

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk
Uw brief
Onderwerp: Woningbouwversnelling

Ons kenmerk U24-002443
Beh. door
Afdeling Ruimtelijke en Civiele projecten

Datum 5 februari 2024
Doorkiesnr.
Bijlage(n)

Beste raadsleden en burgerleden,

In het coalitieakkoord Samen Bergen Verzetten hebben we veel **ambities voor de gemeente Bergen op Zoom beschreven**. Een grote ambitie is het bouwen van 7.000 nieuwe woningen voor het jaar 2040, ook wel **de woningbouwversnelling** genoemd. Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen. Daarom heeft u **in juli een eerste raadsinformatiebrief** ontvangen en presenteerden we **op 28 september in een beeldvormende bijeenkomst** de locatiestudie en de 4 pilotprojecten. In deze raadsinformatiebrief melden we u wederom de voortgang.

De onderwerpen:

- Taskforce woningbouwversnelling
- Locatiestudie voor woon- en werklocaties en duurzaamheid
- Op weg naar duurzame groei en innovatie in de bouwsector
- Vier pilotprojecten
 - CareCampus Vrederust
 - Stadsreparatie Westersingel
 - Waterfront (Spaensche Scharen)
 - Plein 13
- Bergen op Zoom BeLeefstad

Woningbouwversnelling; zichtbare eerste stappen

Focus leggen op woningbouw vraagt extra aandacht binnen de gehele ambtelijke organisatie en richt zich op alle facetten van de locatie- en de projectontwikkeling. De taskforce Woningbouwversnelling houdt zich in hoofdzaak bezig met het optimaliseren van het ontwikkelingsproces, het stroomlijnen van de bestuurlijke besluitvorming, het ontwerpen van het proces van participatie, het verbeteren van het kostenverhaal en de regionale afstemming met zowel de regio, de provincie en het Rijk. Om ervoor te zorgen dat de aanwezige ambtelijke kennis en kunde in balans is met de bestuurlijke ambitie is het stellen van prioriteiten noodzakelijk, immers, wat we doen, doen we in één keer goed. De sterke regie en aansturing vanuit de taskforce en vooral ook flexibiliteit van de organisatie dragen substantieel bij aan een vlotte voortgang. Inmiddels is de informatiepagina www.bozbouwt.nl opgezet. Daar zijn ontwikkelingen voor iedereen in te zien. De pagina is onderdeel van de gemeentelijke website.

Onderdeel van het werkpakket van de Taskforce Woningbouwversnelling zijn de projecten waarvan de ontwikkeling al is gestart. Als college hebben we op 28 maart 2023 al besloten dat alle ruimtelijke projecten waarvoor wij met de ontwikkelende partij een overeenkomst hebben getekend onderdeel zijn van de woningbouwversnelling. Concreet zijn dat 31 projecten waarin in de komende 3 - 4 jaar in totaal 1.417 woningen worden gebouwd:

