

Technische vragen

Van :Max de Groot PvdA
Datum vraag :19-11-2025
Onderwerp :Bindend advies Heuvellaan
Commissiegriffier :
Datum antwoord :

Vragen:

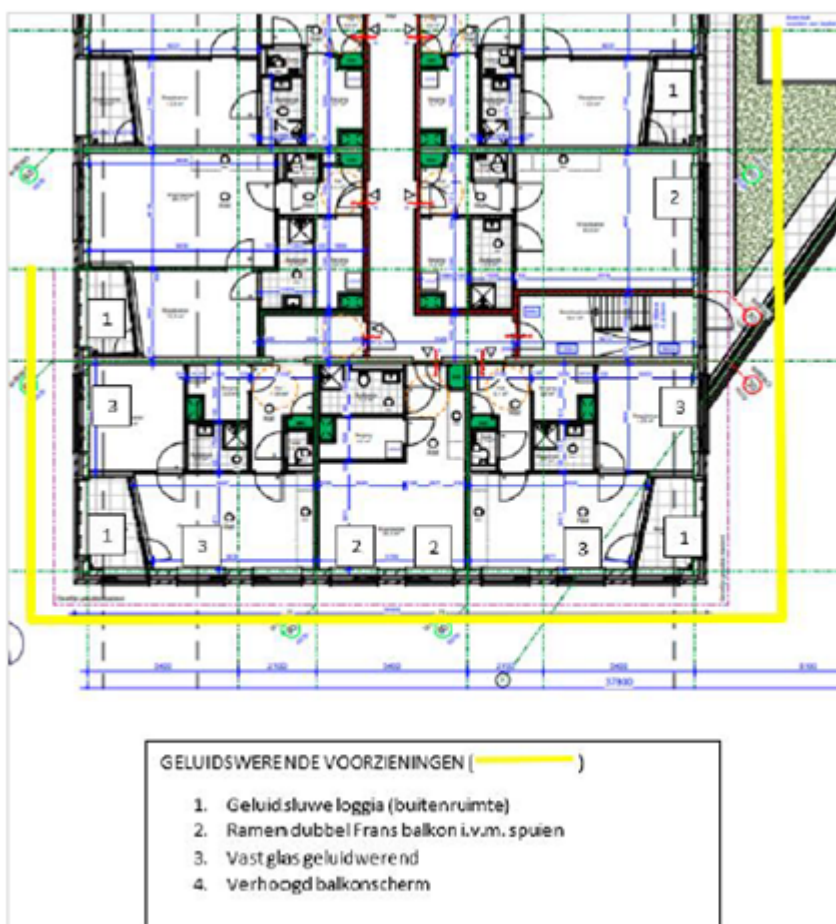
1. Welke concrete afspraken over kostenverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar moeten nog worden afgerond in de anterieure overeenkomst voordat de vergunning definitief kan worden verleend?
2. Welke garanties zijn er dat de ontwikkelaar de afgesproken instandhoudingstermijn van 25 jaar voor sociale huurwoningen daadwerkelijk naleeft?
3. Zijn er financiële risico's voor de gemeente bij uitloop van bouwkosten, en hoe worden deze risico's beheerd?
4. Welke maatregelen zijn getroffen om parkeerdruk te reguleren bij multifunctioneel gebruik van Groenheuvel (campers, evenementen, zwembad, sportvelden)?
5. Hoe worden de bezoekers van de bowling en horeca in de nieuwe situatie effectief voorzien van parkeerplaatsen zonder overbelasting van de omgeving?
6. Welke concrete maatregelen zijn technisch getroffen om de geluidsbelasting van Burgemeester van Reenensingel te beperken tot acceptabele niveaus?
7. Hoe wordt de effectiviteit van de 5 dB extra geluidswering op de gevels gemeten en gegarandeerd? Zijn er aanvullende milieueffecten onderzocht vanwege de bouw op de afvalstortplaats ondergrond?
8. Welke flexibiliteit is ingebouwd in het ontwerp om toekomstige aanpassingen mogelijk te maken (bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen of herinrichting)?
9. Hoe wordt geborgd dat participatie van omwonenden en belanghebbenden blijft meetellen bij eventuele toekomstige wijzigingen of aanvullende plannen?

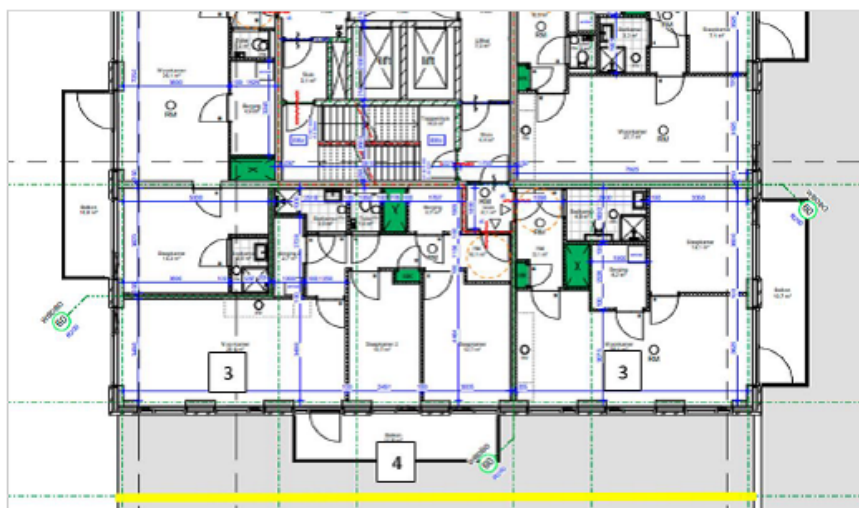
Antwoorden:

1. Het collegevoorstel over de ruimtelijke orderingsprocedure met bijbehorende raadsstukken is op 15 juli 2025 behandeld. De teksten zijn daardoor wat betreft anterieure afspraken niet meer actueel.
Het college heeft op 28 oktober ingestemd met de anterieure overeenkomst voor dit project. Ondertekening ervan heeft op 6 november plaatsgevonden. Daarmee zijn definitieve kostenverhaalsafspraken vastgelegd.
2. Er is in de overeenkomst een kettingsbeding opgenomen voor de instandhoudingsplicht. Er geldt daarbij een boete van € 100.000 per overtreding van deze verplichting onverminderd het recht op nakoming.
3. Nee de gemeente participeert niet in financiële risico's van het project.
4. Er komt een gedeeltelijke herinrichting van de parkeerplaats, waarbij meteen ook gekeken wordt naar het beter organiseren van de andere parkeerruimte-

vragers (zoals de campers). Dit zal verder door het college worden uitgewerkt. De besluitvorming hierover is gepland vóór de oplevering van de woningen.

5. Gekeken naar de parkeerdruk en de nieuwe parkeerbehoefte is er mede doormiddel van dubbel gebruik nog steeds voldoende parkeercapaciteit.
6. Om de geluidsbelasting vanuit de Burgemeester van Reenensingel tegen te houden, is een combinatie voorzien van verhoogde balkonschermen, verzwaard glas en een dubbele vensters. Zie onder voor de afbeeldingen waar de gele lijn de gevel aanduid waarbij deze voorzieningen zijn toegepast. Daarnaast hebben enkele appartementen aan de Zuidzijde van de toren een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de gemeentelijke norm aangeeft. Hiervoor is compensatie geboden door een maximaal binnenniveau toe te staan van 28 dB ipv de 33dB conform de landelijke regelgeving. Middels verzwaard glas wordt hier aan voldaan.





Figuur 6.4 Geluidwerende voorzieningen.

7. A. In de omgevingsvergunning van de ontwikkeling (ruimtelijke deel) wordt een regel opgenomen dat bij de bepaling van de geluidswering van de gevel op de berekende waarde 5 dB moet worden opgeteld voor de betreffende woningen.

Controle op de geluidswering van de gevel zoals die in het ontwerp is voorzien doet de ODMH.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het deel bouwen zal door de ontwikkelaar moeten worden aangetoond dat aan de eisen uit het Bbl (waaronder de geluidswering van de gevel) wordt voldaan.

In een regel in de omgevingsvergunning kan worden vastgelegd dat moet worden voldaan aan deze eisen voor de geluidswering van de gevel van de betreffende woningen (waar de + 5dB eis geldt). Op basis van deze regel kan (na realisatie) controle worden uitgevoerd of hier inderdaad aan wordt voldaan.

B. Onder de Omgevingswet wordt de bodem beoordeeld in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) heeft verschillende onderzoeken beoordeeld voor de realisatie van Heuvellaan 1 (verkennend- en aanvullend bodemonderzoek). Hierbij zijn verschillende bodemverontreiniging(en) geconstateerd.

In de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt daarom de volgende regel opgenomen: Voorafgaand aan de herinrichting moet in overleg met de ODMH worden bepaald hoe met de aanwezige bodemverontreiniging(en) wordt omgegaan. Hiertoe moet een plan van aanpak worden opgesteld en de geplande (vervolg)werkzaamheden in de bodem worden beschreven en uitgewerkt. Pas na goedkeuring van het plan door de ODMH kunnen de (vervolg)werkzaamheden worden uitgevoerd.

8. Het is relevant om onderscheid te maken tussen het project Heuvellaan (nieuwbouw wonen + bowling) en het project Groenheuvel. Het project Heuvellaan is concreet: voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning aangevraagd en bij een positief raadsbesluit start de verkoop.

Voor afwijkingen moet er een nieuw bouwplan ingediend worden dat opnieuw getoetst wordt waarop wederom besluitvorming plaatsvindt. Afhankelijk van

de omvang of impact van de wijzigingen gaat deze besluitvorming via het college of de raad. Voor de duidelijkheid: op dit moment is planaanpassing niet aan de orde.

Voor het project Groenheuvel (parkeerterrein) is de gemeente initiatiefnemer en heeft daarmee volledige zeggenschap over het ontwerp en bijbehorende keuzes / afwegingen. Dit proces start nog, waarbij vooraf een inventarisatie van wensen, ambities en uitgangspunten wordt gemaakt. Daarbij zal vanuit de gemeente worden geparticipeerd conform het beleid hiervoor.

9. Participatie-input vanuit omwonenden en andere belanghebbenden is gedurende het gehele planproces onderdeel van de EFTAL, de Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties. Voor het bouwplan Heuvellaan heeft in de voorfase op meerdere momenten participatie plaatsgevonden. Ook in de komende periode wordt er nog geparticipeerd, waarbij in die fase (vergunningverlening / startbouw) vooral geïnformeerd wordt. Voor het project Groenheuvel is een uitgebreider participatietraject. Hier is de gemeente initiatiefnemer en daarmee verantwoordelijk voor participatie.