



VERSLAG INFORMATIEAVOND 23 FEBRUARI 2026

Herontwikkeling Koning Willem II straat

Bergen op Zoom

Stadlander

lithos —
— bouw & ontwikkeling

Grosfeld
Bekkers
van der Velde

Inleiding

Stadlander gaat de sociale huurwoningen in de Koning Willem II straat slopen en nieuwe, duurzame woningen terug bouwen. Stadlander heeft Lithos gekozen als bouwpartner voor de sloop en nieuwbouw van de woningen. Om direct omwonende en wijkbewoners te informeren over de herontwikkeling is er een informatiebijeenkomst georganiseerd op maandag 23 februari 2026. Tijdens deze avond zijn omwonende geïnformeerd over de plannen en het vervolg daarvan. De avond is nadrukkelijk bedoeld als eerste kennismaking tussen Stadlander, Lithos en onze burens. We vinden het belangrijk dat de nieuwe woningen goed passen in de buurt en willen dan ook graag in gesprek met alle betrokkenen om tot een ontwerp te komen die aansluit bij de uitstraling van de straat en de wijk. In dit verslag worden de eerste reacties op de plannen weergegeven en gaan we in op het vervolg van de herontwikkeling.

Aanleiding

Volgens de Nationale Prestatieafspraken moeten woningcorporaties woningen met een slechte energielabel (E-F-G) verduurzamen. Dit kunnen corporaties doen door woningen te renoveren of te slopen en vervangen voor nieuwbouw. In de afgelopen jaren is uitgebreid onderzoek gedaan naar de toekomst van de huurwoningen in de Koning Willem II Straat. Daarbij zijn verschillende renovatiemogelijkheden onderzocht. Uit deze onderzoeken blijkt dat renovatie niet haalbaar is: de woningen hebben krappe plattegronden, lage plafonds en weinig technische ruimte voor verduurzaming. Stadlander heeft ervoor gekozen om de woningen te slopen en duurzame, nieuwe woningen terug te bouwen. Nieuwbouw geeft de voordelen om meer woningen toe te voegen, aangezien er veel vraag is naar (sociale huur) woningen.

Vanaf 1 oktober 2024 loopt het sociaal plan. Door dit plan worden huurders begeleid naar andere woningen. In april 2026 zijn alle huurders verhuist en worden de woningen gesloopt.

Doelstelling herontwikkeling

In samenspraak met de gemeente Bergen op Zoom zijn uitgangspunten geformuleerd waar de nieuwbouw aan moet voldoen:

- Het realiseren van duurzame woningen in de Koning Willem II straat;
- Géén hoogbouw en aandacht voor het historisch karakter van de wijk;
- Een variatie in het woonprogramma voor een brede doelgroep;
- De woningen bieden comfort en woongenot voor onze huurders;
- Goede aansluiting op de bestaande omgeving.

Op basis van deze punten heeft Stadlander een bouwpartner gezocht. Het ontwerp van Lithos sprong eruit, omdat dit recht doet aan het historisch karakter van de straat, waarbij veel herkenbare stijlelementen uit de wijk (entree-nis, hoekelement) terugkomen. De

verschillende woningtypen bieden een thuis aan verschillende woningzoekenden: (kleine) gezinnen, stellen, alleenstaanden en senioren.

Het plan

De nieuwbouw omvat de bouw van 47 woningen: (zie onderstaande afbeelding)

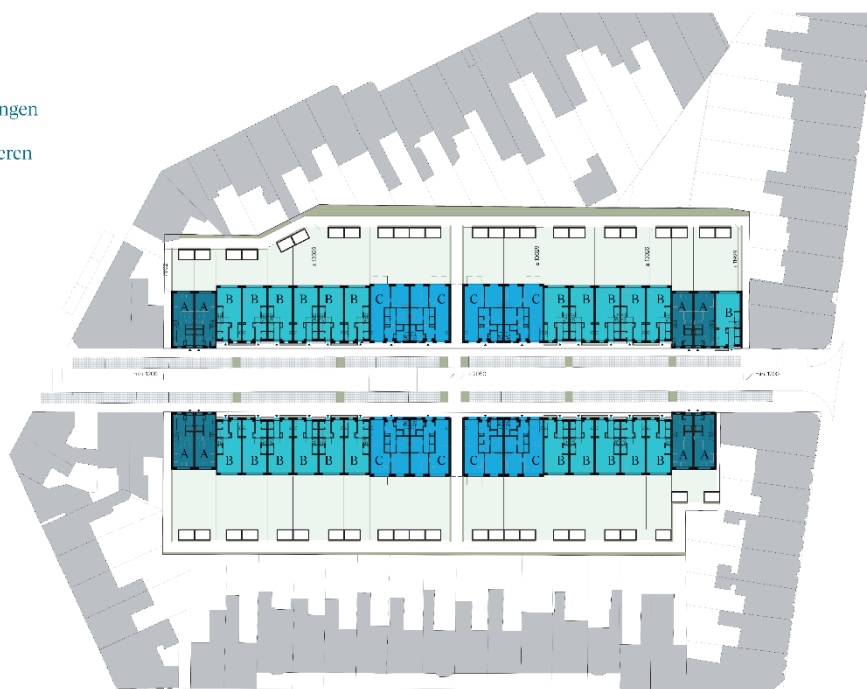
- 8 kleine eengezinswoningen met 2 slaapkamers (type A)
- 23 eengezinswoningen met 3 slaapkamers (Type B)
- 8 benedenwoningen (Type C)
- 8 bovenwoningen Type C)

Door te kiezen voor smallere woningen en 16 beneden-bovenwoningen hebben we de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Volgens de gemeentelijke parkeernormen brengen we 40 parkeerplaatsen terug in de straat. Dit is exclusief parkeerplaatsen voor de bestaande (koop)woningen in de Koning Willem II straat. In totaal blijven 45 parkeerplaatsen beschikbaar in de straat.

8x Type A
23x Type B
16x Type C

Totaal 47 woningen

40x langsparkeren
in de straat



Afbeelding 1: Situatie nieuwbouw met woningtypes

In het ontwerp van de nieuwe woningen is goed gekeken naar zowel de bestaande woningen als ook naar de woningen in de omliggende straten. Herkenbare punten in de architectuur komen in het nieuwe ontwerp terug. Daarnaast worden ook elementen hergebruikt zoals de dakpannen en de bestaande muurankers.



Afbeelding 2: Gevelaanzicht nieuwe situatie.

Slopen en bouwen

Slooppartner A. van Liempd zal de woningen duurzaam en circulair slopen. Daarbij worden zoveel mogelijk materialen hergebruikt. A. van Liempd is in de wijk ook bekend van de sloop van de Scheldeflat. In de aanloop naar de sloop worden verschillende activiteiten uitgevoerd:

- Buurt-groen-oogst-dag: tijdens deze dag kan het groen in de achtertuinen “geoogst” worden door buurtbewoners voor hergebruik in hun eigen tuinen;
- Individuele afspraken met direct aangrenzende woningen worden ingepland;
- Aparte informatiebijeenkomst over de sloop: maandag 16 maart 2026 om 19.00 uur, kantoor Stadlander, Rooseveltlaan 150, Bergen op Zoom;
- Bouwkundige opname van de volgende woningen:
 - Koning Willem II Straat 2A, 38, 40, 1A, 35, 37 en 39
 - Koning Willem III Straat 2 t/m 34
 - Burgemeester de Roocklaan 11 t/m 45
 - Prins Bernardlaan 41 t/m 51
 - Antwerpsestraat 64 t/m 78A en 82a t/m 92

Tijdens deze bouwkundige opname worden foto's gemaakt van de huidige staat van de woningen, zowel in de woning als aan de buitengevel. Mocht er schade ontstaan aan uw woningen, dan helpt het rapport u om dit aan te tonen.

De nieuwe woningen worden naar verwachting gefundeerd op staal. De ondergrond in dit deel van Bergen op Zoom is goed waardoor het uitgangspunt is dat er geen heiwerkzaamheden hoeven plaats te vinden. Dit betekent dat de bouw trillingsarm verloopt.

Planning

- | | |
|--------------------------------|--|
| ▪ Sloop | 2 ^e kwartaal 2026 |
| ▪ Aanvraag omgevingsvergunning | 3 ^e -4 ^e kwartaal 2026 |
| ▪ Start bouw | 4 ^e kwartaal 2026 |
| ▪ Oplevering woningen | 4 ^e kwartaal 2027 |
| ▪ Inrichting openbare ruimte | 1 ^e kwartaal 2028 |

Reacties tijdens de informatieavond

- De presentatie gaf wisselende reacties. Het ontwerp van de voorzijde werd met veel enthousiasme ontvangen.
- Het plan is gepresenteerd zonder de achtergevel te tonen. Dit komt doordat dit deel nog verder ontworpen wordt, mede op basis van de reacties tijdens de informatieavond. Voor een aantal omwonenden is dit aspect belangrijker dan het straatbeeld.
- Omwonenden hadden graag gehad dat wij van te voren gesprekken met hen hadden gevoerd. In het voortraject van de uitvraag zijn enkele straatinterviews gehouden, maar het is onduidelijk met welke personen deze gesprekken hebben plaatsgevonden.
- Sommige omwonenden hebben het gevoel dat er al beslissingen zijn genomen over hun directe leefomgeving, zonder dat zij inbreng kunnen geven. De bijeenkomst is echter bedoeld als eerste kennismaking en als eerste stap van de omgevingsdialoog.
- Er zijn zorgen geuit over het aantal beschikbare parkeerplaatsen.
- Daarnaast zijn er zorgen geuit over de veiligheid en het verlies van groen. Het plan voor een achterpad gaf wisselende reacties: de ene buur wil graag een poort, de ander heeft liever groen.

Vragen tijdens de informatieavond

Onderwerp	Vraag	Antwoord
<i>Achtergevel/ achterpad</i>	Hoe komt de achtergevel en het achter gebied eruit te zien?	Dit wordt verder uitgewerkt en wordt met u gedeeld, zodra dit beeld beschikbaar is.
	Hoe is de inkijk vanaf balkon op de tuinen? Wat is de afstand tot de tuinen?	Dit wordt verder uitgewerkt en wordt met u gedeeld, zodra dit in beeld is gebracht.
	Kan het achterpad ook bereikbaar worden voor omwonende	In het plan is een achterpad ingetekend. Dit pad ligt volledig op de grond van Stadlander. Het achterpad is bereikbaar via een

		afgesloten poort. Via bijgevoegde enquête (zie QR-code) kunt u aangeven of u gebruik zou willen maken van het achterpad. We zullen dit verder onderzoeken als 75% van de omwonende hier interesse in hebben.
	Wat merk ik van het achterpad?	Huurders zullen gebruik maken van het achterpad om bij hun schuur of tuin te komen, bijvoorbeeld om hun fiets in de schuur te zetten.
	Kan ik een stuk grond kopen van Stadlander om bij mijn tuin te voegen?	Dit zou alleen mogelijk zijn als alle omwonenden dit wensen (100% per straatzijde). Via bijgevoegde enquête (zie QR-code) kunt u aangeven of u hier interesse in heeft.
<i>Parkeren</i>	Is bij het berekenen van de parkeernorm rekening gehouden met de particuliere woningen in de Koning Willem II Straat?	Ja, hier is rekening mee gehouden. Voor de nieuwe woningen zijn 40 parkeerplaatsen benodigd. In totaal blijven 45 parkeerplaatsen beschikbaar in de straat.
	Worden bewoners (particulieren) van de Koning Willem II straat gecompenseerd voor hun parkeervergunning als ze 1,5 jaar niet in de Koning Willem II straat kunnen parkeren?	Nee, een parkeervergunning vragen bewoners aan voor een zone, niet voor een specifieke straat. Tijdens de sloop kunnen bewoners van de Koning Willem II straat voor hun woning parkeren. Tijdens de bouw zullen deze bewoners een parkeergelegenheid moeten zoeken in de omliggende straten.
<i>Erfafscheiding</i>	Wordt de huidige erfafscheiding behouden of komt er een nieuwe erfafscheiding?	De huidige erfafscheidingen blijven behouden. Hoe de nieuwe situatie eruit komt te zien, werken we nog verder uit, dit is ook afhankelijk van de uitkomst van bijgevoegde enquête (zie QR-code).
<i>Nieuwbouw</i>	Hoe hoog en diep worden de nieuwe woningen in relatie tot de bestaande woningen?	De huidige hoogte is 5,6 meter, de nieuwe hoogte wordt ongeveer 6,3 meter. De huidige woningen zijn 7 meter diep (excl. uitbouwen), de nieuwe woningen

		worden 10,8 meter diep. Dit wordt in een tekening uitgewerkt. In de volgende bijeenkomst zullen we laten zien wat dit inhoudt ten opzichten van de huidige situatie.
	Hoe hoog worden de bergingen?	De bergingen zijn 2,50 meter hoog.
	Wat zijn de dieptes van de tuinen?	Dit wordt in een tekening uitgewerkt en wordt met u gedeeld zodra dit beschikbaar is. Dit is ook afhankelijk van de uitkomst van bijgevoegde enquête (zie QR-code).
	Hoever steken de nieuwe woningen t.o.v. de bestaande woningen uit die haaks staan op de bestaande woningen?	Dit wordt in een tekening uitgewerkt en wordt met u gedeeld zodra dit beschikbaar is.
	Is er een 3D tekening beschikbaar van de nieuwe situatie?	Dit wordt in een tekening uitgewerkt en wordt met u gedeeld zodra dit beschikbaar is.
	Nu is er veel groen en vogels in de tuinen. Hoe is dat in de nieuwe situatie?	We gaan aan de slag met het ontwerp van het achterterrein. Zodra we een eerste tekening hebben, zullen we dit met u delen. Dit is ook afhankelijk van de uitkomst van bijgevoegde enquête (zie QR-code).
	Houd ik straks genoeg zonlicht in mijn tuin?	We maken een zonnestudies. Zo brengen we in beeld hoeveel zonlicht en schaduw u gedurende een dag en jaar heeft. Deze wordt met u gedeeld zodra dit beschikbaar is.
<i>Huurders</i>	Wat voor mensen komen er te wonen?	Alle nieuwbouwwoningen zijn sociale huurwoningen. We bouwen een mix van eengezinswoningen en beneden- en bovenwoningen. Zo bieden we een thuis aan een brede doelgroep: senioren, stellen, alleenstaanden en gezinnen.
	Ik heb interesse in een huurwoning of ik ken iemand die interesse in een huurwoning heeft. Wat moet ik doen?	De eerste stap is om je in te schrijven als woningzoekende bij Zuidwestwonen.nl.

		We verwachten in het najaar van 2027 de woningen aan te bieden via Zuidwestwonen.nl.
--	--	--

Vervolg

De informatieavond was voor ons bedoeld als kennismaking en start van de omgevingsdialoog, zeker niet het eindpunt. We staan aan het begin van het proces waarin we – samen met u – het ontwerp verder vorm willen geven. Tijdens de avond hebben we veel vragen en zorgen gehoord.

In de komende weken werken we de diverse onderdelen verder uit op basis van uw vragen en zorgen, onder andere het ontwerp van de achterzijde en de invulling van het achterterrein.

Hoe gaan we verder?

- Op **16 maart 2026, 19.00 uur** organiseren we een informatiebijeenkomst over de sloop van de woningen. Deze bijeenkomst vindt plaats op het kantoor van Stadlander aan de Rooseveltlaan 150 Bergen op Zoom;
- Op **13 april 2026 18.30 uur tot 20.00 uur** organiseren we een bijeenkomst voor de bewoners aangrenzend aan **bouwblok Noord** om het ontwerp aan die zijde van de straat te bespreken. Deze bijeenkomst vindt plaats op het kantoor van Stadlander aan de Rooseveltlaan 150 Bergen op Zoom;
- Op **13 april 2026 20.00 uur tot 21.30 uur** organiseren we een bijeenkomst voor de bewoners aangrenzend aan **bouwblok Zuid** om het ontwerp aan die zijde van de straat te bespreken. Deze bijeenkomst vindt plaats op het kantoor van Stadlander aan de Rooseveltlaan 150 Bergen op Zoom



Samen werken aan een goed ontwerp

We vinden het belangrijk dat u zich gehoord voelt en dat we samen tot een plan komen dat past bij de buurt. Uw betrokkenheid helpt ons om een ontwerp te maken dat goed aansluit bij de omgeving.

Tegelijkertijd zijn wij ons er van bewust dat er gemengde gevoelens bestaan over diverse onderwerpen. Welke ontwerpkeuzes we maken, het is waarschijnlijk niet mogelijk om volledige tevredenheid bij alle betrokkenen te realiseren. Uiteraard zullen we dit zoveel mogelijk nastreven.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neem gerust contact met ons op:



Desiree van der Zalm
Vastgoedontwikkelaar Stadlander
088 – 562 6000
info@stadlander.nl



Bjørn Jongste
Projectleider Lithos
06-31995512
bjongste@lithos.nl

Presentatie informatieavond

De presentatie van de informatieavond kunt u downloaden onder 'Meer informatie' via de projectwebsite van het project Koning Willem II straat via:

<https://stadlander.nl/project/koning-willem-ii-straat/>

Enquête:

Via onderstaande QR-code kunt u de enquête invullen om uw mening te geven over:

- Mogelijke toegang tot het achterpad (vragen 1 t/m 5) en
- Het aankopen van een strook grond grenzend aan uw achtertuin (vragen 6 t/m 10).



Scan deze QR-code met uw smartphone, u komt dan in de online omgeving. Het is verplicht om uw naam, adres, e-mail en telefoonnummer in te voeren indien u de enquête invult.

We vragen u uiterlijk **16 maart 2026** de enquête in te vullen.

Toelichting - Mogelijke toegang tot het achterpad:

In het ontwerp van de nieuwe woningen aan de Koning Willem II straat hebben wij een afsluitbare nieuwe brandgang/achterpad opgenomen voor de bereikbaarheid van de achtertuinten van de nieuwe huurwoningen. Dit pad grenst aan uw woning, maar ligt volledig op ons eigen terrein.

Standaard wordt de nieuwe brandgang alleen toegankelijk voor de nieuwe huurders. Wij onderzoeken echter of er voldoende draagvlak is om ook de aangrenzende bestaande woningen toegang te geven tot dit achterpad, zodat u via een poort een directe toegang tot uw achtertuin kunt krijgen (dit kan overigens niet in combinatie met een eventuele doorgetrokken groene buffer tussen de achtertuinten van de nieuwe huurwoningen en de bestaande woningen). Toegang kan alleen plaatsvinden via een veilig beheersysteem (bijvoorbeeld sleuteluitgifte of een vergelijkbaar systeem) want wij willen de brandgang niet openbaar toegankelijk hebben. Daarom willen wij graag uw mening horen. Wanneer **minimaal 75%** van de bewoners die aan het nieuwe pad grenzen interesse toont, nemen wij dit plan verder in behandeling. **Let op: ongeacht de uitslag van deze interessepeiling blijft de keuze om al dan niet toegang te verlenen tot het nieuwe achterpad te allen tijde voorbehouden aan Stadlander.**

Toelichting - Aankoop grond:

In dit ontwerp onderzoeken wij de mogelijkheid om een strook grond, direct grenzend aan uw achtertuin, te verkopen aan de aangrenzende bestaande woningen. Het gaat om extra tuinoppervlak dat nu nog tot het perceel van de nieuwe ontwikkeling behoort. Indien deze optie wordt uitgewerkt, kan deze strook grond worden aangekocht voor **€ 110,- per m² ex BTW**. Wij peilen graag of er voldoende draagvlak is om dit voorstel verder in beraad te nemen (bij eventuele aankoop van de grond vervalt de eventuele doorgetrokken groene buffer tussen de achtertuinten van de nieuwe huurwoningen en de bestaande woningen). Alleen **wanneer 100%** van de bewoners die direct grenzen aan de betreffende strook grond interesse toont, nemen wij dit plan verder in behandeling.

De keuze om de verkoop uiteindelijk wel of niet door te zetten blijft te allen tijde voorbehouden aan Stadlander.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.