Integraal Programma van Eisen - Plein 13 - concept

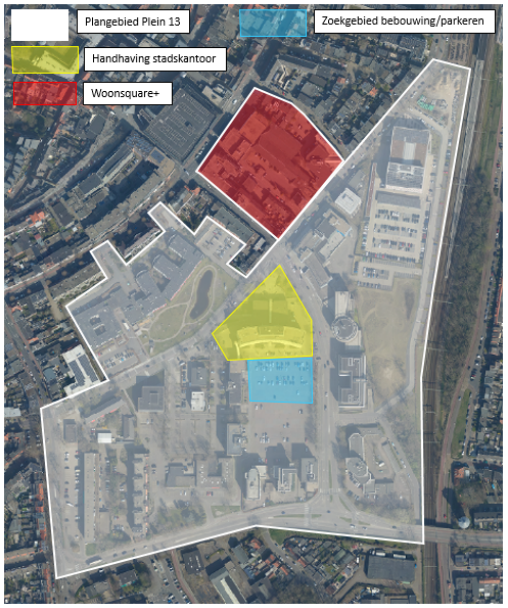


Versie: 15 oktober 2024

Disclaimer:
Dit betreft een concept. Nadere aanpassingen en aanvullingen zullen nog plaatsvinden.
IPvE – concept – is onder voorbehoud goedkeuring college van B&W en/of de gemeenteraad.

Plangebied

Plein 13 is een binnenstedelijke locatie aan de zuidoostkant van het historische centrum van Bergen op Zoom. Plein 13 maakt onderdeel uit van het sleutelgebied Bergse Entree uit de Omgevingsvisie. Het plangebied omvat de percelen die liggen aan de Jacob Obrechtlaan, Erasmuslaan Antwerpsestraat en de Zuid-Oostsingel. In het verleden heeft het plein diverse functies gekend. Sinds de jaren 90 heeft het gebied voornamelijk een kantoorfunctie gekregen, mede ingegeven door de goede bereikbaarheid zowel met de auto als met het OV. Het hart van Plein 13 wordt momenteel gekenmerkt door een parkeerplaats met ruim 300 plekken. Hier rondom zijn daar in de jaren 90 het huidige stadskantoor en politiekantoor gerealiseerd. Inmiddels heeft de politie zijn intrede gedaan in een nieuw kantoor. Aan de westzijde van het plein staan twee appartementencomplexen. In het meest westelijke appartementencomplex is in de plint detailhandel gevestigd.



Momenteel kenmerkt Plein 13 zich door leegstand van diverse kantoorpanden en vraagt het gebied om een nieuwe invulling en kwaliteitsslag. De tijd van solitaire kantoorlocaties is voorbij. Zowel werknemers als werkgevers zoeken naar inspirerende plekken om te werken, in de nabijheid van centra en voorzieningen.



Gelet op de ligging, bereikbaarheid en de grote woningbouwopgave is Plein 13 aangemerkt als pilotproject voor de woningbouwversnelling. Het gebied leent zich bij uitstek voor hoogwaardige transformatie. Daarbij sluiten we het behoud van de functies werken en detailhandel niet uit. Een combinatie van wonen, werken en voorzieningen kan bijdragen aan het BeLeefbaar maken van Plein 13. Het biedt kansen om de stedelijke economie van Bergen op Zoom en de nabijgelegen binnenstad te versterken.

Het stadskantoor wordt vooralsnog gehandhaafd in het plangebied (gele vlak). Het zuidelijke deel van het aangrenzende parkeerterrein wordt herontwikkeld. Het noordelijke deel (direct aansluitend aan het stadskantoor) van het parkeerterrein wordt als zoekgebied voor bebouwing of parkeren gehanteerd (blauwe vlak). Wanneer het gebied wordt betrokken in de herontwikkeling dient er op een andere plek parkeerruimte voor het stadskantoor gevonden te worden. Het gebied “Burg. Van Hasseltstraat, Wassenaarstraat, Hermesstraat, Zuid-Oostsingel” (rode vlak, Woonsquare+) kenmerkt zich eveneens tot leegstaande panden en biedt kansen om het gebied van Plein 13 te

verbinden met de binnenstad. Er is besloten om dit gebied als separaat project via een integrale visie en gebiedsontwikkeling op te pakken en daarbij ook direct het gemeentelijk eigendom van het voormalige politiekantoor en voormalige KPN-gebouw mee te nemen. Wel vindt er uiteraard een nauwe afstemming plaats tussen Woonsquare+ en Plein 13.

Leeswijzer

Dit Integraal Programma van Eisen (IPvE) omvat een viertal categorieën. In de eerste plaats een overzicht van landelijk en regionaal beleidskaders van relevante thema's voor Plein 13. Hoewel het gehele beleidskader van toepassing is voor Plein 13 wordt in dit IPvE telkens verwezen naar passages uit beleids- en visiedocumenten die specifiek relevant zijn voor Plein 13. 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.

Landelijk & Provinciaal Beleidskader

Plein 13 is een project dat past in het landelijk en provinciaal beleidskader. Het gebied is gelegen tussen de binnenstad en invalswegen en heeft nu te maken met leegstand van kantoren. Het doel is om het gebied te transformeren naar een levendige en aantrekkelijke stadsentree waar het goed wonen, werken en verblijven is. Dit betekent dat aan het gebied een nieuw programma en betekenis toegekend moet worden. Het project Plein 13 draagt bij aan de provinciale ambitie om een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat te bevorderen. De leegstand kan benut worden als trigger om de stedelijke economie van Bergen op Zoom en de nabijgelegen binnenstad te versterken. De mobiliteitstransitie is een onderdeel van de opgave om het gebied een aantrekkelijk en groen leef- en woonklimaat te laten zijn. Het maakt het vergroenen van het gebied mogelijk, met positieve invloed op de leef- en omgevingskwaliteit.

Landelijk	Omgevingswet, Besluit bouwwerken leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving, Wet natuurbescherming, Wet stikstofreductie en natuurherstel., Erfgoedwet, Klimaatwet, Besluit administratieve bepalingen inzake wegverkeer, Wegenverkeerswet 1994, Nationale Omgevingsvisie (NOVI) etc.
Provincie Noord-Brabant	Omgevingsvisie & Omgevingsverordening, Brabantse Agenda Wonen, Beleidskaders Wonen en Werken, Woondeal West-Brabant West, Regionaal Water en Bodem Programma, Beleidskader Natuur, Beleidskader Milieu, Beleidskader Levendig Brabant, Beleidskader Mobiliteit Koers 2030, Beleidskader Gezondheid,Ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040, etc.

Gemeentelijk beleidskader

Algemeen

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

	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 Plein 13 specifiek moet worden uitgegaan van: • Het gebiedsprofiel Stedelijk Leven waar het accent ligt op het combineren van diverse functies • Sleutelgebied Bergse Entree • Over de spoorzone is opgenomen dat deze moet dienen als voeding voor ontmoeten en creativiteit met haar stedelijk profiel.
Pijlervisie Sociaal en Veilig Bergen op Zoom	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. Voor Plein 13 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 	De Pijlervisie economie (2024) is een van de pijlervisies die een nadere uitwerking zijn van de Toekomstvisie 2035. In de Pijlervisie economie is het economisch toekomstbeeld 2035 geschetst. Binnen het **nieuwe economische verhaal van Bergen op Zoom** zijn strategische keuzes gemaakt, die voortvloeien uit het DNA van de gemeente: **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. **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. Hierbij horen **7 speerpunten**: Op basis van de toekomstige kansen en aandachtpunten zijn de volgende zeven speerpunten gemaakt, hieronder weergegeven in tekst en beeld: 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

Planologie	**Beleidskader**	
	Omgevingsplan Bergen op Zoom  	Per 31-12-2023 gold het volgende planologisch kader voor het plangebied: bestemmingsplannen Fort Zeekant, Stationsgebied e.o., 1ste wijzigingsplan Stationsgebied en Binnenstad. Deze bestemmingsplannen zijn per 01-01-2024 overgegaan in het Omgevingsplan van rechtswege. 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. Conform de Omgevingswet zal er voor Plein 13 een evenwichtige toedeling van functies plaatsvinden.
	Randvoorwaarden	

		Uitgangspunt is een mix van wonen werken en voorzieningen. In het toevoegen van functies ligt de nadruk op woningen. Uit een recent onderzoek naar de behoefte aan kantoorruimte, komt naar voren dat er op Plein 13 ruimte is voor circa 20.000 m2 kantoorruimte. Dit staat gelijk aan het huidige aantal m2 dat nu in actief gebruik is als kantoor. Uitbreiding van deze m2 is slechts mogelijk als er elders in de gemeente m2 kantoorruimte wordt gesaneerd. Om een levendige/actieve plint te creëren kunnen commerciële voorzieningen een plek krijgen. Daarbij kan gedacht worden aan kantoren, maar ook aan sport, cultuur, maatschappelijke voorzieningen of bedrijfsruimte voor ambachtelijke/stadsverzorgende bedrijvigheid. Horeca en retail zijn in beginsel mogelijk, maar enkel als gebiedsondersteunende voorziening. Gelet op de relatie met de binnenstad is het niet de bedoeling dat op Plein 13 horeca/retail wordt gevestigd dat concurrerend is met de binnenstad.

Wonen (1)	**Beleidskader**	
	Woonvisie en uitvoeringsagenda gemeente Bergen op Zoom	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.
	AFSPRAKEN WONINGBOUW 2022-2030 WOONDEAL WEST-BRABANT WEST	In de Woondeal (2023) is tussen Regio en Rijk de volgende woningbouwdifferentiatie overeengekomen:

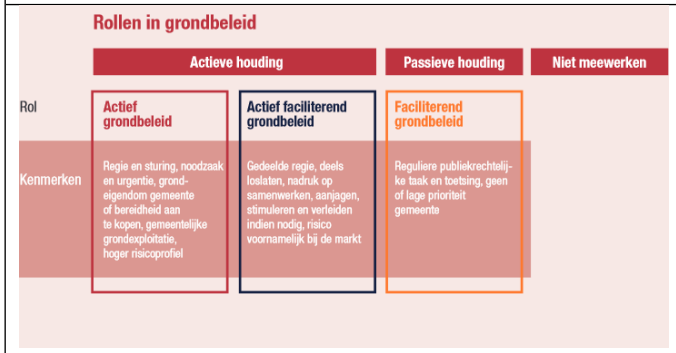
66% Betaalbaar	30% sociale huur	< € 880,-
	16% middelduur huur	€ 880 - € 1.125,-
	20% middelduur koop	< € 390.000,-
34% vrije sector	Vrije sector huur	> € 1.125,-
	Vrije sector koop	> € 390.000,-

		Onderverdeling is harde randvoorwaarde Onderverdeling in percentages binnen de categorie middelduur en vrije sector is vrij Bovenstaande differentiatie is in lijn met nagestreefde differentiatie Toekomstvisie 2035. 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. Jaarlijks zal er een indexatie plaatsvinden op de bovenstaande prijsgrenzen door het ministerie van VRO, welke gevolgd dient te worden. Bovenstaande woningdifferentiatie (zie tabel) geldt voor elk afzonderlijk project binnen het plangebied wat een toevoeging kent van meer dan 20 woningen.

		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 Plein 13. Denk daarbij onder meer aan: • Stadlander neemt deel aan het sociale programma voor Plein 13. • 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. • 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.
Wonen (2)	**Randvoorwaarden**	
	Samenstelling woonprogramma	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. <u>Kwalitatieve randvoorwaarden</u> • De woningdifferentiatie uit de Woondeal wordt gehanteerd voor elk project binnen het plangebied Plein 13 (zie beleidskader wonen hierboven). Dit om te voorkomen dat de opgave in het betaalbare segment wordt doorgeschoven naar een andere deelgebied. • Het plangebied Plein 13 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. Gelet op de behoefte dient er met name ingezet te worden op betaalbare appartementen in de huur- en koopsector, welke grotendeels gericht zijn op 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit betekent niet dat er geen plek is meerpersoonshuishoudens binnen Plein 13 (grondgebonden of appartementen). Incidentele grondgebonden woningen op plekken die aansluiten op bestaande grondgebonden woningen is mogelijk. • Voor ouderen voorzien we tevens een opgave in geclusterde woonvormen, met als voornaamste kenmerken nultreden, toegankelijkheid, levensloopgeschikt, in nabijheid van ontmoetingsruimte. <u>Kwantitatieve randvoorwaarden</u> • De stedenbouwkundige uitwerking van het gehele plangebied Plein 13, rekening houdend met de randvoorwaarden op de diverse beleidsterreinen zoals opgenomen in dit IPvE zullen het laadvermogen aan aantallen woningen bepalen.
	Woonkwaliteit	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. • De projecten van meer dan 20 woningen dient er een mix van tenminste twee PMC's toegepast te 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.
	tante Louise de beste zorg waar thuis ook is	Gelet op de demografische ontwikkelingen, de zorgopgave en de ligging van het plangebied ten opzichte van voorzieningen is Plein 13 bij uitstek een geschikte locatie om invulling te geven aan een deel van de woonzorgopgave. Vooruitlopend op de woonzorgvisie onderzoeken de gemeente Bergen op Zoom, TanteLouise en Stadlander met elkaar de toekomstige woon- en zorgbehoefte van ouderen en realisatie van verpleeghuisplaatsen in combinatie met locaties voor geclusterd wonen voor ouderen in de gemeente Bergen op Zoom. Een van de concrete uitwerkingen betreft het ABG-terrein in het plangebied Plein 13. Hier heeft TanteLouise nu een tijdelijke verpleeghuisfunctie. Gezien het gegeven dat de vergunning voor deze tijdelijke locatie niet kan worden verlengd, dient hier vervangende definitieve huisvesting voor gerealiseerd te worden. TanteLouise is voornemens op de locatie ABG-terrein een permanente verpleeghuisfunctie te realiseren met circa 120 woonzorgeenheden. De uitwerking van deze plannen dient in samenhang met de stedenbouwkundige visie voor Plein 13 te worden gedaan.

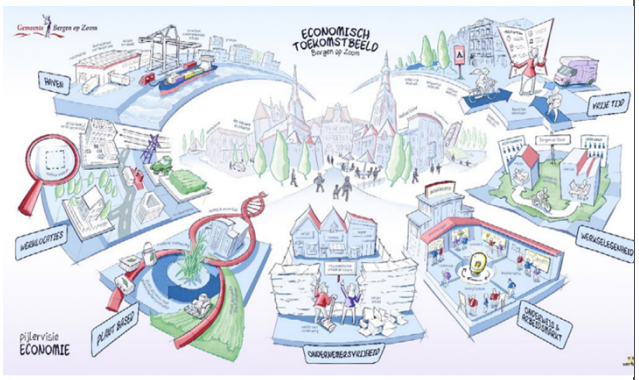
<table>
<tr><td rowspan="5">Grondbeleid & Financiën</td><td colspan="2">Beleidskader</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen.</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Nota Grondbeleid 2024.</td></tr>
<tr><td>Financiële verordening artikel 212 van de gemeente Bergen op Zoom</td><td>Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Financiële verordening artikel 212 van de gemeente.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Randvoorwaarden</td></tr>
<tr><td>
</td><td>De gemeente heeft een deel van de gronden binnen het plangebied Plein 13 in eigendom. De strategische grondpolitiek voor Plein 13 zal een combinatie betreffen van zowel actieve als passieve grondpolitiek.

Er wordt een haalbaarheidsanalyse opgesteld voor het gehele plangebied Plein 13. Op basis van de uitkomsten van deze haalbaarheidsanalyse wordt bepaald voor welke percelen een actieve dan wel passieve grondpolitiek wordt gevoerd. Uiteraard wordt daarbij ook meegewogen in hoeverre eigenaren tot zelfrealisatie wensen over te gaan. Voor die percelen waar de gemeente een actieve grondpolitiek voert, wordt een grondexploitatie opgesteld. Hierbij is geen rekening gehouden met de eventuele nieuwbouw van het stadskantoor.

Vastgoed- en grondeigenaren binnen het plangebied Plein 13 die zelfstandig tot ontwikkeling van hun eigendom willen komen, worden daar binnen de kaders vanuit dit IPvE in de gelegenheid gesteld. Daarbij dient een initiatief van derde partijen te passen binnen het uit te werken stedenbouwkundig plan alvorens er gemeentelijke medewerking wordt verleend.</td></tr>
</table>

		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.
	Ambities/Wensen	
	Compensatiefonds	Voor ontwikkelende partijen geldt een plicht tot realisatie van tenminste 30% sociale huurwoningen. Er wordt onderzocht of binnen het kader van de Omgevingswet eventueel een “compensatiefonds sociale woningbouw” kan worden ingesteld. Hierbij zou voor de ontwikkelende partijen een plicht tot financiële compensatie kunnen worden afgedwongen zodra er minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Deze financiële compensatie kan vervolgens aan het fonds onttrokken worden om meer sociale woningbouw op andere locaties te kunnen realiseren. Als blijkt dat er voldoende juridische basis is binnen de kaders van de Omgevingswet om een compensatiefonds in te stellen zal deze ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Wanneer uw raad dit compensatiefonds dan heeft vastgesteld, zal dit van toepassing verklaard worden op de ontwikkelingen binnen Plein 13 waarvoor nog afspraken in een overeenkomst moeten worden vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelende partij.

Economie	**Beleidskader**	
	Pijlervisie Economie. Toekomstbeeld 2035	In de Pijlervisie wordt de strategische keuze Bergen op Zoom BeLeefstad vanuit economisch perspectief nader uitgewerkt. Er wordt ingezet op een goede balans

	Onder voorbehoud goedkeuring gemeenteraad -- verwacht 31 oktober '24	tussen de functies wonen, werken en recreëren. De woningbouwprogrammering moet ruimte bieden voor jongeren/jonge gezinnen om in de toekomst de beroepsbevolking zoveel als mogelijk op peil te houden. Werkgelegenheid en het voorzieningenniveau moeten daar op passende wijze bij aansluiten. Vanuit vrijetijdseconomie wordt voor de binnenstad ingezet op doorontwikkeling. De binnenstad is een van de USP's op gebied van beleving. Plein 13 vormt de entree van de binnenstad en kan op die manier een bijdrage leveren aan het aantrekkelijker maken van de (binnen)stad.
	Ambities en wensen	
	Pijlervisie Economie 	De volgende handelingsperspectieven uit de Pijlervisie economie zijn relevant voor Plein 13: 1. We leggen de verbinding tussen plantbased economy en bijvoorbeeld onderwijs, vrijetijdseconomie, openbare ruimte en retail. (speerpunt plantbased economy). We zien in het parkgebied in Plein 13 ruimte om de plantbased economy te verbinden aan de inrichtingselementen. 2. De doorontwikkeling van de 3 USP's van Bergen op Zoom: binnenstad & cultureel erfgoed, Waterfront (westzijde) en bossen & heide (oostzijde) (speerpunt VTE). Met de ontwikkeling van Plein 13 werken we aan een goede verbinding met de Binnenstad en leveren we een bijdrage aan de draagkracht van de Bergse voorzieningen. 3. We trekken meer bezoekers en bewoners aan: a. Door het stimuleren en faciliteren van eco-toerisme, de ontwikkeling van creatieve hubs en artistieke broedplaatsen. Dit kan prima in de actieve plinten in Plein 13; b. 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 Plein 13, uiteraard in afstemming en versterking met de binnenstad. 4. We geven invulling aan de Visie binnenstad door te werken aan een compacter winkelgebied, het beleefbaar maken van de historische identiteit, een goede

		mobiliteit, maar ook verduurzaming en vergroening van de binnenstad (speerpunt retail, horeca en supermarkten). Plein 13 geeft hier meer draagkracht voor. 5. Stimuleren van een vitale wijkeconomie. We zetten o.a. in op het stimuleren/creëren van buurtwinkelcentra. Dit zijn voorzieningen op loopafstand, waardoor we ontmoetingen faciliteren in de wijk en zo de sociale duurzaamheid stimuleren; 6. 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 Plein 13 nog onderzocht in samenhang met de ontwikkelingen in de binnenstad. 7. 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. (speerpunt veerkrachtige arbeidsmarkt)
	Randvoorwaarden	
	Kantoren	Voor Plein 13 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. Dat bij Plein 13 wordt ingezet op het uit de markt nemen van kantoren-m2 wordt onderschreven. Zeker als het gaat om incourante leegstand. Tegelijkertijd wordt voor Plein 13 ingezet op een levendige en gemengde nieuwe stadwijk. Vanuit dat perspectief zijn kantoren-m2 in de plint voorstelbaar. Sterker nog, Plein 13 is dan de aangewezen plek voor nieuwe kantoren-m2. Maar, opnemen van kantoren-m2 binnen het plangebied van Plein 13 moet gepaard gaan met het saneren van kantoren-m2 elders binnen de gemeente. Anders wordt de ongezonde kantorenmarkt alleen maar versterkt. Door afname kantoren-m2 op Plein 13 wordt nu juist toegewerkt naar een gezondere kantorenmarkt. Dat kan dus weer teniet worden gedaan door teveel kantoren-m2 op te nemen en/of niet in te zetten op sanering elders.

<table>
<tr><td></td><td></td><td>De kantoren in de spoorzone worden als kwalitatief goede panden beschouwd en kunnen blijven staan als kantoorfunctie. Behoudens de panden Jacob Obrechtlaan 3 en 9 waar op sanering wordt ingezet. De panden Peter Vineloolaan 46, 48 en 50, Jacob Obrechtlaan 5-7, Zuid-Oostsingel 36 en 45 en Keldersmanlaan 3 zijn panden die in de toekomst investeringen nodig hebben om courant te blijven als kantoor. Bij transformatie naar woningbouw wordt per casus gekeken of sloop-nieuwbouw, dan wel renovatie aan de orde is. Het Stadskantoor wordt in onderzoek aangemerkt als incourant pand, waarbij ingezet zou moeten worden op sanering van de m2..Naar de huisvestingsopgave van de gemeente zal nader onderzoek nodig zijn. In de huidige opdracht voor Plein 13 is handhaving van het stadskantoor het uitgangspunt. Wel dient het stedenbouwkundig plan zodanig ontworpen te worden dat toekomstige herinvulling van de locatie stadskantoor passend is in het totale plan voor Plein 13. Hetzelfde geldt voor Jacob Obrechtlaan 3 en 9. Hieronder de tabel uit het Stec-rapport (september 2024):

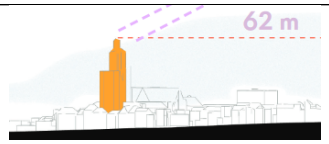
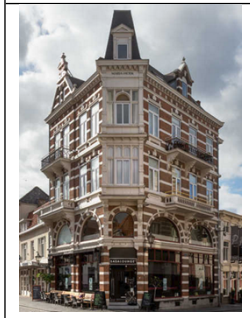
<table>
<tr><th>Courantheid</th><th>Adressen kantoorpanden</th></tr>
<tr><td>Meest courant</td><td>Emplacement 2, Jacob Obrechtlaan 1, Zuid-Oostsingel 41</td></tr>
<tr><td></td><td>Peter Vineloolaan 46, 48 en 50, Jacob Obrechtlaan 5-7, Zuid-Oostsingel 36 en 45 Keldersmanlaan 3</td></tr>
<tr><td>Minst courant</td><td>Jacob Obrechtlaan 2-4, 3 en 9</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Ambities/wensen</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Om een levendige/actieve plint te creëren kunnen commerciële voorzieningen een plek krijgen. Daarbij kan gedacht worden aan kantoren, maar ook aan sport, cultuur, maatschappelijke voorzieningen of bedrijfsruimte voor ambachtelijke/stadsverzorgende bedrijvigheid. Horeca en retail zijn in beginsel mogelijk, maar enkel als gebiedsondersteunende voorziening. Gelet op de relatie met de binnenstad is het niet de bedoeling dat op Plein 13 horeca/retail wordt gevestigd dat concurrerend is met de binnenstad.</td></tr>
</table>

		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 een volledig nieuw gebied, zoals Plein 13, hier de meest aangewezen plaats voor is. Beleidsmatig is hierover nog geen standpunt bepaald.

Voorzieningen	**Beleidskader**	
		De gemeente kent geen specifiek beleidskader voor voorzieningen. Daarbij valt het thema voorzieningen uiteen in: - Detailhandelsvoorzieningen, commerciële voorzieningen, sport- en culturele voorzieningen - Maatschappelijke voorzieningen zoals tandarts, huisarts, scholen, maar ook voorzieningen in het werkveld van de geestelijke gezondheidszorg en maatschappelijke opvang. Binnen het plangebied Plein 13 zijn enkele maatschappelijke functies gevestigd, zoals de Maatschappelijke Opvang. In het licht van de diverse landelijke en regionale ontwikkelingen wordt onderzocht op welke manier we als gemeente de maatschappelijke opvang in de toekomst vorm willen geven in Bergen op Zoom. Dit ook in relatie tot onze zorgregio. Afhankelijk van de uitkomst hoe we die maatschappelijke opvang in de toekomst willen vormgeven, weten we wat dit voor ruimtelijke vraag voor Bergen op Zoom betekent en of dit consequenties heeft voor het plangebied Plein 13. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een regionale woonzorgvisie, waarin aandacht is voor diverse zorgvoorzieningen in relatie tot het thema wonen. In Plein 13 zijn nu de volgende voorzieningen te vinden: - Opvang van Oekraïnse vluchtelingen (Jacob Obrechtlaan 3) - Maatschappelijke opvang WijzijnTraverse (Zuid-oostsingel 45) - Novadic Kentron tot oktober 2024 (Zuid-oostsingel 45) - GGZ voor jeugd, gezinnen en volwassenen (Peter Vineloolaan 50) - Oogkliniek (Peter Vineloolaan 46) - WijZijnTraverse (Jacob Obrechtlaan 5-7)

		- TanteLouise (Van Dedemstraat 13, ABG-terrein) Het is onduidelijk hoe lang de opvang van Oekraïnse vluchtelingen nodig is, maar dit zal langer zijn dan bij de betrekking van het voormalige politiekantoor was voorzien. Reden waarom er nu gewerkt wordt aan de planvorming voor een tussenvoorziening. De opgave van TanteLouise is reeds beschreven onder het thema wonen.
	Randvoorwaarden	
		Bij (her)plaatsing van maatschappelijke voorzieningen dient zorgvuldig gekeken te worden naar draagkracht van de buurt en voorkomen van stapeling van kwetsbare doelgroepen.
		Gebouwde voorzieningen binnen het plangebied moeten voldoen aan de richtlijn NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen
		In het kader van het Masterplan en de latere verdere vertaling wordt onderzocht hoe binnen het plangebied Plein 13 zaken dusdanig georganiseerd kunnen worden dat ontmoeten en bewegen wordt bevorderd. Dit betekent concreet dat bij de realisatie van een park 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.

Stedenbouw	**Beleidskader**	
		Volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2023 valt een gedeelte van het plangebied onder het welstandsniveau ‘soepel’ en een deel onder het welstandsniveau ‘bijzonder’ (19e eeuwse schil). 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. 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. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst de planuitwerkingen van Plein 13 aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2023 en het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan (zie hieronder).
	Randvoorwaarden	

		Standaard bouwhoogte tussen de 4 en 7 lagen. Het gebied biedt kansen voor een gevarieerd palet aan gebouwtypologieën, hogere bouwhoogten of stadsblokken met een grotere schaal ten opzichte van de binnenstad. Als optie voor verdichting kan worden gekozen voor een grotere bebouwingskorrel, grotere stadsblokken met een duidelijke voor/achterkant, of kan op stedenbouwkundig strategische punten een hoogteaccent worden toegepast. Maximale bebouwingshoogte van deze accenten is 13 á 14 lagen (42 meter). Deze hoogte blijft onder het steenwerk van de toren van de St. Gertrudiskerk als focuspunt van het Bergse stadssilhouet.
		De wens is om de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing iets typisch Bergs mee te geven. Dit kan door het landschap van de Brabantse Wal als inspiratie te gebruiken of bij de architectonische uitwerking inspiratie op te doen in de historische binnenstad of te kijken naar de typische Vlaams-Nederlandse manier van bouwen. Voorbeelden zijn het toepassen van verwijzingen naar baksteenarchitectuur van de Amsterdamse School-stijl die voorkomt in de 19e-eeuwse schil, of aansluiting zoeken bij de Bergse binnenstad met gevels in pastelkleuren, 'couleur locale' meekraprood of zacht wit. Kenmerkende architectonische details zoals aangezette daklijsten, ornamentale gevelstenen of poorten passen bij de Bergse architectuur. 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 daarnaar toe wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en haar adviezen betrokken. Door vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad wordt dit een aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en vormt dat het welstandskader. Daarmee dient deze als toetsingskader voor de particuliere initiatieven.
		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.
		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.

<table>
<tr><td rowspan="3">Water</td><td colspan="2">Beleidskader</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Het project moet worden gerealiseerd conform het GWP 2024-2027

Voor elke m2 aan verhard oppervlak (alle daken en terrein verhardingen) binnen een ruimtelijke ontwikkeling dient 60 mm aan waterberging (hemelwater) te worden gerealiseerd. Plein 13 geldt als nieuwe ontwikkeling.

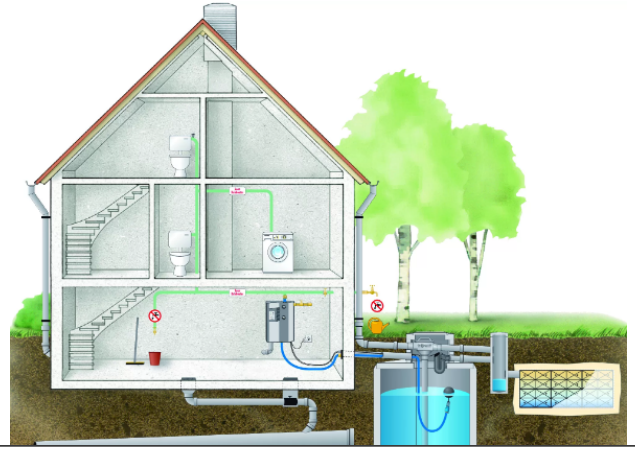
Te hanteren volgorde hemelwaterverwerking: hergebruiken, bergen en infiltreren op eigen terrein, tijdelijke opslag in openbaar gebied met uitloop naar groen, afvoeren op bovengrondse hemelwatervoorziening, afvoeren op een ondergrondse hemelwatervoorziening, afvoeren op een gemengd rioolstelsel richting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

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.

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.

We volgen ontwikkelingen in water-, energie- en grondstofhergebruik en verbinden belanghebbenden bij kansen.</td></tr>
<tr><td>Water en Bodem sturend</td><td>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.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Randvoorwaarden</td></tr>
</table>

		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: • Toepassing van de maatlat voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwde omgeving om gebieden klimaatbestendiger te ontwikkelen. • Gebruik van de Ladder Duurzame Verstedelijking om bodemafdekking te verminderen en bescherming van waardevolle onafgedekte bodems. • Circulaire waterhuishouding en waterbesparing bij nieuwbouw stimuleren
	Bergse Adaptatie Strategie	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 • Beperken van schade door hevige neerslag • Voorbereiden op overstromingen • Het bieden van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving tijdens hitte • Waarbij de voorkeur uitgaat naar groenblauwe structuren • 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 een groene verblijfsplek of park (van tenminste 1 hectare) moeten hebben. • Toepassing van inheemse, klimaatbestendige beplanting • Groene inrichting als ontmoetingsplek en uitnodiging tot bewegen (zie voorzieningen, bewegen en sport)

		• Op plekken op maaiveld in de openbare ruimte waar voertuigen kunnen laden en lossen, danwel parkeren, dienen de parkeerplaatsen klimaatadaptief te worden vormgegeven; • Standaard een groene geveltuin wanneer er sprake is van breed trottoir. • Bij appartementengebouwen toepassen van groene gevelplanten (Klimplanten) voor koeling van gebouwen en directe omgeving. Deze klimplanten in openbare ruimte planten.
	Wadi 	Wadi's binnen 48 uur leeg
	Ambities/wensen	
	Hemelwatersysteem 	Bij de realisatie van nieuwe gebouwen is het uitgangspunt dat hemelwater wordt hergebruikt. Groene gebieden dienen bijdrage te leveren aan de berging en infiltratie van het hemelwaterafvoer
	Circulaire waterhuishouding en waterbesparing stimuleren	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**	
	Groenstructuurplan 2007-2017	Het project moet voldoen conform het vigerend groenstructuurplan. Dit plan wordt momenteel herzien en wordt opgevolgd door het LOP (Landschapsontwikkelingsplan).
	LIOR 2023-2027 LEIDRAAD INRICHTING OPENBARE RUIMTE GEMEENTE BERGEN OP ZOOM	Het project moet worden gerealiseerd conform de vigerende leidraad inrichting openbare ruimte (bij schrijven is dat de LIOR 2023-2027).
	Randvoorwaarden	
		• 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 een groene verblijfsplek of park (van tenminste 1 hectare) moeten hebben. •
	HANDBOEK BOMEN 2022	• Conform Handboek Bomen 2022 met als doel het verbeteren en waarborgen van de kwaliteitszorg van bomen in de openbare ruimte
		Te handhaven bomen: • Suikeresdoorn achter transformatorgebouw • Oude linderij bestaande uit 10 lindes naast het gerechtsgebouw • Krimlinde t.h.v. kruising Erasmuslaan/Antwerpsestraatweg • Bestaande lindebomen (18 stuks) behouden binnen plangebied (mogelijkheid tot verplanten)

	 NATUUR WORDT INTEGRAAL MEEGENOMEN BIJ RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN EN AFWEGINGEN	• Toepassing van inheemse planten • Beplanting in plangebied zodanig op elkaar afstemmen dat er gedurende het jaar groene beplanting aanwezig is • Diversiteit aan beplanting

Duurzaamheid/ Energie	**Beleidskader**	
	West-Brabant RES Regionale Energie Strategie	De RES 1.0 West-Brabant is in juni 2021 vastgesteld. De belangrijkste thema's uit deze RES 1.0 zijn: - Zon op dak - Duurzame warmte - Innovatie en eigenaarschap - Besparing Voor Plein 13 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 Aardgasvrij Bergen op Zoom	In de warmtevisie is omschreven dat onderzocht moet worden dat bestaande warmtenetten uitgebreid kunnen worden. Aandachtspunt is een duurzame, betrouwbare born.
	Ambities/randvoorwaarden	
	Nota Duurzaamheid, Energie en Klimaat	• T.a.v. gemeentelijk vastgoed geldt dat gemeente zelf het goede voorbeeld moet geven. • Voor bestaande bouw geldt dat hier sprake is van een groot energiereductiepotentieel • Conform landelijke wet- en regelgeving moeten alle nieuw te bouwen woningen vanaf 2020 een EPC (energieprestatienorm) van nul hebben.

		Biobased bouwen als vertrekpunt met de volgende aandachtspunten: • Alles biobased is niet mogelijk (bijv. liftschacht) • In algemene zin enkel biobased wanneer materialen van relatief dichtbij beschikbaar zijn • Voorafgaand aan de sloop van een gebouw moet eerst geïnventariseerd zijn welke materialen hergebruikt kunnen worden.
	ENEXIS ENERGIE IN GOEDE BANEN	• Handhaving transformator op de hoek Zuid-oostsingel en Antwerpsestraat is uitgangspunt • 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**	
	IBOR plan 2023 – 2027 **‘De juiste basis’**	Project moet voldoen aan IBOR 2023 • De themagebieden die nu voorkomen binnen het plangebied zijn ‘invalswegen’ & ‘woongebied’. Er dient rekening te worden gehouden met het voorgeschreven kwaliteitsniveau. • Mogelijk wordt er het themagebied park toegevoegd aan het plangebied. Het voorgeschreven kwaliteitsniveau is hetzelfde als voor ‘invalswegen’ & ‘woongebied’.

	Actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen	• Conform hoofdstuk 1 ‘Openbare Ruimte’
	Randvoorwaarden	
	Inrichtingsplan Openbare Ruimte	• 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. • 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. • 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. • De overdracht van de openbare ruimte dient conform het LIOR plaats te vinden.
	Sociale Veiligheid	• Om sociale veiligheid te waarborgen zijn gebouwen naar de straat toegekeerd en kijken ramen uit op de openbare ruimte. • Een harde overgang is omwille van privacy en/of een mix aan functies niet gewenst. • Bij bepaling type verlichting moet rekening gehouden worden met sociale veiligheidsaspect, maar ook met de mogelijke eisen voor flora & fauna.

Mobiliteit	**Beleidskader**	
	Verkeersplan Actualisatie en optimalisatie van het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersbeleid	In het Verkeersplan (2014) zijn de onderstaande wegen binnen het plangebied aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg type 2: • Erasmuslaan, Antwerpsestraat, Zuid-Oostsingel, Wassenaarstraat, Burgemeester van Hasseltstraat, Jacob Obrechtlaan. • Overige wegen binnen het plangebied zijn aangemerkt als erftoegangsweg. • Fietsnetwerk: de Antwerpsestraat is onderdeel van het regionaal fietsnetwerk West-Brabant. Verder zijn de Jacob Obrechtlaan, Erasmuslaan en Wassenaarstraat gemeentelijke hoofdfietsroutes. • OV: de Antwerpsestraat, Jacob Obrechtlaan, Erasmuslaan, Burgemeester van Hasselstraat, Wassenaarstraat en Zuid-Oostsingel zijn onderdeel van busroutes. De aanwezige haltevoorzieningen moeten minimaal gehandhaafd blijven.

		• Toegankelijkheid: bij de realisatie van trottoirs gelden de eisen voor toegankelijkheid (voor mindervaliden, kinderwagens) als uitgangspunt.
	Randvoorwaarden	
		• Voor de focusprojecten is een verkennend verkeersonderzoek door Goudappel uitgevoerd, waarbij is gekeken naar potentiële knelpunten in de verkeersafwikkeling bij de toekomstige woningbouwuitbreiding. Uit deze studie bleek dat de rotonde Rooseveltlaan-Kastanjelaan nu reeds leidt tot lange wachttijden, maar dat deze bij de realisatie van de woningbouwambities leidt tot nog verdere vertragingen. Dit betekent dat hier verder op gestudeerd moet worden.
	Beleidsnota Parkeren Actualisatie en optimalisatie van het gemeentelijk parkeerbeleid	Beleidsnota Parkeren 2016 • Parkeerplaatsen in de schil rond de binnenstad zijn primair bedoeld voor mensen met een herkomst of bestemming in dit gebied. • Verduurzaming van het verkeer vindt plaats door het gebruik van de fiets, OV en duurzame voertuigen te stimuleren. • Leefbaarheid in de wijken wordt verbeterd door parkeernormen te hanteren en maatwerkoplossingen rondom bovenwijkse voorzieningen te vinden. • 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. • Huidige parkeercapaciteit Plein 13 is conform doelgroepenkaart enkel bedoeld voor werknemers en bewoners • Extra fietsparkeren rondom station

	Nota
	P
	-normering
	Bergen op Zoom
		<u>Nota Parkeernormen (2015)</u>
		• Conform de uitgangspunten zoals genoemd in hoofdstuk 3
		  ○ het moet mogelijk blijven om bij uitzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingen een specifieke parkeervraag te bepalen.
		  ○ Parkeernorm van toepassing bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
		  ○ Als advies is opgenomen een acceptabele loopafstand Wonen = 100 meter. Werken = 500 meter.

	Randvoorwaarden	
		• Parkeren zoveel als mogelijk situeren in hub('s), dit betekent dat er op maaiveld op openbare ruimte geen parkeerplaatsen gerealiseerd voor langparkeren. Parkeren op eigen terrein is alleen onder zeer specifieke voorwaarden bespreekbaar en dient passend te zijn in het stedenbouwkundig concept voor Plein 13. • Afwijkend op de huidige Nota Parkeernormering 2015 wordt voorgesteld om de nieuwe 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 Plein 13 hanteren we vooralsnog de indeling in het gebied Schil 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 Mobiliteitsaanpak wordt de indeling van gebieden opnieuw onder de loep genomen, en wordt bekeken of dit voor Plein 13 wordt aangepast naar de gebiedsindeling Centrum • De Parkeerkencijfers 2024 CROW bevatten kencijfers voor diverse functies en binnen elke functie nog een differentiatie. Als voorbeeld zijn in bijlage 2 de kencijfers opgenomen voor de functie wonen. • Geen parkeerplaatsen op straat. Enkel voor laden en lossen en voor gebouwen waar mensen met een fysieke beperking wonen. • Fietsparkeren en stalling scootmobielen zoveel mogelijk oplossen in gebouwen
		• Binnen plangebied wordt prioriteit gegeven aan langzaam verkeer (voetganger & fietsers). Autoverkeer in het gebied zelf wordt zo veel mogelijk voorkomen. • Wegen en paden worden ingericht als fietstraat, waarbij de breedte voldoende zal zijn voor hulpdiensten en incidenteel vrachtverkeer (voor laden en lossen).

Milieu-planologische aspecten (Quickscan OMWB)	**Beleidskader**	
	Geluid	Bij verdere planvorming is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor zowel wegverkeerslawaai als railverkeerslawaai noodzakelijk. Er dient rekening te worden gehouden aan de oost- (spoorzijde) van het plangebied met een relevante geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai. In het plangebied zelf zijn relatief hoge geluidbelastingen te verwachten vanwege wegverkeerslawaai.

	Trilling	De gebieden direct aan het spoor kunnen te maken krijgen met trillingshinder. Dit betekent dat in de planvorming voor deze deelgebieden een trillingsonderzoek dient plaats te vinden, welke mogelijk voorwaarden stelt aan fundering en isolatie.
	Bodem	Er is nader onderzoek nodig naar de bodem. Quickscan heeft uitgewezen dat er op locatie plaatselijk sprake zou zijn van een sterke bodemverontreiniging. Op de planlocatie zijn wel voormalige bedrijfslocaties en locaties van (voormalige) brandstoftanks aanwezig. Ook is de bodem binnen delen van het plangebied nooit onderzocht.
	Lucht	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	Plangebied ligt binnen meerdere aandachtsgebieden: • Gifwolkaandachtsgebied van bedrijven in de omgeving • Brandaandachtsgebied van het basisnet spoor en een nabij gelegen hogedruk aardgasbuisleiding • Explosieaandachtsgebied van het basisnet spoor alsmede van de nabij gelegen hogedruk aardgasbuisleiding Dit dient als aandachtpunt bij zowel de stedenbouwkundige opzet als bij het ontwerp van de bebouwing betrokken te worden. Concreet betekent dit onder meer dat de huisvestiging van zeer kwetsbare objecten (zoals zorgwoningen, kinderdagverblijven etc.) binnen het brandaandachtsgebied alsmede explosieaandachtsgebied niet wenselijk en/of mogelijk is., Richtlijn is daarnaast om ook voor kwetsbare objecten (zoals woningen en kantoorgebouwen groter dan 1.500 m2 bvo)) een afstand van 30 meter (brandaandachtsgebied) vanaf de spoorrails aan te houden. Definities van zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar zijn terug te vinden in het Bkl. • De gemeente heeft een Conventionele Explosieven-Bodembelastingkaart (CE-BBK). Op deze kaart staan mogelijk aanwezige ‘verdachte’ CE-gebieden, ten gevolge van de Tweede Wereldoorlog. Deze kaart wordt momenteel herijkt als gevolg van eerder nader uitgevoerd onderzoek. Als er niet gegraven wordt in de bodem zijn eventuele explosieven geen gevaar voor de omgeving. Zodra er echter gegraven wordt kunnen zij gevaar opleveren. Op deze kaart komt het plangebied Plein 13 ook voor. Dit betekent dat er nader onderzoek naar aanwezigheid van Conventionele Explosieven nodig is. Met name het gebied rondom het spoor is verdacht.

	Natuur	• Quickscan Flora en Fauna is wenselijk. Afhankelijk van de uitkomsten dient er wel/niet vervolgonderzoek plaats te vinden. • Aeriusberekening stikstof
	MER	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.

Archeologie & Erfgoed	**Beleidskader**	
		Het plangebied bevat archeologische waarden. De Vestingvisie maakt duidelijk dat er resten van de oude verdedigingswerken aanwezig zijn in de ondergrond. De Zuid-Oostsingel markeert (zie bijlage) grofweg de grens tussen de vestinggordel en het Glacis met de aanvalswerken van 1747. De ligging van al deze werken is bekend met een marge van 5 meter nauwkering en is in GIS bestanden verwerkt. De fysieke toestand van de werken is onzeker vanwege het feit dat de sloop niet is gedocumenteerd. Over het algemeen liggen de resten over de binnenterreinen 2 tot 3 meter diep. De resten zijn beschermd dus afbraak is uitgesloten. De aanvalswerken (loopgraven) zijn niet als zodanig benoemd maar zullen wel onderwerp van onderzoek zijn bij sloop en nieuwbouw. De aanvalswerken zijn gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied. Voor het ABG-terrein moet in overleg met de eigenaar in de voorfase een verkenning gedaan te worden hoe het vestingverleden beleefbaar gemaakt kan worden.
	Erfgoed	Erfgoedverordening 2024, Visie materieel erfgoed (2013, wordt nu herijkt) Voor erfgoed is het van belang dat het verleden waar mogelijk beter beleefbaar wordt gemaakt (e.g. de genius loci). Voor Plein 13 betreft dit het oude exercitieterrein, het Oude Postkantoor en het Oude Politiebureau, het gebruik van het plein voor kermissen, de geschiedenis van de Belgische vluchtelingen (Zie memo adviseur erfgoed voor sfeerbeelden). Elementen uit deze geschiedenis kunnen terugkomen in de openbare ruimte.
	Randvoorwaarden	
	Vestingwerken	Het zichtbaar of beleefbaar maken van de vestingrelicten kan variëren van open graven om er letterlijk doorheen te wandelen (zoals bijvoorbeeld Hof van Asselbergs) tot het aanduiden van ondergronds muurwerk in de bestrating met een afwijkende soort steen (groot arsenaal). De vormgeving dient in overleg met de gemeentelijk adviseur archeologie te worden afgestemd.

	Emplacement	Ten zuiden van de Zuidoostsingel bevond zich het glacis. Hieronder bevinden zich 6 tegenmijngangen (gemetselde onderaardse gangen van waaruit vijandelijke stellingen aangevallen konden worden). De kans is vrij groot dat (delen van) deze gangen nog aanwezig zijn. De aanwezigheid en kwaliteit van de archeologische resten dient eerst door middel van een aanvullend inventariserend onderzoek vastgesteld te worden.
	ABG	Voor het ABG-terrein wordt in overleg met de eigenaar in de voorfase een verkenning gedaan hoe het vestingverleden beleefbaar gemaakt kan worden. Een derde zone met hoge archeologische waarde is het gebied tussen de Van Dedemstraat en de Zuid-Oostsingel, waar resten van de vestingwerken uit de 17de en 18de eeuw worden verwacht. Oolk strekken zich veel vestingwerken (ravelijnen, lunetten en onderaardse gangen) ten zuiden van de Zuid-Oostsingel uit. Op het ABG-terrein aan de Zuid-Oostsingel bevinden zich ook kunstwerken in de openbare ruimte. Verplaatsing van deze kunstbeelden vraagt ook een nacheck op eigenaarschap en om afstemming met Stichting Kidor, de kunsteigenaren, de kunstenaars, en afstemming met KUNSTWACHT BV als recent ingehuurde meerjarenonderhouds-specialist. Zie ook www.kidor.nl

BIJLAGE 1 **De Woonstandaard 3.1** [De Woonstandaard | conceptueelbouwen.nl]

GRONDGEBONDEN WONINGEN

GRONDGEBONDEN WONINGEN (EGW)

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		VRIJE SECTOR
PMC	**PMC 1** *studio concept*	**PMC 2** *2 tot 3 kamer concept*	**PMC 3** *3 tot 4 kamer concept*	**PMC 4** *4 tot 5 kamer concept*	**PMC 5** *4 tot 6 kamer concept*
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Tot de liberalisatiegrens	Vrije sector
Gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden	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	• 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
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	24 - 55 (m²)	55 – 65 (m²)	65 – 90 (m²)	88 – 115 (m²)	> 115 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,0 -4,2	3,6 -4,5	4,5 - 5,1	4,8 - 5,4	5,4 - 6,3
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)	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
Milieu					
Energie	BENG	BENG	BENG	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.	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.
Technische en esthetische kwaliteit					
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	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	• 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
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	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	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

GESTAPELDE WONINGBOUW

BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

GESTAPELDE WONINGBOUW (MGW)

	HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)		VRIJE SECTOR
					
PMC	**PMC 6** *studio concept*	**PMC 7** *2 kamer concept*	**PMC 8** *3 kamer concept*	**PMC 9** *4 kamer concept*	**PMC 10** *4 en meer kamer concepten*
Huurniveau	Kwaliteitskortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens	Vrije sector
Gebouwtype	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	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	• 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
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	24 -50 (m²)	50 – 65 (m²)	65 – 80 (m²)	80 – 95 (m²)	> 95 (m²)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,2 – 5,0	4,0 - 6	6,8 – 7,6	6,8 – 7,8	5,4 - 8
Milieu					
Energie	BENG	BENG	BENG	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.	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.
Technische en esthetische kwaliteit					
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	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	• 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)
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	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	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

BIJLAGE 2 Parkeerkencijfers CROW 2024 voor de functie wonen

Parkeerkencijfers CROW 2024 (excl bzoekersparkeren)

Wonen koop	*eenheid*	*Centrum BoZ*	*Schil BoZ*	*Rest Beb kom*	*buitengebied*
koop tussen en hoek	woning	1,1	1,3	1,7	1,8
Koop 2-1 kap	woning	1,2	1,4	1,8	1,9
Koop vrijstaand	woning	1,3	1,5	1,9	2,1
Koop app < 75 m2	woning	0,9	1,0	1,3	1,3
Koop app 75-100 m2	woning	1,0	1,1	1,3	1,4
Koop app >100m2	woning	1,1	1,3	1,7	1,8
Wonen huur	*eenheid*	*Centrum BoZ*	*Schil BoZ*	*Rest Beb kom*	*buitengebied*
Sociale huur grond gebonden	woning	0,7	0,8	1,1	1,1
Vrij sector grondgebonden	woning	0,9	1,1	1,3	1,4
App vrije sector < 75m2	woning	0,5	0,6	0,9	0,9
App vrije sector 75-100 m2	woning	0,6	0,7	1,0	1,0
App vrije sector > 100m2	woning	0,9	1,1	1,3	1,3
App sociaal < 75m2	woning	0,4	0,5	0,8	0,8
App sociaal 75-100 m2	woning	0,5	0,6	0,9	0,9
App sociaal > 100m2	woning	0,6	0,7	1,0	1,0
App sociaal / vrije sector < 30m2	woning	0,2	0,3	0,5	0,5
Kamer student (niet zelfstandig)	kamer	0	0	0,2	0,4
Aanleunwoning / serviceflat	woning	0,15	0,75	0,8	0,9
Tiny house (grondgebonden)	woning	n.v.t.	n.v.t.	0,4	0,4
Verpleeg- verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,6	0,6	0,6	n.v.t.

Parkeerkencijfers CROW 2024 bezoekers per woning

	Centrum BoZ	*Schil BoZ*	*Rest Beb kom*	*buitengebied*
Zeer sterk stedelijk				
Sterk stedelijk	0,1	0,1		
Matig stedelijk			0,15	
Weinig stedelijk				
Niet stedelijk				0,3