

**Reacties op
de moties aangenomen tijdens de vaststelling van het SPvE
aangenomen**

1. Inleiding

a. Aanleiding

Tijdens de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) door de raad in juni 2020 zijn 4 moties aangenomen. In deze bijlage wordt uiteengezet hoe deze moties zijn verwerkt in het bestemmingsplan dan wel de anterieure overeenkomst Project BORgronden.

1. Moties

Nr.	Samenvatting motie	Reactie college
3a3	Oproep aan het college om de ontwikkelaar van het plan BORgronden aan te moedigen om in de verder ontwikkeling van het plan een wijk te bouwen die zoveel mogelijk richting energie positief gaat	<p>Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw is en wordt rekening gehouden met het milieu. Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, maar ook zal het afval tijdens de uitvoering tot een minimum worden beperkt door bijvoorbeeld met prefab onderdelen te werken. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Isolerende voorzieningen van gevels en daken bij de woningen;• Waar mogelijk toepassen van recyclebare en geprefabriceerde materialen;• Toepassing van duurzame materialen;• Onderhoudsarme materialen met een lange levensduur;• Indien mogelijk een aansluiting op warmte/koude installatie;• Houtmaterialen in FSC. <p><i>Milieuvriendelijk</i> Gemeente en ontwikkelaars hebben samen afgesproken dat in de BORgronden milieuvriendelijk wordt gebouwd, met extra aandacht voor energie- en materiaalgebruik. De gehele energiebehoefte wordt duurzaam opgewekt. Om dit te bereiken wordt gebruik gemaakt van 'trias energetica'. Dat is een pakket</p>

aan energiebesparende- en duurzaamheidsmaatregelen.

Dit pakket bestaat uit een duurzaam casco, bij voorkeur duurzame energieopwekking en duurzame energieopwekking op locatie.

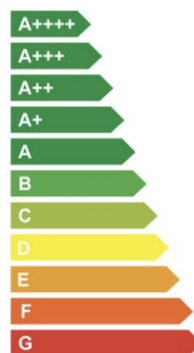
Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A++++ (meest zuinig) tot en met G (minst zuinig). Grofweg wordt het energielabel berekend aan de hand van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) waarmee de woning is ontworpen in de categorie label A++++.

Isolatie

Bij de ontwikkeling van het project zal veel aandacht worden besteed aan energiereductie. Het isoleren van de verwarmde ruimten speelt hierin een belangrijke rol.

Bij de uitwerking van het planontwerp is hiertoe met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

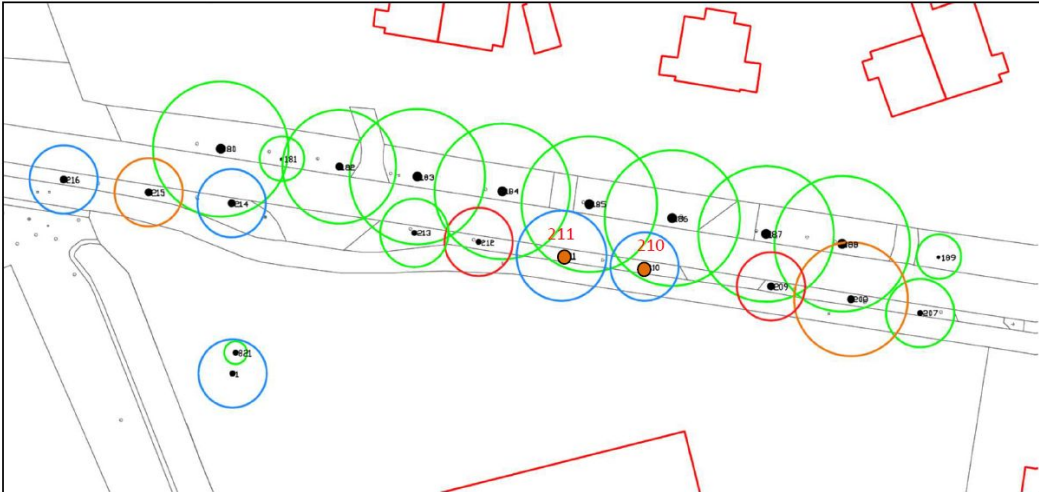


EPC (woningbouw)	Label
$EPC \leq 0,2$	A++++
$0,2 < EPC \leq 0,4$	A+++
$0,4 < EPC \leq 0,6$	A++
$0,6 < EPC \leq 0,8$	A+
$0,8 < EPC < \text{nog onbekend}$ (bovengrens wordt in later stadium vastgesteld)	A

- Gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de gevels exclusief kozijnen van circa 4,5 m² K/W;
- Gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de daken van circa 6,0 m² K/W;

		<ul style="list-style-type: none"> Gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloeren van circa 3,5 m2 K/W; hoogrendementsisolatieglas met een U-waarde kozijn van maximaal 1,28W/m2 K <p>BENG of energieneutraal</p> <p>Nu er steeds meer duurzaam wordt gebouwd, zijn er ook steeds meer mogelijkheden om de energiezuinigheid van een woning te verhogen. Bij het beoordelen of een woning voldoet aan de BENG-eisen voor nieuwbouw wordt gekeken naar het gebouwgebonden energieverbruik; de energie die nodig is voor verwarming, koeling, ventilatie en de bereiding van warmtapwater. De koper wordt de mogelijkheid geboden om een energieneutrale woning te (laten) realiseren. Het gebouwgebonden energieverbruik verminderd met de opbrengst van hernieuwbare energie (zoals zonnepanelen) is op jaarbasis in dat geval per saldo nul, dan is er sprake van een energieneutrale woning.</p> <p>Naast een hoge basis op het gebied van milieu- en duurzaamheid, zal de ontwikkelaar een keuzelijst voorleggen met kopers opties om de woning nog duurzamer te kunnen maken.</p>
3a4	Oproep aan het college om de ontsluiting van het (auto)verkeer van de BORgronden te optimaliseren en de ontwikkelaar aan te moedigen om zoveel mogelijke autoluwe wijk te realiseren	<p><i>Inzet deelauto's</i></p> <p>Het is (te) vroeg om een goed overzicht te geven wat de voordelen van het inzetten van deelauto's zijn. Momenteel wordt door een aantal partijen onderzoek gedaan naar de invloed van deelauto's op de parkeernorm en het aantal verkeersbewegingen in een wijk. Een van die partijen is Vloto de partij die deelauto's exploiteert in De Krijgsman. Dit onderzoek is nog niet gereed. Dat gebied toont veel overeenkomsten met de locatie van de BORgronden. Verder heeft onder meer Greenwheels onderzoek uitgevoerd. De top 4 van hun bevindingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> 30% van de gebruikers van een deelauto heeft een eigen auto ingeleverd sinds het gebruik van een deelauto, Eén deelauto bespaart ca 360 m2 aan ruimte, <p>Wanneer één auto wordt gebruikt door 25 deelnemers (ter vergelijking in</p>

		<p>Muiderberg zijn er 40 deelnemers per auto), dan zouden 8 personen geen eigen auto meer hebben. Dat bespaart dus $8 \text{ (aantal)} \times 30 \text{ (m}^2\text{/plaats incl. aandeel weg)} \times 1,5 \text{ (norm)} = 360 \text{ m}^2$</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een gemiddelde gebruiker van een deelauto rijdt bewuster en rijdt slechts 5.000 km per jaar • Gebruikers van deelauto's fietsen vaker en maken vaker gebruik van het OV <p>Vloto in De Krijgsman heeft een andere propositie dan andere deelaanbieders (zoals GreenWheels). Door Vloto worden luxere, elektrische auto's aangeboden tegen dezelfde of lagere prijzen dan de concurrentie. Daarnaast is het bereik én de beschikbaarheid van de auto's voor hen belangrijk. Er is gekozen voor auto's die minimaal 400 kilometer rijden en altijd snelladen. Daarnaast is ook de beschikbaarheid van een auto zeer van belang. Je krijgt mensen immers alleen in een deelauto als ze ervan uit kunnen gaan dat er altijd één beschikbaar is, dichtbij, wanneer het de gebruiker uitkomt.</p> <p>Concreet voor een wijk als de BORgronden met ca 440 woningen moeten er daarom vanaf de start minimaal 5 auto's beschikbaar zijn. Dit aantal moet meegroeien met het aantal aanmeldingen en actieve gebruikers. Ter vergelijking, in de Krijgsman rijden momenteel (december2023) 12 auto's rond, op zo'n 500 gebruikers, hetgeen betekent dat 50% (!) van de bewoners meedoet.</p> <p>Om mensen te overtuigen van een deelauto werkt het goed dat ze er vanaf het begin zijn, dat heeft dan wel als nadeel dat er in aanvang zeker nog geen verdienmodel is voor een deelauto concept, dat zal dan op zijn vroegst een jaar na de start het geval zal zijn.</p>
3a9	<p>Oproep aan het college om</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het historisch karakter van de Huizerstraatweg, met aan weerszijden hoge bomen, klinkerbestrating, groene bermen, een vrij liggend fietspad en de ventweg, onaangetast te laten bij de aanleg van de nieuwe wijk de BORgronden (en de 	<p>Om de BORgronden met twee aansluitingen aan te laten sluiten op de Huizerstraatweg is het niet te voorkomen dat er enkele bomen verwijderd zullen moeten worden.</p>

	<p>bijbehorende infrastructuur)</p> <p>2. Indien naar het oordeel van het college onverhoopt tóch nodig is om één of meerdere bomen te kappen, de raad over een concreet voornemen daartoe eerst te informeren en de gelegenheid te beden om zich desgewenst daarover bij motie nader uit te spreken.</p>	 <p>De bomen met de nummers 210 en 211 zullen niet behouden kunnen blijven.</p> <p>In de nieuwe situatie ontstaat een bredere berm waardoor nieuwe lindes geplaatst kunnen worden in goede groeiplaatsen. Beide bomen zijn op dit moment vrij slecht groeiend en terug stervend. Het biedt juist kansen om nieuwe bomen terug te planten die in een betere ondergrond geplaatst kunnen worden.</p> <p>Zie bomen notitie van Copijn, kenmerk B13648 d.d. 8 januari2024.</p>
5e1	<p>Roept het college op om</p> <p>1.met de project ontwikkelaar van de BORgronden in gesprek te gaan, over het invoeren van een zogenaamd ‘kettingbeding’, om zo de verkoop van de sociale/betaalbare koopwoningen middelduur te richten op woningzoekenden (i.p.v. beleggers) en zo de doelgroep waarvoor deze woningen bestemd zijn een kans te geven op de woningmarkt.</p>	<p>In de Anterieure overeenkomst is vastgelegd in artikel 14 lid 2 tot met 5 dat:</p> <p>14.2 Voor (40) Middeldure huurwoningen (9%) met een huur tot 950 euro per maand (prijspeil 2020) geldt dat deze gedurende een periode van 15 jaar na oplevering als Middeldure huurwoning worden geëxploiteerd. Voor deze woningen is het een wens van de Gemeente om deze aan een toegelaten instelling over te dragen, maar géén eis.</p> <p>14.3 Voor (30) Middeldure huurwoningen (7%) met een huurprijs tussen de 950 en 1250 euro per maand (prijspeil 2020) geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 10 jaar.</p>

	<p>De raad hierover te informeren alvorens het bestemmingsplan vastste stellen</p>	<p>14.4</p> <p>Initiatiefnemer dan wel haar rechtsopvolger(s) kan een Middeldure huurwoning als bedoeld in de leden 2 en 3 gedurende de in lid 2 en 3 gestelde termijnen (te rekenen vanaf de datum van eerste bewoning volgens het register Basis Registratie Personen) vervreemden, daaronder het vestigen van een zakelijk recht begrepen. Vervreemding aan een toegelaten instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft de voorkeur van de Gemeente. Aan het vervreemden aan andere partijen wordt de voorwaarde gesteld dat Initiatiefnemer hiervoor toestemming zal vragen aan de Gemeente. De toestemming zal niet op onredelijke gronden geweigerd worden en de Initiatiefnemer zal de bepalingen in dit Artikel opleggen aan de rechtsopvolger bij wijze van kettingbeding, zolang de in lid 2 en 3 gestelde termijnen nog niet zijn geëindigd door tijdsverloop.</p> <p>14.5</p> <p>Initiatiefnemer is verplicht bij vervreemding (waaronder ook begrepen het vestigen van een zakelijk recht) van één of meer van de in dit Artikel bedoelde Betaalbare en Middeldure huurwoningen de bepalingen in dit Artikel aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente op te leggen en te aanvaarden in de notariële akte van levering.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------