



MEMO

Aan : gemeenteraad
Cc : -
Van : Wim Vos
Datum : 18 oktober 2022
Betreft : Nieuwe Sanitatie in Leusden en/of in Mastenbroek 2

Aanleiding.

Op 29 september 2022 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college met betrekking tot Mastenbroek 2 wordt verzocht:

- “de Raad te informeren over het proces vanaf 10 maart jl. en de (tussentijdse) uitkomst van het onderzoek op grond waarvan het College tot haar besluit is gekomen;
- nieuwe sanitatie voortaan als de standaard te beschouwen en waar mogelijk toe te passen bij alle nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Leusden.”

In deze memo gaan we in op het eerste deel van de motie.

Definitie. Voor de duidelijkheid is het goed om vooraf de door ons gehanteerde definitie van Nieuwe Sanitatie te geven:

Nieuwe Sanitatie is het duurzaam omgaan met water en grondstoffen, drinkwaterbesparing en geconcentreerder afvalwater. De basisgedachte is het 'verwaarden' van afvalwater (creëren van waarde) voor hergebruik. De uitvoeringsvorm van Nieuwe Sanitatie is per project verschillend en afhankelijk van de gezamenlijke ambities, de grootte van het project en de lokale context. Nieuwe Sanitatie raakt de gehele waterketen van drinkwaterwinning, huishoudens en transport tot en met de zuivering op oppervlaktewater of infiltratie in de bodem. Nieuwe Sanitatie draagt bij aan een duurzame leefomgeving en een circulaire economie.

(Bron: TAUW. Betrokken bij de raadspresentatie over Nieuwe Sanitatie in Leusden in januari 2022)

Tijdslijn.

- o December 2019: bij het vaststellen van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 zijn enkele moties ingediend, waarin de raad het college oproep om meer ambitie te tonen op de onderwerpen van Riothermie en Nieuwe Sanitatie.
- o Juni 2020: door de gemeenteraad zijn de kaders en randvoorwaarden vastgesteld voor Mastenbroek 2. In deze kaders wordt voor wat betreft de afvoer van regenwater in de geest van Nieuwe Sanitatie gehandeld.
- o Januari 2022: met een raadspresentatie heeft het college de ‘Kansen voor Riothermie (en Aquathermie) en Nieuwe Sanitatie in Leusden’ verkend en toegelicht. In deze raadspresentatie heeft het college ook het voornemen uitgesproken een onderzoek naar de mogelijkheden van Nieuwe Sanitatie in Leusden (haalbaarheidsstudie) te starten voor de drie kansrijke onderzoeklocaties in de presentatie, te weten: De Klimrakker, Achterveld-Noord-West en Tabaksteeg-Zuid.



NB. Omdat deze 3 nieuwbouw-/onderzoeklocaties zich nog in het prille beginstadium van de planontwikkeling bevinden bieden ze goede kansen om Nieuwe Sanitatie (samen met Riothermie/Aquathermie) nog in zijn volle omvang te kunnen onderzoeken en in te passen in de planvoorbereidingen. Mastenbroek 2 is toen als onderzoeklocatie afgevalen, omdat dat planproces zich in een vergevorderd planstadium bevond (stedenbouwkundig, landschappelijk en water-technisch). Daarnaast was het bestemmingsplan Mastenbroek 2 toen al in concept klaar.

- Februari 2022: Gestart is met een verkenning van de opdracht van het college om een onderzoek 'Nieuwe Sanitatie in Leusden' op te starten voor de 3 hiervoor aangegeven kansrijke onderzoeklocaties in Leusden. Voor het onderzoek Nieuwe Sanitatie zijn contacten gelegd met het Waterschap Vallei & Veluwe en het drinkwaterbedrijf Vitens. Samen met het adviesbureau TAUW is de opdracht verder verkend om te komen tot een heldere opdrachtformulering aan het adviesbureau TAUW, waarbij zowel de ambities van de gemeente (inclusief de drie locaties) als die van Vitens en het Waterschap samen zouden worden opgepakt met als onderzoeksvragen: Waarom?, Hoe? en Wat?
- Maart 2022: met het vaststellen van het bestemmingsplan van Mastenbroek 2 is door de raad de motie 5.1 'Nieuwe Sanitatie in Mastenbroek 2' aangenomen, waarin het college wordt gevraagd "bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van Mastenbroek 2, in het ontwerp bouwrijp maken van het gebied, te onderzoeken of nieuwe sanitatie als uitgangspunt kan worden opgenomen om aldus een duurzame woonwijk te realiseren."
- April 2022: Om invulling te kunnen geven aan de motie 5.1 'Nieuwe Sanitatie in Mastenbroek 2' is door de gemeente het initiatief genomen de scope van het onderzoek 'Nieuwe Sanitatie in Leusden' aan te passen. Aan de onderzoekspartners Waterschap en Vitens is voorgesteld het toekomstige nieuwbouwproject Achterveld-Noord-West te vervangen door het project Mastenbroek 2.
De reden hiervoor is dat de omvang (circa 120 woningen) van deze twee nieuwe wijken vrijwel gelijk is en ook de landschappelijke en water-context vergelijkbaar is.
- April - juni 2022: In het projectteam Nieuwe Sanitatie is besproken dat een quick-scan snel inzicht kan geven in de mogelijkheden van nieuwe sanitatie in Mastenbroek 2. Zo'n quick-scan vraagt toch nog wel een doorlooptijd van 3 à 4 maanden. Een snelle scan geeft echter mogelijk niet een volledig beeld voor besluitvorming en is waarschijnlijk dat aanvullend onderzoek nodig is voordat een definitieve conclusie kan worden getrokken. Ook bestaat de kans dat de quick-scan aangeeft dat nieuwe sanitatie niet tot de mogelijkheden behoort.
- Begin juni 2022: De inzichten van het projectteam "Nieuwe Sanitatie" leiden bij de projectorganisatie Mastenbroek 2 en de projectwethouder tot het inzicht dat het ongewis was wanneer definitief duidelijkheid zou zijn over de mogelijkheden voor Nieuwe Sanitatie in Mastenbroek 2. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek was daarna nog besluitvorming door college en naar verwachting de gemeenteraad nodig vanwege de verwachte financiële implicaties. Daarna zou een en ander kunnen worden vertaald in het bestek voor het bouwrijp maken.



Dit zou mogelijk tot tenminste zes maanden vertraging leiden.

In dat geval zou dan pas in de zomer van 2023 met bouwrijp maken en in het najaar van 2023 met de bouw kunnen worden gestart. In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en de Alliantie Ontwikkeling (mei 2021) is uitgegaan van een start bouwrijp maken in Q1 2022 met een inspanningsverplichting voor de gemeente dat dit, bij het niet halen van de planning, z.s.m. daarna geschiedt.

Hiermee is aan de hiervoor aangehaalde motie voldaan.

De raad is hierover geïnformeerd in RIB van 6 juli. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:

“Met De Alliantie Ontwikkeling is in de Samenwerkingsovereenkomst van mei 2021 een planning afgesproken. Essentie daarvan is z.s.m. na vaststelling van het bestemmingsplan met de voorbereiding van bouwrijp maken te starten, opdat zo snel mogelijk daarna met de bouw van de eerste fase van de woningen kan worden gestart.

In Q1 van 2023 willen de gemeente en de ontwikkelaar Latei starten met de bouw van de woningen. Dat betekent dat eind Q4 van 2022 de gronden bouwrijp moeten zijn. Hiervoor moet een bouwrijp-bestek opgesteld moeten worden op basis waarvan een aannemer in Q3 en Q4 van 2022 de werkzaamheden kan uitvoeren. Deze planning vraagt op zeer korte termijn om een antwoord over welke vorm van sanitatie uitgewerkt moet worden.

De conclusie is dat (met de start van de bouw in Q1 van 2023) het bouwrijp maken van Mastenbroek 2 in Q3 van 2022 moet starten. Omdat dan het onderzoek nieuwe sanitatie nog niet gereed is kan nieuwe sanitatie niet als uitgangspunt worden genomen voor de realisatie van Mastenbroek 2.“

- Vanaf juni 2022: Naar aanleiding van de getrokken conclusie is vanaf de zomer van 2022 gewerkt aan een bestek voor het bouwrijp maken van Mastenbroek 2 op basis van het vastgestelde inrichtingsplan. Het bouwrijpbestek van Mastenbroek 2 is medio september gepubliceerd teneinde een aannemer hiervoor te vinden.

In de inrichting van Mastenbroek 2 wordt inhoud gegeven aan de volgende door u in 2020 vastgestelde kaders en randvoorwaarden m.b.t. groen en water.

- Er wordt een directe relatie gelegd tussen het woongebied en de natuur. In de stedenbouwkundige schets komt dit naar voren door groen en water het woongebied in te trekken en een overgang van stedelijk gebied naar het buitengebied te creëren (groene en blauwe structuren). Natuur en landschap zijn breed beleefbaar;
- De nieuwbouwwontwikkeling en openbare ruimte is klimaatbestendig en waterrobuust (klimaat-mitigatie en –adaptatie) ingericht.
- Conform de Keur van waterschap Vallei en Veluwe moet verloren bergingscapaciteit in landelijke- en stedelijke gebieden geheel worden gecompenseerd binnen het plangebied. Dit betreft 10% van de oppervlakte van daken en woningen, van alle verhardingen (trottoirs, wegen, parkeren, etc.) en de helft van de oppervlakte van de tuinen.
- Rekening moet worden gehouden met eventuele toekomstige grondwaterstijgingen en verlagingen. Ingrepen moeten passen binnen het (grond)watersysteem; de provincie streeft naar behoud en herstel van duurzame grondwatersystemen.
- Oppervlakkige afwatering verdient daarom de voorkeur.



- Schoon dak- en hemelwater zal worden afgekoppeld. Oude sloten en watergangen worden hersteld en/of vergroot. In het nieuwe woongebied komt een gescheiden rioolsysteem.

Conclusie:

1. De gemeente en De Alliantie Ontwikkeling hebben in een Samenwerkingsovereenkomst (sok) afspraken gemaakt over de planning van het project Mastenbroek 2.
2. De gemeente heeft in het kader van de in de sok afgesproken rolverdeling de taak de bouwgrond bouwrijp op te leveren binnen de eveneens afgesproken planning.
3. Als onderdeel van het onderzoek naar de mogelijkheden van Nieuwe Sanitatie in Leusden is bezien of en in welk tijdsbeslag duidelijk kan zijn of dit (binnen randvoorwaarden) voor Mastenbroek 2 toepasbaar is.
4. Dat is gebleken dat dit onderzoek niet op korte termijn gereed kan zijn.
5. Dat vanwege de afspraken in het kader van de sok en niet in de laatste plaats de noodzaak in te spelen op de actuele grote vraag naar woningen is geconcludeerd dat wachten op een onderzoek met een ongewisse uitkomst niet wenselijk is.
6. Dat in het inrichtingsplan Mastenbroek 2 al maximaal wordt ingespeeld regenwater op te vangen in de geest van de definitie voor Nieuwe Sanitatie.