Quick Scan

Woningbouwontwikkeling

Bergen op Zoom-Oost

November 2024

Inleiding

De gemeente Bergen op Zoom bouwt aan haar toekomst. Een van de voorwaarden daarbij is te beschikken over voldoende woningen. Zo is zij van plan om ongeveer 7.000 woningen te bouwen vóór 2040. Hiervoor zijn verschillende locaties in beeld. De vraag is echter of hiermee voldoende capaciteit beschikbaar komt om de doelstelling van 7.000 woningen te halen. De BSD denkt van niet en heeft in het najaar van 2023 het idee geopperd, om in het gebied ten oosten van Bergen op Zoom, ter hoogte van het tankstation De Wouwse Tol en tegen de gemeentegrens van Roosendaal aan, circa 4.000 woningen te bouwen.

Deze suggestie is door de gemeenteraad goed ontvangen. Het initiatief voorstel van de BSD is op 28 november 2023 in de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie behandeld. Afgesproken is om de Quick Scan van het college af te wachten en het voorstel mee te nemen tijdens de behandeling van de Task Force Woningbouw in de maanden februari, maart 2024.

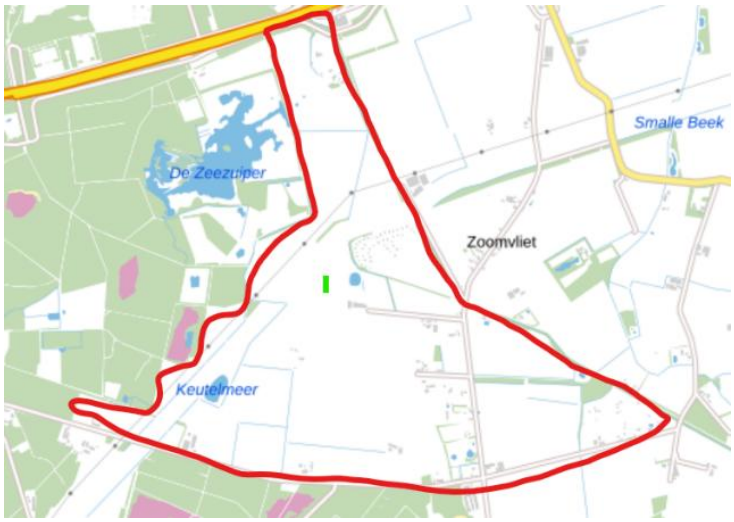
Het zal aan de aandacht ontsnapt zijn. Niemand heeft meer enige actie ondernomen.
Reden voor de fractie van de BSD om zelf een Quick Scan te maken over de door haar voorgestelde bouwlocatie.
Het realiseren van een grootschalig woningbouwplan in het agrarisch gebied achter de Wouwse Tol in Bergen op Zoom-Oost, met de omvang van ongeveer 4.000 woningen, is geen sinecure. De impact die het heeft op de omgeving, de bewoners, op natuurliefhebbers en milieugroeperingen brengt tegenstanders en voorstanders tegen over elkaar. Het is aan de bestuurders om de belangen af te wegen en om middels de dialoog datgene te bereiken waar nu zo’n grote behoefte aan is en dat is woningbouw.

In deze "Quick Scan" worden de belangrijkste factoren en aandachtspunten belicht.

Verantwoording
Voor deze Quick Scan is gebruik gemaakt van bestaande informatie uit ruimtelijke plannen en onderzoeksrapporten. Er is geen hernieuwd onderzoek voor deze bouwlocatie gepleegd. Een aantal zaken gaat verder dan dat nodig is in een Quick Scan, het betreft ideeën welke meegenomen kunnen worden bij de verdere uitwerking.

