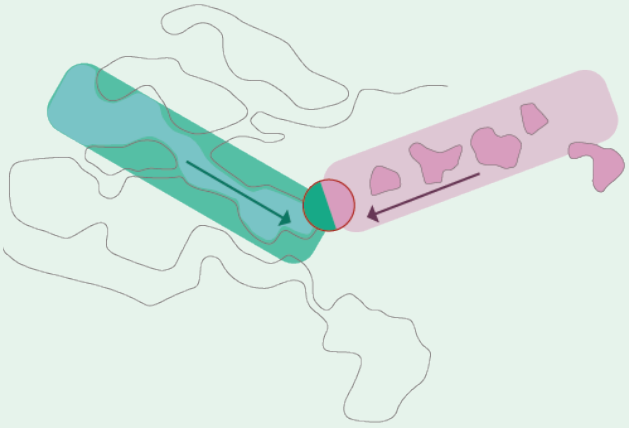


Waterfront Bergen op Zoom

Integraal Programma van Eisen
december 2024





EEN WOORD VOORAF

De context van Rijks- en Provinciebeslissingen

Nederland staat momenteel voor grootschalige ruimtelijke opgaven. Een woningopgave, mobiliteitstransitie, energietransitie, biodiversiteitsopgave, stikstofproblematiek; ons land heeft maar beperkte ruimte.
Politieke keuzes zijn gemaakt om de woningvoorraad op te schalen, met een sterkere nadruk op sociaal en betaalbaar en bij voorkeur binnen de bebouwde kom en binnen 15 (fiets-) minuten van openbaar vervoer.
Hiermee zijn nu de uitvoerende en ontwikkelende partijen aan zet om deze keuzes te concretiseren.

De gemeente Bergen op Zoom ziet het gebied Waterfront met uitstek als een geschikte locatie om uitvoering te geven aan deze nationale en provinciale keuzes.
Een locatie waar **substantieel (sociaal) woningprogramma** toegevoegd kan worden, **binnenstedelijk** en binnen **15 (fiets-)minuten** van openbaar vervoer. Tegelijkertijd kan de **waterkwaliteit** sterk worden verbeterd, **toerisme** in de BeLeefstad worden versterkt en het **voorzieningsniveau** minimaal op peil worden gehouden.
Waterfront heeft zo de mogelijkheid Bergen op Zoom een nieuw aantrekkelijk gezicht aan de Zeeuwse Delta te bieden.

1

INLEIDING



ACHTERGROND

Verstedelijking inzetten als middel voor de opgaven van vandaag en morgen

Waterfront is een van de gebiedsontwikkelingen die uitvoering geeft aan de ambitie om 7.000 woningen voor 2040 te realiseren. Als onderdeel van het Sleutelgebied Waterfront biedt de Omgevingsvisie al aanleiding en ontwikkelkader om het gebied te verbeteren. Het plangebied omsluit de Binnenschelde en strekt zich van de binnenstad tot aan de grenzen van de gemeente. Door de grootte zijn er veel verschillende kenmerken en gebiedstypes te vinden met veel onaangeboorde potentie. Zo moeten diverse, innovatieve en aantrekkelijke nieuwe woonmilieus ontstaan waarbinnen Bergenaren, maar zeker ook nieuwe inwoners van buiten de gemeente een unieke thuis gaan vinden. Hiermee wil de gemeente een bijdrage leveren om de heersende woningnood een stuk terug te dringen en invulling te geven aan de behoefte aan onderscheidende woonmilieus en typologieën. Als dit kan is het van belang dat eerst de landschappelijke context en het complexe watersysteem wordt verbeterd. De waterkwaliteit is op dit moment onvoldoende. Door het aanleggen van het Schelderijnkanaal is de oostkant van de Oosterschelde afgesneden van de Zeeuwse Delta en is een zoetwatersysteem ontstaan wat moeilijk gezond is te houden. Met de ontwikkeling van Waterfront willen we aangename gezonde leefmilieus op en langs de Binnenschelde realiseren. Daarvoor is het nodig dat de waterkwaliteit op orde gebracht wordt. Nader onderzoek is nodig om na te gaan of het haalbaar is om op een veilige manier een open waterverbinding met het Zeeuwse water te realiseren. Dit is een stimulans voor de waterkwaliteit, daarmee de biodiversiteit en zo ook de hele beleving van de plek. De recreatieve mogelijkheden van het water wordt hiermee vergroot. Dit heeft een gunstig effect op de te realiseren vastgoedwaarde en de algemene aantrekkelijkheid van de locatie. Belangrijk hierbij is ook om goede (langzaam verkeer) verbindingen met de (binnen-)stad worden gerealiseerd. Daarmee kunnen we op deze manier bezoekers van buiten aantrekken naar Bergen op Zoom, één van de doelstellingen uit het Bestuursakkoord. Realiseren van voldoende en klantvriendelijke parkeergelegenheid is hierbij een must. Kortom in dit pilotproject krijgt de stad Bergen op Zoom een nieuw aantrekkelijk stedelijk gezicht aan de Zeeuwse Delta. Realiseren van een kwalitatief hoogwaardige transformatie van het landschap van en rond de Binnenschelde wat bijdraagt aan het vestigingsklimaat en de woningbouwopgave. Dit alles moet als vliegwiel fungeren om bij te dragen aan doelen op andere thema's zoals bijvoorbeeld Stad aan het Water, de BeLeefbare Stad, werken en hoogwaardige voorzieningen.

Vier pijlers voor de ontwikkeling van waterfront



Landschap als basis

Een recreatief landschap vormt de basis voor de ontwikkeling waarin we water en bodem sturend maken. Een landschappelijk raamwerk dat de basis legt voor een gezonde leefomgeving waar ontmoeting, recreatie, verblijven en fijn wonen wordt gestimuleerd. Zo krijgt de stad Bergen op Zoom een passend stedelijk gezicht aan de Zeeuwse Delta.

Duurzame structuren

Met de ontwikkeling van Waterfront verbinden we de stad met het landschap. Nieuwe structuren dienen hieraan bij te dragen. Dit vraagt een andere inrichting van de openbare ruimte, waarbij verblijfskwaliteit boven bereikbaarheid gaat. Op die manier werken we aan een een gezond, sociaal en veilige leefomgeving die eeuwen kan meegaan.

Gemeenschappen vormen

De Omgevingsvisie ambieert een stedelijk en waterrijk woonmilieu in Waterfront. Daarom maken we niet meer van wat er al is in Bergen op Zoom, maar werken we aan aanvullende woonkwaliteiten en woningtypologieen. Hierbij gaat het niet om de hoogste toren maar om het fijnste straatleven waarin gemeenschappen gevormd worden.

Implementatie

De stad maak je samen. Daarom wordt er naast participatie rondom het project Waterfront ook zorgvuldig onderzoek uitgevoerd naar omgevingsfactoren die deze ontwikkeling met zich mee brengt zodat we borgen dat de hele stad er beter van wordt.

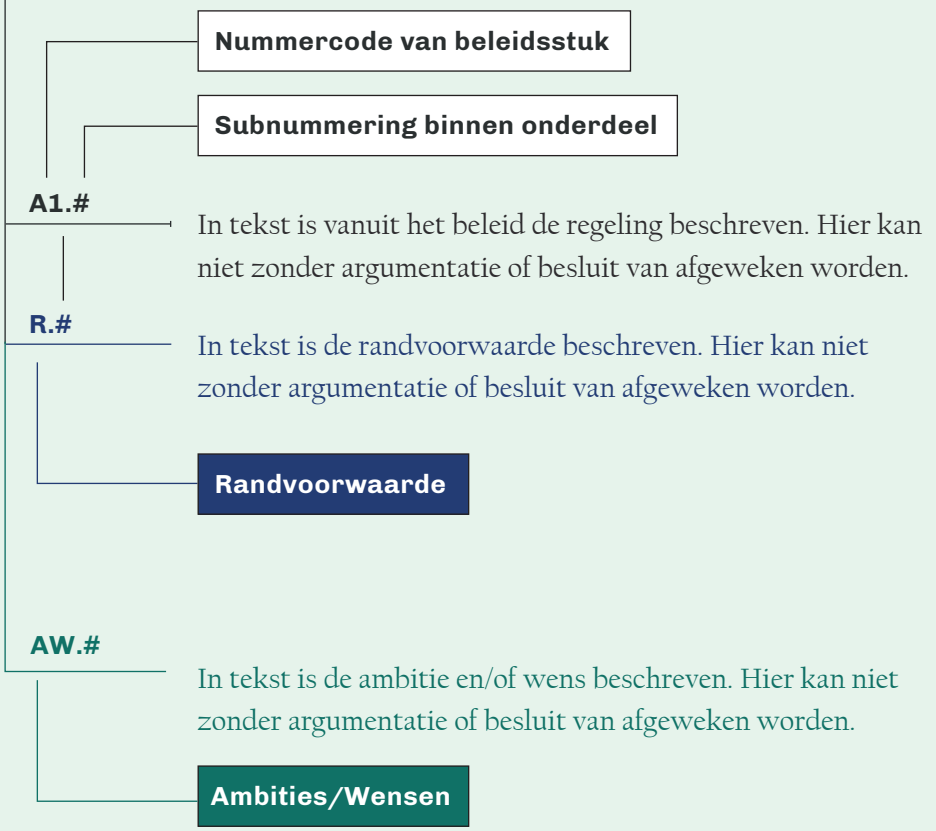
LEESWIJZER

Wat zijn de kaders van dit Integraal Programma van Eisen?

Dit Integraal Programma van Eisen (IPvE) bevat in de eerste plaats een overzicht van beleids- en visiedocumenten van relevante thema's voor Waterfront. Hoewel het gehele beleidskader van toepassing is voor Waterfront wordt in dit IPvE slechts telkens wordt kort verwezen naar passages uit beleids- en visiedocumenten die specifiek relevant zijn Waterfront. De volledige documenten zijn vindbaar op de gemeentelijke website www.bozbouwt.nl
De woningbouwopgave gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar juist ook om kwaliteit toe te voegen aan Bergen op Zoom. Om daar invulling aan te geven zijn per beleidsveld randvoorwaarden benoemd daar waar het gemeentelijk beleidskader door bijvoorbeeld landelijke en/of provinciale trends en ontwikkelingen niet meer geheel actueel is. Op deze wijze voldoet Waterfront aan de laatste trends en ontwikkelingen op de diverse beleidsthema's.
Dit IPvE wordt vastgesteld door de raad. Daarmee zijn de randvoorwaarden van de diverse beleidsvelden t.a.v. de woningbouwprojecten geborgd. Deze randvoorwaarden worden in de eerstvolgende actualisering van de afzonderlijke beleidskaders opgenomen.

Onderwerp of Beleidsstuk | **Beleid/Randvoorwaarde**

In de schuine tekst zijn de achterliggende gedachte(s) beschreven als samenvatting van het originele beleidsstuk.



Niet-limitatief

Europese, nationale, provinciale en regionale kaders zijn vaak leidend boven de lokale kaders die het Integraal Programma van Eisen omvat. Ondanks het IPvE het gemeentelijk niveau weergeeft, is Waterfront ook een (zeer) geschikte locatie binnen deze bovenregionale keuzes. Er wordt daarom aangenomen dat aan bovenregionale kaders en richtlijnen voldaan wordt zonder deze hier specifiek te vermelden.

