

't Suyt fase II

Programma van Eisen

Datum: 27 maart 2019

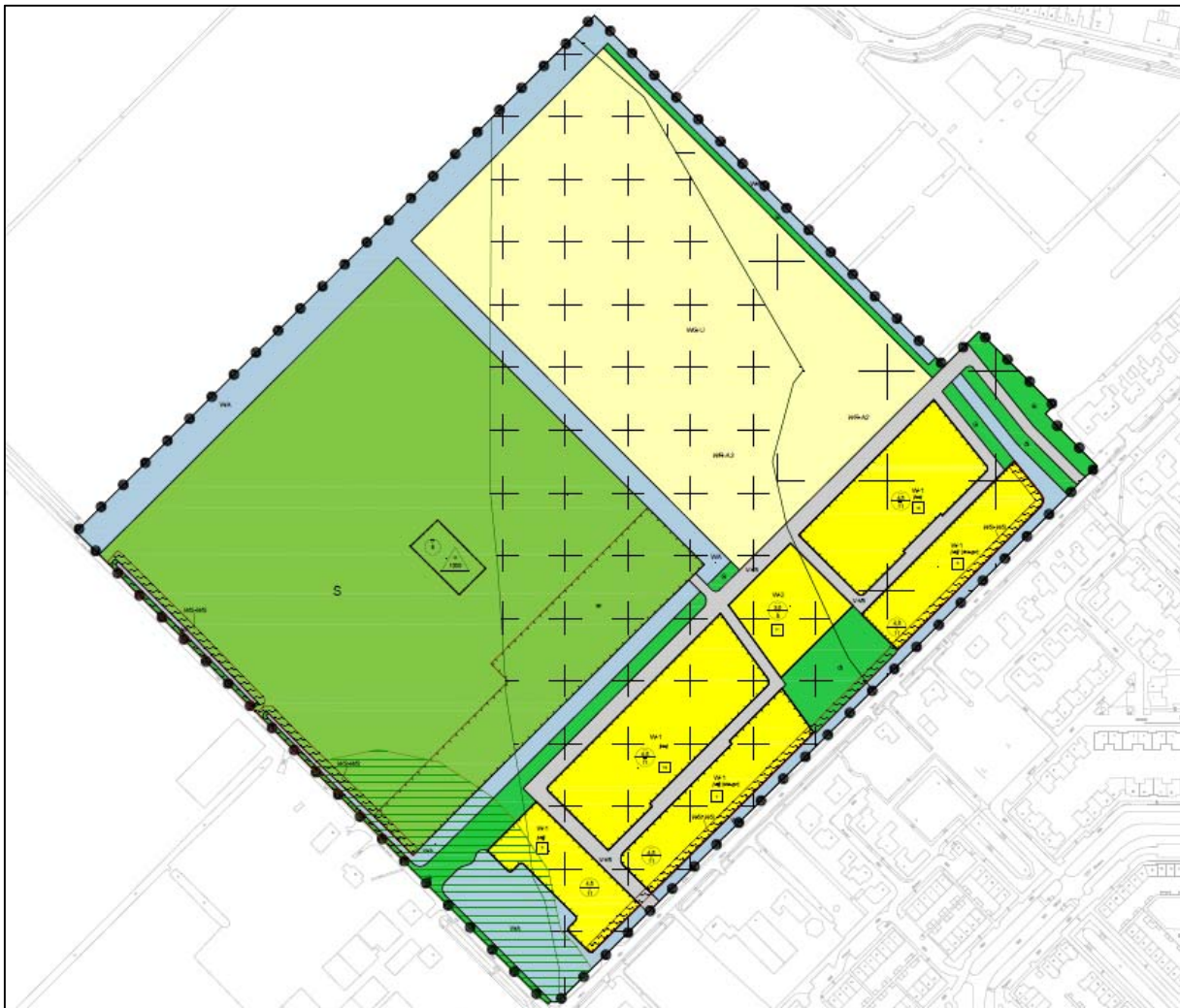
Status: definitief

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	3
2. Duurzaamheid	5
3. Woningbouwprogramma	7
4. Openbare ruimte	7
5. Afvalinzameling	9
6. Verkeer/parkeren.....	9
7. Beeldkwaliteit.....	10
8. Omgeving	11

