

# Nota van Uitgangspunten Woningbouwontwikkeling Noordse Weide Stolwijk

## Inhoud

.....	2
1. Inleiding.....	4
2. Het plangebied.....	5
3. Kaders en uitgangspunten.....	7
3.1 Stedenbouw en landschap .....	7
3.2 Wonen.....	12
3.3 Verkeer en parkeren .....	14
3.4 Water- en bodem sturend, waterhuishouding, duurzaamheid en klimaatadaptatie .....	16
3.5 Openbare ruimte .....	18
3.6 Overige randvoorwaarden fysieke leefomgeving .....	19
3.7 Kostenverhaal en overeenkomst .....	20
3.8 Participatie en communicatie.....	21
4. Proces.....	22
4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan .....	22
4.4 Ruimtelijke procedure en verdeling bevoegdheden .....	22
5. Bijlagen .....	23
Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets.....	23
Bijlage 2: Overzicht Water- en bodem sturend, waterhuishouding, duurzaamheid en klimaatadaptatie .....	25
Bijlage 3: Natuurinclusief bouwen .....	27

# 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 in 2023 heeft projectontwikkelaar Stolwijds Ontwikkeling B.V. (hierna initiatiefnemer) zich gemeld met een locatie aan de noordzijde van Stolwijk 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. 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 2 juli 2024 heeft het college het projectplan voor de definitiefase en het participatieplan vastgesteld. Vervolgens heeft er op 9 juli 2024 een eerste bijeenkomst van de klankbordgroep plaatsgevonden waarbij vertegenwoordigers vanuit de omgeving en andere stakeholders input en aandachtspunten konden meegeven voor deze locatie. Daarna heeft de initiatiefnemer in samenwerking met stedenbouwkundig bureau Buro SRO drie ruimtelijke scenario's uitgewerkt 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 klankbordgroep. De resultaten zijn vervolgens op 2 oktober in een tweede klankbordgroep bijeenkomst en op 14 oktober tijdens een brede informatiebijeenkomst gedeeld, waarbij deze ruimtelijke scenario's gepresenteerd en toegelicht zijn. De aanwezigen konden op deze scenario's reageren. Ook zijn de betrokken deskundigen binnen de gemeente in de gelegenheid gesteld om te reageren op deze scenario's.

Op basis van deze participatie en de eerder meegegeven kaders heeft de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente en het stedenbouwkundig bureau een voorkeursscenario opgesteld welke is uitgewerkt in een stedenbouwkundige schets (zie bijlage 1). Deze is op 2 en 10 december gepresenteerd in respectievelijk de klankbordgroep en een brede informatiebijeenkomst.

## **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 Noordse Weide. 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 en haalbaarheid van de ontwikkeling. Vervolgens is uitwerking van de ontwikkeling nodig. In de planologische procedure wordt de haalbaarheid uitgewerkt en eindigt met een formeel besluit.

## 2. Het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de bestaande kern Stolwijk. Het gebied heeft een omvang van circa 2,1 hectare en bestaat momenteel uit grasland en een aantal poldersloten. Aan de westzijde liggen graslanden met verderop de Goudseweg met lintbebouwing en aansluitend de N207. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Bilwijkerweg waarop de nieuwe woonwijk wordt aangesloten. Verderop naar het oosten ligt een rioolwaterzuivering van het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Aan de noordzijde ligt het veenweidegebied.

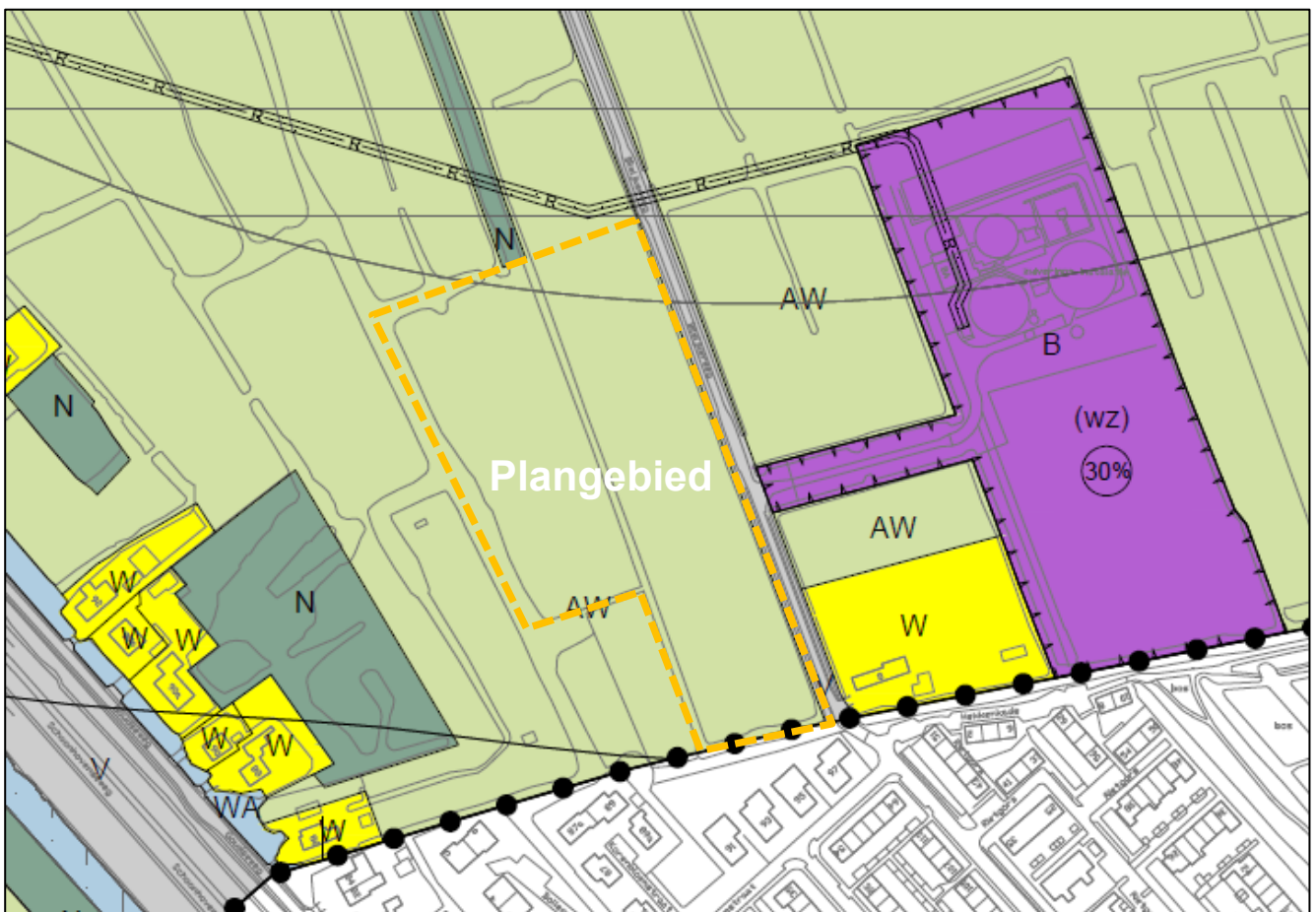
Binnen een straal van 500 meter is er hoogwaardig openbaar vervoer aanwezig (R-net busverbinding naar Gouda, Utrecht en Rotterdam). Verder zijn voorzieningen zoals scholen, winkels en horeca op loop- en fietsafstand binnen 1 km aanwezig. Het plan- en exploitatiegebied is aangeduid in figuur 1.



*Figuur 1: plangebied met exploitatiegrens.*

## Geldend juridisch-planologisch kader

Het geldend juridisch kader voor het plangebied Stolwijk Noordse Weide 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'. Daarnaast geldt voor een beperkt deel in de noordoosthoek van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – beschermingszone eendenkooi'. 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 uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd om de stedenbouwkundige schets voor Noordse Weide uit te werken in een stedenbouwkundig plan met een hierbij behorend beeldkwaliteitsplan en om een ruimtelijke procedure te kunnen doorlopen.

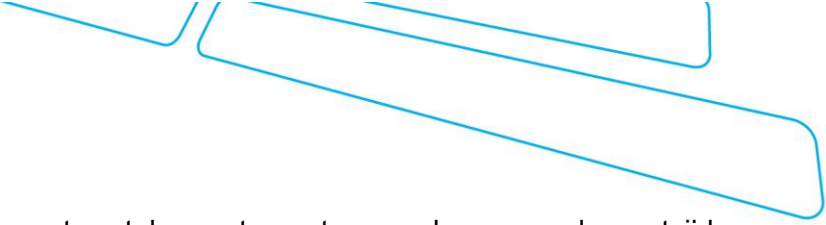
Kern van de ruimtelijke procedure is de onderbouwing ten aanzien van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Aangevoerd en onderbouwd moet zijn dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voorafgaand aan de Omgevingswet was dit de 'goede ruimtelijke ordening'. Het woningbouwplan Noordse Weide 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 voldoen aan deze regels, danwel de regels in acht nemen of rekening houden met. Het betreft aspecten zoals stedenbouw, landschap, verkeer, milieuaspecten en ook participatie speelt hier een rol bij. In dit hoofdstuk zijn de relevante aspecten benoemd en bijbehorende regels beschreven.

In de planologische procedure en de bijbehorende grondexploitatieovereenkomst wordt ook gewaarborgd dat bij de toetsing van bouwplannen het actuele beleid, verordeningen en wetgeving leidend is. Initiatiefnemer dient erop behoeft te zijn dat mogelijk, 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

Een belangrijk landschappelijk uitgangspunt is het zoveel als mogelijk behouden van de bestaande poldersloten. De huidige stedenbouwkundige schets gaat hier van uit. Ze vormen de landschappelijke onderlegger en daarmee de hoofdstructuur van het plan. Binnen het plangebied worden twee noord-zuid gerichte 'polderslagen' en drie poldersloten behouden. Daarnaast sluiten de bestaande poldersloten aan de zuid- en noordzijde op het plangebied aan. Daarmee is het gebied volledig omsloten door water. De bebouwing dient hierop aangepast te worden ter waarborging van het behoud van de genoemde 'polderslagen' en poldersloten.

Het plangebied is opgedeeld in een drietal woonvelden. Het noordelijke woonveld vormt met haar open en dorps bebouwingsrand, die uit tweekappers en vrijstaande woningen bestaat van twee lagen met een kap, een passende overgang naar het open polderlandschap. De noordelijk gelegen watergang welke hieraan grenst wordt verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers en passende boombeplanting en vormt zo samen met de voorgestelde bebouwingsrand een aantrekkelijke geheel. Daarbij is tevens rekening gehouden met de aanwezige contour van het paalrecht van de nabijgelegen eendenkooi door zo min mogelijk bebouwing binnen deze contour te realiseren.



Het centraal gelegen woonveld voorziet in een tweetal appartementencomplexen aan de westzijde van het plangebied. Bij de positionering van deze complexen is rekening gehouden met de afstand, circa 75 meter tot de bestaande woonbebouwing in de omgeving. Het zuidelijk gelegen appartementengebouw in de sociale huursector bestaat uit vier bouwlagen. Het appartementengebouw in de koopsector krijgt vijf bouwlagen. De vijfde bouwlaag krijgt een terugliggende verdieping ten opzichte van het vlak van de voorgevel (setback). Hiermee wordt het gebouw stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast in de omgeving. Beide wooncomplexen staan in een groene setting. Aan de noordoostzijde is het parkeren voorzien. Aan de oostzijde van dit centrale woonveld zijn grondgebonden woningen voorzien van twee lagen met een kap. Binnen de geurcontour van de rioolwaterzuivering is woonbebouwing niet toegestaan en is een deel van het parkeren opgelost.

In het zuidelijke woonveld is mede naar aanleiding van de resultaten van de inspraak in de huidige schets een woonhofje opgenomen. Om dit mogelijk te maken is een vijfde bouwlaag toegevoegd aan het appartementengebouw in de koopsector. Dit woonblok staat parallel aan de Bilwijkerweg en bestaat uit twee lagen met een kap. Door de positie van het woonblok en de groen- en waterrijke inrichting van het plangebied aan deze zijde ontstaat niet alleen een passende overgang naar de bestaande woonomgeving maar wordt ook een ruime afstand gecreëerd (circa 45 meter).

Centraal in het plangebied blijft de bestaande poldersloot gehandhaafd. Deze wordt voorzien van een groene inrichting met een wandelpad. Zo wordt een aantrekkelijk ommetje door het plangebied mogelijk dat aansluit op de bestaande wijk. Daarnaast krijgt het plan aan de noordzijde een groenstructuur die een passende aansluiting krijgt met het water en de polder. Daar waar mogelijk (en in ieder geval aan de noord- en zuidzijde van het plan) worden de watergangen voorzien van natuurvriendelijke oevers. Verder komen er in het plan verblijfsplekken en wordt er, in overleg met de gemeente, een speelplek gerealiseerd. Het streven is om gebiedseigen bomen en overige beplanting toe te passen waaronder knotwilgen en elzen.

Het plaatsen en ontwerpen van de appartementencomplexen en andere woningen vraagt bijzondere aandacht bij de architectonische en kwalitatieve uitwerking in de volgende fase. Afstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige en goedkeuring van de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Krimpenerwaard is vereist. In de volgende fase wordt hieraan verdere uitwerking gegeven en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De stedenbouwkundige schets is opgenomen in figuur 3.



**Legenda**

- Openbaar groen
- Kavels
- Bebouwing
- Woonstraat
- Langzaam verkeer/calamiteiten
- Groen parkeren
- Water
- Plangebied
- Belemmeringen

*Figuur 3: huidige stedenbouwkundige schets*



## Beeldkwaliteit

Bij uitwerking van de stedenbouwkundige schets tot een stedenbouwkundig plan is het voor de gewenste uitstraling, sfeer en het karakter van de gebouwen en de openbare ruimte nodig om hiervoor richtlijnen mee te geven. Deze richtlijnen worden nader uitgewerkt in regels over het uiterlijk van bouwwerken, het zogenaamde beeldkwaliteitsplan. In de ruimtelijke procedure voor de planontwikkeling wordt aan deze specifieke regels en de dan geldende regels voor beeldkwaliteit (welstand/uiterlijk van bouwwerken) getoetst. Voor de stedenbouwkundige schets wordt aan de onderstaande referenties gedacht als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit.



## 3.2 Wonen

In de intentieovereenkomst is vanuit de Woonvisie 2023-2028 de volgende woonsegmentering opgenomen. Van het totale aantal woningen in een plan dient 60% uitgevoerd te worden als nulreden-woning.

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

Koop<sup>1</sup>: - Betaalbare koop (tot 355.000) 25%  
- waarvan goedkope koop tot 250.000  
- waarvan overig betaalbaar 250.000 tot 355.000  
- Dure koop: 20%

De voorliggende stedenbouwkundige schets is gebaseerd op de Woonvisie 2023-2028. In de periode waarin de planvorming plaatsvond was het niet mogelijk om de planvorming al te baseren op de nieuwe segmentering die in de geactualiseerde Woonvisie 2025 wordt (of: is) opgenomen.

De stedenbouwkundige schets maakt in de huidige opzet in totaal 93 woningen mogelijk. Bij uitwerking wordt voorlopig rekening gehouden met een bandbreedte van 90 tot 95 woningen. In dit plan wordt voldaan aan de meegegeven uitgangspunten voor sociale huurwoningen (30%). Ook wordt met dit programma 60% nulreden-woningen worden gerealiseerd.

De voorgeschreven woonsegmentering voor middendure en dure huurwoningen is echter niet uitvoerbaar. De voornaamste reden is dat dit plan dan niet financieel/economisch uitvoerbaar is, omdat er geen sluitende grondexploitatie is te verkrijgen. Wat ook meespeelt is dat, als gevolg van de huidige wetgeving, (institutionele) beleggers en woningcorporaties geen belangstelling hebben te investeren in middenhuur woningen.

Om toch tegemoet te komen aan eis om voldoende betaalbare woningen te realiseren wordt het programma middenhuur en dure huur omgezet in betaalbare koopwoningen vanaf € 268.000,- (prijspeil 2024) tot de grens voor betaalbare koopwoningen volgens de consumentenprijsindex (CPI). Deze woningen voorzien in een grote behoefte voor met name de doelgroep starters. Daarbij komt dat lokale makelaars ook hebben aangegeven dat er in Stolkwijk op dit moment geen vraag is naar dure huurwoningen, terwijl er juist wel een grote vraag is naar betaalbare koopwoningen.

Op basis van het vorenstaande wordt het onderstaande woningbouwprogramma voorgesteld. Dit programma is mede gebaseerd op de resultaten van de omgevingsdialoog, waarbij gepleit werd voor het opnemen van een woonhof.

---

<sup>1</sup> Prijspeil 2023.



### LEGENDA

	aantallen
Appartementen (sociaal)	28
Appartementen betaalbaar	21
Hofwoningen (hoek)	6
Hofwoning (tussen)	9
Rijwoning (tussen)	10
Rijwoning (hoek)	4
Appartementen (penthouse)	2
Twee kapper	10
Vrijstaand	3

Type	segment	aantal	%	streef %	opmerkingen
appartementen	sociale huur	28	30,1%	30%	
appartementen	(midden)huur	0	0,0%	20%	
appartementen	dure huur	0	0,0%	5%	
appartementen	betaalbaar 2	21	22,6%	25%	€ 268.000 - 405.000
Hofwoningen tussen	betaalbaar 1	0	0,0%		tot € 268.000
Hofwoningen tussen	betaalbaar 2	9	9,7%		€ 268.000 - 405.000
Rijwoning	betaalbaar 2	10	10,8%		€ 268.000 - 405.000
appartementen	vrije sector	2	2,1%	20%	
Hof woningen kop	vrije sector	6	6,4%		
Rijwoning kop	vrije sector	4	4,3%		
Twee^ kap	vrije sector	10	10,8%		
vrijstaand	vrije sector	3	3,2%		
<b>Totaal</b>		<b>93</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

In het vervolgproces (in de samenwerkingsfase) gaan initiatiefnemer en gemeente verder in overleg over het woonprogramma. We onderzoeken dan in hoeverre het plan aangepast kan worden aan de geactualiseerde Woonvisie, rekening houdend met andere facetten zoals stedenbouw, parkeren, participatie. Hierbij wordt rekening gehouden met het gegeven dat het een voorwaarde van de provincie Zuid-Holland is om een derde sociaal te realiseren. Hierbij geldt de kanttekening dat het op voorhand lastig lijkt het om plan zodanig aan te passen dat het voldoet aan de geactualiseerde Woonvisie, zonder het participatieproces geweld aan te doen en zonder dat de planning uitloopt.

De juridische verankering en onderbouwing van het woningbouwprogramma zal uiteindelijk plaats vinden in het door de gemeenteraad vast te stellen TAM-omgevingsplan (of eventueel de BOPA-omgevingsvergunning) en in de bijbehorende grondexploitatieovereenkomst.

### *Sociale huurwoningen*

De sociale huurwoningen zullen naar verwachting worden gerealiseerd door woningstichting Groen Wonen Vlist. Eerste gesprekken hierover hebben al plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de woningcorporatie. Om de doorstroming binnen de gemeente te bevorderen krijgen mensen die momenteel woonachtig of ingeschreven zijn in Stolwijk/ Krimpenerwaard voorrang bij de toewijzing van woningen.

### *Vitale seniorenwoningen*

Voor zorgwoningen vereist de gemeente een woonzorgconcept met georganiseerde woonvorm voor ouderen met een vorm van dementie, somatische zorg en/of vitale ouderen. De woningbouwlocatie Noordse Weide is echter beter geschikt voor vitale senioren zonder zorg. De voorzieningen verderop in het dorp zijn voor hen goed bereikbaar. 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.

## 3.3 Verkeer en parkeren

### **Ontsluiting plangebied**

Het plangebied wordt ontsloten op de Bilwijkerweg. Hiervoor is het nodig dat de Bilwijkerweg ter plaatse van het plangebied, over een lengte van circa 235 meter, wordt aangepast. Deze weg wordt daarom ter plaatse van het plangebied overgedragen van het Hoogheemraadschap naar de gemeente en verbreed. De snelheid wordt verlaagd van 60 km/uur naar 30 km/uur en ingericht als erftoegangsweg, met dien verstande dat hier in overleg met de gemeente maatwerk moet worden afgesproken ten aanzien van de fysieke inrichting van de weg (bijvoorbeeld toepassen van asfalt in plaats van klinkers vanwege het landbouwverkeer dat ook gebruik maakt van de Bilwijkerweg). Vanaf de Bilwijkerweg ontsluiten drie woonstraatjes het gehele gebied. Tussen de twee noordelijk gelegen woonstraten is tevens een calamiteitenontsluiting voorzien voor nood- en hulpdiensten. Parallel aan de Bilwijkerweg wordt een vrijliggend voetpad voorgesteld dat van noord naar zuid loopt en aansluit op de bestaande voetpaden in de kern van Stolwijk. Het ontwerp hiervan wordt in overleg met het Hoogheemraadschap, gemeente en initiatiefnemer uitwerkt. Ook het eigendom en beheer van dit deel van de Bilwijkerweg wordt in overleg met het Hoogheemraadschap verder uitgewerkt. Deze maatregelen zijn onderdeel van de woningbouwontwikkeling Noordse Weide.

### **Verkeerskundig onderzoek**

In verband met deze planontwikkeling heeft verkeerskundig adviesbureau Mobycon de verkeerskundige impact van de ontwikkeling van circa 100 woningen onderzocht. Berekend is dat de ontwikkeling per saldo 636 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal zal genereren. Dit komt neer op omgerekend 51 pae (personen auto equivalent) tijdens het drukste ochtendspitsuur en 58 pae tijdens het drukste avondspitsuur. Op de erftoegangswegen Bilwijkerweg, Goudseweg en Populierenlaan bestaan in de huidige en toekomstige autonome situatie al knelpunten. Deze worden door de ontwikkeling in beperkte mate versterkt.

### **Aanvullend verkeerskundig onderzoek voor de kern Stolwijk**

Omdat de geconstateerde knelpunten al in de huidige en toekomstige, autonome situatie bestaan, kunnen ze niet aan de ontwikkeling toegeschreven worden en niet door de initiatiefnemer opgelost worden. Er is daarom separaat een verkeersonderzoek voor de kern Stolwijk uitgevoerd. In dit onderzoek is een advies opgenomen om maatregelen aan de Bilwijkerweg, Populierenlaan, rotonde met N207 en Goudseweg te onderzoeken en uit te werken.

Wanneer dat advies wordt overgenomen, is verkeer geen knelpunt voor de woningbouwontwikkeling Noordse Weide. De verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid is dan voldoende.

### **Resultaten participatie**

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

- Het scenario met rug-aan-rugwoningen maakt plaats voor een model met een woonhof. Om dit programma te kunnen realiseren zijn extra woningen in het koopappartementengebouw nodig om de planontwikkeling haalbaar te maken. In verband hiermede worden enkele penthouses mogelijk gemaakt op de vijfde bouwlaag van dit appartementengebouw.
- De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Bilwijkerweg. Deze weg wordt ter plaatse van het plangebied overgedragen van het Hoogheemraadschap naar de gemeente en verbreed. Dit over een lengte van circa 235 meter. De snelheid wordt verlaagd van 50 km/uur naar 30 km/uur. Daarmee ontstaat ter plaatse een verkeersveilige inrichting passend bij de woonomgeving. Voor het noordelijk deel van de Bilwijkerweg richting Haastrecht worden gesprekken gevoerd tussen het Hoogheemraadschap en de gemeente om te bekijken of er aan de inrichting iets gedaan kan worden op de verkeersveiligheid te bevorderen. Door de aanpassingen aan de Bilwijkerweg naast het plangebied ontstaat ter plaatse een verkeersveilige inrichting passend bij de woonomgeving.
- De woonstraten in het plangebied worden voor alle weggebruikers geschikt voor tweerichting verkeer. Een aantal woonstraten wordt voorzien van trottoirs voor voetgangers. De twee noordelijk gelegen woonstraten zijn weliswaar doodlopend maar worden met elkaar verbonden door een calamiteitenontsluiting ten behoeve van nood- en hulpdiensten. Daarnaast wordt van noord naar zuid parallel aan de Bilwijkerweg een vrijliggend voetpad in het plangebied aangelegd dat aansluit op de kern van Stolwijk. Centraal door het gebied, parallel aan de middelste poldersloot is een wandelpad voorzien waarmee een ommetje mogelijk wordt.
- Het parkeren in het plangebied wordt opgelost door het aanleggen van een aantal parkeerkofters. Deze zijn evenwichtig verdeeld over het plan en liggen allen op korte loopafstand. In het noordelijke woonveld wordt bij de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen op eigen terrein geparkeerd. Bezoekers kunnen in het openbaar gebied parkeren.
- Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers. Daarbij is het uitgangspunt dat gebruik wordt gemaakt van de meest recente cijfers vanuit het CROW (augustus 2024).<sup>2</sup>
- Bij de verdere uitwerking wordt er rekening gehouden met voldoende laadvoorzieningen of voorbereidende infrastructuur voor het elektrisch laden van auto's in het openbaar gebied. Hiervoor is overleg met de netbeheerder en de door de gemeente aangewezen laadpaalbeheerder noodzakelijk. Ook wordt er in het vervolgetraject onderzocht of deelauto's in dit gebied toegepast kunnen worden.

---

<sup>2</sup> De Provincie wil voor toekomstige nieuwbouwlocaties een verlaagde norm van 0,7 voor sociale woningen en 1,3 voor alle andere woningtypes aanhouden. Deze instructieregel is opgenomen in de Herziening Omgevingsbeleid 2024 die Provinciale Staten op 11 december 2024 heeft vastgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat een dergelijk lage norm misschien mogelijk is in een stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar vervoer, maar niet in de Krimpenerwaard. De gemeente heeft beperkte mogelijkheden voor openbaar vervoer, met als gevolg dat het autobezit hoog is.

## 3.4 Water- en bodem sturend, waterhuishouding, duurzaamheid en klimaatadaptatie

### 3.4.1 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.

Het plan is gebaseerd op het onderliggende bodem- en watersysteem. Daarmee blijven grote delen van de bestaande waterstructuur gehandhaafd, wordt verder versterkt en ontstaat een doorlopend watersysteem. Het plangebied gaat onderdeel vormen van het stedelijk gebied van Stolwijk voor wat betreft het (vaste) peilgebied. Conform het peilbesluit van het HHSK is er sprake van een vast peil van -2.18 NAP. Daarmee wordt voorkomen dat er forse zettingen in de loop der tijd optreden.

