

Integraal Programma van Eisen

GEWIJZIGD

Plein 13

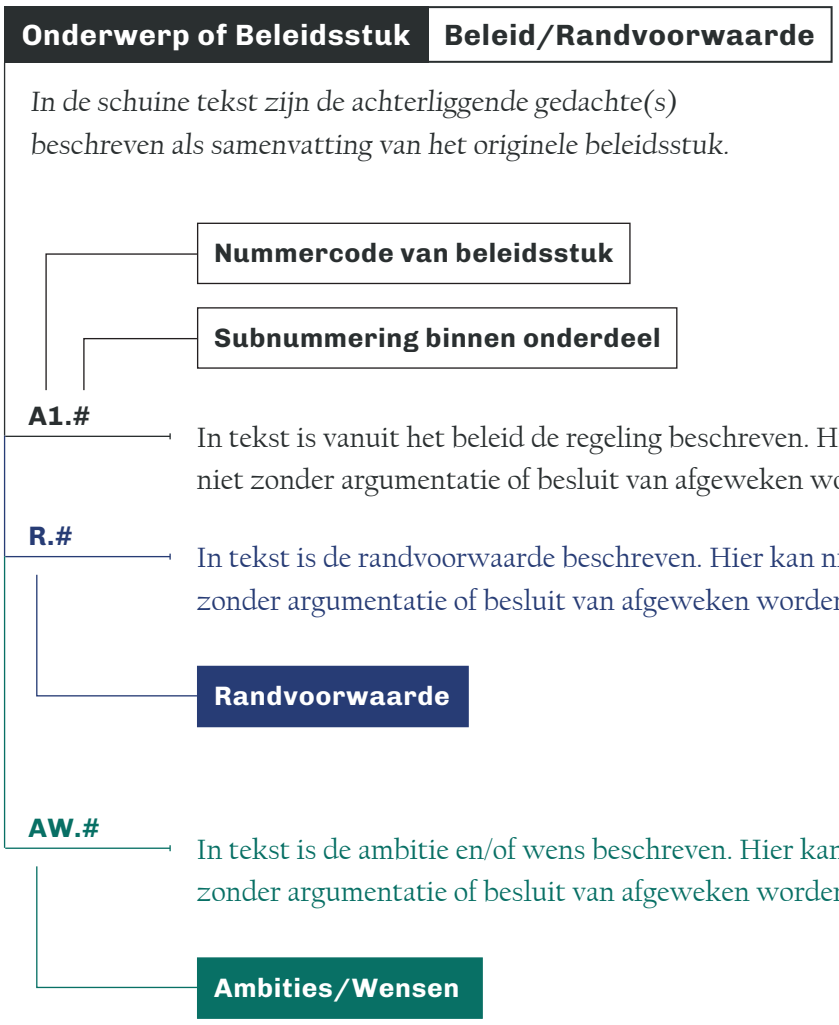
Q1, 2025

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 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.


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



1

INLEIDING

ACHTERGROND EN DOELSTELLINGEN

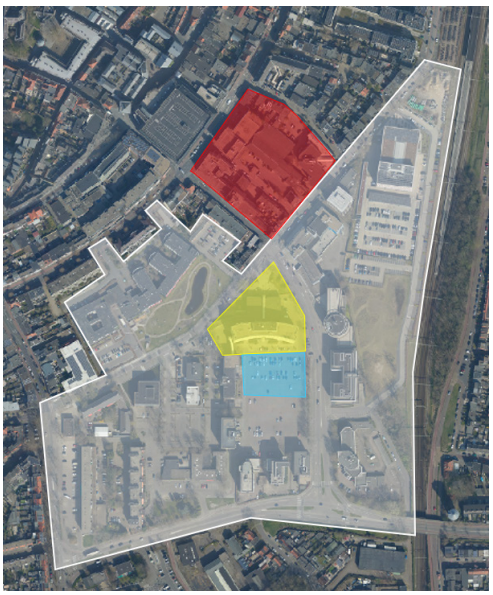
Wat zijn de opgaven waar Plein 13 voor staat?

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 focusproject 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.



Handhaving Stadskantoor

Toegevoegd aan plangebied n.a.v. collegebesluit 23-04-2024, op te pakken als seperaat project

Zoekgebied bebouwing/parkeren

Plangebied Plein 13





2

BELEIDSKADERS HOGERE OVERHEDEN

AANSLUITING OP BELEID

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.



3

GEMEENTELIJKE BELEIDSKADERS

+

RANDVOORWAARDEN

+

AMBITIES / WENSEN

INHOUDSOPGAVE

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

Algemeen 12

Planologie 16

Wonen 18

Grondbeleid & Financiën 24

Economie 26

Voorzieningen 32

Stedenbouw 34

Water 38

Groen & Natuur 42

Duurzaamheid & Energie 44

Openbare Ruimte 46

Mobiliteit 48

Milieu-planologisch 52

Archeologie & Erfgoed 56

ALGEMEEN

Beleidskader



Toekomstvisie 2035 | Beleid

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

A1.1

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

A1.2

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

A1.3

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

A1.4

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

A1.5

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

Omgevingsvisie | Beleid

A2.1

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:

A2.2 Sleutelgebied Bergse Entree.

A2.3 Het gebiedsprofiel Stedelijk Leven waar het accent ligt op het combineren van diverse functies.

A2.4 Over de spoorzone is opgenomen dat deze moet dienen als voeding voor ontmoeten en creativiteit met haar stedelijk profiel.

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 Plein 13 betekent zetten we in op een mix van programma waardoor een krachtige nieuwe buurt kan ontstaan, waar mensen met plezier elkaar ontmoeten en zich veilig voelen.*

Pijlervisie Economie | Beleid

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

A4.1 **Bergen op Zoom BeLeefstad:** richting de toekomst toe wordt met Bergen op Zoom BeLeefstad een duidelijke verbinding gezocht tussen werken, wonen en verblijven. Het voorzieningenniveau (commercieel, recreatief en cultureel) moet daarbij aansluiten. Hierbij is cultuur een belangrijke drager voor de identiteit van Bergen op Zoom en haar bezoekers.

A4.2

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

A4.3

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

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



BERGEN OP ZOOM ONTWIKKELT.
Ontwikkel jij mee?

PLANOLOGIE

Beleidskader + Randvoorwaarden

Omgevingsplan **Beleid**

Per 31-12-2023 gold het volgende planologisch kader voor het plangebied: bestemmingsplannen Fort Zeekant, Stationsgebied e.o., 1ste wijzigingsplan Stationsgebied en Binnenstad. Deze bestemmingsplannen zijn per 01-01-2024 overgegaan in het Omgevingsplan van rechtswege.

B1.1

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

B1.2

Conform de Omgevingswet zal er voor Plein 13 een evenwichtige toedeling van functies plaatsvinden.

Programma | **Randvoorwaarden**

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

R.B1

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.

R.B2

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.

R.B3

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

Beleidskader + Randvoorwaarden

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	‹ €880,-
	Middelduur huur	€880,- tot €1.125,-
	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

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 Plein 13. Denk daarbij onder meer aan:

C3.1

Stadlander neemt deel aan het sociale programma voor Plein 13.

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.

Woonprogramma | Randvoorwaarden

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

R.C1

De woningdifferentiatie uit de Woondeal wordt gehanteerd voor elk project binnen het plangebied Plein 13 (zie beleidskader Wonen hierboven). Dit om te voorkomen dat de opgave in het betaalbare segment wordt doorgeschoven naar een ander deelgebied.

R.C2

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.

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 Plein 13, rekening houdend met de randvoorwaarden op de diverse beleidsterreinen zoals opgenomen in dit IPvE zullen het laadvermogen aan aantallen woningen bepalen.

