ONTWIKKELVISIE
BLEKERSVELD

Bloemendaal

17 januari 2024

ONTWIKKELVISIE BLEKERSVELD

INHOUD

Inleiding **3**

Ambitie **5**

Wat is een ontwikkelvisie? **6**

Proces **7**

Locatie & initiatief **8**

Variant 1: Appartementen **11**
- Ruimtelijk model 11
- Kavelpaspoort 12
- Spelregels 13
- Sfeerimpressie 14

Variant 2: Appartementen **15**
- Ruimtelijk model 15
- Kavelpaspoort 16
- Spelregels 17
- Sfeerimpressie 18

Variant 3: Appartementen en woonwagens **19**
- Ruimtelijk model 19
- Kavelpaspoort 20
- Spelregels 21
- Sfeerimpressie 22

Variant 4: Appartementen **23**
- Ruimtelijk model 23
- Kavelpaspoort 24
- Spelregels 25
- Sfeerimpressie 26

Toelichting visie **27**

ONTWIKKELVISIE BLEKERSVELD

INLEIDING

De gemeente wil graag goede woonruimte voor haar inwoners en streeft ernaar de woningvoorraad te verruimen. Deze visie is het resultaat van een zorgvuldig proces waarbij eerst belanghebbenden en omwonenden zijn gehoord. Zij hebben hun wensen en behoeften gedeeld en hun ideeën voor de verdere planvorming meegegeven.

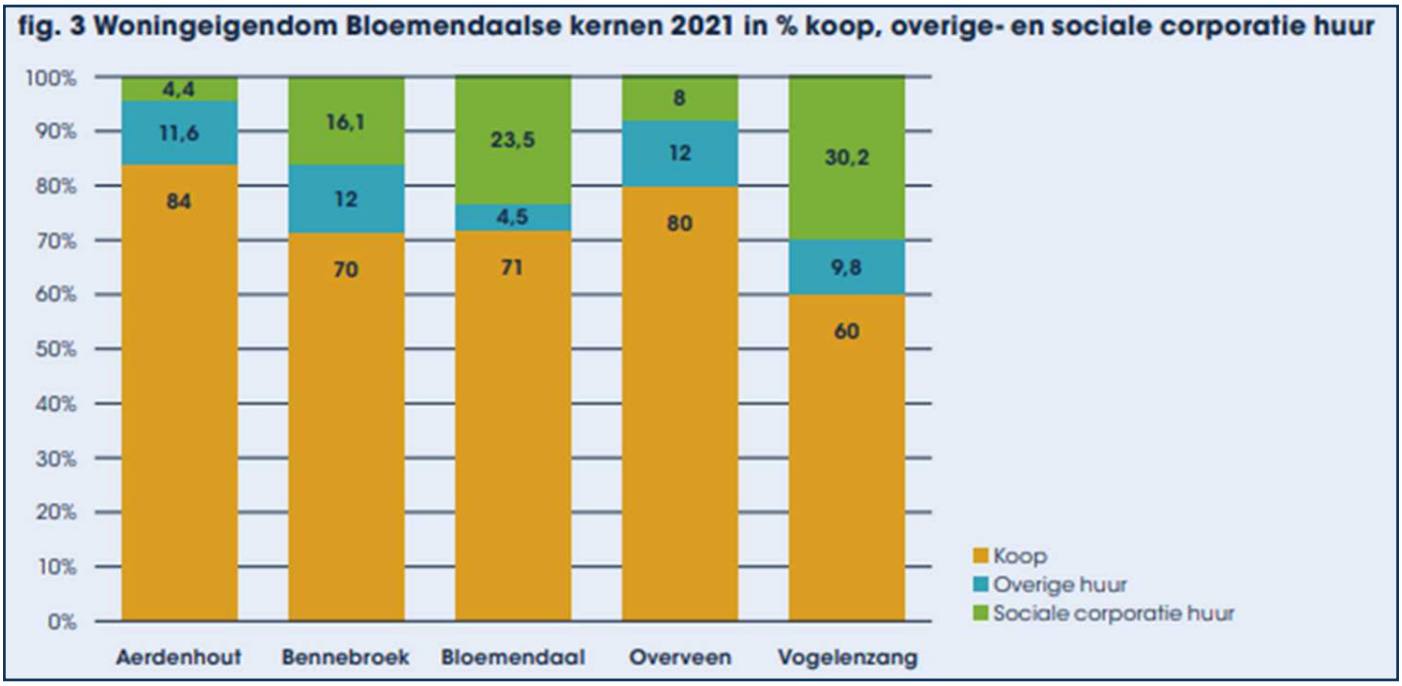
De uitkomst van de participatie gecombineerd met de ambitie van de gemeente hebben geleid tot de vier varianten zoals in deze ontwikkelvisie zijn opgenomen. Het is aan de raad om hier een definitieve keuze in te maken. Na het vaststellen van de ontwikkelvisie vindt er tijdens de ontwikkeling nog op verschillende momenten participatie plaats met omwonenden en belanghebbenden.

Substantiële bijdrage aan woningvoorraad

Met het vaststellen van een ontwikkelvisie zetten we een belangrijke stap in de ontwikkeling van Blekersveld. Hierna volgen noodzakelijke onderzoeken en het uitwerken van juridische ruimtelijke kaders om ontwerp en uiteindelijk bouw mogelijk te maken.
Locatie Blekersveld is eigendom van de gemeente. Daardoor heeft de gemeente het meest invloed op het programma en de kwaliteit van de woningbouw. Het is één van de weinige locaties waar we substantieel aan de woningvoorraad kunnen bijdragen.

Op 30 juni 2020 besloot de gemeenteraad van Bloemendaal om Blekersveld aan te wijzen als locatie voor permanente woningbouw. Tegelijkertijd is toen besloten dat er een bestemmingsplanprocedure gestart zou worden om 80 sociale huurwoningen op deze locatie mogelijk te maken. Ook in de Woonvisie is de bouw van tachtig woningen opgenomen. Nadat de knoop werd doorgehakt dat er in de tussentijd geen tijdelijke woningbouw zou komen, heeft de raad een motie aangenomen om deze procedure weer stop te laten zetten. Met het vaststellen van de nu voorliggende ontwikkelvisie wordt voor Blekersveld een nieuwe ruimtelijke procedure gestart die past binnen de nieuwe omgevingswet.

ONTWIKKELVISIE BLEKERSVELD



Voor de kern Overveen betekent de bouw van 80 sociale huurwoningen een toename van het aandeel corporatiewoningen naar 11,5%. Dat is lager dan in de kernen Bloemendaal (23%), Bennebroek (16%) en Vogelenzang (30%). Het landelijke doel is een aandeel van 30% sociale huurwoningen.

Overveen is een dorpskern in beweging, met veel voorzieningen zoals basisscholen, horeca en een winkelcentrum. Het huidige woningaanbod voorziet in relatief veel woningen voor gezinnen. De bouw van 80 sociale huurwoningen op Blekersveld is daarbij een mooie verrijking voor de kern Overveen.

In deze visie

In dit document leggen we uit waarom de gemeente Bloemendaal op deze plek woningen wil bouwen en wat het doel is van een ontwikkelvisie. Tot slot laten we de verschillende ideeën en varianten voor de verdere ontwikkeling van Blekersveld zien.

ONTWIKKELVISIE BLEKERSVELD

AMBITIE

Ouderen zoeken een geschikte woning…
Nederlanders worden steeds ouder, en die ouderen zijn met steeds meer. In 2020 was 1 op de 21 inwoners tachtig jaar of ouder; in 2040 zijn dit er naar verwachting 1 op de 12. Dat heeft enorme gevolgen voor de woningmarkt, onze zorgvraag en de arbeidsmarkt. Veel ouderen wonen ruim, vaak in de eengezinswoning die ze ooit deelden met hun partner en kinderen. Maar met het vorderen van de leeftijd, komen ook de gebreken. En soms ook eenzaamheid. Een grote woning onderhouden is soms ook een opgave. Geschikte, kleinere woningen zijn voor deze groep op dit moment nauwelijks te vinden. Woningen voor ouderen bevorderen ook de doorstroming op de woningmarkt.

Ook jongeren zoeken een geschikte woning…
Ook veel jonge mensen zoeken een woning. Volgens de definities van beleidsmakers is er in Nederland een tekort van 390.000 woningen. De woningzoekende is over het algemeen vrij jong en relatief vaak hoog opgeleid. Gezinnen zijn in de minderheid: vier op de vijf woningzoekenden in het statistisch woningtekort zijn alleenstaand. De tekorten zijn nu het grootst in de Randstad. Maar zo lang ouderen op een geschikte woning wachten, wachten zij ook. En dus stagneert de woningmarkt.

Daarom gaan we op Blekersveld woningen bouwen
De gemeente Bloemendaal en woningcorporatie Brederode Wonen hebben de intentie uitgesproken om op deze plek woningen te creëren. Ook de woonvisie geeft op Blekersveld tachtig woningen aan. Tachtig fijne, modern vormgegeven levensloopbestendige appartementen die aan jong én oud verhuurd kunnen worden.

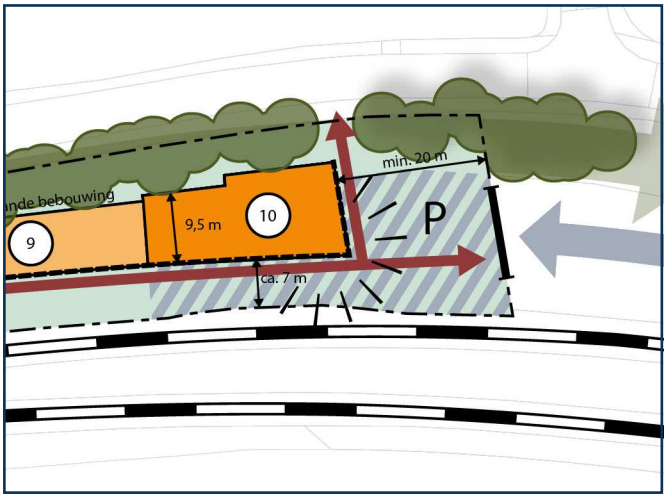
Zo duurzaam als kan
We gaan de woningen zo duurzaam als mogelijk ontwerpen en bouwen. En de lat leggen we hoog; we willen mooie gebouwen neer zetten. Slim ontworpen ruimtegebruik en bedacht voor de toekomstige bewoners. Voor jong én oud. Met de toepassing van hout als bouwmateriaal.

En op de kortst mogelijk termijn
De woningnood is zó hoog opgelopen, dat we alles op alles zetten om de woningen zo snel als kan te realiseren. De wachttijden zijn voor mensen met een laag inkomen inmiddels 10 tot 12 jaar. Zowel gemeente Bloemendaal als Brederode Wonen gaan zich daar maximaal voor inspannen.

WAT IS EEN ONTWIKKELVISIE?

In een ontwikkelvisie staan voorwaarden waaraan een bouwplan moet voldoen. De voorwaarden houden rekening met plaatselijke factoren zoals de bebouwing, beplanting en het verkeer.
De kaders die in een ontwikkelvisie worden meegegeven kunnen variëren. Soms zijn dit algemene of conceptuele kaders met veel vrijheden voor de ontwerper en de ontwikkelaar. En soms zijn dit gedetailleerde kaders waarbinnen het plan (strikt) moet worden uitgewerkt.

Voorbeelden ontwikkelvisie: van conceptueel kader tot gedetailleerd kavelpaspoort.



De ontwikkelvisie omschrijft de locatie en het projectgebied. Daarna volgen uitspraken over voorwaarden zoals:

- Gewenste functies
- Bouwhoogten
- Verkeer en parkeren
- Bereikbaarheid voor brandweer
- Water en beplanting
- Geluid, bodem, trafo's en andere omgevingsfactoren

Wanneer de gemeenteraad heeft gekozen voor een variant wordt dit verder uitgewerkt in een ruimtelijke procedure. Hierbij worden benodigde onderzoeken uitgevoerd zoals geluid, flora- en fauna etc.

ONTWIKKELVISIE BLEKERSVELD

PROCES

De ontwikkeling van de locatie op het Blekersveld volgt het onderstaande schema.

