

OVEREENKOMST SPECIMEN

PARTIJEN

1. Bewonersvereniging EVA-Lanxmeer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door

Bestuurslid X.

Bestuurslid Y.

Bestuurslid Z.

hierna te noemen “de vereniging”;

en

2. naam

geboren op-- te

.....

wonende [adres]

postcode te

.....

en zijn of haar eventuele partner:

naam

.....

geboren op-- te

.....

wonende [adres]

postcode te

.....

hierna tezamen te noemen “de gegadigde”

OVERWEGENDE SPECIMEN

- dat de Amsterdamse stichting EVA en de Gemeente Culemborg, beide vertegenwoordigd in de projectgroep EVA-Lanxmeer, doende zijn gezamenlijk een ecologisch voorbeeldproject tot stand te brengen bestaande uit ongeveer 200 woningen, bedrijfsruimten, algemene voorzieningen, een stadsboerderij en een bezoekerscentrum -hierna te noemen “EVA-Lanxmeer”;
- dat de voornemens voor EVA-Lanxmeer op hoofdlijnen zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen EVA-Lanxmeer, dat op 3 februari 1998 is vastgesteld door de gemeenteraad van Culemborg;
- dat de gegadigde zich formeel bij de vereniging of bij Woningstichting BCW te Culemborg heeft ingeschreven voor een woning of bedrijfsruimte in EVA-Lanxmeer;

INDIEN INGESCHREVEN VOOR EEN VRIJE SECTOR KOOPWONING

- dat de vereniging op basis van de door de gegadigde bij inschrijving verstrekte gegevens conform het besluit van het college van B&W van de gemeente Culemborg van 3 maart 1998 een inschrijfnummer aan de gegadigde heeft toegekend;

INDIEN INGESCHREVEN VOOR EEN HUURWONING OF EEN SOCIALE KOOPWONING

- dat de Woningstichting BCW en de vereniging op basis van de door de gegadigde bij inschrijving verstrekte gegevens overeenkomstig het besluit van het college van B&W van de gemeente Culemborg van 3 maart 1998 gezamenlijk een inschrijfnummer aan de gegadigde hebben toegekend;
- dat de gegadigde, gelet op het aan hem toegekende inschrijfnummer, een reële kans maakt om in aanmerking te komen voor een woning of bedrijfsruimte in EVA-Lanxmeer;
- dat de gegadigde in verband daarmee door de vereniging is uitgenodigd om lid van de vereniging te worden;
- dat de gegadigde mede op grond van de door de vereniging aan hem verstrekte informatie (zie bijlage 1) als lid is togetreden en in die hoedanigheid invloed heeft op het beleid dat de vereniging voert;
- dat de vereniging de gegadigde reeds bij inschrijving schriftelijk heeft

meegedeeld dat ondertekening van de onderhavige overeenkomst naast lidmaatschap van de vereniging een voorwaarde is om in aanmerking te komen voor toewijzing van een woning of bedrijfsruimte in EVA-Lanxmeer;

IN GEVAL VAN INSCHRIJVING VOOR EEN BEDRIJFSRUIMTE

- dat de Gemeente Culemborg schriftelijk heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen vestiging van het bedrijf van gegadigde in EVA-Lanxmeer (bijlage 2);

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Status en overdracht van informatie SPECIMEN

1.1 Gedurende de ontwikkeling van EVA-Lanxmeer (periode 1998-2002) verplicht de vereniging zich de gegadigde tenminste vier keer per jaar te informeren over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling en het (toekomstig) beheer van de wijk;

1.2 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte informatiebrochure welke onder andere op hoofdlijnen de inhoud weergeeft van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor EVA-Lanxmeer;

1.3 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het Stedenbouwkundig Plan, het bouwplan en met het in bijlage 1 opgenomen overzicht van ideeën en voornemens omtrent het toekomstig beheer van EVA-Lanxmeer en de gedragsregels waarmee de gegadigde als toekomstig bewoner of gebruiker van de wijk vooralsnog rekening moet houden;

1.4 De gegadigde verklaart zich bekend met het feit dat meer achtergrondinformatie en -documentatie over het project "EVA-Lanxmeer" op afspraak ter inzage ligt bij het EVA-projectbureau, p/a Bertus Aafjespad 5 te Culemborg;

Artikel 2 - Toewijzing woning of bedrijfsruimte

2.1 De vereniging verplicht zich gegadigden voor een woning of bedrijfsruimte op volgorde van inschrijfnummer voor te dragen aan de partijen die de woningen of bedrijfsruimten voor toewijzing aanbieden;

2.2 De in artikel 2.1 bedoelde verplichting vervalt indien het lidmaatschap van de gegadigde van de vereniging op het tijdstip van woningtoewijzing is beëindigd of onderhavige overeenkomst is ontbonden;

2.3 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat de mogelijkheid om door de vereniging voor de toewijzing van een woning of bedrijfsruimte te worden voorgedragen definitief vervalt, indien de in artikel 2.2 bedoelde situatie zich voordoet. Op het feit dat de onderhavige overeenkomst met de vereniging is afgesloten kan in dat geval door de gegadigde geen beroep worden gedaan.

Artikel 3 - Besluitvormingsprocedures tijdens de ontwikkeling van EVA-Lanxmeer

3.1 De gegadigde is zich ervan bewust dat de in bijlage 1 opgenomen informatie op het tijdstip van ondertekening van deze overeenkomst een voorlopige status heeft en dat aan eventuele tussentijdse wijzigingen geen rechten jegens de vereniging kunnen worden ontleend.

3.2 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat een vertegenwoordiging van het bestuur van de vereniging als adviserend lid deel uitmaakt van de projectgroep EVA-Lanxmeer;

3.3 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat de projectgroep EVA-Lanxmeer eindverantwoordelijkheid draagt voor de ontwikkeling van EVA-Lanxmeer en als zodanig de ideeën en voornemens ten aanzien van het stedenbouwkundig plan, het bouwplan en het toekomstig beheer van de wijk nog kan wijzigen zolang deze zaken niet definitief zijn geregeld;

Artikel 4 - Doelstellingen, financiële verplichtingen, gedragsregels, sancties

4.1 In de wijk EVA-Lanxmeer worden onder meer de volgende doelstellingen nagestreefd: **SPECIMEN**

- minimaliseren van het gebruik van energie in het algemeen en schaarse grondstoffen en fossiele brandstoffen in het bijzonder; in plaats daarvan waar mogelijk gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen;
- zo veel mogelijk beperken, hergebruiken, recyclen en op de juiste wijze aanbieden van afvalstoffen;
- minimaliseren van het gebruik van (huishoudelijke) apparaten met een hoog energie- of waterverbruik of met een hoge milieulast;
- minimaliseren van het gebruik van drinkwater;
- minimaliseren van autogebruik en parkeeroverlast;
- bevorderen van actieve betrokkenheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners en andere gebruikers in de wijk voor het beheer van de woningen en de woonomgeving in brede zin, een en ander overeenkomstig de regels en afspraken die daaromtrent van tijd tot tijd in de wijk zullen gelden.

DOOR ONDERTEKENING VAN DEZE OVEREENKOMST VERKLAART DE GEGADIGDE DAT HIJ ZICH IN DE TOEKOMST -EENMAAL HUURDER OF EIGENAAR VAN EEN WONING OF BEDRIJFSRUIMTE IN DE WIJK - BLIJVEND ZAL INZETTEN VOOR DE REALISATIE VAN BOVENSTAANDE DOELSTELLINGEN EN AANVAARDT DAT HIJ OP HET NIET-NAKOMEN HIERVAN IN ALLE REDELIJKHEID KAN WORDEN AANGESPROKEN DOOR DE VERENIGING OF DOOR DE BEHEERORGANISATIE WAARVAN HIJ IN DE TOEKOMST ONDERDEEL ZAL UITMAKEN .

4.2 De gegadigde is bekend en akkoord met het feit dat hij, eenmaal huurder of eigenaar van een woning of bedrijfsruimte, ter bekostiging van het beheer van onder andere de (semi-) openbare ruimte en de algemene of gezamenlijke voorzieningen in (een deel van) de wijk een periodieke, waarschijnlijk maandelijks een financiële bijdrage verschuldigd zal zijn aan de vereniging of aan een nog nader door de vereniging aan te wijzen partij. Besluiten tot vaststelling of wijziging van de hoogte van deze periodieke financiële bijdrage zullen door de vereniging worden genomen;

4.3 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat bij de uitwerking van de toekomstige beheerconstructie voor EVA-Lanxmeer door de vereniging of door een door de vereniging aan te wijzen partij diverse maatregelen kunnen worden genomen en gedragsregels aan gegadigde kunnen worden opgelegd om de in artikel 4.1 beschreven doelstellingen te realiseren;

4.4 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat bij de uitwerking van de toekomstige beheerconstructie voor EVA-Lanxmeer de mogelijkheid wordt ingebouwd dat door de vereniging of door een door de vereniging aan te wijzen partij diverse sancties en andere disciplinaire maatregelen aan de

gegadigde kunnen worden opgelegd wanneer deze de in artikel 4.2 of 4.3 bedoelde verplichtingen niet nakomt;

4.5 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat besluiten tot vaststelling of wijziging van de in artikel 4 bedoelde financiële verplichtingen, gedragsregels en sancties zullen worden genomen conform de besluitvormingsprocedures die voor de vereniging gelden.

Artikel 5 - Duur van de overeenkomst en ontbinding **SPECIMEN**

5.1 In het geval de gegadigde een huurovereenkomst sluit, zal de onderhavige overeenkomst van toepassing blijven zolang de huurovereenkomst geldt. In het geval de gegadigde een koopovereenkomst sluit, zal de onderhavige overeenkomst van toepassing blijven zolang de gegadigde de woning in eigendom heeft.

5.2 Deze overeenkomst wordt, zonder dat daarvoor opzegging en/of rechterlijke tussenkomst is vereist, ontbonden op het moment dat:

- a. het project EVA-Lanxmeer niet tot stand komt, hetgeen door een besluit van de vereniging zal worden vastgesteld;
- b. het lidmaatschap van de gegadigde van de vereniging eindigt voordat aan de gegadigde een woning of bedrijfsruimte is toegewezen;
- c. de partner bezwaar aantekent als bedoeld in artikel 7.2.

5.3 Elk der partijen heeft in de hieronder beschreven gevallen het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang, door middel van een aangetekende brief aan de andere partij, te ontbinden indien:

- a. de andere partij surseance van betaling is verleend, in staat van faillissement is verklaard of is ontbonden;
- b. de andere partij na schriftelijke sommatie en tussen partijen gevoerd overleg omtrent de mogelijkheden deze overeenkomst onverkort na te komen, in gebreke blijft te voldoen aan zijn verplichtingen;
- c. gegadigde niet over voldoende financiële middelen kan beschikken om de (voorlopig) vastgestelde koopprijs of huurprijs te financieren van de woning of bedrijfsruimte waarop door hem is geopteerd;
- d. het project EVA-Lanxmeer ten opzichte van de planning in een aanzienlijk trager tempo wordt gerealiseerd;

5.4 In geval van ontbinding heeft de vereniging het recht nieuwe gegadigde(n) uit te nodigen een soortgelijke overeenkomst als de onderhavige met de vereniging te sluiten.

Artikel 6 – Optie-, reserverings-, koop-, koop-/aannemings- of huurovereenkomst

6.1 Indien de gegadigde conform artikel 2 in staat wordt gesteld een optieovereenkomst, reserveringsovereenkomst, koopovereenkomst, koop-/aannemingsovereenkomst of huurovereenkomst te sluiten, dient de gegadigde zich binnen een week na het aanbod uit te spreken of hij een dergelijke overeenkomst wenst aan te gaan. Bij gebreke van tijdige mededeling of afwijzing, vervalt elk recht van gegadigde uit hoofde van deze overeenkomst en zal door de vereniging een derde worden voorgedragen voor de toewijzing van de aangeboden woning of bedrijfsruimte. In geval de onderhavige overeenkomst is gesloten door twee personen, dienen beiden zich uit te spreken omtrent het aangaan van de in de aanhef van dit artikel bedoelde overeenkomst. In geval één van hen zich niet tijdig uitspreekt of het sluiten van de bedoelde overeenkomst afwijst, is het bepaalde in

artikel 7.2 van toepassing;

Artikel 7 - Hoofdelijkheid en gedeelde rechten **SPECIMEN**

7.1 Indien deze overeenkomst is aangegaan door twee personen als gegadigde is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst.

7.2 Indien een van de partners mocht afzien van een aangeboden woning of bedrijfsruimte of zijn lidmaatschap van de vereniging eindigt voor het sluiten van een huur- of koopovereenkomst, zullen zijn rechten en verplichtingen automatisch overgaan op de andere partner, tenzij deze partner binnen 7 dagen nadat van de woning is afgezien, dan wel het lidmaatschap is geëindigd tegen een dergelijke overgang bezwaar maakt of diens lidmaatschap van de vereniging eveneens eindigt. In die gevallen zal deze overeenkomst als ontbonden gelden.

Artikel 8 - Verhuur / in gebruikgave

8.1 Het is een gegadigde die een woning of bedrijfsruimte koopt alleen toegestaan deze woning of bedrijfsruimte aan een derde te verhuren, dan wel anderszins in gebruik te geven voor een periode langer dan drie maanden, indien die derde lid is van de vereniging en een soortgelijke overeenkomst als de onderhavige met de vereniging heeft gesloten.

Artikel 9 - Kettingbeding

9.1 Het is een gegadigde die een woning of bedrijfsruimte koopt alleen toegestaan zijn eigendom aan een derde over te dragen - waaronder begrepen de vestiging van zakelijke genotsrechten, het inbrengen in mede-eigendom het (economisch) inbrengen in vennootschappen en dergelijke en het vallen in een huwelijksgemeenschap- indien die derde lid is van de vereniging en een soortgelijke overeenkomst als de onderhavige met de vereniging heeft gesloten;

9.2 De gegadigde die een woning of bedrijfsruimte koopt is bovendien verplicht de in lid 1 bedoelde derde te verplichten de verplichtingen zoals omschreven in lid 1 en in het onderhavige lid, aan zijn rechtsopvolgers op te leggen.

Artikel 10 - Sancties

10.1 Indien de gegadigde het bepaalde in de artikelen 8 en 9 overtreedt, is hij nadat hij door de vereniging op deugdelijke wijze in gebreke is gesteld, een onmiddellijk opeisbare boete aan de vereniging verschuldigd van EUR 20.000,- per overtreding.

Artikel 11 - Geschillen

11.1 Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of niet afdwingbaar mocht blijken of indien partijen op onderdelen hun rechtsverhouding niet in deze overeenkomst mochten hebben geregeld, dan zullen partijen met elkaar overleggen ten einde een regeling te treffen die zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van

deze overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende bedoeling van partijen;

11.2 Indien over deze overeenkomst tussen partijen geschillen ontstaan, zullen zij zich er in eerste instantie voor inspannen in onderling overleg onder begeleiding van een door het college van B&W aan te wijzen vertrouwenspersoon van de gemeente Culemborg een oplossing voor deze geschillen te vinden.

11.3 Het bepaalde in dit artikel laat de bevoegdheid van de rechter in kort geding onverlet.

Artikel 12 - Wijzigingen en Rechtskeuze SPECIMEN

12.1 Wijzigingen van deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen en behoeven schriftelijke goedkeuring van het bestuur van de Gemeente Culemborg;

12.2 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

GETEKEND IN 2-VOUD te Culemborg dd-.....-20.....

namens 'de vereniging'

.....
.....

Bestuurslid X.

De gegadigde

.....
.....

Bestuurslid Y.

Partner gegadigde

.....

Bestuurslid Z.

Bijlage 1 Uitgangspunten, stand van zaken en toekomstideeën **SPECIMEN**

In deze bijlage wordt informatie gegeven over de geschiedenis en de uitgangspunten van het project EVA-Lanxmeer. Omdat over diverse zaken in de toekomst nog beslissingen moeten worden genomen, kunnen door gegadigden aan de inhoud van deze bijlage geen rechten worden ontleend. Dit document is een momentopname van de in oktober 1998 bestaande plannen en ideeën. Mocht u naar aanleiding van de inhoud van deze bijlage nog vragen hebben, dan kunt u telefonisch of schriftelijk contact opnemen met het EVA-projectbureau of met het bestuur van de Bewonersvereniging EVA-Lanxmeer, ofwel de BEL.

- 01 -Historie
- 02- De wijk EVA-Lanxmeer
- 03- Participatie
- 04- Eco-raamwerk
- 05- Communicatie en educatie
- 06- Energie
- 07- Water
- 08- Landschap
- 09- Mobiliteit
- 10- Ketenbeheer
- 11- Gedragsregels
- 12- Toekomstig beheer

01 Historie

In 1994 richtte Marleen Kaptein de Stichting EVA op. EVA staat voor Ecologisch Centrum voor Educatie, Voorlichting en Advies. De voornaamste doelstellingen van de stichting zijn het scheppen van voorwaarden voor een leefmilieu: waarin de mens bij zijn natuurlijke leefomgeving betrokken is en actief vorm kan geven aan zijn eigen bestaan; waarin verwevenheid van milieuvraagstukken zichtbaar en ervaarbaar wordt waardoor de individuele betrokkenheid wordt gestimuleerd; waar meer milieubewuste leefstijlen kunnen ontstaan en waar beschadigde ecosystemen kunnen worden hersteld en nieuwe ecosystemen kunnen ontstaan.

De stichting vond in de gemeente Culemborg een partner om een ecologische woon- en werkwijk te ontwikkelen waarin deze doelstellingen volledig tot uitdrukking komen. Culemborg voert al jaren een vooruitstrevend duurzaamheidsbeleid en realiseert vernieuwingen in de sociale woningbouw en het groenbeheer. De polder Lanxmeer bleek een ideale locatie voor een dergelijk project. Het college van B&W en de gemeenteraad van Culemborg hebben zich vanaf het begin hardgemaakt voor het vergaande EVA-concept. Ook door de Waterleidingmaatschappij Gelderland is op constructieve wijze over het project meegedacht. In februari 1996 is de Projectgroep EVA-Lanxmeer opgezet die de ontwikkeling van de wijk EVA-Lanxmeer voorbereidt.

02 De wijk EVA-Lanxmeer

EVA-Lanxmeer wordt een wijk met circa 200 koop- en huurwoningen (ook appartementen) en een aantal bedrijven, kantoren en werkplaatsen. Wat de differentiatie betreft houdt de gemeente in principe de verdeling aan die zij ook hanteert voor haar andere uitbreidingsplannen. Dit uitgangspunt is 30% sociale huur- en koopwoningen, 20% vrije sectorwoningen in de middenklasse en 50% duurdere vrije sectorwoningen. De gemeente wil grotere bedrijven en kantoren concentreren aan de stationszijde langs de spoorbaan en bij de N320. Kleinere bedrijven, bijvoorbeeld in de vorm van praktijk of atelier aan huis, zullen dieper in de wijk komen te liggen. Het streven is om in dat opzicht zoveel mogelijk het wonen en werken in de wijk te combineren. Verder komt er zoals het zich nu laat aanzien een bezoekerscentrum van de stichting EVA en -aan de overzijde van de Rijksstraatweg- een stadsboerderij. De bouw van de woningen is over een aantal fasen verdeeld.

Uniek is dat centraal in de wijk een open ruimte in het plangebied zal blijven bestaan, het gebied van de Waterleidingmaatschappij Gelderland (WMG). Bij de initiatiefnemers van het project en de BEL leeft daarnaast sterk het beeld van een centraal plein als ruimtelijk, maar ook sociaal middelpunt van de wijk. Dit plein hoeft niet per se in het midden van de wijk te liggen, het kan zich ook aan de stationszijde bevinden en zo een ontmoetingsruimte vormen voor stad en buurt. Een ander kenmerkend onderdeel van de plannen is dat bestaande landschappelijke elementen zo veel mogelijk onderdeel zijn van de woon- en werkomgeving. Enkele archeologisch waardevolle vindplaatsen en het waterwingebied zullen in dit kader beschermd en ingepast worden. EVA-Lanxmeer moet rond 2002 zijn voltooid en zal een open en uitnodigend karakter krijgen.

Het stedenbouwkundig raamwerk is de grondslag voor de uitwerking van het bebouwingsplan. Ten aanzien van de juridische vormgeving is gekozen voor een globaal plan met uitwerkingsbevoegdheid. De bouw zal plaatsvinden op basis van een zogeheten artikel 19-procedure. Wat maakt deze wijk nu zo bijzonder, wat is nou het verschil met al die andere meer of minder milieuvriendelijke wijken in Nederland?

03 Participatie SPECIMEN

Normaal gesproken ontwikkelen alleen deskundigen de plannen voor een nieuwe wijk. Pas wanneer de plannen definitief zijn kunnen aspirant-bewoners zich inschrijven. Niet in de wijk EVA-Lanxmeer, hier zijn de toekomstige bewoners vanaf het eerste moment betrokken bij de ideeën en plannen voor deze wijk. Al vrij snel ontstond een groep van circa vijftig pioniers die enthousiast meedacht. Om de participatie van de toekomstige bewoners meer structuur te geven, werd in 1998 besloten tot de oprichting van de BEL.

In april 1998 konden bestaande en nieuwe kandidaten zich voor het eerst formeel

inschrijven als gegadigde voor een huurwoning, koopwoning of bedrijfsruimte. Ruim 200 gegadigden hebben zich ingeschreven. Een groot deel is afkomstig uit de regio Rivierenland, het resterende deel uit overige windstreken. De BEL ging als adviserend lid deel uitmaken van de Projectgroep EVA-Lanxmeer. De provincie Gelderland heeft de gemeente Culemborg opgelegd dat met de bouw van de woningen in de eerste fase voor het eind van '98 moest zijn begonnen. Ondanks de korte voorbereidingstijd werd ruimte geboden voor werkelijke participatie van bewoners. Op participatiedagen werden de gegadigden in de gelegenheid gesteld te reageren op de plannen van de stedenbouwkundige, de landschapsarchitect en de architecten. Daarnaast werd de BEL financieel door de gemeente in de gelegenheid gesteld zich in verschillende overleg organen als professionele gesprekspartner te manifesteren.

Participeren in het planontwikkelingsproces is geen doel op zich. Omdat bewoners betrokken zijn bij de totstandkoming van plannen is de kans groter dat zij bij het toekomstig beheer van de wijk verantwoordelijkheden willen dragen voor zaken die groter zijn dan ieders (gemeenschappelijke) achtertuin.

04 Eco-raamwerk SPECIMEN

Bij de ontwikkeling van de wijk wordt gesproken over een zogenaamd Eco-raamwerk. Hiermee wordt eenvoudigweg bedoeld dat de huizen, de straten, het landschap, de watervoorziening, het gebruik van energie, etc. volgens bepaalde uitgangspunten op elkaar worden afgestemd. De aandachtspunten daarbij zijn:

05 Communicatie en educatie

Het is de bedoeling dat vlakbij het station, grenzend aan de open groene ruimte van het waterwingebied, een multifunctioneel bezoekerscentrum wordt gerealiseerd. In dit EVA-centrum zal kennis op het terrein van ecologisch wonen en werken worden vergedragen op een breed publiek. Dit kan gebeuren via workshops, lezingen, rondleidingen, educatieve programma's e.d. maar ook allerlei indirecte manieren worden niet uitgesloten. Vooralsnog wordt gedacht aan de realisatie van een centrale hal met een balie en verkooppunt voor boeken en tijdschriften; een bibliotheek, leestafels en videotheek; grote serres of een oranjerie als theetuin en café-restaurant met keukens; zalen voor lezingen, muziekuitvoeringen, workshops en seminars; kantoorruimten, een gastenaccommodatie voor 30 tot 40 personen, daktuinen waar onder andere zonne-energie installaties zijn te bezichtigen, tuinen met ruimte voor exposities, medicinale kruidentuinen en aquaculturen en aan opvangvijvers voor regenwater en biologische waterzuivering in rietbedden (helofytenfilters). Over de wijze waarop bovenstaande plannen kunnen worden gerealiseerd vindt momenteel met diverse partijen overleg plaats.

06 Energie

Belangrijk binnen de wijk is dat de huizen en bedrijven een zeer vooruitstrevende energieprestatie hebben. Voor de woningen betekent dit een maximaal energiegebruik van 40 GJ. Dit is te vergelijken met een energieprestatiecoëfficiënt van minder dan 0,7 voor alle woningen. Het uiteindelijke doel is het realiseren van een energie- en CO₂- neutrale woon- en werkwijk. Of deze ambitieuze doelstelling uiteindelijk zal worden gehaald, kan niet met zekerheid worden gezegd.

07 Water

Doelstellingen zijn onder meer het terugdringen van het gebruik van kwalitatief hoogwaardig leidingwater, het beperken van de hoeveelheid afvalwater en het opvangen en hergebruiken van hemelwater. Het water wordt van dakgoten, straten en parkeerplaatsen via filters naar vijvers gevoerd en vervolgens gedistribueerd naar de woningen. Het overige regenwater wordt niet opgevangen maar bovengronds afgevoerd of gebufferd. Opgevangen hemelwater wordt o.a. gebruikt voor wasmachines, tuinkranen, het wassen van auto's, etc. Het water dat als ecologisch en energetisch aspect een belangrijke rol speelt, zal ook als belevingselement in de directe leefomgeving aanwezig zijn. Waterpartijen zullen goed worden vormgegeven zodat de kringlopen beleefbaar zijn. Zij bieden ook een esthetische en recreatieve meerwaarde.

Het grijze afvalwater van bad, douche, wastafel en keuken wordt apart afgevoerd. Dit licht verontreinigde afvalwater kan op redelijk eenvoudige wijze gezuiverd worden tot gebruikswater voor huishoudelijke toepassingen.

Het zwarte afvalwater van de toiletten zal in de toekomst worden aangevuld en vermengd met groente- en fruitafval dat in de keukens via een vermaler in het afvoersysteem terechtkomt. Het afvalwater wordt gescheiden in een vaste en een vloeibare substantie. Het vaste deel wordt in de toekomst naar een biogasinstallatie geleid en benut voor de winning van biogas. Het vloeibare deel wordt door middel van een compacte waterzuiveringsinstallatie (een rietzuivering en eventueel een kaszuivering of living machine) lokaal verdergaand gezuiverd. Een alternatief is nog de plaatsing van containers voor groente- en fruitafval. Deze containers zouden dan van tijd tot tijd moeten worden afgeleverd bij de biogasinstallatie.

08 Landschap SPECIMEN

Tot op heden bleef een deel van de polder Lanxmeer onbebouwd omdat het een waterwingebied is. De WMG heeft voor dit bijzondere project echter onder strikte voorwaarden toestemming gegeven om in het zogenaamde 25-jaarsgebied te bouwen. Om verontreiniging te voorkomen zal elke vorm van bodemverontreiniging (b.v. olie lekkage, afvaldumping) verboden zijn.

Hier ligt tevens de relatie met de realisatie van het EVA-Lanxmeer project, want juist het landschap is een van de speerpunten van de ruimtelijke ontwikkeling en

inrichting van EVA-Lanxmeer. Kenmerken zijn een grote biologische diversiteit in het gebied en een duurzame omgang met de natuur. Bestaande landschappelijke elementen maken zoveel mogelijk onderdeel uit van woon- en werkomgeving. Binnen de wijk kunnen verschillende landschapszones worden onderscheiden die zijn gebaseerd op de principes van permacultuur.

De eerste zone is de directe omgeving van gebouwen, privé-tuinen, terrassen. Om ieders privé-leven te beschermen zullen via het aanbrengen van beplanting afscheidingen tussen de woningen worden gemaakt. Het plaatsen van schuttingen of andere afsluitingen zijn uit den boze.

De tweede zone zijn de randen van de privé-terreinen en gemeenschappelijke binnenhoven. Er zal sprake zijn van een geleidelijke, speelse overgang tussen privé en (semi-)openbare ruimte. De binnenhoven zullen in nauw overleg met de betreffende groepen bewoners door de landschapsarchitect worden ingericht. De gemeente stelt hiervoor per hof eenmalig het normaal gesproken voor de inrichting gereserveerde bedrag (Hfl. 30.000,-) beschikbaar. Het onderhoud van de binnenhoven is daarna een zaak van de bewoners zelf. Om het aanblik te beschermen zullen aan de aanleg, het beheer en het onderhoud van de binnenhoven enkele beperkingen worden opgelegd (bijvoorbeeld ten aanzien van het afsluiten van de hoven).

De derde zone is de openbare ruimte tussen de binnenhoven. Het is de bedoeling dat deze parkachtige ruimte intensief wordt gebruikt. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld speelruimten voor kinderen, de aanleg van moestuinen, etc. Het inrichtingsplan zal door de landschapsarchitect worden gemaakt. De BEL zal als een van de partijen bij de totstandkoming van dit inrichtingsplan worden betrokken.

De vierde zone is die van de duurzame land- en tuinbouw op het Heilige Land aan de overzijde van de Rijksstraatweg. Het plan is een biologische stadsboerderij te realiseren, een tuinbouwbedrijf voor de productie van groenten en fruit in combinatie met het houden van klein vee. Op termijn zal de stadsboerderij naar verwachting een grote rol spelen in het sociale en recreatieve leven in de omgeving. De ideeën gaan verder dan alleen een educatief boerenbedrijf. Onderzocht zal worden of het mogelijk is specifieke zorgfuncties te integreren (b.v. een plaatsvervangend gezinstehuis). Het is ook niet ondenkbaar dat het groenonderhoud in de wijk in de toekomst (mede) via de stadsboerderij worden uitgevoerd.

09 Mobiliteit SPECIMEN

Door goede verbindingen te ontwikkelen dient het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer gestimuleerd en het gebruik van de auto ontmoedigd te worden. Zoals het zich nu laat aanzien komen er geen doorgaande wegen in het woongebied. Parkeren vindt zoveel mogelijk geconcentreerd plaats langs de randen van de wijk en soms in korte straatjes aftakkend van de rand. Vooralsnog worden

voor iedere tien woningen 7 parkeerplaatsen gerealiseerd (parkeernorm 0,7). Ruimte wordt gereserveerd om in de toekomst een uitbreiding naar 1 parkeerplaats per woning mogelijk te maken. Ten aanzien van bedrijven en kantoren geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 25m² bruto vloer oppervlakte. Alle woningen zullen per auto bereikbaar blijven in uitzonderlijke situaties zoals voor laden en lossen, verhuizingen, brandweer, ambulance, etc.

De goede mogelijkheden van openbaar vervoer zullen zoveel mogelijk worden benut. Een stelsel van voet- en fietspaden zal ervoor moeten zorgen dat de woningen via korte en aantrekkelijke routes verbonden worden met het hart van de wijk, het station, het centrum van de stad en het buitengebied.

10 Ketenbeheer

Ketenbeheer betreft het beïnvloeden van de stofkringlopen vanaf de winning, transport, productie, gebruik, hergebruik, recycling tot en met de uiteindelijke afvalfase. Het spoor bevat diverse elementen, zoals een verantwoord materiaalgebruik en het inzamelen en hergebruiken van huishoudelijk afval. Bio-ecologisch bouwen houdt in dat de woningen en de woonomgeving op een zo geïntegreerd mogelijke wijze tot stand worden gebracht en beheerd worden en dat stofkringlopen zo veel mogelijk worden gesloten.

11 Gedragsregels SPECIMEN

Omdat inzichten door de tijd heen veranderen is het niet verstandig iedere gedragsregel voor onbepaalde tijd vast te leggen. Om een indruk te geven van een aantal concrete gedrageregels waaraan momenteel door de vereniging gedacht wordt noemen wij hier het vermijden van het gebruik van bepaalde verfsoorten, het bevorderen van het gebruik van eco-wasmiddelen, hotfill wasmachines en spaarlampen, het vermijden van hoge elektriciteitspieken en het voorkomen van onnodig autogebruik.

In de komende tijd zullen de gedragsregels door de vereniging nader in overleg met de leden worden uitgewerkt. Een gedachte ter bewaking van verbruik en milieubelasting en ter verbetering van de communicatie is de realisatie van huisenergiemonitoren en een wijktenet. De planvorming omtrent deze twee zaken is echter nog in een pril stadium.

12 Toekomstig beheer

Voor nadere informatie over het toekomstig beheer wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie "beheerorganisatie EVA-Lanxmeer" (zie pagina 3 e.v. van het advies d.d. 30 september 1998 van de sector Ruimte aan het college van B&W en de Commissie Ruimte) en naar het besluit dat op basis van deze notitie op 6 oktober 1998 door het college van B&W is genomen.