

Nota van Uitgangspunten Flexwoningen Molenpad

Vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2025

Zoeterwoude beschikt over onvoldoende woningen voor de lokale bevolking, in het bijzonder voor starters, jongeren en ouderen alsook voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang. Om wat te doen aan het woningtekort en als antwoord op deze behoeften is het project Flexwonen opgestart.

Met een Flexwoning wordt een tijdelijke woning bedoeld die maximaal 15 jaar blijft staan. De gemeente heeft vanuit de provincie te maken met een taakstelling op het gebied van opvang van statushouders en vanuit de regio voor mensen uit de maatschappelijke opvang. Deze taken zijn steeds moeilijker te realiseren door de beperkte doorstroom in de sociale woningvoorraad.

Het voordeel van Flexwoningen is dat zij relatief snel gerealiseerd kunnen worden omdat het om gestandaardiseerde gecertificeerde units gaat die in de fabriek worden gebouwd. Het doel is om circa 50 Flexwoningen in het sociale segment te laten realiseren.

Doelgroepen

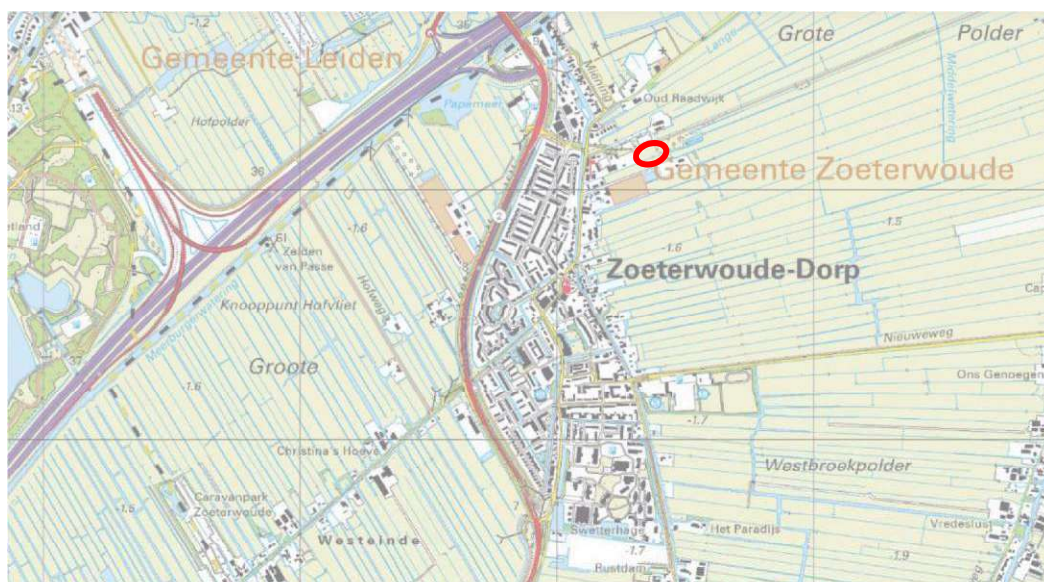
Er zal voor deze woningen maximaal gebruik worden gemaakt van lokaal maatwerk binnen de kaders van de geactualiseerde regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024, zodat zoveel mogelijk woningen kunnen worden toegewezen aan Zoeterwoudenaars.

Locatieonderzoek

In de initiatiefase van het project zijn in totaal 38 locaties geïnventariseerd. Deze locaties verschillen van aard en omvang van elkaar. Alle locaties zijn onderzocht en vervolgens is een shortlist opgesteld met de meest kansrijke locaties om op relatief korte termijn Flexwoningen te realiseren.

De potentiële locaties op de shortlist zijn vervolgens met de provincie Zuid-Holland besproken en dit heeft geleid tot het aanwijzen van één kansrijke locatie: het Molenpad (zijde Noordbuurtseweg).

Op dit moment bevindt zich hier echter een voetbalveld, een aantal calisthenics (fitness) toestellen en een (jongeren-)zitplek. Een voorwaarde is dat speelgelegenheid niet wordt opgeofferd zonder dat daar een alternatief voor is. Er zal derhalve in de directe omgeving gezocht worden naar een alternatieve locatie voor deze functie.



Figuur 1: De rode ellips laat de ontwikkellocatie zien van de flexwoningen



Figuur 2: De rode ellips laat de ontwikkellocatie zien van de flexwoningen

De argumenten voor de keuze voor de locatie Molenpad, zijn als volgt:

- Bij goede uitwerking is er relatief weinig impact op het landschap en op de omwonenden. De openheid van het landschap zal beperkt aangetast worden, maar de locatie ligt tegelijkertijd niet op een zichtbare plek waar openheid gewenst is omdat naburige bebouwing nog verder het landschap in steekt. Vanuit de gemeente zien we daarom geen grote aantasting van de Groene Buffer. Daarnaast vinden we de beperkte aantasting hier voorstelbaar gezien de hoge maatschappelijke noodzaak van de ontwikkeling. Bovendien bevindt zich op dit moment een voetbalveld op de locatie, terwijl de bestemming natuur is, waardoor de landschappelijke kwaliteit ervan nu niet heel hoog is.
- De beoogde Flexwoningen zijn dichtbij het dorp en haar voorzieningen gelegen (supermarkt, apotheek, school, kinderdagopvang)

- De beoogde Flexwoningen zijn dichtbij het openbaar vervoer (R-net buslijn Leiden-Zoetermeer) gelegen.
- Op deze locatie is de parkeeropgave relatief eenvoudig oplosbaar. Bovendien is de provinciale weg N206 en A4 zeer makkelijk bereikbaar zonder het dorp te veel te belasten.
- De locatie is in eigendom van de gemeente.

Ruimtelijke inpassing

Het navolgende kader zal worden gehanteerd:

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur bestaat uit de volgende uitgangspunten:

- De verkaveling bestaat uit niet meer dan twee gebouwen van niet meer dan twee lagen hoog, haaks gelegen op het Molenpad en met een hoogte die passend is in de omgeving. Dit geeft een open en groen beeld vanuit het Molenpad, zonder dat er een lange bebouwde wand ontstaat. Hierdoor blijft het karakter langs dit pad landelijk met doorkijkjes naar de groene omgeving.

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke invulling hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Het Molenpad blijft vrij van parkeren, waardoor de veiligheid van het fietspad kan worden gewaarborgd. Wel mag de weg worden gebruikt door bestemmingsverkeer richting een parkeerterrein.
- Er wordt gestreefd naar één nieuw aan te planten streekeigen boom per nieuwe woning. Het gaat hierbij bijv. om knotwilgen, zwarte elzen en hoogstammige fruitbomen (fruitbomen niet bij parkeerplaatsen).
- Er worden inheemse struiken (met minimale hoogte halve meter) aangebracht voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Hazelaars en Sorbus komen nu al voor langs het Molenpad en zijn hiervoor geschikte types.
- Ten zuiden van de bebouwing komt een onverhard wandelpad gekoppeld aan de omliggende wandelstructuur.
- Rondom de nieuwe woonomgeving zullen fruitbomen, knotwilgen, zwarte elzen en andere streekeigen beplanting worden geplaatst.

Verkeer en Parkeren

- Voor de parkeernormen voor auto's/motorvoertuigen worden de zogenaamde CROW-uitgangspunten gehanteerd voor appartementen <60m² gbo, waarbij bij de maatvoering rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van bestelbussen en voldoende manoeuvreerruimte;
- Er dient tevens voldoende fietsparkeerruimte gerealiseerd te worden;
- Een verkeersstromenonderzoek moet worden uitgevoerd naar de effecten van het toenemend verkeer in en rond de wijk.

Groen

- Landschappelijke beplanting toepassen, passend in de omgeving.
- Het groen maakt onderdeel uit van de gemeentelijk groenstructuur. Dit betekent dat deze in principe niet wordt aangetast tenzij er zwaarwegende belangen zijn die aantasting van de groenstructuur noodzakelijk maken.

Spelen

- Speel- en sportvoorzieningen zullen worden gecompenseerd, fitnessstoestellen worden verplaatst. Onderzoek zal worden uitgevoerd wat hiervoor de beste plek is. De gemeente zal onderzoek uitvoeren wat hiervoor de beste plek is. Tevens zal onderzocht worden welke specifieke behoeften de beoogde doelgroepen hebben op dit vlak. De ontwikkelaar zal overleggen met de gemeente over de uitvoering van deze compensatie.
- De verplaatsingskosten van de deze faciliteiten zullen worden opgenomen in het door de ontwikkelaar voor te leggen plan.



Referentiebeelden van speelplekken met natuurlijke materialen.

- Als hondenspeelveld deels sportplek wordt, beide groepen scheiden d.m.v. aparte ingang. Dus niet de honden over het kinderspeelveld laten gaan.

Duurzaamheid

- Er wordt gestreefd naar energie-neutrale woningbouw;
- Tevens wordt rekening gehouden met hittestress, wateroverlast, en hergebruik van water;

Er wordt (verwijzend naar het vorige punt) geanticipeerd op het nog vast te stellen provinciale omgevingsbeleid ten aanzien van klimaat-adaptief bouwen.

Financiën

- Er dient optimaal gebruik te worden gemaakt van beschikbare subsidies, zoals de Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen (RTHF) om de bijkomende kosten voor de gemeente tot een minimum te beperken.

Algemeen

- Landelijke inpassing van de te ontwikkelen bebouwing. Denk hierbij aan de Werf (geuren/dampen etc), geluidsnormen denk A4/n206,
- Koeltebehoefte van de woningen (naast hittestress) voldoende meenemen;
- Inrichting van de Openbare Ruimte: Het Programma van eisen uit Dali is van toepassing op het plan. Deze zal digitaal beschikbaar gesteld worden door de gemeente.
- Afval: Er zijn geen afvalvoorzieningen in de buurt. Er zal er ruimte gemaakt moeten worden voor 3 tot 4 verzamelcontainers voor GFT+e, PBD, en eventueel rest en papier.
- Water: Bij extra verharding (>1000 m2) dient extra water gegraven te worden voor een watervergunning. Die dient plaats te vinden in hetzelfde peilvak. Het aanbrengen van extra natuurvriendelijke oevers heeft de voorkeur.
- Riolering: Voor de bouw van de Flexwoningen moet alle hemelwater direct worden afgevoerd naar open water, het meest logische hiervoor is de sloot ten zuiden van de locatie.
- Voor het vuilwater van de bebouwing moet onderzocht worden of dit kan worden afgevoerd.
- Er is een KLIC melding gedaan. Hieruit komt naar voren dat er kabels en leidingen gelegd moeten worden ten behoeve van aansluiting van de woningen op elektra en water. Deze zijn aanwezig tot de afslag van het parkeerterrein bij de gemeentewerf. Voor data kan worden aangesloten op een POP station ter hoogte van de locatie.

Provincie Zuid-Holland

Gezien de ligging van de locatie in het buitengebied (buiten BSD oftewel bestaand stads- en dorpsgebied) en de ligging in de Groene Buffer mogen er volgens het provinciaal beleid niet zomaar woningen gebouwd worden. De noodzaak ervan dient middels een ladderonderbouwing aangetoond te worden en daarnaast dient dit op een zorgvuldige landschappelijke manier ingepast te worden.

Tot slot wordt ook kwaliteit aangesloten bij de ambitie vanuit de provincie Zuid-Holland om meer betaalbare en sociale huurwoningen te realiseren.

Participatie

De gemeente Zoeterwoude ontwikkelt nieuwe standaarden voor participatie. Dit project zal dienen als pilot voor deze nieuwe standaarden. Het participatieplan dient vooraf door de gemeenteraad te worden besproken.