

Nota van Uitgangspunten Driehoek Noordpolder



Vast te stellen door de gemeenteraad

Corsanummer: T21.02863

Concept 24 Maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	blz. 3
2. Ontwikkelperspectief	blz. 5
3. Stedenbouw en landschap	blz. 6
4. Wonen	blz. 8
5. Verkeer	blz. 10
6. Duurzaamheid	blz. 14
7. Milieu en externe veiligheid	blz. 17
8. Participatie	blz. 18
Bijlagen	blz. 19

CONCEPT

1. Inleiding

Aanleiding

Het grondgebied in de Driehoek Noordpolder, twee percelen, zijn in eigendom van twee ontwikkelaars. Het grootste perceel is tegelijk met de ontwikkelgronden voor de Edelsteenbuurt aangekocht in het verleden als onderdeel van de Edelsteenbuurt. Beide percelen worden betrokken bij de ontwikkeling. Deze Nota geldt voor beide percelen, zodat deze percelen tezamen een integrale woonbuurt kunnen vormen. De gemeente gaat de vraag om ontwikkeling van de gronden tot woningbouw van de initiatiefnemers, de eigenaren van de grond, beantwoorden door deze Nota van Uitgangspunten in besluitvorming te brengen bij de gemeenteraad.

Proces

Afgelopen jaren is 1 van de 2 grondeigenaren in de Driehoek Noordpolder op verschillende momenten in gesprek geweest met de gemeente over de ambities en visies op de ontwikkeling van de Driehoek Noordpolder. In 2017 is de grondeigenaar opnieuw in gesprek geraakt met de gemeente. Het initiatief is in september 2019 aan de raad en omwonenden gepresenteerd. Hierover is op 7 november 2019 een inloopavond georganiseerd. In beide bijeenkomsten zijn de zorgen vanuit de huidige bewoners van de Edelsteenbuurt kenbaar gemaakt. Op 23 juni 2020 is er een beeldvormingspresentatie 'proces Driehoek Noordpolder' gegeven aan de commissie Ruimte. In de presentatie werd duidelijk dat er sinds de jaren zeventig ideeën over een ontwikkeling in deze omgeving zijn geweest. Bij de bouw van de Edelsteenbuurt door de ontwikkelaar was de Driehoek Noordpolder oorspronkelijk ook bedoeld als woonbuurt, onderdeel van de Edelsteenbuurt. De reden dat de buurt nog niet is afgebouwd is dat er sprake zou zijn van een snelweg langs de Edelsteenbuurt. Dat gaat definitief niet door. Er komt geen snelweg. Wel is in de tussentijd altijd sprake geweest van een vorm van woningbouw, zo is te lezen in diverse gemeentelijke documenten. Op 7 juli 2020 werd er in de commissie Ruimte van gedachten gewisseld onder andere over de mogelijkheden tot ontsluiting van het gebied. De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt is een heikel punt voor de bewoners van de Edelsteenbuurt. Het college en de commissie Ruimte zijn akkoord gegaan om een participatieve werkgroep Verkeer met bewonersleden in te stellen. In de werkgroep Verkeer zijn ontsluitingsvarianten verkend op voordelen, nadelen en aandachtsgebieden. De rapportage van de werkgroep Verkeer is als bijlage bij deze Nota toegevoegd.

Faciliterend grondbeleid

De rol van de gemeente is faciliterend. De gemeente stelt de kaders voor de ontwikkelrichting en doorloopt de benodigde publiekrechtelijke procedures. De gemeente is verplicht de plankosten (inspanningen en investeringen gerelateerd aan de particuliere ontwikkeling) te verhalen op de initiatiefnemer(s). Voor het kostenverhaal sluit zij in beginsel een intentieovereenkomst (IOK) en een anterieure overeenkomst (AOK) met de initiatiefnemer(s).

Nota van Uitgangspunten

Met deze Nota van Uitgangspunten geeft de gemeenteraad een ontwikkelrichting voor de ontwikkeling van de locatie Driehoek Noordpolder. Het volgende besluit dat door de gemeenteraad genomen gaat worden is te zijner tijd het omgevingsplan Driehoek Noordpolder.

De gemeentelijke en provinciale ambities zijn gericht op verantwoorde woningbouwontwikkeling die past bij de bevolkingsontwikkeling, bestaande landschappelijke structuren en voorzieningen. Private initiatieven - zoals in de Driehoek Noordpolder - worden aan de landelijke, regionale en gemeentelijke regels en beleidskaders getoetst.

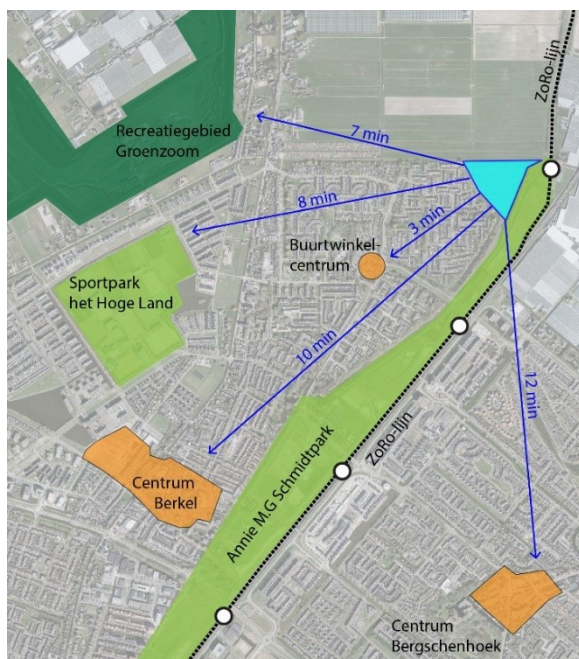
In lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet, zijn de uitgangspunten als kwalitatieve ambities en doelstellingen verwoord in deze Nota van Uitgangspunten. Dit zonder bindende uitspraken te doen over de wijze waarop dit een plek dient te krijgen in de woningbouwontwikkeling. Daar waar uitgangspunten opgeschreven zijn geldt dit als ambitie, de regels zijn niet in beton gegoten. Als de ontwikkelaar de ambities op een andere wijze kan realiseren en dit ligt in de lijn van het hier beschreven gewenste ambitieniveau dan is de gemeente bereid dit te overwegen en eraan mee te werken. Met deze aanpak wil de gemeente gebruik maken van de innovatiekracht van de markt. Hiermee wordt ruimte geboden aan een organische en flexibele ruimtelijke ontwikkeling. Door te werken met een flexibel kader kunnen nieuwe (beleids)inzichten en innovaties op langere termijn worden toegepast. Via het op te stellen omgevingsplan wordt ook gewaarborgd dat bij de toetsing van bouwplannen steeds het actuele gemeentelijk beleid leidend is.

De meest recente van toepasbare beleidskaders en wet- en regelgeving zijn van toepassing. Als er tussentijds een beleidskader wordt vastgesteld die het voorgaande kader vervangt dan wordt het nieuwe kader gevolgd. Tenzij dat niet meer mogelijk is doordat de planvorming te ver is

gevoerd met als gevolg dat implementatie redelijkerwijs niet meer haalbaar is.

Locatie

Driehoek Noordpolder bevindt zich in de noordoosthoek van Berkel en Rodenrijs. Het gebied bestaat uit twee kadastrale percelen met een oppervlakte van 3,5 hectare en 1,2 hectare (4,7 hectare in totaal) en is nu in gebruik als grasland. Aan noordzijde wordt het plangebied begrenst door het open polderlandschap met daarachter het glastuinbouwconcentratiegebied, aan oostzijde door de Landscheiding en het Annie M.G. Schmidtpark en aan de zuidwestzijde door de Edelsteenbuurt.

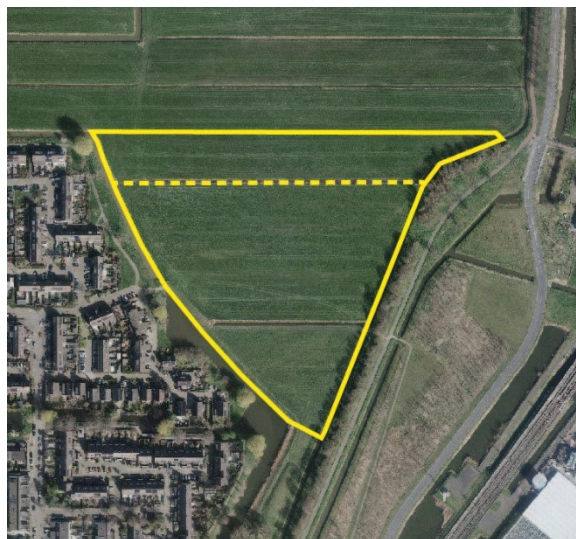


Ligging plangebied tov voorzieningen (fietsafstand in minuten)

Het plangebied is aantrekkelijk gelegen in het stedelijk weefsel van Lansingerland. Het gebied ligt aan de rand van het Annie M.G. Schmidtpark en de winkelcentra van Berkel en Bergschenhoek, het recreatiegebied de Groenzoom en het Sportpark het Hoge Land bevinden zich in de directe nabijheid op fietsafstand. Daarnaast is het gebied gunstig gelegen ten opzichte van de ZoRo buslijn, een belangrijke ov-verbinding tussen Zoetermeer en de Randstadrail richting Rotterdam en Den Haag.

Deze factoren, de aantrekkelijke ligging aan de rand van een park en de gunstige positionering ten opzichte van ov-verbindingen en winkel en recreatiefunctie zorgen ervoor dat het gebied

uitermate goed geschikt is voor de ontwikkeling van een woonfunctie.



Kadastrale indeling percelen

Leeswijzer

In deze Nota van Uitgangspunten wordt eerst het ontwikkelperspectief voor het plangebied beschreven in hoofdstuk 2. De ambities voor ontwikkeling zijn vervolgens vertaald voor de volgende thema's: wonen, stedenbouw & landschap, verkeer, duurzaamheid, water en ecologie, milieu en externe veiligheid en participatie.

2. Ontwikkelperspectief

De gemeente heeft geen grond in eigendom in het plangebied. De gemeentelijke inzet is vooral gericht op het geven van een ontwikkelrichting en het sturen op kwaliteit. In het plangebied Driehoek Noordpolder zijn er twee grondeigenaren. Randvoorwaarde voor de uitwerking is een integrale samenwerking tussen de twee ontwikkelaars in organisatorische en ruimtelijke zin.

Behoefte aan woningen

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,7 hectare en bevindt zich in een suburbane omgeving. Ruimtelijk gezien is het wenselijk dat er gekozen wordt voor een woningaantal van minimaal 125 woningen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk en is vanuit volkshuisvestelijk perspectief wenselijk. De bebouwingsdichtheid volgt die van de bestaande Edelsteenbuurt. Uiteindelijk zal op basis van de behoefte en de specifieke kenmerken van de locatie en directe omgeving, het woningbouwprogramma worden samengesteld. De ambitie is om een duurzaam woon- en leefgebied te realiseren met een groene en dorpse uitstraling. Het woningbouwprogramma sluit aan op de lokale en regionale woningbehoefte, biedt differentiatie en leidt tot doorstroming.

Keuzevrijheid: meer variatie

Het is de bedoeling om extra aandacht te geven voor huisvesting van ouderen, (koop)starters en huishoudens met een laag inkomen. Ook wenst de gemeente in te spelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX-periode en/of in de bouwperiodes daarvoor in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als empty-nesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken. Gezien de locatie hebben we extra aandacht voor doorstroming van de oudere bewoners in de naastgelegen Edelsteenbuurt.

Kansen voor aansluiting op park en OV

De ontwikkeling sluit logisch aan op de bestaande Edelsteenbuurt en heeft ten opzichte van

voorzieningen een goede ligging. Voor de bestaande bewoners van de Edelsteenbuurt geeft het extra mogelijkheden om naar de Landscheiding en het Annie M.G. Schmidtpark te komen of de ZoRo-busbaan. Er zijn voldoende voorzieningen zoals de supermarkt en scholen binnen een straal van 1,1 kilometer (5 minuten fietsen). Het fietspad en de ZoRo-busverbinding naar de E-lijn (station Rodenrijs) en naar treinstation Lansingerland-Zoetermeer is voor de nieuwe woonwijk zeer gunstig gelegen (afstand naar bushalte is 200 meter). Ook is er veel groen en buitenruimte met het Annie M.G. Schmidtpark als grote achtertuin.

Gezond leefklimaat

De ambitie is een gezond leefklimaat waarin wordt gebouwd met duurzame materialen, met respect voor kringlopen en hergebruik. De woningen zijn energiezuinig. Duurzaamheid betekent daarnaast dat de inrichting van de wijk een bewuste levensstijl stimuleert en oplossingen voor klimaat zichtbaar zijn. Met de ambitie van natuur inclusief bouwen wordt de biodiversiteit gewaarborgd door natuur inclusief te bouwen.

Structuurvisie

De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. De structuurvisie is een concrete vertaling van de Toekomstvisie 2014 'Lansingerland op weg naar 2040'. In de structuurvisie wordt de betreffende locatie aangemerkt als woningbouwlocatie. Het gebied is in de structuurvisie Lansingerland (2010) aangeduid als nieuw stedelijk gebied met het thema: aantrekkelijk subuurbaan wonen, leefbaar en zorgzaam. In de loop van 2021 zal de omgevingsvisie vastgesteld worden, deze vervangt de structuurvisie. Ook in de omgevingsvisie wordt de locatie Driehoek Noordpolder aangeduid als ontwikkellocatie voor wonen.

3. Stedenbouw en landschap

Het nieuwe woonbuurtje Driehoek Noordpolder dient zich op een natuurlijke manier te voegen in het stedelijk weefsel van Berkel en Rodenrijs. Het wijkje is de nog ontbrekende schakel tussen het Annie M.G. Schmidtpark en de Edelsteenbuurt en vormt straks voor de bewoners van deze buurt een belangrijke (fiets- en voetgangers)verbinding richting het Annie M.G. Schmidtpark, de daaraan gekoppelde Landscheiding en de ov-halte voor de ZoRo-verbinding aan de Anthuriumweg.

Het nieuwe woonbuurtje is in ruimtelijke zin (dus niet verkeerstechnisch) een voortzetting van de structuur die kenmerkend is voor de Edelsteenbuurt. De uitdaging is om een aantrekkelijke buurtje te realiseren waarbij de woonerf kwaliteiten (groen karakter, autoluwe structuur, kindvriendelijke buitenruimte) van dit type wijken optimaal worden benut.

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing zijn met name de manier waarop het buurtje aansluit op het aangrenzende woon- en recreatiegebied (de Edelsteenbuurt, het Annie M.G. Schmidtpark en de Landscheiding) en de manier waarop de groen- en waterstructuur is vormgegeven van belang.

Aandachtspunten ten aanzien van de landschappelijke inpassing:

- De water- en groenstructuur sluit op een vanzelfsprekende/organische manier aan op de al aanwezige water- en groenstructuur buiten het plangebied.
- De watergang die het plangebied scheidt van de Edelsteenbuurt mag niet worden versmald.
- Aan de noordzijde (richting het landelijke gebied) dient de wijk begrenst te worden door een watergang. De breedte van deze watergang is vergelijkbaar met de breedte van de huidige watergang aan de noordzijde van de Edelsteenbuurt.
- De watergang langs het Annie M.G. Schmidtpark heeft een breedte van minimaal 8.00 meter (exclusief natuurlijk talud).

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient de beoogde kwaliteiten te versterken. Belangrijk daarbij is dat de openbare ruimte een groene uitstraling heeft, kindvriendelijk is ingericht en er logische verbindingen zijn voor fietsers en voetgangers.

Aandachtspunten ten aanzien van de openbare ruimte:

- Een buurtje waar de auto duidelijk te gast is.
- Heldere doorgaande verbindingen voor fietsers en voetgangers richting de Edelsteenbuurt enerzijds en het Annie M.G. Schmidtpark, de Landscheiding en de ov-halte voor de ZoRo-verbinding aan het einde van de Anthuriumweg anderzijds.
- De openbare ruimte heeft een groene parkachtige uitstraling.
- Minimaal 15% (exclusief parkeerplekken) van het plangebied is ingericht als openbaar groen.
- Minimaal 10% (huidige al aanwezige watergangen meegerekend) van het plangebied bestaat uit watergangen en/ of waterpartijen.
- Parkeerplekken die grenzen aan de groenstructuur hebben een inrichting passend bij deze groenstructuur (bijvoorbeeld half verharding).
- Inrichting buitenruimte moet daar waar mogelijk voldoen aan de eisen uit het DIOR (duurzame inrichting openbare ruimte).
- Er dient in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden te worden met de inpassing van nutsgebouwen en afvalinzameling.

Bebouwing & Beeldkwaliteit

De nieuwbouw in de wijk zal moeten voldoen aan de criteria uit de welstandsnota. Afhankelijk van het stedenbouwkundig plan zal er te zijner tijd gekeken worden of er een aanvullend toetsingskader in de vorm van een welstandsparagraaf dient te worden opgesteld om de ruimtelijke en architectonische samenhang in de buurt te borgen.

Aandachtspunten ten aanzien van de bebouwing:

- Zorgvuldig ontworpen overgangen tussen privé en openbaar.
- Achterkantsituaties grenzend aan de openbare ruimte dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen, behoudens daar waar woningen/achtertuinen grenzen aan water.
- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
- Hoogte: 2 tot 3 lagen (inclusief kap, waar van toepassing) voor de grondgebonden woningen.
- Appartementengebouwen zijn bedoeld als stedenbouwkundig accent (alleen aan de zijde van het Annie M.G. Schmidtpark), afhankelijk van ruimte en schaal van de omgeving zal bekeken worden welke hoogte passend is.
- Er dient rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting van het HSL-spoor; de bebouwing dient hierop met betrekking tot het binnenklimaat van de woningen aangepast te zijn.

Ecologie

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

Natuur inclusief bouwen is zodanig bouwen dat (ook) de natuur er baat bij heeft. Het is een verzamelterm voor tal van maatregelen om natuur te integreren in nieuwbouw of renovatie van woningen, gebouwde objecten en de gebouwde omgeving. Zonder deze maatregelen hebben dieren en plantensoorten nog maar weinig mogelijkheden om zich in onze stedelijke omgeving in stand te houden. Natuur inclusief bouwen gaat over het

aanbrengen van ruimtes en groen, waardoor flora en fauna meer kans krijgen zich te vestigen, met als resultaat een grotere biodiversiteit.

Gebouwontwerp, inrichting en beheer dient de biodiversiteit en ecologie te versterken in en rondom het plangebied. We verlangen van de ontwikkelaar hierop een visie. Voor het openbaar gebied zijn de ambities opgenomen in het DIOR. Ook in het privédomein (woningen en tuinen) dient sprake te zijn van natuur inclusief bouwen. Wat betreft natuur inclusief bouwen in het privédomein worden er maatregelen opgenomen in het omgevingsplan.

Aandachtspunten ten aanzien van ecologie:

- Nieuwbouw voldoet aan de richtlijnen voor natuur inclusief bouwen.
- Invetten op het groene karakter van tuinen en erven.

Water

Het gemeentelijk beleid stimuleert het realiseren van zoveel mogelijk natuurlijke oevers, ook bij kleinere watergangen zoals sloten. Dit leidt ertoe dat de waterkwaliteit stijgt, wat nodig is om aan de Kaderrichtlijn Water te voldoen in 2027. Ook neemt de biodiversiteit toe, doordat zowel plant als dier genoeg ruimte krijgt om zich te ontwikkelen. Daarnaast draagt het bij aan een klimaat adaptieve inrichting omdat er meer buffercapaciteit is. Een schuine oever kan nu eenmaal meer water bergen dan een steile oever. Vanuit klimaatadaptatie wordt er tevens ingezet op het zo min mogelijk toepassen van duikers. Door hun dimensionering zijn deze namelijk niet flexibel en kunnen al snel tot bottleneck verworpen. De voorkeur gaat uit naar bruggen, waarmee ook de natuur vrije doorgang kan vinden ten behoeve van de biodiversiteit.

Aandachtspunten ten aanzien van water:

- watergangen hebben een natuurlijke oever (dit komt de belevingswaarde en de ecologische waarde ten goede) met een talud van minimaal 1:3
- De hoeveelheid oppervlaktewater en/of mogelijk alternatieve watercompensatie zal in een vroegtijdig stadium afgestemd dienen te worden met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Werk met werk combineren

Als er gemeentelijke opgaves in de omgeving worden gekoppeld aan deze particuliere ontwikkeling, onderzoeken we of het samen opgepakt kan worden (werk met werk maken). Bijvoorbeeld als er een onderhoudsbudget is gereserveerd in de meerjarenplanning voor een gebied of weg, dan kan de gemeente besluiten om dit onderhoudsbudget eerder aan te wenden in de lijn met de uitvoering van het plan.

4. Wonen

Uitgangspunten

De Woonvisie Lansingerland zal in 2021 worden geactualiseerd. Lansingerland wil haar inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aanbieden met een grote variëteit in typen en prijsklassen, zowel koop als huur. We houden daarbij rekening met de kennis die we hebben over de demografische ontwikkelingen, de vraag en het door Lansingerland ondertekende Regioakkoord 'nieuwe woningmarktafspraken 2018-2030 regio Rotterdam'.

We nemen aandacht voor het huisvesten van de sociale doelgroep, niet alleen voor onze eigen behoefte maar ook die van de regio. We realiseren dit door voldoende sociale huurwoningen in onze woningbouwprojecten, zoals Driehoek Noordpolder, te bouwen. En ook door prestatieafspraken te maken over betaalbaarheid en aftoppen op de liberalisatiegrens met de woningcorporaties. Lansingerland is sinds jaar en dag ook een gezinnengemeente en als zodanig heel aantrekkelijk voor de regio. Voor deze doelgroep blijven we bouwen, maar we zoeken wel naar creatieve toekomstbestendige alternatieven.

Daarnaast onderkennen we met name het belang van bereikbare woningen voor starters en levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen voor de fors groeiende groep senioren. In 2030 zijn er in Lansingerland circa 40% meer 65-plussers ten opzichte van nu en in 2040 is het aantal 75-plussers verdubbeld. We willen de doorstroming van ouderen naar meer passende gelijkvloerse woningen stimuleren om hen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen en andere doelgroepen de kans te geven naar een bestaande grondgebonden woning door te stromen.

We willen starters meer kansen bieden en tevens de doorstromingsmogelijkheden vanuit sociale huurwoningen bevorderen door het aantal woningen (koop en huur) voor lage inkomens en lage middeninkomens te vergroten om daarmee beschikbaarheid te realiseren van woningen in alle prijssegmenten. Zo maken we de woonketen compleet en stimuleren we dynamiek.

Van belang is dat het programma gedifferentieerd is, voorziet in een actuele behoefte en past bij de wensen en mogelijkheden voor deze locatie qua doelgroepen, prijssegmenten, verhouding koop-huur en woontypologieën. De Nota Grondbeleid van april 2019 wordt nageleefd.

Gezien de locatie hebben we extra aandacht voor doorstroming van de oudere bewoners in de eraanstaande Edelsteenbuurt.

Het woonprogramma houdt rekening met de volgende aandachtspunten:

- Het streven is om minimaal 55% van het woonprogramma als betaalbaar (koop/huur) te programmeren;
- De lokale behoefte gericht op doorstroming door de nadruk op levensloopbestendige concepten in het duurdere prijssegment en een toevoeging van betaalbare kleinere eengezinswoningen, die ook op de langere termijn bereikbaar blijven voor deze doelgroep;
- De regionale vraag en potentiële aantrekkingskracht van Driehoek Noordpolder in Berkel en Rodenrijs door toevoegen van eengezinswoningen in diverse prijssegmenten;
- Het aanbrengen van variatie in de woningvoorraad door toevoegen van levensloopbestendige en betaalbare woningen ter bevordering van de doorstroming en het beter mogelijk maken van wooncarrière. Maar ook door meer differentiatie te realiseren in prijscategorieën, woninggrootte en woonvormen.

Toelichting op de aandachtspunten

De aandachtspunten zijn tot stand gekomen door gebruik van brondocumenten en inzichten die in verband staan met de nieuwe Woonvisie die wordt opgesteld. Hierdoor loopt het woonprogramma vooruit op de Woonvisie maar houdt er wel zoveel mogelijk rekening mee.

1. Betaalbaar

Het toevoegen van betaalbare woningen binnen de gemeente Lansingerland is een belangrijk aandachtspunt. Het is namelijk voor starters en (lage) middeninkomens zeer lastig een betaalbare koopwoning te bemachtigen. Ook de vraag naar een sociale huurwoning is de afgelopen jaren flink toegenomen. Dit terwijl er relatief weinig woningen als betaalbaar kunnen worden gekenmerkt binnen de gemeente. Dit geldt ook voor Berkel en Rodenrijs. Om bovenstaande redenen streven we naar minimaal 55% van het woonprogramma als betaalbaar (koop/huur) te programmeren, waarvan 30% sociale huur; Betaalbaar overig is 25%, en dit moet een goede differentiatie zijn qua prijs en woningtypologie om de lage middeninkomens / starters passende woonruimte te kunnen bieden. Categorie sociale huur (30%) en categorie betaalbaar overig (25%) vormen samen het betaalbare segment van 55%. De ontwikkeling van het segment sociale huur gaat in overleg met een toegelaten instelling, in eerste instantie met de corporatie 3B wonen. De sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar binnen de sociale kaders verhuurd.

2. Lokale behoefte

Naar verwachting groeit het aantal huishoudens in Berkel en Rodenrijs de komende tien jaar met circa 1.570 (Primos 2019). Met name de doelgroepen ouder dan 55 jaar groeien sterk (+1.635 huishoudens), maar ook het aantal gezinnen blijft de komende tien jaar nog groeien (+470). Hierna slaat de groei van het aantal gezinnen echter om in een afname. In Berkel en Rodenrijs is het grootste deel van de woningvoorraad nu gericht op gezinnen, en nog beperkt (levensloop)geschikt voor de groeiende groep ouderen. De grootste kwalitatieve opgave voor Berkel en Rodenrijs ligt daarom voor de middellange termijn (10/20 jaar) op het realiseren van meer appartementen en gelijkvloerse woningen, die ook geschikt zijn voor oudere huishoudens. Dit brengt tevens doorstroming op gang.

Makelaars en corporatie zien dat steeds meer huishoudens in Berkel en Rodenrijs hun grondgebonden gezinswoningen willen inwisselen voor een levensloopbestendige woning. Er is interesse in zowel appartementen als gelijkvloerse grondgebonden woningen. De vraag naar deze woningtypen komt met name vanuit de oudere doelgroep. Zij hebben geen kinderen meer in huis wonen, anticiperen of reageren op een (mogelijk) beperkter wordende mobiliteit, en zijn op zoek naar een woning die minder onderhoud vergt. Op het moment is er zeer veel vraag naar gelijkvloerse woningtypen, maar het aanbod is beperkt. Gevolg hiervan is dat ouderen langer in hun gezinswoning blijven wonen, wat ook gevolgen heeft voor jongere doelgroepen die een gezinswoning willen betreden. Jongeren hebben veel moeite met het vinden van een (betaalbare) koopwoning in Berkel en Rodenrijs. De wens om te kopen is er, maar starters hebben te weinig eigen vermogen voor de hoge huizenprijzen op dit moment. Betaalbare koop- én huurwoningen zijn dus van belang voor deze doelgroep.

3. Regionale behoefte

Berkel en Rodenrijs is zeer in trek bij zowel de eigen inwoners als bij instromers vanuit onder anderen Rotterdam en Delft. Berkel en Rodenrijs is van de drie kernen in Lansingerland het best bereikbaar met het openbaar vervoer via de Randstad-Rail. Dit gegeven maakt, samen met het relatief omvangrijke voorzieningenniveau in deze kern, dat Berkel en Rodenrijs in trek is bij instromers vanuit grotere steden in de regio. Deze

doelgroep richt zich met name op (duurdere) grondgebonden gezinswoningen.

4. Variatie woningvoorraad en woningtypes

De gemeente Lansingerland telt in totaal circa 23.800 woningen, waarvan 11.775 (49%) in Berkel en Rodenrijs (CBS, 2019). Berkel en Rodenrijs kent -net als de gehele gemeente- een eenzijdige woningvoorraad: hoofdzakelijk eensgezinds(rij)woningen vanaf middel dure koop.

Berkel en Rodenrijs heeft 11.775 woningen. Daarvan zijn 9.773 (83%) woningen eengezinswoningen. 8478 (72%) woningen zijn koopwoningen. 1.413 (12%) woningen zijn particuliere huurwoningen en 1.884 (16%) zijn corporatiewoningen (sociale voorraad).

5. Plancapaciteit

De Edelsteenbuurt heeft in totaal 553 woningen en een oppervlakte van ongeveer 20 hectare wat een gemiddelde woningdichtheid geeft van ongeveer 28 woningen per hectare. Deze dichtheid is niet in de gehele Edelsteenbuurt hetzelfde; zo zijn er sub-buurtjes waar de dichtheid lager is met 24 woningen per hectare en sub-buurtjes waar de dichtheid hoger is met 30 woningen per hectare of 35 woningen per hectare. Dit is ook een dichtheid die gangbaar is voor Vinex-woningbouwprojecten waar de dichtheid over het algemeen varieert tussen de 25 en de 40 woningen per hectare.

Driehoek Noordpolder heeft een oppervlakte van 4,7 hectare. Omdat het planbied grenst aan de Edelsteenbuurt tezamen met de ruimtelijke ambities verwoord in deze Nota van Uitgangspunten is het wenselijk dat de nog te ontwikkelen wijk een bebouwingsdichtheid krijgt die vergelijkbaar is met die van de Edelsteenbuurt.

5. Verkeer

De Edelsteenwijk is een zogenoemde 'bloemkoolwijk' waarbij de afzonderlijke woonbuurten als doodlopende erven ('bloemkoolroosjes') aansluiten op de Edelsteenweg die is ingericht als erftoegangsweg (ETW: 30 km/uur). De Edelsteenweg functioneert als buurtverzamelweg en meandert door de wijk. De beoogde ontwikkellocatie 'Driehoek Noordpolder' ligt niet direct aan de Edelsteenweg waardoor een extra 'bloemkoolroos' in afwijking van de huidige structuur onderdeel zou worden van de wijk. Voldoende reden om juist op het onderdeel Verkeer vroegtijdig te participeren via de Werkgroep Verkeer, met daarin een brede afvaardiging vanuit de bewoners. Samen met gemeente en ontwikkelaar(s) hebben bewoners uitvoerig gesproken over de diverse relevante verkeersaspecten, zoals de ontsluiting, parkeren en langzaam verkeer alsmede het Openbaar Vervoer. De verkende verkeersontsluitingen zijn verkeerstechnisch mogelijk, maar de impact voor de bewoners van de Edelsteenbuurt verschilt per variant. Waarbij de ontsluiting van Driehoek Noordpolder via de Edelsteenbuurt, via de weg Smaragd, de grootste impact lijkt te hebben.

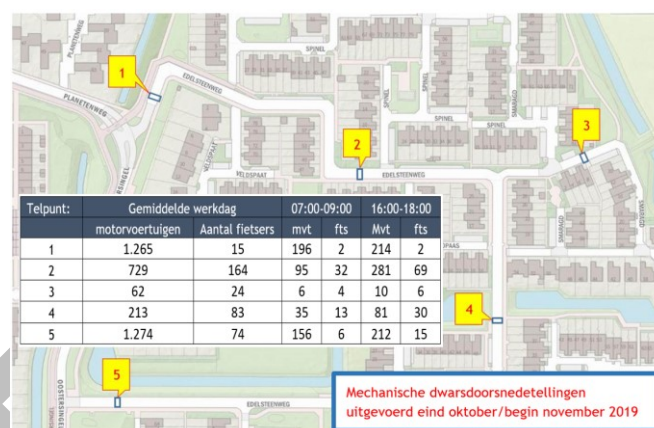
Ontsluiting

Voor de berekening van de motorvoertuigbewegingen van de Driehoek Noordpolder wordt uitgegaan van 150 woningen. Dit is een rekenmodel geweest voor de studie over de ontsluitingsvarianten. Op basis van het beoogde woningbouwprogramma (van sociale huur tot dure koopwoningen) is, aan de hand van CROW-kencijfers voor verkeersgeneratie, berekend (zie figuur 4.1) dat een totale ontwikkeling¹ van de driehoek met 150 woningen in theorie maximaal 1.045 motorvoertuigbewegingen per etmaal (voor een gemiddelde werkdag) kan genereren. Er is voor gekozen om geen correctiefactor toe te passen om op deze wijze een 'worst case' aantal motorvoertuigbewegingen te hanteren.

Woningaantal 150		CROW-kencijfers (publicatie 381)				aantal verkeersbewegingen	
woningtype:	percentage:	aantal:	minimaal	maximaal	gemiddeld	mvt/werkdag:	mvt/weekdag:
sociale huur	25%	37	3,2	4,0	3,6	148	133
middenhuur	15%	23	4,5	5,3	4,9	125	113
betalbare koopwoningen	15%	23	6,7	7,5	7,1	181	163
dure koopwoningen	45%	68	7,4	8,2	7,8	589	530
totalen:		150				1043	940

Figuur 4.1.1: Verkeersgeneratie ontwikkeling Driehoek Noordpolder

Eind oktober/begin november 2019 (direct na de herfstvakantie) zijn er verkeersstellingen uitgevoerd op een aantal wegvakken in de Edelsteenbuurt. De resultaten van deze zogenoemde mechanische dwarsdoorsnedetellingen zijn in figuur 4.1.2 afgebeeld.



Figuur 4.1.2: Verkeersintensiteiten (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag

De mogelijk te verwachten toename met circa 1.045 motorvoertuigbewegingen per etmaal vergt een passend antwoord op het ontsluitingsvraagstuk van de ontwikkeling van de Driehoek Noordpolder. Er zijn meerdere ontsluitingsvarianten verkend (in de werkgroep Verkeer, zie bijlage B). Immers alleen ontsluiten via de Smaragd - één van de opties - impliceert ruim 17 keer zoveel verkeersbewegingen. Een toename die de huidige status en weginrichting als 'erf' in elk geval niet aankan. Met een vernieuwde status van 'erf' naar 'erftoegangsweg' met een passende weginrichting kan het verkeerstechnisch wel, maar betekent dat voor de bewoners van de Edelsteenbuurt een grote impact op hun woongenot en beleving van veiligheid.

Voor de Edelsteenweg zelf is een toename van verkeer mogelijk, mits de huidige weginrichting wordt verbeterd. Afhankelijk hoe de ontwikkeling Driehoek Noordpolder ontsloten wordt, kan het de aanleiding zijn om de Edelsteenweg te optimaliseren. Door het parkeren duidelijker en dwingender te accommoderen (parkeervakken) en verticale snelheidsremmers (verkeersdrempels, kruispuntplateau's, etc.) toe te voegen alsmede de positie van de fietsers te benadrukken.

¹ Inclusief de noordelijke strook

Bijvoorbeeld in de vorm van suggestiestroken in afwijkende kleurstelling, zoals op de Sterrenweg en Wilgenlaan in Berkel en Rodenrijs.

Waar bestaande verkeersinfrastructuur onderdeel gaat uitmaken van de ontsluiting voor de Driehoek Noordpolder lijkt op voorhand (vergaande) aanpassing van betreffende wegen nodig om deze op een verantwoorde verkeersveilige wijze te accommoderen. De inrichtingseisen volgens de gemeentelijke leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR) zijn van toepassing.

Parkeren

In de Edelsteenbuurt is de parkeerdruk op de meeste plaatsen hoog. In november 2019 is een parkeertelling uitgevoerd waaruit blijkt dat de bezettingsgraad in bijna alle (woon-)erven (ruim) boven de 100% ligt en in slechts enkele gevallen tussen de 90% en 100%. De resultaten van de telling (uitgevoerd op zondagavond 3 november 2019, tussen 22:15 en 23:15 uur) zijn een duidelijke indicatie dat de parkeercapaciteit op de erven onvoldoende is.

Reden daarvoor is niet alleen een tekort aan parkeervakken maar ook het te beperkte gebruik van garages bij de woningen. Deze zijn veelal te klein om naast het parkeren van een auto ook fietsen te bergen of zijn (deels) bijvoorbeeld in gebruik als bijkeuken. De praktijk in de Edelsteenbuurt leert dat het niet realistisch is om garages zonder meer mee te tellen in de parkeercapaciteit. Voor de ontwikkeling van de Driehoek Noordpolder moet daarom in de uitwerking van de plannen voor parkeren - conform Nota Parkernormen - op eigen terrein worden uitgegaan van parkeermogelijkheden die realistisch en dwingend zijn.

Voor het bepalen van de parkeereis en een toekomstbestendig parkeerbeleid zijn de geldende parkeernormen volgens de Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland 2014 van toepassing. Voor functies waarvan de parkeernormering volgens de meest recente CROW-publicatie is gewijzigd, is CROW 381 'Toekomstbestending parkeren' (december 2018) leidend. Lansingerland wordt aangemerkt als 'matig stedelijk' en voor wijken binnen de bebouwde kom - zoals de Driehoek Noordpolder - moet de categorie 'rest bebouwde kom' worden aangehouden. Van de bandbreedte (minimum en maximum) die CROW aangeeft wordt in Lansingerland gerekend met de gemiddelde waarde voor de toe te passen parkeernorm.

Langzaam Verkeer

De ontwikkeling van de Driehoek Noordpolder biedt goede kansen om voor langzaam verkeer één of meerdere (directere) verbindingen te leggen tussen de Edelsteenbuurt en het (brom)fietspad op de Landscheiding dat onderdeel uitmaakt van de snelfietsroute Rotterdam-Zoetermeer.

Keerzijde van dergelijke nieuwe fietsroutes is dat deze ook aantrekkelijk(er) zijn voor doorgaande fietsers zonder bestemming of herkomst in de Edelsteenbuurt. Samen met het gegeven dat het niet alleen om fietsers maar ook om snorfietzers en bromfietzers gaat, stelt dit hoge eisen aan de nieuw te vormen langzaam verkeeroutes. Nieuwe routes die kunnen ontstaan via bestaande erftoegangswegen en erven mogen niet leiden tot verkeersonveiligheid en vragen om een verantwoorde inpassing.

Openbaar Vervoer

De ZoRo-bushalte Anthuriumweg wordt ook voor bewoners van de Edelsteenbuurt bereikbaar bij de ontwikkeling van de Driehoek Noordpolder. Nu is de ZoRo-bushalte Offenbachplantsoen ten zuid/oosten van de Edelsteenbuurt de dichtstbijzijnde ZoRo-halte. Voor met name het noordelijk gedeelte van de Edelsteenbuurt zal door een verbinding vanuit de wijk met de ZoRo-bushalte Anthuriumweg de ZoRo-buslijn beter te gebruiken zijn. Samen met de reguliere buslijn 174 op de Oostersingel zijn de Openbaar Vervoervoorzieningen aan de randen van de Edelsteenbuurt goed voorzien. Daarmee zijn met name bestemmingen (woon-/werkverkeer) buiten Lansingerland goed bereikbaar met het OV.

Voor bestemmingen binnen Lansingerland, zoals het centrum van Berkel en Rodenrijs, is het OV geen goed alternatief. De fiets of auto blijven binnen Lansingerland, afhankelijk van herkomst en bestemming, de meest logische modaliteit.

Werkgroep Verkeer

Woningbouw in de Driehoek Noordpolder is alleen mogelijk wanneer deze ontwikkeling verkeerveilig kan worden ontsloten. Hiervoor zijn verschillende varianten onderzocht en uitvoering doorgenomen in de werkgroep Verkeer. Bewoners hebben voor alle 9 besproken varianten hun argumenten in gebracht. Deze argumenten samen met die vanuit de gemeente, ontwikkelaars en onafhankelijk verkeersdeskundige zijn gedocumenteerd in de rapportage werkgroep Verkeer (bijlage B). Alle varianten zijn beoordeeld op hun effect op: verkeersveiligheid, groen, parkeren, logica verkeersstructuur/samenhang in de wijk, geluid, financieel-technische haalbaarheid, woongenot Edelsteenbuurt. Er zijn geen conclusies of voor één of meerdere mogelijke ontsluitingsvariant(en) uitgesproken in de

werkgroep Verkeer. De voordelen en nadelen bij elke variant zijn verkend. De rapportage geeft een rijk en waardevol beeld hoe elke variant wordt beoordeeld door de verschillende partijen. Bij een positief besluit door de Raad op deze Nota van Uitgangspunten zal deze rapportage als basis gelden in de uitwerking en de uiteindelijke keuze van de ontsluitingsvariant.

Bewoners Edelsteenbuurt

In basis menen de bewoners dat ontsluiting via de Edelsteenbuurt niet mogelijk is, omdat dit leidt tot verkeersonveiligheid en grote doorgaande (brom)fietsstromen die niet passen in een omgeving (vooral Smaragd) waar hun kinderen nu veilig kunnen spelen. De zorgen om (brom)fietsverkeer blijven bij bewoners onverminderd bestaan bij alternatieve varianten waarbij een doorgaande fietsverbinding ontstaat. Zo ook de neveneffecten van parkeren in de Edelsteenbuurt als alternatief voor bewoners van de Driehoek Noordpolder die autogericht zijn. In de perceptie van bewoners is ontsluiten via de Edelsteenbuurt verkeersonveilig vanwege de verkeersstroom. De Smaragd herinrichten van een 'erf' (15 km/uur) naar een 'erftoegangsweg' (30 km/uur) is volgens de bewoners te allen tijde verkeersonveiliger. Ondanks dat de huidige inrichting van de Smaragd niet in overeenstemming is met de status van erf. De naar verhouding forse verkeersstroom van zowel auto- als (brom)fietsverkeer op dit deel van de Smaragd kan volgens de bewoners onmogelijk als verkeersveiliger worden uitgelegd.

Randvoorwaarden verkeersontsluiting

Na een positief besluit op deze Nota van Uitgangspunten door de Raad zullen de ontwikkelaars gaan starten met de planvorming inclusief de verkeersontsluiting. In de planvorming wordt het aspect verkeer integraal meegenomen met alle andere aspecten zoals water, groen, duurzaamheid en woonprogramma. Om tot een goede afweging te komen is het nodig om alle ruimtelijke aspecten mee te nemen om te komen tot een definitieve keuze voor een verkeersontsluiting.

Een uit te werken ontsluitingsvariant zal ten minste aan de volgende randvoorwaarden moeten voldoen:

-De ontsluiting van de Driehoek Noordpolder mag niet leiden tot sluipverkeer (autoverkeer zonder herkomst en bestemming in de Edelsteenbuurt) door de wijk. Daarnaast moet de Driehoek Noordpolder logisch bereikbaar zijn om zoekverkeer in de Edelsteenbuurt te voorkomen.

-Het uitwerken van meerdere ontsluitingsvarianten in samenhang met het ruimtelijk ontwerp.

-Beoordelingsmatrix van de werkgroep Verkeer geldt als basis voor de uitwerking van de ontsluitingsvariant(en). Daarbij de aangegeven opmerkingen, vragen en onderzoeken uitwerken.

-De ontwikkeling van Driehoek Noordpolder mag niet leiden tot extra parkeerdruk in de bestaande Edelsteenbuurt. De parkeereis voor Driehoek Noordpolder moet volledig binnen het plangebied worden opgelost en mag niet leiden tot verdere parkeerdruk in de bestaande buurten.

- Een (verkeers)veilige omgeving.

- De ontsluiting verbindt de nieuwe wijk met Berkel.

- Onderzoek naar welke (brom)fietsverkeersstromen via de Edelsteenbuurt en Driehoek Noordpolder ontstaan bij een doorgaande langzaam verkeersverbinding.

- Een beperkte aantasting van de groenstructuur.

-Betrekken van de klankbordgroep met bewonersleden.

De gemeente verwacht dat het mogelijk is om één of meerdere ontsluitingsvarianten binnen deze randvoorwaarden uit te werken. Voor een verdere beoordeling en definitieve keuze van de ontsluitingsvariant is het ontwerp van een stedenbouwkundig plan nodig. Dit volgt na een positief besluit op deze Nota van Uitgangspunten.

Uitwerking van de verkeersontsluiting is een van de onderzoeksvragen die binnen de dialoog met de buurt verder vorm gegeven zal worden door de ontwikkelaars. De ontwikkelaars stellen een participatieplan op en voeren deze uit waarbij er een klankbordgroep met bewoners zal worden ingesteld.

CONCEPT

6. Duurzaamheid

Beleidsdoelstellingen duurzaamheid

Lansingerland vindt duurzaamheid belangrijk. De basis voor de beleidsdoelstellingen is vastgelegd in:

- Visie Lansingerland Duurzaam, 2018 (T18.08535);
- Kader duurzame Gebiedsontwikkeling, 2017 (T17.38476);
- Duurzame inrichting openbare ruimte, DIOR (T18.16396);
- Convenant Klimaatadaptief bouwen (september 2019), met bijbehorend Programma van Eisen.

De visie Lansingerland Duurzaam legt de focus op 3 thema's: energie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Daarbij gaat het niet om het voorschrijven van middelen, maar het voorschrijven van doelstellingen die moeten worden gehaald.

Door de invulling van de locatie Driehoek Noordpolder neemt de stedelijkheid toe. Meer gebouwmassa en verharding versterken de opwarming van omgeving en kans op overlast van neerslag. Dit vraagt dus om extra aandacht voor maatregelen die hittestress en wateroverlast voorkomen. Deze worden zoveel mogelijk in combinatie met de gebouwen en het openbaar terrein ontworpen. Maatregelen worden in samenhang, in de openbare ruimte, op de private kavel en aan het woongebouw getroffen. Een gecombineerde ontwerpopgave dus, waarbij de maatregelen elkaar versterken. Met een goed ontwerp leidt dit tot een buurt met een goede woon- en leefkwaliteit zonder dat veel uitgeefbare grond moet worden ingeleverd of dure maatregelen dienen te worden toegepast.

In nieuwe woonwijken wordt geen aardgasleiding meer aangelegd. De woningen zullen andere vormen van energie moeten gebruiken. Daarnaast wil de gemeente Lansingerland dat er duurzaam gebouwd wordt en dat bij sloop vrijkomende materialen zoveel mogelijk hergebruikt te worden.

Klimaatadaptatie

Eén van de grootste uitdagingen in de komende jaren is klimaatverandering. We zullen ons moeten aanpassen aan de verwachtingen die bij dit veranderende klimaat horen: extreme neerslag, hittestress, langere periodes van droogte en een stijging van de zeespiegel. Tegelijkertijd is er een enorme bouwopgave: er

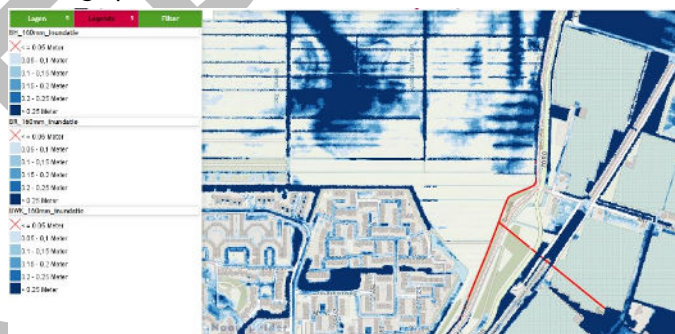
moeten in korte tijd veel nieuwe woningen worden gebouwd.

Zuid-Holland wil vooroplopen op het gebied van klimaatadaptief bouwen. In 2019 is het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend door Lansingerland. In essentie zijn de ambities die uit het convenant voortvloeien dat de locatie:

- hemelwater kan bufferen,
- opwarming tijdens hittegolven kan beperken en
- comfort in de woningen biedt door toepassing van duurzame maatregelen.

Water

In de huidige toestand kan regenwater bij piekbuien goed op een natuurlijke manier worden opgenomen. De omgeving van het gebied is op sommige plaatsen wel vatbaar voor wateroverlast.



FIGUUR X: UITSNEDE VAN DE STRESSTEST-KAART (BRON: KAARTVIEWER KLIMAATADAPTATIE)

Droogte en hittestress

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten. Dit heeft een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden. In stedelijke gebieden kan dit leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechtere oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Op dit moment is er weinig hittestress, omdat er weinig bebouwing staat. Wanneer stenig materiaal (bebouwing, verharding, etc.) wordt toegevoegd, zal de hittestress toenemen. Doelstelling is om dit zoveel mogelijk te voorkomen, door het toepassen van voldoende groen, de juiste materialen en open water.



FIGUUR X: UITSNEDE VAN DE STRESSTEST-KAART (BRON: KAARTVIEWER KLIMAATADAPTATIE)

Voor Driehoek Noordpolder wordt dit uitgewerkt in de volgende ambities:

- Toepassen halfverharding of waterdoorlatende verharding bij parkeerplaatsen, verhardingen in het openbaar groen en opritten worden uitgevoerd als waterdoorlatende verharding ($0 > 5$ m/dag). Zij hebben een uitstraling die past bij het aangrenzend terrein.
- Inrichting buitenruimte voldoet aan de ambities uit het DIOR (duurzame inrichting openbare ruimte).
- Er wordt slim ontworpen met de slagschaduw van bomen. Deze valt bij de hoogste zonnestand bij voorkeur op waterpartijen, kleine vegetatie, gras en langzaam verkeerroutes. En juist niet op daken met zonnepanelen.
- Regenwater van daken van nieuwbouw vertraagd afvoeren naar het grond- en oppervlaktewater (regentonnen, grindbakken etc.).
- Buffercapaciteit voor 48 uur van 120 mm (gemiddeld klimaatbestendig cfm. DGO).
- Hoogteverschillen vloerpeil en maaiveld, minimaal 2 cm (gemiddeld klimaatbestendig cfm. DGO).

Energie

Ingegeven door de gevolgen van klimaatverandering, de grondstoffen schaarste en de zorg om de luchtkwaliteit vindt er in Nederland een transitie plaats naar het gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen voor het opwekken van energie. De invulling voor onze elektriciteitsvraag, verwarming en mobiliteit vraagt om een radicaal andere energievoorziening. Fossiele brandstoffen zullen op grote schaal uitgefaseerd worden om het

uiteindelijke doel te behalen: een CO₂-neutrale energievoorziening in 2050. Wij stappen over op duurzame energiebronnen zoals zon, wind, duurzame biomassa, geothermie, thermische energie uit oppervlaktewater (TEO), waterstof en gebruiken wij warmte uit reststromen van de industrie.

Nieuwbouw is het meest kostenefficiënte moment om energiebesparende maatregelen toe te passen. De gemeente heeft vastgesteld dat de behoefte aan energetisch neutrale woningen groot is, ook als daar een hogere koopprijs tegenover staat.

- Er worden geen vergunningen meer afgegeven voor aansluiting op het gasnet.
- Het kader DGO geeft voor het subthema energieprestatie een EPC van 0,0 als norm. Wij vertalen dit vanaf 2021 naar de volgende ambities in de BENG-normen:
 - BENG 1 (de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar) cfm. het bouwbesluit;
 - BENG 2 (het maximale primair fossiel energiegebruik, in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar) wordt 0 kWh/m²xj.
 - BENG 3 (het aandeel hernieuwbare energie) wordt dan 100% of hoger. In de BENG wordt gebruikergebonden energiegebruik niet beoordeeld. Met 100% hernieuwbare energie is dus nog geen Nul-op-de-meterwoning gecreëerd.
 - TOjuli gelijk aan het wettelijk vereiste.

Per woningtype wordt onderzocht welke van de bovenstaande aanvullende ambities met betrekking tot de BENG-norm haalbaar zijn.

- Los van de BENG-norm blijft ambitie om Nul-op-de-meterwoningen te realiseren. Er wordt bij elke woning op jaarbasis tenminste evenveel energie opgewekt als er wordt gebruikt. Hierbij tellen het gebouwgebonden energiegebruik en het gebruikergebonden energiegebruik mee.
- Voor warmte mag het gebruik van restwarmte beschouwd worden als “eigen” warmte.

- Houd rekening met passieve zonne-energie, waarbij het zonlicht direct gebruikt wordt om een ruimte te verlichten en verwarmen.
- Pas elektrisch laadpunten toe voor auto's en fietsen op gebouwniveau en in de openbare ruimte. Zorg voor een goede infrastructuur van laadpalen.
- Maak het gebruik van de fiets aantrekkelijk door de aansluiting op de landscheiding en een veilige fietsverbinding met het centrum.

Circulariteit

Het kader DGO geeft voor de volgende ambities voor het thema circulaire grondstoffen subthema's:

- Milieu Prestatie Gebouw: 10% beter dan vigerend bouwbesluit. Op dit moment betekent dit een MPG van 0,72;
- De toepassing van schadelijke materialen van de nieuwbouw (cfm NIBE classificatie) is maximaal 2b;
- 10-20% van de bij nieuwbouw gebruikte materialen is herbruikbaar zonder kwaliteitsverlies.
- Infrastructuur als wegen en bruggen worden gebouwd met duurzame materialen. Bruggen zijn circulair ontworpen en aan het eind van de levensduur demontabel.

Optioneel kan het duurzaamheidsinstrument GPR Gebouw worden gehanteerd ter vervanging van alle bovenstaande randvoorwaarden voor circulariteit:

- GPR gebouw minimaal 8,0, met een minimaal gecombineerde score DPG van 8,0.
- Ontwikkelaar zal bij het indienen van een bouwaanvraag een door een erkende GPR Gebouw Expert of Assessor gecontroleerde en gevalideerde GPR Gebouw-berekening van het betreffende te realiseren gebouw overhandigen.

7. Milieu en externe veiligheid

Bij woningbouw op de locatie Driehoek Noordpolder moet rekening worden gehouden met tal van randvoorwaarden op het gebied van milieu en externe veiligheid. Aandachtspunten zijn onder meer:

- De HSL-lijn, die in de nabijheid van het plangebied ligt;
- de luchthaven Rotterdam The Hague Airport;
- brandstofleiding ten noorden van het plangebied.

CONCEPT

8. Participatie

De gemeente Lansingerland hecht belang aan de inbreng van bewoners. Daarnaast wordt de Omgevingswet per 1 januari 2022 van kracht. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen. Om dit te borgen, stelt de gemeente als randvoorwaarde bij grote ruimtelijke ingrepen dat initiatiefnemers een participatieplan opstellen. In het participatieplan moet staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En wat de resultaten daarvan zijn. De initiatiefnemers zijn niet alleen verantwoordelijk voor het opstellen maar ook voor het uitvoeren van het participatieplan. In een participatieplan worden de volgende vragen beantwoord: Wat is het doel van het project? Wat is het doel van de participatie? Wie is de doelgroep? Bij welke vraagstukken uit het project vragen we inwoners te participeren? Welke invloed hebben inwoners? In een participatieplan wordt duidelijk gemaakt waar inwoners wel invloed op hebben en ook waar inwoners geen invloed op hebben en wat er met de opbrengst van de participatie wordt gedaan. Het opstellen en uitvoeren van het participatieplan wordt door de initiatiefnemers georganiseerd. Van de activiteiten en bijeenkomsten worden verslagen gemaakt en gedeeld met de gemeente. De gemeente heeft hierbij een adviserende rol en kan betrokkenen (gevraagd en ongevraagd) adviseren in de lijn van deze Nota van Uitgangspunten en andere geldende beleidskaders.

Participatie tot en met nu & werkgroep Verkeer

Er zijn meerdere contactmomenten geweest tussen de gemeente en bewoners van de Edelsteenbuurt in de afgelopen periode. In bijlage A "Tijdelijk communicatie & participatie" is dit na te lezen. De reacties van omwonenden zijn meegewogen in het opstellen van dit document.

De werkgroep Verkeer die was ingesteld voor het verkennen van de ontsluitingsvarianten is afgerond, zie bijlage B "Eindrapportage Werkgroep Verkeer". De werkgroep Verkeer bestond uit 5 bewoners uit de Edelsteenbuurt, een verkeersdeskundige van de gemeente, onafhankelijk voorzitter, onafhankelijk verkeersdeskundige, projectleider van de gemeente en per grondeigenaar een vertegenwoordiger (ontwikkelaars). De bewonerscommissie Edelsteenbuurt heeft onder protest en onder haar voorwaarden meegewerkt en

ervoor gezorgd dat bewoners vertegenwoordigd zijn in de werkgroep Verkeer. De eindrapportage van de werkgroep Verkeer wordt integraal meegenomen naar de planvormingsfase na het principebesluit. In de werkgroep Verkeer is er geen keuze voor een ontsluiting gemaakt. Wel oordeelt de gemeente dat het verkeerstechnisch mogelijk is om het gebied te ontsluiten. Alle omgevingsaspecten waaronder verkeer worden in het stedenbouwkundig plan meegewogen, pas dan kan er een weloverwogen definitieve keuze gemaakt worden over de ontsluitingsvariant.

Klankbordgroep

Het instellen van een klankbordgroep met bewonersleden (bewoners Edelsteenbuurt en te zijner tijd nieuwe bewoners) is een volgende stap in participatie na een positief principebesluit. In de klankbordgroep functioneren bewonersleden als klankbord voor de planontwikkeling en heeft als minimale participatiegraad 'adviseren'. Initiatiefnemers genereren actief input uit de klankbordgroep, waarbij de bewoner de rol van adviseur inneemt. De rolverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar wordt scherp afgebakend. Het uitgangspunt is dat de ontwikkelaar de leiding neemt in de organisatie van deze participatie. Om de kwaliteit van de participatie te volgen zal de gemeente op regelmatige basis op de hoogte worden gehouden door de initiatiefnemers.

Bijlagen

Bijlage A: tijdelijk communicatie en participatie
(T21.02911)

Bijlage B: Eindrapportage werkgroep Verkeer,
bestaande uit:

- beoordelingsmatrix ontsluitingsvarianten
d.d. 18-02-2021 (T21.02912) en
- rapportage bevindingen werkgroep
Verkeer d.d. 18-02-2021 (T21.02913)

CONCEPT