

Herijkt Integraal Programma van Eisen

Waterfront

EIND CONCEPT

26 juni 2025

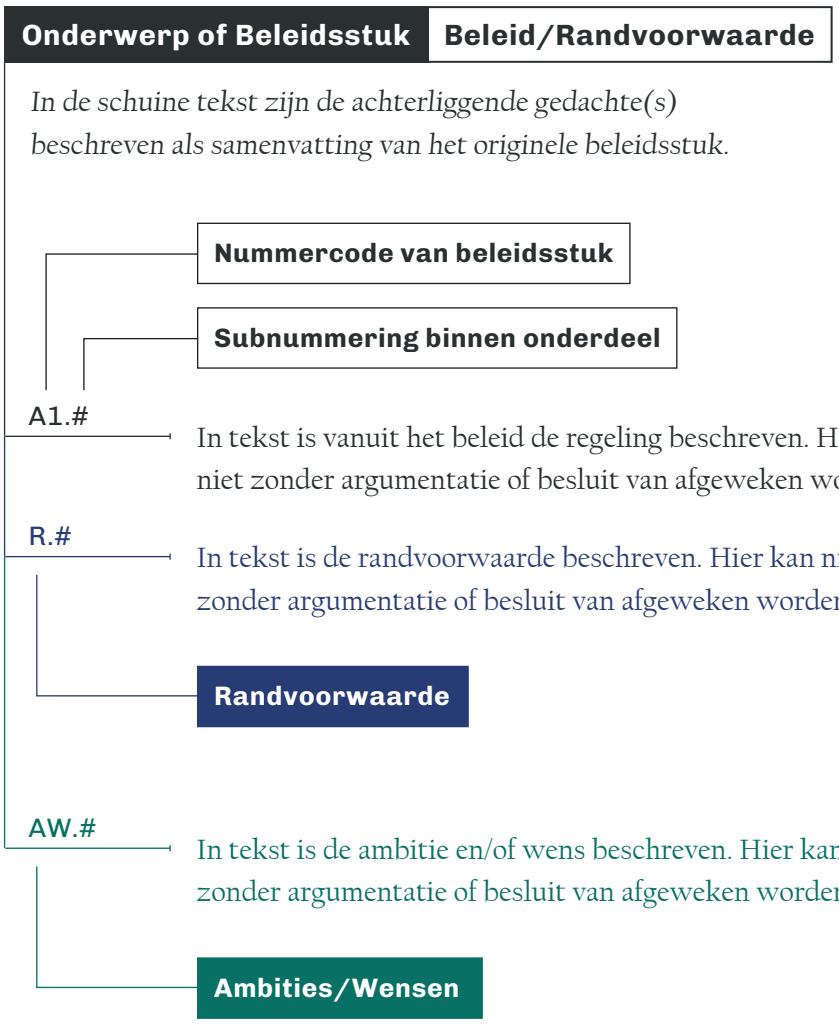
Onder voorbehoud goedkeuring college van B&W en gemeenteraad

LEESWIJZER

Wat zijn de kaders van dit Integraal Programma van Eisen?

Dit Integraal Programma van Eisen (IPvE) omvat een viertal categorieën. In de eerste plaats een overzicht van ***landelijke en regionale beleidskaders*** van relevante thema's voor Waterfront. Hoewel het gehele beleidskader van toepassing is voor Waterfront wordt in dit IPvE telkens verwezen naar passages uit beleids- en visiedocumenten die specifiek relevant zijn voor Waterfront. 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 naast de landelijke en regionale beleidskaders de ***vastgestelde gemeentelijke beleidskaders*** opgenomen per thema. Op onderdelen is het gemeentelijk beleidskader door bijvoorbeeld landelijke en/of provinciale trends en ontwikkelingen niet meer geheel actueel. Daarom zijn er op die thema's in dit IPvE ***randvoorwaarden*** opgenomen. Tenslotte zijn er naast de randvoorwaarden ook ***ambities en wensen*** ontstaan voor de betreffende projecten. Dit zijn zaken die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat voor het gebied. We leggen deze niet vast als harde randvoorwaarde, maar als kansen die voor het gebied nader onderzocht kunnen worden. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen kwaliteit en (financiële) haalbaarheid.

Wanneer dit IPvE wordt vastgesteld door de raad, zijn de randvoorwaarden van de diverse beleidsvelden t.a.v. de woningbouwprojecten geborgd. Deze randvoorwaarden worden in de eerstvolgende actualisering van de afzonderlijke beleidskader opgenomen.


Onderwerp of Beleidsstuk
Beleid/Randvoorwaarde
In de schuine tekst zijn de achterliggende gedachte(s) beschreven als samenvatting van het originele beleidsstuk.
Nummercode van beleidsstuk
Subnummering binnen onderdeel
A1.#
In tekst is vanuit het beleid de regeling beschreven. Hier kan niet zonder argumentatie of besluit van afgeweken worden.
R.#
In tekst is de randvoorwaarde beschreven. Hier kan niet zonder argumentatie of besluit van afgeweken worden.
Randvoorwaarde
AW.#
In tekst is de ambitie en/of wens beschreven. Hier kan niet zonder argumentatie of besluit van afgeweken worden.
Ambities/Wensen

1

INLEIDING



ACHTERGROND EN DOELSTELLINGEN

Wat zijn de opgaven waar Waterfront voor staat?

Project Waterfront is locatie gelegen aan de zuidrand van Bergen op Zoom, grenzend aan de Binnenschelde. Deze unieke plek vormt een belangrijke schakel tussen stad, water en landschap. Met de ontwikkeling van Waterfront wordt er uitvoering gegeven aan de ambitie van Bergen op Zoom om voor 2040 7.000 woningen te realiseren. Het plangebied omvat de deellocaties Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin, zoals weergegeven op de figuur hiernaast.

Waterfront is toe aan een nieuwe invulling die aansluit bij de actuele stedelijk opgaven die Bergen op Zoom heeft. De combinatie van woningbouwdruk en de wens om stedelijk te leven aan het water maken deze locatie kansrijk voor een hoogwaardige transformatie. Juist de overgangspositie tussen stad en landschap maakt het een aantrekkelijke plek om te wonen en recreëren. Hierbij zal binnen de deellocaties van Waterfront worden gestreefd naar het realiseren van 600 woningen in verband met de verkregen SPUK-subsidie voor de verbetering van het kruispunt Markiezaatsweg/Calandweg. Hierbij staat kwaliteit wel boven kwantiteit voor het project Waterfront.

Vanuit deze potentie is Waterfront aangemerkt als focuslocatie binnen de woningbouwversnelling. De herontwikkeling zal niet alleen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, maar ook aan het versterken van de stedelijke economie en de aantrekkelijkheid van Bergen op Zoom als woon- en vestigingstad. De ambitie is om van Waterfront een levendig en beleefbaar stadsdeel te maken, als onderdeel van de BeLeefstad, dat de verbinding vormt tussen stad en water. Hiermee ontstaat een kans om het gebied te verbinden met het water. Daarom zal worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor kleinschalige bouwontwikkelingen in het water, zoals woningen, horeca of ambachtelijke bedrijvigheid.

Het project Waterfront loopt al enige tijd en kent haar uitdagingen. Zo is er aan de hand van de Raadsinformatiebrief van februari 2025 (U25-000345) aanpassing gedaan aan het plangebied Waterfront. Dit heeft als gevolg dat het maakkwartier, de boulevard, verplaatsing van de jachthaven en het verbeteren van de waterkwaliteit van de Binnenschelde niet langer onder project Waterfront vallen. Op onderstaande kaart is het huidige plangebied geprojecteerd.





2

BELEIDSKADERS HOGERE OVERHEDEN

AANSLUITING OP BELEID

Het project Waterfront past in het landelijk en provinciaal beleidskader. Het gebied omvangt twee losse percelen, Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin, gelegen aan het water van de Binnenschelde. Het doel is om de twee percelen te transformeren naar een levendige en aantrekkelijke woonomgeving, waar het fijn wonen en verblijven is. Dit betekent dat aan de twee percelen een nieuw programma en betekenis toegekend moet worden.

De realisatie van Waterfront draagt bij aan de provinciale ambitie om een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat te bevorderen. Door de percelen te transformeren ontstaat er een aantrekkelijke woon- en verblijfslocatie met en sterke verbinding met de Binnenschelde.



3

GEMEENTELIJKE BELEIDSKADERS

+

RANDVOORWAARDEN

+

AMBITIES / WENSEN

INHOUDSOPGAVE

Elk onderverdeeld in kaders, randvoorwaarden en/of ambities en wensen

Algemeen **10**

Planologie **16**

Wonen **18**

Grondbeleid & Financiën **24**

Economie **26**

Voorzieningen **28**

Stedenbouw **30**

Water **32**

Groen & Natuur **36**

Duurzaamheid & Energie **38**

Openbare Ruimte **40**

Mobiliteit **44**

Milieu-planologisch **48**

Archeologie & Erfgoed **54**

ALGEMEEN

Beleidskader

Toekomstvisie 2035 **Beleid**

In de Toekomstvisie zijn de brede ambities voor de lange termijn beschreven. Specifiek wonen en beleven kent de Toekomstvisie onder meer de volgende handelingsperspectieven:

A1.1

De toekomstvisie houdt rekening met elke SDG doelstelling, dit zijn de doelen waar de VN naar streeft. Met het behalen van deze doelen wordt de leefbaarheid in Bergen op Zoom aanzienlijk verbeterd en wordt er met elke bewoner rekening gehouden.

A1.2

Bergen op Zoom profileert zich met haar oude binnenstad en cultuurhistorische vestingen van de Zuidelijke Waterlinie, zijn bijzondere en divers winkelaanbod en met zijn evenementen als verbindende duurzame BeLeefstad aan de Zeeuwse delta.

A1.3

Rond het station, het spoor en de binnenstedelijke werkgebieden liggen kansen voor gemengde stedelijke gebieden met een hoge verblijfskwaliteit, vergelijkbaar met en voortbouwend op de kwaliteit van de historische binnenstad.



A1.4

De nieuwe woningen die ontwikkeld worden, zijn qua prijs en type woningen een mooie aanvullingen op de bestaande bebouwing. We bieden ruimte aan nieuwe woonvormen voor onder andere jong en oud en duurzame initiatieven. Bij nieuwbouw zetten we in duurzaam, klimaatneutraal en circulair bouwen. Daarbij hebben we aandacht op het voorkomen van hittestress.

A1.5

We streven naar een gemixt en divers woningbouwprogramma in de wijken. Hierbij streven we een programma na van minimaal 30% sociaal, minimaal 40% middelduur en 30% duur.

Omgevingsvisie | Beleid

A2.1

We streven naar een betekenisvolle plek. Een plek die waarde heeft én geeft. Een plek waar we gezamenlijk trots op kunnen zijn en waar we samen blijven bouwen aan de toekomst. Om een waardevolle plek te creëren hebben we negen waarden benoemd. De gedachte is dat een plek van betekenis is, wanneer deze waarden in balans op de plek aanwezig zijn. In het canvas zijn deze doelen of waarden als bollen weergegeven. Je kunt het zien als perspectieven van waaruit je kunt kijken naar een plek en die de plek betekenisvol maken. Kijkend vanuit deze bollen zien we beter wat er gaande is. In de praktijk – als je door de bril van het canvas naar een wijk, buurt of straat kijkt – zul je zien dat sommige waarden duidelijker en sterker aanwezig zijn. Dit verschilt dus per plek. Het canvas Betekenisvolle Plek is dus een hulpmiddel om beter te zien wat er gaande is en wat er nog mist. Dat een gezamenlijk beeld creëert van de potentie die een gebied, plek, buurt of wijk heeft.

A2.2

Conform waarden van het canvas “**Betekenisvolle Plek**” (Bruisen van Gezondheid, Lokaal open Ecosysteem, Heelheid van de Plek, Niets is voor altijd, Samen, Veerkracht, Anders naar succes kijken, Nature Calls).



Voor Waterfront specifiek moet worden uitgegaan van:

A2.3

Naast het Canvas werkt de Omgevingsvisie met gebiedsprofielen en sleutelgebieden. Het projectgebied is gelegen in het gebiedsprofiel Waterrijk Leven. Voor dit gebied willen we de volgende kwaliteiten behouden en/of versterken:

- Beeld en ligging aan water;
- Binnenschelde als zoetwaterbekken met recreatieve functie voor watersporten;
- Boulevard als recreatieve trekker langs het water met veel sportieve voorzieningen om bewegen én ontmoeten te stimuleren.

A2.4

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het Sleutelgebied Waterfront. Sleutelgebieden zijn gebieden waar op dit moment de meeste ontwikkelkansen liggen om van Bergen op Zoom een betekenisvolle plek te maken en om wat al goed is verder te versterken. 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.

Pijlervisie Sociaal en Veilig | Beleid

De visie Sociaal en Veilig (2024) is een van de vier pijlers die zich bevindt onder de paraplu van de Toekomstvisie. In deze visie is het toekomstbeeld dat we als gemeente hebben op het sociale vlak in de breedste zin van het woord opgenomen.

A3.1

Voor Waterfront zetten we in op een mix van programma waardoor een krachtige nieuwe buurt kan ontstaan, waar mensen met plezier elkaar ontmoeten en zich veilig voelen.

Pijlervisie Economie | Beleid

Binnen het nieuwe economische verhaal van Bergen op Zoom zijn strategische keuzes gemaakt, die voortvloeien uit het DNA van de gemeente:

A4.1

Bergen op Zoom BeLeefstad: richting de toekomst toe wordt met Bergen op Zoom BeLeefstad een duidelijke verbinding gezocht tussen werken, wonen en verblijven. Het voorzieningenniveau (commercieel, recreatief en cultureel) moet daarbij aansluiten. Hierbij is cultuur een belangrijke drager voor de identiteit van Bergen op Zoom en haar bezoekers.

A4.2

Naar een 'Nieuwe Economie': richting de toekomst toe zet Bergen op Zoom in op economische verandering die gepaard gaat met creatie van welvaart en welzijn. De gemeente stimuleert om deze reden de ontwikkeling van de 'Nieuwe Economie'. Door ruimte te geven aan de bedrijven en organisaties die zich inzetten op het gebied van plantbased economy en de circulaire economie ontstaan er nieuwe ideeën, business cases en ontwikkelingen die de economie en leefomgeving van Bergen op Zoom ten goede komen.

A4.3

Op basis van de toekomstige kansen en aandachtpunten zijn in de Pijlervisie Economie de volgende zeven speerpunten gemaakt:

1. Massa rondom Plantbased Economy vergroten
2. Het bieden van ontwikkelruimte aan ondernemers
3. Doorontwikkeling van de Theodorushaven
4. Het ontwikkelen van een veelzijdige en duurzame vrijetijdsbesteding
5. Innovatief, divers en duurzaam aanbod van retail & horeca
6. Veerkrachtige arbeidsmarkt
7. Triple helix samenwerking als basis voor innovatie en arbeidsmarktgericht onderwijs



BERGEN OP ZOOM
ONTWIKKELT.
Ontwikkel jij mee?

PLANOLOGIE

Beleidskader + Randvoorwaarden

Omgevingsplan Beleid

Per 31-12-2023 gold het volgende planologisch kader voor het plangebied: bestemmingsplannen - Bergse Plaat /Binnenschelde 2015 (locatie Stadsspeeltuin) / Bergse Haven (deelgebied Spaensche Scharen). Deze bestemmings-plannen zijn per 01-01-2024 overgegaan in het Omgevingsplan van rechtswege.

B1.1

De voorgestelde ontwikkelingen passen 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.

B1.2

Conform de Omgevingswet zal er voor Waterfront een evenwichtige toedeling van functies plaatsvinden.

Programma Randvoorwaarden

Uitgangspunt is een mix van wonen werken en voorzieningen.
In het toevoegen van functies ligt de nadruk op woningen.

R.B2

Om een levendige/actieve plint te creëren kan aan het hoofdprogramma wonen een beperkte hoeveelheid commerciële voorzieningen worden toegevoegd. Daarbij kan gedacht worden aan sociaal/maatschappelijke voorzieningen.

WONEN

Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen

Woonvisie Beleid C1

Woonvisie (2020) gaat uit van gevarieerde wijken met oog voor diverse doelgroepen in het bijzonder voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een regionale woonzorgvisie, welke lokaal wordt doorvertaald in een nieuwe woonzorgvisie voor Bergen op Zoom. Zodra deze is vastgesteld, zal deze als beleidskader dienen.

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 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:

C2.1

66% Betaalbaar	30% Sociaal	‹ €900,-
	Middelduur huur	€900,- tot €1.184,-
	Middelduur koop	‹ €405.000,-
34% Vrije sector	Vrije sector huur	› €1.184,-
	Vrije sector koop	› €405.000,-

Onderverdeling is harde randvoorwaarde
Onderverdeling in percentages binnen de categorie middelduur en vrije sector is vrij

C2.2 Bovenstaande woningdifferentiatie (zie tabel) geldt voor het gehele project waarmee de mogelijkheid bestaat voor kleine verschillen op de deellocaties.

C2.3 Bovenstaande differentiatie is in lijn met nagestreefde differentiatie uit de Toekomstvisie 2035.

C2.4 Huren gereguleerde sector mogen maximaal stijgen met gemiddelde jaar-op-jaar CAO-loonstijging (CBS)

C2.5 Huren in de vrije sector mogen stijgen met de jaar-op-jaar inflatie (volgens de consumentenprijsindex (CPI)) + 1%

C2.6 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 betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro in 2023 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2025 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens is vastgesteld op €405.000 euro.

C2.7 Jaarlijks zal er een indexatie plaatsvinden op de bovenstaande prijsgrenzen door het ministerie van VRO, welke gevolgd dient te worden.

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:

C3.1 Stadlander neemt deel aan het sociale programma voor Waterfront.

C3.2 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 wenselijk is 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.C1

De woningdifferentiatie uit de Woondeal wordt gehanteerd voor elk project binnen het plangebied Waterfront (zie beleidskader Wonen hierboven). Dit om te voorkomen dat de opgave in het betaalbare segment wordt doorgeschoven naar een ander deelgebied.

R.C2

Uit de woningbehoefteraming van de samenwerkende corporaties in West-Brabant blijkt dat in 2030 in Bergen op Zoom bijna 80% van de woningvraag afkomstig is van alleenstaanden en stellen. Daarom richten we ons binnen Waterfront primair op betaalbare huur- en koopwoningen en appartementen voor 1- en 2- persoonshuishoudens. Tegelijkertijd sluiten we meerpersoonshuishoudens niet uit: voor hen wordt in beperkte mate ruimte geboden, bijvoorbeeld via grondgebonden woningen of grotere appartementen.

R.C3

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

R.C4

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

R.C5

Er wordt op voorhand geen harde randvoorwaarde voor woningbouwaantallen opgenomen. De 600 woningen zijn wel relevant voor het veiligstellen van de verkregen SPUK-subsidie. Er geldt hierbij wel dat kwaliteit prevaleert boven kwantiteit.

Woonkwaliteit | Randvoorwaarden

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

R.C6

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 5 en 7 t/m 9. De Woonstandaard | conceptueelbouwen.nl In bijlage 1 zijn deze GBO's, gekoppeld aan de PMC's, opgenomen.

R.C7

De projecten van meer dan 20 woningen dient er een mix van tenminste twee PMC's toegepast te worden.

R.C8

Projectbreed dient er een mix van ten minste 5 PMC's te worden gerealiseerd.

R.C9

Bij voorkeur hebben de wooneenheden drie kamers, zodat appartementen voor veel doelgroepen geschikt zijn: alleenstaanden, stellen zonder kinderen, senioren, kleine eenoudergezinnen.

R.C10

Verder dienen de wooneenheden te beschikken over voldoende buitenruimte: in geval van een appartement een balkon waar in ieder geval het aantal bewoners kan worden gefaciliteerd. Vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is vanaf 50 m^2 GBO het realiseren van buitenruimte en bergruimte verplicht.

R.C11

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.

R.C12

In de ontwerpen van de appartementengebouwen dient voorzien te worden in goede en veilige stallingsmogelijkheden voor (elektrische) fietsen en scootmobielen.

R.C13

Gelet op de demografische ontwikkelingen en de zorgopgave kan gekeken worden in hoeverre de deelgebieden een invulling kunnen geven aan deze opgave. Hierbij is van belang dat voorzieningen in de buurt aanwezig zijn.

Woonambities | Ambities/Wensen

AW.C1

Het ontwerpen van woningen die eenvoudig aangepast kunnen worden aan veranderende levensomstandigheden, zoals het ouder worden of gezinsuitbreiding.

AW.C2

Het creëren van gemengde woonblokken waar zowel ouderen als jongeren wonen, om sociale cohesie en wederzijdse ondersteuning te bevorderen.

AW.C3

Het faciliteren van gemeenschappelijke ruimtes waar bewoners van verschillende leeftijden elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren.

AW.C4

De realisatie van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) andere vormen van CPO's voor woonzorg of andere speciale doelgroepen in het plangebied is naar verwachting niet kansrijk.

AW.C5

Indien wordt samengewerkt met Stadlander voor het sociale programma worden de in genoemde PMC's door Stadlander enkel getoetst op gebruikskwaliteit, voor de overige eisen geldt hun eigen Programma van Eisen, welke naar verwachting in de zomer van 2025 door Stadlander wordt vastgesteld.

GRONDBELEID & FINANCIËN

Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen

Nota Kostenverhaal | Beleid

D1.1

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

Nota Grondbeleid | Beleid

D2.1

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

Artikel 212 | Verordening

D3.1

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

Grondbeleid | Randvoorwaarden

De gemeente heeft een groot 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.

R.D1

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. Voor die percelen waar de gemeente een actieve grondpolitiek voert, wordt een grondexploitatie opgesteld.

R.D2

De kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte komt voor rekening van de gemeente. Bij de planontwikkeling toetst de gemeente daarop het ontwerp om deze kosten vooraf in beeld te hebben

Grondexploitatie | **Randvoorwaarden**

R.D3 Voor die percelen waar de gemeente een actieve grondpolitiek voert, wordt een grondexploitatie opgesteld. We zullen binnen de kaders van het IPvE streven naar het optimale financiële resultaat. Daarnaast wordt bekeken of met één grondexploitatie of twee seperate grondexploitaties wordt gewerkt.

R.D4 De hoogte van de toe te passen indexerings- en rentepercentages en de rente worden gebaseerd op de meest actuele jaarafsluiting grondexploitatie(s).

R.D5 Alle plankosten tot een maximum van 35% van de verwachte civiele kosten worden ten laste gebracht van het project.

R.D6 Bij het vaststellen van het stedenbouwkunidg plan wordt ook de grondexploitatie(s) ter vaststeliing aan uw raad aangeboden.

Compensatiefonds | **Ambities/Wensen** **AW.D1**

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 nu in voorbereiding en wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Wanneer uw 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.
De invoering en inwerkingtreding van het "compensatiefonds sociale woningbouw" is mede afhankelijk van de randvoorwaarden en kaders van het fonds. De gemeenteraad bespreekt de randvoorwaarden, kaders en andere daarvoor relevante factoren in Q3 2025 waarna de gemeenteraad de instelling van een compensatiefonds al dan niet akkoord bevindt. Bij akkoord zal dit compensatiefonds van toepassing verklaard worden op de ontwikkelingen binnen Waterfront waarvoor nog afspraken in een overeenkomst moeten worden vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelende partij."

ECONOMIE

Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen

Pijlervisie Economie **Beleid** E1

Met de pijlervisie Economie worden de economische koers, riching 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.

Pijlervisie Economie **Ambities/Wensen**

De volgende handelingsperspectieven uit de Pijlervisie economie zijn relevant voor Waterfront:

AW.E1

We leggen de verbinding tussen plantbased economy en bijvoorbeeld onderwijs, vrijetijdseconomie, openbare ruimte en retail. (speerpunt plantbased economy).

AW.E2

We trekken meer bezoekers en bewoners aan:
› Door het stimuleren en faciliteren van eco-toerisme, de ontwikkeling van creatieve hubs en artistieke broedplaatsen. Dit kan prima in de actieve plinten in Waterfront;
› Door het stimuleren en faciliteren van nieuwe recreatieve en toeristische initiatieven die invulling geven aan Bergen op Zoom BeLeefstad. Een enkele vestiging van dergelijke initiatieven is ook voorstelbaar in Waterfront.

AW.E3

Bij grootschalige woningbouwprojecten (›100 woningen) wordt onderzocht of supermarkten en/of andere commerciële voorzieningen deel moeten uitmaken van de programmering voor het gebied (speerpunt horeca, retail en supermarkten). Dit wordt voor Waterfront nog onderzocht.

AW.E4

Binnen de woningbouwprogrammering is aandacht voor de beroepsbevolking. Zo zal het aantrekken van specifieke doelgroepen, zoals jongeren/jonge gezinnen door een voldoende aanbod beschikbare en betaalbare woningen de arbeidsmarkt stimuleren.

Kantoren | Randvoorwaarden

Er is onderzoek gedaan naar de kantorenmarkt in Bergen op Zoom. In beeld is gebracht dat in de toekomst een negatieve uitbreidingsvraag bestaat voor Bergen op Zoom. Dat betekent dat het aantal vierkante meters kantoren moet afnemen. De kantorenvoorraad moet dus krimpen.

R.E1

Er wordt voor Waterfront ingezet op woningbouw en daarom worden er geen vierkante meters voor kantoor meegenomen.

Commercie | Randvoorwaarden

R.E2

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

Plint | Ambities/Wensen

AW.E5

Om een levendige/actieve plint te creëren kunnen commerciële voorzieningen een plek krijgen. Daarbij kan gedacht worden aan sport, cultuur, maatschappelijke voorzieningen of bedrijfsruimte voor ambachtelijke/stadsverzorgende bedrijvigheid.

AW.E6

Horeca en retail zijn in beginsel mogelijk, maar enkel als gebiedsondersteunende voorziening.

AW.E7

Verder kan placemaking een optie zijn om het gebied levendig te maken en te behouden. Vanuit de culturele sector zijn er opties denkbaar, zeker omdat dit een van de topsectoren van Bergen op Zoom is. Tegelijkertijd rijst de vraag of de overgebleven locaties Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin, hier de meest aangewezen plaatsen voor zijn. Beleidsmatig is hierover nog geen standpunt bepaald.

VOORZIENINGEN

Randvoorwaarden

Voorzieningen Randvoorwaarden R.F1

De gemeente kent geen specifiek beleidskader voor voorzieningen. Daarbij valt het thema voorzieningen uiteen in:
1. Detailhandelsvoorzieningen, commerciële voorzieningen, sport- en culturele voorzieningen;
2. Maatschappelijke voorzieningen zoals tandarts, huisarts, scholen, maar ook voorzieningen in het werkveld van de geestelijke gezondheidszorg en maatschappelijke opvang.

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een regionale woonzorgvisie, waarin aandacht is voor diverse zorgvoorzieningen in relatie tot het thema wonen.

Commercie Randvoorwaarden

R.F2

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.

Voor de deelgebieden Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin ligt de focus op woningbouw. Hierbij zijn hierboven genoemde ambities ondergeschikt aan de woningbouwopgave. In het deelgebied Spaensche Scharen kan worden bekeken of er een combinatie te maken is tussen wonen en waterrecreatie.

Maatschappelijk **Randvoorwaarden**

R.F3

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.F4

In het kader van het project Waterfront wordt onderzocht hoe zaken dusdanig georganiseerd kunnen worden dat ontmoeten en bewegen wordt bevorderd. Dit betekent concreet dat bij de realisatie van de openbare ruimte er 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.F5

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

STEDENBOUW

Beleidskader + Randvoorwaarden

Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2023 | Beleid

G1.1

De locatie Spaensche Scharen en Stadsspeeltuin vallen onder het welstandsniveau ‘soepel’. Er wordt getoetst op de basiskwaliteit van de gebouwen, zoals de verschijningsvorm aan de voorzijde van de bouwwerken richting het openbaar gebied.

G1.2

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst de planuitwerkingen van Waterfront aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2023 en het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan (zie hieronder).

Massa | Randvoorwaarden

R.G1

Bouwhoogte maximaal 6 bouwlagen.

R.G2

Het gebied biedt kansen voor een gevarieerd palet aan gebouwtypologieën, met maximaal één hoogteaccent, of stadsblokken met een grotere schaal ten opzichte van het bestaande stadsweefsel dat voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen. Als optie voor verdichting kan daarom worden gekozen voor een grotere bebouwingskorrel, grotere stadsblokken met een duidelijke voor/achterkant, of kan op een stedenbouwkundig strategisch punt maximaal één hoogteaccent worden toegepast.

R.G3

Dit hoogteaccent, van maximaal 12 lagen, kan op een plek komen waar deze de ruimtelijke kwaliteit van het plan versterkt of behoud. Deze plek zal in het stedenbouwkundig plan worden aangeduid.

Architectuur **Randvoorwaarden** **R.G4**

De wens is om de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing iets typisch Bergs mee te geven. Dit kan door het landschap van de Brabantse Wal als inspiratie te gebruiken of bij de architectonische uitwerking inspiratie op te doen in de historische binnenstad of te kijken naar de typische Vlaams-Nederlandse manier van bouwen.

Beeldkwaliteitsplan **Randvoorwaarden**

R.G5

Het uiteindelijke stedenbouwkundig plan wordt voorzien van een bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Beide documenten worden ter beoordeling en besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad. In het proces daar naartoe betrekken we de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de adviezen vanuit het doorlopen participatietraject.

Plint **Randvoorwaarden**

R.G6

Schenk voldoende aandacht aan de vormgeving van de plinten van gebouwen. Aan de openbare ruimte moeten deze een representatief karakter hebben. De vormgeving van de plint moet de functie daarachter leesbaar maken. Zorg dat er interactie is tussen de openbare ruimte en commerciële of maatschappelijke voorzieningen en zorg bij woonplinten voor een zorgvuldig ontworpen overgang publiek-privé met een afgebakende of door bewoners af te bakenen overgangszone.

Dakgebruik **Randvoorwaarden**

R.G7

Benut het daklandschap. Daken van gebouwen kunnen verschillende functies krijgen al dan niet in combinatie, o.a. voor het opwekken van energie, groene daken, daken voor waterretentie of als extra buitenruimte voor gebruikers of als semi-openbaar dak met bijvoorbeeld een uitkijkpunt.

WATER

Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen

Gem. Waterprogramma | Beleid

H1.1
Het project moet worden gerealiseerd conform het GWP 2024-2027.

H1.2
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.

H1.3
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).

H1.4
Onze ambitie is om, binnen de zorgplichten, bij te dragen aan klimaatthema's zoals droogte, hittestress en biodiversiteit door meekoppelkansen te benutten en belanghebbenden samen te brengen. Ook benutten we vervangingsbehoefte van infrastructuur en ontwikkelingen in de energietransitie.

H1.5
We streven naar natuurlijke fluctuatie van grondwaterstanden zonder overlast. Voor duurzame drinkwatervoorziening beschermen we onze zoetwatervoorraad en stimuleren we afkoppeling van verhard oppervlak en hemelwaterinfiltratie op droge zandgronden.

H1.6
We volgen ontwikkelingen in water-, energie- en grondstofhergebruik en verbinden belanghebbenden bij kansen.

Water en bodem sturend | Beleid

H2.1

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.

Kaderrichtlijn Water | Beleid

H3.1

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn die tot doel heeft de waterkwaliteit in alle Europese wateren te verbeteren. Nederland heeft zich gecommitteerd aan deze richtlijn, wat betekent dat alle wateren in 2027 een goede ecologische en chemische waterkwaliteit moeten hebben.

- Bij bouwactiviteiten in of op KRW-wateren moet rekening worden gehouden met de ecologische waterkwaliteit. Dit betekent dat de leefomgeving voor planten en dieren niet mag verslechteren en waar mogelijk wordt verbeterd. Ook moet de invloed van de bouwactiviteiten op de ecologische waterkwaliteit zorgvuldigd onderzocht worden en uitgevoerd.
- Tijdens de bouwactiviteiten en in de gebruiksfase moet ervoor gezorgd worden dat er geen verontreinigde stoffen in het water terechtkomen.

De KRW is voornamelijk van belang voor Spaensche Scharen. Om de uitwerking van dit plangebied goed uit te werken waarbij er rekening gehouden wordt met de KRW-doelstellingen en de eventuele maatregelen die genomen dienen te worden is het van belang om waterschap Brabantse Delta tijdig aan te laten haken. Voor bouwactiviteiten in of nabij KRW-wateren is een vergunning van het waterschap vereist. Deze vergunning bevat specifieke eisen afhankelijk van de locatie en de aard van het project.

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.H1 Toepassing van de maatlat voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwde omgeving om gebieden klimaatbestendiger te ontwikkelen.

R.H2 Gebruik van de Ladder Duurzame Verstedelijking om bodemafdekking te verminderen en bescherming van waardevolle onafgedekte bodems.

R.H3 Circulaire waterhuishouding en waterbesparing bij nieuwbouw stimuleren.

BAS Randvoorwaarden

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:

R.H4 Voorkomen van schade door droogte.

R.H5 Beperken van schade door hevige neerslag.

R.H6 Voorbereiden op overstromingen.

R.H7 Het bieden van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving tijdens hitte.

R.H8 Waarbij de voorkeur uitgaat naar groenblauwe structuren.

Wadi | **Randvoorwaarden**

R.H9 Wadi's binnen 48 uur leeg.

Hemelwater | **Ambities/Wensen**

AW.H1 Bij de realisatie van nieuwe gebouwen is het uitgangspunt dat hemelwater wordt hergebruikt.

AW.H2 Groene gebieden dienen bijdrage te leveren aan de berging en infiltratie van het hemelwaterafvoer.

Circulaire waterhuishouding | **Ambities/Wensen**

AW.H3 De drinkwatervoorziening in West-Brabant staat enorm 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

I1.1

Het project moet voldoen aan het vigerend groenstructuurplan. Dit plan wordt momenteel herzien en wordt opgevolgd door het LOP (Landschapsontwikkelingsplan).

LIOR Beleid

I2.1

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

Groen Randvoorwaarden

R.I1

3/30/300 regel als uitgangspunt: 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.

R.I2

Groene gebieden dienen bijdrage te leveren aan de berging en infiltratie van het hemelwaterafvoer.

R.I3

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

R.I4

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

R.I5 Op plekken op maaiveld in de openbare ruimte waar voertuigen kunnen laden en lossen, danwel kort parkeren, dienen de parkeerplaatsen klimaatadaptief te worden vormgegeven.

Handboek Bomen | Randvoorwaarden

R.I6 Conform Handboek Bomen 2022 met als doel het verbeteren en waarborgen van de kwaliteitszorg van bomen in de openbare ruimte.

Beplanting | Randvoorwaarden

R.I7 Toepassing van inheemse planten.

R.I8 Diversiteit aan beplanting.

R.I9 Beplanting in plangebied zodanig op elkaar afstemmen dat er gedurende het jaar groene beplanting aanwezig is.

DUURZAAMHEID & ENERGIE

Beleidskader + Ambities/Wensen

RES West-Brabant | Beleid | J1

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 | J2

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

Ontwerpnota Duurzame Energie | Beleid

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

J3.1

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

0-op-de-meter | **Beleid**

J4.1 De ambitie wordt onderzocht om het totale plangebied zoveel als mogelijk energie-neutraal te ontwikkelen.

J4.2 Kansrijkheid buurtbatterij wordt onderzocht. Collectieve energieopwekking en -opslag voor warmte en elektriciteit waarbij natuurlijke en hernieuwbare bronnen de basis vormen worden onderzocht.

J4.3 Hybride daken (groen & zonnepanelen)

Nota Duurzaamheid, Energie en Klimaat | **Ambities/Wensen**

AW.J1 T.a.v. gemeentelijk vastgoed geldt dat gemeente zelf het goede voorbeeld moet geven.

AW.J2 Voor bestaande bouw geldt dat hier sprake is van een groot energiereductiepotentieel.

AW.J3 Concrete uitwerking van beleid op gebied van energie volgt.

Biobased Bouwen | **Ambities/Wensen**

Beleid voor biobased bouwen dient nog opgesteld te worden. Vooralsnog nemen we als vertrekpunt de volgende aandachtspunten:

AW.J4 Alles biobased is niet mogelijk (bijv. liftschacht).

AW.J5 In algemene zin enkel biobased wanneer materialen van relatief dichtbij beschikbaar zijn.

AW.J6 Voorafgaand aan sloop van een gebouw moet eerst geïnventariseerd zijn welke materialen hergebruikt kunnen worden.

Netcongestie | **Ambities/Wensen**

AW.J7 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.

OPENBARE RUIMTE

Beleidskader + Randvoorwaarden

IBOR Beleid

K1.1 Project moet voldoen aan IBOR 2023.

K1.2 Het project moet worden gerealiseerd conform de vigerende leidraad inrichting openbare ruimte (bij schrijven is dat de LIOR 2023-2027).

K1.3 De themagebieden die nu voorkomen binnen het plangebied zijn ‘invalswegen’ & ‘woongebied’. Er dient rekening te worden gehouden met het voorgeschreven kwaliteitsniveau.

Inkoop Beleid

K2.1 Conform hoofdstuk 1 ‘Openbare Ruimte’ van het Actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen.

Inrichtingsplan OR Randvoorwaarden

R.K1 In een later stadium wordt een VO-Inrichtingsplan (infrastructuur, parkeren, groen, water, compensatieplan) opgesteld. In dit plan wordt een onderscheid gemaakt tussen eigen terrein en openbaar gebied. Dit plan dient conform de eisen uit het LIOR opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door de ambtelijk opdrachtgever.

R.K2 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.

R.K3 De bestekken dienen conform de eisen uit LIOR en het moederbestek (RAW) van de gemeente opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door de ambtelijk opdrachtgever.

R.K4 De overdracht van de openbare ruimte dient conform het LIOR plaats te vinden.

R.K5 In dit plan wordt een onderscheid gemaakt tussen eigen terrein en openbaar gebied.

R.K6 We streven naar hergebruik van (kwalitatieve) materialen bij de herinrichting van de openbare ruimte.

R.K7 Geen bebouwing plaatsen op het stamriool.

R.K8 Onder het gebied Stadsspeeltuin ligt drainage vanwege de natte grond. Er dient een goed plan rondom de mogelijke wateroverlast in de toekomst te komen inclusief drainage per woning.

R.K9 Gemeentelijke riolering uitsluitend in (toekomstig) openbaar gebied.

R.K10 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.K11 Riolering wordt in een gescheiden systeem aangelegd. Er geldt een 60mm bergingseis voor de nieuwe ontwikkeling.

Sociale Veiligheid | Randvoorwaarden

R.K12 Om sociale veiligheid te waarborgen zijn gebouwen naar de straat toegekeerd en kijken ramen uit op de openbare ruimte.

R.K13 Een harde overgang is omwille van privacy en/of een mix aan functies niet gewenst.

R.K14 Bij bepaling type verlichting moet rekening gehouden worden met sociale veiligheidsaspect, maar ook met de mogelijke eisen voor flora & fauna.

Kwaliteit	Randvoorwaarden

R.K15

Er wordt gewoond in het groen, wat betekent dat het groen standaard doorloopt tot de voordeur, tenzij niet anders kan, wel zodanig dat toegankelijkheid t.a.t. gewaarborgd is t.a.v. inclusie.

R.K16

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

MOBILITEIT

Beleidskader + Randvoorwaarden

Verkeersplan Beleid

L1.1

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

Aanduiding	*Markie-zaatsweg*	*Van Konijnen-burgweg*	*De Boule-vard*	*Caland-weg*
Gebiedsontsluitingsweg type II				
OV-busnetwerk				
Regionaal fietswerk				
Gemeentelijk fietsnetwerk				
Erftoegangsweg				

L1.2

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

Beleidsnota Parkeren Beleid

L2.1

Verduurzaming van het verkeer vindt plaats door het stimuleren van actieve mobiliteit en de aanleg van voldoende openbare laadpalen naar behoefte op wijkniveau

L2.2

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

L2.3

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

L2.4

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. Hiermee bieden de huidige normen geen flexibiliteit, iets wat bij het bepalen van de parkeerbehoefte wel noodzakelijk is.

Nota Parkeernormen | Beleid

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

L3.1

Het bepalen van parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen is geen exacte wetenschap, maar maatwerk. Het moet mogelijk blijven om bij uitzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen een specifieke parkeervraag te bepalen.

L3.1

Als acceptabele loopafstand voor wonen wordt 100 meter gehanteerd (conform raadsinformatiebrief U25-000345).

Verkeer | Randvoorwaarden

R.L1

Binnen plangebied wordt aandacht gegeven aan alle modaliteiten. De kern van het plangebied is voorzien als een gebied voor verblijven waar voertuigen geweerd worden. Voor voertuigen wordt een afdoende netwerk van erftoegangswegen aangelegd om de bereikbaarheid van alle panden te waarborgen. Alle panden krijgen een adres aan een straat.

R.L2

Wegen en paden worden ingericht als woonstraat, waarbij de breedte voldoende is voor alle modaliteiten en zeker voor hulpdiensten en incidenteel vrachtverkeer (voor laden en lossen).

R.L3

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

R.L4

Er moet voorkomen worden dat er sluiproutes en sluipverkeer onstaat richting de Geertruidapolder (woon-werkkavels kermisexploitanten).

Parkeren | Randvoorwaarden

R.L5 Parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein waarbij de voorkeur (half) verdiept is.

R.L6 Oplossingen van deelmobiliteit kan leiden tot afname parkeervraag en worden ondersteund. Gemeente is zelf geen leverancier van deelmobiliteit.

R.L7 Fietsparkeren en stallingen scootmobielen zoveel mogelijk oplossen in gebouwen.

R.L8 Conform de toezegging in de raadsinformatiebrief U25-000345 zal er geen betaald parkeren worden toegepast in Waterfront.

Parkeernorm | Randvoorwaarden

R.L9 Fietsparkeren en stalling scootmobielen zoveel mogelijk oplossen in gebouwen.

R.L10 Afwijkend op de huidige Nota Parkeernormering 2015 wordt voorgesteld om de nieuwe geactualiseerde parkeerkencijfers van het CROW 2024 te hanteren, met in acht name van de uitgangspunten in de huidige Nota parkeernormering 2015. Dit gaat specifiek om de kaart in de nota waarin duidelijk is in welk gebied een locatie is gelegen (centrum, schil, rest bebouwde kom etc.,) en de keuze om binnen de gehele nota het gemiddelde kencijfer van het CROW te gebruiken. Voor Waterfront hanteren we vooralsnog de indeling in het gebied Rest bebouwde kom Bergen op Zoom. Door dit toe te passen ontstaat voor een project een nieuwe parkeerbalans die als onderbouwing kan dienen voor het afwijken bij het collegebesluit. Bij de op te stellen Nota Mobiliteit wordt de indeling van gebieden opnieuw onder de loep genomen, en wordt bekeken of dit voor Waterfront wordt aangepast.

MILIEU-PLANOLOGISCH

Randvoorwaarden

Geluid | Randvoorwaarden R.M1

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..

