

Integraal Programma van Eisen

Stadsreparatie Westersingel

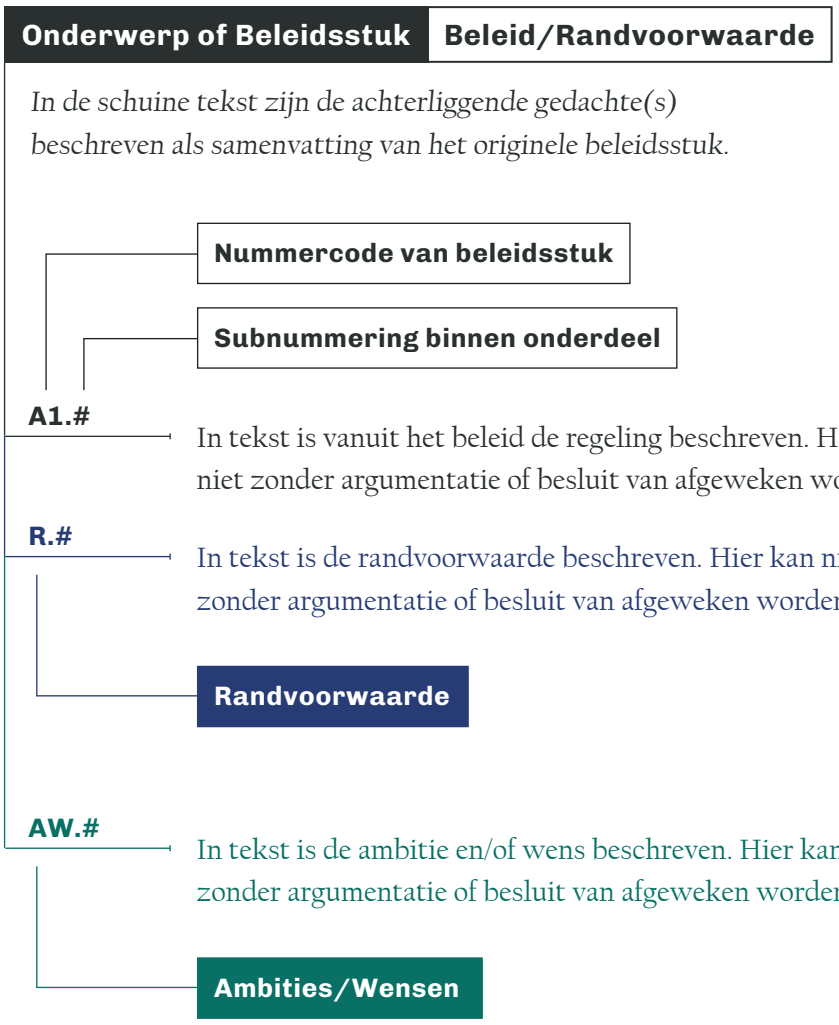
07-07-2025

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 Westersingel. Hoewel het gehele beleidskader van toepassing is voor Westersingel wordt in dit IPvE telkens verwezen naar passages uit beleids- en visiedocumenten die specifiek relevant zijn voor Westersingel. 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

Wat zijn de opgaven waar Westersingel voor staat?

De ontwikkeling van de Westersingel in Bergen op Zoom, onder de noemer "Stadsreparatie Westersingel" is een project dat een belangrijke bijdrage zal leveren aan de reparatie van de historische binnenstad. In 2014 is het ontwikkelingsplan Havenkwartier vastgesteld. Aanleiding hiervoor was het collegeprogramma 2010-2014 waarin de ambitie werd uitgesproken om de verbinding tussen het oostelijke en westelijke deel (havenkwartier) van de historische binnenstad te repareren en meer woningen te creëren. Sinds die tijd is de voormalige brandweerkazerne gesloopt en is het perceel gesaneerd. Een initiatief van Fivente uit 2016 heeft het niet gered vanwege de Motie 8 locatie Westersingel / Havenkwartier van juni 2017, waarbij het Ontwikkelingsplan Havenkwartier ter discussie werd gesteld. In februari 2019 is de motie afgedaan, waarmee de raad opnieuw heeft ingestemd met herontwikkeling van de locatie Westersingel 50 (oude Brandweerkazerne).

In het integraal Plan van Aanpak Taskforce versnelling woningbouw (maart 2023) is de Westersingel 50 aangewezen als één van de focusprojecten met ca. 80 woningen. Op 24 juli 2023 is de projectopdracht "Stadsreparatie Westersingel" vastgesteld en op 21 januari 2025 is de herijkte projectopdracht vastgesteld door het college.

In september resp. december 2023 is een eerste schetsontwerp gepresenteerd aan de gemeenteraad en bewoners, welke met name vanwege de omvang en hoogte van de toren (42 meter) op perceel Westersingel 50 op veel weerstand van omwonenden heeft geleid. Sindsdien is in 2024 de haalbaarheid van het project nader onderzocht en is in de maanden februari en maart 2025 een participatietraject met een werkgroep namens belanghebbenden doorlopen. In deze werkgroep waren de besturen van Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom (VB) en Buurtvereniging Respectvolle Stadsreparatie Westersingel (BRSW) en de gemeente vertegenwoordigd. Voorliggend IPvE ten behoeve van het vastleggen de geldende beleidskaders, ruimtelijke kaders en ambities is in nauw overleg met de werkgroep opgesteld.

De herijkte projectopdracht Stadsreparatie Westersingel wordt afgebakend tot fase 1 Stadsreparatie Westersingel. Dit betreft een integrale gebiedsontwikkeling van meerdere (woning)bouwpercelen gelegen aan de Westersingel en de reconstructie van de Westersingel. Tot deze fase 1 behoren de volgende planonderdelen: herontwikkeling perceel Westersingel 50, herontwikkeling perceel Stoelemat, herontwikkeling Koepelplaats en reconstructie Westersingel vanaf de Van Konijnenburgweg tot aan de Moeregrebstraat.




STOP


BERGSE DUMPHAL

Doelstellingen

Welke ambities worden nagestreefd bij de gebiedontwikkeling?

De doelstelling van de gebiedsontwikkeling is het afronden van fase 1 “Stadsreparatie Westersingel”. De focus ligt op de ontwikkeling op de locaties Stoelemat, Westersingel 50 en de Koepelplaats. Hiermee vindt de reparatie plaats van de historische stadsstructuur en daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Het gewenste resultaat uit de projectopdracht is: het realiseren van ca. 130 woningen binnen het projectgebied voor fase 1 “Stadsreparatie Westersingel”, waarvan ca. 70 woningen op het perceel Westersingel 50, ca. 45 woningen op de voormalige Stoelematlocatie en ca. 15 woningen op de Koepelplaats. Binnen het woningbouwprogramma wordt voldaan aan de woondeal: 2/3 van het aantal woningen is in het betaalbare segment, waarvan 1/3 sociale woningbouw betreft. Daarnaast is 1/3 van het totale woningaantal in het dure segment. Parkeren voor bewoners wordt opgelost middels één of twee ondergrondse parkeergarages.

