Disclaimer: Gebruikers kunnen geen rechten ontlenen aan of aanspraak maken op de juistheid en volledigheid van de inhoud.

Een initiatief voor nieuwbouw van woningen inclusief openbare ruimte heeft voor/bij aanvang rekening te houden met diverse eisen/voorwaarden vanuit de gemeente. In deze fase is het vooral van belang te weten welke eisen ruimte, geld of tijd vergen. Onderstaand staan deze kort verwoord met waar relevant verwijzing naar de uitgebreidere beschrijving.

0. Een gemaatvoerde tekening

Om een initiatief te kunnen beoordelen is een gemaatvoerde tekening met dwarsdoorsnedes van het beoogde plangebied een vereiste, waarin opgenomen alle ruimte vragende elementen.

1. Wonen

Het woningbouwprogramma voldoet aan de volgende onderverdeling;
1/3e sociaal, 1/3e betaalbaar en 1/3e hoger segment.
Waarbij sociaal betekent sociale corporatie huurwoningen, voor betaalbaar geldt een maximale v.o.n. prijs van €405.000 en alles in het hogere segment is duurder dan €405.000 (prijspeil 2025).

2. Verkeer en parkeren

Pas de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020 met de daarbij behorende paraplu-herziening toe voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied. En hanteer voor wegontwerp en -inrichting de richtlijnen van het CROW/ ASVV en de HIOR (zie link hieronder)

Links:
Parkeerverordening gemeente Molenlanden 2020
Parapluherziening Parkeren Molenlanden
Wegontwerp en- inrichting

3. Groen en bodem

Hiervoor gelden de volgende vereisten:

- Pas de groennorm toe: voor een nieuwbouwontwikkeling is minimaal 15% groenrealisatie in de openbare ruimte verplicht. Dit percentage wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van het plangebied.
- Plaats nieuwe woningen minimaal 3,0 m van de (zijkant van de) openbare weg om een flauwe helling naar de voordeur mogelijk te maken.
- Het vloerpeil en de rijbaan moeten respectievelijk 1,30 m en 1,0 m boven zomerpeil worden aangelegd.
- De restzettingseis voor het plangebied is nihil (tot maximaal 10 cm) in 30 jaar. Voorbelasting vindt plaats met zand.

- Verder dient rekening gehouden met in ieder geval de volgende aandachtspunten:
  - ondergronds: ruimte voor infra/nutsvoorzieningen, afvalcontainers, rioolgemalen en eventueel bergbezinkvoorzieningen.
  - bovengronds: ruimte voor trafostations, opstelplaats voor vuilcontainers en openbare verlichting.

Links:
Deze vereisten zijn uitgewerkt opgenomen in het Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR Molenlanden), inclusief relevante aandachtspunten per vereiste.
Groenvoorzieningen bij nieuwbouwontwikkelingen'2025 gemeente Molenlanden

4. Water

Hiervoor gelden de vereisten vanuit het Waterschap Rivierenland. Van de hoeveelheid toename verharding die je in het plan maakt, dient water gecompenseerd te worden in de openbare ruimte. Hiervoor heeft het waterschap (beleids)regels opgesteld. Daar bovenop moet gedempt open water worden gecompenseerd. In beginsel worden oevers natuurlijk of natuurvriendelijk uitgevoerd (talud minimaal 1:3).

Links:
www.waterschaprivierenland.nl/wateradvies
Beleidsregels uit de waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

5. Energie, klimaatadaptatie en circulariteit (duurzaamheid)

Het handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen gemeente Molenlanden bevat normen en handvatten voor realisatie van duurzame (nieuw)bouw en reconstructies en moet ten behoeve van het ontwerp als leidraad gebruikt worden voor het gesprek met projectontwikkelaars en vrije kavelbouwers.

Link:
Handboek duurzaamheid in gebiedsontwikkelingen gemeente Molenlanden 2025

6. Participatie

Het bouwen van meer dan 7 woningen (binnen BSD, Bestaand Stads- en Dorpsgebied) maakt dat er een verplichting is tot participatie voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag. Om dit te bevorderen adviseren wij voor een collegebesluit over het principeverzoek contact op te nemen met omwonenden.

Link:
Lijst met gevallen waarbij participatie verplicht is voorafgaand aan het indienen van een vergunningsaanvraag, als bedoeld in artikel 16.55, lid 7 Omgevingswet, gemeente Molenlanden