



Anterieure overeenkomst

ANTERIEURE OVEREENKOMST

(artikelen 13.3c, 13.13 en 13.22 Omgevingswet)

Elisabeth van Loonstraat te Mijnsheerenland

tussen

Gemeente Hoeksche Waard

en

Kroon & De Koning B.V.

Maasdam, december 2025





Anterieure overeenkomst

Inhoud

HOOFDSTUK I – ALGEMEEN.....	5
Artikel 1. Definities	5
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst.....	7
Artikel 3. Uitgangspunten	8
Artikel 4. Verwerven gronden	9
Artikel 5. Woningbouwprogramma	9
Artikel 6. Activiteiten.....	10
Artikel 7 Participatie	11
Artikel 8.	11
Artikel 9. Aanpasbaar bouwen	11
Artikel 10. Energieneutraal bouwen.....	11
Artikel 11. Klimaatadaptatie	12
Artikel 12. Biodiversiteit	12
Artikel 13. Circulair bouwen.....	12
Artikel 14. Gezondheid en veiligheid	12
Artikel 15. Duurzaam behoud waardevolle boom aan Elisabeth van Loonstraat.	12
HOOFDSTUK II – FINANCIËN	12
Artikel 16. Nadeelcompensatie	12
Artikel 17. Financiële uitgangspunten.....	13
Artikel 18. Zekerstellingen	15
Artikel 19. Schade	16
HOOFDSTUK III – OPENBARE VOORZIENINGEN	17
Artikel 20. Realiseren openbare voorzieningen	17
Artikel 21. Beperking overlast.....	18
Artikel 22 Bereikbaarheid.....	19
HOOFDSTUK IV OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED	19
Artikel 23. Grondoverdracht openbaar gebied aan Gemeente	19
Artikel 24. Levering openbaar gebied	20
Artikel 25. De notariële akte van levering.....	20
Artikel 26. Betalingen.....	20
Artikel 27. Juridische levering	20
Artikel 28. Perceelomschrijving, terreingrenzen, over- en ondermaat	21



Anterieure overeenkomst

HOOFDSTUK V – BIJZONDERE BEPALINGEN.....	21
Artikel 29. Kettingbeding / bijzondere verplichtingen zelfbewoning en anti-speculatie.....	21
Artikel 30. Kettingbeding	22
Artikel 31. Kwalitatieve verplichtingen	22
HOOFDSTUK VI - ALGEMENE BEPALINGEN.....	23
Artikel 33. Planning.....	23
Artikel 34. Duur van de Overeenkomst.....	23
Artikel 36. Overdracht contractpositie.....	24
Artikel 37. Boetebepaling met betrekking tot nakoming	24
Artikel 38. Geschillen en toepasselijk recht.....	25
Artikel 39. Publicatie en openbaarheid	25
Artikel 40. Bijlagen en slotbepalingen.....	25



Anterieure overeenkomst

ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te Sportlaan 22, 3299 XG te Maasdam, op basis van het algemeen mandaatbesluit gemeente Hoeksche Waard 2025, rechtsgeldig vertegenwoordigd door   Teammanager Projecten Ruimtelijke Ontwikkeling, - hierna te noemen 'de Gemeente';

en

2. Kroon & De Koning B.V. statutair gevestigd te Zwijndrecht, kantoorhoudende aan Ohmstraat 6, 3335 LT Zwijndrecht, Kamer van Koophandel nummer 23032739, met betrekking tot onderhavige Overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar **directeuren, te weten:**  
 en  - hierna te noemen 'de Ontwikkelaar';

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

OVERWEGINGEN

- A. De Ontwikkelaar heeft een initiatief voor het op eigen rekening en risico ontwikkelen van het perceel kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie D, nummer 1140, plaatselijk bekend Elisabeth van Loonstraat, zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte tekening, hierna te noemen 'het Plangebied'.
- B. De Ontwikkelaar heeft met de eigenaar van de percelen grond in het Plangebied een Koopovereenkomst gesloten om de grond aan te kopen en te ontwikkelen.
- C. De Ontwikkelaar wil het Plangebied ontwikkelen tot woongebied, hierna te noemen 'het Project'. Zij heeft hiertoe een Principeverzoek gedaan bij de Gemeente voor een plan van 30 tot 40 woningen. Gemeente heeft op basis van dit verzoek zich bereid verklaart hieraan mee te werken.
- D. Het uitgangspunt voor het verder uitwerken van het Project is het door Partijen goedgekeurde en als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst vastgesteld Stedenbouwkundig plan met 39 woningen, opgesteld door Zeinstra Veerbeek Architecten d.d. 04-07-2025.
- D. Het Omgevingsplan Hoeksche Waard staat de ontwikkeling van het Project in het Plangebied niet toe, zodat planologische medewerking in de vorm van een wijziging van het Omgevingsplan Hoeksche Waard (TAM IMRO) van de Gemeente nodig is.
- E. De Gemeente concludeert dat er uit eerste onderzoek geen doorslaggevende beletselen blijken voor het verlenen van planologische medewerking aan het Project, waardoor de Gemeente in principe bereid is afspraken te maken om het Project verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de Ontwikkelaar de volledige kosten van de gemeente zal vergoeden.



Anterieure overeenkomst

- F. De Gemeente kan op basis van artikelen 13.3c, 13.13 en 13.22 van de Omgevingswet een overeenkomst met de Ontwikkelaar aangaan over het vergoeden van Nadeelcompensatie, kostenverhaal en financiële bijdragen.
- G. Het door de Ontwikkelaar beoogde Project geldt als een:
- in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen bouwactiviteit waarvoor de Gemeente de kosten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef van de Omgevingswet verhaalt en/of
 - activiteit waarover op basis van artikel 13.22, eerste lid van de Omgevingswet en artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit afspraken over een financiële bijdrage gemaakt kunnen worden en/of
 - activiteit waarover op basis van artikel 13.23 van de Omgevingswet in het Omgevingsplan regels over een afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering kunnen worden opgenomen en/of
 - activiteit waaruit Nadeelcompensatie kan voortvloeien, waardoor het gewenst is een anterieure overeenkomst tussen Partijen te sluiten.
- H. Om de gewenste realisatie van het Project vorm te geven gaan Partijen deze anterieure overeenkomst aan waarin Partijen hun afspraken vastleggen. Hiermee regelt de Gemeente enerzijds haar verplichting tot kostenverhaal en anderzijds maken Partijen afspraken over andere zaken betreffende het Project zoals locatie eisen, de financiële bijdragen en het afwentelen van de schade als bedoeld in Titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht en Afdeling 15.1 Omgevingswet (Nadeelcompensatie).

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

HOOFDSTUK I –ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

Bouwrijp maken Het geschikt maken van gronden in het Plangebied voor verdere inrichting en bebouwing. Dit omvat in ieder geval (voor zover nodig): sloop van bestaande opstallen, bodemsanering conform de wettelijke eisen van het bevoegde overheidsgezag en zodanig dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bestemming en (voor zover van toepassing) voor het verlenen van omgevingsvergunningen, terreinophoging, ontgravingen, aanleg van riolering en de aanleg van tijdelijke bouwwegen.

Handboek Openbare Ruimte

Het handboek opgesteld door de Gemeente dat beleidslijnen omvat voor het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte van de Gemeente.



Anterieure overeenkomst

Inrichtingsplan	Het door de Ontwikkelaar conform het Handboek Openbare Ruimte op te stellen en door de Gemeente goed te keuren inrichtingsplan voor het openbaar gebied.
Nadeelcompensatie	De vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de rechtmatige uitoefening van haar taak of bevoegdheid, als bedoeld in Titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht en Afdeling 15.1 Omgevingswet.
Nultredenwoning	Reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn, inhoudende dat de woningen te bereiken zijn zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en de keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
Omgevingsplan HW	Het omgevingsplan Hoeksche Waard ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst met daarin de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving (https://omgevingswet.overheid.nl/ onder regels op de kaart)
Onherroepelijke omgevingsvergunning	Een omgevingsvergunning die in werking is getreden en waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan of waartegen rechtsmiddelen openstonden waarvan de procedures zijn afgerond
Openbaar gebied	Het gedeelte van het Project dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet openbare manifestaties, Wegenverkeerswet en Wegenwet, met inbegrip van – voor zover aanwezig – bermen en openbaar groen.
Overeenkomst	Deze Overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar inclusief de daarbij behorende bijlagen.
Plangebied	De percelen kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie D, nummer 1140, plaatselijk bekend Elisabeth van Loonstraat, waarop het Project zal worden gerealiseerd zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte kaart.
Planologische basis	Onherroepelijke wijziging van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid Omgevingswet (TAM IMRO)
Project	Het in het Plangebied door de Ontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren (bouw)plan zoals weergegeven in bijlage 2 , bestaande uit 39 woningen inclusief het bouw- en woonrijp maken, waaronder begrepen de aanleg van, parkeerplaatsen, en openbare groenvoorzieningen.
Samenhangende kosten	De kosten die samenhangen met een aanvraag om nadeelcompensatie, waaronder de redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade, de redelijke kosten voor



Anterieure overeenkomst

door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand of andere deskundige bijstand, het griffierecht, de kosten voor het uitbrengen van een advies over de aanvraag om nadeelcompensatie en de wettelijke rente.

Sociale woningbouw Woningen met een huurprijs tot € 900,07 per maand (tot huurtoeslaggrens), prijspeil 2025.

Betaalbare woningbouw

Woningen met:

- een huurprijs tussen € 900,07 tot € 1.185,- (liberalisatiegrens) per maand.
- een koopprijs tot € 405.000 v.o.n. prijspeil 2025
- prijsstijging koopprijs conform prijsstijgingspercentage CPI-index vanaf 01-01-2026.

Dure woningbouw

Woningen met:

- een huurprijs > € 1.185,- per maand
- een koopprijs > € 405.000,- v.o.n. conform vigerend beleid per 1 januari 2025.
- prijsstijging koopprijs conform prijsstijgingspercentage CPI-index vanaf 01-01-2026.

Bijzondere woonvorm Met het wonen vergelijkbare traditionele huisvesting, zoals niet zelfstandige woonruimten, gezinsvervangende woningen, woonwagens, tiny houses, collectieve woonvorm en flexwoningen.

Woningzoekenden met binding

- Woningzoekenden die in de afgelopen 20 jaar minimaal 1 jaar aaneengesloten in de Basis Registratie Personen van de gemeente Hoeksche Waard stonden ingeschreven;
- Woningzoekenden die werken of gaan werken bij een bedrijf of organisatie dat gevestigd is in de gemeente Hoeksche Waard.

Woonrijp maken

Het definitief inrichten van het openbaar gebied. Dit omvat in hoofdzaak: de aanleg van wegen, trottoirs, openbare parkeervoorzieningen, openbaar groen, straatmeubilair, straatverlichting, het aanleggen van benodigde watercompensatie en het aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen), alles voor zover niet begrepen in het bouwrijp maken.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen. Deze afspraken zien toe op de wijze waarop de Ontwikkelaar het Project uitwerkt en realiseert, het toetsen van het Project door de Gemeente, de voorwaarden voor het verlenen van Planologische medewerking en het vastleggen van het gemeentelijk kostenverhaal en financiële bijdragen op de Ontwikkelaar.



Anterieure overeenkomst

Artikel 3. Uitgangspunten

- 3.1 De Gemeente is bereid haar medewerking aan het volgen van een ruimtelijke procedure om te komen tot de benodigde Planologische basis voor het realiseren van het Project.
- 3.2 De Ontwikkelaar realiseert het Project, binnen de door de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid opgelegde normen, zoals verwoord in deze Overeenkomst.
- 3.3 Bij het uitvoeren van deze Overeenkomst nemen Partijen de inhoud van de volgende documenten in acht:
 - a. Omgevingsvisie Hoeksche Waard (vindplaats: www.omgevingsvisiehoekschewaard.nl)
 - b. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020 (vindplaats: www.Gemeentehw.nl)
 - c. Kaart Plangebied (bijlage 1)
 - d. Stedenbouwkundig plan (bijlage 2)
 - e. Handboek Openbare Ruimte 2024 (HOR) (bijlage 3)
 - f. Beeldkwaliteitsplan (bijlage 4)
 - i. Huisvestingsverordening 2025 (vindplaats: www.overheid.nl)
 - k. Regionale woonvisie 2030 (vindplaats: www.Gemeentehw.nl)
 - l. Aansluitverordening riolering 2019 (vindplaats: www.overheid.nl)
 - m. Uitvoeringsbepalingen Wonen (bijlage 5)
 - p. Nota Kostenverhaal Gemeente Hoeksche Waard 2020
 - r. Handreiking participatie bij ruimtelijke plannen (bijlage 6))
 - s. Parkeernormering Gemeente Hoeksche Waard (bijlage 7)
 - t. Inge vulde Woonbalans (bijlage 8)
- 3.4 Deze Overeenkomst met bijlagen vormt de volledige weergave van de afspraken tussen Partijen per de datum van ondertekening van deze Overeenkomst.
- 3.5 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen doen alles wat nodig is en wat redelijkerwijs van hen kan worden verwacht om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.
- 3.6 Partijen verplichten zich tegenover elkaar om zich tot het uiterste in te spannen -één en ander binnen de kaders en randvoorwaarden die in deze Overeenkomst zijn opgenomen- om het ontwikkelen en realiseren van het Project mogelijk te maken. De inspanningsverplichting van de Gemeente ziet toe op het zo spoedig mogelijk in procedure brengen van de benodigde Planologische basis alsmede om te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. De gemeente spant zich in om conform de planning (bijlage 9) het Omgevingsplan in het 4^e kwartaal van 2025 ter inzage te leggen, mits tijdig door de Ontwikkelaar ingediend.
- 3.7 De Gemeente behoudt bij het nakomen van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, wanneer de Gemeente op basis van deze verantwoordelijkheid handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst, de voortgang van het Project of wanneer aan het Project uiteindelijk geen



Anterieure overeenkomst

medewerking kan worden verleend als gevolg van bijvoorbeeld de uitkomst van participatie, zienswijzen, bezwaar- en/of beroepschriften of wanneer de gemeenteraad besluit de Planologische medewerking te weigeren. De Ontwikkelaar kan de Gemeente niet aanspreken voor schade en/of kosten.

- 3.8 De Gemeente handelt in deze Overeenkomst als publiek orgaan en draagt geen bedrijfseconomisch ondernemersrisico, behalve als dit is vastgelegd in deze Overeenkomst. De Ontwikkelaar draagt het bedrijfseconomisch risico voor de ontwikkeling van het Project en zijn verplichtingen die in deze Overeenkomst zijn vastgelegd.

Artikel 4. Verwerven gronden

De Ontwikkelaar zorgt voor eigen rekening en risico voor het verwerven van alle gronden in het Plangebied welke nodig zijn voor het ontwikkelen en realiseren van het Project.

Artikel 5. Woningbouwprogramma

- 5.1 De Ontwikkelaar realiseert binnen het Plangebied het Project.
- 5.2 Het Project bevat ten minste 2/3 betaalbare woningen. Dit betekent dat 67% van het Project moet bestaan uit betaalbare huur/koop woningen. Van dit percentage moet ten minste 30% bestaan uit sociale huurwoningen. Het Project bevat maximaal 33% dure huur/koopwoningen. In het Project wordt 10% van de woningen als bijzondere woonvorm gerealiseerd, waarvan 90% in een geclusterde (levensloopbestendige) woonvorm.
- 5.3 Het Project bestaat uit het volgende woningbouwprogramma:
- a. 12 sociale huurwoningen, waarvan
 - 12 rijwoningen;
 - b. 14 betaalbare koopwoningen, waarvan
 - 7 levensloopbestendige woningen die vallen onder de bijzondere woonvorm
 - 7 rijwoningen;
 - c. 13 dure koopwoningen, waarvan
 - 8 twee-onder-een-kapwoningen
 - 5 vrijstaande woningen;
- 5.4 De Ontwikkelaar overlegt voor de start van de verkoop van de woningen aan de Gemeente een overzicht van de te verkopen woningen en de daarbij behorende verkoopprijzen.
- 5.5 Om te bewerkstelligen dat woningzoekenden met binding aan de gemeente Hoeksche Waard grotere kans maken op het kopen van een betaalbare woning, zal de Ontwikkelaar bij de verkoop van betaalbare koopwoningen:
- a. gedurende de eerste 6 weken alleen adverteren in het plaatselijke huis-aan-huisblad 'Het Kompas';
 - b. de verkoop van betaalbare woningen gedurende de eerste 10 weken alleen openstellen voor Woningzoekenden met binding aan de gemeente Hoeksche Waard;



Anterieure overeenkomst

- c. bij het openstellen van de verkooptermijn ook aandacht hebben voor woningzoekenden die als verzorgenden in één van de zorginstellingen in de gemeente Hoeksche Waard werken of gaan werken.
- 5.6 De Ontwikkelaar is verplicht om na de verkoopperiode van het Project de volgende informatie schriftelijk bij de Gemeente aan te leveren:
- a. Naam project nieuwbouw;
 - b. Totaal aantal betaalbare koopwoningen in het Project;
 - c. Aantal verkochte betaalbare koopwoningen;
 - d. Aantal betaalbare koopwoningen verkocht aan Woningzoekenden met binding.

Artikel 6. Activiteiten

- 6.1 De Ontwikkelaar stelt voor het uitvoeren van deze Overeenkomst -in overleg met en ter goedkeuring van de Gemeente- voor eigen rekening en risico de volgende documenten op:
- a. Wijziging omgevingsplan TAM IMRO, inclusief alle benodigde onderzoeken en het daarbij behorende Beeldkwaliteitsplan
 - b. Inrichtingsplannen op het niveau van Voorlopig en/of Definitief Ontwerp.
 - c. Rapportages en tekeningen benodigd voor de uit hoofde van de realisatie van het Project aan zijde van gemeente benodigde vergunningen.
 - d. Rioleringsplan
 - e. Fasering voor bebouwing en inrichting
 - f. Participatieplan
- De documenten moeten voldoen aan de eisen gesteld in de geldende regelgeving.
- 6.2 Het Inrichtingsplan wordt opgesteld door Ontwikkelaar op basis van het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2**), het Handboek Openbare Ruimte (**Bijlage 3**) en het Beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 4**). Op basis van deze stukken wordt het Inrichtingsplan door Gemeente getoetst en door Gemeente goedgekeurd.
- 6.3 De Ontwikkelaar maakt het gehele Plangebied voor eigen rekening en risico woonrijp conform het door Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan.
- 6.4 De Ontwikkelaar draagt er voor eigen rekening zorg voor dat er een calamiteitenroute ten behoeve van de hulpdiensten wordt aangelegd zoals aangegeven op (**Bijlage 10**). De calamiteitenroute dient aan te sluiten op de bestaande wegenstructuur van Mijnsheerenland en aangelegd te worden overeenkomstig de gestelde eisen zoals opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en de 'Handreiking-Bluswatervoorziening-en-Bereikbaarheid-2019'.
- 6.5 De Ontwikkelaar is, ter uitvoering van haar verplichting om het gehele openbaar gebied aan te leggen, wanneer van toepassing gehouden de bedoelde aanleg van het openbaar gebied apart aan te besteden en zich daarbij volledig te conformeren aan het geldende gemeentelijke aanbestedingsbeleid en de (Europese) aanbestedingsregelgeving



Anterieure overeenkomst

- 6.6 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor elke aanspraak van derden en/of schade(claims) als gevolg van het niet naleven van de in artikel 6.5 bedoelde aanbestedingsregels.
- 6.7 De Ontwikkelaar zorgt voor eigen rekening en risico voor het tijdig indienen en met inachtneming van de geldende voorschriften van aanvragen voor alle vergunningen, meldingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die nodig zijn voor de uitvoering van het Project. Voor de uitvoering van het Project zijn naast vergunningen, meldingen en toestemmingen van de Gemeente mogelijk ook vergunningen, meldingen en toestemmingen van andere instanties nodig zoals Provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta of Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.
- 6.8 De Ontwikkelaar voert overleg met Woningstichting HW Wonen over het realiseren of afnemen van de sociale huurwoningen binnen het Plangebied, conform de prestatieafspraken tussen Woningstichting HW Wonen en de Gemeente. De Ontwikkelaar stelt de Gemeente schriftelijk op de hoogte van de uitkomst van het overleg. Wanneer de Ontwikkelaar en Woningstichting HW Wonen niet tot overeenstemming komen, mag de Ontwikkelaar de sociale huurwoningen in samenwerking met een andere toegelaten instelling realiseren, waarbij gebruik moet worden gemaakt van de woonruimteverdeling van Woningstichting HW Wonen. Partijen treden in overleg als Woningstichting HW Wonen schriftelijk heeft verklaard dat zij de sociale huurwoningen niet wensen af te nemen.

Artikel 7 Participatie

- 7.1 De Ontwikkelaar zorgt voor het vroegtijdig betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden conform het bepaalde in de 'Handreiking participatie bij ruimtelijke plannen'.
- 7.2 Ontwikkelaar is de participatie gestart in samenspraak met Gemeente op basis van een goedgekeurd participatieplan (Bijlage 17).
- 7.3 De Ontwikkelaar stelt een participatieverslag op. De Gemeente beoordeelt aan de hand van het participatieverslag of alle belangen voldoende in beeld zijn om tot een zorgvuldig besluit te kunnen komen.

Artikel 8.

Niet van toepassing

Artikel 9. Aanpasbaar bouwen

- 9.1 Partijen komen overeen dat de woningen volgens de richtlijn Woonkeur worden ontwikkeld, met uitzondering van de sociale huurwoningen.

Artikel 10. Energieneutraal bouwen

- 10.1 Partijen komen overeen dat Ontwikkelaar kopers de optie aanbiedt hun woning in het Project energieneutraal te laten bouwen. Hieronder wordt verstaan dat de woningen een neutraal:
- 'gebouw gebonden' (het energiegebruik voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, warmtapwater, elektriciteit voor de hiervoor benodigde installaties en (forfaitair) verlichting) én
 - 'gebruik gebonden' (het energiegebruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, TV's, computers, kopieerapparaten, printers enz.) maar exclusief (forfaitair)verlichting) energiegebruik hebben.



Anterieure overeenkomst

Artikel 11. Klimaatadaptatie

- 11.1 Partijen komen overeen dat het Project geen achteruitgang van het waterbergend vermogen van de locatie tot gevolg zal hebben. Daartoe zal het Project voldoen aan de eisen van het Waterschap met betrekking tot het gevraagd oppervlak watercompensatie.
- 11.2 Partijen treden in overleg en spreken nader af op welke wijze hieraan uitvoering wordt gegeven in het Inrichtingsplan.

Artikel 12. Biodiversiteit

- 12.1 Ontwikkelaar draagt binnen het Project zorg voor het integreren van nestkasten in woninggevels. Ontwikkelaar zal hiervoor advies inwinnen bij een ecooloog.

Artikel 13. Circulair bouwen

- 13.1 Ontwikkelaar laat voor elke oplevering een materialenpaspoort opstellen.

Artikel 14. Gezondheid en veiligheid

- 14.1 Er wordt door Ontwikkelaar zorggedragen dat de woningen een perceel van dermate grootte krijgen dat deze kunnen beschikken over een eigen buitenruimte/tuin.

Artikel 15. Duurzaam behoud waardevolle boom aan Elisabeth van Loonstraat.

- 15.1 Partijen komen overeen dat waardevolle/monumentale bomen als bedoeld in de Bomenverordening Gemeente Hoeksche Waard binnen het Plangebied behouden blijven.
- 15.2 Wanneer de bomen zoals bedoeld in artikel 15.1 niet op de huidige plaats behouden kunnen blijven, vindt compensatie plaats door middel van het verplanten van de bomen of herplant met een duurzaam perspectief en/of door vergoeding van de boomwaarde conform de Gemeentelijke Compensatie KapitaalsWaarde Bomen (CKWB) Handboek Bomen.
- 15.3 Partijen komen overeen dat ten behoeve van de aanleg van de inrit aan de Elisabeth van Loonstraat, één waardevolle/monumentale boom verwijderd dient te worden. Ontwikkelaar verplicht zich te onderzoeken of deze boom binnen het plangebied herplant kan worden. Wanneer dit het geval is zal Ontwikkelaar aan Gemeente geen vergoeding voor het verwijderen van de boom verschuldigd zijn.
- 15.4 Wanneer herplant van de boom zoals bedoeld in artikel 15.3 niet mogelijk blijkt, vindt compensatie plaats door middel van vergoeding van de boomwaarde conform de Gemeentelijke Compensatie KapitaalsWaarde Bomen (CKWB) Handboek Bomen.

HOOFDSTUK II – FINANCIËN

Artikel 16. Nadeelcompensatie

16.1

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Para

[Redacted text block]

12



Anterieure overeenkomst

16.2

16.3

16.4

16.5

16.6

16.7

16.8

K

G

Artikel 17. Financiële uitgangspunten

17.1 De Ontwikkelaar draagt alle voor de uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten, tenzij in deze Overeenkomst anders is overeengekomen

17.2 In verband met het in exploitatie brengen van het Plangebied is de Ontwikkelaar in ieder geval de navolgende bedragen aan de Gemeente verschuldigd:

K

G

J

J



Anterieure overeenkomst



G

- 17.3 Bedragen genoemd in dit artikel zijn gebaseerd op prijspeil 2025. Indexering van de bedragen vindt plaats aan de hand van de Consumenten Prijs Index en/of (voor zover bedragen volgen uit een verordening) de aanpassing van een verordening.
- 17.4 Voor het betalen van de op grond van deze Overeenkomst verschuldigde bedragen door de Ontwikkelaar aan de Gemeente ontvangt de Ontwikkelaar een factuur van de Gemeente. Deze bedragen worden -voor zover van toepassing- vermeerderd met de ter zake verschuldigde BTW. Ontwikkelaar zal deze voldoen binnen 30 dagen na goedkeuring factuur van de factuur die in geval van vermelding van BTW voldoet aan de eisen zoals hieraan gesteld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 17.5 De nota zoals bedoeld in artikel 17.4 wordt door de Gemeente op de volgende momenten verzonden:

- a.
- b.
- c.
- d.
- e.
- f.



G



J



J



Anterieure overeenkomst

g.

h.

- 17.8 Partijen komen overeen dat zich wederzijds zullen inspannen om subsidies ten gunste van het Project te onderzoeken en zo mogelijk aan te vragen. Partijen treden in overleg over de nadere afspraken met betrekking tot de aangevraagde subsidies en leggen deze afspraken vast in een addendum overeenkomstig het bepaalde in artikel 40.5. Nadere afspraken maken en vastleggen in addendum.
- 17.9 Wanneer uit onderzoek of ten tijde van het uitvoeren van het Project blijkt dat er maatregelen (als gevolg van onder andere archeologie, bodem, asbest, kabels en leidingen, flora&fauna) getroffen moeten worden om het perceel geschikt te maken voor het uitvoeren van het Project, worden deze maatregelen door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar uitgevoerd.
- 17.10 Het is verboden om de bouw van het Project te starten voordat alle bijdragen zoals genoemd in deze Overeenkomst zijn betaald, met uitzondering van de bedragen zoals bedoeld in artikel 16 van deze overeenkomst (Nadeelcompensatie).

Artikel 18. Zekerstellingen

- 18.1 Tot zekerheid van de nakoming door de Ontwikkelaar van de betaling van de bedragen genoemd in artikel 17.2 van deze Overeenkomst, die niet direct na ondertekening worden voldaan, en ter zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst heeft de Ontwikkelaar binnen 30 dagen na ondertekening van onderhavige Overeenkomst de bankgarantie van [redacted] afgegeven zoals opgenomen in bijlage 11. Deze bankgarantie zal gesteld worden tot het onherroepelijk worden van de planologische basis. In plaats van een bankgarantie kan ook een waarborgsom van [redacted] worden gestort op de derdengeldenrekening van een notaris..
- 18.2 Tot zekerheid van de nakoming door de Ontwikkelaar van de betaling van de bedragen genoemd in artikel 16.8 van deze Overeenkomst die niet direct na ondertekening worden voldaan, en ter zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst geeft de Ontwikkelaar bij het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor de realisatie van woningen binnen 30 dagen een bankgarantie af van [redacted]. In plaats van deze garanties kan ook een waarborgsom van [redacted] worden gestort op de derdengeldenrekening van een notaris..
- 18.3 Tot zekerheid van de nakoming door de Ontwikkelaar van de betaling van de kosten voor het bouw-/ woonrijp maken, die niet direct na ondertekening worden voldaan, en ter zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst geeft de Ontwikkelaar bij het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor de realisatie van woningen, dan wel de eerste fysieke werkzaamheden, binnen 30 dagen een bankgarantie af van [redacted]. In plaats van deze garanties kan ook een waarborgsom van [redacted] worden gestort op de derdengeldenrekening van een notaris.
- 18.4 De in artikel 18.1 genoemde bankgarantie moet voortduren tot het moment waarop de totale bedrag is betaald. Gemeente stuurt een bevestiging van deze betaling aan de financiële instelling.



Anterieure overeenkomst

- 18.5 De in artikel 18.2 genoemde garanties zijn aflopen in de zin dat wanneer het besluit op een verzoek om nadeelcompensatie onherroepelijk is, de garanties worden afgebouwd met dat bedrag behorende bij het adres uit de analyse genoemd in 16.8 (bijlage 11. Gemeente stuurt een bevestiging van deze betaling aan de financiële instelling. Mocht aan het einde van de looptijd van de bankgarantie een besluit c.q. de besluiten op ingediende verzoek(en) nog niet onherroepelijk zijn, geeft Ontwikkelaar tot zekerheid van de nakoming door de Ontwikkelaar van de betaling van de bedragen een nieuwe bankgarantie af ter hoogte van het bedrag dat nog niet is afgebouwd zoals hiervoor aangegeven.
- 18.6 De in artikel 18.3 genoemde garanties zijn aflopend in de navolgende zin:
[redacted] bij het gereedkomen rijbanen, parkeervakken & overige verhardingen;
[redacted] bij het gereedkomen groeninrichting & waterpartij;
[redacted] bij het aanbrengen van straatmeubilair, speeltoestellen & lantaarnpalen;
[redacted] tot einde onderhoudstermijn;
Voor het afbouwen van de garanties meldt de Ontwikkelaar het gereedkomen van de bedoelde onderdelen bij de Gemeente. Na opmaak en goedkeuring van het procesverbaal zal de Gemeente melden dat de garantie gebouwd kan worden.
- 18.7 De bankgaranties moeten:
- a. afgegeven zijn door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet Financieel Toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993;
 - b. de clause bevatten, dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd ("first demand"), waarbij de Gemeente niet eerder een beroep zal doen op een zekerheid, dan nadat de Gemeente schriftelijk en deugdelijk onderbouwd de Ontwikkelaar in gebreke heeft gesteld, waarbij de Gemeente de Ontwikkelaar heeft gesommeerd alsnog binnen een redelijke termijn deugdelijk te presteren;
 - c. de clause bevatten, dat bij een eventueel betalingsverzoek ('claim') de schriftelijke en deugdelijke onderbouwing wordt meegestuurd als aantoonbaar bewijs voor een geldige claim.
 - d. onvoorwaardelijk zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - bevatten;
 - e. inhouden dat de bankgarantie uitsluitend geheel of gedeeltelijk kan eindigen na schriftelijke toestemming van Gemeente, bij voorkeur in de vorm van een dechargeverklaring gericht aan de verstreckende kredietinstelling;
 - f. conform de concept-garantie zijn die voorafgaand aan de verstrekking door de Gemeente is goedgekeurd.

Artikel 19. Schade

- 19.1 De Ontwikkelaar (en/of zijn eventuele (onder) aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ter dekking van schade die ontstaan door of tijdens (bouw)activiteiten in of in de nabijheid van het Plangebied.
- 19.2 De Ontwikkelaar is gehouden aantoonbare schade van de Gemeente, veroorzaakt door (bouw)werkzaamheden in of in de nabijheid van het Plangebied, te vergoeden aan de Gemeente, wanneer kan worden aangetoond dat deze toerekenbaar zijn aan Ontwikkelaar en niet aan derden.



Anterieure overeenkomst

De bewijslast dat de schade door Ontwikkelaar is veroorzaakt ligt bij Gemeente. Onder 'derden' worden hier verstaan: nutsbedrijven en aannemers die werkzaamheden uitvoeren en degenen die niet direct of indirect verbonden zijn aan de realisatie van het Plangebied.

- 19.3 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van de activiteiten van of namens Ontwikkelaar in of nabij het Plangebied.

HOOFDSTUK III – OPENBARE VOORZIENINGEN

Artikel 20. Realiseren openbare voorzieningen

- 20.1 De Ontwikkelaar is verplicht het openbaar gebied, de ontsluiting van het Plangebied en de aansluiting op het bestaand openbaar gebied voor zijn rekening te ontwikkelen en te realiseren overeenkomstig het op dat moment geldende Handboek Openbare Ruimte, en de nader overeen te komen plannen, bestekken en planningen.
- 20.2 De Ontwikkelaar treedt rechtstreeks in overleg met de nutsbedrijven over de aanleg van nutsvoorzieningen en vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van huisaansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven; de kosten van dergelijke aansluitingen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar geeft opdracht aan de nutsbedrijven. De Gemeente zorgt voor de aanleg van het hoofdriool en de aansluitingen op het hoofdriool tot de grens van het Plangebied. De kosten worden door de Gemeente in rekening gebracht bij de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar draagt zorg voor de aansluiting van de riolering van de grens van het Plangebied naar de te realiseren woningen.
- 20.3 De Gemeente voert ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden aan het openbaar gebied door de Ontwikkelaar geen directie. De Gemeente heeft wel het recht om het Plangebied te betreden om zich op de hoogte te stellen van de naleving van deze Overeenkomst. De Ontwikkelaar kan aan de gemeentelijke controle geen enkel recht ontleen.
- 20.4 De Ontwikkelaar realiseert parkeerplaatsen, één en ander conform het Stedenbouwkundig plan (Bijlage 2) en de richtlijnen uit de parkeernormering Gemeente Hoeksche Waard. De parkeernorm ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst moet binnen het Plangebied worden gerealiseerd en in stand worden gelaten.
- 20.5 De Ontwikkelaar houdt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening met de ruimte die nodig is voor afvalinzameling zoals opgenomen in Bijlage 2. Daarvoor zal de Ontwikkelaar in overleg treden met de Regionale Afvalstoffen Dienst (RAD).
- 20.6 De wegen in het Plangebied worden openbaar in de zin van de Wegenwet. Zolang de Openbare Ruimte nog niet door Ontwikkelaar aan Gemeente is opgeleverd, maar de wegen wel door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een veilige inrichting uit verkeerkundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de Ontwikkelaar tot het moment dat de betreffende wegen als onderdeel van het openbare gebied aan de Gemeente zijn opgeleverd en in eigendom overgedragen.



Anterieure overeenkomst

- 20.7 Door en voor rekening van de Ontwikkelaar wordt de groenvoorziening gerealiseerd volgens het door de Gemeente goed te keuren inrichtings- en beplantingsplan. De Ontwikkelaar heeft een onderhoudsplicht en plantgarantie voor het openbaar groen van één groeiseizoen vanaf het moment dat de werkzaamheden formeel zijn opgeleverd. Na één groeiseizoen treden de Ontwikkelaar en de Gemeente in overleg over de staat van de groenvoorziening. De bevindingen worden door de Gemeente vastgelegd in een proces verbaal welke door Partijen wordt ondertekend. De Ontwikkelaar moet geconstateerde onvolkomenheden aan de groenvoorziening voor eigen rekening herstellen.
- 20.8 Bij de overdracht van het Openbaar gebied naar de Gemeente levert de Ontwikkelaar alle revisiegegevens (zoals vermeld op het overdrachtsformulier en in het op dat moment geldende handboek openbare ruimte) aan de Gemeente waarbij het overdrachtsformulier (**bijlage 14**) en het formulier 'Mutatie Areaalgegevens' (**bijlage 15**) worden ingevuld.
- 20.9 Ontwikkelaar zal ten minste 25% van de parkeerplaatsen voorbereiden om in de toekomst een elektrisch oplaadpunt te krijgen of al realiseren met een elektrisch oplaadpunt. Ten minste 10% wordt al gerealiseerd met een elektrisch oplaadpunt.

Artikel 21. Beperking overlast

- 21.1 De Ontwikkelaar tracht zo goed als mogelijk hinder, overlast, schade etc. aan de in de directe omgeving van het Plangebied gelegen eigendommen van derden te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
- 21.2 In de tijd dat het Project nog niet wordt uitgevoerd, wordt het Plangebied door de Ontwikkelaar voor eigen rekening onderhouden en tracht daarbij zo goed als mogelijk hinder, overlast etc. voor de directe omgeving te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
- 21.3 De Ontwikkelaar zorgt ervoor dat het openbaar gebied zich tijdens de werkzaamheden en ten tijde van de oplevering van het Project in fatsoenlijke staat bevindt en brengt deze op eerste aanzegging en aanwijzing van de Gemeente voor eigen rekening in de gewenste staat.
- 21.4 Partijen treden tijdig in overleg over de door de Ontwikkelaar te nemen maatregelen voor een goede bereikbaarheid en beperking van overlast voor de bewoners en omwonenden.
- 21.5 De Ontwikkelaar geeft ten minste tien weken voor aanvang van de werkzaamheden het werkterrein aan en levert hiervoor een bouwplaats tekening bij de Gemeente aan. De bouwplaats tekening moet goedgekeurd worden door de Gemeente als onderdeel van de omgevingsvergunning. Voor zover het openbaar gebied deel uitmaakt van het werkterrein neemt de Ontwikkelaar de noodzakelijke maatregelen om schade aan voorzieningen van openbaar nut en gevaar voor de omgeving te voorkomen en de veiligheid te waarborgen.
- 21.6 De Ontwikkelaar moet de begrenzing van het werkterrein adequaat vormgeven. De Ontwikkelaar zorgt voor een deugdelijke afsluiting van het werkterrein gedurende de tijd dat er niet op het werkterrein wordt gewerkt.



- ## Artikel 22 Bereikbaarheid

- ## HOOFDSTUK IV OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED

23.2 De koopprijs van het Openbaar gebied in het Plangebied bedraagt



Anterieure overeenkomst

- 23.3 Voor de overdracht van het Openbaar gebied in het Plangebied zijn de bepalingen en goedkeuringen van paragraaf 2.5.2.3 van het Besluit van 24 december 2020, nr. 2020-249875 van toepassing. Gemeente verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat zij voor het nieuw aan te leggen Openbaar gebied volledige aanspraak op compensatie van omzetbelasting op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds zou hebben, als deze voorzieningen aan haar met omzetbelasting zouden worden geleverd. Mocht het Besluit van 24 december 2020, nr. 2020-249875 worden ingetrokken, zijn de fiscale gevolgen voor de Ontwikkelaar.

Artikel 24. Levering openbaar gebied

Na afronding van de werkzaamheden vindt de oplevering van het gebied plaats. Mochten er opleveringsgebreken zijn dan wordt een redelijke termijn afgesproken wanneer deze worden opgelost en een datum afgesproken voor de juridische levering. De juridische levering van het openbaar gebied vindt plaats binnen 3 maanden na oplevering van het openbaar gebied en niet eerder dan nadat alle opleveringsgebreken naar genoegen van de Gemeente zijn hersteld/opgelost.

Artikel 25. De notariële akte van levering

De notariële akte van levering wordt opgemaakt door Van der Straaten Notarissen te Mijnsheerenland.

Artikel 26. Betalingen

- 26.1 De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de derdengeldrekening van de notaris.
- 26.2 De Gemeente is verplicht het door hem verschuldigde bedrag te voldoen uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de akte van levering.
- 26.3 Uitbetaling zal pas plaatsvinden zodra aan de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Partijen zijn ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
- 26.4 Alle notariële en andere kosten die verband houden met de overdracht, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. Onder deze kosten worden in elk geval begrepen de kosten van de notariële akte, de eventuele verschuldigde overdrachtsbelasting, vestiging van eventuele zakelijke rechten en de kadastrale rechten. De kosten van eventuele kadastrale uitmeting komen eveneens voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 27. Juridische levering

- 27.1 Het verkochte Openbaar gebied wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.
- 27.2 De Ontwikkelaar heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en



Anterieure overeenkomst

overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

- a. de laatste akte van levering;
- b. bevelen en/ of beschikkingen, onder andere op grond van de Wet bodembescherming, die gepubliceerd zijn in de openbare registers.

De Gemeente aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

- 27.3 De Gemeente aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 28. Perceelomschrijving, terreingrenzen, over- en ondermaat

- 28.1 De situering en begrenzing van het verkochte zal door of namens de Ontwikkelaar, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven. Ter plaatse zullen de grenzen met buisjes of piketten of een combinatie daarvan op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven.
- 28.2 Het risico van de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de Gemeente, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor rekening van de Gemeente zijn.
- 28.3 Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte, blijkend uit kadastrale uitmeting, en de grootte zoals die door de Ontwikkelaar in de Overeenkomst is aangegeven, kan geen aanleiding geven tot verrekening.

HOOFDSTUK V – BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 29. Kettingbeding / bijzondere verplichtingen zelfbewoning en anti-speculatie

- 29.1 De Ontwikkelaar is verplicht om de in akten van levering ten aanzien van de betaalbare koopwoningen aan de koper van de woning een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding met derdenbeding ten behoeve van de Gemeente op te nemen, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen:
- a. De koper van de woning verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen dan wel verhuren of anderszins in gebruik te geven, een en ander behoudens het bepaalde in dit artikel.
 - b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - i. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - ii. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
 - c. Het bepaalde in lid a van dit artikel vervalt nadat de koper van de woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper van de woning als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie personen van de Gemeente Hoeksche Waard is ingeschreven.
 - d. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:



Anterieure overeenkomst

- (i) verandering van werkkring van de koper van de woning op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - (ii) overlijden van de koper van de woning of diens partner;
 - (iii) ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper van de woning;
 - (iv) noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper van de woning, diens partner of een van zijn gezinsleden.
- e. Bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper van de woning, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- onverminderd het recht van de Gemeente op een aanvullende schadevergoeding.
- 29.2 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit het bepaalde onder artikel 29.1 verbeurt de Ontwikkelaar wanneer hij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000,- (per woning), onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 30. Kettingbeding

- 30.1 De Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente:
- a. om voor eigen rekening aan te brengen of te laten aanbrengen en in stand te houden en te onderhouden, een en ander zoals aangegeven op de als bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehechte tekening, een en ander nader te preciseren in het inrichtingsplan:
 - i. erfafscheidingen in de vorm van hagen;
 - ii. de verharding en waar van toepassing een drainagesysteem in de achterpaden;
 - iii. de parkeerplaats op eigen erf, waarbij indien daarom wordt verzocht en de aanleg en instandhouding van een parkeerplaats in de toekomst mogelijk blijft, van deze verplichting door de Gemeente ontheffing kan worden verleend waarbij de Gemeente voorwaarden kan stellen.
- 30.2 De Ontwikkelaar is verplicht de in artikel 30.1 genoemde verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte en bij het verlenen van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de rechtsopvolger op te leggen. Bij het overtreden van deze bepaling verbeurt de niet-nakomende partij een direct opeisbare boete van [REDACTED] per rechtsopvolger aan wie deze verplichtingen niet zijn opgelegd. De Gemeente heeft het recht naast deze boete ook de door haar geleden werkelijke schade te vorderen van de Ontwikkelaar.

Artikel 31. Kwalitatieve verplichtingen

- 31.1 Partijen komen overeen dat de in artikel 31 genoemde verplichtingen tot het dulden of niet doen zullen overgaan op degenen die (een deel van) het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (een deel van) het verkochte zullen verkrijgen. Deze bepaling zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de notariële akte van levering worden opgenomen en worden ingeschreven in de openbare registers.
- 31.2 De Ontwikkelaar is verplicht om de in akten van levering de volgende bepaling op te nemen zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen:



Anterieure overeenkomst

- a. Het is koper verplicht om te dulden dat in, op of boven de grond palen, kabels, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, riolering, pijpleidingen en andere soortgelijke voorzieningen voor openbare doeleinden, worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de manier waarop dit redelijkerwijs nodig is. Koper is verplicht al wat krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan en te gedogen dat door alle gerechtigden en/of gebruikers van de naast en nabij gelegen registergoederen, welke op deze voorziening direct of indirect aangesloten zijn, daarvan gebruik wordt gemaakt, alsmede in voorkomende gevallen zijn/haar medewerking te verlenen aan het vestigen van een beperkt zakelijk recht ter zake. Over de plaats en manier waarop de voorzieningen worden aangebracht wordt, voor zover mogelijk, van te voren met koper overlegd.
 - b. De Gemeente verstrekt geen vergoeding voor het gedogen.
 - c. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan en herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, als de Ontwikkelaar dit wenst, aan de Ontwikkelaar worden vergoed.
- 31.3 De Ontwikkelaar is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- 31.4 De Ontwikkelaar is aansprakelijk voor schade die door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken wordt toegebracht.

HOOFDSTUK VI - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 33. Planning

- 33.1 Bij het uitvoeren van deze Overeenkomst houden Partijen zich aan de planning zoals opgenomen in bijlage 9.
- 33.2 Wanneer de planning overschreden dreigt te worden, doet de meest gerede partij hiervan melding bij de wederpartij. Partijen kunnen besluiten van de planning af te wijken. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

Artikel 34. Duur van de Overeenkomst

- 34.1 Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en eindigt na afloop van de termijn dat aanvragen om nadeelcompensatie kunnen worden ingediend en tevens de Planologische basis onherroepelijk is geworden, alle verschuldigde betalingen én alle verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst zijn voldaan.
- 34.2 Deze Overeenkomst eindigt zodra onherroepelijk komt vast te staan dat de gevraagde Planologische basis niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend. In het kader van het vaststellen van voornoemde onherroepelijkheid treden Partijen, voordat beëindiging van de Overeenkomst op grond van de onderhavige bepaling wordt ingeroepen, met elkaar in overleg om te bezien of op een voor Partijen minst bezwarende wijze kan worden gekomen tot een aanpassing/aanvulling van de Planologische basis, op zodanige wijze dat met inachtneming van de



Anterieure overeenkomst

gerechtvaardigde belangen van ieder van de Partijen en het doel dat Partijen voor ogen hebben met deze Overeenkomst in redelijkheid een resultaat wordt bereikt in lijn met en met inachtneming van de systematiek die ter grondslag ligt aan de afspraken uit deze Overeenkomst.

34.3 De Gemeente heeft het recht om deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn, zonder ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, wanneer:

- a. de Ontwikkelaar in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot zijn ontbinding. De Ontwikkelaar is in dat geval verplicht de kosten en schade van de Gemeente en aan de Gemeente verschuldigde interesten en boetes aan de Gemeente te vergoeden, zonder dat daarvoor voorafgaande ingebrekestelling is vereist.
- b. de Ontwikkelaar in verzuim is met betrekking tot enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst tenzij de tekortkoming niet aan de Ontwikkelaar kan worden toegerekend, of deze gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt, onverminderd haar recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de Overeenkomst.

Daarnaast kan de Gemeente, schadevergoeding en/of boetes vorderen.

34.4 Bij tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst:

- a. kan de Ontwikkelaar reeds betaalde bedragen niet terugvorderen, met uitzondering van de kosten op basis van de Nota Kostenverhaal die als bijdrage voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur binnen de Gemeente als bedoeld in artikel 17.2 onder e en de bijdrage voor het vergoeden van de boomwaarde van te verwijderen waardevolle/monumentale bomen als bedoeld in artikel 17.2 onder g van deze Overeenkomst.
- b. is de Ontwikkelaar verplicht nog openstaande bedragen aan de Gemeente te vergoeden, met uitzondering van de kosten op basis van de Nota Kostenverhaal die als bijdrage voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur binnen de Gemeente als bedoeld in artikel 17.2 onder e en de bijdrage voor het vergoeden van de boomwaarde van te verwijderen waardevolle/monumentale bomen als bedoeld in artikel 17.2 onder g van deze Overeenkomst.

34.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten zodanig zijn gewijzigd dat van één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen dan wel niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om ontbinding van de Overeenkomst te vorderen.

Artikel 36. Overdracht contractpositie

Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden, behoudens een nader te noemen meester, zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet om onredelijke gronden onthouden. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 37. Boetebepaling met betrekking tot nakoming

37.1

[Redacted text block]

G

[Redacted text block]

J

[Redacted text block]

J



Anterieure overeenkomst



- 37.2 De boete zoals opgenomen in artikel 37.1 laat onverlet het recht van de Gemeente om daarnaast vergoeding van de door haar geleden schade te vorderen.

Artikel 38. Geschillen en toepasselijk recht

- 38.1 Partijen proberen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk te voorkomen door het voeren van overleg.
- 38.2 Geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen ontstaan, worden beslecht door rechtbank Rotterdam.
- 38.3 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 39. Publicatie en openbaarheid

- 39.1 Partijen zijn volledig op de hoogte van de verplichtingen van de Gemeente tot het geven van informatie over deze Overeenkomst zoals voortvloeit uit artikel 16.138 van de Omgevingswet en de Wet open overheid.
- 39.2 Partijen erkennen dat deze Overeenkomst is aan te merken als een Overeenkomst in de zin van artikelen 13.3c, 13.13 en 13.22 van de Omgevingswet. De Gemeente moet een kennisgeving van deze overeenkomst bekendmaken (artikel 16.138 van de Omgevingswet). De kennisgeving bevat een zakelijke weergave van de inhoud en vermeldt waar en voor welke periode de stukken voor iedereen ter inzage liggen.
- 39.3 Wanneer en zodra derden nadere informatie wensen dan zal de Gemeente daarover eerst overleg voeren met Ontwikkelaar, met dien verstande dat de Gemeente uiteindelijk zal beslissen of en zo ja welke informatie zij zal of zal moeten verstrekken.

Artikel 40. Bijlagen en slotbepalingen

- 40.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst:
1. Kaart Plangebied,
 2. Stedenbouwkundig plan
 3. Handboek Openbare Ruimte
 4. Beeldkwaliteitsplan
 5. Uitvoeringsbepalingen Wonen
 6. Handreiking Participatie bij ruimtelijke plannen
 7. Parkeernormering Hoeksche Waard
 8. Woonbalans
 9. Planning
 10. Tekening calamiteitenroute
 11. Analyse nadeelcompensatie
 12. Specificatie Exploitatiebijdrage
 13. Specificatie nota kostenverhaal
 14. Overdrachtsformulier openbaar gebied





Anterieure overeenkomst

- 15. Formulier Mutatie Areaalgegevens
- 16. Grondverkooptekening openbaar gebied
- 17. Participatieplan

- 40.2 In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. In geval van tegenstrijdige bijlagen prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum.
- 40.3 In geval van strijdigheid tussen deze Overeenkomst en de Planologische basis prevaleert het bepaalde in de Planologische basis.
- 40.4 Partijen zijn van mening dat deze Overeenkomst in lijn is met dwingendrechtelijke bepalingen onder meer op het gebied van staatssteun een aanbesteding. Wanneer bepalingen uit deze Overeenkomst desondanks geheel of gedeeltelijk nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, zullen Partijen in overleg treden om de nietige of vernietigbare bepalingen te vervangen door geldige bepalingen die zoveel mogelijk aansluiten bij doel en strekking van de nietige of vernietigbare bepalingen.
- 40.5 Geen aanpassing, wijziging of toevoeging van of aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en rechtsgeldig is ondertekend door de Partijen en als addendum aan deze Overeenkomst is toegevoegd.

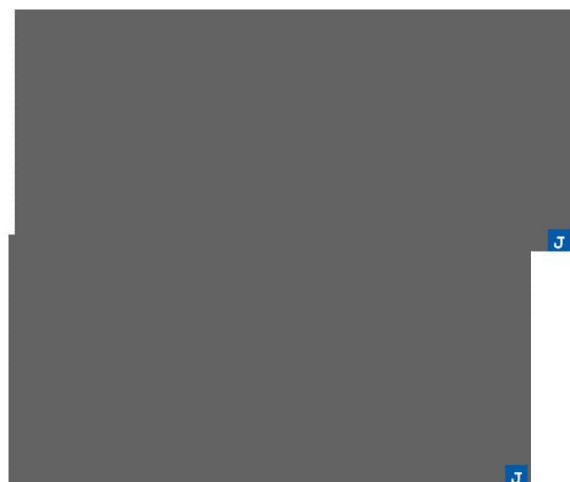
Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Maasdam, 16 december 2025

Zwijndrecht, 16 december 2025,



Ruimtelijke Ontwikkeling

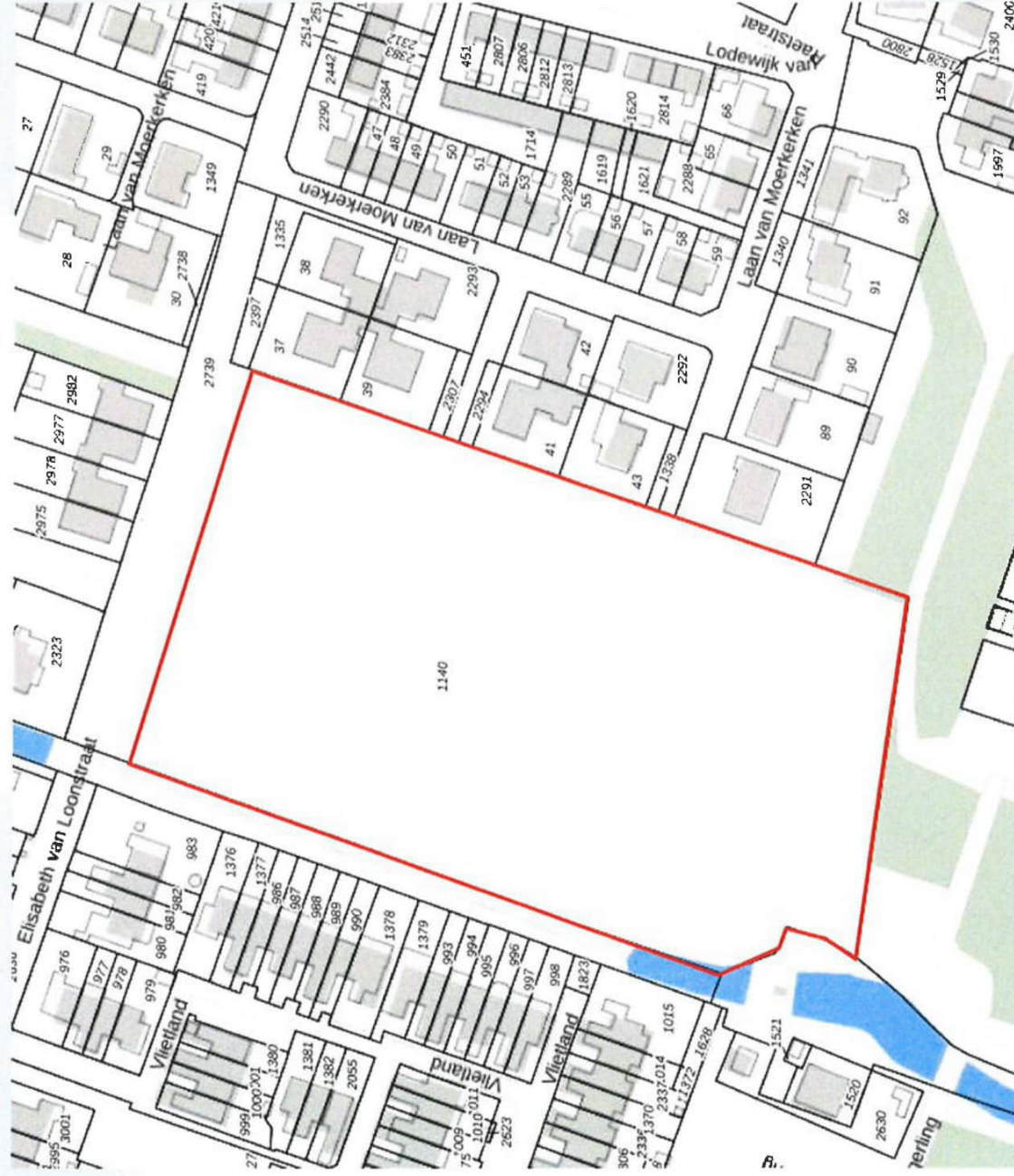


(directeur)

Bijlage 1, Kaart Plangebied

Kaart plangebied

Elisabeth van Loonstraat – 2025-12-10



Bijlage 2, Stedenbouwkundig plan



Woningen

Sociaal

12 rijwoningen 4600

Betaalbaar

7 rijwoningen 5400

7 rijwoningen 6500 / Levensloop

Vrije sector

8 2-lop woningen 5500

5 vrijstaande woningen 6600

39 woningen totaal

— — — — —

Definitieve Plattegrond

(Vrijwillig meting van 14-01-2015)

— — — — —

Heide contour dienstverlening

(Vrijwillig meting van 14-01-2015)

— — — — —

Kabedrook vrijhouden van bomen (2 meter breed)

(Vrijwillig meting van 14-01-2015)

Bestaande bomen, behouden

Bestaande bomen, verwijderen

Nieuw te planten bomen

Vrijwillig meting van 14-01-2015

Parkeernorm	Norm	Aantal won.	Aantal p.b.
Programma			
Modo huis, vrijstaand	2,3	5	11,5
Modo huis, twee-kap	2,2	8	17,6
Modo huis, tussen/hoek	2	26	52
Totaal		39	81,1

Ontworpen parkeerplaatsen	Aantal won.	Aantal p.b.
Aantal woningen met 2 op naast elkaar op het erf	23	1,7
Openbare parkeerplaatsen in de parkeerplaats		
Openbare parkeerplaatsen		34
Openbare langzaamverkeerplaatsen		15
Openbare langzaamverkeerplaatsen (geen)		4
Totaal ontworpen parkeerplaatsen		82,1

N

0

Project
Mijnsheerenland
Elisabeth van Loonstraat

Tekening naam: Situatie vergroting omgeving

Schaal: 1:1000 - 1:500

datum: 14-01-2015

formaat: A3

Situatie

Werknummer: 0736

Tekening nr: 50-0001

Plaats: SCHIEDAMSWERF

Architect: Zeinstra Veerbeek Architecten

Opdrachtgever: Kroon & de Koning

ZVA

Zeinstra Veerbeek Architecten

ASV Architecten 1

2497 CA De Haag

Tel: +31 (0)797534

info@zeinstra-veerbeek.nl

www.zeinstra-veerbeek.nl

Doorsnede A-A

1:500

Bijlage 3, Handboek Openbare Ruimte



Handboek openbare ruimte gemeente Hoeksche Waard 2024

Vastgesteld op 8-7-2024

 teammanager



Inhoud

1	Inleiding	6
2	Begrippenkader	7
2.1	Kwaliteit en ambitie in de openbare ruimte	7
2.2	Beheer en onderhoud	7
3	Voorschriften en toetsingscriteria	9
3.1	Beheervergelijking	9
3.2	Literatuurlijst	9
3.3	Fasen in de planvorming	9
3.3.1	Algemene eisen aan te leveren tekeningen	10
3.3.2	Initiatief	10
3.3.3	Stedenbouwkundig PvE en landschapskundig plan	10
3.3.4	Stedenbouwkundig plan (SP) – maaiveldontwerp	11
3.3.5	Realisatie	12
3.4	VERKEER, WEGEN EN VERHARDINGEN	14
3.4.1	Algemeen	14
3.4.2	Algemene voorwaarden TVM	16
3.4.3	Rijbanen	17
3.4.4	Parkeren	18
3.4.5	Fietspaden	19
3.4.6	Voetpaden	23
3.4.7	Opsluiting	24
3.4.8	Afwatering	24
3.4.9	Verkeersgeleiders	24
3.4.10	Drempels/plateaus	25
3.4.11	Funderingen	25
3.4.12	Halfverharding	25
3.4.13	In- en uitritten	26
3.5	RIOLERING EN DRAINAGE	27
3.5.1	Algemeen	27
3.5.2	Perceelaansluitingen	29
3.5.3	Buizen	30
3.5.4	Inspectieputten	30
3.5.5	Putafdekkingen	31
3.5.6	Ontvangput persleiding	31
3.5.7	Gemalen	31
3.5.8	Persleidingen	32

3.5.9	Randvoorzieningen	32
3.5.10	Drukriolering	32
3.5.11	Drainage	32
3.5.12	Kolken	33
3.5.13	Uitstroombakken	33
3.6	CIVIELE KUNSTWERKEN (CTK'S)	34
3.6.1	Algemeen	34
3.6.2	Situering	35
3.6.3	Toegankelijkheid, gebruik en veiligheid	36
3.6.4	Materialen	37
3.7	GROEN	39
3.7.1	Algemeen	39
3.7.2	Bomen	41
3.7.3	Bosplantsoen	43
3.7.4	Heesters	43
3.7.5	Hagen en blokhagen	44
3.7.6	Vaste planten, éénjarigen, bakken en perkrozen	44
3.7.7	Bermen	44
3.7.8	Gazon	44
3.7.9	Ecologisch groenkaart van de gemeente Hoeksche Waard die is gemaakt door Tauw"	45
3.7.10	Natuur flora & fauna	45
3.7.11	Water- en oeverplanten	46
3.8	OPENBARE VERLICHTING	46
3.8.1	Algemeen	46
3.8.2	Lichtmasten	49
3.8.3	Armaturen	49
3.8.4	Specials	50
3.9	STRAATMEUBILAIR	50
3.9.1	Algemeen	51
3.9.2	Banken	51
3.9.3	Hekken	51
3.9.4	Fietsklemmen	52
3.9.5	Afvalbakken	52
3.9.6	Paaltjes	52
3.9.7	Sculpturele kunstwerken	52
3.10	BEBORDING EN WEGMARKERING	53
3.10.1	Algemeen	53
3.10.2	Infoborden	54
3.10.3	Plaatsnaamborden	54

3.10.4	Straatnaamborden (conform BAG Basisadministratie Adressen en Gebouwen) en lokale bewegwijzering	54
3.10.5	Verkeersborden	55
3.10.6	Wegmarkeringen	55
3.11	SPELEN	55
3.12	AFVALINZAMELING	57
3.12.1	Inleiding	57
3.12.2	Kunststof rolcontainers voor oud papier en karton, rest- en gft-afval	57
	Bovengrondse- en ondergrondse verzamelcontainers	57
3.12.3	Kroonringen en PMD zakken	59
3.12.4	Aanmelding (nieuw)bouwproject	59
3.12.5	Contactgegevens RAD	59
3.13	WATER	59
3.13.1	Algemeen	59
3.13.2	Oevers	61
3.13.3	Water Afvoer Drainage en Infiltratie (Wadi's)	61
3.14	KABELS EN LEIDINGEN	61
3.14.1	Situering	62
3.15	KLIMAATADAPTATIE	63
4	Revisie	64
4.1.	Algemene eisen aan te leveren tekeningen en revisie	64
4.2.	Verkeer, wegen en verhardingen	64
4.3.	Riolering en Drainage	64
4.3.1	Algemene eisen aan te leveren tekeningen en revisie	64
4.4.	Civiele kunstwerken (CTK's)	65
4.5.	Groen	65
4.6.	Openbare Verlichting	66
4.7.	Straatmeubilair	66
4.8.	Bebording en wegmarkering	66
4.9.	Spelen	66
4.10.	Afvalinzameling	66
4.11.	Water	66
4.12.	Kabels en leidingen	66
4.12.1	Algemene eisen aan te leveren tekeningen en revisie	66
4.13.	Klimaatadaptatie	66
5	Standaard detailhandboek	66
	Details Verkeer, Wegen en Verhardingen	66
	Details Riolering en Drainages	92
	Details CTK's (Civiel technische Kunstwerken)	115



Details Groen 118

Details OV (Openbare Verlichting)..... 121

Details Water 122

Details Verkeermaatregelen 96b CROW 128

1 Inleiding

De teams Beleid en Beheer openbare ruimte zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in gemeente Hoeksche Waard. Vanuit deze taak stellen we het Handboek Openbare Ruimte (HOR) op. Dit HOR biedt handvatten voor ontwikkelaars, ontwerpers, stedenbouwkundigen en uitvoerende partijen, om de openbare ruimte optimaal in te richten. Op deze manier is het mogelijk de ontwikkeling in de openbare ruimte zodanig vorm te geven dat we de gerealiseerde kwaliteit ook op termijn, tijdens de beheerfase, in stand kunnen houden.

De specialisten van de openbare ruimte hebben de interne en lokale kennis, maar ook wensen en nieuwe inzichten in het HOR verwerkt.

Leeswijzer

Voor een beter begrip van de materie lichten we in hoofdstuk 2 enkele relevante begrippen toe. Vanaf hoofdstuk 3 beschrijven we de diverse inrichtingselementen van de openbare ruimte, waarbij eisen en aanbevelingen worden aangegeven. Deze zijn gegroepeerd rond de beheerdisciplines. Ieder domein kent voorschriften. Denk aan algemene voorschriften maar ook voor situering, maatvoering en materiaalkeuze. Daarnaast zijn ook specifieke eisen weergegeven voor de verschillende fase van planontwikkeling. Van iedere geformuleerde eis is de status ('hardheid') vermeld: is het een wettelijke eis, gemeentelijk beleid, of een aanbeveling.

Gemeente Hoeksche Waard staat open voor nieuwe, innovatieve en duurzame ideeën

Gezien de veranderingen in het klimaat en de druk die dit op onderdelen van de openbare ruimte met zich mee brengt, vindt gemeente Hoeksche Waard het toepassen van maatregelen gericht op energietransitie, circulaire economie, versterken van biodiversiteit en klimaatadaptatie erg belangrijk. De afweging om innovaties toe te passen en afspraken over het beheer en onderhoud daarvan maken we per situatie.

We actualiseren het HOR ieder jaar inhoudelijk

De adviseur openbare ruimte voert de actualisatie uit en informeert de portefeuillehouder over de wijzigingen.

De inrichting van de openbare ruimte moet in overeenstemming zijn met het gebruik

Dit heeft nauwe samenhang met het beheerniveau. Een goede inrichting van de openbare ruimte betekent: optimale functievervulling, plezierige belevingskwaliteit en efficiënt te onderhouden. Dit geldt als uitgangspunt voor alle ontwikkelingen.

2 Begrippenkader

In dit hoofdstuk lichten we enkele belangrijke begrippen toe zoals we ze in dit HOR bedoelen.

2.1 Kwaliteit en ambitie in de openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte is een complex begrip. Zaken als functionaliteit, herkenbaarheid, duurzaamheid, veiligheid, materiaalkeuze, beheerbaarheid en netheidsgraad bepalen de kwaliteit. Het gewenste kwaliteitsniveau (ambitieniveau) van de openbare ruimte in gemeente Hoeksche Waard stelt de gemeenteraad vast. De manier waarop het beheer van de openbare ruimte plaatsvindt, is van invloed op het realiseren van deze kwaliteit. Hiervoor zijn passende middelen en onderhoudsinspanningen nodig. Als uitgangspunt voor de inrichting geldt dat het behouden van de technische kwaliteit en de functionaliteit als vanzelfsprekend gezien moet worden.

2.2 Beheer en onderhoud

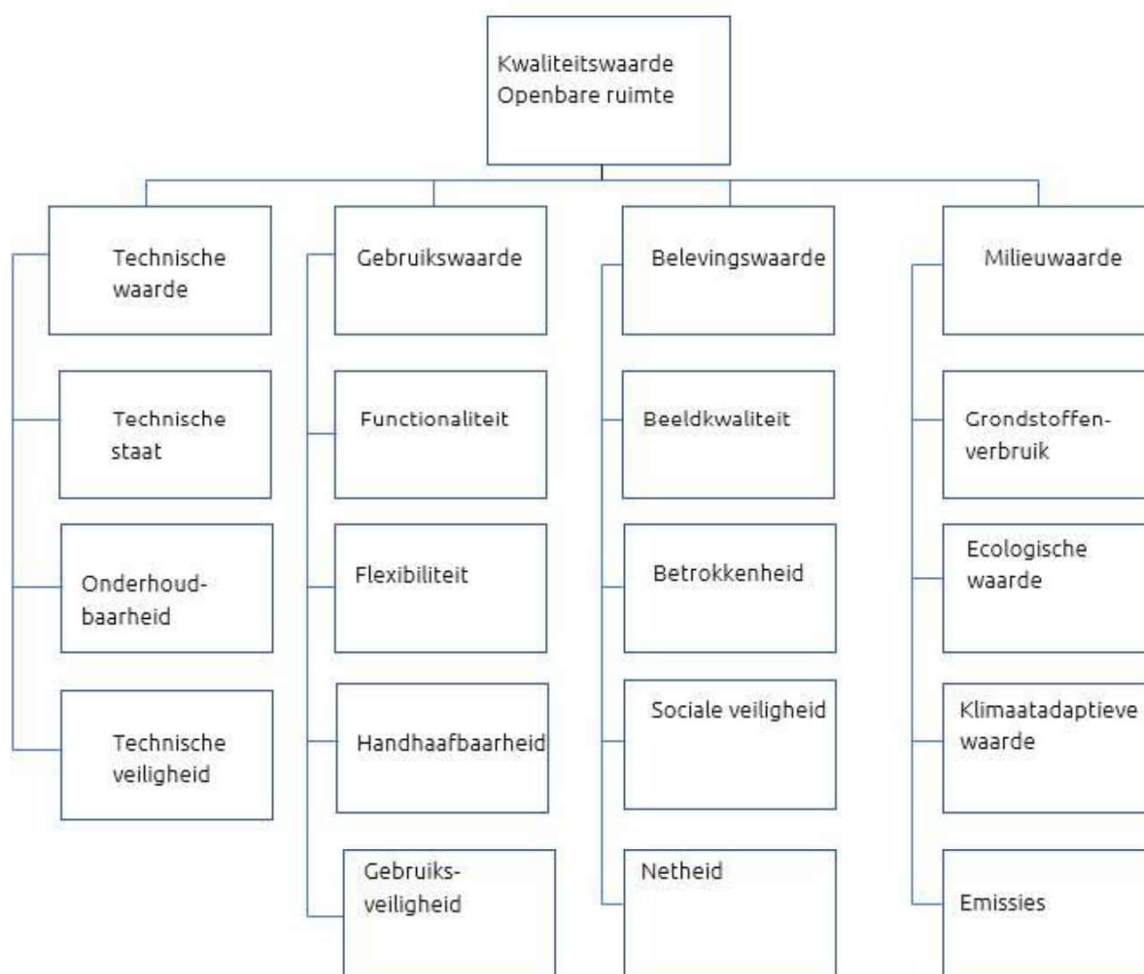
De termen beheer en onderhoud worden vaak door elkaar gebruikt. In dit handboek hanteren we de volgende betekenissen:

- **Beheer:** Dit zijn alle maatregelen gericht op de blijvende instandhouding van de bestaande inrichting van de openbare ruimte op een vastgesteld kwaliteitsniveau. Uitgangspunt hierbij is dat de openbare ruimte blijvend voldoet aan de daaraan te stellen functionaliteitseisen. Beheer is weliswaar conserverend, het speelt wel in op de veranderde omstandigheden.
- **Onderhoud** Dit is de concrete uitvoering van beheermaatregelen. Er zijn in grote lijnen drie soorten onderhoud:
 - **Verzorgend onderhoud**
Onderhoudsmaatregelen die vooral de netheid (de esthetische kwaliteit) van de voorzieningen vergroten. Voorbeelden: vegen, onkruidbeheer, graskanten snijden, graffiti-bestrijding.
 - **Technisch onderhoud**
Onderhoudsmaatregelen bedoeld om de levensduur van de voorzieningen te verlengen. Voorbeelden: herstelwerkzaamheden, plaatselijk opnieuw bestraten, overlagen van asfalt, snoeien van bomen en heesters, dunnen van bosplantsoen. Binnen het technisch onderhoud bestaat onderscheid tussen dagelijks onderhoud en groot onderhoud. Dagelijks onderhoud voeren we regulier, planmatig en met enige regelmaat uit. Groot onderhoud vindt minder dan 1 keer per jaar plaats.
 - **Vervanging of rehabilitatie.**
Dit is het terugbrengen van het object in de oorspronkelijke staat. Het moment van vervanging van bijvoorbeeld verharding of riolering is vaak aanleiding voor herinrichting van een gebied.

Binnen de gemeente wordt gewerkt bij de oplevering van het klus/werk/project met overdracht documenten naar beheer. Deze documenten moeten worden ingevuld en aangeleverd bij de overdracht aan de afdeling beheer. De projectverantwoordelijke zijn hier verantwoordelijk voor om dit te realiseren. Deze documenten worden beschikbaar gesteld door de projectverantwoordelijke van de gemeente.

Alle inrichtingseisen zorgen voor realisatie of versterking van waarden van de openbare ruimte.

In de figuur zijn de verschillende waarden van de openbare ruimte weergegeven. Onder de figuur geven we een korte toelichting.



De inrichtingseisen dragen allemaal bij aan het beheer-bewust ontwerpen en ontwerp-bewust beheren dat in het beleidsplan openbare ruimte een uitgangspunt is:

- **Technische waarde:**
Onder technische waarde verstaan we de kenmerken die te maken hebben met de technische kwaliteit van de objecten in de openbare ruimte. Belangrijk zijn de technische staat, de onderhoud baarheid en de technische veiligheid. Deze kenmerken hebben onder meer betrekking op de duurzaamheid, de technische levensduur, de slijtvastheid, de kans op gebreken en defecten, de stabiliteit, maar ook op de kans op verwondingen of ongevallen die te wijten zijn aan een van deze kenmerken.
- **Gebruikswaarde:**
De gebruikswaarde van de openbare ruimte gaat over de mate waarin de openbare ruimte als geheel is afgestemd op het gebruiksdoel. Dat geldt zowel voor de objecten en elementen (waaruit de openbare ruimte is samengesteld) afzonderlijk als in hun onderlinge relatie. De gebruikswaarde valt uiteen in de onderdelen: functionaliteit, flexibiliteit, handhaafbaarheid en gebruiksveiligheid (denk aan de mindervaliden).
- **Belevingswaarde:**
Bij de belevingswaarde zijn kenmerken van belang die te maken hebben met de (subjectieve) waardering van de openbare ruimte. Deze gaan vooral over de visuele en esthetische eisen. Naast vormgevingskwaliteit betreft dit de mate waarin het ontwerp van de openbare ruimte rekening houdt met het tegengaan van vervuiling, het bewerkstelligen van sociale veiligheid en de betrokkenheid van de (toekomstige) gebruikers. Kenmerken van de belevingswaarde zijn: beeldkwaliteit, betrokkenheid, sociale veiligheid en netheid.

- Milieuwaarde:
De milieuwaarde is de natuurlijke en milieu hygiënische kwaliteit van de openbare ruimte. Dit splitsen we uit in 3 onderling samenhangende kenmerken:
 - Het gebruik van grondstoffen: de hoeveelheid grondstoffen en energie die nodig zijn voor aanleg en beheer van de openbare ruimte.
 - De emissies (milieubelasting): de emissies van stoffen in de lucht, bodem en water door aanleg en gebruik van de openbare ruimte.
 - Het effect op de ecologische waarde in zijn geheel.

3 Voorschriften en toetsingscriteria

De openbare ruimte bestaat uit verschillende beheerdomeinen. Voorbeelden zijn wegen, riolering, groen, openbare verlichting, enzovoorts. In dit hoofdstuk beschrijven we per beheerdomein algemene eisen en aanbevelingen voor inrichtingselementen. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke opsomming van voor gemeente Hoeksche Waard geldende voorschriften. In de kolom "beleid" is aangegeven welke status de voorwaarde heeft. We hanteren 3 categorieën:

W	Wettelijke bepaling (ook gemeentelijke verordeningen). Van een wettelijke bepaling of eis kan niet worden afgeweken: dit is de minimale eis waaraan voldaan moet worden. De Keur, de Legger en het beheerregister van het Waterschap Hollandse Delta vallen ook onder deze bepalingen.
R	Richtlijn (bijvoorbeeld gemeentebestuur en CROW richtlijn). Van een regel of richtlijn is afwijken niet mogelijk, tenzij de initiatiefnemer aan de gemeente aantoonbaar dat een voorgestelde oplossing gelijkwaardig of beter is en de gemeente hiermee instemt. Ook is afwijken van een regel of richtlijn mogelijk als de gemeente beoordeelt dat de voorwaarde in een bepaald geval onmogelijk of onnodig is.
A	Aanbeveling . Een aanbeveling is ingegeven door het streven een bepaald doel te bereiken. Dit doel kan bestaan uit het oplossen van een knelpunt. Van een aanbeveling is afwijken mogelijk in overleg met de gemeente. Dat kan bijvoorbeeld als het doel met een andere maatregel kan worden bereikt, of als de gemeente aangeeft dat andere doelstellingen in het specifieke geval voor gaan.

De hardheid van de norm geeft voor de beoordelende ambtenaar aan welke ruimte er is om van een specifieke eis af te wijken. De ontwerp- en de beheerspecialisten van team beleid en beheer openbare ruimte toetsen de ontwerpen en beoordelen de gerealiseerde werken. Afwijken van de voorschriften kan alleen in overleg en wederzijdse schriftelijke goedkeuring gebeuren.

3.1 Beheervergelijking

Om de toekomstige beheerkosten van een plan in te schatten en te beoordelen is een beheervergelijking nodig. Hiermee vergelijken we de verwachte jaarlijkse beheerkosten per beheerproduct met de bestaande kosten. Verschillen zijn zo inzichtelijk, waarna in overleg bepaald wordt of de nieuwe situatie ook financieel beheersbaar is of niet. De beheerspecialisten van de gemeente controleert de door de ontwikkelaar opgestelde vergelijking.

3.2 Literatuurlijst

Voor diverse onderdelen is een literatuurlijst samengesteld. Het beschikken over de vereiste wet- en regelgeving is een zorg van de projectontwikkelaar. Gemeentelijke regelingen en aanbevelingen zijn in te zien na overleg.

3.3 Fasen in de planvorming

Voordat we de eisen per inrichtingselement beschrijven, benoemen we in deze paragraaf eerst enkele eisen die samenhangen met de fasen binnen projecten/ planvorming. De volgende fasen lichten we hieronder toe:

- Initiatief
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen (PvE) en landschapskundig plan
- Stedenbouwkundig plan – maaiveldontwerp
- Realisatie
- Algemeen

3.3.1 Algemene eisen aan te leveren tekeningen

a.	Tekeningen op een logische schaal (1:50; 1:100; 1:200; 1:500 of 1:1000) Digitaal aanleveren in formaat Autocad (.dwg en .dxf), en PDF en shapefile. Teken in RD-coördinatenstelsel Amersfoort/RD new EPSG:28992;	R
b.	Noordpijl;	R
c.	Plangrenzen;	R
d.	Schaalbalk;	R
e.	Tekening voorzien van versie informatie: naam, nummer, datum, revisie etc.	R
f.	Tekeningen aanleveren van zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie (voor zowel de situatietekening als in de dwarsprofielen). Deze tekeningen fungeren als 0-meting.	R
g.	Het intekenen van objecten zoals bomen op een volwassen maat, zowel bovengronds als ondergronds ruimtebeslag aangeven.	R
h.	Naamgeving van CAD, laagnamen in NLCS	R
i.	Revisietekeningen laten aansluiten op bestaande BGT-geometrie, en conform de IMGEO standaarden.	R
j.	Er moeten minimaal 5 referentiepunten opgenomen worden, dit ivm Georeferen. Op deze wijze kan een check gedaan worden of het object op de juiste positie ligt (RD 282992)	R
k.	In de tekening dienen alle vlakgerichte objecten getekend te worden als gesloten polygonen (dus niet uit losse lijnen)	R

3.3.2 Initiatief

a.	In de initiatieffase moet al goed worden nagedacht over de beheerfase. Bijvoorbeeld door met kengetallen de beheerkosten in beeld te brengen.	R
b.	In de initiatief fase moet er ook al nagedacht worden of er sprake is van een nieuwe weg. Zo ja, dan is het noodzakelijk dat er een bestuurlijk besluit wordt genomen dat deze weg openbaar gesteld wordt	
c.	Houd rekening met klimaatadaptatie/bestendigheid bij het uitwerken van plannen. Hanteer hiervoor de eisen vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. In deze fase ook gebruik maken van de stresstesten/klimaatatlas ZH om effect en koppelkansen van plannen te kunnen beoordelen. https://www.gemeentehw.nl/direct-regelen/belastingen-en-subsidies/subsidies/klimaatadaptatie Zie ook hoofdstuk Klimaatadaptatie.	R
d.	Houd rekening met de biodiversiteit. Geef voldoende ruimte voor groen binnen het ontwerp. Richt de openbare ruimte op zo'n manier in dat de biodiversiteit extra kansen krijgt. Streef naar zo veel mogelijk behouden van het bestaand groen en integreer het in het plan. Streef naar een ecologisch beheer. Tref ook voorzieningen waar het mogelijk is voor biodiversiteit (takkenril of houtwal vr kleine zoogdieren).	R

3.3.3 Stedenbouwkundig PvE en landschapskundig plan

a.	Houd rekening met richtlijnen voor de functionaliteit van het ontwerp, zoals: • Flexibel ontwerpen. Dit betekent rekening houden met veranderingen in de toekomst; • Veilige woonomgeving (politiekeurmerk Veilig Wonen), veilige routes; • Duurzaam materiaalgebruik (indien tropisch hardhout dan uitsluitend met FSC – keurmerk). • Klimaat adaptieve inrichting (robuust); • Ecologie (biodiversiteit, ecologische corridors, natuur inclusief bouwen); • De meest recente Algemene regels voor het watersysteem en wegen, Waterschap Hollandse Delta; • De meest recente Nota toetsingskaders en beleidsregels watersystemen, Waterschap Hollandse Delta;	R
----	--	---

	• Mogelijkheden om de hond uit te laten; • Voldoende recreatie- en speelgelegenheid; • Inrichting zodanig dat machinaal onderhoud aan de openbare ruimte mogelijk is. (brede strook langs watergangen om machinaal te kunnen baggeren/maaikorven)	
b.	Vooraf de waarden van bestaande inrichtingselementen inventariseren. De vraag staat centraal wat waard is om te behouden. Het gaat daarbij in en nabij het plangebied om ecologische potenties en structuren, bomen en bebouwing.	R
c.	Inventarisatie ondergrondse infrastructuur.	R
d.	Geotechnisch onderzoek en voorbelasting advies/ funderingsadvies.	R
e.	Geluidsonderzoek.	R
f.	Verkeerskundig onderzoek (waaronder verkeerstellingen, parkeerbalans, circulatieplan en toegang voor hulpdiensten).	R
g.	Grondbalans.	R
h.	Op tekening de verdeling van plangebied naar openbare en uit te geven terreinen aangeven.	R
i.	Randvoorwaarden voor groen en ecologie.	R

3.3.4 Stedenbouwkundig plan (SP) – maaiveldontwerp

a.	Het stedenbouwkundig plan/ het maaiveldontwerp besteedt ten minste aandacht aan de volgende zaken: • Kadastrale gegevens en tekening (bestaand en nieuw); • Onderscheid aangeven tussen privaat en publiek eigendom middels een vlakkenkaart; dient zowel in kaart als Autocad (op coördinaten RD28992) aan te leveren bij adviesaanvraag; • Als voorbereiding op besluitvorming van het openbaar stellen publieke wegen, dient zowel in kaart als Autocad (op coördinaten RD28992) aangeleverd te worden bij bestuurlijke besluitvorming; • Inventarisatie en behoud van groen en indien van toepassing verplaatsingsadvies; • Milieutechnisch advies (bodem, lucht, water); • Zettingsadvies (Conform NEN 9997-1/C1, Geotechnisch ontwerp van constructies – Deel 1: Algemene regels (Eurocode 7); • Wegenbouwkundig advies en verhardingsadvies; • Verkeerskundig plan; • Rioleringsplan inclusief gemalen; • Plan voor rioolaansluiting gebouwen (HWA en DWA); • Drainageplan; • Verkeersborden- en straatnaambordenplan; • Verlichtingsplan; • Waterhuishoudingplan (o.a. drooglegging en minimaal vloerpeil); • Plan afvalinzameling; • Totaal matenplan van de openbare ruimte met daarbij uitzetgegevens bebouwing (in Rijksdriehoek netcoördinaten (GPS) stelsel EPSG 28992 Amersfoort); • Recreatie- en speelvoorzieningen; • Ondergrondse infrastructuur (o.a. kabels en leidingen); • Civieltechnische kunstwerken; • Oeverbescherming; • Onderhoudstroken/schouwstroken langs watergangen; • Klimaatbestendigheid van het plan berekenen op basis van Programma van Eisen Convenant Klimaatadaptief Bouwen; • Plan uitvoering baggerwerkzaamheden (opstellocaties, helling maaiboot); • Bovengrondse onderdelen nutsvoorzieningen, infrastructuur, groenplan, verhardingsplan, etc.	R
----	--	---

	• In het stedenbouwkundig plan een vlakkenkaart opnemen waarop de wegen vermeld staan voor straatnaamgeving inclusief een straatloop (gebied om de straat met daarbinnen aantal panden. Tevens het te verwachte panden met duiding van het aantal verblijfsobjecten binnen een pand. • Deze gegevens aanleveren in RD28992 /autocad (conform NLCS) • De gemeente heeft deze gegevens nodig voor het beheer van de Basisregistraties	
--	---	--

3.3.5 Realisatie

a.	De volgende activiteiten en producten zijn vereist in de realisatiefase: • Inmeting bestaande situatie; • Sloopplan; • Saneringsplan; • Boom Effect Rapportage / Analyse; • Boombeschermingsplan; • Sanering – en sloopbestek; • Bestek voorbelastingen/ grondwerk; • Bestek bouwrijp maken; • Bestek woonrijp maken; • Bestekken civieltechnische kunstwerken; • Groenbestek; • Boombestek; • Producten vereist vanuit de Wet Natuurbescherming; • Ecologisch werkprotocol • Onderhoudsbestek/onderhoudscontract; • Vaststellen bouwroute van en naar bouwlocatie in overleg met wegbeheerder inclusief bewegwijzering; • Uitvoeren nulmeting onderhoudstoestand wegdek bouwroute conform CROW publicatie 146a en 146b voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, inclusief rapportage; • Uitvoeren meting onderhoudstoestand wegdek bouwroute na afronding werkzaamheden, conform bovenstaande punt; • Herstellen schade die naar voren komt uit de meting op kosten van de initiatiefnemer; • Tussentijds herstellen schade wegdek bouwroute op verzoek wegbeheerder (kosten initiatiefnemer). Zorg ervoor dat dit is opgenomen in de exploitatieovereenkomst; • Vooraf uitvoeren van een bouwkundige opname van panden direct grenzend aan het plangebied en langs de bouwroute; • Bewaken dat schade aan de openbare ruimte wordt verhaald op de veroorzaker; • Werkzaamheden ten gunste van de planontwikkeling buiten de plangrens gelegen opnemen. Denk hierbij aan werkzaamheden van de nutsbedrijven, e.d.; • Nazorgfase van het project; • Aanleveren revisiegegevens. • Onderscheid aangeven tussen privaat en publiek eigendom middels een vlakkenkaart; dient zowel in kaart als Autocad (op coördinaten RD28992) aan te leveren bij adviesaanvraag. • Als voorbereiding op besluitvorming van het openbaar stellen publieke wegen, dient zowel in kaart als Autocad (op coördinaten RD28992) aangeleverd te worden bij bestuurlijke besluitvorming; • Onderhoudstermijn particuliere ontwikkelingen; 1 jaar na herstellen opmerkingen van de 1e technische oplevering. Voor wegfunderingen met opbouw geldt een termijn van 10 jaar (zie 3.4.1 f).	R
----	--	---

Algemeen

a.	Bij het opstellen van de plannen en de materiaalkeuze voor het openbaar gebied heeft de gemeente een adviserende en beslissende rol.	R
b.	Bij het opstellen van het beplantingsplan en bij de sortimentskeuze voor het openbaar groen heeft de gemeente een adviserende en beslissende rol.	R
c.	Eigendomsgrenzen en onderhoudsafspraken opnemen in de anterieure overeenkomst.	R
d.	Geef bij voorkeur aan in vlakken wat publieke en wat private grond is.	R
e.	De Opdrachtnemer dient zijn Werkzaamheden zodanig te verrichten dat wordt voldaan aan de verplichtingen die voor Gemeente Hoeksche Waard voortvloeien uit de Wet basisregistratie ondergrond (BRO), waaronder het namens Gemeente Hoeksche Waard uitvoering geven aan de gebruiksplicht, de aanleverplicht, de meldplicht en de onderzoekplicht met betrekking tot de Landelijke Voorziening BRO (LV BRO). De Opdrachtnemer raadpleegt en gebruikt de LV BRO op aanwezigheid van voor de opdracht relevante gegevens. Indien de Opdrachtgever gereede twijfel heeft over de juistheid van gegevens in de LV BRO, dan dient de Opdrachtnemer inzake artikel 30 van de Wet basisregistratie ondergrond daarvan namens de Opdrachtgever, onder opgaaf van redenen, melding te doen bij de LV BRO volgens de daarvoor geldende procedure. Vanaf 1 januari 2020 geldt namens de gemeente Hoeksche Waard de aanleverplicht van gegevens van de volgende registratieobjecten (tranche 1 en 2): • Geotechnisch sondeonderzoek; • Bodemkundige boormonsterbeschrijving; • Grondwatermonitoringput; • Geotechnische boormonsterbeschrijving; • Geotechnische boormonsteranalyse; • Bodemkundige wandbeschrijving. Indien de Opdrachtnemer in het kader van de Werkzaamheden ondergrondgegevens inwint, dienen deze te voldoen aan de eisen en het format van de LV BRO. De eisen, het format en een handleiding voor het bronhouderportaal zijn te vinden op www.broinfo.nl. Als kvk-nummer van de bronhouder dient 73544086 te worden ingevuld in de metadata. De Opdrachtnemer dient de ingewonnen ondergrondgegevens binnen 20 werkdagen nadat deze compleet zijn (inwinning en analyse) te leveren aan www.bronhouderportaal-bro.nl. Om te kunnen leveren dient de opdrachtnemer in te loggen met e-herkenning 2+. De aanleverplicht aan DINO van gegevens ingewonnen na 1 januari 2018 komt hiermee te vervallen. Indien de door de Opdrachtnemer geleverde gegevens aan de LV BRO onjuist blijken te zijn, dient de Opdrachtnemer kosteloos zijn medewerking te verlenen om deze onjuistheid te corrigeren.	W
f.	Maximale restzetting na 30 jaar: Er moet een berekening worden overlegd bij nieuwe ontwikkelingen waarbij is bepaald welke wachttijd benodigd is om aan de gestelde restzettingseis van maximaal 10 cm optredende over een periode van 30 jaar te kunnen voldoen en of hier nog aanvullende maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld een tijdelijke extra overhoogte noodzakelijk is. Riolerings- en definitieve verhardingen mogen voordien niet worden aangelegd voordat de restzetting van < 10cm is behaald.	R

3.4 VERKEER, WEGEN EN VERHARDINGEN

Verkeer, wegen en verhardingen zijn niet los van elkaar te zien. Eisen vanuit verkeer hebben invloed op de soort wegen en daarmee ook op de verharding. Om die reden beschrijven we de eisen aan verkeer, wegen en verhardingen in 1 hoofdstuk.

3.4.1 Algemeen

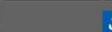
a.	Hanteer de wegcategorisering zoals vastgesteld in de geldende Verkeersvisie / Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.	R
b.	Voldoe aan het verkeersbeleid van gemeente Hoeksche Waard, op het gebied van: • verkeerscirculatie; • ongevalsanalyse; • scheiding/menging van verkeerssoorten; • 30-km zones; • duurzaam veilig; • snelheid verlagende maatregelen.	R
c.	Uitgangspunt is de rijrichting in 2 richtingen voor alle verkeer. In het geval van eenrichting verkeer is er een circulatiemogelijkheid (met uitzondering van (brom)fietsen) en wordt er aandacht besteed aan snelheid verlagende maatregelen.	R
d.	De totale wegconstructie moet ten minste de verkeersbelastingen overeenkomstig Publicatie 189, "keuzemodel wegconstructies" verkeersklasse 45 kunnen dragen.	R
e.	Per wegdeel en wegtype bepaalt gemeente Hoeksche Waard het aantal toelaatbare verkeersbewegingen. Hierbij moet voor vrachtwagens worden aangetoond hoeveel aslast (gewicht per as) de wegconstructie kan dragen, dit mag nooit een maximaal gewicht van 60 ton (totaal gewicht) overschrijden. Rekenen met een toekomstvisie van 10 jaar.	R
f.	Gebiedsontsluitingswegen, bus routes en wegen op industrieterreinen ontwerpen op een technische levensduur van 20 jaar. De constructie moet gegarandeerd 10 jaar onderhoudsvrij (civieltechnisch) zijn. Dit aantonen met berekeningen van een deskundige partij. Mochten er in de periode van 10 jaar problemen aan de fundering en opbouw ontstaan, verhalen we de herstelkosten op de ontwikkelaar.	R
g.	Per wegdeel en wegtype wordt de wegconstructie door middel van door de ontwikkelaar op te stellen berekeningen bepaald. Uitgangspunten voor de berekeningen worden door gemeente Hoeksche Waard opgesteld o.a. aan de hand van verkeersmetingen (zie punt d en e).	R
h.	Waar mogelijk op gebiedsontsluitingswegen fysieke scheiding van fietsers en voetgangers en gemotoriseerd verkeer door toepassing van hoogteverschillen in de profielen.	A
i.	Markering en belijningen alleen waar nodig en dit ter beoordeling van de gemeente aanbrengen, niet in 30-km zones, met uitzondering van VOP's, volgens CROW-normering.	R
j.	Een flexibele en geluidsisolerende voegvulling tussen gevel en verharding wordt aanbevolen. Materiaal en maatvoering ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.	A
k.	Binnen de bebouwde kom: • erftoegangswegen en woonerven in elementenverharding; • gebiedsontsluitingswegen in asfalt en/of elementenverharding, dit wordt per project bepaald in overleg met de gemeente.	R
l.	Voor de (woon)straten geldt een ontwerpsnelheid van 30km/uur, met uitzondering van gebiedsontsluitingswegen. Op woonerven is de maximum rijsnelheid 15 km/h.	R
m.	Bij de inrichting van 30km/h-gebieden is de meest recente ASVV van toepassing.	R
n.	De afwatering moet zeker gesteld zijn door voorzieningen op (toekomstig) gemeentelijk terrein.	R
o.	Verhardingsmaterialen moeten veel voorkomend/standaard en vlot leverbaar zijn.	R
p.	Daar waar de arbeid machinaal verricht kan worden (o.a. machinaal straten), dit zoveel mogelijk toepassen.	A
q.	Aan te houden geldende richtlijnen en publicaties:	R

	• CROW publicatie ASVV Aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. • De richtlijnen zoals verwoord in de publicaties van het SWOV (Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid en de meest recente publicaties van de CROW, standaard RAW bepalingen, Politiekeurmerk, Handboek voor toegankelijkheid en bruikbaar ontwerpen en bouwen.	
r.	Voor verkeer en dan vooral voor het ontwerp, de inrichting en het beheer van de weg is de volgende regelgeving relevant: • Wegenverkeerswet; • Reglement verkeersregels en verkeerstekens; • Wegenwet; • Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer; • Uitvoeringsvoorschriften; • Richtlijnen CROW ASVV; • handboek openbare ruimte.	W/R
s.	Situering: • Vanuit aanliggende bebouwing en voorbijrijdende auto's goed zicht op de openbare ruimte. • Goed overzicht, geen dode hoeken, voldoende doorkijk. • Laat hoofdroutes voor langzaam verkeer zoveel mogelijk langs voorkanten van gevels lopen in verband met sociale controle. • Zorg voor veilige (gescheiden) routes voor langzaam verkeer. • Bij de inrichting waarborgen dat nood- en hulpdiensten overal op een deugdelijke en snelle wijze (met voertuig) kunnen komen.	R
t.	Toegankelijkheid: • Zorg dat de inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op het gebruik door mindervaliden. • Zorg voor natuurlijke gidslijnen zonder obstakels en met duidelijke begrenzingen voor visueel gehandicapten. Is dat niet mogelijk, breng dan in overleg met de gemeente aanvullende gids- en attentielijnen aan (eventueel klanktegels). Raadpleeg voor meer informatie de richtlijn "toegankelijkheid" van de CROW of website van de CROW. • Zorg, waar mogelijk voor een kleurcontrast tussen trottoirband en de overige verharding in het belang van visueel gehandicapten. • Breng een op- en afrit voor mindervaliden aan met een maximaal voelbaar hoogteverschil van 0,02 m tussen weg/weggoet en de eerste rij klinkers van een op- en afrit. • Bij mindervalideninritten op gebiedsontsluitingswegen rekening houden met een opstellengte op het trottoir van 1,20m voor (elektrische) mindervalidenvoertuigen (scootmobiel, rollator of rolstoel). • Mindervalideninritten op kruispunten bij voorkeur op het tangentpunt realiseren, niet in de bocht. • Inritten naar woningen moeten van inritblokken worden voorzien in plaats van een verlaagde band, om het sterk hellen van het trottoir te voorkomen. • Pas bij inritten naar verzorgingshuizen en in woon-/zorggebieden inritbanden toe zodat het trottoir berijdbaar blijft voor rolstoelgebruikers. • Ontwerp de goot langs rijwegen zo dat deze geen obstakel vormt voor de draaiwieltjes van bijvoorbeeld een rolstoel of rollator. • Plaats geen verticale elementen (lichtmast en/of straatnaambord) op een oversteekplaats. • Zorg dat ook de oversteekplaats minimale hoogteverschillen heeft ten opzichte van de weg of de goot.	R
u.	Gebruik voor de maatvoering voor wegen binnen de bebouwde kom de ASVV en voor de wegen buiten de bebouwde kom het Handboek Wegontwerp van het CROW.	R
v.	Gebruik voor de kwaliteitsbepaling van de te leveren materialen (inclusief beton) de standaard RAW-bepalingen. Deze zijn vastgelegd in de Standaard, een uitgave van het CROW.	R
w.	Materialen:	R

	• Gebruik kleurvaste materialen, bijv. betonstraatstenen met 10mm deklaag van natuursteen met ijzerdioxides. De toplaag is opgebouwd uit 80% kleurecht natuurlijk materiaal en wordt verrijkt met de meest hoogwaardige en duurzame pigment additieven. • Zoveel mogelijk onkruid werende verharding toepassen. • Temperatuur Verwerken asfalt in uitvoering: ◦ Minimale temperatuur bij verwerking: 130°C ◦ Maximale temperatuur bij verwerking: 180 a 190°C. • Bij gebieden met grote kans op hittestress sturen op albedo/verkoelende eigenschappen materialen. • Zorg op weinig belopen gebieden voor een goed sluitende verharding (weinig voegen); bij voorkeur geen verharding op plaatsen waar weinig tot geen publiek komt. • Betonbanden moeten voldoen aan NEN 1340 en zijn voorzien van een KOMO certificaat en KOMO keurmerk, keur 1, verbindingen doorlopend hol en dol. De rechte banden en de bochtbanden moeten dezelfde kleur en structuur hebben. • Gebakken klinkers moeten minimaal voldoen aan klasse A4-12E Q+, voorzien van vellingkant/afstandhouders. • Alleen bouwstoffen die goedgekeurd zijn volgens wettelijke bepalingen gebruiken. • Te gebruiken bouwstoffen moeten voldoen aan de maximale samenstellings- en emissiewaarden volgens het Besluit Bodemkwaliteit (duurzaam inkopen). • Te gebruiken grond moet voldoen aan de Achtergrondwaarden, maar maximaal voldoen aan de t - Klasse van het Besluit Bodemkwaliteit en de bijbehorende Regeling bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering. • Aan de gemeente worden gegevens verstrekt van over te dragen bouwstoffen (inclusief grond) die volgens het bestek op, in de bodem of in het oppervlaktewater moeten worden aangebracht. Uit de gegevens moet blijken dat deze bouwstoffen voldoen aan de eisen die het Besluit bodemkwaliteit stelt met betrekking tot de samenstellingswaarde van de bouwstof en de immissie. • Materialen moeten zoveel mogelijk bestand zijn tegen de borstels van veegmachines en onkruidborstels en hittebestendig zijn voor toepassing van thermische onkruidbestrijding. • Bij de keuze voor materialen moet voldaan worden aan de eisen vanuit de Arbowetgeving. Bijvoorbeeld het maximaal te tillen gewicht is belangrijk.	
x.	Revisietekeningen opleveren uiterlijk 4 weken voor oplevering van de werkzaamheden.	R

3.4.2 Algemene voorwaarden TVM

a.	Aanvragen • Alle werkzaamheden die in de Hoeksche Waard plaats vinden op de openbare weg, waarbij verkeersmaatregelen geplaatst worden, dienen in Melvin aangemeld te worden. • Team verkeer heeft een poster ter informatie beschikbaar met betrekking tot TVM's deze kan worden opgevraagd bij team verkeer • Nog geen account? Deze kan aangevraagd worden via info@zuidhollandbereikbaar.nl. • Invloed op de doorstroming van de openbare weg? + eventuele invloed op hulpdiensten? > 15 werkdagen vooraf melden in Melvin. • Overige werkzaamheden zoals, kabels en leidingen, parkeervakken, troittoir e.d. + geen invloed op het gemotoriseerde verkeer + geen omleiding nodig? > 10 werkdagen vooraf melden in Melvin.	R
----	---	---

b.	Melvin Minimaal: - Start en einddatum. - Eventueel inzetten verkeersregelaars + waar. - Ingetekende situatie + beperkingen met het eventueel daarbij horende omleidingsplan conform CROW. - Data per fasering aangeven. Deze mogen elkaar niet overlappen, tenzij er afstemming en akkoord is met hulpdiensten. - Bij een afsluiting aangeven welke huisnummers volgens welke (omleiding)route bereikbaar zijn. - Bijlage toevoegen.	R
c.	Verkeersmaatregelen - Alle maatregelen conform CROW 96b. - De lengte van het afgesloten werkvak = max 80 meter (indien beide zijde aanrijdbaar zijn voor de hulpdiensten). - Is deze mogelijkheid er maar van één zijde? = werkvak max 40 meter. - Volledige afsluiting? > Verkeersmaatregelen pas op de eerste werkdag om 09:00 uur plaatsen i.v.m. gewenning omwonenden. - Daar waar mogelijk wordt om en om gewerkt (geen afsluiting maar twee keer een halve rijbaan afzetting). Hierbij rekening houden met een minimale doorgang van 3.50 meter voor hulpdiensten. - Brandkranen ten alle tijden bereikbaar houden - Extra risico = extra maatregelen.	R
d.	Communicatie - De directe omgeving en belaghebbende zoals bewoners, winkeliers en overige ondernemers dienen vooraf, voordat de vooraankondiging geplaatst wordt, geïnformeerd te zijn door de uitvoerende partij. - Deze moeten bij vragen direct contact kunnen opnemen met een aannemers + periodiek op de hoogte worden gehouden door bijvoorbeeld Whatsapp / social media / app. - Bij calamiteiten kan er contact opgenomen worden met het calamiteitenummer 08  J	R

3.4.3 Rijbanen

Algemeen

a.	Houd rekening met de uitzichthoeken van kruispunten. Zie de ASVV en CROW publicatie 328-331.	R
b.	Erftoegangswegen uitvoeren in kleurvast elementenverharding, gebiedsontsluitingswegen uitvoeren in kleurvast elementen/asfaltverharding.	R
c.	In 30-km gebieden bij voorkeur geen rijwegen van asfalt.	A
d.	Wegen op bedrijventerreinen bij voorkeur uitvoeren in asfalt. Houd rekening met brede bermen waarin een kabel- en leidingentracé kan worden aangelegd.	R
e.	Bij het ontwerp en de keuze van het type verharding rekening houden met kabel- en leidingwerkzaamheden (zie AVOI/ Handboek Kabels en leidingen Hoeksche Waard).	W
f.	De soort van de verharding afhankelijk stellen van de vereiste noodzakelijke verlaging van de geluidsemissie, c.q. geluidsemissie op de geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving. Een vooronderzoek is vereist.	R
g.	Zorg bij wegen voor een goede fundering, afwatering en materiaalkeuze, ook gezien de samenhang met het omringende groen, de waterhuishouding, enzovoort.	R
h.	Bij wegen binnen de bebouwde kom kantopsluiting toepassen.	R
i.	Indien een gebiedsontsluitingsweg (opnieuw) wordt geprofileerd, voorafgaand aan het ontwerp beoordelen of er verkeersonveilige kruispunten of wegvakken zijn.	R
j.	Zo nodig een studie laten uitvoeren naar de verkeers(on)veiligheid. Aanbevelingen uit die studie betrekken in het ontwerp.	R

Maatvoering

a.	Gebruik voor de maatvoering en bochtstralen de normen van de meest recente CROW ASVV.	R
b.	Richt de 30 km zone in volgens de normen van ASVV en geldende wetgeving.	W R
c.	Maak in een 30 km zone de rechtstanden maximaal 100 m. lang.	R
d.	Om een lage rijsnelheid af te dwingen is het gewenst om verkeersremmende maatregelen aan te brengen. Zorg voor een minimale vrije doorrijhoogte van 3,50 m. en een vrije doorrijhoogte van 4,00 m.	R
e.	Breedte middengeleider volgens ASVV.	R
f.	Ruimte tussen kantopsluiting en insteek van de sloot moet minimaal 3,00 m. zijn (onderhoudsstrook).	R

Materialen

a.	De toe te passen materialen zijn: asfalt, betonelementen, gebakken klinkers en betonstraatstenen.	R
b.	Op wegen binnen de bebouwde kom voor geluidsvermindering, geluidsarme materialen toepassen.	R
c.	Op plaatsen waar aanleg, herstel of verplaatsing van ondergrondse infrastructuur plaatsvindt, of waar dit verwacht wordt, heeft een verharding van asfalt als nadeel dat deze na opbreken moeilijk is te herstellen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het oppervlak. Hier rekening mee houden. Zie de hierop van toepassing zijnde AVOI en handboek kabels leidingen Hoeksche Waard, en schaderegeling ingravingen.	R
d.	Uitsluitend betonelementenverhardingen toepassen met KOMO keurmerk.	R
e.	Gebakken klinkers moeten minimaal voldoen aan klasse A4-12E Q+, voorzien van vellingkant/afstandhouders.	R
f.	Versmallingen van de rijbaan moeten door kleurstelling in de bestrating visueel worden versterkt.	R
g.	Het verband van de bestrating van de rijbaan is keperverband met profielstenen BSS (univerbandstenen) in een kleurechte deklaag. Bij voorkeur BSS Keiformaat. Voor deze deklaag/slijtlaag met een gemiddelde dikte van 10 mm, geldt dat deze moet bestaan uit 80% kleurechte natuursteen (korrel 3-5 mm.) O.G. "of gelijkwaardig" ondersteund met een anorganische kleurstof, ofwel duurzame ijzeroxides. Verder bestaat de slijtlaag uit fijn zand en hoogovencement met een hoge weerstand tegen sulfaten.	R
h.	Het verband van de bestrating van de parkeerstroken is elleboogverband met BSS en KF in een kleurechte deklaag, uitvoering zwart. In overleg wordt ook water passerende bestrating toegestaan.	R
i.	Drempel/plateaus op kruisingsvlakken toepassen. Indien woningen of gebouwen <20m. nabij de drempel, eerst onderzoek doen naar eventuele trillinghinder	R
j.	De dikte van de BSS moet minimaal 8 cm dik bedragen in de woonwijken en minimaal 10 cm dik bij toepassing op industrieterreinen.	R
k.	Voegen in verband met de hoge onderhoudskosten waar mogelijk voorkomen. Onder en rondom obstakels in de openbare ruimte voegen vullen met onkruid werend (cementachtig) materiaal.	R
l.	Bij voorkeur geen gladde oppervlakken of half open verhardingen toepassen. Oppervlakken met enige structuur verdienen aanbeveling.	R

3.4.4 Parkeren

a.	Ga uit van het vastgestelde beleid voor Parkeernormen van de gemeente. Deze is gebaseerd op CROW notitie 317 uit 2019 met inachtneming van tabel A10 op blz. 98.	R
----	--	---

b.	Bij het toekennen van parkeerplaatsen nabij winkelcentra en publieksgebouwen rekening houden met voldoende doelgroep parkeerplaatsen (mindervaliden of motor), inclusief bebording.	R
c.	Zorg voor optimale spreiding van parkeerplaatsen, volgens laatste versie ASVV.	R
d.	De invalidenparkeerplaatsen nabij de ingang(en) situeren.	R
e.	Bij scholen en andere openbare gebouwen rekening houden met de bereikbaarheid en haal- en brengverkeer. Parkeren faciliteren zonder de betreffende woonwijk te belasten.	R

Maatvoering

a.	Er zijn 5 parkeerprincipes die in het profiel verwerkt kunnen worden: • langs parkeren; • haaks parkeren; • schuin parkeren; • gehandicapten parkeerplaatsen; • Parkeerplaats voor het opladen van elektrische voertuigen. Maatvoering zoals opgenomen in de meest recente versie van de ASVV.	R
b.	Per situatie bekijken we of bij parkeerplaatsen stootbanden worden aangelegd, dit uit oogpunt van beheer (vegen wegen). Bij aanleg maatvoering 20x20x100 met 1 afgeronde kop grijs (KOMO). Uitgangspunt is dat er terughoudend omgegaan wordt met het aanbrengen van stootbanden.	A
c.	Als er een parkeervak naast een groenvoorziening gerealiseerd wordt is een uitstapstrook nodig. De uitstapstrook bestaat minimaal uit een tegel van 60x40 cm. Als alternatief kan een uitstapband gebruikt worden, 38/40x25 cm. Met daarlangs een opsluitband 6x20 (enkel 40x60 tegel kan wijken).	R

Materialen

a.	Maak onderscheid tussen de parkeervakken en overige verhardingen om te voorkomen dat auto's parkeren op plaatsen die daar niet voor zijn bedoeld.	R
b.	Zorg dat de gebruiker de verschillende verkeersfuncties duidelijk kan onderscheiden, bijvoorbeeld door kleur- of patroonverschillen, in verband met juridische aansprakelijkheid.	R
c.	Pas geen lichtkleurige verhardingen toe op plaatsen waar vervuiling door olie kan worden verwacht, zoals opstelplaatsen en parkeerhavens.	R
d.	In parkeervakken in een woonerf en in een parkeerverbodszone P-tegels toepassen.	R
e.	De parkeervakken op de rijweg indelen door witte verkeersstenen. In dwarsrichting een onderbroken witte streep, 1 om 1 steen. In overleg en afhankelijk van de situatie moet op de langsrichting een onderbroken witte streep worden aangebracht, 2 om 2 steen.	R
f.	Gebruik van openverhardingen is toegestaan bij zowel haaks parkeren als langsparkeren en meer dan 5 aaneengesloten parkeervakken. Tussen de vakken een uitstapstrook van betonstraatstenen KF aanbrengen van 0.80m (laatste vakken 0.40 m). De opsluiting middels banden moet verdekt gebeuren. De holle ruimte van de openverharding opvullen met schrale grond en inzaaien met grasmengsel. De openverharding aanbrengen op een fundering van 0.20 m cunetzand en 0.25 m puinverharding en 0.05 m straatzand.	

3.4.5 Fietspaden

Situering

a.	Streef naar de situering waar mensen zich veilig voelen (sociaal veilig: de mate waarin mensen zich veilig voelen in een bepaalde omgeving).	R
b.	Situeer langs gebiedsontsluitingswegen vrij liggende fietspaden.	R
c.	Zorg zoveel mogelijk voor schaduw van bomen langs veel gebruikte fietsroutes	R

Maatvoering

a.	Een middengeleider in de rijweg moet minimaal 2,40 m breed zijn als rustpunt bij oversteken van fietsers.	R
b.	Tussen parkeervak en fietspad een schampstrook van minimaal 0,90 m en gewenst 1,20 m creëren i.v.m. overstek auto, uitstapruimte voor automobilist en veiligheid van de fietser.	R
c.	Voetpad naast fietspad 0,05 m hoger aanbrengen in verband met veiligheid.	A
d.	Gebruik de volgende uitgangspunten voor het afschot: 1. tegels 1: 50 2. asfalt 1: 40 a 1: 60 3. BSS en gebakken materialen 1: 30 a 1: 40	R

Materialen

a.	Fietspaden bij voorkeur uitvoeren in asfalt in verband met veiligheid en fietscomfort.	A
b.	Roodasfalt voor fietspaden: Eisspecificatie rood asfalt Het rode asfalt dient te voldoen aan de volgende eisen: • Rood asfalt dient te zijn: o AC 8/11/16 <i><keuze maken op basis van toepassingslocatie></i> surf en te voldoen aan de eigenschappen conform categorie DL-A/B/C/IB <i><keuze maken op basis van toepassingslocatie></i> van tabel 81.2.7 van de Standaard RAW-bepalingen 2015; • o SMA-NL 5/8B/11B <i><keuze maken op basis van toepassingslocatie></i> Of • De steenfractie dient volledig te bestaan uit Cloburn Red of Tilrood; • De steenfractie dient te voldoen aan steenslag type 2 cf. tabel 81.2.12 van de Standaard RAW-bepalingen 2015; • Er dient gebruik te worden gemaakt van normale (zwarte) bitumen; • Er dient 3% Colorfalt V Rood pigment (van Ventraco) te worden toegepast. In tabel 4 is een voorbeeld gegeven voor een besteksomschrijving voor rood asfalt op een fietspad. Er is gekozen voor een AC 8 surf DL-A in een dikte van 30 mm met een Cloburn Red steenslag.	A

Tabel 4 Voorbeeld besteksomschrijving rood asfalt fietspad

CATALOGUSNUMMER		OMSCHRIJVING
FD.CODE	DEFICODE 1:2:3:4:5:6	
XXXXX	.....	Aanbrengen van een deklaag van asfaltbeton.
	.....	Situering: Fietspad.
	.....	Betreft: aanbrengen deklaag
	.....	Totaal xxx m2
	.....	Zwarte bitumen met rode steenslag Cloburn Red en 3% Colorfalt V Rood pigment
	.....	(van Ventraco)
	1.....	Asfalt: AC 8 surf
	.2....	Mengseleigenschappen: DL-A
	.3...	Totale breedte 2,50 m
	..2..	Laagdikte 30 mm
	5	Op de voorgaande verhardingslaag
	.....	volgens bestekpost xxxxxx

Tabel 5 bevat een voorbeeld besteksomschrijving voor rood asfalt ter plaatse van een fietssuggestiestrook op een locatie met veel en wringend vrachtverkeer. Er is gekozen voor een AC 16 surf DL-IB in een dikte van 40 mm en een Cloburn Red steenslag.

Tabel 5 Voorbeeld besteksomschrijving rood asfalt fietssuggestiestrook

CATALOGUSNUMMER		OMSCHRIJVING
FD.CODE	DEFICODE 1:2:3:4:5:6	
XXXXX	.....	Aanbrengen van een deklaag van asfaltbeton.
	.....	Situering: Fietssuggestiestrook.
	.....	Betreft: aanbrengen deklaag
	.....	Totaal xxx m2
	.....	Zwarte bitumen met rode steenslag Cloburn Red en 3% Colorfalt V Rood pigment
	1.....	(van Ventraco)
	.2....	Asfalt: AC 16 surf
	.3...	Mengseleigenschappen: DL-IB
	..2..	Totale breedte 1,25 m
	5	Laagdikte 40 mm

Aandachtspunten
 Verkleuring

	Gekleurd asfalt is niet op RAL-kleur te mengen, al was het maar wegens de natuurlijke kleurvariatie in het steenslag. Bovendien kan de kleur van asfalt over de tijd verlopen. De kleur van asfalt wordt bepaald door de kleur van het steenslag, door de kleur van de mastiek (bindmiddel, zand, vulstof en eventueel pigment) en door hun respectieve aandelen in het oppervlak van het asfalt. Die respectieve aandelen in het asfaltoppervlak veranderen echter met de tijd. Dit wordt veroorzaakt door verschillende factoren: • Verkeersbelasting: hierdoor slijt de mastiekhuid en komt de onderliggende steen bloot te liggen. Dit is een proces dat enige jaren kan duren; • Vervuiling: In geval van (land)bouwverkeer of lange droge periodes kan vuil zich ophopen in/op de verharding, waardoor de kleur tijdelijk fletser kan lijken; • Weersomstandigheden: De kleur van een asfaltverharding is in natte toestand anders dan in droge toestand. Ook de stand van de zon en de hoeveelheid (in)direct licht kan van invloed zijn op de kleurperceptie; • Zonlicht: Uiteindelijk kan blootstelling aan licht tot waarneembare kleurverandering lijden. Dit is een proces dat lang duurt (meerdere jaren) en over het algemeen over het gehele wegvak min of meer gelijk zal verlopen. Het voordeel van het gespecificeerde pigment α-Fe₂O₃ is dat het relatief ongevoelig is voor verkleuring onder invloed van Uv-straling; of dit ook voor het steenslag geldt is echter niet bekend. Variatie over de jaren • Door variaties in precieze winlocatie van het steenslag over de tijd kunnen verschillen optreden in de geleverde steenslagkleur en daarmee in de asfaltkleur. Uitvoering • Door de rode fietsstroken in één werkgang (warm in warm) te draaien met het naastliggende (zwarte) asfalt wordt een optimale uitvoering van de langslas verkregen.	
c.	Gebruik binnen de bebouwde kom rood asfalt en bij vrij liggende fietspaden buiten de bebouwde kom zwart asfalt.	R
d.	Gebruik bij fiets(suggestie)stroken, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, rood asfalt.	R
e.	Zo veel mogelijk onkruid werende verharding toepassen.	R
f.	Het gebruik van klein materiaal voor de verharding van fietspaden leidt vanwege het grote aantal voegen tot intensiever onderhoud en beheer en daarmee tot hogere kosten. Uit het oogpunt van kostenbeheersing dit vermijden.	A
g.	Betontegels rood klein facet 2mm en moeten voldoen aan NEN 1339, resp. NEN 1338 en zijn voorzien van een KOMO certificaat+ / KOMO keurmerk.	R
h.	Fietspaden uitvoeren in elementenverharding trottoirtegels 300x300x60 mm, kleur til rood, in halfsteensverband. Ter plaatse van inritten trottoirtegels 300x300x80 mm, kleur til rood, in (lintlagen) halfsteensverband.	R
i.	Bochttegels (indien leverbaar) met straal kleiner dan 10 m. toepassen (als dit machinaal mogelijk is).	A
j.	De opsluiting van tegelwerk tegen de kant- of lintlagen moet verspringend worden aangebracht. Lintlagen 1/2 tegel laten verspringen ten opzichte van het halfsteensverband (als dit machinaal mogelijk is). Of anders gebruik maken van passtukken/ pastegels en/of strak inzagen.	R
k.	Leg als zodanig herkenbare in- en uitritten aan volgens de vastgestelde norm van CROW. Gebruik maken van passtukken/ pastegels en/of strak inzagen.	R
l.	Materialen moeten bestand zijn tegen de borstels van veegmachines en onkruidborstels.	R
m.	Voegen in verband met de hoge onderhoudskosten waar mogelijk voorkomen. Onder en rondom obstakels in de openbare ruimte voegen vullen met onkruid werend (cementachtig) materiaal.	R
n.	Bij voorkeur geen gladde oppervlakken of half open verhardingen toepassen. Oppervlakken met enige structuur verdienen aanbeveling.	A
o.	Het plaatsen van fysieke obstakels op de rijloper van fietspaden ter voorkoming van oneigenlijk gebruik moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien obstakels geplaatst worden, moeten deze voldoen aan de volgende randvoorwaarden:	R

	• uitneembaar, en voorzien van reflectiemateriaal; • aangelicht door openbare verlichting; • ingeleid door een markering; • sleutel afstemmen met (rayon)beheerder en hulpdiensten; • kunststofapplicaties op asfaltverhardingen ten behoeve van bijv. fietssuggestiestroken uitsluitend toepassen met goedkeuring van de gemeente ten aanzien van merk en materiaaleigenschappen.	
p.	Fietspaden voorzien van opsluitbanden 100x200 mm toepassen, daar waar grond gekeerd moet worden.	R
q.	Daar waar een trottoir naast het fietspad aanwezig is, opsluiting voorzien van rijwielpadbanden 60/120x200. Bij oversteekplaatsen verloopbanden gebruiken.	R

3.4.6 Voetpaden

Situering

a.	Streef naar de situering waar mensen zich veilig voelen (sociaal veilig: de mate waarin mensen zich veilig voelen in een bepaalde omgeving).	A
b.	Leg als zodanig herkenbare in- en uitritten aan volgens de vastgestelde norm van CROW.	R
c.	Ter plaatse van kruisingen invalidenopritten toepassen of de verharding verlagen tot niveau van rijwegverharding in verband met het veilig kunnen oversteken van mensen die slecht ter been zijn en mindervaliden /invaliden. Tenzij er op deze kruisingen al een plateau aanwezig is.	A
d.	De keuze voor het type invalidenoprit laten afhangen van de plaatselijke situatie en breedte van het trottoir. Bij voorkeur perronbanden van min. 0,60 m lengte toepassen.	R
e.	Zorg zoveel mogelijk voor schaduw van bomen langs veel gebruikte wandelroutes.	R

Maatvoering

a.	Stem de breedte van de voetpaden en trottoirs af op de gebruikerseisen, zowel ondergronds als bovengronds (zie betrokken disciplines als Groen, K&L en Openbare verlichting).	A
b.	Gebruik de volgende uitgangspunten voor het afschot: • tegels 1:50; • asfalt 1:40 à 1:60; • BSS en gebakken klinkermateriaal 1:30 à 1:40.	R
c.	Rolstoel toegankelijke inritbreedte 1.20 m helling 1:6.	R
d.	Voetpad naast fietspad minimaal 10 cm. hoger aanbrengen.	A

Materialen

a.	Geen asfalt toepassen op voetpaden.	R
b.	Betontegels klein facet 2 mm moeten voldoen aan NEN 1339, respectievelijk NEN 1338 en zijn voorzien van een KOMO certificaat + KOMO keurmerk.	R
c.	In voetpaden met elementenverharding trottoirtegels 300x300x45 mm, kleur grijs, in halfsteensverband toepassen. Indien gemotoriseerd verkeer van het voetpad gebruik gaat maken trottoirtegels van 300x300x80 mm, kleur donkergrijs, in halfsteensverband toepassen.	R
d.	Ter plaatse van inritten trottoirtegels 30*15*80 mm, kleur grijs, in elleboogverband.	R
e.	Bochttegels toepassen met straal kleiner dan 10 m (als dit machinaal mogelijk is en leverbaar zijn). In bochten van tangentialpunt tot tangentialpunt grijze BSS gebruiken in langslagen	A
f.	De opsluiting van tegelwerk tegen de kant- of lintlagen moet verspringend worden aangebracht. Lintlagen 1/2 tegel laten verspringen ten opzichte van het halfsteensverband (als dit machinaal mogelijk is).	J

g.	Bij gebruik van perronbanden voor invalidenopritten minimum lengte 0,6 m toepassen.	R
h.	Materialen moeten bestand zijn tegen de borstels van veegmachines en onkruidborstels.	R
i.	Zo mogelijk onkruid werende verhardingen toepassen.	R
j.	Onder en rondom obstakels in de openbare ruimte voegen vullen met onkruid werend (cementachtig) materiaal.	R
k.	Bij voorkeur geen gladde oppervlakken of half open verhardingen toepassen. Oppervlakken met enige structuur verdienen aanbeveling.	A

3.4.7 Opsluiting

Materialen

a.	Langs verharding met verkeersbelasting opsluitbanden 150x250mm of trottoirbanden 130/150x250mm toepassen. Langs bermen of plantsoenen opsluitbanden 200x250mm of 180/200x250mm toepassen.	R
b.	Betonbanden moeten voldoen aan NEN 1340 en zijn voorzien van een KOMO certificaat + KOMO keurmerk, keur 1, verbindingen doorlopend hol en dol. Rechte banden en bochtbanden moeten dezelfde structuur hebben.	R
c.	Opsluitingen langs voet- en fietspaden 100x200 mm toepassen. Voor fietspaden direct grenzend aan voetpaden een rijwielpadband 60/120x200mm toepassen.	R

3.4.8 Afwatering

Algemeen

a.	Afwatering van de huizen naar de straat; afwatering mag niet plaatsvinden naar privéterrein.	R
b.	De afwatering moet zeker gesteld zijn door voorzieningen op gemeentelijk terrein door een hemelwaterstelsel met voldoende afvoerputten, die geïntegreerd worden in de maatvoering van de trottoirbanden (hart op hart afstand maximaal 20 meter). Houd hier rekening met klimaatbestendigheid.	R
c.	Goten toepassen doorgaand langs de banden en langs de rand van de wegverharding. Een geprefabriceerde goot is niet toegestaan zonder overleg.	R
d.	Indien mogelijk afwatering lozen op openbaar water met uitzondering van primaire strooiroutes.	R
e.	Indien mogelijk de weg zo ontwerpen dat waterberging op straat mogelijk is. Afvoer en/of transport van hemelwater via het maaiveld geniet de voorkeur (klimaatadaptief inrichten). Infiltratie en/of bergen (vasthouden) van hemelwater is verplicht volgens convenant klimaatadaptief bouwen.	R
f.	De afwatering moet binnen het profiel plaatsvinden door een hemelwaterstelsel. De toe te passen kolken zijn tweedelige kolken. PE onderbak met minimale hoogte van 700mm, 315x125mm met zijuitlaat incl. stankscherm (fabricaat Dyka) - Kolkkop TEGRA Klasse C250 SK-kop = straatkolk; (Wavin) - Kolkkop TEGRA Klasse C250 TK-Kop = Trottoirkolk; (Wavin) - Kolkkop TEGRA Klasse C250 SK-molgoot-kop (Wavin). In voetpaden (en fietspaden); tegelpadkolk eendelige kolk STR9301/60 GMB 1 (TBS-SVA) toegestaan	R
g.	De drooglegging moet minimaal 100 cm. zijn en voldoen aan de richtlijn van WSHD.	R

3.4.9 Verkeersgeleiders

Materialen

a.	Voer verkeersgeleiders uit met een verhardingsconstructie die onkruid werend is.	R
----	--	---

3.4.10 Drempels/plateaus

Algemeen

a.	Op die locaties waar drempels zijn gedacht onderzoek doen naar mogelijke overlast door trillingen.	A
----	--	---

Situatie

a.	Alleen drempels toepassen op die locaties waar zo min mogelijk trilling overlast wordt veroorzaakt. Indien andere mogelijkheden ontbreken, moeten snelheid remmende maatregelen in die gevallen bestaan uit wegversmallingen, mogelijk in combinatie met langsparkeren. Het laten verspringen van de weg door middel van obstakels, bij voorkeur zwart/wit zuilen of straatjuwelen, behoort dan ook tot de mogelijkheden.	R
b.	In bus routes drempels/plateaus toepassen die "bus vriendelijk" zijn.	A
c.	Spaarzaam zijn met het toepassen van verkeersdrempels op gebiedsontsluitingswegen en uitrij routes voor nood- en hulpdiensten.	R
d.	Drempels mogen geen belemmering vormen in het kader van de afwatering zie punt 3.5.7.e	

Maatvoering

a.	Ontwerp volgens de CROW-publicatie publicatie 344.	R
----	--	---

Materialen

a.	Op erftoegangswegen met elementenverharding bestrate drempels toepassen. Op gebiedsontsluitingswegen en doorgaande wegen binnen de bebouwde kom in overleg het soort drempel/plateau bepalen.	R
b.	Mogelijke materialen: • gestraat profiel (volgens CROW publicatie 344 Richtlijn drempels, plateaus en uitritten); • asfalt; • prefab.	R

3.4.11 Funderingen

Rijbanen in verblijfsgebieden

a.	Met uitzondering van bus routes, ontsluitingswegen en industriewegen: • zandpakket onder rijbanen minimaal 0,50 m1 dik • puinfundering 0/31,5 onder rijbanen 0.30 m1 dik (optioneel) • zandpakket onder fietspaden minimaal 0,50 m1 dik • zandpakket onder voetpaden minimaal 0,30 m1 dik Hierbij rekening houden met het genoemde onder 3.5.1 Algemeen sub. d, e en f.	R
----	--	---

3.4.12 Halfverharding

a.	Halfverharding is verharding die bestaat uit een laag ongebonden materialen zoals grind, mijnsteen of schelpen. Indien de halfverharding niet bestaat uit deze materialen dan alleen in overleg met de beheerder toepassen.	A
b.	Halfverharding kan worden toegepast bij recreatieve voetpaden. Het toepassen hiervan past in de denkwijze over klimaatadaptatie van de gemeente. Aandachtspunten: • De meeste half verhardingsmaterialen zijn gevoelig voor opdoeien: na een vorstperiode dooit de bovenlaag, terwijl de ondergrond nog bevroren is, waardoor het water niet weg kan en er een papperig en zeer glad geheel ontstaat; • Het onkruidvrij houden van half verharding is – zonder toepassing van chemische middelen – bijzonder intensief, vooral als het minder frequent betreden wordt;	A

	• Half verharding raakt gemakkelijk verspreid op andere plaatsen (gras, verhardingen) en vormt daarmee een extra risico voor de beheerder (maaimachines).	
c.	Onder halfverharding geotextiel of gelijkwaardige materialen toepassen.	A
d.	Terughoudend zijn met het toepassen van halfverharding in situaties die onkruidvrij moeten zijn (bijvoorbeeld rond en onder banken, paden die veel door ouderen en mindervaliden gebruikt worden).	R

3.4.13 In- en uitritten

a.	Bij voorkeur niet meer dan 1 in- uitrit per pand/locatie. Alleen op bedrijventerreinen is het in sommige gevallen mogelijk hiervan af te wijken.	R
b.	De breedte is afgestemd op het gebruik, maar mag niet breder zijn dan 10 meter. Dit om onduidelijkheden voor de weggebruiker te voorkomen (schijn van zijstraat voorkomen). Bij een enkele oprit maximaal 4 meter en bij een dubbele oprit maximaal 7 meter. Een en ander is mede afhankelijk van de bestaande wegbreedte waarop de in- en uitrit uitmondt.	R
c.	De uitvoering van de in- uitrit is overeenkomstig de ASVV en publicatie 68 van de CROW.	R

Voor het onderdeel Wegen in het HOR zijn de geldende normeringen, richtlijnen, voorwaarden, bepalingen van toepassing. Onderstaande literatuurlijst is gebruikt voor het samenstellen van deze paragraaf.

Literatuurlijst Wegen

- CROW, Standaard
- ASVV (aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom)
- Handboek voor toegankelijkheid en bruikbaar ontwerpen en bouwen voor gehandicapte mensen
- CROW-publicatie, richtlijn integrale toegankelijkheid openbare ruimte
- CROW-publicatie 201, praktijkboek toegankelijkheid openbare ruimte
- CROW-publicatie 381; "Toekomst bestendig parkeren"
- "Politiekeurmerk veilig wonen"
- "Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding, www.NVBR.nl
- CROW-publicatie, "Drempels", publicatie 344
- Handboek Wegontwerp (wegen buiten de bebouwde kom)
- CROW-publicatie "online catalogus met ontwerpvoorbeelden"
- CROW-publicatie Basiskenmerken wegontwerp Categorisering en inrichting van wegen
- CROW-publicatie 261, "Handboek verkeersveiligheid"
- CROW-publicatie 219c, "Toegankelijkheid collectief personenvervoer, bussen"

3.5 RIOLERING EN DRAINAGE

In dit hoofdstuk komen de volgende onderdelen aan de orde:

- Algemeen
- Perceelaansluitingen
- Buizen
- Putten
- Putafdekkingen
- Ontvangputten
- Gemalen
- Persleidingen
- Randvoorzieningen
- Drukriolen
- Drainage

3.5.1 Algemeen

a.	De gemeente volgt bij het ontwerpen, realiseren en beheren de Leidraad riolering.	R
b.	Het hydraulisch ontwerp voor de riolering moet ook schriftelijke instemming hebben van het waterschap Hollandse Delta (WSHD).	W
c.	Gebruik van duurzame materialen geniet de voorkeur. Toepassing in overleg met de gemeente.	R
d.	Riolering die niet meer gebruikt wordt verwijderen. Is verwijderen niet mogelijk, ter beoordeling van de gemeente, dan is dicht schuimen of vol spuiten met zand onder voorwaarden en in overleg met de rioolbeheerders toegestaan.	R
e.	De riolering aanleggen in grond die eigendom is van gemeente Hoeksche Waard.	R
f.	Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zijn de geldende Standaard RAW bepalingen van toepassing.	R
g.	Voor overdracht van het rioolstelsel (DWA en HWA) aan gemeente is reiniging nodig. Dit om een goede HD-camera inspectie uit te voeren (zie h).	R
h.	Voor overdracht van het rioolstelsel aan gemeente: • moet de kwaliteit aangetoond zijn door een HD-camera inspectie in kleur. (Panoramo is niet toegestaan) • Deze overdracht vindt plaats op het moment dat het gehele project overgedragen wordt • De overdracht kan slechts dan plaatsvinden nadat goedkeuring heeft plaatsgevonden van het op te leveren rioolstelsel.	R
i.	Revisiegegevens van huisaansluitingen bij oplevering aanleveren bij gemeente.	R
j.	Inspectie uitvoeren volgens richtlijn BRL K 10015, inclusief alle verbindingen tussen put, leiding en huisaansluitingen. Conform EN 13508-2. Tijdens inspectie, van alle gebreken een foto maken.	R
k.	De inspectiebestanden in de meest recente versie van RibX en de inspectie conform NEN-EN 13508-2	R
l.	Beoordeling van de inspectie volgens Oude NEN 3399-2004 door opdrachtgever of beheerder.	A
m.	Bij afwijkingen in de nieuwe riolering boven klasse 1 klasse indeling NEN 3398 is, voor overdracht, herstel nodig op kosten van de ontwikkelaar en/of aannemer.	R
n.	De kosten van het uitvoeren van de inspectiewerkzaamheden en het beoordelen van de resultaten, zijn voor rekening van de ontwikkelaar en/of aannemer.	R
o.	De ontwikkelaar toont met inspectiebeelden aan dat de herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd, volgens de hierboven genoemde eisen voor de opleverinspectie.	R
p.	Geleverde materialen voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit.	W
q.	Bouwstoffen leveren onder KOMO-certificaat met KOMO-keurmerk.	R
r.	De aan te leggen riolering moet voldoen aan de eisen volgens de geldende Standaard RAW bepalingen (CROW).	R
s.	Afwijkingen in de hoogteligging van het riool niet groter dan 10%	R
t.	De riolering moet bereikbaar zijn voor calamiteiten en onderhoud.	R
u.	Reguliere inspecties moeten kunnen gebeuren zonder opbrekingen.	R

v.	Revisiegegevens inmeten en verwerken. Revisietekeningen digitaal in shape en AutoCAD aanleveren uiterlijk 1 week na aanleg van het riool (in verband met aanlevering WIBON).	R
w.	Indien er voortvloeiend uit het project zakelijk recht overeenkomsten moeten worden afgesloten voor riolering die in particuliere eigendommen komen te liggen, dan zijn de bijkomende kosten voor het vestigen van dit zakelijk recht voor de initiatiefnemer.	R

Situatie en ontwerp

a.	Afhankelijk van de ligging van het stelsel een gescheiden of een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) aanbrengen. Er is onderscheid tussen nieuwbouw en inbreidingsgebieden en bestaande gebieden.	R
b.	Situeer, indien mogelijk bij gebiedsontsluitingswegen, industriewegen, en bus routes de riolering buiten de rijverharding opdat het wegverkeer ongehinderd doorgang heeft bij werkzaamheden aan de riolering. Ontwerp de riolering zo dat de stamriolering in wegen van ondergeschikt belang komen te liggen. In geval van reparaties is het verkeer op een weg van lagere orde makkelijker om te leiden.	R
c.	De verhanglijn zo ontwerpen dat er geen vervuiling in de riolering ontstaat.	R
d.	De minimale afstand tussen twee kruisende leidingen is 0,20 m.	R
e.	Zinkerconstructies zijn in droogweerafvoer (dwa) vrijval riolen niet toegestaan.	R
f.	De dekking op een (hoofd)leiding bedraagt minimaal 1,00 m. Daar waar sprake is van huis- en kolkaansluitingen is de dekking op de (hoofd)leiding minimaal 1,20 m. Het Hoeksche Waard profiel is leidend.	R
g.	Houd op buizen bij niet-fabrieksmatig aangebrachte inlaten een minimale onderlinge afstand aan volgens de specificaties van de fabrikant/leverancier van de buis. Dit geldt ook voor de inlaten vanaf buiseinde.	R
h.	Bij een gronddekking van 2,75 m of meer moet een verzamelriool minimaal Ø 250 mm worden toegepast.	R
i.	Neem voor de afstand tussen de kroon van de bomen en de hoofdriolering minimaal ½ maal de kroondiameter in volgroeide toestand.	R
j.	De afstand tussen twee inspectieputten in een stelsel bedraagt maximaal 60 m.	R
k.	Houd bij het bepalen van de putafstand bij asfaltwegen rekening met de noodzaak dat de uitleggers die groter zijn dan 200 mm moeten worden aangebracht op een inspectieput.	R
l.	Overstorten in gemengde stelsels en dwa-riolen altijd situeren aan goed doorspoelbaar oppervlaktewater. De waking dient 20 cm te zijn.	R
m.	Zorg ervoor dat bijzondere constructies goed bereikbaar zijn voor inspectie, bemeten en bemonsteren.	R
n.	De riolering ontwerpen voor een theoretische levensduur van 67 jaar.	R
o.	De riolering moet bestand zijn tegen plaatselijke gronddruk, zettingen en verkeersbelastingen.	R
p.	Situeer de riolering en persleidingen zo dat bij lekkages geen gevaar voor en vervuiling van de omgeving ontstaat.	R
q.	Streef naar een zo optimaal mogelijk gebruik van de ondergrondse ruimte in relatie tot een duurzame inrichting van het totale ruimtegebruik.	R
r.	Het rioleringsplan moet passen binnen de omliggende rioleringsstructuur (indien van toepassing).	R

Dimensionering

a.	Maak een tekening in Autocad formaat op basis van NLCS waarop de riolering in 1 laag staat.	R
b.	Maak een tekening in autocad of GIS formaat waarop het verhard oppervlak staat waarmee is gerekend.	R
c.	Het aan te leggen stelsel moet doorgerekend en goedgekeurd worden door de riooladviseur van de gemeente op kosten van de ontwikkelende partij.	R
d.	Bij aansluiten van een stelsel op een bestaand stelsel met berekeningen aantonen dat het rioolstelsel waarop het nieuwe stelsel gaat lozen, voldoende capaciteit heeft.	R

e.	Bereken overeenkomstig de Leidraad riolering module C2100.	R
f.	Reken het systeem door met minimaal regenbui 09 uit de reeks en voer een controleberekening uit met bui 10 uit de reeks. Houd een gemiddelde woningbezetting van 2,5 inwoner aan.	R
g.	De dagelijkse afvalwaterproductie is 120 liter per inwoner per etmaal; de maximale lozing wordt gesteld op 12 liter per uur.	R
h.	Bij de doorrekening in Bui 09 moet een waking van minimaal 0,30 m in het stelsel worden gehanteerd.	R
i.	De berging in een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) moet in beginsel 4 mm zijn en een pompovercapaciteit van 0,7 mm/h hebben, beide gerelateerd aan het aan te sluiten verhard oppervlak.	R
j.	De overstortdrempel moet minimaal 10 cm boven de berekende peilstijging bij T=10 liggen.	R
k.	De ledigingstijd van een rioolstelsel mag maximaal 24 uur zijn.	R
l.	Hanteer de meest actuele norm voor verhard oppervlak per woning zoals deze door de waterkwaliteitsbeheerder is voorgeschreven.	R
m.	Beperk het aantal DWA-overstortlocaties, in overleg met de gemeente.	R
n.	Injecties of aansluitingen van nieuwe gebieden op bestaande stelsels kunnen hydraulische problemen geven op het bestaande stelsel. Indien hierdoor aanpassingen aan het bestaande stelsel moeten plaatsvinden, zijn de kosten hiervan voor de ontwikkelaar. De kosten zowel van de fysieke maatregelen als het uitvoeren van de benodigde berekeningen komen ten laste van de aanleiding gevende ontwikkeling.	R
o.	De minimale diameter voor een droog weer afvoer moet aan de hand van berekeningen worden vastgesteld (behoudens huisaansluitingen) maar is minimaal 250 mm	R
p.	De minimale diameter voor een hemelwaterafvoer moet aan de hand van berekeningen worden vastgesteld (behoudens kolkaansluitingen) maar is minimaal 250 mm.	R

Afkoppelen

a.	Streef na dat het hemelwater van het schone verharde oppervlak (daken) niet hoeft te lozen op een stelsel dat afvoert naar een zuiveringsinstallatie.	R
b.	De rechtstreekse lozing van hemelwater beperken volgens het principe vasthouden, bergen en afvoeren.	R
c.	Voor het lozen van hemelwater op oppervlaktewater is een Watervergunning van het waterschap Hollandse Delta noodzakelijk.	W
d.	Indien olie/benzine- en vetafscheiders en soortgelijke filters worden ontworpen dan worden deze niet in beheer en onderhoud/eigendom overgenomen door de gemeente. De vergunningaanvraag loopt via OZHZ.	R
e.	Hanteer bij berminfiltratie de eisen die worden gesteld door het waterschap Hollandse Delta.	W

3.5.2 Perceelaansluitingen

Algemeen

a.	Maak per woning/bedrijf een perceelaansluiting op het gemeentelijk stelsel met een Pvc-buis van minimaal Ø 125 mm, stijfheidsklasse SN 8 en niet langer dan 15 m1.	R
	Conform de Aansluitverordening Riolering moet op privéterrein een erfafscheidingsput worden aangebracht met een diameter van Ø 315 mm per afvoerleiding 1 erfafscheidingsput.	R
b.	Indien een huis-/perceelaansluiting noodzakelijk is, moet bij de gemeente een aansluitvergunning worden aangevraagd. In de aansluitverordening staan de voorwaarden en bepalingen voor realisatie In principe wordt dit door de	R

	gemeente uitgevoerd, op kosten van de ontwikkelaar. Per project wordt dit nader afgestemd.	
c.	Pas bij bedrijfsspercelen uitleggers van voldoende diameter toe op inspectieputten.	R
d.	Op een bedrijventerrein moeten de uitleggers worden aangebracht op een inspectieput. Hiervoor rekening houden met putafstanden van maximaal 40 m.	R
e.	Aansluitingen aan de bovenzijde PVC-riool doormiddel van knevelinlaat tot Ø160 klasse SN8, grotere aansluitingen via T-stuk klasse SN8 Zijaansluitingen in overleg met de rioolbeheerder	R
f.	Aansluitingen aan bovenzijde beton riolering doormiddel van betoninlaat met zettingsmof tot Ø160 klasse SN8, grotere aansluiting in overleg met de rioolbeheerder. Zijaansluitingen in overleg met de Rioolbeheerder.	R
g.	Aansluitingen rechtstreeks op Gresbuizen zijn niet toegestaan! Uitzonderingen in overleg met de rioolbeheerder.	R
h.	Aansluitingen op inspectieputten doormiddel van betoninlaat tot Ø200, grotere diameter in overleg met riool beheerder.	R

Aangeboden water

a.	Het afvalwater op de overgang van particulier naar gemeentelijk riool moet voldoen aan de voorschriften van de geldende aansluitverordening riolering	R
b.	Eisen van het al dan niet plaatsen van voorzieningen, voortvloeiend uit de milieuwetgeving, moeten worden nagekomen. Zij worden op aanvraag van geval tot geval geformuleerd door gemeente Hoeksche Waard, gemandateerd aan de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.	W

3.5.3 Buizen

Materialen

a.	Stem materiaal en fabricaat van buizen en putten op elkaar af.	R
b.	Kunststofbuizen moeten tot een diameter van 500 mm van kwaliteit SN8 en KOMO gecertificeerd zijn. Grotere diameters in KOMO gecertificeerd beton.	R
c.	Betonbuizen moeten KOMO gecertificeerd zijn en voorzien van een ingestorte rubberring. Dit geldt voor de ronde buizen.	R
d.	Keramische buizen zijn niet toegestaan.	R
e.	Voor gemengde stelsels en DWA-riolering in PVC, moet de kleur bruin worden toegepast.	R
f.	Voor HWA-riolering in PVC, moet de kleur grijs worden toegepast	R
g.	Voor IT-riolen in PVC, moet de kleur groen worden toegepast.	R
h.	Het toepassen van 90° bochtstukken/haakse T-stukken is niet toegestaan in de vrijvervalriolering. Voor huisaansluitingen zijn 90° bochtstukken/hulpstukken niet toegestaan. Hulpstukken toepassen met zettingsmogelijkheid.	R
i.	Aansluiting boven op betonbuizen realiseren met rubberbeton inlaat met zettingsmof, klasse SN8	R

3.5.4 Inspectieputten

a.	Stem materiaal en fabricaat van putten en buizen op elkaar af.	R
b.	Gebruik voor betonnen inspectieputten geprefabriceerde elementen; uitvoering in overeenstemming met NEN 7126, NEN 7035 en voorzien van KOMO-keur.	R
c.	Kunststofputten moeten bestand zijn tegen de lokale horizontale en verticale gronddruk. Ook moet de inspectieput voorzien zijn van een opdrijfband (bij polyester putten) met een minimale diameter van 100 mm. Alleen in overleg met de rioolbeheerder kan van de putdiameter (zie e en f in deze tabel) afgeweken worden, dit is afhankelijk van de toe te passen leiding.	R
d.	Inspectieputten moeten zijn voorzien van een stroomprofiel om vuilafzetting te voorkomen.	R
e.	Inspectieputten lager dan 2,50 m moeten een minimale inwendige doorsnede van 0,80 x 0,80 m hebben.	R

f.	Inspectieputten hoger dan 2,50 m moeten een minimale inwendige doorsnede van 1,00 x 1,00 m hebben.	R
g.	Opmetselen als methode om de putafdichting op hoogte te brengen is niet toegestaan. Hiervoor moeten betonnen stelranden gebruikt worden. Stelranden dunner dan 50mm zijn niet toegestaan. Alle stelranden dienen met stelmortel vastgezet worden die H2S-bestendig is (Poltec 700 of gelijkwaardig) Het gebruik van afstandhouders/stelhoutjes hierbij is niet toegestaan.	R
h.	Inspectieputten moeten altijd bereiken en toegankelijk zijn	R

3.5.5 Putafdekkingen

a.	Inspectieputten uitvoeren met een rammelvrije overrijdbare putafdekking bestaande uit een betonnen putrand, hoogte 240 mm, voorzien van een gietijzeren deksel Ø 520 mm, bijv. fabricaat TBS RB 3223VEPROMAX Crossgrip of gelijkwaardig.	R
b.	Putafdekkingen moeten geschikt zijn voor zwaar verkeer (verkeersklasse D400)	R
c.	De gietijzeren putrand van de inspectieput moet voorzien zijn van een opschrift "RW" of "VW" dat overeenkomt met het stelsel.	R
d.	Het gietijzeren deksel van de putrand mag niet voorzien zijn van een opschrift (i.v.m. het risico op uitwisselen van deksels).	R
e.	Bij drainageputten moet de tekst "drain" aangebracht worden in het deksel.	R
f.	De gemeente stelt specifieke eisen aan verlijming van putranden op de put en stelringen. Dit moet afgestemd worden. Alle stelranden dienen met stelmortel vastgezet worden die H2S bestendig is. (zie 3.5.4.g.)	R
g.	De aansluiting tussen de buitenzijde van de putschacht en de betonnen stelring dient waterdicht en over de gehele aansluiting afgevuld te worden aangebracht.	R
h.	Alle putten na plaatsen en afwerken goed vrij maken van zand, stenen etc.	R

3.5.6 Ontvangput persleiding

a.	Plaats een kunststof ontvangput met inwendige doorsnede van minimaal 0.80 m bij de uitmonding van persleidingen. De aangrenzende/aansluitende leiding moet in kunststof worden uitgevoerd/aangepast. Dit in verband met het ontstaan van H2S gassen, waar een kunststofput beter tegen bestand is. De uitmonding van de persleiding in deze put dient onder water uit te komen. De valbuis is demontabel of heeft een voorziening voor de ontvangst van een foampig i.v.m. mogelijke reiniging van de leiding.	R
----	--	---

3.5.7 Gemalen

a.	Levering van gemalen moet plaatsvinden onder de: 1. De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor het uitvoeren Technische Installatiewerken (UAV). 2. Algemene voorschriften voor de uitvoering van civiele, werktuigbouwkundige en elektrotechnische werken en PvE van gemeente Hoeksche Waard.	R
b.	Pompinstallaties en pompputten worden door projectontwikkelaar of opdrachtnemer geleverd conform PvE welke door de gemeente wordt aangeleverd. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar neemt een stelpost op waaruit deze kosten betaald worden. De gemeente stelt een PvE op waarin de nadere specificaties zijn omschreven. Hierbij gaat de gemeente uit van te leveren pompen en besturing van het fabricaat Xylem of gelijkwaardig.	R
c.	Gebruik een pompput met betonnen geprefabriceerde elementen die via een rubberen schachtring met elkaar worden verbonden; uitvoering in overeenstemming met NEN 7126, NEN 7035 en voorzien van KOMO-keur.	R
d.	De maatvoering wordt bepaald volgens PvE.	R

e.	Voorzie de gemalen van een geautomatiseerd signaleringssysteem (Besturingssysteem (SCADA-systeem) van Xylem) dat past binnen het Aquaview systeem van de beheerder. Dit maakt het mogelijk een eenduidig beheer te voeren volgens PvE van de gemeente.	R
f.	De aanbevolen afstand tussen een gemaal en woonbebouwing bedraagt bij voorkeur 50 m maar is minimaal 20 m en is mede afhankelijk van geuremissie en trillings- en geluidscontouren. Locatie gemaal in overleg met de rioolbeheerders.	R
g.	De ontwikkelaar zorgt ervoor dat elke locatie bereikbaar is voor een onderhoudsvrachtwagen. Maak bij het gemaal een verharde opstelplaats voor de onderhoudsauto maximaal totaalgewicht 50 ton (ca. 4 x 12 m)	R
		R

3.5.8 Persleidingen

a.	De diameter van de persleiding moet worden bepaald Volgens het PvE van de gemeente.	R
b.	Pas voor persleidingen tot 160 mm het materiaal PE 100 toe, klasse PN10 sdr17. Voor grotere diameters in overleg met beheerder het materiaal bepalen.	R
c.	PE-leidingen lassen door lasmoffen of Plason klemfitting op de onderlinge verbindingen.	R
d.	De minimale dekking op een persleiding is 1m.	R
e.	Bochten in persleidingen alleen volgens getrokken bocht uitvoeren.	R
f.	Aan het begin van de persleiding en bij een verandering van diameter dient een reinigingspunt (lanceerpunt foam-pig) te worden opgenomen. Type lanceerpunt en afsluiters volgens het PVE van de gemeente.	A
g.	Op locaties waar stagnatie van gasbellen kan voorkomen door een te groot hoogteverschil moet een ontluuchtingsvoorziening worden opgenomen. Locatie, hand of automatische en soort en type ontluuchter in overleg met de rioolbeheerder.	A

3.5.9 Randvoorzieningen

a.	Randvoorzieningen moeten in overleg met de gemeente worden bepaald.	R
b.	Met randvoorzieningen worden o.a. bedoeld: Regenwaterafvoer en -opvangsystemen, Buffer- en bergingsfaciliteiten, Groenvoorzieningen en permeabele oppervlakken, Innovatieve rioleringsmethoden, Overstromingsbeheersingssystemen.	

3.5.10 Drukriolering

a.	Zie voor specificaties de hoofdstukken gemalen en persleidingen. Een nieuw stelsel zal conform PvE gemeente worden aangelegd. Aansluiten op een bestaand stelsel altijd in overleg met rioolbeheerder, aansluitvoorwaarden zullen afhangen van de opbouw van het bestaande stelsel.	R
----	---	---

3.5.11 Drainage

Particulier

a.	Uitgangspunt is dat drainagewater alleen bij een gescheiden rioolstelsel via de riolering afgevoerd kan worden via het schoonwaterriool. In het geval van ernstige wateroverlast en er geen gescheiden rioolstelsel aanwezig is, en waarbij de eigenaar geen mogelijkheid heeft overtollig grondwater te lozen, kan hij een beroep op de gemeente doen, om in overleg naar een oplossing te zoeken.	A
b.	De drainage moet bereikbaar zijn en kunnen worden gereinigd met hogedrukreinigingsapparatuur.	

Openbaar gebied

a.	Indien een drainage noodzakelijk is geldt het volgende: Voor de drainage met een ontwateringsfunctie moet de diameter minimaal 80 mm zijn en moet het systeem voorzien zijn van inspectieputten bij kruisingen en knikpunten. De drainageleidingen moeten met PP (polypropyleen) of gelijkwaardig natuurlijk materiaal omwikkeld zijn.	R
b.	Indien er geen lozing op oppervlaktewater mogelijk is, wordt in overleg met de gemeente gezien of koppelingen en/of aansluitingen op de riolering kunnen worden toegestaan.	A
c.	De drainage moet kunnen worden gereinigd met hogedrukreinigingsapparatuur.	R
d.	Voorzie het drainagesysteem van meerdere uitmondingen.	R
e.	Pas bij het vervangen van riolering een vorm van drainage toe ter voorkoming van grondwater overlast.	R

3.5.12 Kolken

a.	De toe te passen kolken zijn tweedelige kolken e.a. in overleg met team Grijs i.v.m. aansluiting op de trottoirbanden. PE onderbak met minimale hoogte van 700mm, 315x125mm met zijuitlaat incl. stankscherm (Fabricaat Dyka) Kolkkop TEGRA Klasse C250 SK-kop 35*35 = SK=straatkolk; TEGRA Klasse C250 TK-Kop 38*38 = TK = Trottoirkolk; TEGRA Klasse C250 SK-molgoot-kop 31*45. (Fabricaat Wavin)	R
b.	Pas bij een weg met kantopsluiting straat- of trottoirkolken toe. Bij verharding achter de kantopsluiting bij voorkeur trottoirkolken toepassen.	R
c.	Bij straatkolken het scharnierpunt van het rooster aan de zijkant van de weg situeren.	R
d.	Plaats de kolken zo dat snelle en veilige waterafvoer is gewaarborgd.	
e.	Bij een wegbreedte tot 4,50 m bedraagt de maximale onderlinge kolkafstand 15,00 m eenzijdig als de weg eenzijdig afwatert.	R
f.	Bij een wegbreedte tot 6,00 m bedraagt de maximale onderlinge kolkafstand 20,00 m aan weerszijden (dakprofiel)	R
g.	Het bij elk type kolk bepaalde maximaal toelaatbare verhard oppervlak mag niet worden overschreden.	R
h.	Houd minimaal 3 m afstand tussen kolken en drempels/plateaus.	R
i.	Plaats geen kolken recht voor of <1.00 m' naast oversteekplaatsen en invalide inritten. Oversteekplaatsen en invalide inritten dienen met minimaal hoogteverschil en zo naadloos mogelijk aan te sluiten op de openbare weg.	R
j.	Plaats kolken op speelplekken met een veiligheidssluiting om de veiligheid (ES vergrendeling) van spelende kinderen te waarborgen.	R
k.	Beperk het aantal kolken dat niet machinaal kan worden gereinigd tot een minimum.	R
l.	Plaats geen kolken ter plaatse van in- en uitritten naar eigen terrein.	R
m.	Pas een kolk toe die geschikt is voor het toepassingsgebied en voldoet aan de norm NEN 7067.	R

3.5.13 Uitstroombakken

a.	Uitstroombakken in taluds van sloten met ingestorte mof en RVS-rooster.	R
b.	Uitstroombakken: beton, instroom voorzien van RVS-vuilrooster. Drukken van een houten Azobé paal t.b.v. fundering betonnen uitstroombak op alle vier de hoeken. Bevestiging gording aan Azobé palen met RVS-slotbouten. Duurzaamheidsklasse 1.	R
c.	Bij de uitstroombakken een talud- en bodembescherming aanbrengen bestaande uit een betonnen blokkenmat. Laagdikte 200 mm op onderlaag van bestaande ondergrond.	R

Literatuurlijst Riolering en drainage

- Leidraad riolering, stichting Rioned; www.rioned.org
- Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken van werkgroep Riolering West-Nederland via Hoogheemraadschap van Rijnland
- Toetsing gemeentelijk rioleringsbeleid in west-Nederland, uitgave van werkgroep Riolering west-Nederland (WRW) via waterschap;
- Keur Waterschap Hollandse Delta, WSHD; www.wshd.nl
- Wet Milieubeheer, Algemene databank Wet- en regelgeving
- NNI, Nederlands Normalisatie-instituut; www.nni.nl
- Nationaal bestuursakkoord water: www.ipo.nl
- 4e Nota Water; www.ministerievanverkeerenwaterstaat.nl

3.6 CIVIELE KUNSTWERKEN (CTK'S)

Onder civiele kunstwerken verstaan we de volgende voorzieningen:

- Trappen;
- Palissaden; naar wegen (opsluitband)
- Muren;
- Duikers;
- Damwanden/ Kademuren;
- Oeverbescherming/Beschoeiingen;
- Bruggen;
- Steigers/vlonders;
- Viaducten;
- Leuningen.

3.6.1 Algemeen

De door het CROW uitgegeven publicaties en richtlijnen zijn binnen gemeente Hoeksche Waard van toepassing. Voor een volledig overzicht kan de site van het CROW geraadpleegd worden.

a.	Fundering is afgestemd en berekend op de bodemeigenschappen. Zodanig gefundeerd om te voorkomen dat deze meer of minder zakt dan de natuurlijke maaiveldafvaling;	R
b.	Levensduur: • Betonnen kunstwerken: 60 jaar; • Stalen kunstwerken: 35 jaar; • Houten kunstwerken: 25 jaar; • Installaties beweegbare bruggen: 40 jaar; • Pompen en overige elektronica: 20 jaar; • Landhoofden: 80 jaar; • Betonconstructies: 60 jaar; • Staalconstructies: 35 jaar; • Beschoeiingen: 35 jaar; • Kademuren/keerwand/damwand: 40 jaar; • Duikers: 40 jaar • Hekwerken: 15 jaar.	R
c.	Taluds, constructie en materialen vandalismebestendig construeren.	R
d.	Onderhoudsbewust ontwerpen, onderdelen moeten goed en eenvoudig bereikbaar zijn voor inspectie en onderhoud.	R
e.	Betonconstructies moeten minimaal voldoen aan de eisen zoals geformuleerd in de geldende versie "Kwaliteitsleidraad in de betonbouw" van de CUR.	R
f.	Verkeersklasse bruggen volgens geldende versies van VOSB (stalen bruggen) of VBB (betonnen bruggen) en bouwbesluit.	R
g.	Maatregelen ter voorkoming van graffiti.	R
h.	Bruggen en viaducten beschermen tegen beschadigingen door aanrijdingen en/of aanvaringen.	R

i.	Langs damwanden gordingen toepassen, schuine liplassen toepassen.	R
j.	Niveau bovenkant steigers minimaal 0,30 m boven hoogste waterstand aanbrengen en dusdanig aanbrengen dat rekening wordt gehouden met de fluctuaties in de waterstand.	R
k.	Veiligheidsvoorzieningen als antislipprofielen, klimbeugels, hekwerken, enzovoort toepassen.	R
l.	De hoogte van de leuningen/hekwerk bedraagt 1,2 meter ten opzichte van bovenzijde dek (conform Bouwbesluit) voor voetgangersbruggen. Voor fiets- en verkeersbruggen bedraagt de hoogte van de leuning ten opzichte van het dek 1,3 meter. Leuningen doorzetten tot minimaal boven insteek talud of einde brug. Er mogen geen gaten vallen tussen einde leuning en taluds. De leuning dient voorzien te zijn van regels met een maximale onderlinge afstand van 0,30 meter. Een civiel kunstwerk dient voorzien te worden van een leuning bij een hoogteverschil tussen het wateroppervlak en de bovenkant van het brugdek vanaf 1,0 meter (conform Bouwbesluit).	R
m.	Waar mogelijk lasverbindingen toepassen in plaats van bouten en moeren.	R
n.	Constructies afstemmen op berekende en te verwachten verkeersbelastingen.	R
o.	Tijdig contact opnemen met de nutsbedrijven om plannen voor nutsvoorzieningen door en langs het kunstwerk te inventariseren.	R
p.	Voorzieningen opnemen ten behoeve van nutsbedrijven en voldoende ruimte reserveren voor latere kabels en leidingen.	R
q.	Indien noodzakelijk voor een kunstwerk een omgevingsvergunning voor bouwen aanvragen bij de gemeente.	R
r.	Voor alle kunstwerken in en om het water moet een vergunning/melding bij het waterschap worden gedaan.	R
s.	Alle kunstwerken moeten van een constructieberekening worden voorzien, waarbij eventueel rekening moet worden gehouden met het maken van sonderingen.	R
t.	Geen reclamezuilen.	A
u.	De nieuw aan te brengen constructies (inclusief alle benodigde berekeningen) dienen te voldoen aan het gestelde in: - Bouwbesluit; - Alle geldende NEN-EN normen inclusief NI, waaronder: - NEN-EN 1990+A2; - NEN-EN 1991-2; - NEN-EN 1992-1-1; - NEN-EN 1993-1 - NEN-EN 1995-1-1; - NEN-EN 1997-1; - Waterwet; - Keur en Legger Waterschap Hollandse Delta.	W
v.	Van alle nieuwe constructies dienen voor oplevering de volgende zaken te worden aangeleverd: - tekening "as build" in PDF en DWG (o.g.); - alle gemaakte berekeningen in PDF.	R

3.6.2 Situering

a.	Voldoen aan de wettelijke verkeersveiligheidseisen.	W
b.	Ontwerp afstemmen op omgeving waarin het kunstwerk is geplaatst. - In wijkontsluitingswegen en hogere orde ontwerpen op verkeersklasse 60; - In overige wegen verkeersklasse 45; - Fiets- en voetgangersbruggen verkeersklasse 30 (onderhoudsvoertuig);	R
c.	Indien het kunstwerk in een ecologische route ligt, moet de barrièrewerking zo beperkt mogelijk zijn. Hiertoe maatregelen volgens het advies van de (externe)	R

	ecoloog in het ontwerp verwerken. De eventuele externe ecoloog moet door de gemeente zijn goedgekeurd.	
d.	Doorsnijding van ecologische structuren voorkomen en zo smal mogelijk houden.	R
e.	Ecologische aspecten meenemen in ontwerp, vrije migratie van land- en waterdieren moet mogelijk zijn, eventueel via speciale voorzieningen.	R
f.	Veiligheid van de weggebruikers moet zijn gewaarborgd.	R
g.	Sociale veiligheid (gebruikers) waarborgen.	R
h.	Doorzicht en toezicht door aanwonenden en overige weggebruikers mogelijk maken.	R
i.	Vorm en afmetingen afstemmen op verkeersstromen.	R
j.	Funderingsadvies voor een kunstwerk is noodzakelijk, constructie afstemmen op advies en bodemeigenschappen.	R

3.6.3 Toegankelijkheid, gebruik en veiligheid

a.	Doorvaarthoogte in watergangen met recreatievaart en in schaatsroutes: minimaal 1,1 meter t.o.v. de hoogste waterstand. Dit conform de meest recente publicatie "Algemene regels voor watersystemen en wegen" van het WSHD.	R
b.	Doorstroming van snelverkeer is naast de veiligheid voor de weggebruikers en de woon- en werkomgeving primair.	R
c.	Ontwerp afstemmen op verkeersgebruik. De veiligheid van weggebruikers moet zijn gewaarborgd.	R
d.	Indien van toepassing geen menging van snelverkeer en langzaam verkeer.	R
e.	Ontwerp afstemmen op minder validen.	R
f.	Ontwerp afstemmen op omgeving.	R
g.	In bestaand gebied moeten de profielen aansluiten op de omgeving.	R
h.	Rekening houden met uit te voeren gladheidbestrijding en veegonderhoud.	R
i.	Hemelwaterafvoer in de constructie opnemen, goed bereikbare en makkelijk te onderhouden ontstoppingsvoorziening toepassen.	R
j.	Voorzieningen opnemen ten behoeve van nutsbedrijven en voldoende ruimte reserveren voor latere kabels en leidingen.	R
k.	Er mag nergens (dooi)water blijven staan.	R
l.	Voor installaties voorzieningen treffen voor in- en uithijzen.	R
m.	Aan beide zijden van beweegbare bruggen een afmeergelegenheid en verbinding met de wal voor een schip realiseren.	R
n.	Beweegbare bruggen voorzien van veiligheidslinten zodat brugdek en aansluitend wegdeel in zijn geheel afgesloten kan worden.	R
o.	Leuning doorzetten tot minimaal boveninsteek talud of einde brug, er mogen geen gaten vallen tussen einde leuning en taluds.	R
p.	Hellingspercentage toeritten conform laatste versie ASVV.	R
q.	Geen bochten in tunnel, wijkende wanden toepassen in fiets- en voetgangerstunnels.	R
r.	Directe vluchtmogelijkheid vanaf uitgang tunnel naar drukke weg maken.	R
s.	Afvoer van lek-, regen-, en druiwater in tunnels en dergelijke constructies via een olie afscheider op DWA-riool.	R
t.	Glasgebruik is slechts toegestaan na goedkeuring van de beheerder.	R
u.	Doorzicht en toezicht door aanwonende en overige weggebruikers mogelijk maken.	R
v.	Aanrijd- en aanvaarbeveiligingen toepassen, afmetingen en zwaarte afhankelijk van berekende verkeersstromen en vaartuig karakteristieken.	R
w.	Voldoende natuurlijke of eventueel geforceerde ventilatie.	R
x.	Strooi voorziening in de directe nabijheid van de constructie aanbrengen; • Verkeersbelasting dient kenbaar te zijn; • Beveiligen tegen aanrijdingen is niet van toepassing.	R
y.	Voorkom beschutte hoekjes en daarmee vuilophoping en wildplassen.	R
z.	Voorkom dat vogels en andere dieren zich in de constructie ophouden.	R
aa.	Voldoende ruimte creëren voor elementen zodat geen dichtgroei plaatsvindt.	R
ab.	Het element moet goed bereikbaar zijn voor machines voor onderhoud etc.	R
ac.	Sociale veiligheid waarborgen.	R

ad.	Langs de opgangen van bruggen en duikers beveiliging aanbrengen in de vorm van hekwerken en eventueel uitklimvoorzieningen.	R
-----	---	---

3.6.4 Materialen

a.	Materiaal afstemmen op omgeving waarin het kunstwerk is geplaatst.	A
b.	Hergebruik van verhardingsmaterialen nastreven.	R
c.	Kiezen voor duurzame, voor hergebruik geschikte materialen, die niet milieubelastend zijn.	R
d.	Geen onnodig materiaalgebruik ten behoeve van geforceerde en technisch onlogische constructies.	A
e.	Beperk geluid van op- en afrijdend verkeer en installaties.	R
f.	Geen chemisch verduurzaamde materialen of milieubelastende materialen en conserveringsmaterialen toepassen.	R
g.	Minimaal energiegebruik.	R
h.	Gekleurde, in het zicht zijnde prefab-betonelementen door en door kleuren, zodat eventuele beschadigingen minder opvallen. Deze elementen moeten zijn voorzien van een deugdelijke afdichting, zodat er tijdens gebruik geen schade in welke vorm dan ook kan ontstaan	R
i.	Geen kieren, richels of sparingen toepassen waar zand en bladeren in achterblijven ter voorkoming van onkruid.	R
j.	Zoveel mogelijk standaard handelsartikelen en -materialen, genormaliseerde onderdelen, gangbare constructies en detailoplossingen toepassen.	R
k.	Maatregelen nemen ter voorkoming van roestvorming, of roestvrijstalen leuningen toepassen ter plaatse van laswerk waar mogelijk coating/verf toepassen ter voorkoming van roestvorming.	R
l.	Voor houten en kunststof constructies roestvaststalen bevestigingsmiddelen toepassen.	R
m.	In plaats van hout eventueel hoogwaardig kunststof (vezel versterkt composietmateriaal) toepassen voor bijvoorbeeld steigers, bruggetjes, brugdekplanken.	A
n.	Gelijke materiaalkwaliteiten toepassen.	R
o.	Slijtlagen moeten voldoen aan de eisen gesteld in 'Beoordelingsrichtlijn voor kunststofslijtlagen' uitgegeven door Rijkswaterstaat.	R
p.	In het bestek de omstandigheden waaronder een oppervlaktebehandeling moet worden verwerkt omschrijven, te denken valt aan een minimumtemperatuur en toelaatbare vochtigheid brugdek. Kwaliteitsnorm en verwerkingsvoorschriften van producten volgen.	R
q.	Kunstwerken moeten onderhoudsarm worden ontworpen. Alle onderdelen moeten goed en eenvoudig bereikbaar zijn.	R
r.	Goten, roosters en afvoerbuizen in kunstwerken moeten snel en zonder speciale gereedschappen schoon te maken zijn.	R
s.	Materialen samenstellen, verwerken en behandelen volgens meest recente NEN-normen.	R
t.	Materialen kiezen met langdurig hoogwaardige uitstraling.	R
u.	Onderleggingen van oplegconstructies zijn bij voorkeur van kunststof.	R
v.	Bij het toepassen van stalen onderdelen bij voorkeur kiezen voor RVS, anders de stalen onderdelen thermisch verzinken en voorzien van een coating. Op verfsystemen moet door de fabrikant en verwerker een garantie afgegeven worden van 10 jaar waarvan 5 jaar 100% garantie en de resterende 5 jaar afbouwend.	R
w.	Sparingen in brugdekken ten behoeve van bevestiging vullen met bitumineus gietproduct of gelijkwaardig. De keuze hiervan in overleg met de gemeente.	R
x.	Achter beschoeiing en damwanden, geotextiel toepassen, dit goed aan de constructie bevestigen. Geen vlechtschermen toepassen. Afdekplanken minimaal 35mm dik in verband met kromtrekken. Geen houtdraadbouten in kops hout.	R
y.	Langs damwanden gordingen toepassen, schuine liplassen toepassen.	R
z.	Voor het toepassen van markeringen, materiaalgebruik, volgens geldende versie ASVV.	R

aa.	Waterlijn voorzien van beschoeiing Toegestane materialen zijn: • beton • hout • kunststof (ook gerecycled en combi) • staal • steen	R
ab.	Bij bruggen met een betondek moet tussen het beton en de slijtlaag een membraan aangebracht worden.	R
ac.	Materiaalkeuze afstemmen op formaat kunstwerk (klein in hout of kunststof, groot in beton of staal).	R
ad.	Brugdekken voorzien van antislip laag met gegarandeerde levensduur van minimaal 10 jaar.	R
ae.	Niet corroderende en brandveilige/brandwerende materialen kiezen.	R
af.	Onderdelen van kunstwerken zo bevestigen dat ze niet zonder gereedschap kunnen worden verwijderd.	R
ag.	Maatregelen treffen ter voorkoming van graffiti, bijvoorbeeld antigraffiti coating of keramische materialen. In plaats van wanden taluds toepassen mede uit het oogpunt van sociale veiligheid.	R
ah.	Wanden van tunnels en viaducten met tegels bekleden of voorzien van een anti-graffiti coating met een minimale levensduur van 3 jaar.	R
ai.	Goedgekeurde (FSC-keurmerk) houtsoorten gebruiken.	R
aj.	Juiste houtkwaliteit, hardhout, geen zachthout (dus geen verduurzaamd hout)	R
ak.	Langs bruggen, beschoeiing van golfplaten of houten schotten. (zie 3.6 en 3.13.1 en 3.13.2)	R

Literatuurlijst

- CROW, Standaard RAW bepalingen
- ASVV (aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom)
- Handboek voor toegankelijkheid en bruikbaar ontwerpen en bouwen voor gehandicapte mensen
- CROW-publicatie, richtlijn integrale toegankelijkheid openbare ruimte
- CROW-publicatie 201, praktijkboek toegankelijkheid openbare ruimte
- CROW-publicatie 182; "Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering"
- "Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding, www.NVBR.nl
- Verkeersstructuurplan
- Handboek Wegontwerp (wegen buiten de bebouwde kom)
- CROW-publicatie 119, "Ontwerpvoorbeelden onkruid werende verhardingen"
- CROW-publicatie 315, richtlijn essentiële herkenbaarheidskenmerken van wegen
- CROW-publicatie 261, "Handboek verkeersveiligheid"
- CROW-publicatie 219c, "Toegankelijkheid collectief personenvervoer"

3.7 GROEN

De volgende onderdelen komen in dit hoofdstuk aan de orde.

- Algemeen
- Bomen
- Bosplantsoen
- Heesters
- Hagen en blokhagen
- Vaste planten, eenjarige, bakken en perkrozen
- Plantenbakken
- Hekwerken
- Bermen
- Gazon
- Ecologisch groen
- Water- en oeverplanten

3.7.1 Algemeen

a.	Het openbaar groen moet voldoen aan het eindbeeld volgens de richtlijnen van het CROW (meestal niveau B), vastgelegd in door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders. Alle omschreven werkzaamheden en toepassing van materialen m.b.t. bomen dienen te worden uitgevoerd conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda.	R
b.	Het planten van bomen, heesters en vaste planten en de aanleg van gazon in "externe" projecten wordt op kosten van de ontwikkelaar en in de regel door de projectontwikkelaar uitgevoerd. De "interne" gemeentelijke projecten worden door de eigen (buiten)dienst of door een aannemer aangeplant.	R
c.	Nieuwe of te renoveren groenvakken kennen of krijgen een evenwichtige water/lucht huishouding en zijn vrij van puin, grondbonken en overige ongewenste onregelmatigheden of verontreinigingen. Indien noodzakelijk worden groenvakken voorzien van drainage. Grond waarin beplanting en/of bomen worden aangeplant voldoet minimaal aan de volgende eisen: • Hoog organisch stofgehalte • Homogeen van structuur • Duurzaam door natuurlijk compostering • Vrij zijn van zaden en wortelresten • Voor bomen: conform kwaliteitseisen, richtlijnen en normen uit handboek bomen 2022 of de meest recente versies..	R
d.	Het te kiezen assortiment is waar mogelijk geschikt als waardplant en voedselplant voor insecten zoals bijen en vlinders. Tevens is het te kiezen assortiment, waar van toepassing is, geschikt als waardplant voor fauna zoals vleermuizen. Voor bomen op hittestress gevoelige locaties, veel gebruikte fiets/wandelverbindingen: schaduwrijke kruin.	R
	Introductie van exoten: het aanplanten of aanbrengen van plantensoorten die op de Europese Unielijst en lijst in bijlage staan.	W
e.	Van alle wijzigingen in de openbare ruimte worden (digitaal, in autocad, DWG en/of DXF-formaat en in shape-file, in RD-coördinatenstelsel. Amersfoort/RD New EPSG:28992) revisiegegevens aangeleverd aan de gemeente. Dat geldt onder andere voor gewijzigde maatvoeringen, gewijzigd boomassortiment, toegepaste drainages, et cetera.	R
f.	De ontwikkelaar is na aanleg van de groenvoorziening of aanplant van bomen minimaal 1 volledig groeiseizoen verantwoordelijk voor het onderhoud. Dit onderhoud bestaat o.a. uit onkruidbestrijding, water geven, vervangen dode beplanting (inboet), snoeiwerkzaamheden en maaiwerkzaamheden. Het onderhoud wordt minimaal uitgevoerd op beeldkwaliteit B van de CROW. De ontwikkelaar levert vooruitlopend een onderhoudsplan aan met daarin opgenomen de te nemen onderhoudsmaatregelen en periode van uitvoering daarvan.	R
g.	Team Beleid en Beheer Openbare Ruimte wordt al bij het begin van de ontwikkelfase van nieuwe projecten, renovaties en/of innovaties betrokken aan de "ontwerptafel".	R

h.	Projectontwikkelaars leveren voor een project een beplantingsplan aan dat altijd eerst door Team Beleid en Beheer Openbare Ruimte getoetst en goedgekeurd moet worden voor aanplant.	R
i.	Er kan geen sprake zijn van gedeeld onderhoud van groen tussen de gemeente, bedrijven en bewoners (met inbegrip van hagen op erfgronden). Afwijking van deze regel kan uitsluitend na overleg met en met goedkeuring van de gemeente.	R

Situering

a.	Het groen moet de (ecologische) structuur versterken. Er moet een logische samenhang zijn tussen groenstructuur (hoofd- en wijkstructuren) en stedenbouwkundige structuur met zoveel mogelijk behoud van het bestaand groen.	R
b.	Alle te onderhouden voorzieningen (gras, beplantingen, sloten, etc.) zijn goed bereikbaar voor machines voor beheer en onderhoud.	R
c.	Openbaar groen niet direct aan particulier groen laten grenzen vanwege de kans op (illegale) ingebruikname door bewoners, bijv. door het aanleggen van een pad of een duurzame erfafscheiding.	A
d.	In verband met sociale veiligheid moet rekening worden gehouden met het zicht vanuit woningen op parkeervakken, voet- en fietspaden: Er mag geen beplanting geplaatst worden die de verlichting van paden belemmert.	A
e.	Tussen wegen en rijbanen die opgenomen zijn in de strooiroutes voor de gladheidbestrijding en plantsoenvakken moet bij voorkeur een kantopsluiting (verhoogde band) aanwezig zijn om uitspoeling van zout (bij gladheidbestrijding) in de plantvakken te voorkomen.	A
f.	Voorkom achtertuinen aan de openbare weg.	A
g.	Het is niet toegestaan nutsvoorzieningen in groenstroken aan te leggen tenzij dit vooraf door de gemeente is goedgekeurd.	R
h.	Bij gevels met een kopgevelraam die grenzen aan een plantsoen wordt een tegelpad opgenomen van grijze betonsteen 60x40x6 (aaneengesloten en haaks op de gevel) t.b.v. het wassen van de ramen.	R
i.	Positionering bomen zoveel mogelijk schaduw gevend bij hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst	A

Maatvoering

a.	Houd rekening met het feit dat groen groeit; ontwerp plantvakken en bomen op hun volwassenheid.	R
b.	De gekozen maatvoering van de beplanting en de plantafstanden dienen door de gemeente goedgekeurd te worden voor start aanplant.	R
c.	Geen 'snippergroen' toepassen; kleine groenstroken zijn onderhoudsintensief en slijtagegevoelig.	R
d.	Groenstroken minimaal 0,80 m doorspitten, 0,30 m frezen met een geschikt groeimedium.	R
e.	Over het aanbrengen van drainage moet vooraf overlegd worden met de beheerder van de gemeente.	A
f.	Randlengte beperken vanwege hoge onderhoudslasten door schoffelen en kantsteken.	A

Materiaalkeuze

a.	Gebruik plantmateriaal dat past bij de lokale omstandigheden.	R
b.	Gebruik kwalitatief hoogwaardig materiaal.	R
c.	Bij voorkeur geen beplanting met giftige bloemen en/of bessen toe passen.	A
d.	Bij voorkeur terughoudend zijn om planten met stekels toe te passen. Tenzij het om planten gaat in ecologische zone of natuurlijke biotoop.	A
e.	Geen ziektegevoelige soorten toepassen.	R
f.	Plantmateriaal moet onderhouden kunnen worden zonder toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen. Onkruidbestrijding met biologische middelen is uitsluitend toegestaan na overleg over en met expliciete toestemming van de gemeente.	R

a.	Rekening houden met waardevolle bomen (zie bomenlijst en kaarten gemeente Hoeksche Waard).	R
b.	Bomen worden zodanig aangeplant dat zij hun eigen habitus kunnen creëren (dus dat er voldoende ruimte is voor de boom om zich vrijelijk tot volledige wasdom kan ontwikkelen zonder gehinderd te worden door andere obstakels).	R
c.	De initiatiefnemer/ontwikkelaar moet bij projecten een Boom Effect Analyse (BEA) laten uitvoeren voor bomen binnen het werkgebied welke ter goedkeuring aan Team Beleid en Beheer Openbare Ruimte wordt voorgelegd.	R
d.	Voor de kap van bomen gelden de voorwaarden zoals vermeld in de Bomenverordening gemeente Hoeksche Waard 2022. Als bomen echt niet behouden kunnen worden, is het uitgangspunt dat de bomen dan verplant worden naar een andere locatie. Afwijking van die regel uitsluitend na overleg en met goedkeuring van de gemeente (BBOR).	W
e.	Bomen binnen de werkgrens beschermen conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda.	R
f.	Lei- en knotbomen (inclusief te "broeken" bomen) worden slechts minimaal en zeer terughoudend in een ontwerp opgenomen. Het toepassen van lei-, knot- en broekbomen kan uitsluitend met instemming vanuit Team Beleid en Beheer Openbare Ruimte. Dat geldt ook voor vruchtdragende laagstam en hoogstam fruitbomen (met inbegrip van boomgaarden).	R
g.	In het kader van biodiversiteit en risicobeheersing m.b.t. ziekten en plagen is het toepassen van monoculturen (> 5 stuks dezelfde bomen op rij of in groep) niet toegestaan. Uitzondering hierop maken van een Elzensingel.	R
h.	Indien een boom binnen een projectgebied gekapt moet worden, dan is de ontwikkelaar een Compensatie KapitaalsWaarde Bomen (CKWB) verschuldigd voor iedere gemeentelijke boom die onverhoopt gekapt moet worden. Voor gemeentelijke bomen geldt een standaardbedrag van € 600,00 per boom (0% btw tarief), voor bomen in groenstructuren geldt een normbedrag van € 1.000,00 (0% tarief) en voor bomen in hoofdboomstructuren en voor monumentale bomen geldt een normbedrag van € 1.500,00 per boom (0% btw tarief). De kapitaalswaarde van een boom wordt vastgesteld door de gemeente.	R
i.	Van de aan de gemeente te vergoeden kapitaalswaarde kunnen de kosten voor nieuw aan te planten (compensatie)bomen worden afgetrokken tot een maximum van € 500,00 (0% btw tarief) en met een maximum van het totale bedrag van de te betalen CKWB. Deze kosten omvatten onder andere de aanschafwaarde van de boom, de boompalen, boomband, plantgat verbetering, de arbeid om de bomen te planten en 1 jaar nazorg en onderhoud.	R
j.	Voor iedere boom die gekapt wordt moet er tenminste 1 vervangende terugkomen (compensatieplicht). De vervangende boom dient op gemeentelijk grondgebied aangeplant te worden (bomen op particuliere gronden tellen dus niet mee in de compensatie).	R

Situering

a.	Bij het ontwerp van de openbare ruimte voor bomen rekening houden met een optimale ondergrondse groeiplaats (voldoende doorwortelbare ruimte) conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda en de meest recente versie	R
b.	Het planten van bomen vindt plaats volgens de voorschriften in Bij het ontwerp van de openbare ruimte voor bomen rekening houden met een optimale ondergrondse groeiplaats (voldoende doorwortelbare ruimte) conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda en de meest recente versie zoals beluchting, bewatering, verankering, etc.	R
c.	Voldoende ruimte creëren om de bomen te laten groeien tot volle wasdom, dit geldt zowel boven de grond (voldoende onderlinge afstand en afstand tot verticale objecten) als onder de grond (doorwortelbare ruimte en afstand t.o.v. kabels en leidingen) conform de eisen zoals beschreven in het Bij het ontwerp van de openbare ruimte voor bomen rekening houden met een optimale ondergrondse groeiplaats (voldoende doorwortelbare ruimte) conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda of de meest recente versie. Speciale aandacht	R

	voor de plaatsing van bomen versus de plaatsing van lichtmasten (geen lichtmasten in de huidige of toekomstige kroon van een boom).	
d.	Bomen zo ver mogelijk uit de rijweg planten i.v.m. aanrijd- en strooizoutschade conform de eisen zoals beschreven in het Bij het ontwerp van de openbare ruimte voor bomen rekening houden met een optimale ondergrondse groeiplaats (voldoende doorwortelbare ruimte) conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda en de meest recente versie Voorkomen dat pekewater in boomspiegels kan lopen en voorkomen dat de kroon door aanrijden wordt beschadigd.	A
e.	Bomen in gras: rekening houden met voldoende ruimte (tussen bomen en objecten, of tussen bomen onderling) voor maaierwerk (5-delige maaier heeft een maaibreedte van 3,50 m) met in acht name van het gestelde in het Bij het ontwerp van de openbare ruimte voor bomen rekening houden met een optimale ondergrondse groeiplaats (voldoende doorwortelbare ruimte) conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda of de meest recente versie	A
f.	Bomen bij voorkeur situeren in gras of beplanting. Geen bomen in verharding als er binnen 50 m. een goede standplaats in het groen is.	R
g.	Bomen minimaal 2 meter uit de erfgrans planten, zoals ook bepaald is conform artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek.	R
h.	Rekening houden met bezonning en belichting van gebouwen, particuliere tuinen en speelplaatsen en met onderliggend groen. Vermijd schaduwoverlast voor bewoners. Niet te dicht bij ramen en zonnecollectoren situeren. Het is acceptabel wanneer bewoners een deel van de dag schaduw in hun huis of tuin hebben, mits de zon ook gedurende een deel van de dag binnenvalt (er moet enkele uren zon in de particuliere tuin/woonkamer komen en zonnepanelen krijgen minimaal 6 uur per dag zon).	R
i.	Bomen zo min mogelijk in verharding plaatsen in verband met wortelopdruk.	R
j.	Bij situering nabij parkeerplaatsen moet aanrijdschade worden voorkomen.	R
k.	Geen kabels en leidingen aanbrengen binnen de kroonprojectie van bestaande bomen conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda of de meest recente versie	R
l.	T.a.v. bestaande bomen: indien er werkzaamheden binnen de kroonprojectie + 1,5 meter van bestaande bomen moeten worden uitgevoerd, is maximale aandacht voor en bescherming van de boom een vereiste. Een en ander conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda of de meest recente versie Afwijking van die regel uitsluitend na overleg en met toestemming van team Beleid en Beheer Openbare Ruimte.	R
m.	T.a.v. bestaande bomen: streven naar handhaving van bestaande bomen op hun huidige standplaats.	R
n.	Houd rekening met verminderde groeiruimte voor wortels van bomen in taluds of vlak boven de waterspiegel.	R
o.	Voorkom coulissewerking van bomen langs hoofdontsluitingswegen (in verband met uitzicht bij zijwegen en inritten). Voldoe qua uitzichtlengte aan de normen van de geldende CROW-publicatie.	R
p.	Zorg voor een ondergrondse verbinding indien de boom in verharding staat en nabij 'open' grond aanwezig is.	R
q.	Bestaande bomen worden niet gesnoeid, getopt of gekandelaberd t.b.v. rendementsverhoging van zonnecollectoren. Met nieuwe bomen wordt wel rekening gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid.	R
r.	Geen vruchtdragende bomen aanbrengen langs de openbare weg, parkeerplaatsen en fietspaden.	R
s.	Geen giftige bomen toepassen met inbegrip van voor dieren giftige bomen langs percelen/locaties waar dieren gehouden worden.	R
t.	Er wordt rekening gehouden met actuele ziekten en plagen ten aanzien van de assortimentskeuze.	R

Maatvoering

a.	Op tekeningen bomen intekenen in volle wasdom en op schaal.	R
b.	Alle maatvoeringen van en voor bomen zijn conform de eisen zoals beschreven in het Handboek Bomen 2022 en de addenda of de meest recente versie. Dat geldt zowel	R

	voor ondergrondse- als ook bovengrondse maatvoeringen, de hoeveelheid en samenstelling van toe te passen bomengranulaat en bomenzand, ontgravingsdieptes en afmetingen van plantvakken.	
c.	De afstand is mede afhankelijk van type en grootte boom (vorm) en de afmetingen en vorm van de habitus bij volledige wasdom.	R
d.	Als er toch bomen in straatwerk of bij parkeerplaatsen moeten komen, moeten maatregelen worden genomen om wortelopdruk te voorkomen door toepassen van wortelgeleidingsschermen en beluchtingskokers.	R

Materiaalkeuze

a.	Over de keuze van de boomsoorten die in beheer en onderhoud komen bij de gemeente beslist de gemeente.	R
b.	De minimale maatvoering van de aan te planten bomen is 18/20.	R

3.7.3 Bosplantsoen

a.	Het eindbeeld moet bij iedere beheerder bekend zijn. In het ontwerpstadium het eindbeeld bepalen zodat dit de leidraad is voor vaststellen van beheermaatregelen.	R
b.	Rekening houden met verkeersveiligheid en sociale veiligheid.	A
c.	Bosplantsoen vraagt om ruimte. Het vol wasdom van het bosplantsoen bepaalt de minimale breedte van het vak. • 2 rijen bomen: minstens 10 – 15 meter; • 2 rijen bomen met een struikrand: minstens 25 meter; • Stuiken alleen: minstens 5 meter; Struiken met incidentele bomen: minstens 10 meter.	A
d.	De gekozen maatvoering van de beplanting en de plantafstanden dienen door de gemeente goedgekeurd te worden voor start aanplant.	R
e.	De maximale hoogte van beplanting bij uitzichthoeken is 0,75 meter.	A
f.	Planten 1 meter uit de rand van het plantvak plaatsen.	R
g.	Bij soortkeuze rekening houden met beheer en de lokale grondsoort.	R
h.	Langs wegen en fietspaden soorten kiezen die goed bestand zijn tegen invloed van dooizouten.	A
i.	De minimale aanplantmaat is 80-100.	R
	Combineer stinzenplanten met bosplantsoen, voor een langere bloeihoogte en aantrekkelijk beeld.	A

3.7.4 Heesters

a.	Afstand eerste rij vanaf rand plantvak bedraagt een halve plantgrootte van een volgroeide heester.	R
b.	De gekozen maatvoering van de beplanting en de plantafstanden dienen door de gemeente goedgekeurd te worden voor start aanplant.	R
c.	De maximale hoogte van beplanting bij uitzichthoeken is 0,75 meter.	R
d.	De maximale hoogte van beplanting is 0,50 meter op plaatsen waar de aanwezigheid van kinderen te verwachten is.	R
e.	Heesters moeten passen binnen de maat van het plantvak. Gebruik van lage sierheesters is gewenst.	A
f.	Bij het aanplanten van planten uit de rand van de verharding rekening houden met het volledige wasdom van het gekozen assortiment.	R
g.	Bij soortkeuze rekening houden met beheerbaarheid en de lokale grondsoort.	A
h.	Geen vruchtdragende of luisgevoelige bomen en planten langs de openbare weg of parkeerplaatsen.	R
i.	Langs wegen en fietspaden soorten kiezen die goed bestand zijn tegen invloed van dooizouten.	R
j.	Bij het toepassen van solitaire struiken zorgen voor voldoende hoogteverschil tussen solitaire en vakbeplanting.	A
k.	Geen soorten toepassen die niet of nauwelijks sluiten.	R

l.	Zwarte grond met teelaarde gewenst op ongeveer 50 cm. diepte tot 20 cm. boven grondwaterpeil om zo te zorgen voor goede doorwortelbaarheid.	R
m.	Langs wegen en fietspaden geen soorten kiezen welke doornen bevatten, dit wegens het lekrijden van banden.	R
n.	De minimale plantmaat is 80-100 (mits leverbaar).	R

3.7.5 Hagen en blokhagen

a.	Hagen en blokhagen worden minimaal en zeer terughoudend in een ontwerp opgenomen. Het toepassen van (blok)hagen kan uitsluitend met instemming vanuit team Beleid en Beheer Openbare Ruimte	R
b.	Hagen en blokhagen bestaan als uitgangspunt uit minimaal 2 planrijen, voorzien van paal met draad	R
c.	Plantvakken zijn minimaal 50cm breed.	R
d.	De gekozen maatvoering van de beplanting en de plantafstanden dienen door de gemeente goedgekeurd te worden voor start aanplant.	R
e.	Langs wegen en fietspaden geen soorten kiezen welke doornen bevatten, dit wegens het lekrijden van banden.	R
f.	De minimale plantmaat is 80-100 (mits leverbaar).	R

3.7.6 Vaste planten, éénjarigen, bakken en perkrozen

a.	Toepassing bevorderen van onderhoudsarm assortimenten en (zeer) terughoudend zijn met de toepassing van alle soorten rozen.	R
b.	Bij het aanplanten van planten uit de rand van de verharding rekening houden met het volledige wasdom van het assortiment.	R
c.	De gekozen maatvoering van de beplanting en de plantafstanden dienen door de gemeente goedgekeurd te worden voor start aanplant.	R
d.	Geen soorten toepassen die niet of nauwelijks sluiten.	R
e.	Plantenbakken mogen gebruikt worden als planten in de volle grond niet mogelijk zijn, of als de vaste beplanting niet gewenst is, bijvoorbeeld i.v.m. evenementen.	R
f.	Het gekozen model, maatvoering en plaatsing dienen door de gemeente goedgekeurd te worden voor het plaatsen van de plantenbakken.	R
g.	De minimale plantmaat voor vaste planten is P15/C2.	R
h.	De uitgangsnorm voor de plantafstand van vaste planten is 9 stuks per m2.	R
i.	Bollen, knollen en stinzenplanten worden alleen opgenomen in een ontwerp na overleg met en met goedkeuring van team Beleid en Beheer Openbare Ruimte	R

3.7.7 Bermen

a.	Vermijd taluds steiler dan 1:3.	R
b.	Voor lang gras geldt dat de afstand tussen twee obstakels groter moet zijn dan 250 cm.	R
c.	Bredere stroken groen > 150 cm tussen een voet/fietspad en de rijbaan.	A
d.	Bij de aanleg van bermen schrale grond gebruiken, met maximaal 3% organische stof, afhankelijk van het toe te passen assortiment en/of zaadmengsel.	A
e.	Bij de aanleg van bermen bloemrijk bermengsel toepassen. Het bloemenmengsel moet voor het zaaien eerst goedgekeurd worden door de beheerder.	R

3.7.8 Gazon

a.	Het soortmengsel afstemmen op de lokale omstandigheden.	R
	Leg een nieuw gazon aan met een bloemrijk mengsel "Nectar on het maaimes" om de ecologische waarde te vergroten.	R
b.	Het maaiveld moet egaal zijn.	R
c.	Er moet rekening worden gehouden met minimaal 1 plaats waar de maaimachine het gras kan oprijden (vrij van parkeren en obstakels, de transportbreedte van een maaier bedraagt ca. 2,50 m, maaibreedte is ca. 3,50m).	R

d.	Bij voorkeur geen hekken plaatsen in gazons in verband met maaien. En als er al een hek geplaatst wordt is de vrije ruimte tussen het hek en het maaiveld 5 cm.	R
e.	Zo min mogelijk obstakels plaatsen in gazons.	A
f.	De afstand tussen obstakels in gras is > 250 cm.	R
g.	Bij taluds steiler dan 1:3 geen gazon toepassen, maar lang (ruw) gras. Waar steile taluds onvermijdelijk zijn, rekening houden met voldoende werkruimte voor machines.	R
h.	Bij de aanleg van gazons schrale grond gebruiken, met 5-7% organische stof, afhankelijk van het toe te passen zaadmengsel.	A
i.	Brede stroken groen tussen een voet/fietspad en de rijbaan van > 250 cm.	A
j.	Grasstroken hebben een minimale breedte van 250 cm.	R
k.	Voor lang gras geldt dat de afstand tussen 2 obstakels groter moet zijn dan 200 cm. dit is de breedte van een klepelbak.	R
l.	Onder een hek (mits geplaatst in een groenvak of gazon) ligt een aaneengesloten tegelrij van 30x30x4 grijze betontegels of vergelijkbaar. De verhardingselementen worden geplaatst op een zandcunet van tenminste 20 cm dikte en wordt opgesloten met betonnen kantplanken.	A

3.7.9 Ecologisch groenkaart van de gemeente Hoeksche Waard die is gemaakt door Tauw

a.	Ecologisch groen wordt bij voorkeur toegepast.	R
b.	Bij nieuw of te renoveren groen wordt rekening gehouden met de (toekomstige) ecologische waarde/structuren van het groen en wordt er door de initiatiefnemer van het project terdege rekening gehouden met de aanwezige of gewenste fauna en flora. Vooruitlopend de werkzaamheden wordt altijd getoetst op aanwezige flora en fauna en (potentiële) ecologische waarde van het groen door een ter zake kundige.	R
c.	Het natuurvriendelijk inrichten moet gericht zijn op het handhaven en of versterken van de natuurlijke variatie in natuurdoeltypen en of ecosystemen. Zie hiervoor documenten op blz12 en laat je adviseren door een ecooloog.	R
d.	Inrichting is dusdanig dat er een onderhoudsvriendelijk beheer kan worden toegepast ten gunste van de aanwezige of gewenste biodiversiteit. Bij voorkeur toepassen van een rijke mix aan gebiedseigen en inheemse plantensoorten (kruidachtigen, heesters en bomen). Hierbij wordt gelet op meerdere ecologische functies. Voorbeelden hiervan zijn schuilgelegenheid, voedselvoorziening en waardplant.	R
e.	Het toepassen van wadi's is in principe mogelijk. E.e.a. i.o.m. team Beleid en Beheer Openbare Ruimte	A

3.7.10 Natuur flora & fauna

a.	Gebieden die binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) vallen moeten voldoen aan de landelijke, provinciale en gemeentelijke eisen en wordt er rekening gehouden met micro- en macro ecologische corridors.	W
b.	Kappen van beplantingen conform het bepaalde in de Wet natuurbescherming (Wn) en de gemeentelijke (beleids)bepalingen.	W
c.	Bij herinrichting van gebieden de bestaande natuurlijke waarden conform de Wet natuurbescherming checken en de Nationale databank voor fauna en flora (NDFF) raadplegen	R
d.	Bij natuurontwikkeling in een vroeg stadium overleggen met de beheerder en ecooloog. Optimaal gebruik maken van de aanwezige natuurwaarden of groenstructuren.	R
e.	Houtakkers/houtwallen: belangrijke landschapselementen handhaven.	R
f.	Provinciaal en gemeentelijk structuurplan volgen, rekening houden met ecologische verbindingen en steppingstones. Afstemmen met het groenstructuurplan en de plannen vanuit andere beleidsprogramma's zoals Uitvoeringsprogramma Biodiversiteit.	R

3.7.11 Water- en oeverplanten

a.	Gericht op natuurlijke ontwikkeling.	R
b.	De gekozen maatvoering en soorten van de waterplanten dienen door de gemeente goedgekeurd te worden voor start aanplant.	R
c.	Rekening houden met taluds en onderhoudswerk. Goed bereikbaar en niet steiler dan 1:3.	R
d.	Langs watergangen, bij voorkeur, wordt overgangszone tussen water en land gecreëerd door ruimte te maken voor natuurvriendelijke oevers met een helling 1:4 of flauwer. Stabiliteit van deze oevers wordt bereikt door oever beschermende plantengroei. Bij de beplanting wordt zoveel mogelijk voor gebiedseigen en inheemse beplanting gekozen. Bij voorkeur geen riet.	R
e.	Langs watergangen is altijd "in het platte vlak" (bovenaan het talud) een obstakelvrije ruimte voor onderhoud machines (b.v. tractor met klepelmaaier) aanwezig van tenminste 350 cm breed.	R

Bronnen:

- Plannen voormalige gemeenten
- Handboek Bomen 2018, 2022 en diens addenda

3.8 OPENBARE VERLICHTING

De volgende onderdelen worden besproken in dit hoofdstuk.

- Algemeen
- Lichtmasten
- Armaturen
- Specials

3.8.1 Algemeen

Gemeente Hoeksche Waard vindt duurzaamheid in zowel ontwikkeling als beheer belangrijk. Voor de openbare verlichting gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Toepassing van de hoogste energie-efficiëntie bij de keuze van apparatuur en bedrijfsvoering.
- Een milieubewuste, duurzame en onderhoudsvriendelijke keuze van de toe te passen materialen.

a.	Uitgangspunt voor het ontwerp is: Het verkrijgen van een kwalitatief hoogwaardige, energiezuinige en onderhoudsvriendelijke verlichtingsinstallatie die voldoet aan de laatste stand van de techniek.	R
b.	Gemeente Hoeksche Waard is de beheerder van de openbare verlichting. Beheer impliceert het uitvoeren van de rol van eigenaar met betrekking tot de aanleg, het functioneren en de instandhouding van het bovengrondse deel van de installatie.	R
c.	Het ondergrondse deel van de installatie is eigendom van Stedin Netbeheer. Het ontwerp, de aanleg en het beheer van de energie-infrastructuur wordt uitgevoerd door Stedin Netbeheer.	R
d.	In de ontwerpfase moet een verlichtingsplan worden gemaakt en ter beoordeling en goedkeuring worden ingediend bij de gemeente. Een verlichtingsplan bestaat uit lichtberekeningen, specificatie van toe te passen materialen en een mastenplan (tekeningen bovengrondse lay-out). Voor de nieuwe indeling van mastposities zoveel mogelijk de bestaande posities gebruiken. Hier wel rekening houden met de eventueel aanwezige bomen.	R
e.	Van de verlichtingsberekeningen worden ten minste de volgende gegevens verstrekt: de ontwerpuitgangspunten, het verlichtingsniveau (min, max, gem), de luminantie (min, max, gem), gelijkmatigheid van de verlichting, de mate van verblinding en een isolux diagram.	R

f.	Functionele eisen: In bestaande gebieden of bij nieuwbouw in aansluiting met oude gebieden, moeten afgeschreven materialen waaraan gewerkt wordt, worden vervangen. Normatieve eisen: 1. Masten ouder dan 40 jaar moeten worden vervangen inclusief het kabelaansluitkastje (bevindt zich achter de servicedeur in de mast). 2. Verlichtingsarmaturen ouder dan 20 jaar moeten worden vervangen inclusief de aansluitkabel tussen het zekeringskastje en het verlichtingsarmatuur.	R
g.	Voordat begonnen wordt met het ontwerp moet in overleg met de beheerder van de Openbare Verlichting gemeente Hoeksche Waard uitgangspunten worden geformuleerd zoals wegcategorie, verkeers- of verblijfsfunctie, toe te passen materialen, enzovoorts.	R
h.	In centrumgebieden en op een klein aantal bijzondere locaties wordt afgeweken van de standaardlichtpunten. Hier is gekozen voor exclusieve armaturen en masten. De decoratieve vormgeving moet passen bij de sfeer van het gebied en is te bepalen in overleg met de beheerder van de Openbare Verlichting gemeente Hoeksche Waard.	R
i.	In gebieden met een verblijfsfunctie of een verkeersfunctie (woonstraten en gebiedsontsluitingswegen) streeft de gemeente naar een licht gevarieerd beeld met functioneel/decoratieve armaturen en blanke aluminium lichtmasten. Voor de armaturen op lage masten (4,00 m) is doorgaans een paaltopmodel leidend. Als een kleur wordt toegepast, de kleur van de lichtmasten per deelgebied uniform houden.	R
j.	In de Hoeksche Waard worden armaturen met LED-lichtbron inclusief dimmen toegepast. In Verblijfsgebieden een statisch dimprotocol 3A toepassen. Verkeerswegen en Verblijfsgebieden worden voorzien van City Touch beheersysteem.	R
k.	Binnen de grenzen van de bebouwde kom is voor de kleur 830 of 3000K (warm wit) en 840 of 4000K (neutraal wit) gekozen, deze kleuren passen goed in het sfeerbeeld van een dorp.	R
l.	Lichthinder in huizen moet zoveel mogelijk worden voorkomen door lichtmasten slim te plaatsen en/of voorzieningen in het armatuur te treffen.	R
m.	Openbare verlichting en groenvoorzieningen moeten in het ontwerpstadium al op elkaar afgestemd worden om te voorkomen dat een lichtmast en een boom te dicht bij elkaar staan. Het uitgangspunt is dat het ontwerp van de openbare verlichting als eerste moet worden vastgelegd. Daarna kan het inrichtingsplan van de beplanting worden opgepakt.	R
n.	In bestaande situaties gaan de bomen voor nieuwe verlichtingsmasten. In dat geval lichtmasten op minimaal 8 meter uit de stam van de boom plaatsen. Boomkronen mogen de verlichtingsarmatuur niet belemmeren.	R
o.	Achterpaden die niet in beheer, onderhoud en/of in eigendom van gemeente Hoeksche Waard zijn, worden niet door de gemeente verlicht.	R
p.	Parkachtige gebieden en of recreatieve paden worden niet verlicht tenzij het een doorgaande hoofd- of toegangsroute betreft.	R
q.	De beheerder van de gemeente moet worden uitgenodigd voor de oplevering van het werk. Hierbij dient de verlichting te worden ingeschakeld zodat de verlichting brandend, en dus werkend, opgeleverd wordt.	R
r.	Aangetoond moet worden dat de aansluit-/voedingskabels van de openbare verlichting door Stedin Netbeheer B.V. in beheer worden genomen.	R
s.	(Revisie)Tekeningen moeten worden vervaardigd in AutoCAD of Microstation en digitaal (ook in pdf) worden aangeleverd. Verder moet de door de gemeente verstrekte Exellijst ten behoeve van het beheersysteem worden ingevuld en worden ingeleverd bij de gemeente.	R
t.	Beplanting mag het uitgestraalde licht niet wegnemen.	R

Ontwerp

a.	Het verlichtingsplan moet voldoen aan de geldende richtlijnen van de NPR 13201-1:2017 (Nederlandse Praktijk Richtlijn), de uitgegeven richtlijnen van de NSVV	R
----	---	---

	(Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) en gecombineerd met de reeds opgedane ervaringen binnen de openbare verlichting.	
b.	Voor het aanbrengen van tijdelijke verlichting geldt voor gebieden die toegankelijk blijven voor publiek dat deze eveneens moeten voldoen aan de ontwerprichtlijnen zoals hierboven is omschreven.	R
c.	Natuurwaarden in gebieden met veel groen zoals parken, beschermen we tegen lichtvervuiling door openbare verlichting tot een minimum te beperken.	R

Situatie

a.	Openbare verlichting wordt aangebracht: - Langs wegen met een verkeersfunctie (gebiedsontsluitingswegen) binnen de bebouwde kom. Hier wordt doorgaans neutraal wit licht (840 of 4000k) toegepast. Deze soorten licht zijn zeer geschikt voor hoofdwegen waar de verkeersfunctie voorop staat. - Langs gebieden met een verblijfsfunctie binnen de bebouwde kom wordt doorgaans warm wit licht (830 of 3000k) toegepast. Openbare verlichting wordt niet aangebracht op recreatieve voet- en fietspaden en sociaal onveilige fiets- en voetpaden, daar waar een alternatieve sociaal veilige route voorhanden is.	R
b.	Er wordt in de openbare verlichting onderscheid gemaakt tussen openbare ruimte met een verblijfsfunctie en openbare ruimte met een verkeersfunctie. In de openbare ruimte met een verblijfsfunctie ligt het zwaartepunt voor de verlichting op de openbare en sociale veiligheid. In de openbare ruimte met een verkeersfunctie ligt het zwaartepunt voor de openbare verlichting op de verkeersveiligheid.	R
c.	De openbare verlichtingsinstallatie wordt geplaatst op openbaar terrein.	R
d.	De verlichtingsinstallatie en vooral de plaats van de lichtmasten moeten worden afgestemd met het inrichtingsplan van de beplanting en omgekeerd om een verlichtingsinstallatie te verkrijgen die vrij blijft van afscherming door beplanting (zie ook algemeen: m).	R
e.	Lichtmasten bij voorkeur plaatsen in tegelverharding in verband met het voorkomen van scheefzakken	R
f.	Masten die zijn gesitueerd aan een weghelft in een rechte lijn plaatsen.	R
g.	De afstand tussen de masten en de trottoirband moet 30 cm bedragen. Afwijking hiervan alleen met goedkeuring van de gemeente. Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar een vrije doorgang op het voetpad van 1,5 m met een minimum van 1 m.	R
h.	De afstand tussen lichtmasten en bomen moet minimaal 8 m bedragen.	R
i.	De afstand tussen een mast en een verzinkbare (afval)container of een ander object van straatmeubilair moet minimaal 1,5 m bedragen.	R
j.	De eerste mast in een straat mag maximaal op een afstand van 5 m uit het snijpunt van de straathoek worden geplaatst.	R
k.	In het tangentpunt van de buitenbocht voor rechts afslaand verkeer een lichtmast plaatsen.	R
l.	Bij een T-splitsing de mast achter het kruisingsvlak van de splitsing plaatsen.	R
m.	Bij een verkeersdrempel en/of wegversmalling en bij een VOP (Zebepad) een lichtpunt plaatsen.	R
n.	Masten bij parkeerplaatsen moeten zo worden geplaatst dat de portieren van de auto open kunnen.	R
o.	In geval van "gestoken" parkeerplaatsen moet de plaats van een mast worden gekozen op de kop van de overgang van de parkeervakken.	R
p.	Langs een trottoir waar langs-parkeervakken zijn geprojecteerd moeten de lichtmasten zoveel mogelijk op de scheiding tussen de vakken worden geplaatst.	R
q.	Nabij voetganger – en fietsoversteekplaatsen een lichtmast plaatsen.	R
r.	Bij plaatsing van lichtmasten lichthinder zoveel mogelijk voorkomen.	R
s.	Bij de plaatsbepaling van lichtmasten in woonstraten moet lichthinder voorkomen worden en daarom moet rekening worden gehouden met erfscheidingen, inritten en de positie van deuren en ramen in woningen en gebouwen. De masten zoveel	R

	mogelijk op erfscheidingen plaatsen. Verder rekening houden met het vrijhouden van inritten en parkeervoorzieningen op eigen erf.	
t.	De nummering van de lichtmasten in nieuwe straten of wegen start steeds met het nummer 1.	R
u.	Bij plaatsing van wandarmaturen de lichtpunthoogte aanhouden van de aangrenzende lichtpunten. Daar waar armaturen door het wegverkeer kunnen worden aangereden een minimum hoogte aanhouden van 4,5m.	R
v.	De masten zijn dragers van straatnaam- en verkeersborden. Bestaande bebording weer zichtbaar overzetten op de nieuwe masten.	R
w.	Alle Verkeerswegen worden voorzien van een Citytouch puck (beheersysteem Interact) . Dit systeem monitort en bestuurt de openbare verlichting, hiermee wordt een energie besparing bewerkstelligd.	

3.8.2 Lichtmasten

a.	Verkeerswegen (50 km wegen) - Standaard conische niet-gelakte aluminium masten (fabricaat Nedal of Hydro of gelijkwaardig) met dubbele uithouder of enkele masten met enkele uithouder of gebogen eindstuk. - Masthoogtes van 8 m Plaatsing: - in middenbermen masten met dubbele uithouder - in zijligging masten met enkelvoudige uithouder in zigzag opstelling of portaalopstelling	R
b.	Woon- en verblijfsgebieden (30 km zones) - Standaard conische niet-gelakte aluminium masten (fabricaat Nedal of Sapa of gelijkwaardig). - Masthoogtes van 4 tot 6 m. Plaatsing: - In trottoirs van woonstraten. Bij voorkeur in zigzag opstelling. 1 tegel (30cm) uit de band	R
c.	Pleinen en doorgaande routes in parken - Standaard aluminium masten (fabricaat Nedal of Sapa of gelijkwaardig) - Masthoogtes van 4 tot 6 m	R
d.	Industrieterreinen idem als bij Verkeerswegen (lid a)	R
e.	Bij plaatsing in elementenverharding, gebruik maken van speciale obstakeltegels, ter voorkoming van onkruidgroei bij de mast.	R
f.	Uitleggerlengte 750 mm. hoek 5 graden.	R

3.8.3 Armaturen

a.	Verkeerswegen (50 km wegen) Armatuur: Armaturen: - Functioneel model - Fabricaat Signify, Lightronics, Orange lichting of gelijkwaardig - Lamp: LED – lichtbron met bijbehorende driver of EVSA Modellen: - Luma en Digistreet (Signify) - Buran (Lightronics) - Fortika (Orange Lighting)	R
----	--	---

	Alle Verkeerswegen worden voorzien van een Citytouch puck (beheersysteem Interact). Dit systeem monitort en bestuurd de openbare verlichting, hiermee wordt een energie besparing bewerkstelligt.	
b.	Woon- en verblijfsgebieden (30 km zones) Armatuur: Woon- en verblijfsgebieden (30 km zones) Armaturen: • Functioneel of functioneel-decoratief model • Fabricaat Signify, Lightronics, Schreder of gelijkwaardig • Lamp: LED – lichtbron met bijbehorende driver of EVSA Modellen: • Kegel 2000 en Mithra (Signify) • Buran (Lightronics) • Prunus A2 en A3, KFK (Lightronics) • Ekra en Fortika (Orange Lighting) In woon- en verblijfsgebieden een statisch dimprotocol 3A toepassen en een Citytouch puck (beheersysteem Interact). Dit systeem monitort en bestuurd de openbare verlichting, hiermee wordt een energie besparing bewerkstelligt.	R
c.	Pleinen en doorgaande routes in parken Armatuur: • Functioneel of functioneel-decoratief model • Fabricaat Signify, Lightronics, of gelijkwaardig • Lamp: LED – lichtbron met bijbehorende driver of EVSA Modellen: • Kegel 2000 en Mithra (Signify) • Buran, Buran bike en Buran bat (Lightronics) • Prunus A2 en A3 (Lightronics) • Ekra en Fortika(Orange Lighting) Op pleinen en doorgaande routes in parken een statisch dimprotocol 3A toepassen en een Citytouch puck (beheersysteem Interact). Dit systeem monitort en bestuurd de openbare verlichting, hiermee wordt een energie besparing bewerkstelligt.	R
d.	Industrieterreinen: idem als bij Verkeerswegen (lid a)	R

3.8.4 Specials

a.	In overleg met de beheerder te bepalen. Worden meestal toegepast in historische gebieden en op pleinen die een hoogwaardige uitstraling moeten hebben.	R
----	---	---

3.9 STRAATMEUBILAIR

De volgende onderdelen worden besproken in dit hoofdstuk.

- Algemeen
- Banken
- Hekken
- Fietsklemmen
- Straatprullenbakken
- Paaltjes
- Vlaggenmasten
- Sculpturale kunstwerken

3.9.1 Algemeen

a.	Het aan te brengen straatmeubilair moet voldoen aan de geldende wettelijke en functionele eisen die eraan gesteld worden.	W
b.	Het straatmeubilair moet aansluiten bij het omringend stedenbouwkundig kader.	R
c.	Straatmeubilair moet onderhoudsvriendelijk, duurzaam (C2C, FSC enz.) en vandalisme bestendig zijn.	R
d.	Zorg dat rondom de plaatsing van straatmeubilair machinaal kan worden geveegd en gemaaid.	R
e.	Houd bij de plaatsing rekening met de toegankelijkheid en de verkeersveiligheid.	R
f.	De afstand tussen straatmeubilair en parkeervakken moet ter voorkoming van onveilige situaties en beschadiging ten minste 1 m bedragen.	A
g.	Zorg voor een goede aansluiting van straatmeubilair op de bestrating zodat onkruidgroei wordt tegengegaan.	R
h.	Indien straatmeubilair van hout wordt toegepast moet dit van hout met FSC keurmerk zijn.	R
i.	Voor de inpassing van objecten zoals straatmeubilair in de inrichting moeten de volgende principes worden toegepast: • Plaats objecten zoals banken, fietsklemmen, afvalbakken in combinatie met bomen en lichtmasten zo veel mogelijk in één lijn. • Plaats objecten buiten de looplijnen. • Plaats objecten op logische locaties. • Plaats objecten zo dat er altijd 1,5 m vrije doorgang is. • Plaats alleen objecten met een lange levensduur.	R
j.	Om rust, samenhang en duurzaamheid te creëren werken we met standaardmodellen om uit te kiezen. Sommige locaties hebben een eigen standaard die past bij de sfeer van het gebied.	A
k.	Bij de keuze voor nieuw meubilair wordt altijd de beheerder van de gemeente betrokken.	R
l.	Producten toepassen die uit voorraad binnen 2 weken leverbaar zijn.	A
m.	Toepassen van losse boom- en bloembakken is niet toegestaan, tenzij als anti-parkeermaatregel.	A

3.9.2 Banken

a.	Plaats banken afwisselend in zon, schaduw en beschut tegen regen en wind.	A
b.	Maak de zitplek goed bereikbaar voor minder validen.	R
c.	Banken uitsluitend plaatsen op verharding, niet in gazon.	R
d.	Reserveer 1,5 meter verharde ruimte naast de bank voor invalidenwagens en kinderwagens.	A
e.	Leg verharding onder de bank aan in verband met onderhoud, dus geen banken op het gras plaatsen.	R
f.	Zorg voor rugdekking tegen gevel of haag.	A
g.	Voorkom het plaatsen van banken onder beplanting om natte banken, overgroei en algenaanslag te voorkomen.	R
h.	Zorg voor een zithoogte tussen de 45 en 50 cm hoogte	

3.9.3 Hekken

a.	Plaats verharding onder hekwerken in verband met maaiproblemen.	R
b.	Zorg dat kinderwagens en rolstoelen de doorgang kunnen passeren. Indien ook onderhoudsmaterieel de doorgang gebruikt, pas de breedte daarop aan.	R
c.	Gebruik RVS voor een langere levensduur.	R

3.9.4 Fietsklemmen

a.	Plaats fietsklemmen volgens richtlijnen ASVV en houd onder andere rekening met een vrije doorloop- en uitrijruimte achter de fietsen.	R
b.	Plaats voldoende fietsparkeerplaatsen. Om uit te rekenen hoeveel fietsparkeerplaatsen nodig zijn, gebruik de CROW publicatie (Leidraad Fiets parkeren).	R
c.	Houd rekening met veegbaarheid en onkruidvrijhouden.	A
d.	Pas fietsklemmen toe met het keurmerk "Fietsparkeur".	R
e.	Pas fietsklemmen toe met een aanbindmogelijkheid voor extra sloten.	R
f.	Situeer de fietsenstalling zo dat deze goed zichtbaar is (veiligheid)	A

3.9.5 Afvalbakken

a.	Afvalbakken in het (ruw) gras worden zoveel mogelijk gemonteerd op (bestaande) puntobjecten zoals lichtmasten, flespalen etc. in verband met het maaien.	R
b.	Afvalbakken zijn herkenbaar en met de hand te legen.	R
c.	Situering van afvalbakken in overleg met de beheerder van de gemeente.	R
d.	Maak de afvalbak bereikbaar voor minder valide mensen door de bovenkant op een hoogte van maximaal 1,00 m hoogte te stellen.	R
e.	Plaats afvalbak op een voor het legen toegankelijke plaats, een auto moet op maximaal 50 m. afstand geparkeerd kunnen worden.	R
f.	De Bammens Capitole prestige, Capitole prestige L of Citypole Curve of gelijkwaardig. Kleur afstemmen met beheerder verkeersvoorzieningen.	A

3.9.6 Paaltjes

a.	Paaltjes op verkeerseilanden moeten overrijdbaar zijn. Type en uitvoering in overleg met de beheerder.	R
b.	Bij uitneembare palen een apart blok plaatsen naast het pad waar de paal op gezet kan worden tijdens de uitneming/winterperiode.	R
c.	Type en uitvoering in overleg met de beheerder van de gemeente.	R
d.	Anti-rampalen zijn niet standaard, elk type moet aan de gemeente worden voorgelegd en beheerlasten moeten worden berekend.	R
e.	Gebruik RVS voor een langere levensduur.	R
f.	Type sleutel in overleg met de gemeente en hulpdiensten.	R

3.9.7 Vlaggenmasten

a.	Vlaggenmasten dienen van Polyester te zijn gemaakt, en 6 meter in hoogte	R
b.	Kleur: Wit, RAL 9010	R
c.	Geproduceerd onder ISO 9001 en 14001	R
d.	Conisch verloop van 115mm naar 65mm	R
e.	20 jaar breukgarantie	R

3.9.7 Sculpturale kunstwerken

a.	De beheerder verkeersvoorzieningen heeft een tekening waarop staat aangegeven hoe het kunstwerk op de sokkel gemonteerd is, hoe de fundering is geconstrueerd en wie de kunstenaar van het project is.	R
b.	Er is een overeenkomst met de kunstenaar of er zijn speciale afspraken. De beheerderverkeersvoorzieningen is hierover geïnformeerd.	R
c.	Het is duidelijk of, en zo ja welke, speciale onderhoudsmaatregelen gewenst zijn.	R

d.	Bij situering uitgaan van de interactie met het publiek. De beoogde interactie maar ook de ongewenste.	R
e.	Rekening houden met bereikbaarheid voor machines en bereikbaarheid van de ondergrondse infrastructuur.	R
f.	Bij plaatsing in water uitgaan van vorstvrije oplossingen of ijsbestendige oplossingen.	R
g.	Letten op de mogelijkheid van overgroeïende beplanting.	R
h.	Het toe te passen materiaal voor sculpturale kunstwerken is onderhoudsvrij.	R
i.	Bij watervoerende elementen kiezen voor vorstvrije oplossingen en hergebruik van eigen water waardoor het waterverbruik minimaal is.	R
j.	Alle objecten moeten veilig zijn.	R

3.10 BEBORDING EN WEGMARKERING

De volgende onderdelen worden besproken in dit hoofdstuk.

- Algemeen
- Infoborden
- Plaatsnaamborden
- Straatnaamborden
- Verkeersborden
- Wegmarkering

3.10.1 Algemeen

a.	Voor het aanbrengen en verwijderen van verkeerstekens, wegbebakening en wegmarkering en de duurzame instandhouding daarvan wordt de geldende wet- en regelgeving gehanteerd: • Wegenverkeerswet • Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV-1990) • Besluit Administratieve Bepalingen Wegverkeer uitvoeringsvoorschriften (BABW) • NEN Normen • CROW richtlijnen Gebruik de richtlijnen voor bebakening van wegen uit de RVV van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.	W
b.	Gebruik duurzame materialen om de levensduur te verlengen (bijvoorbeeld print i.p.v. zeefdruk).	R
c.	Het wegontwerp van nieuwe wegen en straten is zodanig dat er voor de weggebruiker, met de geldende verkeersregels, een veilig gebruik mogelijk is. Het ontwerp dwingt een vlot en veilig gedrag af. We gaan terughoudend om met het plaatsen van verkeersborden maar overwegen in eerste instantie infrastructurele maatregelen.	R
d.	Plaatsing of verwijdering van verkeerstekens kan in sommige gevallen alleen na het nemen van een Verkeersbesluit. Zo'n besluit moet door de wegbeheerder worden genomen (gemeente).	R
e.	Combineer de bebording waar mogelijk met ander straatmeubilair.	R
f.	De verkeersbordpaal (getrokken paal) moet ook geschikt zijn voor het bevestigen van straatnaamborden.	R
g.	Opstellen en vaststellen van bewegwijzeringsplannen voor auto- en fietsbewegwijzering moet uitgevoerd worden door de Nationale Bewegwijzeringsdienst (NBd).	R
h.	Bij plaatsing rekening houden met onkruid werende maatregelen aan de basis van de palen (o.a. speciale obstakeltegels, epoxy voegmiddel).	R
i.	Streef naar de bevestiging van borden aan lichtmasten om te voorkomen dat extra palen ten behoeve van bebording moeten worden geplaatst.	R
	Bij bevestiging van bebording aan een lichtmast wordt er een rubber strip aangebracht tussen het bevestigingsmateriaal en de lichtmast.	
j.	Afstand zijkant bord tot rand rijweg:	R

	• binnen de bebouwde kom 0,75 cm • buiten de bebouwde kom 1,00 m	
k.	Doorgangshoogte minimaal 2.20m onderzijde bord.	R
l.	Minimaal in reflectieklasse III.	R
m.	Gebruik aluminium bordbeugels, verschillende types.	R
n.	Gebruik roestvaststalen bevestigingsmaterialen zoals klemband, sluitklemmen, enz.	R
o.	Zorg dat palen vandalismebestendig en onderhoudsvriendelijk zijn. De gemeente gebruikt standaard thermisch verzinkte getrokken palen van 76 / 48 mm in diverse lengtes. Ze zijn voorzien van een plaatanker en dichte kop (geen dop). Flessenhalspalen worden niet gebruikt.	R

3.10.2 Infoborden

a.	Plaatsing van een plattegrond gebeurt volgens inrichtingsplan.	R
b.	Plaats een plattegrond nabij een (nog aan te leggen) parkeerhaven.	R
c.	Plaats een plattegrond direct nabij de bebouwde kom grens.	R
d.	Stem vormgeving/grootte af met de gemeente.	R

3.10.3 Plaatsnaamborden

a.	Pas het zogenaamde 'frame' toe.	R
b.	Stem vormgeving/grootte af met de gemeente. verkeersvoorzieningen	R
c.	Plaatsing van plaatsnaamborden is afhankelijk van bebouwing en de inrichting van het gebied.	R
d.	Gebruik van materiaal, kleur en vormgeving geschiedt in overleg met de gemeente.	R
e.	Reflectieklasse III .	R

3.10.4 Straatnaamborden (conform BAG Basisadministratie Adressen en Gebouwen) en lokale bewegwijzering

a.	Plaats straatnaamborden langs alle wegen in de bebouwde kom, langs polderwegen (buiten de bebouwde kom) en buiten de bebouwde kom waar wegen kruisen.	R
b.	Plaats de borden functioneel, aanvullend en als zodanig herkenbaar. Integreer ze waar mogelijk met overig straatmeubilair.	R
c.	Bij voorkeur borden toepassen met dubbelzijdige tekst (kokerprofiel).	R
d.	Alle straatnaamborden plaatsen midden bovenop flespaal, tenzij anders wordt aangegeven.	R
e.	Reflectieklasse III, ultimate signing tm .	R
f.	Fond RAL 5010, witte tekst, aflopende kaderrand.	R
g.	Alle straatnaamborden dubbelzijdig van opschrift voorzien, letters ANWB Ee 70/52, tenzij anders wordt aangegeven.	R
h.	Straatnaamborden gemaakt van aluminium kokerprofiel, fabricaat DTS te Ede of gelijkwaardig.	R
i.	De te gebruiken flespalen moeten getrokken palen zijn, dus geen las op de verjonging van 76 naar 48 mm.	R
j.	De palen moeten worden voorzien van 2 aangelaste hoekijzers, t.b.v. de bevestiging van 2 plaatankers (systeem DTS - Ede).	R
k.	De identiteit kan eigen zijn maar mag niet te overheersend zijn.	R
l.	Pas uniforme straatnaamborden met een blauwe kleur toe.	R
m.	Niet meer dan 2 verkeers- / straatnaamborden per flespaal.	R
n.	Straatnaamborden niet aan de gevel bevestigen.	
o.	Gebruik materiaal en vormgeving in overleg met de beheerder van de gemeente.	R

3.10.5 Verkeersborden

a.	Plaats duidelijk waarneembaar en herkenbaar. Bevestig, indien mogelijk, borden aan lichtmasten (eventueel met uithouder).	R
b.	Plaats de verkeersborden volgens de RVV van het ministerie, BABW en uitvoeringsvoorschriften BABW.	W
c.	De verwijsborden naar bedrijven in bedrijventerreinen vallen onder het gemeentelijk reclamebeleid en APV.	R
d.	Integreer de plaatsing in het inrichtingsplan.	R
e.	Plaats geen attenderingsborden bij drempels in een 30 km-gebied	A
f.	Retroreflectieklasse III	R
g.	Alle verkeersborden zijn van aluminium en moeten voorzien zijn van een dubbel omgezette rand.	R
h.	Alle borden bevestigen met klembeugels aan flespalen of met lichtmastbeugels (indien de positie van de betreffende lichtmasten overeenstemt).	R
i.	De te gebruiken flespalen moeten getrokken palen zijn, dus geen las op de verjonging van 76 naar 48 mm.	R
j.	De palen moeten worden voorzien van 2 aangelaste hoekijzers, t.b.v. de bevestiging van 2 plaatankers (systeem DTS - Ede).	R
k.	Gebruik van materiaal, kleur en vormgeving gebeurt in overleg met de gemeente.	R
l.	De identiteit kan eigen zijn, maar mag niet overheersend zijn. Overleg met de beheerder van de gemeente.	R

3.10.6 Wegmarkeringen

a.	Het materiaal is afhankelijk van het type weg en gebied.	R
b.	De gemeente levert de materiaalrichtlijn.	R
c.	Op asfalt markering uitvoeren in thermoplast.	R
d.	Op elementenverharding geen markering spuiten, maar markering in het patroon mee-straten.	R
e.	Op betonverharding wegenvverf toepassen.	R

3.11 SPELEN

a.	Speelvoorzieningen voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Van elk geplaatst toestel het certificaat direct overhandigen bij oplevering. Valdempende ondergrond aanbrengen onder en rond speeltoestellen en bij niveauverschillen. Dit is afhankelijk van het type speeltoestel en in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.	W
b.	Speeltoestellen moeten een gegarandeerde levensduurverwachting hebben van tenminste 15 jaar bij normaal gebruik, geschikt zijn voor de openbare ruimte, hufterproof zijn, niet demontabel zijn met regulier gereedschap en zijn niet door lichaamsgewicht van één of meerdere personen op te tillen of om te duwen.	R
c.	Speeltoestellen kunnen van elke gangbare materiaalsoort zijn, waarbij: 1. het gebruikte hout uit duurzaam beheerde bossen komt en hiervoor een keurmerk heeft; 2. het gebruikte metaal recyclebaar is; 3. andere materialen zoals kunststoffen grotendeels (90%) recyclebaar zijn.	R
d.	De valondergrond mag in verband met hygiëne en onktuidbeheersing niet bestaan uit los materiaal Er wordt de voorkeur gegeven aan (kunst)gras, gietvloeren, verlijmde-gesmeerde rubberschors. in hoge uitzondering kan valzand toegepast worden. Dit echter alleen in overleg met de gemeentelijke beheerder van de speelplaatsen. In principe wordt kunstgras, gietrubber of gesmeerde rubber schors toegepast bij alle toestellen met een valhoogte groter dan 1,50 meter en waar een gedwongen	R

	beweging in zit. Daar waar speeltoestellen in het gras staan moeten voorzieningen worden getroffen om maaishade en slijtage in het gras te voorkomen. Bij de uitvoering van de ondergronden wordt rekening gehouden met een goede afwatering met voldoende verhang en/of waterdoorlatendheid; Bij de uitvoering van de ondergronden wordt rekening gehouden met een passende aansluiting op verharding/ondergrond van de speelplaats, waarbij geen hoogteverschillen voorkomen op de aansluitingen/randen (die bijvoorbeeld leiden tot struikelen, ophoping van regenwater/ zwerfvuil/zand of losraken van verharding/ondergrond); Kunstgrasondergronden moeten, indien ze uit één vlak bestaan en zo min mogelijk naden bevatten; Kleurovergangen in kunstgrasondergronden die de speelwaarde verhogen mogen geen hoogteverschillen bevatten of losraken gedurende de levensduur bij voorgeschreven onderhoud; Naden in het kunstgras op sterk belaste plekken, zoals onder een schommelzitje, bij de uitloop van een glijbaan enzovoorts, moeten worden voorkomen; De ondergrond is een deel van de speelplek maak deze daarom zo aantrekkelijk mogelijk door indien mogelijk extra kleuren, figuren of speelaanleidingen aan te brengen.	
e.	Het toestel moet volledig in de valdempende ondergrond staan. De opsluiting van de volledig beschermende ondergrond altijd met betonbanden 10/20/100. Bij een beschermende ondergrond welke bestaat uit een combi van gesmeerde rubberschors en natuurgras altijd een verdikte ondergrondse rand van dit materiaal aanbrengen. Dit alles tenzij anders aangegeven.	R
f.	Aanleg van zandspeelplaatsen en waterspeelplaatsen in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk voorkomen. Indien wel toegepast, rekening houden met toegang voor vrachtauto's voor verschonen/aanvullen van zand. Goede ontwatering is vereist.	R
g.	Speelplekken direct langs wegen voorzien van een staalmethekwerk van minimaal 0,8 meter hoog.	R
h.	Bij gebruik van hekwerken bij voorkeur dubbelstaafmatten gebruiken.	A
i.	Bij voorkeur een sluis aanbrengen, niet direct grenzend aan de rijbaan.	R
j.	Als een hekwerk dient als ballenvanger moet het een geluid reducerende constructie zijn.	R
k.	Speelvoorzieningen voor kleine kinderen scheiden van sportplekken/ontmoetingsplekken voor oudere kinderen.	R
l.	Speelplek niet te dicht bij de rijweg of water situeren.	A
m.	Voorzieningen treffen om honden en katten te weren. Eventuele poorten in hekwerken zelfsluitend maken.	A
n.	Het te maaien natuurgras op een speelplek moet goed bereikbaar zijn voor een maaimachine. Breedte minimaal 2 meter en geen hoeken kleiner dan 90 graden	A
o.	Bij vervanging of nieuwe aanleg altijd participatie traject doorlopen met buurt.	R
p.	Alle ontwerpen moeten eerst ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd	R
q.	Na voltooiing van de werkzaamheden dient de speelplek(schoon) opgeleverd te worden, waarbij een opleverinspectie vereist is. Door uitvoerende partij te regelen bij voorkeur het onder contract staande inspectiebedrijf van de gemeente. De Opdrachtnemer dient er voor te zorgen dat alle nieuwe gegevens op de juiste wijze in het beheersysteem Playmapping van de Opdrachtgever komen.	R
r.	Indien volgens de plaatsings- of onderhoudsvoorschriften of geconstateerd wordt dat het naspanssen of nastellen van bepaalde onderdelen noodzakelijk is, maakt dit onderdeel uit van de nazorg en is de uitvoerende partij verplicht om deze werkzaamheden gedurende het eerste jaar na plaatsing uit te voeren. De uitvoerende partij neemt hiertoe het initiatief. Of handelt direct na aanwijzing van de gemeente.	R

3.12 AFVALINZAMELING

3.12.1 Inleiding

Er zijn voor wat betreft de inzameling van huishoudelijk afval op dit moment 4 soorten afvalbergingen te onderscheiden, t.w.:

- Kunststof rolcontainers voor oud papier en karton, rest- en GFT-afval.
- Bovengrondse verzamelcontainers voor glas, textiel, oud papier en karton met elektronisch toegangssysteem, restafval collectors met elektronisch toegangssysteem en GFT-afval.
- Ondergrondse verzamelcontainers voor glas, oud papier en karton met elektronisch toegangssysteem en restafval collectors met elektronisch toegangssysteem.
- Kroonringen en PMD zakken.

3.12.2 Kunststof rolcontainers voor oud papier en karton, rest- en gft-afval

Standaard wordt aan iedere afvalstoffenheffing betalende laagbouw aansluiting een pakket uitgeleverd bestaande uit een drietal 240 liter kunststof rolcontainers met een grijze body. De deksel kleur verschilt per afvalstroom grijs voor restafval, geel voor oud papier en karton en groen voor GFT-afval.

Kosten

De verstrekking van het standaardpakket minicontainers geschiedt geheel voor rekening van de RAD. Hetzelfde geldt ook voor de vervanging van de minicontainers (bij einde van de technische levensduur). De aanleg van de verharding ten behoeve van de aanbiedplaatsen (qua grootte afgestemd op het aantal geprognosticeerde minicontainers) dienen door de gemeente en/of de projectontwikkelaar gefinancierd, gerealiseerd en onderhouden te worden.

Bovengrondse- en ondergrondse verzamelcontainers

Aanbiedregels, aanbiedplaatsen en ruimte beslag.

Volgens: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR612746>

Specificaties

Per hoogbouw project is de minimale vereiste 1 ondergrondse container voor restafval per 40 aansluitingen, 1 ondergrondse container voor oud papier en karton per 40 aansluitingen en 1 GFT cocon per 15 aansluitingen (zonder tuin).

Indien de begane grond van het hoogbouw project een tuin heeft, ontvangt de bewoner een eigen 240 liter voor GFT-afval.

De projectontwikkelaar zorgt ervoor dat de containerlocatie vrij is van kabels en leidingen en andere (bovengrondse) obstakels en neemt hierbij de veiligheidsmarges van de nutsbedrijven mee. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het omleggen van (bovengrondse) obstakels minimaal twee maanden voordat de plaatsing van de verzamelcontainers start. Op deze wijze wordt in een vroegtijdig stadium van het project zekerheid verkregen over de haalbaarheid van de plaatsing van de ondergrondse containers en worden eventueel onvoorziene kosten voorkomen.

Indien op voorhand door projectontwikkelaar kan worden aangetoond dat plaatsen onmogelijkheid is (bijvoorbeeld sprake is van een gebrek aan ruimte, gebied van Rijkswaterstaat/Provincie) kan voor oud papier en karton en restafval overgegaan worden tot het plaatsen van bovengrondse verzamelcontainers. De vereiste voor een bovengrondse container zijn:

- Maximaal 20 aansluitingen per bovengrondse container restafval en oud papier en karton (3500 liter container met elektronisch toegangssysteem)
- Maximaal 5 aansluitingen met oud papier en karton cocon (240 liter container)

Het containerlocatieplan moet 6 maanden voor oplevering van de woningen bij RAD bekend zijn. RAD dient vooraf goedkeuring voor containerlocatie(s) te geven en wil hierin een adviserende rol innemen.

Kosten

De projectontwikkelaar betaald mee aan de voorbereiding, levering en plaatsing van de containers. Bestellen en plaatsen van de verzamelcontainer(s) wordt gecoördineerd door de RAD. De kosten voor het graven van de proefsleuven zijn voor de projectontwikkelaar. De RAD is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud en de eventuele vervanging aan het einde van de technische levensduur. Verder worden alle kosten die zijn verbonden aan het uitgeven en vervangen van de digitale passen alsmede de aanschaf, het onderhoud en vervanging van het elektronisch toegangssysteem en het onderhoud aan het digitale netwerk ten behoeve van dit systeem door de RAD betaald.

- Kosten per ondergrondse container (leveren en plaatsen) € 10.000,- (tarief 2022, en onderhevig aan jaarlijkse indexering)
- Kosten per GFT of oud papier cocon (leveren en plaatsen) € € 1.000,- (tarief 2022, en onderhevig aan jaarlijkse indexering)

Mocht tijdens het plaatsen van de container blijken dat plaatsen van de verzamelcontainer op de beoogde locatie niet mogelijk is, dan worden de gemaakte (stagnatie en project) kosten één op één doorbelast aan de projectontwikkelaar.

Het aanbrengen en onderhouden van de benodigde verharding (incl. verlaagde trottoirband) en het - om niet - ter beschikking stellen van het verharde oppervlak komen geheel voor rekening van de gemeente en/of projectontwikkelaar.

Na oplevering worden door de initiatiefnemer van het project (projectontwikkelaar en/of gemeente) formeel de ondergrondse containers overgedragen aan de RAD en wordt de RAD door de grondeigenaar gevrijwaard van aanspraken in de vorm van bijvoorbeeld precario-rechten of andere vormen van doorbelasting van het grondgebruik. In verband met de overname van het eigendom, beheer en onderhoud van de ondergrondse containers, na afronding van het project, dient bij de finale oplevering in het veld de RAD betrokken te worden en akkoord te gaan met de wijze van oplevering.

3.12.3 Kroonringen en PMD zakken

Alle afvalstoffenheffing betalende laag- en hoogbouw objecten maken gebruik van de huis aan huis inzameling van PMD-zakken. Het aanbieden van PMD-zakken geschied door deze aan te bieden op de aanbiedplaats van de containers. Voor de hoogbouw is er geen aanbiedplaats beschikbaar en wordt op elke geschikte locatie kroonring(en) geplaatst. Bij laagbouw worden indien mogelijk zoveel mogelijk kroonringen geplaatst.

Kosten

Voor het plaatsen, vervangen van of schade aan de Kroonring ligt de verantwoordelijkheid bij RAD. De RAD draagt de kosten voor plaatsing en vervanging van de kroonringen. De kosten voor het plaatsen van alternatieve oplossingen t.b.v. de kroonringen liggen bij de gemeente.

3.12.4 Aanmelding (nieuw)bouwproject

Gelet op alle criteria is het van belang om de RAD al in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de projectontwikkeling voor wat betreft het onderwerp afvalverwijdering en alles wat daarmee samenhangt. Dit voorkomt problemen in een later stadium van de projectontwikkeling en dus ook bijkomende kosten. Tevens wordt hiermee voorkomen dat toekomstige bewoners van een nieuw te ontwikkelen woongebied achteraf worden geconfronteerd met een aanbiedplaats, die men niet of niet op die plaats had verwacht en dat mogelijk hun keuze voor deze woonomgeving had beïnvloed wanneer men dit eerder had geweten. Of de onmogelijkheid van een aanbiedlocatie, waardoor kostbare oplossingen moeten worden bedacht. Op deze wijze worden onnodige (bezwaar)procedures voorkomen, omdat iedere belanghebbende in een vroegtijdig stadium kennis heeft kunnen nemen van de beoogde aanbiedplaatsen in het betreffende plan.

3.12.5 Contactgegevens RAD

RAD B.V.
Smidsweg 20a
3273 LK Westmaas
Mailadres: nieuwbouw@radbv.nl
Tel: 0186-572586

a.	Tijdens werkzaamheden zorgt de aannemer voor assistentie bij de afvalverwijdering. Voor de percelen die onbereikbaar zijn voor inzamelvoertuigen zorgt de aannemer voor het aanbieden van de rolcontainers en de PMD-zakken. Na lediging van de containers brengt de aannemers ze weer terug naar de juiste locatie.	R
b.	De eisen rondom afvalinzameling bij nieuwe ontwikkelingen stelt de RAD Hoeksche Waard B.V. (RADHW). Alle ontwikkelingen na goedkeuring van de RADHW.	R

3.13 WATER

De volgende onderdelen worden besproken in dit hoofdstuk.

- Algemeen
- Oevers
- Watersystemen
- Afkoppelen

3.13.1 Algemeen

a.	Ontwerp het watersysteem in overleg met het waterschap en de gemeente.	R
b.	Het ontwerp van het watersysteem moet een goede aan- en afvoer hebben en mag geen dode hoeken hebben, tevens moet een goede doorspoel-mogelijkheid aanwezig zijn.	R

c.	Watergangen moeten voldoen aan de eisen die de toekomstige beheerder daaraan stelt (waterschap of gemeente). Uitgangspunt hierbij is de meest actuele publicatie "Algemene regels voor het watersysteem en de wegen" van het Waterschap Hollandse Delta.	R
d.	Houd rekening met de afwatering en de drooglegging van terreinen en met de drooglegging van bestaande bebouwing die aan het plangebied grenst, en van terreinen in het plangebied zelf waarvan de bestemming niet wordt gewijzigd.	R
e.	Ontwerp het watersysteem zo dat de afwatering voldoende is om kruipruimtes droog te houden. (Minimale drooglegging van 1 meter t.o.v. het toekomstige maaiveld)	R
f.	Bij het ontwerp moet rekening gehouden worden met de uitgevoerde watertoets. (bestemmingsplaneis)	R
g.	Voor het nieuwe en of aangepaste watersysteem moet vergunning bij het waterschap Hollandse Delta worden aangevraagd.	W
h.	Het moet altijd mogelijk zijn onderhoud aan het water uit te voeren. Onder onderhoud wordt verstaan het klein onderhoud (wateringen) en het buitengewoononderhoud (op diepte baggeren). Het vanaf de oever plegen van onderhoud heeft de voorkeur. Hiertoe moet volgens de Keur van het waterschap Hollandse Delta de strook langs watergangen vrij van bebouwing, beplanting en andere obstakels gehouden worden. In geval van onderhoud vanaf de oever niet mogelijk is moet het water varend onderhouden kunnen worden (Zie de Keur van het waterschap waarin bepalingen staan vermeld voor het bouwen in langs wateren gelegen gronden.).	R
i.	Indien geen strook vrijgehouden kan worden moet een opstel-, in- en uitlaatplaats voor een maaiboot gerealiseerd worden. Deze dient bij voorkeur in grasbetonstenen te worden uitgevoerd.	R
j.	Afwatering mag nooit naar particulier terrein plaatsvinden.	R
k.	I.v.m. veiligheid en maaibaarheid taluds langs waterpartijen niet steiler aanleggen dan 1:3. Bij taluds steiler dan 1:3 dient er beschoeiing aangebracht te worden. Natuurvriendelijke oevers dienen een talud van 1:4 of flauwer te krijgen met eventuele onderwaterbeschoeiing.	R
l.	Watergangen mogen niet doodlopen en of dode hoeken te bevatten.	R
m.	Maatvoering duikers volgens vergunning waterschap Hollandse Delta.	R
n.	Eisen t.a.v. diepte: conform de meest recente publicaties "Algemene regels voor wegen en het watersysteem" en "toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem" van het Waterschap Hollandse Delta.	R
o.	Waar mogelijk natuurlijke oevers toepassen in stedelijk gebied. Dit mag niet ten kosten gaan van stabiliteit of veiligheid. Dit in overleg met de gemeente.	R
p.	Gebruik voor beschoeiingen milieuvriendelijke materialen.	R
q.	Beschoeiing mag maximaal 30 cm hoogteverschil tussen de waterlijn en de oever overbruggen. Bij meer dan 20 cm is verankering in de oever vereist.	R
r.	De toe te passen materialen zijn: • hout (FSC-hout); • kunststof; • beton; • GVC. Alternatieve beschoeiingmaterialen (samengestelde schotten e.d.) dienen eerst ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.	R
s.	Er dient door middel van een berekening aangetoond te worden welke schothoogte en paallengte er per locaties noodzakelijk is om de stabiliteit van de oever te kunnen waarborgen.	R
t.	Beschoeiing dient te worden voorzien van een hardhouten gording (afmeting 20*100 mm) en een hardhouten dekplank (afmeting 28*145 mm).	R
u.	Achter de beschoeiing dient geotextiel of folie aangebracht te worden om onderspoeling te voorkomen. Lengte is schothoogte plus 1,20 meter overlap. Biaxiaal geweven geotextiel, dat bestaat uit hoogmodulus polypropyleen garens.	R
v.	Nieuw geplaatste beschoeiing dient voorzien te worden van faunatrappen of uittreedplaatsen om te voldoen aan het gestelde in de Wet Natuurbescherming. Faunatrappen hart op hart 50 meter.	W

3.13.2 Oevers

a.	Bij de afwerking van oevers (natuurvriendelijk en standaard) <u>altijd</u> een harde oever bescherming toepassen.	R
b.	Tegen het uitspoelen van de taluds en bodems moeten onderwatertaluds worden voorzien van een kleilaag van 0,25m of een "spanbetuining".	R
c.	Beschoeiingen toepassen met de toepassingscategorie damwand/beschoeiing met materialen zoals omschreven in het onderdeel Algemeen.	R
d.	Het zicht op de oevers niet belemmeren door aanbrengen van beplatingsvakken.	R
e.	Langs wateren brede bermen creëren voor het bergen van de vrijkomende baggerspecie bij het slootonderhoud.	R

3.13.3 Water Afvoer Drainage en Infiltratie (Wadi's)

a.	Wadi's dienen altijd voorzien te worden van een afwatering of aansluiting op het HWA of oppervlaktewater om te voorkomen dat deze overstromen.	R
b.	Een wadi dient aangelegd te worden met een grondverbetering waarbij goed waterdoorlatende grond (zand) wordt toegepast zodat de wadi goed water kan infiltreren in de ondergrond.	R
c.	Een wadi dient gedimensioneerd te worden volgens een bui van 35 mm in een uur met alle aangesloten regenwater wat hierop uitstroomt.	R
d.	Een wadi mag niet geplaatst worden in de buurt van een speelplaats omdat er in een wadi verschillende schadelijke stoffen zoals zink en lood ophopen. Om dezelfde reden mogen er geen stapstenen worden geplaatst in een wadi. Dit alles om te voorkomen dat hier kinderen in gaan spelen.	R
e.	Een wadi dient binnen 24 uur leeg te lopen na verzadiging van een bui.	R
f.	Hanteer bij het ontwerp van een wadi de publicatie van de stichting Rioned "Wadi's: aanbevelingen voor ontwerp, aanleg en beheer, ISBN 90 73645 220	W

Literatuurlijst

- Keur Waterschap Hollandse Delta, WSHD
- Water Beheerplan
- Vereniging Stadswerk Nederland, poster 'Boombescherming op bouwlocaties' (uitgave Stadswerk: vakgroep Groen, Natuur en Landschap)

3.14 KABELS EN LEIDINGEN

a.	Voor het aanleggen en omleggen van kabels en leidingen in de openbare ruimte is een vergunning (of bij Telecommunicatiebedrijven instemming) van de gemeente vereist. De verantwoordelijkheid voor kabels en leidingen ligt bij de kabel- en leidingenbeheerders. De gemeente heeft alleen invloed op de plaats en ligging van de kabels en leidingen.	R
b.	De gemeente stelt in haar vergunning (en of instemming) voorwaarden waaronder ingraven van kabels en leidingen mogen plaatsvinden. Deze zijn voor de ontwikkelende partijen, niet zijnde nutsbedrijven en telecommunicatiebedrijven ondergebracht in de: • Leidingenverordening • Telecommunicatieverordening • Handboek Kabels & Leidingen • Schaderegeling ingraven Kabels & Leidingen • Nadeelcompensatieregeling	W
c.	Voor het aanleggen en omleggen van kabels en leidingen in en nabij dijken en door sloten is een omgevingsvergunning van het waterschap Hollandse Delta (WSHD) verplicht. De gemeente verstrekt pas vergunning als Het WSHD een omgevingsvergunning heeft verleend.	R

d.	De kosten van het verleggen van bestaande kabels en leidingen in het te ontwikkelen gebied komen voor rekening van de ontwikkelaar.	R
e.	De vergunning is bij de uitvoering aanwezig op het werk.	W
f.	Niet meer in gebruik zijnde kabels en leidingen moeten in principe worden verwijderd.	R
g.	De ontwikkelaar toont aan dat de ondergrondse infrastructuur wordt overgenomen door de betreffende kabel- en leidingbeheerders.	R
h.	Nutsvoorzieningen, zoals trafokastjes, e.d. zijn veelal obstakels in de openbare ruimte. Om die reden bestaat er een sterke voorkeur (van de gemeente) om dit soort voorzieningen te integreren in geveloplossingen of op te nemen in erfafscheidingen.	R
i.	Ontwerp en plaatsing van schakel- en nutskasten altijd in overleg met de beheerder van de openbare ruimte.	R
j.	Bij het plannen van tracés van kabels en leidingen nabij bomen en in of nabij groenvoorzieningen de bepalingen van het Handboek Kabels & Leidingen van gemeente Hoeksche Waard strikt in acht nemen.	R
k.	Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netten (WIBON) in ogenschouw nemen. Voorgenomen mechanische graafwerkzaamheden tijdig melden bij KLIC-online en zorgen dat de grondroerder zorgvuldig kan graven (zie nieuwste CROW publicatie).	W
l.	Voor werkzaamheden in de bodem is de Wet bodembescherming (Wbb) onverkort van toepassing.	W
m.	Plant geen bomen of diepwortelende heesters op leidingtracés, maar bij voorkeur ondiep-wortelende heesters of gras.	R

3.14.1 Situering

a.	Kabel- en leidingentracés moeten bepaald worden aan de hand van het algemene principe zoals weergegeven in bijlage 3 van het Handboek Kabels & Leidingen van gemeente Hoeksche Waard.	R
b.	Als de genoemde eisen van het standaardprofiel niet gehaald (kunnen) worden, dan moet er vooraf overleg gepleegd worden met de vergunningverlener.	R
c.	Om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden voor een leidingentracé, moet de ontwikkelaar in samenspraak met de leidingexploitanten (degenen onder wiens verantwoordelijkheid een leiding wordt aangelegd, beheerd of geëxploiteerd) proefsleuven graven. In ieder geval zal er vooraf een melding moeten worden gedaan bij het Kadaster-sectie KLIC.	R
d.	De waterleiding en ondergrondse brandkranen mogen nooit onder een parkeerplaats liggen.	R
e.	Plaatsing van ondergrondse brandkranen en brandputten bepaalt Waterbedrijf Evides in overleg met de brandweer. In overleg met de brandweercommandant markering aanbrengen rondom brandkranen i.v.m. waarneembaarheid.	R
f.	Plaats geen leidingtracés in de lengterichting onder de rijwegen.	R
g.	Geen gesloten verhardingen, half verhardingen of steenachtige funderingen boven kabel- en leidingtracés ontwerpen	R
h.	Leidingen moeten bestaande asfaltverharding, sierbestrating en gefundeerde wegen kruisen door middel van een persing of boring.	R
i.	Trafo's en andere omvangrijke voorzieningen moeten bereikbaar zijn voor vrachtverkeer.	R
j.	Bovengrondse voorzieningen mogen het uitzicht op kruisingen en bochten niet belemmeren.	R
k.	Kabel- en leidingtracés situeren onder elementenverhardingen of in bermen.	R
l.	Zorg in bestaande gebieden dat revisiegegevens na controle via proefsleuven en nieuw aan te leggen kabels en of leidingen op elkaar worden afgestemd.	R
m.	Bij het kruisen van watergangen beheerd door de gemeente een gronddekking van minimaal 1,00 m aanhouden ten opzichte van de ontwerpdiepte van de watergang.	R
n.	Houd rekening met aanwezige bomen, zie de bepalingen in het Handboek Kabels & Leidingen van gemeente Hoeksche Waard en de meest recente versie van het handboek Norminstituut Bomen.	R

o.	Reserveer ruimte voor bovengrondse nutsvoorzieningen, zoals trafo's en ondergrondse afvalcontainers van de RAD.	R
p.	Plaats de kabels en leidingen volgens het standaard profiel zie bijlage 3 in het Handboek K&L.	R
q.	Optimaal gebruik maken van beschikbare ruimte, alle kabels en leidingen bundelen in een leidingen tracé	R
r.	Brandkranen situeren op goed bereikbare plaatsen.	R

3.15 KLIMAATADAPTATIE

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

Revisie

Voor alle nieuwe -/gewijzigde objecten in de openbare ruimte dienen revisie gegevens uiterlijk 4 weken voor de definitieve oplevering overdracht bij de gemeente aangeleverd te worden. De gemeente zal dan een toets uitvoeren op basis van het handboek en eventuele bestek. Mocht uit de toets blijken dat revisie niet akkoord is dan zal de opdrachtnemer/ontwikkelaar dit eerst in orde moeten maken voordat er een overdracht kan plaatsvinden naar de gemeente. Mocht de Uniforme Administratieve Voorwaarden van toepassing zijn, dan is § 10, lid 1a van toepassing. (uiterlijk 3 maanden nadat het werk als opgeleverd is beschouwd)

In dit hoofdstuk staat beschreven waar de revisie minimaal aan moet voldoen.

4.1. Algemene eisen aan te leveren tekeningen en revisie

a.	Tekeningen op een logische schaal digitaal (PDF) (1:50; 1:100; 1:200; 1:500 of 1:1000) en digitaal aanleveren (niet in schaal, maar 1 op 1) in formaat Autocad (.dwg en .dxf), en shapefile. Teken in RD-coördinatenstelsel Amersfoort/RD new EPSG:28992 met minimaal 5 referentiepunten t.b.v. Georefereren.	R
b.	Noordpijl;	R
c.	Plangrenzen;	R
d.	Schaalbalk;	R
e.	Tekening voorzien van versie informatie: naam, nummer, datum, revisie etc.	R
f.	Tekeningen aanleveren van zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie (voor zowel de situatietekening als in de dwarsprofielen). Deze tekeningen fungeren als 0-meting.	R
g.	Het intekenen van objecten zoals bomen op een volwassen maat, zowel bovengronds als ondergronds ruimtebeslag aangeven.	R
h.	Naamgeving van CAD, laagnamen in NLCS	R
i.	Revisietekeningen laten aansluiten op bestaande BGT-geometrie, Kadastrale begrenzingen en conform de IMGEO standaarden.	R
j.	Aanleveren revisiegegevens in de realisatiefase	R
k.	Revisietekeningen opleveren uiterlijk 4 weken voor afronding van de werkzaamheden.	R
l.	Alle vlakgerichte objecten (bijvoorbeeld een weg, groenvlak, etc....) dienen als een gesloten polygoon (1 vlak) getekend te worden en niet uit losse lijnen te bestaan.	R
m.	Lijst toegepaste materialen (incl. lijst leveranciers en product specificaties) plus alle certificaten, keuringsrapporten en garantiestukken	R
n.	Bijzondere afspraken met derden (bijv. verenigingen van eigenaren, corporaties, volkstuinverenigingen, etc.), indien van toepassing deze aanduiden op tekening beheer -, onderhouds- en eigendomsgrenzen	R
o.	Digitale foto rapportage (.jpg) met een overzicht van de nieuwe objecten die overgedragen worden naar de gemeente.	R

4.2. Verkeer, wegen en verhardingen

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.3. Riolering en Drainage

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.3.1 Algemene eisen aan te leveren tekeningen en revisie

a.	Revisiegegevens van huisaansluitingen bij oplevering aanleveren bij gemeente.	R
----	---	---

b.	Revisiegegevens inmeten en verwerken. Revisietekeningen digitaal in shape en AutoCAD aanleveren uiterlijk 1 week na aanleg van het riool (in verband met aanlevering WIBON).	R
----	--	---

De volgende gegevens dienen minimaal op tekening vermeld te worden:

- Putten met putnummers, B.O.B.-hoogtes van de inlaten en N.A.P.-hoogte putdeksel
- De plaats van de inlaten in de leidinggedeelten, ingemeten ten opzichte van het hart van de in het leidinggedeelte laagst gelegen put;
- De hoogteligging (z) van de binnen onderkant buis van het begin en eind van een rioolstreng t.o.v. N.A.P.;
- De hoogteligging (z) van de bovenzijde putdeksel ten opzichte van N.A.P.;
- De plaats van het uiteinde van de uitleggers of ontstoppingsstukken ten opzichte van het hart van de in het leidinggedeelte laagst gelegen put met gevolgd tracé vanaf de inlaat;
- De hoogteligging (z) van het uiteinde van de uitleggers of ontstoppingsstukken ten opzichte van N.A.P.; - de specificatie van de verwerkte kunststof leidingproducten (buislengten en hulpstukken) per uitlegger, gerekend vanaf de inlaat in de rioolstreng;
- Kwaliteit aangetoond zijn door een HD-camera inspectie in kleur. (Panoramo is niet toegestaan), inspectiebeelden dienen bij de gemeente aangeleverd te worden.
- Locatie straat- en trottoirkolken
- Hoofdleidingen met materiaalgegevens,
- Diameters, en locaties inlaten

Aangelegde aansluitleidingen met materiaalgegevens, diameters, diepteligging, richting, vermelding van aansluiting t.b.v. kolk of woning en locatie ontstoppingsstuk digitaal ingemeten

4.4. Civiele kunstwerken (CTK's)

- *Zie algemene lijst onder 4.1.* Totaaloverzicht gerealiseerd werk inclusief doorsneden en dwarsprofielen en voorzien van volledige maatvoering Details van aangebrachte constructies, wapening en overige in/op het kunstwerk aangebrachte onderdelen, inclusief maatvoering en vermelding van toegepaste materialen met specificatie
- (Constructie) Berekeningen, incl. berekeningen t.a.v. toelaatbare belastingen

4.5. Groen

Zie algemene lijst onder 4.1.

Bomen:

- Voor bomen Latijnse naam (familienaam + geslachtsnaam + cultivarnaam)
- Stamdiameter per boom in cm

Beplanting en hagen:

- Voor beplanting en hagen Latijnse naam (familienaam + geslachtsnaam + cultivarnaam)
- Cultuurscheiding(en) dienen in een plantvak geometrisch herleidbaar te zijn
- Voor hagen dienen de afmetingen meegeven te worden L x B x H

4.6. Openbare Verlichting

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.7. Straatmeubilair

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.8. Bebording en wegmarkering

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.9. Spelen

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.10. Afvalinzameling

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.11. Water

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.12. Kabels en leidingen

Zie algemene lijst onder 4.1.

4.12.1 Algemene eisen aan te leveren tekeningen en revisie

a.	Zorg in bestaande gebieden dat revisiegegevens na controle via proefsleuven en nieuw aan te leggen kabels en of leidingen op elkaar worden afgestemd.	R
----	---	---

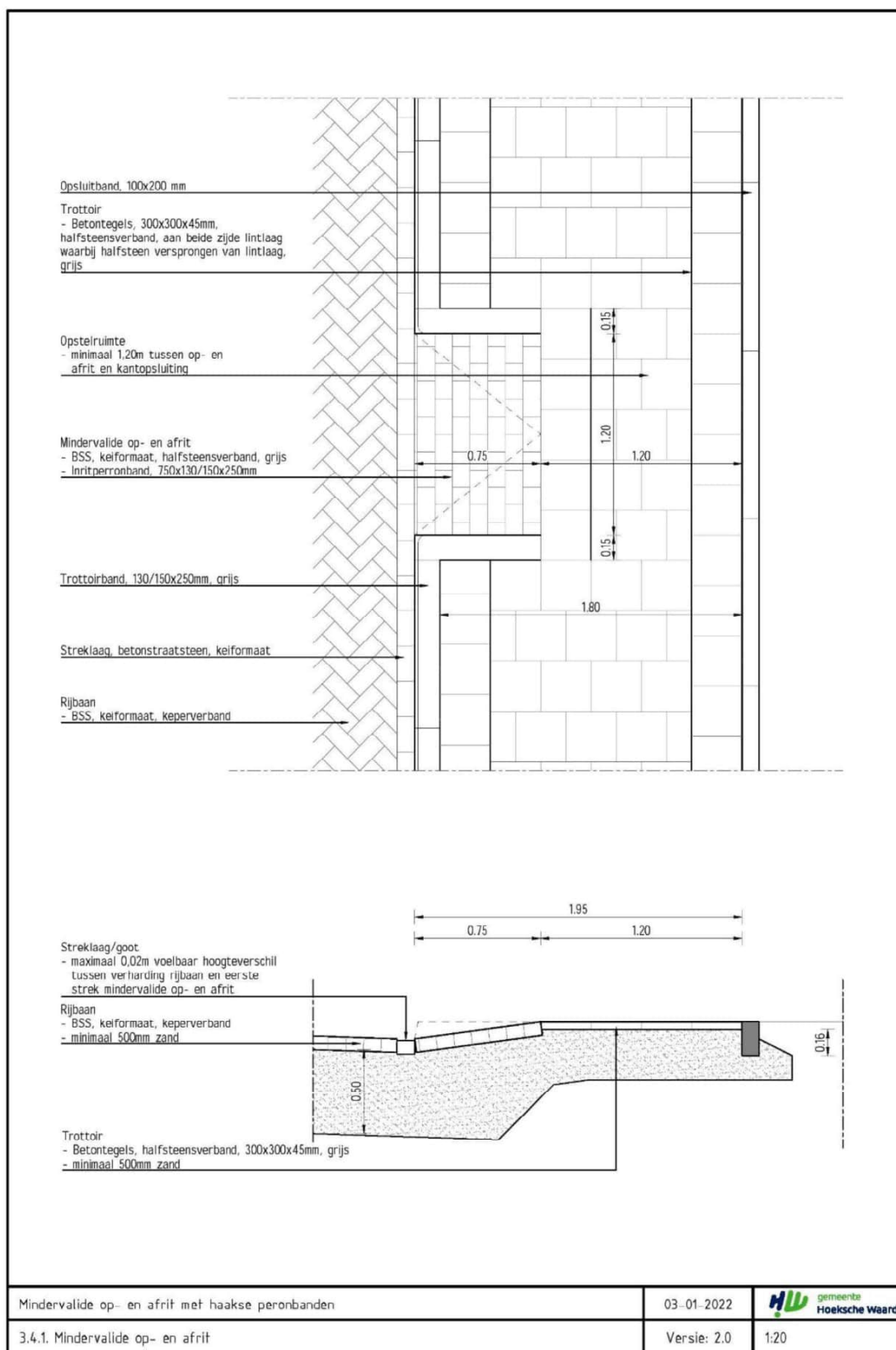
4.13. Klimaatadaptatie

Zie algemene lijst onder 4.1.

5 Standaard detailhandboek

Details Verkeer, Wegen en Verhardingen

3.4.1 Mindervalide op- en afrit met Haakse Peronbanden



Kantopsluiting langs groen

- trottoirband, 130/150x250mm, grijs
- aanbrengen op zand met steunrug van beton
- trottoirkalk, type Tegra, klasse C250, 380x380mm

Rijbaan

- BSS, keiformaat, keperverband, 50mm
- straatlaag, zand, 500mm
- 500mm zand, minimaal

Kantopsluiting langs verharding

- trottoirband, 130/150x250mm, grijs
- trottoirkalk, type Tegra, klasse C250, 380x380mm

Var.

1:30 / 1:40

1:30 / 1:40

Kantopsluiting langs groen

- trottoirband, 130/150x250mm, grijs
- aanbrengen in stelspecie op menggranulaat
- trotoirkolk, type Tegra, klasse C250, 380x380mm

Rijbaan

- BSS, keiformaat, keperverband
- 50mm straatlaag, zand

Fundering

- 300mm menggranulaat, minimaal
- 500mm zand, minimaal

Kantopsluiting langs verharding

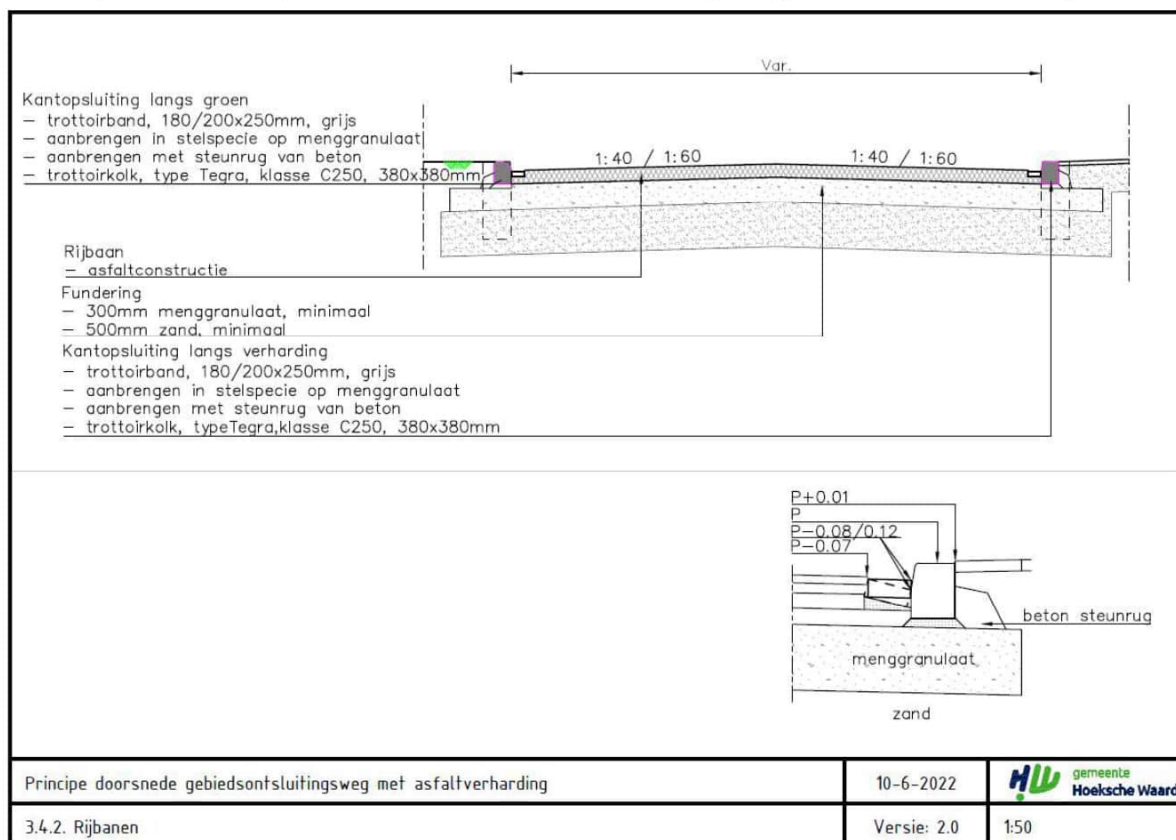
- trottoirband, 130/150x250mm, grijs
- aanbrengen in stelspecie op menggranulaat
- trotoirkolk, type Tegra, klasse C250, 380x380mm

Var.

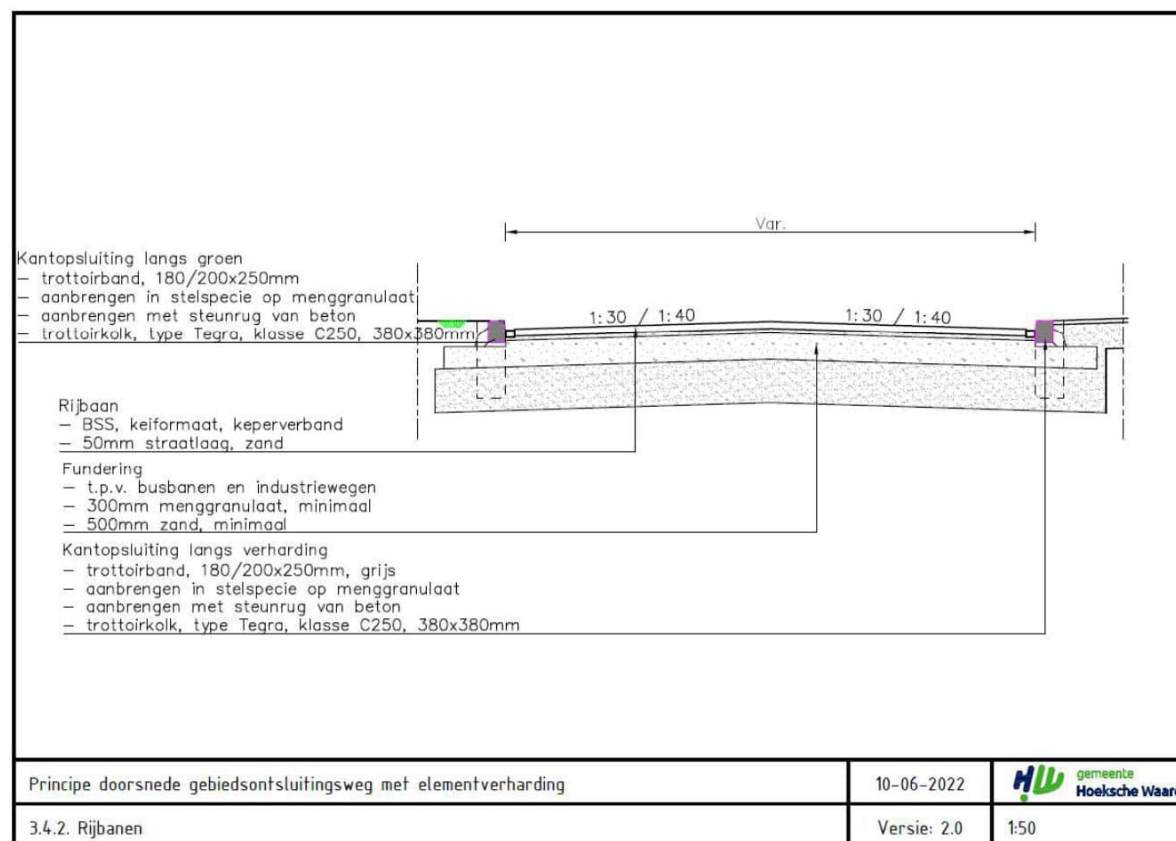
1:30 / 1:40

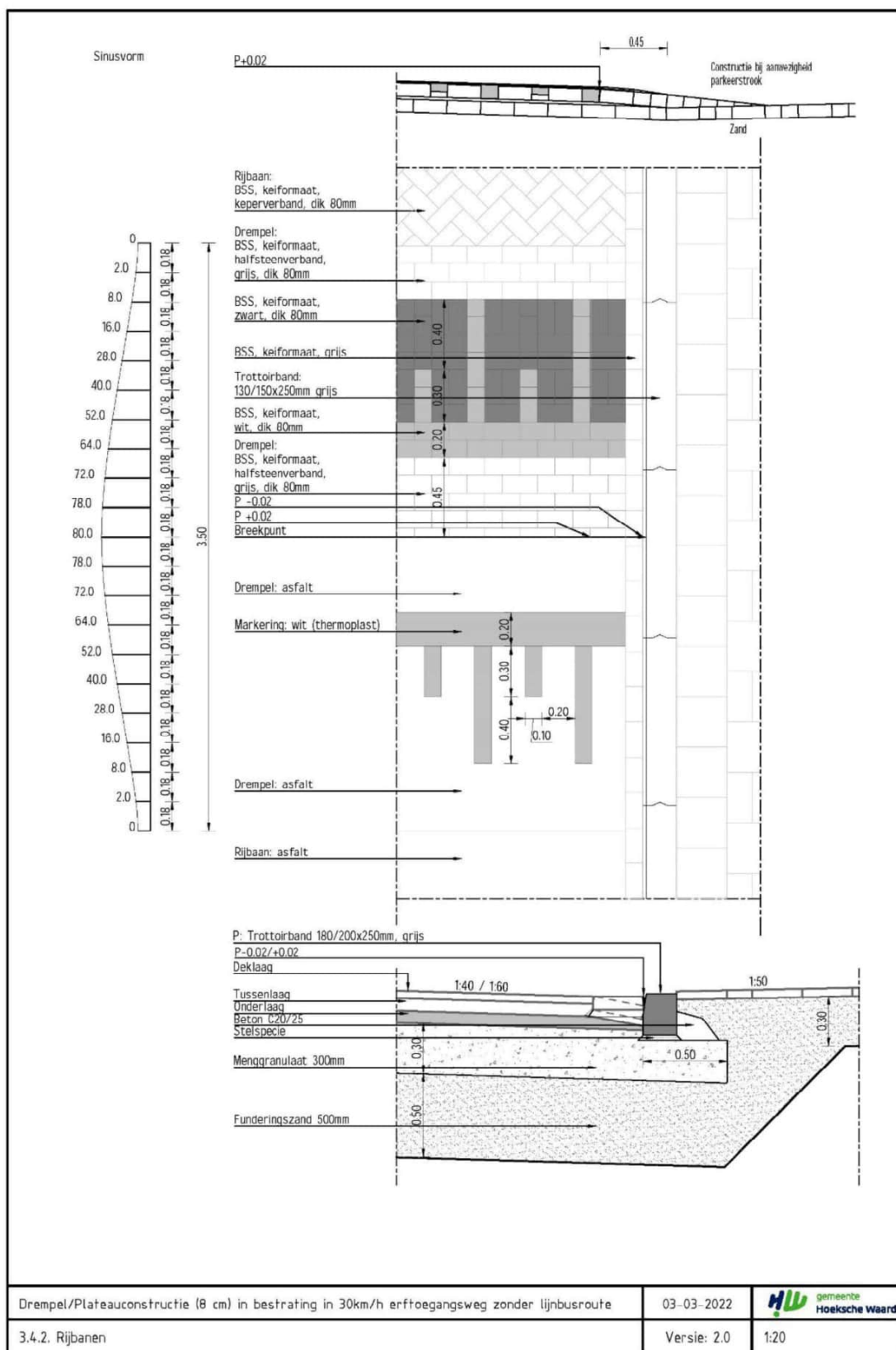
1:30 / 1:40

3.4.2 Rijbanen "Principe doorsnede Gebiedsontsluitingsweg met asfaltverharding".

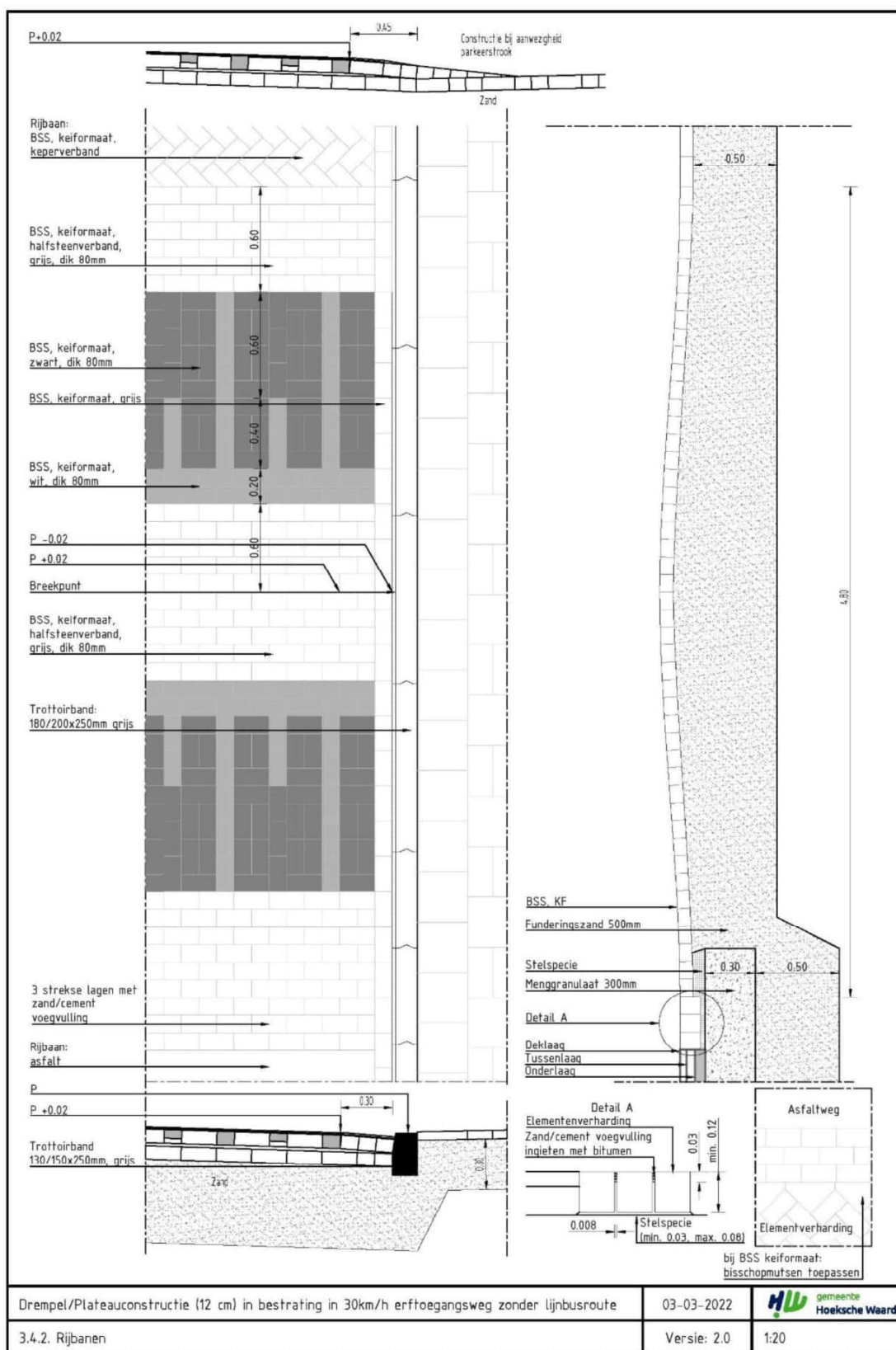


3.4.2 Rijbanen "Principe doorsnede Gebiedsontsluitingsweg met elementen verharding".

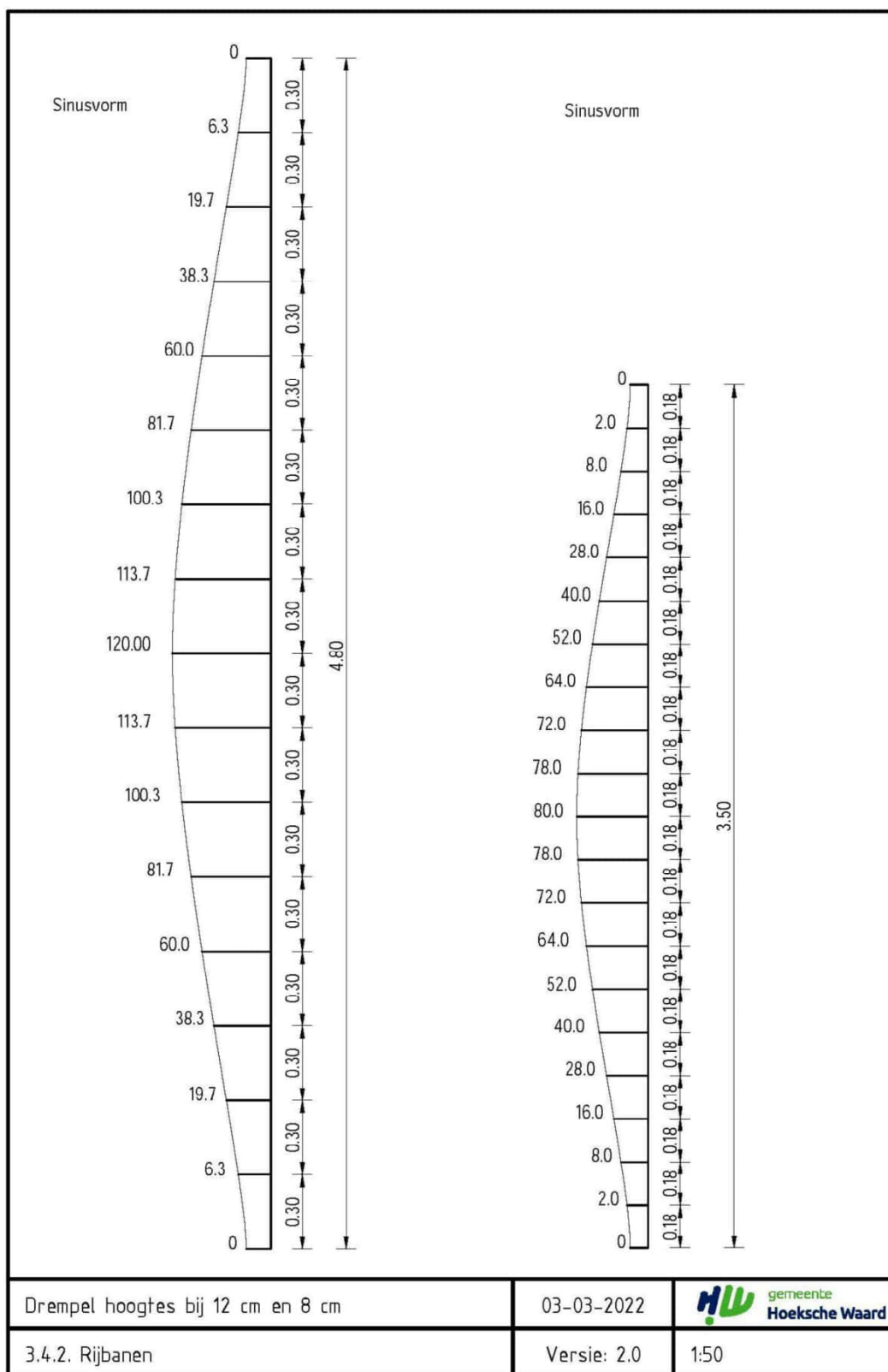




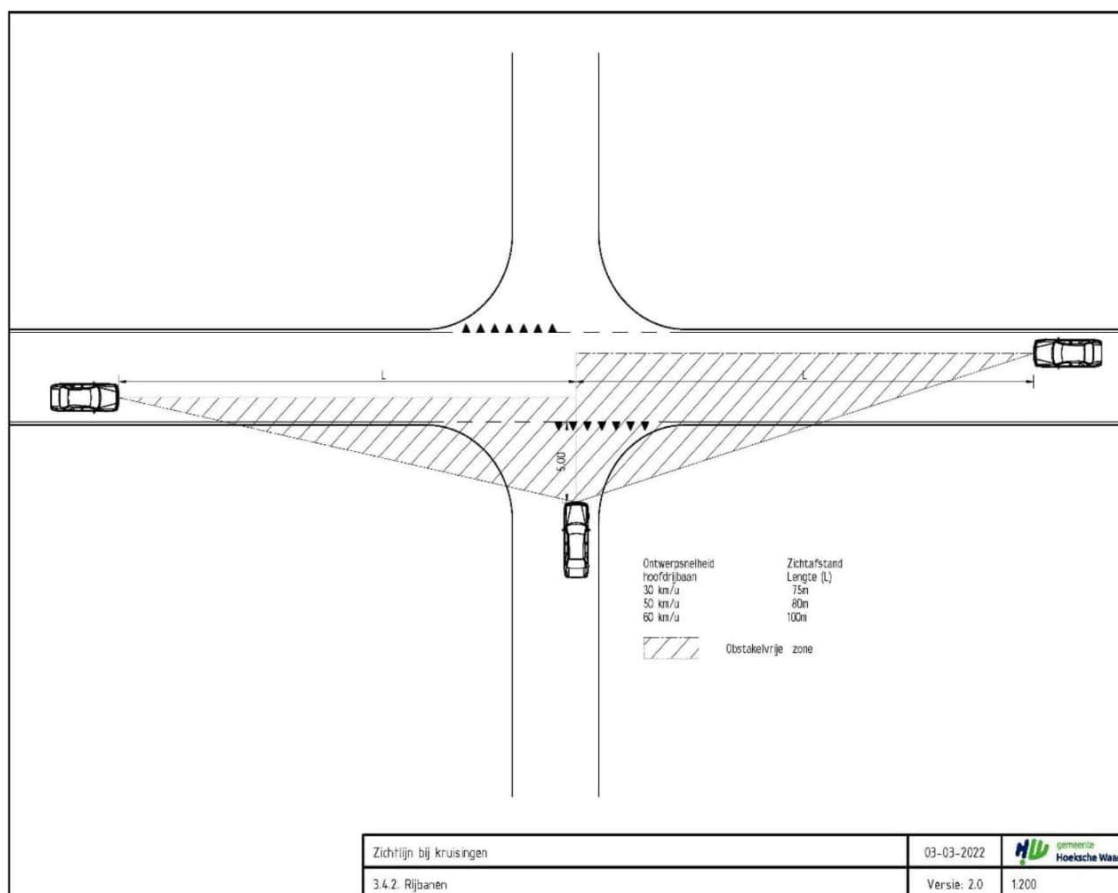
3.4.2 Rijbanen "Drempel/plateau constructie (12cm) in 30 km erftoegangsweg zonder lijnbusroute".



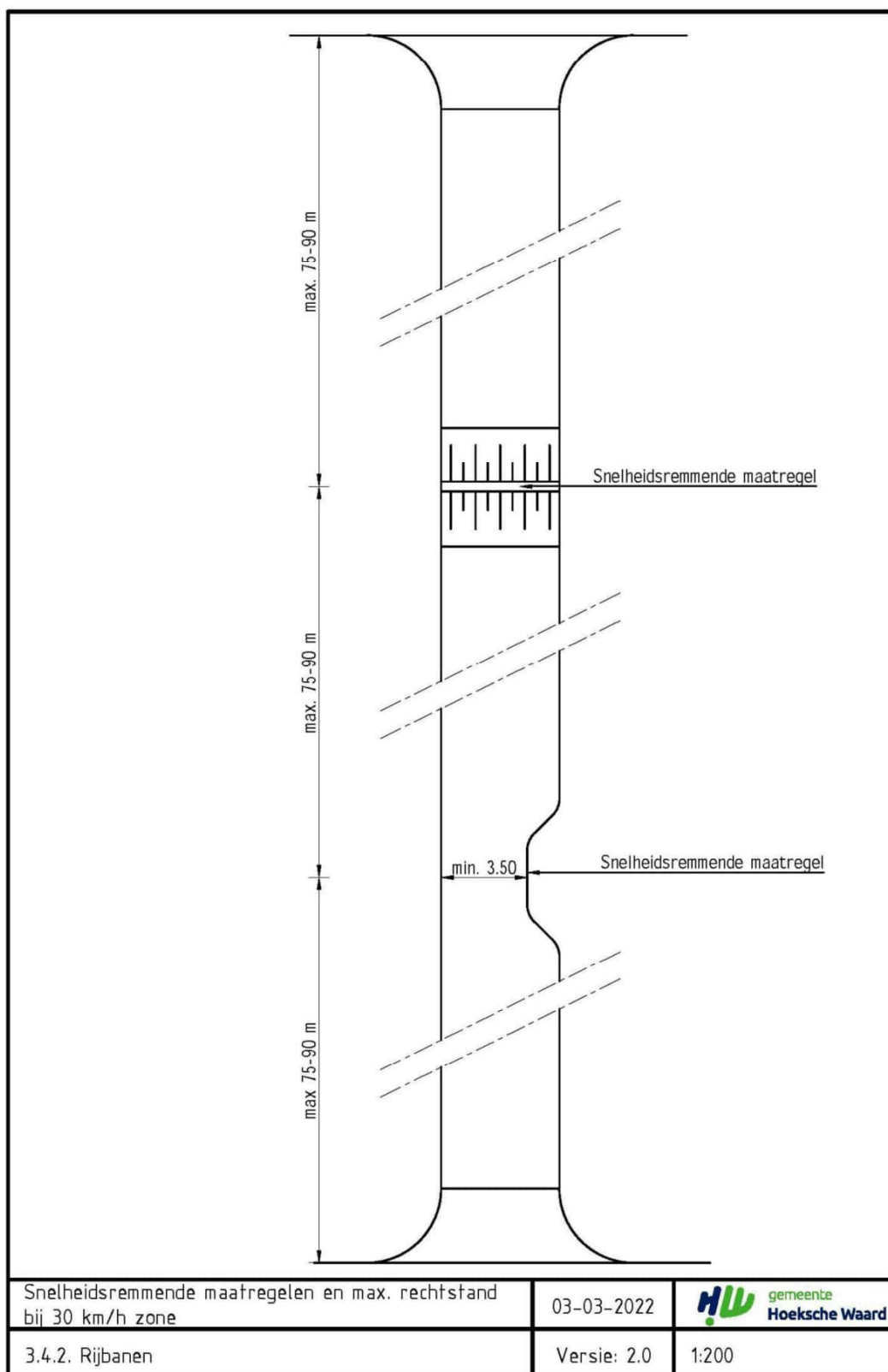
3.4.2 Rijbanen "Drempel hoogtes bij 8 cm en 12 cm".



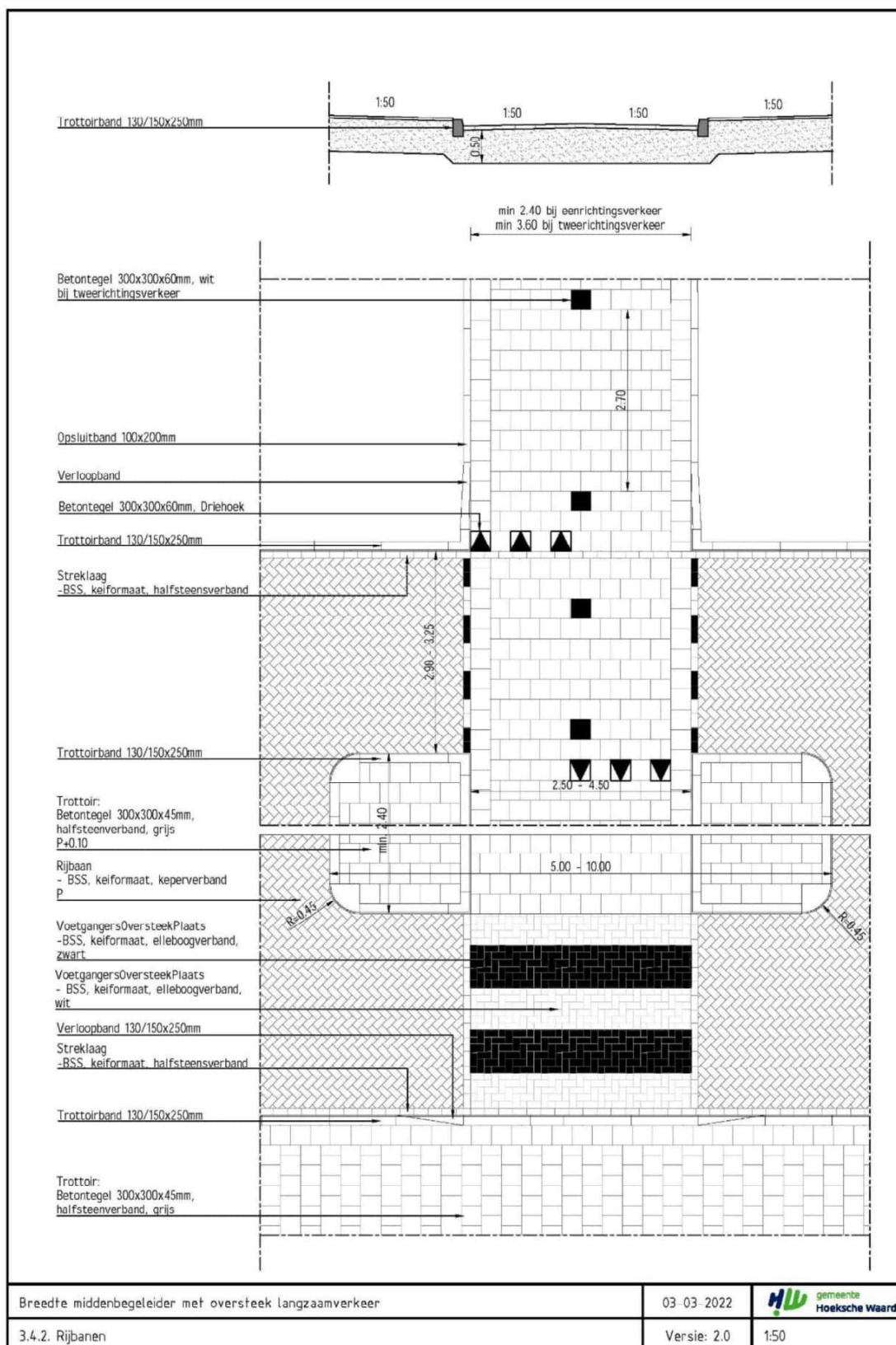
3.4.2 Rijbanen "Zichtlijnen bij kruisingen".



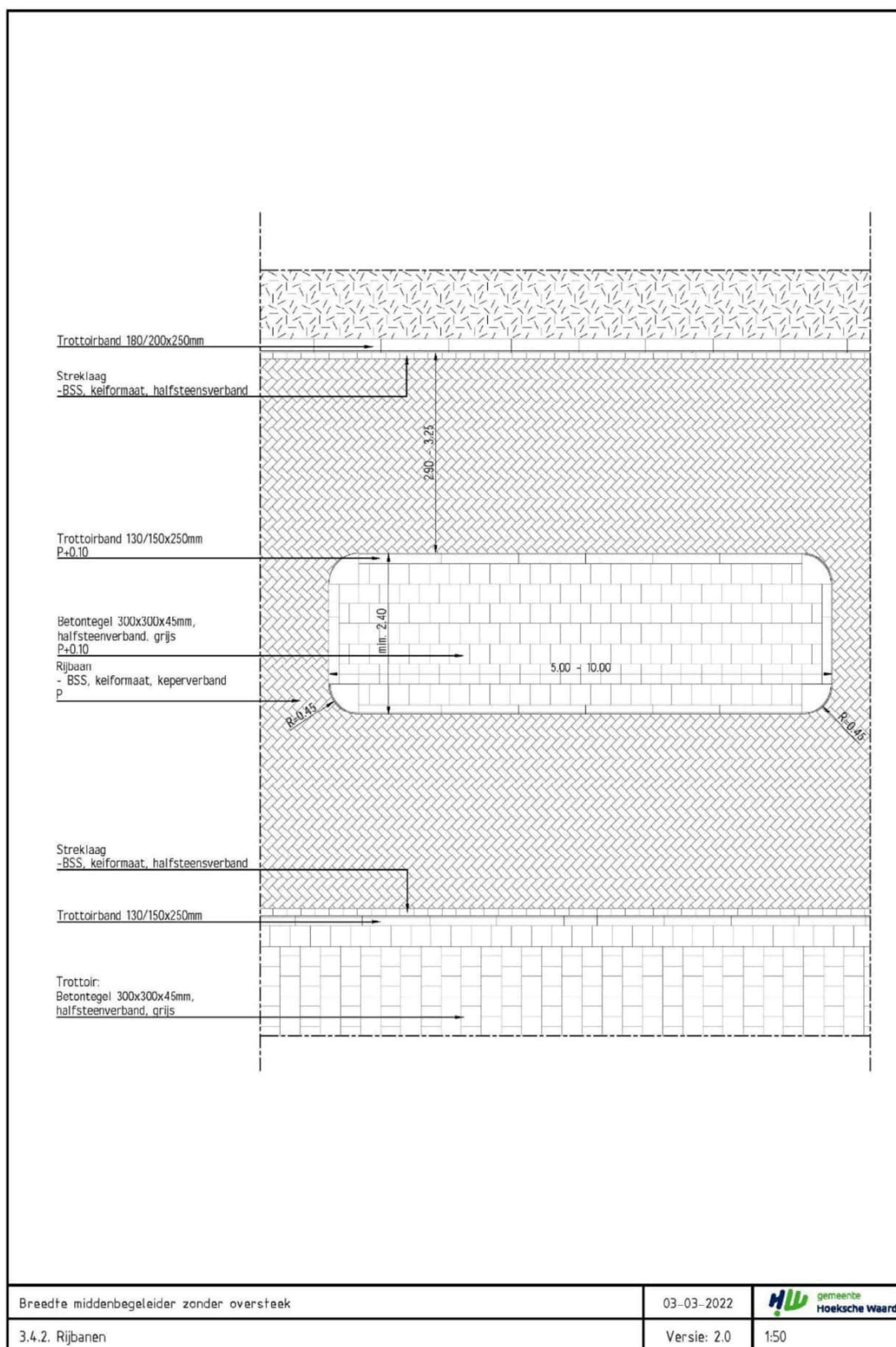
3.4.2 Rijbanen "Snelheid remmende maatregelen en max. rechtstand bij 30km zone".



3.4.2 Rijbanen "Breedte midden geleider met oversteek langzaam verkeer".

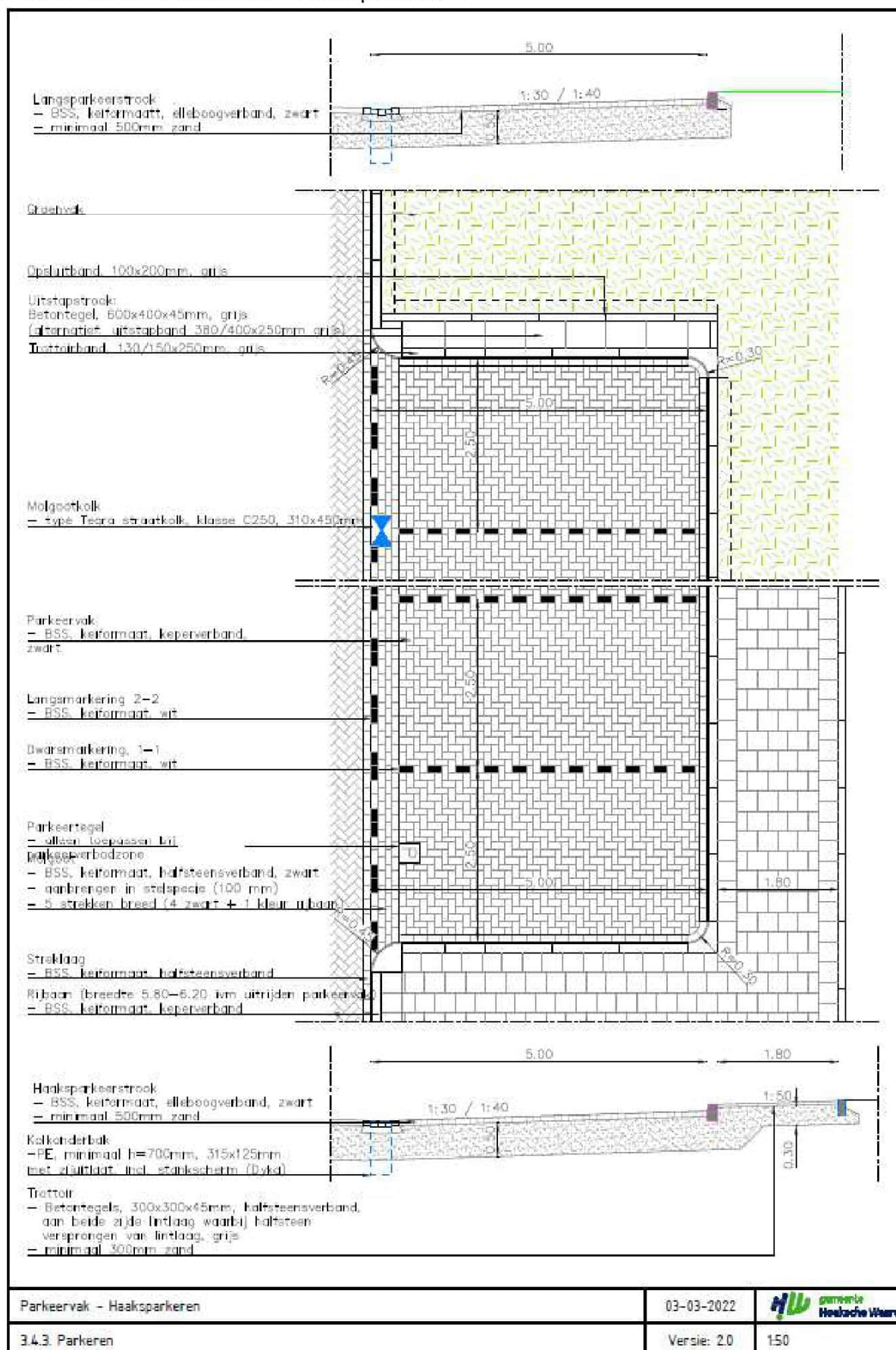


3.4.2 Rijbanen "Breedte midden geleider zonder oversteek".

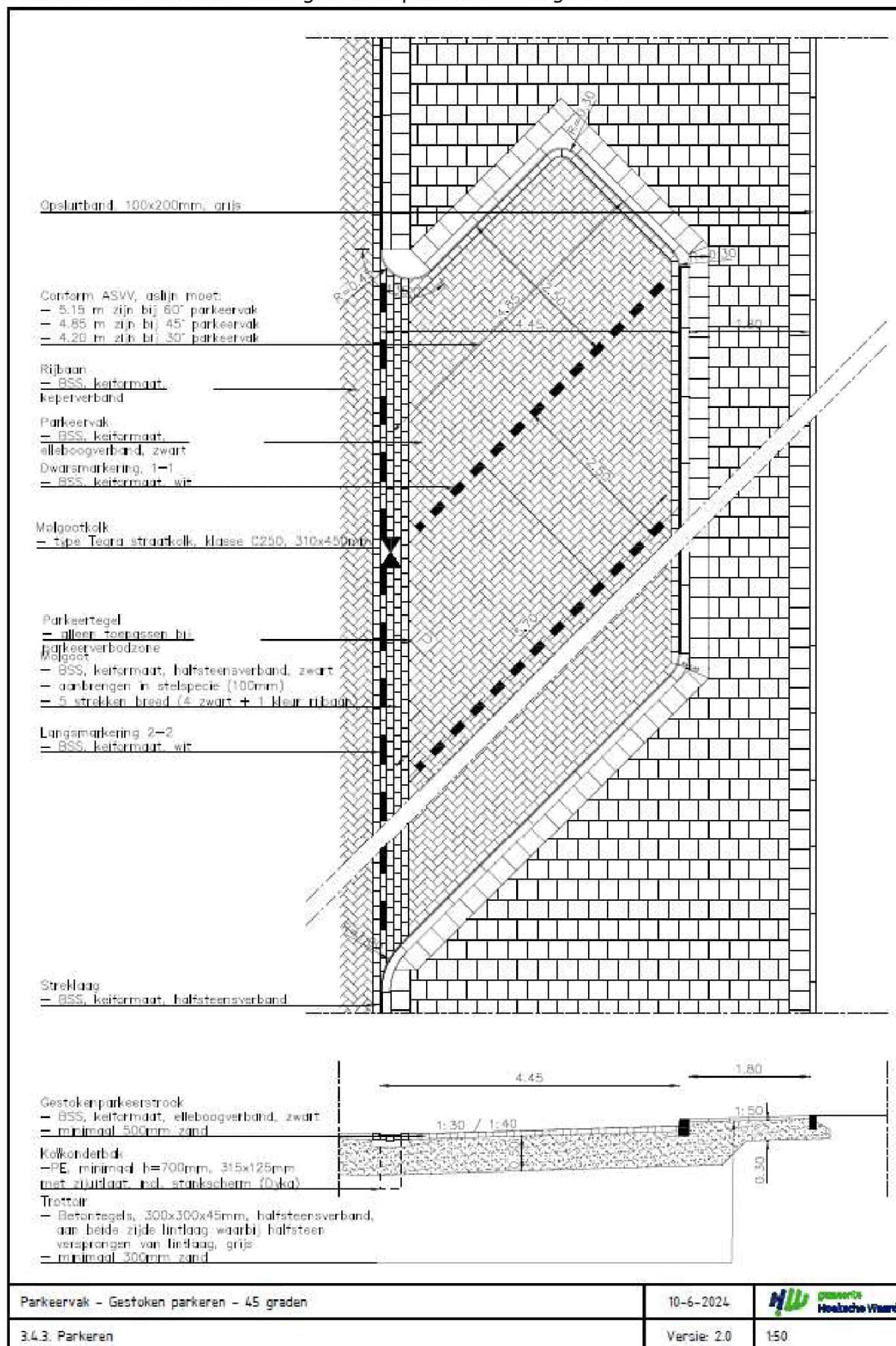


[illegible]

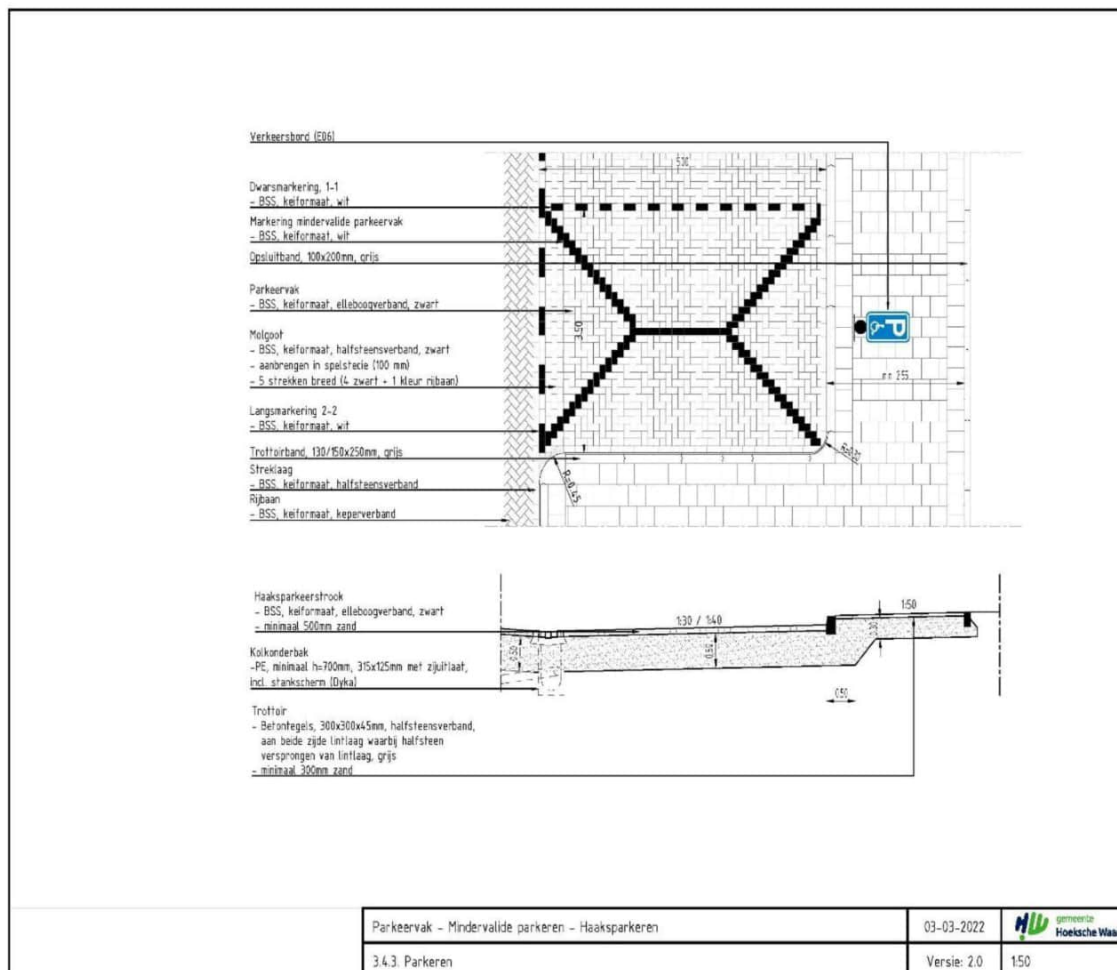
3.4.3 Parkeren "Parkeervak - Haaksparkeren".



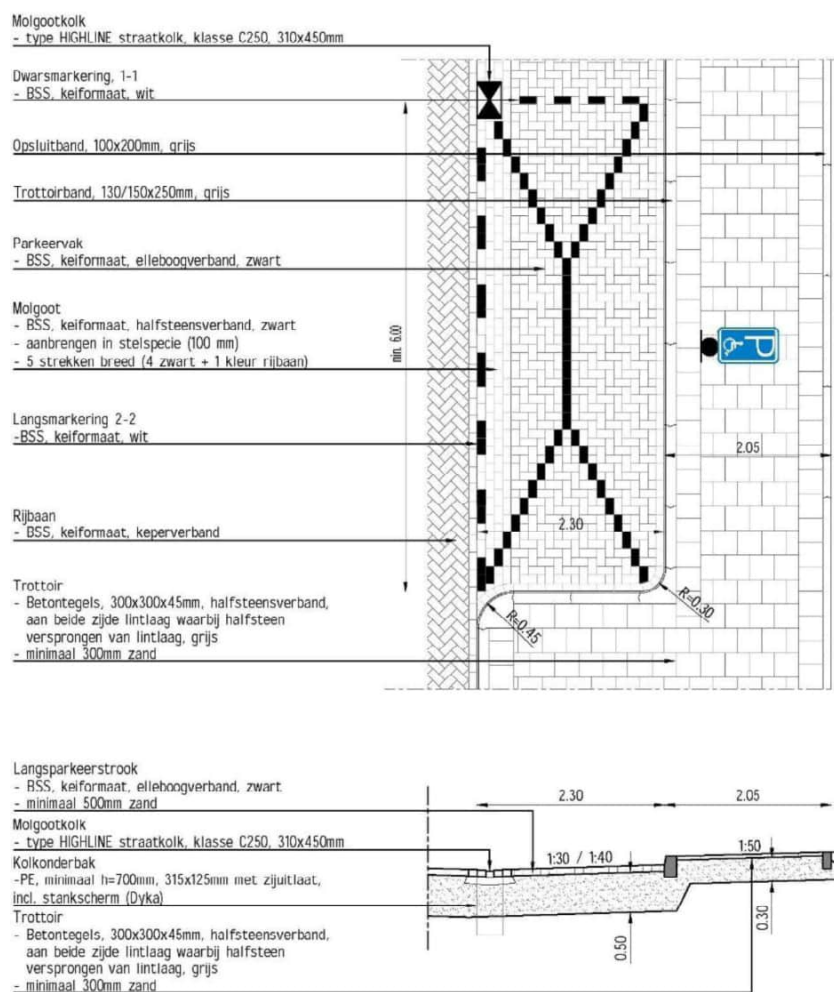
3.4.3 Parkeren "Parkeervak – gestoken parkeren – 45 graden".



3.4.3 Parkeren “Mindervalide parkeren - haaksparkeren”.



3.4.3 Parkeren "Mindervalide parkeren - langsparkeren".



Parkeervak - Mindervalide parkeren - Langsparkeren

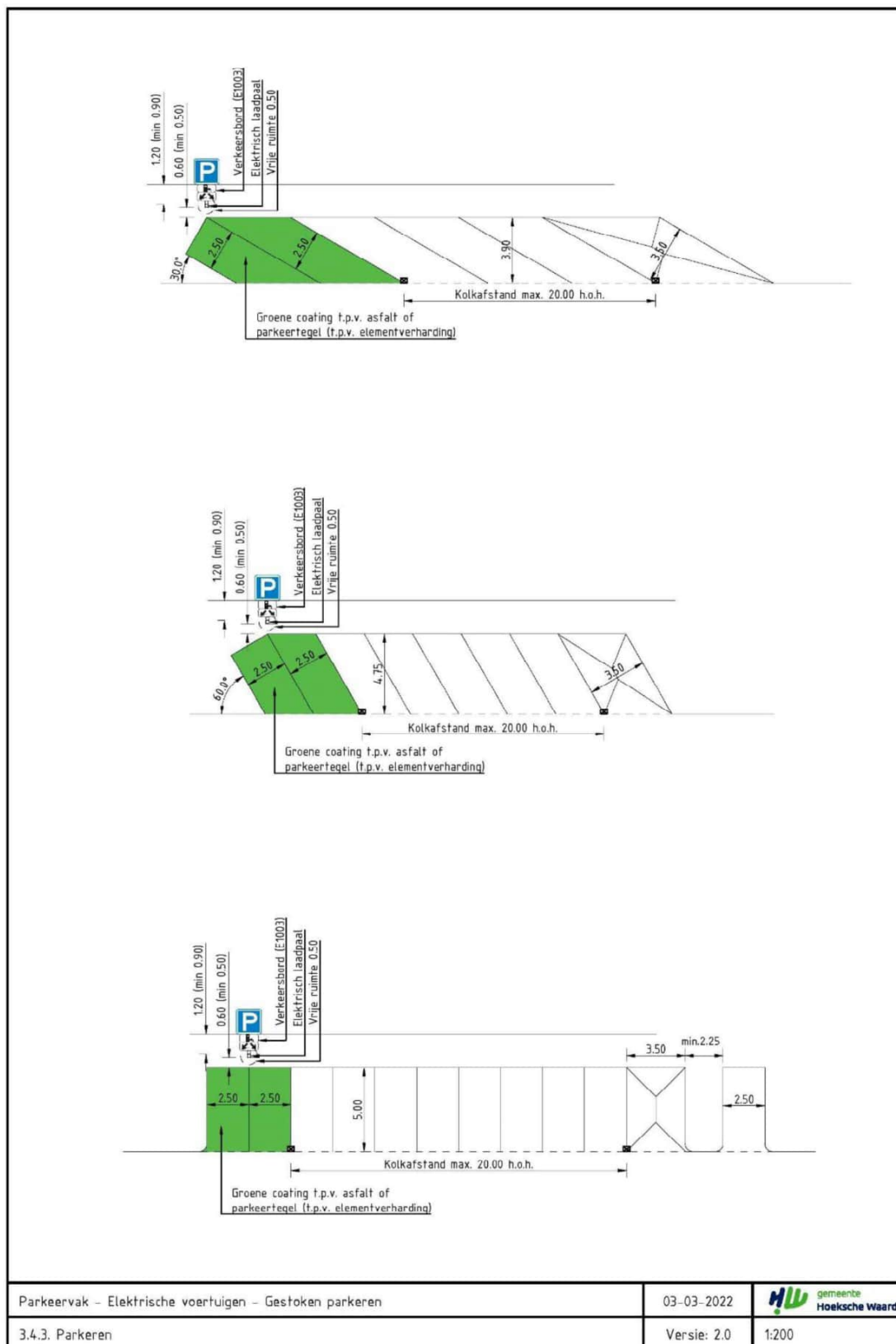
03-03-2022

3.4.3. Parkeren

Versie: 2.0

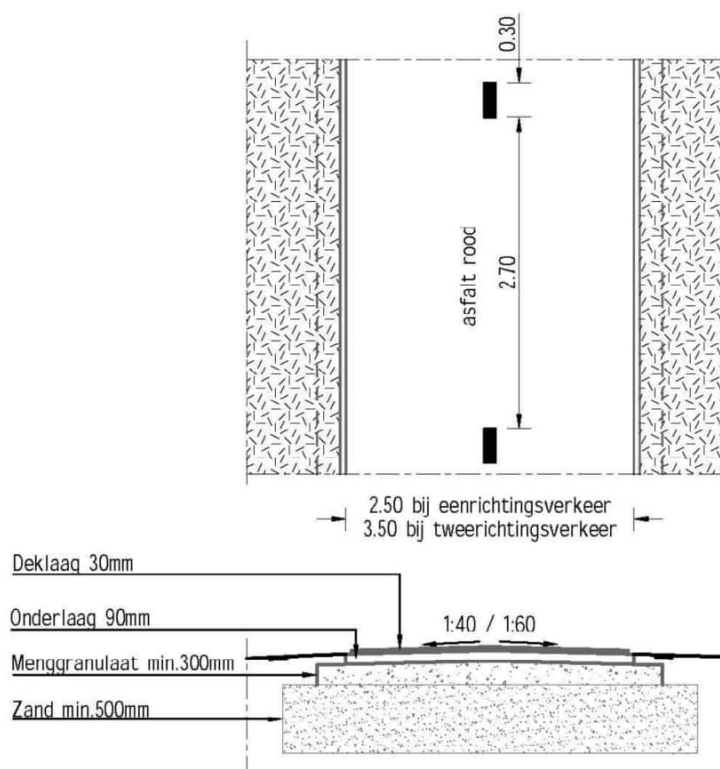
1:50

3.4.3 Parkeren "Parkeervak – elektrische voertuigen"



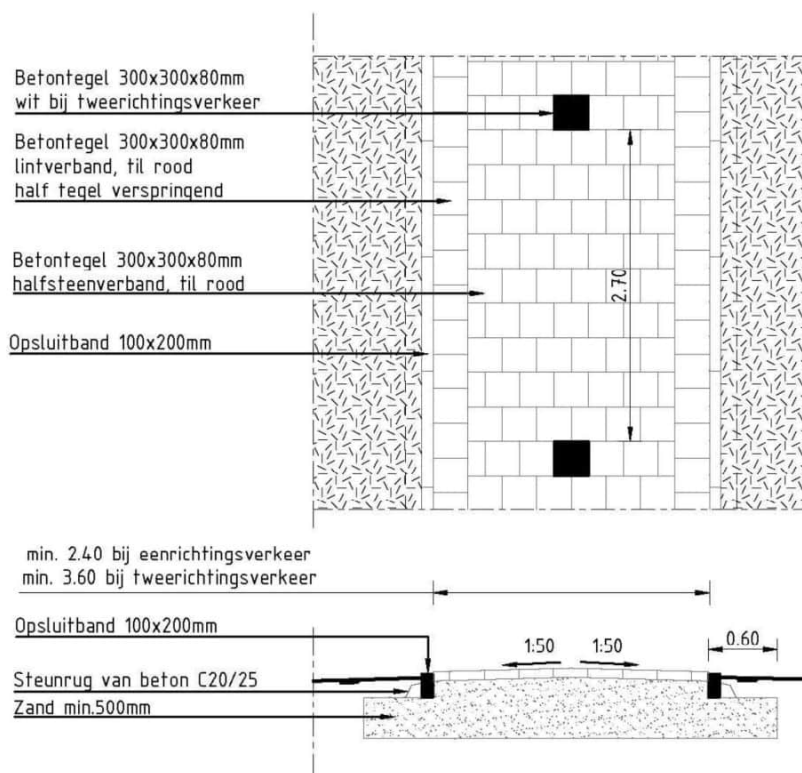
3.4.4 Fietspaden "Fietspad in asfaltverharding "

Voor fietspaden gebruik binnen
de bebouwde kom rood asfalt,
bij vrijliggende fietspaden buiten
de bebouwde kom zwart asfalt.



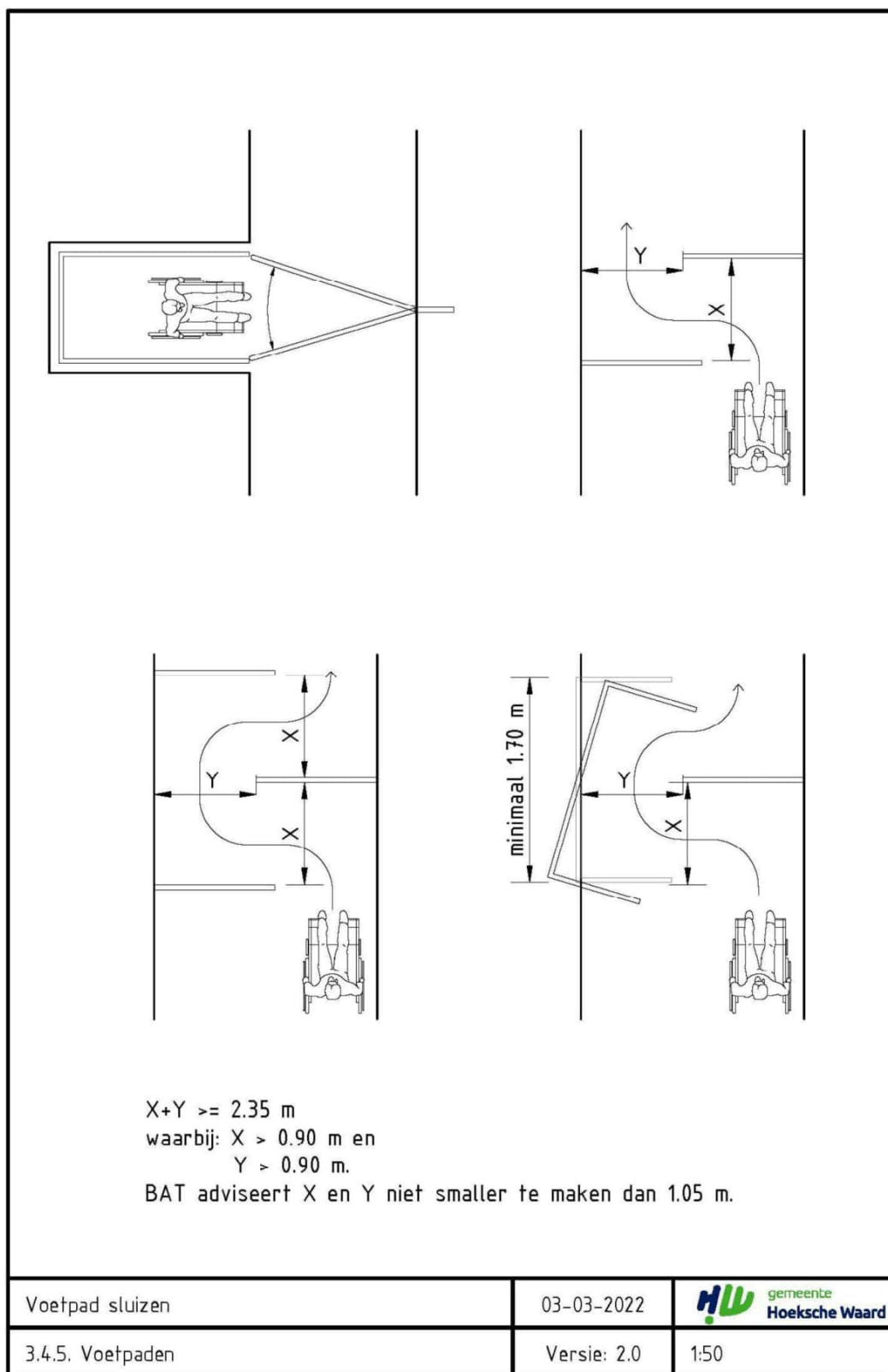
Fietspad in asfaltverharding	03-03-2022	 gemeente Hoeksche Waard
3.4.4. Fietspaden	Versie: 2.0	1:50

3.4.4 Fietspaden "Fietspad in elementenverharding".

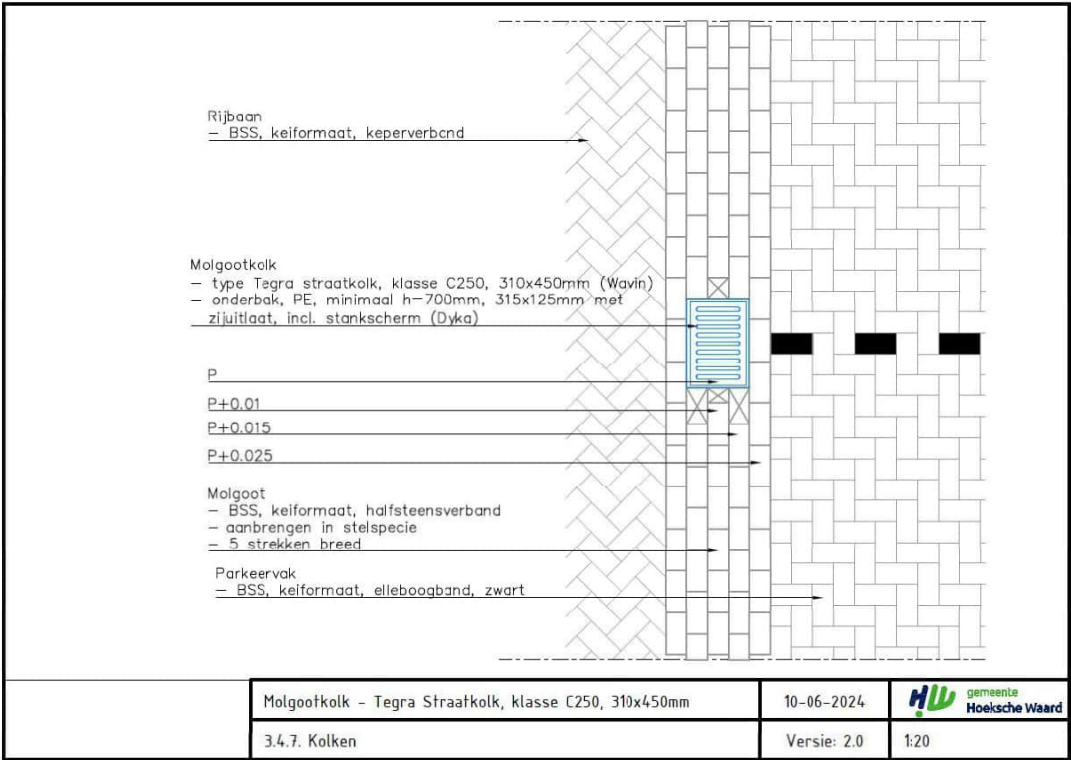


Fietspad in elementverharding	03-03-2022	 gemeente Hoeksche Waard
3.4.4. Fietspaden	Versie: 2.0	1:50

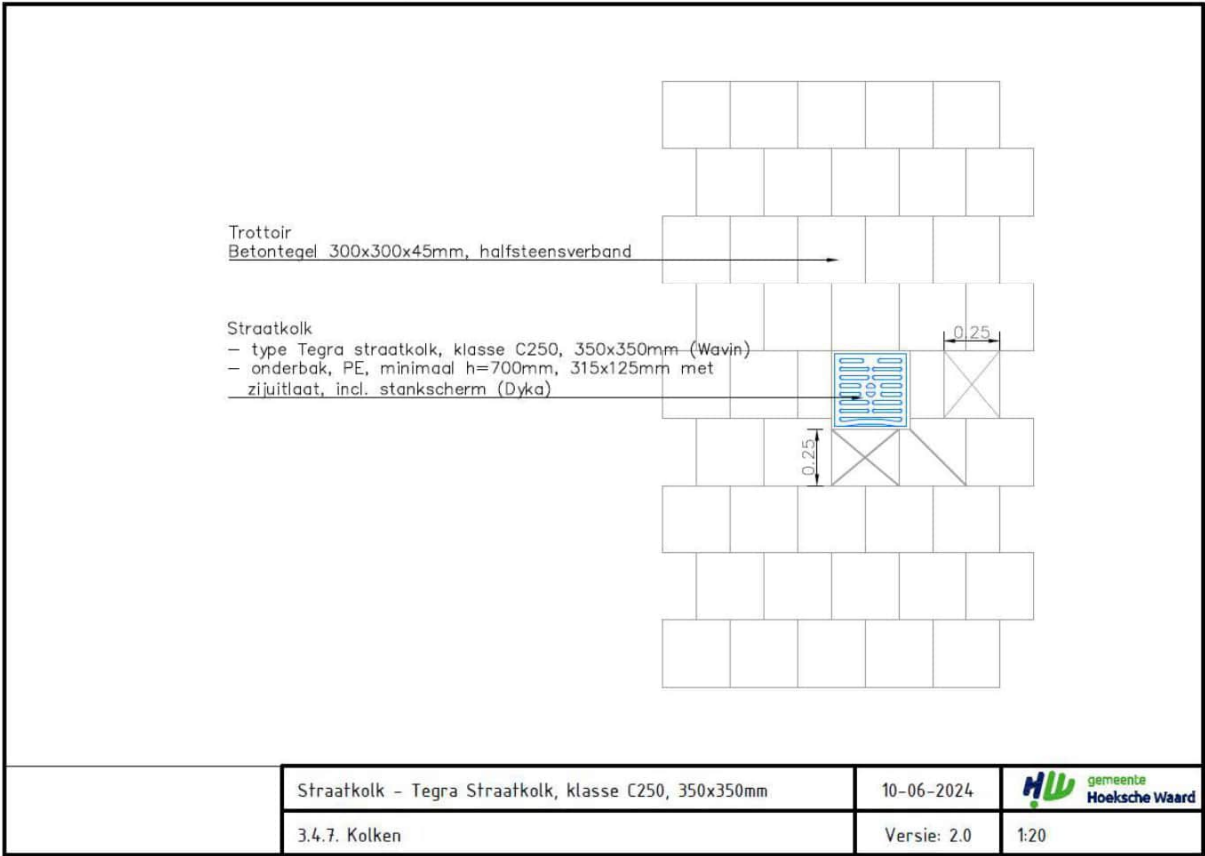
3.4.5 Voetpaden "Voetpad Sluizen".



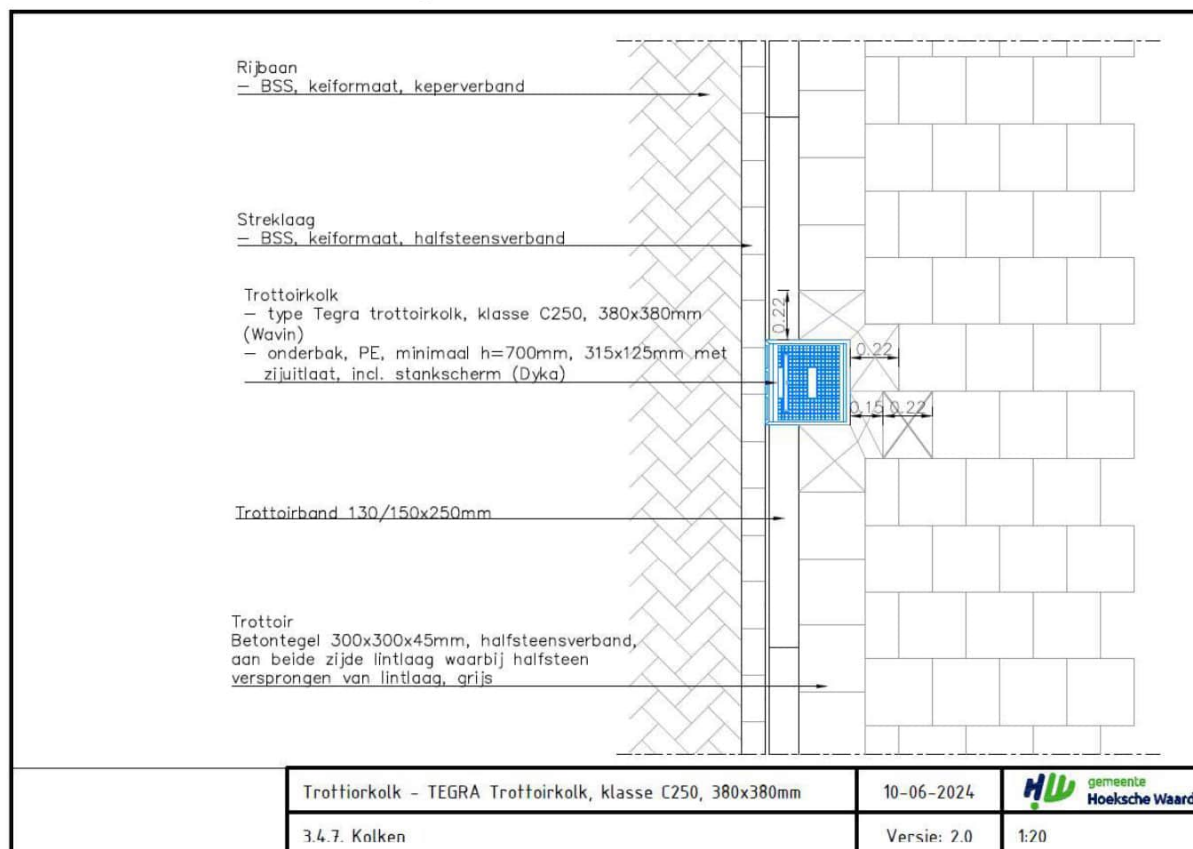
3.4.7 Kolken "Molgootkolk – Tegra Straatkolk, Klasse C250, 310x450mm"



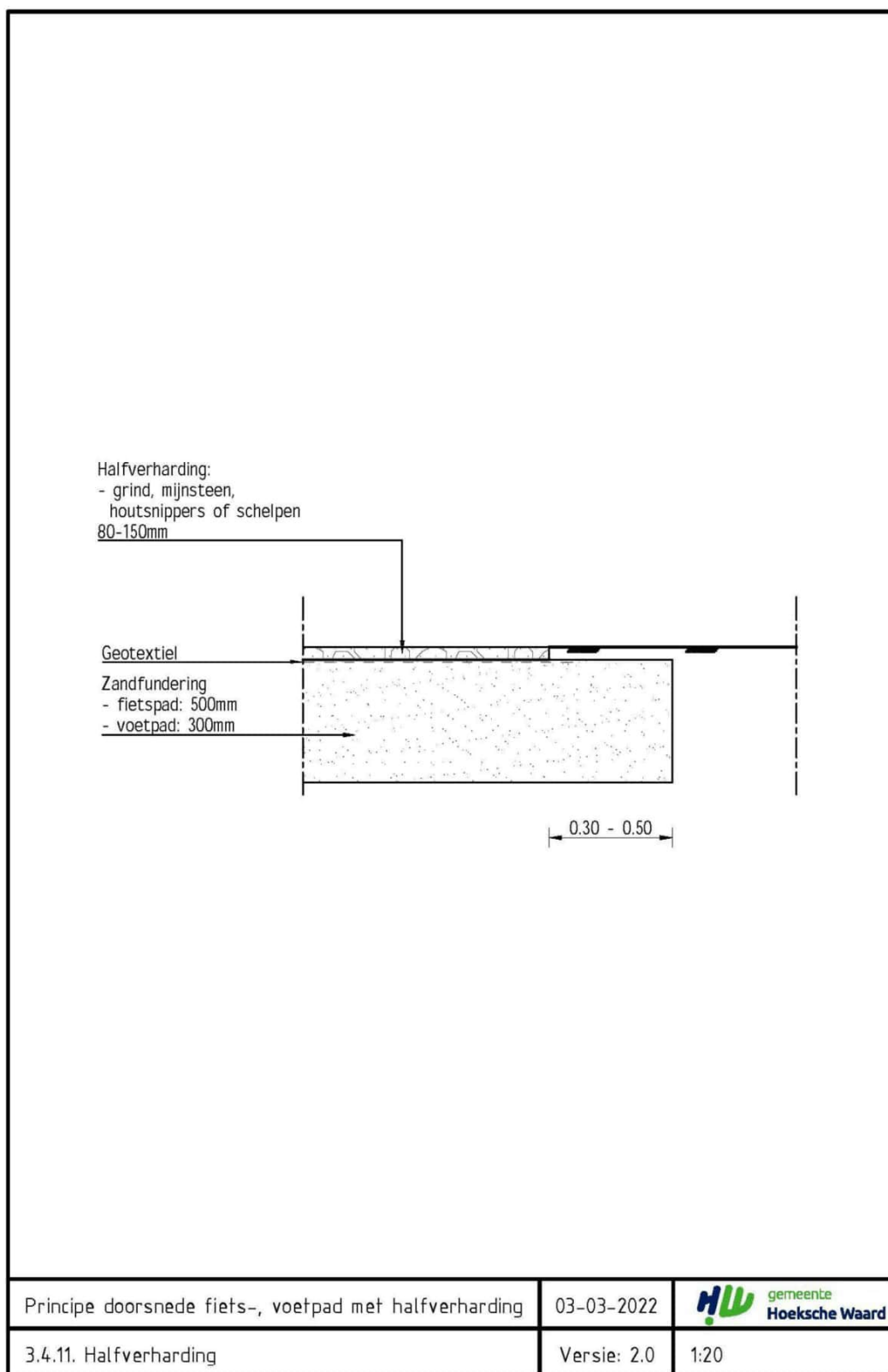
3.4.7 Kolken "Straatkolk – Tegra Straatkolk, Klasse C250, 350x350mm"



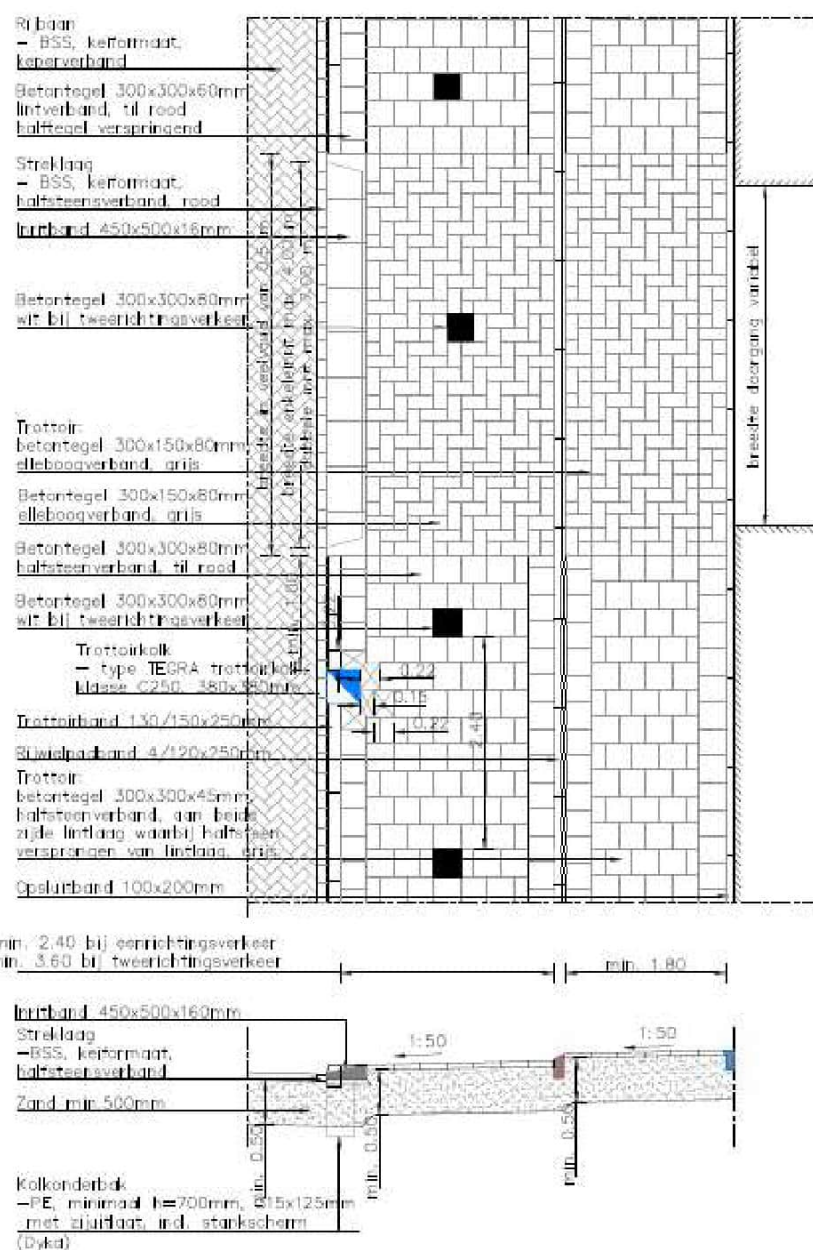
3.4.7 Kolken "Trottoirkolk – Tegra Trottoirkolk, Klasse C250, 380x380mm"



3.4.11 Halfverharding "Principe doorsnede fiets-, voetpad met halfverharding".



3.4.12 In- en uitritten "Particulieren situatie met fietspad en trottoir".



In- en uitritten particulieren situatie met fietspad en trottoir

03-03-2022

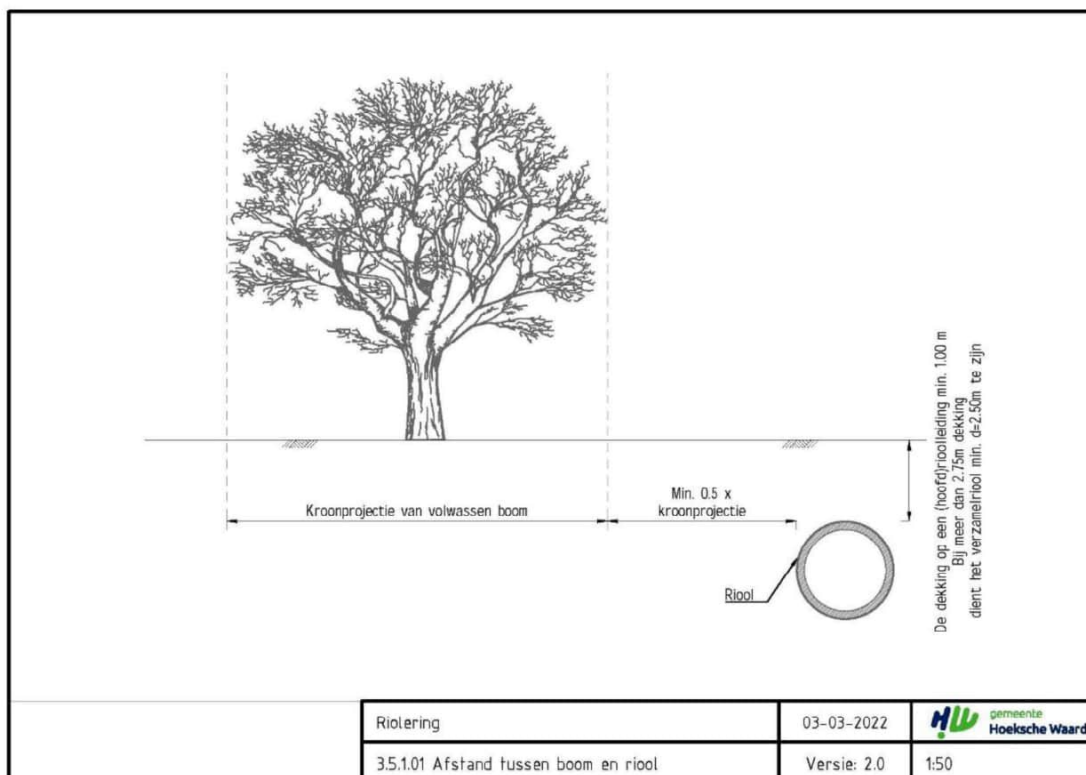
3.4.12 In- en uitritten

Versie: 2.0

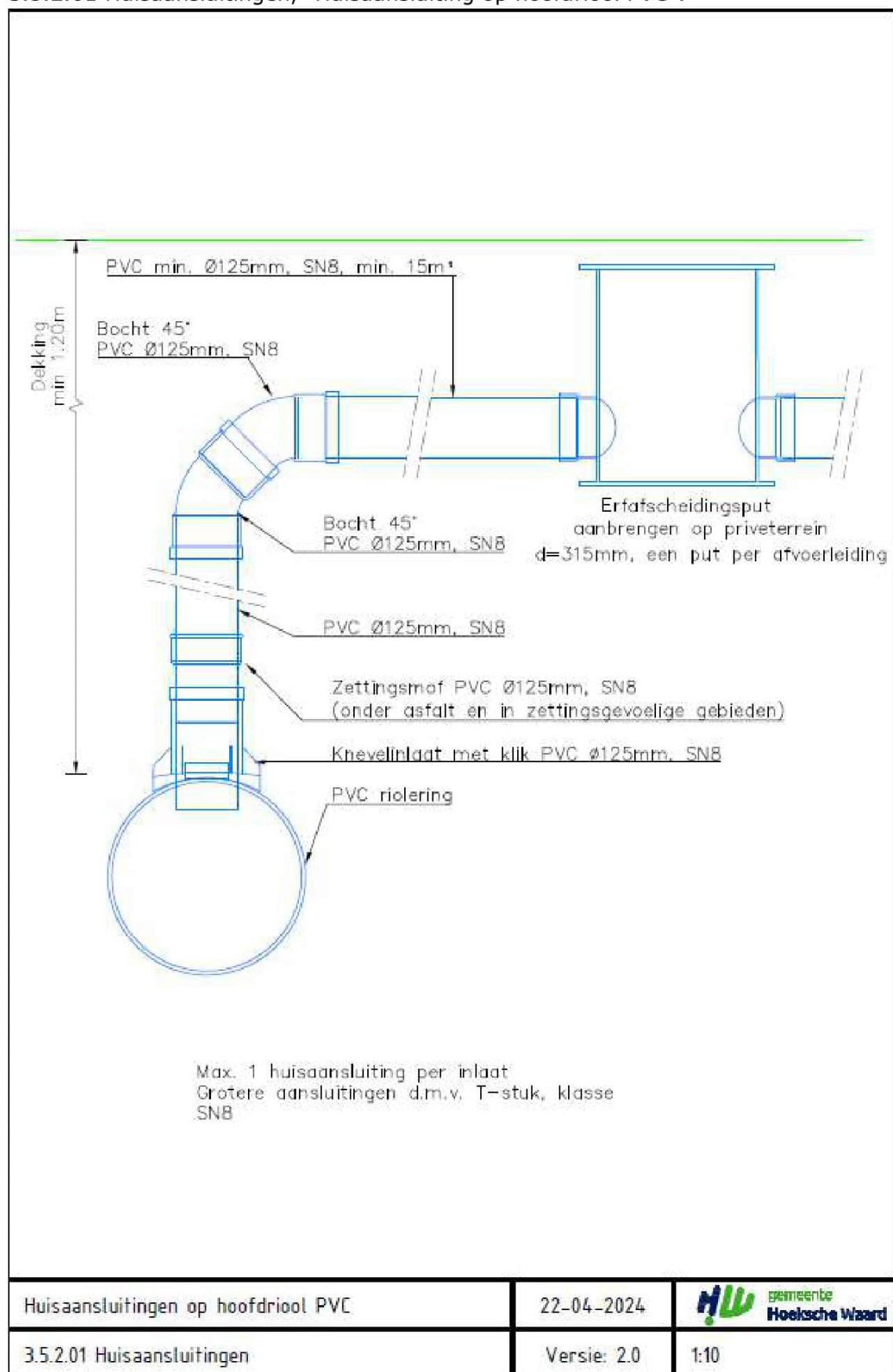
150

Details Riolering en Drainages

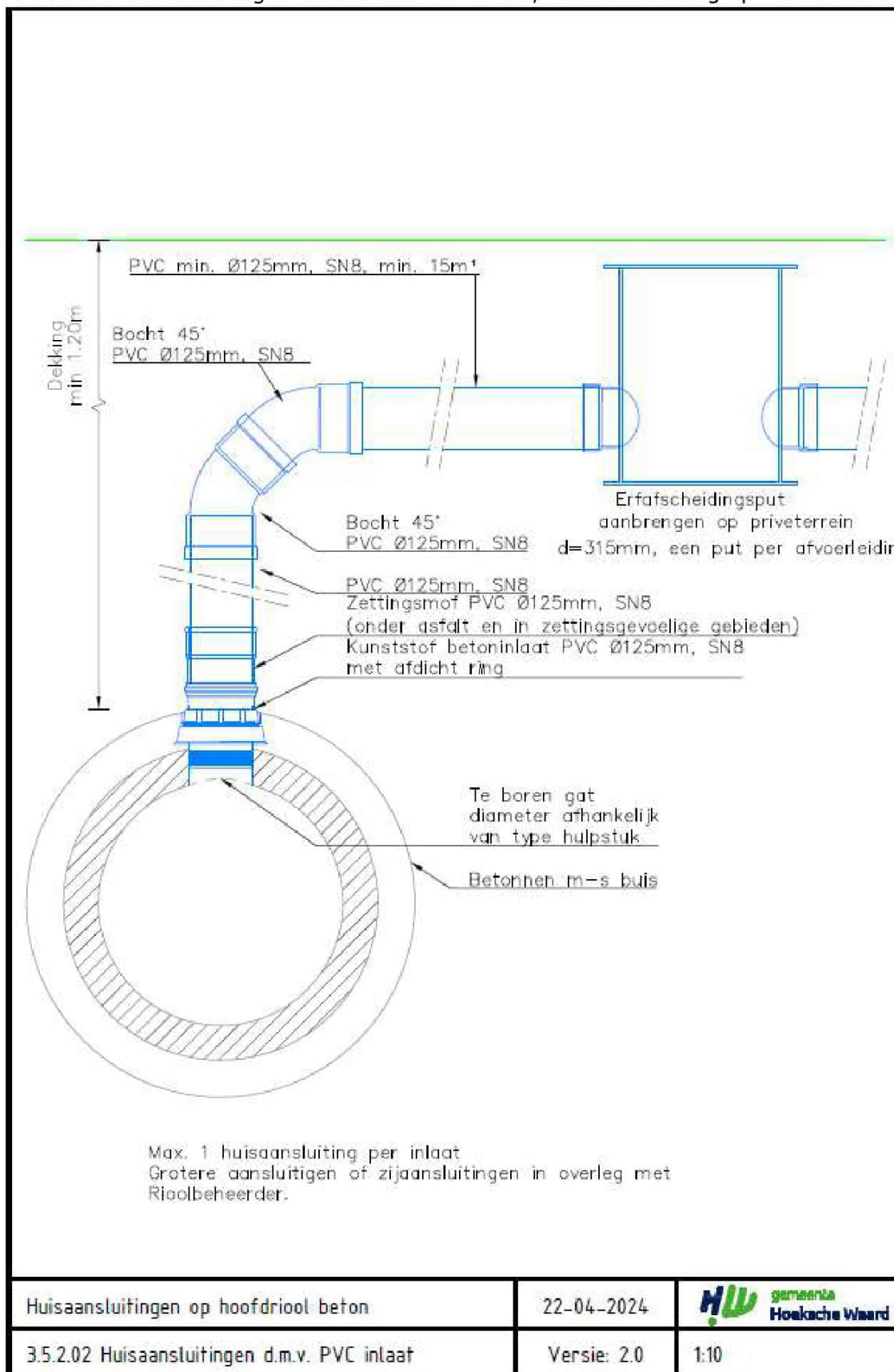
3.5.1.01 Afstand tussen boom en riool.



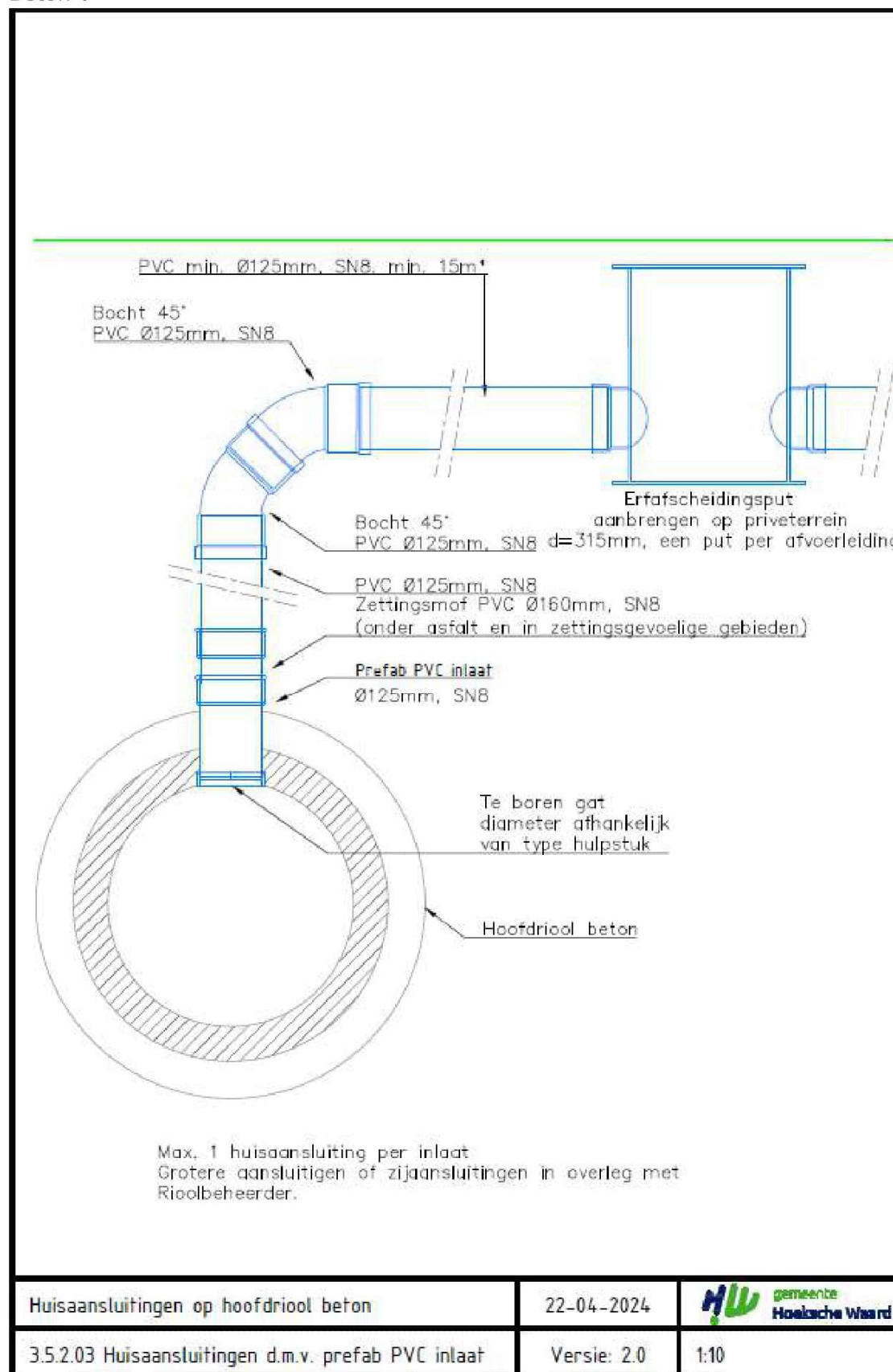
3.5.2.01 Huisaansluitingen, "Huisaansluiting op hoofdriool PVC".



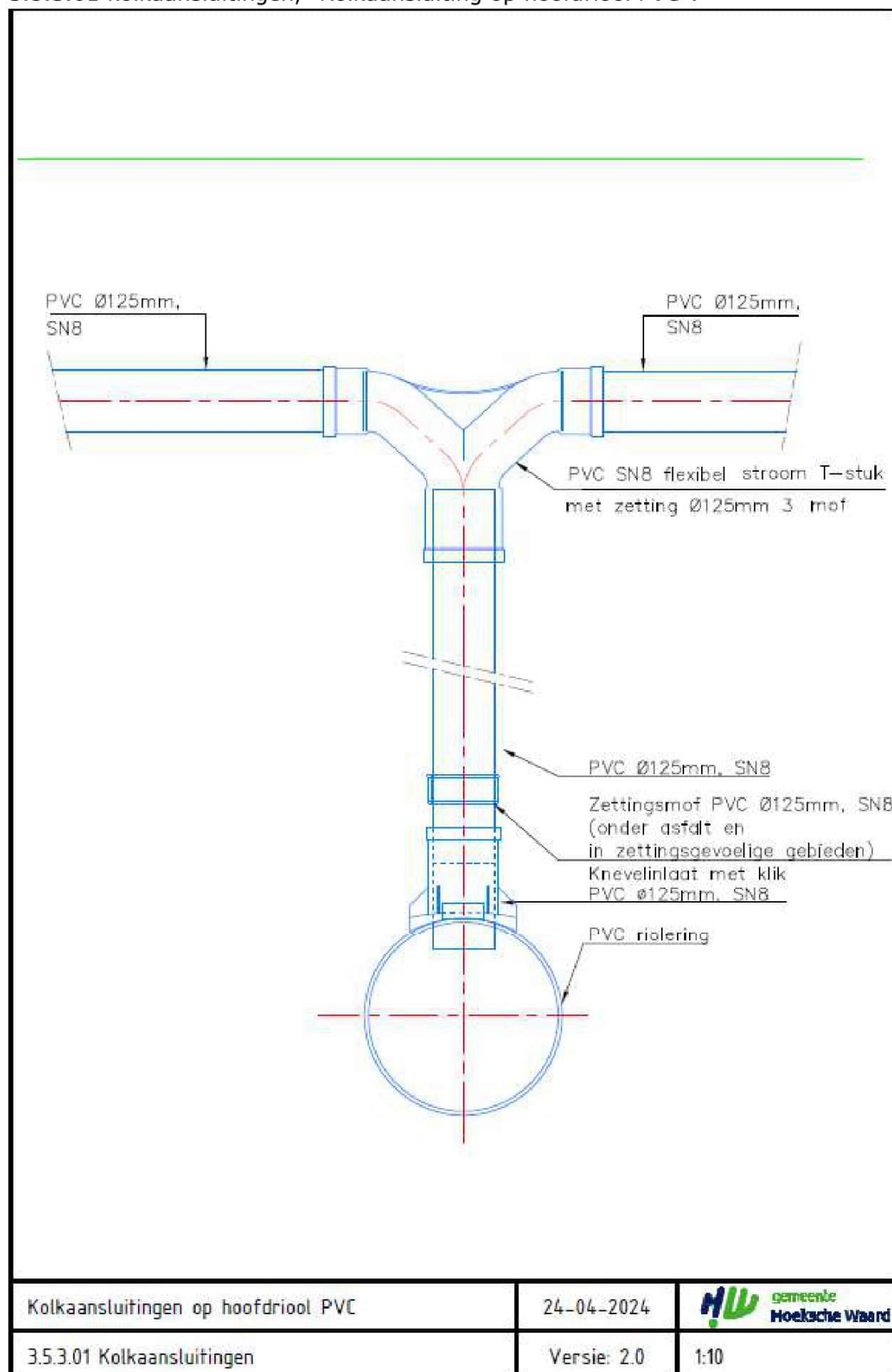
3.5.2.02 Huisaansluitingen d.m.v. een PVC inlaat, "Huisaansluiting op hoofdriool beton".



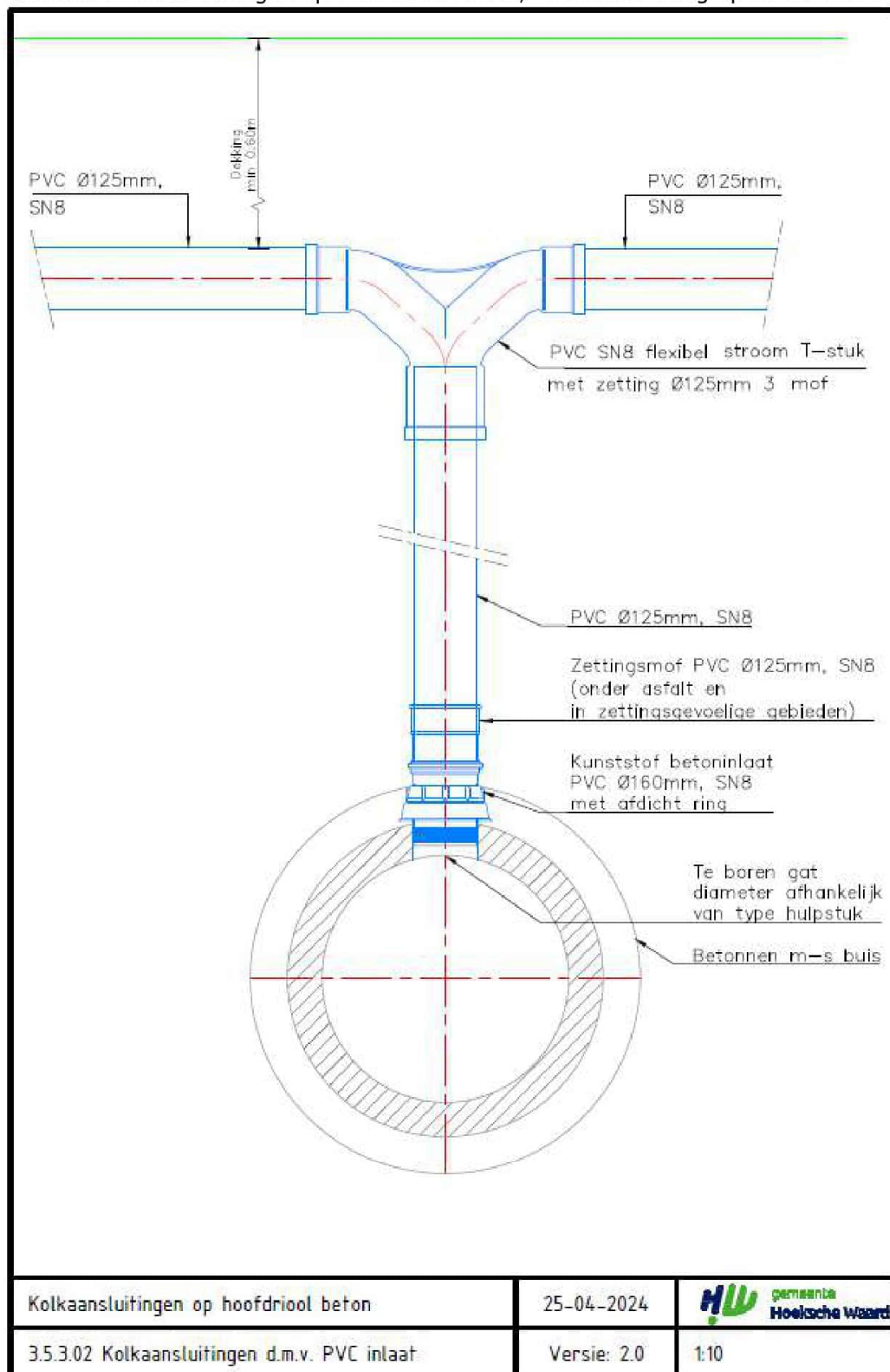
3.5.2.03 Huisaansluitingen d.m.v. Prefab PVC inlaat, "Huisaansluiting op hoofdriool Beton".



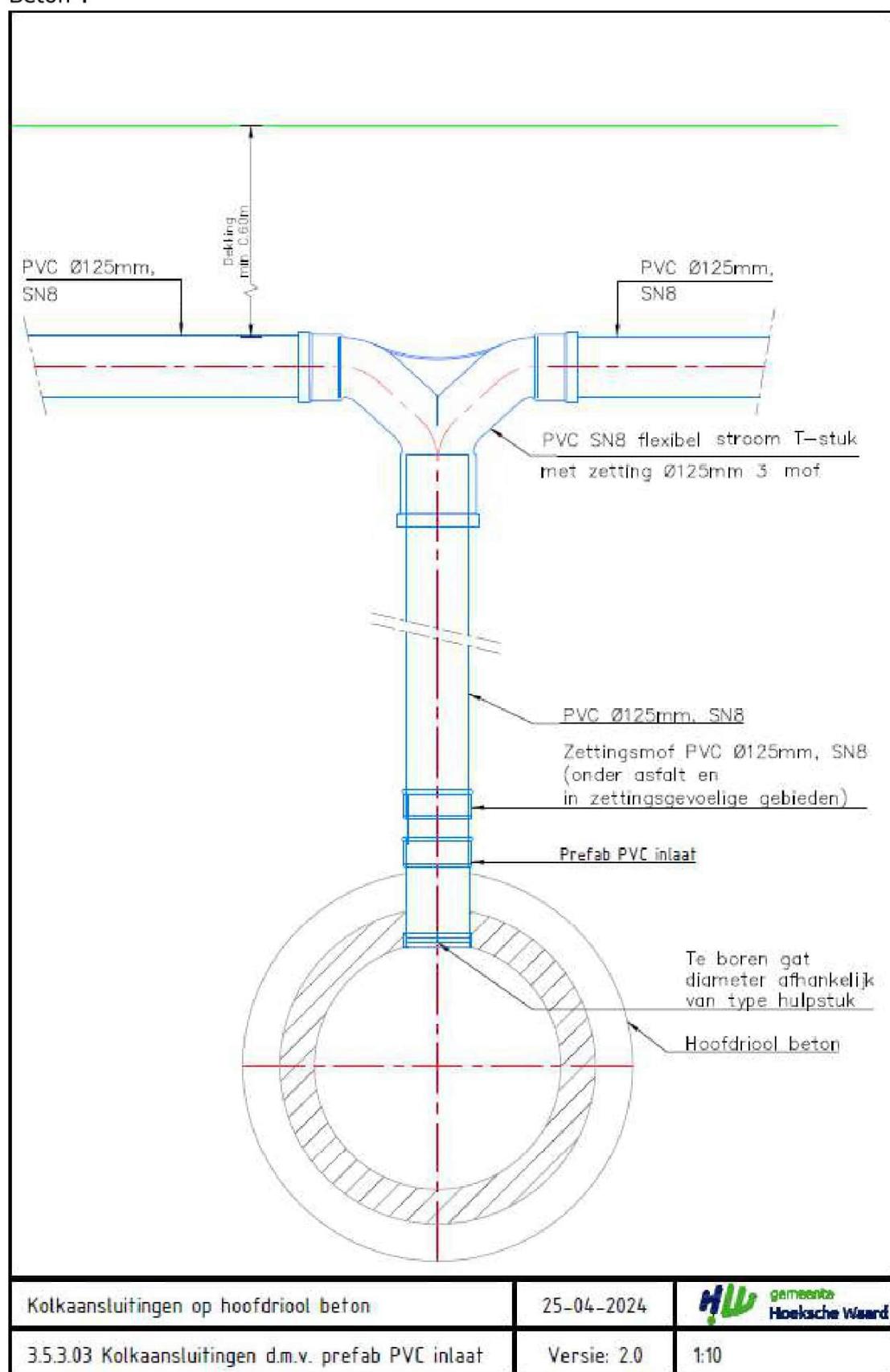
3.5.3.01 kolkaansluitingen, "Kolkaansluiting op hoofdriool PVC".



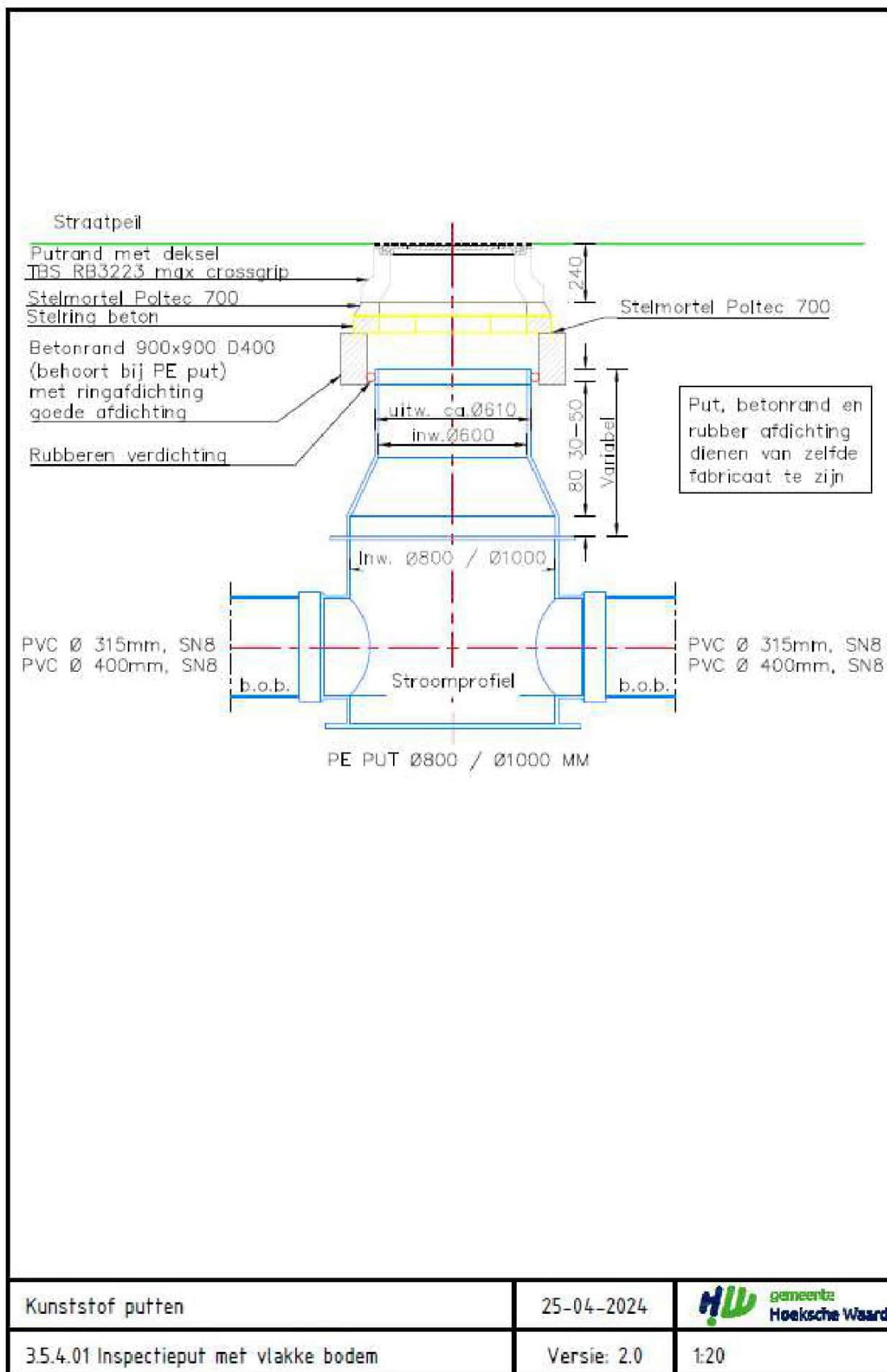
3.5.3.02 kolkaansluitingen op Hoofdriool Beton, "Kolkaansluiting op hoofdriool Beton".



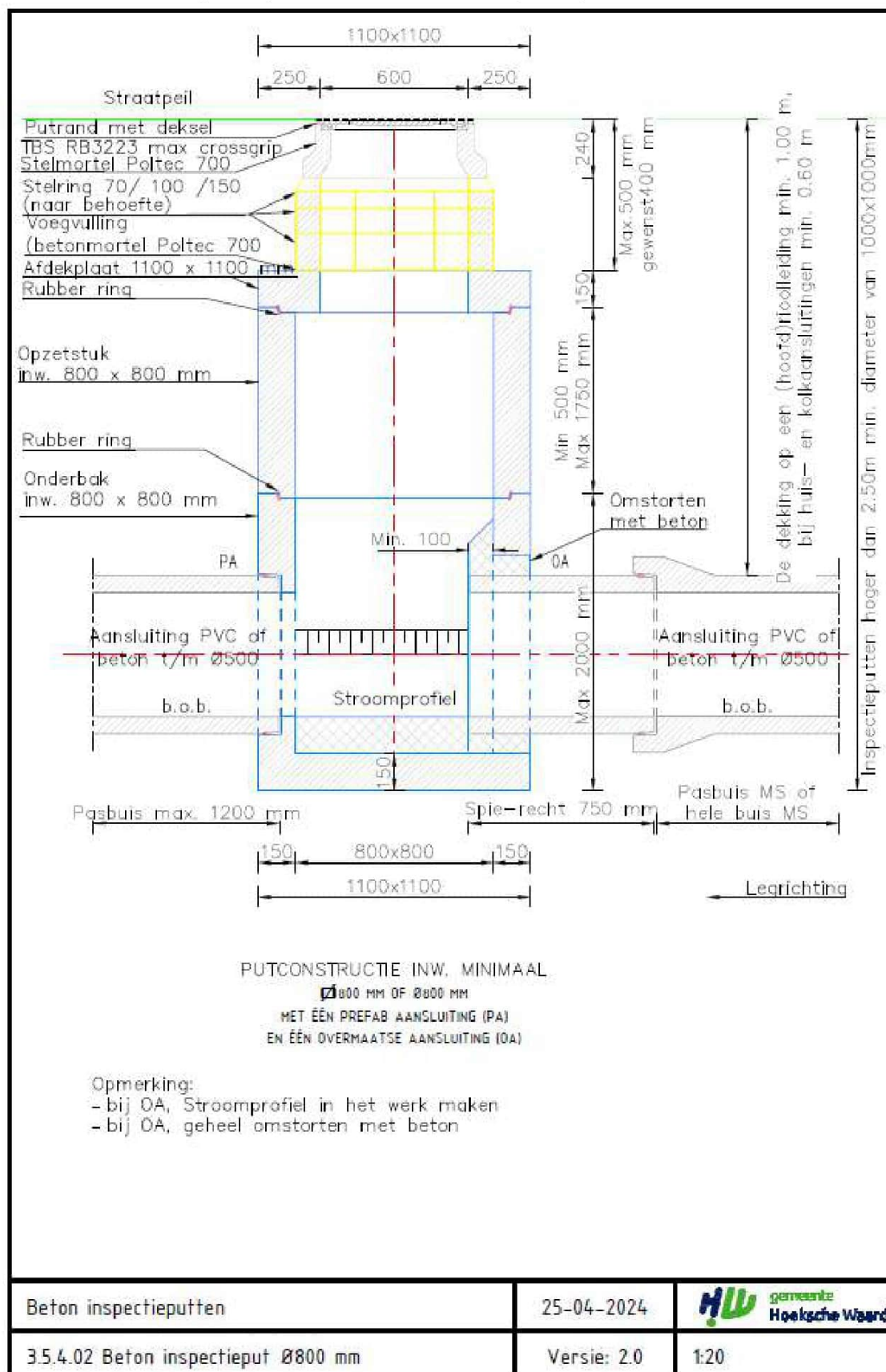
3.5.3.03 kolkaansluitingen d.m.v. Prefab Pvc inlaat, "Kolkaansluiting op hoofdriool Beton".



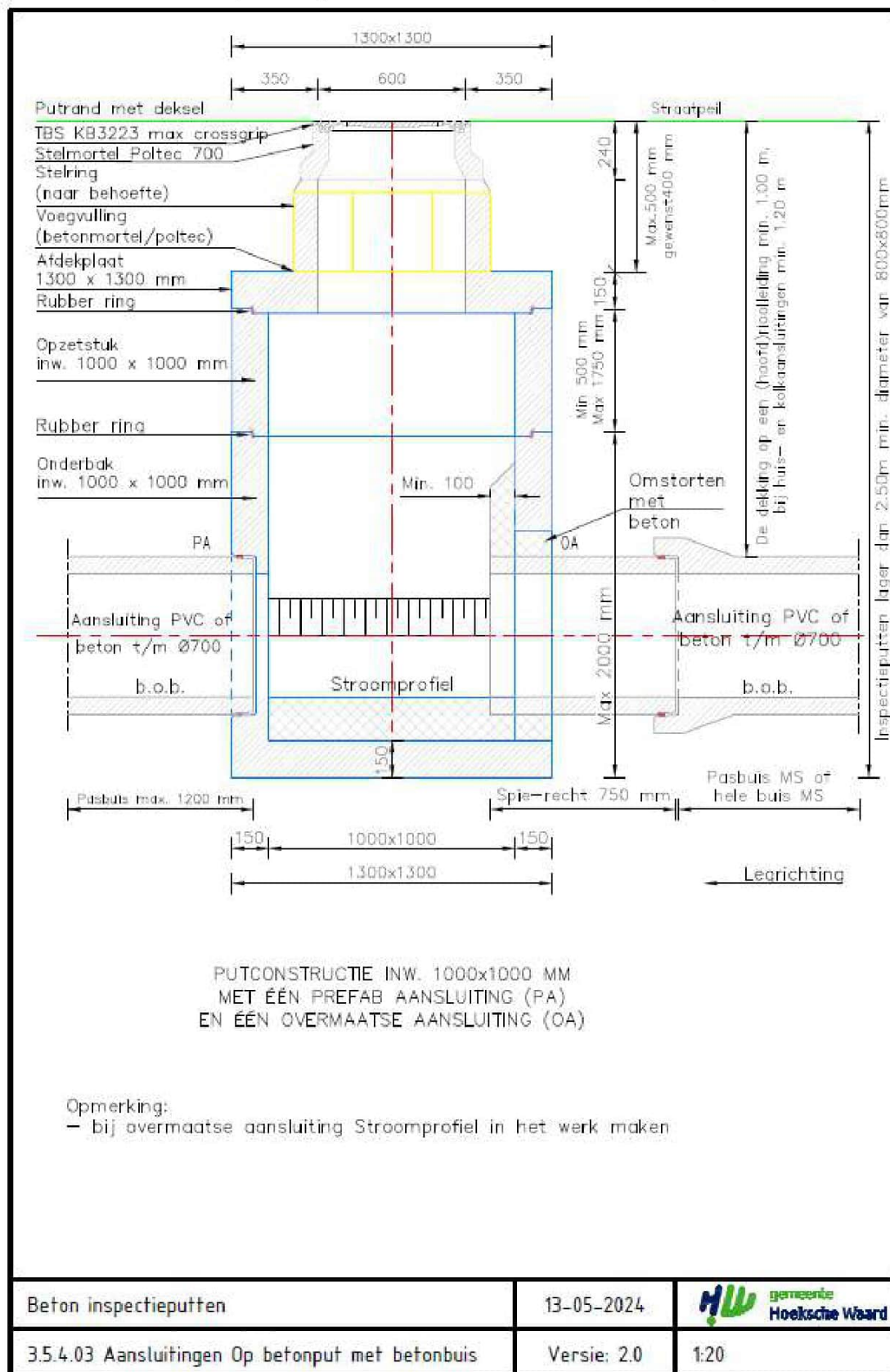
3.5.4.01 Inspectieput met Vlakke bodem, "Kunststof putten".



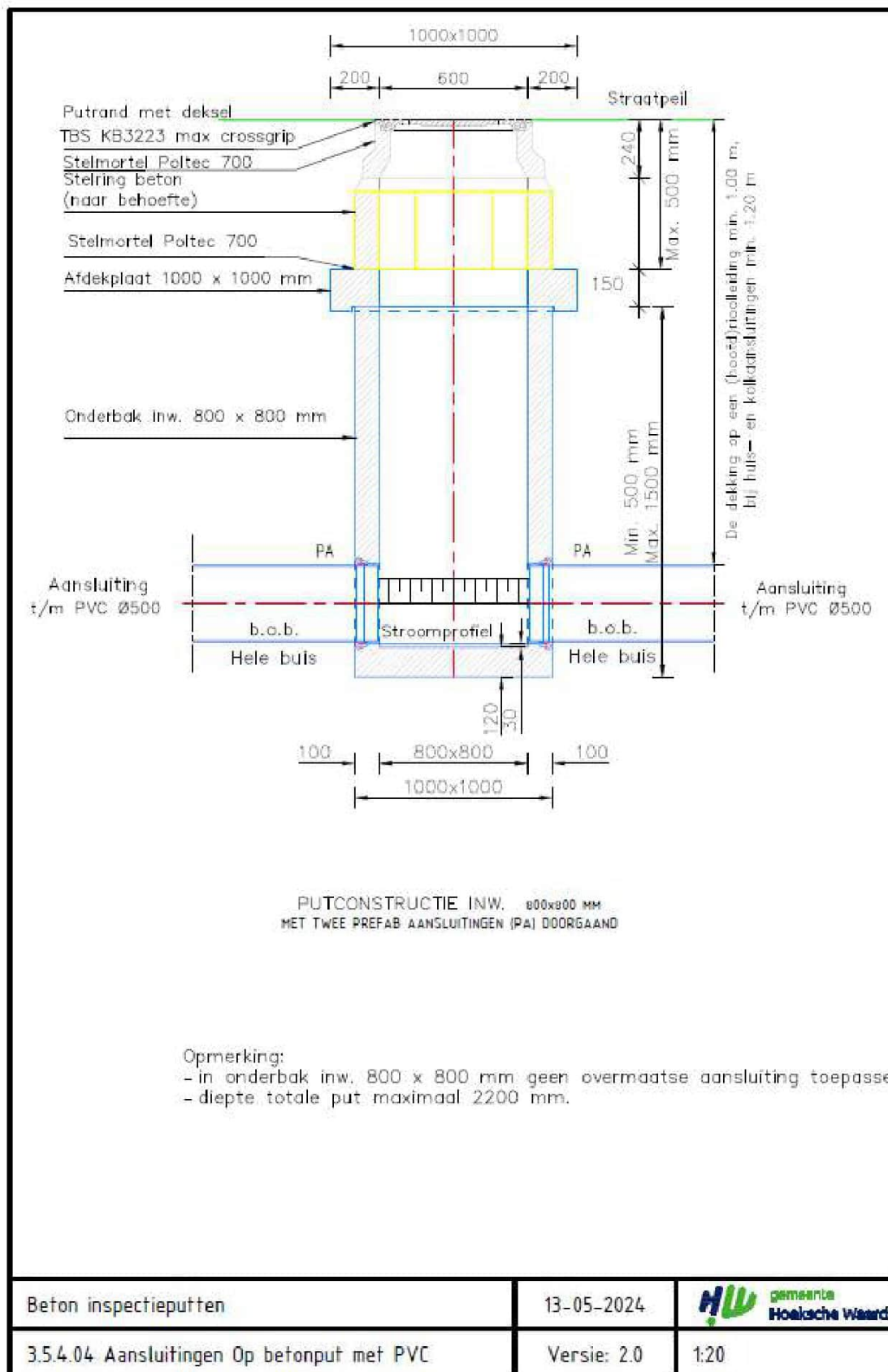
3.5.4.02 Beton inspectieput 800mm, "Beton inspectieputten".



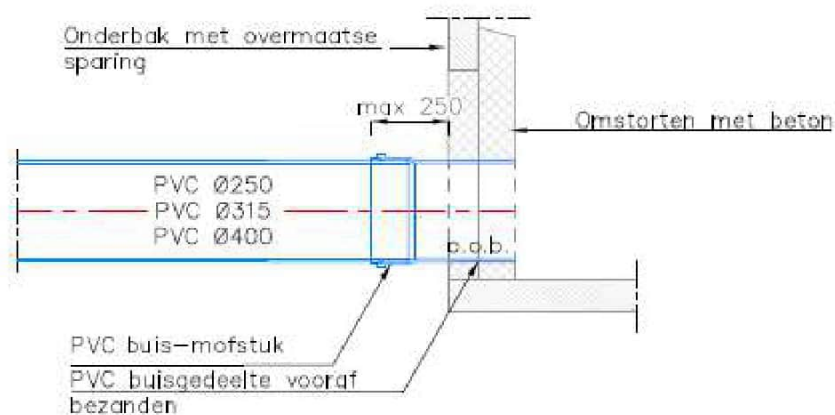
3.5.4.03 Aansluiten op betonput met betonbuis, "Beton inspectieputten".



3.5.4.04 Aansluiten op betonput met PVC, "Beton inspectieputten".



3.5.4.05 Aansluitingen PVC op sparing met onderbak, "Beton inspectieputten".



Noot:

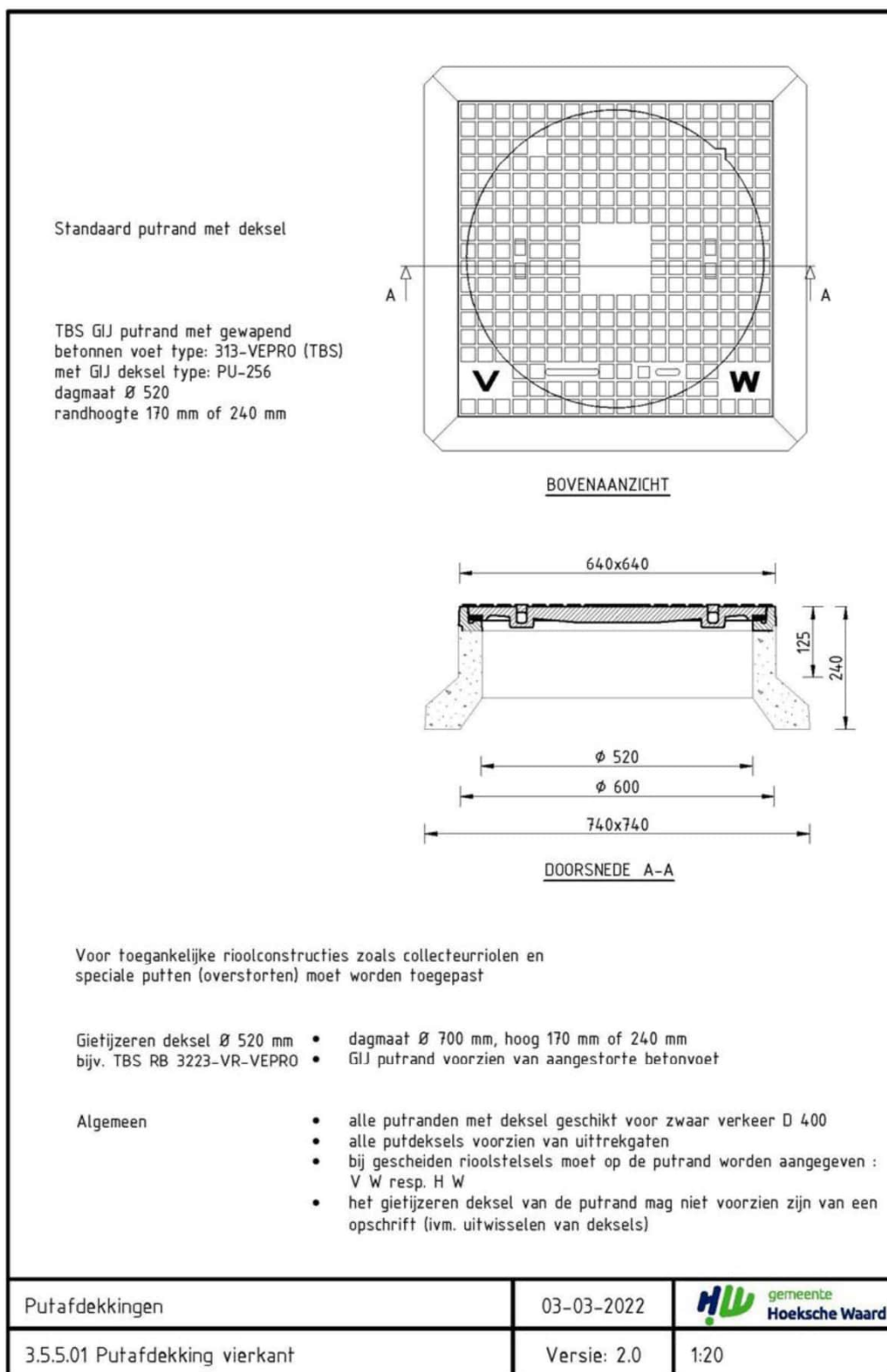
Specie hecht niet aan PVC.

Ook niet aan geruwd PVC.

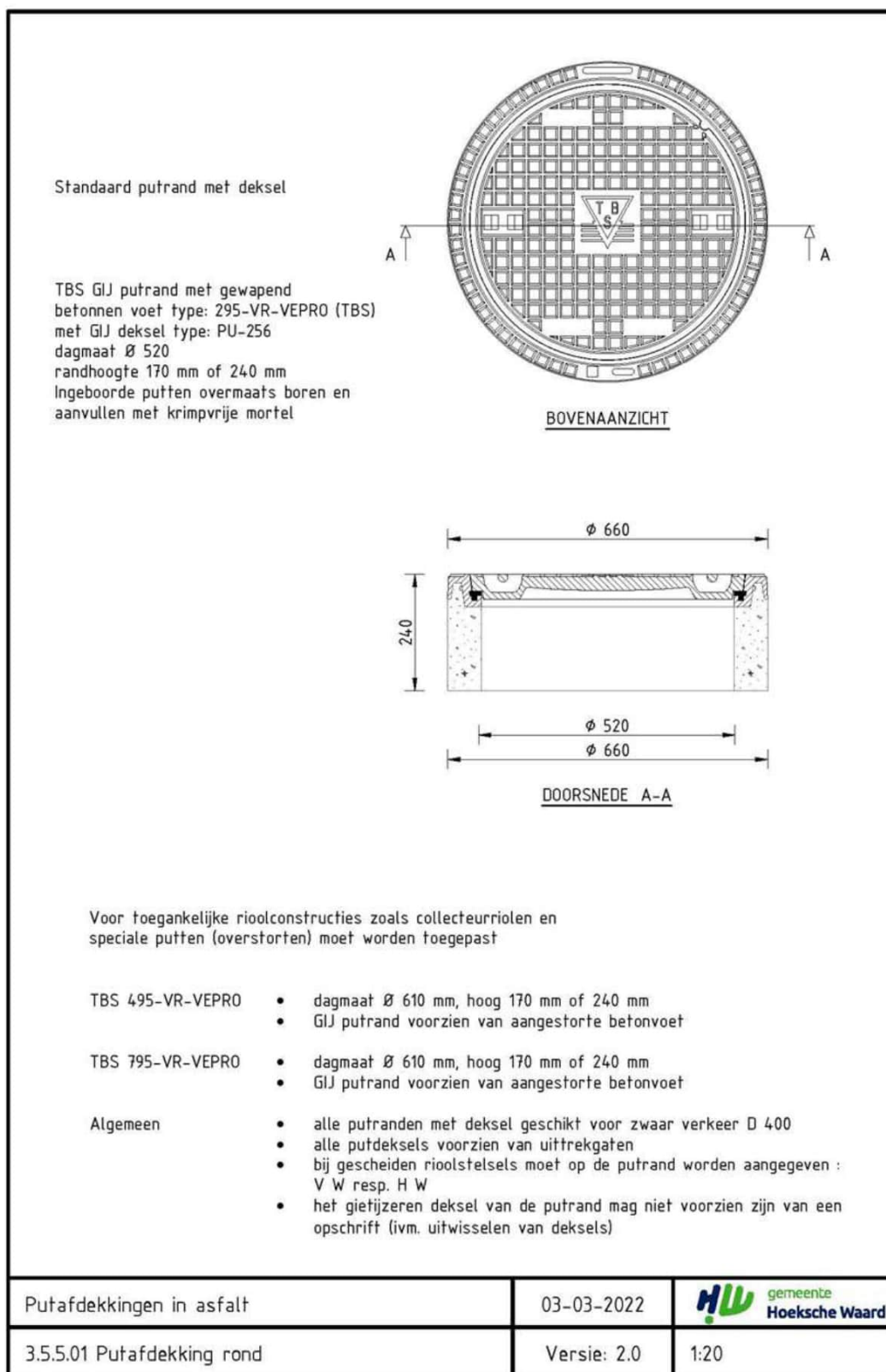
Daarom is het noodzakelijk om een PVC voorgefabriceerde bezande instortmof met flens SNB huid op de PVC, die goed is in te storten

Beton inspectieputten	22-05-2024	 gemeente Hoeksche Waard
3.5.4.05 Aansluitingen PVC op sparing met onderbak	Versie: 0.0	1:20

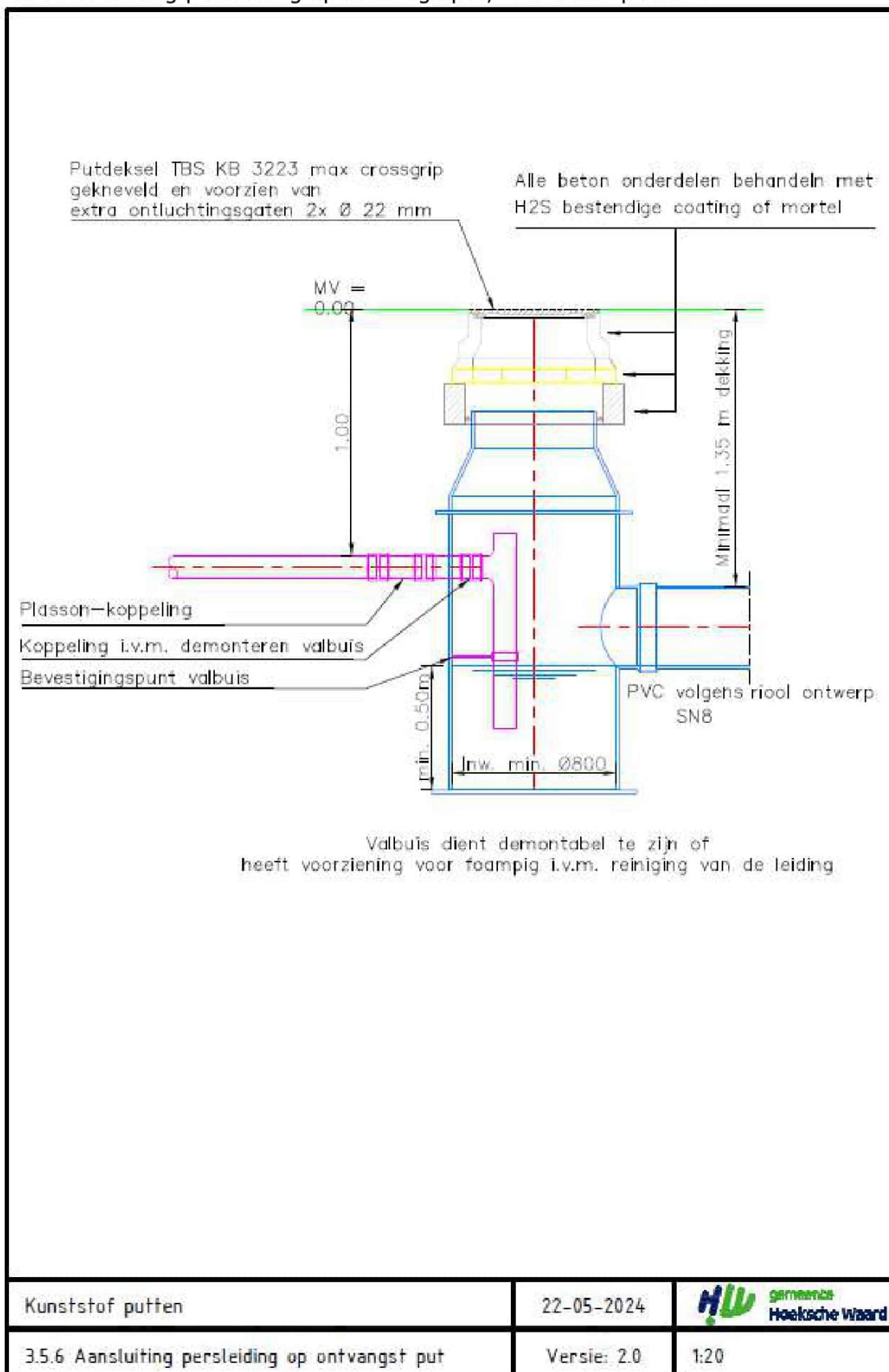
3.5.5.01 Putafdekking vierkant, "Putafdekkingen".



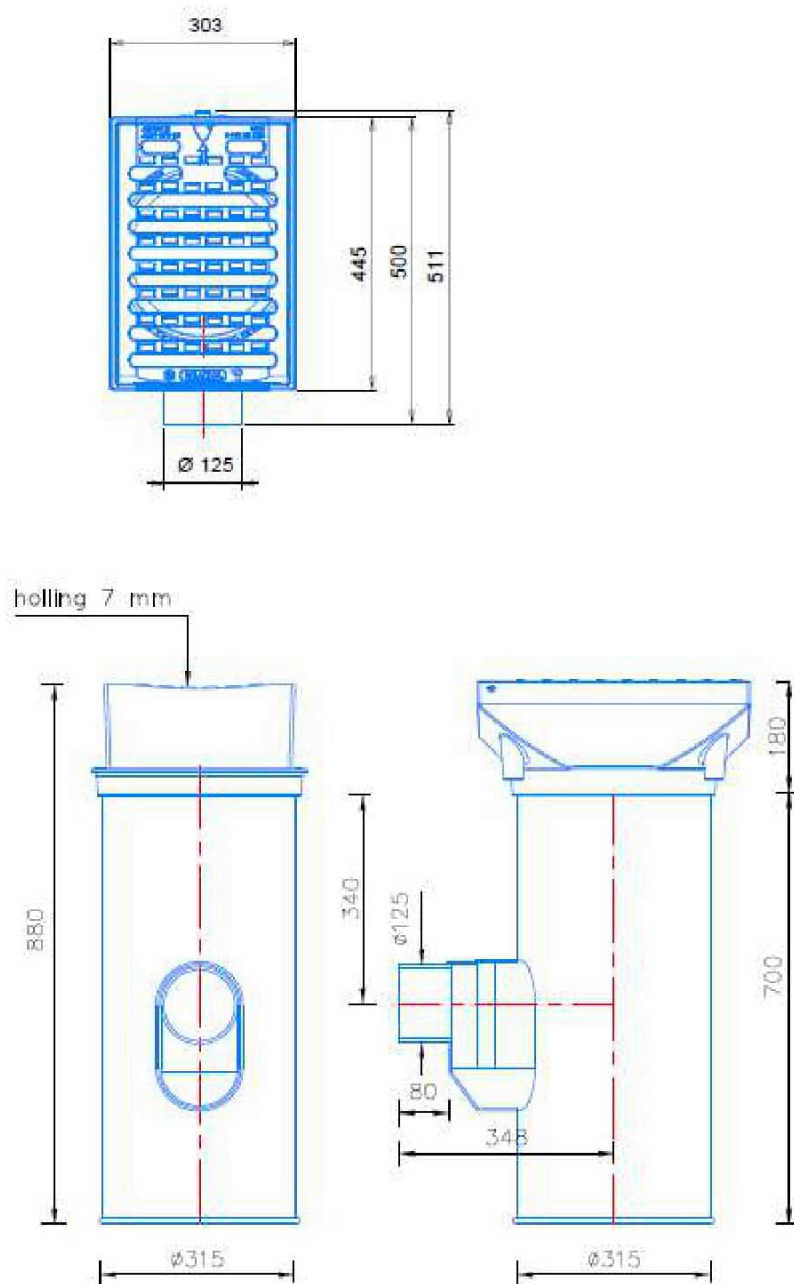
3.5.5.01 Putafdekking rond, "Putafdekkingen in asfalt".



3.5.6 Aansluiting persleiding op ontvangstput, "Kunststof putten".



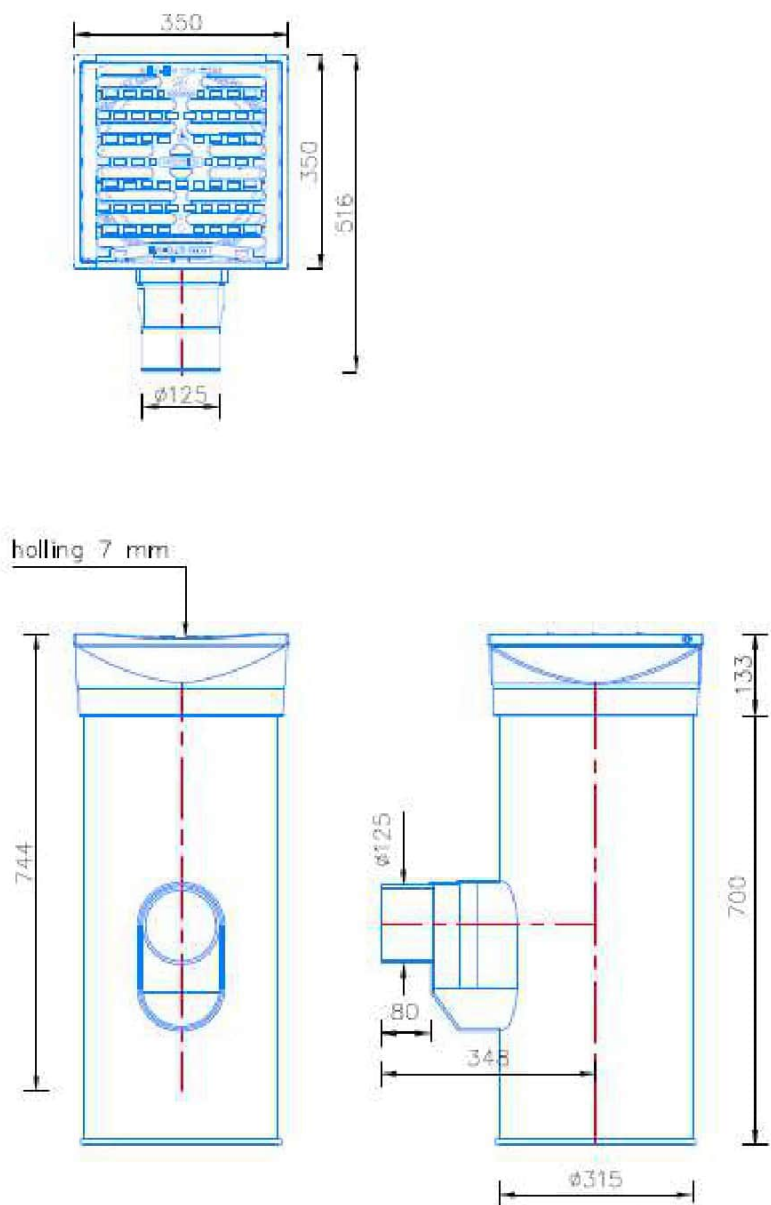
3.5.12.01 Tegra Molgootkolk, "Kolken".



PE onderbak met minimale hoogte van 700mm; 315x125 mm met zijuitlaat incl. stankscherm (fabricaat Dyka).

Kolken	22-05-2024	 gemeente Hoeksche Waard
3.5.12.01 Tegra molgootkolk	Versie: 2.0	1:10

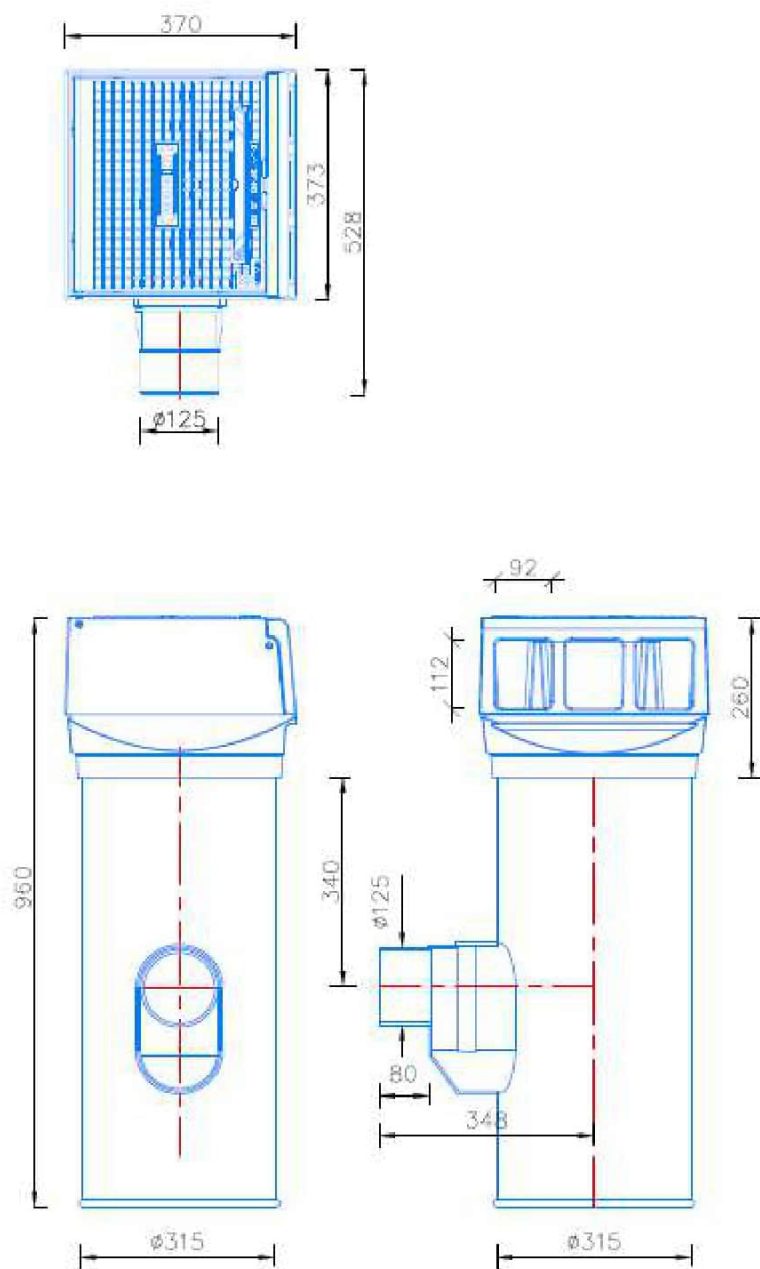
3.5.12.02 Tegra Straatkolk 350x350, "Kolken".



PE onderbak met minimale hoogte van 700mm, 315x125 mm met zijuitlaat incl. stankscherm (fabricaat Dyka).

Kolken	22-05-2024	 gemeente Hoeksche Waard
3.5.12.02 Tegra straatkolk 350x350	Versie: 2.0	1:10

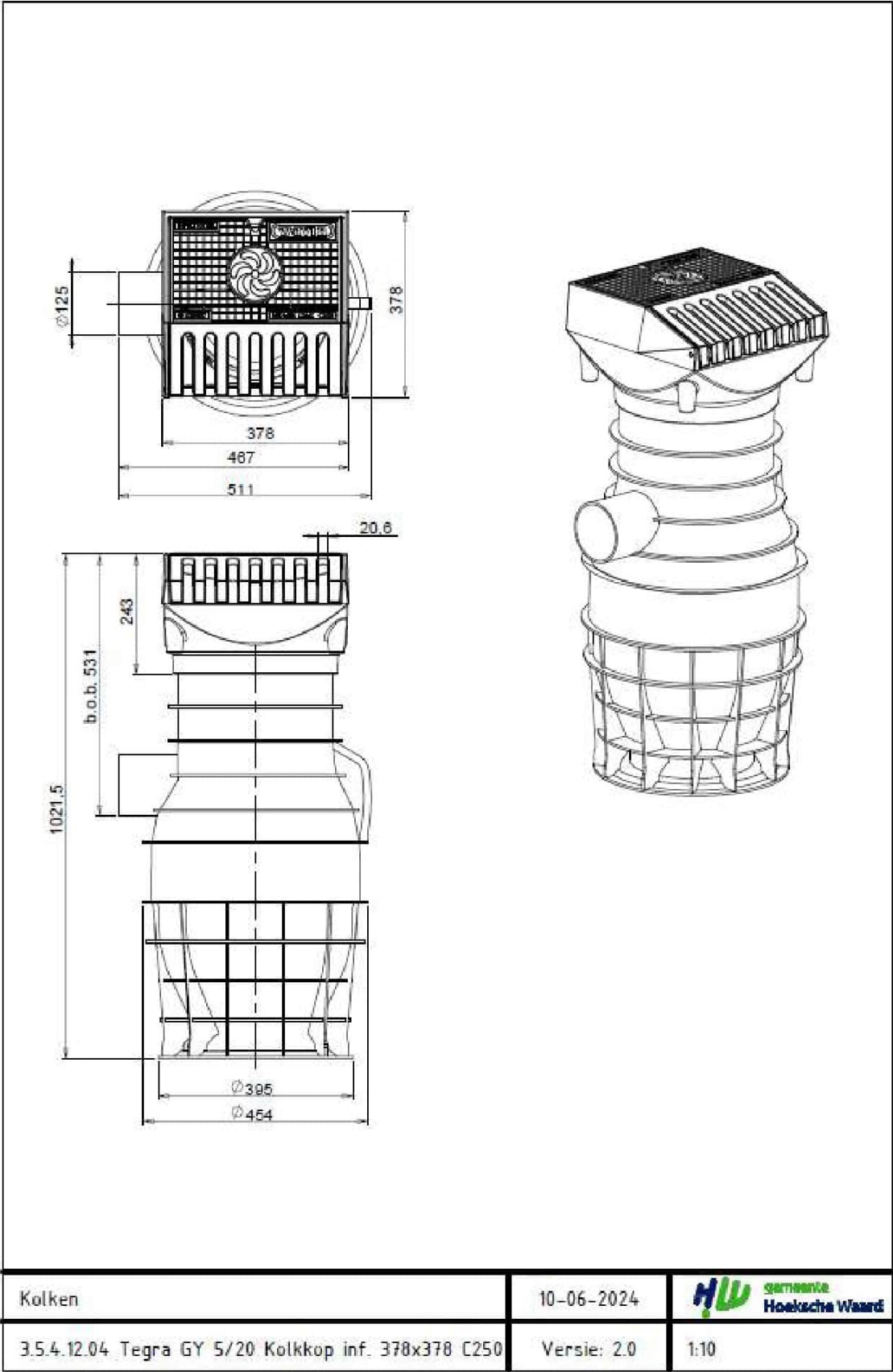
3.5.12.03 Tegra Trottoirkolk 370x375, "Kolken".



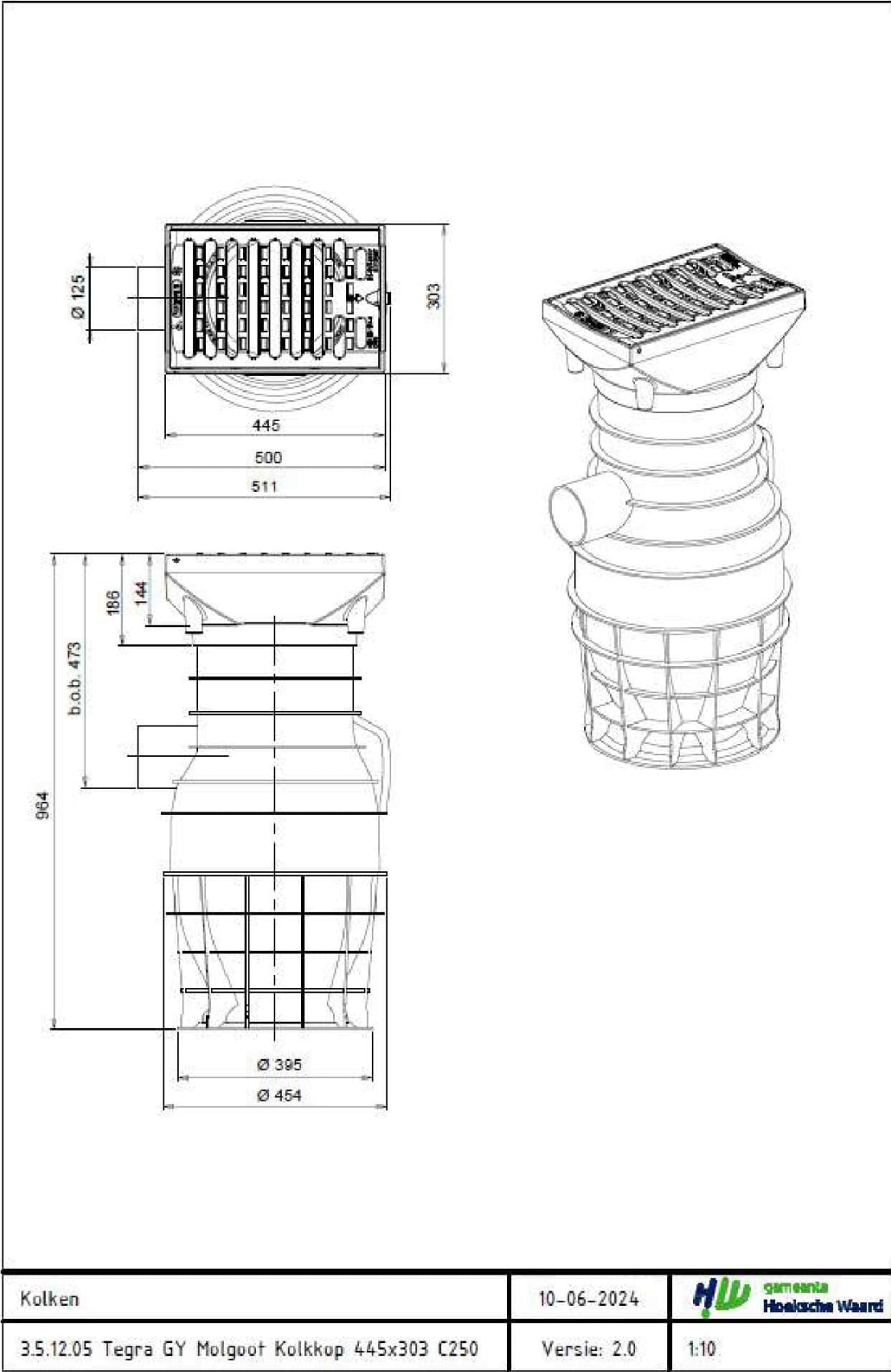
PE onderbak met minimale hoogte van 700mm, 315x125 mm met zijuitlaat incl. stankscherm (fabricaat Dyka).

Kolken	22-05-2024	 gemeente Hoeksche Waard
3.5.12.03 Tegra Trottoirkolk 370x375	Versie: 2.0	1:10

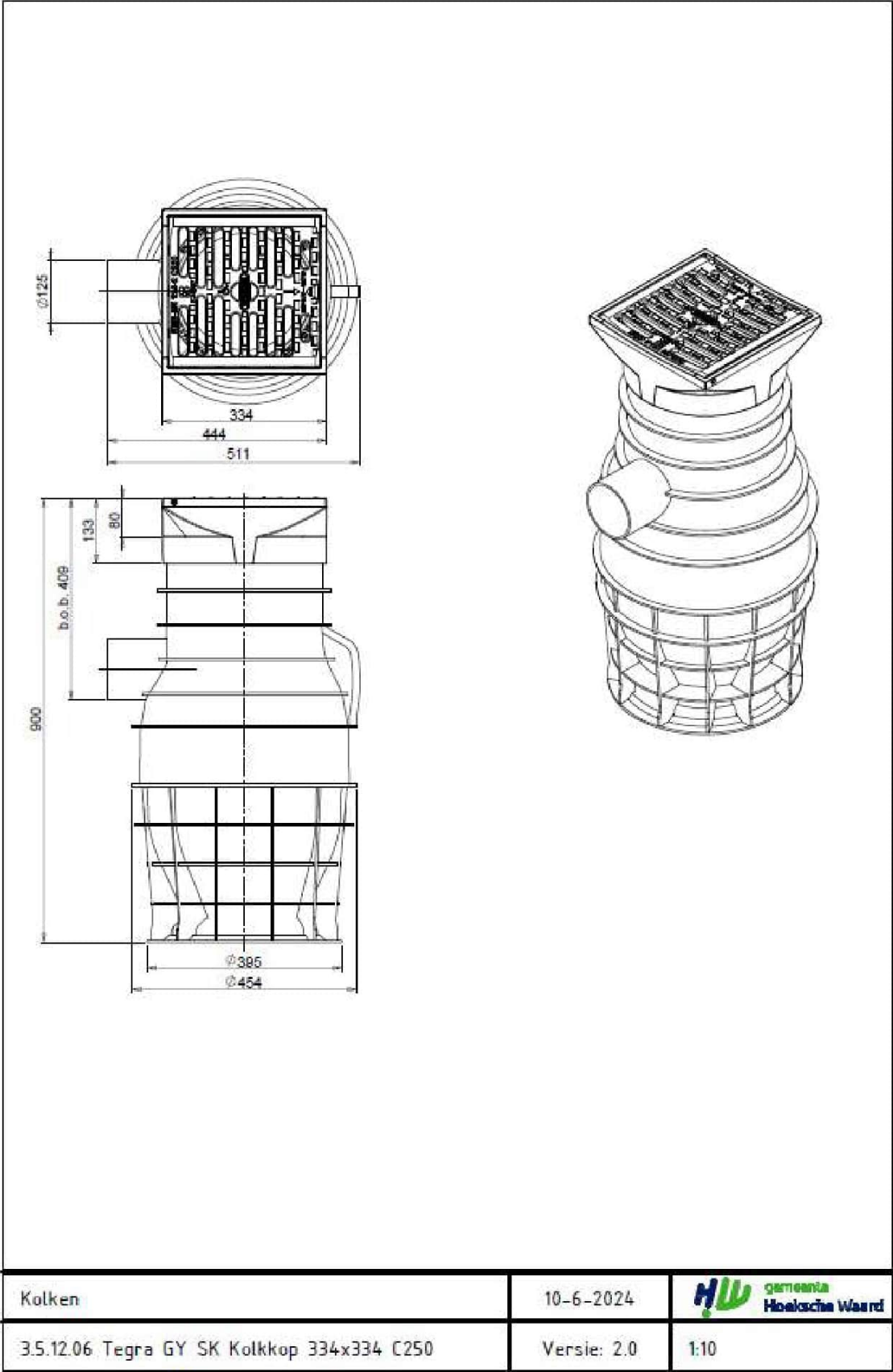
3.5.12.04 Tegra GY 5-20 Kolkkop inf.378x378 C250



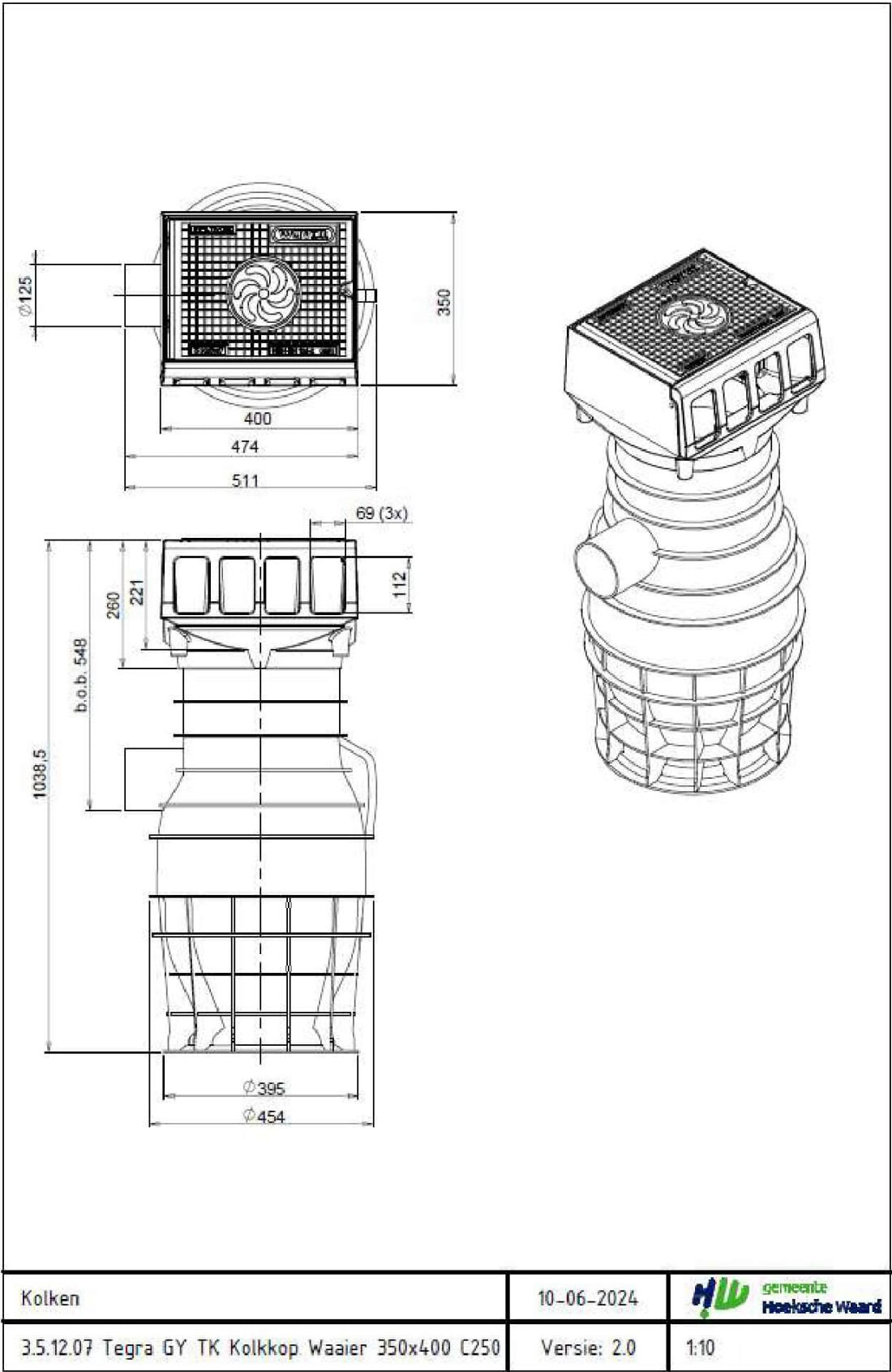
3.5.12.05 Tegra GY Molgoot Kolkkop 445x303 C250



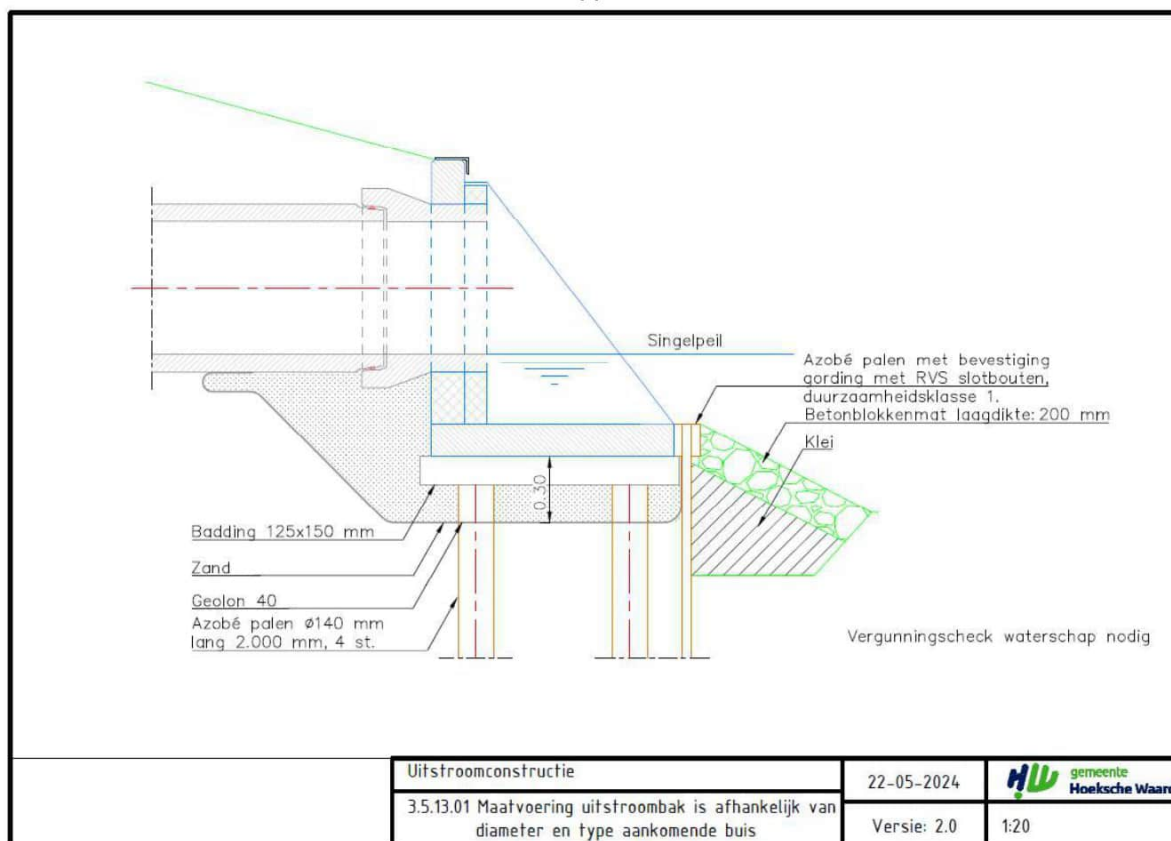
3.5.12.06 Tegra GY SK 334x334 C250



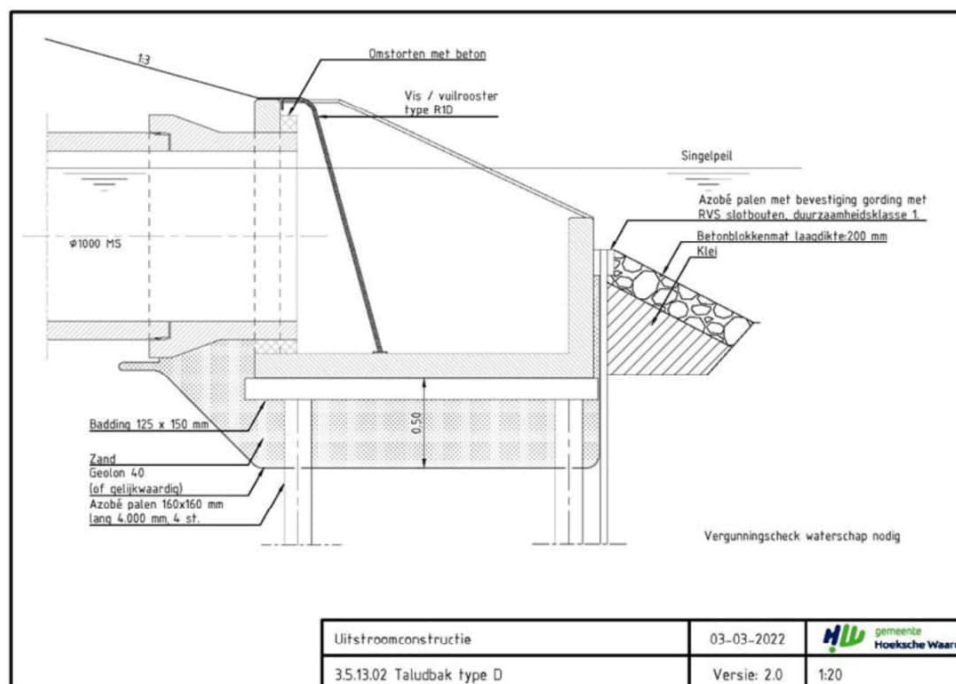
3.5.12.07 Tegra GY TK Kolkkop Waaier 350x400 C250



3.5.13.01 Uitstroomconstructie "Taludbak Type B".

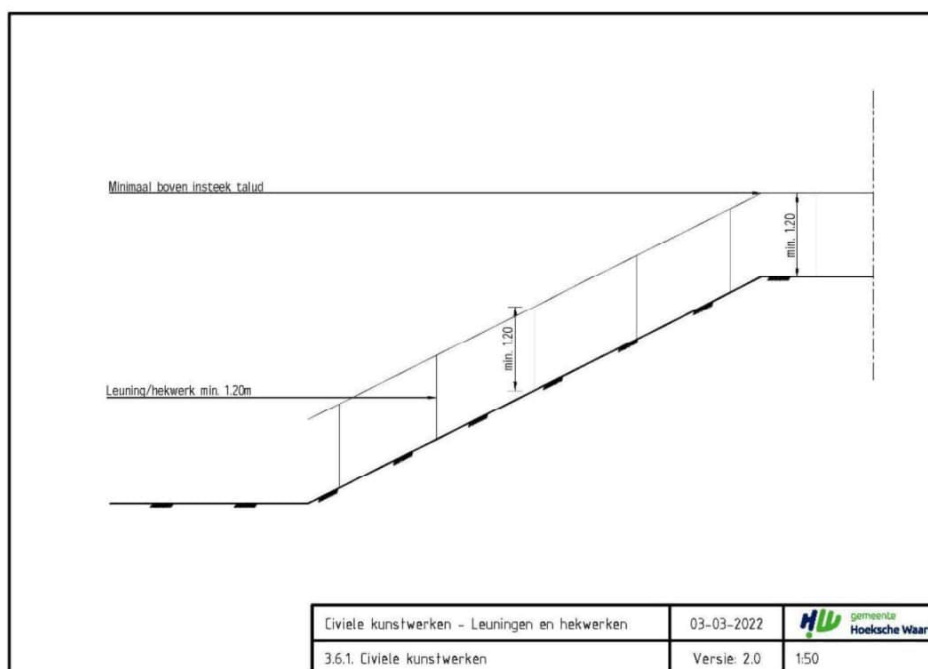


3.5.13.02 Uitstroomconstructie "Taludbak Type D".

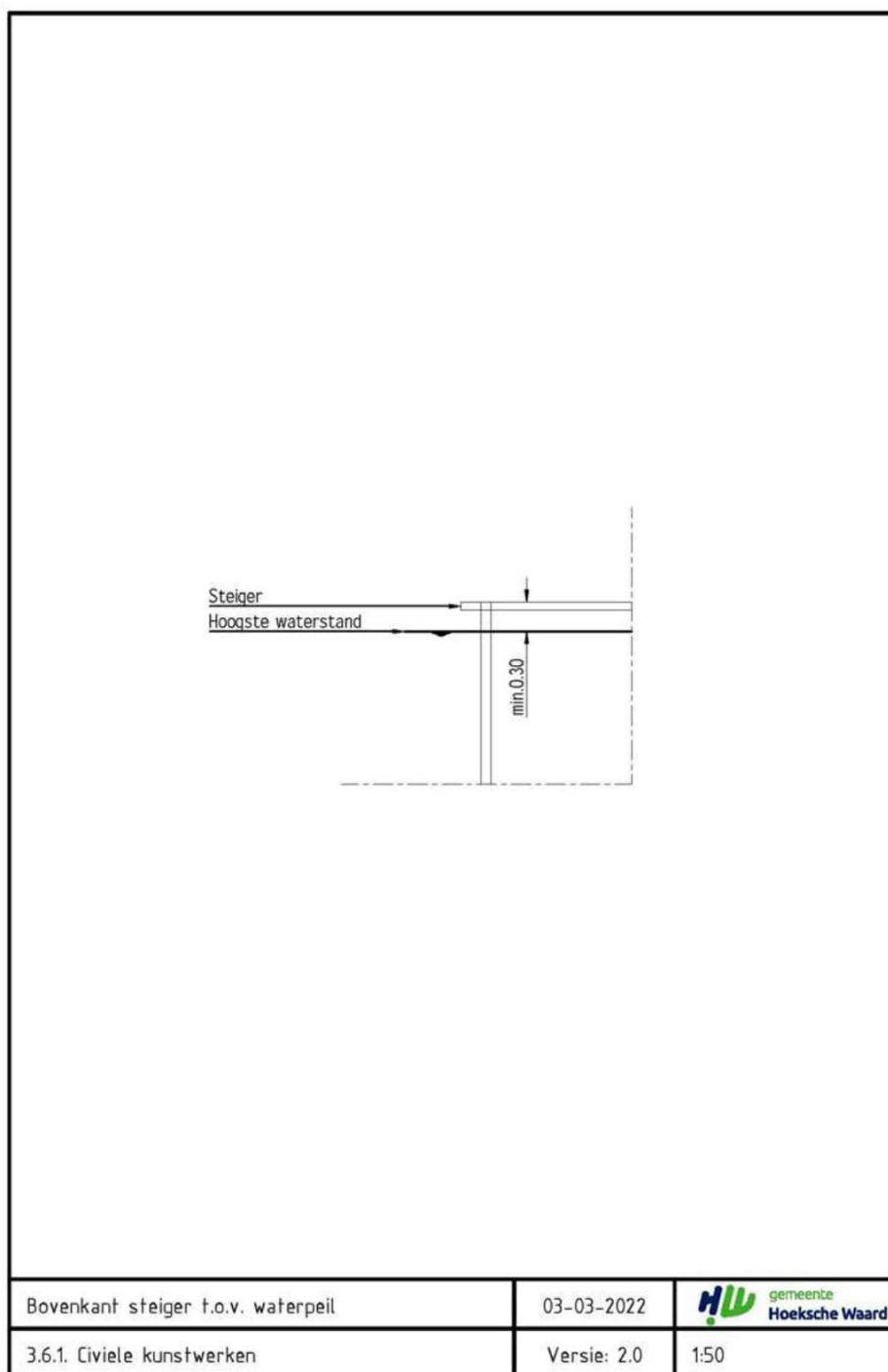


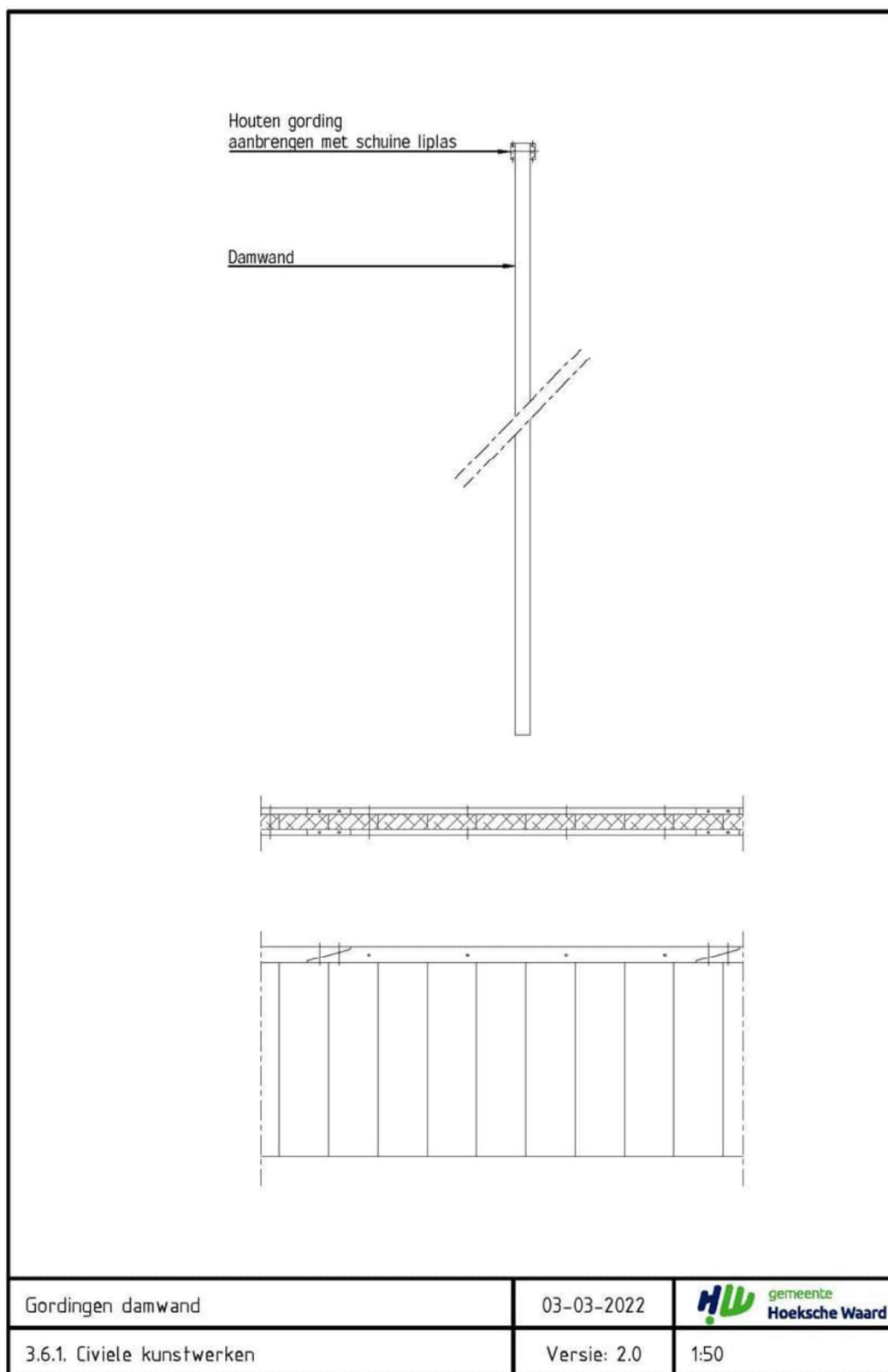
Details CTK's (Civiel technische Kunstwerken)

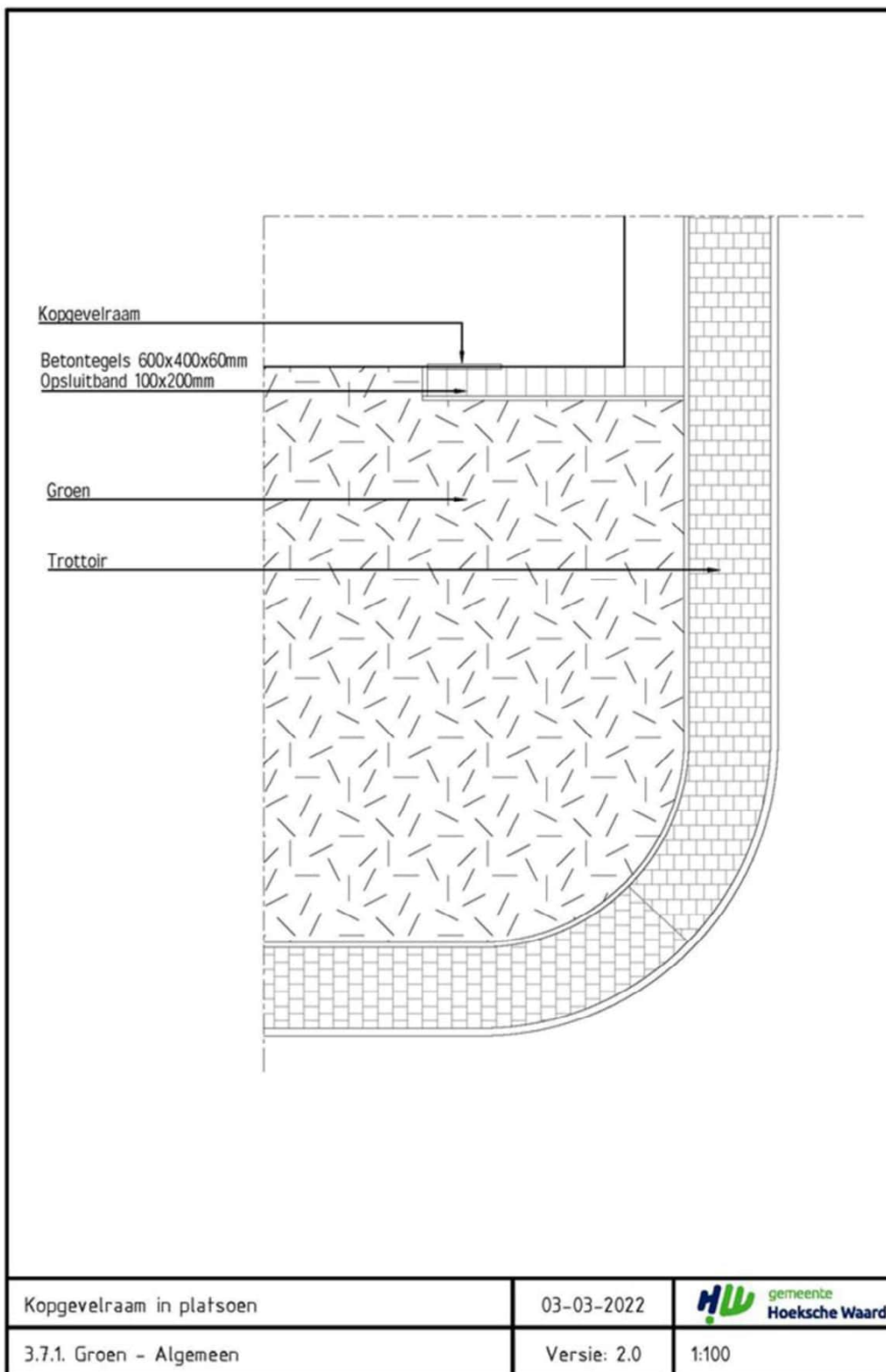
3.6.1 Civiele kunstwerken "Leuning en hekwerken".



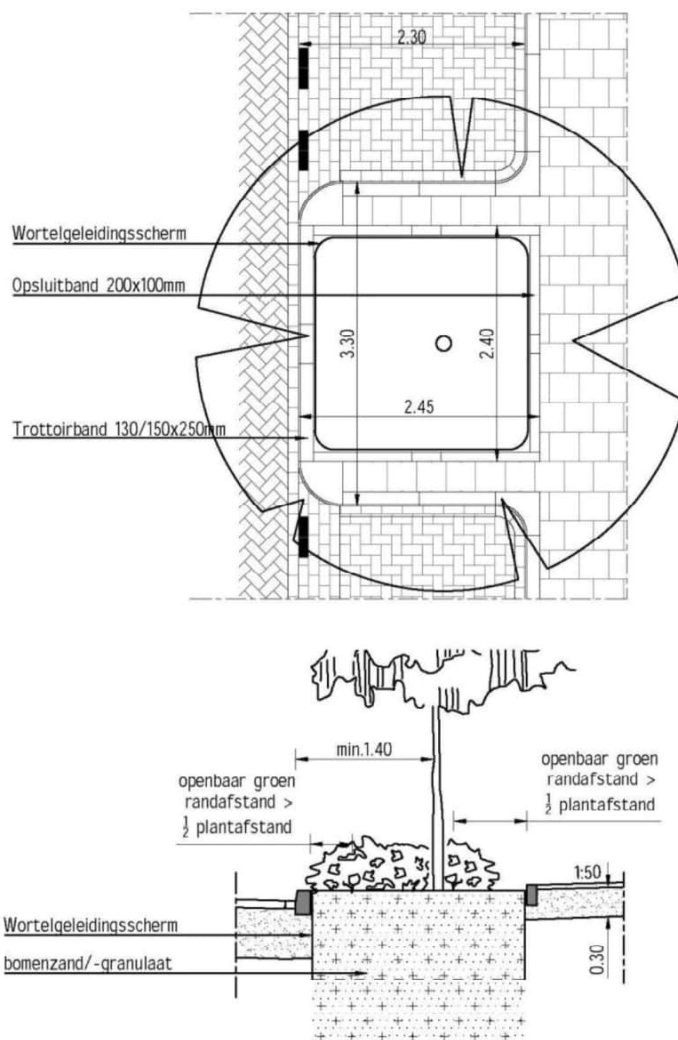
3.6.1 Civiele kunstwerken "Bovenkant steiger t.o.v Waterpeil".







3.7.2 Bomen "Bomen in Straatwerk".



Bomen in straatwerk

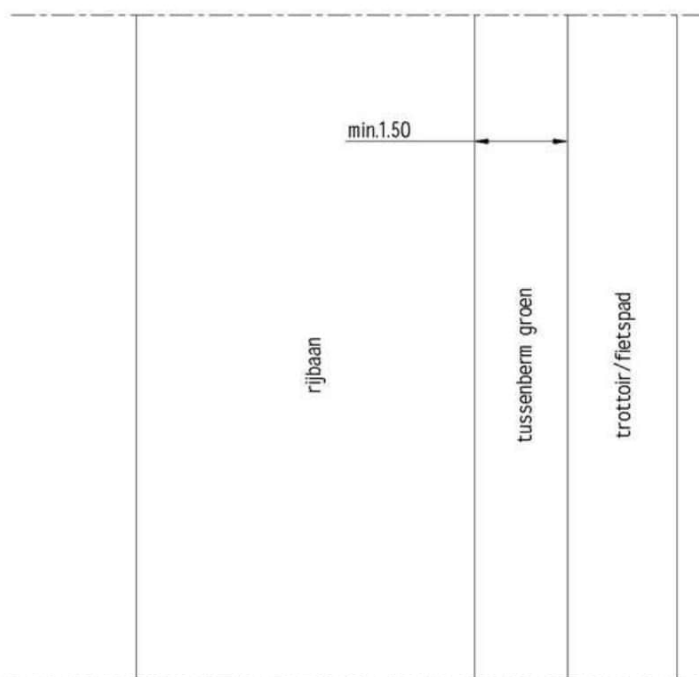
03-03-2022

 gemeente
Hoeksche Waard

3.7.2. Bomen

Versie: 2.0

1:50

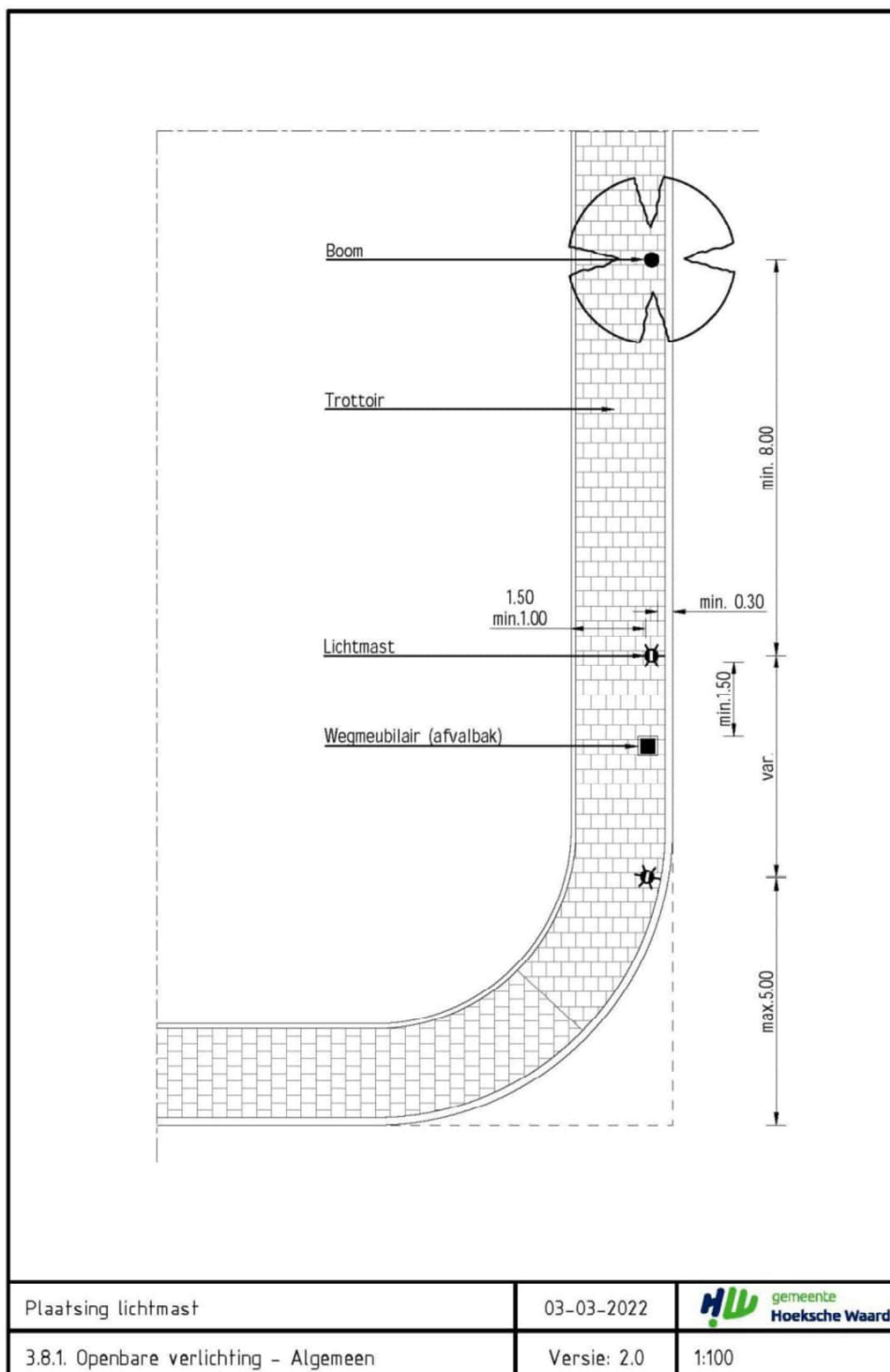


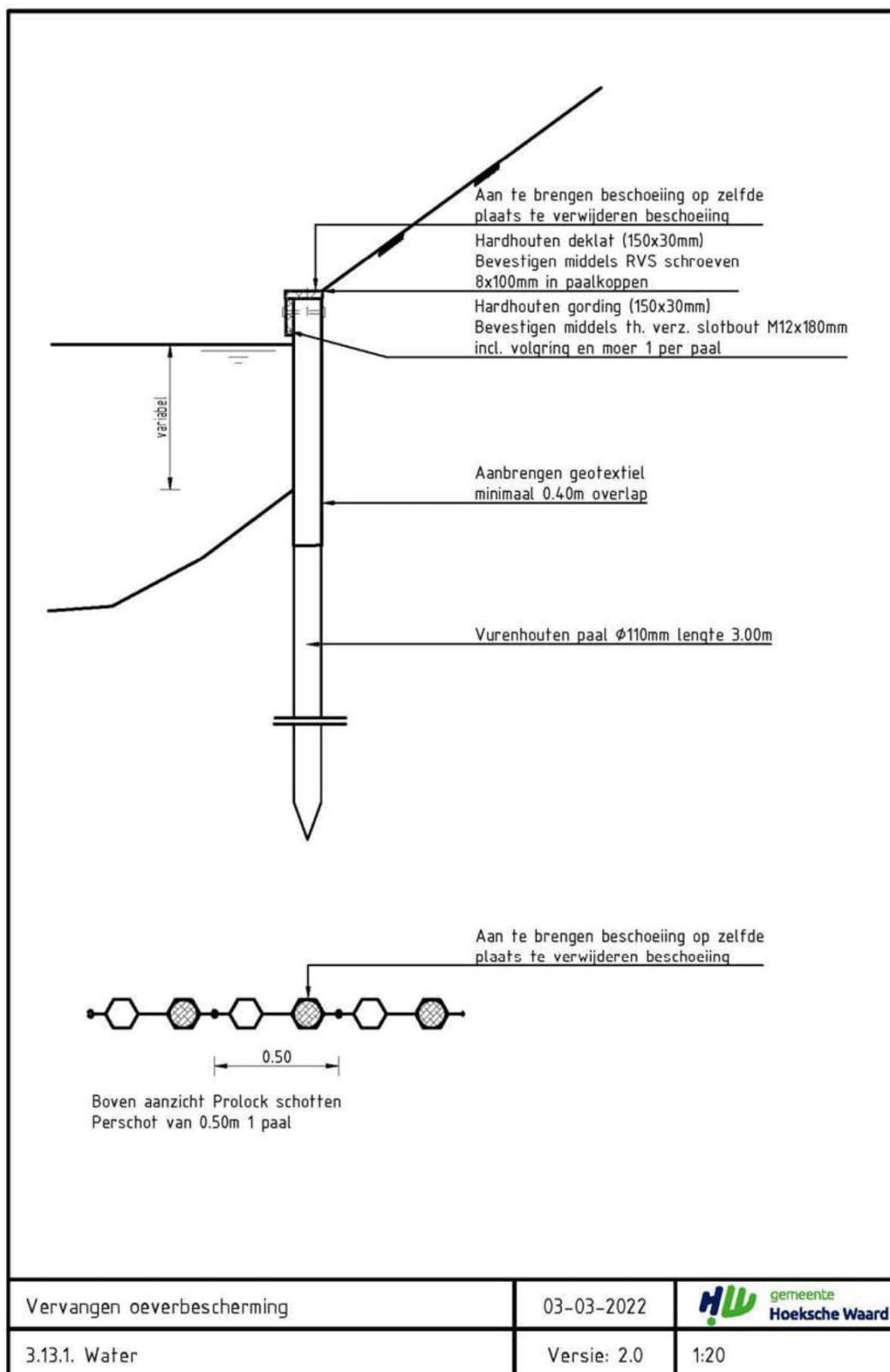
Bermen tussen een rijbaan en een voet-/fietspad groen uitvoeren als breder dan 1,50 m

Tussenberm breedte	03-03-2022	 gemeente Hoeksche Waard
3.7.7. Bermen	Versie: 2.0	1:100

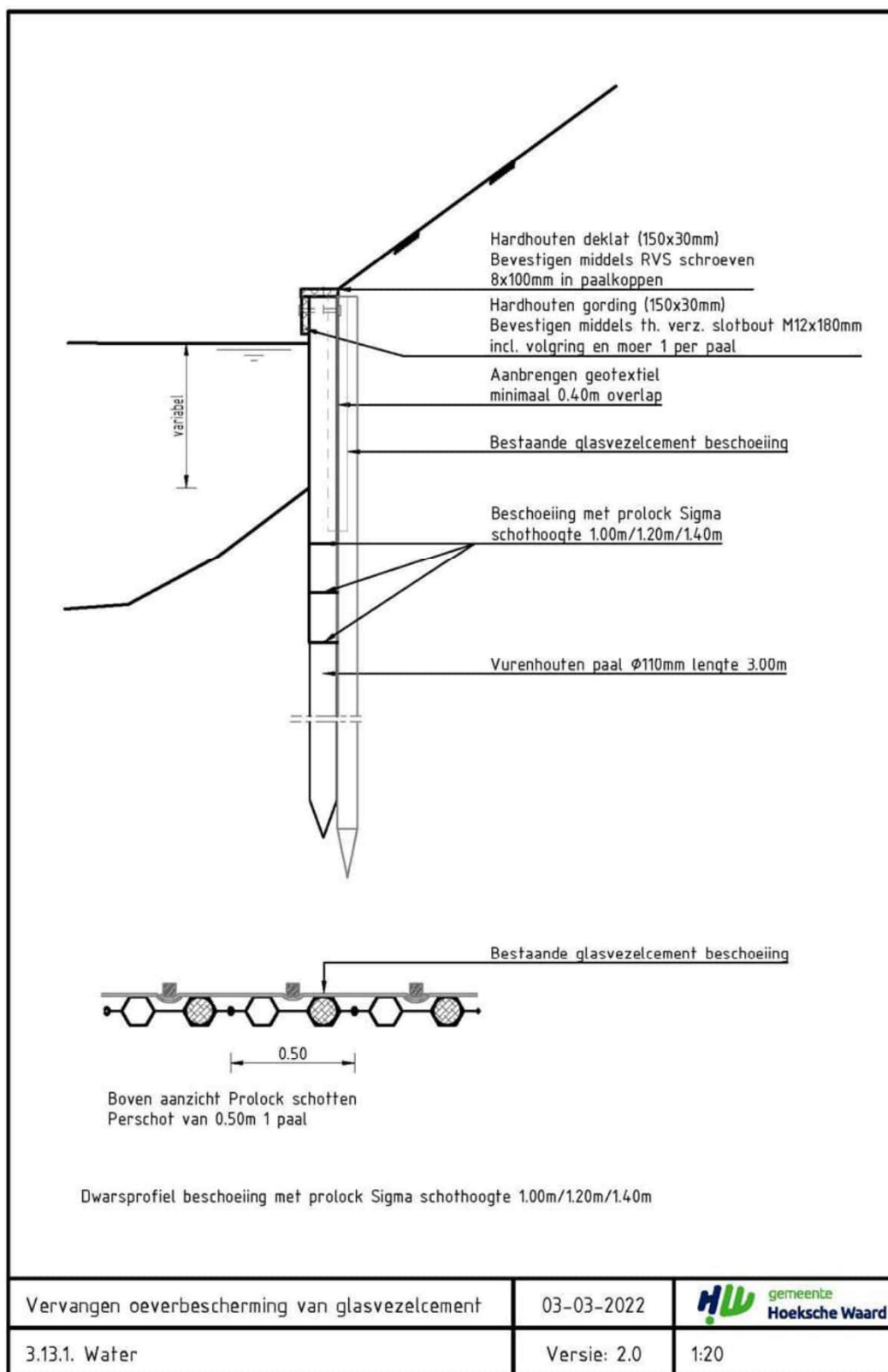
Details OV (Openbare Verlichting)

3.8.1 openbare Verlichting – Algemeen “Plaatsing Lichtmast”.

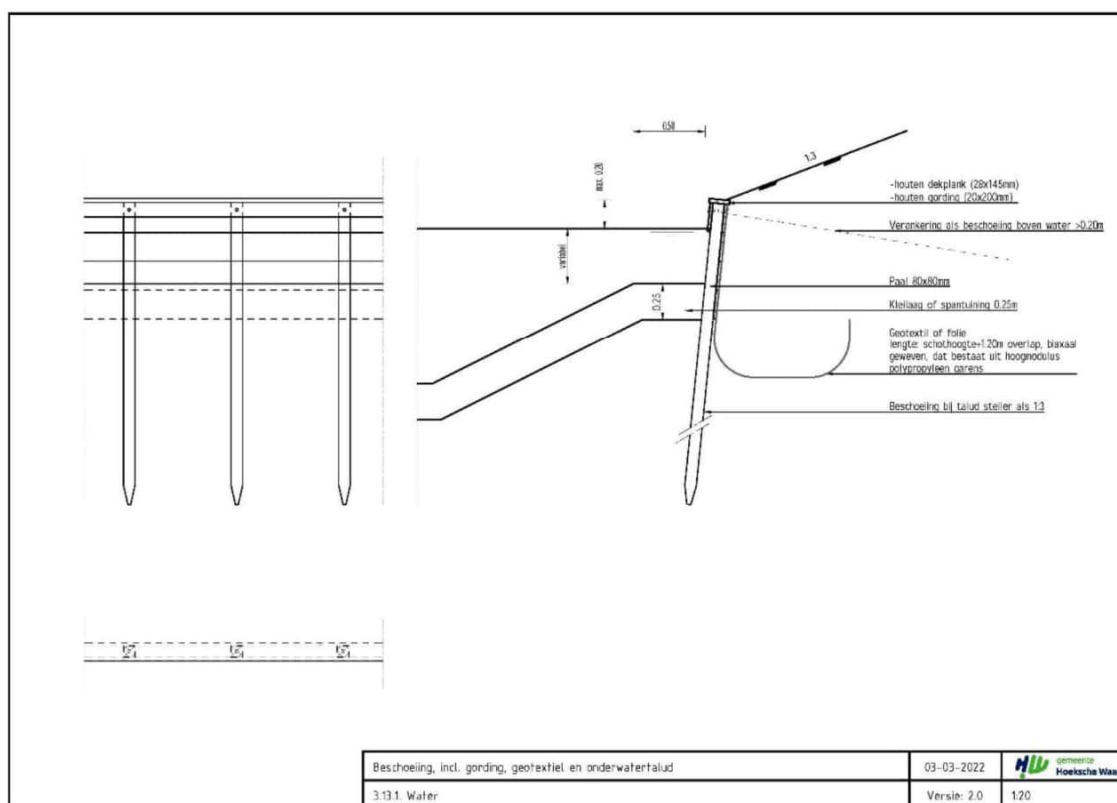




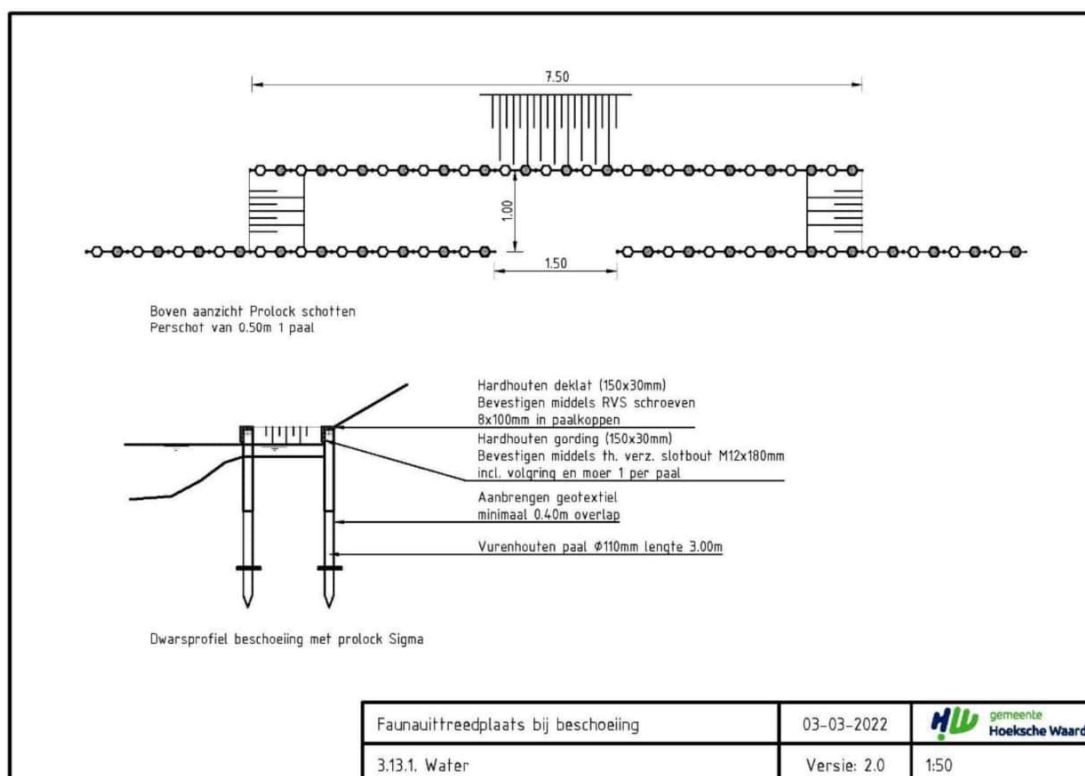
3.13.1 Water "Vervangen oeverbescherming van glasvezelcement".



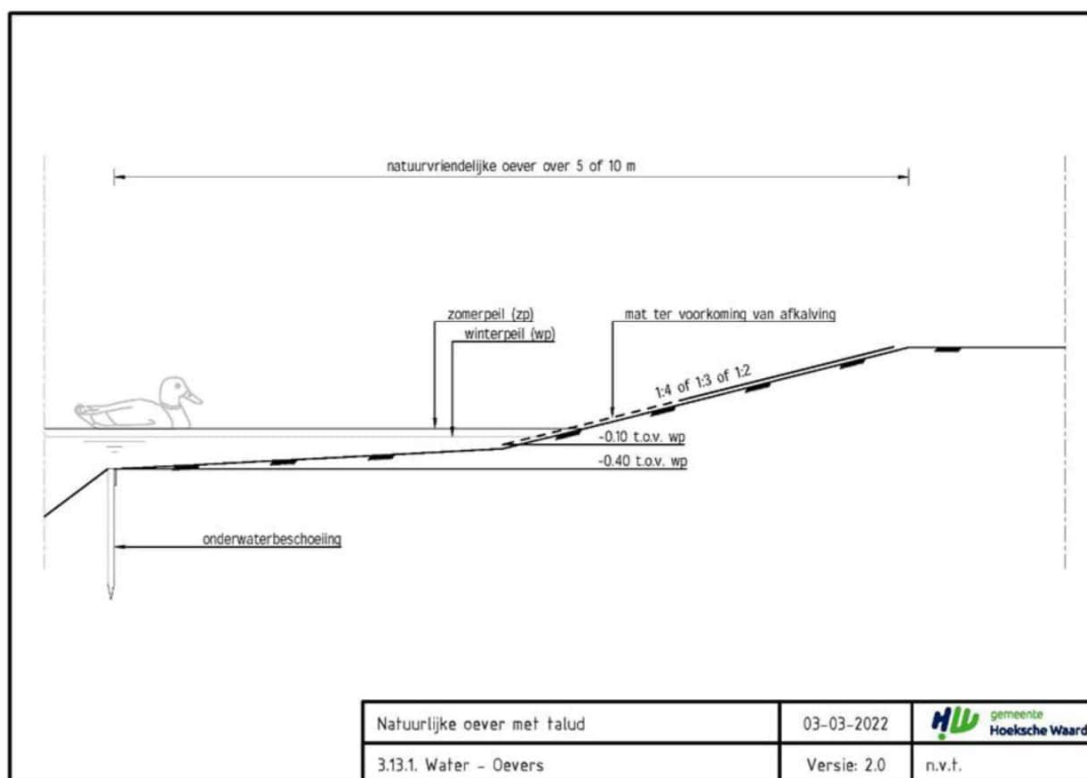
3.13.1 Water "Beschoeiing, incl. gording, geotextiel en onderwatertalud".



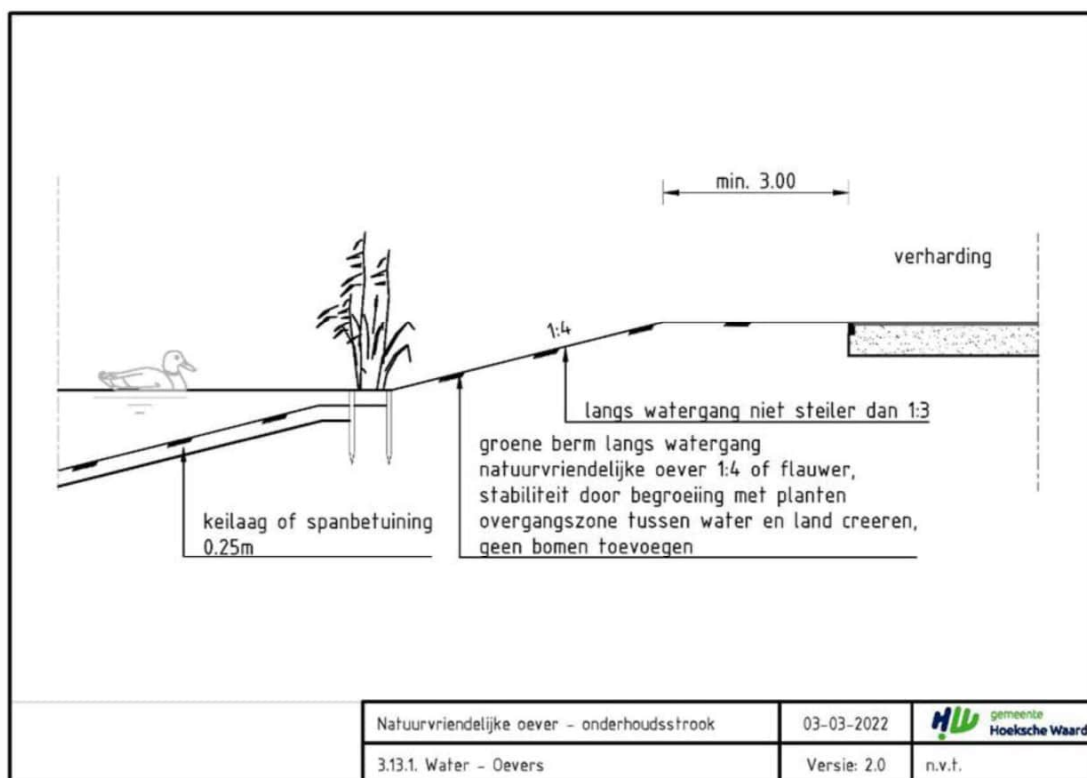
3.13.1 Water "Fauna uittreedplaats bij beschoeiing".



3.13.1 Water-Oevers "Natuurlijke oever met talud".

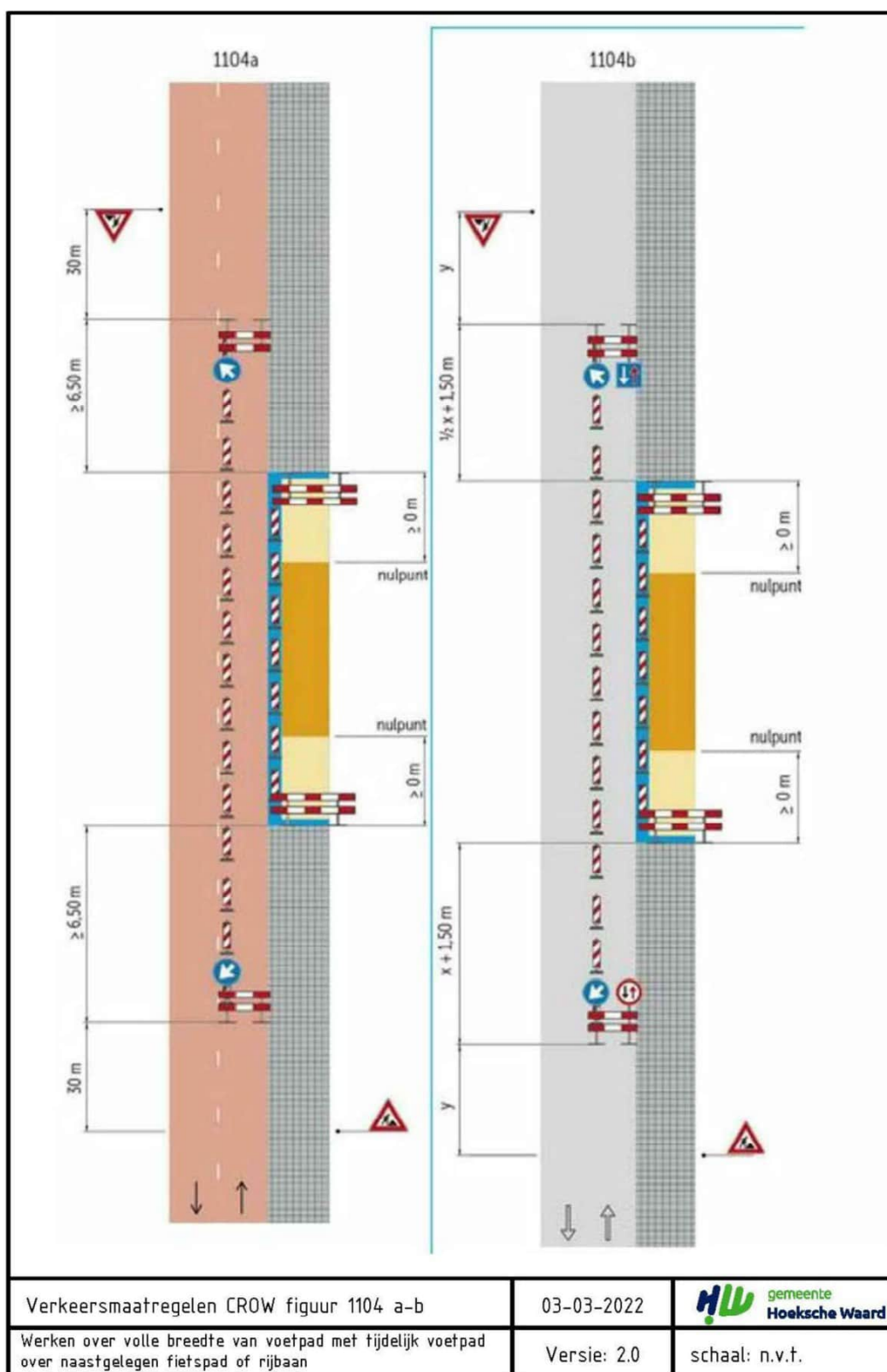


3.13.1 Water-Oevers "Natuurvriendelijke over - onderhoud strook".

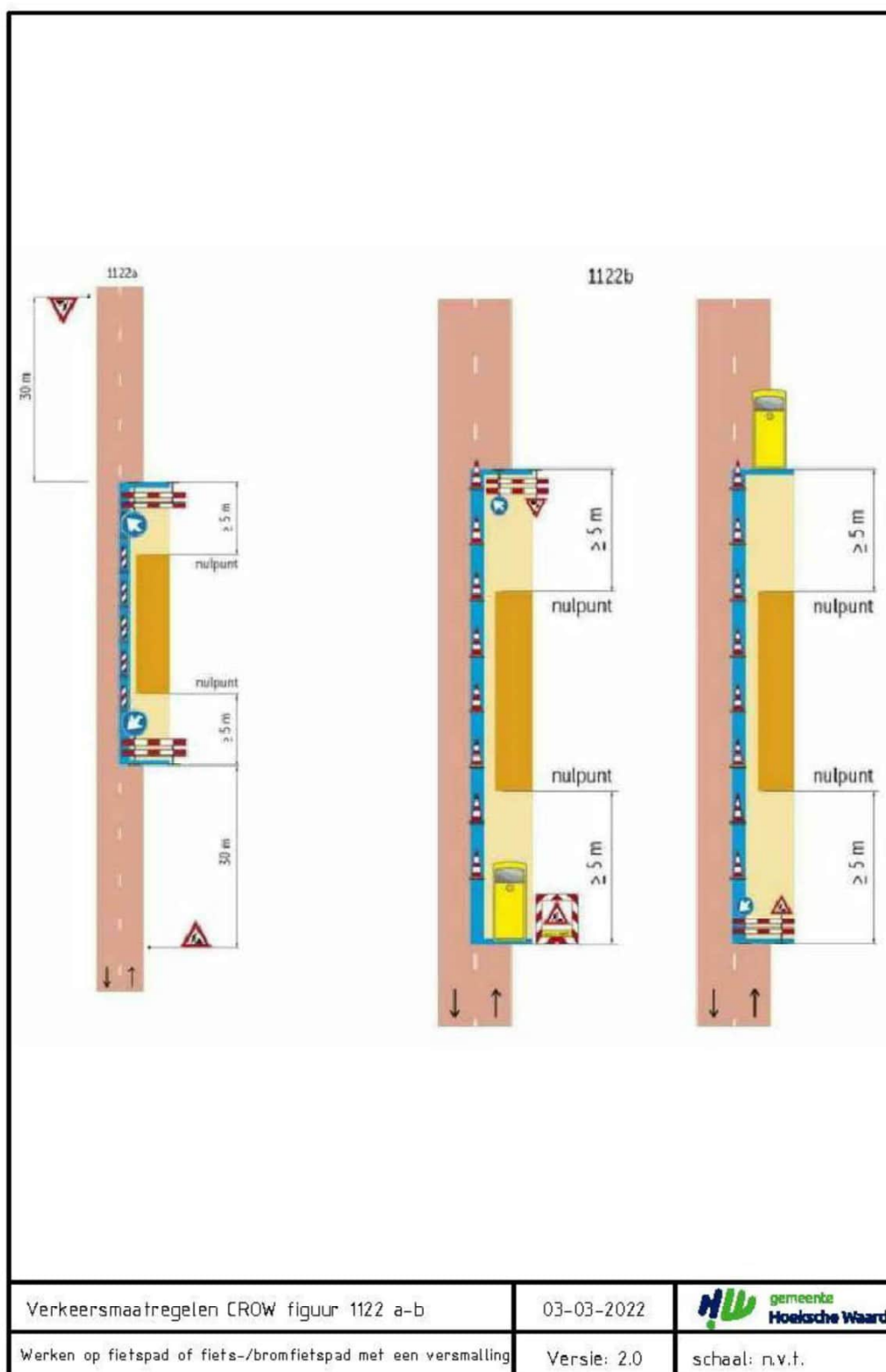


Details Verkeersmaatregelen 96b CROW

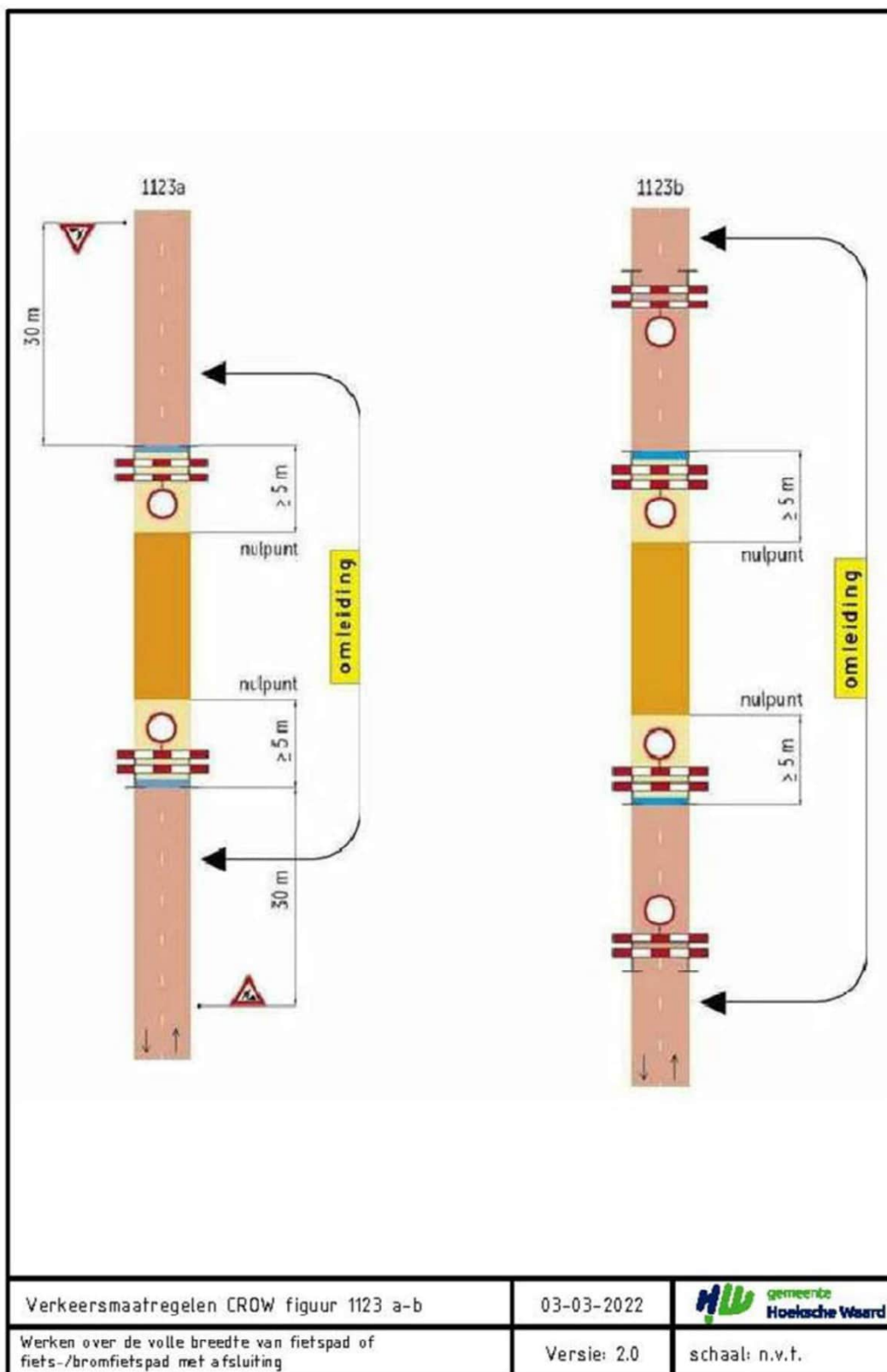
Figuur 1104 a-b, "Werken over de volle breedte van voetpad met tijdelijk voetpad over naast gelegen fietspad of rijbaan".



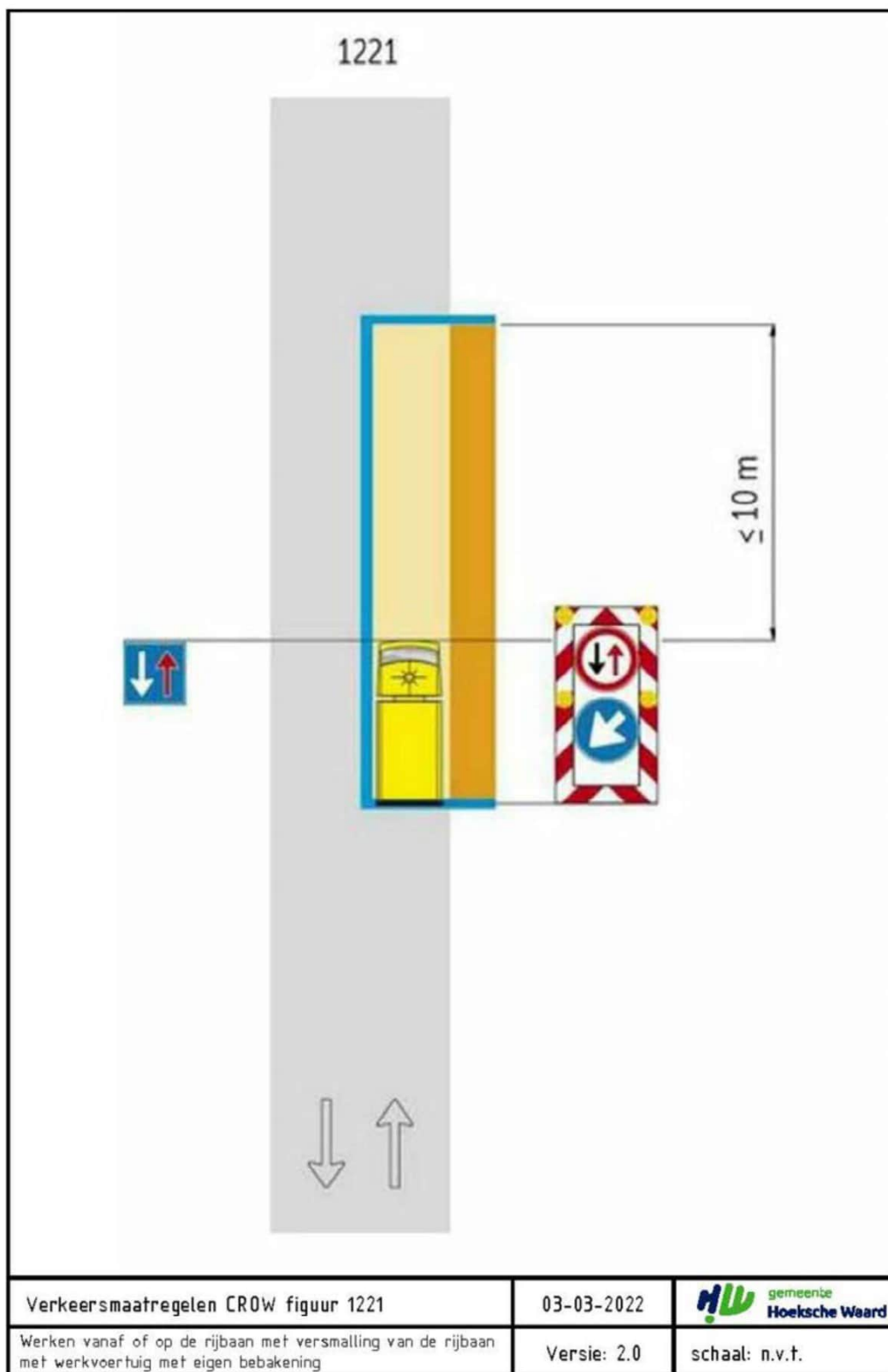
Figuur 1122 a-b, "Werken op fietspad of fiets/bromfietspad met een versmalling".



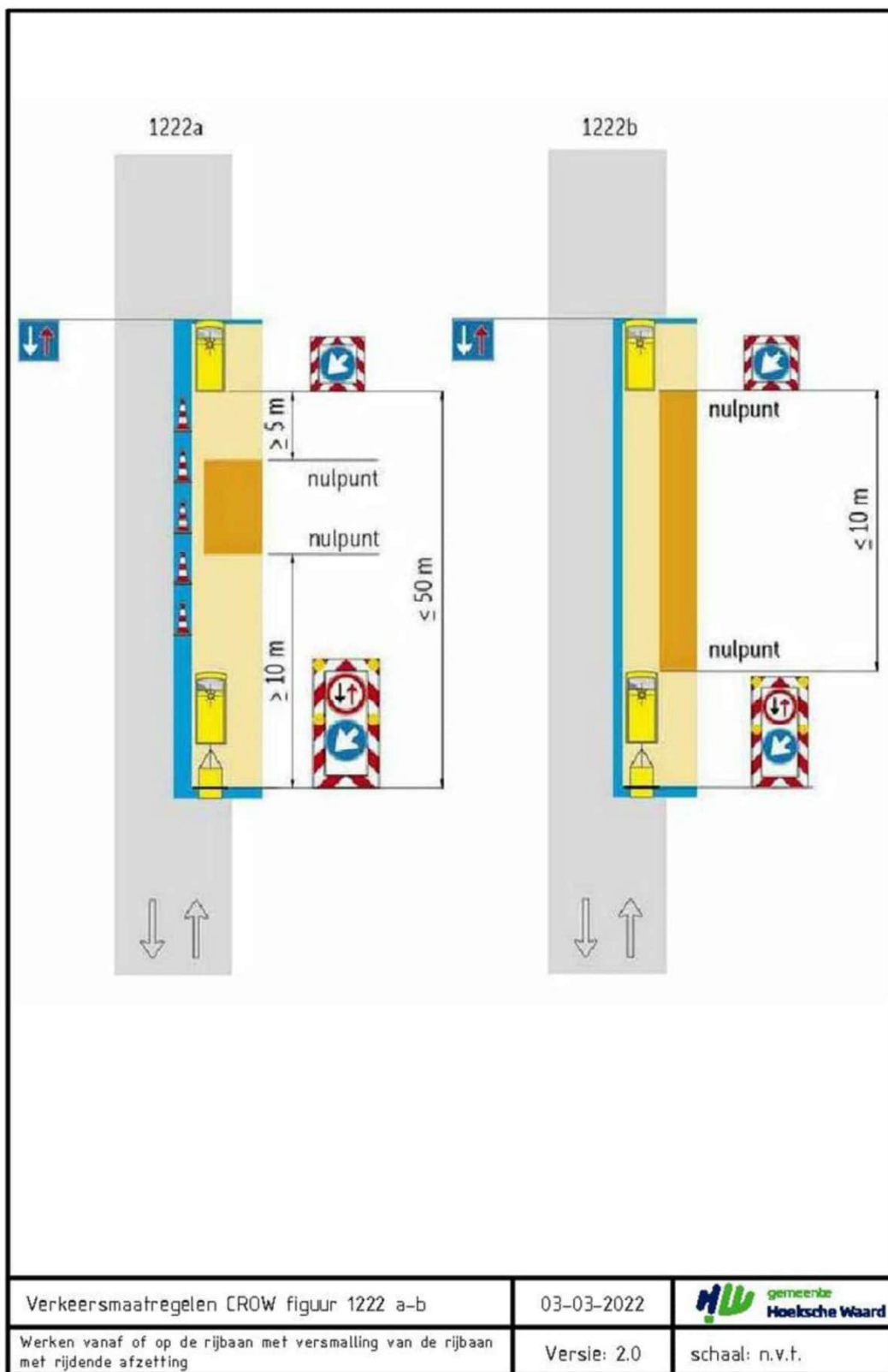
Figuur 1123 a-b, "Werken over de volle breedte van fietspad of fiets-/bromfietspad met afsluiting".



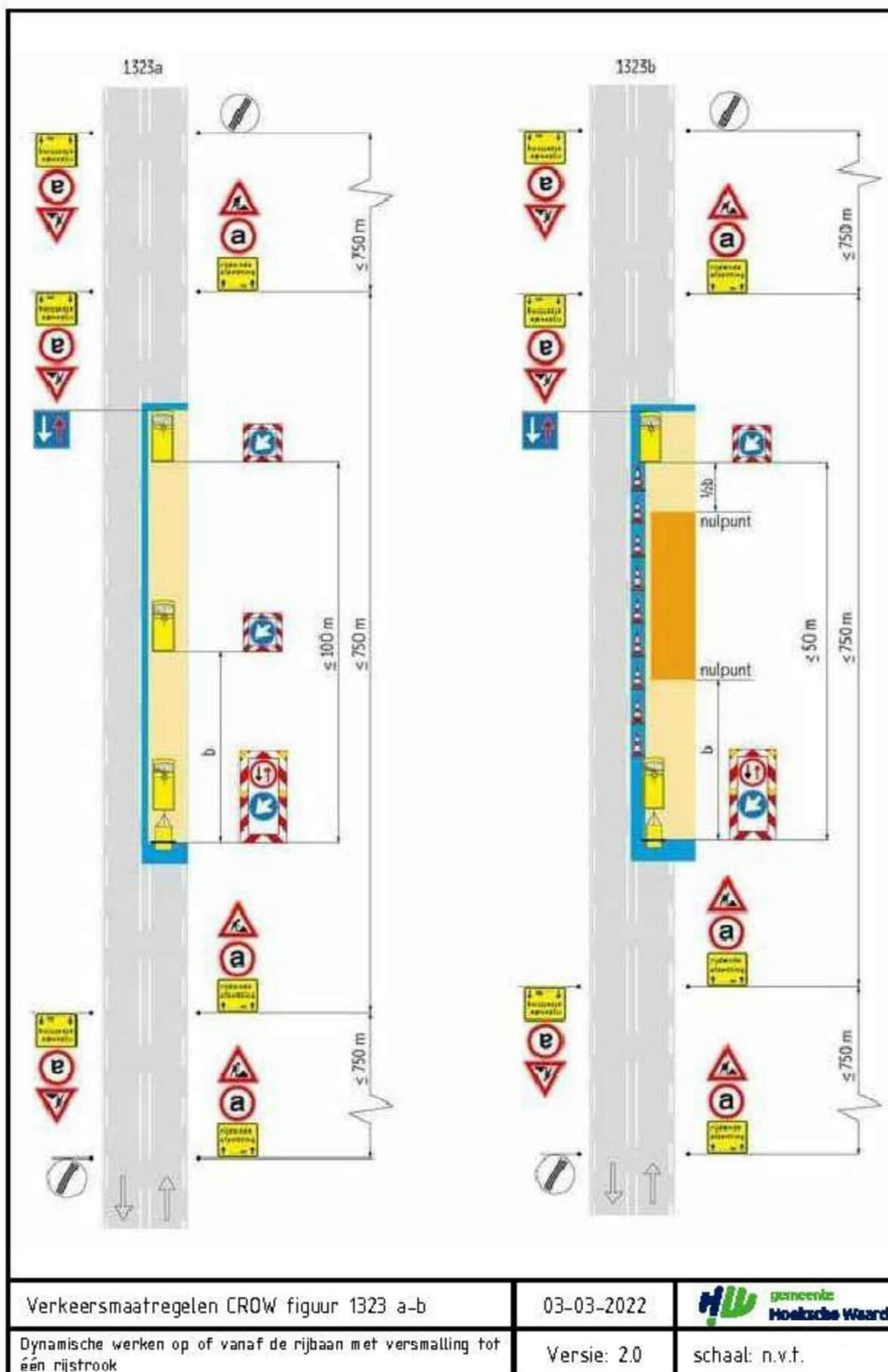
Figuur 1221, "Werken vanaf of op de rijbaan met versmalling van de rijbaan met werkvoertuig met eigen bebakening".



Figuur 1222 a-b, "Werken vanaf of op de rijbaan met versmalling van de rijbaan met rijdende afzetting".



Figuur 1323 a-b, "Dynamisch werken op of vanaf de rijbaan met versmalling tot één (1) rijstrook".



Bijlage 4, Beeldkwaliteitsplan



Mijnsheerenland | Elisabeth van Loonstraat

beeldkwaliteitsplan



Project
Beeldkwaliteitsplan Elisabeth van Loonstaat
Mijnkeerenland
Projectnummer: SR240489

Initiatiefnemer
Kroon & de Koning

Opsteller
Buro SRO
T Goylaan 11
3525 AA Utrecht
Contactpersoon 
T 030 
E utrecht@buro-sro.nl

Status en datum
Concept 27 oktober 2025

De afbeeldingen in dit document zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie en dienen als referentie. We claimen geen eigendomsrechten over deze beelden. Alle rechten behoren toe aan de respectieve eigenaren.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	4.4	Groen en beplanting	16
1.1 Aanleiding	5	4.5	Water	16
1.2 Doel	5	4.6	Spelen	16
1.3 Opzet BKP	5	4.7	Erfarshedingen	16
2. Algemene beeldkwaliteit	6	4.8	Afval	18
2.1 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard 2020	6	4.9	Nutsvoorzieningen	18
2.2 Bestaande bebouwing rondom plangebied	7	5. Duurzaamheid		19
3. Beeldkwaliteit bebouwing	9	5.1	Maatregelen in de openbare ruimte	19
3.1 Bebouwingsprincipes	9	5.2	Architectonische maatregelen	20
3.2 Materiaal- en kleurgebruik	10	6. Profielen		22
3.3 Bebouwingsaccenten	12	6.1	Profiel 01	22
3.4 Specials	13	6.2	Profiel 02	23
4. Beeldkwaliteit openbare ruimte	14			
4.1 Beeldambie en sfeer	14			
4.2 Verharding	14			
4.3 Parkeren	14			



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Middenin de kern van Mijneereland ligt aan de Elisabeth van Loonstraat een perceel agrarische grond. Rondom wordt het perceel omgeven door woningbouw. met aan de zuidzijde een park. Initiatiefnemer wil het perceel herontwikkelen naar woningbouw en daarmee laten aansluiten bij de omgeving. Voor de ontwikkeling is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om tot een passende ontwikkeling en inpassing te komen is Buro SRO gevraagd om een beeldkwaliteitsplan (bip) op te stellen.

1.2 Doel

Het bip is opgesteld om richting te geven aan de verdere uitwerking. Het bestaat uit een beschrijving van de context waarin het plangebied is gelegen en richtlijnen voor de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Dit bip wordt door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit en voor de verdere planuitwerkingen.

1.3 Opzet BKP

Dit bkp vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van de algemene beeldkwaliteit en waarbij ook de beeldkwaliteit van de directe omgeving aan de orde komt. Hoofdstuk 3 gaat in op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Hoofdstukken 4 gaat in op de beeldkwaliteit van de onbebouwde ruimte.



Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerkingsschaal weergegeven zonder dat dit een latijnse uitwerking dient te zijn.

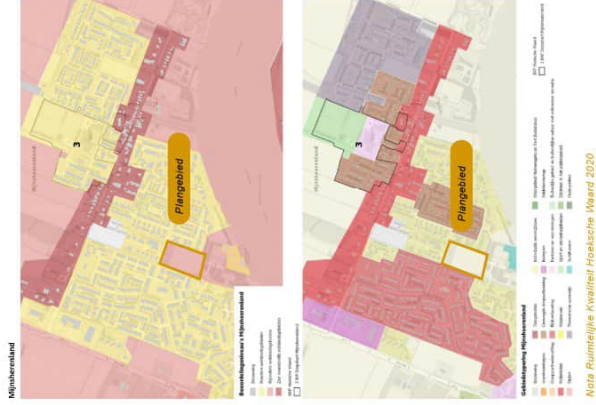
2. Algemene beeldkwaliteit

2.1 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard 2020

Een fine leefomgeving bestaat uit een aantekelijke en veilige openbare ruimte die samenhang vertoont met de architectuur. De algemene beeldkwaliteit en beoordeling van de beeldkwaliteit van Mijphaerenland is te vinden in de Nota Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hoeksche Waard uit 2020.

Het plangebied ligt aan de Elisabeth van Loonstraat. Het plangebied zelf heeft het beoordelingsniveau 'Bijzonder welstandsgebied'. Echter, gezien de onliggende woonbebouwing het beoordelingsniveau 'regulier welstandsgebied' heeft zullen we met de beeldkwaliteit hierbij aan. Dit gezien de inpassing van het plangebied bij de structuur van het dorp en de samenhang met de directe omgeving. Uit het beoordelingsniveau van 'Reguliere welstandsgebieden' blijkt dat de beoordeling van het uiterlijk van de bouwwerken gericht is op het handhaven van de basis kwaliteiten van de gebieden. Daarnaast komt het plangebied te vallen onder de gebiedstypering 'individuele woningbouw'

Kennmerkend voor deze gebiedstypering zijn de solitaire bebouwingselementen en de onderling diversiteit in architectuurstijlen, kapvormen en -richtingen en het kleur- en materiaalgebruik. De uitgangspunten voor het uiterlijk van het bouwwerk zijn het behouden van een gevarieerd karakter in de straatwanden, de nieuwbouw vormgeven als een vrijstaande hoofdmasse met eigen vormgeving en architectuur, waarbij een gevarieerde kapvorm, kaprichting, vormbehandeling en kleur en materiaal mogelijk is. Vanuit de gevelkindersteek is het uitgesloten dat er gesloten gevels aan de straatzijde staan.

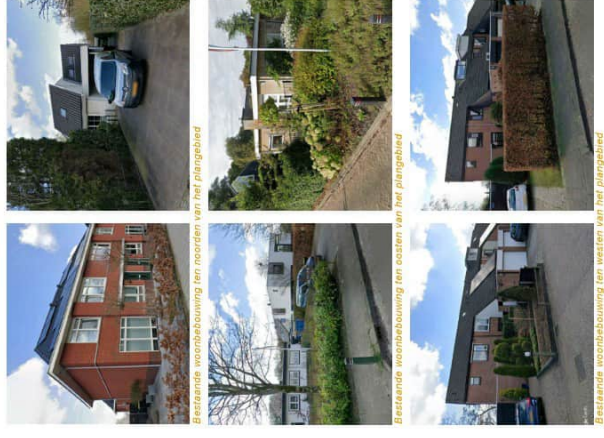


2.2 Bestaande bebouwing rondom plangebied

De bestaande bebouwing in Mijphaerenland wordt gekenmerkt door een een grote diversiteit aan verschijningsvormen. Opvallend daarbij is dat de ontwikkelingen van de laatste jaren, welke veelal uitgevoerd zijn in een jaren '30 stijl. Dergelijke woningen staan tegenover het plangebied aan de Elisabeth van Loonstraat en komen uit de periode 2021. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door royale dakoverstekken, geklonnen dakgoten, donkere dakpannen en witte kozijnen. De gevelsteen heeft een donker rode/bruine kleur. Ook komt er woonbebouwing voor uit de jaren '80.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een buurtje van vrijstaande woningen met een grote diversiteit aan architectuur. Deze stammen met name uit de periode jaren '60. Kappen en platte daken komen hier beide voor evenals metselwerk en gestucte gevels.

Ten westen van het plangebied ligt een woonbuurtje met rij- en geschakelde woningen. Deze stammen uit de jaren '70. De woningen die direct aan het plangebied grenzen bestaan uit twee rijblokken met geschakelde woningen waarbij de garages danwel bergringen gescheiden zijn, de woningen zijn opgetrokken uit baksteen met houten gevellementen.



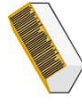


3. Beeldkwaliteit bebouwing

De nieuwe bebouwing aan de Elisabeth van Loonstraat voegt zich bij de bestaande uitstraling van Mijneheereland. Daarbij is de schaal passend bij de buurt en wordt gestreefd naar samenhang. Dit kan bereikt worden door een heldere hoofdmassa, bakstenen architectuur, voldoende gevelplastiek en het verplicht toepassen van leppen. In het plan komen rijwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen voor. De algehele uitstraling is een landelijke architectuur met een aantal specialis die een meer moderne uitstraling krijgen.

3.1 Bebouwingsprincipes

- De woningen hebben een zadeldak. De nokrichting ligt evenwijdig aan de woonstraat of het voorpad.
- Vrijstaande woningen hebben een dak waarvan de nokrichting dwars op de straat ligt.
- De woningen kennen een sterke onderlinge samenhang, afgestemd op de schaal van de directe omgeving.
- Alle woningen zijn georiënteerd op de belangrijkste (aanliggende) openbare ruimte.
- Overgangen van privé naar openbaar gebied worden zorgvuldig vormgegeven.
- Woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 2 lagen met een verplichte kap. De uitzondering zijn de levensloopbestendige woningen. Deze zijn maximaal 1,5 laag met een verplichte kap.



Zadeldaken met een antracieten dakpan



Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw



Gedak zijn afgestemd in een gezamenlijke baksteen, in een donkerbruin tot lichtbruin kleurenpalet



Zijwands die grenzen aan de openbare ruimte hebben geen blinde kopgevel



Zonnepanelen evenwichtig inpassen

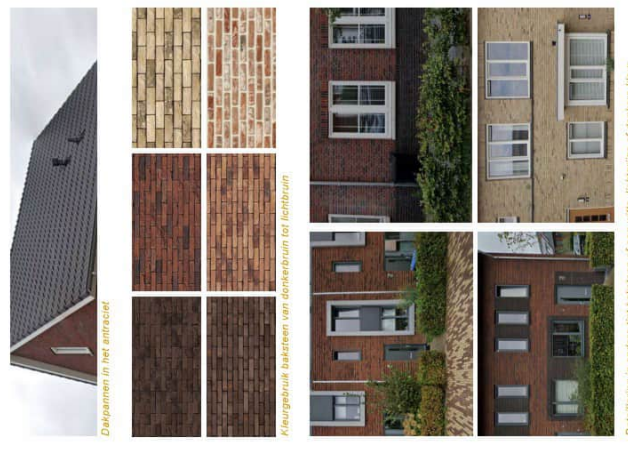
- Legenda
- Bijzondere aandacht gevel
 - Bebouwingsschaal
 - Special
 - Lage erfafscheiding
 - Hoge erfafscheiding
 - Pergola



- Bebouingsaccanten zijn toegestaan op de aangewezen plekken;
- Aan- en uitbouwen zijn in samenhang vormgegeven met het hoofdvolume;
- Zijgevels die grenzen aan de openbare weg of openbaar groen hebben een bebouingsaccent om te voorkomen dat dit een blinde gevel wordt;
- Voortuinen zijn minimaal 1,5 meter diep en minimaal 1 meter diep bij de sociale woningen;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt, tenzij het bijgebouw aan de voorzijde van het hoofdgebouw zit. Dan worden ze meentworpjes met de woning;
- Zonnepanelen passen bij de kleur van het dak en worden evenwichtig ingepast.

3.2 Materiaal- en Kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en aan de voorkanten in samenhang met het straatbeeld;
- Gevels zijn uitgevoerd in gemiddelde bakstenen of een gelijkwaardig materiaal. Deze kunnen variëren tussen licht- en donkerbruin, waarbij de eenheid en samenhang voorop staat;
- Daken zijn voorzien van gebakken antracietkleurige dakpannen.



Dakpannen in het antraciet

Kleurgebakke baksteen van donkerbruin tot lichtbruin

Detailering in andere tint baksteen of een witte, lichtgrijze of donkere kleur



Referentiebeelden geven een algemene sfeer voor de architectuur

3.3 Bebouwingaccenten

Sommige hoeken van de voorblokken grenzen aan de openbare ruimte. Zogenaamde blinde gevels zijn hier niet toegestaan. Om blinde gevels te voorkomen worden bebouwingaccenten toegepast. Deze accenten kunnen bestaan uit een hoekvenster, dwarskap, erker of een entree die op de kopgevel is gepositioneerd. Daarmee ontstaat niet alleen een aantrekkelijk straatbeeld maar wordt ook bijgedragen aan een aantrekkelijk straatbeeld ter plaatse. Door middel van materialisering kan ook een accent worden toegepast.



Hoekvenster



Entree op de kopgevel



Dwarskap



Erker



Hoekvenster

Erker



Dwarskap



Entree op de kopgevel

3.4 Specials

Rondom de belangrijkste openbare ruimte in het plan worden een aantal 'specials' voorgesteld. Deze specials staan op een herkenbare plek waardoor er ruimte is voor een afwijkende architectuur. Daarnaast is het van belang dat de specials een tweezijdige oriëntatie hebben. De woningen volgen de algemene beeldkwaliteit, maar mogen architectonisch een afwijking toevoegen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van:

- Een ander materiaal in het dak. Bijvoorbeeld riet of een vlakke antraciet dakpan; georiënteerd is;
- De toevoeging van een risalet aan één van de twee zijden die op de straat georiënteerd is;
- Het toepassen van bijvoorbeeld hout in de gevel naast baksteen.



Toevoeging van hout als gevelmateriaal



Toepassen van een risalet



Rieten dak

4. Beeldkwaliteit openbare ruimte

4.1 Beeldambitie en sfeer

Voor de inrichting van de openbare ruimte worden de aanwezige kwaliteiten van onder andere de woonstraat en de bestaande watergang versterkt en versterkt. Het streven is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die tevens een bijdrage levert aan onder andere klimaatadaptatie, biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en ruimte voor ontroeting.

Een rustig en neutraal beeld passend bij de directe omgeving is het uitgangspunt. Inrichtingselementen schillen zich onopvallend in hun groene en bebouwde context. Verlichtingsmasten, afvalbakken, nutsvoorzieningen, hekwerken en dergelijke krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving en uitstraling in aansluiting bij de directe omgeving en conform de lijst van de gemeente.

Voor de realisatie van de verharding, het groen en de inrichtingselementen wordt aangehouden bij het Handboek openbare ruimte gemeente Hoeksche Vaard 2019.

4.2 Verharding

De inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo duurzaam mogelijk te zijn en zo min mogelijk verharding te krijgen. Dit om hittestress tegen te gaan en om voldoende maatregelen te nemen ten aanzien van klimaatadaptatie. Daarbij wordt gedacht aan:

- Waar mogelijk dienen te passen materialen zo duurzaam mogelijk te zijn.

- Voor de materialisering van rijbanen en trottoirs wordt aangehouden op het bestaande straatbeeld.
- Waar mogelijk wordt waterpenetrerende verharding toegepast.
- Eventuele mogelijke voor- en nadelen van het gebruik van materialen worden in kaart gebracht en waar mogelijk worden deze in kaart gebracht.
- Trottoirs en (achter)paden worden uitgevoerd in een 30 x 30 cm formaat qua kleur en textuur passend bij de straatstenen en het gebruik.
- Alle verharding heeft dezelfde afwerking en past binnen één familie. Formaten en kleurgebruik sluiten bij elkaar en met de bestaande omgeving aan en geven een afwisseling in de verharding.

4.3 Parkeren

De lange- en haakspaarplaatsen worden in grasbetonstraatstenen of vergelijkbaar uitgevoerd. Er is duidelijk onderscheid tussen de parkeervakken en de overige verharding. Rijsporen van de parkeerkegels worden eventueel als karrespoor uitgevoerd in betongegels in verband met voldoende draagvlak. Parkeervakken worden bij voorkeur direct afgewaard op het groen.



Openbare ruimte met groen mogelijk en nodig uit om te bewegen



Groene rijper in parkeerstrook



Woonstraat met groenstrook en langspaarplaatsen



Buiten de rijsporen tussen parkeervakken in woonstraat



Een groene en duurzame parkeerstrook



Perceerplaatsen in een openverharding



Wandelpad met halfverharding door het groen



Aansluiten bij bestaand straatbeeld

4.4 Groen en beplanting

De groenrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de woonstraat en buurt. Beplanting dient een robuuste (groene) sfeer uit te stralen en aan te sluiten bij het bestaande groen van de omgeving.

In de openbare ruimte staan bestaande en nieuwe bomen (aangeduid in het sadenbouwkundig plan). De bestaande windsingel aan de rand van het plangebied wordt ingepast. In het zuiden van het plangebied is ruimte voor een tiny forest (een klein stukje bos met uitsluitend inheemse soorten). De bomen worden bij voorkeur in groepen geplaatst, in plaats van uitlijnen, voor een speelser geheel. Daarnaast staan er bomen in het straatprofiel langs de rijbaan. Deze staan in plantvakken. Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- inheems;
- onderhoudsvriendelijk;
- zelfaresistent;
- geen overlast met 'luis drup';
- jaarrond aantrekkelijk.

Bij de aanplant van de bomen moet rekening gehouden worden met voldoende bewortelbare ruimte en het plantvak dient verbeterd te worden met bommengrond.

Parkeerkrans worden op de kop aan de straat voorzien van een plantvak met een boom met onderbeplanting. Dit om het directe zicht op auto's te verzachten.

4.5 Water

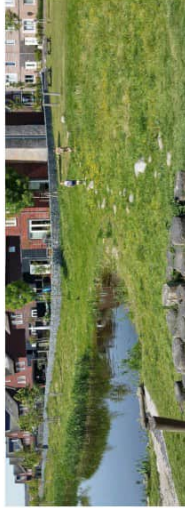
De bestaande watergangen langs het plangebied worden ingepast en waar nodig verbreed. Dit geldt voor de watergang aan de oostzijde. Deze is ingepast en verbreed. De waterpartij aan de westzijde wordt ingepast en verbonden met de nieuwe vijver in het plangebied. Langs deze waterpartij ligt een voetpad die een brug heeft op de plek waar deze het water oversteeft. Waar mogelijk wordt een flauwtalud aangelegd, zodat er een natuurvriendelijke oever ontstaat. Het hemelwater dat valt op het openbaar gebied en de woningen stroomt, waar mogelijk, via de centrale vijver weg.

4.6 Spelen

Spelen vindt plaats in het groen en voornamelijk aan de zuidkant van het plangebied langs de vijver en het pad. In het groen ligt een speelplek met een passende natuurlijk inrichting. Speelbestellen zijn van duurzame materialen gemaakt. Aan de noordzijde van het plangebied is het voornemen om in het boorgaardje een pelanquebaan op te nemen.

4.7 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de voorkeuze en de private of openbare buiteruimte en zijn beeldbepalend in het straatbeeld. In het plan wordt gebruik gemaakt van lage hagen van maximaal 1 meter hoog primair aan de voorzijde van de woningen. De lage erfafscheidingen (hagen) vormen de overgang van openbaar en privé en zorgen voor een eenduidige groene uitstraling. Bij voorkeur gemengde hagen van streekeigen inheemse (groentijlende) hulst, liguster, meidoorn etc. bepalen.



Ruimte voor water met een flauw talud



Groene ruimte met speelbestellen



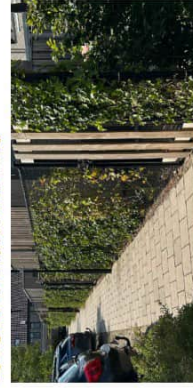
Pelanquebaan in boorgaardje



Gras afwisseld met ruiger gras en bomen



Lage hagen aan de voorzijde maximaal 1m hoog



Staatmat- of gasheide met heide

Aan het groene hofje liggen de voorkanten van de woningen en dus lage erfafscheidingen. Echter, grenst één rijje woningen met de achterkant aan het hofje. Deze erfafscheiding bestaat uit een pergola die meesortwerpen is met de berging.

Extra aandacht dient uit te gaan naar de lepgewels die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze koggewels loopt de lage erfafscheiding de hoek om tot 3 meter achter de voorgevel. Vanaf dit punt gaat deze over in een hoge erfafscheiding. Achter- en zijtuinen worden afgeschermd met een staafmat- of gaashekwerk in de kleur antraciet grijs van 2,0 meter hoog, begroeid met hadera of vergelijkbaar. Waar nodig wordt een begangsoort ingepast. Bergringen worden op voldoende afstand van de erfafscheidingen geplaatst, zodat er ruimte ontstaat voor het opstellen van rolcontainers.

4.8 Afval

Afval wordt ingezameld middels gebruik van minicontainers. In de openbare ruimte zijn, in het stedenbouwkundig plan, plekken aangewezen, waar de containers op de ophaaldag geplaatst kunnen worden. De opstelplekken worden aangegeven middels een symbooltegel.

4.9 Nutsvoorzieningen

Eventuele nutsvoorzieningen in het plan worden op een evenwichtige wijze ingepast. Het beeld van de openbare ruimte dient daarbij zo min mogelijk te worden aangetast. Nutsgebouwen worden in kleur en materialisatie afgestemd op de directe omgeving. Daarbij is het uitgangspunt om gebouwde nutsvoorzieningen en nutskasten te voorzien van een donkere eenduidige kleurstelling.



Opstelplaats rolcontainers

5. Duurzaamheid

Vanuit het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een maximaal haalbare duurzame ontwikkeling. Dit moet ook bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Daarbij kan ingezet worden op diverse maatregelen. Op gebouwniveau en bij de inrichting van de (openbare) buitenruimte. Daarbij gaat het onder andere om:

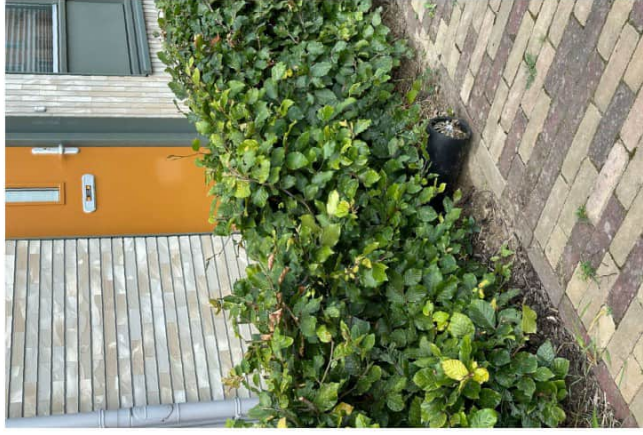
- minder en andere vormen van energiegebruik;
- het tegengaan van hittestress;
- het voorkomen van wateroverlast;
- het bevorderen van de biodiversiteit;
- het stimuleren van bewegen en ontmoeten.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de gebouwen en de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient dit nader vorm te krijgen.

5.1 Maatregelen in de openbare ruimte

In het kader van het afvoeren van water wordt uitgegaan van de volgende vasthouden-bergen-afvoeren, zodat het water geleidelijk afgevoerd kan worden. De volgende principes zijn toepasbaar voor de openbare ruimte en dragen hieraan bij:

- bepalen van wadi's of laagliggend groen;
- rijk aan direct afvaleren op aanliggend groen;
- berpassen van open en/of waterpasserende verharding;
- natuurvriendelijke oevers (conform eisen bevoegd gezag);
- hemelwater zichtbaar afschoppen d.m.v. hemelwaterafvoertegels.



5.2 Architectonische maatregelen

Ten behoeve van een klimaatneutrale en biodivers omgeving, zijn er ook maatregelen die in de architectuur verwerkt kunnen worden, daarbij kan worden gedacht aan:

- vergroenen van gevels (geveltuin);
- afkoppelen van het regenwater en/of toevoegen van een regenton;
- toepassen van groene platte daken;
- opriemen van nestgelegenheden in bebouwing;
- zonnepanelen op de daken.



Landliggend groen



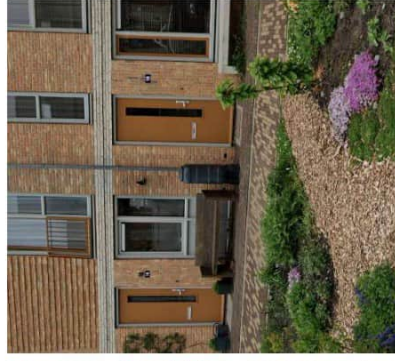
Natuur vriendelijke over



Regenwater zichtbaar afvoeren 6 m x 6 m x. regenwaterafvoertegels



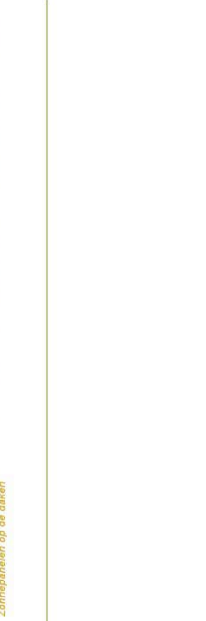
Heeft mogelijkeheden in de gevel



Regenton



Geveltuin (groene gevel)

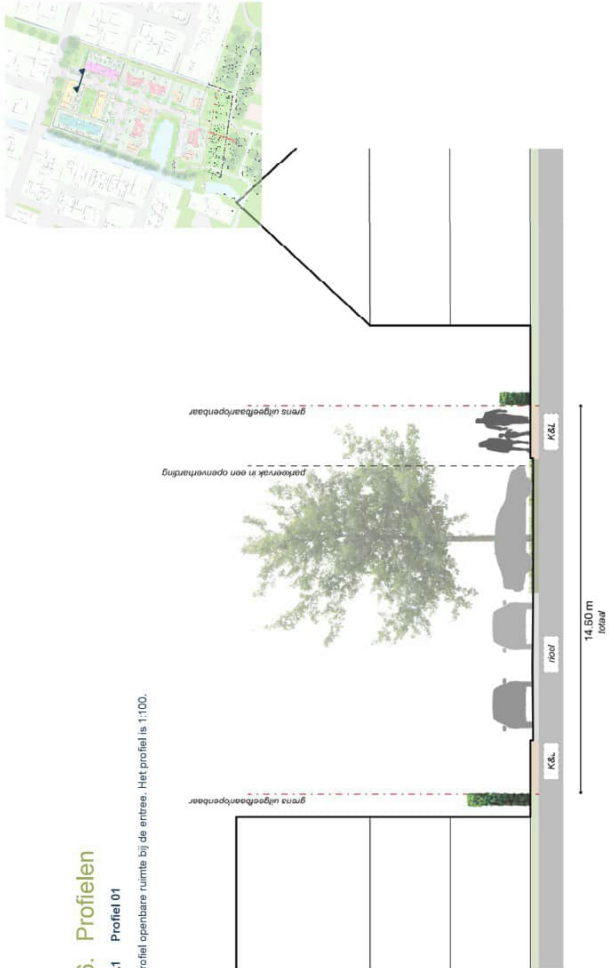


Zonnepanelen op de daken

6. Profielen

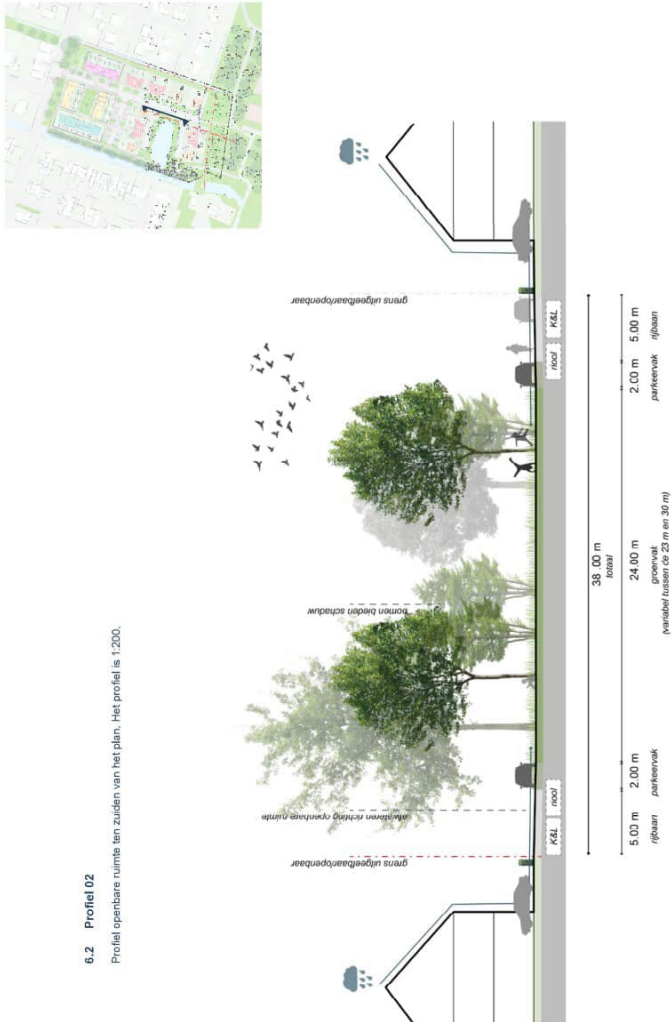
6.1 Profiel 01

Profiel openbare ruimte bij de entree. Het profiel is 1:100.



6.2 Profiel 02

Profiel openbare ruimte ten zuiden van het plan. Het profiel is 1:200.





www.buro-sro.nl

Bijlage 5, Uitvoeringsbepalingen Wonen

Uitvoeringsbepalingen Wonen



Inleiding

In 2017 hebben de vijf voormalige gemeenten van de Hoeksche Waard de Regionale Woonvisie 2030 ‘Wonen in een vitale Hoeksche Waard’ vastgesteld. In deze Woonvisie zijn doelen en ambities vastgelegd als kaders voor de uitvoering ofwel de realisatie van het woningbouwprogramma.

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk in beweging. Daarnaast liggen er inmiddels nieuwe afspraken, waaronder de regionale realisatieagenda (woondeal) die op 14 maart 2023 is ondertekend. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de uitvoering van het woningbouwprogramma. In deze notitie ‘uitvoeringsbepalingen Wonen’ worden de ontwikkelingen en het gewenste woningbouwprogramma samengevoegd en toegelicht. Tenslotte wordt toegelicht waar de gemeente bij de uitvoering op inzet en de randvoorwaarden en uitgangspunten die daarbij gehanteerd moeten worden.

De notitie voorziet niet in de actualisatie van het beleidskader. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeenteraad. De actualisatie van de Woonvisie (Volkshuisvestelijk programma) volgt later dit jaar 2024.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is een terugblik naar de Woonvisie zoals vastgesteld in 2017 en de ontwikkelingen die zich in de tussenliggende periode hebben voorgedaan. In hoofdstuk 2 staat een toelichting over de meest actuele prognoses voor demografie en woningbehoefte. In hoofdstuk 3 staat in welk woningbouwprogramma dit resulteert. Tenslotte staat in hoofdstuk 4 een weergave hoe we uitvoering geven aan de woningbouwopgave en met welke randvoorwaarden en uitgangspunten rekening gehouden moet worden.

Inhoudsopgave

1. Beleid en ontwikkelingen	3 - 4
2. Wat zien en verwachten we?	4 - 7
3. Wat moeten we doen; de woningopgave	7 - 9
4. Hoe geven we daar uitvoering aan?	10 - 13
5. Samenvatting	14

1. Beleid en ontwikkelingen

De regionale Woonvisie 2030

In de huidige Regionale Woonvisie 2030 'Wonen in een vitale Hoeksche Waard' staan drie prominente opgaven centraal:

Reguliere woningbouwopgaven voor de 'lokale' behoefte

Tot 2030 is er sprake van een toename van de woningbehoefte van ruim 3.100 woningen onder andere door de afname van het aantal mensen per woning (gezinsverdunding). Dit is de primaire volkshuisvestelijke behoefte waarin het Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard minimaal moet voorzien. De realisatie van het woningbouwprogramma is daarbij essentieel.

Faciliteren huisvesting jonge huishoudens

Voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking is het, in het licht van de toenemende vergrijzing, een wens om jongere huishoudens in de Hoeksche Waard te behouden en jongere huishoudens van buiten de Hoeksche Waard te verleiden zich in de Hoeksche Waard te vestigen.

Voldoende geschikte woningen

In de Hoeksche Waard ligt er een forse opgave om voldoende geschikte woningen te krijgen voor de bovengemiddeld vergrijzende samenleving én ouder wordende ouderen. Het huidige Rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Het idee is dat individuele burgers zo lang mogelijk de regie houden over hun eigen leven, waarbij eventuele ondersteuning zoveel mogelijk wordt gezocht in de eigen omgeving. In de Hoeksche Waard blijken er onvoldoende geschikte woningen voor deze doelgroep te zijn. Zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouwopgave vraagt dit aandacht.

Deze drie prominent in de Woonvisie uit 2017 benoemde opgaven zijn nog steeds de opgaven van vandaag. De genoemde beleidspijlers blijven dan ook het vertrekpunt voor de uitvoering van de woningbouwopgave en verdere uitwerking naar concrete locaties, typen woningen en aantallen.

Ontwikkelingen

De drie prominente opgaven zijn inmiddels wel enigszins aangescherpt naar aanleiding van de actualiteit/ gewijzigd (aanpalend) beleid;

- De toegestane groei van de woonvoorraad bedraagt op dit moment 4.150 woningen voor de komende 10 jaar (2023-2032) volgens het besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland van 26 september 2023 op basis van de provinciale behoefte-raming 2023.

- De opgave 'faciliteren huisvesting jonge huishoudens' is inmiddels aangescherpt door specifiek in te zetten op het faciliteren en behouden van jonge huishoudens gekoppeld aan de benodigde arbeidskracht in bepaalde beroepsgroepen op de Hoeksche Waardse arbeidsmarkt.

Het tekort aan arbeidskracht is overigens niet op te lossen door alleen jonge huishoudens aan te trekken. Er zal ook gekeken moeten worden naar andere oplossingen als innovatie, automatisering, etc.

- Met betrekking tot voldoende geschikte woningen is door de gemeente afgelopen jaren ingezet op de toepassing van Woonkeur. Woonkeur is om een bovenwettelijk eisenpakket voor de directe woonomgeving, woongebouw en woning ter bevordering van de levensloopbestendigheid. De praktijk heeft uitgewezen dat dit in de meeste gevallen niet of moeilijk uitvoerbaar is (in verband met de haalbaarheid van plannen).

Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft onlangs de opgave voor ouderenhuisvesting per woondealregio en per gemeente gepubliceerd in het kader van het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO). De opgave heeft betrekking op drie categorieën: het aantal nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen (verpleegzorgplekken). Daarnaast hebben de ministeries van Binnenlandse Zaken en Volksgezondheid, Welzijn en Sport definities geformuleerd voor de drie woningtypen uit het programma. Deze definities (zie toelichting definities onder de paragraaf ouderen/kwetsbare groepen) zijn vastgesteld met goedkeuring van de landelijke stuurgroep "Wonen en zorg voor ouderen" onder voorzitterschap van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

De gemeente beoordeelt nieuwe woningbouwplannen aan de hand van de definities en aantallen vanuit het programma WOZO en de afspraken die hierover worden gemaakt in het kader van de Woondeal en stuurt hierop middels de weging met behulp van de Woonbalans. In de Woonbalans geldt daarnaast dat Woonkeur als ambitie wordt gezien, waarmee een plus kan worden gescoord in de totale weging. We laten daarmee Woonkeur niet los, maar hanteren het keurmerk als uitgangspunt en niet langer als randvoorwaardelijk.



Rekening houden met landelijke regie op volkshuisvesting

In de huidige Woningwet staat dat een woonvisie verplicht is. In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda werkt het Rijk aan een nieuw wettelijk kader voor de regie op de volkshuisvesting. De Wet regie op de volkshuisvesting maakt het mogelijk dat het Rijk afdwingbare prestatieafspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen maakt over nieuwbouw, betaalbare woningen en het opvoeren van het tempo. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. Deze zijn niet vrijblijvend. Voor iedere regio is aangegeven hoeveel woningen er de komende 10 jaar jaarlijks bij moeten komen. Inclusief afspraken over wat voor type woningen, in welk segment en op welke locaties.

In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat in de Omgevingswet een verplichting komt voor het Rijk, provincies en gemeenten om een volkshuisvestelijk programma op te stellen. De woonvisie uit de Woningwet 'verhuist' daarmee naar de Omgevingswet, waarbij de woonzorgvisie, die in de Hoeksche Waard in 2021 is vastgesteld, ook onderdeel wordt van het volkshuisvestingsprogramma.

In 2026 moeten een nationaal, een provinciaal en een gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma zijn vastgesteld, waar de woon(zorg)visie integraal in opgaat. Naar verwachting treedt de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking in 2024. Het Programma volkshuisvesting wordt naar verwachting vanaf 2026 verplicht.

Met deze notitie wordt aangegeven welk woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief) gemeente Hoeksche Waard nastreeft en welke randvoorwaarden en uitgangspunten de gemeente hanteert bij de uitvoering van het woningbouwprogramma.

Woningbouwafspraken Provincie Zuid-Holland /Rijk

In lijn met de afspraken in het kader van de regionale realisatieagenda (woondeal) hebben wij de ambitie dat vanaf 2025 de programmering bestaat uit 2/3 betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd in het segment sociale huur, middenhuur (middel-dure huurwoningen) en betaalbare koopwoningen onder de grens van € 390.000 (prijspeil 2024). En daarbij ook het streven dat elke gemeente toegroeit naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad.

In de komende herziening van de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma wordt opgenomen waaraan een nieuwe sociale huurwoning moet voldoen. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- De woning wordt minimaal 25 jaar, vanaf de bouw (gereedmelding), ingezet als sociale huurwoning.
- De woning heeft een begrensde huur, er is sprake van een maximale jaarlijkse huurverhoging.
- De woning moet vallen onder het woonruimteverdeelsysteem.

Coalitieakkoord provincie

De provincie Zuid-Holland heeft in haar coalitieakkoord opgenomen dat de nieuwbouwopgave voor 40% uit sociale huur moet bestaan. Dit wijkt af van de eerdere afspraken in het kader van de regionale woondeal. De provincie wil dit borgen door het provinciale omgevingsbeleid te herzien. Als gemeente houden we hier nu nog geen rekening mee. Het wordt ook niet als wenselijk geacht, omdat het de financiële haalbaarheid van plannen nog verder onder druk zet.

Op dit moment geven wij hier uitvoering aan door het toepassen van een verdeling van prijssegmenten aan de hand van de afspraken uit de woondeal, zijnde 2/3 betaalbaar, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd in het segment sociale huur, middenhuur en betaalbare koop onder de grens van € 390.000 (prijspeil 2024). Deze voorwaarden gelden bij projecten vanaf 30 woningen. Dit ook gelet op de minimale omvang van het aantal sociale huurwoningen in een plan uitname wat de woningcorporatie kan uitnemen. Het gaat hier om randvoorwaarden. Bij plannen onder de 30 woningen wordt maatwerk toegepast, waarbij ook het effect op het totaal in de gaten wordt gehouden. De voorwaarden zijn opgenomen in onze standaard overeenkomsten voor woningbouwontwikkelingen.

2. Wat zien en verwachten we?

Demografische prognoses

In de afgelopen jaren is het perspectief op de woningmarkt flink gewijzigd. Tot enkele jaren terug hielden we rekening met bevolkingsgroei op korte termijn en mogelijke krimp op lange termijn.

Verschillende recente prognoses van onder andere het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek gaan echter uit van groei op de korte én lange termijn in de Hoeksche Waard. Van zowel bevolking in zijn geheel als aantal huishoudens.

Volgens de Primos prognose* (2021) zit de voornaamste groei in het aantal ouderen (74+). Deze groep stijgt significant tot ongeveer 2045 en stabiliseert vervolgens. Het aandeel 55-74 jaar blijft nagenoeg gelijk en zal vanaf 2040 gaan dalen. Het aandeel gezinnen blijft nagenoeg gelijk tot 2040 en zal dan een lichte opleving hebben. Het aandeel jonge huishoudens daalt. Dit geldt in mindere mate ook voor de middelbare huishoudens (alleenstaand en paar). Uiteraard zijn dit nu de verwachte demografische ontwikkelingen.

* = Primos is een prognosemodel op gemeente- en buurtniveau voor bevolking, huishoudens en woningvoorraad naar diverse kenmerken. Daarnaast is ook het woningtekort een onderdeel van de Primos-prognose. Het model wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de laatste trends en sluit aan op de nationale prognose van het CBS.



Sociaaleconomische veranderingen in de toekomst of het realiseren van meer nieuwbouw in Hoeksche Waard kan invloed hebben op deze patronen. Daarbij moeten we in acht nemen dat elk huishouden de verschillende levensfasen doorloopt. Dus als we meer gezinnen aantrekken, betekent dat op termijn bijvoorbeeld ook meer 55+ huishoudens.

De trendprognose 2021 van de provincie Zuid-Holland ging niet verder dan 2030. De basis van de trendprognose 2021 is het Primos Model 2020. Aan dit model zijn extra veronderstellingen toegevoegd. De belangrijkste toevoeging is de gerealiseerde nieuwbouw van de afgelopen 5 jaar in de Provincie en de invloed die dit heeft op migratiepatronen. Ten opzichte van de Primos prognose geeft de Trendprognose 2021 een groei van het aandeel gezinnen aan en een lichte daling van het aandeel huishoudens tussen de 30-54 jaar in de Hoeksche Waard. De Primos prognose ging nog uit van een daling van het aandeel gezinnen en een hogere daling van het aandeel huishoudens tussen 30-54 jaar. De exacte verklaring hiervoor is veelzijdig en daarmee gecompliceerd. De veronderstelling is dat:

- De stijging van het aandeel gezinnen in de trendprognose te verklaren is door het gerealiseerde nieuwbouwprogramma in Hoeksche Waard in de afgelopen 5 jaar. Gezinnen die bijvoorbeeld in Rotterdam en Dordrecht geen geschikt aanbod konden vinden zijn verhuisd naar Hoeksche Waard.
- De lichte daling van huishoudens met een leeftijd tussen de 30-54 jaar komt waarschijnlijk door de stijgende buitenlandse migratie in andere delen van de provincie (bevolkingsgroei door buitenlandse migratie en niet door positief geboortesaldo). Dit heeft indirect ook invloed op Hoeksche Waard. Verder zien

we vergelijkbare patronen tussen beide prognoses, met name het aandeel huishoudens van 74 jaar en ouder zal significant gaan stijgen.

De prognoses van de afgelopen jaren lopen uiteen en dit heeft verschillende oorzaken. Zo ging het CBS in 2019 nog uit van een (te) voorzichtige buitenlandse migratie, die vervolgens in 2020 is gecorrigeerd. Deze migratiecijfers zijn ook verwerkt in de huidige prognoses. Het uiteenlopen van de prognoses geeft daarmee aan dat de demografische ontwikkeling geen exacte wetenschap is en dit regelmatig gemonitord moet worden.

Inmiddels heeft de provincie een nieuwe provinciale behoefteraming laten uitvoeren en vastgesteld. De toegestane woningvoorraadgroei voor de komende 10 jaar (2023-2032) bedraagt 4.150 woningen. Op hoofdlijnen zien we nog dezelfde demografische trend qua huishoudens om rekening mee te houden: behoefte aan met name betaalbare woningen, meer 1 à 2 persoons-huishoudens en het aandeel oudere huishoudens neemt sterk toe.

Woningbouwbehoefte

De demografische prognoses vormen op hun beurt weer de basis voor onderzoek naar de woningbehoefte. De gemeente laat de woningbehoefte periodiek onderzoeken. In navolging van de provinciale woningbehoeftecijfers wordt dan een doorrekening gemaakt van de woningbouwbehoefte op het niveau van de 14 dorpen in de Hoeksche Waard.

Eind 2021 is het meest recente woningbehoefteonderzoek opgeleverd. In dit woningbehoefteonderzoek is een aantal conclusies en aanbevelingen opgenomen waarmee in de uitvoering bij voorkeur rekening gehouden wordt.

Conclusie 1

Vergrijzing vindt momenteel al in een aantal dorpen plaats en dit zal in de toekomst in heel Hoeksche Waard het geval zijn.

Conclusie 2

De verschillende prognoses geven voor de levensfasen tot 74 jaar en de gezinnen een vrij vergelijkbaar en stabiel patroon weer (in de toekomst een lichte groei of daling). Wel zien we een verschil in absolute aantallen. De algemene tendens van de prognoses is dat het aantal ouderen (74 jaar en ouder) flink zal gaan stijgen. Dit zijn voor het overgrote deel alleenstaanden huishoudens, waarmee de verhouding tussen kleine huishoudens en gezinnen groter wordt (het aandeel kleinere huishoudens op het totaal van huishoudens wordt groter).

Conclusie 3

De trendprognose 2021 van de provincie Zuid-Holland prognosticeert dat er tot 2030 circa 3.400 huishoudens bij gaan komen. Sociaaleconomische veranderingen in de toekomst of het realiseren van meer nieuwbouw in Hoeksche Waard kan invloed hebben op de demografische ontwikkeling. Dit geeft aan dat constante monitoring van belang is. Daarnaast moet er in acht worden genomen dat elk huishouden de verschillende levensfasen zal doorlopen. Bijvoorbeeld het aantrekken van meer gezinnen nu, betekent meer 55+ huishoudens in de toekomst.

Conclusie 4

Het nieuwbouwaanbod van de afgelopen jaren heeft een specifieke stroom aan verhuizingen naar Hoeksche Waard veroorzaakt. We zien in de verhuispatronen dat er de afgelopen 5 jaar meer koopkrachtige gezinnen zijn gevestigd dan er zijn vertrokken. Daarentegen zien we ook dat er meer jonge huishoudens (30 jaar en jonger) en huishoudens met modaal en lager inkomen tot 74 jaar zijn vertrokken dan er zijn gevestigd. In totaal vestigden de afgelopen jaren meer huishoudens (overschot wordt veroorzaakt door vestiging van huishoudens tussen de 30 en 74 jaar) zich in Hoeksche Waard dan dat er vertrokken.

Conclusie 5

Van oudsher heeft Hoeksche Waard een landelijk en dorps woonmilieu. Na de Tweede Wereldoorlog is daar het woonmilieu woonwijk laagbouw aan toegevoegd. Zowel woonwijk laagbouw, dorps als landelijk woonmilieu zijn in de decennia die volgden in vergelijkbare verhoudingen ontwikkeld. Behalve in de jaren '70 tot '90, waarbij de nadruk lag op het ontwikkelen van het woonmilieu woonwijk laagbouw met veel rijtjeswoningen. Dit heeft te maken met de suburbanisatie die toen landelijk plaats vond. Deze werd ingegeven door de vele gezinnen die Nederland in die periode rijk was, de empty nesters (55-74 jaar) van de huidige tijd. Dit patroon zien we terug in vergelijkbare gemeenten, waar ook steeds meer kleine huishoudens in gezinswoningen wonen.

Conclusie 6

De vraagprijs van woningen is over het algemeen lager in de kernen van dorpen, en hoger in zowel het landelijke gebied als aan de rand van een dorp. Deze lagere vraagprijzen in dorpen concentreren zich voornamelijk in het woonmilieu woonwijk laagbouw met veel standaard rijtjeswoningen. Opvallend is dat de gebieden die gekenmerkt worden door een hoge vraagprijs de afgelopen 3 maanden ook het hardst in prijs zijn gestegen.

Conclusie 7

Als we naar de gehele bestaande woningvoorraad kijken dan zien we dat meer dan de helft van alle woningen een oppervlakte heeft van 100m² of meer. Dit zijn veelal grondgebonden woningen. Een groot deel van deze grondgebonden woningen wordt bewoond door kleine huishoudens met leeftijd van 55-74 jaar (empty nester). Dit is een vitale groep die veel wensen heeft, vaak geeft te groot te wonen, maar niet snel verhuist. Deels verhuizen zij niet snel omdat de huidige woning aan veel gemakken voldoet, maar deels ook omdat er geen passend aanbod is die aansluit op hun voorkeuren.

Conclusie 8

Als we inzoomen op de sociale huurwoningen in Hoeksche Waard dan zien we dat ongeveer 2/3 van de sociale huurwoningen wordt bewoond door kleine huishoudens met een leeftijd boven de 55 jaar. Meer dan helft van hen woont in een grondgebonden sociale huurwoning, terwijl maar een kwart van de grondgebonden sociale huurwoningen wordt bewoond door gezinnen.

Conclusie 9

Een groot deel van de huishoudens die een te hoog inkomen heeft om in sociale huurwoning te wonen (scheefwonen) heeft een leeftijd boven de 55 jaar. Deze groep is minder snel geneigd om naar een woning te verhuizen die past bij zijn of haar inkomen. Vaak omdat de huidige woning voldoet aan hun voorkeuren en de prijs van een nieuwe woning hoger is (ze moeten meer betalen voor minder m²). Op die manier blijven woningen bezet die juist door gezinnen of eenouder huishoudens gevraagd worden.

Conclusie 10

De actuele vraag naar nieuwbouwwoningen is als volgt onderverdeeld:

- De nieuwbouwvraag naar woonmilieus richt zich voornamelijk op woonwijk laagbouw en dorps (4/5 van de vraag), de overige vraag richt zich op het woonmilieu landelijk en woonwijk laag- en hoogbouw;
- De vraag naar grondgebonden woningen of appartementen is gelijkwaardig verdeeld. We zien dat 2/5 van de vraag zich richt op huurwoningen en 3/5 op koopwoningen;
- De helft van de vraag richt zich op het prijssegment goedkoop en middelduur en de andere helft op het dure segment.

Conclusie 11

De woningbehoefte bestaat tot 2030 uit circa 3.400 nieuwbouwwoningen. Deze is als volgt onderverdeeld:

- Uit cijfers blijkt dat er grote tekorten ontstaan in de sociale sector. De afgelopen jaren is ook zichtbaar geworden dat het aantal woonbonnen die nodig zijn om een sociale woning te bemachtigen stijgt. Dit komt onder andere doordat het aantal ouderen stijgt en doordat de 55-74 jarigen niet doorstromen van een (te) ruime woning naar een geschikte woning;
- Op korte termijn ontstaan tekorten aan grondgebonden koopwoningen. Dit komt deels omdat het aantal gezinnen toeneemt en deels omdat niet genoeg 55+ huishoudens doorstromen naar een andere (geschikte en gewenste) woning.
- Ook de vraag naar middeldure (huur en koop) appartementen stijgt. In aantallen nog niet zo omvangrijk als in de sociale sector en grondgebonden koop. Toch is de vraagdruk op deze segmenten hoog, omdat er weinig van dit segment in de bestaande voorraad aanwezig is (relatieve vraagdruk is bij dit segment het hoogst). Daarnaast is er een tekort in de beschikbaarheid, doordat met name het aantal 55+ huishoudens in omvang toeneemt.



3. Wat moeten we doen; de woningbouwopgave

Iedere gemeente maakt afspraken met de provincie over het woningbouwprogramma. In dit programma geven we aan hoe we de woningbouwopgave verdelen over de 14 dorpen. In het woningbouwprogramma staat het aantal woningen (kwantitatieve opgave) en de soort woningen (kwalitatieve opgave) en op welke locaties we die willen bouwen.

In de woningbouwprogrammering legt het college het aanbod van nieuwe woningen vast. Het aanbod moet afgestemd zijn op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Dat is nodig om bijvoorbeeld over-programmering te voorkomen en er voor te zorgen dat er voldoende naar behoefte wordt gebouwd. De woningbouwprogrammering is een vast onderdeel van het gemeentelijk woonbeleid en wordt jaarlijks geactualiseerd. De woningbouwprogrammering kent een looptijd van 10 jaar.

Het woningbouwbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen en hoe de totale opgave naar behoefte is verdeeld over de 14 dorpen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en zodoende de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt. De woningbouwprogrammering is een dynamisch stuk. Er wordt voortdurend geschakeld

tussen de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve productie van woningen en de mogelijkheden die verschillende locaties in de Hoeksche Waard hebben. Om enige flexibiliteit te behouden, bijvoorbeeld om in te kunnen spelen op onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen, is het van belang om niet de hele programmering vol te plannen en ruimte te behouden voor wenselijke initiatieven die zich in gedurende de looptijd (10 jaar) van de woningbouwprogrammering aandienen. Met name in de tweede helft van de periode (de laatste 5 jaar). De woningbouwprogrammering heeft geen directe juridische status. Aan vermelding op de lijst van ontwikkellocaties kunnen betrokken partijen geen rechten ontleenen; de aantallen woningen die bij elke locatie zijn genoemd zijn indicatief. Plannen krijgen pas een (juridische) status bij overeenkomsten en/of een planologische procedure.

De programmering is een overzicht waarbij woningbouwinitiatieven per locatie worden benoemd met daarbij een onderverdeling in harde plancapaciteit (vastgesteld of onherroepelijk plan) en zachte plancapaciteit (mogelijk ontwikkellocaties) en de bijbehorende soorten woningen.

Basis voor de woningbouwprogrammering vormt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave die de gemeente wil realiseren om in de juiste behoefte te voorzien. In de volgende paragrafen wordt deze woningbouwopgave uiteengezet.

Kwantitatieve woningbouwopgave 2023-2032

Op 1 januari 2023 had de Hoeksche Waard een woonvoorraad van 39.026 woningen (bron: CBS 1 januari 2023). Op basis van de woningbehoefteraming 2023 van de provincie Zuid-Holland mag de toegestane groei voor de periode van 2023 t/m 2032 in de Hoeksche Waard 4.150 woningen bedragen (de behoeftecijfers worden in principe een keer in de drie jaar aangepast). We beschouwen dit aantal (volgens de provinciale raming) als een spiegel en toetssteen voor programmering, realisatie van woningbouwinitiatieven en monitoring en verantwoording.

Om dit aantal te produceren mag er 30% extra woningen geprogrammeerd worden. De totale (netto) programmering betreft daarmee 5.395 woningen. Omdat er ook gesloopt wordt ligt de daadwerkelijke bouwopgave nog hoger. De totale woonvoorraad in de Hoeksche Waard bedraagt daarmee in 2032 tussen de 43.000 a 45.000 woningen.

Door middel van de provinciale planregistratie wordt de woningbouwprogrammering bijgehouden en jaarlijks aangeboden aan de provincie voor instemming.

Om een beeld te krijgen van hoe de woningbehoefte is verdeeld over de 14 dorpen, is in 2022 het woningbouwbehoefteonderzoek geactualiseerd (SpringCo '22). Dit woningbouwbehoefteonderzoek is richtinggevend voor de doorvertaling van de totale woningbouwopgave naar de 14 dorpen.

Conclusie

De gemeente bouwt naar behoefte. Voor de omvang van de woningbouwprogrammering gaan we uit van de bandbreedte toegestane plancapaciteit en toegestane plancapaciteit+30% (in verband met planuitval). Daarbij wordt rekening gehouden met de vervangingsopgave (sloop-nieuwbouw).

Vraag nieuwbouw	Aantal per jaar	%
Huur (sociaal + vrije sector)	200 (waarvan 150 sociaal)	40% (tenminste 30% sociale huur)
Koop	300	60%
Totaal	500	
Eengezinswoning	300	60%
Meergezinswoning (appartement)	200	40%
Totaal	500	100%
Sociale huur	150	30%
Betaalbaar (0 – 390.000)	183	37%
Duur (>390.000)	167	33%
Totaal	500	
(prijspeil 2024)		

Opgave en verdeling volgt uit aanbevelingen en conclusie woningbehoefteraming en woondealafspraken.

Verdeling woningbouwopgave

Een woningbouwontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op basis van de provinciale woningbouwbehoefte laat de gemeente de woningbehoefte naar de 14 dorpen doorrekenen. Het betreft zowel een kwantitatieve als kwalitatieve doorrekening voor ieder dorp. Dit onderzoek is richtinggevend voor de woningbouwprogrammering.

Voor de Hoeksche Waard hanteren we, in lijn met de woondealafspraken met provincie en Rijk, de volgende verdeling van prijssegmenten:

	Sociale huur (ten minste 30%)	Middelduur (37%)	% Duur (maximaal 33%)
Koop	-	< 390.000 euro	>390.000 euro
Huur	<808.06 euro p/m	808,06-1.100 euro p/m	>1.100 euro p/m
(prijspeil 2024)			

De prijssegmenten worden landelijk op een tweetal momenten in het jaar geactualiseerd. Op 1 januari de koopprijsgrenzen en op 1 juli de huurprijsgrenzen. Het Rijk is van plan dit vanaf 2025 naar één moment terug te brengen. Als gemeente hanteren we voor de prijssegmenten de landelijke bepalingen.

Bij de nieuwbouwopgave van sociale huurwoningen is het streven om uit te breiden naar tenminste 10.000 woningen in 2030, waarbij de bouwopgave ook een vervangings- of veranderopgave betreft (van grondgebonden woningen naar meerlaagsbebouwing).

Op basis van de behoeftecijfers zou tenminste 1 op de 10 nieuwbouwwoningen een vrije sector huurwoning moeten zijn. Waarbij geldt dat met name in het lage middensegment, woningen moeten worden toegevoegd.

Uitruil tussen locaties (op de ene locatie alleen dure woningen en op de andere alleen goedkope woningen) is ook een mogelijkheid, zowel binnen een dorp als in de totale Hoeksche Waard. Uiteraard alleen zolang programma's aan blijven sluiten bij de behoefte.

Conclusie

De behoefteverdeling naar hoogte van het inkomen is 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur (30% van 67%). Ofwel van de totale woonvoorraad moet tenminste 30% woningbouw voor lage inkomens, 37% voor de midden inkomens en maximaal 33% voor de hoge inkomens zijn. Deze percentages gelden voor woningbouwprojecten met meer dan 30 woningen en voor de woningbouwprogrammering in totaal. Daaronder wordt maatwerk toegepast.

Voor de woningbouwprojecten vanaf 30 woningen geldt dat ontwikkelaars het sociale aandeel door HW Wonen laten uitnemen. Uitruil met andere locaties, zowel binnen een dorp als in de Hoeksche Waard in zijn geheel is mogelijk, mits passend bij de lokale behoefte. Als niet tot afspraken over uitname van sociale huurwoningen kan worden gekomen, moet de ontwikkelende partij een schriftelijke bevestiging van HW Wonen overleggen waarin wordt toegelicht dat zij niet uitnemen en om welke redenen niet.



4. Hoe geven we daar uitvoering aan?

Locaties

De Omgevingsvisie streeft naar ontwikkeling binnen de bestaande dorpen. In alle 14 dorpen van gemeente Hoeksche Waard zetten we daarom de komende jaren verder in op transformatie naar een duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad. We brengen hiervoor actief de beschikbare inbreidings- en transformatiegebieden in beeld. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de nieuwbouwlocaties 's-Gravendeel West in 's-Gravendeel, Stougjeswijk in Oud-Beijerland en Tienvoet in Heinenoord.

Als er in een dorp niet of nauwelijks woningbouwlocaties beschikbaar zijn, bijvoorbeeld omdat er nauwelijks mogelijkheden zijn om in te breiden en/of te verdichten en is er wel sprake van aantoonbare woningbehoefte, dan wordt gekeken naar geschikte locaties aan de rand van het bestaande dorpsgebied. We volgen daarbij het principe van 'straatje erbij' (kleinschalige woningbouw aan de rand van een dorp) uit het provinciale coalitieakkoord.

In de dorpen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden door al vastgestelde en onherroepelijke woningbouwplannen, worden nieuwe woningbouwinitiatieven pas in behandeling genomen wanneer er sprake is van aantoonbare aanvullende behoefte en maatschappelijke meerwaarde en de ontwikkeling niet ten koste gaat van (bestaande) woningbouwplannen elders.



Versnelling / continue bouwstroom

De afgelopen jaren kent de Hoeksche Waard gemiddeld een toevoeging van rond de 400 woningen per jaar. Dit aantal willen we de komende jaren verhogen naar 500 woningen per jaar.

Daarbij streven we na dat er in alle 14 dorpen sprake is van een continue bouwstroom. Hiermee wordt bedoeld een constante woningbouwproductie, naar woningbehoefte, in de 14 dorpen over een bepaalde tijdsperiode. Schommelingen hierin worden zoveel mogelijk voorkomen. We kennen het voorbeeld dat er in een enkel jaar tientallen woningen zijn opgeleverd, waarna er vervolgens jaren kwamen waarin er nauwelijks tot geen woningen werden opgeleverd. Dat willen we voorkomen.

Een nieuwbouwontwikkeling is over het algemeen een meerjarig traject. Nu inzetten op het verhogen van de nieuwbouwproductie betekent dat we over enkele jaren pas het effect zullen zien. Vertraging in zo'n toch al lang traject is niet wenselijk. We werken daarom aan het oplossen van knelpunten bij plannen die niet tot realisatie komen. Worden termijnen niet gehaald en liggen hieraan geen redelijke oorzaken ten grondslag, dan kan de gemeenteplannen schrappen van de programmering om hiermee ruimte te maken voor plannen waar oplevering binnen de gestelde termijn wel realiseerbaar is. Daarbij houden we uiteraard rekening met voorzienbaarheid.

Conclusie

Voor de nieuwbouwopgave ligt de focus op locaties in de dorpen (inbreidingslocaties) binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), bebouwingslinten en concentraties; transformatie en leegstandslocaties, naast de 4 bekende grotere uitbreidingslocaties in de Hoeksche Waard.

Zijn er in een dorp niet of nauwelijks woningbouwlocaties beschikbaar, dan wordt gekeken naar geschikte locaties aan de rand van het bestaand stads- en dorpsgebied. We volgen daarbij het principe van 'straatje erbij' uit het provinciale coalitieakkoord.

In de dorpen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden, door al vastgestelde en onherroepelijke plannen waar nog uitvoering aan gegeven moet worden, zijn we terughoudend in de medewerking aan nieuwe plannen.

100-dagen-regel

Heeft een initiatief een positief advies gekregen aan de intake- en omgevingstafel, dan krijgt een initiatiefnemer 100 dagen de tijd om zijn initiatief verder uit te werken tot een haalbaar plan. Bij grotere projecten kan dit verlengd worden, bijvoorbeeld naar 200 dagen. Hierna vindt een 'go-no go' moment plaats. Is de haalbaarheid voldoende aangetoond, dan volgt nogmaals een periode van 100 dagen (of anderszins afgesproken termijn) waarbinnen een ontwerpbestemmingsplan opgesteld wordt. Het doel van deze werkwijze is dat wij onze inzet vooral richten op projecten waar daadwerkelijk voortgang in zit.

Intentieovereenkomst en voorschotbedrag

De planning van een project is een belangrijk onderdeel van de intentieovereenkomst. In een intentieovereenkomst wordt een voorschot gevraagd voor de ambtelijke uren die gemaakt gaan worden. Bij kleinere initiatieven gaan we werken met een vast voorschotbedrag. Als een initiatiefnemer verder wil met zijn plan, dan moet er een voorschot betaald worden voor de ambtelijke uren die gemaakt gaan worden. Op deze manier zorgen we ervoor dat we onze kostbare uren besteden aan serieuze plannen, waarbij de initiatiefnemer voortgang wil maken en er concrete resultaten geboekt worden.

Conclusie

Er wordt ingezet op een continue bouwstroom en versnelling (naar productie van tenminste 500 woningen per jaar) aansluitend bij de behoefte en ambitie.

In de overeenkomsten worden afspraken vastgelegd over de planning en termijnen, onder andere over de doorlooptijd, fasering en oplevering van woningen. Voor grote initiatieven sluiten we een intentieovereenkomst. Voor alle initiatieven maken we afspraken over een voorschotbedrag (binnen de termijn van de eerste 100-dagen).

100-dagen-regel

Waar geen voortgang wordt gemaakt met een initiatiefplan, schrapt of temporiseert de gemeente het plan, daarbij rekening houdend met voorzienbaarheid.

Specifieke woonwensen: bijzondere woonvormen

We streven naar een toekomstbestendige en flexibele woonvoorraad. In principe zetten we ons niet in voor woningen voor specifieke doelgroepen, maar voor de bouw van woningen die voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Dit maakt de voorraad ook flexibeler.

We willen daarnaast echter ook rekening houden met specifieke woonwensen. Om hiervoor ruimte te maken, geven we bij nieuwe initiatieven als voorwaarde mee dat van het totale programma tenminste zo'n 10% een bijzondere woonvorm moet betreffen.

Met bijzondere woonvormen bedoelen we, zonder uitputtend te zijn:

- Geclusterde woonvormen voor doelgroepen (zoals Knarrenhof);
- Woonwagens en standplaatsen;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of Mede-opdrachtgeverschap (MO);
- Gemengde doelgroepen (zoals kangoeroewoningen of woonvormen met studenten en ouderen);
- Innovatieve bouwproducten (in materiaal, werkwijze of concept);
- Filosofisch wonen (zoals Tiny Houses);

Het overgrote deel van deze opgave moet bestaan uit geclusterde woonvormen (9 van de 10 woningen onder de noemer 'bijzondere woonvormen'). Hiermee bedoelen we een aantal woningen voor ouderen bij elkaar met daarbij ook een ontmoetingsruimte. Dit aantal is gekoppeld aan de opgave die door het Rijk is aangegeven in het kader van de opgave ouderenhuisvesting.

Conclusie

Ieder project met een omvang van minimaal 30 woningen voorziet in tenminste 10% aan bijzondere woonvormen, waarbij het grootste gedeelte (90%) bestaat uit geclusterde woonvormen voor ouderen. Dit percentage (10%) wordt ook aangehouden voor de totale woningbouwprogrammering.

Het overgrote deel van de benodigde bijzondere woonvormen bestaat uit geclusterde woonvormen (9 van de 10). Daarbij is in de Wonen Welzijn Zorg visie (WWZ) het streven vastgelegd dat in uiterlijk 2026 in elk van de 14 dorpen tenminste één initiatief met een geclusterde of collectieve woonvorm in ontwikkeling is of gerealiseerd wordt.

Jonge huishoudens

De afgelopen jaren kent de Hoeksche Waard, mede als gevolg van het loslaten van bindingseisen, een positieve instroom van met name jongere huishoudens. Enerzijds gaat het om oud-inwoners die na hun studie terugkeren naar de Hoeksche Waard, anderzijds gaat het om nieuwe inwoners. In beide gevallen zijn het in hoofdzaak huishoudens die de stad achter zich willen laten en kiezen voor een landelijke woonomgeving.

Gelet op het doel om de Hoeksche Waard vitaal te houden is dit ook een wenselijke ontwikkeling.

Om de instroom van jonge huishoudens verder te faciliteren, is in 2021 onderzocht (onderzoek woonbehoeften arbeidsmarktdoelgroep Hoeksche Waard) welke woningen aan de woonvoorraad moeten worden toegevoegd om behoud en groei van deze doelgroep te bewerkstelligen. Er is daarbij specifiek gekeken naar de doelgroep die de Hoeksche Waard nodig heeft met het oog op de behoeften van de arbeidsmarkt. Niet geheel verrassend blijkt uit de resultaten van het onderzoek, dat er vanuit dit oogpunt een sterke behoefte is aan goedkope en betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

De kansen voor jongeren en starters worden vergroot door voorwaarden te stellen aan het gewenste aandeel van goedkope en betaalbare woningen. De behoefte aan goedkope en betaalbare woningen bedraagt zo'n 67% van de totale behoefte. In deze behoefte kan voor een groot deel voorzien worden door in te zetten op doorstroming, waarmee de goedkope woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. In de prestatieafspraken met de woningcorporatie is het streven vastgelegd om naar een voorraad van 10.000 woningen te groeien.

Conclusie

We faciliteren de instroom van jonge huishoudens door voldoende aanbod van goedkope en betaalbare woningen (tenminste 2/3 betaalbaar waarvan 30% sociale huur). We vergeten daarbij niet aandacht te besteden aan de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. Bij de inrichting van de woonomgeving houden we in het bijzonder rekening met de woonwensen van de gewenste doelgroep (bv. kindvriendelijkheid).

Ouderen/ kwetsbare doelgroepen

Het aantal ouderen groeit, ook in de Hoeksche Waard. Steeds meer ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Het percentage 65+ huishoudens stijgt van 30% in 2030 naar 40% in 2040. Dat is prima zolang er voldoende geschikte woningen zijn, waar nodig aangepast. In toenemende mate is daarom een woonvoorraad nodig met voldoende beschikbaarheid van aangepaste of aan te passen woningen. Om hieraan te voldoen moet een groot deel van de bestaande voorraad aangepast worden.

Gemeente Hoeksche Waard heeft het vergroten van het woningaanbod voor ouderen (en kwetsbare groepen) al enkele jaren als hoofdpoging benoemd. Onder andere in de Woonvisie (2017) en de Wonen Welzijn Zorg visie (2021). In maart 2022 heeft het Rijk in het Programma Woningbouw de opgave rond ouderenhuisvesting ook als een van de hoofdpogingen benoemd. In maart 2023 zijn er regionale realisatieagenda's ondertekend, ook door de gemeente Hoeksche Waard, waarin deze opgave verder handen en voeten is gegeven.

Inmiddels heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken de ouderenhuisvestingopgave per woondealregio en gemeente gepubliceerd. De opgave heeft betrekking op drie categorieën: het aantal nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen (verpleegzorgplekken).

De ministeries van Binnenlandse Zaken en Volksgezondheid, Welzijn en Sport hebben daarnaast definities geformuleerd voor de drie woningtypen uit het programma. Deze definities zijn vastgesteld met goedkeuring van de landelijke stuurgroep "Wonen en zorg voor ouderen" onder voorzitterschap van het ministerie van Binnenlandse Zaken. In de stuurgroep zijn vertegenwoordigd: ActiZ, Aedes, VNG, ZN, Seniorencoalitie, IVBN en departementen van VWS en BZK.



Nultredenwoningen

Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keukens, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Geclusterde woonvormen

Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats (zie handreiking 'geclusterde woonvormen voor senioren' van Platform31 voor voorbeelden; bijlage 5). Geclusterde woonvormen zijn woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen gericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet in pandig een ontmoetingsruimte aanwezig zijn en de woonvorm moet voor minimaal 50% bewoond worden door 55+ers. Landelijk gaat men bij clustering uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Zorggeschikte woningen

De term 'verpleegzorgplekken' uit het programma wordt vervangen door zorggeschikte woningen. Het scheiden van wonen en zorg houdt in dat wij niet meer uitgaan van 'plekken', maar wonen centraal stellen. We gaan uit van woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen 'zorggeschikt'. In bijlage 2 staat een beschrijving opgenomen van de transitie richting de situatie waarin de woningvoorraad uit verpleeghuizen en zorggeschikte woningen zal bestaan.

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wet Langdurige Zorg -zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook moet de woning brandveilig zijn en beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. In de subsidieregeling zorggeschikte woningen wordt het minimale programma van eisen voor zorggeschikte woningen uiteengezet (artikel 2.1, 2.2 en bijlage 1 bij de regeling).

Opgave in aantallen voor de Hoeksche Waard:

Cijfers BZK voor regio Hoeksche Waard (prognose)

875 (nultreden)	
525 (geclusterd)	
245 (zorggeschikt)	

Het gaat hier om extra te realiseren woningen in de periode van de komende 10 jaar.

In het onlangs ondertekende Uitvoeringsprogramma Wonen Welzijn Zorg zijn twee projecten benoemd die samenhangen met de opgave rond ouderenhuisvesting. Enerzijds huisvesting rond intramurale voorzieningen en anderzijds innovatie woonvormen. Met deze projecten wordt uitvoering gegeven aan de bovengenoemde aantallen en eerder door de gemeente geformuleerde doelstellingen.

De gemeente beoordeelt nieuwe woningbouwplannen aan de hand van de definities en aantallen vanuit het programma WOZO en de afspraken die hierover worden gemaakt in het kader van de Woondeal en stuurt hierop middels de weging met behulp van de Woonbalans. In de Woonbalans geldt daarnaast dat Woonkeur als ambitie wordt gezien, waarmee een plus kan worden gescoord in de totale weging. We laten daarmee Woonkeur niet los, maar hanteren het keurmerk als uitgangspunt en niet langer als randvoorwaardelijk.

De komende jaren willen we meer investeren in het stimuleren en ondersteunen van langer zelfstandig thuis wonen. Dit doen we niet alleen. We zoeken actief de samenwerking op met onze maatschappelijke partners en inwoners. We kijken daarbij niet alleen naar huisvesting, maar ook naar de welzijn en zorg. Dit onderwerp is nader uitgewerkt in de Wonen Welzijn & Zorg visie.

Onder de paragraaf bijzondere woonvormen staat dat het overgrote deel van de opgave (9 van de 10 woningen) bijzondere woonvormen moet bestaan uit geclusterde woonvormen. Dit aantal is gekoppeld aan de opgave die door het Rijk is aangegeven in het kader van de opgave ouderenhuisvesting, zoals hierboven in de tabel (cijfers BZK) is vermeld.

Conclusie

We vergroten het woningaanbod voor ouderen (en kwetsbare groepen) door woningen te realiseren in de categorieën nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. We streven naar de realisatie van respectievelijk 875, 525 en 245 woningen in de komende 10 jaar.

Toevoegingen van dergelijke woningen moeten vooral dichtbij bestaande voorzieningen als huisarts, apotheek, supermarkt en openbaar vervoer plaatsvinden.

Samenvatting

Met deze uitvoeringsbepalingen worden de volgende keuzes vastgelegd voor de periode tot de Woonvisie geactualiseerd is.

1. Bandbreedte woningbouwprogrammering (uitvoeringsprogramma)

Uitgaande van een woonvoorraad in de Hoeksche Waard van tussen de 43.000 a 45.000 woningen in 2032, bieden we in de periode tot en met 2032 ruimte voor het bouwen van tenminste 4.150 woningen. De komende jaren streven we naar de bouw van 500 woningen per jaar.

2. Locaties

Woningbouw vindt plaats naar behoefte waarbij de focus ligt op realisatie van woningen binnen bestaand dorps- en stadsgebied, bebouwingslinten en concentraties en de vier uitbreidingslocaties voor nieuwbouw in 's-Gravendeel-West ('s-Gravendeel), Numansdorp-Zuid (Numansdorp), Stougjeswijk (Oud-Beijerland) en Tienvoet (Heinenoord). Zijn er in een dorp niet of nauwelijks woningbouwlocaties beschikbaar, dan kijken we naar geschikte locaties aan de rand van het bestaande stads- en dorpsgebied. We volgen daarbij het principe van 'straatje erbij' uit het provinciale coalitieakkoord. In de dorpen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden door al vastgestelde en onherroepelijke plannen waar nog uitvoering aan gegeven moet worden, zijn we terughoudend in de medewerking aan nieuwe plannen.

3. Prijssegmenten en verdeling

De verdeling naar hoogte van het inkomen is 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur (30% op 67%). Ofwel van de totale woonvoorraad moet tenminste 30% woningbouw voor lage inkomens, 37% voor de midden inkomens en maximaal 33% voor de hoge inkomens zijn. Deze percentages gelden voor woningbouwprojecten met meer dan 30 woningen en voor de woningbouwprogrammering in totaal. In plannen met minder dan 30 woningen wordt maatwerk toegepast.

Voor de woningbouwprojecten vanaf 30 woningen geldt dat ontwikkelaars het sociale huuraandeel door HW Wonen laten uitnemen. Uitrui met andere locaties, zowel binnen het dorp als de totale Hoeksche Waard is mogelijk, mits passend bij de lokale behoefte. Als niet tot afspraken over uitname kan worden gekomen, dan moet de ontwikkelende partij een schriftelijke bevestiging van HW Wonen overleggen waarin wordt toegelicht dat zij niet uitnemen en om welke redenen niet.

4. Sociale woningbouw

Voor de woningbouwprojecten vanaf 30 woningen geldt dat ontwikkelaars het sociale huuraandeel door HW Wonen laten uitnemen. Uitrui met andere locaties, zowel binnen de kern als de totale Hoeksche Waard is mogelijk, mits passend bij de lokale behoefte. Als niet tot afspraken over uitname kan worden gekomen, dan moet de ontwikkelende partij een schriftelijke bevestiging van HW Wonen overleggen waarin wordt toegelicht dat zij niet uitnemen en om welke redenen niet.

Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Instandhouding minimaal 25 jaar vanaf de bouw – wordt minimaal 25 jaar ingezet als sociale huurwoning;
- Met een huur onder de liberalisatiegrens – heeft een begrensde huur – er is sprake van een maximale jaarlijkse huurverhoging;
- Moet vallen onder het woonruimte-verdeelsysteem.

6. Woningen voor ouderen (en kwetsbare groepen)

De gemeente Hoeksche Waard werkt actief mee aan het uitbreiden van de woonvoorraad met nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Dit zijn respectievelijk 875, 525 en 245 woningen in de komende 10 jaar. Toevoegingen moeten vooral nabij bestaande voorzieningen plaatsvinden. Het streven is dat uiterlijk in 2026 in elk van de 14 dorpen tenminste één initiatief met geclusterde of collectieve woonvorm in ontwikkeling is of gerealiseerd wordt. Tenminste 10% van het woonprogramma moet bestaan uit bijzondere woonvormen, waarbij tenminste 9% een geclusterde woonvorm betreft.



Bijlagen

- Behoefteteonderzoek Companen (2019)
- Behoefteteonderzoek SpringCo (2021)
- Regionale realisatieagenda
- Woningbouwprogrammering

Bijlage 6, Handreiking Participatie bij ruimtelijke plannen

Handreiking participatie

bij ruimtelijke plannen

*Handig bij
de voorbereiding
van een vergunning
of een project-
aanvraag!*



gemeente
Hoelbeek



Handreiking participatie bij ruimtelijke plannen en ideeën

Heeft u een idee of plan voor uw omgeving? Wilt u bijvoorbeeld een dakkapel plaatsen, een garage bouwen of bent u van plan één of meerdere woningen te bouwen? Wat voor plan u ook heeft, buurtbewoners en misschien ook anderen krijgen vroeg of laat te maken met uw plan. Het is daarom belangrijk dat u hen op tijd vertelt over uw plannen en waar mogelijk mee laat denken of doen. We noemen dit participatie.

Waarom is participatie belangrijk?

Uw plan kan gevolgen hebben voor anderen. Dat kunnen kleine gevolgen zijn of grotere. Het is belangrijk dat deze gevolgen zo snel mogelijk duidelijk zijn voor u, zodat u anderen over de gevolgen kunt vertellen. Ook kunt u in uw plan met de gevolgen voor anderen rekening houden en deze zo klein mogelijk houden. U kunt anderen betrekken bij uw plan, zodat zij kunnen meedenken of meedoen. Hoe groter de gevolgen voor anderen zijn, hoe belangrijker dat is.

Wat zijn uw voordelen als u aan participatie doet?

Door op tijd en met aandacht uw omgeving te betrekken, zoals burens en bedrijven, vergroot u de kans dat uw plan slaagt. Als u ervoor zorgt dat mensen in uw omgeving weten wat u van plan bent en mee kunnen denken of doen, begrijpen ze uw plan beter en kan uw plan nog beter worden. Hiermee voorkomt u misschien bezwaren. De gemeente kan sneller en makkelijker beslissen over uw plan als zij ziet dat u mensen uit de omgeving erbij trekt. Ook als niet iedereen het eens is met uw plan.

Is participatie verplicht?

In veel gevallen bent u niet verplicht om mensen of organisaties in uw omgeving bij uw plan te betrekken. Toch raden we u aan dit wel te doen. Uw plan heeft dan grotere kans van slagen en u

kunt vaak sneller met uw plan aan de slag. Als u een omgevingsvergunning nodig heeft, moet u bij uw vergunningsaanvraag aangeven of u aan participatie heeft gedaan. U kunt [hier](#) controleren of u een omgevingsvergunning nodig heeft.

Voor enkele gevallen is participatie verplicht (Omgevingswet, artikel 16.55 lid 7). Dit is als uw plan of activiteit niet past binnen het omgevingsplan én uw plan of activiteit is opgenomen in de lijst van verplichte participatie die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Deze lijst vindt u [hier](#).

Wie is verantwoordelijk voor participatie?

Als u degene bent met het plan, bent u verantwoordelijk voor het uitvoeren van participatie voor uw plan (Omgevingswet, artikel 16.55). Participatie is vormvrij. Dat betekent dat u zelf beslist hoe u het aanpakt.

Waar begint u?

Het is belangrijk dat u vooraf goed bedenkt waarover u met de uw omgeving in gesprek wilt en wat u met deze gesprekken wilt bereiken. Zo kunt u sneller een plan van aanpak maken.

Om u te helpen, vindt u in deze handreiking een stappenplan met handige tips en voorbeelden.



Aan de slag

Stappenplan voor participatie

U kunt uw omgeving op verschillende manieren betrekken. Dit stappenplan helpt u hierbij. Per stap leest u wat u kunt doen en krijgt u handige tips.

Stap 1

MAAK EEN LIJSTJE VAN DE PERSONEN/ ORGANISATIES DIE TE MAKEN KRIJGEN MET UW PLAN OF ACTIVITEIT

Om goed te bepalen hoe u participatie aanpakt, is het handig om eerst te bepalen voor wie uw plan gevolgen kan hebben. Dit kunnen burens of buurtbewoners zijn, maar bijvoorbeeld ook bedrijven, verenigingen. Of de hulpdiensten, zoals politie en brandweer. Het kunnen positief zijn, maar de ander kan er ook last van hebben.

...

Gemeente

Buurtbewoners

De school

HW Wonen

...

Het waterschap

Brandweer

Stap 2

DENK NA OVER HET DOEL EN NIVEAU VAN PARTICIPATIE

Het is belangrijk dat u vooraf uw doel bepaalt: waarom wilt u de omgeving betrekken? Bij ieder doel past een niveau van participatie, dat wil zeggen: hoeveel u wilt dat mensen mee mogen en kunnen doen. In het schema hieronder ziet u de mogelijke doelen met de participatieniveaus die daarbij passen.

DOEL	NIVEAU VAN PARTICIPATIE DAT HIERBIJ HOORT
U wilt over uw plan vertellen	U vertelt over uw plan
U wilt uw plan verbeteren	U laat mensen meedenken over uw plan om uw plan beter te maken
U wilt samen met anderen een plan maken	U laat mensen meedoen met uw plan

Om het goede doel en niveau te bepalen voor participatie bij uw plan is ons advies om bij het kiezen van uw doel, te letten op twee dingen:

1. Hoeveel gevolgen heeft uw plan voor de omgeving?

Heeft uw plan grote gevolgen voor de omgeving, zoals het bouwen van meerdere woningen of andere plannen, bijvoorbeeld in de lijst die u hier vindt? Dan vragen wij u om personen die u uitnodigt voor participatie op zijn minst mee te laten denken. Zo krijgt u een goed beeld van wat anderen belangrijk vinden, wat hun bezwaren zijn of op welke manier zij er last van denken te hebben. Ook kunt u samen nadenken over hoe uw plan zoveel mogelijk rekening kan houden met wat anderen belangrijk vinden.

2. Hoeveel ruimte voor de mening van de andere personen geeft u?

Succesvolle participatie hangt vaak af van de verwachtingen die mensen hiervan hebben. Daarom is het belangrijk dat u vanaf het begin duidelijk bent over hoeveel ruimte er is voor de mening en ideeën van de mensen die met uw plan te maken kunnen krijgen. En, dat u duidelijk aangeeft wat u met hun mening en ideeën doet.



Stap 3

BEDENK HOE U DE PARTICIPATIE GAAT AANPAKKEN: HET OPSTELLEN VAN EEN PARTICIPATIEPLAN

Nu u weet met welk doel en op welk niveau u uw omgeving gaat betrekken, is het tijd om te bedenken hoe u een participatietraject gaat aanpakken. Het is belangrijk dat u dit zorgvuldig doet en daar helpt het opstellen van een participatieplan bij. In bijlage 3 staat een voorbeeld voor een participatieplan. Zo weet u zeker dat u geen belangrijke zaken vergeet. Het doorlopen van de stappen hieronder helpt bij het opzetten van uw participatieplan en de aanpak. Bij verplichte participatie moet u uw participatieplan afstemmen met de gemeente voordat u aan de slag gaat. De gemeente kan u helpen bij het opstellen van een participatieplan. Hier leest u meer over op de volgende pagina.

VERTELLEN

Als u wilt vertellen over uw plan, is het belangrijk dat u in ieder geval het volgende laat weten:

- Wat uw plan of idee inhoudt.
- Waar u uw plan wilt uitvoeren.
- Wat er nodig is voordat u uw plan kunt uitvoeren.
- Wanneer u uw plan wilt uitvoeren.
- Waar mensen terecht kunnen als zij meer informatie over het plan willen.

U kunt op verschillende manieren over uw plan vertellen. U beslist zelf op welke manier u anderen over uw plan vertelt. Een manier kan zijn:

- Informatiebrief (zie bijlage 1 voor een voorbeeldbrief)
- Bericht in de krant of op bijvoorbeeld social media
- Langs de deur gaan

UW PLAN VERBETEREN OF SAMEN MET ANDEREN EEN PLAN MAKEN

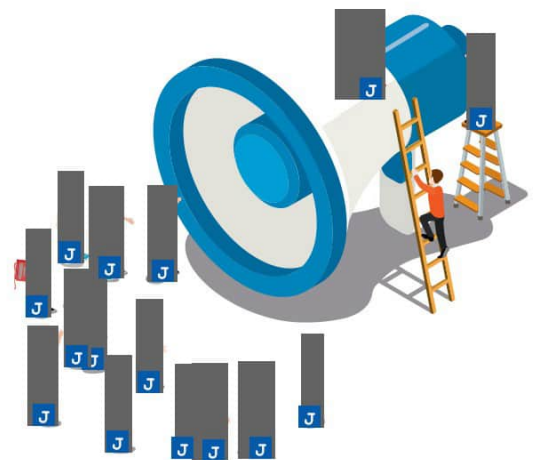
Als u uw plan wilt verbeteren of samen met anderen een plan wilt maken, begint u altijd met het vertellen over uw plan aan deze mensen of organisaties. Hierboven leest u hoe u dat kunt doen. Daarna vraagt u of de mensen die te maken kunnen krijgen met uw plan met u mee willen denken of doen.

U geeft daarbij onder andere aan:

- Waarover mensen kunnen meedenken/meedoen.
- Op welke manier en in welke mate mensen kunnen meedenken/meedoen.
- Op welk moment mensen kunnen meedenken/meedoen.
- Tot wanneer mensen kunnen meedenken/meedoen.
- Wat u met de bijdragen doet.
- Op welke manier u hen op de hoogte houdt.

U kunt verschillende manieren gebruiken om uw plan te verbeteren of samen met anderen een plan te maken. Hieronder volgen voorbeelden. U kijkt zelf wat het beste past.

- In gesprek met uw omgeving (zie bijlage 2 voor tips)
- Bijeenkomst organiseren
- Poll (op social media)
- Reactieformulier
- Enquête



» TIPS!

Het is belangrijk dat voordat u anderen betreft bij uw plannen, u vooraf duidelijk communiceert hoe u mensen betreft bij uw plannen en op welk niveau. Informeert u mensen of laat u hen meedenken of meedoen? Dat zorgt dat de mensen die u betreft de juiste verwachting hebben van de mate waarin zij worden betrokken.

Het kan gebeuren dat sommige personen het niet eens zijn met uw plan. Dat levert soms lastige situaties op. Is dat bij uw plan zo? Luister goed naar ieders mening en neem die serieus. Vertel duidelijk waarom u bepaalde keuzes maakt. Het doel van participatie is niet dat alle personen die betrokken zijn het met uw plan of idee eens zijn, maar wel dat iedereen begrijpt waarom u bepaalde keuzes heeft gemaakt. En misschien levert een kleine aanpassing door de ideeën van anderen u zelfs een beter plan op.

Stap 4

UW PARTICIPATIEPLAN AFSTEMMEN MET DE GEMEENTE

Als u vragen of twijfels heeft over uw participatieplan kunt u uw participatieplan afstemmen met de gemeente voordat u uw plan uitvoert.

Bij verplichte participatie, dus als uw plan niet past binnen het omgevingsplan en op de lijst van verplichte participatie staat, moet u uw plan indienen bij de gemeente. U kunt het beste een vooroverleg aanvragen bij de gemeente. U kunt uw participatieplan sturen naar de ambtenaar die uw plan behandelt van gemeente Hoeksche Waard die u na een vooroverleg begeleidt met uw plan.



Stap 5

U START MET DE UITVOERING VAN DE PARTICIPATIE

Als u de stappen tot en met heeft doorlopen, bent u klaar om met uw participatie te starten.

Als u klaar bent met de participatie, moet u een verslag hiervan meesturen met de documenten van uw vergunningsaanvraag.

In bijlage 4 vindt u een voorbeeld van hoe u het verslag kunt maken.

In bijlage 5 vindt u onderwerpen waar de gemeente op let bij het lezen van het participatieverslag. De gemeente beoordeelt aan de hand van het participatieverslag of er voldoende is geparticipeerd om tot een zorgvuldig besluit te komen. Als de gemeente het participatieverslag op onderdelen onvoldoende vindt, kunt u aanpassingen doen. Doet u dit niet, dan kan de gemeente de aanvraag buiten behandeling laten. Na goedkeuring van de vergunningsaanvraag kunt u aan de slag met de uitvoering van uw plan. Ook tijdens de uitvoering raden we aan nauw contact te houden met de gemeente.

» TIPS!

Zorg dat u blijft communiceren met de personen in uw omgeving die u heeft betrokken bij uw plan, ook als er langere tijd niets gebeurt.

Zorg ervoor dat u een goed onderbouwd antwoord geeft op de vragen in bijlage 4 in het verslag. Leg uw antwoorden en keuzes duidelijk uit. Daarmee vergroot u de kans dat uw verslag als voldoende wordt beoordeeld.

Bijlage I

VOORBEELD INFORMATIEBRIEF

Naam afzender
Straat en huisnummer afzender
Postcode en plaats afzender

Naam ontvanger
Straat en huisnummer ontvanger
Postcode en plaats ontvanger

Plaats en datum
Betreft: ruimtelijke plannen

Beste ...,

Graag willen we u vertellen over onze plannen.

Hoe ziet het plan eruit?

<Hier beschrijft u uw plan/initiatief. Wat gaat u doen en waarom?>

Wat merkt u van het plan?

<Hier beschrijft u wat de persoon/organisatie aan wie u de brief schrijft merkt van het plan dat u heeft. Is er bijvoorbeeld sprake van geluidsoverlast tijdens de uitvoering van uw plan? Is er bijvoorbeeld sprake van verandering in lichtval of wat de persoon ziet?>

Wat is de planning van het plan?

<Hier beschrijft u de planning van uw plan. Wanneer vinden welke activiteiten plaats en wanneer denkt u klaar te zijn? Stem uw planning af met de gemeente, zeker als u een vergunning nodig heeft. Dat helpt om eventuele vertragingen berichten in het latere proces te voorkomen.>

Heeft u vragen?

<Hier beschrijft u hoe mensen u kunnen bereiken als zij vragen hebben.>

Met vriendelijke groet,
Uw naam en handtekening

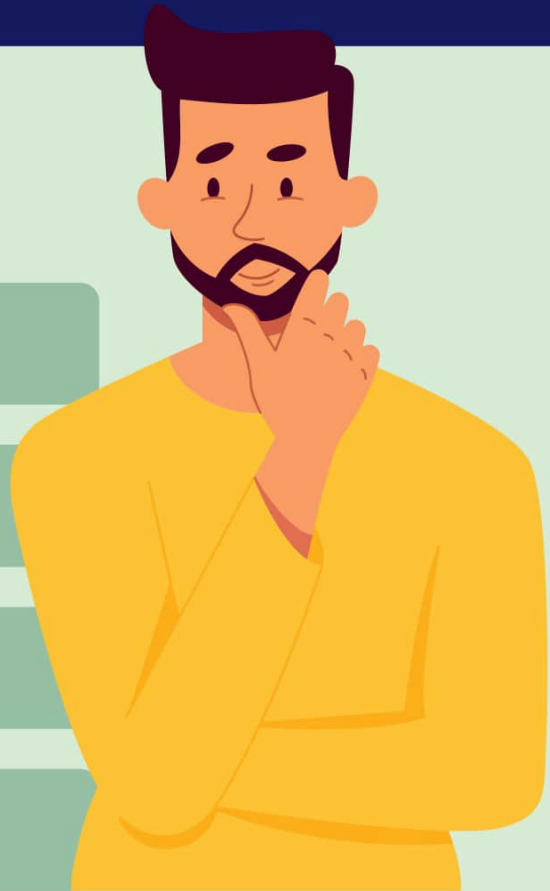
Bijlage 2

IN GESPREK MET UW OMGEVING

1. OMGEVING BEPALEN

Wie zijn de direct betrokken en wie moet u uitnodigen?

...	Gemeente
Buurtbewoners	De school
HW Wonen	...
Het waterschap	Brandweer



2. MENSEN/ORGANISATIES/VERENIGINGEN DIE MET UW PLAN TE MAKEN KUNNEN KRIJGEN UITNODIGEN

Nadat u heeft besloten wie te maken kunnen krijgen met uw plan kunt u ze uitnodigen.



3. HET VOEREN VAN HET GESPREK

Het is aan te raden het gesprek goed voor te bereiden en na te denken over welk doel u wilt bereiken en waarover u met uw omgeving in gesprek wilt gaan. U kunt ook nadenken over welke gespreksvorm u wilt gebruiken. Bijvoorbeeld: kleine groepjes, een gesprek met z'n allen, met elk een apart gesprek.



4. VERSLAGLEGGING VAN HET GESPREK

Tijdens of na het voeren van het gesprek maakt u een verslag.

Bijlage 3

VOORBEELD PARTICIPATIEPLAN

Hieronder ziet u zes onderdelen van een participatieplan. Als u deze stappen een voor een bekijkt en hierbij uw ideeën en acties opschrijft, weet u zeker dat u een compleet participatieplan hebt en geen belangrijke onderdelen vergeet.



1. GEEF EEN KORTE OMSCHRIJVING VAN UW PLAN EN HET DOEL VAN UW PLAN.



2. WAAROM WILT U DE OMGEVING BETREKKEN? WAT IS HET DOEL VAN HET PARTICIPATIETRAJECT?



3. WIE GAAT U BETREKKEN EN WAAROM? WAT IS HUN BELANG?



4. HOE GAAT U UW OMGEVING BETREKKEN EN IN WELKE MATE (INFORMEREN/MEEDENKEN/MEEDOEN)?



5. WAT GAAT U DOEN MET DE RESULTATEN VAN HET PARTICIPATIETRAJECT?



6. HOE GAAT U AAN DE DEGENEN DIE U HEEFT BETROKKEN, VERTELLEN WAT U HEEFT GEDAAN MET HUN IDEEËN?

Bijlage 4

VOORBEELD PARTICIPATIEVERSLAG

Hieronder ziet u een voorbeeld van een participatieverslag. Op deze vragen moet u in ieder geval een antwoord geven, want op deze onderdelen beoordeelt de gemeente het participatieverslag, zoals u in bijlage 5 kunt zien.



Bijlage 5

BEOORDELING PARTICIPATIEVERSLAG

De beoordeling doen we aan de hand van onderstaande onderdelen. Bij verplichte participatie wordt de vergunningsaanvraag met het participatieverslag en de beoordeling daarvan door de gemeente aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming.

CRITERIUM	BEOORDELING	ONDERBOUWING BEOORDELING
Is beschreven of het doel van het participatietraject is gehaald?	☐ onvoldoende ☐ voldoende	
Is beschreven wie is betrokken en waarom?	☐ onvoldoende ☐ voldoende	
Is beschreven hoe het participatietraject is uitgevoerd en hoe mensen in de omgeving zijn betrokken en in welke mate en waarom?	☐ onvoldoende ☐ voldoende	
Is beschreven wat met de resultaten van het participatietraject is gedaan?	☐ onvoldoende ☐ voldoende	
Is beschreven hoe de terugkoppeling is gedaan aan degenen die betrokken zijn?	☐ onvoldoende ☐ voldoende	



Postbus 2003
3260 EA Oud-Beijerland

Bezoekadressen

Kijk op www.gemeentehw.nl

☎ 14 0186 | 088 - 647 36 47

✉ info@gemeentehw.nl

🌐 www.gemeentehw.nl

📘 gemeenteHW

✉ @gemeenteHW

📷 @gemeenteHW

🌐 Gemeente Hoeksche Waard

Bijlage 7, Parkeernormering Hoeksche Waard

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen

1 Inleiding

Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. Iedereen wil immers prettig wonen. En het kunnen parkeren in de directe woonomgeving is hiervan een onderdeel. Dit parkeernormenbeleid is een integraal beleid opgesteld met als doel voor alle functies binnen de Hoeksche Waard een goed parkeeraanbod te waarborgen. Een ontwikkeling mag niet voor een verhoging van de parkeerdruk zorgen. Zo bekijken we goed of de ontwikkeling past binnen de omgeving en niet leidt tot overlast voor andere bewoners. De gemeente toetst of de ontwikkeling hieraan voldoet. Dit doen we aan de hand van parkeernormen. In bestemmingsplannen leggen wij vast dat aan de parkeernormen voldaan moet worden. In de bestaande bestemmingsplannen is hiervoor een verwijzing opgenomen naar de normen uit de landelijke CROW. In deze notitie werken wij de normen voor de gemeente Hoeksche Waard verder uit. Na het vaststellen van dit beleid verwijzen we in nieuwe bestemmingsplannen naar deze parkeernormen.

Dit beleid bevat naast de parkeernormen zelf, ook een beschrijving van het toepassen van deze normen. Hierdoor zorgen we voor een eenduidige en transparante werkwijze. Het parkeernormenbeleid is van toepassing op bouwontwikkelingen, gebiedsontwikkelingen en functiewijzigingen binnen bestaande bebouwing. Deze parkeernormering is opgesteld in samenhang met de doelstellingen vanuit de programmaplannen mobiliteit en duurzaamheid. De parkeernormen gelden voor een periode van 4 jaar. Deze normen gelden dan ook t/m 2025. Mogelijk herzien we de parkeernormen eerder in het geval er veranderende omstandigheden zijn.

De initiatiefnemer (ontwikkelaar) geeft een cijfermatige uiteenzetting van de parkeerbehoefte en maakt deze inzichtelijk. De juistheid hiervan controleert de gemeente. De gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in dit beleid vormen hiervoor de basis. Deze parkeernormen zijn een weergave van de veel voorkomende praktijk. De context van de locatie is erg belangrijk. Soms hebben dezelfde functies op een andere locatie toch een heel ander mobiliteitsgedrag; de parkeernorm kan dan niet passen bij die specifieke functie. In hoofdstuk 3 gaan we nader in op de mogelijkheden om af te wijken van de gemeentelijke parkeernormen.

2 Parkeernormen auto

Parkeerkencijfers CROW als basis

Gemeente Hoeksche Waard kiest voor nieuwe ontwikkelingen de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 381, december 2018) als basis voor de gemeentelijke parkeernormering. Dit zijn op de praktijk gebaseerde kencijfers die een inschatting geven van de werkelijk te verwachten toekomstige parkeerbehoefte. Wanneer CROW haar parkeerkencijfers actualiseert, maken wij de afweging of wij deze volgen.

Stedelijkheidsgraad en stedelijke zone

In de parkeerkencijfers van CROW bestaat onderscheid naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Op basis van de adressendichtheid (CBS) is de stedelijkheidsgraad van een kern bepaald. Binnen de Hoeksche Waard is Oud-Beijerland matig stedelijk, Numansdorp, Strijen, 's-Graven-deel en Puttershoek zijn weinig stedelijk en de overige kernen zijn niet stedelijk. Voor de indeling naar stedelijke zone (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied) gelden geen richtlijnen. We kiezen ervoor om binnen de bebouwde kom van de niet-stedelijke kernen geen onderscheid te maken naar stedelijke zone, omdat het mobiliteitsgedrag daar niet afhankelijk is van de locatie.

Voor de overige kernen definiëren we een apart centrumgebied. Gezien de omvang van de kernen maken we geen verder onderscheid naar schil centrum en rest bebouwde kom. In bijlage 1 is een kaart met de centrumgebieden opgenomen.

Parkeernorm versus bandbreedte CROW

De parkeerkencijfers van CROW geven een bandbreedte weer. Binnen deze bandbreedte geldt de gemiddelde waarde van de CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt. Het autobezit in de Hoeksche Waard sluit aan bij het landelijk gemiddelde van kernen met een vergelijkbare stedelijkheidsgraad. Door de gemiddelde waarde als norm te hanteren zorgen we voor voldoende mogelijkheden om aan de parkeervraag te voldoen. Ook zetten we in op alternatieve mogelijkheden voor vervoer om zo een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

De hoogte van de parkeernorm is onafhankelijk van de hoogte van de parkeerdruk in een gebied. Het is immers niet de bedoeling dat een ontwikkelende partij een bestaand tekort aan parkeerplaatsen oplost met een nieuwe bouwontwikkeling. In voorkomende situaties kan de gemeente overwegen om te participeren in de ontwikkeling met doel de parkeerdruk te verlagen. Dit doen we door te bekijken wat in het betreffende gebied nodig is, extra parkeerplaatsen of het uitbreiden van alternatieve vervoersmogelijkheden. Op deze manier bereiken we de doelstellingen op zowel gebied van mobiliteit als duurzaamheid.

Parkeernorm is een minimumwaarde

Om een goede parkeeroplossing over een langere periode te borgen hanteren we de gemiddelde parkeercijfers. Ten minste het berekende aantal aangegeven parkeerplaatsen moet gerealiseerd worden. Meer mag ook. Met deze minimumwaardes zorgen we voor een gedegen parkeeroplossing die geen parkeeroverlast in de omgeving veroorzaakt. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de parkeernormen die gemeente Hoeksche Waard hanteert.

De parkeernorm is opgebouwd uit een gebruikers- en een bezoekersdeel

In de tabellen is naast de volledige parkeernorm het aandeel bezoekers (bezoekersdeel) inzichtelijk gemaakt. Dit aandeel is bijvoorbeeld relevant in het geval dat parkeervoorzieningen bij een functie niet openbaar toegankelijk zijn. Het bezoekersdeel is wel altijd openbaar toegankelijk.

In bepaalde gevallen is afwijken van de vastgestelde normen mogelijk

Dit is een afweging die het college van burgemeester en wethouders per geval maakt. Aan deze afweging liggen argumenten ten grondslag die duidelijk maken waarom afwijken mogelijk en noodzakelijk is. Deze argumenten kunnen zich richten op de locatie, bijvoorbeeld centrum Oud-Beijerland. Maar ook de soort ontwikkeling, bijvoorbeeld gericht op een specifieke doelgroep zoals bejaarden of forenzen, kan leiden tot een goed onderbouwde uitzondering.

2.2 Parkeercijfers fiets

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn groot. Steeds meer mensen kiezen voor een duurzamer vervoermiddel dan de auto. Hier zet gemeente Hoeksche Waard op in. Binnen het programma mobiliteit is de aanleg van snelfietsroutes opgenomen. De fiets wordt een steeds belangrijker vervoermiddel. Daarom is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen met een publiek aantrekkende werking in de parkeerbehoefte voor fietsen te voorzien. Bij de aanvraag voor een nieuwe ontwikkeling moet deze behoefte inzichtelijk gemaakt worden door de initiatiefnemer.

Voor het bepalen van de behoefte aan fietsparkeervoorzieningen gelden geen normen. We hanteren hiervoor de meest actuele richtlijnen van het CROW (overzicht fietsparkeercijfers). In deze publicatie (of de daarop volgende) is een overzicht opgenomen van de belangrijkste functies met een richtlijn voor de capaciteitsbepaling voor het aantal fietsparkeervoorzieningen bij solitaire functies. Het is mogelijk om gemotiveerd van deze richtlijnen af te wijken. Op basis van de aangedragen argumenten en overwegingen toetsen we de geloofwaardigheid van de parkeeroplossing.

Aandachtspunten bij deze toetsing zijn enerzijds de impact of de grootte van de fietsparkeerbehoefte en anderzijds de inpassing van de parkeeroplossing. Die oplossing is voor vaste gebruikers (bewoners en werknemers) bij voorkeur inpandig. Voor bezoekers hoeft die oplossing niet inpandig te zijn. Ook zijn fietsklemmen niet noodzakelijk. Wel mag het fietsparkeren het gebruik van de openbare ruimte en de doorgang voor voetgangers en mensen met een kinderwagen of rolstoel niet hinderen.

3 Toepassingskader

Het is aan de initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling om de parkeerbehoefte inzichtelijk te maken. Op basis van de door de initiatiefnemer aangedragen argumenten en overwegingen toetst de gemeente de gevraagde ontwikkeling aan de daarvoor geldende parkeernormen. Uiteraard is de omgeving van de ontwikkeling hier belangrijk. De doelstelling is om te komen tot een ontwikkeling met een passende parkeeroplossing die niet leidt tot parkeeroverlast in de omgeving. Hierbij hanteren we de volgende werkwijze:

1. Berekening parkeerbehoefte;
2. Confrontatie parkeerbehoefte met parkeeraanbod;
3. Afwijkingsmogelijkheden (optioneel);
4. Indien vergunningaanvraag;
5. Toetsing aanvraag en (juridisch) vastleggen van afspraken.

Gezien allerlei ontwikkelingen is het te verwachten dat er afwijkingen op deze normen komen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd te beslissen over al dan niet afwijken van de normen.

3.1 Berekening parkeerbehoefte

We gebruiken de parkeernorm om de parkeerbehoefte te berekenen. Hiervoor vermenigvuldigen we de omvang van de functie met de parkeernorm. Wanneer meerdere functies binnen een ontwikkeling worden gerealiseerd, bepalen we de parkeerbehoefte van de gehele ontwikkeling door de berekende parkeerbehoefte van de losse functies bij elkaar op te tellen (indien van toepassing rekening houdend met dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen).

Afronden

De berekende parkeerbehoefte ronden we tussentijds niet af. Pas bij het bepalen van de parkeeroplossing voor het totale initiatief ronden we het aantal parkeerplaatsen cijfermatig af op hele parkeerplaatsen. Hierbij ronden we tot 0,5 parkeerplaatsen af naar beneden en vanaf 0,5 parkeerplaatsen naar boven.

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen (auto)

Het is mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen als de ontwikkeling uit meerdere functies bestaat. Bijvoorbeeld overdag door werknemers en 's avonds door bewoners. Voorwaarde is dat de initiatiefnemer vastlegt dat de voor dubbelgebruik meegerekende parkeercapaciteit voor alle gebruikers van het initiatief toegankelijk is (zie ook paragraaf 3.5). Dat betekent dat exclusief voor functies of doelgroepen gereserveerde parkeerplaatsen daarvan geen deel uitmaken. Dubbelgebruik berekenen we volgens de methodiek van CROW. In de functie wonen worden bewoners en bezoekers gezien als een functie. Om de mogelijkheden voor dubbelgebruik te bepalen hanteren we de aanwezigheidspercentages uit bijlage 3.

Rekening houden met bestaande situatie

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen mag rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop, nieuwbouw, verbouw en/of functiewijziging de parkeerbehoefte van de bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald volgens de parkeernormen in bijlage 2. Deze parkeerbehoefte mag men van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw aftrekken. Uitgangspunt bij deze regel is dat de parkeerbehoefte van het meest recente legale gebruik enkel mag worden gecorrigeerd op de parkeerbehoefte van de nieuwe functie wanneer het pand (ten tijde van toetsing) niet langer dan 5 jaar leegstaat. Wanneer de parkeerplaatsen in de bestaande situatie dubbel gebruikt werden, moet bij het bepalen van het aantal extra benodigde parkeerplaatsen rekening worden gehouden met aanwezigheidspercentages.

Bij de correctie van de parkeerbehoefte voor eventuele bestaande functies is het nodig rekening te houden met de aanwezigheid van parkeercapaciteit. Wanneer als gevolg van de nieuwbouw een deel van de bestaande capaciteit komt te vervallen is compensatie nodig.

In het centrum van Oud-Beijerland geldt in het geval dat er een appartement boven een winkelpand gerealiseerd wordt de 0-normering. Dit betekent dat in dit geval geen extra parkeercapaciteit nodig is. *Parkeerbehoefte maximaal 2 parkeerplaatsen*

Voor initiatieven, verbouwplannen of functiewijzigingen van niet-woonfuncties, waarbij de parkeerbehoefte niet groter is dan 2 parkeerplaatsen is het niet nodig de parkeerplaatsen te realiseren. In het centrum van Oud-Beijerland geldt in het geval dat er een appartement boven een winkelpand gerealiseerd wordt de 0-normering. Dit betekent dat in dit geval geen extra parkeercapaciteit nodig is. Hierdoor zijn kleine ontwikkelingen eenvoudiger te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat voor dezelfde locatie in de afgelopen 5 jaar niet eerder van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

3.2 Confrontatie parkeerbehoefte met parkeeraanbod

Na het berekenen van de parkeerbehoefte leggen we deze naast het geplande parkeeraanbod. Wanneer het geplande parkeeraanbod groter is dan de parkeerbehoefte, voldoet het initiatief aan de parkeernormen. Wanneer dit niet het geval is, bekijken we of de ontwikkeling kan worden aangepast. Daarna wordt bezien of er afwijkingsmogelijkheden op de ontwikkeling van toepassing zijn (paragraaf 3.3). Uitgangspunt is dat het geplande parkeeraanbod binnen het uitgeefbare gebied te realiseren is. Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn daarbij openbaar toegankelijk.

Maatvoering parkeerplaatsen (auto)

Naast het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen beoordelen we de inrichting van parkeervoorzieningen op bruikbaarheid en veiligheid. Voor de toetsing van de maatvoering van individuele parkeerplaatsen hanteren we het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte en de meest recente versie van de CROW-publicatie 'ASVV: aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'. Voor het toetsen op parkeerplaatsen in (gebouwde) parkeervoorzieningen en parkeerterreinen hanteren we de meeste recente versie van de NEN-normering 2443: 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in parkeergarages'. In tabel 3.1 staan minimum afmetingen van parkeervakken.

Onderdeel	maatvoering
-----------	-------------

Toegankelijkheid	doorgang minimaal 2,30 meter breed
parkeerplaats op maaiveld (bijv. bij oprit of carport)	minimaal 2,50 meter breed minimaal 5,00 meter lang
parkeerplaats in garage (bij woning of losse garagebox)	minimaal 2,80 meter breed minimaal 5,50 meter lang
meerdere parkeerplaatsen naast elkaar (per parkeervak)	minimaal 2,50 meter breed minimaal 5,00 meter lang

Tabel 3.1: Minimale maatvoering parkeerplaatsen

Uiteraard zijn de parkeerplaatsen bereikbaar. Bij twijfel maakt de initiatiefnemer dit met behulp van rijcurves inzichtelijk. Ook daarbij gelden de richtlijnen uit ASVV en NEN 2443.

Rekenwaarde parkeerplaatsen bij woningen (auto)

Voornamelijk bij woningen blijkt in de praktijk dat bijvoorbeeld een garage(box) niet als parkeerruimte gebruikt wordt. Het gevolg is dat parkeeroverlast kan ontstaan. Parkeerplaatsen in een garage(box), oprit of carport bij woningen tellen daarom niet mee als volwaardige parkeerplaats. In tabel 3.2 is aangegeven in welke mate een parkeerplaats voor de functie wonen meetelt aan de aanbodzijde.

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerking
enkele oprit zonder garage(box)	1	0,8	oprit min. 5,0m lang en 2,5m breed
lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,5	oprit min. 10,0m lang en 2,5m breed
dubbele oprit zonder garage(box)	2	1,7	oprit min. 5,0m lang en 4,5m breed
garage(box) zonder oprit (bij woning)	1	0	min. 2,80m breed en 5,50m lang
garage(box) (niet bij woning)	1	0	min. 2,80m breed en 5,50m lang
garage(box) met enkele oprit	2	0,8	oprit min. 5,0m lang en 2,5m breed
garage(box) met lange oprit	3	1,5	oprit min. 10,0m lang en 2,5m breed
garage(box) met dubbele oprit	3	1,7	oprit min. 5,0m lang en 4,5m breed

Tabel 3.2: Berekeningsaantal bij toetsing parkeeraanbod bij woningbouwontwikkelingen

Rekening houden met (toekomstig) gebruik

Bij de vormgeving van de parkeeroplossing houden wij altijd rekening met de doelgroep die de parkeerplaatsen gaat gebruiken. Hoewel gemeente Hoeksche Waard plannen toetst op voldoende parkeergelegenheid (in aantal) voor auto's en fietsen en de bruikbaarheid daarvan, zijn ook andere elementen van belang die er voor zorgen dat sprake is van een duurzame parkeeroplossing. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- Gehandicaptenparkeerplaatsen:
 - Bij openbare gebouwen, functies die voor gehandicapten toegankelijk zijn en aangepaste woningen tenminste 1 gehandicaptenparkeerplaats realiseren. De gehandicaptenparkeerplaatsen liggen zo dicht mogelijk bij de (hoofd)ingang van een gebouw. De maximale afstand tot de ingang bedraagt 50 meter.
 - Bij publieke voorzieningen is tenminste 5% van de parkeerplaatsen als gehandicaptenparkeerplaatsen ingericht. De maximale afstand tot de ingang bedraagt 100 meter.
 - Als er sprake is van een groot (vanaf 50 parkeerplaatsen) openbaar parkeerterrein of parkeergarage per 50 gewone parkeerplaatsen 1 gehandicaptenparkeerplaats realiseren (2% van de parkeercapaciteit).
- Elektrische laadpunten voor auto's. Op 1 januari 2019 was bijna 2% van alle personenauto's een elektrische auto. De verwachting is dat het aantal elektrische auto's de komende jaren exponentieel toeneemt. Daarom moet minimaal 10% van het aantal parkeerplaatsen conform het gebruikersdeel van de parkeernorm zijn ingericht met een elektrisch oplaadpunt en moet dit voor nog eens 25% zijn voorbereid.
Bij parkeerterreinen met meer dan 10 parkeervakken dienen alle parkeervakken voorzien te zijn van loze leidingen om het elektrisch laden in de toekomst mogelijk te maken.
- Gereserveerde parkeerplaatsen voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld voor bewoners, deelauto's, artsen en dergelijke.
- De aanwezigheid van openbaar vervoervoorzieningen zoals R-Net.
- Ruimte voor laden en lossen.

- Ruimte voor 'buitenmodel' fietsen, zoals bakfietsen, scooters en bromfietsen en voldoende oplaadpunten (conform actuele CROW richtlijnen) voor elektrische (brom)fietsen.

Sociale woningbouw

Bij sociale woningbouw is het vaak financieel niet mogelijk om de parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Daarnaast huren bewoners vaak geen parkeerplaats in de gebouwde parkeervoorziening. Gemeente Hoeksche Waard geeft er daarom de voorkeur aan dat parkeerplaatsen bij sociale woningbouw op maaiveld worden gerealiseerd.

3.3 Afwijkingmogelijkheden

Het parkeernormenbeleid is gericht op de borging van een goede parkeersituatie. Dit bereiken wij door bij ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te realiseren. Het uitgangspunt is dat parkeren binnen het uitgeefbare gebied wordt opgelost. Gezien allerlei ontwikkelingen is het te verwachten dat er afwijkingen op deze normen komen.

In deze paragraaf gaan we in op de afwijkingmogelijkheden wanneer dit niet in voldoende mate mogelijk is. Hierbij is afwijking alleen mogelijk als er geen parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat. Mocht het niet mogelijk zijn om tot een passende parkeeroplossing te komen, dan wordt het initiatief afgewezen en moet de initiatiefnemer het plan aanpassen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd te beslissen over al dan niet afwijken van de normen.

3.3.1 Benutten bestaand parkeeraanbod elders

Vanuit het principe 'eerst benutten dan bouwen' kan de gemeente afwijken van het uitgangspunt van het realiseren van (een deel van) het benodigde parkeeraanbod binnen het uitgeefbare gebied. Dit is mogelijk als in de omgeving op acceptabele loopafstand (zie tabel 3.3 voor maximale loopafstanden) in de nodige parkeerruimte wordt voorzien door parkeerplaatsen elders, onder strikte voorwaarden en in overleg met de gemeente, te huren of te kopen. Voorwaarde is dat de initiatiefnemer onderbouwt waarom het volledige benodigde parkeeraanbod niet binnen het uitgeefbare gebied kan worden gerealiseerd. Daarnaast moet de initiatiefnemer aantonen dat de alternatieve parkeerruimte daadwerkelijk duurzaam (ten minste 15 jaar) beschikbaar is op tijden dat die nodig zijn voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling.

Het is mogelijk een beroep te doen op de openbare ruimte als de parkeerdruk op alle momenten in de week beneden de 80% blijft. Uiteraard geldt dit voor parkeergelegenheid op loopafstand van de ontwikkeling. Dit parkeerdrukcijfer moet blijken uit onafhankelijk onderzoek. De initiatiefnemer zorgt voor het uitvoeren en bekostigen van dit onafhankelijke onderzoek. De gemeente beoordeelt het onderzoek. Na gemeentelijke goedkeuring kan het onderzoek ingezet worden als nadere onderbouwing.

HOV-haltes / R-net

Daar waar ter hoogte van OV halteplaatsen extra parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd kan in overleg afgeweken worden van de geldende parkeercijfers voor de te realiseren initiatief. Dit in het kader van dubbel gebruik van de parkeervoorziening.

Binnen een straal van 750 meter wordt rondom HOV- en R-net haltes de stedelijke zone aangemerkt als 'Centrum' met de daarbij behorende lagere parkeercijfers dan de overige stedelijke zones. Indien de HOV- of R-net halte zich in het 'Centrum' bevinden mag een extra aftrek van 0,2 plaatsvinden op het gemiddelde van de te hanteren parkeercijfers.

Acceptabele loopafstanden

Gemeente Hoeksche Waard hanteert bij het situeren van parkeerplaatsen de onderstaande maximaal acceptabele loopafstanden. De acceptatie van de loopafstand hangt af van de parkeerdruk, het motief van het bezoek aan het bestemmingsadres, de aantrekkelijkheid van de looproute en de concurrentiekracht van alternatieven. In tabel 3.3 staan de acceptabele loopafstanden voor de verschillende doelgroepen. De loopafstanden worden gemeten van deur-tot-deur met behulp van Google Maps.

gebied	maximaal acceptabele loopafstand t.o.v. bouwontwikkeling	
	bezoekers < 2 uur en bewoners	bezoekers > 2 uur en werkers
centrum Oud-Beijerland*	200 meter	400 meter
binnen bebouwde kom (overig)	100 meter	200 meter
buiten bebouwde kom	50 meter	50 meter

* zie bijlage 1 voor gebiedsbegrenzing

Tabel 3.3: Maximaal acceptabele loopafstanden

3.3.2 Realiseren parkeerplaatsen elders

In het geval de parkeerplaatsen niet geheel in het plangebied passen is elders parkeerplaatsen realiseren te overwegen. In deze gevallen bekijkt de initiatiefnemer in overleg met gemeente Hoeksche Waard of het mogelijk is de parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand (zie tabel 3.3) in de openbare ruimte te realiseren. Hierbij maakt de gemeente een afweging tussen de realisatie van parkeerplaatsen en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Gemeente Hoeksche Waard draagt zorg voor het realiseren van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zodat deze parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het moment dat het bouwplan wordt opgeleverd. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voorwaarde blijft dat de initiatiefnemer onderbouwt waarom het volledige benodigde parkeeraanbod niet binnen het uitgeefbare gebied te realiseren is. Gemeente Hoeksche Waard biedt geen mogelijkheid om het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen af te kopen.

3.3.3 Parkeerbehoefte is lager

Als de initiatiefnemer aantoont dat de parkeerbehoefte voor minimaal 15 jaar lager ligt kan eventueel afgeweken worden van de gemeentelijke parkeernorm. In de onderbouwing wordt het volgende aangegeven:

- dat de doelgroep wezenlijk anders is dan het gemiddelde;
- een berekening van de te verwachten parkeerbehoefte.

Bij het opstellen van deze onderbouwing kan de initiatiefnemer bijvoorbeeld gebruik maken van zijn al eerder opgestelde business- of ondernemingsplan.

Bij het opstellen van deze plannen is aandacht besteed aan de specifieke bezoekersdoelgroep, formule, verwachte bezoekersaantallen en verzorgingsgebied. Deze gegevens zijn te gebruiken bij de onderbouwing van de parkeerbehoefte.

Nieuwe mobiliteitsconcepten leiden niet tot lagere parkeerbehoefte

De inzet van deelauto's en/of deelfietsen wordt in (zeer) stedelijke gebieden gezien als mogelijkheid om de parkeerbehoefte te verlagen. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk wat het langetermijneffect van de inzet van deelauto's in de Hoeksche Waard op de parkeerbehoefte is. De gemeente zal deze nieuwe ontwikkelingen op de voet volgen en als deze ontwikkelingen een effect op de parkeerbehoefte laten zien, passen we de parkeernormen aan.

3.3.4 Zwaarwegend belang

Bij zwaarwegende belangen is het mogelijk af te wijken van de eis voor een parkeeroplossing voor de hele parkeerbehoefte. Dit is alleen mogelijk wanneer een initiatiefnemer afdoende onderbouwt dat het benodigde parkeeraanbod niet (volledig) binnen het uitgeefbare gebied gerealiseerd kan worden. Onder strikte gemeentelijke voorwaarden kan het mogelijk zijn parkeerplaatsen elders te benutten of te realiseren.

Dit speelt bijvoorbeeld wanneer het onmogelijk of onwenselijk is om parkeerplaatsen binnen het uitgeefbare gebied te realiseren vanwege:

- overwegingen van verkeersveiligheid;
- toepassing van andere wettelijke kaders.

De initiatiefnemer moet zijn initiatief in dat geval voorzien van een onderbouwing van de noodzaak om af te wijken. De effecten die dit (eventueel) heeft op de omgeving en hoe hij participatie (informerende van burens/omgeving) heeft toegepast zijn hiervan onderdeel.

3.3.5 Uitgangspunten voor maatwerk

Het doel van dit parkeernormenbeleid is het ontwikkelen van een eenduidige en transparante werkwijze. We hanteren de volgende uitgangspunten voor maatwerk:

- De parkeeroplossing past bij de ontwikkeling en heeft een duurzaam karakter.
- De parkeeroplossing wordt in principe binnen het uitgeefbare gebied ingevuld. Afwijken is alleen onderbouwd mogelijk.
- Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn openbaar toegankelijk.
- Bij elk initiatief draagt de initiatiefnemer zorg voor de onderbouwing en realisatie van zijn eigen parkeeroplossing.
- Een nieuw initiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de toetsing en borging van de parkeeroplossing.

Daar waar het parkeernormenbeleid niet voorziet in een passende (toepassing van de) parkeernorm, werken we een maatwerkoplossing uit. Daar waar dit niet lukt, kan een initiatief niet doorgaan. In deze gevallen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd te beslissen over de maatwerkoplossing.

3.4 Indienen vergunningaanvraag

Zoals aangegeven leggen wij de parkeernormen vast in een bestemmingsplan. Om een initiatief mogelijk te maken moet de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Daarbij overlegt de initiatiefnemer, conform de Ministeriële regelingen Omgevingsrecht (Mor), ten minste:

- het bouwplan;
- een berekening van de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen, inclusief onderbouwing;
- de wijze waarop in de benodigde parkeerplaatsen wordt voldaan door de bouwende partij;
- indien van toepassing: een uitsplitsing naar het aantal parkeerplaatsen dat niet openbaar toegankelijk is en het aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen;
- het ontwerp van de parkeeroplossing voor auto's en fietsen, inclusief maatvoering en openbaarheid;
- bij het toepassen van afwijkmogelijkheden: een onderbouwing aan de hand van uitgevoerd onderzoeken, overeenkomsten/contracten en dergelijke (zie ook paragraaf 3.3).

3.5 Samenvatting en handleiding

Dit parkeernormenbeleid is toegespitst op gemeente Hoeksche Waard en maakt het mogelijk om op een eenduidige en transparante wijze de parkeerbehoefte bij in- en uitbreidingsplannen te bepalen. Een parkeercijfer is niet een getal dat geldt voor heel de gemeente. De juiste bepaling van een parkeerbehoefte is van een groot aantal factoren afhankelijk (zie tabel 4).

Stapsgewijze bepaling van de parkeerbehoefte

1. bepaal de woonkern
2. lees de stedelijkheidsgraad af in tabel 1
3. bepaal de stedelijke zone in tabel 1
4. afhankelijk van de verwijzing naar tabel 2, 3 of 4 wordt de functie van het object bepaald (bijvoorbeeld een hotel, vrijstaande woning een appartement enz.).
5. lees onder de juiste stedelijke zone de parkeerbehoefte af
6. lees in de kolom daarachter het percentage bezoekers af in procenten dit percentage is reeds meegenomen in het eerder gevonden parkeercijfer en dient ter indicatie voor het aantal parkeerplaatsen die minimaal openbaar beschikbaar moeten zijn
7. in de laatste kolom staat de eenheid van het object de parkeerbehoefte wordt uitgedrukt per eenheid, dit kan zijn per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak BVO, per behandelkamer, per aantal hotelkamers enz.
8. als het parkeercijfer per eenheid nu bekend is dan mag het vermenigvuldigd worden met de aantallen per eenheid

3.6 Overzicht stedelijkheidsgraad en stedelijke zones woonkernen

Tabel 1

verwij- zing naar ta- bel ↓ tabel 2	woonkernen	bepaalde stede- lijkheidsgraad	te hanteren stedelijke zones
	Oud-Beijerland	matig stedelijk	centrum gebied rest bebouwde kom of buitengebied
tabel 3	Numansdorp	weinig stedelijk	centrum gebied rest bebouwde kom of buitengebied
	Strijen		
	's-Gravendeel		
	Puttershoek		
tabel 4	Nieuw-Beijerland	niet stedelijk	rest bebouwde kom of buitengebied
	Piershil		
	Goudswaard		
	Mijnsheerenland		
	Westmaas		
	Heinenoord		
	Zuid-Beijerland		
	Klaaswaal		
	Maasdam		

Bijlage 1 Afbeeldingen gebiedsbegrenzing

In deze bijlage is per kern een kaart opgenomen met de duiding van de stedelijke zones.

Aangezien de gemeente ervoor heeft gekozen in niet stedelijke kernen enkel onderscheid te maken naar 2 zones, bebouwde kom en buitengebied, zijn van deze kernen geen kaarten opgenomen.

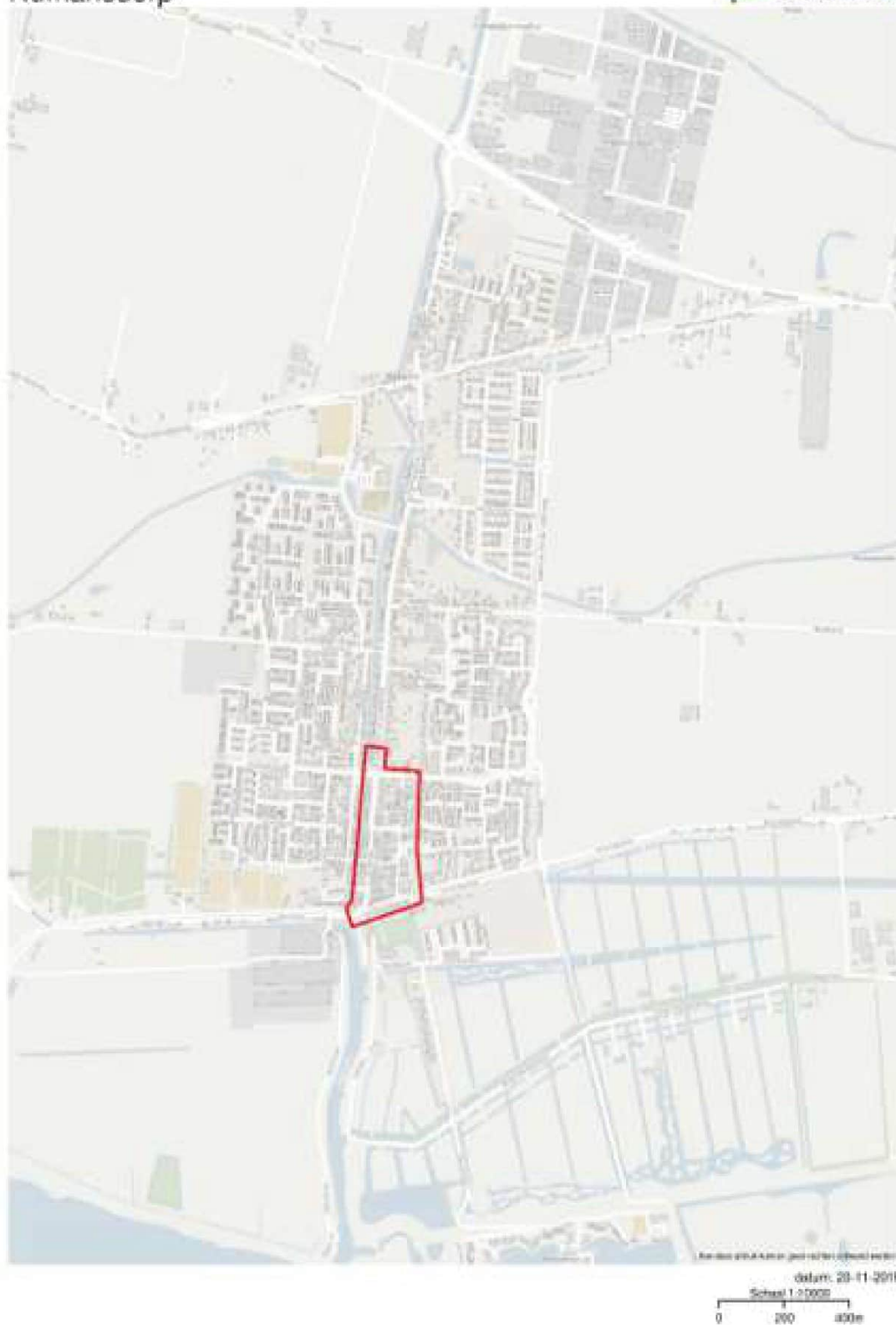
Voor de weinig stedelijke kernen en voor de matig stedelijke kern maken we onderscheid in 3 zones: het centrumgebied (rood omkaderd), de rest van de bebouwde kom en het buitengebied. De kernen zijn in alfabetische volgorde opgenomen:

- 's-Gravendeel
- Numansdorp
- Oud-Beijerland
- Puttershoek
- Strijen

's-Gravendeel



Numansdorp







Strijen



Bijlage 2 Lijst met parkeernormen auto

De parkeernormen die gemeente Hoeksche Waard hanteert zijn in de volgende tabellen opgenomen. Hierbij geldt:

- Tabel 1 voor Oud-Beijerland
De gemiddelde CROW-kencijfers voor matig stedelijke gebieden voor de stedelijke zones centrum, rest bebouwde kom en buitengebied vormen hiervoor de basis.
- Tabel 2 voor Numansdorp, Strijen, s-Gravendeel en Puttershoek
De gemiddelde CROW-kencijfers voor weinig stedelijke gebieden voor de stedelijke zones schil, rest bebouwde kom en buitengebied vormen hiervoor de basis. Vanwege de sterke menging van wonen en overige voorzieningen in het centrumgebied van deze kernen is ervoor gekozen voor dit gebied niet aan te sluiten bij de stedelijke zone centrum, maar bij de stedelijke zone schil centrum.
- Tabel 3 voor Nieuw-Beijerland, Piershil, Goudswaard, Mijnsheerenland, Westmaas, Heinenoord, Zuid-Beijerland, Klaaswaal en Maasdam
De gemiddelde CROW-kencijfers voor niet stedelijke gebieden voor de stedelijke zones rest bebouwde kom en buitengebied vormen hiervoor de basis.

Tabel 2 Oud-Beijerland	centrum- gebied	overige bebouwde de kom	buiten be- bouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie					
koop, huis, vrijstaand	1,8	2,2	2,4	0,3	pp per woning
koop, huis, twee-onder-een-kap	1,7	2,1	2,2	0,3	pp per woning
koop, huis, tussen/hoek	1,5	1,9	2	0,3	pp per woning
koop, appartement, goedkoop	1,3	1,6	1,6	0,3	pp per woning
koop, appartement, midden	1,4	1,8	1,9	0,3	pp per woning
koop, appartement, duur	1,6	2	2,1	0,3	pp per woning
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,1	1,4	1,4	0,3	pp per woning
huur, appartement, duur	1,4	1,8	1,9	0,3	pp per woning
huur, huis, sociale huur	1,3	1,6	1,6	0,3	pp per woning
huur, huis, vrije sector	1,5	1,9	2	0,3	pp per woning
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,55	0,7	nvt	0,2	pp per kamer
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,25	0,25	nvt	0,2	pp per kamer
serviceflat	1,05	1,1	1,2	0,3	pp per woning
kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	0,55	0,7	0,7	0,2	per woning
bouwmarkt	nvt	2,35	2,45	87%	pp per 100 m ² bvo
tuincentrum	nvt	2,55	2,85	89%	pp per 100 m ² bvo
groencentrum	nvt	2,55	2,85	89%	pp per 100 m ² bvo
bruin- en witgoedzaken	3,95	7,85	9,25	92%	pp per 100 m ² bvo
woonwarenhuis (zeer groot)	nvt	5,05	5,15	95%	pp per 100 m ² bvo
kringloopwinkel	nvt	1,85	2,25	89%	pp per 100 m ² bvo
woonwarenhuis/woonwinkel	1,25	1,85	1,95	91%	pp per 100 m ² bvo
meubelboulevard/woonboulevard	nvt	2,35	nvt	93%	pp per 100 m ² bvo
winkelboulevard	nvt	4,15	nvt	94%	pp per 100 m ² bvo
outletcentrum	nvt	10,1	10,4	94%	pp per 100 m ² bvo
binnenstad, wijk- en dorpscentrum	3,3	3,7	nvt	72%	pp per 100 m ² bvo
buurtsupermarkt	1,9	3,5	nvt	89%	pp per 100 m ² bvo

fullservice supermarkt	3,35	5,2	nvt	93%	pp per 100 m ² bvo
groothandel specialist (bijvoorbeeld levensmiddelen, kantoorartikelen)	nvt	5,9	nvt	80%	pp per 100 m ² bvo
grote supermarkt (XL)	6	7,7	nvt	84%	pp per 100 m ² bvo
groothandel algemeen	nvt	6,25	nvt	80%	pp per 100 m ² bvo
weekmarkt	0,195	0,195	nvt	85%	pp per 100 m ² bvo
kantoren (zonder baliefunctie)	1,55	2,05	2,55	5%	pp per 100 m ² bvo
commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	2,05	2,85	3,55	20%	pp per 100 m ² bvo
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,55	2,35	2,35	5%	pp per 100 m ² bvo
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,65	1,05	1,05	5%	pp per 100 m ² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,25	1,85	1,95	5%	pp per 100 m ² bvo
bowlingcentrum	1,6	2,8	2,8	89%	pp per baan
biljart-/snookercentrum	0,85	1,35	1,75	87%	pp per tafel
fitnessstudio/sportschool	1,4	4,8	6,5	87%	pp per 100 m ² bvo
fitnesscentrum	1,7	6,3	7,4	90%	pp per 100 m ² bvo
dansstudio	1,6	5,5	7,4	93%	pp per 100 m ² bvo
golfbaan (18 holes)	nvt	96	118,3	98%	pp per 18 holes
golfoefencentrum (pitch and putt)	nvt	51,1	56,2	93%	pp per centrum
sporthal	1,55	2,85	3,45	96%	pp per 100 m ² bvo
sportzaal	1,15	2,75	3,55	94%	pp per 100 m ² bvo
sportveld	20	20	nvt	95%	pp per ha netto terrein
stadion	0,12	0,12	nvt	99%	pp per zitplaats
kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	1,25	1,85	2,05	98%	pp per 100 m ² bvo
kunstijsbaan (400 meter)	nvt	2,55	2,75	98%	pp per 100 m ² bvo
ski- en snowboardhal	nvt	2,55	nvt	98%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	3,1	4,7	5,1	97%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	3,7	5,6	6,1	98%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	3,9	5,8	6,4	98%	pp per 100 m ² bvo
tennisshal	0,3	0,5	0,5	87%	pp per 100 m ² bvo
squashhal	1,6	2,7	3,2	84%	pp per 100 m ² bvo
zwembad overdekt	nvt	11,5	13,3	97%	pp per 100 m ² bassin
zwembad openlucht	nvt	12,9	15,8	99%	pp per 100 m ² bassin
zwemparadijs	nvt	4	nvt	99%	pp per 100 m ² bvo
wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	nvt	9,3	10,3	99%	pp per 100 m ² bvo
sauna, hammam	2,5	6,7	7,3	99%	pp per 100 m ² bvo
bibliotheek	0,45	1,15	1,35	97%	pp per 100 m ² bvo
museum	0,6	1,1	nvt	95%	pp per 100 m ² bvo
bioscoop	3,2	11,2	13,7	94%	pp per 100 m ² bvo
filmtheater/filmhuis	2,6	7,9	9,9	97%	pp per 100 m ² bvo
theater/schouwburg	7,4	9,8	12	87%	pp per 100 m ² bvo

musicaltheater	2,9	4	5,1	86%	pp per 100 m ² bvo
casino	5,7	6,5	8	86%	pp per 100 m ² bvo
volkstuin	nvt	1,35	1,45	100%	pp per 10 tuinen
attractie- en pretpark	8	8	8	99%	pp per ha netto terrein
dierenpark	8	8	8	99%	pp per ha netto terrein
jachthaven	0,6	0,6	0,6	nb	pp per ligplaats
manege (paardenhouderij)	nvt	nvt	0,4	90%	pp per box
kinderboerderij (stadsboerderij)	3,1	4,7	5,1	97%	pp per boerderij
plantentuin (botanische tuin)	nvt	10,5	13,5	99%	pp per tuin
bungalowpark (huisjescomplex)	nvt	1,7	2,1	91%	pp per bungalow
camping (kampeerterrein)	nvt	nvt	1,2	90%	pp per standplaats
1* hotel	0,4	2,4	4,5	77%	pp per 10 kamers
2* hotel	1,45	4,05	6,25	80%	pp per 10 kamers
3* hotel	2,1	5	6,8	77%	pp per 10 kamers
4* hotel	3,4	7,2	9	73%	pp per 10 kamers
5* hotel	5,3	10,6	12,6	65%	pp per 10 kamers
discotheek	6,9	20,8	20,8	99%	pp per 100 m ² bvo
café/bar/cafetaria	5	6	nvt	90%	pp per 100 m ² bvo
restaurant (inclusief fastfood-restaurant)	9	13	nvt	80%	pp per 100 m ² bvo
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	5,5	8,5	nvt	99%	pp per 100 m ² bvo
huisartsenpraktijk (-centrum)	2,05	2,95	3,25	57%	pp per behandelkamer
fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,25	1,75	1,95	57%	pp per behandelkamer
consultatiebureau	1,35	1,85	2,15	50%	pp per behandelkamer
gezondheidscentrum	1,55	2,15	2,45	55	pp per behandelkamer
consultatiebureau voor ouderen	1,3	1,9	2,2	38%	pp per behandelkamer
tandartsenpraktijk (-centrum)	1,55	2,35	2,65	47%	pp per behandelkamer
apotheek	2,25	3,15	nvt	45%	pp per apotheek
ziekenhuis	1,4	1,7	2	29%	pp per 100 m ² bvo
crematorium	nvt	30,1	30,1	99%	pp per gelijktijdige plechtigheid
begraafplaats	nvt	31,6	31,6	97%	pp per gelijktijdige plechtigheid
penitentiaire inrichting	1,65	3,25	3,65	37%	pp per 10 cellen
religiegebouw	0,15	0,15	nvt	nb	pp per zitplaats
verpleeg/verzorgingstehuis	0,6	0,6	nvt	60%	pp per wooneenheid
kinderdagverblijf (crèche)	1	1,4	1,5	0%	pp per 100 m ² bvo
basisonderwijs	0,75	0,75	0,75	nb	pp per lokaal
middelbare school	3,7	4,9	4,9	11%	pp per 100 leerlingen
ROC	4,7	5,8	5,9	7%	pp per 100 leerlingen
hogeschool	9,3	10,7	10,9	72%	pp per 100 studenten
universiteit	13,2	16,5	16,8	48%	pp per 100 studenten
avondonderwijs	4,5	6,8	10,5	95%	pp per 10 studenten

Tabel 3 Numansdorp, Middensluis, Strijen, 's-Gravendeel en Puttershoek	centrum- gebied	overige bebouwde kom	buiten be- bouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie					
koop, huis, vrijstaand	2,1	2,3	2,4	0,3	pp per woning
koop, huis, twee-onder-een-kap	2	2,2	2,2	0,3	pp per woning
koop, huis, tussen/hoek	1,8	2	2	0,3	pp per woning
koop, appartement, goedkoop	1,4	1,6	1,6	0,3	pp per woning
koop, appartement, midden	1,7	1,9	1,9	0,3	pp per woning
koop, appartement, duur	1,9	2,1	2,1	0,3	pp per woning
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,2	1,4	1,4	0,3	pp per woning
huur, appartement, duur	1,7	1,9	1,9	0,3	pp per woning
huur, huis, sociale huur	1,4	1,6	1,6	0,3	pp per woning
huur, huis, vrije sector	1,8	2	2	0,3	pp per woning
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,65	0,7	nvt	0,2	pp per kamer
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,25	0,25	nvt	0,2	pp per kamer
serviceflat	1,1	1,2	1,2	0,3	pp per woning
kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	0,65	0,7	0,7	0,2	per woning
bouwmarkt	1,85	2,45	2,45	87%	pp per 100 m ² bvo
tuincentrum	2,35	2,65	2,85	89%	pp per 100 m ² bvo
groencentrum	2,35	2,65	2,85	89%	pp per 100 m ² bvo
bruin- en witgoedzaken	6,15	8,15	9,25	92%	pp per 100 m ² bvo
woonwarenhuis (zeer groot)	nvt	5,15	5,15	95%	pp per 100 m ² bvo
kringloopwinkel	1,25	1,95	2,25	89%	pp per 100 m ² bvo
woonwarenhuis/woonwinkel	1,75	1,95	1,95	91%	pp per 100 m ² bvo
meubelboulevard/woonboulevard	2,15	2,55	nvt	93%	pp per 100 m ² bvo
winkelboulevard	3,95	4,45	nvt	94%	pp per 100 m ² bvo
outletcentrum	9,5	10,4	10,4	94%	pp per 100 m ² bvo
binnenstad, wijk- en dorpscentrum	3,3	4	nvt	72%	pp per 100 m ² bvo
buurtsupermarkt	3,2	4,1	nvt	89%	pp per 100 m ² bvo
fullservice supermarkt	4,95	5,9	nvt	93%	pp per 100 m ² bvo
groothandel specialist (bijvoorbeeld levensmiddelen, kantoorartikelen)	6,35	6,75	nvt	80%	pp per 100 m ² bvo
grote supermarkt (XL)	7,6	8,6	nvt	84%	pp per 100 m ² bvo
groothandel algemeen	7,1	7,1	nvt	80%	pp per 100 m ² bvo
weekmarkt	0,225	0,225	nvt	85%	pp per 100 m ² bvo
kantoren (zonder baliefunctie)	2,35	2,55	2,55	5%	pp per 100 m ² bvo
commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	2,95	3,55	3,55	20%	pp per 100 m ² bvo
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,95	2,35	2,35	5%	pp per 100 m ² bvo

bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,85	1,05	1,05	5%	pp per 100 m ² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,75	1,95	1,95	5%	pp per 100 m ² bvo
bowlingcentrum	2,3	2,8	2,8	89%	pp per baan
biljart-/snookercentrum	1,15	1,35	1,75	87%	pp per tafel
fitnessstudio/sportschool	3,4	4,8	6,5	87%	pp per 100 m ² bvo
fitnesscentrum	4,5	6,3	7,4	90%	pp per 100 m ² bvo
dansstudio	3,9	5,5	7,4	93%	pp per 100 m ² bvo
golfbaan (18 holes)	nvt	96	118,3	98%	pp per 18 holes
golfoefencentrum (pitch and putt)	nvt	51,1	56,2	93%	pp per centrum
sporthal	2,15	2,85	3,45	96%	pp per 100 m ² bvo
sportzaal	1,95	2,85	3,55	94%	pp per 100 m ² bvo
sportveld	20	20	nvt	95%	pp per ha netto terrein
stadion	0,12	0,12	nvt	99%	pp per zitplaats
kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	1,55	1,85	2,05	98%	pp per 100 m ² bvo
kunstijsbaan (400 meter)	2,25	2,55	2,75	98%	pp per 100 m ² bvo
ski- en snowboardhal	nvt	2,55	nvt	98%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	3,9	4,7	5,1	97%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	4,6	5,6	6,1	98%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	4,9	5,9	6,4	98%	pp per 100 m ² bvo
tennisshal	0,4	0,5	0,5	87%	pp per 100 m ² bvo
squashhal	2,4	2,7	3,2	84%	pp per 100 m ² bvo
zwembad overdekt	10,7	11,5	13,3	97%	pp per 100 m ² bassin
zwembad openlucht	10,1	12,9	15,8	99%	pp per 100 m ² bassin
zwemparadijs	nvt	4	nvt	99%	pp per 100 m ² bvo
wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	nvt	9,3	10,3	99%	pp per 100 m ² bvo
sauna, hammam	4,6	6,7	7,3	99%	pp per 100 m ² bvo
bibliotheek	0,75	1,15	1,35	97%	pp per 100 m ² bvo
museum	0,8	1,1	nvt	95%	pp per 100 m ² bvo
bioscoop	8	11,2	13,7	94%	pp per 100 m ² bvo
filmtheater/filmhuis	5,3	7,9	9,9	97%	pp per 100 m ² bvo
theater/schouwburg	8	9,8	12	87%	pp per 100 m ² bvo
musicaltheater	3,4	4	5,1	86%	pp per 100 m ² bvo
casino	6,1	6,5	8	86%	pp per 100 m ² bvo
volkstuin	1,25	1,35	1,45	100%	pp per 10 tuinen
attractie- en pretpark	8	8	8	99%	pp per ha netto terrein
dierenpark	8	8	8	99%	pp per ha netto terrein
jachthaven	0,6	0,6	0,6	nb	pp per ligplaats
manege (paardenhouderij)	nvt	nvt	0,4	90%	pp per box
kinderboerderij (stadsboerderij)	3,9	4,7	5,1	97%	pp per boerderij
plantentuin (botanische tuin)	7,5	10,5	13,5	99%	pp per tuin
bungalowpark (huisjescomplex)	nvt	1,7	2,1	91%	pp per bungalow
camping (kampeerterrein)	nvt	nvt	1,2	90%	pp per standplaats

1* hotel	0,8	2,5	4,5	77%	pp per 10 kamers
2* hotel	2,35	4,25	6,25	80%	pp per 10 kamers
3* hotel	3,4	5,2	6,8	77%	pp per 10 kamers
4* hotel	5,3	7,5	9	73%	pp per 10 kamers
5* hotel	8,3	11	12,6	65%	pp per 10 kamers
discotheek	13,9	20,9	20,8	99%	pp per 100 m² bvo
café/bar/cafetaria	6	7	nvt	90%	pp per 100 m² bvo
restaurant (inclusief fastfood-restaurant)	11	15	nvt	80%	pp per 100 m² bvo
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	6,5	8,5	nvt	99%	pp per 100 m² bvo
huisartsenpraktijk (-centrum)	2,75	3,25	3,25	57%	pp per behandelkamer
fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,65	1,95	1,95	57%	pp per behandelkamer
consultatiebureau	1,75	2,05	2,15	50%	pp per behandelkamer
gezondheidscentrum	2,05	2,45	2,45	55	pp per behandelkamer
consultatiebureau voor ouderen	1,6	2	2,2	38%	pp per behandelkamer
tandartsenpraktijk (-centrum)	2,15	2,55	2,65	47%	pp per behandelkamer
apotheek	2,85	3,35	nvt	45%	pp per apotheek
ziekenhuis	1,7	1,9	2	29%	pp per 100 m² bvo
crematorium	nvt	30,1	30,1	99%	pp per gelijktijdige plechtigheid
begraafplaats	nvt	31,6	31,6	97%	pp per gelijktijdige plechtigheid
penitentiaire inrichting	2,15	3,25	3,65	37%	pp per 10 cellen
religiegebouw	0,15	0,15	nvt	nb	pp per zitplaats
verpleeg/verzorgingstehuis	0,6	0,6	nvt	60%	pp per wooneenheid
kinderdagverblijf (crèche)	1,2	1,4	1,5	0%	pp per 100 m² bvo
basisonderwijs	0,75	0,75	0,75	nb	pp per lokaal
middelbare school	4,6	4,9	4,9	11%	pp per 100 leerlingen
ROC	5,4	5,9	5,9	7%	pp per 100 leerlingen
hogeschool	10,1	10,9	10,9	72%	pp per 100 studenten
universiteit	15,4	16,7	16,8	48%	pp per 100 studenten
avondonderwijs	5,7	6,8	10,5	95%	pp per 10 studenten

Tabel 4 Nieuw-Beijerland, Piershil, Goudswaard, Mijnsheerenland, Westmaas, Heinenoord, Zuid-Beijerland, Klaaswaal en Maasdam	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie				
koop, huis, vrijstaand	2,3	2,4	0,3	pp per woning
koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	2,2	0,3	pp per woning
koop, huis, tussen/hoek	2	2	0,3	pp per woning
koop, appartement, goedkoop	1,6	1,6	0,3	pp per woning
koop, appartement, midden	1,9	1,9	0,3	pp per woning
koop, appartement, duur	2,1	2,1	0,3	pp per woning
huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,4	1,4	0,3	pp per woning
huur, appartement, duur	1,9	1,9	0,3	pp per woning

huur, huis, sociale huur	1,6	1,6	0,3	pp per woning
huur, huis, vrije sector	2	2	0,3	pp per woning
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,7	nvt	0,2	pp per kamer
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,25	nvt	0,2	pp per kamer
serviceflat	1,2	1,2	0,3	pp per woning
kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	0,7	0,7	0,2	per woning
bouwmarkt	2,35	2,45	87%	pp per 100 m ² bvo
tuincentrum	2,65	2,85	89%	pp per 100 m ² bvo
groencentrum	2,65	2,85	89%	pp per 100 m ² bvo
bruin- en witgoedzaken	8,15	9,25	92%	pp per 100 m ² bvo
woonwarenhuis (zeer groot)	5,15	5,15	95%	pp per 100 m ² bvo
kringloopwinkel	1,95	2,25	89%	pp per 100 m ² bvo
woonwarenhuis/woonwinkel	1,95	1,95	91%	pp per 100 m ² bvo
meubelboulevard/woonboulevard	2,45	nvt	93%	pp per 100 m ² bvo
winkelboulevard	4,45	nvt	94%	pp per 100 m ² bvo
outletcentrum	10,4	10,4	94%	pp per 100 m ² bvo
binnenstad, wijk- en dorpscentrum	4,1	nvt	72%	pp per 100 m ² bvo
buurtsupermarkt	4,3	nvt	89%	pp per 100 m ² bvo
fullservice supermarkt	6,15	nvt	93%	pp per 100 m ² bvo
groothandel specialist (bijvoorbeeld levensmiddelen, kantoorartikelen)	6,75	nvt	80%	pp per 100 m ² bvo
grote supermarkt (XL)	8,8	nvt	84%	pp per 100 m ² bvo
groothandel algemeen	7,4	nvt	80%	pp per 100 m ² bvo
weekmarkt	0,225	nvt	85%	pp per 100 m ² bvo
kantoren (zonder baliefunctie)	2,55	2,55	5%	pp per 100 m ² bvo
commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	3,55	3,55	20%	pp per 100 m ² bvo
bedrijf arbeidsintensief/bezoekers-extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,35	2,35	5%	pp per 100 m ² bvo
bedrijf arbeidsextensief/bezoekers-extensief (loods, opslag, transport-bedrijf)	1,05	1,05	5%	pp per 100 m ² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,95	1,95	5%	pp per 100 m ² bvo
bowlingcentrum	2,8	2,8	89%	pp per baan
biljart-/snookercentrum	1,35	1,75	87%	pp per tafel
fitnessstudio/sportschool	4,8	6,5	87%	pp per 100 m ² bvo
fitnesscentrum	6,3	7,4	90%	pp per 100 m ² bvo
dansstudio	5,5	7,4	93%	pp per 100 m ² bvo
golfbaan (18 holes)	96	118,3	98%	pp per 18 holes
golfoefencentrum (pitch and putt)	51,1	56,2	93%	pp per centrum
sporthal	2,85	3,45	96%	pp per 100 m ² bvo
sportzaal	2,85	3,55	94%	pp per 100 m ² bvo
sportveld	20	nvt	95%	pp per ha netto terrein
stadion	0,12	nvt	99%	pp per zitplaats
kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	1,85	2,05	98%	pp per 100 m ² bvo

kunstijsbaan (400 meter)	2,55	2,75	98%	pp per 100 m ² bvo
ski- en snowboardhal	2,55	nvt	98%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	4,7	5,1	97%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	5,6	6,1	98%	pp per 100 m ² bvo
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	5,9	6,4	98%	pp per 100 m ² bvo
tennisshal	0,5	0,5	87%	pp per 100 m ² bvo
squashhal	2,7	3,2	84%	pp per 100 m ² bvo
zwembad overdekt	11,5	13,3	97%	pp per 100 m ² bassin
zwembad openlucht	12,9	15,8	99%	pp per 100 m ² bassin
zwemparadijs	4	nvt	99%	pp per 100 m ² bvo
wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	9,3	10,3	99%	pp per 100 m ² bvo
sauna, hammam	6,7	7,3	99%	pp per 100 m ² bvo
bibliotheek	1,15	1,35	97%	pp per 100 m ² bvo
museum	1,1	nvt	95%	pp per 100 m ² bvo
bioscoop	11,2	13,7	94%	pp per 100 m ² bvo
filmtheater/filmhuis	7,9	9,9	97%	pp per 100 m ² bvo
theater/schouwburg	9,8	12	87%	pp per 100 m ² bvo
musicaltheater	4	5,1	86%	pp per 100 m ² bvo
casino	6,5	8	86%	pp per 100 m ² bvo
volkstuin	1,35	1,45	100%	pp per 10 tuinen
attractie- en pretpark	8	8	99%	pp per ha netto terrein
dierenpark	8	8	99%	pp per ha netto terrein
jachthaven	0,6	0,6	nb	pp per ligplaats
manege (paardenhouderij)	nvt	0,4	90%	pp per box
kinderboerderij (stadsboerderij)	4,7	5,1	97%	pp per boerderij
plantentuin (botanische tuin)	10,5	13,5	99%	pp per tuin
bungalowpark (huisjescomplex)	1,7	2,1	91%	pp per bungalow
camping (kampeerterrein)	nvt	1,2	90%	pp per standplaats
1* hotel	2,5	4,5	77%	pp per 10 kamers
2* hotel	4,25	6,25	80%	pp per 10 kamers
3* hotel	5,2	6,8	77%	pp per 10 kamers
4* hotel	7,5	9	73%	pp per 10 kamers
5* hotel	11	12,6	65%	pp per 10 kamers
discotheek	20,8	20,8	99%	pp per 100 m ² bvo
café/bar/cafetaria	7	nvt	90%	pp per 100 m ² bvo
restaurant (inclusief fastfoodrestaurant)	15	nvt	80%	pp per 100 m ² bvo
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	8,5	nvt	99%	pp per 100 m ² bvo
huisartsenpraktijk (-centrum)	3,25	3,25	57%	pp per behandelkamer
fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,95	1,95	57%	pp per behandelkamer
consultatiebureau	2,15	2,15	50%	pp per behandelkamer
gezondheidscentrum	2,45	2,45	55	pp per behandelkamer
consultatiebureau voor ouderen	2	2,2	38%	pp per behandelkamer
tandartsenpraktijk (-centrum)	2,55	2,65	47%	pp per behandelkamer
apotheek	3,35	nvt	45%	pp per apotheek
ziekenhuis	1,9	2	29%	pp per 100 m ² bvo

crematorium	30,1	30,1	99%	pp per gelijktijdige plechtigheid
begraafplaats	31,6	31,6	97%	pp per gelijktijdige plechtigheid
penitentiaire inrichting	3,25	3,65	37%	pp per 10 cellen
religiegebouw	0,15	nvt	nb	pp per zitplaats
verpleeg/verzorgingstehuis	0,6	nvt	60%	pp per wooneenheid
kinderdagverblijf (crèche)	1,4	1,5	0%	pp per 100 m ² bvo
basisonderwijs	0,75	0,75	nb	pp per lokaal
middelbare school	4,9	4,9	11%	pp per 100 leerlingen
ROC	5,9	5,9	7%	pp per 100 leerlingen
hogeschool	10,9	10,9	72%	pp per 100 studenten
universiteit	16,8	16,8	48%	pp per 100 studenten
avondonderwijs	6,9	10,5	95%	pp per 10 studenten

() Zorgwoningen: woning of gezondheidszorg?*

Onder de categorie wonen valt alleen de functie 'serviceflat' en onder de categorie gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen alleen de functie verpleeg- en verzorgingstehuis. Binnen de zorgwoningen geldt een grote diversiteit. Gemeente Hoeksche Waard hanteert het volgende onderscheid:

- Intramurale zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze zorgwoningen vallen onder de categorie verpleeg-/verzorgingshuis.
- Extramurale zorgwoningen voor zorgbehoevenden met behoefte aan zorg op afroep. Dit type zorgwoningen valt onder de categorie serviceflat.
- Extramurale zorgwoningen voor vitale bewoners. Voor dit type zorgwoningen gelden de parkeernormen voor reguliere woningen.

*(**) Verschillende typen detailhandel*

CROW onderscheidt veel verschillende detailhandelsfuncties. Als op voorhand nog niet bekend is welk type detailhandel zich zal vestigen hanteren we parkeernorm voor binnenstad, buurt- en dorpscentrum. Hierop gelden de volgende uitzonderingen:

- een supermarkt, waarbij de grootte bepalend is voor het type parkeernorm en niet het voorziene type;
- functies zoals een makelaar, hypotheekverstrekker, kapper of zonnebankstudio vallen in de categorie commerciële dienstverlening.

Bijlage 3 Aanwezigheidspercentages

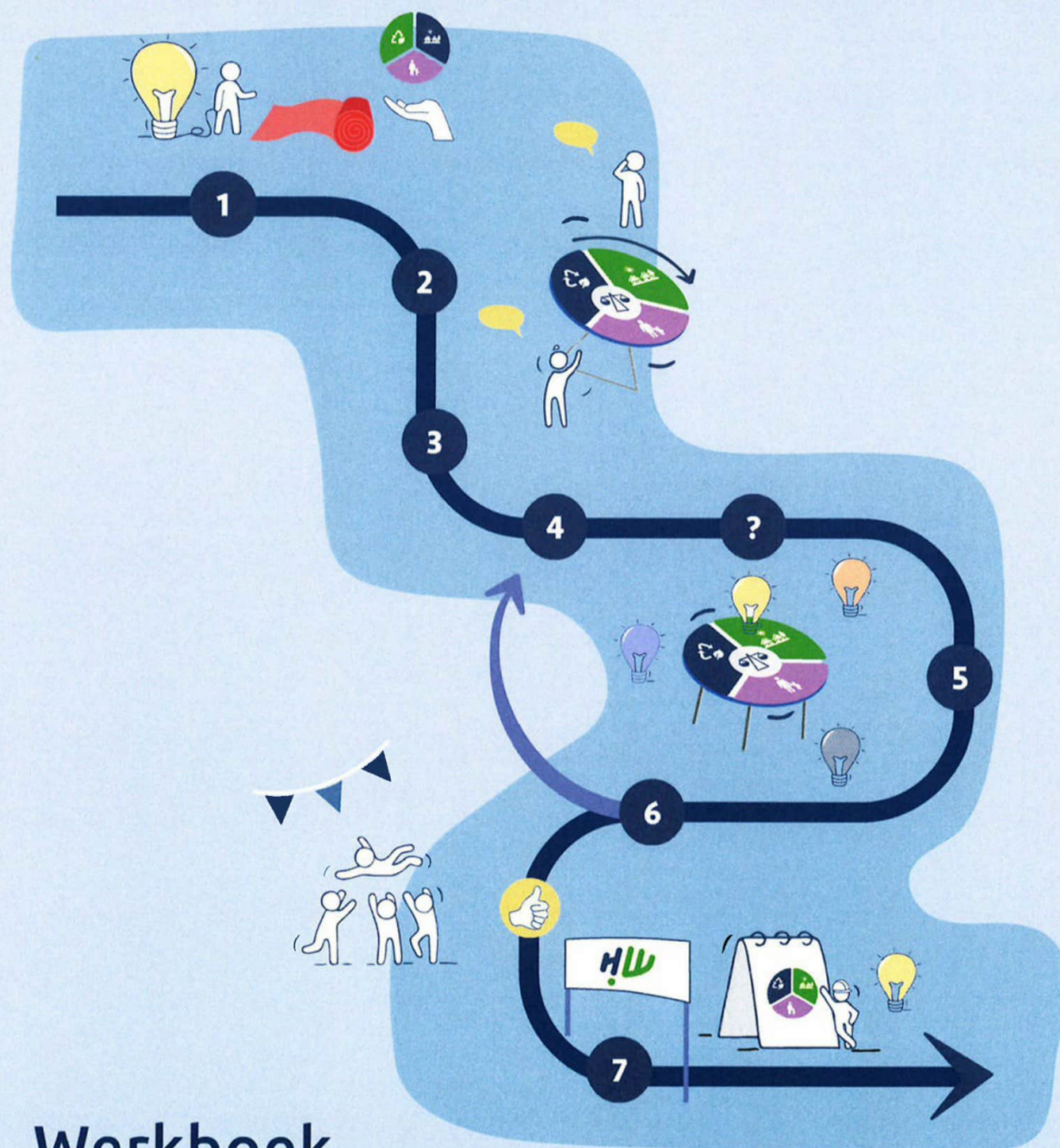
Dubbelgebruik berekenen we volgens de methodiek van CROW-publicatie 381. In de tabel op deze pagina staan de te gebruiken aanwezigheidspercentages. Deze percentages zijn afkomstig van CROW. Voor de functies waarvoor geen aanwezigheidspercentages zijn opgenomen sluit u aan bij een passende alternatieve functie of geeft u een specifieke onderbouwing voor de gebruikte aanwezigheidspercentages.

Tabel B3.1: Aanwezigheidspercentages

functie	werkdag	werkdag	werkdag	koop-	werk-	zater-	zater-	zondag-
	ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%*
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%*
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%*
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
sportfunctie buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
verpleeghuis/servicflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
ziekenhuis patiënten/bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Bijlage 8, Woonbalans

Woonbalans Hoeksche Waard



Werkboek

Versie juli 2023

Inhoudsopgave

Werkboek Woonbalans p. 4

- Waarom een Woonbalans? p. 4
- Aan de slag in het Werkboek p. 4

Hoe werkt het? p. 5

- Woonbalans: drie doelen p. 5
- Uitgangspunten en ambities p. 5
- Een balans bereiken p. 6
- Thema's en onderwerpen p. 7
- Proces voorwaarden p. 9

Stappenplan Woonbalans p. 10

Uitwerking Woonbalans p. 12

- Bouwen voor de toekomst p. 12
- Bouwen aan vitale dorpen p. 14
- Bouwen voor iedereen p. 16

Invulbare Woonbalans p. 18

Werkboek Woonbalans

Wat goed om te horen dat u een woningbouwinitiatief heeft voor de Hoeksche Waard. De gemeente wil graag invulling geven aan de grote vraag naar woningen en vindt het belangrijk dat initiatieven aansluiten bij de ambities voor de Hoeksche Waard. Met de Woonbalans komen we samen tot een passende invulling van uw initiatief!

Waarom een Woonbalans?

Bij het uitwerken van uw initiatief maken we gebruik van de Hoeksche Waardse Woonbalans. Hierin staat concreet benoemd wat wij belangrijk vinden voor onze gemeente als het aankomt op woningbouwinitiatieven. En hoe uw initiatief invulling kan geven aan deze doelstellingen!

De Woonbalans waarborgt een gericht en inhoudelijk gesprek tussen u als initiatiefnemer en ons als gemeente. Zo zorgen we er samen voor dat het sneller duidelijk wordt waar u staat met uw initiatief.

Aan de slag in het werkboek

In dit werkboek leggen wij u uit hoe de balans van uw initiatief wordt opge maakt. Hiervoor zullen wij eerst de werking en onderdelen van de Woonbalans toelichten. Ook ziet u het stappenplan dat u zal doorlopen wanneer wij uw initiatief hebben ontvangen.

Daarna is het tijd om aan de slag te gaan en de balans te bepalen. Vanaf bladzijde 18 kunt u het werkboek invullen met de gegevens van uw initiatief en de balans opmaken!



Hoe werkt het?

Woonbalans: 3 doelen

Voor elk woningbouwinitiatief hebben we 3 thema's met elk een eigen doelstelling:

Bouwen aan de toekomst

De ontwikkeling sluit op gebouwniveau aan bij de kansen en behoeften van de toekomst; duurzaam en aanpasbaar.

Bouwen aan vitale dorpen

De totale ontwikkeling levert qua uitstraling en maatschappelijke meerwaarde een positieve bijdrage aan het dorp.

Bouwen voor iedereen

De ontwikkeling sluit aan bij de lokale behoefte. Nu en in de toekomst.

Elk woningbouwinitiatief in de gemeente levert een bijdrage aan deze 3 thema's. De manier waarop kan verschillen per plek en per project. Voor elk van de 3 thema's is er een uitwerking met uitgangspunten en ambities. Zo worden de doelstellingen per thema zo concreet mogelijk. De slotbalans gebruiken we om samen te bepalen hoe we de 3 doelen gaan realiseren. Zo komen we tot een optimale invulling van uw initiatief!

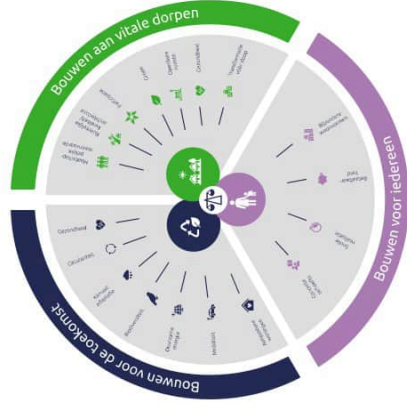
Uitgangspunten en ambities

In de Woonbalans maken we bij de beoordeling onderscheid tussen uitgangspunten en ambities. In een uitgangspunt wordt beschreven waaraan een onderwerp minimaal moet voldoen. De uitgangspunten vormen daarom de basis van de 3 thema's. De ambities bieden ruimte voor extra kwaliteit en meerwaarde. Wanneer een project invulling geeft aan de ambities, zien we dit als aanvullende meerwaarde. Een goed plan voldoet per onderwerp aan de uitgangspunten én geeft invulling aan (een gedeelte van) de ambities. Samen kijken we welke ambities het meest passend zijn bij het initiatief. Zo sturen we op een ambitieus en haalbaar plan.

Een balans bereiken

Het doel is om een ambitieus en haalbaar plan op het bord te krijgen met inachtneming van de procesafspraken en de spelregels. Het ambitieniveau van een thema wordt bepaald aan de hand van de invulling van de uitgangspunten en ambities per onderwerp. De balans kan daarom op verschillende manieren worden bereikt. Hierbij is er ruimte voor maatwerk.

De balans wordt bepaald door u als initiatiefnemer in samenspel met een "balans bepaler" vanuit de gemeente. Samen doorlopen jullie de volgende 3 stappen:



Stap 1. Onderwerpen invullen en beoordelen

Het opmaken van de balans begint bij het invullen van de onderwerpen voor elk van de 3 thema's. Voor elk onderwerp moet afzonderlijk beoordeeld worden of er wordt voldaan aan de geformuleerde uitgangspunten en/of ambities, of juist niet.

Stap 2. Ambitieniveau van de thema's bepalen

Elk van deze 3 thema's moet in balans gebracht worden aan de hand van de beoordeling van de onderwerpen. Er zijn 2 thema's met 7 onderwerpen en één thema met 4 onderwerpen. De spelregels vormen de basis voor het bepalen van het ambitieniveau. De 'balans bepaler' zal hier gericht op sturen.

Stap 3. De balans bepalen

De balans wordt uiteindelijk bepaald aan de hand van de uitkomsten per thema. Het plan is in balans wanneer het minimaal op één van de 3 thema's een hoog ambitieniveau scoort en de andere thema's een gemiddeld ambitieniveau hebben.

Uit balans?

Mocht het plan niet in balans zijn, dan bent u als initiatiefnemer aan zet om weer aan de slag te gaan met uw initiatief. De mogelijke verbeterpunten zijn duidelijk aan de hand van de score per onderwerp.

Thema's en onderwerpen

In de Woonbalans komen 3 thema's aan bod. Elk thema is uitgebreid met onderwerpen. Voor elk onderwerp zijn er uitgangspunten en ambities geformuleerd. Deze worden benoemd in het hoofdstuk Uitwerking Woonbalans in dit werboek.



Procesafspraken

Voor het gebruik van de Woonbalans hebben we 6 procesafspraken geformuleerd. Dit zijn de voorwaarden om tot een plan te komen met meerwaarde voor de Hoeksche Waard.



In het gesprek over een initiatief staan de ambities van de initiatiefnemer en de gemeente centraal. De inzet is een plan waarin een gezamenlijke ambitie is geformuleerd.



Binnen de samenwerking is er een heldere rolverdeling. De initiatiefnemer laat zijn initiatief aansluiten bij de doelen uit de Woonbalans en levert een duidelijk plan/initiatief aan. De gemeente reageert helder, tijdig, concreet en denkt mee.



De Woonbalans gebruiken we om samen een initiatief te bespreken en vervolgens afspraken te maken over de uitwerking ervan. Deze afspraken blijven ook in het vervolg van het proces gehandhaafd. Zo borgen we dat het initiatief bijdraagt aan de 3 doelen voor de Hoeksche Waard.



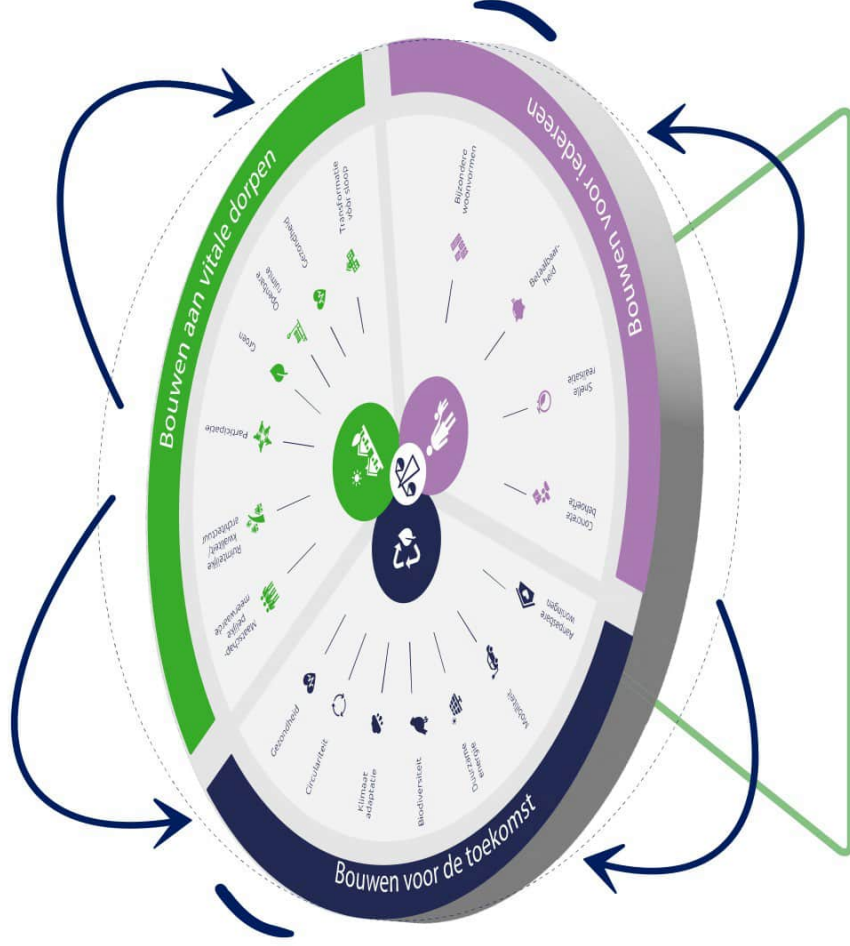
Als gemeente weten we welke doelstellingen we willen bereiken. Hiervoor zijn heldere uitgangspunten bepaald. Het hangt af van het onderwerp hoe dwingend ze zijn geformuleerd. U heeft ook doelen en ambities. Het bereiken van een balans vraagt om maatwerk.



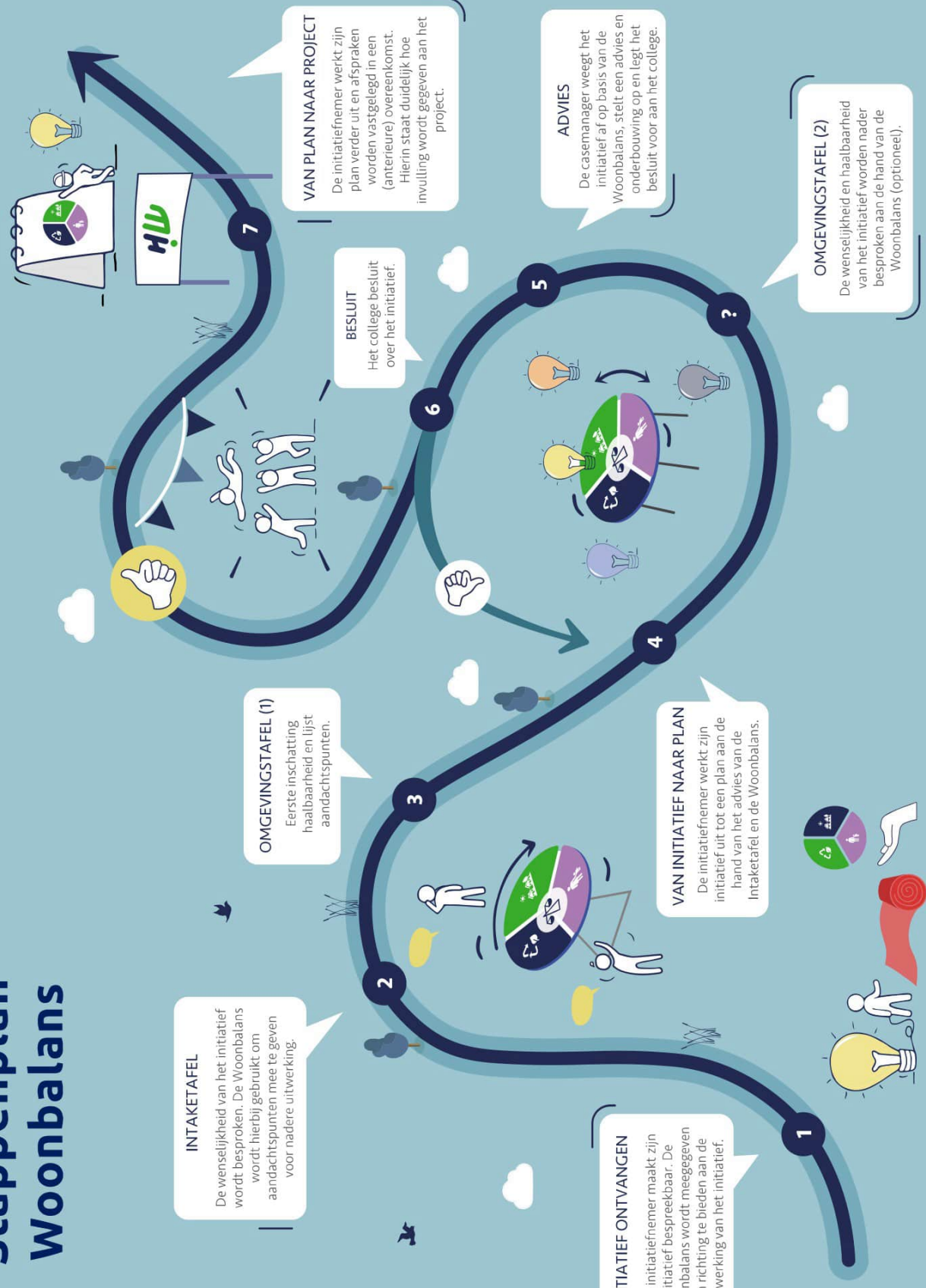
Concrete plannen dragen bij aan een helder gesprek en een snelle voortgang. Gemeente en initiatiefnemer zijn daarom in de verschillende stappen (zie stappenplan) zo concreet mogelijk over hun plannen, uitgangspunten en ambities.



Een vlot proces is in het belang van initiatiefnemer en gemeente. Daarom zit er maximaal 100 dagen tussen de binnenkomst van een initiatief en een advies aan het bestuur over het initiatief. Dit vraagt van gemeente en initiatiefnemer een proactieve houding.



Stappenplan Woonbalans



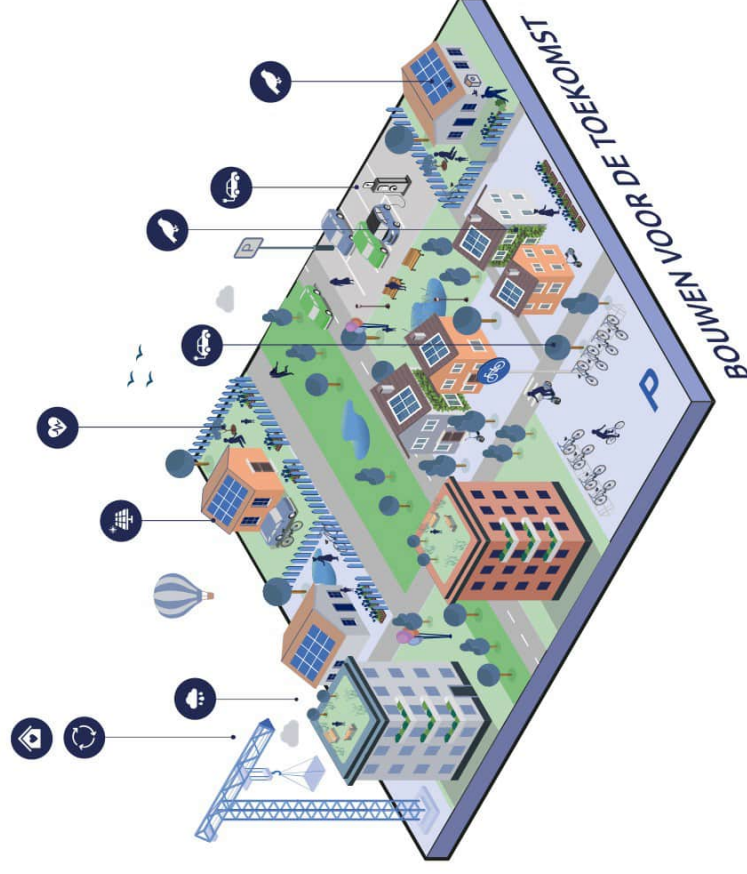
Uitwerking Woonbalans

Bouwen voor de toekomst

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Aanpasbare woningen 	Maximale aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid.	Woningen worden volgens de richtlijn van Woonkeur ontwikkeld (met uitzondering van goedkope woningen).	- Woonvisie - Wonen Welzijn Zorg visie - Handboek aanpasbaar bouwen
Mobiliteit 	- Er wordt een mobiliteitsoplossing op basis van deelmobiliteit toegepast. 25% van het aantal parkeerplaatsen is voorbereid om in de toekomst een elektrisch oplaadpunt te krijgen.	- De bereikbaarheid van locatie en omgeving zijn en blijven geborgd door de inzet van (duurzame) mobiliteitsoplossingen. (Fiets)parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens CROW-richtlijnen. - Vanaf 10 woningen is minimaal 10% van het aantal parkeerplaatsen conform het gebruikersdeel van de parkeernorm - ingericht met een elektrisch oplaadpunt.	Parkeernota
Duurzame energie 	Nieuwe woningen worden klimaatneutraal (CO2 neutraal) gebouwd.	Nieuwe woningen worden energieneutraal gebouwd.	- Programmaplan - Duurzaamheid - Regionale woonvisie - Uitvoeringsprogramma - Hoeksche Waard richting energieneutraal
Klimaatadaptatie 	Nieuwe woningen worden klimaatadaptief gebouwd aan de hand van het 'Minimaal Programma van Eisen' (Convenant Klimaatadaptief Bouwen).	Er is geen achteruitgang van het waterbergend vermogen van de locatie.	- Convenant - Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland - Programma van eisen - Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland - Klimaatadaptatiestrategie (in ontwikkeling)
Biodiversiteit 	- Er wordt op planniveau een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit (zoals het realiseren van nestkasten). - Groen op en/of rond het huis levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.	Nieuwe ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de biodiversiteit van het plangebied.	Lokaal beleid biodiversiteit (in ontwikkeling)
Circulariteit 	- Er wordt bij de ontwikkeling zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulaire materialen (aan de hand van ladder van recycling). - Er wordt bij de ontwikkeling een materialenpaspoort opgesteld.	Er wordt bij de ontwikkeling aandacht besteed aan circulariteit.	- Uitvoeringsprogramma - Circulaire Economie - Hoeksche Waard
Gezondheid en veiligheid 	- De woning heeft voldoende en prettige buitenruimte. - De ontwikkeling draagt in grote mate bij aan de fysieke en sociale veiligheid van bewoners.	Woningen hebben een prettig en gezond binnenklimaat en minimaal een aangename zijde.	- Kernwaarden gezonde leefomgeving - Kernwaarden veiligheid (Veiligheidsregio's) - Visie externe veiligheid



De ontwikkeling sluit aan bij de kansen en behoeften van de toekomst: duurzaam en aanpasbaar.

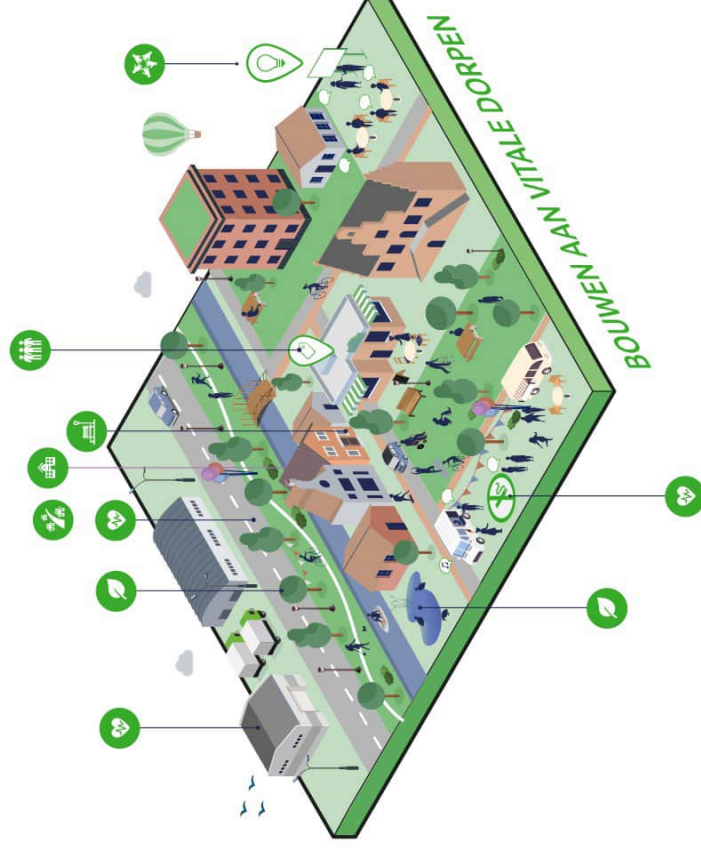


Bouwen aan vitale dorpen

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Maatschappelijke meerwaarde	De ontwikkeling levert maatschappelijke meerwaarde op voor de omgeving. Bijvoorbeeld door het toevoegen van (recreatieve) voorzieningen, het stimuleren van ontmoeting en het bijdragen aan detailhandel en (innovatieve) bedrijvigheid.	Er wordt gestreefd naar het leveren van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.	- Omgevingsvisie - Uitvoeringskader Wonen
Ruimtelijke kwaliteit/architectuur	- De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp. - De ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het landschap. - De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.	- De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt niet aangetast (inpassing) en de architectuur sluit aan bij de omgeving/het dorp. - De ontwikkeling valt binnen provinciale BSD-contour of is kansrijk op basis van de 3 hectare kaart.	- Omgevingsvisie/ gebiedsprofiel Hoeksche Waard - Nota ruimtelijke kwaliteit
Participatie	Het plan is ontwikkeld in co-creatie met de omgeving.	Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de omgeving. Aan de hand van de Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven.	Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven
Groen	- De ontwikkeling voegt (streekeigen) bomen met kwaliteit toe. - De ontwikkeling voegt groen en/of water toe met een meerwaarde voor de omgeving en/of klimaat/biodiversiteit.	- De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het bomenbestand. Het roeien van bomen dient te worden voorkomen/gecompenseerd. Door compensatie op locatie kunnen kosten beperkt worden. - De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het aanwezige groen. Compensatie van groen is eventueel mogelijk.	Bomenverordening en -lijst
Openbare ruimte	De openbare ruimte is levensloopbestendig, stimuleert ontmoeting/beweging/spelen en is duurzaam (onder andere klimaatadaptief) ingericht.	De ontwikkeling voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.	- Visie WWZ - Kernwaarden gezonde leefomgeving
Gezondheid en veiligheid	(Semi-) publieke ruimtes zijn rookvrij. - Fietsen en lopen worden gestimuleerd.	- Druk-verkeer, bedrijvigheid en wonen worden op een goede manier gescheiden. - De ontwikkeling levert geen verslechtering van de fysieke veiligheid op.	Kernwaarden gezonde leefomgeving
Transformatie voor sloop	Transformatie/benutten van eventuele bestaande gebouwen wordt onderzocht. Ook bij niet-monumentale panden.	- Benutten van bestaande (kenmerkende) bebouwing ten behoeve van transformatie. - Benutten van vrijkomende agrarische gebouwen/percelen. - Bebouwing aangewezen als monument wordt zoveel mogelijk behouden en beschermd.	- Woonvisie - Erfgoedbeleid - Erfgoedverordening



De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de omgeving: uitstraling en maatschappelijke meerwaarde.

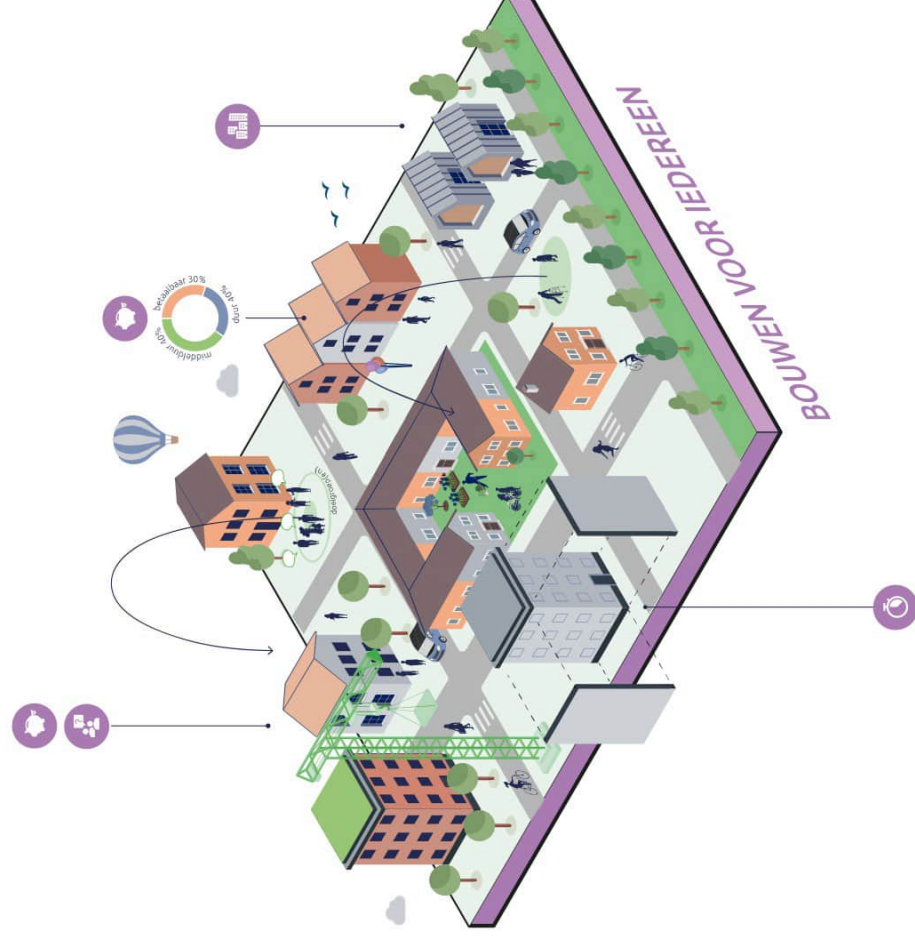


Bouwen voor iedereen

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Concrete behoefte 	- De ontwikkeling anticipeert op de ontwikkeling van de/een woonbehoefte. - De doelgroep(en) worden betrokken bij de ontwikkeling van het woonproduct (woning en omgeving).	De ontwikkeling voorziet aantoonbaar in een woonbehoefte en geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte voor de gehele Hoeksche Waard. De initiatiefnemer toont dit aan op basis van de behoefteanalyse en het lokaal inventariseren van de behoefte. Ook licht de initiatiefnemer toe hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan de doorstroming op de woningmarkt.	- Woonvisie - Behoeftesanalyse provincie en gemeente
Snelle realisatie 	De duur van ontwikkeling en realisatie wordt verkort door toepassing van innovatieve technieken/materialen/concepten.	- De ontwikkeling geeft binnen een concrete en realistische termijn invulling aan een woonbehoefte. - In de intentieovereenkomst wordt het kostenverhaal geborgd en afspraken gemaakt in de tijd over het sluiten van een anterieure overeenkomst en maximale realisatietermijn.	Woonvisie
Betaalbaarheid 	- De ontwikkeling voorziet in betaalbare (huur)woningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding. - Er worden financieringsinstrumenten ingezet zoals erfpacht en koopstart. - De betaalbaarheid van het woonproduct wordt voor de lange termijn geborgd.	- Bij bouwprojecten met meer dan 50 woningen worden betaalbare, middeldure en dure woningen gebouwd met de volgende verdeling: 30% betaalbaar, 40% middelduur, 30% duur. - Voor betaalbaar en middelduur geldt het percentage als ten minste. Voor duur geldt het percentage als maximaal. - Het woonproduct moet betaalbaar zijn voor de beoogde inkomensgroep (aan de hand financieringslastnormen Nibud).	Woonvisie
Bijzondere woonvormen 	- Meerdere doelgroepen worden in de ontwikkeling bediend. Onder andere door diversiteit in woningtypologie. - De ontwikkeling is/bevat een innovatieve/collectieve woonvorm voor ouderen en/of kwetsbare groepen. - De ontwikkeling voorziet in een tijdelijk initiatief om te voorzien in de woonbehoefte (onder andere flexwonen).	Vanaf 50 woningen is 10% een bijzondere woonvorm die aansluit bij de lokale woonwens.	- Woonvisie - Wonen Welzijn Zorg visie



De ontwikkeling sluit aan bij de lokale behoefte.



Invulbare Woonbalans

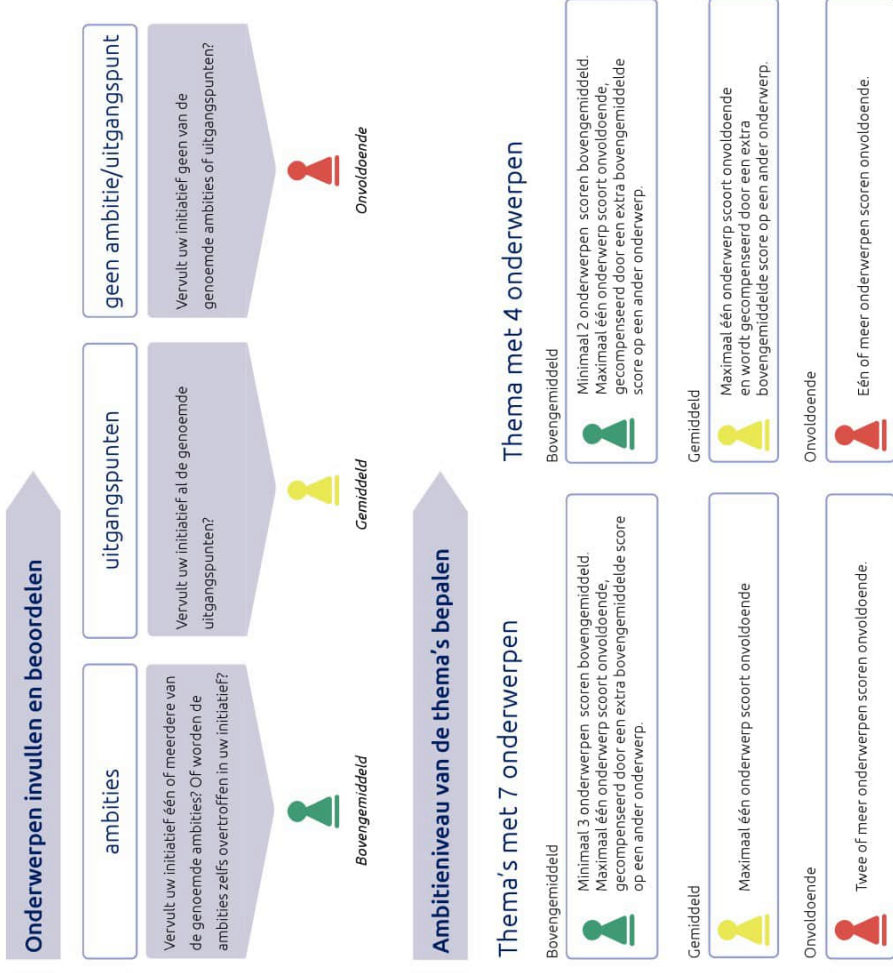
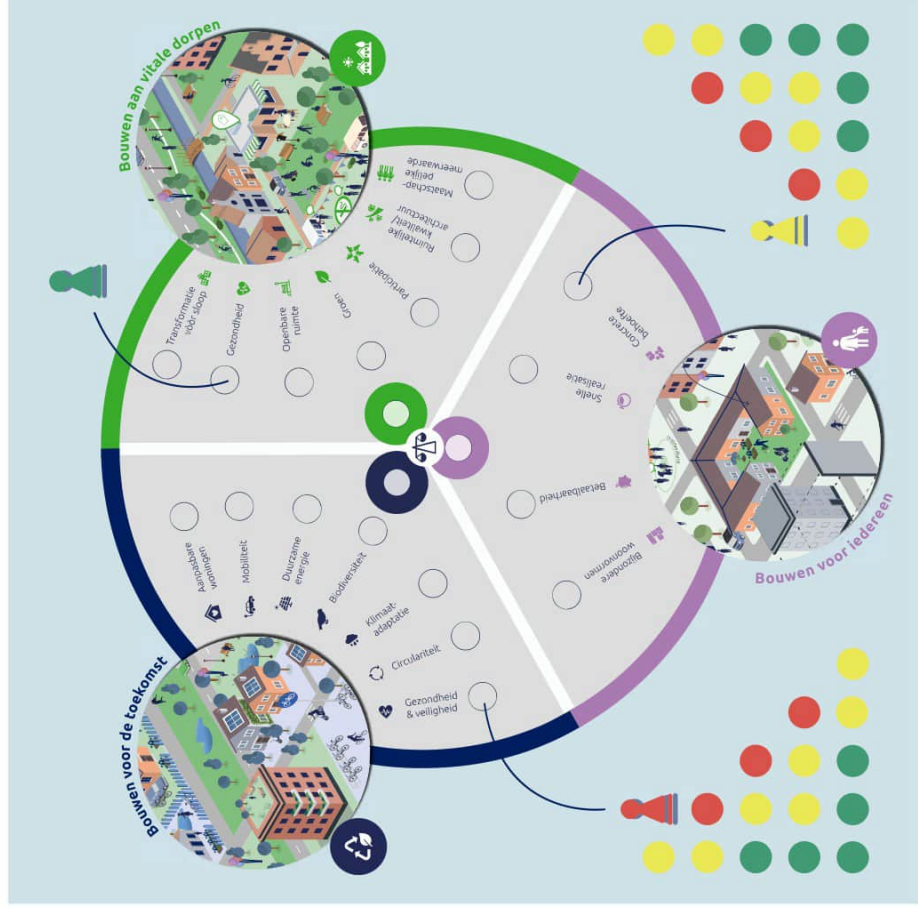
De Woonbalans invullen

In dit werkboek kunt u aan de slag met het invullen van de Woonbalans. Start met invullen van de onderwerpen. Hiervoor vindt u op de volgende pagina's invulbare tabellen per thema. Voor elk onderwerp kunt u aangeven hoe uw initiatief invulling geeft aan de uitgangspunten en/of ambities. Daarna kunt u aan de hand van de spelregels de balans opmaken in het invulbare spelbord op pagina 26. De invulbare woonbalans sluit af met een

concluderend advies over de wenselijkheid en haalbaarheid van uw initiatief. De 'balans bepaler' verzorgt deze informatie.

Uit balans?

Mocht het plan niet in balans zijn, dan bent u als initiatiefnemer aan zet om weer aan de slag te gaan met uw initiatief. De mogelijke verbeterpunten zijn duidelijk aan de hand van de score per onderwerp.





Het initiatief

Titel initiatief

E. van Loonstraat, Mijnsheerenland

Korte toelichting

Een ontwikkeling van 39 woningen op de huidige agrarische akker aan de E. van Loonstraat. Dit restperceel is ingeklemd tussen wijken uit de jaren '70 aan de oost en westkant. Aan de noordzijde is de locatie begrensd met de nieuwbouw op de locatie van de voormalige school. Aan de zuidzijde door het park. Projectontwikkelaar Kroon & De Koning heeft een voorlopig plan gemaakt met ruimte voor rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn geschikt voor verschillende groepen

Onderwerpen invullen en beoordelen

Bouwen voor de toekomst



Bouwen aan vitale dorpen



Bouwen voor iedereen



Bouwen voor de toekomst

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Aanpasbare woningen 	Maximale aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid.	Woningen worden volgens de richtlijn van Woonkeur ontwikkeld (met uitzondering van goedkope woningen).	- Woonvisie - Wonen Welzijn Zorg visie - Handboek aanpasbaar bouwen
Mobiliteit 	- Er wordt een mobiliteitsoplossing op basis van deelmobiliteit toegepast. 25% van het aantal parkeerplaatsen is voorbereid om in de toekomst een elektrisch oplaadpunt te krijgen.	- De bereikbaarheid van locatie en omgeving zijn en blijven geborgd door de inzet van (duurzame) mobiliteitsoplossingen. (Fiets)parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens CROW-richtlijnen. - Vanaf 10 woningen is minimaal 10% van het aantal parkeerplaatsen conform het gebruikersdeel van de parkeernorm - ingericht met een elektrisch oplaadpunt.	Parkeernota
Duurzame energie 	Nieuwe woningen worden klimaatneutraal (CO2 neutraal) gebouwd.	Nieuwe woningen worden energieneutraal gebouwd.	- Programmaplan - Duurzaamheid - Regionale woonvisie - Uitvoeringsprogramma - Hoeksche Waard richting energieneutraal
Klimaat-adaptatie 	Nieuwe woningen worden klimaatadaptief gebouwd aan de hand van het 'Minimaal Programma van Eisen' (Convenant Klimaatadaptief Bouwen).	Er is geen achteruitgang van het waterbergend vermogen van de locatie.	- Convenant - Klimaatadaptatief bouwen in Zuid-Holland - Programma van eisen - Klimaatadaptatief bouwen in Zuid-Holland - Klimaatadaptatiestrategie (in ontwikkeling)
Biodiversiteit 	- Er wordt op planniveau een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit (zoals het realiseren van nestkasten). - Groen op en/of rond het huis levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.	Nieuwe ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de biodiversiteit van het plangebied.	Lokaal beleid biodiversiteit (in ontwikkeling)
Circulariteit 	- Er wordt bij de ontwikkeling zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulaire materialen (aan de hand van ladder van recycling). - Er wordt bij de ontwikkeling een materialenpaspoort opgesteld.	Er wordt bij de ontwikkeling aandacht besteed aan circulariteit.	- Uitvoeringsprogramma - Circulaire Economie - Hoeksche Waard
Gezondheid en veiligheid 	- De woning heeft voldoende en prettige buitenruimte. - De ontwikkeling draagt in grote mate bij aan de fysieke en sociale veiligheid van bewoners.	Woningen hebben een prettig en gezond binnenklimaat en minimaal een aangename zijde.	- Kernwaarden gezonde leefomgeving - Kernwaarden veiligheid (Veiligheidsregio's) - Visie externe veiligheid

Kijk goed naar het overzicht van de ambities en uitgangspunten per onderwerp. Begin daarna met het invullen van onderstaande tabel. Aan welke ambities of uitgangspunten voldoet uw initiatief? Noteer dit in de corresponderende kolom. Geef daarna ook een korte toelichting over hoe uw initiatief invulling geeft aan de genoemde ambities of uitgangspunten.

ambities	uitgangspunten	toelichting
25% van het aantal parkeerplaatsen wordt voorbereid op elektrisch laden. Mobiliteitsoplossingen zijn in dit soort kleine kernen niet reëel is onze visie op basis van gesprekken met exploitanten.	Woningen worden volgens de richtlijn van Woonkeur ontwikkeld (met uitzondering van goedkope woningen).	Onze woningen zijn op elk moment in de toekomst aanpasbaar en zijn gemaakt om langdurig te staan. Ze worden volgens woonkeur ontwikkeld.
De bereikbaarheid van locatie en omgeving zijn en blijven geborgd door de inzet van (duurzame) mobiliteitsoplossingen. • (Fiets)parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens CROW-richtlijnen. • Vanaf 10 woningen is minimaal 10% van het aantal parkeerplaatsen conform het gebruikersdeel van de parkeernorm - ingericht met een	Woningen worden volgens de richtlijn van Woonkeur ontwikkeld (met uitzondering van goedkope woningen).	Bereikbaarheid door aansluiting op infrastructuur is geborgd. - Wandel en fietspaden verbinden langzaamverkeer - Openbaar vervoer zijn haltes gesitueerd op de Raadhuislaan/Provinciale weg waar heel Minsherenland gebruik van maakt. - Fietsparkeren op eigen grond. - 2x1 / vrijstaande woningen laadpunten. - deel ppl in openbaar van voorbereid met
	Nieuwe woningen - krijgen de optie - energieneutraal te worden gebouwd.	Vanwege hoge terugleverkosten vinden wij dat kopers hiervoor moeten kiezen. Geluiden uit de markt zijn dat kopers panelen nu afschakelen of verwijderen. Dus lever genoeg dan teveel, tenzij
	Er is geen achteruitgang van het waterbergend vermogen van de locatie.	Er wordt voldaan aan de eisen van het waterschap.
• Er wordt op planniveau een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit (zoals het realiseren van nestkasten). • Groen op en/of rond het huis	• Nieuwe ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de biodiversiteit van het plangebied.	
• Er wordt bij de ontwikkeling een materialenpaspoort opgesteld.	• Er wordt bij de ontwikkeling aandacht besteed aan circulariteit.	
• De woning heeft voldoende en prettige buitenruimte.	• Woningen hebben een prettig en gezond binnenklimaat en minimaal een aangename zijde.	Elke woning heeft een eigen tuin en een relatie tot publiek groen.

Bouwen aan vitale dorpen

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Maatschappelijke meerwaarde 	De ontwikkeling levert maatschappelijke meerwaarde op voor de omgeving. Bijvoorbeeld door het toevoegen van (recreatieve) voorzieningen, het stimuleren van ontmoeting en het bijdragen aan detailhandel en (innovatieve) bedrijvigheid.	Er wordt gestreefd naar het leveren van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.	- Omgevingsvisie - Uitvoeringskader Wonen
Ruimtelijke kwaliteit/ architectuur 	- De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp. - De ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het landschap. - De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.	- De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt niet aangetast (inpassing) en de architectuur sluit aan bij de omgeving/ het dorp. - De ontwikkeling valt binnen provinciale BSD-contour of is kansrijk op basis van de 3 hectare kaart.	- Omgevingsvisie/ gebiedsprofiel Hoeksche Waard - Nota ruimtelijke kwaliteit
Participatie 	Het plan is ontwikkeld in co-creatie met de omgeving.	Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de omgeving. Aan de hand van de Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven.	Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven
Groen 	- De ontwikkeling voegt (streekeigen) bomen met kwaliteit toe. - De ontwikkeling voegt groen en/ of water toe met een meerwaarde voor de omgeving en/of klimaat/ biodiversiteit.	- De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het bomenbestand. Het roeien van bomen dient te worden voorkomen/gecompenseerd. Door compensatie op locatie kunnen kosten beperkt worden. - De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het aanwezige groen. Compensatie van groen is eventueel mogelijk.	Bomenverordening en -lijst
Openbare ruimte 	De openbare ruimte is levensloopbestendig, stimuleert ontmoeting/beweging/spelen en is duurzaam (onder andere klimaatadaptief) ingericht.	De ontwikkeling voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.	- Visie WWZ - Kernwaarden gezonde leefomgeving
Gezondheid en veiligheid 	(Semi-) publieke ruimtes zijn rookvrij. - Fietsen en lopen worden gestimuleerd.	- Druk-verkeer, bedrijvigheid en wonen worden op een goede manier gescheiden. - De ontwikkeling levert geen verslechtering van de fysieke veiligheid op.	Kernwaarden gezonde leefomgeving
Transformatie voor sloop 	Transformatie/benutten van eventuele bestaande gebouwen wordt onderzocht. Ook bij niet-monumentale panden.	- Benutten van bestaande (kenmerkende) bebouwing ten behoeve van transformatie. - Benutten van vrijkomende agrarische gebouwen/percelen. - Bebouwing aangewezen als monument wordt zoveel mogelijk behouden en beschermd.	- Woonvisie - Erfgoedbeleid - Erfgoedverordening

Kijk goed naar het overzicht van de ambities en uitgangspunten per onderwerp. Begin daarna met het invullen van onderstaande tabel. Aan welke ambities of uitgangspunten voldoet uw initiatief? Noteer dit in de corresponderende kolom. Geef daarna ook een korte toelichting over hoe uw initiatief invulling geeft aan de genoemde ambities of uitgangspunten.

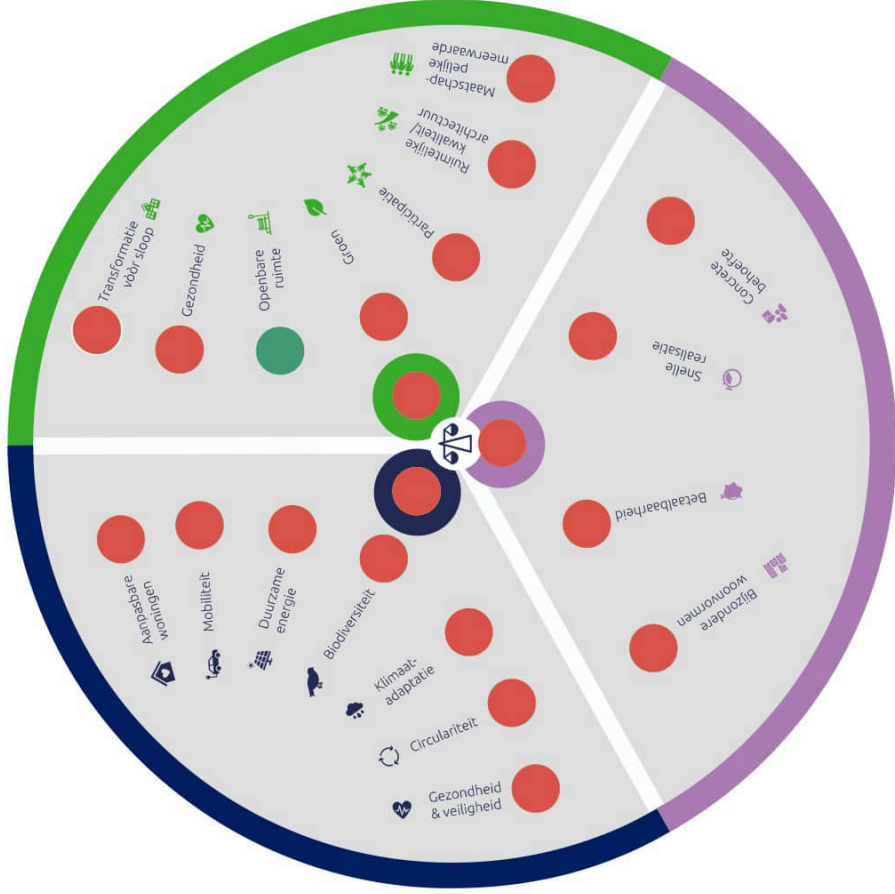
ambitie	uitgangspunten	toelichting
De ontwikkeling levert maatschappelijke meerwaarde op voor de omgeving. Bijvoorbeeld door het toevoegen van (recreatieve) voorzieningen,	Er wordt gestreefd naar het leveren van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.	De omgeving van de wijk krijgt een nieuwe verbinding met het park aan de Binnen Maas. In de kom bij het water wordt een speleplek toegevoegd, in de hof ambleren we een petanque tussen de bomen. Daarmee wordt ontmoetings tussen verschillende leeftijden gestimuleerd.
- De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp. - De ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het landschap. - De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied.	- De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt niet aangetast (inpassing) en de architectuur sluit aan bij de omgeving/ het dorp. - De ontwikkeling valt binnen provinciale BSD-contour of is kansrijk op basis van de 3 hectare kaart.	De ontwikkeling maakt een overgang tussen de aanliggende wijk en het park aan de Binnen Maas. De agrarische akker wordt bebouwd met een wijk die een eigen karakter heeft tussen eerdere toevoegingen aan Mijnsheereland met hun eigen karakter.
Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven	Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de omgeving. Aan de hand van de Handreiking participatie ruimtelijke initiatieven	De omgeving wordt met geïnformeerd en geraadpleegd inloopbijeenkomsten mbt hun zorgen en wensen.
- De ontwikkeling voegt (streekeigen) bomen met kwaliteit toe. - De ontwikkeling voegt groen en/ of water toe met een meerwaarde voor de omgeving en/of klimaat/ biodiversiteit.	- De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het bomenbestand. Het roeien van bomen dient te worden voorkomen/gecompenseerd. Door compensatie op locatie kunnen kosten beperkt worden. - De ontwikkeling leidt niet tot achteruitgang van het aanwezige groen. Compensatie van groen is eventueel mogelijk.	Aanwezig groen is een akker, met enkele fruitbomen en een bomenrij. De te roeien bomen worden meer dan gecompenseerd in het plan; daarmee wordt het park verlengd. De waterpartij wordt vergroot; planten die worden toegepast door Volker Wessels ondernemingen zijn in beginsel inheems.
- Visie WWZ - Kernwaarden gezonde leefomgeving	De ontwikkeling voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.	Woonprogramma is rond 2 publieke ruimtes gestuurd. Doel is hier een speeltuin in de zuidelijke kom te leggen en we hebben de ambitie om in de noordelijke hof een Petanque te situeren
Kernwaarden gezonde leefomgeving	- Druk-verkeer, bedrijvigheid en wonen worden op een goede manier gescheiden. - De ontwikkeling levert geen verslechtering van de fysieke veiligheid op.	Fietsen en rondlopen wordt gestimuleerd met nieuwe groene langzaamverkeerverbindingen tussen de aanliggende woonwijken en het park. Er zijn geen gebouwde publieke ruimtes
- Woonvisie - Erfgoedbeleid - Erfgoedverordening	- Benutten van bestaande (kenmerkende) bebouwing ten behoeve van transformatie. - Benutten van vrijkomende agrarische gebouwen/percelen. - Bebouwing aangewezen als monument wordt zoveel mogelijk behouden en beschermd.	Buiten beschouwing laten, want geen sprake van te transformeren opstellen.

Bouwen voor iedereen

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond
Concrete behoefte 	- De ontwikkeling anticipeert op de ontwikkeling van de/een woonbehoefte. - De doelgroep(en) worden betrokken bij de ontwikkeling van het woonproduct (woning en omgeving).	De ontwikkeling voorziet aantoonbaar in een woonbehoefte en geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte voor de gehele Hoeksche Waard. De initiatiefnemer toont dit aan op basis van de behoefteinventarisatie van de behoefte. Ook licht de initiatiefnemer toe hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan de doorstroming op de woningmarkt.	- Woonvisie - Behoeften van provincie en gemeente
Snelle realisatie 	De duur van ontwikkeling en realisatie wordt verkort door toepassing van innovatieve technieken/materialen/concepten.	- De ontwikkeling geeft binnen een concrete en realistische termijn invulling aan een woonbehoefte. - In de intentieovereenkomst wordt het kostenverhaal geborgd en afspraken gemaakt in de tijd over het sluiten van een anterieure overeenkomst en maximale realisatietermijn.	Woonvisie
Betaalbaarheid 	- De ontwikkeling voorziet in betaalbare (huur)woningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding. - Er worden financieringsinstrumenten ingezet zoals erfpacht en koopstart. - De betaalbaarheid van het woonproduct wordt voor de lange termijn geborgd.	- Bij bouwprojecten met meer dan 50 woningen worden betaalbare, middeldure en dure woningen gebouwd met de volgende verdeling: 30% betaalbaar, 40% middelduur, 30% duur. - Voor betaalbaar en middelduur geldt het percentage als ten minste. Voor duur geldt het percentage als maximaal. - Het woonproduct moet betaalbaar zijn voor de beoogde inkomensgroep (aan de hand financieringslastnormen Nibud).	Woonvisie
Bijzondere woonvormen 	- Meerdere doelgroepen worden in de ontwikkeling bediend. Onder andere door diversiteit in woningtypologie. - De ontwikkeling is/bevat een innovatieve/collectieve woonvorm voor ouderen en/of kwetsbare groepen. - De ontwikkeling voorziet in een tijdelijk initiatief om te voorzien in de woonbehoefte (onder andere flexwonen).	Vanaf 50 woningen is 10% een bijzondere woonvorm die aansluit bij de lokale woonwens.	- Woonvisie - Wonen Welzijn Zorg visie

Kijk goed naar het overzicht van de ambities en uitgangspunten per onderwerp. Begin daarna met het invullen van onderstaande tabel. Aan welke ambities of uitgangspunten voldoet uw initiatief? Noteer dit in de corresponderende kolom. Geef daarna ook een korte toelichting over hoe uw initiatief invulling geeft aan de genoemde ambities of uitgangspunten.

ambities	uitgangspunten	toelichting
De ontwikkeling anticipeert op de ontwikkeling van de/een woonbehoefte.	De ontwikkeling voorziet aantoonbaar in een woonbehoefte en geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte voor de gehele Hoeksche Waard. De initiatiefnemer toont dit aan op basis van de behoefteinventarisatie van de behoefte. Ook licht de initiatiefnemer toe hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan de doorstroming op de woningmarkt.	In beginsel is het plan gebaseerd op gemeentelijk beleid, het aantal levensloopbestendige woningen is vergroot. Ook worden deze in de koopsector gebracht ipv de sociale huur. Dit beide nav vragen bij de inloopbijeenkomst.
De duur van ontwikkeling en realisatie wordt verkort door toepassing van conceptwoningen.	De ontwikkeling geeft binnen een concrete en realistische termijn invulling aan een woonbehoefte. In de intentieovereenkomst wordt het kostenverhaal geborgd en afspraken gemaakt in de tijd over het sluiten van een anterieure overeenkomst en maximale realisatietermijn.	We beoogen een snelle doorloop van het proces binnen de planologische kaders zodat we bij 1e gelegenheid na onherroepelijk in verkoop kunnen en kunnen realiseren. Kostenverhaal wordt gedekt in anterieure overeenkomst.
De ontwikkeling voorziet in betaalbare (huur)woningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding.	- Bij bouwprojecten met meer dan 50 woningen worden betaalbare, middeldure en dure woningen gebouwd met de volgende verdeling: 30% betaalbaar, 40% middelduur, 30% duur. - Voor betaalbaar en middelduur geldt het percentage als ten minste. Voor duur geldt het percentage als maximaal. - Het woonproduct moet betaalbaar zijn voor de beoogde inkomensgroep (aan de hand financieringslastnormen Nibud).	Dit plan voldoet al met minder dan 40 woningen aan de uitgangspunten
Meerdere doelgroepen worden in de ontwikkeling bediend. Onder andere door diversiteit in woningtypologie.	Vanaf 50 woningen is 10% een bijzondere woonvorm die aansluit bij de lokale woonwens	Dit plan voldoet al met minder dan 40 woningen aan de uitgangspunten en bedient starters, gezinnen en ouderen als wel mensen met een kleine beurs (sociaal).



Klik op de grijze vlakken om van kleur te veranderen.
Klik op "Esc" om na rood weer naar grijs, groen of geel te gaan.

Korte toelichting:



Is het initiatief wenselijk?

Ja

Ja, mits

Nee

Want...



Is het initiatief haalbaar?

Ja

Ja, mits

Nee

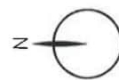
Omdat...

Samenvattende advies

Bijlage 9, Planning

[illegible]

Bijlage 10, Tekening calamiteitenroute



Bewerkt Kroon & de Koning
n.a.v. gesprekken
Veiligheidsregio en RAD
v20251210

Mijnsheerenland
E. van Loonstraat

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Bijlage 11, Analyse nadeelcompensatie



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot het project "Mijnsheerenland; Elisabeth van Loonstraat" in de gemeente Hoeksche Waard

opdracht	20250387
status	definitief
datum	25 augustus 2025
adviseur	
referentie	Indirect – Omgevingsplan

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 - 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERST

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	PLANGEBIED.....	9
3	PLANOLOGIE	11
4	TE BEOORDELEN ONTWIKKELING	12
5	WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER	13
6	VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER	16
7	OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID	22
8	ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	24
9	SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU	27
10	BEOORDELING CLUSTERS	28
11	CONCLUSIE.....	34
12	BRONNEN	35

1 INLEIDING

Opdracht

Kroon & De Koning B.V. heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het project “Mijnsheerenland; Elisabeth van Loonstraat”.

Opdrachtgever

Kroon & De Koning B.V., vertegenwoordigd door

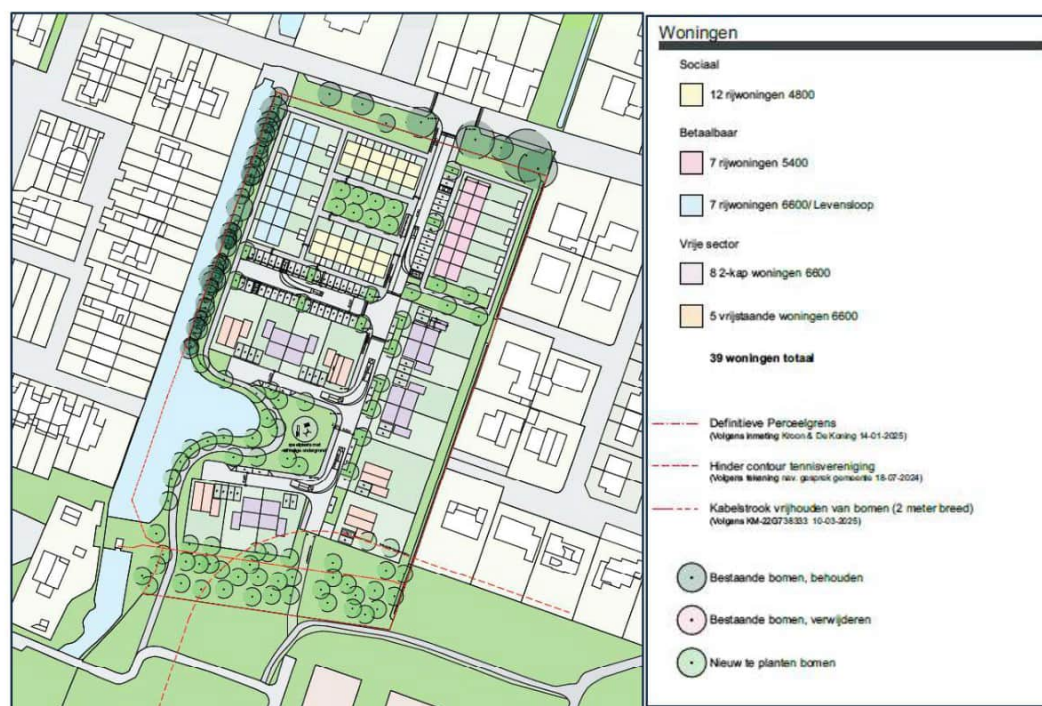


Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Uit de ontvangen gegevens blijkt dat Kroon & De Koning B.V. bezig is met een wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van de realisatie van 39 woningen aan de Elisabeth van Loonstraat te Mijnsheerenland.



Figuur 1: indeling plangebied

Voor de anterieure overeenkomst met de gemeente wenst opdrachtgever een risicoanalyse nadeelcompensatie (voorheen bij projecten onder de Wro was dit planschade).

Het doel van de risicoanalyse is om antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor de omgeving met zich kan brengen. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico. Gelet op de aard van de ontwikkeling dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in de omgeving van het plangebied. We noemen dit "indirecte schade".

Onderwerp van de risicoanalyse

De beoordeling heeft betrekking op het plangebied zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 2: ligging plangebied

Omgevingswet

Op het project zal het schadevergoedingsstelsel zoals neergelegd in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Ten opzichte van het jarenlang toegepaste planschadevergoedingsstelsel uit de WRO en de Wro is de beoordeling beduidend anders. Dit heeft gevolgen voor de peildatum van de vergelijking en de inschatting van het risico, de vergelijking van de oude en de nieuwe situatie, de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op effecten voor de waarde van omliggende objecten (vermogensschade). Het risico op andere vormen van schade, waarvan wij hieronder enkele voorbeelden noemen, kunnen wij doorgaans niet beoordelen omdat die vormen van nadeel afhankelijk zijn van de wijze van uitvoering, toekomstig onzekere omstandigheden, civiele aspecten, financiële gegevens van derden en eventuele afspraken met derden:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Reguliere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op feiten die zichtbaar zijn tijdens de inspectie en die de basis vormen voor de waardering. Voor de adviseur is het redelijk om ze te accepteren zonder noodzaak voor een specifiek onderzoek. Op basis van de ontvangen informatie, zijn er geen uitgangspunten van toepassing die moeten worden benoemd. Met betrekking tot de navolgende onderwerpen gaan we er van uit dat er geen bijzonderheden zijn: de fundering, de toestand van gebouwen, de aanwezige voorzieningen, milieuproblematiek zoals bijvoorbeeld bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest, duurzaamheid, hypotheek, beslagen, huurrecht, subsidies, fiscale wetgeving en dergelijke.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De inschatting van het risico wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ontvangen informatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de feitelijke situatie;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- Een Omgevingsplan leidt op zichzelf niet tot risico op indirecte schade. Hierop gebaseerde vergunningen of bouwactiviteiten mogelijk wel. Wij veronderstellen dat de gehele ontwikkeling ineens mogelijk wordt gemaakt en wordt gerealiseerd. Wij houden dus geen rekening met eventuele fasering van de beoogde nieuwbouwplannen;
- We schatten het mogelijke nadeelcompensatierisico in als gevolg van de verandering op de peildatum;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een in pandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen.

Specifiek overeengekomen werkzaamheden en de afbakening van het gebruik

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een risicoanalyse nadeelcompensatie en het schatten van de eventuele waardedaling van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt. In algemene zin zijn deze werkzaamheden te omschrijven als advisering. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever. De verspreiding van de risicoanalyse nadeelcompensatie is beperkt tot de contactpersonen die werkzaam zijn bij opdrachtgever en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, want het advies betreft geen procedure, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, want bij een volledige behandeling van een concrete claim, het horen van de betrokken partijen en een volledige taxatie, kunnen nieuwe feiten aan het licht komen, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van aan- en verkoopbeslissingen, jaarverslaglegging en kredietverlening.

De risicoanalyse met eventuele bijlagen wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Benodigde expertise

Ten aanzien van de Omgevingswet heeft zich op het terrein van nadeelcompensatie op grond van hoofdstuk 15 Omgevingswet nog geen jurisprudentie gevormd. De deskundige zal putten uit zijn kennis van de schaderegeling van de Omgevingswet en zijn kennis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht in breder verband. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en periodiek en stelselmatig de ontwikkelingen in de wetgeving en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit terrein volgt. Bij de waardebepaling van de wettelijke taxatie speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Samenvattend:

- Het waardebegrip kan afwijken;
- Het juridische kader van nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Omgevingswet) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling maar hierop heeft zich nog geen jurisprudentie gevormd.

Deskundigen en waarborgen

SAOZ verklaart dat haar deskundigen:

- over voldoende kennis en kunde beschikken;
- in staat zijn om de opdracht onafhankelijk en objectief uit te voeren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, gebonden zijn aan de opdrachtgever of het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet recent zijn betrokken bij de aankoop, verkoop en/of waardering van het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar hebben verkregen van de opdrachtgever.

Gesprek

Het dossier is op 27 juni 2025 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door [J] ir. [J] SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige [J] [J] [J] [J] K-RMT. Daarbij kwam aan de orde, dat de op te richten woningen worden opgetrokken in twee bouwlagen met kap, met uitzondering van de levensloopbestendige woningen die worden opgetrokken in één bouwlaag met kap. Ten behoeve van het project wordt eerst het omgevingsplan gewijzigd en daarna wordt een omgevingsvergunning ("OPA") voor het project verleend.

Ten aanzien van het plangebied zijn in het verleden al eerder initiatieven tot ontwikkeling geweest, maar de status daarvan en de wijze van openbaar bekend maken zijn nog in onderzoek.

De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 7 juli 2025 aan opdrachtgever gemaild. De van opdrachtgever op 11 juli 2025 ontvangen reactie is verwerkt in het definitieve advies.

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 3 juli 2025 vanaf de openbare weg bekeken.



Het plangebied wordt begrensd door de Elisabeth van Loonstraat in het noorden, de Laan van Moerkerken in het oosten, de Vingerling in het zuiden en de Vlietland in het westen.

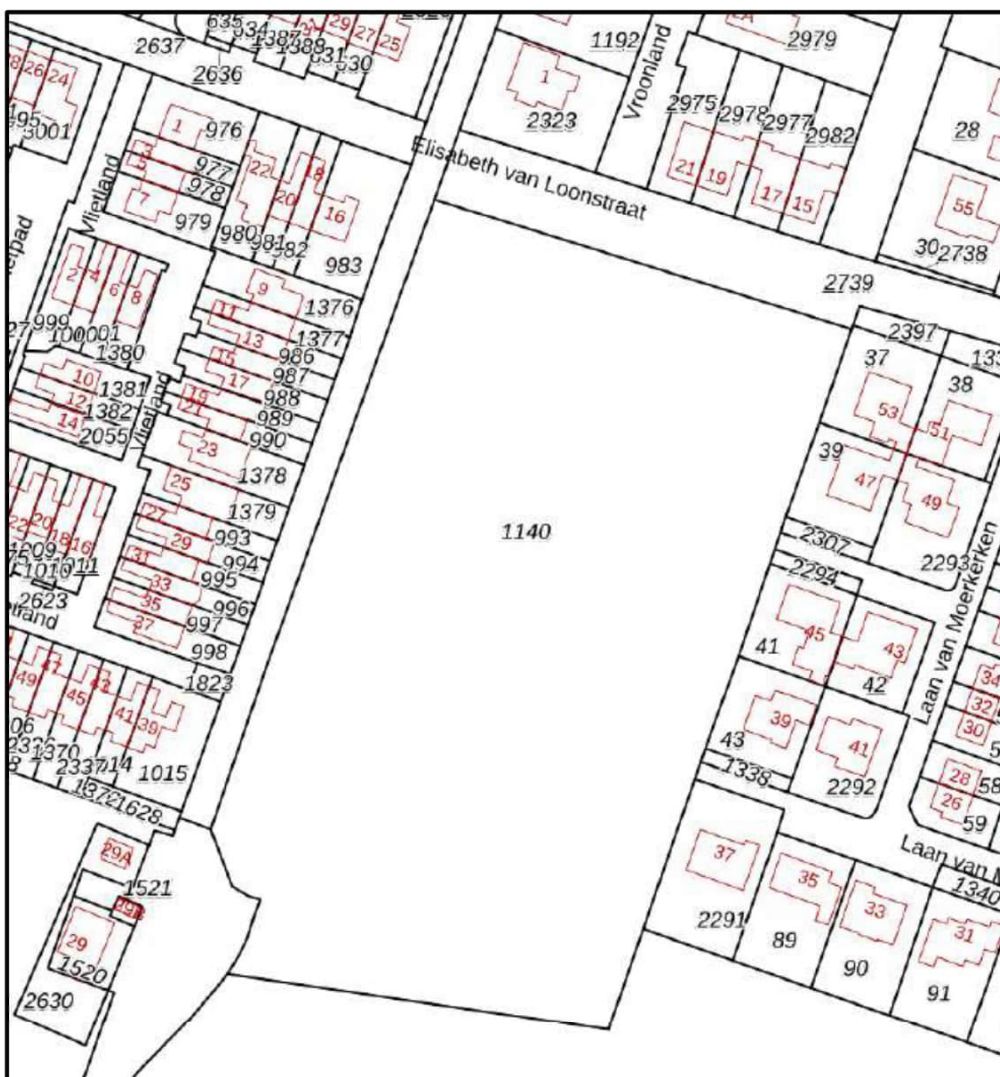
Op het moment van de opname was het plangebied onbebouwd en agrarisch in gebruik. Het plangebied wordt omgeven door woningen aan de genoemde straten.

Kadastrale situatie

Wij hebben op 26 juni 2025 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Mijnsheerenland	D	1140	19.435

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.



3 PLANOLOGIE

Het project wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan. Dat plan vormt zelf geen grondslag voor indirecte schade. Die grondslag wordt pas gevormd door de op basis van dat plan te verlenen omgevingsvergunning(en). Wij gaan er van uit dat de wijziging van het omgevingsplan de voor het project te verlenen omgevingsvergunning(en) rechtstreeks mogelijk maakt en dat het daarom omgevingsvergunning(en) betreft voor een “omgevingsplanactiviteit” (OPA).

Bij omgevingsvergunningen voor een “OPA” geldt de feitelijke situatie ten tijde van de vergunningverlening als maatstaf voor de vergelijking c.q. de beoordeling van de consequenties van het project voor omwonenden. Wij gaan er van uit dat het de huidige feitelijke situatie zal betreffen, die is beschreven in hoofdstuk 2 van dit advies.

Om deze reden is het nu nog geldende planologische regime dat wordt gevormd door het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de te maken vergelijking niet relevant.

4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING

De ontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, is die omgevingsvergunning nog niet verleend.



Figuur 4: indeling

Beknopte samenvatting nieuwe situatie

De nieuwe situatie komt te bestaan uit 39 grondgebonden woningen, grotendeels opgetrokken in twee bouwlagen met kap. Alleen de levensloopbestendige woningen, aangegeven met een lichtblauwe kleur en gesitueerd in het noordwestelijk gelegen plandeel, worden opgetrokken in één bouwlaag met kap.

5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet wordt gevormd door de vergelijking tussen de feitelijke situatie op het moment van kennis geven van het verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die zal ontstaan door de omgevingsvergunning. De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie is vastgelegd in de Omgevingswet. De schade kan bestaan uit “directe schade” (schade door een nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van aanwendingsmogelijkheden op omliggende gronden van derden).

Omgevingswet

Het onderwerp nadeelcompensatie is geregeld in hoofdstuk 15 (Financiële bepalingen). In artikel 15.1 worden de potentiële schadeoorzaken genoemd, waarvan de belangrijkste zijn:

- een regel in het omgevingsplan, voor zover deze leidt tot een wijziging van de eigen aanwendingsmogelijkheden van gronden en/of opstallen (“directe schade”);
- een omgevingsvergunning (“indirecte schade”);
- een projectbesluit (“indirecte schade”).

Artikel 15.2 bepaalt dat immateriële schade, waaronder de (al dan niet tijdelijke) derving van woongenot, niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking komt. De Omgevingswet is op dit punt niet anders c.q. “ruimhartiger” dan het planschadestelsel.

Artikel 15.4 bepaalt dat als voor een activiteit die is toegestaan op grond van onder meer een omgevingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, een aanvraag om schadevergoeding kan worden ingediend als:

- degene die de activiteit gaat verrichten aan het bevoegd gezag informatie over die activiteit heeft verstrekt en het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van die informatie, volgens de regels die daarvoor gelden;
- of met de activiteit is begonnen.

Uitgangspunten beoordeling

De voor de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet belangrijkste uitgangspunten voor de beoordeling van “indirecte schade” zijn:

- Omgevingsplannen, wijzigingen daarvan en TAM-IMRO-omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”. Niet dat plan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen namelijk de schadeveroorzakende maatregelen zijn als het om “indirecte planschade” gaat;
- Dat betekent, dat pas geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden;
- Bij de vergelijking dient uit te worden gegaan van de oude feitelijke situatie en hetgeen op grond van de omgevingsvergunning dan wel de feitelijke activiteit kan worden c.q. wordt gerealiseerd;
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn object kon weten, behoudens in het geval de aanvrager tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het (TAM-IMRO) omgevingsplan waarop de ontwikkeling is gebaseerd;
- Bij “indirecte schade” in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak wordt een deel ter grootte van 4% van de waarde van deze onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Fasering bij meerder omgevingsvergunningen

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk gemaakt worden door middel van een wijziging van het omgevingsplan waarbij sprake kan zijn van meerdere als schadeoorzaak te beschouwen omgevingsvergunningen. Dit kan vragen meebrengen over de verdeling van de eventuele schade en / of het normaal maatschappelijk risico over de verschillende omgevingsvergunningen. De beantwoording van die vragen kan complex en arbitrair zijn en verstrekkende juridische gevolgen hebben.

Om die reden past de beantwoording van die vragen niet bij het doel en karakter van een risicoanalyse. In deze risicoanalyse beoordelen wij de ontwikkeling daarom als één te vergunnen project en gaan wij niet in op eventuele verdeelvraagstukken ten aanzien van

het nadeel en het normaal maatschappelijk risico. Indien de vergunningverlening uiteindelijk gefaseerd plaatsvindt, kan de uitkomst anders zijn en is dit rapport niet onverkort van toepassing. Zie in dit verband ook artikel 15.7 lid 2 Omgevingswet.

6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

Beschikbare informatie

In het algemeen kan er sprake zijn van een onzekerheidsmarge als gevolg van de informatievoorziening. In dat kader merken wij op dat:

- de huidige feitelijke situatie eenduidig lijkt;
- de invulling van de beoogde planologie eenduidig is;
- de beoogde mutatie, op hoofdlijnen bezien, relatief vaak voorkomt, zodat wij hieromtrent geen bijzonderheden verwachten ten aanzien van de beoordeling.

Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte schade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald door een vergelijking van de (legale) feitelijke situatie met hetgeen op grond van de te verlenen omgevingsvergunning(en) voor de omgevingsplanactiviteit kan worden gerealiseerd.

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning(en) verleend zal/zullen worden niet kennen. Daarom hanteren wij de feitelijke situatie op het moment van opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie als uitgangspunt. De invulling van het begrip “feitelijke situatie” zal naar onze verwachting sterk onderhevig zijn aan rechterlijke uitspraken. Eventuele wijzigingen tussen de peildatum van deze risicoanalyse nadeelcompensatie en de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning(en) wordt / worden verleend, kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Het plangebied laat zich momenteel beschrijven als een onbebouwd agrarisch gebied. In de nieuwe situatie is het plangebied bebouwd met woningen. Dat betekent, dat – afhankelijk van aspecten zoals afstand en oriëntatie – het uitzicht vanuit omliggende woonobjecten in nadelige zin kan worden beïnvloed.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het gebruiksgenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Doordat bebouwing mogelijk wordt gemaakt op gronden die momenteel niet bebouwd zijn, kan in beginsel sprake zijn van schaduwwerking op omliggende woonobjecten. Gelet echter op de relatief bescheiden maatvoering van de gedachte woningen en de afstand tot bestaande woonobjecten verwachten wij op dit punt geen relevant nadeel.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het plangebied laat zich thans karakteriseren als een onbebouwd agrarisch gebied. Naar onze mening zal door de komst van de woningen de omgevingskarakteristiek in zekere mate in het geding zijn in de zin van een zekere “verstening” van de omgeving.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een

inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Van het thans bestaande gebruik gaat geen relevante nadelige invloed uit op de privacy van omwonenden omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is, maar agrarisch in gebruik. In het plangebied zullen slechts incidenteel mensen aanwezig zijn. Woongebruik heeft een meer permanent karakter, is duidelijk intensiever en heeft daarmee in potentie een duidelijk grotere nadelige invloed op de privacy van omwonenden.

Hinder

Het mogelijk maken van nieuwe gebruiksfuncties, met de daaraan inherente vormen van overlast zoals bijvoorbeeld geluid, geur, licht, stof en trilling, kan gevolgen hebben voor de waarde van een nabij gelegen object. De hinder kan worden beperkt of kan juist toenemen. Hetzelfde geldt voor het aanpassen van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan gaan we uit van de ruimtelijk relevante gevolgen en van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot nadeelcompensatie.

Van het huidige gebruik als agrarisch gebied gaan de daaraan inherente vormen van hinder uit op de omgeving in de zin van met name geluid en geur en incidenteel geluid van landbouwvoertuigen. Door de bouw van woningen zal voor omliggende woningen sprake kunnen zijn van een toename van aan woongebruik inherente vormen van hinder, zoals licht en geluid. Het nieuwe woongebruik is naar zijn aard intensiever en dus nadeliger voor de omgeving dan het huidige agrarische gebruik.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Van het huidige gebruik gaat geen noemenswaardige verkeersaantrekkende werking uit. Dat zal wel het geval zijn door de nieuwe woonfunctie, die in beginsel kan leiden tot een toename van aan verkeersbewegingen inherente vormen van hinder (geluid, licht, luchtkwaliteit). Wat betreft het aspect “parkeren” verwachten wij geen relevante toename van parkeerdruk in de omgeving, gelet op het binnen het plangebied te realiseren aantal parkeerplaatsen.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

Voor zover wij kunnen overzien bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijfsmatige functies die (extra) hinder zouden kunnen ondervinden van de gedachte ontwikkeling.

Opdrachtgever heeft aandacht gevraagd voor het mogelijke voordeel dat door het verdwijnen van de agrarische functie een spuitzone komt te vervallen. Op het gebied is echter volgens het vigerende bestemmingsplan geen spuitzone aanwezig, dus van het vervallen van een spuitzone is geen sprake. Bovendien dient een spuitzone juist ter bescherming van woonobjecten. Om deze reden kunnen wij aan dit aspect geen (te salderen) positief aspect toekennen.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Reden hiervoor is dat deze vormen van nadeel afhankelijk zijn van de wijze van uitvoering, toekomstig onzekere omstandigheden, civiele aspecten, financiële gegevens van derden en eventuele afspraken met derden.

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten kunnen, afhankelijk van de uit te voeren vergelijking, bestaan uit:

- Een aantasting van het uitzicht;
- Een nadelige beïnvloeding van de omgevingskarakteristiek;
- Een nadelige beïnvloeding van de privacy;
- Een toename van hinder;
- Een toename van verkeershinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.



De overige objecten in de omgeving van het plangebied hebben vanwege hun ligging geen of geen voldoende relevante relatie met het plangebied. Dat geldt bijvoorbeeld voor woonpercelen die geen rechtstreekse zichtrelatie met het plangebied hebben, maar door een of meer bestaande woonpercelen van het plangebied worden gescheiden, zoals de



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



K

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Op grond van artikel 15.5 Omgevingswet kan het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een ontwikkeling sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door artikel 15.5 onder a. Omgevingswet dat bepaalt, dat aan de aanvrager, die een woning heeft gekocht na de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarop de voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd, geen actieve risicoaanvaarding mag worden tegengeworpen.

Deze uitzondering kan zich in het onderhavige geval voordoen, omdat de ontwikkeling eerst planologisch mogelijk zal worden gemaakt door middel van wijziging van het omgevingsplan. Omdat objecten tot het verlenen van de omgevingsvergunning(en) nog verkocht kunnen worden is het niet verstandig om eventuele beslissingen af te laten hangen van het onderwerp actieve risicoaanvaarding.

Uiteraard is het wel zinvol alle relevante beleidsstukken en de bekendmakingen daarvan te verzamelen. De thans beschikbare informatie beoordelen wij in dit kader als volgt.

Het enige beleidsstuk dat wij op de website van de gemeente Hoeksche Waard hebben aangetroffen is de uit het jaar 2019 daterende Omgevingsvisie Hoeksche Waard. Deze omgevingsvisie bevat geen concrete aanwijzingen voor de onderhavige ontwikkeling. Uit de beschikbare informatie blijkt niet dat aan de ontwikkeling andere openbaar relevante bekendgemaakte beleidsvoornemens zijn voorafgegaan.

Het voorgaande neemt niet weg dat specifieke persoonlijke omstandigheden, waardoor de aanvrager feitelijk op de hoogte was van de komende planologische ontwikkeling en dus sprake was van subjectieve voorzienbaarheid, in voorkomende gevallen een rol kunnen

spelen. Dan moet echter wel buiten twijfel komen te staan dat de aanvrager ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak wist van het beleidsvoornemen. Naast “objectieve voorzienbaarheid” kan sprake dus zijn van “subjectieve voorzienbaarheid”, zijnde wetenschap van de ontwikkeling ten tijde van aankoop op grond van andere omstandigheden dan de publicatie van een beleidsvoornemen van de gemeente. Dit is in de planschadejurisprudentie tot uitdrukking gekomen in de uitspraken ABRvS 24-07-2024, ECLI:NL:RVS:2024:3023, ABRvS 31-12-2024 ECLI:NL:RVS:2024:5465 en ABRvS 06-08-2025, ECLI:NL:RVS:2025:3690, overweging 66.

Anderszins verzekerd zijn

Als schade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Wij hebben geen gegevens ontvangen van opdrachtgever over eventuele afspraken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten. Ten aanzien van het object [REDACTED] [REDACTED] verwijzen wij naar de laatste alinea van hoofdstuk 6 van dit advies.

Normaal maatschappelijk risico

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in het nadeel.

In artikel 15.7 Omgevingswet is ter zake van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen, een vast deel ter grootte van **vier procent** van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Wij verwerken dit bij de clusters.

8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Definitie waardebegrip wettelijke taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt een waardering voor de beoordeling van nadeelcompensatie op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er bij nadeelcompensatie in beginsel geen sprake hoeft te zijn van “marktwaarde”. Het betreft een zogenaamde “wettelijke taxatie”. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van nadeelcompensatie is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Met bijvoorbeeld illegale situaties of subjectieve gevoelens wordt geen rekening gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning plaats vindt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat

Het gaat binnen het kader van deze risicoanalyse nadeelcompensatie om het inschatten van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte vergelijking. Hierbij zijn voor de inschatting van het nadeel in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen vergunningverlening;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen vergunningverlening.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie en hetgeen vergund wordt. De specifieke factoren die de uitkomst van de vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken

aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste. Het gaat om “de Delta”. Dat is een indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde.

Wij merken wij op dat wij de objecten in de omgeving niet van binnen hebben gezien en, voor zover mogelijk, enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de inschatting van het waardeniveau is dat, voor zover niet waargenomen, de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

Verontreiniging

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken, dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Funderingsproblematiek

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de toestand van de funderingen. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse en rondom het plangebied geen funderingsproblemen zijn.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere waardering altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een object geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelf, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd.

Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door omstandigheden nog groter zijn.

De inschatting van het schaderisico betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen. Adviseurs kunnen verschillend denken over een waarde of over de impact van waarde drukkende effecten.

Speciaal merken wij op dat wij de objecten in de omgeving, in tegenstelling tot de reguliere werkwijze bij een formele nadeelcompensatiebeoordeling/-taxatie, niet van binnen hebben gezien en enkel van de straatzijde hebben bekeken. Er is niet met de eigenaren en/of gebruikers van de objecten gesproken. Er is sprake van een indicatieve schatting van het waardeniveau van de objecten in de omgeving van het plangebied. Voor zover de werkzaamheden bestaan uit een schatting van de waarde van vastgoed, merken wij op, dat het geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVt omvat.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie

De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. Mede omdat de omgevingsvergunning nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en vorming van jurisprudentie kan deze periode variëren.

9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Opname

De te beoordelen objecten waren over het algemeen, maar niet allemaal goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Enig verhoogd risico is hier aan de orde.

Soort vastgoed

De te beoordelen objecten hebben veelal een repeterend karakter. De waarde in de huidige feitelijke situatie is -met de gebruikelijke onzekerheidsmarges- relatief goed in te schatten.

Aanbod

Wij hebben met behulp van Funda bekeken of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname zijn de volgende objecten opgevallen:

Adres	Type woning	GO Wonen in m ²	Opp. perceel in m ²	Vraagprijs in €	Status
[REDACTED]		104	342	€ 450.000	Verkocht o.v.

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten in deze risicoanalyse nadeelcompensatie op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod en de dynamiek in de markt.

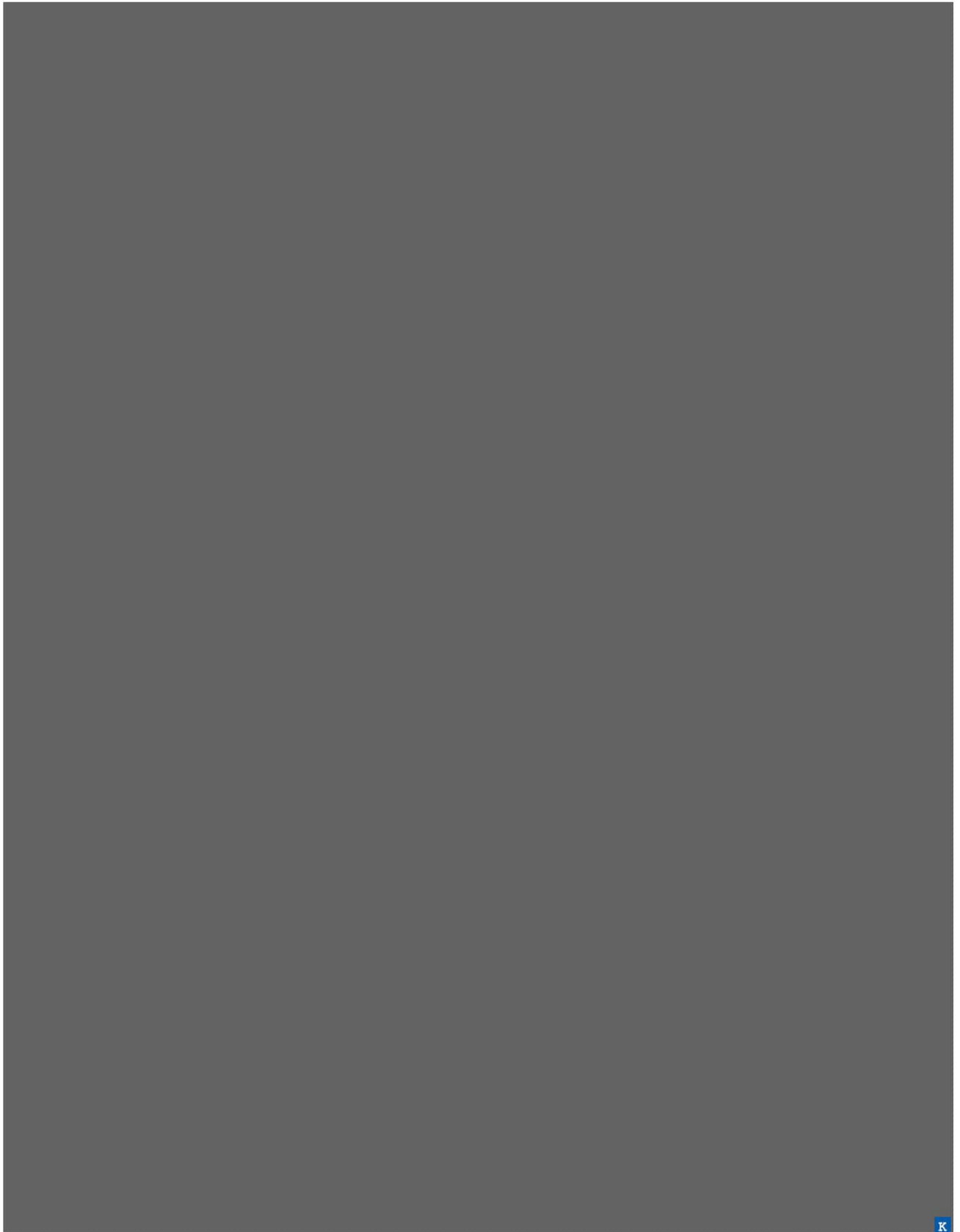
Geraadpleegde bronnen voor de inschatting van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Type woning	GO Wonen in m ²	Opp. perceel in m ²	Datum verkoop	Verkoopprijs in €
[REDACTED]					



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



K



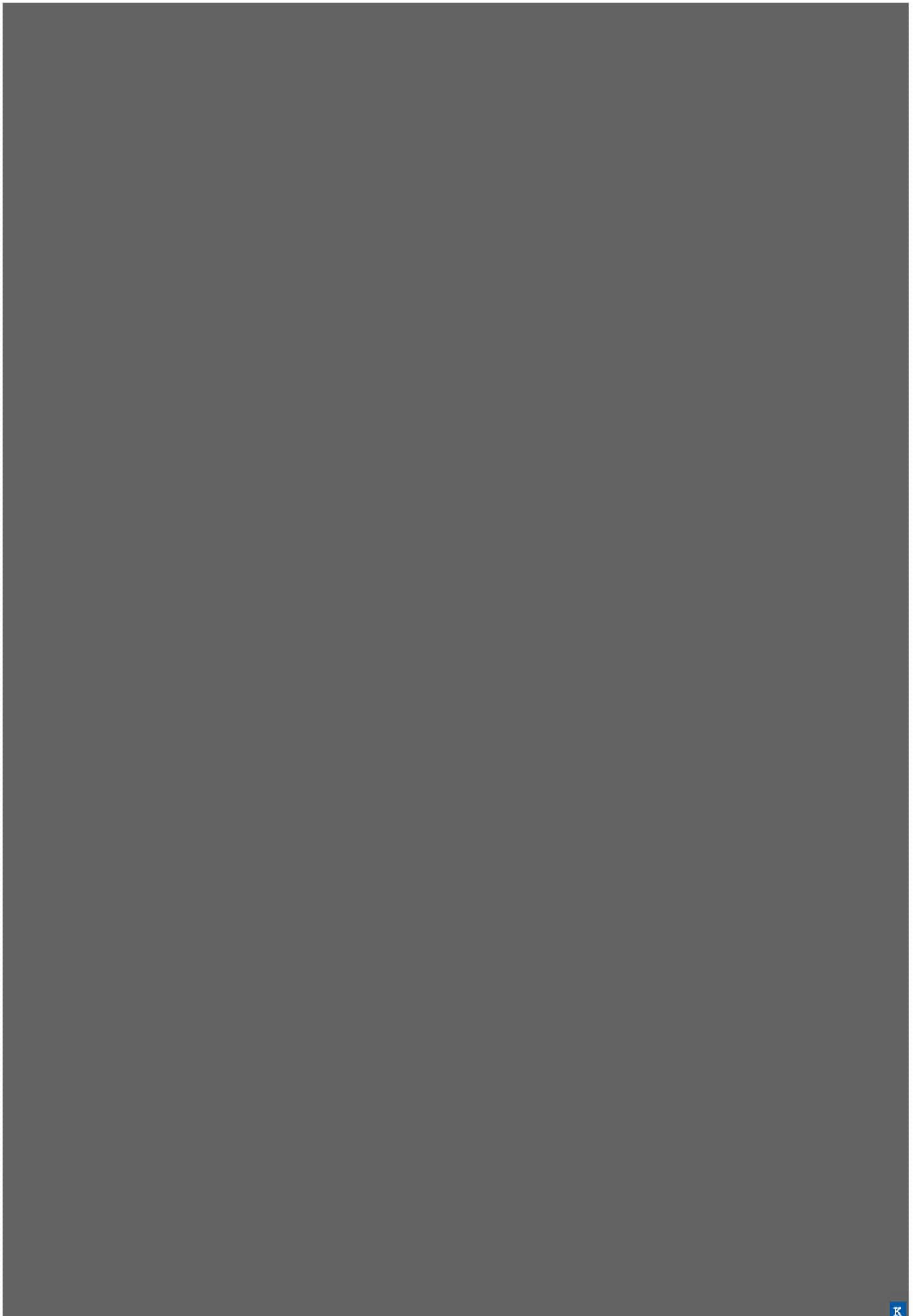
SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



K



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



K



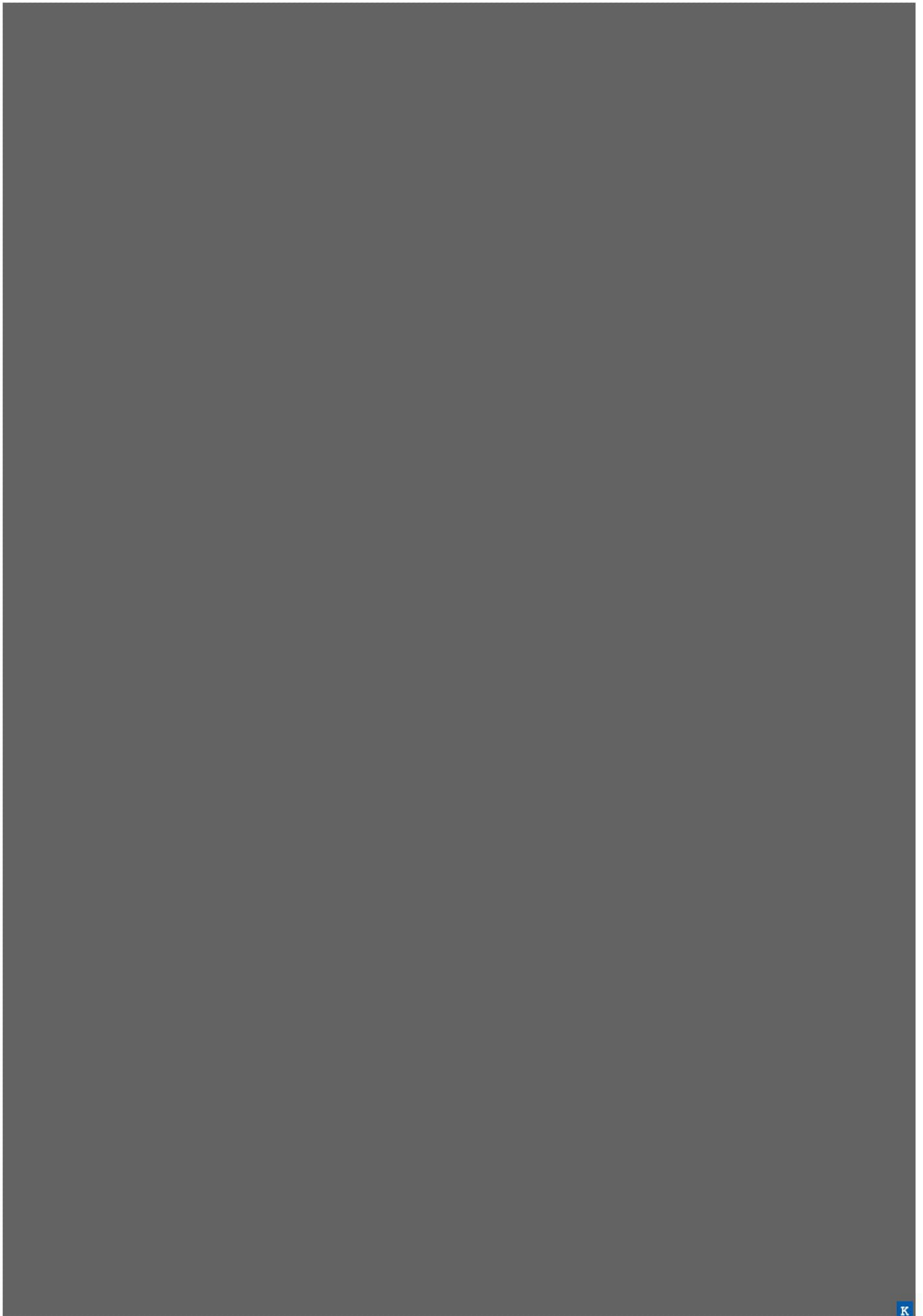
SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



K



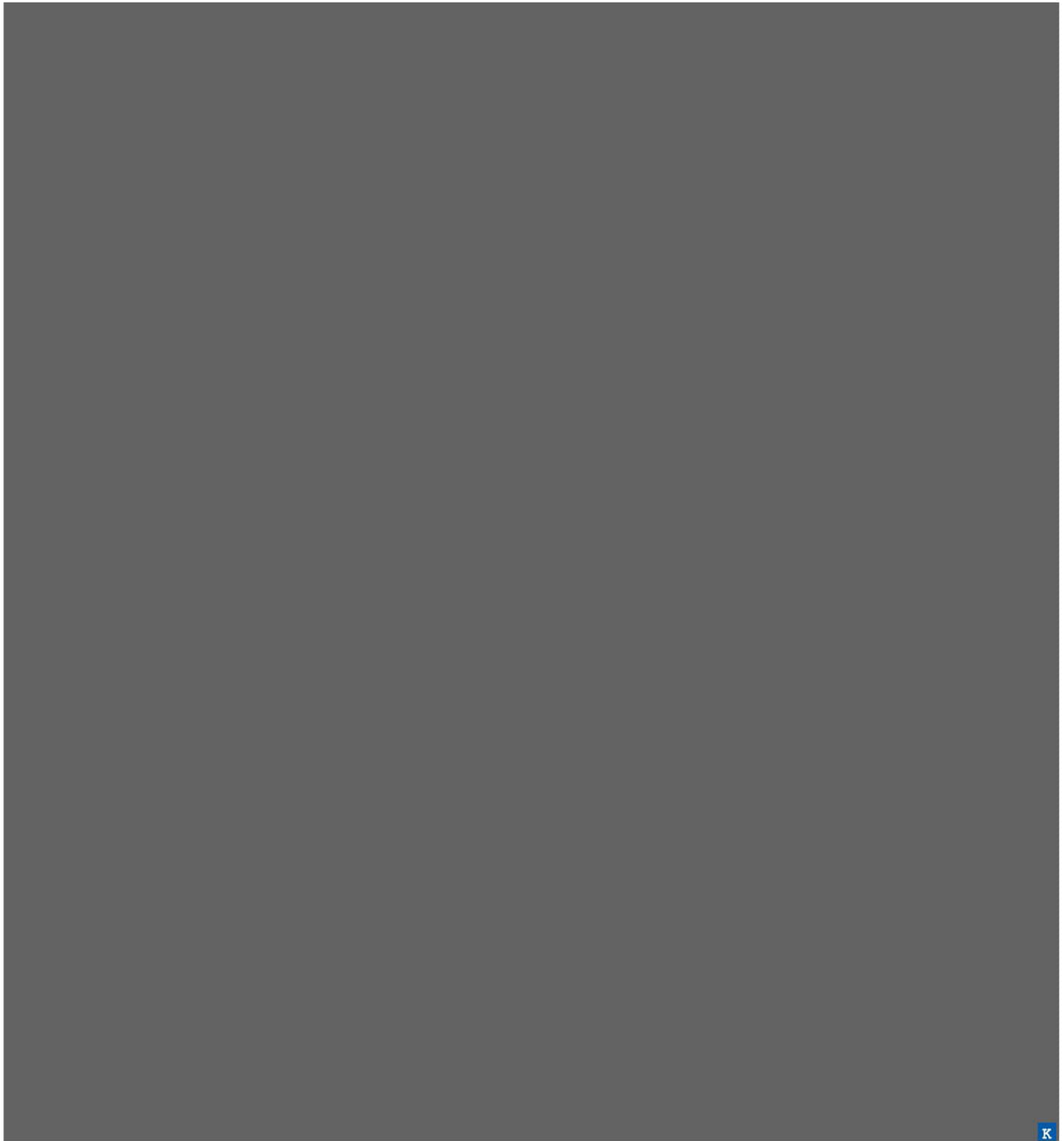
SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



K



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



K

11 CONCLUSIE

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij indicatief op:



Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



Directeur

12 BRONNEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet hebben wij de volgende stukken van opdrachtgever gebruikt:

- Indelingstekening project;
- Omgevingsvisie Hoeksche Waard.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Earth;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Website Omgevingswet.overheid.nl (het Omgevingsloket);
- WOZ-waarde loket;
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl en www.fundainbusiness.nl.

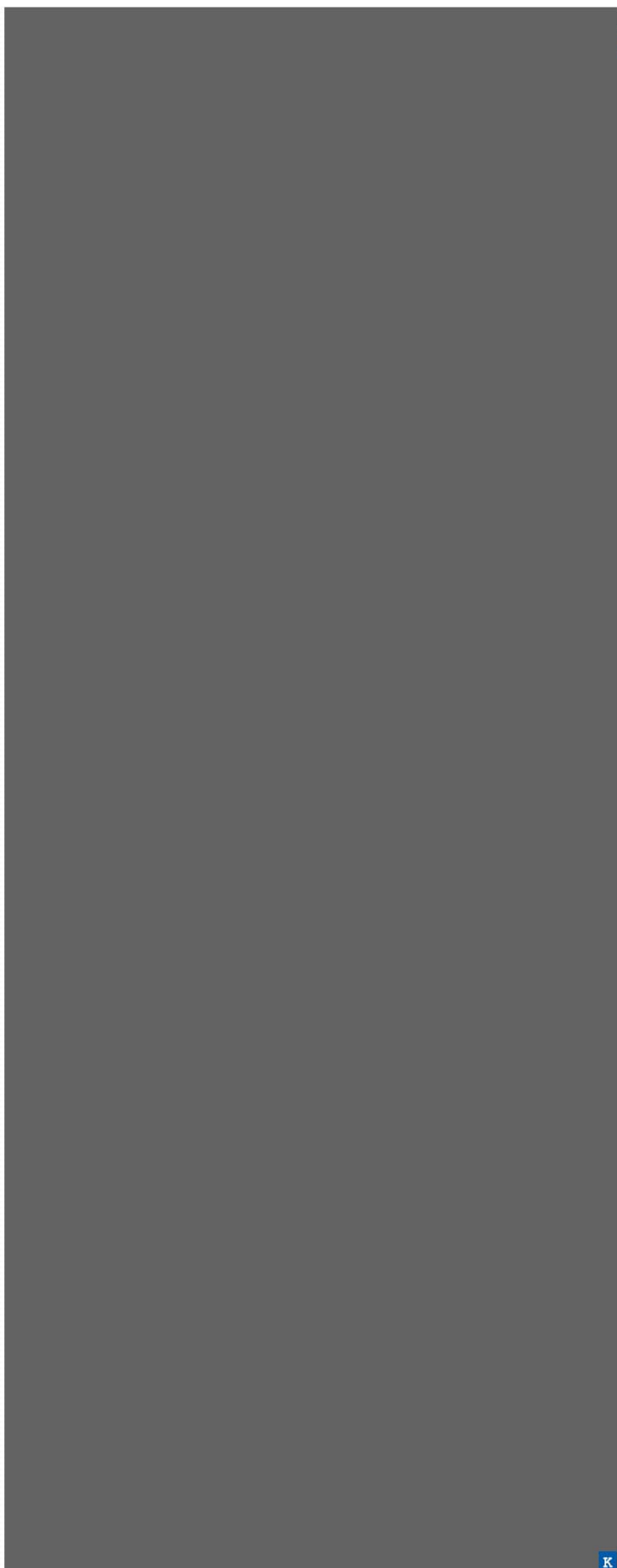
Bijlage 12, Specificatie Exploitatiebijdrage



Verhaal gemeentelijke kosten

Project: Elisabeth van Loonstraat					
Werzaamheden	Werkelijke uren	Raming uren	Uurtarief €	Bedrag €	Totaal €
Planontwikkelingskosten t/m aok					
- Projectmanagement					
- Projectondersteuning					
- Grondzaken					
- Stedenbouw					
- Civiele Techniek					
- Verkeer, vervoer, parkeren					
- Communicatie					
- Juridische- en planologische adviezen					
Totaal gerealiseerde ontwikkelingskosten	0				
Intentiefase					
- Projectmanagement					
- Projectondersteuning					
- Grondzaken					
- Stedenbouw					
- Civiele Techniek					
- Verkeer, vervoer, parkeren					
- Communicatie					
- Juridische- en planologische adviezen					
Totaal intentiefase					
Ontwikkelfase					
- Projectmanagement					
- Projectondersteuning					
- Grondzaken					
- Stedenbouw					
- Civiele Techniek					
- Verkeer, vervoer, parkeren					
- Communicatie					
- Juridische- en planologische adviezen					
Totaal ontwikkelfase					
Uitvoeringsfase					
- Projectmanagement					
- Projectondersteuning					
- Grondzaken					
- Stedenbouw					
- Civiele Techniek					
- Verkeer, vervoer, parkeren					
- Communicatie					
- Juridische- en planologische adviezen					
Totaal uitvoeringsfase					
Overige bijdragen					
Ruimtelijke Ontwikkelingen (Nota Kostenverhaal)					
Ruimtelijke Ontwikkelingen (Nota Kostenverhaal) sociaal					
Totaal overige bijdragen					638
Totaal kostenverhaal					
NB: tarieven uit landelijke plankostenscan					

Bijlage 13, Specificatie nota kostenverhaal



K



J

2

Bijlage 14, Overdrachtsformulier openbaar gebied

Checklist overdrachtsformulier van project naar beheer

Projectgegevens	
Project	
Besteknummer	
Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	
Onderdeel (bij deeloplevering)	
Zaak of projectnummer Join	

Verharding	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Revisie maaiveldinrichting (inclusief bestek wijzigingen)					
Certificaten en/of Bewijs van Oorsprong verhardingsmaterialen					
Bedrijfscontrole asfaltverharding conform Standaard RAW Bepalingen					

Riolering	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Revisietekeningen, hoofdriolering, inmeten, putten, overstorten, gemalen					
Revisie huisaansluiting					
Revisie drainage					
Doorspoelrapportage drainage					
Afpersgegevens persleidingen					
Video-inspectie riolering					
Handleidingen en onderhoudshandleidingen gemalen					

Grond / Fundering	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Keuringsrapporten en begeleidingsbonnen aangevoerde grond					
Verdichtingsgegevens onderbouw straatwerk / asfalt					
Onderzoek bodemkwaliteit					
Grond-mechanisch advies, m.n. restzettingen					

OVL	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Revisietekeningen boven- en ondergronds en revisielijst van geplaatste en gemuteerde lichtpunten conform Normen Revisie OVL tekeningen in AutoCAD					
Garantiebewijzen, installatie-schemakaart, verlichtingsberekeningen					



VRI's / verkeersvoorzieningen	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Onderhoudscontract, regelprogramma, instellingen schakelkast van VRI					
Revisietekeningen boven- en ondergronds en revisielijst van geplaatste en gemuteerde onderdelen (in Excel) conform Normen Revisietekeningen in AutoCAD					
Garantiebewijzen, installatie-schemakaart, verlichtingsberekeningen					

Straatmeubilair / bebording e.d.	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Certificaten van straatmeubilair					
Revisietekeningen en revisielijst van geplaatste en gemuteerde onderdelen (in Excel) conform Normen Revisietekeningen in AutoCAD					
Garantiebewijzen en beheeradvies					

Groen	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Bomenpaspoort conform Excel bestand					
Certificaten beplanting, keuringsrapport bomenzand					
Inboet- en plantgaranties,					

Spelen	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Logboeken van speeltoestellen					
Certificaten van speeltoestellen					
Montagevoorschriften en gebruiksaanwijzingen					

Water	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Uitpeilgegevens watergang (om de 50 meter) in pdf en/of DWG bestand.					
Ligging watergang dient ingemeten te worden en in DWG en pdf worden aangeleverd.					



Kunstwerken / Walkanten	Aanwezig	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Revisie Kunstwerken (bruggen, duikers)					
As-built-tekeningen					
Berekeningen en uitvoeringstekeningen					
Vorm- en wapenings- en detailtekeningen					
Laagdiktemetingen					
Garantie verklaringen					
Kalenderstaten					
Revisie beschoeiingen					

Overig	Aanwezig :	Ja	Nee	N.v. t.	Restpunten
Overige beheer- en onderhoudsadviezen.					
Afspraken met bewoners over beheer					
Overzicht mutatie areaalgegevens					
Werkbestek en tekening					

Akkoordverklaring ⁽¹⁾				
Functionaris	Organisatie	Naam	Datum	Handtekening
Projectverantwoordelijke				
Beheerder Openbare Ruimte				

⁽¹⁾ Projectverantwoordelijke verklaard hierbij dat alle documenten, alvorens over te dragen aan team Beheer Openbare Ruimte, op juistheid en volledigheid gecheckt zijn.

Bijlage 15, Formulier Mutatie Areaalgegevens

Mutatie Areaalgegevens

Projectgegevens	
Project	
Besteknummer	
Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	
Onderdeel (bij deeloplevering)	
Zaak of projectnummer Join	

Informatie algemeen							
Gebiedstype 1	Bijzondere locatie / invalsweg / winkelgebied / woonwijk / bedrijventerrein / buitengebied						
	Uitgegeven			Openbare ruimte			
	woningen	bvo	Verharding	Water	Groen	Overig	Totaal
Aangebracht	 st	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Verwijderd	 st	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Saldo mutatie	 st	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Bijzonderheden							
Datum overdracht							

Informatie productmutatie					
Product	Onderdeel	Dimensie (eventueel)	Hoeveelheid aangebracht	Hoeveelheid verwijderd	Eenheid
Verharding	Asfalt				m ²
	Klinker				m ²
	Tegel				m ²
	Banden / goten				m ¹
Verkeersmaatregelen	Verkeersborden				Stuks
	Wegsignalering				m ¹
	Verkeersregelinstallatie				Stuks
Kunstwerken	Brug	Hout l*b=			m ¹ *
					m ¹
		Metaal l*b=			m ¹ *
					m ¹
		Beton l*b=			m ¹ *
					m ¹



	Damwand / keerwand	$l \cdot h =$			$m^1 \cdot m^1$
	Tunnel	$l \cdot h =$			$m^1 \cdot m^1$
Openbare verlichting	Lichtmasten	Masthoogte * type =			Stuks
Straatreiniging	Verharding				m^2
	Hondenuitlaat- plaats				Stuks
	Zwerfvuil				
Waterwegen	Watergangen				m^2
	oevervoorziening en				m^1
Speelvoorziening en	Speeltoestellen	Soort / type =			Stuks
	Terreinmeubilair				Stuks
	Afscheidingen				m^1
Straatmeubilair	....				
Openbaar groen / parken / plantsoenen	Bomen				Stuks
	Heesters				m^2
	Gras				m^2
	Drains				m^1
					
Inzameling huishoudelijk afval	Bovengrondse containers	Soort / type =			Stuks
	Ondergrondse containers	Soort / type =			Stuks
					
Riolering	Hoofdriolering	$\emptyset \dots$ $\emptyset \dots$ $\emptyset \dots$			m^1
	Gemalen	Capaciteit in m3/uur			Stuks
					
Diversen / Bijzondere zaken					

¹ Omcirkelen wat van toepassing is

*indien noodzakelijk lijst uitbreiden



Akkoordverklaring				
<i>Functionaris</i>	<i>Organisatie</i>	<i>Naam</i>	<i>Datum</i>	<i>Handtekening</i>
Projectverantwoordelijke				

Bijlage 16, Grondverkooptekening openbaar gebied



Conceptverdeling gronduitgifte 2025-12-10

- Uit te geven als kavels
- Toekomstig openbaar gebied

Nader uit te werken op basis van
Inrichtingsplan.

Woningen

Sociaal

12 woningen 4200

Bestaand

7 woningen 5400

7 woningen 6600 Levensloop

Vrijw. sector

8 2-kap woningen 6000

5 vrijstaande woningen 6600

39 woningen totaal

Differentieel Peilingsplan
(Majestic woningbouw & C.B. Koning 14-01-2025)

Wijziging ontwerp omgevingsvergunning
(Majestic woningbouw & C.B. Koning 14-01-2025)

Kabouterhoek vrijhouden van bomen (2 meter breedte)
(Majestic woningbouw & C.B. Koning 14-01-2025)

Bestaande bomen, behouden

Bestaande bomen, verwijderen

Nieuw te planten bomen

Vrijheid de parkeren op de openbare ruimte (Majestic woningbouw & C.B. Koning 14-01-2025)

Programma	Norm	Aantal won.	Aantal o.b.
Kabouterhoek vrijhouden	2.3	5	11.5
Kabouterhoek vrijhouden	2.2	8	17.6
Kabouterhoek vrijhouden	2	26	52
Totaal		39	81.1

Ontworpen parkeerplaatsen	Aantal won.	Aantal o.b.
Aantal woningen met 2 op naast elkaar op het erf	13	22.1
Openbare parkeerplaatsen in de parkeren		14
Openbare parkeerplaatsen		15
Openbare langdurig parkeerplaatsen		7
Openbare langdurig parkeerplaatsen (groen)		4
Totaal ontworpen parkeerplaatsen		62.1



Mijnsheerenland
Elisabeth van Loonstraat

Tekening naam: Situatie vergrote omgeving
Schakel 1: 1:250, 1:500

Situatie

Werknummer: 0736

Tekening nr.: SO-0001

Fase:

Architect: Zeinstra Verbeek Architecten

Opdrachtgever: Koon & de Koning



Doorsnede A-A

1:500

Bijlage 17, Participatieplan

Participatieplan

Elisabeth van Loonstraat – Mijnsheerenland

Kroon & de Koning

16-7-2025



1. Inleiding

- Het plan omvat het realiseren van een wijk van ca. 40 grondgebonden woningen in verschillende typen en voor verschillende doelgroepen van sociale huur tot vrijstaande koopwoningen. En het realiseren van de daarbij behorende openbare ruimte. Op deze manier geven we (in ieder geval voor een bescheiden deel) invulling aan de brede vraag naar woningen in Mijnsheerenland.
- De locatie hiervoor is een huidig stuk akker aan de Elisabeth van Loonstraat binnen de bebouwde kom van Mijnsheerenland.
- Het huidige plan is vormgegeven op basis van door gemeente gestelde kaders en veelvuldig overleg met gemeente Hoeksche Waard.
- We willen de 2^e helft van 2025 de ruimtelijke procedure opstarten zodat we dit plan daarna kunnen uitontwikkelen, de vergunning ervoor aanvragen en in verkoop brengen.
- Vooralsnog zou een soepele doorloop betekenen dat de realisatie wellicht in 2027 start; de werkzaamheden zullen ca. een jaar duren.
- Dit plan vertelt hoe we belanghebbenden meenemen.

2. Doel van het participatietraject

- Wij willen belanghebbenden informeren betreft de voorgenomen plannen.
- Wij willen belanghebbenden raadplegen waar er zorgen en kansen zijn; waar deze binnen de plankaders ingepast kunnen worden proberen we dit.
- Wij willen belanghebbenden raadplegen betreft de vormgeving van de woningen en de invulling van de openbare ruimte.

3. Doelgroep en belang

- De doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit de direct aanwonenden van het plangebied. De functie van de grond naast hun woningen veranderd van akker naar woongebied. Voor aanwonenden veranderd ook het zicht vanuit deze woningen.
- De minder direct omwonenden en bijvoorbeeld de tennisvereniging hebben in meer of mindere mate tijdens de realisatie meer/ander verkeer.
- Daarnaast willen we de inwoners van Mijnsheerenland informeren vanwege de nieuwe woningen die we aan Mijnsheerenland toevoegen, de bijbehorende bouwwerkzaamheden en de routing

4. Wijze en mate van betrekken

- Wij willen, met betrokkenheid van de gemeente, enkele inloopbijeenkomsten organiseren voor de indiening van de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan.
 - De 1^e hiervan heeft inmiddels plaatsgevonden in het Dorpshart op 16 april; hier is kennis genomen van de vragen, zorgen en kansen die de omgeving ziet.
 - Aanvullend is de belangstellenden ook gevraagd om post its te plakken op de architectuurstijl van de woningen.
 - De 2^e heeft 8 juli plaatsgevonden om omwonenden te informeren over de wijze waarop we vragen, zorgen en kansen binnen de kaders van het plan hebben opgenomen.
 - Na de indiening van de wijzigingsaanvraag willen we tijdens de periode van ter inzagelegging een inloopbijeenkomst organiseren.

4. Wijze en mate van betrekken

- Verwerkte wensen i.r.t. vormgeving woningen
 - Op basis van de geplakte post its was 75% die hier een reactie achterliet voor een landelijke architectuur.
- Verwerkte zorgen / kansen
 1. Verschuiving plantsoen aan de Elisabeth van Loonstraat om meer bomen in de oude boomgaard te kunnen behouden.
 2. Invoegen van een verkeersplateau op basis van zorgen rondom verkeer.
 3. Het toevoegen van meer levensloopbestendige woningen in de koopsector op basis van uitgesproken behoeftes.
 4. Het verplaatsen van een blok lagere woningen (1 laag met kap) om de overgang naar de westzijde van zachter te maken.
 5. Het verschuiven van een wandelpad om een bredere groenstrook te creëren aan de westzijde met ruimte voor heesters en ondergroen.
 6. Het verwijderen van voet- en fietspaden aan de oostzijde van het plan.



Situatie Q1 2025



Huidige stand voor het plan; bevat 39 woningen waarvan 30% sociaal en 2/3 inclusief sociaal betaalbaar; niet voor verdere verspreiding

5. Conceptplanning

Aandeel omgevingsplanwijziging

- 16 – 4 jl.: 1e inloop bijeenkomst
- 8 juli jl.: 2e inloop bijeenkomst
- Juli : Indiening aanvraag wijziging omgevingsplan
- Oktober: ter inzage legging + 3e inloopbijeenkomst
- Q1 '26: Besluit wijziging omgevingsplan

Aandeel vervolg traject

- Q2 '26: Bijeenkomst rondom indiening vergunningsaanvraag woningen
- Q3/Q4 '26: Start Verkoop woningen
- Begin '27: Bijeenkomst Start Bouw

Een en ander afhankelijk van de doorloop van het aandeel omgevingsplanwijziging.



A. Direct aanwonenden	Informeren & raadplegen
- Informatiebijeenkomst - Nieuwsbrief - Media - Mijlpaalviering	- Inhoud plan - Planning - Voortgang plan - Werkzaamheden aangrenzend aan kavel (waar nodig ook in gesprek)
B. Naburige omwonenden, tenniscub, watersportvereniging	Informeren & raadplegen
- Informatiebijeenkomst - Nieuwsbrief - Media - Mijlpaalviering	- Inhoud plan - Planning - Voortgang plan
C. Overige omwonenden omgeving en bouwrouting	Informeren
- Nieuwsbrief	- Momenten verkoop, start bouw - Globale werkzaamheden & routing
Heel Mijsheerenland	Informeren
- Krantenbericht/social media	- Momenten verkoop, start bouw

6. Terugkoppeling participatietraject

- Waar mogelijk kijken wij waar zorgen & kansen kunnen worden ingepast binnen de plankaders.
- Terugkoppelen van elk van de bijeenkomsten zelf vindt met een verslag plaats. Voor het verzenden hiervan wordt op de bijeenkomst zelf een adressenlijst opgesteld.
- Vragen kunnen gesteld worden via ons contactformulier op www.kroondekoning.nl

7. Middelen

- Uitnodigingen per bijeenkomst.
- Informatieborden per bijeenkomst.

8. Locatie informatiebijeenkomst

1. Het Dorpshart voor alle bijeenkomsten voor het RO-traject, mogelijk daarna een andere locatie wanneer daar aanleiding toe is.

9. Taakverdeling KdK / Gemeente

X – actiehouders.
M – kijkt mee

	Taak	KdK	Gemeente
1	Opstellen uitnodiging	X	M
2	Verspreiden uitnodiging	X	M
3	Locatie regelen	X	
4	Opzetten informatieborden	X	M
5	Opstellen verslag	X	M

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.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens