Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U23-006423	Datum	11 juli 2023
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	Woningbouwversnelling	Cluster	Ruimtelijke en Civiele projecten,	Bijlage(n)	

Beste raadsleden en burgerleden,

De gemeente Bergen op Zoom heeft veel ambities. Eén belangrijke daarvan is de realisatie van 7.000 nieuwe woningen tot 2040. Graag hadden we de gemeenteraad hier op 8 juni fysiek over bijgepraat. Maar vanwege de volle agenda's is het helaas nog niet gelukt. Wij vinden het wel heel belangrijk dat u goed geïnformeerd bent. In overleg met de agendacommissie willen we, op 28 september, een beeldvormende bijeenkomst organiseren, waarin de plannen worden gepresenteerd. Hierop voorbereidend hebben we een uitgebreide raadsinformatiebrief gemaakt. Hierin geven we een update over verschillende onderwerpen met betrekking tot de woningbouwversnelling.

De onderwerpen die we bespreken:

- Taskforce woningbouwversnelling
- Bergen op Zoom BeLeefstad
- Locatiestudie voor woon en werklocaties en duurzaamheid
- Op weg naar duurzame groei en innovatie in de bouwsector
- Vier pilotprojecten
    - Landgoed Vrederust
    - Brandweerkazerne/Westersingel
    - Spaensche Scharen
    - Plein 13

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

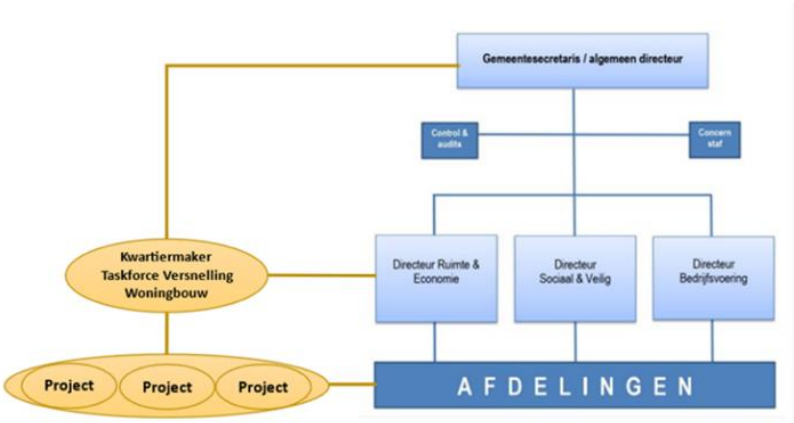
T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

1 Taskforce woningbouwversnelling

Om het doel van 7.000 nieuwe woningen te bereiken, is de Taskforce woningbouwversnelling opgericht. Hierna te noemen Taskforce. Deze tijdelijke projectorganisatie wordt aangestuurd door de gemeentesecretaris en directeur Ruimte en Economie. De kwartiermaker woningbouwversnelling zorgt voor de uitvoering van de plannen en geeft leiding aan de professionals in de Taskforce. Zie figuur 1. Organisatie Taskforce.



Figuur 1: Organisatie Taskforce

De Taskforce heeft een integraal plan van aanpak gemaakt, waarin de mogelijke locaties voor nieuwe woningen zijn opgenomen. Dit is gedaan op basis van de omgevingsvisie en de locatiestudie. Bij de bouw van de woningen staat duurzaamheid centraal. Met de focus op biobased oplossingen. Als eerste stap van dit plan zijn vier pilotprojecten gestart. Verderop in deze brief leest u over de ontwikkelingen van de pilotprojecten

Personeelsinzet voor realisatie woningbouwdoelstellingen

Om de woningbouwdoelstellingen te behalen, is gekeken naar de personele capaciteit binnen de gemeente. Een goede balans tussen het reguliere werk van de medewerkers en het projectmatige werk voor de Taskforce, is hierbij essentieel. Werkzaamheden voor de taskforce hebben prioriteit boven regulier werk, tenzij de directeur Ruimte & Economie en gemeentesecretaris anders besluiten. Als er een te hoge werkdruk ontstaat, huren we extra personeel in.

2 Bergen op Zoom - BeLeefstad

Zoals in de toekomstvisie staat, willen we van Bergen op Zoom een duurzame BeLeefstad maken. Dit is onderdeel van het integraal plan van aanpak woningbouwversnelling. Na een aantal verkennende gesprekken is hiervoor een eerste presentatie gemaakt. Hierin is de positionering van Bergen op Zoom geschetst met de focus op wonen, sterk ondersteund door vrijetijdsbesteding en werken.



