

Ontwerp Gebiedsgericht Omgevingsprogramma De Boezem

September 2023



MANAGEMENTSAMENVATTING OMGEVINGSPROGRAMMA DE BOEZEM

SEPTEMBER 2023

Bedrijvenpark de Boezem is een economisch goed functionerend terrein. Echter de ruimtelijke kwaliteit is er laag en heeft meerdere knelpunten. Daarnaast is de economie in transitie en steeds meer gericht op duurzaamheid. Om de Boezem toekomstbestendig te maken stellen we, binnen de systematiek van de Omgevingswet, een Gebiedsgericht Omgevingsprogramma op. In het programma leggen we de toekomstrichting vast en bepalen we welke middel-lange en lange termijn maatregelen nodig zijn voor een toekomstbestendig bedrijvenpark.

DE HUIDIGE SITUATIE

Op Boezem west zijn met name kleinere en middelgrote bedrijven gevestigd. Het grootste deel van het vastgoed is gerealiseerd voor 2001. Er is ruimte voor bedrijven tot milieucategorie 3.2.



Boezem oost is nog niet volledig ontwikkeld. Het vastgoed is dan ook gerealiseerd na 2010. Bedrijven zijn vaak grootschaliger dan op Boezem west. Er is ruimte voor bedrijven tot milieucategorie 4.2

1.540
BANEN

70%
MKB

< 1%
LEEG-
STAND

6%
GROEN

3%
WATER

HET TOEKOMSTPROFIEL

De Boezem is en blijft een bedrijventerrein. In de toekomst heeft het terrein zich doorontwikkeld tot een groen en duurzaam maakterrein waar bedrijven zich graag vestigen en werknemers met plezier werken. De beschikbare ruimte wordt efficiënt benut waardoor de werkgelegenheid op het terrein is toegenomen. De kwaliteit van het terrein is sterk verbeterd. Onder meer door het toevoegen van groen en het creëren van een klimaatadaptieve inrichting is een aantrekkelijke werk- en leefomgeving ontstaan.

PIJLERS VOOR DE BOEZEM

Om het toekomstprofiel te realiseren zijn vier doelstellingen bepaald. Deze doelstellingen noemen we de pijlers voor een toekomstbestendige Boezem. Met deze pijlers ligt de focus op de grootste opgaven voor de Boezem en kijken we op een integrale manier naar ontwikkelingen op het bedrijvenpark.

1



Een prettige
werkomgeving

2



Een fijne
verblijfsplaats

3



Een goede en
duurzame
bereikbaarheid

4



Een klimaat-
neutraal
bedrijvenpark

GEZAMENLIJKE STRATEGIE & ACTIES

SPOOR 1:
De basis op orde



De (gebruiks)mogelijkheden op de Boezem zijn duidelijk en worden nageleefd. Het bedrijvenpark blijft (economisch) goed functioneren.

SPOOR 2:
Samen aan de slag



Ondernemers en gemeente gaan gezamenlijk aan de slag met opgaven als klimaatadaptatie, de energietransitie en bereikbaarheid.

SPOOR 3:
Ontwikkelingen aanjagen



De gemeente biedt ondernemers toekomstzekerheid en zoekt naar mogelijkheden om de kwaliteit van het bedrijvenpark te versterken.

SPOOR 4:
Kansen benutten



Ontwikkelkansen worden gewogen tegen de toekomstrichting zodat het bedrijvenpark geleidelijk groeit richting het toekomstprofiel.

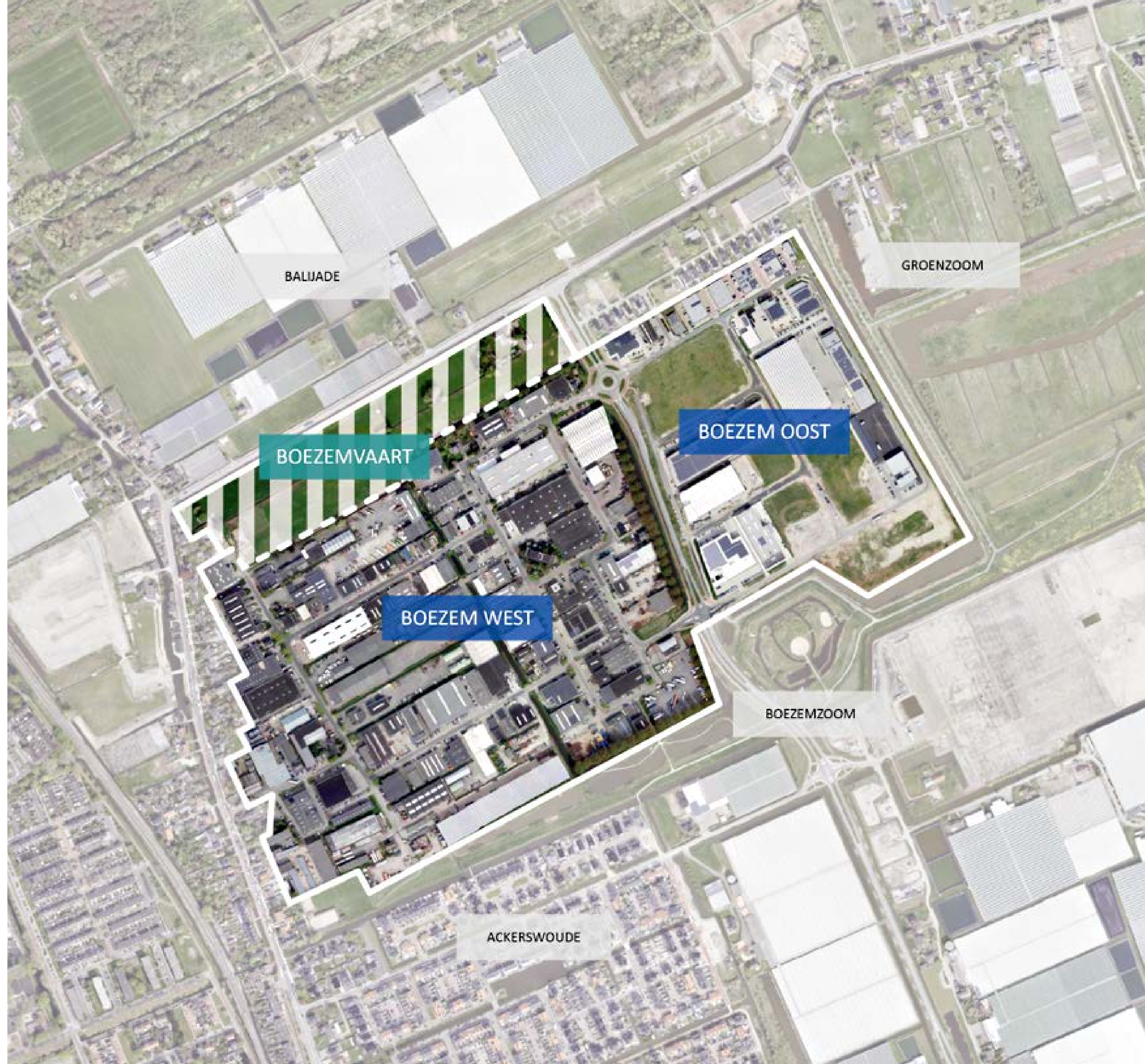
Inhoudsopgave

Managementsamenvatting.....	3	4 Toekomstvisie en doelstellingen	36
Plangebied De Boezem	4	4.1 Het toekomstprofiel voor De Boezem	37
Inleiding.....	5	4.2 Doelstellingen: vier pijlers voor een toekomstbestendige Boezem	39
1 Beleidskaders	11	5 Strategieën en actieplannen voor revitalisering.....	43
1.1 Gemeentelijk beleid	12	6 Monitoring en evaluatie.....	55
1.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	15	Bijlagen	58
2 De huidige situatie op De Boezem.....	20	A Overzicht van het participatieproces	59
2.1 Ruimtelijke kenmerken.....	21	B Overzicht van het gemeentelijk beleidskader....	61
2.2 Economische situatie	28	C Gebiedsprofiel parkachtige werklocaties	64
2.3 Klimaat en energie	30	D Gebiedsprofiel moderne bedrijvenparken	65
3 Trends en ontwikkelingen	32	E Kaarten De Boezem	66

Plangebied De Boezem

Bedrijvenpark De Boezem ligt (binnen de bebouwde kom) aan de rand van de kern Pijnacker. Direct ten westen grenst het terrein aan woningen die langs het lint van de Vlielandseweg staan. Aan de zuidkant ligt De Boezemzoom, die een groene verbinding vormt met de Groenzoom; het buitengebied aan de oostkant van het plangebied. Grenzend aan de noordzijde van De Boezem ligt de Boezemvaart (wit gearceerd) en verder naar het noorden liggen het tuinbouwgebied de Balijade en buitengebied de Balij. De Boezemvaart en de Balijade zijn door de gemeente als transformatiegebieden aangewezen en kunnen daardoor op termijn van functie veranderen.

De Boezem zelf bestaat uit twee delen. Het westelijk deel (van ongeveer 29 hectare bruto oppervlakte) bestaat al bijna 50 jaar. In 2005 is gestart met de ontwikkeling van het oostelijk deel, Boezem oost (van bruto 21 hectare). Door hoge kwaliteitseisen en een focus op de lokale markt is Boezem oost nog steeds in ontwikkeling. Op een aantal kavels na, is nu bijna het hele terrein uitgegeven.





Bedrijvenpark De Boezem is een economisch goed functionerend terrein. Echter de ruimtelijke kwaliteit is laag en heeft meerdere knelpunten (Bureau Stedelijke Planning, 2018).

Het is geen aantrekkelijke omgeving (de beeldkwaliteit is laag), er is nauwelijks (groene) openbare ruimte en op sommige plekken is sprake van verouderde infrastructuur en een tekort aan parkeerplekken. Tegelijkertijd worden de komende periode meerdere ontwikkelingen verwacht die invloed gaan hebben op bedrijfslocaties. De verwachting is dat de vraag naar bedrijfsruimte

richting 2030 zal toenemen (Behoefteraming Bedrijventerreinen, 2021). Daarnaast is de economie in transitie en steeds meer gericht op duurzaamheid (onder andere de energietransitie), circulariteit, robotisering en digitalisering. Alle factoren samen zijn aanleiding om voor De Boezem te bepalen hoe het bedrijvenpark er in de toekomst uit gaat zien en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

Doelstelling van het Omgevingsprogramma

De gemeente en het bestuur van De Boezem hebben als gezamenlijk doel te zorgen voor een bedrijvenpark dat, onder invloed van alle ontwikkelingen, goed blijft functioneren en in kwaliteit verbetert. Samen zorgen we ervoor dat De Boezem een toekomstbestendige en aantrekkelijke vestigingsplek is en blijft. Hiervoor leggen we de toekomstrichting (visie) vast en bepalen we welke middellange termijn maatregelen nodig zijn voor een toekomstbestendig bedrijvenpark.

Als instrument gebruiken we een Gebiedsgericht Omgevingsprogramma. Dit is een instrument binnen de systematiek van Omgevingswet (invoering 1 januari 2024). In het stelsel van de Omgevingswet is het ruimtelijke beleid van de gemeente opgenomen in de Omgevingsvisie. Hier zijn gemeente breed de ambities voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving voor de lange termijn opgenomen. Van fysieke veiligheid tot gezondheid en van mobiliteit tot het economisch vestigingsklimaat.

Doel van het Omgevingsprogramma voor De Boezem

Het doel van dit Omgevingsprogramma is het vastleggen van een lange termijn visie voor bedrijvenpark De Boezem en de benodigde maatregelen om de visie te realiseren. Daarmee zorgen we voor een toekomstbestendig bedrijvenpark en wordt duidelijk hoe we uitvoering geven aan de ambities uit het gemeentelijk beleid. Het Omgevingsprogramma voor De Boezem is een pilot binnen de nieuwe systematiek van de Omgevingswet en daarmee tegelijkertijd gericht op opdoen van ervaringen met en leren over het nieuwe instrument.

In een Gebiedsgericht Omgevingsprogramma komen alle ambities van de verschillende thema's samen en wordt zichtbaar hoe deze een samenhangend geheel vormen in een specifiek gebied. Dit Omgevingsprogramma voor De Boezem gaat dus verder dan de economische functie en kijkt bijvoorbeeld ook naar de ruimtelijke en maatschappelijke waarde van het bedrijvenpark voor de gemeente. Daarnaast vormt het Omgevingsprogramma de basis voor het Omgevingsplan.

Plek van het Gebieds-
gerichte Omgevings-
programma binnen de
Omgevingswet.



Het Omgevingsprogramma voor De Boezem is een pilot binnen de systematiek van de Omgevingswet. Dat betekent dat we vooruitlopend op de invoering van de wet ervaringen opdoen met het instrument en leren voor volgende Omgevingsprogramma's.



Proces

Het opstellen van het (ontwerp) Omgevingsprogramma voor De Boezem is globaal in vier stappen uitgevoerd. Gestart is met een analyse van het gebied. De huidige situatie, beleidskaders en relevante trends en ontwikkelingen zijn in beeld gebracht. De analyse is vervolgens gebruikt voor het formuleren van de visie voor De Boezem. De wijze (maatregelen) waarop deze visie kan worden gerealiseerd is uitgewerkt in menukaarten. Keuzes op basis van de menukaarten vormen de input voor de strategie en acties voor een toekomstbestendige Boezem. Uitvoering van de stappen is niet lineair verlopen. Het is een dynamisch proces geweest waarbij stappen door elkaar hebben plaatsgevonden en waarbij de uitkomsten van een stap ook invloed hebben gehad op voorgaande stappen.

In het hele proces is participatie een fundamenteel onderdeel geweest. Belanghebbende stakeholders zijn betrokken bij het bepalen van de inhoud van het Omgevingsprogramma. Een belangrijke partner bij het opstellen van het programma is het parkbestuur van De Boezem. Zij hebben als vertegenwoordiging van de ondernemers in alle stappen en op de details meegedacht over de inhoud van het programma. Daarnaast is ook regelmatig met de ondernemers zelf gesproken. Hiervoor zijn avonden op De Boezem georganiseerd om de ideeën van ondernemers op te halen en om tussenresultaten van stappen te toetsen. Een overzicht van het participatieproces is opgenomen in bijlage A.

Proces voor de
opstelling van het
Omgevingsprogramma
voor De Boezem.



Leeswijzer

Dit Omgevingsprogramma bestaat uit vier delen. De eerste hoofdstukken (1 tot en met 3) bevatten de analyse met daarin aandacht voor het beleidskader, de ruimtelijke en economische kenmerken en trends en ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 is de visie voor De Boezem beschreven. Het toekomstprofiel en de vier pijlers voor De Boezem laten de gewenste ontwikkelrichting en benodigde focus zien. Het daaropvolgende hoofdstuk (hoofdstuk 5) beschrijft de strategie en acties die nodig zijn om de visie te realiseren. Het Omgevingsprogramma wordt afgesloten met de wijze waarop we acties en resultaten gaan monitoren en evalueren (hoofdstuk 6).

NUL-METING DE BOEZEM

Economie, Vastgoed, Bereikbaarheid & Klimaat





Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders beschreven die relevant zijn voor De Boezem. Het gaat hier om lokale, regionale of nationale beleidsplannen, sectorale strategieën en duurzaamheidsdoelstellingen.

1.1 Gemeentelijk beleid

In de Gemeentelijke Omgevingsvisie zijn onze ambities voor de fysieke leefomgeving, en dus ook de bedrijventerreinen, beschreven. De Omgevingsvisie gaat over alle verschillende aspecten van de leefomgeving. Van fysieke veiligheid tot gezondheid en van mobiliteit tot het economisch vestigingsklimaat. In de Omgevingsvisie zijn de ambities voor de fysieke leefomgeving uitgewerkt in vier ontwikkelingslijnen. Deze ontwikkelingslijnen geven aan in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen. De vier ontwikkelingslijnen zijn: (1) Onderscheidend groen, (2) Karakteristieke woon- en leefomgeving, (3) Aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat en (4) Een veerkrachtige leefomgeving. In alle ontwikkelingslijnen zijn ambities opgenomen die relevant zijn voor De Boezem, met een nadruk op de derde ontwikkelingslijn: een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat. In deze ontwikkelingslijn ligt de focus op de volgende drie ambities:

- 1 **Vitale bedrijven, complementair aan de regio:** we breiden het aantal en de omvang van bedrijventerreinen niet uit. Kansen voor groei zien we vooral door een kwalitatieve versterking van bestaande bedrijventerreinen. Die kwaliteitsverbetering willen we bereiken door herstructurering, modernisering en optimale benutting.
- 2 **Een gezonde arbeidsmarkt en voldoende regionale werkgelegenheid:** de economische activiteit (uitgedrukt in het aantal banen) groeit in ieder geval tot 2025 mee met de beroeps-

Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050 'Verbonden met elkaar'

De Omgevingsvisie van Pijnacker-Nootdorp zet in op het versterken van de verbinding tussen gebieden (en functies in gebieden) binnen en buiten de gemeente. Inzet is het laten functioneren van de ruimtelijke mozaïek (met andere woorden de woon-, werk-, en groengebieden) als een samenwerkend geheel waarbij functies elkaar aanvullen en geen belemmeringen creëren voor elkaar. Daarmee worden fysieke en sociale structuren versterkt en (regionale) economische ontwikkeling geoptimaliseerd. Het geheel is 'verbonden met elkaar'.

bevolking. In de toekomst is Pijnacker-Nootdorp op het gebied van arbeidsmarkt en werkgelegenheid ondersteunend aan de regionale economie.

3

Duurzaam en circulair ondernemen:

Pijnacker-Nootdorp onderscheidt en profileert zich richting 2050 in de regio als groene, duurzame en circulaire economie. In 2050 is heel ondernemend Pijnacker-Nootdorp overgegaan op duurzame energie.

Gebiedsprofielen voor De Boezem

Om inzichtelijk te maken hoe ontwikkelingslijnen doorwerken in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingsvisie gebiedsprofielen gedefinieerd. Deze profielen laten zien hoe ambities in gebieden samenkomen, wat de prioriteiten zijn en hoe dit eruit kan zien. In de Omgevingsvisie zijn twee profielen opgenomen die van toepassing zijn op De Boezem: Parkachtige Werklocaties (voor Boezem west) en Moderne bedrijvenparken (voor Boezem oost). In bijlage C en D zijn de volledige profielen opgenomen.

Parkachtige werklocaties

Door kansen te benutten ontwikkelen deze terreinen zich stap voor stap tot opgeknapte en zelfs parkachtige werklocaties. Hier is vooral plek voor klassiek kleinschalige en gemengde bedrijvigheid in lagere milieucategorieën. Toenemende variatie heeft, op bescheiden schaal, geleid tot nieuwe vormen van werkgelegenheid. Er is op het terrein ruimte voor groene, aantrekkelijke en toegankelijke plekken waar het niet alleen goed werken is, maar ook fijn is om te verblijven of om elkaar te ontmoeten.

Uitwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie

In verschillende beleidsplannen worden de ambities uit de Omgevingsvisie verder uitgewerkt. Relevante beleidsplannen voor De Boezem zijn (1) Beleidsplan Natuur op de kaart, (2) het Energietransitieplan, (3) De Economische Visie, (4) de Visie Duurzame Mobiliteit en (5) het programma Water en Klimaat. Een overzicht van ambities uit deze beleidsnotities is opgenomen in bijlage B. In de toekomst zullen deze beleidsplannen ook ondergebracht worden in Omgevingsprogramma's.

Prioriteiten

- Een mooi opgeknapte werklocatie
- Aantrekkelijke, klimaatbestendige inrichting
- Goed bereikbaar vanuit de kern en voor de bedrijven
- Ruimte voor ontmoeting en verblijven
- Mogelijkheden voor leren in de praktijk
- Ruimte voor functiemenging en groene wooneconomie
- Ruimte voor klassiek, kleinschalige bedrijvigheid
- Vestiging van nieuw en duurzaam ondernemerschap



Moderne bedrijvenparken

Op deze bedrijvenparken vinden we naast lokale, ook meer regionaal georiënteerde bedrijven. Voor verschillende duurzame vervoerswijzen, ook met (elektrische) auto's en vrachtwagens, zijn moderne bedrijvenparken optimaal bereikbaar. De ruimte rondom bedrijven is klimaatbestendig ingericht. Dat zorgt voor een prettige, groene uitstraling en maakt het werknemers extra aantrekkelijk om hier te werken. De werkomgeving zorgt samen met de groene wooneconomie in Pijnacker-Nootdorp voor vestiging van nieuwe vormen van bedrijvigheid en ondernemerschap. Dat is ook terug te zien in de kwaliteit van de gebouwen, die natuurinclusief en circulair zijn en draaien op duurzame energie.

Prioriteiten

- Regionaal en lokaal duurzaam bereikbaar
- Groen en klimaatbestendig
- Circulair en natuurinclusief
- Ruimte voor ontmoeting en verblijven
- Nieuwe vormen van werkgelegenheid
- Een duurzaam bedrijvenpark



1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Naast het gemeentelijk beleid zijn er regionale of nationale beleidsplannen voor bedrijventerreinen. Hieronder zijn beleidsambities uit deze beleidsplannen die relevant zijn voor de Boezem beschreven.

Provinciale visie en Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland zet in op een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat voor werkgevers, werknemers en bedrijven. De provinciale inzet hiervoor is vastgelegd in de bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland. De strategie richt zich op de volgende beleidslijnen:

1 Evenwicht in vraag en aanbod

De provincie streeft naar voldoende kwalitatief aanbod in alle milieu categorieën. De ambitie is om proactief te sturen om de juiste economische functie op de juiste plek te krijgen. Dit doet ze door in te zetten op intensief ruimte gebruik en beter benutten te simuleren.

2 **Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst**

De provincie streeft naar duurzame en toekomstgerichte bedrijventerreinen. Een bedrijventerrein is duurzaam en toekomstgericht als het zorgvuldig omgaat met de omgeving en de beschikbare ruimte, de gebouwen, grondstoffen, afval, water, energie, biodiversiteit, mobiliteit en de mensen. Voor een goed vestigingsklimaat is het van belang dat bedrijventerreinen de basis op orde hebben en goed voorbereid zijn op toekomstige ontwikkelingen. Verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen is hierbij een basisvoorwaarde. Daarnaast is een goede internetverbinding voor steeds meer bedrijven belangrijk.

3 **Aantrekkelijk en concurrerend vestigings- en werkklimaat**

De provincie zet in op een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat met concurrerende bedrijventerreinen.

Provinciale instrumenten
om bij te dragen aan
ambities.

Evenwicht in vraag en aanbod

- Provinciale behoefteraming en regionale visies
- Aangepaste compensatieregeling
- Beoordeling bestemmingsplannen
- Leegstandonderzoek
- Woon-werk akkoorden
- Beter benutten

Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst

- Ambassadeurs voor ondernemers en gemeente
- Subsidieregelingen voor planvorming en verduurzaming bedrijventerreinen
- Stimuleren energiebesparing MKB
- Vervolgaanpak convenant verduurzaming bedrijventerreinen

Aantrekkelijk en concurrerend

- Woon-werkakkoorden
- Kennisbijeenkomsten
- Beoordeling en advisering bestemmingsplannen
- Verhogen organisatiegraad
- Gebiedsgericht werken
- Energieloket
- Regionale bedrijventerreinenvisies

In de provinciale Omgevingsvisie is De Boezem aangeduid als bedrijventerrein. Dit geldt ook voor het gedeelte van Boezemvaart dat in eigendom is bij de gemeente en waar een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein op ligt.

Strategie werklocaties Metropoolregio Rotterdam en Den Haag (MRDH)

De strategie werklocaties bevat de visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over werklocaties in de MRDH. De strategie werklocaties gaat over alle werklocaties in de MRDH. Dus over kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. Voor bedrijventerreinen is de strategie uitgewerkt in de strategie bedrijventerreinen. De focus hierin ligt op voldoende en kwalitatief sterke bedrijventerreinen en op het behoud van marktevenwicht als belangrijke voorwaarden voor een verdere ontwikkeling van de regionale economie.

Voor een sterk, aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigingsklimaat met voldoende ruimte zijn keuzes noodzakelijk, zodat duidelijk is op welk type bedrijvigheid en welk type banen de MRDH-gemeenten inzetten. In de strategie is inzichtelijk gemaakt op welke bedrijventerreinen potentie is om ruimte-winst te behalen (beter benutten), een kwaliteitsverbetering aan te brengen (kwalitatieve opgaven) of uitbreiding te realiseren (harde en zachte plannen). Hiermee wordt duidelijk of er balans wordt behaald tussen de vraag naar en aanbod van bedrijfskavels. Boezem west is in de strategie geprioriteerd als een bedrijventerrein waar een kwaliteitsimpuls (revitalisering) nodig is.



Overzicht van de regionale opgaven en inzet.

Regionale opgaven	Inzet regiogemeenten (2019 - 2030)	Inzet MRDH (2019 - 2030)
• Marktevenwicht vraag-aanbod • Kwalitatieve versterking • Afweging transformatievragen • Tekort klassiek kleinschalig • Balans HMC • Balans waterge-/verbonden • Balans (agro)logistiek • Verduurzaming	• Ontwikkelen richting marktevenwicht volgens afgesproken werkmilieus • Meer ‘gemengd stedelijk’ in Rotterdam • Aanpakken van 100 terreinen met strategische opgave • Focus op 28 prioritaire locaties • Verduurzaming onderdeel van gebiedsvisies	• Regionale afstemming o.b.v. afwegingskader • Samenhang gebiedsvisies • Monitoring van de voortgang • Keuzes transformatielocaties • Keuzes waterge-/verbonden locaties • Afspraken Haagse regio klassiek kleinschalig • Afspraken Haagse regio HMC • Expertiseontwikkeling/lessen uit pilots • Versterken organisatiegraad ondernemers

Regionale Energie Strategie

Nederland heeft de ambitie om de CO₂-uitstoot te verminderen met 50% in 2030 en 96% in 2050. Deze nationale doelstellingen zijn vastgelegd in het Klimaatakkoord. De Regionale Energie Strategie (RES) van energieregio Rotterdam en Den Haag vertaalt deze doelstellingen naar regionale ambities en oplossingsrichtingen voor onze regio. Daarmee zorgt de RES voor de verbinding tussen de (inter)nationale opgave en het lokale beleid en plannen. De RES streeft naar het verminderen van energieverbruik via isolatie, het benutten van rest- en aardwarmte, en het opwekken van duurzame elektriciteit door middel van zonne-energie en windmolens, als onderdeel van een toekomstbestendige energiemix, die past bij het landschap, de inwoners, de bedrijven en de regionale kwaliteiten. Daarnaast wordt de ambitie uitgesproken om het gebruik

van groengas en waterstof te verhogen, met name groene waterstof. Het doel is om in 2050 een energievoorziening te hebben die voor iedereen betaalbaar, betrouwbaar, veilig en schoon is.

Keuzes in de regionale energie strategie relevant voor De Boezem.

Energiesystemen

- Streven naar energie-efficiëntie en energie-besparing
- Streven naar balans tussen energievraag en energieproductie
- Duidelijkheid bieden aan initiatiefnemers, hun activiteiten actief ondersteunen en benodigde acties uitwerken
- Rekening houden met de eigenschappen van nieuwe energiebronnen en de (on)mogelijkheden van opslag en omzetting

Warmte

- Inzetten op besparing, isoleren en lage(re)-temperatuurverwarming
- Inzetten op de beschikbare rest- en aardwarmte en een toekomstbestendige energiemix
- Regie bij de gemeenten
- Uitwerken toekomstbeeld langs de zeven sleutelprogramma's
- Inzetten op passende wet- en regelgeving en financiële instrumenten om randvoorwaarden te borgen

Elektriciteit

- Inzetten op 2,8-3,2 TWh duurzame opwekking. Daarmee levert de regio 8 tot 9% van de landelijke doelstelling van 35 TWh
- Inzetten op plekken met behoud of versterking van ruimtelijke kwaliteit; tevens beschouwen we de haalbaarheid vanuit net-impact, de bredere haalbaarheid en het draagvlak
- Zeer stevig inzetten op zonne-energie op daken en parkeerplaatsen (stedelijk gebied)

Brandstoffen

- Zo hoogwaardig mogelijk inzetten van schaarse duurzame brandstoffen
- voor de warmte-transitie eerst inzetten op vraag-reductie en, waar passend, op realisatie van regionale warmte-infrastructuur; inzet van brandstoffen in woningen en gebouwen in de periode tot 2030 is het sluitstuk van de warmtetransitie



TROMMEL

LET OP WATERNIVEAU

CE96

DRAGEN



2 De huidige situatie op De Boezem

Het ontwikkelen van een toekomstprofiel voor De Boezem begint niet met een leeg vel papier. We hebben te maken met een bestaand terrein. Daar houden we rekening mee. Met andere woorden: de huidige staat van het terrein vormt de uitgangspositie voor het toekomstprofiel.

Daarom zijn we gestart met het in kaart brengen van de huidige situatie. Daarbij hebben we gekeken naar de ruimtelijke kenmerken, economische situatie en uitdagingen op het gebied van klimaat en energie. Als onderdeel van het in beeld brengen van de beginsituatie is een NEER-analyse (Next Economy Effect Rapportage) uitgevoerd. Deze geeft met name inzicht in het economisch functioneren van De Boezem (aansluiting tussen vraag en aanbod, werkgelegenheid) en de aanwezigheid van randvoorwaarden voor een duurzaamheidstransitie (klimaat en energie). Resultaten uit de analyse zijn opgenomen in dit hoofdstuk en in de 0-meting van De Boezem.

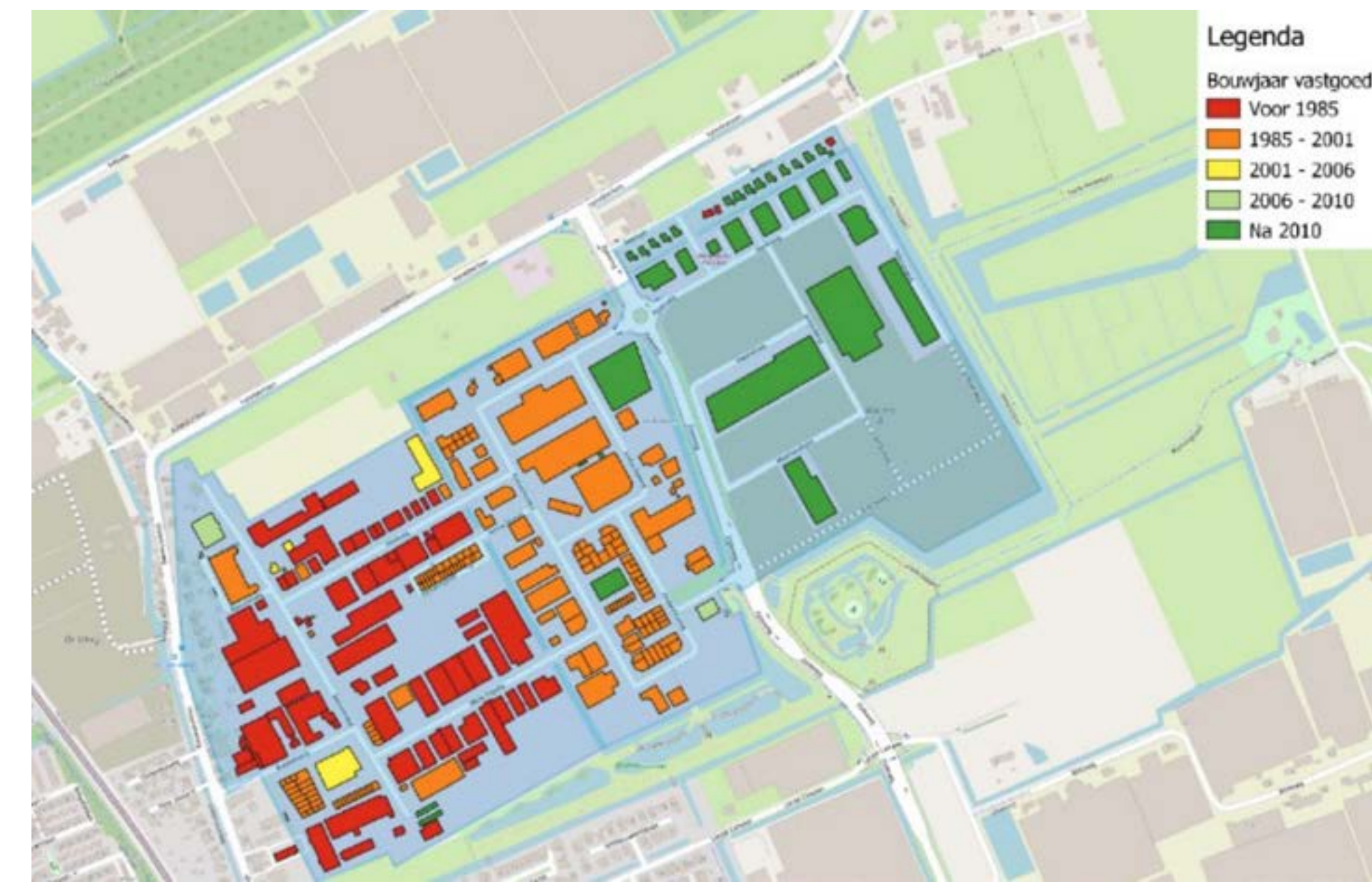
2.1

Ruimtelijke kenmerken

De ruimtelijke kenmerken van De Boezem zijn geanalyseerd. Hierbij is gekeken naar de bebouwing, het ruimtegebruik, bereikbaarheid en groenvoorzieningen. Van de ruimtelijke kansen en knelpunten is een overzicht opgenomen.

Bebouwing

De Boezem heeft een gedifferentieerde vastgoedvoorraad. Het westelijk deel bestaat uit met name kleinere en middelgrote bedrijfspanden. Dit staat in contrast met Boezem oost, waar de bedrijven vaak grootschaliger zijn. Dit oostelijk deel is nog niet volledig ontwikkeld. Een groot deel van de gronden is uitgegeven, maar de komende jaren zullen nog nieuwe bedrijfspanden gerealiseerd worden. De vastgoedvoorraad oogt over het algemeen verzorgd. Vooral de panden op Boezem oost, ook doordat deze nog relatief nieuw zijn, hebben een hoogwaardige uitstraling. De gemiddelde vastgoedleeftijd verschilt sterk per terreindeel.



Op Boezem west is het grootste deel van de voorraad gerealiseerd voor 2001. Op Boezem oost is het vastgoed na 2010 ontwikkeld. De vastgoedleeftijd is een goede indicator om het investeringsmomentum in vastgoed en kavel te herkennen.

