

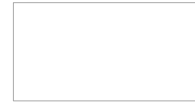


provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

STATEN

Lid Gedeputeerde Staten

A. Bom - Lemstra



Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Datum

04 JUN 2018

Ons kenmerk

-

DOS-2013-0002868

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Informatie met betrekking tot locatie Zwethof

Geachte Statenleden,

#### Aanleiding

In uw vergadering van afgelopen 30 mei heb ik met u gesproken over het opnemen van de locatie Zwethof op de 3 hectarekaart. Gedeputeerde Staten hadden een voorstel daartoe geformuleerd in het kader van de wijziging 2018 van de Visie ruimte en mobiliteit, Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014. Met het aannemen van een amendement heeft u besloten om dit onderdeel van de wijziging te schrappen en verschillende fracties hebben aangegeven een nadere bespreking van dit plan te wensen voordat dit plan op de 3 hectarekaart opgenomen kan worden.

Naar aanleiding van het bovenstaande doe ik u onderstaande informatie toekomen met betrekking tot het plan Zwethof.

#### Kaders ten tijde van de Provinciale Structuurvisie

Na een lange discussie met de gemeente Zoeterwoude is in het verleden geen overeenstemming bereikt over de woningbouw op deze locatie. De provincie heeft in 2010 toen een eenzijdig besluit genomen en dit besluit verwerkt in de Provinciale Structuurvisie. De tekst in de Provinciale Structuurvisie luidde:

“De locatie Zwethof bij Zoeterwoude-Dorp moet ontwikkeld worden voor de bouw van 5 cliëntwoningen voor 6 cliënten per woning, 1 dagverblijf (ca 1000 m<sup>2</sup>) en 35 marktvooningen. Daarbij dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor een groenblauwe inpassing in het aangrenzende landelijk gebied. Tevens dient aansluitend aan de zuidelijke rand van de bebouwing van Zoeterwoude en de nieuwe uitleg te worden geïnvesteerd in natuurontwikkeling ter compensatie van het feit dat een deel van het tot het Groene Hart behorende gebied wordt bebouwd”.

Binnen de rode contouren was een ruimte van ruim twee hectare in de groene buffer gereserveerd ten zuiden van Zoeterwoude-Dorp ten behoeve van deze ontwikkeling.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



### **Kaders Visie ruimte en mobiliteit vanaf 2014**

In de Visie ruimte en mobiliteit die in 2014 is vastgesteld, is deze specifieke tekst over de Zwethof niet meer teruggekeerd. Dit omdat het systeem van rode contouren in de Visie ruimte en mobiliteit is vervangen door een beoordelingskader dat is gebaseerd op de Ladder voor duurzame verstedelijking en het Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit. Op basis hiervan worden met alle gemeenten gesprekken gevoerd over nut en noodzaak en landschappelijke inpassing, waarbij extra aandacht is voor locaties buiten Bestaand stads- en dorpsgebied.

### **Proces tot nu toe**

#### *Conceptfase*

Medio 2016 heeft de gemeente ambtelijk contact gezocht met de provincie om aan de hand van een nieuw ontwerp voor de locatie Zwethof te bespreken wat de haalbaarheid zou zijn binnen de geldende provinciale kaders. Met name over de ruimtelijke kwaliteit is daaropvolgend herhaald ambtelijk overleg gevoerd met de gemeente, met enkele bezoeken aan de locatie ter plekke. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp met een verbeterde ruimtelijke kwaliteit waarmee een betere afronding van het dorpsgebied aan de zuidkant van Zoeterwoude-Dorp tot stand gebracht wordt en waarbij de belangrijke zichtlijnen grotendeels in stand blijven.

#### *Voorontwerpbestemmingsplan*

In september 2017 heeft de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan bij de provincie aangeboden, waarin het eerder afgestemde ruimtelijk ontwerp overgenomen was. In onze vooroverlegreactie hebben wij de gemeente erop gewezen dat het woningaantal van Zwethof op een goede manier in de regionale woonagenda Holland Rijnland opgenomen moest worden. Ook hebben wij aangegeven dat de gemeente moest aangeven in hoeverre sprake zal zijn van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. Tot slot hebben wij toen aandacht gevraagd voor de betrokkenheid van de omgevingsdienst Haaglanden en het Hoogheemraadschap Rijnland.

#### *Ontwerpbestemmingsplan*

In maart 2018 heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan bij de provincie aangeboden. De opmerkingen uit onze vooroverlegreactie waren in het ontwerpbestemmingsplan voldoende beantwoord. Er is voor ons geen aanleiding geweest om een zienswijze in te dienen op het plan. Omdat de gemeente in eerste instantie had aangegeven dat de ontwikkeling minder dan drie hectare besloeg, is niet gesignaleerd dat het uiteindelijke plan toch groter is geworden.

### **Uitgangspunten**

Als uitgangspunt hebben GS bij de beoordeling van dit plan gehanteerd de kaders van de VRM, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014. De ladder voor duurzame verstedelijking en de regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zijn voor dit plan van belang als voorwaarden.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De gemeente heeft conform de Ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd dat dit plan tegemoet komt aan een gemeentelijke en regionale behoefte. Er is een tekort aan landelijk/dorpse woonmilieus in de Leidse Regio en dit plan komt aan die behoefte tegemoet. Zo zijn bijna alle woningbouwplannen in de Leidse regio binnen Bestaand stads- en dorpsgebied gelegen. Dit is een van de weinige plannen buiten Bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan maakt woningen mogelijk in een segment waaraan in de regio behoefte is. De gemeente

ontwikkelt overigens op andere locaties binnen Bestaand stads- en dorpsgebied ook woningbouw.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

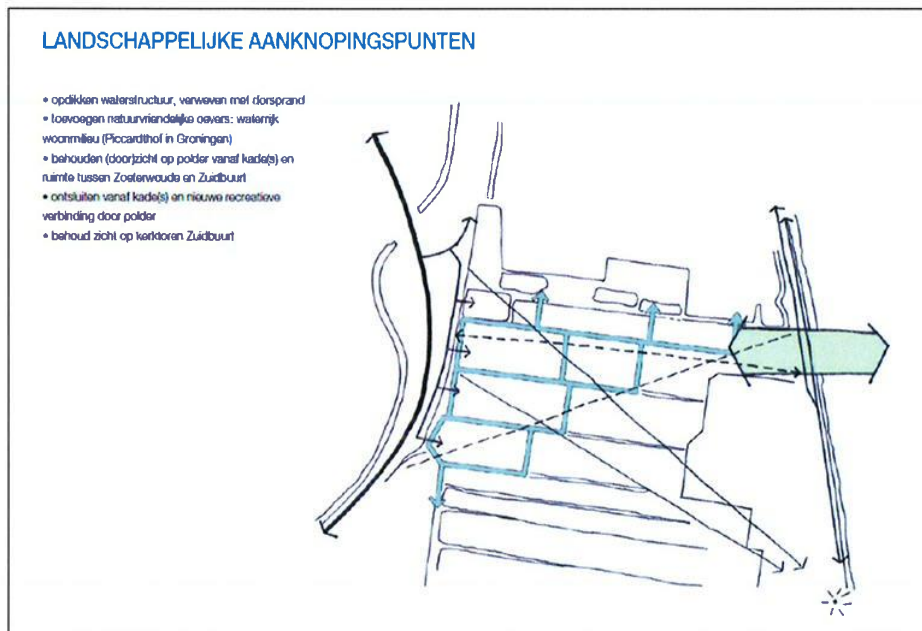
Tweede belangrijke uitgangspunt was een goede landschappelijke inpassing van het plan, ook voor wat betreft de overgang naar het open buitengebied en de relatie met de kern Zuidbuurt.

Daarbij zijn als uitgangspunten gehanteerd:

- dat de kern Zuidbuurt niet zou mogen vastgroeien aan Zoeterwoude,
- dat er een schuine zichtlijn vanaf de Zuidbuurtseweg open zou blijven,
- dat vanaf de N206 zicht op de kerk in Zuidbuurt open zou blijven.
- dat niet direct aan de N206 gebouwd kan worden in verband met de aanwezige geluidzone.

Vanuit het programma en deze uitgangspunten is onder andere aan Feddes Olthoff landschapsarchitecten gevraagd een advies te geven over de landschappelijke inpassing. Daarbij heeft het bureau geadviseerd om door het opzetten van een stevigere waterstructuur de overgang van dorp naar landschap vorm te geven. Het woningbouwprogramma en de landschappelijke uitgangspunten hebben uiteindelijk tot de inpassingsschets geleid zoals hieronder in figuur 2 is weergegeven.

#### 1) Landschappelijke aanknopingspunten



**2) Inpassingsschets**



**3) Plankaart (gedeeltelijk transparant, ondergrond luchtfoto)**



Het gemeentelijke voorstel is beoordeeld op basis van het huidige ruimtelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte, waarbij niet meer met rode contouren wordt gewerkt, maar waarbij ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing een belangrijke rol spelen. Dat heeft er toe geleid dat in het plan tussen en rond de woningbouwbestemmingen (geel) veel water is opgenomen en drie eilanden met een natuurbestemming zijn opgenomen. Dat is mede de oorzaak van het grote oppervlak van het plangebied. De woningbouwbestemming heeft een oppervlak van circa vier hectare. Het meest zuidelijke deel van het plangebied heeft een agrarische bestemming. Het plan past door deze opzet in de uitgangspunten van ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied heeft in de Verordening ruimte verder de aanduiding Groene buffer en Weidevogelgebied. Door de goede landschappelijke inpassing wordt de functie van de groene buffer niet geschaad. Voor wat betreft het weidevogelgebied zijn er onderzoeken uitgevoerd en daarmee is aangetoond dat geen significante effecten te verwachten zijn op de bestaande waarden ter plekke. Onder andere is aan de hand van een nulmeting geconcludeerd dat het plangebied niet waardevol is voor weidevogels, vanwege de ligging tussen N206, en de bebouwing van Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt. De groene buffer krijgt door deze ontwikkeling met daarin ruimte voor natuur, water en groen een impuls ten opzichte van de situatie nu waarbij de matige kwaliteit van bestaande dorpsrand in het oog springt.

#### *Omvang van het plan*

In het proces tot en met het ontwerpbestemmingsplan is er steeds van uitgegaan dat de bouwmogelijkheden die het plan biedt, niet een grotere oppervlakte zouden beslaan dan drie hectare. Gemeente en provincie hebben gaandeweg gekozen voor een zeer robuuste landschappelijke inpassing en dat in combinatie met enkele toegevoegde bouwmogelijkheden voor grondeigenaren aangrenzend aan de nieuwbouw, maakt dat de bouwmogelijkheden nu meer dan drie hectare beslaan.

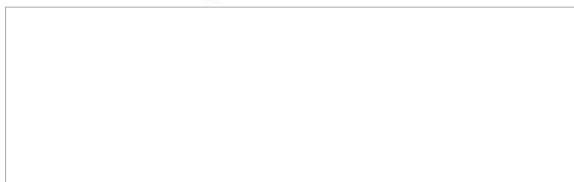
#### **Samenvattend oordeel GS over het plan Zwethof**

GS zijn van mening dat het plan Zwethof zorgt voor een verbeterde ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand aan die kant van Zoeterwoude-Dorp. Deze verandert van een front met matige kwaliteit naar een zachte overgang naar de groene buffer met een hoge kwaliteit. Er is daarbij rekening gehouden met het behouden van het aanwezige lintkarakter en de zichtlijn vanuit de Zuidbuurtseweg. Wat ons betreft is het tekenend voor de kwaliteit van dit plan dat vanuit natuur- en landschapsorganisaties en omwonenden geen bezwaren tegen het plan zijn ingediend. Er is alleen door de ontwikkelaar een ondergeschikte zienswijze ingediend. Het plan is verder opgenomen in de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland 2018 en is daarmee regionaal afgestemd. Ook GS vinden het positief dat in dit plan woningen worden gerealiseerd in een segment waar in de Leidse regio behoefte aan is en dat draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

**Stand van zaken bestemmingsplanprocedure**

Op 31 mei stond vaststelling van het plan Zwethof geagendeerd voor de raadsvergadering in Zoeterwoude. Tijdens de raadsvergadering in Zoeterwoude zijn het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen wijk Zwethof besproken en positief ontvangen. Het vaststellen van de plannen is uitgesteld tot de raadsvergadering van 5 juli 2018.

Hoogachtend,



Mevrouw A. Bom - Lemstra