

Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Europaweg 2

03-02-2025

Inleiding

Deze Nota van Uitgangspunten (NVU) stelt de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van 18 woningen aan Europaweg 2 in Zoeterwoude. Het document wordt door het college van B&W vastgesteld en wordt vervolgens aan de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming.

Locatie

De projectlocatie bevindt zich in het noorden van Zoeterwoude-Dorp aan de Europaweg en is ingeklemd tussen de N206 en een watergang langs de achterzijde van de woningen aan de Miening. Het is een bijzondere locatie waarin een provinciale weg en kleinschalige woonomgeving samenkomen, omzoomd door een stevige groene rand. Het terrein is te bereiken via de Miening. De N206 geeft geluidsbelasting op de locatie waar rekening mee moet worden gehouden.



Figuur 1: Projectlocatie in het noorden van Zoeterwoude-Dorp.



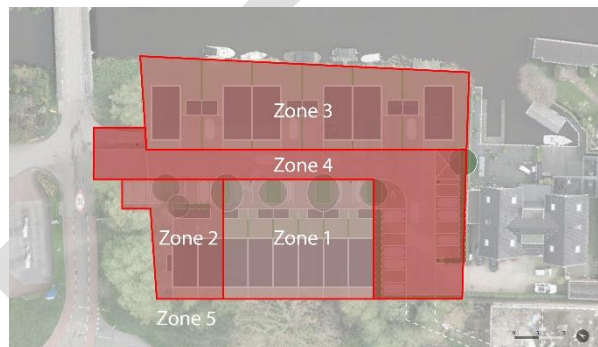
Figuur 2: Luchtfoto van de projectlocatie.

Hoofdconcept van de NvU met aangeduide zones

De onderstaande concept plankaart vormt het stedenbouwkundige uitgangspunt van deze Nota van Uitgangspunten. Het ontwerp gaat uit van een rij woningen aan de zijde van de N206 die zorgen voor de reductie van het geluid van de N206, waardoor er een rustig woonbuurtje kan ontstaan. Centraal binnen deze uitbreiding bevindt zich een groen woon-, parkeer- en speelferf met een grote variatie aan begroeiing. De schaal van de bebouwing rondom dit erf zal zich voegen naar dat van de omgeving. Dit betekent dat er langs het water een kleinere schaal aanwezig is (iets minder bebouwd oppervlak dan aan de Miening) met 6 woningen en aan de zijde van de N206 de schaal iets groter is (langer volume, meer vergelijkbaar met de bebouwing op het bedrijventerrein Keer-Weer) met 12 woningen. Verder zullen alle (half)vrijstaande woningen en rijwoningen beschikken over een tuin. Dit betekent een tuin aan het water of een tuin aan de rustige voorzijde. Ook zullen alle woningen, met uitzondering van de appartementen, kunnen beschikken over één private parkeerplaats. Het overige parkeervraagstuk wordt opgelost binnen het plangebied.



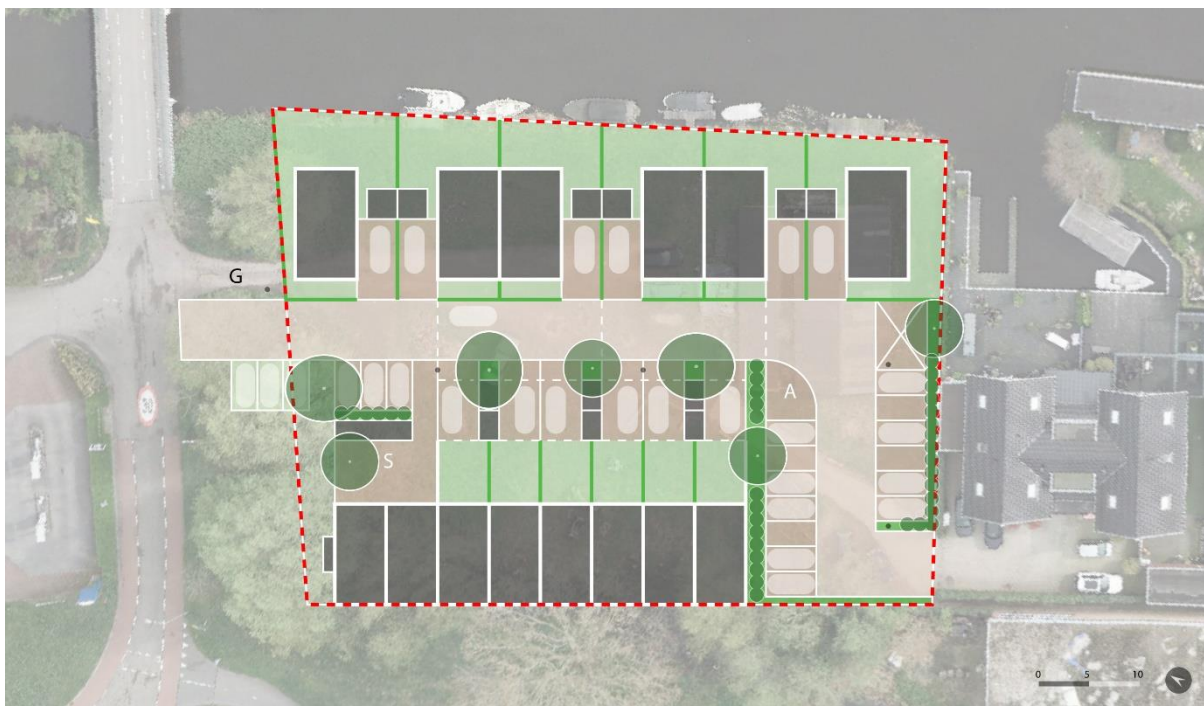
Figuur 3: Luchtfoto van de projectlocatie.



Figuur 4: Aanduiding zones van de projectlocatie.



Figuur 5: Concept plankaart met schetsinvulling (optie 1) passend bij de gemeentelijke uitgangspunten van de projectlocatie (G = GFT; A = Afval; S = Spelen).



Figuur 6: Concept plankaart met schetsinvulling (optie 2) passend bij de gemeentelijke uitgangspunten van de projectlocatie (G = GFT; A = Afval; S = Spelen).

Concreet zal de ontwikkeling te verdelen zijn in de volgende verschillende zones (zie p.2):

- Zone 1 en 2: een rij woningen aan de zijde van de N206, met daarin:
 - Zone 1: 6 eengezinswoningen met een voortuin aan de voorzijde en een steiger/terras aan de achterzijde. De woningen worden voorzien van een private parkeerplaats aan de voorzijde. Tussen deze parkeerplaatsen is openbaar groen met bomen en andere begroeiing aanwezig.
 - Zone 2: 6 appartementen ten behoeve van het sociale segment die in de eerste twee beukmaten van de rij voorzien worden. De woningen bevinden zich aan een voorplein met een speelvoorziening en een fietsvoorziening.
- Zone 3: 6 (half)vrijstaande woningen aan het water.
- Zone 4: De woonstraat, voorzien van een groene uitstraling.
- Zone 5: Behoud van de groene rand (buiten de projectgrenzen).

In deze NvU worden er per zone uitgangspunten benoemd. Ook zullen er algemene uitgangspunten gelden. De plankaart is indicatief en kan, bij inachtneming van het concept en de beschreven uitgangspunten, na uitwerking geoptimaliseerd worden.

Uitgangspunten voor zone 1 (rijwoningen)

- Aantal woningen: 6.
- Woonsegment: middensegment.
- Beukmaat: circa 5,1 m.
- Bouwdiepte: circa 10 m.
- Bouwhoogte: circa 10 m (drie verdiepingen).
- Woontypologie:
 - Grondgebonden rijwoningen (middensegment).
 - Geluidsgevoelige verblijfsruimten mogen vanwege de Wet geluidhinder en vanwege het geluidsniveau langs de N206 aan de achterzijde niet over een te openen venster beschikken. Tegelijkertijd moeten alle verblijfsruimten volgens Besluit Bouwwerken leefomgeving gespuid kunnen worden. In Bijlage I is een voorbeeld uitwerking van de woningplattegronden opgenomen.

- Architectuurtypologie:
 - Type architectuur: Eigentijds/dorps (niet historiserend), referenties zichtbaar in bijlage II.
 - Relatie met omgeving: Architectuur toont samenhang met omgeving, niet alleen met het dorp maar ook deels met de andere bebouwing langs de N206).
 - Daktypologie: een zadeldak is verplicht. De noklijn moet hierbij evenwijdig zijn aan de straat.
 - Materiaalgebruik: hout, baksteen, zink, dakpannen, glas.
 - Detailniveau: zeer hoogwaardig (vanwege welstandsgebied en zichtbaarheid).
 - De welstand en stedenbouwkundige kunnen eventueel nadere eisen stellen.
- Parkeren:
 - Haakse (onbebouwde) parkeerplaatsen met een minimale afmeting van 2,5 m bij 5 m.
 - Indien de inrichting aansluit bij het openbare karakter van de straat (verharding dient eenduidig te zijn) dan dienen de parkeerplekken openbaar te zijn (zie optie 1 schetsinvulling). Als de plekken bij de voortuin worden getrokken (zie optie 2 schetsinvulling) kunnen deze privaat worden. In beide gevallen dienen de bomen geborgd te zijn.
 - Het overige parkeervraagstuk wordt opgelost binnen het plangebied conform parkeernormen CROW.
- Openbare buitenruimte:
 - Minimaal 0,5 m brede bebouwingvrije strook tussen parkeerplaatsen en bebouwing.
 - Evenwichtige verdeling van openbare groenvakken (op regelmatige afstand).
 - In de grotere plantvakken één middelgrote boom, tenzij een kleinere boom beter gewenst is (bv. nabij de ondergrondse afval). Er moet een variatie aan bomen aanwezig zijn.
 - In elk plantvak is een variatie aan begroeiing.
 - Evenwichtig verdeling lantaarnpalen (staan niet in de nabijheid van een boom).
 - Inrichting aansluitend op het Programma van Eisen van de gemeente (Dali).
- Private buitenruimte:
 - Ruime voortuin van minimaal 5 m diep (inclusief berging).
 - Eventueel een vlonder aan achterzijde, in de architectuur geïntegreerd (moet voldoen aan eisen Hoogheemraadschap).
 - Berging meegenomen in architectuur en met begroeiing.
 - Groen ingerichte erfgronden (de instandhouding verwerkt in koopakte).
- Positie van de bebouwing en bijhorende ruimten in stedenbouwkundige samenhang ontworpen met de bebouwing en bijhorende ruimten aan de overzijde.

Uitgangspunten voor zone 2 (appartementen, sociale woningbouw)

- Aantal appartementen: 6.
- Woonsegment: sociaal segment.
- Beukmaat: circa 5,1 m.
- Bouwdiepte: circa 10 m.
- Bouwhoogte: circa 10m (drie verdiepingen; afgestemd op de bebouwing van zone 1).
- Woontypologie:
 - Appartementen met portiekontsluiting (geen lift).
 - Geluidsgevoelige verblijfsruimten mogen vanwege de Wet geluidhinder en vanwege het geluidsniveau langs de N206 niet over een te openen venster beschikken. Dit conflicteert met het Besluit Bouwwerken leefomgeving die weer eist dat verblijfsruimten gespuid moeten kunnen worden. De gemeente is, gezien de beperkte indelingsmogelijkheden, bereid hier gemotiveerd van af te wijken indien de woonkamer zich aan de geluidsbelaste kant bevindt en mechanisch kan worden geventileerd. De slaapkamers moeten aan de rustige zijden zijn gelegen. Een gesloten keuken van minder dan 11 m² is geen geluidsgevoelige verblijfsruimte en kan vanwege Wet geluidhinder wel voorzien zijn van een raam/toegang tot balkon.
- Architectuurtypologie:
 - Type architectuur: Eigentijds/dorps (niet historiserend), referenties zichtbaar in bijlage II.

- Relatie met omgeving: Architectuur toont samenhang met omgeving en de aangrenzende rij (zie zone 1).
- Daktypologie: plat dak.
- Kopgevel: De kopgevel moet visueel als een kop fungeren en niet als zijgevel.
- Extra aandacht: Het waarborgen van de privacy bij de overgang tussen de woningen en het entreeplein verdient extra aandacht.
- Materiaalgebruik: hout, baksteen, zink, dakpannen, glas.
- Detailniveau: zeer hoogwaardig (vanwege welstandsgebied en zichtbaarheid).
- De welstand en stedenbouwkundige kunnen nadere eisen stellen.
- Parkeren: Ruimte voor parkeerplaatsen, waarbij:
 - Haakse openbare parkeerplaatsen met een minimale afmeting van 2,5 m bij 5 m.
 - Het overige parkeervraagstuk wordt opgelost binnen het plangebied conform parkeernormen CROW.
- Openbare buitenruimte:
 - Minimaal 0,5 m brede bebouwingsvrije strook tussen parkeerplaatsen en bebouwing.
 - Een groen ingericht entreeplein voor de appartementen, dat ruimtelijk aansluit op de omgeving.
 - Een kleinschalige openbare speelvoorziening met 3 speeltoestellen voor kinderen van 0-5 jaar oud op het plein.
 - Noordzijde van entreeplein afgesloten, waarbij het hoogteverschil wordt overbrugd.
 - De resterende ruimte aan de kopse zijde dient zich te voegen bij de groene rand (zie zone 5). Hierdoor blijft er meer ruimte behouden voor het bestaande groen.
 - Inrichting aansluitend op het Programma van Eisen van de gemeente (Dali).
- Private buitenruimte:
 - Geïntegreerde vlonder aan achterzijde (moet voldoen aan eisen Hoogheemraadschap)
 - Fietsvoorziening meegenomen in architectuur en met begroeiing.
- Positie van de bebouwing en bijhorende ruimten in stedenbouwkundige samenhang ontworpen met de bebouwing en bijhorende ruimten aan de overzijde.

Uitgangspunt voor zone 3 (half)vrijstaande woningen

- Aantal woningen: 6.
- Woonsegment: vrij segment.
- Beukmaat: circa 6.
- Bouwdiepte: circa 12 m.
- Bouwhoogte: circa 10 m (drie verdiepingen), goothoogte: 6 m.
- Woontypologie: (half)vrijstaand.
- Architectuurtypologie:
 - Type architectuur: Eigentijds/dorps (niet historiserend), referenties zichtbaar in bijlage II
 - Relatie met omgeving: Architectuur toont samenhang met omgeving.
 - Daktypologie: een (asymmetrische) langskap, waarbij het dakvlak aan de waterzijde flauwer is (met een hoek van circa 30 graden ten opzichte van de achtergevel) en daarmee een zachter beeld geeft in de richting van de Miening.
 - De architectuur benadrukt de individualiteit van de woningen (tweekappers mogen als eenheid ontworpen worden).
 - Materiaalgebruik: hout, baksteen, zink, dakpannen, glas.
 - Detailniveau: zeer hoogwaardig (vanwege welstandsgebied en zichtbaarheid)
 - De welstand en stedenbouwkundige kunnen nadere eisen stellen.
- Parkeren:
 - Haakse private parkeerplaatsen, gelegen in de voortuin, met een minimale afmeting van 2,5 m bij 5 m.
 - Het overige parkeervraagstuk wordt opgelost binnen het plangebied conform CROW.

- Private buitenruimte:
 - In de architectuur geïntegreerde vlonder/balkon aan achterzijde.
 - Berging meegenomen in architectuur.
 - Groen ingerichte erfgronden, bv. met een hagenplan (instandhouding verwerkt in koopakte).
- Openbare buitenruimte:
 - De oevers onder de terrassen van de waterwoningen dienen natuurvriendelijk te zijn (De regels van het hoogheemraadschap Rijnland in acht nemend)
- Positie van de bebouwing en bijhorende ruimten in stedenbouwkundige samenhang ontworpen met de bebouwing en bijhorende ruimten aan de overzijde.

Uitgangspunten voor zone 4 (woonstraten)

- Minimaal 6 m straatbreedte.
- Parkeren: Parkeerplaatsen (conform CROW), waarbij:
 - Haakse openbare parkeerplaatsen met een minimale afmeting van 2,5 m bij 5 m.
 - Het overige parkeervraagstuk wordt opgelost binnen het plangebied conform parkeernormen CROW.
- Openbare buitenruimte:
 - Symmetrische inrichting van de dwarsstraat met parkeren aan weerszijden (parkeerkoffer).
 - Minimaal 1 m breed plantvak tussen de parkeerplaatsen en de bebouwing, waardoor er ruimte is voor groen.
 - In elk plantvak een variatie aan begroeiing of een doorlopende haagtypologie (bv. langs parkeerplaatsen) en indien mogelijk bomen.
 - Evenwichtig verdeling lantaarnpalen (staan niet in de nabijheid van een boom).
 - Minimaal 7 m brede keervoorziening in de straathoek. De initiatiefnemer dient middels een draaicirkelonderzoek aan te tonen dat vrachtwagens (ook brandweerwagens) kunnen keren.
 - Twee ondergrondse containers in binnenbocht van straat (PMD en restafval).
 - Een GFT-container ten noordwesten van de woonstraat (ten noordwesten van de eerste vrijstaande woning).
 - Inrichting aansluitend op het Programma van Eisen van de gemeente (Dali).
 - Let op: In zone 1 worden ook uitspraken gedaan over nader te bepalen openbare plantvakken. Deze plantvakken zijn bij zone 1 verwerkt, omdat de inrichting van zone 1 bepalend is voor de positie van de plantvakken.
- Riolering/nutsleidingen: in afstemming met gemeente en nutspartijen. Let op: Er moet een pompput (2x2m) en een kast komen (1x0.5m). Deze moet bereikbaar zijn met vrachtwagen. Zorg daarom voor een stevige walkant.

Uitgangspunten voor zone 5 (groene rand)

- Behoud van zoveel mogelijk bomen (ook tijdens bouwfase).
- Indien bomen door de bouwactiviteiten komen te sterven, dienen gelijksoortige bomen teruggeplaatst te worden.

Wonen

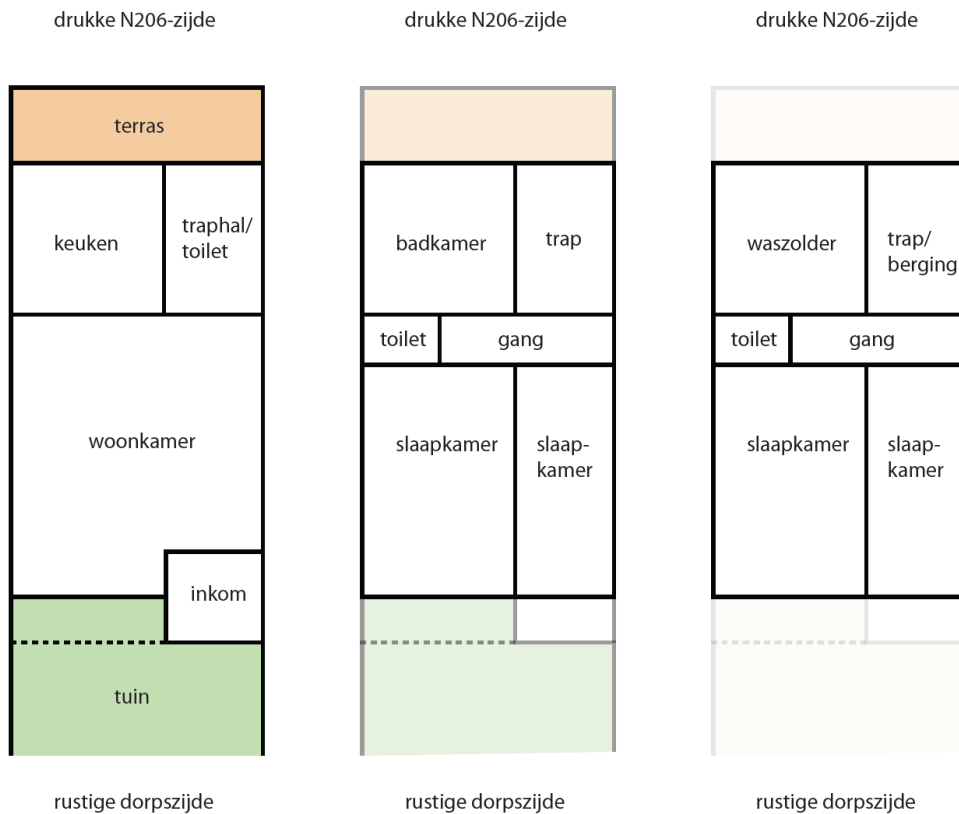
Op basis van de artikelen 2 en 3 van de 'Verordening sociale woningbouw en middensegment Zoeterwoude 2024' (link: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR720059/1>) gelden de genoemde randvoorwaarden voor woningbouwprojecten vanaf vier woningen. Dit houdt in dat het project dient te voldoen aan de vastgestelde percentages voor verschillende woningcategorieën. Concreet betekent dit dat het project uit minimaal 30 procent sociale huurwoningen en 35 procent woningen in het middensegment moet bestaan. Voor de woningen in het middensegment heeft de ontwikkelaar de keuze uit middenhuur, sociale koop, goedkope koop of betaalbare koop. De precieze verdeling en afspraken hierover dienen per project en per segment in een anterieure overeenkomst te worden vastgelegd. De exploitatie van de sociale huurwoningen dient, conform het woonbeleid, te worden neergelegd bij een toegelaten instelling zoals een woningcorporatie.

Overige uitgangspunten

- Parkeren: Het parkeervraagstuk wordt conform de gemiddelde CROW richtlijnen opgelost binnen het plangebied.
- Water: Het thema water vraagt voor de volgende drie gevoelige aspecten om een nadere afstemming met het hoogheemraadschap Rijnland:
 - Watercompensatie: In het plan dient watercompensatie plaats te vinden binnen de plangrens of elders binnen het zelfde peilvak.
 - Waterbeheer: Eventueel nieuw te graven water moet te beheren zijn. Het voorstel afstemmen met de waterbeheerder van de gemeente.
 - Waterkering: Een deel van de planlocatie bevindt zich binnen een regionale waterkering. Voor de werkzaamheden binnen een regionale waterkering gelden strikte voorwaarden vanuit het hoogheemraadschap.
- Ruimtelijke onderbouwing: Er dient, zoals gebruikelijk bij zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden. Hierin staat een overzicht van en toetsing aan het vigerende ruimtelijk beleid, van lokaal tot landelijk. Het gaat dan over de volgende thema's:
 - Welstand;
 - Verkeer en parkeren;
 - Geluid (aanvullend aan het eerdere punt water);
 - Activiteiten en milieuzonering;
 - Geur;
 - Luchtkwaliteit;
 - Bodem;
 - Toegankelijkheid nood- en hulpdiensten;
 - Enzovoorts.
- Voor wat betreft de nadere technische afstemming en bij onoverkomelijkheden dient afstemming plaats te vinden met de beleidsmedewerkers van de gemeente.

Bijlage I: Voorbeeldplattegrond voor de rijwoningen

In deze ontwerpschets is een voorbeelduitwerking gemaakt van de plattegronden voor de toekomstige rijwoningen, die geschikt is voor deze geluidsbelaste locatie. In het ontwerp zijn alle geluidsgevoelige verblijfsruimten georiënteerd op de rustige zijde (de tuin). Aan de zijde van de N206 zullen zich enkel een keuken, een badkamer, een wasberging en een trappenhuis bevinden. Het plan voldoet hier aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dat aangeeft dat in elke verblijfsruimte gespuid moet kunnen worden, zonder dat dit vanwege zeer hoge geluidsbelasting met de Wet geluidhinder in conflict komt. Een uitzondering hierop zijn keukens die kleiner zijn dan 11 m². In onderstaande schets is hier sprake van. Hiermee ontstaat enige ontwerprijheid en kan het terras aan de drukke zijde ook worden bereikt (en ontstaat alsnog een meerzijdige woonbeleving).



Figuur 6: Voorbeelduitwerking van geschikte plattegronden voor de rijwoningen (Ontwerp: A. Ballantine).

Bijlage II: Referentiebeelden en algemene uitgangspunten architectuur

De architectuur kent de volgende algemene uitgangspunten:

- Type architectuur: Eigentijds/dorps (niet historiserend).
- Relatie met omgeving: Architectuur toont samenhang met omgeving.
- De beide nieuwe straatzijden vertonen architectonische samenhang.
- Dakvorm: wisselend, zie uitgangspunten zones.
- Materiaalgebruik: hout, baksteen, zink, dakpannen, glas.
- Detailniveau: zeer hoogwaardig (vanwege welstandsgebied en zichtbaarheid).
- De welstand en stedenbouwkundige kunnen nadere eisen stellen.



Figuur 7: Overzicht van verschillende referentiebeelden.

De bovenstaande referenties worden hieronder per nummer nader beschreven:

1. Schuurwoning - HOYT Architecten & Bouwmanagers: Soortgelijke architectuur kan gebruikt worden bij alle type woningen.
2. Sparsamheten, Pungpinan - Kjellander Sjöberg: Een voorbeeld van een vriendelijk gevelbeeld door het gebruik van hout.
3. Beach House - inArchitects: Een soortgelijke gevel kan gebruikt worden aan de rustige zijde van de rijwoningen, met mogelijk in de bovenste verdieping een schuin dak (valt nader af te stemmen).
4. Roomburg 2008 - Snitker/Borst/Architecten: De overgang tussen privé en openbaar heeft veel architectonische aandacht gekregen. Hierdoor worden onaantrekkelijke schuttingen voorkomen (verrommeling). Dit is erg belangrijk bij de overgang tussen de rijwoningen en de woonstraat. Daarnaast is de baksteenarchitectuur en kleurstelling ook passend.
5. Swanladriehoek - Synchron: Soortgelijke architectuur kan gebruikt worden bij alle type woningen.
6. Residence-Le-Carreau Étainhus – Atelier Bettinger Desplanques Architectes Een voorbeeld van een zorgvuldige detaillering met baksteenarchitectuur.

CONCEPT