

Aan de gemeenteraadsfractie van:

Samen 0164
T.a.v. Dhr. Van Oosterhout & Dhr. Krijnen
p/a Griffie Bergen op Zoom,
brief gepubliceerd via RaadsInformatieSysteem

Uw kenmerk	B&W/RvO26.001	Ons kenmerk	590953	Doorkiesnr.	
Uw brief	d.d. 18 januari 2026	Beh. door		Datum	25 februari 2026
Onderwerp:	Beantwoording raadsvragen Afdeling art. 34 inzake Sloop en nieuwbouw Koning Willem II straat	Projecten (RCP)		Bijlage(n)	1. Foto's voor en na situatie

Geachte heer Van Oosterhout en de heer Krijnen,

In uw brief stelt u ons vragen over het sloop- en nieuwbouw project Koning Willem II straat. Hieronder vindt u uw vragen en onze antwoorden:

Vraag 1:

Wat gaat er precies gebeuren?

- i. Klopt het dat het gaat om de sloop van 35 sociale huurwoningen aan de Koning Willem II-straat?
- ii. Hoeveel woningen komen er volgens de plannen terug?
- iii. Hoe wordt dat verdeeld: sociale huur, middenhuur en koop?
- iv. Wat ligt hiervan al vast, en wanneer kan de gemeenteraad hierover echt keuzes maken en kaders stellen?

Antwoord:

- i. Dat klopt.
- ii. Stadlander heeft Lithos als bouwpartner geselecteerd. Zij hebben een plan gemaakt voor 47 woningen met grondgebonden eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen.
- iii. Alle woningen blijven sociale huur. De vraag naar sociale huurwoningen is groot. Stadlander ziet door de sloop-nieuwbouw kansen om woningen toe te voegen en de diversiteit in aanbod te verbeteren zodat de woningen geschikt zijn voor alleenstaanden, stellen en senioren.
- iv. Stadlander heeft de plannen voor sloop-nieuwbouw zowel ambtelijk als bestuurlijk afgestemd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is betrokken bij de nieuwbouw plannen. De herontwikkeling zal voldoen aan het vigerend beleid van de gemeente. Er zal een BOPA procedure doorlopen worden, dat is een college-bevoegdheid. Het plan hoeft derhalve niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Vraag 2:

Past dit bij het volkshuisvestingsbeleid en de wijkbalans?

- i. Hoe kijkt het college hiernaar, omdat we weten dat deze wijk al relatief veel sociale huur heeft?
- ii. Wat doet dit project concreet om te zorgen voor een evenwichtige spreiding van sociale woningbouw binnen de wijk?
- iii. Komen er in deze straat door sloop/nieuwbouw meer sociale huurwoningen dan nu, en hoe past dat bij het Volkshuisvestingsprogramma, waarin juist staat dat we geen extra sociale huur toevoegen in wijken/stadsdelen die al boven de 30% zitten?

Antwoord:

- i. De nieuwe plannen zorgen voor meer diversiteit en een kwaliteitsimpuls van de woningen. Uitbreiding van het woningbestand (in alle segmenten) past in het volkshuisvestingsbeleid; Bergen op Zoom heeft de ambitie om 7000 woningen toe te voegen. In het centrum worden in het midden- en dure segmenten een aantal particuliere initiatieven uitgevoerd waarmee het aantal woningen wordt uitgebreid. Daarom is het positief dat Stadlander voor meer woningen zorgt in het sociale segment zodat het aanbod procentueel in evenwicht blijft. De Koning Willem II straat ligt in de wijk "Centrum". Het percentage sociale huurwoningen in het centrum is momenteel ca 30%. Met dit sloop-nieuwbouw project blijft het percentage sociale huurwoningen ongeveer gelijk.
- ii. Er is sprake van sociale huurwoningen in de Koning Willem II straat en deze worden teruggebracht. De woningen zijn juist onderdeel van een evenwichtige spreiding in de wijk. Door sloop-nieuwbouw zorgt Stadlander ervoor dat er voldoende sociale woningen zijn en de woningen leefbaar blijven voor huurders, voor nu en in de toekomst.
- iii. Stadlander sloopt 35 woningen en er komen 47 woningen terug. Het is belangrijk dat Stadlander het woningbestand op peil kan houden. De uitbreiding is mogelijk omdat er naast eengezinswoningen ook beneden- en bovenwoningen worden teruggebouwd. Op deze manier biedt Stadlander woningen aan voor verschillende doelgroepen: starters, senioren, stelletjes, alleenstaanden en gezinnen in een gewilde wijk van Bergen op Zoom. Het huurdeel van Stadlander ligt met name in het "zuidelijke" deel van de wijk Fort-Zeekant. De Koning Willem II straat, in het "noordelijke" deel van Fort-Zeekant, is omgeven door koopwoningen. Het toevoegen van woningen past goed binnen dit deel van de wijk.

Vraag 3:

Als slopen vergunningsvrij is: wat kan de gemeente dan nog?

