

Stadlander



Start-bijeenkomst participatie Halsteren Centrum-Oost

daar zijn we thuis

# Even voorstellen

Projectteam herontwikkeling Halsteren Centrum-Oost

Vastgoed



daar zijn we thuis

bewonersparticipatie



leefbaarheid



bewonersbegeleiding

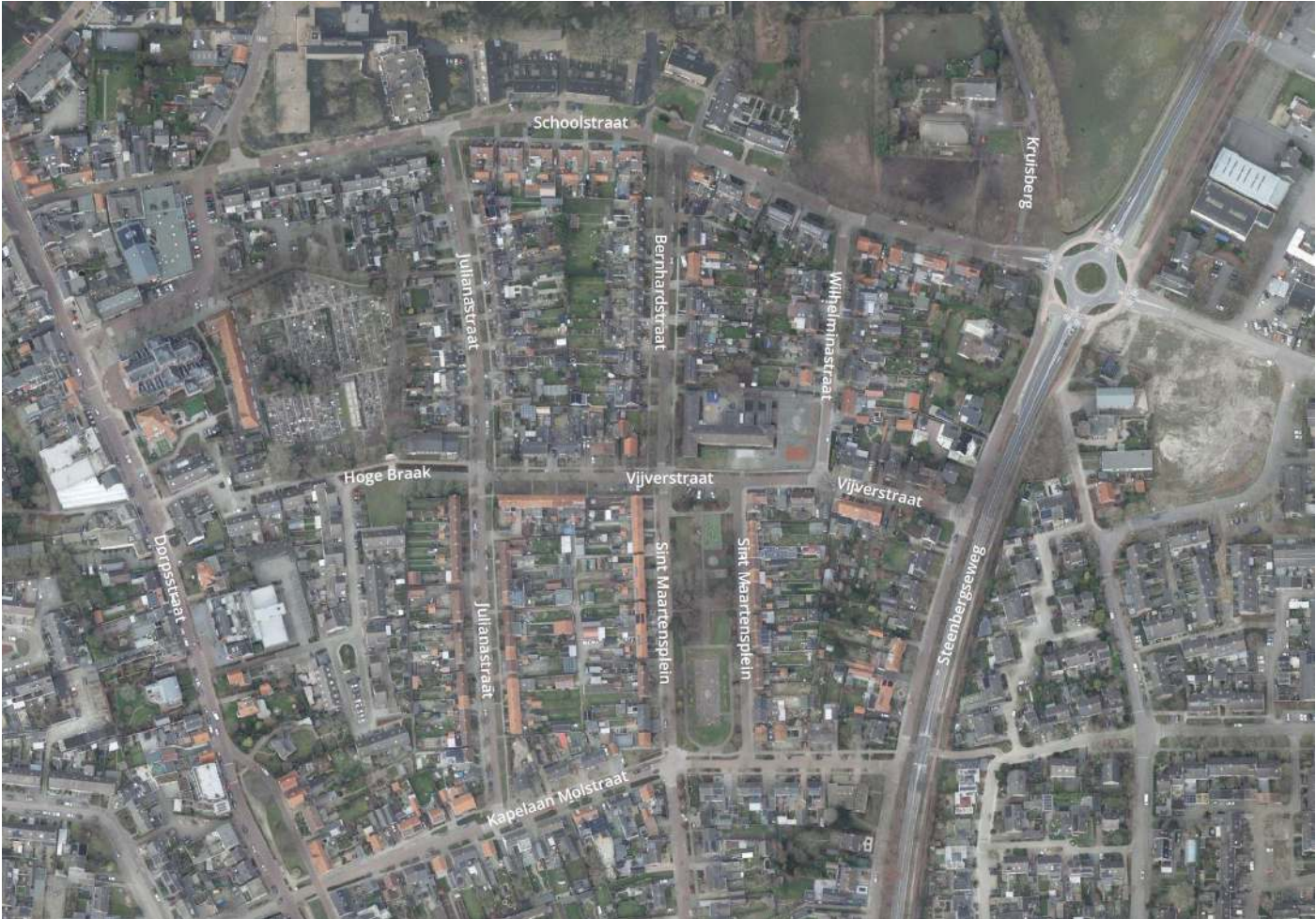


communicatie





# Locatie



## Uitgangspunten voor toekomstbestendig Halsteren Centrum-Oost

- Klimaatdoelen Nederland en Europa → Opgave om vanaf 2050 onze woningen CO2 neutraal te hebben.
- Technisch op orde voor lange termijn
- Kwaliteiten van de buurt behouden:
  - *Groen*
  - *Stratenstructuur*
  - *Veerkracht*
- Woningen moeten passen bij de woonbehoefte van de huurders, nu en in de toekomst.
- Kosten vs te verkrijgen kwaliteit op lange termijn



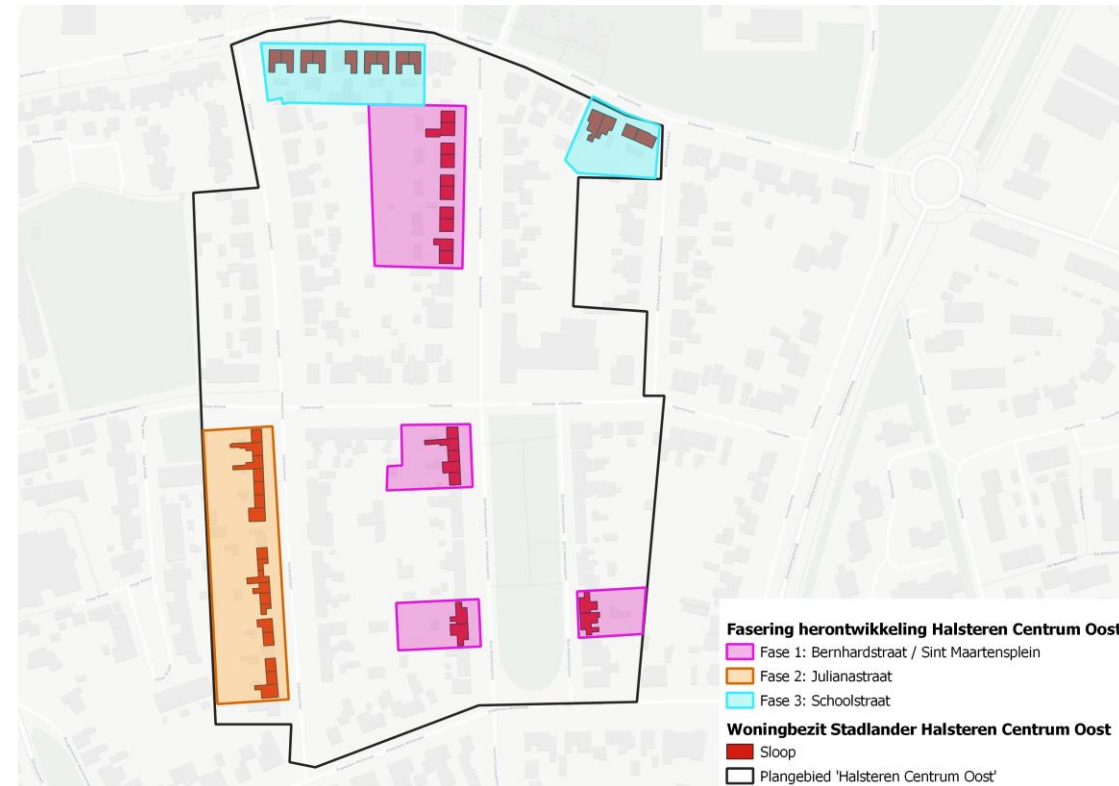
## Terugkoppeling bijeenkomst 7 juli

*Herontwikkeling door sloop van 54 woningen en vervangende nieuwbouw.  
In drie fases opeenvolgende:*

*1<sup>e</sup> fase - 23 woningen*  
Bernhardstraat 2 t/m 20 (even) en het  
Sint Maartensplein 2 t/m 10 (even) en 25 t/m 32A  
Geplande sloop **vanaf 2<sup>e</sup> kwartaal 2024**.

*2<sup>e</sup> fase - 18 woningen*  
Julianastraat 44 t/m 76 (even)  
Geplande sloop **vanaf 4<sup>e</sup> kwartaal 2025**

*3<sup>e</sup> fase 13 woningen*  
Schoolstraat 44 t/m 62 en 78 t/m 84 (even)  
Geplande sloop **vanaf 2<sup>e</sup> kwartaal 2027**



## Wat hebben we de afgelopen periode al gedaan?

- Persoonlijke gesprekken in augustus en september 2022
- Start sociaal plan fase 1 per 15 september
- Start Begeleiding fase 1 naar andere passende woonruimte
- Overige rechten en plichten besproken zoals opgenomen in sociaal plan
- Start voorwerk en planning participatie

## Participatietraject

### Meedenken en meedoen

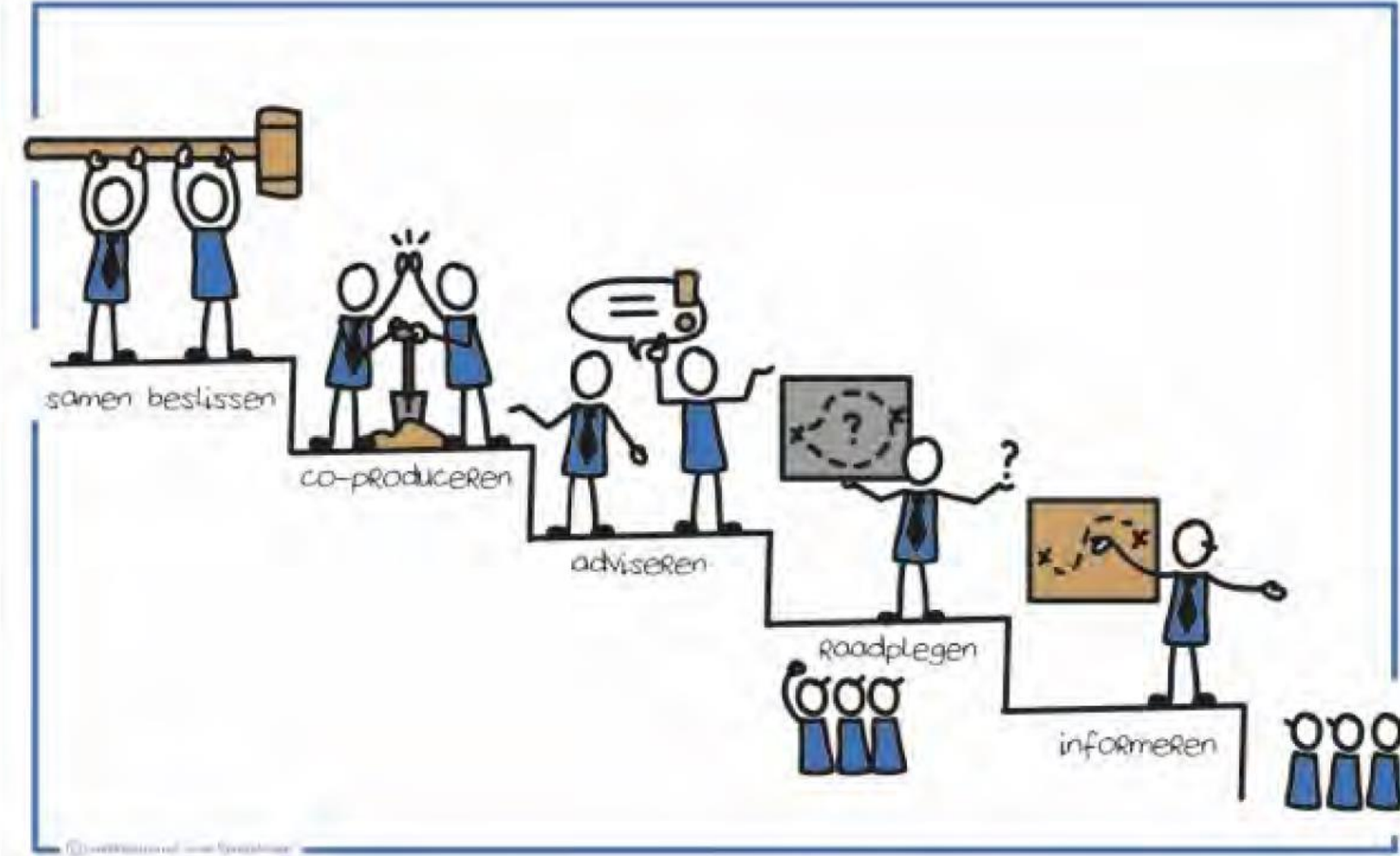
Hoe de nieuwbouwplannen eruit gaan zien is nog niet bekend. Stadlander gaat graag in overleg met de huurders, bewoners uit de omgeving en andere belanghebbenden zoals de gemeente Bergen op Zoom, HBV, basisschool St. Maarten en de Dorpsraad. Dit noemen we participatie.

**‘Het doel van het participatietraject is om samen een buurt te creëren waar men graag woont en waar men bereid is om bij te dragen aan het prettig wonen’**

Participatie kan op verschillende niveaus plaatsvinden.



# Participatieladder





# Participatietraject

## **Adviseren**

Participanten kunnen aan Stadlander wensen en eisen meegeven waarmee gedurende het project zoveel mogelijk rekening gehouden wordt. In de rest van het proces wordt de participerende partij geïnformeerd over in hoeverre de input wordt meegenomen in het ontwerp.

## **Co-produceren**

Participanten werken samen met Stadlander aan een ontwerp. Dit ontwerp geeft uiteindelijk een gezamenlijk product als basis van de herontwikkeling.

Met uiteenlopende belanghouders en de uitwerking op dit niveau hopen we dat hier ook voor elkaar te krijgen zodat we samen een mooi gebied nog beter maken.

## Participatietraject

### **Balans tussen co-producen en adviseren**

Vanuit Stadlander is de wens om minimaal de adviserende rol bij de belanghouders weg te leggen. In het project Halsteren Centrum-Oost willen we nog een stapje verder gaan en hierin het stapje co-producen gaan verkennen.

Stadlander behoudt de beslissingsbevoegdheid als eigenaar en verhuurder van de woningen maar wil uiteraard zoveel mogelijk meebewegen met de adviezen en voorstellen voortkomend uit het participatietraject, zodat haar uiteindelijke besluit over het plan hierop aansluit.

## Beoogd eindproduct

Uit deze fase van het participatietraject hopen we de volgende onderwerpen te kunnen opleveren.

- Definitief stedenbouwkundig ontwerp
- Aandachtspunten voor het programma van eisen voor toekomstige woningen
- Document met doelgroepbenadering en beschrijving
- Aanbevelingen voor inrichting voor het openbaar gebied
- Communicatieplan

Het doel is om eind 2022 deze onderwerpen gereed te hebben





## Proces

- Uitnodigen van belanghebbenden voor de werkgroepavonden
- Aanmeldingen verzamelen voor het participatieproces
- 4 werkgroepavonden waar wordt gewerkt aan de diverse thema's
  - Stedenbouwkundige opzet (verkaveling en architectuur)
  - Doelgroepen, woningtypes en plattegronden (voor nu en in de toekomst)
  - Duurzaamheid, groen en Openbare ruimte
  - Communicatie.
- Iedere werkgroepavond start met een gezamenlijk deel waarna uiteen wordt gegaan in deze themagroepjes waarin wordt gewerkt aan deze onderwerpen.
- Iedere werkgroepavond eindigt in een gezamenlijk deel waarin terugkoppeling wordt gegeven over de besproken zaken in de themagroepjes.
- Uitwerking in schetsen, referentiebeelden en een maquette door stedenbouwkundig bureau Welmers Burg. Dit vormt de input voor de volgende werkgroepavond.

# Planning participatieproces

Onderwerp	Datum	Tijd	Wie
Open inloopavond – start participatieproces:	Dinsdag 27 september 2022	19.00uur tot 21.00uur	Iedereen
Aanmeldperiode	t/m 2 oktober 2022		
Werkgroepavond 1	Donderdag 13 oktober 2022	17.00uur tot 21.00uur	participanten
Werkgroepavond 2	Dinsdag 1 november 2022	19.00uur tot 22.00uur	participanten
Werkgroepavond 3	Donderdag 17 november 2022	19.00uur tot 22.00uur	participanten
Werkgroepavond 4	Donderdag 1 december 2022	19.00uur tot 22.00uur	participanten
Open inloopavond – presentatie uitkomsten	Donderdag 15 december 2022	19.00uur tot 21.00uur	Iedereen

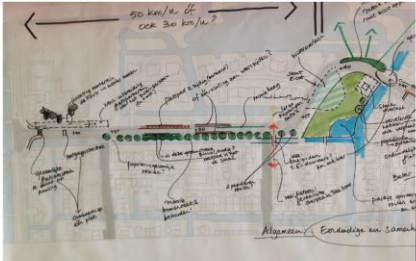
# Welmers Burg



Evita Hoogendoorn



Inge Burg





# Richting Stadlander op stedenbouwkundige ontwerp

- Minimaal zelfde aantal huurwoningen terugbouwen
- mogelijkheid tot meer woningen

STRUCTUURKAART BESTAANDE SITUATIE

• versnipperd bezit Stadlander (grijze percelen)



*Huidige situatie bezit Stadlander*

# Richting Stadlander op stedenbouwkundige ontwerp

- Minimaal zelfde aantal huurwoningen terugbouwen
- mogelijkheid tot meer woningen
- Huidige groene karakter behouden en verbeteren waar mogelijk

Kansen om groenstructuur te versterken langs  
Schoolstraat



Parkeerkoifer onderbreekt groene verbinding



Weelderige onderbegroeiing Sint  
Maartensplein



Huidige situatie



## Richting Stadlander op stedenbouwkundige ontwerp

- Minimaal zelfde aantal huurwoningen terugbouwen
- mogelijkheid tot meer woningen
- Huidige groene karakter behouden en verbeteren waar mogelijk
- Diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen



Referentiebeeld project Hoofddorp



## Richting Stadlander op stedenbouwkundige ontwerp

- Minimaal zelfde aantal huurwoningen terugbouwen
- mogelijkheid tot meer woningen
- Huidige groene karakter behouden en verbeteren waar mogelijk
- Diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen
- Nieuwbouw aansluiten bij huidige karakter/architectuur in de wijk



Kleine dakkapellen en schoorstenen



Meeontworpen bijgebouwen



Omlijsting voordeuren en raamopeningen



Schoorstenen



Overdekte doorgang naar achterterrein



Voorzone van ca. 1,5 meter



## Richting Stadlander op stedenbouwkundige ontwerp

- Minimaal zelfde aantal huurwoningen terugbouwen
- mogelijkheid tot meer woningen
- Huidige groene karakter behouden en verbeteren waar mogelijk
- Diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen
- Nieuwbouw aansluiten bij huidige karakter/architectuur in de wijk
- Geen hoogbouw, niet meer dan 4 lagen en kleinschalig



*Referentiebeeld project Veghel en Putten*





## Richting Stadlander op stedenbouwkundige ontwerp

- Minimaal zelfde aantal huurwoningen terugbouwen
- mogelijkheid tot meer woningen
- Huidige groene karakter behouden en verbeteren waar mogelijk
- Diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen
- Nieuwbouw aansluiten bij huidige karakter/architectuur in de wijk
- Geen hoogbouw, niet meer dan 4 lagen en kleinschalig
- Verduurzaming van de wijk
- Inrichting passend bij klimaatverandering



Referentiebeeld project Uden



## Richting Stadlander op stedenbouwkundige ontwerp

- Minimaal zelfde aantal huurwoningen terugbouwen
- mogelijkheid tot meer woningen
- Huidige groene karakter behouden en verbeteren waar mogelijk
- Diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen
- Nieuwbouw aansluiten bij huidige karakter/architectuur in de wijk
- Geen hoogbouw, niet meer dan 4 lagen en kleinschalig
- Verduurzaming van de wijk
- Inrichting passend bij klimaatverandering
- Versterken langzaam verkeersroutes



## Planning vervolg planvorming

- Tot december 2022 participatie ontwerpproces
- Tot juli 2023 voorbereidende werkzaamheden sloop
  - Wet natuurbescherming onderzoek en nadien ontheffingsaanvraag
  - Inventarisatie asbest en bodem
- Vanaf januari 2023 tot juli 2023 selectie bouwpartner met rol voor jullie
- Vanaf september 2023 start Ruimtelijke Ordening procedure
- In Q2 2024 start sloop 1<sup>e</sup> fase

## Samenvatting

- Aanmelding voor deelname participatie via aanmeldformulier en voor alle sessies:
  - Vanavond direct invullen
  - Formulier uiterlijk 2 oktober via e-mail ([halsteren@stadlander.nl](mailto:halsteren@stadlander.nl)) of bij Buurt Informatie Punt (Brievenbus St. Maartensplein 28)
- 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> voorkeur voor thema ivm groepsverdeling

Onderwerp	Datum	Tijd	Wie
Open inloopavond – start participatieproces:	Dinsdag 27 september 2022	19.00uur tot 21.00uur	Iedereen
Aanmeldperiode	t/m 2 oktober		
Werkgroepavond 1	Donderdag 13 oktober 2022	17.00uur tot 21.00uur	participanten
Werkgroepavond 2	Dinsdag 1 november 2022	19.00uur tot 22.00uur	participanten
Werkgroepavond 3	Donderdag 17 november 2022	19.00uur tot 22.00uur	participanten
Werkgroepavond 4	Donderdag 1 december 2022	19.00uur tot 22.00uur	participanten
Open inloopavond – presentatie uitkomsten	Donderdag 15 december 2022	19.00uur tot 21.00uur	Iedereen



Participatie begint vanavond!!  
Denk mee over de naam van jullie wijk?

Vragen?

[www.stadlander.nl/halsteren-centrum-oost](http://www.stadlander.nl/halsteren-centrum-oost)