

GEBIEDSVISIE BEDRIJVENTERREIN KEER- WEER ZOETERWOUDE

1 DECEMBER 2021



GEBIEDSVISIE BEDRIJVENTERREIN KEER-WEER ZOETERWOUDE

1 DECEMBER 2021

Status:

Eindrapportage

Datum:

1 december 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Bianca Lemm MSc

Ir. Joris Quaedflieg

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

Gemeente Zoeterwoude



gemeente
Zoeterwoude

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200352

Referentie: 20200352_Zoeterwoude Gebiedsvisie BT

INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 EEN GEDRAGEN VISIE VOOR KEER-WEER	10
2 ECONOMISCHE KRACHT EN POTENTIE	11
2.1 FACT & FIGURES	
2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
2.3 SWOT-ANALYSE	
3 BIJDRAGE AAN BELEIDSAMBITIES EN WENSEN STAKEHOLDERS	16
4 TOEKOMSTVISIE EN AMBITIES	19
5 THE NEXT STEP.....	27
BIJLAGE 1 UITKOMSTEN PARTICIPATIEBIJeenKOMST	

INLEIDING

In Zoeterwoude-Dorp bevindt zich een bedrijventerrein op een prominente plek aan de N206, namelijk de Keer-weer. De Keer-weer heeft een bijzondere historische structuur, waarbij werken in de nabijheid van wonen plaatsvindt. Het bedrijventerrein is toe aan een upgrade, mogelijk in een combinatie van meerdere functies, zoals wonen en werken. Diverse maatschappelijke, economische en technologische trends en ontwikkelingen leiden tot een vraag naar nieuwe typen innovatieve bedrijventerreinen met een aantrekkelijke programmatische invulling en ruimtelijke kwaliteit: dynamisch, gemengd en duurzaam. De landschappelijke context vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke aansluiting.

Voor de upgrade en (her-)ontwikkeling van het bedrijventerrein de Keer-weer is een visie opgesteld. Deze is onder meer tot stand gekomen door een consultatie van bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren in en om het gebied en van de gemeente Zoeterwoude.

Onderdelen van deze visie zijn:

- Stip op de horizon: gewenste ontwikkelrichting Keer-weer
- Economische kracht en potenties
- Bijdrage aan beleidsambities en wensen stakeholders
- Toekomstvisie en ambities met inspirerend toekomstbeeld
- The next step: (her)ontwikkelingsstrategie voor de korte en lange termijn



FIGUUR 1 IMPRESSIE KEER-WEER

MANAGEMENTSAMENVATTING

Met deze visie schetsen wij een gedragen toekomstbeeld voor de Keer-weer in 2040 als een levendig, groen en economisch vitaal terrein en entree van Zoeterwoude-Dorp. Om dit te bereiken, dienen diverse opgaven aangepakt te worden in de komende periode. Op dit moment wordt de potentie van het gebied namelijk onderbenut en vormt het geen aantrekkelijke entree van het dorp. De opgaven richten zich op de thema's vastgoed, mobiliteit, openbare ruimte en duurzaamheid.

Ruimtelijk-economische positionering in de regio

Door de ligging en omvang voorziet de Keer-weer in ruimte voor lokaal ondernemerschap voor ondernemers uit Zoeterwoude-Dorp. Het terrein is geschikt voor het MKB en stadsverzorgende bedrijvigheid. De andere bedrijventerreinen in Zoeterwoude liggen buiten Zoeterwoude-Dorp in Zoeterwoude-Rijndijk. Dit zijn grootschaliger terreinen, meer gericht op logistiek en zwaardere bedrijvigheid.

Door een focus op meer lichte bedrijvigheid die past bij de schaal en ligging van de Keer-weer, is bedrijvigheid hier goed te mengen met andere functies zoals wonen. In de huidige situatie is hier ook al sprake van doordat de bedrijven direct grenzen aan woningen. Dit biedt veel potentie om dit gemengde karakter verder uit te bouwen tot een aantrekkelijk woon-werkgebied.

Bijdrage aan beleidsambities en wensen stakeholders

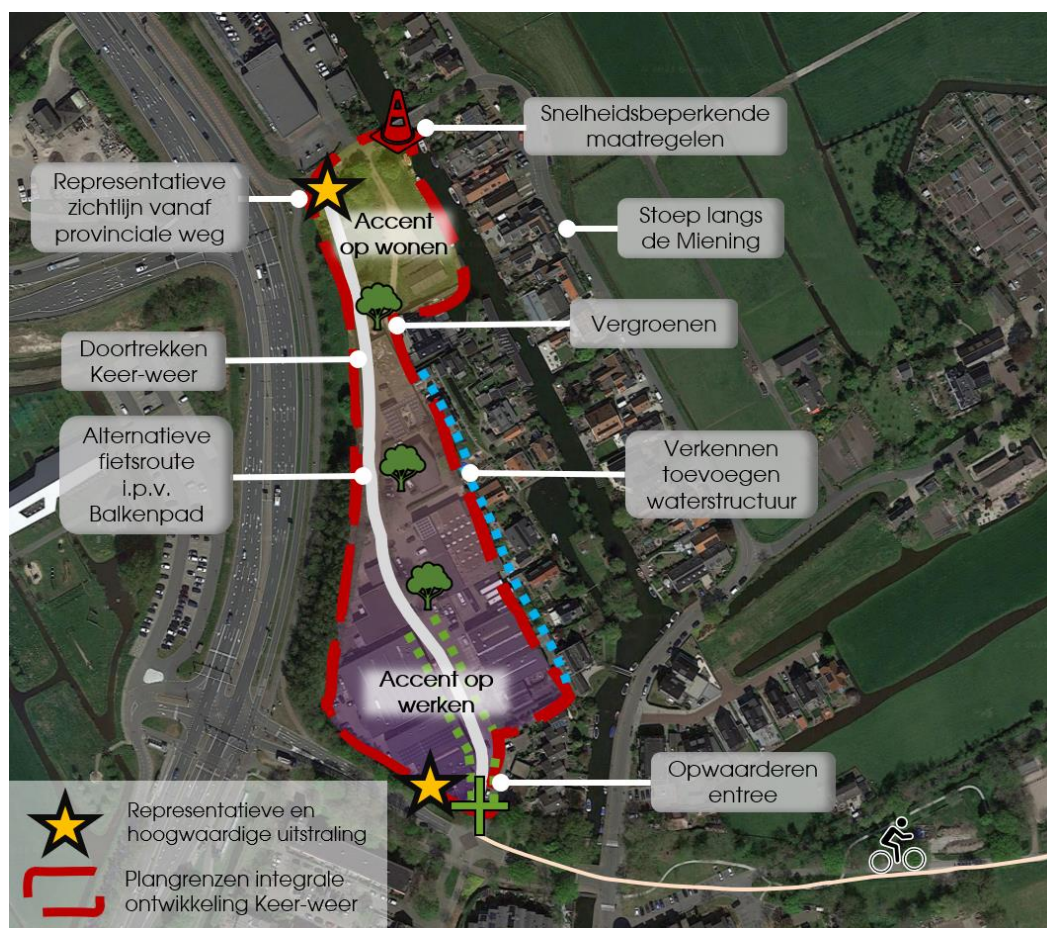
- Een bedrijventerrein kan in principe alleen transformeren wanneer compensatie plaatsvindt. Zo wordt voorkomen dat werkgelegenheid verdwijnt. Daar tegenover staat een grote woningbehoefte in Zoeterwoude en de regio. Dit maakt de druk op de ruimte groot.
- Om te komen tot een gedragen gebiedsvisie zijn diverse stakeholders geconsulteerd, door middel van interviews en een participatiebijeenkomst. De genoemde kwaliteiten, knelpunten en kansen voor herontwikkeling van de Keer-weer hebben wij meegenomen in het opstellen van de gebiedsvisie.

Toekomstvisie en ambities

- Wij adviseren een integrale ontwikkeling van de Keer-weer naar een gemengd woon-werkgebied, waarbij het accent op wonen en/of werken per deelgebied wisselt.
- In het noorden van het plangebied ligt het accent met name op wonen.
- Aan de zuidzijde blijven de bedrijfsruimten gehandhaafd. De verwachting is niet dat hier op de korte termijn herontwikkelingskansen liggen, maar als deze zich op de langere termijn voordoen, kan ingezet worden op

intensivering en ruimtelijke versterking van de entree van het gebied. Ook kan hier intensivering met wonen plaatsvinden.

- Het mengen van wonen en werken biedt de meeste kansen voor verdichting. In het middengebied kan wonen en werken gemengd worden door te stapelen op blokniveau: lichte werkfuncties in de plint met een of twee lagen wonen erboven.
- Met de nieuwe ontsluiting naar de Europaweg verbetert de bereikbaarheid van het gebied aanzienlijk. Bedrijfsverkeer dat niet of lastig kan keren, kan ook gebruik maken van deze weg.
- Dit scenario biedt goede kansen voor verduurzaming. Huidig, courant vastgoed kan behouden blijven en de herontwikkeling van de rest van het gebied kan ingezet worden om het gebied te vergroenen.



TOEKOMSTVISIE KEER-WEER

The next step

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Keer-weer is een **economisch samenhangende integrale gebiedsontwikkeling**. In de gebiedsvisie zijn de aspecten ruimte, programma (wonen en werken), infrastructuur, kwaliteit van de openbare ruimte en vastgoedontwikkelingen, groen en duurzaamheid integraal afgewogen en met elkaar verbonden om zoveel mogelijk meerwaarde voor de locatie en directe omgeving te realiseren.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten om tot realisatie te komen:

- De Keer-weer is een economisch samenhangende integrale gebiedsontwikkeling. De inzet is om met de partijen in het gebied te komen tot één samenhangende ontwikkeling.
- Bij de herontwikkeling van bedrijfsruimten dient minimaal een vergelijkbaar metrage bedrijfsruimte in de plint te worden gerealiseerd.
- De gebiedsvisie schept ruimte voor waardeontwikkeling in grond en vastgoed. Dit gaat echter gepaard met een investering in infrastructuur en vergroening van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de vastgoedontwikkelingen naar rato van waardepotentie bijdragen aan deze investeringen.

1 EEN GEDRAGEN VISIE VOOR KEER-WEER

Dit hoofdstuk geeft de aanleiding en het doel voor het opstellen van de gebiedsvisie voor de Keer-weer: een door de partijen gedeelde stip op de horizon die in samenwerking wordt gerealiseerd.

Met deze visie schetsen wij een gedragen toekomstbeeld voor de Keer-weer in 2040 als een levendig, groen en economisch vitaal terrein en entree van Zoeterwoude-Dorp. Een terrein dat ook interessant is voor marktpartijen om in te investeren.

Om dit te bereiken, dienen diverse opgaven aangepakt te worden in de komende periode. Op dit moment wordt de potentie van het gebied namelijk onderbenut en vormt het geen aantrekkelijke entree van het dorp. De opgaven richten zich op de volgende vier thema's:

- **Vastgoed:** de kwaliteit van een aantal panden is ondermaats. Leegstaande panden raken verpauperd en er is sprake van achterstallig onderhoud. Een deel van de bedrijfspaden is wel goed onderhouden en recent opgeknapt.
- **Mobiliteit:** door de doodlopende weg is de ontsluiting van het terrein ondermaats. Vrachtverkeer moet op het terrein keren. Daarnaast is de parkeerdruk in het onderzoeksgebied hoog.
- **Openbare ruimte:** de kwaliteit van de openbare ruimte is sober en doelmatig en sluit niet meer aan bij de eisen van deze tijd.
- **Duurzaamheid:** er ligt veel potentie om te vergroenen en om klimaatadaptatie en duurzame energie toe te passen om het terrein toekomstbestendig te maken.

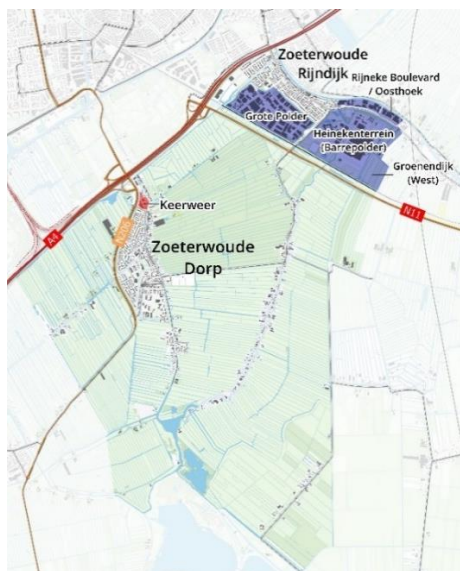
De urgentie en potentie om de Keer-weer te versterken en de waarde voor omgeving, dorp en regio te vergroten is er. Daarvoor is wel een gedeelde visie op ruimte, programma en duurzaamheid nodig. De Keer-weer heeft nu de kans om toekomstbestendig te worden door in te spelen op de economische en maatschappelijke ontwikkelingen, en om tegelijkertijd de meerwaarde van het gebied voor de omgeving te vergroten. Het verduurzamen en vergroenen van het gebied maakt hier integraal onderdeel van uit.

2 ECONOMISCHE KRACHT EN POTENTIE

2.1 FACT & FIGURES

Bedrijventerrein Keer-weer ligt bij de entree van Zoeterwoude-Dorp direct aan de N206 (Figuur 2 en Figuur 3). Ten noorden van het terrein ligt de A4. De Keer-weer bestaat met name uit werkfuncties, maar grenst aan de oostkant aan woningen. Aan de noordzijde van de Europaweg zijn ook nog enkele bedrijven gevestigd. De omvang van Keer-weer is ca. 1,8 ha en omvat ca. 6.700 m² vastgoed.

De Keer-weer kent een breed gedifferentieerd profiel en is geschikt voor kleine tot middelgrote bedrijven met een beperkte milieuhinder. Zoeterwoude Rijndijk, ten noordoosten van Zoeterwoude aan de overzijde van de N11, is gericht op grootschalige bedrijvigheid. Op bedrijventerrein Grote Polder is plek voor zwaardere bedrijvigheid die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. Op het Heinekenterrein is de Heineken Brouwerij gevestigd. Door het kleinschalige karakter en de verbinding met Zoeterwoude-Dorp kent de Keer-weer een onderscheidende profilering ten opzichte van de andere bedrijventerreinen in Zoeterwoude.



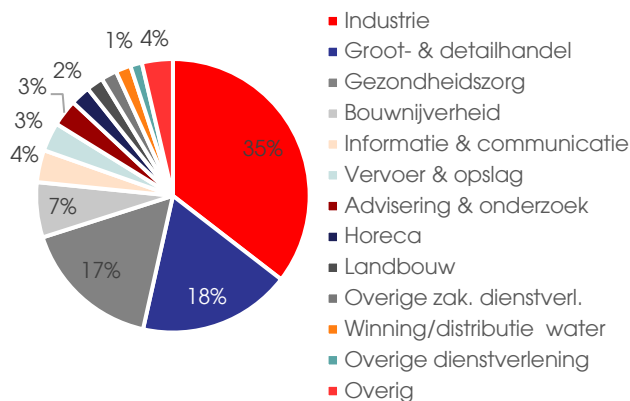
FIGUUR 2 BEDRIJVENTERREINEN ZOETERWOUDE



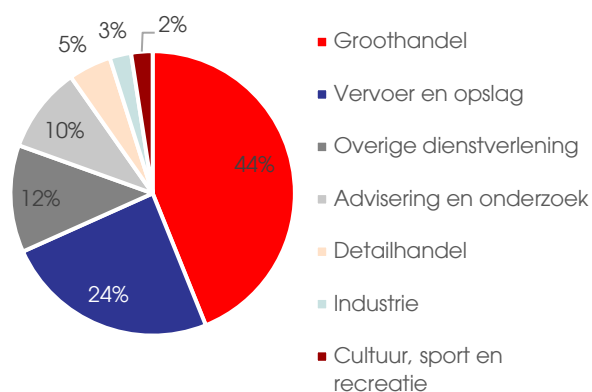
FIGUUR 3 HUIDIGE FUNCTIES KEER-WEER

- De werkgelegenheid in Zoeterwoude is de afgelopen jaren redelijk constant gebleven en bedraagt ca. 7.400 banen.¹
- De grootste sector in Zoeterwoude is de industrie. Dit komt met name door bedrijventerrein Grote Polder en de brouwerij van Heineken (Figuur 4).

¹ Bron: Lisa (2019)



FIGUUR 4 OPBOUW WERKGELEGENHEID IN ZOETERWOUDE (2019)
Bron vestigingsregister gemeente Zoeterwoude



FIGUUR 5 OPBOUW WERKGELEGENHEID OP KEER-WEER (2019)
Bron vestigingsregister gemeente Zoeterwoude

- De Keer-weer huisvest bij benadering 80 banen bij zo'n vijftien bedrijven.
- Het ruimtegebruik per werknemer bedraagt ca. 168 m².
- Bijna 70% van de bedrijven behoort tot de sectoren groothandel en vervoer en opslag (Figuur 5).
- Daarnaast zijn er aan de noordzijde van de Keer-weer aan de Europaweg ca. 40 banen, vooral in de autohandel, industrie en catering.



TIZO BOUWMAATSCHAPPIJ



FIRMA SMIT GROENTE EN FRUIT











KAMPSCHREUR BV



VKSA ADVIES

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Er is steeds meer behoefte aan gemengde stedelijke werklocaties en ruimte voor interactie om innovatie te bevorderen. De strijd om talent vraagt om aantrekkelijke multimodaal ontsloten werklocaties. Daarnaast is er een schaarste aan ruimte voor bedrijventerreinen in de regio. De beschikbare terreinen moeten dan ook zo efficiënt mogelijk worden benut. Door de gevolgen van de coronacrisis is de nabijheid van werk en flexibiliteit in bedrijfshuisvesting van toenemend belang geworden.

 <p>FLEXIBILEIT</p> <p>Flexibiliteit in omvang en indeling van ruimten zodat snel kan worden ingespeeld op nieuwe trends. Concepten met flexibele huurperiodes en werkruimte voor diverse werkstijlen (ontmoeting, concentratie) zijn in opkomst, mede door de gevolgen van de coronacrisis. Naast thuiswerken blijft de behoefte om flexibel op kantoor te werken en te ontmoeten. Door de nabijheid van Zoeterwoude-Dorp is de Keer-weer hier een aantrekkelijke plek voor.</p>	 <p>CIRCULARITEIT & DUURZAAMHEID</p> <p>Duurzaamheid is van groot belang. Voor bedrijfsruimten is nog geen energielabel verplicht (voor kantoren wel en daarnaast ook BENG norm vanaf 2021). De circulaire economie is in opkomst als thema voor toekomstbestendige werklocaties, waarbij een forse bijdrage geleverd dient te worden aan de klimaatdoelstellingen. Dit kan leiden tot meer ruimtebehoefte voor opslag en hogere milieucategorieën door het werken met 'afval'. De herontwikkeling van de Keer-weer biedt volop kansen voor de verduurzaming van het gebied.</p>
 <p>ONTMOETING</p> <p>Bedrijven zoeken steeds meer de connectie met andere bedrijven op. Dit geldt voor zowel creatieve bedrijven, startups en ZZP'ers, als grotere bedrijven. Onderlinge (kennis)uitwisseling stimuleert innovatie. Ook in vormgeving van gebouwen komt dit tot uiting.</p>	 <p>STRIJD OM TALENT</p> <p>De strijd om geschikt personeel neemt toe. Dit kan de groei van de economie in de weg zitten. Om talent te binden zijn een aantrekkelijke werkplek, locatie en omgeving van groot belang. Bedrijven kiezen locaties dicht bij talent pools. Multifunctionaliteit wordt steeds belangrijker voor een aantrekkelijk werkklimaat.</p>
 <p>TOENAME FUNCTIEMENING</p> <p>Op bedrijventerreinen vindt in toenemende mate functiemenging plaats. Door beperkingen in beleid- en regelgeving is functiemenging niet altijd makkelijk te realiseren. Ook beperkt dit de vestigingsmogelijkheden voor HMC-bedrijven. De bedrijven op de Keer-weer hebben over het algemeen een relatief lage milieuhinder waardoor menging kansrijk is.</p>	 <p>INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK</p> <p>Vormen van intensief ruimtegebruik worden steeds meer toegepast. Bijvoorbeeld door het stapelen van bedrijfsruimten, en combinaties met andere functies daarboven. Daarnaast zijn er vaker gemeenschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen zoals gedeelde kantines, parkeergarages, mobiliteitssystemen en collectieve energieopwekking. De Keer-weer is momenteel relatief extensief bebouwd. Dit biedt kansen voor intensivering.</p>
 <p>TOENEMENDE AANDACHT LOKAAL PRODUCEREN</p> <p>De coronacrisis heeft de kwetsbaarheid van de wereldwijde productieketens aan het licht gebracht. Producten kennen een productieproces dat in onderdelen geknipt is en verspreid over verschillende landen. Consumenten hebben ook in toenemende mate aandacht voor lokale producten en ondernemers. Een locatie dichtbij de consument is daarmee kansrijk.</p>	 <p>GROEI EENMANZAKEN</p> <p>De afgelopen jaren is het aantal ZZP'ers toegenomen, ook in Zoeterwoude. Hierdoor stijgt de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten, terwijl het aanbod beperkt is. De opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen en garageparken voorziet in de behoefte van kleinere bedrijven. In alle sectoren heeft schaalverkleining plaatsgevonden. De Keer-weer kan in huisvesting voorzien voor ZZP'ers in Zoeterwoude-Dorp.</p>

2.3 SWOT-ANALYSE

Ruimtelijke aspecten

- De Keer-weer kent een **goede autobereikbaarheid** door de ligging aan de afslag van de A4 en is de entree van Zoeterwoude-Dorp. Wel is de ontsluiting van het terrein door de doodlopende straat zeer matig en is er sprake van een hoge parkeerdruk.
- De **kwaliteit en de uitstraling van het vastgoed** op de Keer-weer is matig. Ook oogt het gebied rommelig door de vele geparkeerde auto's en de inrichting van het gebied. Wel zijn sommige bedrijfspanden recent gerenoveerd.
- De Keer-weer kenmerkt zich door de **nabijheid van woningen** tot de bedrijven: de woningen grenzen direct aan het bedrijventerrein. Hiermee is er in feite al sprake van een gemengde woonwerklocatie.

Economische aspecten

- De economische relevantie van de Keer-weer is met 40 banen beperkt. Wel zit er een aantal goed functionerende bedrijven die bewust voor deze locatie hebben gekozen. Een aantal panden staat leeg en wordt nu gebruikt voor andere doeleinden dan het bestemmingsplan toelaat, zoals wonen.
- Zowel in Zoeterwoude als in de regio **groeit het aantal huishoudens** in de komende periode. Dit komt bovenop de bestaande grote woningbehoefte. Dit maakt het urgent om zowel in woningen als in voorzieningen en werkgelegenheid voor deze huishoudens te voorzien.

Sterktes	Zwaktes
Ligging aan de afslag van de snelweg A4	Ontbreken treinstation, maar goede bereikbaarheid Leiden Lammenschans
Ligging nabij Leiden	Laag voorzieningenniveau
Entree van Zoeterwoude-Dorp	Leegstand en (illegale) tijdelijke invullingen
	Parkeerproblemen en matige ontsluiting
	Matige kwaliteit vastgoed en openbare ruimte
	Matige verkeersveiligheid door bedrijfsverkeer en doodlopende weg
Kansen	Bedreigingen
Ontwikkeling naar nieuw type milieu: gemengd woon-werkmilieu	Vergrijzing
Grote woningbehoefte in de regio	Versnipperd grondeigendom
Groei aantal inwoners in Zoeterwoude en regio	Effecten van de coronacrisis
Nodige onderhoud (vervangen riool) kan gecombineerd worden met verbeteren ontsluiting	Hinder tussen wonen en werken, verkleuring kan bedrijfsvoering beperken
Benutten van duurzaamheidspotentieel	

TABEL 1 SWOT-ANALYSE KEER-WEER

Ruimtelijk-economische positionering in de regio

Door de ligging en omvang voorziet de Keer-weer in ruimte voor **lokaal ondernemerschap** voor ondernemers uit Zoeterwoude-Dorp. Het terrein is geschikt voor het MKB en stadsverzorgende bedrijvigheid. De andere bedrijventerreinen in Zoeterwoude liggen buiten Zoeterwoude-Dorp in Zoeterwoude-Rijndijk. Dit zijn grootschaliger terreinen, meer gericht op logistiek en zwaardere bedrijvigheid. Door een focus op lichte, kleinschalige bedrijvigheid die past bij de schaal en ligging van de Keer-weer, is de werkfunctie complementair aan de grootschalige terreinen in Zoeterwoude-Rijndijk.

