

Nota van Uitgangspunten Woningbouwontwikkeling Eilandenrijk Haastrecht

Inhoud

.....	2
1. Inleiding.....	4
2. Het plangebied.....	6
3. Kaders en uitgangspunten.....	7
3.1 Stedenbouw en landschap	8
3.2 Cultuurhistorie en molenbiotoop.....	10
3.3 Wonen en voorzieningen	10
3.4 Verkeer en parkeren	12
3.5 Water- en bodem sturend, waterhuishouding, duurzaamheid en klimaatadaptatie	13
3.6 Openbare ruimte	16
3.7 Overige randvoorwaarden fysieke leefomgeving	17
3.8 Kostenverhaal en overeenkomst	18
4.2 Participatie en communicatie.....	19
4. Proces.....	21
4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan	21
4.4 Ruimtelijke procedure en verdeling bevoegdheden	21
5. Bijlagen	22
Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets	22
Bijlage 2: Overzicht Water- en bodem sturend, waterhuishouding, duurzaamheid en klimaatadaptatie	23
Bijlage 3: Natuurinclusief bouwen	24

1. Inleiding

De Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028 (hierna Woonvisie genoemd) zet in op het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een passende woning en prettige en passende woon- en leefomgeving. Het toevoegen van woningen voor diverse doelgroepen is hiervan een belangrijk onderdeel. Om dit te bereiken, is onder andere vastgesteld om tot 2040 in de gemeente 4.000 woningen te realiseren. Omdat inbreidingslocaties schaars zijn en we ook binnen de kernen willen blijven zorgen voor voldoende groen, ontkomen we er niet aan om ook langs de randen van de kernen te bouwen.

Na vaststelling van de Woonvisie heeft projectontwikkelaar Samen Thuis. (hierna initiatiefnemer) zich gemeld met een locatie aan de zuidzijde van Haastrecht die mogelijk potentie heeft voor woningbouw. Op 11 januari 2024 is een intentieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer getekend om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te onderzoeken. Hierbij zijn vanuit de gemeente kaders meegegeven aan de initiatiefnemer, gebaseerd op vastgesteld gemeentelijk beleid en beleid van andere overheden, oa waterschap, Zuid Hollands Landschap. In de intentieovereenkomst is onder andere vastgelegd dat in deze haalbaarheidsfase wordt toegewerkt naar een stedenbouwkundige schets en een Nota van Uitgangspunten (voorliggend stuk). Op 1 oktober 2024 heeft het college het projectplan voor de haalbaarheidsfase en het participatieplan vastgesteld.

Vervolgens heeft er op 6 november 2024 een eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor alle omwonenden en geïnteresseerden. De initiatiefnemer heeft in samenwerking met stedenbouwkundig bureau Buro SRO een analyse en visie voor het gebied getoond. Aanwezigen konden input en aandachtspunten meegeven voor de ontwikkeling van de locatie. In december 2024 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met een (kleinere) klankbordgroep. Tijdens de inloopbijeenkomst en een nieuwsbrief is de klankbordgroep en de mogelijkheid om aan te melden onder de aandacht gebracht.

Daarna heeft de initiatiefnemer in samenwerking met het stedenbouwkundig bureau een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld voor het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met de door de gemeente meegegeven kaders voor de ontwikkeling, andere wettelijke kaders en regelgeving en de opgehaalde input vanuit de inloopbijeenkomst en de klankbordgroep.

Naast de inloopbijeenkomst en de verschillende bijeenkomsten met de klankbordgroep, is er een bijeenkomst voor direct omwonenden georganiseerd. Deze heeft plaatsgevonden op 5 maart 2025. Een aantal omwonenden heeft ook schriftelijk aan de gemeente laten weten dat ze zorgen en bezwaren hebben tegen de ontwikkeling. Tijdens de bijeenkomst voor omwonenden hebben een aantal omwonenden de bijeenkomst vroegtijdig verlaten. Met de overige omwonenden zijn de aanpassingen in het stedenbouwkundig schetsplan besproken en aandachtspunten rondom thema's zoals verkeer, verkeersveiligheid, overgang bestaande tuinen naar het plangebied.

Kort daarop is een tweede inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden en geïnteresseerden. Deze heeft op 16 april 2025 plaatsgevonden. Ook in deze bijeenkomst zijn de aanpassingen in het stedenbouwkundig schetsplan getoond. Bezoekers konden vrij inlopen en zicht laten informeren via verschillende thematische panelen. Een schaalmodel met houten blokjes was aanwezig voor een tastbaar beeld. Daarnaast konden voorkeuren en aandachtspunten doorgegeven worden.

De participatie heeft opgeleverd dat het plan beter is geworden en er meer draagvlak is, dat er bezwaren zijn van enkele direct aanwonenden zijn weggenomen, dat veel mensen hun concrete

voorkeur voor een type woning hebben doorgegeven. Van alle participatiemomenten zijn verslagen gemaakt welke gepubliceerd zijn op de projectwebsite van de initiatiefnemer: www.eilandenrijk.nl.

Parallel aan het participatieproces met omwonenden heeft een planvormingsproces plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap, het zwembad en Historisch Haastrecht. Vanwege de ligging nabij Boezemmolen nummer 6 zijn ook de molenaars en het Zuid-Hollands Landschap als eigenaar van de molen betrokken.

Op basis van deze totale participatie heeft de initiatiefnemer in samenwerking met het stedenbouwkundig bureau een stedenbouwkundig schetsplan opgesteld welke op 27 mei 2025 is toegelicht aan raadsleden. Op basis van dat stedenbouwkundig schetsplan (bijlage 1) is deze Nota van Uitgangspunten opgesteld.

Vervolgens heeft ontwikkelaar Timpaan de gehele ontwikkeling inclusief de lopende planvorming overgenomen. Ontwikkelaar Timpaan zal het vervolg van de woningbouwontwikkeling en participatie verzorgen.

Doel en status van de nota

Deze Nota van Uitgangspunten (afgekort NvU) vormt na vaststelling het toetsingskader voor de planologische procedure, alsmede voor de verdere uitwerking van het ontwerp voor de nieuwbouw van de locatie Haastrecht-Zuid. In lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet, zijn de uitgangspunten als kwalitatieve ambities en doelstellingen verwoord. Waar reeds kwantitatieve normen gelden, zijn vanuit het oogpunt van duidelijkheid de kwantitatieve normen benoemd. Hiermee wordt, waar mogelijk, ruimte geboden aan een organische en flexibele ruimtelijke ontwikkeling en wordt anderzijds zo veel mogelijk duidelijkheid geboden.

De NvU wordt vastgesteld door de gemeenteraad, omdat het een kaderstellend document is voor een van de grotere ontwikkelingen in de gemeente Krimpenerwaard. De vaststelling van de NvU kan worden gezien als een zogenaamd 'go-moment' ten aanzien van de wenselijkheid van de ontwikkeling. Vervolgens is uitwerking van de ontwikkeling nodig. In de planologische procedure wordt ook de haalbaarheid uitgewerkt.



2. Het plangebied

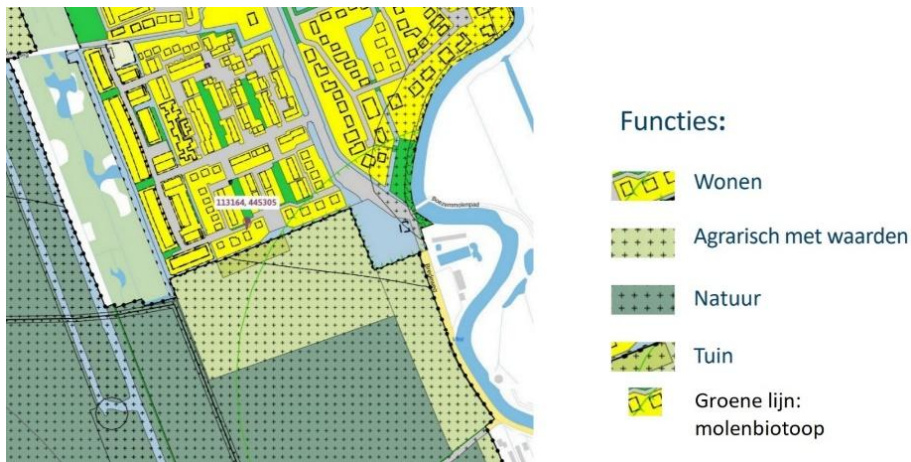
Het plangebied ligt ten zuiden van de bestaande kern Haastrecht. De oppervlakte van het totale plangebied zoals in figuur 1 aangegeven is circa 4,1 hectare en bestaat momenteel uit grasland en een aantal poldersloten. Aan de noordzijde ligt de woonwijk Bergvliet, tot dit moment de laatste uitbreidingswijk van Haastrecht. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied liggen graslanden die recentelijk zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN) en waar natuurverbetering plaatsvindt. Direct westelijk van het plangebied ligt een buurkavel waarvan de eigenaar aan de gemeente heeft laten weten wellicht een plan te willen ontwikkelen. Daarmee is rekening gehouden in de uitgangspunten voor Eilandenrijk. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Bredeweg, rivier De Vlist en zwembad De Loete en de boezemmolen. Op circa 650 tot 850m zijn voorzieningen zoals een basisschool, winkels, horeca en openbaar vervoer aanwezig (R-net busverbinding naar Gouda, Utrecht en Rotterdam). Het plan- en exploitatiegebied is aangeduid in onderstaande figuur.



Figuur 1: plangebied met exploitatiegrens.

Geldend juridisch-planologisch kader

Het geldend juridisch kader voor het plangebied Eilandenrijk, Haastrecht bestaat uit het Omgevingsplan van rechtswege. Dit is opgebouwd uit de zogenaamde bruidsschatregels (en enkele andere regels), het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)', vastgesteld op 15 december 2015 en het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Krimpenerwaard' (vastgesteld op 29 januari 2019). Het plangebied is overwegend bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De Bilwijkerweg is bestemd voor 'Verkeer'. Op een deel van het gebied is een molenbiotop van toepassing. Een uitsnede van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist)' is opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede omgevingsplan.

3. Kaders en uitgangspunten

In de intentieovereenkomst zijn kaders meegegeven vanuit de verschillende beleidsterreinen. Op basis hiervan is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en is er een stedenbouwkundige schets opgesteld. In dit hoofdstuk worden de beleidsmatige kaders van de gemeente en andere overheden (nogmaals) genoemd, alsmede overige uitgangspunten en randvoorwaarden. Hiermee kan de stedenbouwkundige *schets* voor Eilandenrijk uitgewerkt worden in een stedenbouwkundig *plan* een beeldkwaliteitsplan en kan een ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Kern van de ruimtelijke procedure is de onderbouwing ten aanzien van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Aangetoond en onderbouwd moet zijn dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voorafgaand aan de Omgevingswet was dit de 'goede ruimtelijke ordening'. Het woningbouwplan Eilandenrijk zal daarbij beoordeeld worden op alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Niet alleen de gemeente stelt beleidsregels vast over aspecten van de fysieke leefomgeving. Ook waterschappen, de provincie en het Rijk stellen verordeningen en beleidsregels over (aspecten van) de fysieke leefomgeving vast. Afhankelijk van hoe de regels zijn opgesteld, moet een gemeente in een ruimtelijke procedure deze regels van andere overheden 'in acht nemen' of 'rekening houden met'. Het betreft aspecten zoals landschap, cultuurhistorische waarden, verkeer, milieuaspecten en ook participatie speelt hier een rol bij. In dit hoofdstuk zijn de relevante aspecten benoemd en bijbehorende regels beschreven.

Met vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten legt de gemeente vast wat de kaders en uitgangspunten zijn, wat de gemeente betreft. Tot aan het moment dat de planologische procedure onherroepelijk is, kan het zijn dat een wijziging in beleid, verordening of wetgeving van een andere overheid opgevolgd dient te worden. Initiatiefnemer dient erop behoed te zijn dat als gevolg van wijzigingen in beleid, verordeningen en wetgeving van andere overheden op bepaalde punten een andere invulling gegeven moet worden aan de bouwplannen.

3.1 Stedenbouw en landschap

Vanwege nadere eisen van de provincie ZH bij een stedelijke ontwikkeling van 3ha of groter, is een voorwaarde dat de oppervlakte van de ontwikkeling kleiner dan 3ha moet zijn volgens de provinciale definitie voor het berekenen van de oppervlakte. De huidige stedenbouwkundige schets voldoet hieraan, wat door de provincie is bevestigd.



De stedenbouwkundige schets bevat ca. 120 woningen. Dit betekent een woningdichtheid van 40 woningen per hectare.

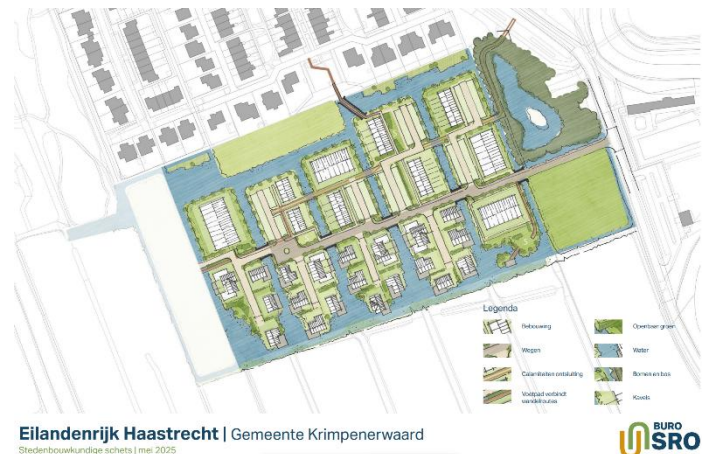
Een belangrijk landschappelijk uitgangspunt van zowel de gemeente als de provincie is het zoveel als mogelijk behouden van de bestaande landschappelijke structuren, zoals het slagenlandschap met de poldersloten. De poldersloten vormen de landschappelijke onderlegger en daarmee de hoofdstructuur van het gebied. Gebleken is dat de zuidrand van het plangebied een rechte rand dient te zijn, vanwege de reeds ingezette natuurontwikkeling ten zuiden van het plangebied en bijbehorende aanpassing van het peil.



De huidige stedenbouwkundige schets voldoet hieraan. Binnen het plangebied worden alle poldersloten behouden. Daarnaast wordt de bestaande oost-west

watergang ten zuiden van de bestaande woonwijk Bergvliet behouden. Aan de zuidzijde van het plangebied Eilandenrijk wordt een nieuwe oost-west watergang aangelegd die de overgang naar het omliggende landschap vormt. Het gebied is volledig omsloten door water. De bebouwing kan ingepast worden in de eilanden die op deze manier ontstaan. Een oost-west straat ontsluit het plangebied op de Bredeweg en vormt de verbinding tussen de eilanden. Eventueel kan de oost-west straat naar het westen doorgetrokken worden, afhankelijk van de planvorming door de eigenaren van het perceel ten westen van het plangebied.

Het plangebied is opgedeeld in een vijftal eilanden. Verschillende typen woningen zijn ingepast op de eilanden. Daarbij is tevens rekening gehouden met de molenbiotoop en de effecten op de windvang van de boezemmolen nr 6 die ten zuidoosten van het plangebied staat. Ook is rekening gehouden met voldoende afstand tot de percelen van de bestaande woningen in de wijk Bergvliet en met individuele wensen om de tuin te vergroten en/of een overgangszone te maken. Exacte uitwerking zal door de ontwikkelaar in overleg met de aangrenzende eigenaren gedaan worden.



De ontsluiting van het plangebied voor het gemotoriseerd verkeer is op de Bredeweg. Voor fiets- en voetgangersverkeer wordt

daarnaast een langzaamverkeersverbinding (bruggetje) aangelegd naar de wijk Bergvliet. Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform de CROW-richtlijnen.

In het plan zijn verschillende verblijfsplekken en een speelplek gerealiseerd opgenomen. Het streven is om gebiedseigen bomen en overige beplanting toe te passen, waaronder knotwilgen. Vanwege de molenbiotoop zal alleen beplanting worden toegepast die niet hoger dan de bebouwing wordt.

Het uitwerken van de woningen en buitenruimte vraagt bijzondere aandacht bij de architectonische en kwalitatieve uitwerking. Afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard is vereist. In de volgende fase wordt hieraan verdere uitwerking gegeven door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De raad is bevoegd om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen als beleid in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet. Dit houdt in dat bij het toetsen van een aanvraag omgevingsvergunning het beeldkwaliteitsplan als extra beleidsregel betrokken moet worden, naast de Nota Omgevingskwaliteit.



Sfeerbeelden van de woningen in het plangebied Eilandenrijk.

3.2 Cultuurhistorie en molenbiotoop

Boezemmolen No.6, gelegen in Haastrecht, Zuid-Holland, is een historische ronde stenen grondzeiler molen, oorspronkelijk gebouwd in 1873 en herbouwd in 2010. Met een wiekenkruis van ruim 30 meter, het grootste van Nederland, speelt deze molen een cruciale rol in waterbeheer door het waterschap. Tijdens hoge waterstanden bemaalt de molen de Hooge Boezem om het juiste polderpeil in stand te houden. Naast zijn functionele rol is de molen ook een belangrijk historisch en educatief monument. Voor het behoud van deze molen is de bescherming van de windvang essentieel, zodat de molen effectief kan blijven functioneren en bijdragen aan het waterbeheer en behoud van cultureel erfgoed in de regio.

Door de ontwikkeling Eilandenrijk zal verstoring optreden van de huidige molenbiotoop. Gemotiveerd zal moeten worden waarom er afgeweken wordt van de omgevingsverordening ZH voor het onderdeel molenbiotoop. Een besluit van GS is daarbij nodig om op dit onderdeel af te kunnen wijken van de omgevingsverordening ZH. Een uitgebreid windvang onderzoek is onderdeel van deze motivatie. Het reeds uitgevoerde windvang onderzoek heeft geleid tot keuzes in de opzet van het stedenbouwkundige plan. Uitgangspunt is een minimale verstoring, behoud van een goede windvang en, indien mogelijk, compensatie van de windvang. Bij compensatie van de windvang moet gedacht worden aan het verwijderen van elementen (bebouwing of begroeiing) die in de huidige situatie de windvang van de molen verstoren. Zuid Hollands landschap is als eigenaar van de molen nauw betrokken hierbij. Ook de provincie is betrokken vanwege de voorwaarden in de Omgevingsverordening ZH.

3.3 Wonen en voorzieningen

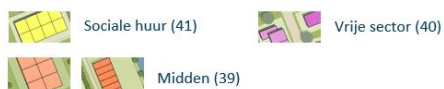
In de intentieovereenkomst is vanuit de gemeentelijke Woonvisie 2023-2028 de volgende woonsegmentering opgenomen. Hiervan dienen 60% nulreden-woningen te worden gerealiseerd.

Huur: - Sociale huur 30% (in samenwerking met een woningbouwcorporatie)
- Midden huur: 20%
- Dure huur: 5%

Koop¹: - Betaalbare koop (tot 355.000) 25%
- waarvan goedkope koop tot 250.000
- waarvan overig betaalbaar 250.000 tot 355.000
- Dure koop: 20%

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek heeft de provincie ZH in haar Omgevingsverordening een voorwaarde opgenomen voor 1/3 sociaal en in totaal 2/3 betaalbare woningen in nieuwbouwplannen. Deze voorwaarden zijn overgenomen in het haalbaarheidsonderzoek en verwerkt in de stedenbouwkundige schets.

Woningbouwprogramma



- Het woningbouwprogramma is onderverdeeld in 3 categorieën.
 - Sociale huur (type 1) 34%
 - Midden (type 1&2) 33%
 - Betaalbaar laag (koop & huur)
 - Betaalbaar hoog (koop & huur)
 - Vrije sector (type 3&4) 33%
 - 33% vrij
- TOTAAL 120 WONINGEN
 - Type 1a: 45 bebo rug-aan-rug
 - Type 1b: 19 app. rug-aan-rug
 - Type 2: 16 smalle rij-/hoekwoningen
 - Type 3: 16 rij-/hoekwoningen
 - Type 4: 8 tweekappers en 16 vrijstaande won.

De stedenbouwkundige schets maakt in de huidige opzet in totaal 120 woningen mogelijk. Bij uitwerking kan het zijn dat dit aantal iets hoger of lager uitkomt.

In de stedenbouwkundige schets is het bovenstaande programma gerealiseerd. Hiermee wordt geconcludeerd dat er kan worden voldaan aan de provinciale voorwaarde voor sociale huurwoningen (34%) en betaalbare woningen (67%).

¹ Prijspeil 2023.

De categorie betaalbare woningen is 33%, ofwel 39 woningen. De categorie betaalbaar is verder opgesplitst in 13% tot 315.000,- (16 woningen) en 20% tot 405.000,- (23 woningen). Ook kunnen met dit programma 60% nulreden-woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt de geactualiseerde Woonvisie 2025 dicht benaderd, maar net niet gehaald. Doordat in de uitwerking het totale aantal woningen iets hoger of lager kan worden wordt mogelijk dit percentage ook net iets anders. Gestreefd wordt de Woonvisie zo dicht mogelijk te benaderen.

Sociale huurwoningen

De sociale huurwoningen zullen naar verwachting worden gerealiseerd door woningcorporatie Groen Wonen Vlist. Diverse gesprekken hierover hebben al plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de woningcorporatie. Groen Wonen Vlist is ook deelnemer aan de klantbordgroep. Beoogde producten en programma zijn reeds met elkaar afgestemd. Om de doorstroming binnen de gemeente te bevorderen krijgen mensen die momenteel woonachtig of ingeschreven zijn in Haastrecht/Krimpenewaard voorrang bij de toewijzing van woningen.

Vitale seniorenwoningen en voorzieningen

Voor zorgwoningen vereist de gemeente een woonzorgconcept met georganiseerde woonvorm voor ouderen met een vorm van dementie, somatische zorg en/of vitale ouderen. Op dit moment zijn er andere ontwikkelingen in Haastrecht en is de zorgvraag niet aanwezig. Wel wordt rekening gehouden met een woongebouw speciaal voor ouderen. In de plint komt een zorgfunctie. Op dit moment wordt voor de zorgfunctie gedacht aan een tandarts. Bij de verdere uitwerking wordt gezamenlijk met de gemeente en de woningcorporatie nader onderzocht of het mogelijk is om een gezamenlijke ontmoetingsruimte te realiseren in het plan welke in hetzelfde gebouw zou kunnen landen. .

3.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting plangebied

Het plangebied wordt ontsloten op de Bredeweg. De Bredeweg is toe aan groot onderhoud en zal heringericht worden door de gemeente. Bij de herinrichting van de Bredeweg wordt de ontwikkeling van Eilandenrijk alvast meegenomen.

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer in principe ontsloten door middel van één straat die uitkomt op de Bredeweg. Om te voorkomen dat het gebied niet meer ontsloten kan worden in het geval van een calamiteit, wordt een calamiteitenontsluiting aangelegd in de noordwesthoek van het plangebied. De calamiteitenontsluiting komt ook uit op de Bredeweg. De ontsluitingsstraat heeft aan de westzijde een keerlus, zodat grotere voertuigen zoals de vuilniswagen niet achteruit hoeven te rijden. De ontsluitingsstraat loopt volledig door tot aan de 'buurkavel' direct ten westen van het plangebied. Hiermee is geborgd dat deze buurkavel ontsloten kan worden op een openbare weg, in het geval de eigenaren een plan willen ontwikkelen op deze kavel.

Verkeerskundig onderzoek

In verband met deze planontwikkeling onderzoekt verkeerskundig adviesbureau Mobycon de verkeerskundige impact van de ontwikkeling van circa 120 woningen op de omliggende straten. Het aspect 'verkeer' zal het realiseren van de ontwikkeling van 120 woningen Eilandenrijk in Haastrecht niet in de weg staan en mogelijk enkele aandachtspunten opleveren die bij de uitwerking worden verwerkt.

Daarnaast is in opdracht van de gemeente een Verkeersonderzoek Stolwijk uitgevoerd. In dit onderzoek is ook de Bilwijkerweg meegenomen en de gevolgen van de ontwikkelingen Noordse Weide (Stolwijk) en Eilandenrijk (Haastrecht) voor de Bilwijkerweg. In de onderzoek wordt de

aanbeveling gedaan voor de Bilwijkerweg verkeersmaatregelen nader te onderzoeken en uit te werken. Besluitvorming over verkeersmaatregelen aan de Bilwijkerweg vindt plaats los van de Nota van Uitgangspunten Eilandenrijk.

Parkeren

Conform de CROW-richtlijnen zijn 204 parkeerplaatsen nodig. In de stedenbouwkundige schets zijn 208 parkeerplaatsen opgenomen, wat betekent dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn. De parkeerplaatsen zijn voldoende verspreid over de verschillende eilanden: parkeren op eigen terrein bij de vrijstaande en 2[^]1-kap-woningen en gebundeld parkeren bij de rijwoningen en appartementen.



3.5 Water- en bodem sturend, waterhuishouding, duurzaamheid en klimaatadaptatie

3.5.1 Water- en bodem sturend

Het doel van het principe water en bodem sturend is meervoudig: het ruimtegebruik op de lange termijn minder kwetsbaar maken voor weersextremen als gevolg van klimaatverandering, het beschermen van de watervoorraden, de waterkwaliteit en de biodiversiteit versterken en het tegengaan van onomkeerbare effecten van bodemdaling. Water en bodem sturend voor de ruimtelijke planvorming betekent dat we met de functie en het ruimtegebruik zo veel mogelijk aansluiten bij de natuurlijke kenmerken van het aanwezige bodem- en watersysteem.

“Water -en bodem sturend” is een vereiste om een toekomstbestendige woonwijk te realiseren die bestand is tegen klimaatverandering en de bijbehorende weersextremen. En in het geval van de veenweiden ook bodemdaling. Er wordt gebruik gemaakt van het ruimtelijk afwegingskader. Hiermee voorkomen we hoge kosten op de lange termijn om de ruimtelijke inrichting te herstellen en aan te passen.

Een eis is om het water- en bodemsysteem in kaart te brengen. Op basis van klimaateffectkaarten en het huidige watersysteem brengen we in beeld hoe het toekomstige watersysteem in de wijk zal functioneren. Ook volgt hieruit op welke plek welk type groen nodig is voor optimale wateropname, infiltratie en schaduwwerking. Het convenant klimaatadaptief bouwen geeft handvaten hoe hier invulling aan te geven.

Het plan is gebaseerd op het onderliggende bodem- en watersysteem. Door de aanleg van het omringende NNN gebied wordt de de bestaande waterstructuur rondom het plangebied aangepast. Het plangebied zelf blijft onderdeel vormen van de stedelijke kern Haastrecht met een streefpeil van - 2.09 NAP. en wordt aangesloten op het peil van de naastgelegen wijk Bergvliet Zuid.

Woonvelden en watersysteem zijn zo op elkaar afgestemd dat het hemelwater direct kan infiltreren, wordt vastgehouden en (vertraagd) afwatert op de direct aanliggende watergangen. Bovendien wordt er conform de eisen van het waterschap watercompensatie in het plan gerealiseerd. Daarmee wordt al voorgesorteerd op een toekomstbestendige wijk. Naast watercompensatie wordt er aanvullende water gerealiseerd om de landschappelijk kwaliteit te vergroten, ook wordt er divers groen in de wijk gerealiseerd. Daarnaast kan er bekeken worden of (delen van) de wijk zonder straatkolken uitgevoerd kunnen worden en direct afwateren op openbaar groen. Dit alles draagt bij aan het verwerken van piekbuien en vormt onderdeel van klimaatadaptief inrichten. Ook het uitvoeren van alle openbare parkeerplaatsen als groene parkeerplaatsen draagt hier nadrukkelijk aan bij, evenals het beperken van verharding of het toepassen van halfverharding in het openbaar gebied.

3.5.2 Waterhuishouding

Er dient in de volgende fase een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld. Een van de vereisten is een goede doorstroming (geen doodlopende watergangen, duikers met een voldoende grote diameter). Ook dient er bij het ontwerp van de watergangen rekening te worden gehouden met het voorkomen van ophoping van drijfvuil. Op waterhuishoudkundig gebied wordt er ook breder naar de omgeving gekeken, zodat inzichtelijk wordt of in de omgeving van het plangebied maatregelen nodig zijn (bovenplanse voorzieningen voor de initiatiefnemer). Het waterhuishoudkundig plan zal initiatiefnemer in overleg met HHSK en de gemeente opstellen.

Qua watercompensatie dient te worden voldaan aan de richtlijnen van het hoogheemraadschap HHSK (7%). Daarnaast is het uitgangspunt van het hoogheemraadschap dat onderhoud aan de watergangen door de toekomstig aangrenzende eigenaren wordt uitgevoerd. Hier wordt in de toewijzing van kadastrale grenzen rekening mee gehouden.

3.5.3 Duurzaamheid en Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces (waaronder de aanlegfase) en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijvoorbeeld afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, pv panelen, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen.

Uitgangspunt is dat de woningen minimaal volgens de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) worden gerealiseerd. Bij uitwerking van de plannen dient dit te worden aangetoond.

Daarnaast is het wenselijk om rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen op het gebied van energie. Denk hierbij aan (schuif)ruimte voor parkeerplaatsen/laadpaalinfrastructuur en/of buurtbatterijen, aandacht voor warmteoplossingen via (kleinschalig) collectieve bodemsystemen (extra aandachtspunt bij evt. individuele luchtwarmtepompen: het netcongestie-vraagstuk), aandacht voor netcongestieverzachtend- of neutraal bouwen, maximaal in te zetten op zon op dak. De

publicatie netbewust en netneutraal bouwen van netbeheer Nederland geeft handvatten hoe hier invulling aan te geven².

3.5.4 Programma Riolering en klimaatadaptatie

In het Programma Riolering en klimaatadaptatie (vastgesteld door de raad 30 mei 2023) staan o.a. als belangrijk mee te nemen onderwerpen het volgende genoemd:

- In alle (ruimtelijke) plannen rekening houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering. Een klimaattoets (risicobeoordeling) is een vast onderdeel van de planvorming;
- Vanwege de gevoeligheid voor droogte en bodemdaling, het waterbergend vermogen van de bodem binnen de dorpskernen zo optimaal mogelijk benutten;
- Het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen (exclusief de zettingseis), welke op later tijdstip is geëvolueerd naar de Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving wordt gehanteerd als standaard. Dit betekent het volgende:
 - Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar;
 - Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies;
 - Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
 - Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven beheersbaar en betaalbaar (zettingseis conform Handboek Openbare Ruimte);
 - Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus;
 - De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen in buitendijks gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken.
 - Aan de eis van minimaal drie bouwlagen i.v.m. veiligheid wateroverlast en overstromingen wordt voldaan.

Naast het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte kan ook de bebouwing hierop inspelen. In een latere fase worden hiervoor richtlijnen meegegeven. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan groene daken en gevels, waterdaken, natuurlijke screens in de vorm van groen, wateropvang in een gebouw, etc.

Klimaatadaptatie

De gemeente omarmt het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Daarom wordt aangesloten bij de hieruit voortvloeiende regels van Bouwadaptief die van toepassing zijn voor de provincie Zuid-Holland (zie ook www.bouwadaptief.nl/doelen-en-eisen). Deze regels zijn onderverdeeld in de thema's wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling, biodiversiteit en overstromingen. De regels binnen de hiervoor bedoelde thema's gelden daarmee als beleid. De toe te passen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie worden tijdens de verdere ontwerpfasen nader onderzocht op uitvoerbaarheid, vastgelegd en in de plannen meegenomen.

² [Netbewust en netneutraal bouwen | Netbeheer Nederland](#)

Een overzicht van nader uit te werken uitgangspunten op het gebied van water- en bodem sturend, klimaatbestendig inrichten, duurzaamheid en water en riool is opgenomen in bijlage 2.

Op basis van provinciale beleidsregels is tevens een risicobeoordeling verplicht (de voorgenomde klimaattoets) waarin de risico's van klimaatverandering worden uitgewerkt. Indien sprake is van risico's dan kan het nodig zijn om (extra) maatregelen te treffen.

3.5.5 Natuur-inclusief bouwen

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens, dier en plant te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte. De gemeente heeft de ambitie om natuur-inclusief bouwen als uitgangspunt op te nemen in het planproces. Dit betekent dat er een duidelijke verbinding tussen de natuur en de omgeving wordt nagestreefd. De maatregelen rond de ontwikkeling zullen passend zijn bij het landschap, de vegetatie en de fauna in de specifieke omgeving. De bebouwing moet bijdragen aan het lokale ecosysteem. Bij de verdere ontwikkeling van Eilandenrijk dient hier rekening mee gehouden te worden.

3.6 Openbare ruimte

Toekomstige infrastructuur en andere openbare ruimte wordt volgens het Handboek Openbare Ruimte aangelegd. Hierin staan de gemeentelijke eisen voor de aanleg van o.a. verlichting, breedte wegen, parkeervakken, zettingseis, voorbelasting, invulling en dichtheid van plantvakken, doorsnede bomen en soortkeuze. Bij het landschapsonwerp, dat wordt afgestemd met en goedgekeurd door de gemeente, wordt ook rekening gehouden met schaduwwerking van hoge gebouwen en de invloed die dit heeft op het omringende groen. Overige aandachtspunten bij uitwerking van de planvorming zijn:

- Alle parkeerplaatsen in het plangebied, voor zover niet op eigen terrein en/of in een parkeervoorziening (bijv. parkeergarage), worden als 'groene' parkeerplaatsen uitgevoerd conform beschreven in het handboek openbare ruimte. Door de toenemende vergrijzing is het belangrijk om de openbare ruimte dementie- en rollatorvriendelijk in te richten. Dit kan bijvoorbeeld door middel van wandelroutes gerealiseerd worden.
- De aangrenzende eigenaren van de oevers zijn, na overdracht, verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Dit wordt door middel van een kettingbeding met de toekomstige eigenaren vastgelegd.
- De inrichting van de openbare ruimte dient in het beeldkwaliteitsplan te worden uitgewerkt.
- De voortuinen worden in beginsel met een minimale breedte van 2 meter aangelegd in verband met toekomstige zettingsverschillen.
- de rijbaan bij de laatste haakparkeervakken wordt met circa 1 meter doorgetrokken in verband met manoeuvreerruimte.

Zoals in het Handboek Openbare Ruimte staat beschreven worden in een later stadium afspraken gemaakt over de nazorg na oplevering van de openbare ruimte (bijv. groen en wegen). Dit is mede van belang als er in fases wordt gebouwd.

3.7 Overige randvoorwaarden fysieke leefomgeving

Omgevingsonderzoeken

In opdracht van de gemeente heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland een QuickScan uitgevoerd op gebied van verschillende milieuaspecten. Deze is gedeeld met de initiatiefnemer. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor planontwikkeling wordt nader ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. De initiatiefnemer voert de onderzoeken uit en de gemeente toetst aan de wettelijke vereisten. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan de volgende omgevingsonderzoeken:

- a. Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï);
- b. (Historisch) Bodemonderzoek ten behoeve van de activiteit Bouwen;
- c. Onderzoek luchtkwaliteit;
- d. Archeologisch onderzoek voor zover van toepassing op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid;
- e. Ecologisch onderzoek;
- f. Stikstofberekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase.
- g. Voor het aspect geur is geconstateerd dat geen nader onderzoek nodig is.
- h. Voor het aspect externe veiligheid is geconstateerd dat geen nader onderzoek nodig is
- i. Milieuzonering
- j. Windvang onderzoek voor de aanwezige Molen
- k. Notitie met betrekking tot de mer(-beoordeling).

Onderdeel van deze onderbouwing is het onderwerp 'Activiteiten en milieuzonering' (nieuwe VNG handreiking) en dat vindt onder de Omgevingswet plaats door gebruik te maken van milieuwwaarden. Echter, gezien de planning van het Omgevingsplan van Krimpenerwaard geldt voor bestaande bedrijfslocaties voorsnog het overgangsrecht en gelden dus nog de bestaande milieucategorieën zoals vastgelegd in bestemmingsplannen.

De onderzoeksresultaten dienen ter beoordeling en goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente.

Bij de verdere uitwerking van het planontwikkeling dient ook rekening te worden gehouden met kabels en leidingen.

Wel of geen mer(-beoordeling)

Een woningbouwproject *kan* mer-(beoordelings-)plichtig zijn. Afhankelijk van het type besluit is er sprake van een project-mer(-beoordeling) of een plan-mer(-beoordeling).

Eén van de meest voorkomende mer-categorieën is categorie J11 stedelijk ontwikkelingsproject ([Bijlage V, Omgevingsbesluit](#)). Of een woningbouwproject onder de categorie stedelijke ontwikkelingsproject valt hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Er is geen (kwantitatieve) ondergrens geformuleerd voor het begrip stedelijk ontwikkelingsproject. Het is niet afhankelijk van de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Een omgevingsplan is plan-mer-(beoordelings)plichtig *a/s* het een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten. In veel gevallen mag voor een kaderstellend plan, voor een stedelijke ontwikkelingsproject, gebruik worden gemaakt van een plan-mer-beoordeling.

Een woningbouwproject en/of het ruimtelijk inpassen van woningen met een BOPA, OPA of wijziging omgevingsplan *kan* **project-mer-(beoordelings)plichtig** zijn. Dit volgt ook uit Bijlage V en artikel 11.8 lid 3 van het Omgevingsbesluit.

Voor de woningbouwontwikkeling Eilandenrijk betekent dit dat, een notitie opgesteld moet worden waarin ingegaan wordt op de voorgenomen ontwikkeling, de aard ervan, de omvang en andere relevant concrete omstandigheden. Geconcludeerd moet worden of de woningbouwontwikkeling wel of niet (plan-)mer-beoordelingsplichtig is. Het college is in deze het bevoegd gezag.

In de onderbouwing van de woningbouwontwikkeling Eilandenrijk wordt ook de uitkomst van de plan-MER beoordeling bij het Omgevingsprogramma Woningbouw beschouwd. Het Omgevingsprogramma Woningbouw betreft de opgave voor het realiseren van circa 3300 extra woningen. In de plan-mer-beoordeling worden de gevolgen onderzocht van het realiseren van deze woningen voor wat betreft verkeer en milieu.

Overige onderzoeken

Verder dienen tenminste de volgende in het Handboek Openbare Ruimte benoemde onderzoeken/plannen ter beoordeling aan de gemeente te worden aangeleverd, voordat wordt gestart met de ontwerpfase:

- Waterhuishoudkundig plan;
- Verkeersplan;
- Grondstoffen/afvalinzameling.

Netcongestie

Initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk dat hij tijdig bij Stedin de voorbereiding van deze planontwikkeling aanmeldt. Bij verdere uitwerking van het plan blijft Stedin aangehaakt voor de aansluiting van de nieuwe wijk, waarbij ook rekening dient te worden gehouden met eventuele gevolgen voor de bestaande wijk. Ook wordt Stedin op de hoogte gehouden van enige netcongestie-verlichtende maatregelen die worden genomen in het kader van netbewust en netneutraal bouwen.

3.8 Kostenverhaal en overeenkomst

In deze situatie is er sprake van het oprichten van een woonwijk met circa 120 woningen. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is kostenverhaal verplicht. Conform de door de gemeenteraad in april 2024 vastgestelde Nota Grondbeleid zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over de dekking van gemeentelijke kosten, waaronder gemeentelijke plankosten en bepalingen over nadeelcompensatie overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1, lid 2 (nadeelcompensatie) van de Omgevingswet. De plankosten worden berekend op basis van de plankostenscan van de VNG.

Naast het kostenverhaal op basis van wet- en regelgeving kan er eventueel een bovenwettelijke bijdrage worden gevraagd aan de initiatiefnemer. Hierover wordt in 2025 door de gemeenteraad besloten. In de volgende fase wordt hier nader op ingegaan.

Daarnaast kunnen in de anterieure overeenkomst aanvullende afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling en de (wijze van) uitvoering ervan.

4.2 Participatie en communicatie

Na vaststelling van de NvU door de gemeenteraad werkt initiatiefnemer zijn planinitiatief uit en parallel daaraan de ruimtelijke procedure. Initiatiefnemer betreft daar belanghebbenden en belangstellenden bij. Regie en uitvoering van participatie en communicatie liggen in deze fase bij de initiatiefnemer. Dit is reeds in het huidige communicatie- en participatieplan opgenomen.

Resultaten participatie

Naast de verkeerskundige onderbouwing is het onderwerp verkeer is ook uitgebreid besproken tijdens het participatieproces. Hierdoor zijn voorlopig de volgende keuzes gemaakt:

Vanuit de overleggen met de klankbordgroep, de twee inloopbijeenkomsten en diverse 1 op 1 gesprekken zijn er diverse suggesties en opmerkingen gemaakt die mee zijn genomen in de verdere planontwikkeling.

Planaanpassingen



Onder andere de volgende punten zijn aangepast:

- afstand tot bestaande woningen vergroot
- routing calamiteitenroute is verschoven en loopt niet meer achter bestaande woningen langs
- richting bouwvolume's aangepast (meer zicht vanuit bestaande woningen)
- positie parkeren en woningen omgewisseld

-centrale speelvoorziening voor kleine kinderen en een meer uitdagende speelvoorziening (zuid/oostzijde) voor oudere jeugd.

-zorgfunctie toegevoegd.

In de verdere uitwerking worden woningzoekenden, klankbordgroep en omwonenden nader betrokken. Met direct aanwonenden worden nog maatwerkafspraken gemaakt over de vorm en inhoud van de overgangszone tussen hen en de nieuwe wijk.

4. Proces

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de intentieovereenkomst eindigt met een Nota van Uitgangspunten en een stedenbouwkundige schets. De volgende stap is het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst, waarin ook afspraken worden gemaakt over een nieuwe financiële bijdrage ten aanzien van de ambtelijke inzet.

In deze overbruggingsperiode -tot aan de anterieure overeenkomst- wordt het initiatief verder uitgewerkt en onderbouwd.

4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

In de ontwerpfase wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Onderdeel van dit plan is een beeldkwaliteitsplan (BKP) waarbij de onderdelen stedenbouw, architectuur en de inrichting van de (openbare) buitenruimte worden vastgelegd. Hierbij wordt o.a. de gemeentelijke stedenbouwkundige, de adviescommissie omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK) en een landschapsarchitect betrokken.

Het stedenbouwkundig plan vormt input voor de ruimtelijke procedure. Het BKP dient bij concrete aanvragen omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling als toetsingskader voor de GAOK.

4.4 Ruimtelijke procedure en verdeling bevoegdheden

Het beoogde plan voor de nieuwbouw past niet binnen de regels van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)” als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Krimpenerwaard. Zowel het beoogde gebruik als de beoogde bebouwing voldoen niet aan de van toepassing zijnde regels. Daarom wordt na vaststelling van de voorliggende NvU, een planologische procedure voorbereid in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Eventueel kan ook een wijziging van het omgevingsplan toegepast worden. Ongeacht de keuze voor een procedure-vorm wordt de raad opnieuw geraadpleegd.

In geval van een BOPA moet de gemeenteraad op basis van de ‘opa-advieslijst’ die op d.d. 21 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, bindend advies uitbrengen over de vergunningsaanvraag. In geval van een wijziging van het omgevingsplan is de raad het bevoegd gezag als het gaat om de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

Vanwege een voorziene wijziging van de Omgevingsverordening ZH die de voorliggende ontwikkeling niet meer toestaat, is de keuze gemaakt om voor deze woningbouwontwikkeling uit te gaan van een gefaseerde BOPA-omgevingsvergunning. De BOPA-omgevingsvergunning fase 1 is inhoudelijk vergelijkbaar met een wijziging omgevingsplan en dus focussen op het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling. De procedure van een BOPA-omgevingsvergunning is iets korter dan een wijziging van het omgevingsplan. Dit maakt het, naar verwachting, mogelijk om de procedure afgerond te hebben voordat de herziening van de Omgevingsverordening ZH in werking treedt.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets



Bijlage 2: Overzicht Water- en bodem sturend, waterhuishouding, duurzaamheid en klimaatadaptatie

Algemeen

De risico's van klimaatverandering vraagt om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering ten aanzien van: wateroverlast door overvloedige neerslag; overstroming; hitte en droogte. Daarbij wordt tevens gevraagd rekening te houden met de effecten van voorgenoemde risico's in relatie tot het risico op bodemdaling die een rol spelen bij klimaatadaptief ontwikkelen, ontwerpen, bouwen en beheren. Hierbij kan als richtlijn worden gebruikt de recente Leidraad Klimaatadaptief Bouwen 2.0 en de aankomende Landelijke Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving.

Onderstaande uitgangspunten worden in de volgende fase (programma van eisen) nader uitgewerkt.

Water(systemen)

1. Een robuust watersysteem: We verminderen het aantal peilvlakken zodat er een robuust watersysteem ontstaat. Het gebied heeft een gesloten watersysteem met een peilfluctuatie ten behoeve van waterberging en ecologie.
2. Grootchalige waterberging vindt in elk geval plaats als/met een robuuste waterbuffer.
3. Huidige watergangen dienen zoveel als mogelijk behouden te blijven. Dit voorkomt aanpassingen in het typische polderlandschap. Hiermee worden zichtlijnen behouden en behoud het gebied zijn eigen kenmerken
4. Bij de uitbreiding van watergangen en waterpartijen is de bodemgesteldheid, specifiek opbarsting en welvorming een aandachtspunt. Dit moet worden voorkomen vanuit waterkwaliteitsoogpunt.
5. Verminderen van bodemdaling: Door de waterpeilen te verhogen wordt kwel beperkt, de waterkwaliteit verbeterd en bodemdaling verminderd.
6. Vasthouden hemelwater: Iedere druppel houden we zo lang mogelijk vast, om droogte en verzilting tegen te gaan. We houden regenwater vast en gebruiken dit in het gebied en gebouwen.
7. Wateroverlast voorkomen: (Piek)buien kunnen in het plangebied worden opgevangen. In situaties van extreme piekbuien is het watersysteem voldoende robuust voor afvoeren naar en zoveel mogelijk bergen in de buffergebieden in het Middengebied. Afvoer naar de gemalen rondom het gebied wordt zo lang mogelijk uitgesteld.
8. Inpassen van bestaande lintbebouwing: Voor de bestaande bebouwing aan de linten wordt voor wat betreft het waterpeil en in samenspraak met de eigenaren naar maatwerkoplossingen gezocht. In eerste opzet wordt gezocht naar inpassing van de bebouwing in aansluiting op het nieuwe waterpeil. Indien dit niet mogelijk is zal separaat bemalen, verwerven of ophogen in een integrale afweging worden gezien.
9. Ten aanzien van de waterhuishouding dient een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld. Onder andere een goede doorstroming (geen doodlopende watergangen, duikers met een voldoende grote diameter). Ook dient er bij het ontwerp van de watergangen rekening te worden gehouden met het voorkomen van ophoping van drijfvuil.
10. Onderhoud aan de watergangen wordt door de toekomstige aangrenzende eigenaren uitgevoerd

Water(veiligheid)

11. We anticiperen op zeespiegelstijging en calamiteiten:
 - a. Schade voorkomen (<0,2m): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen (tenminste de N207) bereikbaar;
 - b. Schadebeperking (<0,5m): er dienen maatregelen te worden genomen om schade te beperken in een geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn;
 - c. Beschermen vitale functies (<2,0m): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven door functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal en nationaal belang;
 - d. Schuilen en evacueren (>0,5m): er moeten maatregelen getroffen worden om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is, om veilig te schuilen door bijvoorbeeld verticale evacuatie.
12. Ten behoeve van de waterveiligheid geldt voor alle nieuwe woningen in het plangebied:
 - a. Maaiveld/wegpeil: raadpleeg het desbetreffende waterschap;
 - b. Vloerpeil: raadpleeg het desbetreffende waterschap;
 - c. Een droge eerste verdieping en bij 1/3 van de woningen een tweede verdieping met vluchtmogelijk (vluchtmogelijkheid bij falen Maeslantkering en Algerakering).
13. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).

Bodem en droogte

14. De variatie in de natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
15. Restzettingseis van 20 cm in 30 jaar (conform Handboek Openbare Ruimte).
16. Op gedempte watergangen wordt bij voorkeur geen openbare ruimte gesitueerd. Dit voorkomt bovenmatige inspanning in het beheer van de openbare ruimte.
17. Droogte minimaliseren. We proberen droogte zoveel mogelijk te voorkomen. Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale / kwetsbare functies.
18. Groen tenzij: Daar waar mogelijk beperken we de hoeveelheid verharding op het maaiveld (privaat en publiek) ten gunste van hemelwaterinfiltratie en groen.
19. In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.
20. Op privaatterrein wordt een groot deel van de neerslag (50 mm) van een hevige bui (70 mm/u) verwerkt op het terrein zelf of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. Deze voorzieningen voeren het water de eerste 24 uur vertraagd af en zijn binnen 48 uur weer beschikbaar.
21. Stimuleren van de Steenbreekrichtlijn (15-20 regeling) voor particulieren tuinen. De richtlijn gaat er vanuit dat iedere tuin standaard voor 15 m² verhard mag zijn. Bijvoorbeeld voor de aanleg van een klein terras. De overige oppervlakte mag voor 20% verhard zijn.

Hitte

22. Bestrijden van hittestress door toepassen van de 3-30-300 regel en de realisatie van 50% schaduwplek binnen verblijfsgebied en binnen 250m van bebouwd gebied (Schaduw wordt beoordeeld middels een analyse uitgaande van de zonnestand op 21 juni).
23. Tenminste 40% van de oppervlakten wordt warmtewerend en/of verkoelend ingericht mits dit geen negatief effect heeft op de gevoelstemperatuur op verblijfplekken en langzame verkeersroutes.
24. De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de verblijfsruimte in de directe omgeving.
25. Hittestress voorkomen: door groen en bomen nabij woningen, locatie waar kwetsbare inwoners wonen en bij speelplekken te plaatsen. Groeiplaatsen van bomen worden ingericht zoals beschreven in het Handboek Openbare Ruimte.

Bijlage 3: Natuurinclusief bouwen

Om meer te weten over welke dier- en plantensoorten het gaat bij deze specifieke ontwikkellocatie kan hier geraadpleegd worden: Icoonsoorten en soorten kanskaart Zuid-Holland ([Icoonsoorten - Provincie Zuid-Holland](#)). Een ecooloog zal o.a. ook de Nationale Database Flora en Fauna raadplegen voor aanwezige soorten. In de Handreiking 'versterken van biodiversiteit bij stedelijke ontwikkelingen' staat hoe dit in een plan kan worden verwerkt: [Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen - Provincie Zuid-Holland](#).