

Handboek Achterberg-Oost

voorlopig beeldkwaliteitsplan en definitief programma van eisen



Inleiding

In de Stedenbouwkundige Structuurvisie (2009) van de gemeente Rhenen is Achterberg-Oost aangeduid als inbreidingslocatie. Hiervoor is aangegeven dat de achterterreinen tussen de linten Cuneraweg, Hogesteeg en de Dijk bebouwd kunnen worden met kleine eenheden woningen, zodanig dat de doorzichten naar het landschap niet geblokkeerd worden. Om de bouwinitiatieven op deze locatie goed te kunnen registreren is in de structuurvisie bepaald dat een kleine gebiedsvisie met bijbehorend beeldkwaliteitsplan noodzakelijk is.

In december 2013 hebben burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan de gebiedsvisie Buiten Wonen in Achterberg-Oost d.d. 9 oktober 2013. De ontwikkeling is zowel op ruimtelijk-stedenbouwkundig beleidsuitgangspunten als binnen de woonvisie als passend beoordeeld. Eén van de voorwaarden behorende bij de medewerking is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een programma van eisen. Voorliggend handboek bevat de uitwerking van deze twee onderdelen.

Bij het opstellen van het handboek is uitgegaan van de gebiedsvisie waaraan medewerking is verleend, met dien verstande dat daarin de opmerkingen zijn verwerkt zoals aangegeven bij het principebesluit. Dit betreft het advies van de welstandscommissie en de stedenbouwkundige beoordeling van de gemeente Rhenen. Eveneens is de visie aangepast naar de laatste inzichten van de initiatiefnemer, de Achterbergse Ontwikkelingsmaatschappij (AOM).

De gebiedsvisie is bijgevoegd, hieronder volgt eerst een korte samenvatting daarvan. Vervolgens komt het voorlopig beeldkwaliteitsplan aan de orde en daarna het definitief programma van eisen (pve). Dit pve gaat in op de uit te voeren onderzoeken en de eisen die aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld.



Uitsnede Stedenbouwkundige Structuurvisie

Gebiedsvisie

De visie zoekt aansluiting bij de kwaliteiten van Achterberg met op de eerste plaats een versterking en aanvulling van de bestaande lintbebouwing. Vanaf het hoofdlint, de Cuneraweg, steken een aantal landwegen het plangebied in waarlangs stapsgewijs woningen kunnen komen. Deze 'strengen' sluiten aan op de landschappelijke onderlegger en bieden de gewenste doorzichten naar buiten.

Naast de landwegen/strengen komen in het binnengebied enkele open ruimten (parkeerhofjes) en doorsteekjes. Deze staan haaks op de strengen en verbinden de open ruimten met elkaar. In oostelijke richting, naar het buitengebied, wordt de bebouwing steeds opener. In het binnengebied ligt de nadruk op het gevoel van 'buiten wonen'.

Voorgaande ruimtelijke opzet haakt eveneens in op de gedachte van hoofdbebouwing aan het lint en ondergeschikte bebouwing (schuren) daarachter. Dit krijgt ook een vertaling in beeldkwaliteit (zie hierna).



Gebiedsvisie Buiten Wonen in Achterberg-Oost

	lintbebouwing		erf met parkeren		doorsteken
	wonen aan landwegen		strengen/doorzichten		plangebied AOM
	accentbebouwing		groenzone met sloot en spelen		evt. in toekomst te ontwikkelen

Voorlopig beeldkwaliteitsplan

In de gebiedsvisie is een eerste aanzet voor de beoogde beeldkwaliteit opgenomen. Hieronder volgt een nadere uitwerking hiervan, te beginnen met het benoemen van het leidende thema, gevolgd door de randvoorwaarden en uitgangspunten. Achtereenvolgens komen aan bod:

De individuele bebouwing aan de linten: aanvulling van de bestaande lintbebouwing langs de Cuneraweg en de Hogesteeg.

Landelijke ensembles en individuele bebouwing aan de landwegen: in het plan zijn bebouwingsaccenten opgenomen in de lintbebouwing. Deze landelijke ensembles markeren de het begin van de landwegen naar het binnengebied. Dit gebeurt in ieder geval bij de entree aan de Cuneraweg en aan de Hogesteeg. De individuele bebouwing aan de landwegen betreft de woningen in het binnengebied langs de landwegen die haaks staan op de Cuneraweg.

De openbare ruimte: de inrichting van de wegen, voetpaden, parkeerplaatsen en het groen. Hier ligt de nadruk op de uitstraling. Voor wat betreft de maatvoering is het gemeentelijk Handboek ontwerpeisen openbare ruimte van toepassing. Dit komt aan bod in het programma van eisen na het beeldkwaliteitsplan.



Landelijke ensembles bij entrees



Individuele bebouwing linten



Individuele bebouwing landwegen



Openbare ruimte

Lintbebouwing

Thema: dorpse bebouwing

De lintbebouwing langs de Cuneraweg en de Hogesteeg heeft een gevarieerd karakter. Kenmerkend is de onregelmatige verkaveling, verspringende rooilijnen, wisselende kavelgroottes, individueel gebouwde panden, wisselende kapvormen en een kleine korrel aan de straatzijde. Uitgangspunt is een traditionele, dorpse architectuur gebaseerd op de bestaande linten in Achterberg (Cuneraweg, Achterbergsestraatweg, De Dijk).

Stijlinspiratie lintbebouwing:



Voor de **individuele lintbebouwing** gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

Thema	Criteria beeldkwaliteit individuele lintbebouwing
Architectuur	– Zeer gevarieerde dorpse sfeer. Elke woning/massa is individueel herkenbaar. – Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk. – De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten voorgevels. – Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven.
Bouwmassa	– De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap. – Maximaal twee woningen aaneen zijn toegestaan. – Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.
Bouwhoogte en kapvorm	– De hoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen met kap. – De kapvorm is, aansluitend op de bestaande lintbebouwing, een zadeldak. Samengestelde kapvormen zijn eveneens toegestaan. – Dakvlakken dienen wel als geheel herkenbaar te zijn: dakkapellen zijn ondergeschikt. – Alle woningen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 20 graden en niet meer dan 65 graden (uitgezonderd mansardekappen).
Rooilijnen	– Wisselende rooilijnen. De afstand van de voorgevel tot aan de voorperceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en maximaal 10 m.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	– Metselwerk in baksteen passend in dorpse sfeer. – Wit stucwerk of wit gekeimd metselwerk eveneens mogelijk. – Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk, maar ondergeschikt in gevelbeeld.
Materialisatie en kleurgebruik daken	– Pannendak, keramisch in matte grijstinten, antraciet en oranje-rood.
Bijbehorende bouwwerken	– Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. – Situering op minimaal 10 m achter de voorperceelsgrens, met uitzondering van veranda's, en minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Carports zijn tot deze voorgevelrooilijn toegestaan. – Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap.
Erfafscheidingen	– De erfscheidingen zoveel mogelijk als opgaande hagen realiseren, danwel als begroeide rasterhekwerken. Een combinatie met gemetselde muren is mogelijk.

Landelijke ensembles en individuele bebouwing langs de landwegen

Thema: landelijke bebouwing

De gebiedsvisie voor Achterberg-Oost heeft “buiten wonen” als thema. Dit komt voort uit de ligging van het gebied op de overgang tussen dorp en buitengebied. Stedenbouwkundig heeft dit onder andere een vertaling gekregen in een opzet die ruimer wordt richting het landschap. Van belang is dat het thema ook op het vlak van beeldkwaliteit tot uitdrukking komt. De hiervoor genoemde lintbebouwing sluit met name aan op de dorpsbebouwing, de nieuwbouw aan de landwegen leent zich bij uitstek voor de invulling van het “buiten wonen”.

Oorspronkelijk bestond Achterberg uit een aantal verspreid gelegen boerderijen en enkele woonhuizen. Deze landelijke sfeer vormt het thema voor de bebouwing aan de landwegen. Het agrarische architectonisch ensemble van een hoofdgebouw (‘de boerderij’) en een of meerdere bijgebouwen (‘schuren’) geldt als referentie voor de verdeling tussen accentbebouwing in het lint en de ondergeschikte bebouwing daarachter.

De vertaling van de ensemble-gedachte naar het plan houdt in dat het hoofdgebouw (accent) in de lintbebouwing staat en in het binnengebied alleen bijgebouwen (‘schuren’) en enkele individuele woonhuizen komen. In het plangebied komen in ieder geval twee landelijke ensembles ter hoogte van de accentbebouwing (Cuneraweg en Hogesteeg). Daarnaast is er één in het binnengebied toegestaan met alleen ‘schuren’. De landelijke ensembles bestaan uit maximaal drie bouwvolumes en worden architectonisch in samenhang vormgegeven. Hiermee ontstaan enkele herkenbare rust-/ankerpunten in de overige gevarieerde bebouwing.



Voorbeelden accentbebouwing en landelijk ensemble

Aan het thema “landelijk” kan op verschillende wijzen architectonisch invulling worden gegeven. Naast een agrarische insteek met boerderijen, veld- en kapschuren, zijn bijvoorbeeld verandawoningen ook mogelijk gezien de verbinding die hiermee ontstaat tussen “binnen” en “buiten”. De hierna, en in het bestemmingsplan, opgenomen maatvoering is daarom zodanig dat meerdere mogelijkheden worden geboden. Bij het gebruik maken hiervan blijft het behoud van het ensemble en de gewenste landelijke sfeer bepalend. De referentiebeelden op de volgende pagina zijn daarvoor als richtinggevend te beschouwen.

Stijlinspiratie thema “landelijk”:



Stijlinspiratie thema landelijk:



Beeldkwaliteitseisen voor de **landelijke ensembles ('accentbebouwing', 'schuren')**:

Thema	Criteria beeldkwaliteit ensembles
Architectuur	– Landelijke, agrarische sfeer. – Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn hierop mogelijk. – Architectonische ensembles van hoofd- en bijgebouwen met eenduidig vormgegeven bouwvolumes, refererend aan erfbebouwing: hoeves, herenboerderijen, landbouw- en kapschuren.
Bouwmassa en situering	– De twee verplichte ensembles met accentbebouwing (in het lint) hebben een duidelijke hoofdvolume ('de boerderij') en minimaal één daarmee samenhangend nevenvolume ('schuur'). Het mogelijk ensemble zonder accentbebouwing (in het binnengebied) bestaat uit een verzameling nevenvolumes ('schuren'). Maximum aantal volumes per ensemble is drie. – Nevenvolumes dienen qua beeld en situering ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Dit gebeurt zowel in massa (lagere goot- en nokhoogte) als in detaillering (eenvoudiger) en plaatsing (terugliggend). – De hoofdmassa (accentbebouwing) bestaat uit maximaal drie woningen aaneen, het nevenvolume ('schuur') maximaal vijf woningen aaneen.
Bouwhoogte en kapvorm	– De hoofdmassa heeft een hogere goothoogte dan het nevenvolume. Bijvoorbeeld in de vorm van een voorhuis. – De maximum hoogte van de hoofdmassa is twee bouwlagen met een kap, die van het nevenvolume anderhalve bouwlaag met een kap. – De kapvorm is een zadeldak. Bij de hoofdmassa zijn een schildkap en wolfseinden eveneens toegestaan. – Alle woningen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 20 graden en niet meer dan 65 graden (uitgezonderd mansardekappen).
Rooilijnen	– Rooilijnen liggen niet vast. De afstand van de voorgevel tot aan de voorperceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en maximaal 10 m. – Een nevenvolume mag niet in dezelfde rooilijn staan als het hoofdvolume, maar staat altijd achter de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	– Materialisatie moet zich onderscheiden van de omliggende bebouwing. Dit kan voor de gevels en/of het dak gelden. De materiaalkeuze is gebaseerd op een landelijk/agrarisch beeld. – Ieder hoeve-ensemble heeft een gezamenlijk kenmerk dat per ensemble verschilt. Dit kunnen bijvoorbeeld gepotdekselde delen, gekeimde gevels of veranda's zijn. – Metselwerk, stucwerk of gekeimd metselwerk is mogelijk. – Zinken (mits niet uitlogend, bijvoorbeeld gecoat) en houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten zijn mogelijk.
Materialisatie en kleurgebruik daken	– In samenhang met de gevels onderscheidend ten opzichte van de omgeving. Dit kan in materiaal en/of kleur. – Indien er dakpannen worden toegepast, deze altijd in een matte kleurstelling en bij voorkeur keramische pannen gebruiken. – Gebruik van rieten of zinken (mits niet uitlogend, bijvoorbeeld gecoat) afdekking mogelijk.
Bijbehorende bouwwerken	– Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofd- en nevenvolume. – Vormgeving en materiaalgebruik in samenhang met het hoofd- en nevenvolume. – Maximaal één bouwlaag hoog, altijd voorzien van kap.
Erfafscheidingen	– Ieder ensemble krijgt een eigen hekwerk of haag langs voortuinen (laag) en zijtuinen richting de openbare ruimte (deels hoog bij achtertuin). – Het hekwerk kan bestaan uit gaas, spijlen of vergelijkbaar transparant materiaal en is in ieder geval bij zijtuinen begroeid. – Een combinatie met gemetselde muren is mogelijk.

Voor de **individuele landbebouwing** gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

Thema	Criteria beeldkwaliteit individuele landbebouwing
Architectuur	– Landelijke, agrarische sfeer. – Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk. – De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten voorgevels. – Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven.
Bouwmassa	– De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap. – Maximaal twee woningen aaneen zijn toegestaan. – Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.
Bouwhoogte en kapvorm	– De hoogte bedraagt maximaal anderhalve bouwlaag met kap. – De kapvorm voor de rijenwoningen is een zadeldak. Voor de overige woningtypen is de kapvorm vrij. Kaprichting is voor alle woningen vrij. – Dakvlakken dienen wel als geheel herkenbaar te zijn: dakkapellen zijn ondergeschikt. – Alle woningen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 20 graden en niet meer dan 65 graden (uitgezonderd mansardekappen).
Rooilijnen	– Wisselende rooilijnen. De afstand van de voorgevel tot aan de voorperceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en maximaal 10 m.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	– Metselwerk in baksteen passend in agrarische sfeer. – Wit stucwerk of wit gekeimd metselwerk eveneens mogelijk. – Gevelonderdelen zoals toegepast bij de hoeves (zoals gepotdekselde delen) of hierop lijkende producten zijn mogelijk, maar ondergeschikt in gevelbeeld.
Materialisatie en kleurgebruik daken	– Pannendak, keramisch in matte grijstinten, antraciet en oranje-rood.
Bijbehorende bouwwerken	– Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. – Situering op minimaal 10 m achter de voorperceelsgrens, met uitzondering van veranda's, en minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Carports zijn tot deze voorgevelrooilijn toegestaan. – Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap.
Erfafscheidingen	– De erfscheidingen zoveel mogelijk een landelijk karakter geven. Bij voorkeur hagen toepassen of eenvoudige hekwerken zoals paaltjes met gaas of afrastering van paaltjes. Een begroeid hekwerk is toegestaan.

Openbare ruimte

Thema: landelijke, dorpse verblijfsruimten

De gewenste landelijke sfeer in de bebouwing vertaalt zich ook naar de openbare ruimte. Dit betekent in hoofdlijnen eenvoudige wegprofielen, verharding concentreren bij de landelijke ensembles en elders zo veel mogelijk beperken. Ook de invulling van erfgrazen, water- en speelvoorzieningen dient het landelijke karakter te ondersteunen.

Referentiebeelden openbare ruimte:



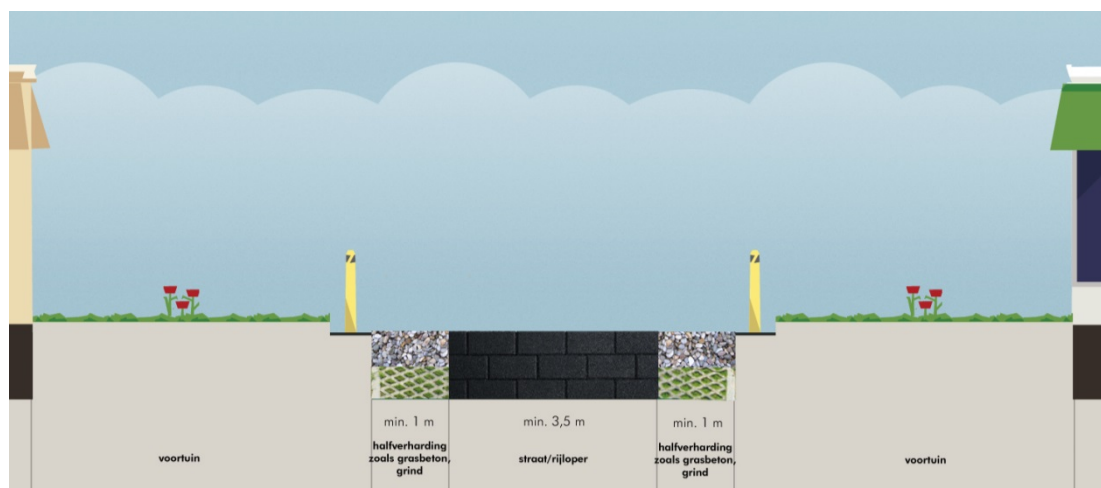
Voor de **openbare ruimte** gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

Thema	Criteria beeldkwaliteit openbare ruimte
Wegen	– Klinkerwegen, uitgevoerd in één kleurstelling en formaat per deelgebied (lint of binnengebied). – Wegen in binnengebied verbijzonderen en als landweg ontwerpen: relatief smal, geen onderscheid in verkeerssoorten en met agrarisch karakter. Bijvoorbeeld met strook halfverharding langs de weg of een greppel/goot (zie principeprofiel hieronder).
Voetpaden en parkeerhofjes	– Uitgevoerd in klinkers, voetpad in de vorm van rabatstrook. – Verblijfsruimten en parkeerhofjes zoveel mogelijk bij agrarische ensembles concentreren (referentie naar erf). – Dezelfde klinker (kleur en maat) hanteren voor alle voetpaden en pleintjes in het plangebied.
Parkeren	– Geen parkeerplaatsen langs de landwegen/strengen. Openbare parkeerplaatsen bundelen in parkeerkoffers. – Alle openbare parkeerplaatsen uitvoeren in grasbeton.
Spelen	– Formele speelplekken (toestellen) combineren met verblijfsruimten en in samenhang ontwerpen met parkeerhofjes. – Informele, natuurlijke speelplek (boomstammen e.d.) combineren met sloot.
Groen	– Bomen bij parkeerhofjes en langs sloot volgens principe liever enkele grote bomen dan veel kleine.

Voor de landwegen geldt een specifiek wegprofiel gebaseerd op de uitgangspunten van een erftoegangsweg in het buitengebied (ETW30). Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

ETW60/ETW30	
Geloofwaardigheid	Veiligheid
» Gesloten wegomgeving » Korte rechtstand » Aanwezigheid snelheidsremmers » Asphalt-/klinkerverharding	» Fiets op rijbaan » (Geen) voetgangersvoorziening » Parkeren op rijbaan / in berm » Geen scheiding rijrichtingen » Uitritten toegestaan » Obstakelvrije zone kleiner dan 2,5 meter

Het principeprofiel bestaat uit een rijloper/straat van minimaal 3,5 m met aan weerszijden een strook halfverharding (zoals grasbeton of rgind) van minimaal 1,0 m. Ter hoogte van de inritten is de verharding zoals in de straat toegestaan.



Definitief programma van eisen

Aanvullend op het beeldkwaliteitsplan is een programma van eisen (pve) opgesteld in de vorm van een aantal themabladen met een checklist. Per aspect is aangegeven welk beleidskader van toepassing is voor het plangebied. Op basis daarvan volgt een checklist welke als basis geldt bij het opstellen en toetsen van de plannen. Indien van toepassing zijn opties vermeld om af te kunnen wijken van de randvoorwaarden om zo flexibiliteit te bieden bij het opstellen van het plan.

Achtereenvolgens komen de volgende themabladen aan bod:

1. Wonen

2. Natuur

3. Historie

4. Bodem

5. Geluid

6. Milieu

7. Externe veiligheid

8. Luchtkwaliteit

9. Openbare ruimte

10. Groen en spelen

11. Waterhuishouding

12. Duurzaamheid

13. Sociale veiligheid

14. Verkeer en parkeren

De themabladen maken op hun beurt weer onderdeel uit van de aan te leveren producten. Deze komen, in samenhang met het te volgen planproces, als laatste aan bod.

1 Thema Wonen

Een meer algemeen onderwerp uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder richt zich op een zorgvuldige afweging en besluitvorming op nieuwe stedelijke ontwikkelingen en is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke in hoofdlijnen als volgt zijn te beschrijven. Allereerst dient aangetoond te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Indien dit het geval is, zal eerst naar de ontwikkelingsmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden gekeken. Mocht dit niet mogelijk zijn, komen pas andere locaties in beeld. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar de handreiking van het ministerie verwezen.

De gemeente Rhenen heeft in oktober 2013 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld. De belangrijkste conclusie is dat de bestaande overcapaciteit aan woningbouwplannen voor de gemeente geen aanleiding is om regie te voeren om overaanbod tegen te gaan. De gemeente zal de komende tijd met name een stimulerende rol op de woningmarkt op zich nemen. De nieuwbouwproductie is vooral een taak van de marktpartijen. Het aantal mogelijke toevoegingen per jaar wordt geschat op 40 tot 45 woningen per jaar, exclusief de vervangende nieuwbouw in de herstructurering door de Rhenense Woningstichting.

Nieuwe verzoeken voor projecten worden in behandeling genomen na een toets op basis van transparante criteria:

- Het plan is planologisch aanvaardbaar.
- Het plan moet de identiteit en kwaliteiten van een kern versterken, met bijzondere aandacht voor niches en particulier opdrachtgeverschap.
- Plannen in en rond de binnenstad van Rhenen zijn voorzien van een woning-plattegrond die voldoet aan de eisen van Woonkeur.
- Alle woningen zijn bij voorkeur aanpasbaar.
- De gemeentelijke kosten ten behoeve van het plan zijn gedekt.

Uit deze toetsing volgt een advies van de gemeente aan de indiener voor de ontwikkeling van het plan. Afhankelijk van de reactie op het advies, wordt beoordeeld in welke mate de gemeente medewerking verleent aan het plan.

Achterberg-Oost

Ontwikkelingen in Achterberg bedienen voornamelijk de lokale woningvraag. Achterberg kent een autonome woningbehoefte, onder meer getuige het geringe aanbod aan woningen op dit moment. Eveneens is een achterstand opgelopen, onder meer voor jonge gezinnen die noodgedwongen naar buurgemeenten moesten gaan maar graag terugkeren naar Achterberg. Dit wordt onderschreven door lokale makelaars die groeimogelijkheden zien voor de woningmarkt in Achterberg. De ontwikkeling van Achterberg-Oost levert hier een

bijdrage aan, waarbij dit binnen bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contour) plaatsvindt.

Achterberg-Oost betreft een ontwikkeling die geheel geïnitieerd wordt door een marktpartij (AOM). De verantwoordelijkheid voor het aansluiten bij de marktopnamecapaciteit ligt bij de ontwikkelende partij. Zij moet aansluiting vinden bij de markt (de vragers).

Checklist Wonen

- ☐ In het bestemmingsplan de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking opnemen.
- ☐ In het bestemmingsplan beleidskader opnemen en verslag doen van toetsing aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

2 Thema Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is het bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan zal daartoe zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

Achterberg-Oost

Achterberg-Oost is gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom, wordt deels omgeven door bebouwing en ligt niet in of nabij een Vogel- en Habitatrichtlijngebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten is een ontheffing nodig. Gezien de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten is het van belang inzicht te krijgen of dit aan de orde is.

Op basis van een flora- en faunaonderzoek kan het bevoegd gezag (de gemeente Rhenen) oordelen dat het behoud van flora en fauna in voldoende mate kan worden geborgd. Bij de beoordeling van het flora- en faunaonderzoek zal advies worden ingewonnen bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU).

Checklist Natuur

- ☐ Het plan voldoet aan de onderzoeksverplichtingen die voortvloeien uit de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, minimaal in de vorm van een quick-scan natuurwaarden (bureauonderzoek + veldonderzoek).
- ☐ In het plan zijn de resultaten van het onderzoek vertaald en zijn de aanbevelingen uit het onderzoek in acht genomen.
- ☐ Van de onderzoeksresultaten wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

3 Thema Historie

In 1992 is in het Europese "Verdrag van Malta" opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Inmiddels heeft dit verdrag een verdere uitwerking gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz), de gewijzigde Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente Rhenen. Hieruit volgt in het algemeen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Achterberg-Oost

In het vigerende bestemmingsplan Kern Achterberg 2012 ligt over het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Aangezien de verwachting is dat door de ontwikkeling een mogelijke verstoring van waarden plaatsvindt, is een nader onderzoek vereist. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (de gemeente Rhenen) oordelen dat:

- het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
- de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
- in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek zal advies worden ingewonnen bij de regio- archeoloog van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU).

Checklist Historie

- ☐ Het plan voldoet aan de Erfgoedverordening 2013 Gemeente Rhenen.
- ☐ Uitvoeren van een archeologisch onderzoek (bureauonderzoek + veldonderzoek met evt. proefsleuvenonderzoek).
- ☐ In het plan zijn de resultaten van het onderzoek vertaald.
- ☐ Van de onderzoeksresultaten wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

4 Thema Bodem

De regelgeving voor bodemsanering is vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb). Alvorens over te gaan tot ontwikkeling, zal middels bodemonderzoek een beoordeling plaatsvinden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de gewenste functie wonen of dat een bodemsanering nodig is.

Achterberg-Oost

Voor het plangebied zijn geen gegevens beschikbaar die wijzen op een mogelijke verontreiniging. Een uit te voeren bodemonderzoek, dan wel een bestaand bodemonderzoek van maximaal vier jaar oud zal dit in beeld moeten brengen.

Checklist Bodem

- ☐ Uitvoeren van een bodemonderzoek conform de geldende NPR-, NVN- en NEN-voorschriften, zoals NEN 5725 en NEN 5740.
- ☐ Afhankelijk van de gevonden waarden maatregelen treffen. Bij een overschrijding van de interventiewaarde(n) vindt bijvoorbeeld een bodemsanering plaats.
- ☐ In het plan zijn de resultaten van het onderzoek vertaald.
- ☐ Van de onderzoeksresultaten wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

5 Thema Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft met uitzondering van wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd, zijn opgenomen in een 30 km zone of als woonerf zijn ingericht. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek vereist (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Achterberg-Oost

De omliggende wegen (Hogesteeg en de Cuneraweg) zijn beiden 30 km/uur wegen. Hierdoor is geen sprake van een wettelijke onderzoekszone. Gezien de relatief lage verkeersintensiteiten zijn er voldoende waarborgen voor een goed woon- en leefklimaat .

Checklist Geluid

- ☐ In het bestemmingsplan melden dat het gebied onderdeel uit maakt en gaat maken van een 30 km zone.

6 Thema Milieu

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang aan te tonen dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan wordt in eerste instantie uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. De VNG-publicatie geeft minimale afstanden die gelden vanaf de grenzen van een bedrijf. De aan te houden afstanden van de VNG-publicatie zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevattende vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Achterberg-Oost

In de omgeving van het plangebied, met name in oostelijke richting, zijn enkele bedrijven gevestigd. Dit betreft agrarische en reguliere bedrijvigheid. Dit maakt een toetsing aan zowel de Wgv als de VNG-publicatie voor milieuzonering noodzakelijk.

Checklist Milieu

- ☐ In beeld brengen van en rekening houden met de hindercontouren van omliggende bedrijven.
- ☐ In het plan zijn deze contouren zonodig vertaald.
- ☐ Van de wijze van vertaling wordt verslag gedaan in het bestemmingsplan.

Opties

De VNG brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. Afwijking van de richtlijnen als vermeld in betreffende brochure vraagt om een goede motivatie, zonodig ondersteund met onderzoek.

7 Thema Externe Veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

Achterberg-Oost

Om een eerste indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen overlap bestaat met een 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour van inrichtingen of transportroutes bestaat. Daarnaast bestaat er geen overlap met invloedsgebieden van risicobronnen. Derhalve kan geconstateerd worden dat er geen belemmering bestaat ten gevolge van het aspect externe veiligheid.

Checklist Externe Veiligheid

- ☐ In het bestemmingsplan risicokaart opnemen en aan de hand daarvan het aspect externe veiligheid toelichten.

8 Thema Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Achterberg-Oost

Het plan voorziet in het bouwen van circa 40 woningen. Dit draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging (NIBM). Verder onderzoek is niet nodig.

Checklist Luchtkwaliteit

- ☐ In het bestemmingsplan aan de hand van het NIBM criterium de ontwikkeling toelichten.

9 Thema openbare ruimte

De gemeente Rhenen beschikt over een Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte. De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn daarbij niet alleen op het beheer gericht. Als de openbare ruimte goed wordt ingericht, dan ontstaat er een beleving die past bij het doel van de openbare ruimte. Gemeentelijk wordt gesteld dat de openbare ruimte duurzaam, gebruiksvriendelijk, veilig en beheersbaar is. Maar dat daarbij ook het straatbeeld duidelijkheid geeft aan de gebruiker.

De bedoeling van het handboek is dat eenieder die zich bezig houdt met het ontwerpen/inrichten van de openbare ruimte van de gemeente Rhenen kennis heeft van de eisen die de gemeente Rhenen daaraan stelt. Het handboek is bedoeld als gids om de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte te waarborgen.

Achterberg-Oost

Het handboek is een algemeen document waarin het plangebied niet specifiek aan de orde komt. Het bevat echter wel thema's die bij de ontwikkeling aan de orde komen (civieltechnisch ontwerp, groen, riolering, overige infrastructuur). Het handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte komt dan nadrukkelijk in beeld.

Checklist Openbare Ruimte

- ☐ De inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte van de gemeente Rhenen.

Opties

Het toepassen van planspecifieke elementen in de openbare ruimte is mogelijk, zij het uitsluitend in overleg met en met instemming van het team Openbare Werken. Voor het profiel van de landwegen is deze optie van toepassing. Zie hiervoor het specifieke wegprofiel in het beeldkwaliteitsplan.

10 Thema Groen en Spelen

De gemeente Rhenen beschikt over een Groenvisie 2009-2019. De groenvisie geeft aan op welke wijze het gemeentelijk groen in de komende jaren verder ontwikkeld en beheerd kan worden.

Het beleid ten aanzien van speelvoorzieningen is een gespreid aanbod over Rhenen aanbieden met de Jantje Beton norm als leidraad.

Achterberg-Oost

De Groenvisie is een algemeen document waarin het plangebied niet specifiek aan de orde komt. Voor inbreidingsgebieden zoals Achterberg-Oost stelt de visie dat het groen gehecht moet worden aan het raamwerk en zoveel mogelijk een openbaar karakter krijgt.

Checklist Groen en Spelen

- ☐ Het plan voldoet aan de Groenvisie en aan het hondenbeleid van de gemeente Rhenen.
- ☐ De inrichting voldoet aan de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte.
- ☐ De bestaande stedelijke groenstructuur wordt gehandhaafd en versterkt, waarbij gestreefd wordt naar een hoge kwaliteit van structuurlijnen en groengebieden.
- ☐ Indien er hagen geplaatst worden op de erfgrens, is de gemeente niet verantwoordelijk voor het beheer hiervan.
- ☐ Voor speelvoorzieningen is de Jantje Beton norm leidend (3% van de openbare buitenruimte te bestemmen voor buitenspelen).

11 Thema Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) die later vervangen is door de Wro. De watertoets betekent dat water en riolering in een vroeg stadium worden meegenomen bij de te ontwikkelen gebieden. Het gemeentelijk beleid voor water en riolering bestaat uit het Waterplan van de gemeente Rhenen en het verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP). Daarnaast zijn er deelplannen ontstaan voortkomend uit het Waterplan en het vGRP.

In het Waterplan zijn streefbeelden en uitgangspunten opgenomen die tezamen een visie vormen van de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het vGRP concretiseert deze streefbeelden in maatregelen en verantwoord welke middelen hiervoor nodig zijn. Voornaamste uitgangspunten in de beleidsplannen is het saneren van overstorten en het afkoppelen van hemelwater. Daarnaast is de trits vasthouden, bergen en het afvoeren van water van belang.

Het afkoppeldocument dat als deelplan voortvloeit uit het vGRP is een plan dat van toepassing is op Achterberg- Oost. Hierin worden de afkoppeltechnieken weergegeven alsook waar afkoppelen mogelijk is. Daarnaast is het verplicht afkoppelen van hemelwater opgenomen in het bouwbesluit.

Achterberg-Oost

Voor genoemd beleid zijn algemene documenten waarin het plangebied niet specifiek aan de orde komt. Wel dient met onderstaande punten rekening gehouden te worden:

- Het hemelwater mag niet worden aangekoppeld op de riolering en dient verwerkt te worden op eigen terrein door middel van infiltratie (vasthouden). Mocht infiltratie niet mogelijk zijn dan zal in het openbare gebied voor een voorziening moeten worden gezorgd.
- Nieuwbouw is waterneutraal
- In een nieuw aan te leggen gebied dient een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd te worden. Woningen voeren uitsluitend huishoudelijk afvalwater af op een vuilwaterriool. Het hemelwater van de openbare ruimte wordt opgevangen, geïnfiltreerd, getransporteerd door middel van Infiltratie riool (IT riool).
- Overleg met Waterschap Vallei en Veluwe dient in een vroeg stadium plaats te vinden (watertoets)
- Bij nieuwbouw worden geen uitlogende materialen gebruikt zoals zink, koper en lood.

Checklist Water

- ☐ De riolering voldoet aan de meest recente versie van het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte.
- ☐ Nieuwbouw is waterneutraal. Dit betekent dat regenwater niet mag uitkomen op het DWA stelsel.
- ☐ Bergen en infiltreren van regenwater voldoet aan het afkoppelbeleid en het Handboek Ontwerpeisen Openbare Ruimte.
- ☐ Iedere woning krijgt een aansluiting op het rioolstelsel.

12 Thema Duurzaamheid

De gemeente Rhenen heeft ambities voor duurzaam bouwen in beleid vastgesteld. Deze ambities zijn gebaseerd op het pakket GPR gebouw, versie 3.2, waarbij voor zes verschillende modules een bepaalde score gerealiseerd kan worden. GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw is een bepalingsmethode voor de milieuprestatie van een gebouw.

In het nieuwe pakket GPR versie 4.0 zijn 5 verschillende modules, namelijk energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dit maakt voor de gemeentelijke ambities geen verschil. De gemeentelijke ambities zijn:

- Alle nieuwbouw(woningen) waarbij de gemeente bij de ontwikkeling betrokken is laten voldoen aan het GPR-gebouw ambitieniveau met een gemiddelde van minimaal een 7.
- Voor het onderdeel energie is het ambitieniveau een 7,4. Het minimum per prestatieveld is een 6. Dit geldt uiteraard ook voor de eigen gemeentelijke gebouwen.
- Per bouwproject wordt het ambitieniveau opnieuw bekeken. In veel gevallen kan en zal een hoger ambitieniveau worden vastgesteld.
- Als gebouwd wordt op grond in eigendom van de gemeente kan in ieder geval een hoger ambitieniveau worden vastgesteld.

Achterberg-Oost

De wijze waarop voorgaande ambities vertaald zijn in het plan komt aan bod bij de aanvraag omgevingsvergunning waarin het bouwplan op dit niveau is uitgewerkt.

Checklist Duurzaamheid

- ☐ Het ambitieniveau voor GPR-gebouw van de te bouwen woningen is zo hoog mogelijk.
- ☐ Aanleveren van een (voorlopige) doorrekening van de GPR score bij de aanvraag omgevingsvergunning.

13 Thema Sociale Veiligheid

De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en buurten en wijken. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen werkt preventief tegen woninginbraak, overlast, vandalisme en criminaliteit op straat en bevordert het gevoel van veiligheid. Dit door eisen te stellen aan het ontwerp van de woonomgeving (wijk en buurt), het wooncomplex en de individuele woning. Het keurmerk maakt onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Bij nieuwbouw werkt het keurmerk voor de gehele woonomgeving, inclusief maatregelen aan de woning.

Achterberg-Oost

Het politiekeurmerk is een algemeen document waarin het plangebied niet specifiek aan de orde komt. De ontwikkeling betreft nieuwbouw. Het keurmerk Nieuwbouw is één geheel. Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen. Maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen.

Checklist Sociale Veiligheid

- ☐ Het plan voldoet zoveel mogelijk aan de eisen die in het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw staan. Bij voorkeur wordt voldaan aan de eisen op alle niveaus: Stedenbouw, Openbare Ruimte, Kavel en Woning.
- ☐ Indien van toepassing wordt het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw aangevraagd door de initiatiefnemer.

14 Thema Verkeer en Parkeren

Eind 2013 is een actualisatie van het wegcategoriseringsplan voor de gemeente Rhenen vastgesteld. Dit plan vormt het kader voor de uitvoering van het gehele gemeentelijke verkeer-en vervoerbeleid, zowel bij de beleidsvorming als de beleidsuitvoering. Het sluit daarnaast aan op de uitgangspunten van Duurzaam Veilig.

De gemeente Rhenen heeft in december 2008 het gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. Het doel van dit gemeentelijk parkeerbeleidsplan is een bijdrage leveren aan:

- de leefbaarheid van het centrumgebied en de woonwijken in de gemeente Rhenen
- een levendige en aantrekkelijke binnenstad, die bereikbaar is voor zowel auto- als fietsverkeer en een goede concurrentiepositie kent.

Achterberg-Oost

Zowel het gemeentelijk parkeerbeleidsplan als het categoriseringsplan zijn algemene documenten waarin het plangebied niet specifiek aan de orde komt. In het parkeerbeleidsplan wordt echter wel onderscheid gemaakt in het te voeren parkeerbeleid in het centrumgebied van Rhenen en alles daarbuiten. Het plangebied behoort tot het gebied buiten het centrum.

In het wegcategoriseringsplan is opgenomen dat alle wegen die behoren tot de ontwikkeling de functie “verblijven” hebben. Op deze wegen geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur.

Checklist Verkeer en Parkeren

- ☐ De inrichting en maatvoering van wegen is conform ASVV (CROW, 2012).
- ☐ Het plan voldoet aan het Parkeerbeleidsplan.
- ☐ Uitgangspunt is in ieder geval de minimum parkeernorm uit het parkeerbeleidsplan (buiten centrumgebied, de normen omvatten zowel bewoners- als bezoekersparkeren):
 - o Woning duur 2,0 per woning.
 - o Woning midden 1,8.
 - o Woning goedkoop 1,4.
 - o Serviceflat/aanleunwoning 0,3 (beperkte zorgvoorzieningen).
 - o Kamer verhuur 0,2.
- ☐ Inrichting en maatvoering parkeerplaatsen conform ASVV (CROW, 2012), waarbij haakspaarkeervakken 2,5 m en invalide haakspaarkeervakken 3,5 m breed zijn en een lengte hebben van 5,0 m en langspaarkeervakken 2,0 m breed zijn en een lengte hebben van 7,0 m.
- ☐ Doodlopende wegen zijn niet gewenst in verband met verkeersveiligheid. Indien onvermijdbaar: keerlus voor vrachtwagens.
- ☐ Per (woning) perceel slechts 1 uitrit toestaan.
- ☐ Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op openbare parkeerplekken. Dit om te voorkomen dat privéparkeerplaatsen worden gebruikt voor het parkeren van aanhangers/caravans etc. en voertuigen alsnog in de openbare ruimte worden geplaatst.
- ☐ Alle wegen krijgen een snelheidslimiet van 30 km/uur. Hiervoor gelden de volgende inrichtingseisen:
 - o Korte rechtstand.
 - o Aanwezigheid snelheidsremmers.
 - o Klinkerverharding.
 - o Fietzers op de rijbaan.

- o Aparte voetgangersvoorzieningen, uitgezonderd de landwegen (zie specifiek wegprofiel in beeldkwaliteitsplan) .
 - o Geen rijrichtingscheiding.
 - o Uitritten toegestaan.
 - o Geen voorrangsmatregelen op kruispunten.
- Geparkeerde auto's worden waar mogelijk onttrokken uit het straatbeeld, bijvoorbeeld door parkeervakken te creëren aan de achterzijde of zijkant (parkeerkoffers) van de woningen. In verband met de benodigde ruimte voor de parkeermanoeuvre is de rijbaan, grenzend aan de parkeervakken tenminste:
 - o 5,40 meter breed te zijn bij haaksparkeren.
 - o 3,00 meter breed te zijn bij langsparkeren.

Opties

In principe geldt de aangegeven parkeernorm. Onderbouwd kan worden afgeweken van de genoemde parkeernormen.

Proces & Producten

De gemeentelijke toetsing van de plannen zal plaatsvinden aan de hand van onderhavig handboek. Deze toetsing is gekoppeld aan de fasen van planvorming zoals toegelicht en overeengekomen met de initiatiefnemer. In hoofdlijnen komt dit neer op de volgende twee fasen waarin eveneens is aangegeven welke producten worden verwacht.

Fase en stappen	Producten
1. Intentieovereenkomst Vaststellen bkp en pve door gemeente Uitwerken voorlopig ontwerp (VO) Definitief besluit uitvoering project Concept exploitatieovereenkomst	Definitieve gebiedsvisie Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp Concept bestemmingsplan Concept inrichtingsplan openbare ruimte
2. Exploitatieovereenkomst Procedure bestemmingsplan Omgevingsvergunning	Voorontwerpbestemmingsplan Ontwerpbestemmingsplan Definitief inrichtingsplan openbare ruimte Bouwplannen woningen