

Weideleaan

ZOETERWOUDE-DORP

Stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan



27 december 2022



NU Projectontwikkeling

Waldo Tower
Waldorpstraat 1390, 2521 CZ Den Haag
070 305 0085
contact@nuprojectontwikkeling.nl
www.nuprojectontwikkeling.nl



GRANNEMAN
PROJECTONTWIKKELING

Granneman Projectontwikkeling

Veenpoldersweg 14, 2266 GA Leidschendam
071 580 3333
info@grannemanbv.nl
www.grannemanbv.nl



ARCHITECTENBURO VAN VLIET

Architectenburo Van Vliet

Delftsekade 31, 2266 AJ Leidschendam
077 327 1600
info@architectenburovanvliet.nl
www.architectenburovanvliet.nl



STARLING
STRUCTURES

Starling Structures

Caballero Fabriek, Unit 79
Saturnusstraat 60, 2516 AH Den Haag
info@starling.nl
www.starling.nl

Inhoud

Inleiding context & historie		2. Materialisering verharding & vergroening	
4	8	22	32
	1. De Weidelaan concept & ontwerp		3. Uitwerking programmatisch & details

Bijlagen

I: Tekening toekomstige kavel- en eigendomsgrenzen

Inleiding

Ontwikkelaar GRANNU Projectontwikkeling (een samenwerking tussen NU projectontwikkeling en Granneman projectontwikkeling) is het initiatief gestart twee glasopstanden aan de randen van Zoeterwoude-Dorp te transformeren. De kassen aan de Papeweg gelegen westzijde van de dorpskern worden verwijderd en ingericht als open groengebied met landschappelijke waarden. Aan de Weidelaan aan de oostzijde worden de glasopstanden vervangen door een 23-tal grondgebonden woningen.

Huidige situatie

Papeweg 2:

De opstallen aan de Papeweg bestaan uit kassencomplexen en diverse bebouwingen, waaronder een woning en meerdere schuren, als cluster van bebouwing in een typische veenweidelandschap met smalle strokenverkaveling en hoge grondwaterstanden. Onderdeel van deze bebouwing zijn twee waterbassins die het gewas voorzien van water. Duidelijk herkenbaar is, naast groente- en/of sierteelt in de kassen, ook een paardenhouderij. Stallen en bebouwingsmassa ten behoeve van deze veeteelt zijn zichtbaar vanaf de Papeweg, en vormen samen met bebouwing ten behoeve van de teelt in de kassen een agrarisch ensemble. Tussen de kassen en de snelweg A4 is door de huidige eigenaar een open grond kwekerij geïnitieerd. Tussen de kassen en de snelweg A4 bevindt zich nog een gebied ten behoeve van sierteelt.

Weidelaan 8b:

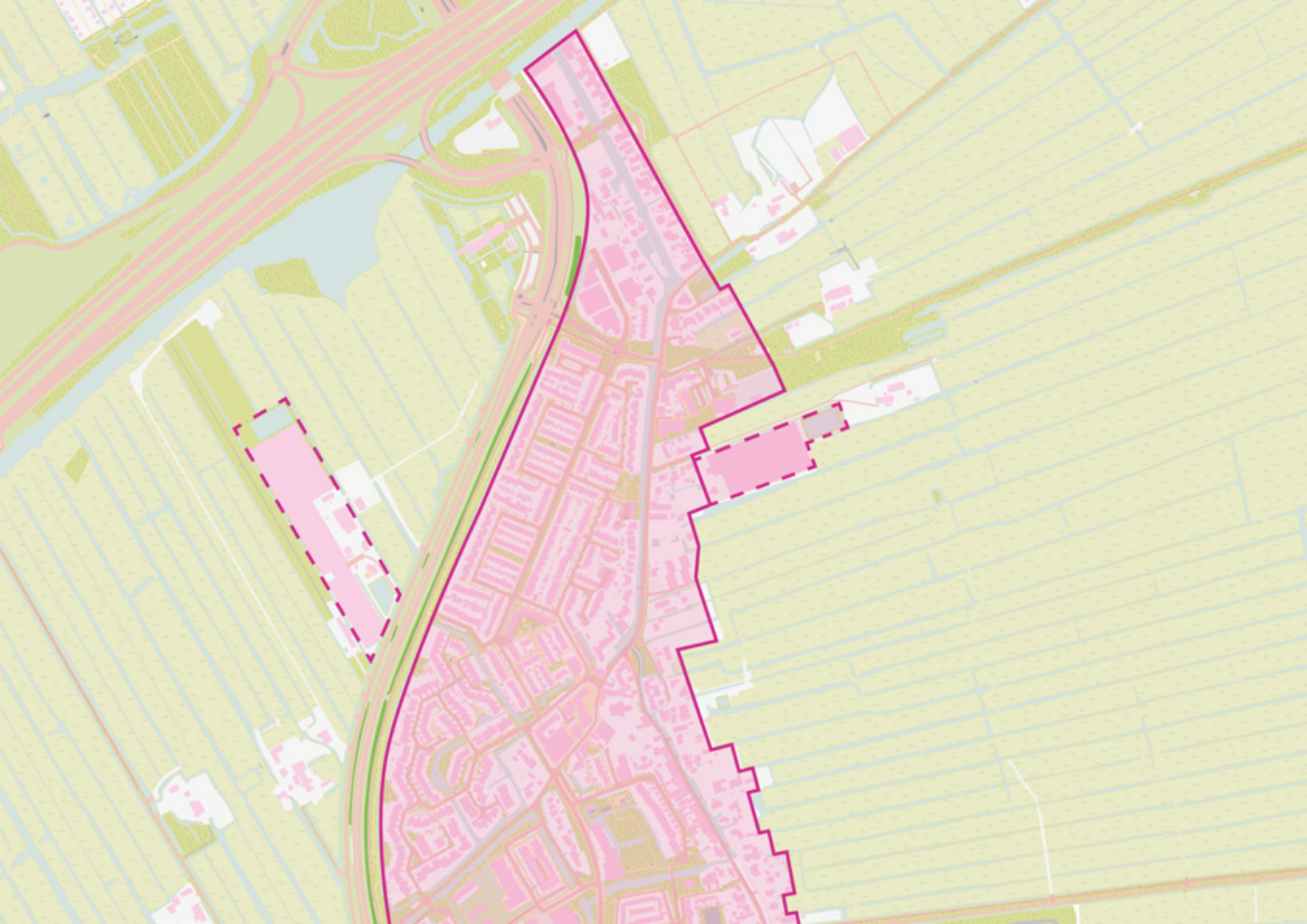
Langs de Weidelaan ligt een groenteteeltbedrijf met glasopstanden. Deze glasopstanden, samen met het bassin, liggen parallel aan het gedeelte van de Weidelaan richting de oude boerderij. De zuidzijde van de Weidelaan wordt daarom gedomineerd door kas en bassin. Tussen de Noordbuurtseweg en de kassen ligt een oude en historische laan dat de boerderij ontsluit. Lintbebouwing haaks op de dijk van de Noordbuurtseweg kenmerken de overgang van lint- en dijkbebouwing naar het open landschap.

Initiatief

Met het voorliggende initiatief worden de leegstaande kassen opgeruimd aan de Papeweg 2 en Weidelaan 8b. De locatie aan de Papeweg wordt terug gegeven aan het landschap en daarbij wordt ruimte gecreëerd voor weidevogels. De locatie van de Weidelaan biedt ruimte voor woningontwikkeling.

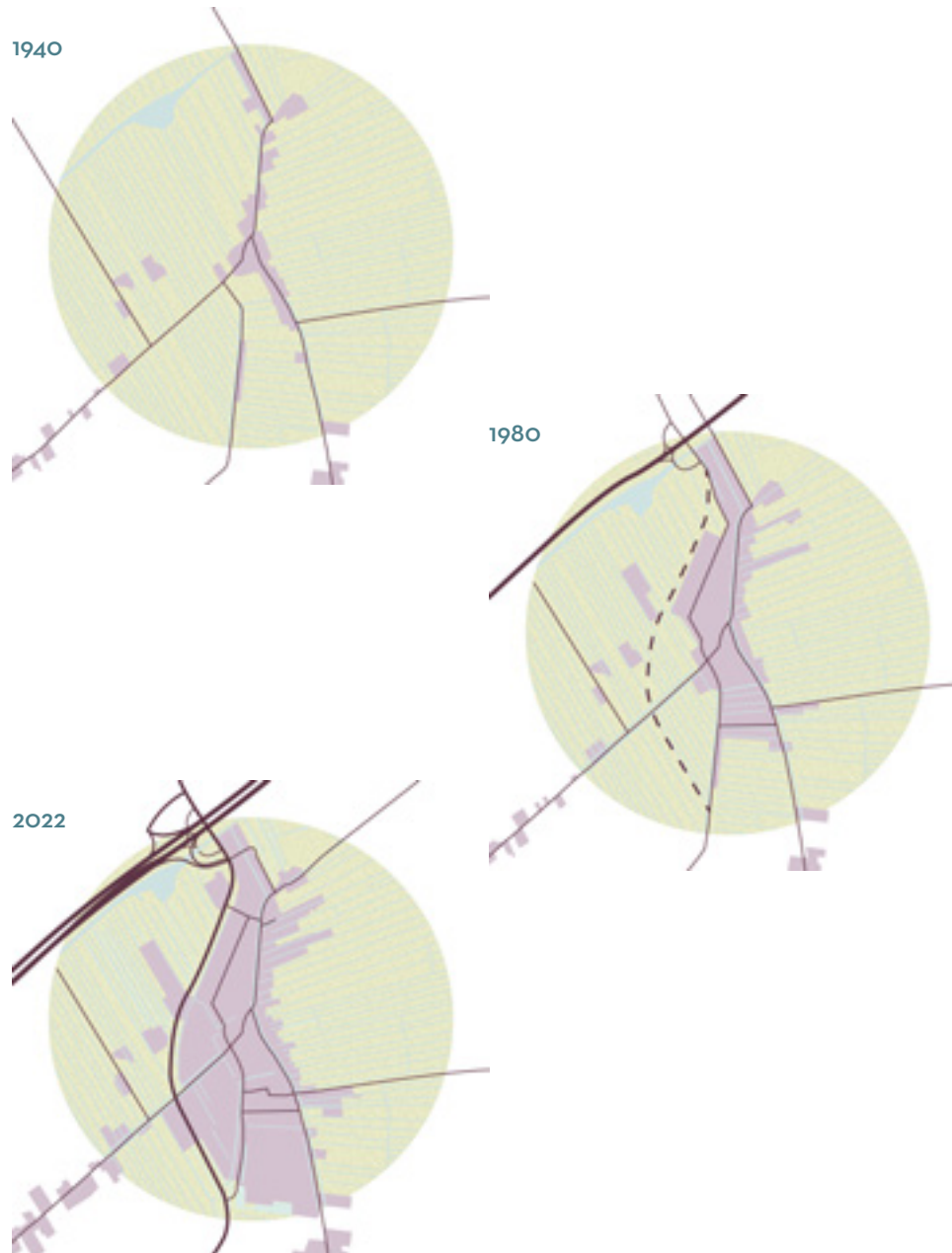
Met het initiatief kan op een passende wijze de dorpsrand aan de westzijde worden hersteld, en kan aan de oostzijde een nieuwe buurt worden gerealiseerd dat aansluit bij de bebouwde overgang naar het landschap.

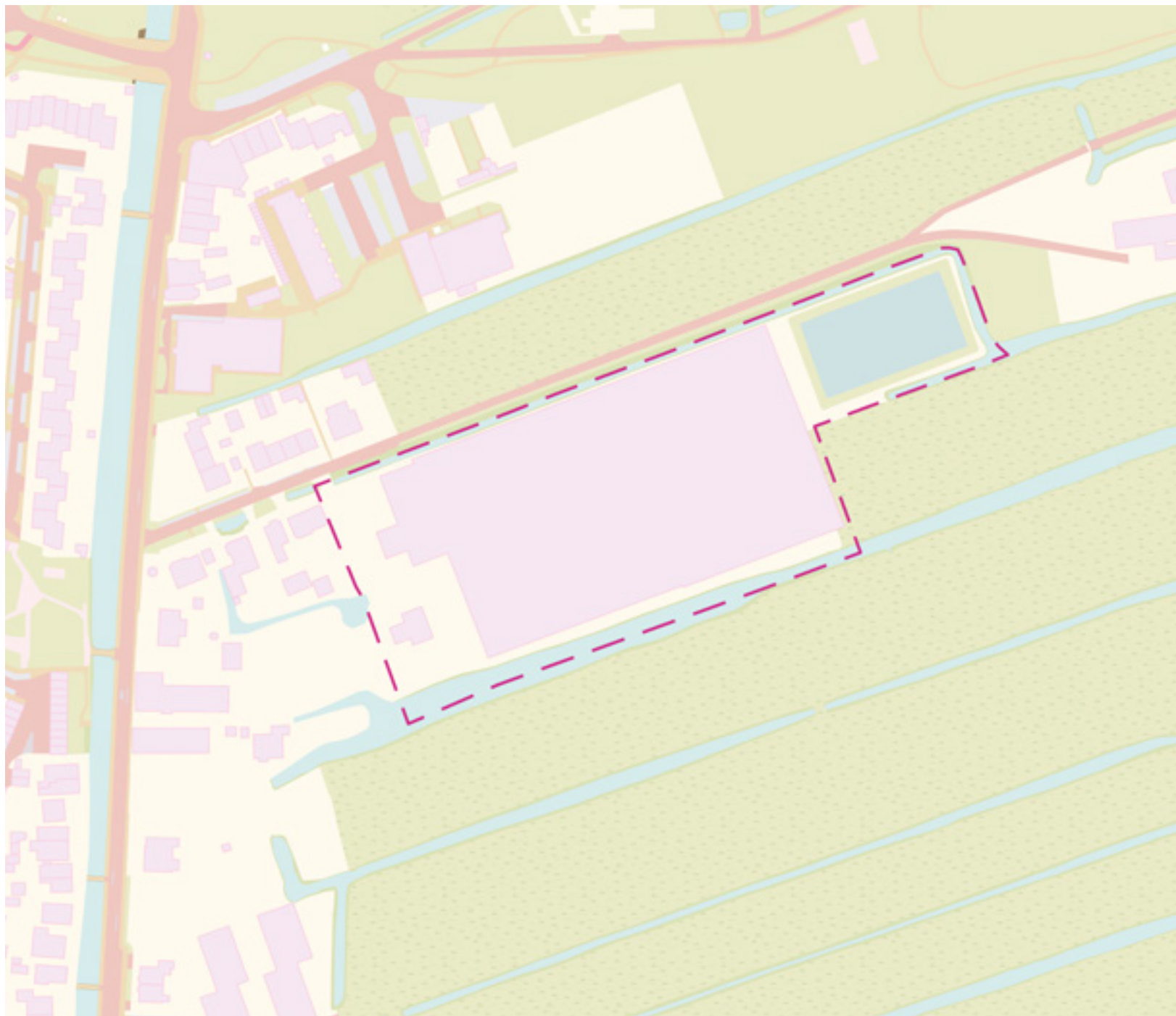




Historische Ontwikkeling

Voorheen bestond het landschap rondom Zoeterwoude-Dorp uit bosveen. In de 13e eeuw heeft men het veen rondom Zoeterwoude-Dorp ontgonnen. Hiervoor werden voor de ontwatering dwarssloten gegraven vanaf een weg, dijk of kanaal, het veenmoeras in. Dit resulteerde in het slagenlandschap dat nog steeds rondom Zoeterwoude-Dorp ligt en in een groot gedeelte van west-Nederland voorkomt.





DE WEIDELAAN

Concept

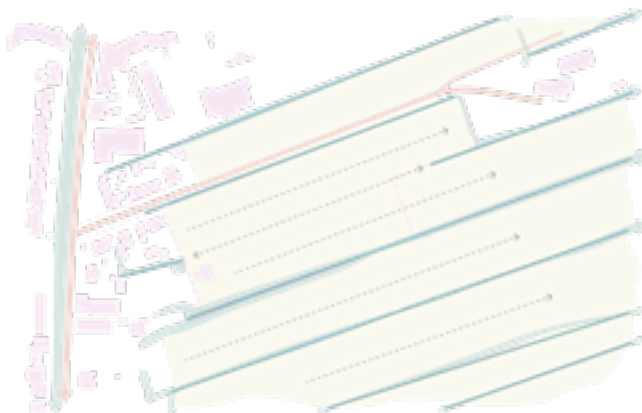
Het concept voor een nieuw programma van de Weidelaan houden we simpel:

We pakken het slagenpatroon van het veenweidelandschap weer op, en herstellen de oude cultuurhistorische lijnen en richtingen.

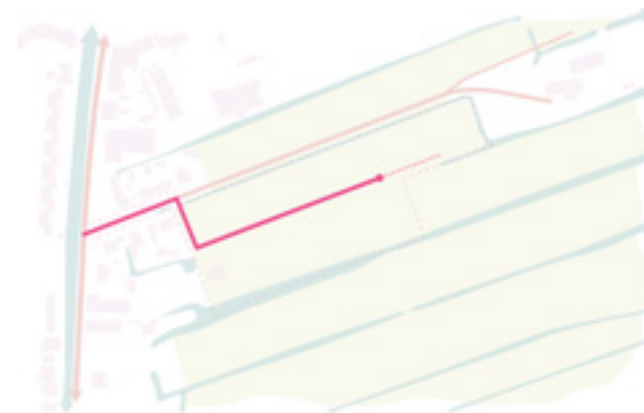
We accentueren dit slagenpatroon door langs de gevormde sloot een landschappelijke weg te introduceren. Aan deze weg worden de verschillende kavels ontsloten.

De nieuw gevormde 'slagen' krijgen elk een eigen karakter; de kavels aan de noordzijde van de weg worden gevormd door groene 'kamers' met een natuurlijke zoom aan de noordzijde en voor- en zijkanten landelijke hagen.

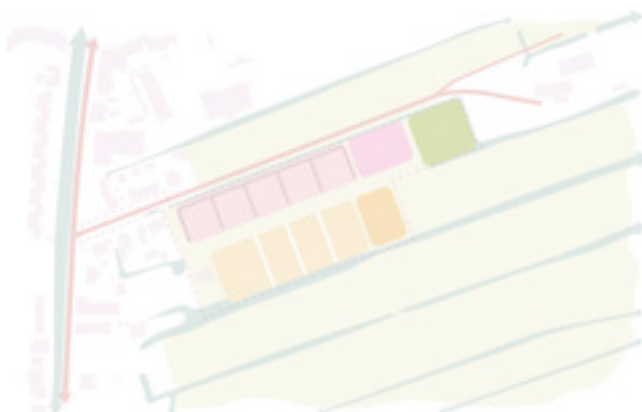
De kavels aan de zuidzijde krijgen het landschap als podium. Tussen de woningen ontstaan verschillende 'vizieren' die een glimp geven van het open veenweidelandschap. Aan het einde van de laan kan het landschap optimaal ervaren worden door een accentpunt in de vorm van bijvoorbeeld een bijzondere bank.



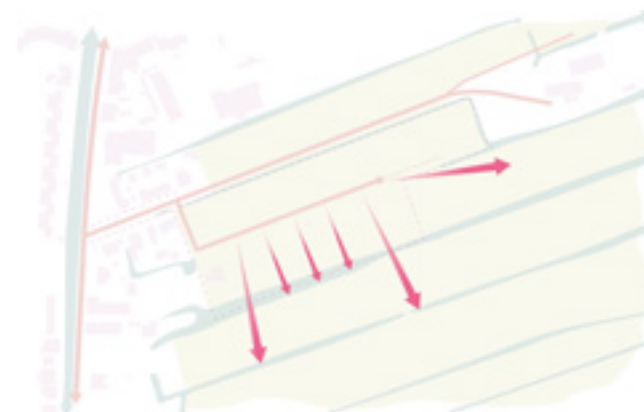
Cultuurhistorische lijnen volgen



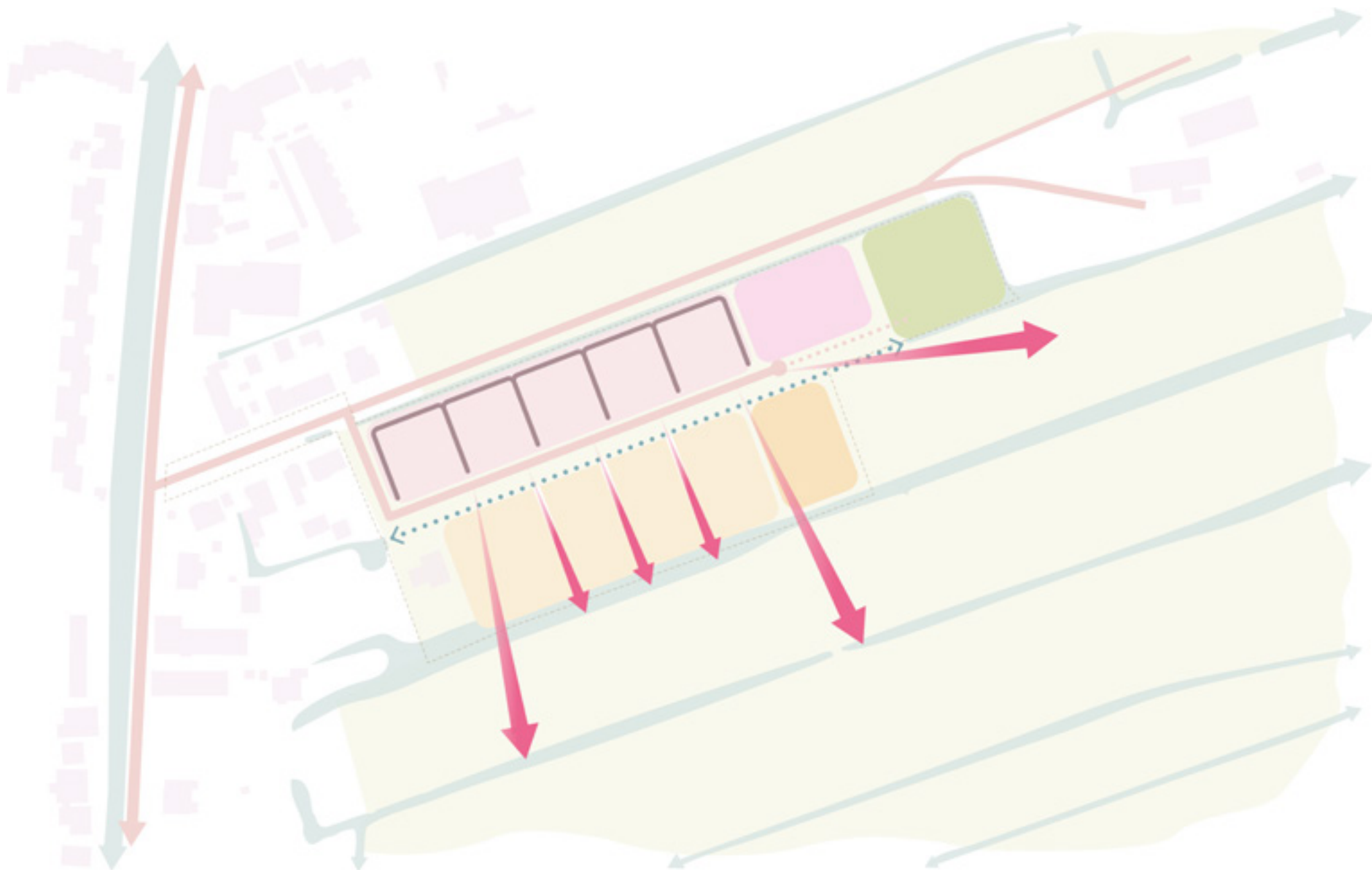
De Weidelaan aanvullen



Verschillende kamers maken



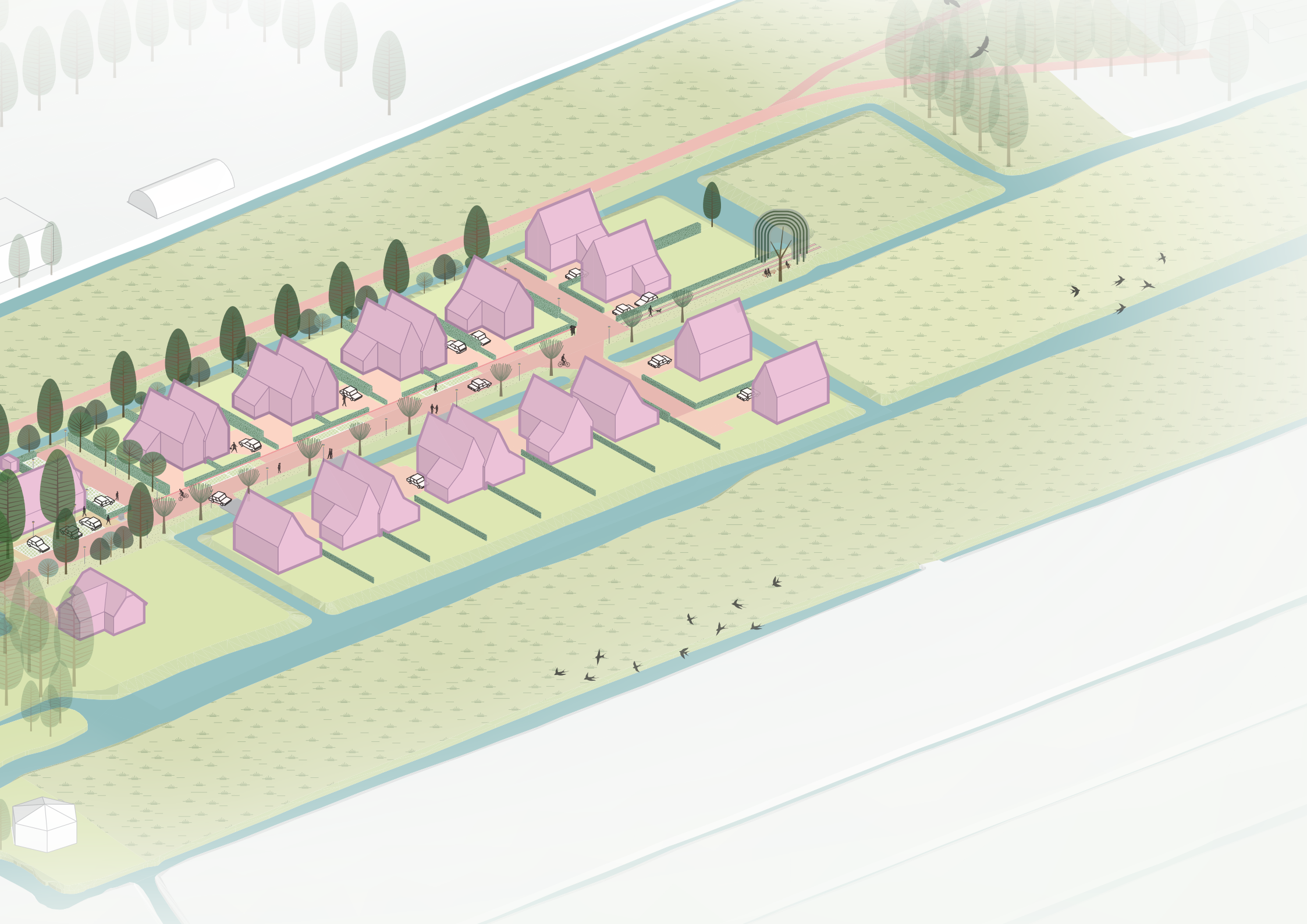
Doorzichten creëren



Wonen aan de Weidelaan.

*Het landschap als
podium*





De Weidelaan

De huidige Weidelaan wordt, als gevolg van de ontwikkeling van de 23 woningen, heringericht. Door deze herinrichting zullen geparkeerde auto's niet meer half op de weg staan en krijgen voetgangers middels een suggestiestrook meer een eigen plek op de straat.

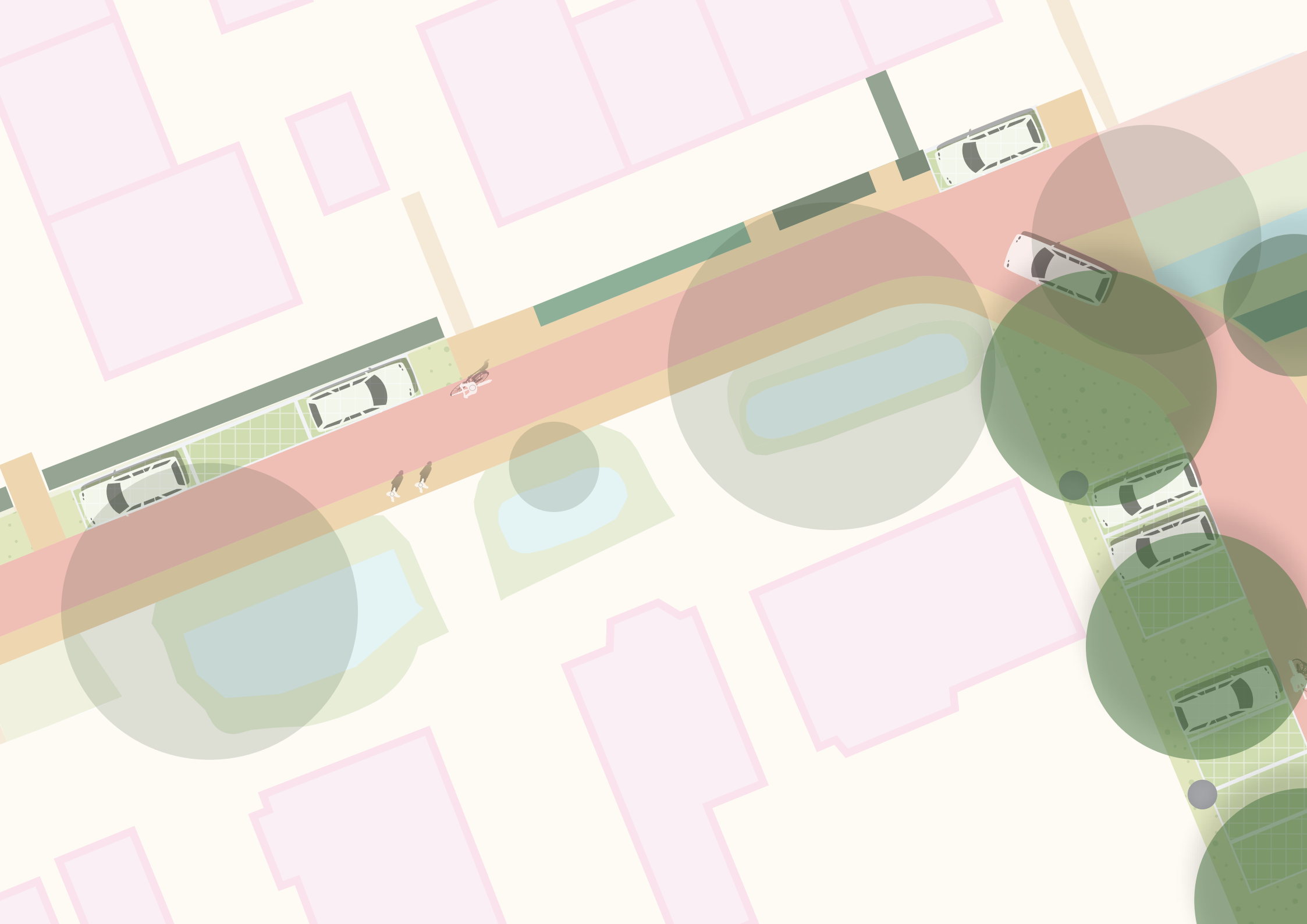
De materialisering van de bestaande laan willen we zo veel mogelijk hergebruiken, zodat de sfeer en uitstraling van de Weidelaan minimaal zal worden aangetast. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels (Rain(a)way tegels) waardoor de laan een zo groen mogelijke uitstraling krijgt.

De voortuinen van de bewoners van de Weidelaan worden intact gelaten, we benutten de ruimte van de bestaande verharding. Nabij de langsparkeerplaatsen bij de entree van de Weidelaan wordt lage beplanting verwijderd tot aan de hoge haag, welke als erfscheiding dient van de naastgelegen woning. De enkele parkeerplaats nabij de bocht is in overleg met de eigenaar van huisnummer 7 gepland.

In het laatste hoofdstuk van dit document wordt tot in detail ingegaan op de inrichting van de Weidelaan.



Schaal 1:200



De nieuwe Weidelaan

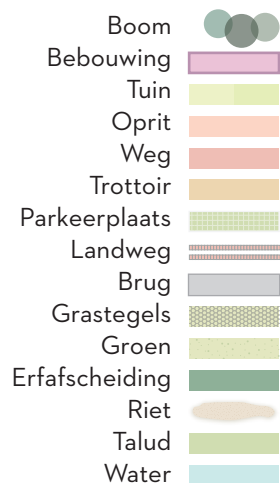
Zoals in het concept wordt verwoordt, worden de 23 woningen ingepast in de bestaande landschappelijke structuur van het veenweidelandschap. Door een oude 'slag' in het slagenpatroon weer terug te brengen, ontstaan twee verschillende stedenbouwkundige typologieën; ten noorden 'groene kamers' en ten zuiden van de nieuwe sloot 'open vizieren' naar het cultuurhistorische landschap. De vizieren worden bijna letterlijk gevormd door de ruimtes tussen de woningen.

Net als de bestaande Weidelaan wordt het groene profiel doorgezet, waarbij de openbare parkeerplaatsen voorzien worden van groene bestrating door middel van bijvoorbeeld grasbetontegels. De uitstapstrook, als markering tussen privaat en publiek, krijgt een luxe uitstraling van een hoogwaardig stenen band.

De brede, dubbele, parkeerplaatsen op privaat terrein aan de noordzijde vormen elk een gezamenlijk voorplein voor de nieuwe bewoners.

De toegang tot de kavels aan de zuidzijde wordt gerealiseerd door landelijke bruggen. Direct aan de overzijde van de brug wordt, evenals aan de noordzijde, een gezamenlijk plein gevormd waar auto's geparkeerd kunnen worden.

In het laatste hoofdstuk van dit document wordt tot in detail ingegaan op de inrichting van de Weidelaan.



Schaal 1:1000





Impressiedoorsneden



Doorsnede A



Doorsnede B

Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

Met de planvorming voor de ontwikkeling aan de Weidelaan houden we ook rekening met klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Door een goede balans te creëren tussen mens en ecologie ontstaat een duurzaam en evenwichtig plan.

Klimaatadaptatie

We beperken het areaal verharding. Om hittestress zo min mogelijk op te laten treden in het openbaar gebied. Bij hevige regenval kan het regenwater langzaam inzigen in de bodem en/of worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het regenwater wordt afgekoppeld van het vuilwater-systeem en, waar mogelijk, over de oppervlakte naar het oppervlaktewater afgevoerd.

Biodiversiteit

De diversiteit aan bomen, hagen, heesters en grassen draagt niet alleen bij aan een divers beeld voor de bewoners, maar biedt ook broed-, nest- en fourageergebied voor insecten, vogels en (kleine) zoogdieren. In de omgeving van het plangebied zijn diverse vogels, insecten en amfibien waargenomen, waaronder de Gewone Dwergvleermuis, het Bont Zandoogje, het Boomblauwtje, de Boerenzwaluw en meerdere soorten bijen en hommels. Mede voor deze soorten kan het plan een nieuw foerageergebied en leefomgeving vormen.

De gekozen boomsoorten dragen hier ook aan bij. *Alnus* en *Salix* zorgen voor migratieroutes voor vleermuizen en nestgelegenheden voor vo-

gels. Sporkehout heeft een hoge nectarwaarde, waardoor bijen en vlinders aangetrokken worden tot de bloemen, terwijl vogels worden aangetrokken tot de vruchten. De bloesembomen (*Prunus*, & *Malus*) dragen hier ook aan bij.

In de nadere uitwerking wordt onderzocht of de lichtkleur komende vanaf de lantaarnpalen een rode kleur kan krijgen. Van deze kleur ondervindt de natuur het minste hinder.

Natuurinclusiviteit

De woningen worden, waar mogelijk, natuurinclusief gedetailleerd. Deze detaillering zal in de architectuur nader worden uitgewerkt. Gedacht wordt aan vleermuiskasten, nestgelegenheden in daken of tegen muren en/of gebruik maken van duurzame bouwmaterialen. Een andere, uit te werken mogelijkheid, zou het plaatsen van een bijenhotel kunnen zijn, in de nabijheid van het achtergelegen schapenveldje.

Ook wordt in de nadere uitwerking onderzocht of de bruggen een bijdrage kunnen leveren aan de biodiversiteit door middel van het toepassen van nestgelegenheden.

De erfafscheidingen worden op natuurlijke wijze ontworpen. Door een divers mengsel van haagbeplanting aan te brengen ontstaat er een nestel en fourageergebied voor fauna. Ook de toepassing van een levende wilgentenen-haag draagt bij aan biodiverse (achter-)tuinen.



Natuurinclusieve erfafscheiding: levende wilgentenen





Boomblauwtje



Wilde bijen



Gewone dwergvleermuis



Groene kikker



Bont zandoogje



Boerenzwaluw

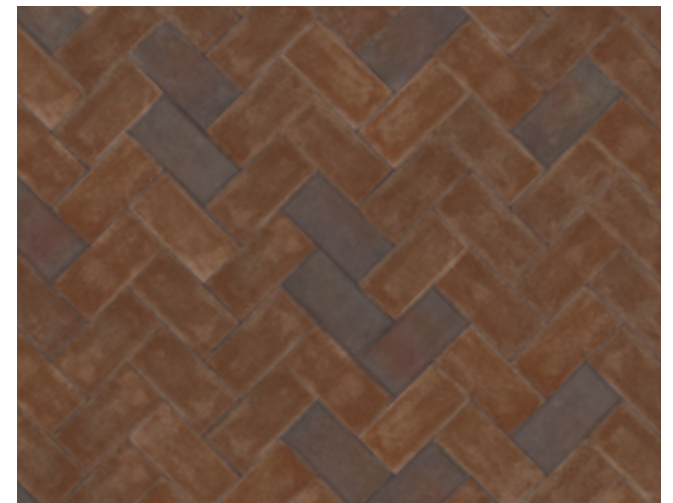
MATERIAALISERING

(Op basis van de Handboek Openbare Ruimte, 19-01-2021, gemeente Zoeterwoude)
(Afwijkingen op HOR op basis van principe o.g. is mogelijk mits vooraf afgestemd)

Verharding



Open verharde parkeerplaatsen
Flood Bold, Rain(a)way (o.g.)



Rijbaan
KK80 Bruno (80), KK80 Ravenna (20),
Keper (o.g.)



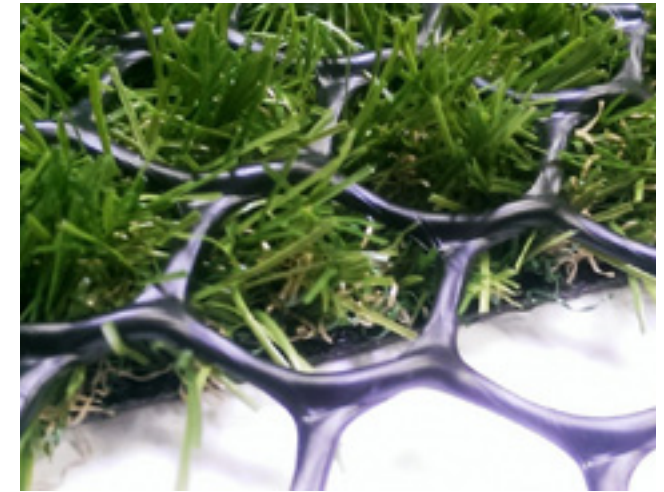
Suggestiestrook

WF Bruno (20), WF Ravenna (80), Halfsteens (o.g.)



Trottoir

30x30 tegel, grijs, Halfsteens



Verstevigde grasrand

Grasprotectorgaas, 200x500-2500



Stenen afscheiding

hoogwaardige steenmateriaal, ntb



Weilandpad

Grasbetonplaat, 100x100,

Erfscheidingen & beplantingen





Gemengde haag

Crataegus monogyna & *Fagus sylvatica*



Levende wilgentenen haag

Salix viminalis



Bloemrijk graslandmengsel

Mengsel G2 (bloemrijk graslandmengsel voor zwaardere gronden)



Gemengde haag

Clethra alnifolia 'White Spire'

Beplanting



- | | |
|--|--|
|  Alnus cordata 'hartbladige els' |  Prunus avium |
|  Frangula alnus 'sporkehout' |  Salix alba 'chemersina (geknot)' |
|  Fraxinus angustifolia 'raywood' 'smalbladige es' |  Salix babylonica 'treurwilg' |
|  Malus domestica 'elster / rode boskoop' |  Salix viminalis 'katwilg' |



Hartbladige els
Alnus cordata



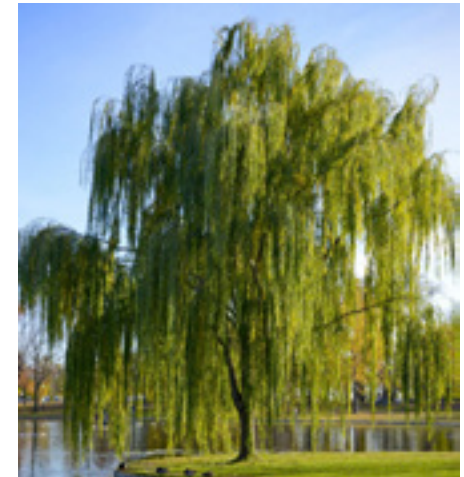
Sporkehout
Frangula alnus



Smalbladige es
Fraxinus angustifolia 'Raywood'



Zoete kers
Prunus avium



Treurwilg
Salix babylonica



Appelboom
Malus domestica 'Elstar / Rode Boskoop'



Knotwilg
Salix alba 'Chermisina' (geknot)



Katwilg
Salix viminalis

Meubilair



Brug



Bank (2 st)



Straatverlichting



Straatverlichting

Lightronics Columba o.g. (ntb)
waar noodzakelijk: schaduwkap ter voorkoming
van inschijning woningen



Bank

Drifter Bench met rug- en armleuning (ntb)



Laadpalen

in parkeerkoffer, exacte locatie en type ntb



Brug

uitstraling betonnen landbouwbrug; ontwerp en detaillering nader te bepalen

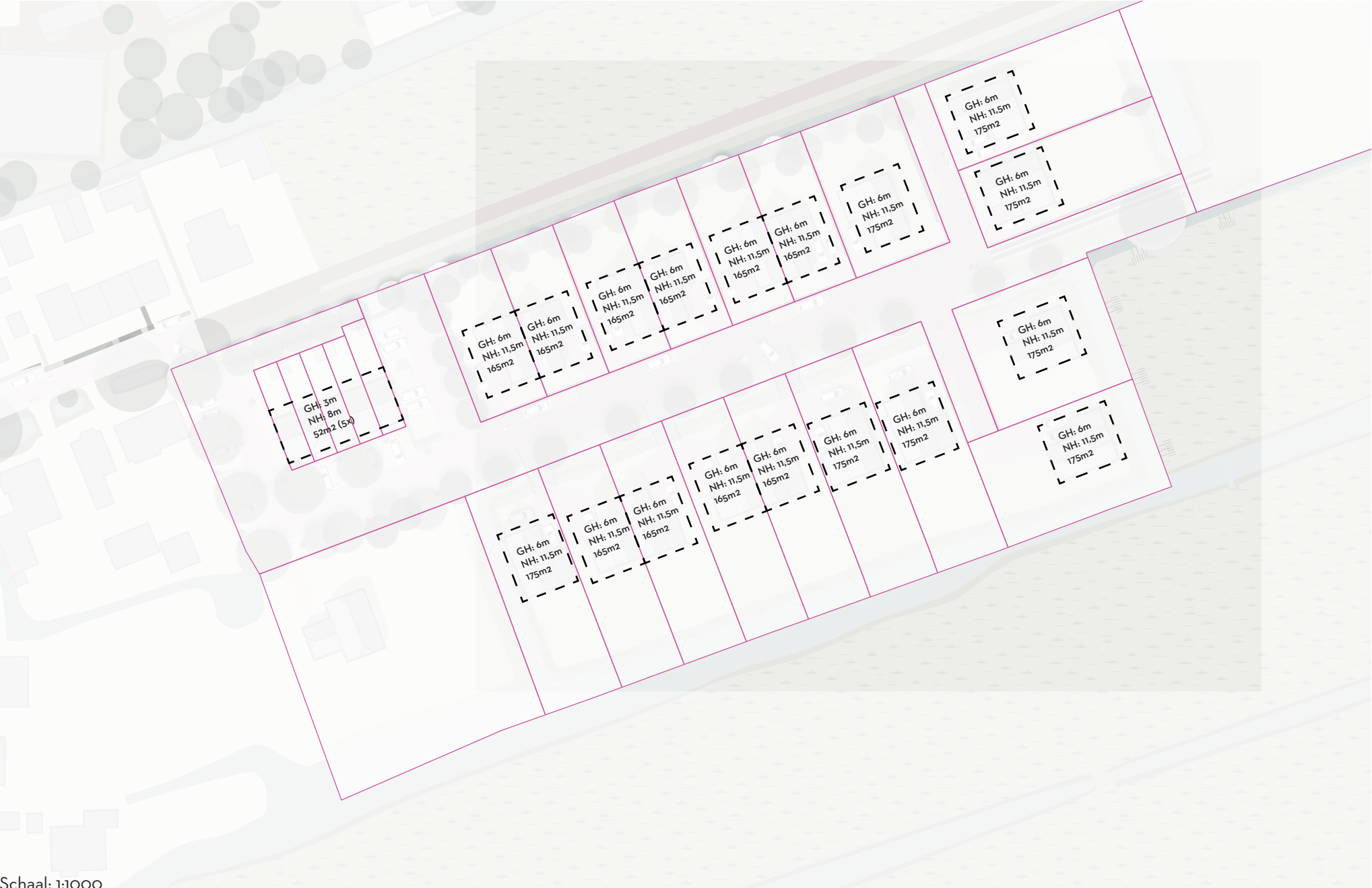
UITWERKING

Kavels



Schaal: 1:1000

Bouwvelden



Schaal: 1:1000

Parkeren



Parkeerplaats openbaar
35x

Parkeerplaats privaat
36x

Parkeernorm

		Min.	Max.
Koop, vrijstaand	8x	1,9	2,7
Koop, twee-onder-een-kap	10x	1,8	2,6
huur, sociale huur	5x	1,2	2,0
		39.2	58

Beschikbaar

	Aantal	PP per woning	Aantal
Vrijstaande woning	8	2	16
2^1 kap	10	2	20
Openbaar			35
Totaal			71

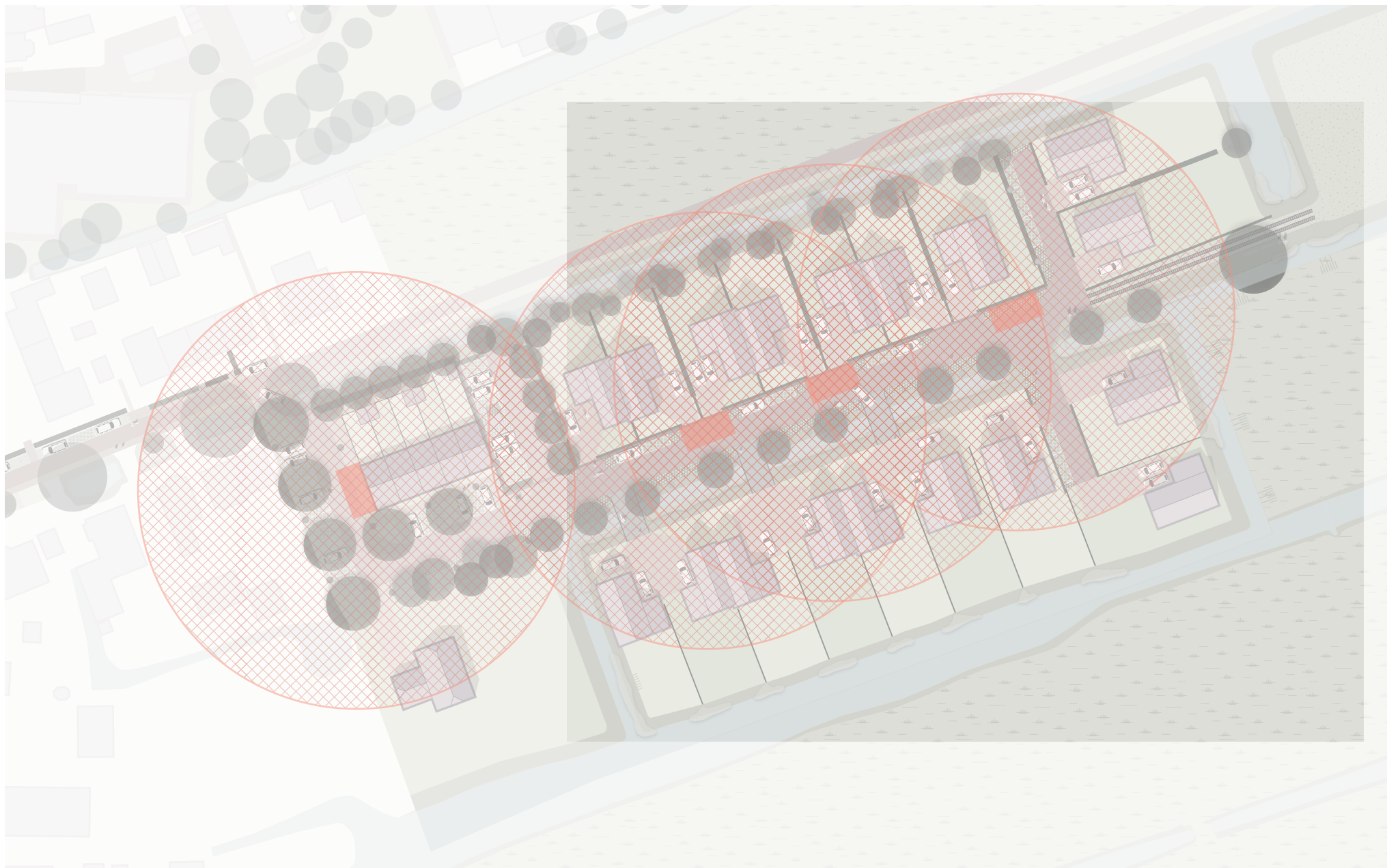
Afvalinzameling



 Ondergrondse vuilcontainer

 Verzamelplaats vuilbakken

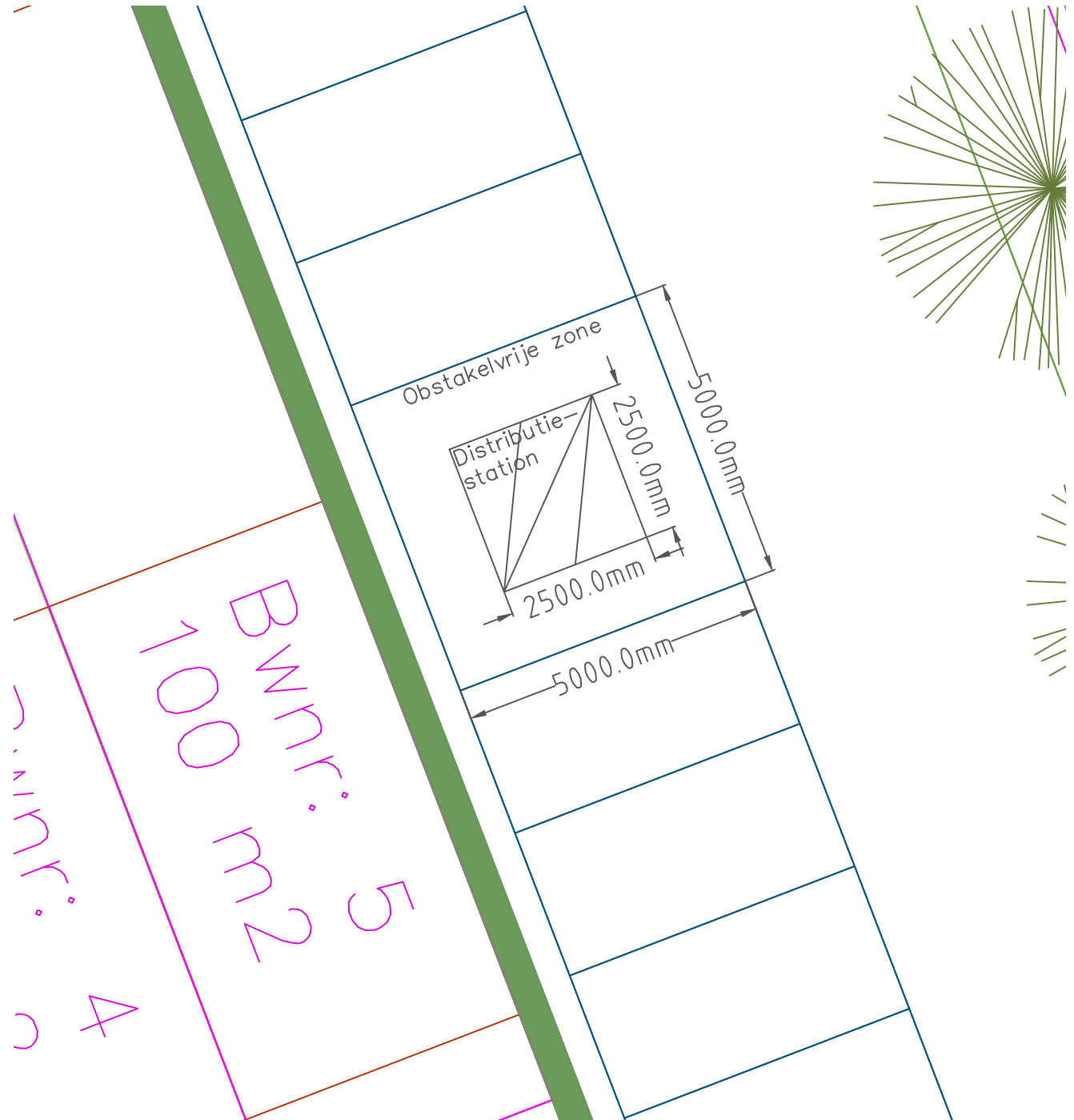
Opstelplaatsen redvoertuigen



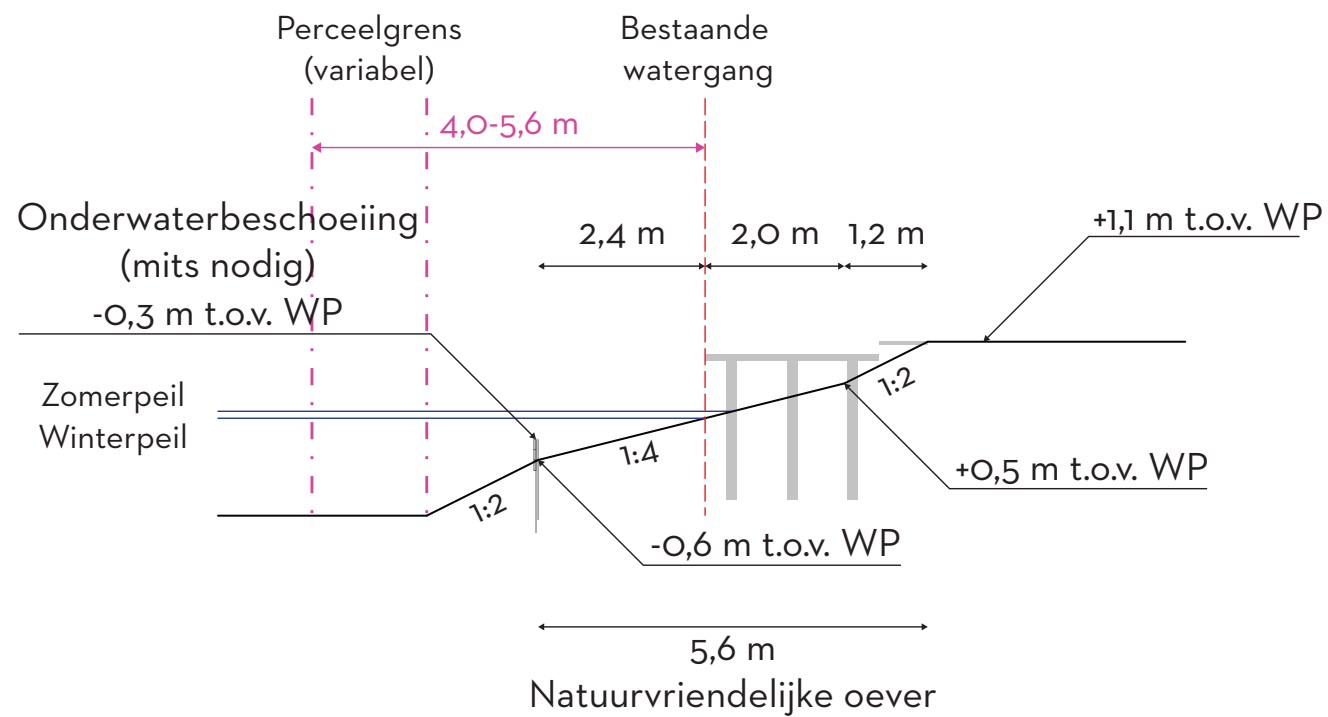
Distributiestation

NB:

In overleg met betrokken instanties zal de definitieve locatie voor een distributiestation worden bepaald. De getoonde locatie is een ruimtelijk wenselijk beeld.



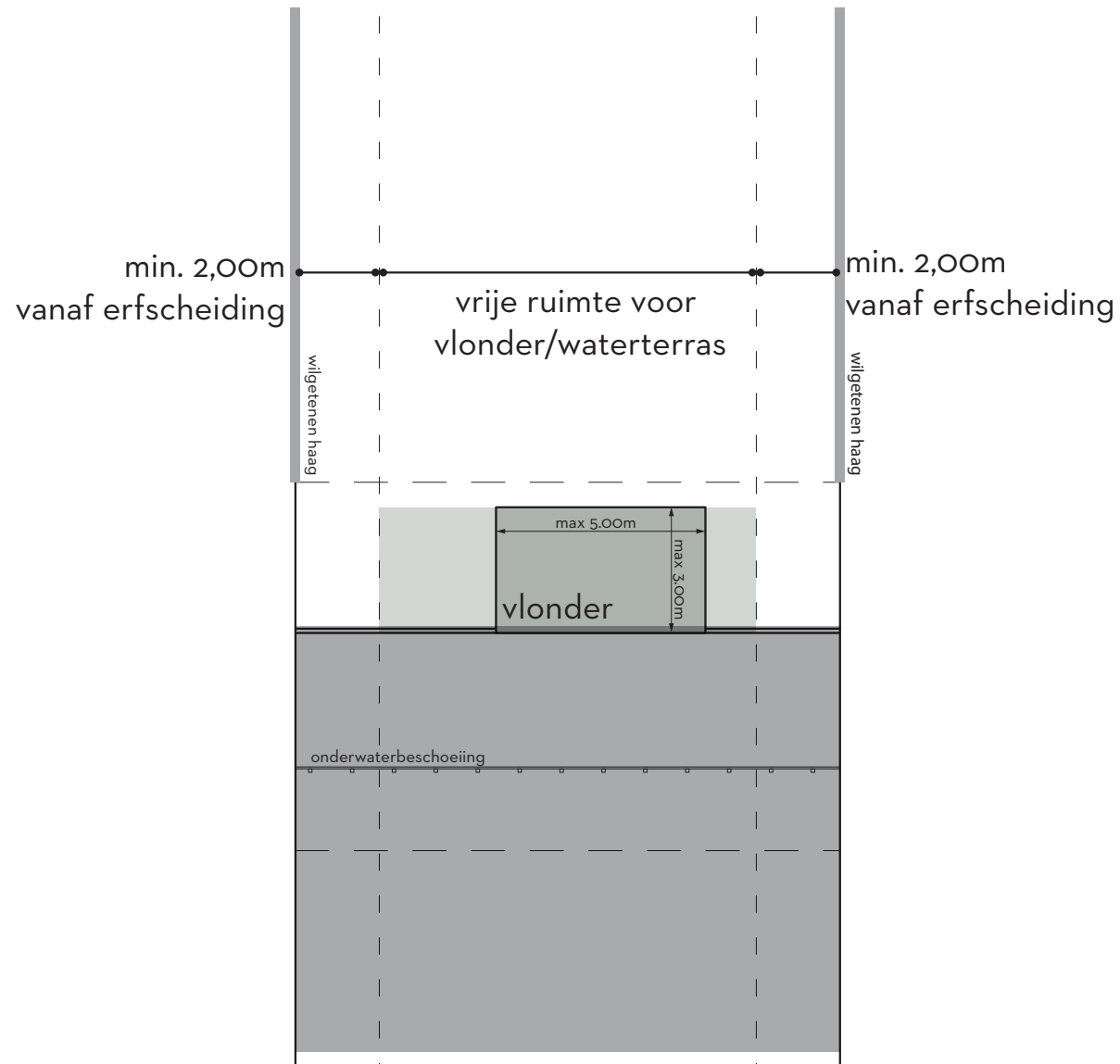
Natuurvriendelijke oever



Winterpeil = WP



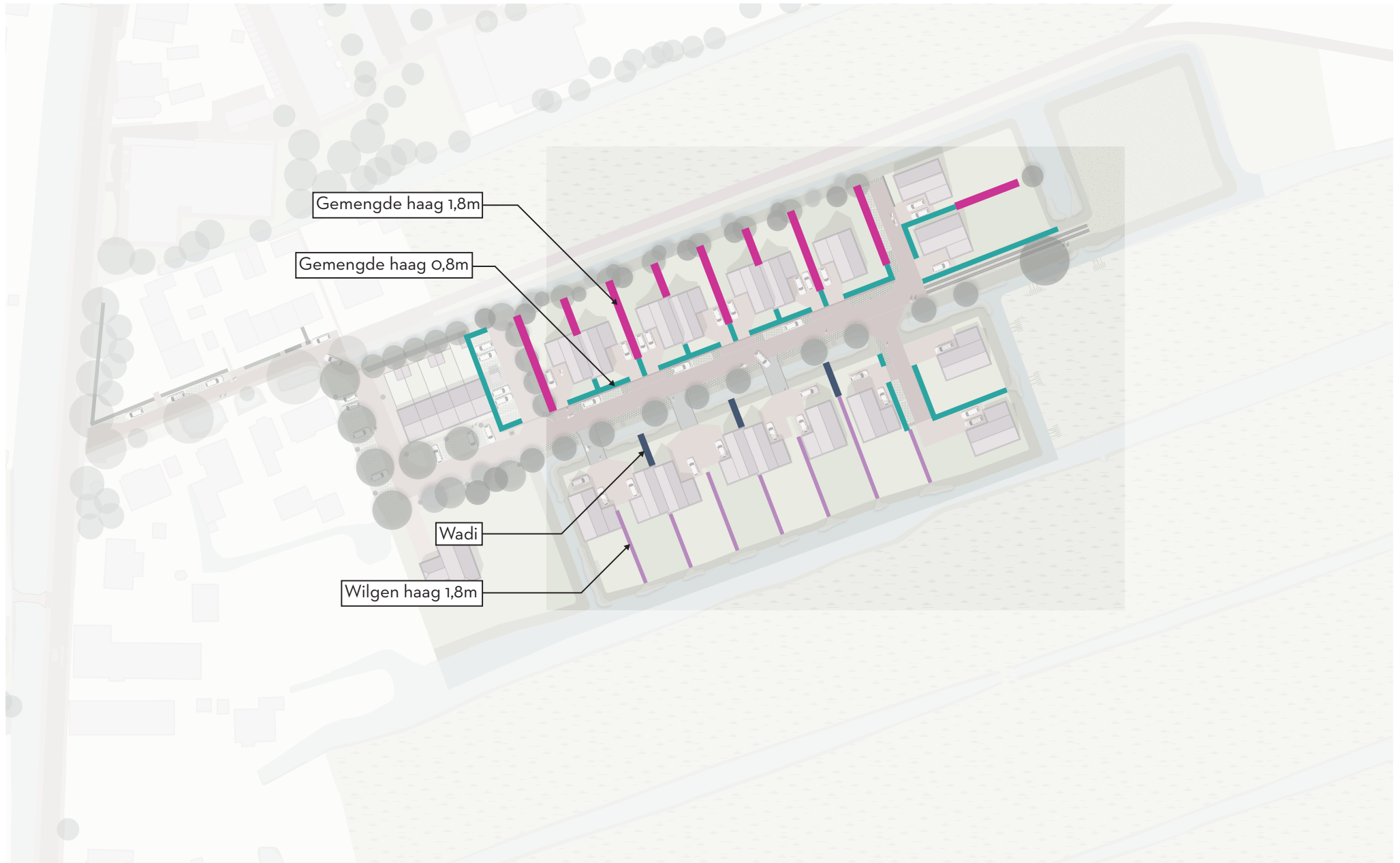
Randvoorwaarden waterterras



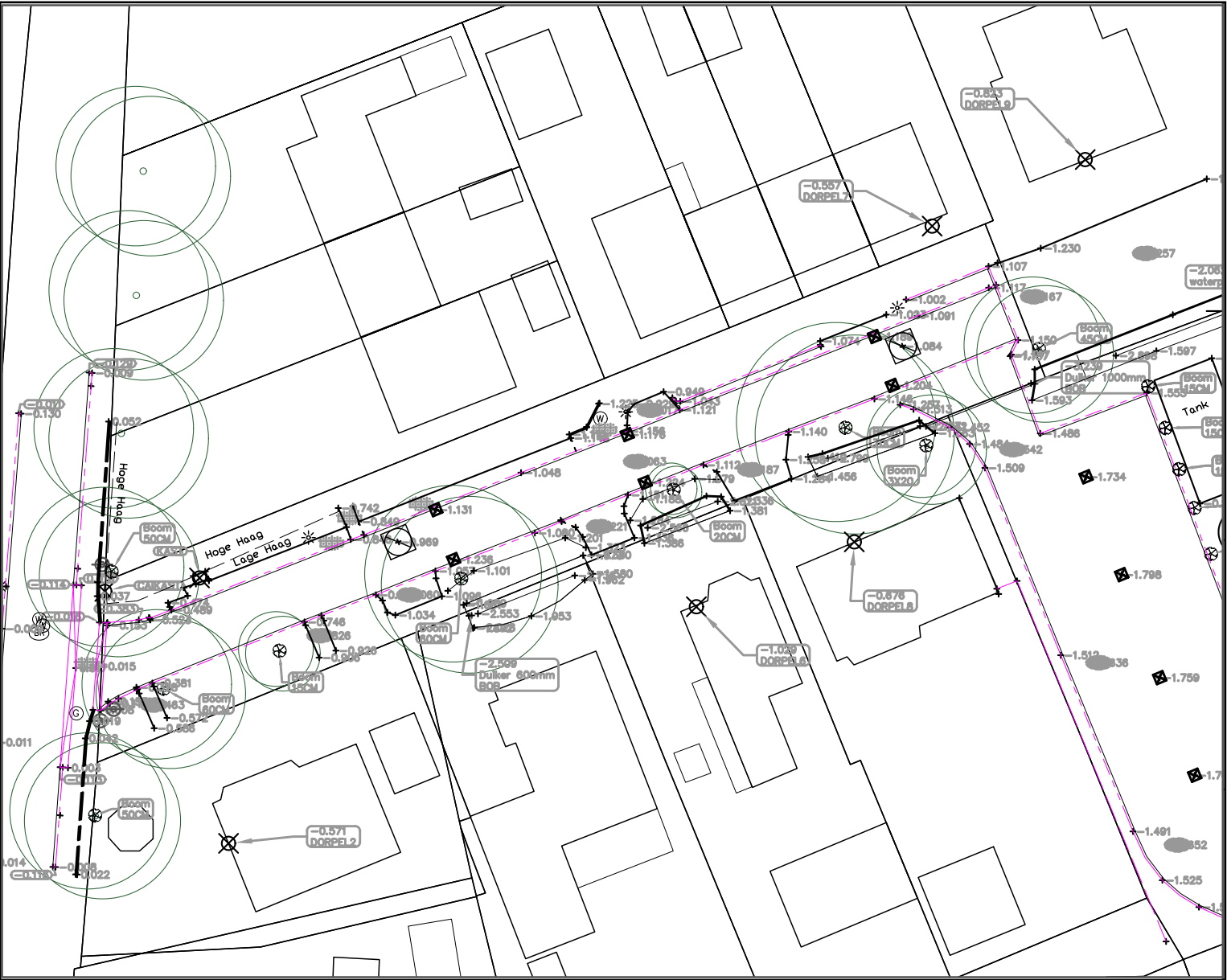
Oeverstructuur



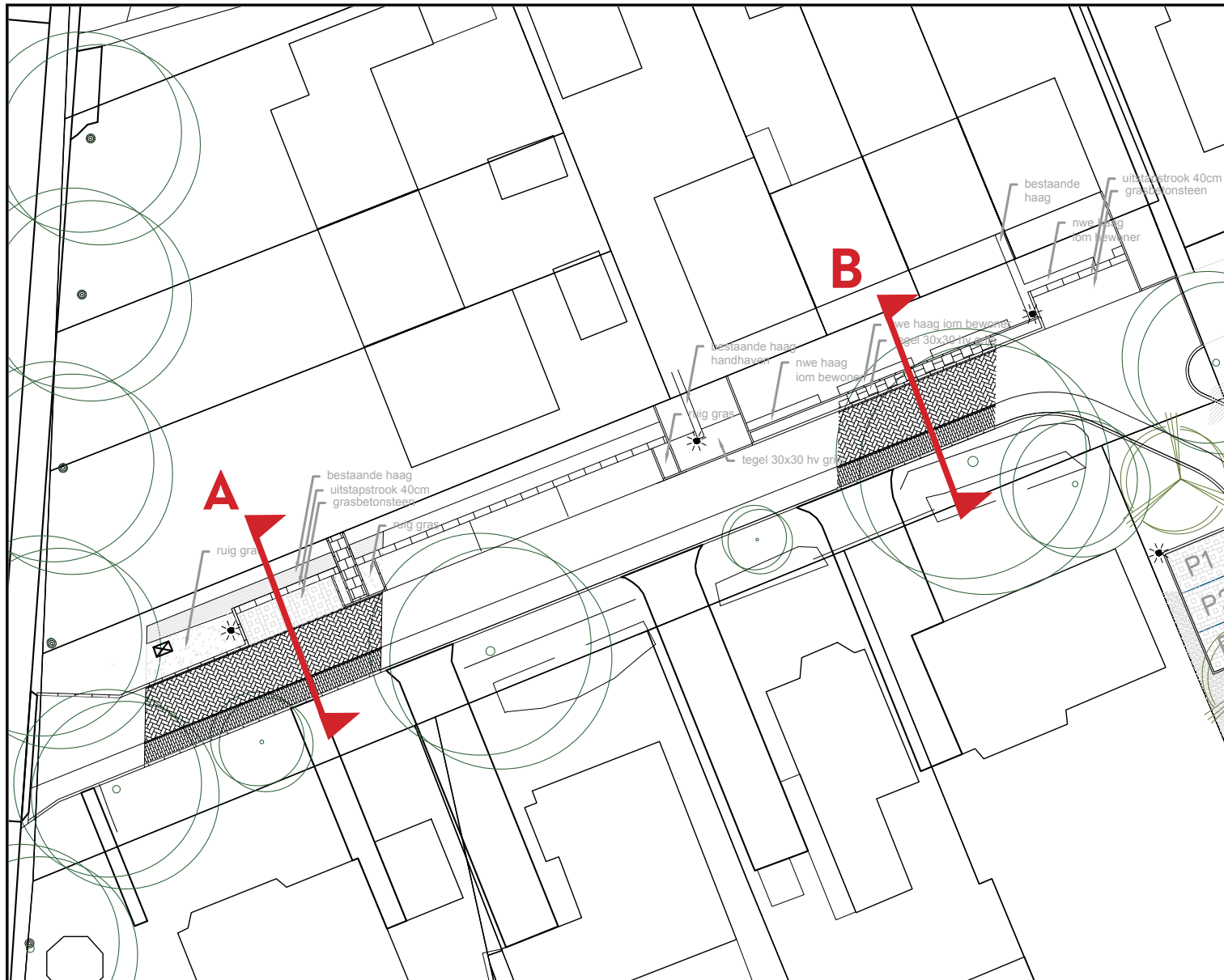
Hoogtes erfafscheidingen



Inmeting huidige situatie



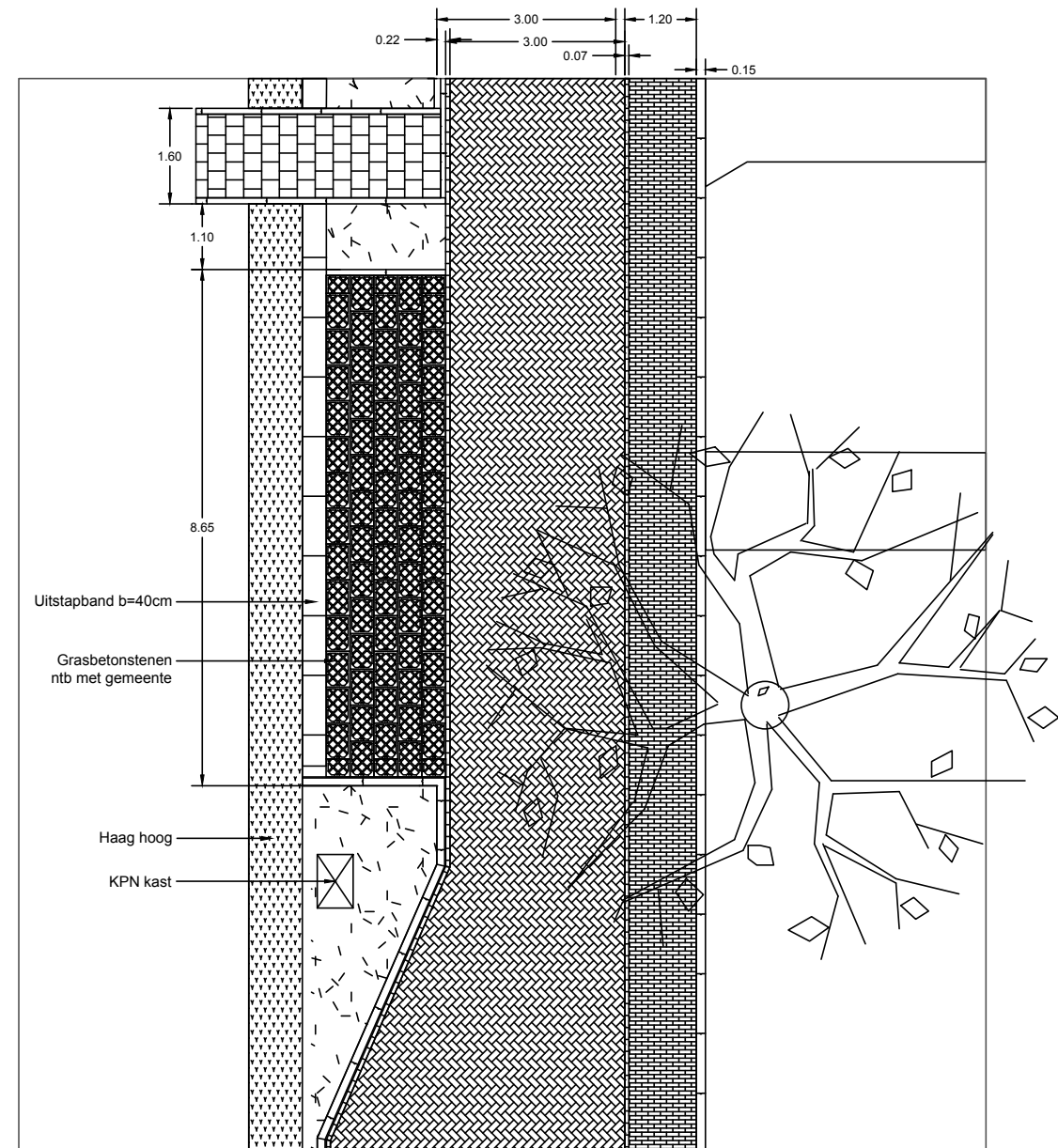
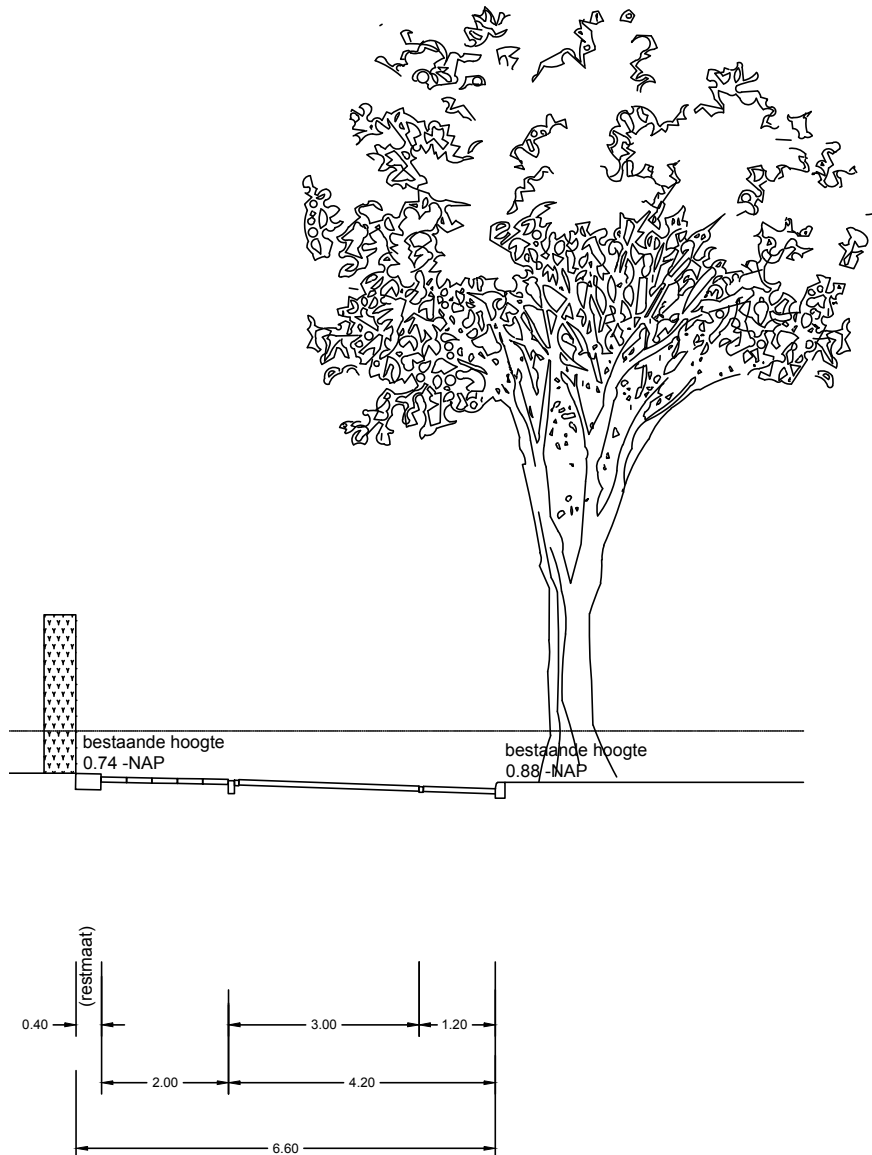
Herinrichting Weidelaan



Profieltekening A: herinrichting Weidelaan

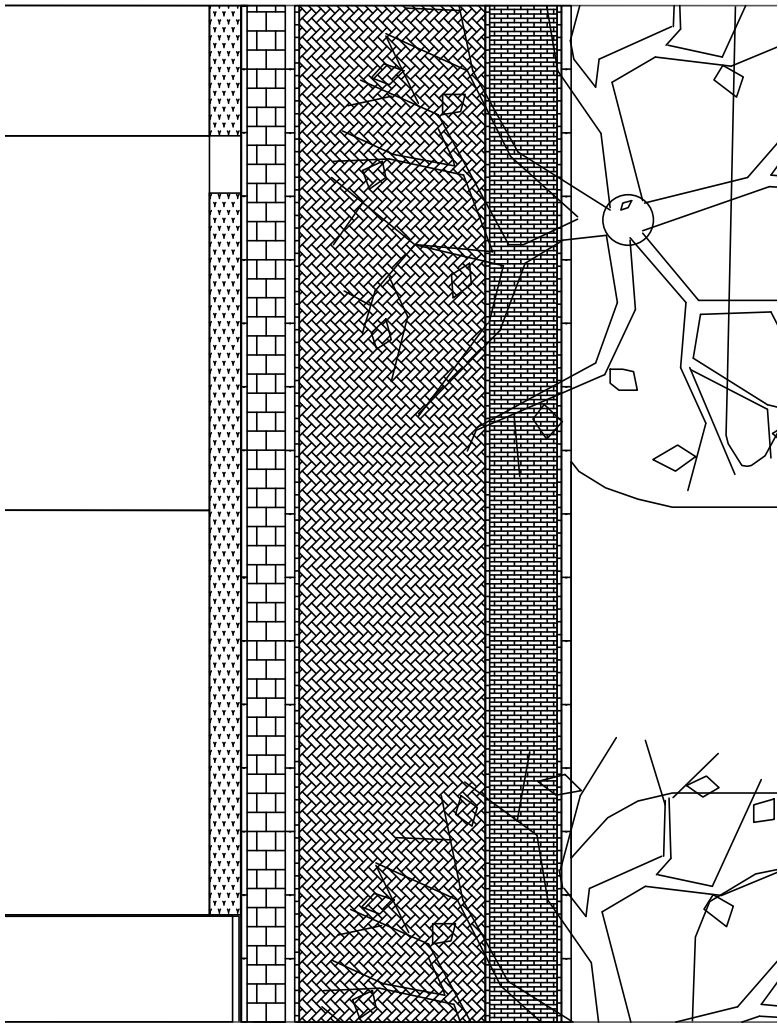
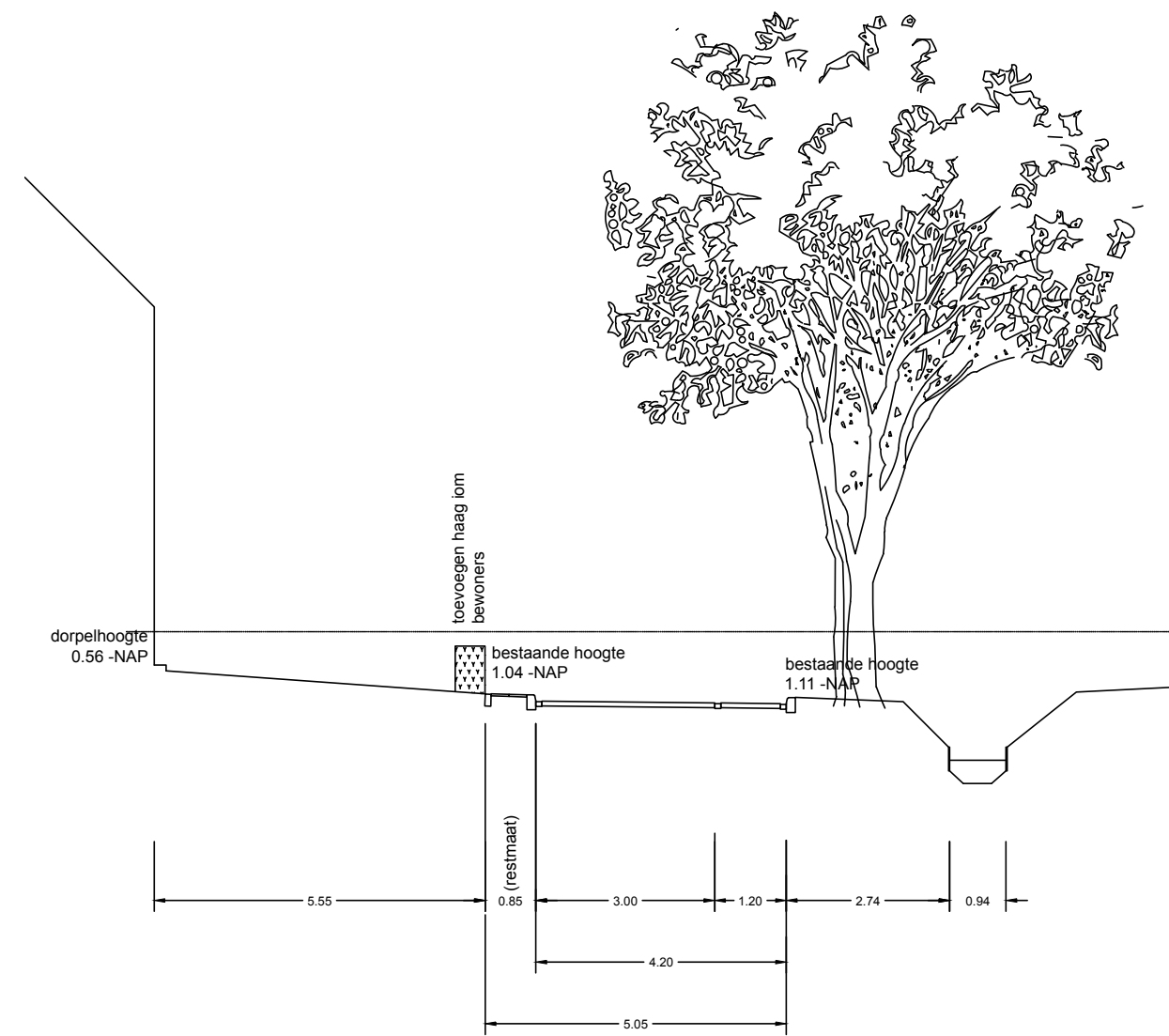
NB:

Onderzocht zal worden of de KPN kast verplaatst kan worden, zodat er ruimte ontstaat voor een extra parkeerplaats.



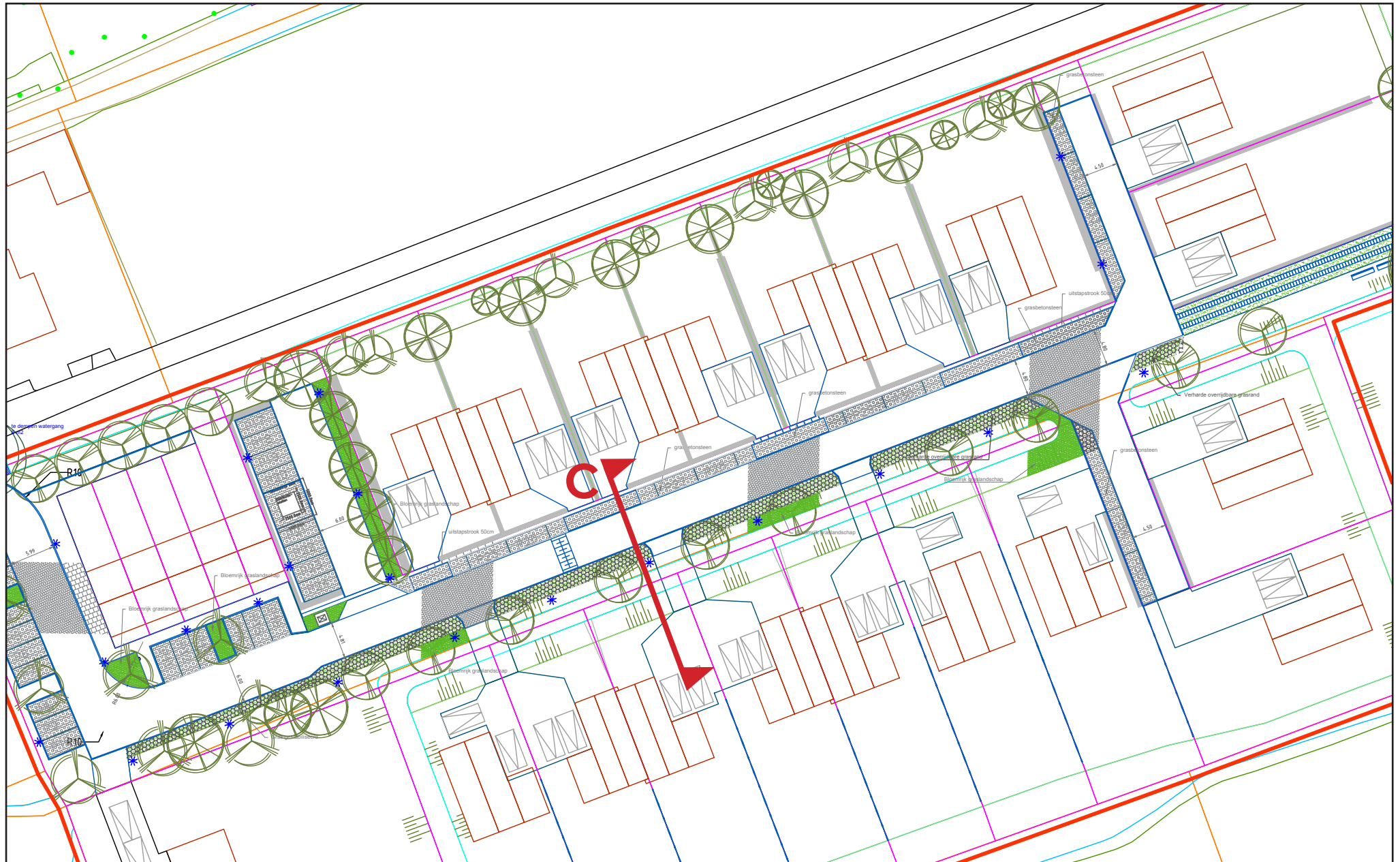
Schaalloos

Profieltekening B: herinrichting Weidelaan

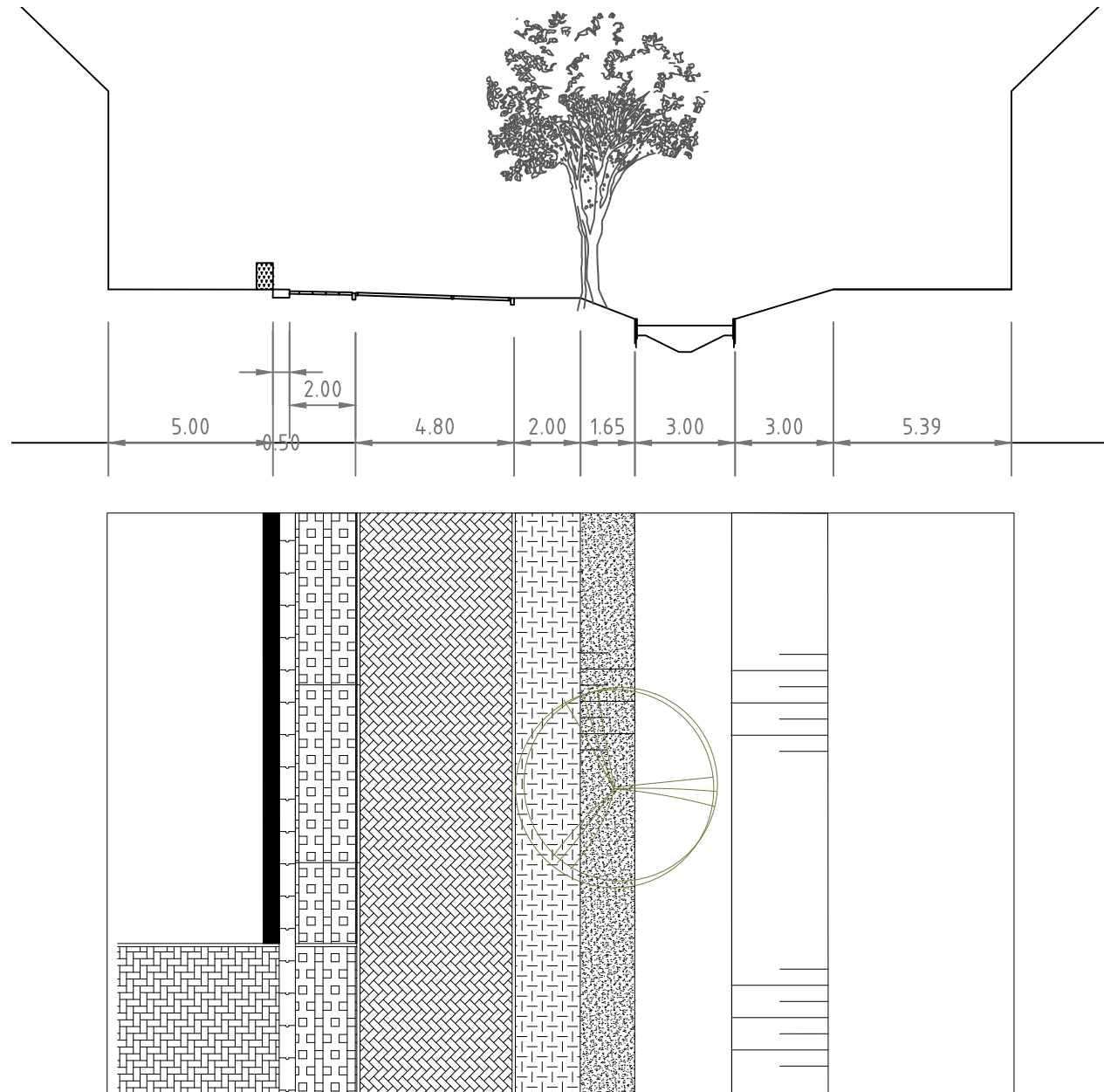


Schaalloos

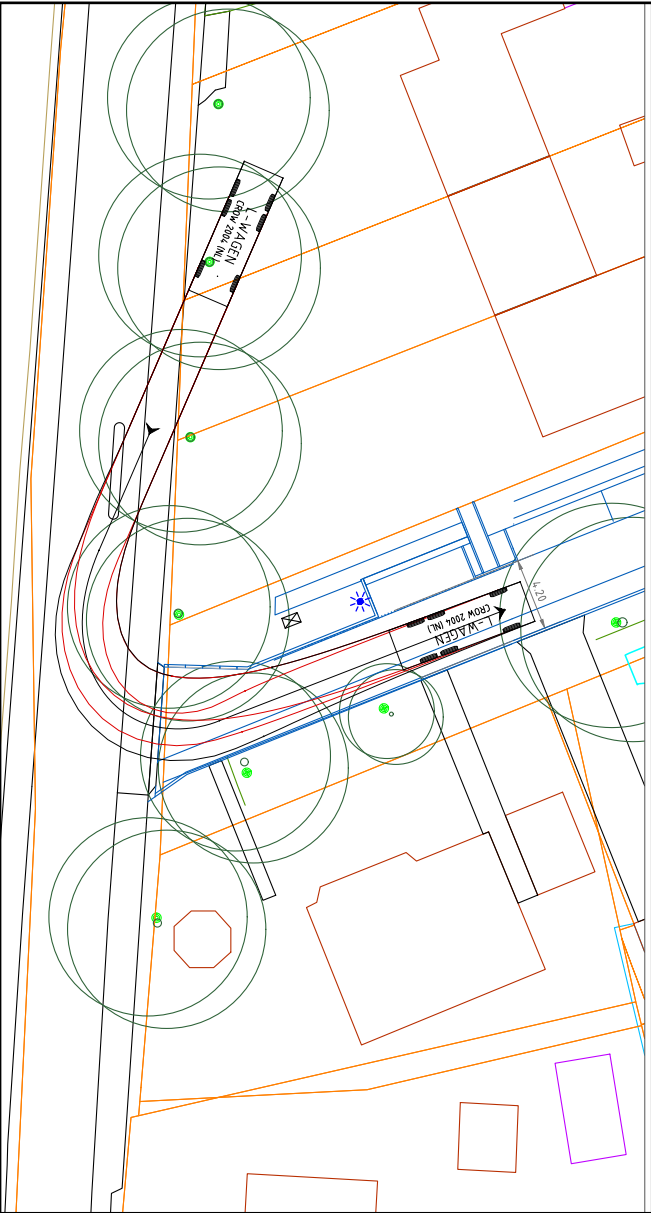
Weidelaan Voorlopig ontwerp



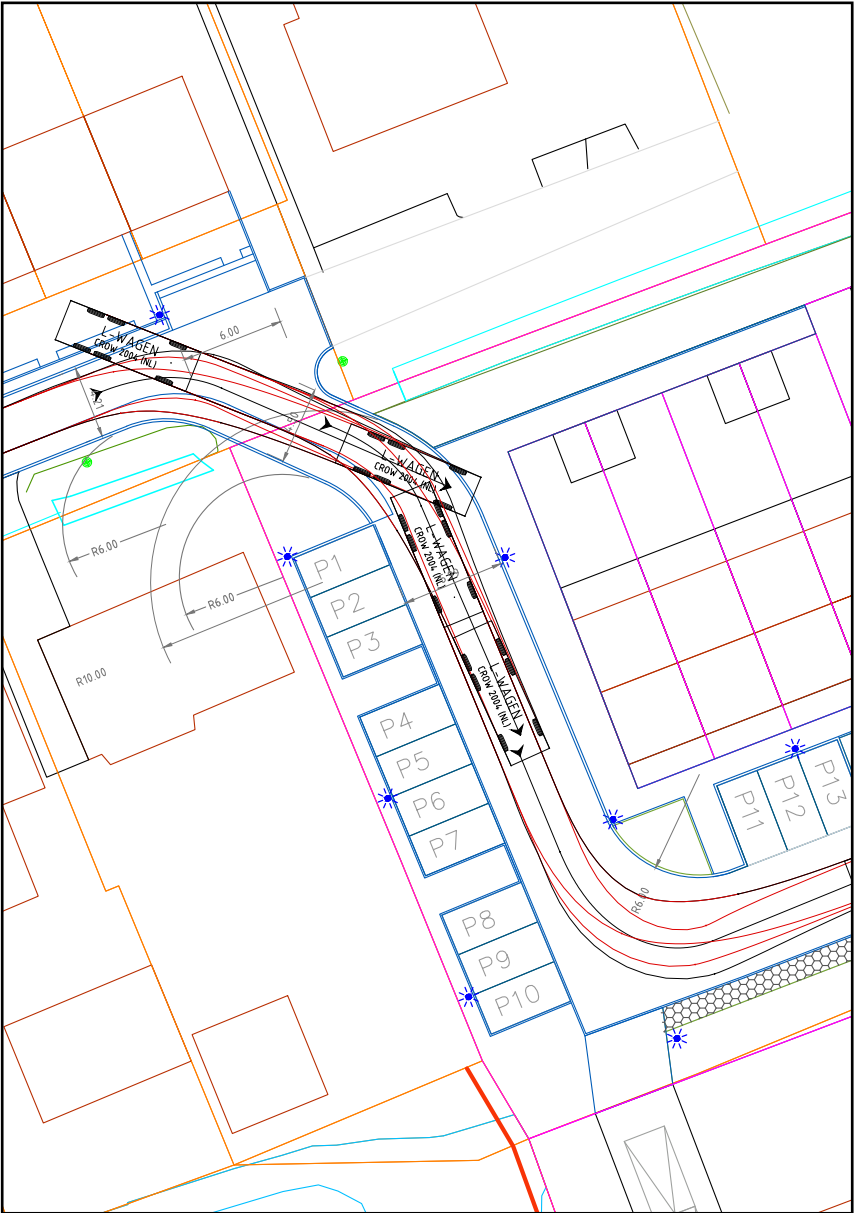
Profieltekening C: Verlengde Weidelaan



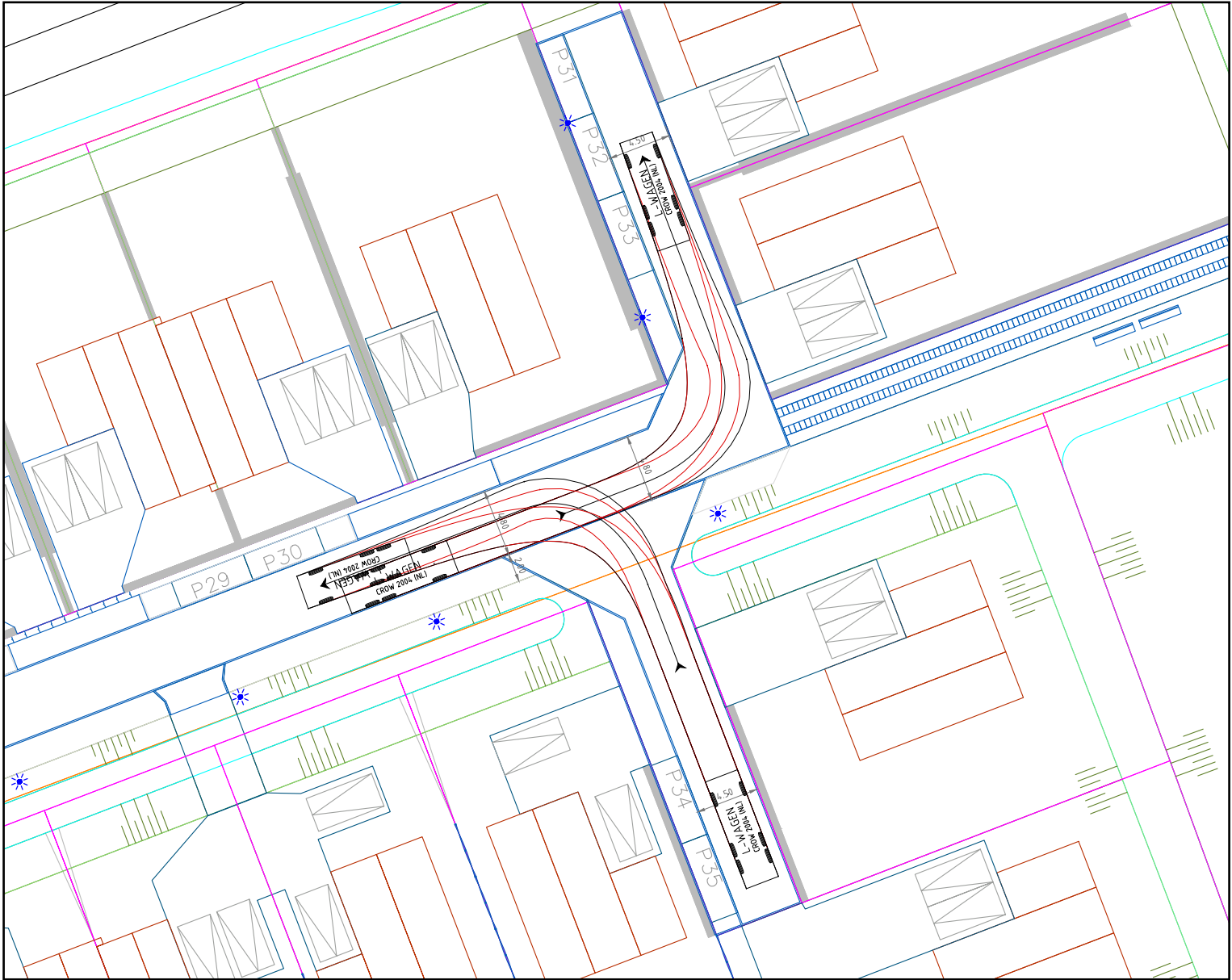
Bereikbaarheid hulpdiensten



Entree

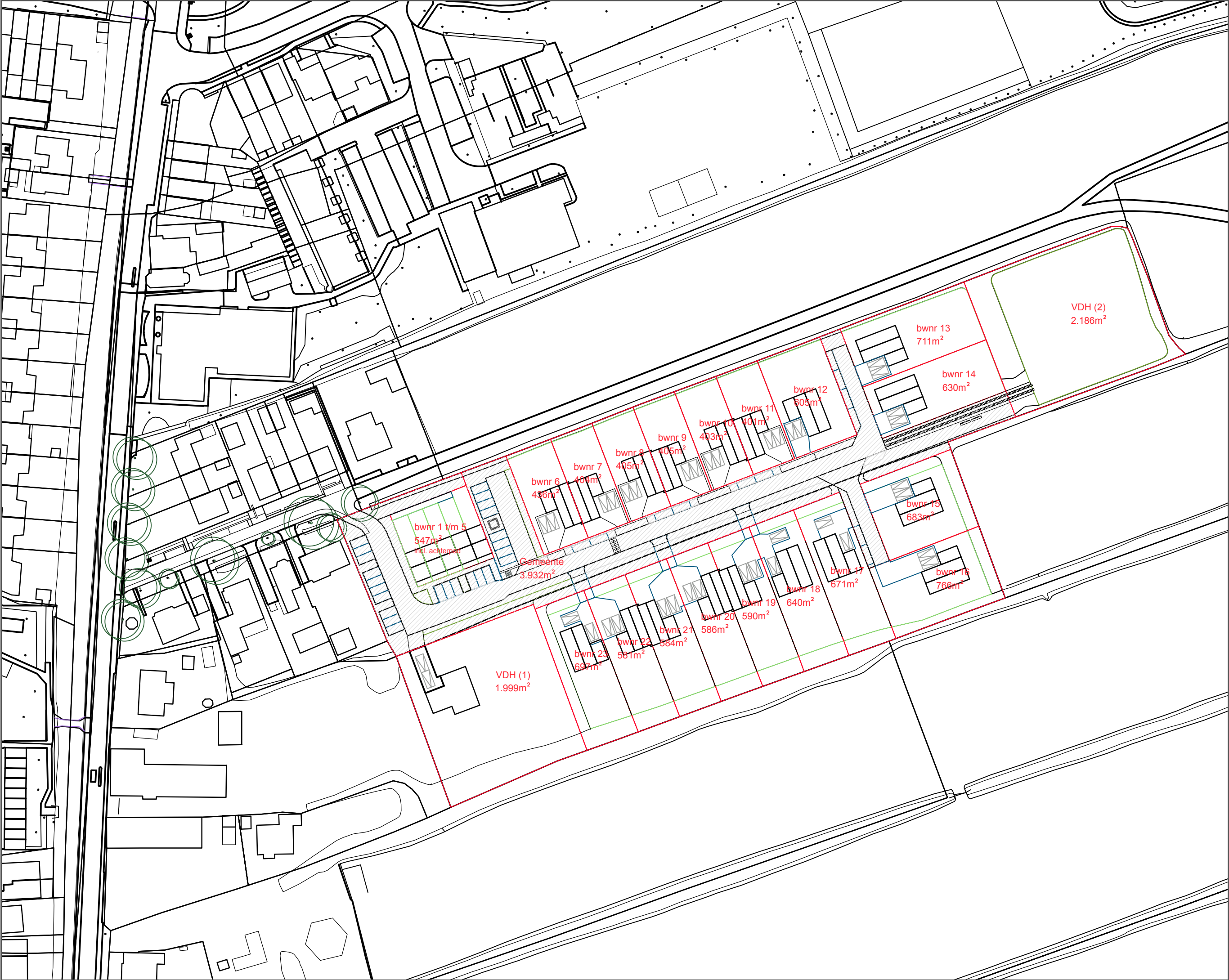


Bochten



Keerpunt

BIJLAGEN



-  Uit te geven gronden
-  Uit te geven gronden aan Gemeente

WEIDELAAN

Tekeningsoort:
Bijlage I: Uitgiftekaart

Status:
Definitief

Getekend:
T. Hogervorst

Projectleider:
F. Lansbergen

Projectnr.:
100094

Tekeningnr.:
221101_094_PK_CO_3

Bladnr.:
1/1

Formaat:
A3

Schaal:
1:1.000

Colofon

Titel	:	Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Weidelaan
Projectnummer	:	100094
Documentnummer	:	100094.4
Datum	:	27 12 2022
Auteur	:	Starling Structures
Samenwerking met	:	Architectenburo Van Vliet
Opdrachtgever	:	GRANNU Projectontwikkeling



NU Projectontwikkeling

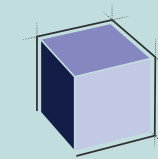
Waldo Tower
Waldorpstraat 1390, 2521 CZ Den Haag
070 305 0085
contact@nuprojectontwikkeling.nl
www.nuprojectontwikkeling.nl



GRANNEMAN PROJECTONTWIKKELING

Granneman Projectontwikkeling

Veenpoldersweg 14, 2266 GA Leidschendam
071 580 3333
info@grannemanbv.nl
www.grannemanbv.nl



ARCHITECTENBURO VAN VLIET

Architectenburo Van Vliet

Delftsekade 31, 2266 AJ Leidschendam
077 327 1600
info@architectenburovanvliet.nl
www.architectenburovanvliet.nl



STARLING STRUCTURES

Starling Structures

Caballero Fabriek, Unit 79
Saturnusstraat 60, 2516 AH Den Haag
info@starling.nl
www.starling.nl