

Datum : 30 september 2025
Onderwerp : Ontwikkelkader Keer-weer – vervolg

Beste raads- en commissieleden,

Op 17 april 2025 heeft u in het Open Huis (voorrunde) het Ontwikkelkader Keer-weer besproken. U had hierover diverse vragen en zorgen die aanpassingen aan het ontwikkelkader vereisten en besloot deze destijds niet vast te stellen. Sinds die tijd is gewerkt aan een aangepaste versie van het ontwikkelkader. In deze raadsinformatiebrief wordt eerst nogmaals ingegaan op de bedoeling van het ontwikkelkader. Vervolgens wordt toegelicht welke aanpassingen in het ontwikkelkader worden verwerkt. Tot slot wordt de planning met u gedeeld.

Wat regelt een ontwikkelkader?

Een ontwikkelkader geeft de regels en afspraken voor nieuwe plannen. Het gaat om richting, niet om uitgewerkte bouwplannen. We leggen vast:

- **Ruimtelijke uitgangspunten** – hoe het gebied er in hoofdlijnen uit moet zien en hoe dit past in de omgeving.
- **Kwaliteits- en ontwerpprincipes** – afspraken over uitstraling, duurzaamheid en de inrichting van straten en groen.
- **Randvoorwaarden en spelregels** – regels over verkeer, water, klimaat, milieu en het proces van plannen maken.

In een ontwikkelkader leggen we niet vast

Een ontwikkelkader geeft alleen de grote lijnen aan. Dus níet:

- **Concrete bouwplannen** – wie wat bouwt, hoe gebouwen er precies uitzien
- **Eigendom en gronduitgifte** – wie de grond bezit of hoe de grond wordt uitgegeven
- **Financiële afspraken** – hoe kosten en opbrengsten worden verdeeld
- **Uitvoeringsplanning** – wanneer en in welke volgorde gebouwd wordt
- **Volledige juridische borging** – dat gebeurt later in een bestemmingsplan/vergunning

Voorgestelde wijzigingen in het ontwikkelkader

Op basis van de bespreking van april worden een aantal aanpassingen aan het ontwikkelkader doorgevoerd. Hieronder gaan we in op de aanpassingen, gerubriceerd naar de reacties vanuit de raad op 17 april.

Verkeersveiligheid

Er werden vragen gesteld en zorgen geuit over de verkeersveiligheid op de Keer-weer en de Dirk van Santhorstweg, onder andere in verband met het mogelijk toenemend aantal woningen op de Keer-weer. In het ontwikkelkader wordt hierop ingegaan door toe te lichten welke maatregelen genomen worden, zoals een toekomstig voetpad en fietssuggestiestrook. Tot slot wordt de keermogelijkheid voor vrachtwagens beter uitgelegd.

Parkeren

De raad uitte ook zorgen voor de parkeerdruk bij het realiseren van nieuwe woningen. Dit was niet voldoende uitgewerkt in het ontwikkelkader. Nu is dat verder verduidelijkt door als uitgangspunt bij herontwikkeling aan te houden dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Bij realiseren van nieuwe bedrijfsunits, met courantere maat met minder diepte, kunnen er “backalleys” gerealiseerd worden met de benodigde extra parkeerplaatsen. In het ontwikkelkader zal dit ook worden uitgewerkt met voorbeelden – door berekeningen toe te voegen voor het aantal parkeerplaatsen.

Recht van overpad

U heeft ook aangegeven dat het ontbreken van het recht van overpad voor u een kanttekening vormde. Op dit moment zijn er geen afspraken over recht van overpad tussen pandeigenaren op de Keer-weer onderling en met omwonenden op het “eiland”. In het ontwikkelkader is opgenomen dat pandeigenaren bij een eventuele ontwikkeling onderling afspraken maken over recht van overpad om bij achterliggende ruimte te komen. Datzelfde geldt voor eventuele afspraken met de omwonenden, als zij via nieuwe “backalleys” hun perceel willen ontsluiten. De gemeente kan dit niet afdwingen, maar wel een bemiddelende rol hebben.

Wonen en hogere milieucategorie

Op de Keer-weer zijn, afhankelijk van het perceel, activiteiten met milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan. Er zijn twee bedrijven met (mogelijk) activiteiten in een hogere milieucategorie dan is toegestaan. Met deze bedrijven gaat de gemeente het gesprek aan. Waar nodig zal worden gehandhaafd. Onder voorwaarden kunnen woningen in de nabijheid van bedrijven op de Keer-weer worden gerealiseerd, zeker op het perceel waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Bij de omgevingsprocedure wordt de uiteindelijke uitwerking getoetst. De omgevingsdienst adviseert daarbij.

Planning

De aangepaste versie van het ontwikkelkader verwachten we aan te kunnen bieden rond het eind van dit jaar.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,



Paul Olthof,
de portefeuillehouder