R.M1.1

Voor het plangebied is wegverkeerslawaai relevant vanwege de ligging in geluidszones van meerdere wegen. Ook dient rekening te worden met industrielawaai vanwege de ligging in de geluidszone van industrieterrein Theodorushaven-Noordland. Hiernaar is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Geluidsbelasting op de projectlocatie zal naar verwachting hoger zijn dan de standaardwaarde.

Bodem Randvoorwaarden R.M2

Binnen het plangebied Waterfront zijn, zowel meer recent als in een verder verleden, (vele) bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij uitwerking van plannen voor een deelgebied is het aan te bevelen om de OMWB om nader advies te vragen.

1. Spaensche Scharen: uit recent bodemonderzoek blijkt dat op een deel van de locatie, aan de zijde van de Calandweg, puinhoudende grond is toegepast. Deze grond is sterk verontreinigd met zware metalen en asbest en moet nog nader in beeld worden gebracht. Onder de Calandweg is ook een sterke verontreiniging met zware metalen en deel minerale olie aangetoond. Er moet rekening worden gehouden met uitgevoerde (leeflaag)saneringen en/of aanwezige verontreinigingen.

2. Stadsspeeltuin: voor dit deelgebied is de kwaliteit van de grond onbekend. Dit dient nader te worden onderzocht.

Lucht | Randvoorwaarden R.M3

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

Omgevingsveiligheid | Randvoorwaarden R.M4

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.

Natuur **Randvoorwaarden**

R.M5

Er is Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd in het gebied. In de vervolg procedure wordt gekeken welke verdere onderzoeken nodig zijn op de twee percelen. Gelet op nabijheid van Natura2000-gebieden Markiezaatsmeer, Zoommeer en Brabantse Wal.

R.M6

Er zal een Aerius-berekening voor de stikstofdepositie gemaakt moeten worden op basis van de nadere uitwerking van het project.

MER/OER **Randvoorwaarden**

R.M7

In het kader van het omgevingsplan moet worden beoordeeld of het stedelijk ontwikkelingsproject aanzienlijke milieueffecten heeft, en als dit het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport/omgevingseffectrapport moet worden gemaakt.

Milieuzonering | Randvoorwaarden

R.M8

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 | Randvoorwaarden

R.M9

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. 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.

ARCHEOLOGIE & ERFGOED

Beleidskader + Randvoorwaarden

Vestingsvisie **Beleid** **N1**

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

Beleidsvisie Maaterieel erfgoed **Beleid**

N2.1

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**

N.3.1

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 vestingsrelicten zijn beschermd en mogen niet worden afgebroken. Nog onbekende archeologische relicten dienen bij sloop en/of nieuwbouw (grondverstoringen) te worden onderzocht.

Archeologie **Randvoorwaarden**

R.N1

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

R.N2

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 hoeogteverschil juist een barriere tussen de stad en de Binnenschelde. Wel wordt aangeraden om in het ontwerp van Spaensche Scharen te verwijzen naar de dijk in welke vorm dan ook (bijv. haar hoogte of d.m.v. een bijzondere plek te maken) zodat deze op een manier nog herkenbaar blijft.

4

BIJLAGEN



INHOUDSOPGAVE

De Woonstandaard 58

Parkeerkencijfers CROW 62

DE WOONSTANDAARD

Bijlage 1

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

GRONDGEBONDEN WONINGEN (EGW)



PMC	PMC 2 *2 tot 3 kamer concept*
Huurniveau	Eerste aftoppingsgrens
Gebouwtype	Grondgebonden
Productkwaliteiten	
Gebruikskwaliteit	
Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)	• 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 m^2) • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m^2 (i.v.m. huurniveaus)	55 – 65 (m^2)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,6 -4,5
Geadviseerde lagen / kap	1 laag of 2 lagen met platdak of 1 laag met schuine kap. (GO vanaf 1,5 meter vrije hoogte)
Milieu	
Energie	BENG
Gezondheid en comfort	
Comfort	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.
Technische en esthetische kwaliteit	
Basis	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	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) • 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
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten	
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	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 m^2 (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

PARKEERKENCIJFERS CROW

Bijlage 2

Wonen (koop)	*Eenheid*	*Centrum BoZ*	*Schil BoZ*	*Rest beb. kom*	*Buitengebied*
Tussen- en hoek-	Woning	1.1	**1.3**	1.7	1.8
2-onder-1-kap	Woning	1.2	**1.4**	1.8	1.9
Vrijstaand	Woning	1.3	**1.5**	1.9	2.1
Appartement (<75m²)	Woning	0.9	**1.0**	1.3	1.3
Appartement (75-100m²)	Woning	1.0	**1.1**	1.3	1.4
Appartement (>100m²)	Woning	1.1	**1.3**	1.7	1.8
Wonen (huur)	*Eenheid*	*Centrum BoZ*	*Schil BoZ*	*Rest beb. kom*	*Buitengebied*
Sociale huur, grondgebonden	Woning	0.7	**0.8**	1.1	1.1
Vrije sector, grondgebonden	Woning	0.9	**1.1**	1.3	1.4
Appartement, sociaal (<75m²)	Woning	0.4	**0.5**	0.8	0.8
Appartement,sociaal (75-100m²)	Woning	0.5	**0.6**	0.9	0.9
Appartement, sociaal (>100m²)	Woning	0.6	**0.7**	1.0	1.0
Appartement, vrije sector (<75m²)	Woning	0.5	**0.6**	0.9	0.9
Appartement,-vrije sector (75-100m²)	Woning	0.6	**0.7**	1.0	1.0
Appartement, vrije sector (>100m²)	Woning	0.9	**1.1**	1.3	1.3

Wonen (huur)	*Eenheid*	*Centrum BoZ*	*Schil BoZ*	*Rest beb. kom*	*Buitengebied*
Appartement (<30m²)	Woning	0.2	**0.3**	0.5	0.5
Kamer student	Kamer	0.0	**0.0**	0.2	0.4
Aanleunwoning/ serviceflat	Woning	0.15	**0.75**	0.8	0.9
Tiny house, grondgebonden	Woning	/	/	0.4	0.4
Verpleeg- of verzorgingstehuis	Unit	0.6	**0.6**	0.6	/

Bezoekers parkeren	*Eenheid*	*Centrum BoZ*	*Schil BoZ*	*Rest beb. kom*	*Buitengebied*
Zeer sterk / Sterk / Matig / Weinig / Niet stedelijk	Unit	in alle gevallen 0.1			