Lichte, kleinschalige bedrijvigheid is goed te mengen met andere functies zoals wonen. In de huidige situatie is hier ook al sprake van doordat de bedrijven direct grenzen aan woningen. Dit biedt veel potentie om dit gemengde karakter verder uit te bouwen tot een **aantrekkelijk woon-werkgebied**.

3 BIJDRAGE AAN BELEIDSAMBITIES EN WENSEN STAKEHOLDERS

In dit hoofdstuk zijn de beleidskaders geanalyseerd op relevantie voor de herontwikkeling van de Keer-weer. Ook zijn de uitkomsten van het participatieproces toegelicht.

BELEIDSAMBITIES >>

In de beleidskaders wordt het belang van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen benadrukt. Om deze reden kan een bedrijventerrein in principe alleen transformeren wanneer compensatie plaatsvindt. Zo wordt voorkomen dat werkgelegenheid verdwijnt. Daar tegenover staat een grote woningbehoefte in Zoeterwoude en de regio. Dit maakt de druk op de ruimte groot.

BELEIDSDOCUMENT	AANKNOPINGSPUNTEN
Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland (augustus 2021)	<ul style="list-style-type: none"> De provincie zet in op beter benutten en duurzaam functioneren van bestaande bedrijventerreinen en op het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijven. Ook zet de provincie in op het verduurzamen van bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen. Om bedrijventerreinen nu en in de toekomst optimaal te kunnen benutten, is aandacht nodig voor zorgvuldig ruimtegebruik (het opvullen van leegstand en leegstaande kavels), behouden en verbeteren van het vestigingsklimaat, verduurzaming, transformatie en functiemenging.
Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland (8 januari 2020)	<ul style="list-style-type: none"> Wanneer een bedrijventerrein deels of geheel transformeert, dient in het bestemmingsplan te zijn opgenomen op welke wijze binnen de regio compensatie plaatsvindt.
Regionale Agenda Omgevingsvisie 2040 (20 april 2017)	<ul style="list-style-type: none"> Wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur wil de regio concentreren langs de Oude Rijn en in de overige kernen in het Hart van Holland. Er wordt een energieagenda en een energiebesparingsagenda opgesteld. Ook wordt de opwekking van schone energie mogelijk gemaakt.
Ruimtelijke Strategie Bedrijventerreinen 2020-2030, Economie71-	<ul style="list-style-type: none"> Bedrijventerreinen hebben een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. Door bedrijven dichtbij te houden en zichtbaar te maken in het straatbeeld blijven mensen zich

gemeenten (26 juni 2020)	<p>bewust van waar hun producten vandaan komen, kunnen jongeren dichtbij huis kennis maken met de maakindustrie en daar stage lopen en blijft het belang van bedrijven voor de regionale economie letterlijk zichtbaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeenten kunnen voorzien in de vervangingsvraag, mits het zachte aanbod wordt omgezet in harde plancapaciteit. De gemeenten zetten zich er voor in dat er voor 2030 genoeg ruimte voor bedrijventerreinen wordt gerealiseerd. De gemeenten voldoen hiermee aan het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022'. • Tot 2030 worden geen andere bedrijventerreinen getransformeerd dan in deze strategie staan benoemd. Dit om ruimte voor bedrijvigheid te behouden. De Keer-weer staat hier niet genoemd. Dit betekent dat de Keer-weer niet (volledig) wordt getransformeerd naar wonen en er ruimte blijft voor bedrijvigheid.
Natuurlijke leefomgeving Hart van Holland (juni 2019)	<p>De 6 leidende principes voor de natuurlijke leefomgeving in Hart van Holland in 2040 zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Behoud en versterk de diversiteit in landschappen 2. Zorg voor een rendabel en duurzaam toekomstperspectief voor de landbouw 3. Werk aan een klimaatrobuuste 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
Coalitieprogramma 2018-2022 Zoeterwoude	<ul style="list-style-type: none"> • Vanwege grote woningbehoefte moet de gemeente anticiperen op extra ruimte voor woningbouw. Het beleid van inbreiden voldoet alleen op de middellange termijn. • Zoeterwoude wil een voorbeeld zijn door te streven naar een plaats in de top 20 van meest duurzame gemeenten. • De gemeente zal samen met de regio optrekken om de busvoorzieningen voor het Dorp en de Rijndijk te optimaliseren en HOV te waarborgen.
Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Zoeterwoude	<p>Voor Lint Zoeterwoude-Dorp deel I, waar Keer-weer onderdeel van is, wordt onder meer ingezet op het bewaken van de kleinschaligheid en veelvormigheid van het lint. Wanneer zich een kans voordoet, kan aangestuurd worden op vervanging van het huidige geluidwerende scherm voor een transparant exemplaar aan beide zijden van de A4.</p>

TABEL 2 BELEIDSANALYSE PROVINCIE, REGIO EN GEMEENTE

In deze gebiedsvisie nemen wij de uitgangspunten van de beleidskaders mee. Hierbij gaat het specifiek om behoud van voldoende ruimte voor bedrijven,

zorgvuldig ruimtegebruik, verduurzaming, transformatie, functiemenging, een klimaatrobuste inrichting van het landschap en openbare ruimte en de grote woningbouwopgave.

STAKEHOLDERS >>

Om te komen tot een gedragen gebiedsvisie zijn diverse stakeholders geconsulteerd. Er zijn interviews afgenomen met bewoners en ondernemers in en om het gebied en daarnaast is een participatiebijeenkomst gehouden waarin deelnemers meedachten over de kwaliteiten, knelpunten en kansen voor herontwikkeling van de Keer-weer. Hierin kwam onder meer het volgende naar voren:

- Er worden veel kansen gezien voor het intensiveren van de Keer-weer met woningen, aansluitend op het prettige woonklimaat op het Eiland. Wel is de combinatie tussen wonen en werken een belangrijk aandachtspunt in verband met mogelijke overlast.
- Voldoende ruimte voor ondernemen is echter ook van belang en diverse ondernemers in het gebied blijven hier graag gevestigd.
- De kwaliteit van het vastgoed, de ontsluiting en de openbare ruimte verdienen in het bijzonder aandacht. De uitstraling van de panden is zeer wisselend, de parkeerdruk is hoog en de openbare ruimte oogt rommelig.
- De stakeholders zien diverse kansen voor de herontwikkeling van het gebied, zoals het verbeteren van de kwaliteit van het groen en de uitstraling van het gebied. Onder meer door het opwaarderen van de entree en het doortrekken van de Keer-weer.

In Bijlage 1 staan de uitkomsten van de participatiebijeenkomst.

4 TOEKOMSTVISIE EN AMBITIES

Dit hoofdstuk geeft het gewenste toekomstbeeld voor de Keer-weer in 2040. Deze toekomstvisie is gebaseerd op de analyses van de locatie, de huidige economische situatie, ontwikkelkansen, beleidsambities en de input van de participatiebijeenkomst. In de visie krijgen de ambities op het gebied van duurzaamheid, mobiliteit, economie en wonen een plek.

DE KEER-WEER ALS AANTREKKELIJKE PLEK OM TE WERKEN EN TE WONEN >>

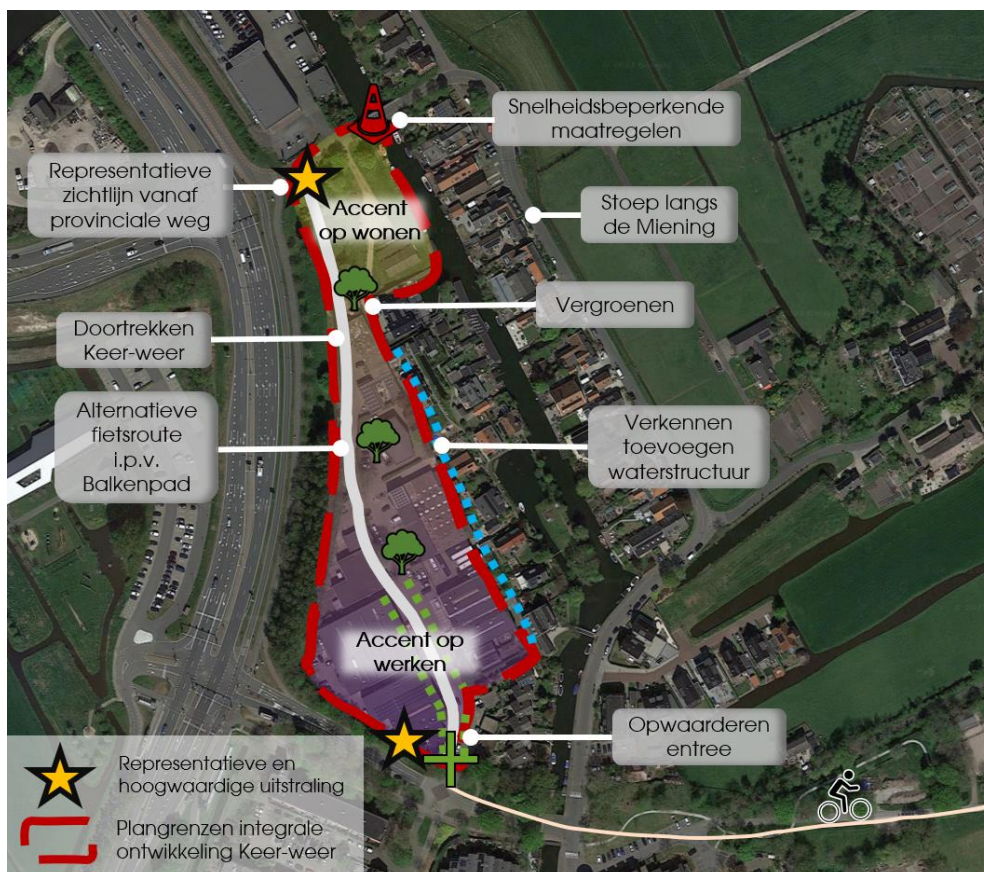
- De Keer-weer kan doorontwikkeld worden naar een aantrekkelijk, duurzaam gemengd woon-werkgebied.
- De courante bedrijfspanden aan het begin van de Keer-weer blijven behouden. Dit is van belang met het oog op het borgen van voldoende werkgelegenheid en ruimte voor lokaal ondernemerschap. De locatie is strategisch gelegen naast de N206. Om deze redenen is een volledige transformatie naar wonen niet wenselijk. Daarnaast moet het areaal bedrijvigheid bij een volledige transformatie naar wonen vanuit provinciale kaders elders gecompenseerd worden. Dit vergroot de schaarste aan ruimte.
- Het toevoegen van woningen brengt verdienvermogen mee om het gebied te herontwikkelen. Zo ontstaat eerder een sluitende businesscase. Ook sluit een gemengd woon-werkmilieu goed aan op het naastgelegen woonmilieu van het Eiland. Daarnaast is woningbouwontwikkeling gewenst gezien het grote woningtekort en het toenemende regionale tekort aan woningen in specifieke segmenten.
- De herontwikkeling sluit daarmee aan op belangrijke beleidsambities: verduurzaming, het borgen van werkgelegenheid en het verkleinen van het woningtekort.

UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING NAAR GEMENGD WOON-WERKGEBIED >>

- Wij adviseren een integrale ontwikkeling van de Keer-weer naar een gemengd woon-werkgebied, waarbij het accent op wonen en/of werken in het gebied verschuift (Figuur 6).
- In het noorden van het plangebied ligt het accent met name op wonen.
- Aan de zuidzijde blijven de bedrijfsruimten gehandhaafd. Op de korte termijn is hier nog beperkte urgentie voor herontwikkeling, maar op de langere termijn kan ingezet worden op intensivering en ruimtelijke versterking van de entree van het gebied. Bij intensivering van de werkfunctie zijn transparante plinten en een open karakter naar de Keer-

weer toe van groot belang om de leefbaarheid in het gebied te waarborgen. Ook kan hier intensivering met wonen plaatsvinden.

- Het mengen van wonen en werken biedt de meeste kansen voor **verdichting**. Met name in het middengebied kan wonen en werken gemengd worden door te stapelen op blokniveau: werken in de plint met een of twee lagen wonen erboven.
- Deze mengvorm stelt wel eisen aan het type bedrijfsruimten dat hier gerealiseerd kan worden. Wat zwaardere werkfuncties zoals logistiek (met veel verkeersbewegingen en laden/lossen), passen beter aan het begin van het terrein dicht bij de ontsluiting, waar de focus primair op de werkfunctie ligt. In het midden van het gebied passen **werkfuncties met een lagere milieucategorie** die beter te mengen zijn met wonen, zoals ambachten of een bedrijfsverzamelgebouw. Ook praktijkruimten voor dienstverlening of zorg zijn hier kansrijk. Dit type werkfuncties biedt lokale werkgelegenheid voor Zoeterwoude-Dorp. Bovendien zijn dit doelgroepen die niet op de grootschalige bedrijventerreinen in Zoeterwoude-Rijndijk passen. Hiermee is het complementair aan elkaar.



FIGUUR 6 TOEKOMSTVISIE KEER-WEER

- Wij adviseren het verkennen van de mogelijkheden voor een nieuwe ontsluiting van de Keer-weer richting de Europaweg. Met een nieuwe ontsluiting verbetert de **bereikbaarheid** van het gebied aanzienlijk. Hierbij

worden ook de kansen voor een fietsverbinding verkend. De Keer-weer kan als alternatieve fietsroute dienen in plaats van het Balkenpad.

Bedrijfsverkeer dat niet of lastig kan keren, kan ook gebruik maken van deze weg. Door de weg tegen de berm aan te realiseren, zo dicht mogelijk tegen de provinciale weg aan, wordt mogelijke overlast van het bedrijfsverkeer voor de woningen beperkt. Wel adviseren wij snelheidsbeperkende maatregelen te realiseren ten behoeve van de verkeersveiligheid, met name voor de bewoners (in het bijzonder ouderen en kinderen). Denk hierbij aan het aanleggen van een stoep aan de Miening en het instellen van eenrichtingsverkeer op de verlenging van de Keer-weer. In een nader uit te voeren verkeerskundig onderzoek dienen de mogelijkheden hiervoor onderzocht te worden.

- De glooiing van het maaiveld op de noordelijke kavel kan aangegrepen worden om **parkeren** onder het maaiveld, uit het zicht, te realiseren. De mogelijkheden hiervoor dienen nog verder onderzocht te worden. Ook voor een eventuele ontsluiting van het Eiland wordt de haalbaarheid nader onderzocht. Doel is om de parkeerdruk te verlichten en de bereikbaarheid van de woningen te verbeteren. In de uitwerking van de visie kunnen parkeermogelijkheden in de omgeving worden onderzocht om de parkeerdruk op de Keer-weer te verlichten, zoals de Noordbuurtsehof.
- Dit scenario biedt goede kansen voor **verduurzaming** (zie kader). Huidig, courant vastgoed kan behouden blijven en de herontwikkeling van de rest van het gebied kan ingezet worden om het gebied te **vergroenen**. In het gebied kan een openbare groenstrook komen waar bewoners en werknemers kunnen recreëren en elkaar kunnen ontmoeten. Ook kan het dienen als speelplek voor de kinderen in de buurt.
- Tot slot kunnen de mogelijkheden verkend worden voor het **toevoegen van een waterstructuur** in het gebied, door aan te haken op de historische waterstructuur tussen de Keer-weer en het Eiland. Dit kan bijdragen aan een duurzaam en aantrekkelijk gebied, bijvoorbeeld door middel van wateropslag, het afvoeren van water, ruimte voor biodiversiteit en recreatie. Indien mogelijk kan hier ook een groenzone gerealiseerd worden.

Kansen voor verduurzaming

De herontwikkeling van de Keer-weer biedt mogelijkheden ten aanzien van duurzaamheid. Ten eerste geven wij een aantal must haves. Vervolgens geven we aanvullend enkele nice-to-haves die aansluiten bij een hoger ambitieniveau. Gezien de ambitie van de gemeente Zoeterwoude om een plaats in de top 20 van meest duurzame gemeenten te verwerven, is een hoger ambitieniveau raadzaam. Het ambitieniveau is echter ook afhankelijk van de tijdhorizon van de ontwikkeling.

Must-haves

- **Duurzaam vastgoed (energielabel A-C), circulaire gebouwen.** Gebouwen met een energielabel van A – C hebben algemeen genomen een hogere bezettingsgraad en marktwaarde ten op zichten van andere gebouwen.² Huurders kiezen duidelijk voor efficiënt en duurzaam. Duurzaam vastgoed is te realiseren door middel van zonnepanelen, isolatie, hoogrendementsglas en warmtepompen. Hernieuwbare materialen, maar ook modulair en demontabel bouwen zijn daarnaast nuttige maatregelen om de levensduur van bebouwing te verlengen.
- **Vergroening.** Vergroening kost niet enkel geld, maar levert ook geld op. Het komt de gezondheid en welzijn werknemers ten goede. Een groene omgeving draagt bij aan het werkplezier. Denk hierbij bijvoorbeeld aan aantrekkelijke wandelroutes voor lunchommetjes. Meer groen in de omgeving werkt stress reducerend.³ Gezondere werknemers zorgen voor een hogere productiviteit.
- **Klimaatadaptieve maatregelen:** om het gebied toekomstbestendig te maken voor de risico's van een veranderend klimaat, zijn klimaatadaptieve maatregelen nodig. Een goed voorbeeld hiervan is waterdoorlatende bestrating. Zo kan hemelwater makkelijker weglopen, om wateroverlast te voorkomen. Ook vergroening (door het aanleggen van een groenstrook) is een klimaatadaptieve maatregel. De toe te passen maatregelen dienen in lijn te liggen met het Beleidsplan Klimaatbestendig Zoeterwoude (2021-2026).

Nice-to-haves

- **Energie-uitwisseling tussen wonen en werken.** Door middel van slimme energie-uitwisseling kan koude en warmte uit het productieproces van bedrijven gebruikt worden voor bijvoorbeeld de verwarming of verkoeling van woningen. Op deze manier kan restenergie duurzaam gebruikt worden.
- **Elektrische laadpunten** stimuleren duurzame mobiliteit.
- **Beplanting voor bijen** is een relatief makkelijk te implementeren maatregel om de biodiversiteit in het gebied te vergroten. Nestkasten en een grotere variëteit aan bomen vergroten de biodiversiteit.

Bron: Bureau Stedelijke Planning, mede o.b.v. De duurzaamheidsambities voor de Keer-weer, Job Corver (25 april 2021)

- **Programma:** behoud van ca. 7.000 m² werkfuncties en toevoeging van ca. 7.000 tot 14.000 m² voor wonen, afhankelijk van de te realiseren dichtheid en het type woningen. Vanwege de inefficiënte vorm van het gebied zal de te realiseren dichtheid door het gebied heen variëren. Denkbaar is de realisatie van wonen in een relatief lage dichtheid in de noordpunt van het gebied, waarbij richting het midden van het gebied wonen meer wordt gemengd met werken. Dit kan vorm krijgen door werken in de plint met een of twee lagen wonen erboven. In de zuidpunt kan werken op termijn

² ING en Universiteit van Maastricht, Een groene premie op bezettingsgraad, effectieve huuropbrengst, transactieprijs en marktwaarde (2020).

³ Stichting Steenbeek en Provincie Zuid-Holland, groene gezonde bedrijventerreinen.

juist meer geïntensiveerd worden tot twee lagen voor reguliere bedrijfsruimten of drie lagen voor een bedrijfsverzamelgebouw. Dit programma dient nader uitgewerkt te worden in een stedenbouwkundig plan.

- Door werken te mengen met wonen, dienen er hogere eisen te worden gesteld aan de uitstraling van bedrijfspanden. Hiervoor kan een **beeldkwaliteitsplan** opgesteld worden, waarin richtlijnen worden beschreven voor het vastgoed. Dit om aantrekkelijke woon- en werkomgeving te waarborgen en het gebied een uniforme uitstraling te geven. Huidig, niet courant vastgoed dat de werkfunctie behoudt, dient daarnaast ook opgewaardeerd te worden.

AANSLUITING OP DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED >>

- **Noorden:** door woningen in een dorpse setting te realiseren, wordt aangesloten op het woonmilieu op het Eiland en het karakter van Zoeterwoude-Dorp. Dit kan door middel van vrijstaande woningen, maar ook in een iets hogere dichtheid met rijtjeswoningen of kleine appartementenblokjes.
- **Oosten:** het herstellen van een waterstructuur creëert een meer geleidelijke overgang van het woonmilieu op het Eiland naar de herontwikkeling van de Keer-weer. De haalbaarheid hiervan dient verder onderzocht te worden, met name aangezien de wateren in particulier bezit zijn en de beschikbare ruimte beperkt. In dit kader kan aan de oostelijke rand van het woongebied – aan het water – een groene, openbare looproute gerealiseerd worden. Ook dient de bouwhoogte aan de oostelijke zijde van de Keer-weer lager te zijn (max. twee bouwlagen), zodat dit aansluit op de woningen op het Eiland. Richting het westen van de Keer-weer kan de bouwhoogte oplopen.
- **Zuiden:** wanneer herontwikkelkansen ontstaan in het werkgebied kan dit aangegrepen worden om de kwaliteit van de entree te verhogen. Zo kan ruimte worden gegeven aan de bedrijven in de zuidpunt om een aantrekkelijke gevel aan de kant van de Dirk van Santhorstweg te realiseren. Ook kan bekeken worden hoe de Keer-weer in combinatie met het flatgebouw aan de overkant een aantrekkelijke entree van het dorp kan markeren. Op de korte termijn kunnen met de gebruikers en eigenaren in de zuidpunt de mogelijkheden al verkend worden voor opwaardering van de entree en het creëren van zichtlocaties. Daarnaast draagt een recreatieve fietsroute over de Keer-weer richting het Molenpad ook bij aan meer verbinding van het gebied met de omgeving.
- **Westen:** de herontwikkeling van het gemengde woon-werkgebied biedt kansen om het gebied meer naar buiten te profileren door zichtlijnen te creëren naar de N206. Dit kan dienen als aantrekkelijk visitekaartje voor Zoeterwoude-Dorp. Aandachtspunt hierbij is dat de woningen en bedrijfspanden naar de Keer-weer zijn gericht en het aanzicht vanaf de N206 in principe de achterzijde van het vastgoed betreft. De bouwhoogte kan aan deze zijde oplopen tot drie bouwlagen.

INSPIRATIEBEELDEN WOONMILIEU



NIEUW REIN, HAZERSWOUDE-RIJNDIJK

Bron: Wonen in Nieuw Rein

Het plan bestaat uit 102 duurzame woningen en is zo gesitueerd dat er vanuit het gehele plan mooie zichtlijnen zijn gecreëerd naar de Oude Rijn. Mooie groenstroken en een haventje zijn tevens onderdeel van het plan. Woningtypen: o.a. eengezinswoningen, herenhuizen, 2-onder-1-kapwoningen, huur en koop.



VOORMALIGE LOCATIE VAN ZORGCENTRUM EMMAUS EN DE EENDRACHTSFLAT AAN DE BENNEBROEKWEG, ZOETERWOEDE-DORP

Bron: Veenstra Stroeve

Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit 54 huurappartementen met als doelgroep senioren. Een gedeelte is bestemd voor de sociale huur en een deel voor de vrije sector. De schuine kap past goed bij het karakter van Zoeterwoude-Dorp.

INSPIRATIEBEELD OPENBARE GROENSTROOK



KINDERSPEELTUIN

INSPIRATIEBEELD GEMENGD WOON-WERKGEBIED



HAVENKWARTIER, DEVENTER

Bron: StudioDAT

Het Havenkwartier in Deventer is stap voor stap veranderd tot een gevarieerde stadswijk met bedrijven, kunst, cultuur en wonen. Doelgroepen voor de bedrijven zijn ambachten en creatieve industrie, maar ook bijzondere showrooms, adviesdiensten, computerservice/IT, gezondheids- en welzijnszorg, speur- en ontwikkelingswerk en milieudienstverlening.

INSPIRATIEBEELDEN WERKGEBIED



NIEUWBOUW OP PRISMAPARK, ZOETERMEER

Bron: JPG Groeneweg Bouw

Dit project is medio 2020 opgeleverd. Het omvat 2 bedrijfshallen met kantoorruimten, totaal ca. 1600 m². De materiaalkeuze en de afwerking zorgen voor een hoogwaardige uitstraling.



NIEUWBOUW BEDRIJFSPAND ZUIDWOLDE

Bron: AB Bouw

Deze nieuwbouw van een bedrijfspannd in Zuidwolde is een goed voorbeeld van een functioneel bedrijfspannd, maar wel met een hoogwaardige, moderne uitstraling en een transparante gevel aan de voorkant die bijdraagt aan een open karakter. Open plinten zijn ook een belangrijk uitgangspunt voor de bedrijfsruimten op de Keer-weer.

5 THE NEXT STEP

Om de Keer-weer te herontwikkelen tot een aantrekkelijk gemengd woon-werkgebied is een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen opgesteld met daarin:

1. De uitgangspunten van de integrale gebiedsontwikkeling.
2. De rol van de gemeente, de wijze van samenwerken met de partijen in het gebied en de globale fasering.
3. Communicatie met de zittende bedrijven en omwonenden.
4. De te nemen processtappen om in de komende periode deze gebiedsvisie tot uitvoering te brengen.

Keer-weer 2040: een integrale gebiedsontwikkeling

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Keer-weer is een **economisch samenhangende integrale gebiedsontwikkeling**. In de gebiedsvisie zijn de aspecten ruimte, programma (wonen en werken), infrastructuur, kwaliteit van de openbare ruimte en vastgoedontwikkelingen, groen en duurzaamheid integraal afgewogen en met elkaar verbonden om zoveel mogelijk meerwaarde voor de locatie en directe omgeving te realiseren. Door in te zetten op een gemengd woon-werkgebied kan worden voorzien in twee belangrijke beleidsdoelstellingen: voldoende passende woningen en versterking van de economie van Zoeterwoude-Dorp. De Keer-weer onderscheidt zich daarmee van andere ontwikkelingen door zich neer te zetten als een gebied waar wonen en werken samen gaan. Met de nieuwe ontsluitingsweg (doortrekken Keer-weer) wordt een betere verkeersafwikkeling gerealiseerd en zowel de bedrijven als de woningen op een logische wijze ontsloten. Door de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen (zowel in gebruik als in beeldkwaliteit) te verbeteren wordt de Keer-weer aantrekkelijker om te wonen én werken, en beter op de omgeving aangesloten (zowel ruimtelijk als functioneel).

De gemeente hanteert daarom de volgende uitgangspunten om tot realisatie te komen:

- De Keer-weer is een economisch samenhangende integrale gebiedsontwikkeling. De globale plangrenzen staan op de visiekaart aangegeven, maar deze worden gedetailleerder uitgewerkt in de vervolgfase.
- Bij de herontwikkeling van bedrijfsruimten dient minimaal een vergelijkbaar metrage bedrijfsruimte (in de plint) te worden gerealiseerd. Op de hogere bouwlagen is het mogelijk om dit te combineren met woningen. Voor het zuidelijk deel wordt bij herontwikkeling ingezet op intensivering van bedrijfsruimte door bijvoorbeeld meerlaags bouwen of een betere stedenbouwkundige inpassing. Hiermee kan de beperkte ruimte efficiënter worden benut voor bedrijven.

- De gebiedsvisie schept ruimte voor waardeontwikkeling in grond en vastgoed. Dit gaat echter gepaard met een investering in infrastructuur en vergroening van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de vastgoedontwikkelingen naar rato van waardepotentie bijdragen aan deze investeringen.
- De gemeente wil komen tot een ruimtelijk, programmatisch en financieel samenhangend kader voor de ontwikkeling in samenwerking met de eigenaren, voordat planologische medewerking wordt verleend door middel van omgevingsvergunning(en) of wijziging van bestemmingsplan of omgevingsplan. Inzet is om vooraf met de eigenaren in het gebied tot anterieure overeenkomsten te komen waarin deze kaders zijn vastgelegd. De ambitie is om tot een volledige ontwikkeling van het gebied te komen.

Samenwerking met de partijen in het gebied en fasering

De bedrijfspanden aan de zuidzijde vergen voorlopig geen actieve gemeentelijke inzet. In overleg met de eigenaren kan wel worden ingezet op een facelift en verduurzaming van de panden en de direct aangrenzende openbare ruimte en privéterreinen. Op de langere termijn is de inzet om de bedrijfsfuncties te intensiveren en de kwaliteit als entree naar Zoeterwoude-dorp te verbeteren.

Voor de realisatie van het noordelijk en middengebied is de inzet om op korte termijn tot herontwikkeling te komen. Bij voorkeur worden het noordelijk deel en het middengebied gelijktijdig opgepakt in de uitwerking. Dit maakt de business case haalbaarder en gemakkelijker om tot een goede ruimtelijke samenhang te komen. Ook maakt het in de eerste fase doortrekken van de Keer-weer de realisatie van het groen en vastgoed eenvoudiger.

Daarvoor is samenwerking tussen een aantal betrokken partijen nodig. Het doortrekken van de Keer-weer gaat deels over privéterrein. Tevens vindt herverkaveling plaats wanneer de minder courante en lege bedrijfspanden worden ontwikkeld. Het doel is om tot één samenhangend plan te komen waarbij de individuele initiatieven op elkaar afgestemd moeten zijn en de financiële bijdragen aan de investeringen vooraf zijn geborgd.

In eerste instantie is de inzet gericht op overleg met de eigenaren om te verkennen wat de mogelijkheden zijn. De gemeente zet waar nodig haar publiekrechtelijke middelen in om te komen tot een samenhangende ontwikkeling.

Communicatie

Vanaf de start van het opstellen van de Toekomstvisie zijn de zittende bedrijven en omwonenden betrokken (met interviews en een participatiemiddag). De uitkomsten van dit proces zijn meegenomen in het wensbeeld voor de Keer-weer 2040. De toekomstvisie sluit in onze ogen ook goed aan op de in de participatie genoemde wensen en ideeën. Ook in het vervolgproces worden deze stakeholders weer nauw betrokken. De toekomstvisie betreft een procesbesluit is geen in beton gegoten besluit voor de uitwerking. Het college wil met dit toekomstbeeld het

gesprek met eigenaren, zittende bedrijven, omwonenden en mogelijke ontwikkelaars voortzetten.

Processtappen

In de komende periode worden de volgende stappen genomen om de planvorming uit te werken en tot realisatie te komen:

- Het college geeft de concept-visie als procesdocument vrij om te bespreken met de stakeholders. Tevens wordt deze ter informatie aan de raad gestuurd.
- Met de direct betrokkenen (eigenaren en zittende bedrijven) vinden vóór brede communicatie 1-op-1 gesprekken plaats.
- Brede communicatie van de toekomstvisie, status (procesdocument als input voor de verdere participatie) en het beoogde vervolgproces via de website, email aan de deelnemers van de eerste participatiesessie en eventueel een bijeenkomst waarin de toekomstvisie wordt gepresenteerd en keuzes uitgelegd.
- Verkennende gesprekken met de eigenaren over ambities om tot realisatie over te gaan.
- Periode waarin de stakeholders reacties op en verbetervoorstellen voor de toekomstvisie kunnen geven.
- Eventuele aanpassing van de toekomstvisie en voorleggen aan college met onderbouwing en de reacties van de stakeholders.
- Uitwerking van de toekomstvisie in een ruimtelijk en programmatisch kader, verkenning van de financiële haalbaarheid en keuze voor passend planologisch-juridisch instrumentarium. Parallel uitvoeren van benodigde nadere onderzoeken naar (milieu)technische randvoorwaarden.
- Verkenning van mogelijke subsidies. De provincie heeft voor bedrijventerreinen subsidieregelingen voor planvorming en realisatie van maatregelen op het gebied van ecologie, energie, verduurzaming, veiligheid etc.

Provincie Zuid-Holland, verduurzaming bedrijventerreinen⁴

- Subsidie kan worden aangevraagd voor de volgende activiteiten:
- Energie op bedrijventerreinen:
 - Maatregelen ten behoeve van de productie van energie uit hernieuwbare energiebronnen;
 - Gebouwgebonden maatregelen ten behoeve van energiebesparing;
 - Maatregelen voor de aansluiting op een lokaal warmtenetwerk.
- Verduurzaming van bedrijventerreinen:
 - Maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie;
 - Maatregelen ten behoeve van de vergroting van de biodiversiteit.

⁴ Bron: <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/subsidies/verduurzaming-bedrijventerreinen-subsidie/>

Omvang van subsidie: Als de aanvraag aan de voorwaarden voldoet geeft de provincie 20% subsidie op de investering met een minimum van €25.000 en een maximum van €200.000.

Provincie Zuid-Holland, planvormingssubsidie bedrijventerreinen⁵

Subsidie mogelijk voor onder meer het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek of het maken van een businesscase voor:

- energiebesparing bij bedrijven op het bedrijventerrein
- het opwekken van duurzame energie op het bedrijventerrein
- de aanleg van een collectief glasvezelnet op het bedrijventerrein
- collectieve camerabeveiliging op het bedrijventerrein
- het verbeteren van de verkeersveiligheid en/of de parkeermogelijkheden op het bedrijventerrein
- het oprichten of het verbeteren van collectief woon-werkverkeer voor op het bedrijventerrein werkzame werknemers
- het bevorderen van groen en biodiversiteit op het bedrijventerrein

Omvang van subsidie: subsidiabele kosten tot en met €10.000 komen voor 75% subsidie in aanmerking. Als de subsidiabele kosten van het project meer dan €10.000 bedragen, dan bedraagt de subsidie €7.500 plus 50% van de subsidiabele kosten boven de €10.000. In totaal bedraagt de subsidie nooit meer dan €35.000.

⁵ Bron: <https://www.zuid-holland.nl/loket/subsidies/subsidies/bedrijventerreinen/>

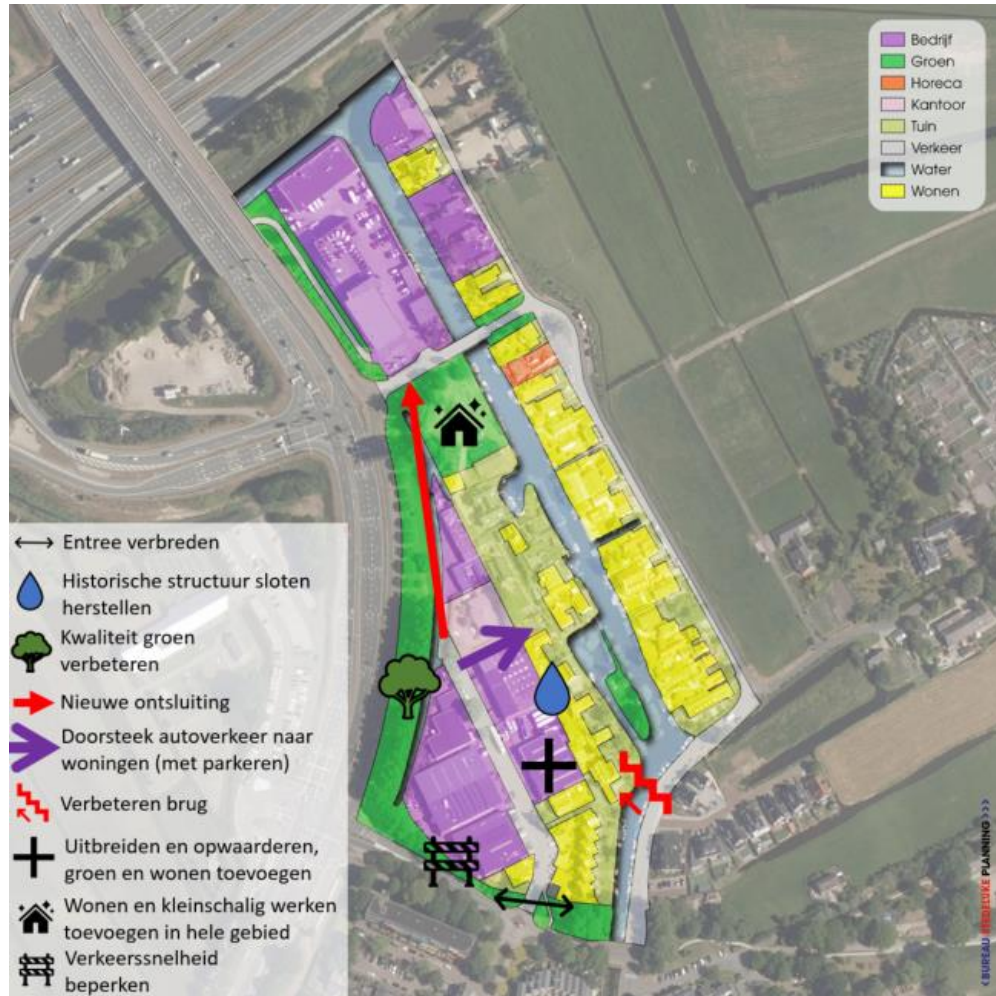
BIJLAGE 1 UITKOMSTEN PARTICIPATIEBIJEENKOMST

KWALITEITEN EN KNELPUNTEN >>

ALGEMEEN	WONEN	ONDERNEMEN
De locatie is centraal gelegen en goed bereikbaar (auto en ov)	Potentieel prettig woonklimaat	Bewegwijzering van het terrein
Ligging dicht bij zowel dorp (Zoeterwoude) als stad (Leiden)	Charmant, rustig en autovrij wonen op het eilandje	Bedrijvigheid levert geen/bepaalde overlast voor omgeving op
Het water biedt kwaliteiten	Fijne woongemeente	Ruimte om geluid te maken voor ondernemers
Via meerdere routes te bereiken	Veiligheid (Eiland)	Voldoende ruimte voor ondernemen
Hoge potentie	De rust, schoonheid en unieke sfeer van Het Eiland	Voorkant van pand Ilias is goed opgeknapt
Lelijke entree van het dorp, rommelige uitstraling	Tiny house B&B in tuin van een van de bewoners	Goed terrein en ligging om te ondernemen + zichtbaarheid vanaf de weg
Slechte onderhoud van het terrein (de weg is verzakt, er wordt niet gestrooid, slecht onderhouden groen, bestrating)	Geluidsoverlast vanaf kruising (is wonen wel mogelijk binnen de milieucontouren bedrijven en wegverkeer?)	Ondermaatse kwaliteit aantal panden (leegstand, andere invullingen, deel verpauperd, onderhoud gevels)
Bepaalde aansluiting op dorp, afgezonderd terrein	Ontsluiting, toegankelijkheid en veiligheid Eiland (vooral voor de ouder wordende bewoners)	Ontsluiting logistiek verkeer. Meer ruimte voor logistieke bewegingen nodig voor goede bedrijfsvoering. Gevaarlijke verkeerssituaties met vrachtverkeer. Er wordt te hard gereden.
Parkeerdruk (Keer-weer en voor bewoners omgeving op te grote afstand van de woningen)		Communicatie vanuit de gemeente was in verleden niet altijd goed richting ondernemers
De riolering		Vergunningverlening gaat langzaam
Geluid van verkeer		

KANSEN VOOR HERONTWIKKELING >>

Onderstaande afbeelding betreft een visualisering van de kansen voor herontwikkeling die zijn benoemd door de deelnemers van de participatiebijeenkomst.



KANSEN VOOR HERONTWIKKELING VAN DE KEER-WEER OP BASIS VAN DE INBRENG VAN DEELNEMERS TIJDENS DE PARTICIPATIEBIJeenKOMST.