- i. Klopt het dat de sloop vergunningsvrij is?
- ii. Geldt er dan nog wel een meldingsplicht (bijvoorbeeld voor asbest of veiligheid)?
- iii. Welke mogelijkheden heeft de gemeente nog om invloed uit te oefenen op: het doorgaan van de sloop, de planning, of voorwaarden voor bewoners en herontwikkeling?
- iv. Is er voor het weghalen van deze woningen toestemming nodig op grond van bijvoorbeeld een onttrekkingsvergunning (of een andere toestemming op grond van wet- en regelgeving)? Zo ja: is die aangevraagd of al verleend?
- v. Hoe zorgt het college er in het algemeen voor dat, als slopen vergunningsvrij is, maatschappelijke en volkshuisvestelijke belangen toch goed worden meegewogen?

Antwoord:

- i. Ja, op basis van het omgevingsplan (bestemmingsplan Fort – Zeekant 2012) is er aan de woningen geen cultuurhistorische waarde toegekend. Ruimtelijk gezien is voor de sloop van de woningen geen omgevingsvergunning vereist. Er wordt alleen een sloopmelding gedaan.
- ii. Naast de sloopmelding wordt een melding gedaan voor asbestverwijdering.
- iii. Via de sloopmelding kan toezicht worden gehouden op naleving van veiligheidsvoorschriften en op het afvoeren van de afvalstromen waaronder het verwijderen van asbest. Indien sprake is van overtredingen kan er handhavend worden opgetreden.
- iv. Nee dit is niet benodigd. In de Huisvestingsverordening van de gemeente Bergen op Zoom zijn geen voorwaarden opgenomen voor een onttrekkingsvergunning. Daarnaast sloopt Stadlander sociale huur woningen en worden ook sociale huurwoningen teruggebouwd, er is dus geen sprake van onttrekking. Stadlander kan de sloop uitvoeren zonder aanvullende toestemming.
- v. Op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau heeft afstemming plaatsgevonden over de herontwikkeling van de Koning Willem II straat. Aan de herontwikkeling worden voorwaarden

gesteld doormiddel van de vigerende beleidskaders voor volkshuisvesting. Daarnaast gelden de prestatieafspraken met Stadlander, waarin afspraken zijn gemaakt over aantallen, typologie en betaalbaarheid van woningen.

Vraag 4:

Zijn er andere opties onderzocht, en waarop is dit besluit gebaseerd?

- i. Welke alternatieven voor sloop zijn serieus bekeken (zoals renovatie, groot onderhoud, of stapsgewijs verduurzamen) en waarom zijn die afgefallen?
- ii. Is er een duidelijke kosten-batenanalyse gemaakt die de keuze voor sloop/nieuwbouw onderbouwt?
- iii. Is daarin niet alleen gekeken naar de portemonnee van de corporatie, maar ook naar:
 - De gevolgen voor bewoners (zoals herhuisvesting, verlies van sociale contacten, onzekerheid over terugkeer),
 - Duurzaamheid (materiaalverlies en CO2-impact),
 - Het effect op de balans in een wijk met al veel sociale huur?
- iv. Kan het college de volledige onderbouwing delen waarop het plan voor sloop/nieuwbouw is gebaseerd, inclusief de vergelijking met renovatie en andere opties, en de gevolgen voor bewoners en duurzaamheid?
- v. Is het college bereid de analyse en de onderliggende stukken volledig met de raad te delen?

Antwoord:

- i. "Stadlander heeft vanaf 2020 een zorgvuldig onderzoek naar renovatie doorlopen. Dit vanuit de filosofie die Stadlander voor al haar vastgoed hanteert: 'renovatie tenzij dit niet goed mogelijk is'. Wel altijd met het vooruitzicht dat het vastgoed ook op een goede manier bruikbaar is op de lange termijn. Uiteindelijk is Stadlander tot de conclusie gekomen dat hier de 'tenzij' doorslaggevend is en een sloop-nieuwbouw variant op deze plek de beste oplossing is om de woningen duurzaam en toekomstbestendig te houden.

Er zijn drie scenario's onderzocht:

1. Renovatie – in bewoonde staat
2. Renovatie – in onbewoonde staat
3. Sloop – nieuwbouw – herhuisvesting huurders

Renovatie (scenario 1 – in bewoonde staat, behoud straatbeeld)

In dit scenario is er gekeken naar het verduurzamen van de woningen met behoud van het gevelbeeld (isoleren vanuit binnen waardoor woningen kleiner worden). In dit scenario zou de huurder in de woning blijven. Het historisch straatbeeld en sfeer blijven behouden maar het woonproduct is na renovatie nog steeds matig-slecht, door onder andere beperkte plafondhoogte. Er ontstaat geen toekomstbestendigheid woningproduct. Het is een technisch complexe en ingrijpende operatie, met veel variatie in bouwkundige staat en installaties. Door de grote impact kunnen bewoners tijdens de renovatie niet in de woningen blijven waardoor dit scenario is afgefallen.

Renovatie (scenario 2 – met sociaal plan, behoud straatbeeld)

In dit scenario wordt het bestaande casco versterkt, uitgebreid en verduurzaamd. Daarbij blijven het gevelbeeld en de beukmaat behouden en daarmee ook het historisch straatbeeld. Ook voor deze variant geldt dat het woonproduct na renovatie nog steeds matig-slecht en de bewoners moeten tijdelijk verhuizen. Daarnaast is er een beperkte flexibiliteit in herinrichting van de openbare ruimte. Vergroening, waterberging en aanpassen parkeren is beperkt mogelijk. Dat maakt dat dit scenario is afgefallen.

Sloop - nieuwbouw (scenario 3)

In dit scenario worden de woningen volledig gesloopt en vervangen door een nieuwe, toekomstbestendige invulling. Dit scenario biedt ruimte voor een integrale aanpak van duurzaamheid, klimaat, wooncomfort en toegankelijkheid. Verbetering van de relatie met de openbare ruimte en de mogelijkheid tot vergroening is hier een belangrijk onderdeel van. In het plan zijn zowel meer woningen, meer groen en waterberging opgenomen. Dit alles met respect voor het historische karakter van de wijk. "

- ii. Ja, deze analyse is gemaakt.
- iii. In de context van de verduurzamingsopgave van Stadlander zelf, de verplichte aanpak E,F,G-labels en aanpak vocht en schimmel problematiek, mede aangejaagd door de Nationale

- Prestatie Afspraken (NPA), heeft Stadlander voor sloop-nieuwbouw gekozen. De bewoners hebben een sociaal plan aangeboden gekregen. Via het sociaal plan begeleidt Stadlander haar huurders naar een andere woning. Het sociaal plan is ingegaan op 1 oktober 2024 en loopt tot en met 31 maart 2026. 2 van de 35 huurders moeten nog verhuizen. Zij hebben beiden zicht op een andere woning en zullen in april verhuizen.
- iv. Nee, het plan is een initiatief van Stadlander. De gemeente beschikt niet over de volledige onderbouwing die aan dit plan ten grondslag ligt, zoals de vergelijking met renovatie of andere alternatieven, noch over de uitwerking van de gevolgen voor bewoners en duurzaamheid.
 - v. Zie hiervoor het antwoord op vraag 4i hierboven.

Vraag 5:

Straatbeeld, samenhang met de buurt en Omgevingsvisie

- i. Is er bij dit plan gekeken naar de samenhang van de Koning Willem II-straat met de omliggende straten?
- ii. Is meegewogen dat dit gebied samen een herkenbaar straat- en wijkbeeld vormt (schaal, bouwperiode, uitstraling), ook als de woningen geen monument zijn?
- iii. Los van de vraag of deze woningen nú al een monumentstatus hebben: is onderzocht of dit gebied in samenhang met omliggende straten in aanmerking kan komen voor toekomstige bescherming (bijv. als beeldbepalend gebied of via een erfgoed- /gebiedsaanwijzing)? Zo ja: wat is de uitkomst; zo nee: waarom niet?

Antwoord:

- i. Ja, hier is juist extra aandacht aan besteed. De kwaliteit en sfeer van o.a. Burgermeester de Roocklaan en de Koning Willem III straat hebben als inspiratie gediend voor de nieuwbouwwoningen aan de Koning Willem II straat.
- ii. "Hoewel de woningen geen formele monumentale status hebben, ziet Stadlander een bepaalde mate van erfgoedwaarde. De woningen maken deel uit van het oudste bezit van Stadlander en sluiten aan bij het beeld en karakter van de jaren 30 wijk. Dit is nadrukkelijk meegewogen in de besluitvorming. Als renovatie tot een toekomstbestendig woonproduct zou hebben geleid dan zou dit (ook financieel) altijd de voorkeur hebben gehad.

Stadlander heeft voor de nieuwbouw rekening gehouden met de bestaande architectuur: het nieuwe ontwerp refereert aan de historische korrel, materialisering en ritmiek van de huidige straat, maar voegt ook nieuwe elementen toe die overeenkomen met omliggende straten. Door de herontwikkeling ontstaat ook ruimte om meer groen toe te voegen aan de straat."

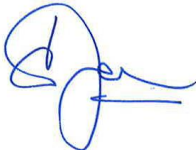
- iii. Wanneer het plan getoetst wordt op het vigerende beleid is er geen beschermende status voor de bestaande woningen. Of deze woningen in aanmerking komen voor een beschermende status voor de toekomst is daarbij niet aan de orde. Er wordt getoetst of de woningen op het moment van aanvraag een beschermde status hebben.

Wij gaan ervan uit uw vragen hiermee te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,


het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom

secretaris



mr. C.G. Jacobs

loco-burgemeester



D.P.E. Hopmans MSc.