Om scherp te krijgen wat BeLeefstad precies betekent, gaan we het gesprek aan met externe partijen. We willen zo efficiënt mogelijk werken en participatietrajecten combineren. We stemmen het participatietraject voor Bergen op Zoom als BeLeefstad af met het participatietraject van de pijlervisie Economie. We willen de samenwerking met partners versterken en behouden.

De vervolgstappen

We zijn nu in de eerste fase van Bergen op Zoom als BeLeefstad. In deze fase staan de strategische oriëntatie en de

analyse van de positie van Bergen op Zoom beschreven. Ook bekijken we de vervolgstappen en verbeterpunten. Deze fase willen we voor de zomer afronden. In de tussentijd hebben we een beleidsmedewerker aangenomen voor de functie van vrijetijdsbeleid, waardoor we na de zomer snel door kunnen naar de tweede fase. In deze fase staat de strategische oriëntatieanalyse met stakeholders uit Bergen op Zoom centraal. We willen begin volgend jaar een plan van aanpak hebben dat door alle betrokkenen wordt gedragen.

Locatiestudie voor woon- en werklocaties en duurzaamheid

In het najaar van 2022 hebben we een selectie gemaakt van een aantal bureaus voor de uitvoering van de locatiestudie. Juurlink en Geluk kwam als beste partij naar voren. Bij de locatiestudie wordt gekeken naar de meest geschikte locaties voor de 7.000 woningen. Om in één keer een groot aantal woningen te bouwen, moeten we ons richten op robuuste plekken. We bekijken ook wat de mogelijke werklocaties zijn voor de toekomst. En of bijvoorbeeld bedrijven kunnen worden verplaatst. Zo kunnen we de geschikte locaties voor de passende functies benutten.

De woningbouwopgave levert een stimulans en bijdrage voor de ontwikkeling van de gemeente op vele vlakken. Denk hierbij aan de regionale woondeal, klimaatadaptatie, natuurvriendelijk en milieubewust bouwen, het bevorderen van biodiversiteit, energie-efficiëntie en duurzaamheid in het algemeen.
Daarnaast is het ook belangrijk om de verbinding te leggen tussen wonen en werken. Maatschappelijke inclusie. Het behouden van cultureel erfgoed. Zorgen voor goede mobiliteit. En het bevorderen van gezondheid. Er bestaan belangrijke links tussen de locatiestudie, de voorbereiding van de economische visie en de ontwikkeling van de BeLeefstad.



De vervolgstappen

Er zijn drie verschillende workshops gehouden over de locatiestudie. Tijdens de workshops hebben beleidsmedewerkers en verschillende maatschappelijke stakeholders hun ervaring en kennis gedeeld. Aan het begin van de zomer komt hiervan een terugkoppeling en evaluatie met alle betrokkenen. Meerwaarde en verbinding staan centraal, zodat het concept van de locatiestudie breed wordt gesteund. Op 28 september organiseren we een beeldvormende bijeenkomst waarbij we de uitkomsten presenteren. De locatiestudie geeft belangrijke richtlijnen op een hoger schaalniveau. Dit zorgt voor een sterke basis bij de uitvoering van de plannen.

3 Op weg naar duurzame groei en innovatie in de bouwsector

Zoals in de toekomstvisie staat beschreven, is Bergen op Zoom in 2035 een *duurzame BeLeefstad*. Daar zetten we dan ook vol op in bij deze woningbouwversnelling. Onze leefomgeving wordt complexer en de bouwproductie neemt toe. Dit moeten we voor elkaar krijgen met minder vakmensen en beperkte ruimte. We moeten duurzamer, slimmer en meer geïndustrialiseerd bouwen met behulp van nieuwe technologieën. Biobased bouwen is zo'n nieuwe technologie. Overheden hebben hierbij een belangrijke rol als opdrachtgever. Zij kunnen duurzame beslissingen nemen. De gemeenteraad van Bergen op Zoom is zich hier ook van bewust. Daarom is op 28 juni een motie aangenomen om een mini-symposium over duurzaam- en biobased bouwen te organiseren.

