

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Heistraat vormt de hoofdverkeersader van de Binnenstad die deze wijk verbindt met andere delen van Helmond en tevens de verschillende buurten binnen deze wijk aan elkaar koppelt.

De Binnenstad is een vooroorlogse woonwijk waarvan aanzienlijke delen qua woon- en leefomgeving in een achterstandssituatie verkeren. Het is bij uitstek een wijk waar problemen van sociaal-maatschappelijk, economische en fysieke aard samenkomen. De Binnenstad is derhalve aangewezen als het belangrijkste aandachtsgebied in het kader van het Grotestedenbeleid.

De problemen die zich in het algemeen voordoen in de Binnenstad treft men ook in de Heistraat aan, waarbij in het bijzonder de neerwaartse spiraal te noemen valt in de winkelstructuur en de kwaliteit van het openbare gebied.

De noodzakelijke aanpak van de Heistraat draagt bij aan een kwaliteitsimpuls zowel voor deze straat zelf als voor de gehele Binnenstad. De aanwezigheid van goede voorzieningen, florerende bedrijvigheid en een goed ingerichte openbare ruimte zijn immers essentieel voor het slagen van de vernieuwingsoperatie voor de gehele Binnenstad in het algemeen en het stimuleren van de wijk economie in het bijzonder.



1.2 Hoofdpijnen gemeentelijke beleidskaders

Teneinde richting te geven aan de opwaardering van de Heistraat heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 12 maart 2003 ingestemd met het "Programma van eisen ontwikkelingsgebied Heistraat". Hierin worden de belangrijkste stedenbouwkundige en programmatische kaders aangegeven voor de opwaardering van de Heistraat.

Op basis van deze kaders heeft een nadere studie plaatsgevonden welke geresulteerd heeft in een raadsbesluit d.d. 8 januari 2004 aangaande een aantal strategische keuzen. Voorgesteld wordt in te stemmen met de "drie pleinen gedachte" als structurerend element binnen de Heistraat.



Naast de opwaardering van de openbare ruimte van het bestaande Tolpostplein, is besloten twee nieuwe pleinen te creëren ter hoogte van het Advocaat Botsplein en het Gerardusplein. Binnen deze nieuwe structuur zou het Advocaat Botsplein als nieuw winkelplein worden ontwikkeld en het Gerardusplein als een woonhof.

1.3 Globale beschrijving van het projectresultaat

Het volgende projectresultaat valt te definiëren: Het ontwikkelen en realiseren van een nieuw woonplein, gelegen aan de Heistraat / Gerardusplein / Blinkertsestraat als onderdeel van de revitalisering van de Heistraat.

2. Plangebied

2.1 Begrenzing van het plangebied

De locatie waar het woonplein dient te worden gerealiseerd is gelegen aan weerszijden van de Heistraat en beslaat de percelen Heistraat 108 tot en met 118 (aanzet tot Gerardusplein) en de percelen Heistraat 127 tot en met 151 (hoek Blinkertsestraat). De exacte locatie is weergegeven op kaart (bijlage I).

2.2 Eigendomssituatie

De exacte eigendomsposities ter plaatse van het nieuwe woonplein zijn eveneens in beeld gebracht op kaart (bijlage I). De eigendommen zijn in handen van de gemeente, de Combinatie Binnenstad Oost, beleggers en enkele particulieren. Tussen de gemeente en de Combinatie Binnenstad Oost bestaat overeenstemming over de herontwikkeling van deze locatie tot woonplein.

3. Programma

3.1 Woningbouw

In het raadsbesluit van 8 januari 2004 inzake de strategische keuze pleinvorming in de Heistraat is een richtlijn gegeven voor de woningdifferentiatie binnen het bouwprogramma op beide pleinen. De voorgestane woningdifferentiatie ziet er als volgt uit:

- 1/3 deel goedkope woningen: sociale huur: binnen aftoppingsgrens 3 of meerpersoonshuishoudens.
- 1/3 deel middeldure wooneenheden: woningen in de huursector met een huurprijs boven de huursubsidiiegrens en in de koopsector boven € 156.000,- (prijsspeil 1 januari 2005) tot € 170.000. (prijsspeil 1 januari 2005)
- 1/3 deel koopwoningen: woningen in de koopsector met een stichtingskostenniveau > € 170.000,-. prijspeil 1 januari 2005

3.1.1 Aantallen en woningdifferentiatie

Uit stedenbouwkundige verkenningen blijkt dat er rond het aan te leggen woonplein circa 75 woonruimten (grotendeels appartementen) gerealiseerd kunnen worden. Vooralsnog wordt de hierboven genoemde woningdifferentiatie van toepassing verklaard.

