Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0041

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Herijkt focusproject Waterfront – Integraal Programma van Eisen
Nummer voorstel	:	RVB25-0041
Datum voorstel	:	22-07-2025
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. J.A.A. Pals
Contactpersoon	:	Roel Velstra
Afdeling	:	Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email	:	r.velstra@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Het Integraal Programma van Eisen van het herijkte focusproject Waterfront vast te stellen.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

De totstandkoming van het herijkte IPVE Waterfront heeft reeds de nodige stappen doorlopen. Hieronder een overzicht van de belangrijkste stappen:

- Oordeelsvorming/ gevoelenspeilende raadsmededeling – 19 februari
- Aangenomen motie (RMO25-0010) – 27 februari
- Raadsinformatiebrief (U25-001371) – 14 maart
- Raadsinformatiebrief (U25-001680) – 3 april
- Overleggen/ participatiesessies belangenverenigingen Waterfront (20 maart, 14 mei en 18 juni)

De komende periode loopt de participatie over de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan door:

- Werkbijeenkomst op kantoor stedenbouwkundig bureau (Juurlink & Geluk) – 9 juli

- Beeldvorming/- werksessie raad – 3 of 4 september
- Participatiesessie – belangenverenigingen - 10 september

Samenvatting:

Voor de ontwikkeling van het herijkte focusproject Waterfront (deellocaties Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin) leggen we de kaders voor de planontwikkeling van het plangebied vast. We geven deze kaders mee voor het uit te werken stedenbouwkundig plan en deze worden ook meegegeven als leidraad voor de nog te selecteren ontwikkelende partij(en) in de tender(s).

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Herijkt IPVE Waterfront d.d. 26 juni 2025	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	25-09-2025
Nummer	:	RVB25-0041
Onderwerp	:	Herijkt focusproject Waterfront – Integraal Programma van Eisen

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het herijkte Integraal Programma van Eisen van het herijkte focusproject Waterfront vast te stellen.

Inleiding

In het vastgestelde Integraal Plan van aanpak 'Taskforce Versnelling Woningbouw' is opgenomen dat er voor de projecten Integrale Programma's van Eisen (verder: IPvE) worden opgesteld. Zo ook voor het herijkte focusproject Waterfront.

Op 19 februari 2025 is een concept IPvE in de commissie Ruimte gevoelenspeilend besproken. Dit leidde tot een discussie over de opdracht en de kaders voor het project Waterfront. Naar aanleiding van deze commissie behandeling is een motie (RMO25-0010) aangenomen, waarmee het project Waterfront fors herijkt is en de focus op de realisatie van woningbouw is gelegd voor de deellocaties Spaensche Scharen en Speeltuin. In de raadsinformatiebrief van 14 maart en 3 april jl. is hier door het college van B&W een nadere toelichting opgegeven. De herijking van het IPvE is in samenwerking met de vertegenwoordigers van de gezamenlijke belangenverenigingen Waterfront (Hart voor Binnenschelde, VvE Havenstaete, belangenvereniging Boulevard, Kermisexploitanten, wijkcommissie Bergse Plaat) uitgevoerd. Hierbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de randvoorwaarden uit de aangenomen motie en de raadsinformatiebrieven.

Doel IPVE
In het IPvE leggen we uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen. We geven deze leidraad ook mee aan ontwikkelende partijen in de woningbouwprojecten en toetsen hun planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het komen tot de gewenste kwalitatieve transformatie van het herijkte plangebied Waterfront (deellocaties Spaensche Scharen en Speeltuin). Het herijkte IPvE biedt kaders voor de ontwikkeling van deze deellocaties.

Uitwerking voorstel

Voor u ligt het herijkte IPvE – Waterfront (locatie Spaensche Scharen & Speeltuin). In het IPvE is een uitsplitsing gemaakt in 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. Deze randvoorwaarden worden in de eerstvolgende actualisering van de afzonderlijke beleidskaders opgenomen.

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.

De inhoud van de diverse IPvE’s van de focusprojecten zullen op diverse onderdelen overeenkomen. Het betreft immers een vertaling van diverse beleidskaders en de gewenste actualisatie daarvan. De focusprojecten hebben ieder natuurlijk wel een eigen karakter. Dit betekent dat er op deelaspecten een andere invulling mogelijk is.

Belangrijkste wijzigingen naar het herijkte IPvE Waterfront (deellocaties Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin)

1. <u>Wijziging + toelichting plangebied</u>
Bij de herijking van het focusproject Waterfront is de focus gelegd op de twee deellocaties Spaensche Scharen en Speeltuin. Zie ook bijgevoegd IPVE blz. 5.

- *Deellocatie Spaensche Scharen:*

Het plangebied voor Spaensche Scharen is opgedeeld in gedeelte op het “land” en een gedeelte op het “water”(gearceerde deel met lijnen). Uit de participatie met de belangenverenigingen Waterfront en de eerste stedenbouwkundige verkenning is naar voren gekomen dat het voorgestelde (woningbouw)programma volledig op het gedeelte “land” te realiseren is. (In combinatie met locatie Stadsspeeltuin).



Voor wat betreft het water wordt alleen onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor kleinschalige bouwontwikkelingen in het water, zoals woningen, horeca of ambachtelijke bedrijvigheid met als voornaamste doel om de verbinding en de levendigheid met de omliggende gebieden te versterken.

- *Deellocatie Stadsspeeltuin:*

Deze locatie omvat de volledige locatie Stadsspeeltuin en deze wordt ingezet voor woningbouw. Zie bovenstaand kaartbeeld.

2. <u>Programma</u>

Hierbij zal binnen de deellocaties van het herijkte focusproject Waterfront worden gestreefd naar het realiseren van 600 woningen. Dit in verband met de harde koppeling naar de reeds verkregen SPUK-subsidie voor de verbetering van het kruispunt Markiezaatsweg/ Calandweg. Daarnaast liggen er binnen de deellocaties een aantal opgaves (o.a. bodemverontreiniging), die een aanzienlijke druk leggen om tot een kosten neutrale grondexploitatie te komen. Het te realiseren (woningbouw)programma heeft hier ook invloed op.
Hierbij merken wij op dat kwaliteit wel boven kwantiteit gaat. Mocht deze situatie zich voordoen dan zal op dat moment worden bekeken wat hiervan de consequenties zijn.

Voor wat betreft het toevoegen van andere voorzieningen is in het IPVE opgenomen, dat dit beperkt mogelijk is als gebiedsondersteunende functie in bijvoorbeeld de plint van de bebouwing. Dit moet ondergeschikt zijn aan de woningbouw. Het nabijgelegen winkelcentrum De Zeeland wordt gezien als het belangrijkste voorzieningencentrum voor de deellocaties Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin.

3. *Woningbouwsegmentering (zie C2.1, C2.2 in bijgevoegd IPvE)*
   De Woondeal is van toepassing. Onderstaande woningdifferentiatie geldt voor het gehele herijkte project Waterfront waarmee de mogelijkheid bestaat voor kleine verschillen op de deellocaties Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin.

66% Betaalbaar	30% Sociaal	‹ €900,-
	Middelduur huur	€900,- tot €1.184,-
	Middelduur koop	‹ €405.000,-
34% Vrije sector	Vrije sector huur	› €1.184,-
	Vrije sector koop	› €405.000,-

Onderverdeling is harde randvoorwaarde
Onderverdeling in percentages binnen de categorie middelduur en vrije sector is vrij

4. *Bouwhoogte (zie R. G1, G2 en G3 in bijgevoegd IPvE)*
   De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 bouwlagen. Verder is opgenomen dat binnen het project op een strategisch punt maximaal één hoogteaccent worden toegepast. Dit hoogte-accent mag maximaal 12 bouwlagen hoog zijn.

5. *Verkeer & parkeren (Zie L3.1, R.L4, R.L8 in bijgevoegd IPvE)*
   Als acceptabele loopafstand voor wonen wordt 100 meter gehanteerd (conform raadsinformatiebrief U25-000345).

   Er moet voorkomen worden dat er sluiproutes en sluipverkeer ontstaat richting de Geertruidapolder (woon-werkkavels kermisexploitanten).

   Conform de toezegging in de raadsinformatiebrief U25-000345 zal er geen betaald parkeren worden toegepast in Waterfront.

Consequenties van het voorstel

Met het vaststellen van het herijkte IPvE – Waterfront (deellocaties Spaensche Scharen en Speeltuin) leggen we de kaders voor de planontwikkeling van het plangebied vast. Deze kaders worden verwerkt in het uit te werken stedenbouwkundig plan en worden ook meegegeven als leidraad voor de nog te selecteren ontwikkelende partij(en) in de tender(s).

Duurzaamheid

In het IPvE zijn diverse duurzaamheidsaspecten opgenomen bovenop het reeds vastgestelde gemeentelijke beleidskader.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		Laag		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		Laag		
3. Imago gemeente		Laag		
4. Algemene en externe omgeving		Laag		
5. Veiligheid		Laag		
6. Financiën		Laag		
7. Juridisch		Laag		
8. Planning		Laag		
9. Kwaliteit uitvoering		Laag		
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		Laag		

Alternatieven

Door geen herijkt IPvE voor Waterfront vast te stellen, ontbreekt een integrale kaderstelling voor dit project. Dit betekent dat er alleen getoetst kan worden aan het huidige gemeentelijk beleidskader, welke deels achterhaald is. Met dit herijkte IPvE lopen we vooruit op de nodige actualisatie van het gemeentelijk beleid en kan in het project Waterfront (deellocaties Spaensche Scharen en Speeltuin) hier al direct rekening mee worden gehouden in de nadere planuitwerkingen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

J. Perfors

De loco-burgemeester,

D.P.E. Hopmans MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0041

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 22 juli 2025, nr. RVB25-0041;

BESLUIT:

1. Het Integraal Programma van Eisen van het herijkte focusproject Waterfront vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2025

De griffier,	De voorzitter,
drs. E.P.M. van der Meer	drs. M. Mulder MSc.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Meer, L. (Lenneke) van der
L.vanderMeer@bergenopzoom.nl
30-10-2025 23:24
0b0a4c0c5ece347e9b657ee94dd7069cf1dbbcff2e714e7ae4fbb18194bd210f



Mulder, M. (Margo)
m.mulder@bergenopzoom.nl
10-31-2025 09:12
1a9eb9cb39f42cfd13f3341fe810ca53b51c6cae6f7ff081bf52a67b529c0af1

