

Kader voor herontwikkeling locatie De Klimrakker

D.d. 12 januari 2022

1. Inleiding

De gemeente is al enkele jaren bezig met de ontwikkeling van Integrale Kindcentra (IKC's). Verouderde schoolgebouwen vervangen we door nieuwe gebouwen, waarbij meerdere scholen in één gebouw worden gesitueerd met eventueel kinderopvang. De locatie de Klimrakker is samen met de Leus, de Holm en de Meent (Groenhouten) aangewezen als her te ontwikkelen schoollocaties voor woningbouw. In het college van 19 november 2019 zijn deze vier locaties programmatisch én financieel aan elkaar gekoppeld.

Programmatische koppeling houdt in dat we voor het totaal van deze vier locaties uitgaan van realisatie van een gevarieerd woningbouwprogramma. De sociale huurwoningen komen centraal op één locatie, namelijk de Meent. Er is dus niet voor gekozen om op iedere locatie 30% sociale woningen te realiseren, omdat we dan hele kleine aantallen krijgen per locatie. Dat is niet wenselijk. De dure koopwoningen zijn beoogd op de locatie de Holm, aangezien dit goed aansluit bij wat er omheen staat. Het uitgangspunt voor de Klimrakker-locatie zijn 16 middeldure koopwoningen, eveneens passend bij wat er in de omgeving staat. Op de locatie de Leus woningen voor een specifieke doelgroep realiseren (klein wonen voor starters).

Financiële koppeling houdt in dat we voor de totale ontwikkeling van de genoemde vier locaties uitgaan van ten minste een budgettair neutraal saldo. Hierbij hebben we onder andere ook rekening te houden met de boekwaarden van de locaties, de sloopkosten en de bijdragen aan de aanleg van de openbare ruimte rondom de nieuwe scholen en moeten we de normale kosten voor herontwikkeling van de locaties meenemen.

Voorliggend zijn de kaders op hoofdlijnen voor de locatie Klimrakker opgenomen.

2. Grenzen plangebied

De grenzen van het plangebied zijn weergegeven in onderstaande figuur 1. Deze gronden moeten in het plan worden overgenomen. Deze gronden zijn geheel in eigendom van de gemeente Leusden. Als vanzelfsprekend wordt bij de herontwikkeling wel over deze grens heen gekeken. Op deze manier kunnen we het nieuwe plan goed aansluiten op de bestaande situatie in de omgeving. Het is niet de bedoeling de bestaande wegenstructuur te verleggen.



Figuur 1: Grenzen plangebied locatie De Klimrakker

3. Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten

Aantal en type woningen

Voor herontwikkeling van de locatie Klimrakker moet worden uitgegaan van koopwoningen in het middeldure segment. Deze typologie sluit aan op hetgeen in de directe omgeving van de locatie aanwezig is (rijenwoningen). Voor het aantal woningen wordt globaal uitgegaan van type, grootte en schaal van de kavels in de omgeving. Op basis van de 2 modellen (zie onderstaand in dit hoofdstuk) geldt een maximum van 16 woningen.

Doelgroepen: gezinnen, met optie voor levensloopgeschikte woningen

De doelgroep voor deze woningen zijn conform de woonvisie in de basis gezinnen. Daarnaast geldt de streefwaarde om 25 % van de woningen met speciale aandacht voor de toegankelijkheid van de woningen (levensloopbestendig) te bouwen. Dit betekent het mogelijk maken om een bad- en slaapkamer op de begane grond op de begane grond en een appartement daarboven (voor (startende) gezinnen). Vanuit al deze doelgroepen is er behoefte aan woningen binnen de gemeente Leusden.

Stedenbouwkundig opzet en uitgangspunten van het plan

De locatie Klimrakker is gelegen in een rustige woonbuurt. De buurt heeft een informeel karakter en een organische structuur waarbij de ligging van de woningen aan groen ingerichte hoven kenmerkend is. De sfeer rond de locatie kenmerkt zich als kleinschalig en lommerrijk. Daarnaast speelt de aanwezigheid van de groen in de openbare ruimte en de voortuinen een belangrijke rol in de sfeerbeleving. De voormalige schoollocatie is rijk aan groen. Dit bevindt zich met name langs de randen van de locatie. Deze bomen vormen het kapitaal van het park en standpunt van gemeente is behoud van de toekomstbestendige waardevolle bomen. Een groot deel van de bomen en de groene berm die in en rondom het plangebied aanwezig zijn blijven gehandhaafd. Net zoals de bestaande watergang aan de oostzijde. Dit resulteert in een aantal ruimtelijke uitgangspunten die van belang zijn voor herontwikkeling.

Stedenbouwkundige modellen

Op basis van enkele stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten zijn een achttal stedenbouwkundige schetsen opgesteld. Deze zijn met een klankbordgroep van omwonenden besproken. Daaruit zijn uiteindelijk twee modellen naar voren gekomen: model 1 en 2. Het door de raad op 10 maart 2022 besloten model is leidend voor de ontwikkelaar.

In onderstaand figuren zijn de mogelijke stedenbouwkundige modellen 1 en 2.



De beide modellen hebben als uitgangspunt dat de groene randen van de locatie Klimrakker zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven. Deze groene overgangen – bestaande uit een combinatie van onderbegroeiing (struiken), bomen en boomgroepen- maken ook dat er voldoende afstand ten opzichte van aanliggende bestaande bebouwing blijft bestaan waarbij het opgaande groen ook de privacy van de omwonenden in stand houdt. De bebouwing is voorzien als twee bouwstroken in noord-zuid richting welke gelijk is aan die van de woningen aan de Zonnedauwhof. Hierdoor ontstaat een conventionele en robuuste opzet waarbij de woningen met de achtertuinen aan elkaar grenzen. De woningen zijn vervolgens vanaf de aanliggende openbare ruimte bereikbaar.

Aan de westzijde van de woningen is de bereikbaarheid voor de auto voorzien. De verbinding heeft het karakter van een woonpad of erf. Alle gebruikers (automobilist, fietser en voetganger) bewegen zich over dit pad. Er wordt daarbij geen onderscheidt gemaakt tussen rijweg en trottoir. Aan het woonpad zijn de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd. Deze zijn haaks geplaatst. Aan de oostzijde zijn de woningen bereikbaar middels een wandelpad.

De woningen zijn in principe uitgevoerd in twee lagen met een kap en in de rij geplaatst. Ter plaatse van een eindwoning is het nadrukkelijk de ambitie deze woning uit te voeren met een 'overhoekse voorgevelkwaliteit', wat betekent dat ook de zij- of kopgevel is uitgevoerd met vensteropeningen, de woningentree of verbijzondering in de vorm van een erker of bloemkozijn.

Daar waar de zijtuinen aan de openbare ruimte grenzen worden kwalitatief oogwaardige overgangen geplaatst. De uitvoering bestaat daarbij altijd uit een combinatie van groen (begroeiing als haag of groeischerm) en kollommen en/of lage muur welke in afstemming is met de architectuur van de woning.

Model 1

Het model 1 heeft als uitgangspunt dat de groene randen van de locatie Klimrakker zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven. Deze groene randen bestaan uit een combinatie van struiken, bomen en boomgroepen. Dit zorgt voor voldoende afstand en privacy ten opzichte van aanliggende bestaande bebouwing. De huidige drie centraal op de locatie gelegen bomen zijn verwijderd ten gunste van meer ruimte voor bebouwing. De bebouwing staat in dit geval als twee identieke bouwstroken tegen elkaar geplaatst. Model 1 is een meer 'recht toe recht aan' model. Ondanks dat dit minder speels is, past dit model prima in de opzet van de omliggende wijk.

Model 1 heeft twee bouwstroken waarin minimaal 14 (beukmaat 5,4 m) en maximaal 16 (beukmaat 5,1 m) woningen kunnen worden gerealiseerd. Het toepassen van een beukmaat van 5,1 m geeft de meest woningen (16) en daarmee de hoogste opbrengst. De beukmaat van 5,1 m is de minimaal te hanteren beukmaat. De opbrengsten verschillende als vanzelfsprekend bij toepassing van de verschillende beukmaten.

Er is mogelijkheid om nog meer programma te realiseren. Dit kan wanneer de beukmaat van de woningen smaller is (bijvoorbeeld 4,2 m). Deze optimalisatie wordt echter niet voorgestaan omdat hierdoor een te grote druk op de openbare ruimte zou ontstaan ten aanzien van de inpasbaarheid van het parkeren. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk het gevolg dat er alsnog groen in de randen van de locatie moet worden verwijderd.



Model 1

Model 2

Model 2 kenmerkt zich ten opzichte van de bovenstaande modelbeschrijving door het handhaven van drie bomen in het centrale deel van de locatie. Hierdoor blijft er meer ruimte voor groen en is de ruimtelijke beleving van de plek sterker. De centrale groene ruimte die zo ontstaat zou tevens ruimte kunnen bieden aan een speelplek(je). Om

voldoende zicht op deze plek te krijgen heeft de bouwstrook een aantal overdwars geplaatste woningen gekregen. Zo is er voldoende zicht rondom en wordt de sociale veiligheid bevorderd.

Model 2 heeft twee bouwstroken en bij de oostelijke daar haaks op een korte bouwstrook. Daarin kunnen 12 rijwoningen met een beukmaat van 5,4 meter of 5,1 meter gerealiseerd worden. De beukmaat van 5,1 m is de minimaal te hanteren beukmaat. Dit wijkt echter af van het oorspronkelijke uitgangspunt van 16 woningen. Een keuze hiervoor betekent realisatie van minder woningen in de huidige krappe woningmarkt.

Om het aantal woningen in dit model te vergroten kunnen maximaal 4 rijwoningen ook 'vervangen' worden door 4 (bescheiden) beneden-bovenwoningen (totaal 8 woningen). Daarmee is in model 2 sprake van minimaal 12 en maximaal 16 woningen.



Model 2

Beeldkwaliteit vastleggen via een beeldkwaliteitsplan

Door de ontwikkelende partij moet een voorstel voor een beeldkwaliteitsplan (BKP) worden gemaakt. Dit wordt tussentijds en finaal getoetst in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Tussentijdse stappen in de vervaardiging van het BKP kunnen met de gemeente besproken worden op initiatief van de ontwikkelaar. Het BKP moet geschikt zijn als sturings- en toetsingsdocument op beeldkwaliteit. Ook dient het, in de ogen van ARK en college van B&W, juiste en passende voorstellen met betrekking tot de na te streven beeldkwaliteit te omvatten.

Na een positief advies van de ARK en een collegebesluit (tegelijk met het besluit over het stedenbouwkundig plan) wordt het BKP als toevoeging aan het gemeentelijke welstandsbeleid aan de raad voorgelegd. Dit besluit dient tegelijk of eventueel voorafgaand aan een raadsbesluit over het bestemmingsplan plaats te vinden.

Randvoorwaarden voor VO/DO stedenbouw en inrichtingsplan

De eisen waar het Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) van de stedenbouw en van het inrichtingsplan aan moeten voldoen zijn opgenomen in bijlage 1.

4. Openbare ruimte

HIOR

Bij de inrichting van de openbare ruimte staat in de transformatievisie dat er rekening moet worden gehouden met de CROW (is een afkorting voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek) en ASVV (is een door CROW uitgebracht boek met aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Daarnaast is er een Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) opgesteld door de gemeente Leusden. Hier moeten nieuwe woningbouwontwikkelingen aan voldoen. Wat betreft groeninrichting verwijzen we ook naar het HIOR, evenals voor afval en spelen, evenals het aanbrengen / gereedmaken van de

parkeerplaatsen voor het elektrisch laden van voertuigen. Het openbare gebied binnen de plangrenzen moet aansluiten op het bestaand openbaar gebied. Of er een nieuw transformatorhuis moet komen t.b.v. het plangebied moet nog worden uitgezocht.

De initiatiefnemer richt de openbare ruimte in conform de eisen uit het gemeentelijke HIOR en de eventuele nadere afspraken die hieromtrent worden gemaakt. De openbare ruimte wordt alleen aan de gemeente overgedragen na volledige goedkeuring van Team IBOR.

Toevoeging water bij toename verhard oppervlak

Als er verhard oppervlak (dak, verharding en 50% onbebouwde tuin) wordt toegevoegd (bij 1.500 m² of meer t.o.v. van bestaande situatie) moet er ook wateroppervlak (10% van verhard oppervlak) worden toegevoegd binnen het plangebied. Initiatiefnemers dienen dit zelf af te stemmen met de gemeente en het waterschap. Bij dit project is de verwachting dat het verhard oppervlak afneemt, omdat we het schoolplein en de school verwijderen en hier 16 woningen voor terug komen. Aanleg van extra oppervlaktewater is geen voorwaarde.

Ondergrondse infrastructuur

Om te achterhalen wat er aan ondergrondse infrastructuur aanwezig is in het plangebied, is er een Klíčmelding gedaan voor de locatie. Het resultaat hiervan is dat geen problemen worden verwacht. Het terrein wordt bouwrijp opgeleverd door de gemeente.

5. Parkeren en verkeer

Het parkeren moet voldoen aan de CROW-richtlijnen. Daarin wordt echter een grote bandbreedte genoemd. Op basis van het type woning (16 rijenwoningen) en de locatie komt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent 31 openbare parkeerplaatsen. Deze dienen binnen het plangebied te worden aangelegd.

Er dient bij de aanleg van de parkeerplaatsen rekening te worden gehouden met elektrische laadpalen. Er dient bij de parkeerplaatsen rekening te worden gehouden met elektrische laadpalen. Tenminste 20% van deze plaatsen moet direct van laadinfrastructuur worden voorzien. De bekostiging van deze laadpalen dienen via het project plaats te vinden en afgenomen te worden via het gemeentelijke samenwerkingsverband MRAe. Tijdens de ontwikkelingsfase dient hierover afstemming plaats te vinden met de gemeente en MRAe. En bij de overige parkeerplaatsen moeten loze leidingen worden aangelegd om deze plaatsen op termijn geschikt te maken voor het opladen van voertuigen (auto's en fietsen). We passen geen verlaging van de parkeernorm toe bij het toepassen van elektrische deelauto's.

De bereikbaarheid/ontsluiting moet voldoen aan de eisen van de hulpdiensten/pakketdiensten. Ook moeten we de benodigde draaicirkels van hulpdiensten en pakketdiensten, die tegenwoordig veel door de wijken rijden, zorgvuldig vormgeven bij de nadere uitwerking.

6. Duurzaamheid en energetica

In de gemeente Leusden gelden de "Beleidsregels "Duurzame nieuwbouw - energieneutraal en circulair" (<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Leusden/CVDR608492.html>).

Dit betekent concreet dat de te realiseren woningen zogenaamde "Nul-op-de-meter" of energieleverende woningen zijn. De exploitant dient aan te tonen dat de woning bij normaal gebruik ten minste even veel energie opwekt als er in de woning gebruikt wordt. Dit geldt zowel voor gebouwgebonden energie (waaronder bijvoorbeeld: verwarming, warm water, etc.) als voor gebruikgebonden energie (waaronder bijvoorbeeld: tv, wasmachine, etc.). Hierbij wordt voor de definitie van een Nul-op-de-meter woning verwezen naar de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Definitie NulopdeMeter-woning

Een nul-op-de-meter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon en standaard klimaatcondities op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 1°. 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2°. 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 3°. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Hiermee sluit de gemeente Leusden aan bij de definitie van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Ambitie circulair bouwen

In het Rijksbrede programma Nederland Circulair wordt een definitie gegeven van circulaire economie. Een circulaire economie is een economie waarin grondstoffen niet 'op' raken. Grondstoffen worden efficiënt ingezet en

hergebruikt zonder schadelijke emissies naar het milieu. Voor zover er nieuwe grondstoffen nodig zijn, worden deze op duurzame wijze gewonnen. De bouw is één van de vijf belangrijke ketens uit het Rijksbrede programma Nederland Circulair. Voor de bouw is in het programma een volgende set van strategische doelstellingen uitgewerkt. Op basis daarvan denken we aan de volgende toepassingen in de praktijk in Leusden:

1. Maak bij nieuwbouw zoveel mogelijk gebruik van secundaire grondstoffen³.
2. Maak in tweede instantie gebruik van hernieuwbare grondstoffen⁴ die op duurzaam wijze zijn gewonnen.
3. Bouw waar mogelijk modulair, zodat objecten duurzaam worden gebouwd, gebruikt en ontmanteld.
4. Maak zoveel mogelijk gebruik van bouwmaterialen met zo klein mogelijke CO₂-emissie.
5. Hanteer deze uitgangspunten ook bij de inrichting van de openbare ruimte en Grond Weg en Waterbouw (GWW). In het bouwbesluit is de circulariteitsnorm MPG opgenomen. De eis is nu 1,0 en het gaat op termijn naar 0,5.

Er is nog geen vastgesteld gemeentelijk beleid met betrekking tot maatschappelijk verantwoord inkopen. Het is echter wel zeer wenselijk om zo veel als mogelijk maatschappelijk verantwoord in te kopen en te bouwen. De initiatiefnemer wordt uitgenodigd zich hiervoor in te spannen en de gemeente is bereid actief mee te denken en te zoeken naar oplossingen op dit terrein. Denk hierbij niet alleen aan de te gebruiken grondstoffen maar bijvoorbeeld ook efficiënt gebruik van vervoersbewegingen en het betrekken van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Actie Steenbreek

Groen en biodiversiteit worden zeer belangrijk gevonden in Leusden. De gemeente oogt groen en er zijn veel tuinenbezitters. Toch zijn er in de bebouwde kom ook versteende plekken, zoals de winkelcentra. Lering kan worden getrokken uit deze versteende plekken, vooral op het gebied van hittestress en klimaatadaptatie.

Maar ook bij oplevering van nieuwbouwwoningen gaat het vaak 'mis' met de tuinen. Er wordt gelijk teveel bestraat bij de nieuw op te leveren huizen. Hier liggen kansen, bijvoorbeeld door nieuwe bewoners vóór oplevering te informeren over klimaat- en diervriendelijke tuinontwerpen.

Riothermie en Nieuwe Sanitatie

Riothermie betekent letterlijk: warmte uit het riool. Door de warmte uit het afvalwaterriool terug te winnen kunnen we onze gebouwen ermee verwarmen. Nieuwe Sanitatie is een nieuwe manier om afvalwater in te zamelen en te verwerken. De basisgedachte erachter is het verwaarden van afvalwater (creëren van waarde) voor bijv. hergebruik of productie van zoetwater tegen verdroging of het besparen op grondstoffen en drinkwater.

In 2022 wordt door de gemeente Leusden een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de kansen en ontwikkelmogelijkheden van Riothermie & Nieuwe Sanitatie in het nieuwbouwproject De Klimrakker en omgeving. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek bepaalt de gemeenteraad of daadwerkelijk tot toepassing van Riothermie en Nieuwe Sanitatie voor deze locatie wordt overgegaan. Als de raad besluit voor toepassing van toepassing van Riothermie en Nieuwe Sanitatie, dan is dat een voorwaarde voor de ontwikkeling van de woningen.

Klimaatadaptief bouwen

Bouwen moet ook in grote hoeveelheden en betaalbaar, gasvrij, energieneutraal, natuurinclusief en circulair. Klimaatadaptief bouwen is onderdeel van een grotere opgave: toekomstbestendig bouwen. En klimaatadaptief bouwen moeten we integraal oppakken en koppelen aan andere opgaven. Sinds 1 september 2020 werken verschillende partners in de regio Utrecht gezamenlijk aan een lijst met afspraken over klimaatadaptief bouwen in de provincie Utrecht. De afspraken hebben betrekking op nieuwbouwprojecten en de bestaande gebouwde omgeving. De gemeente Leusden heeft samen met haar gemeentelijke partners de intentieverklaring ondertekend waarmee de afspraken door de founding partners worden onderschreven. De afspraken hieruit zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van de locatie.

Daarnaast kan worden aangegeven dat in 2022 zal een Manifest Duurzaam Bouwen worden opgesteld waarin deze afspraken over klimaatadaptief bouwen 1-op-1 worden opgenomen. Die zal na vaststelling ook van toepassing zijn op de ontwikkeling van de Klimrakker locatie.

7. Sociaal maatschappelijk

De raad heeft in december 2016 de visie en de beleidsuitgangspunten Sociaal Domein (SD) vastgesteld. Vooral het visiedeel biedt handvaten voor ruimtelijke kaderstelling. De visie SD leidt tot de volgende kaders waar de gebiedsontwikkeling aan moet voldoen.

Levensloopbestendig

Ouderen en gehandicapten moeten zo veel mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Woningen moeten zoveel als mogelijk toegankelijk zijn voor hen conform het handboek Woonkeur 2015. Een uitzondering kan gemaakt worden voor een specifiek type woning voor een specifiek doelgroep.

Toegankelijkheid

De openbare ruimte is –net als alle woningen dat zijn- ook (fysiek) toegankelijk voor mensen met (een) beperking(en). De gemeente hanteert hierbij de algemene beleidsuitgangspunten van Agenda22¹. Deze uitgangspunten zijn op nader te bepalen wijze praktisch uit te werken, bijvoorbeeld met behulp van de “Toolkit Werken aan toegankelijkheid”².

8. Milieuaspecten

Geluid

Het plangebied wordt qua geluid belast door het gemotoriseerde verkeer op de Asschatterweg en Hondsdraf. Middels het verplichte onderzoek bij het bestemmingsplan wordt onderzocht welke geluidswaarde het gebied en de bouwstroken hebben. Dit wordt door de gemeente gedaan. De voorkeursgrenswaarde qua geluid bedraagt 48 dB(A). Hiervan kan worden afgeweken tot maximaal 58 dB(A). Alleen bij hoge uitzondering kan gebruik gemaakt worden van een norm tot maximaal 63 dB(A). Daarvoor moet ontheffing worden verleend.

Daar waar nodig dient het plan vergezeld te gaan van een verzoek tot hogere grenswaarden. Dit verzoek, dat door de ontwikkelaar wordt gedaan, moet onderbouwd zijn met een akoestisch onderzoek en een duidelijke situering. Uit de situering dient in ieder geval helder aangegeven te staan voor welke gevels het verzoek geldt en hoe hoog de belasting van het verkeerslawaaai is.

De voorlopige planning is dat per 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking treedt. Door in werking treding van de Omgevingswet verandert ook de systematiek rondom hogere grenswaarden. Het spreekt voor zich dat planning die formeel ingediend worden na in werking treding van de Omgevingswet aan dit nieuwe kader getoetst worden.

Externe veiligheid

Middels het verplichte onderzoek bij het bestemmingsplan wordt de externe veiligheid onderzocht. Dit wordt door de gemeente gedaan. Mochten de resultaten maken dat het nodig is om maatregelen in het plan te nemen, dan moet dit dan alsnog in het plan worden opgenomen.

Luchtkwaliteit, archeologie, bedrijven en milieuzonering, Wet natuurbescherming, externe veiligheid, MER.

Het wettelijk kader is van kracht. Er zijn van te voren geen aanvullingen of aandachtspunten bekend.

De hiervoor benodigde onderzoeken worden bij bestemmingsplan gevoegd. Dit wordt door de gemeente gedaan.

Bodem

Daar waar sprake is van transformatie dient met historisch onderzoek (NEN5725) aangetoond te worden dat er geen verwachting is op het realiseren van woningen op verontreinigde grond. Is sprake van nieuwbouw van gevoelige objecten, dan dient het onderzoek te voldoen aan de NEN5740. Dit wordt door de gemeente gedaan.

Agenda22

Dit is een uitwerking van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap. Uitgangspunt is gelijkwaardigheid en gelijke mogelijkheden voor alle burgers. De gemeenteraad vindt Agenda22 belangrijk; het is benoemd in beleidskader Sociaal Domein.

<http://www.vilans.nl/docs/producten/Toolkit%20Werken%20Aan%20Toegankelijkheid.pdf>

Indien voor het project ook gegraven wordt dient rekening gehouden te worden met de Arbo technische eis van het onderzoeken van de bodem. Dit onderzoek dient minimaal te voldoen aan de NEN5740. De gemeente ontvangt in dat geval ook graag een afschrift van het onderzoek.

Afval

Het plan dient te voldoen aan de richtlijn “eisen afvalinzameling nieuwbouw”. Deze eisen staan vermeld in het gemeentelijke HIOR. Het verzoek is om dit af te stemmen met de ambtelijke specialist. In het plan moet een ruimtereservering worden opgenomen voor een ondergrondse restafvalcontainer en die moet ook door de ontwikkelaar worden gerealiseerd.

9. Participatie & communicatie

Participatie kader en stedenbouwkundig model

Van september 2021 tot januari 2022 hebben drie bijeenkomsten plaatsgevonden tussen gemeente en een klankbordgroep van omwonenden over de ontwikkeling op de locatie. In de eerste bijeenkomst is gesproken over de kwaliteiten van de locatie en de aandachtspunten. Vervolgens is in de tweede bijeenkomst een aantal mogelijke stedenbouwkundige schetsen besproken. In de derde bijeenkomst hebben we de specificering richting de 2 modellen besproken alsmede de opzet van het stedenbouwkundig kader. Uit het laatste overleg is expliciet gebleken dat model 2 de sterke voorkeur van de Klankbordgroep heeft.

IN de uitwerking van het plan moet de ontwikkelaar met de klankbordgroep in gesprek gaan (d.m.v. (digitale) bijeenkomsten). Van die bijeenkomst moet verslag worden gemaakt. De ontwikkelaar geeft in een verslag aan wat er in het (eind)product wel en niet is gedaan met de opmerkingen en suggesties van de klankbordgroep.

De voortgang wordt verder regelmatig door middel van een nieuwsbrief gemeld aan belanghebbenden (door gemeente).

Anterieure overeenkomst

Voordat de omgevingsvergunning ingediend kan worden wordt tussen de gemeente en ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Hier worden onder andere afspraken gemaakt over inrichting openbare ruimte op basis van de kaders, het ontwerp, de woningen en overige afspraken. Ook regelen we hier afspraken over grondoverdracht en/of grondaankoop.

Bestemmingsplan procedure

Om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit wordt door de gemeente gedaan.

Bijlage 1 Voorwaarden voor VO/DO stedenbouw

Eisen VO Stedenbouw

- Tekstuele onderbouwing van het stedenbouwkundig plan
- Plankaart stedenbouwkundig plan 1:1.000
 - Digitale tekeningen worden (bij voorkeur via e mail) aangeleverd in pdf- én dwg formaat (AutoCad 2019).
 - Dwarsprofielen 1:500 met goede maatvoering
- Thema kaarten stedenbouwkundig plan (woningbouwprogramma incl oppervlakte, breedte en diepte kavels)
 - Parkeren inclusief onderbouwing parkeerbehoefte
 - Water (bestaand, nieuw en onderbouwing van het nieuwe watersysteem)
 - Het regenwater dient zo volledig mogelijk oppervlakkig afgewaterd te worden met een voorkeur voor het afwateren direct op de bestaande watergang en/of het afwateren via b.v. wadi's dan wel maaiveldverlagingen (inclusief slokops/overstort-kolken) in de zijbermen van de rijbaan;
 - Aanpassingen aan de watergang en wateroevers zijn bespreekbaar om 'het contact met / het zicht op / de natuurwaarde van' het water te vergroten;
 - Groen (oppervlakte en specifieke invulling);
 - Ruimtegebruikkaart (oppervlaktewater, groen, verharding, wonen).
- Beeldkwaliteitplan
- Verantwoording van het stedenbouwkundig kader
- Onderbouwing hoe met gebiedsspecifieke belemmeringen is omgegaan

Eisen DO Stedenbouw

- Tekstuele onderbouwing van het DO stedenbouwkundig plan
- Projectlocatie en projectgrenzen
- Plankaart DO stedenbouwkundig plan
 - Digitale tekeningen worden (bij voorkeur via e mail) aangeleverd in pdf- én dwg formaat (AutoCad 2019).
 - Nieuwe situatie (1:200);
 - Dwars- en langsprofielen (1:20 / 1:50);
 - Beplantingstekening (1:200);
 - Rioleringsstekening (1:200/ 1:500);
 - Thema kaarten stedenbouwkundig plan (woningbouwprogramma inclusief oppervlakte, breedte en diepte kavels)
 - Parkeren inclusief onderbouwing parkeerbehoefte;
- Watersysteem (bestaand, nieuw en onderbouwing van het nieuwe watersysteem)
 - Het regenwater dient zo volledig mogelijk oppervlakkig afgewaterd te worden met een voorkeur voor het afwateren direct op de bestaande watergang en/of het afwateren via b.v. wadi's dan wel maaiveldverlagingen (inclusief slokops/overstort-kolken) in de zijbermen van de rijbaan;
 - Aanpassingen aan de watergang en wateroevers zijn bespreekbaar om 'het contact met / het zicht op / de natuurwaarde van' het water te vergroten;
- Groen (oppervlakte en specifieke invulling);
- Ruimtegebruikkaart (oppervlaktewater, groen, verharding/verkeer, wonen);
- Beeldkwaliteitsplan/regels.