

Nota van Uitgangspunten Leeuwenhoekweg 102

Initiatief tot permanent huisvesten van flexwerkers

VAST TE STELLEN DOOR DE RAAD

CORSA-NR.: T23.04724

DATUM: 31/10/2023

DEFINITIEF



 = projectlocatie Leeuwenhoekweg 102



Inhoudsopgave

Nota van Uitgangspunten Leeuwenhoekweg 102	1
1. Inleiding.....	3
2. Ontwikkelperspectief	5
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten	6
3.1 Stedenbouwkundige visie	6
4. Verkeerskundige uitgangspunten.....	9
4.1 Parkeren	9
4.2 Verkeersgeneratie.....	9
4.3 Ontsluiting plangebied	11
4.4 Fiets parkeren	12
5. Wonen.....	13
5.1 Uitgangspunten.....	13
5.2 Toelichting op de aandachtspunten	14
6. Duurzaamheid	19
6.1 Speerpunten duurzaamheid	19
6.2 Klimaatadaptatie	19
6.3 Energie	20
6.4 Duurzame mobiliteit	20
6.5 Circulaire / modulaire bouw	20
6.6 Natuur-inclusief bouwen.....	21
7. Milieu.....	23
7.1 Nieuwe wetgeving	23
7.2 Advies DCMR	23
8. Participatie.....	26
8.1 Participatie proces NvU.....	26
8.2 Bevindingen uit het participatieproces.....	26
8.3 Verwerking raadpleging in deze NvU	27
8.4 Participatie en vervolgvollende fase	29
9. Bijlagen	31



1. Inleiding

Deze Nota van Uitgangspunten definieert het ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van locatie Leeuwenhoekweg 102. De aanleiding voor deze nota is het initiatief van Uitzendorganisatie People 21 (<https://people21.eu/>) die de locatie wil ontwikkelen voor het huisvesten van flexwerkers. People 21 heeft een koopovereenkomst getekend met de huidige grondeigenaar. Het perceel bedraagt ca 15.000 m². Nagenoeg het gehele perceel is volgebouwd met verouderde kassen waarin al enige tijd geen activiteiten meer uitgevoerd worden. De locatie heeft conform het huidige planologische kader (BP Oosteindsepolder en Warmoeziersweg (vastgesteld 2013-09-26)) een agrarische bestemming met de volgende bouwregels:

- de goothoogte van kassen bedraagt maximaal 8 meter;
- de bouwhoogte van de kassen bedraagt maximaal 10 meter;
- de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter;



FIGUUR 1: PROJECTGEBIED LEEUWENHOEKWEG 102

De gewenste nieuwe ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan en is daarom integraal beoordeeld door disciplines uit verschillende teams, zoals: stedenbouw, verkeer, wonen, duurzaamheid, milieu en economie. De aandachtspunten die zijn opgehaald zijn meegenomen in de analyse en vertaald naar de ruimtelijke randvoorwaarden die voor de herontwikkeling van de Leeuwenhoekweg 102 van toepassing zijn.

Behoefte aan kwalitatief goede huisvesting van flexwerkers

De Lansingerlandse glastuinbouwsector kan niet meer zonder flexwerkers. Een relatief beperkt aantal flexwerkers is in Lansingerland zelf gehuisvest. Voor het grootste gedeelte in tuinderswoningen in het buitengebied. Voor een klein gedeelte in woningen in de kernen. Om de huidige kamergewijze bewoning door arbeidsmigranten in de woonwijken tegen te gaan is aanbod van passende huisvesting op daarvoor geschikte locaties wenselijk.



De locatie Leeuwenhoekweg 102 is door de centrale ligging van de locatie ten opzichte van de dorpskern van Bergschenhoek en dicht bij het glastuinbouwgebied aangemerkt als een potentiële locatie voor huisvesting van flexwerkers. Met het toevoegen van huisvestingsmogelijkheden voor flexwerkers worden glastuinbouw werkgevers gefaciliteerd in de benodigde huisvestingsvoorzieningen voor hun personeel.

Het project Leeuwenhoekweg 102 is de eerste locatie binnen de gemeentegrens waar onderzocht wordt om permanente huisvesting van flexwerkers te faciliteren. De gemeente stelt daarom, met extra aandacht voor aspecten als kwaliteit en leefbaarheid, op basis van participatie deze Nota van Uitgangspunten (NvU) op. De gemeenteraad stelt de NvU vast.

Leeswijzer

In deze Nota van Uitgangspunten wordt eerst het ontwikkelperspectief voor het plangebied beschreven. De ambities voor ontwikkeling zijn vervolgens vertaald voor de volgende thema's: Stedenbouw en Landschap, Verkeer, Wonen, Duurzaamheid, Milieu en Externe veiligheid en Participatie.



2. Ontwikkelperspectief

Nota van Uitgangspunten

De gemeente stelt een Nota van Uitgangspunten op, waarin de kaders voor herontwikkeling van projectgebied Leeuwenhoekweg 102 zijn opgenomen. Het private initiatief van People 21 wordt aan de landelijke, regionale en gemeentelijke regels en beleidskaders getoetst. De Nota van Uitgangspunten wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Volgende planfasen

Indien de gemeenteraad de NvU vaststelt zal de initiatiefnemer starten met het opstellen van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (of conform de nieuwe Omgevingswet een Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving) voor een Omgevingsplan- of Uitgebreide procedure, die gemeente toetst alvorens ter inzage legging zal plaats vinden.

Kostenverhaal

De gemeente is verplicht de gemeentelijke plankosten (inspanningen en investeringen gerelateerd aan de particuliere ontwikkeling) te verhalen op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is reeds een intentieovereenkomst (IOK) overeengekomen voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het initiatief. Na vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad, zullen nadere afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vorm krijgen in een op te stellen anterieure overeenkomst (AOK).



Landschap en cultuurhistorie

Voor een goede landschappelijk en cultuurhistorische inpassing is het van belang dat bestaande landschappelijke structuren behouden blijven of worden hersteld. Dit betreft dan met name de nog aanwezige watergangen en de manier waarop deze zijn vormgegeven. Verder dient er in de verkaveling een onderscheid gemaakt te worden tussen de eerste lijn en de (dichter bebouwde) tweede lijn.

- De watergangen aan de noordzijde en aan de zuidzijde zijn onderdeel van de oorspronkelijke agrarische verkavelingsstructuur en dienen daarom behouden te blijven.
- Indien mogelijk dient de verdwenen watergang langs de Leeuwenhoekweg te worden hersteld.
- Eventuele watercompensatie wordt opgelost middels verbreding/ herstel van bovengenoemde watergangen.
- Alle in het plangebied aanwezige watergangen hebben een natuurlijke oever (dit komt de belevingswaarde en de ecologische waarde ten goede) met een talud van minimaal 1:3.
- minimaal 25% van het gehele perceel heeft een groene inrichting met een duidelijke recreatieve gebruikswaarde).
- Parkeren voor flexwerkers is in de 1^e lijn niet toegestaan. Dit omdat een grootschalige parkeer-voorziening op deze locatie een negatieve impact heeft op de groene uitstraling van het perceel, en omdat dit gedeelte van het perceel goed zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Bebouwing

De bebouwing in de eerste lijn heeft een duidelijk andere bouwhoogte en massa dan de bebouwing in de tweede lijn.

Bebouwing Algemeen

- De entree naar een woongebouw heeft een representatieve vormgeving passend bij de woonomgeving.
- Dichte gevels (bijvoorbeeld een blinde muur) grenzend aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.
- Eenvoudige rechthoekige en/of vierkante volumes die verkavelingsrichting van het landschap volgen
- Erfafscheidingen hebben een hoogte van maximaal 2,0 meter op het achtererf en maximaal 1 meter op het voorerf en een kwaliteit passend bij een woonomgeving.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.

Bebouwing 1^e lijn

- Maximaal één bouwvolume (exclusief bijbehorende bouwwerken).
- Het bouwvolume heeft een eenvoudige rechthoekige vorm.
- Kapvorm op het bouwvolume is verplicht.
- Goothoogte bebouwing is maximaal 6 meter en de bouwhoogte is maximaal 12 meter.



Bebouwing 2^e lijn

- Meerdere bouwvolumes zijn mogelijk.
- Flauwe kapvorm (conform kapvorm omliggende kassen glastuinbouw) is verplicht.
- Voor maximaal 25% van de bebouwing in de 2^e lijn is een hoogte accent toegestaan; goothoogte maximaal 12 meter en bouwhoogte is maximaal 14 meter.
- Goothoogte voor het overige deel van de bebouwing is maximaal 10 meter en bouwhoogte maximaal 12 meter.
- Afstand bebouwing tot oever watergang aan de zuidzijde is minimaal 10 meter.
- Afstand bebouwing tot oever watergang aan de zijde Schreyrackseweg is minimaal 7 meter.
- Afstand bebouwing tot perceelsgrens Schreyrackseweg 9 is minimaal 15 meter.



4. Verkeerskundige uitgangspunten

4.1 Parkeren

Het basisuitgangspunt voor dit initiatief is dat parkeren volledig op eigen terrein (perceel Leeuwenhoekweg 102) dient te worden opgelost. In het hoofdstuk Stedenbouw is reeds beschreven dat in de 1^e lijn van het perceel geen parkeren voor flexwerkers mag plaatsvinden dus alle te realiseren parkeerplaatsen voor flexwerkers dienen in de 2^e lijn plaats te vinden.

Voor het huisvesten van de beoogde doelgroep is in het Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland 1.0 (Bijlage 1) een parkeernorm voor flexwerkers opgenomen van 0,33 parkeerplaatsen per flexwerker. Deze parkeernorm ligt hoger dan het CROW (conform CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie, nr. 381) toekent aan de functie niet zelfstandige kamerverhuur. Het CROW hanteert een parkeernorm van 0,2 tot 0,3 parkeerplaatsen per kamer, waarbij wordt uitgegaan van 1 bewoner per kamer. Bij de huisvesting van flexwerkers zou het dan gaan om 0,2-0,3 parkeerplekken per bed (één bed staat gelijk aan één bewoner). Dit is exclusief bezoekers parkeren.

Voor het permanente huisvestingsinitiatief op perceel Leeuwenhoekweg 102 wordt aangesloten bij het gemeentelijke Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers en geldt een parkeernorm van 0,33 parkeerplaatsen per flexwerker. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld 300 flexwerkers dienen er dus minimaal 99 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd (300 bewoners x 0,33 parkeerplaatsen = 99 parkeerplaatsen). Dit is inclusief bezoekers parkeren, maar exclusief parkeren voor de beheerder en andere diensten zoals bijvoorbeeld de schoonmaakdienst. Daarvoor moeten dan nog extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De standaardafmeting voor een parkeerplaats (haaksparkeren) bedraagt 2,5m breed x 5,13m lang waarbij de rijbaan ervoor minimaal 6 meter breed moet zijn om eruit te kunnen rijden.

4.2 Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie flexwerkers:

Indien het initiatief voor het huisvesten van flexwerkers wordt gerealiseerd zal er een toename zijn in het aantal verkeersbewegingen op de omliggende infrastructuur. In het kader van deze NvU zijn verkeersgeneratieberekeningen gemaakt om te bepalen of en hoeveel extra verkeersbewegingen er op het omliggende wegennet mogelijk zijn. In deze fase is nog niet vastgesteld bekend hoeveel flexwerkers er gehuisvest gaan worden. Er is een range onderzocht van het huisvesten van 200-400 flexwerkers.

De verhouding tussen de norm voor parkeerplaatsen en verkeersgeneratie verhoudt zich (op basis van CROW publicatie 317) 1: 3,5. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm voor flexwerkers (0,33) kan gesteld worden dat circa 3,3 op de 10 flexwerkers over een auto beschikken.

De verkeersgeneratie van bijvoorbeeld 300 flexwerkers bedraagt worstcase circa 347 verkeersbewegingen per etmaal ($300 \times 3,3/10 = 66 \times 3,5 = 347$ mvt/etm.). Om de huidige intensiteiten van het omliggende wegennet in beeld te brengen is gebruik gemaakt van Verkeersmodel Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) (versie 2.8).



Noordelijk deel Leeuwenhoekweg tot aan kruispunt N209 gezien vanaf het plangebied

De intensiteit op het noordelijk deel van de Leeuwenhoekweg richting de aansluiting op de N209 (zie figuur 3) is 2.400 motorvoertuig (mvt) bewegingen per etmaal. Dit deel van de Leeuwenhoekweg heeft een vrij liggend (brom)fietspad. De maximale gewenste intensiteit op dit type weg (erftoegangsweg 60 km/h met suggestiestroken én vrij liggend (brom)fietspad) is 6.000 mvt per etmaal.

Bij de huisvesting van 300 flexwerkers kan de totale intensiteit in theorie uitkomen op circa 2.747 mvt bewegingen per etmaal, wanneer al het autoverkeer van de flexwerkers alleen maar via het noordelijk deel zou afwikkelen. Deze intensiteit is, naast het huidige aantal mvt bewegingen, passend bij het type weg van dit deel van de Leeuwenhoekweg (erftoegangsweg 60 km/h met suggestiestroken én vrij liggend (brom)fietspad), aangezien dit type weg voldoet tot max. 6.000 mvt per etmaal.



FIGUUR 3: AANSluiting OP N209

Bovendien zullen in de praktijk de verkeersbewegingen van de flexwerkers zich verspreiden over het noordelijke en zuidelijke deel van de Leeuwenhoekweg waardoor de intensiteit op het noordelijk (en zuidelijk) deel van de Leeuwenhoekweg lager zal uitvallen. De inrichting van het noordelijk deel van de Leeuwenhoekweg voldoet dus nog steeds bij een toename van verkeer door de huisvesting van flexwerkers. Daarmee blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.

Zuidelijk deel Leeuwenhoekweg tot aan kruispunt N209-De Kulck

Het zuidelijk deel van de Leeuwenhoekweg richting het kruispunt van de N209 bij De Kulck heeft een ander vertrekpunt, omdat de weg daar een andere inrichting heeft dan op het noordelijk deel. De rijloper is hier circa 4,5 m breed met 2 x 70 cm grasbeton stenen aan weerszijden van de weg met kantmarkering. In de huidige situatie is er niks ingericht voor de fiets: geen suggestiestroken, fietsstroken of een vrij liggend (brom)fietspad. Op dit type weg (erftoegangsweg, type 1 60 km/h) dient bij intensiteiten vanaf 2.000 mvt tot 3.000 mvt per etmaal de weginrichting te voorzien in fietsstroken of een fietspad. Boven de 3.000 mvt per etmaal zijn vrij liggende fietspaden vereist.

Uit recente verkeerstellingen (zie bijlage 2) blijkt dat op dit deel van de Leeuwenhoekweg het aantal mvt bewegingen per etmaal op een werkdag gemiddelde 1.589 is. Wanneer er op deze locatie 300 flexwerkers worden gehuisvest zal de verkeersgeneratie in theorie toenemen met 347 mvt bewegingen per etmaal. Zoals eerder genoemd zullen deze bewegingen in de praktijk zich verspreiden over het noordelijke en zuidelijke deel van de Leeuwenhoekweg. Dit betekent dat de totale intensiteit op het zuidelijke deel van de Leeuwenhoekweg rond de 2.000 mvt per etmaal zal liggen en er geen wijzigingen aan de weginrichting ten behoeve van de fietser benodigd zijn. Tevens kan worden geconcludeerd dat er voldoende restcapaciteit is op de Leeuwenhoekweg om een toename van verkeersgeneratie door de huisvesting van flexwerkers op te vangen. De inrichting van het zuidelijk deel van de Leeuwenhoekweg voldoet dus nog steeds bij een toename van verkeer door de huisvesting van flexwerkers. Daarbij blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.



Tot slot dient te worden opgemerkt dat de Leeuwenhoekweg in beheer en eigendom is van de provincie Zuid-Holland. De provincie dient bij eventuele nadere uitwerking van het initiatief te worden betrokken en kan aanvullende eisen stellen.

In bijlage 3 wordt verder ingegaan op de huidige fietsintensiteiten en (fiets)verkeersveiligheid op de parallelweg langs de N209 inclusief de Leeuwenhoekweg.

Schreyrackseweg

De verkeersintensiteit op de Schreyrackseweg is relatief laag. Het aantal mvt bewegingen per etmaal op een werkdag is gemiddeld 609. De weg is relatief weinig belast in vergelijking met de inrichting van dit type weg (erftoegangsweg, type 1 60 km/h). Er kan dus worden geconstateerd dat er voldoende restcapaciteit is op de Schreyrackseweg om een toename van verkeersgeneratie door de huisvesting van flexwerkers op te vangen. De inrichting van de Schreyrackseweg voldoet bij een toename van verkeer door de huisvesting van flexwerkers. Daarbij blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.

4.3 Ontsluiting plangebied

Aansluiting op het bestaande wegennet:

In de bestaande situatie is de huidige ontsluiting (in/uitrit) van het perceel gelegen aan de Leeuwenhoekweg. Verkeerskundig is een ontsluiting aan de Schreyrackseweg voor zowel de auto als de fiets het meest wenselijk, omdat:

- De Schreyrackseweg is een rustigere weg dan de Leeuwenhoekweg om als automobilist en fietser op en af te draaien (minder verkeersbewegingen en hoofdzakelijk bestemmingsverkeer). Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid.
- De Schreyrackseweg is qua weginrichting meer geschikt voor de ontsluiting: circa 6 meter breed met suggestiestroken. De Leeuwenhoekweg is circa 4,5 meter breed met 2 x 70 cm grasbeton stenen en géén suggestiestroken, alleen maar kantmarkering.
- Vanaf de Schreyrackseweg is het veiliger om de Leeuwenhoekweg op te draaien, want verkeer van rechts heeft voorrang. Bij een ontsluiting aan de Leeuwenhoekweg heb je vanaf het perceel geen voorrang.

Kortom, het perceel ontsluiten op de Schreyrackseweg i.p.v. op de Leeuwenhoekweg is verkeerskundig gezien veiliger en daarom vereist.

Ontsluiting voorzieningen:

Voor voorzieningen zoals winkels zal de nieuwe doelgroep hoofdzakelijk zijn aangewezen op het centrum van Bergschenhoek. Hierbij is een veilige loop- en fietsoversteekbaarheid over de N209 een aandachtspunt. Het is aannemelijk dat er gebruik zal worden gemaakt van de oversteek bij De Kulck. Dit kan mogelijk tot een toename van fietsers over het zuidelijke deel van de Leeuwenhoekweg leiden, hetgeen consequenties kan hebben voor de fietsveiligheid.

Voetgangers i.r.t. Schreyrackseweg en Leeuwenhoekweg:

Op de Schreyrackseweg en Leeuwenhoekweg zijn geen trottoirs of voetpaden voor de voetganger. Voor dit type weg (erftoegangsweg, type 1 60 km/h) zijn geen voetpaden of trottoirs vereist. Op dit type weg is artikel 4, lid 4 van de RVV van toepassing die stelt dat de voetgangers de berm of de uiterste zijde van de rijbaan gebruiken, indien een trottoir, voetpad, en fiets/bromfietspad ontbreken.



Bij een eventuele nadere uitwerking van het initiatief dient nader te worden onderzocht of en welke (extra) voorzieningen aangebracht dienen te worden voor fietser en voetganger bij het kruispunt met de N209.

Doorstroming en ontwikkeling N209:

Het plangebied is wat betreft de hoofdwegenstructuur aangesloten op de N209. Op basis van verschillende rapporten kan worden geconcludeerd dat de verkeerstoename op de N209 door diverse ontwikkelingen ertoe leidt dat de vertraging op de N209 in 2030 en 2040 oploopt. De gevolgen van een extra toename aan verkeersbewegingen door de huisvesting van flexwerkers op deze locatie zou belastend kunnen zijn voor de N209, maar relatief gezien een zeer beperkte toename zijn in verhouding tot de autonome verkeerstoename en beoogde woningbouw-ontwikkelingen in Bergschenhoek en Bleiswijk.

Bovendien kan de huisvesting van flexwerkers aan de Leeuwenhoekweg er juist voor zorgen dat het aantal verkeersbewegingen van buiten de gemeente naar het glastuinbouwgebied afneemt, doordat het woon-werkverkeer veel korter wordt. De verkeersbelasting van de N209 zou daarmee af kunnen nemen. Ook draagt de werktijd van de flexwerkers (vroeg in de ochtend beginnen) bij aan spreiding van de verkeersintensiteit en conflicteert dit minimaal met schoolgaande fietsers.

Om de doorstroming op de N209 in de toekomst te verbeteren zijn in breder verband aanvullende maatregelen noodzakelijk. Een mogelijk nadelig effect hiervan kan zijn dat hierdoor de overstekbaarheid van de N209 nog verder zal afnemen. Binnen de gemeente loopt, in samenwerking met de provincie, een separaat onderzoekstraject naar de problemen/knelpunten op de N209 en mogelijke oplossingsrichtingen. Bij een verder uitwerking dient initiatiefnemer de ontwikkeling af te stemmen met dit onderzoek.

4.4 Fiets parkeren

Om het autogebruik en bezit te ontmoedigen dient initiatiefnemer het gebruik van de fiets te stimuleren. Initiatiefnemer dient één fiets per flexwerker aan te bieden en het aantal fietsparkeerplaatsen gelijkstellen aan het aantal flexwerkers. Er dient een overdekte én toegankelijke fietsenstalling te worden gerealiseerd in de nabijheid van de in- en uitrit van het perceel, zodat het gebruik van de fiets aantrekkelijk en toegankelijk is. Een overdekte fietsenstalling is inpasbaar in het ontwerp, is afsluitbaar, biedt voor de fietsen betere bescherming tegen weer en wind, en biedt betere mogelijkheden voor het opladen van elektrische fietsen.



5. Wonen

5.1 Uitgangspunten

Momenteel woont een groot deel van de in de gemeente werkzame flexwerkers niet binnen de gemeente of, als ze wel binnen de gemeente verblijven, op verschillende locaties buiten de bebouwde kom. Het realiseren van huisvesting dichtbij de werkplek draagt bij aan het draaiende houden van de glastuinbouw- en logistieke sector in de gemeente. Het zorgen voor kwalitatief goede, betaalbare en voldoende huisvesting voor flexwerkers is daarom een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente. Ook dient er voor de flexwerkers een aantrekkelijke en fijne leefomgeving te zijn waarbij er ruimte is voor ontmoeting en ontspanning. Tevens is het van belang dat er vanuit de initiatiefnemer inspanningen worden verricht om de flexwerkers deel te laten nemen aan de samenleving.

Het Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland (bijlage 1) wordt als een sturend middel gebruikt voor het opstellen van de uitgangspunten voor het thema Wonen. Het Toetsingskader heeft in de basis betrekking op locaties waarbij de bestemming tijdelijk wordt gewijzigd, maar bevat veel bruikbare uitgangspunten die ook voor een permanente bestemmingswijziging van toepassing zijn. Daarnaast dient het initiatief logischerwijs aan vigerende en komende wet- en regelgeving en gemeentelijke kaders te worden voldaan. Hierbij verdient de Wet goed verhuurderschap, die recentelijk van kracht is gegaan, de aandacht. In deze wet zijn specifieke regelingen opgenomen voor huisvesting van flexwerkers. Omdat het een voorziene ontwikkeling is waarbij de bestemming van het perceel permanent wordt gewijzigd naar huisvesting voor flexwerkers is er extra aandacht voor het beheer en het onderhoud.

Het woonprogramma dient rekening te houden met de volgende aandachtspunten:

- Het aantal permanente huisvestingsplaatsen bedraagt maximaal 300 specifiek bestemd voor flexwerkers. Hierbij is rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en de fysieke omgeving, alsmede een goede beheersituatie.
- Het creëren van variatie in de woningvoorraad voor het type doelgroep dat er komt te wonen. Alle huisvestingsplaatsen dienen voor de flexwerkers betaalbaar te zijn, ook op de lange termijn.
- Voldoende woonruimte voor de flexwerkers waarbij de benodigde woonvoorzieningen worden gerealiseerd.
- Recreatiemogelijkheden die passend zijn bij de behoefte van de flexwerkers.

Aandachtspunten voor een schoon, heel en veilige omgeving:

- De woningen en de directe omgeving behorend bij het perceel dienen schoon en goed onderhouden te blijven.
- De benodigde (brand)veiligheidsmaatregelen worden genomen.
- Het beheer dient op een zodanige manier worden ingevuld dat omwonenden geen overlast ervaren en de bewoners geen last van elkaar hebben.



5.2 Toelichting op de aandachtspunten

1. Aantal en variatie huisvestingsplaatsen

De huisvestingsgelegenheid is alleen bedoeld voor het verblijven van flexwerkers. Hierbij sluiten we het tijdelijk wonen van andere groepen mensen uit. Ook mogen geen kinderen van flexwerkers verblijven in de huisvestingsgelegenheid. Na het tot nu toe doorlopen proces is een conclusie dat de draagkracht van de locatie en de fysieke omgeving op maximaal 300 huisvestingsplaatsen ligt. Dit sluit aan op het Toetsingskader (bijlage 1) voor tijdelijke initiatieven. Op het gebied van verkeer kunnen de omliggende wegen deze potentieel extra verkeersbewegingen aan. Daarnaast heeft het terrein met een oppervlakte van ca. 1,5 hectare voldoende oppervlak om een dergelijk programma op een kwalitatief hoogwaardige manier in te passen. De initiatiefnemer onderbouwt het geplande aantal bedden met een huisvestingsbehoefte. Gemeente heeft als belangrijke ambitie dat van de te huisvesten flexwerkers 80% werkzaam is in de glastuinbouwsector en 100% werkzaam is binnen de gemeentegrenzen. Deze ambities worden in vervolgstadium in een convenant met de initiatiefnemer opgenomen.

2. Betaalbare woonlasten

Het is van belang dat flexwerkers betaalbaar kunnen wonen. Er wordt een maximaal huurbedrag gevraagd dat rekening houdt met de kwaliteit van de woning dat berekend wordt via het woningwaarderingstelsel (ook wanneer deze formeel niet van toepassing is). Daarnaast mogen de woonlasten niet meer dan 25% zijn van het brutoloon van de flexwerker. Onder woonlasten worden de huur, servicekosten (zoals wifi, TV, schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, gebruik wasmachine en droger), energielasten, gemeentelijke heffingen, e.d. verstaan. Ook dient een eventuele huurverhoging conform het woningwaarderingstelsel te zijn. Bovendien mag de waarborgsom niet meer zijn dan tweemaal de kale aanvangshuurprijs.

3. Voldoende woonruimte met de benodigde woonvoorzieningen

De initiatiefnemer dient bij de realisatie van de huisvestingsvoorziening minimaal met de volgende zaken rekening te houden:

- De huisvestingsvoorziening voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt (Besluit bouwwerken leefomgeving).
- De huisvestingsvoorziening voldoet minimaal aan de eisen van het keurmerk van SNF (Stichting Normering Flexwoning) met bestemming wonen (zie bijlage voor de huidige eisen uit de SNF norm). Deze SNF norm geeft bijvoorbeeld eisen aan:
 - o Minimaal gebruiksoppervlak per persoon (12m^2)¹ en minimaal oppervlak slaapkamer per persoon ($3,5\text{m}^2$)²;
 - o Daglichttoetreding;
 - o Sanitaire voorzieningen;
 - o Kookvoorzieningen;
 - o Wasvoorziening;
 - o Koel- en vriesvoorziening.

¹ Waarbij rekening wordt gehouden dat in de nabije toekomst het minimale gebruiksoppervlak 15m^2 per persoon kan worden. In het rapport van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten (Commissie Roemer) wordt deze grootte van gebruiksoppervlak namelijk aanbevolen om dit in het SNF keurmerk op te nemen en in het Bouwbesluit wettelijk te verankeren.

² Waarbij rekening wordt gehouden dat in de nabije toekomst het minimaal oppervlak slaapkamer $5,5\text{m}^2$ per persoon kan worden en 10m^2 voor een huishouden (stel). In het rapport van het Aanjaag-team bescherming arbeidsmigranten wordt aanbevolen om dit op te nemen in het SNF keurmerk.



- Het maximaal aantal personen per slaapkamer is één persoon of, in het geval van een huishouden, twee personen. Dit is conform de Wet goed verhuurderschap die recent, per 1 juli 2023, van kracht is gegaan. Deze wet geeft ook een handvat over de toegestane samenstelling van een huishouden.
- De SNF norm geeft eisen voor een minimaal aantal douches en toiletten per persoon (één per 8 personen). Het is wenselijk om deze norm aan te scherpen naar minimaal één douche en toilet per zelfstandige woning.
- De huisvestingsvoorziening voldoet aan de vigerende parkeernormen.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over voldoende ruimte voor de opslag van fietsen, tuinmeubilair en dergelijke.
- Inpandige en buiten recreatiemogelijkheden vormen onderdeel van de perceel inrichting voor ruimte voor ontspanning en ontmoeting. Deze recreatiemogelijkheden worden in afstemming met de gemeente bepaald en passen bij de behoefte van de flexwerkers, bij de omvang van de huisvesting, en bij de uitstraling van de omgeving. Onderstaande zaken dienen in ieder geval binnen de perceelgrenzen te worden gerealiseerd:
 - o Er moet voldoende buitenruimte beschikbaar zijn en deze moet goed en prettig leefbaar zijn ingericht en goed te onderhouden zijn en te blijven. In deze buitenruimte is het van belang om recreatiemogelijkheden te creëren.
 - o Er moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor ontspanning en spel. Als er onvoldoende sportvoorzieningen in de buurt zijn te vinden (dit wordt door de gemeente bepaald) dient bij de locatieontwikkeling sport meegenomen te worden.
 - o Er dienen algemene binnen verblijfsruimten te zijn (niet zijnde sanitair/ of bergruimte).
 - o In de keuken dient het mogelijk te zijn om gezamenlijk te kunnen eten.
 - o Ter bevordering van ontmoeting en ontspanning is het benodigd om een huiselijke sfeer te creëren in de woning en algemene verblijfsruimten die dienen voor ontspanning (zoals een keuken en ontspanningsruimte).
- Er wordt door de initiatiefnemer (gratis) toegang geboden tot draadloos internet en TV.
- Er moet voldoende capaciteit voor het verzamelen van afval zijn, waarbij wordt voldaan aan de in de gemeente geldende eisen voor het scheiden en aanbieden van afval.
- Slaapplaatsen mogen niet per etmaal aan 2 verschillende internationale werknemers worden aangeboden (dag-nachtploeg).

4. Veiligheidsmaatregelen

Op het gebied van (brand)veiligheid zijn onder andere de volgende zaken uit de SNF norm en relevante wettelijke eisen en regels af te leiden en vereist in deze nota van uitgangspunten:

- De huisvestingsvoorziening beschikt over een vergunning brandveilig gebruik.
- De huisvestingsvoorziening voldoet aan de eisen op het gebied van brandveiligheid conform het Bouwbesluit (Besluit bouwwerken leefomgeving). Hierin wordt op het gebied van (brand)veiligheid onder andere verwezen dat aan de NEN 1010 en de NEN 2555 aan voldoen moet worden.
- De huisvestingsvoorziening voorziet in voldoende rookmelders, CO2-melders en brandblussers.

5. Toezicht en beheer

De initiatiefnemer stelt een beheerplan met een klachtenreglement en een huishoudelijk- en gedragsreglement op waarmee inzichtelijk is hoe de huisvestingsgelegenheid adequaat beheerd gaat worden. Dit heeft als doelstelling om te zorgen dat overlast voor bewoners en omwonenden wordt voorkomen en eventuele klachten tijdig worden verholpen.



Voor het beheerplan geldt de specifieke uitgangspunten die in de SNF norm en het Toetsingskader Initiatieven Huisvesting Arbeidsmigranten zijn beschreven. Hieruit zijn de volgende uitgangspunten af te leiden:

- De huisvestingsvoorziening beschikt over een beheerplan dat informatie bevat over hoe het beheer en toezicht op de locatie is georganiseerd en hoe het contact met omwonenden is ingevuld. Dit beheerplan wordt opgesteld in samenwerking met een klankbordgroep. Deze klankbordgroep bestaat uit onder andere: de eigenaar van het complex, een vertegenwoordiger van de gemeente, de politie (wijkagent) en een vertegenwoordiging van omwonenden. Samenstelling van klankbordgroep vindt in overleg plaats met de gemeente. Na realisatie wordt de klankbordgroep uitgebreid met de beheerder en middels het beheeroverleg betrokken bij de exploitatiefase. De volgende onderdelen worden in ieder geval in dit beheerplan opgenomen:
 - De huisvestingsvoorziening beschikt over beheerders die ook fungeren als een vast aanspreekpunt voor de bewoners, gemeente, hulpdiensten en omwonenden. Deze persoon is 24/7 bereikbaar. Het aantal beheerders is afhankelijk van het aantal te realiseren huisvestingsplekken.
 - Direct omwonenden zijn geïnformeerd over het aanspreekpunt bij de initiatiefnemer met naam en rechtstreeks telefoonnummer in geval van vragen of klachten. Ook zijn zij geïnformeerd over het meldpunt van de gemeente. De initiatiefnemer is eerste aanspreekpunt bij klachten of vragen, maar mocht hij/zij niet adequaat reageren dan kunnen de omwonenden terecht bij het meldpunt van de gemeente.
 - Deze beheerder dient binnen 24 uur te reageren op vragen en/of klachten en houdt deze bij volgens een klachtenreglement (zie verder voor een toelichting op dit reglement).
 - In het beheerplan wordt aangegeven op welke momenten er fysiek op locatie een beheerder/beheerders aanwezig is/zijn. Onafhankelijk van het aantal huisvestingsplekken is er altijd minimaal één beheerder fysiek aanwezig.
 - De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten en buitenruimte.
 - Cameratoezicht.
 - Bewoners zijn vrij om ook onaangekondigd bezoek te ontvangen op de locatie.
 - De huisvester is verplicht per complex een (digitaal) nachtregister bij te houden voor arbeidsmigranten die niet staan ingeschreven als inwoner in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Per maand wordt het overzicht overhandigd aan de gemeente, indien het overzicht niet digitaal raadpleegbaar is. Tevens wordt een actueel nachtregister verstrekt op verzoek van de gemeente. In dit nachtregister staan minimaal de volgende gegevens in opgenomen:
 - personalia en contactgegevens,
 - datum aanvang huisvesting en
 - datum beëindiging huisvesting.
 - Zorg dragen dat flexwerkers zich inschrijven in de RNI. Indien hij/zij 4 maanden of langer in de gemeente verblijft ervoor zorgen dat de flexwerker zich inschrijft in het BRP. Bij vertrek uit Nederland ervoor zorgdragen dat de flexwerker zich uitschrijft uit de gemeente.
 - Het delen van de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente en wat het meldpunt voor hen kan betekenen. Bij dit meldpunt kunnen flexwerkers ongewenst verhuurdergedrag melden. Dit meldpunt wordt conform Wet goed verhuurderschap ingericht en is nog in ontwikkeling.
 - Zorg dragen voor het verwijderen van zwerfafval in de nabijheid van het complex dat wordt veroorzaakt door de bewoners.



- In de exploitatiefase zal het beheeroverleg van de klankbordgroep periodiek worden gehouden. De klankbordgroep spreekt zelf de frequentie met elkaar af. Na deze afgesproken periode vindt het beheeroverleg plaats naar behoefte. In dit beheeroverleg worden eventuele knelpunten in de exploitatie van de huisvesting (zoals overlast) besproken en samen opgelost.
- In het klachtenreglement worden minimaal de volgende onderwerpen beschreven: de aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiodes) van een vast aanspreekpunt, een transparante registratie van klachten en meldingen en de terugkoppeling.
- Hierbij zorgt de initiatiefnemer voor een laagdrempelige mogelijkheid om klachten en complimenten te melden. De initiatiefnemer heeft een proces om klachten en complimenten te ontvangen en neemt klachten mee bij beheer van locaties.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over huishoudelijk- en gedragsreglement in de taal van de aanwezige bewoners en in het Nederlands. Dit reglement bevat belangrijke telefoonnummers en beschrijft wat er wordt verwacht van de huurders, verhuurder en de wijze waarop wordt omgegaan met overtreding van deze huisregels (maatregelen, aanpak en sancties). De volgende zaken worden er in ieder geval in opgenomen:
 - Zwerfafval;
 - Foutief parkeren van voertuigen in het openbaar gebied in de directe omgeving;
 - Het gebruik van stimulerende middelen;
 - Het veroorzaken van geluidsoverlast of ander soort overlast.

Het hebben van een beheerplan en de bovengenoemde reglementen laat onverlet dat voor de gemeente alle partijen (zijnde de eigenaar, verhuurder, beheerder en huurder) aanspreekbaar en verantwoordelijk zijn voor een goed beheer.

6. *Onderhoud*

Voor dit onderdeel heeft de SNF norm een eis opgenomen:

- Periodiek worden locatie en directe omgeving (pand, tuin, garage/schuur) aantoonbaar door de initiatiefnemer gecontroleerd op staat van onderhoud. Onderhoud moet plaatsvinden aan zaken die defect zijn.

7. *Deelnemen aan de samenleving*

Het hoofdverblijf van de flexwerkers zal (hoofdzakelijk) in een ander EU land zijn. Voor de flexwerkers en voor de inwoners van Lansingerland is het wenselijk dat deze mensen worden geholpen om deel te kunnen nemen aan de samenleving. De initiatiefnemer zorgt er daarom voor dat zij oog hebben voor de behoefte van deze flexwerkers en vraaggericht ondersteunen. Hieronder staan een aantal specifieke maatregelen die hieraan bijdragen en dienen te worden verzorgd door de initiatiefnemer:

- De initiatiefnemer stelt een sociale kaart op, in afstemming met de gemeente, van de voorzieningen in de nabijheid van de locatie (zoals winkels, huisarts, apotheek, openbaar vervoer, sport, restaurants, kerk, overige plekken waar relevante sociale activiteiten te vinden zijn, Nederlandse taallessen). Hierbij hoort ook het delen van informatie waar flexwerkers hulp kunnen vragen (de gemeente biedt bijvoorbeeld het spreekuur 'SamenDoen' aan via Kwadraad maatschappelijk werk), informatie over scholing. Deze informatie wordt in de taal van de flexwerker beschikbaar gesteld en in ieder geval ook in het Nederlands en Engels.



- De initiatiefnemer zorgt ervoor dat nieuwe bewoners informatie krijgen over de rechten en plichten die ze in Nederland hebben (denk aan informatie over de zorgverzekering, man/vrouw rechten, CAO, arbeidstijdenwet, WW-uitkering, ontslag/ontbinding, het belang van inschrijven in RNI en BRP, inschrijven bij Woonnet-Rijnmond).
- Ten slotte aangezien gemeente verlangt om fietsen beschikbaar te stellen is het ten behoeve van de verkeersveiligheid benodigd om fietslessen aan te bieden.

8. Overig

Eén van de belangrijke uitgangspunten van de Wet goed verhuurderschap is dat flexwerkers zo onafhankelijk mogelijk moeten zijn van een werkgever en dat de kans op uitbuiting voorkomen wordt. Flexwerkers beschikken daarom over een zelfstandig en geschreven huurcontract met een opzegtermijn van minimaal één maand. Hierdoor heeft de flexwerker bij ziekte of verlies van een baan tijd om een ander onderkomen te vinden.

Overige zaken:

- Het bedrijf én de locatie dienen te zijn aangesloten bij- en gecertificeerd door SNF.
- Gezien de initiatiefnemer een uitzendbureau is dient zij om haar goed werkgeverschap aan te tonen aangesloten te zijn bij de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU).

Bij elk onderdeel geldt: wanneer er sprake is van veranderende wet- en regelgeving en beleidskaders (landelijk/provinciaal/gemeentelijk) met betrekking tot Wonen en/of aangescherpte SNF normstellingen³ dan veranderen de relevante uitgangspunten voor de initiatiefnemer.

Laatste versie is hier te vinden: <https://www.normeringflexwonen.nl/de-norm/normen>



6. Duurzaamheid

6.1 Speerpunten duurzaamheid

Voor de gemeente is integratie van duurzaamheidsaspecten in de plantontwikkeling belangrijk. De basis voor de beleidsdoelstellingen zijn vastgelegd in:

- Visie Lansingerland Duurzaam, 2018 (bijlage 4);
- Kader duurzame Gebiedsontwikkeling, 2017 (bijlage 5);
- Groenstructuur Lansingerland (Module A) 2016-2026 (bijlage 6)
- Convenant Klimaatadaptief bouwen, 2019 (provincie Zuid-Holland),
- Landelijke Maatlat voor een groene, klimaatadaptatie gebouwde omgeving, 2023.

Doelstelling voor dit initiatief is dat de locatie wordt ontwikkeld tot een aangename plek om te wonen, in een duurzame leefomgeving, met veel groen en water. Het streven is om technische en ecologische kringlopen te sluiten. Energie, grondstoffen en materialen worden circulair ingezet en hoogwaardig (her)gebruikt. Daarnaast is de locatie voorbereid op hittestress, droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering. De Visie Lansingerland Duurzaam legt de focus op 3 thema's: klimaatadaptatie, energie en circulaire economie. In de volgende paragrafen worden de wettelijke eisen en uitgangspunten op deze thema's beschreven.

6.2 Klimaatadaptatie

Door het afbreken van de kassen aan de Leeuwenhoekweg 102 neemt de verhardingsgraad af. Anderzijds komen er woongebouwen voor in de plaats, waarbij de leefbaarheid van het gebied van kwalitatief goed moet. In de uitwerking van het ontwerp dienen dan maatregelen ter voorkoming van hittestress en wateroverlast te worden opgenomen. Maatregelen worden in samenhang op de private kavel en aan het woongebouw getroffen. Voor het klimaatadaptief maken van dit project dient het plan aan de volgende eisen te voldaan:

1. Zorgplicht afvoer/opvang regenwater bij de perceeleigenaar. Met het oog op het beperken van wateroverlast heeft de kavel aan de Leeuwenhoekweg 102 na de herinrichting een hemelwaterberging met een minimale capaciteit van 40 L/m² verhard oppervlak.
2. Opvang regenwater op eigen perceel kan doormiddel van regentonnen, groene daken/gevels, groene tuinen, grindkoffers/ hoogteverschillen in de tuin of kleine vijvertjes. Het hemelwater dat niet op eigen perceel opgevangen kan worden dient gefilterd/oppervlakkig afgevoerd te worden naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater.
3. De ontwikkeling is waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.
4. Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.
5. Tenminste 30% van de tuin dient schaduwrijk ingericht te zijn doormiddel van bomen en struiken op de hoogste zonnestand (21 juni).
6. Tenminste 40% van alle horizontale en verticale bebouwde oppervlakten wordt warmte werend of verkoelend ingericht.



6.3 Energie

De invulling voor onze elektriciteitsvraag, verwarming en mobiliteit vraagt om een radicaal andere energievoorziening. Fossiele brandstoffen worden geleidelijk uitgefaseerd om het uiteindelijke doel van het Klimaatakkoord en de Visie Lansingerland Duurzaam te behalen: een CO₂-neutrale energievoorziening in 2050.

Vanuit het Bouwbesluit geldt voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

- De energieprestaties moeten voldoen aan de BENG-normen, conform het Bouwbesluit en behorend bij de verschillende gebouwfuncties:
 - BENG 1 (de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar);
 - BENG 2 (het maximale primair fossiel energiegebruik, in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar);
 - BENG 3 (het aandeel hernieuwbare energie);
 - TOjuli gelijk aan het wettelijk vereiste.

Daarnaast is het per 1 juli 2018 niet meer toegestaan om een bouwvergunning aan te vragen voor nieuwbouw met een gasaansluiting.

6.4 Duurzame mobiliteit

Met duurzame mobiliteit bedoelen we een toekomstbestendige manier van vervoer, waarbij verplaatsingen geen invloed hebben op het milieu en er zo min mogelijk CO₂ wordt uitgestoten. Voor het project aan de Leeuwenhoekweg 102 dienen de volgende mobiliteitsvormen en ondersteuning op eigen terrein aangeboden te worden:

1. Groene parkeerplaatsen d.m.v. grasbeton tegels.
2. Deelsystemen voor auto's zodat een duurzame vorm van mobiliteit wordt aangeboden.

6.5 Circulaire/modulaire bouw

Gemeente Lansingerland wil in 2050 een circulaire economie zijn, in lijn met de doelstellingen uit de Duurzaamheidsvisie. Dit is een economie waarin afval niet bestaat. Het Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling van Lansingerland geeft voor het thema circulaire grondstoffen de volgende uitgangspunten:

- Milieu Prestatie Gebouw (MPG): 10% beter dan vigerend bouwbesluit. Op dit moment (augustus 2023) betekent dit een MPG van 0,72;
- De toepassing van schadelijke materialen van de nieuwbouw (conform NIBE-classificatie) is maximaal 2%;
- 10-20% van de bij nieuwbouw gebruikte materialen is herbruikbaar zonder kwaliteitsverlies.

Verder gelden er de volgende uitgangspunten:

- De gebouwen die op het perceel Leeuwenhoekweg 102 worden gebouwd zijn adaptief. Het kan zich eenvoudig aanpassen naar toekomstige (gebruiks)wensen.



Dit is van belang om in de toekomst te voorkomen dat er grondstoffen verloren gaan of dat er onnodig extra grondstoffen gebruikt moeten worden. Hierbij dient voldaan te worden aan de kernwoorden 'flexibiliteit en losmaakbaarheid':

- a) **Flexibiliteit** gaat over de aanpasbaarheid van een gebouw. Dit kan op twee manieren. *'Herindelingsflexibiliteit'* gaat over de mate waarin het gebouw op een andere wijze kan worden ingedeeld, ingericht of gebruikt. Denk aan het toepassen van een grote verdiepingshoogte of kolomstructuur in plaats van wandstructuur. *'Uitbreidingsflexibiliteit'* gaat over de mate waarin het gebouw kan worden uitgebreid. Denk aan het optoppen of uitbuiken van panden.
- b) De mate van **losmaakbaarheid** waarin het gebouw in delen of zijn geheel kan worden gedemonteerd. Denk aan (deels) demonteren van panden. Dit wordt ook wel eens demontabiliteit genoemd.
- Sluiten van kringlopen: bijvoorbeeld materialenkringloop, waterkringloop

6.6 Natuur-inclusief bouwen

De gemeente Lansingerland wil een groene, aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen, te werken en te recreëren. In de Nota Groenstructuur Lansingerland 2016-2026 is de groenstructuur uitgewerkt als belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit. Daarin is veel aandacht voor de ecologie. Natuur inclusief bouwen is zodanig bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft. Het is een verzamelterm voor tal van maatregelen om natuur te integreren in gebiedsontwikkeling zoals nieuwbouw of renovatie van woningen, bedrijfspanden, gebouwde objecten en de gebouwde omgeving. Natuur inclusief bouwen gaat over het aanbrengen van ruimte voor groen, waarbij netwerken en structuren op elkaar aansluiten waardoor flora en fauna meer kans krijgen zich te vestigen en te verplaatsen, met als resultaat een grotere biodiversiteit.

Voor het initiatief dienen onderstaande punten 1 t/m 4 uitgevoerd te worden:

1. Elk gebouw heeft, (ingebouwde) nestkasten voor aanwezige iconsoorten met bijpassende begroeiing in de tuin. De iconsoorten dienen d.m.v. een flora en fauna onderzoek vastgesteld te worden.
2. Rond het gebouw is ruimte voor inrichting met natuur, groen, bomen, water. Dit hangt af van de lokale mogelijkheden van de bodem etc. Er wordt rekening gehouden met goede ecologische kwaliteit en samenhang, zodat er liefst jaarrond stuifmeel en voedsel is voor insecten en vogels. Dus voldoende en verschillende soorten waardplanten, bloemenplanten, vruchtenplanten/bomen. Bij voorkeur overheersen inheemse soorten. Het toepassen van een gazon is minder gewenst, tenzij het beperkt wordt gemaaid, zodat er een kleurrijk bloemenmengsel ontstaat en wordt afgewisseld met bosjes en ruige struikjes. Er dienen een aantal hoog groeiende bomen aangeplant te worden die geschikt zijn voor boomtopbroeders, maar die ook schaduw geven.
3. Rondom het perceel komen geen harde afscheidingen/schuttingen, maar natuurlijke erfafscheidingen waaronder hagen met een variatie aan plantsoorten.
4. Bij het planten van bomen of andere groenvoorzieningen op het perceel Leeuwenhoekweg 102, wordt grond gebruikt die voldoet aan de volgende eisen:
 - a) een organisch stofgehalte van ten minste 8-12%;
 - b) een lutumgehalte van ten minste 3-6 %.



Tevens worden er minimaal 2 andere inrichtingseisen uit de punten 5 t/m 10 toegepast bij de inrichting van het gebied:

5. Het gebouw heeft één of meer groene daken.
6. Minimaal 1 groene gevel. Dat kan aan de gevel, of via een los van de gevel staand rek. Ook een metalen frame dat is begroeid is een goede optie.
7. Verlichting (alleen voor insecten en dieren veilige kleuren gebruiken) in de omgeving en aan het gebouw wordt zo gerealiseerd dat vooral vleermuizen hier weinig hinder van ondervinden.
8. Aan of bij het gebouw is altijd minimaal 1 insectenhotel. Met de daarbij behorende beplanting.
9. Er is een biotoop aanwezig waarin ook water is, een waterpartij, een vijver, maar ook de combinatie met een wadi is een goede keuze.
10. Ontwerp zo min mogelijk met verharding, werk met natuurlijke groene tegels of leefgazon.



7. Milieu

7.1 Nieuwe wetgeving

Omgevingswet

Onder de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024) krijgen gemeenten meer afwegingsruimte op het gebied van milieu. Hiermee kan de gemeente lokale normen op bepaalde milieuthema's opstellen binnen de bandbreedte van het Rijk. Dit geldt voor de thema's: lucht, externe veiligheid, geluid (ook van verkeer), trilling, geur veehouderijen en bodem. De milieuregels zullen landen in het Omgevingsplan. De ambities worden opgenomen in de Omgevingsvisie of een programma. In de Omgevingsvisie 1.0 (Omgevingsvisie Lansingerland: verbonden, vindingrijk en gezond) zijn ambities geformuleerd op gebied van milieu. De Omgevingsvisie Lansingerland wordt momenteel geactualiseerd naar een versie 2.0. De grondslag van het eventueel op te stellen Omgevingsplan zal liggen in de geactualiseerde Omgevingsvisie 2.0.

7.2 Advies DCMR

In 2020 is voor deze locatie in het kader van een eerder initiatief voor tijdelijke huisvesting van flexwerkers door DCMR een 'Planbeoordeling milieu' opgesteld. Voor het toenmalige advies is rekening gehouden met de volgende kaders:

- Wet geluidhinder (Wgh);
- Wet bodembescherming (Wbb);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen en Regeling externe veiligheid buisleidingen (Bevb/Revb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Handleiding risicoanalyse Transport (Hart);
- VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering
- Wet natuurbescherming (Wnb)

Voor het huidige advies is input van de Planbeoordeling uit 2020 aangevuld met de Concept Nota van Uitgangspunten Leeuwenhoekweg 102, 'Initiatief tot permanent huisvesten van flexwerkers', versie 0.3 opgesteld door de gemeente Lansingerland. Onderstaand zijn per beoordeeld thema de conclusies en eventuele aandachtspunten voor een mogelijk vervolgproces benoemd:

Geluid

De locatie ligt in de zone van de Leeuwenakkerweg (N209), de Leeuwenhoekweg en de Schreyrackseweg. Bij het huisvesten van flexwerkers is er sprake van een woonfunctie. Een woongebouw is geluidgevoelig volgens de Wet geluidhinder, zodat akoestisch onderzoek nodig is en er (mogelijk) hogere waarden moeten worden vastgesteld. Ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden en moet een afweging worden gemaakt over het te verwachten woon- en leefklimaat.



Luchtkwaliteit

De realisatie van een gebouw voor flexwerkers draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Ook is het geen gevoelige bestemming in het kader van het besluit gevoelige bestemmingen. Een beschouwing van de heersende luchtkwaliteit is voldoende.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn er geen Bevi-inrichtingen. De Leeuwenakkerweg is niet specifiek aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen, maar wordt hier wel voor gebruikt. De weg heeft geen PR 10-6-contour en geen plasbrandaandachtsgebied. Er moet wel een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. De nabijgelegen HSL wordt niet gebruikt voor gevaarlijke stoffen. Verder zijn in het kader van externe veiligheid buisleidingen relevant. Direct langs de beoogde locatie loopt de hoge druk aardgasleiding W521-01. Het invloedsgebied van deze leiding is 140 meter, zodat de gevolgen voor het groepsrisico moeten worden beschouwd. Ook ligt het plangebied in het verantwoordingsgebied van RtHA. Voor de aardgasleiding, het mogelijke transport van gevaarlijke stoffen over de weg en de luchthaven moet bij de Veiligheidsregio Rotterdam advies worden gevraagd.

Natuur en stikstof

De aanwezigheid van beschermde soorten binnen de planlocatie is zeer klein. Een ecologische quickscan is niet noodzakelijk. Bij eventuele sloop van gebouwen dient wel rekening te worden gehouden met eventuele aanwezige beschermde soorten.

Bij de realisatie van een gebouw is het noodzakelijk door middel van AERIUS-berekeningen (op basis van het laatste model) gebruiks- en bouwfase met toelichting aan te tonen dat er sprake is van significante gevolgen voor één of meerdere Natura 2000-gebieden. Overigens naast het bouwen is ook eventuele sloop relevant. Wanneer er sprake is van significante gevolgen, geldt er een vergunningplicht op grond van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming geldt. In dat geval dient er een vergunningaanvraag te worden ingediend bij de ODH.

Bodem

Bij het oprichten van een gebouw of aanpassing daarvan wordt de grond waarschijnlijk geroerd. Zodra er wordt gegraven, zal er een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Er dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. In het verleden zijn er reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. Mogelijk dat deze dienen te worden geactualiseerd of aangepast. De conclusie van het aanvullende rapport was dat er destijds sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging en formeel sprake van saneringsnoodzaak, maar dat gezien de gesloten verharding met tegels er geen sprake was van een saneringsurgentie.

Ter plaatse van het toekomstige gebouw was geconstateerd dat de asbestconcentratie milieu hygiënisch niet tot belemmeringen hoeft te leiden.

Tevens, ter kennisgeving, mag verontreinigde grond niet zondermeer (tijdelijk) worden verplaatst, verminderden/of gesaneerd worden op of van de onderzoekslocatie. De mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.



Bedrijven en milieuzonering

De locatie ligt in het glastuinbouwgebied van de gemeente. Glastuinbouwbedrijven vallen onder VNG-categorie 2. Het gebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. Een afstand van 10 meter moet worden aangehouden tot de omliggende bedrijven. Verder dient in het kader van stof en lichthinder rekening te worden gehouden met de naastgelegen paardenbak.

Overig (mer, water)

Het oprichten van een dergelijk voorziening betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van D11.2 van het Besluit MER en daarmee niet m.e.r.-beoordeling plichtig. Het uitvoeren van een eventuele watertoets is ter oordeel aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.



8. Participatie

8.1 Participatie proces NvU

Per 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet van kracht. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen. Voor het initiatief Leeuwenhoekweg 102 is de gemeente verantwoordelijk voor het organiseren van participatie tot de ruimtelijke procedure (Omgevingsplan). De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie van belanghebbenden bij het ontwerp, in het kader van het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning.

Bij het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten die wordt voorgelegd voor besluitvorming aan de gemeenteraad zijn belanghebbenden vanuit de gemeente geraadpleegd. De opgehaalde informatie, zorgen en suggesties van omwonenden en/of andere belanghebbenden, zijn door de gemeente meegenomen en afgewogen tegen het algemeen belang. Het participatieproces voor de fase tot en met het vaststellen van de NvU is omschreven in het bijgevoegde participatieplan (bijlage 8).

8.2 Bevindingen uit het participatieproces

Op 22 mei en 27 juni jl. hebben participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens de 1^e bijeenkomst is door de gemeente en People 21 een mondelinge toelichting gegeven op het te doorlopen proces, de noodzaak voor het huisvesten van flexwerkers in de gemeente, de keuze voor deze locatie en in algemene bewoordingen het fysieke plan. Het doel van de bijeenkomst was het raadplegen van de belanghebbenden.

Het merendeel van de aanwezigen was zeer kritisch over de plannen. De verwachting op voorhand was dat er zorgen zouden zijn bij omwonenden en dat ondernemers gematigd positief zouden zijn, omdat het initiatief potentiële huisvestingsmogelijkheden voor hun werknemers biedt. Echter bleek dat het merendeel van de aanwezige omwonenden en ondernemers weerstand hadden tegen het plan. Onderstaand is een opsomming van gemaakte opmerkingen opgenomen:

- Liever woonvoorzieningen voor flexwerkers op de bedrijven zelf;
- De gemeente is traag en werkt ondernemers tegen;
- Waarom kunnen de flexwerkers niet in de dorpskernen wonen ?;
- Bouw op een andere locatie in de gemeente;
- Er is behoefte aan 3000 bedden, dit creëert er maar 300 tot 400;
- Dreigend waardeverlies van naburige bedrijven/woningen.

De weerstand kwam van twee kanten. De bewoners van de Oosteindseweg die zich zorgen maken over potentiële overlast van de doelgroep in hun straat. En de ondernemers die huisvesting van personeel op eigen perceel wensen.

De bewoners begrijpen dat er voor flexwerkers goede huisvesting binnen de gemeente moet komen, maar niet in de buurt van hun woning. Toch was er ook een voorzichtig positief geluid van een enkele bewoners van de Oosteindseweg dat huisvesting van deze doelgroep nodig is, en dat door de schaal van het plan er kwalitatief goede woningen gerealiseerd kunnen worden.



In de tweede participatiebijeenkomst heeft de gemeente het vastgestelde huisvestingsbeleid van flexwerkers nader toegelicht, waarmee de ondernemers zijn geïnformeerd hoe zij zelf een aanvraag voor huisvesting kunnen indienen wanneer hun initiatief aan het beleid voldoet. Vervolgens heeft People 21 een maquette en een eerste schetsontwerp getoond. Ook is er dieper ingegaan op het beheer van het complex en maatregelen om overlast te voorkomen, waarbij een ambtenaar van gemeente Vlaarding en recente ervaringen met de huisvesting van deze doelgroep heeft gedeeld.

Desalniettemin waren de geuite zorgen tijdens de eerste bijeenkomst niet verdwenen.

De belangrijkste gemaakte opmerkingen zijn:

- aantal te huisvesten flexwerkers van 300-350 is te veel;
- het gebouw is te hoog;
- toename van verkeer rondom het perceel zorgt voor onveilige situaties en verkeersdruk;
- de parkeernorm van 0,33 parkeerplaatsen per flexwerker is ontoereikend.

En wederom zijn er vragen gesteld hoe People 21 en gemeente ervoor gaan zorgen dat overlast wordt voorkomen na realisatie van het gebouw. Over de uiterlijke verschijning van het gebouw waren de geluiden gematigd positief.

8.3 Verwerking raadpleging in deze NvU

Na de 1^e participatiebijeenkomst is een deelpagina op de gemeentelijke website gelanceerd www.lansingerland.nl/leeuwenhoekweg102 en een email adres: leeuwenhoekweg@lansingerland.nl waar belanghebbende informatie over het initiatief kunnen vinden en vragen kunnen stellen. Op de website is bovendien een pagina met veel gestelde vragen opgenomen en de vragen zijn voorzien van een antwoord.

Op hoofdlijnen zijn er 4 onderwerpen die naar aanleiding van de participatiebijeenkomsten nadere aandacht vragen voor het bepalen van de haalbaarheid van het initiatief:

1. *Waarom is huisvesting van deze doelgroep nodig in Lansingerland en waarom is de Leeuwenhoekweg 102 een geschikte locatie en zijn andere locaties binnen de dorpskern of op een bedrijventerrein niet geschikter om deze doelgroep te huisvesten?*
2. *Is de hoogte van het gebouw en de omvang van initiatief passend bij de locatie en de omgeving?*
3. *Zorgt de toename van verkeer door het huisvesten van 200-400 flexwerkers tot verkeersstagnatie en/of verkeer onveilige situaties?*
4. *Hoe wordt overlast voor de omgeving worden voorkomen nadat het gebouw is gerealiseerd en de flexwerkers op de locatie aanwezig zijn?*

Beantwoording en verwerking van de aandachtspunten in deze NvU

1. *Waarom is huisvesting van deze doelgroep nodig in Lansingerland en waarom is de Leeuwenhoekweg 102 een geschikte locatie en zijn andere locaties binnen de dorpskern of op een bedrijventerrein niet geschikter om deze doelgroep te huisvesten?*

In de gemeente Lansingerland werken meer dan 5.000 flexwerkers, die in veel gevallen tijdelijk uit een ander land overkomen. Deze mensen zijn hard nodig voor de werkzaamheden in de glastuinbouw, logistiek en distributiecentra. Zij ondersteunen de bedrijvigheid in de gemeente en zijn waardevol voor onze gemeente.



De gemeente wil dat er voor deze mensen kwalitatief goede huisvestingsplekken komen. Hiervoor heeft de gemeente in 2019 het *Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten Lansingerland* (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR665556/1>) vastgesteld. Daarin is beschreven welke initiatieven de gemeente faciliteren en de voorwaarden. Het initiatief voor permanente huisvesting van flexwerkers voor de Leeuwenhoekweg 102 past binnen de kaders van het vastgestelde huisvestingsbeleid. De locatie Leeuwenhoekweg 102 is door de centrale ligging van de locatie ten opzichte van de dorpskern van Bergschenhoek en dicht bij het glastuinbouwgebied geschikt als een potentiële locatie voor huisvesting van flexwerkers.

Andere locaties zoals in de dorpskernen of op een bedrijventerrein zijn minder geschikt. In de dorpskernen zou dit ten koste gaan van het aantal beschikbare woningen voor met name starters. Woningen die worden aangekocht om huisvesting van flexwerkers te faciliteren vallen namelijk in dezelfde prijssegmenten (goedkoop en middelduur) als de woningen die starters zoeken. Gezien de woning schaarste in deze prijssegmenten, vindt de gemeente dit ongewenst. Bovendien is de openbare ruimte in de dorpskernen niet ingericht op verkamering van bestaande woningen. Dit kan bijvoorbeeld voor (extra) verkeer- en parkeeroverlast zorgen.

Op bedrijventerreinen zijn allerlei milieuregels, onder andere over lucht, geluid, stankcirkels en externe veiligheid, van toepassing waardoor het juridisch onmogelijk is om woningen te realiseren midden op een bedrijventerrein. Bovendien vindt de gemeente het ongewenst om deze mensen op een bedrijventerrein te huisvesten in verband met het slechte woon- en leefklimaat en de grote afstand tot voorzieningen. En tenslotte zijn er 's nachts op een bedrijventerrein weinig tot geen mensen te vinden, zodat er geen tot weinig sociale controle is.

Tenslotte staat de gemeente huisvesting voor flexwerkers toe op eigen perceel van ondernemers buiten de kernen, onder de in het *Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten Lansingerland* genoemde voorwaarden. Dit kunnen nieuw te bouwen woonaccommodaties zijn of kamergewijze bewoning in bestaande bedrijfs- en/of plattelandswoningen.

2. Is de hoogte van het gebouw en de omvang van initiatief passend bij de locatie en de omgeving?

In het hoofdstuk stedenbouwkundige uitgangspunten zijn bepalingen opgenomen over de hoogte van de gebouwen, dichtheid van de bebouwing en verschijningsvorm van de gebouwen. Gemeente acht deze uitgangspunten passend bij de locatie en de omgeving. Bij de bepalen van de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn de geuite zorgen tijdens de participatiebijeenkomsten over hoogte en dichtheid van de bebouwing meegenomen.

Gemeente heeft mede naar aanleiding van de geuite zorgen bepaald, dat er maximaal 300 permanente huisvestingsplaatsen voor flexwerkers gerealiseerd mogen worden. Binnen deze uitgangspunten kan kwalitatief goede bebouwing worden gerealiseerd die bijdraagt aan de huisvestingsbehoefte van flexwerkers in de gemeente en waar adequaat beheer op een dusdanige manier kan worden ingezet dat omwonenden geen overlast ervaren en de bewoners geen last van elkaar hebben.



3. Zorgt de toename van verkeer door het huisvesten van maximaal 300 flexwerkers tot verkeerstagnatie en/of verkeer onveilige situaties?

In het hoofdstuk verkeerskundige uitgangspunten is uiteengezet welke maatregelen de initiatiefnemer moet nemen om een verkeersveilige situatie te borgen. Tevens zijn er reeds onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de toename van verkeer door het initiatief niet zal leiden tot verkeerscongestie op het omliggende wegennet. Daarmee heeft de gemeente een theoretisch antwoord gegeven op de benoemde zorgen. Gemeente zal in een eventueel vervolgproces toezien dat verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers de aandacht krijgt die het verdient.

4. Hoe wordt overlast voor de omgeving worden voorkomen nadat het gebouw is gerealiseerd en de flexwerkers op de locatie aanwezig zijn?

Beheer van de locatie is van belang om overlast te voorkomen. De gemeente vindt het belangrijk dat het beheer van het gebouw en perceel op een professionele manier uitgevoerd wordt. De omvang van deze locatie biedt de mogelijkheid om dit professioneel te doen en om duidelijke beheerafspraken te maken. In het hoofdstuk Wonen zijn de eisen waaraan het beheer van de locatie moet voldoen beschreven. De locatie zal bijvoorbeeld minimaal het SNF-keurmerk moeten krijgen, dat normen stelt aan de huisvesting van flexwerkers. Dit is een landelijk keurmerk, specifiek voor de huisvesting van flexwerkers. Jaarlijks controleert de organisatie achter dit keurmerk of een locatie nog voldoet aan de gestelde normen. Eén van de normen voor beheer is dat er 24 uur per dag personen aanwezig moeten zijn op de locatie die zich met beheer bezighouden en die ook voor omwonenden aanspreekbaar zijn bij vragen en klachten.

8.4 Participatie en vervolgvollgende fase

Met de bevindingen uit de participatiebijeenkomsten is deze Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De conceptversie van deze NvU is na de zomervakantie (augustus) gedeeld met de belanghebbenden die schriftelijk (per mail) op dit concept konden reageren. Op 18 september is een reactie ontvangen van advocaat Zwinkels die namens de bewonersgroep Leeuwenhoekweg 102 e.o. de zorgen en/of bezwaren van de omgeving in een brief (bijlage 10, I23.14708) uiteen heeft gezet. Deze brief is van antwoord voorzien welke als bijlage 11 (U23.04507) van deze Nota Van Uitgangspunten is opgenomen. De gemeentelijke reactie wordt voor de behandeling van deze Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad gedeeld met de bewonersgroep Leeuwenhoekweg 102.

De zorgen uit de participatiebijeenkomsten en de brief van 18 september van de omwonenden van Leeuwenhoekweg 102 wordt onderkend. In eventuele vervolgfases van de ontwikkeling van perceel Leeuwenhoek 102 zal de omgeving nauw betrokken worden met als doel de kwalitatief goede leefomgeving te handhaven.

Indien de gemeenteraad besluit tot vaststelling van de NvU is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het organiseren van participatie in de volgende planfasen. De vorm en frequentie van participatie in de vervolgfases zal in nauwe afstemming met de gemeente plaatsvinden.



9. Bijlagen

- Bijlage 1: Toetsingskader initiatieven huisvesting flexwerkers Lansingerland 1.0' (T20.06488)
- Bijlage 2: Verkeersintensiteiten maart 2023 (T23.04772)
- Bijlage 3: Aanvullende informatie fietsintensiteiten parallelwegen en kruispunten N209 (T23.04771)
- Bijlage 4: Visie Lansingerland Duurzaam (T18.08535)
- Bijlage 5: Kader duurzame Gebiedsontwikkeling, 2017 (T17.38476);
- Bijlage 6: Groenstructuur Lansingerland (Module A) 2016-2026 (I16.03192)
- Bijlage 7: Omgevingsvisie 1.0 (T21.05411)
- Bijlage 8: Participatieplan Leeuwenhoekweg 102 (T23.02463)
- Bijlage 9: Raadsinformatiebrief terugkoppeling participatie (U23.02783)
- Bijlage 10: Bewonersgroep Leeuwenhoekweg 102 e.o. / bezwaar migrantenhuisvesting (I23.14708)
- Bijlage 11: Beantwoording gemeente van brief omwonenden n.a.v. concept NvU (U23.04507)

