

Princenhof

UITWERKING KANSEN-KADERS-KWALITEITEN

December 2017

Leusden
GEMEENTE



PROVINCIE ■ UTRECHT



= 2
stad



- 1. AANLEIDING**
- 2. PRINCENHOF NU**
- 3. AMBITIES**
- 4. RUIMTELIJKE PRINCIPES**
- 5. ONTWIKKELSTRATEGIE**
- 6. VEREVENINGSPRINCIPES**
- 7. BIJLAGE 1: GEMEENTELIJKE INVESTERINGEN EN
PLANKOSTEN**
- 8. BIJLAGE 2: NOTA PRINCIPES HERONTWIKKELING
PRINCENHOF**

AANLEIDING | PRINCENHOF

- **De kantorenleegstand in de 'binnenring' van Princenhof is relatief hoog en tast de kwaliteit en de leefbaarheid van dit gebied aan.**
- **De kwaliteit, en daarmee het toekomstperspectief wisselt per pand. Overall is de verwachting dat leegstand van kantoren in Princenhof een structureel probleem zal blijven.**
- **Woningbouw biedt kansen om de leefbaarheid en kwaliteit van de percelen en hun directe (openbare) omgeving te verbeteren.**
- **Transformatie naar woningbouw van Princenhof is niet strikt noodzakelijk en geen doel op zich. Goed functionerende kantoren kunnen gewoon blijven.**
- **Woningbouwinitiatieven kunnen een bijdrage leveren aan maatschappelijke doelstellingen, zoals volkshuisvesting, saneren verouderde kantoorpanden, tegengaan leegstand, verbeteren ruimtelijke structuur en kwaliteit, verhogen energetische duurzaamheid gebouwde omgeving.**
- **De gemeente Leusden faciliteert initiatieven tot herontwikkeling naar woningbouw en hanteert daarvoor de principes uit dit document.**
- **Met ruimtelijke ontwikkelings- en vereveningsprincipes wordt helderheid gegeven aan initiatiefnemers over de gemeentelijke uitgangspunten op basis waarvan herontwikkelingsinitiatieven worden beoordeeld. Hiermee biedt de gemeente duidelijkheid en houvast, vooruitlopend op contracteren en bestemmingsplanwijziging.**

PRINCENHOF NU | URGENTIE



Leegstaande panden



Sleetse uitstraling



Maaiveld parkeren beeldbepalend



Individueel karakter, weinig samenhang

PRINCENHOF NU | POTENTIE



Park als landschappelijke drager



Incidenteel verzorgd kavelgroen



Dorpse schaal Zwarteweg



Wonen aan het park

PRINCENHOF NU | KANSENKAARTEN

In 2016 zijn in opdracht van de gemeente onderstaande kansenkaarten gemaakt. Deze vormen de basis voor de ruimtelijke principes.



AMBITIES | WENSBEELD



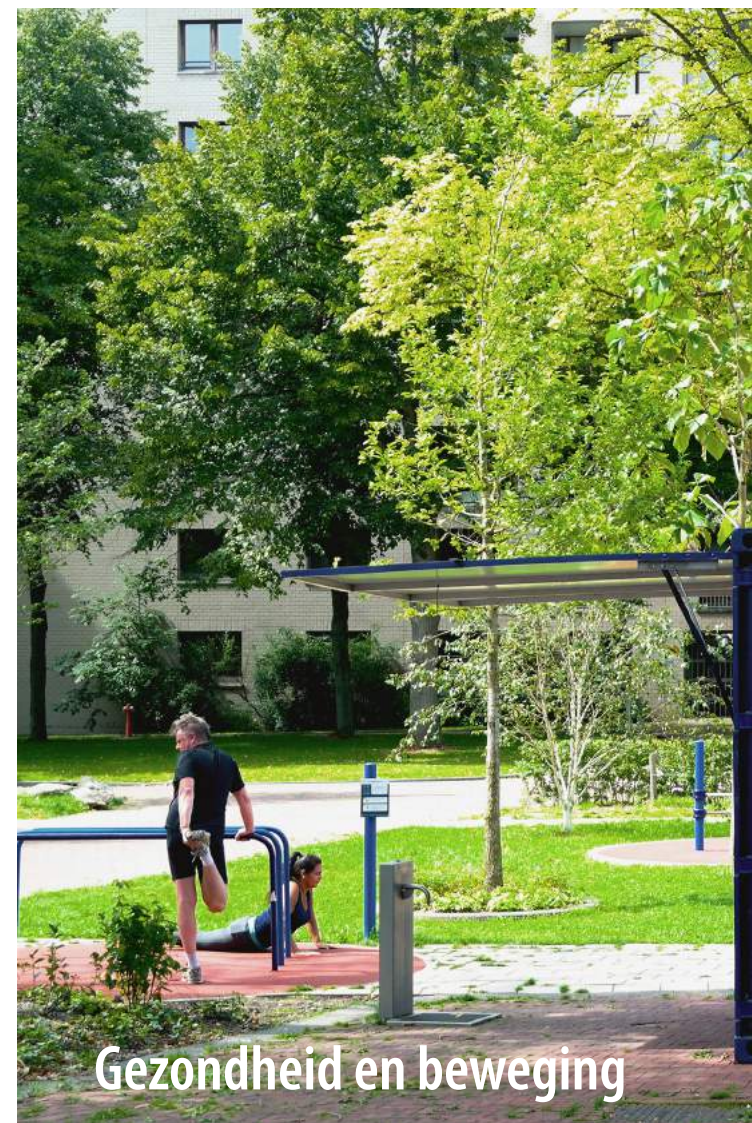
AMBITIES | SOCIAAL, VEILIG EN GEZOND



Ontmoeten



Veilige omgeving



Gezondheid en beweging

AMBITIES | GRONDGEBONDEN EN DUURZAAM



Middeninkomens



Klimaatneutraal en hoogwaardig



Grondgebonden

AMBITIES | GROEN ALS VERBINDER



Groen als verbinder van ruimte...



...en mensen



Voordeur aan het park

RUIMTELIJKE PRINCIPES

> GROEN EN OPENBARE RUIMTE

> ORIENTATIE EN ENTREES

> OVERGANG OPENBAAR PRIVE

> ONTSLUITING

> BEBOUWING

PRINCIPE | GROEN & OPENBARE RUIMTE



- **Directe verbinding met openbaar groen**
- **Uitbreiding van het park als gebiedskwaliteit**
- **Verbetering parkentrees en parkverbindingen**
- **Groen als buffer tussen werk en wonen**

PRINCIPE | ORIENTATIE & ENTREES



RIPPERDA HAARLEM



NIEUW TERBREGGE ROTTERDAM



VONDELPARC UTRECHT

- Adressen aan het park
- Prive-buiten georiënteerd op parkzone

PRINCIPE | OVERGANG OPENBAAR-PRIVE



- **Overgang prive-openbaar is ontwerpogave**
- **Samenhang in erfafscheidingen**
- **Prive-buitenruimte kan verschillende vormen hebben; tuin, terras, dakterras, etc.**

PRINCIPE | ONTSLUITING



- **Collectief parkeren in hofjes**
- **Parkeerhofjes loodrecht op hoofdinfrastructuur**
- **Geen parkeerplaatsen aan de weg**

PRINCIPE | BEBOUWING



- **Grondgebonden woningen**
- **Bijzondere typologie**
- **Collectieve buitenruimte**
- **Relatief kleine kavels, omringd door veel openbaar groen uitgaande van een verdeling met fsi 0,67**

ONTWIKKELSTRATEGIE | UITNODIGEND



- **Uitnodigingsgebied: “binnenring” Princenhof**
- **Organische gebiedsontwikkeling en uitnodigingsplanologie: conditioneren en faciliteren van vrijwillige herontwikkeling**
- **Geen vastomlijnd eindbeeld en geen planning. Herontwikkelen mag, hoeft niet**
- **Ruimtelijk perspectief op basis van beperkt aantal ontwikkelprincipes**
- **Kwaliteit park en compact laagbouwmilieu als basis**
- **Initiatiefnemer maakt plan; gemeente toetst en stuurt bij**
- **Initiatiefnemer richt bij herontwikkeling zelf perceel in, inclusief toekomstig openbaar gebied, op basis van kaders, ontwerp, afspraken**
- **Bij herontwikkeling: exploitatiebijdrage voor openbaar gebied, grondslag voor bijdrage voor iedereen gelijk**
- **Gemeente contracteert anterieur; geen overall bestemmingsplan**
- **Tempo, omvang, eindbeeld van herontwikkeling van vastgoed én investeringen in openbare ruimte worden bepaald door totstandkoming van initiatieven**

VEREVENINGSPRINCIPES | TOELICHTING

- De vereveningsprincipes zien toe op het faciliteren van een vrijwillige herontwikkeling. Daarbij is een haalbare business case voor de initiatiefnemer en de gemeente het uitgangspunt. Programmatische en kwalitatieve uitgangspunten zijn verankerd in de ruimtelijke principes. Hierin is onder meer sprake van een programma van uitsluitend of hoofdzakelijk eengezinswoningen in de middeldure categorie op relatief kleine kavels, omringd door veel openbaar groen.
- Er zijn investeringen in openbaar gebied nodig om de herontwikkeling mogelijk te maken: een minimumprogramma “Need to have” en basisprogramma “Nice to have”, zie bijlage 1.
- De grondslag voor de exploitatiebijdrage is een percentage van de te realiseren VON waarde.
- Vanzelfsprekend zijn de ramingen van plankosten en investeringen openbare ruimte en de waarschijnlijke VON opbrengsten voor discussie vatbaar. Deze discussie is irrelevant. Alle exploitatievergoedingen vloeien immers terug in het gebied in en de exploitatiebijdrage wordt geheven over de werkelijke VON waarde op dat moment en beweegt dus met de markt mee.
- Het kan zijn, dat de boekwaarde of inbrengwaarde van een perceel relatief hoog is, waardoor geen haalbare business case ontstaat. De bestaande functie is dan kennelijk zo waardevol dat herontwikkeling geen of onvoldoende waardesprong genereert. In dat geval is het beter de bestaande functie en gebruik voort te zetten binnen de huidige planologische kaders.
- De principes om te mogen herontwikkelen zijn voor alle kavels gelijk.
- Elk kavel kan en mag zelfstandig herontwikkelen; er zijn wel synergievoordelen denkbaar bij opschalen.

VEREVENINGSPRINCIPES | PRINCIPES

Exploatiebijdrage

- De initiatiefnemer/ontwikkelaar waarvoor een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, betaalt een exploitatiebijdrage van 3% van VON prijs (excl. BTW) van de woningen als bijdrage voor de collectieve kosten (investeringen openbare ruimte) die gemaakt moeten worden om Princenhof geschikt te maken als woongebied en als dekking voor de gemeentelijke plankosten.
- Kavels waar een volledig sociaal programma wordt gerealiseerd, betalen alleen een plankostenbijdrage maar geen exploitatiebijdrage.
- Uitgangspunt voor de VON waardebeoordeling is een fsi van 0,67. Dat is ook onderdeel van de ruimtelijke principes. Een lagere fsi dan 0,67 zal leiden tot compensatie van de exploitatiebijdrage ter hoogte van het verschil tussen een te realiseren VON waarde bij een programma van fsi=0,67 en het feitelijk te realiseren programma.
- Een hogere fsi dan 0,67 zal leiden tot een hogere afdracht. De kwalitatieve principes verzetten zich echter tegen een substantieel hogere fsi, dus dat ligt niet voor de hand.
- Wanneer door herbestemming een andere commerciële functie kan worden gerealiseerd, zoals bv. een horecavoorziening, wordt over de marktwaarde excl. BTW van het (al dan niet toekomstig) vastgoed een percentage gerekend als basis voor de bijdrage voor de collectieve kosten. Dat geldt niet voor een tijdelijk initiatief indien dat vooruit loopt op de gemeentelijke investeringen in het openbaar gebied.

VEREVENINGSPRINCIPES | PRINCIPES

Besteding exploitatiebijdrage

- **100% van de exploitatiebijdragen zullen door de gemeente worden aangewend ter dekking van de collectieve kosten transformatie Princenhof.**
- **Investerings in openbaar gebied worden door de gemeente bepaald. Initiatiefnemers worden door de gemeente geconsulteerd bij de planvorming en keuzes.**
- **De gemeente bepaalt de volgorde van investeringen en ook welke investeringen kunnen uitblijven als er onvoldoende geld binnenkomt en welke investeringen prioriteit krijgen. Alle investeringen zijn noodzakelijk vanuit het perspectief van kostenverhaal.**
- **De gemeente kan op risico voorinvesteren. Deze investeringen blijven verhaalbare kosten in het kader van de gebiedsontwikkeling en kunnen later alsnog worden gedekt uit de te ontvangen exploitatiebijdragen als een kavel wordt herontwikkeld en van functie wijzigt.**

Nieuw openbaar gebied

- **Een deel van elk te herontwikkelen kavel zal na herontwikkeling worden toegevoegd aan het openbaar gebied. Welk deel dit is zal blijken uit het door de gemeente goedgekeurde plan van de initiatiefnemer. Dat plan moet voldoen aan de kwalitatieve principes herontwikkeling en de generieke eisen voor de openbare ruimte die de gemeente hanteert.**
- **De kosten van herinrichting van dit huidige particuliere (en toekomstige openbare) gebied zijn voor initiatiefnemer. De gemeente zal dit gebied om niet overnemen en beheren.**

Bijlage 1: Gemeentelijke investeringen en plankosten

Om een eventuele herontwikkeling van Princenhof naar woongebied mogelijk te maken zijn er investeringen in de openbare ruimte nodig. Om enig inzicht in deze investeringen te krijgen is een voorzichtige en grove investeringsraming gemaakt. Deze investeringsraming is opgebouwd als een zogenoemde “Need to have-Nice to have” lijst.

“Need to have” is het technisch minimum van ingrepen in de openbare ruimte die de gemeente noodzakelijk acht. “Nice to have” is het kwalitatieve en functionele niveau dat de gemeente noodzakelijk vindt, zeker als het hele gebied naar wonen zou transformeren. Om die reden zijn de “nice to have” kosten in principe 100% verhaalbaar.

Voor deze investeringsraming hanteert de gemeente een aantal uitgangspunten:

- De kwaliteit van de huidige verhardingen op het wegenpatroon is weliswaar niet ideaal voor woningtoepassingen, maar is wel van voldoende kwaliteit en bruikbaar.
- Het riool is van goede kwaliteit en hoeft niet vervangen te worden.
- De verlichting is technisch/functioneel van goede kwaliteit en hoeft niet per se vervangen te worden. Een ander type verlichting zou echter wel een kwaliteitsimpuls inhouden.
- Het verleggen van Kabels & Leidingen is in principe niet nodig omdat het stratenpatroon gehandhaafd blijft. NUTS partijen krijgen echter wel de mogelijkheid om voor eigen rekening onderhoud uit te voeren tijdens werkzaamheden.
- De waterpartij in het park is in goede staat en behoeft geen werkzaamheden.
- Alle werkzaamheden die uitgevoerd worden aan toekomstige openbaar gebied dat nu nog onderdeel is van bedrijfskavels

(geen openbaar gebied) vallen buiten deze investeringsraming en zijn voor eigen rekening en risico van de eigenaren/ontwikkelaars van de betreffende kavel(s).

- Deze investeringsraming is een erg grove schatting en een indicatie omdat het nog een heel vroeg stadium van planvorming is. Sterker nog; de echte planvorming moet nog starten en zal pas aanvangen als er concrete initiatieven tot herontwikkeling bij de gemeente neergelegd worden.

Oppervlakten



Oppervlakten	
Percelen	38.600 m ²
Openbaar Groen	17.750 m ²
Water	7.250 m ²
<i>Kastanjelaan</i>	<i>2.650 m²</i>
<i>Olmenlaan</i>	<i>3.950 m²</i>
<i>Larikslaan Oost</i>	<i>2.350 m²</i>
<i>Larikslaan West</i>	<i>1.300 m²</i>
Verharding Openbare Ruimte	10.250 m ²
Totaal Princenhof	73.850 m ²

Het gaat hier uitsluitend om oppervlakten die zich in de openbare ruimte bevinden omdat deze relevant zijn voor de kostenraming. Eventuele nieuwe verhardingen en groen die in de toekomst op de percelen worden gerealiseerd worden bewust buiten beschouwing gelaten.

Voor de percelen wordt bij herontwikkeling uitgegaan van een FSI van 0.67. Deze FSI is gebaseerd op de totale kavelgrootte van de percelen bij de start herontwikkeling (38.600 m²) en het BVO van de mogelijke aantallen woningen (26.040 m²) uit het in het ontwikkelingskader beschreven woonmilieu. Voor de oppervlaktebepaling zijn de maatvoeringen van referentiewoningen gebruikt.

Investeringsraming

Need to have			
Ingrep	Aantal Eenheid	Prijs/Eenheid	Totaal
Aantrekkelijk maken entrées park	400 m2	€ 10,00	€ 4.000
Groot onderhoud park	17.350 m2	€ 7,50	€ 130.125
30 km zone Larikslaan Oost	2.350 m2	€ 10,00	€ 23.500
30 km zone Kastanjelaan	2.650 m2	€ 10,00	€ 26.500
<i>Subtotaal</i>			<i>€ 184.125</i>
Plankosten	20 %	€ 184.125	€ 36.825
VTU	18 %	€ 184.125	€ 33.143
Onvoorzien	10 %	€ 254.093	€ 25.409
Totaal			€ 279.502

Nice to have			
Ingrep	Aantal Eenheid	Prijs/Eenheid	Totaal
Aantrekkelijk maken entrées park	400 m2	€ 10,00	€ 4.000
Groot onderhoud park	17.350 m2	€ 7,50	€ 130.125
Nieuwe woonstraatrichting met gebakken klinkers Larikslaan Oost	2.350 m2	€ 75,00	€ 176.250
Nieuwe woonstraatrichting met gebakken klinkers Kastanjelaan	2.650 m2	€ 75,00	€ 198.750
Nieuwe asfalt top laag overige verharding incl. herbestraten stoep	5.250 m2	€ 45,00	€ 236.250
Aanbrengen/herstellen laanbeplanting langs alle wegen	650 m1 (4 bomen/100m)	€ 10,00	€ 6.500
Upgraden verlichting langs alle wegen	650 m1 (4 palen/100m)	€ 200,00	€ 130.000
Fietspaden aanleggen langs Kastanjelaan & Larikslaan West	300 m1	€ 70,00	€ 21.000
<i>Subtotaal</i>			<i>€ 902.875</i>
Plankosten	20 %	€ 902.875	€ 180.575
VTU	18 %	€ 902.875	€ 162.518
Extra kwaliteit	10 %	€ 902.875	€ 90.288
Onvoorzien	10 %	€ 1.336.255	€ 133.626
Totaal			€ 1.469.881

Inzet van de investeringen

De mogelijke en benodigde investeringen in het gebied zijn in grote mate afhankelijk van de initiatieven die in de toekomst opgestart worden. De gemeente zal aan de hand van de initiatieven bepalen welke investeringen op welke locatie in het gebied en op welk moment ingezet worden. Daarbij zullen initiatiefnemers worden geconsulteerd bij de planvorming en keuzes, maar de uiteindelijke keuzes liggen bij de gemeente.

Dekking

De totale opbrengsten uit de VON-prijzen voor het mogelijke vastgoedprogramma bedragen naar huidig inzicht €38,8 miljoen excl. BTW, uitgaande van herontwikkeling van alle betrokken percelen met het in het ontwikkelingskader beschreven woonmilieu van middeldure grondgebonden woningen voor gezinnen en een FSI van 0,67. Deze opbrengsten zijn vanzelfsprekend niet gegarandeerd. Elk te herontwikkelen kavel kan meer of minder opbrengen dan nu geraamd, en het lijkt niet waarschijnlijk dat alle percelen op afzienbare termijn zullen

herontwikkelen. Deze raming is de best mogelijke indicatie van de te behalen VON waardes die op dit moment te geven is.

De totale kosten voor de investeringen zijn geraamd binnen een bandbreedte van €280.000 tot €1,47 miljoen excl. BTW. Het aandeel van de geraamde kosten voor de openbare ruimte (nice to have) ten opzichte van de VON-opbrengsten bij 100% herontwikkeling bedraagt daarmee ca 3,8%.

Van de initiatiefnemers in het gebied zal een bijdrage worden gevraagd van **3 %** van de VON-prijzen van de woningen voor de collectieve kosten. Dit percentage wordt als optimum beschouwd omdat:

- De kans groot is dat met dit percentage de need-to-have investeringen gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen, ook als lang niet alle percelen daadwerkelijk tot herontwikkeling komen.
- Het percentage laag genoeg is om geen onevenredig negatief effect te hebben op de haalbaarheid van de individuele herontwikkelinisinitiatieven per kavel.
- Geborgd is dat zelfs als alle kavels herontwikkelen en de markt nog verder zou verbeteren de gemeente niet meer aan exploitatiebijdragen zal ontvangen dan zij idealiter aan het openbaar gebied en plankosten zou willen/moeten uitgeven. De bijdrage is daarmee legitiem.

Bijlage 2: Nota principes herontwikkeling Princenhof

1. Doel

Met dit document legt B&W haar belangrijkste kaders en ambities vast die van toepassing zijn op de herontwikkeling van Princenhof en randvoorwaardelijk zijn voor functieveranderingen van percelen in het gebied. Hiermee biedt het college houvast voor de eigenaars/ontwikkelaars bij de planuitwerking van herontwikkelingsinitiatieven. Dit document maakt onderdeel uit van het document 'Princenhof - Uitwerking kansen, kaders en kwaliteiten' en fungeert tezamen met dat document als toetsingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige plannen + woningbouwprogramma's van initiatiefnemers en zal een bijlage zijn van op te stellen Anterieure Overeenkomsten (AO) tussen gemeente en initiatiefnemers. De uiteindelijke besluiten over kaders en planologische medewerking zijn in de meeste situaties aan de gemeenteraad. De kaders in dit document kunnen dan ook niet als limitatief en definitief worden beschouwd, maar dienen als houvast en richtsnoer voor initiatiefnemers zodat het traject van planologische medewerking en besluitvorming (bestemmingsplan) zo veel als mogelijk voorspelbaar wordt.

2. Woningbouwprogramma

Algemeen

Leusden heeft een ambitieus woningbouwprogramma in de zin dat ruimte wordt geboden aan de bouw van meer woningen dan waarnaar op basis een berekende de eigen behoefte vraag is. Op dit moment zijn diverse woningbouwprojecten in Leusden in voorbereiding c.q. uitvoering. Uit de gemeentelijke woonvisie vloeit niet direct voort dat een transformatie naar woningbouw van Princenhof strikt noodzakelijk is. Sterker nog; mocht het gebied een kantorengedoe blijven dan past dat ook binnen het beleid van

de gemeente. Bij herontwikkeling naar woningbouw op Princenhof moeten dus producten en concepten worden aangeboden die appelleren aan de brede vraag. Ook is het van belang om de gebiedsontwikkeling Princenhof aan te laten sluiten op de gewenste ontwikkelingen in Leusden. Wat betreft de gewenste ontwikkelingen leent deze locatie zich er goed voor plek te bieden aan (startende) gezinnen.

Woningbouwprogramma naar financieringscategorie

Om voldoende huurwoningen te hebben voor de daarvoor in aanmerking komende doelgroepen moeten er tot 2025 nog tenminste 300 sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de voorraad. Dat kan alleen door in de relatief grotere projecten zoals het onderhavige, een eis te stellen van tenminste 30 % sociale huurwoningen.

Omdat er al 54 sociale huurwoningen in het te transformeren kantoorgebouw Olmenlaan 2 worden gerealiseerd en op een hoogwaardig woonmilieu wordt ingezet kan, bij het realiseren van dit beoogde milieu, worden afgezien van de voorwaarde sociale huurwoningen te moeten realiseren.

Mochten er verder toch sociale huurwoningen worden gerealiseerd wordt in de Anterieure Overeenkomst opgenomen dat WSL de woningen in eigendom neemt of tenminste gaat beheren. In dat verband gelden hierbij de prestatieafspraken Gemeente-WSL-HLVE van 13 december 2016 en met name de volgende afspraken:

Afspraak 13: WSL bouwt nieuwe woningen rollatorgeschikt, tenzij de aard van het project dit (op onderdelen) niet mogelijk of wenselijk maakt. WSL geeft in deze gevallen aan de gemeente en HLVE aan waarom de woningen niet rollatorgeschikt worden. WSL bouwt eengezinswoningen zodanig dat aanpassingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden.

Afspraak 14: WSL hanteert bij de opstelling van het programma van eisen het handboek Woonkeur 2015.

Afspraak 15: De nieuwbouwwoningen van WSL zijn sober. Dit geldt zowel voor de omvang, de uitrusting, het ontwerp als de materialisering. WSL onderzoekt bij iedere nieuwe ontwikkeling op welke manier dit vorm kan krijgen binnen het geformuleerde basiskwaliteitsbeleid

Woningbouwprogramma naar doelgroepen en typologie

De herontwikkelingszone Princenhof is, gezien zijn goede ligging nabij voorzieningen en aan het park, bij uitstek geschikt om grondgebonden woningen voor gezinnen te ontwikkelen. Met Olmenlaan 2 worden reeds 54 woningen in de vorm van appartementen in dit gebied gerealiseerd. Morfologisch zouden kleinschalige hoogwaardige appartementen (“urban villa’s”) weliswaar passen, maar er worden in Leusden reeds veel appartementen ontwikkeld op locaties met een meer centrale, gunstigere ligging voor de doelgroep dan Princenhof. De prognose woningbehoefte, ligging in het dorp en het palet van andere ontwikkelingen maakt dat deze locatie eerst en vooral voor grondgebonden eengezinswoningen geschikt is.

De beoogde doelgroep voor de woningen zijn met name (startende) gezinnen. Gezien deze doelgroep, het gegeven dat elders in Leusden in het bouwprogramma al in een groot percentage gestapelde woningen is voorzien en de ligging van deze locatie is de herontwikkelingszone bij uitstek geschikt om grondgebonden woningen voor gezinnen te ontwikkelen.

3. Stedenbouw

De stedenbouwkundige spelregels zijn verbeeld en verwoord in het document ‘Princenhof – Uitwerking kansen, kaders en kwaliteiten’. Samengevat is het belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunt het park als drager van de wijk. Het is wenselijk het park verder de wijk in te trekken en de woningen te oriënteren op het park. Daarbij zal de ontsluiting van de woningen plaats kunnen vinden via het bestaande wegennet aan de “achterzijde” van de woningen.

4. Openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de actuele CROW & ASVV. Er is veel aandacht voor groen. Collectieve kwaliteit van speel- en ontmoetingsruimte gaat boven het maximaliseren van individuele tuinen en het voor de eigen voor- of achterdeur kunnen parkeren. De openbare ruimte wordt nadrukkelijk niet door autoverkeer en parkeren gedomineerd. De kwalitatieve aspecten van de openbare ruimte zijn verder uitgewerkt onder de kopjes stedenbouw, verkeer en sociaal domein.

5. Duurzaamheid en energetica

Energie

Op 7 november 2017 is door het college de ‘Ambitie duurzame nieuwbouw – energieneutraal en circulair’ vastgesteld. De daarin verwoorde ambitie is: *“nieuwbouw is duurzaam, dus energieneutraal en waar mogelijk circulair.”*

Met energieneutraal wordt bedoeld dat een nieuwbouwlocatie zo wordt gerealiseerd dat er jaarrond netto geen energie van buiten nodig is. Deze ambitie is gebaseerd op de doelstelling om voor de gehele gemeente in 2040 energieneutraal te zijn en betreft dus niet alleen het gebouw gebonden energieverbruik, maar ook het gebruik gebonden energieverbruik.

Omdat gebruik van aardgas voor woningen op termijn zal worden uitgefaseerd, worden de woningen bij voorkeur all-electric, dus zonder gasaansluiting, uitgevoerd.

Voor Princenhof houdt dit in dat ingezet wordt op gasloos en all-electric. Alle woningen zijn NOM (Nul op de Meter). Elders is al aangetoond dat dit haalbaar en uitvoerbaar is met economisch verantwoorde terugverdientijden. Mocht desondanks blijken dat de ontwikkelende partijen hier nu nog niet toe bereid zijn kan dat een argument zijn om de herontwikkeling uit te stellen tot het moment dat er wel een business case voor 100% klimaat neutrale ontwikkeling is. De gemeente is bereid actief

bij te dragen aan het onderzoeken van de diverse mogelijkheden en strategieën om tot een klimaatneutrale en gasloze wijk te komen.

Grondstoffen/ cradle tot cradle

Er is nog geen vastgesteld gemeentelijk beleid m.b.t. circulaire economie, hergebruik grondstoffen m.b.t. nieuwbouw. Het is echter wel zeer wenselijk om zo veel als mogelijk cradle to cradle te bouwen, dit draagt bij aan gemeentelijke en landelijke doelstellingen m.b.t. klimaat en duurzaamheid. De initiatiefnemers worden uitgenodigd zich hiervoor in te spannen en de gemeente is bereid actief te participeren in het zoeken naar oplossingen op dit terrein.

6. Verkeer en parkeren

De infrastructuur geeft ruim baan en prioriteit aan langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) boven auto's. Er zijn kansen om het oostelijk gedeelte van de Larikslaan (tussen Olmenlaan en Zwarteweg) en de Kastanjelaan de status van erftoegangsweg te geven, in combinatie met een herprofilering van de straat.

De parkeernormen zullen nader bepaald worden op basis van het gebiedsconcept en de precieze woningtypologie. Uitgangspunt hierbij is de CROW publicatie 317 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Afwijkingen van de parkeernorm zijn denkbaar indien zorgvuldig onderbouwd. Mocht bijvoorbeeld een auto-deelconcept integraal en onlosmakelijk onderdeel zijn van de ontwikkeling dan kan dat leiden tot een lagere norm voor de aangesloten woningen.

Het parkeren wordt zo opgelost dat dit niet dominant is in de openbare ruimte, zie verder de notitie kansen kaders en kwaliteiten.

7. Sociaal maatschappelijk

Het is van belang om de gebiedsontwikkeling Princenhof zo goed mogelijk bij de maatschappelijke belangen en behoeftes te laten aansluiten. Hiervoor is het nodig de beleidskaders Sociaal Domein (SD) te vertalen naar ruimtelijk kader dat concreet voorwaarden stellend en richtinggevend is.

De raad heeft in december 2016 de visie en beleidsuitgangspunten Sociaal Domein vastgesteld. Vooral het visie deel biedt handvaten voor ruimtelijke kaderstelling. De visie SD leidt tot de volgende kaders waar de gebiedsontwikkeling Princenhof aan dient te voldoen:

Ontmoeting/Saamhorigheid: De opzet van de buurt nodigt uit tot gezamenlijk initiatief en ontmoeting. Het openbaar gebied versterkt de sociale cohesie en faciliteert contacten tussen mensen. Het ontwerp is zodanig dat mensen worden uitgenodigd op elkaar te letten, elkaar te helpen en rekening te houden met elkaar. De bewoners zelf kunnen nader keuzes maken in gebruik/functie en dagelijks beheer van (delen van) de openbare ruimte. De opzet van de wijk biedt ook fysiek ruimte aan (door)ontwikkeling van maatschappelijke functies in de wijk.

Levensloopbestendig: De gezinnen van nu zijn de ouderen van later. Om zowel ouderen als mensen met een beperking de gelegenheid te bieden langer thuis te wonen worden de woningen levensloopbestendig gebouwd, als bedoeld in het Handboek Woonkeur 2015.

Toegankelijkheid: De openbare ruimte is –net als alle woningen dat zijn– ook (fysiek) toegankelijk voor mensen met (een) beperking(en). De gemeente hanteert hierbij de algemene beleidsuitgangspunten van Agenda22¹. Deze uitgangspunten zijn op nader te bepalen wijze praktisch

¹ Agenda22 is een uitwerking van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap. Uitgangspunt is gelijkwaardigheid en gelijke mogelijkheden voor alle burgers.

uit te werken, bijvoorbeeld met behulp van de “Toolkit Werken aan toegankelijkheid”²

Gezondheid: De opzet van de wijk nodigt uit tot een gezonde leefstijl, bijv. fietsen, wandelen, sporten en een veilige en uitdagende speelomgeving te faciliteren. Dit heeft prioriteit boven autotoegankelijkheid/parkeren voor de deur. Ongezonde invloeden, zoals luchtvervuiling en geluidsbelasting worden vermeden/bestreden, waarbij creatieve en out-of-the box oplossingen welkom zijn.

8. Planologische en milieu-aspecten

Geluid

Bij de herontwikkeling van de percelen zal onderzocht moeten worden of aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. In geval van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het mogelijk om onder voorwaarden hogere waarden tot een maximum van 58 dB toe te passen. Dit is opgenomen in de gemeentelijke geluidnota (collegebesluit 2007/13563, d.d. 18 december 2007).

Flora en fauna

Bij realisatie van de woningen bestaat de wens voor “natuurplus bouwen” Dit betekent het (grootschalig) inbouwen van vleermuiskasten en gierzwaluwkasten in de nieuwe woningen.

Water

Uit de spelregels kansen kaders en kwaliteiten volgt dat het verhard oppervlak waarschijnlijk afneemt t.o.v. de huidige situatie.

De gemeenteraad vindt Agenda22 belangrijk; het is benoemd in beleidskader Sociaal Domein.

2

<http://www.vilans.nl/docs/producten/Toolkit%20Werken%20Aan%20Toegankelijkheid.pdf>

Waterhuishoudkundig zijn dan ook geen bijzondere uitdagingen voorzien. Initiatiefnemers dragen in het vervolgstadium zelf zorg voor de benodigde onderzoeken en afstemming met zowel waterschap Vallei en Veluwe als gemeente.

Overige aspecten

Ten aanzien van de aspecten externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, archeologie, bedrijven en milieuzonering worden geen bijzonderheden verwacht.

Het wettelijk kader is bij deze aspecten van kracht. Er zijn geen aanvullingen of aandachtspunten vooraf bekend. Noodzakelijke onderzoeken dienen door initiatiefnemer te worden verricht.

9. Samenleving voorop (participatie & communicatie)

Initiatiefnemers zijn primair zelf verantwoordelijk voor afstemming, participatie en communicatie met belanghebbenden en stakeholders in en rondom het gebied.