

Nota van Uitgangspunten Klein Berkeloo

Westersingel 82-94, Berkel en Rodenrijs



Vast te stellen door de gemeenteraad

Opgesteld door: afdeling RES & GO

Corsanummer: T21.07112

Mei 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Participatie	5
Ontwikkelperspectief	7
Stedenbouw en landschap	9
Wonen	14
Verkeer	15
Duurzaamheid	17
Milieu en Externe veiligheid	22

Inleiding

Deze nota beschouwt het ruimtelijke kader voor de locatie Westersingel 82 - 94.

Aanleiding

De aanleiding voor de nota is het initiatief van Kieboom & Van Wezel de locatie te willen ontwikkelen voor woningbouw. Kieboom & Van Wezel vertegenwoordigen de grondeigenaar. De locatie Klein Berkeloo was eerder bekend als het 'schapenweitje'. Het gebied bedraagt ca 7.000 m². De locatie heeft nu een agrarische bestemming: o.a. zijn er agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten met een maximale bouwhoogte van (voeder)silo's en hooibergen van 10 meter toegestaan.

De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan en is daarom integraal besproken met disciplines uit verschillende teams, zoals: verkeer, wonen, duurzaamheid, groen, civieltechniek en stedenbouw.

De aandachtspunten die zijn opgehaald zijn meegenomen in de analyse en vertaald naar de ruimtelijke randvoorwaarden en richtlijnen die voor de herontwikkeling van de Westersingel 82 - 94 (afbeelding 1) van toepassing zijn.



Afbeelding 1:

Locatie Westersingel 82-94

Het gaat om randvoorwaarden met ruimtelijke implicaties zoals stedenbouw, verkeer, woningbouwprogramma en duurzaamheid.

Woningbouw op deze locatie past binnen de planologische kaders van de Omgevingsvisie (2022) en is in een breder perspectief passend binnen de koers van de planologische kaders.

De randvoorwaarden zijn kader stellend voor de opdracht aan de ambtelijk organisatie en waar deze, als opdrachtgever richting initiatiefnemer, op kan sturen en monitoren.

Nota van Uitgangspunten

Door het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten door de raad worden er vanuit de gemeente kaders voor herontwikkeling gesteld. Private initiatieven - zoals de locatie Westersingel 82-94 - worden aan de landelijke, regionale en gemeentelijke regels en beleidskaders getoetst. De gemeentelijke en provinciale ambities zijn gericht op verantwoorde woningbouwontwikkeling die past bij de bevolkingsontwikkeling, bestaande landschappelijke structuren en voorzieningen.

In lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet, zijn de uitgangspunten als kwalitatieve ambities en doelstellingen verwoord in deze Nota van Uitgangspunten. Dit zonder bindende uitspraken te doen over de wijze waarop dit een plek dient te krijgen in de woningbouwontwikkeling. Daar waar uitgangspunten opgeschreven zijn geldt dit als ambitie. Via het op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) wordt ook gewaarborgd dat bij de toetsing van bouwplannen steeds het actuele gemeentelijk beleid leidend is.

De meest recente van toepasbare beleidskaders en wet- en regelgeving zijn van toepassing.

Als er tussentijds een beleidskader wordt vastgesteld die het voorgaande kader vervangt dan wordt het nieuwe kader gevolgd. Tenzij dat niet meer mogelijk is doordat de planvorming te ver is gevorderd met als gevolg dat implementatie redelijkerwijs niet meer haalbaar is.

Grondbeleid

De gemeente stelt de kaders voor de ontwikkelrichting en doorloopt de benodigde publiekrechtelijke procedures. De gemeente is verplicht de plankosten (inspanningen en investeringen gerelateerd aan de particuliere ontwikkeling) te verhalen op de initiatiefnemer(s). In de anterieure overeenkomst, na vaststelling van deze nota van uitgangspunten in de gemeenteraad, zullen afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente vorm krijgen.

Leeswijzer

In deze Nota van Uitgangspunten wordt eerst de participatie en het ontwikkelperspectief voor het plangebied beschreven. De ambities voor ontwikkeling zijn vervolgens vertaald voor de volgende thema's: wonen, stedenbouw & landschap, verkeer, duurzaamheid, water en ecologie, milieu en externe veiligheid.

Participatie

Participatie

De gemeente Lansingerland hecht belang aan de inbreng van bewoners. Daarnaast wordt de Omgevingswet van kracht. Een belangrijk doel van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd.

De wet brengt nieuwe instrumenten voor de gemeente met zich mee. Kort gezegd is de structuurvisie vervangen door de omgevingsvisie en wordt het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen. Met participatie willen we inwoners betrekken bij gemeentelijk beleid en besluitvorming. Het gaat hierbij om de inbreng van inwoners bij zowel het vormen van uitgangspunten binnen bestaande kaders en bij wettelijke procedures voor het nemen van een besluit zoals een omgevingsplan. De gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van participatie tot en met de ruimtelijke procedure (omgevingsplan). De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie van belanghebbenden bij het ontwerp, in het kader van de omgevingsvergunning.

Bij de Nota van Uitgangspunten en nieuwe bestemmingsplannen die worden vastgesteld door de gemeenteraad, willen we belanghebbenden vanuit de gemeente vooraf informeren en/of raadplegen. De opgehaalde informatie, zorgen en suggesties van omwonenden en/of andere belanghebbenden, worden door de gemeente meegenomen en afgewogen tegen het algemeen belang. Het algemeen belang omvat verschillende aspecten zoals op het gebied van wonen, duurzaamheid, milieu, verkeer, stedenbouw, het belang van de nieuwe bewoners en vastgesteld gemeentelijk beleid. Er is dus altijd sprake van een belanafweging. Op sommige punten wordt er

overeenstemming bereikt met omwonenden en/of andere belanghebbenden en op sommige punten niet. Het resultaat van de belanafweging wordt teruggekoppeld aan de belanghebbenden.

Communicatie en participatieproces

Voor dit project is de participatiegraad 'informeren en raadplegen' leidend: we willen de buurt van goede informatie voorzien en ook gelijk de gedachten van de bewoners over het plan meenemen. Er wordt een logboek bijgehouden voor dit initiatief Klein Berkeloo. Contactmomenten met belanghebbenden die via email, telefoon of in buurtbijeenkomsten plaatsvinden worden vastgelegd in dit logboek. Het doel is om de gemeenteraad een goed beeld te geven welke communicatie en participatie er heeft plaatsgevonden en wat de strekking ervan is geweest. Het logboek wordt bij dit document als bijlage meegezonden.

In juni 2021 heeft de woningbouwontwikkelaar Kieboom & Van Wezel namens de grondeigenaar een brief gestuurd naar direct aangrenzende bewoners en ondernemers (circa 100 adressen) om hun initiatief voor woningbouw kenbaar te maken. In februari 2022 is er een brief verstuurd door de gemeente met daarin de uitnodiging om naar de buurtbijeenkomst met uitleg over het proces en het initiatief te komen die op 15 februari 2022 heeft plaatsgevonden. De gemeente verkent het initiatief van de ontwikkelaars op haalbaarheid en legt deze verkenning (deze Nota van Uitgangspunten) voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad beslist of zij, in principe, medewerking wil verlenen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Hiermee is het participatie proces opgestart.

Resultaten buurtbijeenkomst

Verreweg de meeste bewoners die zijn langsgelopen op de buurtbijeenkomst d.d. 15 februari 2022 geven aan het liefst helemaal geen bebouwing op het grasveld te willen. Als er dan toch woningbouw plaats gaat vinden dan willen zij geen hoogbouw, bij voorkeur vrijstaande woningen, bungalows en 2 onder 1 kap woningen. Waarbij er ruimte blijft voor veel

groene ruimte. Daarnaast worden door verschillende buurtbewoners groene ruimtes en speelruimtes gemist, alsmede honden-uitlaatlocaties in de wijk. Bewoners vinden het zonde om dit stukje groen ook voor bebouwing op te offeren. De bewoners aan de Noordeindseweg hebben een ontsluitingsweg aan de Westersingel, deze dient gehandhaafd te blijven. Een enkeling geeft aan geen bezwaar te hebben tegen woningbouw. De buurtbewoners met oude huizen gebouwd 'op staal' maken zich zorgen over de heilwerkzaamheden van de eventuele nieuwe woningen. Omdat deze huizen geen

fundering hebben bestaat er het risico op verzakkingen/scheuren in de huizen. Naastgelegen, bij de bouw van Berkel Centrum West is dit door de aannemer aldaar zorgvuldig begeleid. Zorgvuldigheid en expertise in dit gebied is een vereiste bij de eventuele bouw. Wat opviel dat bewoners die er al lang wonen wisten te vertellen dat er al langer gedachten zijn voor de bebouwing van deze locatie, voor nieuwere bewoners is dit initiatief een verrassing.

Ontwikkelperspectief

Eigen karakter van Berkel en Rodenrijs

Berkel en Rodenrijs heeft een breed aanbod aan groene woonwijken en een winkelcentrum met een bovenlokaal voorzieningenniveau. Door het voornamelijk sub-urbane karakter van de uitbreidingswijken is er een verschil in de ruimtelijke structuur van de oudere en nieuwe wijken. Ondanks de verschillen kenmerken alle woongebieden zich door een groene en ruime opzet in de nabijheid van recreatieve groenvoorzieningen als de Groenzoom en het Annie M.G. Schmidtpark.

Het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs ligt opgespannen tussen het Annie M.G. Schmidtpark aan de oostzijde en de Berkelse plas aan de westzijde. Het zogenaamde 'haltermodel' bestaat uit een historisch deel aan de oostzijde en een nieuw deel aan de westzijde. Beide zijden kenmerken zich door een kleinschalige dorpsse, groene en sfeervolle uitstraling met een levendig winkelgebied waar wonen, winkelen en recreëren samengaan. Met de Dorpskerk aan de oostzijde en het lint (Westersingel) aan de westzijde karakteriseert het centrum zich als een gebied dat sterk verbonden is met de historische kern van Berkel en Rodenrijs. Het groene en historische karakter is een belangrijk vertrekpunt voor de ontwikkeling van deze locatie.

Woningbouwbehoefte in Berkel en Rodenrijs

Berkel en Rodenrijs heeft door de VINEX-opgaven een enorme groei doorgemaakt waarbij er in een relatief korte periode veel eengezinswoningen in de koopsector zijn gebouwd. Veel tweeverdieners uit de regio hebben in Berkel en Rodenrijs een rustige, groene woonplek gevonden op korte reisafstand van werk en stedelijke voorzieningen. Het aandeel eengezinswoningen is daardoor groot maar betekent ook dat er weinig diversiteit is binnen de woningvoorraad. Ondertussen zijn de tweeverdieners van toen ouder en hun kinderen zijn starters op de woningmarkt. Als gevolg daarvan is er een grote vraag naar gelijkvloerse woningen en betaalbare woningen. Deze en andere demografische ontwikkelingen maken dat er in Berkel en Rodenrijs een grote

behoefte is aan woningen die bijdragen aan de variatie in het woningaanbod. Variatie in het woningaanbod dient niet alleen een huisvestingsvraagstuk maar draagt ook bij aan het behouden en versterken van de sociaal maatschappelijke structuur van Berkel en Rodenrijs.

Woonmilieu 'Samen Wonen'

In Berkel en Rodenrijs zijn, door de tuindersbedrijven en veiling, wonen en werken altijd nauw met elkaar verbonden geweest. Een dorp van ondernemers en arbeiders. Mede door de groenteveiling en het spoor heeft Berkel en Rodenrijs - van de drie kernen in Lansingerland - de sterkste binding met 'de stad'. Uit het succes van de E-lijn blijkt dat de sterke binding met de stedelijke regio Rotterdam - Den Haag vandaag de dag nog steeds een feit is. Berkel en Rodenrijs is een aantrekkelijke woonplek voor een gemêleerde doelgroep die gesteld is op de nabijheid van de stad. Deze sterke kant van de bestaande woonmilieus wordt gekoesterd en daarnaast willen we meer variatie in het woonmilieu aanbrengen. Daarvoor zijn naast geschikte en betaalbare woningen ook toekomstbestendige woonmilieus nodig. Deze locatie biedt de kans bij te dragen aan een woonmilieu dat niet gericht is op het gezin als eenheid van samenwonen maar nieuwe vormen van 'samen wonen', passend bij de identiteit van de historische kern. Een duurzaam leef-en woonmilieu waar men zich in herkent en thuis voelt. Het gaat erom de identiteit van de locatie zo vorm te geven dat bewoners en omwonenden zich ermee verbonden voelen. Het gaat hierbij ook om sociale duurzaamheid. Sociale duurzaamheid wordt vaak uitgedrukt in termen als identiteit, aantrekkelijkheid, betrokkenheid, diversiteit, flexibiliteit, bereikbaarheid, gezondheid en veiligheid. Stuk voor stuk zijn dat waarden die een sociale én een ruimtelijke kant kennen, waarden kortom die elkaar wederzijds kunnen versterken. Uitgangspunt daarbij is dat het niet alleen een verzameling van woningen is, maar ook een geheel van mensen, interacties en sociale processen. Het gaat dan om voorzieningen en een zodanige inrichting van de

openbare en semiopenbare ruimte dat de mensen die er wonen of werken zich eraan kunnen hechten en zich ermee kunnen identificeren. Naast aandacht voor duurzame techniek en innovatie in de woningen ook vooral aandacht voor de ruimtelijke inrichting van de locatie om sociale processen kunnen versterken. Zo bouwen we op de locatie Klein Berkeloo aan een duurzame gemeenschap. Samenleven met kernwaarden als saamhorigheid en collectiviteit. Dit kan tot uitdrukking worden gebracht in collectieve woonvormen maar ook in collectieve vormen van energie en mobiliteit of het gezamenlijk beheren van groen of gemeenschappelijke voorzieningen.

De ambitie is een sociaal duurzaam woonmilieu te ontwikkelen. Duurzaamheid betekent energiezuinige woningen, maar ook dat de inrichting van de ontwikkeling een bewuste levensstijl stimuleert waar oplossingen voor

klimaat zichtbaar zijn. Groen en water dragen bij aan een aantrekkelijk beeld en aan het tijdelijk vasthouden van regenwater en tegengaan van hittestress en verhogen van de biodiversiteit.

Ontwikkeling van de locatie

Er zijn voor deze opgave een aantal belangrijke punten:

1. Ruimte voor nieuwe vormen van 'samen wonen';
2. Respecteert stedenbouwkundige karakteristieken;
3. Gezond leefklimaat waarbij groen en water bijdragen aan een aantrekkelijke leefomgeving.
4. Diversiteit in woningen; naast duurdere woningen ook betaalbare woningen. Naast de klassieke eengezinswoningen ook gelijkvloerse woningen.

Stedenbouw en landschap

Inleiding locatie

De locatie Westersingel 82 - 94 bevindt zich in het dubbellint van Berkel en Rodenrijs: tussen de Westersingel en de Rodenrijseweg - Herenstraat - Noordeindseweg. Het is een groene weide ten noorden van de uitbreiding van Berkel Centrum West (BCW) en grenst aan het parkeerterrein aan de Westersingel (locatie ABB Westersingel). De locatie wordt begrensd door:

- Een smalle watergang aan de Westersingel (noordwestzijde);
- Een groene oprijlaan naar Westersingel 86 en 88, deze bebouwing presenteert zich aan de Noordeindseweg (noordoostzijde);
- Een ontsluitingsweg (achter ontsluiting) voor een 9-tal woningen aan de Noordeindseweg, de nummers 1, 3, 3a, 3b, 3c, 5, 5a, 5b en 5c (zuidoostzijde);
- Een verbindingsweg (Westerwater) tussen de Westersingel en de ontsluitingsweg van de woningen aan de Noordeindseweg (zuidwestzijde).

De locatie is, samen met het parkeerterrein, een open plek aan de Westersingel. De open ruimte biedt zicht op de achterkanten van de bebouwing aan het hoger gelegen dijkprofiel van de Noordeindseweg. De Noordeindseweg is deel van het 'Berkelse lint' en vormt samen met de Westersingel het 'dubbellint'.

Het profiel van de Westersingel bestaat uit een smalle weg met aan weerszijden een groenstructuur met bomen, parkeerhavens en een fietspad. Aan de oostzijde ligt een smalle watergang. De voor- en zijtuinen dragen bij aan de groene uitstraling van de Westersingel. De afstand van de bebouwing tot aan de weg varieert door een wisselende rooilijn.



Afbeelding 2: Beeld van Klein Berkeloo met aan de zuidzijde de ABB-locatie/ parkeerterrein

Evenals het type bebouwing waarin een grote variatie te zien is in architectuurstijl, vorm, kleur en kapvorm.

Het profiel van de Westersingel ten noorden van het centrum heeft daardoor een informele inrichting. Dit deel van de Westersingel is een dynamische plek. Met de uitbreiding van het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs (het Westerwater) in 1998 hebben de veranderingen een grote vlucht genomen: zowel aan de Heerenstraat als aan de Westersingel werd oude bebouwing vervangen voor nieuwe bebouwing. Ter hoogte van het Westerwater maakten boerderijen, schuren en kassen plaats voor woningen en winkels. Ten noorden van het centrum staan nog afwisselend arbeiders- en tuinderswoningen. De kleine bebouwingskorrel is nog steeds herkenbaar.

Verder van de kern af, naar het noorden toe, verandert het bebouwingsbeeld in woonvilla's van de laatste decennia. Aan de westzijde zijn deze onderdeel van de Vinex-ontwikkeling Meerpolder (2000) in de gelijknamige polder. De bouw van deze wijk is voelbaar op de Westersingel daar waar de Boerhavenstraat op de Westersingel aansluit. Via deze weg wordt het verkeer tussen het centrum en de Oudelandselaan ontsloten.

Het deel van de Westersingel ten zuiden van de locatie tot aan de Gemeentewerf maakt momenteel een grote transformatie door, omdat het onderdeel is van de centrum-uitbreiding.

Klein Berkeloo maakt geen deel uit van de centrumuitbreiding. De naastgelegen ABB-locatie blijft noodzakelijk als parkeerterrein voor BCW en blijft daarom wel in het perspectief staan van de ontwikkeling van BCW.

Ruimtelijke analyse

De locatie Westersingel 82 - 94 bevindt zich op een strategische plek in de ruimtelijke structuur van Lansingerland: onderdeel van de historische lintstructuur en dicht bij de oorspronkelijke kern van Berkel en Rodenrijs. Vanaf de ontwikkeling (11de eeuw) van Berkel en Rodenrijs langs het polderlint, verdicht de bebouwing zich rond de kerk op de donk. De plek waar nu de dorpskerk staat (Kerksingel 1). Het gebied rond de donk kreeg een ringgracht en eigen polderpeil en vormt het huidige winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs. Een restant van de ringgracht is nog te vinden bij de Centrumpassage in het winkelcentrum.

Het lint vindt haar oorsprong in de ontginningsas van waaruit het veengebied werd ontwaterd. De ontginningsbasis, of het polderlint, funktioneert tegelijkertijd als weg, waarlangs in de 12de en 13de eeuw boerderijen werden gebouwd. De Westersingel is ontstaan tussen 1910 en 1930 en dient als 'onderweg' van het polderlint om achter de tuinderijen te komen en het transport van landbouwproducten te bespoedigen. De bebouwing in het lint ligt 'op de eerste rij', de tuinderijen (later onder glas) liggen daarachter en soms ertussen. De huizen aan de Vogelaarstraat tussen Westersingel en Noordeindseweg werden in dezelfde tijd gebouwd. Het is een van de eerste uitbreidingen van Berkel en in de polder. Aan het lint ontstaat een divers beeld van functies en bebouwing wat in contrast staat met het beeld van de tuinderserven met de repeterende maat van de akkers en kassen die een sterke eenheid vormen en een meer formele inrichting kent.

In 1993 wordt Berkel en Rodenrijs aangewezen als VINEX-locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen volgen elkaar dan in een rap tempo op. De locatie Westersingel 82 - 94 blijft nog tot in de jaren tachtig in gebruik als tuinderij. In het verleden graasden er af en toe schapen en is het een van de laatste overgebleven landelijke elementen in de polderstructuur van het Berkelse lint en de onderweg. De locatie markeert de scheiding van waar de meer aaneengesloten bebouwing van het centrum-winkelgebied overgaat naar de karakteristieke losse bebouwing in het lint.

Planologische kaders

Vanuit ruimtelijk perspectief zijn bij de ontwikkeling van de locatie Westersingel 82 - 94 de volgende planologische kaders van belang.

Deze worden in deze Nota van Uitgangspunten niet nader behandeld. Het gaat om:

- Omgevingsvisie Lansingerland;
- Nota Cultuurhistorie Plus;
- Bestemmingsplan Centrum Berkel en Rodenrijs;
- Groenstructuur Lansingerland 2016 - 2026;
- Ontwerp Openbare ruimte Berkel Centrum West - mei 2018;
- Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR).

Uitgangspunten: breed perspectief

Uit de verschillende beleidskaders blijkt dat ontwikkeling van de locatie, met haar specifieke ligging in het dubbellint, vanuit een breed perspectief dient te worden ontworpen. De transformatie van het gebied is immers een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint en voegt ruimtelijke kwaliteit toe die recht doet aan de cultuurhistorische waarde.

Ruimtelijk gezien heeft het daarom de voorkeur een totaalplan te ontwikkelen voor het gebied van de zuidzijde van het achterom tot aan de noordrand van het gebied dat grenst aan het pad haaks op de Westersingel dat de nummers 86 en 88 aan de Noordeindseweg ontsluit. Formeel gezien beperkt het gebied zich tot het kadastrale perceel A6672 en A6106 en blijft de ABB-locatie bestemd als parkeeroplossing voor BCW. Vanuit het brede perspectief gelden de volgende uitgangspunten:

- De Westersingel is nadrukkelijk geïntegreerd als ruimtelijke identiteitsdrager van de ontwikkeling: bebouwing staat als gevarieerde losse korrel aan het lint, geschakelde bebouwing aan het lint is ook denkbaar;
- De ontwikkeling in het 'tussengebied', tussen Westersingel en Noordeindseweg, heeft een sterk repeterend karakter en vormt een sterke eenheid, en staat in contrast met de bebouwing aan het lint;

- Het hoger gelegen dijkprofiel van de Noordeindseweg (achterkanten van de bebouwing) blijft zichtbaar;
- De ontwikkeling is complementair aan (maar niet in conflict met) de ontwikkeling BCW: in plaats van 'klein stedelijk' streven we hier een dorps uitstraling na.



Afbeelding 3:

Plangebied (rood) en het perspectief waarbinnen de opgave ruimtelijk moet worden beschouwd (groen)

Landschappelijke inpassing

- Voor het behoud en versterken van de historische lintstructuur wordt de boomstructuur langs de Westersingel (openbaar gebied) hersteld en verder ontwikkeld;
- Zoveel mogelijk bomen aan de kant van de Noordeindseweg (terrein van ontwikkelaar) worden behouden;
- De watergang aan de oostzijde van de Westersingel wordt aan beide zijden begeleid door een groene berm en bomen;
- De ontwerpogave voor groen en water dienen in gemeenschappelijkheid te worden opgepakt om de resultaten voor klimaatadaptatie alsook het landelijke karakter te versterken;
- Het groene open karakter in dit deel van het lint is complementair aan de aaneengesloten bebouwing van het centrumwinkelgebied;
- Er is minimaal één doorzicht van de Westersingel naar de Noordeindseweg. Het

doorzicht heeft een groen karakter en een minimale breedte van 20 meter (hierin past het profiel voor een ontsluitingsstraat met water, groen en bomen).

Het doorzicht biedt zicht op de bebouwing aan de hoger gelegen Noordeindseweg (vice versa vanaf de Noordeindseweg een blik op de lager gelegen polder). Het verdient de voorkeur dit doorzicht samen te laten vallen met de ontsluiting van de huisnummers 1, 1d en 3 t/m 5c aan de Noordeindseweg. De relatie met het Berkelse lint manifesteert zich ook ter plaatse van de ontsluiting voor de Noordeindseweg nummer 86 - 88. Deze toegang (hekwerk) dient op een heldere manier te worden ingepast.

Zichtbaar water

- Water verwijst naar het polderlandschap, het maakt deel uit van een zichtlijn of is een landschappelijke erfgrens van de woonpercelen;
- De watergang aan de Westersingel heeft een landschappelijk karakter, eventuele tuinafscheidingen bestaan uit beplanting (grenzend aan het water) en de oevers zijn ecologisch aangelegd; Hekwerken, tuinmuurtjes, schuttingen en beschoeiingen zijn niet toegestaan;
- Aan de watergang langs de Westersingel grenzen royale voortuinen;
- De percelen aan de Westersingel worden ontsloten met een brug of duiker. Per brug worden maximaal 2 percelen ontsloten.

Onderscheiding ruimtelijke elementen 'Westersingel' en 'de tuinderij'

Het gebied onderscheiden we in twee ruimtelijke elementen. De Westersingel maakt onderdeel uit van het cultuurhistorische lintstructuur. Het binnen-gebied 'de tuinderij' kenmerkt zich door een lagere bebouwingshoogte en voegt zich aan de lintstructuur.

De Westersingel als identiteitsdrager

- De ontwikkeling sluit aan bij de schaal en maat van het cultuurhistorisch karakter van het dorpslint en functioneert als een 'rand';

- De bebouwing kenmerkt zich door individueel herkenbare woningen met variatie in beukmaat, bouwhoogte en kapvorm en is complementair aan de aaneengesloten en hogere bebouwing in het centrum;
- De diversiteit van de bebouwing draagt in vorm en beeld bij aan de dynamiek in het lint;
- De voorgevel ligt parallel aan de straat, georiënteerd op de Westersingel;
- De woningen worden vanaf de Westersingel ontsloten;
- De maximale bouwhoogte is 11 meter.
- De bebouwing heeft een seriematige opbouw, maar verfijnd;
- De bebouwing is in hoogte ondergeschikt aan de bebouwing aan de Westersingel en de Noordeindseweg.

Beeldkwaliteit aan de Westersingel

- De bebouwing is gevarieerd in stijl, grootte, kaprichting en/ of dakvorm;
- De bebouwing kent een hoog niveau van detaillering;
- Aan de voorzijde gaan de tuinen op een natuurlijke wijze over in de oever van de watergang;
- De voortuinen zijn groen en bij voorkeur maximaal 30% verhard;
- Aanbevolen wordt om de ruimte rondom de woning in te richten met inheemse soorten en nectar- en drachtplanten die de biodiversiteit stimuleren. *Zie ook hoofdstuk duurzaamheid, natuurinclusief bouwen.*

De sfeer van de tuinderij

- De ontwikkeling in het 'tussengebied' is complementair aan de bebouwingsstructuur in het lint;
- De bebouwing wordt gekenmerkt door repetitie en vormt een eenheid;
- De bebouwing sluit in maat en schaal aan op de woningen aan de Vogelaarstraat;
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare of buitenruimte en draagt bij aan een bepaalde vorm van gemeenschappelijkheid;
- De voor- of achtertuinen vormen een geheel met het (openbare) gemeenschappelijke groen;
- De maximale bouwhoogte is 8 meter.

Beeldkwaliteit van de 'tuinderij'

Woonmilieu 'Samen Wonen'

De locatie biedt ruimte voor nieuwe vormen van samen wonen. Het geeft tegengewicht aan de veelal eenzijdige programmering in de VINEX locaties. Het is een relatief kleiner perceel waarbij er op een natuurlijke manier gemakkelijk geëxperimenteerd kan worden met het concept 'samen wonen': de schaalgrootte leent zich daarvoor. Waarbij het niet perse gaat om alle voorzieningen samen te delen zoals in een woongroep. Iedere bewoner heeft namelijk een eigen zelfstandige woning waarbij zijn/haar privacy is gewaarborgd. De ruimtelijke structuur van de woonomgeving is gericht op ontmoeting en het samen wonen, maar het is zeker geen verplichting. De bebouwingsstructuur omvat de gemeenschappelijke buitenruimte. De gemeenschappelijke ruimte is aaneengesloten en is groen inricht. Parkeren is zoveel als mogelijk aan de buitenrand van de locatie geclusterd zodat de gemeenschappelijke groene ruimte het hart vormt. De woonomgeving heeft een semi-open structuur (geen hekwerken of afgesloten binnentuin), waarbij de positionering van de voordeuren en de looplijnen in de buitenruimte erop gericht zijn elkaar te ontmoeten. De inrichting van de buitenruimte stimuleert de ontmoeting door zitgelegenheid en een aangenaam uitzicht. De woonlocatie blijft openbaar toegankelijk (op privaat of openbaar terrein). Het samen wonen gericht op verbinding helpt tegen eenzaamheid en verhoogt het woongeluk. Het samen wonen draagt daarmee een steentje bij aan de grote woonopgave maar ook aan de uitdagingen in het sociale domein. Een bekend voorbeeld van het woonmilieu 'Samen Wonen' zijn de zogenaamde 'hofjeswoningen' waar woningen met hun voordeur veelal rond een gemeenschappelijke groene tuin zijn gesitueerd.

Als er lokale initiatieven in de gemeente bestaan waarbij een groep (oudere) mensen graag samen willen wonen, dan is de ambitie om deze lokale behoefte in kaart te brengen en

te onderzoeken of dit mogelijk gemaakt kan worden op deze locatie.

Wonen

Woonvisie 2021-2025

Lansingerland wil een plek bieden aan iedereen, werken aan fijn en toekomstbestendig wonen en wonen zien in verbondenheid. Concreet betekent dit dat er aandacht is voor meer betaalbare en gelijkvloerse woningen en bijzondere doelgroepen. Maar dat wij ook de kwaliteiten van onze bestaande woonmilieus benutten. Verder moet wonen bijdragen aan verbondenheid in de wijken, en vinden wij het belangrijk dat we met veel partijen werken aan de woonopgaven.

Aanbrengen diversiteit woningvoorraad

Als gemeente Lansingerland willen wij meer diversiteit binnen de woningvoorraad. Het toevoegen van eengezinswoningen in de koopsector - als kenmerkend woningtype binnen de gemeente - volstaat niet meer om in de verschillende behoeften te voorzien. Aandacht voor woningtypen die in de behoefte voorzien van de groeiende groep ouderen, starters, lage (midden)inkomens en/of bijzondere doelgroepen is daarom belangrijker dan ooit. Voor deze locatie zijn het toevoegen van gelijkvloerse en betaalbare woningen dan ook noodzakelijk.

Betaalbaarheid woningen belangrijk

Het is belangrijk dat zoveel mogelijk inkomensgroepen een plek kunnen krijgen. Ca. 50% van de woningen zou daarom als betaalbaar moeten worden aangeboden, waarvan 25% sociale huur is, zoals is gedefinieerd in de Woonvisie 2021-2025.

Locatie biedt kansen voor ouderen

Kijken we naar de locatie dan is het vanwege de ligging tussen het (winkel)centrum en het Sint Franciscus Gasthuis Berkel kansrijk om de ontwikkeling te koppelen aan de behoefte van ouderen met al dan wel of niet een zorgvraagstuk. Voor deze doelgroep zijn gelijkvloerse woningen in verschillende prijscategorieën wenselijk. Dit type woonproduct kan ook aantrekkelijk zijn voor jongeren of starters. Aangezien er in de nabije omgeving onvoldoende aanbod is voor deze groep, zou het redelijk zijn deze doelgroep in de ontwikkeling mee te nemen. Zo ontstaat er ook een mix van groepen op een klein schaalniveau die elkaar kunnen versterken.

De locatie nabij het winkelcentrum versterkt de koppeling met de ouderen doelgroep. Deze groep wil namelijk zo lang mogelijk zelfstandig in hun behoefte kunnen voorzien. De nabijheid van het winkelcentrum maakt dat mogelijk.

Het Sint Franciscus Gasthuis Berkel als zorgvoorziening direct in de buurt vergroot de aantrekkelijkheid van een ontwikkeling op de locatie voor ouderen. Kortom, de locatie biedt potentie om ouderen nog zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Die zelfstandigheid hangt ook af van de woning zelf. Het complex en/of woningen dienen dan ook levensloopbestendig te worden gerealiseerd volgens de definitie in de Woonvisie 2021-2025.

Verkeer

Inleiding

Een goede ontsluiting moet op juiste manier plaatsvinden met verkeerstechnisch onderzoek. Bij de ontwikkeling van de locatie gaat het uitsluitend om woningbouw op het betreffende kavel, zonder dat deze eventueel breder wordt getrokken, in relatie tot bijvoorbeeld het (ABB-) parkeerterrein ten zuiden van de ontwikkellocatie of mogelijke uitbreiding (appartementen) van bestaande winkelpanden Westerwater (ABB). Voor de ontwikkelmogelijkheden van Klein Berkeloo wordt echter wel gekeken naar aspecten die van algemeen belang zijn en waarmee rekening moet worden gehouden. Voor het beleidsveld mobiliteit/verkeer gaat het vooral om aspecten zoals: parkeren, fiets- en bevoorradingsroutes. Alsmede verkeersveiligheid op het direct omliggend wegennet waar de ontsluiting van de beoogde ontwikkeling op aangewezen is.

Ontsluiting

De ontwikkellocatie ligt direct aan de Westersingel en wordt verder ingeklemd door niet openbare wegen ten behoeve van de autobereikbaarheid van de panden Noordeindseweg 1 tot en met 5c en Westersingel 86 en 88. De autobereikbaarheid van deze percelen moet via een te handhaven - dan wel een alternatieve - verbinding met de Westersingel geborgd blijven. Autoverkeer van en naar Klein Berkeloo kan alleen worden ontsloten via de Westersingel. Vanwege de functie van de Westersingel als hoofd fietsroute is het niet wenselijk dat de ontsluiting van de ontwikkeling op meerdere plaatsen aansluit op de Westersingel. Hiermee wordt een te veel aan kruisende verkeersbewegingen gemeden. Het te verwachten mogelijk aantal te bouwen woningen lijkt beperkt genoeg om uit te gaan van één ontsluiting (entree, zowel in- als uitgaand) voor het autoverkeer. Door het beperkt aantal verkeersbewegingen voor de woningen direct liggend aan de Westersingel zijn gecombineerde opritten mogelijk, mits deze verkeersveilig ingepast worden. De ontsluiting van Klein Berkeloo moet ten zuiden van de te handhaven knip (afsluiting) Westersingel worden geprojec-

teerd, zodat het verkeer kan afwikkelen via de Boerhaavestraat.

De Boerhaavestraat maakt weliswaar onderdeel uit van een schoolroute, maar wordt niet zo zwaarbelast dat het aantal extra verkeersbewegingen van en naar Klein Berkeloo onverantwoord zou zijn.

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met een alternatieve ontsluiting, geschikt voor autoverkeer, in geval van calamiteiten. Dit kan in combinatie met een reguliere langzaam-verkeerverbinding. De te handhaven knip in de Westersingel mag in geen enkel geval in de reguliere (verkeer-) situatie via nieuwe verkeersinfrastructuur via de Klein Berkeloo te passeren zijn voor het autoverkeer.

Verbinding Klein Berkeloo met Noordeindseweg

In het verleden is gekeken naar de mogelijkheid voor het afronden van de zogenoemde parkeerring Berkel-centrum. De ontwikkeling van Klein Berkeloo was de aanleiding om het idee van een parkeerring opnieuw tegen het licht te houden. De impact van een autoverbinding tussen de Westersingel en de Noordeindseweg (tegenover de Oranjestraat) via Klein Berkeloo is niet alleen groot voor de ontwikkellocatie. Ook de extra verkeersbewegingen in de Boerhaavestraat en de Oranjestraat zijn ongewenst. Nog afgezien van de mogelijkheden voor de aankoop en het amoveren van (ten minste) één woning aan de Noordeindseweg, die geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkellocatie, wordt afgezien van verder onderzoek naar de mogelijkheden voor een parkeerring. Een directe(re) verbinding voor het langzaam verkeer blijft wel een wens die niet onmogelijk gemaakt moet worden door de ontwikkeling van Klein Berkeloo. In de uitwerking van de plannen moet daarom rekening gehouden worden met de mogelijkheid tot een fietsroute door/langs Klein Berkeloo. Deze kan gecombineerd worden met de ontsluiting van de erven van de woningen Noordeindseweg 1 tot en met 5c. Wanneer in de toekomst eventueel ooit een van deze woningen beschikbaar komt om eventueel plaats te maken voor een fiets-

verbinding, kan een fietsroute tussen de Noordeindseweg en Westersingel op termijn alsnog gerealiseerd worden. Het onderzoeken van deze fietsverbinding valt buiten deze nota.

Parkeeropgave

De parkeereis voor het parkeren voor bewoners (inclusief bezoekers parkeren van bewoners) dient volledig binnen de grenzen van het plangebied te worden ingevuld.

Zo dicht bij het winkelcentrum is het wenselijk om het parkeren voor de bewoners niet openbaar uit te voeren. Een duidelijk onderscheid tussen openbaar- en privaat parkeren voorkomt parkeerhinder en ongewenst zoekverkeer (van externe parkeerders) in het project Klein Berkeloo.

Deelmobiliteit

De parkeeropgave kan mogelijk minder groot worden, wanneer een concept voor deel-mobiliteit onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Mogelijk dat woningbouw voor specifieke doelgroepen een kans biedt om deelauto's aan te bieden.

Openbaar vervoer

Op loopafstand van de ontwikkellocatie halteren de bussen op de Oudelandselaan ter hoogte van de Boerhaavestraat. Klein Berkeloo wordt daardoor ontsloten via de reguliere lijnbussen waardoor bestemmingen binnen Lansingerland en (zo nodig via overstappunten) daar buiten bereikbaar zijn met het OV.

De kwaliteit van de busverbindingen is niet van een niveau dat het aannemelijk is dat het OV

een significante bijdrage kan leveren aan de mogelijkheid voor een lagere parkeereis.

Duurzame mobiliteit

Voor duurzame mobiliteit komt er een prioriteit te liggen bij een veilige en aantrekkelijke route voor langzaam verkeer. Daarbij dient gezorgd te worden voor een goede infrastructuur van laadpalen voor auto's en fietsen.

Weginrichting

De ontwikkeling van Klein Berkeloo laat de mogelijkheid om te kiezen voor een opzet waarbij de ontwikkellocatie zelf nagenoeg gevrijwaard blijft van autoverkeersbewegingen. In een meer traditionele opzet van Klein Berkeloo is het, gelet op de relatief beperkte omvang, denkbaar om uit te gaan van een autoluwe opzet door middel van een erffunctie.

Het is belangrijk dat de bereikbaarheid van het winkelcentrum vanuit de ontwikkellocatie goed en veilig geaccommodeerd wordt voor voetgangers. Een route via het voetpad van de Westersingel ligt daarvoor het meest voor de hand. Temeer ook omdat het kruisen van het parkeerterrein tussen Klein Berkeloo en het winkelcentrum moet worden vermeden. Immers, het is niet uitgesloten dat dit parkeerterrein op termijn onderdeel uitmaakt van een mogelijke toekomstige ontwikkeling. Al dan wel of niet in combinatie met een deel van de commerciële ruimtes aan het Westerwater.

Duurzaamheid

Speerpunten van het duurzaamheid

Speerpunten van het duurzaamheidsbeleid van Lansingerland zijn naast energiebesparing en energieopwekking ook circulair werken, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. In deze thema's heeft de gemeente een grote eigen verantwoordelijkheid in ruimtelijke ontwikkelingen, nieuwbouw, renovatie en inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk stellen we uitgangspunten voor die we als leidraad hanteren bij deze gebiedsontwikkelingen. Het geeft tevens houvast en consistentie in aanpak en bevorderen van duurzaamheid in onze gemeente. Gegeven de vele raakvlakken die er zijn tussen met name klimaatadaptatie en water is ook het thema water opgenomen in deze standaard.

Toekomstbestendig inrichten

Doelstelling vanuit duurzaamheid: de locatie wordt ontwikkeld tot een aangename plek om te wonen, een duurzame leefomgeving, met veel groen en water. Het streven is om technische en ecologische kringlopen te sluiten. Energie, grondstoffen en materialen worden circulair ingezet en hoogwaardig (her)gebruikt. Daarnaast is de locatie meer dan gemiddeld voorbereid op hittestress, droogte en hoosbuien als gevolg van klimaatverandering. Omdat sprake is van een woningbouwontwikkeling voor langere termijn, zal steeds het dan geldend gemeentelijk duurzaamheidsbeleid leidend zijn.

Vastgestelde beleidsdoelstellingen duurzaamheid

Lansingerland vindt duurzaamheid belangrijk. De basis voor de beleidsdoelstellingen zijn door de raad en soms het college vastgelegd in de volgende stukken:

- Visie Lansingerland Duurzaam, 2018 (T18.08535);
- Kader duurzame Gebiedsontwikkeling, 2017 (T17.38476);
- Duurzame inrichting openbare ruimte, DIOR (T18.16396);

- Convenant Klimaatadaptief bouwen, (september 2019);
- Ruimtelijke Adaptatiestrategie Lansingerland, 2020;
- Nota Groenstructuur Lansingerland 2016-2026;
- Manifest Verantwoord Inkopen 2017 - 2022;
- Transitievisie Warmte.

Wanneer twee doelstellingen in twee verschillende beleidsstukken elkaar tegen spreken dan dient er altijd van de meest ambitieuze doelstelling uitgegaan te worden.

Woonmilieu 'Samen Wonen'

De essentie van het woonmilieu 'Samen Wonen' is om de verbinding te versterken. En dit willen we verwezenlijken in een sociaal, energie neutrale en klimaatadaptief woonproject, waar mensen zich verbonden voelen met zichzelf, met elkaar, met de buurt, met de wereld en met natuur en klimaat.

We willen een groene gemeenschap creëren, waar bewoners zich thuis voelen, in balans komen, zich gezond voelen, geïnspireerd worden, betrokken zijn, leren en ontwikkelen. Een gemeenschap waar de centrale waarden heersen van in vriendschap en respect met elkaar samenleven, zorg voor elkaar en voor de buurt, en verantwoord omgaan met energie, grondstoffen, voedsel, natuur en klimaat.

Dit zal tot uitdrukking komen in innovatieve architectuur en in het gebruik van duurzame materialen en technologie. Maar ook in gezamenlijke (buiten)ruimtes, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke klimaat adaptieve en ecologische groene (binnen)tuin. Zelfvoorziening van energie, hergebruik van materialen en water en voedsel uit de buurt, toegankelijkheid en flexibiliteit zijn een belangrijk streven. Op deze manier willen we de uitdagingen van de toekomst aangaan.

Klimaatadaptatie

Door de invulling Klein Berkeloo neemt de verstedelijking en daarmee de hoeveelheid verharding toe. Meer gebouwmassa en verharding versterken de opwarming van de

omgeving en kans op overlast door neerslag. In het verdere ontwerp dienen dan ook maatregelen ter voorkoming van hittestress en wateroverlast te worden genomen. Maatregelen worden in samenhang, in de openbare ruimte, op de private kavel en aan het woongebouw getroffen. Een gecombineerde ontwerp opgave dus, waarbij de maatregelen elkaar versterken. Deze combinatie komt de klimaatadaptieve kracht van zowel privaat als openbaar terrein ten goede. Met een goed ontwerp leidt dit tot een toekomstbestendige buurt met woon- en leefkwaliteit zonder dat veel uitgifbare grond moet worden ingeleverd of dure maatregelen dienen te worden toegepast. Provincie Zuid-Holland wil vooroplopen op het gebied van klimaatadaptief bouwen. In 2019 is het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend door Lansingerland. Hierop volgend is de Ruimtelijke Adaptatiestrategie Lansingerland vastgesteld. Hierin zijn de eisen per verschillende gebiedstype opgenomen waaraan gehouden dient te worden.

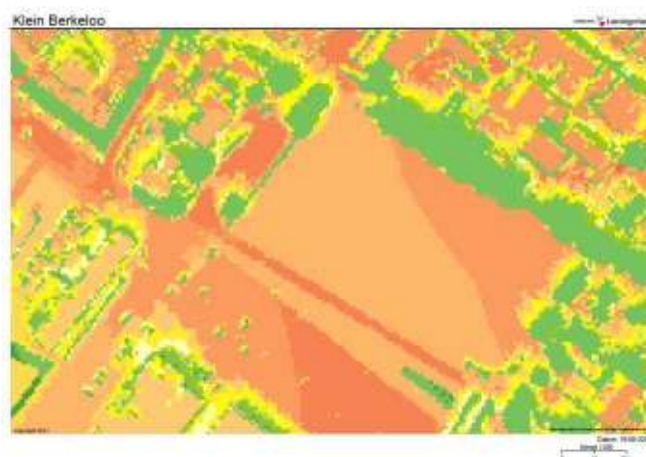
Risico's zonder aanpak van klimaatverandering in stedelijk gebied

De schade die in Nederland kan ontstaan door effecten als wateroverlast, droogte en hittestress komt neer op een bedrag van € 77,5 miljard tot 2050 (Klimatschadeschatter, 2020). Voor Lansingerland komt de schatting neer op een bedrag van 587 miljoen euro tot 2050 in het scenario met minimale klimaatverandering ten opzichte van het huidige klimaat. Klimaatadaptatie is dan ook essentieel om te zorgen dat Lansingerland een veilige, groene, leefbare en aantrekkelijke gemeente blijft. In het kort wordt hier toegelicht welke klimaatproblemen er zullen ontstaan wanneer woonwijken niet nu al klimaatadaptief ingericht worden:

- Droogte: leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten. Dit heeft een langdurig effect op grond- en oppervlakte-waterstanden. In stedelijke gebieden kan dit leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechtere oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling. Voor Lansingerland kan dit ook betekenen dat er gietwatertekorten ontstaan in de glastuinbouw;

- Wateroverlast: door klimaatverandering zullen er vaker piekbuien vallen. Tegelijkertijd kan water slechter worden afgevoerd door de toevoeging van stenig materiaal (bebouwing, verharding etc.) wat wateroverlast tot gevolg zal hebben. Om dit scenario tegen te gaan moet er voldoende buffercapaciteit gecreëerd worden om de kans op wateroverlast te verkleinen;
- Hittestress: Door verdere verandering van het klimaat zullen periodes met hitte vaker voorkomen. Ook hier wordt dit risico versterkt door toevoeging van stenig materiaal in dit gebied. Om een prettig leefmilieu op de lange termijn te waarborgen dienen voldoende maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie te worden genomen, bijvoorbeeld door het toepassen van voldoende groen, wadi's, de juiste materiaalkeuze (gebruik van lichtgekleurde materialen) en open (stromend)water;
- Biodiversiteit: door verstedelijking worden ecosystemen steeds kleiner, gevolg hiervan is dat de biodiversiteit afneemt. Op de lange termijn zal dit zorgen voor het uitsterven van bepaalde soorten. Om dit te voorkomen dient er natuur inclusief gebouwd te worden.

Om bovenstaande scenario's te voorkomen dienen de randvoorwaarden de Ruimtelijke Adaptatiestrategie en het Convenant Klimaatadaptief bouwen aangehouden te worden.



Afbeelding 6:

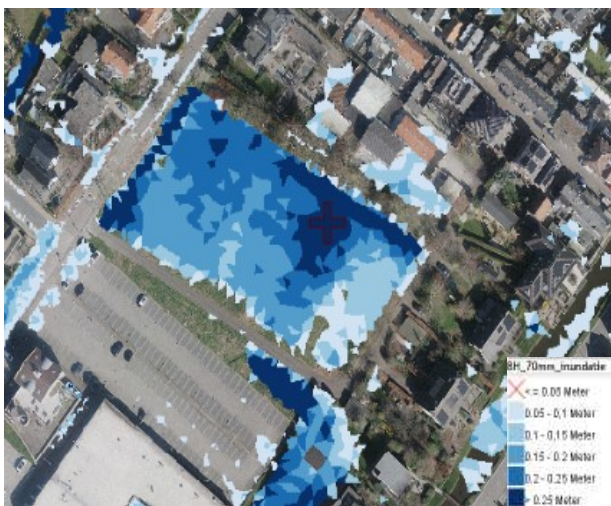
Uitsnede van de HitteStressKaart (bron: kaartviewer klimaatadaptatie)

Water en klimaat

Voor wat betreft het onderwerp wateroverlast, een van de thema's van klimaatadaptatie, zijn er een aantal aandachtspunten.

Berekeningen tonen aan dat er bij een bui van 70 mm in 24 uur waterdieptes kunnen ontstaan oplopend tot 31 centimeter. Daarbij moet uiteraard de kanttekening gemaakt worden dat het om de huidige situatie gaat zonder bebouwing en zonder ophoging. Als we daarnaast kijken naar waar die wateroverlast vandaan komt dan valt op dat het gebied laag ligt. In de klimaatatlas van de Provincie Zuid-Holland is te zien dat, door de stroombanen in het gebied, er water afstroomt vanuit de omringende gebieden het gebied Klein Berkeloo in.

Als een plangebied opgehoogd wordt, zal dit wellicht ook gevolgen hebben voor de omringende gebieden, waar dan mogelijk wateroverlast kan ontstaan.



Afbeelding 7:

Wateroverlast (Bron: Kaartviewer gemeentelijke stresstest)

Daarnaast verslechtert de situatie t.o.v. onbebouwd terrein doordat er verharding wordt toegevoegd. Het is belangrijk voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden en bergen van water. Enerzijds moet de toename van verhard oppervlak worden gecompenseerd, daarnaast is het belangrijk dat voldoende geanticipeerd wordt op een toekomst met klimaatverandering. Bodemsamenstelling en grondwaterdiepte bepalen wat wel/niet kan. Het is belangrijk dat water volwaardig in het ontwerpproces wordt meegenomen, door een

eerste toets voor compensatie door Hoogheemraadschap van Delfland, zodra er een eerste ruimtelijke studie op tafel ligt (met indicatie van m² bebouwd, m² ontsluiting en m² parkeren).

Bodem

Er zijn mogelijk toekomstige problemen die kunnen ontstaan door voortschrijdende bodemdaling en/of inklinking. Integraal ophogen kan bijdragen aan voortschrijdende bodemdaling en/of inklinking. Door toekomstgericht bouwen en/of toepassing van andere technieken dan integraal ophogen van het plangebied kan dit voorkomen, of beperkt worden. Het is aan te raden niet alleen voor het gebouwontwerp geofysisch bodemonderzoek uit te voeren, maar ook voor het ontwerp van de groen/ blauwe structuur in de openbare ruimte: waar kan wat, gegeven de ondergrond.

Duurzame mobiliteit

In de mobiliteitsvisie geven wij aan voorrang te geven aan duurzame vormen van mobiliteit zoals lopen of fietsen en kwalitatief openbaar vervoer. Waar dit niet toereikend is, zijn elektrische voertuigen en deelsystemen aan te raden. Het doel is om bewoners opties te bieden die net zo goed of beter zijn dan traditionele auto's die rijden op duurzame brandstoffen i.p.v. fossiele brandstoffen. Er zijn kansen om in te zetten op duurzame mobiliteits-systemen, zoals deelsystemen en elektrische laadpunten. Om dit te bereiken zullen elektrische laadpunten worden toegepast voor auto's en fietsen op gebouwniveau en in de openbare ruimte, met een goede infrastructuur van laadpalen. Het verlagen van de parkeernorm kan hieraan bijdragen. Ook dient het gebruik van de fiets aantrekkelijk gemaakt te worden door de uitbreiding van een snel, veilig, mooi fietsrouten netwerk. Minder verhard is altijd beter vanuit het perspectief van water en klimaat. In die zin ligt er een directe relatie met de parkeernorm, maar ook met levensloopbestendig bouwen en mobiliteits-deelsystemen. Duurzame (deel)mobiliteit en ruimtebeslag zouden met elkaar in verband gebracht moeten worden. Zeker als dit ook nog eens de mobiliteit van de nieuwe bewoners naar de 21^{ste} eeuw haalt.

Energie

De gevolgen van klimaatverandering, de grondstoffen schaarste en de luchtkwaliteit zorgen wereldwijd, en zo ook in Nederland, voor een transitie naar het gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen voor het opwekken van energie.

De invulling voor onze elektriciteitsvraag, verwarming en mobiliteit vraagt om een radicaal andere energievoorziening. Fossiele brandstoffen zullen op grote schaal uit gefaseerd worden om het uiteindelijke doel zoals beschreven in onze Duurzaamheidsvisie te behalen: een CO₂-neutrale energievoorziening in 2050.

Er wordt overgestapt op duurzame energiebronnen zoals zon, wind, duurzame biomassa, geothermie, thermische energie uit oppervlaktewater (TEO), waterstof en er wordt gebruik gemaakt van warmte uit reststromen van de industrie. Nieuwbouw is het meest kostenefficiënte moment om energiebesparende maatregelen toe te passen. De gemeente heeft vastgesteld dat de behoefte aan energetisch neutrale woningen groot is, ook als daar een hogere koopprijs tegenover staat.

Nieuw te bouwen gebouwen/woningen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- Er wordt voldaan aan het verbeterde aanvullende niveau uit kader Duurzame Gebiedsontwikkeling (hierna: DGO);
- Het kader DGO geeft voor het sub-thema energieprestatie een EPC van 0,0 als norm. Dit betekent de volgende BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwd)-normen:
 - o BENG 2 (het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar) wordt maximaal 0 kWh/m²xj
 - o BENG 3 (het aandeel hernieuwbare energie) wordt minimaal 100%;
- Uitgangspunt is Nul-op-de-meterwoningen (ook na invoering van de BENG-norm). Elke woning wekt op jaarbasis tenminste evenveel energie op als er wordt gebruikt. Het gebouw gebonden energiegebruik en het gebruiks-gebonden energiegebruik wordt meegeteld;

- Het gebruik van restwarmte mag beschouwd worden als “eigen” warmte. Hierbij wordt rekening gehouden met passieve zonne-energie, met direct gebruik van zonlicht om een ruimte te verlichten en verwarmen;
- Benut eventuele duurzame warmtebronnen en de kans op het ontwikkelen van een duurzaam warmtenet.

Circulaire economie

Lansingerland wilt in 2050 een circulaire economie zijn, in lijn met onze doelstellingen uit de Duurzaamheidsvisie. Dit is een economie waarin zoveel mogelijk duurzame hernieuwbare grondstoffen worden gebruikt, producten en grondstoffen worden hergebruikt en waarin afval niet bestaat. Het kader DGO van Lansingerland geeft voor het thema circulaire grondstoffen 4 sub-thema's (Milieu Prestatie Gebouw, Hergebruik van Materialen, Milieubelasting materialen en circulariteit) waaraan voldaan dient te worden. En verder:

- Reststromen bij sloop van gebouwen en verharding leiden zoveel mogelijk tot hergebruik van materialen. Bij nieuwbouw wordt het materialenpaspoort verplicht, met hergebruik van minimaal 90% van de materialen in de toekomst. Ook bij sloop van bestaande bebouwing en verharding wordt gestreefd naar 90% hergebruik;
- Wegen en bruggen worden gebouwd met duurzame materialen. Bruggen zijn circulair en demontabel ontworpen. Voor aanbestedingen is circulariteit, duurzaamheid en demontabel bouwen een gunningscriterium. Optioneel kan het duurzaamheidsinstrument Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (hierna: GPR Gebouw) worden gehanteerd;
- GPR gebouw (versie 4.3) met een minimaal gecombineerde score DPG van 8,0;
- Bij indiening van een bouwaanvraag wordt een door een erkende GPR Gebouw Expert of Assessor gecontroleerde en gevalideerde GPR Gebouw-berekening van het betreffende te realiseren gebouw overhandigd.

Deze waarden zijn gebaseerd op de normen van 2020. Wanneer normen, wetgeving, berekeningssystematieken e.d. wijzigen, blijft het de doelstelling om bovengemiddelde duurzame nieuwbouw te creëren.

In 2022 gaan we het college voorstellen het nieuwe Manifest Maatschappelijk Verantwoord Inkopen 2022 - 2025 te ondertekenen. Hierin staan de 17 duurzaamheidsdoelen van de VN centraal, met name die voor klimaat, circulaire economie, toepassing van bio-based grondstoffen, bescherming biodiversiteit en sociaal rendement. In het actieplan dat opgesteld gaat worden, worden de doelen geconcretiseerd voor Lansingerland.

Natuur inclusief bouwen

De gemeente Lansingerland wil een groene, aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen, te werken en te recreëren. In de Nota Groenstructuur Lansingerland 2016-2026 is de groenstructuur uitgewerkt als belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit. Daarin is veel aandacht voor de ecologie. Verder zijn uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen opgenomen in de DIOR, de Visie Lansingerland Duurzaam en het convenant Klimaatadaptief Bouwen. In de beantwoording van raadsvragen (U20.02838) is aangegeven dat natuurinclusief bouwen wordt opgenomen in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

Natuurinclusief bouwen is zodanig bouwen dat (ook) de natuur er baat bij heeft. Het is een verzamelterm voor tal van maatregelen om natuur te integreren in gebiedsontwikkeling

zoals nieuwbouw of renovatie van woningen, bedrijfspanden, gebouwde objecten en de gebouwde omgeving. Zonder deze maatregelen hebben dier- en plantensoorten nog maar weinig mogelijkheden om zich in onze stedelijke omgeving in stand te houden.

Natuurinclusief bouwen gaat over het aanbrengen van ruimtes en groen, waardoor flora en fauna meer kans krijgen zich te vestigen, met als resultaat een grotere biodiversiteit. We verlangen van de ontwikkelaar hierop een visie. Voor het openbaar gebied zijn de minimale eisen opgenomen in het DIOR. Ook in het privédoel (woningen en tuinen) dient sprake te zijn van natuurinclusief bouwen. Wat betreft natuurinclusief bouwen in het privédoel worden er maatregelen opgenomen in het omgevingsplan.

Aandachtspunten ten aanzien van ecologie en waterkwaliteit:

- Nieuwbouw voldoet aan de richtlijnen voor natuurinclusief bouwen afkomstig uit het DIOR en het Convenant klimaat adaptief bouwen van de Provincie Zuid-Holland;
- Inzetten op het groene karakter van tuinen, erven en waar mogelijk daken;
- Voor materiaalkeuze geldt dat uitlopende materialen en metalen, zoals niet-gecoat zink, niet toegepast mogen worden vanwege de milieubelasting die dit veroorzaakt, zie ook het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling van de gemeente.

Milieu en Externe veiligheid

Bij woningbouw op de locatie Klein Berkeloo moet rekening worden gehouden met tal van randvoorwaarden op het gebied van milieu en externe veiligheid. Door de initiatiefnemer is een quick-scan uitgevoerd op onder andere de omgevingsaspecten; externe veiligheid, geluid, natuur, bodem en archeologie. Daaruit blijkt alleen dat archeologie een aandachtspunt is. Nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij de voorgenomen ontwikkeling.

BIJLAGEN:

- I. Logboek communicatie en participatie (T22.02414)