Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0059

RVB25-0059

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Masterplan Plein 13
Nummer voorstel	:	RVB25-0059
Datum voorstel	:	09-09-2025
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. D.P.E. Hopmans
Contactpersoon	:	Mevr. I. Leermakers
Afdeling	:	Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email	:	i.leermakers@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

1. Het Masterplan Plein 13 vast te stellen.

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

In februari 2025 heeft de raad het Integraal Programma van Eisen Plein 13 vastgesteld. Dit IPvE biedt de kaders voor de verdere planontwikkeling van Plein 13 en kan daarbij ook als toetsingskader dienen voor particuliere initiatieven binnen het plangebied. De afgelopen periode is gewerkt aan de ruimtelijke vertaling van dit IPvE tot een Masterplan Plein 13. Met de vaststelling van dit masterplan ligt er een stedenbouwkundige hoofdopzet voor Plein 13. Toekomstige locatieontwikkelingen worden getoetst aan dit masterplan. Op deze manier borgen we dat individuele locatieontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de totaalvisie voor Plein 13.

Samenvatting:

Om tot de gewenste transformatie van Plein 13 te komen is een vastgesteld stedenbouwkundig kader van belang, naast het reeds vastgestelde Integrale Programma van Eisen. Met het vaststellen van het Masterplan Plein 13 hebben we een stedenbouwkundige hoofdopzet voor Plein 13. Op deze wijze borgen we dat toekomstige individuele locatieontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de totaalvisie voor Plein 13. Het dient daarbij als basis voor de gesprekken met grond- en vastgoedeigenaren in het gebied voor de herontwikkeling van hun percelen en panden, en tevens als toetsingskader voor de initiatieven binnen het plangebied Plein 13. Verdere stappen zijn het verder uitwerken van het openbaar gebied en het beeldkwaliteitplan. Dit draagt bij aan het komen tot voortgang in de planontwikkeling van de diverse deellocaties binnen het plangebied Plein 13.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Masterplan Plein 13	Ja, bijgevoegd

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	30-10-2025
Nummer	:	RVB25-0059
Onderwerp	:	Masterplan Plein 13

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het Masterplan Plein 13 vast te stellen;

Inleiding

In februari 2025 heeft uw raad het Integraal Programma van Eisen Plein 13 vastgesteld. De afgelopen periode is gewerkt aan de ruimtelijke vertaling van dit IPvE tot Masterplan Plein 13. Het Masterplan Plein 13 geeft de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan weer. Op 19 mei 2025 is het concept Masterplan besproken met omwonenden en belanghebbenden. Vervolgens is het op 22 mei 2025 in een beeldvormende bijeenkomst toegelicht, waarna het Masterplan Plein 13 op 16 juni 2025 in de commissie RDE oordeelsvormend is besproken. Over het algemeen waren de reacties van zowel de gemeenteraad als de belanghebbenden positief. De reacties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van tot het definitieve Masterplan Plein 13 wat nu bij u voorligt. Reacties die het detailniveau of de fase van het Masterplan overstijgen, worden meegenomen bij de vervolgstappen in de planuitwerking. Op 26 augustus 2025 heeft er een terugkoppeling plaatsgevonden met de belanghebbenden over de aanpassingen in het Masterplan en het vervolgproces.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het komen tot de gewenste kwalitatieve transformatie van het plangebied Plein 13. Het Masterplan Plein 13 geeft de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan Plein 13 weer. Op deze wijze borgen we dat toekomstige individuele locatieontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de totaalvisie voor Plein 13. Het dient daarbij als basis voor de gesprekken met grond- en vastgoedeigenaren in het gebied voor de herontwikkeling van hun percelen en panden, en tevens als toetsingskader voor de initiatieven binnen het plangebied Plein 13.

Uitwerking voorstel

In de projectopdracht Plein 13 is de volgende doelstelling opgenomen: ‘’een kwalitatief hoogwaardige transformatie die bijdraagt aan de woningbouwopgave maar ook als vliegwiel fungeert om bij te dragen aan doelen op andere thema’s zoals bijvoorbeeld de BeLeefbare Stad, werken en voorzieningen’’.