P-nr.	Projecten in uitvoering	Aantal woningen	Kern
1	Nieuwe Vesting: Suikerwerk	55	Bergen op Zoom
2	Nieuwe Vesting: Zuydkwartier	50	Bergen op Zoom
3	Nieuwe Vesting: Wittouck	35	Bergen op Zoom
4	Markiezen: buurt 4	74	Bergen op Zoom
5	Markiezen: buurt 5	80	Bergen op Zoom
6	Markiezen: Dalwachter 1	48	Bergen op Zoom
7	Markiezen: Dalwachter 2	24	Bergen op Zoom
8	Markiezen: Dalwachter 3	35	Bergen op Zoom
9	Markiezen: Dalwachter 4	46	Bergen op Zoom
10	Markiezen: De Wal fase 2	130	Bergen op Zoom
11	Markiezen: bouw kavels Terp Blauwborst	6	Bergen op Zoom
12	Markiezen: bouw kavels Terp Roerdomp	9	Bergen op Zoom
13	Markiezen: bouw kavels Terp Grutto	7	Bergen op Zoom
14	Markiezen: bouw kavels Terp Baardman	20	Bergen op Zoom
15	Gageldonk: Centrumgebied	93	Bergen op Zoom
16	Gageldonk: Vijverberg-Zuid	131	Bergen op Zoom
17	Gageldonk: Populierlaan	36	Bergen op Zoom
18	Gageldonk: Brechterhoeftlaan	24	Bergen op Zoom
19	Gageldonk: Grebbe	39	Bergen op Zoom
20	Gageldonk: Kamperfoeliestraat	10	Bergen op Zoom
21	Glacis/Plein 13 e.o.: Mazairac	81	Bergen op Zoom
22	Glacis/Plein 13 e.o.: Scala – Louis Porquinlaan	53	Bergen op Zoom
23	Binnenstad: Gouvernement	17	Bergen op Zoom
24	Zeekant: Scheldebalkon	85	Bergen op Zoom
25	Van Heelulaan 73	71	Bergen op Zoom
26	T Alterehuis (Ambachtsweg)	40	Halsteren
27	Restpercelen Ambachtsweg	17	Halsteren
28	De Schans fase 5	10	Halsteren
29	De Schans fase 6	20	Halsteren
30	Leeuwerik (Vogelenzang)	51	Halsteren
31	Antoniusmolen	20	Halsteren
Totale bouwopgave		1.417	

Voor nieuwe projecten geldt de volgende prioriteitstelling:

- Grote projecten met veel woningen en reeds onderhanden projecten gaan voor;
- Projecten die voldoen aan het gemeentelijk beleidskader gaan voor;
- Projecten die een gemeentelijk probleem oplossen gaan voor;
- Projecten met voldoende capaciteit en kunde aan de zijde van de initiatiefnemer gaan voor;
- Projecten met een (nagenoeg) probleemloze planologische procedure gaan voor;
- Projecten die voldoen aan het gestelde in de Woondeal gaan voor;
- Projecten waar een anterieure overeenkomst met kostenverhaal is gesloten gaan voor.

De mate waarin het concrete initiatief voldoet aan bovengenoemde criteria bepaalt de prioriteitstelling.

Locatiestudie voor woon- en werklocaties en duurzaamheid

Op 28 september bent u inhoudelijk geïnformeerd over de locatiestudie. De uitkomst van de studie is dat er binnen het gebied voldoende ruimte is om de ambitie van 7.000 woningen te kunnen realiseren. En dat met name de focus ligt op het ontwikkelen van een aantal grotere locaties. De studie dient als belangrijke inspiratie bij de uitwerking van verschillende woon-, werk- en recreatiethema's.

De vervolgstappen

Begin 2024 bieden we de locatiestudie ter besluitvorming aan in een raadmededeling aan. Ze dient als stevige basis en kader voor de gebiedsontwikkeling en wordt als zodanig verankerd in beleidsdocumenten zoals de pijlervisies Economie, Sociaal en Veilig en de Omgevingsvisie.

Op weg naar duurzame groei en innovatie in de bouwsector

Via de motie "het nieuwe bouwen" aangenomen op 28 juni 2023 heeft u het college verzocht om een mini-symposium over duurzaam- en biobased bouwen te organiseren. De functie van dit symposium is om informatie uit te wisselen over bouwen met biobased materialen en duurzame woningbouw in zijn algemeenheid. Oftewel om na te denken over de totstandkoming van de keten die nodig is om over te gaan naar 'het nieuwe bouwen'.

Het symposium was in eerste instantie geagendeerd in november, maar is vanwege een soortgelijk symposium in november in de gemeente Roosendaal verplaatst naar een nader te bepalen datum. We hebben in Roosendaal inspiratie op kunnen doen en vervolgens hebben we voor ons eigen symposium een kwalitatief hoogwaardig programma samengesteld. Om de kwaliteit te waarborgen, is de laatste stap het vinden van een passende datum voor de beoogde deelnemers. De exacte datum wordt zo snel mogelijk gecommuniceerd.

