Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Bijlage 1 **Oplegger SAMEN MAKEN WE DE STAD**
D.d. 28 december 2025

---

Per deelproject is een korte samenvatting, met de voor- en nadelen van het deelproject en risico's beschreven..

**Uitvoering de Groene Gids**
Bij de transformatie van de binnenstad van niet alleen een place to buy maar ook een place to be staat verblijfskwaliteit centraal. De binnenstad ontwikkelt zich tot een aantrekkelijke en leefbare omgeving waar bewoners, bezoekers en ondernemers zich prettig voelen, kunnen ontmoeten en verblijven. Vergroening speelt hierin een sleutelrol: het versterkt de beleving, draagt bij aan een gezonde leefomgeving en ondersteunt de klimaatopgave. De raad heeft in de Visie Toekomstbeeld Binnenstad vastgesteld dat de binnenstad groener, klimaatbestendiger en energetisch duurzamer wordt ingericht. Door geveltuinen, bomen en groenzones toe te voegen ontstaat meer verkoeling, ruimte voor waterinfiltratie en een rijkere biodiversiteit, terwijl de verblijfskwaliteit wordt versterkt. Om deze ambitie te realiseren is de Groene Gids ontwikkeld: een ontwerpleidraad met ontwerpprincipes per type ruimte die richting geeft aan toekomstige herinrichtingen. De gids is geen blauwdruk, maar een kader dat ruimte laat voor maatwerk en participatie per locatie. Het uitgangspunt is dat we een historische basis hebben in zowel de gevels als de bestrating. Hier voegen we 'groen' en functies aan toe volgens de ontwerpprincipes uit 'De Groene Gids'.

Argumenten vóór
- Versterkt de verblijfskwaliteit en maakt de gehele binnenstad aantrekkelijker voor inwoners, bezoekers en ondernemers.
- We laten zien aan ondernemers en pandeigenaren dat we zichtbaar investeren in de binnenstad. Dit geeft de motivatie om ook te gaan investeren in hun eigen pand of deze nog aan te kopen. Het draagt bij aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven.
- Creëert meer ontmoetingsplekken en draagt bij aan sociale cohesie en een prettige leefomgeving.
- Draagt bij aan een klimaatbestendige en hittebestendige binnenstad, in lijn met de wereldwijde opgave voor klimaatadaptieve steden.
- Zorgt voor samenhang en kwaliteit in herinrichtingen, in aansluiting op vastgestelde Visie Toekomstbeeld Binnenstad en het Beeldregieplan Sint-Josephstraat
- Binnen het plangebied van de Impulsaanpak Winkelgebieden kunnen we de subsidie inzetten voor een deel van de aanlegkosten.
- Vergroening vraagt om structureel onderhoud en beheer, wat kan leiden tot extra gemeentelijke lasten op het gebied van beheer. De beheerskosten van het vastenplantenconcept zijn echter gelijkwaardig aan het onderhoud van verharding. De extra gemeentelijke lasten zijn daarom minimaal.

Argumenten tegen
- Vergroening kan ruimte vragen die nu wordt gebruikt voor parkeren, logistiek of evenementen, wat vraagt om een zorgvuldige afweging.
- Het aanpakken van de openbare ruimte levert niet direct baten op, maar is bij elkaar toch een behoorlijke investering.

**Verbetering Parkeergarage de Parade**
Bij een aantrekkelijke en gastvrije binnenstad hoort een goede bereikbaarheid en een representatieve entree voor bezoekers. Parkeergarage De Parade vervult een belangrijke functie als parkeerlocatie voor bezoekers van de binnenstad, maar kent op dit moment verschillende opgaven. Er is sprake van onderbezetting en overlast door ongewenst gebruik, wat samenhangt met zowel de fysieke opbouw van Blok 6 als de leegstand van omliggende winkelruimten. Door een afname van gebruikersstromen en minder parkeerbehoefte op deze locatie is ook de sociale controle teruggelopen. Om deze negatieve spiraal te doorbreken werken de betrokken partijen samen met de gemeente aan de herontwikkeling van Blok 6, onder de naam 'Verfraaiing Parkeergarage De Parade'. Met deze aanpak wordt ingezet op een aantrekkelijker en veiliger parkeergebied, dat beter aansluit bij de behoeften van bezoekers en bijdraagt aan de kwaliteit en beleving van de binnenstad, in lijn met de Visie Toekomstbeeld Binnenstad.

De verbetering van de parkeergarage kent de volgende doelen:

1. Verbinding met de binnenstad versterken: de parkeergarage wordt beter aangesloten op het commerciële centrum, zowel visueel als fysiek, door aanpassingen in de openbare ruimte en het omliggende vastgoed. Hiermee wordt de gebruikservaring verbeterd vanaf het moment van binnenkomst met de auto tot en met het verlaten van de garage te voet;
2. Gebruikservaring en veiligheid verbeteren: door het structureel aanpakken van overlast en ongewenst gebruik, met een herziening van de inrichting en toegangswegen. Betere afsluitbaarheid en beveiliging van ruimtes en een meer open en overzichtelijke opzet dragen bij aan meer sociale veiligheid en een prettiger verblijfsklimaat.

Om deze doelen te realiseren zijn de afgelopen jaren een aantal varianten onderzocht. Hierbij is gekozen voor een variant die bestaat uit drie samenhangende onderdelen. De transformatie ziet toe op de volgende onderdelen:
De transformatie ziet toe op de volgende onderdelen:
• Aanpassen van de entree voor gemotoriseerd verkeer door deze bochtstralen te verruimen en de opstelstrook te verlengen. Daarnaast komt er een duidelijke signing voor de parkeergarage.
• Creëren van een open en transparante doorloop van de verdiepingen van de parkeergarage naar de eerste verdieping middels een trap die zich direct bevindt in de looproute van de gebruikers van de garage. Vervolgens kan de roltrap worden gebruikt naar de begane grond. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk alternatief voor de lift. De bestaande noodtrap kan worden afgesloten waarbij alleen in geval van nood de trap gebruikt kan worden (en hierdoor de overlast beperkt wordt).
• Het creëren van een afsluitbare ingang aan de zijde van de Sint-Josephstraat. Hiermee trekken we de looproutes meer in het openbaar gebied, wat de veiligheid en het gebruik ten goede komt.
• Investering in groot onderhoud: o.a. renovatie verdiepingsvloer 2de parkeerverdieping.
• Bij de verdere uitwerking van de verbetering wordt nadrukkelijk rekening gehouden met veranderend autogebruik en toekomstbestendigheid. Het toenemend aandeel elektrische en grotere auto's vraagt om een heroverweging van de maatvoering van parkeerplaatsen. Waar mogelijk worden ruimere parkeervakken gerealiseerd en wordt de infrastructuur aangepast om het gebruik door grotere voertuigen comfortabel en veilig te maken. De constructie van het gebouw heeft helaas zijn beperkingen waardoor de meeste bochten niet breder kunnen worden gemaakt. In combinatie met de voorgenomen verduurzaming, waaronder de mogelijkheid tot extra laadpunten, blijft de parkeergarage aansluiten bij actuele mobiliteitstrends.
• De aanpak draagt bij aan het creëren van een prettigere en veiligere plek om te parkeren, waarbij onveiligheid en ongewenst verblijf worden ontmoedigd. Door meer openheid in het nieuwe trappenhuis, betere zichtlijnen, duidelijke looproutes en het afsluitbaar maken van kwetsbare ruimten (zoals afsluiting van de noodtrap) wordt voorkomen dat de parkeergarage fungeert als ontmoetingsplek voor ongewenst gebruik. Meer bezoekersstromen en een logische routing zorgen bovendien voor extra sociale controle, wat leidt tot meer veiligheid en minder overlast

<u>Argumenten vóór</u>

- Pakt structurele problemen aan, zoals overlast, een gevoel van onveiligheid en een onvoldoende gebruikservaring.

- Verbetert de eerste indruk van bezoekers en draagt bij aan het imago van Bergen op Zoom als gastvrije en aantrekkelijke stad.
- Stimuleert gebruik door winkelend publiek en evenementenbezoekers, wat de economische vitaliteit van de binnenstad versterkt.
- Sluit aan bij de Visie Toekomstbeeld Binnenstad, waarin bereikbaarheid, gastvrijheid en verblijfskwaliteit centrale thema's zijn.
- Leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering van een belangrijke entree tot de binnenstad, met meer veiligheid, comfort en representativiteit.

Argumenten tegen

- Er zijn alternatieve aanpakken denkbaar, zoals een kleinschalige renovatie gericht op veiligheid (bijv. verlichting, cameratoezicht)
- De uitvoering brengt risico's met zich mee op kostenoverschrijding door bouwkundige complicaties en een mogelijk negatieve publieke perceptie ("investeren in stenen en auto's").

**Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat**

De Sint-Josephstraat vormt een belangrijke aanlooproute naar het kernwinkelgebied en maakt deel uit van het plangebied van de Impulsaanpak Binnenstad. De straat kent een gemengd karakter met winkels, dienstverlening en woningen, maar staat ook voor de opgave om op termijn te komen tot een kwalitatief sterk en toekomstbestendig straatbeeld. Naar aanleiding van de gewijzigde beleidsregels voor woningtransformatie in de binnenstad is in mei een informatiebijeenkomst georganiseerd voor vastgoedeigenaren van de Sint-Josephstraat. Tijdens deze bijeenkomst kwam naar voren dat transformaties van winkelpanden naar woningen vaak financieel moeilijk rendabel zijn. Met name de aanpak van gevels werd genoemd als een aanzienlijke kostenpost, terwijl de kwaliteit van de gevel essentieel is voor zowel de uitstraling van de straat als de kwaliteit van de woning. Om gewenste kwalitatieve transformaties te stimuleren, wordt gewerkt aan een subsidieregeling voor gevelaanpassingen. Een hoogwaardige gevelaanpassing is vaak onrendabel, maar draagt aantoonbaar bij aan de doelstellingen van de Impulsaanpak Winkelgebieden: versterking van de fysieke kwaliteit, leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de historische binnenstad. Het Beeldregieplan Sint-Josephstraat biedt hierbij het inhoudelijke kader voor de gewenste beeldkwaliteit.
De subsidieregeling is gericht op:

- het versnellen van de transformatie van winkelpanden naar woningen, in lijn met de Visie Toekomstbeeld Binnenstad;
- het verbeteren van gevelbeeld en historische uitstraling;
- het integreren van verduurzamingsmaatregelen waar mogelijk..

Argumenten vóór

- Stimuleert de transformatie van winkelpanden naar woningen of gemengde functies, wat bijdraagt aan het tegengaan van leegstand en het versterken van de woonfunctie in de binnenstad.
- We kunnen gebruik maken van de Rijkssubsidie Impulsaanpak Winkelgebieden.
- Zorgt voor een kwaliteitsimpuls in een belangrijke aanloopstraat en verbetert zowel de uitstraling als de leefbaarheid van de omgeving.
- Relatief beperkte gemeentelijke investering met een groot multiplier-effect, doordat particuliere eigenaren substantieel meefinancieren.
- Sluit aan bij de Visie Toekomstbeeld Binnenstad, die inzet op een compacter winkelgebied met meer diversiteit en gemengd gebruik.
- Versnelt en versterkt de uitvoering van de nieuwe beleidsregels door een gerichte financiële stimulans die leidt tot kwalitatieve resultaten.

Argumenten tegen

- Er bestaat een risico dat de subsidie vooral ten goede komt aan eigenaren die ook zonder financiële steun tot investering zouden overgaan, wat kan leiden tot een discussie over doelmatigheid en rechtvaardigheid. Er moet echter wel worden aangetoond dat de investering onrendabel is.
- De subsidiehoogte kan ontoereikend zijn om een merkbaar verschil te maken bij grotere of complexere transformatieopgaven.

- Alternatieve instrumenten zijn denkbaar, zoals een bredere subsidieregeling voor de hele binnenstad. Hierbij kan alleen niet de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden kunnen worden ingezet.

**Subsidieregeling Herstel historische winkelpuien**

Bij een historische binnenstad als Bergen op Zoom hoort een aantrekkelijk en samenhangend straatbeeld, waarin karakteristieke winkelpuien een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit, beleving en verblijfskwaliteit van het commercieel centrumgebied. In de loop der tijd zijn veel historische puien verdwenen of aangepast, waardoor de historische uitstraling van delen van de binnenstad is verzwakt. Als onderdeel van de visie Toekomstbeeld Binnenstad is daarom gewerkt aan een Subsidieregeling Herstel Historische Winkelpuien. Deze regeling heeft als doel vastgoedeigenaren te stimuleren om te investeren in historisch verantwoorde restauratie of reconstructie van winkelpuien. Daarmee wordt gewerkt aan een meer samenhangend en herkenbaar straatbeeld. De subsidieregeling biedt naar verwachting een bijdrage voor:

- het herstel of de reconstructie van historische winkelpuien;
- het toepassen van historische kleurstellingen in schilderwerk;

De regeling richt zich op adressen binnen het commercieel centrumgebied (paars) en vormt een gerichte stimulans om de kwaliteit en aantrekkingskracht van het historische centrum te versterken. De financiële kaders en voorwaarden zijn nader uitgewerkt in de regeling.



Argumenten vóór

- Versterkt de historische identiteit en uitstraling van de binnenstad en draagt bij aan een herkenbaar en samenhangend straatbeeld.
- Stimuleert vastgoedeigenaren om te investeren in kwaliteit en erfgoedbehoud.
- Historische gevels versterken het toeristisch profiel van Bergen op Zoom en dragen bij aan de belevingswaarde voor bezoekers en bewoners.
- Het betreft een kleinschalige, uitvoerbare maatregel die relatief snel zichtbaar resultaat oplevert in het straatbeeld.
- Door een vrijwillige stimuleringsregeling te hanteren, wordt samenwerking met eigenaren bevorderd zonder verplichtend beleid, zoals aanscherping van welstandsregels.

Argumenten tegen

- De regeling heeft vooral een esthetisch effect en levert beperkt directe bijdrage aan leegstandsbestrijding of economische vitaliteit.
- Er bestaat een risico dat de subsidie ten goede komt aan vermogende eigenaren die deze investeringen ook zonder steun zouden kunnen realiseren, wat vragen kan oproepen over rechtvaardigheid en doelmatigheid.
- De focus op historische panden kan leiden tot gevoelens van ongelijkheid bij andere vastgoedeigenaren die niet in aanmerking komen, terwijl ook hun panden bijdragen aan de beeldkwaliteit.
- Bij onvoldoende kwaliteitsbewaking bestaat de kans op onevenwichtige of ‘schijnhistorisch’ resultaten.