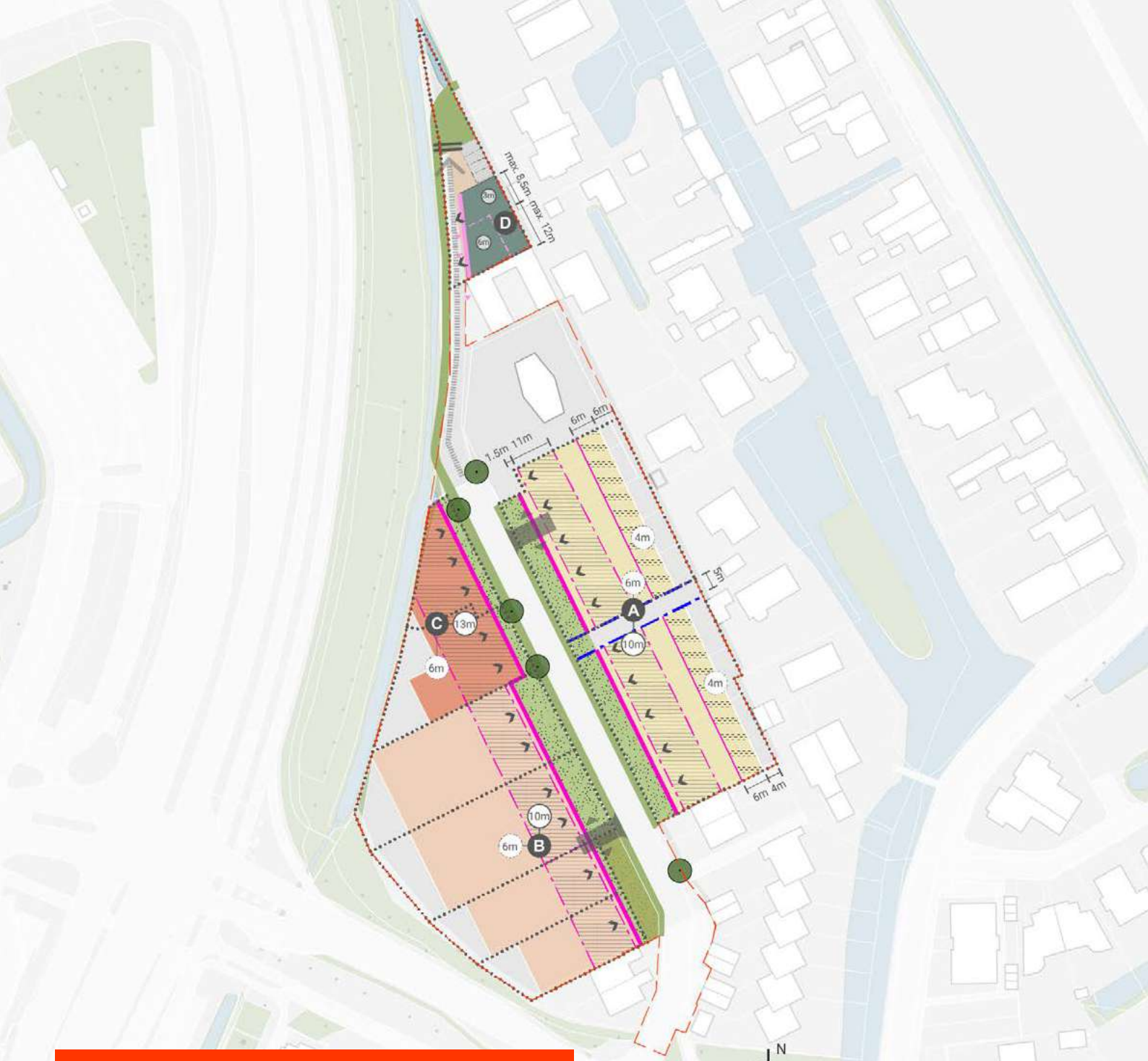




Ontwikkeldkader Keer-weer

Zoeterwoude

februari 2025

urban
-synergy



Colofon

Het ontwikkelkader is opgesteld door Urban Synergy, in nauwe samenwerking met en in opdracht van de gemeente Zoeterwoude.

Urban Synergy

Dirk Verhagen
Raquel van Donselaar
Angeliki Bazaiou
Tjarda ter Woord

Gemeente Zoeterwoude

Myrna Plomp, Projectleider Domein Ruimte
Sander de Koster, Beleidsmedewerker economie/
bedrijfscontactfunctionaris

Input vanuit ondernemers Keer-weer

Ondernemer Keer-weer 2, VKSA Advies
Ondernemer Keer-weer 4, Drummen met Sytse
Ondernemer Keer-weer 5, Roep Hoveniers
Ondernemer Keer-weer 7, Stichting Steun aan Daklozen Leiden
Ondernemer Keer-weer 8, Zobeko Aluminium BV
Ondernemer Keer-weer 10, Kampschreur BV

De tekeningen in dit document zijn gemaakt door Urban Synergy. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande toestemming van Urban Synergy. Foto's zijn gemaakt door Urban Synergy.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding & vraag	4
2. Huidige en lopende initiatieven	6
3. Ontwikkelkader op hoofdlijnen	8
4. Stedenbouwkundig toetsingskader	12
5. Voorbeelduitwerking toekomstige (her)ontwikkeling	22
6. Strategie en uitvoering	30
7. Beeldkwaliteitsparagraaf	32
Bijlage	
I Bezonningsstudie	42
II Kabels en leidingen	53

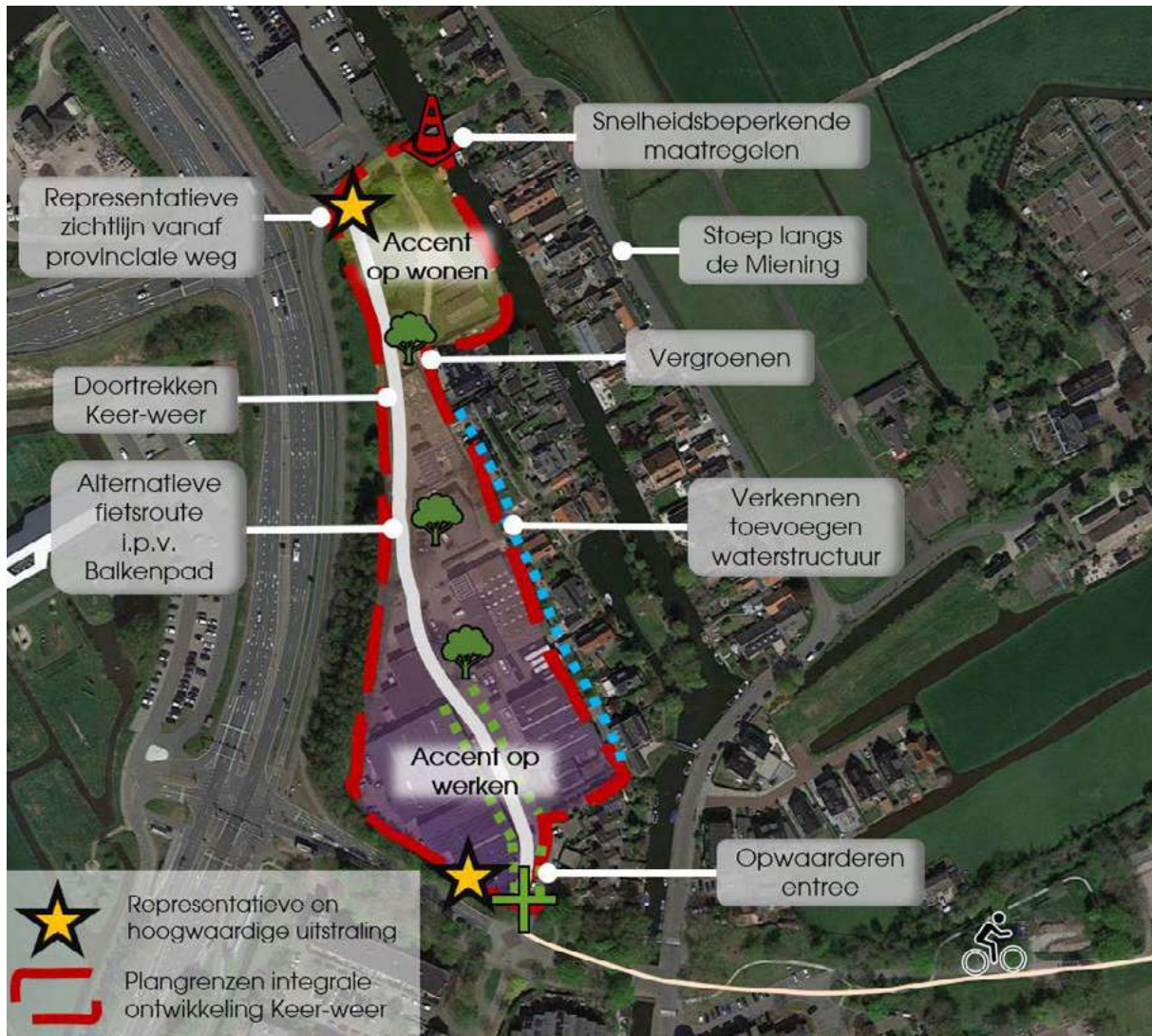
1. Aanleiding & vraag

In het noorden van Zoeterwoude-dorp ligt het bedrijventerrein Keer-weer. De inrichting van het bedrijventerrein is sleets en er spelen een aantal opgaven. De parkeerdruk is te hoog, keren van groot vrachtverkeer is vrijwel onmogelijk en de entree van het bedrijventerrein is onaantrekkelijk.

Voor de revitalisering van het bedrijventerrein heeft de gemeente Zoeterwoude, in samenwerking met de omgeving, een langetermijnvisie opgesteld. Hierin wordt een perspectief geschetst voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein tot een duurzame mix van bedrijven in combinatie met wonen.

Om de herontwikkeling te concretiseren is dit ontwikkelkader opgesteld. Het biedt de middelen om deze plek te verdichten met als doel de kwaliteit van de ruimte te verbeteren en de huidige bedrijvigheid in stand te houden.

Het ontwikkelkader is een stedenbouwkundig toetsingskader met ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden.



Gebiedsvisie bedrijventerrein Keer-weer, 25.10.2021 BEDRIJVENTERREIN KEERWEER ZOETERWOUDE 25 OKTOBER 2021, Bureau Stedelijke Planning bv



Zicht vanaf N206, Keer-weer deels verscholen achter bomenrij



Geparkeerde auto's bij entree van Keer-weer



Plangrens ontwikkelkader



Weinig verblijfskwaliteit in het openbaar gebied



2. Huidige en lopende initiatieven

Tijdens het proces zijn gesprekken gevoerd met een deel van de ondernemers in het gebied over de huidige bedrijfsvoering, kansen en ambities voor de toekomst. Hierin is gesproken over o.a de huidige bedrijfsvoering, toekomstplannen voor de eigen bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met uitbreiden van wonen en de visie op de toekomst van Keer-weer als geheel. De betrokkenheid van de huidige ondernemers en hun bereidheid tot transformatie is een kans voor de transformatie van het gebied.

Een aantal conclusies voortkomend uit deze gesprekken

- De ondernemers onderkennen de bestaande opgaven in de openbare ruimte, zoals het keren van grote vrachtwagens, en een hoge parkeerdruk.
- Een aantal ondernemers denkt na over het transformeren van hun bedrijfspand en/of toevoegen van woningen, op kortere of langere termijn.
- Het grootste deel van de ondernemers denkt nog niet na over een grootschalige transformatie, verbouwing of uitbouwen van bedrijfsgebouw op de korte termijn.
- Ondernemers staan overwegend positief tegenover de transformatie van Keer-weer naar een gecombineerd woonwerk gebied.

ontsluiting Keer-weer aan twee zijdes

aangeduide parkeerplekken

insteekhaven

afvalscheiding

meer parkeergelegenheid

wonen

entree (vrachtverkeer)

uitstraling van bedrijven

buitenopslag

vergroenen

breder/hogere toegangsdeur

geen fiets en/of voetpad door de Keer-weer

minder rommelig

nettere bestrating



Workshop op 9 oktober 2023 met ondernemers van Keer-weer nr. 4, 7 en 12

Bovenstaande wordcloud zijn de reacties gesteld op deze workshop met de vraag: "Grootste droom of verbeterpunt eigen bedrijf"

3. Ontwikkelkader op hoofdlijnen

Duurzame mix wonen en werken i.c.m. opwaardering ruimtelijke kwaliteit

De opgave is het transformeren van Keer-weer van verouderd bedrijventerrein met incidenteel bewoning naar een op termijn bredere mix met bedrijven en wonen. Hierbij is verdichting en behoud van bedrijvigheid en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt.

Het toevoegen van wonen vraagt om een ruimte reservering voor extra parkeerplaatsen en opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. Hierdoor wordt verblijfskwaliteit gewaarborgd, voldoende parkeer mogelijkheden geboden en voldoende ruimte voor bedrijfsactiviteiten behouden. De hoge parkeerdruk in de openbare ruimte en het creëren van een aantrekkelijk straatbeeld vragen erom dat extra parkeerplaatsen achter de rooilijn van de huidige bebouwing worden opgelost.

Juiste maat schaalverhouding bebouwing

Het huidige straatprofiel is relatief breed in relatie tot de hoogte van de bebouwing op de Keer-weer. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er hierdoor ruimte om de huidige bebouwing vanaf de Keer-weer op te toppen. De maximale hoogte van alle bedrijfsbebouwing is 6 meter. Hierdoor ontstaat een eenduidig straatbeeld en behouden de bedrijven voldoende hoogte voor laden en lossen van goederen, (tijdelijk) inparkeren van bijvoorbeeld bedrijfswagens, opslag van goederen of het maken van een extra verdieping met bijvoorbeeld kantoorgedeelte op 3 meter hoogte tov maaiveld. Op de bedrijfsruimte wordt het mogelijk om 1 of 2 lagen wonen te plaatsen tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De bestaande loods op Keer-weer 1 mag gesloopt worden. Hiervoor in de plaats is woonbebouwing toegestaan. De maximale bouwhoogte van deze nieuwe woningen is gelimiteerd, rekening houdend met de bestaande woningen van Europaweg 2b.

Aantrekkelijk en levendig straatbeeld

Een variëteit in bouwhoogte en architectuur draagt bij aan het versterken van een levendiger en aantrekkelijk straatbeeld. Bedrijven al dan niet in combinatie met woningbouw behouden een individuele uitstraling, waarbij in de regel bedrijvigheid altijd op de begane grond is en wonen erboven. Woningen bovenop bedrijfsbebouwing liggen terug ten op zichte van de bedrijfsbebouwing. Hierdoor ontstaat een gevarieerd

straatbeeld en is er aan de straatzijde ruimte voor een kleine buitenruimte voor bewoners op de verdieping.

Parkeerplaatsen op privéterrein

Het toevoegen van nieuwe woningen zorgt voor een extra ruimtevraag voor parkeren op de Keer-weer. Het benodigde aantal nieuwe parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal toe te voegen woningen en de grootte van de woningen. Dit dient altijd te voldoen aan de geldende gemeentelijke parkeernormen (op basis van de CROW normen). De nieuwe parkeerplaatsen worden ingepast op privéterrein achter de bestaande rooilijn van de bedrijfsbebouwing. Daarnaast dient ruimte gereserveerd te worden voor een goede inpassing van het fietsparkeren voor zowel bewoners als mogelijke bezoekers en werknemers van de bedrijven.

Keermogelijkheid

De Keer-weer is een doodlopende straat. Om die reden kunnen vrachtwagens niet keren maar moeten ze achteruit het terrein af (of op) rijden. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties omdat de bestuurder slecht zicht heeft als hij de Dirk van Santhorstweg opdraait. In de transformatie van het gebied de Keer-weer ziet de gemeente dan ook graag dat er een keermogelijkheid wordt gemaakt waar vrachtwagens veilig kunnen keren zodat ze vooruit de straat in kunnen draaien.

In het ontwikkelkader is de spelregel opgenomen dat de eerste initiatiefnemer die gaat ontwikkelen op zijn terrein deze keermogelijkheid dient te realiseren. Het idee is dan dat deze voor iedereen te gebruiken is. De meest logische oplossing is dat de keermogelijkheid wordt gecombineerd met een parkeerstraatje of een insteek naar het achterterrein (ten behoeve van parkeren) zodat er geen extra ruimte verloren gaat. Indien de eerste ontwikkeling aan de oostzijde plaatsvindt, dient de insteekhaven tevens voor het gebruik door nood- en hulpdiensten ten behoeve van de veiligheid van het "Eiland". Het bieden van deze collectieve voorziening zal worden vergoed met een passende financiële vergoeding door de gemeente.

Klimaatbestendige inrichting

De huidige inrichting is stenig en niet klimaatbestendig. Toekomstige ontwikkelingen dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting. De riolering en inrichting zal in de komende jaren worden vernieuwd. Dan zal worden geprobeerd meer bomen toe te voegen in de straat. Naar verwachting zullen de meeste bestaande bomen dan vervangen moeten worden door gezonde



'Deels' wonen op de bedrijfspanden 5, 7, 9 en 11



Recente opwaardering gevel zorgt voor aantrekkelijkere gevelbeeld



Entree niet zichtbaar vanaf openbare weg Keer-weer



Onderbroken bebouwingswand door parkeer- en opslagterrein naast bouwvolume



Bijzondere en architectonisch waardevolle bebouwing Keer-Weer 3





nieuwe exemplaren met onderbeplanting. Dit draagt bij aan een aangenamer verblijfsklimaat, met meer verkoeling, ruimte voor tijdelijke waterberging in de openbare ruimte en een aantrekkelijker straatbeeld. De toe te voegen bomen en onderbeplanting zijn divers en bestand tegen extremere weersomstandigheden zoals langdurig hete en warme periodes en intense regenbuien. Een gevarieerd aanbod van bomen en beplanting draagt bij aan de opwaardering van de biodiversiteit in het gebied.

De inzet van het ontwikkelkader is om zowel in het openbaar gebied als op de bedrijfskavels te vergroenen. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijker straatbeeld. Het vergroenen aan de voorzijde van de bedrijfskavel vergroot de verblijfskwaliteit. Werknemers kunnen hier even pauzeren en ontspannen in een groene setting. Het vergroten van de verblijfskwaliteit versterkt tegelijkertijd de levendigheid van de openbare ruimte.

Programma

Het huidige programma van de Keer-weer is met name bedrijvigheid en een beperkt aantal woningen. Het toevoegen van woningen draagt bij aan een stukje opwaardering van de levendigheid en sociale veiligheid van het terrein en de wens voor het realiseren van extra woningen in Zoeterwoude.

Vanuit de markt is vooral vraag naar betaalbare starterswoningen, met een woonoppervlak tussen de 40 en 90m². Het toevoegen van woonprogramma is alleen mogelijk in combinatie met bedrijvigheid die hierbij past, zonder een te hoge milieucategorie (max categorie 2). Behoud van enkele middelgrote bedrijven ligt voor de hand, afgewisseld met nieuwe (of vernieuwde) kleinere bedrijfsunits. Hiernaar is in Zoeterwoude-Dorp veel vraag voor lokale kleinere ondernemers. Deze mix is passend bij een lagere milieucategorie (2). Enkele bedrijven zitten soms al decennia op hun plek maar benutten met hun activiteiten de hogere milieucategorie 3.1 niet. Handhaving op en het niet toestaan van bedrijvigheid met een te hoge milieucategorie is hierbij essentieel.



Stenige inrichting en hoge parkeerdruk aan voorzijde

Onaantrekkelijke aanblik door hekwerk en opslag aan voorzijde bedrijven



4. Stedenbouwkundig toetsingskader

In het stedenbouwkundig toetsingskader zijn randvoorwaarden voor de verschillende thema's samengebracht in een kaartbeeld. Dit zijn ruimtelijke en programmatische spelregels, waardoor het gebied in samenhang ontwikkeld kan worden. Toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen aan de spelregels en worden hierop getoetst. Op basis van de huidige stedenbouwkundige opbouw van het gebied is hierbij onderscheid gemaakt in vier verschillende kaveltypes met verschillende spelregels. Toch is er steeds rekening mee gehouden dat dit gebied als geheel deel uitmaakt van het dorp Zoeterwoude en daarom ruimtelijk gezien moet aansluiten bij het dorps karakter van Zoeterwoude. Dit houdt onder andere in dat een hoogte van maximaal drie bouwlagen wordt aangehouden - met uitzondering van Kaveltype C en D zoals hieronder wordt toegelicht.

Kaveltype A

Bebouwing aan de oostzijde van de Keer-weer, grenzend aan bestaande woningen. In dit deelgebied:

- is beperkt verhogen aan de straatzijde van Keer-weer mogelijk, rekening houdend met de aangrenzende woonkavels;
- is er geen mogelijkheid voor buitenruimte voor de bewoners op de oostzijde i.v.m. privacy van de bewoners van de aangrenzende woonkavels

- bouwhoogte in de zone grenzend aan de straat Keer-weer, maximaal 10 meter. Deze bouwhoogte alleen mogelijk wanneer de bovenste bouwlaag wordt uitgevoerd als 'woonbestemming'.

Kaveltype B

Bebouwing aan de westzijde, startend bij de entreezijde van Keer-weer. Hier gelden dezelfde beperkingen qua bouwhoogtes maar er is de mogelijkheid om buitenruimte voor de bewoners aan beide kanten te realiseren, vanwege minder beperkingen in relatie tot aangrenzende bebouwing.

Kaveltype C

Bebouwing op de noordwestelijke kop. Hier zijn de minste belemmeringen in relatie tot bestaande woonbebouwing en hier is een (beperkt) hoogteaccent wenselijk voor een stedenbouwkundige beëindiging van het terrein.

Kaveltype D

Kavel op de meest noordelijke kop van het bedrijventerrein. Hier is woningbouw mogelijk, wanneer de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing wordt uitgevoerd. De nieuwe woonkavels grenzen aan de woonstraat (bestemmingsverkeer aanwonenden) en daarom is het essentieel dat er een entreezone bestaat tussen de kavelgrens en de voorgevel.

LEGENDA

- plangebied
- kavelgrens per grondeigenaar: parkeren op eigen terrein
- Keer-weer 1 - kavel type D**
- bestemmingsverkeer aanwonenden (Keer-weer 1/1A)
- verkeersknip
- bouwwak woningbouw
- patio: minimaal 12m² patio-tuin op eigen terrein
- parkeren
- representatieve gevel aan straatzijde
- hoofdentree woningen georiënteerd naar en zichtbaar vanaf straatzijde
- rooilijn vast:
 - overgangszone tussen openbaar en privé oplossen in architectuur of middels voortuin
 - Tuinmuur van patiowoning mee ontwerpen met architectuur van woning
- bouwhoogte woning: maximaal 3 meter met een uitzondering van 6 meter voor de straatzijde van de zuidelijke patiowoning

Bedrijventerrein - kavel type A,B en C

- bouwwak begane grond (incl. parkeren)
- bouwwak verdieping
- entreezone: semi-privé buitenruimte tussen kavelgrens en voorgevel - minimaal 20% groen ingericht
- overgangszone: openbare zone tussen kavel en rijbaan
- openbaar voorterrein, minimaal 20% groen ingericht
- behouden bestaande bomen (zoveel mogelijk)
- Optie keermogelijkheid in de vorm van een insteekhaven. Afmeting: 12 meter lengte bij 5 meter breedte.
- representatieve gevel en entrees aan straatzijde
- rooilijn vast: minimale bouwhoogte straatzijde 6 meter
- kavels type A: gebouw(-delen) hoger dan 6 meter een minimale afstand van 10/12 meter tot erfgrans van het "Eiland"
- bouwwak woningbouw:
 - set-back van gebouw(-delen) aan de straatzijde van 1,5 meter (ruimte voor balkon)
 - bouwdiepte van maximaal 11 meter (excl. galerij)
- onbebouwde strook van minimaal 5 meter breed
- bouwhoogte basis:
 - kavels type A, B en C: maximaal 6 meter
 - lage bouwhoogte achterzijde kavels type A max. 4 meter
 - bouwhoogte opbouw:
 - kavels type A en B: maximaal 10 meter
 - kavels type C: maximaal 13 meter



Spelregels bebouwing

Kavel A

Bouwhoogte:

- bouwhoogte minimaal 6 meter aan straatzijde
- totale bouwhoogte in de zone grenzend aan de straat Keer-weer, maximaal 10 meter. Deze bouwhoogte alleen mogelijk wanneer de bovenste bouwlaag wordt uitgevoerd als 'woonbestemming'. Marginale afwijking mogelijk voor dakranden etc.
- bouwhoogte van bebouwing op 6 tot en met 12 meter afstand van de oostelijke erfgrens maximaal 4 meter (met bestemming 'bedrijfsbebouwing')
- bouwhoogte vanaf 10 danwel 12 meter afstand van de oostelijke erfgrens maximaal 6 meter (conform kaartbeeld toetsingskader)
- bedrijfsruimte mag tussen de 4 - 6 meter hoog worden (afhankelijk van de type van bedrijvigheid)
- bij een bedrijfsruimte van bijvoorbeeld 6 meter hoog mag boven de bedrijfsruimte 1 woonlaag
- bij een bedrijfsruimte van bijvoorbeeld 4 meter mogen boven de bedrijfsruimte 2 woonlagen
- woonlagen boven de 4 meter van de grond hebben een set-back van 1,5 meter met balustrade naar de straat, hierdoor wordt er een kleine buitenruimte voor bewoners gerealiseerd

Bouwdiepte woningbouw:

- tussen de 8 en de 11 meter diep, i.v.m. indeling van de plattegrond en voldoende daglichttoetreding in de woning

Programma:

- op de begane grond zijn alleen bedrijven, (gemeenschappelijke) entrees en bergingen toegestaan
- starterswoningen van 40 - 90 m2 (GO) toegestaan op de verdieping
- elke woning moet een berging op de begane grond hebben. Dit kan ingebouwd worden in een bedrijfsgebouw of als één apart gebouw bij de parkeerplaatsen achter of aan de zijkanten

Rooilijn en afstand tot erfgrens:

- voorzijde bebouwing op de rooilijn
- afstand tot erfgrens zijkant indien niet aaneen wordt gebouwd minimaal 3 meter
- afstand tot erfgrens achterzijde minimaal 4 danwel 6 meter conform kaartbeeld toetsingskader

Entrees:

- entrees bedrijven op begane grond aan voorzijde
- entrees woningen zowel portiekontsluiting als

galerijontsluiting mogelijk

- entree gezamenlijke portiek of trappenhuis galerijontsluiting aan voorzijde
- galerij altijd aan achterzijde van de bebouwing op de kavel

Bergingen woningbouw:

- achter de rooilijn grenzend aan de straatzijde of inpandig

Buitenruimtes woningbouw:

- buitenruimte voor woningbouw, op de bedrijfsbebouwing, 1,5 meter diep aan voorzijde (set-back of loggia/frans balkon)

Kavel B

Bouwhoogte:

- bouwhoogte minimaal 6 meter aan straatzijde
- totale bouwhoogte in de zone grenzend aan de straat Keer-weer, maximaal 10 meter. Deze bouwhoogte alleen mogelijk wanneer de bovenste bouwlaag wordt uitgevoerd als 'woonbestemming'. Marginale afwijking mogelijk voor dakranden etc.
- bouwhoogte bestemming 'bedrijfsbebouwing' maximaal 6 meter

Bouwdiepte woningbouw:

- tussen de 8 en de 11 meter diep, i.v.m. indeling van de plattegrond en voldoende daglichttoetreding in de woning

Programma:

- op de begane grond zijn alleen bedrijven, (gemeenschappelijke) entrees en bergingen toegestaan
- starterswoningen van 40 - 90 m2 (GO) toegestaan op de verdieping
- elke woning moet een berging op de begane grond hebben. Dit kan ingebouwd worden in een bedrijfsgebouw of als één apart gebouw bij de parkeerplaatsen achter of aan de zijkanten.

Rooilijn en afstand tot erfgrens:

- voorzijde bebouwing op de rooilijn
- afstand tot erfgrens zijkant indien niet aaneen wordt gebouwd minimaal 3 meter
- afstand tot erfgrens achterzijde minimaal 1,5 meter

Entrees:

- entrees bedrijven op begane grond aan voorzijde
- entrees woningen zowel portiekontsluiting als galerijontsluiting mogelijk
- entree gezamenlijke portiek of trappenhuis



Profil 1

Doorsnede die (op een abstracte manier) de maximale bouwhoogte laat zien bij het toepassen van 3 bouwlagen. Maximale bebouwingshoogte in deze doorsnede is 10 meter. Parkeren (hier) op eigen terrein, achter de bebouwing

- galerijontsluiting aan voorzijde
- galerij altijd aan achterzijde van de bebouwing op de kavel

Bergingen woningbouw:

- achter de rooilijn grenzend aan de straatzijde of inpandig

Buitenruimtes woningbouw:

- buitenruimte aan voorzijde en/of achterzijde (buitenruimte aan galerij of balkon)

Kavel C

Bouwhoogte:

- bouwhoogte minimaal 6 meter aan straatzijde
- totale bouwhoogte incl. woningbouw maximaal 13 meter. Marginale afwijking mogelijk voor dakranden etc.
- bouwhoogte bestemming 'bedrijfsbebouwing' maximaal 6 meter

Bouwdiepte woningbouw:

- tussen de 8 en de 11 meter diep, i.v.m. indeling van de plattegrond en voldoende daglichttoetreding in de woning

Programma:

- op de begane grond zijn alleen bedrijven, (gemeenschappelijke) entrees en bergingen toegestaan
- starterswoningen van 40 - 90 m² (GO) toegestaan op de verdieping
- elke woning moet een berging op de begane grond hebben. Dit kan ingebouwd worden in een bedrijfsgebouw of als één apart gebouw bij de parkeerplaatsen achter of aan de zijkanen.

Rooilijn en afstand tot erfgrans:

- nieuwe rooilijn 3 meter naar voren tov de bestaande rooilijn
- afstand tot erfgrans zijkant indien niet aaneen wordt gebouwd minimaal 3 meter
- afstand tot erfgrans achterzijde conform kaartbeeld toetsingskader

Entrees:

- entrees bedrijven op begane grond aan voorzijde
- entrees woningen zowel portiekontsluiting als galerijontsluiting mogelijk
- entree gezamenlijke portiek of trappenhuis

- galerijontsluiting aan voorzijde
- galerij altijd aan achterzijde van de bebouwing op de kavel

Bergingen woningbouw:

- achter de rooilijn grenzend aan de straatzijde of inpandig

Buitenruimtes woningbouw:

- buitenruimte aan voorzijde en/of achterzijde

Kavel D

Bouwhoogte :

- maximaal 1 bouwlaag van 3 meter met bestemming 'wonen'. Uitzondering hierop is meest zuidelijk deel van kaveltipe D, daar is een deel van de bebouwing mogelijk tot maximaal 6 meter hoog met bestemming 'wonen'. Marginale afwijking mogelijk voor dakranden etc.

Bouwdiepte:

- conform bouwvlak

Programma:

- bedrijfsruimte is niet toegestaan
- er mogen maximaal 2 woningen worden gebouwd

Rooilijn en afstand tot erfgrans:

- de overgang tussen openbaar en privé moet in de architectuur worden opgelost

Entree:

- aan woonstraat (westzijde)

Buitenruimte:

- minimaal 12m² patio-tuin, per woonbebouwing, gerealiseerd op eigen terrein
- erfafscheiding van patio-tuin mee ontworpen met architectuur.

Spelregels auto en fiets

Autoparkeren

- parkeren bezoekers, personeel of bewoners oplossen op privéterrein
- aantal autoparkeerplaatsen afstemmen op oppervlak en type bedrijfsvoering en (toekomstige) woonbebouwing. Dit aantal wordt door de initiatiefnemer afgestemd op de actuele parkeernormen van de gemeente Zoeterwoude die gelden voor bedrijfs- en woonbebouwing
- parkeren realiseren achter de rooilijn (m.u.v. bezoekersparkeren, hiervoor kunnen enkele plekken aan de voorzijde van het gebouw worden gerealiseerd)
- aan de voorzijde zijn parkeerplekken voor bezoekers toegestaan

Ontsluiting

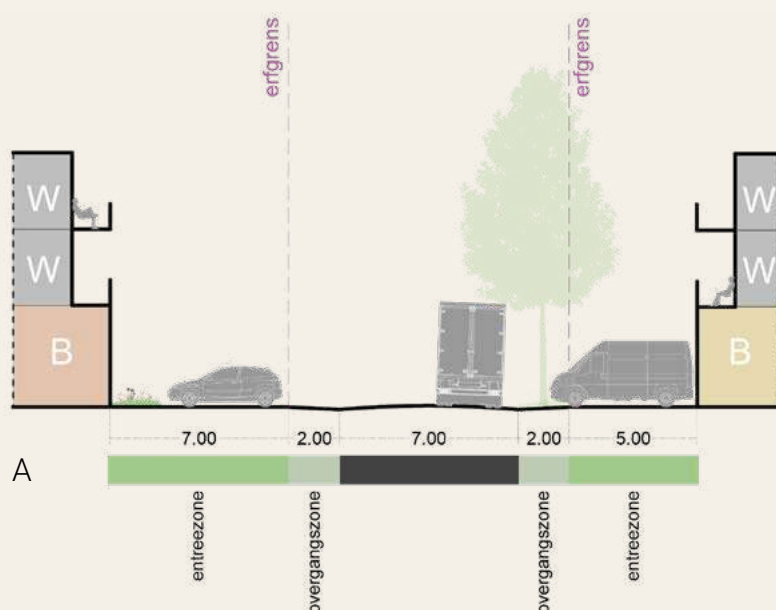
- de nieuwe woningen van Keer-Weer 1a worden met de auto ontsloten via de Keer-Weer
- op termijn kan een verbinding voor langzaam verkeer met het gebied ten noorden van het plangebied gemaakt worden. Dit kan overwogen worden als de verkeersveiligheid van de Keer-Weer is verbeterd.

Keermogelijkheid

- de eerste ontwikkelende partij realiseert een keermogelijkheid ten behoeve van de hele Keer-Weer (in de vorm van een insteekhaven of zijstraatje dat ook gebruikt kan worden voor de eigen parkeeropgave)
- de afmeting van de insteekhaven is min. 5 (b) x 12 (d) meter
- deze dient ten alle tijden openbaar toegankelijk te zijn, hier kort of langdurig parkeren is niet toegestaan

Fietsparkeren

- aantal fietsparkeerplaatsen afstemmen op oppervlak en type bedrijfsvoering en (toekomstige) woonbebouwing. Dit aantal wordt door de initiatiefnemer afgestemd op de actuele parkeernormen van de gemeente Zoeterwoude die gelden voor bedrijfs- en woonbebouwing
- voldoende fietsparkeermogelijkheid aanbieden op eigen terrein
- fietsparkeren voor bewoners en werknemers oplossen achter de rooilijn
- fietsparkeren voor bezoekers mogelijk aan voorzijde mits zorgvuldig ingepast



Profiel 2: zonering

Straatprofiel dat op een abstracte manier de bouwhoogtes van de bedrijfsruimte met woningen laat zien in combinatie met de zonering van de buitenruimte. Maximale bebouwingshoogte in deze doorsnede is 10 meter.

Spelregels groen

Entreezone

- de entreezone is het private gebied tussen de kavelgrens en de voorgevel
- over minimaal 20% van de kavelbreedte van gevel tot rijbaan groen ingerichte verblijfsplek, voorzien van minimaal 1 boom van de 3e grootte (volwassen boom lager dan 10 meter)
- initiatiefnemers worden uitgenodigd om 20% groen gezamenlijk op te lossen
- (stalen) hekwerken, containers en opslag van goederen niet toegestaan op het voorterrein

Overgangszone

- de overgangszone is een openbare zone van ca. 2 meter tussen de kavel en de rijbaan
- overgangszone zo groen mogelijk inrichten (m.u.v. toegangspaden, inritten, insteekhavens en opritten voor parkeren) en waar mogelijk bomen van de 2e grootte aanplanten (volwassen boom tussen 10-15 meter hoog)

Waterberging

De inrichting van de kavel voldoet aan de eisen die door het hoogheemraadschap Rijnland worden vastgesteld op dat moment. Hierbij moet je denken aan:

- het zorgdragen voor een tijdelijke waterberging op eigen terrein, hierdoor wordt het bestaande riool op de Keer-weer zoveel mogelijk ontlast
- waterberging bij een piekbelasting
- waterberging dient voor maximaal 24 uur, daarna vindt geleidelijke afwatering plaats

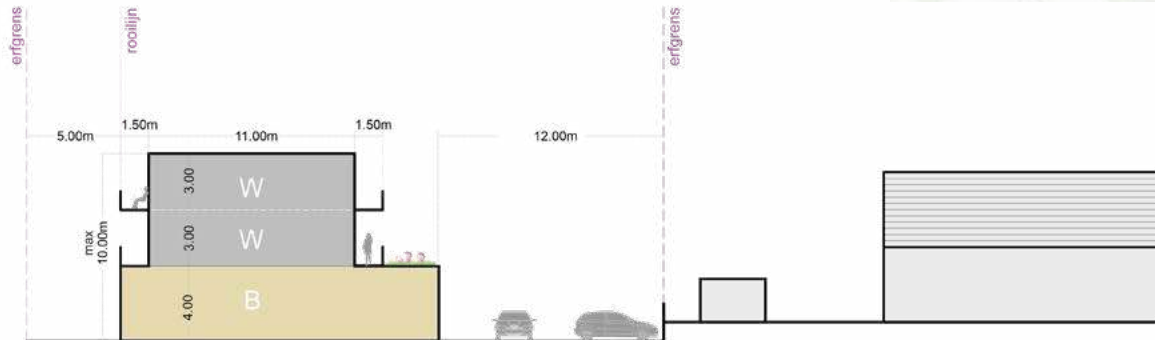


Profiel 3: inrichtingsvoorbeeld

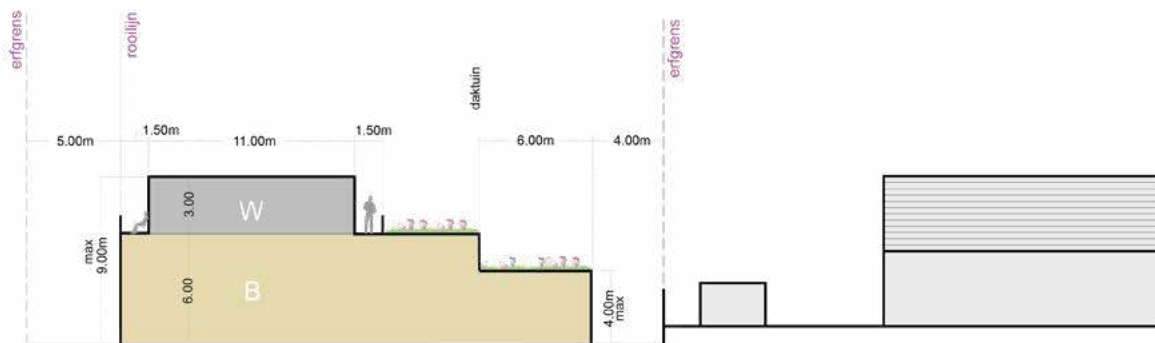
Straatprofiel dat op een abstracte manier de bouwhoogtes van de bedrijfsruimte met woningen laat zien in combinatie met een mogelijke inrichting van de buitenruimte. Maximale bebouwingshoogte in deze doorsnede is 10 meter.



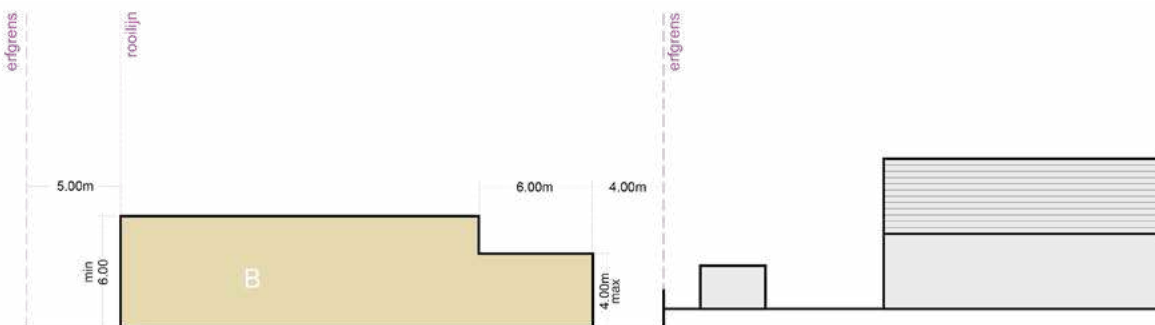
Kaveltype A (profiel A)



Eerste optie is 4 meter bedrijfsruimte met daarboven 2 woonlagen van 3 meter. Dus een totaal maximale bouwhoogte van 10 meter. Het parkeren is achter (oostzijde) het gebouw opgelost. Hierbij zijn de maximale bebouwingsdiepte van de woningbouw en de maximale bebouwingshoogte aangehouden.

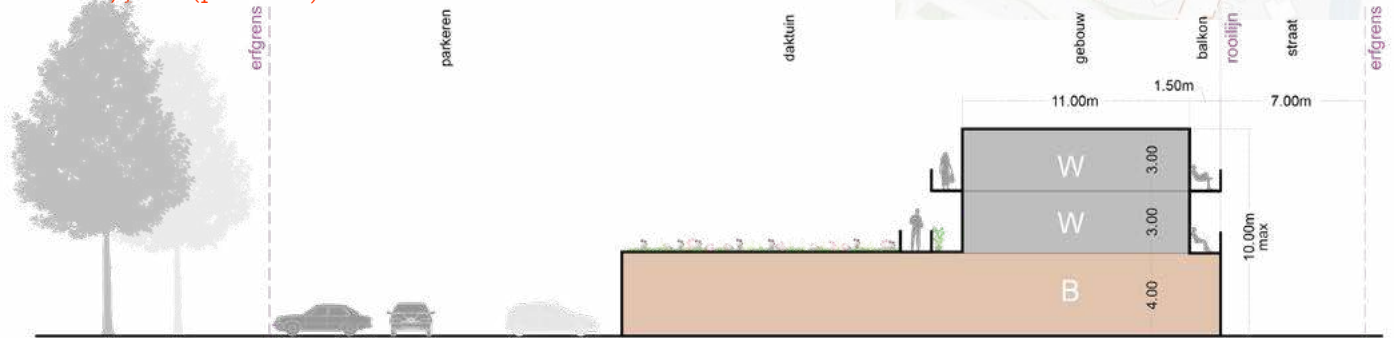


Tweede optie is 6 meter bedrijfsruimte met daarboven 1 woonlaag van 3 meter. Dus een totaal maximale bouwhoogte van 9 meter. Het parkeren is aan de zijkant opgelost. De maximale bouwdiepte van het bedrijfsgebouw is aangehouden.

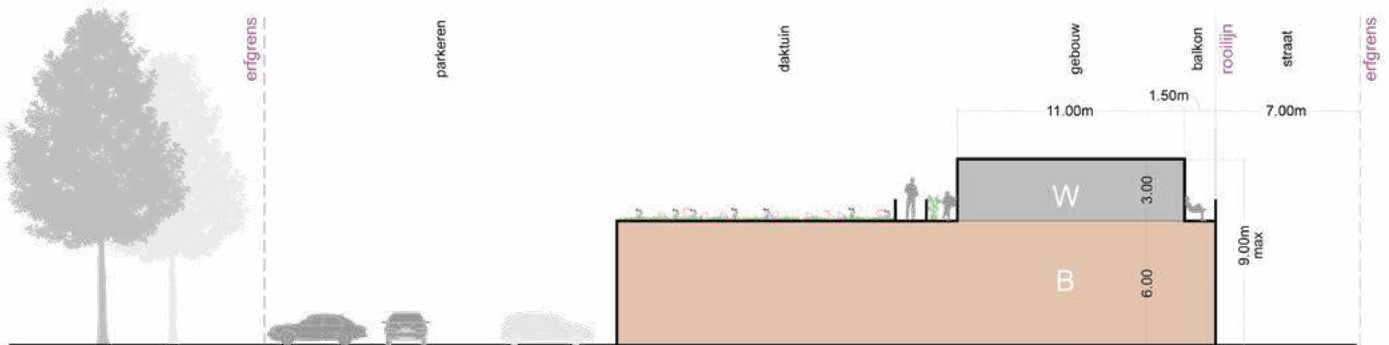


Bedrijfsgebouw 6m zonder woningen en achter (oostzijde) bedrijfsruimte van 4 meter op 4/6 tot en met 10/12 meter afstand van de oostelijke erfgrens .

Kaveltype B (profiel B)



Eerste optie is 4 meter bedrijfsruimte met daarboven 2 woonlagen van 3 meter. Dus een totaal maximale bouwhoogte van 10 meter. Het parkeren is achter (westzijde) het gebouw opgelost. Hierbij zijn de maximale bebouwingsdiepte van de woningbouw en de maximale bebouwingshoogte aangehouden.



Tweede optie is 6 meter bedrijfsruimte met daarboven 1 woonlaag van 3 meter. Dus een totaal maximale bouwhoogte van 9 meter. Het parkeren is achter (westzijde) het gebouw opgelost. Hierbij zijn de maximale bebouwingsdiepte van de woningbouw en de maximale bebouwingshoogte aangehouden.

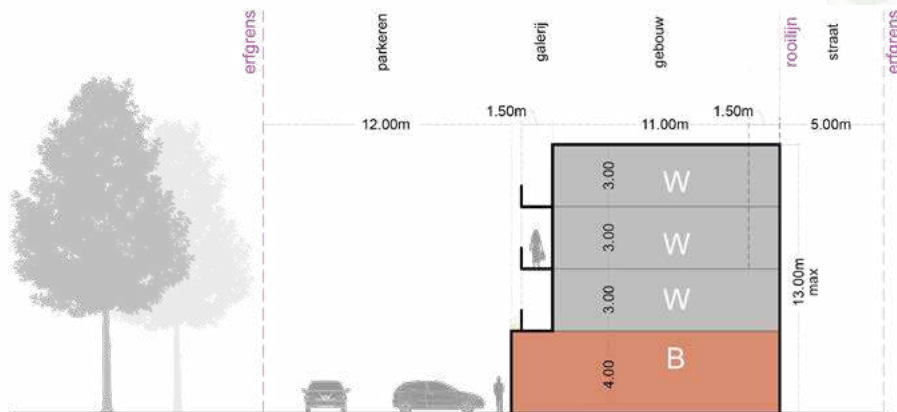


Bedrijfsgebouw 6m zonder woningen en achter (westzijde) bedrijfsruimte op de erfgrens (met een kleine marge).

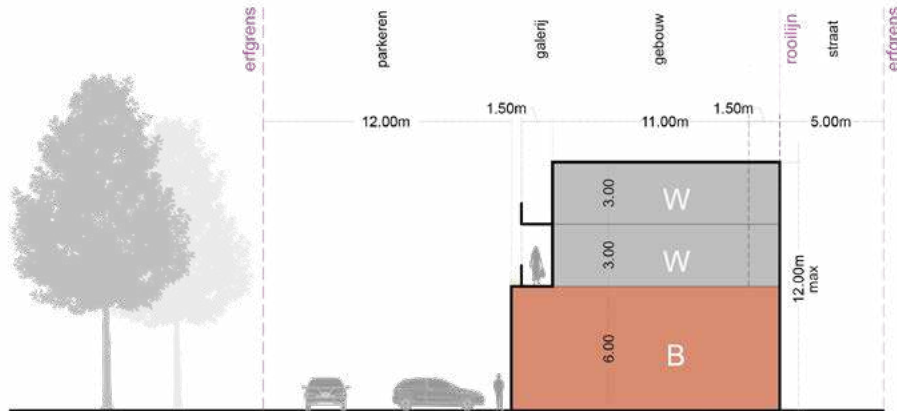




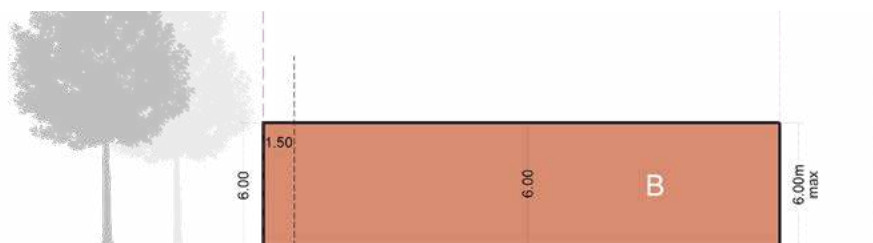
Kaveltype C (profiel C)



Eerste optie is 4 meter bedrijfsruimte met daarboven 2 woonlagen van 3 meter. Parkeren is achter (westzijde) het gebouw opgelost. Hierbij zijn de maximale bebouwingsdiepte van de woningbouw en de maximale bebouwingshoogte aangehouden.

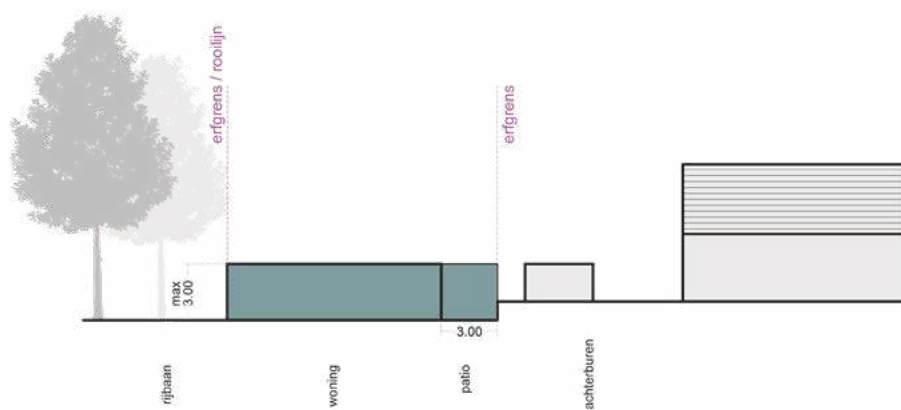


Tweede optie is 6 meter bedrijfsruimte met daarboven 2 woonlagen van 3 meter. Parkeren is achter (westzijde) het gebouw opgelost. Hierbij zijn de maximale bebouwingsdiepte van de woningbouw en de maximale bebouwingshoogte aangehouden.

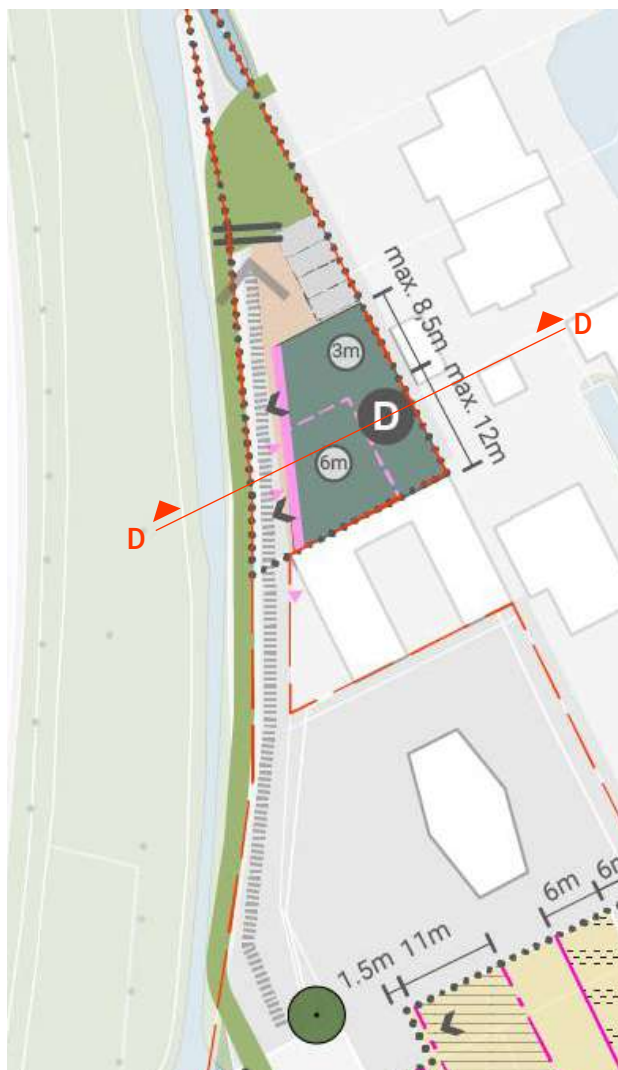


Bedrijfsgebouw 6m met achter (westzijde) tot aan de erfgrens bedrijfsruimte. De minimale bouwhoogte aan de voorzijde van de kavel en de maximale bouwdiepte van het bedrijfsgebouw zijn aangehouden.

Kaveltype D (profiel D)



Woning entree aan westzijde en een plat dak. Hierbij zijn de maximale bebouwingsdiepte van de woningbouw en de maximale bebouwingshoogte aangehouden.



LEGENDA

- plangebied
- kavelgrens per grondeigenaar: parkeren op eigen terrein
- Keer-weer 1 - kavel type D**
- bestemmingsverkeer aanwonenden (Keer-weer 1/1A)
- verkeersknip
- bouwvlak woningbouw
- patio: minimaal 12m² patio-tuin op eigen terrein
- parkeren
- representatieve gevel aan straatzijde
- ▶ hoofdentree woningen georiënteerd naar en zichtbaar vanaf straatzijde
- rooilijn vast:
 - overgangszone tussen openbaar en privé oplossen in architectuur of middels voortuin
 - Tuinmuur van patiowoning mee ontwerpen met architectuur van woning
- 3m bouwhoogte woning: maximaal 3 meter met een uitzondering van 6 meter voor de straatzijde van de zuidelijke patiowoning



5. Voorbeelduitwerking toekomstige (her)ontwikkeling

Op basis van de gestelde spelregels en ambities is een voorbeelduitwerking gemaakt. Dit is een indicatie. De daadwerkelijke ontwikkeling is afhankelijk van de initiatiefnemers. Het geeft een beeld waar extra woningen en parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, hoe het parkeren ontsloten kan worden in combinatie met een keermogelijkheid voor vrachtwagens. En het geeft een beeld van de opwaardering en het vergroenen van de openbare ruimte en aangrenzende voorterreinen van de bedrijven.

In deze voorbeelduitwerking is uitgegaan van een langere termijn perspectief, waarin alle bedrijven herontwikkeld zijn. De woningen liggen iets terug ten opzichte van de voorgevel van het bedrijf, waardoor een kleine buitenruimte voor bewoners mogelijk is. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats middels een galerijontsluiting aan de achterzijde van deze woningen. De galerij is te bereiken vanaf de voorkant van het bouwblok, dus aan de Keer-weer. Hierdoor is een efficiënte indeling van het bedrijf mogelijk en de kleine balkons aan de Keer-weer zorgen voor een levendig straatbeeld gedurende de dag.

Hier zijn initiatiefnemers ook verantwoordelijk voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, afgestemd op de toevoeging van het aantal appartementen bovenop de bedrijfsbebouwing. Dit geldt ook voor eventuele uitbreiding van bedrijven. De parkeerbehoefte in deze voorbeeldontwikkeling is berekend op basis van de parkeernormen die ten tijde van het opstellen van dit document geldig waren.

Vergelijking: bestaande situatie en voorbeelduitwerking (spelregels)

Het profiel van Keer-weer verandert weinig in de breedte, de rooilijn blijft grotendeels op dezelfde locatie als in de huidige situatie, maar de beleving van de straat verandert dankzij de extra woonlagen. Aan Keer-weer 2 en 4 - de noordwestelijke kop van het bedrijventerrein - wordt er een hoogteaccent voorgesteld als een stedenbouwkundige beëindiging van het terrein. De entreezone wordt opgewaardeerd door vergroening van een deel van het voorterrein en parkeren en de opslag van materialen achter de rooilijn van de bebouwing op te lossen.





Oogpunt 1: Keer-weer overzicht



Bestaande situatie: ter hoogte van Keer-weer 14, noordelijke kijkrichting.



Voorbeelduitwerking: (west- en oostzijde) bedrijfsbebouwing 4 meter hoog met 1 woonlaag van 3 meter erboven die dezelfde rooilijn aanhoudt, en 1 extra woonlaag van 3 meter erboven met een setback van 1,5 meter. Dus een bouwhoogte van 10 meter. Trappenhuis galerijontsluiting voor bewoners aan straatzijde.



Oogpunt 2: Keer-weer midden

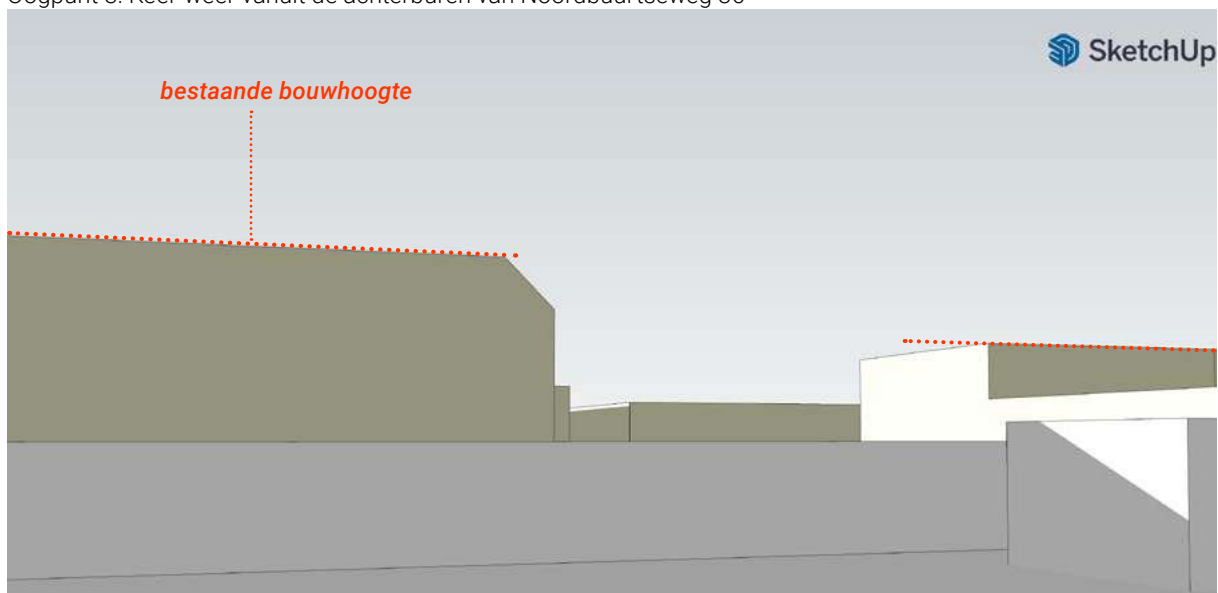


Bestaande situatie, ter hoogte van Keer-weer 8, noordelijke kijkrichting.

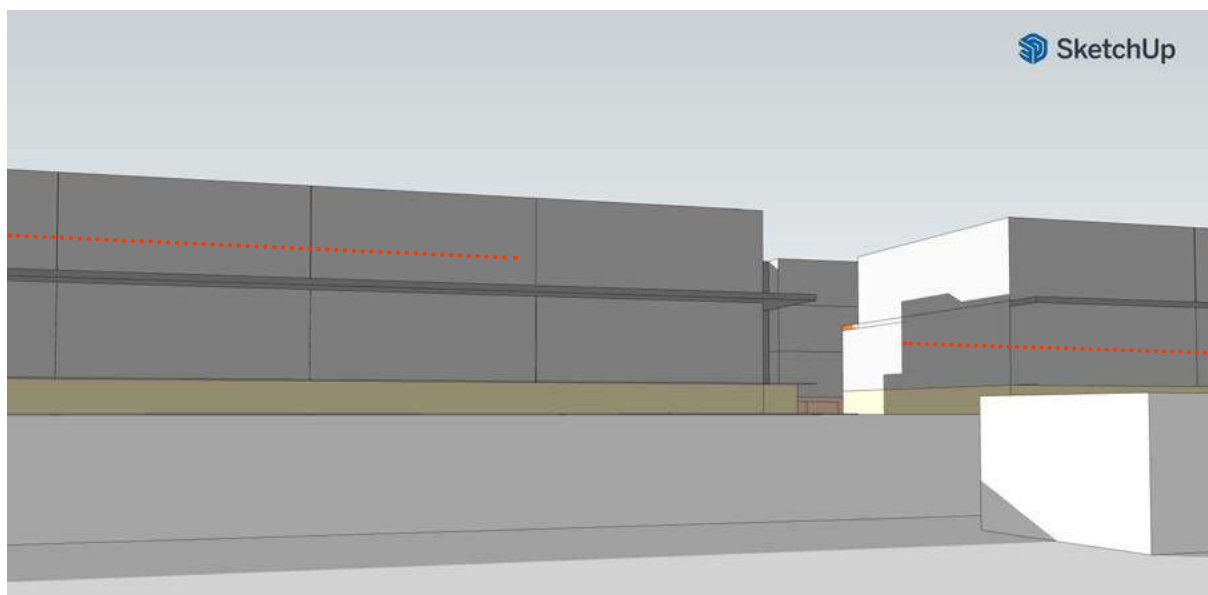


Voorbeelduitwerking: (west- en oostzijde) bedrijfsbebouwing 4 meter hoog met 1 woonlaag erboven die dezelfde rooilijn aanhoudt, en 1 extra woonlaag erboven met een setback van 1,5 meter. Op de noordwestelijke kop van het bedrijventerrein, is de bedrijfsbebouwing 4 meter hoog met 2 tot 3 woonlagen erboven. Trappenhuis galerijontsluiting voor bewoners aan straatzijde.

Oogpunt 3: Keer-weer vanuit de achterburen van Noordbuurtseweg 36



Bestaande situatie, zicht vanuit raam op de begane grond van Noordbuurtseweg 36

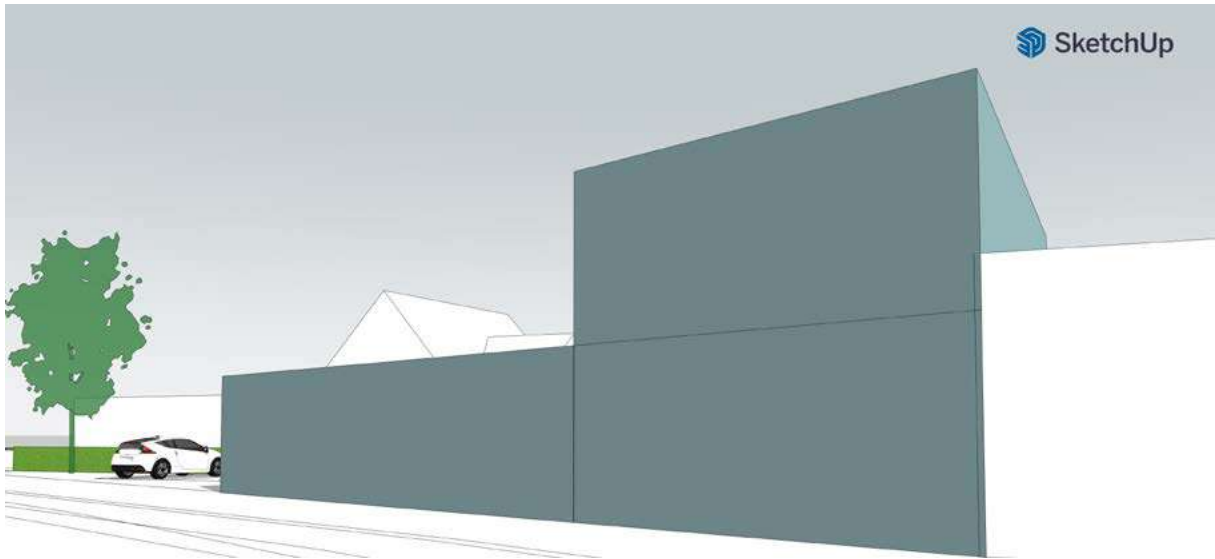


Voorbeelduitwerking, zicht vanuit raam op de begane grond van Noordbuurtseweg 36

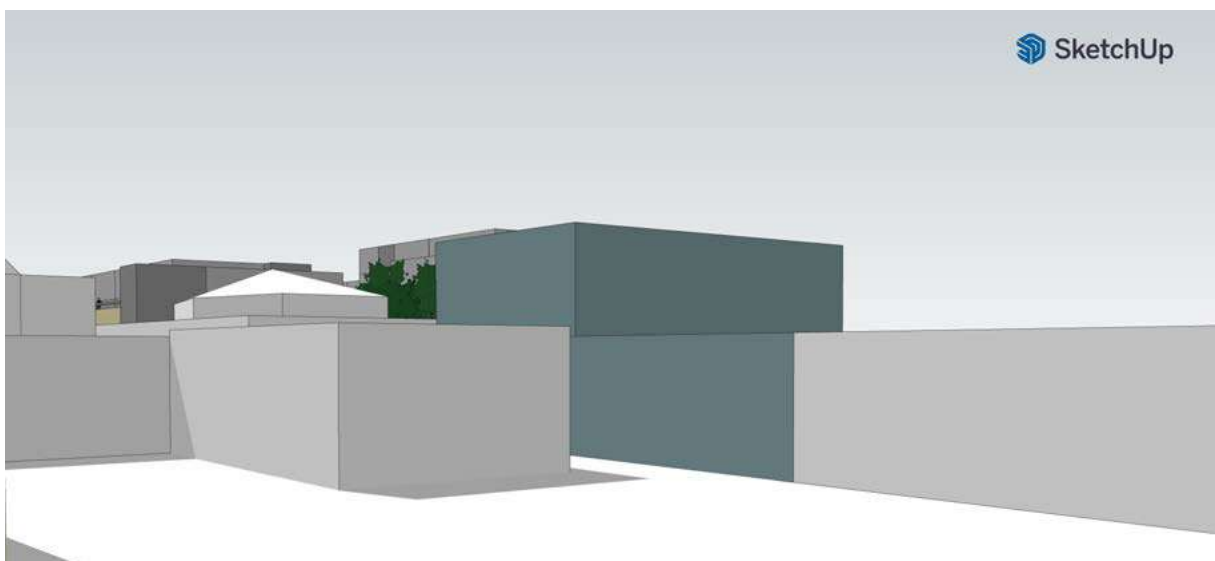




Voorbeelduitwerking Keer-weer 1A
(ontwikkeld kader kaveltype D)



Oogpunt 4: Keer-weer 1 en bestaande patiowoning



Oogpunt 5: Keer-weer 1 vanuit de achterburen van Europaweg 2





6. Strategie en uitvoering

Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie om de transformatie van de Keer-weer te bewerkstelligen gaat uit van een geleidelijke, organische ontwikkeling door private partijen. Eigenaren kunnen plannen ontwikkelen voor hun eigen perceel of er kunnen grotere plannen voor meerdere percelen tegelijk gemaakt worden, bijvoorbeeld door een ontwikkelaar. Aangezien op de meeste locaties wonen niet in het omgevingsplan past en er niet veel anders mogelijk is dan de huidige invulling, dient er een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd te worden om van het omgevingsplan af te kunnen wijken. Op die manier zal het gebied zich stap voor stap ontwikkelen, het tempo van initiatiefnemers in het gebied volgend.

Planologische procedure

Dit ontwikkelkader gaat uit van verschillende verruiming die niet direct in het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) passen. Een belangrijk voorbeeld hiervan is het wonen boven de bedrijfsbestemming. De initiatiefnemer kan in zulke gevallen bij de gemeente een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aanvragen. Vervolgens zal de gemeente het initiatief toetsen aan de hand van dit ontwikkelkader (denk aan hoogtes, beeldkwaliteit, parkeeroplossingen, enzovoort). Daarnaast zal de gemeente een goede (milieutechnische) onderbouwing van het initiatief eisen. In deze onderbouwing moet worden uitgelegd dat het beoogde project niet in strijd is met geldende milieuregels. Er mag bijvoorbeeld in nieuwe woningen geen geur-, geluid- en stofhinder optreden. Het milieuonderzoek zal hierbij rekening moeten houden met de hoogste milieucategorieën die in de omgeving van de woning mogelijk zijn volgens het omgevingsplan.

Plankosten

De gemeente vraagt, boven op de leges, een bijdrage van € 5.000 per woning voor de kosten die zij maakt om woningen planologisch mogelijk te maken. Sociale huurwoningen zijn hiervan vrijgesteld.

Handhaving

Op dit moment bevinden zich een aantal bedrijven op de Keer-weer dat de toegestane milieucategorie overschrijdt. Tot op heden is dit toegestaan, mede doordat er geen klachten in relatie tot overlast binnen zijn gekomen bij de gemeente en er geen noodzaak was tot handhaving. Met het oog op de transformatie van de Keer-weer naar een meer gemengd woonwerkgebied is het in de toekomstige situatie niet toegestaan dat bedrijven de milieucategorie overschrijden of hinder veroorzaken en de woonkwaliteit hierdoor verminderen. Met deze ondernemers zal gekeken worden wat er nodig is om te voldoen aan de geldende normen.

Ook bevinden zich in bepaalde panden al woningen die niet officieel zijn vergund. Het college heeft eerder besloten niet op eigen initiatief te gaan handhaven, waardoor hier niet tegen is opgetreden. In het licht

van de transformatie van de Keer-weer zal ook hier verwacht worden dat de aanwezige “illegale” woningen via een officiële vergunning gelegaliseerd worden. Deze dient dan aangevraagd te worden.

Ook zal er beter toegezien worden op de inrichting en het gebruik van het voorerf. Deze wordt op dit moment incidenteel gebruikt als opslagplek omheind door een (te) hoog hek en soms staan er grote containers in het zicht. Dit geeft een rommelig en ongewenst beeld naar de openbare ruimte en past niet bij een gebied waar ook (meer) gewoond wordt. Dit type gebruik sluit niet aan bij de regels in het omgevingsplan. Het doel is meer vergroening van het voorerf en opwaardering van de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte. De herinrichting van de openbare ruimte zal in een latere fase door de gemeente in samenspraak met de ondernemers en bewoners van het Keer-weer worden aangepakt.

In het volgende hoofdstuk, in de beeldkwaliteitsparagraaf, zullen nog spelregels voor de architectonische uitwerking worden gegeven.



7. Beeldkwaliteitsparagraaf

De beeldkwaliteitsparagraaf bepaalt het toekomstige beeld voor Keer-weer. Deze paragraaf is sturend voor wat betreft de kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied, de kavel en het gebouwde object. De beschrijving, in combinatie met referenties geeft aan welke materialen, uitstraling en sfeer passend zijn bij de toekomstige ontwikkeling. Daarnaast zijn inrichtingselementen opgenomen, erfafscheidingen en referenties voor de entree. Deze paragraaf zorgt voor een toekomstige opwaardering van het terrein, met veel verharding, dichte gevels en gevelmaterialen van lage kwaliteiten

Eenduidige uitstraling per adres

In de huidige situatie heeft elk bedrijf een individuele uitstraling. Het is aannemelijk dat de (her)ontwikkeling geleidelijk en in stappen gebeurt. Hierdoor is het logisch om bij toekomstige herontwikkeling per kavel te kiezen voor een eenduidige uitstraling per aaneengesloten bouwvolume. Dat betekent dat de bedrijfs- en daar bovenop woonbebouwing in samenhang wordt ontwikkeld qua sfeer en uitstraling. Dat wordt bereikt door te kiezen voor 1 hoofdkleur in materialisatie, waardoor bedrijf en woning complementair zijn. Anderzijds door ramen en raampartijen een verticale geleiding te geven, waardoor er eveneens samenhang ontstaat tussen de eerste 6 meter en de verdieping(-en) erboven.

Spelregels architectuur

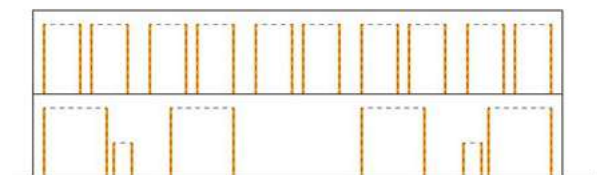
- 1 hoofdgevelkleur per bouwblok
- verticale gevelindeling/raampartijen
- gevelindeling bedrijfsgedeelte en woningen zijn op elkaar afgestemd en vormen een geheel
- bergingen en trappenhuisen inpassen als onderdeel van het bouwvolume

Toekomstige bebouwing complementair door kleurgebruik en materialisatie

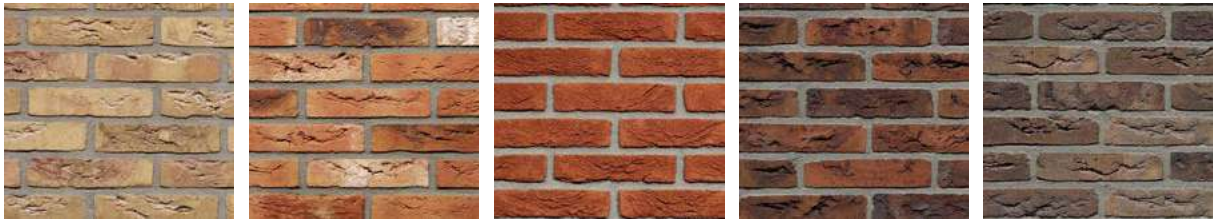
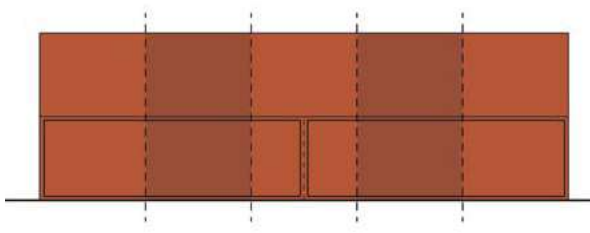
Om samenhang in het gehele gebied te krijgen en het gebied een aantrekkelijke uitstraling te geven is een kleurenpalet opgenomen voor materialisatie van de voorgevel. Dit bestaat uit een aantal complementaire aardse (rood-bruine) kleurtinten. De gevel is opgebouwd uit bakstenen. Hierin zitten twee kleurnuances in baksteen per volume dat zijn de kleuren bruinrood, van lichter tot wat donkerder.

Spelregels materialisatie

- 1 basisgevelmateriaal in 2 kleurnuances per bouwblok (nuanceverschil tussen individuele woningen, niet tussen bedrijfs en woongedeelte)
- palet gevel: genuanceerde baksteen in warme rood/bruine kleuren
- palet gevel tussentijd (wachtgevel): passend bij bestaande bebouwing (geverfde houten topgevels) grijsgroen, antraciet, zwart



Verticale gevelindeling



Palet gevel: twee kleurnuances in baksteen per volume, kleuren bruinrood licht tot donker



Palet tussentijd: grijsgroen, antraciet, zwart



Kleurnuance binnen een bouwblok



Bedrijfsruimte en woningen vormgegeven als geheel





Details in de gevel

Alle geveldetails hebben dezelfde kleur (inclusief vlakvulling), waardoor een eenduidig gevelbeeld ontstaat. Bij grote gesloten gevelvlakken wordt levendigheid in de gevel gecreëerd door een afwijkend baksteenpatroon. Grote gesloten gevels kunnen ook verzacht worden door het toepassen van gevelbeplanting. Daarnaast kan de gevel een grote rol spelen in het vergroten van de biodiversiteit in het gebied door bijvoorbeeld het in de gevel integreren van nestkasten voor vogels en vleermuizen.

Spelregels geveldetails

- 1 kleur per bouwblok voor alle geveldetails en vlakvullingen (kozijnen, deuren, vlakvullingen, galerij)
- palet geveldetails terughoudend goudgeel, donkerbruin, antraciet, zwart
- vermijd dichte geveldelen
- grote gesloten gevelvlakken uitvoeren in afwijkend baksteenpatroon en zoveel mogelijk begroeien
- integreren van nestkasten in de gevel

Balustrade grenzend aan de Keer-weer

De voorgevel van woningen liggen 1,5 meter terug ten opzichte van de voorgevel van het bedrijfsgebouw. Hierdoor ontstaat een kleine buitenruimte voor bewoners. Deze balustrade dient mee ontworpen te worden, zodat vanaf maaiveld een aantrekkelijke aanblik ontstaat. De onderste 30 cm wordt meegemetseld met de voorgevel om meer privacy te bieden voor de bewoners en om rommel uit het zicht te houden. Daarboven wordt een eenduidig transparant hekwerk geplaatst. De kleur van de balustrade is gelijk

aan op de kleur van de geveldetails. Balkonhekwerken en balustrades van een (brede) galerij met eventuele buitenruimtes worden voorzien van hetzelfde hekwerk als de balustrade grenzend aan de Keer-weer.

Spelregels Balustrade

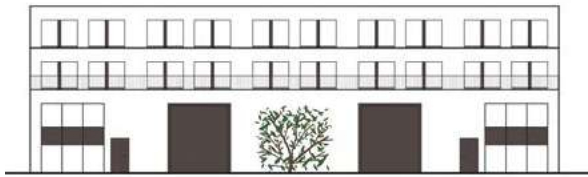
- 30 cm gevelmetselwerk met daarop een transparant metalen spijlen hekwerk
- kleur aansluitend op geveldetails
- galerij en balkonhekken transparant metalen spijlen hekwerk

Opbouw van het dak

Platte daken worden duurzaam ingericht, met een mos-sedum dak. Daken die gunstig liggen tov bezonning krijgen naast sedum ook zonnepalen. Mos-sedum draagt bij aan een koeler binnenklimaat, het tijdelijk waterbergen van hemelwater, opwaardering van de lokale biodiversiteit en voorkomt dat zonnepanelen op de zeer warme dagen minder efficiënt worden in energieopwek.

Spelregels daken

- lage (bedrijfs-)daken voorzien van mos/sedum of vegetatiedak, eventueel in combinatie met zonnepanelen
- zonnige (woningbouw-)daken voorzien van zonnepanelen



Palet details: terughoudende kleuren, alle geveldetails dezelfde kleur (incl. vlakvulling), patroon bij dichte gevels



Palet dak: lage daken mos-sedum/vegetatiedak (ivt. icm zonnepanelen), hoge daken zonnepanelen



Set-back met transparant hekwerk verlaagt visueel de bebouwingshoogte



Buitenruimte aan galerij, metalen spijlenhekwerk



Reclame uitingen op de gevel

Naamgevingen van bedrijven zijn toegestaan op de gevel, gericht naar Keer-weer, onder bepaalde voorwaarden. Bij toekomstige (her)ontwikkelingen dienen reclame uitingen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in de gevel. Verlichting is toegestaan middels een backlight, niet middels een lichtbak ivm overlast voor toekomstige bewoners op Keer-weer. De reclame uitingen worden geplaatst in de zone tussen de 5 en 6 meter hoogte tov maaiveld. Deze wordt minimaal 30 cm onder het hoogste punt van deze voorgevel geplaatst. De reclame uitingen zijn op een later moment eenvoudig te verwijderen.

Spelregels reclame uitingen

- plaatsen in doorvoor aangewezen zone
- zoveel mogelijk geïntegreerd in de gevel en eenvoudig te verwijderen
- verlichting met backlight toegestaan

Klimaatbestendige buitenruimte

De buitenruimte wordt klimaatbestendig ingericht door het maken van groene verblijfsplekken en het planten van heesters en bomen. In de entreezone op de kavel wordt minimaal 20% van de kavelbreedte groen in gericht en dient minimaal 1 boom per perceel te worden aangeplant. De overgangszone tussen kavel en rijbaan wordt aansluitend op de groene (verblijfs-)plek op de kavel ingeplant met heesters. Daarnaast kunnen geveltuintjes worden gerealiseerd tussen het parkeren en de gevel. Om samenhang in het gebied te krijgen is er een indicatie gegeven van op de kavel toe te passen boomsoorten. In een volgende fase zal er een inrichtingsplan inclusief groenplan gemaakt worden waarin dit nader wordt uitgewerkt.

Spelregels buitenruimte

- op de groene verblijfsplekken in de entreezone biodivers groen aanplanten
- in de entreezone minimaal 1 boom aanplanten conform palet
- overgangszone waar mogelijk inplanten met heesters
- waar mogelijk geveltuintjes realiseren

Groen

In de openbare ruimte worden nieuwe bomen toegepast met boomgrootte categorie 2. Op private entreezones worden bomen met boomgrootte categorie 3 aangeplant. De getoonde beelden dienen ter inspiratie.

Het nieuwe groen speelt een belangrijke rol bij het toekomstbestendig maken van het gebied door het verbeteren van de klimaatadaptatie. De bomen geven schaduw en verminderen hittestress door onder andere evapotranspiratie. De groenvakken fungeren als waterbuffer waar, in periodes van hevige regenval, het regenwater op een natuurlijke manier in de bodem kan infiltreren. Heesters en bloemrijke en besdragende planten vormen een schuil- en nestplaats en voedselbron voor insecten en vogels.

Daarnaast zorgt meer groen voor een aantrekkelijk straatbeeld als visitekaartje voor de bedrijven. Groene verblijfsplekken dragen bij aan de leef en werkkwaliteit, zorgen voor een betere (psychische) gezondheid en verminderen stress.

Voor de uitwerking van het groen zal nog een groenplan opgesteld worden, hierin zullen ook adviezen voor het groen op de privé entreezones worden opgenomen.



In de gevel geïntegreerde reclame uitingen



Groene gezonde werkplekken



Malus baccata
'Street Parade'



Pyrus calleryana
'Chanticleer'



Prunus umineko



Prunus sargentii
'Rancho'



Crataegus succulenta
'Jubilee'

Bomen entreezone (cat. 3): bloem en/of besdragend



Klimaatbestendige inrichting: bloeiende planten, geveltuintjes, gevelbegroeiing, heester & halfverharding



Representatieve verblijfsplek in het groen



Groenzone als (biodiverse) verblijfsplek





Patiowoning Keer-weer 1

Aan Keer-weer 1A staat al een gemetselde patiowoning met een plat dak en een bouwhoogte van ongeveer 4 meter. De driehoek bestaande uit de bestaande patiowoning en de twee nieuwe patiowoningen die hier worden voorgesteld, is een vrij klein gebied waar zowel de afstanden tussen de gebouwen als de afstand tussen de openbare ruimte en de voorgevels zeer beperkt zijn. Het is daarom belangrijk om deze drie patiowoningen te beschouwen als een wooncluster met één samenhangend karakter. De twee nieuwe patiowoningen moeten daarom qua volume en uitstraling aansluiten bij de bestaande patiowoning. Daartoe zijn hier een aantal spelregels opgenomen met betrekking tot architectuur, materialisatie en geveldetails.

Spelregels architectuur

- beide woningen zijn voorzien van een plat dak
- de gevels worden plat en eenvoudig zonder verspringingen
- de tuimuurt van de patio mag niet hoger dan 2m zijn en is onderdeel van de architectuur van de twee patiowoningen

De bestaande patiowoning is gemetseld met bakstenen in donkere tinten tussen bruin en grijs, met weinig openingen naar de openbare ruimte en met een eenvoudige en moderne uitstraling. De gevels worden gekenmerkt door een eenvoudige verandering in het patroon van materialen; de horizontale richting van het metselwerk wordt afgewisseld met de verticale richting van de houten details bij de ingang van het huis. Hetzelfde principe is van toepassing bij de twee nieuwe patiowoningen door middel van type en aantal materialen, kleuren en tinten, en geveldetails.

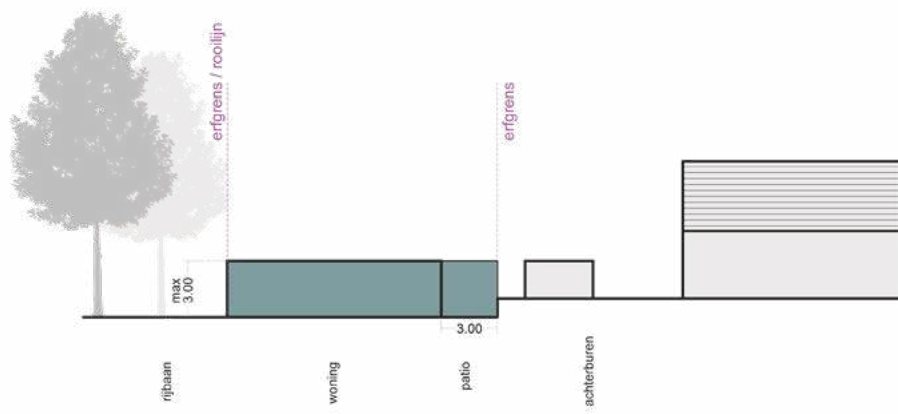
Spelregels materialisatie en geveldetails

- beide patiowoningen dienen dezelfde materialisatie te hebben
- 1 basis gevelmateriaal: baksteen of hout
- gevelpalet: onverzadigde kleuren - antraciet, grijs, wit, lichtbruin (alleen voor houten materialen)
- geveldetails (zoals kozijnen of markeringen bij een opening) mogen tot op zekere hoogte afwijken van het basis gevelmateriaal: ander materiaal (mits dezelfde kleur) of andere tint (mits dezelfde kleur en materiaal) of ander patroon in de materialisatie (bijvoorbeeld afwijkend patroon, of andere maatvoering van hetzelfde materiaal)
- de tuinmuur van de patio's moet van hetzelfde materiaal, kleur, tint en patroon zijn als de geveldetails

Platte daken worden duurzaam ingericht, met een mos-sedum dak. Daken die gunstig liggen tov bezonning kunnen ook eventueel naast sedum ook zonnepalen krijgen. Mos-sedum draagt bij aan een koeler binnenklimaat, het tijdelijk waterbergen van hemelwater, opwaardering van de lokale biodiversiteit en voorkomt dat zonnepanelen op de zeer warme dagen minder efficiënt worden in energieopwek.

Spelregels daken

- laag dak (noordelijke patiowoning) voorzien van mos/sedum of vegetatiedak - zonnepanelen zijn hier niet toegestaan
- hoog dak (zuidelijke patiowoning) voorzien van mos/sedum of vegetatiedak eventueel in combinatie met zonnepanelen



Bestaande patiowoning





Welstandscriteria Keer-weer 3

Het kantoorpand Keer-weer 3 heeft een bijzondere kwaliteit. Het pand is gebouwd in 1971 en heeft een unieke architectuur die de modernisering van commerciële activiteiten in de gemeente toont. Het pand is zeshoekig en heeft een centraal opgetild volume met een open alzijdige uitstraling met veel glas. Een ander uniek kenmerk zijn de grote uitkragingen van het opgetilde volume en het dak met hierop een zeshoekige glazen punt. De entree wordt bereikt middels een trap wat cachet geeft aan het gebouw. Keer-weer 3 geeft het bedrijventerrein Keer-weer een zeker aanzien en karakter. Om die reden zal bij transformatie van het gebouw zorgvuldig met de architectuur omgesprongen dienen te worden.



Bijzondere en architectonisch waardevolle bebouwing Keer-Weer 3





I Bezonningsstudie

In deze bezonningsstudie is onderzocht wat de effecten zijn van de mogelijke herontwikkeling van het bedrijventerrein op de schaduw in de achtertuinen van de bestaande woningen. Hiervoor is voor elke jaargetijde, op vier momenten op de dag, de schaduwwerking in de huidige situatie vergeleken met de schaduwwerking bij een mogelijke herontwikkeling.

Schaduw in achtertuinen n.a.v. herontwikkeling kavel D

De schaduwwerking in de achtertuinen van de bestaande woningen neemt grotendeels af in vergelijking met de bestaande situatie. De schaduw wordt in de nieuwe situatie met name veroorzaakt door de erfscheiding. De schaduw valt minder ver op de bestaande achtertuinen dan de huidige bebouwing. Ter plaatse van de nieuwe woning is de schaduwwerking in de achtertuinen van de bestaande woningen nagenoeg gelijk aan de schaduwwerking van het huidige bedrijfsgebouw.

Schaduw in achtertuinen n.a.v. herontwikkeling kavels type A

De schaduwwerking in de achtertuin van de bestaande woningen neemt grotendeels af in vergelijking met de bestaande situatie. De schaduw wordt in de nieuwe situatie alleen veroorzaakt door de bedrijfsbebouwing en is korter dan de huidige schaduw door de (nieuwe) minimale afstand van 4 meter tussen de achtergevel van het bedrijf en de achtererfgrens. Daar waar in de nieuwe situatie parkeerplaatsen achter op de kavel zijn gerealiseerd neemt de schaduw in de bestaande achtertuinen gelegen aan de oostzijde af en wordt in dat geval slechts veroorzaakt door de erfscheiding.

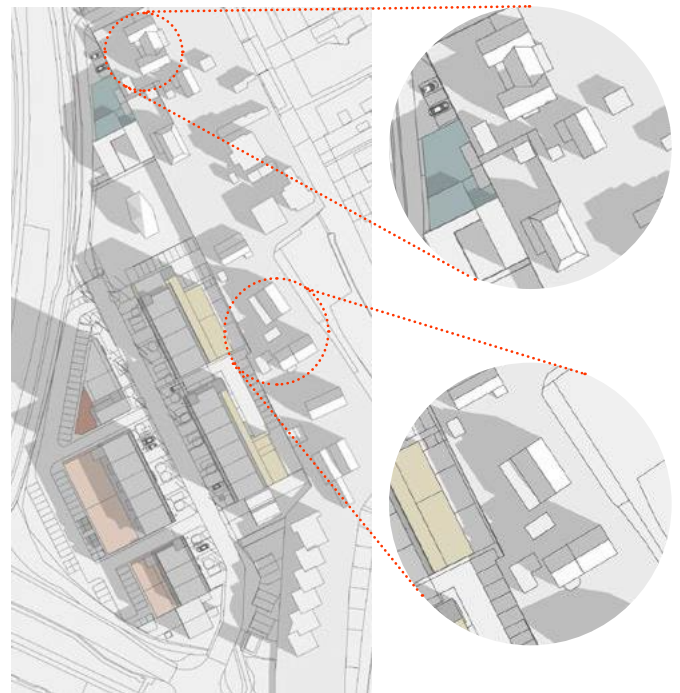
In de winter in het begin van de middag is een beperkte toename in de schaduw te zien. De lage stand van de zon zorgt er op dat moment voor dat de bovenste bouwlagen met woningen de schaduw in de bestaande achtertuinen zeer beperkt verlengen. Daarnaast is een beperkte toename in schaduw te zien in de achtertuin van kavel nummer 36. In de huidige situatie is de aangrenzende kavel niet bebouwd. In het ontwikkelkader is hier wel zowel woon- als bedrijfsbebouwing toegestaan.

De algehele schaduwstudie maakt voor de verschillende locaties duidelijk dat de neveneffecten van (te)veel schaduwwerking op bestaande tuinen er niet is of te verwaarlozen is.

21 maart

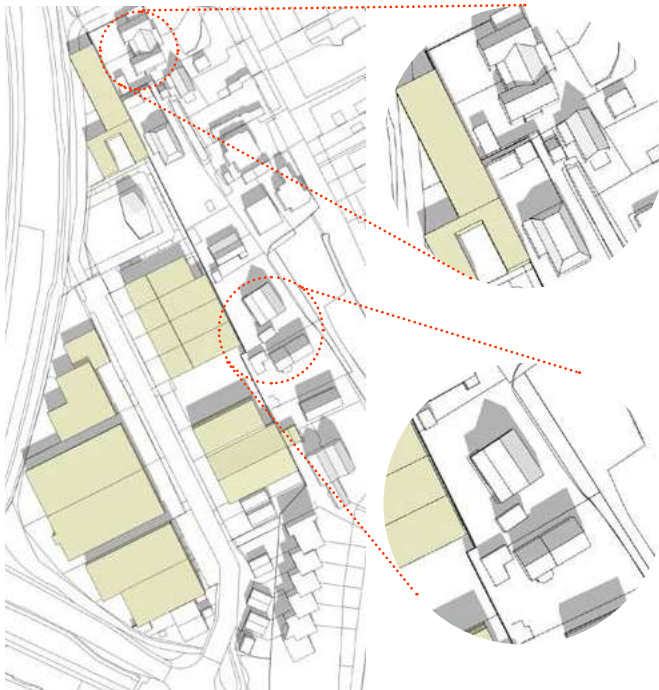


Bestaand - 9:00 uur

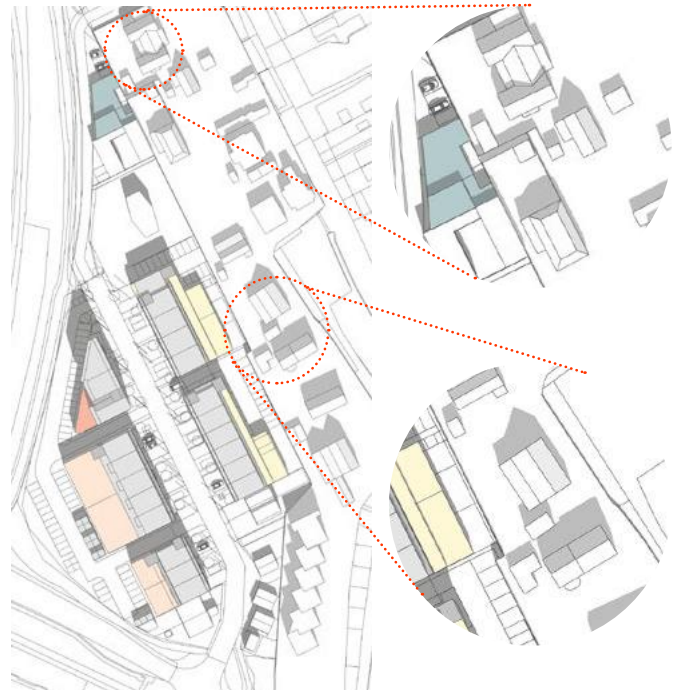


Voorbeelduitwerking getest - 9:00 uur

21 maart



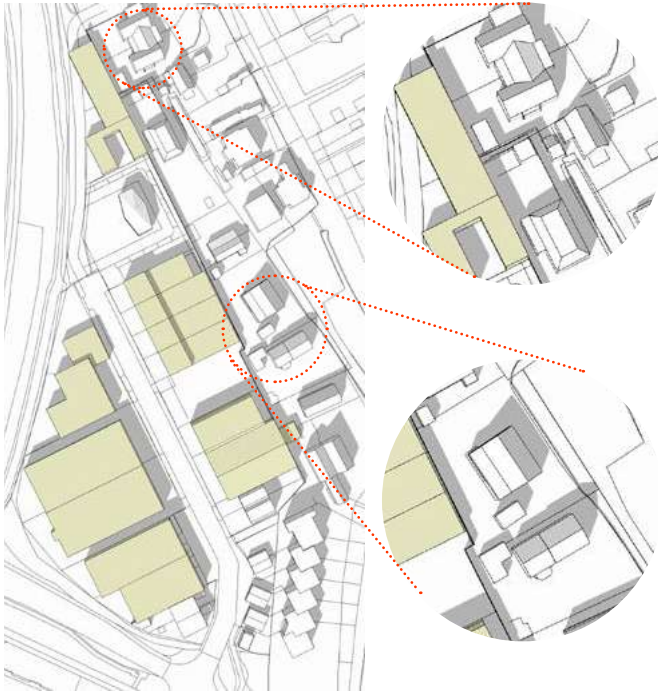
Bestaand - 12:00 uur



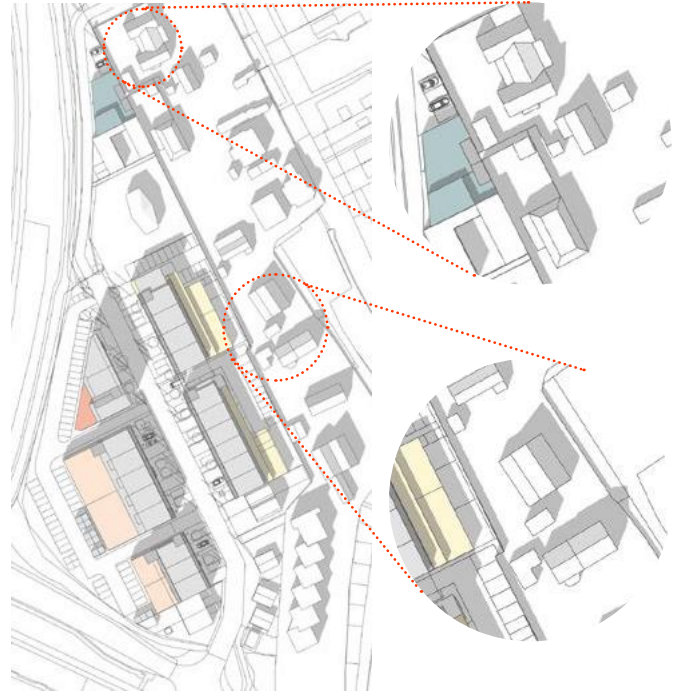
Voorbeelduitwerking getest - 12:00 uur



21 maart



Bestaand - 14:00 uur



Voorbeelduitwerking getest - 14:00 uur

21 maart

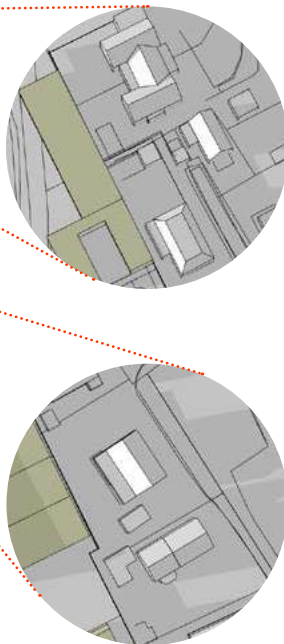


Bestaand - 16:00 uur



Voorbeelduitwerking getest - 16:00 uur

21 maart

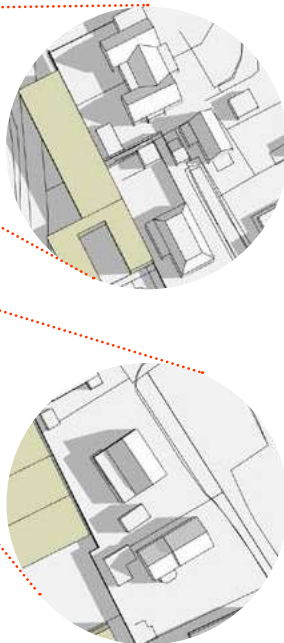


Bestaand - 18:00 uur

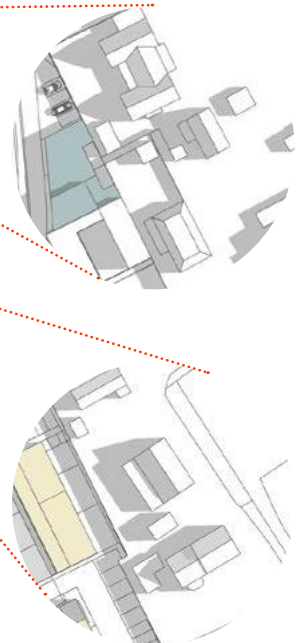


Voorbeelduitwerking getest - 18:00 uur

21 juni



Bestaand - 9:00 uur



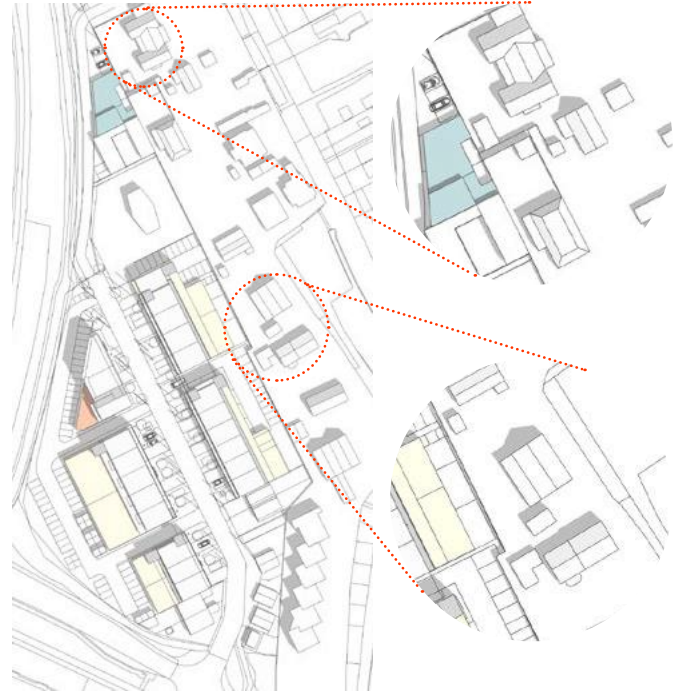
Voorbeelduitwerking getest - 9:00 uur



21 juni

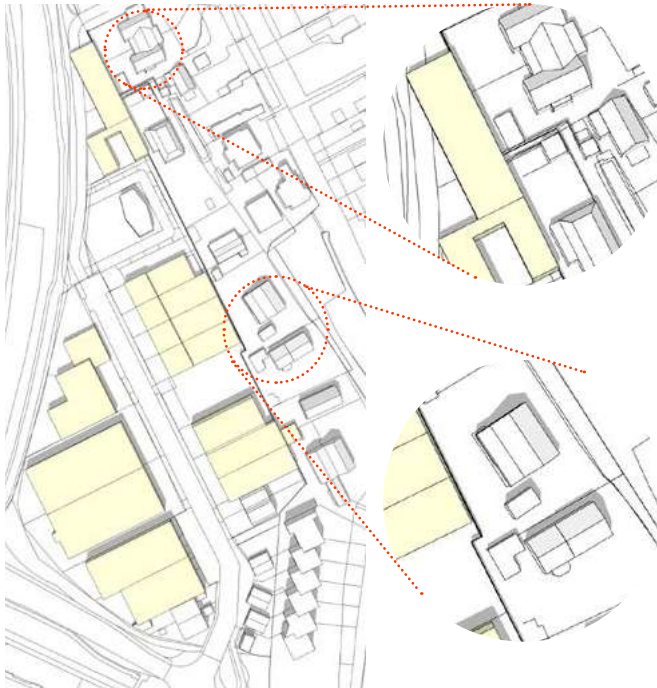


Bestaand - 12:00 uur

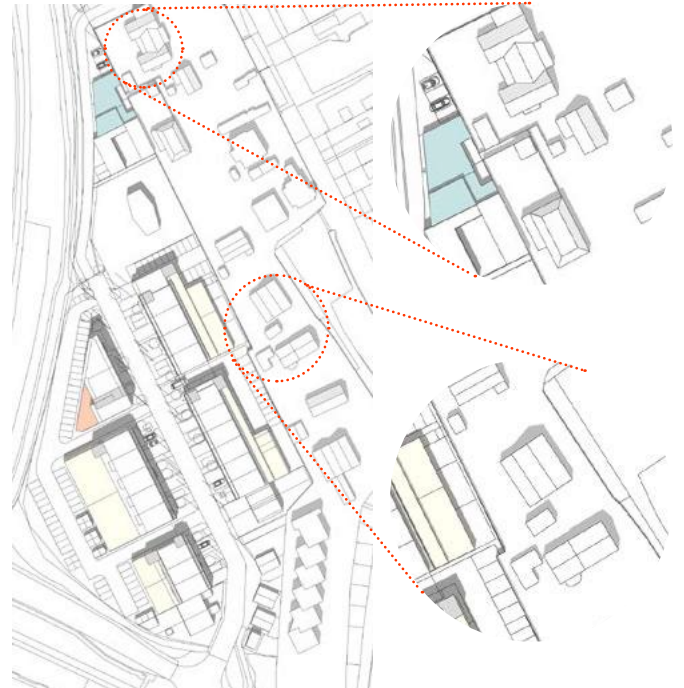


Voorbeelduitwerking getest - 12:00 uur

21 juni

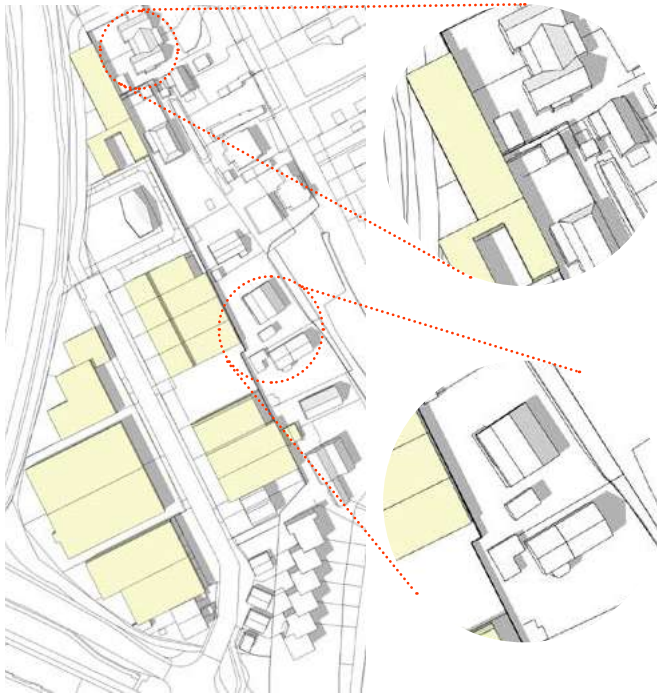


Bestaand - 14:00 uur

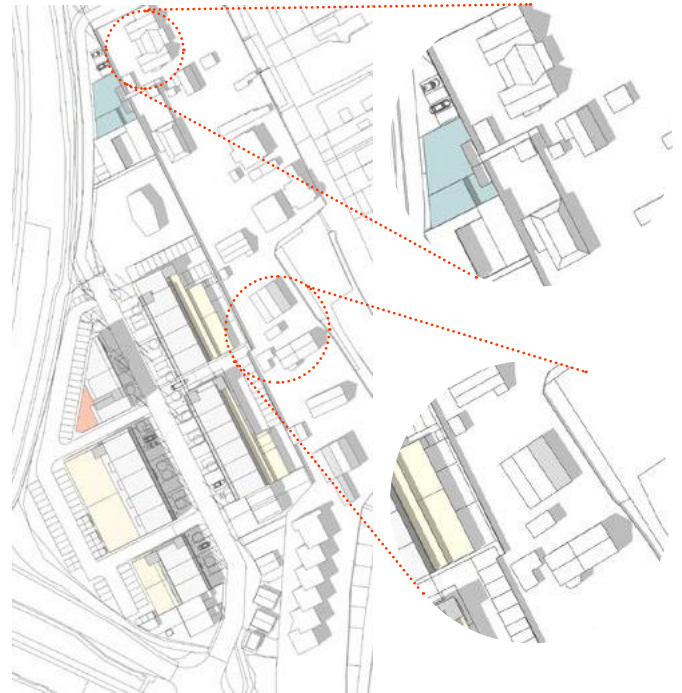


Voorbeelduitwerking getest - 14:00 uur

21 juni

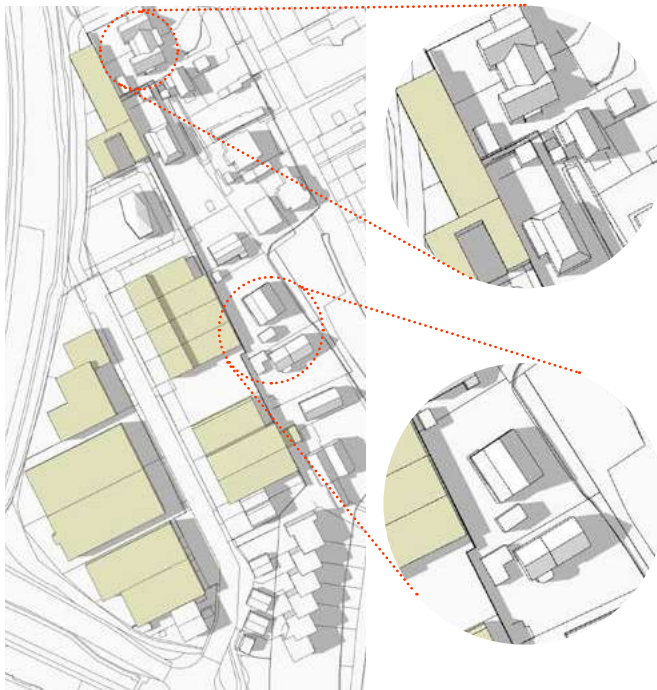


Bestaand - 16:00 uur



Voorbeelduitwerking getest - 16:00 uur

21 juni



Bestaand - 18:00 uur



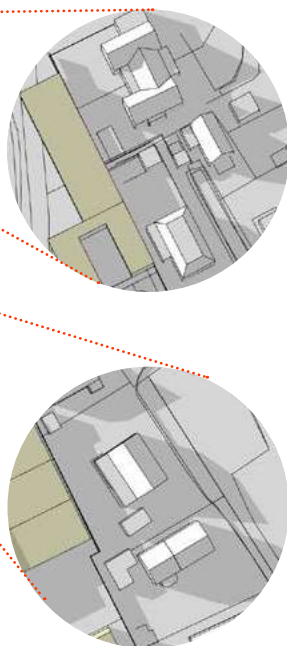
Voorbeelduitwerking getest - 18:00 uur



21 juni



Bestaand - 20:00 uur



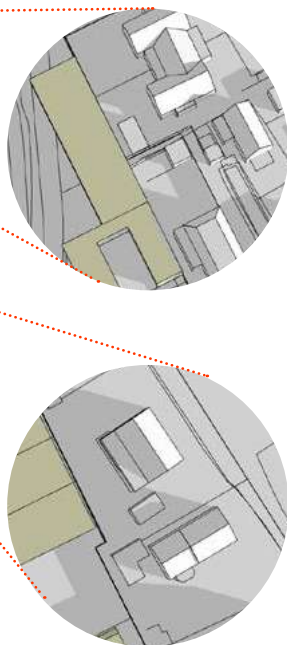
Voorbeelduitwerking getest - 20:00 uur



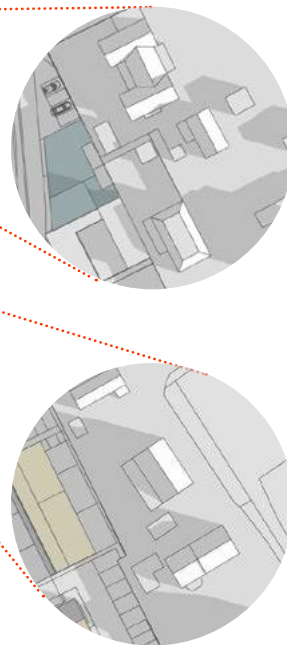
21 september



Bestaand - 9:00 uur



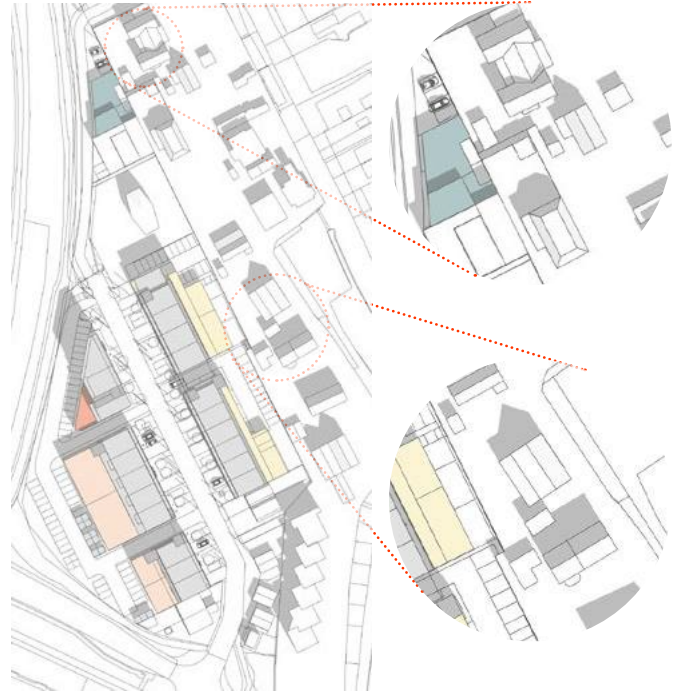
Voorbeelduitwerking getest - 9:00 uur



