Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. het College van B&W
cc: Raadsleden en burgerraadsleden
Jacob Obrechtlaan 4

Belangenvereniging De Boulevard
[redacted]

Bergen op Zoom, 15 oktober 2024

Betreft: Project Waterfront – nadere reactie naar aanleiding van de vergadering Beeldvorming woningbouwversnelling d.d. 2 oktober jl

Geacht college,

Deze brief bestaat uit drie delen. In het eerste gedeelte zal kort worden teruggeblikt op de communicatie van de gemeente met belanghebbenden voorafgaand aan de vergadering beeldvorming woningbouwversnelling van 2 oktober jl. over de planning om voor het jaar 2040 7.000 nieuwe woningen te realiseren met name waar het betreft het gebied rond De Boulevard.

In het tweede gedeelte zal de ambitie om 7.000 nieuwgebouwde woningen in 2040 te realiseren worden afgezet tegen recente publicaties over de ontwikkeling van de bevolkingsgroei in de gemeente Bergen op Zoom in de komende jaren.

In het derde gedeelte zullen conclusies worden geformuleerd waaraan gekoppeld een advies (4e gedeelte).

1. Terugblik communicatie met belanghebbenden voorafgaand aan de vergadering beeldvorming woningbouwversnelling van 2 oktober jl.

Op 30 september 2023 is er een "inloopspreekuur" gehouden in Het Arsenaal over de gemeentelijke projectopdracht Spaensche Scharen. Uit de reacties op dat inloopspreekuur is gebleken dat, op een enkele uitzondering na, belanghebbenden gelijkgestemd zijn over het behoud van het natuurgebied en de Binnenschelde en dus tegen de bouw van woningen zijn en al zeker geen hoogbouw willen.

Uit de vervolgens door de gemeente gepubliceerde "houtskoolschets" die later aan bewoners van de door het project bestreken gebieden is gestuurd, was er ook alleen maar woningbouw ingepland in het gebied Kiek in de Pot/Westersingel/Geertruidapolder (het oorspronkelijke project Spaensche Scharen). Pas in maart 2024 werd tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten aangegeven dat er ook gebouwd zou worden rond De Boulevard/Binnenschelde. Veel bewoners van De Boulevard zijn niet naar de voorlichtingsbijeenkomsten gegaan om de eenvoudige reden dat zij in de veronderstelling verkeerden dat er in hun woongebied *niet* gebouwd zou gaan worden. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten in maart heeft de gemeente vervolgens deelnemers "meegenomen" in een vervolgtraject, dat onder meer een enquête bevatte. De vraagstelling in deze enquête was beperkt tot de keuze of er "ter land, ter zee of in de lucht" gebouwd zou moeten worden.
Uit het Participatieverslag Waterfront maart 2024 blijkt dat er 346 belanghebbenden op deze enquête hebben gereageerd, waarvan er 129 aangaven geen voorkeur te hebben. Uit de toelichting daarbij blijkt dat zij vooral de wens hebben dat er *geen* extra bebouwing komt en dat deze wens wordt uitgesproken voor zowel De Boulevard als Stadspark Kijk in de Pot.
Doordat veel bewoners van De Boulevard niet zijn meegenomen bij deze enquête zijn de uitkomsten daarvan niet representatief. Maar het is niet moeilijk voor te stellen dat als die bewoners wèl zouden

zijn meegenomen, de uitkomst zou zijn geweest dat een nòg groter deel van de belanghebbenden tegen bebouwing rond De Boulevard zou zijn geweest.

2. De ambitie om 7.000 nieuwgebouwde woningen in 2040 te realiseren afgezet tegen recente publicaties over de ontwikkeling van de bevolkingsgroei in de gemeente Bergen op Zoom in de komende jaren.

In het Bestuursakkoord 2022-2026 staat dat wordt ingezet op een groei van 500 nieuwe woningen per jaar met inachtneming van de omgevingsvisie waarbij uiteindelijk wordt uitgekomen op 7.000 nieuwgebouwde woningen in 2040. Daarmede wordt voldaan aan de eisen van de Regionale Verstedelijkingsagenda ("RIA"). De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks herijkt. Extra ambtelijke capaciteit voor het opschroeven van de woningbouwambities betalen we vanuit de opbrengst van de nieuwe grondexploitaties.

Op 8 oktober heeft de belangengroepering "Hart voor de Binnenschelde" u een uitgebreide toelichting gegeven op cijfers naar aanleiding van de presentatie op de vergadering beeldvorming woningbouwversnelling op 2 oktober jl.

In dit uitgebreid memorandum wordt uitgebreid en gedetailleerd uiteengezet waarom de ambitie om 7.000 woningen te bouwen te hoog is. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Ik neem aan dat u inmiddels kennis heeft genomen van dit memorandum dat wij, vanzelfsprekend, volledig onderschrijven. In aanvulling op de gegevens/cijfers in dit memorandum nog het volgende.

Onderzoek van Bureau ABF in opdracht van het Ministerie van VWS wijst uit dat er op dit moment 32.090 woningen in Bergen op Zoom staan. In 2025 zijn dat er 33.910. ABF verwacht dat er in 2050 33.960 woningen staan. Het zouden er zelfs iets minder kunnen zijn, want tussen 2035 en 2050 gaat het aantal huishoudens in Bergen op Zoom dalen en neemt de behoefte aan huizen dus ook af. Deze conclusie is in lijn met de vaststelling in het memorandum van de Belangenvereniging "Hart voor de Binnenschelde".

3. Conclusies:

Samengevat komen wij tot de navolgende conclusies.

3.1. De informatievoorziening aan belanghebbenden is al vanaf het begin niet correct gegaan, dit heeft gevolgen voor het gehele vervolgtraject. Veel omwonenden rond de Binnenschelde/Boulevard zijn niet tijdig en juist geïnformeerd over de reikwijdte van de projectopdracht Spaensche Scharen/Waterfront. Alle belanghebbenden hadden dezelfde informatie moeten krijgen. Dat is niet gebeurd waardoor er geen sprake is van een one level playing field. Zij die niet het nieuws volgen zullen mogelijk in de toekomst geconfronteerd worden met een vastgesteld plan waarbij hun woongenot ernstig is aangetast. Dit is vanuit een democratisch en bestuursrechtelijk oogpunt niet acceptabel.

3.2. Het streefgetal van 7.000 woningen is, in aanmerking nemende de voorspelde woningbouw-behoefte in Bergen op Zoom, veel te hoog. In het Bestuursakkoord 2022-2026 staat dat de woningbouwprogrammering jaarlijks wordt herijkt. Op basis van die herijking kan een aanpassing plaatsvinden. Vraag: Heeft deze herijking in 2023 en/of 2024 plaatsgevonden? En met welk resultaat?

3.3. Overprogrammering is ongewenst en kan ook nog tot negatieve financiële consequenties leiden. De gemeente betaalt immers de extra ambtelijke capaciteit voor het opschroeven van de woning-bouwambities vanuit de opbrengst van de nieuwe grondexploitaties. Er wordt een voorschot

genomen op nog niet gerealiseerde inkomsten. Blijkt die opbrengst tegen te vallen, dan zal dit tot grote tekorten kunnen leiden.

3.4. Bebouwing rond de Boulevard/Binnenschelde tast niet alleen het woongenot van de bewoners aan, maar leidt tot een blijvende aantasting van aangezicht en inrichting van het recreatiegebied en "toegangspoort tot de Bergse Plaat" zoals dat bij de aanleg daarvan destijds is bedoeld. Tevens zijn er grote gevolgen voor natuur, milieu en verkeersafwikkeling.

4. Adviezen

Op basis van de door de Belangenvereniging "Hart voor de Binnenschelde" en ons gepresenteerde cijfers kan de geplande hoeveelheid woningen aanzienlijk worden teruggebracht. Het bestuursakkoord biedt hier ruimte voor. Er moet immers jaarlijks herijkt worden of de woningbouwambities nog realistisch zijn in aanmerking nemende nieuwe cijfers/inzichten. Het is ook al gebeurd: tijdens beeldvormende vergadering woningbouwversnelling werd er, tot verrassing van velen, door de heer Van Steelandt een aangepaste "houtskoolschets" gepresenteerd waarin o.a. de bebouwing in Waterrijk was geschrapt.

Wij opteren ervoor dat in ieder geval De Boulevard, Stadspark Kiek in de Pot en De Molenplaat/Plaatvliet uit de plannen geschrapt worden.

Bijkomend voordeel voor de gemeente is dan dat het probleem van het "non level playing field" waar het de informatievoorziening betreft dan meteen is opgelost. Aangezien het gebrek aan draagvlak voor het project het grootst is bij de belanghebbenden rond De Boulevard, zal het schrappen van dit onderdeel van het project tot aanzienlijk minder bezwaren/procedures leiden en kan er over het grootste deel van het project op een constructieve wijze verder worden gesproken. Tevens wordt er bij deze – beperkte – afschaling recht gedaan aan de constatering dat gewaakt moet worden voor overprogrammering met alle financiële gevolgen van dien.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend, namens de Belangenvereniging De Boulevard,

[redacted]