De uiteindelijke toepassing van de gewenste woningdifferentiatie aan het woonplein kan bezien worden in relatie tot het te realiseren winkelplein, waarbij recht gedaan wordt aan het totale programma zoals opgenomen in de strategische beleidskeuze.

3.1.2 Speciale richtlijnen

Naast bovengenoemde eisen op het gebied van aantallen en woningdifferentiatie moeten de woningen voldoen aan de volgende eisen:

- Politiekeurmerk Veilig Wonen (bijlage II)
- Bezoekbaar- en aanpasbaar bouwen (bijlage III)
- Prijskwaliteitstoets (bijlage IV)

Hieronder volgt een korte toelichting op bovenstaande eisen:

- Politiekeurmerk Veilig Wonen

De Gemeente Helmond is, evenals de andere regiogemeenten, met de Politie Brabant Zuid-Oost een overeenkomst aangegaan met betrekking tot het bevorderen van de veiligheid in en om de woning. Hiermee wordt getracht de kleine criminaliteit terug te dringen en de sociale veiligheid in de semi-openbare ruimten en de directe woonomgeving te verbeteren.

- Bezoekbaar en Aanpasbaar Bouwen

De Gemeente Helmond heeft de notitie Bezoekbaar en Aanpasbaar Bouwen gemaakt om de woning door de tijd heen tijdens het ontwerp een aantal kwaliteitseisen mee te geven, die het woongenot verhogen en er daarnaast voor zorgen dat eventuele aanpassingen nodig voor ouderen of gehandicapten in de toekomst makkelijker realiseerbaar zijn of zelfs al standaard aanwezig zijn.

Voor alle nieuwbouwwoningen in Helmond gelden de eisen van Bezoekbaar bouwen. Voor de bouwplanontwikkeling Woonplein Heistraat is de specifieke afspraak gemaakt dat Aanpasbaar bouwen alleen van toepassing is op de realisatie van appartementen. In het geval van specifieke seniorenappartementen gelden de eisen van Aanpasbaar bouwen uitgebreid met de eisen aangeduid met een √.

- Prijs- kwaliteitstoets

In de Gemeente Helmond wordt de prijs in relatie tot de kwaliteit voor aanvang van nieuw te bouwen woningen getoetst. Doelstelling is het bereiken van o.a. een evenwichtige kostenkwaliteitsverhouding bij nieuw te bouwen woningen en bescherming van de consument. Deze toets vindt plaats op alle projectmatig te realiseren woningen met een huurprijs tot ca. € 750,- aanvangshuur en een koopprijs tot € 200.000,- (v.o.n.).

Indien een toets uit meer dan 10 woningen bestaat, wordt volstaan met een steekproefsgewijze toets.

Tijdens het ontwerpproces wordt getoetst aan de hand van bovenstaande speciale richtlijnen.

4 Ruimtelijk functionele kaders

4.1 Stedenbouw

De huidige Heistraat wordt gekenmerkt door een in de loop der tijd ontstane lintbebouwing met een aaneengesloten gevelwand met gedifferentieerde bouwvolumes. Functioneel heeft de straat zich ontwikkeld tot een winkelstraat met aan weerszijden winkels.

Het gemeentebestuur heeft besloten om binnen de huidige lintbebouwing een aantal pleinen met verschillende functies te creëren, te weten:

- het Tolpostplein, waaraan de sociaal maatschappelijke voorzieningen worden gesitueerd
- het Gerardusplein, dat de functie krijgt van woonplein
- het Advocaat Botsplein dat een winkelfunctie krijgt



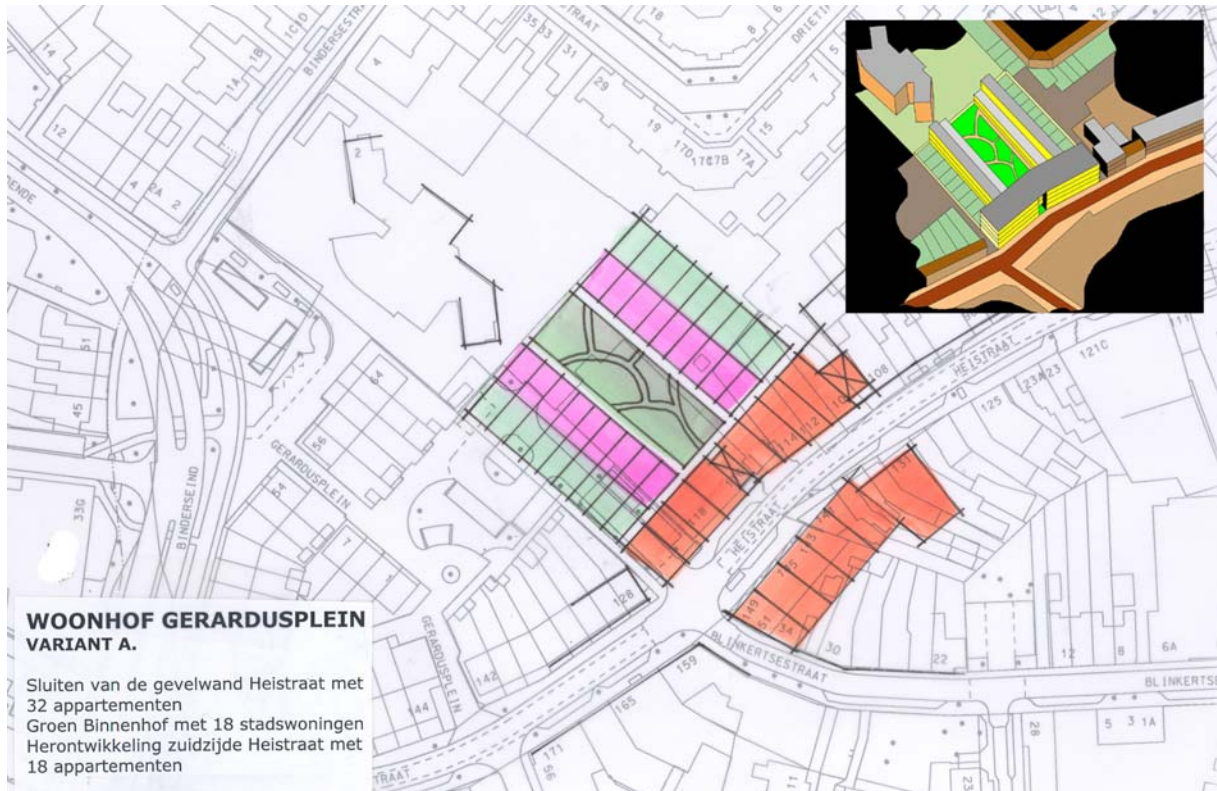
Bovenstaande pleinvorming vormt een aanpassing van de historische structuur van deze straat. De introductie van pleinen binnen de lintbebouwing vindt haar rechtvaardiging in de voorgestane revitalisering van de Heistraat.

Het aanbrengen van de nieuwe structuur dient evenwel wel zorgvuldig te gebeuren, waarbij de karakteristiek van de Heistraat wordt gewaarborgd, zij het dat deze vorm krijgt op een eigentijdse vernieuwende wijze die passend is bij de toekomstige Heistraat en haar positie binnen de Binnenstad.

De nieuwe positie van de Heistraat in de Binnenstad dient te worden ondersteund in de architectuur van de bouwwerken en de inrichting van het openbare gebied. In het Masterplan Pleinvorming Heistraat wordt hier in beelden nader op ingegaan (bijlage V).

Niet alleen dienen de drie pleinen een bijdrage te leveren aan de beleving en revitalisering van de Heistraat, maar vormen tevens een belangrijk onderdeel van het streven om het netwerk van openbare ruimten in de Binnenstad te versterken.

Zoals reeds aangegeven heeft het te ontwikkelen woonplein, naast Tolpostplein en winkelplein, een prominente positie binnen de Heistraat. Op onderstaande kaarten is aangegeven hoe het woonplein ruimtelijk haar beslag krijgt en welke functies hier samenkomen. Als functies zijn te noemen: wonen, verkeren, parkeren en verblijven. Uit eerdere stedenbouwkundige verkenningen blijkt dat het te realiseren woonplein op een tweetal wijzen vorm kan krijgen, als Binnenhof (variant A) of als Buitenhof (variant B).



In de Binnenhofvariant (variant A) wordt de gevelwand van de Heistraat (noord) met appartementen gesloten. Aan de achterzijde ontstaat een groen binnenhof met stadswoningen. De wand aan de zuidzijde van de Heistraat wordt gesloten met appartementen.

Bij een gesloten wand langs de Heistraat verlaat men het uitgangspunt dat pleinvorming een kwaliteitsimpuls geeft. Voordeel van deze variant is evenwel de introductie van stadswoningen, waaraan zeker behoefte bestaat.



