

Onderwerp

Criteria integrale beoordeling verstedelijking

Een verzoek tot opnemen op de '3 ha. kaart' staat los van reguliere ruimtelijke procedures zoals bestemmingsplannen. Een verzoek is vormvrij, dit overzicht moet worden gezien als een opsomming van aandachtspunten waar op enigerlei wijze rekenschap van moet kunnen worden gegeven.

Proces

- Draagvlak binnen de gemeenteraad: kan het plan op de steun van een meerderheid van de gemeenteraad kunnen rekenen.
- Draagvlak binnen de regio (Drechtsteden of Alblasserwaard): onderbouwing van de relatie tot andere woningbouwplannen in de regio en de regionale afstemming daarover.
- Draagvlak bij (in dit gebied) het waterschap Rivierenland over het uitgewerkte plan. Het waterschap is in een vroegtijdig betrokken bij de planvorming, er is inzicht in de randvoorwaarden vanuit bodem- en watersysteem

Bodem, water en klimaat

- Wat is de bodemgesteldheid op deze locatie, welke maatregelen zijn randvoorwaardelijk en wat zijn de te verwachten effecten daarvan op de planexploitatie. De informatie uit de Klimaatonderlegger Zuid-Holland kan hiervoor als vertrekpunt gebruikt worden (er zal meer inzicht nodig zijn gebaseerd op veldonderzoek per specifieke locatie)
- Hoe kan het plan toekomstbestendig en waterrobuust zijn op de korte, middellange en lange termijn. Uitgangspunt hiervoor zijn het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en de "Landelijke maatlat voor een voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving".
- Hoe wordt er gewerkt met de structurerende keuzes uit de brief van de minister van Infrastructuur en Waterstaat van 25 november 2022 over Water en Bodem Sturend.
- Is in beeld wat de eventuele gezondheidsrisico's zijn door zeer zorgwekkende stoffen, waaronder Pfas.

Mobiliteit

- Wat zijn te verwachten mobiliteitseffecten van de ontwikkeling op de korte, middellange en lange termijn op verschillende modaliteiten? Welke gevolgen zijn er voor regionale infrastructuur als Merwedelingelijn en de Rijks- en provinciale wegen? Daarbij hebben de provinciale wegen, de Merwedelingelijn en het regionale busnetwerk natuurlijk onze bijzondere aandacht. De autonome ontwikkeling (in feite de druk op het wegennet, Merwedelingelijn en busnetwerk zonder woningbouw op de locatie) beschouwen wij als de referentiesituatie.
- Welke mobiliteitsmaatregelen zijn nodig om de mobiliteitsdruk te beperken? De gemeente is verantwoordelijk voor de financiering van aanleg van de benodigde

infrastructuur en andersoortige mobiliteitsmaatregelen en moet er voor zorgen dat risico's en beheer en onderhoud met zekerheid gedekt zijn.

- Hoe kan het uitgangspunt "eerst bewegen dan bouwen" worden ingevuld en wat betekent dit voor de fasering van de werkzaamheden en bijbehorende planning, inclusief start woningbouw en in gebruik nemen van woningen. Dit mede in relatie tot de ontwikkeling van het meerjarig maatregelenpakket voor de bereikbaarheidsaanpak van Drechtsteden en Alblasserwaard.
- Welke maatregelen worden beoogd m.b.t. (hoogwaardig) openbaar vervoer en (snel)fietsroutes en hoe kan financiering van aanleg, risico's en beheer en onderhoud met zekerheid gedekt zijn.
- Wat is een realistische verwachting ten aanzien van 'modal split', waar is deze op gebaseerd en hoe kan dit worden gefinancierd? OV- en fietsstimuleringsmaatregelen voor de nieuwe inwoners dienen hiervan deel uit te maken.

Natuur en landschap

- Welke effecten en maatregelen zijn te voorzien m.b.t. stikstof, die de eventuele woningbouw zou hebben op Natura 2000 gebieden, welke acties en maatregelen moeten daarvoor genomen worden en hoe kunnen deze geborgd en gefinancierd worden.
- Heeft de ontwikkeling effecten op beschermde weidevogelgebieden en NatuurNetwerk Nederland, zoals begrensd in de provinciale Omgevingsverordening? Zo ja, op welke wijze kan de compensatieplicht worden vormgegeven, hoe verhoudt zich dat tot de formele toetsingskaders en hoe kan met zekerheid gefinancierd worden.
- Welke effecten heeft de voorgenomen ontwikkeling en hoe is deze inpasbaar m.b.t. het Omgevingsbeleid wat betreft ruimtelijke kwaliteit, waaronder de beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit en de op die locatie relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Woningbouw

- Wat is het aantal woningen en aantal hectare waarop de woningbouw zou moeten plaatsvinden, bruto inclusief benodigde ruimte voor inpassing en zaken als watercompensatie.
- Hoe verhoudt het plan zich tot de Ladder voor Duurzame verstedelijking, wat is de reden dat de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan worden gerealiseerd?
- Is het plan opgenomen in een aanvaardbare categorie in een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de regio Alblasserwaard of de regio Drechtsteden voor de komende 10 jaar? Het regionale woningbouwprogramma wordt gezamenlijk opgesteld door de desbetreffende gemeenten en de provincie.
- Voldoet het plan aan de vereisten ten aanzien van betaalbare woningen, welk aandeel is betaalbaar en daarbinnen in het sociale segment?
- Hoe sluiten de geplande type woningen en woonmilieus aan bij de (regionale) vraag.

Bedrijventerreinen

- Wat is het aantal bruto hectare aan te leggen bedrijventerrein, dus inclusief ruimte inpassing en watercompensatie.
- Past de ontwikkeling in de regionale behoefte, in dit geval Zuid-Holland Zuid en daarbinnen de subregio's Drechtsteden en Alblasserwaard? Is deze regionaal vastgelegd in een vastgestelde regionale bedrijventerreinenstrategie.

Overige aandachtspunten

- Hoe wordt rekening gehouden met erfgoed zoals eventuele molenbiotopen en archeologische waarden
- Welke kansen biedt de ontwikkeling binnen de RES-sen voor Alblasserwaard en Drechtsteden?
- Is er sprake van een aanvaardbare locatie vanuit aanwezigheid van milieu- en veiligheidscontouren van industrie of vervoer van gevaarlijke stoffen?

Uitvoerbaarheid en realistische planning

- Een beeld van het totaal aan aanvullende maatregelen die in en voor het gehele plan uitgevoerd zouden moeten worden, en hoe daar in de planexploitatie rekening mee zal worden gehouden
- Een inschatting van risico's en mogelijke maatschappelijke kosten op de lange termijn zodat zo goed mogelijk beoordeeld kan worden of er sprake is het afwentelen van kosten in de tijd op toekomstige generaties.
- Op welke termijn zal de ontwikkeling worden gerealiseerd? We vragen een realistische planning in de tijd, ook ten opzichte van andere ontwikkelingen in de regio.