Gemeente Bergen op Zoom

RMD24-0021

Raadsmededeling

Datum	29 oktober 2024	Nr.	RMD24-0021
Van	Het college van B&W	Contactpersoon: I. Leermakers Email: i.leermakers@bergenopzoom.nl	
Aan	De raads- en burgerleden		
Portefeuillehouder(s)	Dhr. Hopmans		
Onderwerp	Integraal Programma van Eisen Plein 13	Doel	☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over:
1. Het Integrale Programma van Eisen Plein 13

Inleiding

Graag vernemen wij uw mening over:
1. Het Integrale Programma van Eisen Plein 13;
2. De uitwerking van de parkeerkencijfers voor Plein 13;
3. Het hanteren van de Woonstandaard 3.1 als onderlegger voor de omvang van de woningen.

Voor de planontwikkelingen van de woningbouwprojecten stellen we Integrale Programma's van Eisen (verder IPvE) op. In het IPvE leggen we uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen. We geven deze leidraad ook mee aan ontwikkelende partijen in de woningbouwprojecten en toetsen hun planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit.

In het IPvE is een uitsplitsing gemaakt in vier categorieën:

1. Landelijk en provinciaal beleidskader
Dit betreft wet- en regelgeving van diverse overheden en vormt een normatief en dwingend regelkader.

2. Gemeentelijk beleidskader
Dit is het regelkader van de gemeente zelf en hiervan kan alleen worden afgeweken bij raadsbesluit. Het gaat hierbij om reeds door u vastgesteld gemeentelijk beleid.

3. Randvoorwaarden
Het gemeentelijk beleidskader is op onderdelen niet (geheel) actueel en verdient bijstelling om de juiste kaders mee te geven in de projecten. Omdat de aanpassing van deze beleidsdocumenten sectoraal en niet gelijktijdig een actualisatie krijgt, ontstaat er vanuit de projecten de behoefte om deze aanpassingen nu vooruitlopend daarop vast te leggen. Dit doen we door deze aanpassingen en aanvullingen op het bestaande gemeentelijk beleidskader in het Integraal Programma van Eisen op te nemen. Deze aanvullingen en aanpassingen zijn terug te vinden in de categorie 'randvoorwaarden'. Door vaststelling van het Integraal Programma van Eisen door de raad krijgen deze randvoorwaarden de status van aanvullend gemeentelijk beleidskader.

4. Ambities en wensen
Naast de randvoorwaarden zijn er ook ambities en wensen ontstaan voor de betreffende projecten. Dit zijn zaken die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat van het gebied. We leggen deze niet vast als harde randvoorwaarde, maar als kansen die voor het gebied nader onderzocht kunnen worden. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen kwaliteit en (financiële) haalbaarheid.

Doelstelling
Zoals aangegeven zijn bovengenoemde documenten verzameld in een IPvE. Omdat de voornoemde randvoorwaarden zijn voortgekomen vanuit de projecten en niet eerder met uw raad besproken zijn, willen we graag het gesprek met u hierover aangaan alvorens wij u het IPvE ter besluitvorming voorleggen. Uw input kan dan meegenomen worden in het definitieve IPvE. In het IPvE komt een breed spectrum aan thema's aan bod.

Voor de focusprojecten (Vrederust, Bravis, Westersingel, Waterfront) volgen de IPvE's op een later moment. Uw input op het IPvE Plein 13 wordt uiteraard betrokken bij het uitwerken van de overige IPvE's.

Graag peilen wij uw gevoelens over het IPvE Plein 13. De volgende thema's lichten wij hier nog graag specifiek toe:
- Parkeerkencijfers
- Omvang woningen

Toelichting
Parkeerkencijfers
De vigerende parkeernormen uit de Nota Parkeernormen (2015) zijn volgens de generieke inzichten van de huidige tijd aan de hoge kant. Dit betekent dat het toepassen van de vigerende parkeernormen uit 2015 ervoor zorgt dat er meer parkeerruimte gerealiseerd wordt dan volgens huidige inzichten nodig is. Ruimte die niet ingezet kan worden voor andere functies in het gebied. Om deze reden is in het IPvE Plein 13 uitgegaan van de parkeerkencijfers van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek (verder: CROW). Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum, onder meer voor verkeer en vervoer. Het CROW heeft de parkeerkencijfers in juli 2024 geactualiseerd. Daarbij heeft het rekening gehouden met de laatste parkeerontwikkelingen, onder meer op het gebied van autobezit en autogebruik. De parkeerkencijfers van het CROW hebben geen wettelijke status. Alleen de wegbeheerder (in dit geval de gemeente) kan parkeernormen vaststellen. In de regel geldt wel dat de adviezen van het CROW zwaarwegend

als uitgangspunt worden gehanteerd door de meeste gemeenten in Nederland. De Raad van State onderschrijft in beroepsprocedures de parkeernormen wanneer deze gebaseerd zijn op de parkeerkencijfers van het CROW.

Met de Mobiliteitsaanpak wordt u een nieuw mobiliteitsbeleid voorgelegd, waarin ook de nieuwe parkeernormen worden opgenomen. Dit zal pas halverwege volgend jaar aan u voorgelegd kunnen worden. Voor de verdere planontwikkeling in het project Plein 13 is het echter nodig dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de te hanteren parkeerkencijfers, en worden deze onder het thema Mobiliteit in het IPvE opgenomen.

Het CROW hanteert in zijn parkeerkencijfers per woningtype (appartement, grondgebonden, sociaal, vrije sector) diverse parkeerkencijfers met een bandbreedte (een minimaal en maximaal parkeerkencijfer). Daarbij zijn deze gedifferentieerd naar het gebied binnen een gemeente (centrum, schil, rest bebouwde kom en buitengebied). Hoe gaan wij hier nu mee om in het voorliggende IPvE Plein 13?:

- In onze huidige Nota Parkeernormen (2015) is uitgegaan van gemiddelde parkeernormen. Voor het IPvE Plein 13 dat nu voorligt, hebben wij dat doorgezet. We gaan nu uit van de gemiddelde parkeerkencijfers die zijn gepubliceerd door het CROW in juli 2024 voor Plein 13. In de op te stellen Mobiliteitsaanpak zal met u worden besproken of het hanteren van een gemiddelde parkeernorm wordt gehandhaafd of dat een aanpassing wenselijk is.
- In onze huidige Nota Parkeernormen (2015) is Plein 13 ingedeeld in het gebied ‘Schil Bergen op Zoom’. In de op te stellen Mobiliteitsaanpak zal u een nieuw voorstel worden gedaan voor de indeling van de gebieden (wat hoort bij centrum, schil, rest bebouwde kom, buitengebied). Voor Plein 13 gaan wij vooralsnog uit van handhaving in het gebied “Schil Bergen op Zoom”. Dit levert hogere parkeerkencijfers op in vergelijking met een indeling in het gebied “Centrum Bergen op Zoom”.

Voor alle duidelijkheid, we hanteren de Parkeerkencijfers CROW nu als richtlijn voor de verdere planuitwerking. De definitieve vaststelling van parkeernormen volgt via de Mobiliteitsaanpak. Over de actualisatie van de mobiliteitsaanpak wordt uw raad op korte termijn geïnformeerd.

<u>Omvang woningen</u>
In de beleidsregel Binnenstad - die van toepassing is op het bestemmingsplan Binnenstad - is voor het kernwinkelgebied 60m2 aan gebruiksvloeroppervlak (verder: GO) per woning vastgelegd, daarbuiten 75 m² GO. Dit gebruiken we tot op heden als richtlijn voor alle andere delen van de gemeente, hoewel de beleidsregel daar niet van toepassing is. Deze beleidsregel Binnenstad wordt nu geactualiseerd, omdat ondernemers in de binnenstad knelpunten ervaren t.a.v. deze GO bij de transformatie naar woningbouw. Deze actualisatie zal naar verwachting in het eerste kwartaal leiden tot een aangepaste beleidsregel. In de overige projecten geven ontwikkelende partijen aan dat ook zij knelpunten ervaren t.a.v. de GO in relatie tot de betaalbaarheid van de woningen. Conform de Woondeal dienen we 66% van de totale woningbouwopgave te realiseren in de betaalbare sector, waarbij 30% van de totale woningbouwopgave in de sociale huursector dient te vallen.

Omdat de betaalbaarheid van het wonen steeds meer onder druk staat, hebben op landelijk niveau woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars gezamenlijk gekeken naar een passende balans tussen kwaliteit en prijs. Dit heeft geleid tot de Woonstandaard 3.1, waarbij brancheverenigingen voor de woningcorporaties Aedes aan heeft meegewerkt. De Woonstandaard streeft ernaar om betaalbare woningen te bieden en legt daarom per

productmarktcombinatie (PMC) vast dat de minimale basiseisen zijn om te zorgen voor een haalbaar concept wat voldoet aan een goed woon- en leefklimaat. In de Woonstandaard 3.1 wordt ingegaan op zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen, met daarbinnen diverse huishoudenssamenstellingen.

We hanteren voor het project Plein 13 deze Woonstandaard 3.1 voor het onderwerp minimale gebruiksvloeroppervlakte (GO) voor woningen. Het betreft hier de PMC's 2 t/m 4 en 5 t/m 9. De minimale gebruiksvloeroppervlakte die we hanteren is 50 m² voor een gestapelde sociale huurwoning (appartement, PMC 2). Dat betreft een woning die geschikt is voor een één- of tweepersoonshuishouden. We leggen deze minimale gebruiksvloeroppervlakte ook vast voor woningen in de vrije sector.

Bijlagen
De volgende bijlagen zijn, als onderdeel van deze raadsmededeling, bijgevoegd:

1. Integraal Programma van Eisen Plein 13

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris, burgemeester,

mr. drs. ing. M. van Vliet drs. M. Mulder MSc.