

Vraag en Antwoorddocument plan 'Postlustplein'

n.a.v. de inloopavond 24 oktober 2023

Zoeterwoude, Europaweg 2, d.d. 21-12-2023

Opgesteld door: Jobo Vastgoed B.V. en de gemeente Zoeterwoude

Behandeld door: Jeroen de Bree en Myrna Plomp

1.	Helaas missen wij de nauwe betrokkenheid met de omwonenden. Wij zouden graag meer betrokken zijn bij de plannen.	<p><i>Naar aanleiding van de op te stellen gebiedsvisie Keer-weer is een klankbordgroep opgericht die enkele malen digitaal is samengekomen. De gebiedsvisie Keer-weer is in 2022 vastgesteld en hier is het project Europaweg 2 uit voortgekomen.</i></p> <p><i>Op dinsdag 24 oktober 2023 heeft Jobo Vastgoed de eerste schetsplannen gepresenteerd aan de omwonenden en belangstellenden, dit met als doel om input op te halen. Op dit moment wordt er nagedacht over het vervolg van het participatietraject.</i></p>
2.	Wij vinden de architectuur niet aansluiten bij de omgeving. De vroegere bewoners van de Miening waren eenvoudige arbeiders en boeren. Het dorpse karakter, groene, weidse uitstraling, conform kernwaarden omgevingsvisie Zoeterwoude missen wij in het huidige plan.	<p><i>Momenteel is er alleen een eerste stedenbouwkundige verkenning gemaakt door Stijlgroep, deze onderbouwd met referentiebeelden. Er is nog geen architect betrokken bij het project.</i></p> <p><i>Als het project in een verder planstadium is gaan we dit met een architect verder uitwerken.</i></p>
3.	Wij hebben onze vraagtekens bij de verkeersveiligheid van de uitrit, maar ook de toenemende verkeersdruk, op de Miening wordt zeer hard gereden. De Miening is niet ingericht als 30KM zone.	<p><i>In opdracht van de gemeente Zoeterwoude is er door Sweco een verkeersonderzoek opgesteld in 2022. Dit onderzoek is gedeeld met de omwonenden en gaat uit van een plan met 30 woningen op de Europaweg 2. Op basis van deze 30 woningen is berekend dat de weg deze toename kan verwerken. Het huidige plan met circa. 20 woningen kan dus worden ontwikkeld zonder overschrijdingen van de normen.</i></p> <p><i>Uw opmerking m.b.t. het harde rijden op de Miening valt buiten de scope van dit project.</i></p>
4.	Tijdens het ecologische vooronderzoek dient er ook onderzoek gedaan te worden naar vleermuizen, deze vliegen geregeld langs.	<p><i>Er is reeds door IDDS een QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Uit onderzoek blijkt: "Naar aanleiding van de uitgevoerde QuickScan is gebleken dat het plangebied geen potentieel leefgebied vormt</i></p>

		<i>voor een beschermde soort. Derhalve is het uitvoeren van nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk”.</i>
5.	De bomen op de locatie van het project zijn ingetekend op de grond van de provincie.	<i>Het plan Postlustplein zal gerealiseerd worden op eigen terrein. Eventuele bomen op naastgelegen percelen zullen gehandhaafd blijven. Voor de bomen langs de N206 wordt een boomeffectanalyse (BEA) gedaan om evt. noodzakelijke maatregelen voor behoud in beeld te krijgen.</i>
6.	Wij zijn bang voor geluidsoverlast op de Miening van het verkeer van de N206 en de A4.	<i>Het project moet voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van geluid. Het onderdeel geluid wordt op dit moment nader onderzocht. Als op basis van de uitkomsten van dit onderzoek maatregelen getroffen moeten worden, worden die uitgevoerd. Er is geen aanleiding om te verwachten dat de geluidsbelasting van de N206 en de A4 voor de woningen aan de Miening vergroot zal worden door het plan.</i>
7.	Omdat meerdere woningen aan de Miening kant niet onderheid zijn, zijn wij bang voor trillingen van de werkzaamheden en transport over de Miening omdat deze vlak voor en achter onze woningen worden uitgevoerd, met verzakkingen en/ of schade tot gevolg.	<i>Voor het project worden sonderingen uitgevoerd op de locatie. Op basis van de sonderingen wordt er gekozen voor een passende ‘heimmethode’ die ook rekening houdt met de directe omgeving. Daarnaast wordt er een vooropname gedaan vóór de bouwwerkzaamheden aanvangen in de directe omgeving. Op die manier is geborgd dat eventuele schade als gevolg van de bouw op de aannemer verhaald kan worden.</i>
8.	Tijdens de bijeenkomst van hedenavond hebben wij vernomen dat de woningen niet alleen voor de Zoeterwoudse inwoners zijn. Dit is niet wat jullie op de website schrijven of waar de intentieverklaring met de gemeente Zoeterwoude op toegespitst is.	<i>Voor de huurwoningen zijn wij in overleg met Rijnhart Wonen om deze af te nemen. De koopwoningen worden aangeboden in de vrije verkoop. Wegens regel- en wetgeving kunnen wij deze niet alleen aan Zoeterwoudse inwoners aanbieden waardoor deze in de vrije markt worden aangeboden. Wel zal gekeken worden dat bij de verkoop dit als eerste via Zoeterwoudse mediakanalen bekend wordt gemaakt.</i>
9.	Net als de huurwoningen, hoe kunnen jullie garanderen dat deze alleen voor Zoeterwoudse inwoners zijn?	<i>Voor de huurwoningen zijn wij in overleg met Rijnhart Wonen om deze af te nemen. Indien deze verkocht worden aan Rijnhart Wonen</i>

		<i>worden deze toegewezen conform het toewijzingsbeleid van Rijnhart Wonen. Het beleid van de gemeente en Rijnhart wonen is dat circa 8 woningen per jaar met voorrang aan eigen inwoners toegewezen kunnen worden. Hiervan zal ook een (groot) deel aan dit project toegewezen worden.</i>
10.	Omdat de woonverdiepingen, van de vrijesectorwoningen aan de waterzijde, op de eerste verdieping zijn gesitueerd ervaren wij dit als een zeer ernstige aantasting van onze privacy. Wij zijn dan ook van plan om planschade in te dienen. Onze woning wordt door dit plan aanzienlijk minder waard.	<i>Wij zullen in de uitwerking hier zo veel mogelijk rekening mee houden. Het streven is een 'leefverdieping' op de begane grond.</i>
11.	De randvoorwaarden lijken ons zeer vrijblijvend en interpretabel en riskeren daardoor niet voldoende aan te sluiten bij de eerder ingeleverde input op de omgevingsvisie. We zouden deze scherper geformuleerd willen zien, zodat alle partijen nauwkeuriger weten wat de kaders zijn van de randvoorwaarden.	<i>De gemeente heeft ervoor gekozen om de randvoorwaarden globaal te houden. Ook om de projectontwikkelaar uit te dagen om met een kwalitatief goed plan te komen en gebruik te maken van de kennis van de projectontwikkelaar. In plaats van een norm voor het minimale oppervlakte groen mee te geven willen we dat er in het plan ruimte wordt gemaakt voor hoogwaardig groen. Het doel is dat er een kwalitatief en mooi plan wordt ontwikkeld dat tevens financieel haalbaar is.</i>
12.	In de randvoorwaarden staat bouwen in lijn met het karakter van de omgeving. Drielaags bouwen is niet conform de omringende woningen van het eiland en de Miening en daardoor niet in lijn met het door u genoemde 'karakter van de omgeving' waar vrijwel alleen tweelaags is gebouwd.	<i>Het klopt dat de bebouwing op het Eiland en aan de Miening veelal bestaat uit 1 laag met kapverdieping. Echter iets verderop aan de Bouwlust bevinden zich woningen van 2 lagen met kap. En binnen het dorp zijn er op veel plekken woningen van 2 lagen met kap te vinden. Dit is dus niet vreemd voor Zoeterwoude. Waar dit criterium over ging is dat de architectuur aansluit op het karakter van het dorp. De architectuur moet nog uitgewerkt worden dus de impressies die nu voorliggen zijn slechts indicatief.</i>
13.	Deze hoogte draagt daarnaast bij aan ernstige vermindering van privacy op onze percelen en onderzoek zal moeten uitwijzen of er ook sprake is van schaduwwerking.	<i>De woonomgeving zal veranderen, dat zal invloed hebben op het zicht vanuit en op uw woning. We hebben de ontwikkelaar gevraagd hier rekening mee te houden in het ontwerp. Bij de verdere uitwerking zal er een schaduwstudie gemaakt worden en deze zal gedeeld worden.</i>

14.	Zijn zes parkeerplaatsen voldoende om de parkeerproblematiek die er nu al is op te lossen? Al jaren staan er ruim meer dan zes auto's, regelmatig zelfs zo'n vijftien auto's. Hoeveel parkeerplekken dienen minimaal te worden teruggebracht voor bewoners van het eiland en is dat werkelijk voldoende?	<i>In opdracht van de gemeente Zoeterwoude is er door Sweco (28-11-2022) een verkeersonderzoek opgesteld. In dit verkeersonderzoek wordt er gerefereerd aan de 6 parkeerplaatsen die momenteel gebruikt worden. Deze moeten gecompenseerd worden in de ontwikkeling.</i>
15.	Met 'zoveel mogelijk' kan ruis ontstaan over de hoeveelheid groen. In de gebiedsvisie is gesteld dat het groen behouden moet blijven. We stellen voor om de formulering ook als zodanig te hanteren; behoudt van het groen zoals het nu is op en naast het terrein dat van de provincie en aansluit op fietspad en Europaweg (zijde garage Versteegen) is. Geen kap van bomen en struiken.	<i>Het project Postlustplein blijft binnen de eigen kadastrale grenzen. Waar mogelijk zal groen, waar dit passend is binnen het plan, gehandhaafd blijven. Dit afhankelijk van het uiteindelijke plan. Het groen op de naastgelegen percelen – die niet bij de ontwikkeling behoren - zal gehandhaafd blijven, hierdoor blijft de buffer met groen aanwezig. Er worden geen waardevolle bomen gekapt en met betrekking tot de bomen langs de N206 wordt een boomeffectanalyse (BEA) gedaan om evt. noodzakelijke maatregelen voor behoud in beeld te krijgen.</i>
16.	Het groen dient voor ons als bewoners ook als filter van het fijnstof dat vrijkomt door het intensieve verkeer van de N206 en A4 op en afritten en de A4 zelf.	<i>Het project Postlustplein blijft binnen de eigen kadastrale grenzen. Waar mogelijk zal groen, waar dit passend is binnen het plan, gehandhaafd blijven en versterkt worden. Dit afhankelijk van het uiteindelijke plan. Toevoegen dat fijnstof en geluid niet voorkomen worden door bomen. Het groen op de naastgelegen percelen – dat niet bij de ontwikkeling behoort - zal gehandhaafd blijven, hierdoor blijft de buffer met groen aanwezig. Voor de bomen langs de N206 wordt een boomeffectanalyse (BEA) gedaan om evt. noodzakelijke maatregelen voor behoud in beeld te krijgen.</i>
17.	'Het zo groen mogelijk inrichten van de openbare ruimte;' Dit is niet duidelijk. Wat verstaat u onder openbare ruimte? Is dit de ruimte die niet bebouwd wordt op het perceel Europaweg 2? Hoeveel procent van deze ruimte moet groen worden ingericht? Wat zijn de stedenbouwkundige kaders van dit terrein?	<i>De openbare ruimte is inderdaad de onbebouwde ruimte die overblijft als particuliere terreinen (bebouwing met tuinen) worden afgetrokken. De inrichting van de openbare ruimte zal worden ingericht conform het definitieve ontwerp en binnen de richtlijnen van de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Zoeterwoude. Uitgangspunt van de gemeente is zoveel mogelijk groen, maar daarnaast zijn er nog</i>

		<i>andere opgaves in de openbare ruimte zoals aanleg van een weg en het realiseren van parkeerplaatsen.</i>
18.	<p>'Bij voorkeur realiseren van een speelplek voor 0-6 jarigen.'</p> <p>Er zijn in dit gebied, Keerweer en Miening geen speelmogelijkheden, zeker niet voor de door u genoemde leeftijd. Op het eiland is geen speelplek en op de Miening is geen stoep waar kinderen kunnen spelen en er is water in de omgeving. Deze leeftijd moet veilig kunnen spelen. Daar waar de gemeente stelt dat er gewoond kan worden, moet er ook rekening worden gehouden met sociale activiteiten. Stel daarom als concrete randvoorwaarde dat er een 'veilige' speelplek moet worden gerealiseerd op dit terrein.</p>	<i>In de nadere uitwerking van de plannen wordt geprobeerd om een ruimte te creëren voor een speelplek. In deze fase van de ontwikkeling kunnen wij geen toezegging doen dat er ruimte is voor een veilige, passende speelplek voor 0-6 jarigen in het bouwplan.</i>
19.	<p>Is het mogelijk een extra voorwaarde te stellen over duurzaam bouwen en vooral het bouwen van duurzame woningen met o.a. groendaken, circulair met opvang van regenwater etc.</p>	<p><i>De woningen worden duurzaam, conform de huidige regel en wetgeving, gerealiseerd en zijn daarmee ook BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).</i></p> <p><i>In de nadere uitwerking van het project zal gekeken worden welke duurzaamheidsmaatregelen extra gerealiseerd kunnen worden.</i></p>
20.	<p>Minder intensief verstenen</p> <p>Er is een groter bewustzijn van de risico's van te veel verstenen. Dit met het oog van wateroverlast maar ook voor de kwaliteit van wonen.</p>	<p><i>De inrichting van de openbare ruimte zal worden aangebracht conform het definitieve ontwerp en binnen de richtlijnen van de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Zoeterwoude.</i></p> <p><i>Daarbij voldoen wij ook aan de uitgangspunten en richtlijnen van de controlerende instanties zoals bijvoorbeeld het Hoogheemraadschap van Rijnland.</i></p>
21.	<p>De inrichting van de bouwplannen aan de Zwethof en Weidelaan zijn passend in het ruimtelijke beeld van het groene Zoeterwoude. De weidse opzet past hierin. U beschrijft het belang hiervan ook in meerdere randvoorwaarden, zoals 'in het karakter van de omgeving en samenhangend buurtje'.</p> <p>20 woningen lijkt ons niet in lijn met die randvoorwaarden en ook niet in lijn met bovengenoemde bouwprojecten. Aangezien dit gebied ook een zichtfunctie heeft, zie hierboven, verwachten wij een ruimtelijke opzet met een redelijk maximum aan</p>	<p><i>De gemeente staat voor een bouwopgave voor verschillende doelgroepen. De 2 aangehaalde nieuwbouwwijken Zwethof en Weidelaan zijn beide luxe, ruim opgezette woonwijken met dure woningen. De vraag naar woonruimte bevindt zich voor een groot deel bij starters en jonge gezinnen. Deze doelgroepen vragen om kleinere, betaalbare woningen die automatisch ook compacter gebouwd zijn. Daarnaast moet het plan ook financieel haalbaar zijn. De groene buffer bestaande uit de hoge bomen langs de N206 zal behouden blijven en daarnaast zal er</i></p>

	woningen, groen en beeldbepalend. Wij vragen de gemeente om hier dezelfde uitgangspunten te hanteren en hier niet intensievere bouw toe te staan dan in de plannen aan de Zwethof en Weidelaan.	<i>zoveel mogelijk kwalitatief groen in het plangebied worden toegevoegd.</i>
22.	Er is een groot belang om minder te verstenen in verband met voldoende wateropname. Met de eerder voorgestelde 20 woningen, straatwerk en de nodige parkeer- en speelplekken kan alleen maar te intensieve versterking plaats hebben op de te beperkte bouwgrond en niet voldoende waterbuffer op locatie.	<i>De inrichting van de openbare ruimte zal worden aangebracht conform het definitieve ontwerp en binnen de richtlijnen van de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Zoeterwoude. Daarbij voldoen wij ook aan de uitgangspunten en richtlijnen van de controlerende instanties zoals bijvoorbeeld het Hoogheemraadschap van Rijnland.</i>
23.	Limiteer het aantal te bouwen woningen tot een redelijk aantal dat passend in het karakter van het buurtje.	<i>Er is een groot woningtekort in onze gemeente. De opgave die wij hebben moet vooral binnenstedelijk worden opgelost. De vraag naar woonruimte bevindt zich voor een groot deel bij starters en jonge gezinnen. Deze doelgroepen vragen om kleinere, betaalbare woningen die automatisch ook compacter gebouwd zijn. Daarnaast moet het plan ook financieel haalbaar zijn.</i>
24.	Niet bouwen op de kade We vinden het belangrijk het aanwezige groen te behouden ook aan de kade en dat er geen bebouwing plaats heeft op de kade. Mag er eigenlijk wel gebouwd worden op deze regionale keringen? De kade wordt nu benut voor het aanleggen van boten; een havenfunctie in welke ook is ingepast in plan Zoeterwoude Rijndijk (oud locatie VV Meerburg) Zoeterwoude. Het lijkt ons wenselijk dat deze functie behouden blijft en dat deze vorm van recreatie niet vervalst. Vindt u niet dat de gemeente hier ook een rol in heeft om deze faciliteit te bieden en hier rekening mee te houden?	<i>Met betrekking tot het bouwen nabij de dijk is er goed overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De richtlijnen en uitgangspunten van Rijnland worden verwerkt in de plannen zodat deze voldoen. In de toekomstige situatie worden er ook voorzieningen aangebracht om hier boten aan te leggen, waardoor deze functie behouden blijft.</i>
25.	Wilt u eerst met omwonenden en de klankbordgroep de randvoorwaarden bespreken en bepalen. Daarna zou de projectontwikkelaar zijn plan kunnen maken op basis van gedragen randvoorwaarden.	<i>Op dinsdag 24 oktober 2023 heeft Jobo Vastgoed de eerste schetsplannen gepresenteerd aan de omwonenden en belangstellenden, dit met als doel om input op te halen. Op dit moment wordt er nagedacht over het vervolg van het participatietraject.</i>

26.	<p>We blijven graag tot in detail op de hoogte van de ontwikkelingen. Daar hoort o.i. ook een overzichtelijke planning bij van de verschillende stadia van de projectontwikkeling, inspraakmomenten en mogelijkheden om bezwaar aan te tekenen tegen het plan of tegen onderdelen ervan. We kunnen immers pas gericht vragen stellen en opmerkingen plaatsen als we weten hoe het plan er uitziet. Het zou fijn zijn als er - om een goed begin te maken - een tweede inloopavond wordt uitgeschreven voor mensen die op 24/10 niet aanwezig kunnen zijn. Komt die er niet, dan horen we heel graag waar we de plannen dan wél op korte termijn kunnen inzien. Zou je ons daarvan op de hoogte willen houden s.v.p.</p>	<p><i>Op dinsdag 24 oktober 2023 heeft Jobo Vastgoed de eerste schetsplannen gepresenteerd aan de omwonenden en belangstellenden, dit met als doel om input op te halen.</i></p> <p><i>Op dit moment wordt er nagedacht over het vervolg van het participatietraject.</i></p>
27.	<p>Ook alle bomen die er staan moeten wijken voor deze best wel hoge huizen, terwijl de woonvisie en kernbegrippen van de gemeente Zoeterwoude, weids, groen, ondernemend en sociaal is. Daar is in dit plan weinig van te merken.</p>	<p><i>Het project Postlustplein blijft binnen de eigen kadastrale grenzen. Waar mogelijk zal groen, waar dit passend is binnen het plan, gehandhaafd blijven en versterkt worden. Dit afhankelijk van het uiteindelijke plan.</i></p> <p><i>Het groen op de naastgelegen percelen – dat niet bij de ontwikkeling behoort - zal gehandhaafd blijven, hierdoor blijft de buffer met groen aanwezig.</i></p>
28.	<p>Met dit plan staan de woningen aan de rand van de dijk, waardoor inbreuk op de privacy in onze woning aan de andere kant van het water erg aangetast wordt. Ook de waardevermindering van onze woning wordt aanzienlijk aangetast en we zullen dan ook planschade moeten gaan indienen.</p>	<p><i>Het zicht van en op de achterzijde van de woningen aan de Miening zal inderdaad wijzigen. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is bestaat de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen. Een onafhankelijke taxateur zal dan onderzoeken of er sprake is van waardevermindering. Hierover kunnen wij nu geen uitspraken doen.</i></p>
29.	<p>Door een stuk of 6 dure woningen in het midden van het stuk grond te plaatsen (ter hoogte van de bestaande woningen of iets naar achteren) in de stijl van de woningen van Europaweg 2A en 2B met een weg langs de N206 met een voortuintje en parkeerplaatsen voor die woningen en een tuin tot aan het water. Dan zou er op de hoek 6 of 8 starters appartementen geplaatst kunnen worden die uitkijken met hun balkon over het Postlustplein en de galerij aan de Europaweg. Parkeerplaatsen kunnen dan</p>	<p><i>Op dit moment wordt er nagedacht over het vervolg van het participatietraject. Wel dient opgemerkt te worden dat het plan moet voldoen aan randvoorwaarden van diverse controlerende instanties en dat het plan financieel haalbaar moet zijn.</i></p>

	tussen de weg en de waterkant gemaakt worden voor die appartementen.	
30.	Wij zijn van mening dat ook na aanpassing van het plan de bouwhoogte en het plan als geheel te massaal is. Wij vrezen daarom voor een aantasting van onze privacy.	<i>Zie beantwoording diverse vragen hierboven over privacy. Zie punt 13 en 28</i>
31.	Verder maken we ons grote zorgen over de toename van de verkeersdruk op de Miening. Op deze smalle weg is het druk. Fietsers en voetgangers komen regelmatig in het gedrang door op de weg geparkeerde auto's, bovendien wordt er (te) hard gereden. We vrezen dat de verkeersdruk door de bouw van nog eens 19 woningen en de komst van vele bewoners en hun bezoekers alleen maar zal toenemen.	<i>In opdracht van de gemeente Zoeterwoude is er door Sweco een verkeersonderzoek opgesteld (28-11-2022) dat uitgaat van een woningbouwontwikkeling met 30 woningen op de Europaweg 2. Op basis van deze 30 woningen is berekend dat de weg deze toename kan verwerken. Het huidige plan met circa. 20 woningen kan dus worden ontwikkeld zonder overschrijdingen van de normen.</i>
32.	We begrijpen het standpunt van de gemeente dat er sociale huur-, koop- en vrijesectorwoningen gebouwd moet worden. We begrijpen echter niet waarom zoveel woningen op een dergelijk klein perceel bedacht zijn, zeker in verhouding tot andere plannen als Zwethof en Weidelaan. Naar onze mening komt een dergelijk massaal bouwplan als Europaweg 2 de leefbaarheid voor omwonenden en nieuwe bewoners niet ten goede.	<i>De gemeente staat voor een bouwopgave van verschillende doelgroepen. De 2 aangehaalde nieuwbouwwijken Zwethof en Weidelaan zijn beide luxe, ruim opgezette woonwijken met dure woningen. De vraag naar woonruimte bevindt zich voor een groot deel bij starters en jonge gezinnen. Deze doelgroepen vragen om kleinere, betaalbare woningen die automatisch ook compacter gebouwd zijn. Daarnaast moet het plan ook financieel haalbaar zijn.</i>
33.	Voor de in de afgelopen 12 jaar afgegeven bouwvergunningen op Het Eiland gold een maximum bouwhoogte van eerst 6 en later 7 meter. Dat is dus maximaal 2 lagen, terwijl alle bebouwing in het ontwikkelplan 3 lagen bevat (9 tot 10 meter). Waar komt deze nieuwe 'maatvoeringsnorm' ineens vandaan?	<i>Dit plangebied bevindt zich niet op het Eiland maar wordt gezien als een apart buurtje, dat wel aansluit op haar omgeving. Hier gelden dus niet per definitie dezelfde bouwregels. De gemeente dient voor verschillende doelgroepen passende woonmilieus aan te bieden. Dit zorgt voor een variatie in woningaanbod en in een afwisseling van woonwijken. Hier is gekozen voor een compacter milieu met meer aanbod aan betaalbare woningen naast het wat ruimer opgezette eiland.</i>
34.	<i>Het Eiland is een organisch gegroeid buurtschap met veelal vrijstaande woningen en woonboten. De Miening is een historisch bebouwingslint dat wordt gekarakteriseerd met veelal vrijstaande woningen en tweekappers met afwisselend langs- en dwarskappen.</i>	<i>Het verschil met beide aangrenzende gebieden is inderdaad dat dit project zich niet organisch ontwikkelt. Het doel is dat de sfeer van het buurtje wel passend is bij het lokale Zoeterwoudse karakter. Dit moet nog uitdrukking krijgen in de architectuur, die nu nog slechts schetsmatig is aangezien er nog</i>

	<p>Onze reactie: We stellen vast dat dit alles in het voorliggende ontwikkelplan helemaal níet het geval is. Kortom: de gevraagde aansluiting ontbreekt.</p>	<p><i>geen architect betrokken is. Voor de uitwerking van de woningen zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden met hierin architectonische criteria op basis waarvan de woningen ontworpen moeten worden. Hierbij zal ook participatie plaatsvinden.</i></p>
35.	<p><i>De mogelijkheid tot het koppelen van Europaweg 2 met de Keer-weer moet aanwezig blijven</i></p> <p>Onze reactie: Dit zien wij nergens in de tekeningen terugkomen.</p>	<p><i>Door het recht van overpad loopt er een verbinding over het terrein van de in- en uitrit naar de Europaweg 2a en 2b.</i></p> <p><i>In de toekomst is deze weg (mede door de opzet) te koppelen met de Keer-weer 1.</i></p>
36.	<p><i>Het verdient sterke aanbeveling dat de 6 parkeerplekken die worden gehuurd door de bewoners van Het Eiland worden teruggebracht in het plan. Onze reactie:</i></p> <p>Afstemming vooraf zou het inzicht hebben gegeven dat het hier om méér gehuurde parkeerplekken gaat. Een mis-interpretatie dus: het getal 6 is slechts afkomstig van het aantal huurders. Verderop meer over parkeren en parkeerdruk.</p>	<p><i>Het plan zal voldoen aan de parkeernormen van het CROW. Conform het (definitieve) verkeersrapport van Sweco zullen er 6 parkeerplaatsen gecompenseerd worden.</i></p>
37.	<p><i>Voor de inrichting van de openbare ruimte dient te worden voldaan aan het Programma van Eisen van de afdeling beheer van de gemeente.</i></p> <p>Onze reactie: De inhoud van dit Programma van Eisen is ons onbekend. We kunnen dus niet beoordelen of eraan wordt voldaan. Dat zouden we vanzelfsprekend wel graag willen doen.</p>	<p><i>De gemeente hanteert het Handboek Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Versie 3.</i></p> <p><i>Dit zal in het participatietraject worden gedeeld.</i></p>
38.	<p><i>Het aanwezige groen zoveel mogelijk behouden, met name de bomen langs de N206.</i></p> <p>Onze reactie: We stellen vast dat het plan hieraan niet voldoet.</p>	<p><i>Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk groen gehandhaafd.</i></p>
39.	<p><i>Het zo groen mogelijk inrichten van de openbare ruimte.</i></p> <p>Onze reactie: We stellen vast dat het plan in een absoluut minimum aan groen in de openbare ruimte voorziet; het ingetekende groen bevindt zich vooral op de grond die bij de woningen behoort en is daarmee afhankelijk van wat de toekomstige bewoners ermee gaan doen.</p>	<p><i>Indien mogelijk wordt dit meegenomen in de plannen.</i></p>

40.	<p><i>Bij voorkeur realiseren van een speelplek voor 0 tot 6-jarigen.</i></p> <p>Onze reactie: Het plan voorziet daar niet in.</p>	<p><i>Indien mogelijk wordt dit meegenomen in de plannen.</i></p>
41.	<p><i>Voldoen aan Hoogheemraadschap, geluid en andere milieuaspecten.</i></p> <p>Onze reactie: We vragen ons af of de voorziene bebouwing langs het water van de Miening niet te dicht op de dijk komt te staan. Is daarover met het Hoogheemraadschap overleg gevoerd? Ook willen we graag weten of met andere instanties (o.m. Omgevingsdienst en Veiligheidsregio) overleg is gevoerd.</p>	<p><i>Met betrekking tot het bouwen nabij de dijk is er overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De richtlijnen en uitgangspunten van hen worden verwerkt in de plannen zodat deze voldoen. Ten behoeve van de vergunning zijn al diverse onderzoeken uitgezet o.a. naar geluid en uiteindelijk zal de vergunningaanvraag door alle genoemde instanties getoetst worden.</i></p>
42.	<p>Op het terrein van Europaweg 2 is destijds – verplicht – een brandput geslagen. Die moet dus bereikt kunnen worden door (zwaar) brandweermaterieel. Door de minimale toegangsweg die tussen de bebouwing resteert, voorzien wij dat dat straks niet mogelijk is. Ook een mogelijkheid om te keren ontbreekt.</p>	<p><i>Het plan wordt door diverse partijen getoetst en gecontroleerd. De omgevingsdienst en de brandweer toetsen het plan ook. ‘De op- en aanmerkingen die zij maken worden in het plan meegenomen.</i></p>
43.	<p>Overigens vragen we ons óók af hoe onze bereikbaarheid en de toegankelijkheid voor hulpdiensten tijdens de bouw gegarandeerd zullen worden.</p>	<p><i>Dit zijn zaken die uiteindelijk worden vastgelegd in een zogenaamd bereikbaarheid-, leefbaarheid-, veiligheid- en communicatieplan (BLVC-plan). Dit plan wordt in een later planstadium opgesteld.</i></p>
44.	<p>We wijzen erop dat de uitrit naar de Europaweg nu al zeer onoverzichtelijk is. Fietsers, e-bikers en bromfietzers komen veelal met hoge snelheid van de A4-brug af als ze richting Miening rijden. Dat heeft al vaak tot bijna-ongelukken geleid. Een drukbereden en ook nog eens door zowel langzaam- als snelverkeer gebruikte uitrit gaat deze situatie zo goed als zeker in negatieve zin beïnvloeden.</p>	<p><i>Conform de richtlijnen van de gemeente Zoeterwoude zal de in- en uitrit aangelegd worden waarbij uiteraard ook het onderdeel veiligheid van de in- en uitrit meegenomen wordt.</i></p>
45.	<p>Van de bewoners van de Miening weten we dat zij een onevenredige toename van het verkeer vrezen over de toch al als ‘gevaarlijk’ te boek staande smalle weg die voor hun huizen langsloopt. Zij pleiten al geruime tijd voor een verkeersluwe inrichting met stoep, in het belang van wandelaars, fietsers en spelende kinderen.</p>	<p><i>In opdracht van de gemeente Zoeterwoude is er door Sweco een verkeersonderzoek opgesteld (28-11-2022) dat uitgaat van een woningbouwontwikkeling met 30 woningen op de Europaweg 2. Op basis van deze 30 woningen is berekend dat de weg deze toename kan verwerken. Het huidige plan met circa. 20 woningen kan dus worden</i></p>

		<i>ontwikkeld zonder overschrijdingen van de normen.</i>
46.	Artist Impressions – wij zijn ons daarvan bewust – tonen vaak een té positief beeld van de uiteindelijke werkelijkheid	<i>De op de avond en op de website verstrekte informatie, plattegronden, (situatie)tekeningen, artist impressions, foto's e.d. zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de woningen en de (woon) omgeving.</i>
47.	Overigens kloppen in de plattegrond van het plan belangrijke feitelijkheden niet. Zo staat de garage behorend bij Europaweg 2a niet op de tekeningen. Op die plek zijn nu parkeerplaatsen ingetekend. Die zullen dus 2 á 3 meter teruggeschoven moeten worden,	<p><i>Het plan wordt voorzien op eigen terrein. (het terrein is ook ingemeten).</i></p> <p><i>Het klopt dat op de getoonde impressie het parkeerterrein foutief over de garage heen getekend is. De schetsen zijn gemaakt in diverse programma's. Bij het verschalen (schakelen tussen verschillende programma's) zijn hier afwijkingen in opgetreden waardoor de tekening niet goed in de context is geplaatst.</i></p> <p><i>De parkeerplaatsen zijn op eigen terrein en zijn passend in de situatie. Bij een volgende tekening wordt dit gecorrigeerd.</i></p>
48.	Verder: de 1 ^e parkeerplek van de betreffende rij staat ingetekend op de bestaande toegang naar Europaweg 2.	<i>Dit zal aangepast worden in de plannen, zie de toelichting bij punt 47.</i>
49.	Heel essentieel is het om te weten wat bij de bouw als maaiveld gerekend wordt. Wordt het te bebouwen perceel eerst nog opgehoogd of wordt vanaf het bestaande niveau gebouwd?	<i>In een later stadium zal dit nader uitgewerkt worden. Momenteel worden de onderzoeken uitgevoerd die inzicht geven in o.a. de bodemgesteldheid. Deze gegevens zijn nodig om keuzes te kunnen maken in onder andere hoogtes van het maaiveld.</i>
50.	Ook zien we graag hoe wordt omgegaan met het grondwater. Op Het Eiland bestaat nu reeds veel wateroverlast. Er moeten voorzieningen worden getroffen om dat probleem niet nog verder te doen toenemen.	<i>Het plan zal voldoen aan de richtlijnen en uitgangspunten van het Hoogheemraadschap van Rijnland.</i>
51.	Overigens is de groenstrook direct langs de dijk van de Miening volgens ons een natuurlijke regenwateropvangplaats die ervoor zorgt dat de dijk niet uitdroogt en dat het grondwater dat nu door de dijk sijpelt op een natuurlijke wijze wordt afgevoerd. De zachte veengrond doet trillingen ver doorwerken. We wijzen erop dat enkele oude	<p><i>Met betrekking tot het bouwen nabij de dijk is er overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De richtlijnen en uitgangspunten van Rijnland worden verwerkt in de plannen zodat deze voldoen.</i></p> <p><i>Voor het project worden sonderingen uitgevoerd op de locatie. Op basis van de</i></p>

	<p>huizen op het eiland niet onderheid zijn. De bewoners vrezen voor schade in de vorm van scheuren of verzakkingen. Voorafgaand aan bouwactiviteiten zal e.e.a. nauwkeurig in beeld gebracht moeten worden, zodat de betreffende bewoners schadeloos gesteld kunnen worden.</p>	<p><i>sonderingen wordt er gekozen voor een passende 'heimmethode' die ook rekening houdt met de directe omgeving.</i></p> <p><i>Daarnaast wordt er een vooropname gedaan vóór de bouwwerkzaamheden starten in de directe omgeving. Op die manier is geborgd dat evt. schade als gevolg van de bouw op de aannemer verhaald kan worden.</i></p>
52.	<p>De randvoorwaarden van de gemeente stellen dat parkeren in het te ontwikkelen plan wordt opgelost volgend de CROW-normen. Onderstaand schema dat wij op basis van die norm en informatie uit de CROW-kennisbank samenstelden, spreekt voor zich. Conclusie is dat plan Postlustplein nu al minimaal 9 parkeerplaatsen tekort komt. De hoge parkeerdruk in de directe omgeving maakt o.i. evenwel dat hantering van het maximale cijfer (24) realistischer zou zijn.</p>	<p><i>Het plan zal voldoen aan de parkeernormen van het CROW. Conform het verkeersrapport van Sweco zullen er 6 parkeerplaatsen gecompenseerd worden.</i></p>
53.	<p>Overigens is het niet denkbeeldig dat het nu al te lage aantal ingetekende 'vrije' parkeerplaatsen straks door bewoners van Postlustplein gebruikt zal worden. Immers: twee achter elkaar getekende plekken bij de watervilla's, kan niet realistisch genoemd worden. De ontwikkelaar wint weliswaar ruimte, maar in werkelijkheid is een dergelijke oplossing verre van praktisch. Men zal de tweede auto – zelfs al wordt dat in de koopakte verplicht gesteld – dus vrijwel niet op eigen terrein parkeren. Tenzij er gehandhaafd wordt natuurlijk, maar dat zien we niet gebeuren.</p>	<p><i>Het plan zal voldoen aan de parkeernormen van het CROW. Conform het verkeersrapport van Sweco zullen er 6 parkeerplaatsen gecompenseerd worden.</i></p>
54.	<p>Overigens is het in dit verband ook belangrijk om te weten of de weg en de parkeerplaatsen op het Postlustplein straks openbaar danwel particulier terrein zullen zijn.</p>	<p><i>Uitgangspunt is dat de openbare ruimte na de realisatie wordt terug geleverd aan de gemeente Zoeterwoude.</i></p>
55.	<p>Op dit moment geldt op het hele Eiland een recht van overpad van en naar de brug aan de Noordbuurtseweg. Eventuele overdracht van dit recht aan – straks – 19 eigenaren/huurders (en daarmee een veelvoud aan gebruikers als gezinsleden,</p>	<p><i>In verband met de veranderingen zal er met de brugcommissie overleg gevoerd worden hoe hier mee om te gaan. In een later stadium wanneer er meer duidelijkheden zijn omtrent de plannen worden deze gesprekken opgestart.</i></p>

	bezoekers e.d.) zien wij als een onredelijke verzwaring van het overpad, waartegen we ons zeker zullen verzetten.	
56.	We blijven dan ook graag tot in detail op de hoogte van de ontwikkelingen. Een overzichtelijke planning van de verschillende stadia van de projectontwikkeling en bestemmingsplanwijziging (incl. beslis- en inspraakmomenten, mogelijkheden om bezwaar aan te tekenen etc.) zien wij daarom graag tegemoet. Wij vragen opperste transparantie en optimale participatie van zowel gemeente als projectontwikkelaar.	<p><i>Wij werken momenteel aan een participatieplan met als doel om beter tegemoet te komen aan de behoefte aan informatie en participatie uit de buurt. Het project bevindt zich nu nog in de beginfase. Momenteel worden diverse onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid van de plannen inzichtelijk te krijgen.</i></p> <p><i>Zodra er meer duidelijkheid is over het verdere participatieproces zal dit gedeeld worden.</i></p>