Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0093

**Voorlegger Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Onderwerp | : | Integraal Programma van Eisen Plein 13 |
| Nummer voorstel | : | RVB24-0093 |
| Datum voorstel | : | 14-01-2025 |
| Portefeuillehouder(s) | : | Dhr. D.P.E. Hopmans |
| Contactpersoon | : | Dhr. R.J. Vogelezang-Havers |
| Afdeling | : | Ruimtelijke en Civiele projecten |
| Contactpersoon Email | : | r.vogelezanghavers@bergenopzoom.nl |
| Programmanummer en -naam | : | 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein) |

## Voorstel:

1. Het Integraal Programma van Eisen Plein 13 vast te stellen;

## Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

## Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

| | Ja | Nee |
|---|---|---|
| Zijn doelen en/of effecten beschreven | ☑ | ☐ |
| Financiële consequenties | ☐ | ☑ |
| Gevolgen voor de schuldenlast | ☐ | ☑ |
| Inspraakverordening van toepassing | ☐ | ☑ |

## Communicatieparagraaf:

In het najaar van 2023 heeft er een participatieronde plaatsgevonden met de raad en belanghebbenden over de drie scenario's van de houtskoolschets Plein 13. De raad heeft in de desbetreffende beeldvormende vergadering aangegeven kaderstellen betrokken te willen worden bij de focusprojecten van de woningbouwversnelling.

De afgelopen periode is gewerkt aan het Integraal Programma van Eisen Plein 13 (verder: IPvE). Dit biedt de kaders voor de verdere planontwikkeling van Plein 13, en kan daarbij ook als toetsingskader dienen voor particuliere initiatieven binnen het plangebied. Op 11 december 2024 is in de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie het IPvE Plein 13 met een raadsmededeling besproken. Het IPvE Plein 13 is vervolgens definitief gemaakt en ligt nu ter vaststelling voor. Daarmee wordt voldaan aan de wens van de raad om kaderstellend

betrokken te worden bij de focusprojecten. Na vaststelling van het IPvE Plein 13 door de raad en de verdere uitwerking van het Masterplan (stedenbouwkundig plan) zal de participatie met belanghebbenden worden vervolgd.

## Samenvatting:

Voor de planontwikkelingen van de woningbouwprojecten stellen we Integrale Programma's van Eisen op. In het IPvE Plein 13 leggen we uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen binnen Plein 13. We geven deze leidraad ook mee aan ontwikkelende partijen die binnen het plangebied initiatieven hebben en toetsen hun planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit.

## Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

| Bijlage nr. | Omschrijving | Bijgevoegd/Ter inzage |
|---|---|---|
| 1 | Integraal Programma van Eisen Plein 13 | Ja, bijgevoegd |
| | | |
| | | |

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0093

**Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Datum raadsvergadering | : | 27-02-2025 |
| Nummer | : | RVB24-0093 |
| Onderwerp | : | Integraal Programma van Eisen Plein 13 |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. Het Integraal Programma van Eisen Plein 13 vast te stellen;

## Inleiding

In het vastgestelde Integraal Plan van aanpak 'Taskforce Versnelling Woningbouw' is opgenomen dat er voor de projecten Integrale Programma's van Eisen (verder: IPvE) worden opgesteld. Zo ook voor de planontwikkeling Plein 13. Op 11 december 2024 is dit IPvE in de commissie Ruimte oordeelsvormend besproken. Inmiddels ligt er nu een definitief IPvE voor.

In het IPvE leggen we uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen. We geven deze leidraad ook mee aan ontwikkelende partijen in de woningbouwprojecten en toetsen hun planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit.

## Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het komen tot de gewenste kwalitatieve transformatie van het plangebied Plein 13. Het IPvE biedt duidelijke kaders voor de herontwikkeling van dit gebied.

## Uitwerking voorstel

Voor u ligt het IPvE Plein 13 voor. In het IPvE is een uitsplitsing gemaakt in vier categorieën:

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

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

3. *Randvoorwaarden*

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

4. *Ambities en wensen*

Naast de randvoorwaarden zijn er ook ambities en wensen ontstaan voor de betreffende projecten. Dit zijn zaken die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat 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.

De inhoud van de diverse IPvE’s van de focusprojecten zullen op diverse onderdelen overeenkomen. Het betreft immers een vertaling van diverse beleidskaders en de gewenste actualisatie daarvan. De focusprojecten hebben ieder natuurlijk wel een eigen karakter, zo zal Plein 13 een ander woonmilieu gaan bieden dan bijvoorbeeld Waterfront. Dit betekent dat er op deelaspecten een andere invulling mogelijk is.

***Wijzigingen naar het definitief IPvE***

Op 11 december 2024 is het concept IPvE Plein 13 in de commissie RDE oordeelsvormend besproken om de gevoelens te peilen. Daar waar nodig zijn er tekstuele en op onderdelen inhoudelijk zaken gewijzigd/verduidelijkt in het voorliggende definitieve IPvE Plein 13. De belangrijkste onderwerpen worden hieronder besproken:

- Bouwhoogte: naar aanleiding van de opmerkingen over bouwhoogte is in het definitieve IPvE de passage over de bouwhoogte aangepast. Er wordt gestuurd op kwalitatieve inpassing van hoogteaccenten in plaats van een maximale bouwhoogte.
- Parkeren: de toepassing van de parkeerkencijfers CROW 2024 zoals opgenomen in het concept IPvE is in het definitieve IPvE ongewijzigd gebleven. De toezegging om een nadere schriftelijke toelichting te geven op de parkeerkencijfers van het CROW is reeds uitgevoerd daarvoor verwijzen we naar de RIB ‘’Parkeerkencijfers CROW’’ (U25-000087).
- Woninggrootte: gevraagd is waarom PMC 6 nu niet is opgenomen. Een minimale gebruiksvloeroppervlakte (zogeheten GBO’s) voor woningen vinden we belangrijk om de woonkwaliteit te garanderen. Daarbij willen we dat de wooneenheden toekomstbestendig zijn. PMC 6 is een studio met een minimum GBO m2 van 24 m2. Voor dit type woningen hoeft bijvoorbeeld geen berg- en buitenruimte te worden gerealiseerd. Daardoor wordt niet aan de gewenste woonkwaliteit voldaan. Vanwege landelijke wet- en regelgeving is realisatie van buitenruimte bij minder dan 50m2 niet afdwingbaar.

***Reactie op overige opmerkingen commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie***

In de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie zijn een aantal verduidelijkende vragen gesteld. Deze worden hieronder behandeld.

Warmtetransitie: er is gevraagd waarom in het IPvE een keuze en bijbehorend afwegingskader voor een systeem in het kader van de Warmtetransitie ontbreekt. Dat komt omdat er op dit moment nog geen gemeentelijk afwegingskader is om over te nemen. Er is weliswaar een actuele Transitievisie Warmte, deze geeft aanleiding tot het doen van een verkenning. Als uit de nog uit te voeren verkenning blijkt dat toepassing van duurzame collectieve warmte mogelijk is, heeft dit uiteraard de voorkeur en zullen we daarop inzetten.

Uitwerking Biobased bouwen: ook hier geldt dat er nog geen beleid is ontwikkeld wat opgenomen kon worden in het IPvE. Wel zullen wij in het nog uit te werken beeldkwaliteitplan nader aandacht hebben voor het toepassen van biobased materialen. Dit beeldkwaliteitplan wordt de raad ter vaststelling aangeboden.

Samenwerking tanteLouise, Stadlander en overige initiatiefnemers: Plein 13 kenmerkt zich door een veelheid aan eigenaren. De gemeente heeft weliswaar ook eigendom, maar voor het realiseren van de stedenbouwkundige visie is medewerking van de diverse eigenaren nodig. Dit betekent dat samenwerking met deze eigenaren en initiatiefnemers van belang is. Daarbij horen ook maatschappelijke partners als Stadlander en tanteLouise. Gesprekken met deze partijen lopen momenteel, waarbij de huidige inzichten rondom de stedenbouwkundige uitwerking reeds betrokken worden.

Beperkte ruimte voor detailhandel: voor de duidelijkheid, het is reeds opgenomen in het IPvE, willen we gelet op de gestelde vragen hierover nogmaals benadrukken dat horeca en retail in beginsel mogelijk zijn binnen Plein 13, maar slechts enkel als gebiedsondersteunende voorziening. Gelet op de relatie met de binnenstad is het niet de bedoeling dat op Plein 13 horeca en/of retail wordt gevestigd welke concurrerend is met de binnenstad. De suggestie vanuit de commissie RDE om een hoogbouwvisie op te stellen wordt meegenomen. Wij zullen als college hier bij u op terugkomen.

Suggestie voor opstellen hoogbouwvisie: zoals aangegeven in de beantwoording van de artikel 34 vragen van de fractie van BSD (U25-000013) kunnen we met de actualisatie van de omgevingsvisie die er aan zit te komen, nadere regels voor hoogbouw opnemen. Uit de bespreking in de oordeelsvormende raad van 11 december jl. hebben we opgemerkt dat uw raad dit onderwerp belangrijk vindt. Vandaar stellen wij voor om, in overleg met de agendacommissie, te bekijken of wij in het voorjaar een informatiebijeenkomst kunnen beleggen (conform het gewijzigde reglement van orde van de raad) om met elkaar van gedachten te wisselen over dit onderwerp, hoe dit bij andere gemeenten wordt uitgewerkt en in hoeverre wij in Bergen op Zoom aanvullend instrumentarium nodig hebben.

## Consequenties van het voorstel

Met het vaststellen van het IPvE Plein 13 leggen we de kaders voor de planontwikkeling van het plangebied Plein 13 vast. Deze kaders worden verwerkt in het uit te werken Masterplan (stedenbouwkundig plan) en worden ook meegegeven als leidraad aan ontwikkelende partijen binnen het plangebied. Hun planuitwerkingen worden getoetst aan dit IPvE.

## Duurzaamheid

In het IPvE zijn diverse duurzaamheidsaspecten opgenomen bovenop het reeds vastgestelde gemeentelijke beleidskader.

## Risico paragraaf

*Geïdentificeerde risico's*

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 1. Realiseren maatschappelijke effecten | Laag | | | |
| 2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak | Laag | | | |
| 3. Imago gemeente | Laag | | | |
| 4. Algemene en externe omgeving | Laag | | | |
| 5. Veiligheid | Laag | | | |
| 6. Financiën | Laag | | | |
| 7. Juridisch | Laag | | | |
| 8. Planning | Laag | | | |
| 9. Kwaliteit uitvoering | Laag | | | |
| 10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners | Laag | | | |

*Beheersmaatregelen risico's hoog*

| | Risico | Effect | Beheersmaatregel | Verantwoordelijke |
|---|---|---|---|---|
| 1. | | | | |

## Alternatieven

Door geen IPvE voor Plein 13 vast te stellen, ontbreekt er een integrale kaderstelling voor dit project. Dit betekent dat er alleen getoetst kan worden aan het huidige gemeentelijk beleidskader, welke deels achterhaald is. Met dit IPvE lopen we vooruit op de nodige actualisatie van het gemeentelijk beleid en kan in Plein 13 hier al direct rekening mee worden gehouden in de planuitwerkingen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

J. Perfors

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB24-0093

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 14-01-2025, nr. RVB24-0093;

**BESLUIT:**

1. Het Integraal Programma van Eisen Plein 13 vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 februari 2025

| De griffier, | De voorzitter, |
| --- | --- |
| drs. E.P.M. van der Meer | drs. M. Mulder MSc. |

# Evidence sheet iBabs digital signature

Meer, L. (Lenneke) van der
L.vanderMeer@bergenopzoom.nl
02-28-2025 11:47
f1cea3a9751aa0e6a5a1c9299fe48ed2a6172df1bf0ef442ad852a351708bcb6



Mulder, M. (Margo)
m.mulder@bergenopzoom.nl
02-28-2025 11:54
665f3c7ed923aeab681f4175fda76e98ed7ce68e82f189501730a196bdadd397

