



Reactienota

AAN	Laurens Plender	REGISTRATIENUMMER	
DATUM	22 juni 2022	BIJLAGE(N)	geen
ORGANISATIEONDERDEEL	IBOR-BB		
BEHANDELEND AMBTENAAR	Johan Verleun		
TOESTELNUMMER	1521		

Onderwerp

Initiatief Ontwikkeling Argonlocatie advies IBOR

Inleiding

Op 9 juni 2022 hebben we de stedenbouwkundige verkenning globaal doorgenomen.

Aan IBOR is gevraagd om input te leveren op het plan. Op 17 maart 2022 heb je een mail gehad met daarin een aantal globale aandachtspunten om met het ontwerp aan de slag te kunnen. Deze nota is een aanvulling op.

IBOR beschouwt het voorgelegde initiatief in haar rol van (toekomstig) beheerder van de openbare ruimte op de aspecten wegen¹, civiele kunstwerken, groen, spelen, waterhuishouding, riolering, afvalinzameling, openbare verlichting en bereikbaarheid en ontsluiting van de te ontwikkelen locatie. Voor ontsluiting van de locatie door / aansluiting van de locatie op de nutsvoorzieningen (water, gas, elektra en telecom) verwijzen we naar de betreffende netbeheerders (Vitens, Stedin, KPN, Ziggo, etc.).

¹ de verkeerskundige toets is hierin niet begrepen. Hiervoor is team Visie en Advies van de afdeling Ruimte verantwoordelijk



Kaart plangebied

1. Algemeen

Op de inrichting van en/of aansluiting op de openbare ruimte is de LIOR van toepassing. Hierin zijn algemene bepalingen, projectfasering en (technische) eisen en toets-/controlemomenten opgenomen die gedurende de ontwikkeling van plannen in of grenzend aan de openbare ruimte in acht moeten worden genomen. c.q. waaraan de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte moet voldoen. Omdat de technische ontwikkelingen voortschrijden, adviseren wij een concreet inrichtingsplan van de over te dragen c.q. aan te passen openbare ruimte vroegtijdig aan de gemeente voor een globale beheertoets voor te leggen.

Hieronder de nodige aandachtspunten op dit initiatief, voor zover in deze specifieke situatie afwijkend van / aanvullend op de LIOR. Hierbij zij opgemerkt dat het hier, gegeven de ter beschikking staande documenten, een niet limitatieve opsomming betreft.

2. Klimaatrobuustheid / klimaatadaptatie

Voor nieuwe wijken, inbreidingslocaties of gereconstrueerde wijken streven we naar een water robuuste en klimaatbestendige inrichting, conform het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. De maatregelen worden binnen de plangrens genomen. Naast de inrichting van de openbare ruimte moet ook gekeken worden naar de private omgeving (particuliere tuinen en bebouwing. Ook deze omgeving moet klimaatrobuust worden uitgevoerd. Hiervoor maken wij gebruik van de [Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht](#). In de LIOR wordt in hoofdstuk 3 Duurzaamheid verder ingegaan op klimaatadaptatie en zijn de eerdere genoemde afspraken overgenomen. Daarbovenop prefereren wij het toepassen van vegetatiedaken of waterdaken en het zo min mogelijk toepassen van overbodige verhardingen.

3. Bodemgesteldheid

De ondergrond binnen De Ronde Venen is op vele locaties vanwege de bodemgesteldheid aan zettingen onderhevig. Zie hiervoor ook de zettingseisen in de LIOR. In geval er gekozen wordt voor een zettingsvrije of -beperkende constructie moet de overgang naar de wel aan zetting onderhevige omgeving dusdanig geconstrueerd worden dat zonder toekomstige aanpassing de toegankelijkheid van het gebied en de bebouwing voor een ieder en alle middelen van vervoer gegarandeerd is. Om vast te stellen of er een vermoeden of sprake is van bodemverontreiniging wordt geadviseerd het bodemloket (www.bodemloket.nl) te raadplegen.

4. Verharding bereikbaarheid

I.v.m. toekomstig (groot) onderhoud en het bereikbaar zijn voor hulpdiensten moet de uitbreiding op minimaal 2 plaatsen ontsloten worden. Bij voorkeur dus geen doodlopende straten. Zie ook de LIOR bij 5.2.2. Bereikbaarheid.

In principe moet elke woning bereikbaar zijn met een vrachtwagen. Denk aan hulpdiensten verhuishagens, etc.. De draagkracht, breedte van de weg, materialisering, bochtstralen en eventuele keermogelijkheid moeten dan op orde zijn.

In het overleg hebben we ook gesproken over de mogelijkheid van het toepassen van halfverhardingen. In de LIOR staat bij 5.3. dat halfverhardingen voor wegen geschikt voor motorverkeer in het beginsel niet worden toegepast. Een ander belangrijk punt is dat de halfverhardingen boven een nutstracé niet verstandig is.

5. Civiele kunstwerken en watergangen (bruggen, viaducten, duikers watergangen)

Houden aan de wettelijke eisen, en normen alsmede de LIOR, de Keur c.q. waterschapsverordening van het hoogheemraadschap AGV/Waternet. De nieuwe inrichting dient tevens te voldoen aan de [Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water](#) van het waterschap AGV. De breedte en/of diameter van watergangen / duikers dient in overleg met het waterschap te worden uitgevoerd. Deze eisen uit de leidraad hebben ook betrekking op de bereikbaarheid over land voor het onderhoud aan de watergangen. Het waterschap is erg terughoudend ten aanzien van het plaatsen van bomen langs de watergangen. Dit i.v.m. schaduw en bladval.

Om onaangename verrassingen op het gebied van oppervlaktewater te voorkomen lijkt het me goed dat Matthijs de Vlieger van het waterschap AGV ook wordt aangesloten op dit plan. Het is goed om te weten dat in deze omgeving een hydraulisch knelpunt is op het gebied van oppervlaktewater.

6. Groen

Voor het '[Groenbeleidsplan De Ronde Venen 2017-2040](#)', de '[Beleidsnotitie omgang met bomen](#)' en de 'Lijst waardevolle bomen' verwijzen we naar overheid.nl.

In aanvulling op de LIOR wordt geadviseerd bij een groenontwerp (bomen) rekening te houden met de ontwikkelingen op het gebied van zonne-energie voor eigen gebruik en specifieke lokale groeiomstandigheden (grondwaterstand, voorkomen van wortelopdruk etc.). Aandachtspunt is ook de afstand van bestaande bomen tot de nieuw te bouwen woningen. Als bomen te dicht op de woningen blijven staan, ervaren de bewoners vaak overlast van de boom.

In geval de gezamenlijke ruimte in eigendom en daarmee beheer en onderhoud van de gemeente komt dient het groenontwerp met de beplantingskeuze de goedkeuring van de gemeente.

In de LIOR wordt bij hoofdstuk 7 de groennormen per woning opgenomen. Per woning 90m² openbaar groen en 0,75 boom..

Bij een inbreidingslocatie dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen. Deze bomen moeten zoveel als mogelijk ingepast worden in het nieuwe ontwerp. Een boom effect analyse (BEA) is verplicht. (Bron: LIOR 7.2)

De gedachte hierachter is dat niet te makkelijk wordt gedacht over het kappen van bomen voor nieuwbouw. De bestaande bomen zouden het uitgangspunt moeten zijn. Hiervoor moet contact gezocht worden met Marinus van Dorland m.vandorland@derondevenen.nl Marinus kan dan naar de bestaande bomen op locatie kijken en beoordelen welke bomen het behouden waard zijn. Er moet dan worden geprobeerd deze bomen in te passen in het nieuwe ontwerp. De bomen die verwijderd

moeten worden gecompenseerd vanwege de herplantplicht. Zie ook de [beleidsnotitie omgang met bomen](#)

7. Spelen

Bij de planvorming van nieuwbouwlocaties moet rekening gehouden worden met speelvoorzieningen. De nieuwbouwlocatie moet voldoen aan de gemeentelijke normen voor speelvoorzieningen. Dit betekent dat er voldoende buitenruimte en financiën binnen het plan beschikbaar zijn om de speelvoorzieningen aan te leggen. In dit plan moet een speelvoorziening komen van 150 m² voor de doelgroep 0-10 jaar.

