

Bij ons ben je thuis

Welkom bij Stadlander

Stadlander

Hoofdstuk

01.

Inleiding



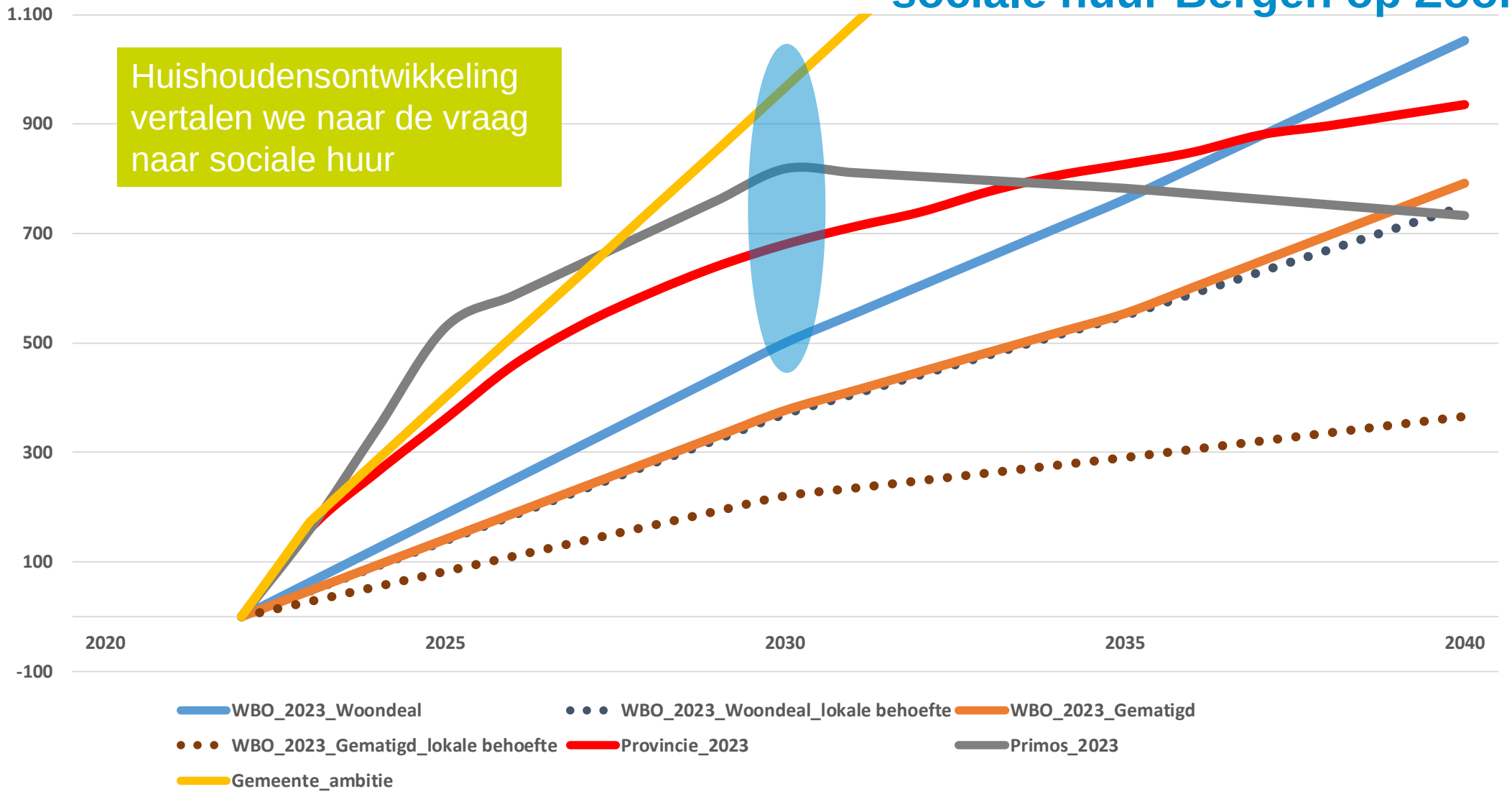
Ambitie vs. realisme

- Woningmarktonderzoek laat zien: 500 nieuwe sociale huur woningen tot 2030
- Gemeentelijke ambitie ligt fors hoger

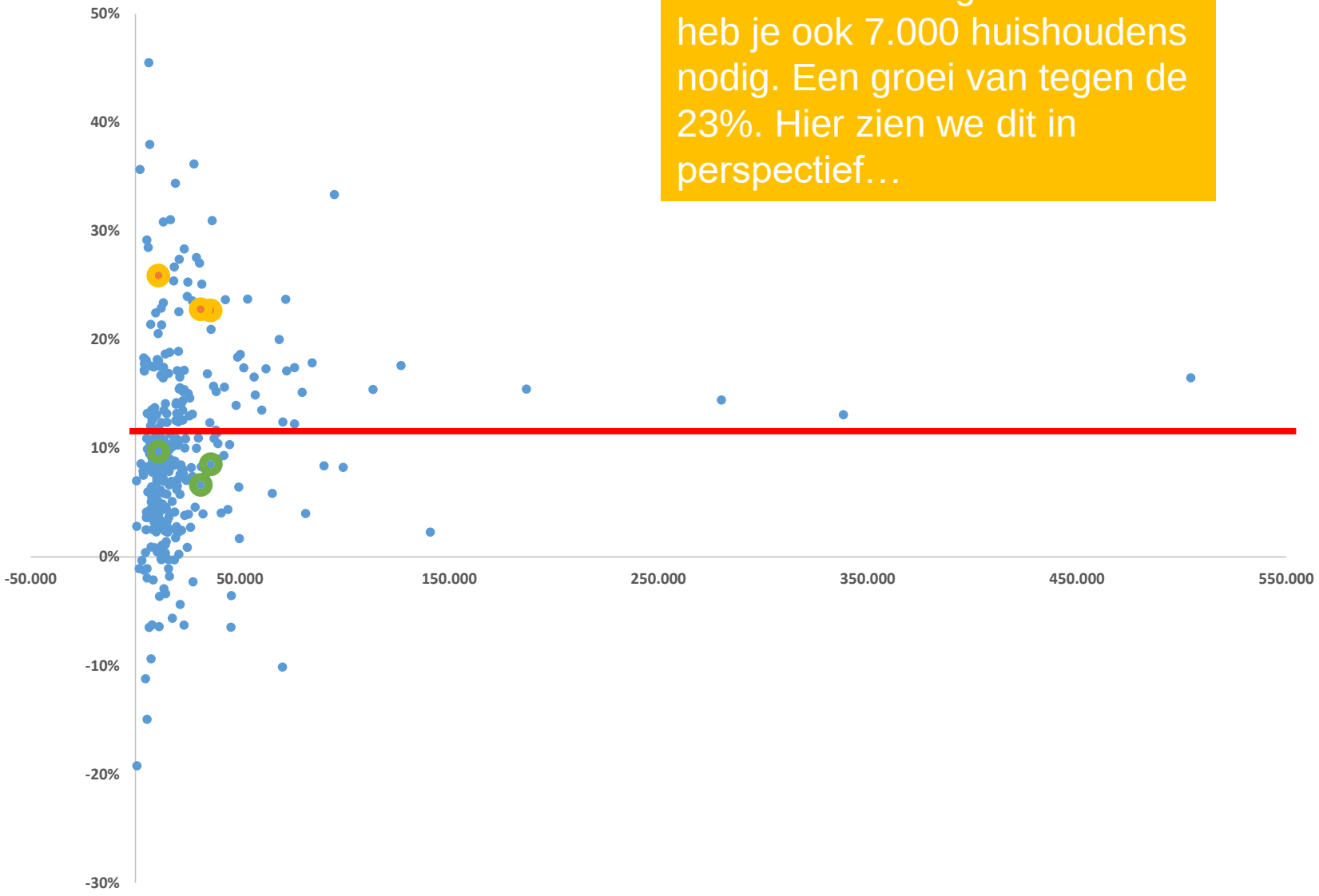
Woningmarktonderzoek

sociale huur Bergen op Zoom

Huishoudensontwikkeling vertalen we naar de vraag naar sociale huur



Om 7.000 woningen te vullen heb je ook 7.000 huishoudens nodig. Een groei van tegen de 23%. Hier zien we dit in perspectief…



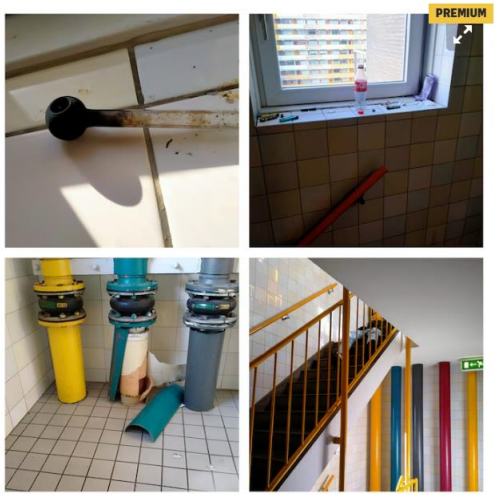
Primos 2023: top 30 groei-gemeentes		
	Provincie	Groei 2023-2040
Ouder-Amstel	Noord-Holland	45,5%
Bunnik	Utrecht	38,0%
Rijswijk	Zuid-Holland	36,2%
Renswoude	Utrecht	35,7%
Zuidplas	Zuid-Holland	34,4%
Almere	Flevoland	33,4%
Diemen	Noord-Holland	31,0%
Lelystad	Flevoland	31,0%
Waddinxveen	Zuid-Holland	30,8%
Woudenberg	Utrecht	29,2%
Staphorst	Overijssel	28,5%
Barneveld	Gelderland	28,4%
Veenendaal	Utrecht	27,6%
Harderwijk	Gelderland	27,4%
Nieuwegein	Utrecht	27,1%
Dronten	Flevoland	26,7%
Culemborg	Gelderland	26,1%
Nijkerk	Gelderland	25,4%
Lansingerland	Zuid-Holland	25,3%
Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	25,1%
Vijfheerenlanden	Utrecht	24,0%
Alkmaar	Noord-Holland	23,7%
Amersfoort	Utrecht	23,7%
Helmond	Noord-Brabant	23,7%
Katwijk	Zuid-Holland	23,6%
Gemert-Bakel	Noord-Brabant	23,4%
Gouda	Zuid-Holland	23,3%
Stichtse Vecht	Utrecht	23,2%
Kaag en Braassem	Zuid-Holland	22,9%
Veldhoven	Noord-Brabant	22,6%
Nederland		**11,9%**

Wonen is meer dan nieuwbouw

- Vergeet de bestaande stad niet! 1/3 van alle woningen in de gemeente is van Stadlander. Ook deze buurten en wijken hebben liefde en aandacht nodig (grote renovatieopgave)
- Oog voor doelgroepen:
  - Statushouders 101 personen gehuisvest in 2024
  - overname voor woonwagens is getekend
- Een groeiende groep huurders heeft het lastig, toename van verward gedrag



Een passend thuis voor mensen met een zorgbehoefte



▲ Bewoners van de Groeshof hebben veel last van drugsverslaafden. © Collage BN DeStem

Welkom bij Stadlander, daar zijn we thuis... in extreme overlast van dakloze drugsverslaafden

COLUMN **Welkom bij Stadlander. Daar zijn we thuis, kopt de woningcorporatie op de eigen website. Niets is minder waar voor de bewoners van de flat Groeshof in Bergen op Zoom.**

Mariëtte den Engelse 18-02-23, 19:13 Bron: BNDeStem

BERGEN OP ZOOM

Man wordt uit huis gezet omdat hij continu overlast veroorzaakt

23 AUGUSTUS 2024



In slechts zeven maanden tijd heeft de man al veel overlast veroorzaakt in de Zoomflat.

BRON: OMROEP BRABANT

Een huurder van woningcorporatie Stadlander in Bergen op Zoom moet zijn appartement binnen een maand verlaten. De rechtbank in Middelburg heeft dit vrijdag bepaald. De man betrok de woning in januari en veroorzaakte vervolgens continu overlast. Volgens de rechter heeft hij zich niet als een goed huurder gedragen. Medebewoners en personeel van Stadlander voelden zich bedreigd.

bndestem.nl e-mail: redactie.bergen@bndestem.nl woensdag 27 november 2024

BN DeStem Bergen op Zoom

ONRUST ONDANKS ALLE MAATREGELEN NOG ALTIJD VEEL OVERLAST VAN VERSLAAFDEN EN DAKLOZEN

Het blijft escaleren in de Blokkendoos: 'Onveilig'

Met hoge snelheid jagen meerdere politieauto's door de Karel Doormanstraat in Bergen op Zoom. Daar werken agenten met pepperspray een doorgedraaide man tegen de vlakte. De kinderen van de Bergse Karima Sahili zien het voor hun neus gebeuren. „We voelen ons hier echt onveilig."

Timo van de Kasteele
Bergen op Zoom



▲ De dak- en thuislozen komen op De Kade af. De opvangplek van GGZ WNB heeft een aanzuigende werking.

De man die de boel op stelten zet is een bewoner van De Kade, de opvangplek voor verslaafde psychiatrische patiënten in de wijk. „Dat gebeurt vaker. Mensen worden soms gewoigerd en dan escaleert het. Maar zo heftig als dit vooryaal, dat hebben we lang niet meegemaakt", zegt Karima Sahili, die met haar gezin in de buurt woont.

Het is zeker niet het eerste voorval in de voormalige Blokkendoos, het wijkje achter de Rouseveltlaan in Bergen op Zoom. „De problemen blijven zich opstapelen", vervolgt Sahili. „Dak- en thuislozen die inbreken, op straat drugs gebruiken. Laatst is mijn kind nog aangevallen. We voelen ons hier echt onveilig."

Meermaals hebben bewoners de problemen aangekaart bij de gemeente. „Maar nu is ons geduld echt op", zegt Sahili, die namens de wijk spreekt. „We hebben al zoveel toezeggingen gehad. Afgelopen week is burgemeester Margo Mulder nog in de wijk geweest. Ze beloofd verbetering, maar wij zien het tegendeel gebeuren."

Daklozencontainer

Sahili ziet de moraal in de wijk juist toenemen. Ze trekt een direct verband met het weghalen van de dakloze-zorgcontainer aan de Bouwweijhaan, hemelsbreed enkele honderden meters verderop. Een plek waar dak- en thuislozen tot voor kort hun bivakkeerden, openlijk drugs gebruikten. „Die container had daar moeten blijven. Je ziet wat er gebeurt: nu hangen ze hier rond."

Huswel wethouder Joey van Aken vorig jaar nog waarschuwde dat het verwijderen van de 'drugscontainer' de problemen alleen maar zou verplaatsen, ziet hij nu geen verband met de overlast in de wijk van Sahili. Tegelijkertijd signaleert de gemeente wel een toename van het aantal incidenten. „Tot september was het vrij rustig", zegt burgemeester Margo Mulder, die onlangs gesprekken voerde met wijkbewoners. „Maar nu neemt de overlast weer toe. Het beeld wisselt voortdurend en daar moeten we op acteren."

Om de rust te bewaken zet de gemeente de komende tijd extra handhavers in. Wijkbewoners zeggen daar weinig vertrouwen in te hebben. „Handhavers blijven veilig in hun auto zitten als ze hier in de wijk zijn. En de beveiligers van De Kade? Ook daar heb je weinig aan. Die staan te roken met die verslafden."

Ook dat beeld herkent Mulder niet. „Maar als het zo is dan moeten we plaatsen, ziet hij nu geen verband met de overlast in de wijk van Sahili. Tegelijkertijd signaleert de gemeente wel een toename van het aantal incidenten. „Tot september was het vrij rustig", zegt burgemeester Margo Mulder, die onlangs gesprekken voerde met wijkbewoners. „Maar nu neemt de overlast weer toe. Het beeld wisselt voortdurend en daar moeten we op acteren."

Om de rust te bewaken zet de gemeente de komende tijd extra handhavers in. Wijkbewoners zeggen daar weinig vertrouwen in te hebben. „Handhavers blijven veilig in hun auto zitten als ze hier in de wijk zijn. En de beveiligers van De Kade? Ook daar heb je weinig aan. Die staan te roken met die verslafden."

'Aan het lijntje gehouden'

Dat het niet volkomen is, beseft Mulder ook. „We hebben een inloophuis nodig. Een plek waar deze mensen onderdak vinden. Daar maken we ons hard voor. Maar zo'n plek heb je niet van vandaag op morgen."

Tegelijkertijd zoekt GGZ WNB in West-Brabant naar een andere locatie voor de bewoners van De Kade. „Vind maar eens een passend pand", zegt wethouder Joey van Aken. „Dat kost gewoon veel tijd. Hoe vervelend ook voor de buurt, geen idee hoe lang die zoektocht gaat duren."

> **We hebben een inloophuis nodig. Een plek waar deze mensen onderdak vinden**
> – Margo Mulder, burgemeester Bergen op Zoom

Skaeve Huse

Andere mogelijkheden waar de regio naar kijkt in het verminderen van overlast, veroorzaakt door verslaafde dak- en thuislozen, zijn projecten als Skaeve Huse. Hierbij gaat het om woonunits waar mensen met bijvoorbeeld een verslaving onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. „Binnenkort hebben we daarvoor een definitieve locatie in beeld, buiten onze gemeentegrens."

Voor Sahili en de bewoners uit de voormalige Blokkendoos duurt het allemaal veel te lang. „We voelen ons aan het lijntje gehouden."

Mulder, die zegt haar stinkende best te doen, betreurt dat.

Hoofdstuk

02.

Prestatieafspraken & woonvisie

Welke thema’s zijn voor jullie belangrijk om vanavond te bespreken?



Wat ligt er al?

Even terug in de tijd

- 2022: Nationale Prestatieafspraken
  - Beschikbaarheid: 30% sociale huur
  - Verduurzaming: aanpak EFG-labels voor 2029
  - Betaalbaarheid: huurverlaging voor lagere inkomens
  - Investeringen in leefbaarheid
- 2023: Regionale Woondeal
- 2024: Lokale Prestatieafspraken
- 2025: Nieuwe woonvisie gemeente Bergen op Zoom
- In de maak: regionale woon-zorg-visie

Voor Stadlander betekent dat:

- Van 5% krimp naar 10% groei
- Versnelde aanpak EFG-labels
- Sturen op beperken van woonlasten
- Actieve rol in wijken en buurten
- Meer woonzorg-vormen vanwege toenemende druk op de zorg



Hoofdstuk

03. Beschikbaarheid

Nieuwbouw gemeente Bergen op Zoom

Realistische ambitie

- Ambitie bestuursakkoord gemeente: 7000 nieuwe woningen in 2040
  - 30% sociaal betekent 2100 nieuwe sociale huurwoningen in 2040
  - In 2030 al 1000 nieuwe sociale huurwoningen
- Prestatieafspraken: ambitie 600 nieuwe sociale huurwoningen in 2030
- Laatste jaren tot 2030 uitdaging om bouwtempo vol te houden

Prognose Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen 2022 t/m 2030

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bezit primo	**8.357**	**8.307**	**8.357**	**8.419**	**8.520**	**8.619**	**8.791**	**8.891**	**8.913**
Verkoop	**13**	**8**	**7**	**11**	**9**	**6**	**10**	**9**	**10**
Sloop	64	115	91	41	111	17	0	99	0
Nieuwbouw	26	169	94	153	219	195	110	130	105
Aankoop	1	4	66	0	0	0	0	0	0
Saldo jaar	**-50**	**50**	**62**	**101**	**99**	**172**	**100**	**22**	**95**
Bezit ultimo	**8.307**	**8.357**	**8.419**	**8.520**	**8.619**	**8.791**	**8.891**	**8.913**	**9.008**
Groei cumulatief	**-50**	**0**	**62**	**163**	**262**	**434**	**534**	**556**	**651**

Waar bouwen we bij?

Wat hebben wij nodig van de gemeente?

- Gemengde wijken
- Goede grondprijs & locaties
- Pas op met stapeling ambities en ken elkaars (on)mogelijkheden
- Ga voor kwaliteit in plaats van kwantiteit



Van krimp naar groei, moeten we dan stoppen met slopen?

- Renovatie is altijd eerste keuze
- Slopen is alleen een optie als:
  - Woonproduct niet toekomstbestendig is
  - Kansen liggen voor verdichten



Geplande sloop & nieuwbouw

	Sloop	Nieuwbouw
Hart van Halsteren	51	76
Stroatse Parel	37	55
Koning Willem II Straat	35	43
Totaal	***123***	***174***

Woningbouwversnelling vraagt om doorpakken

- In bestaande stad bouw je altijd in iemands achtertuin, dit geeft per definitie weerstand
- Vergeet stem van woningzoekenden niet
- Daadkrachtig bestuur, nu doorpakken, vraagt om voortrekkersrol
- Niet alleen de grote plannen, maar ook de kleine kansen pakken
- Valkuil: stapelen van ambities kan plan onnodige vertraging geven



bndestem.nl ■ e-mail: redactie.bergen@bndestem.nl ■ donderdag 9 januari 2025

BN DeStem Bergen op Zoom

INSPRAAK WERKGROEPEN: 'HET IS ALLEMAAL VOOR DE BÜHNE'

Bergenaren slaan alarm over nieuwbouwplannen

Bewoners van de Bergse Plaat en Kijk in de Pot hebben geen vertrouwen in inspraak bij de gemeente Bergen Zoom. „We mogen meedenken over nieuwbouwplan Waterfront, maar de plannen liggen al vast." De gemeente weerspreekt dat. „Nog niets in beton gegoten."

Timo van de Kasteele
Mariëtte den Engelse
Bergen op Zoom

Het zit de bewoners, die zich inmiddels hebben verenigd in verschillende werkgroepen zoals Hart voor Binnenschelde en Belangenvereniging Boulevard, hoog. „Het is allemaal voor de bühne", klinkt het. Ze laten het er niet bij zitten en maken bezwaar zodra dat mogelijk is.

Ze hebben weinig vertrouwen in het participatieproces dat de gemeente voert, oftewel het laten meedenken en meepraten van bewoners over de nieuwbouwplannen rondom de Binnenschelde.

„Het is teneenkrommend", zegt Ronald Kniep, die in een appartementen in stadspark Kijk in de Pot woont en vreest voor hoogbouw voor zijn deur. „Keer op keer krijgen we een gelijk verhaal voorgeschoteld. Maar zodra we kritische vragen stellen, krijgen we te horen dat het slechts plannen zijn, dat niets in beton gegoten is. Daar geloven wij niets van."

Ondertussen zwaait Kniep met een ontwerp van stedenbouwkundig bureau Voids uit Rotterdam, dat door de gemeente Bergen op Zoom in de arm is genomen om nieuwbouwplan Waterfront vorm te geven. „Moet je dit plaatje kijken", zegt hij. „In het midden zwembad De Schelp. En daarnaast? Metershoge flats. En dat terwijl ons is in de beginfase is beloofd dat die er niet komen. Maar hoe wil je hier anders honderden woningen kwijt?"

'In ontwikkeling'

„We herkennen ons niet in dit beeld", reageert gemeentewoordvoerder Erwin Stander desgevraagd. „We voeren een open en eerlijk proces. De plaatjes die zijn getoond, zijn geen definitieve tekeningen. Alles is bespreekbaar. De plannen zijn nog in ontwikkeling."

Maar volgens Bert Bal van werkgroep Hart voor Binnenschelde wil de gemeente enkel horen wat ze wil horen. „Neem nu de enquête over de bouwplannen. Daarin kun je simpelweg niet aangeven dat je tegen bent. Terwijl uit onze eigen enquête, verspreid onder drieduizend huishoudens op de Bergse Plaat, blijkt dat het merendeel van de inwoners de plannen niet ziet zitten. De plannen worden gewoon doorgedrukt. Het is schijndemocratie van de bovenste plank."

Bergen op Zoom heeft torenhoge ambities als het om woningbouw gaat. Voor 2040 wil de gemeente zo'n zevenduizend woningen hebben gebouwd. Waterfront, het gebied gren-

7000

■ De gemeente Bergen op Zoom wil 7000 nieuwe woningen bouwen. Volgens werkgroepen is de helft al toereikend.

Jubelbrief

Bewoners zien liever dat de gemeente de plannen drastisch terugschroeft. „Bergen op Zoom heeft helemaal niet zoveel woningen nodig als de gemeente doet geloven", meent Bal. „Een lid van onze werkgroep heeft op basis van CBS prognoses berekend dat het aantal te verduizend woningen ruim twee maal hoger is dan de woningbehoefte en heeft dat voorgelegd aan het college van B en W. Wat volgt is een jubelbrief van de gemeente, hoe goed ze naar ons luistert."

En ja, bewoners hebben tijdens zend aan de Binnenschelde en stadspark Kijk in de Pot, is een van de weinige plekken waar de gemeente in één klap honderden woningen kwijt kan. Aantallen lopen uiteen van 1500 tot 2000.

Omwonenden zeggen heus wel in te zien dat Bergen op Zoom in de toekomst meer woningen nodig heeft. „Maar dat kan ook zonder de Boulevard vol te bouwen met woontorens", vindt Kees Rooke van belangenvereniging Boulevard, terwijl hij een foto laat zien van hoogbouw aan de Belgische kust. „Dit is ons schrikbeeld, dat ze alles volbouwen omdat het geld oplevert."

Zodra de gemeente met concrete plannen komt, overwegen bewoners gerechtelijke stappen, zeggen ze. Ondertussen werken de gemeente, het onewerpbureau en andere experts aan een definitieve uitwerking van de woningbouwplannen. Dat plan moet voor de zomer klaar zijn, zodat de Bergse gemeenteraad er een beslut over kan nemen. De gemeente wil dat eind 2027 de eerste schop in de grond gaat. „Dan beginnen we met de eerste fase, hoogstwaarschijnlijk bij Spaansche Scharen, het gebied tegen de Binnenschelde aan. Niet alle bouwplannen hoeven dan in kannen en kruiken te zijn."

▲ Kees Rooke, Ronald Kniep en Bert Bal (v.l.n.r.) zitten in een werkgroep die zich keert tegen hoogbouw in bouwplan Waterfront. FOTOWISSEL DE TORRENAAR/MMCV

> **Bergen op Zoom heeft helemaal niet zoveel woningen nodig zoals de gemeente ons wil laten geloven**
> – Bert Bal

Risicofactoren

Lokaal staan we niet aan het roer, urgentie moet voelbaar zijn bij provincie en Rijk

STIKSTOFEISEN



▲ Wethouder Rainier Schuurbiers (l) en met naast hem Con Mol van de Woningstichting bij de in bouwproject in Hoogherheide in 2023. FOTO TOMMY PRESSER/PIX4PROFS

‘Driekwart van onze bouwplannen kan door die eisen in gevaar komen’

De afspraak om in vijf jaar 150 à 200 sociale huurwoningen te bouwen in de gemeente Woensdrecht staat onder druk nu de Raad van State de stikstofeisen opschroeft. „Drie kwart van onze plannen kan in gevaar komen.”

Peter de Brie
Hoogerheide

Bij de pakken neerzitten wil directeur Con Mol van Woningstichting Woensdrecht niet, maar blij wordt hij niet van de jongste ontwikkelingen. „Als je één project hebt dat niet door kan gaan, dan is het uithuilen en door. Maar nu moeten we mogelijk met 75 procent terug naar de tekentafel.”

Bouwprojecten die qua stikstof de natuur minder of evenveel belasten als in de oude situatie, konden tot voor kort nog van start, maar dat interne salderen mag niet meer. Dat geldt met terugwerkende kracht zelfs tot 2020. Elke nieuwe activiteit vergt een natuurvergunning, maar de provincie geeft niets meer af.

„Met alle natuur in de buurt heeft Woensdrecht qua stikstof de hoofdprijs te pakken, dat raakt bijna elk project. We moeten nu al onze plannen langslopen, waar intern gesaldeerd is opnieuw rekenen en hopen dat je niets aan hoeft te passen. Want dat leidt tot vertraging, uitstel of zelfs afstel. De helft tot drie kwart zit in de gevarenzone.”

Dat voelt wrang. „Samen met corporatie Stadlander zouden we tussen nu en 2030 zo’n 200 nieuwe woningen zetten in Woensdrecht. Ons is gevraagd: zorg voor sociale woningbouw, maar dat is nu vrijwel onmogelijk. Alsof ze willen dat je harder gaat fietsen, maar ze steken wel je banden lek.”

Wij moeten harder fietsen, maar ze steken onze banden lek

– Con Mol, Woningstichting Woensdrecht

Een bouwplan bij voetbalclub METO lag al stil, nu ook een project aan de Burg. Moorsstraat in Hoogerheide. Tien oude huizen zijn gesloopt, maar de bouw van veertien duurzame woningen zit in de vriezer. „Als een project terug moet in aantallen, of er is een ander type huis nodig, dan ben je terug bij af, en zo drie tot vijf jaar verder.”

Mol blijft kijken wat wel kan. „Raar, een klein project aan de overkant van die straat lukt met lichte aanpassingen mogelijk nog net. Het echte verschil moet komen van de landelijke politiek: knopen doorhakken en oplossingen aandragen. En de provincie moet weer vergunningen afgeven.”

Vleermuizen houden sloop flat nog even tegen

De Scheldeflat in de Bergse wijk Fort Zeekant gaat pas na de zomer definitief tegen de vlakte. Ruim driekwart jaar later dan gepland. De oorzaak? Vleermuizen. „We wachten op de ontheffing van de provincie.”

Timo van de Kasteele
Bergen op Zoom

Het is niet voor het eerst dat de sloop van de flat vertraging oploopt. Dit keer is het de provincie die roet in het eten gooit. „We wachten nog altijd op een vleermuizenontheffing”, laat Ria van Gils, woordvoerder bij woningcorporatie Stadlander weten. „Die had in oktober al binnen moeten zijn.”

Die ontheffing is nodig omdat in het pand een bijzondere vleermuizenkolonie woont. Vleermuizen zijn wettelijk beschermd. Dat betekent dat sloopbedrijf A. van Liempd de flat pas echt tegen de vlakte mag gooien als de provincie ontheffing verleent.

„We hebben goede hoop dat we na de zomer kunnen slopen. Dan komt er nog een officieel moment voor omwonenden.”

Verwijderen van asbest

Ondertussen is aan de binnenzijde van de flat een begin gemaakt met het verwijderen van asbest. Het gebouw wordt stukje bij beetje gestript. Materialen worden zoveel mogelijk hergebruikt. „Maar aan de buitenzijde mogen we dus nog niet beginnen.”

Van het puin, de kozijnen en deuren tot de wasmachine-aansluitingen. „Het krijgt zoveel mogelijk een tweede leven”, zegt Van Gils. „Sommige onderdelen, zoals de balkonhekken van de flat, hergebruiken we in de nieuwbouw aan Vijverberg-Zuid, waar ze als plantenklimrek gaan dienen.”

Onvoldoende ambtenaren

Die bouwplannen vragen wel het nodige van de gemeente, die nog altijd met personeelskrapte kampt. „We raken steeds meer op sterkte, trekken nieuwe projectleiders aan, maar het blijft wel een van de belangrijkste uitdagingen de komende jaren.”

Enige tijd geleden heeft de gemeente een ‘initiatievenloket’ in het leven geroepen. Projectontwikkelaars en particulieren met bouwplannen kunnen daar aankloppen. „We kijken nu een stuk kritischer naar nieuwe plannen. En gaan eerst aan de slag met bestaande projecten.”

Zo zitten nog een aantal kleinere projecten in de pijplijn, zoals een appartementencomplex voor senioren aan de Dumontsdreef in de binnenstad. Enkele woningen in Heimolen en een groter woningbouwplan (ruimte-voor-ruimte) in Lepelstraat.

■ Bouwplannen staan op Bozbouwt

BERGEN OP ZOOM

Gloednieuwe woonzorglocatie S&L Zorg al maanden klaar voor gebruik, maar krijgt geen stroom

14 JANUARI 2025



Woonzorglocatie de Beemdkroon van S&L Zorg staat al sinds augustus 2024 klaar voor gebruik (foto: S&L Zorg)



ANNE VAN EGERAAT

De gloednieuwe woonzorglocatie de Beemdkroon van S&L Zorg staat al maanden klaar voor gebruik. Maar de toekomstige bewoners kunnen nog steeds niet intrekken: het gebouw in Bergen op Zoom kan namelijk niet aangesloten worden op het overvolle stroomnet. “Het is zo’n vervelende situatie.”

04. Zoektijden



Zoektijden

- Zoektijd: tijd tussen 1e reactie en verhuring
- Gemiddelde zoektijd alle woningenzoekenden gemeente BoZ: 17 maanden
- Trend is wel stijgend
- Aantal woningzoekenden tot 30 jaar: 50
  - Actief zoekenden: 31
  - Aantal verhuringen aan jongeren in 2024: 56
- Gemiddelde zoektijd jongeren tot 30 jaar: 18 maanden



Hoofdstuk

05.

Duurzaamheid



We hebben een duurzaam DNA

Hier gaan we voor:

- Tot en met 2030 renoveren we 1250 woningen in gemeente Bergen op Zoom
- Minder & schone energie
  - Laatste stap ontbreekt nu vaak. We weten nu nog niet wat straks de beste oplossing is
- Betere materialen – van plant naar pand
- Groene & gezonde wijken
- Samen optrekken! Ook de omgeving aanpakken als we aan de slag zijn met onze complexen!



Hoofdstuk

06. Leefbaarheid

Het leven van onze huurders in onze wijken en buurten verbetert



BN DeStem Bergen op Zoom

Programmamanager Wendy Rooze is nog niet klaar met Gageldonk-West

Groeten uit GAGELDONK

FOTO BRAM MERTENS

'We willen mensen uit de wijk dichter bij elkaar brengen'

Gageldonk-West is enorm opgeknapt. Maar een wijkmetamorfose is meer dan het stapelen van stenen. „Nu de mensen nog dichter bij elkaar brengen", zegt Wendy Rooze.

Timo van de Kaalaole
Bergen op Zoom

Rooze is programmamanager in het omlangs opgelevende Huis van de Wijk, het nieuwe wijkhuis in gemoter het Pinsplein. Alle lijntjes komen bij haar samen. Van wat bewoners willen tot wat zorg- en welzijnsorganisaties kunnen bemenen. „Op dat vlak valt nog veel te winnen."

En dat is niet zo vreemd. Twaalf jaar geleden zetten de gemeente en corporatie Stadlander samen de schouders onder de aanpak van Gageldonk-West. De verloederde arbeiderswijk kreeg afgelopen jaren een gigantische opfrisbeurt. Met honderden nieuwe huizen en appartementen met gevelg. „Het is echt schitterend geworden."

Maar al dat moois heeft een keerzijde, weet Rooze. „Huizen slopen en nieuwe bouwen betekent dat je mensen in een straat, die daar soms generaties wonen, van elkaar loorukt. Nu er nieuwe gezinnen wonen, wil je mensen weer met elkaar verbinden. Dat sociale contact moet je niet als een huis opbouwen."

Een eerste aanzet daartoe is inmiddels gemaakt. Tijdens de opening van het nieuwe wijkhuis, eind vorige maand, hebben verschillende wijkbewoners een culinair verhaal op papier gezet. Met allerlei verrijkingen uit verschillende landen. „Voor herhaling vatbaar", zegt Rooze. „Samen eten verbindt."

Als het aan Rooze ligt gaan mensen uit de wijk erin in de week de keukens van het wijkhuis bemannen. „Maar dat idee moet niet vanuit ons komen, maar vanuit de bewoners. Wij gaan niets opleggen, maar zijn er ideeën, dan kijken wij hoe we die praktisch kunnen ondernemen."

Zo klopte een groepje buitenlandse dames zelf bij Rooze aan voor een taalcursus. „De heb ik met medewerkers van de bibliotheek in contact gebracht. Nu volgen ze taallessen. Op die manier proberen we mensen op een laagdrempelige manier met elkaar in contact te brengen."

'Dezelfde kansen'

Met als doel zorgen dat de leefbaarheid en het gemeenschapsgevoel in de wijk verbetert. Dat mensen elkaar weer weten te vinden. Naar elkaar omkijken. „Wat ik wil is dat mensen in Gageldonk-West dezelfde kansen hebben als bewoners uit Meiliust of 'Tuinwijk."

Wont hoewel de wijk is opgeknapt, blijft Gageldonk-West nog altijd een kwetsbare buurt met relatief veel achterstanden. „Eenzaamheid, armoede, psychische problemen en criminaliteit spelen hier meer dan in andere wijken. Dat is echt nog een uitdaging."

Aan dat overkoepelende doel werkt Rooze inmiddels al veertien jaar. In 2010 streek ze als 'buurtgieser' voor het eerst neer in de wijk. Als gevolg van de economische crisis werden de sloopplannen keer op keer uitgesteld en aangepast. „Dat zorgde voor de nodige onrust in de wijk. Mensen raakten onzeker over hun toekomst. Want onduidelijk was wanneer woningen precies zogen de vlakke zouden gaan. Dat gebeurde uiteindelijk pas in 2014."

Nu de wijk klaar is, niet Rooze het vertrouwen ook weer groeien. „Sinds de opening van de twee supermarkten aan het Pinsplein is Gageldonk-West weer tot leven gekomen. Op zonnige momenten is het gewoon druk en bruist het weer. Als ik dat zie, dan krijg ik daar nieuwe energie van."

■ Ideeën of wensen voor de wijk? Neem contact op met Wendy Rooze (contact@zoomboz.nl) of loop binnen op een van de koffiemomenten in het Huis van de Wijk.



Hart van Halsteren wordt de nieuwe naam voor de wijk Centrum-Oost die woningcorporatie Stadlander flink gaat vernieuwen. Foto: Bep Tielemans

'Letterlijk het Hart van Halsteren'

24-12-2022 Algemeen

HALSTEREN - "Goed doordacht". Dat vindt bewoner Ruud van Loon van de gepresenteerde schets voor de wijk Halsteren Centrum-Oost waarin hij al twintig jaar woont. "Er zijn tijdens de werkgroep-avonden verschillende ideeën, wensen en tips naar voren gebracht. En daar is echt wat mee gedaan." Van Loon is de bedenker van de nieuwe naam van de wijk: Hart van Halsteren.

Nieuwbouwproject De Straotse Parel: 56 nieuwe huizen

Al jaren heeft wooncorporatie Stadlander plannen voor een nieuwbouwproject in Lepelstraat, nu krijgt het plan vorm. In de Franciscusstraat, Pater Damiaanstraat en op het Antoniusplein worden 42 woningen gesloopt. Daar komen 56 huurwoningen voor terug.

Irma van Schaijk
Lepelstraat

Sandy Leendertse, gebiedscoördinator van Stadlander, geeft aan dat Stadlander eerst met de bewoners aan tafel is gegaan. „Toen we lieten weten dat er woningen gesloopt zouden worden, ontstond er onrust. Daarom zijn we eerst gaan kijken wat de bewoners willen met het gebied en hebben we onze plannen daarop aangepast."

We keken wat bewoners wilden en hebben onze plannen aangepast
– Sandy Leendertse

Inmiddels is het plan met de naam Straotse Parel, ontworpen door Stadlander en Buro Burg, gepresenteerd aan de bewoners. Die reageerden, volgens de woningcorporatie, positief op het plan.

Het uiteindelijke plan is iets kleiner dan oorspronkelijk gedacht. Stadlander wilde de bedrijfslocaties aan de Zoekweg, het achterpad aan de Kerkstraat en aan de Heldenstraat kopen, maar kon geen overeenstemming bereiken met de eigenaren. Verder worden negen woningen die Stadlander eerst wilde behouden en renoveren, alsnog gesloopt.

De Pater Damiaanstraat en Antoniusplein worden verboden gebied voor auto's. De woningen krijgen parkeerruimte achter het huis. „Dat maakt het plan een stuk mooier", vindt Marielle Franken van Stadlander. „De voortuinen zijn klein, één à twee meter, waardoor aan de achterkant ruimte ontstaat om te parkeren. In het midden van het gebied wordt een parkje gerealiseerd."

Qua stijl zullen ze aansluiten op de bestaande woningen. Eind 2025 volgt de sloop van de woningen, de bouw start volgens planning begin 2026.



Foto: © Brambooth Photo & Film

Blik op de toekomst: Karmel wordt Karmelietenhof

Door: Wies van Erp 30 augustus 2024, 17:00 Algemeen

BERGEN OP ZOOM - Afscheid is genomen van de naam De Karmel. Het woongebouw tussen de Halsterseweg en de straat Karmel heeft een nieuwe naam gekregen: Karmelietenhof. Om de nieuwe toekomst met nieuwe kansen én nieuwe woningen te benadrukken, is afscheid genomen van de oude naam.

Het leven van onze huurders in onze wijken en buurten verbetert

- Doorstroming Fort-Zeekant: Leefbaarheid in wijk behouden door oudere huurders in eengezinswoning te laten doorstromen naar appartement Schelde Buren
- Aanpak van Hofjes, hoogbouw in Gageldonk (Groeshof, Bunthof, Heiningen): Hier liggen kansen om samen op te trekken
- Wijkgericht werken
  - *Oprichting Sterke Lokale Teams door gemeente juichen wij toe*

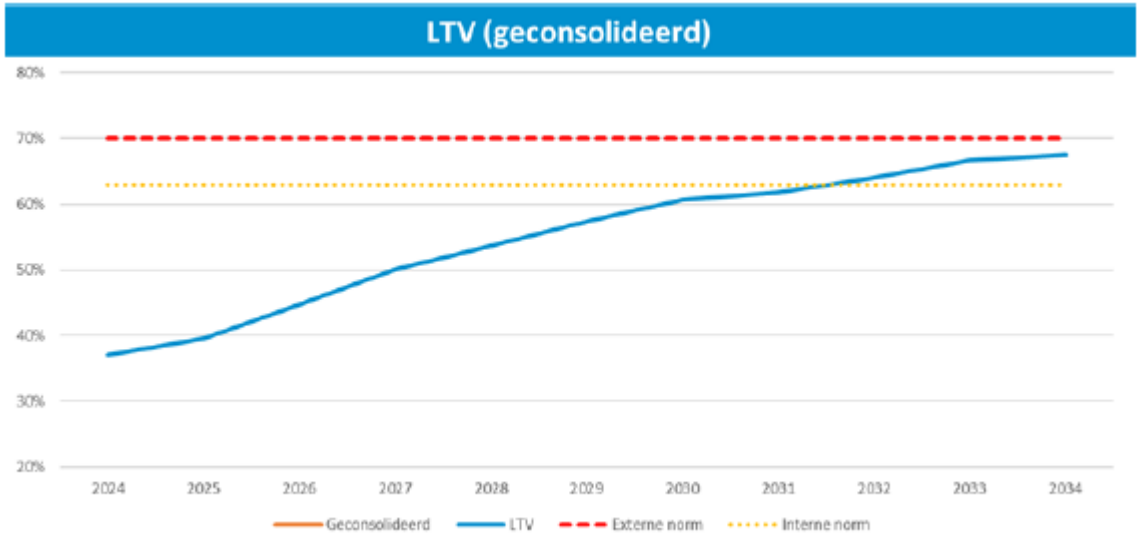


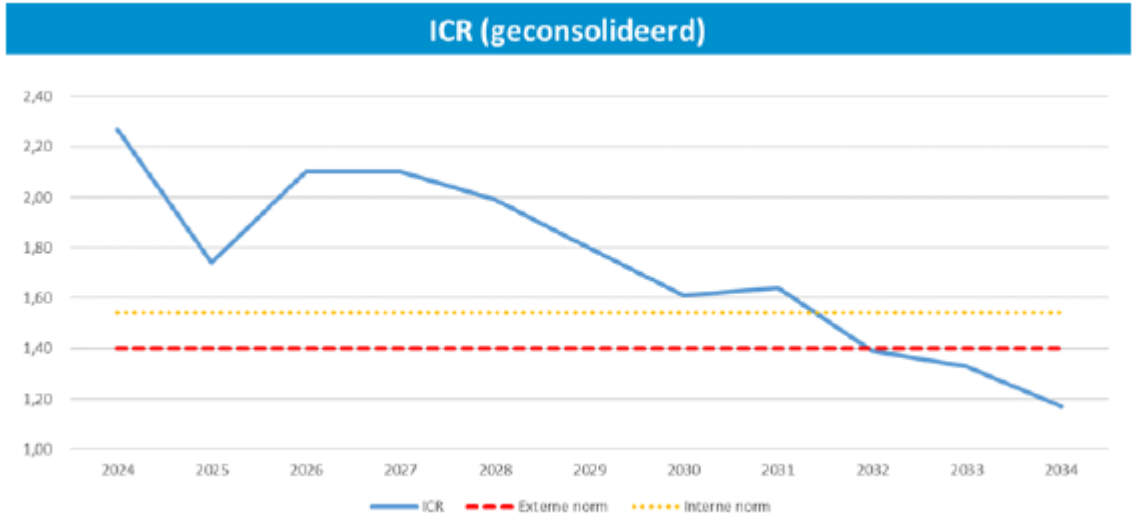


Hoofdstuk

07. Financiën

Wat betekenen deze investeringen voor onze financiën?







Hoofdstuk

08.

Samenvatting

Samenvatting

Waar hebben we elkaar bij nodig

- Ga voor realistische ambitie maar durf door te pakken
- Gemengde wijken, vergeet de bestaande stad niet
- Voldoende ambtelijke capaciteit
- Een goed gevulde portefeuille om risico’s te spreiden
- Samen optrekken in stikstof, flora en fauna, netcongestie



Zijn er nog vragen?

Bedankt voor uw aandacht!

Stadlander

6 focusprojecten Stadlander

Ten behoeve van een versnelling in de planvorming en realisatie van sociale huurwoningen wordt met prioriteit ingezet op de focusprojecten:

1. **Hart van Halsteren**
2. **Argolaan – Warande**
3. **Coehoorn Parkstraat / Woonsquare**
4. **Avondvrede**
5. **Straotse Parel**
6. **Oranje Buren - Stalenbrugstraat**

Afspraken over de ambtelijke inzet m.b.t. de 6 focusprojecten liggen vast in de Prestatieafspraken (maart 2024)



1. Hart van Halsteren



Fasering:

Fase 1
- Sloop 2024
- Start 2024

Fase 2
- Sloop 2026
- Start 2026

Fase 3
- Sloop eind 2027
- Start 2028

Einde project 2029

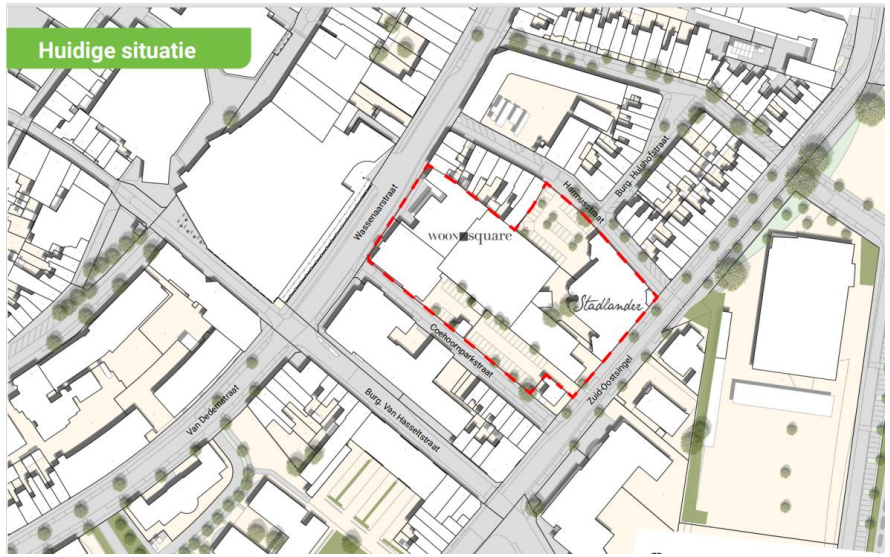
- **Uitvoeringsfase**
- Sloop 53 woningen en nieuwbouw 76 woningen in 3 fasen;
- Mix doelgroepen:
  - Eengezinswoningen: F1: 21 / F2: 14 / F3: 10
  - Starters (smalle beukmaat): F1: 8
  - Bovenbeneden woningen F2: 9 / F3: 6
  - Levensloopbestendige woningen F1: 3 / F2: 5

2. Argolaan – Warande



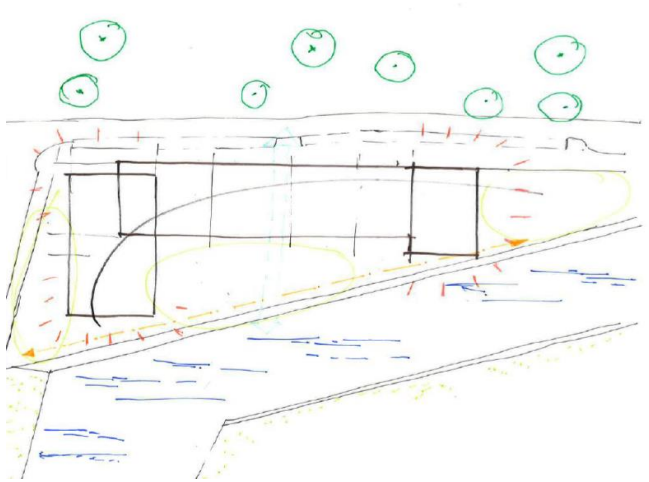
- **Ontwerpfase**
- Nieuwbouw locatie Warandeflat (reeds gesloopt);
- Positief advies ontwikkelingsschets;
- 120 zorgwoningen (intramuraal), 129 sociale huurwoningen;
- Omgevingsparticipatie Q2 2025.

3. Coehoorn Parkstraat / Woonsquare



- **Definitiefase**
- Relatie met focusproject Plein 13 woningbouwversnelling (locatie Burg. Van Hasseltstraat – Coehoorn Parkstraat);
- Relatie met panden ABN Amro en ZO Singel 23;
- Nog geen aantallen bekend;
- Gefaseerde ontwikkeling voorstelbaar.

4. Avondvrede



- **Initiatieffase**
- Eerste gesprekken opgestart;
- Nog geen aantallen bekend.

5. Straotse Parel



- **Ontwerpfase**
- Sloop van 42 woningen en nieuwbouw van 56 woningen in 3 fasen;
- Stedenbouwkundig plan en programma akkoord;
- Mix doelgroepen:
  - Eengezinswoningen 24
  - Levensloopbestendig 22
  - Appartementen 10
- Wonen aan het groen / parkeren achter de woningen;
- Omgevingsparticipatie gaat verder in Q2 2025.

6. Oranje Buren / Stalenbrugstraat



- **Ontwerpfase**
- Sloop van 41 woningen en nieuwbouw van 52 woningen;
- Bebouwing gesloopt in Q4 2024;
- Stedenbouwkundig plan en programma akkoord;
- Mix doelgroepen:
  - Eengezinswoningen 28
  - Benedenboven woningen 20
  - Biobased (eengezingswoningen) 4
- Centrale groenzone (waterberging en spelen) / parkeren achter de woningen.