Onderwerp: Openstellen grondexploitatie Wal 2, RVB23-0056

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
PvdA/GroenLinks	1	Een tijd geleden heeft het college aangegeven dat er een schaarste onderzoek loopt naar het totaal aantal woningen in de gemeente Bergen op Zoom en vooral naar de verdeling van deze woningen. Graag ontvangen wij de resultaten en conclusies van dit onderzoek voor de raadsvergadering van 26 oktober a.s.	Op basis van het bestuursakkoord 'Samen Bergen Verzetten' wordt ingezet op 7000 extra woningen, te realiseren voor 2040. Over de aanpak en voortgang daarvan hebben wij u geïnformeerd in de beeldvorming van 28 september 2023. Voor een beeld van de beschikbare woningvoorraad wordt verwezen naar de Woonvisie 2020-2024. Document BergenOpZoom - Bijlage 1 Woonvisie 2020-2024 Aangenaam wonen in Bergen op Zoom - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) De resultaten het zogenoemde schaarste onderzoek worden, zoals toegezegd, naar u toegezonden.
PvdA/GroenLinks	2	Hoeveel procent van het totaal aantal woningen in Bergen op Zoom valt in de categorie sociale huurwoning?	Op basis van CBS gegevens (2021) is 32,4 procent van alle woningen in Bergen op Zoom een sociale huurwoning. Daarmee voldoet de gemeente al ruim aan de 30 procent die met de 30-40-30 verdeling wordt nagestreefd.
PvdA/GroenLinks	3	Hoeveel procent van het totaal aantal woningen in Bergen op Zoom valt in de categorie middenwoning (zowel koop als particuliere huur)?	De betaalbare (midden)categorie betreft niet alleen huur (tot circa € 1000,- per maand) maar ook koop (tot circa € 355.000,- (prijspeil 2023). Naast de 32,4% sociale huur zit nog eens circa 8% van de gemeentelijke woningvoorraad in de midden/vrije huursector. De overige circa 59% zit in de koopsector. In 2022 was de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de gemeente Bergen op Zoom € 271.359,-.
PvdA/GroenLinks	4	In het voorstel wordt er vanuit gegaan dat de gronden bij Schans VI/Oude Molen II zullen worden ingezet als bedrijventerrein. Is het mogelijk om (één van) deze locaties in te zetten als woningbouwlocatie?	De locatie is in het gemeentelijk beleid al sinds 2010 aangewezen als beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Oude Molen. Eind 2022 is via de regionale afstemming bedrijventerreinen daarvoor vanuit de provincie ook de programmastatus toegekend. Het college houdt wel rekening met beperkte woningbouw in de overgang (langs de Schansbaan) naar de woonwijk de Schans.
PvdA/GroenLinks	5	In hoeverre is het mogelijk om het volume van het aantal toekomstige woningen bij de Wal 2 te vergroten, bijvoorbeeld door middel van het opzoeken van de hoogte?	De beoogde woonbuurt wal fase 2 valt binnen het bestemmingsplan Markiezaten-Borgvliet en heeft daar de bestemmingen 'Wonen-Uit te werken'. Op basis van dit bestemmingsplan, door de raad 21 april 2016 vastgesteld, kunnen daar maximaal 130 woningen worden mogelijk gemaakt. Binnen die vastgestelde ruimtelijke kaders werkt het college de plannen verder uit. Over de planopzet heeft inmiddels een eerste dialoog met de buurt plaatsgevonden. Eventuele aanpassing van de

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
			vastgestelde ruimtelijke kaders (verdichting, hogere bouwhoogte) zal leiden tot procedurele vertraging en mogelijke weerstand vanuit de omgeving.
PvdA/GroenLinks	6	Heeft het college na de eerdere behandeling van dit raadsvoorstel voor de zomer gesproken met de ontwikkelaar over de wensen vanuit de gemeenteraad en wat waren hiervan de uitkomsten? Is er specifiek gesproken over het vergroten van het aantal woningen om zo de verdeling van het aantal woningen te trekken naar 30-40-30?	Met de ontwikkelaars Van Agtmaal-Van Wijnen, die samen 94 van de beoogde 130 woningen gaan realiseren, is gesproken over de differentiatie, betaalbaarheid en de doelgroepen. Dat is vertaald naar een mix van voornamelijk rijwoningen, beoogd voor (startende) gezinnen en senioren, die via systeembouw duurzaam, betaalbaar en snel zijn te realiseren. De gemaakte afweging mbt de 30-40-30 differentiatie uit het bestuursakkoord ‘Samen Bergen Verzetten’, heeft plaatsgevonden voor de totale woonbuurt. Vanuit de zorg voor een evenwichtige verdeling over onze dorpen en wijken, eveneens benoemd in het bestuursakkoord, is daarbij ook de al aanwezige woningdifferentiatie in de directe omgeving (Markiezaten Wal fase 1, Borgvliet) in ogenschouw genomen.
PvdA/GroenLinks	7	De gemeente Bergen op Zoom heeft zich geconformeerd aan de woondeal. Hierin is o.a. afgesproken dat het totaal van alle woningen moet voldoen aan de 30-40-30 norm. Als gemeentes hier niet aan voldoen kan de provincie op den duur ingrijpen.	In de regionale woondeal is de totale nieuwbouwopgave in de gemeente Bergen op Zoom tot 2040 opgenomen. Daarmee is toe te werken naar een verantwoorde woningdifferentiatie binnen de totale woningvoorraad.
PvdA/GroenLinks	8	Wat is de beoogde bebouwingsdichtheid van het Wal fase 2 scenario en hoe verhoudt deze zich tot de reeds ontwikkelde Fase 1?	Het plangebied voor de 130 woningen beslaat circa 4 hectare waarvan ongeveer 1,9 hectare uitgeefbaar gebied. Daarmee is sprake van een dichtheid van circa 33 woningen per hectare. Binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders en vanwege de aanwezige te handhaven bomen is dat niet verder te optimaliseren.