Biobased bouwen als oplossing

Bij biobased bouwen worden materialen gebruikt die zijn gemaakt van dierlijk materiaal, of ecologisch verantwoorde schimmels, planten en bacteriën die duurzaam worden geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt. Het stimuleren van biobased bouwmaterialen biedt een oplossing voor de klimaat- en stikstofcrisis. Voorbeelden hiervan zijn miscanthus, hout, hennep, vlas, lisdodde, bamboe, stro en zeewier. Vooral voor isolatie zijn dit zeer geschikte materialen. Bovendien

zijn deze materialen relatief eenvoudig te industrialiseren en op te schalen. Lokale productie leidt tot snelle levering, gunstige prijzen en versterking van de plaatselijke economie. Natuurlijke bouwmaterialen zorgen voor een gezondere leefomgeving. En betere werkomstandigheden voor bouwvakkers.

Vijf redenen voor het gebruik van biobased bouwmaterialen

1. De meest gangbare bouwmaterialen (cement, staal, beton) hebben nu nog een grote CO2-uitstoot en belasting op het milieu. Het is goed om naar duurzame alternatieven te kijken.
2. Het aanbod voor grondstoffen zoals zand en mergel is beperkt.
3. Biobased materialen kunnen makkelijk gerecycled worden, mits er geen onnatuurlijke materialen zoals lijm aan zijn toegevoegd.
4. Biobased materialen zijn licht van gewicht. Hierdoor zijn ze erg geschikt om in bestaand stedelijk gebied mee te bouwen.
5. Er is meer prefabricage mogelijk, waardoor minder bewerking op de bouwplaats plaatsvindt. Dit zorgt voor minder vervoersbewegingen van bijvoorbeeld onderaannemers naar de bouwlocatie en de bouwtijd neemt aanzienlijk af. Hierdoor wordt de uitstoot van stoffen en afval tijdens het bouwproces aanzienlijk wordt verlaagd. En er is minder overlast voor de directe omgeving.

De vier pilotprojecten

Aan het begin van deze brief noemden we de vier pilotprojecten. Deze projecten vormen de eerste stap binnen het plan voor de woningbouwversnelling. Hieronder geven we kort uitleg over de inhoud van dit project. Omdat de vervolgstappen met allerlei factoren samenhangen, geven we globaal de vervolgstappen aan.

1. Landgoed Vrederust



Bij dit pilotproject onderzoeken we, in samenwerking met GGZ WNB, de mogelijkheden voor wonen en zorg op Landgoed Vrederust. De gemeente streeft hierbij naar een levendig gebied midden in de natuur. Het exacte gebied wordt nog bepaald. Bij dit project houden we rekening met de doelstellingen van de woondeal, duurzaamheid, klimaatadaptatie, natuurinclusief- en biobased bouwen, biodiversiteit en energiedoelstellingen.

De vervolgstappen

Er wordt momenteel onderhandeld over een Intentieovereenkomst met GGZ WNB, die naar verwachting aan het eind van de zomer wordt ondertekend. Daarna wordt een Integraal Programma van Eisen opgesteld. Zodat de gemeentelijke eisen, beleidskaders en wensen goed worden meegenomen in de ontwikkeling.

Aan het einde van dit jaar wordt een houtskoolschets voor het landgoed opgesteld. Hierbij werken GGZ WNB, de gemeente en derde partijen gezamenlijk aan de co-creatie. Deze houtskoolschets geeft een duidelijk beeld van de herontwikkelingsmogelijkheden. Aan het eind van het jaar wordt een houtskoolschets gepresenteerd. Daarna worden het stedenbouwkundig plan en een eerste doorrekening gemaakt. U ontvangt later informatie over de houtskoolschets, de initiële versie van de grondexploitatie en de vervolgstappen voor 2024 en daarna.

2. Brandweerkazerne/Westersingel



Bij dit pilotproject willen we de verbinding tussen het Oosten en Westen van de historische binnenstad van Bergen op Zoom herstellen. We willen de diversiteit in de binnenstad vergroten en meer woningen creëren. Het project richt zich op de herontwikkeling van de voormalige brandweerkazerne en mogelijk ook de locaties Stoelemat, Koepelstraat en Mineurplein. Met het nieuwe woningaanbod willen we dit deel van de binnenstad groener, duurzamer en mooier maken. Ook kijken we naar voorzieningen, zoals parkeergarages om de parkeerdruk in het gebied te verminderen. Met de opbrengsten uit de verkoop van grond en ontwikkelbijdragen kunnen we de buitenruimte verbeteren en duurzamer maken.

