

Beoordeling initiatief

(voor intern gebruik)

Dorp	Mijnsheerenland
Adres	Tussen Laan van Westmolen en N489/Maasweg; ten zuiden van de Jacob van Ettenstraat
Initiatief	Laan van Westmolen
RX Mission	
Initiatiefnemer	Projectontwikkelaar Adriaan van Erk
Casemanager	[REDACTED]
Bijlagen	Stedenbouwkundige verkenning – concept d.d. 8 april 2025; ontvangen d.d. 3 april 2025

Beoordeling intaketafel

Datum:	15 april 2025
Aanwezig:	[REDACTED] (vz), [REDACTED], [REDACTED] (waterschap), [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (verslag)
Beoordeling op: - Draagt het initiatief bij aan de Hoeksche Waarden (identiteit en kenmerken van het gebied)? - Draagt het initiatief bij aan de Hoeksche Werken, de maatschappelijke opgaven voor mobiliteit, economie, wonen, duurzaamheid en inclusieve samenleving? - Creëert het initiatief een verbetering voor inwoners, ondernemers en/of de gemeente (ruimtelijke en maatschappelijke waarde)?	
Advies casemanager: Toelichting: betreft een woningbouwontwikkeling met ca. 114 woningen met een gevarieerd programma. Opzet is 2/3 betaalbaar/sociaal en 1/3 betaalbaar. Initiatief viel oorspronkelijk onder projecten. Er moet 1 tot 1 ½ jaar voorbelasting plaatsvinden. Tevens discussie over grootte van het plan. Is kleiner dan 3 ha. Is een plan wat al langer op de stapel ligt. Een paar jaar geleden heeft Van Erk een plan gemaakt maar hier stond de gemeente niet welwillend tegenover. Van Erk gevraagd om in te pluggen voor tijdelijke woningen. Toen was de gemeente enthousiaster. Door het ontwikkeltempo door de voorbelasting maar ook door het tempo van de ontwikkelaar hebben we moeten constateren dat het meer een reguliere ontwikkeling leek. Niet voor tijdelijke woningen. Aan het college gevraagd om de tijdelijke woningen uit het plan te knippen. College is positief over permanente huisvesting op deze locatie. Er ligt nu een nieuw plan om iedere vakdiscipline om een reactie te vragen. Er zijn 2 voorwaarden: moet direct aansluiten op de rotonde provinciale weg. Bleek uit de participatie van de inwoners van Mijnsheerenland dat dit een voorwaarde was om de verkeersbewegingen in het dorp beter te spreiden. Tweede opmerking: voldoen aan het woondoel: betaalbaar en sociaal met de bekende percentage. [REDACTED] is nu projectleider maar draagt het warm over aan [REDACTED] [REDACTED] is ingehuurd voor tijdelijke huisvesting. [REDACTED] gaat de rol overpakken maar er moet wel weer een projectleider op gezet worden. Advies casemanager: Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat de initiatiefnemer aan de eerder gegeven randvoorwaarden heeft kunnen voldoen, al blijkt niet hoe in de randvoorwaarden 10 procent bijzondere woonvormen is vormgegeven.	

Er lijkt dus grotendeels voldaan te kunnen worden aan de gestelde randvoorwaarden. Wel lijken de bijzondere woonvormen te missen in dit plan. Verder is het plan opgenomen met 95 woningen in de woningbouwprogrammering. In de huidige opzet wordt uitgegaan van 114 woningen.

Voorlopige conclusie is dat er sprake is van wenselijk dan wel wenselijk te maken plan, dat een bijdrage kan leveren aan de behoefte aan sociale en betaalbare woningen in Mijnsheerenland.

Aandachtspunten zijn nog wel het programma zowel in kwalitatief als kwantitatieve zin en het provinciaal beleid locatie ligt buiten BSD op basis van dit beleid.

Is het initiatief wenselijk om verder te onderzoeken?

Ja,
mits

Toelichting:

RO/omgevingsvisie: In de omgevingsvisie staat dat buiten BSD enigszins mogelijk moet zijn maar liever inbreiding. Nog actie m.b.t. 3 ha kaart.

in het verleden gesproken met de provincie wat het plangebied is en wat niet. Bepaalde delen niet meerekenen en dan blijft het onder de 3 ha. Aandachtspunt. Het is nog steeds buitengebied. In de provinciale verordening heeft het die categorie gekregen. Stedenbouwkundige is ter plaatse dus die kan goed motiveren dat het een stedenbouwkundige structuur heeft. Voert de discussie met de provincie gemakkelijker. Er is alleen aan 2/3 betaalbaar en sociaal tegemoet gekomen. Bijzondere woonvorm niet. Dit willen we wel terugzien. Meegeven.

Stedenbouw/landschap:

Het is officieel buitengebied maar ruimtelijk is het niet zo zwart-wit. Dorp groeit al naar de randweg toe. Waarde landschap in die zone behoort bijna tot de dorpskern. Verhaal op 2 schaalniveaus. Er lopen meerdere initiatieven in Mijnsheerenland. Hoe zit het met de programmering? Keuzes? Kwalitatieve afweging wat voorkeur heeft of voor langere termijn. Zie goede kansen.

Inbreiding in dorpskern. Op grote schaal logische plek voor woningbouw. Dichtheid komt op 30,8 wo/ha. Daarmee moet je uitkomen op een goede balans tussen alle ruimtelijke opgaves. Wenselijke ontwikkeling.

Stedenbouwkundige opzet is wel nog rommelig en vraagt om een sterker ruimtelijk concept. Verdeling parkeren en groen kan efficiënter. Inhoudelijke opmerkingen laat ik voor tijdens het planontwikkelp proces, wanneer de stedenbouwkundige van de initiatiefnemer aan tafel zit.

Landschappelijke inpassing? Waterpartij? (input) Hoe ziet profiel geluidswal eruit? Ruimte voor taluds?

Parkeercluster zuidzijde tussen achterkanten

locatie groene wandelroute oost/west bij centrale ingang leggen? Meer zicht naar buiten? Geen parkeren tussen apps..

Laan van westmolen profiel doorzetten

Voorkanten naar hofje gedraaid.

Door in de plint een woonkamer te realiseren, voldoe je al deels aan bijzondere woonvormen.

Wonen:

Positief advies, mits het programma volledig voldoet van de afspraak 2/3e deel betaalbaar en 30% sociale huur en 10% bijzondere woonvormen (waarvan 90% geclusterd wonen moet zijn). Ik mis de invulling. Voor nu wordt daar nog niet aan voldaan!

- Met de verdichting van 95 naar 114 woningen heb ik qua aantallen geen moeite, mits vanuit Stedenbouwkundig oogpunt deze locatie de gewenste aantallen aan kan!
- Voor mij nog niet duidelijk welke woningen nu in welke prijsklassen vallen, graag nader specificeren.
- Met 66% betaalbaar wordt niet voldaan aan de Woondeal afspraak van 2/3e deel betaalbaar = 67% aan 33% duur ook niet.
- In woonveld Zuid zijn 28 sociale huurappartementen opgenomen en 6 rijwoningen sociaal, waarvan

2 hoekwoningen. Zijn deze rijwoningen bedoeld als sociale huurwoningen? Zo nee dan wordt er niet voldaan aan 30% sociale huur.

- Bij een geclusterde woonvorm dient een inpandige ontmoetingsruimte te zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Er blijkt voor nu onvoldoende uit het plan hoe invulling wordt gegeven aan de 10% bijzondere woonvormen met een ontmoetingsruimte.

Definitie

Geclusterde ouderenwoningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. In dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden. Het advies is om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk² in te richten.

- Uitgangspunt Woonkeur
- Aandachtspunt is dat de locatie buiten BSD ligt en deze locatie nog niet op de 3ha lijst van provincie

is opgenomen. In eerste instantie was deze locatie bedoeld om deze in te vullen met tijdelijke woningen in combinatie met permanente woningen. Hier was de provincie mee akkoord. Onlangs heeft het college besloten te stoppen met de tijdelijke woningen, maar ziet wel mogelijkheden voor een permanente invulling, mits 2/3e deel betaalbaar waarvan 30% sociale huur en 10% bijzondere woonvormen. Dit wordt door de provincie gezien als een nieuwe ontwikkeling waardoor er nu een 3ha-discussie speelt. Deze locatie behoort daarom ook niet tot de door GS onlangs vastgestelde woningbouwprogrammering voor de Hoeksche Waard.

Zorg/volksgezondheid: Denk bij dit project aan de voorkant na over de kernwaarden gezonde fysieke leefomgeving. Denk aan koppeling met wonen vanuit gezondheid met name betaalbare woningen en levensloopbestendigheid. Mobiliteit/bereikbaarheid. Zoals wordt vermeld is er geen rekening gehouden met 10% Zorg (ik ben hierbij benieuwd naar de opmerking van )

Archeologie: De voorgenomen herinrichting overschrijdt de vrijstellingsgrens van 100 m² en maximale ontgravingsdiepte tot 0,3 m -m maaiveld. Om deze reden is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennd booronderzoek, IVO-O) uitgevoerd. Dit onderzoek is nog niet gerapporteerd; alleen de eerste bevindingen zijn in de landelijke archeologische database Archis ingevoerd en deze bevestigen (deels) de middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

Op dit moment, bij afwezigheid van een gedetailleerd verslag van de (voorlopige) onderzoeksresultaten, geldt nog altijd een zeer reële kans dat zich binnen het gehele plangebied een of meerdere archeologische vindplaatsen bevinden. Het uitgevoerd, verkennd booronderzoek geeft aanleiding tot nader archeologisch onderzoek. Er is een tweede fase in het inventariserend veldonderzoek (IVO) vereist, om de bestaande verwachting verder te toetsen en aan te vullen. Een archeologisch proefsleuveonderzoek (IVO-P), al dan niet in combinatie met een karterend booronderzoek, dient zaken als de aan- of afwezigheid, de aard, de datering en de kwaliteit van archeologische waarden vast te stellen. Voor dit onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en aan de gemeente HW ter accordering te worden voorgelegd.

NB: aangezien ik momenteel niet beschik over een overzicht van de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek en dus ook geen definitief advies kan geven, dient er afstemming tussen het archeologisch adviesbureau (Transect) en mij plaats te vinden over de opzet van het benodigd vervolgonderzoek.

Wanneer er zich ontwikkelingen m.b.t. Archeologie in relatie tot bovengenoemde initiatieven voordoen, dan blijf ik daarvan uiteraard graag op de hoogte.

Economie: geen opmerkingen

Waterschap: enkel tussensloten voor onderhoud. Provinciale weg is voor de Provincie. Wel tijdig in overleg met Provincie over onderhoud. Betreft een groot oppervlak.

Basisregistratie: Advies, zo snel als mogelijk voor het plan nieuwe straatnamen procedure op te starten, voor de BAG en BGT relevant project.

Conclusie intaketafel

Is of handelt initiatiefnemer namens eigenaar?	Ja
Is bij het initiatief rekening gehouden met (toekomstige) ontwikkelingen in de omgeving die van invloed (kunnen) zijn?	Ja
Is er draagvlak voor het initiatief in de omgeving?	In het recente plan is rekening gehouden met opmerkingen uit participatie van het oude plan (met tijdelijke woningen): ontsluiting voorzien direct via de rotonde op de N489, zoveel mogelijk rekening gehouden met nabijheid bestaande woningen/achtertuinen; groenstructuur aangepast aan bestaande structuur.
Is bekend of het initiatief planeconomisch uitvoerbaar is?	Is aan initiatiefnemer
Zijn er andere overheden betrokken bij de ontwikkeling van het initiatief?	Provincie vanwege 3 ha/BSD; provincie vanwege aansluiten op de rotonde met de N489; Waterschap

	voor waterberging.
Heeft de gemeente een rol bij realisatie van het initiatief?	Faciliterend
Zijn er bestuurlijke of politieke aandachtspunten?	Prioriteitsstelling binnen Mijnsheerenland; ontsluiting direct op de rotonde N489 is eis college B&W.
Is het initiatief wenselijk en kansrijk om verder te onderzoeken?	Ja
Kan het initiatief door naar de omgevingstafel?	Ja, na afstemming met provincie, aandacht voor archeologie en aandachtspunten. Initiatief kan hierna naar de Omgevingstafel. Casemanager koppelt dit terug.

Beoordeling omgevingstafel

Datum	15 juli 2025				
Aanwezig					
Beoordeling op: - Is het initiatief haalbaar te maken? - Wat is daarvoor nodig en welke randvoorwaarden en aandachtspunten gelden daarbij?					
Is het initiatief haalbaar te maken?		N.v.t.	Ja	Ja, mits	Nee, want
Toelichting:		Wonen: wel besproken met ontwikkelaar en [J] maar zitten nog in een bepaalde fase. Nu gaat het over haalbaarheid. Bijzondere woonvormen: ontwikkelaar wil een gezamenlijke kamer maken. Zij weten dat dit een eis is vanuit de gemeente. [J] en [J] gaan nog rond de tafel over het prijssegment.			
Adviseurs					
RO/omgevingsvisie	Adviseur: [J]				
Toelichting:	5 kernen waar we initiatieven in behandeling nemen en de rest doen we niet. Deze ligt buiten die kernen. Waarom deze wel? [J] loopt al een aantal jaar. Wens vanuit het bestuur. Was voor die stop. Dit project staat al een aantal jaar op de woningbouwprogrammering en is goedgekeurd. Is geen nieuw initiatief. College heeft er een besluit over genomen. Was eerst tijdelijk en stukje permanent. Nu besluit dat het permanent wordt onder voorwaarden. Provincie is akkoord. Aantallen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma.				
Stedenbouw/landschap	Adviseur: [J]				
Toelichting:	Voortbordurend op het advies bij de Intaketafel: opzet is in de basis prima, met name wat betreft verdeling groen/blauw en bebouwing.				

	echter nog te rommelig vwb vormgeving. Graag aansluiten bij de oorspronkelijke verkaveling van het gebied en daarmee bij de waarden en identiteit van de Hoekse Waard. Dit zal leiden tot minder "kronkels", meer rechte lijnen ook voor het water en groen, daarmee ook meer doorzichten (bv op het groen en water en wellicht op het omringende landschap over de weg heen, zo ontstaat een meer open opzet passend bij de HW) en een meer passende inrichting. Graag doorontwerpen op basis hiervan. Vraag: is er sprake van geluidszonering vanaf de N489? Dat graag in beeld brengen evenals de effecten op de inrichting. Is de waterpartij hiervoor bedoeld, is er zoveel wateroppervlak nodig?				
Wonen	Adviseur: 				
Toelichting:	Ik zie mijn opmerkingen niet terug in de stukken: 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur komt niet terug in het programma. Duur zit op 34% i.p.v. 33%. Prijscategorie definiëren. Hoe zit die balans. Op welke categorie zitten de woningen? Sociale huurappartementen en rijen: is dit sociale huur of koop. Bij sociale koop wordt er niet voldaan aan sociale huur. 10% bijzondere woonvormen. Met levensloopbestendig wordt niet voldaan aan 10% bijzondere woonvorm. Ontmoetingsruimte aanwezig op afstand van geclusterde woonvorm. Woningen conform woonkeur realiseren.				
Integrale gebiedsontwikkeling	Adviseur:				
Toelichting:					
Duurzaamheid/energietransitie	Adviseur:  Plv. 				
Toelichting:	Vanuit duurzaamheid: rondom circulaire economie aardig op weg. Benieuwd of dit goed verankerd kan worden in een anterieure overeenkomst. Biodiversiteit: groene daken. Is dit haalbaar. Laten de mensen dit zo? Ecologie voor inrichting openbare ruimte. Energie: BEN terwijl we energieneutraal eisen. Aanmelden bij Stedin. Netbewust bouwen. Ontwikkelaar werkt zelf met groene stroom. Gaan ze dit ook bij de woningen afdwingen? Wat kunnen we hiervan zien in de woonwijk? Parkeernormen. Aandeel laadbouw. Ook advies om dit tijdig te regelen.				
Archeologie/cultuurhistorie/erfgoed/monumenten	Adviseur:  				
Toelichting:	Paar maanden geleden gesproken over archeologisch onderzoek. Eerste verkennende fase is uitgevoerd. Intact bodemprofiel en samen met hoge verwachting uitvoering aan een vervolgonderzoek. Proefsleuvenonderzoek en afwerkingsfase. Gefaseerde uitvoering. Vraagt tijd. Zo vroeg mogelijk in gang zetten. Is dit al in gang gezet? Er is sprake van archeologische				

	vindplaatsen en dan is er weinig speelruimte voor planaanpassingen. Verwachting is dat daar wel iets zit. [J] niet zo besproken maar onderzoek is wel bekend.				
Verkeer/bereikbaarheid/ Parkeren	Adviseur: [J]				
Toelichting:	Ik weet dat de aansluiting van het plan op de bestaande rotonde een wens was van de wethouder. Er kleven echter nadelen aan het plan om de nieuwe wijk aan te sluiten op de rotonde. Ten eerste ziet de aansluiting er behoorlijk geforceerd uit (wegens ruimtegebrek) ten tweede is de aansluiting op van de Maasdijk, zoals deze nu is ingetekend 'propperig' en ligt veel te dicht op de rotonde. Deze aansluitingen veroorzaken een onrustig straatbeeld. Tevens biedt de aansluiting op de rotonde de mogelijkheid om het verkeer van de Laan van Westmolen het plan te doorkruisen als sluipverkeer richting N489 met al de nadelige gevolgen van dien. Ook dient opgemerkt dat er in de bestaande verkeerssituatie op de Laan van Westmolen nu al klachten zijn over het verkeer. Tevens zal er goed gekeken moeten worden of we voor de realisatie van de aansluiting op de rotonde wel een grondpositie hebben. In een eerder stadium is al opgemerkt dat het talud van de weg om de aansluiting op de rotonde te maken ten koste gaat van het aantal te realiseren woningen. Ik hecht er aan om nog te benadrukken dat ook hier weer de gemeentelijke parkeernormering van toepassing is. Meer inhoudelijk zie ik te weinig duurzaam veilige maatregelen ingetekend. Is er al duidelijkheid over de N-weg geluidszonering en wordt hier rekening mee gehouden? Wateroppervlak vanuit het Waterschap? Willen we wel zeker weten. Checken of die oppervlakten kloppen. Vormgeving: kronkeltjes tekenen. Identiteit is een rechte verkaveling. Er is geen aanleiding om kronkels te introduceren. Rechte lijnen geven meer doorzichten. Aandacht vragen qua inrichting. [J] waterpartij ligt ertussen. Te weinig ruimte voor een natuurlijk talud. Waarschijnlijk vanuit het Waterschap				
Milieu/bodem/geluid	Adviseur: [J] OZHZ: [J]				
Toelichting:	<u>Water- en bodem sturend:</u> De waterhuishouding en de eigenschappen van de bodem moeten leidend zijn. Dit houdt in dat er rekening moet worden gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het bodem-watersysteem, om problemen zoals wateroverlast, droogte en bodemdaling te voorkomen. De bodem in dit gebied is geclassificeerd als 'slappe bodem'. <u>Milieuzonering</u> is geen belemmering				

	<u>Omgevingsveiligheid: gifwolkaandachtsgebied. Afsluitbare roosters toepassen</u> <u>Verder moeten alle gebruikelijke onderzoek worden uitgevoerd.</u> - Akoestisch onderzoek - stikstofdepositie - Quick scan ecologie Verkennd bodemonderzoek / pfoa █ J geluid vanuit de N-weg en invulling. Akoestisch onderzoek. Externe veiligheid. Route transportgevaarlijke stoffen. Gaan richting de snelweg.				
Veiligheid	Adviseur: █ J				
Toelichting:					
Zorg/volksgezondheid	Adviseur: █ J				
	█ J				
	GGD: █ J J				
Toelichting:	Gezondheid: Denk bij dit project aan de voorkant na over de kernwaarden gezonde fysieke leefomgeving. Denk aan koppeling met wonen vanuit gezondheid met name betaalbare woningen en levensloopbestendigheid. Mobiliteit/bereikbaarheid. Zoals wordt vermeld is er geen rekening gehouden met 10% Zorg (ik ben hierbij benieuwd naar de opmerking van █ J) GGD: Project Woningbouw 113 woningen, waarvan 10% bijzondere (geclusterde) woonvormen met een ontmoetingsruimte en streven om zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten. • Er geldt voor de buurtontsluitingswegen 30 km/uur beleid. • Er is aandacht voor duurzaamheid: o.a. klimaatadaptie, hittestress, waterberging, groendaken, biodiversiteit en natuurvriendelijke verlichting, woningen energieneutraal • Er is ruimte voor spelen, bewegen en sociale contacten • Om het verkeerlawaaai (N489) te weren wordt gedacht aan een geluidwal/buffer. <u>GGD advies</u> Klimaatadaptatie en duurzaamheid In de memo lees ik het plan tot wadi's aanleggen. Dit is positief binnen de klimaatadaptatie. Echter, graag wel aandacht voor toezicht/beheer, zodat er niet te lang water in staat ter voorkoming van muggen of dat er hondenpoepveldjes ontstaan. <u>Advies:</u> • Kies voor sedumdaken				

	• Maak gebruik van circulaire bouwmaterialen • Houd rekening bij de keuze in bomen dat deze zo min mogelijk allergieën uitlokken en bestand zijn tegen opkomende hittestress • Kies voor groene parkeerplekken • Stem met de ecooloog de beplanting af om te voorkomen dat er een habitat ontstaat voor plaagdieren Geluid Op locatie bedraagt geluidsniveau: 63 dB. Dit voldoet niet aan de gezondheidkundige richtwaarde van 50 dB overdag en 40 dB voor de nacht op de gevel. Om het verkeerlawaaï (N489) te weren wordt gedacht aan een gebouwd scherm, geluidwal, geluidwalwoningen of groen buffergebied. Daarnaast de volgende <u>adviezen</u>: • Zorg voor minimaal 1 geluidluwe, aangename zijde van gezondheidkundige richtwaarde van 50 dB overdag en 40 dB voor de nacht op de gevel en situeer daar zoveel mogelijk de slaapkamers • Zorg voor gevelisolatie. • Verrijk het scherm met groen Sociale veiligheid • Zorg ervoor dat de buitenruimte/speelplekken toegankelijk is voor mensen met een mobiele beperking of met een mobiel hulpmiddel • Voorzie de buitenruimte van voldoende bankjes (op elke 100m) en prullenbakken. • Maak de buitenruimte aantrekkelijk door activiteiten een plaats te geven, denk aan een petanque baan of schaaktafels e.d. • Creëer mogelijkheden voor sociale activiteiten in de buitenruimte (bijv. gezamenlijk groenbeheer, sportactiviteiten, e.d.) Denk hierbij aan gezamenlijke moestuinen en boomgaard • In het formulier lees ik over het dementievriendelijk inrichten van de buitenruimte. Voor ondersteunende adviezen verwijs ik naar: https://www.samendementievriendelijk.nl/sites/default/files/media/2022-03/documents/dementievriendelijke_omgeving_-_samen_dementievriendelijk_jan-2022_0.pdf Bodem De OZHZ doet bodemonderzoek, de gezondheidkundige duiding van de uitkomsten wordt in overleg met hen gegeven. Pleiten om beplanting af te stemmen met de ecooloog om habit van plaagdieren te voorkomen. Verrijken groen voor de weg qua geluid. Veel buitenruimte maar richt dit in als gebruikruimte. Mensen moeten er ook iets kunnen doen.				
Sport/cultuur/welzijn/ Dorpshuizen	Adviseur: 				
Toelichting:	Blij met fysieke ontmoetingsruimte. Ontwikkeling is dat we meer naar een zorgzame samenleving, wijk en buurt willen en daar kan deze				

	ruimte aan bijdragen. Aandachtspunt: bij inrichting ontmoetingsruimte letten op de akoestiek in de ruimte zelf. Aan de voorkant hierover nadenken.				
Vergunningen/welstand	Adviseur: [redacted] J [redacted] J VRZHZ: [redacted] J				
Toelichting:	- VRZHZ: Voldoen aan handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid (2-zijdig aanrijden). Denk na over indeling van bluswatervoorziening in dit gebied of de eventuele mogelijkheid om gebruik te maken van open water. Denk dan vooral ook na over onderhoud van open water. - Houd bij het ontwerp van de wijk rekening met bewoners die verminderd of niet zelfredzaam zijn. Zorg voor voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden. - Met deze nieuw te bouwen wijk, komen er ook meer inwoners te wonen in Mijnsheerenland. Hierbij is het belangrijk om ook mee te nemen of de voorzieningen in de zorg (huisartsen, GGD, ambulancezorg) voldoende capaciteit heeft om de extra zorgvraag van ongeveer 95 nieuwe huishoudens op te vangen.				
APV/horeca	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:	Niet aanwezig. Geen opmerkingen				
Economie/recreatie/ toerisme/detailhandel	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:					
Grondzaken	Adviseur: [redacted] J				
Toelichting:	Geen opmerkingen				
Openbare ruimte/groen	Adviseur: [redacted] J Plv. [redacted] J				
Toelichting:					
Water/riolering/ klimaatadaptatie	Adviseur: [redacted] J Plv. [redacted] J [redacted] J [redacted] J				
Toelichting:					
Waterschap Hollandse Delta	Adviseurs: [redacted] J				
Toelichting:	De belangen van WSHD zien op het beperkingengebied waterstaatswerken (watergangen). Er is onvoldoende informatie om gedetailleerd te adviseren. Er kan alleen een algemeen advies worden gegeven op basis van het stedenbouwkundig schetsplan. - Waterbalans. Er is een toename verharding van (zoals het				

	naar uitziet) meer dan 500m2. Compensatieplicht (14%) is van toepassing. - Bouwen in de onderhoudsstrook van watergangen is niet toegestaan. - Bomen in de onderhoudsstrook zijn niet toegestaan, tenzij het knotbomen zijn, met een onderlinge afstand van min 10 m en op een afstand van 0,50 m van de insteek. - Er zijn nieuwe watergangen te zien. Deze moeten voldoen aan de vereiste dimensioneringen. Verder: geen doodlopend water toegestaan. Duiker: er gelden vereiste dimensioneringen, duikers mogen niet langer dan strikt noodzakelijk en niet meer dan strikt noodzakelijk. Initiatiefnemers wordt dringend verzocht tijdig in overleg te treden met WSHD.
Basisregistratie	
Toelichting:	
Conclusie omgevingstafel	
Is het initiatief haalbaar te maken?	Ja, mits. Er moet nog veel gebeuren Overleg  met  over het woningbouwprogramma. Overleg met architect. Zaken fijntunen Aandachtspunten: - Stedin energie - Archeologisch onderzoek - Inpassing: ecooloog bij betrekken - Rechte verkaveling en doorzichten - N-weg en hoe omgaan met decibellen - Bereikbaarheid hulpdiensten 2-zijdig - Kosten akoestisch onderzoek/extern veiligheidsonderzoek - Parkeernorm - Gezamenlijke ruimte/akoestiek - Inrichting buitenruimte
Heeft de gemeente een rol bij realisatie van het initiatief?	Nee
Zijn er bestuurlijke of politieke aandachtspunten?	Ja, bestuurlijke wens
Zijn er andere overheden betrokken bij de ontwikkeling van het initiatief?	Provincie
Is het gewenst het initiatief projectmatig op te pakken?	Ja. Projectleider gaat de haalbaarheid en projectgroep bepalen
Moet het initiatief terugkomen in de omgevingstafel?	Nee



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen