

Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg Participatieverslag

GEMEENTE WOERDEN

22 december 2022



Contact

contactpersoon: Judit Gaasbeek Janzen
mail: mail@od205.nl
projectnummer: 090-BT-01
versie: participatieverslag
datum: 22 december 2022

Inhoudsopgave

INLEIDING		03
KEUKENTAFELGESPREKKEN		05
ONDERNEMERS BIJEENKOMST		10
INFORMATIE BIJEENKOMST		14
INLOOPAVOND		18
Q&A		23
VERVOLG		25

Colofon



Schiehavenkade 158-160
3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl



Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
tel 14 0348
www.woerden.nl

Inleiding

Ten zuiden van de stad Woerden is een gebied aangewezen als potentieel bedrijventerrein. Het gebied wordt begrensd door de historische Kromwijkerdijk, de recent aangelegde Burgemeester van Zwietenweg en rijksweg A12. De Burgemeester van Zwietenweg is een nieuwe infrastructurele entree van Woerden. De ontwikkeling van het bedrijventerrein langs de weg biedt een kans om er een uitnodigende entree van te maken passend binnen het polderlandschap en Het Groene Hart.

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat er wat veranderen in de directe leefomgeving van omwonenden. Uiteraard levert dat vragen en zorgen op. Het is de rol van het participatieproces om mensen mee te nemen in de ontwikkeling, naar elkaar te luisteren, alle belangen goed in beeld te krijgen, ruimte te bieden voor inbreng en te verantwoorden hoe hiermee wordt omgegaan. Dit draagt bij aan wederzijds vertrouwen, begrip en betrokkenheid.

Het is belangrijk om omwonenden en lokale ondernemers te betrekken in de beginfase van de ontwikkeling. Zo kan men voldoende input leveren die ook daadwerkelijk meegenomen kan worden in het proces. In een eerdere fase heeft al consultatie plaatsgevonden, nu is er verdieping aangebracht.

In dit document vindt u de verslaglegging van alle participatiemomenten voor bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg. De input uit het participatieproces is gebruikt voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor het bedrijventerrein.

Proces

De bijeenkomsten van het participatieproces zijn in dit hoofdstuk toegelicht. De input die is opgehaald bij deze momenten is meegewogen in het opstellen van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor de locatie.

1. Keukentafelgesprekken

Om verdieping te creëren hebben we ervoor gekozen om keukentafelgesprekken te voeren. Hierin hebben omwonenden de mogelijkheid om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen. Zijn kennen het gebied immers als geen ander. Alle direct omwonenden en aangrenzende ondernemers zijn benaderd voor een keukentafelgesprek. Deze hebben in april 2022 plaatsgevonden met 11 partijen.

Uit de reacties die we krijgen blijkt dat het 1-op-1 contact wordt gewaardeerd omdat er de tijd genomen wordt om te luisteren. Juist omdat de gevoelens rondom deze ontwikkeling divers zijn helpt dit, omdat

mensen zich zo gehoord en betrokken voelen.

Tijdens de keukentafelgesprekken met omwonenden en organisaties haalden we input op voor het stedenbouwkundig plan. De boodschap was; Dit bedrijventerrein gaat er komen, hoe kunnen we uw wensen er zoveel mogelijk in meenemen?

Hierbij hebben we gelet op de wensen, belangen, onzekerheden en bedreigingen. Zo kregen we een goed beeld van wat er speelt in de omgeving. Daarnaast bevroegen we omwonenden over welke activiteiten ze in de omgeving/buitenruimte graag uitoefenen of zouden willen uitoefenen maar waar ze nu de ruimte of faciliteiten niet voor hebben. Wellicht is het mogelijk om hier op de bedrijventerreinen in te voorzien. Hiermee kunnen we met de ontwikkeling ook toegevoegde waarde creëren voor de omwonenden.

2. Ondernemersbijeenkomst

De organisatie van de ondernemersbijeenkomst is opgepakt door de ondernemersvereniging. Op dinsdag 19 april 2022 was er een informatiebijeenkomst voor geïnteresseerde ondernemers. Er zijn ruim 30 ondernemers op de bijeenkomst afgekomen. Zonder vooropgesteld plan voor de locatie zijn we in groepjes het gesprek gestart over bedrijventerreinen van de toekomst. Vragen die aan bod kwamen: Waar lopen ondernemers tegen aan? Wat kunnen we daar van meenemen in het ontwerp van het nieuwe bedrijventerrein? Wat zijn de ambities op het gebied van duurzaamheid?

3. Stakeholdersoverleg

Tegelijkertijd met de gesprekken met omwonenden en ondernemers hebben we een projectgroep samengesteld waarin HDSR (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden), Provincie Utrecht, Gasunie

en Stedin aanschoven. De partijen zijn meerdere keren bij elkaar gekomen om te kunnen reageren op het concept stedenbouwkundig plan.

4. Informatieavond 21 juni 2022

Tijdens een informatieavond op dinsdag 21 juni 2022 hebben we het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan 29 geïnteresseerde omwonenden en ondernemers. In de presentatie hebben we laten zien hoe we de opmerkingen en wensen hebben meegenomen of met welke reden dat niet is gelukt.

In kleine groepen zijn we vervolgens het gesprek aangegaan over het concept stedenbouwkundig plan. De presentatie is achteraf naar alle deelnemers verstuurd zodat men de mogelijkheid had om het plan nog eens goed te bekijken en eventuele opmerkingen na te sturen.

5. Inloopavond 11 oktober 2022

In oktober is er voor geïnteresseerden een inloopavond georganiseerd. Men kon langs verschillende tafels lopen waar de voortgang en de stand van zaken van verschillende deeldocumenten werd gepresenteerd. Tafel 1: het stedenbouwkundig plan zoals vastgesteld door de Raad op 15 september 2022. Tafel 2: concept bestemmingsplan Tafel 3: concept beeldkwaliteitsplan en concept verkavelingsplan Tafel 4: concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte

Tafel 1 en 2 waren ter kennisneming. Bij tafel 3 en 4 kon er op verschillende manieren input geleverd worden op de concept documenten.

Op de inloopavond zijn circa 35 mensen afgekomen.

KEUKENTAFEL GESPREKKEN APRIL 2022

Van elk keukentafelgesprek, in totaal 11, is een verslag gemaakt dat voor akkoord is voorgelegd aan de personen met wie de gesprekken hebben plaatsgevonden. Deze verslagen zijn omwille van de privacy geanonimiseerd opgenomen in dit verslag.

Er is de wens voor een verbindingsweg tussen het bedrijf en het nieuwe bedrijventerrein. Nu gaat al het verkeer via de Kromwijkerdijk, maar die is daar eigenlijk niet geschikt voor. De Kromwijkerdijk is te smal voor caravans en wordt veel gebruikt door fietsers.

Als dat niet kan is er de wens om een showroom en werkplaats te realiseren op het nieuwe bedrijventerrein (circa 0,8 hectare). De gewenste uitbreiding kan nu niet op het eigen terrein.

Betreft de uitstraling van het nieuwe bedrijventerrein worden de doorzichten vanaf de Kromwijkerdijk niet begrepen. Deze hebben geen toegevoegde waarde met de komst van het bedrijventerrein. Men kijkt liever aan tegen een mooi bos.

De bebouwing mag niet te hoog worden in relatie tot de bebouwing langs de Kromwijkerdijk.

De bedrijven moeten niet zichtbaar zijn vanaf de Kromwijkerdijk.

Geen lichtgevende reclame van de bedrijven richting de Kromwijkerdijk.

Het bedrijventerrein moet gelijk volwaardig ingepakt worden. Men wil het niet zien, niet horen en niet ruiken.

Men wil niet uitkijken op een bouwput voor de komende 10 jaar.

Een groene inpassing van het bedrijventerrein is prettig. Hoe groener, hoe beter.

De ventweg langs de snelweg loopt dood door de komst van de Burgemeester van Zwietenweg. Het zou goed zijn als daar nog iets mee gaat gebeuren.

In eerste instantie zijn wij tegen de komst van de schuifruimte. Het is een klein stukje, wat ten koste gaat van een agrarisch bedrijf, woongenot van omwonenden en de vele recreanten die de Kromwijkerdijk aandoen.

De woning heeft de zichtzijde, met grote raampartijen, richting het open landschap en de varkensschuur. Als de varkensschuur weg gaat voor het nieuwe bedrijventerrein, kijken ze precies uit op de bedrijven.

Op de Kromwijkerdijk is er veel verkeer: auto's, recreatie, fietsers, caravans en de scouting. Daar moet met de nieuwe ontwikkeling rekening mee gehouden worden.

De doorzichten naar het bedrijventerrein vanaf de dijk worden niet begrepen. Het zijn doorzichten naar het landschap dat geen landschap meer zal zijn, maar een bedrijventerrein. Door de doorzichten (onderbrekingen in de wal die tijdens eerdere presentaties nagenoeg gesloten waren) zal er niet alleen geluidsoverlast ontstaan, maar ook een erg lelijk uitzicht voor ons in tegenstelling tot ons uitzicht dat we nu hebben.

De gemeente Woerden hecht aan een open landschap / doorzichten. In de praktijk zijn het slechts automobilisten op de snelweg of de Wulverhorstbaan die hiervan profiteren terwijl ze met grote snelheid langsrijden. Voor alle andere partijen (bewoners, recreanten) zorgt het slechts voor overlast.

Het gewenste beeld voor het bedrijventerrein is een natuurlijke uitstraling; goed ingepakt met groen. Ons inziens kun je groene wallen maken (muren met kant en klare planten) en daarvoor een aantal bomen planten die het zicht breken en daardoor meer eenheid geven met wat er nu is; gras en bomen. De groene inpassing moet op tijd aangeplant worden. Niet dat het nog 10 jaar duurt voordat het bedrijventerrein daadwerkelijk ingepakt wordt.

De bomen aan de snelweg moeten behouden blijven. Deze zorgen voor groen zicht en houden geluid tegen.

De Burgemeester van Zwietenweg is nooit afgemaakt met de beloofde groene inpassing. Ook is het een drukke weg. De angst leeft dat deze nog drukker wordt met het nieuwe bedrijventerrein.

Op het eigen perceel aan de Kromwijkerdijk mogen ze niets aanplanten volgens de Lintenvisie. Ze kunnen dus ook niet zelf maatregelen nemen om het bedrijventerrein aan het zicht onttrekken.

Men is bang dat ze met deze ontwikkeling aan alle kanten ingepakt worden door bedrijven. De wens is dat alle schuren van de varkensboer weggaan zodat ze tussen de woning van de varkensboer en het nieuwe bedrijventerrein door kunnen kijken naar het landschap.

Het licht van de koplampen van de auto's vanaf de Burgemeester van Zwietenweg schijnt nu 's avonds in de tuin. Een groene inpassing van het nieuwe bedrijventerrein zou dit kunnen verminderen.

Met de ontwikkeling is het belangrijk dat er niemand vanaf het bedrijventerrein op hun perceel kan komen. Dit kan door een goede afscheiding, zoals een brede sloot die de watergangen links en rechts van het perceel verbinden. Zoals vroeger ook een verbinding aanwezig was achter het perceel. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de status Rijksmonument, grondwaterstand, slappe ondergrond en fundatie.

Het is niet gewenst dat er een weg buiten de groene zone om komt te liggen of dat er opslag aan de kant van de woning komt. De groene wal is erg gewenst met een compleet gelijkmatige hoogte en hellingshoek zodat bebouwing niet waarneembaar is, groene uitstraling en compleet gesloten over de perceel breedte.

Er zijn zorgen over de hoogte van de bedrijven. Hoe hoger ze worden, des te moeilijker zijn ze in te pakken met groen. Geopperd wordt een maximale hoogte van 8 meter of dat de hoogte aan de Kromwijkerdijk lager is dan langs de snelweg.

Overige punten die naar voren zijn gekomen:

- Maximaal milieu klasse 3 aan A12 en lager bij rand bebouwing Kromwijkerdijk.
- Mogelijk toekomstig bedrijventerrein Gasloos en CO2 neutraal.
- Goede fietsverbinding naar bedrijventerrein.
- Wijziging van ons perceel naar binnen de bebouwde kom i.p.v. buiten bebouwde kom.
- Positie zonnepanelen rekening houdend met schittering naar ons perceel.

De houtwal langs de A12 is doorbroken door de aanleg van de Burgemeester van Zwietenweg. Daardoor is er nu meer last van geluid, minder aantrekkelijk uitzicht en koplampen die de woning in schijnen. Bij de aanleg was een groene omzoming beloofd, maar dat is nog niet gebeurd.

Een groenwal van 12 meter hoog lijkt niet realistisch.

De mogelijkheid van een ontsluiting van achterkant perceel is gewenst voor de toekomstige ontwikkeling van het eigen perceel.

De rotonde bij de Burgemeester van Zwietenweg en de Wulverhorstbaan staat regelmatig vast. Er zijn zorgen wat er gebeurt als de verkeersdrukke toeneemt met de komst van het bedrijventerrein.

Mensen moeten ook met de fiets naar het bedrijventerrein kunnen komen. Nu is dat nog niet mogelijk.

Het viaduct onder de A12 is nu een hangplek. Het bedrijventerrein moet dat niet verergeren.

Het karakter van de Kromwijkerdijk moet intact gehouden worden.

Liever geen doorzichten vanaf de Kromwijkerdijk richting het bedrijventerrein.

Het hoogteverschil van de Kromwijkerdijk tot aan de A12 is circa 1,5 meter. Daar moet met de afwatering rekening mee gehouden worden.

De wens bestaat om de grond te verkopen aan de gemeente. Gemeente geeft aan daar weinig aan te hebben in verband met het dijklichaam en de afstand die daar volgens Het Waterschap omheen vrij gehouden moet worden van bebouwing en verharding.

Als het niet verkocht kan worden blijft het agrarisch gebruikt worden. Dus dan is er geen hoge overgangszone gewenst. Dat zorgt voor schaduw op het land.

Er lopen nog regelmatig koeien. Nu staat er een smalle sloot met hekje zodat ze er niet overheen stappen. Wens is dan bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein om een brede watersloot te hebben als scheiding, zodat de dieren niet het bedrijventerrein op kunnen stappen.

Bemesten van de grond gebeurt circa 2x per jaar. Dat moet wel mogelijk blijven.

De vraag of het nog mogelijk om een woonbestemming aan de Kromwijkerdijk te krijgen komt ook op.

Liever geen bedrijven op het bedrijventerrein die dag en nacht bezig zijn. Dat geeft veel geluidsoverlast.

Er zijn wel wat zorgen over de hoogte van de bedrijven. Dat is waarschijnlijk zichtbaar vanuit de achtertuin.

Aangegeven wordt om rekening te houden met de hoogte van het maaiveld. Het bedrijventerrein moet niet hoger komen te liggen dan de percelen aan de Kromwijkerdijk. De percelen aan de Kromwijkerdijk wateren af richting de A12 en dat moet met het nieuwe bedrijventerrein wel mogelijk blijven.

Men is benieuwd waar de afslag naar het bedrijventerrein komt en wat daarvan de invloed is op het verkeer.

Op de grens tussen het bedrijventerrein en het perceel aan de Kromwijkerdijk ziet met graag een watergang zodat daar op afgewaterd kan worden.

Het liefst zien we helemaal geen industrieterrein want met de aantasting van de polder wordt slechts weinig ruimte gewonnen. Met de aanleg van de burgemeester van Zwietenweg is de bewoners toegezegd dat deze niet zou dienen om de polder naast de weg te ontsluiten. Deze belofte wordt nu niet nagekomen.

In de voorbereidende gesprekken is afgesproken dat het bedrijventerrein met zorg ingebed zou worden in het landschap. Door ons is herhaaldelijk aangegeven dat dit gezien de omvang van het terrein niet haalbaar is. Ook de toegestane hoogte van bebouwing is daarmee niet in overeenstemming. Er wordt een dringend verzoek gedaan om hier toch zoveel mogelijk rekening mee te houden en zo nodig de maximale bouwhoogte aan te passen.

Het aanplanten van bomen is beloofd bij de aanleg van de Burg. Van Zwietenweg, dit is echter niet gebeurd, zoals nu duidelijk is te zien. Men doet een dringend verzoek om de belofte met bomen nu wel gestand te doen.

De verkeersafwikkeling van de rotonde is in de spits nu al een moeilijk punt. Dat moet goed onderzocht worden met de komst van het bedrijventerrein, en de verkeersveiligheid van een afslag op een weg waar je 80 km per uur mag rijden lijkt niet haalbaar.

Het terrein goed toegankelijk maken voor de fiets is moeilijk haalbaar. Men is erg benieuwd naar hoe dit opgelost wordt.

Er leven zorgen over lichtvervuiling door de bedrijven. Achteruitrijdende vrachtwagens die piepen zijn niet gewenst en geen bedrijvigheid in de nacht. Geen toestroom van grote vrachtwagens, maar alleen bestelbusjes. Er ligt een opdracht van de raad van state om de geluidsbelasting op de omliggende woningen zorgvuldig en nauwkeurig te onderzoeken als er een bedrijventerrein wordt aangelegd. We zien graag de rapportage van deze opdracht tegemoet.

De wens is dat de bebouwing zo laag mogelijk wordt.

Niet alleen een groene inpassing, maar ook groen tussen de bedrijven is van belang voor een kwalitatief bedrijventerrein.

Uitkomst keukentafelgesprekken

De opmerkingen die tijdens de keukentafelgesprekken naar voren zijn gekomen, hebben we onderverdeeld in veelvoorkomende thema's.

1. Groene inpassing Uit veel gesprekken

blijkt dat men het bedrijventerrein zoveel mogelijk op een natuurlijke manier ingepakt wil zien: Voor het zicht, het geluid en de geur. Hoe groener, hoe beter.

Een hoge groene wal zoals voorgesteld in de impressie (september 2021) lijkt niet haalbaar in verband met de bodemgesteldheid. Omwonenden hebben dan liever een natuurlijke uitstraling dat sowieso kan. Maar ook groen tussen de bedrijven is van belang voor een kwalitatief bedrijventerrein.

Het is niet gewenst dat er een weg buiten de groene zone om komt te liggen of dat er opslag aan de kant van de woningen komt.

Het bedrijventerrein moet gelijk volwaardig ingepakt worden. Niet dat het nog 10 jaar duurt voordat het bedrijventerrein daadwerkelijk met groen ingepakt is. Met wil niet uitkijken op een bouwput voor de komende 10 jaar.

2. Snelweg A12

De bomen aan de snelweg moeten behouden blijven. Deze zorgen voor groen zicht en houden geluid tegen.

De ventweg langs de snelweg loopt dood door de komst van de Burgemeester van Zwietenweg. Het zou goed zijn als daar nog iets mee gaat gebeuren.

3. Hoogte bebouwing

Er zijn veel zorgen over de hoogte van de bedrijven. Hoe hoger de gebouwen worden, des te moeilijker zijn ze in te pakken met groen. Geopperd wordt een maximale hoogte van 8 meter én dat de hoogte aan de Kromwijkerdijk lager is dan langs de snelweg.

4. De omgeving

Wat betreft de uitstraling van het nieuwe bedrijventerrein worden de doorzichten vanaf de Kromwijkerdijk niet begrepen. Het zijn doorzichten naar het landschap dat geen landschap meer zal zijn, maar een bedrijventerrein. De bewoners zijn bang dat door de doorzichten geluidsoverlast ontstaat.

Op de Kromwijkerdijk is er veel verkeer: auto's, recreatie, fietsers, caravans en de scouting. Daar moet met de nieuwe ontwikkeling rekening mee gehouden worden.

De Burgemeester van Zwietenweg is nooit afgemaakt met de beloofde groene inpassing; bomen aan beide kanten van de weg.

De angst leeft dat de al drukke weg, met veel gevaarlijke situaties, met de komst van het nieuwe bedrijventerrein nog drukker wordt.

Het licht van de koplampen van de auto's vanaf de Burgemeester van Zwietenweg schijnt nu 's avonds in de tuin. Een groene inpassing van het nieuwe bedrijventerrein zou dit kunnen verminderen.

5. Grenzen met omliggende percelen

Op de grens tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Kromwijkerdijk ziet men graag een barrière zodat niemand vanaf het bedrijventerrein op de privé percelen kan komen.

6. Type bedrijven

Liever geen bedrijven op het bedrijventerrein die dag en nacht bezig zijn. Dat geeft veel geluidsoverlast.

7. Water

Aangegeven wordt om rekening te houden met de hoogte van het maaiveld. De percelen aan de Kromwijkerdijk wateren af richting de A12 en dat moet met het nieuwe bedrijventerrein wel mogelijk blijven.

8. Overig

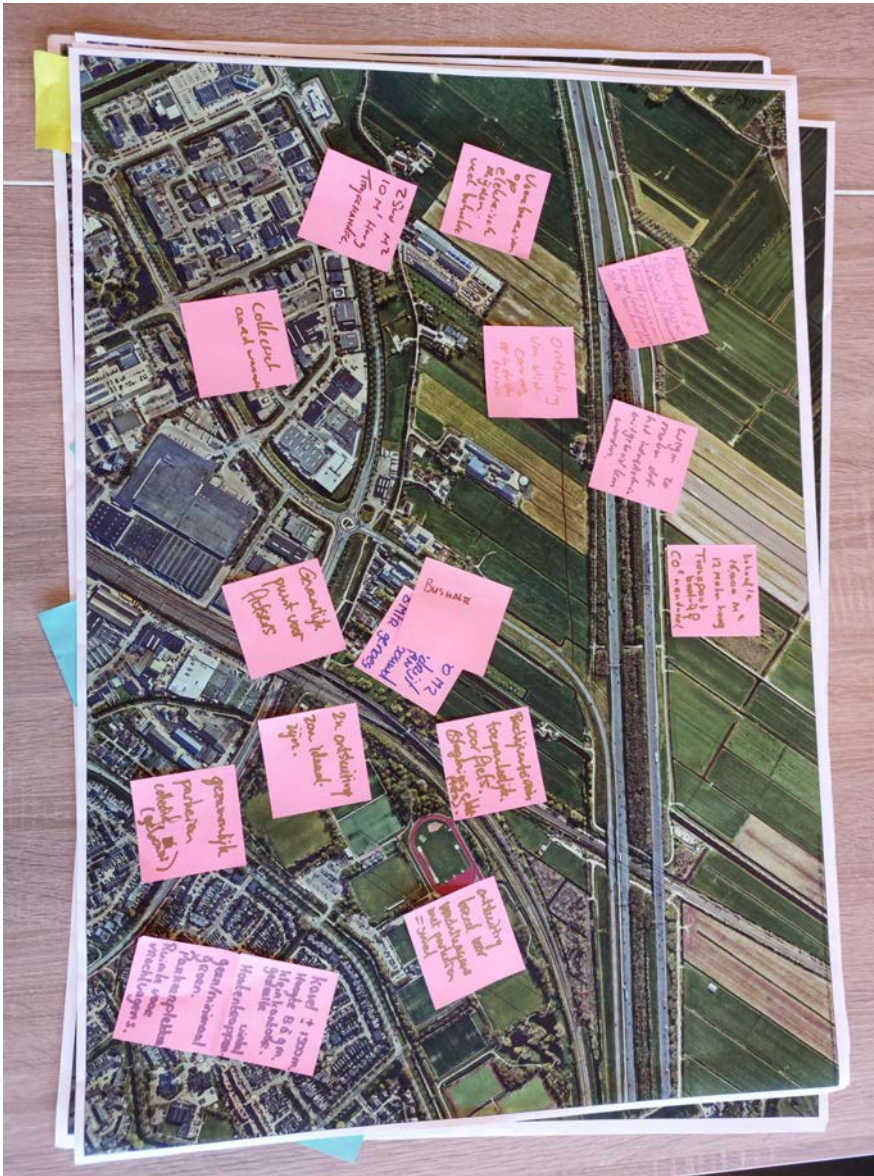
Bemesten van de omliggende gronden gebeurt circa 2x per jaar. Dat moet wel mogelijk blijven.

Men maakt zich zorgen over de mogelijke lichtvervuiling door de bedrijven.

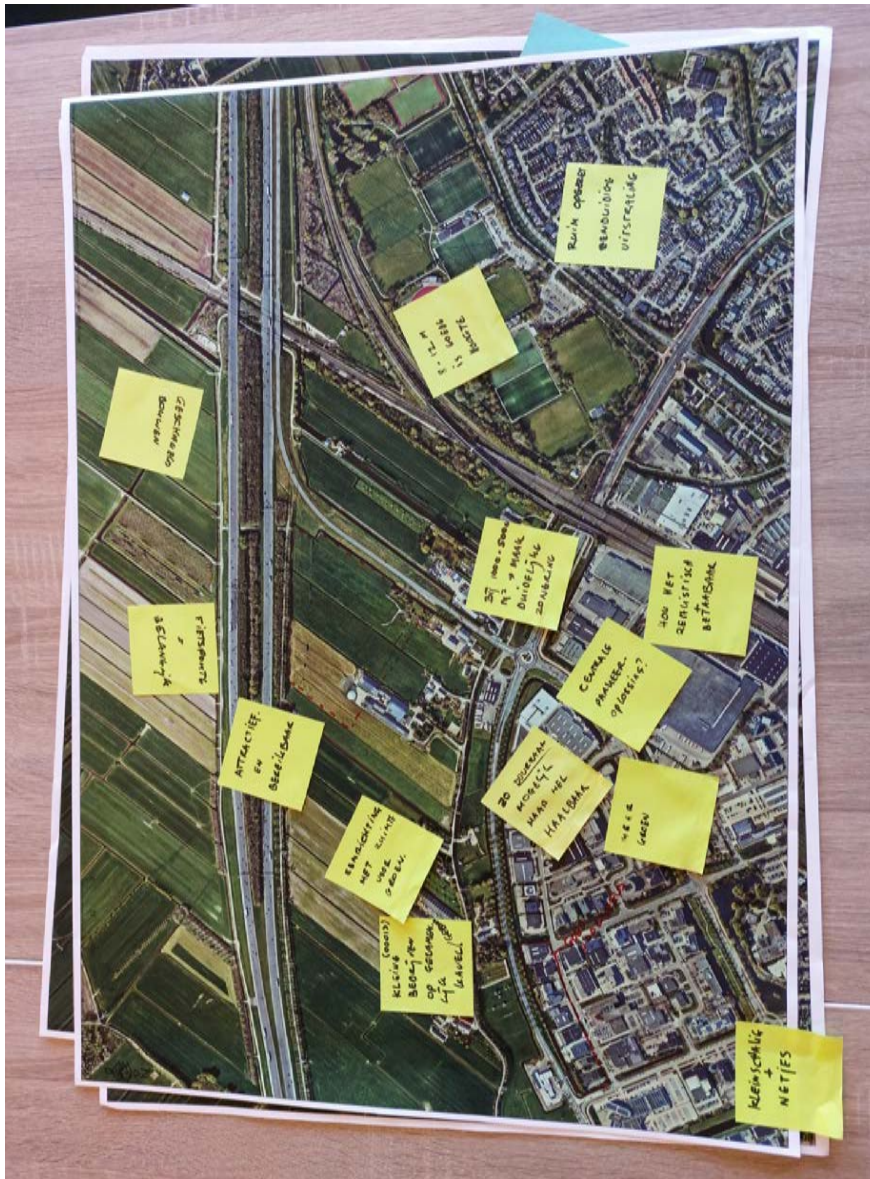
ONDERNEMERS- BIJEENKOMST 19 APRIL 2022

De organisatie van de ondernemersbijeenkomst is opgepakt door de ondernemersvereniging. Op dinsdag 19 april was er een informatiebijeenkomst voor geïnteresseerde ondernemers. Er zijn ruim 30 ondernemers op de bijeenkomst afgekomen. Zonder vooropgesteld plan voor de locatie zijn we in drie groepjes het gesprek gestart over bedrijventerreinen van de toekomst.

Uitkomst ondernemersbijeenkomst



- Vrachtwagen + aanhanger / veel beweging op de openbare weg.
- Voorbereiden op elektrisch rijden: veel behoefte naar.
- Ontsluiting.
- Wegen zo maken dat het industrieterrein uitgebreid kan worden.
- Ronde vormt een gevaarlijk gebied voor fietsers.
- Bushalte ontbreekt.
- Bedrijventerrein toegankelijk zijn voor fietsers.
- 2x ontsluiting zou ideaal zijn.
- Gezamenlijk parkeren, collectief (gebouw).
- Ontsluiting breed voor vrachtwagens, met parkeren is snel te smal.



- Attractief en bereikbaar.
- Eenrichting met ruimte voor groen.
- Kleine bedrijven op gezamenlijke kavel.
- Zoo duurzaam mogelijk maar wel haalbaar.
- Meer groen.
- Centrale parkeeroplossing.
- Houd het realistisch en betaalbaar.
- Maak duidelijke zonering.
- 8 -12 meter is goede hoogte.
- Ruim opgezet, eenduidige uitstraling
- Gescheiden bouwen
- Fietsroute is belangrijk

INFORMATIE- BIJEENKOMST 21 JUNI 2022

Tijdens een informatieavond op dinsdag 21 juni hebben we het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan 29 geïnteresseerde omwonenden en ondernemers. In de presentatie hebben we laten zien hoe we de opmerkingen en wensen hebben meegenomen of met welke reden dat niet is gelukt.

In kleine groepen zijn we vervolgens het gesprek aangegaan over het concept stedenbouwkundig plan. De presentatie is achteraf naar alle deelnemers verstuurd zodat men de mogelijkheid had om het plan nog eens goed te bekijken en eventuele opmerkingen na te sturen. Deze opmerkingen zijn ook meegenomen in de verslaglegging.

Gepresenteerde concept stedenbouwkundig plan op 21 juni 2022



1. Met de provincie zijn we in gesprek over het omzomen van de Burgemeester van Zwietenweg met een bomenrij aan beide zijden van de weg.
2. Langs de Burgemeester van Zwietenweg komt een fietspad.
3. Ontsluiting vindt enkel plaats via de Burgemeester van Zwietenweg.
4. De bestaande watergangen blijven intact.
5. De zone tussen de A12 en het bedrijventerrein wordt ingericht als waterrijke parkzone.
6. Langs de watergangen loopt een wandel- en onderhoudspad.
7. De bomen langs de A12 blijven intact. Vallen niet binnen het plangebied.
8. Op het bedrijventerrein komt alleen werken, geen wonen.
9. Aan de zijde van de Kromwijkerdijk komt een opgaand talud om bedrijfsvoering uit het zicht te houden.
10. Al het parkeren zal op de kavels opgelost moeten worden uit het zicht.
11. Binnen de uitgiftevelen is een flexibele verkaveling mogelijk variërend tussen de 1000 en 5000 m².
12. Voor bedrijven kleiner dan 1000 is er de mogelijkheid om gezamenlijk een ontwikkeling op te starten.
13. Voor fietsers wordt er op het bedrijventerrein een suggestie strook op de rijbaan aangegeven.
14. De hoogte varieert van maximaal 8 meter (14a), max 10 meter (14b) en max 12 meter (14c).
15. De eerste 3 meter van de uitgifte aan de bedrijfsstraat dient groen ingericht te worden.

Uitkomst informatieavond

Op de informatieavond zijn 29 mensen afgekomen. Na een plenaire presentatie van het concept stedenbouwkundig plan zijn er vier groepen gevormd. In die groepen zijn we in gesprek gegaan over het concept stedenbouwkundig plan. De groepen waren een mix tussen omwonenden en ondernemers. Daarbij gaven mensen aan het waardevol te vinden om elkaars standpunten te horen. Vanuit de gemeentelijke projectgroep zat aan elke tafel een gespreksleider, en liepen enkele personen rond om eventuele specifieke vragen voor hun beleidsveld te beantwoorden.

Groep 1

- Is er een 2e ontsluitingsweg nodig in verband met calamiteiten?
- Kan de Burgemeester van Zwietenweg terug naar 60 km/u?
- De bestaande rotonde is gevaarlijk voor fietsers. Dit kruispunt moet herontworpen worden als het nieuwe fietspad daar op moet aansluiten.
- Hoe is het openbaar vervoer geregeld? Kan er een bushalte komen?
- Langs de parallelweg aan de zuidzijde zijn veel hangjongeren en men is bang voor de veiligheid. Hoe zorgen we dat die niet op het bedrijventerrein komen?
- Er mogen geen windmolens komen. Zonnepanelen en sedumdaken zijn wel een goed idee.
- Er wordt meegegeven om goed te letten op de

energievoorziening. Wat voor bedrijven komen er? Hoe vind je de synergie tussen de bedrijven? Maximaal vermogen voor bedrijven toestaan wordt geopperd.

- We willen graag eenheid in uitwerking van de bedrijven, qua omvang en kleur.

- Geen neonreclame of felle kleuren voor bedrijven.

- Hoogte van bedrijven is werkbaar. Minder dan 6 meter is te krap.

- In het talud soorten bomen plaatsen die goed tegen droge grond kunnen.

- Op talud extra vegetatie van struiken.

- Waarom is er gekozen voor Elzen? Die zijn niet goed voor biodiversiteit.

- Sommigen hebben vraagtekens bij beheer en onderhoud van al het groen. Wie gaat dat betalen?

Groep 2

- Het watersysteem is nog een aandachtspunt. Het verval tussen Kromwijkerdijk en de A12 is bijna 1,00 meter. Omwonenden hebben liever een ander peilgebied dan het bedrijventerrein. Ze zijn bang dat hun terrein anders droog komt te vallen.

- Het bedrijventerrein mag kleinschaliger. Dat past beter bij een duurzaam en groen bedrijventerrein.

- Er is interesse in gezamenlijk ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen.

- Enthousiasme bij zowel omwonenden als ondernemers over de hoge duurzaamheidsambities. Dit mag wat hen betreft een voorbeeldproject worden.

- Wordt de bebouwde kom opgeschoven zodat er minder hard gereden kan worden over de Burgemeester van Zwietenweg?

- Mis in het duurzame verhaal het opvangen en hergebruik van regenwater. Als hier tijdens de bouw al rekening mee wordt gehouden kunnen grote reservoirs ondergronds geplaatst worden.

- Het voorgestelde fietspad langs Burgemeester van Zwietenweg, past dat wel?

- Eén toegang naar het bedrijventerrein lijkt te weinig. Moet er niet een tweede ontsluiting komen aan de Burgemeester van Zwietenweg als nood ontsluiting/vluchtroute? Deze kan ook gebruikt worden als fietspad, bijvoorbeeld aan de zuidwestzijde van het terrein aan de parallelweg langs de A12.

- er zijn wisselende meningen over het gebied tussen de gasleiding en de A12. Voor de één is de A12 is te lawaaiig voor een 'rustige lunch' in het park. De ander denkt dat het prima kan.

Uitkomst informatieavond

- De aansluiting met Burgemeester van Zwietenweg en veiligheid zijn een belangrijk onderwerp. Bijvoorbeeld ook voor de fietsers. Ronde klinkt volgens deze groep het beste.
- Schaduwwerking van de bomen is ongunstig voor het grasland dat eraan ligt ten oosten.
- Waarom wordt het niet mogelijk gemaakt om in de toekomst naar het oosten uit te breiden?
- Zijn andere faciliteiten zoals sportscholen en horecavoorzieningen toegestaan? Dat zou goed passen bij een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Groep 3

- Hoge bebouwing aan de Burgemeester van Zwietenweg strookt niet met eerdere visualisering en gesprekken met bewoners voor het haalbaarheidsonderzoek.
- Aan de Burgemeester van Zwietenweg alle kavels minstens 5 meter groen inrichten. Niet uitwisselen voor begroeide gevels. 12 meter hoge vegetatie is niet haalbaar in droge tijden.
- langs de Burgemeester van Zwietenweg moet ook een lagere milieucategorie gehanteerd worden i.v.m. 'rustig woongebied' afstand van minimaal 100 meter.
- De gevaarlijke verkeerssituatie aan de Burgemeester van Zwietenweg en rotonde zal verergeren met toename van verkeer.
- Er is geen calamiteiten route. Dat lijkt ons wel noodzakelijk mocht er iets op de Burgemeester van Zwietenweg gebeuren.

- Kan er eenrichtingsverkeer op het bedrijventerrein? Dat maakt het rustiger.

- Kunnen vrachtwagens de bochten maken?

- De ambitie lijkt hoger dan de portemonnee.

- Bebouwing van 12 meter is te hoog, dat hoeft helemaal niet. Max 8 meter is genoeg.

- De milieucategorie 3.2 is te hoog voor duurzaamheid, geluid en hinder.

- Sociale veiligheid langs de A12 is aan aandachtspunt. Want dat is nu een hangplek.

- Het park langs de A12 is geen fijne plek om te lunchen (lawaai).

- Wordt er nog nagedacht over een toekomstperspectief en mogelijke uitbreiding?

- Zorg voor het goed monitoren op waterhuishouding rondom de monumenten aan de

Kromwijkerdijk.

Groep 4

- Door het ingetekende groen komt het plan acceptabeler over, hoewel enkelen aan deze tafel nog steeds van mening zijn dat de locatie geen goede optie is voor een bedrijventerrein.

- Wie gaan het groen onderhouden en voor wie zijn de kosten? Wat als de partij die het moet onderhouden dat niet doet?

- Wens om goed vast te leggen wat bedrijven wel en niet mogen in kleuren en reclame-uitingen.

- Komt er een goede ov-verbinding?

- Geluidsoverlast van vrachtwagens is nog een zorg. Vooral in de avond en nacht.

- Wordt de rotonde bij de Burgemeester van Zwietenweg aangepast aangezien die meer verkeer en meer fietsers zal aantrekken?

- Als percelen uitgegeven worden, dan graag ook eisen stellen aan de manier van bouwen. Bijvoorbeeld tegelijk laten bouwen, heipalen de grond in draaien tegen geluid en niet bouwen in het weekend of 's ochtends vroeg.

- Komt er nog een mogelijke calamiteitenroute?

INLOOPAVOND 11 OKTOBER 2022

Tijdens een inloopavond op dinsdag 11 oktober 2022 hebben we de stand van zaken rondom het bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg gepresenteerd. Men kon langs verschillende tafels lopen waar op elke tafel een ander deelproduct werd toegelicht.

Tafel 1 - het stedenbouwkundig plan

Op tafel 1 werd het stedenbouwkundig plan getoond zoals dat door de Raad is vastgesteld op 15 september 2022. Hierbij was in tekst aangegeven wat we hebben gedaan met de opmerkingen die op 21 juni 2022 op het concept stedenbouwkundig plan gemaakt zijn.

Tafel 2 - Concept ontwerp bestemmingsplan

Op tafel 2 kon men een concept zien van de verbeelding voor het ontwerp bestemmingsplan. Ook hebben we hier een lijst laten zien met het type bedrijvigheid dat op het bedrijventerrein zal worden toegestaan.

Tafel 3 - Concept beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan

Op tafel 3 hebben we een paneel getoond met referentiebeelden van gebouwen. Dit was een selectie van uitstraling en materialisatie van de gebouwen die de gemeente voor zich kan zien op het bedrijventerrein. Met groene stickers kon men aangeven welke beelden hun aanspraken.

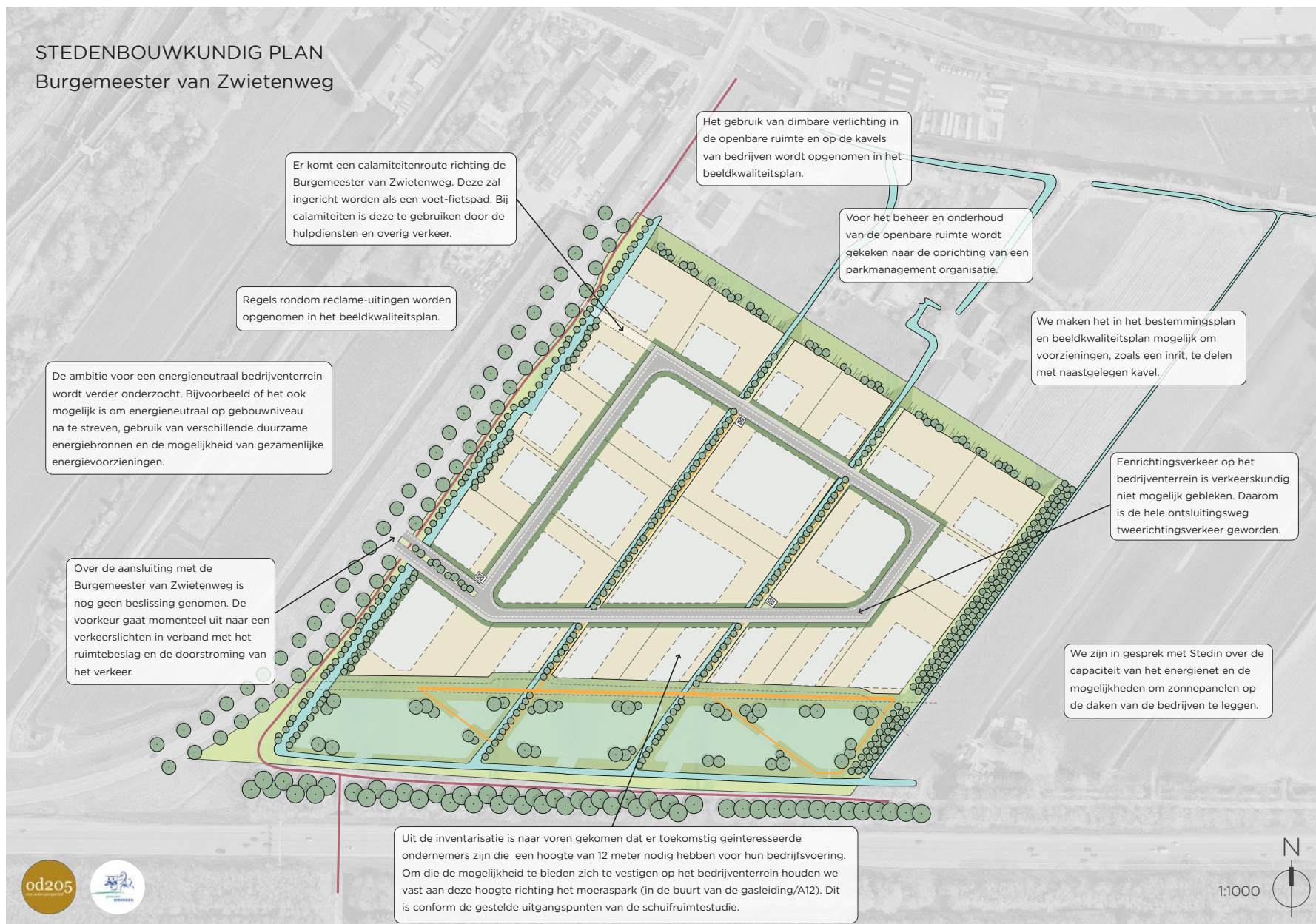
Met behulp van maquettes van kavels van verschillende groottes wordt meer inzicht gegeven in de mogelijkheden op de kavels. Het bedrijventerrein kon zo naar wens verkaveld worden en dit bracht waardevolle discussies op gang voor het verkavelingsplan.

Tafel 4 - concept inrichtingsplan

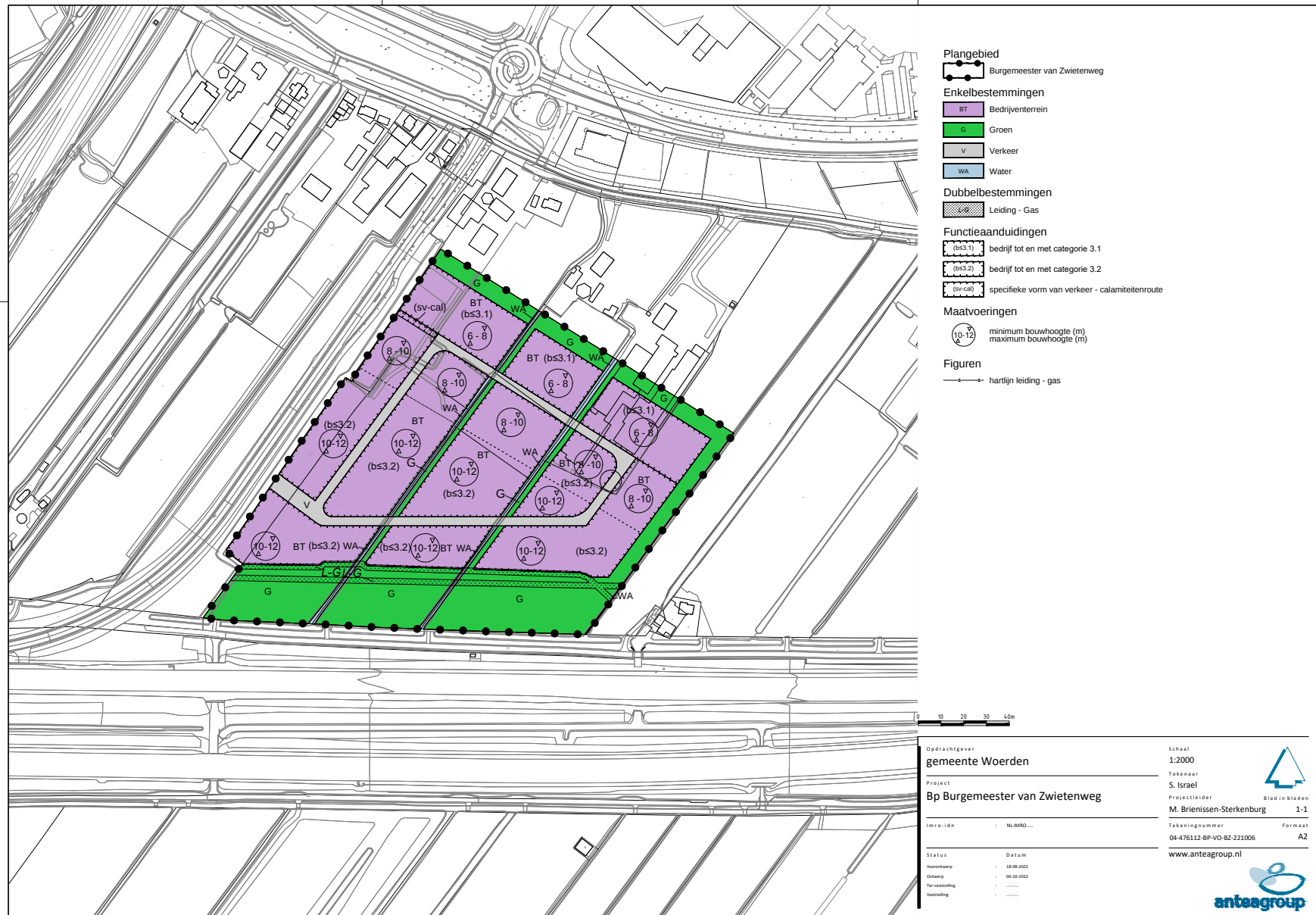
Op tafel 4 was het concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte zichtbaar met focus op de verschillende landschappelijke elementen die het bedrijventerrein zullen omlijsten. Met post-its kon men daar opmerkingen en wensen bij plaatsen.

Alle bezoekers is de mogelijkheid geboden om reacties op de getoonde producten achteraf op te sturen. Ook deze reacties zijn meegenomen in dit verslag.

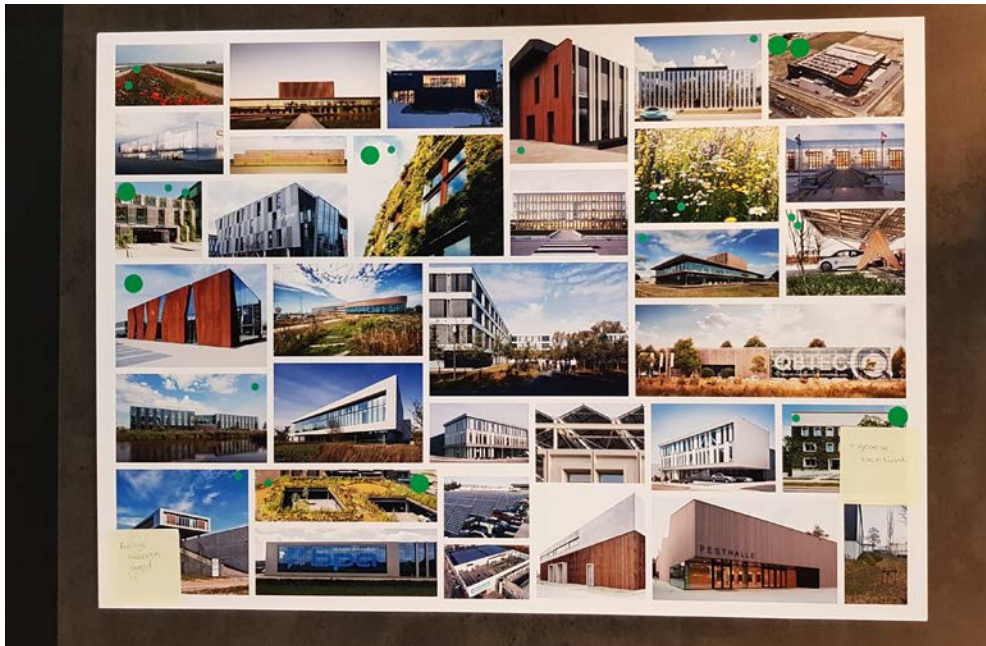
Tafel 1 - stedenbouwkundig plan



Tafel 2 - verbeelding concept ontwerp bestemmingsplan



Tafel 3 - concept beeldkwaliteit- en verkavelingsplan



REACTIES

- Rustige kleuren
- Groen in de gevels
- Parkeren op het dak alleen als het mooi wordt weggewerkt
- Natuurlijke materialen
- Gebouwen die bij elkaar passen qua uiterlijk
- Geen hoge dichte gebouwen. Geen lichtvervuiling

REACTIES

- Fiets parkeren op de kavels over nadenken.
- Geen dichte dozen ook niet aan buitenkanten.
- Koppel bedrijven die kleiner zijn dan 1000m² aan elkaar als gemeente.
- Parkeren op het dak; mag dat dan hoger dan de maximale bouwhoogte? Anders heeft het geen meerwaarde.
- Zone D: Wens is niet direct tegen de keerwand aan mogen bouwen.
- Waarom 3 meter groen aan de voorzijde van percelen? Dat is zonde van de beperkt beschikbare ruimte voor bedrijven.
- Worden de kavels ook voorbelast?



Tafel 4 - concept inrichtingsplan openbare ruimte

REACTIES

- Uitkijken voor fietsers bij kruising Kromwijkerdijk.
- Wanneer krijgen we inzage in hoe de aansluitingen zal worden aan de Van Zwietenweg?
- Fietspad is niet verder uitgewerkt richting de bestaande rotonde. Kan dat wel met breedte van de groenstrook, geluidsschermen en benodigde brug?
- Wij willen geen fietspad langs onze tuinen. Is het niet logischer om het fietspad vanaf de snelweg aan te leggen?
- Ook groenblijvende beplanting in elzenbroekbos.
- Wat wordt er gedaan met de rommel die de elzen afgeven?
- Waarom wordt er bij het elzenbroekbos water afgegraven?
- Moeraspark wordt waarschijnlijk niet gebruikt door omwonenden (niet aantrekkelijk genoeg)
- Een lunchrondje door het park wel aantrekkelijk.
- Ook op de landschapswal biodiversiteit. De wal moet altijd groen zijn
- Wat voor een grond wordt er opgebracht in verband met een goede groei van de bomen?
- Wat is de hoogte van de landschapswal vanaf de Kromwijkerdijk? de 3 meter hoogte zou moeten zijn aan de zijde van de Kromwijkerdijk.
- Wat wordt het waterpeil op het bedrijventerrein? Zijn er stuwen nodig?



Q&A - antwoord op vragen inloopavond 11 oktober 2022

- Bij energie neutraliteit blijft een aansluiting noodzakelijk in de winterperiode.
de energievoorziening is inderdaad een aandachtspunt. Wij zijn hierover in gesprek met Stedin en dit onderwerp heeft onze aandacht.

- Hoe te handelen wanneer goed passende bedrijven een andere afmeting of vorm willen/nodig hebben?
De verkaveling is zo flexibel mogelijk gehouden om aan afmeting- en vormwensen van zoveel mogelijk bedrijven te kunnen voldoen. Gezamenlijk moeten we op zoek naar de beste inpassing.

- Er zijn nogal veel (trouwens mooie) beeld kwaliteitseisen. Blijft het wel betaalbaar met zoveel groen (meters die ook betaald moeten worden)?
In de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met de verhouding percentage uitgeefbaar en (openbaar) groen. De beheerkosten worden op basis van het inrichtingsplan verder doorgerekend. De betaalbaarheid van het groen hangt daarnaast samen met een goede uitwerking van de parkmanagementorganisatie. Dit wordt in de verdere planvorming uitgewerkt. Het blijft een belangrijk aandachtspunt.

- Gaat het goed met het smalle profiel van de wegen? Snap dat je niet teveel wilt bestraten, maar bereikbaar moet goed zijn voor eerste en toekomstige bewoners.
Een goede bereikbaarheid is essentieel. Voor de bedrijven, maar ook voor de hulpdiensten (brandweer). Het profiel is afgestemd met de afdeling verkeer en beheer en is ook getoetst door de Veiligheidsregio Utrecht. Tevens is het plan getoetst op draaicirkels van vrachtwagens van 16,5 meter lengte. De gewenste breedte van de weg op een bedrijventerrein is 7 meter. Er is voor gekozen om fietsers een plek op de rijbaan te geven op een strook in een afwijkende kleur. Het profiel lijkt hiermee smaller te worden, maar dat is het visuele effect.

- Doelstelling voor energieneutraliteit en parkeren op dak lijkt strijdig. Zonnepanelen op afdak boven parkeerdek maakt rond rekenen onmogelijk van deze businesscase.
Intensieve bebouwing willen we stimuleren. Bij participatieavonden hebben we input opgevraagd mede voor wat betreft de bouwhoogtes. Daaruit kwam naar voren dat deze hoogtes werkbaar zijn. We hebben, ook in het bestemmingsplan, toegevoegd dat ondergeschikte bouwdelen (waaronder zonnepanelen en technische installaties) 2 meter boven de maximale bouwhoogte mogen uitsteken, zodat deze geen belemmering vormen voor de bouwhoogte.

- Circulariteit wordt gestimuleerd.... Hoe dan?

We willen circulariteit stimuleren, maar zijn er nog niet uit hoe we dit het beste kunnen doen. Dat wordt de komende tijd verder uitgezocht.

- Maximale hoogte lijkt me een probleem voor veel bedrijven. Hoe lager hoe minder intensief natuurlijk.
Intensieve bebouwing willen we stimuleren. Bij participatieavonden hebben we input opgevraagd mede voor wat betreft de bouwhoogtes. Daaruit kwam naar voren dat deze hoogtes werkbaar zijn. We hebben, ook in het bestemmingsplan, toegevoegd dat ondergeschikte bouwdelen (waaronder zonnepanelen en technische installaties) 2 meter boven de maximale bouwhoogte mogen uitsteken, zodat deze geen belemmering vormen voor de bouwhoogte.

- Parkeren op het dak; mag dat dan hoger dan de maximale bouwhoogte? Anders heeft het geen meerwaarde.
Parkeren op het dak valt binnen de maximale toegestane bouwhoogte. Ondergeschikte bouwdelen (waaronder zonnepanelen) mogen maximaal 2 meter boven de maximale bouwhoogte uitsteken, mits deze uit het zicht worden gehouden door een doorlopende gevel? Dit is zo opgenomen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

- In zone D niet direct tegen de keerwand aan bouwen.
In zone D is het niet toegestaan om direct tegen de keerwand aan te bouwen. De gebouwen moeten minimaal 8 meter afstand van de keerwand komen. Dit is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

- Waarom 3 meter groen aan de voorzijde van percelen? Dat is zonde van de beperkt beschikbare ruimte voor bedrijven.
De groenzone is de overgang tussen de openbare ruimte en de bedrijfskavels. Deze zijn een belangrijk onderdeel voor het beeld en karakter van het bedrijventerrein en zorgen onder andere voor biodiversiteit en verkoeling.

- Worden de kavels ook voorbelast?
De kavels worden niet voorbelast.

- Wanneer krijgen we inzage in hoe de aansluitingen zal worden aan de Van Zwietenweg?
De gemeente is hierover nog in overleg met de Provincie. Wanneer de afspraken met de Provincie zijn gemaakt, zullen wij daar over informeren.

- Fietspad is niet verder uitgewerkt richting de bestaande rotonde. Kan dat wel met breedte van de groenstrook, geluidsschermen en benodigde brug?

De gemeente is momenteel in samenwerking met de Provincie aan het onderzoeken wat de mogelijkheden van het fietspad zijn.

- Wij willen geen fietspad langs onze tuinen. Is het niet logischer om het fietspad vanaf de snelweg aan te leggen?

De gemeente is momenteel in samenwerking met de Provincie aan het onderzoeken wat de mogelijkheden van het fietspad zijn.

- Ook groenblijvende beplanting in elzenbroekbos.

Er komt een variatie aan beplanting in het elzenbroekbos. Dit wordt opgenomen in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan

- Wat wordt er gedaan met de rommel die de elzen afgeven?

De vruchten van de elzen, zogenaamde elzenproppen en de bladeren zullen in het gebied blijven liggen. Dit kan omdat de elzen op een natuurlijke ondergrond staan en niet in verharding. In een straatprofiel blijft dit dikwijls liggen omdat er verharding onder de bomen zit. Door de natuurlijke ondergrond zullen gevallen bladeren en elzenproppen verteren en opgenomen worden in de bodem. De 'rommel' van bladeren en zaden zijn zelfs essentieel voor het bodemleven en de kwaliteit van de bodem: wormen en schimmels breken het af en geven zo weer voedsel terug aan de bomen.

- Waarom wordt er bij het elzenbroekbos water afgegraven?

De bodem wordt plaatselijk iets verlaagd zodat deze bij hoge waterstanden kan overstromen. Hierdoor krijgt het water meer ruimte en verminderen de kans op wateroverlast elders. Het Elzenbroekbos is een natuurtype van moerassig bos dat hier goed bij past. Het broekbos kan én moet zelfs tijdelijk onder water staan. Hierdoor ontstaat unieke natuur die zeldzaam is geworden in het hedendaagse cultuurhistorische landschap.

- Ook op de landschapswal biodiversiteit. De wal moet altijd groen zijn.

De wal voegt juist extra biodiversiteit toe doordat we hier veel struiken en heesters toevoegen met doorns, vruchten en bloesem. We kiezen voor een inheemse landschappelijke wal die niet jaarrond groen is. We kiezen wel voor soorten die het blad lang vasthouden en vroeg in bloei staan (zoals hazelaar). Hierdoor zal de bebouwing in de winter gefilterd zichtbaar zijn tussen de takken, bladrestanten en bloesem door.

- Wat voor een grond wordt er opgebracht in verband met een goede groei van de bomen?

Bij de opbouw van de wal wordt rekening gehouden met een bodem met voldoende voedingsstoffen en bovendien een bodem die voldoende water vasthoudt in de bovenlaag.

- Wat is de hoogte van de landschapswal vanaf de Kromwijkerdijk? de 3 meter hoogte zou moeten zijn aan de zijde van de Kromwijkerdijk.

De landschapswal wordt 3 meter hoog, gemeten ten opzichte van het maaiveld van de bedrijfskavel.

- Wat wordt het waterpeil op het bedrijventerrein? Zijn er stuwen nodig?

Dit wordt onderzocht in samenwerking met het Waterschap. In de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal dit opgenomen worden.

HET VERVOLG

De volgende stap in de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het verder uitwerken van het beeldkwaliteitsplan, verkavelingsplan en inrichtingsplan. En het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. De reacties die gemaakt zijn tijdens de laatste inloopavond zullen daarin meegewogen worden. De opmerkingen waar nader onderzoek voor nodig is zullen ook ook in het vervolgtraject opgestart worden.



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl