

Nota van Uitgangspunten

Kamerlingh Onnes
In Nieuwerkerk aan den IJssel



Colofon

Titel: Nota van Kamerlingh Onnes
Documentnummer: A23.000371

Projectcode: NW-4
Projectnaam: De Tweemaster

Bestuurlijk opdrachtgever: Jan Willem Schuurman
Ambtelijk opdrachtgever: Michael Burgmans
Projectleider: Hans de Wind

Ambtelijke projectgroep:

Beleidsadviseur verkeer: Adriaan Brinksma
Beleidsadviseur ruimtelijke ordening: Edwin van der Hoorn, Olivier Groenewoud
Stedenbouwkundige: Matthijs van Oosten
Beleidsadviseur Wonen: Steven Elfring, Niels Scheffers
Planeconoom Grondbedrijf: Zvonko Milosevic
Projectleider Openbare Werken: Thomas Hederik, Daniel Blom
Klimaatadaptatie/natuurinclusief bouwen: Florence Li
Energie en circulariteit: Lucian Eremia
Planjurist: Lilian Everaert
Communicatie: Onno Houtkooper
Contractjurist:

Projectondersteuner: Suzanne Wassenaar
Projectleider: Hans de Wind

Datum: 07 juni 2023
Status: Definitief 01

Inhoud

1. INLEIDING.....	4
2. DE VOORGESCHIEDENIS	4
3. PLANGEBIED.....	5
4. VIGEREND BESTEMMINGSPAN	7
5. BELEIDSKADER	8
5.1 STRUCTUURVISIE ZUIDPLAS 2030.....	8
5.2 WOONVISIE.....	8
5.3 WELSTANDSNOTA	9
5.4 BELEIDSNOTA PARKEERNORMEN	9
5.5 DUURZAME INRICHTING OPENBARE RUIMTE	9
5.6 NOTA GRONDBELEID.....	9
5.7 TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN.....	9
5.8 WATERBEHEER.....	10
6. RANDVOORWAARDEN/BELEMMERINGEN	11
7. RANDVOORWAARDEN EN RUIMTELIJKE KADERS.....	12
7.1 PROGRAMMA.....	12
7.2 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	13
7.3 VERKEER	16
7.4 KLIMAATADAPTIEF BOUWEN EN INRICHTEN	18
7.5 ASPECTEN OMGEVINGSDIENST.....	27
8. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	29
9. PLANNING EN BOUWSTRATEGIE.....	30

Bijlagen

1. Bijlage 1 Parkeeronderzoek Goudappel Coffeng mei 2020
2. Bijlage 2 Reactie Goudappel Coffeng augustus 2021 n.a.v. inbreng klankbordgroep op parkeeronderzoek
3. Bijlage 3 Parkeeronderzoek Commeo-mobiliteit mei 2023.
4. Bijlage 4 Kansenscan Nest Natuurinclusief maart 2023.
5. Bijlage 5 Quick Scan flora en fauna april 2023.
6. Bijlage 6 Bomen effect analyse Bomenwacht Nederland april 2023.
7. Bijlage 7 ODMH-rapport 2012.
8. Terugblik participatie tot 17 april 2023
9. Analyse reacties april 2023 en voorstel aanpassingen

1. Inleiding

Met de verplaatsing van de Prins Willem Alexanderschool naar de Brede School in Esse Zoom Hoog is deze binnenstedelijke locatie sinds september 2010 beschikbaar gekomen voor herontwikkeling.

Onze inspanningen zijn erop gericht om deze locatie te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woonplek voor ouderen. Het gaat daarbij om de kwaliteit en het gemak van deze woningen maar ook om de kwaliteit van de buitenruimte en de toekomstbestendigheid van het geheel. We willen hiermee mensen verleiden om hun vaak grotere woning te verruilen voor een kleinere maar gerieflijke woning in een prettige omgeving.

Het doel van de Nota van Uitgangspunten is om de kaders vast te leggen waaraan de beoogde ontwikkeling moet voldoen. Zij beschrijft eerst de voorgeschiedenis en de relevante beleidskaders en daarna de uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is het vertrekpunt voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en de koopovereenkomst met de ontwikkelende partij.

2. De voorgeschiedenis

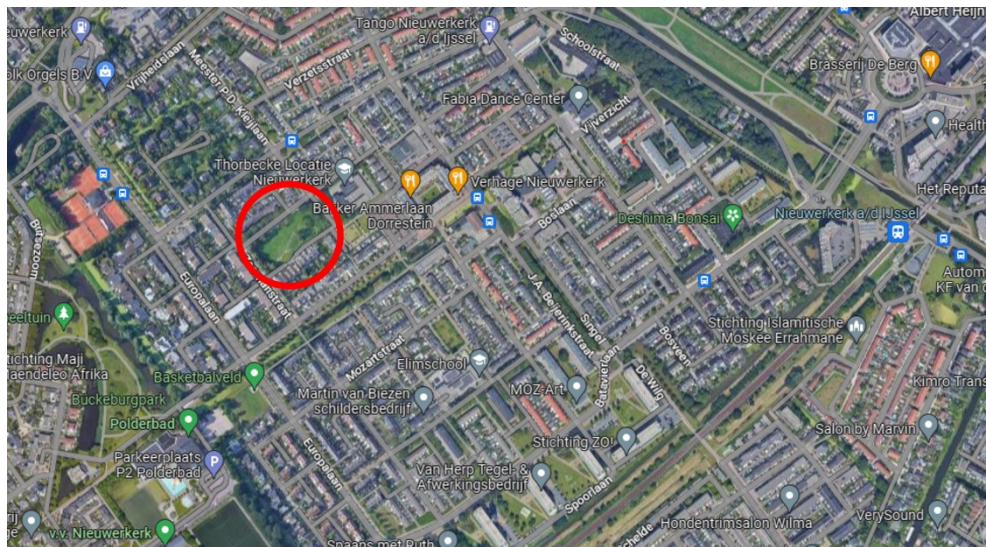
Toen de locatie beschikbaar kwam heeft de raad op 27 september 2011 ingestemd met de realisatie van een project Kleinschalig Wonen bestaande uit 30 woonunits voor dementerende senioren en 17 zelfstandige huurwoningen voor 65-plussers. De raad heeft vervolgens ingestemd met de verkoop van het perceel grond aan de Kamerlingh Onnesstraat aan Vestia. Vlak voor de ondertekening van de koopovereenkomst raakte Vestia in de problemen en trok zich terug uit dit project.

Vervolgens is door zorgverlener Fundis (voorheen: Vierstroom) onderzocht of zij het project zelfstandig of in samenwerking met een andere partij kon voortzetten. Dit bleek niet haalbaar. Fundis heeft vervolgens nog een haalbaarheidsstudie aan de gemeente aangeboden voor een volledig nieuw plan dat ingehaald werd door gewijzigd beleid naar scheiden van wonen en zorg en dat maakte het aanbod onhaalbaar. De gemeente heeft zich daarom opnieuw beraden over het te realiseren programma. Uitkomst van dit proces is dat ingezet wordt op de bouw van zelfstandige woningen zonder een directe koppeling met zorg. De woningen moeten echter zodanig zijn ingericht dat wanneer de bewoner zorg wenst in te kopen deze ook eenvoudig in de woning geleverd kan worden. De gemeente heeft het voornemen om levensloopbestendige huurwoningen, in de vorm van een ouderenwoongroep te realiseren op deze locatie.

Op 19 april 2021 heeft de gemeente een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Zuid-Holland voor dit project (Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland). Per woning is een maximale subsidie beschikbaar van € 5.000. Eind juni 2021 heeft de gemeente een beschikking ontvangen waarin de gevraagde subsidie van € 220.000 voor 44 huurappartementen is toegekend. Een van de subsidievereisten is dat de bouw voor 1 juli 2024 gestart moet zijn.

3. Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Dorrestein in Nieuwerkerk aan den IJssel en grenst aan het Thorbecke College, de Kamerlingh Onnesstraat, de Zeemanstraat en het Tinbergenpad.



Figuur 3.1: Projectlocatie, uitgezoomd (Google Maps)



Figuur 3.2: Projectlocatie, ingezoomd (Google Maps)

Afstemming wordt gedaan tussen dit gebiedsontwikkelingsproject en het aangrenzende project van IBOR, waarbij de vervanging van de riolering en uitbreiding met een regenwaterriool in de Kamerlingh Onnesstraat en Zeemanstraat gedaan wordt. Tussen beide projecten worden afspraken gemaakt over de volgorde van handelingen in de realisatiefase en over dekkingsmiddelen en afstemming van het buitenruimteontwerp. Op figuur 9.1. blz. 27 zijn de projectgrenzen voor het gebiedsontwikkelingsproject en de grenzen voor het project van de vervanging van de riolering ingetekend.

4. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is Dorrestein 2006, vastgesteld op 27 maart 2007. De locatie heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden.



Figuur 4.1: Uitsnede bestemmingsplan Dorrestein, 2006

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is wonen niet toegestaan. Er moet een procedure voor een bestemmingsplanwijziging doorlopen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

5. Beleidskader

Voor de beoordeling van het initiatief zijn de volgende beleidskaders relevant.

5.1 Structuurvisie Zuidplas 2030

Zuidplas is een gemeente van dorpen en buurtschappen in een aantrekkelijk buitengebied. De dorpsidentiteit staat voorop, in een dorp van Zuidplas voel je je thuis. De vier dorpen bieden een aangename leefomgeving met goede basisvoorzieningen op het gebied van dienstverlening, onderwijs, sport, welzijn en zorg. Met de verplaatsing van de Prins Willem Alexanderschool naar Esse Zoom Hoog is de locatie Kamerlingh Onnes beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. Woningbouw op de vrijkomende locatie past in de structuurvisie. De bouw van deze woningen draagt bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau van het dorp en komt tegemoet aan de wens om tot 2025 te bouwen in en aan de dorpen.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente het als haar taak ziet om hulp te bieden aan inwoners die niet zelfstandig kunnen meekomen, met speciale aandacht voor het groeiende aantal ouderen. Het voornemen is daarom om op deze locatie levensloopbestendige huurappartementen te realiseren. Bij dit type woning zijn alle ruimten gelijkvloers bereikbaar. De plattegrond van de woningen wordt zodanig ingericht dat de bewoner zo lang mogelijk zelfstandig of met hulp thuis kan blijven wonen. Dit maakt deze woningen zeer geschikt voor ouderen en daarmee komt het project aan de doelstelling tegemoet.

Daarnaast wordt de haalbaarheid naar een gemeenschappelijke ruimte onderzocht waar bewoners en omwonenden welkom zijn voor allerlei activiteiten.

5.2 Woonvisie

Op 23 januari 2019 heeft de raad de *Woonvisie 2025, dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst* vastgesteld.

Relevante uitgangspunten voor dit project zijn:

- Zuidplas houdt haar sociale huursector op peil. Zeker in Nieuwerkerk aan den IJssel staat de sociale huurwoningvoorraad onder druk vanwege het Vestiadossier. Tot aan 2017 zijn er in deze kern veel sociale huurwoningen verkocht. De verwachting is dat in de toekomst opnieuw veel sociale huurwoningen noodgedwongen verkocht moeten worden. Deze woningen moeten zoveel mogelijk worden gecompenseerd.
- Vernieuwing van de sociale sector blijft ook van belang om enerzijds een sociale voorraad te hebben die energetisch bij de tijd is en om anderzijds geen grote ouderdoms- en daardoor kwaliteitsverschillen te zien tussen de sociale en particuliere sector.
- De behoefte aan middenhuur woningen is groter dan het aanbod wat op dit moment in de woningvoorraad bestaat. Concreet houdt dat in dat er in elke kern óók middenhuur woningen toegevoegd dienen te worden.
- Zuidplas zet in op langer thuis wonen. Dat hoeft niet altijd letterlijk de huidige woning te zijn. Als, ondanks inzet van (WMO) middelen, de huidige woning niet aan te passen is, zal verhuizen naar een beter passende woning noodzakelijk zijn.
- Doorstroming. Er ligt een flinke opgave als het gaat om het toevoegen van nieuwe nultredenwoningen, zodat de gewenste doorstroming op gang komt en er elders betaalbare (eengezins) woningen vrijkomen.
- Innovatief. Nieuwe voor ouderen geschikte woningen moeten bij de tijd zijn en innovatief: voldoende afmetingen met een volwaardige buitenruimte, efficiënt ingedeeld, technologisch anticiperend op eventuele zorgvraag en privacy en veiligheid biedend.
- WoonKeur. De nultredenwoning is voor mensen met een lichte zorgvraag afdoende. Voor mensen die meer zorg thuis nodig hebben moet de woning voldoen aan WoonKeur met pluspakket Wonen met zorg. Gelijkvloerse nieuwbouw wordt zoveel mogelijk ontworpen volgens die eisen.

De herontwikkeling van deze voormalige schoollocatie tot woonlocatie en het geplande programma passen binnen de woonvisie.

5.3 Welstandsnota

Het beleid aangaande Omgevingskwaliteit is vastgelegd in de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas (NOZ). Deze nota is de opvolger van de Welstandsnota en is klaar voor de invoering van de Omgevingswet. De schoollocatie aan de Kamerlingh Onnesstraat in Nieuwerkerk aan den IJssel valt in de NOZ onder het regieniveau 'minimaal'. Er is anders dan in de huidige Welstandsnota een toets op ruimtelijke kwaliteit, ook al is deze beperkt. Voor de ontwikkeling van de woningbouw is een hoger kwaliteitsniveau voorzien dat wordt vast gelegd in een beeldkwaliteitsplan dat toegevoegd kan worden aan de NOZ onder het regieniveau 'eigen regie'. De welstand bestaat niet meer onder de Omgevingswet. De toetsing zal door de Gemeentelijke Adviescommissie worden verricht.

5.4 Beleidsnota Parkeernormen

In de Nota Parkeernormen 2019 beschrijft de gemeente Zuidplas het kader ten aanzien van o.a. het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor auto en fiets bij nieuwbouw of transformatieprojecten. De nota is relevant voor iedereen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, privé-initiatieven, bedrijven, inwoners) die een omgevingsvergunning 'bouwen' of 'functieveranderingen' aanvraagt waar een parkeercomponent onderdeel van is.

5.5 Duurzame Inrichting Openbare Ruimte

De gemeente is eindverantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Om bewuster en gericht om te gaan met ruimtelijke kwaliteit is een document opgesteld waarin de kwaliteitseisen met betrekking tot de openbare ruimte gebundeld zijn. Dat document is de 'Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte' (DIOR) en is op 18 juni 2013 door burgemeester en wethouders geaccordeerd.

Aanpassingen in het openbaar gebied als gevolg van een herontwikkeling zullen aan de DIOR worden getoetst.

5.6 Nota Grondbeleid

Doordat de schoollocatie bij de verplaatsing van de Prins Willem Alexanderschool aan de gemeente is komen te vervallen, is sprake van gemeentelijk grondeigendom. De gemeenteraad heeft op 24 november 2015 de Tussentijdse Rapportage Grondbedrijf (TRG) 2015 vastgesteld. Hierbij is besloten dat locatie Kamerlingh Onnes (De Tweemaster) met ingang van 1 januari 2016 valt onder de Bouwgronden In Exploitatie (BIE).

De grondexploitatie is gebaseerd op het voornemen van de gemeente om op de locatie qua grootte een mix van sociale en middeldure huurwoningen te realiseren. Ook zal conform het uitgangspunt in de Nota Grondbeleid 2021 een differentiatie worden toegepast in de grondprijzen voor sociale woningbouw. De grondprijzen voor verkoop van gronden van de gemeente Zuidplas zijn in de Grondprijzenbrief 2022 vastgelegd.

5.7 Toekomstbestendig bouwen

De gemeente Zuidplas bereidt zich voor op klimaatveranderingen. Klimaatverandering is een mondiaal probleem, met lokale effecten. We zijn ons ervan bewust dat de invloed van de gemeente Zuidplas op het tegengaan van klimaatverandering beperkt is, maar moeten hier - waar mogelijk- een bijdrage aan leveren. We willen vooral zorgen voor een toekomstbestendig Zuidplas en daarvoor de juiste dialoog aangaan met onze ketenpartners, de risico's in beeld brengen en afspraken maken over de toe te passen maatregelen. Dit is nodig om wonen, leven en werken in onze gemeente ook in de toekomst mogelijk en betaalbaar te houden.

De grote bouwopgave waar Zuidplas voor staat biedt de kans om woningen en openbare ruimte klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te

voorkomen. Het doel is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling, het verminderen van CO2-emissie en het vergroten van de biodiversiteit.

Bij de herontwikkeling van deze locatie zijn bovengenoemde thema's vertaald in concrete na te streven doelen en randvoorwaarden voor de bouwontwikkeling en de inrichting van de buitenruimte.

5.8 Waterbeheer

In het Waterbeheerplan 2022-2027 geeft de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK), haar visie en ambities op het waterbeheer voor de lange termijn; het geeft richting aan het handelen van het HHSK en biedt burgers, bedrijven, partners en andere betrokkenen zicht op wat zij van het HHSK kunnen verwachten. Daarnaast biedt het ruimte voor eigen initiatief en verantwoordelijkheid.

Het HHSK staat voor doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving.

Het HHSK voert haar taken uit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Daarbij wordt zorggedragen voor de leefbaarheid van het gebied en het vergroten van de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van het watersysteem.

Het HHSK gaat actief in gesprek met de omgeving en staat open voor initiatieven van inwoners, bedrijven en partners. Daarnaast worden particuliere initiatieven gestimuleerd.

Voor deze ontwikkeling moet een waterbeheerplan opgesteld worden waarin wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met de toekomstige (afval)waterstromen om toekomstige wateroverlast te vermijden.

6. Randvoorwaarden en belemmeringen vanuit terrein en omgeving

Met een aantal randvoorwaarden en belemmeringen dient bij het opstellen van een nieuwbouwplan rekening te worden gehouden, namelijk:

a. Onderheid riool Kamerlingh Onnesstraat en Zeemanstraat

Het riool in de Kamerlingh Onnesstraat en Zeemanstraat is vanwege de slappe bodemgesteldheid voorzien van een fundering. Dit riool dient vrij te zijn van obstakels. Daarom dient ten behoeve van het riool rekening te worden gehouden met een belemmeringszone van 1,5 meter gerekend vanuit het hart van de leiding.

In afwachting van de ontwikkeling van de locatie zijn de Kamerlingh Onnesstraat en Zeemanstraat nog niet opgehoogd. De uitvoering van de ophoging zal afgestemd worden met de voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling. Dit is een apart project met een aansturing vanuit IBOR maar afgestemd met de planning en fasering van het project woningontwikkeling locatie Kamerlingh Onnes.

b. Nutsgebouwtje aan Tinbergenpad

Aan de rand van het Tinbergenpad staat in het plangebied een betonnen nutsgebouwtje van KPN. De koperen- en glasvezelleidingen naar dit gebouwtje liggen aan de rand in het plangebied en hoeven niet verlegd te worden. Het gebouwtje dient te worden ingepast. De noordzijde van het gebouwtje moet bereikbaar blijven.

c. Overige kabels en leidingen

Binnen de projectgrenzen bevindt zich een nutskast voor data. Deze kan behouden blijven inclusief de kabels waar de nutskast mee verbonden is. De overige kabels en leidingen in het gebied hebben alle een functie gehad voor het voormalige schoolgebouw en kunnen opgeruimd worden.

De infrastructuur van elektriciteit moet de komende jaren vergroot worden om aan de stijgende vraag tegemoet te komen. Die stijgende vraag komt van warmtepompen in plaats van gas, PV-panelen en laadpalen. Het kan zijn dat er meer verdeelkasten nodig zijn en dat kabels vervangen gaan worden.

7. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders vanuit beleid

In deze paragraaf worden de randvoorwaarden en kaders vanuit beleid voor de herontwikkeling van de locatie nader geformuleerd.

7.1 Programma

a. Doelgroep

De doelgroep voor de locatie Kamerlingh Onnes bestaat voornamelijk uit één- en tweepersoonshuishoudens van ouderen met een verhuiscens, die aangewezen zijn op een sociale huurwoning of een middeldure huurwoning. Vanwege rijksbeleid zijn bejaardenhuizen en verzorgingstehuizen als woonvorm intussen verdwenen. Dit betekent dat mensen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Daarom willen we dat deze woningen levensloopbestendig worden gebouwd. Dit betekent dat alle leeftijdscategorieën zich hier kunnen vestigen, maar dat de woning zodanig moet zijn ingericht dat de bewoner zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan blijven wonen en indien nodig zorg kan inkopen en deze zorg thuis kan ontvangen. De woningen zijn daarmee geschikt voor ouderen die kleiner, maar zelfstandig willen blijven wonen. De intentie is om een woonvorm te creëren voor een ouderenwoongroep uit Zuidplas. Bij de gesprekken verkennen we dan ook in eerste instantie de mogelijkheid om te komen tot een samenwerking met de initiatiefgroep Zuidplashof.

b. Woningtypologie

Het streven is de bouw van driekamer huurappartementen met een mix in huurprijzen, in de vorm van appartementen van ca. 65 – 75 m² gebruiksoppervlakte (GBO). Gezien de omvang van de locatie, de parkeernorm, de mix van huurwoningen en de bouw in de vorm van een appartementencomplex heeft de locatie een capaciteit van 44 appartementen.

Binnen gemeente Zuidplas is de doelstelling om 30% sociale huur te bouwen en 7% middenhuur woningen. Wanneer dit geprojecteerd wordt op de 44 nieuwe appartementen, is het conform als het programma bestaat uit 35 sociale huurwoningen en 9 middenhuur woningen. Op die manier kunnen ook ouderen zonder koopwens, maar met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning doorstromen naar een geschiktere ouderenwoning.

Overige randvoorwaarden passend bij ouderenwoningen:

- De woning is bij voorkeur drempelloos of in elk geval eenvoudig drempelloos te maken.
- Buiten de woning dient een individuele berging gecreëerd te worden voor het stallen van (elektrische) fietsen.
- In het complex dient het mogelijk te zijn om scootmobielen brandveilig te stallen. Het aantal scootmobiel plekken is minimaal 10% (ca. 5 stallingsplaatsen) van het aantal woningen.
- Een gemeenschappelijke ruimte of ontmoetingsplek voor de bewoners.

7.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Een verkavelingsstudie met diverse varianten heeft inzichtelijk gemaakt welke mogelijkheden en aantallen woningen op deze locatie gerealiseerd kunnen worden. Het programma bestaat uit 44 woningen e een gemeenschappelijke ruimte.

a. Bouwvolumes maximaal 3 lagen hoog

Het maximaal aantal bouwlagen zal niet meer worden dan het aantal bouwlagen dat aanwezig is bij de woningen aan het Tinbergenpad, Zeemanstraat en de Burgemeester Vogelaarsingel. De woningen zijn daar opgebouwd uit twee lagen met een terug liggende opbouw die zich in materiaalgebruik onderscheid van de rest van het bouwvolume of zoals aan de Zeemanstraat omvatten de woningen drie lagen. In totaal maximaal 3 bouwlagen met een plat dak. Daarbij wordt de minimale bouwhoogte in meters bepaald door de eisen zoals die zijn opgenomen in het 'Bouwbesluit';

b. Groen

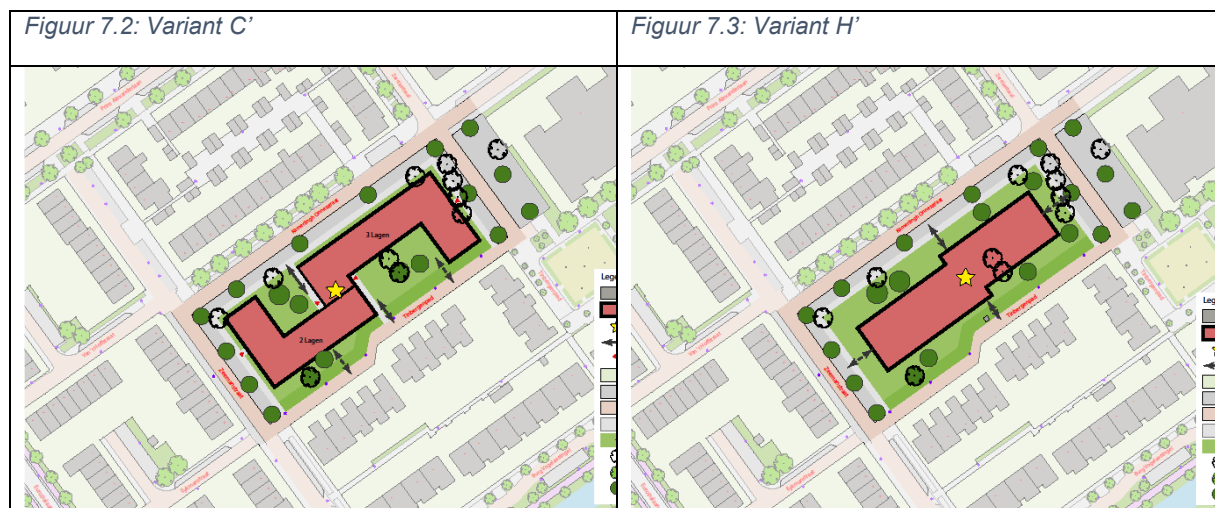
Beplanting biedt verkoeling, bergt regenwater (klimaatadaptatie) en is in de vorm van een parkje een fijne verblijfsplek. De haag aan het Tinbergenpad blijft behouden. Bomen die verwijderd moeten worden zullen gecompenseerd worden.

c. Parkeren

Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en wel zo dat deze gelijkmatig verdeeld wordt over het plangebied en zo mogelijk afgeschermd dan wel afgewisseld met groen. Het toekomstige gebouw zal meerdere toegangen kennen. Daarmee wordt ook gestreefd naar een spreiding van het parkeren.

d. Modelkeuze

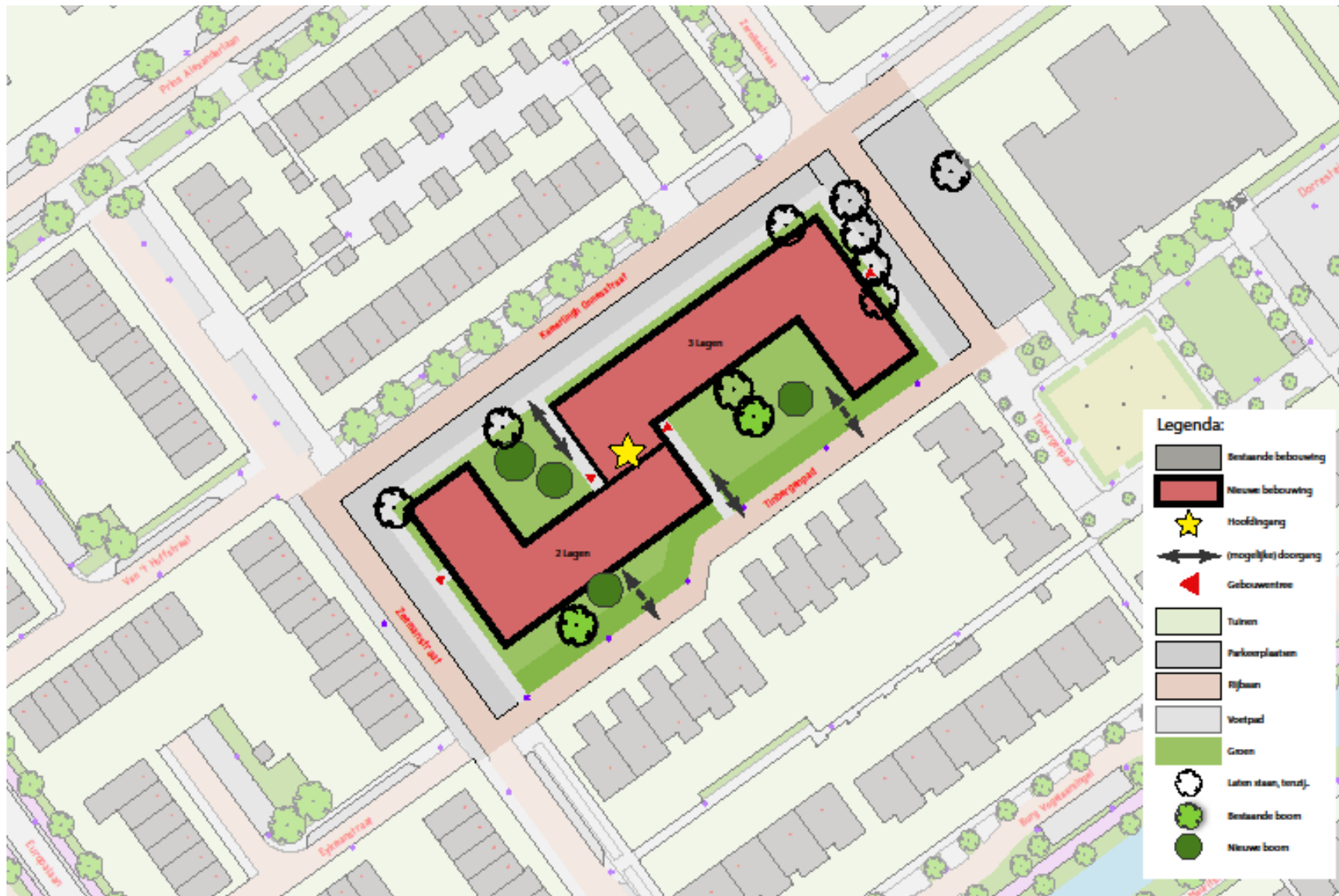
Het woningbouwprogramma bestaat uit sociale en middeldure huur en de beoogde doelgroep is de oudere inwoner van Zuidplas. Voor ouderen zijn gelijkvloerse woningen het meest geschikt en zijn bij deze categorie appartementen passend als typologie. De omgeving wordt gedomineerd door grondgebonden woningen met voor- en achtertuin. Appartementen passen hierbij met de hoogte van maximaal drie lagen en met een groene voortuin. De omliggende bebouwing heeft de voorgevel voornamelijk in de richting van het bouwperceel. Voor een gesloten bouwblok, waarbij de achtergevels aan de binnenzijde van het bouwblok zitten, is het perceel niet diep genoeg ook al zou de voorgevel op de perceelsgrens staan. Dus een gebouw met duidelijke achtergevels moet vermeden worden omdat de voorgevels van de omgeving erop georiënteerd zouden zijn. Daarom is een bouwtypologie zonder duidelijke achtergevel en voorgevel gewenst. Twee modellen uit de verkavelingsstudie hebben zo'n gevel, de "corridoroplossing" (H') en de "slinger" (C').



Bij de corridoroplossing hebben de woningen maar een enkele buitengevel en een interne corridor als ontsluiting. Het gebouw staat in de as van het perceel met een groene rand erom heen waarin mogelijk meer bomen in de randen van het uitgeefbaar terrein gehandhaafd kunnen blijven. Deze variant heeft balkons die uitkijken op de omgeving als verplichte buitenruimte vanuit het Bouwbesluit. Het programma van 44 woningen past bij een bouwhoogte van 3 lagen. De hoogte en de balkons komen minder goed tegemoet aan de zorgen om privacy bij omwonenden. Het gebouw staat enkele meters verder van de rand van het perceel maar heeft overal 3 lagen.

De slinger biedt woningen met twee gevels die hun buitenruimte naar de twee tuinen gericht hebben. Die buitenruimte bestaat uit brede galerijen met zitruimte. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt de mogelijkheid van balkons onderzocht zodat bewoners de keuze hebben om op een warme of koele plek te zitten. De slinger omvat twee groene ruimten die dienen als semi-openbaar parkje en zonnig als locatie voor waterberging. De bestaande haag maakt van een van de parkjes een besloten groene plek. Het andere parkje is een groene voorruimte van de entree van het gebouw die daardoor geaccentueerd wordt. De groene rand is niet overal even diep en is smal op de koppen van het perceel.

De voorkeursvariant is de slinger (variant C') vanwege de hogere woningkwaliteit en hogere buitenruimtekwaliteit. Door de toepassing van 2 danwel 3 lagen kan tegemoet gekomen worden aan de zorgen van omwonenden over verlies aan privacy. Extra aandacht moet besteed worden aan de vormgeving van de galerij die ook breder ontworpen moet worden om te kunnen dienen als verblijfsruimte.



Figuur 7.4: Variant C'

7.3 Verkeer

a. Bereikbaarheid

De locatie wordt ontsloten door straten die aangeduid (en ingericht) zijn als erftoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De intensiteiten zullen ruimschoots binnen de grenswaarden liggen die voor dit soort wegen gelden.

Op basis van kencijfers van het CROW voor wat betreft de verkeersgeneratie wordt ingeschat dat 44 huurwoningen tussen de 220 en 260 motorvoertuigbewegingen per dag genereren op een werkdag. De parkeerplaatsen zijn veelal gesitueerd rondom en in de nabijheid van de te ontwikkelen locatie. Dit zorgt er naar verwachting voor dat de afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer redelijk gelijkmatig verdeeld zal plaatsvinden via de routes Zeemanstraat-Burgemeester Vogelaarsingel en de Kamerlingh Onnesstraat-Zernikestraat. De toename van het aantal verkeersbewegingen op deze straten is vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

b. Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte moet voor deze ontwikkeling voldaan worden aan de Nota Parkeernormen 2019. Voor wat betreft het type woning is de norm voor sociale huur/middeldure huur van toepassing en het plangebied is gelegen in zone B. Hiervoor geldt de volgende parkeernorm:

functie	bewoners	bezoekers	totaal
sociale huurwoning	1,7	0,3	2,0
middeldure huurwoning	2,0	0,3	2,3

Een programma van 35 sociale huurappartementen en 9 middeldure huurappartementen heeft volgens de parkeernota 2019 de volgende parkeerbehoefte:

type woning	sociale huurwoning		middeldure huurwoning	
	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers
norm	1,7	0,3	2,0	0,3
aantal	35		9	
totaal	59,5	10,5	18	2,7

Dit is een totale behoefte van maximaal 77,5 parkeerplaatsen voor bewoners en maximaal 13,2 parkeerplaatsen voor bezoekers. Totaal 90,7 en afgerond 91 parkeerplaatsen.

Er wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages (uit de Nota Parkeernormen 2019) op de maatgevende momenten, deze zijn als volgt:

moment	werkdagavond		werkdagnacht	
	bewoners	bezoekers	bewoners	bezoekers
aanw. %	90%	80%	100%	0%
benodigd	69,75	10,56	77,5	0
Totaal	80,31		77,5	

In totaal zijn er op een werkdagavond maximaal 80 en in de nacht maximaal 78 parkeerplaatsen nodig.

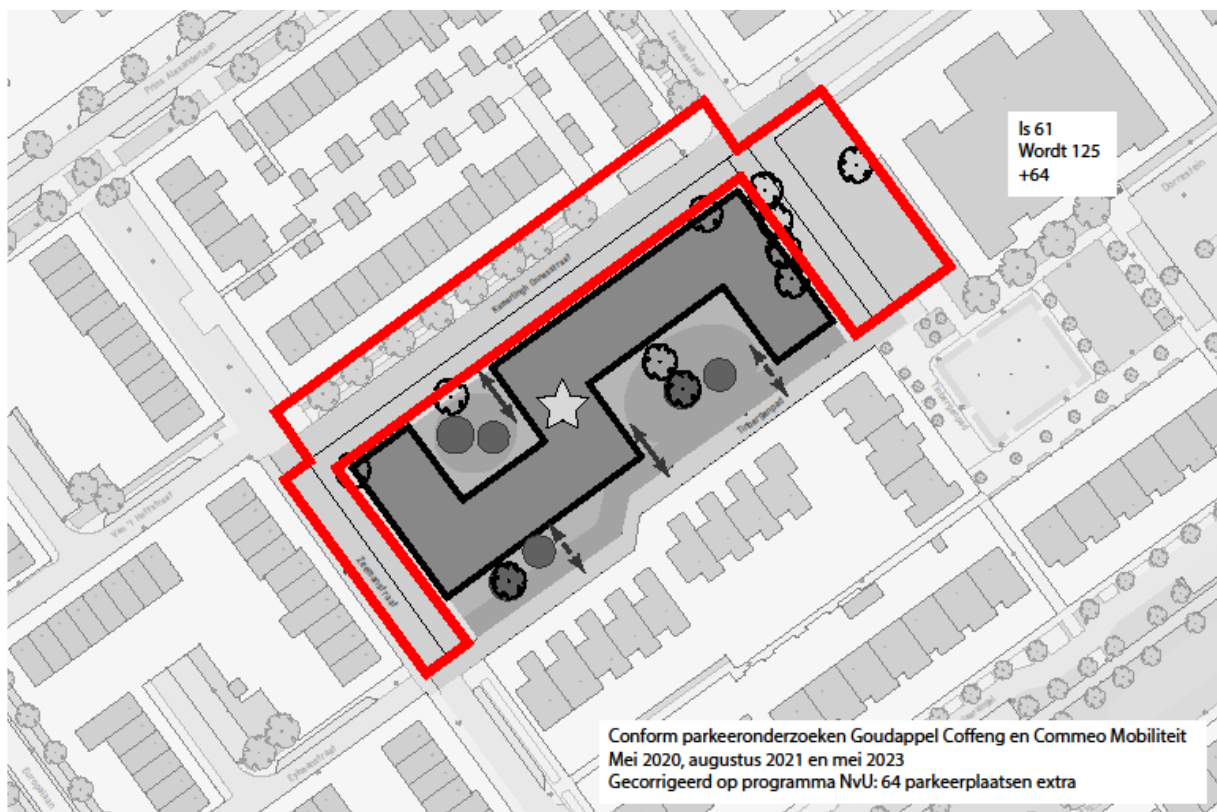
Geconstateerd is dat inpassing van de volledige parkeerbehoefte op het beoogde uitgeefbaar perceel niet mogelijk is. Er is ook geen ander terrein in de omgeving beschikbaar om de parkeerbehoefte volledig op te vangen. Voor een deel wordt daarom gebruik gemaakt van de aangrenzende openbare parkeerplaatsen.

Parkeeronderzoeken

In 2023 heeft er een parkeeronderzoek plaatsgevonden waarbij de parkeerdruk (capaciteit/behoefte) tijdens de gestelde maatgevende momenten is bepaald. In 2020 is een soortgelijk onderzoek uitgevoerd. De twijfels over de mate van representativiteit van het eerste onderzoek (in verband met corona) in combinatie met het gemeentelijk beleid om minimaal twee metingen uit te voeren heeft geleid tot een tweede onderzoek.

Uit de onderzoeken is geconcludeerd dat met het voorgeschreven programma er **64** extra parkeerplaatsen bij moeten komen om de maximale toelaatbare parkeerdruk van 85% niet te overschrijden (conform Parkeernota 2019).

Al deze toegevoegde parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk voor bewoners van de wijk en kunnen worden opgenomen binnen de rode kaders van figuur 7.5.



Figuur 7.5: Parkeertelling variant C'

Voor het eerste onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng, inclusief een reactie n.a.v. inbreng vanuit de klakbordgroep, verwijst u naar bijlage 1 en 2. Het tweede onderzoek uitgevoerd door Commeo-mobiliteit in 2023 is weergegeven in bijlage 3. Dit rapport geeft aanvullende informatie over de gehanteerde uitgangspunten en de totstandkoming van de uiteindelijke conclusie.

c. Laadpalen

Gemeentelijk beleid is om 5% van de parkeervakken bij een nieuwe ontwikkeling te voorzien van een laadpaal en nog eens 5% van de vakken alvast voor te bereiden op een eventuele laadpaal in de toekomst.

5% van 91 parkeerplaatsen is afgerond 4 parkeerplaatsen. In het plan moeten dus twee laadpalen worden voorzien, met daarbij vier gereserveerde parkeerplaatsen.

d. Fietsparkeren

Voor wat betreft het fietsparkeren moet voldaan worden aan de Nota Parkeernormen 2019.

e. Laden en lossen

Conform de Nota Parkeernormen is een initiatiefnemer verplicht om bij een realisatie van meer dan 20 woningen tenminste 1 laad-en-losplaats per woongebouw of woningcluster, voor het afleveren/bezorgen van goederen, binnen de contouren van de ontwikkeling te realiseren.

7.4 Klimaatadaptief bouwen en inrichten

De druk op het bebouwde gebied door het veranderde klimaat neemt toe. De gemeente streeft ernaar om hier in (her)ontwikkelingen op in te spelen door de bebouwing incl. het omliggende gebied klimaatadaptief in te richten. Voor de Kamerlingh Onnes zijn provinciale bouwstenen als basis gebruikt en aangevuld met het gemeentelijke beleid. Beoogd wordt om met deze bouwstenen de woon- en leefkwaliteit van het project en de omgeving te verhogen, de verwachte overlast van een veranderend klimaat in de toekomst te verminderen en een voorbeeld te geven hoe klimaatmaatregelen geïntegreerd kunnen worden in de bebouwde omgeving.

Natuurinclusief

De gemeente Zuidplas zet zich in voor een veilige en gezonde leefomgeving. Klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen helpen om deze ambitie van de gemeente waar te maken, zodat de groenstructuren en de biodiversiteit in de dorpen wordt versterkt.

Vanuit artikel 1.11 uit de Wet Natuurbescherming dient er voldoende zorg in acht te worden genomen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Op grond van de Wet Natuurbescherming moet de initiatiefnemer onderzoek doen naar de effecten van het initiatief op beschermde dier- en plantensoorten. Het is aan te raden dat bij voorhand in voldoende mate duidelijk is dat de Wet Natuurbescherming niet in de weg staat voor de uitvoering van het initiatief. Door natuurinclusief te ontwikkelen kan voldaan worden aan de verplichtingen voor een ontheffing vanuit de Wet Natuurbescherming om in de nieuwe situatie de ecologische functies terug te brengen en aan de ambitie van de gemeente Zuidplas.

Als gemeente hebben we de ambitie om de biodiversiteit in de dorpen te versterken. Door natuurinclusief te bouwen worden groen en verblijfsplekken gecreëerd voor diersoorten in stedelijk gebied. Dit resulteert in een verrijking van de biodiversiteit en de leefbaarheid voor de bewoners. De Kamerlingh Onnesstraat is een groene plek midden in de woonwijk, maar de soortendiversiteit is relatief beperkt. Hittestress en wateroverlast op straat na hevige buien zijn aandachtspunten. Om een gezonde leefomgeving te creëren wordt daarom ingezet op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling.

a. Quicksan Flora en Fauna

Om te bepalen of de voorgenomen plannen leiden tot een overtreding van de natuurwetgeving is een oriënterend veldonderzoek (dd. 31-03-2023) en bronnenonderzoek gedaan en zijn de effecten van deze geplande ingreep beoordeeld. Deze quickscan (bijlage 4) is 5 jaar geldig, tenzij in of rond het plangebied in de tussentijd een ander biotoop is ontstaan.

Conclusie uit deze quick scan:

- Gedurende het globale broedseizoen (1 maart – 1 september) moet rekening worden gehouden met algemene broedvogels door het nemen van voorzorgsmaatregelen.
- Verder moet rekening worden gehouden met grondgebonden zoogdieren met een vrijstelling in het kader van de zorgplicht.
- De geplande werkzaamheden hebben geen negatief effect op beschermde soorten zonder vrijstelling en beschermde gebieden.
- Het uitvoeren van nader onderzoek en een ontheffing Wnb wordt daarom niet nodig geacht.

b. Natuurinclusieve kansen

Door Nest Natuurinclusief is een onderzoek gedaan naar de ecologie en natuurinclusieve kansen voor de planlocatie (bijlage 5). Om de biodiversiteit te stimuleren zijn een aantal doelsoorten geselecteerd die ieder een eigen rol vervullen. Door voor deze soorten gericht een habitat te realiseren, wordt de planlocatie geschikt voor veel meer gerelateerde soorten en wordt er aandacht besteed aan verschillende aspecten die zorgen voor een goede basiskwaliteit natuur en veel biodiversiteit in het gebied. Voor de Kamerlingh Onnesstraat zijn dit de: Grote Klokjesbij, merel, ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis.

Uitgangspunten:

De volgende maatregelen zijn passend bij een natuurinclusieve ontwikkeling in dit plangebied.

- Verblijfsplaatsen voor gebouw-bewonende dieren worden vroegtijdig in het proces meegenomen en geïntegreerd in het gebouw. Voor de geselecteerde doelsoorten geldt:
 - Verblijfsplaatsen voor vleermuizen (ruige en gewone dwergvleermuizen) worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen.
 - Kopgevels kunnen uitgevoerd worden in (deels) groene gevels als schuil- en broedplaats voor zangvogels als de merel.
- Groen in het plangebied wordt ingezet om te voldoen aan de habitatrictlijnen van de genoemde doelsoorten in het plangebied. Zie hiervoor de uitgangspunten onder 'groen'.
- Dakoppervlak wordt optimaal benut door een goede verdeling tussen zonnepanelen en groen, waar mogelijk deze te combineren.

c. Groen en bomen

Natuur in bebouwde omgeving kan de oplossing zijn voor klimaat gerelateerde uitdagingen en verhoging van de biodiversiteit. De Kamerlingh Onnesstraat maakt geen deel uit van de hoofdgroenstructuur. Door de jaren heen is de locatie wel een groen gebied geworden voor de wijk. Vanuit de bewoners is de wens uitgesproken dat de locatie blijft dienen als openbare groene plek. Een groene leefomgeving heeft een positief effect op de gezondheid van bewoners, klimaat uitdagingen en flora en fauna in het gebied. Bij ontwikkeling van deze locatie zal de openbare groenvoorziening blijven behouden. De klimaatadaptieve maatregelen worden genomen in samenhang met de habitat-wensen van de doelsoorten.

Een bomenonderzoek in 2023 heeft aangetoond dat er 37 bomen op de locatie staan. Deze zijn alle onderzocht op onder meer boomkwaliteit en toekomstverwachting, verplantbaarheid en aanwezigheid van (beschermde) flora en fauna. Zie voor het onderzoek bijlage 6

Van de 37 aanwezige bomen zijn er 13 van voldoende kwaliteit, 18 van matige kwaliteit en 6 van slechte kwaliteit.

Voor 6 bomen geldt een toekomstverwachting van minder dan 5 jaar. Deze bomen worden voorafgaand aan de werkzaamheden verwijderd.

Onderzocht wordt of de (overige) 12 veldesdoorns ook geveld moeten worden. De bomen hebben nauwelijks kroonvolume en leveren daarmee nauwelijks een bijdrage aan klimaat (adaptiviteit). Daar staan verhoogde beheerinspanningen en -kosten tegenover.

De overige 19 bomen hebben een toekomstverwachting van 5 tot 15 jaar of meer. Het is wenselijk om deze bomen te handhaven. Bij de verdere uitwerking van het plan worden de bomen aan het plan getoetst, om te beoordelen of het mogelijk is om de bomen te handhaven.

In het geval de bomen gehandhaafd blijven, wordt geadviseerd om bij de bomen boombescherming toe te passen tijdens de uitvoering.



Figuur 7.6: Boominventarisatie en ruimtelijk model

De bomen met voldoende kwaliteit staan aan de randen van het perceel en op de toekomstige parkeerplaatsen. Bij de uitwerking zal bekeken worden hoe zoveel mogelijk van deze bomen behouden kunnen blijven.

Uitgangspunten

De volgende maatregelen zijn passend bij een natuurinclusieve groene ontwikkeling in dit plangebied.

- Iedere woning heeft uitzicht op groene beplanting.
- Bestaande bomen zullen zoveel mogelijk blijven staan op locatie indien dit op een veilige en verantwoorde manier kan.
- Nieuw te planten bomen en groen zijn aantrekkelijk voor mens en dier en dragen bij aan de habitat wensen van de doelsoorten:

- Op de planlocatie is een goede overgang tussen hoog en laag groen gewenst, zoals bomen, struiken, kruidenrijke bermen en gras.
- Veel campanula's worden toegevoegd voor de Grote Klokjesbij.
- Bij voorkeur worden inheemse soorten aangeplant.
- Fysieke scheidingen in de buitenruimte worden groen door middel van hagen.
- Aanleg van wadi's voor wateropvang, zonodig samenhangend ontworpen met een waterberging. Dit is ook ecologisch waardevol als foerageergebied voor vleermuizen.
- Eventueel aanleg van een ontmoetingsplek of speelplek voor bewoners en buurt.

d. Hitte

Klimaatverandering leidt tot warmere zomers. Met name in bebouwd gebied is hitte een probleem, wat ook wel het hitte-eilandeffect wordt genoemd. Bebouwing houdt namelijk meer warmte vast ten opzichte van de omliggende (vaak groene of blauwe) gebieden. Voornamelijk ouderen, kinderen en baby's kunnen hier negatieve gezondheidseffecten van ondervinden. Het hitte-eilandeffect willen wij binnen de gemeente zoveel mogelijk beperken.

Uit de gemeentelijke stresstest is gebleken dat de Kamerlingh Onnesstraat extra gevoelig is voor hittestress. De relatief dichte bebouwing in het centrum van Nieuwerkerk aan den IJssel is hier de oorzaak van. De gemiddelde gevoelstemperatuur kan op een warme dag oplopen tot 40 graden Celsius. Door maatregelen te nemen, zoals de inzet van groene structuren kan dit worden beperkt.

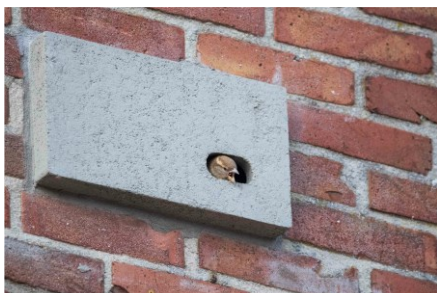
Uitgangspunten

Locatie gebonden maatregelen

- De Kamerlingh Onnesstraat is een groen gebied voor de wijk en zal blijven dienen als semi-openbare groene ontmoetingsplek voor bewoners tot 300m van deze locatie.
- Streven naar minimaal 30% beschaduwde omgeving bij de hoogste zonnestand, te koppelen aan de omvang van de boomkronen van bestaande en toekomstige (nieuwe) bomen en hagen en te bereiken in een tijdsspanne van 5 jaar na oplevering van de gebouwen.
- Hitte absorberende (bouw)materialen worden zoveel mogelijk beperkt, waarbij maximaal 50% van het perceel buiten de footprint is verhard.

Gebouw gebonden maatregelen

- Streven naar minimaal 40% schaduw op verblijfplekken door middel van bijvoorbeeld bomen of overstek/veranda bij gebouwen.
- Streven naar gebouwgebonden maatregelen die dienen om absorptie van zonnestraling zoveel mogelijk te beperken, waaronder:
 - Minimaal 40% horizontale en verticale oppervlakte dient warmte werend of verkoelend te zijn. Een groen dak of groene gevel is hiervan een voorbeeld.
 - De koeling van het gebouw leidt niet tot opwarming van de omgeving.



Figuur 7.7: Vogelkast

Figuur 7.8 Bloemrijke buitenruimte

e. Extreme neerslag

Uit de gemeentelijke stresstest is gebleken dat delen van de kernen gevoelig zijn voor hevige neerslag, dit is ook het geval in de straten rondom de Kamerlingh Onnes. Zo zal er, bij een bui van 70 mm in 2 uur, tot 30cm aan water op de straten komen te staan. Ook is de conclusie getrokken dat bij extreme neerslag de Kamerlingh Onnesstraat, Zeemanstraat en de Zernikestraat onbegaanbaar zijn voor verkeer en hulpdiensten. Dit benadrukt de noodzaak om de buitenruimte en de bebouwing in de Kamerlingh Onnes robuust en klimaatbestendig in te richten. Dit gebeurt in samenhang met de aanleg van een regenwaterriool in de Kamerlingh Onnesstraat en de Zeemanstraat.

Uitgangspunten voor de locatie:

- Op privaat terrein bergings-/ infiltratievoorzieningen treffen met een beschikbare capaciteit van 50mm per uur. Het hoogheemraadschap stelt ook eisen aan de waterberging. De grootste vereiste capaciteit is uitgangspunt voor de locatie.

De kans dat er 50mm per uur valt is 1x per 100 jaar.

- Bij 90mm per uur mag er geen schade aan gebouwen of belangrijke infrastructuur ontstaan
- Voorzieningen na maximaal 48uur weer beschikbaar/geledigd.

Hierdoor kunnen aaneengesloten buien ook worden opgevangen.

- In de Kamerlingh Onnes is er sprake van wateroverlast wanneer meer dan 20cm water op straat gedurende meer dan een half uur optreedt.
- Vloerpeil bebouwing moet minimaal 10cm hoger liggen dan omliggend maaiveld om wateroverlast in de woning te voorkomen.
- Hemelwater opvangen en vasthouden binnen de percelen door het treffen van voorzieningen op/aan bebouwing of in de buitenruimte.
- Buitenruimte: voorkeur zijn voorzieningen op maaiveldniveau in verband met verbetering ruimtelijke kwaliteit en bijdragen aan de biodiversiteit.

Voorbeelden: wadi, raingarden (snelle wadi), regenton, oppervlaktewater

- Bij infiltratievoorzieningen; grondverbetering en een bloemrijk mengsel toepassen
- Bebouwing: Denk hierbij aan groene of blauwe daken, regenton of het afkoppelen van regenpijpen.
- Opgevangen water beschikbaar stellen aan aanwezig groen

Voorbeelden: infiltratie in de bodem of opslaan van neerslag voor besproeien planten/gebruik tijdens droge periodes

- Watersysteem integraal ontwerpen waarbij na wordt gedacht over een samenhang tussen gebouw en buitenruimte

Voorbeeld: grijswatercircuit waar meer regenwater gebruikt kan worden voor het doorspoelen van het toilet

- Watersysteem zonodig voorzien van een (nood)overstort aan het aangrenzend HWA-stelsel

Deze overstort dient pas in werking te treden nadat de voorzieningen volledig zijn gevuld



Figuur 7.8: wadi



Figuur 7.9: waterberging

f. Waterberging

De eisen van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) voor waterberging moeten nog vertaald worden in het nader te ontwerpen inrichtingsplan.

Om te bepalen hoeveel oppervlakte aan waterberging nodig is moet het grondoppervlakte van de bebouwing en wandel- en ontsluitingsroutes op het perceel, de oppervlakte van de extra parkeerplaatsen en de wijze van waterinfiltratie berekend worden. Ook speelt de soort verharding een rol; bij de toepassing van waterdoorlatende verharding is er minder extra waterberging nodig. Daarnaast kan waterberging ook elders in het peilgebied gerealiseerd worden. In principe kan het grondoppervlak van de voormalige bebouwing en de terreinverharding in mindering gebracht worden op die van de nieuwe ontwikkeling.

Vanwege de periode van meer dan 10 jaar dat de locatie braak gelegen heeft, moet deze gezien worden als een onbebouwd perceel en niet als locatie van een voormalig schoolgebouw. Bij het bepalen van de toevoeging van verhardingsoppervlak is daarom geen aftrek van de verharding van de voormalige functie mogelijk.

Omdat het plan nog niet is uitgewerkt is met de HHSK een globale berekening afgestemd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt een definitieve waterparagraaf opgesteld. De grootte van maximale ruimtereservering is ruim genomen en als volgt bepaald:

Toevoeging verharding:

- Footprint gebouw en ontsluitingspaden	1.600 m ²
- Uitbreiding verharding door parkeren	<u>800 m²</u> (waterdoorlatend)
Totaal	2.400 m ²

De compensatie-eis voor de locatie is 19,1%. Dit percentage is hoog vanwege de relatief hoge verhardingsgraad van de polder en de beperkte maximaal toelaatbare peilstijging. De verhardingstoename is 2.400 m², voor de eerste 500 m² wordt vrijstelling gegeven, er blijft dus 1.900 m² over. Wanneer dit in open water gegraven wordt dient 362 m² gegraven te worden.

Wanneer deze compensatie volledig aangelegd wordt in de vorm van alternatieve waterberging (bijvoorbeeld een wadi / droge greppel) dient deze gedimensioneerd te worden op een bui van 134 mm. (T100 bui, WL2085, H+regio, center) minus de afvoernorm van 18mm/dag op het oppervlaktewatersysteem. De berging moet met twee dagen weer leeg kunnen zijn (2x18mm). Dit leidt tot 134mm minus 2*18mm = 98 mm berging. Dit geeft een benodigde bergingscapaciteit van (0,098m*1.900m² =) 186 m³. Deze berging dient te lozen op het oppervlaktewatersysteem.

De maximaal mogelijke diepte van de wadi is afhankelijk van de opbouw van de ondergrond en het grondwaterpeil. Als meest voorkomende diepte is 1 meter genomen. Dat houdt in dat er 186 m³ nodig is om het water te bergen. Deze oppervlakte wordt kleiner bij de toepassing van waterdoorlatende verharding van de parkeerverharding. De aanname is dat met een wadi-oppervlakte van 150-180 m² voldaan kan worden aan de eisen van de HHSK.

g. Overstromingsrisico:

De stijging van de zeespiegel in combinatie met bodemdaling geeft een toenemend risico op overstromingen vanuit de rivieren, zeker in laaggelegen gebieden zoals de Zuidplas. De Klimaateffectatlas 2020 illustreert dit middels de maximale overstromingsdiepte bij een doorbraak van een primaire en regionale kering.

Voor de Kamerlingh Onnes geldt dat een doorbraak van het dijklichaam aan de Hollandse IJssel leidt tot een overstromingsdiepte van 2 tot 5 meter. Een dijkdoorbraak van de Ringvaart resulteert in een diepte van maximaal 2 meter.

Ondanks de kleine kans op deze gebeurtenis (1/1000 jaar) is het van belang om de ruimtelijke inrichting en de bebouwing minder kwetsbaar te maken. Dit staat in lijn met de 2^e laag van de meerlaagsveiligheid (MLV).

Uitgangspunten:

- Belangrijke voorzieningen zoals stroom, water, internet op hoge plekken situeren
- Zorgen voor back-up voorzieningen in de gebouwen
- Evacuatiemogelijkheden bieden naar buiten of naar boven

Mogelijkheid bieden om te evacueren naar 5 meter boven vloerpeil of vluchtroutes naar buiten

h. Droogte en bodemdaling:

Zuidplas, en met name Nieuwerkerk en het restveengebied, is gevoelig voor bodemdaling als gevolg van inklinking van veen door een te lage grondwaterstand, dit is ook het geval op de projectlocatie. Dit leidt tot verzakkingen aan gebouwen en heeft ook een negatief effect op de weg- en leidingeninfrastructuur. De bebouwing rondom de Kamerlingh Onnes is gebouwd tussen 1965 en 1990 wat ze kwetsbaar maakt voor een te lage grondwaterstand volgens de gemeentelijke stresstest.

Het is daarom van groot belang dat er voldoende water wordt afgegeven aan de ondergrond om het grondwaterpeil in stand te houden ter voorkoming van schade en (ongelijke) zetting als gevolg.

Uitgangspunten:

- Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing en regenwaterbenutting

Door regenwater op te slaan kan deze gebruikt worden voor bewatering tijdens extreme droogte

- Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte
- Na afronding van de bouwwerkzaamheden maar voorafgaand aan het woonrijp maken wordt de bovenste 30 cm van de bodem losgewerkt.
- Extra aandacht voor de bouwmethode; voorkeur voor lichte constructies tegen bodemdaling.
- Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.
- Toepassen van flexibele leidingstukken om zetting op te vangen

Toetsingseis zetting:

- Zetting van 0,20m in 30 jaar (exclusief autonome bodemdaling) voor uitgeefbare terreinen

i. Energieopwekking

Het energieverbruik van woningen is voor een groot deel afkomstig van fossiele brandstoffen, waaronder aardgas. De verbranding van fossiele brandstoffen draagt naast vervuiling ook bij aan de opwarming van de aarde door de uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen. Het is daarom noodzakelijk om de overstap te maken naar schonere, duurzame warmte- energiebronnen. Deze overstap wordt ook wel de “energietransitie” of de “warmtetransitie” genoemd.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat woningen en gebouwen in Nederland uiterlijk in 2050 op een duurzame manier verwarmd moeten worden. Ook Gemeente Zuidplas heeft de ambitie uitgesproken om aardgasvrij te zijn in 2050 en werkt aan een Transitievisie Warmte. In Nieuwerkerk a/d IJssel wordt een toekomstig warmtenet verkend maar dit is niet relevant vanwege de verwachte opleveringsdatum van dit woningproject. Kansrijkere oplossingen zijn een WKO (warmte-koude opslag) of warmtepompen.

Uitgangspunten voor deze locatie

- Goede isolatie en hoge luchtdichtheid, met aandacht voor zogenaamde doorspuikbaarheid (de mogelijkheid van het openzetten van ramen of deuren zodat er een luchtstroming of circulatie in de ruimte ontstaat).
- Warmtepompen of een WKO lijken kansrijk als warmtebron.
- De woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen conform BENG (Bijna Energie Neutraal). Gestreefd wordt naar energieneutraal om de CO₂-emmissie te minimaliseren. Een combinatie van goede isolatie en zonnepanelen (PV) geeft demogelijkheid om BENG+ te bereiken
- De energievoorziening is conform bouwbesluit gasloos.
- Aanwenden dakoppervlak voor PV, waterberging en/of groene daken.
- Koeling van het gebouw leidt niet tot opwarming van de omgeving.

j. Circulariteit

In de hedendaagse lineaire economie worden grondstoffen gewonnen, verwerkt tot producten en na het gebruik weggegooid. Dit zorgt voor veel afval, vervuiling, biodiversiteitsverlies en uitstoot van broeikasgassen. Bovendien neemt de vraag naar grondstoffen alsmaar toe door de stijgende wereldbevolking en consumptiegedrag, terwijl de grondstoffen alsmaar afnemen. Dit zorgt ervoor dat grondstoffen op de lange termijn op zullen raken en door deze schaarste zal de prijs van grondstoffen flink toenemen.

Om de bovenstaande negatieve gevolgen tegen te gaan, moet er op een andere manier gekeken worden naar het gebruik van grondstoffen. De circulaire economie, ook wel circulariteit genoemd, is een systeem waarin afval niet bestaat. Grondstoffen worden aan het einde van productgebruik niet weggeworpen, maar vloeien terug de grondstoffen kringloop in en worden als input voor andere product doeleinden gebruikt. Hierbij wordt nagestreefd om de kwaliteit van de grondstoffen in een zo hoog mogelijke waarde te behouden. Grondstoffen die biologisch afbreekbaar zijn (o.a. hout en wol) zullen uiteindelijk in kwaliteit afnemen en aan het einde van de levenscyclus terugstromen naar de natuur. Niet-biologisch afbreekbare grondstoffen zoals metalen en plastic kunnen niet terug de natuur in vloeien en dienen zo lang mogelijk in de economie ingezet te worden, voor verschillende productdoeleinden.

Nederland heeft de ambitie om primaire grondstoffen in 2030 met 50% te reduceren en wil in 2050 volledig circulair zijn. Gemeente Zuidplas heeft ook de ambitie om circulair te zijn in 2050 en wil stappen nemen om hiertoe te komen. Door circulariteit uitgangspunten op te nemen in dit project zal er een positieve bijdrage geleverd worden aan deze circulariteitsambitie.

Uitgangspunten voor deze locatie

- De materialen die gebruikt worden voor de bouw van de woningen zijn verwerkt in een materialenpaspoort of een soortgelijke registratie, zodat de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) bepaald kan worden en voor toekomstig hergebruik van materialen. Zonder kennis van de opgeslagen materialen in het gebouw gaat de waarde ervan verloren.
- Er wordt een MPG-waarde van 0.5 nagestreefd. Een MPG waarde van 0.8 is standaard. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het is. Een MPG-waarde van 0,5 kan bereikt worden bij een geheel conceptuele bouwwijze. Bij deze opgave moet onderzocht worden of de waarde 0,5 bereikt kan worden gelet op andere eisen uit deze NvU. Minimaal moet de waarde tussen 0,8 en 0,5 bereikt worden.
- Er wordt gestreefd om zoveel mogelijk hergebruikte, biobased materialen te gebruiken. Bij gebruik van hout moet het hout uit duurzaam beheerde bossen komen en een FSC- of gelijkwaardig certificaat hebben.
- Het gebouw moet zodanig worden ontworpen dat het makkelijk te demonteren is.
- De sloop van de toekomstige woningen moet circulair gebeuren zodat de grondstoffen zo goed mogelijk herbruikbaar zijn.
- De vrijkomende materialen moeten herbruikbaar zijn, dus giftige of anderzijds eenmalig bruikbare materialen moeten vermeden worden.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk bouwafval tijdens de bouw.
- Voor de bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffusie verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's- houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

7.5 Aspecten omgevingsdienst

Bij een voorgaande ontwikkeling van 30 woonunits en 17 driekamerappartementen in 2012 heeft de omgevingsdienst ODMH, voorheen Milieudienst Midden-Holland, de locatie onderzocht en randvoorwaarden en aandachtspunten opgesteld voor de milieuaspecten wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, archeologie en ecologie. Deze onderzoeken zullen in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan opnieuw gedaan moeten worden maar aan de hand van de rapportage uit 2012 is onderzocht of toen al sprake was van belemmeringen die een ontwikkeling zoals deze in de weg zouden staan. De conclusies uit 2012 wijzen daar niet op. Zie ook bijlage 4 voor het milieukundig advies 2012 van de Milieudienst Midden-Holland.

Conclusies en aanbevelingen uit 2012 (Deze onderzoeken moeten mogelijk alle opnieuw uitgevoerd worden):

De ontwikkeling is uit het oogpunt van luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en archeologie zonder meer toelaatbaar. Vanwege de milieuaspecten wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai, externe veiligheid, bodem en ecologie is het plan toelaatbaar, maar geldt nog wel een aantal aandachtspunten, te weten:

- In het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat bij de realisatie van de woningen ter plaatse van het gebied waar een gesommeerde geluidsbelasting tussen de 53 en 55 dB heerst een gevelwering van 22 dB moet worden toegepast;
- In verband met de invloed van het spoor en de A20 dient vanuit externe veiligheid advies aangevraagd te worden bij de Veiligheidsregio Hollands-Midden;
- Tevens dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld, welke in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan moet worden opgenomen;
- De enige relevante maatregel ten behoeve van het aspect externe veiligheid is dat het nieuwe gebouw voorzien moet worden van de mogelijkheid om de ventilatie uit te schakelen (met één druk op de knop). Geadviseerd wordt om deze maatregel te borgen in de planregels en/of door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst (indien mogelijk).

- Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen dient een historisch onderzoek uitgevoerd te zijn;
- Vóór aanvang van de werkzaamheden dient nestinspectie van vogels plaats te vinden.

8. Participatie en communicatie

8.1 Participatie/communicatie vanaf vaststelling NvU door de raad

Zie bijlage 8 voor een terugblik op de participatie

De participatie/communicatie is verdeeld over de volgende projectfasen: de initiatiefase, definitiefase, ontwerpfase, voorbereidingsfase en de uitvoeringsfase. Voor de aanpak van de participatie geldt binnen de gemeente Zuidplas het Kader Participatie als leidraad. Het participatieniveau “informer en raadplegen” is het uitgangspunt voor de (verdere) participatie in dit project.

Definitiefase

Voor dit project functioneert een klankbordgroep van omwonenden. Deze fase wordt afgerond met een concept Nota van Uitgangspunten. Bewoners van Dorrestein zijn uitgenodigd om hun reacties te geven over het concept. De reacties worden meegenomen bij de afronding van het concept naar een definitieve versie die aan College en Raad ter behandeling voorgelegd wordt. Daarna wordt de samenwerking tussen gemeente en beoogd ontwikkelaar vertaald in een reserveringsovereenkomst.

Ontwerpfase

Nadat de NvU is vastgesteld door de raad is deze uitgangspunt voor de uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan. Bewoners worden geraadpleegd over de uitwerking.

Parallel aan de ontwerpfase wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de formele ter inzagelegging georganiseerd.

Vorbereidingsfase

De omwonenden en klankbordgroep worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via de website van de gemeente en bewonersberichten bij mijlpalen. Het bouwplan zoals ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning, zal voor de aanvraag, indien gewenst door de klankbordgroep, toegelicht worden. Hetzelfde gebeurt met het definitief ontwerp van de buitenruimte.

Uitvoeringsfase

Over de grond- en bouwwerkzaamheden en daaruit mogelijk voortvloeiende verkeersmaatregelen zal regelmatig gecommuniceerd worden met als doel om hinder en overlast zoveel mogelijk te voorkomen.

9. Planning en bouwstrategie

Deze nota van uitgangspunten vormt het vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling en het toetsingskader voor de gemeenteraad voor de verdere uitwerking van de bouwplannen en het op te stellen bestemmingsplan, die de beoogde ontwikkeling op de locatie Kamerlingh Onnes planologisch mogelijk moet maken.

Daarnaast dienen de koper van de grond en de gemeente de benodigde stappen te zetten om te komen tot het sluiten van intentieovereenkomst en een koopovereenkomst.

a. Planning:

Raad besluitvorming NvU	27 juni
Opstellen ontwerpbestemmingsplan	Week 26-52
Opstellen koopovereenkomst	Week 26-52
Publicatie voornemen tot verkoop	Eind 2023
Procedure ontwerpbestemmingsplan incl. beroepsterm.	Week 1-26
Start bouw	week 27 2024

b. Bouwstrategie

Het projectgebied omvat de bouwgrond, de buitenruimte en de parkeerplaatsen. Het projectgebied wordt bouwrijp gemaakt voor rekening en risico van de gemeente. De grond onder de footprint van het gebouw en de buitenruimte van het perceel (geel op tekening) worden daarna verkocht. De buitenruimte (geel) rondom het gebouw, aan te leggen en te beheren voor rekening en risico van de koper, wordt semi-openbaar gebied en ingericht mede volgens gemeentelijke voorwaarden. Het woonrijp maken van openbare ruimte (blauw en rood op tekening), zoals de parkeerplaatsen en de trottoirs langs de straten worden door de gemeente aangelegd.



Figuur 9.1. projectgrenzen