

## RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2020-132

Aan de leden van de gemeenteraad

**Datum** 5 januari 2021  
**Zaaknummer** Z/20/371923 /ADV/20/996206  
**Onderwerp** Herontwikkeling diverse vastgoedlocaties  
**Portefeuillehouder** N. van Dellen en Hans Winters

**Contactpersoon** Gerlo van der Wens  
**E-mail** G.vanderwens@zevenaar.nl  
**Telefoon** 0316-595508

Geachte leden van de gemeenteraad,

### Inleiding

Het college informeert de Raad inzake haar voorlopige uitgangspunten ten behoeve van de herontwikkeling van een zestal te verkopen vastgoedlocaties.

Aan de agendacommissie wordt voorgelegd om deze uitgangspunten te bespreken in een eerstvolgende bijeenkomst van de commissie Ruimte dan wel tijdens een informatieve raadsbijeenkomst.

### Kernboodschap

Het college heeft de voorlopige uitgangspunten vastgesteld ten behoeve van de verkoop en herontwikkeling van de volgende 6 vastgoedlocaties:

- 1 Markt 8 (Lobith)
- 2 Vincent van Goghstraat 4 (Zevenaar)
- 3 Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)
- 4 Steenhuizen 6 (Zevenaar)
- 5 Bizetstraat 1 (Zevenaar)
- 6 Da Costastraat 2 (Zevenaar)

Alvorens de uitgangspunten per locatie definitief vast te stellen is het van belang de direct betrokken buurtbewoners, dorps- en wijkraden (maatschappelijk draagvlak) en de gemeenteraad (politiek draagvlak) te consulteren (Wat vindt men van de plannen? Waar moeten we rekening mee houden?). Zodat dit kan worden meegenomen in de verdere planvorming.

### Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- X Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders,

### Inhoudelijke boodschap

De gemeente Zevenaar wil graag een aantal vastgoedobjecten verkopen omdat deze niet meer noodzakelijk zijn (geen doelgroepen uit integraal accommodatieplan) en het aanhouden behoorlijke kosten met zich meebrengt. Daarnaast levert verkoop eenmalig en structureel een financieel voordeel voor de gemeente op (Dit mede in het kader van de bezuinigingen). Het college wenst enerzijds een goede prijs te krijgen voor deze locaties en anderzijds wenst zij invulling te geven aan diverse (beleidsmatige) uitgangspunten, zoals die er zijn op de gebieden van wonen, duurzaamheid, groen, stedenbouw, verkeer etc. Om als gemeente de meest optimale prijs voor haar locaties te ontvangen is het van belang te weten waarvoor de grond en het gebouw (in de toekomst) gebruikt kan gaan worden.

Daarom heeft het college per locatie, maar zeker ook in onderlinge samenhang, bekeken welke uitgangspunten zij hiervoor wil gaan hanteren. Stuk voor stuk draagt herontwikkeling, op basis van goede ruimtelijke en functionele inpassing, bij aan de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde ruimte binnen de gemeente Zevenaar.

Per locatie heeft een integrale projectgroep de navolgende uitgangspunten geformuleerd;

- Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Verkeerskundige uitgangspunten
- (Woningbouw) programma
- Groene uitgangspunten
- Uitgangspunten duurzaamheid
- Waterhuishoudkundige uitgangspunten

Een aantal uitgangspunten is algemeen en toepasbaar op alle locaties. Hier betreft de uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid en waterhuishoudkunde.

De uitgangspunten zijn gebaseerd op bestaand beleid, de gewenste ontwikkelingsrichting en op de specifieke kenmerken van de verschillende locaties en hun omgeving. Er is voor gekozen de locaties niet allemaal individueel te bekijken, maar in samenhang tussen de locaties om zo vervolgens de beste keuze te maken. Een mooi voorbeeld is hierbij het woningbouwprogramma. Voor de afzonderlijke locaties geldt dat deze kleiner zijn dan 20 woningen, dit zou betekenen dat er op geen enkele locatie sociale woningbouw zou worden gerealiseerd. De regel is immers dat locaties groter dan 20 woningen 25% sociale huur moeten hebben. In overleg met Baston Wonen is echter bekeken op welke locatie sociale woningbouw het beste zou kunnen worden toegevoegd gelet op spreiding en doelgroepen. Gekeken is ook naar een goede balans tussen opbrengsten en ruimtelijke en functionele kwaliteit.



In totaal leidt deze discussie tot het volgende voorlopige globale woningbouwprogramma:

|                              | Zevenaar | Lobith |
|------------------------------|----------|--------|
| Sociale huur                 | 12       |        |
| Middel dure huur (senioren)  | 18       |        |
| Betaalbare koop tot €250.000 | 20       | 8      |
| Duur                         | 4        | 4      |
| Totaal aantal woningen       | 54       | 12     |
|                              |          |        |
| % sociale huur               | 22%      | 0%     |
| Totaal % betaalbaar          | 92%      | 67%    |

Voor complete uitgangspunten per locatie verwijzen wij graag naar de toegevoegde bijlage.

### Communicatie en vervolgproces

#### *Communicatie naar buiten*

Naast het feit dat wij graag de raad (via de raadscommissie Ruimte) willen consulteren, zullen wij ook de direct betrokkenen vragen te reageren op de plannen. We gaan dus gelijktijdig in gesprek met de direct betrokken buurtbewoners, dorps- en wijkraden.

#### *Vervolgproces*

Nadat het politiek draagvlak (middels bespreking in de raadscommissie Ruimte) en het maatschappelijk draagvlak (via digitale informatieavonden en reacties) zijn afgetast middels consultatie, zal het college de plannen definitief vaststellen en bepalen hoe zij de herontwikkeling verder ter hand wil nemen. Hierover zal de raad te zijner tijd worden geïnformeerd. De raad is daarnaast natuurlijk ook aan zet om de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danjelle Jansen  
secretaris

Lucien van Riswijk  
Burgemeester

### Bijlagen

1. *Bijlage 1 Voorlopige uitgangspunten herontwikkeling diverse vastgoedlocaties (december 2020 INT/20/996198)*

## **VOORLOPIGE UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING DIVERSE VASTGOEDLOCATIES**

**Steenhuizen 6 (Zevenaar)**

**Da Costastraat 2 (Zevenaar)**

**Bizetstraat 1(Zevenaar)**

**Nieuwe Komstraat 19 (Lobith)**

**Markt 8 (Lobith)**

**Vincent van Goghstraat 4 (Zevenaar)**

Kern: Zevenaar

Locatie: Steenhuizen 6 (voormalige basisschool/Caleidoz)



**Kern:** Zevenaar  
**Locatie:** Steenhuizen 6 (voormalige basisschool/Caleidoz)

Doelstelling:

Herontwikkeling met woningbouw. Hierin streven we naar begeleiding van de parkeerring met behoud en versterking van omliggende groenstructuur. Ter plekke van de oversteekplaats is wat extra ruimte nodig voor een verkeersveiliger situatie.

Stedenbouwkundige opzet:

De locatie is gelegen in een knik van de parkeerring, de voornaamste wegstructuur rondom het centrumgebied. De nieuwbouw dient deze wegstructuur enigszins te begeleiden op gepaste afstand van de rijbaan met behoud van ruimte voor een groen wegprofiel.

De bebouwing wordt gevormd door een helder en goed gedetailleerd volume van 3 bouwlagen waarbinnen ook de bergingen zijn ondergebracht. Achter het pand resteert een mooie ruimte waar het parkeren op goede wijze op eigen terrein opgelost kan worden binnen een groene omzoming. Hierdoor ontstaat een goede afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen.

Woningbouwprogramma:

Ten aanzien van de invulling wordt gezien de centrumligging ingezet op appartementen voor 1 a 2 persoonshuishoudens (indien meerdere verdiepingen met een personenlift). Qua doelgroepen wordt ingezet op vitale senioren om doorstroming op de woningmarkt te bewerkstelligen. Een differentiatie in prijs (koop-huur) is wenselijk gezien de omvang van het plan. Het plan biedt globaal plek aan 17 tot 20 appartementen. In eerste instantie wordt gedacht in te zetten op het midden-huur segment (tot € 850,-). Een meer “innovatief” idee is om een Knarrenhof (een vorm van gemeenschappelijk wonen) idee toe te passen, dat kan ook voor meerdere generaties worden ingezet (meergeneratiehofjes).

Verkeer en parkeren:

De achter het blok gelegen parkeervoorziening zal conform het paraplubestemmingsplan parkeren normering toereikend moeten zijn voor de nieuwe invulling. Uitgifte van de parkeervoorziening is onderdeel van het nieuwbouwplan.

Groene buitenruimte:

Omliggende groenstructuren blijven gehandhaafd of worden versterkt. Rondom het complex komt een attractieve inrichting van de buitenruimte waarbinnen het parkeren is ingepast.

Kern: Zevenaar  
Locatie: Da Costastraat 2 (voormalige basisschool Fonkelsteen)



**Kern:** Zevenaar  
**Locatie:** Da Costastraat 2 (voormalige basisschool Fonkelsteen)

Doelstelling:

Herontwikkeling met woningbouw en uitbreiden van het groen met gebruikswaarde voor de wijk combineren met waterberging.

Stedenbouwkundige opzet:

Door toevoeging van woningbouw wordt als het ware het carré gevormd door de rijwoningen aan de Costastraat en de PC Hooftstraat en de vrijstaande woningen aan de Vondellaan. De functionele maar minder attractieve wereld van de garageboxen en bijbehorende verharding wordt hierdoor ingepakt en kan tevens gebruikt worden als toegang naar de voor de nieuwbouw benodigde parkeervoorziening. De nieuwe opzet sluit aan bij de bestaande rooilijnen en biedt door de nette afstand tot bestaande woningen de mogelijkheid om met de nieuwbouw tot drie bouwlagen te gaan. De westelijke bebouwingswand komt tegen het groene gebied aan te staan waardoor voortuinen achterwege kunnen blijven. De hoeken zullen nadrukkelijk meerzijdig georiënteerd moeten zijn. De bouwvorm bestaat uit maximaal drie bouwblokken in tenminste twee volumes waardoor een goede verbinding naar de parkeerstraat mogelijk is.

Woningbouwprogramma:

Op deze locatie willen wij een gedifferentieerd programma met ruimte voor tenminste de helft in het betaalbare koopsegment (tot maximaal €250.000,-). Hierbij gaat de voorkeur uit naar kleine grondgebonden woningen met tuintje of kleine eengezinswoning met tuintje of eventueel gestapelde bouw met lift. Goede en meeontworpen erfafscheidingen maken vanzelfsprekend onderdeel uit van het plan.

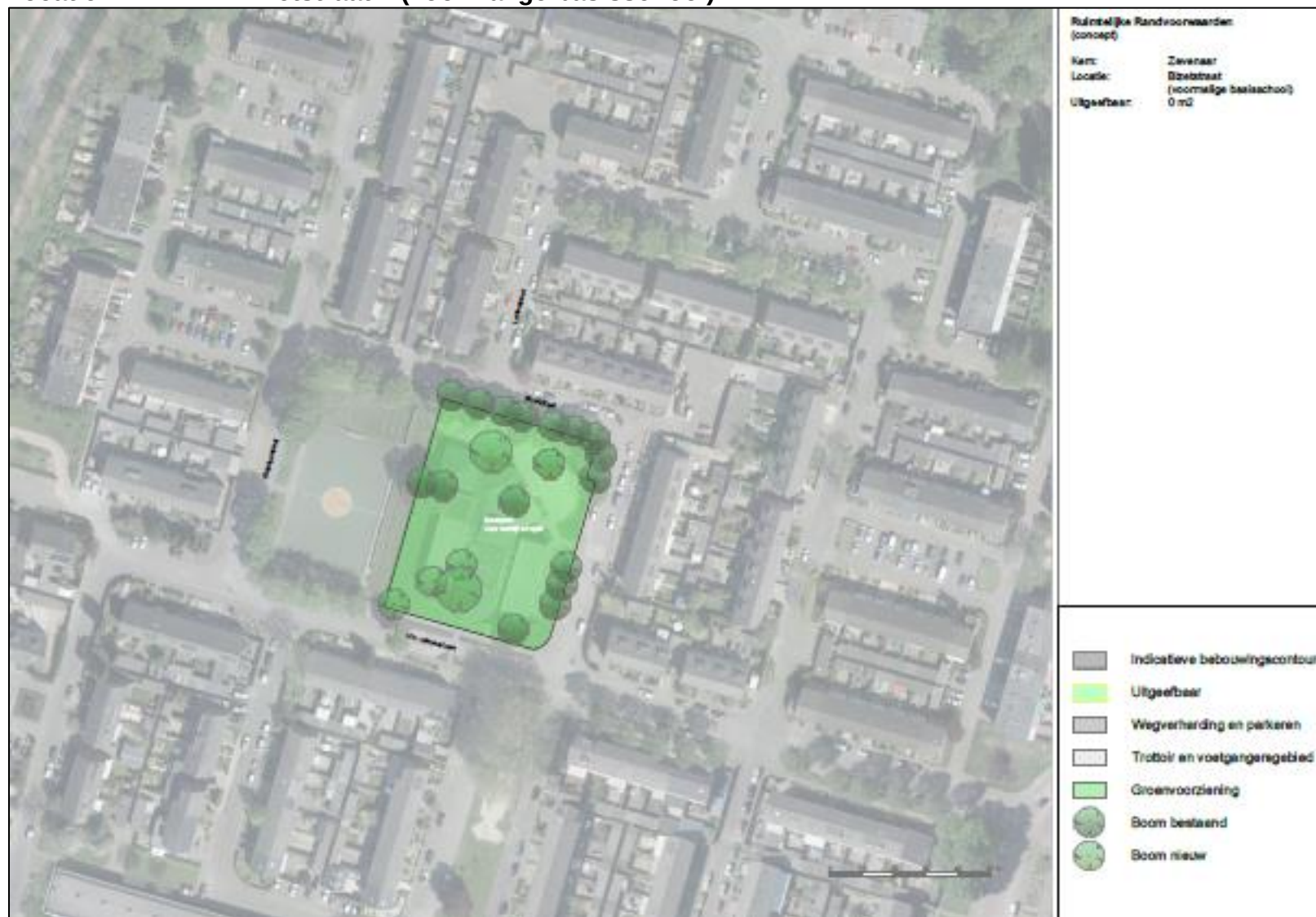
Verkeer en parkeren:

De achter de woning gelegen parkeerstraat zal conform paraplubestemmingsplan parkeren van de gemeente Zevenaar normering toereikend moeten zijn voor de nieuwe invulling waarbij een aantrekkelijke inrichting hiervan moet voorkomen dat de parkeerdruk elders in de wijk toeneemt. Uitgifte van de parkeervoorziening als onderdeel van het nieuwbouwplan is voorstelbaar aangezien er in de nabijheid aanvullende ruimte is voor bezoekersparkeren.

Groene buitenruimte:

De nieuwe groene buitenruimte vormt een logische koppeling tussen de noordelijke groenstructuur langs de Huygenslaan en de groenstructuur van de Vondellaan. Deze groene ruimte draagt nadrukkelijk bij aan de uitstraling van de nieuwbouw. Verder biedt de groene ruimte op buurtniveau ruimte voor verblijf en waterberging. Nadere vormgeving vindt in een later stadium plaats waarbij functies plek krijgen (jeux de boulesbaan). Waardevolle bestaande bomen worden zo veel mogelijk ingepast. De functie sport-en ontmoetingstuin van en voor bewoners van de wijk blijft gehandhaafd.

Kern: Zevenaar  
Locatie: Bizetstraat 1 (voormalige basisschool)



**Kern:** Zevenaar  
**Locatie:** Bizetstraat 1 (voormalige basisschool)

Doelstelling:

Sloop van het gebouw waardoor ruimte ontstaat voor een groene invulling.

Stedenbouwkundige opzet:

De locatie is gelegen binnen een wijk van behoorlijke omvang met een relatief hoge bebouwingsdichtheid, veel rijwoningen en appartementen (waarvan het overgrote deel bestaat uit sociale huurwoningen). De buitenruimte is nu overwegend functioneel van aard in de vorm van (gesloten) verharding. De locatie van de school met aanliggend trapveld Cruyffcourt neemt hierbinnen een centrale positie in. Teneinde de centrale functie als ontmoetingsplek met een aantrekkelijk karakter te behouden en het beperkte gebruiksgroen in de wijk te compenseren, wordt voorgesteld deze locatie na sloop niet te bebouwen maar geheel aan te wenden als buurtpark. Hierin kan naast een aantrekkelijke groene verblijfsomgeving ruimte worden geboden voor sport en spel (aanvullend op het trapveld), waterberging en aanpak hittestress als opwaardering van de woonomgeving.

Woningbouwprogramma:

Geen. Bijkomend voordeel is dat er geen conflictsituatie ontstaat tussen het trapveld en eventuele nieuwbouw door geluid, trillingen etc.

Verkeer en parkeren:

N.v.t.

Groene buitenruimte:

Groen in en rondom woningen heeft een positieve werking op het (leef)klimaat en het welzijn van haar inwoners en staat tegenwoordig weer nadrukkelijk op de agenda als kwaliteit binnen de woonomgeving. Het heeft een positief effect op de gezondheid en het algemeen welbevinden van inwoners. Zo draagt een groene woonomgeving op deze locatie bij aan een beter sociale cohesie, biedt het een aangename rustgevende verblijfsplek maar vermindert het in de zomer ook de hitte in en rondom de woningen: minder hittestress en minder koeling nodig.

Door de locatie in te richten als buurtpark met hierbinnen het bestaande Cruyffcourt komen omliggende groenstructuren samen in een centraal gelegen aantrekkelijke groene verblijfsruimte met een bruikbare maat die samen met de omliggende groene zoom het hart van de wijk vormt. Uiteenlopende plantensoorten zorgen voor verhoging van de biodiversiteit en een hoge belevingswaarden. Veel inwoners waarderen natuur in de wijk en laten dit onder andere zien door het ophangen van nestkastjes en bijenhoeven en door het bijvoeren van vogels in de winter. Wij adviseren deze kwaliteit te versterken middels het inrichten van een groen buurtpark waarbij de buurt nadrukkelijk betrokken wordt in de verder vormgeving. Deze locatie biedt hiermee wellicht een kans om voor Zevenaar als pilotproject binnen de Liemerse klimaatdialoog, voortkomend uit het Deltaplan Ruimtelijke Klimaatadaptatie (DPRA) te fungeren. Momenteel zijn hiervoor externe financieringsbronnen (subsidies) aan te spreken. ? Daarnaast is er een challenge groene iconprojecten.

Kern: Lobith  
 Locatie: Nieuwe Komstraat 19 (voormalige basisschool Bereboot)



**Kern:** Lobith  
**Locatie:** Nieuwe Komstraat 19 (voormalige basisschool Bereboot)

Doelstelling:

Sloop en beperkte invulling met woningbouw in combinatie met het maken van een groene verbinding tussen speelterrein aan het einde van het Vogelpad en het trapveld.

Stedenbouwkundige opzet:

De bouw mogelijkheden worden globaal gevonden op de plek van het schoolgebouw met richting de nabijgelegen woningen iets meer afstand en een iets korte afstand tot de Nieuwe Komstraat. Bebouwing is voornamelijk 1 laags met ruimte om accenten in een tweede laag te maken. Het bouwplan krijgt vorm als een alzijdig blok met enkel representatieve gevels/wanden. Het aan de locatie grenzende huidige trottoir richting Graaf Ottoweg is als grens gehanteerd vanwege de kabels en leidingen.

Woningbouwprogramma:

Om een aantrekkelijk bebouwingsbeeld van beperkte hoogte neer te kunnen zetten worden patiowoningen voorgesteld. Globale inschatting is 4 woningen in midden/hoog segment.

Verkeer en parkeren:

Het nieuwbouwplan zal conform het paraplubestemmingsplan parkeren van de gemeente Zevenaar toereikend moeten zijn. Waarbij in ieder geval 1 parkeerplaats op eigen terrein zal worden gerealiseerd. Overige parkeerplaatsen worden gevonden in het openbaar gebied ( capaciteit voormalige school).

Groene buitenruimte:

Omliggende groenstructuren blijven gehandhaafd en worden versterkt waardoor een betere ruimtelijke koppeling ontstaat tussen de aanwezige groene ruimten.

Kern: Lobith  
Locatie: Markt 8 (voormalige bibliotheek)



**Kern:** Lobith  
**Locatie:** Markt (voormalige bibliotheek)

Doelstelling:

Herbestemming van het karakteristieke deel waarbij richting markt weer een bijpassende een fraaie gevel ontstaat.

Stedenbouwkundige opzet:

De jammerlijke latere aan de Marktzijde geplaatste aanbouw maakt weer plaats voor een bijpassende gevel met mogelijkheden voor een nieuwe entree. Hierbij wordt de voor het pand liggende ruimte als bijbehorende buitenruimte ingezet die eventueel als (semi-) openbare ruimte bij het plein getrokken kan worden. Bijbouwen voor het pand maakt het straatje naar de kerk nog langer en verdringt de kerk verder buiten beeld vanaf de Markt. Qua invulling zijn naast woonfuncties ook horeca en winkelfuncties of een maatschappelijke functie voorstelbaar.

Woningbouwprogramma:

Er zijn mogelijkheden voor diverse woonvormen, waarbij het aantal wooneenheden niet op voorhand vaststaat. Andere invulling en eventueel zelfs in combinatie met wonen kan ook mogelijkheden bieden. De appartementen die hier gerealiseerd worden zijn geschikt voor 1 a 2 persoonshuishouden in de huur of koopmarkt. Een mix in huur of prijsklasse (huur: goedkope/ middeldure huursegment Koop: in de goedkope (onder de € 200.000,-) en betaalbare prijsklasse (tot € 250.000,-)). Voorkeur jonge huishoudens of starters.-. Ongeveer 7/8 appartementen. Innovatie idee is om kluswoningen in het bestaande pand te realiseren. De appartementen die hier gerealiseerd worden zijn ook geschikt voor senioren, mede door de nabijheid van de supermarkt. Ongeveer 7/8 appartementen.

Verkeer en parkeren:

Uitgangspunt is het parkeren op te lossen in het openbaar gebied (capaciteit dorpshuis). Dit zal nog wel nader onderbouwd en bekeken moeten worden als het programma duidelijk is.

Groene buitenruimte:

Richting Markt kan het pand in een eigen groene verblijfsruimte voorzien als terras, entreegebied of tuin al naar gelang de invulling. Momenteel wordt er gewerkt aan een herinrichting van de openbare ruimte. Het plan dient daar op aan te sluiten.

Kern: Zevenaar  
Locatie: Vincent van Goghstraat 4 (voormalige Volksuniversiteit)



**Kern:** Zevenaar  
**Locatie:** Vincent van Goghstraat 4 (voormalige Volksuniversiteit)

Doelstelling:

Sloop en herontwikkeling met woningbouw en uitbreiden van het groen met gebruikswaarde voor de wijk gecombineerd met waterberging.

Stedenbouwkundige opzet:

Woningbouw als een helder rechte structuur met de rug richting de percelen Arnhemseweg. Hier tussen wordt de ruimte gevonden om het parkeren op te lossen waardoor de bebouwingswand aan de voorzijde direct tegen het groene gebied aan komt te staan en deze niet verder wordt bepaald door auto's. De voortuinen zijn zodoende geen must. De hoeken zullen nadrukkelijk meerzijdig geïntegreerd moeten zijn waardoor ook richting de naastgelegen weg een aantrekkelijk beeld ontstaat. De bouwvorm bestaat uit maximaal drie bouwlagen in tenminste twee volumes waardoor een goede verbinding naar de parkeerstraat mogelijk is.

Woningbouwprogramma:

De keuze in woningtypen is grotendeels vrij gelaten om zo een gedifferentieerd programma te kunnen bereiken met ruimte voor ongeveer 60% in het sociale segment. Hiermee behoren zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen tot de mogelijkheden, indien gestapeld met personenlift. De voorkeur gaat wel uit naar toegankelijke woningen voor 1 a 2 persoonshuishoudens. Waar nodig maakt een goede, mee ontworpen erfafscheiding deel uit van het plan. Het gewenste aantal woningen dat hier gerealiseerd wordt is +- 20 eenheden. Tevens is het een voorkeurslocatie van Baston Wonen. Graag zouden we met Baston Wonen de verdere mogelijkheden willen onderzoeken.

Verkeer en parkeren:

De achter de woningen gelegen parkeerstraat zal conform het paraplubestemmingsplan parkeren van de gemeente Zevenaar toereikend zijn voor de nieuwe invulling waarbij een aantrekkelijke inrichting hiervan moet voorkomen dat de parkeerdruk elders in de wijk toeneemt. Deze openbare parkeerstraat krijgt logische verbindingen waarbij een knip om doorgaand autoverkeer te voorkomen voorstelbaar is. Ook kan hier onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om een lagere parkeerdruk te combineren met deelmobiliteit. In ieder geval dient rekening gehouden te worden met een reeds gevestigd recht van overpad t.b.v. een bewoner aan de Arnhemseweg.

Groene buitenruimte:

De nieuwe groene buitenruimte is ventraal gelegen waardoor zowel de nieuwbouw als een twintigtal bestaande woningen hierop uitkijkt. In de nadere invulling blijft door de redelijke oppervlakte naast opgaande beplanting ook ruimte voor waterberging en spelen beschikbaar. Nadere vormgeving vindt in een later stadium plaats en zal in samenhang bezien worden met de groenvoorziening langs de Mesdagstraat. Waardevol bestaand groen wordt zoveel mogelijk ingepast.

## Algemene uitgangspunten voor alle locaties

### **Uitgangspunten waterhuishouding**

Zowel de Regenwaterafvoer (HWA) als de huishoudelijk afvalwaterafvoer (DWA) uit het perceel dienen gescheiden (apart) te worden aangeboden. Het is niet toegestaan om het regenwater (HWA) samen met het huishoudelijk afvalwater (DWA) af te voeren.

#### Huishoudelijk afvalwaterafvoer – DWA

Uit de woning dient een leiding met alléén huishoudelijk afvalwater (DWA) aangesloten te worden op de vrijval vuilwaterrioolleiding (DWA - PVC Ø 125 mm - grijs) van de gemeente. Het is niet toegestaan om bv. regenwater of bedrijfsafvalwater hier op te lozen.

#### Regenwaterafvoer – HWA

Zoals in het Watertakenplan de Liemers 2017-2021 en in artikel 3.5 van de Waterwet is beschreven, is de perceel eigenaar primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking voor een doelmatige verwerking van het hemelwater. Hemelwater voert bij voorkeur bovengronds af naar oppervlaktewater of bodem (afhankelijk van lokale situatie). Dit betekent dat het hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt, bv middels berging i.c.m. infiltratie voorziening , met een overstort bovengronds (zichtbaar afvoeren) naar de straatkolk.

Voor de berekening van de benodigde volumeberging in de grond wordt uitgegaan van 60 mm \* verhardoppervlak. Het overtollige regenwater (bij een stortbui) uit de berging- en infiltratievoorziening wordt met een overstort bovengronds zichtbaar afgevoerd naar openbaar terrein (straat).

(Zie ook bijlage memo Nelen en Schuurmans 07-05-2020)

## **Uitgangspunten duurzaamheid en circulariteit**

Gemeente Zevenaar verkleint haar vastgoedportefeuille door middel van het afstoten van gebouwen die niet doelmatig worden ingezet of leeg staan. Door een reductie van meters vindt een reductie van het eigen energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot plaats: minder gebouwen, minder energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot. Echter; gebouwen die worden afgestoten en welke vervolgens door nieuwe eigenaar niet duurzaam worden herontwikkeld hebben geen positief effect op de totale gemeentelijke energieprestatie en CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bij afstoot worden daarom randvoorwaarden gehanteerd. Dat kan zijn het eisen van een minimale verduurzamingsstap, van circulair slopen, het toevoegen van waarde door verduurzamen op gebied van bijvoorbeeld klimaatadaptatie en/of de biodiversiteit.

Hergebruik van het gebouw gaat voor hergebruik van materialen. Uitgangspunt slopen.

Duurzaamheidsambities gemeente Zevenaar:

1. De klimaatdoelstellingen van Parijs eerder dan afgesproken realiseren en in 2040 een energieneutrale en aardgasvrije samenleving zijn. Energieneutraal wordt in Zevenaar vertaald als een fossielvrije energievoorziening, afkomstig uit zoveel mogelijk regionale hernieuwbare bronnen, en CO<sub>2</sub>-neutraal.
2. Implementeren van de circulaire economie. Een bijdrage leveren aan het grondstoffenvraagstuk (schaarste, uitputting van de aarde, optimaliseren van hergebruik) én minimaliseren van waarde vernietiging). Het Rijk heeft hier het Rijk brede programma Circulaire Economie 'Nederland circulair in 2050' voor opgesteld. Zevenaar vertaalt dit concreet naar o.a.
  - a. een andere wijze van ontwerpen
  - b. andere wijze van opdrachtverlening;
  - c. andere financiële afwegingen (zoals Total Cost of Ownership);
  - d. van afval naar grondstof.

De grondstoffen en producten die gemeente Zevenaar gebruikt en de inkoop en aanbestedingen waarvoor opdrachten worden afgegeven, dienen bij te dragen aan de gemeentelijke ambities: het oplossen van klimaatproblemen door minimaal gebruik van fossiele brandstoffen en beperken van de energievraag en CO<sub>2</sub>-uistoot. Daarnaast het tegengaan van de daaraan gekoppelde grondstoffenverspilling en waarde vernietiging.

Gemeentelijke geschiktheideisen, selectiecriteria, eisen en gunningscriteria

De gevolgen van onze manier van leven worden steeds nadrukkelijker zichtbaar in het uitsterven van diersoorten en de opwarming van de aarde. Om dit tegen te gaan heeft gemeente Zevenaar een actieve houding aangenomen door zelf het goede voorbeeld te geven. Hierbij gaat gemeente Zevenaar het gebruik van “onnodige” materialen tegen, voorkomt zij zoveel mogelijk het gebruik van primaire grondstoffen, optimaliseert hergebruik (inzetten op secundaire grondstoffen) én minimaliseert waarde vernietiging (van afval naar grondstof). Daarnaast zijn alle ruimtelijke ingrepen klimaat adaptief (een andere wijze van ontwerpen; voorkomen wateroverlast, droogte en hittestress) en hecht gemeente Zevenaar veel waarde aan een prettige leefomgeving waarbij groen en biodiversiteit centraal staan.

Om hier concreet uitvoering aan te geven zijn criteria (geschiktheidseis, selectiecriteria, eisen en gunningcriteria) opgesteld, verdeeld over vijf projectfases.

### Beoordeling

De criteria zijn ingedeeld op drie verschillende niveaus, aangeduid met een groen blad. Het aantal blaadjes bepaald het niveau; (1) basis, (2), significant en (3) ambitieus en de zwaarte bij de beoordeling. Hoe meer blaadjes hoe hoger de score. Het is mogelijk om bij criteria niet het maximaal aantal te behalen blaadjes te scoren.

### Thema's

Bij ieder criterium wordt aangegeven op welk(e) thema('s) het criterium gunstige invloed heeft. De thema's hebben geen invloed op de wijze van beoordeling. De thema's zijn:

- Energie en klimaat (Energie)
- Bodem en Water (Bodem)
- Circulaire Economie (Circulair)
- Sociale Ketenaspecten (Sociaal)
- Biobased economie (Biobased)
- Materialen en grondstoffen (Materialen)
- Ecologie en Biodiversiteit (Ecologie)
- Gezondheid, welzijn en leefomgeving (Gezondheid)
- Dierenwelzijn (Dierenwelzijn)

---

## 1 Aanbestedingsfase

---

### 1.1 Geschiktheidseis:

Bouwondernemers/inschrijvers die recent (<3 jaar) inbreuk hebben gemaakt op milieuwet- en regelgeving of veroordeeld zijn wegens het begaan van een ernstige fout in de uitoefening van hun beroep als bedoeld in de artikelen 53 en 54 van Richtlijn 2004/17/EG en artikel 45 van Richtlijn 2004/18/EG, worden uitgesloten van de aanbestedingsprocedure.

### 1.2 Ervaring en technische capaciteit ontwerp en uitvoering milieuvriendelijke bouwprojecten

#### Beoordeling

#### Selectiecriteria



Materialen Energie Gezondheid  
Bodem Ecologie

De inschrijver kan worden gevraagd om documentatie te overleggen waaruit blijkt dat aan onderstaande eisen wordt voldaan.

De inschrijver (architect) beschikt over:

- Recente (<3 jaar), relevante en aantoonbare ervaring met het ontwerpen van milieuvriendelijke gebouwen.
- Technische capaciteit voor de uitvoering van de milieubeheermaatregelen die van belang zijn voor de bouwwerkzaamheden

Voor de voornoemde ervaring en capaciteit kan worden verwezen naar deskundigen met wie wordt samengewerkt zoals raadgevend ingenieurs, installateurs, bouwkundig en/of tuin- en landschapsarchitecten.

---

## 2 Ontwerpfase

---

| 2.1 Plan circulaire economie (gebouw)                                                                         | Beoordeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eis</b><br> Circulariteit | Het plan wordt beoordeeld op de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none"><li>• Compleetheid van beschreven onderwerpen</li><li>• Onderbouwing op welke wijze circulariteit invulling krijgt;</li><li>• SMART aanpak en doelen m.b.t.:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Betrokkenheid van samenwerkingspartners;</li><li>○ Organisatie van het project.</li><li>○ Motivatie van de rollen en verplichtingen van de diverse ketenpartijen en aanbestedende partij.</li></ul></li></ul> |

### Toelichting:

De inschrijver dient een ontwikkelplan in te dienen, dat bij uitvoering leidt tot een zo circulair mogelijk Werk gedurende de loop van het contract. In het plan wordt ingegaan op:

- Algemene visie op circulariteit van de inschrijvers eigen organisatie;
- Algemene visie op (de onderdelen van) het gebouw in een circulaire economie:
  - Specifieke uitwerking van grondstofgebruik;
  - Specifieke uitwerking van waardebehoud van (de onderdelen) het gebouw tijdens en na gebruik.
- Duiding van nog niet-circulaire aspecten van de keten;
- Benodigheden om circulariteit te vergroten:
  - Welke stimulerende maatregelen worden getroffen om circulariteit te verhogen;
  - Welke (keten)partijen worden betrokken en hoe zij tot circulair werken worden gestimuleerd.
- Organisatie en taakverdeling gedurende de looptijd van het contract;
- Beoogde rollen en verplichtingen van de inschrijver/leverende partij(en) en aanbestedende partij.

---

### 3 Sloopfase

---

#### 3.1 Specificatie van de bestemming en verwerking van afvalproducten conform BRL SVMS-007

#### Beoordeling

##### Gunningscriteria



Materialen Circulariteit

Als het bestaande bouw materiaal niet direct hergebruikt kan worden dan dient de inschrijver expliciet in de aanbidding te vermelden aan welke recyclers de fracties worden aangeboden. Voor elke fractie die voor hergebruik aan een recycler wordt aangeboden, wordt een waardering toegekend. Hoe meer fracties, des te hoger de waardering.

##### Toelichting:

De inschrijver verstrekt een overzicht van de te scheiden materialen en producten op basis van de stoffeninventarisatie conform de BRL SVMS-007. Tevens geeft de inschrijver aan hoe deze worden verwerkt en/of voor hergebruik worden aangeboden door middel van een scheidingsplan en een stoffenverantwoording overeenkomstig BRL SVMS-007.

Zie bijvoorbeeld [www.recyclingmagazine.nl](http://www.recyclingmagazine.nl) en [www.wecycle.nl](http://www.wecycle.nl) voor een overzicht van recyclers.

Het betreft minimaal de volgende fracties:

- Puin;
- Zand en grond;
- Gasbeton;
- Gips;
- Hout A (onbehandeld);
- Hout B (behandeld);
- Hout C (geïmpregneerd);
- Metalen (ferro en non-ferro);
- Kunststoffen;
- Isolatiematerialen;
- Dakafval;
- Bouw- en sloopafval, gemengd;
- Asbesthoudend bouw- en sloopafval;
- Bouw- en sloopafval, niet recyclebaar;
- Kunststoffen (inclusief isolatiematerialen);
- Glas;
- Gips;
- Vloerbedekking;
- Bitumineuze dakbedekking;
- Lampen (TL, spaarlampen, LED, etc.).

---

## 4 Realisatiefase

---

### 4.1 Hergebruikte producten

### Beoordeling

#### Gunningscriteria

 Circulariteit

De inschrijver kan bijvoorbeeld gevraagd worden om documentatie aan te leveren dat:

- aantoont dat het product(onderdeel) een eerdere gebruikscyclus heeft vervuld;
- aangeeft welke functie het product(onderdeel) voorheen vervulde.

Toelichting:

Naarmate een groter aandeel van de geleverde producten hergebruikte product zijn of bestaat uit hergebruikte onderdelen, wordt de inschrijving hoger gewaardeerd.

Onder hergebruikte onderdelen wordt verstaan: onderdelen die al in gebruik zijn geweest, in dezelfde vorm. Gerecyclede grondstoffen vallen niet onder deze definitie, aangezien deze via een omvormproces zijn verkregen; bij recycling wordt de oorspronkelijke vorm van het product niet behouden.

De inschrijver geeft bij inschrijving aan:

- Welke onderdelen hergebruikte onderdelen zijn;
- welk aandeel van het totale product van hergebruikte oorsprong is;
- welke oorsprong het product(onderdeel) heeft en welke functie (en eventueel prestatie) het voorheen vervulde;
- de garantietermijn van hergebruikte onderdelen;
- op welke aannames de inschrijver de aanbidding baseert en/of welke risico's de inschrijver identificeert bij de te leveren hergebruikte producten.

Hergebruikte producten en producten met hergebruikt onderdelen dienen uiteraard ook te voldoen aan gestelde technische, functionele en MVI-eisen in het PvE. In overleg met de opdrachtgever mag hier eventueel van worden afgeweken.

| 4.2 Biobased en gerecyclede grondstoffen                                                                                   | Beoordeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gunningscriteria</b><br> Circulariteit | <p>De inschrijver kan worden gevraagd om documentatie aan te leveren betreffende de samenstelling en gebruikte grondstoffen/materialen voor (de onderdelen van) de geleverde producten.</p> <p>Daarnaast kan de inschrijver worden gevraagd om certificaten te overhandigen waaruit het aandeel biobased grondstoffen in de geleverde producten blijkt. Bekende certificaten zijn 'OK biobased' en 'DIN Geprüft Bio-based'. Een rapport dat is opgesteld door een onafhankelijke derde, dat aantoont dat het gebruikte materiaal biobased is, voldoet ook.</p> |

**Toelichting:**

Naarmate de geleverde producten uit een groter aandeel biobased grondstoffen en/of gerecyclede grondstoffen bestaan, wordt de inschrijving hoger gewaardeerd.

Biobased grondstoffen zijn grondstoffen die bestaan uit biomassa. De biomassa kan direct toepasbaar zijn of gebruikt worden in een (chemisch proces) voor de productie van biobased materialen of producten.

De definitie van biomassa sluit aan bij de transitieagenda biomassa en voedsel: 'biomassa is een hernieuwbare grondstof die CO<sub>2</sub> uit de lucht vastlegt. Biomassa is een verzamelnaam voor landbouwgewassen, hout, grassen, gewassen die in het water geteeld worden zoals algen en wieren en reststromen die in de keten van oogst tot en met consumptie en eindverwerking ontstaan. Ook producten gewonnen uit dierlijk restmateriaal rekenen wij tot biomassa.

Gerecyclede grondstoffen zijn grondstoffen die verkregen zijn via opwerking van afvalmateriaal, afkomstig van producten die al een eerdere gebruiksfunctie hebben vervuld. De grondstof kan afkomstig zijn van zowel soortgelijke als andersoortige producten dan het doelproduct. Brandstoffen uit gerecyclede producten vallen niet onder gerecyclede grondstoffen.

| 4.3 Duurzaam hout                                                                                          | Beoordeling                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eis</b><br> Materialen | <p>De inschrijver dient bij levering van het product bewijs aan te leveren waaruit blijkt dat aan de gestelde eis wordt voldaan.</p> <p>Daarnaast kan de inschrijver alternatief en verifieerbaar bewijs leveren waaruit blijkt dat aan de gestelde eis wordt voldaan.</p> |

**Toelichting:**

Te leveren hout of hout verwerkt in te leveren (hout)producten dient te voldoen aan de Dutch Procurement Criteria for Timber ten aanzien van duurzaam bosbeheer en de handelsketen, inclusief de bijbehorende beoordelingsmethode. Als hulpmiddel bij het leveren van alternatief bewijs kan de inschrijver gebruik maken van "Documents for Category B evidence" op <http://www.tpac.smk.nl/176/documents/procedural-documents.html>.

Hout voldoet aan de gestelde eis indien het wordt geleverd onder een certificeringssysteem dat door de voor dit dossier verantwoordelijke staatssecretaris is toegelaten tot het inkoopbeleid, zoals bijvoorbeeld FSC en PEFC (zie rechterkolom van de tabel 'judgements' op <http://www.tpac.smk.nl/170/about/judgements.html> voor alle toegelaten certificeringssystemen).

Hout dat onder een certificeringssysteem wordt geleverd, moet vergezeld gaan van de op de levering betrekking hebbende factuur en/of pakbon van de inschrijver. Facturen moeten zijn voorzien van:

- naam en adresgegevens van opdrachtgever en inschrijver;
- datum uitgifte;
- houtsoort en/of productbeschrijving;
- volume of aantal van het geleverd product;
- de naam van het certificeringssysteem, de claim (bijv. FSC 100% of PEFC gecertificeerd);
- Chain-of-Custody certificaatnummer van de leverancier.

|     |                                                                                |             |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 4.4 | SMART plan voor slimme logistiek dat leidt tot efficiënte transportoplossingen | Beoordeling |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|

**Gunningscriteria**

 Energie Gezondheid

Het plan wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- De efficiëntie van de transportoplossing;
- Haalbaarheid;
- SMART aanpak en doelen.

**Toelichting:**

De inschrijver kan een hogere waardering verdienen door een SMART plan voor te leggen waarin slimme logistieke oplossingen worden voorgesteld voor het verlagen van de CO<sub>2</sub> emissie door schoon en slim transport tijdens de realisatiefase.

Slim transport gaat over efficiënte transportoplossingen, zoals vervoersbewegingen minimaliseren, daar waar mogelijk bundelen, en inzet van het meest passende voertuig. Denk bijvoorbeeld aan het verhogen van de bezettingsgraad van het voertuig door geen onnodig grote en zware wagens voor kleine en lichte verplaatsingen te gebruiken. Indien door deze oplossingen minder vervoersbewegingen kunnen worden gemaakt dan voorzien, wordt dit beloond.

| 4.5 | Voertuigen met een lagere CO <sub>2</sub> -uitstoot | Beoordeling |
|-----|-----------------------------------------------------|-------------|
|-----|-----------------------------------------------------|-------------|

|                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gunningscriteria</b><br>  Energie Gezondheid | De inschrijver kan worden gevraagd de opdrachtgever een overzicht te verschaffen van de technische gegevens van het wagenpark dat voor de opdracht wordt ingezet. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Toelichting:  
 Dit onderdeel wordt hoger gewaardeerd naarmate een hoger percentage van het wagenpark van bestelwagens dat voor de opdracht wordt ingezet een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot per km heeft dan in de volgende tabel:

| Voertuigtype                                          | CO <sub>2</sub> g/km |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Kleine bestelauto's (N <sub>1</sub> , klasse I)       | 130                  |
| Middelgrote bestelauto's (N <sub>1</sub> , klasse II) | 180                  |
| Grote bestelauto's (N <sub>1</sub> , klasse III)      | 180                  |

De waardering van dit onderdeel is hoger naarmate een hoger percentage van het wagenpark van voertuigen in de L-categorie (minder dan vier wielen of lichte vierwielers) dat voor de opdracht wordt ingezet een elektrisch voertuig is.

De berekeningsmethode van de te compenseren hoeveelheid CO<sub>2</sub> staat vast gedurende de looptijd van de overeenkomst.

|     |                                                                             |             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 4.6 | Compensatie van de CO <sub>2</sub> -<br>uitstoot wordt hoger<br>gewaardeerd | Beoordeling |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|

**Gunningscriteria**



Energie Gezondheid

De inschrijver kan worden gevraagd om documentatie te overleggen waaruit blijkt dat aan bovenstaande criteria wordt voldaan.

**Toelichting:**

Indien de inschrijver de CO<sub>2</sub>- uitstoot van de bestelwagens, vrachtwagens, lucht- en scheeps-vervoer voor 100% compenseert, wordt een hogere waardering toegekend.

Alleen CO<sub>2</sub>-credits worden geaccepteerd waarvoor de CO<sub>2</sub>-reductie is gerealiseerd conform de richtlijnen van de [CDM-methodologie](#). Onder CO<sub>2</sub>-compensatie wordt verstaan: het compenseren van vrijgekomen broeikasgassen (vertaald naar CO<sub>2</sub>-equivalenten) door het vastleggen van CO<sub>2</sub> in bomen of het voorkomen van CO<sub>2</sub>-uitstoot door het investeren in duurzame energie en/of energiebesparing.

De berekeningsmethode van de te compenseren hoeveelheid CO<sub>2</sub> staat vast gedurende de looptijd van de overeenkomst.

---

## 5 Opleverings-/beheerfase

---

### 5.1 Leveren instandhoudingsplan en exploitatiehandreiking

#### Beoordeling

##### Eis

 Materialen Energie

Het plan wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- Compleetheit van beschreven onderwerpen.

##### Toelichting:

De opdrachtnemer levert bij het opleveren van het gebouw een instandhoudingsplan, waarin de te nemen onderhoudsmaatregelen gedurende de levensduur van het gebouw zijn opgenomen. Het instandhoudingsplan bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- Beschrijving van de gebruikte onderdelen en materialen;
- Beschrijving van de in acht te nemen inspectie- en onderhoudsintervallen voor het gehele gebouw inclusief installaties, met bijbehorende instructies (tenminste beschrijving inspectiepunten, methodes, onderhoudswerkzaamheden en benodigde materialen);
- Beschrijving van de wijze waarop materialen en componenten milieuverantwoord verwijderd of gesloopt kunnen worden.

Daarnaast wordt een exploitatiehandreiking geleverd. In deze handreiking wordt aangegeven op welke wijze het meest duurzaam gebruik wordt gemaakt van het gebouw. De exploitatiehandreiking bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- Beschrijving van het beoogde gebruik van de installaties in het gebouw (inregelingen, automatische afstellingen, mogelijkheden voor optimalisatie gedurende het gebruik etc.) en
- Beschrijving van de duurzaam toegepaste materialen en componenten en de wijze waarop hier tijdens de exploitatie mee om moet worden gegaan.

## 5.2 Plan NatuurInclusief bouwen      Beoordeling

### Gunningscriteria



NatuurInclusief bouwen

Het plan wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- Compleetheit van beschreven onderwerpen.

Toelichting:

Indien de inschrijver NatuurInclusief bouwt, wordt een hogere waardering toegekend.

Door NatuurInclusief te bouwen en te ontwerpen blijft gemeente Zevenaar een gezonde en aantrekkelijke gemeente, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving biedt. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Zo draagt een biodiversiteitsdak niet alleen bij aan verhogen van de biodiversiteit, het vertraagd afvoeren van hemelwater en het afvangen van CO<sub>2</sub>/fijnstof, maar draagt het ook bij aan de isolatiewaarde van het gebouw en aan een hogere energie opbrengt in combinatie met zonnepanelen. Kwalitatief 'stedelijk groen' zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals insecten, huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis.

Voor het opstellen van het plan van aanpak NatuurInclusief bouwen kan gebruik gemaakt worden van de [40 punten checklist NatuurInclusief bouwen](#) van Stadszaken.

| 5.3 | Plan van aanpak duurzame en circulaire buitenruimte | Beoordeling |
|-----|-----------------------------------------------------|-------------|
|-----|-----------------------------------------------------|-------------|

**Gunningscriteria**



Bodem water ecologie  
materialen circulariteit  
energie

Het plan wordt beoordeeld op de volgende aspecten:  
Compleetheit van beschreven onderwerpen.

**Toelichting:**

Naarmate de inschrijver zich aantoonbaar inzet voor het realiseren van een duurzame buitenruimte, wordt de inschrijving hoger gewaardeerd.

Afhankelijk van de lokale omstandigheden zullen er verschillende accenten op duurzaamheidsaspecten worden gelegd. Belangrijkste thema's zijn:

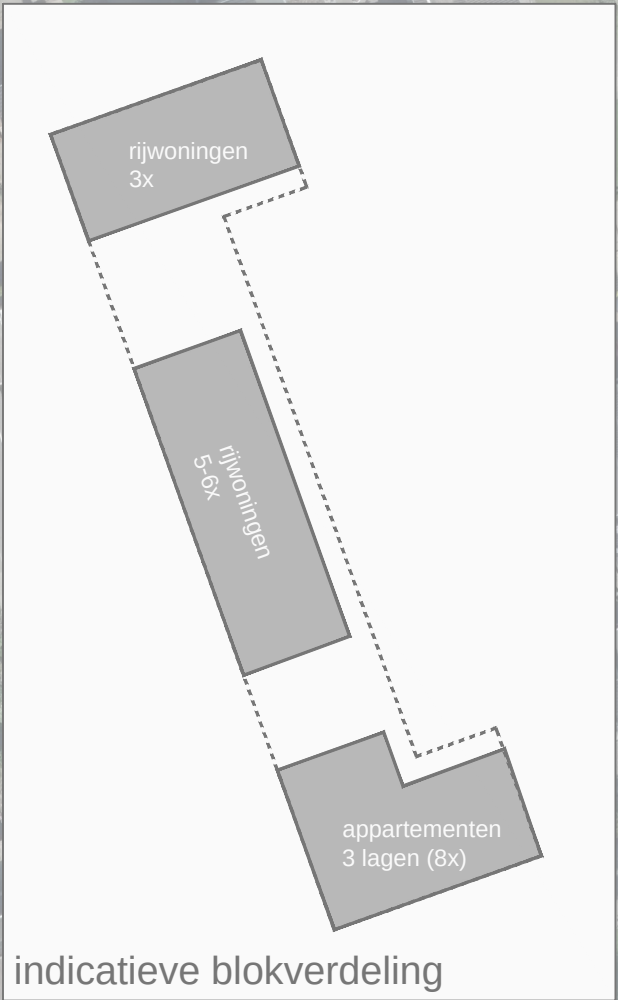
- Duurzaamheid in de ontwerp-, realisatie- en beheerfase (op basis van een onderhoudsplan);
- Minimale toepassing van oppervlak gesloten verharding;
- Gebruik van (zoveel mogelijk) lokaal geproduceerde producten en materialen;
- Verwerven van duurzaam (lokaal) plantmateriaal (milieuvriendelijke teelt, genetische kwaliteit en herkomst);
- Divers plantassortiment (bomen, hagen, kruiden, etc.) en de juiste plant op de juiste plaats;
- Verantwoord toepassen van meststoffen en bodemverbeteraars;
- Geen chemische bestrijdingsmiddelen;
- Werken met gesloten grondbalans;
- Voorkomen van zoveel mogelijk reststoffen, bijvoorbeeld verpakkingsmateriaal en plantcontainers;
- Reductie van energieverbruik, CO<sub>2</sub>-uitstoot en gebruik van fossiele brandstoffen bij het leveren, transporteren en aanbrengen van groenvoorzieningen.
- Minimale (buiten)verlichting; licht waar nodig, donker waar mogelijk.



Ruimtelijke Randvoorwaarden  
(concept)

Kern: Zevenaar  
Locatie: Bizetstraat  
(voormalige basisschool)  
Uitgeefbaar: 0 m2

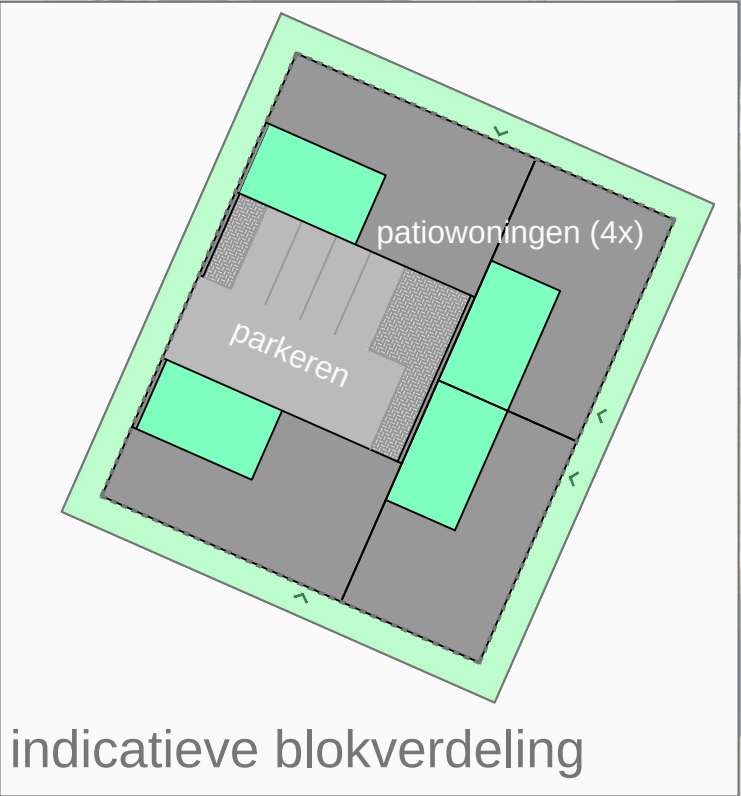
- Indicatieve bebouwingscontour
- Uitgeefbaar
- Wegverharding en parkeren
- Trottoir en voetgangersgebied
- Groenvoorziening
- Boom bestaand
- Boom nieuw



**Ruimtelijke Randvoorwaarden**  
(concept)

Kern: Zevenaar  
Locatie: Da Costastraat  
(voormalige basisschool)  
Uitgeefbaar: circa 2313 m2

- Indicatieve bebouwingscontour
- Uitgeefbaar
- Wegverharding en parkeren
- Trottoir en voetgangersgebied
- Groenvoorziening
- Boom bestaand
- Boom nieuw



**Ruimtelijke Randvoorwaarden**  
(concept)

Kern: Lobith  
Locatie: Kleine Komstraat  
(voormalige basisschool)  
Uitgeefbaar: circa 1156 m2

- Indicatieve bebouwingscontour
- Uitgeefbaar
- Wegverharding en parkeren
- Trottoir en voetgangersgebied
- Groenvoorziening
- Boom bestaand
- Boom nieuw



**Ruimtelijke Randvoorwaarden**  
(concept)

Kern: Lobith  
Locatie: Markt  
(voormalige bibliotheek)  
Uitgeefbaar: circa 905 m2

- Indicatieve bebouwingscontour
- Uitgeefbaar
- Wegverharding en parkeren
- Trottoir en voetgangersgebied
- Groenvoorziening
- Boom bestaand
- Boom nieuw



**Ruimtelijke Randvoorwaarden**  
(concept)

Kern: Zevenaar  
Locatie: Steenhuizen  
(voormalige basisschool / Caleidoz)  
Uitgeefbaar: circa 2731 m2

-  Indicatieve bebouwingscontour
-  Uitgeefbaar
-  Wegverharding en parkeren
-  Trottoir en voetgangersgebied
-  Groenvoorziening
-  Boom bestaand
-  Boom nieuw



**Ruimtelijke Randvoorwaarden**  
(concept)

Kern: Zevenaar  
Locatie: Vincent van Goghstraat  
(voormalige Volksuniversiteit)  
Uitgeefbaar: circa 2952 m2

- Indicatieve bebouwingscontour
- Uitgeefbaar
- Wegverharding en parkeren
- Trottoir en voetgangersgebied
- Groenvoorziening
- Boom bestaand
- Boom nieuw