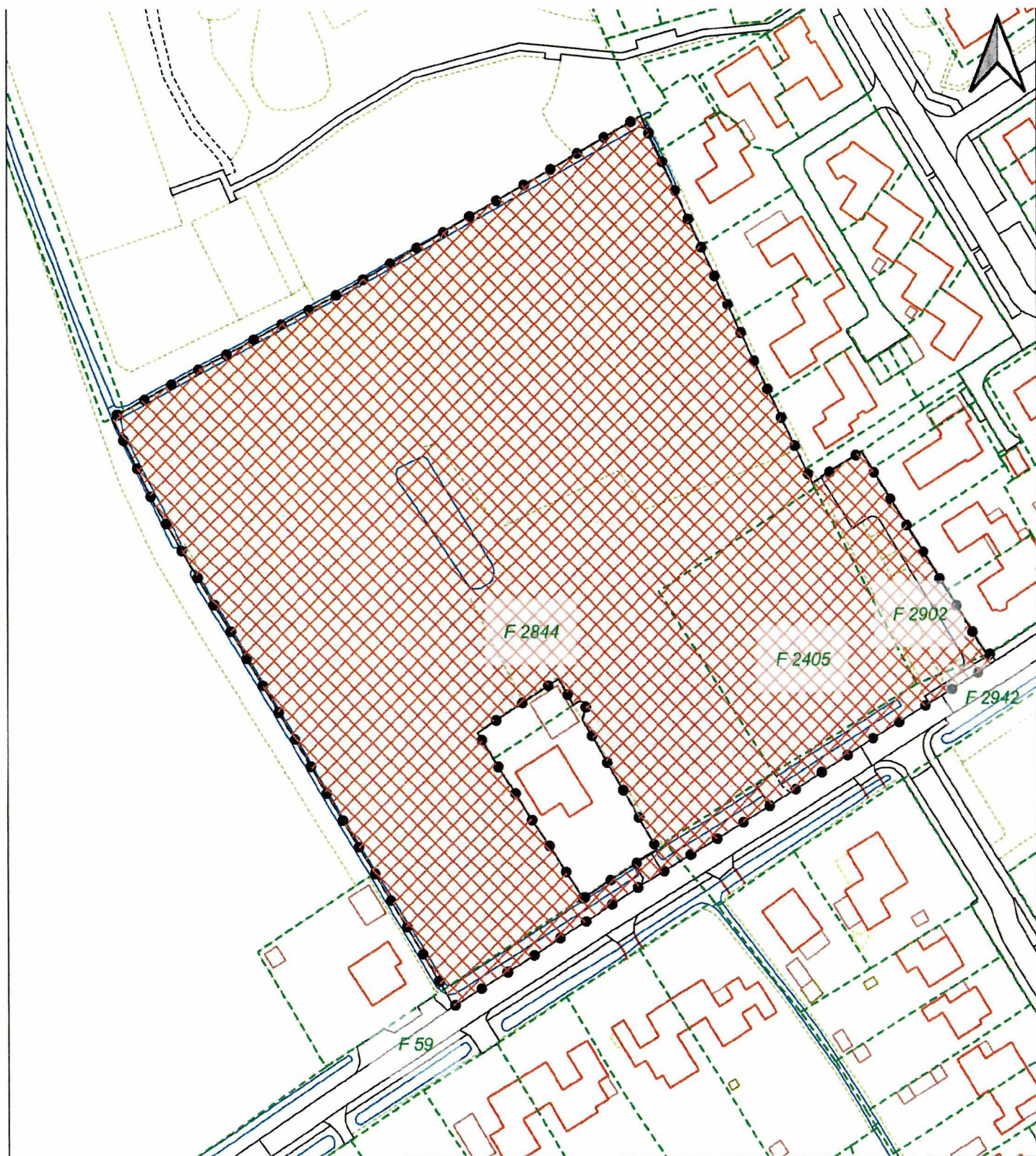




0 25 50 75 m

Zetten, Plan Veldzicht

Plangebied (bij IOK Veldzicht Zetten)

Bijlage 2.

Kadastrale aanduiding

Gemeente: Valburg

Sectie: F

Perceelnr.: 2844, 2405, 2902, 2942 (ged.) en 59 (ged.)

Zaaknr.:2022-001301

Teknr.:D2022-01-007712

Versie: Concept

Datum: 27-01-2022

Schaal: 1:1.250

Formaat: A4

Get: HEIJNEJ1

Legenda



Plangebied



Kadaster

gemeente **Overbetuwe**



Bijlage 3 bij Intentieovereenkomst Veldzicht Zetten

Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten locatie Veldzicht Zetten.

De onderstaande randvoorwaarden en uitgangspunten zijn gebaseerd op de stukken d.d. 13 september 2021, die op 23 september 2021 zijn beoordeeld in de projectkamer. Naar aanleiding van opmerkingen in dat overleg is een aangepaste versie gemaakt d.d. 29 oktober 2021. Onderaan deze bijlage is een opsomming van de wijzigingen tov de versie van 13 september 2021 opgenomen. De aanvullingen over duurzaamheid zijn op verzoek van de gemeente toegevoegd als onderdeel van de contractstukken (IOK). De overige wijzigingen zijn op initiatief van de initiatiefnemer toegevoegd als reactie op hetgeen is besproken op 23 september 2021. De laatste versie (29 oktober 2021) is ten tijde van de ondertekening van de intentieovereenkomst nog niet besproken met en getoetst door het projectteam van de gemeente. Deze stap is onderdeel van de IOK-fase (doorontwikkelen stedenbouwkundig schetsontwerp naar voorlopig en definitief ontwerp) en zal na ondertekening van de IOK plaatsvinden. Voor de volledigheid zijn beide versies als bijlage bij de IOK gevoegd.

Algemeen

- De communicatie en participatie van de omgeving dient conform de gemeentelijke Participatiewijzer en leidraden te worden vormgegeven.
- Indien CPO DWO gedurende het proces afhaakt, dan dient de stedenbouwkundige opzet te worden heroverwogen. De gezamenlijke buitenruimte van DWO en het collectieve gebouwtje staan in die situatie ter discussie en zijn er voor de uitwerking van een aangepast plan nieuwe randvoorwaarden en uitgangspunten noodzakelijk.
- Het schetsontwerp gaat uit van 49 woningen, dat is 4 meer dan het oude plan uit 2019. De ruimtelijke impact van een dergelijk aantal woningen op deze locatie is aanzienlijk en zet de ambitie van een ecologische, dorpse woonwijk onder druk. Eén extra woning tbv de sociale huur is acceptabel. Van de overige drie woningen (uitsluitend als toevoeging op het programma van CPO DWO) dient te worden aangetoond dat dit tot een kwalitatief acceptabel plan zal leiden.

Ruimtelijk

- Er dient goed te worden onderzocht en gemotiveerd dat voldaan kan worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan zal op basis van de gebiedsontwikkeling Schil Zetten Hemmen rekening houden met:
 - een mogelijke functiewijziging en daarmee ontsluiting van het perceel Lantermansweide op de Veldstraat. Deze ontsluiting moet realiseerbaar zijn binnen het plangebied van Veldzicht.
 - een gegarandeerde realisatie van een zo groot mogelijke robuuste, groene westelijke overgangszone, bij voorkeur circa 15 meter breed . Belangrijk om qua inrichting aan te sluiten bij de omgeving.
 - aansluiting op profiel en karakteristiek van het lint van de Veldstraat. De bebouwingstypologie van CPO Senioren moet nader worden uitgewerkt.

Verkeer:

- Goede bereikbaarheid van de woningen (met name voor hulpdiensten) en duidelijke onderbouwing en borging van het mobiliteitsconcept van DWO. Uitgangspunt blijft dat er voldaan moet worden kunnen worden aan de geldende parkeernormen. Daartoe dient in het plangebied ruimte te worden gereserveerd voor de aanleg van extra parkeerplaatsen, mocht dit op termijn nodig blijken. Daarbij is de uitwisseling tussen moestuin/boomgaard en parkeren ongewenst, omdat dit in de toekomst op weerstand kan stuiten.
- Weg koppelen aan parkeren verder erfopzet hanteren, maakt het meer dorps en mogelijk meer ecologisch;
- Aandacht voor een wandeldoorsteek naar Lantermansweide

- Wegbreedte richting Lantermansweide van 6 meter inclusief trottoir aanhouden
- Aandacht voor voetpad langs de Veldstraat.
- De ontsluiting via de Van Spaanstraat is uitsluitend bedoeld voor calamiteiten en toegang tot een aantal CPO-seniorenwoningen.

Stedenbouw en landschap

De gemeente heeft de ambitie om voor het gehele plangebied te komen tot een samenhangend stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp, dat de landschappelijke kwaliteit en aansluiting op en verbondenheid met de landschappelijke omgeving/landgoed Hemmen versterkt. Gebruik makende van (verdwenen) historische structuren en elementen(watergang rondom het plangebied én de structuur van het lint van de Veldstraat (bomen, bermsloot en beperkte bebouwing met doorzichten op het landschap)). Het zou moeten gaan om een bijzonder woonmilieu, dat zich als een samenhangend ensemble van gebouwen voegt in het historische verkavelingspatroon van de Veldstraat. Zodat realisatie van woningen bijdraagt aan het beoogde landschappelijke overgangsgebied aan de westzijde van Zetten conform het gemeentelijk beleid voor kernrandzones (oa. Omgevingsvisie). Het voorliggende plan heeft potentie voor een ecologische woonwijk, maar het voorliggende plan laat dit nog onvoldoende zien. De volgende aandachtspunten worden meegegeven:

- Blijf bij uitwerking van het schetsontwerp zoeken naar mogelijkheden om het voorziene groene en organische woonmilieu (passend in landschappelijke omgeving, ook richting Lantermansweide) te kunnen realiseren.
- Aandacht voor de aansluiting bij de karakteristieken van landgoed Hemmen en de Lantermansweide.
- De samenhang en interactie tussen de verschillende plandelen (zowel bebouwing als openbare ruimte) dient te worden versterkt. Hiermee kan een meer samenhangend plan worden gemaakt, waarbij routes ook een logische begeleiding kennen. Aandacht voor de ambitie van een ecologische, dorpse woonwijk. Deze hangt in het voorliggende plan nauw samen met de deelname van DWO door onder andere de relatief kleine kavels behorende bij deze woningen, de gezamenlijke buitenruimte, de ambitie om minder parkeerplaatsen te realiseren en het collectieve gebouwtje. Aandacht voor de overgang naar het landschap (westrans van het plangebied). . Geadviseerd wordt om goed te kijken welke ontwerpmiddelen worden ingezet aan de rand opdat er een gebiedseigen landschappelijke overgang wordt gemaakt en een passende aansluiting op landgoed Hemmen;
- Er moet een kwalitatieve overgang worden gemaakt van privaat naar openbaar om te voorkomen dat de achtertuinen worden voorzien van een schutting. Dit is zeker aan de randen van het plangebied nodig om de overgang naar de omgeving goed vorm te geven.
- Aandacht voor een kwalitatieve invulling van de voortuinen. De invulling van de voorzijde van de woningen wordt dadelijk doorslaggevend voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- De parkeerplaatsen zo veel mogelijk groen inbedden, bv door het aanplanten van hagen en bomen. Er dient te worden voorkomen dat de parkeerplaatsen te stenig worden.
- Aandacht besteden aan de nadere uitwerking van het hofje DWO, waaronder de uitwerking van de kleine tuinen in relatie tot het gemeenschappelijk groen.
- Aandacht voor de opzet en inpassing van het complex van CPO Senioren. Er lijkt nu te weinig ruimte voor het complex op de kavel.
- Aandacht voor de aansluiting van het project op de Veldstraat en de inrichting van de zone langs de Veldstraat. Het plangebied is hier vergroot. Het is wenselijk dat het profiel van de Veldstraat vanuit dorp wordt doorgetrokken met aandacht voor doorzetting voetpad, bomenstructuur en voldoende ruimte voor bomen, watergang en aansluiting met de Veldstraat.
- Aandacht voor het versterken van het lint van de Veldstraat (bomen, bermsloot en beperkte bebouwing met doorzichten op het landschap) in relatie tot het CPO senioren complex.

Civiel

- Aandacht voor inpassing water (waterhuishouding), voldoende waterberging waarbij ook een goede waterkwaliteit is geborgd en klimaatadaptatie (i.r. provinciaal beleid).
- Er moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid om jaarlijks de watergangen aan de west- en noordzijde op te schonen. Dit zijn B-watergangen, deze moet jaarlijks van het waterschap onderhouden worden en beplanting moet minimaal 1 meter uit de insteek van de watergang staan.
- Onderzoeken of het mogelijk is om watergangen te voorzien van een natuurvriendelijke oever.
- Aandacht voor de wijze van afvalinzameling, de locatie en het ruimtegebruik. Een individuele oplossing geeft mogelijk problemen als het gaat om stalling van containers, omdat mogelijk niet bij alle woningen een achteringang is. Centrale inzameling heeft een bepaald ruimtebeslag. Aandacht voor toegankelijkheid vuilniswagens in relatie tot de wijze van afvalinzameling.

Milieu

- Conform de toegekende prioritering dient ten aanzien van duurzaamheid een GPR-score van minimaal 8 te worden gehaald.
- Woningen moeten gasloos worden gebouwd (wettelijk). Graag in overleg met de gemeente zoeken naar oplossingen voor collectieve voorzieningen voor het warmtevraagstuk.
- Het perceel aan de noordzijde van het plangebied heeft de bestemming Recreatieve doeleinden. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor volkstuinen. Vanuit de VNG Bedrijven en milieuzonering geldt voor een richtafstand van 10 meter. Deze afstand wordt gemeten tussen de gevel van de woningen en de perceelgrens van het betreffende perceel.

Onderzoeken

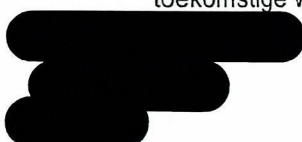
Op basis van het bovenstaande moeten in ieder geval de volgende onderzoeken worden verricht:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Flora en Fauna
- Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)
- Luchtkwaliteit
- Parkeren en verkeer
- Watertoets
- Waterkwaliteit en waterhuishouding
- Niet-gesprongen explosieven
- Externe veiligheid verantwoording (waaronder invloed Betuweroute)
- Planschaderisicoanalyse
- Onderzoek bedrijven en milieuzonering
- Stikstofdepositie / Aerius (bestemmingsplan en omgevingsvergunning)
- Geuronderzoek
- Duurzaamheid
- Kabels en leidingen

Het betreft een gebied met een lage archeologische verwachting. Hierdoor is archeologisch onderzoek niet verplicht. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszones van wegen (de Veldstraat is een 30 km./uur zone). Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden.

Grond/planeconomie

- Aandacht voor het privaatrechtelijk en financieel borgen indien minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd en die in de toekomst wel nodig blijken. Mede in relatie tot de mogelijk toekomstige weerstand voor het realiseren van extra parkeerplaatsen.



- Aandachtspunt bij ontwikkeling van dit concept is duidelijke begrenzing tussen uitgeefbaar en openbaar gebied en inrichtingseisen en beheersbaarheid van openbaar gebied.
- Alle kosten gemoeid met de ontwikkeling en realisatie van het plangebied zullen worden doorberekend aan de initiatiefnemer op basis van een exploitatieovereenkomst, welke wordt voorafgegaan door een intentieovereenkomst waarin voor de fase tot de start van de formele ruimtelijke procedure kostenverhaal zal plaatsvinden.
- Het plan heeft gronden aan randen nodig om ontwikkeld te kunnen worden. In het oorspronkelijke plan was een groenzone op gronden aan de westkant meegenomen. Bij het seniorencomplex wordt de ontsluiting op bestaand openbaar gebied aangesloten. Het projectgebied wordt daarom uitgebreid met de gemeentelijke gronden aan de oostzijde van het plangebied en tot aan de bestrating langs de Veldstraat.

Wijzigingen in stedenbouwkundig schetsontwerp d.d. 29 oktober 2021 t.o.v. versie d.d. 13 september 2021

- Wandelpaden in de omgeving (p. 20) iets meer uitgelicht in kleur
- 10 m afstand vanaf de noordelijke perceelsgrens tot de woningen extra aangewezen op bestemmingsplan / conceptkaart (was al eerder aangegeven op de kaart uitgangspunten)
- Legger / sloten (B-sloot) en vereisten vanuit waterschap (p. 24)
- Ambities voor duurzaamheid (p. 26)
- Aanpassingen op proefverkaveling naar aanleiding van het overleg met de gemeente Overbetuwe:
 - Doorgaande loopverbinding naar de Lantermansweide
 - Reservering ontsluitingsweg naar de Lantermansweide
 - Onderhoudspad (1,5 m) in het gemeenschappelijke deel langs de B-sloot (1m is genoeg voor Waterschap)
 - Houtstrook (8,0 m) als landschappelijke inpassing / overgang naar de Westzijde
 - Tuinverdeling bij de seniorenwoningen (dit complex zal t.z.t. een eigen ontwerp opgave worden)

d.d. 26 januari 2022



PLANKOSTEN PROJECT - Veldzicht Zetten				
d.d. 12 november 2021				
fasering intentie - 1 oktober 2021 t/m 30 september 2022				
werkzaamheden	wie	uren	tarief	Totalen
OVERLEGGEN				
regiekamer				
vanaf 1 oktober 2021 t/m 30 september 2022 conform planning				
	aantal weken			
Overleg met initiatiefnemer 1x per 4 weken 2 uur	projectmanager	20	€ 137,00	€ 2.740,00
Voorbereiding voor overleggen en algemeen projectmanagement 1,5 uur/wk	projectmanager	65	€ 137,00	€ 8.905,00
Overleggen met wethouder pfo	projectmanager	4	€ 137,00	€ 548,00
Administratieve ondersteuning 0,5 uur per week	ondersteuner	20	€ 94,00	€ 1.880,00
Projectgroep (4 bijeenkomsten/werkatellers)	projectmanager	12	€ 137,00	€ 1.644,00
	stedenbouwkundige	12	€ 121,00	€ 1.452,00
	bestemmingsplan	12	€ 121,00	€ 1.452,00
	civiel	12	€ 121,00	€ 1.452,00
	landschapper	12	€ 121,00	€ 1.452,00
	verkeerskundige	12	€ 121,00	€ 1.452,00
Planning	planner	4	€ 94,00	€ 376,00
Communicatie	communicatie medewerker	2	€ 94,00	€ 188,00
VERZAMELEN RANDVOORWAARDEN				
opstellen stedenbouwkundige randvoorwaarden	projectmanager	4	€ 137,00	€ 548,00
verzamelen landschappelijke randvoorwaarden	projectmanager	4	€ 137,00	€ 548,00
verzamelen civiel technische randvoorwaarden	projectmanager	4	€ 137,00	€ 548,00
verzamelen overige aspecten vanuit beleid	projectmanager	4	€ 137,00	€ 548,00
STEDENBOUW				
Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig-/inrichtingsplan				
checken civiel techniek + beheer	adviseur civiel	8	€ 121,00	€ 968,00
Checken ruimtelijke aspecten	planjurist	8	€ 121,00	€ 968,00
Checken voorlopig ontwerp	adviseur stedenbouw	10	€ 121,00	€ 1.210,00
Checken voorlopig ontwerp	adviseur landschap	10	€ 121,00	€ 1.210,00
Checken voorlopig ontwerp en parkeerbalans	verkeerskundig adviseur	8	€ 121,00	€ 968,00
Checken voorlopig ontwerp en woningbouwdifferentiatie	adviseur wonen	2	€ 121,00	€ 242,00
Afstemming woningbouwdifferentiatie	adviseur wonen	2	€ 121,00	€ 242,00
Checken tekeningen	tekenaar	2	€ 94,00	€ 188,00
Beeldkwaliteitplan				
Op laten stellen beeldkwaliteitplan door initiatiefnemer				
Doornemen beeldkwaliteitplan	adviseur stedenbouw	8	€ 121,00	€ 968,00
	adviseur landschap	8	€ 121,00	€ 968,00
Begeleiding	projectmanager	6	€ 137,00	€ 822,00
BKP voorleggen aan commissie ruimtelijke kwaliteit	adviseur stedenbouw	3	€ 121,00	€ 363,00
Opstellen collegevoorstel ter inzage beeldkwaliteitplan	projectmanager	0	€ 137,00	€ -
Exploitatieopzet van initiatiefnemer				
plankostenscan	planeconoom	2	€ 121,00	€ 242,00
GRONDZAKEN				
Intentieovereenkomst				
Opstellen intentieovereenkomst	jurist	8	€ 121,00	€ 968,00
Opstellen eigendomskaarten	tekenaar	0	€ 94,00	€ -
Overleggen	jurist	4	€ 121,00	€ 484,00
Opstellen collegevoorstel intentieovereenkomst	projectmanager	3	€ 137,00	€ 411,00
	jurist	0	€ 121,00	€ -
Exploitatieovereenkomst				
Voorbereiding opstellen exploitatieovereenkomst	jurist	8	€ 121,00	€ 968,00
Opstellen collegevoorstel intentieovereenkomst	projectmanager	3	€ 137,00	€ 411,00
RO-JURIDISCHE ZAKEN				
Startoverleg / voorbereiding				
Voorbereiding	planjurist	4	€ 121,00	€ 484,00
Opstellen collegevoorstel opstarten procedure	planjurist	4	€ 121,00	€ 484,00
Publiceren	planjurist	1	€ 121,00	€ 121,00
product tbv planologische procedure indien extern bureau dit maakt				
inhoud planologisch product, participatie				
Overleguren met extern bureau	planjurist	6	€ 121,00	€ 726,00
Op laten stellen planologisch product	planjurist	0	€ 121,00	€ -
Doornemen planologisch product, wijzigingen doorgeven	planjurist	12	€ 121,00	€ 1.452,00
Controle eventuele wijzigingen	planjurist	6	€ 121,00	€ 726,00
checken digitale tekening grenzen met eigendommen e.d.	planjurist	2	€ 121,00	€ 242,00
Opstellen collegevoorstel ter inzage vo bestemmingsplan	planjurist	4	€ 121,00	€ 484,00
Publiceren / ter inzage leggen	planjurist	2	€ 121,00	€ 242,00
inspraakavond/inloopavond	planjurist	3	€ 121,00	€ 363,00
Opstellen/beoordelen participatie	projectmanager	4	€ 137,00	€ 548,00
Bestemmingsplan (product) planologisch bureau	factuur voor externe kosten door gemeente gemaakt			
toetsen onderzoeken t.b.v. voorontwerp bestemmingsplan				
aanleveren randvoorwaarden, toetsen onderzoeken				
Flora en fauna	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Archeologie	adviseur	0	€ 121,00	€ -
Bodem	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Watersysteem	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Verkeersonderzoek	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Akoestisch onderzoek	adviseur	0	€ 121,00	€ -
Onderzoek externe veiligheid	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Niet-geïmpregneerd explosievenonderzoek	adviseur	0	€ 121,00	€ -
Straalpaden- en mastenonderzoek	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Kabels en leidingen	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Marktonderzoek/onderzoek Toets ladder duurzame verstedelijking	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Duurzaamheid / energie	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Luchtvaart	adviseur	1	€ 121,00	€ 121,00
Bedrijven en milieuzoneringen	adviseur	2	€ 121,00	€ 242,00
Monumenten/cultuurhistorie	adviseur	0	€ 121,00	€ -
Plankosten periode mei - sep 2021			€	15.474,00
Subtotaal			€	62.221,00
Onvoorzien	10%			
TOTAAL				

Bijlage 5 bij Intentieovereenkomst Veldzicht Zetten d.d. 28 jan 2022
MIJLPALLEN PLANNING VELDZICHT ZETTEN

	Datum gereed
Intentie overeenkomst Woonstichting Valburg - Dijkhof/Mecus	dec-21
Intentie overeenkomst Gemeente - Dijkhof/Mecus	feb-22
IOK fase	
Uitwerken stedenbouwkundig plan VO en DO, ontwerp beeldkwaliteitsplan Input voor ruimtelijke procedure	sep-22
Vorbereiden ruimtelijke procedure onder Ow ruimtelijke onderbouwing uitvoeren onderzoeken Resultaat: documenten tbv start ruimtelijke procedure	okt-22
Participatie omgeving obv Participatiebeleid gemeente VO/DO stedenbouwkundig plan én Ontwerp beeldkwaliteitsplan en eventueel ook Ruimtelijke onderbouwing incl zo veel mogelijk onderzoeken Resultaat: participatieverslag conform Participatiebeleid	dec-22
Uitwerken VO inrichtingsplan op basis van VO/DO stedenbouwkundig plan en ontwerp BKP	okt-22
Opstellen Einddocument conform de IOK	mrt-23
Opstellen Exploitatie overeenkomst	mrt-23
OK fase	
planning nader invullen als onderdeel van Einddocument	2023
Doorlopen formele ruimtelijke procedure onder de Ow	2023
Vergunningverlening onder Ow	2023
Bouw	2024



De eerstvolgende prioriteringsronde is gepland in het voorjaar van 2020. Geldend beleid, actueel streefprogramma én andere relevante ontwikkelingen verwerken we in de spelregels voor die ronde. Om initiatiefnemers in staat te stellen zich hiervoor goed voor te bereiden, willen we deze spelregels (inhoudelijk en qua proces) daarvoor dit jaar na de zomerperiode publiceren.

[www.overbetuwe.nl/Wonen verkeer en veiligheid/Bouwen en wonen/Prioritering woningbouw](http://www.overbetuwe.nl/Wonen_verkeer_en_veiligheid/Bouwen_en_wonen/Prioritering_woningbouw)

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen resteren, neemt u dan gerust contact op met de heer Tempelman of mevrouw Goossen. U kunt hen bereiken via 14 0481 of info@overbetuwe.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeente Lelystad (z.i.) de burgemeester,

...open

drs. A.S.F. van Asseldonk