

ZWETHOF ZOETERWOUDE

Visie boek, januari 2017









INHOUD

1. Inleiding	6
2. Locatie	8
3. Planologisch kader	14
4. Duurzaamheid	16
5. Markt	20
6. Landschap	22
7. Stedenbouw	28
8. Architectuur	34



Het project Zwethof is uniek in de regio Holland Rijnland. Het biedt de ruimte om op een mooie landelijke locatie, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren.

1. INLEIDING

Het project Zwethof ligt aan de zuidzijde van Zoeterwoude-Dorp in de gemeente Zoeterwoude. Een aantrekkelijke gemeente nabij Leiden met een prachtig landschap met oer-Hollandse karakteristieken; lange kavels, boerensloten, molens, dijken en weidse uitzichten typeren dit landschap. Daarnaast heeft het dorp een zeer centrale ligging in het Groene Hart en een goede bereikbaarheid richting Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Zoetermeer door de nabijheid van de snelwegen A4 en N11 en de aanwezigheid van goed openbaar vervoer.

De gemeente is voor het project Zwethof een samenwerking aangegaan met AM. Beide partijen zien de locatie Zwethof als een unieke locatie om een bijzonder en kleinschalig woningbouwplan te realiseren.

Het project Zwethof is uniek in de regio Holland Rijnland. Het biedt de ruimte om aan de rand van Zoeterwoude-Dorp, temidden van het karakteristieke veenweidelandschap, duurzame en eigentijdse woningen te realiseren.

Het landschap vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de Zwethof.

De landschappelijke opzet met 'boerenerven' past niet alleen goed in de omgeving, maar biedt ook een gevarieerd programma afgestemd op de woonbehoeften van inwoners van Zoeterwoude en omgeving zoals geformuleerd in de Woonvisie van Zoeterwoude.

In deze brochure lichten wij het plan graag toe.

Deze brochure is bedoeld als visiedocument voor het project Zwethof. Voor besluitvorming en als onderdeel van het afsprakenkader tussen gemeente en AM. Na besluitvorming zal het plan verder gebracht worden en zullen de reguliere stappen in planontwikkeling, zoals o.a. communicatie, het bestuurlijk traject en de planologische procedures en plan uitwerking, doorlopen worden.



Gemeente
Zoeterwoude

AM

2. LOCATIE

LOCATIE IN BEELD

Het project Zwethof ligt in het open en waterrijke slagenlandschap van de Zwet- en Grote Blankaartpolder aan de zuidzijde van Zoeterwoude-Dorp. Een slagenlandschap is een landschap waarbij de verkaveling heeft plaatsgevonden in smalle banen, zogenaamde slagen. Dit patroon van lange, smalle kavels met sloten is kenmerkend voor de omgeving van Zoeterwoude en het Groene Hart.

Zoeterwoude-Dorp telt ongeveer 4.300 inwoners en maakt samen met Zoeterwoude-Rijndijk, Zuidbuurt,

Westeinde, Weipoort en Gelderswoude deel uit van de gemeente Zoeterwoude. Het karakteristieke dorp ligt tussen de polders van het Groene Hart, op steenworp afstand van de historische stad Leiden. Het dorp kent zelf veel voorzieningen en de dynamiek van de grote stad ligt binnen handbereik.

Doordat het dorp midden in het Groene Hart ligt, wandel, fiets of vaar je zo het veenweidelandschap in. Daarnaast zit je binnen enkele minuten op de A4, waardoor grote steden als Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht uitstekend te bereiken zijn.



Het karakteristieke dorp ligt in het Groene Hart, op steenworp afstand van de historisch stad Leiden.







 Eigendoms situatie

 Zichtlijnen









3. PLANOLOGISCH KADER

PLANOLOGISCH KADER - LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De vigerende bestemming van het plangebied is Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschap. Om de ontwikkeling van het project Zwethof mogelijk te maken, zal een procedure tot wijziging van de bestemming doorlopen moeten worden. Om goedkeuring van de Provincie Zuid-Holland te verkrijgen moet succesvol de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (nader: “de Ladder”) doorlopen worden. Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden met zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.

De Ladder is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) en is verplicht voor alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In aansluiting hierop heeft Provincie Zuid-Holland in haar nieuwe Verordening Ruimte, de Ladder ook verplicht gesteld voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads-en dorpsgebied. De Ladder bestaat uit drie treden, die achtereenvolgens doorlopen moeten worden.

Trede 1: Bepalen van de (actuele) regionale behoefte

Hier gaat het om de kwantitatieve en de kwalitatieve ruimte vraag waarin elders in de regio (nog) niet is voorzien of voorzien kan worden via transformatie en herontwikkeling en/of het benutten van leegstand. De stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een behoefte die regionaal is afgestemd, aangetoond middels een actuele regionale visie

Trede 2: Opmangmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 moet aantonen dat het beoogde programma niet op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden middels herstructurering, transformatie of anderszids. Daarbij moet ook de financiële en ruimtelijke haalbaarheid in beeld worden gebracht.

Trede 3: Resterende behoefte opvangen op multimodaal ontsloten locaties

Als er binnenstedelijk geen locaties gevonden kunnen worden waar de behoefte geheel of gedeeltelijk geaccomodeerd kan worden, dan mag er op een uitleglocatie ontwikkelend worden. Deze nieuwe locatie moet (in potentie) wel multimodaal (met verschillende vervoerswijzen) ontsloten zijn of kunnen worden.

De provincie Zuid Holland voegt hier als extra voorwaarde aan toe, dat de ontwikkeling ook moet passen binnen de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

VOOR HET PROJECT ZWETHOF BETEKENT DIT HET VOLGENDE:

Trede 1: Zoeterwoude heeft eind 2015 haar woonvisie herzien. Uit de woonvisie blijkt dat er lokaal met name behoefte is aan starterswoningen en woningen voor ouderen.

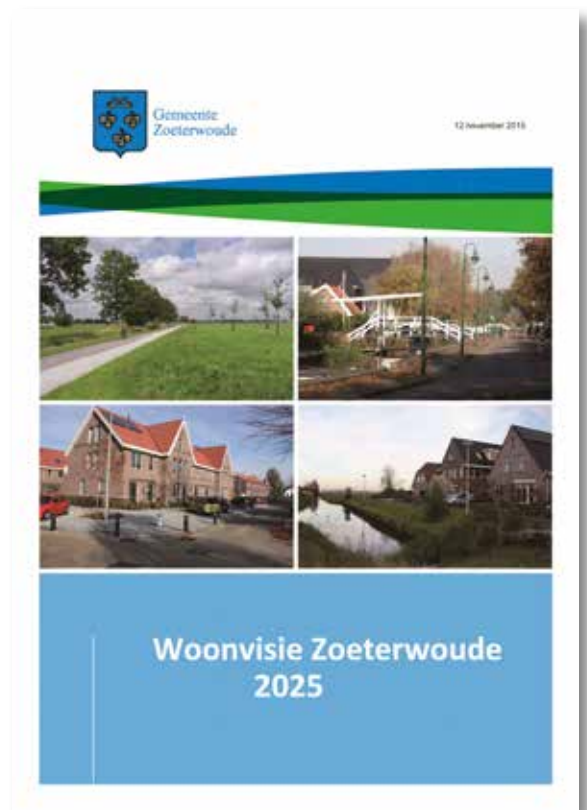
Met ouderenwoningen wordt rekening gehouden in de planvorming. Het programma voor ouderen (ca. 16 à 20 woningen) is gericht op zelfstandig wonen in een beschermde landelijke omgeving.

Daarnaast zit de regionale woningmarkt vast en is er behoefte aan beweging (doorstroming). Een beperkte ruimte wordt gegeven voor vragen vanuit de regionale markt. Deze markt heeft vooral behoefte aan duurzame, duurdere landelijke woningen, waarin de planvorming voorziet (ca. 17 woningen).

Qua woonmilieu is er behoefte aan een conservatieve en traditionele woonomgeving waarin rust, ruimte, privacy, kleinschaligheid, veiligheid, eenvoud, degelijkheid en functionaliteit voorop staan. Een woonomgeving die een gevoel van geborgenheid en veiligheid biedt waar deze mensen vaak naar streven. De doelgroep voor deze woonomgevingen is in groten getale aanwezig, maar kan geen passend nieuw aanbod vinden.

Trede 2: Het stedenbouwkundige plan dat nu voorgesteld wordt: erfopbouw, gedifferentieerde bouw (afgestemd op ouderen die zelfstandig in een beschermde landelijke omgeving willen wonen), gecombineerd met (semi) vrijstaande woningen op grote kavels, zeer duurzaam en met een landelijke uitstraling, is in Zoeterwoude binnenstedelijk niet haalbaar.

Trede 3: De locatie wordt goed ontsloten vanaf de N206 voor gemotoriseerd verkeer, daarnaast kan het voor langzaam verkeer zowel op de Dr. Kortmanstraat als op de Zuidbuurtseweg aangesloten worden. Ook is een halte van de R-net verbinding (Zoetermeer – Leiden) op loopafstand aanwezig.



4. DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een overkoepelend woord voor een integrale aanpak welke in teken staat van een volhoudbare gezonde maatschappij. Zowel bij AM als de gemeente Zoeterwoude staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Bij het project Zwethof wordt daarom hoog ingezet op het onderdeel duurzaamheid, dit

aan de hand van de thema's uit de GPR, die gebaseerd zijn op de 3 P's; people (mensen), planet (planeet/milieu) en profit (opbrengst/winst), die op harmonieuze wijze gecombineerd worden voor een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling.

Op woningniveau worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:



ENERGIE:

Willen we de klimaatverandering tegengaan en tegelijkertijd energie betaalbaar houden, dan moet de energieprestatie van gebouwen

verbeteren. Uitgangspunt is daarom de realisatie van woningen die zeer energiezuinig zijn. Hiervoor worden technieken zoals warmte-koude opslag en pv-panelen ingezet.



MILIEU

Grondstoffen worden schaarser én duurder. Er wordt daarom ingezet op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om

zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken.



GEZONDHEID

Mensen brengen een groot deel van de dag door in hun woning. Doel van dit thema is de realisatie van een gezonde woning door bijvoorbeeld

het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.



GEBRUIKSKWALITEIT

Onze samenleving vergrijsst en mensen willen langer zelfstandig in hun eigen huis blijven wonen.

Daardoor worden zorg en wonen

steeds meer gecombineerd en veranderen woningplattegronden. Andere doelgroepen hebben juist weer andere behoeften, zoals jonge mensen, gezinnen met kinderen, gehandicapten, etc. Tegelijkertijd willen mensen een veilige woonomgeving. Het doel is om de woningen goed, toegankelijk en functioneel & veilig te maken.



TOEKOMSTWAARDE

Bij de bouw van de woningen moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, waardoor de woning zonder hoge

kosten of veel materiaalverspilling aan te passen is aan veranderende gebruikerseisen of wet- en regelgeving. Dit kan door bijvoorbeeld in te zetten op flexibele woonplattegronden voor bewonerswensen, wijzigingen gezinssamenstelling of bij mutaties van eigenaren en/of huurders en toekomstige bewoners bij de ontwikkeling te betrekken. Aandacht voor levensloopbestendig wonen, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies. Daarnaast kan gedacht worden aan herbruikbaarheid van producten en grondstoffen, door bewuste en duurzame materiaalkeuzes.

Naast de uitgangspunten op woningniveau, wordt ook op stedenbouwkundig, landschappelijk en sociaal niveau een hoogwaardig en duurzaam plan nagestreefd:



STEDENBOUW

Het plan wordt in harmonie ontworpen met zijn natuurlijke omgeving, door aansluiting op bestaande schaal, groen, structuur, karakter en architectuur. Slimme oplossingen worden bedacht voor o.a. parkeren en blijvende openheid van het landschap (beperken van schuttingen e.d.), waarbij gestreefd wordt naar een goede verhouding tussen openbaar en uitgeefbaar.



WOONKWALITEIT

Aandacht voor maatschappelijk, sociaal en veilig wonen, met logische aansluitingen tussen openbaar en privé. Er is een duidelijke hoofdstraat, als hart van de buurt, voor (langzaam) bestemmingsverkeer en voetgangers, waaraan alle woningen en erven herkenbaar zijn gelegen. De hoofdstraat biedt ruimte voor het rondje in en om de buurt en een avontuurlijke speelplek voor kinderen biedt speelgelegenheid. Bewoners kunnen hier prettig leven.



FLORA EN FAUNA

De bestaande groene en blauwe structuren worden behouden en nieuwe worden geïntroduceerd. Daarmee worden bestaande ecologische waarden verhoogd en wordt de biodiversiteit uitgebreid. Er wordt gewerkt met natuurlijke niet uitlogende materialen, en indien mogelijk worden groene daken gerealiseerd, nestkasten ingebouwd en natuurvriendelijke oevers aangelegd. Met andere woorden; bouwen 'natuur inclusief'.



WATERHUISHOUDING

Het hemelwater wordt lokaal opgevangen door afkoppeling naar het oppervlaktewater, ook wordt water lokaal gebruikt voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuinen (regentonnen). Waterkwaliteit wordt blijvend verbeterd door de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Klimaatbestendig bouwen tegen hitte- en droogtestress door voldoende groen in de wijk.



CO2-ABSORPTIE

Doordat zeer energiezuinig wordt gebouwd, reduceert het plan per saldo CO2. Daarnaast zal gekeken worden naar toepassing van CO2-absorberende materialen, zoals CO2-absorberend verhardingen en veel groen, zoals bijvoorbeeld groene dakbedekking (sedum) en gevels.



SOCIALE STRUCTUREN EN "SOCIAL RETURN"

5% van de voor realisatie benodigde werkgelegenheid wordt ingevuld voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, zoals langdurige werklozen en mensen met een handicap. Scholing en educatie zal hiervan deel uitmaken.



Zwethof wordt in harmonie met zijn natuurlijke omgeving ontworpen.



5. MARKT

Woonvisie Zoeterwoude

In 2015 heeft de raad van Zoeterwoude de nieuwe Woonvisie Zoeterwoude vastgesteld, waar onder meer wordt ingegaan op de veranderde marktomstandigheden en wordt ingespeeld op trends en ontwikkelingen. Er vindt een verschuiving van de focus plaats van kwantiteit (aantallen) naar kwaliteit (inspelen op de behoeften en de leefstijl van de samenleving).

De woonvisie en de kernbegrippen van Zoeterwoude

De Woonvisie is gekoppeld aan vier pijlers die de bestaande kwaliteiten van Zoeterwoude benutten en versterken; Weids, Groen, Ondernemend en Sociaal.

De mix van rustige dorpse woonmilieus direct bij de stad in Zoeterwoude-Rijndijk en de meer landelijke en dorpse woonmilieus in Zoeterwoude-Dorp bieden voor ieder wat wils. Het zijn kwaliteiten die benut worden om Zoeterwoudenaren kansen te bieden en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Met het oog op behoud van een evenwichtig bevolkingsopbouw en de toenemende vergrijzing is dit nodig om de levensvatbaarheid van Zoeterwoude, haar voorzieningen en daarmee de leefbaarheid te waarborgen.

De ontwikkeling van Zwethof biedt kansen voor (koopkrachtige) gezinnen om in een rustige, kindvriendelijke, dorpse (landelijke) woonomgeving, in de directe nabijheid van de stad en snelwegen te wonen. Daarmee biedt Zoeterwoude een omgeving die aansluit bij de woonwensen en leefstijlen van (koopkrachtige) huishoudens die buurgemeenten niet kunnen bieden.

De woonvisie en de gevolgen voor de woningbouwprogrammering

Zoeterwoude wil inspelen op de kansen die zich voordoen op de lokale en regionale woningmarkt. Het is belangrijk dat iedereen die in Zoeterwoude woont of wil (blijven) wonen een passende woning kan vinden.

Gezien de beperkte plancapaciteit in buurgemeenten en de ambitie van Zoeterwoude om een deel van de regionale vraag in het hogere segment aan Zoeterwoude te binden, liggen er (regionale) kansen voor de ontwikkeling van een groter aantal woningen in Zoeterwoude.

Marktkansen

Zoeterwoude kent een eenzijdig en verouderd woningaanbod, waardoor instroom van buiten of door starters en interne doorstroom van gezinnen maar beperkt plaatsvindt. Een gevarieerde bevolkingssamenstelling vraagt om een gevarieerd aanbod van woonproducten en prijsniveaus in een passend woonmilieu. Vanwege haar gunstige ligging en bereikbaarheid kan Zoeterwoude voorzien in de regionale vraag naar duurder koopwoningen (grote eengezinswoningen, 2-onder-één-kap, vrijstaand, bungalow). Dit trekt jonge en kapitaalkrachtige gezinnen en biedt doorstroomperspectief voor eigen inwoners.

Leefstijl gericht ontwikkelen

Het is belangrijk om te weten voor wie de woning ontwikkeld wordt, om zo een passende woonomgeving te kunnen bieden die aansluit op de bewoner en zijn/haar leefstijl.

Een plek waar je je echt thuis voelt, waar je trots op bent. Dat is niet alleen de juiste woning ontwikkelen, maar de juiste woning in de juiste woonomgeving! De locatie Zwethof is door haar locatiemarken uitermate geschikt om een woonomgeving te creëren waarin rust, ruimte, privacy, veiligheid, degelijkheid en functionaliteit voorop staan en welke gericht is op een meer introverte en betrokken doelgroep. Een woonomgeving die een gevoel van geborgenheid en veiligheid biedt waar deze mensen vaak naar streven. In de omgeving van Zoeterwoude en Leiden worden op dit moment diverse projecten ontwikkeld voor andere doelgroepen, maar er worden geen projecten aangeboden waarbij het woonmilieu aansluit bij de woonwensen en leefstijl van deze doelgroep. Dit terwijl



ruim een derde van de bewoners van Leiden en van de inwoners van Zoeterwoude tot deze groep behoort. Zwethof kan deze doelgroep wel een passende woonomgeving bieden.

Zwethof

Het bouwprogramma Zwethof zorgt voor de gewenste 'gemixte bevolkingsamenstelling' waarover in de Woonvisie gesproken wordt. Door betaalbare koopwoningen te bouwen voor ouderen en duurdere woningen voor (kapitaalkrachtige) gezinnen, wordt

voldaan aan de lokale en regionale woonbehoefte.

De Woonvisie gaat uit van vier pijlers die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van het wonen in Zoeterwoude tot 2025. Deze pijlers zijn Leefbaarheid in de kernen, Betaalbaarheid, Nieuw woonvormen en Wonen met zorg. Het gehanteerde programma voor het project Zwethof voldoet aan acht speerpunten uit de vier verschillende pijlers van **de Woonvisie 2015**.

De Woonvisie 2015:

<p>Leefbaarheid in de kernen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Een gevarieerd voorzieningaanbod, zowel in Dorp als Rijndijk • Een gevarieerde bevolkingsamenstelling • Aantrekken van jonge gezinnen, meer aanbod voor starters
<p>Betaalbaarheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende betaalbaar aanbod voor mensen met een laag inkomen • Een duurzame woningvoorraad met betaalbare woonlasten • Inspelen op de woonbehoeften van bijzondere doelgroepen
<p>Nieuwe woonvormen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De vergrijzing biedt kansen voor het combineren van jong en oud • Inspelen op de behoefte aan zelfbouw en vraaggericht ontwikkelen. • Leefstijlgericht ontwikkelen biedt kansen om te onderscheiden op de woningmarkt en een niche te bedienen • Kansen voor transformatie en hergebruik van leegstaande panden • Ondersteunen van initiatief vanuit de samenleving
<p>Wonen met zorg</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inspelen op de gevolgen van vergrijzing en de veranderende woonwensen van ouderen • Inspelen op de veranderende woonbehoeften door extramuralisering • Voldoende woonaanbod voor senioren en zorgdoelgroepen



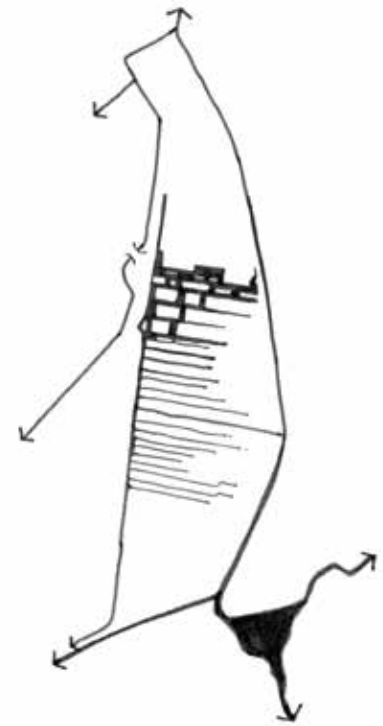
6. LANDSCHAP

Een waterrijk veenweidelandschap

Het plan Zwethof is gelegen in het karakteristieke veenweidelandschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn zoveel mogelijk gericht op het behouden van deze karakteristieken, zoals de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van het water in de vorm van sloten, wateringen en boezems. Centraal staat het behouden van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de kavels in het bijzonder. Het water vormt daarmee de drager van de planstructuur.





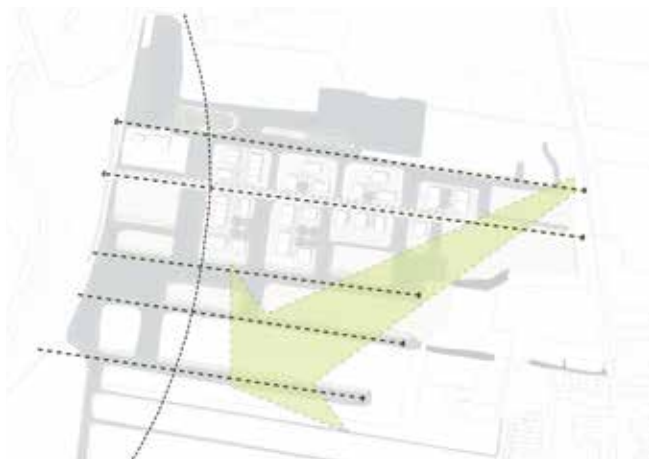


Water als structuurdrager



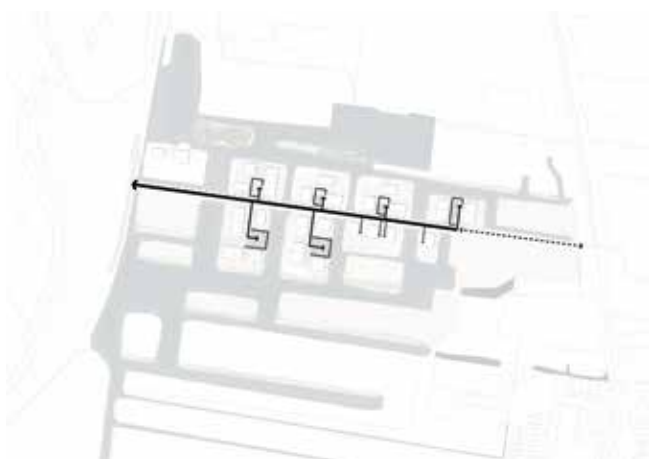
Water als structuurdrager

Uitgangspunt voor het plan Zwethof is het behouden en versterken van het verkavelingspatroon van slagen, waarin de lengtesloten beeldbepalend zijn. De sloten in het plan worden opgedikt en er worden natuurvriendelijke oevers aan toegevoegd. Hiermee wordt tevens de ecologische waarde van het gebied vergroot. Door dit patroon te verweven met de huidige dorpsrand ontstaat een nieuw kruispunt van water en daarmee een schitterend waterrijk milieu.



Zichtlijnen

Kenmerkend is de ruimte tussen de bestaande kernen Zoeterwoude en Zuidbuurt, het zicht op de polder vanaf de kades en het zicht op de kerktoren van Zuidbuurt. In het plan wordt hierop ingespeeld. Zo blijft de weidse blik vanaf de Zuidbuurtseweg op de polder gehandhaafd, en daarmee de afstand tussen de beide kernen. Daarnaast wordt het zicht over de lengtesloten versterkt. Vanaf de hoofdontsluiting van de nieuwe buurt is er tussen de eilanden door, zich op de kerktoren van Zuidbuurt.



Ontsluiting

Vanaf de kade van Dr. Kortmannstraat verbindt een smalle weg alle eilanden middels zogenaamde inprikkers. Voor fietsers en wandelaars loopt de weg door tot aan de Zuidbuurtseweg, waardoor er een nieuwe recreatieve route ontstaat door de polder. Deze hoofdontsluiting wordt aangezet met wilgenbomen langs zij. Het parkeren wordt grotendeels op de eilanden opgelost.

Aankleding openbare ruimte

Voor de invulling van de openbare ruimte wordt gestreefd naar streekeigen invullingen en herkenbaarheid van groen. Deze ondersteunen en versterken het karakter van het plan.

In de uitwerking wordt hoog ingezet op het toepassen van groen, zoals bijvoorbeeld bij erfafscheidingen en overgangen van openbaar naar (semi) privé. Schuttingen in de vorm van 'harde' scheidings zijn niet wenselijk. Het toepassen van hagen of andere vormen van groene (erf)afscheidingen in meerdere vormen is uitgangspunt. Een simpele lage houten hekwerk, zoals bij boerenerven vaak te zien, is een alternatief voor de scheiding openbaar (semi) privé.

Waar mogelijk worden natuurlijke en streekeigen elementen ingezet om het karakter te versterken. Zo kan gedacht worden aan knotwilgen langs de ontsluitingsweg of een klein geriefbosje in de

openbare ruimte. Op de eilanden kan gedacht worden aan het planten van leilindes, het aanleggen van een kleine (gezamenlijke) moestuin, een kleine boomgaard of een bloementuintje. De beplanting dient in ieder geval inheems te zijn en aan te sluiten op het omringende landschap.

Daarnaast wordt ook ingezet op ecologie en biodiversiteit in de openbare ruimte. Zo worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Ook kunnen stroken groen ingezaaid worden met bloemen en planten die aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld bijen en vlinders. De landschappelijke inrichting dient een positief effect te hebben op de lokale biodiversiteit en het lokale woonklimaat.

Kinderen (bewoners en bezoekers) worden natuurlijk niet vergeten. Naast de groene omgeving die meer dan voldoende speelaanleidingen geeft, zal ook een avontuurlijke speelplek gerealiseerd worden.



Groene erfafscheidingen



Rietlandschap



Laanbeplanting van knotwilgen



Wandelpaden



Bloementuintje



Overgang van woongebied naar landschap



Riet landschap



Avontuurlijke speelplek



Bruggetjes



Fietspad en wandelpad



Duiker



Waar mogelijk worden natuurlijke en streekeigen elementen ingezet om het karakter te versterken.



Materialisering bestrating

7. STEDENBOUW

Stedenbouwkundige hoofdopzet

De stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan is een eilandstructuur gebaseerd op het aanwezige slagenlandschap. Deze eilanden worden vervolgens als boerenerven ingericht, waardoor zeven à acht kleinschalige 'erf-eilanden' ontstaan.

Gezamenlijk vormen de eilanden een klein buurtschap. Het plan vormt de stedenbouwkundige afronding van Zoeterwoude-Dorp aan de zuidzijde.

Het buurtschap wordt ontsloten via een weg vanaf de Dr. Kortmannstraat. Voor langzaam verkeer wordt de weg doorgetrokken tot aan de Zuidbuurtseweg.

Voor de centrale ontsluitingsweg is gekozen voor gebakken klinkers. De ontsluiting van de erf-eilanden kent een gezamenlijk gebruik. Vanuit die optiek is het gewenst een eenvoudig verhardingsmateriaal op de erven te kiezen waardoor de suggestie wordt gewekt van een 'simpel' boerenerv. Gedacht kan worden aan grastegels of een andere halfverharding.

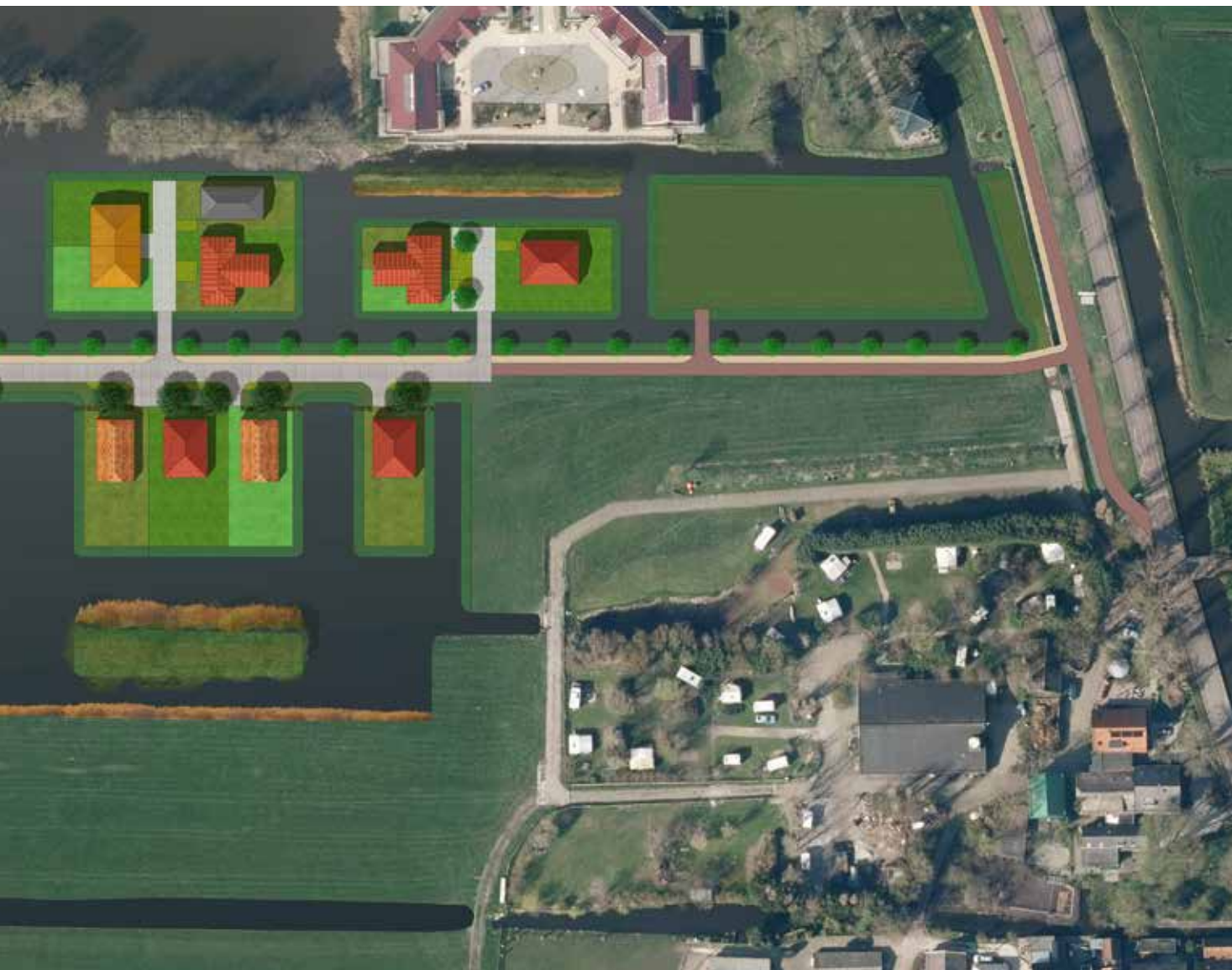


Bouwstenen stedenbouw:

- boerenerv als verkavelingsprincipe
- vrije positie van het erf in het landschap
- afwisseling erven en landjes met moerasbos (rietlandschap) en/of wilgenbos
- N/Z - O/W richtingen van kappen reagerend op slagenlandschap



De erf-eilanden worden ingevuld met meerdere woningen die gezamenlijk een ensemble vormen rondom een centrale openbare ontsluiting. De stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking hiervan refereren aan boerderij-erven en landhuizen.



De erf-eilanden worden ingevuld met meerdere woningen die gezamenlijk een ensemble vormen rondom een centrale openbare ontsluiting. De stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking refereren aan boerderij-erven en landhuizen.

De erf-eilanden krijgen een gevarieerd woonprogramma, waardoor differentiatie per eiland ontstaat. Onderstaand is het basismodel weergegeven. De uiteindelijke invulling per eiland kan in de verdere

planontwikkeling, mede afhankelijk van de markt vraag, nog veranderen. Op de rechter bladzijde zijn hiertoe meerdere programmatische en verkavelingsvarianten per eiland weergegeven.

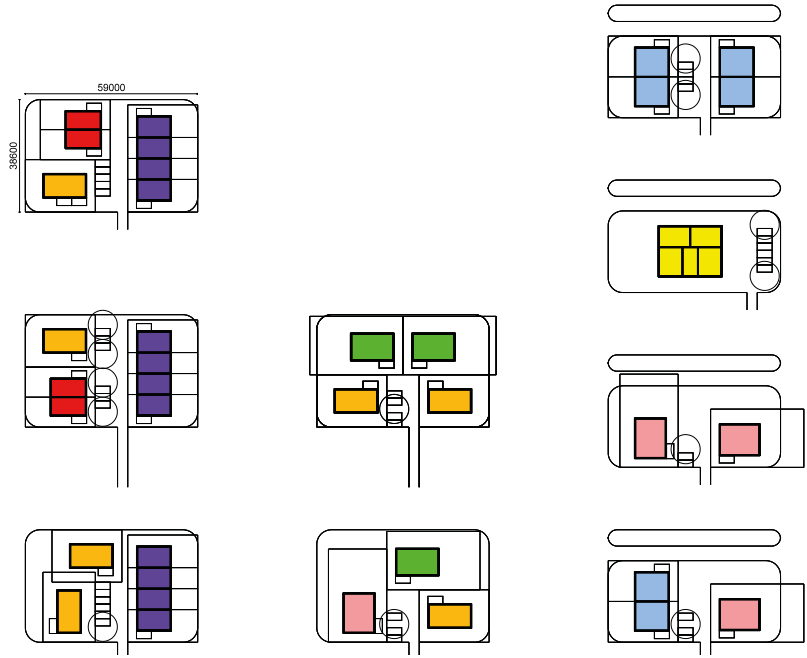
Het kleinschalige karakter van het plan en de verwijzing naar boerderij-erven wordt versterkt doordat gekozen is voor gebouwen van één laag met kap. Incidenteel mag een accent van 2 lagen met kap, maar dit geldt alleen voor de noordelijke eilanden.



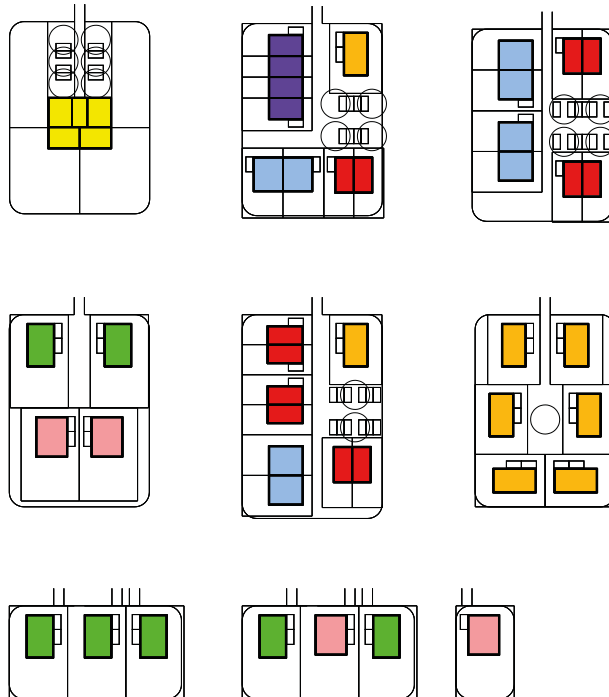
Verkavelingsvoorstel



Mogelijke invulling voor de noordelijke eilanden



Mogelijke invulling voor de zuidelijke eilanden







8. ARCHITECTUUR

Architectonische invulling

Er dient een duidelijke verwijzing te zijn naar de architectuur van het landelijk gebied van Zoeterwoude, echter is louter historiserende architectuur niet het uitgangspunt. Elementen van de streekeigen architectuur kunnen prima gecombineerd worden met moderne architectuur, waardoor een eigentijds en passende architectonische invulling ontstaat. Voor de materialisatie en kleurstelling wordt uitgegaan van (gebiedseigen) natuurlijke en duurzame materialen die mooi verouderen en passen in de landelijke omgeving. Het materiaal- en kleurgebruik van de afzonderlijke gebouwen en het ensemble op de erf-eilanden moeten hierbij met elkaar in harmonie zijn.

Bouwstenenarchitectuur:

- kappenlandschap, grotendeels zakkende kap en verschil in kapgrootte
- heldere grondvorm
- alzijdigheid
- grote openingen op de begane grond, transparantie (buitengevoel)
- 'aardse' materialen (niet teveel wit)

Drie denkbare thema's van klassiek tot modern, als weerspiegeling van het dorp.

Thema: Klassieke landhuizen





Thema: moderne landhuizen geïnspireerd op de boerderij



Thema: moderne schuren en boerderijen



Contact:

AM bv

Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052, 3502 HB Utrecht

Martin van Nuland
martin.van.nuland@am.nl

Gemeente Zoeterwoude

Noordbuurtseweg 27
Postbus 34
23801 AA Zoeterwoude

Liselotte Gips
l.gips@zoeterwoude.nl

Ruud Riethoven
r.r.riethoven@zoeterwoude.nl



Gemeente
Zoeterwoude