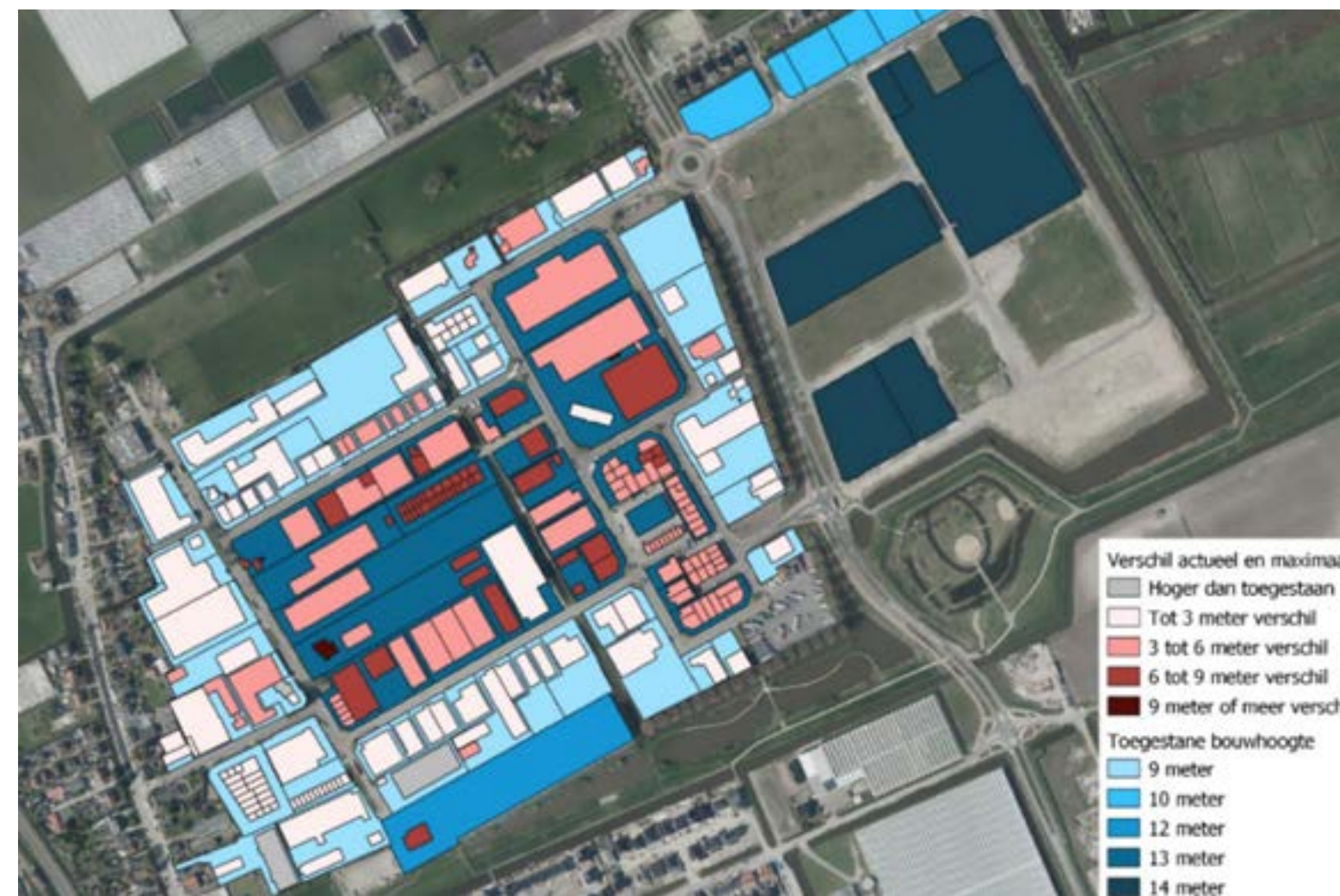
Een deel van de voorraad op Boezem west is ouder dan 30 jaar. Dat betekent dat voor dit deel van de vastgoedvoorraad het einde van de economische en technische levensduur in zicht is. Voor veel eigenaren van vastgoed komt er op korte termijn een momentum om te investeren in vastgoed of de kavel. Deze investeringsbereidheid blijkt ook uit rondvraag onder de ondernemers zelf. Ruim driekwart van de aanwezige ondernemers op de georganiseerde ondernemersavonden geeft aan binnen vijf jaar te gaan investeren. Door dit momentum is er een grote kans om de komende jaren kwalitatief een slag te maken in het vastgoed op Boezem west.

Ruimtegebruik

Het grootste deel van het plangebied heeft een bedrijfsbestemming. Boezem west biedt bijna overal ruimte voor bedrijvigheid met een milieucategorie tot en met 3.2. Alleen aan de noordelijke rand is er minder milieuruimte (maximaal categorie 3.1). Op Boezem west zijn naast bedrijfspanden ook bedrijfswoningen aanwezig. Deze bedrijfswoningen hebben ongeveer één hectare aan ruimte in gebruik. De bebouwingsmogelijkheden op het terrein zijn ruim. Door de grote hoeveelheid uitgegeven ruimte voor bedrijven is het oppervlakte van de openbare ruimte beperkt (zie ook bijlage E). Alleen in de strook tegen het openbaar gebied aan mag geen bebouwing worden gerealiseerd. Aan de randen van het terrein is in de meeste gevallen een bouwhoogte van negen meter toegestaan. Centraal in het gebied zijn bouwhoogtes tot dertien meter mogelijk. Op het oostelijk deel van De Boezem zijn de gebruiksmogelijkheden vaak nog ruimer. Milieucategorieën van 4.1 en 4.2 zijn op grote delen, met uitzondering van de overgangszone aan de noordkant (categorie 2) toegestaan. Ook met een bouwhoogte van veertien tot zeventien meter zijn de mogelijkheden ruim.

De ruime mogelijkheden op De Boezem worden lang niet altijd benut. Met de ‘Beter Benutten Indicator’ (Stec, 2023) wordt duidelijk dat er zowel in bouwhoogte, milieuruimte en bouwvlak nog mogelijkheden zijn om de ruimte op De Boezem beter te benutten (zie kaarten). Op het westelijk deel van De Boezem hebben de bedrijfswoningen een grote impact op de milieuruimte. Deze kwetsbare functie zorgt ervoor dat op grote delen van het terrein geen activiteiten mogelijk zijn die volgens het bestemmingplan wel zijn toegestaan. Ook wordt een deel van De Boezem niet optimaal benut door gebruik dat in strijd is met de geldende regels. Met name op het gebied van zelfstandige kantoorvestiging zijn er strijdigheden. Ongeveer tachtig kantoren zijn gevestigd op een plek waar zij nu niet mogen zitten. Ook de vestiging van maatschappelijke functies (ongeveer vijftientig, met name zorgfuncties), leisure en horeca (ongeveer vijf vestigingen) zijn strijdig. Ook in de omgeving van De Boezem vinden ontwikkelingen plaats met betrekking tot het ruimtegebruik. De Boezemvaart (aan de noordrand van het terrein) is in de gemeentelijke Omgevingsvisie opgenomen als transformatiegebied. Daardoor is er ruimte voor functieverandering van het gebied. Op het gedeelte van Boezemvaart dat in eigendom is van de gemeente (ongeveer 50%) ligt nu een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfsbestemming. Met het invoeren van de Omgevingswet zal deze echter vervallen. Wel heeft het college de bevoegdheid om de bestemming alsnog te wijzigen mocht dat gewenst zijn.

Ruimtemogelijkheden
bedrijventerrein
De Boezem.



Bereikbaarheid

Het terrein beschikt over een goede externe bereikbaarheid voor auto en vrachtverkeer. Via de N470 is de A12 binnen tien minuten te bereiken. Daarnaast ligt de metrohalte Pijnacker-Centrum, voor een deel van het bedrijvenpark, op loopafstand. Vanaf deze halte ben je in tien tot twintig minuten in Rotterdam of Den Haag. Ook voor de bus (tussen Delft en Zoetermeer) zijn er twee haltes bij De Boezem. We zien rondom het terrein (en in de gemeente) een uitgebreid fietsnetwerk. Echter zijn op het terrein zelf zeer beperkt fiets- en wandelpaden aanwezig. Voor langzaam verkeer is geen duidelijke (en veilige) route op het terrein aanwezig. De inrichting van het terrein is duidelijk gericht op auto- en vrachtverkeer. Mede hierdoor komen veel werknemers met de auto naar het werk. Een gevolg is dat een deel van de ondernemers en werknemers overlast ervaart. Kansen om de problematiek aan te pakken liggen vooral in duurzame vormen van mobiliteit en verbetering van de interne bereikbaarheid. Denk bijvoorbeeld aan faciliteren van langzaam verkeer (fietsen en wandelen) of deelmobiliteit. In de gemeente, en bij de metrohalte van Pijnacker, zijn al deelscooters beschikbaar. De Boezem valt nu echter buiten het verzorgingsgebied waardoor parkeren van de scooters op De Boezem niet mogelijk is.



Groenvoorzieningen

Het terrein is gelegen in een zeer groene omgeving aan de rand van de kern Pijnacker. Aan de noord- en oostzijde bevinden zich twee grote natuur- en recreatiegebieden; de Groenzoom en de Balij. In het zuiden is recent de Boezemzoom aangelegd. Een gebied waar wandelen, bewegen en spelen wordt gecombineerd met een waterberging. Deze groengebieden zijn vanuit het bedrijvenpark niet altijd even makkelijk te bereiken, vooral als het gaat over een rondje wandelen tijdens de lunch.

Het bedrijvenpark zelf kent weinig groen en is zeer versteend. Zes procent van het terreinoppervlakte is groen, drie procent betreft water. Ook zijn er maar weinig bomen aanwezig. Met name op Boezem west valt de beperkte hoeveelheid groen op. Op Boezem oost worden in de toekomst, als afronding van de ontwikkeling, nog groene structuren toegevoegd.

Groenstructuren
bedrijventerrein
De Boezem.

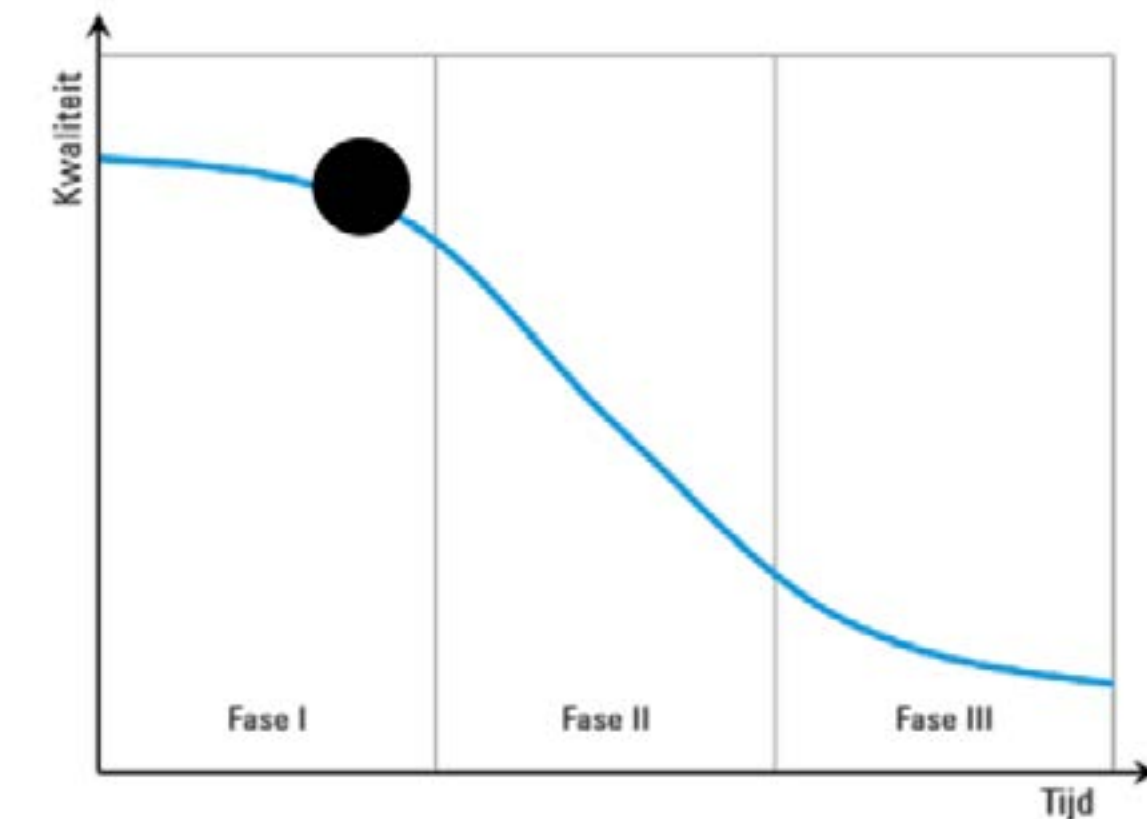


Overzicht van
ruimtelijke kansen
en knelpunten.

<i>Thema</i>	Knelpunt	Kans
<i>Bebouwing</i>	• Gemiddelde kwaliteit van het vastgoed op Boezem west	• Komende jaren een investeringsmomentum voor het vastgoed ouder dan 30 jaar
<i>Ruimtegebruik</i>	• Er is sprake van strijdig gebruik op het bedrijvenpark • Bedrijfswoningen hebben een grote impact op de beschikbare milieuruimte • De beschikbare ruimte wordt niet optimaal benut	• Ruime gebruiksmogelijkheden (milieuruimte en bebouwingsmogelijkheden) • Bedrijfswoningen nemen één hectare van de ruimte in beslag • Boezemvaart kan op termijn van functie veranderen (en heeft een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfsbestemming)
<i>Bereikbaarheid</i>	• Interne bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers • Ervaring van parkeeroverlast • Afstand tot de metrohalte	• Deelscooters zijn beschikbaar in de gemeente • Het parkbestuur is een pilot met deelmobiliteit vanaf de metrohalte gestart
<i>Groenvoorzieningen</i>	• Weinig groenvoorzieningen op het bedrijvenpark • Aangrenzende groengebieden niet goed bereikbaar	• Buitengebieden Boezemzoom, de Balij en Groenzoom liggen om de hoek

2.2 Economische situatie

Een bedrijventerrein heeft, net als een product, een levenscyclus. Als een bedrijventerrein veroudert, wordt het vaak minder geschikt voor de doelgroepen op het terrein en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein nieuw leven in te blazen. De Boezem als geheel bevindt zich in fase 1. Op hoofdlijnen sluit de kwaliteit van het terrein aan bij de doelgroep en gebruikers. Dit is ook te zien in het lage leegstandscijfer van minder dan 1%. Al wordt dit ook deels veroorzaakt door de grote behoefte aan bedrijfsruimte (zie tabel behoefteraming bedrijventerreinen). Kijken we naar de terreindelen (oost en west) dan zijn er wel verschillen. Boezem west beweegt richting fase 2. Dit houdt in dat dit terreindeel steeds meer onder druk komt te staan. De kwaliteit van het vastgoed en de wegestructuur neemt af. Boezem oost bevindt zich daarentegen nog voorin fase 1. Het terrein is nieuw, de panden zien er netjes uit en de locatie is economisch courant, ofwel sluit goed aan bij de vraag.



De levenscyclus van bedrijventerreinen

De levenscyclus van een bedrijventerrein kent drie fasen. In **fase 1** past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen zijn in de meeste gevallen niet noodzakelijk. Lichte ingrepen zoals vergroening of nieuwe bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.

In **fase 2** staat de kwaliteit van het terrein meer onder druk. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag.

Om het bedrijventerrein economisch courant te houden (de vraag van bedrijven sluit aan bij de panden, kavels en de locatie als geheel), zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling.

In **fase 3** is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroep en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn over het algemeen zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling.

Profiel en werkgelegenheid

De Boezem is een lokaal georiënteerd bedrijvenpark. Op het bedrijvenpark is met name kleinschalige MKB (midden- en kleinbedrijf) gevestigd. Bij circa 70% van de bedrijven zijn minder dan vijf mensen werkzaam. Economisch gezien, met name als het gaat over werkgelegenheid scoort De Boezem goed. De banendichtheid is relatief hoog met ongeveer 60 banen per hectare. Ter vergelijking, in de provincie Zuid-Holland ligt het gemiddelde op 49 banen per hectare. Daarnaast is de hoge indirecte werkgelegenheid die voortvloeit uit de activiteiten op De Boezem opvallend. De inschatting is dat iedere baan op De Boezem resulteert in 0,5 baan elders. Het landelijk gemiddelde ligt op 0,35 baan elders. Door het MKB-karakter van De Boezem ontstaat de indirecte werkgelegenheid hoogstwaarschijnlijk op lokaal niveau. Ondernemers in deze sector besteden diensten vaker uit aan ondernemers uit het eigen netwerk.

Behoefteraming
bedrijventerreinen

De tabel geeft de Behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland voor de periode 2021-2030 weer. De ruimte-vraag is opgebouwd uit de uitbreidingsvraag per werk-milieu en de vervangings-vraag, beide tot 2030 en per marktgebied.

* De Boezem valt in dit segment

	Haagse regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever	Totaal MRDH
Campus	3 tot 6 ha	-	-	3 tot 6 ha
Gemengd stedelijk	5 tot 15 ha	2 tot 7 ha	3 tot 8 ha	4 tot 30 ha
Regulier	17 tot 41 ha	3 tot 15 ha	1 tot 22 ha	21 tot 78 ha *
Grootschalige distributie	41 tot 73 ha	19 tot 39 ha	25 tot 52 ha	85 tot 164 ha
Grootschalige productie	9 tot 16 ha	3 tot 18 ha	7 tot 18 ha	19 tot 42 ha
Totaal uitbreidingsvraag	74 tot 151 ha	26 tot 69 ha	30 tot 99 ha	131 tot 319 ha
Vervangingsvraag	15 ha	21,5 ha	8 ha	44,5 ha
Totale ruimtebehoefte	89 tot 162 ha	47,5 tot 90,5 ha	30 tot 107 ha	175,5 tot 363,5 ha

2.3 Klimaat en energie

De komende jaren liggen er op het gebied van klimaat en energie grote uitdagingen voor de Boezem. Ondernemers op De Boezem zijn hier ook mee bezig. Een mooie ontwikkeling is het bovengemiddelde aantal zonnepanelen op de daken in vergelijkingen met andere bedrijven-terreinen. Op twaalf procent van het dakoppervlak liggen zonnepanelen (2022). Dit komt deels door het relatief jonge vastgoed (op Boezem oost) dat vaak meer mogelijkheden heeft voor de plaatsing van zonnepanelen. Desondanks laat deze twaalf procent ook nog veel ruimte voor meer opwek door zonne-energie. In aanvulling op de daken is er ook nog veel ruimte op andere plekken bijvoorbeeld boven parkeerplaatsen.

Een (landelijk) knelpunt voor de energietransitie is het ontstaan van netcongestie. De vraag naar elektriciteit neemt door de energietransitie enorm toe en daarmee ook de belasting van het energienet. Momenteel zijn er op De Boezem geen acute problemen, ook doordat rekening is gehouden met capaciteit voor de ontwikkeling van Boezem oost. Daarmee is De Boezem één van de weinige locaties in de regio zonder netcongestie problemen. Bovendien kan in de bestaande transformatorvoorziening de capaciteit nog worden uitgebreid. Dat neemt niet weg dat in de toekomst alsnog problemen kunnen ontstaan wanneer de elektrificatie doorzet. Vanuit de ondernemers wordt door het 'E-team' al geanticipeerd op deze mogelijkheid en wordt onderzocht of het realiseren van energieopslag de leveringszekerheid kan verbeteren.

Ook op het gebied van circulariteit zijn er op De Boezem actieve ondernemers. Een voorbeeld is de retail recyclestraat. Hier wordt voor ieder ingeleverd kledingstuk of product bepaald hoe dit het beste een tweede leven kan krijgen. Een deel van de bedrijven kan in potentie bijdragen aan een circulaire economie. 16% van de banen op het bedrijvenpark heeft circulaire potentie (STEC, 2022). Dit zijn banen in sectoren zoals de voedingsmiddelenindustrie, kunststoffenindustrie, afval en recycling en bouwnijverheid. Daarnaast biedt de milieuruimte op De Boezem bedrijven ook de mogelijkheid om deze potentie te benutten.

Een ander belangrijk thema voor De Boezem is klimaatadaptatie. Grote oppervlaktes op De Boezem zijn verhard en er is maar beperkt groen aanwezig. Dit maakt De Boezem kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Met name op het oudere westelijk deel van De Boezem bestaat het risico dat tijdens piekbuien water niet goed kan worden afgevoerd en er overlast ontstaat. Ook zorgt de verstening op De Boezem voor een sterk hitte-eiland effect. Gemiddeld gezien is het terrein twee tot drie graden warmer dan de omgeving. Op Boezem oost moet een deel van de (groen) structuren nog gerealiseerd worden, hiermee wordt ingespeeld op de klimaatveranderingen.

Overzicht van kansen en knelpunten op het gebied van klimaat en energie.

Thema	Knelpunt	Kans
Energietransitie	Risico op netcongestie bij elektrificatie van bedrijfsactiviteiten	- Initiatief voor realisatie van een energieopslagsysteem - Capaciteit van de aansluiting op energienet kan worden uitgebreid in bestaande transformatorstation - Potentie voor dubbelruimtegebruik, bijvoorbeeld voor zonnepanelen op vastgoed en boven parkeerruimte
Circulariteit	Heeft in het algemeen nog geen prioriteit bij de gemeente en ondernemers	- Hoge milieucategorie (voornamelijk op Boezem oost) is een pré voor circulaire initiatieven - Bedrijvigheid op De Boezem heeft potentie om bij te dragen aan een circulaire economie
Klimaatadaptatie	- Kwetsbaar voor wateroverlast - Sterk hitte-eilandeffect op De Boezem	Buitengebieden Boezemzoom, Balijade en de Groenzoom liggen om de hoek





3 Trends en ontwikkelingen

De komende jaren komt een aantal grote (maatschappelijke) opgaven af op De Boezem. Nationaal, maar ook Europees (Green Deal, fit for 55) zijn flinke en aangescherpte klimaatdoelstellingen geformuleerd.

Denk aan de omslag naar een circulaire economie (grondstoffenakkoord, transitieagenda's), de energietransitie en klimaatproblematiek. Deze doelstellingen sijnpen door tot op lokaalniveau. Met name op bedrijventerreinen is het effect hiervan groot. Op bedrijventerreinen komen alle opgaven samen, zo ook op De Boezem.



Energietransitie

Bedrijven en bedrijventerrein hebben een belangrijke sleutelin handen voor de energietransitie. In zijn algemeenheid is daar 20% van het energiegebruik geconcentreerd. In 2050 moet al dit energiegebruik energieneutraal en fossielvrij zijn. Dat betekent een overstap van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen. Ook van De Boezem vraagt de energietransitie een omslag naar opwek, opslag en gebruik van duurzame energie. De eerste stap van de omslag is het verminderen van het energieverbruik. Vervolgens moet de overgebleven behoefte duurzaam en bij voorkeur lokaal worden opgewekt. Kansen voor het opwekken van energie liggen er op de grote dakoppervlakten en ook boven parkeergelegenheden. Deze ruimte is nu nog vaak onbenut. De transitie zorgt voor een elektrificatie van de energievraag. Het elektriciteitsnet moet hierop worden ingericht. Er moet voldoende capaciteit zijn om te voorzien in de behoefte naar elektriciteit en om overschot van elektriciteit af te voeren. Ook opslag is onderdeel van een robuuste energievoorziening. Met de opslag van energie kunnen pieken in vraag en levering worden afgevlakt in perioden wanneer weinig of juist veel energie wordt opgewekt. De transitie van het energiesysteem vraagt om ruimte op het bedrijventerrein.



Circulaire economie

De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en afval wordt verminderd. Nederland wil in 2050 een volledig circulaire economie hebben. Tussendoel is om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Bedrijventerreinen zijn onmisbaar in de transitie naar een circulaire economie. Alleen al omdat maar liefst 60% van het Nederlandse grondstoffenverbruik plaatsvindt op bedrijventerreinen. Tegelijkertijd zien we daar een bovengemiddelde hoeveelheid afval en reststromen. Het zijn kortom de aangewezen hotspots om aan de slag te gaan met het verminderen van materiaalgebruik en het sluiten van kringlopen. Bovendien zijn bedrijventerreinen bij uitstek geschikt voor het hoogwaardig bewerken en verwerken van grondstoffen. Deze plekken bieden ruimte voor activiteiten met hogere milieucategorieën en hebben vaak een goede (multi-

modale) bereikbaarheid. De circulaire economie kan, ook voor De Boezem, ruimtelijke consequenties hebben. Grondstoffen moeten worden verzameld, opgeslagen en verwerkt worden, hiervoor is fysieke ruimte nodig en in bepaalde gevallen milieuruimte. De Boezem (en met name het oostelijk deel) heeft ruime gebruiksmogelijkheden tot milieucategorie 4.2. Door deze hogere milieu-categorieën biedt De Boezem ruimte voor circulaire initiatieven.



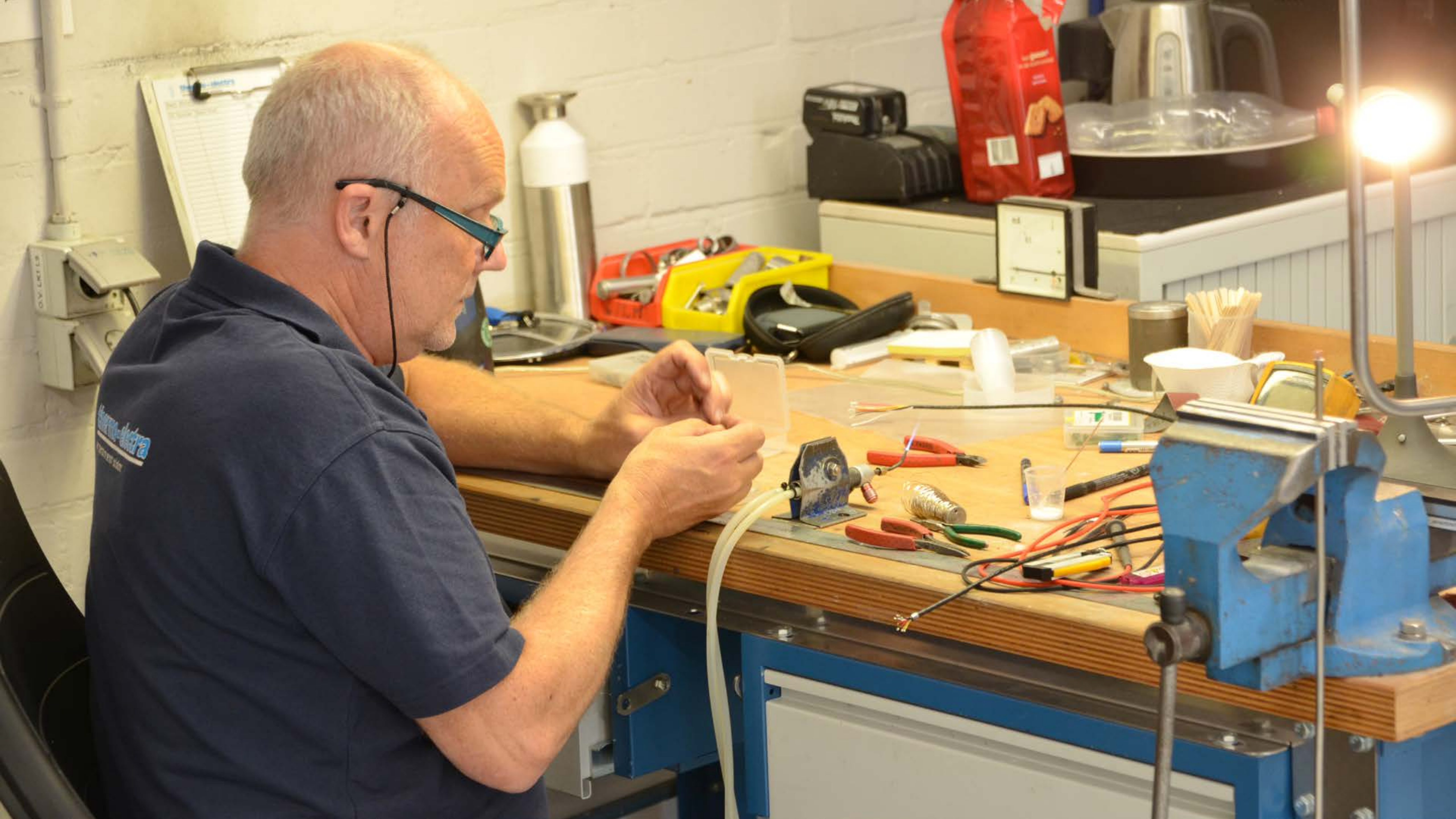
Klimaatbestendigheid

Bedrijventerreinen (ook De Boezem) zijn doorgaans versteende gebieden. Bedrijven hebben nou eenmaal ruimte nodig voor bijvoorbeeld opslag en parkeren. Toch kan en moet het anders. Zeker omdat te veel steen de temperatuur op het terrein aanzienlijk verhoogt en de impact van een hevige regenval groot is en veel schade kan veroorzaken. Om klimaatproblemen op te vangen, is een flinke inzet nodig voor klimaatbestendigheid van De Boezem. Er is meer aandacht nodig voor het leren omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook voor behoud en versterking van biodiversiteit. Er is meer ruimte nodig voor oplossingen als wadi's, half verharding en/of hoogwaardig groen. Dit heeft niet alleen een natuurlijke, maar ook recreatieve en financiële functie waar zowel de werknemers als de vastgoedwaarde van kunnen profiteren.



Automatisering & digitalisering

Bedrijven automatiseren in toenemende mate. In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen, waardoor bedrijven hun processen slimmer en efficiënter kunnen inrichten. Robotisering en automatisering betekenen veelal een toenemende ruimtevrage, vooral vanuit industrie en logistiek. Qua vestigingsvoorwaarden vraagt dit om een sterke digitale infrastructuur, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken. Een andere trend binnen de digitalisering is E-commerce. Dit is de verzamelnaam voor onlinehandel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. Deze handel is de afgelopen jaren gegroeid en is door de coronacrisis extra versneld. Dit heeft consequenties voor de mate van vervoersbewegingen en opslag van goederen.





4 Toekomstvisie en doelstellingen

De beelden in dit hoofdstuk zijn impressies van het toekomstbeeld voor de Boezem.

De huidige situatie (met kansen en knelpunten), beleidskaders en trends en ontwikkelingen zijn de ingrediënten voor de toekomstvisie voor De Boezem.

De huidige situatie is het startpunt. Binnen de beleidsambities en inspeland op de trends en ontwikkelingen is het toekomstprofiel opgesteld. Het toekomstprofiel beschrijft hoe we willen dat het bedrijvenpark er in de toekomst uit ziet. Het is een beschrijving van een toekomstbestendige Boezem.

4.1 Het toekomstprofiel voor De Boezem

De Boezem is en blijft een bedrijvenpark. In de toekomst heeft het terrein zich doorontwikkeld tot een groen en duurzaam maakterrein waar bedrijven zich graag vestigen en werknemers met plezier werken. De beschikbare ruimte wordt efficiënt benut waardoor de werkgelegenheid op het terrein is toegenomen. De kwaliteit van het terrein is sterk verbeterd. Onder meer door het toevoegen van groen en het creëren van een klimaat adaptieve inrichting is een aantrekkelijke werk- en leefomgeving ontstaan. Veranderingen zijn te zien in de openbare ruimte maar vooral ook op de percelen van ondernemers. Dit heeft gezorgd voor een veerkrachtige, weersbestendige omgeving met toegenomen leefbaarheid.

Het uitgangspunt voor de toekomst is het vestigen van het juiste bedrijf op de juiste plek.

De Boezem is een plek voor werkgelegenheid, waar bedrijven zijn gevestigd die elders hinder of overlast zouden veroorzaken vanwege hun milieubelastende activiteiten. De Boezem is daarmee de plek voor productie (maakindustrie) en groothandel. Het westelijk deel richt zich op klassiek kleinschalige en gemengde bedrijvigheid binnen deze segmenten. De gevestigde bedrijven bieden zowel maatschappelijk als economisch meerwaarde voor onze gemeente. Op Boezem oost vinden we in aanvulling op bedrijvigheid met lokale binding ook meer regionaal georiënteerde bedrijven. Voor functies die beter passen op een andere plek, bijvoorbeeld in de dorpscentra, de randen van woonwijken of de glastuinbouwgebieden, is op De Boezem geen plek. Dit betekent dat voor leisure¹, detailhandel², maatschappelijke functies³ en wonen geen ruimte is op het terrein.

Op De Boezem zijn enkel bedrijfsgebonden kantoren toegestaan waarbij de kantoorruimte ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van het bedrijf. Op bescheiden schaal is er ruimte voor toemerkende variatie en nieuwe vormen van werkgelegenheid. Bijvoorbeeld meer ruimte(s) voor zzp'ers en innovatieve, aan digitale economie verwante bedrijven. Er zijn beperkt mogelijkheden voor horeca (categorie 1), gericht op werknemers van De Boezem.

¹ Leisure verwijst naar activiteiten die gericht zijn op ontspanning, recreatie en entertainment.

² Detailhandel heeft betrekking op de verkoop van goederen aan consumenten.

³ Maatschappelijke functies verwijzen naar diensten en faciliteiten die gericht zijn op het welzijn en de behoeften van de samenleving.

Het bedrijvenpark maakt optimaal gebruik van hernieuwbare energiebronnen. Een aanzienlijk deel van de energiebehoefte wordt lokaal opgewekt. Hiervoor bevinden zich op het terrein slimme energienetwerken, met bijvoorbeeld mogelijkheden voor energieopslag. De bronnen en netwerken zijn geïntegreerd in het ontwerp van de energiezuinige gebouwen en de openbare ruimtes. Ook wordt duurzame mobiliteit optimaal gefaciliteerd. Bedrijven hebben de mogelijkheid om hun wagenpark te elektrificeren en werknemers worden gestimuleerd om duurzame vervoersmiddelen te gebruiken. Hier dragen werkgevers zorg voor en dit wordt ondersteund door een goede en doelmatige (interne) bereikbaarheid.

Bovenaan staat het welzijn van de ondernemer en de mogelijkheden voor bedrijven om ook in de toekomst te kunnen ondernemen centraal op De Boezem. De Boezem heeft een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat. We faciliteren ondernemers om zich optimaal te ontwikkelen en te groeien door waar mogelijk ruimte en flexibiliteit te bieden. Door het mogelijk maken van nieuwe economische activiteiten, de kwalitatieve verbetering en duurzaam ondernemerschap, creëren we een bloeiende economische omgeving die de toekomstige behoefte van De Boezem, de bedrijven en de omgeving ondersteunt.

Status van het toekomstprofiel

We streven naar een Boezem zoals beschreven in het toekomstprofiel. Tegelijkertijd realiseren we ons dat het terrein zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, op sommige vlakken in een richting die niet volledig aansluit bij het profiel. Ontwikkelingen die passen binnen de oude ontwikkelingsrichting respecteren we. Dit betekent dat we niet actief aan de slag gaan met bijvoorbeeld de verplaatsing van bedrijven die beter passen op een andere plek. Voor nieuwe ontwikkelingen is het toekomstprofiel leidend, De Boezem groeit daardoor geleidelijk richting het gewenste toekomstbeeld.

4.2 Doelstellingen: vier pijlers voor een toekomstbestendige Boezem

Om het toekomstbeeld te realiseren zijn vier doelstellingen bepaald. Deze doelstellingen noemen we de pijlers voor een toekomstbestendige Boezem. Met deze pijlers ligt de focus op de grootste opgaven voor De Boezem en krijgen alle thema's een plek. De pijlers omvatten ieder een breed scala aan thema's, hierdoor kijken we op een integrale manier naar ontwikkelingen op het bedrijvenpark. Onderwerpen binnen de pijlers zijn verbonden met elkaar en versterken elkaar (zie pagina 42). De vier pijlers zijn:

Pijler 1

Een prettige werkomgeving

In de pijler voor een prettige werkomgeving staat het welzijn van de ondernemer en de mogelijkheden voor ondernemers om ook in de toekomst te kunnen ondernemen op De Boezem centraal. De Boezem is en blijft een plek waar bedrijven de ruimte hebben om te kunnen ondernemen, waar het juiste bedrijf op de juiste plek zit en waar de beperkte ruimte op het terrein zo optimaal mogelijk wordt benut. Tegelijkertijd moeten de randvoorzieningen ook op orde zijn. Ook in een krappe vergrijzende arbeidsmarkt is er in de toekomst voldoende personeel nodig voor een prettige werkomgeving op De Boezem.

Pijler 2

Een fijne verblijfplaats

De kwaliteit van de (openbare) ruimte op De Boezem (met name het westelijk deel) is laag. Een belangrijke oorzaak is de hoge mate van verstening. Dit heeft verschillende gevolgen voor het bedrijvenpark. Denk aan kwetsbaarheid voor extreme neerslag en hittestress. Ook heeft het gevolgen voor de uitstraling en ervaring van (on)veiligheid op het bedrijvenpark. Deze factoren beïnvloeden de locatiewaarde van een gebied in negatieve zin. Ze hebben een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ar-

beidsproductiviteit. Denk bijvoorbeeld aan het sluiten van bedrijven vanwege te hoge temperaturen op de werkvloer of het uitvallen van machines omdat ze oververhit zijn geraakt. Al deze componenten zogen ervoor dat er inzet nodig is om de kwaliteit van de leefomgeving op De Boezem te verbeteren en van het terrein een fijne verblijfplaats te maken.

Pijler 3

Een goede en duurzame bereikbaarheid

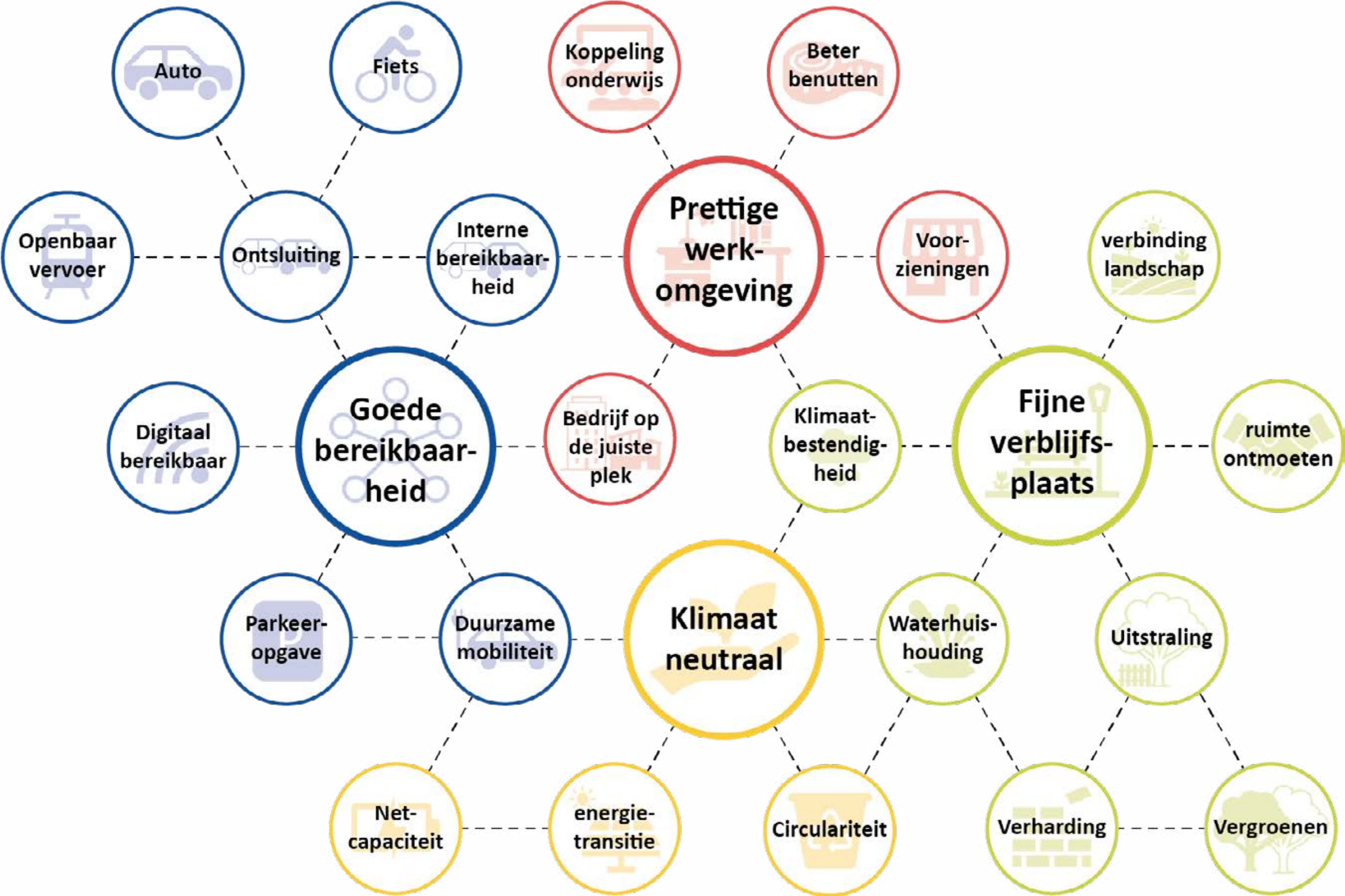
Een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor een bedrijvenpark en dus De Boezem is een goede bereikbaarheid. Hierbij gaat het over bereikbaarheid in brede zin, met de auto of vrachtwagen, met het openbaar vervoer, de fiets, lopend en zelfs de digitale bereikbaarheid. Het gaat over de bereikbaarheid op De Boezem zelf (interne bereikbaarheid) en over de ontsluitings- en verbindingroutes richting het terrein. De Boezem is voornamelijk over de weg goed bereikbaar. Voor andere, duurzame vormen van bereikbaarheid liggen op en richting het terrein kansen voor verbetering. Met deze pijler zetten we ons in voor het behouden van de bestaande bereikbaarheid en versterken van de duurzame bereikbaarheid van De Boezem.

Pijler 4

Een klimaatneutraal bedrijvenpark

In 2050 wil Nederland (en moet dus ook De Boezem) klimaatneutraal zijn. Een belangrijke component voor het realiseren van deze doelstelling is de energietransitie. Nu al worden hiervoor op De Boezem stappen gezet, bijvoorbeeld met een grote hoeveelheid zonnepanelen op de bedrijfspannen en onderzoek naar mogelijkheden voor energieopslag. Dit neemt niet weg dat er nog veel werk te verzetten is om onafhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen. Aandacht is nodig voor de toenemende vraag naar (en levering van) elektriciteit en daarmee grote belasting op het elektriciteitsnet. Hoewel het terrein momenteel niet kampt met capaciteitsproblemen, is het geen gegeven dat deze netcapaciteitsproblemen niet kunnen ontstaan. Ook het benutten van kansen voor circulaire economie is nodig voor een klimaatneutraal bedrijvenpark.

Samenhang van
de vier pijlers.



Visiekaart De Boezem

Het realiseren van de visie en doelstellingen heeft ruimtelijke gevolgen. De visiekaart verbeeldt de impact op de ruimte. Op de kaart worden geen uitgewerkte plannen weergegeven, maar met de kennis van nu gewenste ontwikkelrichtingen voor een toekomstbestendige Boezem.

Legenda

Prettige werkomgeving

- Ruimte voor beter benutten
- Bouwhoogte benutten
- Juiste bedrijf op de juiste plek
- Overgangszone wonen en werken
- Boezemvaart als schuifruimte
- Mogelijkheid voor horeca
- Kans voor beter benutten

Fijne verblijfsplaats

- Ecologische verbindingen toevoegen
- Ecologische verbindingen versterken
- Groene overgang naar buitengebied
- Aantrekkelijke openbare en privéruimte
Klimaatbestendig (beperkte versterking)
Ruimte voor ontmoeting

Goede bereikbaarheid

- Bereikbaar voor fietsers en voetgangers
- Directe verbindingen buitengebied
- Bereikbaar openbaar vervoer

Klimaatneutraal

- Ruimte reserveren energietransitie







5 Strategieën en actieplannen voor revitalisering

Het huidige (economisch) functioneren van De Boezem geeft geen aanleiding tot urgente en grootschalige ingrepen.

Boezem oost is nog in aanleg, hier zijn ingrepen op dit moment niet noodzakelijk. Boezem west heeft echter wel meer aandacht nodig om op niveau te kunnen blijven functioneren. Op dit moment zijn lichte ingrepen (denk bijvoorbeeld aan vergroening) hier voldoende om de kwaliteit van de locatie te verbeteren en beter aan te sluiten op de behoefte. Door deze revitalisering voorkomen we dat de kwaliteit verder achteruitgaat en er in de toekomst grootschalige en kostbare ingrepen nodig zijn om het bedrijvenpark goed te laten functioneren. We zorgen hiervoor door in te zetten op vier sporen:

Spoor 1

De basis op orde

In de eerste plaats zorgen de gemeente ervoor dat de basisvoorwaarden voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat op De Boezem op orde zijn. Dat betekent dat we duidelijkheid geven over de toekomstrichting (met dit Omgevingsprogramma) en dat duidelijk is hoe de ruimte op De Boezem gebruikt kan worden (in de regels van het op te stellen Omgevingsplan). Daar hoort ook bij dat de regels die worden opgesteld worden nageleefd (inclusief handhaving). Hier wordt een plan van aanpak voor geschreven en uitgevoerd. Ook zorgen we ervoor dat het bedrijvenpark in basis goed kan functioneren. De benodigde infrastructuur is en blijft op orde. Hierbij horen alle voorzieningen op het bedrijvenpark voor het verplaatsen van mensen, goederen en nutsvoorzieningen.

Spoor 2

Samen aan de slag

Voor revitalisering van De Boezem is de private component erg belangrijk. De ondernemers (of eigenaren) hebben een groot deel van het bedrijvenpark in eigendom. De gemeente is met (voornamelijk) de openbare weg verantwoordelijk voor een kleiner deel van het terrein. De mogelijkheden voor revitalisering op de openbare weg zijn bovendien beperkt, deze bestaat slechts uit de weg en smalle naastgelegen rabatstroken. Alleen publieke investeringen zijn daarmee beperkt effectief of relatief duur. Dit maakt dat toewijding en inspanning nodig is van alle partijen om een toekomstbestendige Boezem te realiseren. Iedere partij moet daarin zijn verantwoordelijkheid nemen. De gemeente doet dat in de openbare ruimte, door ondernemers te ondersteunen en waar mogelijk ruimte te bieden (om te kunnen ontwikkelen) naar een toekomstbestendig bedrijvenpark. Ondernemers en eigenaren zijn verantwoordelijk voor hun eigen pand en buitenruimte en de opgaven die hier liggen. De insteek is om een gelijk ritme aan te houden van investeringen door de gemeente en door ondernemers (actieve wederkerigheid). De organisatiegraad op De Boezem is zeer hoog. Dit is een goede basis voor het nemen van collectieve stappen richting toekomstbestendigheid. Via het parkbestuur en de parkmanager kunnen, in samenwerking met de

gemeente, ontwikkelingen worden gestimuleerd. De inzet van het bedrijvenpark (vertegenwoordigd door het parkbestuur) en de gemeente is vastgelegd in gezamenlijke actieplannen in dit hoofdstuk.

Spoor 3

Ontwikkelingen aanjagen

Het aanjagen van ontwikkelingen is een gezamenlijk verantwoordelijkheid van de gemeente en het parkbestuur. De gemeente voert hiervoor de komende jaren verschillende acties uit. In de eerste plaats door de basis op orde te brengen en houden (spoor 1) en te verkennen of we de functie van De Boezem als bedrijventerrein kunnen vastleggen met de Provinciale A-status⁴. Daarnaast blijven we zoeken naar mogelijkheden om De Boezem een (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls te geven. Met De Boezemvaart ligt er direct grenzend aan De Boezem een kans om de kwaliteit van het bedrijvenpark te versterken. We onderzoeken de mogelijkheden voor de ontwikkeling van Boezemvaart naar een woon- en werkgebied. Boezemvaart kan daarmee schuifruimte opleveren voor bestaande functies op De Boezem. Vervolgens kan vrijgekomen ruimte worden ingezet voor het bereiken van verschillende doelstellingen, bijvoorbeeld op het gebied van de energietransitie, een klimaat adaptieve inrichting en/of het creëren van meer werkgelegenheid. Samen hebben de acties van dit spoor als doel om (ook op andere delen van het terrein) eigenaren te stimuleren om te bewegen.

Spoor 4

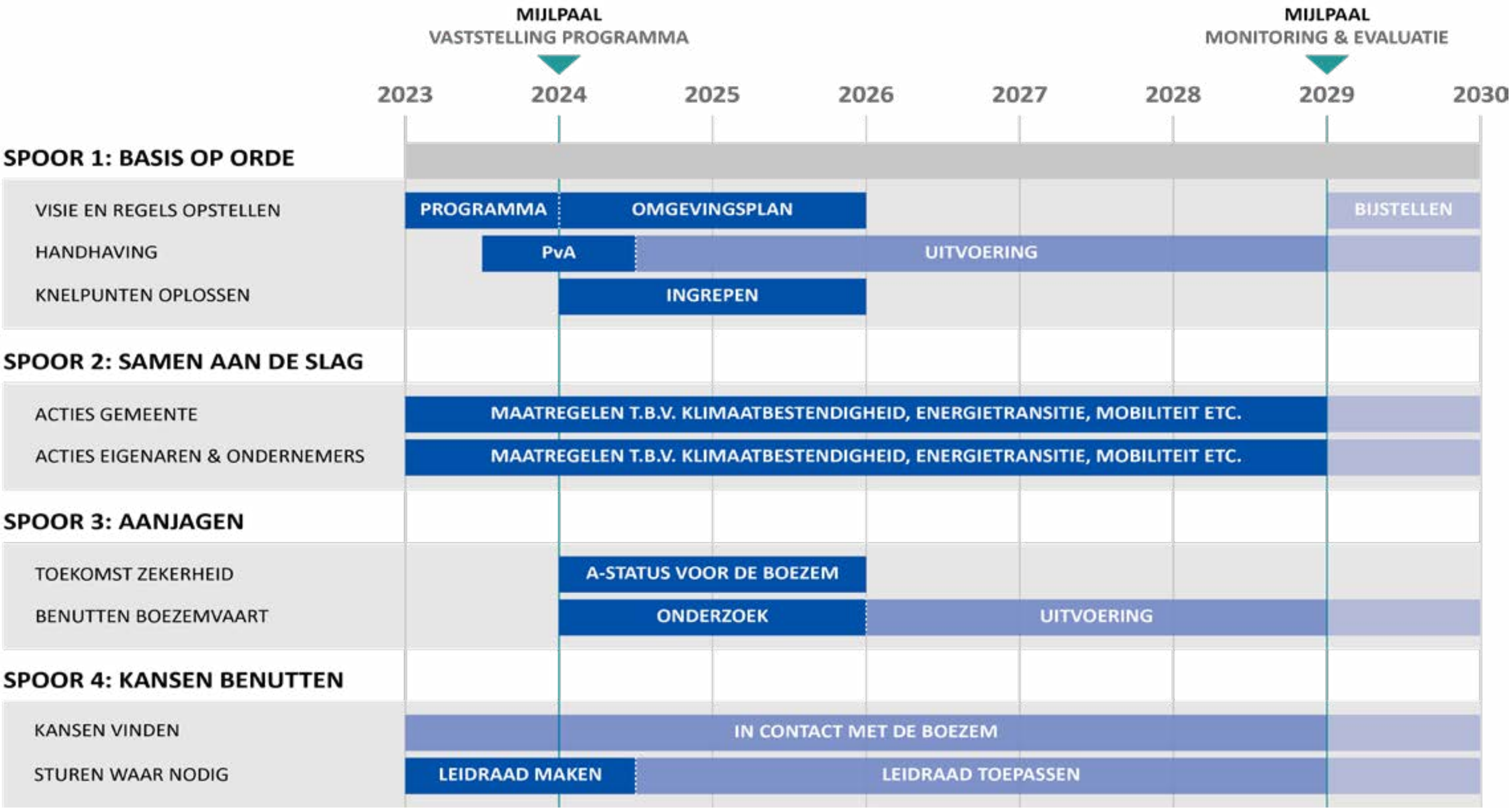
Kansen benutten

Het bereiken van dit toekomstbeeld en de bijbehorende doelstellingen is een langdurend proces. In dit document is een ontwikkelrichting vastgelegd. Een richting die niet van het ene op het andere moment te realiseren is. De komende periode worden kansen verwacht om de kwaliteit van kavels en panden te versterken. Dit zit hem met name in de leeftijd van het vastgoed op het westelijk deel van De Boezem. Er ontstaat nu een momentum voor eigenaren om te investeren in hun pand.

⁴ We verkennen de mogelijkheid om De Boezem als 'te behouden bedrijventerrein' op te laten nemen in de module wonen werken en werelderfgoed van het provinciale omgevingsbeleid. Hiermee krijgt De Boezem een beschermde status en krijgen ondernemers zekerheid voor de toekomst.

Door deze kansen en andere ontwikkelingen af te wegen tegen de gekozen richting, groeit De Boezem stap voor stap naar een toekomstbestendig bedrijvenpark. Als hulpmiddel stellen we hiervoor een leidraad nieuwe ontwikkelingen en herontwikkeling op. De sporen zijn onderstaand uitgezet in de tijd; de routekaart voor een toekomstbestendige Boezem. De routekaart is verder uitgewerkt in actieplannen voor de vier pijlers van De Boezem. De actieplannen bevatten maatregelen voor verschillende interne en externe stakeholders. Bij elke actie is aangegeven wie verantwoordelijk is, wat de planning is en, indien van toepassing, welke financiële middelen (naar verwachting) nodig zijn.

Routekaart naar een toekomstbestendige Boezem.



Actieplan voor een prettige werkomgeving

Een belangrijk onderdeel van een prettige werkomgeving is fysieke ruimte om te ondernemen. We verkennen de mogelijkheden om middels de provinciale A-status de functie als bedrijventerrein vast te leggen. Met de A-status hebben ondernemers de zekerheid dat investeringen in pand en kavel niet bedreigd worden door een toekomstige transformatie van De Boezem. Daarnaast geeft deze status extra mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies.

Ook zoeken we naar meer ruimte voor bedrijvigheid op het terrein. De huidige leegstand (< 1%) is een zeer goede benutting van het bestaande vastgoed, maar betekent tegelijkertijd dat er weinig ruimte is voor nieuwe initiatieven van ondernemers. Ruimte die juist belangrijk is als we het bedrijvenpark willen door ontwikkelen en toekomstbestendig maken. Om toch mogelijkheden te kunnen bieden voor nieuwe ontwikkelingen zetten we ons in voor het beter benutten van de beschikbare ruimte op De Boezem. Dit doen we door het stimuleren van intensief ruimtegebruik. We verruimen waar passend mogelijkheden in het Omgevingsplan (bijvoorbeeld de bouwhoogte) en zien graag dat ondernemers gebruik maken van de geboden ruimte. Dit gaat over benutting van bouwhoogte, bebouwingspercentage en milieucategorie. Tegelijkertijd gaat de prettige werkomgeving over het juiste bedrijf op de juiste plek. De Boezem is een plek voor milieubelastende activiteiten. Bedrijven die deze milieuruimte nodig hebben moeten deze ruimte wel kunnen gebruiken. Hiervoor zijn we streng op het vestigingsbeleid. We zijn selectief bij de vestiging van nieuwe activiteiten, deze passen binnen het toekomstprofiel. Tegelijkertijd ondernemen we actie om strijdig gebruik en ondermijning op De Boezem tegen te gaan. Als laatste zorgen we ervoor dat de randvoorwaarden voor een prettige werkomgeving op orde zijn. Hiervoor bieden we de mogelijkheid voor een horecaondernemer om zich te vestigen op het terrein. Zodat De Boezem ook als plek aantrekkelijker wordt voor werknemers en daarmee voor werkgevers om zich hier te vestigen. Dit zorgt, samen met een sterke verbinding met het onderwijs (stageplekken en carriè-

⁵ Afdeling Beleid

⁶ Afdeling Ruimte Belasting en Gegevensbeheer

⁷ Afdeling Ontwikkeling

⁸ Afdeling Wijkzaken

Maatregel	Actiehouder	Termijn	Indicatie financiële gevolgen
Verkennen mogelijkheden provinciale A-status	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (BEL ⁵)	2024	Niet van toepassing
Opstellen van het Omgevingsplan	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (RBG ⁶)	2024-2025	Niet van toepassing
Vervolgonderzoek benutting Boezemvaart ten behoeve van kwaliteitsimpuls De Boezem	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (BEL & ONT ⁷)	2024-2025	Nader te bepalen
Opstellen en uitvoeren Plan van Aanpak Handhaving (inclusief strategie strijdig gebruik en ondermijning)	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (WKZ ⁸)	2023-2024	Niet van toepassing
Streng zijn op vestigingsbeleid met selectiecriteria (voor tenders)	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (ONT)	2023	Niet van toepassing
Ruimte bieden voor horecavestiging(en) in het Omgevingsplan (één op Boezem oost en één op boezem west)	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (RBG)	2024-2025	Niet van toepassing
Opzetten van een stageloket en carrière dag	Parkbestuur De Boezem	2024	Niet van toepassing
Onderzoek naar vrijmaken investeringsbudget	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (BEL & ONT)	2023	Niet van toepassing

Actieplan voor een fijne verblijfsplaats

Een fijne verblijfsplaats wordt gerealiseerd in zowel de openbare ruimte als op privéterrein. In de openbare ruimte is (op dit moment) een aantal lichte ingrepen mogelijk. Noodzakelijke ingrepen worden direct opgepakt. Andere ingrepen volgen later. Door openbare parkeerplaatsen te vergroenen, bestaande groenstroken aantrekkelijker voor mens en natuur in te richten en waar mogelijk nieuwe groen toe te voegen, wordt de openbare ruimte groener en klimaatbestendiger.

Als het gaat over de kavels en panden zijn de eigenaren aan zet. Door ondernemers te informeren over de mogelijke ingrepen en kansen voor subsidies proberen we vergroening te stimuleren. Hier ligt ook een belangrijke rol voor het parkbestuur en de parkmanager, die als aanjagers de vergroening verder kunnen brengen. Om de drempel voor vergroening kleiner te maken worden de mogelijkheden voor een hovenier die het groen kan onderhouden onderzocht. Als gemeente willen we hierin het goede voorbeeld geven door te onderzoeken hoe we de toekomst van de gemeentewerf zien en op welke manier dit pand kan bijdragen aan een fijne verblijfsplaats. Een klimaat adaptieve buitenruimte draagt ook bij aan een prettige verblijfsplaats. Het zorgt ervoor dat De Boezem beter bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, hittestress, droogte) en bedrijven minder kwetsbaar zijn voor de negatieve effecten ervan. Daarnaast heeft een groene inrichting positieve effecten op de gezondheid en het welzijn van de werknemers. Een bestendige oplossing wordt alleen gerealiseerd door naar het gehele terrein te kijken. Dat betekent dat de stakeholders voor deze opgave gezamenlijk aan de lat staan. Ingrepen laten we zoveel mogelijk tegelijkertijd oplopen. Als laatste kunnen ook herontwikkelingen van percelen en panden bijdragen aan de fijne verblijfsplaats. Op Boezem west worden de komende periode, door de leeftijd van het vastgoed, herontwikkelingen verwacht. De mogelijkheden in het omgevingsplan zijn ruim, we zien graag dat de beschikbare ruimte optimaal gebruikt wordt. Waar nodig denken we mee met de ondernemers. Als hulpmiddel stellen we hiervoor bouweisen en wensen op, zodat ontwikkelingen bijdragen aan de ambities en doelstellingen voor De Boezem.

Maatregel	Actiehouder	Termijn	Indicatie financiële gevolgen
Actualiseren van het verlichtingsplan	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (WKZ)	2024	Nader te bepalen
Lichte ingrepen in de openbare ruimte (vergroening parkeerplaatsen, groenstroken beter benutten)	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (WKZ)	2024-2029	Nader te bepalen
Vergroening door eigenaren stimuleren (groene erf-afschieding, groene gevel, groentegels, benutten dakvlak)	Parkbestuur De Boezem	2024-2029	Niet van toepassing
Mogelijkheden gezamenlijke hovenier verkennen	Parkbestuur De Boezem	2023	Niet van toepassing
Analyse toekomst gemeentewerf	Gemeente Pijnacker-Nootdorp	2024	Nader te bepalen
Opstellen leidraad nieuwbouw en verbouw	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (BEL/Q-team)	2023-2024	Niet van toepassing
Opstellen randvoorwaarden voor containers op het voorerf	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (BEL)	2024	Niet van toepassing
Ondernemers informeren over (subsidie) mogelijkheden	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (ONT)	2023	Niet van toepassing
Verkennen samenwerking MRDH m.b.t. uitvoering van maatregelen	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (BEL)	2024	Niet van toepassing

Actieplan voor een goed en duurzaam bereikbare Boezem

Goede bereikbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor een toekomstbestendig en aantrekkelijk vestigingsklimaat. Daarbij gaat het over bereikbaarheid in brede zin: met de auto of vrachtwagen, openbaar vervoer, fiets en lopend. De Boezem is met name goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer, voor duurzame mobiliteitsvormen liggen er nog uitdagingen.

Om de exacte mobiliteitsbehoefte in beeld te brengen (en het mobiliteitssysteem daar eventueel op aan te passen) is inzicht nodig in de behoefte op individueel bedrijfsniveau. Ondernemers kunnen hiervoor (kosteloos) gebruik maken van de regionale mobiliteitsmakelaar. Ook hoort daar een beter inzicht bij met betrekking tot de parkeerbehoefte. Op basis van deze onderzoeken kunnen vervolgstappen voor aanpassingen aan het mobiliteitssysteem worden bepaald. Vanuit de onderzoeken moet blijken of lichte ingrepen in de openbare zoals fietssuggestiestroken en een shuttlebus (deelmobiliteit) meerwaarde hebben.

Waar we wel direct aandacht aan willen besteden is de verbinding van De Boezem (met name het oostelijk deel) met het buitengebied. Hier gaan we een verbinding voor voetgangers en mogelijk fietsers realiseren. Daarmee wordt het makkelijker om vanaf het bedrijventerrein een rondje te wandelen, bijvoorbeeld tijdens de lunchpauze. Ook de bereikbaarheid van het centrum kan worden verbeterd. Kansen om de verbinding van Boezem west met de Boezemzoom en Boezemvaart te verbeteren benutten we. Ook handhaving om parkeeroverlast te voorkomen en het faciliteren van een fijnmazige laadinfrastructuur horen bij de uit te voeren maatregelen.

Actieplan voor een
goed en duurzaam
bereikbare Boezem.

Maatregel	Actiehouder	Termijn	Indicatie financiële gevolgen
Inventarisatie mobiliteitsbehoefte (inclusief woon-werk verkeer en kennisdeling)	Parkbestuur De Boezem	2024	Niet van toepassing
Parkeeronderzoek	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (BEL)	2023- 2024	Niet van toepassing
Verbinding realiseren tussen Boezem oost en de Groenzoom voor langzaam verkeer	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (ONT)	2024	Niet van toepassing
Bepalen benodigde ingrepen ten behoeve van voorkomen parkeeroverlast (onderdeel van plan van aanpak handhaving)	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (WKZ)	2024-2029	Niet van toepassing
Behoeftte aan elektrisch laden faciliteren (voldoende net-capaciteit en plaatsen van laadpalen in de openbare ruimte wanneer gerechtvaardigd)	Ondernemers	2024-2029	Niet van toepassing
Monitoring pilot deelvervoer	Parkbestuur De Boezem	2023	Niet van toepassing
(Lichte) ingrepen in de openbare ruimte ten behoeve van de interne bereikbaarheid (fietssuggestiestroken)	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (WKZ)	2024-2029	15.000 - 90.000

Actieplan voor een klimaatneutrale Boezem

De energietransitie is een belangrijke en noodzakelijk stap voor een klimaat neutrale Boezem. Op De Boezem zijn op individueel (gebouw) niveau maatregelen nodig voor de transitie naar energie uit duurzame bronnen. Er is geen zicht op aansluiting op bijvoorbeeld een warmtenet. Dit betekent dat ondernemers en eigenaren zelf aan de slag moeten. Als gemeente kunnen wij ondernemers daarbij faciliteren voornamelijk door duidelijkheid te bieden in wat nodig is en wat de mogelijkheden zijn, zodat zij zelf actief stappen kunnen zetten naar duurzame energie-oplossingen. We informeren ondernemers hierover middels een energiedashboard. Ook zorgen we ervoor dat het duidelijk is welke subsidiemogelijkheden ondernemers hebben.

Een belangrijke deelopgave binnen de energietransitie is het voorkomen van netcongestie. Het elektriciteitsgebruik neemt door de energietransitie enorm toe, hiervoor moet wel voldoende ruimte zijn op het elektriciteitsnet. Op De Boezem is de komende jaren voldoende ruimte te realiseren. Binnen het bestaande transformatorstation kan de capaciteit worden verhoogd. Deze verhoging zou voor de komende periode, in combinatie met opslagcapaciteit voor piekmomenten, voldoende moeten zijn om congestie te voorkomen. Voor energieopslag reserveren we ruimte op De Boezem. Ontwikkelingen richting de toekomst zijn echter onzeker. Het is niet exact duidelijk, zeker niet als we ver vooruitkijken, hoe de vraag naar elektriciteit zal veranderen. We blijven de elektriciteitsbehoefte dan ook monitoren.

Naast de energietransitie is ook een transitie nodig in materiaalgebruik; de circulaire economie. Mogelijkheden om de kringlopen te sluiten brengen we in beeld door in het energiedashboard ook aandacht te besteden aan afvalstromen op De Boezem. Het collectief inzamelen van bepaalde afvalstromen maakt hergebruik van materialen potentieel makkelijker. Ook stellen we (circulaire) bouwensen en eisen op voor nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen.

Maatregel	Actiehouder	Termijn	Indicatie financiële gevolgen
Opstellen van een duurzaamheidsdashboard (inclusief gegevens over energiegebruik en afvalstromen) om ondernemers inzicht te geven in behoeften en mogelijkheden voor de energietransitie	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (Energieteam)	2024	Niet van toepassing
Communicatie financiële mogelijkheden energietransitie (subsidies)	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (ONT)	Doorlopend	Niet van toepassing
Opstellen energieplan	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (Energieteam)	2025	Niet van toepassing
Ruimte reserveren in het Omgevingsplan voor de energie (opslag)	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (BEL & RBG)	2024-2025	Niet van toepassing
Onderzoek energieopslag	E-team / Ondernemers	2023	Niet van toepassing
Opstellen leidraad nieuwbouw en verbouw	Gemeente Pijnacker-Nootdorp (Q-team)	2023	Niet van toepassing
Mogelijkheden collectieve inzameling verkennen	Parkbestuur De Boezem	2024	Niet van toepassing
Maatregelen nemen voor de energietransitie en circulaire economie	Ondernemers	Doorlopend	Niet van toepassing



6

Monitoring en evaluatie

Een Omgevingsprogramma is onderdeel van de beleidscyclus. Dat betekent dat er een monitoring- en evaluatie (M&E) systematiek is. De M&E is input richting Omgevingsvisie en andere Omgevingsprogramma's. Ook is dit de basis voor toekomstige evaluatie of beëindiging van een Omgevingsprogramma.

Bedrijvenparken (dus ook De Boezem) zijn constant onderhevig aan veranderingen. De komende jaren is het de vraag of bijvoorbeeld de energietransitie, behoefte aan bedrijfsruimte en mobili-

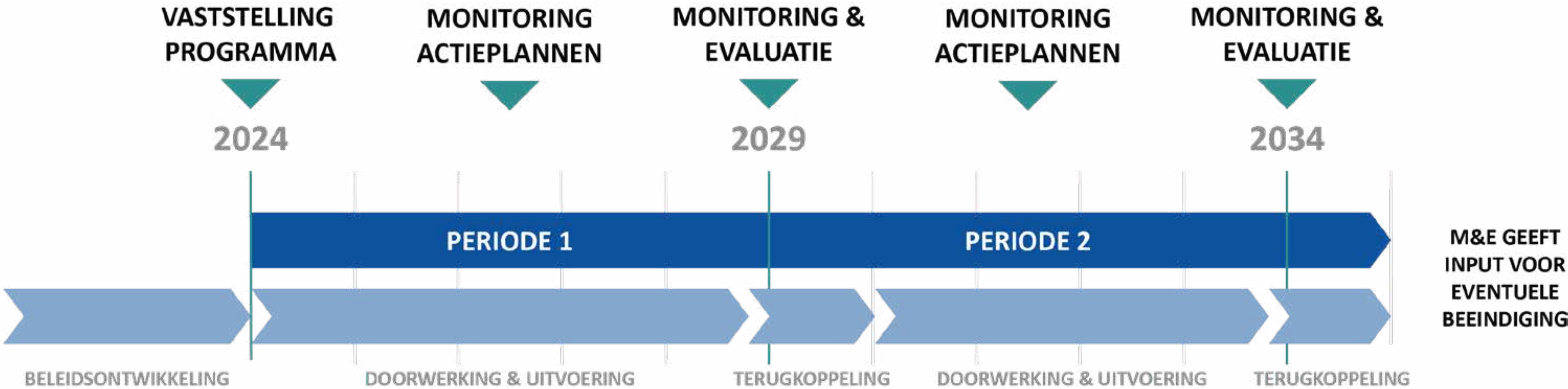
teitsbehoefte zich ontwikkelt zoals nu wordt verwacht. De inzet voor een toekomstbestendige Boezem kan daardoor tussentijds veranderen. Binnen de visie die is opgesteld moeten we flexibel zijn in de keuzes die we maken om doelstellingen te bereiken. Er is dan ook geen uitgestippeld actieplan voor de komende decennia. Periodiek moet worden overwogen of de inzet heeft geleid tot de gewenste resultaten en of aanpassing van de ingrepen nodig is.

Voor het opstellen van dit programma zijn middels een NEER-analyse (Next Economy Effect Rapportage) de beginsituatie en verwachte trends en ontwikkelingen in beeld gebracht. Om goed de (kwalitatieve) effecten van het Omgevingsprogramma in beeld te kunnen brengen voeren we voor de monitoring een actualisering van de NEER-analyse uit. Omdat de ontwikkeling van De Boezem tot toekomstbestendig bedrijvenpark een opgave van de lange termijn is, doen we dit iedere vijf jaar. Daarmee krijgen maatregelen voldoende tijd om te resulteren in (meetbare) effecten op het bedrijvenpark.

Voor de monitoring en evaluatie houden we zicht op verschillende doelstellingen van het programma, met een nadruk op een aantrekkelijk vestigingsklimaat en de randvoorwaarden voor een toekomstbestendig bedrijvenpark. Aanvullend aan de NEER-analyse kijken we hiervoor ook naar thema's die in de NEER-analyse onderbelicht zijn. Voor de pijlers in dit programma houden we met de monitoring zicht op onder andere:

- **Pijler 1:** **Prettige werkomgeving** - Werkgelegenheid, indirecte werkgelegenheid, leegstand, ruimte voor leren in de praktijk (niet in NEER);
- **Pijler 2:** **Fijne verblijfsplaats** - Kwetsbaarheid klimaatveranderingen (hittestress, wateroverlast), aandeel en kwaliteit groen, ruimte voor ontmoeting (niet in NEER);
- **Pijler 3:** **Goede bereikbaarheid** - (Interne) bereikbaarheid, Bereikbaarheid openbaar vervoer (niet in NEER), woon-werkverkeer (niet in NEER);
- **Pijler 4:** **Klimaatneutraal** - Energiegebruik, aandeel duurzame energie.

In aanvulling op monitoring van de effecten op het bedrijvenpark monitoren we ook de voortgang van de opgenomen acties. Als de acties niet worden uitgevoerd zullen we hier ook geen effecten van zien. We monitoren de uitvoering van acties door elke 2,5 jaar over de voortgang te rapporteren. Dus halverwege en aan het einde van iedere monitoring & evaluatiecyclus.

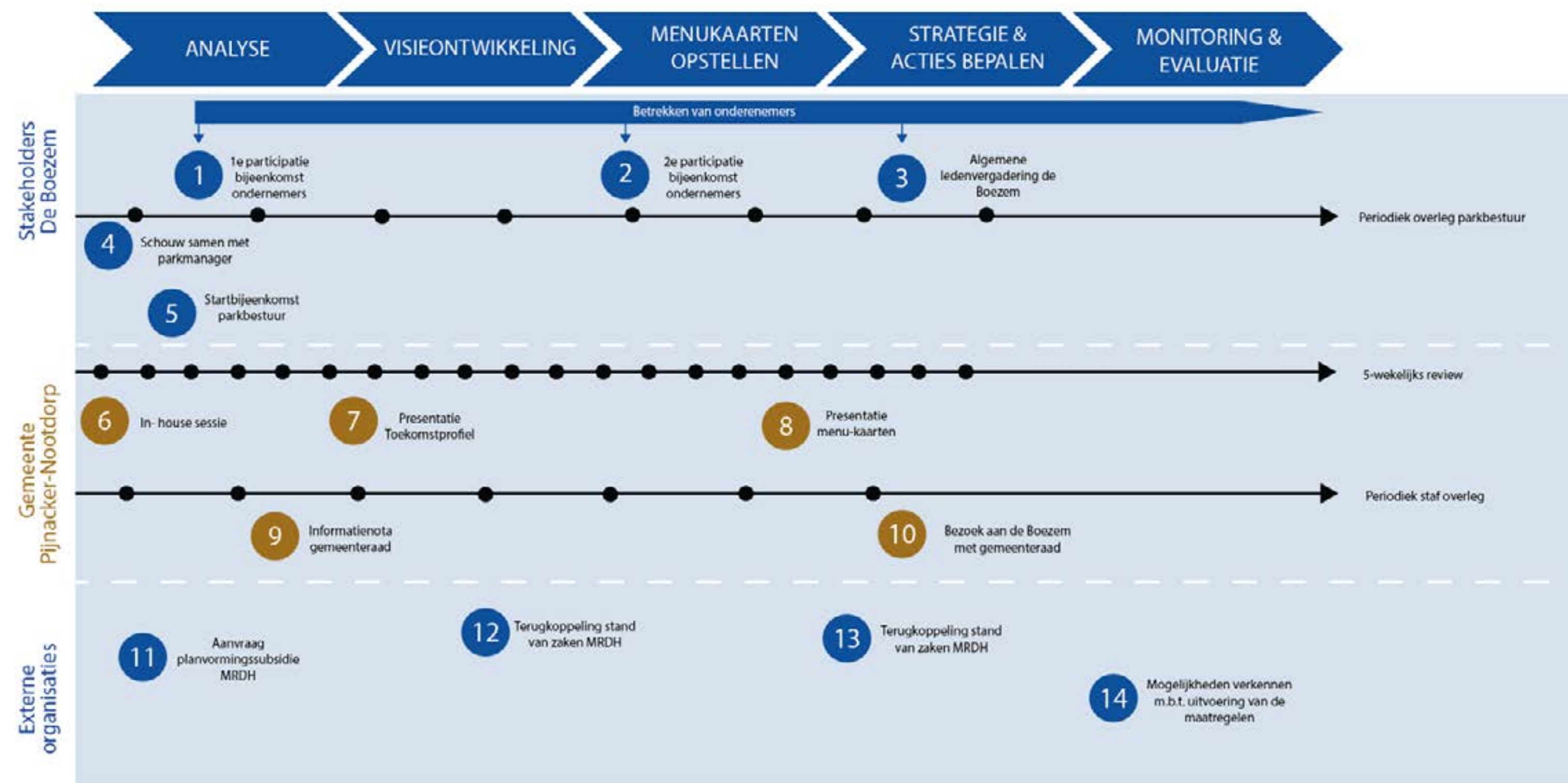


Bijlagen



Overzicht van het participatieproces

Voor een gedragen toekomstbeeld is het essentieel dat belanghebbende partijen participeren in het proces van de opstelling van het gebiedsgericht Omgevingsprogramma De Boezem. Participatie heeft in deze als doel om de stakeholders dusdanig mee te nemen in de planvorming dat zij zich gedeeltelijk eigenaar voelen van het eindproduct. Het toekomstbeeld moet een gezamenlijk beeld zijn waar alle stakeholders zich in herkennen en waar zij zich ook voor willen inzetten. Iedere stakeholder heeft daarbij zijn eigen rol.



De stakeholders van De Boezem zijn onderverdeeld in 3 groepen: stakeholders De Boezem, Gemeente Pijnacker-Nootdorp en externe organisaties. Deze afbeelding laat zien op welke momenten de verschillende stakeholders in het proces zijn betrokken.

Op de volgende pagina worden de resultaten van de verschillende participatiemomenten toegelicht.

Opbrengsten participatiemomenten

Stakeholders De Boezem	Ondernemers op de Boezem	1 Op 18 mei 2022 vond de eerste participatiebijeenkomst plaats. De focus lag op hoe ondernemers de toekomst van de Boezem voor zich zagen. Deze bijeenkomst heeft een duidelijk beeld opgeleverd van welke kansen en verbeterpunten de ondernemers op de Boezem zien. De standpunten van de ondernemers waren het uitgangspunt voor het uiteindelijke toekomstbeeld. 2 Op 15 november 2022 vond de tweede participatiebijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst hebben de ondernemers gereageerd op de vier pijlers en de mogelijke maatregelen. De input van deze bijeenkomst is verwerkt in het uiteindelijke toekomstprofiel voor de Boezem 3 Op 13 april vond de Algemene Leden Vergadering op de Boezem plaats. Tijdens het ALV hebben we alle aanwezig ondernemers op de hoogte gebracht van de voortgang van het project. Dit heeft voor extra draagvlak gezorgd.
	Parkbestuur de Boezem	4 Het project is gestart met een startgesprek met het parkbestuur. Dit gesprek stond in het teken van kennismaking. Daarnaast hebben we aan de start van het project samen met de parkmanager een schouw uitgevoerd. Met deze schouw hebben we tijdens de rondgang door het gebied de (zichtbare) problemen, kansen en risico's kunnen inventariseren. 6 Bij de start van het project was er een gebrek aan vertrouwen in de daadkracht van de gemeente. De revitaliseringsambitie in de openbare ruimte liep al enkele jaren zonder dat er zichtbaar resultaat is geleverd. Om het vertrouwen te herstellen, hebben we regelmatig overleg gevoerd met het parkbestuur. We zijn begonnen met het uitvoeren van enkele korte-termijnacties om te laten zien dat de gemeente zich wil inzetten voor het gebied. Periodiek hebben we bij het parkbestuur aangesloten om de voortgang van het project te bespreken. Dit overleg bood tevens de gelegenheid om gezamenlijk beslissingen te nemen over de te volgen koers. Als resultaat hiervan hebben we een gezamenlijk programma ontwikkeld waarin beide partijen zich kunnen vinden en waaraan ze zich willen committeren. Daarom hebben zowel de gemeente als het parkbestuur een intentieverklaring ondertekend waarin afspraken zijn vastgelegd over de inzet van beide partijen om de Boezem duurzaam te maken en te behouden.
Gemeente Pijnacker-Nootdorp	Ambtelijke organisatie	7 We zijn gestart met een 'in house' sessie. Met deze sessie hebben we opgehaald waar mogelijke kansen en knelpunten zitten volgens de ambtelijke disciplines. Aanvullend op de deskstudie van Stec Groep en bevindingen vanuit de ondernemersavond op de Boezem (18 mei 2022) heeft deze in-house-sessie het 'ophalen' van kennis over het terrein compleet gemaakt, en heeft als start gediend voor het opstellen van het uiteindelijke toekomstbeeld voor de Boezem. 8 Aan het begin van het project hebben we een reviewgroep opgericht, waarin elke betrokken afdeling vertegenwoordigd was. We hebben gebruik gemaakt van een reviewmoment, waarbij de projectgroep de mogelijkheid kreeg om het gecreëerde (deel)product aan de reviewgroep te presenteren. De reviewgroep gaf vervolgens feedback op basis van het gedemonstreerde (deel)product. Op deze manier hebben we gedurende de gehele projectperiode regelmatig input kunnen verzamelen van elke betrokken afdeling. 9 Er zijn twee presentaties gegeven onder leiding van Stec Groep gegeven om reactie op te halen op de menukaarten en het toekomstprofiel vanuit de ambtelijke organisatie.
	Politiek en bestuurlijk	10 De start van dit project lag voor het besluit dat programma's starten met een startnotitie die wordt vastgesteld door de raad. Dit project is namelijk juni 2021 gestart door middel van een bestuursopdracht. Om die reden hebben we de gemeenteraad tussentijds op de hoogte gebracht van de projectopzet, welke stappen we al hebben doorlopen en wat we de komende periode nog gaan doen om uiteindelijk het gebiedsgerichte omgevingsprogramma vast te stellen. 11 Op 29 augustus 2023 vindt er een raadsbezoek aan de Boezem plaats. Het is een bijeenkomst in het kader van de beeldvorming.
Externe organisaties	MRDH	12 In oktober 2021 hebben we een projectbijdrage ontvangen vanuit de MRDH. Deze bijdrage heeft betrekking op de Bijdrageregeling versterking economisch vestigingsklimaat MRDH 2020. 13 Twee keer hebben we de MRDH middels een voortgangsrapportage op de hoogte gebracht van ons project. In de voortgangsrapportage werden de reeds behaalde resultaten beschreven, de leerpunten en de planning voor de komende periode. 14

Overzicht van ambities in de Omgevingsvisie (plek in de Omgevingsvisie)	Uitwerking in beleidsplan/programma
• Zo nodig herstructurering en kwalitatieve verbetering van bedrijventerreinen (Ontwikkelingslijn 3) • Goede digitale connectiviteit (Ontwikkelingslijn 3) • Verbinding tussen onderwijslocaties (lokaal en regionaal) en bedrijventerreinen (Ontwikkelingslijn 3) • Een mooi opgeknapte werklocatie (hoofdstuk 2.5, parkachtige werklocatie) • Vestiging van nieuw en duurzaam ondernemerschap (hoofdstuk 4.1, parkachtige werklocatie) • Mogelijkheden voor leren in de praktijk (hoofdstuk 3.2, parkachtige werklocatie) • Ruimte voor klassiek, kleinschalige bedrijvigheid (hoofdstuk 4.3, parkachtige werklocatie) • Nieuwe vormen van werkgelegenheid (hoofdstuk 3.1, moderne bedrijvenparken)	<i>Economische visie</i> In de economische visie zijn de ambities uit de Omgevingsvisie verder uitgewerkt. De basis voor De Boezem blijft het streven naar toekomstbestendigheid voor de hoofdthema's duurzaamheid, digitalisering en ontsluiting. Wanneer hiervoor herstructurering nodig is wordt ingezet op optimaal ruimtegebruik en daarmee mogelijke groei van de werkgelegenheid. Met name op het gebied van verduurzaming is behoefte aan informatievoorziening, kennis, voorbeelden en financiën en ook ruimte om te innoveren en experimenteren Extra doelen genoemd in de economische visie zijn: - In 2025 een duidelijk profiel voor bedrijventerreinen - Ondernemers optimaal informeren over regelgeving, subsidies, innovaties en financieringsmogelijkheden - Ondernemers meenemen in marktontwikkelingen

Vervolg op pagina 61

Overzicht van ambities in de Omgevingsvisie

Uitwerking in beleidsplan/programma

- Duurzame bedrijvenparken (hoofdstuk 4.1, moderne bedrijvenparken)
- Fysieke ruimte voor verduurzaming en circulariteit op de bedrijventerreinen en in de (glas)tuinbouw (Ontwikkelingslijn 3)
- Energietransitieplannen voor de bedrijventerreinen en de (glas)tuinbouwgebieden (Ontwikkelingslijn 3)

Economische visie

Energie neutrale bedrijventerreinen

Energietransitieplan

Nederland heeft als doelstelling om in 2050 volledig CO₂ neutraal te zijn. Dit is vastgelegd in het klimaatakkoord. In het Energietransitieplan geeft de gemeente haar visie op de overstap naar duurzamere energiebronnen. Daarnaast wordt het tijdspad inzichtelijk gemaakt: Wanneer kunnen we welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld en welk soort alternatief is daarvoor het meest geschikt. Voor bedrijventerreinen zijn individuele oplossingen (warmtepomp, WKO) de meest haalbare richting. Bedrijventerreinen zijn veel minder afhankelijk van de collectieve bronnen en kunnen daarom ook een eigen planning doorlopen. Dit kan zeker op eigen initiatief van inwoners of met meerdere ondernemers.

- Goed bereikbaar vanuit de kern en voor de bedrijven (hoofdstuk 2.3, parkachtige werklocatie)
- Regionaal en lokaal duurzaam bereikbaar (hoofdstuk 2.3, moderne bedrijvenparken)

Visie duurzame mobiliteit

Met een unieke combinatie van vestigingsfactoren en een onderscheidend economisch profiel, wil de gemeente zich uitdrukkelijk profileren als interessante vestigingsplaats voor ondernemers. De gemeente zet in op goede bereikbaarheid voor het toenemend aantal inwoners en bedrijven. Een goede interne doorstroming en optimale aansluiting op het bovengemeentelijke wegennet zijn belangrijke aandachtspunten.

Vervolg op pagina 62

Overzicht van ambities in de Omgevingsvisie	Uitwerking in beleidsplan/programma
• Groen en klimaatbestendigheid (hoofdstuk 4.2, moderne bedrijvenparken) • Aantrekkelijke, klimaatbestendige inrichting van de ruimte (hoofdstuk 4.2, parkachtige werklocatie)	In het beleidsplan Natuur op de kaart zijn geen specifieke maatregelen voor De Boezem opgenomen, wel genoemd: - Bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden zijn ruime ecologische zones gereserveerd en ingericht. - Bij de reconstructie van bestaande gebieden zijn op diverse plekken mogelijkheden benut voor ecologie. Maatregelen van toepassing op De Boezem uit het Programma Water en Klimaat zijn: - Vergroenen om hittestress weg te nemen. - Maatregelen nemen om wateroverlast te voorkomen. - Klimaatbewustzijn en waterbewustzijn vergroten bij bedrijven.
Ruimte om te ontmoeten en verblijven (hoofdstuk 3.1, parkachtige werklocatie)	n.v.t.
Plek voor ontmoeting en verblijven (hoofdstuk 1.2, moderne bedrijvenparken)	n.v.t.
Ruimte voor functiemenging en groene wooneconomie (hoofdstuk 3.1, parkachtige werklocaties)	n.v.t.
Circulair en natuurinclusief (hoofdstuk 3.3, moderne bedrijvenparken)	n.v.t.

Bijlage C Gebiedsprofiel parkachtige werklocaties

De bedrijventerreinen die het dichtst bij de kernen liggen zijn in 2020 al de thuisbasis voor meer klassiek kleinschalige, gemengde bedrijvigheid in vaak wat lagere milieucategorieën.

Door kansen te benutten hebben deze terreinen zich in 2050 stap voor stap ontwikkeld tot mooi opgeknapte en zelfs parkachtige werklocaties. Daarbij is en blijft het belangrijk om passende afstanden aan te houden tussen risicobronnen als inrichtingen en bedrijven enerzijds en (groepen) mensen anderzijds. Daardoor kunnen beide goed naast elkaar functioneren, zonder elkaar tot last te zijn. Door de kwalitatieve versterking is ruimte gecreëerd voor nieuw ondernemerschap in verbinding met groeiende sectoren in de regio. Deze toenemende variatie heeft, op bescheiden schaal, geleid tot nieuwe vormen van werkgelegenheid. Dit vertaalt zich buiten naar bijvoor-

beeld ontmoetingsruimtes voor bestaande en nieuwe ondernemers en in toenemende mate ZZP'ers en innovatieve, aan de digitale economie verwante bedrijven. De snel veranderende economie vraagt om her-, bij- en omscholing en dus om een goede relatie tussen onderwijs en bedrijfsleven. Op deze parkachtige werklocaties vindt dan ook een deel van het leren in de praktijk plaats. Om een aantrekkelijke vestigingsplaats te zijn voor deze nieuwe, andere en meer arbeidsintensieve vormen van bedrijvigheid verandert de ruimtelijke inrichting van deze terreinen langzamerhand naar groene, aantrekkelijke en toegankelijke plekken met duurzame en natuur inclusieve bebouwing waar het niet alleen goed werken is, maar het ook fijn is om te verblijven of om elkaar te ontmoeten. De parkachtige werklocaties

bieden niet alleen een thuis voor vooral lokaal gerichte bedrijven, maar ook voor flexwerkplekken; coach- en vergaderruimtes; pakketpunten en een lunchroom of koffiebar op de hoek nabij knooppunten van (openbaar) vervoer.

Waar gaan we voor in deze gebieden?

- Aantrekkelijke, klimaatbestendige inrichting van de ruimte (4.2)
- Een mooi opgeknapte werklocatie (2.5)
- Goed bereikbaar vanuit de kern en voor de bedrijven (2.3)
- Vestiging van nieuw en duurzaam ondernemerschap (4.1)
- Ruimte om te ontmoeten en verblijven (3.1)
- Mogelijkheden voor leren in de praktijk (3.2)
- Ruimte voor functiemenging en groene wooneconomie (3.1)
- Ruimte voor klassiek, kleinschalige bedrijvigheid (4.3)



Bijlage D Gebiedsprofiel moderne bedrijvenparken

Op deze bedrijvenparken vinden we naast lokale, ook meer regionaal georiënteerde bedrijven. Dat komt mede omdat zij op relatief korte afstand liggen van regionale of landelijke infrastructuur zoals de A12, de A13 en de N470.

Het mobiliteitssysteem is gericht op duurzame vervoersmiddelen, maar ook met (elektrische) auto's en vrachtwagens blijven deze moderne bedrijventerreinen optimaal bereikbaar. Door te investeren in alternatieven zijn, bijvoorbeeld voor de werknemers van de bedrijven, de fiets en het openbaar vervoer aantrekkelijke alternatieven geworden. Onze natuurgerichte, groene, duurzame en circulaire economie groene wooneconomie is een aantrekkelijke vestigingsfactor

gebleken. Daardoor onderscheiden we ons ten opzichte van de regio en hebben nieuwe vormen van bedrijvigheid en ondernemerschap zich op deze bedrijvenparken. Dat zien we ook terug in de kwaliteit van de gebouwen, die natuurinclusief en circulair zijn en draaien op duurzame energie, maar ook in de openbare ruimte en de ruimte rondom de bedrijven. Deze is klimaatbestendig ingericht. Dat zorgt voor een prettige, groene uitstraling en draagt bij aan het opvangen van water en het voorkomen van hittestress. Bovendien maakt dit het voor werknemers extra aantrekkelijk hier te werken en elkaar te ontmoeten. Deze groene ruimtes vormen structuren waardoor het water en het groen in verbinding staan met naastgelegen gebieden. Door de ruimte optimaal te gebruiken vinden we hier ook nieuwe, aanvullende werkgelegenheid in verschillende sectoren (bijvoorbeeld reshoring en digitale

economie) en voor allerlei opleidingsniveaus. Op deze moderne bedrijvenparken wordt gewerkt, dat betekent dat er meer licht, geluid en geur is dan in een woonomgeving. Door rekening met passende afstanden tussen risicobronnen als inrichtingen en bedrijven enerzijds en (groepen) mensen anderzijds kunnen beide goed naast elkaar functioneren, zonder elkaar tot last te zijn.

Waar gaan we voor in deze gebieden?

- Duurzame bedrijvenparken (4.1)
- Groen en klimaatbestendigheid (4.2)
- Regionaal en lokaal duurzaam bereikbaar (2.3)
- Circulair en natuurinclusief (3.3)
- Plek voor ontmoeting en verblijven (1.2)
- Nieuwe vormen van werkgelegenheid (3.1)

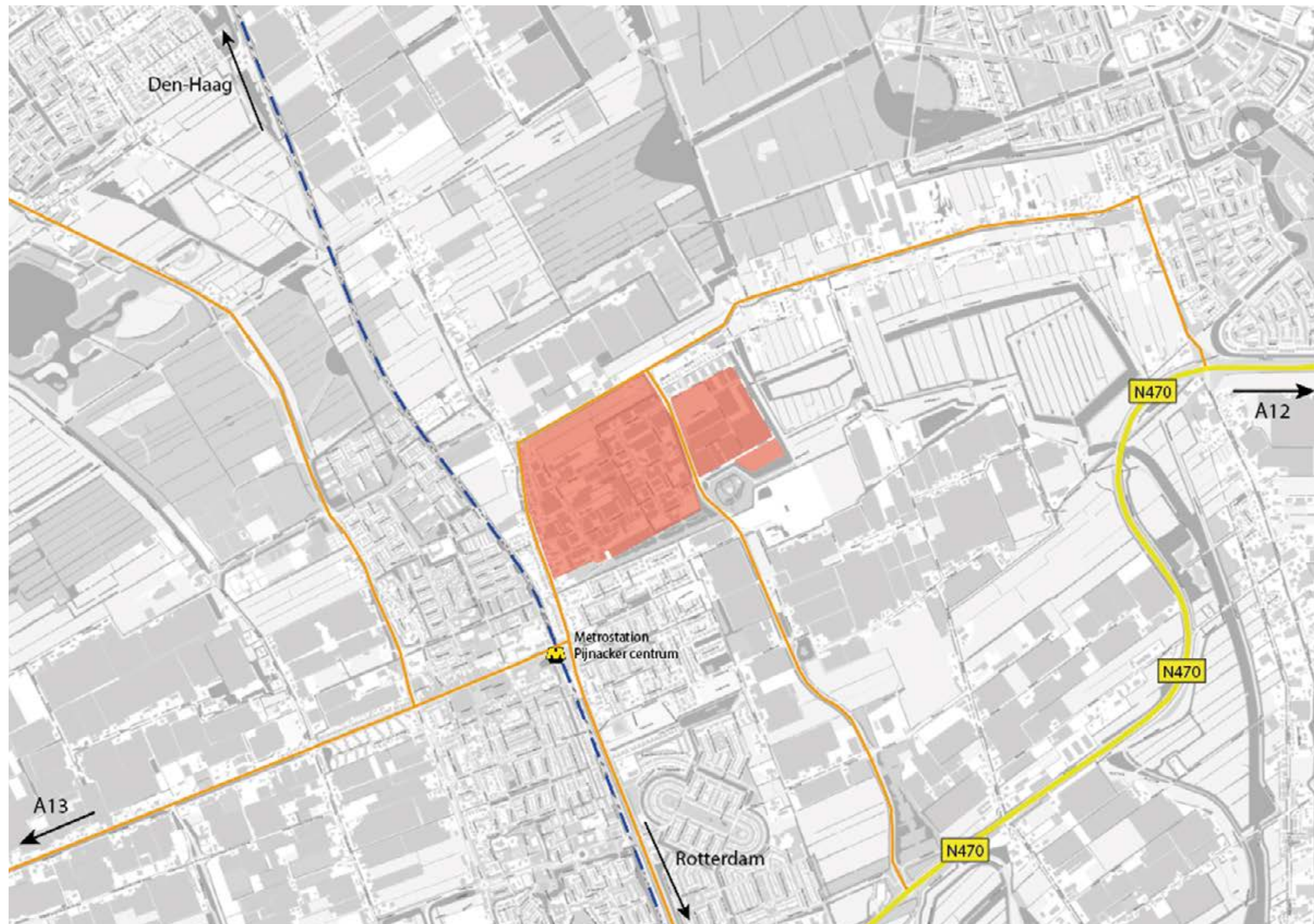


Bijlage E Kaarten De Boezem

In deze bijlage zijn kaarten opgenomen als achtergrond bij de inhoud van het Omgevingsprogramma.

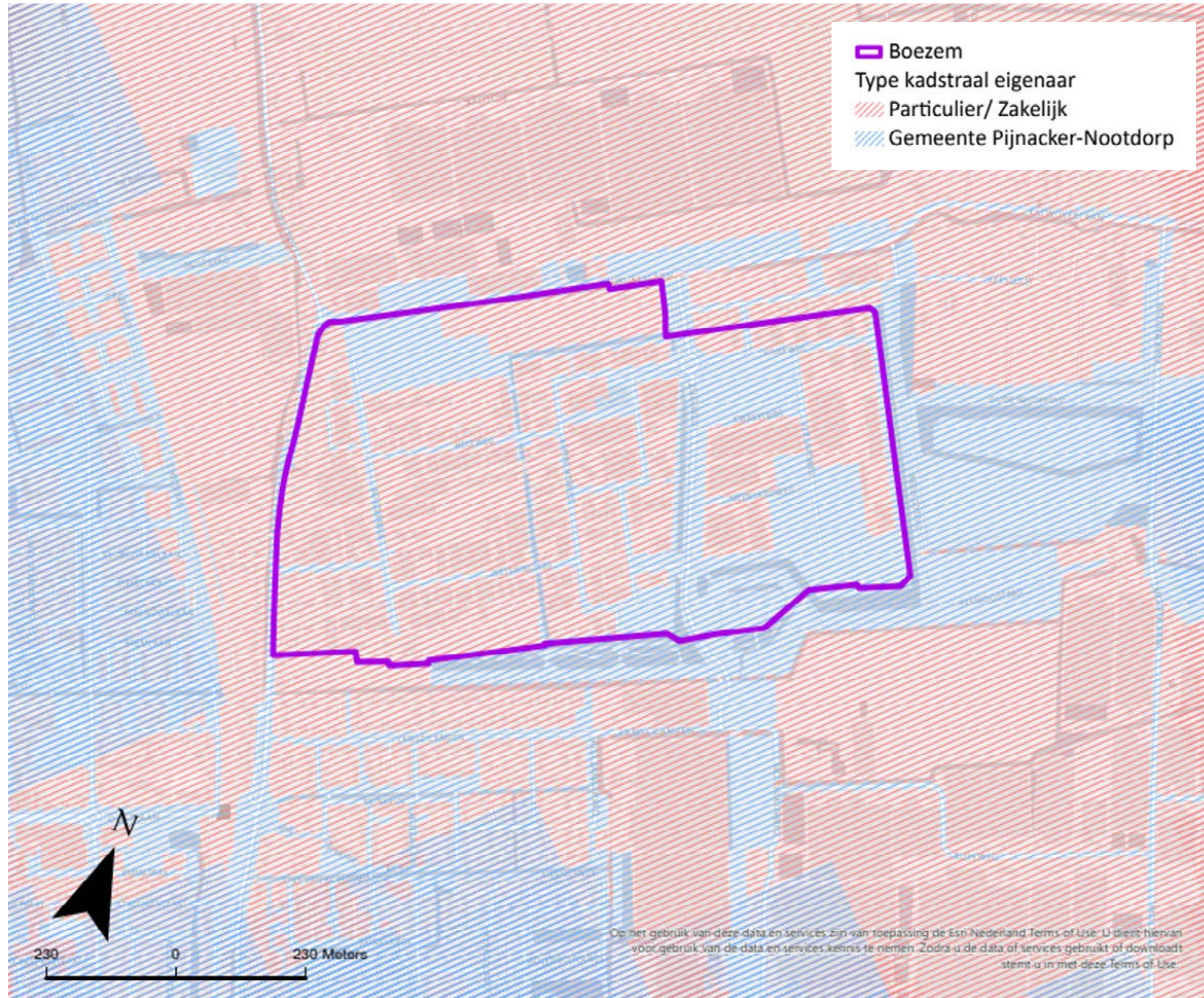
Mobiliteit

Deze kaart toont de externe bereikbaarheid van het bedrijventerrein. In oranje en geel de hoofdontsluitingswegen. In blauw de randstadrail.



Kadastraal grond- eigendom op De Boezem

Deze kaart toont het
eigendom (particulier/
gemeente) van de percelen
op De Boezem.



Ontwikkelingen in de omgeving

Deze kaart toont de lopende ontwikkelingen rondom het bedrijventerrein.



Op pagina 69 is een toelichting opgenomen.

Toelichting ontwikkelingen in de omgeving

Lopende ontwikkelingen & afspraken voor De Boezem (west en oost)

Het grootste gedeelte van de bedrijfskavels op Boezem oost is inmiddels uitgegeven. De meeste kavels zijn verkocht of er is een grondreserveringsovereenkomst gesloten. Voor alle overige kavels zijn gesprekken gaande en moet de afweging worden gemaakt of bedrijven passen bij en op het terrein. Op Boezem oost is ruimte gereserveerd voor horeca gecombineerd met laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen en plekken voor deelmobiliteit. Het gaat om circa 2.500 m² nabij de noordelijke rotonde van de Zijdeweg.

Het Energieteam (E-team) De Boezem, wil de energietransitie op de Boezem versnellen door als coördinerend en coöperatief platform te werken. Het Energieteam bestaat uit ondernemers, de gemeente, adviseurs en de ondernemersvereniging van De Boezem. Het Energieteam focust zich in eerste instantie op de opslag en opwek van duurzame elektriciteit. Voor het wegnemen van pieken in de vraag naar energie en het balanceren van vraag en aanbod wil het E-team een batterij plaatsen en een smart-grid realiseren.

Boezemvaart en Balijade

Het gebied aan de noordzijde van De Boezem is in de Omgevingsvisie van Pijnacker-Nootdorp aangewezen als transformatiegebied. Het gaat om het gebied tussen De Boezem en de Katwijkerlaan; Boezemvaart en het gebied tussen de Katwijkerlaan en Groengebied de Balij: De Balijade.

Op termijn kan de functie van dit gebied veranderen, wonen is daarbij een mogelijkheid. Of, hoe en wanneer een transformatie wordt onderdeel van het vervolgonderzoek voor Boezemvaart.

Overige ontwikkelingen rondom De Boezem

Herinrichting Katwijkerlaan en omgeving

In samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland wordt de Katwijkerlaan en omgeving heringericht (Reesloot, Nieuwkoopseweg en Vlielandseweg). De Katwijkerlaan tussen de Vlielandseweg en de S-bocht wordt vernieuwd. Ook worden de aansluitende wegen aangepakt. Dit alles met oog op verkeersveiligheid. Het project bestaat uit verschillende deelprojecten:

- 1 Aanleggen fiets- en ecologische verbinding Reesloot, inclusief brug Boezemvaart vervangen
- 2 Herinrichten kruispunt Katwijkerlaan- Nieuwkoopseweg- Vlielandseweg
- 3 Verstevenigen keerwand langs fietspad Katwijkerlaan
- 4 Vervangen beschoeiing en ophoging kade Katwijkervaart

Woningbouw de Scheg

Aan de rand van Pijnacker ter hoogte van de bocht Vlielandseweg en Katwijkerlaan in Pijnacker ligt de nieuwbouwlocatie de Scheg. De nieuwe wijk krijgt ongeveer 340 woningen. Naast koopwoningen in de vrije sector worden er ook 100 sociale huur- of koopwoningen gerealiseerd. De Scheg krijgt een duurzaam karakter met oog op de toekomst.

Colofon

naam organisatie Gemeente Pijnacker-Nootdorp

bezoek Oranjeplein 1, 2640 AA Pijnacker

telefoon 14015

e-mail info@pijnacker-nootdorp.nl

website www.pijnacker-nootdorp.nl

BEDRIJVENPARK **De Boezem**

gemeente



Pijnacker-Nootdorp