RMD24-0002

Raadsmededeling

Datum	16 januari 2024	Nr.	RMD24-0002
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: M.C.G. Martens Email: m.martens@bergenopzoom.nl Tel: 0164-277269	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. J.G.P. van Aken		
Onderwerp	Locatiestudie Wonen & Werken	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over:

1. De Locatiestudie Wonen & Werken, en de voorgestelde gebieden voor ontwikkeling in het bijzonder;
2. De bouwstenen voor verdere uitwerking ten behoeve van selectie van locaties en projecten, alsmede prioritering;
3. De aanzet om participatie in ruimtelijke ontwikkelingen conform de Omgevingswet vorm te geven.

Inleiding

In het Bestuursakkoord *'Samen Bergen Verzetten'* is de ambitie opgenomen om voor 2040 7.000 woningen te realiseren. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is in 2023 door een extern bureau (Juurlink & Geluk) onderzoek gedaan op welke wijze en op welke locaties invulling kan worden gegeven aan deze ambitie.

In de beeldvormende vergadering op 28 september 2023 bent u nader geïnformeerd hierover. Graag gaan wij met u verder in gesprek over de resultaten van deze studie en voorstellen om tot de gewenste ontwikkeling van onze gemeente te komen.

Toelichting

De Locatiestudie is ingegeven door onze ambitie om 7.000 woningen voor 2040 te realiseren en daar bijpassende werkgelegenheid bij te creëren. De Locatiestudie is gericht op versnelling van de woningbouw op de juiste locaties, waarbij ook meerdere maatschappelijke opgaven aan deze opgave worden verbonden. De Locatiestudie heeft, naast een kwantitatieve invalshoek, met name een kwalitatieve doelstelling om de volgende (ruimtelijke) stap voor de fysieke leefomgeving van Bergen op Zoom te ondersteunen en versterken. Daarbij wordt in het zoeken van nieuwe locaties voor de ontwikkeling van wonen en werken gefocust op een integrale aanpak met als doel het versterken van de gemeente Bergen op Zoom. Het resultaat is een overzicht waarin

locaties worden geduid die gezamenlijk ruim voldoende groot zijn om de ambitie van 7.000 woningen te realiseren.
De ambitie om 7.000 woningen te bouwen gaat gepaard met de vraag hoe omgegaan wordt met de ruimte voor bedrijven en in het verlengde daarvan het bieden van passende werkgelegenheid. Met andere woorden: wonen gaat niet zonder werken. Dat betekent dat in de Locatiestudie eveneens is onderzocht op welke wijze in de toekomst invulling gegeven kan worden aan het bieden van passende werklocaties binnen de gemeente. De transitie naar een nieuwe en circulaire economie is daarbij het uitgangspunt. Ook is rekening gehouden met de principes van meervoudig ruimtegebruik.

Kortheidshalve wordt naar de Locatiestudie verwezen voor een inhoudelijke toelichting. Deze is bijgevoegd als bijlage 1.

De Locatiestudie Wonen & Werken Bergen op Zoom is een integrale benadering van de gemeentelijke opgaven en geeft richting aan de majeure ruimtelijke projecten. De Locatiestudie legt de *focus* op ontwikkeling van bepaalde gebieden, die van grote toegevoegde waarde zijn om de woningbouwambities te realiseren, waarbij een koppeling wordt gemaakt met maatschappelijke opgaven. Denk hierbij concreet aan de lopende icoonprojecten Waterfront / Spaensche Scharen, Plein 13, Westersingel, Vrederust, die reeds passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

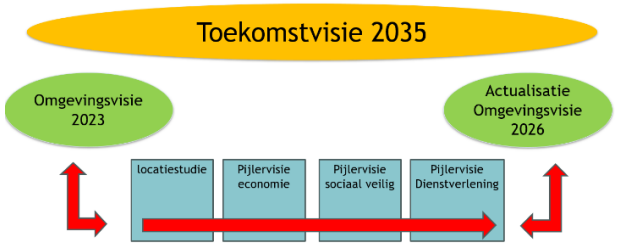
Daarnaast zijn er een aantal nieuwe ontwikkelingen (deels genoemd in de Locatiestudie, deels daarna opgekomen), die in de nabije toekomst vragen om een verdere afweging, zoals bijvoorbeeld Bravis-terrein, Vinex-locatie Zoomvlietweg (aangehouden initiatiefvoorstel BSD), Biobased campus Auvergnepolder of Molenplaat. Bij de verdere afweging van deze gebieden dient te worden onderzocht of, en zo ja, onder welke condities een eventuele ontwikkeling mogelijk is. De Locatiestudie geeft hierbij kwalitatieve uitgangspunten voor een goede beoordeling. Overigens dient dan ook gekeken te worden naar de nationale, provinciale en regionale beleidsuitgangspunten.

Uitwerking

Met de Locatiestudie Wonen & Werken Bergen op Zoom is richting gegeven aan een kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de gemeentelijke ambities. De Locatiestudie geeft een koers om de samenhang in de uitvoering te versterken. De Locatiestudie is daarom de eerste stap voor de uitwerking in een meerjarige projectenfasering. Aan de andere kant biedt de Locatiestudie input voor de verschillende Pijlervisies en beleid, en programma's die daaruit voortvloeien. Daarnaast willen we een toetsingskader voor (grootschalige) ruimtelijke initiatieven/projecten ontwikkelen.

Voor wat betreft de Pijlervisie economie geldt dat de Locatiestudie input is voor de vraag welke werklocaties in de toekomst binnen onze gemeente kunnen worden gerealiseerd. Hierbij gaat de Locatiestudie uit van het principe van meervoudig ruimtegebruik. Concreet is het de bedoeling om de uitkomsten van de Locatiestudie (in samenhang met de uitkomsten van de Pijlervisie economie) aansluitend te verwerken in een actualisatie van de *Omgevingsvisie*. We beogen met deze aanpak een samenhangende ontwikkeling van wonen en werken binnen de gemeente in relatie tot de grote maatschappelijke opgaven tot stand te brengen.

Een en ander is onderstaand schematisch weergegeven.



Aansluitend aan de voorgenomen verankering in beleid is het wenselijk om de Locatiestudie in concrete uitwerkingen vorm te geven, te weten een *meerjarige projectenfasering*, een *programma beleidsactualisatie* en een *toetsingskader*.

De *meerjarige projectenfasering* is een concrete uitwerking in programma's en projecten, inclusief de daarbij behorende causale verbanden en prioriteitstellingen in relatie tot de beschikbare capaciteit, kennis en kunde in de gemeentelijke organisatie. Het concrete resultaat dient een gedragen prioriteitsstelling te zijn waarbij de bestuurlijke ambities en de ambtelijke capaciteiten en kwaliteiten met elkaar in balans zijn gebracht. Daarbij is het onvermijdelijk om tot een nog te bepalen fasering te besluiten.

Het *programma beleidsactualisatie* is nodig om te komen tot de noodzakelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling en realisatie van de gewenste locaties. Hierbij moet gedacht worden aan herijking van beleid op bijvoorbeeld het gebied van grondbeleid, mobiliteit, duurzaamheid, volkshuisvesting, cultuur(historie) en kwaliteit inrichting openbare ruimte (KIOR).

Het *toetsingskader* is een integraal document waarbij alle relevante beleidsbepalingen in samenhang zijn opgenomen, die betrekking hebben op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-afwegingskader noodzakelijk volgens Omgevingswet). Hierbij moet gedacht worden aan regelgeving inzake, bijvoorbeeld, thematisering, bio-based, natuurinclusief, circulair, klimaatadaptief, Integraal beheer openbare ruimte, afspraken uit Woondeal (30-40-30), wonen-zorg en financiën.

In Bijlage 2 beschrijven wij een eerste aanzet voor deze uitwerking.

Participatie en afstemming met uw raad

Ingevolge de Omgevingswet is *participatie* bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving belangrijk als onderdeel van de motivering bij besluitvorming over, bijvoorbeeld, een omgevingsvisie of omgevingsplan. Gelet daarop zijn wij voornemens om een participatiestrategie voor te bereiden ten behoeve van projecten voor gebiedsontwikkeling. Dit is met name gericht op ontwikkeling van gemeentelijke projecten. Voor initiatieven van derden heeft uw raad een handreiking participatie (omgevingsdialoog) vastgesteld (22 juli 2021) voor initiatieven die niet passen binnen een bestemmingsplan of omgevingsplan (Bijlage 3). Voor gemeentelijke initiatieven zijn wij voornemens om een aanpak te volgen conform de handreiking voor particulieren. Dat betekent dat per concreet project de wijze van participatie uitgewerkt zal worden. Bij aanvang van een project wordt dan een passende participatiestrategie specifiek voor de betreffende ontwikkeling opgesteld. Dit vanuit de gedachte dat

iedere ontwikkeling maatwerk behoeft. De algemene werkwijze en instrumenten voor participatie worden in gemeentebreed participatiebeleid vastgelegd.

Ten aanzien van het gesprek met uw raad bij ontwikkelingen zijn wij voornemens om de bestaande praktijk van *Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming (BOB)* te volgen. Wij willen dan in een eerste ronde informerend met u spreken over de uitgangspunten en eerste contouren voor de gebiedsontwikkeling. Naar aanleiding daarvan willen wij een uitwerking in een integraal programma van eisen met drie scenario's voor ontwikkeling in een oordeelsvormende bijeenkomst met u doornemen. Besluitvormend willen wij het integraal programma van eisen aan uw raad voorleggen. Daarmee is uw raad in de positie om uw kaders te stellen voorafgaand aan uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp bij een concrete gebiedsontwikkeling. Verder is uw raad in algemene zin in positie om de kaders te formuleren bij actualisatie van de Omgevingsvisie en het vaststellen van de pijlervisies Economie en Sociaal en Veilig. De uitwerking van de participatiestrategie voor gebiedsontwikkelingen leggen wij ook ter besluitvorming aan uw raad voor.

Bijlagen

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

1. Locatiestudie Wonen & Werken Bergen op Zoom
2. Bouwstenen voor verdere uitwerking ten behoeve van selectie van locaties en projecten, alsmede prioritering (meerjarige projectenfasering en toetsingskader)
3. Handreiking omgevingsdialoog

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

Secretaris,	Burgemeester,
mr. drs. ing. M. van Vliet	drs. M. Mulder MSc.

Bijlage 2: Bouwstenen voor verdere uitwerking ten behoeve van selectie van locaties en projecten, alsmede prioritering (meerjarige projectenfasering en toetsingskader)

De Locatiestudie betreft een kwalitatieve analyse en geeft een inspiratiekader voor verdere ontwikkeling van de gemeente Bergen op Zoom met aandacht voor het toevoegen van meerwaarde. Het rapport heeft dan ook een abstractieniveau dat uitnodigt tot verdere uitwerking. De ontwikkeling van diverse locaties is complex, waardoor het belang van focus en prioriteitstelling onderstreept wordt. Daarbij is het ook belangrijk om nieuwe initiatieven en beleidsontwikkelingen steeds in ogenschouw te nemen. Om de kwalitatieve ambities en de beschikbare capaciteit in balans te houden is het noodzakelijk om een goede, meerjarige, prioriteitstelling te hanteren en daaraan vast te houden.
De Locatiestudie biedt ook inzichten en voorstellen om het gesprek aan te gaan met ketenpartners, zoals rijksdiensten, provincie, waterschap en de regiogemeenten. Naar verwachting zullen kaders en opgaven de komende jaren nog fors veranderen. De Locatiestudie biedt dan een kwalitatieve onderbouwing en richting om daarmee om te gaan. In de Omgevingsvisie worden de veranderende inzichten dan steeds verankerd.

De strategieën (bouwstenen) uit de Locatiestudie Wonen & Werken Bergen op Zoom geven invulling aan het creëren van *schuifruimte* en bieden van principes voor *meervoudig ruimtegebruik*.

- Het bieden van *schuifruimte* is essentieel voor clustering en thematisering. Voor de hele gemeente ontstaat daarmee een divers en compleet aanbod van ruimte voor wonen en werken. De voorgestane ontwikkelingen in de Locatiestudie zijn complementair, zodat een breed palet van doelgroepen bereikt kan worden. De mate waarin een project hieraan bijdraagt is van groot belang voor de prioriteitstelling.
- De Locatiestudie geeft inzicht in de mogelijkheden voor toepassing van de principes van *meervoudig ruimtegebruik* met menging van functies, zoals wonen, werken, recreëren, groen en water. Het principe van meervoudig ruimtegebruik biedt mogelijkheden meerdere functies met elkaar te verbinden. Dit draagt bij aan zuinig ruimtegebruik en speelt ook in op verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit gebeurt onder andere door landschappelijke inrichting en verbinding in het landschappelijk raamwerk te betrekken bij het ontwerp van locaties, waardoor biodiversiteit en klimaatadaptatie worden bevorderd. Daarnaast zorgt meervoudig ruimtegebruik voor combinatie van functies waardoor ruimte is voor een levendige fysieke leefomgeving, die tegemoet komt aan de wensen van diverse groepen van gebruikers. De mate waarin een project hieraan bijdraagt is van groot belang voor de prioriteitstelling.

Daarnaast zijn onderstaande *criteria voor prioritering* in beeld bij beoordeling van nieuwe initiatieven voor woningbouw, waarbij de mate waarin het concrete initiatief voldoet aan bovengenoemde criteria de prioriteitstelling bepaald.

- Grote projecten met veel woningen en reeds onderhanden projecten gaan voor;
- Projecten die voldoen aan het gemeentelijk beleidskader gaan voor;
- Projecten die een gemeentelijk probleem oplossen gaan voor;
- Projecten met voldoende capaciteit en kunde aan de zijde van de initiatiefnemer gaan voor;
- Projecten met een (nagenoeg) probleemloze (planologische) procedure gaan voor;
- Projecten die voldoen aan het gestelde in de Woondeal gaan voor;

- Projecten waar een anterieure overeenkomst met kostenverhaal is gesloten gaan voor.

Voorlopige fasering
Voor *wonen* wordt de ontwikkeling van woongebieden grotendeels gevonden binnen bestaand stedelijk gebied. Op dit moment wordt er al gewerkt aan meer dan 35 projecten waarvoor onze gemeente een *anterieure overeenkomst* heeft gesloten met de ontwikkelende partij. Dit betekent dat wij daar de komende 3 tot 4 jaar een ongeveer 2.000 woningen bouwen (overwegend in de bestaande kernen).

Daarnaast zijn we gestart met een viertal *icoonprojecten*, te weten Waterfront / Spaensche Scharen, Plein 13, Vrederust en Westersingel, waarmee de bouw en realisatie van circa 3.500 woningen en bijpassende ruimte voor werken over ongeveer 4-5 jaar starten.

Wij zijn voornemens om bovengenoemde bouwstenen voor selectie en prioritering uit te werken in een toetsingskader afweging en behandeling van vervolgprojecten. Met het in behandeling nemen van nieuwe substantiële projecten kan een stevig aantal woningen worden toegevoegd op weg naar realisatie van de doelstelling van 7.000 woningen volgens het coalitieakkoord.

Het onderdeel *werken* wordt op dit moment verder onderbouwd en uitgewerkt in de Pijlervisie Economie. Aansluitend op de pijlervisie Economie wordt voorgesteld aan uw raad om een programma werklocaties op te stellen om de realisatie van de ambities te structureren en prioriteren.