

GEMEENTE ZOETERWOUDE

Ontwerp Structuurvisie Dorp / Zuidbuurt



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Status en Doel.....	5
1.3	Leeswijzer.....	6
2	PROCES.....	7
3	INTEGRALE VISIE DORP EN ZUIDBUURT	9
3.1	Ontstaansgeschiedenis	9
3.2	Stedenbouwkundige kwaliteiten	9
3.3	Wonen.....	10
3.4	Werken	12
3.5	Verkeer	12
3.6	Recreatie, groen en water	14
3.7	Duurzaamheid	16
3.8	Externe veiligheid	17
3.9	M.e.r.-beoordeling	18
4	VISIE PER DEELGEBIED	20
4.1	HOV verbinding over de N206 (Burgemeester Detmersweg)	20
4.2	Ontwikkeling Recreatief Transferium	21
4.3	Revitalisering bedrijventerrein 'Keerweer' e.o.	23
4.4	Herontwikkeling Emmauslocatie (Bloemenweide Noord).....	25
4.5	Ontwikkelingen Swetterhage	27
4.6	Lintbebouwing (Noordbuurtseweg, Watertje, Zuidbuurtseweg)	31
4.7	Herontwikkeling locatie wijkgebouw	33
4.8	Uitbreiding woningbouw (Zwethof).....	34
4.9	Zuidbuurt	36
4.10	Dorpskern.....	38
5	UITVOERING	40
5.1	Inleiding	40
5.2	De mogelijkheden	40
5.3	Uitwerking financiële haalbaarheid projecten	41

Bijlage(n)

1. (vormvrije) m.e.r.-beoordelingen
2. Ambitietabel duurzame stedenbouw
3. CO₂-kansenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de opstelling van een structuurvisie liggen wettelijke eisen ten grondslag. Het is verplicht volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het biedt een wettelijk kader voor een eventuele vestiging van een voorkeursrecht en niet in de laatste plaats, alleen voor maatregelen opgenomen in de structuurvisie kan de gemeente gelden vragen voor de grondexploitatie.

Los van deze wettelijke aspecten is de Structuurvisie bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied.

In 2009 heeft de gemeenteraad een 'toekomstvisie Zoeterwoude'¹ opgesteld, dat een belangrijk kader en vertrekpunt vormt voor de structuurvisie en waarin de essentie als volgt is omschreven:

“Zoeterwoude 2025: sociaal, weids, groen en ondernemend.”

De gemeente Zoeterwoude bestaat uit de kernen Zoeterwoude-Rijndijk, Dorp en Zuidbuurt. Zoeterwoude-Rijndijk is een belangrijk voorzieningensteunpunt voor het noordelijk gedeelte van de gemeente en levert met twee grote bedrijventerreinen en de zone langs de Oude Rijn een grote bijdrage aan de regionale economie en werkgelegenheid.

Daartegenover staan de kernen Dorp en Zuidbuurt waarin vooral het weidse en groene karakter naar voren komt.

Vanwege het uiteenlopende karakter van de kernen worden twee aparte structuurvisies gemaakt, één voor Zoeterwoude-Rijndijk en één voor de kernen Dorp en Zuidbuurt.

Daarnaast is een structuurvisie voor het buitengebied opgesteld en in februari 2009 vastgesteld.

In de structuurvisie voor Dorp en Zuidbuurt wordt vooral ingegaan op het borgen van de kwaliteiten van deze kernen in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen die in het tijdsvak tot 2025 te verwachten zijn.

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Zoeterwoude Dorp en Zuidbuurt op hoofdlijnen weer.

1.2 Status en Doel

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorziene ontwikkelingen van de kernen Dorp en Zuidbuurt voor de komende 15 jaar en het ruimtelijk beleid dat de gemeente Zoeterwoude gaat voeren ten aanzien van genoemde kernen. De gemeente heeft niet het voornemen om in eerste instantie zelf de planontwikkeling ter hand te nemen.

De structuurvisie geeft het kader door middel waarvan de gemeenteraad denkt dat de voorgenomen ontwikkelingen verwezenlijkt kunnen worden.

¹ toekomstvisie Zoeterwoude, Gemeente Zoeterwoude, november 2009

Bovendien kan de gemeente, ingeval gebruik wordt gemaakt van een exploitatieplan, kosten voor bovenwijkse voorzieningen op projectontwikkelaars in ieder geval verhalen indien de structuurvisie daar de basis voor biedt. Dat houdt in dat die bovenwijkse voorzieningen en hun relatie met toekomstige ontwikkelingsplannen in de structuurvisie dienen te zijn opgenomen. Is dat niet het geval en wordt er met een ontwikkelaar een (anterieure) samenwerkings-overeenkomst gesloten, dan kan het ontbreken van die basis in de structuurvisie aanleiding zijn voor een projectontwikkelaar om een eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen ter discussie te stellen of zelfs met succes bij de rechter als onrechtmatige eis van de gemeente voor te leggen.

Los van deze wettelijke aspecten is de structuurvisie bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee het de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren over en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het proces waarbinnen deze structuurvisie tot stand is gekomen.

In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de integrale visie op de kernen Dorp en Zuidbuurt. Daarbij komt een korte beschrijving op hoofdlijnen van de historie en context van het dorp. Middels een analyse op hoofdlijnen wordt gekeken naar verleden, heden en verwachte trends en ontwikkelingen. Thema's die aan bod komen zijn onder andere verkeer, wonen, werken, recreatie en duurzaamheid.

Hoofdstuk 4 beschrijft de visie op deelgebieden en projecten in het tijdsvak tot 2025.

Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten die betrekking hebben op de in de structuurvisie genoemde projecten. Een financiële paragraaf geeft de onderbouwing van de verhouding tussen kosten, baten en, meer algemeen, de realiseerbaarheid van de structuurvisie.

2 PROCES

In eerste aanzet naar de structuurvisie zijn voor beide kernen uitgangspunten geformuleerd, die in de vervolgfase nader uitgewerkt zijn.

Ten behoeve van de opstelling van de verschillende uitgangspunten heeft op 20 mei 2010 een ambtelijke werkbijeenkomst plaats gevonden. Vervolgens is op 25 augustus 2010 een inloopavond georganiseerd, waar betrokkenen en andere belangstellenden de gelegenheid hebben gekregen, de Voorlopige Nota van Uitgangspunten (en afzonderlijke kaarten per ontwikkeling) in te zien, op- en aanmerkingen daarover te maken en vragen te stellen.

De uitgangspunten zijn vervolgens verder uitgewerkt in definitieve Nota van Uitgangspunten. Deze nota is op 25 november 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Zoeterwoude.

De structuurvisie is vervolgens nader uitgewerkt tot een 'ontwerp structuurvisie' waarop inspraak heeft plaats gevonden. De bestuurlijke behandeling heeft in de periode voorjaar 2012 plaatsgevonden.

3 INTEGRALE VISIE DORP EN ZUIDBUURT

3.1 Ontstaansgeschiedenis²

Langs de Oude Rijn werden al in de negende en tiende eeuw kavels ontgonnen. Vanaf de oeverwallen van de rivier was een stelsel van evenwijdige ontwateringssloten loodrecht op de rivier aangelegd. De hierdoor ontstane lange smalle kavels werden gebruikt als akkerland. In de volgende eeuwen werd hetzelfde principe toegepast op de veengebieden ten zuiden van de rivier. Met de veenriviértjes en in het veen aangelegde afwateringskanalen als basis werd het hele gebied langzaam ontgonnen.

Met de verdergaande ontginningen nam ook de ontwatering toe waardoor uiteindelijk het veen inklonk. In de vijftiende eeuw moesten door de inklinking de Grote Polder en de Oost- en Westbroekpolder ingepolderd worden. De overige polders zijn in de zeventiende eeuw ingepolderd.

Omdat in Zoeterwoude geen veenaafgravingen plaatsvonden, is dit een van de laatste plaatsen in het westen van het land waar nog laagveengebied voorkomt. Tegenwoordig worden deze polders voornamelijk als weiland gebruikt.

De polders hebben in het algemeen een regelmatige strokenverkaveling. De basis voor dit cultuurlandschap zijn vier ontginningslinten, van waaruit in de vroege middeleeuwen de ontginningen plaatsvonden. Drie van deze linten zijn in het huidige landschapsbeeld nog steeds herkenbaar: Westeindseweg, Zuidbuurtseweg-Watertje-Noordbuurtseweg en Weipoortseweg. Loodrecht op deze wegen met hun gekanaliseerde weteningen liggen de kenmerkende lange smalle kavels. Op de kop van de kavels staan boerderijen.

De ontginningslinten hebben zich ontwikkeld tot bebouwingslinten. Tussen de agrarische bebouwing kwam steeds meer woonbebouwing tot stand. Aan de bebouwingslinten heeft zich zo een aantal kernen ontwikkeld. Aan de Zuidbuurtseweg-Watertje-Noordbuurtseweg zijn dit Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt. Deze kernen hebben door uitbreidingen hun van oorsprong lineaire vorm verloren. In de jaren '30 is de eerste complexmatige uitbreiding gerealiseerd; een woningcomplex rond de Schenkelweg. Hierna zijn vanaf de jaren '50 meerdere uitbreidingen tot stand gekomen die hebben geleid tot de huidige omvang van de kernen.

3.2 Stedenbouwkundige kwaliteiten

Bestaande situatie

Binnen Dorp en Zuidbuurt is het historische lint langs de Zuidbuurtseweg, het Watertje en de Noordbuurtseweg nog herkenbaar in de ruimtelijke opbouw van de kern. Alhoewel het lint niet één uniform karakter kent, zijn er enkele algemene karakteristieken te herkennen. De afwisselingen tussen bebouwing en beplanting creëren doorkijkjes naar het landschap. De bebouwing staat veelal in de lengterichting van de kavels, loodrecht op het lint met de kopgevels aan het lint. Vaak worden de percelen ontsloten middels een bruggetje over de vaart. Verspreid langs het lint staan enkele rijks- en gemeentelijke monumenten.

² (bron: Bestemmingsplan Dorp-Zuid 2007)

Het historische verkavelingspatroon, ontstaan zoals eerder beschreven, biedt, met doorzichten op het landschap en de horizon, een karakteristieke ruimtelijke kwaliteit

De uitbreidingen uit de 20^e eeuw ten westen van dit lint en de dorpskern hebben ertoe geleid dat de lineaire structuur van het dorp verloren is gegaan en de overgang naar het open landschap meer diffuus is geworden. Tegenwoordig ligt Dorp ingeklemd tussen de geluidswal van de N206 en Zuidbuurtseweg, het Watertje en de Noordbuurtseweg. De bebouwing kenmerkt zich vooral door haar kleinschaligheid met een mix van eengezinswoningen en appartementen in overwegend strokenbouw en min of meer gesloten bouwblokken

Langs de Zuidbuurtseweg, het Watertje en de Noordbuurtseweg staan enkele boerderijen en woningen die zijn aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument.

Toekomstige situatie

Het historische lint verdient bijzondere aandacht; het ruimtelijk karakter met doorzichten is kwetsbaar en derhalve dienen ruimtelijke ontwikkelingen aan dit lint zorgvuldig en duurzaam ingepast te worden (zie paragraaf 3.7: Duurzaamheid).

Hetzelfde geldt voor ontwikkelingen op het terrein van de instelling voor verstandelijk gehandicapten Swetterhage en de Zwethof: de onderliggende polderstructuur, voorzover nog herkenbaar, biedt uitgelezen kansen om de overgang tussen stedelijke en landschappelijke omgeving op een waardevolle manier vorm te geven.

De randen van Zuidbuurt zijn door de kleinschalige uitbreidingen in de 20^e eeuw aangetast. Zodra daar ontwikkelingen volgen, ontstaan mogelijkheden om met behulp van kleine aanpassingen de ruimtelijke kwaliteit te verhogen.

3.3 Wonen

Bestaande situatie

In april 2008 heeft de gemeente Zoeterwoude een woonvisie³ opgesteld 'Wonen in groen Zoeterwoude' waarin voor de periode tot 2020 visie en beleid voor het woonaanbod in de gemeente is verwoord.

De woningmarkt in Zoeterwoude sluit, ondanks recente kleine bouwprojecten, nog lang niet aan op de groeiende vraag naar (passende) woningen in Zoeterwoude. Het aanbod daarvan is eenzijdig en bestaat grotendeels ($\pm$ 94%) uit eengezinswoningen. Veel starters voelen zich genoodzaakt naar andere gemeenten te vertrekken, terwijl zij liever in Zoeterwoude willen blijven wonen. Ook voor oudere inwoners is er een tekort aan geschikte woonruimte in de gemeente. Er is sprake van gezinsverdunding in bestaande woningen vanwege ontwikkelingen zoals vergrijzing, individualisering en huishoudenontwikkeling (meer huishoudens). De komende jaren moet de insteek van de gemeente worden voortgezet om te bouwen voor de vraag, en zodoende een

³ Woonvisie 2008-2020 - Wonen in groen Zoeterwoude – een visie voor beleid, gemeente Zoeterwoude, april 2008

woningvoorraad te creëren die geschikte huisvesting biedt aan een vergrijzende, maar toch zo evenwichtig mogelijk samengestelde, bevolking (jong en oud).

Daarbij wil de gemeente het Groene Hart groen en agrarisch houden, echter de bouwmogelijkheden binnen de contour zijn schaars. Hierdoor ontstaat een spanningsveld waarbinnen de gemeente ruimtelijk uiterst zorgvuldig moet blijven opereren.

Toekomstige situatie

Uitgangspunten voor de toekomst wat betreft woningbouw zijn:

Het keren van de bevolkingsafname (Zoeterwoude kent het grootste vertrekoverschot de laatste tien jaren in het Groene Hart); zorgen dat de inwoners zoveel mogelijk de voor hen meest geschikte woning kunnen betrekken; zorgen dat in deze gemeente die zo geschikt is voor jong en oud, sprake blijft van een gemêleerde bevolkingssamenstelling.

Dit is eveneens in het belang van het voorzieningenniveau en het verenigingsleven in Zoeterwoude. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het agrarische Groene Hart-beleid in Zoeterwoude op lange termijn zeer goed houdbaar en zeer wenselijk is.

Toevoegen van woningen gebeurt “binnenstedelijk” via inbreiding in de bestaande kern en, in beperkte mate, in Swetterhage, uitbreiding in de nieuwe ontwikkeling ter plaatse van “Zwethof” waarbij opgemerkt wordt dat de kernen Dorp en Zuidbuurt ruimtelijk gescheiden dienen te blijven.

Streven naar een gedifferentieerd woonmilieu. Door en goedkoop te bouwen voor starters, en duur te bouwen, schuiven huishoudens door. Hierdoor komen financieel passende (bestaande) woningen voor starters en jonge gezinnen beschikbaar. Het aandeel meergezinswoningen stijgt minimaal met 8,4% tot 14,5%.

Het aanbod van geschikte woningen voor starters en senioren moet verder uitgebreid worden.

Zowel bij nieuwbouw als bij groot onderhoud en renovatie van bestaande woningen streeft de gemeente naar het realiseren van een duurzame kwaliteit (zie 3.7).

De structuurvisie gaat ervan uit dat er geen nieuwe uitleg-/uitbreidingslocaties bijkomen, behoudens de bestaande al bekende bouwlocaties zoals Swetterhage en Zwethof. Wel bestaat de mogelijkheid tot herstructurering, waarvoor geldt dat groen- en speelvoorzieningen niet onevenredig veel mogen worden aangetast.

Uit de Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland⁴ blijkt dat er voor Zoeterwoude in totaal 467 nieuwe woningen gebouwd dienen te worden, onder andere in Swetterhage (waar beperkte mogelijkheden zijn) en Zwethof.

Belangrijke doelgroep betreft de starters, alsmede de levensloopbestendige woningen voor ouderen en in beperkte mate voor gezinnen. (Zie de gemeentelijke woonvisie).

In dit kader wordt sinds een aantal jaren al gekeken of leegstaande panden geschikt kunnen worden gemaakt voor jongerenhuisvesting. Bij herstructurering

⁴ Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland, Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, 24 juni 2009

van bestaande situaties wordt nadrukkelijk gekeken in hoeverre herontwikkeling met woningbouw mogelijk is ten behoeve van genoemde doelgroepen.

3.4 Werken

Bestaande situatie

In Dorp ligt het kleinschalige Bedrijventerrein Keerweer e.o.. In de dorpskern is sprake van een centrum van bedrijvigheid, gericht op lokale voorzieningen.

De overige werklocaties zijn veelal gekoppeld aan woonfuncties of agrarische locaties aan of achter het lint langs de Zuidbuurtse Wetering.

Toekomstige situatie

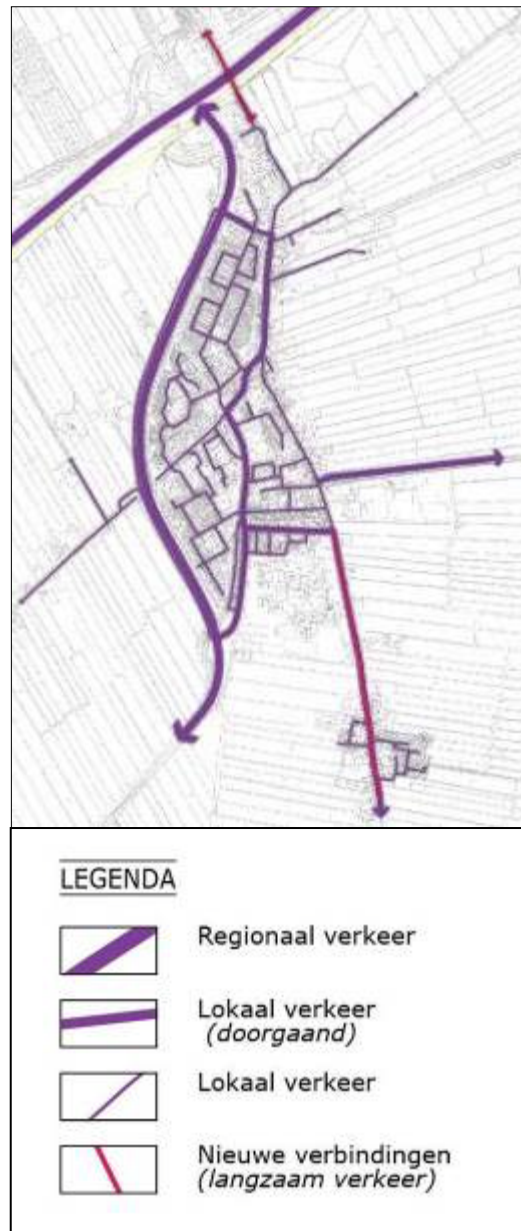
De gemeente zal in het algemeen, voor haar gehele grondgebied, geen nieuwe bedrijventerreinen meer laten ontwikkelen. Het bestaande bedrijventerrein (Keerweer) wordt niet afgeschreven, maar krijgt, als de gelegenheid zich voordoet, een nieuwe impuls. Dat maakt ze geschikt voor intensivering, meervoudig ruimtegebruik en/of transformatie in functies en functiemenging. In de herstructureringsopgave zal worden getracht de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Bovendien wordt de vitaliteit versterkt door intensivering van het ruimtegebruik, transformaties in functies en functiemenging, vergroten van het aantal arbeidsplaatsen en door meervoudig ruimtegebruik. Door een locatie meerdere bestemmingen te geven, nemen de economische mogelijkheden voor het terrein toe.

3.5 Verkeer

Algemeen

De verkeersstructuur van Dorp en Zuidbuurt is ontstaan langs de doorgaande wegen. Tot het eind van de zeventiger jaren van de vorige eeuw werd het doorgaande verkeer tussen Leiden en Zoetermeer nog door het Dorp geleid en deels door de Zuidbuurt. Ook in het huidige verkeersbeeld zijn de Noordbuurtseweg, de Dr. Kortmannstraat en de Zuidbuurtseweg nog steeds belangrijke wijkontsluitingswegen. Aan de oostkant van het Dorp was er nog sprake van een kleinschalige ontsluiting via de Nieuweweg, welke via de Schenkelweg aansloot op de hoofdstructuur.

Met de toename van het verkeer leverde deze situatie steeds meer overlast op. Allereerst waren de nauwe straten in het dichtbebouwde Dorpscentrum (Dorpsstraat, Watertje, Dr. Bouwdijkstraat) niet berekend



op de groeiende verkeersstromen. Daarnaast kwam in Zoeterwoude door de vele naoorlogse uitbreidingen de nadruk steeds meer te liggen op de woonfunctie. Een specifiek probleem van meer recente oorsprong is het sluipverkeer via de Nieuweweg, dat door de Schenkelweg en de nog nauwere parallelstraten maar moeizaam kan worden verwerkt.

Bestaande situatie

Met de ingebruikname van de Burgemeester Detmersweg eind jaren zeventig werd het doorgaande verkeer geheel om het Dorp heen geleid. Op grond daarvan kon een nieuw verkeersbeleid worden ontwikkeld, beter toegesneden op de woonfuncties van Zoeterwoude.

Centraal daarin staan de veiligheid en het gerief van de “langzame” weggebruikers, als spelende kinderen, voetgangers en fietsers. Elementen daarin zijn:

- snelheidsremmende maatregelen zoals een 30 km zone voor de gehele bebouwde kom en diverse snelheidsbeperkende obstakels op de doorgaande wegen;
- vrijliggende voet- en fietspaden;
- invoering van eenrichtingsverkeer specifiek voor het gemotoriseerde verkeer;
- waar mogelijk beperking van het sluipverkeer.

Overigens is het verkeersbeeld rond de Dorpskern en de Schenkelweg nog steeds aan de drukke kant. Dit heeft vooral te maken met de doorgaande route van en naar het centrum en het eenrichtingsverkeer van de Schenkelweg.

De voormalige doorgaande wegen in het Dorp (Noordbuurtseweg en Dr. Kortmannstraat) zijn nog steeds belangrijke wijkontsluitingswegen maar de verkeersintensiteit is er behoorlijk teruggelopen. Daarom is besloten tot een herstructurering van deze wegen. Daarbij wordt de oorspronkelijke rijbaan versmald en wordt gekozen voor een meer “laanachtige” inrichting. Voor het Dorp en de Zuidbuurt geldt een snelheidsregime van 30 km/uur.

Voor de auto blijft er aldus sprake van een goede toegankelijkheid en een goede aansluiting op het wegennet. Streven is om eenzelfde goede bereikbaarheid te realiseren voor langzaam verkeer en openbaar vervoer. In de loop der jaren heeft Zoeterwoude een actief beleid gevoerd om het aantal recreatieve fietspaden in het buitengebied uit te breiden. Recentelijk is een inpassingsonderzoek uitgevoerd naar een fietspad langs het zuidelijk deel van de Zuidbuurtseweg. In 2012 wordt het definitief ontwerp voor het fietspad vastgesteld.

Hiermee wordt een belangrijke winst geboekt qua veiligheid van fietser en wandelaar. Voor het tracé rond de Zuidbuurtse kerk is nog geen oplossing voorhanden. Met de werkzaamheden voor het ophogen van de kade door het Hoogheemraadschap zal ook de inrichting van dit gedeelte weg opnieuw worden bekeken.

De buslijn door het Dorp geeft een goede verbinding met Leiden en Zoetermeer. Dit is van belang ook voor alle betrokkenen rond de zorginstellingen Swetterhage en Huize Emmaus. Over de Burgemeester Detmersweg gaat een sneldienst welke vooral van nut is voor het vervoer in de spitsuren. Deze bus heeft een halteplaats bij de kruising met de Westeindseweg.

Toekomstige situatie

Een adequaat verkeersbeleid blijft van belang voor het functioneren van Dorp en Zuidbuurt. Dit betreft zowel een goede bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer, alsook een beperking van de overlast voor aanwonenden en een borging van hun veiligheid.

Concrete aandachtspunten daarbij zijn:

- handhaving van de buslijn door het Dorp en uitbreiding met een tweede halte voor de snelbus;
- vestiging van een Recreatief Transferium;
- aanleg van een mogelijk nieuwe fietsverbinding in het verlengde van de Laan van Oud Raadwijk;
- handhaving van een veilige separate fietsverbinding met Leiden wanneer er nabij de Europaweg extra druk ontstaat door nieuwe autowegen in de directe omgeving (Rijnland route).

3.6 Recreatie, groen en water

Algemeen

Gelegen in het Groene Hart staat de kwalitatieve versterking van het omringende landschap met sociaaleconomische en toeristisch-recreatieve functies tot een economisch vitaal gebied centraal. Daarnaast maakt het gebied deel uit van het deelgebied 'Land van Wijk en Wouden' binnen de Groenblauwe Slinger; een regionale structuur die als een aaneengesloten open, voornamelijk agrarisch cultuurlandschap tussen de Rotterdamse en Haagse agglomeratie loopt, zoals ook beschreven in de structuurvisie Buitengebied⁵.

Betekenisvolle kernkwaliteit is onder andere het creëren van nieuwe verbanden tussen stad en land door de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid van het landschap vanuit de stedelijke omgeving nog verder te vergroten.

Het plangebied ligt in een omgeving met hoge natuurwaarden, zoals het veenweidegebied (laagveen) van o.a. de Grote Polder, de Westbroekpolder en de Grootte Westeindsche polder.

Het historische lint langs de Noord- en Zuidbuurtse Wetering is van groot belang voor de structuur van het Dorp en Zuidbuurt temidden van het omringende polderlandschap. Het lint speelt een grote rol bij de ontwikkeling van de recreatieve functies en vormt daarmee de schakel tussen dorp en landschap.

De voornaamste opgave voor de toekomst is het versterken van de groenblauwe kwaliteit. Dit kan door o.a. de verbindingen vanaf de grote infrastructurele verbindingen (A4, N206) en het historische lint (oa Noordbuurtseweg) vanuit Dorp met het omliggende Groene Hart te versterken. Het Recreatieve Transferium (zie paragraaf 4.2) is een voorbeeld hoe regionaal verkeer naar lokaal, recreatief verkeer kan worden omgezet.

Van belang is het handhaven en versterken van de open groene vensters langs het lint.

Een belangrijk uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid in de gehele gemeente is het behoud van het groene karakter. De gemeente wil daarin onder meer haar positie als 'groene hartgemeente' en de functie van het buitengebied als extensief recreatiegebied voor de inwoners van de omliggende Leidse,

⁵ Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude, RBOI – Rotterdam BV, feb. 2009

Zoetermeerse en Haagse regio waar mogelijk verder versterken. Voor het bebouwde gedeelte streeft de gemeente naar het behoud van het dorpse karakter. Door middel van stevig openbaar-groenbeleid wil de gemeente de aantrekkelijkheid daarvan versterken.

Dit algemene uitgangspunt heeft ook zijn weerslag op de structuurvisie van Dorp en Zuidbuurt. Behoud en waar mogelijk versterking van de lokale (ruimtelijke) structuur staat centraal. Voor Dorp en Zuidbuurt geldt dat een zachte overgang naar het landelijke gebied van belang wordt geacht; doorzichten, overgangen, groen en water spelen daarin een belangrijke rol. Een herkenbare afronding van de dorpsranden en een goede beeldkwaliteit zijn daarbij uitgangspunten.

Ook in de structuurvisie Buitengebied wordt melding van deze aandachtspunten gemaakt ten aanzien van de kernen.

De bestaande groen- en waterstructuur dienen behouden en versterkt te worden, zoals beschreven in o.a. het 'Gemeentelijke groenstructuur- en beleidsplan Zoeterwoude'⁶.

Bestaande situatie

Er is weinig ruimte voor groen. Het aanwezige groen in de Dorpskern is geclusterd tot grotere groenstroken, zoals het parkje langs het Suetanpad, en het Loetheveld, en enkele grote bomen op particulier terrein.

Langs de Noordbuurtseweg is een structuur van eiken aanwezig met daaronder een hagenstructuur van liguster, die de weg begeleidt.

De bomen in het winkelcentrum groeien erg slecht, vanwege de drukke boven- en ondergrondse infrastructuur. In het winkelcentrum is geen ruimte voor groen. Bloembakken zijn gebruikt om het centrum wat op te fleuren. Achter de dorpskern ligt het groene speelgebied het Loetheveld. Het groengebied van de Loethe biedt aan de randen leefruimte aan dieren en plantensoorten. De bebouwing op het Loetheveld zet deze leefruimte echter onder druk.



Toekomstige situatie

- Structuurbepalend groen in de bebouwde kom markeert de hoofdroutes, meestal in de vorm van groenstroken en assen. Zij dienen als groene (wandel)verbinding voor mens en dier. Aan de rand van de kernen dienen de groenstroken als verbinding met het buitengebied.

⁶ Groenstructuur- en beleidsplan Zoeterwoude, Gemeente Zoeterwoude, 2007

- Het behoud van de waardevolle bomen, volgens de lijst met waardevolle bomen die hoort bij de Bomenverordening-2010. Het gewenste groenbeeld voor de woonwijken wordt gevormd door sierheesters, bodembedekkers, hagen, vaste planten en gazon en bomen. Het groenbeeld voor de dorpsranden en de buitengebieden wordt gevormd door extensief beheerd groen dat bestaat uit struwelen, hakhout en kruidenrijke ruigten. Bij de herinrichting van de dorpskern wordt geïnvesteerd in kwalitatief goed groen door middel van groeiplaatsinrichting voor bomen.
- Het zichtbaar en toegankelijk houden van groen- en waterstructuren voor omwonenden, en waar mogelijk (bijvoorbeeld bij herontwikkelingen) toepassen van openbaar groen en/of water.
- Het is van belang om bij bebouwing van o.a. het Loetheveld, de leefwaarde voor dieren en plantensoorten zoveel mogelijk te compenseren.

In overeenstemming met de 'Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude' zullen nieuwe bouwplannen dienen te worden afgestemd op de natuurwaarden buiten de bebouwde kom. Met name de weidsheid van het landschap verdient bijzondere aandacht bij planvorming van o.a. het lint en Zwethof. Nieuwe ontwikkelingen bieden tevens een kans om ter plaatse van het lint een stadsrand te maken met een organische overgang naar het veenweidelandschap.

3.7 Duurzaamheid

Duurzaamheidagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Zoeterwoude is vastgelegd in de Duurzaamheidagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Zoeterwoude vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Zoeterwoude streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Zoeterwoude hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Zoeterwoude voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke, sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS. Als bijlage⁷ is een

⁷ Bijlage 2: Ambitietabel

ambitietabel opgenomen met een aantal basisambities, dat het uitgangspunt vormt bij toekomstige ontwikkelingen.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Zoeterwoude hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als maatlat voor duurzaam bouwen. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale maatlat norm. En voor gemeentelijke gebouwen geldt een 8.

Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Zoeterwoude in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld.

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Bedrijven'; 'Energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen (5000 m² bedrijfsterrein) de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen (2 ha bedrijfsterrein) een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100 % reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling. In de bijlage⁸ CO₂-kansenkaart Zoeterwoude zijn de kansen voor CO₂-reductie gevisualiseerd.

3.8 Externe veiligheid

Beleid externe veiligheid

De Omgevingsvisie externe veiligheid (EV) Holland Rijnland (maart 2008) vormt de basis voor de uitwerking van het externe veiligheidsbeleid in Zoeterwoude. Gemeente Zoeterwoude heeft de omgevingsvisie op 1 september 2009 vastgesteld. Hierbij is de kanttekening gemaakt dat een gebiedsgerichte uitwerking, gezien de situatie in Zoeterwoude, niet nodig is.

Het uitgangspunt in de omgevingsvisie is om te streven naar een optimaal niveau van veiligheid, dat voldoende bescherming biedt aan burgers en de economische en ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig belemmert. De omgevingsvisie bevat een afwegingskader voor de beoordeling van het groepsrisico, dat wordt toegepast bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen.

⁸ Bijlage 3: CO₂-kansenkaart Zoeterwoude

Risicobronnen

De Rijksweg A4 met de bijbehorende transportrisico's is van invloed op het westelijk deel van Zoeterwoude Dorp. In de rest van het gebied bevinden zich geen significante risicobronnen. In de structuurvisie wordt geen ruimte gegeven voor de vestiging van nieuwe risicobronnen in dit gebied.

Woonfuncties

Voor de woonfuncties in dit gebied kan daarom gevolg worden gegeven aan het streefbeeld uit de omgevingsvisie om in woongebieden een hoger veiligheidsniveau na te streven (niveau 10 % van de norm voor plaatsgebonden risico en 10 % van de oriëntatiewaarde voor groepsrisico).

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 mag binnen 30 meter vanaf de wegrand niet worden gebouwd (Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen).

Recreatief transferium en Bedrijventerrein Keerweer e.o.

Voor de ontwikkeling van het recreatief transferium en voor de revitalisering van het Bedrijventerrein Keerweer e.o. geldt het streefbeeld voor gebieden met een gemengde functie (type 3).

Volgens de Omgevingsvisie EV moet voor deze gebieden worden uitgegaan van een veiligheidsniveau dat gelijk is aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico voor gemengde gebieden wordt beoordeeld aan de hand van het afwegingskader beoordeling groepsrisico uit de Omgevingsvisie EV.

In het recreatief transferium wordt de ontwikkeling van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, zoals een hotel. De ontwikkeling hiervan is van invloed op de hoogte van het groepsrisico. De revitalisatie van Keerweer kan ook van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. Bij de verdere uitwerking van het recreatief transferium en de herinrichting van het bedrijventerrein, wordt rekening gehouden met het afwegingskader. In de bestaande situatie ligt het groepsrisico nog ruim onder de oriëntatiewaarde en wordt aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voldaan.

3.9 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage nodig.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De structuurvisie biedt een kader voor een aantal activiteiten die genoemd zijn in lijst D van het Besluit m.e.r. Het betreft de volgende activiteiten:

1. Ontwikkeling Recreatief transferium en hotel (stedelijke ontwikkeling);
2. Revitalisering Bedrijventerrein Keerweer e.o. (wijziging bedrijventerrein);
3. Herontwikkeling Emmauslocatie (Bloemenweide Noord) (stedelijke ontwikkeling);
4. Swetterhage (stedelijke ontwikkeling);
5. Lintbebouwing Noordbuurtseweg, Watertje, Zuidbuurtseweg (stedelijke ontwikkeling)
6. Zwethof (uitbreiding woningbouw) (stedelijke ontwikkeling)

De gemeente heeft beoordeeld of de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Dit is de zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling". De activiteiten en de resultaten van deze beoordeling worden in Hoofdstuk 4 uitvoerig beschreven.

De HOV verbinding over de N206 is geen activiteit die voorkomt in de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is geen beoordeling van de nadelige gevolgen voor het milieu noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor de landschappelijke inpassing van de randen van de Zuidbuurt. Ook deze activiteit komt niet voor op de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Conclusie

De activiteiten hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bij de structuurvisie hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld. Bij de verdere planvorming zullen de milieueffecten voldoende worden afgewogen.

4 VISIE PER DEELGEBIED

In Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt zijn de ontwikkelingen met name gericht op behoud en versterking van het kleinschalige groene en dorpse karakter. Hier is een aantal ontwikkelingen te verwachten. Bij deze ontwikkelingen wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd.

4.1 HOV verbinding over de N206 (Burgemeester Detmersweg)

Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

De N206 is met zijn beplanting en geluidswal een duidelijke westelijke grens van de kern Zoeterwoude Dorp.

Verkeersstructuur

Lokaal en regionaal verkeer maakt relatief intensief gebruik van deze provinciale weg. Lokaal verkeer betreedt via de Dr. Kortmannstraat, Westeindseweg of de Dirk van Santhorstweg het dorp.

Toekomstige situatie

In de regionale structuurvisie maakt de N206 onderdeel uit van het HOV (Hoogwaardig openbaar vervoer)-net 2020.

Functionele structuur

Voor Zoeterwoude Dorp zijn twee haltes voorzien:

- bij het te realiseren recreatief transferium;
- bij de bestaande halte bij de Westeindseweg.

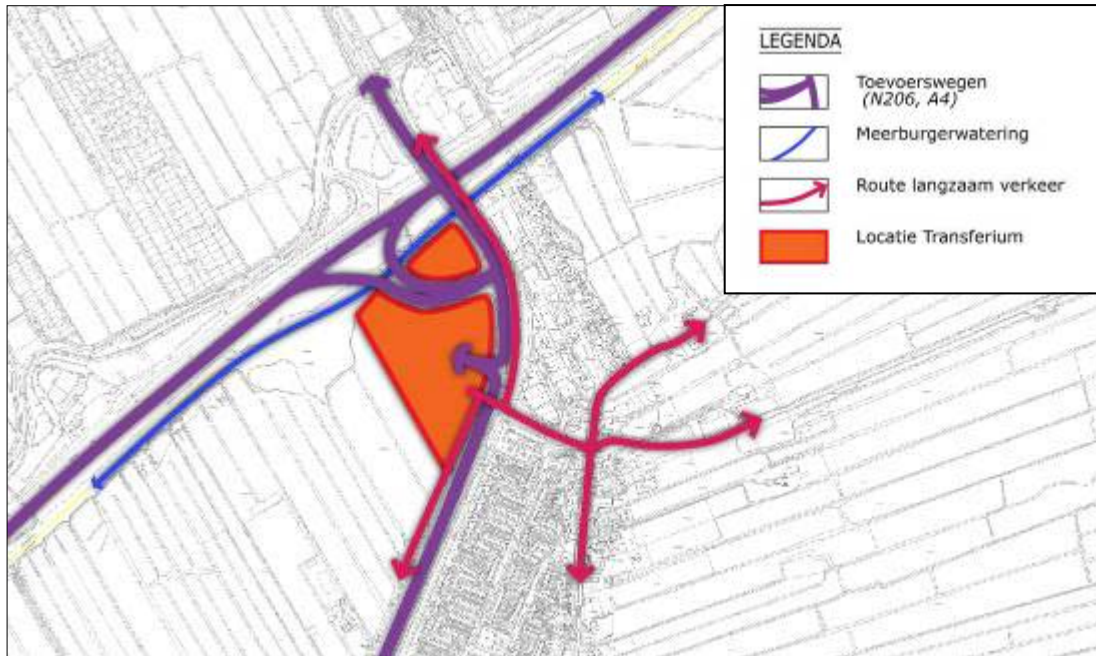
Indien de kwaliteitsverhoging van het openbaar vervoer ruimtelijke effecten op het profiel van de N206 en zijn omgeving heeft, mogen deze niet ten koste gaan van de OV voorzieningen door het dorp en de bereikbaarheid van de kernen.

Milieueffect

De HOV verbinding over de N206 is geen activiteit die voorkomt op de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Daarvoor is derhalve geen vormvrije MER-beoordeling nodig.



4.2 Ontwikkeling Recreatief Transferium



Bestaande situatie

Functionele structuur

Aan de Papeweg nabij de N206 en de A4, bevindt zich momenteel een parkeerplaats ten behoeve van carpooling.

Voor de realisatie van het Recreatief Transferium is middels een ideeënwedstrijd en consultatie van marktpartijen een visie opgesteld. In september 2010 heeft de gemeenteraad de definitieve locatie vastgesteld ten zuiden van de kruising van de A4 met de N206. Deze locatie ligt weliswaar in het buitengebied, maar krijgt ook aandacht in de Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt, omdat het transferium van groot belang is voor het Dorp.

Toekomstige situatie

Het plangebied bezuiden de afrit Zoeterwoude is circa 5 Ha groot en omvat onder ander de bestaande carpoolplaats. Daarnaast is op het terrein binnen de toerit naar de A4 nog een locatie van 1 Ha aangewezen voor een kleinschalige ontwikkeling.

In de 'Visie Recreatief Transferium'⁹ zijn de volgende doelen omschreven:

- Verkeersoverlast in het landelijke gebied van Zoeterwoude reduceren door opvang van gemotoriseerd autoverkeer en het stimuleren van gebruik van langzaam verkeer (met name wandelen, fietsen en in mindere mate kano's en paarden).
- De recreatieve toegankelijkheid en belevingswaarde van het buitengebied van Zoeterwoude (als onderdeel van het Groene Hart) verbeteren en een impuls geven.

⁹ Visie Recreatief Transferium, Gemeente Zoeterwoude, 2010

- Het bieden van een startpunt voor iedereen die van wandelen en fietsen houdt.
- Het bieden van educatie en informatie over recreatieve mogelijkheden.

Ruimtelijke structuur

De inpassing in het landschap krijgt bijzondere aandacht. Centraal daarin staat het zoveel mogelijk behouden van de slagenverkaveling met de volgende aspecten:

- Het toepassen van streekeigen beplanting;
- Een groene uitstraling;
- De maat en schaal van gebouwen afstemmen op de omgeving;
- Maximaal een bouwlaag met kap;
- Eigentijdse en herkenbare architectuur.



Impressie recreatief transferium

Functionele structuur

In de 'Visie Recreatief Transferium' wordt gesteld dat voor een succesvol transferium in ieder geval de onderstaande functies dienen te worden gerealiseerd:

- Eenvoudige horeca;
- Eenvoudige speeltuin met speelweide (ingepast in het landschap);
- Openbaar toilet;
- Toeristisch overstappunt (TOP);
- Parkeerplaats voor auto's en fietsen;
- (Korte) Bewegwijzerde wandelroutes;
- Fietsverhuur;
- Carpool.

Natuur en milieu

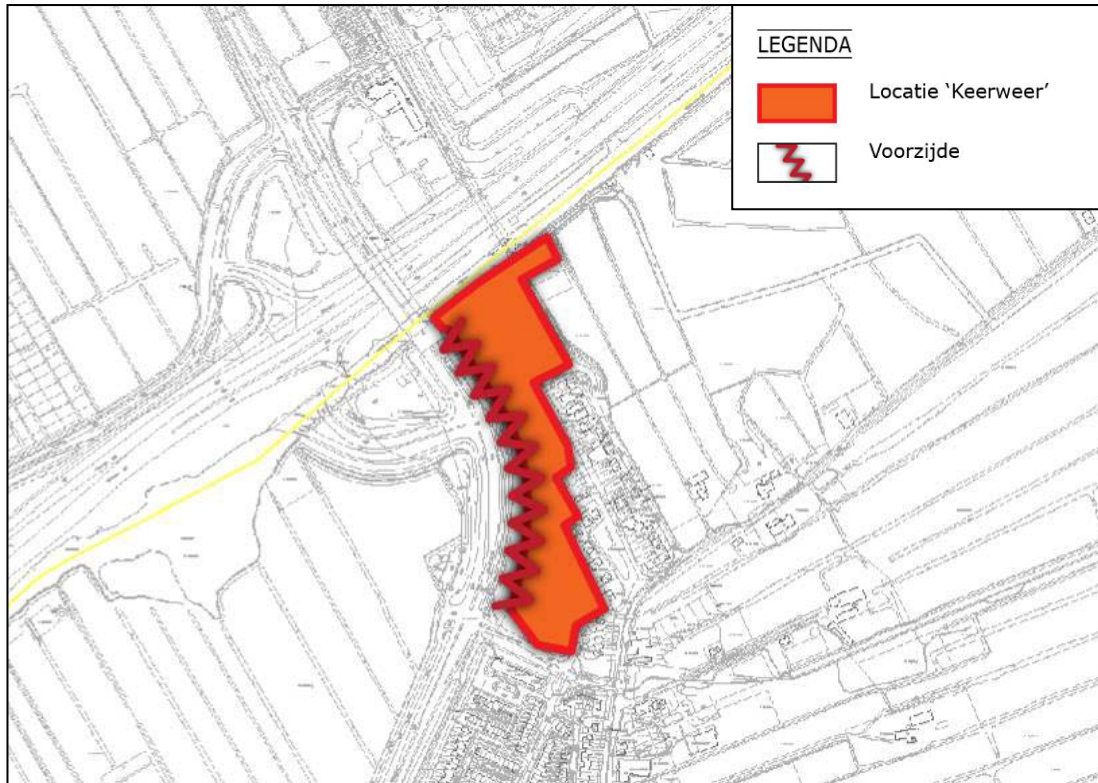
Naast de inpassing in de landschappelijke structuren zijn er ook criteria op het gebied van duurzaamheid en milieu opgesteld:

- Energie neutraal;
- Gebruik van duurzame materialen;
- Ontwikkeling van nieuwe natuur;
- Zoveel mogelijk groene daken toepassen;
- Geen uitlogende materialen toepassen.

Milieueffect

Gezien de omvang van het project (veel lager dan de drempelwaarde), zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Er is geen nadere beoordeling in een plan-m.e.r. noodzakelijk. Het project trekt extra verkeer aan, echter gelet op de ligging nabij de A4 en provinciale weg is het effect beperkt. Bij de verdere ontwikkeling zal extra aandacht worden besteed aan inpasbaarheid in het landschap, cultuurhistorie en archeologie.

4.3 Revitalisering bedrijventerrein 'Keerweer' e.o.



Het terrein is naast bedrijventerrein ook onderdeel van de entree van Zoeterwoude en ligt aan de rand van een woongebied. Wat betreft de uitstraling zou de kwaliteit van het gebied in de loop van de komende 15 jaar moeten verbeteren.

Bestaande situatie

De bestaande situatie brengt de nodige (milieu)problemen en conflicterende stedenbouwkundige kwalitatieve aspecten met zich mee. De combinatie van grootschalige bedrijvigheid en wonen in dit gebied is niet ideaal.

Ruimtelijke structuur

Het gebied kan worden gezien als een entreefunctie voor de kern Zoeterwoude Dorp. Komende vanuit noordelijke richting over de N206 is het bedrijventerrein de eerste visuele kennismaking met het dorp. De aanblik stemt niet overeen met het gewenste dorpse en weidse karakter.

Toekomstige situatie

Om deze reden zou een woon-werklocatie de best denkbare functie zijn met beperkte woonuitbreiding tussen Europaweg en "t Eiland". Een speciale visie ten aanzien van de mogelijkheden zou moeten worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende milieueisen, de duurzaamheid, de beeldkwaliteit en de ligging als entree van het dorp. Niet in de laatste plaats moet de bestaande bedrijvigheid geacommodeerd worden (hier of elders).

Functionele structuur

Voor Keerweer ligt een programmatisch kader met kleinschalige bedrijven in milieucategorie 1 en 2 of creatieve en administratieve bedrijven voor de hand.

Daarbij zou inwaartse zonering moeten worden toegepast; zware bedrijven zo ver mogelijk van de woongebieden af.

Een programmatisch kader en de beeldkwaliteitseisen dienen opgesteld te worden om de ruimtelijke en functionele ontwikkeling te ondersteunen.

Verkeersstructuur

Bij de aanpak van het gebied is het wenselijk de verkeerssituatie te bezien.

In de nabijheid van het terrein en in het verlengde van de Miening, is een verbetering van de (recreatieve) verbinding tussen Zoeterwoude en Leiden beoogd mits deze betaalbaar en fysiek inpasbaar is.

Milieueffect

Gezien de omvang van het project (veel lager dan de drempelwaarde), het feit dat het reeds bebouwd gebied betreft, er geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving liggen, worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er is geen nadere beoordeling in een plan-m.e.r. noodzakelijk. Door de revitalisering zullen de eventuele milieueffecten afnemen.

4.4 Herontwikkeling Emmauslocatie (Bloemenweide Noord)



Naar aanleiding van het concrete verzoek van Wijdezorg tot herstructurering van een deel van de gebouwen van Emmaus, en de omstandigheid dat de schoolgebouwen in dit deel van Zoeterwoude bijna afgeschreven zijn, vormt het gebied van Emmaus en omgeving de komende tijd onderwerp van onderzoek.

Een haalbaarheidsstudie is begin 2011 afgerond. Op basis hiervan worden besluiten genomen over het vervolgtraject. Ook de locatie van de R.K. basisschool Westwoud wordt bij dit project betrokken.

Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

Een deel van de onderwijsgebouwen is afgeschreven of zal dit op korte termijn zijn en is aan vervanging of renovatie toe.

De oorspronkelijke bebouwing van het woonzorgcentrum Emmaus dateert uit 1968. In de loop van de tijd is een deel van deze bebouwing gesloopt en vernieuwd. Deze bebouwing voldoet niet aan de huidige eisen omtrent duurzaamheid en toegankelijkheid.

De seniorenwoningen rondom het huidige Emmaus stammen uit de zeventiger en tachtiger jaren van de vorige eeuw. De woningen zijn gedateerd waardoor zowel de functionele indeling als de huidige staat, vormgeving en uitstraling niet voldoen aan de wensen. De bouwkundige staat van de woningen uit de zestiger jaren (Bennebroekweg en Eendrachtsflat) is slecht. De woningen aan de Emmaushof voldoen ten dele niet aan de eisen.

Tenslotte biedt herstructurering van de locatie de mogelijkheid om de verkeersstructuur te verbeteren.

Functionele structuur

Momenteel wordt de locatie gebruikt door verschillende scholen, een verzorgingshuis en seniorenwoningen. In de nabije toekomst voldoen de gebouwen niet meer aan de gewenste prestatie-eisen voor o.a. zwaardere vormen van zorg.

Toekomstige situatie

Functionele structuur

De gemeente Zoeterwoude en de Stichting Wijdezorg (verzorgingshuis Emmaus) onderzoeken samen de mogelijkheden voor de herinrichting van het gebied. Een concreet programma hiervoor is nog niet opgesteld. De gemeente Zoeterwoude onderzoekt de mogelijkheden voor de bouw van een brede school.

- Maatschappelijke voorzieningen (zoals zorg- en schoolvoorzieningen), woningbouw (met name voor senioren en jongeren), sportvoorzieningen en horeca behoren tot de mogelijke invullingen.
- Bij de ideeën- en planvorming worden te zijner tijd belanghebbenden en omwonenden betrokken.
- Mocht de Westwoudschool met de andere scholen worden geclusterd, dan ligt op de huidige locatie nieuwbouw van woningen het meest voor de hand. Het is daarbij noodzakelijk, een zorgvuldige afweging te maken over de invulling van deze locatie. Woningbouw kan alleen in combinatie met speelvoorzieningen in het groen.

Volgens het Regionale Klimaatprogramma biedt deze locatie kansen voor CO₂-reductie.

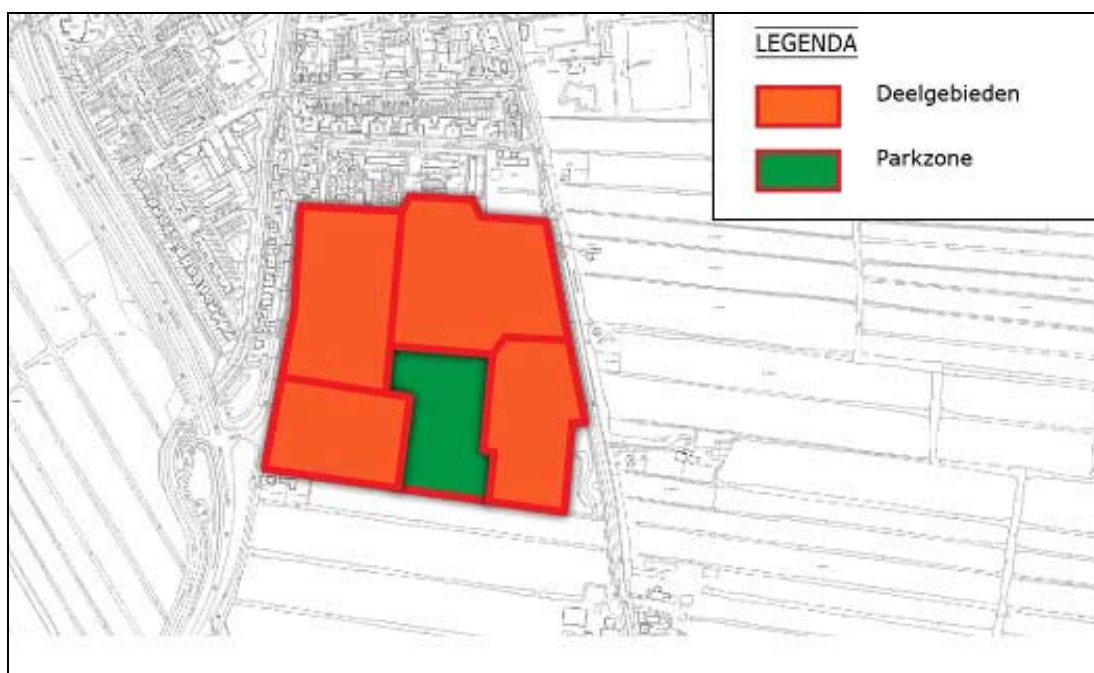
In het geval van nieuwbouw moet hierbij worden gedacht aan het realiseren van een duurzame energievoorziening. Bij bestaande bouw gaat het om het realiseren van energiebesparende maatregelen aan het gebouw. In de verdere planvorming en ontwikkeling van deze locatie moet een energieonderzoek of -visie worden uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek worden uitgewerkt en geconcretiseerd in uitwerkingsplannen.

Het Beleidskader Duurzame Stedenbouw is van toepassing.

Milieueffect

De omvang van het project is veel lager dan de drempelwaarde. Het plan betreft herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. Er zijn geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving, waarvoor het plan gevolgen heeft. Er kan worden voldaan aan de wettelijke milieunormen. Daarom worden er geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.5 Ontwikkelingen Swetterhage



Toekomstige situatie

Voor het instellingsterrein Swetterhage in de gemeente Zoeterwoude is in opdracht van de Gemiva - SVG Groep een ontwikkelingsvisie opgesteld. Zij heeft zich ten doel gesteld een klein deel van de locatie om te vormen tot een kleinschalige woonwijk met reguliere én zorgwoningen, waarin zorg op maat kan worden aangeboden aan de cliënten van Swetterhage. Driekwart van het terrein blijft behouden voor de zorginstelling zelf. Bestaande zorgwoningen op dit deel worden momenteel (2011) gesloopt en vervangen door zorgwoningen die aan de eisen van deze tijd voldoen.

Door de toevoeging van marktwoningen ontstaat een wijk waarin mensen met én zonder verstandelijke handicap kunnen samenwonen en samenleven. Dit is wat omgekeerde integratie in het kort tot doel heeft.

In augustus 2010 is het beeldkwaliteitsplan/de welstandsparagraaf¹⁰ vastgesteld door de gemeenteraad.

Ruimtelijke structuur

De bebouwingsrichting op het terrein van de zorginstelling sluit zoveel mogelijk aan bij de bebouwingsrichting van de woonwijk direct ten noorden van het instellingsterrein. Waar mogelijk worden zichtlijnen gecreëerd naar het omliggende landschap en in ieder geval blijft aan de zuidkant in het midden een parkgebied behouden.

Volgens het stedenbouwkundig plan zijn er vier deelgebieden omschreven rondom een centrale groene zone.

¹⁰ Beeldkwaliteitsplan/ Welstandsparagraaf Swetterhage, KOKON architectuur & stedenbouw, februari 2010

Functionele structuur

Het gebied 'woonbuurt' biedt plaats aan de mix van markt- en integratiewoningen. De overige drie woongebieden blijven het zorgcomplex Swetterhage vormen. Binnen die drie deelgebieden worden specifieke combinaties van zorgwoningen en voorzieningen gerealiseerd en zij bieden op die manier plaats aan specifieke woonmilieus.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan uit 2010 dienen hierbij als uitgangspunt. Hieruit volgt dat er 314 woningen t.b.v. Gemiva tegenover ca. 115 marktwoningen (deels sociale sector) zullen worden gerealiseerd.



Deelgebieden Swetterhage

Verkeersstructuur

De ontsluiting van het plangebied zal via de Blankaartweg en Dr. Kortmannstraat verlopen. Binnen het plangebied is een netwerk van verschillende routes waarbij de uitgangspunten zijn:

- Optimale begeleiding van routes met een inrichting die een (meervoudige) zintuiglijke waarneming optimaal ondersteunt;
- Minimalisatie van niveauverschillen (maximaal ca. 10 cm, voorzien van markeringen);
- Accenten in de inrichting op 'keuzemomenten' in een route.

Groenstructuur

De verschillende deelgebieden zijn alle gegroepeerd rond het centraal gelegen park en worden onderling verbonden via een netwerk van paden dwars door het park.

De randen van het plangebied zijn overwegend groen vormgegeven, waarbij behoud van het bestaande groene karakter van de randen het vertrekpunt is.

Uitgangspunt is dat de bestaande waardevolle bomen, vegetatie en groenstructuren zoveel mogelijk behouden blijven, waarbij de integratie in het plan de voorkeur verdient. Daar waar het niet mogelijk is bestaand groen te behouden, wordt bij voorkeur gezorgd voor compensatie middels nieuwe aanplant.

Het bestaande karakter en de groene uitstraling van het terrein vormen het vertrekpunt bij de ontwikkeling van het terrein. Dat betekent hoofdzakelijk een maaiveld bestaand uit (kruidenrijk) gras met boomclusters en lineaire boomstructuren langs de infrastructuur.

Binnen het plangebied worden de bestaande waterpartijen overwegend gehandhaafd. In het kader van de watertoets dient het wateroppervlak uitgebreid te worden, als compensatie voor de toename van de verharding. In principe zijn de randen hiervoor logischerwijs de meest aangewezen plaats.

Architectonische beeldkwaliteit

Er is sprake van een gezamenlijke noemer voor het gehele plangebied:

- Een hoge belevingswaarde met veel aandacht voor detail;
- Een levendige, hoogwaardige en 'warme' architectuur;
- Het toepassen van kappen, waarbij dakvlakken goed zichtbaar zijn vanaf het maaiveld;
- Het toepassen van gemetselde gevels, gebakken en/of keramische materialen;
- Het toepassen van een kleurgebruik met natuurlijke, aardse referenties;
- Per buurt zijn er aanvullende richtlijnen opgesteld over architectuur, erfafscheidingen en openbaar terrein.

Inrichting openbare ruimte

In het plangebied zal een groot oppervlak bestaan uit openbaar terrein, zowel verhard als onverhard. Vanwege de samenhang tussen architectuur en het openbaar gebied is aandacht voor de inrichting van het publieke domein onontbeerlijk. Zeker aangezien de doelgroep van Swetterhage specifieke aanvullende eisen heeft ten aanzien van de inrichting.

Door reeds in het ontwerp van de inrichting veel aandacht te besteden aan het detail en het toekomstige beheer ervan, kunnen extra inspanningen in uitvoering en onderhoud worden voorkomen. Uitgangspunt is het maken van één samenhangend ontwerp voor het openbaar gebied.

De openbare ruimte is een bindend element tussen de verschillende delen en zal derhalve een logisch beloop moeten hebben van het ene naar het andere domein en qua materialisatie op elkaar afgestemd. Logischerwijs dient de maatvoering in het openbare gebied afgestemd te zijn op de bereikbaarheidseisen van zowel bewoners, gebruikers en cliënten als de verschillende gemeentelijke en calamiteitendiensten.

Duurzaamheid

Volgens het regionaal klimaatprogramma biedt deze locatie kansen voor CO₂-reductie, voor nieuwbouw in de vorm van duurzame energievoorziening en voor de bestaande bouw met het nemen van gebouwmaatregelen. Dit betekent dat in de verdere planvorming en ontwikkeling voor deze locatie een energieonderzoek (energievisie) wordt uitgevoerd. De conclusies worden uitgewerkt en geconcretiseerd in uitwerkingsplannen.

Het (regionale) Beleidskader Duurzame Stedenbouw is van toepassing. Het project Swetterhage voldoet aan het minimale ambitieniveau: alle relevante basisambities en van vier duurzaamheidsthema's (gezondheid, water, afval en levensloopbestendige wijk) zijn extra ambities opgenomen in het programma van eisen. Een extra ambitie geldt ook voor de deelaspecten 'groen in de wijk', 'ecologie', 'autogebruik' en 'afval'. Er worden voldoende maatregelen in het ontwerp opgenomen om de geselecteerde ambities waar te maken.

Milieueffect

Gezien de omvang van het project (veel lager dan de drempelwaarde), het feit dat er sprake is van beperkte uitbreiding, het reeds bebouwd gebied betreft, er geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving liggen worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er is geen nadere beoordeling in een plan-m.e.r. noodzakelijk.

4.6 Lintbebouwing (Noordbuurtseweg, Watertje, Zuidbuurtseweg)

Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

Het historische lint is één van de beeldbepalende kenmerken van Zoeterwoude-Dorp. In zijn verschijning vormt het een kenmerkende overgang tussen het dorp en het omringende polderlandschap. Het lint kent een eigen ritme waarin bebouwing en vergezichten elkaar op een kenmerkende wijze afwisselen.

Door nieuwe ontwikkelingen (uitbuiking en verdichting) en geïntensiveerd verkeer staan de ruimtelijke kwaliteiten van het lint onder druk.

Functionele structuur

De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen. Binnen deze bebouwing en achter het lint zijn nog enkele kleine bedrijfjes aanwezig.

Verkeersstructuur

Het Watertje is louter voor bestemmingsverkeer toegankelijk, maar wordt ook oneigenlijk gebruikt voor doorgaand verkeer.

Met name de Zuidbuurtseweg wordt intensief gebruikt voor recreatief verkeer, vooral fietsers. De combinatie auto- en langzaam verkeer is precair.

Toekomstige situatie

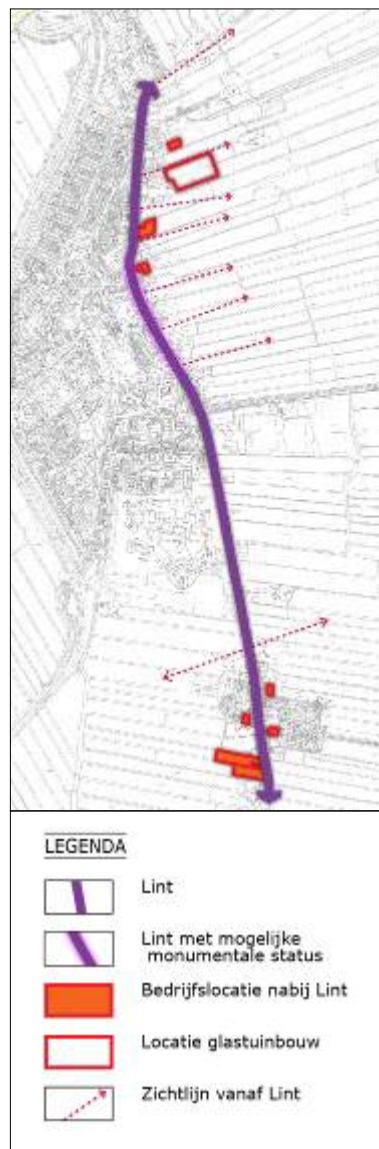
Ruimtelijke structuur

De specifieke ruimtelijke kwaliteiten dienen te worden bewaakt, met behoud van de mogelijkheden van het lint m.b.t. de combinatie wonen en werken.

De kleinschaligheid en het karakter van het lint zijn randvoorwaarden van mogelijke ontwikkelingen:

De doorzichten in het lint moeten vastgelegd worden in de structuurvisie en woonwijken aan/achter het lint moeten voorkomen worden daar dit gebied tot het landelijke deel van de gemeente behoort. Wel wordt opgemerkt dat in het bijzonder op de saneringslocaties deze uitgangspunten mogelijkserwijs genuanceerd moeten worden. (Bijvoorbeeld indien de Ruimte voor ruimte regeling van toepassing is). In ieder geval zal worden getracht de doorzichten vanuit het lint te versterken.

Mogelijk wordt het Watertje aangemerkt als gemeentelijk dorpsgezicht. Momenteel wordt gewerkt aan een nota hierover. De uitkomst van dit proces zal in de structuurvisie verwerkt worden.



Functionele structuur

Uitgangspunt is om op deze locaties woonfuncties of woon-/werkfuncties mogelijk te maken die passen in de woonomgeving. Bedrijvigheid boven milieucategorie 2 en functies met een grote verkeersaantrekkende werking dienen te worden geweerd.

Specifieke gevallen verdienen nadere aandacht:

- Voor de locatie van trappenfabriek Van Cromvoirt wordt gedacht aan woningbouwontwikkeling. Bij de verdere invulling van het gebied zal in ieder geval de huidige bebouwingscontour niet worden overschreden. De huidige zichtlijnen vanuit het lint naar de polder dienen versterkt te worden, en indien mogelijk worden zichtlijnen toegevoegd.
- Voor de gemeentewerf is in het verleden al eens gezocht naar een mogelijk alternatieve locatie. Er kan gekeken worden naar mogelijke verplaatsing. In dat geval dient onderzocht te worden, welke invulling aan de huidige locatie kan worden gegeven.

Milieu-effect

De omvang van de ontwikkelingen zijn veel lager dan de drempelwaarde. De zichtlijnen hebben cultuurhistorische waarden. Deze zijn in de structuurvisie opgenomen. Bij de verdere planontwikkeling moet hier rekening mee worden gehouden. Er zijn geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving waarop de ontwikkelingen belangrijke nadelige effecten hebben. Een nadere beoordeling in een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.7 Herontwikkeling locatie wijkgebouw



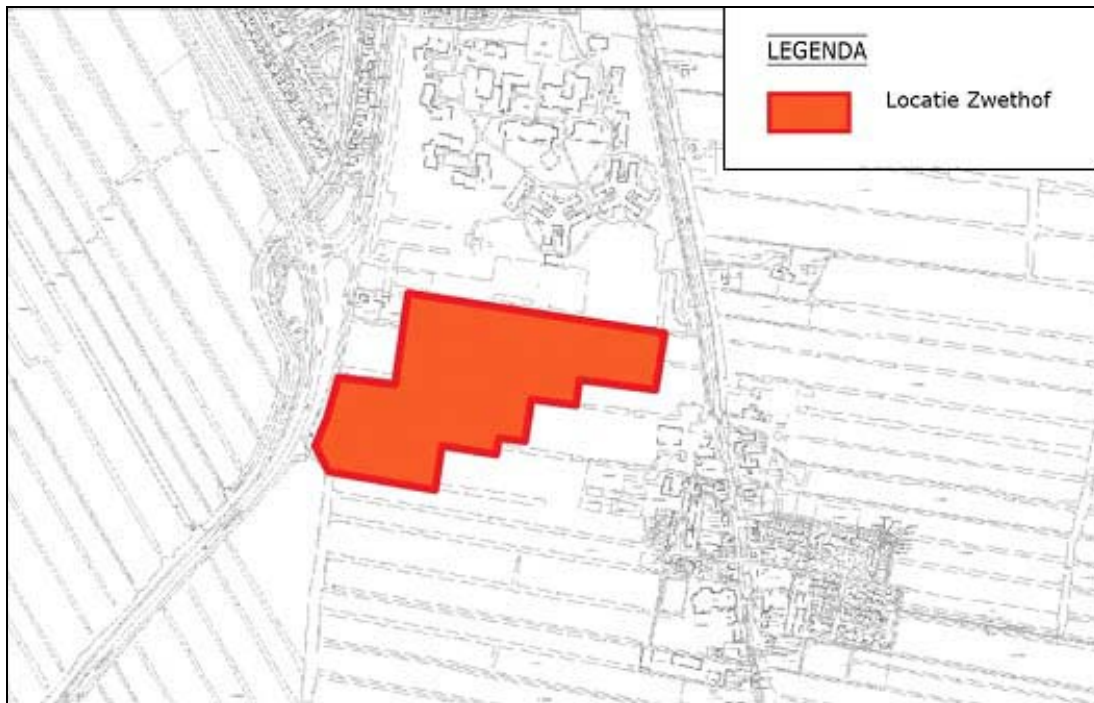
Toekomstige situatie

Deze locatie komt in de toekomst vrij en zal worden gebruikt als herstructureringslocatie voor woningbouw. Een plan hiervoor is momenteel in ontwikkeling. Het programma en de beeldkwaliteitsaspecten worden in deze visie opgenomen.

Milieueffect

Gezien de omvang van het project (veel lager dan de drempelwaarde), het feit dat het plan herontwikkeling van reeds bebouwd gebied betreft, er geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving liggen worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere beoordeling in een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.8 Uitbreiding woningbouw (Zwethof)



In de 'Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland' is de locatie ten zuiden van de bestaande kern Zoeterwoude Dorp aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw.

Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

Momenteel is deze locatie onbebouwd en deel van het vrije en open landschap tussen de kernen Dorp en Zuidbuurt.

Toekomstige situatie

Voor de nieuwbouw van woningen op deze locatie is door de provincie een gedeeltelijke verlegging van de rode contour mogelijk gemaakt.

Binnen de locatie wordt gezocht naar plaats voor:

- aanvullende ruimte voor Swetterhage om omgekeerde integratie mogelijk te maken (in combinatie met Swetterhage zelf). De omvang van de wijk wordt bepaald door het aantal integratiewoningen waarbij de gewenste verhouding van 1 integratiewoning op 11 marktwoningen zal worden gehanteerd;
- schooltuinen worden hierbij in beginsel mogelijk gemaakt;
- een landgoed zou (op termijn) niet uitgesloten hoeven te worden;
- natuurwaarden;
- verantwoorde aansluiting bij omringend groen en bestaande structuren;
- Het expliciet los houden van de bebouwing van Dorp en Zuidbuurt;
- Het (regionale) Beleidskader Duurzame Stedenbouw is van toepassing;

- Volgens het regionaal klimaatprogramma biedt deze locatie kansen voor CO₂-reductie, voor nieuwbouw in de vorm van duurzame energievoorziening en voor de bestaande bouw met het nemen van gebouwmaatregelen. Dit betekent dat in de verdere planvorming en ontwikkeling voor deze locatie een energieonderzoek (energievisie) wordt uitgevoerd. De conclusies worden uitgewerkt en geconcretiseerd in uitwerkingsplannen.

Zodra nadere informatie over programma en beeldkwaliteit beschikbaar is, zal deze in de structuurvisie worden opgenomen.

Milieueffect

Het gebied heeft cultuurhistorische waarden. In de structuurvisie is echter als uitgangspunt opgenomen dat de zichtlijnen behouden moeten blijven en moet worden aangesloten bij de bestaande structuren.

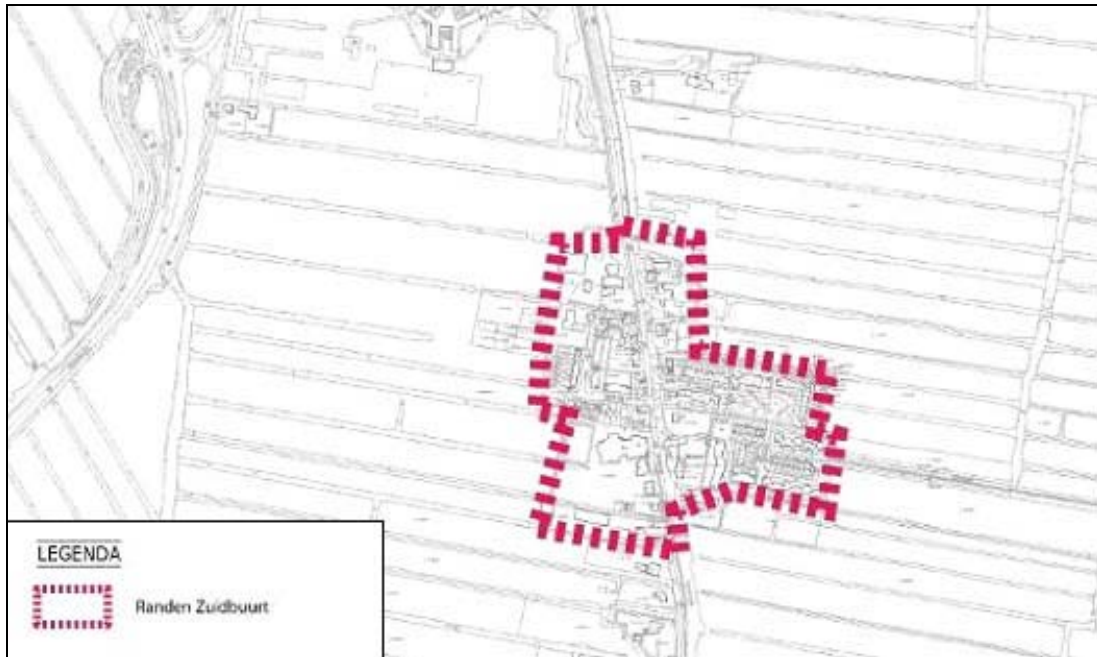
Hiermee worden belangrijke nadelige effecten voor het cultuurhistorisch waardevol gebied beperkt.

Gevolgen weidevogelgebied: Op de locatie zelf: nihil. Het bebouwen van het gebied kan effect hebben op naastgelegen broedgebied. Naar aanleiding van een concreet plan moet dit te zijner tijd nader onderzocht worden

Het project ligt ruim onder de drempelwaarde. Het plan ligt niet in of nabij Natura 2000 gebied. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande dorpskern. Gelet hierop en het feit dat de zichtlijnen en structuren in de visie zijn opgenomen verwachten wij geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die een plan-m.e.r. noodzakelijk maken.

Wel zal in de verdere planvorming nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor het landschap, flora en fauna, archeologie, inpasbaarheid in het landschap.

4.9 Zuidbuurt



Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

Zuidbuurt kenmerkt zich door haar kleinschalige karakter te midden van het weidse landschap.

Verskillende kleinschalige uitbreidingen aan de stedenbouwkundige opzet van 'kerkdorp' langs het lint, een buurtschap, hebben ertoe geleid dat er aan beide zijden van de Zuidbuurtseweg uitbuikingen zijn verschenen.

In tegenstelling tot de organische structuur van het lint en de grote variatie in bebouwing is de uitbreiding planmatig en weinig gevarieerd.

Toekomstige situatie

Ruimtelijke structuur

Na analyse en beoordeling van de beeldkwaliteit binnen Zuidbuurt kan worden geconcludeerd dat de randen van Zuidbuurt kwalitatief zouden kunnen worden verbeterd.

Uitgangspunt voor Zuidbuurt zou kunnen zijn dat er een nieuwe diffuse rand van de kern wordt gemaakt, hetzij door aanpassingen in de huidige bebouwing, hetzij met beplanting c.q. landschapsmaatregelen. Deze rand moet recht doen aan het karakter van de kern en een nieuwe overgang naar het buitengebied tot stand brengen. Dit houdt in dat naar meer doorkijk naar het landschap wordt gestreefd wanneer gesloopt en herbouwd wordt. Er moet sprake zijn van een duidelijke afwisseling tussen landschapelementen en bebouwing in de rand van de kern.

Milieu-effect

De ruimtelijke structuur van Zuidbuurt is geen activiteit die voorkomt op de D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Daarvoor is derhalve geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.10 Dorpskern



Bestaande situatie

Structurele veranderingen in de kern van het dorp en veroudering van de openbare ruimte leiden er toe dat een herinrichting van de dorpskern in gang is gezet.

In het verleden is er al een stedenbouwkundig plan voor de dorpskern van Zoeterwoude-Dorp gemaakt en in een bestemmingsplan bevat. Dit bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude' is op 24 april 2004 vastgesteld door de gemeenteraad.

Functionele structuur

De huidige dorpskern wordt gevormd door enkele kleine winkels, voorzieningen en een supermarkt in en bij de Dorpsstraat, e.e.a. gecombineerd met woningen.

Toekomstige situatie

Ruimtelijke structuur

Met name de ontwikkelingen van de supermarkt en een vershof is van belang voor de dorpskern. Daarnaast wordt ook de gehele openbare ruimte opnieuw ingericht.

Ter plaatse van het plein heeft de gemeente het huidige pand van het Chinees restaurant aangekocht. In de toekomst zal dit worden gesloopt. Op de kop van bestaande bebouwing kan beperkt uitgebreid worden. Dit kan ook overwogen worden bij nieuwe gevels aan de zijde van het plein. Mogelijk dat een kiosk op het plein komt. Door deze ingreep ontstaat een opener en meer uitnodigend plein.

Functionele structuur

In de westhoek komt het pand van bakker Blok in de toekomst wellicht vrij. Hier wil de gemeente een kleine ontwikkeling voor bijvoorbeeld bedrijfs- of maatschappelijke doeleinden (ca. 400 m²) op de begane grond met daarboven startersappartementen.

Februari 2012 is gestart met de uitvoering van de supermarkt met bovenliggende appartementen (12 stuks).



Stedenbouwkundig plan Dorpskern (bron: Definitief ontwerp Inrichtingsplan, Rijnbot 2009)

Milieu-effect

De omvang van het project is veel lager dan de drempelwaarde. Het plan betreft een beperkte uitbreiding binnen reeds bebouwd gebied. Er zijn geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving. Er kan worden voldaan aan de wettelijke milieunormen. Daarom worden er geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

5 UITVOERING

5.1 Inleiding

Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de structuurvisie aan te geven hoe de gemeente denkt de genoemde ontwikkelingen te realiseren en dus te financieren.

In deze uitvoeringsparagraaf wordt aangegeven op welke wijze de voorgenomen projecten financieel uitgevoerd kunnen worden.

In eerste instantie wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de algemene mogelijkheden die de Wet ruimtelijk ordening biedt voor het verhalen van kosten.

In paragraaf 5.3 wordt de financiële uitvoerbaarheid van de projecten uit deze structuurvisie nader uitgewerkt.

5.2 De mogelijkheden

De voornoemde Wet ruimtelijke ordening, met daarin opgenomen de grondexploitatiewet (afdeling 6.4), biedt de gemeente een publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitaties.

De structuurvisie bevat als het ware het 'bovenlocatiegerichte' beleid dat vervolgens zijn doorwerking kan krijgen in bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen die zowel voor de gemeente als de burger bindend zijn.

De Wet ruimtelijke ordening kent een aantal mogelijkheden tot kostenverhaal, met betrekking tot het uitvoeringsprogramma.

1. Bijdragen aan 'bovenwijkse' voorzieningen

De Wro biedt mogelijkheden om vanuit ontwikkelingslocaties bij te dragen aan de financiering van voorzieningen die een 'bovenwijkse' of 'meerwijkse' functie hebben. Het gaat hier om kosten die op de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening staan (zie artikel 6.2.4., sub e Bro) en er moet voldaan worden aan de criteria 'profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid' om een bijdrage te kunnen opnemen in de exploitatieopzet voor ontwikkelingslocaties.

Bijvoorbeeld het voornemen van de aanleg/versterking van een groenstructuur in de structuurvisie is een voorziening, waarbij een deel van de aanlegkosten mogelijk ten laste kan worden gebracht van ontwikkelingslocaties.

Ander voorbeeld is de aanleg van een weg buiten de ontwikkellocatie; deze is ook als een bovenwijkse voorziening aan te merken. Ook een parkeervoorziening met een bovenplans karakter kan worden aangemerkt als een bovenwijkse voorziening.

2. Anterieure overeenkomst (bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen)

In overeenkomsten die gesloten worden voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld (anterieure overeenkomsten) is het mogelijk om afspraken te maken over een vrijwillige bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hier over bijdragen waarvoor voornoemde criteria 'profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid' niet behoeven te worden toegepast en waarbij ook voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de kosten niet op de kostensoortenlijst staan, bijdragen kunnen worden overeengekomen. Voorwaarde voor het vragen

van dergelijke bijdrage is dat de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen zichtbaar zijn gemaakt in een structuurvisie.

3. Verevening via de gronduitgifte(bovenplanse verevening)

Tot slot heeft de gemeente voor gronden die zij zelf heeft weten te verwerven, altijd de mogelijkheid om via de gronduitgifte kosten te verhalen en eventuele winsten op de grondexploitatie in te zetten voor verliesgevende ontwikkelingen elders in de gemeente, bijvoorbeeld de herstructurering van bedrijventerreinen of de aanpak van het openbaar gebied van de dorpskern. De gemeente zou daarvoor een fonds kunnen instellen.

5.3 Uitwerking financiële haalbaarheid projecten

De Wro biedt de mogelijkheid tot verevening van exploitaties in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet van een exploitatieplan op te nemen, mits voor deze locaties een structuurvisie is vastgesteld.

Om de bovenplanse verevening te kunnen uitvoeren tussen overschot locaties enerzijds en anderzijds tekortlocaties, alsmede openbare voorzieningen moet er een samenhang bestaan tussen deze locaties dan wel voorzieningen. Bij een bovenplanse verevening worden tekorten van de ene locatie gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie.

Bovenplanse verevening kan voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage.

Voorwaarde is het hiervoor al benoemde feit dat voor die locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De bovenplanse verevening is mogelijk via het exploitatieplan, maar ook via een overeenkomst.

Teneinde een bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling te kunnen vragen, dient de structuurvisie hiervoor de onderbouwing te leveren. Uit de structuurvisie moet de bovenplanse verevening te herleiden zijn en duidelijk worden waar en in welke mate sprake is van een ruimtelijke en/of functionele relatie tussen de exploitatiegebieden.

Hierin is dus inzicht nodig in een mogelijke relatie tussen de zogenaamde voorzieningen die als bovenwijken gelden en mogelijke ontwikkellocaties die daaraan een bijdrage zouden kunnen leveren.

Bovenwijkse voorzieningen

De eerste vraag is vervolgens welke bovenwijkse voorzieningen uit de structuurvisie Dorp / Zuidbuurt in aanmerking komen voor bovenplanse verevening. Het betreft werken en voorzieningen die buiten het exploitatiegebied van de zogenaamde opbrengstlocaties zijn gelegen en waarvan meerdere opbrengstlocaties profijt hebben en niet zijn toe te rekenen aan één of meerdere concrete ontwikkelingslocaties.

In navolgende tabel zijn deze voorzieningen opgenomen, alsmede een motivering of sprake is van bovenplanse verevening.

Bovenwijkse voorziening	Financiering/ uitvoering	Bovenwijkse voorziening i.k.v structuurvisie.
HOV verbinding over de N206 (Burgemeester Detmersweg)	Rijk dan wel provincie	Nee, financiering door hogere overheden.
Ontwikkeling recreatief transferium	Gemeente/ particulier	Ja, project heeft meerwaarde voor gehele dorp en regio.
Revitalisering bedrijventerrein 'Keerweer' e.o.	Gemeente	Ja, verbeteren ruimtelijke kwaliteit entree dorp.
Verbeteren dorpslint Zoeterwoude Dorp, door doorzichten etc.	Gemeente en particulieren	Geen project waarvoor gelden beschikbaar komen, maar eerder voorwaarde bepalend voor verder ontwikkelingen.
Versterken aanwezige groenstructuur	Gemeente	Ja, met name door toevoeging laanbomen, groenstructuurlijnen etc.
Inpassing Zuidbuurt	Gemeente	Ja, verhoging beeldkwaliteit buitengebied, en aanzichten vanuit omgeving.
Fietsvoorziening langs Zuidbuurtseweg	Gemeente, verkeert nog in onderzoeksfase	Ja, kan verbetering ontsluiting langzaam verkeer van en naar buitengebied tot gevolg hebben en vergroting verkeersveiligheid.

Opbrengstlocaties, exploitatiegebieden

De opbrengstlocaties die mogelijkwerijs geld op kunnen brengen zijn in navolgende tabel weergegeven.

Exploitatiegebieden, opbrengstlocaties	Financiering/ uitvoering	Bovenwijkse voorziening i.k.v. structuurvisie.
Herontwikkeling Emmauslocatie (Bloemenweide Noord)	Particulier initiatief en gemeente	Mogelijke opbrengstlocatie indien ook woningbouw tot ontwikkeling wordt gebracht.
Ontwikkelingen Swetterhage	Particulier initiatief en gemeente	Geen opbrengstlocatie. Ter plaatse worden mogelijk ca. 115 marktwoningen deels in de sociale sector gerealiseerd
Herontwikkeling locatie wijkgebouw	Particulier initiatief	Opbrengstlocatie door ontwikkeling woningbouw
Uitbreiding woningbouw	Gemeente en/of particulier initiatief	Opbrengstlocatie door ontwikkeling woningbouw

De gemeente kan ook overgaan tot fondsenvorming, de zogenaamde vereveningsreserve. Goed voorbeeld daarvan is het reeds aanwezige fonds voor sociale woningbouw. Op locaties waar minder sociale woningbouw gerealiseerd kan worden dan gewenst en die tegelijkertijd een positief exploitatieresultaat hebben kan een bijdrage worden verhaald die ten goede komt van de reserve. Projecten die een hoger percentage halen dan door de gemeente is opgelegd, waardoor een negatief planresultaat ontstaat, kunnen een bijdrage krijgen die ten laste komt van de reserve.

Ook het instellen van een duurzaamheidsfonds behoort tot de mogelijkheden. De gemeente treft hier voorbereidingen voor.

De gemeente kan in de nota grondbeleid een nadere uitwerking geven van de berekeningswijzen, de geraamde exploitaties etc.