

Nota van Uitgangspunten ‘de Wildert’

Oranjestraat 3 tm 21 en de Wildert 2, Berkel en Rodenrijs



Vast te stellen door de gemeenteraad

Opgesteld door: afdeling RES/GO

Corsanummer: T21.07912

December 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Ontwikkelperspectief	6
Participatie	7
Wonen	8
Stedenbouw & Landschap	9
Verkeer	13
Duurzaamheid	14
Milieu en Externe veiligheid	15

Inleiding

Aanleiding

Deze nota beschouwt het ruimtelijke kader voor herontwikkeling van de locatie Oranjestraat 3 t/m 21 en Wildert 2. Het project heeft de werknaam 'de Wildert'. De huidige bebouwing bestaat uit 10 sociale huurwoningen die eigendom zijn van 3B-Wonen en een leegstaande school die eigendom is van de gemeente Lansingerland. De woningen zijn verouderd en aan vervanging toe en de school is niet meer als school in gebruik.

De aanleiding voor de nota is het initiatief van 3B Wonen om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Daarbij wordt er vooral gekeken naar huisvesting voor senioren. Ook wordt gekeken of ontwikkeling van aanvullende maatschappelijke functies waaronder de vestiging van een huisarts, apotheek en ontmoetingsruimte mogelijk is.

Proces

In het proces om te komen tot deze Nota van Uitgangspunten zijn een aantal stappen doorlopen. Deze zijn als volgt:

- Initiatief van 3B Wonen tot overleg met de gemeente over renovatie of herontwikkeling van de bestaande woningen.
- Overleg tussen gemeente en 3B Wonen of het betrekken van gemeentelijk eigendom (het schooltje) binnen het onderzoeksgebied mogelijk is.
- Verkenning van de programma's van eisen van 3B Wonen, gemeente en aanvullende maatschappelijke functies (huisarts, apotheek)
- Participatietraject door 3B Wonen door aanstellen meedenkgroep bestaande uit omwonenden. De participatie is vorm gegeven door achtereenvolgens:
 - o Een bijeenkomst waarin is ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en welke aspecten omwonenden daarin het meest belangrijk vinden
 - o Gespreken in klein groepsverband met steeds enkele omwonenden waarin zij hun zorgen en wensen omtrent de herontwikkeling kenbaar konden maken.
 - o Presentatie- en inspraakavond over de verwerking van de inbreng van omwonenden in een uitgewerkte massastudie.

Verderop staan we stil bij de verwerking van de participatie in deze Nota van Uitgangspunten.

Faciliterend grondbeleid

De rol van de gemeente in het project is in principe faciliterend. Het uitgangspunt is dat de gemeente haar huidige vastgoed (tegen taxatiewaarde) verkoopt aan 3B Wonen en vervolgens ruimtelijk gezien een faciliterende rol heeft.

De gemeente stelt de kaders voor de ontwikkelrichting en doorloopt de benodigde publiekrechtelijke procedures. De gemeente is daarbij verplicht de plankosten (inspanningen en investeringen gerelateerd aan de ontwikkeling) te verhalen op 3B Wonen. Voor het kostenverhaal sluiten wij een intentieovereenkomst (IOK; reeds gesloten) en een verkoop- en anterieure overeenkomst (AOK; nog te sluiten) met 3B Wonen.

Mogelijk dat de gemeente in het kader van beperkende wetgeving aan de kant van 3B Wonen de aanleg van openbare voorzieningen voorfinanciert. Ook hierbij zullen alle kosten 100% worden doorbelast aan 3B Wonen.

Nota van Uitgangspunten

Door het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten worden er vanuit de gemeente kaders voor herontwikkeling gesteld. In lijn met het gedachtegoed van de Omgevingswet, zijn de uitgangspunten als kwalitatieve ambities en doelstellingen verwoord. Dit geeft de ontwikkelaar (3B-Wonen) de mogelijkheid op basis hiervan een plan te maken.

De gemeentelijke en provinciale ambities zijn gericht op verantwoorde woningbouwontwikkeling die past bij de bevolkingsontwikkeling, bestaande landschappelijke structuren en voorzieningen. Private initiatieven – zoals de herontwikkeling van locatie ‘de Wildert’ – worden aan de landelijke, regionale en gemeentelijke regels en beleidskaders getoetst.

De uitgangspunten zijn als kwalitatieve ambities en doelstellingen verwoord in deze Nota van Uitgangspunten. Dit zonder bindende uitspraken te doen over de wijze waarop dit een plek dient te krijgen in de woningbouwontwikkeling. Daar waar uitgangspunten opgeschreven zijn geldt dit als ambitie, de regels zijn niet in beton gegoten. Als de ontwikkelaar de ambities op een andere wijze kan realiseren en dit ligt in de lijn van het hier beschreven gewenste ambitieniveau dan is de gemeente bereid dit te overwegen en eraan mee te werken. Met deze aanpak wil de gemeente gebruik maken van de innovatiekracht van de markt. Via het op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) wordt ook gewaarborgd dat bij de toetsing van bouwplannen steeds het actuele gemeentelijk beleid leidend is.

De meest recente van toepasbare beleidskaders en wet- en regelgeving zijn van toepassing. Als er tussentijds een beleidskader wordt vastgesteld

die het voorgaande kader vervangt dan wordt het nieuwe kader gevolgd. Tenzij dat niet meer mogelijk is doordat de planvorming te ver is gevorderd met als gevolg dat implementatie redelijkerwijs niet meer haalbaar is.



Plangebied de Wildert

Locatie

De locatie de Wildert heeft een oppervlakte van ongeveer 0,5 hectare en wordt begrenst door de Wilhelminastraat, de Oranjestraat en de Wildert. Het plangebied is aantrekkelijk gelegen in het stedelijk weefsel van Lansingerland. Het gebied grenst aan het centrum van Berkel en ligt op loopafstand van het Annie M.G. Schmidt park.

Leeswijzer

In deze Nota van Uitgangspunten wordt eerst het ontwikkelperspectief voor het plangebied beschreven in hoofdstuk 2. De ambities voor ontwikkeling zijn vervolgens vertaald waarbij de thema's programma, stedenbouw & landschap, verkeer, duurzaamheid, water, ecologie en milieu worden behandeld.

Ontwikkelperspectief

Eigen karakter van Berkel en Rodenrijs

Berkel en Rodenrijs heeft een breed aanbod aan groene woonwijken en een winkelcentrum met een bovenlokaal voorzieningenniveau. Door het voornamelijk suburbane karakter van de uitbreidingswijken is er een verschil in de ruimtelijke structuur van de oudere en nieuwe wijken. De locatie de Wildert ligt in de oudere delen van Berkel en Rodenrijs.

In de Nota Cultuurhistorie Plus uit 2012 is opgenomen dat het beleid in Berkel gericht is op het verder ontwikkelen van het kernwinkelgebied, op een eigentijdse manier. Daarbij dienen de ruimtelijke en functionele structuur en het verblijfsklimaat verbeterd en versterkt te worden. Het beleid is verder gericht op het versterken van de bestaande kwaliteit van het kernwinkelgebied met dorpse karakteristiek en goede parkeervoorzieningen. De ruimtelijke en functionele structuur moet verbeterd en versterkt worden.

De woningen aan de overzijde van het projectgebied (aan de Oranjestraat) zijn benoemd als gemeentelijk monument. Hoewel dit formeel geen directe invloed heeft, dient de nieuwbouw qua maat en schaal hier rekening mee te houden. Binnen het projectgebied bevinden zich geen beschermde objecten.

Woningbouwbehoefte in Berkel en Rodenrijs

Berkel en Rodenrijs heeft door de VINEX-opgaven een enorme groei doorgemaakt waarbij er in een relatief korte periode veel eengezinswoningen in de koopsector zijn gebouwd. Veel tweeverdieners uit de regio hebben in Berkel en Rodenrijs een rustige groene woonplek gevonden op korte reisafstand van werk en stedelijke voorzieningen.

Deze en andere demografische ontwikkelingen maken dat er in Berkel en Rodenrijs een grote behoefte is aan woningen die bijdragen aan de variatie in het woningaanbod. Variatie in het woningaanbod dient niet alleen een huisvestingsvraagstuk maar draagt ook bij aan het behouden en versterken van de sociaal maatschappelijke structuur van Berkel en Rodenrijs.

Berkel en Rodenrijs is een aantrekkelijke woonplek voor een gemêleerde doelgroep. Daarvoor zijn naast geschikte en betaalbare woningen ook toekomstbestendige woonmilieus nodig.

Ontwikkeling van de locatie

Deze locatie biedt de kans bij te dragen aan een woonmilieu passend bij de identiteit van het groene historische centrum. Specifiek is deze locatie (vanwege de nabijheid van het Annie M.G. Schmidtpark en de winkel- en zorgvoorzieningen) in het dorpscentrum geschikt voor woningen voor senioren. Hierbij past een functiemenging met maatschappelijke voorzieningen die deze woonfunctie versterken.

Participatie

Proces

De participatie ten aanzien van dit project is getrokken door de initiatiefnemer, waarbij de gemeente steeds aanwezig en betrokken is geweest.

Door 3B Wonen is een meedenkgroep samengesteld. Deze meedenkgroep bestaat voornamelijk uit buurtbewoners (11 adressen uit alle omliggende straten), de huurdersvereniging en de wijkvereniging.

In het eerste (digitale) overleg zijn de belangrijkste kenmerken van de omgeving opgehaald. Hier kwamen met name de punten parkeren, groen en dorps karakter naar voren. Daarmee zijn die punten input geweest voor de architect nog vóór er een ontwerp getoond is. Door 3B Wonen zijn daarna nog gesprekken met individuele omwonenden gevoerd.

In het tweede digitale overleg zijn in wisselend verband door 3B Wonen steeds (digitaal) gesprekken gevoerd met kleine groepjes omwonenden waarbij zij gelegenheid kregen om hun wensen en zorgen omtrent deze herontwikkeling kenbaar te maken.

Op basis hiervan heeft 3B Wonen op 7 juli in het Rehoboth zalencentrum aan alle geïnteresseerden een presentatie gehouden waarin een massastudie is getoond en waar omwonenden op konden reageren. De massastudie is tot stand gekomen op basis van de input van de vorige bijeenkomsten.

Resultaat

Vanuit de gemeente zijn een aantal belangrijke stedenbouwkundige aspecten (daarbij gebruik makend van de input van omwonenden) met 3B Wonen besproken. Er zijn veel zaken die naar aanleiding van de participatie zijn verwerkt in deze Nota van Uitgangspunten.

Twee omwonenden hebben in een brief aan de gemeente en 3B Wonen laten weten niet tevreden te zijn over de (resultaten van) de participatie.

Daarmee is niet tot door iedereen gedragen voorwaarden gekomen voor de ontwikkeling. Daarmee moeten er keuzes gemaakt worden, die

uiteindelijk door de gemeenteraad vastgesteld moeten worden in onderhavige Nota van Uitgangspunten. Hierbij is een afweging tussen het gewenste cq. financieel noodzakelijke programma, de behoefte aan (sociale) woningbouw, stedenbouwkundige afwegingen en de opvattingen van omwonenden noodzakelijk.

Wonen

Woonvisie 2021-2025

Lansingerland wil een plek bieden aan iedereen, werken aan fijn en toekomstbestendig wonen en wonen zien in verbondenheid. Concreet betekent dit dat er aandacht is voor meer betaalbare en gelijkvloerse woningen en bijzondere doelgroepen. Verder moet wonen bijdragen aan verbondenheid in de wijken, en vinden wij het belangrijk dat we met partijen werken aan de woonopgaven.

Aanbrengen diversiteit woningvoorraad

Als gemeente Lansingerland willen wij meer diversiteit binnen de woningvoorraad. Het toevoegen van eengezinswoningen in de koopsector - als kenmerkend woningtype binnen de gemeente - volstaat niet meer om in de verschillende behoeften te voorzien. Aandacht voor woningtypen die in de behoefte voorzien van de groeiende groep ouderen, starters, lage (midden)inkomens en/of bijzondere doelgroepen is daarom belangrijker dan ooit. Voor deze locatie zijn het toevoegen van gelijkvloerse en betaalbare woningen dan ook noodzakelijk. Qua doelgroep richten we ons voor deze locatie op senioren.

Aanvullende functies

3B Wonen heeft zich bereid verklaard om binnen het project te onderzoeken of huisvesting van maatschappelijke functies (een huisarts, samen met een apotheek) mogelijk is. In Berkel-Noord is er al lange tijd behoefte aan locaties voor huisartsen.

De huisvesting van een apotheker en huisartsen in het project geven een sterke aanvullende bijdrage aan het gewenste woonconcept van seniorenwoningen (75+), naast de winkelvoorzieningen en de groenvoorzieningen. De realisatie van ruimte voor deze maatschappelijke functies (huisartsen en een apotheek) sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om voldoende plekken in de wijk te hebben waar inwoners terecht kunnen voor zorg en ondersteuning.

Verder streeft de Gemeente Lansingerland er naar om eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan. Daarom willen de Gemeente en 3B Wonen onderzoeken of het opnemen van een 'huiskamer'

in het project mogelijk is. Hiervoor is een subsidie van de Provincie randvoorwaardelijk. De ontmoetingsruimte maakt het mogelijk om de verbondenheid in de wijk te stimuleren tussen inwoners met een hulpvraag en de sterke schouders. Hierdoor gaan we tegen dat inwoners met een hulpvraag in een sociaal isolement terecht komen wat weer kan leiden tot een grotere ondersteuningsvraag bij de gemeente.

Stedenbouw & Landschap

Inleiding plangebied

De locatie de Wildert heeft een oppervlakte van ongeveer 0,5 hectare en is centraal gelegen in de Oranjebuurt een woonwijk gelegen aan de rand van het centrum van Berkel. De Oranjebuurt is een woonbuurt die grotendeels is gerealiseerd in de jaren 50 en 60 en waarbij ongeveer 50% van de woningvoorraad bestaat uit sociale woningbouw. In de afgelopen jaren is een flink deel van de sociale woningbouw gerenoveerd dan wel vervangen door nieuwbouw. Vanwege de toenemende vraag naar seniorenwoningen, de situering (nabij het dorpscentrum), de huidige relatief lage bebouwingsdichtheid en de relatief ruime kavel door het betrekken van de voormalige school is de wens om op deze locatie meer dan het huidige aantal woningen te realiseren.

Ruimtelijke analyse

De huidige bebouwing bestaat uit 10 verouderde sociale huurwoningen en een leegstaande basisschool. De voormalige school is gerealiseerd in 1965 en heeft een modernistische vormgeving die kenmerkend is voor de wederopbouwperiode. De seniorenwoningen aan de Oranjestraat zijn gerealiseerd in 1958 en hebben een eenvoudige vormgeving en architectuur.

Voor zowel de seniorenwoningen als de voormalige basisschool geldt dat ze geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. Ze zijn niet aangewezen als gemeentelijk monument en ze hebben in het bestemmingplan ook geen dubbelbestemming waarde cultuurhistorie.

Grenzend aan het plangebied (langs de Oranjestraat) bevindt zich wel een bouwblok dat is aangemerkt als gemeentelijk monument. Nieuwbouw in het plangebied dient daarom qua architectuur en schaal rekening te houden met deze bebouwing.

Het pocketpark op de hoek van de Oranjestraat en de Wilhelminastraat heeft een karakteristieke uitstraling en een hoogwaardige inrichting. Uit gesprekken met omwonenden blijkt dat het park wordt gezien als een beeldbepalend element in de Oranjebuurt en dat de groene uitstraling erg wordt gewaardeerd. Deze groene uitstraling wordt verstrekt door de in het plangebied aanwezige volwassen bomen (drie langs de Wilhelminastraat en één aan de Oranjestraat). Behoud van de groene setting en deze bomen is daarom zeer wenselijk.

De Wildert heeft bij de entree richting de Oranjestraat een smal profiel (o.a. smalle stoepen). Ter hoogte van de voormalige basisschool is een overmaat aan verharding aanwezig en de groenstroken hebben een matige kwaliteit. Daarnaast is ook de manier waarop de bestaande te vervangen huurwoningen met achterzijde aansluiten op de Wildert problematisch en van een lage kwaliteit (er is sprake van een achterkantsituatie). Door het verbreden van het profiel van de Wildert, het weghalen van onnodige verharding en door te zorgen voor een betere aansluiting van de toekomstige nieuwbouw op het straatprofiel van de Wildert kan hier de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd.



Seniorenwoningen



Volwassen boom aan de Oranjestraat



Voormalige basisschool



Een deel van de Wildert heeft een erg krap profiel (met name het trottoir)



Gemeentelijke monument Oranjestraat



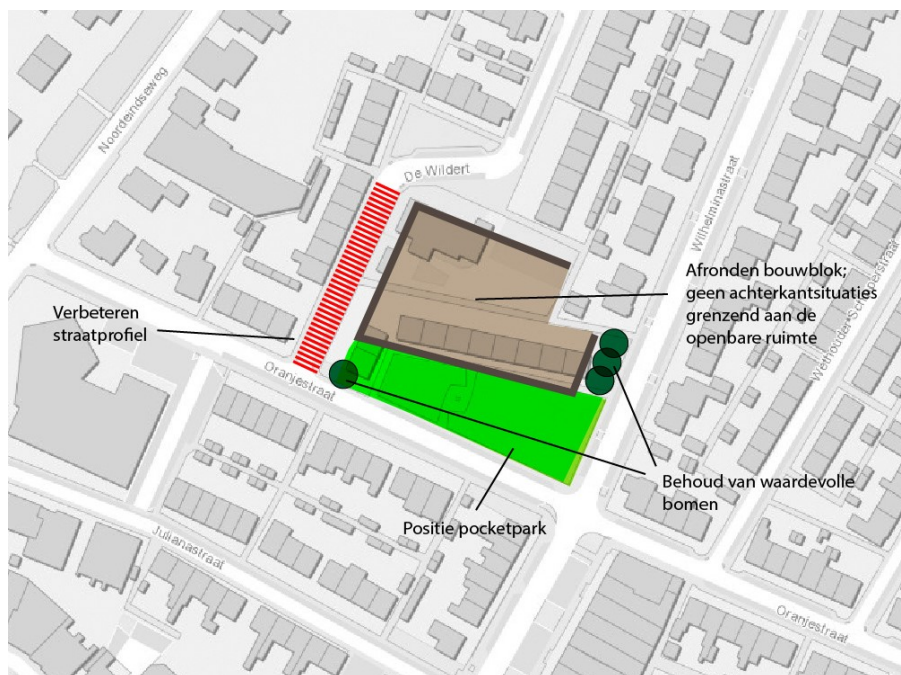
Achtertuinten grenzend aan de openbare ruimte



Volwassen bomen langs de Wilhelminastraat



Onnodig veel verharding Wildert



Conceptkaart ruimtelijke structuur

Ruimtelijke ambitie

Doel is om een woonomgeving te creëren met een heldere ruimtelijke structuur die in ruimtelijke zin op een natuurlijke manier aansluit op de al in de omgeving aanwezige bebouwing en die in programmatische zin een bijdrage levert aan de leefkwaliteit van de Oranjebuurt op de lange termijn. De uitdaging daarbij is om de bestaande (groene) kwaliteiten van de locatie zoveel mogelijk te benutten en om de minpunten van de huidige locatie zoveel mogelijk te verbeteren.

Landschappelijke inpassing en openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient de beoogde kwaliteiten te versterken. Belangrijk daarbij is het behoud van de groene uitstraling, het behoud van waardevolle bomen en het verbeteren van het straatprofiel langs de Wildert.

Uitgangspunten ten aanzien van de openbare ruimte:

- Heldere stedenbouwkundige structuur passend bij de ruimtelijke opzet van de omgeving (geen achterkantsituaties langs de Wildert, de Oranjestraat en de Wilhelminastraat).
- Behoud van het pocketpark zoveel mogelijk op de huidige locatie.
- Waardevolle bomen (deze bevinden zich aan de Wilhelminastraat en de Oranjestraat) dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

Aandachtspunten ten aanzien van de openbare ruimte:

- In het gebied doet zich een waterbergingsopgave voor. Hiervoor moet een technische oplossing worden gezocht maar tegelijkertijd kan deze opgave ook gebruikt worden als middel om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Dit kan onder andere gedaan worden door deze opgave te combineren met de groenstructuur
- Ten behoeve van het ruimtelijk beeld en de verkeersdoorstroming is het wenselijk als het profiel van de Wildert wordt verbreed of dat nieuwbouw op een zodanige manier wordt gepositioneerd dat er de mogelijkheid blijft bestaan om het wegprofiel in de toekomst te verbreden.

Bebouwing & Beeldkwaliteit

De nieuwbouw in de Wildert zal getoetst worden aan de criteria uit de welstandsnota. Het gebied valt onder het gebiedstype 'Rijtjes aan straten (1950 - 1970)' en onder het welstandsniveau 'licht'. Een aanvullend beeldkwaliteitskader is niet nodig; de nieuwbouwplannen voor overige herontwikkelingen in de omgeving (de Wethouder Schipperstraat en de Julianastraat/ PrinsBernhardlaan) zijn ook door welstandscommissie getoetst op basis van deze criteria.

Uitgangspunten ten aanzien van de bebouwing:

- De aangrenzende (wederopbouw)bebouwing aan de Oranjestraat en de Wilhelminastraat heeft een hoge beeldkwaliteit; nieuwbouw dient hier qua maat, schaal en uitstraling op aan te sluiten.
- Nieuwbouw mag geen onacceptabele schaduw hinder en 'inkijk' opleveren voor de aangrenzende percelen en dient qua bouwhoogte aan te sluiten op de maat en schaal van de omgeving (2 lagen met kap of 3 lagen).
- De overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven; gebouwde erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn hoogwaardig vormgegeven.
- Zijgevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een hoogwaardige afwerking en zijn onderdeel van de ontwerp opgave.
- De begane grondverdieping waar maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden heeft aan de straatzijde (gelegen aan de Wilhelminastraat) een transparante uitstraling en een uitnodigend karakter.

Ecologie

De gemeente Lansingerland wil een groene, aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen, te werken en te recreëren. In de Nota Groenstructuur Lansingerland 2016-2026 is de groenstructuur uitgewerkt als belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit. Daarin is veel aandacht voor de ecologie. Verder zijn ambities voor natuurinclusief bouwen opgenomen in de DIOR, de Visie Lansingerland Duurzaam en het convenant Klimaatadaptief Bouwen. Natuurinclusief bouwen is zodanig bouwen dat (ook) de natuur er baat bij heeft. Het is een verzamelterm voor tal van maatregelen om natuur te integreren in nieuwbouw of renovatie van woningen, bedrijfspanden, gebouwde objecten en de gebouwde omgeving. Zonder deze maatregelen hebben dier- en plantensoorten nog maar weinig mogelijkheden om zich in onze stedelijke omgeving in stand te houden. Natuurinclusief bouwen gaat over het aanbrengen van ruimtes en groen, waardoor flora en fauna meer kans krijgen zich te vestigen, met als resultaat een grotere biodiversiteit.

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

Water

In het plangebied zelf zijn geen watergangen aanwezig en deze met het oog op de ruimtelijke kwaliteit ook niet noodzakelijk. Aandachtspunt ten aanzien van water is dat mogelijke (extra) watercompensatie in een vroegtijdig stadium zal moeten worden afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Aangezien er geen aansluiting gemaakt kan worden op bestaande watergangen, zullen er in het vervolgproces bijvoorbeeld maatregelen getroffen moet worden om water vertraagd af te voeren.

Verkeer

Inleiding

Bij de ontwikkeling van de locatie gaat het om woningbouw, een huisartsenpraktijk en een apotheek. Het uitgangspunt is dat de huidige wegenstructuur gehandhaafd blijft. Dit bespaart onnodige kosten en zodoende blijft de huidige herkenbare structuur bestaan.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling op de Wildert zorgt voor een grotere verkeersaantrekkende werking. De huidige bebouwing op de ontwikkellocatie zorgt voor circa 150 voertuigbewegingen per dag. Na de ontwikkeling van de locatie zijn circa tussen de 300 en 500 verkeersbewegingen per dag te verwachten. Het exacte aantal is afhankelijk van het uiteindelijke programma.

Relatief veel extra verkeersbewegingen zullen zich waarschijnlijk voornamelijk concentreren op de Wildert. In de huidige situatie zijn er op de Wildert 400-500 verkeersbewegingen per dag. Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat dus mogelijk een verdubbeling. Dit is niet bezwaarlijk. Enerzijds kunnen erftoegangswegen maximaal 4000 motorvoertuigen per dag verwerken. De ontwikkeling blijft hier ver onder. Anderzijds is het binnen de ontwikkeling mogelijk het straatprofiel op de Wildert te verbreden en verbeteren, waardoor het verkeer gemakkelijker af kan wikkelen.

In de huidige situatie zijn op de Noordeindseweg en Wilhelminastraat respectievelijk 1.474 en 1.962 motorvoertuigen per dag gemeten (2021). Op de Oranjestraat rijden minder voertuigen. Op alle omliggende wegen is er nog voldoende buffer om het extra verkeer op te kunnen vangen; de maximale hoeveelheid van 4000 motorvoertuigen per dag wordt niet overschreden.

Parkeeropgave

De parkeereis ten behoeve van het parkeren voor bewoners en gebruikers van de voorzieningen dient volledig binnen de grenzen van het plangebied te worden ingevuld. We hanteren hiervoor de huidige normen uit het parkeerbeleid.

Hierbij hanteren we de regel dat alleen voor *extra* programma parkeerplaatsen gemaakt hoeven te worden. In de toekomst moet voor het volledige nieuwe programma voldoende parkeerplaatsen zijn. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte die reeds aanwezig zijn voor de huidige 10 woningen en de school worden daarvoor ook ingezet.

Ook hanteren we het uitgangspunt dat parkeerplaatsen op verschillende tijdstippen onderling uitgeruild kunnen worden tussen verschillende functies. Als voorbeeld zullen er overdag parkeerplaatsen (ten behoeve van de woningen) leeg staan welke dan gebruikt kunnen worden voor bezoekers van de huisartsen. Alleen de hoogste parkeerbelasting is leidend voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Voor een huisartsenpraktijk en een apotheek dient volgens de huidige normen rekening gehouden te worden met een parkeernorm van respectievelijk 3,0 parkeerplaats per spreekkamer en 3,2 parkeerplaats per 100m² bvo. Het gebruik van de parkeerplaatsen over de dag is hoog. Hiermee moet rekening worden gehouden in de ligging en het ontwerp van de parkeerplaatsen die hier veel voor gebruikt gaan worden, om zo de dynamiek op de openbare weg te minimaliseren.

Voor deze locatie ligt het niet voor de hand om specifieke ontwikkelingen zoals het openbaar vervoer en deelmobiliteit op te nemen.

Duurzaamheid

Beleid

De locatie wordt ontwikkeld tot een aangename plek om te wonen. Hiermee wordt de locatie in een ‘stedelijke’ setting een duurzame leefomgeving.

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

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

Deze kaders zijn ook voor deze ontwikkeling het uitgangspunt.

Samenwerking

De duurzame gebiedsontwikkeling in Berkel en Rodenrijs is een gezamenlijke verantwoording van gemeente, woningbouwcorporatie 3B Wonen en toekomstige bewoners.

In de verdere doorontwikkeling zal samen met de corporatie onderzocht worden welke aanvullende duurzame maatregelen getroffen kunnen worden. Bovenal zal de ontwikkeling moeten voldoen aan de vigerende regelgeving ten aanzien van energie.

Duurzaamheid is geen op zichzelf staand item in de gebiedsontwikkeling maar krijgt vorm in een integrale visie en met een nadrukkelijke samenhang met de onderwerpen stedenbouw, wonen en verkeer.

Ontwerpopgave duurzaamheid

Door de invulling van de locatie neemt de stedelijkheid toe. Meer gebouwmassa en verharding versterken de opwarming van omgeving en kans op overlast van neerslag. Dit vraagt dus om extra aandacht voor maatregelen die hittestress en wateroverlast voorkomen. Deze worden zoveel mogelijk in combinatie met de gebouwen en het openbaar terrein ontworpen. Maatregelen worden in samenhang, in de openbare ruimte, op de private kavel en aan het woongebouw getroffen.

Ecologie

De uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen zijn opgenomen in de DIOR, de Visie Lansingerland Duurzaam en het convenant Klimaatadaptief Bouwen. Natuurinclusief bouwen is zodanig bouwen dat (ook) de natuur er baat bij heeft. Het is een verzamelterm voor tal van maatregelen om natuur te integreren in nieuwbouw of renovatie van woningen, bedrijfspanden, gebouwde objecten en de gebouwde omgeving. Zonder deze maatregelen hebben dier- en plantensoorten nog maar weinig mogelijkheden om zich in onze stedelijke omgeving in stand te houden.

Gebouwontwerp, inrichting en beheer dient de biodiversiteit en ecologie te versterken in en rondom het plangebied. We verlangen van de ontwikkelaar hierop een visie. Voor het openbaar gebied zijn de minimale eisen opgenomen in het DIOR. Ook in het privédomein (woningen en tuinen) dient sprake te zijn van natuurinclusief bouwen.

Milieu en Externe veiligheid

Bij woningbouw op de Wildert locatie moet rekening worden gehouden met tal van randvoorwaarden op het gebied van milieu en externe veiligheid. Door de initiatiefnemer zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd op onder andere de omgevingsaspecten externe veiligheid, geluid, natuur, bodem en archeologie.

Aangezien het om een bestaande woonomgeving gaat, behoeven deze onderzoeken geen prioriteit. Ten aanzien van de thema's zal de initiatiefnemer aan de geldende normen moeten voldoen