

Van: [redacted]
Verzonden: 22-11-2023 10:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: IOKs

Ha [redacted]

We stemmen straks af.

Voor straks en morgen even alles bij elkaar. De IOK standaard en de kaders zoals gedeeld.

Met name [redacted] en [redacted] hebben nog input geleverd op IOK en hun kaders. Die op de kaders heb ik vrijwel niet overgenomen. Veel opmerkingen zijn verdiepingsvragen die juist de komende periode onderzocht moeten worden.

En met onze generieke toevoeging dat we in overleg gaan als kaders leiden tot onhaalbaarheid, dat geeft ook duidelijkheid over de status van deze kaders.

Tot straks.

Groet, [redacted]

Met vriendelijke groet,



**Team Advies Ruimtelijke
Ontwikkeling**

[redacted]
Senior beleidsmedewerker

t. 14 0182

e. [redacted]

Postbus 512820 AB Stolwijk

Kaders

Locatie: Schoonhoven, Hofland

Onderstaande kaders zijn opgehaald bij de ambtelijke adviestafel, gehouden op 11 oktober 2023. Deze kaders worden bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld, bekrachtigd. Als bij de uitwerking blijkt dat deze kaders niet leiden tot een haalbaar plan, dan treden partijen in overleg.

1.	Omgevingsvisie	Het gebied is in de Omgevingsvisie gelegen in het deelgebied: De Lekstreek. Waarden in dit gebied, specifiek voor Schoonhoven, zijn: Klein-stedelijk, Authentiek en Gemoedelijk. Waarden in dit gebied zijn: - Nieuwe bijzondere woonmilieus die passen bij het rustige, landelijke karakter; - Aandacht geven aan groen in de wijken om het landelijke karakter ook in de kernen herkenbaar te maken; - Kijken naar de gevolgen voor het sociale netwerk binnen de kern; <u>Benut innovatieve mogelijkheden die rekening houden met het bodem-watersysteem.</u>
2.	Wonen	De segmentering vanuit de woonvisie is als volgt: Huur: - Sociale huur 30% (in samenwerking met een woningbouwcorporatie) - Midden huur: 20% - Dure huur: 5% Koop - Betaalbare koop (tot 350.000) 25% • Waarvan goedkope koop tot 250.000 • Waarvan overig betaalbaar 250.000 tot 355.000 - Dure koop: 20% 60% nultredenwoningen
3.	Stedenbouw	Het te realiseren programma moet worden afgestemd op andere ontwikkelingen in Schoonhoven: mogelijke ontwikkeling van Schoonhoven Nieuw-West, transformatie bedrijventerrein Schoonhoven-Noord, bestaande wijk Schoonhoven-Noord. Het gebied vormt de overgang van stedelijk gebied naar poldergebied. Mooie kans ontwikkeling waar zeer onderscheidende woonconcepten in het groen ontwikkeld kunnen worden welke nog niet in de Krimpenerwaard zijn ontwikkeld.

		Het Hofland wordt gekenmerkt door een eeuwenoude landschappelijke structuur. Hier is aandacht voor nodig (cultuurhistorisch landschap Hofland en de Vlist);
4.		
5	Landschap	Het gaat hier om een open landschap met een regelmatig patroon van smalle watergangen. Bijzondere verkaveling gelinkt aan de Lek. De waardering is hoog met een middeleeuwse ontginning. Dit zien we graag zoveel mogelijk behouden. Rietkragen langs waterlopen behouden. Ambities kade Vinkenpad • Behouden van het bestaande tracé en profiel en de oriëntatie haaks op de kavelrichting; • Behouden van de openheid en het groene karakter, de kade als contramal van het lint: geen bebouwing; • Onverharde kades koesteren en in principe onverhard laten, de toegankelijkheid voor wandelaars handhaven en verbeteren; • Bij de overige, reeds verharde kades de toegankelijkheid voor fietsers handhaven of verbeteren met zo min mogelijk verharding; • Bestaande beplanting langs kades handhaven en zo nodig aanvullen. De kavel langs de Lopikerweg niet bebouwen maar zoveel mogelijk groen inrichten.
AOR		
	Verkeer	Onderzoek hoe de ontsluiting van de locatie vorm gegeven kan worden, waarbij rechtstreekse aansluiting op de N210 niet als realistisch wordt gezien. Deze locatie vereist in elk geval twee ontsluitingswegen. Aandacht voor de impact van N210 op projectgebied. Woningen aan zuidkant van het gebied kunnen geluidshinder gaan ondervinden. Denk na over ruimtelijke/bouwkundige oplossingen. Heb aandacht voor de verbinding / langzame verkeersverbinding met Opweg van de bestaande woonwijk aan de westzijde waardoor de voorzieningen in deze wijk goed bereikbaar wordt gemaakt.

	AOR – overig - Water - Klimaatadaptatie - Riolering - Openbare Ruimte, - o Snippergroen, Bomen / groen / biodiversiteit - o Toegankelijkheid - Circulair, Afval, - Grondbeleid 	Onderzoek de belastbaarheid van AWZI Gelkenes. Ook in samenhang met andere ontwikkelingen in Schoonhoven-Noord. Overweeg om de 3-30-300 regel te hanteren: 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, 30% van de wijk valt in de schaduw van een boom en vanuit elke woning op 300 meter een park/recreatiegebied. In het plan dient rekening gehouden te worden met zowel watercompensatie als verlegging en demping van sloten. Rekening moet worden gehouden met de waterveiligheid. Woningen moeten hoog genoeg zijn om bij eventuele overstrooming “naar boven” te kunnen vluchten. De restzetting van de wegen, overige verhardingen, kabel- en leidingstroken en openbaar groen na overdracht van het openbare gebied mag niet meer bedragen dan 0,20 m gedurende een periode van 30 jaar.
SD		
	SD - Zorg, - Sport, - Cultuur, - Gezondheid; - Doelgroepen: ouderen / jongeren / kwetsbare doelgroepen - (sociale) veiligheid - Eenzaamheid, Welzijn 	Er moet verbinding en ontmoeting in de wijk kunnen ontstaan zowel voor oud als jong vanuit de positieve gezondheid bezien, o.a. een natuurspeelplek voor de jeugd .- een beweegtuin en toegankelijke en veilige voetpaden voor de ouderen. Houd rekening met het inpassen van een woonzorgconcept voor ouderen met een WLZ-indicatie. Samenwerking met een zorgpartij is gewenst. Onderzoek of een ‘knarrenhof’ gerealiseerd kan worden.
	Planvorming moet daarnaast rekening houden met: • Landelijke wet- en regelgeving (zoals het bouwbesluit). • Provinciale wet- en regelgeving • <u>Waterschaps wet – en regelgeving.</u> • Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 14 juli 2021) • Woonvisie (vastgesteld door de raad 4 juli 2023) • Parapluplan parkeren Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 29 januari 2019) • Handboek Openbare Ruimte 2023 (vastgesteld door het college 17 januari 2023) • Convenant klimaatadaptief bouwen (vastgesteld door het college 14	

	april 2020) • Krimpenewaards Kookboek (vastgesteld door het college 1 september 2020)
--	--

Kaders

Locatie: Krimpen aan de Lek West

Onderstaande kaders zijn opgehaald bij de ambtelijke adviestafel, gehouden op 24 oktober 2023.

Deze kaders worden bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld, bekrachtigd: Als bij de uitwerking blijkt dat deze kaders niet leiden tot een haalbaar plan, dan treden partijen in overleg.

1.	Omgevingsvisie	Een ontwikkeling is alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit: - Nieuwe bijzondere woonmilieus die passen bij het rustige, landelijke karakter; - Aandacht geven aan groen in de wijken om het landelijke karakter ook in de kernen herkenbaar te maken; - Kijken naar de gevolgen voor het sociale netwerk binnen de kern • <u>Benut innovatieve mogelijkheden die rekening houden met het bodem-watersysteem.</u>
2.	Wonen	De segmentering vanuit de woonvisie is als volgt: Huur: - Sociale huur: 30% (in samenwerking met een woningbouwcorporatie) - Midden huur: 20% - Dure huur: 5% Koop: - Betaalbare koop (tot 350.000): 25% - o Waarvan 12,5% goedkope koop tot 250.000 - o Waarvan 12,5% overig betaalbaar 250.000 tot 350.000 - Dure koop: 20% 60% nultredenwoningen
3.	Stedenbouw	Het cultuurhistorische slagenlandschap is hier goed zichtbaar. Dit vormt de onderlegger voor de nieuwe wijk en dient zichtbaar behouden te blijven en terug te komen in de plannen; Aandacht hebben voor het landelijke karakter van de Tiendweg. Uitstraling dient behouden te blijven. Ook aandacht voor achterkantsituatie van bestaande

		bebouwing aan de Klaproosveld.
4.	Biodiversiteit	Een natuurlijke overgang creëren voor biodiversiteit die in de kern voorkomen en gebruik maken van het buitengebied. En een natuurlijke overgang creëren van de veenweidenatuur naar nieuwbouw.
5.	Landschap	Het bestaande tracé en profiel van de Tiendweg inclusief aangrenzende watergangen behouden en geen bebouwing direct aan de onbebouwde Tiendweg. • Randen vormen een zachte, waterrijke en groene overgang naar het landschap. • Landschappelijke patronen, zoals watergangen, kades of rijen knotwilgen zorgen voor verweving van bebouwing en landschap. • Zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap langs landschappelijke structuren zoals sloten handhaven.
6.	Recreatie en toerisme	
7.	Verkeer	Verkeersonderzoek noodzakelijk i.v.m. toenemende verkeersintensiteit.
8.	Openbare ruimte	In het plan dient rekening gehouden te worden met zowel watercompensatie als verlegging en demping van sloten. Hiervoor dient het HHSK in vroegtijdig overleg worden getreden. Rekening moet worden gehouden met de waterveiligheid. Woningen moeten hoog genoeg zijn om bij eventuele overstroming “naar boven” te kunnen vluchten. Bij realisatie van het plan wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. Voor de nieuwe vuilwater riolering (DWA) moet aansluiting worden gezocht met het stelsel in de Bloemenbuurt. De restzetting van de wegen, overige verhardingen, kabel- en leidingstroken en openbaar groen na overdracht van het openbare gebied mag niet meer bedragen dan 0,20 m gedurende een periode van 30 jaar. Er ligt een hoogspanningsverbinding langs de rand van de locatie. Hier moet afstand van bewaard worden.
9.	Sociaal Domein	Houd rekening met inpassing van een woonzorgconcept (voor een nader te bepalen doelgroep).
	Planvorming moet daarnaast rekening houden met: • Landelijke wet- en regelgeving (zoals het bouwbesluit). • Provinciale wet -en regelgeving. • <u>Waterschaps wet – en regelgeving.</u> • Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 14 juli 2021)	

	• Woonvisie (vastgesteld door de raad 4 juli 2023) • Parapluplan parkeren Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 29 januari 2019) • Handboek Openbare Ruimte 2023 (vastgesteld door het college 17 januari 2023) • Convenant klimaatadaptief bouwen (vastgesteld door het college 14 april 2020) • Krimpenerwaards Kookboek (vastgesteld door het college 1 september 2020)
--	---

Kaders

Locatie: Haastrecht Zuid

Onderstaande kaders zijn opgehaald bij de ambtelijke adviestafel, gehouden op 30 oktober 2023.

Deze kader worden bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld, bekrachtigd. Als bij de uitwerking blijkt dat deze kaders niet leiden tot een haalbaar plan, dan treden partijen in overleg.

1.	Omgevingsvisie	Een ontwikkeling is alleen toegestaan mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Een gedeelte van het plangebied ligt in een molenbiotop, hier dient rekening mee gehouden te worden. Rekening houden met: - De openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin; - De relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen; - Het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap. <u>Benut innovatieve mogelijkheden die rekening houden met het bodem-watersysteem.</u>
2.	Wonen	De segmentering vanuit de woonvisie is als volgt: Huur: - Sociale huur: 30% (in samenwerking met een woningbouwcorporatie) - Midden huur: 20% - Dure huur: 5% Koop: - Betaalbare koop (tot 350.000): 25% - o Waarvan 12,5% goedkope koop tot 250.000 - o Waarvan 12,5% overig betaalbaar 250.000 tot 350.000 - Dure koop: 20% 60% nultredenwoningen
3.	Stedenbouw	Ruime verkavelingsopzet is gewenst aan de rand van de natuur. Het cultuurhistorische slagenlandschap is hier goed

		zichtbaar. Dit vormt de onderlegger voor de nieuwe wijk. Overgang en aansluiting op de aanwezige overtuinen is een belangrijk aspect.
4.	Biodiversiteit	Er dient een goede overgang gecreëerd te worden naar het NNN gebied. Inzetten op maximale natuur inclusieve bouw in een groene omgeving.
5.	Landschap	Er ligt een brandstofleiding op het naastgelegen perceel. Hier dient rekening mee gehouden te worden. - Bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden. - Ontwikkeling houdt rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen. - Randen vormen een zacht, waterrijke en groene overgang naar het landschap.
6.	Recreatie en toerisme	Aansluiting van ommetje op overtuin zou mooi zijn. Er moet een wandelpad komen aan de buitenzijde van de wijk met uitzicht op de weilanden.
7.	Verkeer	Verkeersonderzoek nodig door toename verkeersintensiteit.
8.	Openbare ruimte	In het plan dient rekening gehouden te worden met zowel watercompensatie als verlegging en demping van sloten. Hiervoor dient met het HHSK in vroegtijdig overleg worden getreden. Woningen moeten hoog genoeg zijn om bij eventuele overstroming “naar boven” te kunnen vluchten. Bij realisatie van het plan wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. Voor de nieuwe vuilwater riolering (DWA) moet aansluiting worden gezocht met het stelsel in de Grassenbuurt. De restzetting van de wegen, overige verhardingen, kabel- en leidingstroken en openbaar groen na overdracht van het openbare gebied mag niet meer bedragen dan 0,20 m gedurende een periode van 30 jaar.
9.	Sociaal domein	Een concept waarbij ouderen, al dan niet met een zorgbehoefte bij elkaar wonen, waardoor zorg efficiënt georganiseerd kan worden, is hier wenselijk.
	Planvorming moet daarnaast rekening houden met: • Landelijke wet- en regelgeving (zoals het bouwbesluit). • Provinciale wet- en regelgeving. • <u>Waterschaps wet -en regelgeving.</u> • Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 14 juli 2021) • Woonvisie (vastgesteld door de raad 4 juli 2023) • Parapluplan parkeren Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 29 januari	

	2019) • Handboek Openbare Ruimte 2023 (vastgesteld door het college 17 januari 2023) • Convenant klimaatadaptief bouwen (vastgesteld door het college 14 april 2020) • Krimpenerwaards Kookboek (vastgesteld door het college 1 september 2020)
--	--

Naam Initiatief: **Schoonhoven Nieuw West**

Status:

Versie nr. :

Datum: **januari 2024**

INTENTIEOVEREENKOMST

Partijen:

Gemeente Krimpenerwaard, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard d.d. en de machtiging van de burgemeester d.d., hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

., gevestigd te.... ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door hierna te noemen: "**De initiatiefnemer**";

De Gemeente en de initiatiefnemer worden hierna ieder afzonderlijk ook wel aangeduid als "**Partij**" en gezamenlijk als "**Partijen**",

Overwegen het volgende:

- Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om haar medewerking bij een nadere verkenning van de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in het gebied zoals aangegeven in de bijlage (hierna : "het initiatief") ;
- In het coalitieakkoord 2022-2026 "Vitaal vooruit" is opgenomen dat aan de randen van de kernen ruimte voor woningbouw gevonden moet worden.
- In de Woonvisie "Vitale kernen in het groen" (vastgesteld 4 juli 2023) is een woningbouwopgave voor de opgenomen van 4000 nieuwe woningen tot 2040 waarvan een groot deel buiten de bestaande kernen gerealiseerd zal moeten worden;
- Initiatiefnemer en gemeente zijn zich ervan bewust dat voor planontwikkeling nadrukkelijk de instemming van de provincie Zuid-Holland nodig is;
- het initiatief is gelegen in beschermingsgebied 2 X zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
- Gemeente en de initiatiefnemer vinden het wenselijk hun doelen, de afspraken, en de rollen in de verkenning vast te leggen en voor dit doel deze overeenkomst met elkaar aan te gaan (hierna: 'de Overeenkomst').

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. De doelstelling van deze overeenkomst is het vastleggen van de intentie van Partijen om de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling op de in bijlage 1 aangegeven locatie (hierna: de 'Locatie'), te onderzoeken en daarbij in kaart te brengen of woningbouw haalbaar is op de Locatie en binnen de in bijlage 2 omschreven kaders en zo ja, onder welke voorwaarden woningbouw gerealiseerd kan worden.
2. Als de kaders een haalbaar plan in de weg staan, treden partijen in overleg.

Artikel 2 Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en eindigt:
 - a. Op het moment dat één of beide Partijen op grond van de resultaten van de verkenning als bedoeld in artikel 1 hierna concludeert/concluderen dat een ontwikkeling (vooralsnog) onwenselijk is dan wel niet tot de mogelijkheden behoort en dit schriftelijk bevestigen (partijen besluiten tot een no-go); of
 - b. Op het moment dat Partijen op grond van de resultaten van de verkenning als bedoeld in artikel 4 (lid 4, 5 en 6) hierna gezamenlijk concluderen tot vaststelling van de in artikel 3 genoemde documenten (partijen besluiten tot een go);
2. De besluitvorming tussen Partijen bij deze Overeenkomst over onderdeel a of b van lid 1 hiervoor (de zogenaamde "go-no go fase") vindt uiterlijk ten tijde van de laatste raadsvergadering voor **DATUM 31 januari 2025** plaats of indien Partijen overeenstemming bereiken zoals bedoeld in lid 7. Na deze datum vervalt deze overeenkomst, tenzij partijen een verlenging zijn overeengekomen. Partijen kunnen met wederzijdse instemming besluiten deze Overeenkomst te verlengen mits hiertoe wordt besloten uiterlijk één maand voor de voornoemde einddatum. De afspraak over een verlenging omvat in ieder geval een nieuwe einddatum van de overeenkomst, afspraken over de wederzijdse inzet en rollen en een nadere financiële bijdrage van initiatiefnemer.
3. Als Partijen besluiten tot een no-go danwel niet besluiten tot een go als genoemd in artikel 2 lid 1 sub b of een verlenging als bedoeld in artikel 24 lid 2, kan geen van Partijen het sluiten of ontbinden van een overeenkomst eenzijdig afdwingen.
4. Ieder van Partijen heeft het recht om bij aangetekend schrijven deze overeenkomst te ontbinden als de andere Partij zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet nakomt en deze niet-nakoming de andere Partij te verwijten valt.
5. De Gemeente is gerechtigd om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen ingeval van faillissement of surseance van betaling van de initiatiefnemer.
6. Als deze overeenkomst eindigt op grond van het bepaalde in lid 1 onder a zal initiatiefnemer jegens de Gemeente geen rechten kunnen doen gelden op vergoeding van eventuele kosten, rente en schade, in welke vorm dan ook.
7. De besluitvorming als genoemd in lid 2 betreffende de in artikel 3 genoemde documenten zal als volgt plaatsvinden:
 - a. Nadat de in artikel 3 genoemde documenten zijn opgesteld worden de documenten vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
 - b. De door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde stedenbouwkundige schets en nota van uitgangspunten worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad;
 - c. Indien door de gemeenteraad wensen of bedenkingen kenbaar worden gemaakt, wordt hiervan zo spoedig mogelijk mededeling gedaan aan initiatiefnemer. Partijen treden dan in overleg om na te gaan of tot een zodanige aanpassing van de documenten kan worden gekomen, dat die aanpassing van de documenten tot wegneming van de door de gemeenteraad geuite wensen en/of bedenkingen kan leiden. Indien tot een aanpassing zoals bedoeld in de vorige volzin kan worden gekomen, vindt het bepaalde in sub a en b overeenkomstige toepassing voor de herziene documenten
 - d. Indien de documenten niet door burgemeester en wethouders worden vastgesteld, dan wel, indien in de situatie zoals bedoeld in sub c niet tot aanpassing van de documenten kan worden gekomen, dan wel de aangepaste documenten niet leiden tot vaststelling door burgemeester en wethouders zal het aldan bereikte negatieve onderzoeksresultaat (de

uitkomst, niet de documenten) door burgemeester en wethouders ter kennis van de gemeenteraad worden gebracht.

Artikel 3 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

In het kader van het Project worden de volgende producten (resultaten) opgeleverd:

A: door de initiatiefnemer:

1. Een participatieplan. Hierin is opgenomen wanneer en op welke wijze (op hoofdlijnen) omwonenden en andere stakeholders (los van de gemeentelijke organisatie) betrokken worden bij het haalbaarheidsonderzoek.
2. Een stedenbouwkundige schets van de ontwikkeling met daarin globaal een beeld van verkaveling, bouwblokken en hoogten (inclusief woningaantallen en segmentering), groen en openbare ruimte, parkeren en ontsluiting.

B: door de gemeente.

3. Een nota van uitgangspunten. Dit is een verdere uitwerking van de kaders die al bij deze intentieovereenkomst zijn vastgelegd. Deze nota geeft duidelijkheid over uitgangspunten die mogelijk aan het eind van deze fase nog niet in de stedenbouwkundige schetsen verwerkt zijn.

Artikel 4 Stappenplan, rollen en verantwoordelijkheden haalbaarheidsonderzoek

1. Het haalbaarheidsonderzoek start met het ondertekenen van deze intentieovereenkomst.
2. Na ondertekening wordt prioriteit gegeven aan het opstellen van het participatieplan. Na overeenstemming over dit plan wordt dit ter kennisgeving aan de gemeenteraad aangeboden.
3. Over communicatie rondom de besluitvorming over deze intentieovereenkomst en het openbaar maken van dit haalbaarheidsonderzoek voor deze Locatie, worden separaat afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer.
4. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het participatieplan en de stedenbouwkundige schets. De gemeente denkt mee, adviseert en toetst. Uiteindelijk moeten gemeente en initiatiefnemer overeenstemming over deze onderdelen bereiken.
5. Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van de nota van uitgangspunten. Initiatiefnemer denkt mee en adviseert. Uiteindelijk moeten initiatiefnemer en gemeente overeenstemming over deze nota van uitgangspunten bereiken.
6. Als namens de gemeente het college overeenstemming heeft bereikt met de initiatiefnemer over de genoemde resultaten, worden de stedenbouwkundige schets en de nota van uitgangspunten ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
7. Bij een positief raadsbesluit (de 'go') worden de plannen verder definitief uitgewerkt. Afspraken daarover worden vastgelegd.
8. Na vaststelling van het definitieve stedenbouwkundig plan stellen partijen een anterieure overeenkomst op, met daarin onder meer afspraken over planologische procedure, voorbereiding bouw – en woonrijp maken.

Artikel 5 Organisatie

Voor de verkenningfase, volgend na ondertekening van deze Overeenkomst, is een heldere organisatiestructuur nodig. De gemeente richt hiervoor intern een kernteam in onder aansturing van een projectleider. De projectleider is het aanspreekpunt voor initiatiefnemer.

Artikel 6 Kosten gemeente

Initiatiefnemer betaalt een bijdrage voor de gemeentelijke kosten die voor het haalbaarheidsonderzoek gemaakt worden. Na ondertekening van deze overeenkomst betaalt initiatiefnemer binnen 10 dagen na ontvangst van een factuur een bedrag van [REDACTED] € XX.XXX,- door dit bedrag over te maken op rekening nr. [REDACTED] onder vermelding van bijdrage kosten "plankosten verkenning Schoonhoven Nieuw WestXXXX". Bij dit bedrag is uitgangspunt dat de verkenning inclusief de besluitvorming als bedoeld in artikel 2, lid 1, maximaal tot 31 januari 2025 DATUM duurt,

te rekenen vanaf de in artikel 3, lid 1 vermelde datum van de start van de verkenning. Ingeval van een verlenging van deze overeenkomst, die dient te voldoen aan het gestelde in artikel 2, lid 2, zal de gemeente de hiermee gemoeide bijdrage in de gemeentelijke kosten bij initiatiefnemer in rekening brengen.

In het geval dat de gemeente en initiatiefnemer, op basis van informatie van de provincie Zuid-Holland, binnen een half jaar samen concluderen dat een ander tijdspad voor planvorming gewenst is, dan treden partijen in overleg of naar redelijkheid en billijkheid een deel van de bovengenoemde kosten door de gemeente aan initiatiefnemer terug betaald wordt.

Artikel 7 Openbaarheid

1. Deze Overeenkomst is een openbaar document.
2. Partijen zullen eerst de inhoud van deze overeenkomst (of delen daarvan) met derden delen nadat zij het voornemen hiertoe met elkaar hebben gedeeld. De inhoud van eventuele persberichten en dergelijke zullen eerst tussen partijen worden afgestemd alvorens deze aan externe partijen worden kenbaar gemaakt.

Artikel 8 Overdracht contractpositie

Het is een initiatiefnemer Partij toegestaan haar contractpositie, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente andere Partij.

Artikel 9 Bevoegd orgaan gemeente

Als ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Artikel 10 Primaat publiekrechtelijke taken en bevoegdheden gemeente

1. Het in deze Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke verplichtingen van de gemeente c.q. de uitoefening van aan de Gemeente toekomende bevoegdheden onverlet. De in deze Overeenkomst voor de Gemeente opgenomen inspanningsverplichtingen worden uitgevoerd met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden.
2. Uitvoering van deze publiekrechtelijke taken door de Gemeente kan niet leiden tot een toerekenbaar tekortschieten.

Artikel 11 Overige bepalingen

1. De bijlagen bij deze Overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst.
2. Indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden, dan kunnen Partijen in onderling overleg deze Overeenkomst aanpassen.
3. Wijzigingen in onderhavige Overeenkomst zullen slechts van kracht zijn, indien zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
4. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn of rechtens niet blijken te worden toegepast, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen, die niet rechtsgeldig zijn dan wel rechtens niet kunnen worden toegepast, overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

Artikel 12 Toepasselijk recht en forumkeuze

1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met deze Overeenkomst,

zullen worden beslecht door de bevoegde burgerlijke rechter te Rotterdam, één en ander met inachtneming van het gestelde in het derde lid.

Tussen Partijen overeengekomen en ondertekend te Krimpenerwaard opjanuari 2024 2023

Gemeente Krimpenerwaard,

Bestuurder,

.....

.....

BIJLAGEN

1. Situatietekening van het gebied van de verkenning
2. Kaders voor de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek

Kaders

Locatie: Berkenwoude, Oosteinde

Onderstaande kaders zijn opgehaald bij de ambtelijke adviestafel, gehouden op 11 oktober 2023. Deze kaders worden bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld, bekrachtigd. Als bij de uitwerking blijkt dat deze kaders niet leiden tot een haalbaar plan, dan treden partijen in overleg.

1.	Omgevingsvisie	- Benut en respecteer de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden bij ontwikkelingen; - - Combineer natuurontwikkeling, biodiversiteit en passende waterpeilen in gebieden met de grootste bodemdaling <u>Benut innovatieve mogelijkheden die rekening houden met het bodem-watersysteem.</u>
2.	Wonen	De segmentering vanuit de woonvisie is als volgt: Huur: - Sociale huur 30% (in samenwerking met een woningbouwcorporatie) - Midden huur: 20% - Dure huur: 5% Koop - Betaalbare koop (tot 350.000) 25% • Waarvan goedkope koop tot 250.000 • Waarvan overig betaalbaar 250.000 tot 355.000 - Dure koop: 20% 60% nultredenwoningen
3.	Stedenbouw	Het is niet gewenst om de wetering, de watergang aan de noordzijde van de ontwikkellocatie, over te steken met deze ontwikkeling. Deze wetering moet een natuurlijke oever hebben en moet beleefbaar zijn.
4.	Landschap	- Randen vormen een zachte, waterrijke en groene overgang naar het landschap; - Landschappelijke patronen, zoals watergangen, kades of rijen knotwilgen zorgen voor verweving van bebouwing en landschap; - Zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap langs landschappelijke structuren zoals sloten handhaven; - De landschappelijke patronen vormen e

		basis voor de uitbreiding; - Ten noorden van de wetering ligt een weidevogelgebied. Handhaven van de rust en openheid in het gebied, waarbij opgaande beplanting binnen een straal van 300 meter ongewenst is, in verband met mogelijke predatoren; - Inrit Oosteinde links naast het agrarische bedrijf zoals de Dreef zelfstandig vormgeven met beplanting en loskoppelen van het perceel door een sloot.
5.	Verkeer	Ontsluiting van deze locatie vraagt verder onderzoek. Mogelijk is één hoofdontsluiting niet voldoende en moet er (minimaal) rekening gehouden worden met een calamiteitenverkeersroute.
6.	Openbare ruimte overig	- Nader onderzoek naar ligging van de aardgastransportleiding. - Aandacht voor aansluiting op het bestaande stelsel riolering op bestaande - Hou rekening met inpassing nutsvoorzieningen als trafo's, hubs en dergelijke grondgebonden voorzieningen.
7.	Sociaal Domein	Neem in het programma in elk geval seniorenwoningen op, waar zorg efficiënt georganiseerd kan worden.
8.	Planvorming moet daarnaast rekening houden met: • Landelijke wet- en regelgeving (zoals het bouwbesluit). • Provinciale wet- en regelgeving. • <u>Waterschaps wet -en regelgeving.</u> • Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 14 juli 2021) • Woonvisie (vastgesteld door de raad 4 juli 2023) • Parapluplan parkeren Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 29 januari 2019) • Handboek Openbare Ruimte 2023 (vastgesteld door het college 17 januari 2023) • Convenant klimaatadaptief bouwen (vastgesteld door het college 14 april 2020) • Krimpenerwaards Kookboek (vastgesteld door het college 1 september 2020)	

Naam Initiatief:

Status:

Versie nr. :

Datum:

INTENTIEOVEREENKOMST

Partijen:

Gemeente Krimpenerwaard, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard d.d. en de machtiging van de burgemeester d.d., hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

., gevestigd te.... ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door hierna te noemen: "**De initiatiefnemer**";

De Gemeente en de initiatiefnemer worden hierna ieder afzonderlijk ook wel aangeduid als "**Partij**" en gezamenlijk als "**Partijen**",

Overwegen het volgende:

- Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om haar medewerking bij een nadere verkenning van de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in het gebied (hierna: "**de locatie**") zoals aangegeven in de bijlage (hierna: "het initiatief") ;
- In het coalitieakkoord 2022-2026 "Vitaal vooruit" is opgenomen dat aan de randen van de kernen ruimte voor woningbouw gevonden moet worden.
- In de Woonvisie "Vitale kernen in het groen" (vastgesteld 4 juli 2023) is een woningbouwopgave **voor de** opgenomen van 4000 nieuwe woningen tot 2040 waarvan een groot deel buiten de bestaande kernen gerealiseerd zal moeten worden;
- Initiatiefnemer en gemeente zijn zich ervan bewust dat voor planontwikkeling nadrukkelijk de instemming van de provincie Zuid-Holland nodig is;
- het initiatief is gelegen in beschermingsgebied **1 / 2 / 3 X** zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
- Gemeente en de initiatiefnemer vinden het wenselijk hun doelen, de afspraken, en de rollen in de verkenning vast te leggen en voor dit doel deze overeenkomst met elkaar aan te gaan (hierna: 'de Overeenkomst').

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. De doelstelling van deze overeenkomst is het vastleggen van de intentie van Partijen om de haalbaarheid van het Initiatief een woningbouwontwikkeling op de in bijlage 1 aangegeven locatie (hierna: de 'Locatie'), te onderzoeken en daarbij in kaart te brengen of het Initiatief woningbouw haalbaar is op de Locatie en binnen de in bijlage 2 omschreven kaders en zo ja, onder welke voorwaarden het initiatief woningbouw gerealiseerd kan worden.
2. Als de kaders een haalbaar plan in de weg staan, treden partijen in overleg.

Artikel 2 Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en eindigt:
 - a. Op het moment dat één of beide Partijen op grond van de resultaten van de verkenning als bedoeld in artikel 1 hierna concludeert/concluderen dat een ontwikkeling (vooralsnog) onwenselijk is dan wel niet tot de mogelijkheden behoort en dit schriftelijk bevestigen (partijen besluiten tot een no-go); of
 - b. Op het moment dat Partijen op grond van de resultaten van de verkenning als bedoeld in artikel 4 (lid 4, 5 en 6) hierna gezamenlijk concluderen tot vaststelling van de in artikel 3 genoemde documenten (partijen besluiten tot een go);
2. De besluitvorming tussen Partijen bij deze Overeenkomst over onderdeel a of b van lid 1 hiervoor (de zogenaamde "go-no go fase") vindt uiterlijk ten tijde van de laatste raadsvergadering voor DATUM 31 januari 2025 plaats of indien Partijen overeenstemming bereiken zoals bedoeld in lid 7. Na deze datum vervalt deze overeenkomst, tenzij partijen een verlenging zijn overeengekomen. Partijen kunnen met wederzijdse instemming besluiten deze Overeenkomst te verlengen mits hiertoe wordt besloten uiterlijk één maand voor de voornoemde einddatum. De afspraak over een verlenging omvat in ieder geval een nieuwe einddatum van de overeenkomst, afspraken over de wederzijdse inzet en rollen en een nadere financiële bijdrage van initiatiefnemer.
3. Als Partijen besluiten tot een no-go dan wel niet besluiten tot een go als genoemd in artikel 2 lid 1 sub b of een verlenging als bedoeld in artikel 24 lid 2, kan geen van Partijen het sluiten of ontbinden van een overeenkomst eenzijdig afdwingen.
4. Ieder van Partijen heeft het recht om bij aangetekend schrijven deze overeenkomst te ontbinden als de andere Partij zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet nakomt en deze niet-nakoming de andere Partij te verwijten valt.
5. De Gemeente is gerechtigd om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen ingeval van faillissement of surseance van betaling van de initiatiefnemer.
6. Als deze overeenkomst eindigt op grond van het bepaalde in lid 1 onder a zal initiatiefnemer jegens de Gemeente geen rechten kunnen doen gelden op vergoeding van eventuele kosten, rente en schade, in welke vorm dan ook.
7. De besluitvorming als genoemd in lid 2 betreffende de in artikel 3 genoemde documenten zal als volgt plaatsvinden:
 - a. Nadat de in artikel 3 genoemde documenten zijn opgesteld worden de documenten vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
 - b. De door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde stedenbouwkundige schets en nota van uitgangspunten worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad;
 - c. Indien door de gemeenteraad wensen of bedenkingen kenbaar worden gemaakt, wordt hiervan zo spoedig mogelijk mededeling gedaan aan initiatiefnemer. Partijen treden dan in overleg om na te gaan of tot een zodanige aanpassing van de documenten kan worden gekomen, dat die aanpassing van de documenten tot wegneming van de door de gemeenteraad geuite wensen en/of bedenkingen kan leiden. Indien tot een aanpassing zoals bedoeld in de vorige volzin kan worden gekomen, vindt het bepaalde in sub a en b overeenkomstige toepassing voor de herziene documenten
 - d. Indien de documenten niet door burgemeester en wethouders worden vastgesteld, dan wel, indien in de situatie zoals bedoeld in sub c niet tot aanpassing van de documenten kan worden gekomen, dan wel de aangepaste documenten niet leiden tot vaststelling door burgemeester en wethouders zal het alsdan bereikte negatieve onderzoeksresultaat (de

uitkomst, niet de documenten) door burgemeester en wethouders ter kennis van de gemeenteraad worden gebracht.

Artikel 3 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

In het kader van het Project worden de volgende producten (resultaten) opgeleverd:

A: door de initiatiefnemer:

1. Een participatieplan. Hierin is opgenomen wanneer en op welke wijze (op hoofdlijnen) omwonenden en andere stakeholders (los van de gemeentelijke organisatie) betrokken worden bij het haalbaarheidsonderzoek.
2. Een stedenbouwkundige schets van de ontwikkeling met daarin globaal een beeld van verkaveling, bouwblokken en hoogten (inclusief woningaantallen en segmentering), groen en openbare ruimte, parkeren en ontsluiting.

B: door de gemeente.

3. Een nota van uitgangspunten. Dit is een verdere uitwerking van de kaders die al bij deze intentieovereenkomst zijn vastgelegd. Deze nota geeft duidelijkheid over uitgangspunten die mogelijk aan het eind van deze fase nog niet in de stedenbouwkundige schetsen verwerkt zijn.

Artikel 4 Stappenplan, rollen en verantwoordelijkheden haalbaarheidsonderzoek

1. Het haalbaarheidsonderzoek start met het ondertekenen van deze intentieovereenkomst.
2. Na ondertekening wordt prioriteit gegeven aan het opstellen van het participatieplan. Na overeenstemming over dit plan wordt dit ter kennisgeving aan de gemeenteraad aangeboden.
3. Over communicatie rondom de besluitvorming over deze intentieovereenkomst en het openbaar maken van dit haalbaarheidsonderzoek voor dit Initiatief op voor deze Locatie, worden separaat afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer.
4. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het participatieplan en de stedenbouwkundige schets. De gemeente denkt mee, adviseert en toetst. Uiteindelijk moeten gemeente en initiatiefnemer overeenstemming over deze onderdelen bereiken.
5. Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van de nota van uitgangspunten. Initiatiefnemer denkt mee en adviseert. Uiteindelijk moeten initiatiefnemer en gemeente overeenstemming over deze nota van uitgangspunten bereiken.
6. Als namens de gemeente het college overeenstemming heeft bereikt met de initiatiefnemer over de genoemde resultaten, worden de stedenbouwkundige schets en de nota van uitgangspunten ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.
7. Bij een positief raadsbesluit (de 'go') worden de plannen verder definitief uitgewerkt. Afspraken daarover worden vastgelegd.
8. Na vaststelling van het definitieve stedenbouwkundig plan stellen partijen een anterieure overeenkomst op, met daarin onder meer afspraken over planologische procedure, voorbereiding bouw – en woonrijp maken.

Artikel 5 Organisatie

Voor de verkenningfase, volgend na ondertekening van deze Overeenkomst, is een heldere organisatiestructuur nodig. De gemeente richt hiervoor intern een kernteam in onder aansturing van een projectleider. De projectleider is het aanspreekpunt voor initiatiefnemer.

Artikel 6 Kosten gemeente

Initiatiefnemer betaalt een bijdrage voor de gemeentelijke kosten die voor het haalbaarheidsonderzoek gemaakt worden. Dit bedrag is bepaald op: € XXXX. Dit bedrag kan in twee termijnen betaald worden. Initiatiefnemer Na ondertekening van deze overeenkomst betaalt initiatiefnemer binnen 10 dagen na ontvangst van een factuur een bedrag van € XX.XXX,- door dit bedrag over te maken op rekening nr. [REDACTED] onder vermelding van bijdrage kosten "plankosten verkenning XXXX". Bij dit bedrag is uitgangspunt dat de verkenning inclusief de besluitvorming als bedoeld in artikel 2,

lid 1, **maximaal tot DATUM** duurt, te rekenen vanaf de in artikel 3, lid 1 vermelde datum van de start van de verkenning. Ingeval van een verlenging van deze overeenkomst, die dient te voldoen aan het gestelde in artikel 2, lid 2, zal de gemeente de hiermee gemoeide bijdrage in de gemeentelijke kosten bij initiatiefnemer in rekening brengen.

In het geval dat de gemeente en initiatiefnemer, op basis van informatie van de provincie Zuid-Holland, binnen een half jaar na ondertekening van deze overeenkomst samen concluderen dat een ander tijdsplan voor planvorming gewenst is, dan treden partijen in overleg of naar redelijkheid en billijkheid een deel van de bovengenoemde kosten door de gemeente aan initiatiefnemer terug betaald wordt.

Artikel 7 Openbaarheid

1. Deze Overeenkomst is een openbaar document.
2. Partijen zullen eerst de inhoud van deze overeenkomst (of delen daarvan) met derden delen nadat zij het voornemen hiertoe met elkaar hebben gedeeld. De inhoud van eventuele persberichten en dergelijke zullen eerst tussen partijen worden afgestemd alvorens deze aan externe partijen worden kenbaar gemaakt.

Artikel 8 Overdracht contractpositie

Het is een **initiatiefnemer Partij** toegestaan haar contractpositie, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de **gemeente andere Partij**.

Artikel 9 Bevoegd orgaan gemeente

Als ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Artikel 10 Primaat publiekrechtelijke taken en bevoegdheden gemeente

1. Het in deze Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke verplichtingen van de gemeente c.q. de uitoefening van aan de Gemeente toekomende bevoegdheden onverlet. De in deze Overeenkomst voor de Gemeente opgenomen inspanningsverplichtingen worden uitgevoerd met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden.
2. Uitvoering van deze publiekrechtelijke taken door de Gemeente kan niet leiden tot een toerekenbaar tekortschieten.

Artikel 11 Overige bepalingen

1. De bijlagen bij deze Overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst.
2. Indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden, dan kunnen Partijen in onderling overleg deze Overeenkomst aanpassen.
3. Wijzigingen in onderhavige Overeenkomst zullen slechts van kracht zijn, indien zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
4. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn of rechtens niet blijken te worden toegepast, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen, die niet rechtsgeldig zijn dan wel rechtens niet kunnen worden toegepast, overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

Artikel 12 Toepasselijk recht en forumkeuze

1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten en andere handelingen in samenhang met deze Overeenkomst,

zullen worden beslecht door de bevoegde burgerlijke rechter te Rotterdam, één en ander met inachtneming van het gestelde in het derde lid.

Tussen Partijen overeengekomen en ondertekend te Krimpenerwaard op2023

Gemeente Krimpenerwaard,

Bestuurder,

.....

.....

BIJLAGEN

1. Situatietekening van het gebied van de verkenning
2. Kaders voor de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek

Kaders

Locatie: Stolwijk, Bilwijkerweg

Onderstaande kaders zijn opgehaald bij de ambtelijke adviestafel, gehouden op 30 oktober 2023. Deze kaders worden bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld, bekrachtigd. Als bij de uitwerking blijkt dat deze kaders niet leiden tot een haalbaar plan, dan treden partijen in overleg.

1.	Omgevingsvisie	Een ontwikkeling is alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit: - de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin; - de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen; - het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap; - de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. - <u>Benut en respecteer de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden bij ontwikkelingen;</u> - <u>Benut innovatieve mogelijkheden die rekening houden met het bodem-watersysteem.</u>
2.	Wonen	De segmentering vanuit de woonvisie is als volgt: Huur: - Sociale huur 30% (in samenwerking met een woningbouwcorporatie) - Midden huur: 20% - Dure huur: 5% Koop - Betaalbare koop (tot 350.000) 25% • Waarvan goedkope koop tot 250.000 • Waarvan overig betaalbaar 250.000 tot 355.000 - Dure koop: 20% 60% nulredenwoningen
3.	Stedenbouw	Het cultuurhistorische slagenlandschap is hier goed zichtbaar. Dit vormt de onderlegger voor de nieuw wijk en dient zichtbaar behouden te blijven en terug te komen in de plannen; De impact van de ontwikkeling op het landschap is

		groot en de aansluiting met de bestaande kern is smal. Onderzoek of het mogelijk is minder diep de polder in te gaan met de ontwikkeling en juist te verbreden langs de rand van de kern.
4.	Biodiversiteit	De percelen in huidige vorm vormen een natuurlijke buffer tussen bestaande kern en het nieuw te realiseren NNN Bilwijk. Onderzoek hoe die buffer zoveel mogelijk overeind kan blijven bij deze ontwikkeling.
5.	Landschap	Een deel van de ontwikkellocatie ligt in de gebiedsaanduiding beschermingszone eendenkooi. Hier dient rekening te worden gehouden met het afpalingsrecht;
6.	Recreatie en toerisme	Onderzocht moet worden hoe mogelijkheden voor recreatief wandelen voor zowel de nieuwe locatie als voor de bestaande kern elkaar kunnen versterken.
7.	Verkeer	Het aantal woningen dat maximaal gerealiseerd kan worden, wordt grotendeels bepaald door de wijze waarop de verkeersontsluiting van de locatie vorm gegeven kan worden. Onderzoek de mogelijkheden voor aansluiting op de N207.
8.	Openbare ruimte - overig	Er loopt een dubbelbestemming riool dwars door het noordelijk gedeelte van het plangebied. Het is verboden om te bouwen op deze zone van 4 meter. AWZI ligt vlakbij het plangebied. Hier moet rekening mee worden gehouden (geurcirkels en overige wetgeving). In het plan dient rekening gehouden te worden met zowel watercompensatie als verlegging en demping van sloten. Rekening moet worden gehouden met de waterveiligheid. Woningen moeten hoog genoeg zijn om bij eventuele overstroming "naar boven" te kunnen vluchten. Bij realisatie van het plan wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel. De nieuwe vuilwater riolering (DWA) moet aansluiting vinden op de naast het plangebied aanwezige AWZI-Stolwijk. De restzetting van de wegen, overige verhardingen, kabel- en leidingstroken en openbaar groen na overdracht van het openbare gebied mag niet meer bedragen dan 0,20 m gedurende een periode van 30 jaar.
9.	Sociaal Domein	Houd rekening met inpassing van een woonzorgconcept (voor een nader te bepalen doelgroep).

10.	Planvorming moet daarnaast rekening houden met: • Landelijke wet- en regelgeving (zoals het bouwbesluit). • Provinciale wet-en regelgeving. • <u>Waterschaps wet -en regelgeving.</u> • Omgevingsvisie Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 14 juli 2021) • Woonvisie (vastgesteld door de raad 4 juli 2023) • Parapluplan parkeren Krimpenerwaard (vastgesteld door de raad 29 januari 2019) • Handboek Openbare Ruimte 2023 (vastgesteld door het college 17 januari 2023) • Convenant klimaatadaptief bouwen (vastgesteld door het college 14 april 2020) • Krimpenerwaards Kookboek (vastgesteld door het college 1 september 2020)
-----	--