Welkom

Beeldvormende raadsvergadering

2 oktober 2024



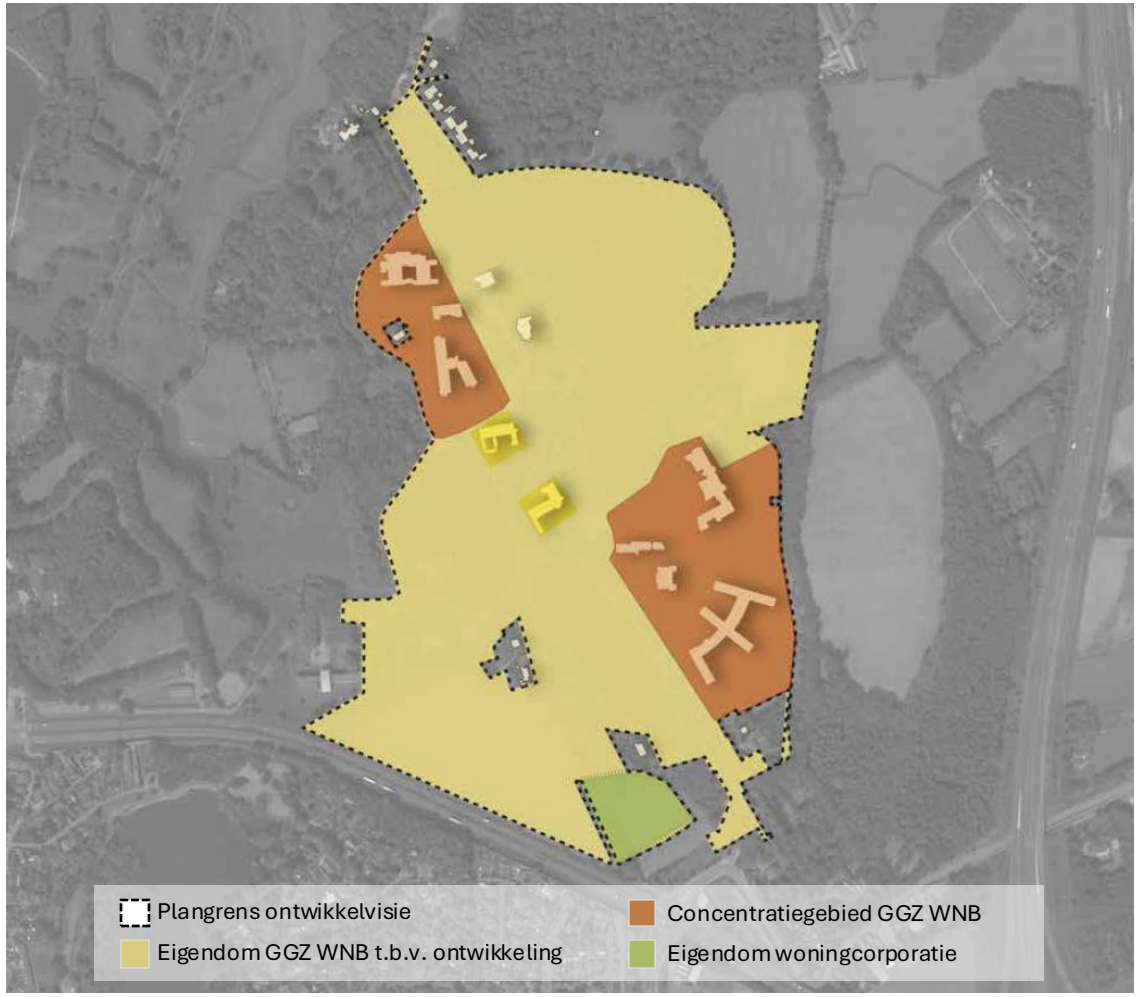
Inhoud

- Landgoed Vrederust
- Bravis-Terrein
- Waterfront
- Plein 13
- Westersingel
- Focusprojecten Stadlander

Landgoed Vrederust



Aanleiding - veranderend zorglandschap GGZ WNB



- Het zorglandschap verandert: ambulantisering zorg
- GGZ WNB heeft kernpanden, gedateerde gebouwen en gebouwen zonder functie. Onderhoud landgoed is kostbaar.
- Omvang en kwaliteit vastgoed aanpassen op de nieuwe eisen, financiële positie op duurzame wijze verbeteren, continuïteit van zorg en werkgeverschap.
- GGZ WNB twee delen van het landgoed
- Overig middels een integrale ontwikkelvisie verkopen.
- De ontwikkeling sluit aan bij de woningbouwopgave van de gemeente Bergen op Zoom.
- Afstemming provincie

Ontwikkelvisie – huidige situatie









Ontwikkelvisie - ambitie



Herkenbare hoofdstructuur



Cultuurhistorisch waardevol vastgoed



Versterken recreatieve waarden



Waardevolle groenstructuren



Zorg- en woonfunctie apart clusteren



Ecologisch verantwoord / Natuur inclusief



Geluidsoplossing



Klimaatadaptief



Duurzaam mobiliteitsgebruik



Ontwikkelvisie - ontwikkelvelden



Indicatie vervolgproces

2024			2025				
Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei



Ontwikkeling Bravis-terrein



Gemeente Bergen op Zoom

Aanleiding 2019 - 2024

- Motie: 'Toekomst gezondheidszorg na Bravis'
- Amendement: 'Toekomst gezondheidszorg na Bravis' bij beleidskader 2024-2027
- Oriënterende gesprekken Bravis en gemeente
- Bravis: Zorgplein met poliklinische zorg
- Opstellen projectopdracht en intentieovereenkomst

Besluit College

- April 2024 Plan van aanpak om te komen tot projectopdracht
- September 2024 projectopdracht
- Prioriteitsproject woningbouwversnelling



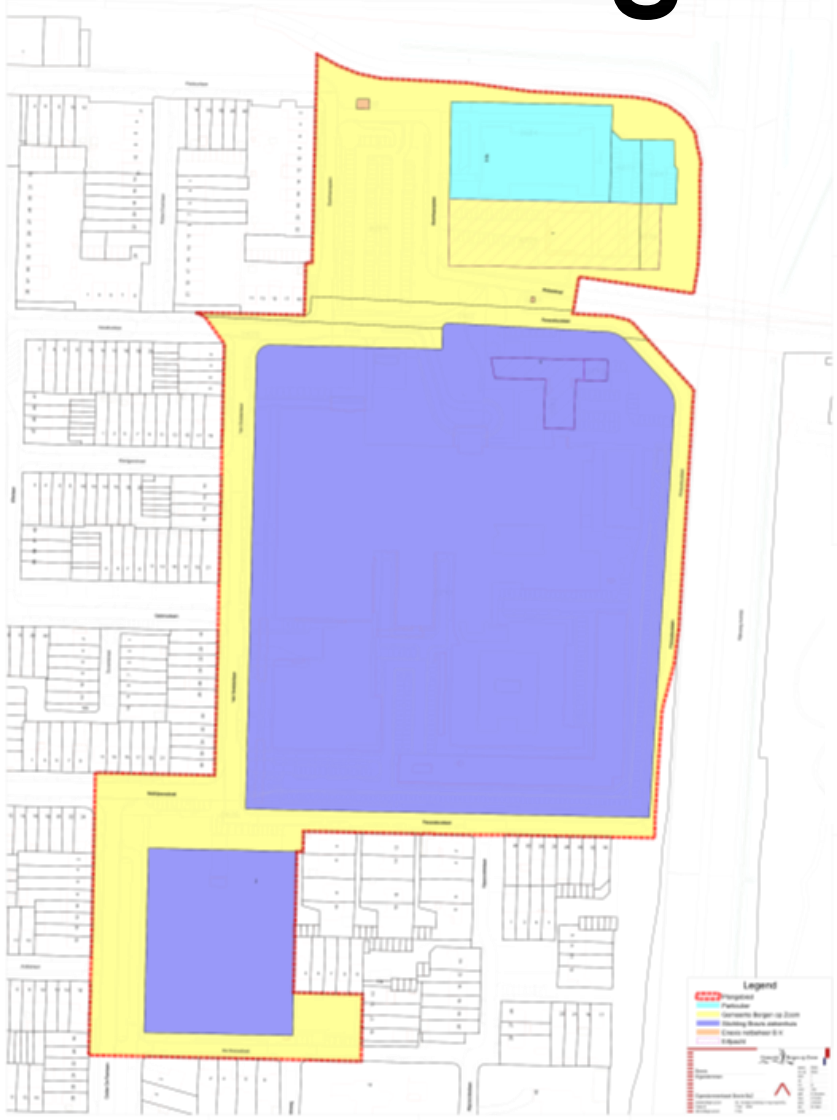
Gemeente Bergen op Zoom

De intentieovereenkomst

- Q3 2024 concept intentieovereenkomst
- Q4 2024 overleg definitief concept
- Q4 2024 besluitvorming college



Het te ontwikkelen gebied.



Plangebied
Particulier
eigendom gemeente Bergen op Zoom
stichting Bravis ziekenhuis

Gemeente Bergen op Zoom

Het vervolg



- Afronding definitiefase
- Voorbereiding
- Uitvoering
- Review

- Nieuwbouw Roosendaal start 2026
- Ontmanteling Bergen op Zoom start 2029

Indicatie vervolgproces

2024			2025				
Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei

Intentieovereenkomst

Integraal Programma van Eisen

Besluitvormende raad

Haalbaarheidsstudie:
- Zorgplein
- Woningbouw
- 1e doorrekening

Ontwikkelvisie

Besluitvormende raad

Participatie

Anterieure overeenkomst

Gemeente Bergen op Zoom

Waterfront



Gemeente Bergen op Zoom

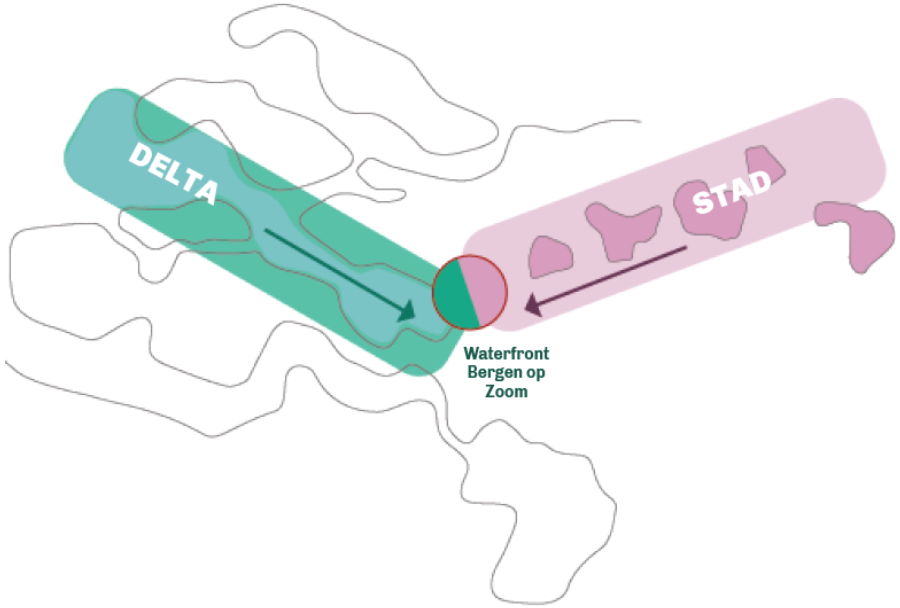
Beleidskader

- **Hogere overheden:** *Woningnood, 15 minutenstad*
- **Toekomstvisie:** *Sustainable Development Goals (SDG's), Leefstad & BeLeefstad*
- **Omgevingsvisie:** *Canvas Betekenisvolle Plek, Sleutelgebied Waterfront, Gebiedsprofielen Stedelijk & Waterrijk leven*
- **Bestuursakkoord:** *7.000 woningen vóór 2040, gebruik maken van scenario's, 30/40/30-regel*
- **Uitvraagcriteria:** *Aandacht voor passende programmering, landschappelijke inpassing, SDG's en collegeambities*

Terugblik

- **18, 19, 20 & 25 maart:** Participatieavonden over de houtskoolschets
- **21 maart:** Beeldvormende raad over de houtskoolschets
- **Maart - september:** Verkennende gesprekken met stakeholders
- **Juli:** RIB Waterfront ‘Ontwikkeling en hoe nu verder’ (focus op Boulevard en Maakkwartier)
- **2 oktober:** Beeldvormende raad over de stand van zaken

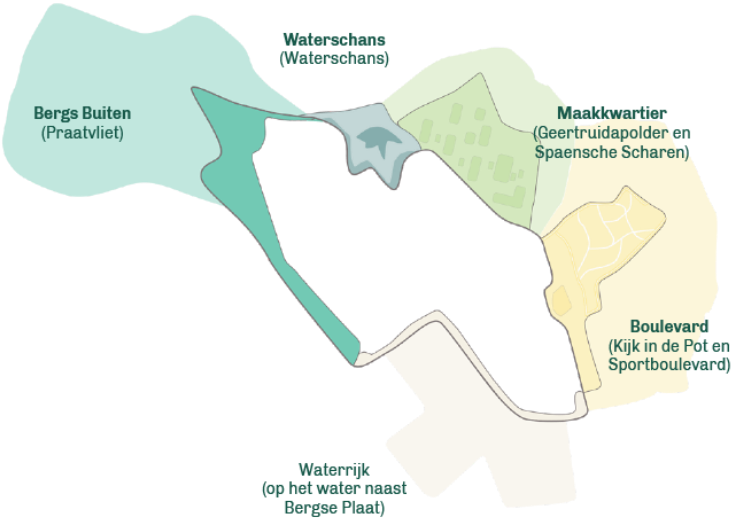
Kansen vanuit de context



Waterfront op de samenkomst van delta en stedenrij



Deltapark Waterfront als tweede hart van Bergen op Zoom



Adaptief woonlandschap dat voortbouwt op bestaande kwaliteiten

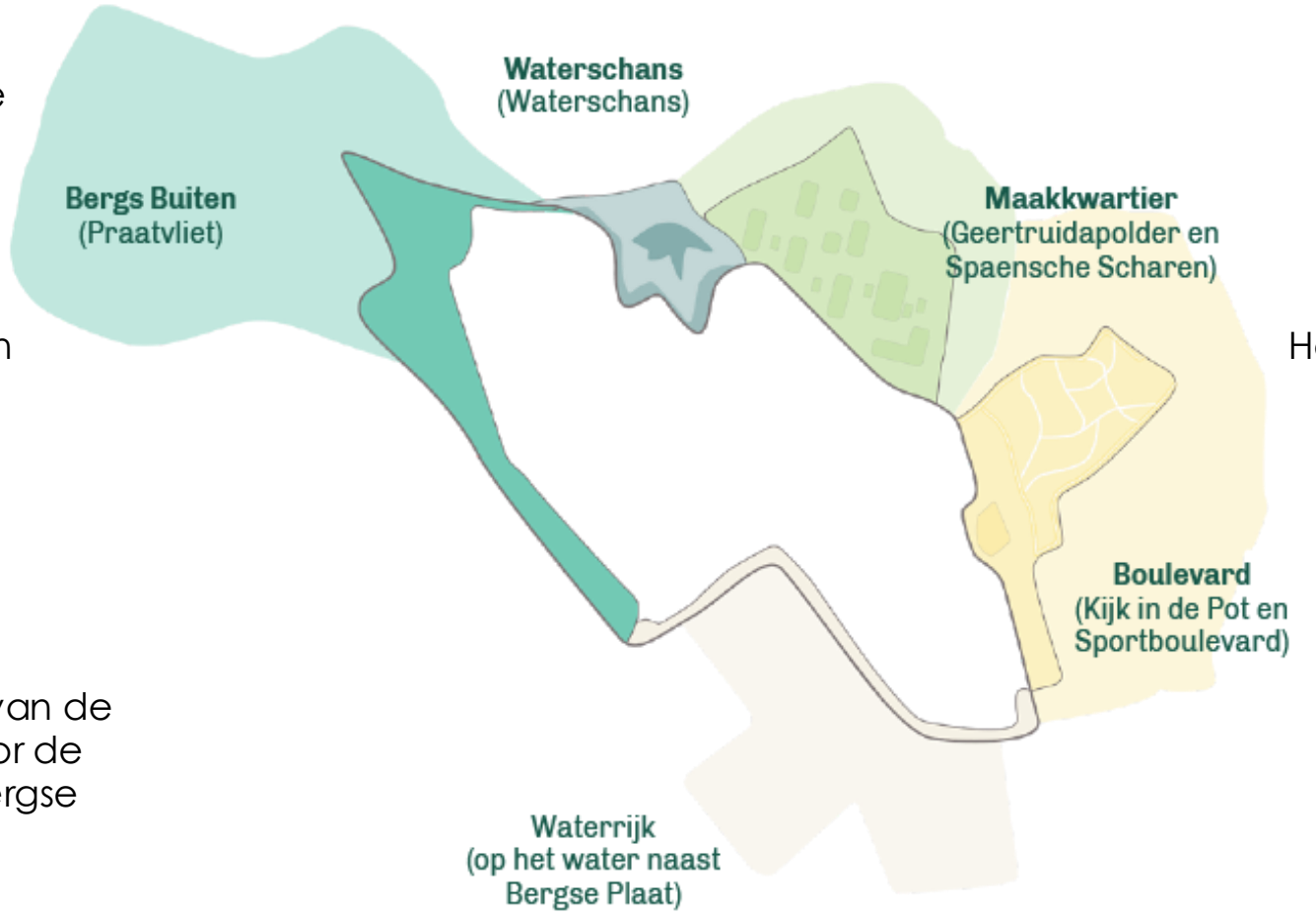
Gemeente Bergen op Zoom

Rode draad uit de participatie

Binnenschelde
Gedachten over de waterkwaliteit en waterrecreatie. Verschillende aangegeven opties tonen veel potentie.

Bergs Buiten
Bebouwing ondergeschikt aan de kwaliteiten van de natuur. Goed nadenken over ontsluiting.

Waterrijk
Vliegwiel voor het verbinden van de stad met het water. Zorg voor de juiste aanhechting op de Bergse Plaat.



Waterschans
Cultureel waardevolle locatie. Mogelijk geschikt voor evenementen of andere (tijdelijke) ontwikkeling.

Maakkwartier
Hoge potentie als ontwikkelgebied. Goed inpassen in zowel de bestaande omgeving als het programma wonen & werken.

Boulevard
Rekening houden met de huidige recreatievormen en een goede afweging maken tussen bebouwing & verkeer en groen & natuur.

Gemeente Bergen op Zoom

Waterverbinding en -kwaliteit

Dijkverbinding met langzaam-verkeers-route tussen Waterschans en de Bergse Plaat



- Technisch **haalbare** variant
- Lopende **verkenning** voor Jachthaven en Watersportaanbod
- Lopende verkenning voor **dekking**
- **Stedelijkheid** concentreren aan de oostzijde

Gemeente Bergen op Zoom







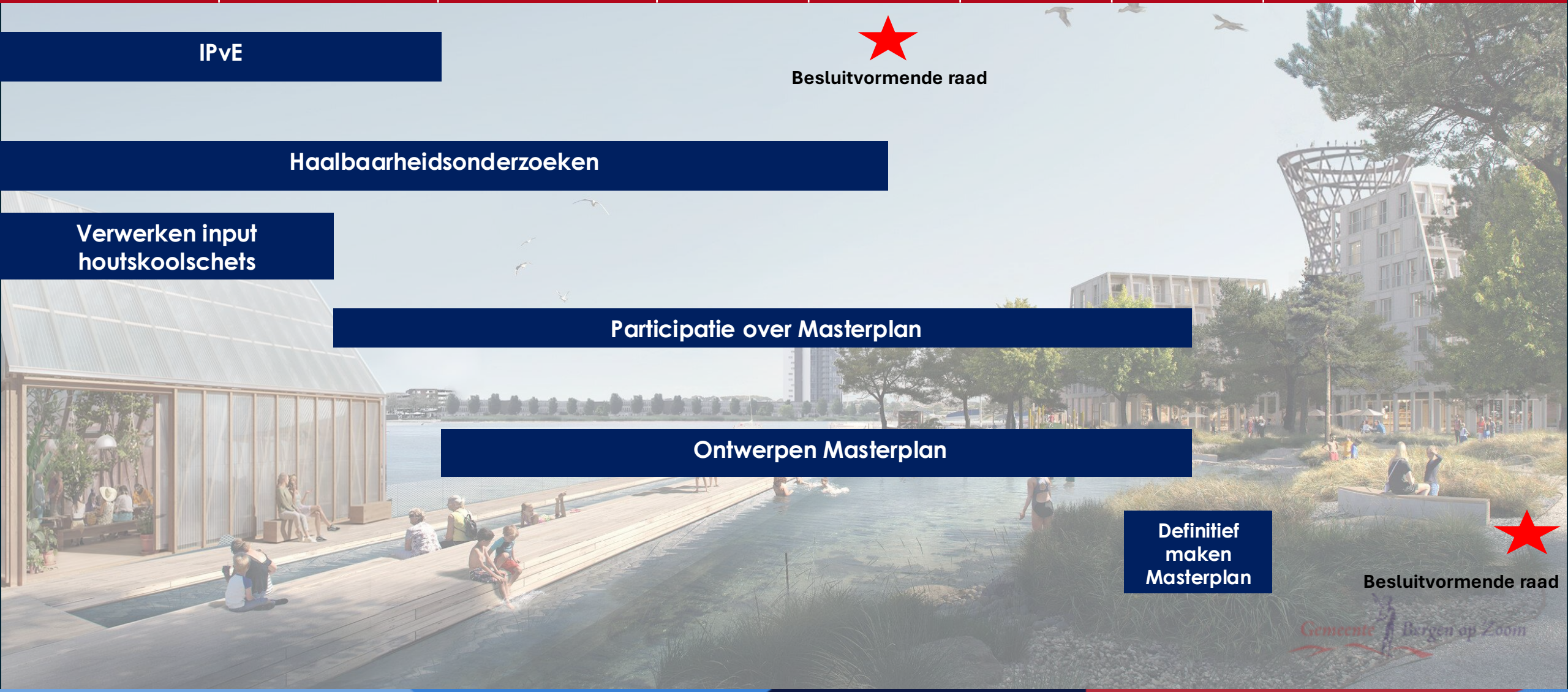

DELVA

Proces


HOUTSKOOLSCHETS
HAALBAARHEIDSONDERZOEKEN
O.A. WATER, MILIEU, EXTERNE VEILIGHEID, VERKEER EN PARKEREN, CIVIELE TECHNIEK (SPUK), PLANOLOGIE & OMGEVINGSWET
INTEGRAAL PROGRAMMA VAN EISEN
BELEIDSKADERS & RANDVOORWAARDEN
ONTWERP MASTERPLAN
COMMUNICATIE- & PARTICIPATIETRAJECT
BESTUURLIJKE BESLUITVORMING
Q2 2025

Indicatie vervolgproces

2024			2025					
Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni



Plein 13



Stand van zaken tot op heden

- Najaar 2023 houtskoolschets: 3 scenario's
- Q1 2024 voorkeursscenario voorgelegd aan college
- Huisvestingsopgave eigenstandig traject waarover nog geen besluit is genomen

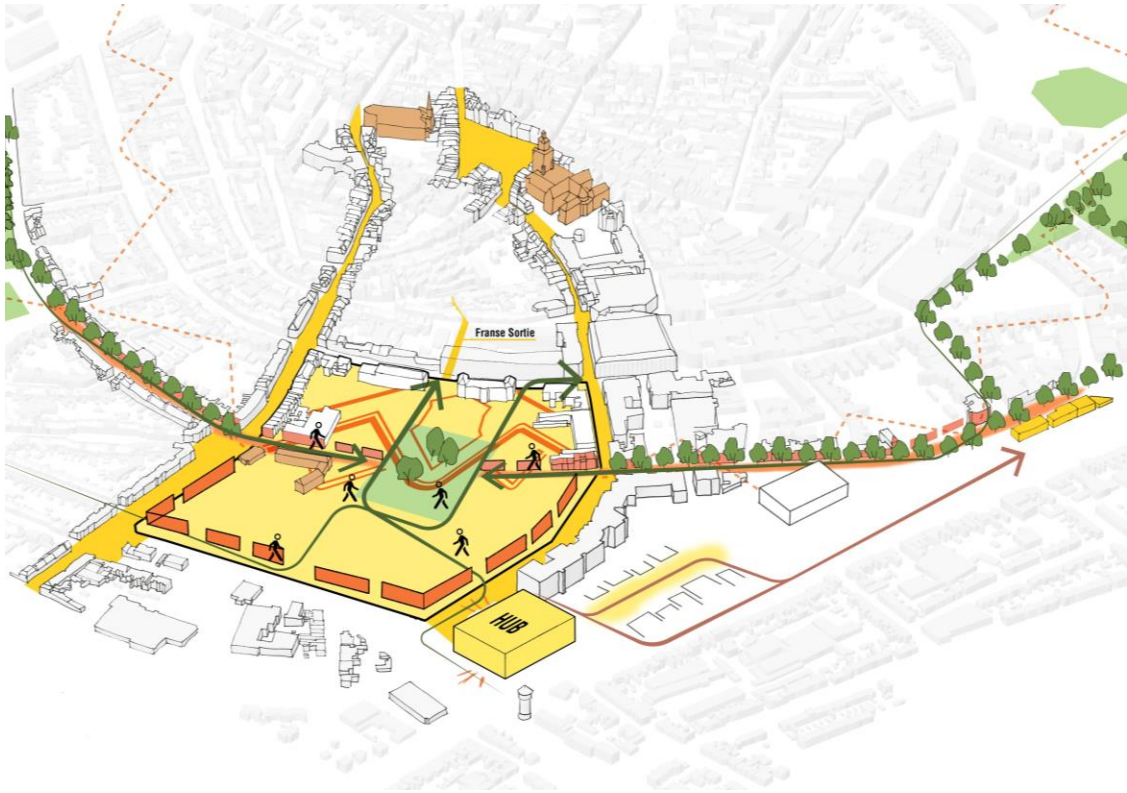
→ collegebesluiten:
- handhaving en inpassing stadskantoor
- handhaving woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief)
- verbinding Plein 13 en binnenstad (Woonsquare+)



Aangepast plangebied

Uitgangspunten n.a.v. houtskoolschets

- Groen hart in het midden van het plangebied
- Knip Zuid-Oostsingel t.b.v. park
- Verbinding met de binnenstad
- Begeleiding Jacob Obrechtlaan
- Autoluw: parkeren in hub's aan zijkant van plangebied



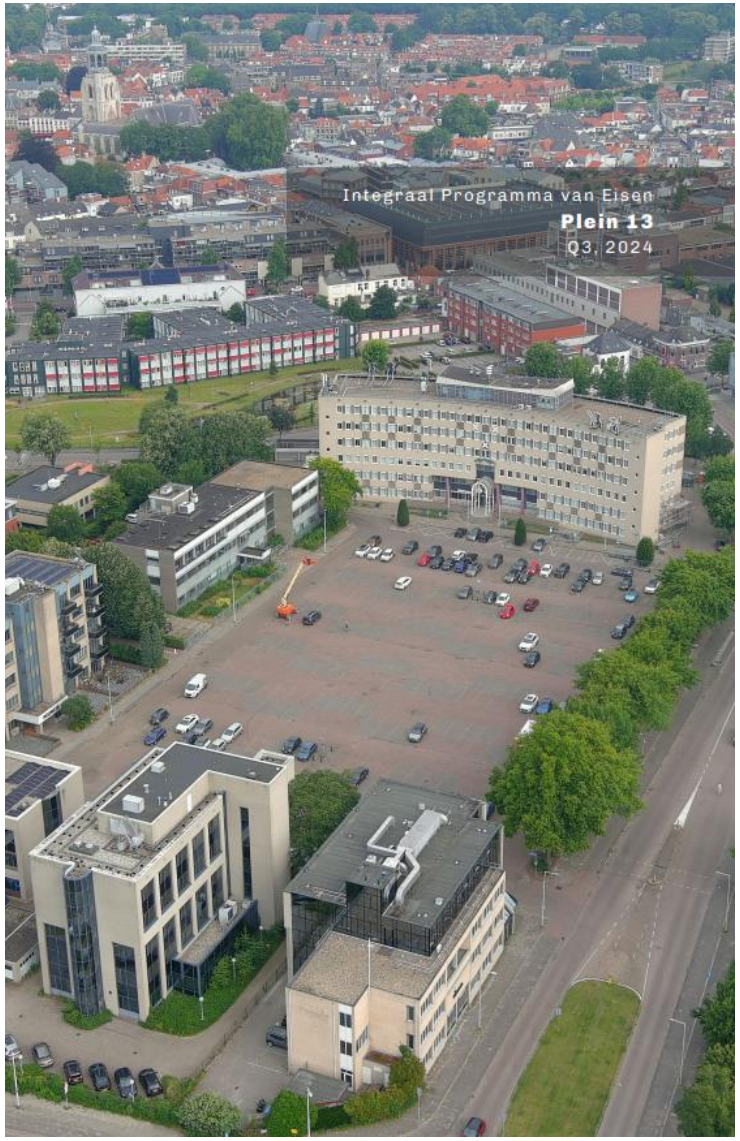
Tussenstand stedenbouwkundig plan

- Indicatie woningaantallen: streven voor 1500 woningen
- Parkgedachte houtskoolschets behouden
- Welke plots kunnen ontwikkeld worden?
- Parkeeropgave nader uitwerken
- Programma: mix wonen, werken & voorzieningen



Gemeente Bergen op Zoom

Integraal Programma van Eisen



- Vastleggen uitgangspunten voor de kwaliteit planuitwerking
- IPvE vaststellen door gemeenteraad
- Aandachtspunten
  - Bouwhoogte (standaard 4-7 lagen; accenten max. 13 lagen)
  - Parkeeropgave (kencijfers CROW)
  - Woonoppervlakte i.r.t. betaalbaarheid
  - Biobased
  - Bouwen aan het spoor (15 min. Stad)

INHOUDSOPGAVE

Elk onderverdeeld in kaders en randvoorwaarden

Algemeen 14
Planologie 17
Wonen 18
Grondbeleid & Financiën 23
Economie 25
Voorzieningen 27
Stedenbouw 30
Water 32
Groen & Natuur 34
Duurzaamheid & Energie 36
Openbare Ruimte 38
Mobiliteit 40
Milieu-planologisch 44
Archeologie & Erfgoed 46

Gemeente Bergen op Zoom

Ontwikkelingen binnen Plein 13

Initiatieven binnen plangebied

1. Scala
2. ABG-terrein
3. Zuid-Oostsingel 45
4. Peter Vineloolaan 48
5. Tijdelijke opvang vluchtelingen



Indicatie vervolgproces

2024			2025					
Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni

Opstellen Masterplan

Opstellen Grondexploitatie en Kostenverhaal

IPvE

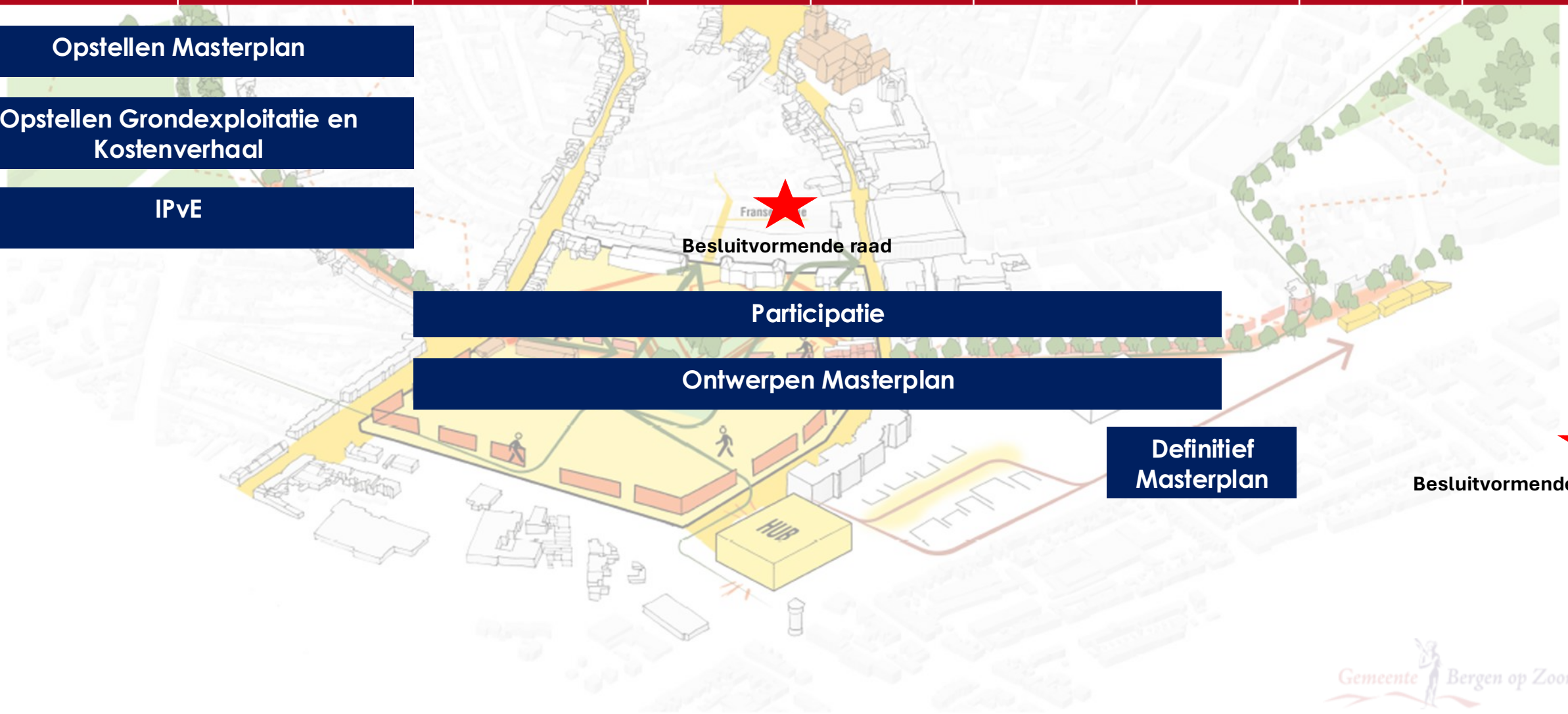
Besluitvormende raad

Participatie

Ontwerpen Masterplan

Definitief Masterplan

Besluitvormende raad



Gemeente Bergen op Zoom

Westersingel



Opgave







Gemeente Bergen op Zoom

Stand van zaken tot op heden

- Vaststelling projectopdracht: 30 juli 2023 voor initiatief en definitiefase.
  - Afronden initiatief en definitiefase t.b.v. het realiseren binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij: 1) een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwversnelling door de diversiteit en het woningaanbod in de binnenstad te vergroten en 2) de historische stadsstructuur (verbinding tussen oost en west) wordt hersteld.
- Bewonersbijeenkomst: houtskoolschets december 2023
- Sindsdien onderzoeken ruimtelijke en financiële haarbaarheid van gewenst plan
- 1 juli 2024: nieuwe projectleider
- Nu herijking / aanscherping projectopdracht + planning

Houtskoolschets december 2023



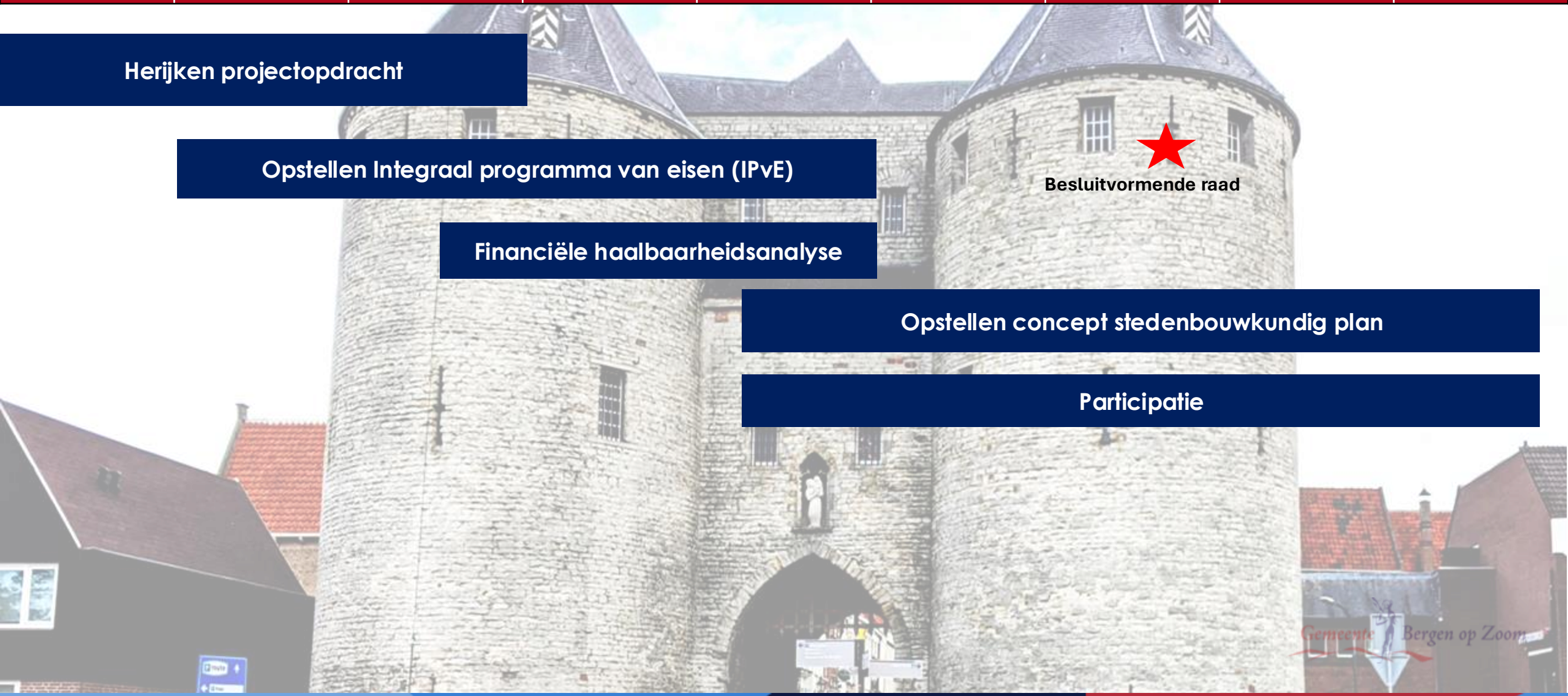
Gemeente Bergen op Zoom

Herijking projectopdracht

- Fasering
- Ontwikkelstrategie
- Woningbouwprogramma
- Verkeer - herinrichting Westersingel
- Parkeren
- Deelname Stadlander
- Impact vestingwerken
- Participatiestrategie
- Financiële haalbaarheid

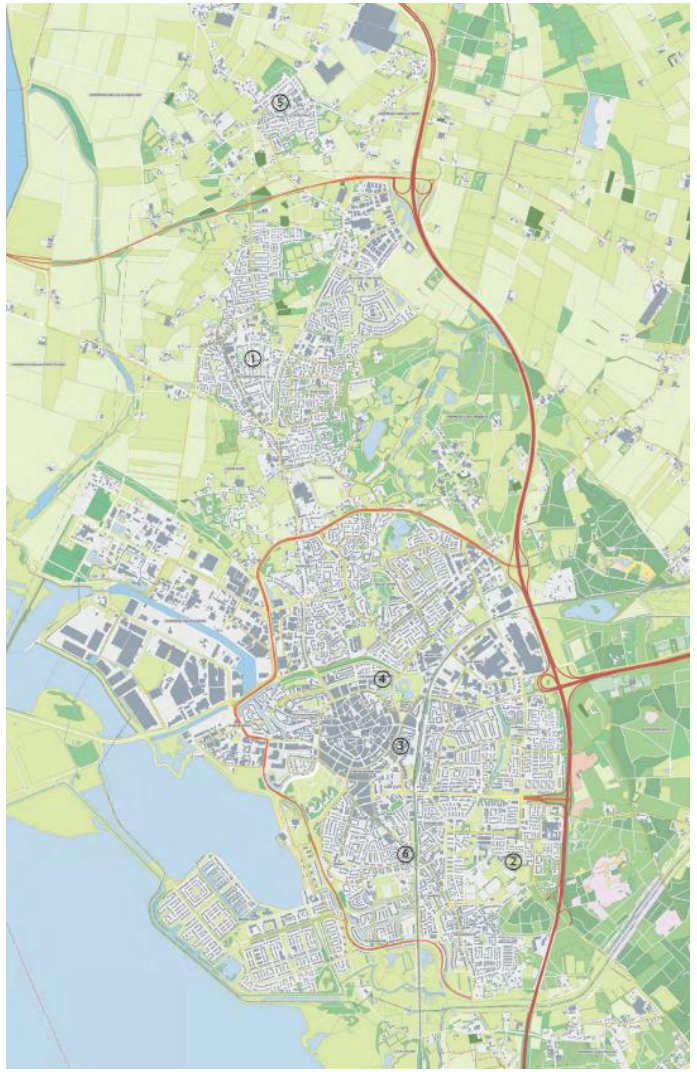
Indicatie vervolgproces

2024			2025					
Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni



6 focusprojecten Stadlander

1. **Hart van Halsteren**
2. **Argolaan – Warande**
3. **Coehoorn Parkstraat**
4. **Avondvrede**
5. **Antoniusplein e.o.**
6. **Oranje Buren - Stalenbrugstraat**



Prestatieafspraken (maart 2024) regelen ambtelijke inzet

Gemeente Bergen op Zoom

1. Hart van Halsteren



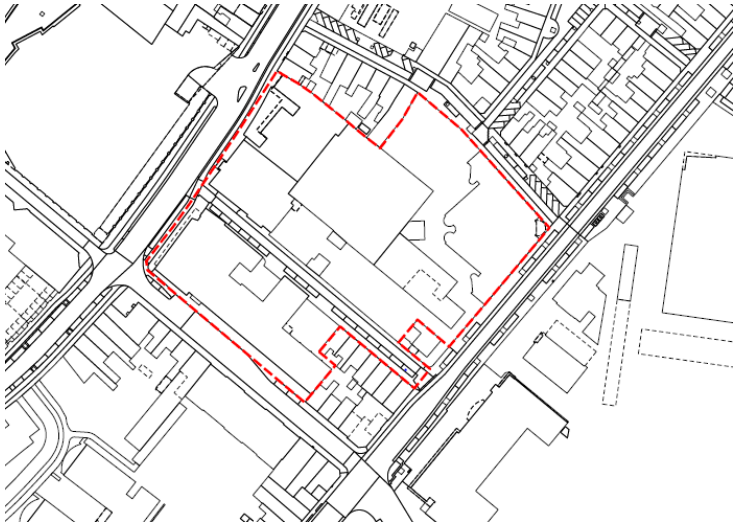
- **Voorbereidingsfase**
- Sloop en nieuwbouw in 3 fasen;
- 76 sociale huurwoningen;
- Omgevingsvergunning procedure loopt;
- Start fase 1 in Q4 2024.

2. Argolaan – Warande



- **Ontwerpfase**
- Nieuwbouw locatie Warandeflat (reeds gesloopt);
- Positief advies intaketafel ontwikkelingsschets;
- 120 zorgwoningen (intramuraal), 129 sociale huuurwoningen;
- Omgevingsparticipatie Q4 2024.

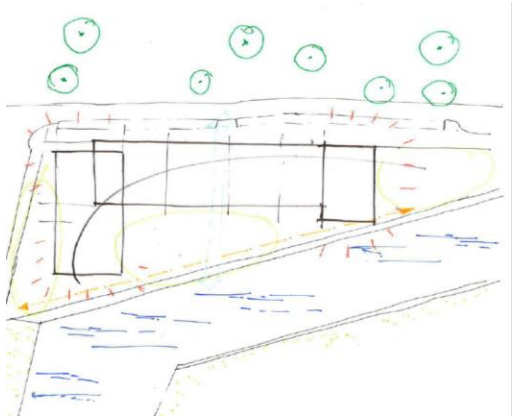
3. Coehoorn Parkstraat



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

Gemeente Bergen op Zoom

4. Avondvrede



- **Initiatieffase**
- Gesprekken worden opgestart in Q4 2024
- Nog geen aantallen bekend.

5. Antoniusplein e.o.



- **Ontwerpfase**
- Algemeen positief advies intaketafel ontwikkelingsschets;
- 58 sociale huurwoningen;
- Plan wordt op punten aangepast n.a.v. advies;
- Omgevingsparticipatie gaat verder in Q4 2024.

6. Oranje Buren / Stalenbrugstraat



- **Ontwerpfase**
- Sloop en nieuwbouw;
- Sloop start in Q4 2024;
- Algemeen positief advies intaketafel ontwikkelingsschets;
- 51 sociale huurwoningen;
- Plan wordt op punten aangepast;
- Omgevingsparticipatie wordt vervolgd in Q4 2024.

Gemeente Bergen op Zoom

Indicatie vervolgproces

2024			2025					
Oktober	November	December	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni



Exacte planningen van de projecten in overleg met Stadlander

Werkbijeenkomst
Raad-Stadlander

Vragen?