Woonkwaliteit | **Randvoorwaarden**

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

R.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 huishoudensamenstelling het minimale m2 GBO. Het betreft hier de PMC's 2 t/m 5 en 7 t/m 9. De Woonstandaard | conceptueelbouwen.nl In bijlage 1 zijn deze GBO's, gekoppeld aan de PMC's, opgenomen.

R.C6

De 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 balkon 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 hun fysieke capaciteiten. Dit betekent dat verticale en horizontale bewegingen voor iedereen mogelijk moeten zijn, ook voor minder mobiele mensen of mensen met een audiovisuele of visuele beperking. De NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen heeft alle bestaande richtlijnen naast elkaar gelegd en daarbij de Europese norm op gebied van toegankelijkheid als uitgangspunt genomen. Op basis daarvan is een gezamenlijke norm vastgesteld. Deze NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen treedt naar verwachting in 2025 in werking.

R.C10

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

Tante Louise Randvoorwaarden

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.

R.C11

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.

R.C12

Op het ABG-terrein 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.

GRONDBELEID & FINANCIËN

Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen

Nota Kostenverhaal | Beleid

D1.1

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

Nota Grondbeleid | Beleid

D2.1

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

Artikel 212 | Verordening

D3.1

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

Grondbeleid | Randvoorwaarden

De gemeente heeft een 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.

R.D1

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.

R.D2

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.

R.D3

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

Compensatiefonds | Ambities/Wensen

AW.D1

Voor ontwikkelende partijen geldt een plicht tot realisatie van tenminste 30% sociale huurwoningen. Er geldt een plicht tot financiële compensatie wanneer minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Deze financiële compensatie kan vervolgens aan het fonds onttrokken worden om sociale woningbouw te financieren op locaties waar het realiseren van 30% sociale huur wenselijk is maar niet financieel niet haalbaar is. Het compensatiefonds is nu in voorbereiding en wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Wanneer uw raad dit compensatiefonds heeft vastgesteld, zal dit van toepassing verklaard worden op de ontwikkelingen binnen Plein 13 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. Plein 13 vormt de entree van de binnenstad en kan op die manier een bijdrage leveren aan het aantrekkelijker maken van de (binnen)stad.

Pijlervisie Economie | **Ambities/Wensen**

De volgende handelingsperspectieven uit de Pijlervisie economie zijn relevant voor Plein 13:

AW.E1

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.

AW.E2

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.

AW.E3

We trekken meer bezoekers en bewoners aan:
› Door het stimuleren en faciliteren van eco-toerisme, de ontwikkeling van creatieve hubs en artistieke broedplaatsen. Dit kan prima in de actieve plinten in Plein 13;
› 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.

AW.E4

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.

AW.E5

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.

AW.E6

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.

AW.E7

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

Kantoren | Randvoorwaarden

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.

R.E1

Dat bij Plein 13 wordt ingezet op het uit de markt nemen van kantoren-m2 wordt onderschreven. Zeker als het gaat om incourante leegstand.

R.E2

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.

R.E3

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 waarop 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.

R.E4

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.

R.E5

Hieronder de tabel uit het Stec-rapport (september 2024):

Courantheid	Adres kantoorpand
Meest courant	Emplacement 2 Jacob Obrechtlaan 1 Zuidoostsingel 41
	Peter Vineloolaan 46, 48, 50 Jacob Obrechtlaan 5, 7 Zuidoostsingel 36, 45 Keldersmanlaan 3
Minst courant	Jacob Obrechtlaan 2, 3, 4, 9

Plint Ambities/Wensen

AW.E8

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.

AW.E9

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 binnenstzad.

AW.E10

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

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.

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:
1. Opvang van Oekraïnse vluchtelingen (Jacob Obrechtlaan 3)
2. Maatschappelijke opvang WijzijnTraverse (Zuidoostsingel 45)
3. Novadic Kentron tot oktober 2024 (Zuid-oostsingel 45)
4. GGZ voor jeugd, gezinnen en volwassenen (Peter Vineloolaan 50)
5. Oogkliniek (Peter Vineloolaan 46)
6. WijZijnTraverse (Jacob Obrechtlaan 5-7)
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.

Maatschappelijk **Randvoorwaarden**

R.F2

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.F3

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.

Toegankelijkheid **Randvoorwaarden**

R.F4

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

STEDENBOUW

Beleidskader + Randvoorwaarden

Nota Ruimtelijke Kwaliteit | Beleid

G1.1

Een deel van het gebied valt 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.

G1.2

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

G1.3

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).

Massa Randvoorwaarden

R.G1

Standaard bouwhoogte tussen de 4 en 7 lagen.

R.G2

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.

R.G3

Deze hoogteaccenten, hoger dan 7 lagen, kunnen op plekken komen waar deze ruimtelijke kwaliteit van het plan versterken of behouden. Deze plekken zullen in het stedenbouwkundig plan worden aangeduid.

Architectuur Randvoorwaarden

R.G4

De wens is om de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing iets typisch Bergs mee te geven. Dit kan door het landschap van de Brabantse Wal als inspiratie te gebruiken of bij de architectonische uitwerking inspiratie op te doen in de historische binnenstad of te kijken naar de typische Vlaams-Nederlandse manier van bouwen. 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.G5

Het uiteindelijke stedenbouwkundig plan wordt voorzien van een bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Beide documenten worden ter beoordeling en besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad. In het proces daarnaar toe wordt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en haar adviezen betrokken. Daarmee dienen deze als toetsingskader voor de particuliere initiatieven.

Plint Randvoorwaarden

R.G6

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

Dakgebruik Randvoorwaarden

R.G7

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

WATER

Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen

Gem. Waterprogramma | Beleid

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

H1.2
Voor elke m^2 aan verhard oppervlak (alle daken en terrein verhardingen) binnen een ruimtelijke ontwikkeling dient 60mm aan waterberging (hemelwater) te worden gerealiseerd. Plein 13 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 Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS) is om Nederland klimaatbestendig te maken. Dit houdt in dat Nederland voorbereid moet zijn op de onvermijdelijke klimaatveranderingen, zoals hitte, droogte, wateroverlast en ander extreem weer. De strategie richt zich op het verkleinen of beheersbaar houden van de negatieve effecten van klimaatverandering, zoals schades, overlast, ziekten, vroegtijdige sterfte en nadelige veranderingen in milieukwaliteit en ecosystemen.

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

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

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

R.H3 Circulaire waterhuishouding en waterbesparing bij nieuwbouw stimuleren.

BAS Randvoorwaarden

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

R.H4 Voorkomen van schade door droogte.

R.H5 Beperken van schade door hevige neerslag.

R.H6 Voorbereiden op overstromingen.

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

R.H8 Waarbij de voorkeur uitgaat naar groenblauwe structuren.

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) moeten 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 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 groen gevelplanten (klimplanten) voor koeling van gebouwen en direct omgeving. De gevelbeplanting is een uitwerking van natuurinclusief bouwen. Het biedt naast verkoeling ook kansen voor dieren om er te verblijven, voedsel en beschutting te vinden. Deze klimplanten in openbare ruimte planten

Wadi | Randvoorwaarden

R.H15

Wadi's binnen 48 uur leeg.

Hemelwater | Ambities/Wensen

AW.H1

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

AW.H2

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

AW.H3

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

GROEN & NATUUR

Beleidskader + Randvoorwaarden

Groenstructuurplan | Beleid

I1.1

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

LIOR | Beleid

I2.1

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

R.I1

3/30/300 regel als uitgangspunt: 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, een minimale boomkroonbedekking in buurten van 30% en iedereen moet op 300 meter wandelafstand van zijn woning toegang tot een groene verblijfsplek of park (van tenminste 1 hectare) hebben.

R.I2

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

R.I3

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 groene spoorzone en het Patersbos. Op een grotere schaal kan de verbinding gezocht worden met de parkstructuren van Mondaf tot aan Vijverberg-Noord (oostelijk) en de Kijk in de Pot tot aan het Markizaatsmeer (westelijk). Deze verbinding zoeken we niet alleen in de openbare ruimte, maar ook in (groene) gevels en daken.

Vanuit de flora dient er in de groenstructuur sterk ingezet te worden op inheemse beplanting. In het park is ruimte voor enkele exoten. Bij het kiezen van beplanting dient er rekening mee gehouden te worden dat insecten zich goed kunnen huisvesten in het gebied. Het uitgangspunt is meer biodiversiteit en dus geen monocultuur. Vanuit de fauna is het verplicht om in ieder geval bedreigde diersoorten te huisvesten, zoals opgenomen in het toekomstige Soortenmanagementplan (SMP), maar willen we ook niet-bedreigde diersoorten een plek geven in dit gebied. Maak het leefgebied geschikt voor diersoorten die op natuurlijke wijze plaagdieren tegengaan. Hierbij kan gedacht worden aan de koolmees tegen de eikenprocessierups, de zwarte kraai tegen meeuwen en slechtvalken tegen duiven. Dit kan ook een positief effect geven op de rest van de stad. Bij het natuurinclusief bouwen dient er rekening gehouden te worden met het verlichtingsontwerp en dienen er nestkastvoorzieningen opgenomen te worden.

Handboek Bomen Randvoorwaarden

R.I4 Conform Handboek Bomen 2022 met als doel het verbeteren en waarborgen van de kwaliteitszorg van bomen in de openbare ruimte.

Bomen Randvoorwaarden

R.I5 Te handhaven bomen:

Boomtype	*Aantal*	*Locatie*
Suikeresdoorn	1	Achter transformatorgebouw
Lindes	10	Naast het gerechtsgebouw
Krimlinde	1	Kruising Erasmuslaan/Antwerpsestraatweg
Lindes	18	Verspreid binnen plangebied

Beplanting Randvoorwaarden

R.I6 Toepassing van inheemse planten.

R.I7 Diversiteit aan beplanting.

R.I8 Beplanting in plangebied zodanig op elkaar afstemmen dat er gedurende het jaar groene beplanting aanwezig is.

DUURZAAMHEID & ENERGIE

Beleidskader + Ambities/Wensen

RES West-Brabant | Beleid | J1

De RES 1.0 West-Brabant is in juni 2021 vastgesteld. De belangrijkste thema's uit deze RES 1.0 zijn:
1. Zon op dak
2. Duurzame warmte
3. Innovatie en eigenaarschap
4. Besparing

Voor 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 | Beleid | J2

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

Nota Duurzaamheid, Energie en Klimaat | Ambities/Wensen

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

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

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

Biobased Bouwen | Ambities/Wensen

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

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

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

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

Netcongestie | Ambities/Wensen

AW.J7 Handhaving transformator op de hoek Zuid-oostsingel en Antwerpsestraat is uitgangspunt.

AW.J8 Aansluiting nieuwe functies op energienetwerk is nodig. Vanwege de netcongestieproblematiek is tijdige afstemming van de planvorming, zowel op gehele plangebied, als op deelprojecten, van belang.

OPENBARE RUIMTE

Beleidskader + Randvoorwaarden

IBOR Beleid

K1.1 Project moet voldoen aan IBOR 2023.

K1.2 De themagebieden die nu voorkomen binnen het plangebied zijn ‘invalswegen’ & ‘woongebied’. Er dient rekening te worden gehouden met het voorgeschreven kwaliteitsniveau.

K1.3 Mogelijk wordt er het themagebied park toegevoegd aan het plangebied. Het voorgeschreven kwaliteitsniveau is hetzelfde als voor ‘invalswegen’ & ‘woongebied’.

Inkoop Beleid

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

Inrichtingsplan OR | Randvoorwaarden

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

R.K2
Bij de uitwerkingen van de VO-ontwerpen wordt niet alleen de kosten van aanleg in beeld gebracht, maar ook de kosten van beheer en onderhoud. Deze laatste kosten dienen meegenomen te worden in de gemeentelijke meerjarige beheer- en onderhoudsplannen.

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

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

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

R.K7
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	*Wassenaar-straat*	*Burgemeester van Hasseltstraat*	*Jacob Obrechtlaan*	*Overige wegen*
Gebiedsontsluitingsweg type II				
OV-busnetwerk				
Regionaal fietswerk				
Gemeentelijk fietsnetwerk				
Erftoegangsweg				

Aanduiding	*Erasmuslaan*	*Antwerpse-straatweg*	*Zuidoost-singel*
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 schil rond 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 stimuleren van actieve mobiliteit en de aanleg van voldoende openbare laadpalen naar behoefte op wijkniveau

L2.3 Leefbaarheid in de wijken wordt verbeterd door parkeernormen te hanteren en maatwerkoplossingen rondom bovenwijkse voorzieningen te vinden.

L2.4 Huidige parkeercapaciteit Plein 13 is conform doelgroepenkaart vooral bedoeld voor werknemers en uitwijk parkeerlocatie voor het centrum en voor bewoners.

L2.5 Fietsparkeren rondom station.

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. Voor de loopafstand wonen kan onderbouwd in dit plangebied afgeweken worden in afstand door de ligging nabij het station.

Langzaam verkeer Randvoorwaarden

R.L1

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

R.L2

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

Hubs Randvoorwaarden

R.L3

Parkeren zoveel als mogelijk situeren in hub('s), dit betekent dat op maaiveld in de op openbare ruimte geen openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor langparkeren. Parkeren op eigen terrein is alleen onder specifieke voorwaarden bespreekbaar en dient passend te zijn in het stedenbouwkundig concept voor Plein 13.

R.L4

Geen parkeerplaatsen op straat. Enkel voor laden en lossen en voor gebouwen waar mensen met een fysieke beperking wonen.

Parkeernorm Randvoorwaarden

R.L5

Fietsparkeren en stalling scootmobielen zoveel mogelijk oplossen in gebouwen.

R.L6

Afwijkend op de huidige Nota Parkeernormering 2015 wordt voorgesteld om de nieuwe geactualiseerde parkeerkencijfers van het CROW 2024 te hanteren, met in acht name van de uitgangspunten in de huidige Nota parkeernormering 2015. Dit gaat specifiek om de kaart in de nota waarin duidelijk is in welk gebied een locatie is gelegen (centrum, schil, rest bebouwde kom etc.,) en de keuze om binnen de gehele nota het gemiddelde kencijfer van het CROW te gebruiken. Voor 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 op te stellen Nota Mobiliteit wordt de indeling van gebieden opnieuw onder de loep genomen, en wordt bekeken of dit voor Plein 13 wordt aangepast.

MILIEU-PLANOLOGISCH

Randvoorwaarden

Geluid Randvoorwaarden R.M1

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 Randvoorwaarden R.M2

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 Randvoorwaarden R.M3

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 Randvoorwaarden R.M4

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

Omgevingsveiligheid | **Randvoorwaarden**

R.M5

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 | **Randvoorwaarden**

R.M6

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

R.M7

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

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

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 + Randvoorwaarden

Vestingsvisie | Beleid

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.

N1.1

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.

Erfgoedverordening | Beleid

N2

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.
- Het Entree Stadkantoor
- Het gebruik van het plein voor kermissen.
- De geschiedenis van Belgische vluchtelingen.

Elementen uit deze geschiedenis kunnen terugkomen in de openbare ruimte.

Vestingwerken | Randvoorwaarden R.N1

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 | Randvoorwaarden R.N2

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-Terrein | Randvoorwaarden R.N3

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. Ook 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

4

BIJLAGEN



INHOUDSOPGAVE

De Woonstandaard 60

Parkeerkencijfers CROW 64

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 m²) • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer) • Wasmachine aansluiting
Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)	55 – 65 (m²)
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 m² 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 (m²)	80 – 95 (m²)	> 95 (m²)
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			