



Woerden

Aanpassingsvoorstel Structuurvisie

Ruimtelijke Structuurvisie 2009-2030

Woerden

Aanpassingsvoorstel Structuurvisie

Ruimtelijke Structuurvisie 2009-2030

21 november 2012

Projectnummer 2753

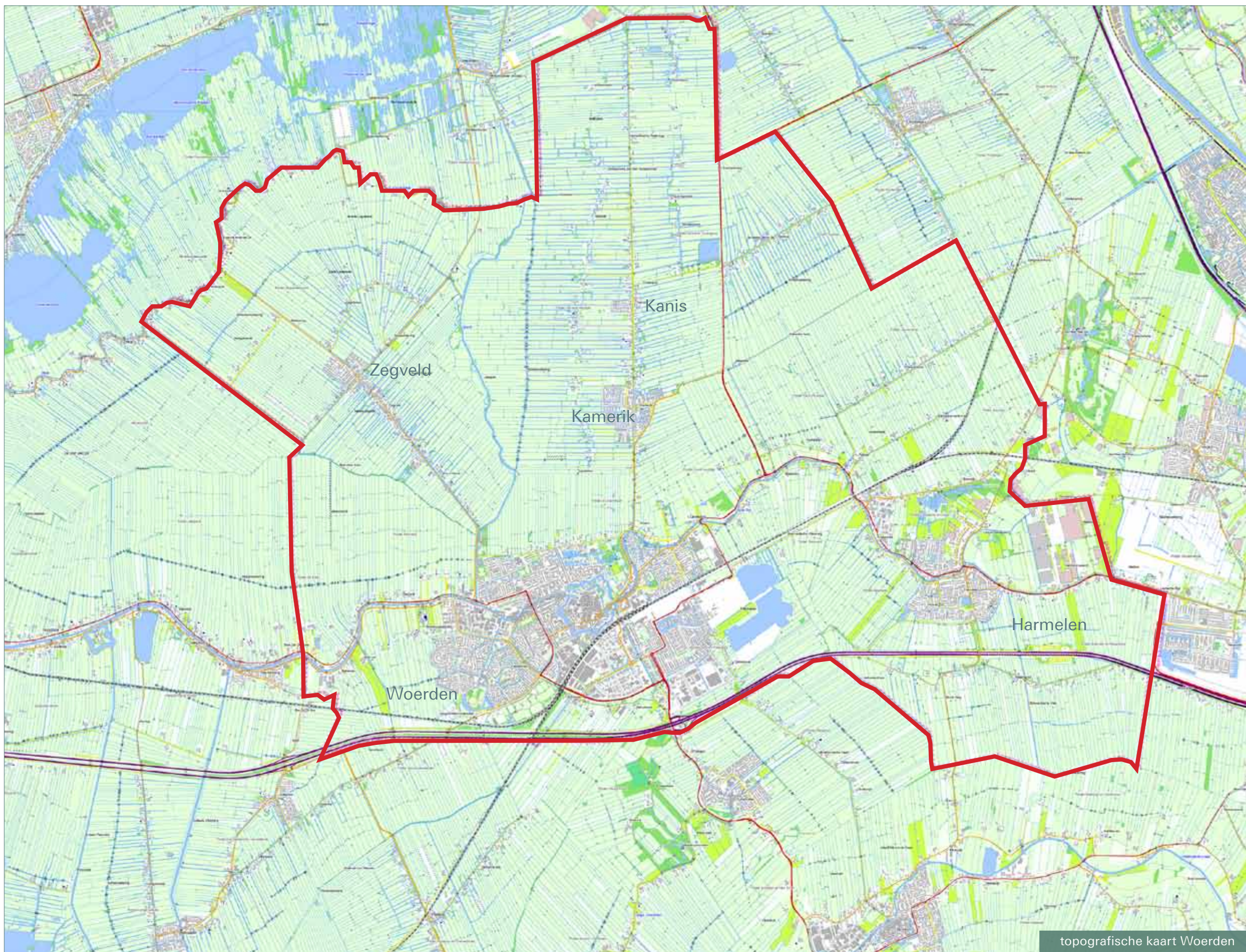


SVP
architectuur en stedenbouw



Inhoud aanpassingsvoorstel Structuurvisie

1. Inleiding	7	6. Ontwikkelingen per kern	17
1.1 Inleiding	7	6.1 Woerden	17
1.2 Leeswijzer	7	6.2 Harmelen	18
		6.3 Zegveld	18
		6.4 Kamerik en Kanis	18
2. Kernambities	9	7. Financiële aspecten	19
2.1 Kwaliteit Woerden verder ontwikkelen	9		
2.2 Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt	9	Bijlagen	21
2.3 Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk	9	Bijlage I: Huidige ruimtelijke structuur	21
2.4 Woerden goed bereikbaar	9	Bijlage II: Context en positionering Woerden	21
2.5 Regionale functie verder uitbouwen	9	Bijlage III: PlanMER	21
2.6 Respect voor historie, ruimte voor groei	9		
		Quick scan Kromwijkerwetering West	23
3. Huidige structuur	10		
		Bijlage Ruimtelijke verkenningen Kromwijkerwetering West	29
4. De opgave	11		
4.1 Rijksbeleid	11	Quick scan Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden	31
4.2 Provinciaal beleid	11		
4.3 Gemeentelijk beleid	11	Bijlage Ruimtelijke verkenningen Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden	36
5. De ruimtelijke structuurvisie	13	Colofon	38
5.1 Wonen	13		
5.2 Werken	13		
5.3 Recreatie en Toerisme	14		
5.4 Natuur, groen, ecologie en water	14		
5.5 Infrastructuur	14		
5.6 Voorzieningen	14		
5.7 Bijzondere opgaven	15		



topografische kaart Woerden

1. Inleiding

1.1 Inleiding

In 2009 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie 2009-2030 vastgesteld. De visie is destijds tot stand gekomen met behulp van veel actieve en betrokken inwoners van de gemeente Woerden. Individuele burgers, maatschappelijke organisaties, ondernemers, wijk- en dorpsplatforms hebben een grote rol gespeeld.

Sinds 2009 is er veel veranderd. De gemeenteraadsverkiezingen zijn al weer een tijdje geleden en er is bovendien een geheel ander college van burgemeester en wethouders. De crisis duurt veel langer dan verwacht en we moeten steeds duurzamer omgaan met grondstoffen en ruimte. Planologische inzichten zijn daarom veranderd. Belangrijkste uitkomst hiervan is dat we afzien van een regionale opvangtaak voor bedrijventerreinen. We kijken eerst wat onze eigen bedrijventerreinen aan ruimte bieden na revitalisering en herstructurering. Er is echter wel wat schuifruimte nodig om dit proces in gang te zetten. Wij hebben dit gezocht aan de randen van de stedelijke omgeving om aantasting van het landschap zoveel mogelijk te voorkomen. Het verdwijnen van het regionale bedrijventerrein is echter niet de enige wijziging die wij nastreven.

In dit wijzigingsvoorstel nemen wij u mee langs de ideeën die wij hebben. Een aantal van deze ideeën zijn al langsgesproken bij de behandeling van Regionaal Convenant Bedrijventerreinen, in onze reactie op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, bij het vestigen van de voorkeursrechten, bij onze actie om de polder Bijle-

veld groen te houden en de begrotingsraad van juni 2011. Het was noodzakelijk om deze laatste besluitvorming af te wachten voordat een start gemaakt kon worden met de gedeeltelijke herziening. Wij leggen deze nu graag vast in onze eigen gedeeltelijk herziene structuurvisie voor het restant van de periode 2009-2030.

Om het totstandkomingsproces van de gemeentelijke structuurvisie uit 2009 recht te doen, pakken we ook deze herziening zorgvuldig aan. De ideeën die wij hebben zijn eerst op hoofdlijnen beoordeeld op economische haalbaarheid. Aandachtspunt hierbij is dat de structuurvisie de basis is voor de Nota Kostenverhaal en dus mogelijk financiële gevolgen heeft. Volgend op deze structuurvisie zal in 2023 ook deze nota worden herzien, waarna definitief de economische uitvoerbaarheid zal blijken,

1.2 Leeswijzer

De hoofdstuk en paragraafindeling van dit wijzigingsvoorstel volgt de indeling van de originele structuurvisie uit 2009. Hoofdstukken 1 tot en met 4 zijn de inleidende hoofdstukken waarin de ambities en de beleidskaders, van de gemeente, maar ook van andere overheden, zijn vastgelegd. Hoofdstuk 5 beschrijft de ideeën voor de hele gemeente en hoofdstuk 6 beschrijft de ontwikkelingen of de veranderingen daarin per kern. Hoofdstuk 7 gaat vervolgens op hoofdlijnen in op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de bijlagen waar nodig nog even kort besproken.



2. Kernambities

De belangrijkste wijzigingen sinds het vaststellen van de structuurvisie in 2009 vloeien voort uit het motto van de huidige gemeenteraad. Dit motto luidt: *slanke overheid, sterke samenleving*.

2.1 Kwaliteit Woerden verder ontwikkelen

Het is voor de toekomst van Woerden van belang om de kwaliteiten die Woerden heeft, verder te ontwikkelen, zodat iedereen, inwoner en bezoeker, trots kan zijn op Woerden. Die kwaliteiten zijn een stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus, centraal gelegen in het Groene Hart. Dit is de ambitie zoals die verwoord is in de originele structuurvisie. Die ambitie blijft ongewijzigd.

2.2 Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt

Het belang van de (rijke) Woerdense cultuurhistorie voor de toekomstige ontwikkelingen blijft ongewijzigd. Het benadrukken van de identiteit van het veenweidegebied en het oeverwalgebied en de verschillen daartussen staat voorop. Voor de uitvoering doen wij in de toekomst meer een beroep op de samenleving en gaan wij minder zelf doen.

2.3 Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk

Woerden wil investeren in de bestaande woon- en werkgebieden. Hiervoor is het nodig dat met name in de kleine kernen meer gebouwd kan worden. Het laatste jaar is de gemeente in overleg met de provincie aan het kijken wat er mogelijk is in Harmelen en Zegveld. Met name in deze kernen knellen op dit moment de rode contouren. Zegveld hebben we hierbij als pilot

gekozen. Wij proberen hier door het opstellen van een totaalvisie voor de kernrand aan de zuidzijde zowel de kwaliteit van het gebied te waarborgen, de sociale structuur te vergroten en de kosten en financiële haalbaarheid te waarborgen. Er is inmiddels al een eerste ruimtelijk raamwerk opgesteld dat we verder gaan ontwikkelen.

2.4 Woerden goed bereikbaar

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor het goed kunnen functioneren van een gemeente. Het A12-Bravo project heeft nu al een duidelijk merkbare bijdrage geleverd aan het terugdringen van de files tijdens de spitsuren en het project is nog niet afgerond. In het juni-overleg (2012) van de gemeenteraad is besloten om geen geld meer beschikbaar te stellen voor de westelijke randweg (Bravo-4). Wel wordt nog gekeken of er mogelijkheden zijn met behulp van een private constructie

Voor de oostelijke randweg Woerden heeft de provincie Utrecht besloten dat deze er niet komt. De reden hiervoor is dat de impact op de omgeving in combinatie met de kosten, niet opwegen tegen het verkeerskundig en leefbaarheidseffect van de nieuw aan te leggen weg. Dit komt door het aangetoonde effect van de gereconstrueerde aansluiting Woerden, wat versterkt wordt door de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, zoals het afzien van het regionale bedrijventerrein ten oosten van Woerden en de kleinere omvang van de kantorenlocatie in het centrum van Woerden.

2.5 Regionale functie verder uitbouwen

Op dit punt hebben sinds 2009 de grootste veranderingen plaatsgevonden. Met name op het gebied van bedrijventerrein heeft de gemeente geen ambitie meer om een regionale opvangfunctie te vervullen. Inmiddels is besloten om geen regionaal bedrijventerrein te vestigen in de polder Bijleveld. Dit is inmiddels vastgelegd in het regionaal convenant bedrijventerreinen. Als gevolg hiervan is het regionale bedrijventerrein ook verdwenen uit de provinciale structuurvisie

De nadruk voor bedrijventerreinen ligt nu op het revitaliseren, herstructureren en transformeren van bedrijventerreinen op basis van de stedelijke duurzaamheidsladder (ook bekend als: SER-ladder). Om in de toekomst de revitalisering op gang te brengen en beperkt schuifruimte te kunnen realiseren, zijn buiten de rode contour twee locaties aangewezen. Het gaat dan om de locaties Werklint Bodegraven-Woerden en Kromwijkerwetering West. Om speculatie door beleggers en daarmee het opdrijven van grondprijzen te voorkomen is op deze locaties inmiddels een voorkeursrecht gevestigd.

Deze uitbreidingslocaties komen aan bod wanneer de behoefte aan schuifruimte voor Woerdense bedrijven onomstotelijk vaststaat. Hiervoor wordt de komende maanden een herstructureringsplan opgesteld. Hieruit moet blijken dat de ruimte nodig is voor het succesvol herstructureren van de Woerdense bedrijventerreinen.

Wat betreft regionale opvang van woningbouw zijn de ambities wat getemperd. De gemeente wil wel woningbouw voor de regio opvangen,

maar wil tegelijkertijd niet te snel groeien. De binnenstedelijke opvangruimte die er nog is, moet niet over een paar jaar al volgebouwd zijn.

2.6 Respect voor historie, ruimte voor groei

Dit is het overkoepelende motto voor de ruimtelijke structuurvisie. Deze visie blijft staan, maar de huidige crisis zal hier en daar wel tot aanpassingen en een andere fasering leiden.

3. Huidige structuur

De ruimtelijke structuur van de gemeente wijzigt zich langzaam. Dit hoofdstuk heeft geen wijzigingen.

4. De opgave

4.1 Rijksbeleid

Het rijk heeft zich grotendeels teruggetrokken uit het regionale (en lokale) ruimtelijke ordeningsbeleid. De hoofdverantwoordelijkheid hiervoor ligt nu bij de provincie en de gemeente. De volgende thema's zijn (binnen onze regio) volgens de rijksoverheid nog wel van nationaal belang:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet wateren Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

Op dit moment is de verwachting dat deze nationale belangen niet leiden tot grote bemoeienis van het rijk met het ruimtelijk beleid van de gemeente Woerden.

4.2 Provinciaal beleid

De provincie heeft op dit moment de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) in procedure. De PRS heeft begin dit jaar als ontwerp ter inzage gelegen. De gemeente Woerden heeft uitgebreid gebruik gemaakt van de mogelijkheden om zienswijzen in te dienen. De vaststelling van de provinciale ruimtelijke structuurvisie vindt plaats in het eerste kwartaal van 2013.

De PRS concentreert zich voornamelijk op het landelijk gebied en dan met name de cultuurhistorisch waardevolle delen daarvan. Voor Woerden betekent dit door de ligging in het veenweidegebied met het karakteristieke slagenlandschap en de cope-ontginningen dat nagenoeg het hele buitengebied van provinciaal belang is. Daar komt nog eens bij dat de polders van Woerden laag gelegen zijn en het geen ideale bouwgrond is.

De provincie heeft de kleine kernen in het veenweidegebied nagenoeg op slot gezet met een rode contour. Er zijn in de provinciale visie nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden in de veenweidegebieden. Op dit moment is de gemeente Woerden met de provincie in een apart traject aan het kijken wat nog wel de (beperkte) mogelijkheden zijn. Zie voor meer info over dit aparte traject het kopje wonen van hoofdstuk 5 en paragraaf 6.3. Dit schitterende landschap is daarom naast een van de sterke punten van Woerden tegelijk ook een gouden kooi als het gaat om uitbreidingsmogelijkheden. Zeker als het gaat om de kleinere kernen van Woerden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Wonen

De situatie voor Woerden blijft ongewijzigd. Kwantitatief is er voldoende capaciteit, maar het voldoet qua woningtypen niet altijd aan de wensen van de markt. Het is bijvoorbeeld belangrijk om de Woerdense markt niet te overspoelen met appartementen. Woerden probeert deze daarom gedoseerd op de markt te brengen. Tevens liggen de bouwlocaties niet altijd op de juiste plaats. We gaan daarom door met het zoeken naar locaties in en bij de kernen om daar aan de lokale woningbehoefte te blijven voldoen.

4.3.2 Werken

Op dit punt heeft een grote wijziging plaatsgevonden. Het regionale bedrijventerrein gaat niet meer door. Woerden kiest uit het oogpunt van duurzaamheid ervoor om de bestaande bedrijventerreinen efficiënter te gaan gebruiken. Voor de benodigde schuifruimte zullen de bestaande geplande bedrijvenlocaties zoals de uitbreiding van Putkop, de A12 voortuinlocatie, Breeveld en de uitbreiding van Barwoutswaarder-west worden gebruikt. Daarnaast is het beperkt mogelijk om buiten de rode contour te bouwen. Hiervoor zijn de locaties Kromwijkerwetering-west en het werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden opties. Hoe dit schuiven op een goede wijze kan plaatsvinden moet straks eerst uit een herstructureringsplan blijken. Tevens wordt er naar gekeken om de kantorenmarkt in Woerden te herstructureren. Het totaal aanbod aan kantoorruimte moet in ieder geval dalen. Dit wil niet zeggen dat er nooit meer een nieuw kantoor gebouwd kan worden. Tegenover het bouwen van een nieuw kantoor moet in begin-

sel altijd het verwijderen van bestaande kantoorruimte staan.

4.3.3 Water

In Woerden is er zowel voor stedelijk, als voor landelijk gebied sprake van een wateropgave. Hierin is geen verandering ten opzichte van 2009. De komende 50 jaar zal het door bodemdaling steeds lastiger worden om de polders droog te houden. In het algemeen geldt dat des te verder een polder van de Oude Rijn ligt, des te groter de opgave is. In het stedelijke gebied worden zoveel mogelijk watergangen verbreed en uitgevoerd met natuurvriendelijke oevers. Het waterbergend vermogen en de ecologische kwaliteit van het water neemt hierdoor toe.

4.3.4 Groen, Natuur en ecologie

Het groen-, natuur- en ecologiebeleid voor de gemeente Woerden is ongewijzigd sinds 2009. De gemeente heeft nog steeds de ambitie om de EHS te versterken. Het gewijzigde regeringsbeleid (van het vorige kabinet) en de crisis hebben wel geleid tot minder mogelijkheden hiervoor. De ambitie blijft echter overeind staan. In 2013 moet er voor de bebouwde kom een nieuwe groen-blauwe structuurplan zijn. Voor het stedelijk gebied zijn er vijf actiepunten: meer groen, verbeteren ecologie, een bijdrage leveren aan het oplossen van de wateropgave, verbeteren van de recreatiemogelijkheden en vergroting van het woongenot. Voor het landelijk gebied is het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) leidend. Kernpunt is het ondersteunen van de bestaande EHS-verbindingen. Tevens is het LOP een documentatie- inspiratieboek bij nieuwe ontwikkelingen.

4.3.5 Recreatie en toerisme

Het recreatiebeleid is ongewijzigd sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2009. Er is geen reden om op dit moment het beleid op dit punt te wijzigen. Noemenswaardig is nog wel het herinrichten van de bestaande stadshaven. De voorbereiding daarvoor lopen op dit moment.

4.3.6 Voorzieningen

De gemeente Woerden wil dat de stad Woerden een complete stad is met een compleet voorzieningenaanbod. Onder het motto “Slanke overheid, sterke samenleving”, vraagt de gemeente nog meer dan in 2009 om initiatieven uit de samenleving. Woerden streeft daarom zelf in een aantal dossiers niet meer actief naar realisatie, maar staat wel open voor particuliere initiatieven.

4.3.7 Verkeer

De positieve effecten van het rijksweg A12-Bravoproject zijn al dagelijks merkbaar bij de af- en toeritten van de A12. Woerden is beter bereikbaar geworden. Een aantal deelprojecten moet nog uitgevoerd worden. Bij tussentijdse evaluatie is besloten om Bravo-4 (de westelijke randweg) en Bravo 6c (de oostelijke ontsluiting van Woerden via de polder Haanwijk) niet meer uit te voeren vanwege een niet meer toenemende mobiliteitsbehoefte. De bijdrage van deze deelprojecten aan de verbetering van de doorstroming is te gering en staat niet in verhouding tot de kosten die gemaakt moeten worden. Ingrijpen in het landschap is daarom niet gerechtvaardigd. Er wordt nog wel onderzocht of een consortium van Woerdense bedrijven de westelijke randweg privaat kan financieren.

Voor het langzaam verkeer wordt nog gezocht naar mogelijkheden om het recreatief netwerk uit te breiden en tevens het verbeteren van het bestaande (hoogwaardige) fietsroutenetwerk. Deze doelstelling wordt nog eens benadrukt door de keuze van Woerden om in 2014 mee te doen aan de verkiezing voor fietsstad van Nederland. De slogan is “Woerden fietst natuurlijk”.

Op het gebied van openbaar vervoer valt te melden dat de keervoorziening van het project Randstadspoor inmiddels in aanbouw is. Hiermee wordt weer een volgende stap gezet naar een nog grotere bereikbaarheid van Woerden binnen de regio.

5. De ruimtelijke structuurvisie

Het bestaande landschap van Veenweidegebied en Oeverwal blijft het vertrekpunt voor de structuurvisie. De verschillen tussen deze twee landschappen moeten duidelijk blijven. Dit betekent zoveel mogelijk bouwen in de kernen en alleen daarbuiten als dit leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is daarom geen ruimte meer voor grootschalige groei modellen van woningbouw of bedrijventerreinen

5.1 Wonen

De gemeente blijft inzetten op migratie saldo nul. Dit geldt zowel op de oeverwal (Woerden en Harmelen) als in het Veenweidegebied (Kamerik, Kanis en Zegveld). Het voornaamste doel is hierbij het opvangen van de eigen groei. In Woerden en Harmelen is hier inclusief de uitbreiding Haanwijk-west voldoende ruimte voor binnen de rode contour. Voor de andere kernen en dan met name voor Zegveld geldt echter dat de rode contour knelt.

Zegveld Noordoost is afgefallen als woningbouwlocatie, maar de nieuwe locaties zijn: Zegveld zuidwest en Zegveld zuidoost. Om buiten de rode contour te bouwen hebben we echter de medewerking van de provincie nodig. Op dit moment wordt er mede daarom (als pilot) voor beide locaties één totaalvisie opgesteld. De eisen uit de oorspronkelijk visie blijven daarbij overeind. Dit houdt in bouwen in een lage dichtheid van circa 20 wateraangepaste woningen per hectare met een dorpskarakter.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Schrapen Zegveld Noordoost als woningbouwlocatie
- Nieuwe woningbouwlocaties Zegveld Zuidwest

5.2 Werken

In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt tussen de bedrijventerreinen en kantorenterreinen. Onder de eerste categorie vallen onder meer productie, transport en logistiek. De tweede categorie spreekt voor zichzelf.

5.2.1 Bedrijven

De gemeente ziet af van een groot regionaal bedrijventerrein. Dit is in 2011 ook inzet geweest voor de discussie over het regionaal convenant bedrijventerreinen. Hierin hebben de regiogemeenten, mede op aandringen van de gemeente Woerden besloten om onder meer af te zien van een regionaal bedrijventerrein. Het convenant is ondertekend op 5 april 2012. Een andere belangrijke uitkomst is dat we duurzamer omgaan met onze eigen bedrijventerreinen. Dat betekent dat er in regionaal verband afgesproken is dat gemeente hun bedrijventerreinen gezond houden en daardoor voorkomen dat er teveel nieuwe terreinen ontstaan.

Het regionale bedrijventerrein is al uit het ontwerp van de provinciale structuurvisie gehaald. Als het goed is wordt de provinciale structuurvisie in het eerste kwartaal van 2013 definitief vastgesteld. Dit bedrijventerrein was vooral bedoeld voor de autonome groei van lokale en regionale bedrijven uit Woerden, Oudewater, Montfoort en Lopik. Voor deze autonome groei moet nu worden gezocht naar alternatieve oplossingen. Deze worden dus vooral gezocht in het revitaliseren en herstructureren van bestaande bedrijventerreinen. Samen met de OntwikkelingsMaatschappij Utrecht (OMU) gaan we kijken naar de mogelijkheden van de bedrijventerreinen in de kern Woerden.

Alleen indien noodzakelijk voor het op gang brengen van de herstructurering wordt gekeken naar locaties buiten de rode contour. De twee locaties die hiervoor in gedachten zijn, zijn de locaties Kromwijkerwetering-west en het Werklint Bodegraven - Reeuwijk en Woerden. Om prijsopdrijving te voorkomen en om de gemeente een regisserende rol te laten vervullen, zijn voor deze gebieden in het najaar van 2011 voorkeursrechten gevestigd. Nadien hebben ruimtelijke verkenningen plaatsgevonden die mede als onderlegger dienen voor deze structuurvisie. (zie bijlage). Op basis van de inzichten van nu zijn deze twee locaties economisch haalbaar. Uitdrukkelijk uitgangspunt is dat deze locaties reservelocaties zijn. Eerst wordt gekeken in hoeverre we de vraag naar vierkante meters bedrijfsruimte kunnen oplossen op bestaande bedrijventerreinen.

Ook de bestaande nog niet gerealiseerde plan-capaciteit in de gemeente Woerden zal worden ingezet voor schuifruimte. Het gaat dan om de volgende locaties:

- Putkop
- Breeveld
- Voortuinlocatie A12 (tussen het bedrijventerrein Snel en Polanen en de A12)
- Barwoutswaarder west

Tot slot wordt ook nog gekeken naar de uitbreiding/verplaatsing Van Van Ooijen aan de Parallelweg Oost te Woerden. Op dit moment is het bedrijf van Van Ooijen gevestigd op twee locaties. De ene locatie, is de locatie op bedrijventerrein Barwoutswaarder. De andere locatie is de locatie van het (vooralsnog) tijdelijke depot aan de parallelweg.

5.2.2 Kantoren

Woerden kent met name op Middelland veel beschikbare vierkante meters kantoorruimte. Net als op veel andere kantorenlocaties heeft dit terrein te maken met een dalende vraag naar vierkante meters. Daarnaast voldoen deze kantoorpanden, die meestal gebouwd zijn in de jaren 80, niet meer aan de moderne gebruikerseisen. Hierdoor is er sprake van leegstand. Er wordt nu gezocht naar mogelijkheden om deze kantoren met andere functies te vullen. Er wordt daarbij bijvoorbeeld gedacht aan een regeling in het geval er toch een vraag binnenkomt voor nieuwe kantoren. Deze vraag zal in de buurt van het station gerealiseerd moeten worden, waarbij er elders in Woerden kantoor vierkante meters moeten verdwijnen. Vergelijkbaar met de ruimte-voor-ruimte regeling die we in het landelijk gebied kennen. Hoe deze regeling er precies uit komt te zien, is nog afhankelijk van overleg met de provincie en de nieuwe opgerichte Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU).

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Schrappen regionale bedrijventerrein;
- Opstellen herstructureringsplan Woerdense bedrijventerreinen;
- Opnemen Kromwijkerwetering-west en Werklint Bodegraven, Reeuwijk als schuifruimte voor herstructurering;
- Opnemen locatie Van Ooijen.

5.3 Recreatie en Toerisme

Het Veenweidegebied is als uniek Nederlands cultuurlandschap een aantrekkelijk recreatiegebied voor onze eigen bewoners en de inwoners van de regio. Wij richten ons voor de recreatie vooral op de recreatie op spierkracht (extensieve recreatie). Dit is recreatie zoals fietsen, wandelen, varen en skeeleren. Daarnaast wordt

er ingezet op het faciliteren van verblijfsmogelijkheden in het buitengebied voor het hogere segment (luxer dus) zonder dat dit ten koste gaat van het cultuurhistorische landschap en aanzicht

De basis van een samenhangend recreatief netwerk wordt gevormd door het realiseren van recreatieve routes, met in het bijzonder aandacht voor stad-landverbindingen, en het creëren van verschillende soorten recreatiebelevingen, passend bij het karakter van het gebied. Binnen dit routenetwerk zullen bestaande knelpunten en missende schakels als eerste worden opgelost. Dit beleid blijft ongewijzigd van kracht in de gedeeltelijke herziene structuurvisie.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Geen

5.4 Natuur, groen, ecologie en water

De gemeente Woerden heeft de ambitie om de provinciale EHS te versterken. Dit gebeurt deels door het verbeteren van bestaande verbindingen en deels door het creëren van stepping stones langs deze verbindingen. Nieuwe verbindingen zijn de komende jaren niet aan de orde. De groene verbinding aan de zuidkant van de Cattenbroekerplas wordt verder versterkt door het gehele moerasgebied aan te wijzen als onderdeel van de EHS. Kleinschalige maatregelen als het aanleggen van natuurvriendelijke oevers worden wel uitgevoerd. Het provinciaal beleid op dit punt is eveneens teruggeschoefd. Veel minder gebieden zijn aangewezen als potentiële EHS. Voor groen en water binnen de stad wordt het komende jaar een groenblauwe structuurplan opgesteld. De verwachting is dat dit op het niveau van de ruimtelijke structuurvisie niet tot wijziging zal leiden.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Geen

5.5 Infrastructuur

De bereikbaarheid van Woerden is en blijft een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren. Het A12-Bravo project heeft al geleid tot verbetering van de bereikbaarheid tijdens de spits. Zoals reeds gemeld in hoofdstuk vier is de Oostelijke randweg (Bravo 6c) geschrapt uit de plannen. Voor de westelijke randweg geldt dat de gemeente deze niet zelf gaat financieren. Er wordt wel gekeken of een constructie met private partijen een uitvoerbaar plan kan opleveren. Als dit lukt wordt de westelijke randweg wel uitgevoerd. Verder zijn er geen wijzigingen doorgevoerd op dit gebied.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Schrappen van de oostelijke randweg Woerden.
- De westelijke randweg Woerden onder voorbehoud dat als uit onderzoek blijkt dat het wel kan met een private constructie

5.6 Voorzieningen

De gemeente Woerden wil een stad zijn met een compleet voorzieningenniveau. Op de gebieden: winkelen, onderwijs en gezondheidszorg bieden we zelfs functies op regionaal niveau. Deze regionale functie willen we behouden en waar mogelijk versterken. Voor de laatste twee functies zien we groeimogelijkheden op bedrijventerrein Middelland. Waar mogelijk worden hiervoor bestaande kantoorruimtes gebruikt. De mogelijkheden hiervoor worden

verder uitgewerkt in het herstructureringsplan voor de Woerdense bedrijventerreinen. De bestaande moderne schoolgebouwen blijven toegankelijk voor leerlingen uit omliggende gemeenten, maar zullen niet speciaal voor dit doel verder worden uitgebreid.

Voor de detailhandel is eveneens in 2009 een detailhandelsvisie vastgesteld. Kernpunt hiervan is het vasthouden aan de bestaande structuur van stadscentra en wijkwinkelcentra. Met name voor het winkelcentrum in de binnenstad wordt gezocht naar versterkingsmogelijkheden.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Geen

5.7 Bijzondere opgaven

5.7.1 Versterken oeverwal:

De verstedelijkingsdruk en de toenemende zorg over verrommeling zorgen voor veel beleidsaandacht voor de oeverwal van de Oude Rijn. Gestreefd wordt naar het behouden en versterken van de lommerrijkheid, de essentiële doorzichten, de historische beleefbaarheid van het Jaagpad en de Limes en tot slot het bieden van een plek aan water en natuur. Sinds 2009 is voor de Oeverwalzone in het project “Venster Bodegraven – Woerden” een inspiratieboek met bijbehorende folder voor de ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Dit moet de bewoners van het gebied inspireren om hun perceel zoveel als mogelijk te laten voldoen aan het karakteristieke beeld van het omliggende landschap. Daarmee wordt dit beeld verder versterkt. Een groep van bewoners is hier inmiddels mee aan de slag gegaan. De grootste beleidswijziging op dit punt is daarom ook dat de gemeente niet

meer actief gaat ingrijpen in het landschap, maar probeert om de samenleving hiervoor te activeren.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- De gemeente zal zelfstandig geen projecten starten gericht op het verbeteren van de cultuurhistorische waarde van de Oeverwal

5.7.2 Voortuinen:

De open ruimten aan de A12 vormen de ‘voortuinen’ van de gemeente en zijn daarmee bepalend voor het imago van Woerden als poort van het Groene Hart en gemeente met veel recreatieve mogelijkheden. Dit betekent dat de polders die langs de A12 liggen zoveel mogelijk open en groen worden gehouden met behoud van hun eigen (cultuurhistorische) karakteristiek. Alleen voor de strook tussen het bedrijventerrein Snel en Polanen en de snelweg is een parkzone voorzien met daarin enkele karakteristieke gebouwen. Dit beleid is ongewijzigd ten opzichte van 2009.

Aanpassing aan de structuurvisie:

- Geen

5.7.3 Nieuwe regionaal bedrijventerrein:

Woerden heeft geen ambities meer om regionale opvang te zijn voor bedrijven. (zie hoofdstuk 4 en de paragraaf in dit hoofdstuk over werken)

Aanpassing aan de structuurvisie:

- Schrappen van de locatie voor één groot regionaal bedrijventerrein.

5.7.4 Golfbaan:

Er bestaat nog steeds een grote behoefte aan een golfbaan in Woerden. De voorkeurslocatie blijft de locatie nabij Kamerik. Overige locaties zullen in overweging worden genomen.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

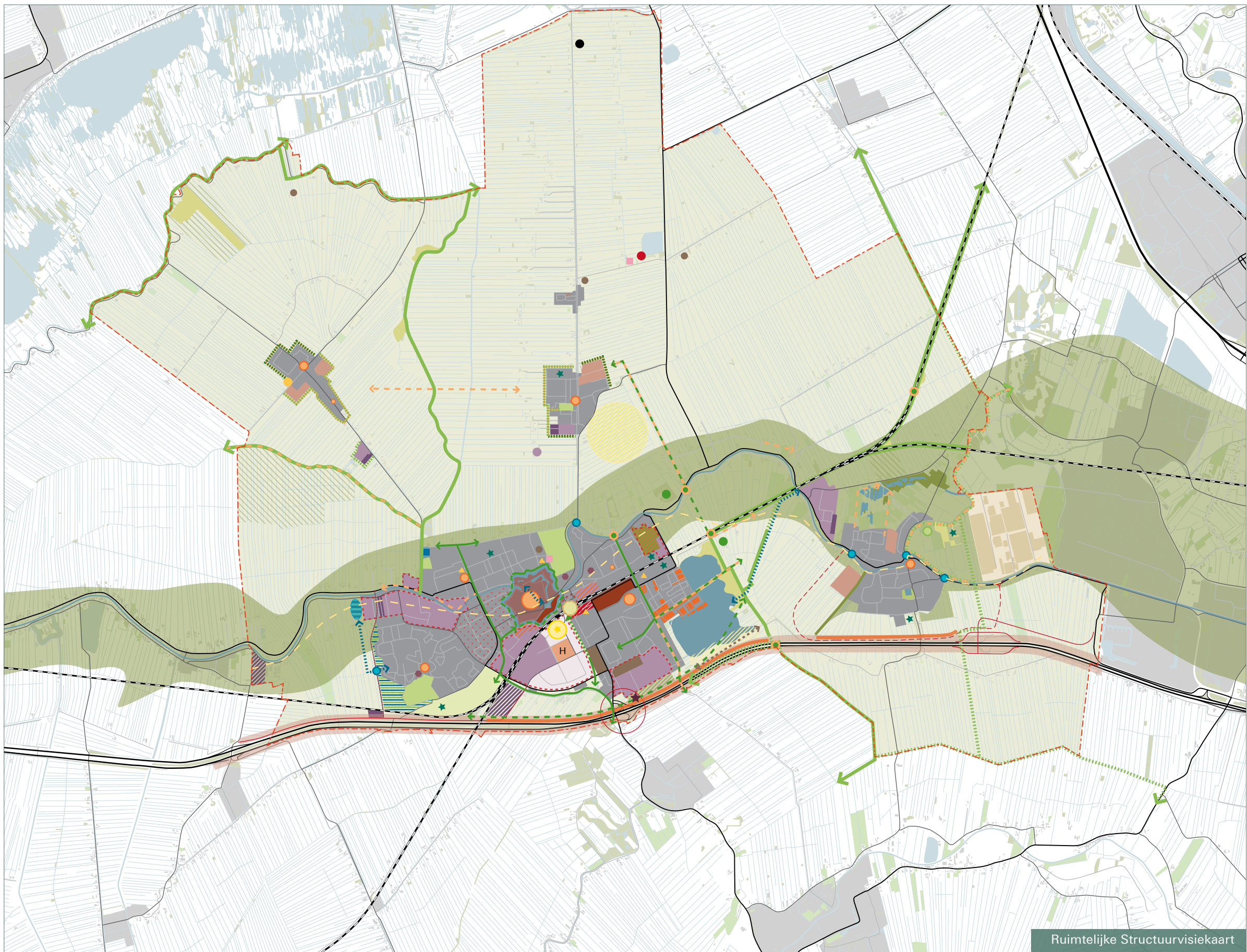
- Geen

5.7.5 Jachthaven:

Woerden streeft zelf niet actief naar een realisatie van een nieuwe jachthaven, maar staat wel open voor particuliere initiatieven. De beoogde locatie hiervoor ligt net ten westen van de kern Woerden. Wel moet gekeken worden hoe deze ingepast moet worden nu de westelijk randweg niet doorgaat

Aanpassing aan de structuurvisie.

- Geen



Ruimtelijke Structuurvisiekaart

6. Ontwikkelingen per kern

6.1 Woerden

6.1.1 Wonen

De woonanalyse van de kern Woerden zoals die in de structuurvisie staat blijft ongewijzigd van kracht. Wel zal er rond 2014 een actualisatie van de nota Wonen gedaan worden. De herstructurering van de oudere woonwijken wordt afgerond en er is een blijvende vraag naar kwalitatief hoogwaardige woonlocaties. Door de crisis is met name deze vraag naar woonlocaties minder urgent geworden. Als deze vraag zich nog binnen de periode van de structuurvisie herstelt, dan zal deze structuurvisie en de toekomstige actualisatie van het woonbeleid richtinggevend zijn.

6.1.2 Werken

De analyse van de bestaande Woerdense bedrijventerreinen blijft ook overeind staan. Ook hier heeft de crisis gezorgd voor een temporisering van de plannen met 5 tot 10 jaar. Woerden kan echter niet achterover leunen en wachten met het maken een herstructureringsplan tot dat de economie aantrekt. Op dat moment zal het te laat zijn. Er zal de komende maanden een herstructureringsplan gemaakt worden voor de Woerdense bedrijventerreinen.

6.1.3 Recreatie

Het recreatiebeleid is grotendeels ongewijzigd. Op twee punten zijn er wel wijzigingen te melden:

- Het terugbrengen van de Rijn in de Rijnstraat is voornamelijk een particulier initiatief. Daar waar mogelijk willen we dat ondersteunen. Doel van de herinrichting moet zijn het revitaliseren van de binnenstad.

- Hetzelfde geldt voor de jachthaven. Het realiseren van een 2e jachthaven is een particulier initiatief. Daar waar mogelijk willen we dat ondersteunen. Doel van de nieuwe jachthaven moet zijn om Woerden beter op de recreatieve waterkaart te zetten. Een 2e jachthaven zal geen vervanging zijn van de bestaande.

6.1.4 Water, groen en ecologie

Het in 2009 geconstateerde kwantitatieve tekort aan groen in stad geldt nog steeds. Gezocht wordt naar mogelijkheden om de bestaande groenstructuren minimaal te handhaven maar bij voorkeur te versterken. Waar mogelijk worden bestaande watergangen verbreed. Het groenblauwe structuurplan dat nu ontwikkeld wordt, moet daar vorm aan geven.

6.1.5 Verkeer

In 2009 was er nog sprake van de aanleg van een westelijke en een oostelijke randweg voor Woerden in het kader van het A12-Bravo project. Sinds dit jaar geldt dat de noodzaak voor een westelijke randweg niet zo groot is dat de gemeente deze zelf gaat financieren. Wel wordt er nog gekeken of er een samenwerkingsconstructie mogelijk is met private partijen. De provincie heeft daarnaast besloten om de oostelijke randweg Woerden niet meer uit te voeren (zie paragraaf 2.4).

6.1.6 Voorzieningen

De voorzieningen in Woerden vervullen een belangrijke rol voor Woerden zelf en voor de omliggende kernen. Waar mogelijk wordt deze

wonen

- wonen hoog stedelijk
- wonen stedelijk
- wonen dorps
- revitaliseren Bloemen- en Bomenkwartier
- transformatie naar wonen
- wonen met groene voet

werken

- bedrijven bestaand
- uitbreiding bedrijven
- schuifruimte herstructurering bedrijventerrein
- representatieve voortuin
- agrarisch gebied
- kassen
- kantoren
- transformatiegebied
- uitwerkingsgebied herstructurering bedrijventerreinen

groen

- indicatie Limes
- provinciale ecologische verbingszone bestaand
- provinciale ecologische verbingszone gewenst
- bestaande natuur
- nieuwe natuur
- groene verbinding bestaand
- groene verbinding gewenst
- langzaamverkeersverbinding gewenst
- knelpunt langzaamverkeersverbinding
- park
- Hollandse Kade
- groenblauwe rand Woerden-West
- ontwikkelen groene zoom (prioriteit)
- ontwikkelen groene dorpsrandzone
- aandachtspunt Huize Harmelen
- landgoed
- toevoegen J. Bijzervetering in groene hoofdstructuur
- versterken oeverwal
- representatieve voortuin langs A12

water

- uitbreiding zuiden Cattenbroekerplas
- blauwe verbinding gewenst
- knelpunt water
- nieuwe jachthaven

voorzieningen

- historisch centrum
- ziekenhuis
- winkelcentrum
- meubelboulevard
- middelbare school
- kinderboerderij
- camping
- Kameryck
- De Berkenhoeve
- Boerinn
- Ooievaarsbuitenstation
- woonzorgcomplex
- recreatie
- centrum leisure
- nieuwe golfbaan
- station als groene/recreatieve poort
- zoekgebied hotel
- sportvoorziening
- sportpark
- jachthaven
- reservering galoppeerpad

verkeer

- A12 BRAVO projecten
- A12 BRAVO tracé nader te bepalen
- reservering toekomstige parallelweg A12
- verbindingsweg (budget ontbreekt)
- begrenzing gemeente Woerden

voorzieningenstructuur uitgebreid en verbeterd. Belangrijke peilers zijn: de binnenstad, het onderwijs, (medische) zorg en de culturele voorzieningen. In 2009 was dit niet anders.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Geen, aan het ontwikkelingsperspectief voor de kern Woerden voor hoofdstuk 6 zullen geen ontwikkelingen worden toegevoegd anders dan in hoofdstuk 5 al genoemd.

6.2 Harmelen

Harmelen blijft een middelgroot dorp op de oeverwal. De woningbehoefte bedraagt 530 woningen tot 2030 en is dus aanzienlijk. Ook daarna blijft Harmelen beperkt groeien. Fasering in Harmelen houdt in dat eerst op de inbreidingslocaties en later op de locaties grenzend aan de kern, in de polder Haanwijk, geken wordt voor nieuwbouw. De spelregels zoals opgenomen in de structuurvisie voor de uitbreiding in de polder Haanwijk blijven ongewijzigd.

Voor de noordkant van Harmelen tussen de Breudijk, de kern van Harmelen en de verouderde glastuinbouwbedrijven achter de Ambachtsheerelaan en bedrijventerrein Putkop is het plan om hier een integrale visie voor te ontwerpen. Omdat dit deels buiten de rode contour en deels binnen de rode contour ligt, is hiervoor medewerking van de provincie noodzakelijk. Alhoewel het qua gebied niet te vergelijken is met de rand van Zegveld, zijn er qua totstandkomingsproces en belangen wel duidelijke overeenkomsten. Geadviseerd wordt daarom om eerst de pilot bij Zegveld af te wachten.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Voor Harmelen-noord een integrale gebiedvisie ontwikkelen;
- Deze gebiedsvisie te laten wachten op de gebiedsvisie van Zegveld-zuid.

6.3 Zegveld

Zegveld blijft een kleinschalige agrarisch georiënteerd dorp in het veenweidegebied. De ontwikkelingen die plaatsvinden, zijn gericht op de eigen kern en kleinschalig van karakter. We streven naar het instandhouden van het huidige voorzieningenniveau. Er wordt ruimte geboden aan beperkte woningbouw voor verschillende doelgroepen aan de randen van het dorp om de eigen groei te kunnen opvangen.

In deze herziening wordt de uitbreiding aan de noordzijde (Broeksloot) geschrapt. Een nieuw toe te voegen ontwikkeling aan de zuidoostzijde van het dorp is het project Hoofdweg/Milandweg. Samen met het projectgebied Zegveld zuidwest wordt een totaalvisie opgesteld voor de dorpsranden aan de zuidzijde van Zegveld. In deze totaalvisie wordt een raamwerk voor toekomstige bouwlocaties gecombineerd met veel aandacht voor de kwaliteit van de dorpsrand. Dit project is tevens een pilot voor de aanpak van andere dorpsranden in de gemeente Woerden. De spelregels uit de structuurvisie zoals het wateraangepast bouwen, de groene zoom om het dorp en het dorpse karakter blijven van kracht.

Aanpassingen aan de structuurvisie (zie ook hoofdstuk 5 onder het kopje wonen):

- Schrappen locatie Broeksloot;
- Het opnemen van de locaties Zegveld zuidoost en zuidwest door middel van een totaalvisie voor de kernrand.

6.4 Kamerik en Kanis

De ontwikkelingen in Kamerik en Kanis zullen de komende jaren met name gericht zijn op de eigen bevolking van de kernen. Kanis kent geen groei-opgaven alleen een beperkte herstructureringsopgave op de voormalig locatie van zorgcentrum Miland. In deze ontwikkelingsrichting van Kamerik en Kanis is geen verandering aangebracht.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Geen

Project	Bouwperiode	
	2013 - 2019	2020 - 2033
Wonen		
Afronding waterrijk	X	
Snellerpoort Oost	X	X
Defensie Eiland	X	
Hoge Rijndijk	X	
Campinaterrein eerste fase	X	
Campinaterrein tweede fase (Pels)		X
Transformatie Breeveld tot wonen (grond gemeente)	X	X
Transformatie Breeveld tot wonen (grond particulier)	X	X
Haanwijk eerste fase	X	X
Hof van Harmelen (zuid)	X	X
Uitbreiding Zegveld Zuidwest	X	X
Uitbreiding Kamerik Noordoost II	X	X
Uitbreiding Kamerik Noordoost III		X
Kleine particuliere projecten (andere gebieden)	X	X
Werken		
Snellerpoort West (FNV locatie)	X	X
Snellerpoort Minkema locatie	X	
Bedrijventerrein Kromwijkerwetering West	X	X
Bedrijventerrein Werklint Bodegraven-Reeuwijk Woerden	X	X
Uitbreiding Barwoutswaarder	X	
Uitbreiding Putkop Zuidoost	X	
Uitbreiding Nijverheidsbuurt Zegveld	X	
Kleine particuliere projecten (andere gebieden)	X	X
Ontwikkeling “Bastions” bedrijventerrein Polanen aan A12 inclusief hotel	X	
Revitalisering Woerdense bedrijventerreinen	X	X
Voorzieningen		
Wijkcentra	X	X
Onderwijs	X	X
Recreatie en toerisme		
Golfbaan	X	X
Jachthaven	X	X
Opheffen knelpunten vaarroute Oude Rijn (bruggen)	X	X
Infrastructuur		
Uitvoering A12 BRAVO (project 1t/m 9)	X	
Uitbreiding en opheffen knelpunten recreatief netwerk (wandelfiets)	X	X
Inrichting recreatieve oever recreatieplas (openbaar gebied)	X	
Groen en ecologie		
Uitbreiden/versterken EHS	X	
Groene zoom Zegveld (pilot)	X	
Groene Zoom Kamerik	X	X
Diverse (wijk)groenprojecten	X	X
Water		
Vergroten bergingscapaciteit landelijk	X	X
Vergroten bergingscapaciteit stedelijk gebied	X	X

7. Financiële aspecten

De Wet ruimtelijke ordening legt aan de diverse overheidslagen de verplichting op om één of meerdere structuurvisies vast te stellen voor het gehele grondgebied. De inhoud van de structuurvisie wordt als volgt omschreven: “De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken” (Art. 2.1 Wro).

In de ruimtelijke structuurvisie 2009-2030 heeft de gemeente Woerden voor deze periode de ruimtelijke ontwikkeling van Woerden geschetst. Visie en ambitie gaan daarbij hand in hand met een concreet uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma wordt nu geactualiseerd op basis van nu geldende uitgangspunten.

In deze paragraaf geven wij een beeld van de wijze waarop de structuurvisie tot uitvoering kan komen. Daarbij merken we op dat het detailniveau van de voorgenomen ontwikkelingen onderling verschilt en in veel gevallen nog globaal is.

Er is sprake van ontwikkelingen die gelden als kostendrager. Dat zijn de concrete ruimtelijke ontwikkelingen waar sprake is van grondexploitatie met kosten en opbrengsten. Daarnaast is sprake van ontwikkelingen die (deels) worden bekostigd door genoemde kostendragers. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om grootschalige infrastructurele voorzieningen.

De structuurvisie legt de basis voor de (gedeeltelijke) bekostiging van de voorgenomen ontwikkelingen vanuit de kostendragers. Daarbij wordt getoetst aan de volgende criteria

- Profijt; de locatie (kostendrager) moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen
- Proportionaliteit: Indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld. Dit betekent dat de gemeente transparant moet aangeven langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld.
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten van de voorziening.

Middelen

Er is sprake van drie geldstromen die bij kunnen dragen aan de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen.

- 1) via kostenverhaal of anterieure overeenkomst
- 2) financiering via gemeentebegroting
- 3) Door derde geldstromen

Via kostenverhaal of anterieure overeenkomst

Voorliggende structuurvisie legt de basis voor deze geldstroom. Dit kan van tevoren anterieur met de initiatiefnemer afgesproken. Als dit niet lukt dan regelt de Wet ruimtelijke ordening dat de kosten verhaald kunnen worden door het verplicht opstellen van een exploitatieplan.

Financiering via gemeentebegroting

Gemeenteraad stelt krediet beschikbaar om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.

Door derde geldstromen

De gemeente Woerden stelt zich actief op in het verwerven van externe gelden. Het gaat daarbij om subsidies en andere bijdragen.

Handleiding Kostenverhaal

De herziening van de structuurvisie heeft als gevolg dat ook de handleiding kostenverhaal aangepast moet worden. In deze handleiding zijn de tarieven voor bovenwijkse voorzieningen geregeld.

Onderstaande tabel vat de, in de structuurvisie voorgenomen, ontwikkelingen samen. Per ontwikkeling wordt eveneens een indicatie gegeven van de periode waarbinnen de realisatie verwacht wordt.

De ontwikkelingen die in bovenstaande tabel zijn vervat hebben betrekking op de periode 2013-2033. In de separaat te actualiseren nota kostenverhaal wordt de koppeling tussen deze ontwikkelingen gelegd op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. In deze nota wordt eveneens de basis gelegd voor het kostenverhaal. Daar ligt een financiële vertaalslag aan ten grondslag.

Proces

De tekst van het wijzigingsvoorstel voor de herziening structuurvisie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college. Na goedkeuring wordt het plan ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging kan men zienswijzen op het plan indienen. Tegelijkertijd wordt aan de financiële exercitie, eventueel op basis van ingekomen zienswijzen, verder vorm gegeven. In het voorjaar van 2013 gaan wij met de herziening naar de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt de financiële doorrekening van de structuurvisie definitief gemaakt. Tevens wordt de aanpassing van de handleiding kostenverhaal hierbij meegenomen. De verplichting om vooraf met concrete cijfers te komen, is er niet.





Bijlagen

De bijlagen bij de structuurvisie uit 2009 bevatten een beschrijving van de huidige structuur (I) en de huidige (beleidsmatige) context (II). De punten die niet al afgedekt zijn in de vorige hoofdstukken worden hier kort behandeld. Feitelijk gaat het om het punt cultuurhistorie en Archeologie. Bijlage III gaat over het wel of niet noodzakelijk zijn van een planMER

Bijlage I: Huidige ruimtelijke structuur

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Geen

Bijlage II: Context en positionering Woerden

Archeologie en cultuurhistorie:

De belangrijkste opgave blijft om zorgvuldig om te gaan met de cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het archeologisch beleidsplan "Bodemschatten van Woerden" uit november 2007 blijft van kracht.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

- Geen

Bijlage III: PlanMER

De milieudienst Noordwest Utrecht heeft aangegeven dat, omdat er geen grote nieuwe projecten worden toegevoegd, er geen planMER nodig is. De toegevoegde bedrijventerreinen zijn in totaal kleiner dan 75ha. Hierdoor is de herziene structuurvisie niet MER-plichtig. Bestemmingsplannen die later voor deze projecten worden gemaakt dienen wel een vormvrije MER op te nemen. De standaard milieu-onderzoeken die worden uitgevoerd voor bestemmingsplannen zijn afdoende.

Aanpassingen aan de structuurvisie:

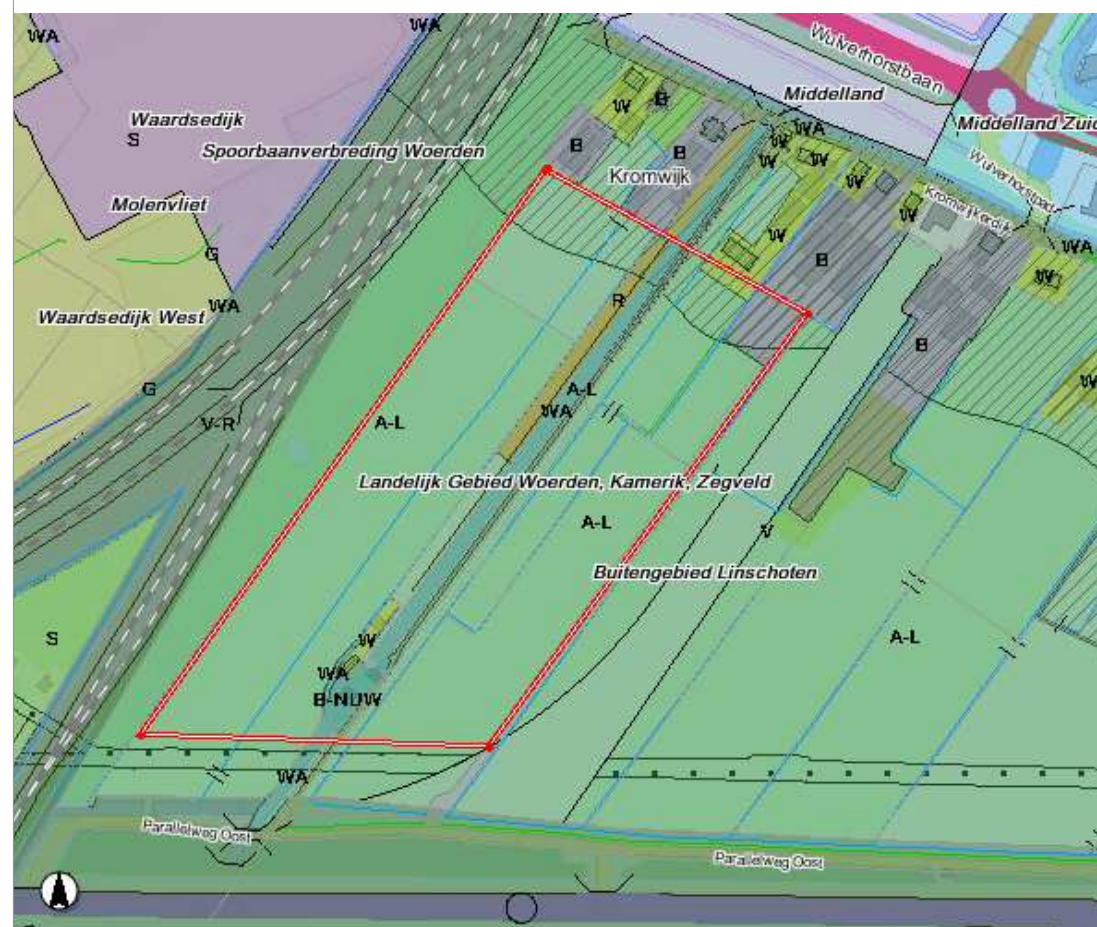
- Er is geen planMER nodig voor de nu voorgestelde wijzigingen.

Soort project	Bedrijventerrein Kromwijkerwetering West
· Eigenaar grond:	Kostenverhaal
· Oppervlakte exploitatiegebied	Min / max 4,3 - 6,8 ha
· Oppervlakte uitgeefbaar gebied	Min / max 3 - 4,6 ha
· Aantal wo/ha	n.v.t. / bebouwingspercentage 60 – 50%
· Aantal woningen	n.v.t.
· Start bouwrijp maken	2016
· Oplevering project	2019
Soort project	Bedrijventerrein Werklint Bodegraven-Reeuwijk Woerden
· Eigenaar grond:	Kostenverhaal
· Oppervlakte exploitatiegebied	Min / max 5 - 7 ha
· Oppervlakte uitgeefbaar gebied	Min / max 3, 5 - 4,7 ha
· Aantal wo/ha	n.v.t. / bebouwingspercentage 60 – 50%
· Aantal woningen	n.v.t.
· Start bouwrijp maken	2018
· Oplevering project	2021

Quick scan Kromwijkerwetering West



**Eerste / globale ruimtelijke verkenning -
Quick scan
plangebied Kromwijkerwetering West.**



**Afdeling Ruimte
Ruimtelijke Plannen / cv
14 maart 2012 / 30 oktober 2012**

Quick Scan beoogd plangebied Kromwijkerwetering West Een eerste globale verkenning op weg naar mogelijke planvoorbereiding.

A. Aanleiding.

A.1 Lokale bedrijvenbehoefte

De bedrijvenbehoefte, uitvloeisel van de regionale bedrijvenconvenant, concentreert zich naast beschikbare gronden in de gemeente Woerden als eerste op met name het beoogde bedrijventerrein Kromwijkerwetering West.

Het gaat wat Kromwijkerwetering West betreft om het daar naar toe uitplaatsen van een logistiek of transportbedrijf of van bedrijven die op bestaand terrein de ruimte voor herstructurering kunnen scheppen..

Bestaande gronden moeten dan benut zijn of ongeschikt zijn voor deze te verplaatsen Woerdense bedrijven.

Als het bedrijven betreft die voor groter transport een snelle link met de Rijksweg A 12 moeten hebben en daarbij anders stedelijk woongebied onnodig belasten, hebben deze de voorkeur.

Voor andere typen of categorieën bedrijven, die wat betreft de gemeente Woerden, ook ruimte kunnen bieden voor herstructurering, is er volgens het provinciale beleid op dit moment ¹ (nog) geen plaats.

De gemeente Woerden wil deze mogelijkheid zeker niet uitsluiten als anders de herstructurering van bestaande terreinen niet op gang komt. De ogen mogen hiervoor niet worden gesloten.

Kromwijkerwetering West moet worden gezien als een buffer bij het toepassen van de stedenbouwkundige duurzaamheidsladder, ook wel voorheen de SER-ladder.

De vertaling naar nieuw bedrijventerrein moet zich straks formaliseren in ruimtelijke plannen².

Een nog op te stellen Herstructureringsplan en uitvoeringsplannen moeten straks inzichtelijk en duidelijk maken dat verplaatsing van lokale bedrijven nodig is en wordt gebruikt om op bestaande terreinen herstructurering te bewerkstelligen. Eerder kan niet in de vorm van een stedenbouwkundige plan en een bestemmingsplan worden meegewerkt.

A.1.1. Voorkeursrecht / eerste aanbieding grond aan gemeente

Op dit moment is voorkeursrecht gevestigd en met name voor de beoordeling van zogenaamde eerste aanbiedingen van gronden aan de gemeente Woerden moet inzichtelijk zijn welke gronden strikt genomen nodig kunnen zijn om de doelstellingen om tot een bedrijventerrein te komen te realiseren. Voor de besluiten om wel of geen gronden aan te kopen is het nodig om de uitvoerbaarheid c.q. de realiteitswaarde van het bedrijventerrein te kennen en een indicatie van de grondprijzen te hebben.

Voor de opname in ruimtelijke plannen, zijn in dit stadium nodig een eerste verkennend ruimtelijk onderzoek en een planeconomische rekensessie. Zij brengen op basis van het inzicht van nu als eerste in beeld de kansen en beperkingen, en derhalve ook in de haalbaarheid, van het beoogde plangebied Kromwijkerwetering West.

A.1. 2. Leeswijzer.

Op basis van de gegevens uit deze notitie is globaal gekeken of tot een financieel uitvoerbaar / economische haalbaar bedrijventerrein kan worden gekomen. De resultaten en conclusies van de rekensessie worden naast deze notitie gehouden.

A.2 Volgende stap

Deze eerste ruimtelijke verkenning wordt bij elke verdere stap van planvoorbereiding gevolgd door keuzes ten aanzien van het plangebied. Dit mond dan per fase uit in een nader besluit of de planvorming van het gebied wel of niet verder ter hand wordt genomen. En zo ja, in welke vorm. Voor zover nodig wordt de planvorming dan steeds opnieuw bekeken tegen het licht van de dan gekende actuele maatschappelijke en economische situatie.

¹

– Concept Nota van beantwoording – Over zienswijzen op Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening Gedeputeerde staten eind augustus 2012

² ruimtelijke structuurvisie en bestemmingsplan

A.2.1. De financiële haalbaarheid of economische uitvoerbaarheid.

In elke fase van planontwikkeling is steeds weer op basis van dan gekende gegevens duidelijkheid gewenst om te weten of wel of geen gronden moeten worden aangekocht. Het verschaft ook mede inzicht of een ontwikkeling om te komen tot een bedrijventerrein op deze plek op een dergelijk moment (nog) zinvol is en zo ja, op welke wijze hier verder vorm aan gegeven wordt.

Bij elke vervolgstap moet een indicatie van de kosten en de baten worden gekend om te weten welke gronden tegen welke grondprijzen kunnen worden aangekocht.

Te klein of onvoordelig te verdelen terrein, complexe beperkingen en knelpunten en /of te hoge uitgifteprijzen van gronden kunnen bijvoorbeeld tot een ongunstige exploitatie leiden. Dergelijke aanwijzingen, samen met een indicatie van de grondprijzen, moet duidelijk maken of het zinvol is de planvorming en uitwerking (verder) ter hand te nemen. Of te wel: Of dit onderdeel kan zijn van het toekomstige ruimtelijke beleid. Deze notitie is een onderlegger bij de eerstvolgende herziening van de ruimtelijke structuurvisie.

A.3 Onderzoeksvragen:

Op basis van de eerste verkenning en straks een uitgebreider onderzoek van het gebied moet alvast een grove scheiding worden opgemaakt waaruit expliciet(er) duidelijk is welke gronden:

1. wel degelijk nodig zijn voor de verwezenlijking van een bedrijventerrein.
2. welke gedeeltelijk nodig zijn of waarvan twijfelachtig is of ze nodig zijn
3. welke gronden niet nodig zullen zijn.
4. wat de globaal de verhouding bruto / netto uitgeefbaar bedrijventerrein kan zijn.

En verder

5. welke grondprijzen dit gaat opleveren en wat dit betekent voor het in exploitatie nemen van het gebied.
6. welke nadere onderzoeken en stappen nog verder nodig zijn.

Op basis van de uitkomsten van de te nemen verschillende stappen moet in elke fase steeds weer besluiten worden genomen over de verdere uitvoering van de planvorming.

B. Plangebied, in aanmerking genomen volgens het gevestigde voorkeursrecht.



C. De eerste globale ruimtelijke verkenning:

De vragen met de bijbehorende bespiegelingen die hierbij een rol spelen, hebben na overleg met de vakspecialisten van de clusters verkeer, bedrijven/economie, stedenbouw en milieu, geleid tot o.a. het volgende:

1. **Economie / bedrijvigheid / benodigde grond en aard en grootte:** hierbij moet worden gekeken naar o.a. behoefte aan te trekken bedrijvigheid (segmentatie) of te wel: wat moet het karakter van het bedrijventerrein worden, voor welke typen bedrijven moet het dienen. Het antwoord voor dit moment is dat dit bij voorkeur verkeersaantrekkende bedrijven moeten zijn, zoals transport, opslag- of distributiebedrijven, die midden in een historisch gegroeid stedelijk gebied niet thuis horen. Hun grootten en programma's van eisen worden nu (nog) niet gekend. Daaruit moeten de verkeersaantrekkende werking, de gevolgen voor de verkeersafwikkeling op en buiten het terrein e.d. worden gekend om te weten of de maatvoering van het terrein en de uit te geven kavels hier aan kunnen voldoen. Het beoogde terrein heeft zijn beperkingen voor de logistiek en met name om al te grote bedrijven met bijvoorbeeld dock-shelters aan te trekken. Het aanbod van bedrijven moet te zijner tijd leren wat op de beoogde gronden reëel en mogelijk is.
2. **Waterhuishouding:** Hoogheemraadschap / Realisatie en beheer: aspecten die spelen zijn o.a. de aanwezigheid van waterkeringen, vrijwaringzones, en de bescherming van het gemaal. Deze belangen moeten bij de verdere voorbereiding in overleg met onder andere het Hoogheemraadschap zorgvuldig in beeld worden gebracht en afgewogen. In overleg met het Hoogheemraadschap moet exact worden bepaald wat het percentage oppervlaktewater is dat moet dienen ter compensatie van het nieuwe te realiseren oppervlakte aan verharding (bebouwing en bestrating).
3. **Cultuurhistorie / Archeologie:** Kromwijkerdijk en -wetering en het parallel daaraan lopende boerderij- of bebouwingslint hebben een cultuurhistorisch karakter. Verder spelen zaken als het behoud van karakteristieke landschapselementen, waterkeringen en gebouwen + omgeving. Archeologisch gezien zijn er grote trefkansen op en rond het terrein van het gemaal en in een zone van ca 150 meter breed, parallel aan en ten westen van de Kromwijkerwetering.
4. **Stedenbouw / Landschap:** Inpassing in het landschap c.q. de voortuin, suggesties / idee verkaveling. Opgave is om – gezien vanaf de RW A 12 – voor representatieve bebouwing en een goede landschappelijke inpassing te zorgen. Qua verkaveling is het de vraag ook of de lange relatief smalle weilandstroken zich laten verdelen tot voor de “logistiek” geschikte percelen en hoe een nieuw terrein het beste kan worden ingepast. Het program van eisen van te vestigen kandidaat bedrijven moet straks worden gekend om te weten of een dergelijk bedrijf kan worden ingepast en wel degelijk naar Kromwijkerwetering West kan worden verplaatst. De inpassing van het terrein moet zo veel mogelijk rekening houden met en ingepast worden in de karakteristiek van de omgeving.
5. **Verkeer: verkeersafwikkeling:** gezocht wordt naar optimale en voor de hand liggende ontsluitingen, snelverkeer en langzaamverkeer. Waar kan worden aangehaakt op bestaande structuren en (recreatieve) routes en al bekende nog niet gerealiseerde bestemmingen? Er kan slechts één ontsluiting komen op de Zuidelijke Randweg. Ontsluiting via de Kromwijkerdijk is gelet op het profiel van deze dijk, het aanwezige bebouwingslint en de toekomstige BRAVO-wegenstructuur niet aan de orde; ontsluiting via de nieuwe weg parallel aan de Broeker Molenvliet moet gelet op de status van 80 km/h randweg worden beperkt tot één ontsluiting. Ontsluiting op deel Zuidelijke Randweg, parallel aan de RW A12, is niet aan de orde, mede vanwege sterk omhoog lopend maaiveld in de richting van RW A 12.

6. Milieu- /Milieudienst:

- a. **Milieuozonering.** Voor de hand liggende zoneringen: voor bedrijven als maximum **milieucategorie 3** als richtlijn aan te houden voor de afstand tot de (te handhaven) woonpercelen: **100 meter**. Deze minimale afstand, kan zo nodig worden verkleind door het treffen van (bouwtechnische) voorzieningen aan de bron (bedrijfspercelen) of in het zogenaamde overgang- of tussengebied. Maar willen we daar wel schermen of wallen? Zijn die landschappelijk gezien gewenst en in te passen? Deze vragen behoeven antwoord.
Bij de aanwezigheid van mobiele en niet mobiele amoniakkoelinstallaties kan bijvoorbeeld sprake zijn van een hogere milieucategorie (hoger dan categorie 3). Daar zullen grotere aan te houden afstanden of strengere voorzieningen moeten gelden.
Bedrijven in een lagere milieucategorie (1 of 2) met minder grote uitstraling van de ruimtelijke overlast kunnen bijvoorbeeld in voorkomende gevallen aan de rand van het bedrijventerrein komen en zo zorgen voor een buffer naar meer geluidgevoelige bestemmingen (m.n. woningen) toe.
 - b. **Wegverkeerslawaaai.** Binnen **600 meter** uit de RW A 12; vanwege geluidbelasting (**Wgh**) autoverkeer zijn op het bedrijventerrein in beginsel geen woningen, en dus ook geen bedrijfswoningen, mogelijk.
 - c. **Externe veiligheid:**
 - zone van **200 meter uit de spoorlijn**, rekening houden met toegankelijkheid hulpdiensten en ontsnapping voor treinreizigers voor spoor bij rampen, en vluchtmogelijkheden gebouwen en terreinen binnen de zone van het spoor af richten
 - rekening te houden met evt. **amoniakrisiscirkel** bij komst van bijvoorbeeld transportbedrijf met grote transporten met koelinstallaties.
 - d. **Flora en fauna:** rekening te houden met waardevolle en te beschermen natuur, en voor zover nodig de compensatie van natuur en landschap, en de compensatie van water waar de verharding wordt gerealiseerd.
 - e. **Watertoets:** compensatie te verharden en te bebouwen terrein met ca 15% extra m2 oppervlaktewater. De nog te realiseren watergangen langs BRAVO 3 kunnen hier voor niet worden benut. Deze dienen ter compensatie van de verharding van de wegen. Er kan zo mogelijk wel bij de nieuwe watergangen worden aangesloten. Compensatie voor water kan binnen en buiten het plangebied binnen dezelfde peilgebieden worden gevonden in de zogenaamde buffer- of overgangszones aan de rand van het plangebied. Aandacht met name voor (te handhaven) waterpeilen. Hiervoor zijn vooraf en tijdens het planproces gesprekken met de HDSR nodig uitmondend in een positief wateradvies van de HDSR.
7. **Segmenatie / nadere typering bedrijvigheid:** Het gaat hier om bedrijven hoofdzakelijk tot de milieucategorie 3. Ingeval van de aanwezigheid van een amoniakcirkel als gevolg van koelinstallaties kan sprake zijn van een hogere categorie. De externe veiligheid voor het groepsrisico zal afhankelijk van de bedrijvigheid in beginsel binnen de terreingrenzen moeten liggen. Het plaatsgebonden risico ten hoogste op 25 meter buiten de terreingrens. Zeer waarschijnlijk moet het meest rekening worden gehouden met de nader te bepalen effectafstanden die de brandweer hanteert in geval van calamiteiten.
 8. **Recreatie:** wandel- en fietsroutes, te respecteren routes in netwerken. Aanwezig is de (recreatieve) fietsroute door het zgn. Vinkjesland en langs de Broeker Molenvliet van belang ook voor de verplaatsing van scholieren tussen o.a. Oudewater/Papekop en Woerden. Vestiging van een bedrijventerrein zal tot een afwaardering kunnen leiden van de landschappelijke en recreatieve waarde van het fietspad.
 9. **Explosieven.** Als gevolg van oorlogshandelingen zijn in het plangebied nabij de spoorlijn volgens zeggen zeer waarschijnlijk niet tot ontploffing gebrachte explosieven (en munitie) achtergebleven. Op grond van getuigenissen en (archief) onderzoek vindt zo nodig de opsporing van explosieven plaats door een aan te wijzen opsporingsbedrijf. Als de aanwezigheid is aangetoond wordt het daadwerkelijk onschadelijk gemaakt. De noodzaak kan

er dus zijn om explosieven op te sporen en te ruimen. Onder meer afhankelijk van het tempo van de fasering van uitgifte van gronden wordt explosievenonderzoek aangevraagd.

10. **Realisatie en beheer:** civieltechnische werkzaamheden. Voor dit moment is het werk beperkt tot uitwerking tekenwerk themakaarten en basiskaart met o.a. aanwezige en toekomstige infrastructuur (m.n. waterwegen, wegen, gasleidingen, vrijwaringszones e.d.).

11. **Bodemgesteldheid:** de gronden liggen nabij stroomruggen. Het zijn zogenaamde vaaggronden waar al enige verstoring van de oorspronkelijke oppervlaktelagen (zand en klei) heeft plaats gevonden.

D. Zoekgebied bruto bedrijventerrein / netto uitgeefbaar terrein:

Plattegrond zoekgebied bedrijventerrein:



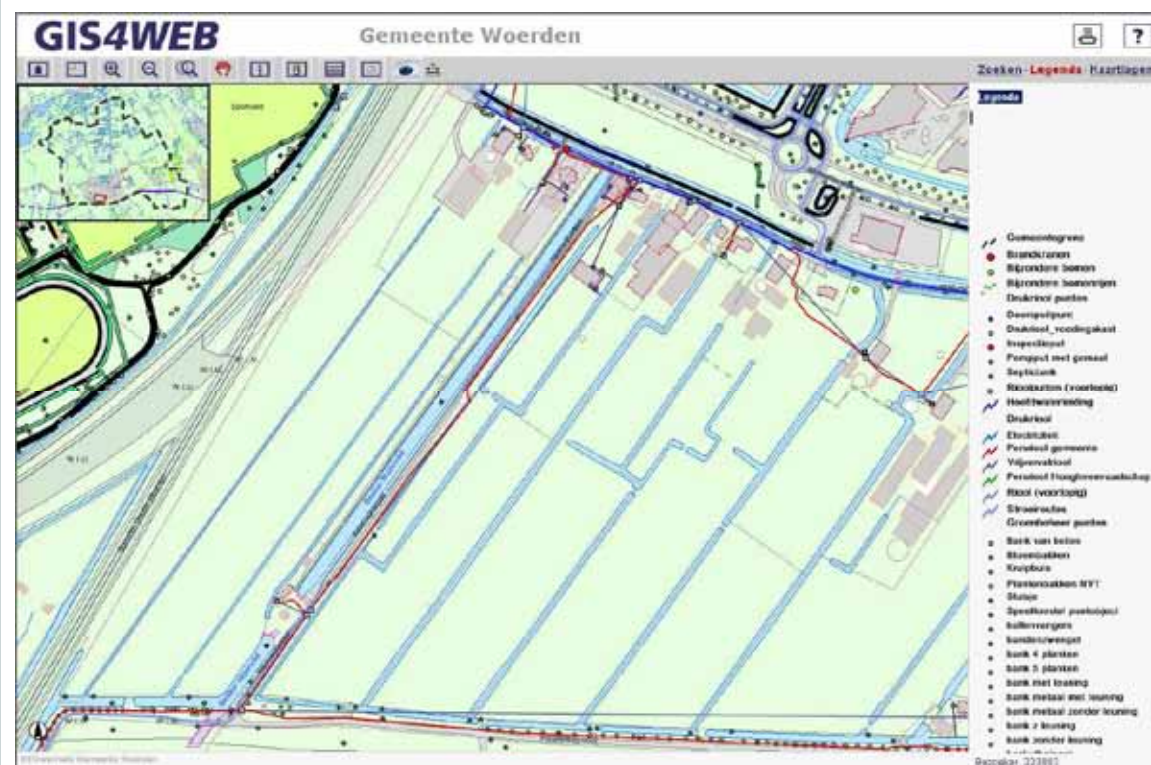
Rood omkaderd gedeelte: bruto zoekgebied ca 8 ha.



Rood omkaderd gedeelte:
zoekgebied van ca 7 ha, voldoende waarschijnlijk
om daarbinnen het nodige uitgeefbare terrein te vinden.

E. Beperkingen projectie plangebied:

I.
Kabel en leidingenoverzicht:
Rood: persriool
Blauw: hoofdwaterleiding
Groene stip: septic tank
Blauwe stip: Doorspuitput

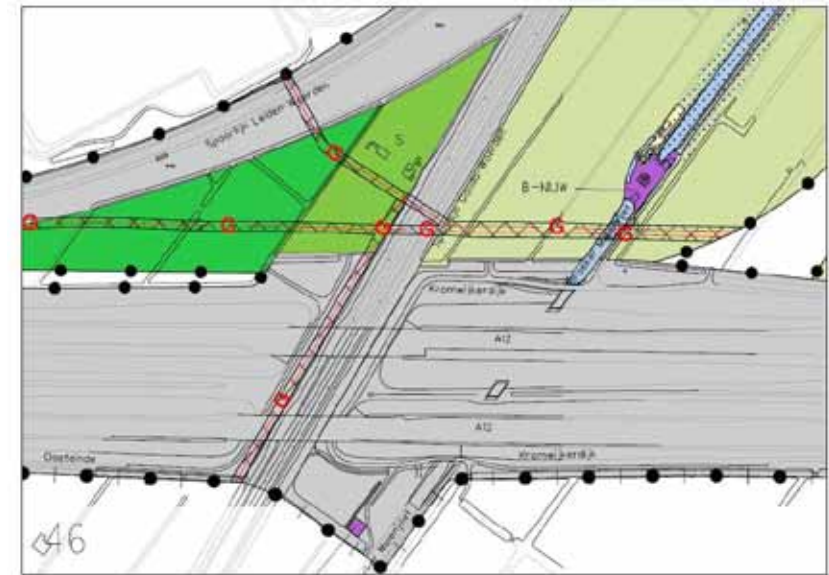


II Projectie / Ligging randweg BRAVO 3 inclusief reserveringen waterpartijen:



8

II. Detailkaarten geldend bestemmingsplan Landelijk gebied: waar onder de beperkingen o.a. v.w.b. aanwezigheid waterkeringen en gasleidingen.



Detailkaart 46, geldende bestemmingen bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld: leidingtracé met rode letter G is hogedruk gasleiding



Detailkaart 47, geldende bestemmingen bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

1. Gestippelde zone over watering heen en naast de watering is bestemd voor Waterstaattoeleinden incl. waterkeringen. Bebouwing in en naast zone volgens bp. alleen in overleg met Hoogheemraadschap.
2. Zone tussen golvende lijn en Kromwijkerwatering: archeologische onderzoek nodig.
3. G = Gasleiding: e.e.a. volgens advies leidingbeheerder (GasUnie)
4. Paars: (agrarische) bedrijvenbestemming,
5. Geel: woonbebouwing

9

F. Verkenning toekomstige hoofdbestemmingen:

1.

BT = Bedrijventerrein: Bijv. Transportbedrijf en andere bedrijven met bedrijfsgebonden kantoren, specifiek voor de logistieke sector.

Parkeeren: normen< index: nader te bepalen ad hand van bedrijfs- en parkeerplannen.

Aanvaardbare bouwhoogte : bijvoorbeeld 8, 10, 12 meter max ? Een gelaagdheid en hoogte zoals bijvoorbeeld bij distributiecentrum C 1000 is op deze plek landschappelijk ongewenst.

Voor hoogte rekening te houden met representativiteit stad Woerden vanaf RW A12 en mogelijkheden tot landschappelijk inpassing.

Bouwhoogte aan de hand van exclusief onderzoek nog nader te bepalen.

Bebouwingspercentage totaal perceel: met dockshelters is ca 50 – 60%.

Bebouwingspercentage binnen nieuwe bebouwingsvlakken tot maximaal 90%.

Definitieve percentages bebouwde en onbebouwde ruimte afhankelijk te stellen van afmetingen terrein en pve's bedrijven: w.o. aanrijroutes, manoeuvreerruimtes e.d.

Uit te sluiten: m.n. (bedrijfs)woningen, Bevi-inrichtingen, vuurwerkbedrijven, wgh-inrichtingen, detailhandel in volumineuze goederen.

Het verdient aanbeveling zo vroeg mogelijk pve's van kandidaatbedrijven te kennen om te weten of logistieke bedrijven daadwerkelijk naar Kromwijkerwetering West kunnen!

Nog nader te benoemen / uit te werken:

Programma van eisen op basis van specifieke vormen van bedrijven /bedrijvigheid, te zijner tijd nog verder uit te diepen. Afhankelijk van zich aandienende Woerdense bedrijven te denken aan bedrijfsverzamelgebouwen en/of andere vormen van intensief ruimtegebruik. Te denken aan transportbedrijven, en groot transport aantrekkende groothandel- en distributiebedrijven.

2.

G = Groen;

Groenvoorzieningen, water. Met voet- en fietspaden, w.o. bestaande en geplande ontsluitingswegen, bruggen.

Maar ook ruimte voor eventuele geluidsafschermende voorzieningen, nutsvoorzieningen en gemalen

3.

Dubbelbestemming: Waterstaat: Waterkering en watergangen

4.

Nutsvoorzieningen en reserveringen kabels en leidingen.

Randvoorwaarden:

a. zonerings, vrijwaringszones o.a. Kromwijkerdijk en RW A 12.

b. (Stads)hoofdwegen: 80 km/u, aantal ontsluitingen en uitwegen op de randweg te beperken tot één.

c. . Nader te verrichten onderzoeken, indien nodig, o.a.:

1. bodem

- Oudheidkundig
- Kwaliteit

2. flora en fauna

3. geluid: zonerings industrielawaai bedrijventerrein

4. externe veiligheid, rekening houdend ook met toekomstige vergunnings situatie te vestigen bedrijven.

5. explosievenonderzoek

Bijgevoegd: schetsmatige themakaarten / belemmeringenkaarten met zones, nog voorafgaande aan de realisering per thema definitief digitaal verder uit te werken.

10

G. Planeconomische rekensessies.

Een aantal vingeroefeningen in de afgelopen maanden met verschillende varianten binnen het netto zoekgebied laten al dan niet met behoud van bestaande woningen zien dat er in alle gevallen kansen zijn om met marktconforme grondprijzen een bedrijventerrein te realiseren.

H. Conclusie en samenvatting:

- 1) Het toekomstige bedrijventerrein blijft mede vanuit landschappelijke en cultuurhistorische overwegingen op afstand uit de Kromwijkerdijk en kan ook niet via deze weg ontsloten worden. De toekomstige wegenconfiguratie rondom de Kromwijkerdijk, als gevolg van de discussie rond de BRAVO 3, is hiervoor ook niet geschikt of geschikt te maken.
- 2) Grofweg kan binnen het netto zoekgebied van ca 7 ha, ca 5 ha bruto uitgeefbaar bedrijventerrein worden gevonden.
- 3) Verschillende varianten zijn denkbaar van beschikbaar bedrijventerrein bij het al dan niet handhaven van de meest nabij gelegen woningen Kromwijkerdijk 114 – I en/of Kromwijkerdijk 28 / 28A.
- 4) Afhankelijk van het wel / niet handhaven van de woningen Kromwijkerdijk 114 – I (H. van Vuuren / H. Polinder) en Kromwijkerdijk 28 en 28A (G.A. van der Weijden/E.M. van Doornik) is bij benadering 2 tot 3,5 ha netto uitgeefbaar terrein haalbaar.
- 5) Een eerste planeconomische rekensessie / benadering van kosten en baten geven een indicatie dat binnen de zoeklocatie sprake kan zijn van een uitvoerbaar toekomstig bedrijventerrein tegen realistische grondprijzen.
- 6) Opname in de ruimtelijke structuurvisie is realistisch en zinvol.
- 7) Nieuwe verkenningen en een latere rekensessie blijven straks in elke fase opnieuw nodig tegen de dan op dat moment gekende en actuele achtergronden. Dit met het oog op de uiteindelijke exploitatie-opzet
- 8) Als het moment daar is dient een Herstructureringsplan aan te tonen dat te verplaatsen kandidaat-bedrijven naar nieuw terrein daadwerkelijk ruimte bieden aan een daadwerkelijke herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.
- 9) Een programma van eisen (van deze tijd in de specifieke situatie) moet worden gekend om te weten op welke wijze de plannen kunnen worden ingepast.
- 10) Een eerste planeconomische rekensessie / benadering van kosten en baten geeft aan dat binnen de zoeklocatie sprake kan zijn van een uitvoerbaar toekomstig bedrijventerrein tegen realistische grondprijzen.
- 11) Opname in de herziening van de structuurvisie is realistisch en kan bij gebleken behoefte en tekort aan uitsplitsingsruimte haalbaar en zinvol zijn.

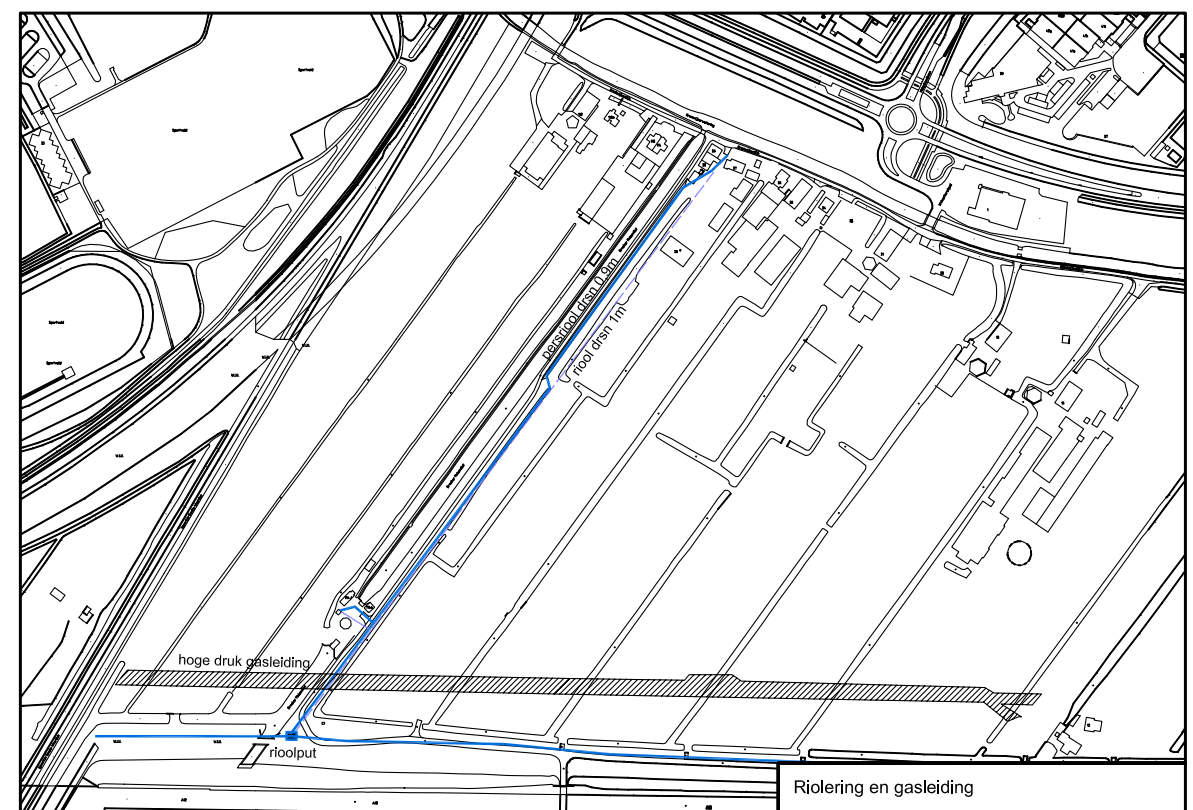
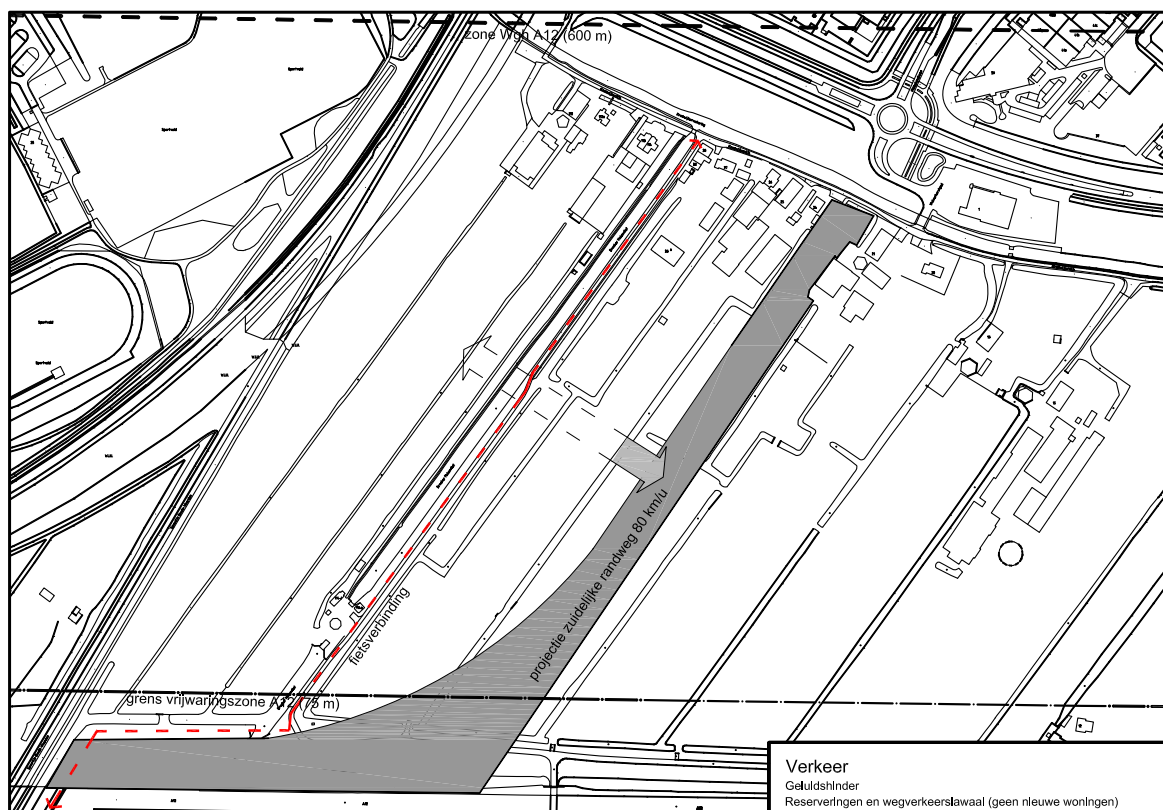
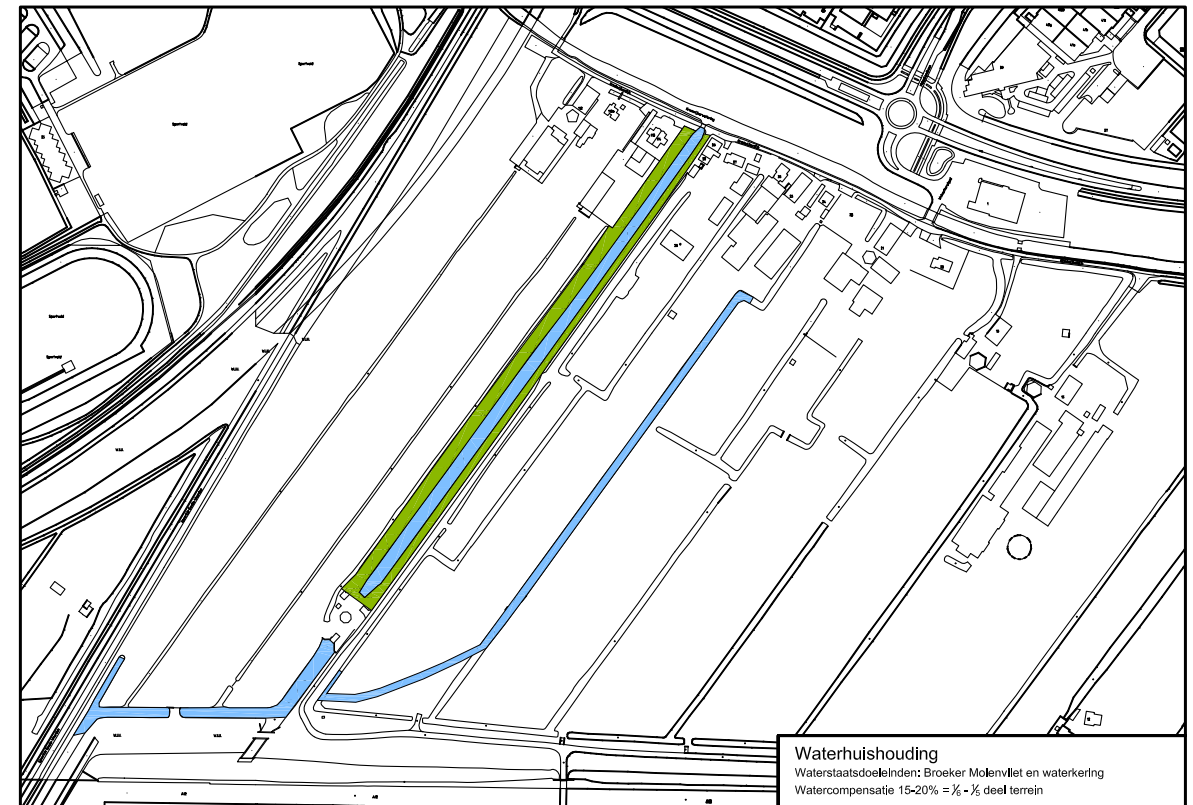
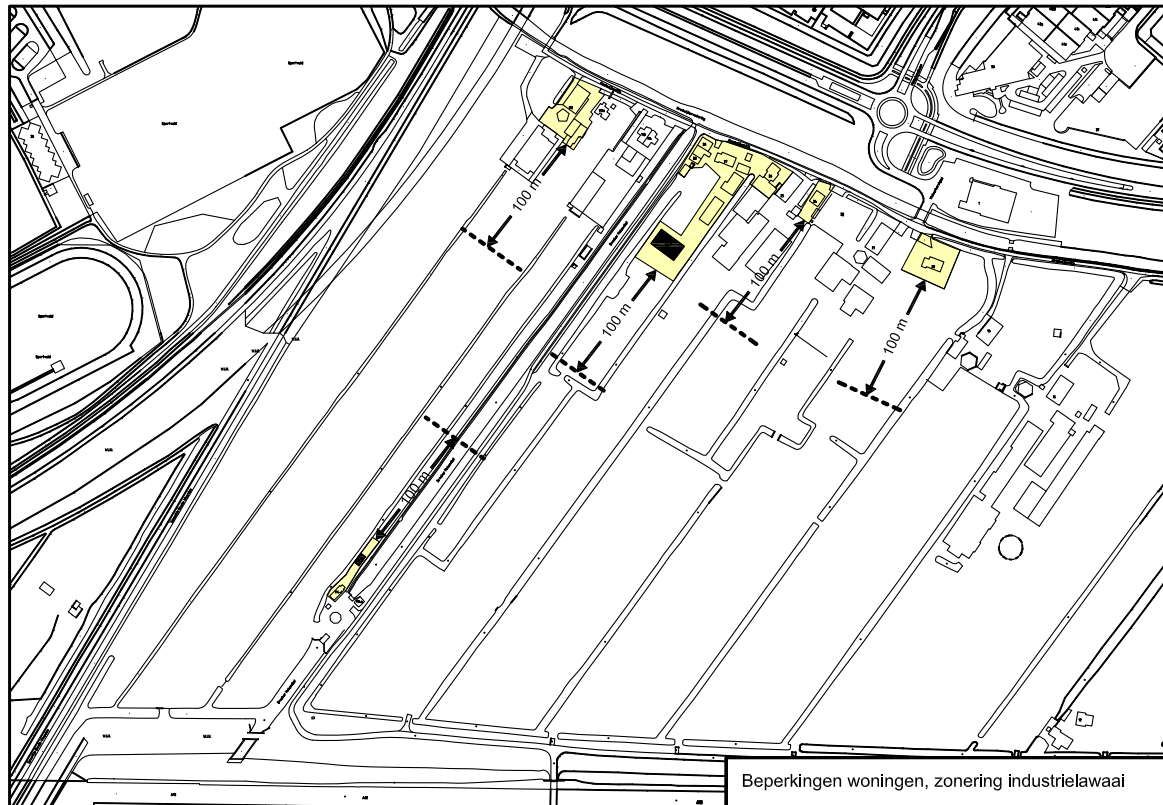
Ruimte / cv - 14 maart / 30 oktober 2012.

