Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0045

**Voorlegger Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Onderwerp | : | Integraal Programma van Eisen Stadsreparatie Westersingel |
| Nummer voorstel | : | RVB25-0045 |
| Datum voorstel | : | 22-07-2025 |
| Portefeuillehouder(s) | : | Dhr. B.R. Doedens |
| Contactpersoon | : | Mw. R. Droste-Knibbe |
| Afdeling | : | Vastgoed en Grondzaken |
| Contactpersoon Email | : | r.droste@bergenopzoom.nl |
| Programmanummer en -naam | : | 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein) |

## Voorstel:

1. Het Integraal Programma van Eisen Stadsreparatie Westersingel 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:

De afgelopen periode is gewerkt aan het IPvE Stadsreparatie Westersingel. Dit biedt de kaders voor de verdere planontwikkeling van de Westersingel, en kan daarbij ook als toetsingskader dienen voor particuliere initiatieven binnen het plangebied. Eerder is de woningbouwversnelling in zijn algemeenheid besproken met de raad. De raad heeft toen aangegeven kaderstellend betrokken te willen worden bij de verdere ontwikkeling van de woningbouwprojecten. Om deze reden is op 18 juni j.l. met een gevoelspeilende raadsmededeling de eerste reactie bij de raad opgehaald op het concept Integraal Programma van Eisen (hierna: IPvE) Stadsreparatie Westersingel. De uitkomsten zijn verwerkt in het voorliggende definitieve IPvE en wordt middels voorliggend raadsvoorstel ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Na vaststelling van het IPvE Stadsreparatie

Westersingel door de raad en de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan zal het participatieproces met de werkgroep en overige belanghebbenden worden vervolgd.

## Samenvatting:

Voor de planontwikkelingen van de woningbouwprojecten stellen we Integrale Programma's van Eisen op. In het IPvE Stadsreparatie Westersingel leggen we uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen binnen het plangebied. We geven deze leidraad ook mee aan ontwikkelende partijen die binnen het plangebied initiatieven hebben en toetsen hun planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit.

**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 | Integraal Programma van Eisen Stadsreparatie Westersingel | Bijgevoegd |
| 2 | Programma van Eisen Stadlander | Bijgevoegd |
| | | |

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0045

**Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Datum raadsvergadering | : | 25-09-2025 |
| Nummer | : | RVB25-0045 |
| Onderwerp | : | Integraal Programma van Eisen Stadsreparatie Westersingel |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. Het Integraal Programma van Eisen Stadsreparatie Westersingel vast te stellen;

## Inleiding

In het vastgestelde Integraal Plan van aanpak 'Taskforce Versnelling Woningbouw' is opgenomen dat er voor de projecten Integrale Programma's van Eisen (verder: IPvE) worden opgesteld. Zo ook voor de planontwikkeling Stadsreparatie Westersingel. Op 18 juni 2025 is dit IPvE in de commissie Ruimte, Economie en Duurzaamheid gevoelenspeilend besproken. Inmiddels ligt er nu een definitief IPvE voor.

In het IPvE leggen we uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen. We geven deze leidraad ook mee aan ontwikkelende partijen in de woningbouwprojecten en toetsen hun planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit.

## Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het komen tot de gewenste kwalitatieve transformatie van het plangebied aan de Westersingel. Het IPvE biedt duidelijke kaders voor de stadsreparatie van dit gebied.

## Uitwerking voorstel

Voor u ligt het IPvE Stadsreparatie Westersingel. In het IPvE is een uitsplitsing gemaakt in vier categorieën:

1. *Landelijk en provinciaal beleidskader*
Dit betreft wet- en regelgeving van diverse overheden en vormen een normatief en dwingend regelkader.

2. *Gemeentelijk beleidskader*
Dit is het regelkader van de gemeente zelf en hiervan kan alleen afgeweken worden bij raadsbesluit. Het gaat hierbij om reeds door u vastgesteld gemeentelijk beleid.

3. *Randvoorwaarden*
Het gemeentelijk beleidskader is op onderdelen niet (geheel) actueel en verdient bijstelling om de juiste kaders mee te geven in de projecten. Omdat de aanpassing van deze beleidsdocumenten sectoraal en niet gelijktijdig een actualisatie krijgen, ontstaat er vanuit de projecten de behoefte om deze aanpassingen nu vooruitlopend daarop vast te leggen. Dit doen we door deze aanpassingen en aanvullingen op het bestaande gemeentelijk beleidskader in het Integraal Programma van Eisen op te nemen. Deze aanvullingen en aanpassingen zijn terug te vinden in de categorie “randvoorwaarden”. Door vaststelling van het Integraal Programma van Eisen door de raad, krijgen deze randvoorwaarden de status van aanvullend gemeentelijk beleidskader. Deze randvoorwaarden worden in de eerstvolgende actualisering van de afzonderlijke beleidskaders opgenomen.

4. *Ambities en wensen*
Naast de randvoorwaarden zijn er ook ambities en wensen ontstaan voor de betreffende projecten. Dit zijn zaken die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat voor het gebied. We leggen deze niet vast als harde randvoorwaarde, maar als kansen die voor het gebied nader onderzocht kunnen worden. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen kwaliteit en (financiële) haalbaarheid.

De inhoud van de diverse IPvE’s van de focusprojecten zullen op diverse onderdelen overeenkomen. Het betreft immers een vertaling van diverse beleidskaders en de gewenste actualisatie daarvan. De focusprojecten hebben ieder natuurlijk wel een eigen karakter.

***Wijzigingen naar het definitief IPvE***
*Zoals aangegeven in de inleiding is het concept IPvE op 18 juni 2025 in een gevoelenspeilende raadsvergadering behandeld. Dit concept is opgesteld in samenwerking met Vereniging Binnenstad en BRSW. De reacties waren overwegend positief. Naar aanleiding van de behandeling in de gevoelenspeilende raadsvergadering is een aantal onderwerpen waarop teruggekomen wordt in het bijgevoegde raadsvoorstel:*

1. *Verlaging van de maximale bouwhoogte van de/het hoogte accent(en) van 42 meter naar 22 meter.*
   Wij hebben in meerderheid steun vernomen van de raad op de voorgestelde maximale bouwhoogte. Sinds eind 2023 was er discussie met de omgeving over de gewenste bouwhoogte. Sinds februari 2025 is de gemeente in gesprek gegaan met de participatiewerkgroep, waarin naast de gemeente het bestuur van de buurtvereniging respectvolle stadsreparatie Westersingel (BRSW) en de Vereniging Binnenstad (VB) deelneemt. Gezamenlijk zijn we gekomen tot maximale hoogteaccenten van 22 meter en 6 bouwlagen.

   VVD en GroenLinks-PvdA uitten zorgen over mogelijke "laagtespijt", maar de bouwmassa blijft gelijk aan het plan van 2023, met circa 130 woningen. De maximale stedenbouwkundige laadcapaciteit, welke in 2023 is onderzocht[1], is anders verdeeld over het projectgebied maar niet verminderd. Wij achten het stedenbouwkundig niet inpasbaar om meer dan 130 woningen in het plangebied te

[1] Document BergenOpZoom - Bijlage 1.bij beantwoording GroenLinks/PVDA Westersingel_stedenbouwkundig onderzoek - iBabs Publieksportaal

programmeren. Tevens zou dit leiden tot veel weerstand uit de omgeving, wat de woningbouwversnelling niet ten goede zal komen.

2. *Vastleggen van een bandbreedte voor aantal woningen in het plan (117-130).*
Wij hebben in meerderheid steun vernomen van de raad op de voorgestelde bandbreedte. Er is gekozen om de woningaantallen expliciet te benoemen in het IPvE, zodat alle partijen weten binnen welke kaders het stedenbouwkundig plan verder wordt uitgewerkt en we de discussie over woningaantallen niet steeds opnieuw voeren (en daardoor de vertraging in schieten). Op deze manier weet iedereen waar hij aan toe is.

Enkele partijen wilden de minimale aantallen er helemaal uit (BSD) of de marge verder oprekken (GWBP). Echter, ontwerpvrijheid en borgen van kwaliteit is ingebouwd door een afwijkingsmarge van -10% toe te staan. Een hoger afwijkingspercentage lijkt ons niet wenselijk en niet nodig, omdat de conclusie van de participatie werkgroep was dat zelfs met de maximale 130 woningen, de gewenste kwaliteit kan worden bereikt. Om wel enige ontwerpvrijheid te creëren hebben we gekozen voor een afwijkingsmarge van -10%. Bij een hogere afwijkingsmarge komt het belang van de woningbouwurgentie in het gedrang en geeft tevens onzekerheid (voor alle belanghebbenden) over de uitwerkingskaders.

3. *Schrappen van de evenementenlocatie op de voormalige Stoelematlocatie*
Wij hebben in meerderheid steun vernomen op dit punt. Het voorstel is om het uitsluiten van een evenementenlocatie op de voormalige Stoelematlocatie expliciet te maken in het IPvE. Al in de schetsontwerpen van december 2023 tekende de gemeente woningbouw in op deze locatie en ook de vastgoedeigenaar van de Stoelemat heeft aangegeven geen evenementenlocatie terug te willen. Op dit moment is er geen beleid dat toeziet op inpandige evenementenlocaties. Er wordt gewerkt aan een afweegkader waarbij toekomstige commerciële initiatieven kwalitatief kunnen worden getoetst op basis van behoefte en inpassing in de omgeving. De verwachting is dat dit afweegkader eind 2025 gereed is. De afdeling Economie is in gesprek met de stichting Vastenavend voor een alternatieve locatie voor Vastenavend activiteiten.

4. *Categoriseren Westersingel gebiedsontsluitingsweg 30 km/h (GOW30)*
Wij hebben in meerderheid steun vernomen voor de voorgestelde categorisering van een GOW30 in beide varianten van de reconstructie Westersingel. Wel werden door de raad een aantal aandachtspunten benoemd, zoals:

- Fietsveiligheid
- Doorgang van de Gròòte Optocht tijdens Vastenavend
- Veilige voetgangersoversteek bij de Gevangenpoort
- Bereikbaarheid voor bussen en hulpdiensten.

Wij hebben de zorgen van de raad serieus genomen en aandacht hiervoor als randvoorwaarden toegevoegd in het definitieve IPvE. Dit wordt later verder uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan. Enkele partijen (VVD, CDA, V-BOZ!, Belang van Bergen op Zoom en Lijst Linssen) riepen, middels een motie vreemd, op tot het uitwerken van een derde variant, waarbij de Westersingel wordt heringericht als een GOW50. Deze motie is niet aangenomen.

5. *Keuze voor variant 1 (plein voor Gevangenpoort) als basisvariant met nadere haalbaarheidsstudie voor variant 2 (brugconstructie met gracht voor Gevangenpoort).*
   Wij hebben in meerderheid steun vernomen voor variant 1 als basisvariant en variant 2 als uitwerkingsvariant.

Daarnaast waren er nog drie aanvullende bespreekpunten:

6. *Opnemen van het compensatiefonds in het IPvE Westersingel en uitgangspunt voor 30% sociaal in het hele projectgebied.*

   Het compensatiefonds is beleid in voorbereiding. Indien deze eind 2025 door de raad wordt vastgesteld dan is deze van toepassing op alle projecten en dus ook op “Stadsreparatie Westersingel”. Echter, uitgangspunt voor alle projecten (en dus ook Westersingel) blijft 30% sociaal tenzij een goede reden is om van het compensatiefonds gebruik te maken. Dit sluit aan bij de woondeal.

   Meer specifiek voor Westersingel zijn we actief met Stadlander in gesprek over de afname van 30% sociale huur. Daarbij werken we aan een intentieovereenkomst waarin het gezamenlijke doel, namelijk afname van 30% sociale huur door Stadlander wordt vastgelegd en maken we afspraken over hoe de samenwerking verder wordt vormgegeven. Tevens onderzoeken we de mogelijkheid om het sociale programma van de Stoelemat, Westersingel 50 en Koepelplaats te clusteren op de Westersingel 50. Het is een wens van Stadlander om het programma in één gebouw te realiseren, zodat het gebouw zelfstandig beheert en onderhouden kan worden en Stadlander de wensen en eisen voor de inrichting van het gebouw kan meenemen. Het compensatiefonds biedt hier voor een uitkomst.

7. *Programma van Eisen Stadlander verwerken in het stedenbouwkundig plan*

   In afstemming met Stadlander is ervoor gekozen om bij AW.C5 te verwijzen naar het Programma van Eisen (PvE) van Stadlander. Praktisch gezien betekent dit dat Stadlander een aantal aanvullende eisen heeft (zoals toekomstige flexibiliteit, afwerkingsniveau, technische installaties) bovenop de in het IPvE vastgestelde PMC’s. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt nauw met Stadlander samengewerkt om ervoor te zorgen dat hun PvE wordt verwerkt m.b.t. het sociale programma in het plan. Het PvE van Stadlander is in juni 2025 door henzelf vastgesteld en wordt als bijlage toegevoegd aan het definitieve IPvE van de Gemeente.

8. *Aandacht vragen voor de ontsluiting van de parkeergarage in het IPvE.*

   Het ontwerp van de parkeergarage, de precieze plek van de ingang en de ontsluiting wordt verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Aan de randvoorwaarden voor verkeer is toegevoegd dat aandacht moet zijn voor een goede ontsluiting van de parkeergarage.

## Consequenties van het voorstel

Met het vaststellen van het IPvE Stadsreparatie Westersingel leggen we de kaders voor de planontwikkeling van het plangebied aan de Westersingel vast. Deze kaders worden verwerkt in het uit te werken stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan en worden ook meegegeven als leidraad aan ontwikkelende partijen binnen het plangebied. Hun planuitwerkingen worden getoetst aan dit IPvE.

## Duurzaamheid

In het IPvE zijn diverse duurzaamheidsaspecten opgenomen bovenop het reeds vastgestelde gemeentelijke beleidskader. De komende periode werkt het college aan een kansenkaart duurzaamheid voor de focusprojecten, welke tevens worden vertaald in beleidsteksten. Indien deze door de Gemeenteraad worden vastgesteld, zullen deze aanvullend op het IPvE van toepassing worden verklaard.

## 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 | | |

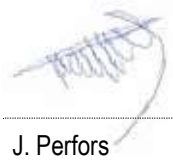
## Alternatieven

Door geen IPvE voor de Stadsreparatie Westersingel vast te stellen, ontbreekt er een integrale kaderstelling voor dit project. Dit betekent dat er alleen getoetst kan worden aan het huidige gemeentelijk beleidskader, welke deels achterhaald is. Met dit IPvE lopen we vooruit op de nodige actualisatie van het gemeentelijk beleid en kan aan de Westersingel hier al direct rekening mee worden gehouden in de planuitwerkingen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



J. Perfors

De loco-burgemeester,



D.P.E. Hopmans MSc..

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0045

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 22 juli 2025, nr. RVB25-0045;

**BESLUIT:**

1. Het Integraal Programma van Eisen Stadsreparatie Westersingel vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2025

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