De vervolgstappen

In november heeft het kabinet de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) gepresenteerd. Deze aanpak moet grootschalig biobased bouwen stimuleren zodat dit bijdraagt aan de nationale doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, stikstofreductie, een circulaire economie, biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit. De ambitie van de Rijksoverheid is dat in 2030 30% van de materialen bij renovatie en nieuwbouw biobased is. En dat deze materialen ook steeds meer gebruikt worden bij infrastructurele werken zoals bestrating, asfaltering en oeverbeschoeiingen. Dit vraagt uiteraard om een transitie in de bouw- en landbouwsector.

De vier pilotprojecten

Aan het begin van deze brief noemden we de vier pilotprojecten. De projecten vormen de eerste stap binnen het plan voor de woningbouwversnelling en zijn tijdens de beeldvormende bijeenkomst op 28 september al bij u geïntroduceerd. Hieronder volgt een korte voortgang over deze projecten. Omdat we in deze fase nog te maken hebben met veel onbekende factoren volgt een globale schets.

1. CareCampus Vrederust

Met de GGZ WNB is inmiddels een intentieovereenkomst getekend met daarin de afspraak om te komen tot een ontwikkelvisie voor het gebied. Hierover verwachten we u in het tweede kwartaal van 2024 meer te kunnen vertellen.



Wij hebben het project Vrederust voor de versnellingstafel Woningbouw - Stedelijke Regio West-Brabant West aangemeld. Inmiddels is door de versnellingstafel besloten, dat project Vrederust is geselecteerd als een van de pilotprojecten. Het eerste startoverleg heeft inmiddels plaatsgevonden in januari 2024. Deze versnellingstafel komt voort uit de Woondeal en heeft als doel om woningbouw projecten, die een bijdrage leveren aan de woondeal te versnellen. Aan deze versnellingstafel kunnen diverse partijen o.a. gemeenten, provincie, corporaties, marktpartij(en), waterschap, eventueel ook nutsbedrijven en het Rijk aansluiten om het project te bespreken en waar nodig ondersteuning bieden om eventuele belemmeringen op te lossen.

2. Stadsreparatie Westersingel

Afgelopen jaar zijn oriënterende gesprekken met eigenaren en belanghebbenden gevoerd. Bovendien is er een eerste ruimtelijke schets gemaakt die als inspiratie kan dienen bij presentaties, gesprekken en informatieavonden. Op 11 december heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en belanghebbenden. Een grote groep mensen bezocht het Groot Arsenaal. We hebben vooral positieve geluiden gehoord. De ontwikkeling van hoogbouw is een punt van verdere discussie.



De vervolgstappen

De opbrengsten uit de gesprekken en de informatiebijeenkomst gebruiken we voor de concretisering van het ontwikkelplan. We informeren de bewoners vervolgens nog een keer over het plan en de vervolgstappen. Als dit plan voldoende duidelijk is werken we samen met marktpartijen het plan verder uit. We verwachten uiterlijk begin maart een vervolgbijeenkomst te houden.

3. Waterfront (Spaensche Scharen)

Spraken we in de vorige raadsbrief nog over Spaensche Scharen, nu willen we dat gebied graag breder trekken. Spaensche Scharen is de naam voor het ontwikkelgebied aan de noordzijde van de Binnenschelde dat nog gekoppeld zat aan de ontwikkeling van ScheldeVesting. Bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie zijn sleutelgebieden bepaald. Eén van de Sleutelgebieden is Waterfront. Het Waterfront is nu één van de vier pilot projectgebieden binnen de woningbouwversnelling met daarin Spaensche Scharen als één van de deelgebieden.



Ook in dit project heeft op zaterdag 30 september een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar bewoners en andere belanghebbenden het konden hebben over het te ontwikkelen gebied. Deze bijeenkomst had een nog conceptueler karakter dan de informatiebijeenkomsten van andere pilotprojecten. Er zijn gesprekken gevoerd vanuit de bestaande situatie en niet vanuit een zogenaamde houtskoolschets. Daarnaast is er door middel van een selectieprocedure uit tien bureaus één bureau geselecteerd dat een eerste schets, een zogenaamde houtskoolschets, mag maken voor de ontwikkeling van Waterfront. Dat is het bureau VOIDS!

