Bergen op Zoom, 8 april 2025

Aan het college van burgemeester
en wethouders
van de Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Kenmerk: PJ 25025
Betreft: technische vragen IPvE Vrederust

Geacht college,

Onderstaand stellen wij u technische vragen op het Integraal Programma van Eisen Vrederust alsmede vragen over de Ontwikkelvisie Vrederust.
Hiermee wil de fractie van de BSD niet gezegd hebben dat zij akkoord gaan met het focusproject woningbouwontwikkeling op Vrederust. Men zou kunnen denken dat door te reageren op het IPvE en de Ontwikkelvisie, men akkoord gaat met veranderingen op het terrein van Vrederust. Niet dus! Dit voorbehoud willen we expliciet maken.

Nr.	Vraag	Antwoord
	Brief RMD25-0012	
1	3e alinea op pagina 2 is niet af/loopt niet.	Hier dienen de woorden": te stellen aan toegevoegd te worden.
2	Pag. 3 Provinciaal beleid is nog niet afgerond, bent u niet bang dat er grote verschillen of obstakels zijn?	Er zijn beleidsmatige verschillen tussen provincie en gemeente. De integrale visie heeft ertoe geleid, dat met de provincie op een constructieve manier overleg wordt om deze verschillen op een passende manier opgelost te krijgen. Provincie ziet ook nut en noodzaak om met GGZ WNB terrein aan de slag te gaan.
3	Pag.3 Overname openbaar gebied. U stelt, overname na herontwikkeling. Als er nu niets ontwikkeld wordt is er dan ook geen overname?	Als er niets ontwikkeld wordt dan neemt de gemeente ook geen openbare ruimte over. Deze afspraak is nadrukkelijk gekoppeld aan de voorgestelde herontwikkeling.
4	BSD is benieuwd naar het globaal inzicht van de beheer- en onderhoudskosten.	Dit punt is globaal doorgerekend en wordt nog herijkt op basis van de laatste aanpassingen in de ontwikkelvisie. Dit wordt meegenomen in het raadsvoorstel voor besluitvorming over het IPVE en de Ontwikkelvisie.

5	BSD hoort graag wat de verwachte inkomsten zijn van de nieuwe woningen.	Ook dit is globaal doorgerekend. Dit wordt meegenomen in het raadsvoorstel voor besluitvorming over het IPVE en de Ontwikkelvisie.
6	Pag. 4 Overname openbare ruimte normaal gebruikelijk om niet (€ 1,-). Is het nu anders dan normaal gebruikelijk?	Nee.
7	Pag. 4 U hanteert verschillende mogelijkheden om tot overname van de openbare ruimte te komen. O.a. de anterieure overeenkomsten. Wat wordt het nu?	De overname van de openbare ruimte wordt privaatrechtelijk geregeld in de anterieure overeenkomst.
8	Pag.4 de CROW heeft geen wettelijke status. Hebben wij niet afgesproken ons te houden aan de CROW?	Afspraak is dat wij de nota Parkeernormering 2015 volgen en vervolgens voor de plannen kijken naar de nieuwe kencijfers CROW en waar nodig via het college afwijken van de vastgestelde nota Parkeernormering. Deze afwijkingsbevoegdheid is onderdeel van het parkeerbeleid.
9	Pag. 4 Wie is het gerenommeerde externe bureau?	Goudappel
10	Pag. 4 nu al gebruik maken van afwijkingsbevoegdheid komt niet sterk over, vindt u ook niet?	Doordat de nota Parkeernormering uit 2015 is en op dit moment gewerkt wordt aan een actualisatie vinden wij het juist sterk om alvast vooruit te kijken, aangezien menig bouwplan pas later naar realisatie gaat. Op dat moment is nieuw parkeerbeleid (en geactualiseerde nota parkeernormering) al voorzien.
11	Pag.4 wij weten nog helemaal niets van het nieuwe mobiliteitsbeleid, hoe kun je hier dan op anticiperen?	Het proces om te komen tot een nieuwe nota Mobiliteit loopt parallel aan de focusprojecten. Voor wat betreft parkeren kijken we vooruit. Voor wat betreft de andere thema's rondom mobiliteit volgen wij het bestaande beleid en gaan wij ervan uit dat het nieuwe mobiliteitsbeleid binnen de focusprojecten geïncorporeerd kan worden.
12	Pag. 5 wanneer is er een veiligheidsplan? Of komt dat als de plannen zijn gerealiseerd?	Na de vaststelling volgen nog meerdere fasen om tot realisatie te komen. Dit veiligheidsplan dient voor de realisatie

		opgesteld te zijn en zal ook nodig zijn in de onderbouwing van de planologische procedure onder de Omgevingswet.
13	Pag. 5 We hanteren de woonstandaard 3.1. Wie is “we”?	De gemeente.
14	Pag. 5 De initiatiefnemer (is weer een andere dan “we”) vraagt of we binnen de 30-40-30 regeling rekening willen houden met bestaande bewoners van de zorginstellingen? Moet de BSD dat lezen of we de bestaande bewoners als bewoners van sociale huisvesting willen zien?	Een van de mogelijkheden die nader bekeken kan worden, is de mogelijkheid om ook de bestaande sociale huisvesting (wooneenheden/woningen) te betrekken bij de onderbouwing. De vraag die voorlicht, is of het wenselijk is om deze richting te onderzoeken.
15	n.a.v vraag 14 als we bewoners van de zorg beschouwen als sociale woningen, hoeft er dus minder sociaal gebouwd te worden? Is dat wat men bedoeld?	Ja, dat is de achterliggende gedachte. Uiteraard dient hiervoor dan een houdbare onderbouwing gegeven te worden. Het verzoek is om dit nader te verkennen.
16	Pag.5 Samenvattend wilt u het nodige vernemen van de fracties. De BSD heeft al aangegeven tot het maken van een voorbehoud, kunt u dat beamen?	Dit betreft geen technische vraag.
	IPvE Landgoed Vrederust	
17	Leeswijzer, het moet zijn *regionale beleidskaders*. Wilt u de tekst voortaan na laten kijken?	Correct. Dit wordt in de definitieve versie aangepast.
18	Leeswijzer Waarom is ons gemeentelijk beleidskader niet meer actueel?	Dit betreft geen technische vraag.
19	Leeswijzer zou wat leesvriendelijker kunnen worden opgesteld. De BSD begrijpt hem, veel anderen niet!	Dit betreft geen technische vraag.
20	Achtergrond. Verdere fragmentatie van het landschap moet worden tegengegaan? Hoe verhoudt zich dat tot nieuwbouw?	De ontwikkelvisie geeft hier een passend antwoord op. In de ontwikkelvisie wordt de landschapsstructuur weer hersteld en aangevuld. Binnen deze landschapsstructuur ontstaan de ontwikkelvelden waar de woningbouw ingepast kan worden.
21	Doelstellingen zijn sympathiek wat blijft er van over als er geen woningbouw wordt ontwikkeld?	Dan wordt niet voldaan aan deze doelstellingen.

22	Pag. 12 Wat zijn SDG doelstellingen?	SDG (Sustainable Development Goals).
23	A1.3 is makelaarspraat, vindt u ook niet?	Dit betreft geen technische vraag.
24	A4.1 Cultuur heb je ook als je het landgoed herstelt?	Dit betreft geen technische vraag.
25	A4.2 wat heeft plantbased economy te maken met dit IPvE?	Dit betreft de ambitie vanuit economie. Voor betreft het project wordt bekeken om bio based te bouwen.
26	A4.3 wat heeft dit met het IPvE te maken?	Het betreft een opsomming van de ambities. Vanuit project kan worden bekeken hoe hier een bijdrage aangeleverd kan worden.
27	Pag.16 Maatschappelijk dient te worden gewijzigd in Wonen? Waarom geen dubbelbestemming?	Op veel ontwikkelvelden dient de huidige (maatschappelijke) bestemming/functie gewijzigd te worden naar wonen. In hoeverre een dubbelbestemming/-functie een toegevoegde waarde heeft, zal in de nadere uitwerking bepaald moeten worden.
28	Pag. 16 kunt u de strijdigheden met het omgevingsplan uitleggen?	Gezien de voorgestelde ontwikkelingen in de ontwikkelvisie is gekeken welke bestemmingen/functies strijdig zijn. Deze zullen in de vervolgfase nader uitgewerkt moeten worden en uiteindelijk planologisch gewijzigd worden.
29	Pag. 16 B1.1 per plan gaat u verschillend om met wijziging en compensatie van NNB, vindt u ook niet?	Nee. De provincie is verantwoordelijk voor de NNB. Dit wordt momenteel in constructief overleg met de provincie nader in beeld gebracht.
30	B1.2 dat weten we nog niet, toch?	Op basis van de ontwikkelvelden binnen het plangebied van de ontwikkelvisie, is duidelijk dat hier een planologische wijziging noodzakelijk is.
31	B1.3 waarom wordt dit medegedeeld als er niets mee gebeurd?	Dit is voor de volledigheid vermeld.
32	B1.4 Waar slaat deze mededeling op?	Op de ontwikkelvisie.
33	B2.1 Ontwikkeling op complexniveau is denkbaar? Waar staat dat in de visie Buitengebied?	
34	Onderaan pag.17 Waarom is de visie buitengebied ineens niet meer van toepassing?	Aangezien voor het project Vrederust sprake is van een ontwikkeling met meer dan 12 woningen betreft dit een stedelijke ontwikkeling waardoor de visie

		buitengebied niet van toepassing is op dit project.
35	B3.1 Tijdelijke maatregel? We hebben het hier toch over definitief iets toevoegen?	Het woord tijdelijk heeft betrekking op de technische toepassing van TAM-IMRO. Niet op de bestemming/-functie.
36	R.B1 wat zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen?	Het idee is dat naast wonen ook ondergeschikt enkele ondergeschikte functies kunnen worden toegevoegd om ontmoeting te stimuleren.
37	R.B1 aan welke andere functies en programmering wordt gedacht?	Bijvoorbeeld maatschappelijke voorziening voor ontmoeting.
38	R.B2 En als nu eens bedacht wordt om de muziekschool in het Hoofdgebouw onder te brengen? Gaan we dat dan huren van de GGZ?	Dit betreft geen technisch vraag.
39	Woonvisie. We moeten nog een woonzorgvisie vaststellen, maar gaan alvast aan de slag zonder te weten waar we uitkomen. Is dat handig?	Dit vormt een uitdaging.
40	C2.5 wat is tijdelijk?	Dit is wat ons bekend is.
41	Pag. 21 Is Stadlander al betrokken geweest bij de planvorming?	Ja. Er loopt overleg tussen GGZ WNB en Stadlander. Stadlander heeft zelf ook grondpositie in het gebied.
42	Pag. 21 Wat bedoeld u met Het overig deel van het plangebied is nog nader te bepalen?	Stadlander is de eerste partij voor de overige sociale woningbouw in het plangebied. Zie punt C 3.2. Dit kan ook met andere partij.
43	C3.2 en de tweede partij?	Als het niet lukt met Stadlander. Dan kunnen ook andere partijen dit overnemen.
44	C3.3 wanneer zijn de randvoorwaarden voor het compensatiefonds beschikbaar?	De planning is om dit na de zomer ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.
45	C3.3 De compensatie moet gelijk zijn (of meer) dan de onrendabele top, mee eens?	Dit betreft geen technische vraag. Dit is onderdeel van het proces rondom het compensatiefonds.
46	C3.3 die alinea loopt niet op het eind. En is toch een belangrijk punt. Zoals de BSD het nu leest wordt het fonds gebruikt voor financiering van andere sociale woningen?	Dit punt wordt nader bekeken.
47	C3.3. op deze wijze kom je sociale woningen tekort, of je	Dit betreft geen technische vraag.

	krijgt buurten met teveel sociale woningen?	
48	Woonprogramma. Dan is het college niet op de hoogte van het jaarlijks aantal inschrijvingen bij Stadlander. Die bedraagt nog géén 30 woningzoekenden?	Dit betreft geen technische vraag.
49	R.C3 alleen als er gebouwd gaat worden natuurlijk.	Correct.
50	D2.1 we hebben inmiddels een Nota Grondbeleid 2025 vastgesteld?	Dit stuk heet Nota Grondbeleid 2024.
51	Compensatiefonds, zie ook de vragen 44 t/m 47. De BSD is het inhoudelijk niet eens met de formulering van dit fonds. Zo komen we sociale woningen tekort. Begrijpt u dat?	Dit betreft geen technische vraag.
52	R.E1 spreekt zich tegen met vraag 37? En met F1.1	Dit punt wordt nader bekeken.
53	AW.E1 en AW. E2 zijn onbegrijpelijk, wat staat hier nu?	Dit betreffen ambities. Het is wenselijk om te bekijken hoe het project hier een bijdrage aan kan leveren.
54	Pag. 32 Nota Ruimtelijke Kwaliteit, kan dit worden uitgelegd? Is nu abacadabra.	Nota ruimtelijke kwaliteit is het vastgestelde beleid. De ontwikkelvisie geeft voor het totale gebied richting aan een nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied. De nota ruimtelijke kwaliteit biedt geen werkbaar kader voor de ontwikkelvisie.
55	R.G3 beeldkwaliteitsplan kent geen juridische status en zal moeten worden vastgelegd in bijv. een anterieure overeenkomst.	De beeldkwaliteitseisen zullen inderdaad geborgd moeten worden. Bij voorkeur publiekrechtelijk en aanvullend privaatrechtelijk.
56	Pag. 45 Inrichtingsplan. Wanneer krijgt de raad de plannen te zien of mogelijk ter toetsing?	Dit plan wordt na het stedenbouwkundigplan opgesteld. Dit plan wordt in een latere fase uitgewerkt en ook gepresenteerd aan belanghebbenden.
57	R.K7 er is dus geen tuingericht wonen? Dat is wel een beperking van ontwerpvrijheid. Vindt u ook niet?	Dit betreft geen technische vraag.
58	Pag. 49 Voor wiens kosten zijn de planaanpassingen en het verkeersonderzoek?	Dit onderzoek is op kosten van GGZ WNB uitgevoerd en getoetst door de gemeente.

59	R.L4 én conform de CROW	Zie antwoord op vraag 8.
60	AW.L1 wat moeten wij als het college al besloten heeft om af te wijken van de parkeernorm?	Dit betreft geen technische vraag. Zie ook antwoord op vraag 8.
61	M7.1 en M7.2 kunnen wij inzage krijgen in deze rapporten en berekeningen?	Ja.
52	N2.1 er zijn mogelijk meerdere paviljoens en woningen die de moeite waard zijn om tot gemeentelijk monument te worden verklaard, vindt u ook?	Dit betreft geen technische vraag.
53	De BSD mist e.e.a. over afval inzameling, ondergrondse containers.	Dit wordt nagevraagd/nagezocht.

Opmerkingen omtrent de Ontwikkelvisie volgen later.

Met vriendelijke groeten,
Piet Juten BSD