21 september

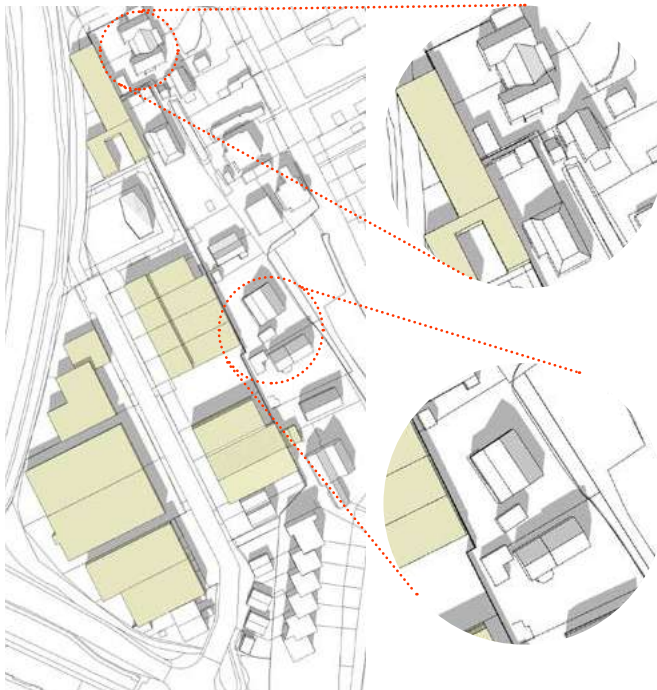


Bestaand - 12:00 uur

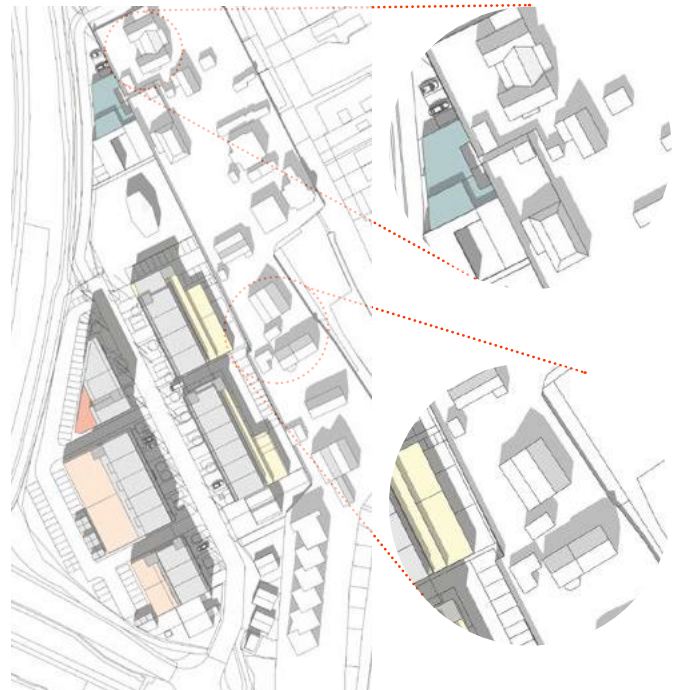


Voorbeelduitwerking getest - 12:00 uur

21 september



Bestaand - 14:00 uur



Voorbeelduitwerking getest - 14:00 uur

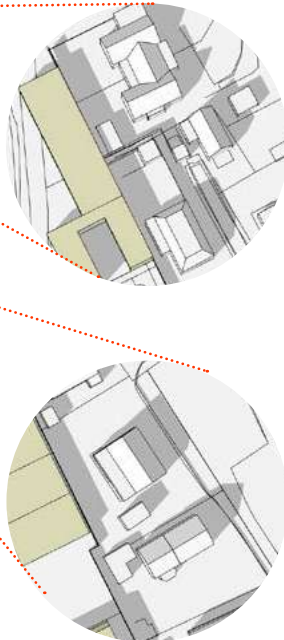




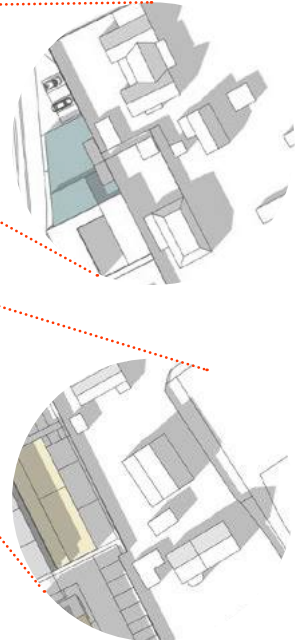
21 september



Bestaand - 16:00 uur



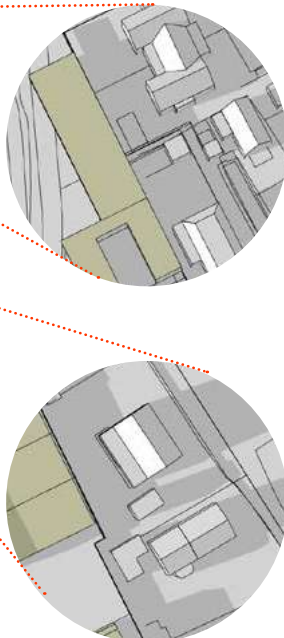
Voorbeelduitwerking getest - 16:00 uur



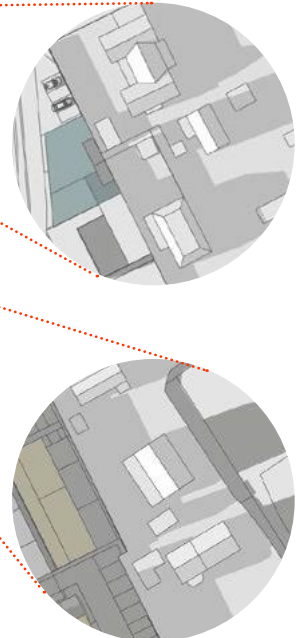
21 september



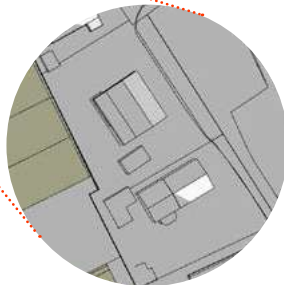
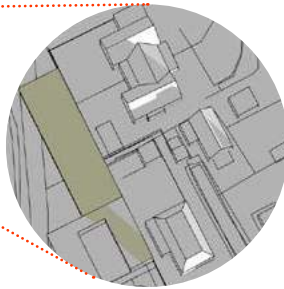
Bestaand - 18:00 uur



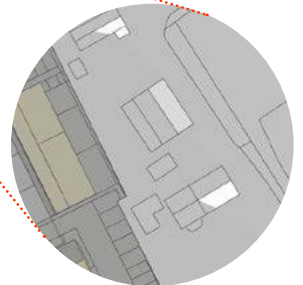
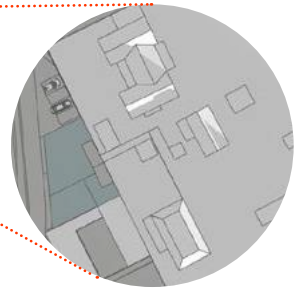
Voorbeelduitwerking getest - 18:00 uur



21 december

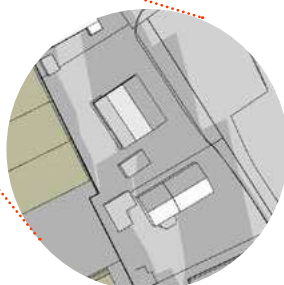
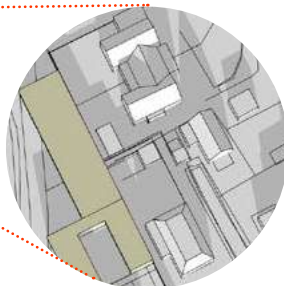


Bestaand - 9:00 uur

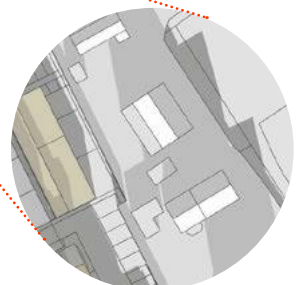
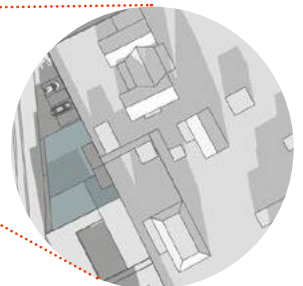


Voorbeelduitwerking getest - 9:00 uur

21 december



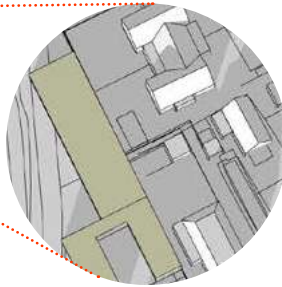
Bestaand - 12:00 uur



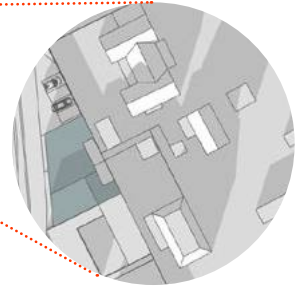
Voorbeelduitwerking getest - 12:00 uur



21 december

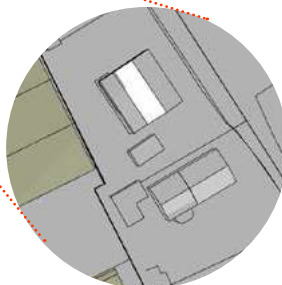
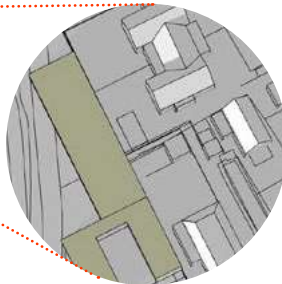


Bestaand - 14:00 uur

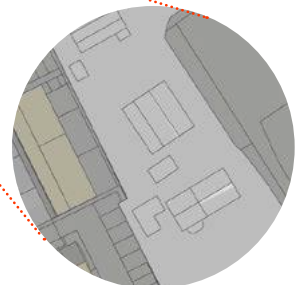
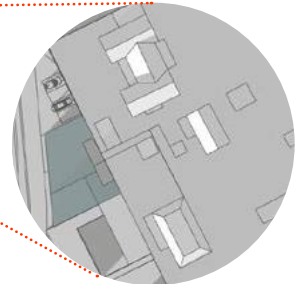


Voorbeelduitwerking getest - 14:00 uur

21 december



Bestaand - 16:00 uur



Voorbeelduitwerking getest - 16:00 uur

II Kabels en leidingen





**urban
-synergy**

Noordsingel 70 B
3032 bg Rotterdam
www.urbansynergy.nl
info@urbansynergy.nl