Onderwerp:

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
BSD		Waarom heeft het college besloten om het stadskantoor vooralsnog buiten het ontwikkelingsplan te houden?	We willen de houtskoolschets nu nader laten uitwerken naar een stedenbouwkundig plan. We hebben nog geen besluiten genomen over hoe we in de toekomst met onze eigen huisvestingsopgave willen omgaan. We vinden het daarom nu te voorbarig om uit te gaan van een herontwikkeling van de locatie van het stadskantoor. Dit betekent dat we voor het uitwerken van het stedenbouwkundig plan uitgaan van handhaving van het stadskantoor op de huidige plek.
		Opmerking Als eigenaar van het stadskantoor, wat op een prominente plek in het ontwikkelingsgebied ligt, n.l. het scharnierpunt tussen de oude kern en de schil, zou dit een mooie startlocatie kunnen zijn voor de hele ontwikkeling van Plein 13.	De uitwerking van het masterplan/stedenbouwkundig plan wordt zodanig ontworpen dat eventuele toekomstige herinvulling van de locatie stadskantoor passend is in het totale masterplan voor Plein 13.
BSD		In het plankaartje met de verschillende kleuren staat aangegeven dat het rode gebied (Woonsquare) separaat ontwikkeld gaat worden. Dit maakt dus geen onderdeel uit van het pilotproject Plein 13?	Het project Woonsquare is ook als apart project benoemd in de Meerjarige Prestatieafspraken 2024 – 2028. Zoals in de beeldvormende avond van 2 oktober jongstleden toegelicht heeft Stadlander reeds enkele positieve gesprekken heeft gevoerd met zowel de eigenaar van “Woonsquare” alsmede van het pand van de voormalige ABN/Amro om tot een integrale ontwikkeling te komen. Het ligt voor de hand om het gehele ‘’blok’’ Burg. van Hasseltstraat, Wassenaarstraat, Hermesstraat, Zuid-Oostsingel via een integrale visie en gebiedsontwikkeling op te pakken en daarbij ook direct het gemeentelijk eigendom van het voormalige politiekantoor en voormalige KPN-gebouw mee te nemen.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
			Concreet betekent dit dat het project “Woonsquare+” (rood gearceerde gebied) een apart project is en geen onderdeel uitmaakt van het plangebied Plein 13. Voor “Woonsquare+” dient een integrale gebiedsontwikkeling plaats te vinden. Het gebied is een belangrijke verbinding tussen Plein 13 en de binnenstad, reden om wel goede afstemming te hebben tussen beide projecten.
BSD		Partijen zijn gehouden aan de nota’s Kostenverhaal en Grondbeleid 2024. Geldt dit naast nieuwbouw ook voor transformatie? Opmerking De BSD vindt dat dit ook moet gelden voor ontwikkelaars die voor de start van het pilotproject Plein 13 van start zijn gegaan.	Ja, dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor transformatie. Bij initiatieven van derden faciliteert de gemeente de bouwplannen (dat kan nieuwbouw, of transformatie zijn). Voor deze inzet zijn we als gemeente verplicht om kosten te verhalen op initiatiefnemers. Bij het aangaan van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen zijn deze nota’s van toepassing.
BSD		Denkt u niet dat het compensatiefonds leidt tot wijken/buurten met heel veel sociale woningbouw en wijken/buurten met heel weinig sociale woningbouw? Opmerking Het doel van de Woonstandaard is om ervoor te zorgen dat de woningen die door woningcorporaties verhuurd worden, voldoen aan minimale eisen op het gebied van kwaliteit en comfort, zodat ze geschikt zijn voor de bewoners. Het is een manier om te voldoen aan de wet- en regelgeving, maar ook om het wonen in de sociale huursector aantrekkelijk te houden. Het	Het uitgangspunt is dat er tenminste 30% sociale huur in elk project wordt gebouwd. Daar waar dit gemotiveerd onderbouwd en getoetst niet haalbaar is, kan pas van deze norm worden afgeweken en zorgt het compensatiefonds er voor dat er afdrachten plaatsvinden. Met dit fonds kan er op andere plekken extra sociale woningbouw worden gerealiseerd, om te voorzien in de totale behoefte aan sociale woningbouw. We zullen in verband met draagkracht van buurten en wijken kritisch kijken waar deze compensatie het beste kan plaatsvinden. We kiezen voor de Woonstandaard omdat deze is opgesteld in samenwerking met niet alleen woningcorporaties (en koepel Aedes) maar ook met ontwikkelende partijen en bouwers. Daarmee is een toets van haalbaarheid door de markt verricht.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
		handhaven van deze standaard bij o.a. particuliere ontwikkelaars is niet altijd eenvoudig. Er is kritiek dat de normen soms onvoldoende concreet zijn, waardoor het lastig is voor woningcorporaties en ontwikkelaars om consistent aan de eisen te voldoen. Dit kan ook leiden tot een gebrek aan transparantie of inconsistentie in de kwaliteit van sociale huurwoningen. Daarentegen is er wel sprake van een transparant concept: Voor huurders maakt het duidelijk aan welke minimale normen hun woning moet voldoen.	
BSD		Wat is de tussenvoorziening v.w.b. de opvang van Oekraïeners?	Op dit moment vindt de opvang van de Oekraïnse vluchtelingen plaats in het voormalige politiekantoor op de hoek Erasmuslaan – Jacob Obrechtlaan. De verwachting is dat de duur van de opvang langer zal zijn dan bij de betrekking van dit pand voorzien was. We werken nu aan het vinden van een passende locatie waar we een woonvoorziening kunnen realiseren voor deze doelgroep en eventuele andere spoedzoekers. Dat noemen we een tussenvoorziening.
BSD		in de nieuw op te richten gebouwen is in de plint ruimte voor kantoren en voorzieningen. Net zoals er voor de hoogte van de gebouwen voorschriften worden gesteld dient dat ook voor de plint te gebeuren. Bent u dat met de BSD eens? Bijvoorbeeld 3,5 tot 4 m. hoog?	De uitwerking van de plint is onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. Hierin worden zaken benoemd zoals overgang publiek-privé, interactie met de straat, materialisatie en ook de afmetingen van plintverdiepingen. We willen zorgen voor flexibiliteit in de functies in de plinten. Zodat deze kunnen worden ingezet voor zowel wonen, kantoren en voorzieningen. Op deze manier maken we de gebouwen toekomstbestendig.
		In het kader van de klimaatadaptatie is de paragraaf met maatregelen magertjes. De BSD mist maatregelen t.a.v. groene daken, stadslandbouw (op daken) en echte	In de paragraaf stedenbouw is opgenomen om het daklandschap te benutten. Daar is benoemd dat gedacht kan worden aan verschillende functies al dan niet in combinatie met elkaar. Denk aan groene daken, daken voor waterretentie, opwekken energie of zelfs als extra buitenruimte.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
		groene gevels. Zit dat er nog aan te komen?	In de paragraaf water (bergse adaptatiestrategie) is ook het toepassen van groene gevelplanten (klimplanten) voor koeling van gebouwen en directe omgeving opgenomen. Dit biedt meteen ook kansen voor vogels en insecten.
		Opmerking Er wordt gesproken over het Oude postkantoor en het Oude politiebureau. Om misverstanden te voorkomen worden hier bedoeld het Nieuwe postkantoor op de hoek van de Jacob Obrechtlaan en het Nieuwe politiebureau eveneens aan de Jacob Obrechtlaan (waar thans Oekraïners worden opgevangen). Het Oude postkantoor staat aan de Zuivelstraat en het Oude politiebureau staat aan de Wassenaarstraat.	De verwarring is begrijpelijk. Eigenlijk zijn er twee “oude” politiekantoren en een nieuw politiekantoor (Zuid-Oostsingel / Emplacement). We zullen in het IPvE duidelijk maken over welke locaties/panden we het hebben.
BSD		Wat is er gedaan met de aanvraag voor gemeentelijk monument van het Oude politiebureau?	Vanuit de vereniging Binnenstad is een verzoek ingediend. Helaas is het vanwege capaciteitsgebrek niet gelukt om hier al een inhoudelijke reactie te geven. Een inventarisatie van gebouwen uit de wederopbouwperiode en de zogenaamde Post 65-periode die mogelijk voor aanwijzing als gemeentelijk monument in aanmerking komen staat gepland voor het tweede kwartaal 2025. De door de Vereniging Binnenstad voorgestelde panden zullen wij hierin betrekken. Dit kost echter wel de nodige tijd. We zijn voornemens om in één gemeentelijke ronde te bekijken welke panden uit deze perioden in aanmerking komen om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. De verdere selectie en aanwijsronde zullen in het derde en vierde kwartaal 2025 plaatsvinden. Daarbij zal de beoordeling van dit verzoek voor het oude

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
			politiebureau worden betrokken. De raad alsmede de Vereniging Binnenstad zal van het voornemen tot aanwijzen op de hoogte worden gebracht. Er zal hierover een gevoelens peilende raadsmededeling voor worden gedaan.
BSD		Het plan Plein 13 is een stedelijk milieu. Welke bebouwingsdichtheid hoort hierbij? Opmerking Heel Nederland praat over de zorg, meer nog het gebrek hieraan en in de gemeente Bergen op Zoom zijn we nog steeds aan het nadenken hoe invulling te geven aan de woonzorgopgave. Het zal een lastig vraagstuk zijn, immers TanteLouise, Stadlander en de gemeente zijn daar al een jaar of 10 mee bezig.	We hebben in het IPvE bewust geen na te streven bebouwingsdichtheid opgenomen. De uiteindelijke bebouwingsdichtheid is een resultante van de ruimtelijke uitwerking van het IPvE in het masterplan. Plein 13 is gelegen in het stedelijk gebied, in de directe nabijheid van station en binnenstad. Daarmee is het een logische plek om te kiezen voor een hogere bebouwingsdichtheid dan een woningbouwproject aan de rand van een kern. Gemeente, tanteLouise en Stadlander zijn samen in gesprek over de uitvoering van de woonzorgopgave in Bergen op Zoom. Daarbij vinden concrete gesprekken plaats over de invulling van het ABG-terrein met verpleeghuiszorg en woonzorgconcepten. Daarbij haken we de uitwerking van het masterplan/stedenbouwkundig plan Plein 13 nadrukkelijk aan.