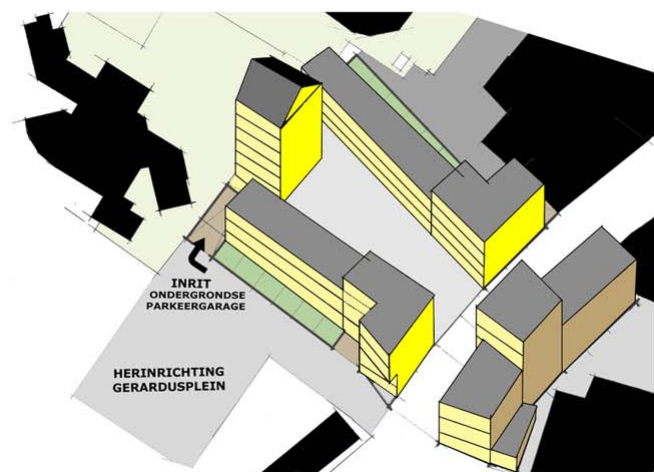
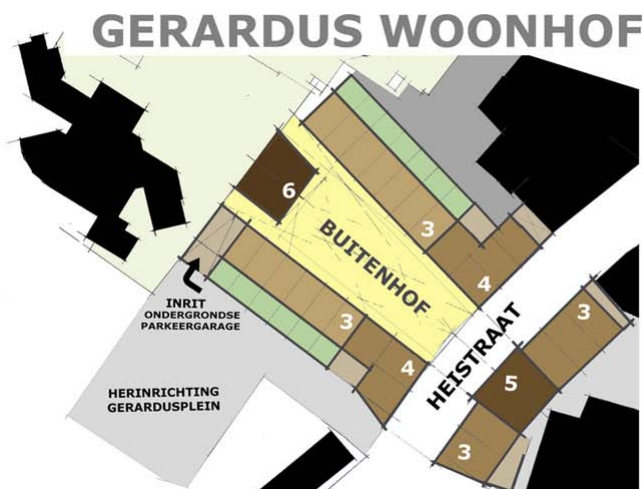
In de Buitenhofvariant (variant B) ontstaat een plein aan de Heistraat (noord) waar omheen een U-vormig bouwblok wordt ontwikkeld. Het bouwvolume bestaat indicatief uit appartementen of appartementen met een beperkt aantal stadswoningen. Aan de zuidzijde van het plein worden de appartementen gesitueerd langs de Heistraat.

In deze variant blijft het plein duidelijk herkenbaar aan de Heistraat gesitueerd. Deze variant leent zich evenwel niet om grondgebonden (stads)woningen te realiseren.

Het thans voorliggende ontwerp vormt een verdere uitwerking van bovengenoemde voorontwerpen. Hierin wordt het belang van een herkenbaar woonplein aan de Heistraat gerespecteerd, zij het met de introductie van ca. 13 stadswoningen.

Langs de Heistraat worden twee hoekgebouwen met appartementen in 4 bouwlagen gesitueerd zonder een geheel dichte wand te introduceren. De bebouwing wordt namelijk doorbroken met een opening tussen beide hoekgebouwen tot het (enigszins besloten) plein, dat hierdoor visueel en qua beleving haar bijdrage levert aan een nieuwe Heistraat waar zich een aantal pleinen voordoet in de lintstructuur.

Op de kop van het nieuwe plein wordt door een slank appartementengebouw een accent van 6 bouwlagen aangebracht. Aan weerszijden van het plein worden grondgebonden (stads)woningen gesitueerd.



De ontwikkeling aan de zuidzijde van de Heistraat vormt een integraal onderdeel van het woonplein. Hier is voorzien in een appartementengebouw in 3 bouwlagen met daarin een accent van 5 lagen. Dit accent vormt de pendant van de toren die aan de overzijde het plein beëindigt en markeert.

4.2 Cultuurhistorie

Analyse van het plangebied heeft uitgewezen dat zich in dit deel van de Binnenstad geen randvoorwaarden voordoen vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

4.3 Beeldkwaliteit en architectuur

Voor wat betreft de beeldkwaliteit en architectuur wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige traditionele, zij het zeer geschakeerde, architectuur. Zo is er sprake van een perceels- en pandsgewijze ontwikkeling maar ook van planmatige ingrepen en dat uit verschillende perioden.

De beeldkwaliteit dient evenwel ook recht te doen aan een aantal geformuleerde globale uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de Binnenstad. Te noemen zijn:

- Traditionele architectuur met o.a. toepassing van baksteen.
- Gesloten bouwblokken met goede hoekoplossingen en geen blinde gevels.
- De grotere bouwblokken worden gekenmerkt door een duidelijke parcellering/verpanding, welk zich ook doorzet in de (verhoogde) plint van de gebouwen.
- De hogere plint treft men in alle pleinwanden aan.
- Gevelopeningen zijn bij voorkeur verticaal om hoogte en statigheid te verkrijgen.
- De overgang openbaar / privé krijgt vorm in de gevel van de bouwwerken.

Naast de reeds aanwezige architectuur en de hierboven omschreven richtlijnen, dient ook nadrukkelijk rekening te worden gehouden, met nieuw te bouwen appartementencomplex op de hoek van de Sassenstraat en de Heistraat. Dit plan is uitgewerkt binnen de Sassenbuurt.



hoek Heistraat - Sassenstraat

Alvorens concrete bouwplannen te ontwikkelen zal eerst een verdere verfijning van de voorgestane beeldkwaliteit worden opgesteld, welke richtinggevend is voor de uiteindelijke architectuur van de gebouwen.

4.4 Verkeer

Bij het realiseren van een goed functionerend woonplein zijn de ontsluiting en de parkeermogelijkheid van belang. Hierop wordt hier verder ingegaan.

4.4.1 Ontsluiting

Het woonplein wordt aan de noordzijde ontsloten via de toegangsweg tot het Gerardusplein. Het bestaande Gerardusplein eindigt in een doodlopende straat op het Binderseind. Gezien de functie van de weg is een aansluiting op Binderseind niet wenselijk.

4.4.2 Parkeren

Het parkeren voor de woningen dient, daar waar het bewonersparkeren betreft, op eigen terrein te geschieden, door middel van een parkeergarage. Voor bezoekers dient parkeerruimte gecreëerd te worden in het openbare gebied.

De parkeernorm die geldt voor het Woonplein bedraagt minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Voor realisatie van het bezoekersparkeren komt daar minimaal 0,3 parkeerplaats per woning bij, te realiseren op openbaar terrein.

4.5 Inrichting openbare ruimte

Op het Gerardusplein staat in de huidige situatie een aantal kastanjabomen uit de periode 1990-1996. Deze bomen zijn niet beeldbepalend en zullen zeer waarschijnlijk moeten wijken voor de gedachte nieuwbouw. Onderzocht dient te worden of deze bomen verplantbaar zijn. Zie verder bijlage VI voor nadere bepalingen inzake randvoorwaarden met betrekking tot bomen.

Het openbare gebied rond het woonplein dient te worden ingericht op basis van de principes zoals vastgelegd in het Masterplan Openbare Ruimte Binnenstad en de hieruit voortgekomen materialenlijst. In een eerder stadium is reeds besloten dat het ambitieniveau voor de inrichting van de Heistraat hoger ligt dan in het omliggende gebied. Dit vloeit voort uit betekenis, het intensieve gebruik en dynamiek van de Heistraat.

De invulling zoals geschetst in de stedenbouwkundige uitwerking van onderhavig gebied is hierbij leidend (zie bladzijde 9).

De inrichting van de openbare ruimte is gericht op een samenhangend beeld van de Heistraat als geheel (de architectuur draagt zorg voor de variatie). Dat betekent dat in principe over de hele lengte het profiel hetzelfde gematerialiseerd zal worden. Per zone kunnen nuances in de inrichting worden aangebracht, in samenhang met de functie van de bebouwing ter plaatse. Het te realiseren plein met woonruimten biedt zo een aanleiding. Hierbij valt te denken aan de introductie van een bomenstructuur.

In het kader van de werkwijze "beheergericht ontwerpen" worden de gemeentelijke disciplines die verantwoordelijk zijn voor beheer van de openbare ruimte nauw betrokken bij het ontwerpproces en de hierin te nemen beslissingen.

5 Technische voorwaarden en uitgangspunten

5.1 Milieu

In de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht nodig voor milieuaspecten. In het onderstaand overzicht wordt ingegaan op de milieuaspecten bij het nieuw te ontwikkelen woonplein.

5.1.1 Geluid

Het gebied Binnenstad is aangewezen als 30 km-zone. Dat houdt in dat alle wegen binnen dit gebied op grond van het bepaalde in art. 74 van de wet geluidhinder zijn gedezoneerd.

De woonhof (Gerardusplein) valt echter binnen de zones van wegen, te weten van Zuidende en Binderseind. Omdat het Gerardusplein binnen de zones van wegen valt, is in het kader van bestemmingsplanontwikkeling een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de te verwachten geluidsbelastingen ter plaatse van de gevels van de woningen.

Ook wanneer de geluidsgevoelige bestemmingen niet zijn gelegen binnen een zone van een weg (omdat die is gedezoneerd, b.v. de Heistraat) kunnen hoge gevelbelastingen optreden.

De wetgever overweegt een aanpassing van de Wet geluidhinder en/of Woningwet waardoor toch een akoestisch onderzoek worden verlangd bij nieuwbouw in gedezoneerde gebieden.

Het is dan ook aan te raden om nu al door de initiatiefnemer een nader akoestisch onderzoek te laten overleggen naar de geluidswering van de gevels met hoge gevelbelastingen, zodat in ieder geval wordt voorkomen dat de maximaal toelaatbare waarden in de verblijfsgebieden van de geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van verkeerslawaaï worden overschreden.

5.1.2 Bodem

Uit historisch onderzoek en uitgevoerde onderzoeken in het gebied Binnenstad en plaatselijk in en rond de aangegeven locaties, blijkt dat de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn ten gevolge van (voormalige) menselijke activiteiten. In het algemeen zal in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK's voorkomen.

In en rond de locatie Gerardusplein bevinden zich enkele verdachte gebieden vanwege (voormalige) ondergrondse brandstoftanks en voormalige bedrijven.

De zekerheid dat wordt voorkomen dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening zal een onderzoeksrapport worden verlangd inzake de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het daartoe te verrichten onderzoek kan worden vastgesteld of (en zonodig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn alvorens tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan. Indien bodem- of grondwatersanering aan de orde is, moet worden gerekend op een wettelijke besluitvormingsprocedure van ca. 16 weken.

5.1.3 Lucht

Uit berekeningen in het kader van de Verkeersmilieukaart van de gemeente Helmond blijkt dat bij ongewijzigd beleid in het jaar 2010 geen overschrijdingen te verwachten zijn van concentraties koolmonoxide, stikstofdioxide en benzeen ten gevolge van het wegverkeer. Het ontwikkelen van de beide pleinen in de Heistraat genereert niet zoveel nieuwe verkeersbewegingen dat herberekening noodzakelijk is.

5.1.4 Water

In het gemeentelijk Waterplan zijn het voorkomen van verdroging, het terugdringen van waterverbruik en het verbeteren van het rioolstelsel belangrijke uitgangspunten. De meeste van deze maatregelen zullen op een hoger infrastructureel niveau worden uitgevoerd. Maatregelen op dit planniveau kunnen onder meer zijn de aanleg van een gescheiden rioolstelsel, het infiltreren van regenwater in de bodem, beperken van het verharde oppervlak en watersparende voorzieningen.

5.1.5 Bedrijven

In de omgeving van het aan te leggen woonplein zijn bestaande bedrijven / winkels gevestigd. Deze vallen allen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen (Bedrijven en Milieuzonering VNG) en kunnen in een woonomgeving worden toegelaten. Voor deze bedrijven is een adequaat uitvoeringsniveau voor de milieuwetgeving bereikt. Dat wil zeggen, dat voor alle bedrijven een toereikende vergunning dan wel normstelling op grond van een AMvB van kracht is en dat de geldende voorschriften grotendeels ook worden nageleefd. Hierdoor valt geen hinder te verwachten op de nieuw te realiseren bestemmingen.

5.1.6 Externe veiligheid

In en rond het te ontwikkelen woonplein zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Helmond en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Het te ontwikkelen gebied ligt niet nabij de spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen zullen in- of nabij het plangebied niet, of slechts zeer incidenteel voorkomen. In het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofdtransportleidingen gesitueerd voor gas of elektriciteit.

5.1.7 Milieubescherming

Het plangebied is niet gelegen in een milieu- en grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied, of ecologische hoofdstructuur.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen, grootschalige infrastructuur e.d. moet rekening worden gehouden met de Vogel- en Habitatrichtlijn. Op basis van de Flora- en faunawetgeving moet bij planontwikkeling en realisatie van nieuwbouw zodanig worden gehandeld dat in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo weinig mogelijk hinder ondervinden.

In de gebouwen dienen, indien mogelijk, vestigingsplekken voor dieren (zwaluwpannen, nestkasten) te worden opgenomen.

5.2 Civieltechniek

5.2.1 Ondergrond

De dienst Geo-Informatie van de gemeente Helmond beschikt over de topografische ondergronden, deze zijn in digitale bestanden opgeslagen.

De digitale bestanden bevatten landmeetkundige informatie conform het GBKN systeem. Architecten / realisatoren wordt verzocht uitsluitend met deze ondergronden te werken.

5.2.2 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen zijn geïnterpreteerd. Voor deze locatie kan er van uit gegaan worden dat de ondergrondse infrastructuur in hoofdzaak aanwezig is in het openbare profiel van de Heistraat en de aansluitende weg rond de Edahwinkel.

Naast de oostelijke ontsluitingsweg staat een 10 KV transformatorstation van Essent(nr 075.416). In beginsel dit station handhaven op de huidige plaats, verplaatsen van een trafo is erg kostbaar.

De aansluiting van nieuwbouw zal op de bestaande ondergrondse infrastructuur plaats vinden.

Op diverse punten staan op de achterkant van het trottoir meestal tegen de gevel kabelverdeelkasten van UPC/ESSENT en KPN, het is van belang na te gaan waar de kasten exact staan t.o.v. de nieuwe gevels (deuren/ramen, etc)

Na het ontstaan van het voorlopig en definitief ontwerp zullen de bestaande kabels en leidingen beoordeeld worden door de nutsbedrijven op het gebied van kwaliteit en capaciteit. Een eventuele nieuwe ondergrondse infrastructuur zal bepaald worden door de nutsbedrijven, zij geven principetracés aan op basis van het definitief ontwerp.

Gelijktijdig zullen de bedrijven aangeven welke voorzieningen in de vorm van trafo's / verdeelkasten / gasreducerstations en of versterkerkasten nodig zijn.

In sommige gevallen is integratie met bebouwing mogelijk, per geval zal dat beoordeeld worden.

Bij integratie van bebouwing en nutsvoorzieningen is het van belang de noodzakelijke locaties in een vroeg stadium mee te nemen in het ontwerp.

5.2.3 Riolering

De bestaande riolering (aanwezig in bovengenoemde straten) is een gemengd stelsel, er is voorlopig maar één leidingstelsel voor afvoer van regenwater en vuilwater.

Bij het opstellen van het rioleringsplan zal rekening worden gehouden met de voorwaarden zoals die door het gemeentelijk Waterplan worden gesteld. Dat wil zeggen schoon regenwater van daken en schone oppervlakken afvoeren naar het oppervlaktewater of laten infiltreren in de bodem.

De realisator wordt verzocht de regenwaterafvoer van de daken door middel van een aparte afvoer uit te voeren, de zgn. RWA afvoer.

Voor DWA aansluiting legt de gemeente tot de erfgrans een aansluitriool: PVC rond 12.5 cm. De realisator kan aansluiten door het plaatsen van een ontstoppingsstuk. Het ontstoppingsstuk dient voor doorspuiting te allen tijde bereikbaar te zijn.

Bij gestapelde bouw dient per verticale travee aangesloten te worden. Door het gemeentelijke bureau Waterbeheer zal beoordeeld worden op welke wijze de aansluiting dient te worden uitgevoerd.

5.2.4 Draagkracht en grondwater

Er zijn geen sonderinggegevens beschikbaar van bedoelde locatie. Derhalve kan niets worden gezegd omtrent de draagkracht. Het is van belang dat de realisator grondmechanisch onderzoek laat verrichten op het exacte bouwblok om de toe te passen fundering te kunnen vaststellen.

Er staan geen peilbuizen in de omgeving. Ervaring leert dat gesteld kan worden dat het freatisch grondwaterpeil op ongeveer 80 cm minus maaiveld ligt. Nader onderzoek d.m.v. het plaatsen van peilbuizen is aan te bevelen.

5.2.5 Bouwrijpmaken

De realisator dient zelf voor de verwerking en afvoer van de overtollige grond zorg te dragen. De kosten voor het afvoeren van de grond en de kosten voor de noodzakelijke AP04 keuringen zijn voor rekening van de realisator.

Indien er sprake is van heiwerk en of bouwcuynetbronnering is het aan te bevelen dat de realisator een visuele en zonodig fotografische opname verricht van de belendende bebouwing en andere bouwwerken. Dit om latere schadeclaims te kunnen weerleggen.

Het bouwrijpmaken zal inhouden dat in het openbare gebied het grondwerk voor de wegcunetten, de riolering en de nutsleidingen voor zover noodzakelijk worden aangelegd.

Er zullen nadere afspraken gemaakt dienen te worden hoe er gesloopt gaat worden, wie dat uitvoert en de kosten daarvoor draagt. Eveneens voor het schoon maken van de bodem en het verder opschonen van het terrein.

5.2.6 Peilen en karteren

De vast te stellen peilen worden gerelateerd aan de bestaande en vaste hoogten in de omgeving, de zgn. AT hoogte (achterkant trottoirhoogte) en de dorpelhoogten van bestaande te handhaven woningen.

De definitieve peilmaat wordt bij het afgeven van de bouwvergunning verstrekt door de dienst Geo-Informatie. Het is op te vatten als een minimaal peil, indien de realisator daar van af wil wijken zijn te nemen maatregelen voor voorzieningen voor zijn rekening, er dient wel aandacht te zijn voor de voorschriften omtrent toegankelijkheid vastgelegd in het bouwbesluit.

Nadat de realisator en de gemeente volledige overeenstemming bereikt hebben over het definitieve plan en de tekeningen en de maatvoering voldoende hardheid bezitten wordt het plan als digitaal bestand door de dienst Geo-Informatie geformeerd tot matenplan.

Het matenplan is de basis voor het verdere proces van bouw -en woonrijp maken. Wijzigen van maatvoering kan daarna slechts tegen extra kosten worden doorgevoerd.

5.3 Beheeraspecten

5.3.1 Huisvuilopslag en -verwijdering

De gemeente is verantwoordelijk voor het inzamelen van huishoudelijk afval. Het opslaan van het afval totdat het opgehaald kan worden, is echter een zaak van de particulier zelf en dient ook op particulier terrein plaats te vinden.

- Grondgebonden woningen

Grondgebonden woningen hebben meestal voldoende mogelijkheden voor opslag van afval op eigen terrein (in tuinen, bergingen en onder carports e.d.). De woningen worden voorzien van een groene en grijze container. Deze containers moeten de bewoners zelf op de ophaaldag aan de openbare weg zetten.

De loopafstand van de voordeur van de woning naar dat deel van de openbare weg dat toegankelijk is voor de inzamelwagen is bij voorkeur niet meer dan 75 meter en is maximaal 125 meter. Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid van het systeem is het raadzaam om vanuit de daadwerkelijke opstelplaats voor de containers (achtertuin, berging of carport) van dezelfde loopafstanden uit te gaan. Er worden geen centrale opstelplaatsen in de openbare ruimte aangewezen (waar de containers op de ophaaldag opgesteld moeten worden), omdat dit al snel afvaldumpplaatsen worden.

- Appartementen

Met ingang van 1 januari 2003 is in het bouwbesluit vastgelegd dat in appartementencomplexen een gezamenlijke opslagruimte voor afval moet worden gerealiseerd: ofwel inpandig (met bouwkundige voorzieningen voor ventilatie e.d. zie ook bouwbesluit), ofwel op eigen terrein in een afsluitbare ruimte. De gemeente stelt verzamelcontainers (bv 1100 of 770 liter) beschikbaar en deze worden afhankelijk van het aanbod van afval en het aantal containers 1 tot 3 keer per week geleegd. Het afvalinzamelingbedrijf haalt bij voorkeur zelf de container(s) uit de inpandige containerruimte en zet deze ook weer terug. De opslagruimte moet goed bereikbaar zijn voor de inzamelwagen en achteruitrijden moet zoveel mogelijk worden vermeden i.v.m. de verkeersveiligheid en snelheid. Verder is de maximale loopafstand van de openbare weg naar de opslagruimte 10 meter en mag er geen sprake zijn van hoogteverschillen (hellingbanen, trappen e.d.). Uiteraard moet ook de toegankelijkheid (sleutel) geregeld zijn.

- Bedrijven

Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van het bedrijfsafval. Hiervoor kunnen bedrijven een particuliere afvalinzamelaar inhuren. Alleen indien een bedrijf niet meer en hetzelfde soort afval als een huishouden heeft kan ook tegen betaling worden deelgenomen aan het gemeentelijke afvalinzamelingsysteem. Er gelden dan uiteraard dezelfde eisen voor opslag en inzameling van afval als voor huishoudens.

In deze notitie is een aantal algemene richtlijnen ten aanzien van afvalopslag en afvalinzameling opgenomen. Er kunnen echter ook (bouw)planspecifieke zaken aan de orde zijn. De wijze van afvalopslag en afvalinzameling bij een bouwplan dient door de realisator altijd vooraf overlegd te worden aan het team GA van de afdeling BOR.

5.3.2 Waterbeheer

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater.

Bij de bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk mag alleen het vuile water aan de riolering worden aangeboden. In andere gevallen wordt het schone en het vuile water gescheiden aangeboden aan de riolering.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Om watervervuiling in dit kader te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast.

- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer".

In nieuwe plannen dient te worden onderzocht hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

- Hydrologisch neutraal bouwen.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

5.3.3 Groenbeheer

Voor wat betreft het groenbeheer en beheer van de openbare ruimte kunnen de volgende eisen van toepassing worden verklaard:

- Onkruidbestrijding minimaliseren door evenwichtige keuze van beplantingssortiment en plantafstand.
- Straatmeubilair dient duurzaam, onderhoudsarm en vandalismebestendig te zijn.
- Speelplaatsen moeten voldoen aan veiligheidseisen en formaateisen conform het "Besluit Veiligheid Attractie- en Speeltoestellen".
- Speelgroen afschermen van het verkeer en risicosituaties moeten uitgesloten worden.
- Geen giftige en allergiegevoelige beplanting en planten met doornen toepassen.