



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG 13 APRIL 2026

Herontwikkeling Koning Willem II straat

Bergen op Zoom

Stadlander

lithos _____
_____ bouw & ontwikkeling

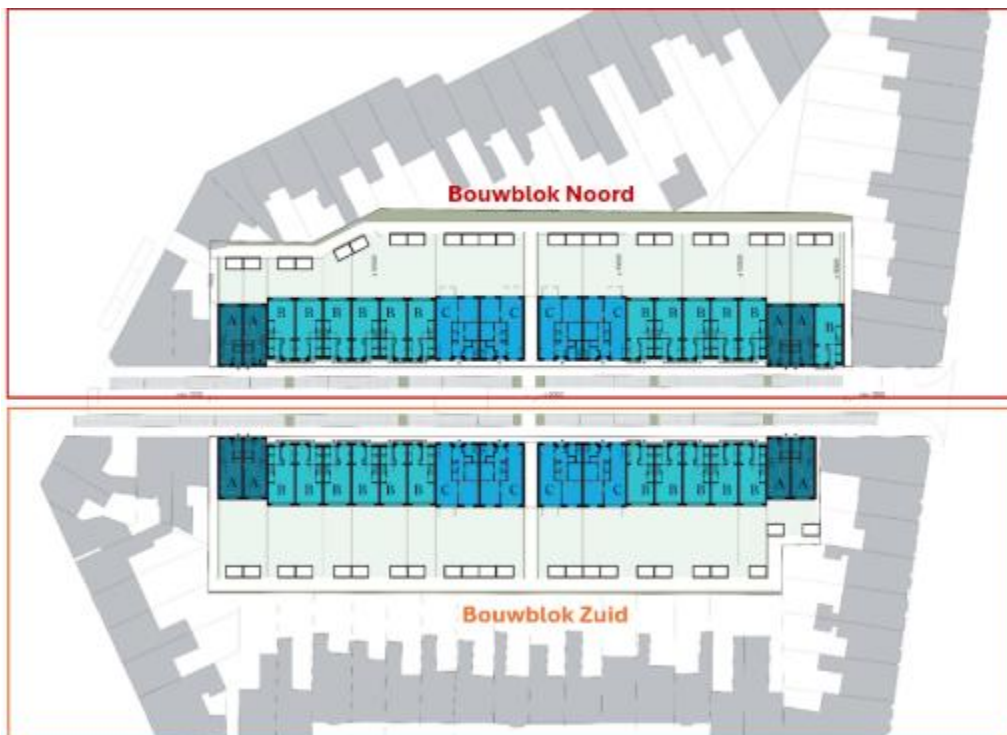
Grosfeld
Bekkers
van der Velde

Inleiding

Stadlander en Lithos werken samen aan een nieuwe toekomst voor de Koning Willem II Straat. De oude huurwoningen maken plaats voor 47 nieuwbouwwoningen. Om onze directe burens en wijkbewoners te betrekken bij de herontwikkeling is een omgevingsprocedure opgestart. Deze procedure omvat de volgende onderdelen:

- Eerste kennismaking: georganiseerd op maandag 23 februari 2026;
- Informatiebijeenkomst over de sloop: georganiseerd op maandag 16 maart 2026;
- Omgevingsdialoog: georganiseerd op maandag 13 april 2026;
- (digitale) Enquête om de behoefte bij direct omwonenden te inventariseren;
- Verslagen en nieuwsbrieven (zowel digitaal als per post).

Dit verslag is een samenvatting van de omgevingsdialoog van 13 april jl. We hebben per straatzijde een aparte dialoog georganiseerd: één dialoog voor onze burens aan *de noordzijde* (Burgemeester de Roocklaan 3 t/m 47 en Antwerpsestraat 56 t/m 78) en één dialoog voor onze burens aan *de zuidzijde* (Koning Willem III Straat 2 t/m 34, Prins Bernhardlaan 39 t/m 51 en Antwerpsestraat 82 t/m 92). Verderop in dit document geven we antwoord op de veel gestelde vragen.



Afbeelding 1 Bouwblokken Noord- en Zuidzijde project

Stand van zaken

De omgevingsdialoog op 13 april zijn we gestart met een korte toelichting op de stand van zaken van het Voorlopig Ontwerp. Het vertrekpunt was het Schetsontwerp, dat Lithos in december 2025 heeft gemaakt. Op basis van dit Schetsontwerp is Lithos als bouwpartner geselecteerd. Dit ontwerp is vervolgens aangepast, onder andere op basis van de opmerkingen tijdens de eerste

bewonersbijeenkomsten en de uitkomsten van de enquête. Zo zijn we gekomen tot een Voorlopig Ontwerp, dat we tijdens de bijeenkomst van 13 april hebben besproken.

Uit de enquête blijkt dat aan beide straatzijden sprake is van zeer hoog draagvlak voor de toegang het nieuwe achterpad. Het verschil tussen noord en zuid is gering. De algemene tendens is positief.

Resultaten enquête mogelijke toegang tot achterpad

	Ja	Nee	% Ja
Noordzijde	14	2	88%
Zuidzijde	12	1	92%

Tabel 1 Enquête achterpad

Op basis van de uitslag van enquête komt Stadlander de omwonenden tegemoet en bieden we alle omwonenden met een directe aansluiting op het nieuwe achterpad toegang hiertoe. Wij zijn ons ervan bewust dat dit impact heeft op de bestaande erfafscheidingen. Daarom brengen wij, op kosten Stadlander, nieuwe poorten en schuttingen aan. Deze schuttingen en poorten worden eigendom van de particuliere woningeigenaren. Het onderhoud komt daarmee voor rekening van de particuliere eigenaren. We maken met iedereen persoonlijke afspraken voor een goede aansluiting op het achterpad. Wij streven ernaar om de nieuwe erfafscheidingen voor start bouw (medio november) gerealiseerd te hebben. De precieze planning volgt nog.



Afbeelding 2 Situatietekening Voorlopig Ontwerp - april 2026

Naast het inventariseren van de toegang tot het nieuwe achterpad hebben we ook geïnventariseerd of er behoefte was voor de aankoop van grond van Stadlander

Resultaten enquête aankoop grond

	Ja	Nee	% Ja
Noordzijde	13	3	81%
Zuidzijde	6	7	46%

Tabel 2 Enquête aankoop grond

Op basis van de uitslag van de enquête is er aan de zuidzijde onvoldoende draagvlak voor grondaankoop. Aan de zuidzijde is deze optie daarom niet uitgewerkt en aangeboden.

Aan de noordzijde van het projectgebied heeft een reeks aaneengesloten burens interesse getoond voor de aankoop van grond. Daarom is ook een variant uitgewerkt van de situatie van het achterpad met verkoop van grond.



Afbeelding 3 Situatietekening noordzijde van het achterpad met verkoop van grond

Per adres is aangegeven hoeveel m² grond de aankoop grond zou kunnen betreffen. Hiervoor geldt dat de grond aangekocht kan worden tegen de geldende grondprijs van snippergroen in de gemeente Bergen op Zoom: € 110,- ex. BTW. De bijkomende kosten (notaris en kadaster) zijn voor kosten koper. Ook de kosten voor het aanbrengen van erfafscheidingen tussen zijdelingse erfgronden onderling verzorgen en betalen de kopers zelf. Bij Aqte notarissen is een offerte opgevraagd, om de aktes collectief bij dezelfde notaris te laten passeren. Deze offerte is tijdens de omgevingsdialoog gedeeld en zal ook per e-mail verstrekt worden.

In eerst instantie is aangegeven dat een groene buffer in deze variant komt te vervallen. Tijdens de omgevingsdialoog is de vraag gesteld of de groene buffer nog wel aangebracht kan worden op het deel van het achterpad, waar burens geen grond aankopen. Deze hybride variant zullen we nader

onderzoeken. Hierbij geldt nog steeds dat we geen groen aanbrengen ter hoogte van de erfafscheidingen van de omwonenden die overgaan tot grondaankoop.

Het plan

De nieuwbouw omvat de bouw van 47 woningen:

- 8 kleine eengezinswoningen met 2 slaapkamers
- 23 eengezinswoningen met 3 slaapkamers
- 8 benedenwoningen
- 8 bovenwoningen
- 44 parkeerplaatsen

De impressies van het Voorlopig Ontwerp kunt u terugvinden in bijgevoegde presentatie.

Zonnestudie

Op onze website www.stadlander.nl/koning-willem-ii-straat vindt u bij 'Meer informatie' een zonnestudie. In een video laten we zien hoe de zonneschijn en schaduwval eruit ziet. Links laat de huidige situatie zien, rechts is de nieuwe situatie. De video geeft verschillende hoeken weer:

- Zuidoost – hoek Koning Willem III Straat / Antwerpsestraat
- Noordwest – hoek Burgemeester de Roocklaan / Prins Bernhardlaan
- Bovenaanzicht

De zonnestudie is gemaakt voor 22 december (de dag dat de zon het laagst staat), 21 juni (dan staat de zon het hoogst) en 21 maart / 23 september (de zon staat dan 'half' tussen de andere twee data).

Sloop

De belangrijkste maatregelen op een rij:

- Vanaf maandag 13 april sluiten we de Koning Willem II Straat af tussen huisnummer 1 en 22.
- Eind april starten we met de handmatige sloop.
- Vanaf maandag 11 mei gaan we over op de machinale sloop. De Koning Willem II Straat is vanaf dan afgesloten tussen huisnummer 1 en 36.
- De werktijden zijn van 07.00-16.00 uur.
- In overleg met de gemeente Bergen op Zoom komt een tijdelijke in- en uitrit aan de Prins Bernhardlaan. Aan deze zijde komt straks ook de bouwkeet van Lithos te staan voor de nieuwbouw.
- Sloopbedrijf A. Van Liempd plaatst een mobiele keet binnen de bouwhekken.
- Voor de bouwvak (uiterlijk week 35) zijn alle sloopwerkzaamheden afgerond.
- Neem gerust contact op bij vragen of als u iets wilt melden met het sloopbedrijf A. Van Liempd. Dit kan via het kantoor op telefoonnummer 0413-477979 of via de mail wendy@avanliempd.nl of bij calamiteiten via telefoonnummer 06-57668528 (24/7 bereikbaar).

Meer weten over de sloop? Op de website www.stadlander.nl/koning-willem-ii-straat vindt u antwoorden op veel gestelde vragen over de sloop. U kunt ook de presentatie terugkijken.



Afbeelding 4 Situatietekening in- en uitrit bouwverkeer

De bouwkundige opname van de meeste woningen zijn uitgevoerd of ingepland. Tijdens de omgevingsdialoog hebben nog enkele omwonenden zich gemeld, waar nog geen opname is uitgevoerd. Met deze omwonenden zal contact opgenomen worden om een afspraak te maken. Ook hebben enkele omwonenden aangegeven geen rapportage van de opname ontvangen te hebben. Dit gaan we navragen bij het bureau dat de opnames doet.

Planning

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ Sloop handmatig | start eind april |
| ▪ Machinale sloop | start begin mei |
| ▪ Inloopbijeenkomst definitief ontwerp | juni 2026 |
| ▪ Aanvraag omgevingsvergunning | juli 2026 |
| ▪ Plaatsen schuttingen | tussen juli en november |
| ▪ Start bouw | november 2026 |
| ▪ Oplevering woningen | eind 2027 |
| ▪ Inrichting openbare ruimte | februari 2028 |

Vragen tijdens de omgevingsdialoog

Onderwerp	Vraag	Antwoord
<i>Achterpad/ erfafscheidingen</i>	Is het mogelijk om een groene buffer (noordzijde) te behouden ook al wordt er grond aangekocht door enkele omwonenden?	In eerst instantie is aangegeven dat een groene buffer in deze variant komt te vervallen. We onderzoeken of de groene buffer nog wel aangebracht kan worden ter hoogte van de percelen waar burenen geen grond aankopen. Hier komen we tijdens de volgende bijeenkomst op terug.
	Is een stenen schutting ook mogelijkheid i.p.v. een houten schutting?	Nee dit is niet mogelijk. Stadlander plaatst de erfafscheidingen kosteloos voor u. Wij willen overal dezelfde erfafscheiding.
	Kunnen schuttingen in zijdelingse erfgrenzen ook vervangen worden?	Wij zullen t.z.t. de contactgegevens delen van de schutting leverancier. Burenen kunnen onderling regelen dat de zijdelingse erfafscheidingen ook vervangen worden (indien gewenst). Deze bijkomende kosten betalen de burenen zelf.
	Kunnen oude schuttingen ook afgevoerd worden door Lithos?	Ja, dit is mogelijk. Afspraken hierover volgen te zijnder tijd.
	Moeten omwonenden gebruik maken van ondergrondse containers of mogen ze daarvoor kiezen?	Deze vraag bespreken we met de gemeente Bergen op Zoom. Hier komen we tijdens de volgende bijeenkomst op terug.
<i>Parkeren / verkeer</i>	Kan de parkeernorm van de gemeente Bergen op Zoom gedeeld worden?	Ja, het parkeerbeleid van de gemeente Bergen op Zoom kunt u hier vinden: bergse_parkeernormen_2025_versie_inspraak.pdf Op pagina 18 is een overzicht opgenomen van de parkeernormen binnen de diverse gebieden, gebaseerd op de type woningen en de omvang van die woningen.
	Blijft de Koning Willem II straat eenrichtingsverkeer?	Ja, hier verandert niks aan.

<i>Installaties</i>	Hoeveel zonnepanelen komen op de woningen en zijn deze zichtbaar bij de achtergevel?	We weten nu nog niet hoeveel zonnepanelen geplaatst worden. In de volgende fase wordt een zogeheten BENG-berekening gemaakt dat bepaald hoeveel zonnepanelen benodigd zijn. De zonnepanelen komen op het platte dak, dus zullen nauwelijks zichtbaar zijn. Hier komen we tijdens de volgende bijeenkomst op terug.
	Komt er een warmtepomp op het dak?	Ook dit zijn we nog aan het onderzoeken. Een warmtepomp komt op het dak of in de berging. Dit is ook afhankelijk van het geluidsonderzoek wat hierbij uitgevoerd wordt. Hier komen we tijdens de volgende bijeenkomst op terug.
<i>Nieuwbouw</i>	Is meer differentiatie in de achtergevel mogelijk?	Dit zal door de architect nader bekeken worden. Hier komen we tijdens de volgende bijeenkomst op terug.
	Kan de huidige rooilijn van de woningen aangehouden worden?	Nee dit is niet mogelijk. Vanuit de gemeente Bergen op Zoom hebben we als eis meegekregen dat er meer ruimte moet komen in de straat, zodat er ook meer groen kan komen. In het ontwerp is dit uitgangspunt verwerkt.
	Is een groen sedum dak mogelijk op de bergingen?	Dit zal nader bekeken worden. Hier komen we tijdens de volgende bijeenkomst op terug.
	Worden de poorten richting de achterpaden 'hufferproof' gemaakt, zodat hier niet overeen geklommen kan worden?	Ja, hier zullen we rekening mee houden.
	Zijn de leilindes bladhoudend?	Dit zullen we nader onderzoeken.
<i>Sloop</i>	Gaan we sproeien bij het slopen bij warm weer?	Ja, we zullen sproeien om stofoverlast te beperken.

Samen werken aan een goed ontwerp

We willen u bedanken voor uw inbreng in dit proces en de constructieve bijeenkomsten en gesprekken die hebben plaats gevonden. Het ontwerp is daarmee beter geworden en sluit goed aan bij de omgeving. In juni komen we graag voor de laatste keer bij u terug om het Definitieve Ontwerp te presenteren. Op basis van dat ontwerp vragen wij de omgevingsvergunning aan.

Presentatie Omgevingsdialoog

De presentatie van de omgevingsdialoog 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/>

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