De vervolgstappen

Na de zomer beginnen we met het maken van een stedenbouwkundig plan, een plan voor de uitstraling en een concept-overeenkomst. Mogelijk overwegen we de Brandweerkazerne te verkopen, zodat private partijen deze samen met de Stoelemat kunnen ontwikkelen onder bepaalde voorwaarden. Als dit duidelijk is, kunnen we op een verantwoorde manier gesprekken voeren met omwonenden, belangengroepen en andere overheidsinstanties.

3. Spaensche Scharen



Dit pilotproject is onderdeel van het Sleutelgebied Waterfront, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie. Het participatietraject voor de Omgevingsvisie en de definitie van de sleutelgebieden heeft de richting bepaald voor de ontwikkeling van dit gebied. Met de ambitie om woningen te bouwen, is het nu belangrijk om het gebied te voorzien van diverse, innovatieve en aantrekkelijke nieuwe woonomgevingen. Het moet een thuis worden voor de inwoners van Bergen op Zoom, maar ook voor nieuwe bewoners.
Belangrijk is dat we eerst de landschappelijke basis en het complexe watersysteem verbeteren. We willen een solide en gezond ontwikkelkader creëren, waarbinnen het woningbouwprogramma in verschillende deelprojecten kan worden uitgewerkt. We gaan in samenwerking met een nog te selecteren ontwerpbureau een houtskoolschets met ruimtelijke visie opstellen. Deze schets wordt opgesplitst en verder uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden.

De vervolgstappen

Om draagvlak te creëren voor deze ontwikkeling zal er tegelijkertijd een participatietraject plaatsvinden, waarbij we in gesprek gaan met belanghebbende organisaties, instanties. Daarna gaan de ontwerpbureaus de visie verder uit te werken. Vervolgens kiezen we één bureau dat de opdracht krijgt om een houtskoolschets te maken voor het gehele ontwikkelgebied van het Waterfront. We verwachten dat de houtskoolschets tegen het begin van het volgend jaar definitief zal zijn. Na het nemen van besluiten zal de schets verder worden uitgewerkt in deelprojecten.

Plein 13



Zoals bekend staan diverse kantoorpanden op Plein 13 leeg. Het gebied vraagt om een andere invulling en een kwaliteitsslag. Dit is een van de redenen dat het plangebied al onderdeel is van het sleutelgebied Bergse Entree uit de omgevingsvisie. Het is bij uitstek een geschikte locatie om binnenstedelijk woningen toe te kunnen voegen aan de stad. Maar het gaat niet alleen om het toevoegen van woningen alleen. Het gaat om de juiste balans tussen wonen, werken en voorzieningen. De doelstelling van het project is op termijn een kwalitatief hoogwaardig verbetering van Plein 13. Daarmee geven we niet alleen invulling aan de woningbouwopgave maar ook aan de BeLeefbaarheid van de stad.

De vervolgstappen

Om een goed beeld te krijgen van de toekomst van Plein 13, laten we een houtskoolschets maken van een aantal scenario's. We kijken hierbij niet alleen naar wonen en werken. Maar ook naar voorzieningen, openbare ruimte, mobiliteit en parkeren. We verwachten dat de houtskoolschets voor de zomer klaar is. Na de zomer bespreken we de schets met belanghebbenden, omwonenden. Maar ook met u als gemeenteraad. We willen motivatie en betrokkenheid creëren bij de ontwikkeling van Plein 13.

Het voorkeursscenario wordt verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Plein 13. Tijdens deze fase is samenwerking met alle betrokken partijen essentieel. We streven ernaar om het stedenbouwkundig plan in het voorjaar van 2024 ter goedkeuring aan u voor te leggen. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt ook een grondexploitatie opgesteld en aan u ter vaststelling voorgelegd.

Wij houden u op hoogte

Deze raadsinformatiebrief geeft een overzicht van de werkzaamheden van de Taskforce woningbouwversnelling. Wij kunnen ons voorstellen dat u hier meer over wilt weten, of vragen heeft. Graag organiseren wij ook een fysieke bijeenkomst met de gemeenteraad waarin wij de ontwikkelingen en vervolgstappen uitgebreid aan u presenteren, en u alle gelegenheid heeft om vragen te stellen. Om u toch zo goed mogelijk te informeren over de ontwikkelingen binnen de woningbouwversnelling, ontvangt u vanaf nu regelmatig een uitgebreide raadsinformatiebrief over de woningbouwversnelling.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,

Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

burgemeester,

Mevr. drs. M. Mulder MSc.

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

Gemeente Bergen op Zoom

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G