Ideevorming	Gereed
Besluit Raad woningbouwlocatie	Gereed - juni 2020
Initiatief	Gereed - collegebesluit
Participatie over massa/ruimte	Gereed - oktober 2023
Opstellen ontwikkelvisie	Ligt voor
Collegebesluit	Gepland - januari 2024
Participatie toetsen ontwikkelvisie	Gepland - februari 2024
Raadsbesluit ontwikkelvisie	Gepland - maart 2024
Organisatie planontwikkeling	
Contracteren ontwikkelende partij	
Participatie over ruimtelijke ontwikkeling	
BOPA* opstellen	
Ontwerp-BOPA in gemeenteraad	
Uitwerken bouwplan	
Participatie over bouwplan	
Raadsbesluit BOPA	
Bouwvoorbereiding	
Realisatie	

**BOPA staat voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit*

ONTWIKKELVISIE BLEKERSVELD

LOCATIE & INITIATIEF

Ligging van Blekersveld
Langs de Westelijke Randweg ligt een groene wigvormige ruimte. Daar is de ontwikkeling 'Blekersveld' voorzien. In 2020 heeft de gemeenteraad besloten het Blekersveld aan te wijzen als woningbouwlocatie. Het is vervolgens opgenomen in het coalitieakkoord, collegeprogramma en in de Woonvisie.

De plek ligt langs de rand van Overveen en vormt ruimtelijk het sluitstuk van de noordgrens van Overveen aan het open landschap. Aan de westkant wordt de plek begrensd door achtertuinen van het buurtje Blekersveld en aan de oostkant door de sloot en het geluidsscherm langs de Westelijke Randweg.

In 5 minuten fietsen kunnen zowel het centrum en het station van Overveen als station Bloemendaal bereikt worden. In 7 minuten fietsen is men op station Haarlem.

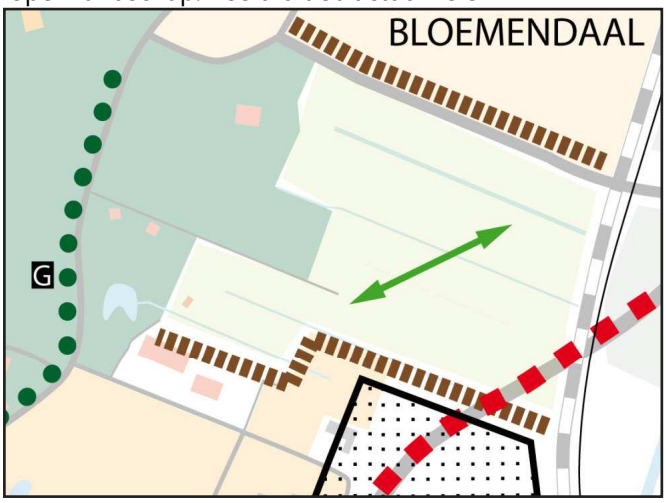
Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Van west naar oost neemt in Overveen de bebouwingsdichtheid toe. Dat is ook kenmerkend voor andere dorpen in de omgeving. In Overveen is dit te zien door de villawijken aan de westkant en de meer planmatige opzet met enkele portiekflats van drie lagen hoog aan de noord-oostkant.

De noordkant van Overveen

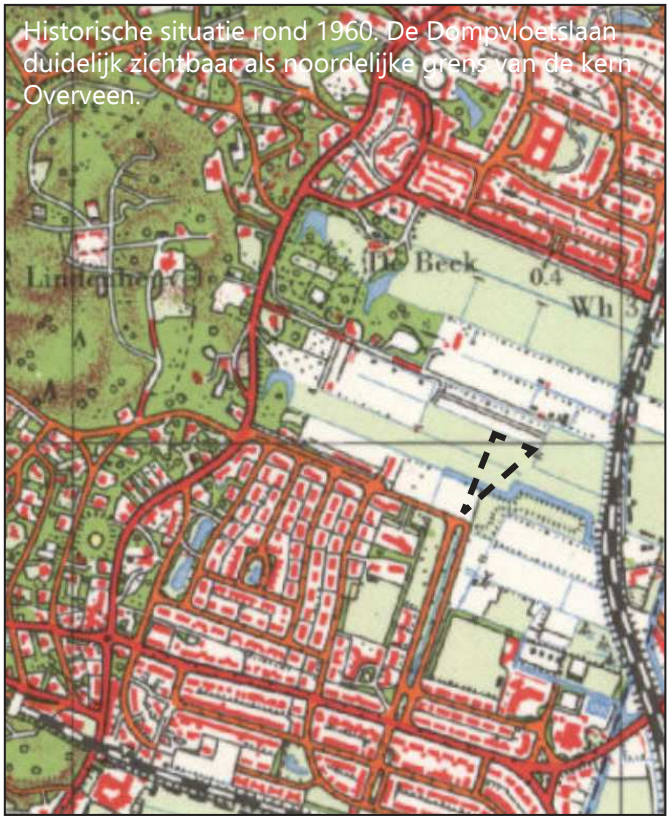
Het beleid van gemeente Bloemendaal richt zich op een duidelijke overgang van bebouwing aan open landschap. Dat is goed zichtbaar langs de Kleverlaan in Bloemendaal. Door op Blekersveld te gaan bouwen wordt de noordkant van Overveen voltooid.

Bebouwingsranden Bloemendaal en Overveen aan het open landschap. Beeld uit Structuurvisie



Historische ontwikkeling

Wanneer de noordkant van Overveen gedetailleerd wordt bekeken vallen een paar dingen op. De Dompvloedslaan was een duidelijke dichte bebouwingsrand aan open landschap zoals de structuurvisie dat voorschrijft. Later is de buurt Blekersveld toegevoegd, met achtertuinen naar het landschap gekeerd. Ook zijn grotere gebouwen in het groen geplaatst zoals Oldenhove en Overduin. Hierdoor is een gerafelde rand ontstaan die het landschap op een paar plekken het dorp in laat steken.

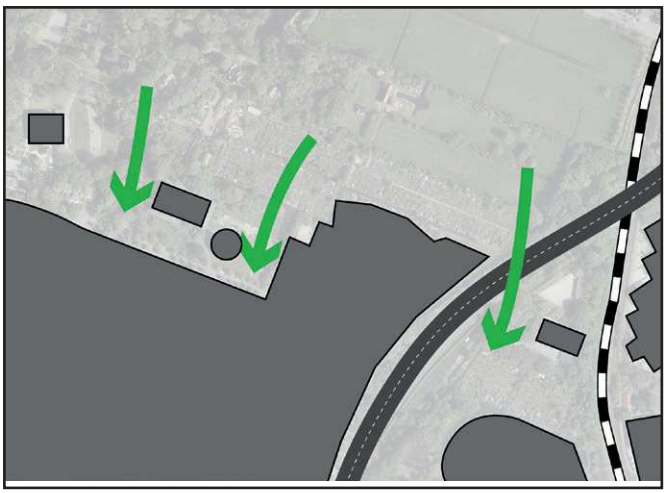


Historische situatie rond 1960. De Dompvloetslaan duidelijk zichtbaar als noordelijke grens van de kern Overveen.

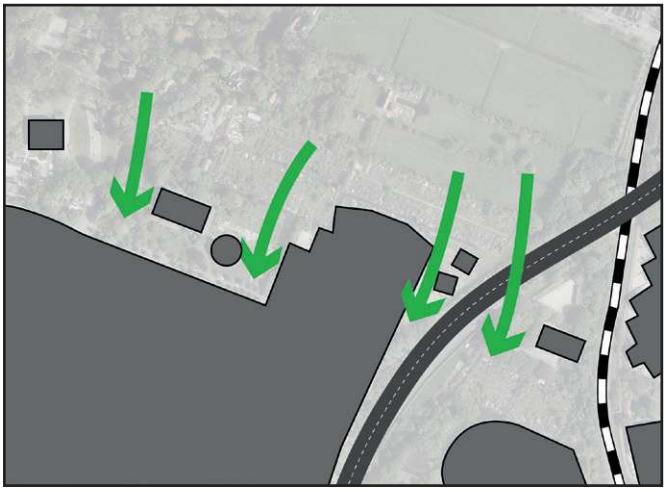
ONTWIKKELVISIE BLEKERSVELD

Ruimtelijke ambitie
Het projectgebied is eigendom van de gemeente en staat in de structuurvisie genoemd als zoekgebied voor woningbouw. In de vastgestelde Woonvisie (2023-2026) zijn op Blekersveld 80 woningen geprogrammeerd.

De ontwikkeling moet aansluiten op de speelse structuur van de naastgelegen buurt. Met inpassen van appartementengebouwen is het mogelijk om 80 woningen te realiseren.



Twee denkrichtingen voor de bebouwingsstructuur van de noordrand van Overveen



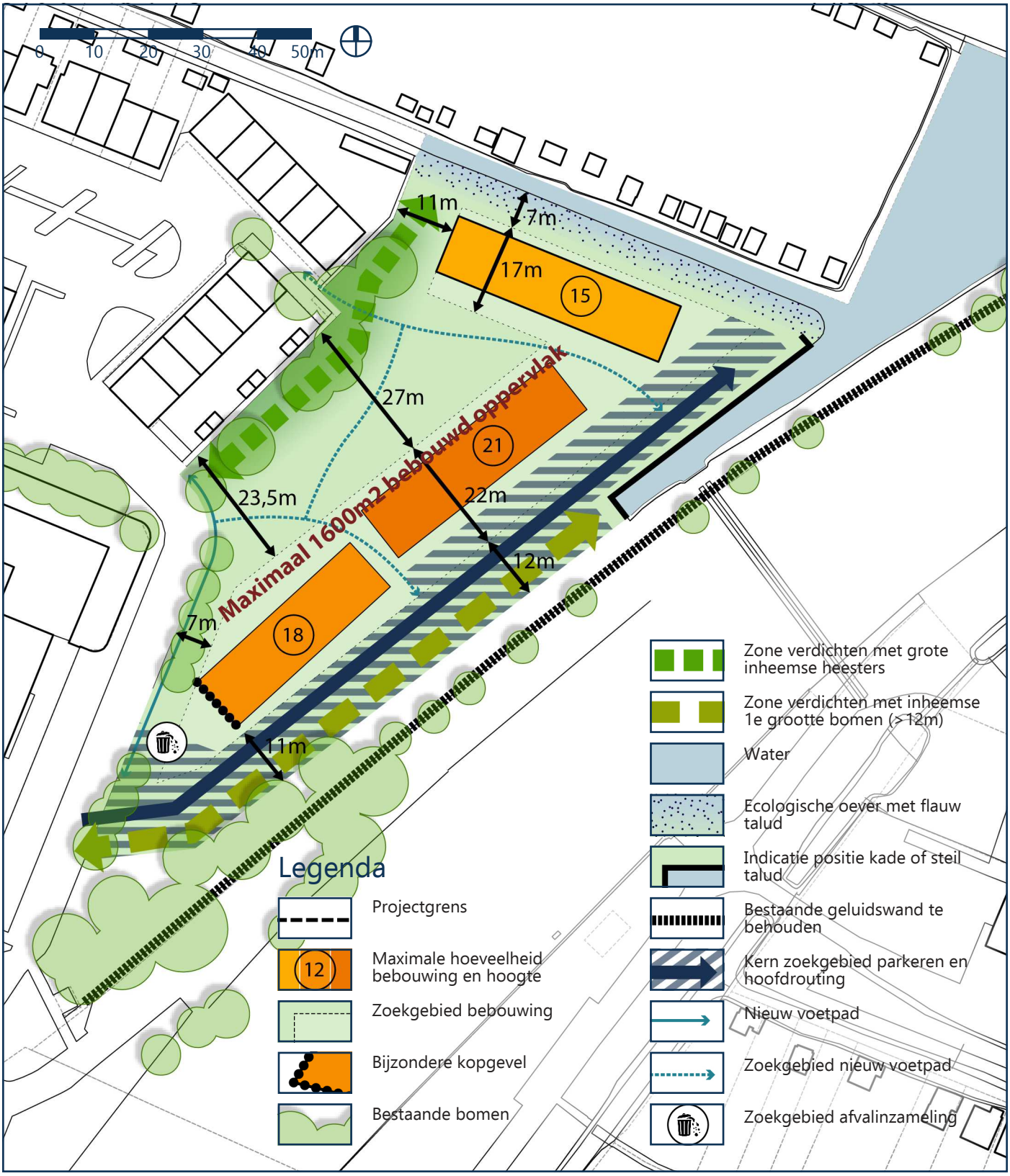
Vervolg
Op basis van de resultaten van de participatieavond zijn twee voorkeursmodellen (variant 1 en 2) verder uitgewerkt. Uit de reacties bleek dat een deel van de omwonenden graag woonwagens zou willen op het Blekersveld. Daarom is een derde variant in deze ontwikkelvisie opgenomen (variant 3). Tot slot is een vierde variant opgenomen waarin een hoger, iconisch gebouw wordt voorgesteld (variant 4). Op de volgende bladzijden worden de varianten toegelicht.

Participatie
In oktober 2023 hebben belanghebbenden onder wie Stichting Blekersveld Groen, bewoners van de woonwagens en andere omwonenden en woningzoekenden de gelegenheid gehad om te reageren op 6 ruimtelijke modellen. Ook is er de gelegenheid geboden om eigen varianten aan te dragen. Van de participatieavond is een verslag gemaakt met de belangrijkste resultaten en deze is gedeeld met de deelnemers.

VARIANT 1: APPARTEMENTEN
RUIMTELIJK MODEL

Het ruimtelijke model met appartementengebouwen sluit aan op het gestrooide karakter van de naastgelegen woonbuurt. De langgerekte gebouwen presenteren zich zowel aan het dorp als aan de Westelijke Randweg. In het model onstaat een geborgen parkachtige binnenruimte.

VARIANT 1: APPARTEMENTEN
KAVELPASPOORT



VARIANT 1: APPARTEMENTEN
SPELREGELS

Functie	Wonen
Aantal woningen	80
Doelgroep	Mix van jong en oud
Aandeel sociale huur	100%
Typologie	Gebouwen omkaderen buitenruimte
Maximale bouwhoogte	15, 18 en 21 meter
Aantal bouwlagen	4, 5 en 6 lagen met kap
Oppervlakte woning (GBO)	Variërend van 40 tot 80 m^2
Afvalinzameling	Ophaalpunt westzijde langs straat
Parkeren	Voldoen aan notitie parkeernormen en een deelmobiliteitsconcept voor alle bewoners
Natuur	Natuurinclusief bouwen, toevoegen ecologische oever en gebruik inheemse beplanting
Duurzaamheid	Gasloos, BENG, Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA
Water	Regenwater op openbaar gebied afwateren

VARIANT 1: APPARTEMENTEN
SFEERIMPRESSIE

Eigen karakter en verticale gevelindeling

De uitstraling moet passen bij de omgeving en opgaande accenten hebben. Ook een duurzame uitstraling is belangrijk. Duurzaam bouwen zoals met hout is daarbij de ambitie van de gemeente en Brederode Wonen.

Gevels die grenzen aan openbaar gebied worden zorgvuldig ontworpen.

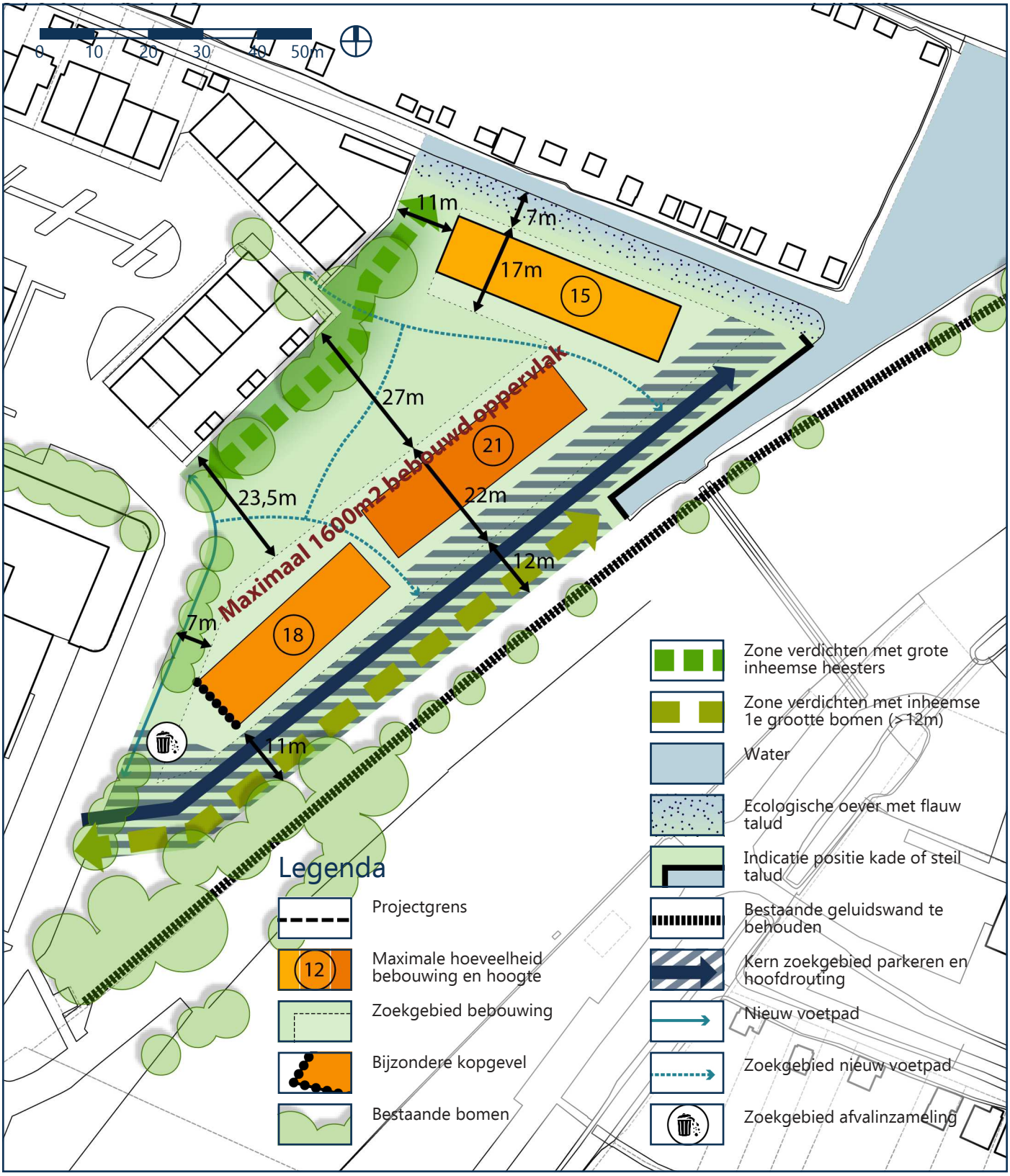
Speelse posities langgerekte gebouwen

Wonen in een parkachtige omgeving

VARIANT 2: APPARTEMENTEN
RUIMTELIJK MODEL

Deze variant met appartementen-gebouwen is hetzelfde vormgegeven als variant 1. In tegenstelling tot variant 1 is in deze variant 75% sociale woningen opgenomen en 25% middenhuur/vrije sectorhuur. De verdeling kan eenvoudig worden gemaakt door twee van de drie gebouwen in te zetten voor sociale huurwoningen.

VARIANT 2: APPARTEMENTEN
KAVELPASPOORT



VARIANT 2: APPARTEMENTEN
SPELREGELS

Functie	Wonen
Aantal woningen	80
Doelgroep	Mix van jong en oud
Aandeel sociale huur	75%
Aandeel middenhuur/vrije sectorhuur	25%
Typologie	Gebouwen omkaderen buitenruimte
Maximale bouwhoogte	15, 18 en 21 meter
Aantal bouwlagen	4, 5 en 6 lagen met kap
Oppervlakte woning (GBO)	Variërend van 40 tot 80 m^2
Afvalinzameling	Ophaalpunt westzijde langs straat
Parkeren	Voldoen aan notitie parkeernormen en een deelmobiliteitsconcept voor alle bewoners
Natuur	Natuurinclusief bouwen, toevoegen ecologische oever en gebruik inheemse beplanting
Duurzaamheid	Gasloos, BENG, Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA
Water	Regenwater op openbaar gebied afwateren

VARIANT 2: APPARTEMENTEN
SFEERIMPRESSIE

Eigen karakter en verticale gevelindeling

De uitstraling moet passen bij de omgeving en opgaande accenten hebben. Ook een duurzame uitstraling is belangrijk. Duurzaam bouwen zoals met hout is daarbij de ambitie van de gemeente en Brederode Wonen.

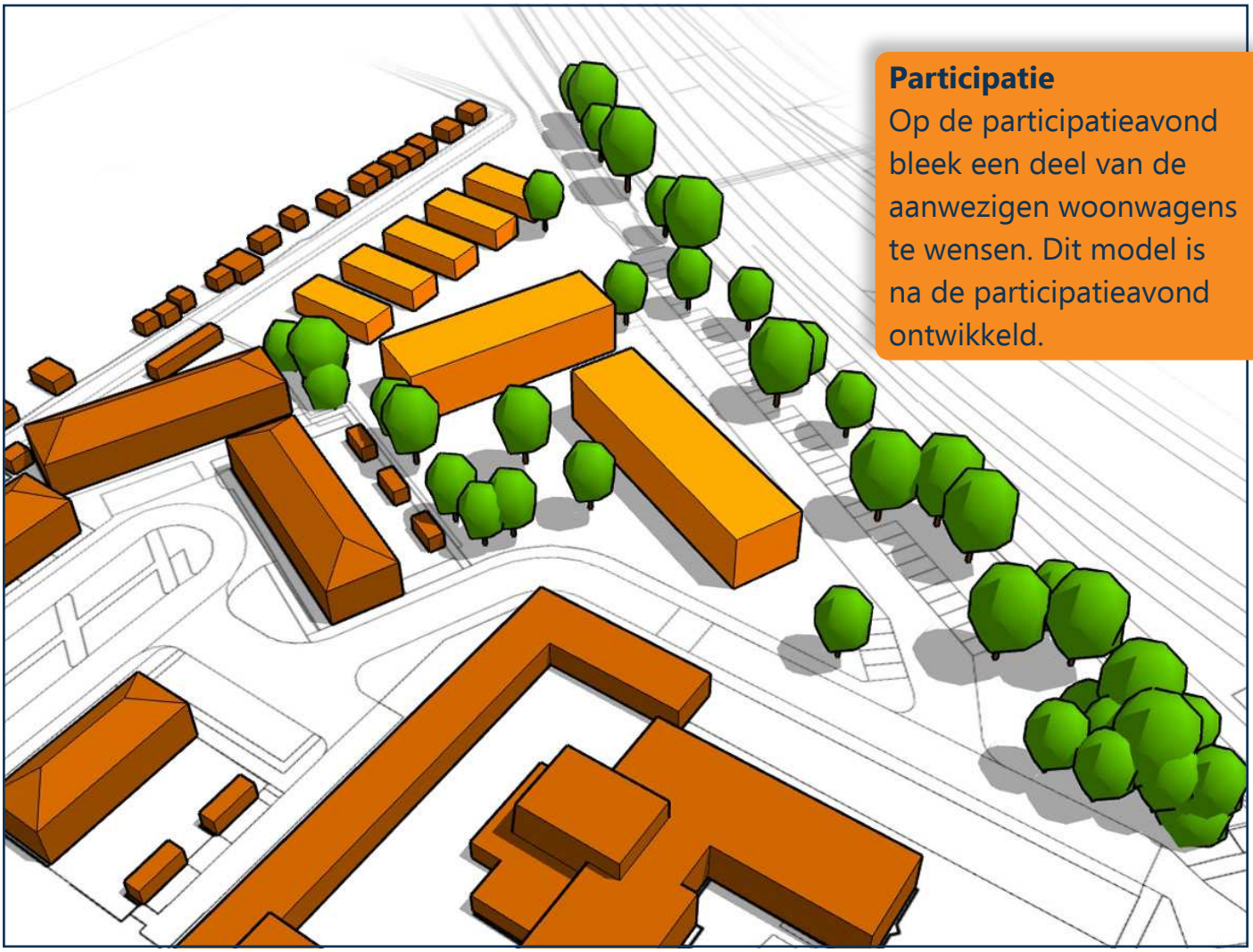
Gevels die grenzen aan openbaar gebied worden zorgvuldig ontworpen.

Speelse posities langgerekte gebouwen

Wonen in een parkachtige omgeving

VARIANT 3: APPARTEMENTEN EN WOONWAGENS

RUIMTELIJK MODEL



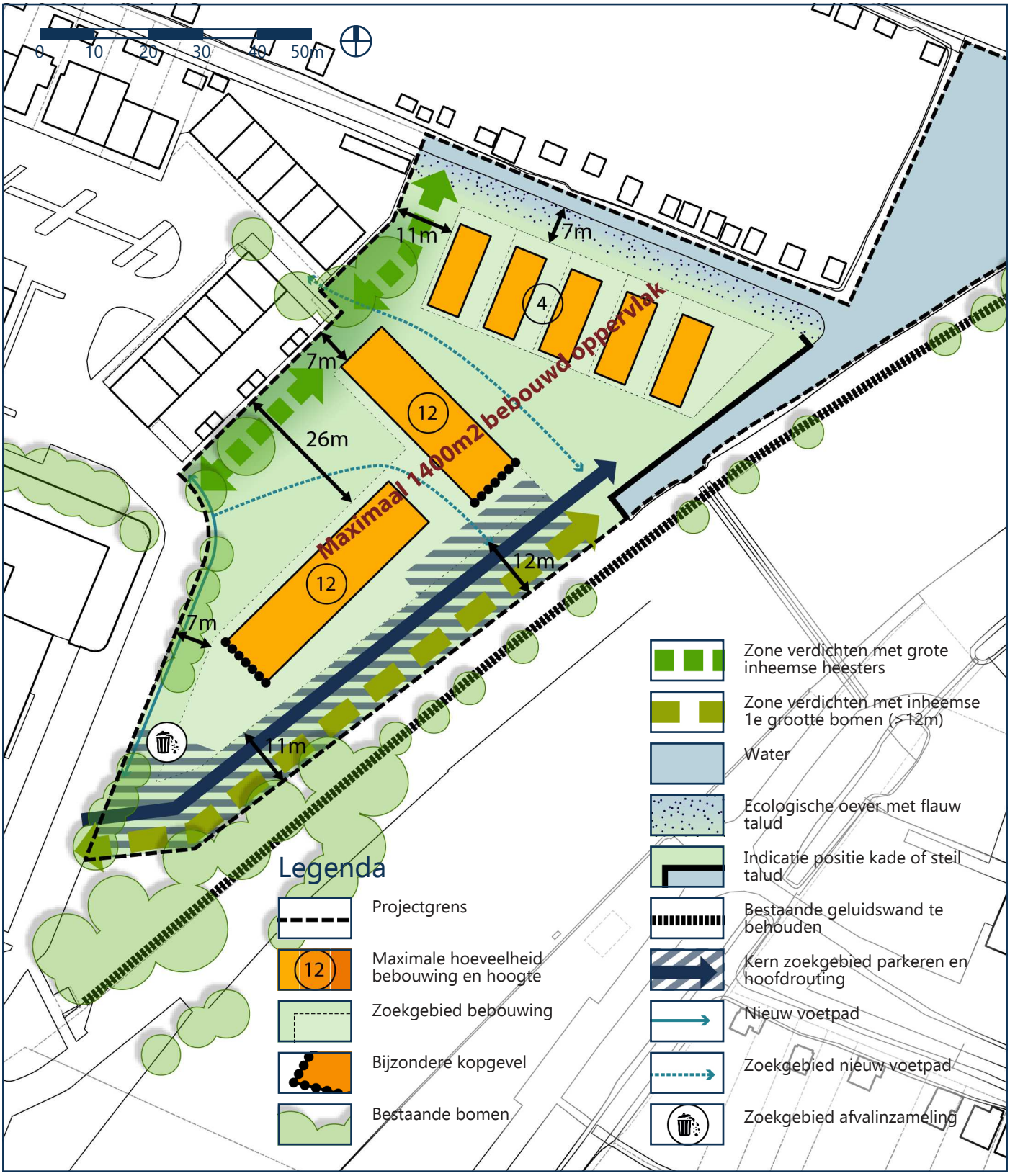
Participatie
Op de participatieavond bleek een deel van de aanwezigen woonwagens te wensen. Dit model is na de participatieavond ontwikkeld.

Niet ver van deze locatie bevindt zich een aantal standplaatsen met woonwagens. Jaren geleden is er een verzoek gedaan tot uitbreiding. Dit kleinschalige initiatief is nog niet verder gebracht. Blekersveld is een kans om een iets grotere uitbreiding te realiseren.

Een woonwagen staat doorgaans op een perceel van ongeveer 250 m2. Een aantal woonwagens in combinatie met appartementen maakt meer woningen mogelijk dan wanneer er voor alleen woonwagens gekozen wordt. Deze variant leidt wel tot een substantieel lager aantal woningen dan de andere drie varianten.

VARIANT 3: APPARTEMENTEN EN WOONWAGENS

KAVELPASPOORT



VARIANT 3: APPARTEMENTEN EN WOONWAGENS
SPELREGELS

Functie	Wonen
Aantal woningen	35
Doelgroep	Mix van jong en oud
Aandeel sociale huur	100%
Typologie	Appartementengebouwen en een aantal woonwagens
Maximale bouwhoogte	12 meter
Aantal bouwlagen	Maximaal 3 lagen met kap
Oppervlakte woning (GBO)	Variërend van 40 tot 80 m^2
Afvalinzameling	Westzijde langs Blekersveld
Parkeren	Voldoen aan notitie parkeernormen en een deelmobiliteitsconcept voor alle bewoners
Natuur	Natuurinclusief bouwen, toevoegen ecologische oever en gebruik inheemse beplanting
Duurzaamheid	Gasloos, BENG, Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA
Water	Regenwater op openbaar gebied afwateren

VARIANT 3: APPARTEMENTEN EN WOONWAGENS
SFEERIMPRESSIE

Maximaal drie lagen met kap

Duurzame uitstraling met veel groen

De uitstraling moet royaal en groen zijn. Gebruik van natuurlijke materialen geeft woonwagens en appartementengebouwen een duurzame uitstraling.

Moderne en royale uitstraling

Wonen in een parkachtige omgeving

VARIANT 4: APPARTEMENTEN
RUIMTELIJK MODEL

Op deze locatie wordt een hoger iconisch gebouw ook passend gevonden. De toekomstige bewoners hebben prachtig zicht op de groene omgeving. De beoogde bouwvolumes zijn respectievelijk 6 en 16 lagen hoog.

Er blijft ruimte over voor een zonnige parkachtige ruimte. Het beeld langs de straat Blekersveld blijft ruimtelijk en groen. Bij deze variant is het nodig om een groot deel van het parkeren ondergronds te plaatsen.

VARIANT 4: APPARTEMENTEN
KAVELPASPOORT

VARIANT 4: APPARTEMENTEN
SPELREGELS

Functie	Wonen
Aantal woningen	120
Doelgroep	Mix van jong en oud
Aandeel sociale huur	75%
Aandeel middenhuur	25%
Typologie	Vrijstaande bouwblokken
Maximale bouwhoogte	18 en 48 meter
Aantal bouwlagen	6 en 16 lagen
Oppervlakte woning (GBO)	Variërend van 40 tot 80 m^2
Afvalinzameling	Ophaalpunt westzijde langs straat
Parkeren	Voldoen aan notitie parkeernormen en een deelmobiliteitsconcept voor alle bewoners
Natuur	Natuurinclusief bouwen, toevoegen ecologische oever en gebruik inheemse beplanting
Duurzaamheid	Gasloos, BENG, Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA
Water	Regenwater op openbaar gebied afwateren

VARIANT 4: APPARTEMENTEN
SFEERIMPRESSIE

Duurzame uitstraling met houtbouw

Iconisch gebouw in groene omgeving

Urban villa in het landschap

Wonen in een parkachtige omgeving

De gebouwen moeten als iconische landmarks langs de Westelijke Randweg staan. Een duurzame uitstraling is daarbij belangrijk: houtbouw is de ambitie van de gemeente.

De vormgeving moet een verticale uitstraling hebben. Gevels die grenzen aan openbaar gebied zullen zorgvuldig worden ontworpen.

TOELICHTING VISIE

Hieronder lichten we de visie en de spelregels verder toe.

GEBOUWEN

Gebouwgebonden buitenruimte

Alle woningen dienen een eigen buitenruimte te hebben in de vorm van een kleine tuin, veranda of balkon.

Ontmoetingsruimte

Om sociale verbinding te stimuleren streeft Brederode Wonen er naar een ontmoetingsruimte te creëren. Dit is bijvoorbeeld voor activiteiten of om te werken.

Bergingen

Behalve bij woonwagens dienen de bergingen inpandig in de appartementengebouwen te worden opgelost.

Uitstraling: horizontale en verticale elementen

De buurt Blekersveld heeft veel horizontale gevelindelingen. Daken zijn flauw en accenten in de gevel zijn langgerekt. Statige bebouwing, zoals in villawijken en op landgoederen hebben doorgaans meer verticale elementen. Om te passen bij de directe omgeving en de hoge kwaliteit van woningen in de gemeente is een combinatie gewenst. Ook moeten gebouwen een duurzame en eigentijdse uitstraling krijgen.

GEBRUIK

Entree auto's en fietsen

De ontsluiting voor auto's en fietsen vindt plaats in de zuidelijke punt van het terrein. Zo kan parkeren aan de kant van de Westelijke Randweg worden opgelost zodat gebouwen meer afstand houden tot deze drukke verkeersader.

Parkeren en deelauto's

Bij verdere uitwerking wordt onderzocht hoe een goede balans kan worden gevonden tussen privé mobiliteit en deelmobiliteit. Naast een reguliere parkeeroplossing is er ook de ambitie om een deelmobiliteitsconcept te realiseren. Daarnaast wordt onderzocht of ondergronds parkeren haalbaar is. Bij variant 4 is ondergronds parkeren nodig.

Trafo's

De trafo's die nodig zijn dienen inpandig te worden gebouwd. In de variant met woonwagens kan het nodig zijn een trafo in openbaar gebied te plaatsen. Deze moet dan

zorgvuldig aan het zicht worden onttrokken.

Afval: aan de straat Blekersveld
Aan de straat langs de locatie staan twee grote containers. In de directe omgeving daarvan moet een volwaardige plek komen voor al het afval. In overleg met de gemeente wordt dat waarschijnlijk een aantal ondergrondse containers.

Het zoekgebied is groot zodat containers niet het zicht op de gebouwen hoeven te blokkeren.

Voetgangers
De plek moet op een logische manier worden aangesloten op de omgeving. Zie hiervoor de routes in de kavelpaspoorten. Het voetpad tussen bestaande woningen door naar het parkeerterrein van de bestaande buurt hangt af van hoe daar bij toekomstige participatie op wordt gereageerd.

Spelen
De noordkant van Overveen heeft enkele kleine speeltuinen. In het park moet daarom een kleine speelplek komen die royaal is ingepast zodat er ruimte is voor toekomstige uitbreiding. Het moet gaan om duurzame houten speeltoestellen.

NATUUR EN KLIMAAT

Duurzaamheid
Het ontwerp moet voldoen aan huidige duurzame wet- en regelgeving zoals BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Ook dienen zo veel mogelijk circulaire materialen te worden gebruikt. Het streven is om het plan te ontwikkelen in lijn met niveau brons van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw van de MRA. Daarnaast moet het parkeren voor een deel groen zijn, zoals bijvoorbeeld op grasklinkers.

Er kan een stap extra worden gezet door de gebouwen (deels) in hout uit te voeren als het financieel haalbaar is en leidt tot een goed woon-, leef-, en binnenklimaat.

De MRA stelt voor om elke 300 meter in een koele (groene) plek te voorzien en veel (groene) schaduw. Dit geldt nu vooral voor de warmere steden, maar toepassing hier kan biodiversiteit en bodemverbetering ondersteunen.

Natuurinclusief
De bebouwing en de omgeving moeten natuurinclusief worden. Welke flora en fauna nu in (de

omgeving van) het projectgebied aanwezig is moet in kaart worden gebracht. Daar moet op worden aangesloten tot een goed functionerend ecosysteem. Onderdeel hiervan is een natuurvriendelijke oever aan de noordkant van de ontwikkeling. Om het gebied toegankelijk te maken voor auto's moeten enkele bomen worden gekapt. Deze moeten worden gecompenseerd in het plangebied.

Verlichting
Geheel vleermuis- en insect-vriendelijk. Amberkleurig.

Riool: geen HWA
Het regenwater dient niet aangekoppeld te worden aan het riool en ter plekke geïnfiltreerd te worden. Een overstort kan naar het oppervlaktewater. Er moet worden onderzocht of een wadi nodig is waarin water in de bodem kan zakken.

Bodemonderzoek
De bodem moet worden onderzocht om te kunnen zorgen dat infiltrerend water zuiver blijft.

PROCES

Regelgeving
Er dient voldaan te worden aan de volgende regelgeving; welstandsnota, bouwbesluit, grondwateronttrekking, keur Rijnland, BENG, bruidsschat Omgevingswet, Wet natuurbescherming, Nota hekken en hagen, huisvestingsverordening, kapvergunning, asbestonderzoek, quick scan flora & fauna en archeologie.

Participatie
De ontwikkelaar/corporatie is verantwoordelijk voor de participatie en koppelt terug wanneer en hoe er is geparticipeerd en hoe dat is verwerkt in de planvorming. Dit alles geheel in lijn met het participatiebleid. De participatie dient daarnaast plaats te vinden binnen de in deze ontwikkelvisie gestelde randvoorwaarden.