

Motie vreemd aan de orde van de dag, stadsreparatie Westersingel

De gemeenteraad van Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 1 februari 2024

Onderdeel van de bouw van 7.000 woningen tot 2030 in de gemeente Bergen op Zoom, is de Stadsreparatie Westersingel. Op 27 september 2023 is de raad hierover geïnformeerd en zijn er beelden getoond over toe te voegen bouwmassa's en transformaties van reeds aanwezige bebouwing. Het gaat om het toevoegen van woningen op het voormalig Brandweerkazerneterrein, kop van de Koepelstraat en het Mineurplein. Tevens de transformatie van woningen van Stadlander en van het gebouw De Stoelemat langs de Westersingel.

Constaterende dat:

- Het rekenmodellen en massastudies betreffen, van het gebied links en rechts van de Westersingel;
- Naast de gemeente ook Stadlander en De Stoelemat partij (kunnen) zijn;
- Deze modellen en studies een mogelijk toekomstbeeld oproepen;
- Dit toekomstbeeld voor- en tegenstanders kent;
- In het huidig proces kan er op de inhoud weinig invloed uitgeoefend worden;
- Er op creatief vlak kansen worden gemist indien er met slechts één ontwikkelende partij wordt onderhandeld.

Overwegende dat:

- We lering hebben getrokken van de gestaakte ontwikkeling door Fivente;
- De onderhavige ontwikkeling aanbesteding plichtig is (mogelijk Europees);
- Er een plan moet komen waar kwaliteit prefereert boven kwantiteit;
- Met het uitschrijven van een prijsvraag (tender) ontstaat variëteit en zijn er keuzemogelijkheden (bijv. de concurrentiegerichte dialoog);
- Het resultaat bevordert innovatie, is objectief en transparant;
- De procedure biedt ruimte voor interactie tussen opdrachtgever (en burgers) en potentiële opdrachtnemer om de juiste oplossing te vinden.

Draagt het college op:

Dat de gemeente Bergen op Zoom door middel van een prijsvraag/tender een ontwikkelaar selecteert (via Tenderned) voor de ontwikkeling en realisatie van het plan Stadsreparatie Westersingel in Bergen op Zoom. Tevens te bevorderen dat Stadlander en De Stoelemat hier in participeren (doen zij dit niet dan gaat ieder voor zijn eigen plan).

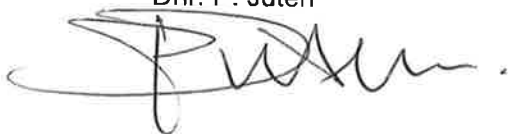
De mee te geven randvoorwaarden te beperken tot hooguit:

- Een gefaseerde realisatie;
- De 30-40-30 regeling;
- Uit te gaan van een verkeersveilig ontwerp en een fasen te bereiken verkeersluwe Westersingel;
- De ingediende ontwerpen te laten vergezellen van een grondbod.

Tevens moet het college een objectieve werkwijze bedenken voor beoordeling van ingediende plannen door bevolking en gemeenteraad.

en gaat over tot de orde van de dag.



De fractie van de BSD
Dhr. P. Juten



De fractie van Samen0164
Dhr. R. Krijnen



S.P. Juten
4 Voor - 24 Tegen
01.02.24
Verworpen



Bijlage 1 bij motie Westersingel

Aanpassing van de voorgestelde motie stadsreparatie Westersingel. 22 jan.2024
Beste raadsleden,

In verslagen, toelichtingen en YouTube filmpjes wordt gesproken over 212 woningen in het plan Stadsreparatie Westersingel. Een concreet aantal voor iets wat een houtskoolschets pleegt te zijn? Een aantal wat marginaal bijdraagt aan de totale ambitie van 7.000 maar, een plan wat wel veel discussie kan opleveren en wat veel impact heeft op de omgeving Westersingel.

De fractie van de BSD heeft de livestream teruggekeken en komt op basis daarvan tot de conclusie de motie aan te passen door het prijsvraag gebied te vergroten. Dus niet alleen het voormalig brandweerkazerneterrein, maar ook het pleintje bij de Koepelstraat, het voorterrein van de gevangenpoort en het Mineurplein. Daarnaast zullen we het college opdragen of zij willen vragen aan Stadlander en de Stoelemat of zij met de tender willen meedoen. In het geval dat zij **niet** meedoen is er op zich niets aan de hand want beide partijen hebben een duidelijk afgebakend terrein wat heel goed zelfstandig herontwikkeld kan worden (m.a.w. ook zonder voorgenomen stadsreparatie kunnen Stadlander en de Stoelemat plannen voor herontwikkeling indienen).

Een belangrijk punt tijdens behandeling van de concept motie was het gegeven van de verkeerintensiteit op de Westersingel. Een aantal fracties zien het verkeersluwe vooralsnog niet zitten. We zullen het college dan ook opdragen hier uiterst zorgvuldig mee om te gaan door bijvoorbeeld stapje voor stapje de Westersingel verkeersluw te maken en niet eerder dan nadat er een verkeerscirculatieplan voor dit gebied is gemaakt.



Wij hopen dat met deze aanpassing er een meerderheid vóór deze motie stemt.

m.vr.gr. Piet Juten

Bergen op Zoom, 21 oktober 2023



**Aan het college van Burgemeester en wethouders
Der Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom**

Betreft: Bouwplannen aan de Westersingel
Kenmerk: PJ/ 23033

Geachte college,

Op 28 september zijn wij getuige geweest van plannen die moeten bijdragen aan de woningbouwversnelling. Eén daarvan had een indrukwekkende naam, te weten De Stadsreparatie Westersingel. Over dit plan heeft de fractie van de BSD de volgende vragen ex. Art. 34 van het VRO.

Ten eerste: Op 22 juni 2017 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om tot een objectivering te komen van het ontwikkelplan Havenkwartier. Er diende onderzocht te worden op welke wijze het openen van De Kaai mogelijk kan worden gemaakt en wat dit betekent voor het parkeren en mogelijk andere functies in het gebied wat zich uitstrekt vanaf het voormalig brandweerkazerneterrein tot aan de omgeving van het Groot Arsenaal. Het onderzoek heeft plaatsgevonden en gaf aan dat het mogelijk is om de parkeerbehoefte van bewoners én bezoekers rondom een open Kaai op te lossen langs de nieuwe kademuren waarmee deze motie als afgedaan kan worden beschouwd.

Wat mogelijk ook als afgedaan kan worden beschouwd, omdat het deel uitmaakte van deze zelfde motie is, dat uw college opgedragen werd geen besluiten te nemen die onomkeerbare ruimtelijke gevolgen hebben voor de ontwikkeling binnen het Havenkwartier en er zouden ook geen bestemmingsplanprocedures aan de raad worden voorgelegd. Daarnaast werd u in de motie opgedragen om niet over te gaan tot vervreemding van gronden in eigendom van de gemeente binnen het Havenkwartier. De fractie van de BSD is benieuwd of dat alles als afgedaan kan worden beschouwd. In uw indicatie t .a.v. het vervolgproces bent u van plan om met ingang van november 2023 een markt consultatie te starten gevolgd door een selectie van ontwikkelende partij(-en). De BSD fractie verzoekt het college terughoudend te zijn als het gaat om het benaderen van marktpartijen. Zeker nu nog niet duidelijk is welke stedenbouwkundige randvoorwaarden aan partijen wordt meegegeven ten einde met het beste plan tot uitvoering te komen. Kan het college deze toezegging doen en niet eerder in overleg te gaan met derden pas nadat de stedenbouwkundige visie gereed is?

De fractie van de BSD realiseert zich dat het 28 september 2023 een presentatie betrof en dat besluitvorming nog ver weg is, maar u dient de gestelde vragen dan ook te zien als mede richtinggevend aan een eindproduct wat over enkele decennia niet wederom een reparatieplan tot gevolg heeft.

Ten tweede: Mede gelezen het bovenstaande kent het plan Stadsreparatie Westersingel andere contouren dan waar het deels in het verleden deel van uitmaakte. Het loskoppelen van het Havenkwartier en met name van het vraagstuk omtrent de mogelijkheden van het openen van De Kaai zet dit laatste zo goed als voorgoed in de ijskast. Een toeristische trekker van formaat wordt hiermee ten grave gedragen. Is het college het eens met de fractie van de BSD dat de relatie met het overige deel van het Havenkwartier niet uit het oog mag worden verloren?

Ten derde: het plan Westersingel voorzag er in de jaren 70 tot op heden van, dat men van de Noordsingel naar de Zuid-Westsingel kon rijden v.v. Nu met een nieuwe ring: Randweg Noord, van Gorkumweg, Markiezaatsweg en verder, is de druk op de binnenring mogelijk wat komen te vervallen. De verbinding Westersingel is van een primaire verbinding veranderd naar een secundaire verbinding. Is het college dat met de fractie van de BSD eens? Zo ja, hebben verkeerstellingen dat ook uitgewezen of zijn er anderszins verkeersmodellen die dat aantonen. Er ligt nog altijd de druk op het verkeer komende en gaande de Boutershemstraat richting Van Konijnenburgweg. Is er gekeken een naar een mogelijke rotonde of andersoortige verbinding? Een rotonde gaat ten koste van parkeerplaatsen bij de Dumphal en een stuk van het brandweerkazerne terrein, maar het zou kunnen (zie bijlage 1). Ook het ombuigen van de Westersingel over het voormalig brandweerkazerneterrein richting Van Konijnenburgweg geeft mogelijkheden tot een betere aansluiting van wegen. Het bruikbaar oppervlak van het brandweerkazerneterrein ten behoeve van woningbouw wordt daardoor wel kleiner, maar het moge duidelijk zijn, het gaat de fractie van de BSD om kwaliteit niet om kwantiteit (zie bijlage 2). Is het college bereid deze aansluitingen nader te onderzoeken?

Ten vierde: Voor deze stadsreparatie is uitvoerig de historische context bestudeerd. Voornaamste conclusie hieruit lijkt de relatie die zichtlijnen heeft met gebouwen van een bepaalde hoogte. Natuurlijk hebben kerktorens tot aan het eind van de 19^e eeuw een belangrijke functie vervuld, als het gaat om het bepalen van de oriëntatie. Simpelweg omdat er verder geen hoogbouw was en er geen middelen waren om een duidelijk ruimtelijk beeld te verkrijgen. Het kaartje in de presentatie omtrent de ontwerpprincipes van de beschermde 19^e-eeuwse schil is een beetje waar, maar ook veel flauwekul. De fractie van de BSD vermoedt dat dit de opmaat is, om aan te geven dat er op het brandweerkazerne een hoog gebouw zou moeten verschijnen en dat dit historisch verantwoord is. De dwarsprofielen bevestigen dat ook nog eens. Nogmaals, het zijn ontwerp-tools die kunnen worden toegepast en inderdaad een bepaald effect teweeg kunnen brengen, maar pas je ze niet toe, dan is er ook niets mis mee. Met andere woorden; is het college het met de fractie van de BSD en waarschijnlijk heel veel andere inwoners eens, dat de geplande hoogbouw en de vormgeving (zeker in relatie tot andere hoge bebouwing in de stad) hier niet thuis hoort. Was het anders geweest dan had De Ranitz hier al een plan voor bedacht.

Volgens de BSD passen er op het voormalig brandweerkazerneterrein maar circa 30 tot 35 grondgebonden woningen. Sommigen zou je kunnen splitsen in appartementen, maar dan nog kom je op een beperkt aantal woningen. Wat forsere

woningen langs de Westersingel en Van Konijnenburgweg en kleinere woningen aan de zijde van de Bruinevisstraat. Hiermee is tevens de verdeling 30-40-30 gemaakt (n.l. de wat kleinere woningen vallen makkelijker in het segment sociaal en goedkoop, die zijn dus langs de Bruinevisstraat gesitueerd). Als bijlage voegen we een aantal referentiebeelden toe waarbij wij er van uitgaan dat het college dit een prettigere verschijningsvorm vindt dan een nieuwe Lucerna 2.0 (Bijlage 3). Overigens is het 'Torentje van Kees Van Genk' een heel mooi hoekgebouw wat ook aan de Westersingel, hoek Van Konijnenburgweg niet zou misstaan.

Ten vijfde: een eerste aanzet voor de berekening van de parkeercapaciteit op de locatie van de voormalige brandweerkazerne als wel op de locatie Mineurplein. De BSD telt er zo'n 340 op het Mineurplein en 394 in de maximum uitvoering op het voormalig brandweerkazerne terrein. 736 parkeerplaatsen in totaal. Met de verhouding 30-40-30 en bijbehorende parkeernorm is dat goed voor ongeveer 430 woningen. In de massastudie van de voormalige brandweerkazerne is ook een minimum variant, maar veel verschil maakt dat niet.

De BSD is benieuwd voor wie al dit parkeren bestemd gaat worden? Immers Fivente (de voorganger op deze locatie) is medegegeeld dat er alleen voor bewoners geparkeerd moet gaan worden. Er is geen behoefte aan bezoekersparkeren op deze locatie.

In het geval er sprake zou zijn om een half verdiepte parkeergarage aan te leggen dan wil de BSD dit met klem ontraden. Loop voor het gemak even door de Koepelstraat en aanschouw de garage met woningen boven garage de Grote Markt. Afschuwelijk. Niet overtuigd? Loop even langs de garage van de woningen boven de Van Dedemstraat of langs de Schoolstraat, de woningen boven de voormalige Franciscusschool. Allemaal lelijk en niet voor herhaling vatbaar.

Ten zesde: bebouwing op het braakliggende deel van de Koepelstraat. De verbeelding laat zien dat er in drie lagen gebouwd gaat worden. Op zich niets mis mee, maar de woninkjes die er staan zijn of één laag met één kap of twee lagen met één kap. De overzijde zijn woningen van Stadlander. Deze voldoen, maar zijn van een allerbedroevende uitstraling. "Meuk uit de jaren 70", zou Jan Schaefer gezegd kunnen hebben. De BSD stelt voor dat ook deze woningen worden onderworpen aan sloop en nieuwbouw. Hetzelfde geldt voor de woningen daarnaast, met de dienstverlenende ruimtes daaronder. Dat kan beter, dat kan eigentijdser. Een inspanning richting Stadlander en de vereniging van eigenaren is hier op zijn plaats. De BSD is benieuwd of het college deze mening deelt?

Ten zevende: De Stoelemat. Het gonst al jaren van de geruchten dat de Stoelemat op zijn eind is. Projectontwikkelaars dwarrelen er om heen en de familie die het pand in eigendom heeft gaat voor de hoogste prijs. Gelijk hebben ze. De ontwikkelaar die wil kopen zal zich bij de gemeente moeten melden als hij op deze plaats woningen wil bouwen. De impressie van de Stadsreparatie laat een 10-tal bouwblokjes zien waarin hooguit 15 tot 20 appartementen in kunnen. We wachten het af. De BSD verzoekt het college zich hier afzijdig van te houden en de markt haar werk te laten doen. Is het college het met deze opvatting eens?

Ten achtste: De relicten van oude verdedigingswerken liggen onder het maaiveld van de Westersingel en het voormalig brandweerkazerne terrein. De BSD zou het

prachtig vinden als we hier een park van zouden kunnen maken en deze onderdelen van oude stadsmuren en verdedigingswerken konden laten zien aan de passanten die rust zoeken in dit parkje. Dan maar geen woningen hier!

Is het college het eens met deze stelling van de BSD? Vaak zijn de financiën hier het credo om het anders aan te pakken, maar een dergelijk cultuurhistorisch bezit is meer waard dan de vermoedelijke grondopbrengst van € 1,6 miljoen. Daarbij komt, als je het niet verkoopt blijf je nog steeds eigenaar van iets wat ooit, als je wilt, € 1,6 miljoen of zelfs meer op kan brengen. Je bent en blijft eigenaar van dit kapitaalgoed.

Ten negende: het inpassen van de voorpoort van de Gevangenenpoort is iets waar de fractie van de BSD heel blij van wordt. Zeker als dit in een woonefachtige sfeer wordt gedaan waar de voetganger de baas is. Wij verzoeken het college om hier plaatselijke, provinciale, landelijke en Europese subsidies voor aan te boren. Heeft het college al dergelijke lijntjes lopen?

Ten Tiende: De suggestie om de Moergreb te openen op het gedeelte van de Moergrebstraat wat loopt van Westersingel tot aan het Spuihuis is bijzonder attractief. Wel hebben we hier te maken met particulieren die hier aan mee moeten willen werken. Kan het college daar al iets meer over vertellen, nog voordat deze bewoners zelf kennis nemen van dit voornemen?

Ten elfde: Het terugbouwen van Blokstal 1. De BSD laat zich verrassen. Of het wordt een grote mislukking of het wordt een groot succes. Kitsch ligt op de loer en woningbouwplattegronden laten zich niet makkelijk inpassen in gebouwen die tot doel hadden paarden en soldaten te huisvesten. Met het terugbouwen van Blokstal 1 wordt tevens de suggestie gedaan om de oude situatie te herstellen, betekent dat de Nieuwe Markt weer in oude luister wordt hersteld?

Ten twaalfde: Bebouwing op het Mineurplein kan. Echter op de maat en de schaal zoals nu voorgesteld vreest de BSD dat dit snel een achterbuurt wordt die zich doet vergelijken met het Wilhelminacomplex. Op dit terrein een drietal villa's vestigen die lijken op de villa Van Hasselt en die bewoond worden door groepsbewoners (Knarrenhof vindt de BSD geen mooie term die recht doet aan de doelstelling) is een invulling die meer op zijn plaats is.

Hopelijk kan het college zich hier ook in vinden?

Ten dertiende: De inrichting van de Westersingel komende vanaf de Noordsingel en de Burgemeester Stulemeijerlaan oogt nu in de impressie, als gelijkwaardige wegen. De BSD verzoekt het college de route komende vanaf de Burgemeester Stulemeijerlaan richting Noordsingel v.v. belangrijker te maken en dus de Westersingel ondergeschikt hieraan. Kan het college hier mee instemmen?

Ten veertiende: De fractie van de BSD mist de samenhang der dingen. Kan het college aangeven voor welke doelgroepen er gebouwd gaat worden. Een Volkshuisvestingsplan als onderligger voor de 7000 woningen is op zich geen vreemd uitgangspunt. Jaarlijks (bijna jaarlijks) stellen we een woningbouwprogramma vast, behoren deze woningen daartoe, of moeten die nog worden toegevoegd? Hoe gaan we om met het voorzieningenareaal? Openbaar vervoer, scholen en winkels. De woningen worden gasloos gerealiseerd, zitten deze woningen op het net van de

stadsverwarming of worden die voorzien van ultramoderne warmtepompen? Kortom vragen te over alvorens we een tender in gang kunnen gaan zetten.

Tot slot complimenteert de BSD het college met deze aanzet tot herstel van een oude stedenbouwkundige dwaling. In de optiek van de BSD gaan we hier nooit de woningaantallen realiseren zoals nu voorgesteld, daar vinden we ongetwijfeld een andere plek voor. Daar moeten we dit gebied niet mee lastig vallen, eenvoud, rust en hoogwaardig kwalitatief materiaalgebruik zal uiteindelijk meer opleveren dan hoge aantallen woningen en parkeerplaatsen.

Hoogachtend, de BSD fractie

Louis van der Kallen, Vickie van Overveld, Monique Goossens en Piet Juten

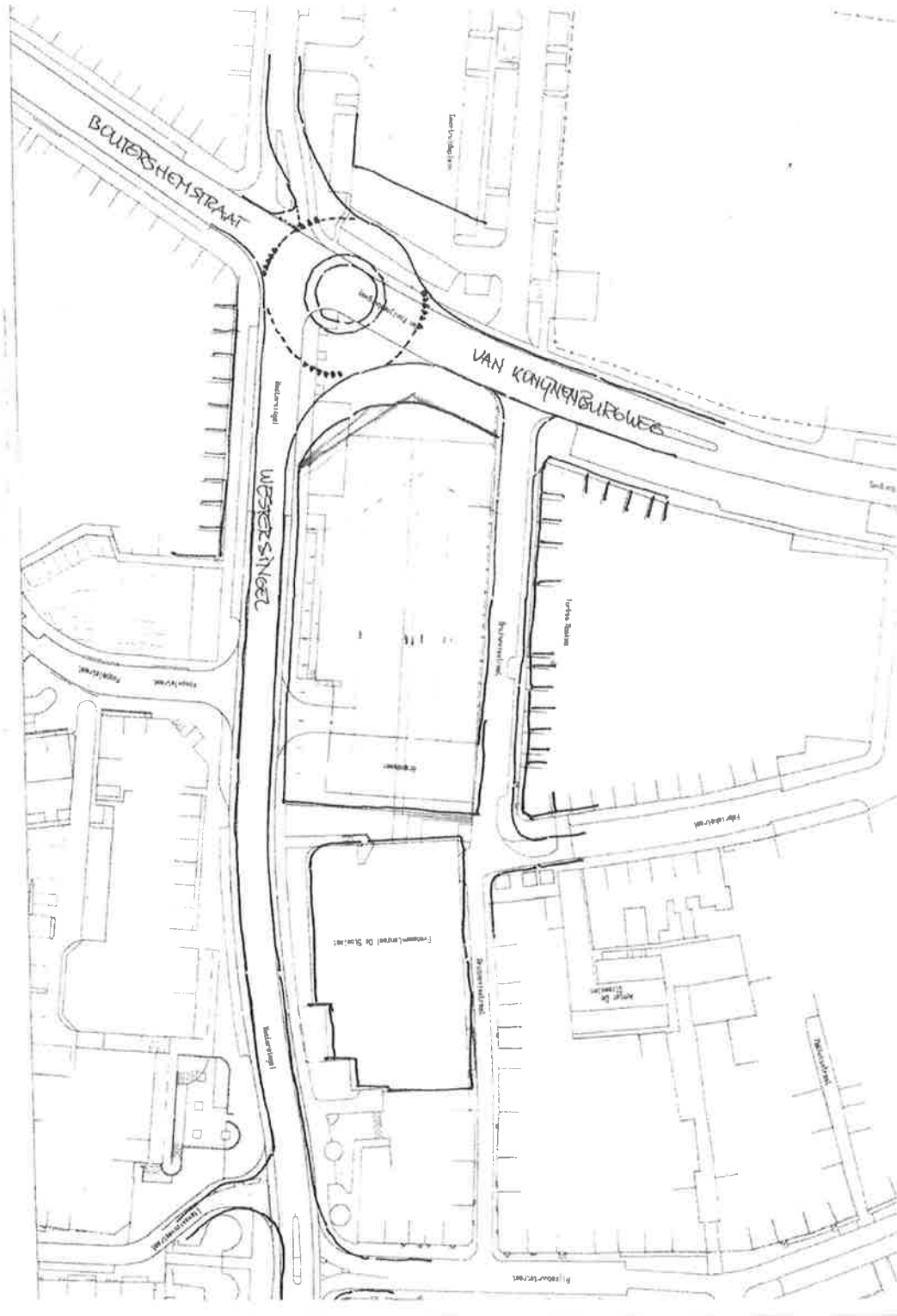
Bijlage 1, rotonde ter hoogte van de aansluiting Boutershemstraat, Westersingel en Van Konijnenburgweg.

Bijlage 2, ombuigen van de Westersingel naar de Van Konijnenburgweg.

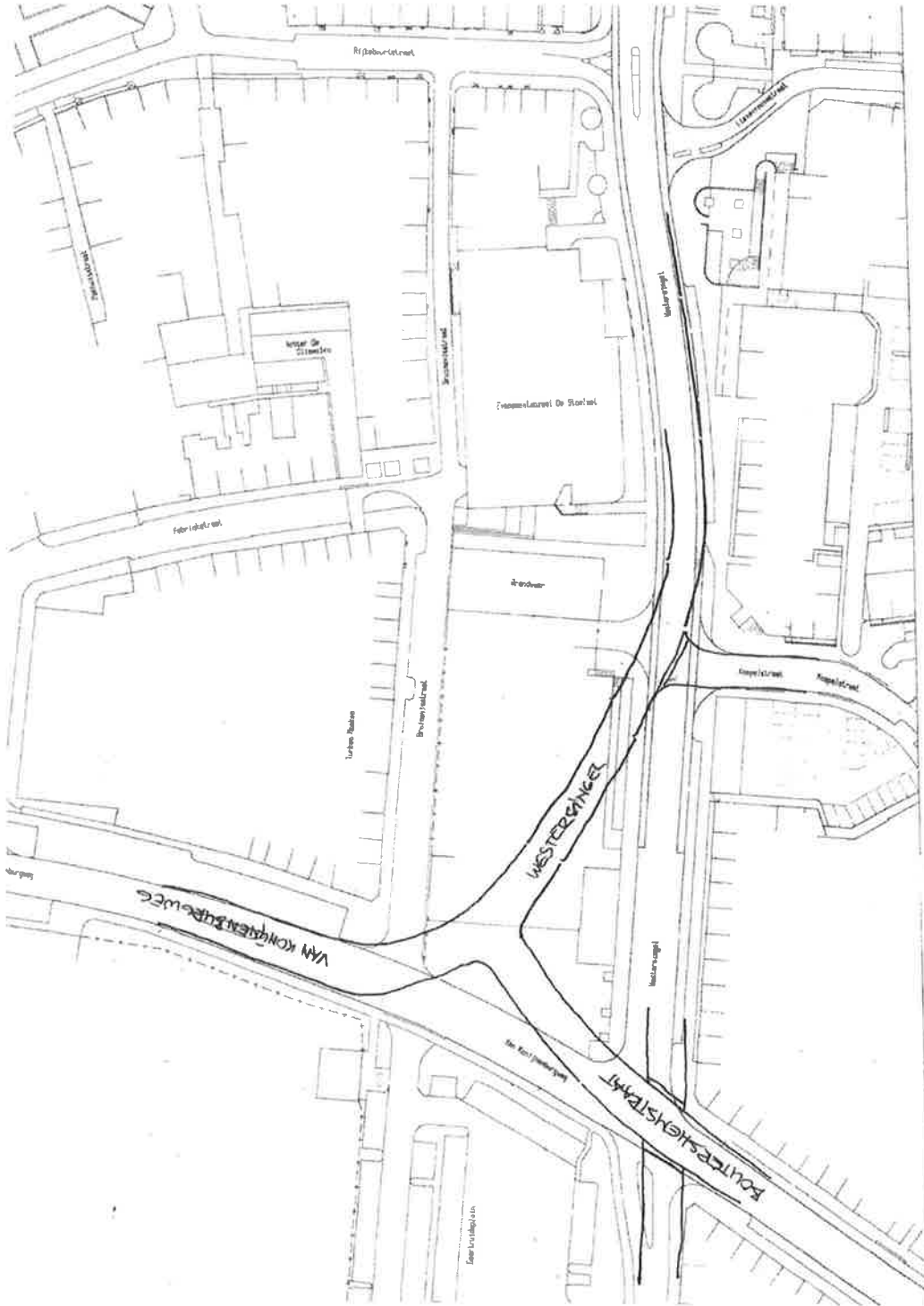
Bijlage 3, referentiebeeld van woningen langs de Westersingel.

Bijlage 4, referentiebeeld woningen Bruinevisstraat.

Bijlage 5, zorgwoningen op locatie Mineurplein.



Bijlage 1 Rotonde Westersingel – Van Konijnenburgweg



Bijlage 2 verbinding Westersingel met de Van Konijnenburgweg



Bijlage 3

referentiewoningen voor langs de Westersingel (ook tegenover de nieuwe Blokstal 1)



Referentiebeeld, woningen in de Bruinevisstraat

Bijlage 4



Voorbeelden van zorgvilla's passend bij de villa Van Hasselt

BIJLAGE 5

