Gemeente Bergen op Zoom

RMD25-0022

**Raadsmededeling**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum | 16 september 2025 | Nr. | RMD25-0022 |
| Van | Het college van B&W | Contactpersoon: P. van Delft<br>Email: p.vandelft@bergenopzoom.nl | |
| Aan | De raads- en burgerleden | | |
| Portefeuillehouder(s) | Dhr. J.G.P. van Aken | | |
| Onderwerp | Concept Integraal Programma van Eisen ontwikkeling Bravis – Locatie Bergen op Zoom | Doel | ☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens<br>☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen |

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over:

1. Het concept Integrale Programma van Eisen voor ontwikkeling Bravis (‘IPvE’).
In het bijzonder over de volgende punten:
- De wijze waarop we voldoende betaalbare woningen kunnen creëren en de 30-40-30 regel vanuit het bestuursakkoord kunnen hanteren
- De door Bravis te leveren zorgdiensten in het zorgplein
- Het (vervolg)proces rondom IPvE en het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van Bravis Locatie.

Inleiding

De gemeente Bergen op Zoom en Stichting Bravis Ziekenhuis hebben op 6 februari 2025 een intentieovereenkomst getekend voor de herontwikkeling van het Bravis-terrein. De herontwikkeling van het Bravis – terrein gaat niet alleen om het bouwen van woningen, als onderdeel van de woningbouwopgave, maar heeft ook betrekking op het realiseren van een door Bravis gerealiseerd zorgplein en het bieden van toegevoegde waarde op uiteenlopende terreinen in Bergen op Zoom. Om hier invulling aan te geven zijn naast de landelijke en regionale beleidskaders ook de gemeentelijke beleidskaders per thema opgenomen.

Het college nodigt u uit om uw zienswijze te geven op het concept Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de ontwikkeling van de Bravis – locatie. Het concept IPvE is opgesteld in nauwe samenwerking en in afstemming met alle interne betrokken disciplines, woningbouwcorporatie Stadlander en de Raad van Bestuur van Bravis-ziekenhuis. Stadlander heeft als ‘preferred supplier’ meegekeken met het concept en haar reactie heeft zij verwoord in haar memo Stadlander, reactie IPvE Bravis. Graag willen we opmerken dat Bravis de

initiatiefnemer is van de herontwikkeling. De gemeente is met Bravis overeengekomen om hierin een proactieve bijdrage aan te leveren.

Het IPvE bevat de kaders voor de verdere planontwikkeling van dit project. Het project heeft tot doel het realiseren van woningen, als onderdeel van de woningbouwopgave en het realiseren van een door Bravis in te vullen zorgplein. Met zorgplein wordt niet een concreet ruimtelijk plein bedoeld maar een locatie waar Bravis – mogelijk met andere zorgaanbieders – zorgdiensten aanbiedt.

Het uitgangspunt voor het voorliggende concept IPvE is het door de raad vastgestelde IPvE voor Plein 13. Echter, een gebiedsontwikkeling vereist maatwerk en daardoor wijkt het project op specifieke punten af van het IPvE voor Plein 13.

Wij vragen specifiek uw reactie op de volgende onderdelen:

*Woningbouwsegmentering*

Het focusproject Bravis dient te voldoen aan de Woondeal (66% van de totale woningbouwopgave te realiseren in de betaalbare sector, waarbij 30% van de totale woningbouwopgave in de sociale huur). Daarnaast is in het bestuursakkoord opgenomen om uit te gaan van de 30-40-30 regel, dat is bekrachtigd in de motie (RMO23-0060). Woningbouwcoöperatie Stadlander geeft in haar memo aan dat zij, gezien het hoge percentage sociale huur in de rest van de wijk, wil inzetten op maximaal 15–20% sociale huur.

*Zorgplein*

Het zorgplein behoeft aparte aandacht in het IPvE aangezien hier in de intentieovereenkomst afspraken over zijn gemaakt. In de kern is het realiseren van het zorgplein de verantwoordelijkheid van Bravis. Hiervoor wordt ook door Bravis een apart proces doorlopen om vorm en inhoud te geven aan het zorgplein. Bravis is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het zorgplein en heeft de intentie om na totstandkoming van het zorgplein als eigenaar of (mede)huurder te fungeren van de gronden en het gebouw waar het zorgplein is gevestigd.

Door het Bravis ziekenhuis wordt onderzocht op welke wijze vorm en inhoud gegeven kan worden aan de invulling van het zorgplein. Het betreft poliklinische zorg en diagnostiek, die standalone zonder onlosmakelijke verbinding met de kliniek of de OK, kan plaatsvinden.

De intentie hierbij is om ruimtes te creëren voor:

- Consulten met specifieke spreekkameronderzoekkamers voor bijvoorbeeld psychiatrie, geriatrie en specifiek voor bijvoorbeeld oogheelkunde en gynaecologie.
- Beeldvormende diagnostiek met een echo- en buckykamer.
- Functieonderzoek voor bijvoorbeeld cardiologie en laboratorium (bloedprikken).
- Behandeling voor eenvoudige dermatologische ingrepen.

- Apotheek ten behoeve van uitgifte medicatie.

Daarnaast zal Bravis onderzoeken of ook andere zorgaanbieders in het zorgplein gehuisvest kunnen worden en of er zorgaanbieders zijn die hier interesse in hebben.

Tijdens dit onderzoek zal Bravis aandacht schenken aan de mogelijkheid van een zogenaamd 'domeinoverstijgende invulling'. Het is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van Bravis om een definitief besluit te nemen wat de concrete invulling van het Zorgplein wordt.

*(Vervolg)proces*

Eerder heeft uw raad een locatiebezoek gebracht aan Bravis ter voorbereiding op de behandeling van het IPvE. De inbreng vanuit de gemeenteraad tijdens de behandeling van de raadsmededeling wordt meegenomen in het definitieve IPvE. We streven er naar om het definitieve IPvE en het daarbij behorende raadsvoorstel in het eerste kwartaal van 2026 aan u voor te leggen.

We stellen daaropvolgend voor om samen met Bravis een tweede locatiebezoek te organiseren. Dit locatiebezoek staat in het teken van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Naar verwachting is het voorlopig stedenbouwkundig in het tweede kwartaal 2026 gereed.
In het tweede kwartaal 2026 wordt eveneens het participatietraject op gestart. We streven ernaar om in het tweede kwartaal van 2026 het definitieve stedenbouwkundige plan aan uw raad aan te bieden

In het voorliggende concept-IPvE worden de uitgangspunten beschreven die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen. Het vastgestelde IPvE wordt ter hand gesteld aan Bravis met als opdracht om aan de hand hiervan een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan uit te werken. Deze plannen worden getoetst op het IPvE zodat de kwaliteit wordt geborgd.

Het concept IPvE is opgebouwd uit een viertal invalshoeken:

1. Landelijk en provinciaal vigerend beleidskader.

Dit betreft wet- en regelgeving van diverse hogere overheden en vormen een normatief en dwingend karakter.

2. Het gemeentelijk beleidskader.

Dit omvat het regelkader van de gemeente Bergen op Zoom en hiervan kan worden afgeweken bij een besluit van de gemeenteraad. Het gaat hier om kaders die al door u als gemeentelijk beleid zijn vastgesteld.

3. De randvoorwaarden.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan dient expliciet rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het concept IPvE. Omdat het gemeentelijk beleidskader op onderdelen nog niet (volledig) actueel is, verdient het aanbeveling dit bij te stellen, zodat de juiste kaders kunnen worden meegegeven aan dit en andere projecten. Omdat de aanpassingen van deze beleidsdocumenten sectoraal plaatsvinden en niet gelijktijdig worden geactualiseerd, is het noodzakelijk om hierop vooruit te lopen en deze nu vast te stellen. Dit gebeurt door de aanpassingen en aanvullingen op het bestaande gemeentelijk beleidskader in het concept IPvE op te nemen en deze zijn terug te vinden in de categorie ‘randvoorwaarden’. Door vaststelling van het concept-IPvE door de raad krijgen deze randvoorwaarden de status van aanvullend gemeentelijk beleidskader.

4. Ambities en wensen.

Naast de randvoorwaarden zijn er ook ambities en wensen geformuleerd. Dit zijn aspecten die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat. We leggen we niet vast als harde randvoorwaarden, maar zien we als kansrijk en relevant voor het gebied. Daarbij dient telkens een zorgvuldige afweging te worden gemaakt tussen kwaliteit en (financiële) haalbaarheid.

5. Participatie.

De ontwikkeling van het Bravis-terrein wijkt af van andere (her)ontwikkelingen. Dit komt doordat Bravis volgens de Omgevingswet als initiatiefnemer van de ontwikkeling optreedt. Dit betekent dat Bravis verantwoordelijk is voor de vormgeving en de inhoud van de participatie, terwijl de gemeente dit op een proactieve wijze faciliteert.

Doelstelling

Gemeente Bergen op Zoom

RMD25-0022

**Raadsmededeling**

Graag peilen wij uw gevoelens over het concept IPvE ‘Ontwikkeling Bravis – terrein’ met in het bijzonder over de volgende punten:

- De wijze waarop we voldoende betaalbare woningen kunnen creëren en de 30-40-30 regel vanuit het bestuursakkoord kunnen hanteren
- De door Bravis te leveren zorgdiensten in het zorgplein
- Het (vervolg)proces rondom IPvE en het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van Bravis Locatie.

Dit doen we zodat wij uw input kunnen verwerken voordat het IPvE ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

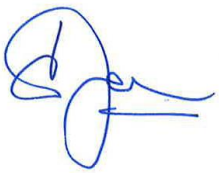
## Bijlagen

De volgende bijlagen zijn als onderdeel van deze raadsmededeling bijgevoegd:

B25-015961 - Concept Integraal programma van eisen, herontwikkeling Bravis – locatie Bergen op Zoom.
B25-015753 - Memo Stadlander, reactie IPVE Bravis
B25-010706 - Agendaverzoek herontwikkeling Bravis – terrein
Mail van bestuurder van Stadlander waarin de visie ten aanzien van de Bravis locatie wordt bevestigd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. C.G. Jacobs

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.