

**Nota van
beantwoording
zienswijzen Nota
van
Uitgangspunten
Europaweg 2
Zienswijze 1**

Vraag 1

Zienswijze

“Naar aanleiding van het bouwplan van JOBO aan de Europaweg nummer 2 richt ik me tot u middels dit schrijven. Het bouwplan JOBO baart mij grote zorgen daar het totaal niet past in het huidige landschap en volledig uit de toon valt. Eigenlijk kan ik stellen dat het afschuwelijk is. Op deze wijze wordt door het bouwplan JOBO de dorpsrand niet op passende wijze afgemaakt en dit plan past absoluut niet bij het karakteristieke van de Miening en het Eiland. Ten aanzien van deze kwestie heb ik u reeds eerder een schrijven doen toekomen, waarop ik helaas geen reactie heb mogen ontvangen, waarover ik teleurgesteld ben, zo wekt u de indruk dat er met ons geen rekening wordt gehouden. Nogmaals wil ik u door middel van dit schrijven mijn grote zorgen kenbaar maken ten aanzien van het bouwplan JOBO en hopelijk kan ik u overtuigen dat het anders moet. Voor de duidelijkheid wil ik vermelden dat ik geboren en getogen ben op de Miening en de situatie aldaar zeer goed ken, zowel van de Miening als van het Eiland, maar ook van het gebied waar men het bouwplan van JOBO wil uit gaan voeren. Volgens de schetsen van JOBO komen er veel te veel woningen, die absoluut niet passen bij het karakteristieke van de Miening en het Eiland. De Miening en het Eiland is een uniek stukje Zoeterwoude, waar direct je oog op valt als je fietsend uit Leiden komt. Hier kom je het dorp binnen, dat gekenmerkt wordt door de mooie huizen, die zo bij Zoeterwoude passen en met de omgeving in harmonie zijn. De huizen hier zijn 2-laags, op een enkele uitzondering na, vrijstaand met een begane grond en vervolgens begint de goothoogte op de eerste verdieping, vanwaar de schuine dakkap begint. Het bevreemt mij dan ook dat er 18 huizen gebouwd gaan worden met drie verdiepingen en dan ook nog op een klein oppervlak. Deze wijze van bouwen past geenszins bij de karakteristieke woningen van de Miening en het Eiland.”

Reactie

Project Europaweg 2 betekent een verdichting in dat gebied. De gemeente is van mening dat de verdichting van het perceel Europaweg 2 passend is in de omgeving. Ook in de huidige situatie is het plangebied (omsloten door de Dirk van Santhorstweg, Noordbuurtseweg, Miening en Europaweg) reeds dicht bebouwd. Het gehele gebied is niet te typeren als ruim opgezet, want het omvat ook de grotere eenheden van de Keer-weer en ook de Miening is sterk verdicht.

De bouwhoogte van 10 meter is nodig om de woningen een voldoende omvang te geven. De woningen aan de Miening zijn dieper, hierdoor hebben ze met 2 lagen voldoende omvang. Om de aanblik vanaf het water van de waterwoningen te verzachten, krijgen deze een langskap met een flauwe helling richting het water. Onze excuses dat u op uw eerdere brief aan de gemeente geen reactie heeft ontvangen.

Vraag 2	<p><i>“Een deel van de woningen wordt dicht bij het water gebouwd. Dat is niet mooi en ook niet in overeenstemming met de omgeving. De concept plankaart geeft mijns inziens ook een vertekend beeld. Het doet voorkomen dat er tussen woning en water nog een tuin is, maar dat is geenszins het geval. Het lijkt erop dat deze woningen deels op de dijk worden gebouwd. Een dijk moet je ongeschonden laten. Een dijk geeft waterveiligheid en moet ons beschermen tegen een overstroming.”</i></p>	<p>Het Hoogheemraadschap Rijnland ziet er op toe dat de dijk ongeschonden blijft bij de ontwikkeling. Zij stellen strenge randvoorwaarden voor bouwen nabij een dijk waar de ontwikkelaar zich aan zal moeten houden.</p>
Vraag 3	<p><i>“Door de hoogte van deze woningen en hun positie aan de waterkant zal er schaduw ontstaan voor de bewoners aan de overzijde van het water. Het zonlicht wordt hun ontnomen. Goed overleg met de bewoners van de Miening zou wel op zijn plaats zijn bij de uitvoering van dit bouwplan aan het water, zeker wat betreft de hoogte van de woningen, maar ook de afstand vanaf het water waar de woningen worden verwezenlijkt.”</i></p>	<p>De schaduwwerping vanuit de waterwoningen zal beperkt zijn voor de tuinen van de woningen aan de Miening direct aan de overkant van het plangebied. De ontwikkelaar dient een studie naar dit onderwerp te laten doen.</p>
Vraag 4	<p><i>“Een ander deel van de woningen blijkt als een geluidswal te moeten dienen, zodat er een rustig woonbuurtje kan ontstaan. Hoe kun je dit bedenken? Deze rij woningen komt aan de zijde van de N206 te staan en moet zorgen voor de reductie van het geluid van de N206. Vandaar ook dat deze woningen 10 meter hoog worden. Elke woning is 5.1 m breed met als gevolg dat er een geluidswal van 40.8 m lang en 1.0 m hoog ontstaat. Al fietsend uit Leiden krijgt men dus een geluidswal van 40.8 m lang en 10 m hoog te zien als men het dorp Zoeterwoude binnen rijdt. Het unieke stukje Zoeterwoude, Miening en Eiland, wordt helaas op deze wijze enorm verminkt.”</i></p>	<p>Doordat de rijwoningen als geluidswal functioneren kan aan de andere zijde een geluidsluw gebied ontstaan. De woningen zijn vanaf de N206 maar beperkt zichtbaar vanwege de bomen met dichte begroeiing langs de weg. Door een wijziging in de NvU krijgen de woningen nu verplicht een schuine kap waardoor de rij niet als muur kan worden gezien.</p>
Vraag 5	<p><i>“De concept plankaart geeft aan dat er 18 woningen worden gebouwd, 6 woningen langs het water en 12 woningen aan de zijde van de N206. Daarnaast komt er nog een toegangsweg, parkeerplaatsen en een beetje groen. Dit alles op dat kleine stukje grond. Als ik dit plan vergelijk met het plan Zwethof en Weidelaan kan ik alleen maar constateren dat het plan JOBO er bekaaid vanaf komt. Het plan Weidelaan telt 23 woningen, dat zijn er 6 meer dan het plan JOBO. Echter het bouwgebied van Weidelaan is wel 3 keer zo groot. Het plan Zwethof met 41" woningen is ook ruim opgezet met veel groen en water. Het bouwplan JOBO daarentegen betreft 18 woningen op een klein stukje grond. Als je dit plan vergelijkt met de andere twee kun je</i></p>	<p>We hebben te maken met een groot woningtekort, de realisatie van woningen kent dan ook als vanzelfsprekend een hoge prioriteit. Zoeterwoude wil efficiënt omgaan met woningbouwlocaties binnen BSD (binnen stads-/dorpsgebied), zodat het open landschap en karakter van Zoeterwoude zoveel mogelijk behouden blijft. In het vastgestelde woningbouwbeleid (2023) is opgenomen dat bij woningbouwontwikkelingen 30% sociale huur en 35% betaalbare koop wordt gebouwd. De realisatie van vrijstaande woningen sluit niet aan bij deze doelgroepen.</p>

alleen maar concluderen dat er veel te veel woningen worden gebouwd op dit stukje grond. In totaal passen op dit stukje grond maar 6 woningen, die in overeenstemming moeten zijn met de woningen op de Miening en het Eiland en op deze wijze passen in de omgeving. 18 woningen is veel te veel, er is geen ruimte voor, veel te krap op elkaar en er is totaal geen samenhang met de historische waarde van deze buurt. Het lijkt erop dat het hier alleen maar gaat om financieel gewin.”

Vraag 6

“Mijn grote zorgen betreffen niet alleen het aantal woningen, maar ook dat er door te veel woningen niet genoeg parkeerplaatsen zijn en dat ze de auto's op de Miening parkeren. Door café de Vriendschap is er nu al te weinig plek. De bezoekers parkeren hun auto overal op de Miening, in de berm, voor mijn uitrit. De Eiland bewoners parkeren hun auto's op Europaweg nummer 2, de locatie voor het bouwplan van JoBo. Het zijn auto's met en zonder aanhangers en in aantal minimaal 12. Ook parkeren de inwoners van het Eiland hun voertuigen aan het einde van de Noordbuurdseweg/Miening en Laan van Oud Raadwijk. De situatie is ter plaatse soms gevaarlijk. Vaak staan ze daar met laden en lossen dubbel geparkeerd en het verbaast me dat daar nog geen ongeluk is gebeurd. Zowel voor fietsers als voor wandelaars betreft het hier een gevaarlijke situatie. Als het bouwplan van JOBO doorgaat zal er te weinig parkeerruimte ontstaan voor de inwoners van het Eiland en zullen zij hun auto op de Miening gaan parkeren, waar al overlast is ten aanzien van parkeren en helemaal als er een feest plaatsvindt in café de Vriendschap. Ook rijdt er regelmatig groot vrachtverkeer op de Miening voor de verschillende bedrijven, die aan het einde van deze doodlopende straat zijn gevestigd. Dit zijn vrachtwagens en trailers. Het betreffen de bedrijven Onderwater, Van Doorn, Van Bentum, Koers en Van Tongeren. Maar ook verkeer naar en van garagebedrijf Versteegen. Dit verkeer gaat allemaal over de Miening. Door de parkeeroverlast en dit verkeer kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan voor elke weggebruiker.”

Bij de ontwikkeling van Zwethof en Weidelaan was er slechts de verplichting tot de realisatie van 35% sociale huur of koop.

Het plan zal voldoen in de parkeerbehoefte. Volgens het verkeersonderzoek van Sweco kan de bestaande infrastructuur de verkeersbelasting van 30 extra woningen goed verwerken. In die zin is de ontwikkeling verkeerskundig realistisch.

Er worden 6 extra parkeerplekken aangelegd langs de Miening en de Noordbuurtseweg als compensatie voor de bewoners van het Eiland, die voorheen gebruik maakten van het terrein van Europaweg 2, om te parkeren.

Vraag 7

“Als je op het terrein zes woningen zou bouwen, die passen bij dit unieke stukje Zoeterwoude, de Miening en het Eiland, dan blijft er nog genoeg terrein over om parkeerplaatsen te creëren, waar de Eilandbewoners gebruik van kunnen maken. De parkeeroverlast op de Noordbuurtseweg/Miening en Laan van Oud Raadwijk zal hierdoor gereduceerd worden. Het verkeer wordt daar voor alle weggebruikers veiliger. Tevens blijft er dan ook meer ruimte over op het terrein voor het aanleggen van groen. We hebben dat groen hard nodig om de fijnstof van het verkeer op de Rijksweg en de provinciale weg te filteren. Al het groen draagt bij aan het wegvangen van de verontreinigingen in de lucht.”

Wij snappen uw suggestie om parkeerplekken en groen ten behoeve van de buurt op het terrein van Europaweg 2 te realiseren. Wij eisen van de ontwikkelaar dat hij betaalbare en sociale woningen realiseert en ten behoeve van die woningen genoeg parkeerplekken en groen realiseert. De voorzieningen ten behoeve van de buurt dienen in de openbare ruimte een plaats te krijgen.

Zienswijze 2
Vraag 1

“Gaarne wil ik reageren op de bouwplannen van de gemeente: wij zijn niet tegen bouwplannen, iedereen wil wonen toch? Maar hoe zit het met de bewoners die uitkijken op de toekomstige huizen? Hebben wij enigszins recht van spreken?”

Hierbij een opsomming van onze punten:

Ons huis is oud, niet onderheid en de achtergevel van ons huis staat op drie meter afstand van het water de Miening.

Wij hebben bij een heibedrijf nagevraagd of wij hinder kunnen ondervinden van deze werkzaamheden. Deze man wist ons te vertellen dat de trillingen door het heien niet recht de grond ingaan maar uitwaaieren naar alle richtingen.

Het zou dus aannemelijk kunnen zijn dat er schade ontstaat door deze werkzaamheden, en wij verzoeken u dan ook een nulmeting uit te voeren, ook met het oog op het bouwverkeer dat straks voorbij dendert, ook bouwverkeer veroorzaakt trillingen aan onze woning.”

De ontwikkelaar moet een onafhankelijk advies over heiwerkzaamheden laten opstellen in relatie tot de (historische niet-onderheide) bebouwing in de omgeving en de uitkomst hiervan communiceren richting de omgeving. Er wordt er een vooropname gedaan vóór de bouwwerkzaamheden starten in de directe omgeving door de aannemer. Op die manier is geborgd dat eventuele schade als gevolg van de bouw op de aannemer verhaald kan worden.

Vraag 2

“Dat brengt ons op een ander punt: bouwverkeer: onze (klein)zoon (Hij woont bij ons voor op nummer 24A) gaat iedere dag op de fiets naar school richting Leiden en fietst ook langs de bouwplaats. Heeft de gemeente ook een protocol om alles in goede banen te leiden? Ook onze (klein) dochter gaat straks op haar fietsje naar Het Avontuur.”

De bouwer moet voorafgaand aan de bouw een zogenaamd BLVC-plan opstellen waarin afspraken worden gemaakt over een goede afhandeling van de aspecten Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de bouw. De gemeente toetst of het plan deze zaken voldoende waarborgt.

Vraag 3

“En het volgende punt is de huizen tegenover ons aan de waterkant: komen er ook regels met betrekking tot maximale afmetingen van steigers voor de nieuw te bouwen woningen? Is het bij de gemeente bekend dat de helft van het water het eigendom is van de bewoners van de Miening?”

Er mogen volgens het omgevingsplan niet vergunningsvrij steigers gebouwd worden. Bij een aanvraag zal worden gekeken of de steigers niet te ver uitsteken in het water zodat doorgaand vaarverkeer niet gehinderd wordt.

Zienswijze 3 Vraag 1

Lezing van de NvU bevestigt onze gedachte dat gemeente en ontwikkelaar in dit project (té) nauw met elkaar samenwerken. In eerdere correspondentie hebben wij u daarop al aangesproken en er onze zorg over uitgesproken. Tot op heden kregen we bovendien weinig of gebrekkig antwoord op onze vragen; bij zaken die er o.i. écht toe doen, wordt door zowel gemeente als ontwikkelaar niet geluisterd. De zogenoemde inspraakavonden bleken slechts informatiebijeenkomsten. Met onze mening werd en wordt niets gedaan. Als burgers voelen we ons tekort gedaan, niet serieus genomen en buitenspel gezet.

De NvU die voorligt is – hoe kan het ook anders gezien het bovenstaande – volledig toegeschreven op het basisplan van de ontwikkelaar. Wij vinden dat op zijn minst een bijzondere volgorde en daardoor een zeer bedenkelijke manier van werken. Het doel van een NvU is – zo menen wij – een duidelijk en breed gedragen kader te scheppen dat de basis vormt voor de verdere planvorming en besluitvorming. Het verbaast ons dan ook dat de NvU pas ruim een jaar na de intentieovereenkomst het licht ziet. Voor de nota, die toch input dient te bevatten van verschillende stakeholders (niet alleen projectontwikkelaar en gemeente, maar ook bewoners en andere betrokken partijen), is de omwonenden overigens niets gevraagd.”

Input op de NvU wordt via deze inspraakronde opgehaald.

Vraag 2

“Slechts op een enkele – eerder door óns aangegeven – fout in de tekeningen blijkt nu een wijziging te hebben plaatsgevonden. Daar komt de vermindering met 1 woning (van 19 naar 18) ongetwijfeld uit voort. Waar echter nog altijd niets mee is gebeurd, zijn de onderdelen waarop uit de buurt (zowel Miening als Het Eiland) veel verzet en zeer grote zorg klinkt. Daarbij gaat het om:

- 1. De grootschaligheid van het plan*
- 2. De parkeerdruk in het hele gebied (Europaweg, Miening en Noordbuurtseweg)*
- 3. De verkeersveiligheid in datzelfde hele gebied*
- 4. Onze persoonlijke veiligheid*
- 5. Het ontbreken van enig historisch besef bij de plannenmakers*

De vraag waarom de stedenbouwkundige visie van 2009 niet meer van toepassing is, is dat wij deze visie als gedateerd beschouwen. Er was toen financiële crisis waardoor de woningbouwontwikkeling vrijwel stil lag. Nu hebben we te maken met een groot woningtekort waardoor de druk om woningen te bouwen heel hoog ligt. Zoeterwoude wil efficiënt omgaan met woningbouwlocaties binnen BSD (binnen stads-/dorpsgebied) omdat anders de druk nog meer op het open landschap komt te liggen. Daarnaast sluiten de woningtypes die hierin worden voorgesteld, vrijstaande woningen, niet meer aan op de

De details over al deze zaken gaan we hier niet herhalen; die kunt u terugvinden in onze eerdere correspondentie (zie ook de laatste alinea van dit document). We voegen er hier echter wel een 6e onderdeel aan toe: de gemeente meet o.i. met diverse maten.

M.a.w.: Wat is er gebeurd met de stedenbouwkundige visie uit 2009 (zie bijlage) die toch echt heel andere uitgangspunten en randvoorwaarden kent en waaraan bouwinitiatieven in 2016 nog in alle opzichten moesten voldoen? (Zie ook de 'Ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van twee woningen aan de Europaweg 2a in Zoeterwoude' (bijlage: Gro versie 23 juli 2013) die op basis van de stedenbouwkundige visie uit 2009 geschreven werd). Wij concluderen hieruit dat door gemeente noch projectontwikkelaar gekeken is naar eerdere rapporten, die onze zienswijze op dit groteske bouwplan volledig bevestigen.

De NvU (die overigens veel open einden kent en daardoor de ontwikkelaar de mogelijkheid biedt heel veel zélf in te vullen) is in onze ogen een typisch voorbeeld van té veel woningen op té weinig ruimte. Wij willen absoluut voorkomen dat 'mooschrijverij' én een te positief beeld dat artist impressions schetsen, ertoe leidt dat er straks iets staat dat vooral van achter een bureau bedacht is en waar iedereen spijt van krijgt. Wij zeggen: Géén 2e Vogelweide op ons woongebied; niet de maximale mogelijkheden, maar de leefbaarheid dient hier voorop te staan."

Vraag 3

"Verder vragen wij ons af in welk juridisch kader wij de randvoorwaarden voor woningbouw d.d. 2 augustus 2023 nu moeten plaatsen. Diverse punten daaruit zijn niet in de NvU opgenomen, worden nu anders geïnterpreteerd of zijn niet verifieerbaar. Na beantwoording van deze vraag zullen wij, indien wij dit noodzakelijk achten, hierop nader ingaan."

behoefte die er op dit moment bestaat. Er is bovendien nieuw woningbouwbeleid waarin wordt voorgeschreven dat nieuwe ontwikkelingen voor tweederde van het plan uit betaalbare woningen bestaat en 30% sociale huur wordt. Dit heeft consequenties voor de plannen die nu worden ontwikkeld, deze zijn kort door de bocht minder ruim van opzet.

De randvoorwaarden waar u aan refereert hebben geen juridische status. Deze waren onderdeel van de eerste ruimtelijke uitgangspunten die ambtelijk zijn meegegeven aan de ontwikkelaar.

Vraag 4

"Hieronder vindt u onze reactie op diverse punten uit de NvU, waartegen wij – zo zal duidelijk zijn – ook in het algemeen bezwaar aantekenen.

Onze reactie op de NvU

Hieronder reageren wij per onderdeel op de feitelijkheden uit de NvU. Uw reactie zien wij graag tegemoet:

Tussenkop 'Locatie'

Project Europaweg 2 betekent een verdichting in dat gebied. De gemeente is van mening dat de verdichting van het perceel Europaweg 2 passend is in de omgeving. Ook in de huidige situatie is het plangebied (omsloten door de Dirk van Santhorstweg, Noordbuurtseweg, Miening en Europaweg) reeds dicht bebouwd. Het gehele gebied is niet te typeren als ruim opgezet, want het omvat ook de grotere

‘Kleinschalige woonomgeving’: Deze term is misleidend; weliswaar is het betreffende grondoppervlak met 3.000 m2 niet groot, de voorgestelde bebouwing daarbinnen is verhoudingsgewijs ‘zeer grootschalig’ te noemen, zeker in vergelijking met de directe omgeving (Miening en Het Eiland). Het Eiland, waartoe het plangebied historisch gezien toch écht behoort, kent tot nu toe 16 woningen op ca. 9.000 m2 grondgebied; op plan Europaweg zijn maar liefst 18 woningen voorzien op slechts 3.000 m2. De verhouding is volledig zoek.”

Vraag 5

“‘Stevige groene rand’: Dat valt nog te bezien. Wij zien dat in elk geval op de situatietekening niet terug. Veel bestaand groen blijkt juist te moeten wijken. Wat verstaat de NvU onder ‘stevige groene rand’? Een duidelijker omschrijving met maatvoering en inrichtingsvoorstellen voorkomt teleurstellingen en discussie. Wij vragen op korte termijn inzage in het rapport van de Boom Effect Analyse die gemaakt zou worden.”

Vraag 6

“‘Te bereiken via De Miening’: Dit geldt slechts voor auto’s; voor de (brom)fietsers zijn er meer mogelijkheden. Voor wandelaars zijn die er echter helemaal niet. Althans niet ‘veilig’; er is immers geen enkel voetpad. De Miening zal voor wandelaars bovendien nóg onveiliger worden door de voorziene forse toename van het aantal verkeersbewegingen en het – nog altijd – ontbreken van een fatsoenlijk voetpad.”

Vraag 7

“Tussenkop ‘Hoofdconcept van de NvU met aangeduide zones’

‘Woningen aan de zijde van de N206 die zorgen voor geluidsreductie’:
Woningen dus als geluidswal! Hoe dat er in onze ogen gaat uitzien, komt verderop aan de orde onder ‘Uitgangspunten voor zone 1’. Overigens zijn we zeer benieuwd naar de geluidsrapportage, zeker t.a.v. noordenwind; wij weten als geen ander dat dat een zeer negatief geluidseffect op de leefomgeving heeft.”

eenheden van de Keer-weer en ook de Miening is sterk verdicht.

Om de aanblik vanaf het water van de waterwoningen te verzachten, krijgen deze een langskap met een flauwe helling richting het water.

Met de stevige groene rand bedoelen wij de grote populieren en wilgen langs de N206 met onderbegroeiing die het project aan de west- en noordkant omsluiten. De BEA wordt opgesteld door de ontwikkelaar. Deze vormt onderdeel van de vergunningaanvraag.

De bereikbaarheid van het plangebied voor voetgangers valt buiten het plangebied en maakt daardoor geen onderdeel uit van de Nota van Uitgangspunten. Team Buitenruimte wordt in kennis gesteld van uw bedenkingen hierover.

Voor inzicht in onderzoeken kunt u navraag doen bij de ontwikkelaar. Deze zijn niet in ons bezit.

Vraag 8	<p>“Variatie in begroeiing”: Ook deze formulering is multi-interpretabel. Graag een gedetailleerde omschrijving om teleurstellingen en discussie te voorkomen.”</p>	<p>Het is niet gebruikelijk dat we in deze fase al heel diep ingaan op de toe te passen typen beplanting. We kunnen de omschrijving wel wat specificeren door toe te voegen dat er minimaal 4 soorten beplanting en 2 soorten bomen toegepast dienen te worden.</p>
Vraag 9	<p>“De schaal van de bebouwing zal zich voegen naar de omgeving”: De schaal mag min of meer gelijk zijn, dit ‘voegende effect’ wordt volledig tenietgedaan doordat de 6 geplande woningen langs het water zich verder geenszins voegen naar de omgeving: De woningen aan de Miening hebben allemaal een geheel eigen, landelijk karakter; de NvU voorziet in een ‘13-in-een-dozijn-rijtje’.”</p>	<p>Dat is een terechte opmerking. Wij zullen aanvullen in de NvU dat de waterwoningen een individuele uitstraling moeten hebben.</p>
Vraag 10	<p>“De woningen aan de Miening zijn allemaal verschillend gepositioneerd t.o.v. de straat, kennen geen rechte gevellijn, hebben verschillende kleuren en daken etc.; de NvU voorziet in een ‘13-in-een-dozijn-rijtje’. Geen enkele woning op de Miening noch op Het Eiland heeft 3 verdiepingen en/of een soortgelijke bouwhoogte.”</p>	<p>Dat klopt dat de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied organisch gegroeid zijn en om die reden allemaal een individueel karakter hebben. Er zijn overigens wel een aantal woningen met 3 lagen in het gebied aanwezig. Wij passen de NvU aan zodat de rijwoningen straks geen plat dak meer mogen hebben, maar een goothoogte van 6m krijgen met zadeldak (nokhoogte max 10m). Om de aanblik vanaf het water van de waterwoningen te verzachten, leggen we deze een flauwe helling ten opzichte van de achtergevel (aan het water) op. Ook moeten de waterwoningen een meer individueel karakter krijgen zodat ze beter aansluiten bij de karakteristiek van de directe omgeving.</p>
Vraag 11	<p>“Figuur 5: De in stippellijn getekende aansluiting met de Keer-Weer moet verdwijnen. Hierover zijn duidelijke afspraken gemaakt in de omgevingsvisie Keer-Weer: Er komt géén doorgang naar de Europaweg!”</p>	<p>Dat klopt, er komt geen doorgang naar de Keer-weer.</p>

- Vraag 12** ***“6 eengezinswoningen met een voortuin aan de voorzijde en een steiger/terras aan de achterzijde”:***
Beter kan gesproken worden van ‘voortuintje’ (5 meter diep, incl. berging!!!) Waarvoor dienen de voorgeschreven terrassen en hoe zijn deze te bereiken (er mogen vanwege het geluidsniveau van de N206 aan deze zijde immers geen te openen vensters zijn). Ook zullen er – net als destijds bij Europaweg 2a en 2b – geluidsluwe buitenruimten gecreëerd moeten worden.”
- In bijlage 1 is te zien dat de terrassen aan de achterzijde te bereiken zijn via een afsluitbare keuken. In de toelichting staat dat dit mogelijk is voor keukens die kleiner zijn dan 11 m2.
- Vraag 13** ***“Waarom is voor deze woningen een ‘private parkeerplaats’ voorzien; het gaat hier om de openbare weg. 6 parkeerplaatsen worden zo weggegeven, terwijl de parkeerdruk in het hele gebied al onacceptabel hoog is (zie ook verderop).”***
- Op dit moment is het terrein ook niet beschikbaar voor parkeren door omwonenden aangezien het een privé terrein is. De nieuw te realiseren parkeerplekken worden gemaakt ten behoeve van de nieuwe woningen. Een deel daarvan zal openbaar zijn dus voor iedereen te gebruiken, maar de rijwoningen en waterwoningen krijgen ook de mogelijkheid een private parkeerplaats te realiseren.
- Vraag 14** ***“Tussenkop ‘Uitgangspunten voor zone 1 (rijwoningen)’***
- ‘Bouwhoogte 10 meter (drie verdiepingen)’:*** *Waar komt deze bouwhoogte ineens vandaan? In de ‘Stedenbouwkundige uitgangspunten Europaweg 2009’ is immers sprake van maximaal 7 meter bouwhoogte. Daaraan hebben eerdere initiatiefnemers van woningbouw (Europaweg 2a en 2b) zich moeten houden. Dit valt ook in relatie tot de bebouwing op de Keer-Weer en op de Miening niet te verdedigen. En het scheidt precedenten waar het gaat om mogelijke toekomstige (op)bouwaanvragen door bewoners van de Miening en Het Eiland. Die gaan er dan vrijwel zeker komen!”*
- Zie Antwoord #2
- Vraag 15** ***“Architectuurtypologie***
‘Type architectuur’: *Waarom is het begrip ‘historiserend’ losgelaten? Ook aan deze zijde van het plan zal straks dus sprake zijn van een ‘13-in-een-dozijn-rijtje’.”*
- Wij zijn van mening dat het goed is als je architectuur laat aansluiten bij de tijd waarin ze ontworpen wordt. Om die reden hebben we bij de beeldkwaliteit gekozen voor eigentijdse architectuur.

Vraag 16	<p>“Daktypologie”: De vrije keuze tussen diverse daken gaat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid leiden tot een keuze voor veruit de goedkoopste bouwvariant: plat! Beseffen de opstellers en beoordelaars van de Nota van Uitgangspunten en de Welstandscommissie wat dat straks inhoudt: een ‘muur’ van 41 meter lang en 10 meter hoog. Een soort flatgebouw dus. Het gewenste dorpse karakter zal hier zéér ver te zoeken zijn! En wat doet dit – zo zonder openslaande vensters – met het eerste aanzicht van Zoeterwoude, waaraan de gemeente zo veel waarde hecht.”</p>	Zie Antwoord #10
Vraag 17	<p>“Detailniveau: zeer hoogwaardig”: Ook deze formulering is multi-interpretabel. Graag een gedetailleerde omschrijving, om teleurstellingen en discussie te voorkomen.”</p>	Dit is nader te beoordelen door de dorpsbouwmeester en stedenbouwkundige bij de vergunningaanvraag. Wij verstaan eronder dat er geen catalogusbouw plaatsvindt en dat details goed worden uitgewerkt.
Vraag 18	<p>“Openbare buitenruimte ‘Inrichting aansluitend op het programma van eisen van de gemeente:’ Wij kennen dit programma niet en krijgen voor een goed oordeel graag inzage. N.B.: Het handboek leidraad inrichting Openbare ruimte (LIOR) zou in het participatietraject worden gedeeld. Dit is ruim 1 jaar na toezegging nog altijd niet gebeurd.”</p>	Zie LIOR in bijlage
Vraag 19	<p>“Positie van de bebouwing en bijbehorende ruimten in stedenbouwkundige samenhang ontworpen met de bebouwing en bijbehorende ruimten aan de overzijde”: Dit is arbitrair. Hoe zien de samenstellers van de NvU deze samenhang? (zie ook onze opmerkingen hierboven onder ‘De schaal van de bebouwing zal zich voegen naar de omgeving’).”</p>	In dit verband gaat het om het verankeren van beide zijden van de weg via visuele lijnen die je kan trekken tussen bijvoorbeeld hoekpunten van bebouwing of inritten die op één lijn liggen.
Vraag 20	<p>“Private buitenruimte ‘Geïntegreerde vlonder aan de achterzijde’: Waar dient deze voor en hoe is deze te bereiken (er mogen vanwege het geluidsniveau van de N206 aan deze zijde immers geen te openen vensters zijn).”</p>	Zie antwoord #11

Vraag 21	<p>“Tussenkop ‘Uitgangspunten voor zone 2 (appartementen, sociale woningbouw)’ <i>Woontypologie</i> ‘Bouwhoogte 10 meter (drie verdiepingen)’: zie wat wij hierover zeggen bij de uitgangspunten voor zone 1.”</p>	<p>Er is regionaal een tekort aan sociale woningbouw. Om die reden is er beleid vastgesteld dat bij elke woningbouwontwikkeling met meer dan 4 woningen 30% sociale huur moet worden opgenomen in het plan. Daarnaast dient er ook 35% betaalbare koop gerealiseerd te worden, en alleen de laatste 35% mag in de vrije sector komen. In het appartementenblokje aan de noordzijde van het plangebied zitten 6 sociale huurappartementen. Deze woningen markeren de entree van het plangebied, ze vormen een stedenbouwkundig accent. Dit is de onderbouwing van deze bouwhoogte.</p>
Vraag 22	<p><i>“Architectuurtypologie</i> ‘Extra aandacht’: Waarom ‘extra aandacht’ op deze plek? Wat wordt hier precies mee bedoeld? Zegt het iets over het verwachtingspatroon rondom sociale woningbouw? (Klinkt discriminerend). Of heeft het te maken met de zeer beperkte ruimte waarin de speelplek noodgedwongen samenvalt met het toegangspad naar het gebouw?”</p>	<p>In het gebouw bevinden zich appartementen met de leefruimte aan de voorzijde (vanwege de geluidsbelasting op de achtergevel). Omwille van de privacy is het daarom van belang dat er een overgangszone wordt ingericht tussen de voorgevel en de openbare ruimte (denk aan de geveltuin of plantenbak) om te waarborgen dat passanten niet te dicht langs de ramen kunnen lopen.</p>
Vraag 23	<p><i>“Openbare buitenruimte</i> ‘Noordzijde van het entreeplein afgesloten, waardoor het hoogteverschil wordt overbrugd’: Wat wordt hiermee bedoeld?”</p>	<p>De noordzijde van het entreeplein wordt begrensd door het talud van de Europaweg. Evt. wordt dit talud anders vormgegeven bijvoorbeeld met een keermuur.</p>
Vraag 24	<p><i>“Private buitenruimte</i> ‘Geïntegreerde vlonder aan de achterzijde’: Waar dient deze voor en hoe is deze te bereiken (er mogen vanwege het geluidsniveau van de N206 aan deze zijde immers geen te openen vensters zijn)”</p>	<p>Zie Antwoord #12</p>

Vraag 25	<p><i>“Tussenkop ‘Uitgangspunt voor zone 3 ((half)vrijstaande woningen)’ ‘Bouwhoogte 10 meter (drie verdiepingen)’: zie wat wij hierover zeggen bij de uitgangspunten voor zone 1.</i></p> <p><i>‘Positie van de bebouwing en bijbehorende ruimten in stedenbouwkundige samenhang ontworpen met de bebouwing en bijbehorende ruimten aan de overzijde’: Dit is arbitrair. Hoe zien de samenstellers van de NvU deze samenhang? (zie ook onze opmerkingen hierboven onder ‘De schaal van de bebouwing zal zich voegen naar de omgeving’). Verder: wat wordt hier precies bedoeld met ‘de overzijde’ (de Miening of zone 1 en 2 uit het plan)?”</i></p>	Hiermee wordt bedoeld zone 1 en 2 uit het plan.
Vraag 26	<p><i>“Tussenkop ‘Uitgangspunt voor zone 4 (woonstraten)’ ‘Minimaal 6m straatbreedte’: De schaalgrootte van het project zal er met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid toe leiden dat de straat niet breder wordt. Om de doorgang – ook voor hulpdiensten en ander zwaar verkeer – voldoende open te houden, moet er dus een parkeer-/stopverbod gelden dat ook gehandhaafd gaat worden. Hoe gaat de gemeente dat regelen?”</i></p>	Door handhaven van fout parkeren.
Vraag 27	<p><i>“Openbare ruimte ‘Er moet een pompput komen’: Waar dient deze voor en waar wordt deze gesitueerd?”</i></p>	De pompput is onderdeel van het rioleringsstelsel. Het is nog niet bepaald waar deze komt.
Vraag 28	<p><i>“N.B. 1: Wij zien ook graag aandacht voor het grondwater. Op Het Eiland bestaat nu al veel overlast van hemelwater. Er moeten voorzieningen worden getroffen om dat probleem niet verder te doen toenemen. Een onderzoek hiernaar lijkt noodzakelijk.”</i></p>	Het hoogheemraadschap Rijnland ziet er bij nieuwbouw op toe dat het plan geen wateroverlast voor de omgeving veroorzaakt. Hemelwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en afgevoerd.
Vraag 29	<p><i>“N.B. 2: Elders in de NvU lezen we dat het om een ‘woon-, parkeer- en speelerf’ gaat. Mogen we aannemen dat de straat als zodanig wordt ingericht, er alleen stapvoets rijden toegestaan is en dit daadwerkelijk gehandhaafd gaat worden?”</i></p>	Het erf zal zodanig worden ingericht dat hier alleen langzaam gereden zal worden. De weg is doodlopend dus om die reden ligt hard rijden niet voor de hand.

Vraag 30	<p>“Tussenkop ‘Uitgangspunt voor zone 5 (groene rand)’ Behoud van zoveel mogelijk bomen (ook tijdens de bouwfase): <i>Alles wat hierover gezegd wordt, is arbitrair en voor meerderlei uitleg vatbaar. De ontwikkelaar kan hier alle kanten mee op. Wordt e.e.a getoetst door een onafhankelijke partij? Zo nee, waarom niet?”</i></p>	<p>De bomen op gemeente- en provinciegrond dienen behouden te blijven. Als er onverhoopt toch een boom sneuvelt dient deze gecompenseerd te worden. De bomen op eigen terrein zijn niet beschermd, maar zullen waar mogelijk behouden blijven. Ook worden er nieuwe bomen aangeplant langs de straat.</p>
Vraag 31	<p>“Tussenkop ‘Wonen’ ‘De volgende randvoorwaarden’: <i>Deze worden niet benoemd; welke zijn dit?”</i></p>	<p>Hiermee word het volgende bedoeld, dat ook twee zinnen verder in de tekst staat omschreven: ‘Concreet betekent dit dat het project minimaal voor 30 procent sociale huurwoningen en 35 procent woningen in het middensegment moet bestaan’.</p>
Vraag 32	<p>“Tussenkop ‘Overige uitgangspunten’ Parkeren: <i>In de schetsen van de NvU zijn 31 parkeerplaatsen ingetekend. Wij zijn niet in het bezit van de CROW-berekening, maar berekenden dat hantering van de minimale factor inderdaad tot 31 parkeerplaatsen leidt. Hierbij is dus geen rekening gehouden met de volgens afspraak te reserveren parkeerplaatsen t.b.v. de bewoners van Het Eiland (zie punt 14, 36 en 52 van uw vraag- en antwoorddocument d.d. 24-10-2023). Ook houdt dit aantal geen rekening met de huidige parkeerdruk in de omgeving, waarover wij reeds geruime tijd en helaas nog altijd zonder enig succes met de gemeente in gesprek zijn. Overigens staan bij de inrit drie parkeerplaatsen getekend die op het schuine vlak zijn gesitueerd! Ook zien wij nergens plek voor openbare elektrische laadpalen.”</i></p>	<p>De gemiddelde parkeernormen conform de CROW richtlijnen worden voorgeschreven bij dit plan, zie de blauwe omcirkeling in de bijlage met CROW-richtlijnen. De 6 parkeerplekken ten behoeve van het Eiland worden elders in de directe omgeving gerealiseerd, namelijk langs de Miening en de Noordbuurtseweg. De helling naar het plangebied zal minder stijl worden waardoor parkeren hier (eventueel) mogelijk wordt. En goed aandachtspunt m.b.t. de laadpalen. Hiervoor zal naar worden gekeken.</p>
Zienswijze 4 Vraag 1	<p><i>“We hebben eerder een mailreactie naar u gestuurd, d.d. 18 oktober 2023, waarin we commentaar hebben gegeven op de randvoorwaarden van het bouwplan en het niet betrekken van omwonenden in een op te richten klankbordgroep. In de bijlage stuur ik u dit commentaar nogmaals toe omdat de vragen en commentaar nog steeds actueel en relevant zijn. Sindsdien hebben we niet ervaren dat er met onze reactie op de randvoorwaarden iets is gedaan. Er is geen aangepast plan randvoorwaarden verstrekt of overleg geweest met omwonenden over deze randvoorwaarden. Hoewel er twee voorlichtingsbijeenkomsten waren; dit waren geen</i></p>	<p>Vanuit de gemeente is dit de eerste participatieronde. Het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is een apart traject.</p>

participatiebijeenkomsten, is er nauwelijks iets veranderd om het conceptbouwplan beter te laten integreren op de locatie. Er is geen draagvlak voor dit plan gecreëerd met omwonenden naar aanleiding van de gesprekken die we met u hebben gevoerd en de mails die we over dit bouwplan naar u hebben gezonden. We hebben hierover de volgende vragen:”

“Klopt het volgens u dat deze inspraakronde op de NvU de eerste formele participatieronde is?”

Vraag 2

“Kunt u uitleggen waarom er op basis van reacties van omwonenden op de randvoorwaarden geen nieuwe conceptrandvoorwaarden zijn gestuurd aan omwonenden en waarom er met omwonenden hierover niet in gesprek is gegaan in een klankbordgroep?”

Wij hadden na de twee bewonersavonden georganiseerd door de ontwikkelaar een goed beeld van wat omwonenden en geïnteresseerden van het plan vonden. Enerzijds waren er een aantal mensen kritisch op de hoogte van de woningen en de omvang van het plan en waren er zorgen over de parkeerdruk. Anderzijds waren er mensen heel positief over het plan vanwege het voorgestelde woningaanbod.

Vraag 3

“We begrijpen de noodzaak tot bouwen en zijn ook niet tegen bebouwing. Het gaat ons om de intensieve en niet passende wijze van invulling op deze landelijke locatie met woningen daaromheen die een zo typerende landelijke uitstraling hebben. In het plan lijkt vooral elke centimeter benut voor de maximale ontwikkeling en uitgeefbaar terrein. Dat doet deze locatie in deze woonwijk tekort. Het terrein is onderdeel van een karakteristieke, dorpse woonwijk en is de entree van Zoeterwoude; het is het visitekaartje van Zoeterwoude.

Met deze NvU lijkt er onvoldoende aandacht bij de gemeente voor het historisch besef en typische omgevingswaarden van deze woonwijk. Het Eiland en de Miening zijn sinds lang bewoond met karakteristieke, dorpse bewoning. Daar zijn we als bewoners op de Miening trots op en dat willen we behouden en vooral met u versterken. Van de gemeente vragen wij deskundigheid, medewerking en bescherming voor dit gebied en het opstellen van randvoorwaarden voor bebouwing die recht doen aan deze locatie. De gemeente zou vanaf binnenkomst in Zoeterwoude vanuit Leiden, de ruimtelijke invulling esthetisch moeten willen invullen met een vertaling van het dorpse karakter in Zoeterwoude-dorp in lijn en verbinding met het Eiland, de Miening, de Noordbuurtseweg en het Watertje.

Daar is gemeente het deels mee eens. In onze beleving is het projectgebied Europaweg 2 onderdeel van het grotere gebied omsloten door de Dirk van Santhorstweg, Noordbuurtseweg, Miening, Europaweg en Balkenpad. De Keer-weer en in mindere mate de Miening hebben een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Het Eiland is het ‘groene hart’ met een relatief lage bebouwingsdichtheid en een dorps karakter.

Er is onvoldoende rekening gehouden met huidig gebruik door omwonenden (parkeren) en duidelijke criteria voor ontwikkeling groen en biodiversiteit ontbreken. De suggestie wordt gewekt dat dit aandacht krijgt door 'groen woon-, parkeer- en speelurf met een grote variatie aan begroeiingdiversiteit aan beplanting' te omschrijven en een 'speelplek' op een hoekje in te tekenen. Wat dit feitelijk betekent wordt niet beschreven waardoor de inrichting van het bouwplan interpretabel is. We vragen u explicieter hierin te zijn en de NvU scherper te formuleren met duidelijke kaders die geen ruis opleveren.

In juni van dit jaar heb ik de heer Olthof gebeld en onze zorgen geuit over het bouwplan. Ik heb hem verzocht het project objectief en kwalitatief te beoordelen op leefzaamheid, kwaliteit, veiligheid en beeldvorming en zodanig te beoordelen dat onze gemeenschap over 10 jaar nog trots kan zijn over dit landelijke wijkje. Ook heb ik gevraagd of dit project op dit kleine perceel ook zo ingericht zou worden op andere landelijke locaties in Zoeterwoude Dorp, zoals de Zwethof en Weidelaan."

"Is de gemeente het eens dat zowel het Eiland en de Miening een karakteristiek, dorps karakter heeft?"

Vraag 4

"Vindt de gemeente dat deze locatie onderdeel is van het 'wijkje' Eiland en Miening?"

We beschouwen het plangebied als aparte buurt binnen het grotere gebied omsloten door de Dirk van Santhorstweg, Noordbuurtseweg, Miening, Europaweg en Balkenpad. Ruimtelijk is het alleen via een smal achterpad verbonden met het Eiland.

Vraag 5

"Vindt de gemeente dat deze locatie de entree van Zoeterwoude is en toonaangevend is voor Zoeterwoude?"

De locatie is voor de fietser onderdeel van de entree van Zoeterwoude. De automobilist komt via de Dirk van Santhorstweg het dorp in.

Vraag 6	<p><i>“Zou de gemeenteraad dit intensieve bouwvoorstel ook hebben geaccordeerd in plan Zwethof of Weidelaan?”</i></p>	<p>Ten tijde van de ontwikkeling van Zwethof en Weidelaan gold er nog ander woningbouwbeleid. Sinds 2023 heeft Zoeterwoude het regionale woningbouwbeleid vastgesteld waarin wordt verplicht dat bij woningbouwontwikkelingen 30% sociale huur en 35% betaalbare koop wordt gebouwd. Ten tijde van Zwethof en Weidelaan was er alleen een verplichting tot de realisatie van 35% sociale huur of koop. De ontwikkelaar van Weidelaan heeft deze verplichting deels afgekocht. De ontwikkelaar van Zwethof heeft het verplichte aandeel sociaal gerealiseerd in de dorpskern met het project Bloemenvelde, de herontwikkeling van de locatie Corbuloschool en de Klaverweide.</p>
Vraag 7	<p><i>“Vindt u dat de kaders voor ‘groen woon-, parkeer- en speelerf met een grote variatie aan begroeiingdiversiteit aan beplanting’ voldoende duidelijk zijn omschreven en niet interprestabel zijn voor de indiener van het bouwplan en omwonenden?”</i></p>	<p>Dit is een kwalitatieve omschrijving die wordt getoetst op de aanwezigheid van de genoemde aspecten in het ontwerp. Het ontwerp van het erf moet bruikbaar zijn om aan te wonen, te parkeren en te spelen. De uitwerking ervan wordt vrijgelaten maar het ontwerp zal aantoonbaar deze functionaliteiten moeten hebben. Hetzelfde geldt voor de beplanting, deze moet gevarieerd en hoogwaardig zijn. In de uitwerking zal dit moeten worden aangetoond.</p>
Vraag 8	<p><i>“Het is te verwachten dat deze regering meer ruimte zal geven om huizen te bouwen in het landelijk gebied. De overheid en daarna de provincie zal begrijpen dat je binnen de contouren van gemeenten niet kunt blijven stapelen maar dat je, passend bij het beeld dat je als gemeente wenst te behouden, ruimte nodig hebt. Houd hier rekening mee en houd de inbreilocatie in stijl met de omgeving. Zoeterwoude bouwt reeds relatief veel, belangrijk is dat de kwaliteit van de inrichting hierbij geborgd blijft. Link, zie: Zoeterwoude heeft relatief veel woningen in de 'pijplijn' Sleutelstad.”</i></p> <p><i>“Verwacht de gemeenteraad dat in een termijn van vijf jaar de overheid meer ruimte zal bieden aan gemeenten om de bouwcontouren te vergroten voor het bouwen van woningen?”</i></p>	<p>Deze vraag past niet binnen de context van deze participatieronde</p>

- Vraag 9** *“Het is onwenselijk als beweegredenen zoals financiële haalbaarheid een doorslaggevende rol spelen in de kwaliteit van het bouwplan. Na realisatie is het wijkje niet meer te veranderen of te herstellen. Wij omwonenden constateren dat het moeilijk inhoudelijk discussiëren (we ervaren geen participatie) is met de gemeente en initiatiefnemer over leefbaarheid, kwaliteit, veiligheid en beeldvorming als financiële (haalbaarheid) belangen in de basis een dilemma vormen.”*
- “Klopt het dat de initiatiefnemer noemt dat de financiële haalbaarheid leidend is in het bouwplan en dat alternatieven van een bouwplan dat wel past op deze locatie niet aanwezig zijn?”*
- Vraag 10** *“Nogmaals als je dit plan leest, dan schuurt het aan alle kanten; het betreft de thema’s die essentieel zijn voor de leefbaarheid van een woonwijkje. Dit komt doordat alles ‘te’ volumineus, te hoog en te onveilig is. Het is ronduit te geforceerd en dat baart ons enorme zorgen.*
- Proces project en informatievoorziening**
Het proces van dit project is ons als omwonenden niet duidelijk. We hebben geen idee wanneer er participatierondes zijn gepland of wanneer er sprake is van een bestemmingsplanwijziging.”
- “Is het voor de gemeente mogelijk om omwonenden adequaat te betrekken bij de ontwikkeling van deze locatie?”*
- Vraag 11** *“Kunt u uitleggen wat de juridische status is van het project en wanneer de bestemmingsplanwijziging wordt voorzien?”*
- Wij hebben vooralsnog geen alternatieve plannen onderzocht. Financiële haalbaarheid is voorwaardelijk voor het plan, maar dit is niet het uitgangspunt van het plan. Dat is het bouwen van nieuwe, veelal betaalbare, woningen in het dorp.
- Middels deze participatieronde betrekken wij de inwoners van Zoeterwoude bij dit project. Wij zullen waar mogelijk zaken meenemen in de planvorming die mensen aandragen. De ontwikkelaar volgt zijn eigen participatie en stelt hiervan een participatieverslag op. Wij toetsen de kwaliteit van dit verslag bij de vergunningaanvraag.
- De vergunningprocedure wordt middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen. De ontwikkelaar dient een vergunningaanvraag in die wordt getoetst aan de NvU. Zodra de vergunning is verleend heeft de ontwikkelaar het recht het plan uit te voeren. Wanneer dit zal plaatsvinden is aan de ontwikkelaar en hangt af van de tijd die hij nodig heeft om het plan te laten voldoen aan alle randvoorwaarden, zowel uit de NvU als die door de diverse omgevingsdiensten worden gesteld.

<i>Vraag 12</i>	<i>“Kunnen wij er vanuit gaan dat de gemeente de participatie serieus neemt en wij als omwonenden tijdig geïnformeerd worden?”</i>	Wij zullen de vragen en opmerkingen in reactie op de inspraak op de NvU zo goed mogelijk persoonlijk beantwoorden en terugkoppelen. Daarnaast geven wij in de Nota van Beantwoording aan wat er op hoofdlijnen met de ingekomen reacties is gedaan en waarom. Wij zullen vervolgens laten weten wanneer de NvU in de Voorronde van de gemeenteraad behandeld zal worden zodat u, indien gewenst, daar mondeling uw reactie kunt toelichten. Vervolgens wordt u worden geïnformeerd als de vergunning is verleend via de officiële bekendmakingen.
		De ontwikkelaar zal u informeren over het vervolg van zijn participatie en voorafgaand aan de bouw zal u door hem worden geïnformeerd over de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC-aspecten) tijdens de bouw.
<i>Vraag 13</i>	<i>“Kunnen wij naast inzicht op proces en planning er vanuit gaan dat we de ruimte krijgen om conceptstukken voor inzage met de gemeente kunnen bespreken en dat de gemeente onze opmerkingen op het ruimtelijk plan meeneemt en ons informeert over de wijze waarop dit is gedaan?”</i>	Dat is wat we met deze ronde inspraak beogen. Daarna is het aan de gemeenteraad om de NvU vast te stellen. Na het vaststellen van de NvU kan de ontwikkelaar een vergunning aanvragen, die wordt vastgesteld in de gemeenteraad, waarna er nog rechtsmiddelen open staan tegen het genomen besluit.
<i>Vraag 14</i>	<i>“Kan de gemeente ervoor zorgen dat de informatie die gedeeld wordt op de sites, actueel is? Op de websites samenontwikkelen.nu (de foto met het aantal ingetekende huizen klopt niet) en postlustplein (dito aantal woningen en genoemde planning klopt niet) staat geen actuele informatie.”</i>	Dat is een terechte opmerking, we gaan zorgen dat de site weer actueel is.
<i>Vraag 15</i>	<i>“Bent u het eens dat het verwarrend is voor betrokkenen dat op de websites niet de juiste informatie staat?”</i>	Zeker

Vraag 16

“Hieronder gaan wij in op de Nota van Uitgangspunten:

Aantal woningen

Wij zijn het niet eens met de intensiteit van het aantal woningen, 18 woningen op deze daarvoor te kleine locatie van ca. 3000 m2 is te veel. In het plan lijkt elke centimeter benut voor maximale bouw. Het is niet dorps maar stedelijk. De gemeente heeft in 2009 geschreven dat een ander bouwvolume van toepassing is op deze locatie waarbij een potentie van 6 woningen ingetekend staat, zie het Stedenbouwkundig uitgangspunt (Sbup) uit 2009 in de bijlage.

De omgeving waar het plan zich op aanpast, het eiland is ca. 9000 m2 met 16 woningen. Het spreekt voor zich dat een aantal van driemaal zoveel woningen op een driemaal zo klein gebied ongeloofwaardig overkomt. Naast dat het niet ‘passend’ is op deze locatie omdat het te afwijkend is met de kleinschalige, karakteristieke bewoning in dit deel van Zoeterwoude, komt de leefzaamheid op deze locatie hiermee in gedrang. Het is onveilig, een wandelpad is niet mogelijk en kinderen kunnen niet buitenspelen. De openbare ruimte is te krap en de verstening te groot (met daarnaast consequenties voor water- en biodiversiteit).

In het plan staan een speeltuin en wat groen ingetekend maar wat de feitelijke functie is en doelgroep en wat de uitgangspunten hiervoor zouden moeten zijn, is niet beschreven. dit komt meer over als het afvinken van een lijstje ‘vage’ criteria. Er lijkt niet gekeken te zijn naar functionaliteit van de speeltuin en de doelgroep. Ook is niet duidelijk hoe het groen de biodiversiteit op deze locatie versterkt.”

“Kunt u uitleggen dat een verdriedubbeling van het aantal woningen op deze locatie passend en verantwoord is?”

Voor een evenwichtig woningaanbod is het in Zoeterwoude ook belangrijk om kleinere woningen te bouwen. Op het Eiland staan overwegend grote vrijstaande woningen, maar er is momenteel juist veel behoefte aan kleinere starters- en gezinswoningen.

Vraag 17

“Wordt deze locatie door de gemeente gezien als ‘stedelijk’ gebied?”

De locatie betreft een binnendorps gebied.

Vraag 18	<p><i>“Is deze intensiteit van bouwen voortaan de norm voor de gemeente en wordt deze norm voortaan ook toegepast op de andere bouwlocaties in Zoeterwoude?”</i></p>	<p>We gebruiken voor stedenbouwkundige plannen nooit normen, deze zijn altijd uniek afhankelijk van locatie en woningbehoefte van het moment. Wat wel regionaal is vastgelegd is het woningbouwbeleid, waarbij wordt bepaald dat bij elke woningbouwontwikkeling er 30% sociale huur en 35% betaalbare woningen gebouwd moeten worden.</p>
Vraag 19	<p>“Hoogte woningen <i>Tien meter hoog en drielaags bouwen past niet in het ‘karakter’ van deze omgeving waar tweelaagse bebouwing de standaard is’. Het past niet in deze omgeving. Het is daarnaast onnodig dominant hoog, geeft te veel schaduw, onttrekt daardoor te veel licht op de locatie voor de bewoners. Het leidt tot verslechtering van de leefzaamheid en niet noodzakelijk voor de leefbaarheid van de bewoners. In het Stedenbouwkundig uitgangspunt uit 2009 voor deze locatie wordt geschreven over maximale nokhoogte 7,50 en goothoogte 4,20. Niet zonder reden. Het is het niet uit te leggen waarom dit nu naar 10 meter moet worden opgehoogd. Dit heeft waarschijnlijk ook precedentwerking naar toekomstig bouwen in het dorp. Het heeft ook consequenties op de privacy en lichtval voor de bewoners die aan de zijde van de Miening wonen.”</i></p> <p><i>“Kan de gemeente de noodzaak onderbouwen om hier tot 10 meter te bouwen?”</i></p>	<p>De spelregels voor de rijwoningen langs de N206 zullen we aanpassen naar goothoogte 6m en nokhoogte 10 (schuin dak) waardoor ze een dorpsere uitstraling krijgen. Deze hoogte is nodig om de woningen een voldoende omvang te geven. De woningen aan de Miening zijn vaak veel dieper, daardoor hebben ze met 2 lagen voldoende omvang.</p> <p>Om de aanblik vanaf het water van de waterwoningen te verzachten, krijgen deze een langskap met een flauwe helling ten opzichte van de achtergevel (aan het water).</p>
Vraag 20	<p><i>“Is de hoogte gemeten vanaf het huidige maaiveld of komt er nog grond op het huidige maaiveld?”</i></p>	<p>Dit is nog niet vastgesteld. Dit wordt op basis van onderzoeken door de ontwikkelaar en randvoorwaarden vanuit het hoogheemraadschap Rijnland bepaald.</p>
Vraag 21	<p>“Parkeerdruk <i>Het aantal woningen met bewoners heeft consequenties voor de parkeerdruk. Werd in 2009 in het Ssub al rekening gehouden met 3 parkeerplaatsen per woning, dan zou dit voor dit bouwplan 54 parkeerplekken betekenen voor 18 woningen, de parkeerbehoefte van de bewoners van het Eiland niet meegerekend. Dit zal irritaties geven bij het parkeren onder bewoners en onveiligheid. Het is onveilig voor verkeersgangsters waaronder kinderen als</i></p>	<p>Het plan zal voldoen in haar eigen parkeerbehoefte. Volgens het verkeersonderzoek van Sweco kan de bestaande infrastructuur de verkeersbelasting van 30 extra woningen goed verwerken. In die zin is de ontwikkeling verkeerskundig realistisch.</p>

auto's op plaatsen parkeren die daarvoor niet geschikt zijn. Een verwijzing naar de crownorm volstaat niet; dit is doelgroepafhankelijk. Verzoek concreet aan te geven hoeveel parkeerplaatsen er komen en extra parkeerplaatsen voor omwonenden zoals besproken meenemen."

Denkt de gemeente dat er een veilige verkeerssituatie is met deze parkeerdruk en verkeersbewegingen op deze locatie?

Vraag 22

Hoe gaat de gemeente de parkeerdruk en parkeerbehoefte oplossen en die van de directe omgeving, het Eiland.

Ten behoeve van het plan worden op basis van de CROW-richtlijnen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn gebaseerd op het type en de ligging van de wijk en toegepaste woningtypes en -afmetingen. Daarnaast worden er 6 extra parkeerplekken aangelegd langs de Miening en de Noordbuurtseweg ten behoeve van de woningen op het Eiland die eerder een parkeerplek huurden van de eigenaren van het perceel.

Vraag 23

Gaat de gemeente zorgen voor handhaving als er fout geparkeerd wordt op deze locatie en daarbuiten zoals op de Miening?

Dat doen wij zoveel mogelijk.

Vraag 24

"Wandel- en fietspaden

In het bouwplan zien wij geen wandel- en fietspaden ingetekend. De verkeersdruk neemt ook toe op de Miening met autobewegingen. Ook hier is geen wandel- of fietspad. Er is ook geen wandelpad langs de N206, richting het dorp en openbaar vervoer. Voorzie dat dit consequenties heeft op de veiligheid overdag en vooral als het donker is."

Vindt u het belangrijk dat er veilige verkeersbewegingen zouden moeten zijn voor fietsers en wandelaars richting het dorp en stad?

Dit is een politieke vraag, graag in andere context stellen.

Vraag 25

“Buitenspelen/Recreatie

In het plan staat een ‘speelerf’ ingetekend. Het is niet duidelijk hoe groot dit is en of dit tegemoet komt aan de behoefte van de toekomstige bewoners en veilige buitenspeel-normen.”

Kunt u dit uitleggen voor welke doelgroep dit speelerf is en hoe groot dit is? Wat zijn de uitgangspunten waar volgens de gemeente een speelerf aan moet voldoen?

Er moeten minimaal 3 speelobjecten in het plangebied gerealiseerd worden die geschikt zijn voor kinderen van 0-6 jaar.

Vraag 26

Zijn er in de nabije omgeving voldoende ‘veilige’ (verkeerstechnisch en ‘schone’ -luchtverontreiniging) speelplekken waar kinderen zelfstandig en veilig naar toe kunnen gaan?

Bij het recreatief transferium is een grotere speeltuin waar kinderen onder begeleiding heen kunnen. De Nota van uitgangspunten stelt randvoorwaarden voor het toevoegen van een aantal speelobjecten in het plangebied.

Vraag 27

“Luchtkwaliteitsnorm/fijnstof

De luchtkwaliteit is niet goed op deze locatie. Metingen laten zien dat deze locatie een verhoogde fijnstof heeft. Dit komt door het intensieve verkeer op deze locatie en het optrekken van de (vracht) auto's bij de stoplichten. Deze woningen komen dichtbij de N206 en de op- en afritten van de A4. In het LD van 19 juni 2024, zie bijlage, staat dat het volgende: ‘In de gemeente Zoeterwoude komen naar verhouding de meeste huizen te dicht naast een drukke weg’. Volgens de GGD-richtlijn is dit verontrustend, omdat luchtvervuiling, zoals fijnstof uit de uitstoot van auto's, gezondheidsschade kan veroorzaken’. Het leidt tot gezondheidsongelijkheid. In het artikel staat ook dat gemeenten eerder in het proces eisen kunnen stellen aan betere luchtkwaliteit. Zo hebben meerdere gemeenten het Schone Lucht Akkoord ondertekend. Dit document tussen het Rijk, provincies en gemeenten, onderstreept de richtlijnen van de GGD en de WHO. Zoeterwoude geeft als reactie in het artikel aan dat “het 'thema' in de gemeenteraad nooit aan de orde is geweest’. Wij gaan ervan uit dat de gemeenteraad het thema luchtkwaliteit en wonen inmiddels heeft besproken en tot een oordeel is gekomen. De artikelen staan in de bijlagen.”

“Wat zijn de resultaten van recente metingen fijnstof op deze locatie? Voldoet deze aan de luchtkwaliteitsnorm?”

In het kader van de vergunningaanvraag dient de ontwikkelaar aan te tonen dat de luchtkwaliteit voldoende is om er woningen te mogen ontwikkelen. In zijn algemeenheid is de luchtkwaliteit binnen de bebouwde kom van Zoeterwoude voldoende. In dit plan zal wel rekening gehouden worden met de fijnstof afkomstig van de N206 en A4 door de luchtinlaten van de ventilatieroosters in de gevel aan de luwe oostkant te plaatsen. Bovendien wordt de westzijde ingericht als dove gevel i.v.m. de geluidsbelasting waardoor de meeste ramen niet open kunnen. Dit draagt ook bij aan schonere lucht in de woningen.

- Vraag 28 *“Heeft de gemeenteraad kennis genomen van bovengenoemd onderzoek over luchtkwaliteit en wonen in Zoeterwoude in het LD van 19 juni 2024? Wat zijn de reacties van de gemeenteraadsleden hierop? Vindt de gemeenteraad dat zij bewoners hiertegen moet beschermen en geen gezondheidsongelijkheid moet bevorderen? Is naar aanleiding hiervan actie genomen om in de toekomst te voorkomen dat nieuwbouw niet nabij slechte luchtkwaliteit gebouwd wordt? Wat gaat de gemeente doen om bewoners en dan met name de kinderen te behoeden voor te veel blootstelling aan een slechte luchtkwaliteit?”*
- Bovenstaande politieke vragen kunnen niet in de context van een participatieronde over Europaweg 2 beantwoord worden.
- Vraag 29 *“**Groenvoorziening en biodiversiteit**
Het voorzien van groen als filter tegen die fijnstof wordt voor een deel ontnomen door de verstening van dit bouwplan. Het pleit juist voor een intensievere vergroening van deze strook grond.
Wat verstaat u in de NvU onder ‘een stevige groene rand’ en ‘een grote variatie aan begroeiing’. Gras is ook groen maar vangt geen fijnstof op. Het is niet duidelijk wat de gemeente bedoelt met deze formulering. Er staan nu te weinig bomen en heggen aan de zijde van de N206 om de fijnstof van de omliggende infrastructuur op te vangen en de luchtkwaliteit te verbeteren. De gemeente stimuleert biodiversiteit, zie de website: Biodiversiteit | Gemeente Zoeterwoude - Gemeente Zoeterwoude maar stelt geen eisen in dit NvU in het ruimtelijk kader.”*
- Daar zijn we ons van bewust. Onder andere daarom willen we de stevige groene rand van bomen langs de N206 behouden.
- “Bent u zich bewust dat struiken en bomen een deel van de fijnstof kunnen opvangen en de luchtkwaliteit kunnen verhogen?”*
- Vraag 30 *“Er is al gekapt en gesnoeid aan de zijde van de N206. Is hier voorafgaand ecologisch onderzoek voor verricht en hoe zorgt de gemeente voor een versterking i.p.v. verarming van biodiversiteit?”*
- Het terrein is niet gemeentelijk eigendom dus wij doen hier niks aan het versterken van de biodiversiteit.

Vraag 31	<i>“Hoe moet een ‘stevige groene rand’ in de NvU worden ingevuld?”</i>	De stevige groene rand bestaat uit de grote bomen met onderbegroeiing langs de N206 op de grond van de provincie.
Vraag 32	<i>“Wat verstaat u onder ‘een grote variatie begroeiing’ in de NvU?”</i>	Diverse bomen in de boomvakken (minimaal 2 soorten) en diverse beplanting in de plantvakken (minimaal 4 soorten).
Vraag 33	<i>“De woningen van het bouwplan staan dicht tegen de te behouden bomen. Met de wetenschap dat het ondergrondse netwerk van bomen minimaal de grootte heeft van de kruin van de bomen, hoe zorgt de gemeente ervoor dat dat deze bomen niet beschadigd worden tijdens het bouwen.”</i>	De ontwikkelaar moet een bomeneffectrapportage (BEA) doen voor de bomen op provinciale grond. Hierin staan maatregelen ter bescherming van de bomen die de gemeente aan de ontwikkelaar oplegt om op te volgen.
Vraag 34	<i>“Worden er bomen gekapt voor dit bouwplan?”</i>	Op eigen terrein zullen er een aantal kleinere bomen gekapt worden. Buiten het eigen terrein worden geen bomen gekapt.
Vraag 35	<i>“Hoe en waar worden deze bomen gecompenseerd op deze locatie?”</i>	Er is geen compensatieplicht voor te kappen bomen op eigen terrein. Als er een boom op gemeentegrond sneuvelt dient deze door de ontwikkelaar in de nabijheid gecompenseerd te worden.
Vraag 36	<i>“Gaat u de bewoners verplichten de tuinen niet te bestraten maar groen in te vullen?”</i>	Vooralsnog niet. We verplichten wel de aanleg en het behoud van groene erfafscheidingen aan de voorkant.

Vraag 37	<p>“Kade Miening” <i>“Wat zijn de kaders inzake aanleggen boten en aanbrengen steigers aan het water?”</i></p>	<p>In het omgevingsplan is dat nu niet mogelijk. Bij het overzetten van de BOPA in het omgevingsplan zullen hier mogelijk regels voor worden opgesteld. Tot die tijd dienen mensen die een vlonder willen aanleggen een vergunning aan te vragen.</p>
Vraag 38	<p><i>“Hoever mogen deze boven het water uitstrekken?”</i></p>	<p>Dit is nog niet bepaald, maar niet zodanig ver dat dit de doorvaart belemmert (bijv. max 1-1,5 meter).</p>
Vraag 39	<p><i>“Wordt er rekening gehouden met de huidige biodiversiteit van de oevers.”</i></p>	<p>We willen als wijziging in de NvU opnemen dat de oevers onder de terrassen van de waterwoningen natuurvriendelijke oevers moeten blijven, mits aan de randvoorwaarden van het hoogheemraadschap Rijnland wordt voldaan.</p>
Vraag 40	<p><i>“Is de biodiversiteit van de oever op deze locatie onderzocht en hoe wordt dit behouden en versterkt in het plan?”</i></p>	<p>De ontwikkelaar heeft een quick-scan flora en fauna gedaan en hieruit kwamen geen beschermde planten of dieren aan het licht. De oever wordt in principe niet aangetast door het plan maar er worden ook geen maatregelen ter versterking van de biodiversiteit gedaan aangezien hier geen beleid voor is.</p>
Vraag 41	<p>“Geluidsoverlast In de NvU wordt geschreven dat er geen ramen open mogen aan de zijde van de N206 vanwege de geluidsbelasting. Het pleit juist voor het aanbrengen van een geluidswal langs de N206 voor de toekomstige woningen die op deze locatie en de Keerweer gebouwd worden. Dit was ook de reden dat een geluidswal is aangebracht langs de Burgemeester Detmersweg.”</p> <p><i>“Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een geluidswal langs de N206 ter hoogte van deze bouwlocatie? Indien nee, waarom niet en is de gemeente van plan dit alsnog te doen?”</i></p>	<p>De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke regelgeving rondom geluid. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor oplossen van het geluidsvraagstuk t.b.v. zijn plan. De gemeente heeft om die reden geen onderzoek gedaan naar een evt. geluidswal langs de N206.</p>

Vraag 42

“Kan de gemeente onderzoeken of een geluidswal op deze locatie ook beschermt tegen fijnstof en de luchtkwaliteit kan verbeteren?”

Vooralsnog hebben we hier geen plannen voor.

Zienswijze 5
Vraag 1

“Graag reageren wij op de Nota van Uitgangspunten (NvU). Zoals wij al eerder schreven vinden wij het fijn dat het gebied wordt ontwikkeld maar wij hebben zorgen over de huidige plannen.

Plannen passen niet bij de omgeving

De gemeente heeft de Nota van Uitgangspunten opgesteld, maar de vraag die bij ons opkomt is of de gemeente wel onafhankelijk opereert of alleen maar de bouwer faciliteert. De NvU lijkt te zijn toegeschreven naar het plan van de ontwikkelaar. Wij constateren dat de gemeente nog niet zo lang geleden heel andere normen hanteerde toen het ging om de ontwikkeling van Europaweg 1a en 1b die in 2016 zijn gebouwd (en overigens ook bij eerdere bouwplannen in de omgeving zoals bij de bouw van de woning van Versteegen) en toen nog ruimte zag voor slechts vijf of zes woningen op die plek. Bij de woningen aan de Europaweg 1a en 1b was de nokhoogte maar 7,5 meter en was tweelaags bouwen de norm, nu vindt de gemeente het ineens prima als panden drielaags zijn en 10 meter hoog, waarbij de gemeente in het midden laat of het maaiveld wordt verhoogd of niet. Omdat het nu erg nat is, ligt verhoging in de rede, dus dan is de feitelijke verhoging nog groter dan het al lijkt.”

Het plan is op basis van onze input zodanig opgebouwd dat het aansluit bij onze ambities, namelijk het bouwen van woningen waarvan tweederde in het betaalbare segment. Het feit dat eerder lagere hoogtes werden toegelaten heeft diverse oorzaken. Om betaalbare koop en sociale huur mogelijk te maken heb je een plan van enige omvang nodig. Ook zijn de tijden waarin de ontwikkelingen plaatsvinden veranderd. In 2009, toen het vorige stedenbouwkundige kader voor het terrein is gemaakt, was het kredietcrisis en werd er amper meer gebouwd. Nu hebben we te maken met een groot woningtekort, en is de druk om te bouwen erg hoog.

Vraag 2

“Ook worden de hoge rijwoningen en het appartementenblok allemaal aan elkaar gebouwd, terwijl in de omgeving alle huizen los staan. Er komt een soort hoge muur te staan. Dit past niet bij het Eiland en de Miening, een gebied waar Zoeterwoude juist trots op is en waar ook duizenden fietsers langsrijden en vele wandelaars langslowen en de entree van Zoeterwoude vormt. Waarom wordt er niet gebouwd zoals de rest van het Eiland? Overigens betekent huizen bouwen zoals op de rest van het eiland wat ons betreft niet perse alleen maar vrijstaande huizen, het kan ook bijvoorbeeld een combinatie zijn van een paar huizen en een appartementenblokje zoals op de Noordbuurtseweg 34-34e. Het probleem zit hem erin dat er teveel

De rijwoningen in het plan vormen een soort geluidswal voor de achtergelegen bebouwing. We passen de randvoorwaarden een beetje aan zodat deze woningen verplicht een schuine kap krijgen als 3^e laag, wat de uitstraling van de woningen verzacht. Rijwoningen zijn niet ongebruikelijk in Zoeterwoude en in de directe omgeving bevinden zich ook grotere bouwvolumes, o.a. aan de Keerweer.

wordt gepropt op een heel klein stukje grond en dat het zo hoog wordt. Het voorgaande (hoog, drielaags, alles aan elkaar) betekent wat ons betreft ook dat er strijd is met de omgevingsvisie waarin staat dat nieuwe bouwplannen moeten passen bij de omgeving (zie ook hierna)."

Vraag 3

"De gemeente doet weinig tot niets met opmerkingen van bewoners en acteert niet transparant

Er lijkt weinig tot niets te worden gedaan met opmerkingen van bewoners. Met moeite – want het staat niet op dezelfde plek op de website als de concept NvU – hebben wij een document teruggevonden met de naam: Vraag en antwoorddocument 'Postlustplein' n.a.v. inloopavond 24-3-2023. Dat document schept enige duidelijkheid over de visie van de gemeente én de ontwikkelaar (want opgesteld door gemeente en jobo) en komt erop neer dat zorgen worden gebagatelliseerd en 'weggeschreven'. Wij zien geen reactie op de reacties naar aanleiding van de laatste voorlichtingsbijeenkomst in juni 2024 waaronder onze reactie."

Op de site samenontwikkelen.nu staat de relevante informatie van het project Europaweg 2. Zowel de NvU als het Vraag- en antwoorddocument zijn hier te vinden.

Bij participatie hoort u op uw vragen een reactie te krijgen. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en ontwikkelaar, hiervoor kunt u bij hen terecht. Wij zullen hen hier ook nog op wijzen.

Vraag 4

"De gemeente zegt op de website van de gemeente dat het project past binnen de gebiedsvisie Keer-Weer, maar de gemeente heeft dit project gepresenteerd als iets wat vooral de Keer-Weer aanging maar lijkt achteraf te zijn gebruikt om voor te sorteren op het plan met de Europaweg. Zo moest 'een klein appartementenblokje mogelijk zijn' etc. De gemeente acteert niet transparant.

Overigens vinden wij niet dat van de huidige plannen kunt zeggen dat 'woningen in een dorpse setting worden gerealiseerd, zodat wordt aangesloten op het woonmilieu op het Eiland', en dat het plan dus niet past binnen de gebiedsvisie. Er is in het plan niet sprake van een 'iets hogere dichtheid', maar van een verdriedubbeling van de dichtheid en van een hoge muur die totaal afwijkt van de omgeving."

Formeel ligt het terrein binnen het gebied van de Gebiedsvisie Keer-weer. Het project is in 2022 losgekoppeld van het projectgebied Keer-weer omdat de dynamiek van de transformatie van het bedrijventerrein erg anders is dan projectmatige ontwikkeling zoals hier aan de orde is.

Project Europaweg 2 betekent een verdichting in dat gebied. De gemeente is van mening dat de verdichting van het perceel Europaweg 2 passend is in de omgeving. Ook in de huidige situatie is het plangebied (omsloten door de Dirk van Santhorstweg, Noordbuurtseweg, Miening en Europaweg) reeds dicht bebouwd. Het gehele gebied is niet te typeren als ruim opgezet, want het omvat ook de grotere eenheden van de Keer-weer en ook de Miening is sterk verdicht.

Vraag 5

“De gemeente staat voor een woningbouwopgave en wil kleinere, betaalbare woningen die automatisch ook compacter zijn

De Zwethof en Weidelaan zijn heel ruim opgezet. Nu zegt de gemeente dat er ook behoefte is aan kleinere betaalbare woningen die automatisch ook compacter zijn. Ten eerste roept dat de vraag op waarom die woningen dan niet op die veel ruimere plekken zijn gerealiseerd. Ten tweede zouden er ook wel wat kleinere en betaalbare woningen op de Europaweg kunnen worden gerealiseerd (een appartementenblokje à la de Noordbuurtse weg 34-34e, tiny house woningen etc., maar is het probleem wat ons betreft gelegen in het propfen van 18 (hoge) woningen in een heel klein gebiedje.”

Om de aanblik vanaf het water van de waterwoningen te verzachten, krijgen deze een langskap met een flauwe helling richting het water.

Ten tijde van de ontwikkeling van Zwethof en Weidelaan gold er nog ander woningbouwbeleid. Sinds 2023 heeft Zoeterwoude het regionale woningbouwbeleid vastgesteld waarin wordt verplicht dat bij woningbouwontwikkelingen 30% sociale huur en 35% betaalbare koop wordt gebouwd. Bij de ontwikkeling van Zwethof en Weidelaan was er alleen een verplichting tot de realisatie van 35% sociale huur of koop. De ontwikkelaar van Weidelaan heeft deze verplichting deels afgekocht. De ontwikkelaar van Zwethof heeft het verplichte aandeel sociaal gerealiseerd in de dorpskern met het project Bloemenvelde, de herontwikkeling van de locatie Corbuloschool en de Klaverweide. Om die reden konden die plannen veel ruimer opgezet worden, de meerderheid van de woningen zitten in het dure segment (in het geval van Zwethof zijn alle woningen duur). Om die redenen konden deze projecten zo ruim opgezet zijn en verklaart het de relatief hoge dichtheid van dit project.

Vraag 6

“Financiële haalbaarheid

De gemeente stelt verder dat het plan ook financieel haalbaar moet zijn. Maar als het plan met minder huizen financieel niet haalbaar is hoe komt dat dan? Het is de gemeente die de voorwaarden moet stellen. Vervolgens leidt dat tot bepaalde mogelijkheden en daar hangt een prijskaartje aan, en niet andersom. Uiteraard moet een project financieel haalbaar zijn, maar het moet niet zo zijn dat er nu teveel woningen op een te kleine plek worden gebouwd omdat er teveel geld voor de grond is gevraagd en/of betaald. Als het zo is dat de koopsom van de grond te hoog blijkt, dan moeten de eigenaren en de bouwer maar opnieuw gaan onderhandelen.”

De financiële haalbaarheid is niet het uitgangspunt van dit project. Het belangrijkste uitgangspunt is een bijdrage leveren aan de woningnood. Om het open landschap te ontzien wil de gemeente Zoeterwoude zo efficiënt mogelijk met haar binnendorpse locaties omgaan. Regionaal is er woningbouwbeleid vastgesteld dat bij elke woningbouwontwikkeling verplicht stelt om tweederde van het totaal als betaalbare woningen te realiseren en 30% als sociale huur. Het financiële verhaal gaat vooral over de verdeling tussen de woningtypen. De 6 duurdere woningen zijn nodig om de 12 betaalbare (waarvan 6 sociale huur) te financieren.

Vraag 7	<p>“Parkeren <i>Het standpunt van de gemeente is: Er is geen parkeeroverlast te verwachten en geen problemen met het verkeer, want dat volgt uit een onderzoek van Sweco uit 2022. Er moet aan de CROW-normen worden voldaan en dat gebeurt. De zes parkeerplaatsen die door bewoners van het Eiland werden gebruikt moeten gecompenseerd worden (zie het Vraag en Antwoorddocument Postlustplein n.a.v. de inloopavond 24 oktober 2023 onder nummer 14 dat de 6). Wij vragen ons af welke CROW normen worden toegepast, of ze goed worden toegepast en er wel echt compensatie van zes parkeerplekken is.”</i></p>	<p>Er wordt uitgegaan van de gemiddelde CROW normen, zie de blauwe omkaderde waarden in de bijlage met de actuele normen. De 6 extra plekken ten behoeve van het Eiland zullen deels langs de Miening en deels langs de Noordbuurtseweg worden gerealiseerd.</p>
Vraag 8	<p><i>“In de NvU staat over parkeren dat er private parkeerplaatsen komen bij de rijwoningen en de (half)vrijstaande woningen en dat het (overige) parkeervraagstuk wordt opgelost conform de parkeernormen CROW. Hoe deze normen precies worden toegepast staat niet uitgelegd.”</i></p>	<p>Bij het toepassen van de CROW normen wordt bedoeld dat binnen het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd voldoende parkeerplekken voor het aantal te realiseren woningen moeten komen. Dit aantal wordt berekend op basis van de kengetallen uit de hiervoor aangehaalde bijlage met de actuele CROW normen. Deze kunnen dan zowel in het openbaar gebied (binnen de planlocatie) als op privaat terrein worden gerealiseerd. In het tweede geval tellen de private plekken maar als 0,8 parkeerplek mee in de telling.</p>
Vraag 9	<p><i>“Wij hebben de indruk dat voor zover aan de CROW-normen wordt voldaan, wordt uitgegaan van het laagste getal binnen de bandbreedte van de marge. Als dat inderdaad zo is, dan lijkt dat niet reëel. Sweco heeft in haar rapport geschreven dat voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het <u>gemiddelde</u> van de marge van de CROW-normen.”</i></p>	<p>Zie Antwoord #7</p>
Vraag 10	<p><i>“De ontwikkelaar schrijft zelf op de website (postlustplein.nl) ‘De locatie is zeer strategisch gelegen, nabij de A4 en de N11. Via de snelweg zijn zowel Den Haag als Amsterdam goed bereikbaar en dat geldt ook voor Schiphol en Rotterdam Airport.’ De ontwikkelaar wijst begrijpelijkerwijs op dit voordeel van de locatie maar dan moet er qua autobezit en parkeerplaatsen ook op worden geanticipeerd. Het ligt niet in de verwachting dat veel toekomstige bewoners werk zullen hebben in Zoeterwoude-Dorp. Voor het aankopen van een woning zijn</i></p>	<p>Deze verplichting wordt inderdaad opgenomen in de anterieure overeenkomst die wordt afgesloten met de ontwikkelaar.</p>

tegenwoordig twee inkomens nodig. Thuiswonende kinderen gebruiken ook vaak een auto.

Verder denken wij dat de gemeente juridische garanties in de NvU moet opnemen dat de private parkeerplaatsen ook als zodanig worden gebruikt, zoals een kettingbeding met daaraan een serieuze boete gekoppeld.”

Vraag 11

“Wij voorzien een tekort aan parkeerplaatsen, met als gevolg dat er meer auto’s op de Miening worden geparkeerd en daardoor gevaarlijker situaties ontstaan, want nu kun je uitwijken als er een tegenligger komt, maar dat kan niet als de hele straat vol staat. De gemeente moet ook om deze reden niet akkoord gaan met een zo krap mogelijke norm, maar een veiligheidsmarge inbouwen, temeer omdat er ook geen stoep is op de Miening en voetgangers ook moeten kunnen uitwijken als er een tegenligger komt. Wij wijzen er daarbij ook op dat als er een feest in de Vriendschap is de hele straat vol staat en er in de berm wordt geparkeerd.

Het is overigens ook de vraag of het onderzoek van Sweco op een representatief moment is gedaan. In juni zijn er al veel mensen op vakantie.”

Dit plan veroorzaakt geen verhoogde parkeerdruk op de Miening omdat de woningen in hun eigen parkeerbehoefte zullen voorzien. De 6 toegezegde parkeerplekken ten behoeve van het Eiland zullen deels langs de Miening en deels langs de Noordbuurtseweg gerealiseerd worden.

Vraag 12

“Strijd met omgevingsvisie

In de omgevingsvisie van de gemeente – gemaakt in samenspraak met bewoners en bedrijven van Zoeterwoude – staat op pagina 11: ‘Bij nieuwe bouwplannen zorgen we er daarom altijd voor dat deze passen bij de omgeving.’ Maar de hele omgeving van het ontwikkelingsgebied Europaweg is lager en veel minder intensief bebouwd dan nu is beoogd.”

Zie Antwoord #4

Vraag 13

“Water

p.19 - Als de hoeveelheid verharding (straten, gebouwen) in een gebied stijgt, leggen we meteen meer open water aan.

Wij zien in de NvU geen verplichting voor de aanleg van water. Waar komt dat dan? Waar is dat verplicht?”

Het klopt dat bij het toevoegen verharding boven een bepaalde drempelwaarde er water gecompenseerd moet worden. Het Hoogheemraadschap Rijnland is hiervoor bevoegd gezag en toetst het plan hierop. Vooralsnog wil de ontwikkelaar de watercompensatie technisch oplossen in de kruipruimtes en op begroeide daken.

Vraag 14

“Gezondheid

p.21 - Bij nieuwe ontwikkelingen kijken we naar de gezondheid. De plannen voor appartementen naast de oprit van de A4 lijken niet bepaald gezond voor de toekomstige bewoners vanwege de hoeveelheid fijnstof. Het weghalen van groen en het toevoegen van heel veel parkeer- en autobewegingen zal ook negatief werken voor de huidige bewoners.”

Omwille van de geluidshinder zal de achtergevel van de rijwoningen als dove gevel worden uitgevoerd. Dat betekent dat er geen geluidsgevoelige verblijfsruimtes aan die zijde komen te liggen zoals woon- en slaapkamers en de ramen hier niet open kunnen. De woningen zullen ook als bescherming tegen fijnstof richting de achterliggende straat werken.

Vraag 15

“Heiwerkzaamheden en bouwverkeer

In het Vraag en Antwoorddocument Postlustplein naar aanleiding van de inloopavond 24 oktober 2023 staat onder nummer 7 in reactie op zorgen over trillingen door de werkzaamheden dat er sonderingen worden uitgevoerd en dat er een passende ‘heimethode komt’ die ook rekening houdt met de directe omgeving en dat er een vooropname komt zodat eventuele schade verhaald kan worden.

Wij lezen hier niets over in de NvU en een ‘passende heimethode’ is weinig concreet. Wij gaan ervan dat de vooropname als verplichting wordt opgenomen in de bouwvoorschriften, en dat dit door een onafhankelijke partij wordt gedaan. Gelet op het feit dat er in de omgeving veel huizen zijn die niet onderheid zijn (‘woningen op staal’) denken wij dat de gemeente in de bouwvoorschriften daarnaast als voorwaarde moet stellen dat er wordt gekozen voor trillingvrij heien. Voorkomen is beter dan genezen.”

De ontwikkelaar moet een onafhankelijk advies over heiwerkzaamheden laten opstellen in relatie tot de (historische niet-onderheide) bebouwing in de omgeving en de uitkomst hiervan communiceren richting de omgeving. Er wordt er een vooropname gedaan vóór de bouwwerkzaamheden starten in de directe omgeving door de aannemer. Op die manier is geborgd dat eventuele schade als gevolg van de bouw op de aannemer verhaald kan worden.

Vraag 16

“Bouwverkeer

Ook denken wij dat het bouwverkeer niet over de Miening heen en weer moet rijden. Wij denken dat er een tijdelijke uitweg naar de N206 voor het bouwverkeer moet komen (ten minste één kant op).”

De ontsluiting van het bouwverkeer wordt in een latere fase uitgewerkt in een BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie).