

9 mei 2023

Intern – 86620

**ONTWIKKELVISIE/PROGRAMMA VAN EISEN OP HOOFDLIJNEN VOOR ONTWIKKELING LOCATIE
ERASMUS/SPORTPARK TOT WONINGBOUWGEBIED**

Dit document bevat de Ontwikkelvisie voor de ten oosten en noorden van het Nieuwe Sportpark te ontwikkelen woningbouwlocatie. Daarmee geeft het richting aan te ontwikkelen locatie, geeft het een sfeerbeeld van de wijk, dichtheden van bebouwing en de typologie van de woningen. Ook schetst het de landschappelijke en stedenbouwkundige setting waarbinnen de wijk gemaakt gaat worden.

Het programma van eisen (PvE) op hoofdlijnen, als onderdeel van de visie, gaat in op de technische en functionele eisen voor de wijk en vormt de basis voor het verder in meer detail uit te werken PvE dat onderdeel van de verkoopleidraad voor de vermarkting zal worden.

Het programma van eisen vormt de kern van de uitvraag aan belangstellende ontwikkelaars. Het bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Woningbouw;
2. Stedenbouw;
3. Bestemmingsplan;
4. Civiel-techniek;
5. Waterhuishouding;
6. Milieukunde;
7. Verkeer
8. Financieel-juridisch;
9. Fasering



1. WONINGBOUW

De locatie Erasmus Sportpark is opgenomen in het woningbouwprogramma 2021 – 2030. Dit programma streeft naar meer woningen in het midden- en hogere segment. Het programma voor deze locatie bestaat uit 50 tot 60 grondgebonden woningen, bestaande uit een mix van 2[^]1-kapwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan dit streven. Specifiek voor deze locatie wordt het groen-stedelijk wonen benoemd. Om die reden wordt het aantal woningen begrensd op maximaal 60. De ondergrens ligt in principe bij 50 woningen, maar is mede afhankelijk van de stedenbouwkundige en milieutechnische inpasbaarheid.

Met deze programmering wordt tevens een differentiatie in dit deel van Sluitersveld beoogd. De woningen worden gasloos gebouwd en voldoen ook voor het overige aan de vereisten voor duurzaamheid **(nog nader te definiëren!)**

2. STEDENBOUW

De woningbouwlocatie Erasmus Sportpark bestaat uit 2 delen.

Een noordelijk gedeelte dat aan de zuidkant wordt begrensd door het nieuwe Sportpark, incl. AKC terrein en een oostelijk gedeelte dat aan de westkant grenst aan het nieuwe sportcomplex.

Ligging Noord

Deze locatie ligt enigszins verscholen; ingeklemd tussen de Van Rechteren Limpurgsingel, de bebouwing langs de Ootmarsumsestraat / Blauwhuisweg én het nieuw te realiseren Sportcomplex. De bestaande bebouwing grenst met de achterkanten tegen dit huidige buitensport veld (Erasmus) en de korfbalvelden van AKC. Het doel is realisatie van woningen op deze locatie.

Het terrein is goed bereikbaar voor de auto en heeft voldoende parkeerplaatsen. De toegang voor de auto zal primair van de Ootmarsumsestraat-Blauwhuisweg zijn. De locatie leent zich voor een optimale ontsluiting voor langzaam verkeer; daarvoor worden er goede aansluitingen gemaakt op de omgeving, zowel naar de Ootmarsumsestraat als de kanaalzijde.

Invulling Noord

Een nieuwe invulling sluit aan bij het besloten karakter van de locatie: de achterzijde van de Ootmarsumsestraat & Blauwhuisweg, de VR-Limpurgsingel, het (nieuwe) sportcomplex.

Doordat de locatie in hoge mate in zichzelf is gekeerd, dient er een hoge kwaliteit te worden gerealiseerd, zodat het buurtje een eigen identiteit krijgt. Niet alleen aandacht voor de architectuur ook met voldoende woon- en leefkwaliteit in de openbare ruimte.

Een bijzonder buurtje met een eigentijdse invulling, met een knipoog naar de context Ootmarsumsestraat. Grondgebonden woningen ca. 24 – 32 woningen, mix van 2-kappers/vrijstaand/patio.

Rekening houdend met de milieutechnische beperkingen van de singel, de antennemast en het sportgebeuren.

Ruime opzet, dat architectonisch en stedenbouwkundig een ensemble vormt. Het gebied mag projectmatig, geen serie bouw, wel een eigen architectuur hebben, maar sluit in kwaliteit aan op de omgeving. Qua archetype is een 2-laagse woning met kap denkbaar, maar 3 lagen plat (óf 2 met dakopbouw) zou mogelijk zijn, zeker in aansluiting met de uitstraling en volumes van het sportpark.

Ligging Oost

Dit gedeelte is iets kleiner dan het noordelijke deel en ligt tussen de bebouwing aan de achterzijde van de Blauwhuisweg en het nieuw te realiseren Sportcomplex. Aan de noordzijde sluit het aan bij Noord en aan de zuidzijde wordt deze ontsloten aan de Sluiskade en sluit daarmee aan bij de oostelijke groene long.

Invulling Oost

Door de halfopen ligging van de locatie tussen de bestaande rijenwoningen en het nieuwe Sportcomplex dient er een hoge mate van kwaliteit te worden gerealiseerd, zodat het buurtje een eigen identiteit krijgt. Niet alleen aandacht voor de architectuur voor woon- en leefkwaliteit in de openbare ruimte.

Een bijzonder buurtje met een eigentijdse invulling met een goede aansluiting en gerichtheid op de Sluiskade. Grondgebonden woningen ca. 24 – 28 woningen, mix van 2-kappers / vrijstaand.

Ook hier voor geldt, dat een het buurtje moet worden met een ruime opzet en architectonisch en stedenbouwkundig een ensemble vormt. Het gebied mag projectmatig, geen serie bouw, wel een eigen architectuur hebben, maar sluit in kwaliteit aan op de omgeving. Qua archetype is een 2-laagse woning met kap denkbaar, maar ook 3 lagen plat (óf 2 met dakopbouw) zou mogelijk zijn, zeker in aansluiting met de uitstraling en volumes van het sportpark

Invulling Noord en Oost

Het groene en open(bare) karakter wordt versterkt ten opzichte van de huidige situatie; ook vanwege de (milieutechnische) inpassing in het stedelijke weefsel. Het terrein heeft groenblauwe randen naar de omgeving; met maatregelen voor flora en fauna.

Maak de thema's klimaat-adaptief, natuur-inclusief en circulair zichtbaar in de bebouwing en openbare ruimte. In de openbare ruimte is er ruimte voor waterretentie, spelen en ontmoeten.

Een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van de uitvraag aan de markt.

3. BESTEMMINGSPLAN

Deze moet voldoen aan de wettelijke en landelijke regels en voldoen aan de standards van de gemeente Almelo, zowel inhoudelijk als digitaal. In hoeverre hier de regels voor het Omgevingsplan gelden is punt van nader overleg.

4. CIVIELE TECHNIEK

Algemene civieltechnische randvoorwaarden

Er worden onderzoeken ingesteld die als input voor het ontwerpproces nodig zijn. De volgende onderzoeken worden minimaal uitgevoerd:

1. Geo-hydrologisch onderzoek
2. Milieutechnisch onderzoek
3. Bemalingsonderzoek

Alle ontwerpen met betrekking tot de openbare ruimte, dienen te voldoen aan het "Algemeen Programma van Eisen Openbare Ruimte" van de gemeente Almelo. De laatste versie wordt aan de verkoopovereenkomst toegevoegd.

De ontwikkelaar maakt van zowel het bouwrijp als het woonrijp een ontwerp met een bijbehorend RAW-bestek (Rationalisatie en automatisering grond- water- en wegenbouw), inclusief Veiligheids- en Gezondheidsplan (V&G-plan). Deze worden ter goedkeuring voorgelegd aan de eenheid Uitvoering Fysiek (UF) van de gemeente Almelo. De stukken worden dan integraal onderdeel van de overeenkomst.

Veel voorkomende ontwerp oplossingen zijn omschreven en uitgewerkt in de "Standaard Details UF van de gemeente Almelo".

De ontwikkelaar is belast met de coördinatie van de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden en zal, in overleg met deze nutsbedrijven, de aanleg en installatiewerkzaamheden van water, elektra en telecommunicatie zoveel mogelijk coördineren en zich inspannen om deze voorzieningen optimaal in te passen in het Projectgebied. In geval bestaande kabels en/of leidingen verlegd dienen te worden in het projectgebied dan wel ten behoeve van het projectgebied, komen de kosten daarvan voor rekening van de ontwikkelaar. Ook te vervallen kabels & leidingen dienen door de netbeheerder cq. Ontwikkelaar te worden verwijderd.

Het werk kan niet eerder als gereed worden gemeld nadat:

1. Revisie-stukken zijn goedgekeurd
2. Certificaten en kwaliteitsbewijzen van alle gebruikte bouwstoffen alsmede de kwaliteit van verwerking zijn aangeleverd en goedgekeurd.

De (gefaseerde) overdracht van openbare voorzieningen met ondergrond vindt plaats na controle en goedkeuring van het uitgevoerde werk, welke goedkeuring wordt vastgelegd in een proces verbaal van definitieve oplevering.

Na overdracht van het openbaar gebied door de ontwikkelaar aan de gemeente geldt een onderhoudsplicht van twaalf maanden voor civieltechnische onderdelen (grijs) en vierentwintig maanden voor cultuurtechnische onderdelen (groen).

Gedurende deze periode zal het noodzakelijk onderhoud na overleg met de ontwikkelaar door de gemeente worden uitgevoerd, waarvan de kosten voor rekening van de ontwikkelaar komen. Het niveau van onderhoud dient vergelijkbaar te zijn met gelijkwaardige wijken in Almelo.

Na afloop van de genoemde termijn van twaalf, respectievelijk vierentwintig maanden vindt het onderhoud plaats door en voor rekening van de gemeente.

Specifieke technische eisen

De rijbanen moeten worden voorzien van gebakken elementverhardingen, aangelegd op een puinfundering van 20cm menggranulaat 31,5mm.

Openbare verlichting:

Wij ontvangen van u een verlichtingsplan dat voldoet aan de eisen uit de regeling ROVL211. Vanwege uniformiteit en uitwisselbaarheid hebben we voor openbare verlichting de volgende standaarden in Almelo:

Masten

De toe te passen lichtmasten (Led) zullen door de gemeente worden voorgeschreven waarbij er de keuze is tussen een drietal varianten

Geaccepteerde armatuurtypes

Ook voor de armaturen bestaat er een gemeentelijke lijst van voorgeschreven armaturen

Grondwerk:

Ten behoeve van de bouwkavels dient de grond tot een diepte van minimaal 0,60 m gespit te worden, waarbij de storende lagen gebroken dienen te worden en de totale grondopbouw gelijkmatig moet zijn. Indien er zich storende lagen boven de permanente grondwaterspiegel bevinden dan moeten die ook gebroken worden. De meerkosten van het breken van deze lagen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Indien na overdracht wateroverlast ontstaat doordat de projectontwikkelaar hiervoor geen afdoende maatregelen heeft genomen zullen de kosten van de hiervoor benodigde maatregelen alsnog ten laste komen van de projectontwikkelaar.

Indien grond van buiten het projectgebied moet worden aangevoerd, dient deze geschikt te zijn vanuit zowel milieukundig als kwalitatief oogpunt.

Spelen

Conform de nota Speelruimtebeleid moet 3% van de ruimte in de wijk gereserveerd worden voor speelruimte. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het gaat om 3% van de voor wonen bestemde gebieden;
- Stoepen e.d. worden niet meegerekend als speelruimte;
- Groenvoorzieningen kunnen hierin wel worden meegerekend, mits ze voor spelen geschikt zijn én de omschrijving in het bestemmingsplan duidelijk maakt dat de gebieden met deze bestemming als speelruimte kunnen fungeren.

Bij de invulling van deze ruimte rekening houden met maximale loopafstanden van de verschillende leeftijdsgroepen.
Voor de plaatsing van de toestellen geldt eveneens dat moet worden gekozen voor duurzame materialen.

Ontwerpeisen

- Van de ontwikkellocatie dient minimaal 4% van de totale oppervlakte te worden ingericht als groene openbare ruimte.
- Realiseer een noord-zuid gerichte fiets-/wanderverbinding tussen de Sluiskade en Ootmarsumsestraat, op de grens van het terrein van het nieuwe zwembad en de ontwikkellocatie.
- Zet in op het vergroten biodiversiteit, duurzaamheid en klimaat adaptatie. Dat kan zowel in het ontwerp van de woningen en de tuinen als van de directe omgeving.
- Geef de afscheidingen van de percelen een groen karakter. Bijvoorbeeld door het toepassen hagen of klimop schuttingen in plaats van houten schuttingen.

Flora & Fauna

- Bij de inrichting van het terrein moet ter bescherming van bestaande Flora & Fauna worden gehandeld binnen de kaders van de Wet Natuurbescherming. Voor het gebied is in 2021 een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze gegevens worden ter beschikking gesteld.

4 WATERHUISHOUDING

De locatie kan het hemelwater afvoeren op het Kanaal Almelo – Nordhorn, maar dient daarvoor wel voldoende berging op eigen terrein te realiseren.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het tijdig indienen van onderstaande plannen, ter goedkeuring en toetsing door de gemeente:

- Waterhuishoudings- / rioleringsplan

Het her te ontwikkelen gebied van dit plan vormt waterhuishoudkundig één geheel met het bestaande sportpark en de nieuwbouw van het zwembad. Voor beide ontwikkelingen wordt een waterhuishoudings-/rioleringsplan gevraagd. Deze plannen dienen minimaal op elkaar te worden afgestemd. Het verdient echter aanbeveling om voor beide plannen een gezamenlijk plan op te stellen.

Aan beide ontwikkelingen worden eisen gesteld met betrekking tot waterberging. Beide ontwikkelingen zijn apart verantwoordelijk voor de realisatie van de waterberging ten behoeve van het eigen gebied. Omdat het waterhuishoudkundig één gebied betreft, is het echter ook toegestaan dat (een deel van) de benodigde berging wordt gerealiseerd op het terrein van het zwembad. In dat geval moet er één waterhuishoudings-/rioleringsplan opgesteld worden, waarin beide ontwikkelingen gezamenlijk worden beschouwd.

EN De hemelwateropvang en -afvoer maakt prominent deel van de ontwerpopgave en verbindt het noordelijke en het oostelijke deel met elkaar.

Eisen waterhuishouding

Voor al het verhard oppervlak in het plangebied, alle verharding en dak, wordt een bovengrondse waterberging aangelegd in de vorm van een wadi of zaksloot met een inhoud van 20 mm. De wadi of zaksloot dient een infiltratiecapaciteit van minimaal 20 mm/dag te hebben.

Hemelwater van daken van verhardingen wordt, zoveel mogelijk, bovengronds afgevoerd naar de wadi's of zaksloten.

Voor het dakoppervlakken mag (een deel van) deze berging ingevuld worden door toepassing van groene daken of een regenwaterbenuttingssysteem (voor bijv. toiletspoeling).

Bij buien die groter zijn dan 20 mm (eens per twee jaar) wordt water tijdelijk op het terrein geborgen. Het terrein wordt zodanig ingericht dat bij een waterhoeveelheid van 70 mm (bui T=100 jaar) het water geen schade veroorzaakt en niet van het terrein overstroomt naar naburige terreinen.

Om wateroverlast in woningen te voorkomen worden vloerpeilen minimaal 30 cm boven het straatpeil aangelegd.

En er wordt voldaan aan de vereisten in het kader van klimaatadaptatie (nog nader uit te werken).

Eisen grondwater en bouwrijpmaken

De planpeilen worden zodanig ontworpen dat de ontwatering voldoet aan de volgende criteria:

- Wegen minimaal 0,80 m boven de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand).
- Openbaar groen minimaal 0,50 m boven de GHG.
- Vloerpeilen minimaal 1,00 m boven de GHG.

In het plangebied wordt geen drainage aangelegd om aan bovenstaande criteria te voldoen.

Eisen riolering

Afvalwater wordt met een huisaansluiting aangesloten op een aan te leggen DWA (Droogweerafvoer)-riolering. Deze DWA-riolering wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Sluiskade Noord.

Hemelwater van daken en verharding op particuliere percelen wordt bovengronds afgevoerd naar openbaar terrein.

Op het openbare terrein wordt het hemelwater, bij voorkeur, bovengronds afgevoerd naar de aan te leggen wadi's of zaksloten. Als bovengrondse afvoer van hemelwater, vanwege de afstand of vanwege het beschikbare afschot, niet mogelijk is, wordt hiervoor een HWA (Hemelwaterafvoer)-riolering aangelegd.

5 MILIEUKUNDIG

De milieukundige kaders hebben betrekking op de volgende aspecten:

- a. Geluid
- b. Licht
- c. Zendmast
- d. Bodem
- e. Stikstof
- f. PFAS

Ad a. Geluid

Voor het onderdeel Geluid zijn de volgende aspecten van belang:

- Verkeerslawaaï van de Van Rechteren Limpurgsingel. Een geluidscherm, dat vlak naast de weg is geplaatst, beperkt de meeste overlast;
- Het geluid van het nieuwe Sportcomplex, vanwege het mogelijk verschillende karakter van de specifieke onderdelen Zwembad, Sporthal en Korfbalterrein is het van belang om voor alle onderdelen de adequate normen en afstanden te hanteren.

Ad b. Licht

Het onderdeel Licht heeft voornamelijk betrekking om de rond het sportveld van AKC te plaatsen lichtmasten. Dit zal LED-verlichting. Evengoed is het belangrijk om naar de specifieke overlast en richtlijnen te bekijken en van daarop betrekking hebbende richtlijnen en adequate maatregelen uit te gaan.

Ad c. Zendmast

De zendmast kent een zone van 10 m, waarbinnen woningbouw niet is toegestaan.

Ad d. Bodem

(Op een later moment wordt een bodemkwaliteitskaart toegevoegd. Tevens worden voor zover van toepassing aanduidingen geven van bodemverontreiniging en de wijze waarop daarmee wordt omgegaan. Ad e en f Standaardteksten vanuit Milieu

6. VERKEER

Parkeren

Uitgangspunt voor de toe te passen parkeernorm voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen is maximaal respectievelijk 2,6 en 2,5 parkeerplaatsen/woning (= inclusief bezoekersparkeren). (praktisch volstaat een norm van 2,3 resp. 2,2 en waar mogelijk zal daar met onderbouwd maatwerk van kunnen worden afgeweken.) Parkeren op eigen erf wordt op basis van de berekeningsaantallen uit het CROW (Publicatie 381, tabel A10) meegenomen in de parkeerbilans. Bij een oprit langer dan 11 m telt deze voor 1,3 parkeerplaats. Parkeren in de openbare ruimte geschiedt in koffers of (gezien de randvoorwaarden van de brandweer) langs de rijbaan (in haakse parkeervakken of langsparkerstroken met een breedte van 2,0 m*). Voor bezoekersparkeren (0,3 parkeerplaats per woning) is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van het zwembad/sporthal mogelijk, op voorwaarde dat het hiervoor benodigde aantal binnen een acceptabele loopafstand van de woningen gelegen is (< 100 m). Naar de toekomstige bewoners moet worden gecommuniceerd dat hun bezoek op dagen met veel zwembadbezoekers mogelijk niet binnen een acceptabele loopafstand kan parkeren (EN: werkt niet: zal incidenteel eens in de zoveel jaar voor een individuele bewoner kunnen gelden, dan geen herinneringen meer aan boodschap gemeente, mededeling dat bezoekers bij zwembad kunnen parkeren volstaat).

*) EN: In 30 km zones hoeven deze niet te worden gemarkeerd. Belangrijk is dat naast een normaal geparkeerde auto voldoende breedte overblijft voor voertuigen van hulpdiensten.

Ontsluiting en inrichting

De ontsluiting van de wijk geschiedt via de Sluiskade Noordzijde en wordt aangewezen en (middels snelheidsremmers) ingericht als een 30 km/u-zone. Ten behoeve van de voetgangers worden (sowieso) aan de zijden van erfontsluitingen trottoirs c.q. voetpaden aangelegd met een minimale breedte van 2,00 m (conform richtlijn CROW). De wegbreedte (exclusief parkeerstroken en voetgangersvoorzieningen) is minimaal 4,80 m en idealiter 5,80 m (conform richtlijn CROW). In de praktijk blijkt dat een wegbreedte van 5,50 m niet onnodig ruim is en prima functioneert.

Randvoorwaarden vanuit de brandweer

Ten aanzien van de bereikbaarheid hanteert Brandweer Twente de richtlijnen zoals deze zijn vastgelegd in de handreiking “bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid 2019”, uitgave door Brandweer Nederland. Hierin staat onder andere vermeld dat:

- het plangebied via minimaal twee toegangswegen toegankelijk moet zijn.
- De minimale breedte voor erftoegangswegen is in de handreiking vastgesteld op 4,50 meter. Deze breedte dient in relatie tot parkeren geborgd te worden middels parkeren buiten de rijbaan of middels een parkeerverbod.
- Bochtenstralen dienen R5.5 en R10 te zijn.
- de maximale afstand tussen een opstelplek van een brandweervoertuig en de grondgebonden woning bedraagt 40 meter.

Het inrichtingsplan wordt ter toetsing voorgelegd aan Brandweer Twente.

In hoeverre een 2^e toegang vanaf de Sluiskade wordt meegeteld, zal mede afhangen van een detaillering van de aansluiting op het noordelijke gedeelte. E.e.a. in overleg met Brandweer Twente.

7. FINANCIËEL-JURIDISCH

Het project wordt gegund aan de partij, die in combinatie met de inschrijvingsbedrag waartegen hij/zij de grond wil afnemen met zijn/haar plan het beste aan de vereisten voldoet. Naast de hierboven eisen betreft dit ook algemeen juridische vereisten. Onderdeel van de selectieprocedure is ook het voeren van een BIBOB-onderzoek. (Check inkoopvoorwaarden). Verder dient deze partij haar solvabiliteit en overige financiële soliditeit overtuigend aan te tonen.

De partij voldoet de koopsom voor 20% bij de gunning. De overige 80% wordt voldaan bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In geval het bestemmingsplan niet binnen 5 onherroepelijk wordt vastgesteld volgt terugbetaling van 15% van de aanbesteding voor zover e.e.a. niet aan de partij is te wijten.

In de nog op te stellen verkoopleidraad wordt de procedure tot verkoop nader uitgewerkt.

8. FASERING

In het kader van de verkoop/marktuitvraag zal worden onderzocht of de sloop van zowel het huidige AKC-onderkomen als de Erasmus-school in de gunning wordt meegenomen of dat hier een aparte opdracht voor wordt verstrekt.

Bij een voortgang volgens planning zal de nieuwbouw van het sportcomplex eind 2025 zijn afgerond. De woningen kunnen dan op z'n vroegst worden betrokken.

Uitgaande van het gegeven dat de bouw van het sportcomplex direct vanaf de Sluiskade wordt gedaan, ontstaat daarnaast ruimte voor de aanleg van infrastructuur en start van de woningbouw.

Voor de ontsluiting van het woningbouwterrein is alleen toegang vanaf de Sluiskade aan de orde. Voor het bouwtraject van de woningbouw voor Noord moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg achter de Blauwhuisweg. Dit dient met de bewoners van de Blauwhuisweg te worden gecommuniceerd. Voor AKC en het Sportcomplex is het van belang om na ingebruikname direct en ongehinderd toegang te hebben. Dat kan het beste via de nieuw aan te leggen woonstraat direct naast het sportcomplex.

Een en ander houdt ook in, dat de woningbouw van Noord eerst moet zijn afgerond, voordat Oost wordt opgeleverd.