Onderwerp: Integraal Programma van Eisen Plein 13 ruimtelijke ontwikkeling

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
GroenLinks	1	Vraag bij C.2.1.: Als de onderverdeling in percentages binnen de categorie middelduur en vrije sector vrij is, hoe spitst deze zich dan toe op het project? Wordt hier later een verdeling in gemaakt en naar de raad gestuurd, of op een andere manier? Vervolgvraag: Eronder wordt vernomen dat Bovenstaande woningdifferentiatie (zie tabel) geldt voor elk afzonderlijk project binnen het plangebied wat een toevoeging kent van meer dan 20 woningen. Is het mogelijk dat een ontwikkelaar onder deze 20 woningen gaat zitten?	In de Woondeal is als harde randvoorwaarde dat er bij projecten van meer dan 20 woningen de volgende verdeling moet worden gehanteerd: - 66% betaalbaar. Binnen deze categorie valt ook het aandeel 30% sociale huur (van het totale woningprogramma per project) - 34% vrije sector Het staat de ontwikkelende partijen vrij om zelf een onderverdeling te maken in de categorie middeldure huur en middeldure koop. Dat zelfde geldt voor de onderverdeling in de vrije sector huur en vrije sector koop. Deze grens van 20 woningen is in de Woondeal opgenomen. Een ontwikkelaar kan besluiten een aanvraag in te dienen die onder de 20 woningen valt. In het licht van de financiële businesscase is het niet te verwachten dat op Plein 13 initiatieven worden ingediend onder de 20 woningen.
	2	Er staat: 'Dit betekent niet dat er geen plek is voor meerpersoonshuishoudens binnen Plein 13 (grondgebonden of appartementen). Incidentele grondgebonden woningen op plekken die aansluiten op bestaande grondgebonden woningen is mogelijk. Kunt u hier een voorbeeld van geven hoe dit in de praktijk er uit zou zien in een casus? Dit is op dit moment nog erg onduidelijk.	Momenteel werken we aan het concept Masterplan. Hierin kijken we welke woningtypologie passend is op welke plek, daarbij ook rekening houdend met de aansluiting op de bestaande situatie. Voor grondgebonden woningen zien we mogelijkheden aan de Antwerpsestraatweg en op het ABG-terrein. Het concept Masterplan wordt ook met uw raad besproken.
	3	Wat is de huidige stand van zaken rondom het compensatiefonds sociale huur onderaan pagina 25? Is het juridisch haalbaar?	Het compensatiefonds is juridisch haalbaar en nu in voorbereiding, zoals het IPvE stelt. De verwachting is dat dit eind Q1 2025 aan de raad kan worden aangeboden.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
		Wat is het verwachte tijdspad voordat wij deze als raad aangeboden krijgen?	
	4	Er wordt gesteld in het IpvE: '. *Wanneer uw raad dit compensatiefonds heeft vastgesteld, zal dit van toepassing verklaard worden op de ontwikkelingen binnen Vrederust waarvoor nog afspraken in een overeenkomst moeten worden vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelende partij.'* Staat dat, op dit moment in relatie met Plein 13?	Dit is een verschrijving, het moet Plein 13 zijn i.p.v. Vrederust.
	5	Op pagina 35 lezen we: *'De wens is om de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing iets typisch Bergs mee te geven. Dit kan door het landschap van de Brabantse Wal als inspiratie te gebruiken of bij de architectonische uitwerking inspiratie op te doen in de historische binnenstad of te kijken naar de typische Vlaams-Nederlandse manier van bouwen. Voorbeelden zijn het toepassen van verwijzingen naar baksteenarchitectuur van de Amsterdamse School-stijl die voorkomt in de 19e-eeuwse schil, of aansluiting zoeken bij de Bergse binnenstad met gevels in pastelkleuren, 'couleur locale' meekraprood of zacht wit. Kenmerkende architectonische details zoals aangezette daklijsten, ornamentale gevelstenen of poorten passen bij de Bergse architectuur* De vragen die ik bij het bovenstaande heb zijn: 1. Vanuit wat of wie komt deze wens voort, en met welke reden?	Met de transformatie van het plangebied Plein 13 ontstaat er een nieuwe wijk die beter aansluit op de binnenstad van Bergen op Zoom. Met name aan de randen van het plangebied we een aansluiting willen zoeken bij de bestaande architectuur in Bergen op Zoom door verwijzingen in de architectuur op te nemen. Omdat een gedeelte van het plangebied binnen beschermd stadsgezicht ligt, is het zoeken naar een zorgvuldige ruimtelijke overgang van oude naar nieuwe bebouwing noodzakelijk. Momenteel werken we aan een beeldkwaliteitsplan waarin de uitgangspunten verder worden uitgewerkt. We leggen dit beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.
	6	2. Is het mogelijk om een schatting te maken van hoe veel meer geld door een ontwikkelaar of gemeente moet worden gestoken om aan deze wens te voldoen?	Er is een berekening gemaakt van de huidige onderhoudskosten van de huidige arealen openbaar gebied in het plangebied.

Vragensteller	Nr.	Vraag	Antwoord
			Zodra de inrichtingsplannen gereed zijn en dus ook de nieuwe arealen bekend zijn maken wij inzichtelijk of de onderhoudskosten stijgen dan wel dalen. Het is nu nog in een te vroeg stadium om daar uitsluitsel over te geven.