1. De ligging

Titel: plangebied

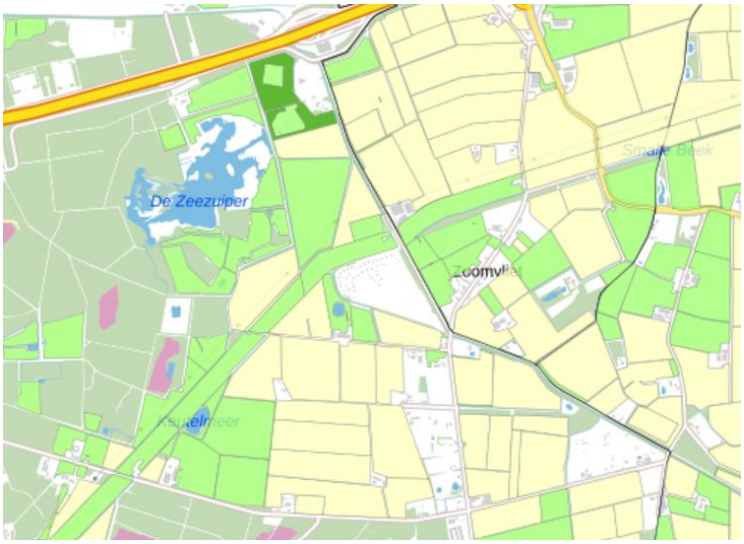


Het gebied wordt begrensd door de A58 in het noorden, de gemeentegrens met Roosendaal in het Oosten (de Zoomweg), de Balsedreef en Westbaan in het zuiden en de bossen rondom de Zeezuiper in het westen. De rode lijn geeft het plangebied aan wat ca. 145 ha groot is.

Bron: atlas leefomgeving

2. Grondgebruik

Titel: grondgebruik



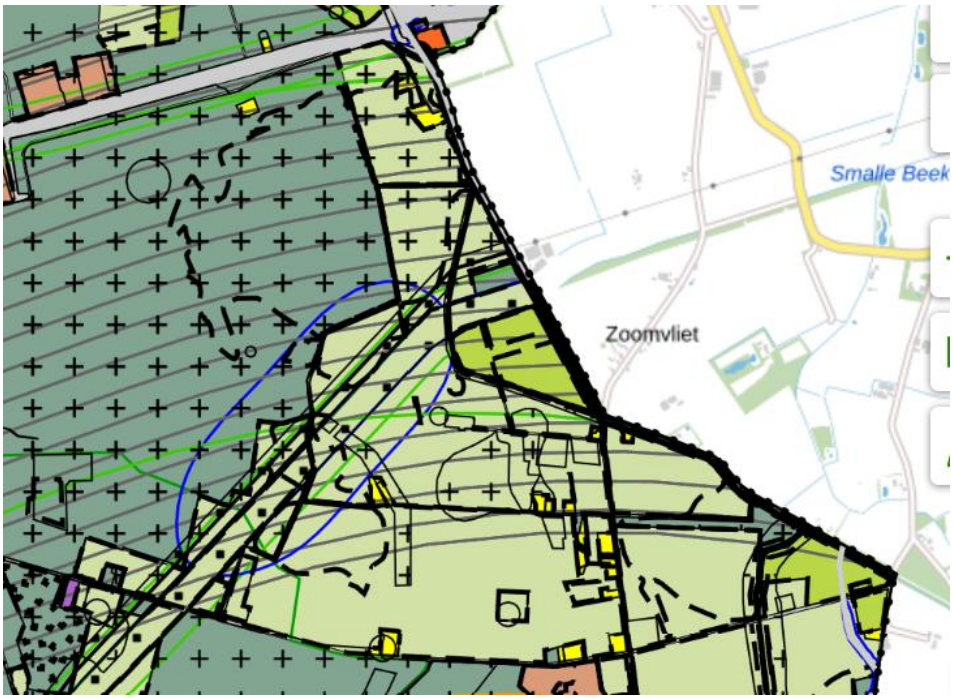
De gronden worden gebruikt voor de teelt van seizoen gewassen zoals mais, aardappelen, winterpeen e.a. Een groot aantal percelen is grasland, waaronder de percelen waar de leidingstraat doorheen loopt.

Bron: atlas leefomgeving.

3. Ruimtelijke Ordening en Bestemmingsplan

Huidige bestemming: Het gebied wordt momenteel gebruikt voor akkerbouw. Om woningbouw mogelijk te maken zal een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Het bestemmingsplan Buitengebied-Oost 2020 is vastgesteld op 30-09-2021. Met de komst van de Omgevingswet is het onderhavig gebied onder een andere regiem komen te vallen: Het Omgevingsplan, vastgesteld 10-07-2024.

Titel: Bestemmingsplan buitengebied - oost 2020 vastgesteld 30-09-21



Bron: Gemeente Bergen op Zoom

Structuurvisie: In de Structuurvisie 2030 wordt een aantal zaken benoemd waar rekening mee gehouden zal moeten worden. Tevens wijken we met de beoogde nieuwbouwlocatie af van de Structuurvisie en zal deze daarop moeten worden herzien of moeten komen te vervallen vanwege een vigerende Omgevingsvisie.

Titel: uitsnede Structuurvisie Bergen op Zoom 2030



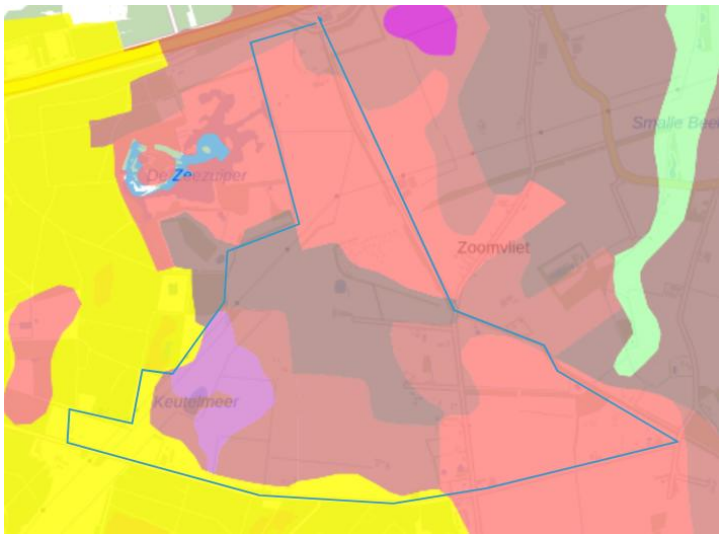
De nieuwbouwlocatie ligt in deze afbeelding rechts van het midden. Een deel is bestemd als bos, een deel bestemd als coulisselandschap. Dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan Buitengebied-Oost, waar het gehele gebied een agrarische bestemming heeft.

Ook de leidingstraat is prominent aangegeven.

Bron: Planviewer/gemeente Bergen op Zoom

4. Ecologie en Landschap

Titel: Bodemkaart



De bouwlocatie is de blauwe contour.
De verschillende kleuren verwijzen allen naar veldpodzol gronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (de een iets meer dan de andere)
Geel zijn zandgronden. Funderen op staal is mogelijk, zeker bij houtskeletbouw.

Bron: Wageningen Environmental Research

Biodiversiteit: voor zover het akkerbouwgebied waardevolle flora en fauna bevat, bevindt zich dat voornamelijk aan de westzijde, richting Zeezuiper en bossen. Gedetailleerder onderzoek kan plaatsvinden bij de aanvraag van omgevingsvergunningen.

Landschappelijke inpassing: Het gebied ligt dicht bij de bossen van Zoomland en bij de meertjes de Zeezuiper en Keutelmeer. Tevens ligt het roodomrande gebied in de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland. Inpassing van groen en behoud van landschappelijke kenmerken zijn essentieel. Bouwen in deze zone vraagt om overleg en afstemming.

Titel: Ecologische Hoofdstructuur van Nederland (uitsnede)



Bron: Atlas van de leefomgeving

Het **Natura 2000-gebied** ligt aan de westzijde en zuidzijde tegen het plangebied aan. En volgt niet geheel het zelfde gebied als de Ecologische Hoofdstructuur. Dat zou een invulling met woningen wellicht makkelijker maken.

Titel: Natura 2000 gebied



Het blauwe vlak op de kaart hiernaast geeft de ligging weer van het Natura 2000-gebied.

Bron: Atlas van de leefomgeving

5. Infrastructuur en Bereikbaarheid

Verkeersafwikkeling: De aanleg van 4000 woningen vereist aanpassingen aan de bestaande infrastructuur, zoals wegen en fietspaden. Het profiel van bestaande wegen kan deze wijzigingen wel aan. Wel moeten er duidelijker strepen en borden worden geplaatst om de verwachte toename van het verkeer goed te reguleren.

Titel: autoverkeer



Via de A58, afslag 26 kan het autoverkeer de locatie bereiken via de Zoomvlietweg . Deze loopt parallel aan de A58, maar ook zuidelijk richting Zoomweg.

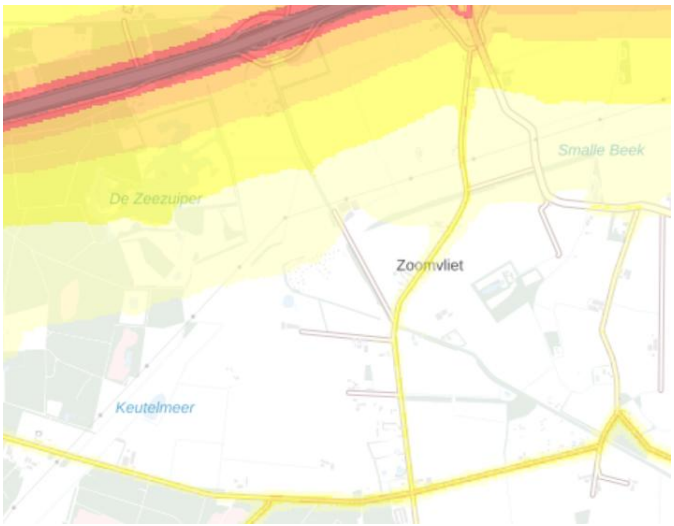
Verkeer komende vanaf Bergen op Zoom kan de locatie bereiken via de Mastendreef en de Balsebaan/dreef.

Vanaf deze toegangswegen zullen aftakkingen gemaakt worden, het woongebied in.

Bron: P.Juten

Geluidszonering A58: Zonder geluidswerende maatregelen, in de vorm van een scherm of bebouwing is de afstand van de weg tot aan de bebouwing 250 m1. Maar aangezien er achter het tankstation Wouwse Tol al panden staan van het Van Der Valk concern, is het niet onlogisch het geluid tegen te houden met bijvoorbeeld een hotel of grootschalige detailhandel.

Titel: Geluidzone A58

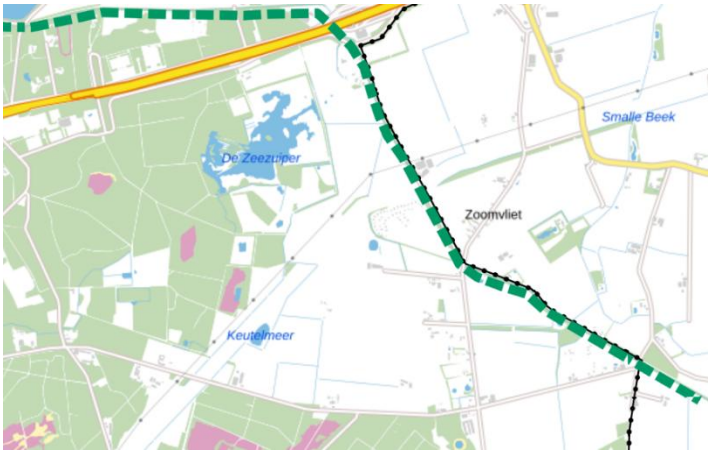


Bron: Atlas van de Leefomgeving

Openbaar vervoer: Het gebied zal goed verbonden moeten worden met bestaande OV-netwerken, inclusief trein- en buslijnen. De eerder genoemde wegen zijn daarvoor aangewezen. Mogelijk kan in het hart van de locatie een busstation worden gerealiseerd (op de niet voor woningbouw bestemde gronden van de buisleidingenstraat).

Een extra treinstation op het scheidingsgebied van de gemeente Heerle en Bergen op Zoom, valt op termijn te overwegen. Zeker nu er ook het ziekenhuis in de omgeving komt. Uitgebreide Park&Ride voorzieningen maken dat passagiers eenvoudig op hun plaats van bestemming kunnen komen.

Titel: Snelfietsroute



de **snelfietsroute** BoZ-Rsd kan gelijktijdig gerealiseerd worden zoals in de Structuurvisie 2030 staat opgenomen.

Bron: Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

6. Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

Energievoorziening: Nadruk op duurzame energiebronnen zoals zonne-energie, warmtenetten of all-electric woningen. Een gasloze woningbouwlocatie. Woningen met zonnepanelen kunnen toe met een geheel ander electriciteitsnet, gekozen zou moeten worden om de energie opbrengst te koppelen aan de behoefte.

Waterbeheer: Maatregelen tegen wateroverlast en droogte zijn noodzakelijk. Het water moet in het gebied worden vastgehouden door wadi's, greppels en singels. Ook een grijswatercircuit dient onderdeel te zijn van de te bouwen woningen.



Op de afbeelding:
Een klein hoekje van de bouwlocatie valt onder de invloedssfeer van een grondwaterbeschermingsgebied. Onder voorwaarden kan je hier bouwen (het waterwingebied ligt hier ver vandaan).

Bron: atlas van de leefomgeving

Riool: een traditionele aanleg van een gescheiden riolerings-stelsel (schoonwater- en vuilwater riool) kan, maar overwogen moet worden of het niet beter is dat iedere woning een eigen septic tank heeft. Dat bespaart enorm in het bouwrijp maken en de vervuiler betaalt (tank vol? Saver bellen).

Groenvoorziening: Integratie van klimaatadaptieve maatregelen zoals parken, wadi's en groene daken is een van de voorwaarden om woningbouw toe te staan. Afgesproken is dat alle woningen voldoen aan de 3-30-300 regel.

Buisleidingenstraat: Vanuit het zuid-westen, dwars door de bouwlocatie richting het oosten loopt de buisleidingen straat met leidingen van Shell, Total, Gasunie, Air liquide en defensie. Parallel aan de buisleidingenstraat loopt de 150 KV hoogspanningsleiding van Vlissingen naar Roosendaal. Deze brede strook met beschermingszone kan niet worden bebouwd, maar wel worden gebruikt voor o.a. schooltuintjes, volkstuintjes, parkjes, parkeerterreinen, een busstation, milieuparkjes, sportvoorzieningen, wintertuin, mini waterzuivering/ composteerbedrijf vanwege eigen septic-tanks e.d.



De breedte van deze strook bedraagt ca. 150 meter, over een lengte van ca. 1,7 km. Bij elkaar 25 ha. wat niet gebruikt kan worden voor woningbouw, maar wel voor bovenstaande voorzieningen.

Titel: Hoogspanningstrace en buisleidingenstraat
Bron: Atlas van de leefomgeving

7. **Woningtypen en Doelgroepen**

Diversiteit: Het plan moet een mix van woningtypen bevatten: sociale huur, middensegment, koopwoningen, en wellicht innovatieve woonconcepten zoals tiny houses. De 30-40-30 regel hebben we omarmd.

Doelgroepen: Gericht op starters, gezinnen, senioren en mogelijk specifieke groepen zoals arbeidsmigranten of vluchtelingen.

Duurzaam en Biobased: De gemeente Bergen op Zoom profileert zich als een gemeente waar duurzaamheid en gebruik van biobased producten, hoog in het vaandel staan. Bebouwing van deze locatie kan alleen maar met partijen die dit principe omarmen. Met het eerder genoemde afkoppelen of minimaliseren van kabels en leidingen kan dit dé voorbeeld locatie worden van een duurzame ontwikkeling voor bouwend Nederland.

8. **Economische en Sociale Impact**

Werkgelegenheid: De bouwfase creëert tijdelijke banen, terwijl de nieuwe wijk permanent werk kan genereren (winkels, scholen, zorgvoorzieningen).

Voorzieningen: Voor 4000 woningen zijn uitgebreide voorzieningen nodig, zoals scholen, sportfaciliteiten, gezondheidszorg en winkels.

Integratie: Het is belangrijk om de nieuwe wijk te verbinden met bestaande gemeenschappen in Bergen op Zoom. De 15 minuten regel is haalbaar met fiets en auto via de eerder genoemde ontsluitingsroutes.

9. **Financiering en Planning**

Kosten: De ontwikkeling zal een grote financiële investering vragen, inclusief grondverwerving, bouw en infrastructuur. De opbrengsten en de maatschappelijke winst zullen de kosten ver overstijgen.

Planning: Realisatie in fasen (bijvoorbeeld 10–15 jaar) is gebruikelijk voor dergelijke grote projecten.

10. **Aanbevolen Acties:**

1. **Startnotitie:** Opstellen van een visie en het voeren van overleg met belanghebbenden, zoals omwonenden, agrariërs en natuurorganisaties.
2. **Milieu-Effectrapportage (MER):** Verplichte analyse van de effecten op natuur, verkeer en leefomgeving.
3. **Stakeholdermanagement:** Intensieve samenwerking met provincie, gemeente en projectontwikkelaars.

4. **Bewonersparticipatie:** Het betrekken van toekomstige bewoners en huidige inwoners in het planproces;
5. **Regionale afstemming:** Het plan moet passen of passend gemaakt worden binnen regionale en provinciale woningbouwdoelstellingen en omgevingsvisies, zoals de Brabantse omgevingsverordening.



Wat we nodig hebben is de inspiratie om een nieuwe stap te zetten.