De vervolgstappen

De opbrengst van de eerste bijeenkomst verwerken we in de houtskoolschets. We verwachten dat er in het eerste kwartaal, na een akkoord van het college op deze eerste uitwerking, opnieuw een bewonersbijeenkomst wordt georganiseerd. Hierna volgt de verdere uitwerking van de houtskoolschets naar een concreet stedenbouwkundig plan, inclusief beeldkwaliteitsplan, communicatieplan en participatiemomenten. We verwachten hier het gehele jaar 2024 voor nodig te hebben.

4. Plein 13

Bureau Juurlink en Geluk uit Rotterdam heeft drie scenario's voor de houtskoolschets Plein 13 uitgewerkt en gevisualiseerd in een maquette. Eind september hebben we de stedenbouwkundige analyse van het plangebied Plein 13 en deze drie scenario's besproken met de belanghebbenden in het plangebied. In de beeldvormende raadsbijeenkomst van 28 september is deze informatie ook aan u gepresenteerd en heeft u vragen kunnen stellen. De bijdragen vanuit de vakdisciplines en de reacties vanuit beide bijeenkomsten worden nu verwerkt tot een voorkeursscenario van de houtskoolschets. Dit voorkeursscenario werken we de eerste helft van 2024 verder uit tot een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Plein 13. Uiteraard in participatie met de belanghebbenden en uw raad in het voorjaar. We verwachten dat we vervolgens het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan na de zomer ter besluitvorming aan u te kunnen voorleggen.



Voordat de planontwikkeling van Plein 13 is opgestart, hebben wij ingestemd met de woningbouwontwikkeling Scala (53 eenheden) aan de Louis Porquinlaan 1. Hiervoor is een wijzigingsplan in procedure gebracht. Eind december liep de bezwaartermijn af en inmiddels is het wijzigingsplan daarmee onherroepelijk. Inmiddels is ook meer dan 70% van de eenheden verkocht, waarmee de bouw in het eerste kwartaal van 2024 kan starten. De verwachting is dat het appartementencomplex in het najaar van 2025 kan worden opgeleverd.

Bergen op Zoom – positionering en citymarketing (BeLeefstad)

De gemeente Bergen op Zoom is in ontwikkeling. Bouwen aan woningen en aan veel meer ambities. In het voorjaar van 2023 is er door een ervaren citymarketeer geïnventariseerd waar de kansen voor de gemeente liggen als het gaat om identiteit, positionering en citymarketing van Bergen op Zoom. Deze externe heeft ruime ervaring opgedaan met het bouwen aan diverse stadsregio's, waaronder Eindhoven. Voor Bergen op Zoom maakte hij een inspiratiedocument. De oorspronkelijke insteek van de positionering was vooral een economische. Die kwam voort uit het opheffen van citymarketing en de behoefte aan een visie. Met de invulling van de strategische communicatierol is er vanuit de eigen organisatie een bredere vervolgaanpak gedefinieerd, die in het eerste kwartaal van 2024 zichtbaar zal worden. Samen zullen vele belangenpartijen betrokken worden om tot een aanpak van positionering te komen die zich zal vertalen in zowel recreatie en evenementen, als tot een merkidentiteit.

Wij houden u op de hoogte

Deze raadsinformatiebrief geeft een overzicht van een deel van de werkzaamheden van de Taskforce woningbouwversnelling. Wij kunnen ons voorstellen dat u hier meer over wilt weten, of vragen heeft. Om u tussentijds zo goed mogelijk te informeren over de ontwikkelingen binnen de woningbouwversnelling, ontvangt u regelmatig een uitgebreide raadsinformatiebrief over de woningbouwversnelling en kunt u terecht bij de woningbouwversneller.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. Drs. Ing. M. van Vliet

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc