

1. Inleiding

1.1. Context en aanleiding

De gemeente Albrandswaard zet in op het realiseren van nieuwe woningen. Er is een maatschappelijke vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen. Bewoners van de kernen willen graag in de buurt blijven wonen, maar er zijn niet voldoende of geen passende woningen te vinden. Op meerdere plekken in de gemeente worden de mogelijkheden onderzocht om woningen toe te voegen. De Omloop is een van die (relatief omvangrijke) locaties.

De provincie Zuid-Holland heeft in december 2020 een proactieve aanwijzing gegeven aan de gemeente Albrandswaard met daarin de opgave voor minimaal 100 sociale woningen binnen het plangebied De Omloop in Rhoon. Het sportpark De Omloop dient hiervoor verplaatst te worden. De gemeente Albrandswaard is voornemens het huidige sportpark De Omloop te verplaatsen naar een locatie aan de oostzijde van de Omloopseweg.

De gemeenteraad heeft in december 2023 besloten de grex te openen voor de woningbouwontwikkeling en daarnaast een investeringsbesluit te nemen voor de realisatie van het nieuwe sportpark.

Deze Nota van Uitgangspunten (N.v.U.) gaat alleen over de woningbouwlocatie. Voor het nieuwe sportcomplex wordt een aparte Nota van Uitgangspunten opgesteld.

1.2. Plangebied

Het sportpark de Omloop wordt op dit moment gebruikt door meerdere verenigingen. Er is een voetbalvereniging, een sportvereniging en een muziekvereniging gehuisvest op het terrein. De muziekvereniging maakt gebruik van het gebouw Omloopseweg 6g te bereiken via het sportpark. De velden zijn omringd met volwassen bomen en struiken.

Het sportpark de Omloop ligt aan de Omloopseweg. Deze weg is verbonden met de Essendijk aan de zuidzijde en de Rijsdijk aan de noordzijde. Aan de west- en noordzijde van de sportvelden is de afgelopen jaren de wijk Essendael gerealiseerd. Aan de oost- en zuidzijde ligt het buitengebied van Albrandswaard. De zuidelijke polders zijn onderdeel van het Buitenland van Rhoon. De direct aangelegen polder aan de oostzijde is geen onderdeel van het PMR-gebied Buitenland van Rhoon.



Figuur 1. Luchtfoto van de gemeente Albrandswaard met in het rode kader de locatie van De Omloop.



2. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

2.1 Programma

De realisatieagenda regio Rotterdam van de provincie Zuid-Holland is van toepassing op de ontwikkeling van De Omloop. Het rijksbeleid is nog niet vastgesteld, maar het wetsvoorstel; Versterking regie volkshuisvesting is begin maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd. Deze wet zorgt ervoor dat overheden beter en sneller kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gaat worden gebouwd.

De gemeentelijke verordening sociale huur en middeldure huur uit 2021 sluit hier deels op aan en zal waar nodig worden geactualiseerd. In de nog te actualiseren gemeentelijke verordening zal vooral worden ingezet op meer grip op het sociale bouwdeel. Dit zal als uitgangspunt en toetsingskader worden gehanteerd.

We hanteren de volgende categorieën voor woningprijzen (prijspeil 2023). Het gaat hierbij om VON-prijzen.

Tabel 1. Categorieën van woningprijzen

Huur/Koop	Omschrijving	Woningprijs	Sociaal, Betaalbaar of Duur
Huur	Sociale huur	< € 808	Sociaal
	Middeldure huur	€ 808 tot € 1.075	Betaalbaar
	Dure huur	> € 1.075	Duur
Koop	Middeldure koop 1	< € 275.000	Betaalbaar
	Middeldure koop 2	€ 275.000 tot € 355.000	Betaalbaar
	Dure koop	> € 355.000	Duur

Voor De Omloop betekent dit het volgende:

In het stedenbouwkundige ontwerp van De Omloop wordt uitgegaan van de nieuwbouw van maximaal 360 woningen waarvan:

- $\frac{1}{3}$ sociale woningen
- $\frac{1}{3}$ middeldure woningen
- $\frac{1}{3}$ vrije sector woningen

Doelgroepen

De nieuwe woningen dienen gericht te zijn op starters, ouderen, gezinnen en kwetsbare doelgroepen zoals spoedzoekers, GGZ, ex-delinquenten, Vluchtelingen/Statushouders.

Typologie

Het aandeel grondgebonden woningen is circa $\frac{2}{3}$ en het aandeel appartementen is circa $\frac{1}{3}$. Bij appartementen gaat aandacht ook uit naar geclusterde woningen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte.

Technische eisen woning

De woningen hebben een gezond binnenmilieu door het toepassen van een slim en goed ventilatiesysteem, dat energiezuinig is, geen (koude) tocht veroorzaakt en zorgt voor afvoer van

vervulde lucht en aanvoer van frisse buitenlucht. Daarnaast dient oververhitting in de woning te worden voorkomen

De woningen moeten voldoen aan het Convenant Klimaatadaptief bouwen. De minimale eisen van dit Convenant staan beschreven op de website: www.bouwadaptief.nl

2.2 Stedenbouw

De randen van het plangebied bevatten sterke ruimtelijke kenmerken:

- Benadruk de dorpsrand aan zijde Omloopseweg door appartementen
- Maak gebruik van de Essendijk als landschappelijk element (met bijzonder woonmilieu)
- Watergang langs Mesdagstraat maakt de verbinding met de parkachtige speelplek bij de Piet Mondriaan Allee in Essendael. (Aansluiten op de recent gebouwde wijk Essendael.)
- Van Gogh Allee is de hoofdontsluiting van Essendael, met daaraan gelegen (sociale) appartementen.

Ruimtelijk

Het aantal installaties en losse gebouwtjes zoveel mogelijk te beperken door slim te ontwerpen.

2.2.1 Speelruimte

Voor een leefbare wijk is o.a. speelruimte waar alle kinderen kunnen spelen, waar alle bewoners een stem in hebben gehad en waar ontdekken, ontmoeten en ontwikkelen centraal staat voor alle leeftijden in een groene en waterrijke omgeving.

De eisen aan de verdeling, inrichting en omvang van de speelruimte zijn gedefinieerd in hoofdstuk 13 van de LIOR d.d. november 2023. Bij het vastleggen van afspraken met marktpartijen in een overeenkomst zal de laatst vastgestelde LIOR als uitgangspunt voor de plannen van toepassing worden verklaard.

2.3 Openbare ruimte

Groen

- Kijk altijd naar de laatste ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie en pas deze toe.
- Ecologische verbetering van het gebied is noodzakelijk.
 - Geen vlak gras wanneer dit niet noodzakelijk is.
 - Geen snippergroen toepassen: kleine oppervlakten groen voorkomen.
- Karakter groen
 - Overgang naar polder
 - Eigen sfeer/identiteit creëren: meer natuurlijk, minder gecultiveerde beplanting.
- Bestaande bomenstructuur handhaven:
 - Bomen van de 1^e grootte langs (voormalige) sportvelden.
 - In de straten lange rijen parkeerplaatsen onderbreken met groen, o.a. met bomen.
 - Voor de biodiversiteit en kwetsbaarheid van de structuur is het nodig om verschillende soorten bomen toe passen.
- Parkachtige ruimte toevoegen
 - Belangrijk voor verblijfskwaliteit van de openbare ruimte: toepassen van speelplekken, zitgelegenheid, afwisselende sfeer
 - Belangrijk voor waterberging (met o.a. wadi's)

- Groen in de straten
 - Grasbetontegels in parkeervakken
 - Water passerende bestrating toepassen
- Groen voor de woning
 - Overgang privé – openbaar altijd met beplanting. Daar moeten duidelijke beheerafspraken voor gemaakt worden en vastgelegd in contract.
 - 50% van de voortuin moet groen zijn.
 - Gevelbeplanting en/of pergola's toepassen; kan alternatief zijn voor gebrek aan ruimte voor I --> hittestress en ecologische structuur.
 - Bij appartementen: houdt rekening met de buitenruimte van appartementen in de plint. Houdt rekening met beheer groen/verharding. Eventueel beheer-strook toepassen.

Water

Het is van belang om het water en groen zoveel mogelijk te clusteren en zo mogelijk met elkaar te verbinden. Hierdoor ontstaat er een stevige, robuuste groen- en waterstructuur, die minder kwetsbaar is, meer (gebruiks)kwaliteit heeft en meer potentie om interessante flora en fauna te huisvesten. Waar mogelijk inzetten op gesloten watersystemen: een watersysteem op gebiedsniveau dat drinkwater, regenwater (blauw) en afvalwater (grijs & zwart) koppelt tot één systeem.

- Water inzetten als kwaliteit voor de woonomgeving
- Compensatie voor verharding (14%) wanneer geen groene daken, water passerende verharding en/of waterbuffering in het plangebied is opgenomen. Zo veel mogelijk natuurvriendelijk oevers
- Bij Essendijk bestaande lijn aanhouden.
- Doel: Water zoveel mogelijk opvangen in openbare ruimte: grasbeton tegels, waterpasserende bestrating, oppervlaktewater. Riool als laatste optie.
- Afkoppelen van regenpijpen.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Architectuur

- Nieuwe wijken in Rhoon worden in 1 stijl ontworpen. Gebouwen zijn familie van elkaar. Dit betekent dat de architectuur aansluit op de recent aangelegde wijk Essendael, waar deze ontwikkeling onderdeel van is. Langs herkenbare stedenbouwkundige ruimten hebben gebouwen dezelfde architectuur. Zie bijvoorbeeld Valckesteyn in Poortugaal waar langs de watergang, aan het fietspad en in de woonstraten aan beide zijden dezelfde uitstraling te vinden is.
- Appartementen zijn vaak een verbijzondering in de wijk qua architectuur.
- Installaties worden meegenomen in de architectuur.

3.2 Openbare Ruimte

- Net zoals de architectuur aansluit op de recent aangelegde wijk Essendael, zo sluit de openbare ruimte hier ook op aan.
- De openbare ruimte wordt ingericht conform Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).
- De openbare verlichting voldoet aan de (OVL)-kwaliteitseisen zoals opgenomen in de hiervoor genoemde LIOR
- Afvalinzameling dient te geschieden volgens de uitgangspunten die zijn opgenomen in bijlage 3
- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met het Groenbeleidsplan. Op dit moment is het Groenbeleidsplan nog niet verankerd in de LIOR en op punten waar een conflict bestaat tussen het Groenbeleidsplan en de LIOR dient het Groenbeleidsplan als leidend te worden beschouwd. In bijlage 2 zijn de missie en ambitie van het Groenbeleidsplan opgenomen.

4. Mobiliteit

4.1 Inleiding

Om het autogebruik terug te dringen is het belangrijk om inwoners te verleiden tot andere vormen van mobiliteit. Hierbij kan gedacht worden aan het stimuleren van wandelen en fietsen, deelmobiliteit (fiets/scooters), verbeteren van het openbaar vervoer en/of verbeteren van de fietsinfrastructuur naar deze knooppunten.

Bereikbaarheid

Voor de locatieontwikkeling van De Omloop is in april 2022 door Goudappel een verkeersrapport opgesteld voor het gehele plangebied, dus zowel de ontwikkeling van het nieuwe sportpark als de woningbouwontwikkeling. Het plangebied voor de woningbouw sluit aan op de bestaande ontwikkeling Essendael en kent een zuidoostelijke ligging ten opzichte van het centrum van Rhoon. De Omloop wordt ingesloten door polders en diverse wegen, zoals de Essendijk, Rijsdijk, Omloopseweg en Van Gogh Allee.

Deze ligging maakt het lastig om De Omloop te ontwikkelen zonder aanpassingen in de wegenstructuur aan te brengen, zoals het verbreden van diverse profielen en het afsluiten van een aantal bestaande wegen om verkeer de gewenste route te laten rijden.

Het plangebied ligt op korte afstand van de metro, wat het aantrekkelijk maakt om te fietsen. Ander openbaar vervoer is er alleen in de vorm van een buurtbus, deze verbindt Poortugaal met Rhoon en Barendrecht via de metrostations.

Het is ook denkbaar dat in de toekomst er een aantal deelauto's in De Omloop geplaatst zullen worden. Deelauto's verlagen het private autobezit en het aantal autokilometers. Daarnaast zorgt het voor een lagere parkeerdruk.

4.2 Voetganger

De openbare ruimte voor voetgangers moet voldoen aan de meest recente CROW-richtlijnen op het gebied van toegankelijkheid. Looproutes van en naar omliggende wijken. Voldoende ruimte in openbare ruimte voor voetganger.

4.3 Fiets

- De wijk aansluiten bij de Willem de Kooning Allee, de Van Gogh Allee en op de Omloopseweg
- De Essendijk moet bereikbaar blijven vanuit De Omloop;
- Het nieuwe sportpark moet bereikbaar worden voor fietsers door de woningbouwlocatie zo goed mogelijk aan te takken. Conflicten tussen fiets en auto wordt vermeden door het parkeerterrein van het sportpark zo noordelijk mogelijk te leggen
- Fietsroutes door de wijk zoveel mogelijk scheiden van autoroutes
- Voldoende fietsparkeren op eigen terrein voor alle functies, ook voor bezoekers.

4.4 Auto

- De wijk wordt ontsloten vanaf de Omloopseweg en de Van Gogh Allee
 - Maximaal 100 woningen via Van Gogh Allee ontsluiten conform rapport Goudappel;
 - Overige ontsluiting vindt plaats via Omloopseweg, Hoogeweg en Nijverheidsweg.
- Profiel wegen
 - Wegen met ontsluitend karakter (Omloopseweg, Hoogeweg): rijbaan van 5,8m met eenzijdig trottoir van 2m, tenzij aan beide zijden woningen worden ontwikkeld;
 - Wegen met verblijfsfunctie (overige wegen binnen plangebied): rijbaan van 4,8m met trottoir van 2m aan beide zijden, tenzij er geen woning aan gelegen is.
 - Aansluitend dient de Nijverheidsweg voorzien te worden van fietsstroken van minimaal 2m breed.
- Met de realisatie van De Omloop zullen een aantal kruisingen aangepast moeten worden:
 - Rivierweg – Rijsdijk omvormen tot een T-splitsing, waarbij de verbinding Rivierweg – Rijsdijk west – Van Gogh Allee open blijft voor autoverkeer. De Rijsdijk Oost wordt afgesloten met een fietsdoorsteek conform CROW-maatvoeringen.
 - Hoogeweg – Essendijk – Omloopseweg zal op een verkeersveilige manier ontsloten moeten worden. Gedacht kan worden aan het type bajonet, waarbij er ook gekeken kan worden naar de voorrang (bv. Essendijk in voorrang houden).
 - Nijverheidsweg – Hoogeweg zal aangesloten moeten worden middels een uitritconstructie conform CROW.
 - Afsluiten van de Omloopseweg naar de Essendijk voor gemotoriseerd verkeer
- Het nieuwe sportpark moet bereikbaar worden voor fietsers door de woningbouwlocatie zo goed mogelijk aan te takken. De confrontatie van auto en fietser wordt vermeden door het parkeerterrein van het sportpark zo noordelijk mogelijk te leggen
- Parkeren volgens de geldende CROW-normen: matig stedelijk, rest bebouwde kom en uitgaan van de gemiddelde norm, in de norm is aandeel bezoekers van 0,3 pp/woning meegenomen. Bij de functies die niet genoemd zijn zal in overleg met de gemeente een parkeernorm moeten worden toegepast.
- Voor de afmetingen van het parkeren de geldende maatvoering van CROW aanhouden.
- Draaicirkels en afmetingen moeten van dermate omvang zijn dat vuilniswagen/brandweerauto overal in de wijk kan komen.
- Gebouwd parkeren niet toepassen onder sociale en middeldure woningen.

4.4.1 Deelmobiliteit

Het aanbod van deelmobiliteit is de afgelopen jaren toegenomen. Waar het begon met deelauto's heeft ook de deeltweewieler inmiddels zijn plek gevonden in de openbare ruimte. In Albrandswaard zijn op dit moment alleen deelauto's in gebruik.

Bij woningbouwontwikkelingen kan de parkeerbehoefte worden teruggebracht door het inzetten van deelauto's. Dit heeft niet alleen een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit, maar draagt ook bij aan de biodiversiteit, de gezondheid en het klimaatbestendig maken van de openbare ruimte.

Indien deelauto's bij een woningbouwontwikkeling structureel onderdeel uitmaken van de plannen en in de basis minimaal 10 jaar beschikbaar zijn/komen voor de woningbouwontwikkeling kan een reductie van het aantal te realiseren parkeerplaatsen worden toegepast. Medio 2024 worden (nieuwe) parkeer- en mobiliteitsnormen vastgesteld. Kaders en uitgangspunten bij de inzet van deelmobiliteit en meer specifiek deelauto's zullen daarbij geconcretiseerd worden.

5. Duurzaamheid

5.1 Inleiding

Begin 2021 is de 'Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 2021-2025' door de gemeenteraad van Albrandswaard vastgesteld. Deze uitvoeringsagenda is de paraplu voor alle thema's binnen de klimaatopgave, zoals bijvoorbeeld mobiliteit, energie en wonen. Naast onze inhoudelijke uitgangspunten is de uitvoeringsagenda tevens voorzien van een financiële onderbouwing.

De gemeente heeft zich ten doel gesteld de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% terug te dringen, ten opzichte van het peiljaar 1990. Het uiteindelijke doel is om de CO₂-uitstoot in 2050 met 95% te verminderen. De gemeente wil afscheid nemen van fossiele energie en (geleidelijk) overgaan op 100% duurzaam opgewekte energie.

We willen Albrandswaard zo goed mogelijk 'water robuust' en 'klimaatbestendig' inrichten. Zodat we de gevolgen van de klimaatverandering goed kunnen opvangen, en vitale en kwetsbare objecten zo min mogelijk (over)last ondervinden.

'Albrandswaard wordt een klimaatneutrale gemeente. Wij hebben dit gerealiseerd in 2050 (wettelijk kader) en waar mogelijk eerder. We werken de komende jaren aan een duurzame en groene gemeente. We gaan zo zuinig mogelijk om met grondstoffen en de natuur. Het verduurzamen van woningen moet betaalbaar blijven'

'Wonen is meer dan alleen het stapelen van stenen. Het gaat om de balans tussen wonen, groen en infrastructuur. Hierbij spelen duurzaamheid, circulariteit en leefbaarheid een grote rol'

'We richten onze buitenruimte klimaat adaptief in waar dit mogelijk is. Woningbouwprojecten worden zoveel mogelijk circulair uitgevoerd'

(Raadsakkoord 2022-2026)

De uitgangspunten zijn van toepassing op de nieuw te bouwen woningen. De uitgangspunten zijn zowel op gebiedsniveau als ook op gebouwniveau geformuleerd. Het is immers van belang om al zo vroeg mogelijk in het proces na te denken over alle mogelijke ruimtelijke en financiële consequenties.

Elektrisch vervoer en laadinfrastructuur

De transitie naar zero-emissie vervoer – waaronder elektrisch vervoer (EV) - staat hoog op onze agenda. Wij vinden het belangrijk om mobiliteit te verduurzamen en minder CO₂-uitstoot te realiseren. Een geschikt laadnetwerk bestaande uit publieke, semipublieke en private laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen is daarvoor een cruciale voorwaarde. In de laadvisie Albrandswaard zijn de uitgangspunten/randvoorwaarden voor het elektrisch laden van voertuigen opgenomen, voor zowel het bestaande terrein als de nieuwbouwontwikkeling. Dit betekent o.a. de buitenruimte voorbereiden op de komst van laadpalen.

5.2 Energie en warmte

Met de stip op de horizon om in 2050 een (nagenoeg) CO₂-neutrale gebouwde omgeving te hebben gerealiseerd, gaan wij uit van de volgende uitgangspunten:

- Energieneutraliteit op woningniveau
- Gezond binnenklimaat
- Integraal ontwerp met low-tech oplossingen
- Afwegingskader milieubelasting vs. Uitgangspunten energie

Zonnepanelen zijn bij voorkeur een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de daken of worden aangelegd in een eenduidige en symmetrische figuratie.

5.3 Klimaatadaptatie

De gemeente heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen niet vastgesteld, maar onderschrijft de doelstellingen uit het Convenant wel. De doelen en eisen gebruikt de gemeente voor nieuwe plannen. Het doel van het Convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit¹.

- Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.
- Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.
- Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar
- Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.
- De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.

5.4 Circulaire grondstoffen

De gemeente is voorstander van het gebruik van circulaire grondstoffen en zal in overleg met marktpartijen aansturen op een verhoging van het gebruik hiervan.

¹ [Klimaatadaptief bouwen - Provincie Zuid-Holland](#)

6. Milieu

Onder de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024) hebben gemeenten meer afwegingsruimte op het gebied van milieu. Hiermee kan de gemeente lokale normen op bepaalde milieuthema's opstellen binnen de bandbreedte van het Rijk. Dit geldt voor de thema's: lucht, externe veiligheid, geluid (ook van verkeer), trilling, geur veehouderijen en bodem. De milieuregels staan o.a. in het Omgevingsplan. De ambities worden opgenomen in de Omgevingsvisie of een programma. De Omgevingsvisie van Albrandswaard wordt geactualiseerd en dient nog vastgesteld te worden. De grondslag van het op te stellen Omgevingsplan zal liggen in de geactualiseerde Omgevingsvisie.

Voor de locatie De Omloop zijn in een eerder stadium verschillende omgevingsaspecten onderzocht deze onderzoeken dienen geactualiseerd te worden en verder te worden aangevuld met onderwerpen die in het kader van de omgevingsvisie nog niet zijn onderzocht/beoordeeld.

6.1 Geluid

Akoestisch onderzoek

Het is van belang om in een vroegtijdig stadium onderzoek te doen naar de geluidbelasting in het gebied. Dit onderzoek betreft zowel de invloed van wegverkeerslawaaï, industrielawaai als bedrijven en milieuzonering.

In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen aanwezig en het gebied kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig waarvan mogelijk hinder ondervonden kan worden of die mogelijk door de nieuwbouw worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Specifieke aandacht dient er te zijn voor:

- De geluidsinvloed van de muziekvereniging;
- De afstand tussen sportpark en omliggende woningen (de richtafstand ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk);
- Verkeersaantrekkende werking en geluid vanwege parkeren;
- De aanwezigheid van een stiltegebied.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan het nodig zijn maatregelen te treffen. Dit kan een bronmaatregel zijn (als het aanbrengen van stil asfalt), een overdrachtsmaatregelen (als het plaatsen van een scherm) of maatregelen in het bouwproject of aan de woningen (meer afstand creëren tussen bron en woning, geluidluwe buitenruimtes, slaapkamers aan de geluidluwe zijde, geluidwerende of dove gevels, etc.).

6.2 Externe veiligheid

Uit een eerste quickscan blijkt dat er geen risicovolle en kwetsbare objecten in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn die van negatieve invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

Andersom vormt het planvoornemen geen belemmering voor de risicovolle en kwetsbare inrichtingen en objecten.

6.3 Bodem

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt aanbevolen om een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uit te voeren ter plaatse waar herontwikkeling gaat plaatsvinden en waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Daar waar puin in de bodem wordt aangetroffen dient, ongeacht de gradatie, een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd te worden. Indien het asfalt wordt verwijderd t.b.v. de geplande herontwikkeling wordt aanbevolen deze te onderzoeken op dikte, opbouw en teerhoudendheid (chemische kwaliteit) om de hergebruik dan wel afzetmogelijkheden te kunnen bepalen. Tevens wordt aanbevolen om het onderliggende fundatiemateriaal (waar aanwezig) te onderzoeken om inzicht te krijgen in het type en de hoeveelheid materiaal alsmede de hergebruiks- en verwerkingsmogelijkheden ervan.

Als aandacht parameters worden aangemerkt:

- Bebouwing: Vooralsnog is er onvoldoende informatie bekend om de gehele locatie als asbestverdacht aan te merken. Mogelijk zijn op locaties waar oude gebouwen hebben gestaan nog resten asbest aanwezig.
- Grond: zware metalen, PAK, minerale olie, OCB's, PCB's en asbest
- Grondwater: zware metalen, minerale olie, vluchtige olie, vluchtige aromaten en VOCI

6.4 Water

In paragraaf 2.3 zijn de uitgangspunten beschreven die gelden voor de wateropgave. Als toetsingscriterium geldt de actuele Waterschapsverordening Hollandse Delta. Thans is de wateropgave 14% bij toename van het aandeel verhard oppervlak. Daarbij zijn er mogelijkheden om tot minder compensatie dan die 14% te komen door toepassing van bijvoorbeeld groene daken, water passerende verharding en waterbuffering in het gebied.

6.5 Milieuzonering

In het gebied vinden een aantal (maatschappelijke) activiteiten plaats met mogelijke invloed op de ontwikkellocatie. Dit betreffen o.a. de Muziekvereniging De Volharding, de nieuwe sportvelden en mogelijk de Manege De Hooge Stee.

Naar de invloed van deze activiteiten moet onderzoek worden verricht in het kader van Bedrijven en milieuzonering. Met name geluid speelt daarbij een rol, maar ook mogelijk geur. Hierbij dient uit te worden gegaan van de typering 'rustige woonwijk'.

6.6 Verkeer

Door Goudappel is eerder een verkeersonderzoek uitgevoerd waarvan de uitgangspunten zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Mogelijk is op enkele specifieke onderwerpen nog nader onderzoek nodig.

6.7 Nader uit te voeren onderzoeken

Naast de hiervoor beschreven onderwerpen dienen ook op het gebied van M.e.r. beoordeling, Ecologie, Luchtkwaliteit en Archeologie onderzoeken te worden uitgevoerd en toestemming te worden verkregen van bevoegde instanties.

7. Technische inrichtingseisen

7.1 Afval

Ten behoeve van de afvalinzameling zijn de volgende criteria van toepassing waarbij onderscheid gemaakt wordt in laagbouw met tuin en hoogbouw.

Laagbouw met tuin

1x minicontainer GFT

1x minicontainer Papier

1x minicontainer REST+PMD

Verzameld op clusterplaatsen

Hoogbouw

Ondergrondse verzamelcontainer REST+PMD

Ondergrondse verzamelcontainer Papier

Bovengrondse cocon 240 of 660 liter voor GFT

De locaties waar ondergrondse containers worden gesitueerd dienen evenals de clusterplaatsen voor minicontainers te voldoen aan de plaatsingscriteria (bijlage bij LIOR versie november 2023).

Bij het uitwerken van de plannen voor afvalinzameling dient de afdeling Afvalbeheer te worden betrokken. Voor het definitief vaststellen van de locaties voor ondergrondse containers en/of clusterplaatsen is goedkeuring benodigd van de afdeling Afvalbeheer.

7.2 Kabels en leidingen

In het gebied dienen kabels en leidingenstroken te worden opgenomen die voldoen aan hetgeen is vermeld in hoofdstuk 7 van de LIOR versie november 2023.

Kabels en leidingenstroken dienen opgenomen te worden in de trottoirs. Ligging van kabels en leidingen in parkeerstroken wordt in principe niet geaccordeerd door de nutspartijen in verband met onderhoud.

7.3 Nutsvoorzieningen en trafo's

Locaties van de traforuimtes dienen in overleg met Stedin plaats te vinden. Het aantal traforuimtes dient. Trafo's zoveel als mogelijk inpandig meenemen in de gebouwen. Er dient bij losstaande trafo's

maatregelen getroffen te worden om deze zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken of in te passen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan groenstroken rondom of mee gemetseld met de architectuur van de wijk.

7.4 Verhardingen

De opbouw van de verhardingen dient te voldoen aan hetgeen is voorgeschreven in hoofdstuk 10 van de LIOR versie november 2023.

7.5 Afwatering/riool

Het rioolstelsel en hemelwaterafvoer dient te voldoen aan hetgeen is voorgeschreven in de hoofdstukken 6 en 11 van LIOR versie november 2023.

7.6 Verlichting

De verlichting dient te voldoen aan de voorwaarden die zijn omschreven in hoofdstuk 8 van de LIOR versie november 2023.