Onderwerp: Technische vragen IPVE Bravis D66
6 november 2025

Vragensteller		Nr.	Vraag	Antwoord
D66	2	Begeleidend	Zijn er afspraken gemaakt over de hoeveelheid grond, die minimaal of maximaal wordt aangemeld voor bestemmingsplanwijziging? Zo niet welke zeggenschap heeft de gemeente hier dan nog in? En voor wie is het exploitatieverschil tussen min en max mde2 woningbouw in het bestemmingsplan?	In het IPvE is het plangebied voor de ontwikkeling van het Bravis-terrein weergegeven. Hierin is ook aangegeven wie eigenaar is van welke grond. In hoofdstuk ‘Grondbeleid en financiën – beleidskader, randvoorwaarden en ambities/ wensen’ is aangegeven dat het project in overeenstemming met de Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen en de Nota Grondbeleid 2024 en de bepalingen van de Financiële Verordening van de gemeente Bergen op Zoom moet worden uitgevoerd. De gemeente kan een groter plangebied aanwijzen maar dan is het raadzaam om met de desbetreffende eigenaren contact op te nemen met de vraag of zij bereid zijn mee te werken aan deze integrale gebiedsontwikkeling
	2a	Aanvullende vraag	Verdere duiding van de vraag: de bestemming van de gronden van Bravis en Enexis is nu maatschappelijk. Door woningbouw wordt de grond meer waard! Klopt dat? Is er een afspraak over de hoeveelheid grond die de bestemming”wonen” krijgt? Dit in verband met de businesscase van ontwikkelende partijen. Niet bedoeld is het vergroten van het terrein.	In onderhavige situatie is op voorhand niet te zeggen of de grond meer waard wordt. De grondexploitatie (business case) heeft een kostenkant en een opbrengsten kant. Aan de kostenkant hebben we te maken met de inbrengwaarde van het vastgoed (boekwaarde), het bouwrijp maken en het woonrijp maken. De opbrengstenkant wordt bepaald door het programma dat in het gebied gerealiseerd kan worden. Daarnaast speelt ook doorlooptijd een belangrijke rol wat betreft rente op de financiering en inflatie. Kort samengevat, de stelling ‘door woningbouw wordt de grond meer waard’ is iets te eenvoudig. Er kan wel gezegd worden dat de transformatie van het gebied pas tot stand komt als er ook sprake is van een haalbare businesscase en het feit dat de bestemming

Vragensteller	Nr.		Vraag	Antwoord
				dan wordt aangepast in woningbouw helpt dan wel. De haalbaarheidsanalyse zal hierover uitsluitsel moeten geven. Op basis van het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt bepaald welke grond de bestemming wonen krijgt, daar zijn op dit moment nog geen afspraken over gemaakt.