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 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.

### 3.4.2 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.

### 3.4.3 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen

#### 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 geven<sup>3</sup>.

### **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;

---

<sup>3</sup> [Netbewust en netneutraal bouwen | Netbeheer Nederland](#)

- 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](http://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.

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 voornoemde 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.

### **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 Noordse Weide dient hier rekening mee gehouden te worden.

## **3.5 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 landschapsontwerp, 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 zoals 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.

### 3.6 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 (wegverkeerslawai);
- 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. 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 milieuwaarden. Echter, gezien de planning van het Omgevingsplan van Krimpenerwaard geldt voor bestaande bedrijfslocaties voornamelijk 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. 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 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 stedelijk 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 Noordse Weide 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 Noordse Weide 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 milieu.

### **Overige onderzoeken**

Verder dienen tenminste de volgende in het Handboek Openbare Ruimte benoemde onderzoeken/ plannen ter beoordeling aan de gemeente te worden aangeleverd, parallel met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan:

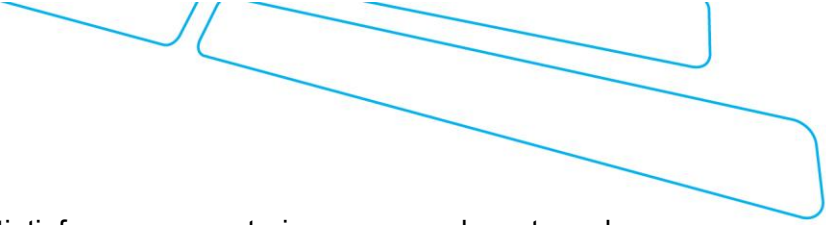
- Waterhuishoudkundig plan;
- Verkeersplan;
- Grondstoffen/afvalinzameling.

### **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.

## **3.7 Kostenverhaal en overeenkomst**

In deze situatie is er sprake van het oprichten van een woonwijk met circa 90 tot 95 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. De anterieure overeenkomst dient afgesloten te zijn, voordat de ruimtelijke procedure wordt opgestart. Het college is hierin het bevoegd gezag.

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

### 3.8 Participatie en communicatie

Na vaststelling van de NvU door de gemeenteraad werkt initiatiefnemer het stedenbouwkundig plan uit en parallel daaraan wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Initiatiefnemer betreft daar belanghebbenden en belangstellenden bij. Regie en uitvoering van participatie en communicatie liggen in deze fase bij de initiatiefnemer. Deze maakt vooraf een nieuw participatie- en communicatieplan, dat aan de gemeente ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het participatieplan volgt de invalshoeken van het gemeentelijk participatiebeleid.

## 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, waarbij de bestaande onzekerheden worden onderzocht en weggenomen.

### 4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

In de ontwerpfase wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. 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 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 wijziging van het omgevingsplan. Er kan ook gekozen worden voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Ongeacht de keuze voor een procedure-vorm wordt de raad opnieuw geraadpleegd.

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. 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.

## 5. Bijlagen

### Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets





**LEGENDA**

	aantallen
<span style="color: red;">■</span> Appartementen (sociaal)	28
<span style="color: blue;">■</span> Appartementen betaalbaar	21
<span style="color: lightgreen;">■</span> Hofwoningen (hoek)	6
<span style="color: yellow;">■</span> Hofwoning (tussen)	9
<span style="color: lightblue;">■</span> Rijwoning (tussen)	10
<span style="color: orange;">■</span> Rijwoning (hoek)	4
<span style="color: grey;">■</span> Appartementen (penthouse)	2
<span style="color: purple;">■</span> Twee kapper	10
<span style="color: green;">■</span> Vrijstaand	3

## 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. Grootschalige 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 m<sup>2</sup> 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](#).