



Raadsvoorstel

Zaaknummer	117538
Datum raadsvergadering	14 december 2023
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Inrichting landschapszone en toepassen nieuwe sanitatie in Mastenbroek 2 te Achterveld

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het inrichtingsplan landschapszone Mastenbroek 2 dd26102023 vast te stellen;
2. nieuwe sanitatie in de vorm van een helofytenfilter voor grijs water in te passen in de landschapszone en 19 woningen (aansluitingen) van Mastenbroek 2;
3. nieuwe sanitatie in de vorm van regenwaterbenutting toe te laten passen in 14 woningen van Mastenbroek 2;
4. een investeringskrediet van € 369.060,- beschikbaar te stellen om de inrichting van de landschapszone Mastenbroek 2 conform het bovengenoemde inrichtingsplan mogelijk te maken. Dit krediet te dekken uit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen;
5. de noodzakelijke aanvullende aansluitingen tussen de 19 woningen en het helofytenfilter voor een bedrag van €15.000,- ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie Mastenbroek II te brengen;
6. de kosten voor de benodigde aanpassingen voor regenwaterbenutting in 14 woningen middels een subsidie te verstrekken tot een maximumbedrag van € 80.000,-. Deze subsidie te dekken uit de algemene reserve, basisdeel. Dit betreft een eenmalige bekostiging vanuit de algemene reserve zonder precedentwerking;
7. de begrotingswijziging met nummer 2024-1006 vast te stellen.

In de Samenwerkingsovereenkomst Mastenbroek II, waarmee ingestemd door het college op 16 maart 2021, is afgesproken dat de restgronden ten noorden van het plangebied Mastenbroek 2 door de gemeente overgenomen en heringericht worden. Daarnaast heeft de raad in de raadsvergadering van 10 maart 2022 de motie M.5.1 'Nieuwe sanitatie in Mastenbroek 2' en de motie M.5.2 'Een ecologische en energietuin voor Mastenbroek 2 - groen en duurzaam wonen' ingediend.

Motie M.5.1: 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.

Motie M.5.2: De raad verzoekt het college te kijken naar de mogelijkheid van een ecologische en energietuin aan de noordzijde van het plan Mastenbroek2 al dan niet samen met Alliantie en daar de inwoners en belangstellenden bij te betrekken, de raad te



informereren over de resultaten van het onderzoek en een voorstel te doen over de vervolgstappen.

Op 16 maart 2023 informeerden wij u tijdens een uitwisseling over de mogelijke invulling van de moties. Vanuit een open blik en toekomstgericht bekeken we welke opties er nog mogelijk waren gezien het destijds vergevorderde planstadium. Deze opties zijn nader onderzocht en uitgewerkt.

Doel/Effect

Na besluitvorming starten we met de inrichting van de landschapszone en het toepassen van nieuwe sanitatie in de landschapszone en woningen. We realiseren:

- een groen/blauw uitloopgebied;
- educatieve plek voor scholen;
- natuurlijk spelen;
- hondenlosloopveld;
- biodiversiteit;
- watercompensatie voor meerdere reeds gerealiseerde bebouwing;
- droogtebestrijding door water in het gebied te houden;
- mogelijk minder afvalwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie (helofytenfilter);
- regenwaterbenutting (regenwatersysteem en hydraaloo);
- drinkwaterbesparing (regenwatersysteem en hydraaloo).

Argumenten

1.1 Aan de slag met groen en duurzaam wonen.

Het inrichtingsplan landschapszone Mastenbroek 2 geeft uitwerking aan motie M.5.2. Het plan bevat watercompensatie en dras/plasgebied, recreatieve wandelpaden, bloemrijk grasland, behoud natuurlijk (beekdal-) karakter, biodiversiteit, ecologische en educatieve boomgaardjes, vruchtdragende hagen en struiken, aanleg van ringslanghopen en schuilplaatsen voor klein wild, vissen en waterdieren, natuurlijk spelen en een hondenlosloopveld.

1.2 De woningbouw van fase 1 binnenkort start.

Meer dan de helft van de woningen en vrije kavels van fase 1 (37 woningen) zijn onder optie of verkocht en de woningbouw start naar verwachting in maart 2024.

2.1 Aan de slag met decentrale zuivering grijs water (helofytenfilter).

In het ontwerp van de landschapszone kan een helofytenfilter (biezenveld á 190 m²) ingepast worden. Hiermee komen we tegemoet aan motie M.5.1. Het helofytenfilter vermindert de vuilwaterstroom naar de rioolwaterzuivering in Amersfoort met circa 70%, mits het gezuiverde water geloosd mag worden op de beek in het noorden van het plangebied. Vooralsnog is het waterschap op ambtelijk niveau hiervoor huiverig waardoor we in de aanleg rekening houden met lozing op het vuilwaterriool. Na zuivering door het helofytenfilter zal het water nog steeds milieuvervuilende stoffen bevatten (bijvoorbeeld restjes verzorgingsmiddelen en wasmiddelen). Hiervoor is een meetplan opgesteld om deze hypothese te onderbouwen. Na meting zal vermoedelijk beleidsontwikkeling starten richting normering. Dit vergt doorlooptijd. De kans bestaat dat het gezuiverde water uit het helofytenfilter in de toekomst blijvend geloosd wordt op het vuilwaterriool. Daarmee is de aanleg van het kleinschalige helofytenfilter een pilot waarmee we op landelijk niveau



innoveren. Echter dit biedt geen garanties voor toepassing van grootschalige filtersystemen voor grijs water bij toekomstige projecten zoals Mastenbroek 3 en Tabaksteeg-Zuid. Omdat de uitkomst van de metingen ongewis is, kan het ook zijn dat de meetresultaten meevallen en er wèl lozing op oppervlaktewater mogelijk is.

3.1 Aan de slag met regenwaterbenutting.

Zoals besproken in de uitwisseling van 16 maart 2023 zijn er ondanks het vergevorderde planstadium kansen voor een pilot voor het installeren van regenwaterbenutting en hergebruik van water in de woningen waarmee bespaard wordt op drinkwater. Hiermee komen we tegemoet aan motie M.5.1 en doen we ervaring op voor toekomstige projecten binnen de gemeente. Vitens heeft onlangs aangegeven dat Leusden in het gebied ligt waar de toekomstige drinkwaterlevering onder druk staat. We stellen voor om in 14 woningen de onderstaande systemen toe te passen:

- een regenwatersysteem aan te laten leggen bij 3 twee-kappers van fase 3 (6 woningen);
- een hydraalooop te laten installeren in één blok rijwoningen van fase 3 (8 woningen).

4.1 De benodigde middelen passen binnen de reservering die gemaakt is in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Een onderbouwing van de benodigde middelen voor de inrichting van de landschapszone is opgenomen in bijlage 'Kostenraming landschapszone Mastenbroek 2 dd 31-10-2023'. Bij het vaststellen van de Grondexploitatie Mastenbroek II door de raad op 1 juli 2021 is in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen een reservering voor de dekking van de benodigde middelen opgenomen van € 369.060,-. Op basis van de onderbouwing en met inachtneming van aanvullende kosten voor risico en begeleiding is deze reservering ruim voldoende.

5.1 Dekking kosten helofytenfilter.

De kosten á € 20.000,- voor de aanleg van het helofytenfilter zijn onderdeel van het inrichtingsplan van de landschapszone Mastenbroek 2 en worden daarmee gedekt door bovengenoemd investeringskrediet.

De kosten voor de noodzakelijke aanvullende aansluitingen tussen de 19 woningen en het helofytenfilter voor een bedrag van €15.000,- worden ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie gebracht bij de eerstvolgende jaarlijkse herziening. De aansluitingen op het helofytenfilter worden als integraal onderdeel gezien van het bouw- en woonrijp maken van Mastenbroek 2, deze kosten komen dan ook logischerwijs in de grondexploitatie.

6.1 Dekking kosten regenwaterbenutting.

Op basis van een onderzoek van Tauw d.d. 16-02-2023 worden de totale investeringskosten voor de beoogde aanpassingen en systemen voor regenwaterbenutting (regenwatersysteem en hydraalooop) in de 14 woningen geraamd op € 87.000,-. De kosten voor het beheer en onderhoud van de voorgestelde systemen zijn voor rekening en risico van de woningeigenaar.

Met inachtneming van de toegezegde tegemoetkoming van de ontwikkelaar van de 14 woningen resteren nog aanvullende kosten ter hoogte van € 80.000,-. Dit bedrag wordt middels een subsidie verstrekt. In de subsidiebeschikking worden de nadere voorwaarden en condities over de installatie van de systemen vastgelegd. Onder andere afspraken met betrekking tot ervaring van de gebruikers ten behoeve van evaluatie door de gemeente voor toekomstige ontwikkelingen. Het aanleggen van deze systemen voor regenwaterbenutting beschouwen we als een pilot ten behoeve van het algemeen belang. De kosten van deze eenmalige, specifieke actie worden ten laste gebracht van de algemene reserve, basisdeel.



7.1 De (meerjaren)begroting moet aangepast worden.

De financiële gevolgen van dit voorstel zijn verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2024-1006.

Tegenargumenten/Alternatieve scenario's

1.1 Een energietuin is niet opgenomen in het ontwerp van de landschapszone.

Een zonneweide, aangeduid als energietuin in motie M.5.2 'Een ecologische en energietuin voor Mastenbroek 2 - groen en duurzaam wonen', is niet opgenomen in het ontwerp van de landschapszone omdat:

- de landschappelijke indeling van de overig op te nemen functies (te) weinig ruimte laat voor een behoorlijk zonneveld;
- de locatie in een 'nee-tenzij' gebied ligt;
- deze omheind dient te zijn;
- niet mogelijk zonder wijzigingsprocedure.

Om toch invulling te geven aan de wens van de raad energie op te wekken in/ nabij woningbouwontwikkeling is een koppeling gelegd met motie M.6.2 'Pilot zon boven parkeren' welke in de raadsvergadering van 18 maart 2021 door de raad is ingediend.

Motie M.6.2: De raad verzoekt het college een pilot te starten met het plaatsen van zonnepanelen boven een parkeerterrein.

In het ontwerp van de woningbouw is rekening gehouden met het realiseren van solar carports. Vanwege de netcongestie is het op dit moment onzeker of de netbeheerder een vergunning verleent voor het aansluiten van solar carports. Zodra dit mogelijk is komen we bij u terug met een voorstel voor de uitwerking van solar carports.

2.1 Het helofytenfilter niet aanleggen.

Het waterschap vindt de lozing van het gezuiverde water op het oppervlaktewater een lastige optie. Daarom sluiten we het helofytenfilter aan op het vuilwaterriool. Het waterschap stelt voor om metingen uit te voeren bij een reeds bestaand vergelijkbaar helofytenfilter in het noorden van het land. Hiervoor is een meetplan opgesteld waarin gedurende het jaar meerdere watermonsters worden geanalyseerd op veel stoffen. Voor veel van deze stoffen ontbreken lozingsnormen. De beleidsvorming hiervoor zal lang duren. De kans bestaat dat het gezuiverde water uit het helofytenfilter in de toekomst blijvend geloosd wordt op het vuilwaterriool.

Risico's

- Op basis van het inrichtingsplan is een kostenraming gemaakt. Ondanks dat deze kostenraming als een reële inschatting van de te maken kosten kan worden beschouwd is er een risico dat de kosten hoger uitvallen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit uitdrukkelijk aandacht krijgen zodat tijdig bijgestuurd kan worden om dit risico te verkleinen. Overigens bestaat ook de kans dat de kosten lager uitvallen dan de raming.
- Besluitvorming duurt te lang waardoor de woningbouw al te ver gevorderd is om de woningen nog voor te bereiden op het aansluiten op een helofytenfilter.
- De systemen voor regenwaterbenutting in de woningen worden aangelegd door de ontwikkelaar. Voor de uitvoering hiervan zijn we afhankelijk van de ontwikkelaar.

Plan van aanpak/tijdsplanning



Voor het inrichten van de landschapszone zijn de volgende stappen voorzien:

- Aanvragen van vergunning voor water en het hondenlosloopveld.
- Meervoudig onderhandse aanbesteding voor aannemer.



Duurzaamheid

In het inrichtingsplan landschapszone Mastenbroek 2 zijn de volgende duurzame thema's verwerkt; watercompensatie en dras/plasgebied, recreatieve wandelpaden, bloemrijk grasland, behoud natuurlijk (beekdal-) karakter, biodiversiteit, ecologische en educatieve boomgaardjes, vruchtdragende hagen en struiken, aanleg van ringslanghopen en schuilplaatsen voor klein wild, vissen en waterdieren en natuurlijk spelen. Daarnaast zal door het aanleggen van een helofytenfilter meer water in het gebied gehouden worden en minder afvalwater naar de centrale rioolzuiveringsinstallatie afgevoerd worden en wordt door het plaatsen van regenwatersystemen en hydraulops regenwater benut waardoor er bespaard wordt op drinkwater.

Bijlagen

1. Inrichtingsplan landschapszone Mastenbroek 2 dd 26-10-2023
2. Kostenraming landschapszone Mastenbroek 2 dd 31-10-2023
3. Begrotingswijziging 2024-1006

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 07 november 2023, nummer 117538

besluit:

1. het inrichtingsplan landschapszone Mastenbroek 2 dd26102023 vast te stellen;
2. nieuwe sanitatie in de vorm van een helofytenfilter voor grijs water in te passen in de landschapszone en 19 woningen (aansluitingen) van Mastenbroek 2;
3. nieuwe sanitatie in de vorm van regenwaterbenutting toe te laten passen in 14 woningen van Mastenbroek 2;
4. een investeringskrediet van € 369.060,- beschikbaar te stellen om de inrichting van de landschapszone Mastenbroek 2 conform het bovengenoemde inrichtingsplan mogelijk te maken. Dit krediet te dekken uit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen;
5. de noodzakelijke aanvullende aansluitingen tussen de 19 woningen en het helofytenfilter voor een bedrag van €15.000,- ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie Mastenbroek II te brengen;
6. de kosten voor de benodigde aanpassingen voor regenwaterbenutting in 14 woningen middels een subsidie te verstrekken tot een maximumbedrag van € 80.000,-. Deze subsidie te dekken uit de algemene reserve, basisdeel. Dit betreft een eenmalige bekostiging vanuit de algemene reserve zonder precedentwerking;
7. de begrotingswijziging met nummer 2024-1006 vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 14-12-2023

I. Schutte – van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter