



## **Nota van Uitgangspunten**

Boerderij Voorzorg

Zevenhuizen

CONCEPT

AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN

## Colofon

Titel: Nota van Uitgangspunten Boerderij Voorzorg  
Documentnummer: Z24.002014

Projectcode: P-ZH-13  
Projectnaam: Boerderij Voorzorg

Bestuurlijk opdrachtgever: Jan Willem Schuurman

### **Ambtelijke projectgroep:**

Stedenbouwkundige  
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening  
Beleidsadviseur Verkeer  
Beleidsadviseur Wonen  
Beleidsadviseur Groen  
Beleidsadviseur Landschap en Recreatie  
Planeconoom  
Adviseur Ingenieursdienst en Beheer Openbare Ruimte  
Duurzaamheid  
Jurist  
Communicatie adviseur  
GIS Tekenaar  
Projectleider  
Junior projectleider

Datum: 19-8-2024  
Status: Concept 2.0

## Inhoud

Colofon.....	2
Voorwoord.....	5
1. Inleiding.....	6
2. Uitgangssituatie.....	6
2.1 Huidig gebruik.....	6
2.2 Geldende bestemmingsplan.....	6
3. Projectgebied.....	8
4. Rijksbeleid.....	9
4.1 Mer beoordeling.....	9
5. Provinciaal beleid.....	9
5.1 Omgevingsverordening.....	9
5.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	9
6. Gemeentelijke Beleidskaders.....	10
6.1 Omgevingsvisie Zuidplas 2024.....	10
6.2 Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas.....	11
6.3 Woonvisie.....	12
6.4 Beleidsnota Parkeernormen.....	14
7. Beeldkwaliteit, landschap en ruimtelijke kwaliteit.....	14
7.1 Gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten.....	14
7.2 Beeldkwaliteit.....	15
7.3 Duurzame Inrichting Openbare Ruimte.....	16
8. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders.....	16
8.1 Landschap.....	16
8.2 Recreatie.....	17
9. Archeologie en cultuurhistorie.....	18
9.1 Cultureel erfgoed.....	18
9.2 Quickscan Archeologie.....	18
9.3 Ontplofbare oorlogsresten.....	18
10. Bodem, milieu en luchtkwaliteit.....	18
10.1 Ondergrond.....	18
10.2 Bodemverontreiniging.....	19
10.3 QuickScan lucht.....	19
11. Water.....	19
12. Ecologie.....	20
12.1 Gebiedsbescherming.....	20
12.2 Soortenbescherming.....	20
12.3 Natuur inclusief bouwen.....	20
12.4 Biodiversiteit.....	21
13. Duurzaamheid.....	21
13.1 Toekomstbestendig en natuurinclusief bouwen.....	21
13.2 Klimaatadaptief bouwen.....	22
13.3 Circulair bouwen.....	24
13.4 Duurzame energie.....	24
14. Externe veiligheid.....	25
14.1 Externe veiligheid.....	25
14.2 Geluid.....	26
15. Overige omgevingsaspecten.....	26
16. Verdere procedures.....	27
16.1 Participatie en communicatie.....	27
16.2 BOPA/Omgevingsplan procedure.....	28
16.3 Beleid inzake participatie.....	28

17. Overeenkomst Financiën .....	29
17.1 Overeenkomst .....	29
17.2 Kostenverhaal .....	29
17.3 Privaatrechtelijk spoor .....	30
Bijlagen .....	31
Bijlage 1: Duurzame inrichting openbare ruimte (DIOR) .....	31

CONCEPT

## Voorwoord

Voor u ligt de Nota van uitgangspunten ("Nota") die geldt voor de ontwikkeling van het erf achter Boerderij Voorzorg aan de Eendrachtsweg 1 in Zevenhuizen. De Nota van uitgangspunten bevat de wettelijke en beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zuidplas. Daarnaast zijn in de Nota van uitgangspunten de uitgangspunten en wensen opgenomen die uit het participatietraject met de bewoners en overige stakeholders zijn gekomen. Wij danken alle bewoners, overheden en medewerkers voor hun inzet bij de totstandkoming van deze Nota.

### Inhoudelijke samenhang

De Nota van uitgangspunten is tot stand gekomen in samenwerking met de rijksdienst erfgoed en monumenten, het recreatieschap en de provincie. Bovendien hebben wij de bewoners geraadpleegd die direct zicht op de locatie hebben. Waar mogelijk namen wij de uitgangspunten op in deze Nota. Het college zet erop in dat de wensen van de omwonenden zoveel mogelijk door de ontwikkelende partij worden meegenomen. De Nota van uitgangspunten is de basis voor de verdere ontwikkeling. Op basis van de uitgangspunten gaat het college aan de slag met het stedenbouwkundig plan, het omgevingsplan en het inrichtingsplan. Hierbij betrekken we de betrokken stakeholders en ook de direct omwonenden.

## 1. Inleiding

Op 22 juli 2022 ontving het college een principeverzoek voor een woningbouwontwikkeling op de locatie Eendrachtsweg 1 te Zevenhuizen. De ontwikkelaar en de eigenaar van Boerderij Voorzorg willen woningen, parkeerplaatsen en schuren realiseren op het boerenerf waar op dit moment o.a. een caravanstalling en diverse gebouwen aanwezig zijn. Het initiatief is gelegen op het erf van de monumentale boerderij Voorzorg. Naar aanleiding van het principeverzoek is een haalbaarheidsstudie gestart en sloot het college een intentieovereenkomst, zodat de kosten voor de haalbaarheidsstudie verhaald konden worden bij de ontwikkelaar. Het initiatief is haalbaar gebleken onder een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze zijn in deze Nota van uitgangspunten opgenomen. Met de ontwikkeling beoogt het college een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren en de verbinding van Zevenhuizen met het recreatiegebied de Rottermere te verbeteren.

## 2. Uitgangssituatie

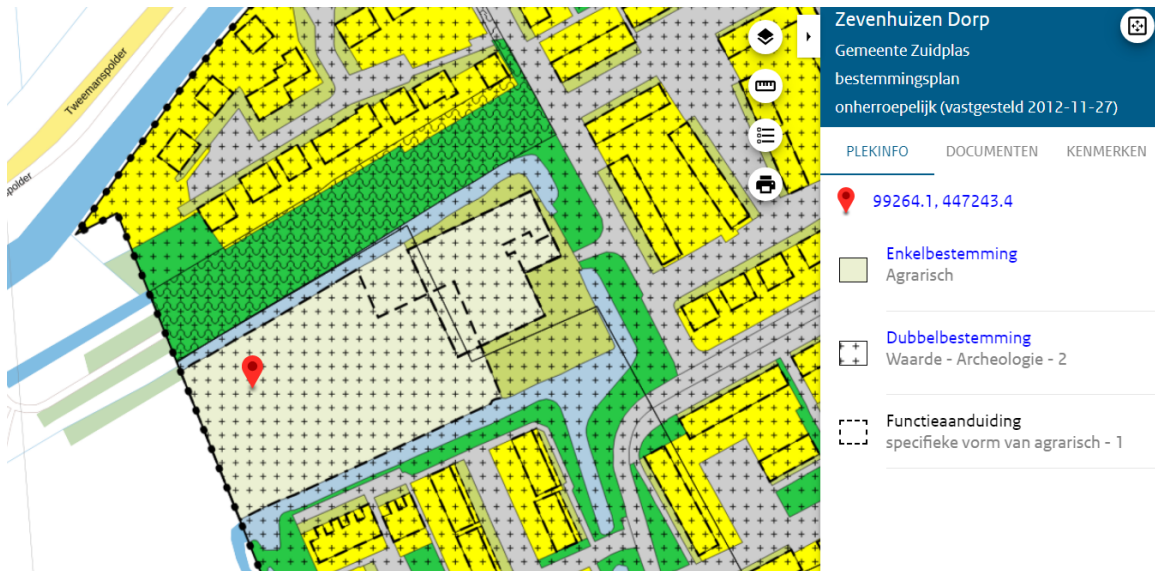
### 2.1 Huidig gebruik

De boerderij Voorzorg heeft een rijksmonumentale waarde en kent een Monumentenbiotoop. Het erf achter de monumentale Boerderij is deels bebouwd met schuren en in gebruik als caravanstalling en autostalling. Daarnaast zijn er meerdere garageboxen en overkappingen op het terrein aanwezig. Ook staat er een grote schuur tegen de boerderij aan. Een van de schuren is in gebruik door Boer en Buurt als opslagruimte. Zie voor de huidige situatie de ingevoegde afbeeldingen. **De initiatiefnemers willen graag een schuur terug laten komen waar Boer en Buurt zich kan vestigen en waar bewoners tevens extra bergruimte kunnen huren. Hiervoor is nog een bestuurlijke afweging noodzakelijk.**



### 2.2 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt binnen het tijdelijke Omgevingsplan Zuidplas (van rechtswege - artikel 22.1, aanhef en sub a tot en met c, van de Ow - met toepassing van de regels en voorschriften uit het bestemmingsplan Zevenhuizen-Dorp (d.d. 2013), waarin het perceel een agrarische bestemming heeft. Op basis van het geldende Omgevingsplan is een caravanstalling en agrarische bebouwing toegestaan. Het perceel wordt verder omringd met percelen die een groenbestemming en waterbestemming hebben.

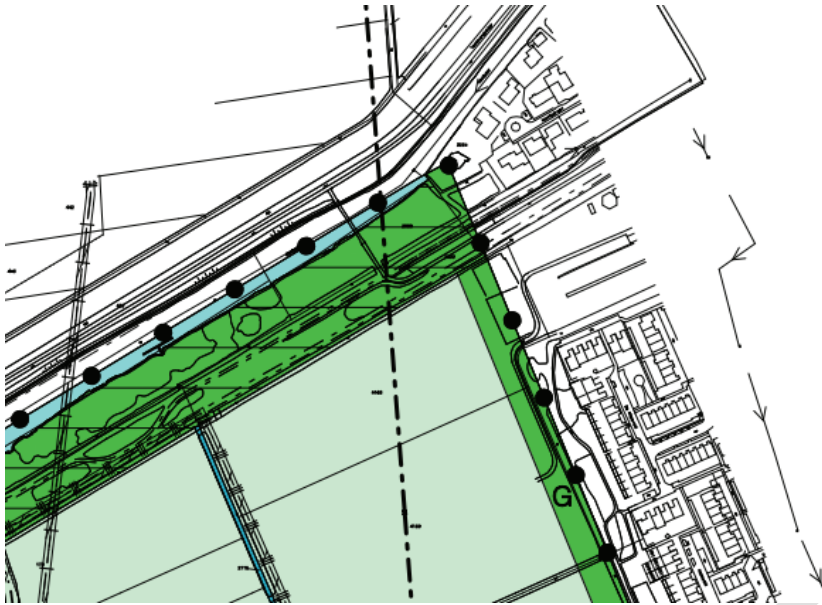


Op grond van het tijdelijke Omgevingsplan Zuidplas (voorheen bestemmingsplan Parapluherziening



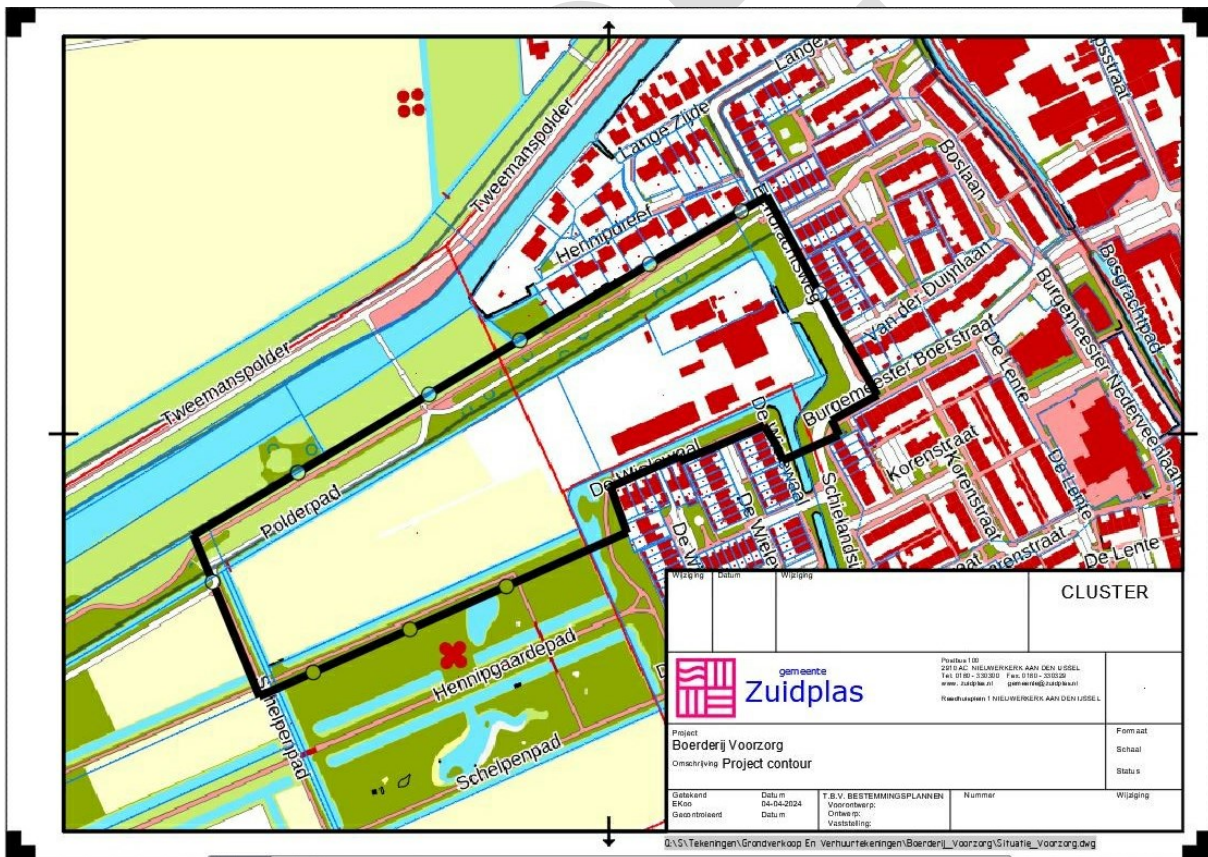
Het achterste deel van het perceel heeft eveneens een agrarische bestemming, waar de agrarische bestemming omringd is door een groenbestemming. Deze bestemming vindt haar herkomst in het tijdeliks Omgevingsplan Zuidplas (voorheen het bestemmingsplan Eendragtspolder (d.d. 2005), via de Beheersverordening “Eendragtspolder, Oud Verlaat en Zevenhuizerplas” (d.d. 2018).





### 3. Projectgebied

Indicatief is hierna het projectgebied weergegeven. Bij de verdere uitwerking kan dit nog enigszins veranderen.





## 4. Rijksbeleid

### 4.1 Mer beoordeling

Het initiatief betreft een ontwikkeling die valt onder “Projecten” uit kolom 1 (namelijk: J 11 een Stedelijk ontwikkelingsproject) van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een (plan) m.e.r.-beoordeling is in dat geval op basis van de Omgevingswet verplicht.

De initiatiefnemer (de ontwikkelaar) moet een aanmeldnotitie maken. In deze notitie moet worden aangetoond dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, rekening houdend met de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Op basis van de motivatie in het plan of de aanmeldnotitie en eventuele adviezen moet B&W een besluit nemen of een milieueffectrapport al dan niet opgesteld moet worden.

Als een milieueffectrapportage moet worden opgesteld dan zal de vaststelling van het plan hierop moeten wachten. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet, bij voorkeur, genomen worden vóór de vaststelling van het (voor)ontwerp van het plan/omgevingsvergunning.

## 5. Provinciaal beleid

### 5.1 Omgevingsverordening

Op de ontwikkeling is de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland van toepassing. In deze verordening worden als contramal buitengebied en groene buffer gedefinieerd. Dit geldt op grond van het provinciaal beleid. Een ingreep in het landschap mag het groene karakter van het landschap niet onevenredig aantasten.

1. De ontwikkeling laten we toetsen door de stedenbouwkundige van Staatsbosbeheer als beheerder van het gebied en door de Commissie Omgevingskwaliteit, uitgevoerd door Dorp, Stad en Land.
2. Gelet op het feit dat er provinciale belangen aan de orde zijn, dient er een akkoord te zijn met het planvoornemen (de Nota van Uitgangspunten en stedenbouwkundige schets) vanuit de provincie Zuid-Holland. De ontwikkelaar legt te zijner tijd het plan voor aan de provincie Zuid-Holland.

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening TAM-IMRO geconsolideerde versie (in werking per 26 maart 2024)



### 5.2 Ladder duurzame verstedelijking

Doordat de ontwikkeling kan plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied is het niet noodzakelijk om te verantwoorden waarom de ontwikkeling hier moet plaatsvinden. In Regionale Agenda Wonen wordt wel het belang van voldoende woningen voor doorstromers geduid. De behoefte aan

seniorenwoningen groeit de komende jaren. Het tekort aan woningen geschikt voor ouderen/senioren/*empty nesters* zal de komende jaren toenemen. Het rijksoverheid programma Langer Thuis stuurt er op dat mensen steeds langer thuis blijven wonen. Het is alleen vaak niet wenselijk dat ze dat doen in een eengezinswoning, dit brengt de doorstroom namelijk in gevaar. Daarom is het van belang om aantrekkelijke nultredenwoningen te realiseren die senioren kunnen verleiden om de stap te maken van een eengezinswoning naar een geschikte levensloopbestendige woning (doorstroming op gang brengen is ook een ambitie uit het collegeprogramma van Zuidplas). Door de bouw van het Koningskwartier is het relatieve tekort aan geschikte woningen voor ouderen in Zevenhuizen toegenomen. Hier zijn voornamelijk eengezinswoningen of niet levensloopbestendige woningen gebouwd. Mede hierom heeft de gemeenteraad van Zuidplas ook opgeroepen om bij inbrei-locaties, in de dorpen, primair te kijken naar geschikte huisvesting voor senioren.

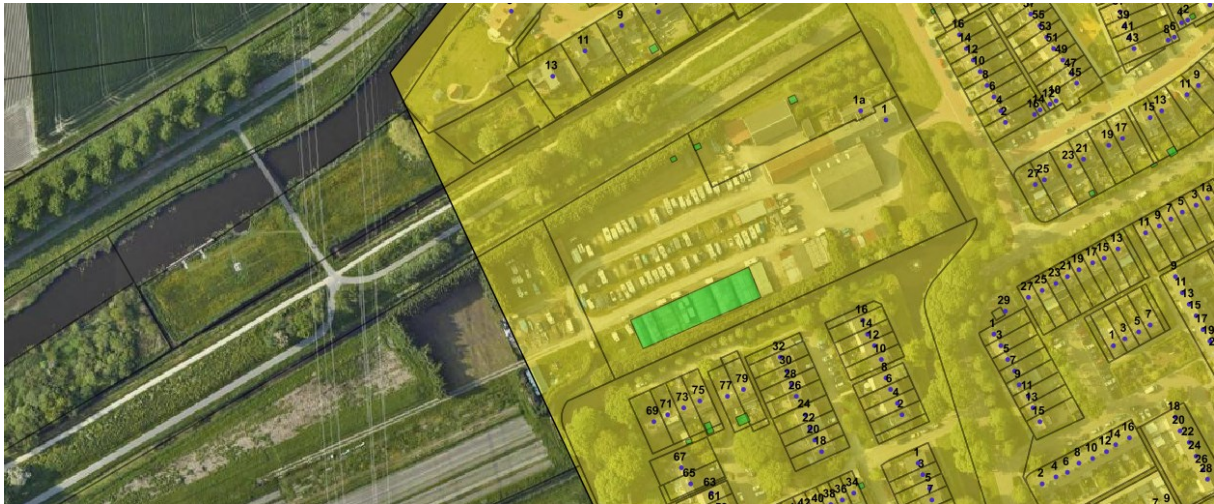
## 6. Gemeentelijke Beleidskaders

### 6.1 Omgevingsvisie Zuidplas 2024

De ontwikkeling is getoetst aan de Omgevingsvisie 2024. In de Omgevingsvisie zijn een aantal voorwaarden gesteld aan de uitbreiding of intensivering van de dorpen. De volgende randvoorwaarden gelden voor de ontwikkeling:

1. De ontwikkeling moet ruimtelijk passend zijn met behoud van de bestaande kwaliteiten.  
De voorliggende ontwikkeling biedt de kans om te komen tot een logische afronding van het dorp Zevenhuizen. Hiermee kan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd worden. De dorpsentree wordt aantrekkelijker.
2. Er moet een bijdrage geleverd worden aan de hogere doelen uit de Omgevingsvisie.  
Door de ontwikkeling blijft er goed behouden en wordt voorzien in een woningbehoefte en wordt de dorpsentree aantrekkelijker gemaakt.
3. Het open en agrarisch karakter ten westen van het dorp Zevenhuizen dient geborgd te blijven  
De ontwikkellocatie (woningbouw inclusief bijbehorende voorzieningen zoals parkeren) zal begrensd worden door aan te sluiten op bestaande begrenzingen van het dorpsgebied. Deze begrenzing wordt gedefinieerd door:
  - a. De doorlopende groenbestemming langs de rand van Zevenhuizen, zoals bestemd in het bestemmingsplan Eendragtspolder.
  - b. Visiekaart Omgevingsvisie Zuidplas 2040.
  - c. Begrenzing bebouwde kom ingevolge het gemeentelijk Kruiemelgevallenbeleid (lees planologisch bebouwde kom).

Ten aanzien van parkeren zijn er twee modellen mogelijk: een model waarin het parkeren binnen de dorpsgrens opgelost wordt en een model waarin parkeren buiten de dorpsgrens plaatsvindt. In het voorkeurkeursmodel van de initiatiefnemers (het model met parkeren buiten de dorpsgrens) is er meer ruimte voor groen, klimaatadaptatie, biodiversiteit en een ontmoetingsplek. Echter wijkt dit model af van het bestaand beleid. Het model met parkeren binnen de dorpsgrens past binnen het gemeentelijk beleid maar er is minder ruimte voor groen. De keuze tussen de modellen is onderdeel van de bestuurlijke afweging door het College. Uw mening wordt in de bestuurlijke besluitvorming meegewogen.



Westelijke begrenzing dorpsrand Zevenhuizen/ kaartbeeld planologische bebouwde kom Zevenhuizen

4. De ontwikkeling is een kans voor transformatie  
Van belang is dat het op een verantwoorde en zorgvuldige wijze gebeurt, dus met behoud van dorps kwaliteiten. Het is denkbaar dat verdichting op de ene plek gepaard gaat met verdunning op een andere plek. Verdichting kan ook plaats hebben in de vorm van dubbel grondgebruik, slimme combinaties van functies of een initiatief dat meerdere doelen dient. In paragraaf 5 zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit beschreven.
5. De bufferfunctie wordt behouden.  
Het is van belang dat we zuinig zijn op de kenmerkende (groene) randen van onze dorpen, waarbij het buitengebied dienst doet als een natuurlijke buffer tussen de dorpen en omliggende steden. Voor dit plan zijn de uitgangspunten beschreven in hoofdstuk 8.1 *Landschap*
6. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan wordt ingegaan op de verbinding met het gebied de Rottemeren.  
Het te ontwikkelen gebied ligt in het beheergebied van de Rottemeren. De ontwikkelaar gaat in op de recreatieve verbinding tussen het dorp, de nieuwe wijk en het recreatiegebied.
7. Erfgoed  
Boerderij Voorzorg en het omringende erf vormen een inspiratiebron voor het ontwerp. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan moet hier op worden ingegaan. In hoofdstuk 9 zijn de uitgangspunten van erfgoed benoemd.
8. Energieneutraal  
We hebben de ambitie om te komen tot een energieneutrale gemeente. Dat houdt in dat er in de gemeente evenveel energie opgewekt moet worden als dat er wordt gebruikt. Daarbij is het streven om de bebouwing gemiddeld energieneutraal te maken.

## 6.2 Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas

De Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas vormt de basis van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid en geeft duidelijkheid over hoe we in Zuidplas met de kwaliteit van (nieuwe) ruimtelijke initiatieven omgaan. Het streven naar een goede omgevingskwaliteit is naast gezondheid en veiligheid één van de drie maatschappelijke doelstellingen van de nieuwe Omgevingswet. Goede omgevingskwaliteit is ook één van de doelen van de Omgevingsvisie Zuidplas. Omgevingskwaliteit gaat over de identiteit en kwaliteiten van een plek en hoe wij dit ervaren. In de Nota Omgevingskwaliteit zijn 4 verschillende regieniveaus vastgelegd.



Voor de ontwikkeling Boerderij Voorzorg is het uitgangspunt dat het niveau Maatwerkregie van toepassing is. Dit betekent dat de regie is gericht op zorgvuldige inpassing waarbij maatwerk centraal staat. Er wordt zorg besteed aan behoud of versterken van de aanwezige kwaliteit. Voor deze situaties wordt vooraf altijd advies gevraagd aan de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie baseert haar advies op basis van beoordelingskaders zoals opgenomen in deze Nota en het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan.



Regieniveaus Zuidplas

### 6.3 Woonvisie

Op 23 januari 2019 heeft de gemeenteraad de *Woonvisie 2025, dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst* vastgesteld. Op 24 oktober 2023 heeft de raad het addendum op de *Woonvisie 2025* (en daarmee ook de onderstaande tabel) vastgesteld.

Relevante uitgangspunten zijn:

- Zuidplas houdt haar **sociale huursector op peil**.
- **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.
- 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 (een gezins-) 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 biedt privacy en veiligheid.
- **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. Goed doordachte plattegronden, waar draaicirkels elkaar overlappen, zorgen ervoor dat ook binnen de gangbare oppervlakten deze plattegronden gerealiseerd kunnen worden.

De verdeling in het programma dient afgestemd te worden aan de hand van de onderstaande (verdeling in) prijscategorieën, welke in de *Woonvisie 2025* vastgelegd zijn:

	Toevoegen in nieuwbouw
Sociale huur tot de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	18%
Sociale huur van de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	12%
Middenhuur	10%
Betaalbare koop tot € 252.000 (prijspeil 2023)	3%
<i>Middeldure koop laag van € 252.000 tot € 355.000 (prijspeil 2023)</i>	23%
<i>Middeldure koop hoog van € 355.000 tot € 475.000 (prijspeil 2023)</i>	23%
Dure koop boven de € 475.000	11%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

Het exacte programma van de ontwikkeling wordt besproken in het omgevingstafel overleg.

De betaalbare koopgrens is voor 2024 vastgesteld door het Rijk op € 390.000, 2/3 van het programma moet bestaan uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoning tot € 390.000. Deze prijsgrenzen zijn zo ook opgenomen in de Doelgroepenverordening Gemeente Zuidplas 2023.

In de Regionale Agenda Wonen is het plan opgenomen in je Regionale Projectenlijst Woningbouw. Vooralsnog heeft de provincie dit plan geaccepteerd met oude informatie dat hier een ontwikkeling gaat plaatsvinden. Hier bevat het plan 20 nog nader te bepalen type woningen waarbij de prijscategorieën nog geprogrammeerd moeten worden. Omdat regionaal nog niet wordt voldaan aan de gewenste plancapaciteit van 130%, kunnen de aantallen verhoogd worden en vervolgens begin 2025 worden vastgesteld.

Vanuit de participatie in Zevenhuizen, de gemeenteraad, het collegeprogramma en de Woonvisie 2025 wordt het belang aangegeven dat er gebouwd moet worden voor de doelgroepen ouderen en starters/jongeren. Gezien de woningbouw in het Koningskwartier is het daarom belangrijk dat er nu primair gebouwd wordt voor: 1. Seniorenwoningen en 2. Woningen voor starters/jongeren.



## 6.4 Beleidsnota Parkeernormen

Voor de ontwikkeling is de Nota Parkeernormen 2019 van toepassing. De Nota Parkeernormen 2019 heeft het karakter van een beleidsregel. Deze Nota stelt de kaders waaronder betreffende parkeren het college van burgemeester en wethouders medewerking verleent aan ruimtelijke ontwikkelingen die een nieuwe parkeerbehoefte genereren of een verandering in de parkeerbehoefte veroorzaken. De volgende uitgangspunten gelden voor parkeren:

1. De ontwikkeling van Boerderij Voorzorg valt onder Zone B, een gebied in de schil van Zone A, met een gemiddelde/hoge autoafhankelijkheid welke zich kenmerkt door: - een redelijke, lees geregelde met langere tussenpozen OV-bereikbaarheid met busdiensten die verbinding geven met minimaal 1 hoogwaardig overstappunt in Zone A;
2. De normen uit de Nota Parkeernormen 2019 worden toegepast;
3. Uitgangspunt is dat parkeren binnen de dorpsgrens moet plaatsvinden. Tenzij het College of de Raad anders besluit.

De Nota Parkeernormen 2019 heeft als uitgangspunt dat parkeren binnen de dorpsgrens moet plaatsvinden. Momenteel wordt er naast een model van de ontwikkeling die dit uitgangspunt hanteert, ook een model onderzocht met als uitgangspunt parkeren buiten de dorpsgrens. In het laatste model is er meer ruimte voor groen, klimaatadaptatie en een ontmoetingsplek voor toekomstige bewoners. De keuze tussen de modellen is onderdeel van de bestuurlijke afweging door het College. Uw mening wordt in de bestuurlijke besluitvorming meegewogen.

## 7. Beeldkwaliteit, landschap en ruimtelijke kwaliteit

### 7.1 Gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten

De gemeente geeft een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten mee:

1. Er blijft een herkenbare watergang in combinatie met een ruime groene zone;
2. Het monument krijgt vrije ruimte, geborgd door een boomgaard en tuin en is daarmee zichtbaar;
3. Voor het verkeer komen er twee entrees. Een entree voor het verkeer ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling (nieuwe toegang) en een entree voor het verkeer van Boerderij Voorzorg (via het monumentaal hek);
4. De entree voor de ontwikkeling zet zich voort als centraal erf tot en met de overgang naar het landschap, het is zowel een fysieke als visuele verbinding;
5. De oriëntatie van de bebouwing hoofdzakelijk in de lengte van het perceel;
6. De bebouwing is met de voorzijde/voordeur gericht op het erf;
7. De bebouwing en percelen hebben een alzijdig karakter om achterkantsituaties aan watergangen te voorkomen;
8. De verbinding met de polder kan plaats vinden door een markant gebaar. Te denken valt aan een markant bouwwerk aan de rand van de dorpsgrens;
9. Het gebied moet een calamiteitenroute hebben. Over deze route moet afstemming plaatsvinden met de Veiligheidsregio en eventuele aangrenzende eigenaren.

## 7.2 Beeldkwaliteit

Voor wat betreft de beeldkwaliteit gelden de volgende uitgangspunten. De beeldkwaliteit is geënt op de ligging van de ontwikkeling in de dorpsrand aan een open landschap met een open agrarische en recreatieve invulling.

1. Het boerenerf heeft een bepaalde logica van hoofdgebouw en ondergeschikte bebouwing. Daarin is het behoud van het monument met daarin het belangrijkste gebouw de boerderij met bijbehorende stenen schuren het meest van belang. Voldoende afstand, minimaal 10 meter tot nieuwe bebouwing, is gewenst.;
2. Bouwhoogtes blijven beperkt en worden gespiegeld aan het monument, de hoogte van het woonhuis is daarvoor bepalend maar niet automatisch het maximum. Er moet steeds aangetoond worden dat de hoogte van nieuwe bebouwing het monument niet schaadt en het liefst versterkt. We gaan uit van één laag met een kap en een lage goot om het landelijk karakter te versterken. Dat neemt niet weg dat 1,5 tot 2 bouwlagen met een kap tot een hoogte van 10 meter niet zou kunnen zolang het monument geen schade aan wordt gedaan. In die 10 meter bouwhoogte is het voorstelbaar om 3 lagen gestapeld te bouwen, wat dan inzetbaar is als markant gebaar aan de dorpsrand.
3. Ook heeft het erf een bepaalde logica aangaande de verschillende ruimtes, gesloten, open, smal, breed, uitzicht en ingetogen;
4. Materiaalgebruik speelt een grote rol en het spel tussen de verschillende bouwvolumes, belangrijke gebouwen worden vaak van steen gemaakt, ondergeschikte volumes van hout. Het op deze manier invullen van de hiërarchische verhoudingen is voor de direct omliggende nieuwe bebouwing rond het monument essentieel. Verder weg van het monument kan daar lossier mee omgegaan worden;
5. Ook het terrein heeft zijn materiaalgebruik, een combinatie van grind, betongranulaat, onverhard, groen in de vorm van gras, bloemenvelden, heesters en bomen maakt de sfeer die past bij het monument, de dorpsrand en de open polder.

Referentiebeelden:



Erf met verharding en groen



Solitaire boom



### 7.3 Duurzame Inrichting Openbare Ruimte

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemers een inrichtingsplan aanlevert, dat voor zover openbaar is, gebaseerd is op de DIOR.

Het inrichtingsplan wordt getoetst door de gemeente. De voorschriften voor het inrichtingsplan zijn te vinden in bijlage 1.

## 8. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders

### 8.1 Landschap

Ontwikkelpunten Landschapspark De Rotte

Boerderij Voorzorg ligt binnen het werkingsgebied van het recreatieschap Rottemeren. De ambities

van het recreatieschap staan beschreven in het Ontwikkelplan Landschapspark de Rotte. Het recreatieschap Rottemeren geeft de volgende randvoorwaarden aan (voor het volledige advies zie bijlage).

- Het Recreatieschap geeft de gemeente het volgende advies:
- Het respecteren van de huidige bebouwingsgrens van Zevenhuizen
- Het erf openbaar te maken zodat er minimaal voor wandelaars een extra toegang vanuit de wijk richting het Landschapspark komt en het erf onderdeel wordt van de Hennipgaarde.
- De huidige boomgaard naast de boerderij behouden.
- Voor de overige gronden (het deel achter de bebouwingsgrens) is het uitgangspunt dat deze ingezet blijven voor natuur, recreatie en agrarisch gebruik. Hiermee zou eventueel ook het bestaande initiatief van Boer en Buurt behouden kunnen blijven voor het Landschapspark De Rotte. Boer en Buurt mag geen detailhandelsfunctie krijgen.
- Een plan te (laten) maken met duidelijke kaders dat past in het eerder vastgestelde Kaders en Koers document (link toevoegen) en het Ontwikkelplan.

### **Ambities landschap:**

Boerderij Voorzorg ligt aan de rand van de droogmakerij Eendragtspolder en het onverveende gebied rondom de kern van Zevenhuizen. Dit is op verschillende manieren zichtbaar.

Ten eerste door de doorgaande watergang om het perceel waar Boerderij Voorzorg op ligt.

Ten tweede door de hoogteverschillen. Goed te zien vanaf het Polderpad (dat komt ook omdat hiernaast een kade ligt) en ook nog in het straatprofiel van de Eendragtsweg.

1. Het uitgangspunt is om deze kenmerken te behouden. De dorpsrand achter Boerderij Voorzorg is rommelig en wijkt ruimtelijk af van de naastliggende dorpsrand.
2. Het uitgangspunt is om een dorpsrand te ontwerpen die ruimtelijk aansluit bij de naastliggende dorpsrand.
3. Niet ophogen en niet bouwen voor de gevellijn van de oude boerderij aan de kant van de Eendragtsweg. Het liefst nog achter de gevellijn ontwerpen.
4. Aan de zijde van het Polderpad een niet opgehoogde grasstrook. Dus geen achtertuinen tot aan het water langs het Polderpad.
5. Zo min mogelijk doorsnijdingen van de watergangen. Als dat nodig is dan in een vorm waarmee de doorgaande waterlijn onder de doorsnijding nog zichtbaar is
6. Een dorpsrand maken.
- 7.

## **8.2 Recreatie**

### **Uitgangspunten Visie op Recreatie 2025**

Zuidplas wil zich neerzetten als aantrekkelijke gemeente met een plezierig woon-, leef- en werkklimaat. In Zuidplas zijn de recreatieve mogelijkheden, optimaal zichtbaar, bereikbaar en beleefbaar voor zowel de inwoners (jong en oud) als de bezoekers. (blz 4 Visie op Recreatie 2025)

De gemeente vertaalt deze visie in speerpunten:

- Ontsluiten en bereikbaar maken van Zuidplas voor dagrecreanten; het creëren van goede bewegwijzerde verbindingen.
- Het creëren of faciliteren van nieuwe voorzieningen en het beter beleefbaar maken van bestaande voorzieningen.

### **Uitgangspunten locatie Voorzorg**

Naast de locatie Voorzorg liggen de bestaande voorzieningen; het Polderpad en Schelpenpad, de Hennipgaarde en de groenstrook langs Hazeveld en De Wielewaal.

Meer fysieke verbindingen tussen deze bestaande voorzieningen zorgen voor een betere zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid. Daarnaast biedt de ontwikkeling van de locatie Boerderij Voorzorg de kans dat er een nog betere verbinding tussen het dorp en deze bestaande voorzieningen komt. Deze verbindingen hoeven niet per auto bereikbaar te zijn. Er is immers een parkeermogelijkheid aan de Slingerkade en in het dorp. Deze verbindingen hoeven niet voor fietsers



te zijn, het Polderpad ligt in de directe omgeving. De verbindingen zijn dus gericht op wandelaars. In het plangebied een wandelmogelijkheid creëren tussen de Eendragtsweg en het Polderpad en de groenstrook en de paden in de Hennipgaarde.

## 9. Archeologie en cultuurhistorie

### 9.1 Cultureel erfgoed

Het gebruik van erfgoed als drager van gebiedsidentiteit biedt kansen voor revitalisering van het erfgoed op deze (voormalige) agrarische locatie. Zowel de indeling van het erf als de vorm van de boerderij kunnen als inspiratie dienen voor de vormgeving en ruimtelijke opzet van de ontwikkellocatie. Daarnaast kan worden gekeken naar de verdwenen elementen die van origine bij Boerderij Voorzorg aanwezig waren, zoals hooibergen, voor inspiratie in vormgeving.

Boerderij Voorzorg is een rijksmonument. De ontwikkellocatie kent een gelaagdheid in erfgoedwaarden. Primair is in de redengevende omschrijving de Boerderij Voorzorg zelf aangemerkt als monumentaal. Secundair is de ensemblewaarde in relatie tot het door sloten omgeven boerenerf uit ca. 1900 aangemerkt als monumentaal. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de redengevende omschrijving sinds de invoering van de Erfgoedwet niet meer limitatief is, maar indicatief. In andere woorden: staat een onderdeel in de omschrijving niet expliciet vermeld als niet-monumentaal, dan dient men ervan uit te gaan dat het monumentaal is.

Per 1 januari 2024 is het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in werking getreden. Ingevolge het Bkl is niet enkel het monument zelf, maar ook de omgeving van een monument beschermd conform een zogenaamde monumentbiotoop. In dit geval ziet dat vooral op de leesbaarheid van het ensemble op zichzelf staand en als onderdeel van de ontwikkeling van Zevenhuizen en haar bewoningsgeschiedenis.

De watergangen blijven intact.

De zichtlijnen op Boerderij Voorzorg worden verbeterd.

### 9.2 Quicksan Archeologie

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Zuidplas heeft het plangebied een 'WA1' waarde en deels een WA 3 waarde. Er geldt een onderzoeksplicht voor plangebieden gelijk aan of groter dan 50 m<sup>2</sup> en ingrepen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk. De ontwikkelaar voert dit onderzoek uit.

### 9.3 Ontplobbare oorlogsresten

Uit een eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplobbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplobbare oorlogsresten is naar onze mening niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten, kunnen wij niet met zekerheid stellen dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, moet de ontwikkelaar passende maatregelen treffen.

## 10. Bodem, milieu en luchtkwaliteit

### 10.1 Ondergrond

De gemeente liet door het ODMH een quickscan uitvoeren. Hieruit komen verschillende uitgangspunten voor de ontwikkeling naar voren.



1. Het plangebied moet ontwikkeld worden vanuit “water en bodem sturend” door de fysieke aspecten van de ondergrond in beeld te brengen en richtinggevend te laten zijn voor het boven- en ondergrondse ontwerp van het plangebied.
2. Het plan moet met 3D-ordening ontworpen worden: gelijktijdig boven- en ondergronds, vanuit het natuurlijk systeem en met een plan van ondergrondse ordening.
3. Onderzoek de mogelijkheden van bodemenergie, ook van een (voor de bodem minder belastend, collectief systeem).
4. Het plangebied ligt buiten het door de gemeente Zuidplas aangewezen interferentiegebied. Een interferentieberekening is noodzakelijk.
- 5.

## 10.2 Bodemverontreiniging

Er zijn van het plangebied bij de Omgevingsdienst Midden-Holland geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Voor deze ontwikkeling moet voor de activiteit bouwen ten minste een historisch onderzoek (NEN 5725) worden uitgevoerd. Uit dit historisch onderzoek zal blijken of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

## 10.3 QuickScan lucht

De ontwikkeling betreft de realisatie van een onbekend aantal woningen, dat in ieder geval onder de getalsmatige grens is van de regeling NIBM. Het plan kan derhalve onderbouwd worden door middel van de NIBM-regeling.

Uit de monitoringtool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de gewenste ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor stikstofdioxide en fijnstof PM10, en  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof PM2,5.

De gemeente is aangesloten bij het Schone Luchtakkoord. Hiervoor gelden bovenwettelijke doelen. Er wordt voldaan aan de doelwaarden (WHO-advieswaarden) van  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor stikstofdioxide  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof PM10 en  $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fijnstof PM2,5.

## 11. Water

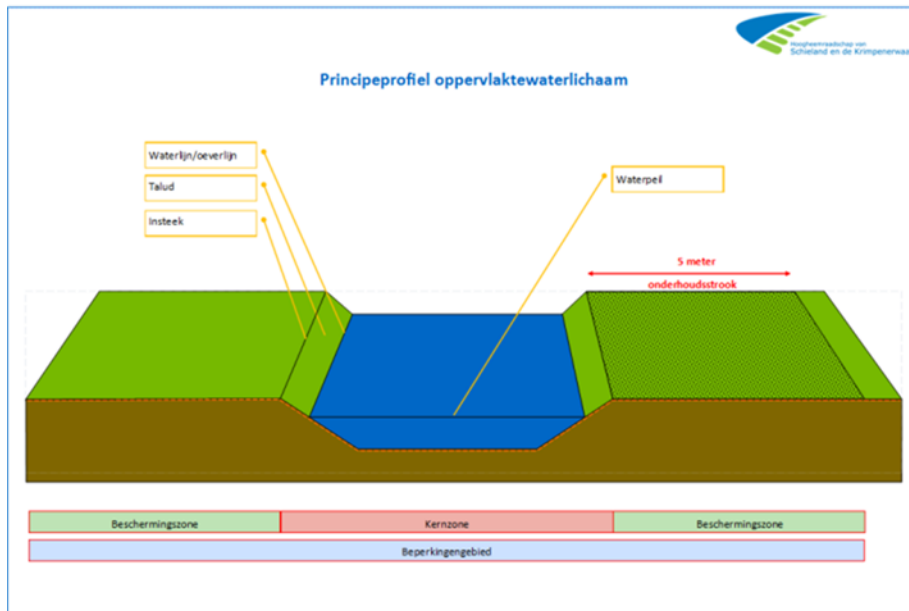
Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) geeft aan dat extra verhard oppervlak (wegverharding en extra dakoppervlak) gecompenseerd dient te worden door extra waterberging. Het HHSK hanteert hierbij een richtlijn tussen de 5% en 20%. Het precieze percentage is onder andere afhankelijk van de verhardingsgraad van de polder en dient door de hydrologen van HHSK te worden uitgerekend. Onder verharding wordt straatwerk en dakoppervlak verstaan. Een voorstel hiervoor zal moeten worden voorgelegd aan het HHSK. Zij zullen dit voorstel toetsen. Verder dient de tussen- en eindsituatie van de ontwikkeling te voldoen aan de waterschapsverordening van het HHSK.

Daarnaast dient de aan- en afvoersituatie van het watersysteem in en om het plangebied ten alle tijden te blijven functioneren. Het uitgangspunt van het HHSK is daarom altijd eerst graven, dan dempen bij het verleggen/aanpassen van het watersysteem.

Voor wat betreft de inrichting van het watersysteem dient 50% van de oevers natuurvriendelijk te worden ingericht. Daarnaast moeten er onderhoudsstroken worden aangelegd die vrij moeten zijn van obstakels zoals bomen, lantaarnpalen, prullenbakken, et cetera. Deze onderhoudsstrook is 5 meter langs hoofdwatgangen en 3 meter langs overige watgangen.

Nieuwe kavels dienen een drooglegging te hebben van 1,30m tenzij deze drooglegging voor start van de ontwikkeling hoger is. Dan mag het maaiveld niet worden afgegraven om aan de minimale

droogleggingseis te voldoen.



Een gemeentelijk uitgangspunt is dat het watersysteem integraal is ontworpen waarbij een samenhang is tussen gebouw en buitenruimte. Concreet betekent dit:

- Opvang van hemelwater en beschikbaar stellen voor aanwezig groen (bevloeien van beplanting) en tegengaan van droogte.
- Ontwerpen van een huishoudwatersysteem (regenwater, grijswatercircuit o.a. voor doorspoelen van het toilet).

## 12. Ecologie

### 12.1 Gebiedsbescherming

Als een ontwikkeling in of in de buurt van een beschermd gebied plaatsvindt, kunnen mogelijk negatieve effecten ontstaan.

Gezien de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natura2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen en de Haec en Polder Stein moet een AERIUS berekening uitgevoerd worden. Dit zijn twee berekeningen, één voor de bouwfase en één voor het gebruik van de woningen. Indien er teveel stikstofdepositie is moeten er mitigerende maatregelen getroffen worden door de ontwikkelaar.

De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland is meer dan 1.000 meter. Het plangebied ligt op meer dan 6 kilometer van provinciaal weidevogelgebied. Het plangebied ligt niet in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied.

### 12.2 Soortenbescherming

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een ecologische quickscan noodzakelijk.

### 12.3 Natuur inclusief bouwen

Bij de realisatie van het initiatief kan aandacht worden gegeven aan de toegankelijkheid van de woningen voor beschermde soorten zoals vleermuizen, de gierwaluw of de merel. Denk aan vogel- of vleermuiskasten. Meer informatie staat onder andere op de website [bouwnatuurinclusief.nl](http://bouwnatuurinclusief.nl). Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat er natuurinclusief gebouwd wordt.

## 12.4 Biodiversiteit

Voor het voorgenomen initiatief is het belangrijk dat er een biodiversiteitsplan opgesteld wordt. Hierin kan bijvoorbeeld opgenomen worden welke waardevolle, te behouden ecologische structuren aanwezig zijn. Daarnaast kan gekeken worden naar ecologisch waardevolle structuren die in het nieuwe plan aangelegd kunnen worden. En op basis van de aanwezige grondsoort gekeken worden naar het aanplanten/inzaaien van (gedeeltelijke) inheemse (bij voorkeur autochtoon) planten. Hierbij kan bij de keuze voor de beplanting bijvoorbeeld gericht worden op enkele bij de nieuwe situatie passende soorten.

## 13. Duurzaamheid

Conform de Omgevingsverordening artikel 7.23 "Risico's van klimaatverandering" van provincie Zuid-Holland moeten in het Omgevingsplan de risico's van klimaatverandering (o.a. wateroverlast, hitte, bodemdaling etc.) in beschouwing worden genomen.

Voor dit plan zullen de risico's nader moeten worden beoordeeld door de initiatiefnemer. Indien blijkt dat er risico('s) aanwezig is/zijn dan dienen maatregelen of voorzieningen te worden genomen en geborgd in het Omgevingsplan.

### 13.1 Toekomstbestendig en natuurinclusief bouwen

#### **Toekomstbestendig bouwen**

De gemeente Zuidplas zet zich in voor een veilige en gezonde leefomgeving, nu en in de toekomst. 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. 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. Om een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving te creëren wordt daarom ingezet op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling.

Bij het opstellen van de nota van uitgangspunten is een onderscheid gemaakt tussen verplichte eisen en wensen van de gemeente Zuidplas. De verplichte eisen dienen minimaal in het ontwerp op te zijn genomen.

#### **Verplichte eisen**

Vanaf 1 januari 2025 wordt het Bbl (Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving) hoogstwaarschijnlijk aangevuld met een verplichting om verblijven voor gebouw-bewonende dieren, zoals vleermuizen, gierzwaluwen en merels, in te bouwen in nieuwbouw en bij grootschalige renovatie. Het nemen van natuurinclusieve maatregelen wordt hiermee een verplichting bij nieuwbouwprojecten zoals bij Boerderij Voorzorg. Daarnaast dient voldaan te worden aan de duurzaamheidseisen welke staan opgenomen in het Bbl.

#### **Natuurinclusief (wordt mogelijk opgenomen in het bouwbesluit 2025)**

Om de biodiversiteit te stimuleren kunnen doelsoorten worden 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.

#### 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 kan je denken aan:
  - Verblijfsplaatsen voor vleermuizen en gierzwaluwen 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 habitatrichtlijnen van de genoemde doelsoorten in het plangebied.
- 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/bloemrijke bermen en gras;
  - Ingezet wordt op kruidenrijke en bloemrijke lage vegetatie op het perceel;
  - Bij voorkeur worden inheemse soorten aangeplant.
- Het groen dat wordt gepland dient bestand te zijn tegen hitte en droogte zodat geen droogteschade optreedt aan beplanting.

### **Wens vanuit de gemeente**

Vanuit de gemeente hebben we de wens om onderstaande uitgangspunten mee te nemen:

- Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen;
- 30% van het oppervlak bestaat uit groen. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de brede omgeving ingericht;
- Waardevolle habitat en basiskwaliteit natuur behouden en realiseren.

## **13.2 Klimaatadaptief bouwen**

### **Wensen van de Gemeente**

In 2021 heeft de gemeente Zuidplas het Convenant klimaatadaptief bouwen ondertekend. In 2023 is de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving gepresenteerd door het rijk. Ondanks dat er geen juridische verplichting is om te voldoen aan de uitgangspunten van het convenant of de landelijke maatlat, heeft de gemeente Zuidplas de wens om bij iedere herontwikkeling of nieuwbouwproject klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Op deze wijze bereiden we ons als gemeente voor op het veranderende klimaat en kunnen we in de toekomst voldoen aan de landelijke maatlat welke naar verwachting juridisch geborgd zal worden.

Vanuit de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is het voor iedere herontwikkeling of nieuwbouwproject verplicht om actief te onderbouwen hoe klimaatadaptieve maatregelen zijn meegenomen in het bouwproject. Onderstaande uitgangspunten zijn de minimale wensen van de gemeente om het plangebied klimaatbestendig in te richten. Wij verwachten een onderbouwing hoe aan onderstaande uitgangspunten wordt voldaan, of waarom hier niet aan kan worden voldaan. Aanvullende andere creatieve oplossingen om het plangebied klimaatbestendig in te richten wordt toegejuicht.

### **Uitgangspunten uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen**

#### **Wateroverlast**

Uit de gemeentelijke stresstest en de Klimateffectatlas 2020 is gebleken dat er op Boerderij Voorzorg wateroverlast (20-30 cm) kan zijn na extreme regenval. Voldoende opvang en vasthouden van regenwater in de omgeving is daarom van belang. Voorkomen moet worden dat bij de herontwikkeling van de locatie het risico op wateroverlast nu en in de toekomst toeneemt. Tevens zal gekeken worden naar de mogelijkheden om regenwater op te slaan en te hergebruiken op locatie.

- Bij extreme neerslag van 70mm per uur is er geen wateroverlast en ontstaat geen schade aan de gebouwen of de infrastructuur;
- Op eigen terrein zijn waterberging en infiltratie maatregelen genomen om hemelwater op te verwerken met een capaciteit van 50mm per uur;

- Hierbinnen ( $\leq 50$ mm) dient hemelwater van bebouwing en verharde ruimtes te allen tijden hergebruikt te worden in of om het gebouw en/of geïnfiltreerd te worden in de bodem (bijv. halfverharding/ groene parkeerplaatsen) om verdroging en bodemdaling te voorkomen. Afvoeren gebeurt via het oppervlaktewater;
- Het watersysteem is integraal ontworpen waarbij een samenhang is tussen gebouw en buitenruimte. Concreet betekent dit:
  - Opvang van hemelwater en beschikbaar stellen voor aanwezig groen (bevoeien van beplanting) en tegengaan van droogte.
  - Ontwerpen van een huishoudwatersysteem (regenwater, grijswatercircuit o.a. voor doorspoelen van het toilet).

### Overstromingen

De stijging van de zeespiegel geeft een toenemend risico op overstromingen vanuit de rivieren. De Klimateffectatlas 2020 geeft de maximale overstromingsdiepte weer bij een doorbraak van een primaire en regionale kering. Voor Boerderij Voorzorg is de overstromingsrisico klein, maar mocht de dijk doorbreken dan is de overstromingsdiepte 0.5 tot 2.0 meter. De uitgangspunten die worden gekozen zijn erop gericht om de kans op schade te verkleinen en het aantal slachtoffers in geval van overstroming te minimaliseren.

- Schade voorkomen ( $< 0,2$  meter, als er 20cm water op straat komt bij een plensbui, het water niet de woning binnen stroomt): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties (meterkast, stopcontacten) en blijven hoofdwegen begaanbaar;
- Evacuatiemogelijkheden bieden naar buiten of naar boven waarbij het dak van binnenuit toegankelijk is, bijvoorbeeld via een dakluik/dakraam.

### Droogte en bodemdaling

Uit de quickscan van de OMDH blijkt dat door de relatief stevige kleiige en zandige bodemopbouw er geen of slechts beperkte bodemdaling is. Vanwege de heterogene bodemopbouw kan er binnen het plangebied wel sprake zijn van verschillen in bodemdaling. Advies is om middels lokaal onderzoek te kijken naar de best passende oplossing om bodemdaling te beperken.

- Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.
- Extra aandacht voor de bouwmethode; voorkeur voor lichte constructies tegen bodemdaling.
- Zetting van 0,20m in 30 jaar (exclusief autonome bodemdaling) voor uitgeefbare terreinen.
- Na afronding van de bouwwerkzaamheden maar voorafgaand aan het woonrijp maken wordt de bovenste 30 cm van de bodem losgewerkt.
- De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
- Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van die restzettingseis waarvoor de maatregelen over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is.

### Hittestress

Uit de gemeentelijke stresstest en de Klimateffectatlas 2020 is gebleken dat er op Boerderij Voorzorg een verhoogd risico is op hittestress, waardoor het er in de zomer aanzienlijk warmer kan zijn. Hierbij kan gekeken worden naar locatie- en gebouw gebonden maatregelen tegen hittestress.

- *Locatie gebonden maatregelen*  
Streven naar minimaal 40% beschaduwde omgeving op het perceel bij de hoogste zonnestand, te koppelen aan o.a. de omvang van de boomkronen van bestaande en toekomstige (nieuwe) bomen en hagen en te bereiken in een tijdsspanne van 10 jaar na



afronding van de herstelwerkzaamheden.

- *Gebouw gebonden maatregelen*  
Streven naar gebouw gebonden maatregelen die dienen om absorptie van zonnestraling zoveel mogelijk te beperken, waaronder:
  - De koeling van het gebouw leidt niet tot opwarming van de omgeving.
  - Minimaal 30% horizontale en verticale oppervlakte dient warmte werend of verkoelend te zijn. Een groen dak, groene gevel, of houten gevel is hiervan een voorbeeld. Hitte absorberende (bouw) materialen worden zoveel mogelijk beperkt.

### 13.3 Circulair bouwen

Grondstoffen worden schaarser en raken op den duur uitgeput. Door circulair te bouwen wordt de inzet van grondstoffen geminimaliseerd, kunnen materialen worden hergebruikt en leidt dit tot een langere levensduur. Waardebehoud is het sleutelwoord.

In Nederland is de ambitie uitgesproken om primaire grondstoffen in 2030 met 50% te reduceren om in 2050 volledig circulair te zijn. Dit betekent dat het gebruik van in natuur voorkomende producten met 50% dient te worden verminderd in 2030. De gemeente Zuidplas volgt de landelijke ambitie om in 2050 een circulaire gemeente te zijn. Hiertoe dienen de eerste stappen te worden genomen. De genoemde uitgangspunten dragen hieraan bij en volgen ook de landelijke regelgeving.

#### Uitgangspunten

*Materialen op het terrein dienen zoveel als mogelijk te worden hergebruikt. Voor de ontwikkeling gaan we ervan uit dat gekeken wordt naar circulaire kansen.*

- Een MPG-waarde van 0.8 is standaard. Een MPG-waarde van 0.5 wordt nagestreefd om ook aan toekomstige wetgeving te kunnen blijven voldoen;
- 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 gebouwen moet circulair gebeuren zodat de grondstoffen zo goed mogelijk herbruikbaar zijn;
- Voor de bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffusieverontreiniging 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;
- 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.

### 13.4 Duurzame energie

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 CO<sub>2</sub> 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 heeft dit vertaald naar de Transitievisie Warmte. In Zevenhuizen 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. Indien er een warmtenet ligt in Zevenhuizen kan er bij afschrijving van de warmtepomp gekeken

worden naar de mogelijkheid om aan te sluiten op het warmtenet.

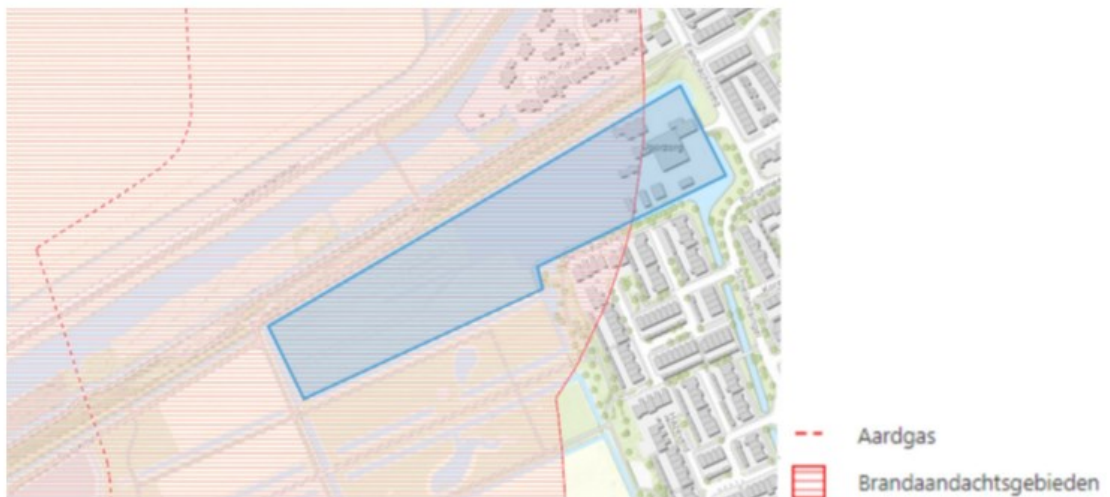
Uitgangspunten voor deze locatie:

- 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 CO<sub>2</sub>-emmissie te minimaliseren. Een combinatie van goede isolatie en zonnepanelen (PV) geeft de mogelijkheid om BENG+ te bereiken.
- De energievoorziening is conform bouwbesluit gasloos.
- De gebouwen (nieuwbouw en monumentale pand) moeten minimaal voldoen aan de eisen conform TO<sub>juli</sub>.
- Aanwenden dakoppervlak voor PV, waterberging en/of groene daken.
- Koeling van het gebouw leidt niet tot opwarming van de omgeving.

## 14. Externe veiligheid

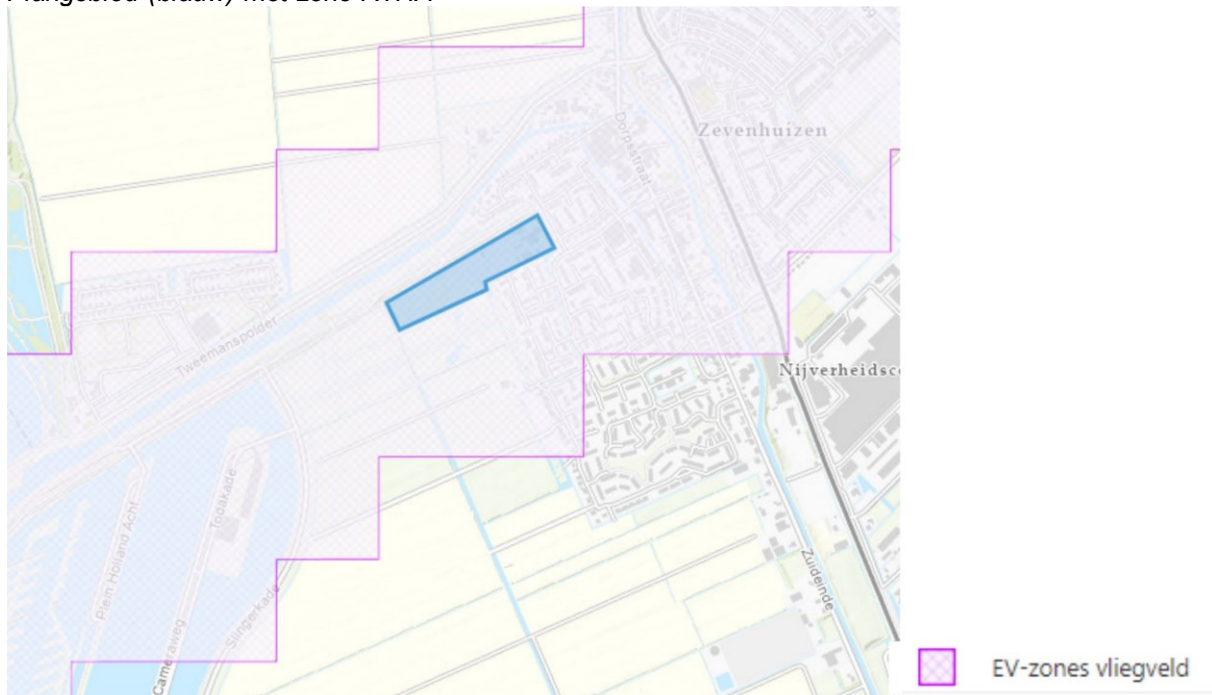
### 14.1 Externe veiligheid

Het plangebied ligt in het invloedsgebied Groepsrisico van een hogedruk aardgasleiding en van overvliegend vliegtuigverkeer van en naar het vliegveld Rotterdam The Hague Airport.



Plangebied (blauw) met zone hogedruk aardgasleiding

Plangebied (blauw) met zone RTHA



In het omgevingsplan moet een onderbouwing worden opgenomen die ingaat op de toename van het groepsrisico. Ook zal er advies gevraagd moeten worden bij de Veiligheidsrisico Hollands Midden.

## 14.2 Geluid

Geluid van weg, luchtvaart, spoor en/of industrieterrein

Met betrekking tot wegverkeerslawaai ligt het plangebied in de nabijheid van wegen. Het geluid van deze wegen op het plangebied moet onderzocht worden door middel van een akoestisch onderzoek. In ieder geval moeten hierbij de wegen Burgemeester Boerstraat en Tweemanspolder meegenomen worden.

Spoorweglawaai en industrielawaai zijn op deze locatie niet van toepassing. Hier hoeft geen nader onderzoek voor te worden uitgevoerd.

De locatie ligt in de aanvliegeroute van Rotterdam The Hague Airport. In het akoestisch onderzoek moet ook aandacht besteed worden aan het gecumuleerde geluidsniveau voor weg- en luchtvaartlawaai.

Het plangebied ligt in het 20 Ke contour van Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Dit houdt in dat luchtvaartgeluid volgens het Besluit Kwaliteit Leefomgeving moet worden meegenomen voor de cumulatie. Er is geen actuele Lden informatie beschikbaar voor de huidige situatie van RTHA. Er is een aanvraag voor een nieuw luchthavenbesluit.

## 15. Overige omgevingsaspecten

### Trillingen

De locatie ligt niet in de nabijheid van een spoorweg, drukke weg of andere bron van trillingen.

### Lichthinder

De geplande ontwikkeling ligt niet in de buurt van een bron van lichthinder.

### Geur

Volgens de QuickScan zitten er geen bedrijven in de omgeving

## Hinder Bedrijvigheid

De woningbouwontwikkeling ligt niet in de nabijheid van bedrijven en milieubelastende activiteiten.

Elektromagnetische zone

*Plangebied (blauw) met magneetzone hoogspanningsleiding*

Het plangebied ligt in de indicatieve zone van een hoogspanningsleiding. Dit betekent dat er een



onderzoek moet worden gedaan naar de werkelijke elektromagnetische velden van de hoogspanningsleiding. Dit moet worden uitgevoerd door een specialistisch adviesbureau. TenneT is de beheerder van de hoogspanningsleiding en heeft een lijst van specialistische adviesbureaus.

## 16. Verdere procedures

### 16.1 Participatie en communicatie

Voor de participatie in dit project hebben we te maken met een aantal kaders vanuit wetgeving en beleid, zoals de Omgevingswet, de participatieverordening en het Kader Participatie van de gemeente Zuidplas. In dit project waarin de haalbaarheid van het plan wordt onderzocht, is de externe initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie.

Daarom heeft de externe initiatiefnemer een communicatie-/participatieplan opgesteld. Dit is gebeurd aan de hand van de participatieverordening en het Kader Participatie. De communicatieadviseur gebiedsontwikkeling van de gemeente Zuidplas adviseert en faciliteert hierbij. Naast een communicatie-/participatieplan worden vanwege bovenvermelde kaders ook verslagen van de (participatie)bijeenkomsten en een participatie-eindverslag/logboek opgemaakt.



Het participatieniveau wordt in het communicatie-/participatieplan ingestoken op de participatieniveaus Informeren en Raadplegen (participatieladder Kader Participatie). Doel van de participatie is om te achterhalen hoeveel draagvlak er bestaat bij de belanghebbenden/stakeholders voor het plan, aangezien dat medebepalend is voor de haalbaarheid daarvan. De belanghebbenden/ stakeholders worden betrokken door hen te informeren over het plan en bij hen reacties en uitgangspunten daarvoor op te halen. De belanghebbenden/stakeholders zijn te verdelen in interne en externe partijen. Wie dit zijn, welke rol en invloed zij hebben en hoe zij worden betrokken, staat beschreven in het communicatie-/participatieplan.

De direct omwonenden met zicht op het ontwikkelgebied zijn belangrijke belanghebbenden/ stakeholders. Zij worden actief betrokken door hen te informeren over het plan en hun meningen en ideeën daarover op te halen. Hiervoor worden o.a. een participatiebijeenkomst en een terugkoppelbijeenkomst georganiseerd. De overige middelen die worden ingezet, staan vermeld in het communicatie-/participatieplan. Uit de reacties die opgehaald worden op de participatiebijeenkomst zal duidelijk worden wat de direct omwonenden wel/niet goed vinden aan het plan en welke eventuele suggesties en/of zorgen zij daarover hebben.

Hieruit zal ook blijken of er draagvlak bestaat voor het huidige plan, of dat het plan daarvoor nog aanpassingen/andere uitgangspunten behoeft. Doel is om op basis van o.m. de resultaten van de participatie tot een pakket van uitgangspunten te komen voor een haalbaar ontwikkelplan.

## 16.2 BOPA/Omgevingsplan procedure

Voor de planontwikkeling is het voeren van een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Dit kan via een wijziging van het omgevingsplan of via een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In het laatste geval is bindend adviesrecht van de gemeenteraad aan de orde gelet op de aard van het planvoornemen (meer dan twee woningen).

## 16.3 Beleid inzake participatie

Wettelijke en beleidskaders voor participatie zijn:

### - Omgevingswet

(<https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01/0>)

#### *Externe initiatiefnemer*

Participatie mag in beginsel niet verplicht gesteld worden door gemeenten. Een uitzondering hierop is de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

> Raadsbesluit verplichte participatie ten behoeve van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

De (vergunning)aanvrager/initiatiefnemer dient in dat geval aan te geven in hoeverre burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de aanvraag zijn betrokken en zo ja, hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan waren (participatie).

#### *Gemeente*

De gemeente is bij het voornemen en vaststellen van een omgevingsplan en het vaststellen van de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma, verplicht om te motiveren hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan waren.

### - Raadsbesluit verplichte participatie buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

(<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR695326/1>)

Artikel 3. Wonen - participatie verplicht

1.Het bouwen van 1 woning of meer, binnen de bebouwde kom, tenzij de aanvraag in



overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (omgevings)visie, gebiedspaspoort of vastgesteld beleidskader.

2. Het bouwen van 1 woning of meer, buiten de bebouwde kom, tenzij de aanvraag in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (omgevings)visie, gebiedspaspoort of vastgesteld beleidskader.

- **Participatieverordening gemeente Zuidplas**

(<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gemeentebblad/gmb-2023-121800.html>)

Art. 3 Onderwerp (en wanneer) participatie

(o.b.v. Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatieven en het Kader Participatie)

Art. 4 Participatieprocedure

Art. 9 Omgevingsplan en omgevingsvergunning

- **Kader Participatie gemeente Zuidplas**

(<https://www.maakzuidplas.nl/participatie/kader+participatie/default.aspx>)

- Handreiking participatie voor externe initiatiefnemers (ruimtelijke initiatieven).

## 17. Overeenkomst Financiën

### 17.1 Overeenkomst

De gemeente en de initiatiefnemer, Mahler Vastgoedontwikkeling B.V./J. Sol, zijn op 13 december 2023 een intentieovereenkomst aangegaan voor de intentiefase. Het doel van de intentieovereenkomst is het onderzoeken van de technische, financiële, politiek-bestuurlijke, planologische en maatschappelijke haalbaarheid ten aanzien van het initiatief. Tevens hebben partijen in de intentieovereenkomst afspraken gemaakt over het kostenverhaal in de intentiefase. Indien het haalbaarheidsonderzoek leidt tot een haalbaar initiatief voor de gemeente en de initiatiefnemer, dan treden partijen in onderhandeling om te komen tot een anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst worden onder meer de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking wil verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van de door de initiatiefnemer voorgenomen herontwikkeling in het plangebied. Onderdelen van de anterieure overeenkomst zijn onder meer het kostenverhaal (onder aftrek van de al betaalde kosten in de intentiefase), de planologische procedures (BOPA of wijziging Omgevingsplan), nadeelcompensatie en taken van partijen.

### 17.2 Kostenverhaal

Bij dit initiatief is er onder de Omgevingswet sprake van kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor (OB 8.13; OW 13.23). De gemeente hanteert hierbij het principe dat zij geen financieel risico mag lopen bij ruimtelijke initiatieven die zij faciliteert. Het kostenverhaal moet dus verzekerd zijn. Daarnaast zullen voor de gebiedsoverstijgende werken, de zogenaamde Bovenwijkse voorzieningen, kosten in rekening worden gebracht bij vaststelling van het omgevingsplan. Deze werkwijze is gebruikelijk binnen de gemeente Zuidplas.

### 17.3 Privaatrechtelijk spoor

Om kosten te verhalen via het privaatrechtelijke spoor sloot het college met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment dat de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten vaststelt.

Er is hier sprake van een middelgroot initiatief wat inhoudt dat de hoogte van de plankosten worden bepaald door een berekening via de meest actuele plankostenscan van het Ministerie van BZK.

CONCEPT

## Bijlagen

### Bijlage 1: Duurzame inrichting openbare ruimte (DIOR)

Voor zover het gebied openbaar terrein wordt, dan geldt de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR).

Voor zover het openbaar gebied naar de gemeente komt gelden de volgende uitgangspunten:

1. Behoud toekomst bomen:
  - Inventariseer de bomen soort/huidige kwaliteit inclusief stamvoet, diameter, hoogte en boomkroonvolume.
  - Bepaal welke bomen behouden blijven en welke gerooid worden.
  - Na gereedkomen VO kan op basis van alle invloeden/wijzigingen een BEA uitgevoerd worden.
2. Groen algemeen:
3. Inventariseer het huidige assortiment en de kwaliteit van het groen.
4. Maak inzichtelijk welke beplanting behouden blijft en welke gerooid wordt.
5. Voor het gebied wordt een inrichtingsplan opgesteld in samenwerking met de beheerafdeling van de gemeente. In dit plan wordt inzicht gegeven in de toekomstige hoogtepeilen en het maaiveld verloop ten opzichte van de bestaande situatie.
6. In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de maatvoering, vormgeving en indeling van de openbare ruimte in verband met het toekomstig beheer.
7. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met overzicht en uitzicht voor alle verkeersdeelnemers. Bij uitzichthoeken mogen groenvakken maximaal 60 cm hoog zijn.
8. Er moeten verschillende soorten bomen geplant worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de groene bomenlijst.
9. Hanteer het Handboek bomen ook voor werken rondom bomen (bomenposter)
10. Plant geen overlast gevende bomen boven parkeerplaatsen (luizen/vruchten).
11. Pas een sortiment toe die een bijdrage levert aan biodiversiteit.
12. Vaste planten alleen op vaste planten routes. Geen rozen en plantenbakken toepassen.
13. Het eindbeeld van de groenvoorziening moet vastgelegd worden in een ontwerp.

In het inrichtingsplan moet rekening gehouden worden met de minimale maatvoering:

### 1. Gras

- Minimale breedte van ruwgrasstroken is 2m
- Minimale breedte van ecograsstroken is 2m
- Minimale breedte van een gazonstrook is 2m vanaf een opsluitband met hoogteverschil en 1m bij een opsluitband zonder hoogteverschil
- De taludhelling voor een gazontalud en oever mag niet steiler zijn dan 1:3
- De taludhelling voor natuurvriendelijke oevers mag niet steiler zijn dan 1:3, maar bij voorkeur 1:5 of flauwer

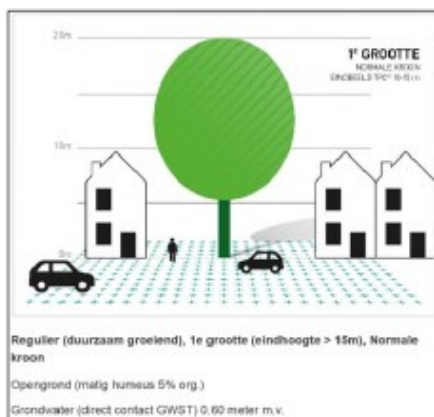
### 2. Bepanting

- Plantvakken met bosplantsoen ontwerpen van minimaal 8m breed. Plantvakken met bosplantsoen met een minimum oppervlak van 200m<sup>2</sup> ontwerpen.
- Voor sierheesters laag en vaste planten moet de minimale vakkbreedte 2m zijn en een lengte hebben van minimaal 3m.
- Voor sierheesters hoog moet de minimale vakkbreedte 5m zijn en een lengte hebben van minimaal 10m.
- Lengtehagen hebben een minimale lengte van 5m en een minimale breedte van 0,5. Blokhagen zijn minimaal 1,5m breed en een minimale lengte van 4m.

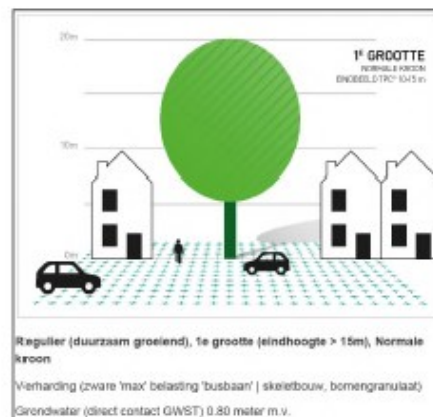
### 3. Bomen

- Structuur: 1<sup>e</sup> grootte uniform in beeld, functionele bomen 2<sup>e</sup>/3<sup>e</sup> grootte, minimaal 1,5m van K&L en minimaal 2 meter van erfrens. Bij watergangen minimaal 6 meter onderlinge afstand.
- Bepaal de bovengrondse en ondergrondse ruimte voor bomen.

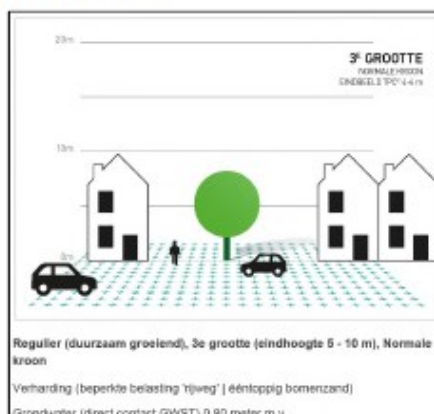
Monumentale boom



Structuurboom



Functionele boom



Status	Waardevolle boom	Structuurboom	Functionele boom		
<b>Omloop regulier (duurzaam groeiend)</b>					
	> 80 jaar	40 jaar	60 jaar	20 jaar	40 jaar
<b>Benodigde doorwortelbare ruimte (m3)</b>					
(ambitieniveau) Redelijk	22,6 m <sup>3</sup>	26,4m <sup>3</sup>	33 m <sup>3</sup>	5,9 m <sup>3</sup>	8,8 m <sup>3</sup>
Doorwortelbare diepte	0,6 m*	0,8 m	0,8 m	0,8 m	0,8 m
Bovengronds obstakelvrij	10,8 m	7,2 m	9 m	2,4 m	4,2 m
Ondergronds obstakelvrij	2,3 m	1,5 m	1,8 m	1 m	1,4 m
Kroonbreedte (verloop) = plantafstand	18 m	12 m	15 m	4 m	7 m
Plantspiegel	2,3 x 2,3 m	1,5 x 1,5 m	1,8 x 1,8 m	1 x 1 m	1,4 x 1,4 m

\* Vanwege te verwachten bodemdaling is voor de doorwortelbare diepte bij waardevolle bomen minder ruimte berekend.

#### 4. Beheerparagraaf

Wanneer het openbare ruimte wordt is een beheerparagraaf van belang. Hierbij moeten de toekomstige arealen voor het beheer door de gemeente en de bijbehorende beheerkosten in beeld worden gebracht. De gemeente hanteert een nazorgperiode van 3 jaar voor de begeleiding van het groen voordat een en ander wordt overgedragen aan beheer.



