

Bijeenkomst Bouwend Nederland

Woningbouwopgave Bergen op Zoom

3 december 2025

Inhoud

- *Woondeal West-Brabant en regionale versnellingstafel*
- *Concept Nota Ruimte en plek Bergen op Zoom hierin*
- *Uitdagingen voor woningbouwopgave*
- *Woningbouwopgave Bergen op Zoom en focusprojecten*
- *Woningbouwprogrammering en volkshuisvestingsprogramma*
- *Vragen en uitdagingen ontwikkelende partijen*

Woondeal West-Brabant 2025 in één oogopslag



Woningbouwopgave

In de periode 2025 t/m 2030 realiseert de regio een netto groei van de woningvoorraad van ten minste 7.730 woningen en een bruto groei van 8.930 woningen.

Elke gemeente zorgt voor realisatie van een evenwichtig deel ('fair share') van de regionale woningbouwopgave.

Elke gemeente zorgt voor voldoende plancapaciteit om de regionale woningbouwopgave 2025 t/m 2030 te kunnen realiseren.

Elke gemeente stuurt op voldoende harde plancapaciteit (vastgesteld dan wel onherroepelijk): minimaal 100% voor de eerste 3 jaar.



Betaalbaarheid

De regio zet zich in om twee derde van aantal nieuwe woningen in het betaalbare segment te realiseren, in totaal betreft het bruto ten minste 5.950 woningen in de periode 2025 t/m 2030.

De regio zet zich in om 30% van het aantal nieuwe woningen door de corporaties als sociale huurwoning te ontwikkelen, in totaal betreft dit bruto ten minste 2.680 sociale huurwoningen in de periode 2025 t/m 2030.

Elke gemeente stuurt op voldoende plannen in het betaalbare en sociale huursegment.



Versnelling

Uitvoering geven aan de 'nieuwe werkwijze versnelling woningbouw', zoals de ontwikkeling en implementatie van de 100-dagenaanpak/parallel plannen.

Gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en Rijk actualiseren minimaal eenmaal per jaar een lijst met sleutelprojecten en geven prioriteit aan deze projecten.

De regio spant zich in om, als onderdeel van de totale woningbouwopgave, 400 à 500 flexwoningen te realiseren.

De regio zet in op de mogelijkheden om binnenstedelijk extra woningen toe te voegen in leegstaand vastgoed (transformatie) en op herstructureringslocaties.

Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, voegt de regio woningen toe door bijvoorbeeld woningsplitsing, woningdeling, 'optopping', etc.

De regio spant zich in om woningen conceptueel te ontwikkelen en industrieel te laten bouwen.



Seniorenhuisvesting

De regio ontwikkelt een regionale woonzorgvisie die o.a. als basis dient voor de definitieve opgave rondom seniorenhuisvesting.

De regio committeert zich aan het realiseren van 3.820 nultreden-woningen en 230 geclusterde woonvormen als ouderenhuisvesting en 1.215 zorggeschikte woningen.



Huisvesting aandachtsgroepen

De regio ontwikkelt een regionale woonzorgvisie die o.a. als basis dient voor de definitieve opgave rondom de uitstroom voor mensen uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen, jeugdzorg met verblijf en detentie.

De regio committeert zich aan het beschikbaar stellen van jaarlijks circa 120 plekken voor bewoners die uitstromen en aan (dreigend) dak- en thuislozen.

Gemeenten geven uitvoering aan wettelijke taakstelling huisvesting statushouders, de corporaties dragen hieraan bij door woningen beschikbaar te stellen.

Gemeenten committeren zich in de periode 2025 - 2026 aan het mogelijk maken van de opvang van ruim 1.000 asielzoekers.

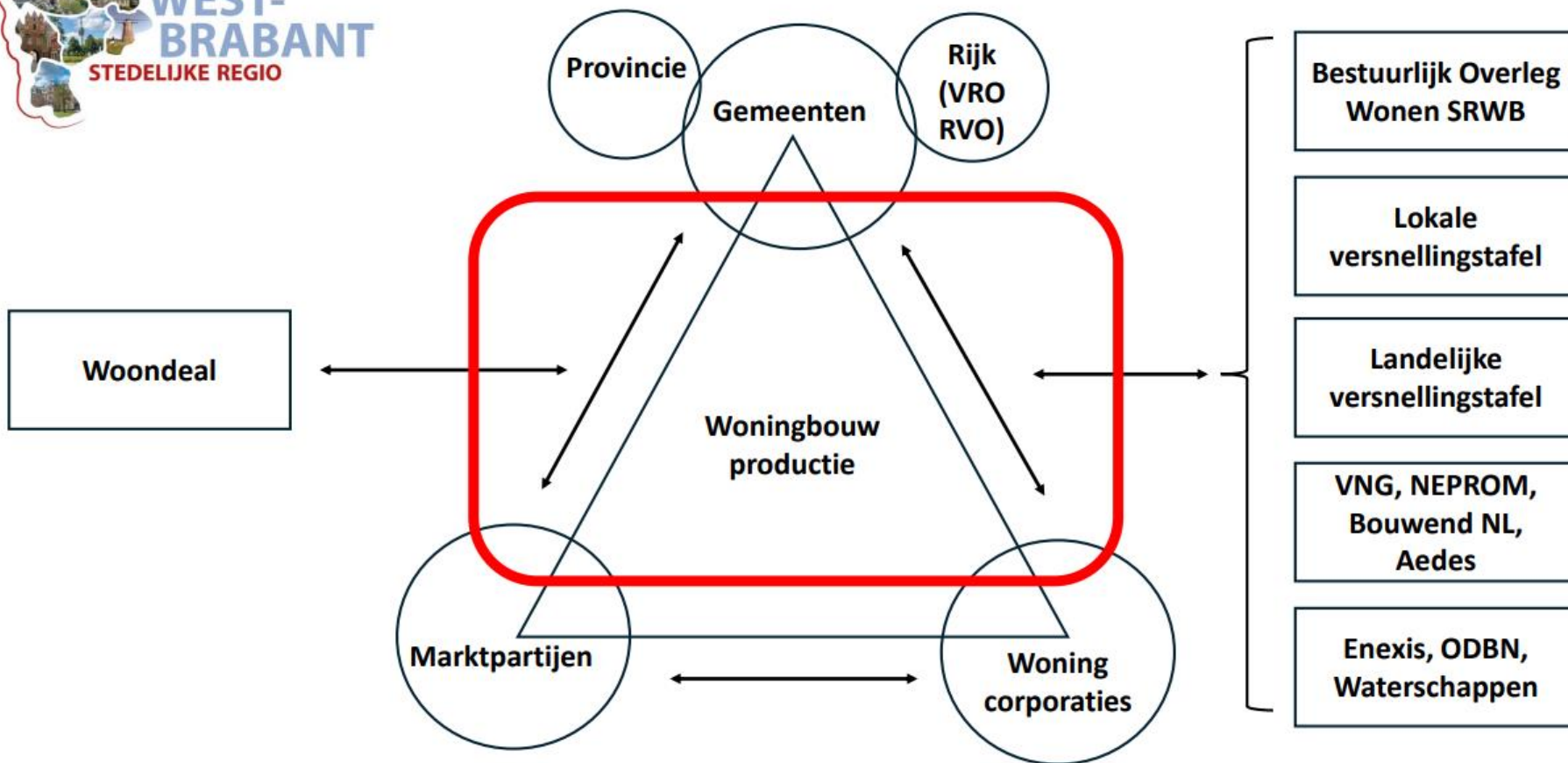
De regio zet zich in om in de periode tot en met 2030 voor ruim 7.500 arbeidsmigranten kwalitatief goede en betaalbare huisvesting te realiseren.

Op basis van het behoefte-inventarisatieonderzoek woonwagens opstellen van een gelijklopende wachlijstsystematiek (rangordebepaling) en toewijzings-procedure en deze borgen door middel van een gelijklopende huisvestingsverordening.

De regio zet zich in om het aantal woonwagendplaatsen met minimaal 58 uit te breiden.



Regionale Versnellingstafel





Impact op de woningbouwopgave in Brabant

KSF	Impact	Termijn
Publiek onrendabele toppen	> 30%	Korte termijn
Investeringsruimte woningcorporaties	> 10% en < 30%	Lange termijn
Stikstof	> 30%	Korte termijn
Netcongestie	Niet bekend	Korte termijn
Tekort ambtelijke capaciteit	> 10% en < 30%	Korte termijn
Vervoer gevaarlijke stoffen spoor, weg, water	> 10% en < 30%	Korte termijn
Drinkwater	< 10%	Korte termijn
Herstructurering	< 10%	Korte termijn



Rijksoverheid

Ontwerp Nota Ruimte



*Opgenomen als regionaal grootschalige
woningbouwlocatie*

80

Noord-Brabant

Regiokern

Bergen op Zoom

Centrum + spoorzone

Woningbouwprogrammering (Volkshuisvestingsprogramma)

WOONDEAL EN WONINGBOUWPLANNEN

Doelstellingen woningbouw

Tot 2030 moeten er in de gemeente Bergen op Zoom 2.350 woningen gebouwd worden, met 1.565 betaalbare en 705 sociale huurwoningen.

Focus op woningtypen

Er wordt ingezet op meergezinswoningen (appartementen) om doorstroming van ouderen te bevorderen en eengezinswoningen vrij te maken.

Monitoring en realisatie

Met Shinto Labs (Juno) en de PPM worden de plannen, voorraden en toepassingen gemonitord.



VERDUURZAMING WONINGVOORRAAD EN LEEFOMGEVING

Klimaatdoelen en warmtetransitie

Bergen op Zoom richt zich op CO₂-neutraliteit in 2050 en stimuleert warmtetransitie in vier wijken.

Isolatie en aardgasvrije nieuwbouw

Subsidies bevorderen isolatie. Nieuwbouw moet aardgasvrij en energieneutraal worden gerealiseerd.

Klimaatadaptieve leefomgeving

Ruimtelijke ontwikkeling richt zich op vergroening, wateropvang, biodiversiteit en veilige vluchtroutes.

Sociale cohesie en energiebesparing

Investeringen in kwetsbare wijken verbeteren woningkwaliteit, energiearmoede en sociale samenhang.



BERGEN OP ZOOM ALS BELEEFSTAD

Dynamische BeLeefstad Visie

Bergen op Zoom wordt gepositioneerd als een stad met sterke voorzieningen en economische groeikansen.

Demografische Uitdagingen

Vergrijzing en krimpende beroepsbevolking zetten het voorzieningenniveau onder druk.

Gerichte Woningbouw

De extra's van de 7.000 woningen worden gebouwd voor jongeren, gezinnen en arbeidsmigranten.

Integratie van Wonen en Werk

Combinatie van huisvesting, werkgelegenheid en onderwijs versterkt het vestigingsklimaat.



Woningbouwopgave Bergen op Zoom

Woningbouwproject	aantal woningen in woondeal	verwachting gerealiseerd in 2030	realisatiejaren
Westersingel	200	130	Vanaf 2028
Waterfront	600	600	vanaf 2027
Warandeflat	200		onzeker ivm stikstof
Vrederust	500		plannen in herziening
De Markiezaten (hard) - De Wal/Brombeer	130	130	voor 2030
Bravis	350		lange termijn
Plein 13	1500	750	Vanaf 2029
Lepelstraat-Oost		200	voor 2030
totaal	3480	1810	
opgave woondeal (bruto – inclusief sloop)	2350	2350	
<i>verschil</i>	<i>1130</i>	<i>-540</i>	

plannen zijn hard/goede verwachtingen
 plannen zijn in voorbereiding
 plannen ondervinden vertraging

Focusproject Stadsreparatie Westersingel

Resultaat

- Ca. 130 woningen
(1^e fase van 200 woningen)
- Parkeren in 1 of 2 ondergrondse parkeergarages
- Reconstructie Westersingel



Focusproject Stadsreparatie

Westersingel

Indicatievervolg proces – lange termijn

Realisatie Stadsreparatie Westersingel

2025

2026

2027

2028

2029

2030

stedenbouwkundig
plan

Tender uitvraag +
contractering

Vorbereiding + wijziging
omgevingsplan

Ontwerpfase
(DO) +
aanvraag
omgevingsv
ergunning

Geplande bouw

Geplande
oplevering



Focusproject Waterfront

Waterfront

Locaties: Spaensche Scharen & Speeltuín



Het streven is om 600 woningen verdeeld over de locaties Spaensche Scharen en locatie Speeltuin te realiseren.

Inzet verdeling:

- 450 woningen Spaensche Scharen
- 150 woningen Speeltuin

Focusproject Plein 13



PLEIN 13

Plein 13



Focusproject Plein 13

Doorkijk naar de volgende fasen:

- Grondexploitatie
- Beeldkwaliteitsplan
- Ontwerpfase (uitwerking park, deellocaties)



Focusproject Plein 13

INDICATIE VERVOLGPROCES

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
------	------	------	------	------	------	-----------

Projectopdracht ✓

Houtskoolschets ✓

IPvE ✓

Masterplan

We zijn nu hier!

Grondexploitatie

Beeldkwaliteitsplan

Ontwerpfase

Vorbereidings-
fase

Participatiemoment

Inspraak

Realisatie-
fase

Gemeente Bergen op Zoom

- *Gemeente gaat tenders uitschrijven voor ontwikkeling locaties en voor inrichting openbare ruimte, dat volgt zo in*
- *Compensatiefonds voor sociale woningbouw*



- *Vragen?*
- *Welke uitdagingen zien ontwikkelende partijen?*

Ontwikkelingen investeringsagenda BoZ

Van financieel gestuurd naar creëren van zo veel mogelijk maatschappelijke meerwaarde

Ontwikkelingen en gevolgen

- Aanleiding Project $\neq$ Doel Project
- Integraal Maatschappelijk Beheer Kader (IMBK)
- Doorontwikkeling van Project Matig Werken: bevorderen integraliteit, vakmanschap en projectbeheersing
- Omgevingsmanagement
- Meer tijd en energie in voorbereiding
- Van sturen op laagste prijs naar sturen op kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde
- Van klassieke OG-ON relatie naar Partnerschap
- Openheid, transparantie en navolgbaarheid
- Lerende organisatie(s)

Aanbestedingskalender Gemeente Bergen op Zoom

Deze aanbestedingskalender is een eerste indicatie.
Wijzigingen voorbehouden. Hieraan kunnen geen rechten
worden onteend.

Beheer Openbare Ruimte

Werk of dienst	Omschrijving	Type aanbesteding	Verwacht kwartaal
Werk	Rooseveltplaan	Meervoudig onderhands	2026
Werk	Zeelandhaven	Nader te bepalen	Q4 2026
Werk	Herinrichting Jankenberg	Meervoudig onderhands	Q4 2026
Werk	Lage Meren	Meervoudig onderhands	Q1 2027
Werk	Klein Molenbeek	Meervoudig onderhands	Q2 2027
Werk	Nieuwstraat, Kromstraat, Waterstraat	Nader te bepalen	2027
Werk	Muziekbuilt	Bouwteam Nationaal niet-openbaar	Q3 2027
Werk	Franciscusstraat, Pastoor Dekkerstraat, Bernadettestraat	Nader te bepalen	Q2 2028
Werk	Reconstructie Antwerpsestraatweg	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Werk	Rivierenbuurt	Nader te bepalen	Nader te bepalen

Woningbouw

Werk of dienst	Omschrijving	Type aanbesteding	Verwacht kwartaal
Werk	Gageldonk-Oost	Meervoudig onderhands	Q4 2025
Werk	WRM Zuidzicht	Meervoudig onderhands	Q1 2026
Dienst	Plein 13 (ondersteuning tender)	Meervoudig onderhands	Q1 2026
Werk	WRM Wal 2	Meervoudig onderhands	Q2 2026
Werk	WRM Blauwborst	Meervoudig onderhands	Q2 2026
Dienst	Plein 13 (ondersteuning tender gemeente)	Europees	Q4 2026 Q1 2027
Werk	Scheldeburen-Fort Zeekant	Nader te bepalen	2026
Werk	Westersingel	Openbare tenderprocedure	Q1 2027
Werk	Herinrichting Westersingel	Europees	2029
Werk	Waterfront	Nader te bepalen	Nader te bepalen

Economie

Werk of dienst	Omschrijving	Type aanbesteding	Verwacht kwartaal
Werk	Anton van Duinkerken Park	Nader te bepalen	Q4 2026 Q1 2027
Werk	De Schaft, Fort de Roovere	Nader	Q3 2026 Q4 2026
Werk	Herinrichting Jankenberg	Meervoudig onderhands	Q4 2026

Vanaf 2028 (nader te bepalen)

Werk of dienst	Omschrijving	Verwacht jaartal
Werk	Gageldonk-Oost	2028
Werk	Vagevuur	2028
Werk	Marconilaan	2028
Werk	Herstructurering de Kuil	2029
Werk	Grote Hazelaar	2029



HEEFT U NOG
VRAGEN?



SUGGESTIES?