

Nota van Uitgangspunten
Woningbouwontwikkeling
Bergambacht-Oost

Inhoud

.....	Error! Bookmark not defined.
1. Inleiding.....	4
2. Plangebied.....	5
Vigerend omgevingsplan	5
3. Status.....	6
4. Beleid.....	7
5. Onzekerheden en aandachtspunten.....	8
6. Ontwikkelkaders en uitgangspunten.....	9
6.1 Wonen.....	9
6.2 Stedenbouw en landschap.....	10
6.3 Verkeer en parkeren	11
6.4 Water- en bodemsturend, klimaatbestendig inrichten, duurzaamheid en water en riool	12
6.7 Openbare ruimte	16
6.8 Maatschappelijke voorzieningen.....	16
6.9 Kostenverhaal.....	17
6.10 Netcongestie.....	18
6.11 Milieu.....	18
7. Proces en ruimtelijke ordening	19
8. Bijlagen	20
Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets	20
Bijlage 2: Toelichting op de kaders	21
Bijlage 3: Overzicht te bespreken uitgangspunten water- en bodemsturend, klimaatbestendig inrichten, duurzaamheid en water en riool	22

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 4.000 woningen te realiseren. Een deel hiervan is al gepland (zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk). Kansen voor nieuwe initiatieven binnen de kernen worden uiteraard benut. We kunnen echter niet alles binnenstedelijk oplossen, omdat inbreidingslocaties schaars zijn en we ook binnen de kernen willen blijven zorgen voor voldoende groen. Om die reden ontkomen we er niet aan om ook langs de randen van de kernen te bouwen.

Na vaststelling van de woonvisie heeft projectontwikkelaar Erik van Erk (hierna initiatiefnemer) zich gemeld met een locatie aan de oostzijde van Bergambacht die mogelijk potentie heeft voor woningbouw. Op 22 september 2023 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 onder andere vastgesteld gemeentelijk beleid. In de intentieovereenkomst is onder andere vastgelegd dat in deze haalbaarheidsfase zou worden toegewerkt naar een stedenbouwkundige schets en een nota van uitgangspunten (voorliggend stuk).

Op 26 maart 2024 heeft het college het projectplan voor de definitiefase, de toelichting op de afgesproken kaders en het participatieplan vastgesteld. Vervolgens hebben er twee participatierondes plaatsgevonden, namelijk een focusgroep met klein gezelschap om de behoefte, wensen en aandachtspunten voor Bergambacht in kaart te brengen en de eerste brede participatieronde waarbij de omgeving en andere betrokkenen zijn meegenomen in het traject van de haalbaarheidsstudie en de mogelijkheid kregen om te reageren op het plan.

Daarna heeft de initiatiefnemer in samenwerking met stedenbouwkundig bureau Buro SRO verschillende 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 participatierondes. Op 3 juni 2024 is de tweede grote participatieronde geweest, waarbij deze ruimtelijke scenario's gepresenteerd en toegelicht zijn. De aanwezigen konden vervolgens 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 gekozen welke is uitgewerkt in een stedenbouwkundige schets (zie bijlage 1).

Bergambacht-Oost moet een prettig woon- en verblijfsgebied worden dat fungeert als aanwinst voor de bestaande kern van Bergambacht. Het plan biedt de mogelijkheid om het woonaanbod binnen de kern Bergambacht kwalitatief en kwantitatief te verbeteren.

2. Plangebied

Plangebied Bergambacht-Oost



Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de bestaande kern Bergambacht met daarin binnen een straal van één kilometer faciliteiten, waaronder wonen, scholen, winkels, horeca en hoogwaardig openbaar vervoer (R-net busverbinding naar Gouda, Utrecht en Rotterdam). Aan de noordzijde aan het woonlint Tussenlanen. Aan de westzijde aan het agrarische landschap. En aan de zuidzijde aan de Provinciale weg N210 waar op aangesloten moet worden en aan het bedrijventerrein Nieuwe Wetering.

Het plangebied heeft een omvang van circa 13,5 hectare en bestaat momenteel uit grasland en een aantal poldersloten.

Vigerend omgevingsplan

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan Krimpenerwaard, Buitengebied 2011' (d.d. 13-12-2011) geldig met daarin overwegend de bestemming 'Agrarisch met Waarden' met de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone Grondwaterbeschermingsgebied' en 'Ruwvoederteelt'. Van west naar oost over het plangebied ligt ook een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5'. Aan de noordzijde ligt een klein stukje bestemming 'Wonen', bestemming 'Waarde – archeologie 2' en bestemming 'Natuur'.



3. Status

Deze nota is een richtinggevende uitwerking van de meegegeven kaders en vormt samen met de stedenbouwkundige schets de basis voor de verdere planuitwerking van Bergambacht-Oost. In een vervolgetraject (ontwerpfase) wordt deze schets verder verdiept. Er is nog ruimte om het plan met elkaar te optimaliseren, waarbij de financiële haalbaarheid wel geborgd moet blijven. De hierbij te maken keuzes vragen om flexibiliteit van zowel gemeente als initiatiefnemer. Iedere aanpassing heeft gevolgen voor meerdere onderwerpen.

In de nota is het potentiële programma voor het gebied opgenomen. Er wordt aangegeven aan welke uitgangspunten de verdere uitwerking voor nieuwbouw moet voldoen (eisen) en er worden suggesties en richting gegeven voor de verdere invulling van het plan (wensen). Ook wordt aangegeven op welke punten er nog verschillen van mening bestaan of onduidelijkheden zijn. Er zijn op dit moment nog diverse zaken die extra onderzoek behoeven voordat een ruimtelijke procedure gestart kan worden. Zo wordt in het kader van het Omgevingsprogramma woningbouw o.a. gemeente breed (door middel van een MER beoordeling/planMER) onderzoek gedaan naar de gevolgen van 4000 extra woningen voor de gemeente. Belangrijk onderdeel hiervan is het onderwerp verkeer (geluid, veiligheid en doorstroming). Een extra uitdaging vormt daarbij de wegen waarvan de gemeente geen eigenaar is (provinciale wegen en wegen in beheer bij het Hoogheemraadschap).

Deze nota vormt samen met de stedenbouwkundige schets de grondslag voor de eerste besluitvorming in de gemeenteraad: het Go/No Go moment om verder te gaan met het plan naar de ontwerpfase. Deze volgende fase zal uiteindelijk bestaan uit meer juridisch bindende stukken, waaronder een ruimtelijke procedure, samenwerkings- en/of anterieure overeenkomst en een beeldkwaliteitsplan.

Er is op dit moment nog geen instemming van de Provincie Zuid-Holland voor deze locatie. Deze nota gaat dan ook alleen over de invulling van gemeentelijke kaders en wensen. Ook in de ontwerpfase en RO procedure kunnen externe stakeholders zoals Provincie en Hoogheemraadschap nog nader adviseren.

4. Beleid

Voor deze ontwikkeling zijn de volgende beleidsstukken van toepassing:

- Landelijke wet- en regelgeving.
- Provinciale wet- en regelgeving.
- Klimaatonderlegger voor ruimtelijke plannen (provincie Zuid-Holland en de Zuid-Hollandse waterschappen).
 - De klimaatonderlegger is een uitwerking van het leidend principe 'Water en Bodem sturend' van het Rijk en daarmee vertrekpunt voor gebiedsontwikkelingen.
- Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.
- Gemeentelijk beleid, waaronder:
 - Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 14 juli 2021);
 - Woonvisie (Vastgesteld door de raad 4 juli 2023);
 - Omgevingsplan Krimpenerwaard.
 - Nota grondbeleid Krimpenerwaard.
 - Parapluplan parkeren Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 29 januari 2019).
 - Nota ruimtelijke kwaliteit Krimpenerwaard 2017
 - Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving
 - Handboek Openbare Ruimte 2024 (vastgesteld door het college 19 december 2023).
 - Programma Riolering en klimaatadaptatie (vastgesteld door de raad 30 mei 2023).
 - Krimpenerwaards Kookboek (vastgesteld door college 1 september 2020).
 - Beleidsregel Hogere Waarden.

Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat minimaal aan de geldende landelijke, provinciale en waterschaps wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid wordt voldaan.

Voor alle hiervoor genoemde beleidskaders geldt: Of diens rechtsopvolgers.

5. Onzekerheden en aandachtspunten

Bergambacht-Oost is een groot woningbouwproject met een lange doorlooptijd. Op dit moment zijn de volgende onzekerheden voor het project van belang:

- Provincie Zuid-Holland heeft nog geen akkoord gegeven voor deze locatie. Daarnaast is het aannemelijk dat de Provincie nadere wensen kenbaar maakt, indien zij instemt met deze woningbouwontwikkeling. Als de Provincie negatief tegenover deze ontwikkeling blijft staan, gaan initiatiefnemer en gemeente in overleg over het vervolg.
- De gemeente werkt aan een nota kostenverhaal waarin de bovenwettelijke bijdrage bij planvorming wordt uitgewerkt. Over de hoogte van deze bijdrage worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente.
- AWZI: De afvalwaterzuiveringsinstallatie bij Bergambacht heeft haar maximale capaciteit bereikt. Er is op korte termijn nog geen zicht op uitbreiding. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven het initiatief te nemen om gezamenlijk met initiatiefnemer en gemeente oplossingsrichtingen te bespreken.
- Omgevingsprogramma woningbouw: De uitkomst van de MER beoordeling c.q. Plan MER, waaronder het brede verkeersonderzoek, kan mogelijk gevolgen hebben voor alle uitbreidingslocaties. Deze uitkomsten worden meegenomen in de verdere planontwikkeling van Bergambacht-Oost.
- Er kunnen altijd nieuwe regels of omstandigheden die invloed hebben op het plan.

Zoals eerder aangegeven zijn juridisch gezien de belangrijkste momenten het aangaan van de anterieure overeenkomst en de RO-procedure waarin de regels worden vastgelegd. Daarnaast is de vergunningverlening nog een juridisch belangrijk moment, omdat op dat moment de toets plaats vindt van het definitieve plan aan de publiekrechtelijke eisen.

6. Ontwikkelkaders en uitgangspunten

Bij de intentieovereenkomst zijn kaders meegegeven vanuit de verschillende beleidsterreinen. Deze zijn bij de start van het haalbaarheidsonderzoek verder toegelicht en verdiept (zie bijlage 2 bij deze nota). In de volgende hoofdstukken wordt weergegeven hoe deze kaders zijn uitgewerkt en waar een nieuwbouwplan voor Bergambacht-Oost aan moet voldoen. Ook worden er suggesties en richting meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan. Tenslotte wordt aangegeven op welke punten er nog verdere uitwerking noodzakelijk is in de volgende fase.

6.1 Wonen

Op dit moment is de volgende woonsegmentering opgenomen in de door de raad vastgestelde woonvisie:

- 75% betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop);
- 30% sociale huur;
- 20% middenhuur;
- 5% dure huur;
- 25% betaalbare koop, waarvan 12,5% goedkope koop (tot €257.500);
- 20% dure koop;
- 60% nultreden woningen.

De stedenbouwkundige schets omvat nu circa 513 woningen met een voor de initiatiefnemer financieel haalbaar woningprogramma dat voor een gedeelte aansluit bij de Woonvisie. Zo wordt aan het gevraagde percentage sociale huurwoningen, nultredenwoningen en betaalbare koop voldaan. De geëiste woonsegmentering levert echter ook knelpunten op. Zo zorgt huidige wetgeving ervoor dat er vanuit beleggers en woningcorporaties geen belangstelling is om te investeren in middenhuur woningen. De gewenste goedkope koop (tot € 257.500) biedt weinig kwalitatief goede woonopties, waarbij de vraag is of hier behoefte aan is. Tenslotte hebben lokale makelaars aangegeven dat er in Bergambacht op dit moment geen vraag is naar dure huur.

In het vervolgproces (in de samenwerkingsfase) gaan initiatiefnemer en gemeente dan ook in overleg om te komen tot een breed gedifferentieerd woonprogramma (in prijs en kwaliteit) met een zo hoog mogelijk percentage betaalbaar, dat maximaal (financieel) haalbaar en voor beide partijen acceptabel is. De juridische verankering en onderbouwing van het woningbouwprogramma zal uiteindelijk plaats vinden in de anterieure overeenkomst en het omgevingsplan. Onderdeel van het omgevingsplan is het, door de raad vast te stellen, stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

In het vervolgproces wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om betaalbare woningen in de toekomst ook betaalbaar te houden.

Sociale huur moet bij een woningcorporatie worden ondergebracht.

Om de doorstroming binnen de gemeente te bevorderen krijgen, bij de toewijzing van woningen, mensen die momenteel woonachtig of ingeschreven zijn in Bergambacht/de Krimpenerwaard voorrang.

Zorgwoningen:

Binnen het plan worden zorgwoningen gerealiseerd. Voor zorgwoningen vereist de gemeente een woonzorg concept met georganiseerde woonvorm voor ouderen met een vorm van dementie, somatische zorg en/of vitale ouderen. De specifieke invulling en locatie wordt in afstemming met de gemeente bepaald.

Meergeneratiehof:

Binnen het plan wordt een meergeneratiehof gerealiseerd. Dit is een woonvorm als een hofje met levensloopbestendige woningen en een gezamenlijke tuin waarin vragers (ouderen) en dragers (starters, jonge gezinnen) samen wonen, naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen (zie ook woonvisie blz. 24). Dit meergeneratiehof kan mogelijk mede gerealiseerd worden met de Stichting Knarrenhof in samenwerking met de initiatiefnemer of door de initiatiefnemer zelf.

6.2 Stedenbouw en landschap

Vertrekpunt voor de stedenbouwkundige schets is de landschappelijke onderlegger: het polderlandschap. Dit polderlandschap met haar slagenpatroon en poldersloten wordt gerespecteerd en bepaalt de hoofdopzet van het plan. Drie lange noord-zuid gerichte 'polderslagen' en vier poldersloten vormen de stedenbouwkundige hoofdopzet. Daarnaast speelt het plan ruimtelijk in op de aansluiting met het noordelijke gelegen lint van de Tussenlanen en gaat de hoofdopzet uit van goede en aantrekkelijke verbindingen met het bestaande dorp.

Het plangebied sluit aan de noordzijde aan op het lint van de Tussenlanen. Dit cultuurhistorisch waardevol en karakteristiek lint wordt gerespecteerd door het bestaande water en structuren te handhaven en waar mogelijk uit te breiden. Nader stedenbouwkundig en landschappelijk onderzoek zal hier nog plaatsvinden. Ruimtelijk wordt aansluiting gezocht door middel van een open en landschappelijke verkaveling bestaande uit wooneilanden met royale kavels omgeven door veel water en groen. Door de meer open verkaveling en de afstand van ruim 100 meter wordt het meer noordelijk gelegen stiltegebied gerespecteerd.

Vanuit het bestaande dorp (de wijk Uitbreiding Dorp) is het plan vanaf het westen naar het oosten opgebouwd uit drie 'slagen' met woonvelden. Aan de westzijde sluit het plan op de bestaande wijk aan met een royale ruimte met een maat van meer dan 55 meter van gevel tot gevel bestaande uit water met natuurvriendelijke oevers, een woonstraat en groen. Dit fungeert als een ruimtelijke buffer tussen de bestaande en nieuwe wijk en draagt bij aan extra woonkwaliteit en privacy voor zowel de bestaande als nieuwe bewoners. De woonvelden aan de westzijde krijgen een meer open verkaveling bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijwoningen. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande woningen aan deze zijde van het plan.

Centraal in het plangebied blijft de breedste bestaande poldersloot gehandhaafd. Deze wordt extra verbreed en maakt onderdeel uit van het 'polderpark'. Dit polderpark van circa 1,6 hectare vormt de centrale groene ruimte in het plan, draagt bij aan de beleving van deze nieuwe woonwijk en zorgt voor een unieke woonkwaliteit in Bergambacht. Door goede en aantrekkelijke verbindingen met de bestaande wijken kunnen ook bestaande bewoners hiervan profiteren. Aan dit park wordt gewoond en zijn de woningen hierop georiënteerd. Ook kan er worden gerecreëerd, gespeeld en is een ommetje mogelijk. Langs dit park staan eengezinswoningen en appartementen en is er ruimte voor een geclusterde woonvorm (bijvoorbeeld een meergeneratiehof).

De zuid- en oostrand van het plangebied vormen respectievelijk de entree van de nieuwe wijk en de overgang met het open polderlandschap aan de oostzijde. Het entreegebied en de oostrand krijgen een meer open structuur met hogere bebouwingsobjecten in de vorm van appartementen. Daarmee

wordt de entree van de nieuwe wijk, samen met veel water en groen, nadrukkelijk en aantrekkelijk gevormd en wordt het polderlandschap aan de oostzijde letterlijk het plangebied binnengehaald. De groene ruimte aan de polderrand is verbonden met de bestaande wijken en het polderpark. Daarmee ontstaat een royaal netwerk van aantrekkelijke wandelpaden en verblijfsruimten.

Het polderlandschap vormt het uitgangspunt voor deze planontwikkeling. Bestaande poldersloten blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en worden verbreed, ook worden nieuwe watergangen gegraven. In het gehele plan is water en groen een nadrukkelijk onderdeel van de wijk en de woonkwaliteit. Alle oevers worden natuurvriendelijk ingericht en bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk behouden en ingepast. Het streven is om gebiedseigen bomen en overige beplanting toe te passen.

Het plaatsen van sociale woningen bij de entree van het plan 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. E.e.a. wordt in het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt.

6.3 Verkeer en parkeren

Verkeer wordt als onderdeel van een MER beoordeling/planMER gemeente breed onderzocht. Hierbij wordt gekeken naar de gevolgen van 4000 extra woningen voor de gemeente. Belangrijke onderwerpen zijn verkeersgeluid, verkeersveiligheid, doorstroming en parkeren.

Eventuele benodigde aanpassingen aan bestaande rotondes en wegen worden naar aanleiding van de MER beoordeling/planMER bepaald. In de volgende fase worden vervolgens afspraken gemaakt over de (financiële) gevolgen hiervan. De kosten voor de aansluiting van alle modaliteiten uit de wijk op de bestaande rotonde komen in ieder geval voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor de locatie Bergambacht-Oost is in opdracht van de initiatiefnemer een verkeerskundige quickscan uitgevoerd (Graafftraffic). Op gebied van verkeer en parkeren dient in de vervolgfase nog nadere afstemming met de Provincie Zuid-Holland plaats te vinden. Vooralsnog is nog geen akkoord van de Provincie op onderstaande punten. Voordat het gesprek met de Provincie plaatsvindt, dient de initiatiefnemer nog een uitgebreid verkeerskundig onderzoek ter onderbouwing uit te laten voeren.

Voor het onderwerp parkeren is meer onderzoek nodig. De Provincie wil voor toekomstige nieuwbouwlocaties een verlaagde norm van 0,7 voor sociale woningen en 1,3 voor alle andere woningtypes aanhouden. Dit voorstel is als instructieregel opgenomen in de Herziening Omgevingsbeleid 2024 die ter besluitvorming bij de Provinciale Staten voorligt. De herziening wordt naar verwachting op 11 december 2024 vastgesteld door Provinciale Staten. Het college 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.

Om deze reden blijft voor dit moment de CROW norm het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige schets, tenzij uit verder onderzoek naar daadwerkelijk autobezit in Bergambacht blijkt dat een lagere parkeernorm reëel is voor deze kern. In dit geval moet het college een besluit nemen om af te wijken. Essentieel hierbij is een goede openbaar vervoerverbinding dichtbij de wijk (onder voorwaarde van medewerking van de Provincie) en goede langzaam verkeer verbindingen met de bestaande kern en omgeving, zodat bewoners gestimuleerd worden om het autobezit te verminderen.

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

De auto-ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de rotonde met de N210. Dit vormt de enige auto-ontsluiting voor het plan. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt en vanuit de participatie is gebleken dat de bestaande kern niet geschikt is voor extra verkeer door de wijk.

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk tweerichtingsverkeerswegen aan te leggen in het plangebied. Afwijkingen hierop zijn alleen in overleg met de gemeente mogelijk.

Voorlopig resultaat uit de verkeerskundige quickscan geeft aan dat de bestaande rotonde de toename van verkeer, ook op de langere termijn, aan kan. Aandachtspunt is de rotonde nabij de Dijklaan. Dit zal ook in het uitgebreide verkeersonderzoek en de MER beoordeling/PlanMER worden onderzocht.

Langzaam verkeersverbindingen worden gemaakt met de Westerhoef en de Boterbloem aan de westzijde en de Tussenlanen aan de noordzijde. Deze drie verbindingen zijn tevens geschikt voor calamiteiten (nood- en hulpdiensten). De verbindingen met de bestaande wijk worden in het plan voorzien van aantrekkelijke routes met veel groen en water. Dit moet bijdragen om de gang naar het centrum van en voorzieningen in Bergambacht te voet of met de fiets te stimuleren. Met deze verkeersopzet wordt autoverkeer door de bestaande wijk evenals eventueel sluipverkeer voorkomen.

Om het autogebruik verder te ontmoedigen worden nabij de rotonde met de N210 bushaltes voorgesteld. Deze haltes kunnen bijvoorbeeld komen in plaats van de huidige halte Hemstoep (ten westen van Schoonhoven). Hier wordt op dit moment nauwelijks gebruik van gemaakt. De ontwikkeling van Bergambacht-Oost kan daarentegen, samen met de omliggende wijken en het bedrijventerrein De Nieuwe Wetering een belangrijke bijdrage hieraan leveren. Vanuit de nieuwe en bestaande wijken zullen zowel te voet als met de fiets goede en verkeersveilige verbindingen naar deze bushaltes worden voorgesteld.

Het parkeren voor de nieuwe wijk wordt zoveel als mogelijk aan de binnenkanten van de woonvelden opgelost. Daarmee worden de woonstraten vrij van geparkeerde auto's en dit komt ten goede aan de woonkwaliteit en de beleving van de openbare ruimte.

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 (juli 2024).

Bij de verdere uitwerking wordt er rekening gehouden met voldoende laadvoorzieningen of voorbereidende infrastructuur in het openbaar gebied. Hiervoor is overleg met de netbeheerder en de door de gemeente aangewezen laadpaalbeheerder noodzakelijk. Ook wordt er in het vervolgtraject onderzocht of deelauto's in dit gebied toegepast kunnen worden.

6.4 Water- en bodemsturend, klimaatbestendig inrichten, duurzaamheid en water en riool

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 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 bodem- en watersysteem.

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

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

Het plan is gebaseerd op het onderliggende bodem- en watersysteem. 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 Bergambacht voor wat betreft het (vaste) peilgebied (conform het peilbesluit van het HHSK is er sprake van een vast peil van -1,84 NAP). Daarmee wordt voorkomen dat er forse zettingen in de loop der tijd optreden.

Woonvelden en watersysteem zijn zo op elkaar afgestemd het hemelwater direct kan infiltreren, wordt vastgehouden en afgewaterd op de direct aanliggende watergangen. Bovendien wordt er conform de eisen van het waterschap voldoende watercompensatie in het plan gerealiseerd. Daarmee wordt al voorgesorteerd op een toekomstbestendige wijk. Naast voldoende watercompensatie wordt er veel groen in de wijk gerealiseerd. Binnen dit groen zijn er nog diverse mogelijkheden om wadi's toe te passen. 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.

Er dient in de volgende fase 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. Op waterhuishoudkundig gebied wordt er ook breder naar de omgeving gekeken, zodat inzichtelijk wordt of er in de omgeving van het plangebied maatregelen nodig zijn. (bovenplanse voorzieningen voor de initiatiefnemer)

Qua watercompensatie wordt er voldaan aan de richtlijnen van het hoogheemraadschap HHSK. 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.

Het plangebied is gelegen binnen een milieuzone “Grondwaterbeschermingsgebied” welke over het gehele plangebied is gelegen en een relatie heeft met het waterwingebied dat meer oostelijk ligt. Dit is juridisch-planologisch ook vastgelegd waarvoor het bepaalde in de provinciale milieuverordening

van toepassing is. Hier dient bij de planontwikkeling rekening mee te worden gehouden en houdt onder andere in dat verticale drainage en bodemwarmte niet of slechts beperkt toegestaan is. Het heeft tevens gevolgen voor de keuze van het funderingssysteem.

De afvalwaterzuiveringsinstallatie Bergambacht van het hoogheemraadschap is volbelast. Voor de toekomst wordt een aanzienlijke aanscherping van de effluenteisen verwacht, die zodanig is dat de huidige AWZI daar niet met beperkte maatregelen en investeringen aan kan voldoen. Er dient dan ook een extra processtap te worden toegevoegd voor extra fosfaatverwijdering.

Op 22 oktober 2024 heeft tussen HHSK en gemeente een verkennend gesprek plaatsgevonden over mogelijke oplossingsrichtingen. Er is gesproken over sanitatie in het uitbreidingsgebied zelf. De initiatiefnemer, het waterschap en de gemeente moeten nauwer met elkaar, en vaak met bewoners, samenwerken om te komen tot een duurzamere en meer doelmatige afvalwaterketen. Hierbij is sprake van het lokaal zuiveren van afvalwater en ook van het lokaal terugwinnen van energie en grondstoffen. HHSK neemt het initiatief om in gezamenlijkheid de oplossingsrichting te bepalen.

Het persriool dat aan de westzijde van het projectgebied ligt, moet verlegd worden. Deze persleiding kruist middels een gestuurde boring (HDD-boring) de provinciale weg en de naastgelegen watergangen. De persleiding is ter plaatse van de HDD-boring voorzien van een mantelbuis met verklikkers om eventuele problemen te signaleren i.v.m. de waterbeschermingszone. Dit moet in de nieuwe situatie ook meegenomen en verlengd worden.

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

- In alle (ruimtelijke) plannen rekening houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering. Een klimaattoets 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;
- Klimaatadaptief handelen en inrichten verankeren in ons beleid en plannen. 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, dus:
 - Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar;
 - Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies;
 - Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
 - Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven beheersbaar en betaalbaar (zettingseis conform handboek Openbare Ruimte);
 - Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus;
 - De gebouwde omgeving is via gevolgbepierking 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.

In het gehele plan wordt voldaan aan het zicht op 3 bomen vanuit elke woning. Daarnaast dient de wijk minstens 30% boomkronen en daardoor schaduw te hebben wat bijdraagt aan een koelere wijk. In de verder planuitwerking wordt dit meegenomen. Wat betreft de 300-regel is er vanuit iedere woning binnen 300 meter een parkje waar je kunt verblijven en recreëren. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

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

Met het plan wordt maximaal ingezet op onder andere klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en het versterken van de biodiversiteit. Daarbij wordt tevens de relatie gelegd met onder andere omliggende groenstructuren waarmee bijvoorbeeld ecologische structuren versterkt kunnen worden. Daarbij speelt de inrichting van de openbare ruimte een nadrukkelijk rol. Ook de toekomstige bebouwing kan daar een bijdrage in leveren. Hier wordt rekening mee gehouden bij de verdere planuitwerking.

De gemeente Krimpenerwaard omarmt het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en laat dit sturend zijn bij nieuwbouw. Inmiddels is het convenant opgegaan in de landelijke Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving. Hierin staan verschillende eisen per thema, waaronder biodiversiteit: [Doelen en eisen | Bouw Adaptief](#).

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 je dit in een plan kan verwerken: [Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen - Provincie Zuid-Holland](#)

Ontwikkelaars kunnen binnen hun eigen netwerk meer inspiratie en ervaring opdoen via het Klimaatadaptief bouwen met natuur (KAN) platform: www.kanbouwen.nl. Hier zijn ook voorbeelden te vinden van bouwprojecten.

Bij de verdere ontwikkeling van Bergambacht-Oost dient hier rekening mee gehouden te worden.

Er is door de gemeente een lijst van te bespreken uitgangspunten opgesteld. Deze is als bijlage 3 bij de nota van uitgangspunten gevoegd.

Wens bij nadere invulling:

De energievoorziening van de wijk wordt in een later stadium verder onderzocht. Hierbij is het uitgangspunt om zo min mogelijk CO₂ uit te stoten. Verdere uitwerking wordt in overleg met de gemeente gedaan, waarbij o.a. wordt gekeken naar de mogelijkheid om voorbereidende infrastructuur aan te leggen en ruimte te reserveren voor benodigde maatregelen in de toekomst. Denk hierbij aan de vraag hoe deze wijk in haar eigen energiebehoefte kan voorzien, zijn er collectieve voorzieningen in het ontwerp op te nemen etc.

6.7 Openbare ruimte

Toekomstige infrastructuur en andere openbare ruimte dient volgens het Handboek Openbare Ruimte aangelegd te worden. 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.

Alle parkeerplaatsen in het plangebied, voor zover niet op eigen terrein en/of in een parkeervoorziening (bijv. parkeergarage), worden als 'groene' parkeerplaatsen uitgevoerd. Om eventueel te kunnen voorzien in extra parkeerplaatsen in de toekomst (mocht er sprake zijn van een tekort aan parkeerplaatsen bij het toepassen van verlaagde parkeernormen: zie MER beoordeling/PlanMER), dan kan er in het aanwezige openbare groen ruimte worden gereserveerd die later kan worden benut voor extra parkeerplaatsen.

Door de toenemende vergrijzing is het ook belangrijk om de openbare ruimte dementie- en rollatorvriendelijk in te richten. Dit kan bijvoorbeeld d.m.v. wandelroutes gerealiseerd worden.

Oevers worden door de initiatiefnemer natuurvriendelijk ingericht. De aangrenzende eigenaren zijn, na overdracht, verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding. Dit wordt door middel van een kettingbeding met de toekomstige eigenaren vastgelegd.

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de over te dragen openbare ruimte aan de gemeente. Extra aandacht hierbij gaat uit naar kadastrale grenzen (bijvoorbeeld niet midden op een brug). De begrenzing van de bebouwde kom wordt in overleg met de gemeente afgestemd.

Zodra de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt wordt in bijvoorbeeld het beeldkwaliteitsplan, kan een landschapsarchitect en moet de gemeente betrokken worden. De gemeente moet uiteindelijk goedkeuring geven op de invulling hiervan.

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 doordat er in fases wordt gebouwd.

6.8 Maatschappelijke voorzieningen

Spelen, ontmoeten en bewegen gericht op zowel jongere als oudere inwoners moet (in ieder geval op één centrale plek en enkele kleine plekken) in de openbare ruimte ingepast worden. Belangrijk is om in kaart te brengen waar behoefte aan is in deze omgeving en rekening te houden met verschillende doelgroepen. De initiatiefnemer van Bergambacht-Oost en gemeente treden in overleg over de nadere invulling hiervan.

Ruimte voor maatschappelijke functie en ontmoeten is essentieel in het ontwerp. Er is ruimte voor ontmoeten in het woonzorggebouw, danwel in een ander appartementengebouw welke ook openbaar

toegankelijk is. Bij geclusterde woontypes voor ouderen is een ontmoetingsruimte een eis. Ook wordt er nadrukkelijk rekening mee gehouden om plekken in de openbare ruimte in te richten om te ontmoeten. Daarbij kan worden gedacht aan een jeu de boules baan, bankjes, pluktuin, etc.

In het plan is ook ruimte voor een spreek-/behandelkamer voor een huisarts ingericht, bij voorkeur met een eigen entree aan de buitenzijde. Een mogelijke locatie kan het woonzorggebouw zijn. Initiatiefnemer treedt in overleg met betreffende huisartsenpraktijk over nadere invulling.

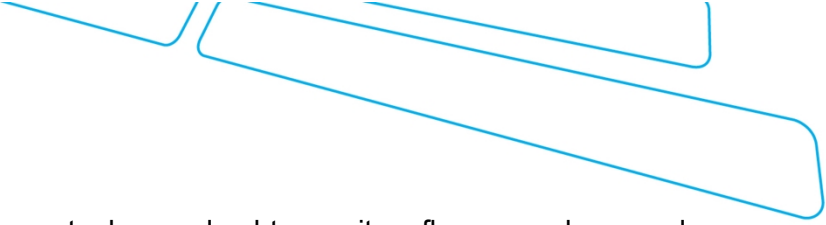
Wens bij nadere invulling:

Indien tijdens het ontwerpproces blijkt dat er een urgente behoefte aan aanvullende maatschappelijke ruimte is, treden de initiatiefnemer en gemeente in overleg om dit met prioriteit mogelijk te maken.

6.9 Kostenverhaal

Onder de Omgevingswet is kostenverhaal verplicht. Hierover is het volgende opgenomen in de nota Grondbeleid welke in april 2024 is vastgesteld door de Raad.

- Aandachtspunten bij een anterieure overeenkomst: Voor kleinere initiatieven tot 10 woningen of een oppervlakte hebben van kleiner dan 1.500 m2 wordt een vast bedrag in rekening gebracht. Volgens de wet is de gemeente verplicht om de kosten die zij maakt bij het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen op de grondeigenaar. Onder de Omgevingswet artikel 8.13 staan de kostenverhaal plichtige activiteiten benoemd. Deze kosten zijn te onderscheiden in twee hoofdcategorieën, die beiden weer meerdere vormen van kosten bevatten.
- Planfysieke kosten: De eerste categorie kosten zijn de zogenaamde planeigen kosten. Dit zijn kosten die direct worden veroorzaakt door een ruimtelijke ontwikkeling en hier volledig aan zijn toe te rekenen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het inrichten van de openbare ruimte in het plangebied, de aanleg van parkeerplaatsen en kosten voor bouwrijp maken. De kosten die de gemeente moet maken om het plan mogelijk te maken, waaronder de bestemmingsplanprocedure en andere begeleidingskosten vallen ook onder de planeigen kosten. Gemeentelijke plankosten zijn ook onderdeel van deze kosten. De plankosten worden berekend op basis van de plankostenscan van de VNG.
- Financiële bijdragen (Ruimtelijke ontwikkelingen): Naast de planfysieke kosten bestaan de financiële bijdragen onder de Omgevingswet. Dit zijn planoverstijgende kosten. Deze bijdrage is vervolgens onder te verdelen in een verplichte financiële bijdrage en een vrijwillige financiële bijdrage. De verplichte financiële bijdrage is voor de initiatiefnemers verplicht om te betalen. Echter, het is voor het college een bevoegdheid om deze in rekening te brengen. Om een verplichte financiële bijdrage in rekening te brengen zijn eisen gesteld (art. 8.21b Omgevingsbesluit en Art. 13.23 Omgevingswet) die vertaald moeten worden in een programma. Hieronder valt bijvoorbeeld het onderdeel Sociaal Bouwen binnen het investeringsfonds, waarin de afspraken van de Woonvisie 2023 verwerkt kunnen worden. De vrijwillige bijdrage is een vrije vorm waarin tussen de gemeente en de initiatiefnemers afspraken gemaakt kunnen worden over de kwaliteit van de leefomgeving in de brede zin van het woord. De bijdrage is publiekrechtelijk niet afdwingbaar. Deze financiële bijdrage worden in de nog op te stellen Nota Kostenverhaal verder uitgewerkt.
- De overeenkomst dient verder afspraken te bevatten over het bouw- en woonrijp maken, het bouwprogramma, de planfasering, de betalingstermijnen, de indexering en de onderlinge



verdeling van werkzaamheden, de eventuele overdracht van uitgeefbare gronden aan de ontwikkelaar en de overdracht van openbare ruimte aan de gemeente. De gemeente moet de zakelijke inhoud van een anterieure overeenkomst bekendmaken. Het college informeert de raad over deze overeenkomsten.

6.10 Netcongestie

Stedin heeft bij de initiatiefnemer aangegeven dat er (nog) geen sprake van netcongestie is voor dit plangebied. Bij verdere uitwerking van het plan blijft Stedin aangehaakt voor de aansluiting van de nieuwe wijk, waarbij ook rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen voor de bestaande wijk.

6.11 Milieu

In opdracht van de gemeente is door de Omgevingsdienst Midden-Holland een quickscan uitgevoerd op gebied van verschillende milieuaspecten. Deze is gedeeld met de initiatiefnemer.

Akoestisch onderzoek moet uitwijzen wat de daadwerkelijke geluidsbelasting op het plangebied is. Daarmee wordt ook duidelijk wat de gevolgen zijn op de appartementen en het zorggebouw langs de N210. De onderzoeksresultaten die voortkomen uit het verkeersonderzoek n.a.v. de MER-beoordeling/planMER zijn leidend voor akoestisch onderzoek voor Bergambacht-Oost. Hierbij moet worden voldaan aan de voorwaarden vanuit de beleidsregel hogere waarden van de gemeente Krimpenerwaard.

Er moeten nog verschillende ruimtelijke onderzoeken plaatsvinden. Deze kunnen tot aanpassing van de plannen leiden, denk hierbij bijvoorbeeld aan geluidsonderzoeken.

Voordat wordt gestart met de ontwerpfase dienen tenminste de in het handboek openbare ruimte benoemde onderzoeken/plannen te worden aangeleverd bij de gemeente, aangevuld met:

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



7. Proces en ruimtelijke ordening

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de intentieovereenkomst eindigt met een nota van uitgangspunten en een stedenbouwkundige schets. De volgende stap is een samenwerkingsovereenkomst. In deze overbruggingsperiode tot aan de anterieure overeenkomst wordt het initiatief verder uitgewerkt en onderbouwd, waarbij de bestaande onzekerheden worden onderzocht en weggenomen. Daarnaast wordt opnieuw een financiële bijdrage afgesproken ten aanzien van de ambtelijke inzet.

In de ontwerpfase wordt vervolgens een stedenbouwkundig plan opgesteld. Onderdeel van dit plan is een beeldkwaliteitsplan waarbij de onderdelen stedenbouw, architectuur en de inrichting van de (openbare) buitenruimte worden vastgelegd. Aan de hand van criteria wordt vastgelegd aan welke eisen deze onderdelen moeten voldoen. Hierbij wordt o.a. de gemeentelijke stedenbouwkundige, de adviescommissie omgevingskwaliteit Krimpenerwaard (GAOK) en een landschapsarchitect betrokken.

Er zijn meerdere opties qua te volgen RO-procedure. Welke procedure wordt doorlopen, wordt later in het proces in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente bepaald.



8. Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets

De stedenbouwkundige schets is vanwege de grootte van het bestand apart toegevoegd.

Bijlage 2: Toelichting op de kaders

Kaders ontwikkeling Bergambacht Oost		Vanaf de intakefase	Toelichting / verduidelijking
ARO	Wonen	Differentiatie volgt de lijn van de conceptWoonvisie. 30% sociale woningbouw met een woningbouwcorporatie 20% middenhuur (conform verordening middenhuur Krimpenerwaard) 5% dure huur 25% betaalbare koop (Conform afspraken vanuit de Rijksoverheid) 20% dure koop Groot deel specifiek voor starters en ouderen 60% nulredenwoningen	Behoefte voor woonruimte insluit (zie ook toelichting per mail): 1. Ouderen met een vorm van demeritie 2. Ouderen met een vorm van demeritie of somatisch. Geclusterde / bijzondere woonvormen, zie woonvisie, worden gewaardeerd In 2024: 25% betaalbare koop (Conform afspraken vanuit de Rijksoverheid), waarvan de helft tot € 250.000 (indexatie gelijk aan die van de Rijksoverheid) Onderzoek naar woonbehoefte in Bergambacht ter onderbouwing van de gekozen segmentering. Woningen/appartementen waar ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen met 1 a 2 personen? (sluit aan bij 60% nulredenwoningen)
ARO	Stedenbouw	Aansluiten op stedenbouwkundige context van bestaande bouw. Aan zijde N210 meer massa dan aan de noordkant. Aan de oostzijde rekening houden met het open landschap en zorgen voor goede aansluiting (bijvoorbeeld groen naar binnen halen).	Onderverpulpingspunten (zie ook toelichting per mail): - De structuur van het huidige aanwezige stadslandschap dient gewaardeerd te worden; - Ten noorden van het plangebied ligt het Lint de Tussenlanden. Dit cultureel-historisch karakteristiek lint dient gerespecteerd en vrijgezet te worden van het plan; - Tussen de bestaande bebouwing en het plan dient een ruimtelijke overgangzone (groene buffer) opgenomen te worden; - De oostelijke randen van het plan vormen een overgang naar het agrarische landschap; - De Provincialeweg vormt de voorkant en levert de entree van de wijk; - Ten zuiden van het plan aan de Provinciale wegzijde is meerlagige bebouwing (landmark) met een hogere dichtheid mogelijk, wat richting het noorden van het plan afneemt; - Nieuwe Infrastructuur dient zorgvuldig aan te sluiten op het huidige netwerk. Het langzaamverkeersnetwerk dient zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt te worden;
ARO	Landbouw / bodemdaling / biodiversiteit	Het nabijgelegen waterwingebied kan cruciaal zijn in wat (technisch) kan en mag. Dit moet afgevoerd worden. Toepassen van het programma van eisen uit het convenant klimaatadaptief bouwen	Projectgebied ligt in grondwaterbeschermingsgebied. Overleg met provincie en OD Haaglanden voor mogelijkheden www.bouwadvies.nl Projectgebied moet in eigen watershuishouding voorzien, niet afhankelijk op omgeving (geldt voor hemelwater, maar ook voor grondwater) Onderzoek ook de invloed van het projectgebied op het omliggende gebied en bepaal of hier maatregelen nodig zijn. Afstemming met HSK over maatregelen is noodzakelijk. Afspraak voor methode bouwrijp maken. Voorbestelling verticale drainage wordt niet goedgekeurd i.v.m. grondwaterbeschermingsgebied. Waar mogelijk natuurinclusief bouwen toepassen
ARO	Landschap	Er moet voldoende afstand tot het lint Tussenlanden blijven. Zoveel mogelijk bestaande structuren bewaren in de nieuwe woonwijk, zoals landschapselementen, slootjes etc. Organische vormen en landschap hierin verwerken zodat het een soort overgangsgebied wordt. Aandacht voor het siltgebied ten noorden van Tussenlanden Koppellansen zoeken voor groenaanleg / park	Lijn doortrekken v.a. Korenblom met groenzone tussen Tussenlanden en plangebied. Kan ook d.m.v. zichtlijnen zijn (slapenlandschap), zoveel mogelijk behouden, kan ook deels (bijv. v.a. provinciale weg een deel behouden) Sloten langs PW en langs bestaande bebouwing in tact houden In kaart brengen welke belangrijke landschapselementen er zijn en deze zoveel mogelijk behouden / terug brengen in het plan Natuurlijke oevers / natuurvriendelijke oevers (overgangsgebied tussen bebouwing en landschap) Liever geen harde stenen stedelijke rand (verharding aan de buitenzijde). Groen evt. plan inhalen, meanderen? Siltgebied: Provinciale verordening check bij siltgebied
ARO	Overig	Rekening houden milieuzones bedrijventerrein Nieuwe Watering Oost IV Rekening houden geluidszones N210	Voldoet het elektriciteitsnetwerk. Nu mogelijk is een momentopname, kan anders worden. Irpassing van wijktrafio's (ruimte voor reserveren)
AOR	Verkeer / bereikbaarheid	Aansluiting op N210 is vereist voor alle modaliteiten Aansluiting op bestaande wijk is vereist voor alle modaliteiten Ontsluiting fiets/ voetgangers via Tussenlanden Hele wijk is 30 km verrijdgebied (Combinatie) laadpalen en straatverlichting meenemen.	Voor verdere uitwerking plan is nader verkeersonderzoek nodig. Denk hierbij ook aan: Belasting op bestaande infrastructuur (provinciale weg langs het project, maar ook voor de 2 rondes verderop) Benodigde maatregelen gevel voor omliggende bebouwing door toename verkeer Onderzoeken 2 of 3 ontsluitingen (modelberekentingen) ook i.v.m. sluisverkeer door de kern Bergambacht. Rondte is onderheid, aandacht voor overgangspunt onderheid/niet onderheid, 100-en palen (tekening beschikbaar bij BKW) Rest van de weg nog niet bekend of dit onderheid is.
AOR	Overig	Watergangen dempen geeft opname watercompensatie in het plan zelf Aandacht voor de begrenzing aan oostzijde in relatie tot bedrijventerrein Minimaal drie bouwlagen i.v.m. veiligheid wateroverlast Klimaatadaptief inrichten.	Dempen is eenzelfde hoeveelheid terugbrengen + verharding in het gebied moet met 10% extra gecompenseerd.
	Rool	-	Waterzuivering Bergambacht heeft de maximale capaciteit bereikt. Gesprekken gemeente-HSK hierover lopen, maar gemeente zal voor deze lokale een aparte afspraak inplanten. Initiatiefheer sluit aan en treedt in overleg met HSK om tot mogelijke oplossingsrichtingen te komen. Ook Oasen wordt waar nodig betrokken. Periode mag verlengd worden, mits aan de afstandseis wordt voldaan en de lengte van de perstleiding niet teveel toeneemt. Minimale afstand perstleiding tot sloot is 5 meter. Irpassingsvraagstuk met andere functies, waarbij de boringen aan de zuidkant onder de N210 en de slootkruising aan de noordzijde gelden als "vaste" punten. Tekeningen hiervan zijn evt. beschikbaar bij BKW.
SD		Ruimte reserveren voor maatschappelijke functies en ontmoeten	Uitgangspunten nota maatschappelijke voorzieningen (zie toelichting per mail) Reserveer ook ruimte voor speelplezierheid Woonruimte: zie onderdeel wonen voor de behoefte in Bergambacht. Demeritievriendelijke omgeving: https://www.samendemeritievriendelijk.nl/demeritievriendelijke-gemeenten/ / rapport Alzheimer NL (per mail toegestuurd)
Planvorming moet rekening houden met:			
	Landelijke wet- en regelgeving (zoals het bouwbesluit).		
	Omgevingsvisie Krimpenerwaard	vastgesteld door de raad 14 juli 2021	
	Woonvisie	vast te stellen door de raad 2023	
	Parasplan parkeren Krimpenerwaard	vastgesteld door het raad 29 januari 2019	
	Handboek Openbare Ruimte 2023	vastgesteld door het college 17 januari 2023	
	Convenant klimaatadaptief bouwen	vastgesteld door het college 14 april 2020	
	Krimpenerwaard Kookboek	vastgesteld door college 1 september 2020	
			Handboek Openbare Ruimte 2024 (vastgesteld in college op 19 dec.)

Bijlage 3: Overzicht te bespreken uitgangspunten water- en bodemsturend, klimaatbestendig inrichten, duurzaamheid en water en riool

Water(systemen)

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

Water(veiligheid)

11. We anticiperen op zeespiegelstijging en calamiteiten:
 - a. Schade voorkomen (<0,2m): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen (tenminste de N210) bereikbaar;
 - b. Schadebeperking (<0,5m): er dienen maatregelen te worden genomen om schade te beperken in een geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn;
 - c. Beschermen vitale functies (<2,0m): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven door functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal en nationaal belang;
 - d. Schuilen en evacueren (>0,5m): er moeten maatregelen getroffen worden om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is, om veilig te schuilen door bijvoorbeeld verticale evacuatie
12. Ten behoeve van de waterveiligheid geldt voor alle nieuwe woningen in het plangebied:
 - a. Maaiveld/wegpeil: raadpleeg het desbetreffende waterschap
 - b. Vloerpeil: raadpleeg het desbetreffende waterschap
 - c. Een droge eerste verdieping en bij 1/3 van de woningen een tweede verdieping met vluchtmogelijk (vluchtmogelijkheid bij falen Maeslantkering en Algerakering)
13. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u)

Bodem en droogte

14. De variatie in de natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied
15. Restzettingseis van 20 cm in 30 jaar (conform Handboek Openbare Ruimte)
16. Op gedempte watergangen wordt bij voorkeur geen openbare ruimte gesitueerd. Dit voorkomt bovenmatige inspanning in het beheer van de openbare ruimte.

17. Droogte minimaliseren. We proberen droogte zoveel mogelijk te voorkomen. Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale / kwetsbare functies
18. Groen tenzij: Daar waar mogelijk beperken we de hoeveelheid verharding op het maaiveld (privaat en publiek) ten gunste van hemelwaterinfiltratie en groen.
19. In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd
20. Op privaatterrein wordt een groot deel van de neerslag (50 mm) van een hevige bui (70 mm/u) verwerkt op het terrein zelf of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. Deze voorzieningen voeren het water de eerste 24 uur vertraagd af en zijn binnen 48 uur weer beschikbaar
21. Stimuleren van de Steenbreekrichtlijn (15-20 regeling) voor particulieren tuinen. De richtlijn gaat er vanuit dat iedere tuin standaard voor 15 m² verhard mag zijn. Bijvoorbeeld voor de aanleg van een klein terras. De overige oppervlakte mag voor 20% verhard zijn

Hitte

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

Overig aandachtspunten

26. Mogelijkheid tot vastleggen van de eis: 10% groen-blaauwe dooradering zoals omschreven in Aanvalsplan Landschap, komend uit het ontwerp van NPLG.
27. Voor de inrichting van de groene openbare ruimte wordt rekening gehouden met de landschapselementen die van toepassing zijn op het gebied. De hierbij beheerstypen worden als planonderdelen ingevoegd (zie ook Aanvalsplan Landschap).

Gebiedspecifiek: Locatie Bergambacht Oost

Grondwaterbeschermingsgebied

28. Het plangebied is gelegen binnen een milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied welke over het gehele plangebied is gelegen en een relatie heeft met het waterwingebied dat meer oostelijk is gelegen. Dit is juridisch-planologisch ook vastgelegd waarvoor het bepaalde in de provinciale milieuverordening van toepassing is. Hier dient bij de planontwikkeling rekening mee te worden gehouden. Dit houdt onder andere in dat verticale drainage en bodemwarmte niet of slechts beperkt toegestaan is. Het heeft tevens gevolgen voor de keuze van het funderingssysteem.

29. AWZI Bergambacht volbelast

De afvalwaterzuiveringsinstallatie Bergambacht van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is volbelast. Voor de toekomst wordt een aanzienlijke aanscherping van de effluenteisen verwacht, die zodanig is dat de huidige AWZI daar niet met beperkte maatregelen en investeringen aan kan voldoen. Er dient dan ook een extra processtap te worden toegevoegd voor extra fosfaatverwijdering. Op 22 oktober 2024 heeft tussen HHSK en gemeente een verkennend gesprek plaatsgevonden over mogelijke oplossingsrichtingen. Hierbij is gesproken over sanitatie in het uitbreidingsgebied zelf. Hierbij dienen initiatiefnemer, waterschappen en gemeenten veel nauwer met elkaar en vaak met bewoners samen te werken om te komen tot een duurzame en meer doelmatige afvalwaterketen. Hierbij is sprake van het lokaal zuiveren van afvalwater en ook van het lokaal terugwinnen van energie en grondstoffen. HHSK neemt het initiatief om in gezamenlijkheid de oplossingsrichting te bepalen.

30. *Ligging hoofdpersleiding in plangebied* Het persriool dat aan de westzijde van het projectgebied ligt, moet verlegd worden. Deze ligt nu (onder de provinciale weg en de sloot) in een mantelbuis met verklikkers om eventuele problemen te signaleren i.v.m. grondwaterbeschermingszone. Dit moet in de nieuwe situatie ook meegenomen worden.