Bergen op Zoom, 17 juni 2025

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

Kenmerk: PJ 25045
Betreft: technische vragen IPvE Westersingel

Geacht college,

Onderstaand volgen technische vragen, opmerkingen en suggesties van de fractie van de BSD op het IPvE van de herontwikkeling c.q. stadsreparatie Westersingel.

Brief RMD 25-0016		
1	In de inleiding noemt u de samenwerking met de VB en de BRSW nadrukkelijk. Participatie betreft meer dan dat, het moet open staan voor de gehele bevolking. Mee eens?	Dit betreft geen technische vraag.
2	Stadlander heeft meegekeken als “voorkeursleverancier” en zijn de opmerkingen verwerkt. Wat waren de opmerkingen van Stadlander?	• Toevoegen van prestatieafspraken in beleid. • AW.C5 is ten aanzien van het programma van Stadlander toegevoegd. • AW.D1 zin toegevoegd over haalbaarheid Stadlander. Andere punten waren verduidelijkende vragen en tekstuele aanpassingen.
3	U vraagt de reactie van de raad op de bouwhoogte die u verlaagt van 42 naar 22. Waarom niet lager? 22 meter is 7 verdiepingen, dat komt bijna nergens voor in het Havenkwartier.	Herformuleren van de vraag: Welke overwegingen hebben geleid tot een verlaging van de bouwhoogte tot 22 meter en waarom is niet gekozen voor een lagere bouwhoogte. Behalve de identiteit van de plek behouden, hebben we als gemeenschappelijk belang het leveren van een bijdrage aan de woningbouwopgave. Vanuit die gedachte

		hebben we met de werkgroep besproken wat maximaal passend is in dit gebied. Ons inziens is dit maximaal 6 verdiepingen of 22 meter hoogte.
4	Vanwaar een bandbreedte voor het aantal woningen? beter is toch tussen 0 en wat wenselijk is?	Vraag herformuleren. Waarom is gekozen voor een bandbreedte voor het aantal woningen? In het participatietraject hebben we de focus gelegd op optimalisatie in kwaliteit én aantallen. Daarom is 130 woningen gesteld als maximum. Om bij de stedenbouwkundige uitwerking flexibiliteit te behouden hebben we gekozen voor een mogelijke afwijking van -10%. Tweede zin betreft een opmerking, geen vraag.
5	Waarom moet de raad iets vinden van het schrappen van de evenementenlocatie De Stoelemat? is een private kwestie!	Als gemeente geven we toestemming om de Stoelemat te slopen. In de leveringsakte d.d. 24 juni 1994, waarin de Gemeente de Stoelemat verkoopt aan de heren Nuijten is door middel van een kettingbeding opgenomen dat de huidige eigenaar de Stoelemat vijf weken per jaar beschikbaar moet stellen aan de Stichting Vastenavond. Bij sloop of herontwikkeling van de Stoelemat zonder evenementenmogelijkheid is deze verplichting niet meer aan de orde. De gemeente zal dan moeten erkennen dat het kettingbeding vanwege sloop niet (meer) van toepassing is, met doorhaling van het kettingbeding als gevolg.
6	Het was al bekend om de Westersingel verkeersluw te maken, hier hoort 30 km bij.	Geen technische vraag, maar een opmerking. Kan in de commissievergadering worden ingebracht.
7	De brug variant voor de Gevangenpoort past het meest bij de koppeling Centrum en Haven.	Geen technische vraag, maar een opmerking. Kan in de commissievergadering worden ingebracht.
8	Als hoogte en woningaantallen als uitgangspunt gelden, dan is de fractie van de BSD hier niet mee akkoord.	Geen technische vraag, maar een opmerking. Kan in de commissievergadering worden ingebracht.

9	Hun je kwaliteit borgen als de kwantiteit leidend is?	Herformuleren tot: Op welke wijze kun je de kwaliteit borgen als de kwantiteit leidend is? De -10% in woningbouwaantallen is ingebouwd zodat de kwaliteit niet ten koste gaat van de kwantiteit. Daarmee is de kwantiteit niet leidend.
10	In het IPvE wordt extra aandacht besteed aan het beleefbaar maken van archeologie en erfgoed, Betekent beleefbaar hier ook dat het zichtbaar wordt gemaakt? m.n. archeologie?	Ja, beide varianten die gepresenteerd worden in het IPvE maken de archeologie en erfgoed zichtbaar. Waarbij variant 2 meer ambitieus is op dit vlak. Variant 1 is in combinatie met een plein voor de Gevangenpoort waarbij rekening gehouden wordt met de historische aspecten zoals het visualiseren van de oude brug in de bestrating /plein. Bij variant 2 is sprake van een gedeeltelijke omlegging van het volledige wegprofiel inclusief het omleggen van de ondergrondse voorzieningen waarbij de voormalige brugconstructie met een waterhoudende gracht voor de Gevangenpoort gerealiseerd wordt.
11	U schetst hoe de bouwenvelop er uit *kán* gaan zien. Dat betekent dat er ruimte is voor wijzigingen?	Ja, alleen de randvoorwaarden zoals bandbreedte voor aantallen en maximale hoogte worden vastgelegd in het IPvE. De uitwerking voor een definitief bouwenvelop vindt plaats bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan.
12	Met het op subjectieve wijze vaststellen van de bandbreedte is er geen “speel”-ruimte meer?	Geen technische vraag, maar een opmerking. Kan in de commissievergadering worden ingebracht.
13	Bij sloop vervalt het kettingbeding, dat is niet aan de raad?	Wat is de vraag, wat wordt hier bedoeld? Dat klopt, maar omdat de raad destijds heeft ingestemd met het kettingbeding en de gemeente moet erkennen dat bij sloop het kettingbeding vervalt, nemen we de raad hier graag in mee.
CONCEPT IPvE Stadsreparatie Westersingel		
14	Een prachtige overzichtsfoto op pagina 4, kunt u hier de bouwenvelop in monteren?	Is geen technische vraag, maar een verzoek. Dit kan worden ingebracht tijdens de commissie.

15	Pa g.9 Het gewenste resultaat uit de projectopdracht is het realiseren van ca. 130 woningen? Hoe luidt de uiteindelijke projectopdracht en door wie is die opdracht gegeven?	De herijkte projectopdracht is op 21 januari 2025 vastgesteld door het college met daarin opgenomen als gewenst resultaat ca. 130 woningen. Maar ook de reconstructie van de Westersingel in 2 varianten. De doelstelling is dan ook reparatie van de historische stadsstructuur en een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.
16	Een ondergrondse parkeerplaats kost al gauw € 25.000- € 30.000 hoe groot wordt de onrendabele top bij sociale woningen?	Vanuit de gemeente hebben we een haalbaarheidsanalyse opgesteld vooruitlopend op de Grex. Hierbij wordt rekening gehouden met de sociale grondwaarde die voor de gehele gemeente geldt. We hebben geen exploitatieberekening voor Stadlander gemaakt. Dit is mede afhankelijk van de precieze huurprijzen, wie gaat ontwikkelen en onder welke voorwaarden. Wel gaan we hierover het gesprek met Stadlander aan.
17	Wanneer staan de woningen van Stadlander geagendeerd om aan te pakken?	Dit is een vraag voor Stadlander en niet aan de gemeente om te beantwoorden. Stadlander zou de communicatie hierover oppakken
18	Dat moet in de prestatieafspraken staan?	Wat wordt hier bedoeld? Wat is de vraag? Zie antwoord hierboven.
19	Door parkeren onder het maaiveld ontstaat de mogelijkheid voor een groen leef- en woonklimaat. Flauwekul! dit is om ruimte voor woningen te creëren. Ja toch?	Geen technische vraag, maar een opmerking. Kan in de commissievergadering worden ingebracht.
20	A2.4 De focus op verdichten, moet dat niet zijn de focus op herstellen?	Deze tekst komt uit de omgevingsvisie. Daarbij voegen we ook woningen toe, het project is niet alleen gericht op herstellen.
21	Wat is de TAM-IMRO maatregel?	TAM-IMRO staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Het is een tijdelijke regeling die gemeenten tot en met 2025 in staat stelt om omgevingsplannen op te stellen met de oude IMRO standaard. • IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) was de standaard voor digitale

		bestemmingsplannen onder de oude wetgeving (Wro). • STOP/TPOD zijn de nieuwe standaarden voor het digitaal publiceren van omgevingsplannen onder de Omgevingswet, bedoeld om juridisch en technisch eenduidig te communiceren binnen het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). • De TAM-IMRO is een soort overbruggingsmaatregel: het maakt het mogelijk om in de overgangsperiode wél al te werken aan omgevingsplannen, zonder direct de complexe nieuwe standaard te hoeven toepassen. De verwachting is dat de uiterste datum voor TAM-IMRO niet wordt verlengd.
22	Horeca H=3 wordt geschrapt. Wat staat daar tegenover?	Het wordt niet gecompenseerd in het plangebied. Indien een particulier initiatief zich aandient, zal dit worden beoordeeld door de afdeling economie middels een nog op te stellen afweegkader.
23	Staat in de prestatieafspraken dat Stadlander de sociale woningen aan de westersingel gaat exploiteren/beheren?	In de prestatieafspraken met Stadlander staat enkel dat de gemeente en Stadlander samenwerken aan dit project. Over de precieze invulling zijn we met Stadlander in gesprek. Mogelijk leidt dit tot een samenwerkingsovereenkomst Stadsreparatie Westersingel.
24	C3.3 klopt nog steeds nie. Dan komen we op het eind van de rit sociale woningen tekort.	Vraag herformuleren. Klopt de berekening C3.3, het lijkt erop dat wij dan aan het eind van de rit sociale woningen tekort komen. Met het compensatiefonds kunnen we in andere woningbouwprojecten juist extra sociale woningbouw realiseren. Dit regelement is bedoeld om plannen financieel haalbaar te maken en tegelijkertijd voldoende sociale woningbouw te garanderen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om binnen het projectgebied te verevenen indien wenselijk. Oftewel het sociale

		programma voor het hele projectgebied te clusteren op één plek.
25	R.C1 deze stelling klopt ook niet met C3.3	Vraag herformuleren. Is de stelling R.C1 in overeenstemming met C3.3? Klopt, dit moeten we aanpassen. De woningdifferentiatie uit de woondeal geldt als uitgangspunt tenzij dit middels het compensatiefonds of interne verevening binnen het plangebied wordt uitgewisseld.
26	R.C4 dat kunnen er dan mogelijk beduidend minder zijn dan de 117-130?	Geen vraag, maar een opmerking.
27	AW.C4 hoe doe je dat als je het geheel wil tenderen? dan moet je woningen/blokken uitsluiten?	De mogelijkheden voor het realiseren van een CPO is onderdeel van de nog uit te zetten marktconsultatie.
28	BSD is in afwachting van het Compensatiefonds. zoals het er nu staat (AW.D1) klopt het niet.	Vraag herformuleren. BSD is in afwachting van het Compensatiefonds. Volgens de BSD is zoals het er nu staat (AW.D1) niet juist. Klopt dit? In algemene zin klopt deze tekst. De technische details van het compensatiefonds worden zoals benoemd en verwacht met de raad besproken in Q3 van 2025.
29	E1. zou kunnen , maar denk eerder voor de Zeeland.	Geen technische vraag, maar een opmerking. Kan in de commissievergadering worden ingebracht.
30	R.G1 Dit programma is nog helemaal niet zeker? Er is nog niets vastgesteld.	Geen technische vraag, maar een opmerking. Kan in de commissievergadering worden ingebracht.
31	R.G1 Wie heeft de bandbreedte vastgesteld en wanneer?	Er is niks vastgesteld, want dit doet de raad. Op verzoek van de participatiewerkgroep hebben we het maximaal aantal woningen in het IPvE opgenomen, zodat bewoners weten waar ze aan toe zijn. Om flexibiliteit te houden in de uitwerking met oog op kwaliteit hebben we een afwijking van -10% voorgesteld.
32	R.G3 waar komt deze hoogte vandaan?	Dit voorstel komt voort uit het concept stedenbouwkundige onderzoek dat in

		2023 door onze stedenbouwkundige is uitgevoerd. Dit onderzoek is n.a.v. de technische vragen van GL-PvdA ook gedeeld met de raad. Dit uitgangspunt is met de participatiewerkgroep besproken en akkoord bevonden.
33	R.G4 en R.G5 waar komt dit vandaan?	Dit is een uitkomst van het stedenbouwkundig onderzoek en het doorlopen participatietraject met BRSW en Vereniging Binnenstad.
34	AW.G1 welk moment in de historie passen we toe?	De verbinding komt uit de 19e eeuw. Die verbinding willen we terugbrengen. Hoe we dit gaan doen wordt nog onderzocht. We verwijzen naar de historie maar gebruiken de kennis van nu.
35	AW.G3 dakvormen staan toch al wél vast?	Vraag herformuleren. AW.G3 staan de dakvormen al wél vast? Nee, het beeldkwaliteitsplan moet nog worden opgesteld en vastgesteld. Dit gaat samen met het stedenbouwkundig plan. Dit wordt een aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
36	R.H16 plangebied loopt tot aan de Moergrebstraat, de oude grebbe zou toch weer worden opengemaakt?	Hier staat niks over in bij R.H16. Dit valt buiten het plangebied.
37	AW.H4 ligt er geen gescheiden stelsel onder de Westersingel?	Nee
38	R.L9 waar denkt u de parkeerplaatsen van de Koepelplaats te compenseren?	Dit is een uitdaging waar we nog geen oplossing voor hebben. Mogelijk biedt de ondergrondse parkeergarage oplossing. Zonder compensatie is er geen ontwikkeling op de Koepelplaats mogelijk.
39	AW.L3 kan die zijstraat ook de Van Konijnenburgweg zijn?	Ja het kan aan die weg komen maar dan wordt het een parallelweg zodat de Van Konijnenburgweg daar geen last van heeft.
40	R.M3 wie draait op voor de bodemsanering?	Wij leveren bouwrijp op. Dus we moeten als gemeente een eventuele bodemsanering uitvoeren.
41	Hoe denkt het college archeologische restanten te behouden bij het maken van een parkeergarage?	Vraag herformuleren. Is het mogelijk om archeologische restanten te behouden bij het maken van een parkeergarage? Zo ja, op welke wijze?

		Ja, we zorgen dat we boven de archeologische restanten blijven. Alles blijft in situ bewaard. De restanten zitten naar verwachting dieper in de bodem dan het laagste punt voor de parkeergarage.

De fractie van de BSD ziet uw antwoorden met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

Piet Juten BSD