Belangrijke uitgangspunten in het vastgestelde Integraal Programma van Eisen Plein 13 zijn het omvormen naar een gemengd gebied van wonen, werken en voorzieningen met veel ruimte voor groen in een parkachtige setting. Er wordt ingezet op een vergroening van het plangebied. Een van de meest gehoorde kritieken is dat Plein 13 versteend is. U heeft in de oordeelsvormende vergadering van juni 2025 uw steun uit gesproken over de keuzes ten aanzien van verdichting en bouwhoogten. Door te verdichten en in bouwhoogten te variëren ontstaat er meer ruimte om groen te realiseren binnen het plangebied. Het in het midden van het plangebied gesitueerde park is een van de eyecatchers uit het plangebied. De bouwhoogten variëren van 4 bouwlagen aan de Van Dedemstraat, 6 bouwlagen van de appartementenblokken aan het park exclusief hoogteaccenten. Op de hoek Erasmuslaan-Jacob Obrechtlaan is de bouwhoogte 6 bouwlagen met een accent van 20 bouwlagen.

De mobiliteitstransitie is een onderdeel van de opgave om het gebied een aantrekkelijk en groen leef- en woonklimaat te laten zijn. Het maakt het vergroenen van het gebied mogelijk, met positieve invloed op de leef- en omgevingskwaliteit. De auto dient zoveel als mogelijk geparkeerd te worden in (hub's), wat betekent dat er op maaiveld in de openbare ruimte geen openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor langparkeren, behoudens ruimte voor gehandicaptenparkeerplaatsen. Alleen onder specifieke voorwaarden is parkeren op eigen terrein bespreekbaar en het dient dan ook passend te zijn in het stedenbouwkundig plan.

In het Masterplan Plein 13 zijn deze uitgangspunten vertaald. Er is een sterk stedenbouwkundige kader opgenomen, met daarbij ruimte voor een centraal groene parkruimte die niet alleen voor de gebruikers/eigenaren van plangebied Plein 13 waarde heeft maar juist ook voor heel Bergen op Zoom zijn waarde kan hebben. U heeft in uw vergadering van 3 juli de motie "Borging centrale groenzone" aangenomen. In de verdere planuitwerking van Plein 13 zal deze centrale groenzone blijvend worden gerespecteerd. Daarnaast zal de borging ervan op een later moment worden vastgelegd binnen de daarvoor geëigende planologische instrumenten, zoals het omgevingsplan of een BOPA.

Consequenties van het voorstel

Met de vaststelling van dit masterplan ligt er een stedenbouwkundige hoofdopzet voor Plein 13. Toekomstige locatieontwikkelingen worden getoetst aan dit masterplan. Op deze manier borgen we dat individuele locatieontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de totaalvisie voor Plein 13.

Met dit besluit stelt de gemeenteraad de stedenbouwkundige hoofdstructuur vast, die richtinggevend is voor de verdere planuitwerking en de gesprekken met eigenaren en ontwikkelende partijen. Binnen deze hoofdopzet is ruimte voor nadere detaillering en uitwerking. Het vaststellen van het Masterplan sluit niet uit dat er in de toekomst wijzigingen kunnen plaatsvinden. Deze dienen echter steeds te passen binnen de vastgestelde hoofdopzet. Indien zich ingrijpende of structurele afwijkingen voordoen, kan daarvan slechts sprake zijn nadat de gemeenteraad zich daar expliciet over heeft uitgesproken.

Duurzaamheid

In het IPvE zijn diverse duurzaamheidsaspecten opgenomen bovenop het reeds vastgestelde gemeentelijke beleidskader. In de verder planuitwerkingen wordt hieraan getoetst. In het Masterplan Plein 13 is als belangrijk groen element het centrale stadspark opgenomen.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		X		
3. Imago gemeente		X		
4. Algemene en externe omgeving		X		
5. Veiligheid		X		
6. Financiën			X	
7. Juridisch		X		
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering			X	
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners		X		

Alternatieven

Door geen Masterplan voor Plein 13 vast te stellen, ontbreekt er een ruimtelijke vertaling van het Integraal Programma van Eisen Plein 13. Er ligt dan geen vastgestelde stedenbouwkundige hoofdopzet die als toetsingskader kan dienen voor de individuele locatieontwikkelingen binnen het plangebied Plein 13. Daarmee bestaat het risico dat deelontwikkelingen niet passend zijn in de totaalvisie van Plein 13.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. C.G. Jacobs

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 9 september 2025, nr. RVB25-0059;

BESLUIT:

1. Het Masterplan Plein 13 vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 oktober 2025

De griffier,	De voorzitter,
drs. E.P.M. van der Meer	drs. M. Mulder MSc.