2

INHOUD IPVE

Stedenbouw, verbeelding IPVE 13



Landschap als basis

Water 18
Groen & Natuur 24
Archeologie & Erfgoed 36



Duurzame structuren

Openbare Ruimte 30
Mobiliteit 34
Duurzaamheid & Energie 38



Gemeenschappen vormen

Wonen 42
Voorzieningen 48
Economie 50



Implementatie

Grondbeleid & Financiën 54
Omgevingsfactoren 56
Planproces 64

RUIMTELIJK KADER

Deze verbeelding vormt de ruimtelijke vertaling van het programma van eisen zoals hierna getoond. De verbeelding is nadrukkelijk geen ontwerp, maar een indicatieve vertaling van de ambities in project Waterfront.



Ontwikkelvelden



ontwikkelveld waarvan circa 25% bestaat uit werken



ontwikkelveld waarvan circa 75% bestaat uit groen



bijzonder (niet bewoond) object of paviljoen

Openbare ruimte



Plein



voet- en fietspad



auto ontsluiting



oeverpark

tekens en iconen



Afwijkend gebouw in hoogte, functie en/of uitstraling



doorgaande zichtlijn



plezierhaven


25%
75%

STEDENBOUW

Beleidskader + Randvoorwaarden

Nota Ruimtelijke Kwaliteit | **Beleid**

A1.1

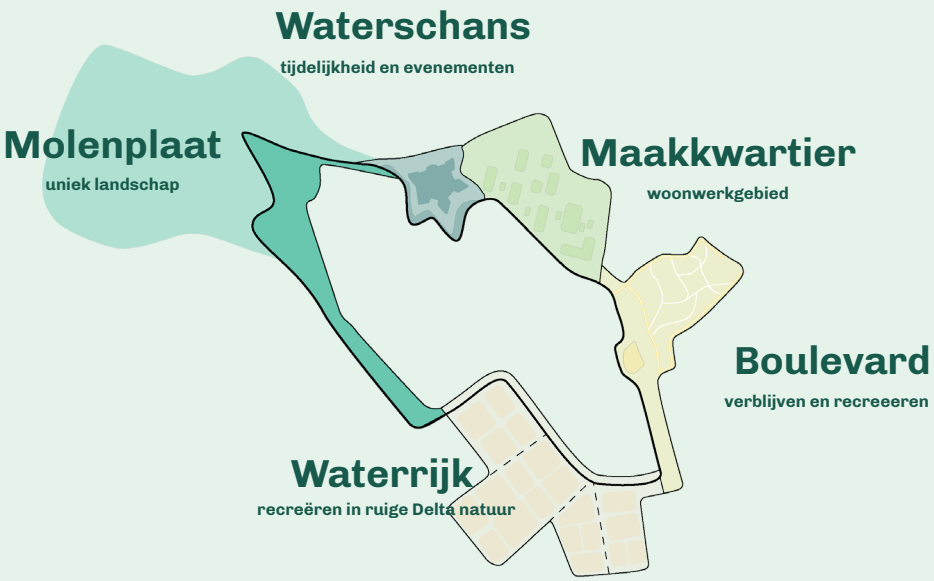
Een deel van het gebied valt onder het welstandsniveau ‘soepel’ en een deel onder het welstandsniveau ‘bijzonder’ (19e eeuwse stadsrand). Voor deze laatste categorie geldt een toetsing aan o.a.; ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik en kapvormen en de relatie met de openbare ruimte.

A1.2

Zonnepanelen zijn onder bepaalde voorwaarden toegestaan binnen het beschermd stadsgezicht. Buiten het beschermd stadsgezicht kan hier vrijer mee om worden gegaan en onderdeel zijn van de architectuur.

A1.3

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst de planuitwerkingen van Waterfront aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het Beeldkwaliteitsplan.



identiteit | **Randvoorwaarden**

R.1

Er zijn een vijftal deelgebieden gedefineerd vanuit de bestaande ruimtelijke kwaliteit en context. Deze zijn complementair aan elkaar en straks herkenbaar in sfeer en identiteit.

R.2

De gemiddelde hoogte van de bebouwing in Waterfront zal tussen de vier en maximaal acht lagen liggen. Dit zodanig dat bebouwing vanuit menselijk perspectief altijd achter de boomkronen ligt. Voor de specials in het plan (zie ster op IPVE verbeelding) wordt hiervan afgeweken. Hiervoor is de hoogte nog nader te bepalen. Bij de uitwerking van het masterplan en stedenbouwkundig plan wordt dit verder uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt.

R.3

Het Beeldkwaliteitplan zoals in latere fase opgesteld wordt binnen Waterfront is leidend voor de toetsing van de te maken plannen.

R.4

De bouwvelden zoals getoond in de IPVE verbeelding vormen de basis waarbinnen gebouwd gaat worden. Specifieke invulling van volumes en hoogtes zijn nader te bepalen.

Landschap als basis

Water 32

Groen & Natuur 34

Archeologie & Erfgoed 46



Een recreatief landschap vormt de basis voor de ontwikkeling waarin we water en bodem sturend maken. Een landschappelijk raamwerk dat de basis legt voor een gezonde leefomgeving waar ontmoeting, recreatie, verblijven en fijn wonen wordt gestimuleerd. Zo krijgt de stad Bergen op Zoom een passend stedelijk gezicht aan de Zeeuwse Delta.



WATER

Beleidskader + Randvoorwaarden

Gem. Waterprogramma | Beleid

A2.1

Het project moet worden gerealiseerd conform het GWP 2024-2027.

A2.2

Voor elke m^2 aan verhard oppervlak (alle daken en terrein verhardingen) binnen een ruimtelijke ontwikkeling dient 60mm aan waterberging (hemelwater) te worden gerealiseerd. Waterfront geldt als nieuwe ontwikkeling.

A2.3

Te hanteren volgorde hemelwaterverwerking: hergebruiken, bergen en infiltreren op eigen terrein, tijdelijke opslag in openbaar gebied met uitloop naar groen, afvoeren op bovengrondse hemelwatervoorziening, afvoeren op een ondergrondse hemelwatervoorziening, afvoeren op een gemengd rioolstelsel richting RWZI (enkel wanneer de andere stappen al zijn genomen).

Kaderrichtlijn Water | Beleid

A3

Ingrepen in en rondom de Binnenschelde zorgen voor een verbetering van de waterkwaliteit. Het streven binnen Waterfront is het realiseren en behouden van ecologisch gezond oppervlaktewater.

Europees Zwemwaterrichtlijn | Beleid

A4

In Nederland geïmplementeerd in Besluit Kwaliteit Leefomgevingen (BKL). De Binnenschelde is een belangrijke recreatie plas. De plas voldoet de afgelopen 6 jaar op 1 uitzondering na niet aan de gestelde kwaliteit door fecale overschrijdingen (poepbacterieën afkomstig van vogels). Ook is er regelmatig sprake van te hoge blauwalg concentraties. Momenteel wordt blauwalg nog niet meegenomen in de beoordeling van de zwemlocatie maar wel gemeten. Er worden op dit moment tests uitgevoerd om blauwalg op korte termijn te voorkomen. Met de ontwikkeling van Waterfront streven we naar een ecologisch gezond watersysteem waarbij de concentraties fecale bacteriën en blauwalg onder de norm blijven.

Water en bodem sturend

Beleid

A5

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de randvoorwaarden en beperkingen die het water- en bodemsysteem stellen. Het doel is om een toekomstbestendig Nederland te creëren waarin overstromingen, wateroverlast en droogte beter beheerd kunnen worden. Hierdoor voorkomen we in de toekomst bovendien zowel problemen, als hoge(re) kosten en (mogelijke verdere) schade.

NAS Randvoorwaarden

Het hoofddoel van de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS) is om Nederland klimaatbestendig te maken. Dit houdt in dat Nederland voorbereid moet zijn op de onvermijdelijke klimaatveranderingen, zoals hitte, droogte, wateroverlast en ander extreem weer. De strategie richt zich op het verkleinen of beheersbaar houden van de negatieve effecten van klimaatverandering, zoals schades, overlast, ziekten, vroegtijdige sterfte en nadelige veranderingen in milieukwaliteit
en ecosystemen.

Uit de kamerbrief 'De Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving kunnen de volgende eisen en randvoorwaarden voor woningbouw worden afgeleid:

R.5 Toepassing van de maatlat voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwde omgeving om gebieden klimaatbestendiger te ontwikkelen..

R.6 Gebruik van de Ladder Duurzame Verstedelijking om bodemafdekking te verminderen en bescherming van waardevolle onafgedekte bodems.

R.7 Circulaire waterhuishouding en waterbesparing bij nieuwbouw stimuleren.

Hemelwater **Randvoorwaarden**

R.8 Bij de realisatie van nieuwe gebouwen is het uitgangspunt dat hemelwater en grijs water wordt hergebruikt.

Wadi **Randvoorwaarden**

R.9 Wadi's binnen 48 uur leeg.

Beleefbaarheid **Randvoorwaarden**

R.10 In elk deelgebied (zoals te zien in de IPVE verbeelding) wordt in het ontwerp water als leidend element in de openbare ruimte ingezet zodat het bijdraagt aan het voorkomen van wateroverlast, verkoeling biedt, bijdraagt aan de versterking van de biodiversiteit en bijdraagt aan de identiteit van de Binnenschelde.

R.11 Met de uitbreiding van de containerterminal bij de Theodorushaven is de huidige jachthaven op een ongunstige plek komen te liggen. Binnen Waterfront wordt onderzocht of het mogelijk is om de huidige jachthaven in het ontwikkel gebied een nieuwe plek kan krijgen.

Waterkwaliteit **Randvoorwaarden**

R.12 Waterkwaliteit wordt door middel van de ontwikkeling verbeterd

R.13 Landschappelijke oplossingen worden onderzocht en verkozen boven technische

R.14 Gelet op de hoge waterstanden aan de Boulevard en het Maakkwartier is het niet wenselijk om ondergrondse parkeeroplossingen te realiseren.

R.15

De Bergse Adaptatie Strategie is een lokale vertaling van de NAS. De gemeente Bergen op Zoom heeft als stip op de horizon: “In 2050 is Bergen op Zoom klimaatbestendig en waterrobuust”. Daartoe streven we vijf ambities na:

- Voorkomen van schade door droogte. Voor Waterfront betekend dit water opvangen aan de voet van de Brabantse Wal om zo een tegendruk te bieden aan de grondwaterstromingen en ervoor zorgen dat er water beschikbaar is voor het nieuw aan te leggen groen.
- Beperken van schade door hevige neerslag. Door rekening te houden met de inpassing van waterbergende elementen.
- Voorbereiden op overstromingen. Het Volkerak-Zoommeer is een aangewezen waterbergingsgebied. Aanpassingen aan de Noordlandse dijk moeten voldoen aan het gestelde veiligheidsniveau.
- Het bieden van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving tijdens hitte. Om de hogere zomerse temperaturen te kunnen doorstaan wordt voldoende groen ingezet om schaduw te creëren en een verkoelend effect te geven door verdamping.
- Waarbij de voorkeur uitgaat naar natuurlijke water en beplanting structuren.

circulaire waterhuishouding | **ambities/wensen**

AW.1

De drinkwatervoorziening in West-Brabant staat onder druk. Het hergebruiken van hemelwater (regenwater) en grijswater (licht vervuild water, zoals van de douche) helpt om de vraag naar schoon drinkwater te verminderen. Door regenwater en grijswater in te zetten voor minder waardige doeleinden zoals het doorspoelen van het toilet, beschermen we de drinkwatervoorraad voor essentiële toepassingen zoals koken en drinken. Hierdoor blijft er ook voor toekomstige generaties voldoende drinkwater beschikbaar

Groen & Natuur

Beleidskader + Randvoorwaarden

Groenstructuurplan **Beleid**

A6

Het project moet voldoen aan het vigerend groenstructuurplan.

LIOR **Beleid**

A7

Het project moet worden gerealiseerd conform de vigerende leidraad inrichting openbare ruimte (bij schrijven is dat de LIOR 2023-2027).

Groeninpassing | **Randvoorwaarden**

R.16 In het westelijk deel van de Binnenschelde wordt ruimte gecreëerd voor meer flora en fauna passend bij het Zeeuwse Delta landschap.

R.17 3/30/300 regel als richtlijn: 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, een minimale boomkroonbedekking in buurten van 30% en iedereen moet op 300 meter wandelafstand van zijn woning toegang tot een groene verblijfsplek of park (van tenminste 1 hectare) hebben. Dit wordt in het beeldkwaliteitsplan specifiek gemaakt per deelgebied.

R.18 Bij appartementengebouwen toepassen van groene gevelplanten (Klimplanten) voor koeling van gebouwen en directe omgeving. Deze klimplanten in openbare ruimte planten.

R.19 Geen traditionele straten waarin het profiel wordt ontworpen vanuit het gebruik van de auto maar een robuust natuurlijk kader waarin gewoond wordt en de auto te gast is. Minder verharding zorgt namelijk voor een gezondere bodem, betere omgang met hitte en minder wateroverlast.

R.20 Toepassing van inheemse, klimaatbestendige beplanting.

R.21 Groene inrichting als ontmoetingsplek en uitnodiging tot bewegen (zie voorzieningen, bewegen en sport).

R.22 Op plekken op maaiveld in de openbare ruimte waar voertuigen kunnen laden en lossen, danwel kort parkeren, dienen de parkeerplaatsen klimaatadaptief te worden vormgegeven.

R.23 Het rondje Binnenschelde zoals getoond in de IPVE verbeelding vormt de plek waar de delta en de stad elkaar ontmoeten. Hier is geen plek voor gemotoriseerd vervoer, hier staat verblijfskwaliteit en ruimte voor groen en water voorop.

ARCHEOLOGIE & ERFGOED

Beleidskader + Randvoorwaarden

Vestingsvisie | Beleid

A8

Het project moet passen binnen de doelen en speerpunten van de Vestingvisie

Beleidsvisie Maaterieel erfgoed | Beleid

A9

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Erfgoedvisie voor gemeente Bergen op Zoom. Zodra deze is vastgesteld, zal deze als beleidskader dienen.

Archeologie | Beleid

A10

Volgens de huidige archeologische verwachtingswaardekaart hebben verschillende delen van het plangebied respectievelijk een hoge, middel of lage verwachtingswaarde voor de aanwezigheid van archeologische relicten. De bekende aanwezige archeologische vestingrelicten zijn beschermd en mogen niet worden afgebroken. Nog onbekende archeologische relicten dienen bij sloop en/of nieuwbouw (grondverstoringen) te worden onderzocht.

Archeologie | **Randvoorwaarden**

R.24

In de voorfase moet een verkenning plaatsvinden of en hoe archeologische vestingrelicten te integreren zijn in het project en kunnen bijdragen aan de beleefbaarheid van het vestingverleden

Waterschans | **Randvoorwaarden**

R.25

Het grondlichaam van Waterschans en haar oeverranden worden niet aangetast. Er wordt hier geen grond uitgegeven voor permanente bebouwing. Hier kan wel een flexibel/demontabel paviljoen neergezet worden die dienst doet aan evenementen en tijdelijk gebruik.

Kiek in de Pot | **Randvoorwaarden**

R.26

De elementen met historische waarden in het Stadspark Kiek in de Pot zijn aangegeven op de verbeelding IPVE. Deze mogen niet aangetast worden binnen de contouren die in de kaart zijn opgenomen.

Geertruidadijk | **Randvoorwaarden**

R.27

De Geertruidadijk kent geen (cultuur)historische status en ook vanuit de gemeente hechten we geen waarde aan het behoud van de dijk in huidige vorm. De dijk vormt op dit moment door haar hoogteverschil juist een barriere tussen de stad en de Binnenschelde. De ligging van de dijk kan qua hoogte of qua lijn in het ontwerp als historisch element herkenbaar terug gebracht worden.

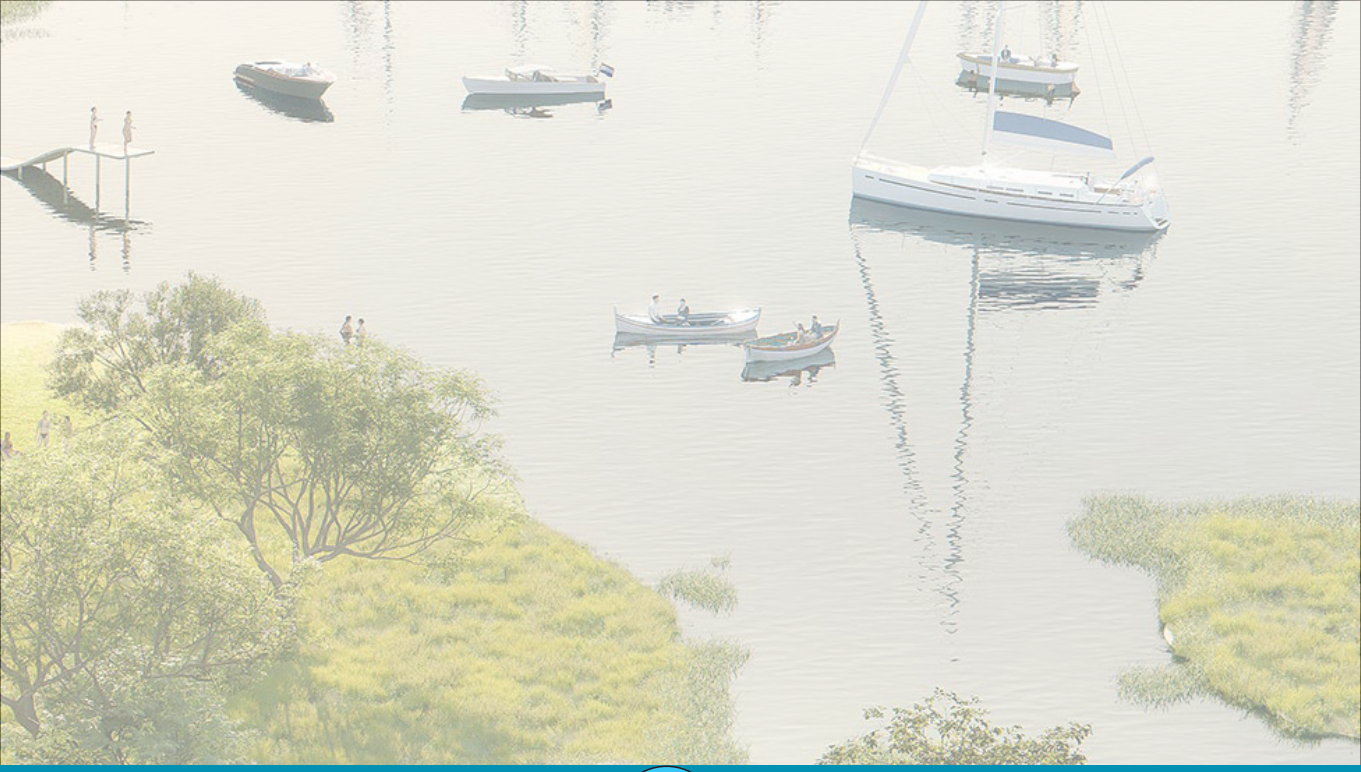


Duurzame structuren

Openbare Ruimte 38

Mobiliteit 40

Duurzaamheid & Energie 36



Met de ontwikkeling van Waterfront heffen we barrieres op tussen de stad en het landschap. Nieuwe structuren dienen hieraan bij te dragen. Dit vraagt een andere inrichting van de openbare ruimte, waarbij verblijfskwaliteit boven bereikbaarheid gaat. Op die manier werken we aan een een gezond, sociaal en veilige leefomgeving die eeuwen kan meegaan. Niets duurzamer dan dat.



OPENBARE RUIMTE

Beleidskader + Randvoorwaarden

IBOR Beleid

A11.1 Project moet voldoen aan IBOR 2023.

A11.2 De themagebieden die nu voorkomen binnen het plangebied zijn ‘invalswegen’ & ‘woongebied’. Er dient rekening te worden gehouden met het voorgeschreven kwaliteitsniveau.

A11.3 Mogelijk wordt er het themagebied park toegevoegd aan het plangebied. Het voorgeschreven kwaliteitsniveau is hetzelfde als voor ‘invalswegen’ & ‘woongebied’.

Inkoop Beleid

A12 Conform hoofdstuk 1 ‘Openbare Ruimte’ van het Actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen.

Inrichtingsplan openbare ruimte | Randvoorwaarden

In een later stadium wordt een inrichtingsplan (infrastructuur, parkeren, groen, water, compensatieplan) opgesteld.

R.28 In dit inrichtingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen privaat terrein en openbaar gebied. Er worden daarbij richtlijnen opgenomen van hoe deze gebieden ingericht dienen te worden. Zo wordt duidelijk tot waar de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de gemeente reikt.

R.29 Bij de uitwerkingen van de VO-ontwerpen wordt niet alleen de kosten van aanleg in beeld gebracht, maar ook de kosten van beheer en onderhoud. Deze laatste kosten dienen meegenomen te worden in de gemeentelijke meerjarige beheer- en onderhoudsplannen.

Sociale Veiligheid | Randvoorwaarden

R.30 Om sociale veiligheid te waarborgen zijn gebouwen naar de straat toegekeerd en kijken ramen uit op de openbare ruimte.

R.31 Een harde overgang is omwille van privacy en/of een mix aan functies niet gewenst.

R.32 Bij bepaling type verlichting moet rekening gehouden worden met natuurinclusiviteit.

Kwaliteit | Randvoorwaarden

R.33 Om de ambitie van een groene leefomgeving te realiseren wordt parkeren zo weinig mogelijk in de openbare ruimte opgelost, uitzonderingen zijn enkel (tijdelijk) laden en lossen of plekken voor minder validen

R.34 Er wordt gewoond in het groen, wat betekent dat het groen standaard doorloopt tot de voordeur, tenzij niet anders kan.

R.35 Een gezonde leefomgeving geeft aanleiding in de openbare ruimte voor wandelen, spelen, sporten en ontspanning

R.36 Continue landschap vormt de basis voor de kwaliteit van het waterfront. Deze wordt zo min mogelijk doorsneden door infrastructurele barrieres. de mobiliteitsstructuur zoals in de verbeelding IPVE is weergegeven vormt het uitgangspunt.

R.37 We streven naar hergebruik van (kwalitatieve) materialen bij de herinrichting van de openbare ruimte

R.38 Geen bebouwing plaatsen op het stamriool

R.39 Gemeentelijke riolering uitsluitend in (toekomstig) openbaar gebied

R.40 Geen bomen of andere bebouwing projecteren op het talud van ondergrondse leidingen. Het volledige trace van persleidingen en stamriool dient vrij gehouden te blijven.

R.41 Riolering wordt in een gescheiden systeem aangelegd. Er geldt een 60mm bergingseis voor de nieuwe ontwikkeling.

MOBILITEIT

Beleidskader + Randvoorwaarden

Verkeersplan | **Beleid**

A13

In het Verkeersplan (2014) hebben de onderstaande wegen binnen het plangebied een aanduiding:

Categorisering
Markiezaatsweg › gebiedsontsluitingsweg 50 km/h
Van Konijnenburgweg › gebiedsontsluitingsweg 50 km/h
De Boulevard › erftoegangsweg 30 km/h
Calandweg › erftoegnagsweg 30 km/h

Fietsnetwerk
De Boulevard, M.L. Kingbrug maakt onderdeel uit van primair hoofdfietsroutenetwerk onderdeel van het regionaal fietsnetwerk West-Brabant. Rondje Binnenschelde maakt onderdeel van toeristische fietsroutenetwerk.

Openbaar Vervoer netwerk
De Markiezaatsweg en van Konijnenburgweg maken onderdeel van het openbaar vervoer netwerk, stadslijn 25. Halte voorzieningen moeten gehandhaafd worden en waar nodig/mogelijk uitgebreid worden afhankelijk van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Toegankelijkheid: bij de realisatie van trottoirs gelden de eisen voor toegankelijkheid (voor mindervaliden, kinderwagens) als uitgangspunt.

Beleidsnota Parkeren | Beleid

A14.1 Verduurzaming van het verkeer vindt plaats door het gebruik van de fiets, OV en duurzame voertuigen te stimuleren.

A14.2 Leefbaarheid in de wijken wordt verbeterd door parkeernormen te hanteren en maatwerkoplossingen rondom bovenwijkse voorzieningen te vinden.

A14.3 Het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen is geen exacte wetenschap , maar maatwerk. De parkeernormen zijn strikt geformuleerd met een vaste norm per functie. Mocht meer flexibiliteit binnen Waterfront noodzakelijk zijn dan zal dit via een apart traject gewijzigd moeten worden.

A14.4 Parkeerplaatsen in de schil rond de binnenstad zijn primair bedoeld voor bewoners en recreanten.

Nota Parkeernormen | Beleid

Conform de uitgangspunten zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Parkeernormering 2015:

A15.1 Mocht meer flexibiliteit binnen Waterfront noodzakelijk zijn dan zal dit via een apart traject gewijzigd moeten worden.

A15.2 De maximale loopafstand van de parkeerplaats tot de woning bedraagt 100m.
De maximale loopafstand tot een commerciële functie bedraagt 500m.

Hubs | Randvoorwaarden

R.42 Parkeren zoveel als mogelijk situeren in hub('s), dit betekent als vertrekpunt dat er op maaiveld in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Als op eigen terrein parkeren noodzakelijk is dient dit passend te zijn in het stedenbouwkundig plan binnen Waterfront.

R.43 Oplossingen van deelmobiliteit kan leiden tot afname parkeervraag en worden ondersteund. Gemeente is zelf geen leverancier van deelmobiliteit.

R.44 Bij het inrichten van het gebied Waterfront wordt de openbare ruimte zo weinig mogelijk gedomineerd door parkeerplaatsen. Laad en los plekken worden groen ingepast.

R.45 Fietsparkeren en stalling ander langzame vervoersmiddelen zoveel mogelijk oplossen in gebouwen.

Langzaam verkeer op één | Randvoorwaarden

R.46 Binnen plangebied wordt prioriteit gegeven aan langzaam verkeer (voetganger & fietsers). Autoverkeer in het gebied is altijd te gast (30 km/h) en wordt zo veel mogelijk voorkomen.

R.47 Breedte van wegen zijn voldoende voor hulpdiensten en incidenteel vrachtverkeer (voor laden en lossen).

R.48 Het Rondje Binnenschelde (incl. mogelijke uitbreiding daarvan) is bedoeld voor langzaam verkeer, beheer- en onderhoudsvoertuigen, hulpdiensten en aan noordzijde voor bestemmingsverkeer (afhankelijk van uitwerking stedenbouwkundig plan).

R.49

Vooruitlopend op de actualisatie Mobiliteitsaanpak (incl. parkeernormering), welke wordt vastgesteld door de gemeenteraad, worden de door het CROW gepubliceerde Parkeerkencijfers 2024 gehanteerd bij de verdere planontwikkeling van Waterfront. Het CROW hanteert minimale en maximale parkeerkencijfers per categorie.

DUURZAAMHEID & ENERGIE

Beleidskader + Randvoorwaarden

RES West-Brabant | Beleid

A16

De RES 1.0 West-Brabant is in juni 2021 vastgesteld. De belangrijkste thema's uit deze RES 1.0 zijn:

1. Zon op dak
2. Duurzame warmte
3. Innovatie en eigenaarschap
4. Besparing

Voor Waterfront betekent dit dat in de uitwerking van de plannen met deze thema's rekening wordt gehouden. Zon op daken van bebouwing, besparing door goede isolatie van gebouwen.

Warmtetransitievisie | Beleid

A17

In de warmtevisie is omschreven dat onderzocht moet worden dat bestaande warmtenetten uitgebreid kunnen worden. Aandachtspunt is een duurzame, betrouwbare born.

Ontwerpnota Duurzame Energie | Randvoorwaarden

Ten aanzien van gemeentelijk vastgoed geldt dat gemeente zelf het goede voorbeeld moet geven. Voor bestaande bouw is sprake van een groot energiereductie-potentieel.

R.50 Conform landelijke wet- en regelgeving moeten alle nieuw te bouwen woningen vanaf 2020 een EPC van nul hebben. Dit betekent dat het gebouwgebonden energieverbruik gedekt wordt met lokaal opgewekte duurzame energie.

Biobased Bouwen | Randvoorwaarden

Biobased bouwen als vertrekpunt met de volgende aandachtspunten:

R.51 Alles biobased is niet mogelijk (bijv. liftschacht). Bij de uitwerking van het plan en bouwlocaties wordt met marktpartijen nagegaan wat op dat moment bedrijfseconomisch maximaal haalbaar is.

R.52 In algemene zin enkel biobased wanneer materialen van relatief dichtbij beschikbaar zijn.

R.53 Voorafgaand aan sloop van een gebouw moet eerst geïnventariseerd zijn welke materialen hergebruikt kunnen worden.

0-op-de-meter | Randvoorwaarden

R.54 De ambitie wordt onderzocht om het totale plangebied zoveel als mogelijk energie-neutraal te ontwikkelen.

R.55 Kansrijkheid buurtbatterij wordt onderzocht. Collectieve energieopwekking en -opslag voor warmte en elektriciteit waarbij natuurlijke en hernieuwbare bronnen de basis vormen worden onderzocht.

R.56 Hybride daken (groen & zonnepanelen).

Netcongestie | Randvoorwaarden

R.57 Aansluiting nieuwe functies op energienetwerk is nodig. Vanwege de netcongestieproblematiek is tijdige afstemming van de planvorming, zowel op gehele plangebied, als op deelprojecten, van belang.



Gemeenschappen vormen

Wonen 18

Voorzieningen 27

Economie 25





De Omgevingsvisie ambieert een stedelijk en waterrijk woonmilieu in Waterfront. Daarom maken we niet meer van wat er al is in Bergen op Zoom, maar werken we aan aanvullende woonkwaliteiten en woningtypologieen. Hierbij gaat het niet om de hoogste toren maar om het fijnste straatleven waarin gemeenschappen gevormd worden.



WONEN

Beleidskader + Randvoorwaarden

Woonvisie **Beleid**

A18

de De huidige woonvisie van de gemeente Bergen op Zoom loopt tot en met 2024. Met het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) wordt het verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De gemeente wil bij deze ontwikkeling aansluiten door de nieuwe woonvisie uit te breiden tot een volkshuisvestingsprogramma inclusief een integrale woon(zorg)visie. Het volkshuisvestingsprogramma dat de gemeente opstelt, integreert zowel het volkshuisvestingsbeleid als het woonzorgbeleid. Naar verwachting Q3 2025 gereed

Woondeal WBW **Beleid**

In de Woondeal (2023) is tussen Regio en Rijk de volgende woningbouwdifferentiatie overeengekomen:

A19.1

66% Betaalbaar	30% Sociaal	‹ €880,-
	16% Middelduur huur	€880,- tot €1.125,-
	20% Middelduur koop	‹ €390.000,-
34% Vrije sector	Vrije sector huur	› €1.125,-
	Vrije sector koop	› €390.000,-

A19.2

Bovenstaande differentiatie is in lijn met nagestreefde differentiatie uit de Toekomstvisie 2035 en geldt voor elk afzonderlijk project wat een toevoeging kent van meer dan 20 woningen

A19.3

Huren gereguleerde sector mogen maximaal stijgen met gemiddelde jaar-op-jaar CAO-loonstijging (CBS).

A19.4

Huren in de vrije sector mogen stijgen met de jaar-op-jaar inflatie (volgens de consumentenprijsindex (CPI)) + 1%.

A19.5

Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen gold. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De huidige betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro in 2023 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 390.000 euro.

A19.6

Bovenstaande verdeling geldt voor elk afzonderlijk project binnen het plangebied. Hier kan alleen met een collegebesluit van worden afgeweken, waarbij geldt dat de initiatiefnemer hiertoe een deugdelijke onderbouwing dient aan te leveren waarbij de gemeente tevens inzicht wordt verleend in de financiële onderliggende gegevens.

Meerjarige Prestatieafspraken | Beleid

In de Meerjarige Prestatieafspraken 2024 – 2028 die de gemeente met Stadlander en de huurdersbelangenverenigingen heeft gesloten zijn diverse afspraken gemaakt over de beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, en het thema wonen en zorg. Deze afspraken hebben ook betrekking op de ontwikkeling van het plangebied Waterfront. Denk daarbij onder meer aan:

A20.1

Stadlander neemt deel aan het sociale programma voor Waterfront.

A20.2

De gemeente stelt voor woningbouw op gronden van derden aan de ontwikkelende partijen de eis dat zij voorafgaand aan de planologische procedure een overeenkomst met een toegelaten instelling aangaan die de sociale huurwoningen wil exploiteren/beheren. Eerste partij daarin is Stadlander.

A20.3

Om deze afspraak afdwingbaar te maken stelt de gemeente een “compensatiefonds sociale woningbouw” in. Hierbij geldt voor de ontwikkelende partijen een plicht tot financiële compensatie zodra er minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Deze financiële compensatie kan vervolgens aan het fonds onttrokken worden om sociale woningbouw op locaties waar het realiseren van 30% sociale huur te financieren.

De bouwproductie van de afgelopen periode ten spijt loopt de spanning op de markt (het woningtekort) op. Er zijn met name tekorten aan koop- en huurappartementen en in mindere mate aan grondgebonden koopwoningen. Er is sprake van een toegenomen spanning op de sociale huurwoningmarkt. De zoektijd naar sociale huurwoningen is toegenomen en waardestijgingen in de koopsector zijn fors. Dit maakt dat de koopsector voor minder huurders bereikbaar werd, doorstroming stagneerde en het beschikbare aanbod afneemt. Toevoeging van woningen is daarom noodzaak om te voorzien in de woonbehoefte.

R.58

Het plangebied Waterfront is gezien haar ligging t.o.v. de binnenstad en voorzieningen een goede locatie voor woningen geschikt voor een mix aan doelgroepen, voornamelijk jongeren en ouderen.

R.C3

Voor ouderen voorzien we tevens een opgave in geclusterde woonvormen, met als voornaamste kenmerken nultreden, toegankelijkheid, levensloopgeschikt, in nabijheid van ontmoetingsruimte.

R.59

De stedenbouwkundige uitwerking van het gehele plangebied Waterfront, rekening houdend met de randvoorwaarden op de diverse beleidsterreinen zoals opgenomen in dit IPvE, zal het laadvermogen aan aantallen woningen bepalen.

R.60

Er wordt op voorhand geen harde randvoorwaarde voor woningbouwaantallen opgenomen. De gebiedsontwikkeling Waterfront wordt gefaseerd uitgevoerd. Bij aanvang van iedere fase wordt nagegaan wat op dat moment economisch en demografisch wenselijk is. Het uitgangspunt anno 2025 is om binnen de gehele ontwikkeling van Waterfront minimaal 1800 woningen te realiseren vóór 2040.

R.61

De betaalbaarheid van het wonen staat steeds meer onder druk. Reden waarom woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars gezamenlijk kijken naar een passende balans tussen kwaliteit en prijs. Dit heeft geleid tot de Woonstandaard 3.1 waarbij branchevereniging voor de woningcorporaties Aedes aan heeft meegewerkt. De Woonstandaard streeft ernaar om betaalbare woningen te bieden en legt daarom per productmarktcombinatie (PMC) vast wat de minimale basiseisen zijn om te zorgen voor een haalbaar concept. In de Woonstandaard 3.1 wordt ingegaan op zowel grondgebonden woningen en gestapelde woningen, met daarbinnen diverse huishoudenssamenstellingen.

Een minimale gebruiksvloeroppervlakte (zogeheten GBO's) voor woningen vinden we belangrijk om de woonkwaliteit te garanderen. Daarvoor gebruiken we als leidraad de Woonstandaard 3.1. Deze geeft per huishoudensamenstelling het minimale m2 GBO. Het betreft hier de PMC's 2 t/m 4 en 5 t/m 9. De Woonstandaard | conceptueelbouwen.nl In bijlage 1 zijn deze GBO's, gekoppeld aan de PMC's, opgenomen.

- Bij ontwikkelingen van meer dan 20 woningen moet een mix van tenminste twee PMC's toegepast worden.
- Bij voorkeur hebben de wooneenheden drie kamers, zodat appartementen voor veel doelgroepen geschikt zijn: alleenstaanden, stellen zonder kinderen, senioren, kleine eenoudergezinnen.
- Verder dienen de wooneenheden te beschikken over voldoende buitenruimte: in geval van een appartement een buitenruimte waar in ieder geval het aantal bewoners kan worden gefaciliteerd. Vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is vanaf 50 m2 GBO het realiseren van buitenruimte en bergruimte verplicht.
- Gebouwen moeten voor iedereen toegankelijk en bruikbaar zijn, ongeacht hun fysieke capaciteiten. Dit betekent dat verticale en horizontale bewegingen voor iedereen mogelijk moeten zijn, ook voor minder mobiele mensen of mensen met een audiovisuele of visuele beperking. De NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen heeft alle bestaande richtlijnen naast elkaar gelegd en daarbij de Europese norm op gebied van toegankelijkheid als uitgangspunt genomen. Op basis daarvan is een gezamenlijke norm vastgesteld. Deze NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen treedt naar verwachting in 2025 in werking.

- In de ontwerpen van de appartementengebouwen dient voorzien te worden in goede en veilige stallingsmogelijkheden voor (elektrische) fietsen en scootmobielen.
- Gelet op de demografische ontwikkelingen, de zorgopgave en de ligging van het plangebied ten opzichte van voorzieningen is Waterfront een geschikte locatie om invulling te geven aan een deel van de woonzorgopgave.

Bijlage 1: De Woonstandaard toevoegen als bijlage bij het IPVE.
Bijlage 2: Woonzorganalyse Bergen op Zoom – ter info.

VOORZIENINGEN

Randvoorwaarden

Commercie | **Randvoorwaarden**

R.62

"De Pijlervisie Economie benadrukt dat Bergen op Zoom zich wil ontwikkelen tot een aantrekkelijke BeLeefstad met een sterke focus op vrijetijdseconomie, recreatie en commerciële voorzieningen. De stad streeft naar een hoogwaardige, veelzijdige en duurzame vrijetijdsbesteding die aansluit bij haar unieke karakter, historische binnenstad en natuurlijke omgeving. Cultuur speelt een sleutelrol als drager van de identiteit en aantrekkingskracht, terwijl recreatieve en toeristische infrastructuur verder ontwikkeld worden om bezoekers en bewoners een unieke ervaring te bieden. Een integraal onderdeel is het versterken van commerciële voorzieningen, zoals retail en horeca, door een innovatief, divers en duurzaam aanbod te stimuleren. Hierbij is er aandacht voor het verhogen van de verblijfskwaliteit in de binnenstad en vitale wijken. Het doel is om een balans te creëren tussen wonen, werken en recreëren, met voldoende voorzieningen binnen handbereik van bewoners en bezoekers.

Recreatie wordt ondersteund door de unieke ligging aan de Brabantse Wal en de natuurlijke en watergerelateerde kenmerken van de stad. De ontwikkeling van watergerelateerde recreatie en evenementen, zoals in Waterfront, biedt kansen om de stad verder te positioneren als een aantrekkelijke bestemming. De toevoeging van (buiten)sport locaties draagt bij aan een impuls om te werken aan gezondheid en verblijf in het gebied. Deze ambities dragen bij aan de brede welvaart en de transitie naar een groene en duurzame toekomst."

Maatschappelijk | **Randvoorwaarden**

R.63

Bij (her)plaatsing van maatschappelijke voorzieningen dient zorgvuldig gekeken te worden naar draagkracht van de buurt en voorkomen van stapeling van kwetsbare doelgroepen.

Bewegen & Sport | **Randvoorwaarden**

R.64

"Inwoners maken steeds meer gebruik van de openbare ruimte voor bewegen en sporten. Door de grote populariteit van ongebonden sporten als hardlopen, fietsen en wandelen is het belang van de stad en het buitengebied als decor voor de sportieve activiteiten toegenomen. Actief zijn in de buitenlucht is een van de voornaamste argumenten om de openbare ruimte te benutten (Eck & Davids, 2018). Ook de urban sporters maken graag gebruik van de openbare ruimte. In het Masterplan Waterfront is aandacht voor het bevorderen van ontmoeten, bewegen en sport. Dit betekent concreet dat bij de inrichting van de openbare ruimte (bijv. bij de realisatie van een park) direct koppelingen gemaakt worden met mogelijkheden tot sport en spel voor alle leeftijden. Dat kan door toestellen, maar ook door toepassing van natuurlijke inrichtingselementen."

Toegankelijkheid | **Randvoorwaarden**

R.65

Gebouwde voorzieningen binnen het plangebied moeten voldoen aan de richtlijn NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen.

R.66

Een betere ruimtelijke verbinding tussen bestaande voorzieningen zoals winkelcentrum ´t Kompas en de toekomstige boulevard

R.67

Voorziening in de wijk om thuis te werken voorkomt druk op het wegennet; per deelgebied wordt er minimaal één collectieve werkruimte opgenomen in de plint van een gebouw

R.68

Toevoeging van een recreatieve voorziening in Plaatvliet zoals een uitkijktoren die bijdraagt aan de beleving van het landschap en duurzaam gebouwd is.

R.69

Onderzoeken of de huidige voorzieningen/functies aan de Boulevard geintegreerd kunnen worden in de plint van de bebouwing aan de boulevard

ECONOMIE

Beleidskader + Randvoorwaarden

Pijlervisie Economie | Beleid

A21

Met de Pijlervisie Economie worden de economische koers, richting en ambities uit de Toekomstvisie nader uitgewerkt. De Pijlervisie brengt focus aan binnen het ruimtelijk-economisch aandachtsgebied en fungeert daarmee als richtinggevend kader voor het ruimtelijk-economisch beleid van de gemeente Bergen op Zoom. Waterfront moet passen bij de richtinggevende keuzes uit de Pijlervisie.

Detailhandelstructuurvisie | Beleid

A22

Het plangebied is geen onderdeel van de gewenste winkelstructuur uit de visie.

Kantoorruimte | **Randvoorwaarden**

R.70

Uit marktonderzoek moet blijken hoeveel behoefte er is aan kantoorruimte in de gemeente. Inschatting bij schrijven is dat het aantal vierkante meters aan kantoorruimte moet afnemen. De kwalitatieve vraag naar kantoren neemt wel toe.
(cijfers volgen via STEC)

Commercie | **Randvoorwaarden**

R.71

Er is ruimte voor detailhandel en/of horeca binnen het plangebied.

Bedrijvigheid | **Randvoorwaarden**

R.72

Binnen Waterfront worden de aantal vierkante meters bedrijfsfuncties niet verminderd. Met name in het Maakkwartier wordt een mix nagestreefd tussen woon- en werkfuncties passend in een (binnen-) stedelijke context.



Implementatie

Grondbeleid & Financiën 23

Milieu-planologisch 44

Planologie 17



De stad maak je samen. Daarom wordt er naast een uitgebreide participatie rondom het project Waterfront ook zorgvuldig onderzoek uitgevoerd naar omgevingsfactoren die deze ontwikkeling met zich mee brengt zodat we borgen dat de hele stad er beter van wordt.

GRONDBELEID & FINANCIËN

Beleidskader + Randvoorwaarden

Nota Kostenverhaal | **Beleid**

A23

Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen.

Nota Grondbeleid | **Beleid**

A24

Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Nota Grondbeleid 2024.

Artikel 212 | **Verordening**

A25

Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Financiële verordening artikel 212 van de gemeente.

Grondbeleid **Randvoorwaarden**

R.73

De gemeente heeft een overgroot deel van de gronden binnen het plangebied Waterfront in eigendom. De strategische grondpolitiek voor Waterfront zal een combinatie betreffen van zowel actieve als passieve grondpolitiek, met nadruk op een actieve.

Er wordt een haalbaarheidsanalyse opgesteld voor het gehele plangebied Waterfront. Op basis van de uitkomsten van deze haalbaarheidsanalyse wordt bepaald voor welke percelen een actieve dan wel passieve grondpolitiek wordt gevoerd.

Grondexploitatie **Randvoorwaarden**

R.74

Voor die percelen waar de gemeente een actieve grondpolitiek voert, wordt een grondexploitatie opgesteld. Het streven is naar een minimaal financieel budgettair neutraal resultaat van de grondexploitatie.

R.75

De hoogte van de toe te passen indexerings- en rentepercentages en de rente worden gebaseerd op de meest actuele jaarafsluiting grondexploitatie.

R.76

Alle plankosten tot een maximum van 35% van de verwachte civiele kosten worden ten laste gebracht van het project.

R.77

Bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt ook de grondexploitatie ter vaststelling aan de raad aangeboden.

R.78

Compensatiefonds sociale woningbouw
Voor ontwikkelende partijen geldt een plicht tot realisatie van tenminste 30% sociale huurwoningen. Er geldt een plicht tot financiële compensatie wanneer minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Deze financiële compensatie kan vervolgens aan het fonds onttrokken worden om sociale woningbouw te financieren op locaties waar het realiseren van 30% sociale huur wenselijk is maar niet financieel niet haalbaar is. Het compensatiefonds is in voorbereiding en wordt in 2025 ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Zodra de raad dit compensatiefonds heeft vastgesteld, zal dit van toepassing verklaard worden op de ontwikkelingen binnen Waterfront waarvoor nog afspraken in een overeenkomst moeten worden vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelende partij.

Omgevingsfactoren

Beleidskader i.k.v. Omgevingsplan

Geluid **Beleid**

A26

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden instructieregels voor het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze instructieregels staan in § 5.1.4.2a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente moet de instructieregels uit het Bkl volgen bij het planologisch mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw met een functie als wonen, onderwijs, gezondheidszorg (met bedgebied) of kinderopvang (met bedgebied).

Standaardwaarden en grenswaarden
Artikel 5.78s Bkl stelt dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar moet zijn. Het geluid is in elk geval aanvaardbaar als aan de standaardwaarde wordt voldaan. Voor wegverkeerslawaai bedraagt deze waarde 50 dB Lden (rijks- en provinciale wegen) of 53 dB Lden (gemeentelijke wegen), voor railverkeerslawaai 55 dB Lden en voor industrieterrein 50 dB Lden en 40 dB Lnight. Overschrijding van de standaardwaarden is onder voorwaarden mogelijk, maar mag (in principe) niet hoger zijn dan de grenswaarden.

Geluidaandachtsgebieden
Een geluidaandachtsgebied is het gebied rond een industrieterrein met geluidproductieplafonds of langs een weg of spoorweg waarbinnen de standaardwaarden mogelijk overschreden worden. De geluidaandachtsgebieden zullen als fysiek geografisch gebied worden vastgelegd in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG, Artikel 11.52 Bkl). Aangezien dit nu nog niet is gebeurd, geldt er een overgangssituatie. In artikel 17.5 van de Omgevingsregeling is vastgesteld wat in de overgangsperiode de omvang is van het geluidaandachtsgebied. De omvang van de aandachtsgebieden in de overgangsperiode is:
a) voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;

b) voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m;
c) voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Bij de planontwikkeling is nader onderzoek nodig naar de geluidsbelasting vanuit gezoneerde industrieterrein Theodorushaven-Noordland en wegverkeerslawaai.

Bodem **Beleid**

A27

Binnen het plangebied Waterfront zijn, zowel meer recent als in een verder verleden, (vele) bodemonderzoeken uitgevoerd. In diverse deelgebieden moet rekening worden gehouden met uitgevoerde (leeflaag)saneringen en/ of aanwezige verontreinigingen.
Bij uitwerking van plannen voor een deelgebied is het aan te bevelen om de OMWB om nader advies te vragen. Hierna wordt per deellocatie (zie afbeelding 6) in hoofdlijnen beschreven wat over de bodemkwaliteit bekend is:

1. Waterschans: leeflaagsanering uitgevoerd, waarbij een leeflaag van 1 meter dik is aangebracht met grond van kwaliteit Wonen.

2. Slib sterk verontreinigd met PAK.

3. Oude Havenkanaal/voormalig RMI-terrein: leeflaagsanering, waarbij een leeflaag van minimaal 1 meter dik is aangebracht met grond van kwaliteit Industrie.

4. Dr. Ir. Van Veenweg (o.a. Eventum): leeflaagsanering (klasse Industrie) en afdekking verontreiniging met verharding.

5. Geertruidapolder: oud bedrijventerrein met vele bedrijven die bodem verontreinigende activiteiten uitvoeren of hebben uitgevoerd. Ook is hier een voormalige stortplaats aanwezig, alleen zijn de contouren hiervan niet duidelijk. Het is meer stedelijk puinhoudende grond die hier is toegepast. Uit de bodemonderzoeken blijkt, door voorstaande geschiedenis, dat de kwaliteit van de bodem zeer wisselend is. Van licht tot sterk verontreinigd, met name met zware metalen, PAK, asbest en minerale olie.

8. Molenplaat binnen Plaatvliet: uit het bodemonderzoek van 2020 blijkt dat de bodemkwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde.

9. Sportboulevard: de bodem blijkt niet tot zeer licht verontreinigd.

10. Kijk in de Pot: in het verleden was ter plaatse van het Fletcher Hotel een schietbaan aanwezig. Hier was de grond sterk verontreinigd met lood. Deze is in 1995 gesaneerd en de verontreinigde grond is verwijderd. Overige deel van Kijk in de Pot is onverdacht op bodemverontreiniging.

2.3.3 Conclusie
Binnen Maakkwartier/ Spaensche Scharen moet rekening worden gehouden met sterke verontreinigingen en is nader onderzoek nodig.
In diverse andere deelgebieden moet ook rekening worden met aanwezige verontreinigingen en/of uitgevoerde (leeflaag)saneringen.

Lucht **Beleid**

A28

Luchtkwaliteit levert naar verwachting geen belemmeringen op. Vanwege functiemenging in het gebied, is het aan te bevelen om de planbijdrage met de NIBM-tool (niet in betekenende mate) te berekenen.

Omgevingsveiligheid | **Beleid**

A29

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving door opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld aan de hand van het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk. Met het oog een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden instructieregels voor externe veiligheid. Deze instructieregels staan in § 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente moet de instructieregels uit het Bkl volgen bij het in het omgevingsplan toelaten van zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties in een aandachtsgebied voor externe veiligheid.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is een afstand vanaf een risicobron, waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand (de plaatsgebonden risicocontour) mogen geen zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties worden toegelaten in het omgevingsplan.

Belemmeringengebied buisleiding
Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen kennen een belemmeringengebied, dat is bedoeld voor de veiligheid en het onderhoud van de buisleiding. De omvang van een belemmeringengebied in het omgevingsplan is 4 of 5 meter aan weerszijden van de buisleiding (artikel 5.18 Bkl). Binnen het belemmeringengebied gelden beperkingen voor het bouwen van bouwwerken en mogen geen (zeer) kwetsbare gebouwen worden toegelaten.

Aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden gelden van rechtswege. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Voorschriften gebieden
Uitgangspunt in het Bkl is dat een brandaandachtsgebied in het omgevingsplan wordt aangewezen als brandvoorschriftengebied en een explosieaandachtsgebied als explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden voor nieuwe bouwwerken (met verblijffuncties) aanvullende bouweisen gericht op bescherming tegen brand of explosie.

Als het omgevingsplan zeer kwetsbare gebouwen (zoals basisscholen of kinderopvang) toelaat binnen een brand- of explosieaandachtsgebied is het aanwijzen van een voorschriftengebied verplicht. In het geval van (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties (bijvoorbeeld woningen) mag de gemeente hiervan gemotiveerd afwijken.

Met name de aanwezige gasleidingen zijn een belangrijk aandachtspunt bij uitwerking van de plannen. Een groot deel van het plangebied ligt namelijk binnen het brandaandachtsgebied van gasleidingen. Naast een brandaandachtsgebied hebben de leidingen een belemmeringengebied van 4 of 5 meter. Een deel van het plangebied ligt ook binnen het gifwolkaandachtsgebied van bedrijven op het industrieterrein Theodorushaven.

Milieuzonering **Beleid**

A30

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies kunnen hinder en gevaar worden voorkomen en hebben bedrijven voldoende ruimte om hun activiteiten uit te voeren. Met name de inpassing van woningen op relatief korte afstand van de zware bedrijvigheid op Theodorushaven -Noordland en woningen binnen het Maakkwartier in relatie tot de bedrijvigheid op bedrijventerrein Geertruidapolder en de mix van wonen en werken zijn aandachtspunten bij de uitwerking van de plannen.
De ambitie in verschillende gebieden om wonen te mixen met werken en andere voorzieningen, vraagt om een goede inpassing van beide functies ten opzichte van elkaar.

Geur **Beleid**

A31

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden instructieregels voor geur. Deze instructieregels staan in § 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het omgevingsplan voorziet erin dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen zoals woningen aanvaardbaar is (art. 5.92 Bkl).
Voor industriële geurhinder kent het Bkl alleen algemene bepalingen en geen materiële normen, zoals waarden en afstanden. mogelijk. Het bevoegd gezag moet beoordelen - bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in het omgevingsplan - of de geur aanvaardbaar is. De Omgevingswet maakt daarbij lokaal maatwerk mogelijk.

Het aspect agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het Waterfront. Industriële geurhinder leidt op voorhand evenmin tot onoverkomelijke belemmeringen, maar is een aandachtspunt.

Natuur **Beleid**

A32.1

Quickscan Flora en Fauna is wenselijk gelet op nabijheid Natura2000-gebieden Markiezaatsmeer, Zoommeer en Brabantse Wal. . Afhankelijk van de uitkomsten dient er wel/niet vervolgonderzoek plaats te vinden.

A32.2

Er zal een Aerius-berekening voor de stikstofdepositie gemaakt moeten worden.

MER/OER **Beleid**

A33

Voor de gebiedsontwikkeling Waterfront is het gezien de aard, omvang en ligging nodig en gewenst om een PlanMER op te stellen. Deze PlanMER wordt gekoppeld aan het verdere planologisch instrumentarium (zie hiervoor planproces).

PLANPROCES

Beleidskader + Randvoorwaarden

Omgevingsplan **Beleid**

Per 31-12-2023 gold het volgende planologisch kader voor het plangebied: bestemmingsplannen Geertruidapolder, Bergse plaat/Binnenschelde, Buitengebied zuid en de Bergse Haven. Deze bestemmingsplannen zijn per 01-01-2024 overgegaan in het Omgevingsplan van rechtswege.

A34.1

De voorgestelde ontwikkeling past niet (in zijn geheel) in het Omgevingsplan. Dit betekent dat voor de herontwikkeling een planologische wijzigingsprocedure moet worden doorlopen. Dit kan door middel van een Buitenplanse OmgevingsplanActiviteit (BOPA), dan wel een wijziging van het omgevingsplan.

A34.2

De Omgevingsvisie gaat uit van het canvas “Betekenisvolle Plek”. Om een waardevolle plek te creëren zijn negen waarden benoemd. De gedachte is dat een plek van betekenis is, wanneer deze waarden in balans op de plek aanwezig zijn.

Verder spreekt de Omgevingsvisie van gebiedsprofielen. Het projectgebied valt grotendeels binnen het gebiedsprofiel Waterrijk Leven, waar het accent ligt op het versterken en benutten van de ligging van dit gebied aan het water. De Omgevingsvisie kent daarnaast een aantal sleutelgebieden. Waterfront is aangewezen als sleutelgebied. Voor het sleutelgebied Waterfront zien we de volgende ontwikkellijnen:

Verbindingen versterken
In het gebied Waterfront gaan we bestaande verbindingen en routes versterken in combinatie met beleven van (water)natuur. De bestaande routes, die uitnodigen tot bewegen, worden door aanpassingen beter toegankelijk gemaakt. Zo worden de routes bereikbaar voor een breder publiek. De knooppunten van de verschillende routes zijn ingericht om te

ontmoeten, samen te bewegen en sporten, gericht op het welzijn en welbevinden. Zo vergroten we de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van dit sleutelgebied voor alle inwoners van Bergen op Zoom.

Het kansrijke van het water meer benutten
Dit gebied leent zich voor innovaties op het water. Denk aan woon-, leef- en beleefvormen op en rond het water. Op deze manier kan het water meer bijdragen aan een positieve gezonde leefstijl. Daarnaast willen we de stad meer naar het water brengen in een duurzame stadsontwikkeling, waarbij tijdelijkheid (zie volgend punt) een rol kan spelen. Daarnaast willen we klimaat -en energieoplossingen op en in het water ook stimuleren. We beschouwen De Binnenschelde als mogelijke bron van duurzame energie. Dat vraagt nog het nodige onderzoek. Te denken valt aan het opwekken van energie of warmte/koude opslag. Dit gaat echter niet ten koste van het recreatieve gebruik en de ontwikkeling daarvan.

Ruimte voor experimenteren
Het gebied leent zich ervoor om vanuit tijdelijkheid op bepaalde plekken te experimenteren vanuit de gedachte dat niets voor altijd is. Plekken die in afwachting zijn van een grote structurele verandering kunnen we tijdelijk hergebruiken en gebruiken als experimenteerruimte. In de omgeving van de Waterschans en en het gemeentelijk eigendom van de Molenplaat (o.a. populierenbos aan oostzijde excl. terreinen St. Noord Brabants Landschap) zien we hier gelegenheid voor. Denk aan horeca en recreatie, slimme bedrijvigheid, maar ook nieuwe woonvormen en woon/werkvormen en energievormen

Strategie inzet van planologisch instrumentarium	Randvoorwaarden

R.79

De gemeente Bergen op Zoom werkt aan de ontwikkeling van een grootschalige gebiedsontwikkeling rondom de Binnenschelde, Waterfront. Daarbij is sprake van verschillende deelgebieden waarbinnen ruimte wordt geboden voor gevarieerde woonmilieus, verbetering van het watersysteem en vergroting van de landschappelijke en recreatieve waarde. Het onderhavige IPvE bevat de uitgangspunten en kaders waarmee bij de verdere uitwerking van het Masterplan en de daarop volgende planuitwerkingen rekening moet worden gehouden. Vaststelling van het Masterplan is voorzien in de zomer van 2025.

Het Masterplan is de basis waarop het planologisch instrumentarium verder wordt vormgegeven. Er is een wijziging van het Omgevingsplan nodig om de beoogde ontwikkeling van het gebied planologisch mogelijk

te maken. De gebiedsontwikkeling Waterfront vraagt door zijn aard, omvang en ligging om een Plan MER. Mede gelet hierop wordt ingezet op een strategie die uitgaat van het opstellen van een kaderstellend Omgevingsprogramma (hierna: Programma) met daaraan gekoppeld een planMER. Op die manier kan worden gekomen tot een gedegen, integrale beoordeling en onderbouwing van de beoogde ontwikkelingen en ontstaat een goede juridisch-planologische basis om vervolgens per deelgebied (of eventueel combinatie van deelgebieden) het Omgevingsplan te wijzigen of projectspecifiek een Bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) op te stellen.

Als voorbereiding op de planMER wordt een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NDR) opgesteld, waarin onderzoeksopzet, scope en diepgang van het MER worden beschreven. Het MER brengt de mogelijke milieugevolgen in samenhang in beeld en weegt mogelijke alternatieven en varianten af. Deze input en inzichten worden meegenomen bij het opstellen van het Programma. Hierin worden de ontwikkelkaders voor de deelgebieden binnen Waterfront vastgelegd. Het Programma kan zich in eerste instantie richten op de plandelen met de hoogste prioriteit. Het Programma vormt de basis waarop per deelgebied (of eventueel combinatie van deelgebieden) het Omgevingsplan kan worden gewijzigd of met een Bopa afgeweken kan worden van het Omgevingsplan.

Hieronder worden de processtappen globaal visueel weergegeven:

1 Opstellen Notitie Reikwijdte en detailniveau (NRD) / verkennende onderzoeken

2 Advies op NRD (Commissie mer en bestuurlijke partners)
Uitvraag & selectie bureau voor opstellen PlanMER en Programma (o.b.v. NRD en Notie van uitgangspunten)

3 Opstellen PlanMER en ontwerp Programma (o.b.v. NRD / Masterplan/ ETFAL)

4 Ontwerp Programma, inclusief PlanMER terinzage
Mogelijkheid indienen zienswijzen en advies Commissie m.e.r.

5 Vaststelling Programma inclusief PlanMER (met inachtneming van zienswijzen en advies Commissie m.e.r.

Voorbereiden en procedure wijziging Omgevingsplan voor deelgebieden
Voorbereiden en procedure Bopa voor specifieke projecten

Bijlagen

1. woonstandaard

2. Woonzorganalyse Bergen op Zoom

Bijlage 1:
woonstandaard

GRONDGEBONDEN WONINGEN

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

GRONDGEBONDEN WONINGEN (EGW)

PMC	PMC 1 *studio concept*	PMC 2 *2 tot 3 kamer concept*
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden
Productkwaliteiten		
Gebruikskwaliteit		
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Zithoek voor eenpersoonshuishouden • Pantry (niet als "matje" gedefineerd) • Eethoek voor eenpersoonshuishouden • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Keuken / pantry (niet als "matje" gedefineerd) • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (alleen bij maximale variant boven de 63 m²) • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	24 - 55 (m²)	55 – 65 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,0 -4,2	3,6 -4,5
Geadviseerde lagen / kap	1 laag met plat dak, of 1 laag met schuine kap. (GO beperkt)	1 laag of 2 lagen met platdak of 1 laag met schuine kap. (GO vanaf 1,5 meter vrije hoogte)
Milieu		
Energie	BENG	BENG
Gezondheid en comfort		
Comfort	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.
Technische en esthetische kwaliteit		
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • Aansluitkosten nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten		
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		VRIJE SECTOR
		
PMC 3 *3 tot 4 kamer concept*	**PMC 4** *4 tot 5 kamer concept*	**PMC 5** *4 tot 6 kamer concept*
Tweede aftoppingsgrens	Tot de liberalisatiegrens	Vrije sector
Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) (3e slaapkamer alleen bij maximale variant boven ca. 70 m² GO) • Badkamer • Toilet (2x) (2e toilet i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek (>2 pers) • Keuken • Eethoek gezin (3> pers) • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) eventueel in combi met badkamer • Wasmachine aansluiting	• Zithoek (>2 pers) • Keuken • Eethoek gezin (3> pers) • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) niet in combi met badkamer • Wasmachine aansluiting
65 – 90 (m²)	88 – 115 (m²)	> 115 (m²)
4,5 - 5,1	4,8 - 5,4	5,4 - 6,3
2 lagen + kap (of 3e laag met terug-liggende gevel en met plat dak)	2 lagen met kap, of 3e laag platdak	2 lagen met kap, of 3e laag platdak
BENG	BENG	BENG
De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.
Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit
Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

GESTAPELDE WONINGBOUW

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

GESTAPELDE WONINGBOUW (MGW)

PMC	PMC 6 *studio concept*	PMC 7 *2 kamer concept*
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld
Productkwaliteiten		
Gebruikskwaliteit		
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Pantry • Eethoek voor éénpersoonshuishouden • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Keuken / Pantry • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	24 -50 (m^2)	50 – 65 (m^2)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,2 – 5,0	4,0 - 6
Milieu		
Energie	BENG	BENG
Gezondheid en comfort		
Comfort	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.
Technische en esthetische kwaliteit		
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit • Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten		
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		VRIJE SECTOR
		
PMC 8 *3 kamer concept*	**PMC 9** *4 kamer concept*	**PMC 10** *4 en meer kamer concepten*
Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens	Vrije sector
Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2e i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2e eventueel i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek gezin • Keuken • Eethoek gezin • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer (2x) • Badkamer • Toilet (2x) (2e eventueel i.c.m. badkamer) • Wasmachine aansluiting
65 – 80 (m^2)	80 – 95 (m^2)	> 95 (m^2)
6,8 – 7,6	6,8 – 7,8	5,4 - 8
BENG	BENG	BENG
De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.
Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een keukenblok, inductiekookplaat, geïntegreerde koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser (minimaal 3 boven en 5 onderkastjes • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten (indien van toepassing)
Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

TIJDELIJKE HUISVESTING
(GRONDGEBONDEN / GESTAPELD)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)




PMC	PMC 11	PMC 12
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen
Productkwaliteiten		
Gebruikskwaliteit		
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden • Pantry • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden • Pantry • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
Geadviseerde bandbreedte GO in m^2 (i.v.m. huurniveaus)	15 - 28 (m^2)	25 – 42 (m^2)
Geadviseerde beuk / of bouwsysteem maat	3,2 – 5,0	3,5 - 5,0
Milieu		
Energie	BENG	BENG
Energie en comfort		
Comfort	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing.
Technische en esthetische kwaliteit		
Basis	Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing	Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Standaard op staal gefundeerd **Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:** • Centrale berging (indien van toepassing) • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m^2 (indien van toepassing) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Standaard op staal gefundeerd **Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:** • Centrale berging (indien van toepassing) • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m^2 (indien van toepassing) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten		
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

TIJDELIJKE HUISVESTING
(GRONDGEBONDEN / GESTAPELD)

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)





PMC 13	PMC 14
Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen	Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen
• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)
43 – 55 (m^2)	56 – 65 (m^2)
3,6 - 7,6	4,8 - 7,8
BENG	BENG
De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing.
Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing	Bouwbesluit Tijdelijke Bebouwing
Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Standaard op staal gefundeerd **Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:** • Centrale berging (indien van toepassing) • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m^2 (indien van toepassing) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Standaard op staal gefundeerd **Specificaties t.b.v. grondgebonden of gestapelde concepten:** • Centrale berging (indien van toepassing) • Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus terras/balkon van minimaal 4 m^2 (indien van toepassing) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten
Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

LEVENSLOOPBESTENDIGE WOONEENHEDEN
(GESTAPELD, 1 LAAGS GRONDGEBONDEN)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

LEVENSLOOPBESTENDIGE WOONEENHEDEN
(GESTAPELD, 1 LAAGS GRONDGEBONDEN)

PMC	PMC 6 LLB	PMC 7 LLB
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld
Productkwaliteiten		
Gebruikskwaliteit	LEVENSLOOPBESTENDIG	LEVENSLOOPBESTENDIG
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Pantry • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Slaapkamer • Badkamer met WC • Separaat Toilet (bezoekers) • Wasmachine aansluiting	• Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Keuken / Pantry • Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden • Hoofdslaapkamer • Slaapkamer • Badkamer met WC • Separaat Toilet (bezoekers) • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m^2 (i.v.m. huurniveaus)	45 m^2, met woonkeur basis. 50 m^2 tot 55 m^2 met woonkeur plus.	55 m^2, met woonkeur basis. 62 m^2 tot 75 m^2 met woonkeur plus.
Geadviseerde beukmaat in m^1	Minimaal 6,1 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter	Minimaal 6,3 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter
Milieu		
Energie	BENG	BENG
Gezondheid en comfort		
Comfort	Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie pagina 33)	Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie pagina 33)
Technische en esthetische kwaliteit		
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes) • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Berging • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten		
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever



PMC 16 LLB

Tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens

Grondgebonden

LEVENSLOOPBESTENDIG

- Zithoek voor 2 personen
- Keuken
- Eethoek voor 1 & 2 personen
- Hoofdslaapkamer
- Badkamer met WC
- Wasmachine aansluiting
- Evt in dakkap, logeerkamer en techniek

Zonder kap 70 m^2, met verblijfruimte in kap 85-90 m^2

Minimaal 6,3 meter, met woonkeur zorgplus 6,7 meter

BENG

Woning voldoet aan vigerend Bouwbesluit met extra indelingsvereisten Basis Levensloopbestendige eisen (zie pagina 33)

Vigerend Bouwbesluit

Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet

- Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking
- Wanden behangklaar
- Plafond afgewerkt
- Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik
- Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor
- Ventilatiesysteem
- Verwarmingssysteem
- Waterinstallatie
- Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking
- Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)
- Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)
- Berging
- 10m heipalen
- Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m^2 conform Bouwbesluit

Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten

Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen

Door opdrachtgever

Bijlage 2:
Woonzorganalyse Bergen op Zoom

Kwantitatieve opgave in 2040 Senioren (ouder dan 65 jaar)

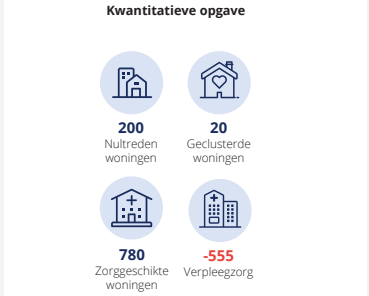
	Nultreden woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Wonen & zorg Lichte zorgvraag (VV04)	Wonen & zorg PG (VV05 & VV07)	Wonen & zorg Somatisch (VV06 & VV08)
Opgave excl. nieuwbouw	-1.100 Woningen	-10 Woningen	700 Woningen	-235 Woningen	-515 Woningen	-180 Woningen
Nieuwbouw	+1.300 Woningen	+30 Woningen	+80 Woningen		+375 Woningen	
Opgave incl. nieuwbouw	200 Woningen	20 Woningen	780 Woningen		-555 Woningen	

Intramurale locaties bieden vaak wooneenheden voor meerdere WVs, deze cijfers zijn een inschatting.

Als zorggeschikte woningen aan eisen zorgaanbieders voldoen kunnen ze voorzien in de opgave voor verpleegzorg.

Bron: WoOn (2021), CIZ (2023), Inventarisatie zorgorganisaties/corporaties (2024), EDM (2023), demografische prognose Noord-Brabant (2024) en bewerking Springco (2024)

Kwantitatieve opgave in 2040 Senioren (ouder dan 65 jaar)



VPT/MPT in (niet-)nultreden en geclusterde woningen

In de analyse nemen we zowel de zorgvraag vanuit Wlz-zorg op als de vraag naar verpleegzorg. In realiteit kan deze ook middels VPT/MPT in nultredenwoningen of geclusterde woningen worden opgevangen.

Grote latente vraag naar geclusterde woningen

De latente vraag naar geclusterde woningen is groot. In realiteit zal de opgave voor geclusterde woningen daarom een stuk hoger liggen.

Randvoorwaarden afstand tot zorgaanbieders

Veel van de zorggeschikte woningen liggen op grotere afstand van een verpleeg- of verzorgingshuis. Zo ligt 75% op een afstand groter dan 250 meter voor de gemeente Bergen op Zoom. Hierdoor kunnen zorgaanbieders niet altijd de benodigde zorg leveren. Deze woningen kunnen dus niet per definitie de opgave aan verpleegzorg opvangen.

Bron: Inventarisatie zorgorganisaties/corporaties (2024) en EDM (2023)

Kwalitatieve opgave in 2040 Senioren (ouder dan 65 jaar)

Betrekken marktpartijen

Als we vraag en aanbod tegenover elkaar zetten dan zien we een groot tekort ontstaan in de huursector (midden en duur) en in de koopsector (goedkoop). In de tabel op deze pagina is te zien dat als we nieuwbouw willen realiseren voor senioren dat een groot deel van de nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in de middeldure en dure huursector en in de goedkope koopsector moeten worden gerealiseerd.

Het is dus belangrijk om marktpartijen te betrekken bij deze opgave. Omdat marktpartijen in vergelijking met woningcorporaties een veel kortere horizon hebben met betrekking tot hun vastgoed/ aanwezigheid in de wijken en kernen is het belangrijk om te ervoor te zorgen dat de zorgkwaliteit ook op langere termijn geborgd wordt.

		Nultreden-woningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Huur	Goedkoop	0%	0%	0%
	Middelduur	**98%**	**44%**	**34%**
	Duur	0%	**17%**	**15%**
Koop	Goedkoop	2%	**39%**	**51%**
	Middelduur	0%	0%	0%
	Duur	0%	0%	0%
	Totaal	100%	100%	100%

Bron: CIZ (2023), Inventarisatie zorgorganisaties/corporaties (2024), demografische prognose Noord-Brabant (2024) en bewerking Springco (2024)

Kwantitatieve opgave in 2040 Beperking of psych. kwetsbaarheid

	Wonen voor mensen met een verstandelijke beperking	Wonen voor mensen met een lichamelijke beperking	Beschermd wonen (intramuraal) en beschermd thuis
Opgave excl. nieuwbouw	*Tussen **70** en **-140** Woningen	*Tussen 0 en **-25** Woningen	**10** Woningen
Nieuwbouw	**+25** Woningen	**+0** Woningen	**+30** Woningen
Opgave incl. nieuwbouw	*Tussen **95** en **-115** Woningen	*Tussen 0 en **-25** Woningen	**40** Woningen

*Bandbreedte tussen richtwaarde op basis van vraag- het meenemen van overige indexen en voorgenomen nieuwbouw en de vraag en het meenemen van alleen nieuwbouw met een voorzorgplicht

Bron: CIZ (2023), Inventarisatie zorgorganisaties/corporaties (2024), demografische prognose Noord-Brabant (2024) en bewerking Springco (2024)

Kwantitatieve opgave in 2040 Beperking of psych. kwetsbaarheid

Maximale kwantitatieve opgave



-115
Wonen voor mensen met een verstandelijke beperking



-25
Wonen voor mensen met een lichamelijke beperking



40
Beschermd wonen (intramuraal) en beschermd thuis



Ambulantisering

De zorgvraag is nu opgevangen in beschermde woningen of beschermd thuis, maar binnen de groep GGZ wordt steeds meer zorg ambulant uitgevoerd.



Specialisatie

Specialisatie bij de begeleiding/ behandeling kan ertoe leiden dat het aanbod aan woningen wordt geconcentreerd op één (of meerdere) specifieke locatie(s).

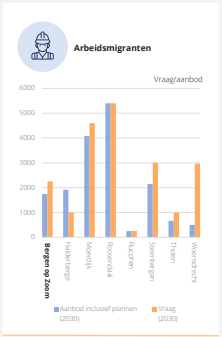


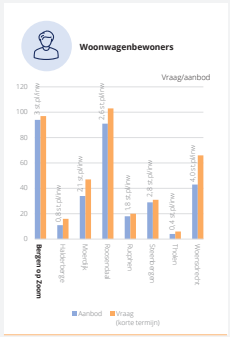
Zorg in woning

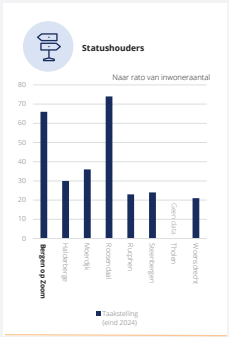
De lichtere zorgvraag vanuit mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking kan vaak thuis worden bediend, waardoor er geen specifieke woonvorm vereist is.

Bron: Inventarisatie zorgorganisaties/corporaties (2024) en EDM (2023).

Opgave regio West-Brabant West Overige doelgroepen







Bron: Aanvullende bestuursopdrachten (geen onderdeel van het onderzoek van Springco Urban Analytics) door Regio West-Brabant West

Gebiedsgerichte toepassing Grootste impact op kern-/wijkniveau

Vier strategieën

Om ervoor te zorgen dat senioren langer thuis kunnen blijven wonen (waar ze beter in hun toenemende zorgvraag kunnen worden voorzien) is het belangrijk dat ze in een zorgzame gemeenschap in de eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Op die manier wordt de zwaardere zorgvraag uitgesteld en kan de lichtere zorg in de eigen woning worden opgelost.

Raadzaam is om te bepalen welke gebieden zich het beste lenen (de impact het grootst is) om oplossingen te bieden voor doelgroepen en/of het toevoegen van woonzorgwoningen.

Dit verschilt per gebied. We onderscheiden vier verschillende strategieën die sturing bieden voor gebiedsgerichte toepassing.

Inzetten op nieuwbouw

1 – Hoog aandeel senioren
2 – Aantrekkelijk woonzorglandschap
3 – Potentie binnen nieuwbouw
4 – Inzetten op leefstijlen

Locaties selecteren waar de meeste impact kan worden bereikt met behulp van passende woonconcepten voor het stimuleren van langer thuis wonen in de eigen leefomgeving.

Zorgcirkels

1 – Binnen de gebieden met grootste impact.
2 – Strategie o.b.v. zorgcirkels.

Op basis van zorgcirkels kiezen van het juiste type seniorenwoningen (nultreden, geclusterd of zorggeschikt), waarop ingezet kan worden vanuit zowel nieuwbouw als renovatie/ aanpassingen van bestaande woningen, zodat de woningen ook de juiste functie kunnen vervullen.

Investeren en renoveren van bestaande woningen

1 – Hoog aandeel senioren
2 – Aantrekkelijk woonzorglandschap
3 – Hechte gemeenschappen

Locaties selecteren waar de meeste impact kan worden bereikt voor het inzetten op renovatie/ aanpassing van woningen voor het stimuleren van langer thuis wonen in de eigen leefomgeving.

Spreiden in veerkrachtige wijken

1 – Veilige omgeving
2 – Aantrekkelijk woonzorglandschap
3 – Open samenleving
4 – Geen BW/BT aanwezig

Locaties selecteren waar de veerkracht groot is, waardoor nieuwe projecten van beschermd thuis zacht kunnen landen in een wijk zonder dat de leefbaarheid onder druk komt te staan.


IPVE
Waterfront
Bergen op Zoom