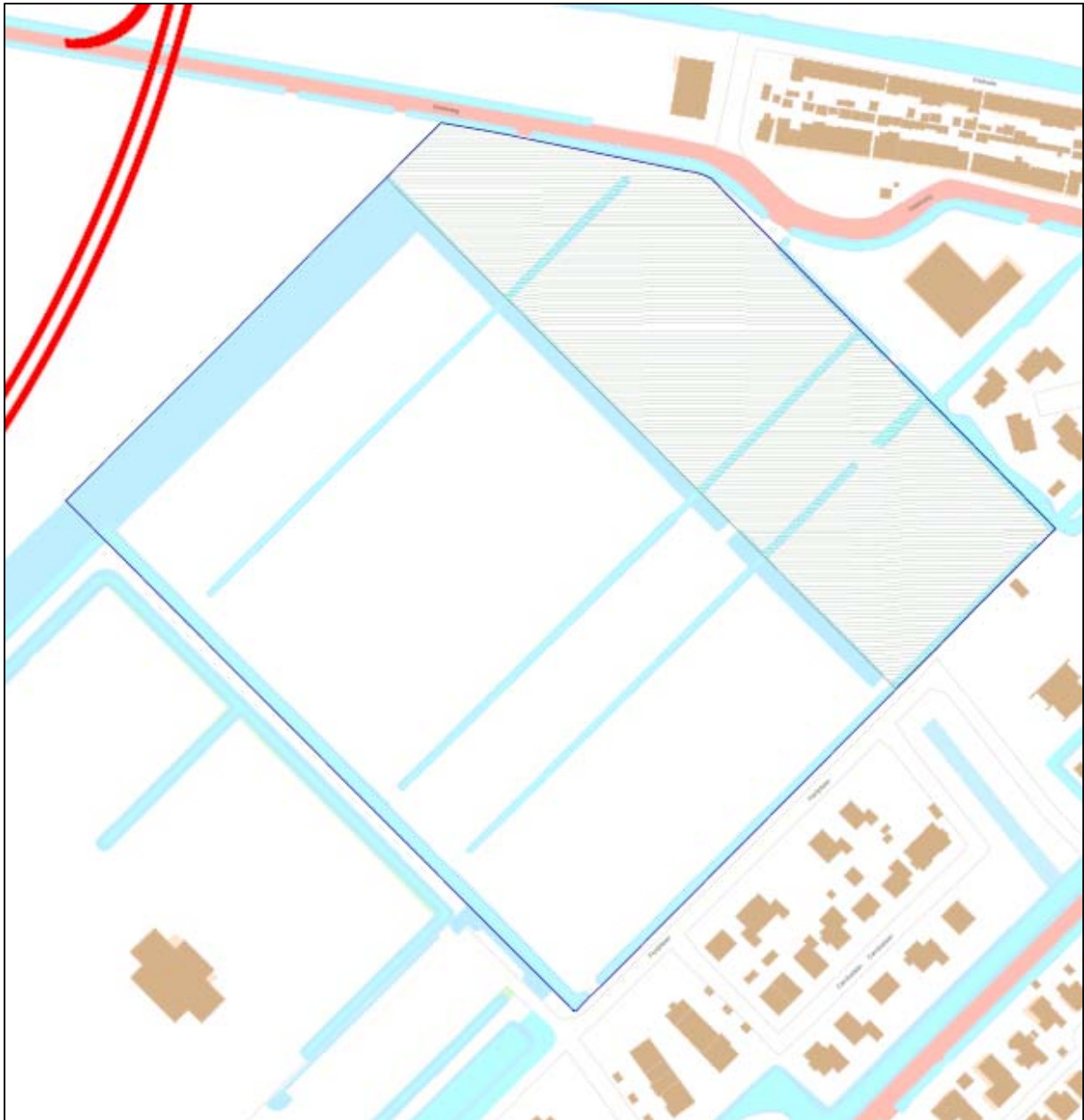
1. Algemeen

Aan de westzijde van Waddinxveen ligt het plan 't Suyt. Dit plan beslaat een voetbalpark, dat in 2008 in gebruik is genomen, en de woongebieden 't Suyt fase I en 't Suyt fase II. Het plangebied is ontsloten via de Plasweg. 't Suyt fase I is door de gemeente Waddinxveen de afgelopen jaren ontwikkeld en uitgegeven, hoofdzakelijk als vrije kavels voor de bouw van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Bij de ontwikkeling van 't Suyt fase I is een bestemmingsplan opgesteld, waarbij voor 't Suyt fase II een uit te werken woonbestemming is opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan is hieronder weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 't Suyt

De ontwikkeling van 't Suyt fase I nadert haar afronding. De koopovereenkomst voor de laatste kavel is recent ondertekend en nu resteert de (af)bouw van de laatste woningen en het woonrijp maken van de laatste delen. Daarom is in het najaar de voorbereiding voor 't Suyt fase II gestart. De gronden die ten noordoosten en noordwesten van de gronden met de uit te werken woonbestemming zijn gelegen, zijn tevens gemeentelijk bezit. De gronden kunnen mogelijk bij de plannen worden betrokken. Een en ander is op onderstaande afbeelding gearceerd weergegeven.



Plangebied 't Suyt fase II

Het totale plangebied komt hiermee op ca. 8,6 hectare. Het toegevoegde gebied is nu niet bedoeld voor de ontwikkeling van woningbouw (en kent een agrarische bestemming). Het gebied voor woningbouw beperkt zich tot de uit te werken woonbestemming. Mogelijk kan het toegevoegde gebied wel hoogwaardig(er) worden ingericht met groen, natuur/ecologie, water en/of speelvoorzieningen. Dit betreft een variant in het uit te werken stedenbouwkundig plan, die mede op basis van financiële haalbaarheid wordt beoordeeld.

De gemeente is voornemens om dit plangebied te ontwikkelen tot een bijzondere woonbuurt met een hoge duurzaamheidsdoelstelling. In dit Programma van Eisen zijn de diverse uitgangspunten opgenomen die van belang zijn voor de uitwerking van 't Suyt fase II. Deze zijn tot stand gekomen op basis van externe en interne (participatie)sessies.

2. Duurzaamheid

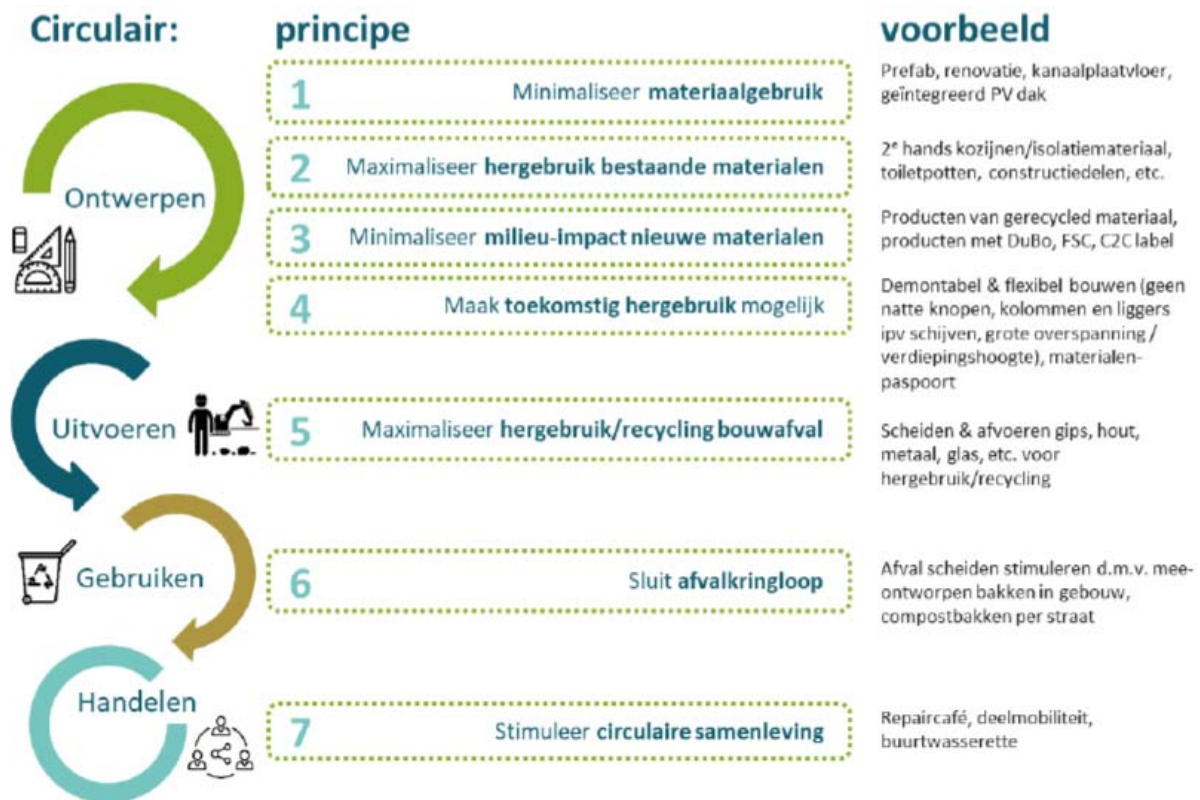
Duurzaamheid is belangrijk en dient in alle onderdelen van het plan te worden doorgevoerd. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie. De belangrijkste uitgangspunten zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

Het ontwerp heeft in algemene zin aandacht voor de volgende thema's:



Onder 'Materialen' wordt tevens verstaan circulair ontwerpen en bouwen. Hieronder wordt het volgende verstaan:



Naast bovenstaande algemene uitgangspunten zijn hieronder diverse voorwaarden en denkrichtingen voor bebouwing en omgeving verwoord.

Bebouwing

- Stedenbouwkundige inrichting ondersteunt de bouw van energiezuinige nieuwbouw door aandacht te besteden aan bezonning, compact bouwen, rooilijnen en mogelijkheid om serres te plaatsen;
- Bebouwing is goed geïsoleerd (kierdichting) en Nul-op-de meter of energieleverend;
- Daken zo goed mogelijk benutten, minimaal voor zonnepanelen en waar mogelijk voor innovatieve energiebronnen.

Omgeving:

- Wonen in een groene plattelandsomgeving, een omgeving waar rust, open ruimte, natuur, groen en water gecombineerd worden met sociale contacten en met een gevoel van saamhorigheid, sfeer en (verkeers-)veiligheid.
- Zoveel mogelijk groen ingericht, met hoog en laag groen en groene gevels en daken;
- Aandacht voor waterberging en waterkwaliteit (o.a. kwel);
- Klimaatadaptiviteit is doorvertaald in het plan en er wordt concreet aangegeven hoe en waar dit terugkomt;
- Gevarieerde beplanting voor vogels, vleermuizen, insecten;
- Ruimte voor een groengebied met tiny forest/stadslandbouw;
- Gemeenschappelijke groene ruimte voor natuurlijk spelen;
- Duurzame mobiliteit wordt in het plan meegenomen, bijvoorbeeld het opladen van elektrische voertuigen en ruimtereservering voor deelauto's.

3. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is niet exact bepaald. Het huidige bestemmingsplan biedt binnen de uit te werken woonbestemming de ruimte aan maximaal 120 woningen, binnen de daartoe opgestelde uitwerkingsregels (kader voor onderhavige uitwerking). Verder gaat de gemeentelijke woonvisie uit van 30 % sociale woningbouw. Verder zijn de volgende denkrichtingen geformuleerd:

- Ook in het woningbouwprogramma heeft 't Suyt fase II de mogelijkheid om onderscheidend te zijn ten opzichte van de andere woningbouwprojecten in Waddinxveen. Maak geen Park Triangel in het klein.
- Biedt ruimte aan bijzondere woonvormen of woongroepen, bijvoorbeeld:
 - o Levensloopbestendig
 - o Combinaties van woningen voor ouderen en jongeren
 - o Deelgemeenschap
 - o Wonen zonder eigen buitenruimte
 - o Exclusieve woonvormen (bijvoorbeeld een 'landhuis' of een traditionele windmolen)
- De overgang van 't Suyt fase I naar 't Suyt fase II wordt ook in programmatisch opzicht logisch vormgegeven. Daarbij ligt het voor de hand dat (in ieder geval) de eerste bebouwing aan die zijde bestaat uit vrije kavels dan wel ruim opgezette woningbouw.
- 't Suyt fase II bevat een (beperkt) aandeel vrije kavels.

4. Openbare ruimte

Vooropgesteld draagt de inrichting bij aan de duurzaamheidsambities en de kwaliteit van het woonmilieu in 't Suyt fase II. Daarbij is het polderlandschap leidend en wordt – vanuit de sociale samenhang en de beleving van het buurtje – een centrale groene ruimte in het plan als meerwaarde gezien (alternatieven zijn niet op voorhand uitgesloten).

Daarnaast spelen ook technische eisen een rol. Deze zijn vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Waddinxveen. De LIOR is digitaal raadpleegbaar door middel van separaat te verstrekken inloggegevens en is integraal van toepassing op 't Suyt fase II, met uitzondering van de volgende zaken:

- Indien duurzaamheidsaspecten een afwijking van de LIOR vragen, dienen deze expliciet te worden voorgelegd inclusief toelichting op beheer en levensduur;
- De materialisatie van de openbare ruimte in 't Suyt fase I wijkt op onderdelen af van de LIOR (type en kleur bestratingsmateriaal, openbare verlichting). Deze lijn wordt doorgetrokken in 't Suyt fase II. Indien vanuit duurzaamheidsperspectief een heroverweging gewenst is, kan een alternatief worden voorgesteld.

Verder zijn de volgende zaken relevant:

- Op basis van actuele (aan verandering onderhevige) informatie, dient bij nul-op-de-meterwoningen te worden uitgegaan van één middenspanningsruimte per ca. zestig woningen. Middenspanningsruimtes zijn indicatief mee-ontworpen in het stedenbouwkundig plan, waarover afstemming plaatsvindt met de netbeheerder.
- Het ontwerp voor 't Suyt fase II dient rekening te houden met de benodigde watercompensatie als gevolg van het toevoegen van verharding in dit plandeel.
- Ten aanzien van de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten dient rekening te worden gehouden met de Handleiding bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, die als bijlage aan de LIOR is gehecht.
- De auto is te gast in het gebied.

5. Afvalinzameling

Per 60 woningen is de behoefte aan ondergrondse containers als volgt:

- Aantal restafvalcontainers: in principe 1.
 - o Woningen moeten in een straal van 200 meter van de ondergrondse containers liggen. Hiervan kan in overleg met de gemeente worden afgeweken. Mocht dit niet in te passen zijn dan kan er een derde container worden toegevoegd.
 - o Ruimtebehoefte per OC (ongeacht fractie): 2,5 x 2,5 x 3,0 meter (l x b x d). Afstand tussen OC's: minimaal 45cm
 - o Ondergrondse containers liefst aan 3 zijden voorzien van een heggetje. Dit helpt de dumping van afvalzakken en andere zaken naast de container te voorkomen.
 - o Ondergrondse containers liefst plaatsen aan uitvalswegen of doorgaande wegen in de wijk, zodat de wagens van Cyclus minder in de haarvaten van de wijk hoeven te komen.
- Bij voorkeur wordt plaatsing voor de voorgevel vermeden. Indien onvermijdelijk: plaatsing op minimaal 4 meter afstand van de voorgevel van de dichtstbijzijnde woning.
- Geen glas-, textiel- en PMD-containers vereist.

Voor gestapelde bouw gelden de volgende uitgangspunten:

- Per 15 of minder gestapelde woningen 1 kleine (240L) verzamelcontainer voor GFT; of
- Per 40 of minder gestapelde woningen 1 grote (660L) verzamelcontainer voor GFT;
- Plaatsing containers op beperkte afstand van de hoofdingang van gestapelde bebouwing, maar op minimaal 5 meter afstand van de hoofdingang;
- Bij plaatsing tegen gevels: niet plaatsen voor de entree en onder balkons of ramen;
- Bij meer dan 40 gestapelde woningen is een ondergrondse container voor papierinzameling een optie, alhoewel dit nog aan de lage kant is. De voorkeur gaat gezien het geringe aantal woningen in de wijk echter uit naar inpandige ruime voor minicontainers/kliko's in de gestapelde bebouwing.

Tot slot: De standaard minicontainer/kliko set voor een laagbouw huishouden bestaat uit:

1 x 240L container voor oud papier
1x 140L voor GFT

Voldoende ruimte voor opstelplaatsen voor deze containers reserveren (zie ook de LIOR). Deze opstelplaatsen niet intekenen achter parkeerplaatsen.

6. Verkeer/parkeren

Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten weergegeven, voor zover nog niet vermeld in de LIOR:

- Het snelheidsregime bedraagt 30km/h;
- De ASVV dient als basis voor het wegontwerp;
- Eenrichtingswegen worden alleen bij hoge uitzondering toegepast, mits het ontwerp daarom vraagt;
- Het gemeentelijk parkeerbeleid sluit aan op de actuele CROW-normen;
- Parkeren is niet prominent in het straatbeeld aanwezig, tweezijdig langsparkeren langs een weg wordt zoveel mogelijk voorkomen. Haaksparkeren langs een weg komt in de basis niet voor. Parkeerkoffers tussen c.q. achter woningen zijn wel toegestaan.
- Voldoende ruimte voor fietsparkeren bij de woningen (met name aandachtspunt bij kleinere kavels/woningen).

7. Beeldkwaliteit

De beoogde beeldkwaliteit maakt onderdeel uit van het op te stellen ontwerp in de vorm van een integraal beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan kan als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld, zodat een formeel toetsingskader ontstaat. Het beeldkwaliteitsplan geeft in heldere beeldkwaliteitsregels, ondersteund met referentiebeelden, in ieder geval de volgende zaken aan:

- Aan welke voorwaarden het ontwerp van de te bouwen woningen dient te voldoen;
- Wat herkenningpunten c.q. markante punten in het plan zijn;
- Hoe wordt omgegaan met duurzaamheidsaspecten in relatie tot beeldkwaliteit;
- De wijze waarop erfafscheidingen e.d. zijn vormgegeven.

De beeldkwaliteit voor 't Suyt fase II continueert de lijn van 't Suyt fase I (landelijk wonen), in traditionele en/of moderne uitwerking.

De nadere specificaties waaraan het beeldkwaliteitsplan dient te voldoen, zijn opgenomen in de bijlage bij de welstandsnota en hieronder ingekopieerd.

Om een beeldkwaliteitsplan, als bijlage, onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota – zodat deze in mandaat afgedaan kan worden – dient dit beeldkwaliteitsplan – voor zover relevant – te voldoen aan de volgende eisen:

A. Analyse

1. Beschrijving ontwikkelingsgeschiedenis
2. Beschrijving huidige situatie (plangebied en omgeving) waaronder
 - a. Cultuurhistorie
 - b. water- en groenstructuur
 - c. wegenstructuur
 - d. bebouwingskarakteristiek (typologie bebouwing, korrelgrootte, kenmerken architectuur)

B. Plan/Visie:

1. Beschrijving ontwerpprincipes
 - a. Planbeschrijving
 - b. groen-, water- en verkeersstructuur van het plan
 - c. aansluiting met omgeving
 - d. verkavelingstypologie
 - e. accenten
 - f. plintbeschrijving
 - g. entree, voorkant, alzijdigheid. positie op kavel
2. Bebouwing
 - a. Massabouw
 - b. Accenten
 - c. goot en nokhoogte
 - d. hellingshoek dak
 - e. materialisering
 - f. architectuur
 - g. aan-, uit- en opbouwen

C. Openbare Ruimte – parkeertypologie

- routes
- verkeersontsluiting
- langzaam verkeer

- waterstructuur en oeverbehandeling
- buurt- en wijkparken
- speelvoorzieningen
- overgang privé/openbaar
- materialisering
- relatie met beheer
- verlichting
- straatmeubilair
- bruggen en duikers
- beeldende kunst
- trafo's en andere elektriciteitskasten

D. Inpassing in omgeving

- hoe wordt met bestaande kwaliteiten omgegaan
- welke maatregelen worden genomen om negatieve effecten op te heffen

8. Omgeving

8.1 Voetbalpark Be Fair

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is het voetbalpark van Be Fair gelegen. Het hoofdveld, gelegen aan de zijde van het plangebied, kent een geluidsinstallatie die wordt gebruikt bij onder meer toernooien. Onderzoek in het kader van het bestemmingsplan levert de conclusie op dat dit geluid geen belemmering vormt voor onderhavig plangebied. Uitgaande van het geldende Bouwbesluit kan het binnenklimaat voldoende worden gegarandeerd.

Het hoofdveld (en andere velden) kennen ook een lichtinstallatie. Deze vormt wel een aandachtspunt voor de uit te werken plannen. Uit het milieuonderzoek bij het bestemmingsplan 't Suyt blijkt het volgende:

Uit de lichtmeting blijkt dat de toegestane waarde van 10 lux voor lichthinder in de periode 07.00 tot 23.00 uur wordt overschreden. Het treffen van maatregelen door het aanpassen van de lichtinstallatie, toepassing van afscherming of wijzigingen in het stedenbouwkundig plan kunnen lichthinder terugdringen of voorkomen.

Tijdens de metingen is geconstateerd dat de lichtinstallatie niet optimaal is afgesteld. Omdat het hier een moderne sportveldlichtinstallatie betreft zal, na afstelling, naar verwachting kunnen worden voldaan aan de richtlijnen voor sportveldverlichting bij de meetpunten 1 en 2. Nader onderzoek na afstelling, zal dit moeten bevestigen.

Ter plaatse van de uit te werken woonbestemming zal nader onderzoek moeten uitwijzen of na afstelling kan worden voldaan aan de richtlijnen. Naar verwachting zal voor een groot deel van deze bestemming hieraan kunnen worden voldaan. Mogelijk dat een beperkte zone rondom het sportveld vrij gehouden moet worden van bebouwing.

Genoemd nader onderzoek moet nog worden uitgevoerd. Desondanks is het voor het stedenbouwkundig plan aan te bevelen om woonfuncties niet pal naast de sportbestemming te positioneren.

8.2 Bentwoudlaan

De provincie Zuid-Holland werkt in overleg met de gemeente Waddinxveen aan een nieuwe randwegenstructuur aan de zuid- en westzijde van Waddinxveen. Vanaf de parallelstructuur A12 is

de Vredenburglaan bedacht, die ter plaatse van het project Glasparel in noordelijke richting afbuigt en vanaf daar de Bentwoudlaan heet. De geplande Bentwoudlaan is gelegen westen van het plangebied van 't Suyt fase 2. In overleg met de provincie is geconstateerd dat de provincie als uitgangspunt hanteert dat als gevolg van de aanleg van de Bentwoudlaan geen hogere grenswaarden Wet geluidhinder verleend zouden moeten worden voor 't Suyt fase 2. Het plan voor de Bentwoudlaan gaat uit van mitigerende maatregelen. Welke en de verschijningsvorm zijn nog niet bekend. Het ligt echter in lijn der verwachting dat deze maatregelen het vrije zicht in westelijke richting, de polder in, wel zullen belemmeren.

Naast het geluidaspect speelt ook een rol dat langs de Bentwoudlaan een ecologische zone is voorzien. Deze overlapt met het zoekgebied voor watercompensatie voor 't Suyt fase 2. Zodra meer zicht bestaat op de concrete waterbergingsopgave en de beoogde ligging daarvan, dient de samenhang tussen beide onderwerpen nader te worden beschouwd.