In het groenbeleidsplan wordt het beleidsthema 'groen en spelen' genoemd. Hierin gaat het om de meerwaarde van spelen in en met groen.

De technische eisen ten aanzien van speelvoorzieningen staan in hoofdstuk 10 van de LIOR.

8. Grondwater

In de voor het plan vereiste watertoets moeten ook het grondwatersysteem en de mogelijke gevolgen voor het grondwatersysteem beschreven te worden.

Kader Grondwaternormen- en richtlijnen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen [Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022](#)

- a. Gestreefd wordt naar *volledig grondwater neutrale ingrepen* in het systeem. Dat wil zeggen dat de grondwaterstanden niet (structureel) mogelijk veranderen door de ontwikkelingen en er ook geen veranderingen van (kwel)stromen mogen optreden.
- b. De te hanteren grondwaternorm is afhankelijk van de te realiseren functie binnen het te ontwikkelen gebied. De na te streven grondwaternormen zijn weergegeven in navolgende tabel.
- c. Bij het toepassen van maatregelen om aan de grondwaternorm te kunnen voldoen bij ontwikkeling van nieuwbouw dient de volgende voorkeursvolgorde te worden gehanteerd:
 - integraal ophogen
 - toepassen van grondverbetering
 - afwatering via open waterlopen
 - aanpassen van bouwwijze of gebruik
 - toepassen van drainage (technische ontwatering)
- d. Technische ontwatering dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Bij aanleg van drainage dient te worden gezorgd voor een robuust, goed te onderhouden systeem. Dit systeem wordt, indien mogelijk, aangesloten op de afwateringsvoorziening voor hemelwater en staat los van het vuilwaterriool.
- e. In de gevallen dat er sprake is van de inzet van technische ontwatering dienen afspraken te worden gemaakt over onderhoud en beheer op particulier terrein.
- f. Het af te voeren grondwater van particulier terrein is zodanig van kwaliteit dat dit zonder extra zuivering op het oppervlaktewater mag worden geloosd.

Tabel Gewenste grondwaternormen in het stedelijk gebied (gebruiksfasen)

	Ontwerpnorm
Gebruiksfunctie	Ontwateringdiepte (m- maaiveld)

Woningen, gebouwen met kruipruimte	0,90 (m- vloerpeil) ²
Woningen, gebouwen zonder kruipruimte	0,50 (m- vloerpeil)
Primaire wegen	1,00
Secundaire wegen (incl. pleinen, parkeerterreinen)	0,70
Industriegebieden, centrumgebieden	0,70
Tuinen, plantsoenen, parken	0,50
Kampeerterreinen	0,50
Begraafplaatsen	0,30 beneden grafbodem
Sportvelden	0,50

9. Riolering

Binnen de gemeente wordt het afvalwater gescheiden ingezameld. Er dient dan ook een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater moet met een aparte leiding worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwater riool. Het hemelwater komend vanaf daken en wegen moet met een apart stelsel rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor de eisen van een openbaar rioleringsstelsel wordt verwezen naar de LIOR. Om vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan mogen om geen uitlopende stoffen (zoals koper, zink, lood etc.) in het plan (dak- en gevelbedekking, dakgoten etc.) worden toegepast.

Specifiek voor deze locatie

Het vuilwaterriool van de nieuwe woonwijk kan niet lozen op het nabijgelegen bestaande rioleringsstelsel. Hiervoor zal eerst een persleiding aangelegd moeten worden naar de kruising Johan van Renessestraat met de Hoofdweg. Alle kosten voor het aanleggen van deze persleiding komen ten laste van het woningbouwproject. Vanzelfsprekend komen ook de kosten van de benodigde rioolgemalen eveneens ten laste van het woningbouwproject. In het plan moet ruimte gereserveerd worden voor het rioolgemaal. Dit gemaal dient goed bereikbaar te zijn voor een vrachtwagen.

10. Afvalinzameling

In de gemeente wordt huishoudelijk afval gescheiden ingezameld, waarbij de fracties gft, papier, pmd en restafval huis aan huis. Voor andere fracties heeft de gemeente 2 afvalbrengstations.

De gemeente zamelt bij voorkeur in vanaf voor de inzamelwagen goed bereikbare aanbodlocaties, waar meerdere huishouders hun container of pmd-zakken aanbieden. In voorkomende gevallen is maatwerk bespreekbaar. Bv. (ondergrondse) verzamelcontainers. In geval van maatwerk, zijn de

² uitgaande van een vloerdikte + kruipruimtehoogte van circa 0,60 m komt dit neer op een grondwaterstand van 0,30 m beneden bodem kruipruimte

kosten van aanschaf en plaatsing voor rekening van de ontwikkelaar en dienen de inzamelmiddelen en de bereikbaarheid te voldoen aan door de gemeente daaraan te stellen eisen. In geval de gezamenlijke ruimte niet aan de gemeente wordt overgedragen, dient het afval op het eigen terrein direct langs de inzamelroute te worden aangeboden.

Bij appartementen en hoogbouw heeft het de voorkeur om ondergrondse containers met passysteem voor het restafval en bovengrondse behuizingen met een passysteem voor het gft toe te passen.

Voor papier zijn er eigenlijk twee opties:

1. Bovengrondse behuizingen met een passysteem
2. Interne ruimte waar de rolcontainers neergezet kunnen worden (dit heeft de voorkeur).

De inzamelaar moet hier dan (eventueel met een sleutel) bij kunnen.

Richtlijnen aantal te plaatsen containers afval

Hoogbouw

- 1 Richtlijn is 1 ondergrondse container restafval op 50 woningen. Het is wenselijk om de ondergrondse containers restafval dicht bij de seniorenwoningen te plaatsen in verband met loopafstand.
- 2 Voor Groente Fruit Etensresten is de richtlijn 1 behuizing op 25 huishoudens. Dit betekent dan dat er 8 behuizingen nodig zijn (240 liter).

Voor Oud Papier Karton :4 behuizingen verzamelcontainers later te bepalen

laagbouwaansluitingen (met tuin):

- o minicontainers Groente Fruit Tuinafval en Oud Papier Karton
- o minicontainers rest/ eventueel aansluiten bij de 4 ondergrondse containers rest.

Plaatsing ondergrondse containers zodanig dat loopafstand zo minimaal mogelijk is binnen 125 meter

Glas- en kledingcontainers

Gezien de ligging van de wijk is het mogelijk dat er glas en kledingcontainers moeten komen. Het lijkt me verstandig om hier alvast ruimte voor te reserveren.

Nadere eisen over de afvalinzameling staan in hoofdstuk 14 van de LIOR opgenomen.

11. Openbare verlichting

Uitgangspunt is de toepassing van energiezuinige dimbare (LED) verlichting e.e.a. in relatie met een eventueel Politie Keurmerk Veilig Wonen. Conform de LIOR dient het ontwerp van de openbare verlichting te worden opgesteld door de firma Nobralux. Nobralux voert het beheer namens de gemeente. Zij kennen de standardeisen en materialen.

12. Ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen)

Om de aanwezigheid vast te stellen en ligging te bepalen van kabels en leidingen in en nabij het terrein kan bij het Kadaster een [oriëntatieverzoek](#) gedaan worden. Voor de ruimtereservering wordt verwezen naar de LIOR. In het plan dient ruimte gereserveerd te zijn voor het plaatsen van kasten / huisjes (bijvoorbeeld trafo) ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

Volgens de LIOR komen de nutsleidingen onder het trottoir te liggen. Aangezien in deze wijk nagenoeg geen trottoir ligt, moet in de ontwerpende fase contact opgenomen worden met de nutsbedrijven. Dit om verrassingen in de toekomst te voorkomen.

13. Bereikbaarheid en tijdelijke voorzieningen

Om schade aan de openbare ruimte te voorkomen moet het bouw- en werkverkeer worden afgestemd op de inrichting en het draagvermogen van de ontsluitende openbare wegen.

Afhankelijk van de aard en omvang van de werkzaamheden kan de gemeente een borgstelling eisen. In geval voor de inrichting van het bouw- / werkterrein openbare ruimte gewenst is, dient daarvoor op grond van de APV vergunning te worden gevraagd bij de gemeente. De aanleg van één of meer tijdelijke bouwinritten dient vroegtijdig bij de gemeente te worden gemeld.

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen om overlast door zwerfvuil en stof en parkeerdruk door werkverkeer te voorkomen.