

Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen ‘Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer’

Versie 27 februari 2026

Project : De Wolfskamer
Auteur : Gemeente Huizen
Datum : februari 2026
Status : Concept

Programma van Eisen 'Woningbouw en openbare ruimte - gebiedsontwikkeling De Wolfskamer'

In dit document zijn eisen opgenomen waar Koper zich aan dient te houden bij het realiseren van de woningen en het inrichten van de openbare ruimte in het kader van de gebiedsontwikkeling De Wolfskamer. Alle in dit document opgenomen vereisten zijn onverkort op Koper en de met Koper te sluiten Grondverkoop- en realisatieovereenkomst van kracht. Door het doen van een Inschrijving (bieding) committeert Koper zich aan het realiseren van de woningen en het inrichten van de openbare ruimte conform de gestelde eisen.

Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer

- II. Onderdeel van dit Programma van Eisen (PvE) is het 'Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer'. Dit ruimtelijk kader is op 20 maart 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit ruimtelijk en programmatisch kader geeft de randvoorwaarden en beeldkwaliteit weer, waarbinnen zowel de woningbouw op deze locatie als de inrichting van de openbare ruimte mogelijk zijn. Het beeldkwaliteitsplan 'De Wolfskamer' is toegevoegd aan de gemeentelijke Welstandsnota 2012. De uitgangspunten vanuit het ruimtelijk kader voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in dit ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen.

Regelgeving en voorschriften

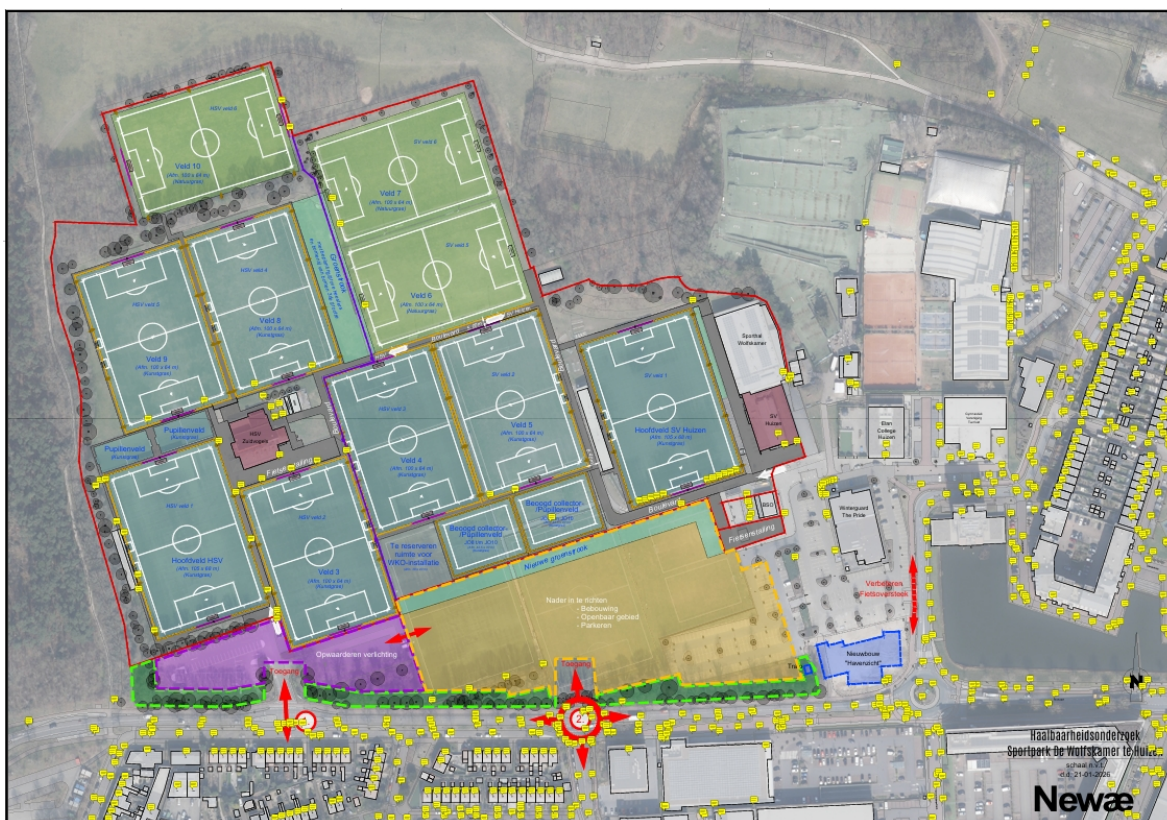
Dit project voor de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de volgende regelgeving c.q. projectvoorschriften:

- a. Omgevingswet
- b. Omgevingsverordening NH 2022 van de provincie Noord-Holland
- c. Omgevingsvisie gemeente Huizen (https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/akn_nl_act_gm0406_2024_omgevingsvisie/inhoud)
- d. Tijdelijk omgevingsplan, deelgebied Haven en Bedrijventerreinen (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0406.BPHENB2010-VG01/plekinfo?locatiestelsel=RD&locatie-x=144699&locatie-y=479775&session=47efdfce-c385-499f-9263-7db37e387092>)
- e. Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer (20 maart 2025) (bijlage 1)
- f. Welstandsnota 2012 gemeente Huizen (<https://ris.gemeenteraadhuizen.nl/Documenten/Welstandsnota-Huizen-2012.pdf>)
- g. Verordening Fysieke leefomgeving gemeente Huizen (<http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR683183>)
- h. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) gemeente Huizen
- i. Parkeernormennota 2025
- j. CROW-richtlijnen
- k. VN-verdrag Handicap en CROW
- l. De Arbowet met het Arbobesluit
- m. De eisen en richtlijnen van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht en de Provincie Noord-Holland betreffende de waterhuishouding
- n. Verordeningen, bepalingen en voorschriften van de betreffende nutsbedrijven
- o. Het Bomenbeleidsplan en de Bomenverordening 2025 gemeente Huizen
- p. Speel-, sport en beweegnota Sport en spel *verbindt!* (<https://ris.gemeenteraadhuizen.nl/Documenten/Speel-sport-en-beweegnota-Gemeente-Huizen-2025-2029-Sport-en-Spel-verbindt.pdf>)
- q. Programma duurzaamheid gemeente Huizen 2026-2030
- r. Alle overige van toepassing zijnde internationale, landelijke, provinciale en gemeentelijke regels en voorschriften
- s. Besluit kansrijke gebieden collectieve warmte gemeente Huizen

- t. Besluit bouwwerken leefomgeving
- u. Groenstructuur op hoofdlijnen, okt 2023

INRICHTING ALGEMEEN

III. Op de volgende afbeelding is het projectgebied weergegeven:



De totale oppervlakte van het over te dragen gebied (zijnde het gebied dat binnen de gele lijnen op de afbeelding is weergegeven) bedraagt circa 21.404 m², bestaande uit:

- **Parkeerterrein: circa 3.854 m²;**
- **Sportpark: circa 17.550 m².**

Dit gebied maakt onderdeel uit van het perceel Huizen C 12379, kadastraal als zodanig bekend. Het gehele perceel heeft een totale oppervlakte van circa 300.529 m² en is voorts nog niet gesplitst.

- IV. Zoals eerder aangegeven is het Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfkamer (zie bijlage 1) uitgangspunt voor zowel de woningbouw als de inrichting van de openbare ruimte en mobiliteit. Dat betekent dat er samenhang moet zijn tussen de woningbouwopgave en de openbare ruimte.

DUURZAAMHEID EN MILIEU

- V. Nederland heeft ambitieuze duurzaamheidsdoelen voor 2050: een klimaatneutraal en aardgasvrij energiesysteem, een circulaire economie, herstel van de biodiversiteit en een gebouwde omgeving die bestand is tegen de veranderingen van het klimaat.
- VI. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die bewoners, maatschappelijke partners en bedrijven samen met de gemeente Huizen doormaken. Dit project biedt allerlei mogelijkheden om een groenere, klimaatbestendige en gezonde leefomgeving te creëren, en om grote slagen te maken in de energietransitie.
- VII. In de openbare ruimte dient daarom zo min mogelijk verharding te worden gerealiseerd en zoveel mogelijk groen of waterdoorlatende bestrating. Daarnaast draagt de inrichting van de openbare ruimte bij aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Er worden zoveel

mogelijk materialen hergebruikt en de inrichting wordt zodanig vormgegeven dat duurzaam beheer mogelijk is.

- VIII. De collectieve warmte- en koudevoorziening van de appartementen wordt separaat aanbesteed. Dit collectieve systeem betreft een collectorveld als warmtebron, in verbinding met een WKO-systeem dat op een separaat kavel wordt ontwikkeld. Via een leidingensysteem wordt deze collectieve voorziening op de appartementencomplexen aangesloten. Koper dient rekening te houden met aansluiting op dit systeem, zie ook eis XVIII.
- IX. Voor de uitgangspunten op dit onderdeel wordt verwezen naar het Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer. De Koper voert voor eigen rekening en risico de noodzakelijke onderzoeken uit. In samenwerking met de Koper voor de woningbouw zijn in elk geval de volgende onderzoeken noodzakelijk:
- a. Archeologie
 - b. Natuurtoets
 - c. Bodemonderzoek
 - d. Sonderingen
 - e. Luchtkwaliteit (stikstof, fijnstof, geur)
 - f. Geluidsbelasting
 - g. Lichthinder
 - h. BEA en bomenwerkplan conform Boomverordening
- X. Voor een goede gezondheid is het belangrijk dat mensen een gezonde leefstijl ontwikkelen. Een leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag draagt hieraan bij. De (openbare) ruimte bij sportpark De Wolfskamer wordt daarom inclusief en toekomstbestendig ingericht en nodigt uit tot ontmoeten, spelen, sporten en bewegen. Daarbij horen ook veilige wandel- en fietspaden zowel naar de woningen als naar de sportvelden en overige maatschappelijke voorzieningen op de Wolfskamer. Deze wandel- en fietspaden dienen in nauw overleg met de gemeente en de aangrenzende gebruikers van het projectgebied te worden ontworpen en gerealiseerd.

TECHNISCH

- XI. Onder de voorbereidende onderzoeken worden verstaand:
- a. landmeetkundige werkzaamheden;
 - b. archeologische onderzoeken;
 - c. sonderingen: quickscan heeft plaatsgevonden, resultaten zijn bijgevoegd (zie bijlage 7);
 - d. verkennend bodemonderzoek: quickscan heeft plaatsgevonden, resultaten zijn bijgevoegd (zie bijlage 6);
 - e. milieutechnische onderzoeken;
 - f. flora en faunaonderzoeken: quickscan en aanvullend vleermuisonderzoek heeft plaatsgevonden, resultaten zijn bijgevoegd (zie bijlage 5).

ALGEMEEN

- XII. Onder 'Wonen' worden alle bouwkundige onderdelen verstaan. Volgens het stedenbouwkundig kader is het uitgangspunt om 200 levensloopbestendige appartementen te bouwen in meerdere vrijstaande gebouwen (mogelijk met ruimte voor zorg). Deze appartementen worden opgedeeld volgens de verdeling:
- a. Minimaal 1/3 sociale huur (tot maximaal € 932,93 per maand, prijspeil 2026) en aangeboden via Woningnet voor ten minste 25 jaar.
 - b. Minimaal 1/3 middeldure huur (tot maximaal € 1.228,07 per maand, prijspeil 2026) voor ten minste 20 jaar.
 - c. Maximaal 1/3 vrije sector koop.

- XIII. Het sociale huur deel wordt blijvend geëxploiteerd door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet (hierna: woningcorporatie), met het oog op langdurige verhuur binnen het sociale segment.

De samenwerking tussen de ontwikkelaar en de woningcorporatie richt zich in ieder geval op de volgende onderwerpen:

- a. de gewenste woningtypologie, waarbij geldt dat elk appartement in het sociale huurdeel minimaal een tweekamerappartement moet zijn;
 - b. de gebruikskwaliteit en toegankelijkheid; en
 - c. de beheerbaarheid en verhuurbaarheid op lange termijn.
- XIV. Parkeren ten behoeve van de te realiseren woningen dient gerealiseerd te worden conform de nota parkeernormen van de gemeente Huizen, zoals vastgesteld in juli 2025 (zie bijlage 4). Alle parkeerplaatsen hebben een openbaar karakter voor de uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen. Dus ook voor de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen geldt uitwisselbaarheid met de overige functies in het gebied. Dit geldt niet voor eventueel parkeerplaatsen die onder de gebouwen worden gerealiseerd. Door de uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen en het sur plus op veel tijden hoeft het aandeel van de bezoekers niet te worden gerealiseerd. Voor alle parkeerplaatsen die niet onder de gebouwen kunnen worden gerealiseerd geldt dat ze vrij toegankelijk zijn en dus een openbaar karakter hebben.
- XV. Koper committeert zich aan het realiseren van de woningen en de openbare ruimte volgens de eisen en uitgangspunten zoals benoemd in het Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer (zie bijlage 1) en dit Programma van Eisen.
- XVI. Het ruimtelijk kader is besproken in de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Op een aantal punten is verduidelijking en aanscherping van het ruimtelijk kader nodig. De volgende punten maken daarom onderdeel uit van dit PvE en het ruimtelijk kader:
- a. Beeldkwaliteitsplan onder Massa en bouwhoogte (eis): De verschillende bouwvolumes zijn gevarieerd in bouwhoogte en massaopbouw. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van zeven bouwlagen met een dakrand van maximaal 1 meter.
 - b. Beeldkwaliteitsplan, nieuw punt Installaties (eis): Als er installaties op het dak worden gerealiseerd dan zijn deze niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en kunnen ze aan het zicht onttrokken door een dakrand van maximaal 1 meter. Een andere optie is dat ze worden mee-ontworpen in de architectuur.
 - c. Beeldkwaliteitsplan onder Zijdelingse afstand tussen massa's (toelichting en eis): Het gaat om het creëren van optimale doorzichten, zowel op maaiveld (gebouwen in het groen) als tussen de gebouwen boven maaiveld. Er wordt geen minimale tussenmaat opgenomen omdat afhankelijk van het ontwerp ook gekozen kan worden voor een afwisseling van een kleine tussenmaat ten gunste van een grote tussenmaat op een andere plek. Of er sprake is van voldoende doorzichten op maaiveld hangt af van de variatie in massaopbouw, bouwhoogte en positionering gebouwen en zal daarop worden beoordeeld. Een verbindende plint tussen twee gebouwen is daarom beperkt mogelijk. Een aaneengesloten plint zorgt voor een gesloten doorzicht op maaiveld en is daarom niet toegestaan.
- XVII. Koper is zelf verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van het gekochte. Om de woningen te kunnen bouwen, zal eerst een terrein bouwrijp gemaakt moeten worden. Het zal voornamelijk bestaan uit opruimwerkzaamheden (waaronder, maar niet uitsluitend het verwijderen begroeiing/grasvelden en verhardingen en wat terreininrichtingselementen die vanuit de sport zijn overgebleven). Het voorbereiden van kabels en leidingen (NUTS-tracés) en riolering maakt hier ook onderdeel van uit. Het graven van de bouwkuip en het aanleggen van bouwwegen is voor de Koper in zijn hoedanigheid als ontwikkelaar.

(VOORBEREIDEN OP) WKO

XVIII. De gemeente heeft besloten om een collectorveld te realiseren met opslag in een WarmteKoudeOpslag (WKO). De WKO gaat de woningen en mogelijk ook de accommodaties van beide voetbalverenigingen en sporthal Wolfskamer voorzien van energie. Toekomst Energie heeft een rapport met een advies opgesteld hierover. Deze rapportage is bijgevoegd in bijlage 8.

XIX. Koper verplicht zich tot het volgende:

a. Algemene eisen

- i. Er geldt een aansluitverplichting van de appartementen op de collectieve warmte- en koudevoorziening (ZLT-net).
- ii. Tapwaterklasse: CW4.

b. Technische eisen

- i. Iedere woning wordt door Koper voorzien van een eigen combiwarmtepomp die geschikt is voor een intredetemperaturen die liggen tussen 8 – 25°C uit het ZLT-net en dient omschakelbaar te zijn naar vrije koeling.
- ii. De te selecteren warmtepompen hebben de volgende minimale rendementen (COP's):
 1. COP bij 10/35°C (W10/W35) volgens EN 14511: >5,9
 2. COP tapwater (EN 14825): >3
 3. Inhoud buffervat: 110 liter
- iii. Aanleg vloerverwarming met regeling en omschakelbaar voor winter en zomer bedrijf
- iv. Aanleg en aansluiting stroomvoorziening meterkast - warmtepomp (geschikt voor vermogen warmtepomp en juiste afzekering).
- v. Distributienet bestaande uit 2-pijpssysteem door gebouwen naar afzonderlijke woningen, geïsoleerd (met bijvoorbeeld Armaflex)
- vi. Diameter distributienet en berekende maximale flow ter goedkeuring indienen bij exploitant warmtenet.

c. Financiële eisen

- i. Koper is verplicht een eenmalige bijdrage aansluitkosten (BAK) te betalen te hoogte van € 7.200,-/woning, prijspeil 2026, wordt geïndexeerd op basis van de CBS-index voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW).
- ii. Vanwege de aansluiting van de woningen op het warmtenet zijn de (toekomstige) eigenaren van de woningen verplicht om de vaste (aansluit)kosten aan het warmtenet te betalen, zoals vastgesteld door de ACM. Voor 2026 is dit tarief vastgesteld op maximaal: € 273,31 excl. btw per jaar.
- iii. Voor de levering van koude zijn eveneens vaste (aansluit)kosten van toepassing, die door de ACM worden vastgesteld. Voor 2026 bedragen deze kosten: € 247,94 excl. btw per jaar.
- iv. Koper moet de NAW-gegevens van de eigenaren van de verkochte woningen doorgeven aan het warmtenet ter facturering van de vastrechtelijke kosten door de exploitant van het warmtenet.

d. Ruimtereservering

- i. Er dient ruimte gereserveerd te worden in de kelder of begane grond van ieder appartementencomplex waar de aansluiting van het warmtenet binnenkomt.
- ii. In iedere individuele woning dient ruimte gereserveerd te worden t.b.v. techniekruimte (voor plaatsing warmtepomp, buffervat, verdelers vloerverwarming etc.)
- iii. Aanleg distributieleidingen in het gebouw naar alle woningen via schachten. De exploitant van het warmtenet krijgt het gebruiksrecht over deze leidingen.

- iv. De distributieleidingen dienen minimaal per woning afsluitbaar te zijn met hand-afsluiters. De locaties van de afsluiters moeten altijd toegankelijk zijn voor de exploitant van het warmtenet.

Trafohuis en technische ruimte

- XX. Door koper moet, in overleg met Liander, ruimte worden gerealiseerd voor een trafohuis. Dit moet ruimtelijk goed worden ingepast. Deze dient, indien Liander dit toestaat, te worden gecombineerd met de onder XXI gespecificeerde technische ruimte t.b.v. de WKO.
- XXI. Voor de ontwikkeling van het appartementengebouw Havenzicht (hoek Bestevaer/IJsselmeerstraat) wordt een trafo gerealiseerd aan de zuidoostzijde van het te ontwikkelen gebied. Hiervoor wordt het maaiveld opgehoogd (peil maaiveld Havenzicht). Mogelijk kan die trafo worden uitgebreid of is een combinatie mogelijk.
- XXII. In het ontwerp moet door Koper een ruimte moeten worden gereserveerd voor een door het warmtebedrijf in oprichting te realiseren technische ruimte voor deze WKO-installatie. Omdat Koper en de installateur van de WKO in zekere mate afhankelijk zijn van elkaar, levert Koper op verzoek van de gemeente de redelijkerwijs benodigde informatie of input ten behoeve van de (voorbereiding van) het selectietraject, bijvoorbeeld ten aanzien van het nog op te stellen bestek voor het selecteren van de WKO-installateur, de uitgangspunten waaronder een gemeentelijk warmtebedrijf dient te opereren, en het bij de aanleg van de WKO meedenken over de wijze van inpassing in het projectgebied. Daarnaast gelden de eisen zoals opgenomen in paragraaf 7.
- XXIII. De grond onder de technische ruimte en het trafohuis zullen ofwel bij oplevering om niet worden overgedragen aan de gemeente of in zijn geheel niet worden verkocht aan Koper, hiervoor wordt de voor de gemeente financieel en fiscaal meest aantrekkelijke optie gekozen.

Afvalinzameling woningbouw

- XXIV. Koper verplicht zich ruimte te reserveren in het openbaar gebied voor toekomstige ondergrondse containers. Het aantal en de randvoorwaarden dienen vroegtijdig te worden afgestemd met de Grondstoffen- en Afvalstoffen Dienst (GAD). Het inpassen van ondergrondse containers is integraal onderdeel van de opdracht.

OPENBARE RUIMTE

- XXV. De openbare ruimte is feitelijk de ruimte die overblijft nadat het sportpark is verkleind en de gebouwen zijn gebouwd. Deze ruimte is (afhankelijk van bouwplan Koper) te verdelen in:
 - a. Verkeer
 - b. Parkeren
 - c. Groen (inclusief eventueel water)
 - d. Beweegvriendelijke voorzieningen

Hierna zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de 'OPENBARE RUIMTE' benoemd.

(Sociale) veiligheid

- XXVI. Koper verplicht zich tot het op die wijze ontwerpen en realiseren dat de (sociale) veiligheid binnen het projectgebied gewaarborgd wordt. De openbare ruimte, zowel rondom de gebouwen als het parkeerterrein, moet een sociaal veilige inrichting krijgen. Dit betekent open zichtlijnen, voorkomen van anonimiteit rond de gebouwen en op de parkeerplaats en realiseren van voldoende verlichting.
- XXVII. Ook moeten de voorzieningen en gebouwen goed bereikbaar zijn voor o.a. hulpdiensten en moeten vluchtroutes en toegangen goed worden ontsloten.

LIOR (Leidraad Inrichting en beheer Openbare Ruimte)

- XXVIII. De door Koper te realiseren inrichting van de buitenruimte (met name de openbare ruimte) dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen, zoals vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Huizen.

De inrichting van de buitenruimte moet beheervriendelijk en vandalismebestendig worden gematerialiseerd. Duurzaam beheer wordt in de toekomst steeds belangrijker. Daarom moeten de materialen zo gekozen worden dat veranderingen in beheerintensiteit geen invloed hebben op de beeldkwaliteit of technische staat.

Toegankelijkheid

- XXIX. Koper stemt het ontwerp van de openbare ruimte af op mindervaliden, rolstoelgebruikers en voetgangers met bijvoorbeeld een visuele handicap. Hiervoor dient het ontwerp via de gemeente te worden afgestemd met het Toegankelijkheidspanel van de gemeente Huizen.

Verkeer/mobiliteit

- XXX. Voor de ruimtelijke uitgangspunten waar Koper aan dient te voldoen wordt verwezen naar het Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer (zie bijlage 1).
- XXXI. Het ruimtebeslag is getoetst op de benodigde verkeerstechnische ruimte (CROW). Maximaal 0,10 m restzetting over 30 jaar voor de verhardingen in de openbare ruimte. Ontwerpleeftijd voor wegen moet gedimensioneerd worden op 60 jaar.
- XXXII. De gebiedsontsluiting inclusief fietspaden en de aansluiting hierop moeten worden uitgevoerd in asfalt. De erftoegangswegen en parkeerterreinen bestaan voornamelijk uit elementenverharding (LIOR 1.0 Huizen).
- XXXIII. Het systeem dient zodanig te worden gepland, ontworpen, aangelegd en gerehabiliteerd dat geschikte onderhoudsactiviteiten veilig kunnen worden uitgevoerd zonder risico's voor de gezondheid.
- XXXIV. Bureau Exante heeft een haalbaarheidsonderzoek gedaan voor de verkeerssituatie van deze inbreidingslocatie, aangezien zowel deze ontwikkeling als andere ontwikkelingen in dit gebied zorgen voor een toename van het verkeer (zie bijlage 3). Vervolgens wordt nader onderzocht welke eisen moeten worden gesteld aan de extra ontsluiting aan de Bestevaer (ter hoogte van de Baanbergerweg), mede gelet op de busroutes en het vrachtverkeer, in combinatie met veilige fietspaden en voetgangersoversteekplaatsen. Dit onderzoek is ten tijde van de publicatie van dit PvE nog in uitvoering. De resultaten worden naar verwachting in april 2026 gepubliceerd en vervolgens gedeeld.

Groen

- XXXV. Voor de ruimtelijke uitgangspunten waar Koper zich bij realisatie aan dient te houden wordt verwezen naar het Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer (zie bijlage 1).
- XXXVI. De conclusies en aanbevelingen uit het Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer (hoofdstuk 5), zullen door Koper moeten worden opgevolgd. Dat betekent vooral een goed ecologisch werkprotocol opstellen, een aerius-berekening uitvoeren en de juiste vergunningen aanvragen.
- XXXVII. Het Groenstructuurplan gemeente Huizen, het Bomenbeleidsplan en Natuurwaardenkaart zijn van toepassing. Dat betekent voor het ontwerp van dit gebied o.a. het volgende:
- a. De bomen langs de randen (zowel binnen als buiten) van het plangebied dienen behouden te blijven. Schade aangebracht tijdens de bouwwerkzaamheden dient door Koper te worden gecompenseerd (e.e.a. conform het Bomenbeleidsplan).
 - b. Daar waar mogelijk nieuwe groenstructuren (buiten het sportpark) aanbrengen in afstemming met de groenbeheerders. Bij het ontwerpen van de nieuwe groenstructuren

rekening houden met de wens om de buitenruimte zo biodivers en duurzaam mogelijk in te richten.

- XXXVIII. Het parkeerterrein wordt door Koper voorzien van kwalitatief goede, gebiedseigen bomen, passend binnen het ontwerp en het totale inrichtingsplan, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de huidige beplanting.

Water

- XXXIX. Voor de ruimtelijke uitgangspunten wordt verwezen naar het Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer (zie bijlage 1).
- XL. De ontwikkeling moet vanwege de toename van de hoeveelheid verharding voldoende waterberging hebben. De inrichting van het te ontwikkelen gebied dient te voldoen aan de voorkeurs trits: vasthouden, berging en afvoeren. Het waterhuishoudkundige plan dient afgestemd te worden met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Er moet minimaal worden voldaan aan de eisen van het Waterschap ten aanzien van waterberging (watertoets). In de omgevingswet wordt dit de “weging van het waterbelang” genoemd.
- XLI. De uitgangspunten voor waterberging in de vorm van oppervlaktewater zijn vastgelegd in de LIOR, hoofdstuk 9. Als het creëren van waterberging door middel van oppervlaktewater niet mogelijk is moet worden onderzocht in welke mate er via bovengrondse infiltratievoorzieningen voldoende berging kan worden gerealiseerd (zie hoofdstuk 7 van de LIOR).
- XLII. Indien aangetoond kan worden dat bovengrondse berging niet mogelijk is mag ondergrondse berging worden toegepast, bijvoorbeeld in de vorm van IT-riolering.
- XLIII. Indien hemelwater afgevoerd wordt afgevoerd op het oppervlaktewater dient het HWA-stelsel een capaciteit te hebben van T=2 van Rioned. Indien gebruik gemaakt wordt van infiltratie dient het systeem ontworpen te zijn op tenminste T=10 van Rioned.

Riolering

- XLIV. Uitgangspunt is dat Koper een gescheiden rioleringsstelsel realiseert. Het terrein dient klimaatadaptief te worden ingericht. Dit betekent dat het hemelwater zoveel mogelijk op het terrein (zie onder 16 Water) en het afvalwater op het gemeenteriool afgevoerd dient te worden.
- XLV. Het vuilwatersysteem dient tenminste een berging te hebben om al het afvalwater wat vrijkomt tenminste 24 uur te kunnen bergen.
- XLVI. De inhoud van het vuilwater rioolsysteem dient groter of gelijk te zijn aan het debiet wat vrijkomt bij het spuien van de WKO.
- XLVII. Het rioolsysteem dient in zijn geheel in openbare grond te liggen.
- XLVIII. Koper realiseert een gemaal. Het gemaal dient het vuilwater stelsel in maximaal 4 uur leeg te kunnen pompen
- XLIX. De capaciteit van het gemaal dient voldoende te zijn om het spuiwater wat vrijkomt uit de WKO binnen 1 uur af te voeren.

Openbare verlichting

- L. De door Koper te realiseren openbare verlichting dient te voldoen aan de NPR 13201 en LIOR 1.0 Huizen. Hiervoor dient een lichtplan te worden opgesteld, waarbij rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid om bestaande lichtmasten (en armaturen) her te gebruiken.
- LI. Lichtmasten dienen buiten de kroonprojectie van bomen te worden geplaatst en buiten de obstakelvrije ruimte van een rijstrook, fietsstrook of fietspad.
- LII. Hierbij dient ook het bestaande parkeerterrein bij HSV De Zuidvogels te worden meegenomen. Het is er nu te donker waardoor het onveilig is. Eis L is hier ook op van toepassing.

Afstemming maatschappelijke organisaties en omwonenden De Wolfskamer

- LIII. Sportpark De Wolfskamer biedt ruimte aan diverse verenigingen en andere organisaties, zoals het Elan College, die vrijwel het gehele jaar door drukbezocht worden voor wedstrijden, trainingen, lessen etc. De gebruikers komen per auto, per scooter, per fiets of lopend naar het sportpark. Het huidige aantal parkeerplekken (inclusief de tijdelijk opgeheven parkeerplekken voor project Havenzicht) voor zowel auto's, scooters als fietsers is uitgangspunt. Van belang is dat de bereikbaarheid naar deze activiteiten gegarandeerd blijft. Mocht de bereikbaarheid vanwege de (bouw)werkzaamheden tijdelijk niet op de normale manier kunnen plaatsvinden, dan dient Koper in afstemming met de gemeente en de betreffende organisaties vervangende voorzieningen te treffen, zowel voor de toegang tot de voorzieningen als voor parkeren.
- LIV. Als de (bouw)werkzaamheden van Koper starten zijn ook de woningen van project Havenzicht in gebruik. Ook de bereikbaarheid en parkeren voor deze bewoners dient te worden gegarandeerd.
- LV. In het BLVC plan dient Koper rekening te houden met zowel de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen als met de toegankelijkheid van de bestaande voorzieningen en activiteiten. Koper doet hiertoe een voorstel.

Oplevering en teruglevering Openbare Ruimte

- LVI. De door de Koper te realiseren Openbare Ruimte wordt zodanig ontworpen, uitgevoerd en opgeleverd dat deze zonder aanvullende werkzaamheden door de Gemeente in eigendom en beheer kan worden overgenomen.
- LVII. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. De inrichting, materialen, beplanting en voorzieningen voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) en de beheerkaders van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Huizen.
 - b. Alle onderdelen worden uitgevoerd volgens de geldende civieltechnische en groenbeheer-normen, met een minimale ontwerplevensduur van 30 jaar voor verhardingen en 15 jaar voor beplanting.
 - c. De feitelijke oplevering vindt plaats in aanwezigheid van de Gemeente en wordt vastgelegd in een Proces-Verbaal van Oplevering, waarin tevens de grenzen van de terug te leveren openbare ruimte worden bepaald, overeenkomstig artikel 8 van de Grondverkoop- en Realisatieovereenkomst.
 - d. Voorafgaand aan de overdracht verstrekt Koper aan de Gemeente een opleverdossier met as-built-tekeningen, revisiebestanden, garantiebewijzen en onderhoudsadviezen.
 - e. De opgeleverde openbare ruimte dient vrij te zijn van gebreken en gedurende minimaal twee (2) jaar na overdrachtsdatum onder garantie te staan voor herstel van gebreken aan verhardingen, beplanting en civieltechnische werken.

LVIII. **Bijlagen**

Bijlage 1: Ruimtelijk kader ontwikkeling De Wolfskamer

Bijlage 2: LIOR-gemeente Huizen

Bijlage 3: Haalbaarheidsonderzoek Exante (4 oktober 2023) Inbreidingslocatie Wolfskamer Gemeente Huizen

Bijlage 4: Parkeernormennota 2025

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6: Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Resultaten sonderingen

Bijlage 8: Rapport Toekomst Energie