

ONDERZOEK HERBESTEMMING



# SLINGERLAND-LOCATIE



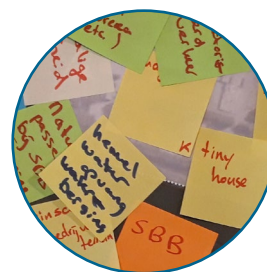
INLEIDING



HET PROJECT



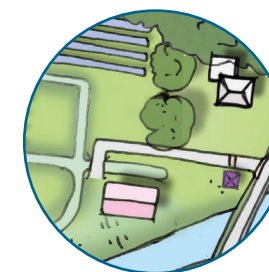
RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



Midden in het Groene Hart ligt ten zuiden van Zoeterwoude-Dorp de grotendeels verlaten bedrijfslocatie van Slingerland Potgrond B.V. Ontstaan als een familiebedrijf, waarbij de benodigde grondstoffen werden aangevoerd in kleine bootjes over de smalle wateren, groeide het bedrijf door de jaren heen langzaam uit haar jasje in een omgeving die vooral wordt gekenmerkt door groen, rust, recreatie en ruimte.

De potgrondmarkt werd steeds internationaler en het ambacht veranderde langzaam maar zeker in industrie. Het aantal vrachtwagens nam toe en de overlast voor de omgeving werd te groot. Een verplaatsing van het bedrijf in 2014 was noodzakelijk. Na de verhuizing werd het terrein gebruikt voor opslag van potgrond. Nu staat de locatie al enkele jaren leeg, op enkele opslag en kleinschalige bedrijvigheid (meubelmaker) na.

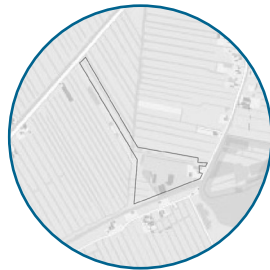
Wat achterbleef is een imposante leegte van elf hectare, de omvang van ongeveer 20 voetbalvelden. Een unieke verschijning in het polderachtige landschap.

De gemeente Zoeterwoude en de familie Slingerland hebben de handen ineen geslagen met als gezamenlijk doel deze plek een nieuwe functie te geven. Deze functie moet passen bij de omgeving, is (financieel) haalbaar en ook kunnen rekenen op draagvlak van omwonenden. Het resultaat van het onderzoek zijn drie verschillende scenario's voor het anders gebruiken van deze locatie die voldoen aan deze criteria.

Normaal gesproken hadden wij u graag ontvangen op een inloopbijeenkomst om met u de scenario's te bespreken. Door de uitzonderlijke omstandigheden vanwege het COVID-19 virus is er voor gekozen om u digitaal te informeren. In dit document kunt u op eigen tempo en naar gelang uw eigen interesse door het onderzoek: stap-voor-stap of direct door naar de scenario's. Ook zijn wij benieuwd naar uw reactie op de scenario's. Aan het eind van het onderzoek is een link bijgevoegd die u doorstuurt naar een beoordelingsformulier waar u beoordeling kunt geven op de scenario's. Mochten er nog vragen zijn dan is er de gelegenheid deze te stellen via deze website.



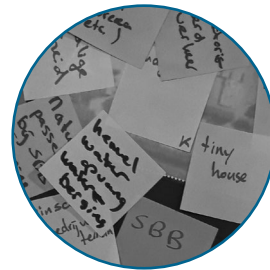
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S

# HET PROJECT ●

## Onderzoeksvraag

De opgave bestaat uit een onderzoek naar de herontwikkelingsmogelijkheden voor het verlaten bedrijfsperceel van Slingerland Potgrond B.V. Het resultaat van het onderzoek zijn drie verschillende scenario's voor een nieuwe passende functie op deze locatie. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarden die door gemeente en de eigenaar worden gesteld.

Bij de start van het onderzoek zijn de volgende beoordelingscriteria geformuleerd waarop de scenario's worden beoordeeld:

- Ruimtelijke kwaliteit: ziet het plan er mooi uit en past het in de omgeving?
- Maatschappelijk draagvlak: hoe kijken de omwonenden aan tegen de ontwikkeling?
- Klimaatbestendigheid: draagt het plan bij aan de klimaatdoelen van de gemeente en de regio?
- Duurzame sanering van de aanwezige bodemverontreiniging
- Winstmarge: is het plan financieel rendabel?
- Toekomstbestendigheid: Kan de nieuwe functie voor een lange periode worden gebruikt?
- Inpasbaar in de Regionale Omgevingsvisie 2040.
- Bijdrage aan landelijke en recreatieve omgeving.

In het onderzoek wordt dit aangevuld met randvoorwaarden die vanuit omwonenden, de provincie, de Omgevingsdienst en het Hoogheemraadschap Rijnland.

## Onderzoeksgebied & omgeving

De scope van het projectgebied betreffen de gronden van het voormalig potgrondbedrijf gelegen aan de Zuidbuurtseweg/Geerweg in het buitengebied van Zoeterwoude, ongeveer 1 kilometer ten zuiden van Zoeterwoude-Dorp. Het projectgebied is gelegen aan de rand van "de Zwet". Het projectgebied wordt begrensd door de dijken met daarachter de Ommedijkse Watering (zuidelijk), Zuidbuurtse Watering (oostelijk) en de Stompwijkse Vaart (westelijk). In het verleden is een erftoegangsweg naar de ten noorden gelegen provinciale weg N206 aangelegd als in-/uitrit.

De locatie is gelegen in een polderlandschap. De polder kent een rechtlijnige slagenverkeveling met brede sloten. In de omgeving zijn enkele woningen gelegen. Recreatieboerderij 't Geertje ligt op 800 meter van het projectgebied.



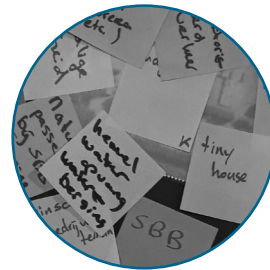
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



# RANDVOORWAARDEN

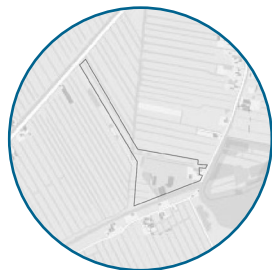


De randvoorwaarden zijn alle zaken waar rekening mee gehouden moet worden bij het bedenken van een nieuwe inrichting en functie van het gebied. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste randvoorwaarden benoemd.

In de randvoorwaarden wordt onderscheid gemaakt in zaken die door overheden zijn bepaald zoals beleid en het bestemmingsplan en fysieke voorwaarden op het gebied van milieu, infrastructuur en inrichting.



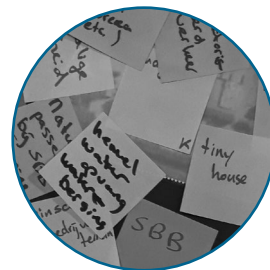
INLEIDING



HET PROJECT



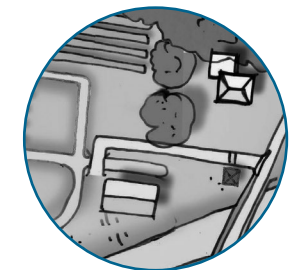
RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S

## Provinciaal en regionaal beleid

In de "Regionale agenda Omgevingsvisie 2040" voor het Hart van Holland beschrijven de gemeenten Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen, Wassenaar en Zoeterwoude hun ambities en hun gezamenlijke koers voor ontwikkeling van de leefomgeving op hun grondgebied. Voor iedere gemeenten is nagegaan wat de kwaliteiten en ontwikkelkansen zijn.

### Specifieke kwaliteiten Zoeterwoude:

- Ontspannen in het Groene Hart
- Heineken als voorbeeld van duurzame bedrijvigheid
- Gemoeidelijk wonen nabij de stad
- Agrarisch cultuurlandschap

### Minder ontwikkelde aspecten Zoeterwoude

- Bereikbaarheid buitengebied
- Evenwichtige bevolkingsopbouw
- Basisniveau dagelijkse voorzieningen
- Bodemdaling

### Kansen Zoeterwoude

- Station/ bereikbaarheid
- Agrotourisme
- Wonen en werken aan de Oude Rijn
- Verduurzamen agrosector

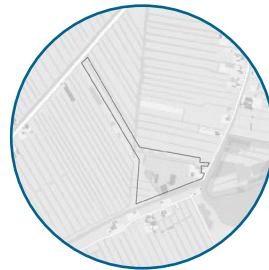
### Natuurlijke leefomgeving Hart van Holland basis in balans.

Het onderdeel Leefomgeving van de regionale Omgevingsvisie is uitgewerkt in 6 leidende principes voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Behoud en versterk de diversiteit van landschappen.
2. Zorg voor een rendabel en duurzaam toekomstperspectief voor de landbouw.
3. Werk aan klimaat robuuste inrichting van het landschap en openbare ruimte
4. Zorg voor een gevarieerde biodiversiteit tot in de haarvaten van de regio.
5. Behoud en versterk het landschap als framework voor de stad.
6. Maak het gehele gebied bereikbaar en beleefbaar voor de recreant.



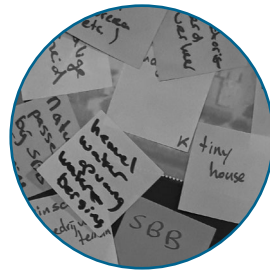
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



## Provinciaal en regionaal beleid

### Stiltegebieden

De locatie Slingerland grenst aan een door de provincie Zuid-Holland aangewezen stiltegebied. Hierdoor gelden beperkingen aan de recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Zo is het verboden om zonder ontheffing in een stiltegebied met een waterscooter of met een motorboot sneller dan 9 km/u te varen.

### Natuur- en weidevogelgebied

Aan de overzijde van de Zuidbuurtseweg is sprake van beschermde natuur. Het gebied is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) en weidevogelgebied. Deze aanwijzing stellen randvoorwaarden en aanbevelingen wat de meest geschikte groene inrichting is om de natuurwaarden in de omgeving te versterken. Een van deze richtlijnen is bijvoorbeeld openheid van het landschap te behouden en rust in de omgeving te bewaken om het leefgebied van de weidevogel te bewaken.

### Energieakkoord Holland – Rijnland

Holland Rijnland wil in 2050 een energie neutrale regio zijn. Daarmee geeft de regio invulling aan nationale en internationale doelstellingen op het gebied van

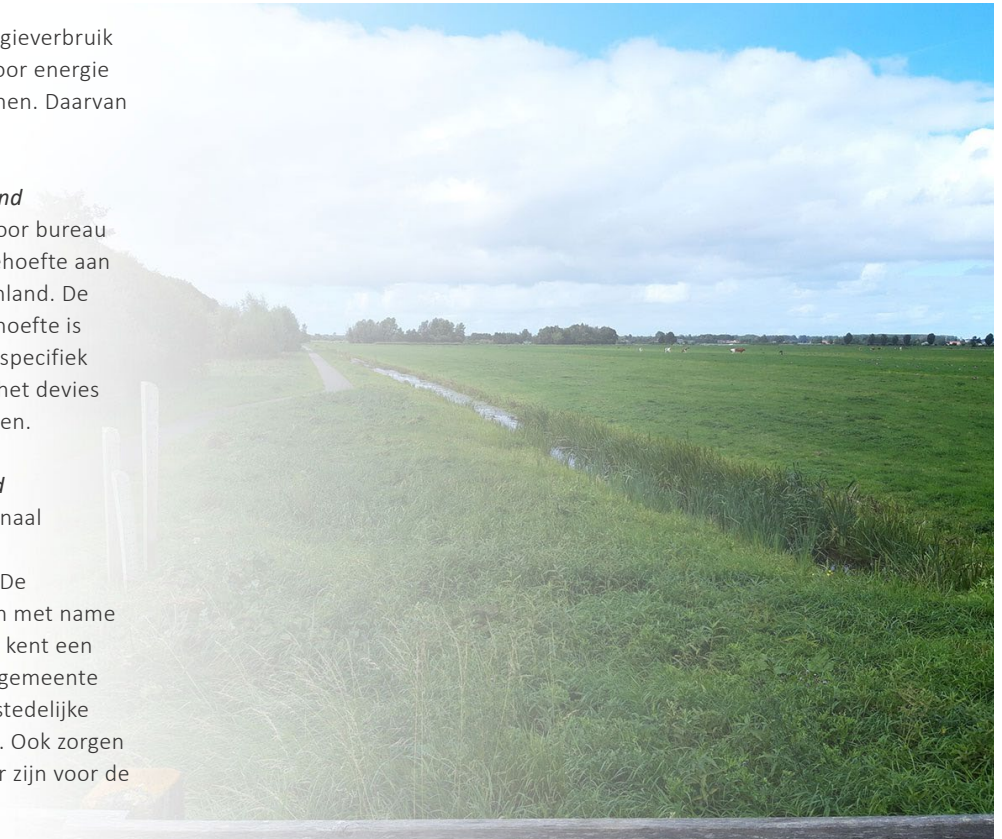
klimaat en energie. In 2050 moet het energieverbruik binnen de regio volledig worden gedekt door energie uit duurzame energiebronnen of restbronnen. Daarvan komt minstens 80% uit onze eigen regio.

### Beleid Bedrijventerreinen Holland – Rijnland

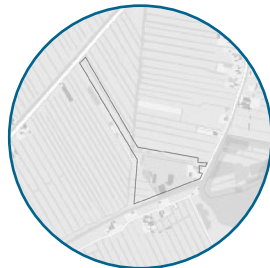
De provincie Zuid-Holland heeft in 2018 door bureau Stec onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Holland-Rijnland. De verwachting uit dit onderzoek is dat er behoefte is aan extra ruimte voor bedrijventerreinen, specifiek lokaal MKB vanaf 1 hectare. In beginsel is het devies bestaande bedrijventerreinen op te knappen.

### Regionale woonagenda Holland – Rijnland

Woningbouwontwikkelingen worden regionaal afgestemd waarbij wordt gestuurd op een goede verdeling tussen vraag en aanbod. De woningbouwopgave in de regio is divers en met name urgent in de komende jaren. Zoeterwoude kent een sterke relatie op de woningmarkt met de gemeente Leiden en kan het alternatief zijn voor de stedelijke woonmilieus die hier worden aangeboden. Ook zorgen ouderenwoningen, starters en sociale huur zijn voor de regio belangrijke doelgroepen.



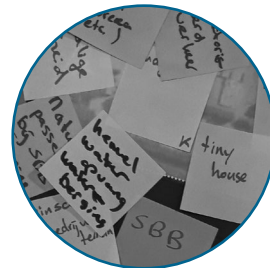
INLEIDING



HET PROJECT



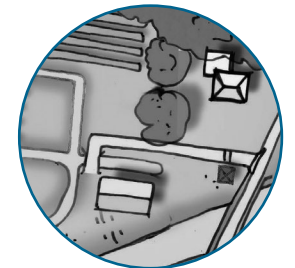
RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S

## Gemeentelijk beleid

### *Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt (2013)*

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Zoeterwoude Dorp en Zuidbuurt op hoofdlijnen weer. Hierin staat het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied centraal. Het historische lint langs de Noord- en Zuidbuurtse Wetering is van groot belang voor de structuur van het Dorp en Zuidbuurt te midden 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. Dit moet in stand worden gehouden.

### *Beeldkwaliteitsplan Zoeterwoude Buitengebied*

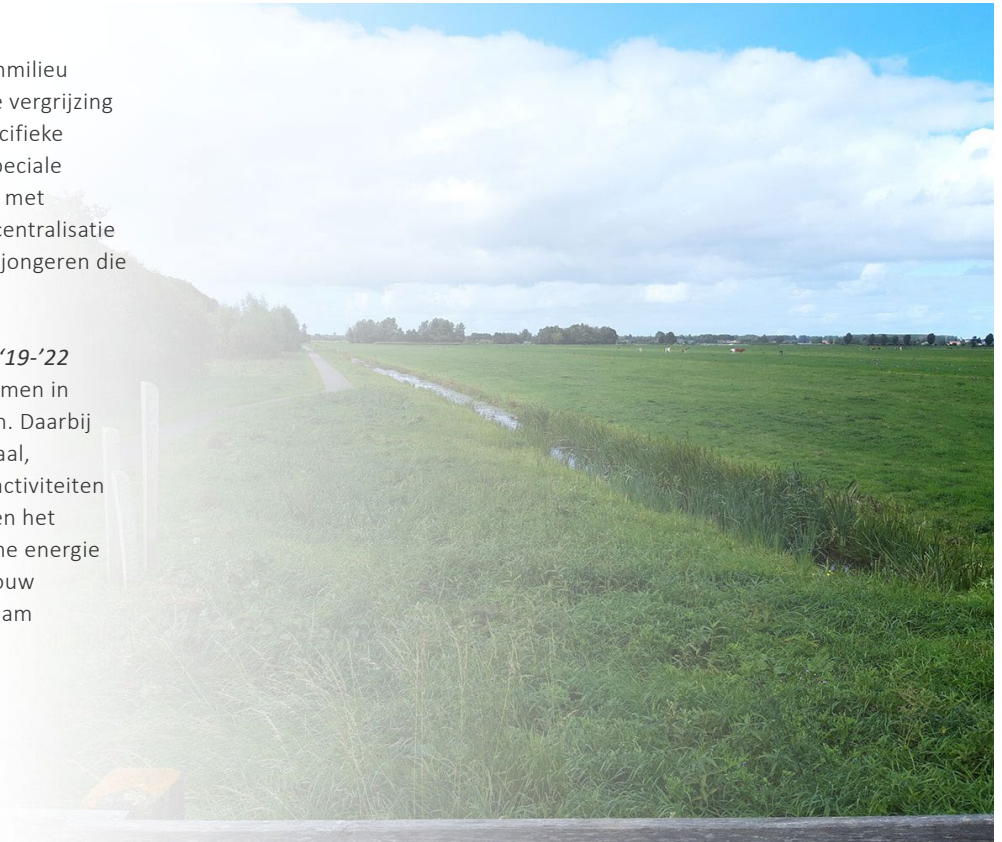
In dit beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld aan ontwikkelingen in het buitengebied. Doel is dat nieuwe ontwikkelingen worden gepositioneerd en vormgegeven op een manier die bijdraagt aan de identiteit en kwaliteit van het gebied. Belangrijk is openheid van het polderlandschap, het kavelslotenpatroon en zichtrelaties. Qua aard en schaal bij nieuwe functies is aandacht voor de landschappelijke aard van de omgeving gevraagd.

### *Woonvisie Zoeterwoude 2025 (2015)*

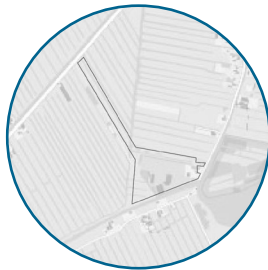
Zoeterwoude biedt een aantrekkelijk woonmilieu voor bewoners van alle leeftijden. Door de vergrijzing is wonen met zorg in de nabijheid een specifieke doelgroep. Daarnaast is in de hele regio speciale aandacht voor het huisvesten van mensen met psychische problematiek vanwege een decentralisatie in de zorg per 2022 en het huisvesten van jongeren die niet thuis kunnen wonen.

### *Duurzaamheidsprogramma Zoeterwoude '19-'22*

De gemeente wil landelijk een plaats in nemen in de top 20 van meest duurzame gemeenten. Daarbij zijn drie kerndoelen gesteld: klimaatneutraal, klimaatbestendig en circulair. Belangrijke activiteiten zijn het stimuleren van energiebesparing en het ondersteunen van opwekking van duurzame energie (bijvoorbeeld met zonnepanelen). Nieuwbouw is energieneutraal. Ook circulair en duurzaam ondernemen wordt gestimuleerd.



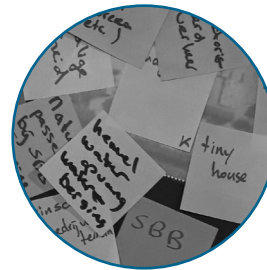
INLEIDING



HET PROJECT



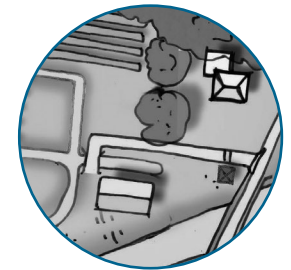
RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



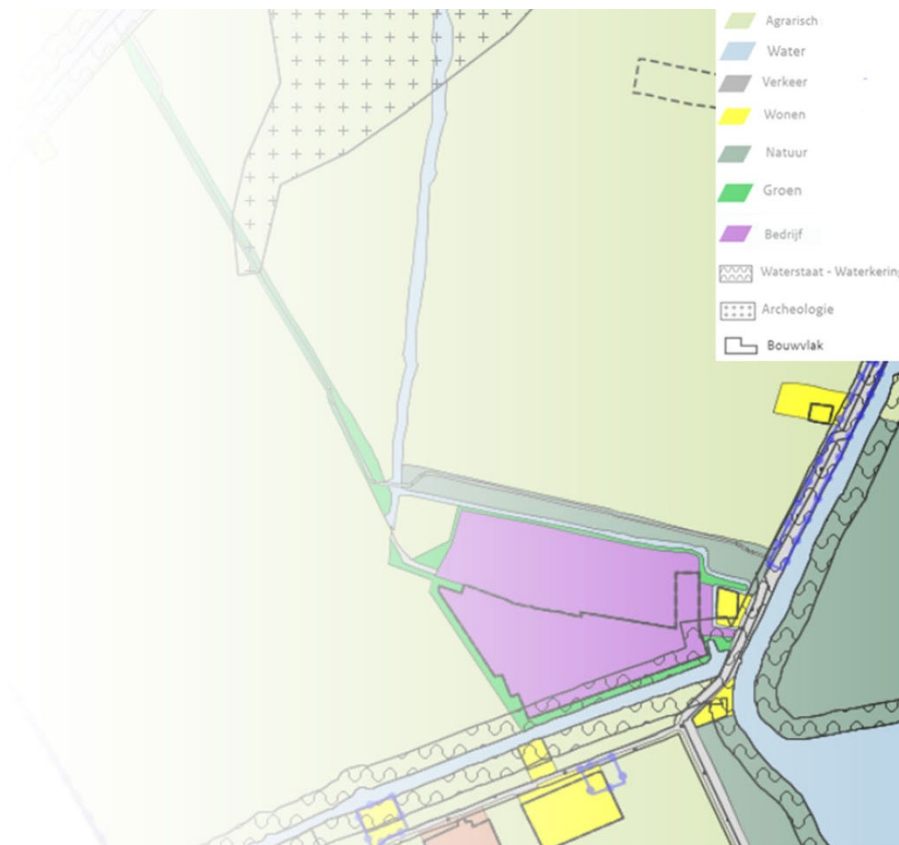
SCENARIO'S



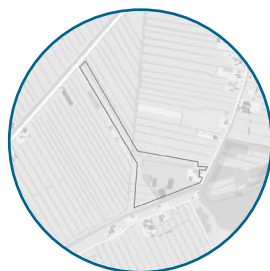
## Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan beschrijft wat er op een bepaalde plek mag gebeuren en gebouwd in een gemeente. Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Zoeterwoude op 18 februari 2010.

Het huidige bestemmingsplan biedt weinig mogelijkheden om het gebied een nieuwe functie te geven. De bestemming is grotendeels afgestemd op de voormalig functie als potrondbedrijf. Het komt er op neer dat enkel een (potgrond)bedrijf is toegestaan. Voor een nieuwe functie moet dus een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.



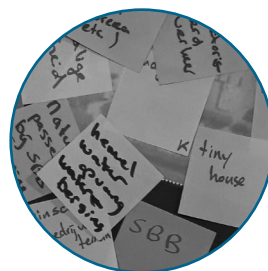
INLEIDING



HET PROJECT



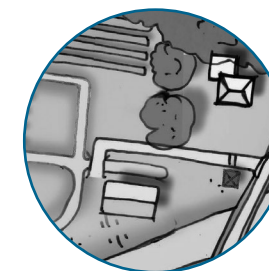
RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



## Fysieke randvoorwaarden

### *Bodemverontreiniging*

In het verleden is het potgrondbedrijf in verschillende fases uitgebreid. Door het hoge grondwaterpeil in combinatie met de veengronden was het daarbij nodig om de grond op te hogen. In het verleden waren de wetten en milieuregels nog niet zo streng als tegenwoordig. Daardoor heeft met name de uitbreiding voor 1974 er toe geleid dat er verschillende lagen ongesorteerd puin zijn gestort in de grond met schadelijke stoffen zoals geveerd hout. Later hebben tussen 1974 en 1981 en na 1993 nog twee uitbreidingen plaatsgevonden waarbij puin is gebruikt voor ophoging van de grond. Daarnaast zijn op de locatie twee verontreinigingen van het grondwater met olie geconstateerd bij voormalige olietanks. Duurzaam omgaan met verontreinigde grond kan op verschillende manieren. Het afvoeren van vervuilde grond en aanvullen met schone grond is kostbaar. Een alternatief is het aanbrengen van een leeflaag. Een leeflaag is een laag schone grond die boven de verontreinigde grond wordt aangebracht. Met de

Omgevingsdienst West-Holland is in het kader van dit onderzoek afgestemd dat een leeflaagsanering met minimale ontgraving als uitgangspunt kan worden genomen. Ook kan om kosten te besparen het terrein als tijdelijk opslag depot worden gebruikt voor grond die elders in de regio vrijkomt, zodat grond niet hoeft te worden aangevoerd en ingekocht.

### *Afvalcontainer*

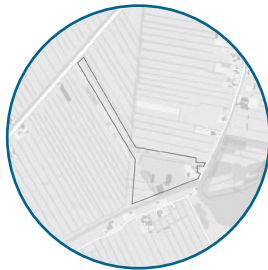
Aan de rand van het projectgebied staat nabij de Geerbrug een afvalcontainer. Bij het nieuwe ontwerp van het gebied moet deze bij voorkeur op dezelfde locatie.

### *Water*

Dit onderzoek is besproken met het Hoogheemraadschap Rijnland. Het projectgebied heeft een belangrijke waterkerende werking voor het achterland. Het is van belang dat deze werking in stand wordt gehouden. Het hoge grondwaterpeil zorgt voor kwel (grondwater dat omhoog wordt gestuwd), dit is met name een aandachtspunt bij uitvoering van (bouw)werkzaamheden.



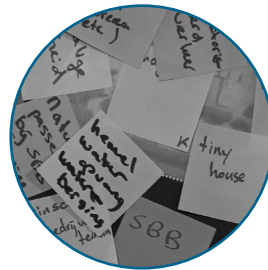
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S

## Verkeer en bereikbaarheid

### *Regionale bereikbaarheid*

Door de groei van het potgrondbedrijf nam het aandeel vrachtverkeer toe. Hierdoor is destijds een aantakking gemaakt van het projectgebied op de N206. De aansluiting op N206 kan belangrijk zijn voor de nieuwe functie, omdat het de locatie Slingerland makkelijk bereikbaar maakt vanuit de regio.

De N206 is een belangrijke route voor woonwerkverkeer. Het is daarom een drukke weg, met name in de ochtend- en avondspits. Ook is er geregeld sprake van sluipverkeer wanneer er file staat op de A4. Buiten de spitsuren om is er geen capaciteitsprobleem op de N206.

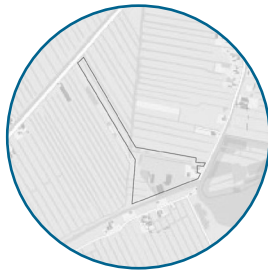
Punt van aandacht is de huidige in/uitrit van het projectgebied. Deze is niet duidelijk aangegeven. Zeker verkeer in de richting van Zoeterwoude-Dorp heeft vanwege bomen slecht zicht op mogelijk invoegend verkeer. De ontsluiting voldoet voor een privé terrein. Bij voorkeur is voor de toekomstige functie geen aanpassing van de weg noodzakelijk. Hierover zal overleg worden gevoerd met de provincie Zuid-Holland.

### *Lokale bereikbaarheid*

Het projectgebied had vroeger ook een toegang tot het perceel vanaf de Zuidbuurtseweg. Het is vanwege de verkeersveiligheid en het karakter van het gebied niet wenselijk autoverkeer over deze wegen aan te trekken.



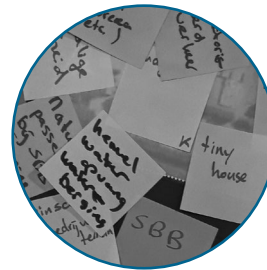
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



In dit onderzoek is een communicatie en participatieproces doorlopen, waarbij een groot aantal bewoners, belanghebbenden en organisaties betrokken is geweest. Draagvlak bij omwonenden is immers een van de belangrijkste punten op basis waarvan de nieuwe functie wordt bepaald.

### *Omwonenden*

De direct omwonenden van de locatie zijn op een persoonlijke manier benaderd en betrokken bij de totstandkoming van dit onderzoek. Onder omwonenden zijn geschaard mensen die zicht hebben op het projectgebied. Er is een avond georganiseerd in een kleine en intieme setting waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over het project. Daarna kregen de aanwezige door middel van workshops de gelegenheid om hun voorwaarden en wensen kenbaar te maken. De omwonenden zijn door middel van een persoonlijke brief uitgenodigd voor deze bijeenkomst

Door de omwonenden is tijdens de bijeenkomst aangegeven dat het gebied een groene uitstraling moet krijgen. Hoogbouw is niet gewenst. Wonen met

zorg, een tweede Swetterhage, is goed denkbaar. Ook recreatie is een passende functie, het liefst met een vorm van educatie. Aandachtspunt is dat voldoende sociale controle op de nieuwe locatie, dus geen hangplek.

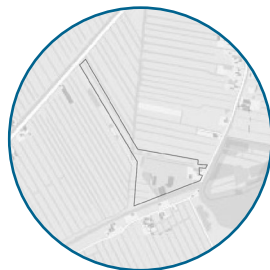
Ook maakten de omwonenden een SWOT-analyse van de locatie. Hierin zijn de sterke en zwakke punten benoemd, en is ingegaan op de kansen en bedreigingen, zie de afbeelding hiernaast.

Omwonenden hebben ook kernwaarden benoemd voor het gebied. Hieruit bleek dat ruimte, rust en veiligheid belangrijk is. Evenals respect voor de omgeving. Daarnaast gaven de bewoners aan dat vernieuwing nodig is en er een realistisch en haalbaar plan moet komen. Niets doen is ook geen optie. Voor de omgeving en voor de familie Slingerland, aldus de bewoners.

KANSEN	BEDREIGINGEN
Regionale ontsluiting via N206	Bodemverontreiniging
Natuurontwikkeling	Draagkracht bodem
Kleinschalige recreatie of woningbouw	Toename van verkeer
Landgoed	Geluidsoverlast
Wonen met zorg	Stilte gebied
Energiefunctie	
Circulaire landbouw	
Ambachtelijke bedrijfjes	
Betrekken 't Geertje bij de ontwikkeling	
STERKTES	ZWAKTES
Ruimte	Bereikbaarheid via Zuidbuurt/Geerweg
Rust	Niet geschikt voor intensieve functies
Landelijke ligging	
Openheid van het landschap	
Water in de omgeving	



INLEIDING



HET PROJECT



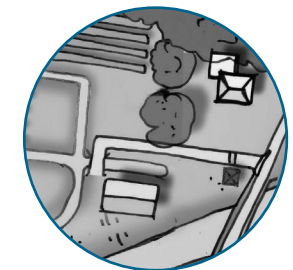
RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S







## Bevolking

In Zoeterwoude neemt het aantal inwoners tot 2030 toe, daarna wordt een krimp van de bevolking verwacht. De bevolking in de regio groeit gestaag door. Specifiek neemt het aantal ouderen (75+) toe en het aantal jongeren (<18) neemt af in de gemeente

## Nieuwe woonvormen en trends woningmarkt

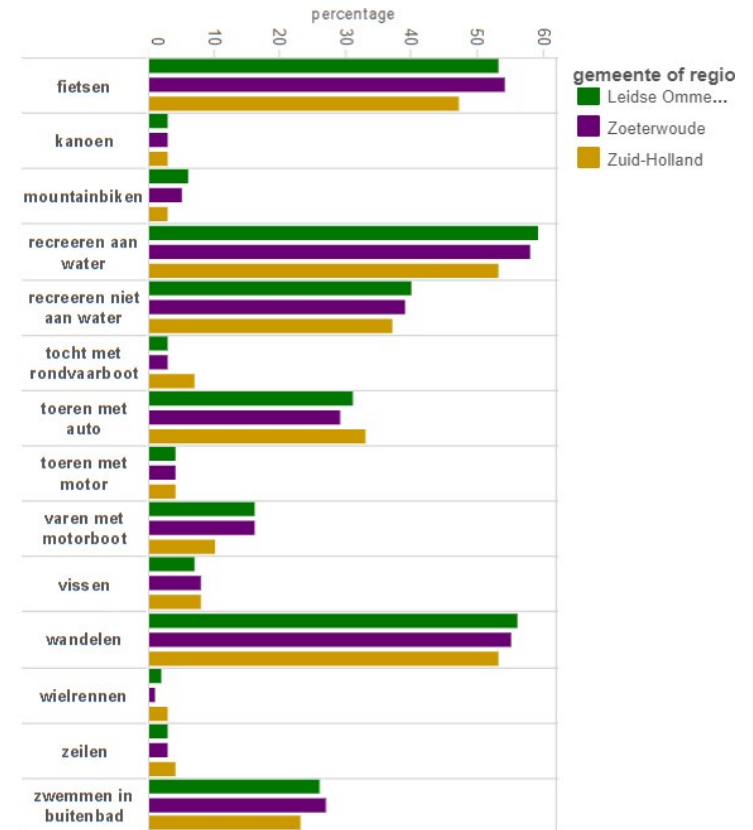
In de huidige tijdsgeest vindt er een omslag plaats in de manier van denken over wonen en bouwen.

Verschillende vormen zijn denkbaar:

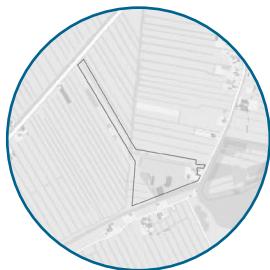
- Behoeft aan (Collectief) Particulier Oprachtgeverschap;
- Oprichting van wooncoöperaties;
- Kansen voor groepswonen;
- Kansen voor de combinatie van jong en oud;
- Kansen voor begeleid wonen;
- Inzetten op transformatie;
- Zelfstandig oud worden in de eigen kern.

## Duurzaamheidskansen: Zonnepark

Steeds vaker worden gronden in het buitengebied benut voor zonneparken. Een zonnepark is een open oppervlak waar zonnepanelen op de grond wordt geplaatst. Ook zijn er voorbeelden van zonnevelden drijvend op het water. Zonneparken leveren per hectare ongeveer 900.000 kWh/jaar op, hetgeen neerkomt op ongeveer 300 huishoudens. De vuistregel is dat zonneparken minimaal 5 hectare moeten zijn voor een goed rendement. Kleinere zonneparken zijn ook mogelijk, indien de aansluiting op een verdeelstation geen omvangrijke investering is. Zonneveld kunnen ook ontwikkeld worden in samenhang met bijvoorbeeld biodiversiteit, waardoor het ook een recreatieve functie krijgt.



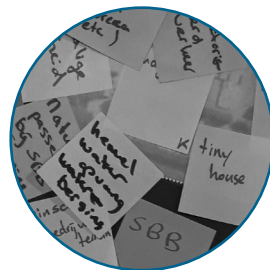
INLEIDING



HET PROJECT



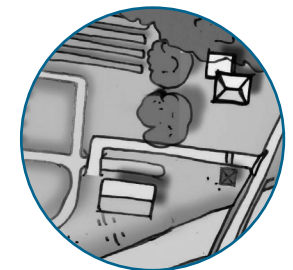
RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S

## Lopende ontwikkelingen

### *Onderstation Liander*

Parallel aan dit onderzoek loopt een regionaal traject waarin netbeheerder Liander in de regio een 150 Kv onderstation wil realiseren. Een onderstation is een verbind- en verdeelpunt tussen het hoogspanningsnet en het middenspanningsnet.

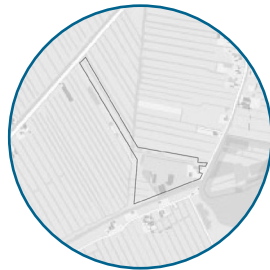
Uit een eerste verkenning van Liander bleek dat de locatie Slingerland mogelijk interessant is voor dit onderstation. Liander heeft ongeveer 6 hectare nodig voor een onderstation. Dit traject verloopt apart van dit onderzoek, in een van de scenario's is rekening gehouden met de komst van dit onderstation.

### *Swetterhage*

In de Zwetpolder in Zoeterwoude-Dorp ligt Swetterhage. Op deze locatie wonen, werken en recreëren ruim 300 mensen met een verstandelijk beperking. Swetterhage heeft aangegeven in ieder geval ruimte te zoeken voor invulling van de dagbesteding.



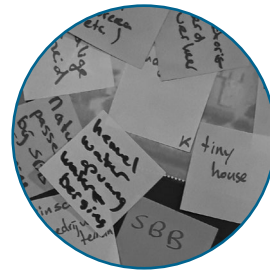
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



In dit onderdeel worden de drie scenario's gepresenteerd die zijn opgesteld voor de herinrichting van de locatie Slingerland. Eerst wordt ingegaan op de uitgangspunten en afwegingen die ten grondslag liggen aan de scenario's. Daarna worden de scenario's toegelicht.

## Uitgangspunten

### Haalbaarheid

Er is voor gekozen de scenario's te baseren op functies waarvan met grote mate van zekerheid kan worden gesteld dat hier voldoende vraag naar is. Nichemarkten zoals boerderijmusea, winkeltjes met streekproducten, maatschappelijke functies en kleinschalige sport en recreatie zijn niet de hoofdfunctie waarop een scenario is gebouwd. Dit geeft onvoldoende mate van zekerheid voor de eigenaren. Het zijn daarentegen wel ingrediënten die een belangrijke maatschappelijke, economische of ruimtelijke meerwaarde kunnen hebben voor het gebied. Er is bij het vormen van scenario's niet gespeculeerd op hele specifieke ontwikkelingen die in potentie passen in de omgeving, maar waar op dit

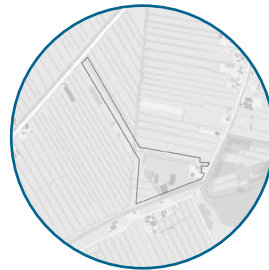
moment geen concreet lopend initiatief van bekend is. Hierdoor is bijvoorbeeld de in het participatieproces benoemde begraafplaats komen te vervallen, maar is er wel rekening gehouden met het inpassen van een onderstation van Liander.

### Bodem

In de scenario's wordt op verschillende manieren omgegaan met de verontreiniging in de bodem. Voor het duurzaam saneren van de grond moet een scenario over voldoende verdien capaciteit beschikken. Gelet op de aard van de omgeving, beleid en wensen uit de omgeving zijn grootschalige ontwikkelingen niet gewenst. Dit heeft tot gevolg dat ook op andere manieren de bodemverontreiniging wordt beheerst: positionering van functies, aanbrengen van een leeflaag en gewassen die de bodem zuiveren. In dit onderzoek ontbreken gegevens over de draagkracht van de bodem. Hier is een aanname voor gedaan. Ook moet bij bodemwerkzaamheden rekening worden gehouden met de instandhouding van de waterkering.



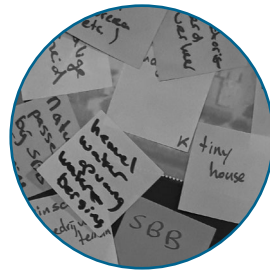
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S

## Ontsluiting

In de verschillende scenario's is als uitgangspunt genomen dat de er geen aanpassing van de N206 noodzakelijk is zoals realisatie van een rotonde of kruispunt. Minimale aanpassingen zoals het aanbrengen van wegmarkering, borden of andere waarschuwingsborden worden wel haalbaar geacht. Een ander uitgangspunt is dat er geen autoverkeer over de Geerweg, Zuidbuurtseweg en omgeving komt. Voorkomen wordt dat er een belasting op dit wegennet komt waar de infrastructuur niet op ingericht is. Autoverkeer kan enkel via de N206 de locatie bereiken. Voor langzaam verkeer zoals fietsers en voetgangers blijft dit wel mogelijk.

## Woningen

Vanuit de provincie is aangegeven dat bij woningbouw in het buitengebied het aantal beperkt moet blijven tot circa 10 woningen.

## Slotenpatroon

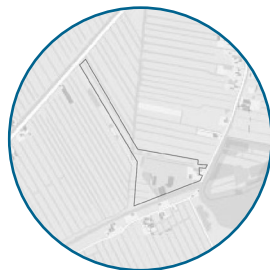
Vanuit landschappelijke opzicht is het wenselijk om het slotenpatroon van de polder terug te brengen. Vanwege de vervuilde grond en de regionale waterkering zijn er hoge kosten en fysieke belemmeringen om dit patroon terug te brengen. Als alternatief kan de suggestie van het slotenpatroon herstel worden teruggebracht met droge greppels.

## Vervolg

In het vervolg van het onderzoek zullen deze scenario's ten opzichte van elkaar worden beoordeeld op de verschillende beoordelingscriteria die door de gemeente, eigenaar en de omwonenden zijn ingebracht.



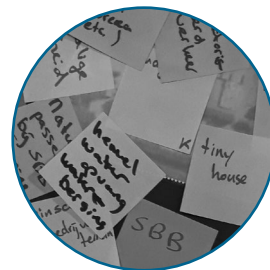
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



## Scenario 1: Energielandgoed

In dit scenario ligt de nadruk op duurzaamheid en alternatieve energieopwekking als onderdeel van onze leefomgeving. Verscholen achter de waterkeringen wordt een zonnepark van 8 hectare aangelegd. Hiermee kunnen ongeveer 2.000 huishoudens van groene stroom worden voorzien. Zonneparken kunnen worden gebruikt om bewustzijn te creëren over de energietransitie en voor educatieve en andere maatschappelijke doelstellingen.

Een zonnepark op de locatie Slingerland een modern onderdeel van het recreatieve netwerk van de omgeving. De grond wordt namelijk multifunctioneel gebruikt. Op de bodem is het mogelijk om na het aanbrengen van een schone grond fruit te telen, bloementuinen aan te leggen en schapen of ander kleinvee te houden. Door en langs het zonnepark lopen wandel- en fietsroutes waar recreanten het zonnepark kunnen ontdekken. Het wordt een plek om te bezoeken met kinderen waar waardevolle lessen geleerd kunnen worden over duurzaamheid.

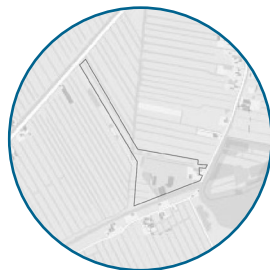
Om het leren op deze plek te kunnen faciliteren is een klein gebouw voorzien voor het ontvangen van schoolklassen, het houden van vergaderingen, lezingen en tentoonstellingen. Ook functies uit de omgeving kunnen hier gebruik van maken, zoals 't Geertje en Swetterhage. Via de Geerweg en Zuidbuurtseweg kunnen voetgangers en fietsers het zonnepark betreden. Autoverkeer voor bijvoorbeeld onderhoud van de zonnepanelen bereikt het zonnepark via de N206.

### Onderstation Liander

Netbeheerder Liander is in de regio op zoek naar een locatie voor een onderstation. Voor deze installatie is ongeveer 6 hectare nodig. Een van de mogelijke locaties hiervoor is Slingerland. Op dit moment is nog onduidelijk waar dit onderstation zal komen. In een ander traject zullen de gemeentes in de regio samen met Liander dit besluiten te nemen. In het geval dat de Slingerland-locatie ingezet kan worden voor een onderstation zal de bebouwing ruimtelijk worden ingepast door het toepassen van bomen en beplanting. De rest van het terrein kan alsnog worden ingevuld met een zonnepark.



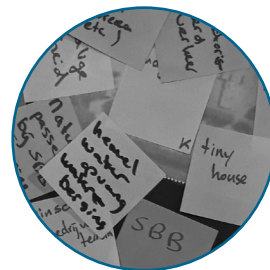
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE

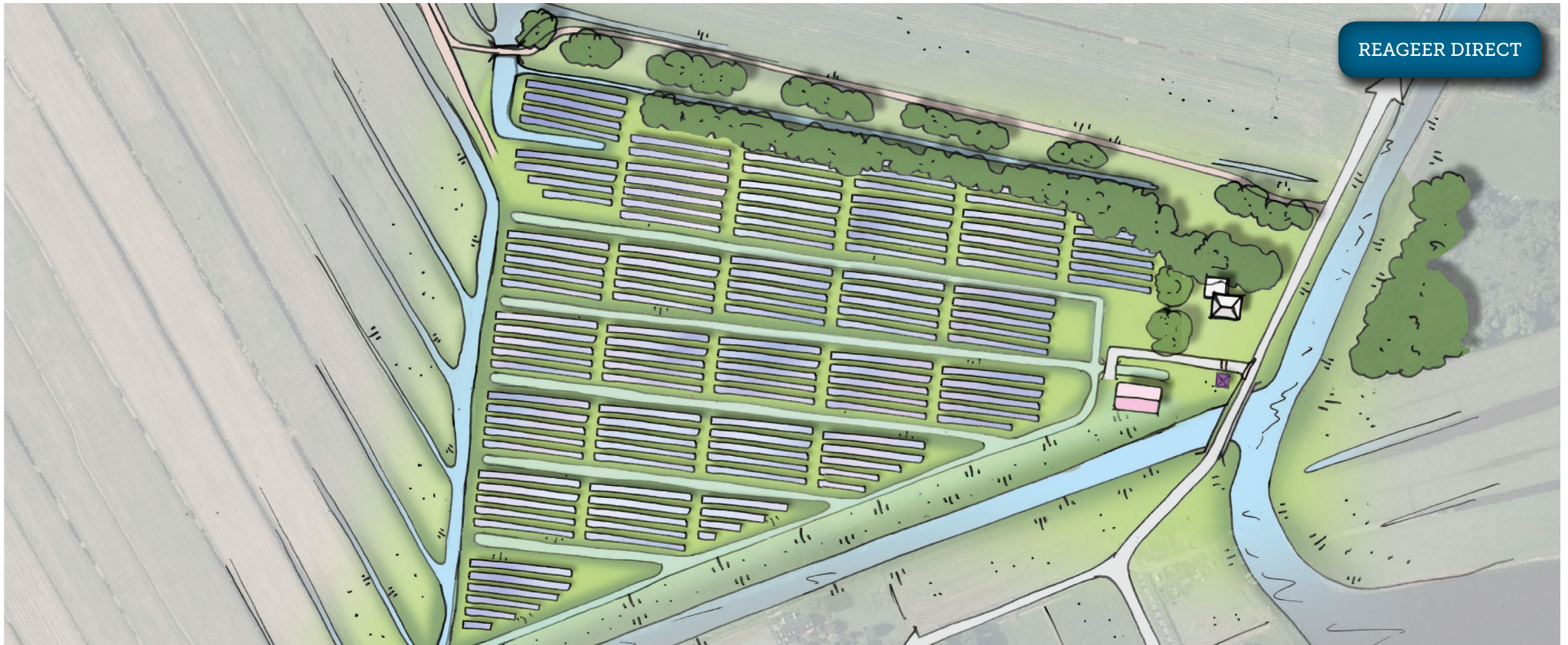


TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

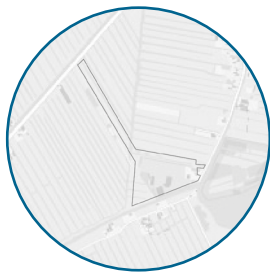


SCENARIO'S





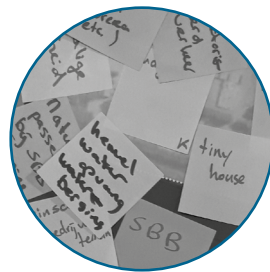
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



## Scenario 2: Wonen met zorg

In dit model worden 10 ruime woningen, passend bij de omringende bebouwing en boerderijen, gecombineerd met zorg en maatschappelijke meerwaarde. Een unieke woonomgeving in het schilderachtige polderlandschap. In het model is respect voor de omgeving, wordt rekening gehouden met de vergrijzing van de bevolking en de trend dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Op de ruime kavels van circa 2.500 m<sup>2</sup> is er de mogelijkheid om mantelzorgwoningen te voorzien, zodat de zorg voor familieleden in deze rustieke omgeving kan worden geboden. Daarnaast is er in het plan ruimte gereserveerd voor een maatschappelijke functie. Dit kan in de vorm van kleinschalig wonen voor ouderen met dementie op een zorgerv. Vaak worden zorgvoorzieningen als onpersoonlijk ervaren en is de omgeving niet zo aantrekkelijk en veilig als men graag zou willen. Een zorgerv is een plek waar demeterende ouderen kleinschalig kunnen wonen met persoonlijke zorg. Ook worden activiteiten voor dagbesteding gehouden, zoals tuinieren, het verzorgen van dieren en koken. In dit model gaat het om ongeveer 10 zorgwoningen

waar ouderen in een rustige en veilige omgeving kunnen wonen op een plek waar het voor bewoners, familie en andere bezoekers fijn vertoeven is.

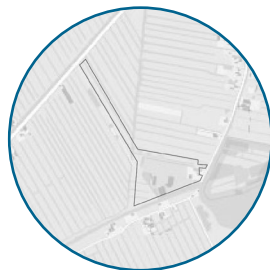
Een andere mogelijkheid is een retraitecentrum te realiseren. Dit is een plek waar mensen samen kunnen komen om te ontspannen en daarmee de stress van de dagelijkse gang van zaken kunnen ontvluchten. Hier liggen ook unieke kansen om bestaande voorzieningen in de omgeving zoals 't Geertje aan te laten haken, bijvoorbeeld in de vorm van dagbesteding.

Door de woningen in lijn met de watergang te plaatsen wordt de suggestie van de lintbebouwing overgenomen. De woningen passen daarmee in het beeld van de omgeving. Ook blijft het uitzicht en de doorkijk over het landschap behouden door de woningen niet in lijn maar geschakeld te positioneren.

Het achterland is vrijgespeeld voor openheid, het houden van dieren door de omwonenden of natuurontwikkeling.



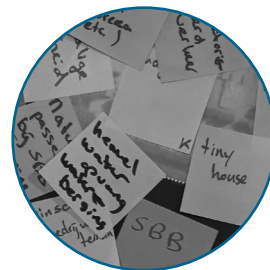
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



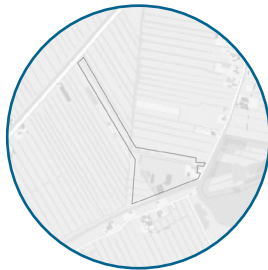
TRENDS EN ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



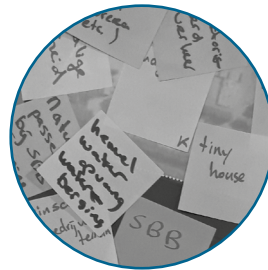
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S



## Scenario 3: Boeiende bedrijvigheid

Op de locatie bevindt zich op dit moment de meubelmaker 'Boom en Staal' die omgewaaide en gekapte bomen uit de regio verwerkt tot mooie meubels zoals tafels en kasten. Deze ondernemer werkt vanuit een passie voor duurzaamheid en circulariteit (geen afvalstoffen). Een opvatting die helemaal past in deze tijd. Het verhaal achter deze onderneming is de inspiratie geweest voor scenario 3.

In dit scenario wordt de locatie Slingerland een broedplaats voor dit type creatieve, ambachtelijke en duurzame ondernemers. Deze ondernemers opereren niet achter gesloten deuren, maar zijn trots op hun werkwijze en nemen de tijd om de voorbijgangers uit te leggen wat ze doen. Ook grotere bedrijven kunnen deze locatie gebruiken als proeftuin. In de openlucht is ruimte voor het tonen van experimenten. In het scenario is ruimte voor 10 bedrijven met affiniteit in duurzaamheid, gezondheid, circulaire economie en ambacht. Door deze kleinschaligheid zal er naar verwachting geen overlast plaatsvinden voor de omgeving. Vanaf de Geerweg en de Zuidbuurtseweg zorgt een bosschage voor beperking van zicht- of geluidshinder. Een klein zonnepark

ondersteunt de zelfvoorzienendheid van de bedrijven door het opwekken van energie.

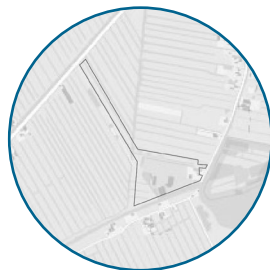
Aanvullend past een kleinschalig horecapunt (daghoreca) in dit scenario. Recreanten worden voorzien van een hapje en een drankje. Voor het vergroten van de aantrekkingskracht is het wenselijk om hier ook een op- en overstappunt te realiseren voor fiets- en wandeltochten, waterrecreatie zoals kanoën en suppen, huifkartochten en andere excursies. Tevens kan dit horecapunt worden gebruikt voor tentoonstellingen, thematische bijeenkomsten en inspiratiesessies.

De locatie is bereikbaar voor auto's via de N206. Het verkeer wordt afgevangen bij de entree met een parkeerplaats. De kern van het gebied is daarmee autoluw. Voor voetgangers en fietsers is het wel mogelijk om via de Geerweg/Zuidbuurtseweg de locatie te betreden en te verlaten.

Geheel in lijn met het duurzame karakter van dit scenario wordt waar mogelijk gekozen voor het zuiveren van de bodem door middel van het planten van bomen (populieren en wilgen) die schadelijke stoffen opnemen en op natuurlijke wijze laten verdampen.



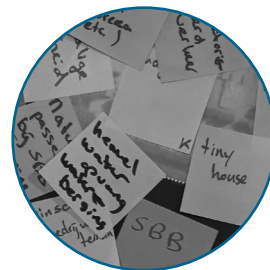
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

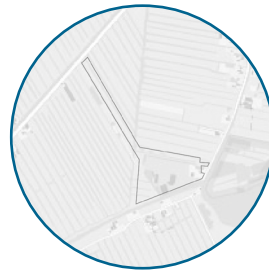


SCENARIO'S





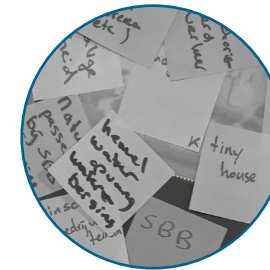
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S





REAGEER DIRECT

OP SCENARIO 1 *ENERGIELANDGOED*



REAGEER DIRECT

OP SCENARIO 2 *WONEN MET ZORG*

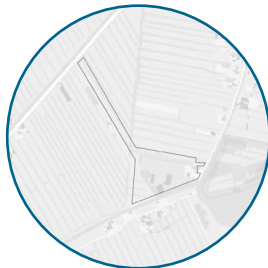


REAGEER DIRECT

OP SCENARIO 3 *BOEIENDE BEDRIJVIGHEID*



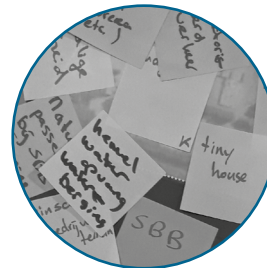
INLEIDING



HET PROJECT



RANDVOORWAARDEN



PARTICIPATIE



TRENDS EN  
ONTWIKKELINGEN



SCENARIO'S