

Bouwenvelop

Heer Janstraat/Heerjansdam

September 2022 versie 1.7

projectgroep Heer Janstraat

Bijlage(n) 1



Inhoud

Inleiding.....	3
1. Context en identiteit	3
1.1 Zwijndrecht, Heerjansdam	3
1.2 Heerjansdam	3
1.3 Beschrijving van de locatie	4
2 Stedenbouwkundige criteria	5
2.3 Verkaveling en oriëntatie	6
2.4 Bouwvolume	7
2.5 Rooilijn.....	7
2.6 Groen.....	7
2.7 Architectuur	7
2.8 De Welstandscommissie	8
2.9 De Woonadviescommissie	8
2.10 Verkeer en parkeren	8
2.11 Openbare ruimte.....	9
3 Programmatische, procesmatige en technische randvoorwaarden	11
3.1 Juridisch/Belangrijkste eisen uit bestemmingsplan	11
3.2 Programma.....	11
3.3 Bodem	11
3.4 Geluid	13
3.5 Vloerpeilen en hoogteverschillen	13
3.6 Duurzaamheid.....	13
3.7 Afvalinzameling	18
3.8 Bouwen en logistiek	19
3.9 Planning en ontwikkelproces	19

Inleiding

De gemeente Zwijndrecht heeft recent grond overgenomen waar voorheen 14 sociale huurwoningen van woningbouwvereniging Heerjansdam stonden. De woningbouwvereniging was niet in staat om, na de sloop, nieuwbouwwoningen in de koopsector te ontwikkelen. De gemeente heeft daarom de grond van de woningbouwvereniging overgenomen en ambieert hier een nieuwe invulling met woningbouw die een verrijking is voor de wijk.

De nieuwbouwlocatie ligt besloten tussen de Johannes Postlaan (oostzijde), de Heer Janstraat (zuidzijde) en de Rozenlaan (zowel west- als noordzijde).

Dit document beschrijft de kaders voor de tender.

1. Context en identiteit

1.1 Zwijndrecht, Heerjansdam

‘Een dijk van een dorp met een groen-recreatief karakter’. De ligging in het landelijk gebied, omgeven door water en weidse polders, maakt dat Heerjansdam een groene enclave is in de Drechtsteden. De dijkstructuur loopt als een ring om Heerjansdam heen. In de wegenstructuur zijn de Dorpsstraat, de Lindeweg en de Lindtsedijk belangrijk. De Lindtsedijk vormt de verbinding met Barendrecht, de A29 en Zwijndrecht, de Molenweg ontsluit Heerjansdam richting de A16.

Heerjansdam heeft recreatieve potenties die momenteel slechts in beperkte mate worden benut. De verbetering van de aansluiting van de groene schil van Heerjansdam op het buitengebied draagt bij aan een versterking van het open karakter en recreatieve functie van het buitengebied en aan de toegankelijkheid van het dorp. Vanaf 2013 zijn Heerjansdam en Zwijndrecht gefuseerd.

1.2 Heerjansdam

Het grootste gedeelte van het dorp kan gekenmerkt worden als seriematige dorpsuitbreiding. Het gaat globaal om de bebouwing ten noorden van de Dorpsstraat. De opzet van deze uitbreidingen is in het algemeen ruim en heeft door de voor- en achtertuinen een groen karakter. Er is sprake van een heldere stedenbouwkundige structuur in één tot twee lagen met kap. Tussen de woningen zijn school- en voorzieningengebouwen gerealiseerd. De herhaling van het woningtype is kenmerkend. De eenvoudige woning met kap komt zowel vrijstaand, in twee onder één kap als in rijen

voor. Per straat volgt de bebouwing dezelfde aaneengesloten rooilijn en is deze gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Er zijn in het algemeen geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De architectuur is gebaseerd op herhaling van het woningtype. De meeste woningen hebben een bakstenen onderbouw met een zadeldak. De nokrichting loopt evenwijdig aan de voorgevel. Schoorstenen en herhaalde gevelelementen geven ritme aan het straatbeeld. De materialisering en detaillering is vaak eenvoudig. Het kleurgebruik is per cluster in samenhang.

Woonbeleid

Het woonbeleid van de gemeente Zwijndrecht is erop gericht te komen tot een evenwichtiger bevolkingssamenstelling. De focus bij nieuwbouw is gericht op middel-dure en dure koopwoningen vanaf € 300.000, - en hoger (prijspeil jan. 2020). Tegelijkertijd is er behoefte aan goedkopere koopwoningen voor starters en jonge gezinnen in Heerjansdam. De raad heeft 14 mei 2019 een motie aangenomen om voor deze categorie een pilot op te zetten met een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht. Op 21 december 2021 heeft de raad bovendien een motie aangenomen om voor de starterswoningen de VON prijs op maximaal € 250.000 vast te stellen en indien mogelijk te verlagen. In de realisatieovereenkomst wordt de uitwerking van beide moties nader vastgelegd.

1.3 Beschrijving van de locatie

Het plangebied wordt omsloten door Johannes Postlaan (oostzijde), de Heer Janstraat (zuidzijde) en de Rozenlaan (zowel west- als noordzijde). In het gebied bevinden zich een transformatorhuis (hoek Rozenlaan) en drie particuliere garageboxen aan de Rozenlaan nabij Johannes Postlaan. Op het bouwveld bevonden zich 14 ouderenwoningen rondom een plantsoentje aan de Heer Janstraat.



het plangebied nu

- 14 woningen gesaneerd
- palen nog in ondergrond
- kroningsboom / knotwilgen
- trafohuisje
- ondergrondse afvalcontainer

In het plangebied staan enkele bomen. De gemeente verplaatst de kroningsboom in overleg met de dorpsraad Heerjansdam buiten het gebied, de rij wilgen worden door de gemeente verwijderd.

De drie garageboxen staan op particuliere grond, evenals het transformatiehuis van Stedin Netten BV. Zie ook de bouwplottekening hierna.

Voor de beoogde nieuwe ontwikkeling is het bestemmingsplan aangepast.

2 Stedenbouwkundige criteria

2.1 Woningtypes

Diverse woningtypes zijn mogelijk. Vanuit levendigheid is het gewenst om een goede relatie tussen de woningen en de straat te maken. Voordeuren zitten aan de straat en blinde gevels aan de straat zijn ongewenst.



2.2 Ruimtelijke inpassing

Kenmerkend voor de omgeving is de bebouwing van één of tweelaagse woningen met kap. Ook platte daken komen voor. De straatprofielen Heer Janstraat, Johannes Postlaan en Rozenlaan noord blijven ongewijzigd. Rozenlaan west zou deels afgesloten kunnen worden voor doorgaand autoverkeer.

2.3 Verkaveling en oriëntatie

Bij de nieuwbouw zal rekening worden gehouden met de bestaande particuliere grondeigendommen (garages en trahuis, inclusief de bomen). Bestaande parkeervakken aan de Johannes Poststraat en de ondergrondse afvalcontainer blijven gehandhaafd.

2.4 Bouwvolume

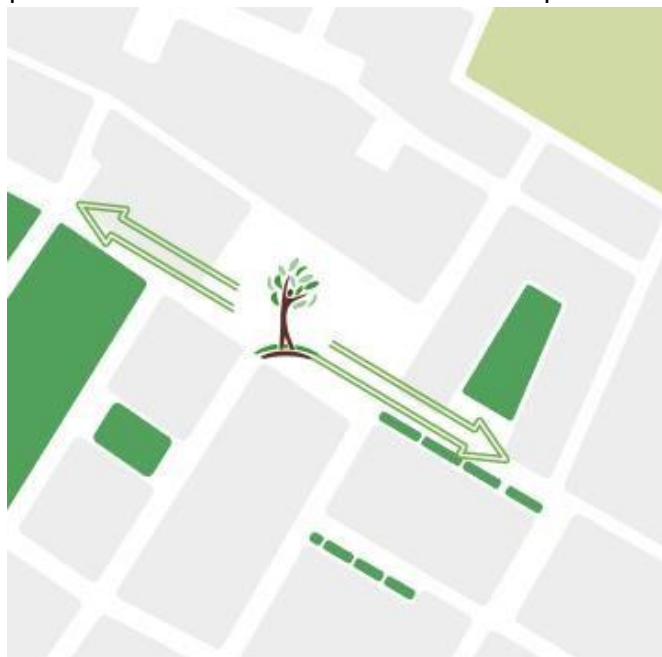
De maximale bouwhoogte wisselt per straat, zie hiervoor de Stedenbouwkundige programma-opzet.

2.5 Rooilijn

De voortuinen zijn minimaal 2 en maximaal 3 meter diep. Ook kan gekozen worden voor een strook openbaar groen met een zogenaamde Delftse stoep oplossing. Deze voortuinen leveren een belangrijke bijdrage aan de groenbeleving in het straatbeeld.

2.6 Groen

Voor te verwijderen bomen wordt door de gemeente compensatie gezocht in het plan. De in de wijk aanwezig groenstructuur, zoals hieronder weergegeven, met plantsoenstroken in straten wordt in het plan voortgezet.



groenstructuur

- plantsoenstroken in straten
- veel verharding in voortuinen
- verblijfgroen op loopafstand
- volkstuinen op loopafstand

Opgave : (bomen)compensatie,
versterken groenstructuur,
klimaat-adaptieve leefomgeving

2.7 Architectuur

Er wordt aansluiting gezocht bij de in de directe omgeving gerealiseerde woningbouw. Een meer eigentijdse invulling is hierbij mogelijk.

2.8 De Welstandscommissie

Het bouwplan wordt door de Welstandscommissie getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'. De Welstandscommissie toetst het bouwplan aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden en aan de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Bij uitzonderlijke architectonische kwaliteit kan in overleg met de commissie worden afgeweken van (enkele van) deze richtlijnen.

2.9 De Woonadviescommissie

Het bouwplan wordt eveneens voorgelegd aan de Woonadviescommissie. Zij adviseren met name op het gebied van toegankelijkheid.

2.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten (tweerichtingsverkeer) via de Heer Janstraat en de Johannes Postlaan en gedeeltelijk via de Rozenlaan (noord). De Rozenlaan (west) kan een langzaam verkeerroute worden.



wegenstructuur

- Heerjanstraat
- Johannes Postlaan
- Rozenlaan (doorgaand)
- Rozenlaan (korte verbinding)

Opgave : extra parkeerplaatsen,
compact parkeren i.v.m. laadpalen,
opstelruimte HVC bij container

Parkeren

Een deel van de parkeervraag kan worden opgelost in de bestaande straten middels langsparkeren aan één zijde. Het parkeerterrein aan de Johannes Postlaan met haakse

parkeervakken blijft gehandhaafd. De woningen aan de Rozenlaan parkeren op eigen terrein.

2.11 Openbare ruimte

De openbare ruimte, inclusief openbaar groen en bomen richt de gemeente opnieuw in. De straten worden ingericht volgens het huidige profiel.

Stedenbouwkundige Programma-opzet Heerjanstraat



Programma-duiding

- A** starterswoningen minimaal 75m² GBO / goothoogte 7m / bouwhoogte 7m / collectief groendak
- B** rijwoningen middensegment / max. goothoogte 6,5m / max. nokhoogte 10m
- b** idem als B : twee extra rijwoningen bij verwerving particuliere garages met bijbehorende gronden
- C** twee-onder-een-kap woningen met garage en opstelplek / variërende goothoogte 4,5m - 6,5m / max. nokhoogte 10m

3 Programmatistische, procesmatige en technische randvoorwaarden

3.1 Juridisch/Belangrijkste eisen uit bestemmingsplan

De gemeente heeft een definitief bestemmingsplan vastgesteld op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die zijn geschetst in het vorige hoofdstuk. Er loopt nog één beroepsprocedure bij de Raad van State. De RO-procedure loopt gelijktijdig met de tenderprocedure, zodat het plangebied zo snel mogelijk ontwikkeld kan worden.

3.2 Programma

In het programma zien wij graag 8 tot maximaal 10 goedkope starterswoningen die met een anti-speculatiebeding van 5 jaar geschikt zijn voor jongeren en gezinnen. Deze woningen worden inclusief keuken en badkamer geleverd. Daarnaast een mix van duurdere woningen. In totaal kunnen er tussen de 16 en 20 woningen gerealiseerd worden, afhankelijk of de eigenaren van de huidige garages een andere plek aangeboden kan worden.

Wat betreft de woning zelf kan gedacht worden aan verschillende concepten, zoals het individueel kunnen bepalen van de indeling van de woningen. Dit zorgt voor de aantrekking van een breed publiek en draagt bij aan het realiseren van een sterke en gedifferentieerde wijk. Naast de starterswoningen is er behoefte aan middeldure, grondgebonden, ééngezins koopwoningen.

3.3 Bodem

De locatie wordt door de gemeente bouwrijp opgeleverd, vrij van obstakels, puin en kabels en leidingen. Een uitzondering hierop betreft kadastraal perceel sectie A nummer 3490 dat de gemeente Zwijndrecht eind 2020 van de woningbouwvereniging Heerjansdam heeft gekocht. Op dit perceel heeft de woningbouwvereniging Heerjansdam haar bezit (14 stuks sociale huurwoningen, zie onderstaande afbeelding) in 2017 gesloopt. Bij deze sloop zijn de betonnen oplangers van de houten palen verwijderd. De achtergebleven houten palen zijn helaas niet ingemeten. Op de volgende pagina is een globale projectie van het palenplan op de bouwkafeel aangegeven.

Aan ontwikkelende partijen wordt gevraagd hiermee rekening te houden en eventuele extra kosten (bijvoorbeeld 'voorboren') die samenhangen met de aanwezigheid van de houten palen apart in beeld te brengen en in de aanbieding te vermelden.



De fundatie heeft bestaan uit:

- houten palen met een lengte van ca. 14 m1, met daarop betonnen oplangers
- het aantal bedraagt, zie ook bijgaande tekening, ca. 110 stuks. De 6 woningen aan de Rozenlaan kenden een vergelijkbaar palenplan
- tijdens het slopen van de funderingsbalken zijn de meeste betonnen oplangers verwijderd



3.4 Geluid

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdelen wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. Door middel van een nog nader te verrichten onderzoek moet aangetoond worden dat de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen een binnenwaarde van 33 dB zullen bezitten om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

3.5 Vloerpeilen en hoogteverschillen

Bij het vaststellen van de vloerpeilen dient rekening te worden gehouden met de bebouwing op het terrein (trafohuis en garageboxen) en met de omliggende bebouwing en straatpeil. Het vloerpeil ligt +20 cm boven de kruin van de weg.

Eventuele hoogteverschillen tussen de vloerpeilen en het aansluitend maaiveld dienen inpandig/binnen het bouwblok te worden opgelost. Uitzonderingen zijn mogelijk indien de oplossing voor een hoogteverschil, het architectonisch concept overtuigend ondersteunt en er op openbaar gebied mogelijkheden zijn.

3.6 Duurzaamheid

GPR

De regio Drechtsteden streeft naar een energie neutrale omgeving in 2050. Dit is vastgelegd in de regionale energiestrategie en in de regionale woonvisie. Dit willen wij stimuleren door de GPR-richtlijn. Ontwikkellende partijen dienen daarom zorg te dragen voor de in het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (29 september 2011) afgesproken kwaliteitsnormen. Deze kwaliteitsnormen zijn onlangs geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en veranderde wet- en regelgeving, zoals de BENGnorm. Als gemeente Zwijndrecht willen we vooruitlopen op deze ontwikkelingen en kiezen we voor de volgende scores als minimale prestatieniveau:

Energie /Milieu	8,5 (gemiddeld)
Milieu	6.5
Gezondheid	8
Gebruikskwaliteit	8.5
Toekomstwaarde	7.5 *)

De regio Drechtsteden is licentiehouder van GPR Gebouw systeem. Bouwende partijen kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio. De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid geeft initiatiefnemers een gratis licentie voor dit instrument (een door de initiatiefnemer zelf in te vullen online-tool), waarmee de duurzaamheid van een gebouw wordt berekend. Inschrijvers kunnen zich door OZHZ laten adviseren

*) Voor de starterswoningen geldt een toekomstwaarde score 7

Energie / mobiliteit

De energievoorziening verandert. We gaan over naar nieuwe, schone energie, energieneutraal wordt de norm en we faseren aardgas uit om de Klimaatdoelstellingen van Parijs te halen. We beperken het energieverbruik in de stad en we benutten lokale, duurzame bronnen optimaal. Vanuit de doelstelling Zwijndrecht Energieneutraal in 2050 en het voorkomen van een extra in te vullen energieopgave streven we naar energieneutrale nieuwbouw.

Aangezien in Heerjansdam geen warmtenet is of is voorzien, dient een passende (aardgasvrije) oplossing geboden te worden voor de warmtevoorziening van de woningen. De daken worden benut voor de opwekking van duurzame energie. Daarnaast dagen we ontwikkelende partijen uit om tot innovatieve ideeën te komen met betrekking tot laadinfra, ten behoeve van elektrische auto's en mogelijke energieopslag, en het aantrekkelijk maken van het gebruik van de fiets, bijvoorbeeld door het bieden van een goede stallingsmogelijkheid.

Klimaatadaptatie

De aarde warmt op en het klimaat verandert. Het is daarom belangrijk dat we ons voorbereiden op de gevolgen van een veranderend klimaat. De Zwijndrechtse aanpak wordt vastgesteld in het nog op te stellen klimaatadaptatiebeleid. Het doel is om de leefbaarheid van de gebieden in Zwijndrecht te versterken vanwege de verwachte klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Daarbij gaat het om de volgende klimaatthema's: Wateroverlast en overstromingen, Droogte, Hitte.

Voor het project Heer Janstraat richten we ons vooral op de thema's wateroverlast en hitte.

De gemeente is aangesloten bij het door de Provincie Zuid-Holland opgestelde convenant klimaatadaptief bouwen. Dit houdt in dat de richtlijnen uit het convenant van toepassing zijn op deze ontwikkeling.

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit.

Eén van de convenantafspraken is het ontwikkelen van een instrumentarium om de klimaatbestendigheid van nieuwbouw te beoordelen en te bevorderen. Dit is een complex en meerjarig traject. In het convenant is afgesproken om in afwachting van de resultaten van dit instrumentarium alvast een “Minimaal Programma van Eisen” te ontwikkelen. Dit Programma is bedoeld als voorlopige maatregel om de nieuwbouwplannen die in de komende jaren ontwikkeld worden klimaatbestendig in te richten.

Het doel van het Programma van Eisen is het opstellen van praktische eisen die partijen in de provincie Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn klimaatbestendig te ontwikkelen. Op de site van de Provincie is achtergrondinformatie te vinden over de achtergronden en aanwijzingen voor het gebruik van de eisen. Het PVE is hieronder samengevat:

Doel (Omgevingsvisie) Meer info: zie bijsluiter	Eis (Omgevingsplan)	Range
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd. N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	40-70 mm
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte. D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	20-100%
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst. H2: Opwarming van stedelijk gebied verminderen: 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht. H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	20-60% 30-80%
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	1-3 Soorten-categorieën
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar. V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn. V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen. V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	

De gemeente Zwijndrecht werkt aan een klimaatadaptieve stad. Om de wijken weerbaarder te maken tegen veranderende omstandigheden in het klimaat, zoals hevige regenbuien, zijn maatregelen nodig in de bebouwing en de buitenruimte. Een belangrijke doelstelling bij nieuwbouw is dat het woningbouwplan een waterbestendig ontwerp kent waarbij hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein wordt vastgehouden.

De gemeente Zwijndrecht hanteert de volgende minimale voorwaarden, inschrijvers zijn vrij om een hoger ambitieniveau aan te bieden:

Het nieuwbouwplan dient een waterbestendig ontwerp te zijn. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

- bij een korte hevige bui wordt minimaal 40 mm hemelwater gedurende 24 uur vastgehouden op privaat terrein binnen de ontwikkellocatie. De waterberging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar. Deze eis geldt voor het verharde oppervlak van gebouwen en buitenruimte op het bouwveld dat aangesloten wordt op de gemeentelijke riolering.
- bij de toepassing van groene daken zonder specifieke voorziening geldt dat 50% van het oppervlak meetelt voor de waterbergingsberekening.
- naast openbaar groen kan ook rekening gehouden worden met een percentage waterberging op onverhard terrein in particuliere tuinen. Daartoe wordt bij tuinen groter dan 20 m² maximaal 50% verhard.
- de voorkeursvolgorde voor het verwerken is: nuttig toepassen – verwerken in de bodem – afvoeren naar open water – afvoeren naar openbare riolering
- het ontwerp wordt zo opgesteld dat op jaarbasis minimaal 30% van de neerslag wordt geïnfiltreerd in de bodem
- afdoende hoog vloerpeil (minimaal 20 cm boven wegas hoogte)

Natuurinclusief bouwen (groen/biodiversiteit)

Natuurinclusief bouwen is zodanig bouwen dat de natuur er baat bij heeft. Dat kan door op of in het bouwwerk of de directe omgeving daarvan maatregelen te treffen die een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit. Het levert daarmee een bijdrage aan de instandhouding en vooruitgang van (beschermde) plant- en diersoorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en, daarmee samenhangend, een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

De gemeente Den Haag heeft een systematiek ontwikkeld om ambities t.a.v. natuurinclusief bouwen te kunnen realiseren. Deze systematiek gaat uit van een puntensysteem, waarin architecten en ontwikkelaars keuzevrijheid hebben t.a.v. mogelijke maatregelen om de ambitie te behalen. De ambitie is afhankelijk van zowel de locatie als de omvang van het project.

Stadszone Woonwijk		
Punten	Aspect	Maatregel
1	gevel/dak	Geveltuint
1	gevel/dak	Geen lichtuitstraling vanuit gebouw
1	gevel/dak	Groen dak met sedum (> 5 – 7 cm) /30%
2	gevel/dak	Groen dak met sedum, grassen, kruiden (7 - 15 cm) /30%
3	gevel/dak	Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) /30%
4	gevel/dak	Groen dak met (grassen), kruiden, dwergheesters en struiken (30 - 50 cm) /30%
4	gevel/dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm) /30%
2	gevel/dak	Gevelgroen
4	gevel/dak	Alleen bij hoogbouw (>50m): minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als horizontale buitenruimtes zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit.
1	verblijf	Insectenstenen
1	verblijf	Nestplaatsen voor gierzwaluwen
1	verblijf	Nestplaatsen huismus bij groene tuinen/pleinen
1	verblijf	Zomerverblijfplaats voor vleermuizen
1	verblijf	Winterverblijfplaats voor vleermuizen
1	omgeving	Geen buitenverlichting bij groen
1	omgeving	Cluster van 3 inheemse bomen
1	omgeving	Cluster van inheemse struiken 50m2
1	omgeving	Groene tuin met aansluiting op ecologische structuur
1	omgeving	Insectenhotel
1	omgeving	Voor vlinders geschikte struiken
1	omgeving	Droog bloemrijk grasland > 10m2
1	omgeving	Faunapassage onder hekwerk
2	omgeving	Natuurlijke haag > 25 meter
2	omgeving	Natuurlijke verharding 25% areaal
2	omgeving	Boomgaard met > 10 fruitbomen
2	omgeving	Grasland met inheems bloemenmengsel > 500 m2
2	omgeving	Groen >25% onbebouwde areaal
2	omgeving	Zoomvegetatie langs perceelsranden
3	omgeving	Natuurlijke poel
3	omgeving	Pocketpark (minipark)
1	omgeving	Muurplanten in oude (kade)muur
1	omgeving	Doorstroming van open water
1	omgeving	Rustzone fauna langs wateroever
2	omgeving	Rij van >10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)
2	omgeving	Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m
2	omgeving	Ecologische wadi

Natuurinclusief bouwen en Heer Janstraat

De gemeente Zwijndrecht gebruikt het project Heer Janstraat als pilot om deze systematiek te testen. De minimale ambitie voor het project Heer Janstraat:

Gevel / dak gebouw: 2 punten

Verblijven in gebouw: 1 punten

Omgeving gebouw: 2 punten

Circulair

De gemeente Zwijndrecht hecht veel waarde aan de circulaire economie en wil het overmatig gebruik en onnodig verlies van grondstoffen en materialen voorkomen. We

stimuleren daarom het circulair bouwen. We benadrukken een aantal uitgangspunten voor deze nieuwbouwlocatie, die deels ook terugkomen in de GPR:

Het ontwerp van de woningen is flexibel, zodat de woning snel en makkelijk aanpasbaar is wanneer de bestemming en de inrichting van de ruimte verandert;

De te gebruiken materialen, zoals beton, hout of metalen, hebben een lage milieu-impact conform de wettelijke MPG-eis en zijn zoveel mogelijk afkomstig van secundaire of biobased grondstoffen;

Schaarse en toxische materialen en grondstoffen worden zoveel mogelijk vermeden;

Er wordt gewerkt met een grondstoffen-/materialenpaspoort.

Het grondstoffenpaspoort haalt grondstoffen en materialen uit de anonimiteit. Hiermee worden deze grondstoffen gedurende hun levensduur geregistreerd op basis van onder andere financiële waarde, levensduur en kwaliteit. Het paspoort wordt opgesteld met zoveel mogelijk grondstoffen die recyclebaar zijn en dus opnieuw als grondstof gebruikt kunnen worden in de toekomst.

3.7 Afvalinzameling

Goede afvalscheiding draagt bij aan de doelstellingen van de circulaire economie. Daarom dient afvalinzameling integraal onderdeel van het plan te zijn. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

Grondgebonden woningen krijgen drie minicontainers aan huis voor inzameling van de grondstoffen GFTE (groente-, fruit- & tuinafval en etensresten), PMD (verpakkingen van plastic, metaal/blik en drankenkartons) en OPK (oud papier & karton). Inzameling van restafval gaat via ondergrondse verzamelcontainers;

Minicontainers dienen op eigen grond gestald te worden, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte;

Alle woningen krijgen een adres-gebonden afvalpas, waarmee toegang verkregen kan worden op de toegewezen ondergrondse containers en op het afvalbrengstation.

We dagen de ontwikkelende partijen uit om stallingsmogelijkheden voor de minicontainers integraal in het ontwerp mee te nemen en om na te denken over in de woning geïntegreerde voorzieningen, die de bewoners helpen en stimuleren hun afval goed te scheiden.

Onze afvalinzamelaar HVC dient in een vroegtijdig stadium "meegenomen" te worden in de plannen, zodat zij ervoor kunnen zorgdragen dat de nieuwe woningen bij oplevering

worden meegenomen in de inzamelroutes en dat de woningen op dat moment voorzien van de benodigde minicontainers en afvalpassen.

3.8 Bouwen en logistiek

Aan- en afvoer materialen

Tijdens de aan- en afvoer van materialen, dient de aannemer er zorg voor te dragen dat de aan- en afvoerroute schoon blijft. Tevens zal de aannemer rekening dienen te houden met de toe te passen snelheid waarmee de transporten, leeg en vol gaan plaatsvinden. Op de route van/ naar de bouwlocatie, zal bij parkeerplaatsen en bij mogelijke verkeersdrempels kruipend (stationair toerental in de 1e versnelling), alsmede de tussenliggende afstanden stapvoets (± 15 km/u) dienen te worden gereden.

Trillingshinder

Tijdens de uitvoering van werkzaamheden is het beperken van trillingen ten opzichte van de directe belendingen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden het uitgangspunt. De maximale toegestane trillings-hinder aan belendingen is vastgesteld in de richtlijn SBRA. De aannemer is eindverantwoordelijk voor het naleven van de richtlijn en het bepalen van de uitvoeringswijze en het toepassen van beheersmaatregelen.

Openbare ruimte

Straatwerk dat niet tot het plangebied behoort, dient intact te blijven en moet door de aannemer worden beschermd tegen schade. Eventuele schade wordt, na inspectie van beheerders van de gemeente, verhaald op de aannemer.

NUTS-voorzieningen

De ontwikkelende partij dient zelf alle nutsaansluitingen aan te vragen. Het tracé wordt door de gemeente vastgesteld. De ontwikkelende partij dient zelf een aansluiting op het riool te realiseren. Deze moet voldoen aan de eisen uit de beleidsregel aansluiting riolering van de gemeente Zwijndrecht.

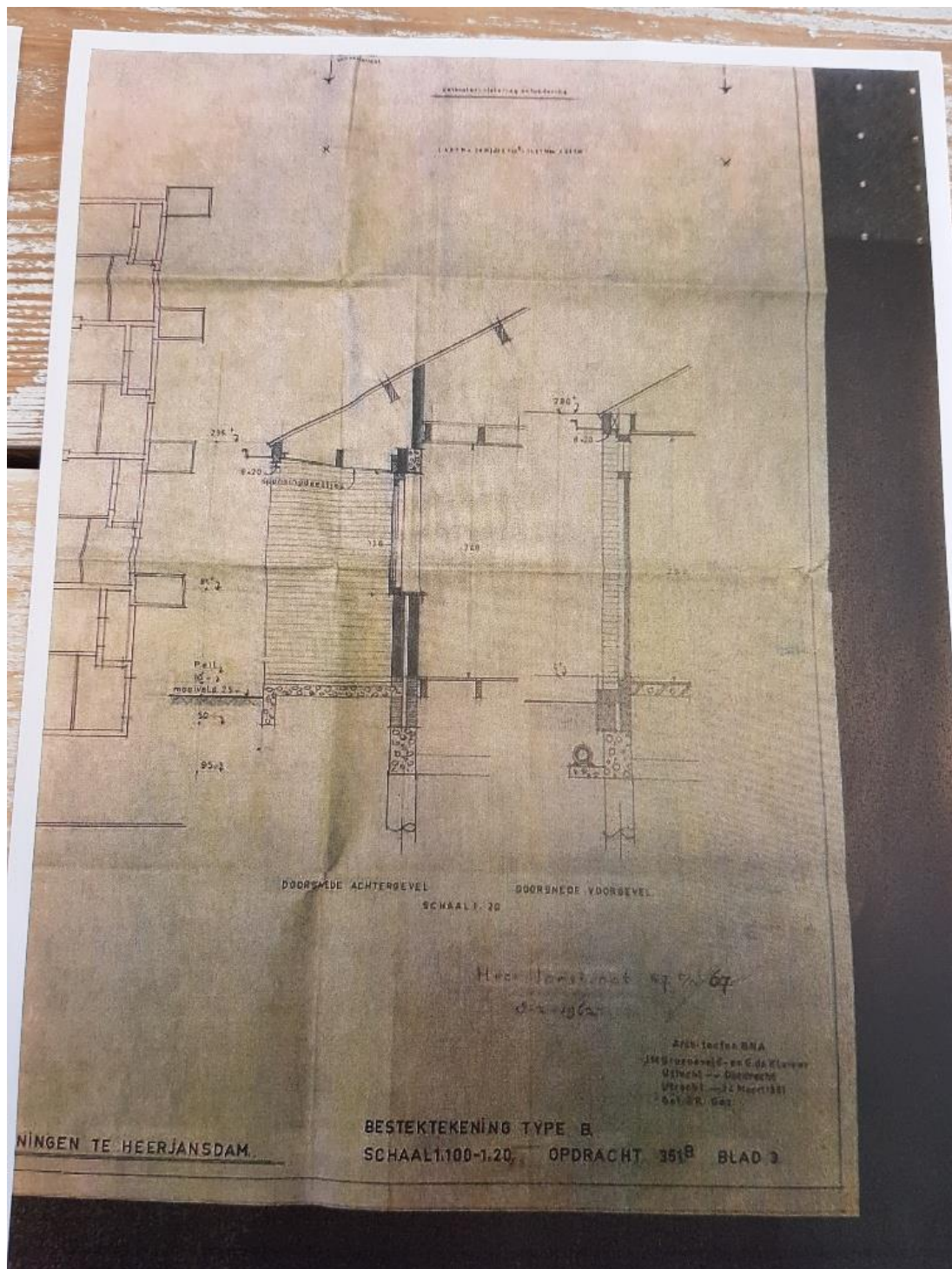
3.9 Planning en ontwikkelproces

Het proces na de definitieve gunning is verwoord in de concept koopovereenkomst.

Er zijn toetsmomenten en werkafspraken gedurende het ontwikkelproces tussen gemeente en afnemer van kracht, die luiden:

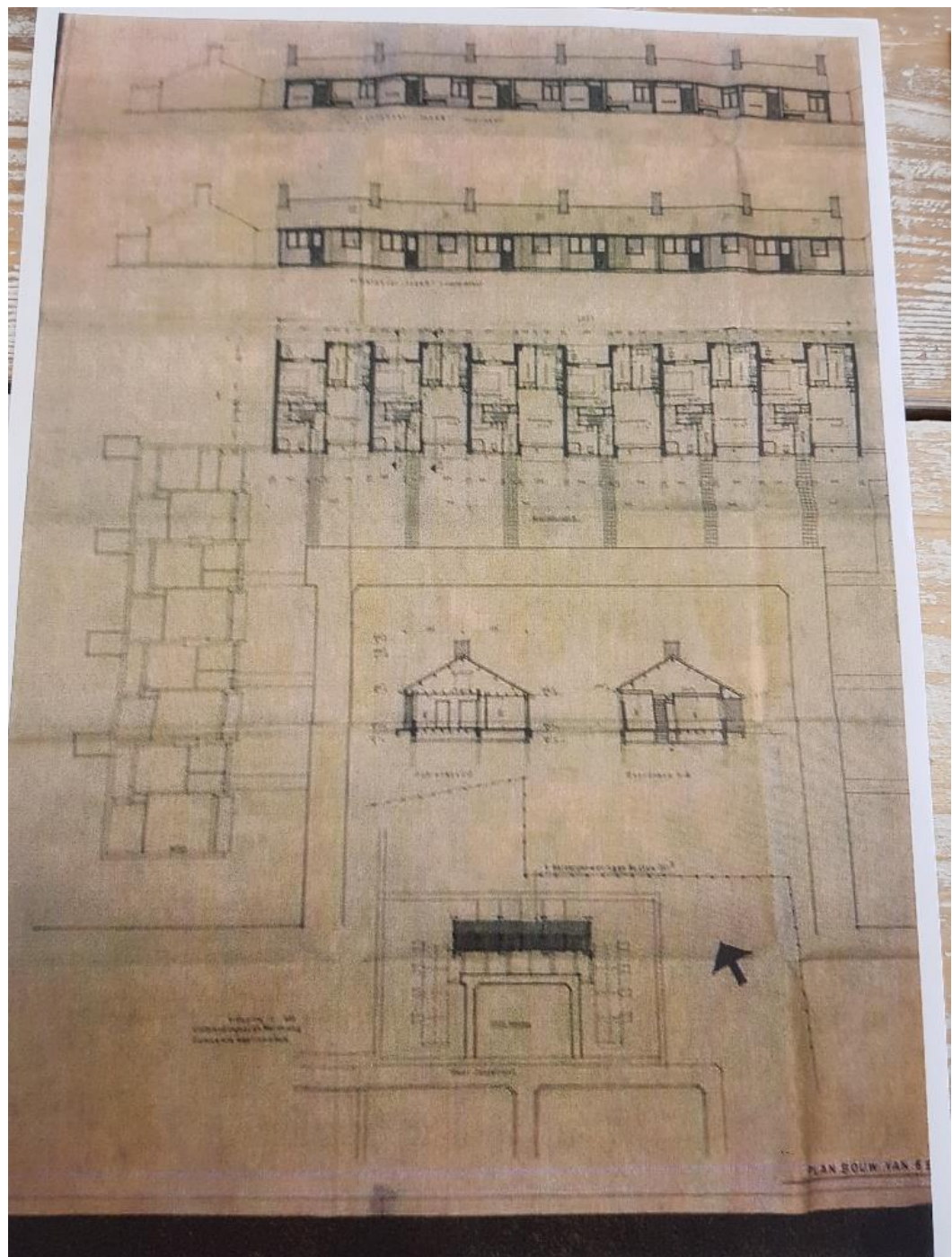
1. Gemeente toetst VO en DO aan bouwvelop en aan ontwerp openbare ruimte en overlegt hierover met bouwer/ontwikkelaar binnen de daarvoor gestelde termijn.
2. Afnemer is zelf verantwoordelijk voor overleg met de Welstandscommissie en de momenten waarop hij dit laat plaatsvinden (VO/DO/omgevingsaanvraag).
3. Afnemer is zelf verantwoordelijk voor het moment waarop hij start met de verkoop van de woningen, b.v. voor of na een onherroepelijke omgevingsvergunning.
4. Afnemer stemt de bouwplanning voor start bouw af met gemeente, zodat de gemeente binnen 2 maanden na oplevering van de laatste woningen de woonomgeving kan opleveren.
5. Afnemer verwerkt het ontwerp van de openbare ruimte in zijn verkoopbrochure conform de coördinatietekening van de gemeente (opgesteld bij DO woningen).
6. Afnemer is verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden, het zogenaamde omgevingsmanagement, vanaf de definitieve gunning.

BIJLAGE BOUWENVELOPPE HEER JANSTRAAT HEERJANS DAM SEPTEMBER 2022



Hierbij met betrekking tot de paalfunderingen onder de gesloopte woningen aan de Heerjanstraat de volgende toelichting. De fundatie heeft bestaan uit:

- houten palen met een lengte van ca. 14 m1, met daarop betonnen oplangers
- het aantal bedraagt, zie ook bijgaande tekeningen, ca. 110 stuks
- tijdens het slopen van de funderingsbalken zijn de meeste betonnen oplangers verwijderd



A14112.00 herontwikkeling locatie **Heer Janstraat** Heerjansdam

EGM
architecten
architectuur
kennis
samenleving

