

27 mei 2022

Bijlage 1. Grondverkoop De Morgenster - Programma van Eisen

INLEIDING

Dit Programma van Eisen (PvE) betreft het ontwikkelproject van de voormalige schoollocatie van de Morgenster te Sleeuwijk en schetst de uitgangspunten voor deze ontwikkeling. De uitgangspunten volgen uit het beleid van gemeente Altena, de ruimtelijke studies die door Buro SRO zijn gedaan en de dialoog die met de omgeving en de klankbordgroep is gevoerd. Het PvE omvat zowel eisen als wensen voor de ontwikkeling van de locatie Morgenster.

HISTORIE

De school Morgenster in Sleeuwijk is verhuisd naar de nabij gelegen Brede School. Hiermee is de voormalige schoollocatie vrijgekomen. Het schoolgebouw is reeds gesloopt, en de grond is in eigendom van de gemeente. Het gebied (circa 10.000 m²) grenst aan de straten Vijfmorgen en Tienhont. De locatie is centraal gelegen in de uitbreidingswijken van Sleeuwijk die tussen de historische linten Hoekeinde en Rijksstraatweg liggen. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Werkendam heeft op 19 december 2017 besloten deze locatie te herontwikkelen tot woningbouw in de vorm van minstens 40 appartementen omwille van de woningbehoefte in Sleeuwijk.

PLANGEBIED



Het projectgebied omvat de voormalige locatie van de Morgenster en is circa 10.000 m². Het terrein bestaat op dit moment uit braakliggende grond met enkele bomen. Het ligt in het centrale maatschappelijke hart van Sleeuwijk, waar onder andere ook de Brede School, de Ontmoetingskerk Sleeuwijk en de Hervormde kerk Sleeuwijk liggen. De gebouwen worden met elkaar verbonden door een centraal park. In het park is een recent aangelegde speelvoorziening aanwezig. Ook is er een beweegtuintje voor ouderen. De bebouwing rond dit hart bestaat voornamelijk uit wonen met daartussen een enkel dienstverlenend bedrijf en een kleinschalige zorginstelling.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Tot nu toe heeft de volgende communicatie en participatie plaatsgevonden:

- Klankbordgroep, bestaande uit Senioren Sleeuwijk, Jongerenraad, kerkbestuur, schoolbestuur, omwonenden. Er hebben tot op heden zes overleggen plaatsgevonden tussen 2019 en 2021.
- Een omgevingsdialog in twee verschillende sessies met omwonenden en betrokkenen in september 2020. Het concept plan is gepresenteerd en de omgeving kon tips en ideeën geven voor het plan.
- Digitale enquête in oktober/november 2020, waarbij omwonenden en geïnteresseerden hun woonbehoefte en voorkeur van verschillende massastudies konden aangeven. Daarnaast was er ruimte om tips te geven over bijvoorbeeld het groen, de bebouwing en het parkeren.
- Tijdens de ontwikkeling zullen de omwonenden betrokken blijven bij de ontwikkeling conform een door de ontwikkelaar op te stellen communicatieplan.

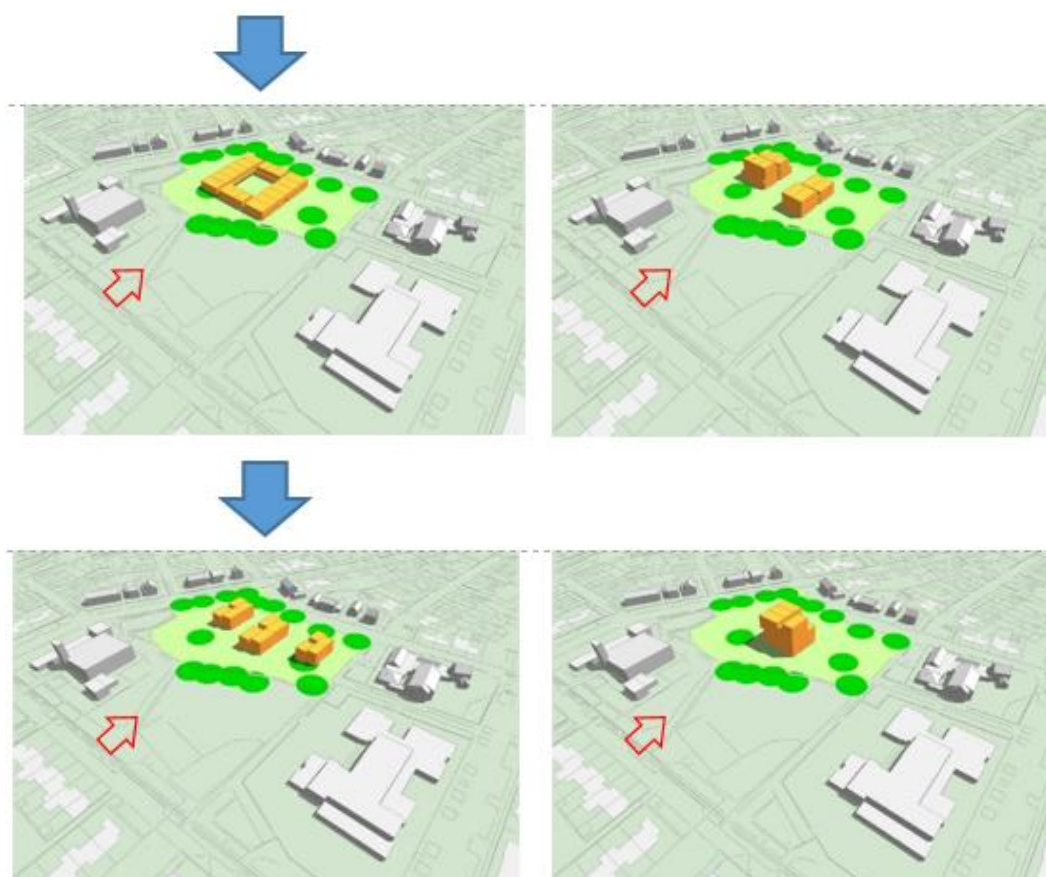
STEDENBOUWKUNDIGE PLAN

De invulling van de locatie wordt vormgegeven vanuit het ruimtelijk concept van losse, compacte en duurzame gebouwen in het groen. Vooral van belang daarbij is de afstemming met de omgeving, waarbij het plan moet bijdragen aan de kwaliteit van het maatschappelijk hart. Daarnaast moet het plan zorgvuldig ingepast worden ten opzichte van de omringende woningen. Het plan biedt ruimte aan circa 45 appartementen. Verdere kernpunten zijn de situering in de parkachtige omgeving en gebouwen met een gevarieerde bouwhoogte die afgestemd zijn op de omgeving. Omwille van de gewenste parkachtige uitstraling dienen auto's zoveel mogelijk uit het zicht te zijn. Parkeren onder maaiveld is een sterke wens van de omgeving. Hierbij moet rekening worden gehouden met sociale veiligheid, bodemkwaliteit en financiële aspecten.



Visiekaart inpassing locatie binnen het maatschappelijk hart van Sleeuwijk

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie is een massastudie gemaakt. Deze studie geeft in hoofdlijnen aan wat stedenbouwkundig mogelijk is op de locatie. Hierin zijn vier modellen opgenomen, variërend van één gebouw tot drie gebouwen (zie afbeelding hieronder). In de omgevingsdialoog is aan bewoners gevraagd naar welke variant de voorkeur uit gaat. Hieruit bleek dat de meeste stemmen gegeven waren voor de opzet met één gebouw in een beperkte bouwhoogte (35% van de stemmen) en het model met drie gebouwen (33% van de stemmen). De voorkeursscenario's zijn in onderstaande afbeeldingen aangegeven met een blauwe pijl. De (nog te selecteren) ontwikkelende partij dient in het vervolgtraject rekening te houden met de uitkomsten van de enquête en omgevingsdialoog.



Het ruimtelijke concept gaat in de basis uit van de volgende uitgangspunten:

- Circa 45 appartementen in verschillende prijsklassen (zowel sociale huur als vrije sector) en voor verschillende doelgroepen, met name 1 à 2-persoonshuishoudens variërend tussen jong en oud;
- Maximaal 30% bebouwen van de 10.000 m² grond;
- Bebouwing in maximaal drie volumes met elk een eigen architectonische verbijzonderingen;
- Bebouwing verspringend ten opzichte van elkaar;
- Bebouwing is omgeven door groen;
- Verkavelingsrichting aanhouden van de bestaande gebouwen (de kerken en de school) in het park;
- De bouwhoogte aan de buitenzijde (richting de bestaande wegen en woningen) beperken tot maximaal 3 bouwlagen, oplopend naar de binnenzijde (richting het park) tot maximaal 5 bouwlagen (beide exclusief half verdiepte parkeerkelder). Incidenteel zijn verhogingen mogelijk voor een verbijzondering;

- De opzet van de bebouwing heeft een transparante uitstraling met doorzichten vanuit omringende straten het park in (geen massieve, gesloten wanden);
- Speciale aandacht besteden aan natuur-inclusief en klimaat-adaptief ontwerp;
- Groen binnen het maatschappelijk hart is één geheel in de vorm van een parkruimte. Vanuit de bestaande wegen en gebouwen moet deze parkbeleving geborgd blijven door middel van een groene buffer;
- Veilig en goed toegankelijk voor omgeving en bewoners (ook rolstoeltoegankelijk).
- Ontsluiting en parkeren op maaiveld minimaliseren gezien het gewenste groene karakter. Bij voorkeur ondergronds (eventueel halfverdiept) parkeren;
- Kindvriendelijk en veilig, openheid behouden voor sociale veiligheid.

BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk' en heeft op dit moment de bestemming 'maatschappelijk'. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op de voormalige locatie van de Morgenster dient de bestemming gewijzigd te worden. Deze procedure wordt gelijktijdig met de tenderprocedure gestart en leidt tot een globaal ontwerp bestemmingsplan welke vóór 1 januari 2023 ter inzage komt te liggen. De verkoop vindt plaats onder voorbehoud van de wijziging van de bestemming.

WONINGBOUWPROGRAMMA

De gemeente Altena is voornemens om minimaal 40 woningen te realiseren op de ontwikkellocatie Morgenster. De 'Woonvisie 2021-2025' schrijft de volgende verdeling voor:

- | | |
|---|---|
| • 20% tot 25% sociale huurwoningen | huurprijs van <€ 763,47 |
| • 15% tot 20% betaalbare koop | koopprijs van <€ 284.000,- |
| • 15% tot 20% middelduur laag huur/koop | koopprijs tussen € 284.000,- en € 376.000 of huurprijs tussen € 763,47 en € 1.000,- |
| • 15% tot 25% middelduur hoog huur/koop | koopprijs tussen € 376.000,- en € 575.000,- of huurprijs van >€ 1.000 |
| • 10% tot 20% duur koop | koopprijs van >€ 575.000,- |

Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits goed onderbouwd. De ontwikkeling moet voldoen aan de lokale woonbehoefte. Er is onder andere behoefte aan betaalbare starterswoningen en aan woningen voor ouderen die hun te ruime huis willen verlaten en (nog) niet naar een verpleeg-/verzorgingstehuis gaan. Seniorenwoningen dienen levensloopbestendig te zijn. Dit houdt in dat de woning geschikt is voor ouderen die extramurale zorg ontvangen of in de toekomst ontvangen en die mogelijk hulpmiddelen, zoals een rolstoel of tillift, gebruiken. De toewijzing van woningen geschiedt via loting. In overleg met de ontwikkelaar zoekt de gemeente naar mogelijkheden om deze loting eerst te richten op eigen inwoners

Door de klankbordgroep is aangegeven dat er behoefte is aan een gemeenschappelijke ruimte voor toekomstige bewoners. Daarom is er de mogelijkheid om in het programma een ruimte op te nemen met een maatschappelijke functie, zoals een ontmoetingsruimte (van circa 100 m²). Indien genoodzaakt kan deze ruimte in de toekomst omgebouwd worden naar één of meerdere woningen. De invulling van deze gemeenschappelijke ruimte is niet vastomlijnd. Een eis aan de ruimte is dat deze niet mag concurreren met bestaande voorzieningen, zoals het buurthuis

de Bolderik en het centrum. Ten aanzien van de exploitatie dient te worden nagedacht over eigendom en beheer, de gemeente zal hier geen rol in spelen.

GROEN

Groen is een wezenlijk onderdeel van het maatschappelijk hart. De gebouwen staan in een parkachtige omgeving die bestaat uit bomen in combinatie met gras. Met hagen zijn zo nodig de erfgrenzen duidelijk gemaakt. De hoogste bomen reiken tot circa 20 meter hoogte en zijn daarmee hoger dan de bebouwing. De bomen staan veelal in rijen langs de straten en in groepen binnen het parkachtig gebied.

Voor de ontwikkeling gelden de volgende uitgangspunten ten aanzien van groen:

- Inbreidingsplannen voldoen aan de vaste eis van minimaal 20% openbaar groen. Ook moet de groenstructuur aansluiten op bestaande groenstructuren en voldoen aan de eisen gesteld vanuit de Handreiking Inrichting Openbare Ruimte (HIOR versie 1-2-2022);
- Bestaande bomen zijn gezond, dus blijven die in principe behouden;
- Biodiversiteit vergroten door diversiteit in (inheemse) beplanting en bomen, zowel diversiteit in hoogte als soort;
- Locatie kwalitatief vergroenen door aanplant nieuw groen in robuuste plantvakken (geen snippergroen) met beplanting die tegen een stootje kan (spelen);
- Opnemen van een groene contour langs bestaande wegen;
- Er dient rekening te worden gehouden met de 'herinneringsboom' (een boom die geplaatst is ter herinnering aan een overleden leerling van Morgenster);



Herinneringsboom (Plataan)

WATER

In het park zit hoogteverschil, waardoor rekening gehouden moet worden met hevige regenval. Vlakbij het voetbalcourt ligt het laagste punt waar regelmatig water blijft staan. De bestrating van de Vijfmorgen (tussen Florushoeve en Santcade) is op een zodanige manier aangelegd dat water dat op straat komt te staan bij hevige regenbuien kan overlopen naar het park om schade aan woningen te voorkomen.

Waterberging en verharding

- Er mag maximaal 3.700 m² verhard oppervlak op de ontwikkellocatie komen conform afspraken met waterschap Rivierenland in verband met compensatie van verharding bij de Brede School. De verharding dient uitgerekend te worden op basis van de hoeveelheid toekomstige verharding (inclusief bebouwing) van de uitgeefbare grond plus de verharding van de wegen en parkeerplaatsen in openbare/gemeenschappelijke grond;
- Indien meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd, dient compensatie in de vorm van waterberging aangelegd te worden conform de eisen van waterschap Rivierenland (Keur). Groendaken van minder dan 1.000 m² en halfverharding tellen daarbij mee als 100% verhard;
- Compensatie moet worden gerealiseerd binnen het plangebied in de vorm van nieuw open water of nieuwe waterberging in het groen. Pas indien dit technisch niet mogelijk is, kan gekeken worden naar waterberging buiten het plangebied maar wel binnen hetzelfde peilgebied of ondergrondse waterberging. Taluds worden in principe niet mee gerekend in de waterberging, tenzij het natuurvriendelijke oevers zijn;
- Ontwerp van waterberging dient conform uitgangspunten van WSRL en HIOR (versie 1-2-2022) te zijn;
- De trits 'vasthouden – bergen – vertraagd afvoeren' moet worden gehanteerd;

Riolering

- De riolering dient te voldoen aan de eisen gesteld vanuit de HIOR (versie 1-2-2022);
- Het afvalwater kan aangesloten worden op het bestaande gemengde riool. Het regenwater kan aangesloten worden op het bestaande schoonwaterriool. Er mag geen regenwaterafvoer aangesloten worden op het gemeente/vuilwaterriool;
- Indien er een toename van verharding is, dient onderzocht te worden of extra berging gerealiseerd kan worden ten behoeve van een overloop (of eventueel het riool vergroot moet worden);
- Het vloerpeil van de gebouwen moet minimaal 30cm boven straatpeil van de weg van de Tienhont gelegen zijn. Bij toepassing van een parkeergarage moet voorkomen worden dat regenwater anders dan van de af/oprit de parkeergarage in kan stromen.

Aandachtspunten

- Hemelwater zoveel mogelijk bergen en vasthouden binnen het plangebied door middel van groendaken, berging in het groen of (mits niet anders mogelijk) ondergrondse berging, met vertraagde afvoer/overloop naar de bestaande schoonwaterriolen in de Tienhont en de Esdoornlaan.

RANDVOORWAARDEN CIVIELE TECHNIEK / BEHEER EN ONDERHOUD

- HIOR (versie 1-2-2022) is van toepassing voor inrichting van de openbare ruimte;
- Gestreefd wordt naar een duurzame inrichting van de openbare ruimte. Het verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk beperkt;
- In een vroeg stadium aandacht hebben voor de ondergrondse infrastructuur. Kabels en leidingen in trottoirs is mogelijk. Het is niet altijd mogelijk om kabels en leidingen in/onder een groenstrook te plaatsen.

DUURZAAMHEID

Momenteel geldt er geen vigerend beleid voor duurzaamheid. Vanuit Team Omgeving & Vastgoed worden de volgende uitgangspunten meegegeven:

- De woningen zijn aardgasvrij;

- De woningen zijn minimaal energieneutraal (ENG) en liefst nul op de meter (NOM);
- Mogelijke voorzieningen voor energieopwekking op daken doordacht plaatsen en zoveel mogelijk uit het zicht. Zo mogelijk combineren met groene daken;
- Wettelijk geldt er vanaf 1 juli 2021 dat de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) maximaal 0,8 mag bedragen. Voor deze ontwikkeling wordt er gestreefd naar een MPG lager dan 0,8;
- Bij materiaalgebruik dient rekening te worden gehouden met het mogelijk verminderen van gebruik van materialen, het vermijden van materialen die grote negatieve impact op het milieu hebben en het vermijden van gecombineerde materialen i.v.m. hergebruik;
- Er dient natuurinclusief te worden gebouwd om de biodiversiteit te bevorderen. Voor de invulling van de openbare ruimte zijn de uitgangspunten beschreven in de sectie Groen. Op gebouwniveau dienen de volgende voorzieningen getroffen te worden:
 - Vogelvide voor huismus onder de dakpannen;
 - Neststenen voor huismus, gierwaluw en zangvogels aan/in de gevel;
 - Vleermuiskasten in de gevel;
 - Insectenhotelstenen in de gevels.
- Er dient klimaatadaptief te worden gebouwd. Voor de locatie Morgenster geldt dat er maximaal 3.700 m² verharding (daken plus terreinverharding) mag komen. Daarnaast wordt gewenst dat er extra maatregelen getroffen worden om de belasting van het regenwaterriool te verminderen en hittestress tegen te gaan. Voorbeelden van klimaat adaptieve maatregelen zijn:
 - Toepassing van groene daken met een goede opbouw qua substraatlaagdikte, zodat ze duurzaam zijn en niet uitdrogen en ook flink water kunnen vasthouden;
 - Waterberging in het groen (wadi) of ondergronds indien een wadi niet mogelijk is;
 - Toepassing van groene gevels;
 - Voldoende schaduwgevende beplanting/bomen;
- Bij werkzaamheden in en rond het plangebied dient gestuurd te worden op een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot. Bijvoorbeeld door middel van het gebruik van elektrisch materieel en het beperken van transportbewegingen;
- Er dient te worden voldaan aan de verplichtingen uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III) met betrekking tot de laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer.

SPEELVOORZIENINGEN

Er is geen directe behoefte aan extra speelvoorzieningen naast de speelvoorzieningen die al in het park aanwezig zijn. De bereikbaarheid van deze voorzieningen vanaf de ontwikkellocatie is wel van belang. Indien de initiatiefnemer kansen ziet om de bestaande speelvoorzieningen uit te breiden (met behoud van de parkachtige omgeving) is dat mogelijk.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Ontsluiting

- De ontwikkellocatie ligt binnen de bebouwde kom, en maakt deel uit van een 30 km/u gebied;
- De ontwikkellocatie is bereikbaar vanaf de zuidwestkant van Sleeuwijk via de route Transvaal-Notenlaan-Vijfmorgen of via Transvaal-Esdoorlaan-Tienhont. Vanuit het zuidoosten is de locatie bereikbaar via de route Rijkstraatweg-Vijverplein-Kastanjelaan-Tienhont. De ontsluiting voor de nieuwbouw ligt voor de hand via

Vijfmorgen (noordkant) en Tienhont (oostkant). De verkeerseffecten van de ontsluiting van het plangebied op de omgeving dienen geminimaliseerd te worden. De verkeersveiligheid dient geborgd te zijn, met name gezien de basisschool aan de Esdoornlaan;

- Het fiets/voetpad dat door het park loopt aan de zuidkant van het plangebied (het verlengde van de Transvaal), kan niet als ontsluiting worden ingericht.

Parkeren

- Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de Nota Parkeernormen Altena, d.d. 15 december 2020. Dit beleid dient gehanteerd te worden in de berekening van het aantal parkeerplaatsen;
- Het parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht te worden gerealiseerd, bij voorkeur halfverdiept (wens van de omgeving);
- In deze aantallen opgenomen is een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per appartement. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn en bij voorkeur aan de randen van het ontwikkelgebied (Tienhont, Vijfmorgen) te worden gesitueerd;
- Dubbelgebruik van reeds aanwezige parkeerplaatsen in de omgeving is enkel mogelijk voor het oplossen van het aandeel bezoekers parkeren en is alleen mogelijk als aangetoond wordt dat dit geen nadelig effect heeft op de aanwezige functies.

Type woning	Norm per woning
Huis, vrijstaand	2,5
Huis, twee-onder-een-kap	2,5
Huis, tussen/hoek	2
Huis, sociale huur	1,5
Appartement, duur*	2
Appartement, midden*	2
Appartement, goedkoop*	1,5
Kamerverhuur, zelfstandig, per kamer	1
Kamerverhuur, studenten, per kamer	0,3
Serviceflat, per woonruimte	1
Kleine eenpersoonswoning (<60m ²)	1

*Tabel 1 Parkeernormen hoofdgroep wonen. *Goedkoop, midden en duur verwijzen naar de prijs van de woning in verhouding tot de als gemiddelde of normaal beschouwde prijs van woningen en dus niet de prijs van alle woningen tezamen.*

AFVALINZAMELING

- Bij gestapelde bouw kan een ondergronds systeem voor restafval met toegangscontrole worden toegepast (5m³ inhoud). Aanschaf en plaatsing op (bij voorkeur) openbare grond door en op kosten van initiatiefnemer (de ontwikkelaar). Locatie, uitvoering en leverancier wordt voorgeschreven door het cluster afval. Indien er geen openbare grond beschikbaar is, dan dient een opstalrecht te worden gevestigd. Na overdracht aan de gemeente is de exploitatie en onderhoud van de container voor rekening van de gemeente;
- Bij gestapelde bouw worden geen GFT containers verstrekt per huishouden. Indien burgers hier expliciet om vragen wordt een gezamenlijke GFT container beschikbaar gesteld in een containerbehuizing. Aanschaf en plaatsing op (bij voorkeur) openbare grond. Indien geen openbare grond beschikbaar, dan dient een opstalrecht te worden gevestigd. Aanschaf, exploitatie en onderhoud van de containerbehuizing voor rekening van de gemeente;

- Bij gestapelde bouw moet een afgesloten ruimte beschikbaar zijn voor het plaatsen van een verzamelcontainer van 1.100 liter of meerdere minicontainers van 240 liter voor oud papier. Bij voorkeur plaatsen in een in pandige afgesloten berging. Indien deze niet voor handen is, dan dient een of meerdere rolcontainers van 1.100 liter in een containerbehuizing te worden toegepast. Aanschaf en plaatsing van de containerbehuizing op (bij voorkeur) openbare grond door initiatiefnemer (de ontwikkelaar). Indien geen openbare grond beschikbaar, dan dient een opstalrecht te worden gevestigd. Na overdracht aan de gemeente is de exploitatie en onderhoud van de containerbehuizing voor rekening van de gemeente. Cluster afval schijft type behuizing en vergrendeling (sleutelplan) voor;
- Elk huishouden verzamelt zelf het plastic, blik en drankkartons (PBD) en biedt dit om de 2 weken aan op haken aan lichtmast.

BRANDVEILIGHEID

- Bij de ontsluiting en inrichting van de wijk dient rekening gehouden te worden met bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid (inclusief opstelplaats en keermogelijkheden) voor blusvoertuigen;
- Er dient te voldoen aan het Toetsingskader Ruimtelijk advies – n.a.v. Regelgeving: Bouwbesluit 2012, Handboek Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (NVBR) en Wet op de Veiligheidsregio's (Dekkingsplan en Specialismespreidingsplan juli 2011 Brandweer Midden- en West Brabant). Het toetsingskader is een momentopname en kan door de brandweer periodiek bijgesteld worden. Afstemming met de brandweer over de op te stellen standaard is noodzakelijk. Daarnaast hanteert de brandweer ook normen voor doodlopende wegen. Bij ontwerpen van een wijk of woongebied moet de brandweer al vroeg betrokken worden.;

STAAT VAN LOCATIE

Het schoolgebouw is reeds gesloopt en bomen met een lage levensverwachting zijn gekapt. De locatie zal bouwrijp worden opgeleverd.