De ontsluitingsweg Westersingel zal een reconstructie ondergaan in variant 1 (basisvariant), dan wel variant 2, waarbij in alle gevallen vergroening en categorisering naar een 30 km/uur zone aan de orde is. Variant 1 is in combinatie met een plein voor de Gevangenpoort waarbij rekening gehouden wordt met de historische aspecten zoals het visualiseren van de oude brug in de bestrating /plein. Bij variant 2 is sprake van een gedeeltelijke omlegging van het volledige wegprofiel inclusief het omleggen van de ondergrondse voorzieningen waarbij de voormalige brugconstructie met een waterhoudende gracht voor de Gevangenpoort gerealiseerd wordt.

In het ontwikkelingsplan Havenkwartier (RVB14-0002) is het besluit genomen dat de Westersingel een binnenstedelijk profiel krijgt in combinatie met een plein voor de Gevangenpoort. Deze variant is gelijk met de hierboven beschreven variant 1. Tevens is beloofd om een variant te onderzoeken, waarin de historische context met een slotgracht voor de Gevangenpoort wordt terug gebracht (idee vereniging Binnenstad). Deze variant is gelijk met de hierboven beschreven variant 2.
Variant 1 geldt als de basisvariant. We zoeken hierbij naar een optimalisatie tussen beleving van erfgoed en financiële haalbaarheid. Variant 2 wordt gezien als wenselijke variant gezien vanuit kwaliteit, echter de

financiële en technische haalbaarheid staat onder druk en moet nader worden onderzocht.

De volgende maatschappelijke effecten / ambities worden met dit project beoogd:

- Breed draagvlak bij belanghebbenden
- Verbinding tussen historische binnenstad en Havenkwartier
- Reconstructie van de verouderde Westersingel
- Versterking beleefbaarheid erfgoed
- Bijdrage leveren aan de woningbouwopgave
- Prettige verblijfplaats, leefomgeving
- Klimaat robuust, biobased, vergroening en verduurzaming van de binnenstad
- Stimuleren van meervoudig ruimtegebruik


BERGSE DUMPHAL



2 BELEIDSKADERS HOGERE OVERHEDEN

AANSLUITING OP BELEID

Het project Stadsreparatie Westersingel past in het landelijk en provinciaal beleidskader. De nationale Woon- en Bouwagenda (2022) focust op versnellen woningbouw, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en het oplossen van ruimtelijke uitdagingen, zoals duurzaamheid en infrastructuur. Het Rijk streeft naar de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 om het woningtekort aan te pakken. Circa 130.000 van deze woningen zijn gepland in de provincie Noord-Brabant.

Daarnaast is er de Woondeal West-Brabant West 2022-2030. Deze regionale overeenkomst, ondertekend door onder andere de gemeente Bergen op Zoom heeft als doel om de woningbouw te versnellen. Voor de regio West-Brabant West is een opgave van 8.630 netto woningen vastgesteld voor de periode 2022-2030. Ruim 70% hiervan moet gerealiseerd worden in de gemeente Bergen op Zoom, Moerdijk en Roosendaal.

De Regionale Investeringsagenda (RIA) voor de Stedelijke Regio West-Brabant West is een strategisch plan dat de koers uitzet voor duurzame ontwikkeling tot 2040. Het richt zich op een integrale aanpak van wonen, werken, mobiliteit, natuur, water en duurzaamheid.

In het Perspectief op Wonen en Woningbouw West-Brabant West 2021 en de Voortgangsrapportage Wonen 2022/2023 legt de provincie Noord-Brabant de nadruk op duurzame verstedelijking en focus op binnenstedelijke transformaties.

In de Prestatieafspraken 2024 t/m 2028 tussen de Gemeente Bergen op Zoom, Woningcorporatie Stadlander en huurdersbelangenverenigingen zijn gezamenlijke afspraken gemaakt over het vergroten van de sociale woningvoorraad door zowel nieuwebouw, als verbetering van bestaande woningen. De Gemeente en Stadlander werken aan de door de gemeente opgestarte prioriteitsprojecten, waaronder Westersingel.

Het projectgebied van de “Stadsreparatie Westersingel” is gelegen aan de rand van de binnenstad en vormt vanwege de drukke verkeersader Westersingel een harde grens tussen de binnenstad en het havenkwartier. Door de uit te voeren stadsreparatie wordt het gebied getransformeerd van drukke verkeersader naar aantrekkelijke woon- en verblijfslocatie met een knipoog naar het verleden. Door de parkeeroplossing onder het maaiveld ontstaat de mogelijkheid voor een groen leef- en woonklimaat.

3

GEMEENTELIJKE BELEIDSKADERS + RANDVOORWAARDEN + AMBITIES / WENSEN



INHOUDSOPGAVE

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

Algemeen **16**

Planologie **22**

Wonen **24**

Grondbeleid & Financiën **30**

Economie **34**

Voorzieningen **38**

Stedenbouw **40**

Water **44**

Groen & Natuur **50**

Duurzaamheid & Energie **54**

Openbare Ruimte **58**

Mobiliteit **60**

Milieu-planologisch **64**

Archeologie & Erfgoed **70**

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 zijn 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 woningen die je hier vindt, zijn qua prijs en type woning een mooie aanvulling op de bestaande bebouwing. We bieden ruimte aan nieuwe woonvormen voor onder andere jong en oud en duurzame initiatieven. Bij nieuwbouw zetten we in op 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 30% sociale huur, 40% middelduur (huur/koop) en 30% duur (huur/koop)[1].

Cultuur en cultuurhistorie zijn tevens van toepassing op de "Stadsreparatie Westersingel". Ten aanzien hiervan kent de Toekomstvisie de volgende handelingsperspectieven:

A1.6

Cultuur en cultuurhistorie zijn belangrijke kwaliteiten van de gemeente en zijn als cement voor de samenleving. Daarnaast vertegenwoordigt het een economische waarde. Bezit en behoud van culturele voorzieningen en erfgoed zien we primair als een private aangelegenheid waarbij de gemeente faciliteert en subsidieert. Voor de sociale samenhang subsidiëren we activiteiten die bijdragen aan het samen leven.

[1] De afspraak in de woondeal is leidend. Dit is 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. Zie ook C2.1.

Omgevingsvisie | **Beleid**

A2.1

De Omgevingsvisie Bergen op Zoom 2035 is een algehele visie die de ambities en de beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente op de lange termijn vastlegt. Belangrijk onderdeel van deze visie is het Canvas "Betekenisvolle plek" dat de waarden en doelen beschrijft die men in Bergen op Zoom nastreeft: Bruisen van Gezondheid, Lokaal open Ecosysteem, Heelheid van de Plek, Niets is voor altijd, Samen, Veerkracht, Anders naar succes kijken, Nature Calls.

Voor de Westersingel specifiek moet worden uitgegaan van:

A2.2

Het gebiedsprofiel Stedelijk Leven waar het accent ligt op het combineren van diverse functies.

- Rond het historisch centrum is gebied ontstaan met stedenbouwkundige en architectonische stijlkenmerken uit de 20ste eeuw.
- Er zijn veel stedelijke activiteiten.
- Het vormt een onderdeel van het stedelijk netwerk Brabant.
- Het profileert zich als regionale voorzieningenknoop met historische (middeleeuwse) binnenstad.

A2.3

Daarnaast zijn een aantal sleutelgebieden aangewezen met de meeste potentie om te komen tot een betekenisvolle plek. De Westersingel behoort niet tot één van de aangewezen sleutelgebieden.

A2.4

De volgende kwaliteiten van het gebied willen we behouden en/of versterken:

- Regionaal centrum van culturele activiteiten.
- Behoud van sterke groen- en parkstructuur (vingerstructuur) met gezamenlijk gebruik.
- Focus op verdichten door het bouwen binnen bestaande stad en verandering binnen het stedelijk netwerk.

A2.5

De volgende ontwikkelingen, behoeften en opgaven zien we voor dit gebied:

- Een gezamenlijke identiteit nastreven.
- Bevorderen stadsnatuur en vergroening van de openbare ruimte (klimaatadaptatie, vergroten biodiversiteit).
- Stimulering collectief vervoer en bevorderen van lopen en fietsen.
- Transformatie van lege plekken waarbij meervoudig ruimtegebruik wordt gestimuleerd.
- Enorme opgave op het gebied van energietransitie en aardgasvrije gebouwde omgeving.

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 de Westersingel betekent dit dat we inzetten op een mix van programma waardoor een krachtige nieuwe buurt kan ontstaan, waar mensen met plezier elkaar ontmoeten, gezond kunnen leven 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 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 zijn bezoekers.

A4.2

Naar een 'Nieuwe Economie': richting de toekomst 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.

BERGEN OP ZOOM ONTWIKKELT.
Ontwikkel jij mee?

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



PLANOLOGIE

Beleidskader + Randvoorwaarden

Omgevingsplan **Beleid**

Per 31-12-2023 gold het volgende planologisch kader voor het plangebied: Overwegend bestemmingsplan Binnenstad en in een klein hoekje in het zuid-oosten bestemmingsplan De Zeeland. Deze bestemmingsplannen zijn per 01-01-2024 overgegaan naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (van rechtswege).

B1.1

De voorgestelde ontwikkeling past niet 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. In de overgangsfase kan ook nog gebruik worden gemaakt van de tijdelijk alternatieve maatregel (TAM-IMRO). Per deelontwikkeling zal worden bepaald welke procedure wordt toegepast.

B1.2

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

Programma | **Randvoorwaarden**

R.B1

Uitgangspunt is het toevoegen van woningen met de eventuele mogelijkheid van maatschappelijke functies in de plint.

R.B2

Om een levendig/actieve plint te creëren kunnen maatschappelijke voorzieningen, eventueel met ondersteunende commerciële voorzieningen, een plek krijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een huiskamer/ ruimte voor dagbesteding met aanvullende horeca en een gezondheidscentrum ((huisarts/apotheek/fysiotherapie).

R.B3

Op het perceel van de Stoelematlocatie is op dit moment een horeca h<=3 toegestaan, hieronder vallen ook feestzalen. In overleg met de huidige eigenaar van de Stoelemat is afgesproken dat de grootschalige evenementenlocatie op deze plek wordt geschrapt.

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.

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 elk afzonderlijk project binnen het plangebied wat een toevoeging kent van meer dan 20 woningen.

C2.3

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

C2.4

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 2024 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 390.000 euro.

C2.5

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 Westersingel. Denk daarbij onder meer aan:

C3.1

Stadlander neemt deel aan het sociale programma voor de Westersingel.

C3.2

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

C3.3

Om deze afspraak afdwingbaar te maken stelt de gemeente een “compensatiefonds sociale woningbouw” in. Hierbij geldt voor de ontwikkelende partijen een plicht tot financiële compensatie zodra er minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Deze financiële compensatie kan vervolgens aan het fonds onttrokken worden om sociale woningbouw op locaties waar het realiseren van 30% sociale huur 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 is, doorstroming stagneert 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 Westersingel (zie beleidskader wonen hierboven). Dit om te voorkomen dat de opgave in het betaalbare segment wordt doorgeschoven naar een andere deelgebied.

R.C2

Het plangebied Westersingel is gezien zijn ligging t.o.v. de binnenstad en voorzieningen een goede locatie voor woningen geschikt voor een mix aan doelgroepen, voornamelijk jongeren en ouderen. Uit de woningbehoefteraming van samenwerkende corporatie in West-Brabant blijkt dat in 2030 in de oude stad e.o. van Bergen op Zoom bijna 80% van de woningbehoefte ziet op alleenstaanden en stellen. Dit heeft ertoe geleidt dat we voor de Westersingel inzetten 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 voor meerpersoonshuishoudens binnen de Westersingel (grondgebonden of appartementen). Incidentele grondgebonden woningen op plekken die aansluiten op bestaande grondgebonden woningen zijn mogelijk.

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 Westersingel, rekening houdend met de randvoorwaarden op de diverse beleidsterreinen zoals opgenomen in dit IPvE zullen het laadvermogen aan aantallen woningen bepalen..

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 als gestapelde woningen, met daarbinnen diverse huishoudenssamenstellingen.

R.C5

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 huishoudenssamenstelling het minimale m2 GBO. Het betreft hier de PMC's 2 t/m 5 en 7 t/m 9. Via deze link kunt u de woonstandaard | conceptueelbouwen.nl downloaden. In dit document zijn de GBO's, gekoppeld aan de PMC's, opgenomen.

R.C6

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

R.C7

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

R.C8

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.

R.C9

Gebouwen moeten voor iedereen toegankelijk en bruikbaar zijn, ongeacht 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 is per 3 februari 2025 in werking.

R.C10

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

Wonen | **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) bijvoorbeeld in de vorm van een woonzorgconcept op de Koepelplaats. Andere vormen van CPO's voor woonzorg of andere speciale doelgroepen in de rest van het plangebied sluiten we niet uit.

AW.C5 Indien wordt samengewerkt met Stadlander voor het sociale programma worden de in R.C5 genoemde PMC's door Stadlander enkel getoetst op gebruikskwaliteit, voor de overige eisen geldt hun eigen Programma van Eisen, welke 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 2024.

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 deel van de gronden binnen het plangebied Westersingel in eigendom. De strategische grondpolitiek voor de Westersingel zal een combinatie betreffen van zowel actieve als passieve grondpolitiek.

R.D1

Voor de percelen in eigendom van de gemeente (Westersingel 50 en Koepelplaats) is actieve grondpolitiek van toepassing. Voor het perceel in particulier eigendom (Stoelematlocatie) is een passieve faciliterende grondpolitiek van toepassing. 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.

R.D2

Vastgoed- en grondeigenaren binnen het plangebied Westersingel 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 aan wordt verleend.

R.D3

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

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

Voor ontwikkelende partijen geldt een plicht tot realisatie van tenminste 30% sociale huurwoningen. Er wordt gewerkt aan een compensatiefonds met daarin een plicht tot financiële compensatie wanneer minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Dit kan alleen indien wordt geconcludeerd dat 30% sociale huur op deze locatie voor Stadlander niet haalbaar is. 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 financieel niet haalbaar is. Het compensatiefonds is nu in voorbereiding en wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

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 ten behoeve van "Stadsreparatie Westersingel" waarvoor nog afspraken in een overeenkomst moeten worden vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelende partij.

ECONOMIE

Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen

Pijlervisie Economie | Beleid | E1

In de Pijlervisie wordt de strategische keuze Bergen op Zoom BeLeefstad vanuit economisch perspectief nader uitgewerkt. Er wordt ingezet op een goede balans 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. De Westersingel ligt tegen de binnenstad aan en kan op die manier een bijdrage leveren aan de draagkracht voor de voorzieningen in het centrum.

Visie Toekomstbeeld Binnenstad | Beleid | E2

Het plangebied Westersingel is niet gelegen binnen de grenzen van de visie Toekomstbeeld Binnenstad. De ontwikkeling van de Westersingel biedt echter kansen voor de Bergse economie in het algemeen en die van de binnenstad in het bijzonder. Het intensiveren van de woningbouw in de directe omgeving levert een positieve bijdrage aan de draagkracht van de binnenstad. Een aantrekkelijk woon-, werk- en recreatieklimaat draagt bij aan de leefbaarheid, veiligheid en de levensvatbaarheid van de binnenstad.

Horeca | Beleid | E3

Met de vaststelling van de Pijlervisie Economie zijn de Nota Horeca Bergen op Zoom (2010) en Detailhandelstructuurvisie (2016) komen te vervallen. Er wordt gewerkt aan een op basis van behoefte en inpassing in de omgeving. De verwachting is dat dit afweegkader eind 2025 gereed is.

R.E1

De Brabantse Wal gemeenten vinden het belangrijk om samen met bedrijven en onderwijs te investeren in de sociale infrastructuur van de gemeente en regio. Eén van de instrumenten om dit te bewerkstelligen is social return.

Social return maakt het mogelijk om werkgelegenheid te creëren voor werkzoekenden en leerlingen, die recente of relevante werkervaring missen waardoor de kans op een baan klein is. De gemeente Bergen op Zoom/Intergemeentelijk Sociale Dienst (ISD) werkt bij de invulling van social return (sr) graag samen met opdrachtnemers die vanuit hun intrinsieke motivatie zich willen inzetten voor werkzoekenden (o.a. statushouders, kandidaten die onder de Wet banenafspraak vallen en reguliere werkzoekenden). Hierbij biedt de opdrachtnemer deze groep mensen werk(ervaring) incl. begeleiding aan of helpt hen door middel van een maatschappelijke bijdrage. In dit project wordt bindende sociaal maatschappelijke betrokkenheid gevraagd van de gegunde opdrachtnemer(s), dan wel initiatiefnemers. Dit betekent voor de opdrachtnemer, dan wel initiatiefnemer dat hij een verplichting heeft voor de invulling en uitvoering van social return en dat daarbij wordt ingezet op het hoogst haalbare social return resultaat (sr-resultaat). Bovenstaande zal plaatsvinden in samenwerking met het SROI-punt: sroi-punt@bergenopzoom.nl.

Pijlervisie Economie | Ambities/Wensen

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

AW.E1

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 de Westersingel werken we aan een goede verbinding van de binnenstad met het Havenkwartier en De Zeeland en leveren we een bijdrage aan de draagkracht van de Bergse voorzieningen.

AW.E2

We geven invulling aan de Visie Toekomstbeeld 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). Het toevoegen van commerciële voorzieningen is gelet op de relatie met de binnenstad daarom niet wenselijk.

AW.E3

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).

AW.E4

Doorontwikkeling van de complementaire gebieden De Zeeland (functioneel) en de binnenstad (beleving & verblijven), zodat beide gebieden elkaar in de toekomst versterken.

Plint | **Ambities/Wensen**

AW.E5

Om een levendige/actieve plint te creëren kunnen maatschappelijke voorzieningen, eventueel met ondersteunende horeca en retail een plek krijgen. Daarbij kan worden gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, zoals een huiskamer/ruimte voor dagbesteding en een gezondheidscentrum (huisarts/apotheek/fysiotherapie).

AW.E6

Horeca en retail zijn in beginsel mogelijk, maar enkel als ondersteunende voorziening. Gelet op de relatie met de binnenstad is het niet de bedoeling dat op de locatie Westersingel horeca/retail wordt gevestigd die concurrerend is met de binnenstad.

AW.E7

Verder zien we mogelijkheden voor placemaking. Dit is het faciliteren van (tijdelijke) initiatieven zodat er levendigheid ontstaat. Dit kan in een tijdelijke locatie zoals een container en/of leeg gebouw. Vaak ontstaat dit soort initiatieven vanuit de culturele sector, welke in Bergen op Zoom wordt gezien als een van de topsectoren.

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.

R.F2

Met betrekking tot voorzieningen voor beschermd wonen / maatschappelijke opvang worden op dit moment geen specifieke eisen gesteld vanuit de gemeente. Wel staan we open voor passende woonzorgconcepten waar tevens ruimte is voor speciale doelgroepen. Als er vanuit de markt een initiatief wordt voorgedragen, dan wordt beoordeeld of de ontwikkeling passend is (afweegkader).

R.F3

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een regionale woonzorgvisie, waarin aandacht is voor diverse zorgvoorzieningen in relatie tot het thema wonen. Wensen/ Ambities t.a.v. CPO's en woonzorgvoorzieningen zijn opgenomen onder Wonen.

Commercieel **Randvoorwaarden**

R.F4

Op het perceel van de Stoelematlocatie is op dit moment een horeca h<=3 toegestaan, hieronder vallen ook feestzalen. Op dit moment is er geen beleid dat toeziet op inpandige evenementenlocaties. Er wordt gewerkt aan een afweegkader waarbij toekomstige commerciële initiatieven kwalitatief kunnen worden getoetst op basis van behoefte en inpassing in de omgeving. De verwachting is dat dit afweegkader eind 2025 gereed is. De gemeente ziet op dit moment geen aanleiding om de huidige bestemming te handhaven. In overleg met de huidige eigenaar van de Stoelemat is afgesproken dat de grootschalige evenementenlocatie op deze plek wordt geschrapt.

Maatschappelijk **Randvoorwaarden**

R.F5

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.F6

Voor het ontwerp van de reconstructie Westersingel en de latere verdere vertaling wordt onderzocht hoe binnen het plangebied Westersingel zaken dusdanig georganiseerd kunnen worden dat ontmoeten en bewegen wordt bevorderd. Dit betekent concreet dat bij de herinrichting van de openbare ruimte koppelingen gemaakt worden met mogelijkheden voor sport en spel voor alle leeftijden. Dat kan door toestellen, maar ook door toepassing van natuurlijke inrichtingselementen.

Toegankelijkheid **Randvoorwaarden**

R.F7

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

STEDENBOUW

Beleidskader + Randvoorwaarden

Nota Ruimtelijke Kwaliteit | Beleid

G1.1

Het gehele plangebied valt onder welstandniveau 'bijzonder'. Dit is op te splitsen in twee gebieden 'centrum, middeleeuwse kern' en 'centrum 19e-eeuwse schil' Binnen deze gebieden geldt een toetsing aan o.a. ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal, kleurgebruik, kapvormen en de relatie met de openbare ruimte.

G1.2

Zonnepanelen zijn onder bepaalde voorwaarden toegestaan binnen het beschermd stadsgezicht

G1.3

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

G1.4

De materialisatie en inrichting van de openbare ruimte van het middeleeuwse deel gelegen binnen het plangebied sluit aan op de Ontwikkelvisie Havenkwartier die door de gemeenteraad is vastgesteld in 2014.

Massa | **Randvoorwaarden**

R.G1

Binnen het plangebied worden ca. 130 woningen gerealiseerd, waarvan ca. 70 op het perceel Westersingel 50, ca. 45 op voormalige Stoelematlocatie en ca. 15 op de Koepelplaats. Hierbij geldt het aantal van 130 als een maximum. Een afwijking van -10% is mogelijk, indien dit vanuit kwaliteit en draagvlak bij omwonenden noodzakelijk wordt geacht.

De bandbreedte voor het aantal te realiseren woningen is daarom vastgesteld op 117 – 130 woningen.

R.G2

Bebouwing moet passen binnen de bouwenveloppen als onderdeel van het nog op te stellen stedenbouwkundig plan. Het gebied biedt kansen voor een gevarieerd palet aan gebouwtypologieën, passend binnen de context van het beschermd stadsgezicht.

R.G3

De standaard bouwhoogte van gebouwen in het Westersingelgebied is tussen de 3 en 5 lagen (stedelijke laag) met een maximum bouwhoogte van 15 meter.

R.G4

Op aangewezen locaties is een hoogteaccent mogelijk dat afwijkt van deze bouwhoogte. Deze hoogteaccenten ontlenen hun architectonische identiteit aan de locatie gelegen binnen de historische stad.

R.G5

Maximale bebouwingshoogte van het hoogste hoogteaccent is 22 meter of 6 verdiepingen.

R.G6

De straat Westersingel krijgt binnenstedelijke maatverhoudingen en sluit daarmee beter aan op het ruimtelijke karakter van de straten in de historische stadskern. De materialisatie van de openbare ruimte wordt ter hoogte van de Gevangenpoort uitgevoerd in de huisstijl van de binnenstad. In de overige gebieden sluit de materialisatie aan op de bestrating van de 19e-eeuwse schil en de middeleeuwse kern.

Architectuur | **Randvoorwaarden**

R.G7

Het uitgangspunt 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 typisch 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.

Beeldkwaliteitsplan | **Randvoorwaarden**

R.G8

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.

Reparatie historisch stadsweefsel | **Ambities/Wensen**

AW.G1

Het repareren van de historische stadsstructuur door het herintroduceren van de verbinding Koepelstraat – Fabrieksstraat.

Plint | **Ambities/Wensen**

AW.G2

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

Dakgebruik | **Ambities/Wensen**

AW.G3

Benut het daklandschap zolang de dakvormen niet vast staan door beeldkwaliteitsregels. Daken van gebouwen kunnen verschillende functies krijgen al dan niet in combinatie, o.a. voor het opwekken van duurzame energie, groene daken, daken voor waterretentie of als extra buitenruimte voor gebruikers.

WATER

Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen

Gem. Waterprogramma | Beleid

H1.1
Het project moet worden gerealiseerd conform het Gemeentelijk Waterprogramma (GWP) 2024-2027.

H1.2
Voor elke m^2 aan verhard oppervlak (alle daken en terreinverhardingen) binnen een ruimtelijke ontwikkeling dient 60 mm aan waterberging (hemelwater) te worden gerealiseerd. Het gehele projectgebied van de Stadsreparatie Westersingel 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.

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.

NAS Randvoorwaarden

Het hoofddoel van de 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 BAS 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 stellen we de volgende uitgangspunten:

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 Naar aanleiding van R.H4 tot en met R.H 7 gaat dan ook de voorkeur uitgaat naar groenblauwe structuren.

R.H9 Groene inrichting als ontmoetingsplek en uitnodiging tot bewegen (zie voorzieningen, bewegen en sport).

R.H10 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) hebben.

R.H11 Toepassing van inheemse, klimaatbestendige beplanting.

R.H12 Op plekken op maaiveld in de openbare ruimte waar voertuigen kunnen laden en lossen, dan wel kort parkeren, dienen de parkeerplaatsen klimaatadaptief te worden vormgegeven;

R.H13 Standaard een groene geveltuin wanneer er sprake is van breed trottoir.

R.H14 Bij appartementengebouwen toepassen van groene gevelplanten (klimplanten) voor koeling van gebouwen en directe omgeving. Deze klimplanten in openbare ruimte planten.

Wadi Randvoorwaarden

R.H15 Wadi's binnen 48 uur leeg.

R.H16 Bij de inzet van waterbergende maatregelen dient er gebruik gemaakt te worden van het natuurlijk hoogteprofiel.

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 minderwaardige 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.

Riolering | Ambities/Wensen

AW.H4

Binnen het project Westersingel willen we de mogelijkheid onderzoeken of op de bouwplots enkel een DWA aangelegd kan worden en het hemelwater oppervlakkig opgevangen en afgevoerd kan worden. Dit bespaart ondergrondse ruimte en draagt bij aan de klimaatdoelstellingen om meer water te kunnen hergebruiken en infiltreren. De bestaande riolering onder de Westersingel wordt niet vervangen, vanwege voldoende capaciteit en voldoende resterende levensduur.

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 een groene verblijfsplek of park (van tenminste 1 hectare) hebben.

R.I2

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

Handboek Bomen **Randvoorwaarden**

R.I3

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

Groen | **Ambities/Wensen**

AW.I1 Toepassing van inheemse planten kan.

AW.I2 Diversiteit aan beplanting.

AW.I3 Beplanting in plangebied zodanig op elkaar afstemmen dat er gedurende het jaar groene beplanting aanwezig is.

AW.I4 Boomstructuur vanuit Het Retranchement/de Zuidsingel doortrekken in de Westersingel.

AW.I5 Het volledig groen en autovrij inrichten, met voorzieningen zoals speeltuin, van de verbinding Koepelstraat/Fabrieksstraat, zoals benoemd in AW.G2.

AW.I6 Onderzoeken of bestaande bomen op de verbinding Koepelstraat / Fabriekstraat in stand gehouden kunnen worden.

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 de Westersingel betekent dit dat in de uitwerking van de plannen met deze thema's rekening moet worden gehouden. Zoals zonnepanelen op daken van bebouwing en besparing door goede isolatie van gebouwen.

Warmtetransitievisie | Beleid | J2

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

Uiterlijk eind 2026 dient de gemeente Bergen op Zoom het warmteprogramma op te leveren. Dit is een beleidsprogramma onder de omgevingsvisie en het vervolg op de warmtetransitievisie 1.0.

Natuurinclusief bouwen | **Randvoorwaarden**

Beleid voor natuur inclusief bouwen dient nog opgesteld te worden.

R.J1

Er dient een ecologische verbinding gemaakt te worden met de bestaande groenstructuur van de stad. Op lokaal niveau is er een verbinding te maken met de Zoom en het Stadspark Kijk in de Pot tot aan het Markizaatsmeer. Deze verbinding zoeken we niet alleen in de openbare ruimte, maar ook in (groene) gevels en daken.

Biobased Bouwen | Ambities/Wensen

Projectgericht beleid voor biobased bouwen dient nog opgesteld te worden en zal van toepassing worden verklaard. Vooralsnog nemen we als vertrekpunt de volgende aandachtspunten:

AW.J1 Alles biobased bouwen is niet mogelijk (bijv. liftschacht).

AW.J2 In algemene zin enkel biobased materialen toepassen wanneer de materialen van relatief dichtbij beschikbaar zijn.

AW.J3 Voorafgaand aan de sloop van een gebouw moet eerst geïnventariseerd zijn welke materialen hergebruikt kunnen worden.

Netcongestie | Ambities/Wensen

AW.J4 De aansluiting van nieuwe functies op energienetwerk is nodig. Vanwege de netcongestieproblematiek is tijdige afstemming van de planvorming, zowel op gehele plangebied, als op deelprojecten, van belang.

AW.J5 In stand houden van bestaande elektriciteitsaansluitingen op Stoelematlocatie.

Toepassen duurzame warmte en energie | Ambities/Wensen

AW.J6 Hybride daken (groen & zonnepanelen), indien mogelijk i.c.m. met bescherm stadsgezicht.

AW.J7 Toepassen duurzame collectieve warmte, zoals riothermie vanuit de Grebbe worden gewaardeerd.

AW.J8 De keuze voor energie initiatieven wegen we op basis van betaalbaarheid, leveringszekerheid en de mate van ontlasting van het elektriciteitsnet.

Soortenmanagementplan (SMP) | **Ambities/Wensen**

AW.J9

De gemeente Bergen op Zoom gaat een soortenmanagementplan (SMP) opstellen. In het SMP wordt omschreven hoe omgegaan dient te worden met beschermde diersoorten. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Voor gebiedsontwikkelingen zal er met de sloop, verduurzaming, transformatie en renovatie van gebouwen en de inrichting van de directe ruimte daaromheen rekening gehouden worden met deze beschermde diersoorten, zoals opgenomen in het SMP. Tevens dient er in het gebied voldoende rekening gehouden te worden met de habitateisen die volgen uit het SMP, bijvoorbeeld door de bouw van nestkastvoorzieningen of groenvoorziening.

OPENBARE RUIMTE

Beleidskader + Randvoorwaarden

IBOR Beleid

K1.1

Project moet voldoen aan IBOR 2023.

K1.2

De themagebieden die nu voorkomen binnen het plangebied zijn ‘invalswegen’ & ‘woongebied’. Mogelijk worden de themagebieden ‘woongebied’ & ‘bijzonder gebied’. 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
Er wordt een SO-, VO- en DO-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 worden niet alleen de kosten van aanleg in beeld gebracht, maar ook de kosten van beheer en onderhoud. Deze laatstgenoemde kosten dienen meegenomen te worden in de gemeentelijke meerjarige beheer- en onderhoudsplannen.

R.K3
De bestekken dienen conform de eisen uit de 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 de LIOR plaats te vinden.

Sociale Veiligheid | Randvoorwaarden

R.K5
Om sociale veiligheid te waarborgen zijn gebouwen naar de straat toegekeerd en kijken ramen uit op de openbare ruimte.

R.K6
Bij bepaling type verlichting moet rekening gehouden worden met sociale veiligheidsaspect, maar ook met de mogelijke eisen voor flora & fauna.

MOBILITEIT

Beleidskader + Randvoorwaarden

Verkeersplan Beleid

L1.1

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

Aanduiding	*De Westersingel*	*Noordsingel*	*Burgemeester Stulmeijerlaan*
Gebiedsontsluitingsweg type II			
OV-busnetwerk			
Regionaal fietswerk			
Gemeentelijk fietsnetwerk			
Erftoegangsweg			

Aanduiding	*Van Konijnenburg-weg*	*Boutershemstraat*
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 Parkeerplaatsen in de binnenstad zijn primair bedoeld voor mensen met een herkomst of bestemming in dit gebied.

L2.2 Verduurzaming van het verkeer vindt plaats door het gebruik van de fiets, OV en duurzame voertuigen te stimuleren.

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.

L3.2 Als advies is opgenomen een acceptabele loopafstand voor wonen = 100 meter, werken = 500 meter.

Langzaam verkeer | Randvoorwaarden

R.L1
Binnen het plangebied wordt er meer ruimte gegeven aan langzaam verkeer (lopen en fietsen). De hoeveelheid autoverkeer wordt hierin niet afgewaardeerd, maar moet zich aanpassen aan het langzame verkeer.

R.L2
Wegens het ontbreken van een OV-busnetwerk op de Westersingel en de aanwezigheid van een sterke fietsverbinding naar de binnenstad en middelbare scholen is het wenselijk om de weg te categoriseren in de categorie Gebiedsontsluitingsweg 30 km/h (ofwel GOW30 genoemd). Hier krijgen de fietsers een veiligere plek in het verkeer.

R.L3
Wegen en paden worden ingericht, waarbij de breedte voldoende zal zijn voor hulpdiensten en incidenteel vrachtverkeer met een bestemming aan de Westersingel.

R.L4
Het gebied tussen de Gevangenpoort en de Rijkebuurtstraat zo in te richten, dat de verbinding tussen het Havenkwartier en de binnenstad wordt hersteld.

R.L5
Nieuwe inritten moeten voldoen aan de eisen uit de LIOR met de bijbehorende inritvergunning.

R.L6
Bij de uitwerking van de parkeergarage dient aandacht te zijn voor een goede ontsluiting.

R.L7
Aanpakken van de kruising Westersingel – Van Konijnenburgweg inclusief VRI.

R.L8
De herinrichting van de Westersingel naar een GOW30 gebeurt met aandacht voor:

- Fietsveiligheid
- Doorgang van de Gròòte Optocht tijdens Vastenavend
- Veilige voetgangersoversteek bij de Gevangenpoort
- Bereikbaarheid voor bussen en hulpdiensten

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 (zie bijlage 2) te hanteren, met inachtname 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 de Westersingel 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 op te stellen Nota Mobiliteit wordt de indeling van gebieden opnieuw onder de loep genomen, en wordt bekeken of dit voor de Westersingel wordt aangepast.

R.L11

De Koepelplaats is voorzien van ca. 30 openbare parkeerplaatsen inclusief 4 parkeerplaatsen bestemd voor het opladen van elektrische auto's. Deze moeten in het plan gecompenseerd worden.

Parkeren | **Ambities/Wensen**

AW.L1

Wens om te komen tot één gecombineerde / gekoppelde parkeergarage onder Westersingel 50 en oude Stoelematlocatie ten behoeve van optimalisatie, schaalvergroting en minimaliseren van aantal in- en uitritten.

AW.L2

Indien mogelijk bestaat de wens om overcapaciteit van de parkeergarage(s) in te zetten voor betaald bezoekersparkeren met als doel de parkeerdruk in de openbare ruimte te verminderen.

AW.L3

De in-en-uitrit van de parkeergarage in een zijstraat aan te leggen (niet aan de Westersingel) om het aantal conflictpunten met ander verkeer te beperken.

MILIEU-PLANOLOGISCH

Randvoorwaarden

Geluid Randvoorwaarden R.M1

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) geeft instructieregels voor het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. De instructieregels zijn van toepassing als de gemeente in het omgevingsplan nieuwe geluidgevoelige gebouwen toelaat in een geluidaandachtsgebied of de wijziging van een weg toelaat.

De locatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentelijke wegen en voor een beperkt deel binnen de geluidzone van industrieterrein Theodorushaven. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de geluidbelasting op de beoogde woningen te bepalen vanwege het wegverkeer en - voor zover woningen binnen de zone van Theodorushaven worden geprojecteerd - het industrieterrein. Daarnaast zal met het akoestisch onderzoek moeten worden bepaald wat de gevolgen zijn van de herontwikkeling, waaronder de wijziging van de Westersingel, voor de geluidbelasting op bestaande woningen.

Trilling Randvoorwaarden R.M2

Het Bkl geeft instructieregels voor trillingen. De instructieregels zijn van toepassing als de gemeente in het omgevingsplan trillinggevoelige gebouwen zoals woningen toelaat.

Het plangebied ligt op meer dan 850 meter afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn. Gezien deze afstand is trillinghinder van het spoor uit te sluiten. In de directe omgeving zijn evenmin andere (bedrijfs)activiteiten bekend die tot onaanvaardbare trillinghinder zouden kunnen leiden. Het aspect trillinghinder vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Bodemkwaliteit **Randvoorwaarden** **R.M3**

Het Bkl geeft instructieregels voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Bodemgevoelige locaties zijn onder meer locaties waarop bodemgevoelige gebouwen zijn toegelaten in het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vastgelegd. Quickscan heeft uitgewezen dat er binnen de planlocatie sprake zou zijn van een sterke bodemverontreiniging met name met zware metalen.

Op de planlocatie zijn voormalige bedrijfslocaties en locaties van (voormalige) brandstoftanks aanwezig. Deze locaties zijn verdacht op het verontreinigen van de bodem en moet worden onderzocht via een bodemonderzoek. Ook maakt de planlocatie onderdeel uit van het vroegere pottenbakkersgebied, waardoor er een risico bestaat dat de bodem plaatselijk verontreinigd is met lood. Ook is de bodem binnen delen van de planlocatie nooit onderzocht dan wel zijn er bodemonderzoeken uitgevoerd die zijn gedateerd. Hiervoor moet er een verkennend en een actualiserend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Lucht **Randvoorwaarden** **R.M4**

In het Bkl zijn voor de kwaliteit van de buitenlucht (Europese) omgevingswaarden vastgelegd. Vanaf 2030 gaan strengere Europese normen gelden, die nog moeten worden omgezet in nationale wetgeving. Maatgevend voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM2.5). Voor NO2 en PM10 zijn in het Bkl aandachtsgebieden aangewezen. Als de gemeente in het omgevingsplan activiteiten toelaat, die binnen een aandachtsgebied leiden tot een verhoging van de concentratie NO2 en/of PM10, moet zij in het omgevingsplan de omgevingswaarden voor die stoffen in acht nemen. Die verplichting geldt niet voor kleine projecten en ruimtelijke plannen, die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Binnen de planlocatie wordt voldaan aan de huidige omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor herontwikkeling van de planlocatie. Nader onderzoek is niet nodig. Als ook

andere functies dan wonen worden toegevoegd aan het plangebied dan kunnen met de NIBM-tool de gevolgen voor de luchtkwaliteit eenvoudig in beeld worden gebracht.

Externe veiligheid | **Randvoorwaarden** **R.M5**

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving door opslag, productie en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Bkl geeft hiervoor instructieregels. De instructieregels zijn van toepassing als de gemeente in het omgevingsplan zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en locaties toelaat in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied.

Er moet rekening worden gehouden met het brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding, die ten zuiden van het plangebied is gelegen. Een beperkt deel van het plangebied, met name wegen, liggen binnen dit brandaandachtsgebied. Met het brandaandachtsgebied kan rekening worden gehouden, door daarbinnen geen zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten.

Als de gemeente toch zeer kwetsbare gebouwen wil toelaten binnen het brandaandachtsgebied, moet zij het als brandvoorschriftengebied aanwijzen in het omgevingsplan. Bij het toelaten van woningen en andere (al dan niet beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties in het brandaandachtsgebied, zal de gemeente moeten afwegen welke maatregelen nodig zijn om te komen tot een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling hoeft geen rekening te worden gehouden met een explosieaandachtsgebied of een gifwolkaandachtsgebied.

Activiteiten en milieuzonering | **Randvoorwaarden** **R.M6**

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. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geeft hiervoor indicatieve richtafstanden.

Bij een herontwikkeling met woningbouw moet worden beoordeeld of het woon- en leefklimaat binnen het plangebied naar verwachting aanvaardbaar is en in hoeverre omliggende bedrijven of voorzieningen door de ontwikkeling van woningbouw kunnen worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht, maar het is aan te bevelen om bij uitwerking van de plannen het aspect 'activiteiten en milieuzonering' nader te beschouwen.

Natuur | **Randvoorwaarden** **R.M7**

De Omgevingswet beschermt dier- en plantensoorten die onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en soorten van nationaal belang. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat een specifieke zorgplicht, op grond waarvan iemand die een activiteit met mogelijk nadelige gevolgen voor de natuur verricht, maatregelen moet treffen om die nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

De bescherming van gebieden richt zich op Natura 2000-gebieden (aangewezen door de minister ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant (aangewezen door de provincie in de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

De beoogde ontwikkeling leidt mogelijk tot stikstofdepositie op stikstofgevoelig habitat in Natura 2000-gebied, zoals 'Brabantse Wal'. Om hierover uitsluitsel te krijgen, adviseren wij een AERIUS-berekening uit te voeren. Bij een stikstofdepositie van

0,01 mol N/ha/jaar of meer, is een passende beoordeling nodig waarin wordt onderzocht of de stikstofdepositie de natuurlijke kenmerken van het betrokken Natura 2000-gebied niet verder zal aantasten.

MER/OER **Randvoorwaarden** **R.M8**

Het maken van een milieueffectrapport is nodig bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken met aanzienlijke milieueffecten. De wetgeving over de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Bij kleinere projecten kan veelal worden volstaan met een "mer-beoordeling". In een mer-beoordeling wordt beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, die het maken van een milieueffectrapport noodzakelijke maken.

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor het wijzigen van het omgevingsplan moet daarom een project-mer-beoordeling worden uitgevoerd. Een project-mer-beoordeling moet worden getoetst aan de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (Richtlijn 2011/92/EU).

Conventionele Explosieven (CE) **Randvoorwaarden** **R.M9**

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 gegraven wordt kunnen zij gevaar opleveren. Dit betekent dat er nader onderzoek naar aanwezigheid van Conventionele Explosieven nodig is. Op de hoek van de Westersingel / Konijnenburgweg en locatie Oude Brandweerkazerne tegenover de Koepelstraat zijn twee verdachte gebieden aangemerkt.

ARCHEOLOGIE & ERFGOED

Beleidskader + Randvoorwaarden

Vestingsvisie | Beleid

Het project moet passen binnen de doelen en speerpunten van de Vestingvisie (zichtbaar/beleefbaar maken van de vestingwerken). Een deel van het archeologisch bodemarchief binnen het projectgebied bestaat uit ondergrondse restanten van vestingwerken, waarvoor de Vestingvisie als apart beleidsdocument bestaat. Het gemeentelijke vestingbeleid is erop gericht om zo veel mogelijk van de vestingwerken intact te laten en te gebruiken als beleving in de openbare ruimte. In het plan van de Westersingel is dit van groot belang, omdat binnen het projectgebied in de bodem restanten van zowel de middeleeuwse ommuurde stad aanwezig zijn, als van de latere vestingwerken.

N1.1

In de voorfase dient een verkenning gedaan te worden hoe de archeologische waarden in het plangebied met betrekking tot de middeleeuwse en vroegmoderne vesting beleefbaar gemaakt kunnen worden.

Archeologische verwachtingswaardekaart | Beleid

Volgens de huidige archeologische verwachtingswaardekaart heeft het gehele plangebied hoge verwachtingswaarde voor de aanwezigheid van archeologische relicten.

De bekende aanwezige archeologische vestingrelicten zijn beschermd en mogen niet worden afgebroken.

N2.1

Voorafgaand aan elke grondverstoring dieper dan 50 cm en groter dan 50 m2 dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Beleidsvisie Materieel Erfgoed 2014 | **Beleid** **N3**

Op dit moment is de beleidsvisie Materieel Erfgoed 2014 vigerend. Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een Erfgoedvisie voor de gemeente Bergen op Zoom, die ook voor langere termijn ingezet gaat worden. Zodra deze is vastgesteld, zal deze als beleidskader dienen. Er is geen verwachting dat hier een concreet beleidskader voor de Westersingel uit gaat komen (exclusief de Gevangenpoort).

Archeologie | **Randvoorwaarden** **R.N1**

Bij het aantreffen van archeologische waarden neemt het college een besluit over het behoud in situ of behoud ex situ (opgraven). Het uitgangspunt is behoud in situ (conform landelijk beleid), maar hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.

Gevangenpoort | **Randvoorwaarden** **R.N2**

De fysieke archeologische restanten blijven in situ behouden. De nu verdwenen voorpoort en brug worden zichtbaar gemaakt in de inrichting van de openbare ruimte door de contouren met afwijkend materiaal in de bestrating op te nemen (conform bestaande voorbeelden Groot Arsenaal, Sint Jacobspoort). De vormgeving dient in overleg met het team erfgoed & archeologie te worden afgestemd. In onderstaande ambities en wensen wordt tevens tweede variant voor het terug laten komen van de voorpoort uitgewerkt. Bovenstaande is een minimale randvoorwaarde.

Vestingwerken Menno van Coehoorn | **Randvoorwaarden** **R.N3**

Onder het perceel van de voormalige brandweerkazerne strekte zich een deel van het Ravelijn Stoelemat uit. De fysieke restanten blijven in situ behouden.

Gevangenpoort | Ambities/Wensen

AW.N1

De archeologische resten van de voorpoort en de brug worden onder archeologische begeleiding opgegraven, eventueel gerestaureerd en indien nodig gereconstrueerd. De restanten zijn in het verleden al opgegraven, waardoor de bouwtechnische staat van de archeologische restanten reeds goed in beeld is.

Middeleeuwse stadsgracht, stadsmuur en waltorens | Ambities/Wensen

AW.N2

De gracht was ter plaatse smal en stroomde onder het huidige wegdek. De middeleeuwse stadsmuur stond aan de rand van de gracht, in de lijn van de huidige straat. Aan de noordkant van de Westersingel stonden twee grote ronde waltorens. Deze elementen worden in samenhang met de Gevangenpoort zichtbaar gemaakt in de inrichting van de openbare ruimte.

Kruitmagazijn Stoelemat | Ambities/Wensen

AW.N3

Onder de huidige Westersingel bevinden zich restanten van het kruitmagazijn Stoelemat, dat in 1831 explodeerde en een enorme ravage veroorzaakte in een flink deel van de stad. De contouren daarvan kunnen zichtbaar worden gemaakt in de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast dient in de voorfase een verkenning plaats te vinden met toekomstige ontwikkelaars op welke wijze het verhaal van de (ontploffing van) Stoelemat verteld/verbeeld kan worden. Archeologische sporen die niet tot de vestingwerken behoren, maar wel kansrijk zijn om in de openbare ruimte te visualiseren, zijn in de volgende sectie uitgewerkt.

Grebbe | Ambities/Wensen

AW.N4

Dit betreft de gemetselde waterloop die de Westersingel doorkruist. De Grebbe heeft inmiddels een monumentale status. Onderzocht kan worden of deze waterloop verbeeld kan worden in de inrichting van de openbare ruimte in de vorm van afwijkende bestrating.

Handelshuis | **Ambities/Wensen**

AW.N5

Ter plaatse van de Stoelemat werkten rond het jaar 1500 internationale handelaren in potgoed uit Duitsland. Hun afval is in de omgeving teruggevonden. Het is een tastbaar onderdeel van de economisch welvarende handelsstad in de 15de-16de eeuw. Een referentie hiernaar is een wens van de gemeente.

4

BIJLAGEN



INHOUDSOPGAVE

De Woonstandaard 76

Parkeerkencijfers CROW 80

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 m² (i.v.m. huurniveaus)	24 -50 (m^2)	50 – 65 (m^2)
Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat	3,2 – 5,0	4,0 - 6
Milieu		
Energie	BENG	BENG
Gezondheid en comfort		
Comfort	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.	De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit.
Technische en esthetische kwaliteit		
Basis	Vigerend Bouwbesluit	Vigerend Bouwbesluit
Uitstraling	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet	Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet
Uitrusting	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit • Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten	• Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking • Wanden behangklaar • Plafond afgewerkt • Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik • Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor • Ventilatiesysteem • Verwarmingssysteem • Waterinstallatie • Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking • Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier. • Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool) • Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit) • 10m heipalen • Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond) • Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten
Onderhoud in eerste 15 jaar	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten	Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten
Proceskwaliteiten		
Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen	Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen
Bewonerscommunicatie	Door opdrachtgever	Door opdrachtgever

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

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			