

Raadsmededeling

Datum	6 mei 2025	Nr.	RMD25-0016
Van	Het college van B&W	Contactpersoon:	R.Droste-Knibbe
Aan	De raads- en burgerleden	Email:	r.droste@bergenopzoom.nl
		Tel:	06-43174326

Portefeuillehouder(s) Dhr. B.R. Doedens

Onderwerp	Integraal Programma van Eisen "Stadsreparatie Westersingel".	Doel	☒ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen
-----------	--	------	--

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over:

1. Het integraal Programma van Eisen "Stadsreparatie Westersingel".

Inleiding

Het college nodigt u uit om uw zienswijze te geven op het concept Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de Stadsreparatie Westersingel. Het IPvE is opgesteld in samenwerking met de participatiewerkgroep (VB, BRSW en gemeente) en bevat kaders voor de verdere planontwikkeling van dit woningbouwproject. Daarnaast heeft Stadlander (als preferred supplier) meegekeken met het concept IPvE en zijn de opmerkingen verwerkt.

Wij vragen specifiek uw reactie op de volgende onderdelen:

1. Verlaging van de maximale bouwhoogte van de/het hoogte accent(en) van 42 meter naar 22 meter.
2. Vastleggen van een bandbreedte voor aantal woningen in het plan (117-130).
3. Schrappen van de evenementenlocatie op de voormalige Stoelematlocatie
4. Categoriseren Westersingel gebiedsontsluitingsweg 30 km/h (GOW30)
5. Keuze voor variant 1 (plein voor Gevangenpoort) als basisvariant met nadere haalbaarheidsstudie voor variant 2 (brugconstructie met gracht voor Gevangenpoort).

Voor de planontwikkelingen van de woningbouwprojecten stellen we Integrale Programma's van Eisen (verder IPvE) op. In het IPvE leggen we uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen. We geven deze leidraad mee aan ontwikkelende partijen in de woningbouwprojecten en toetsen hun planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit. Het IPvE wordt (in de tweede helft van 2025) verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan incl. bouwenveloppen en beeldkwaliteitsplan.

Het uitgangspunt voor voorliggend IPvE is het op 27 februari 2025 door de raad vastgestelde IPvE voor Plein 13. Echter, gebiedsontwikkeling is maatwerk, waardoor voor meerdere project specifieke punten afwijkende teksten zijn opgenomen. Voor de leesbaarheid door de raadsleden zijn de afwijkende teksten ten opzichte van het IPvE van plein 13 geel gearceerd. Indien het IPvE in oktober 2025 ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden zal een versie zonder arcering worden aangeboden.

In het IPvE is gebaseerd op vier categorieën:

1. Landelijk en provinciaal beleidskader

Dit betreft wet- en regelgeving van diverse overheden en vormen een normatief en dwingend regelkader.

2. Gemeentelijk beleidskader

Dit is het regelkader van de gemeente zelf en hiervan kan alleen afgeweken worden bij raadsbesluit. Het gaat hierbij om reeds door u vastgesteld gemeentelijk beleid.

3. Randvoorwaarden

Het gemeentelijk beleidskader is op onderdelen niet (geheel) actueel en verdient bijstelling om de juiste kaders mee te geven in de projecten. Omdat de aanpassing van deze beleidsdocumenten sectoraal en niet gelijktijdig een actualisatie krijgen, ontstaat er vanuit de projecten de behoefte om deze aanpassingen nu vooruitlopend daarop vast te leggen. Dit doen we door deze aanpassingen en aanvullingen op het bestaande gemeentelijk beleidskader in het Integraal Programma van Eisen op te nemen. Deze aanvullingen en aanpassingen zijn terug te vinden in de categorie “randvoorwaarden”. Door vaststelling van het Integraal Programma van Eisen door de raad, krijgen deze randvoorwaarden de status van aanvullend gemeentelijk beleidskader.

4. Ambities en wensen

Naast de randvoorwaarden zijn er ook ambities en wensen ontstaan voor de betreffende projecten. Dit zijn zaken die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat voor het gebied. We leggen deze niet vast als harde randvoorwaarde, maar als kansen die voor het gebied nader onderzocht kunnen worden. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen kwaliteit en (financiële) haalbaarheid.

Specifiek voor de Stadsreparatie Westersingel wordt in het IPvE ruim aandacht besteed aan het beleefbaar maken van erfgoed en archeologie. Ter informatie voor de raad is een korte notitie toegevoegd over wat we weten over de aanwezigheid van archeologische waarde op de projectlocatie.

Doelstelling

Graag gaan wij met u in gesprek over de randvoorwaarden en ambities/wensen zoals die nu zijn opgenomen in het concept IPvE voor “Stadsreparatie Westersingel”. Dit doen we zodat uw input kunnen verwerken voordat wij het IPvE ter besluitvorming aan u voorleggen.

Graag peilen wij uw gevoelens over het IPvE “Stadsreparatie Westersingel”. De volgende thema's lichten wij hier nog graag specifiek toe:

Raadsmededeling

1. Verlaging van de maximale bouwhoogte van de/het hoogte accent(en) van 42 meter naar 22 meter.
2. Vastleggen van een bandbreedte voor aantal woningen in het plan (117-130).
3. Schrappen van de evenementenlocatie op de voormalige Stoelematlocatie
4. Categoriseren Westersingel gebiedsontsluitingsweg 30 km/h (GOW30)
5. Keuze voor variant 1 (plein voor Gevangenpoort) als basisvariant met nadere haalbaarheidsstudie voor variant 2 (brugconstructie met gracht voor Gevangenpoort).

Toelichting

Maximale Bouwhoogte

In september resp. december 2023 is een eerste schetsontwerp gepresenteerd aan de gemeenteraad en bewoners, welke met name vanwege de omvang en hoogte van de toren (42 meter) op perceel Westersingel 50 op veel weerstand van omwonenden heeft geleid. Sindsdien is in 2024 de haalbaarheid van het project nader onderzocht en is in de maanden februari en maart 2025 een participatietraject gestart met de werkgroep van VB, BRSW en de Gemeente. Met deze werkgroep zijn eerst de belangen van de verschillende partijen besproken en daarna is op basis van deze belangen het gesprek gevoerd over optimalisatie van het plan.

De gezamenlijke belangen die in acht zijn genomen zijn:

- Reparatie historische stadsstructuur
- Karakter en identiteit van de plek behouden/versterken
- Bijdrage leveren woningbouwopgave
- Bijdrage aan vergroening en verduurzaming van de binnenstad
- Goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheden
- Verbetering/behoud van de leefbaarheid
 - o Spelen en groen
 - o Privacy en bezonning
 - o Mobiliteit en parkeren

Doorerschikking van bouwblokken tijdens meerdere werksessies is een mogelijke bouwvelop opgesteld met één of meerdere hoogteaccenten, waarbij het maximale hoogteaccent wordt vastgezet op 6 lagen. In het geval van biobased bouwen¹ leidt dit tot een maximale bouwhoogte van 22 meter. De mogelijkheden voor biobased bouwen / circulair bouwen worden de komende periode nader onderzocht o.a. middels een marktconsultatie. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in de tender uitvraag voor Westersingel 50 en Koepelplaats.

Ter informatie is bij de stukken voor het IPvE een mogelijke bouwvelop opgenomen waar de uitkomsten van de massastudie in zijn opgenomen. Deze mogelijke bouwvelop is een voorbeeld van hoe de uitgangspunten uit het IPvE in het Stedenbouwkundig plan uitgewerkt kunnen worden (tweede helft 2025). Dit zijn de maximale ruimtelijke kaders. Overige randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan leiden er vervolgens toe dat de massastudie verder wordt "geboetseerd" tot een uitgewerkt plan dat aansluit bij de gezamenlijke belangen zoals die aan het begin van het participatieproces zijn geformuleerd.

¹ 4 meter plint plus 5 lagen met een verdiepingshoogte van 3,5 meter.

Deze concept bouwenvelop voegen wij nu toe zodat u (en andere belanghebbenden) een beeld krijgen van hoe de bouwenvelop er straks uit kan zien. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal de concept bouwenvelop een uitgebreid participatietraject ondergaan.

Bandbreedte aantal woningen

In het schetsontwerp van december 2023 waren in totaal ca. 230 woningen opgenomen. Echter, dit was inclusief de herontwikkeling van Mineurplein. Aangezien het Mineurplein bij de herijking van de projectopdracht als fase 2 van de “Stadsreparatie Westersingel” is aangemerkt en dus geen onderdeel meer vormt van deze projectopdracht blijven ca. 130 woningen over als beoogd resultaat voor de herontwikkeling van de voormalige Stoelematlocatie, Westersingel 50 en Koepelpplaats.

Met de participatiewerkgroep is kwaliteit van de herontwikkeling geformuleerd als belangrijkste uitgangspunt. Het belang van de gemeente om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave is daarin meegenomen. Het behalen van ca. 130 woningen is een nadrukkelijke wens, maar geen doel op zich. De werkgroep was positief verrast toen bleek dat in de massa die we met elkaar hadden geformuleerd nog steeds ca. 130 woningen passen. Om kwaliteit en flexibiliteit bij de uitwerking in het stedenbouwkundig te waarborgen is het voorstel om het aantal van 130 woningen op te nemen als maximum aantal en een maximale afwijking van -10% toe te staan indien dit vanuit kwaliteit en draagvlak noodzakelijk wordt geacht. De bandbreedte voor het aantal te realiseren woningen is daarom vastgesteld op 117 – 130 woningen.

Er is gekozen voor een maximale afwijking van -10%, omdat uit de massastudie blijkt dat de gewenste ca. 130 woningen goed te realiseren zijn binnen de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Een afwijking groter dan -10% blijkt niet nodig om kwaliteit te waarborgen en is tevens niet wenselijk gezien het gemeentelijke belang om een bijdrage te leveren aan de benodigde woningbouwproductie. Er is, in overleg met de belangengroepen, gekozen om deze bandbreedte expliciet vast te leggen, zodat alle partijen weten waar ze aan toe zijn en welke “speel”-ruimte er is.

Schrappen van de grootschalige evenementenlocatie op voormalige Stoelematlocatie

Op dit moment is op het perceel van de Stoelematlocatie een horeca h<=3 toegestaan², hieronder vallen ook feestzalen. Echter, de huidige en de beoogd toekomstige eigenaar van de Stoelematlocatie hebben aangegeven dat ze een grootschalige evenementenlocatie op deze plek niet terug willen laten komen. Gezien het belang van de gemeente om meer woningen te bouwen en het feit dat vanuit beleid geen expliciete wens / behoefte is om een evenementenlocatie op deze plek terug te laten komen is het voorstel om in het IPvE expliciet te maken dat deze evenementenlocatie niet terug komt.

In de leveringsakte d.d. 24 juni 1994, waarin de Gemeente de Stoelemat verkoopt aan de heren Nuijten is door middel van een kettingbeding opgenomen dat de huidige eigenaar de Stoelemat vijf weken per jaar beschikbaar moet stellen aan de Stichting Vastenavond. Bij sloop of herontwikkeling van de Stoelemat zonder

² Categorie 3 “zwarte horeca”. Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen: - dancing; - discotheek; - nachtclub; - partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Raadsmededeling

evenementenmogelijkheid is deze verplichting niet meer aan de orde. De gemeente zal dan moeten erkennen dat het kettingbeding vanwege sloop niet (meer) van toepassing is, met doorhaling van het kettingbeding als gevolg. De Gemeente en Stichting Vastenavond zijn constructief in gesprek over mogelijke oplossingsrichtingen.

Categoriseren Westersingel gebiedsontsluitingsweg 30 km/h (GOW30)

In het IPvE is als randvoorwaarde opgenomen dat de Westersingel wordt gecategoriseerd als Gebiedsontsluitingsweg 30 km/h (GOW30). Deze keuze draagt bij aan een veiliger, leefbaarder en klimaatvriendelijker straatbeeld, met meer ruimte voor langzaam verkeer zoals voetgangers en fietsers. Door de snelheidsverlaging en versmalling van de rijbaan blijft de maximale verkeerscapaciteit gelijk aan de huidige situatie, terwijl ontwerpvrijheid ontstaat voor vergroening, waterberging en een hoogwaardige inrichting ter hoogte van de Gevangenpoort. Ook de kruising met de Van Konijnenburgweg wordt verbeterd, inclusief verkeersregelininstallatie (VRO). De maatregel sluit aan bij beleid (verkeersplan 2013), eerdere toezeggingen (U17-014776; voorbereiding reconstructie Westersingel) en leidt juridisch gezien tot weinig risico. Bereikbaarheid voor bewoners en bedrijven blijft gewaarborgd. Tevens draagt categorisering naar 30 km/h uur bij aan de doelstelling om de historische stadsstructuur te repareren en de fysieke verbinding tussen de historische binnenstad en het havenkwartier te herstellen.

Er is niet gekozen voor het behoud van een 50 km/h gebiedsontsluitingsweg, omdat dit leidt tot een conservatieve inrichting met weinig ontwerpvrijheid en beperkte mogelijkheden voor vergroening en klimaatadaptatie. Daarnaast wordt een passende inrichting bij de Gevangenpoort lastig realiseerbaar.

Er is niet gekozen voor het afsluiten van de Westersingel ter hoogte van de Gevangenpoort. Deze variant biedt maximale ontwerpvrijheid, maar leidt tot forse verkeerskundige, juridische en milieutechnische bezwaren, waaronder extra verkeersdruk op omliggende wegen en een toename van CO₂-uitstoot (door extra omrijdingen). Bovendien is afsluiting strijdig met eerder vastgesteld beleid, eerdere toezeggingen aan de gemeenteraad en het is juridisch niet onderbouwd vanuit de Wegenverkeerswet.

Keuze voor variant 1 (plein voor Gevangenpoort) als basisvariant voor reconstructie Westersingel en onderzoeken van de haalbaarheid van variant 2 (brugconstructie met gracht voor Gevangenpoort).

De ontsluitingsweg Westersingel zal een reconstructie ondergaan in variant 1, danwel variant 2, waarbij in alle gevallen vergroening en categorisering naar een 30 km/uur zone aan de orde is.

Variant 1 is in combinatie met een plein voor de Gevangenpoort waarbij rekening gehouden wordt met de historische aspecten zoals het visualiseren van de oude brug in de bestrating /plein. Deze variant wordt gezien als de basisvariant.

Bij variant 2 is sprake van een gedeeltelijke omlegging van het volledige wegprofiel inclusief het omleggen van de ondergrondse voorzieningen waarbij de voormalige brugconstructie met een waterhoudende gracht voor de Gevangenpoort gerealiseerd wordt.

In de raadsinformatiebrief U17-014776 van 26 oktober 2017 is de raad geïnformeerd dat in het ontwikkelingsplan Havenkwartier (RVB14-0002) het besluit is genomen dat de Westersingel een binnenstedelijk profiel krijgt in combinatie met een plein voor de Gevangenpoort. Deze variant is gelijk met variant 1 uit het IPvE. Tevens is beloofd om een variant te onderzoeken, waarin de historische context met een slotgracht voor de Gevangenpoort wordt terug gebracht (idee vereniging Binnenstad). Deze variant is gelijk met variant 2 uit het IPvE.

Variant 1 is in het IPvE opgenomen als basis variant, omdat deze in de huidige financiële haalbaarheidsanalyse (HBA) haalbaar lijkt. We zoeken hierbij naar een optimalisatie tussen beleving van erfgoed en financiële haalbaarheid. Variant 2 ziet het college als een wenselijke variant, gezien vanuit kwaliteit, echter de financiële en technische haalbaarheid staat onder druk en moet nader worden onderzocht. We onderzoeken de mogelijkheden voor subsidies.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:

- Concept IPvE Stadsreparatie Westersingel
- Mogelijke bouwvelop n.a.v. massastudie
- Notitie archeologie Westersingel, ter informatie
- U17-014776 Raadsinformatiebrief voorbereiding reconstructie Westersingel

De volgende bijlagen zijn, als achtergrondinformatie voor deze raadsmededeling, ter inzage gelegd:

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



J. Perfors

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.