Bijlagen:

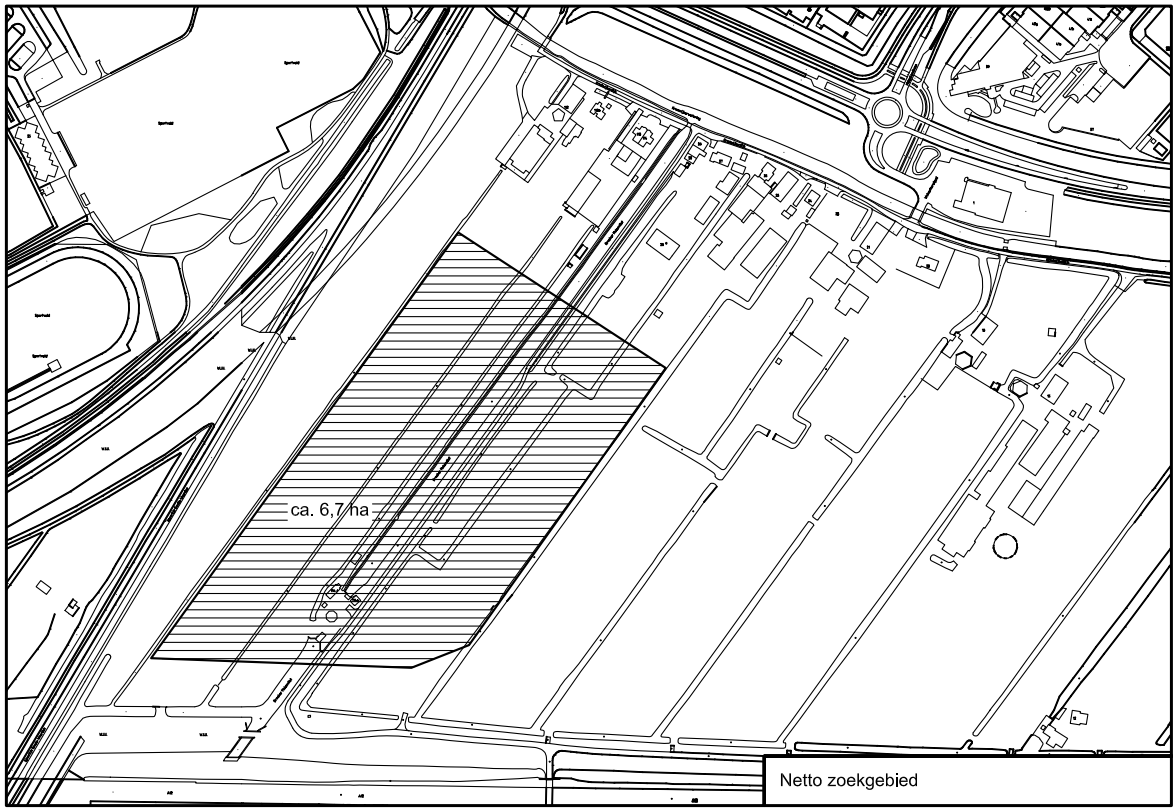
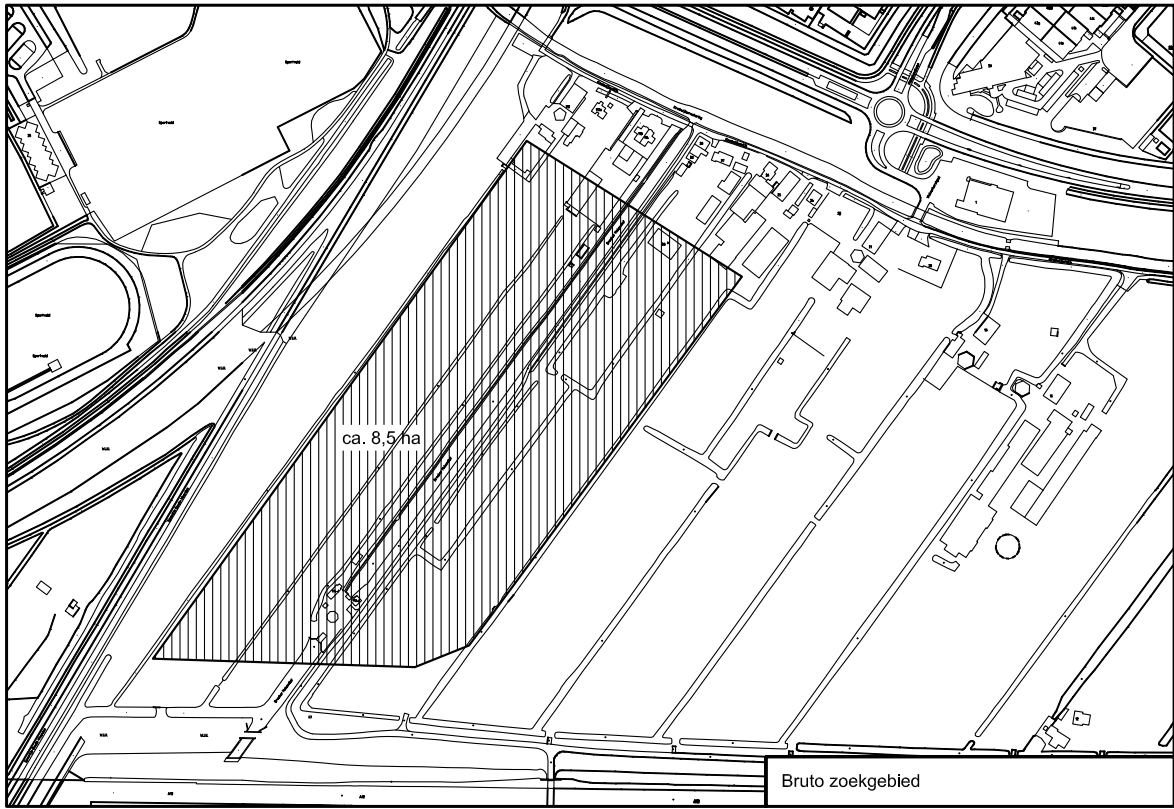
- 1. Thema kaarten:
 - beperkingen wonen 1
 - beperkingen wonen 2: Kromwijkerdijk 114 – I en 28A
 - waterstaattoeleinden: Broeker Molenvliet. waterkeringen
 - infra snel- en langzaam verkeer / rioleringen / 600 m zone Wgh
 - externe veiligheid
- 2. situering BRAVO 3 en waterpartijen ten zuiden en ten oosten van zoekgebied/plangebied
- 3. begrenzingen plangebied bij al dan niet handhaven woningen Kromwijkerdijk 114-I en 28/28A. indicatie netto uitgeefbaar terrein:
 - ca 3 – 4,6 ha bij onttrekken 2 woningen Kromwijkerdijk 114-I en 28A.
 - ca 2,5 -- 2,9 ha zonder onttrekken 2 woningen

11

Bijlage Ruimtelijke verkenningen Kromwijkerwetering West



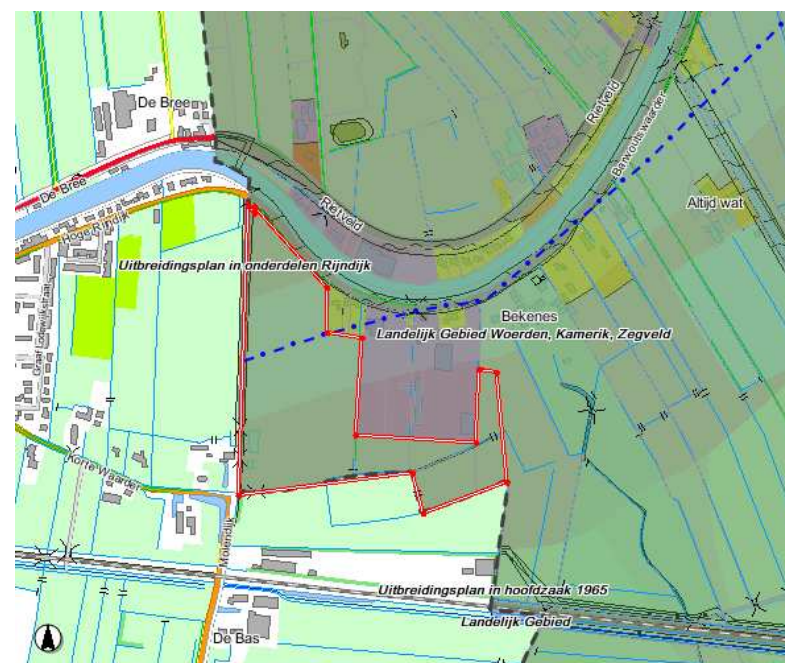
Kromwijkerwetering West



Quick scan Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden



**Eerste / globale ruimtelijke verkenning -
Quick scan
plangebied Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden**



zoekgebied bedrijventerrein ca 10 ha

**Afdeling Ruimte
Ruimtelijke Plannen / cv
16 april / 30 oktober 2012**

Quick Scan beoogd plangebied Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden Een eerste globale verkenning op weg naar eventuele planvoorbereiding.

A. Aanleiding.

A.1 Lokale bedrijvenbehoefte

De bedrijvenbehoefte, uitvloeisel van de regionale bedrijvenconvenant, lijkt zich in de gemeente Woerden te gaan concentreren op het beoogde bedrijventerrein Kromwijkerwetering West. En daarnaast ook op het Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden. Dit laatste terrein kan bij aangetoonde behoefte worden gezien als een aanvulling dan wel als een keuzemogelijkheid. Voorwaarde is dat samen met de gemeente Bodegraven – Reeuwijk de realisatie ter hand kan worden genomen.

Het Werklint is wel genoemd in de ondertekende Regionale bedrijvenconvenant. Het terrein is niet opgenomen in de ontwerp provinciale ruimtelijke structuurvisie, die van 3 april t/m 14 mei 2012 ter inzage heeft gelegen. Ook nog niet op dit moment (eind oktober 2012) na de beantwoording van de zienswijzen¹. Wel wordt dit terrein opgenomen in de Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurvisie.

Voor welke typen of categorieën bedrijven dit terrein is bedoeld is op dit moment (nog) niet duidelijk. Woerden gaat er van uit dat elk type uit te plaatsen Woerdens bedrijf daar moet kunnen als het nodig is om op bestaande terreinen ruimte te maken voor herstructurering.

Het Werklint moet worden gezien als een buffer bij het toepassen van de duurzame verstedelijkingsladder (voorheen de SER-ladder). Het moet zich straks formaliseren in ruimtelijke plannen, zowel bij provincie (provinciale structuurvisie) als bij de gemeente (herziening gemeentelijke structuurvisie).

Een Herstructureringsplan en een vervolg daar op moeten aantonen dat de noodzaak en het uitgeput zijn van de bestaande binnenstedelijke mogelijkheden tot herstructurering.

Op dit moment is het voorkeursrecht gevestigd. Met name voor de zogenaamde eerste aanbiedingen van gronden aan de gemeente Woerden moet inzichtelijk zijn welke gronden strikt genomen nodig zijn om de doelstellingen om tot een bedrijventerrein te komen te kunnen realiseren.

Voor de besluiten om wel of geen gronden aan te kopen is het nodig om de uitvoerbaarheid c.q. de realiteitswaarde van het bedrijventerrein te kennen en een indicatie van de grondprijzen te hebben.

Voor de opname in de Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurvisie (GRS) zijn dit eerste verkennend onderzoek en een eerste planeconomische rekensessie nodig om de kansen en beperkingen van het beoogde plangebied Werklint in beeld brengen.

Dit document omvat de eerste verkenning van het gebied. Daarnaast heeft een planeconomische rekensessie plaats gevonden. Conclusie is dat verdere planvoorbereiding reëel en zinvol kan zijn.

A.2 Volgende stap

Deze eerste ruimtelijke verkenning moet te zijner tijd gevolgd moeten worden door het maken van keuzes ten aanzien van het plangebied, die in elke fase van voorbereiding uitmonden in besluiten of de planvorming van het gebied wel of niet verder ter hand kan worden genomen en zo ja, in welke vorm, en het aanbieden van varianten, die vervolgens verder worden doorgerekend.

Duidelijkheid in een zo vroeg mogelijk stadium is wel gewenst voor de beeldvorming om wel of geen gronden aan te kopen. Het verschaft inzicht in het antwoord op de vraag of het optuigen van een project om te komen tot een bedrijventerrein op deze plek zinvol is en zo ja, op welke wijze dit vervolgens kan geschieden.

Te klein of onvoordelig te verdelen terrein, complexe beperkingen en knelpunten en /of te hoge uitgifteprijzen van gronden kunnen bijvoorbeeld tot een ongunstige exploitatie leiden. Steeds moet uit de planeconomische rekensessies blijken of verdere planvoorbereiding zin heeft en hoe verder wordt gegaan. Een Herstructureringsplan zal een eerste aanzet moeten zijn om te weten welke gebieden voor herstructurering in aanmerking komen en welke uit die gebieden de uit te plaatsen bedrijven zijn.

¹ – Concept Nota van beantwoording – Over zienswijzen op Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening Gedeputeerde staten eind augustus 2012

A.3 Onderzoeksvragen:

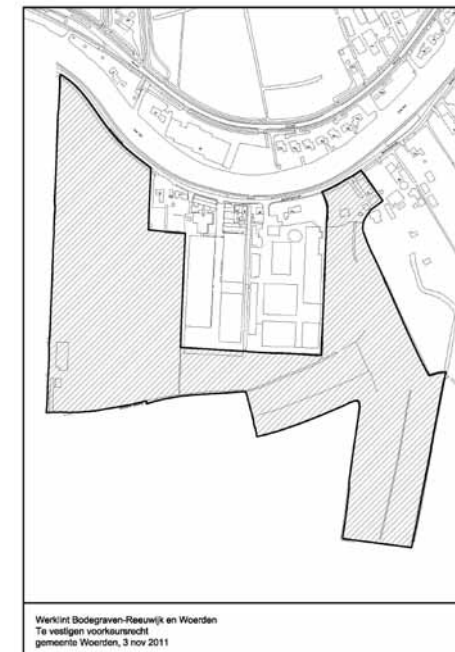
Op basis van deze eerste verkenning dient alvast een grove scheiding te worden opgemaakt waaruit explicieter duidelijk is welke gronden:

1. wel degelijk in aanmerking komen voor de verwezenlijking van een bedrijventerrein;
2. welke gedeeltelijk nodig zijn of waarvan twijfelachtig is of ze nodig zijn
3. welke gronden niet nodig zullen zijn.
4. wat de verhouding bruto / netto uitgeefbaar terrein het bedrijventerrein globaal kan zijn.

En verder

5. welke grondprijzen dit gaat opleveren en wat dit betekent voor het in exploitatie nemen van het gebied.
6. welke nadere onderzoeken nog verder nodig zijn

B. Plangebied, in aanmerking genomen volgens het gevestigde voorkeursrecht.



C. De eerste globale ruimtelijke verkenning:

De vragen met de bijbehorende bespiegelingen die hierbij een rol spelen, gedaan samen met o.a. vakspecialisten op het gebied van verkeer, economie. Stedenbouw en milieu zijn de volgende:

1. **Economie / bedrijvigheid:** Voor de benodigde grond moet de aard en grootte van behoefte bedrijvigheid (segmentatie) worden gekend. Of te wel: wat moet het karakter van het bedrijventerrein worden, voor welke typen bedrijven moet het dienen. Dit zullen verkeersaantrekkende bedrijven zijn, zoals transport, opslag- of distributiebedrijven, en andere uit de kernen uit te plaatsen bedrijven. Hun grootten en programma's van eisen worden nu (nog) niet gekend. Daaruit moetende verkeersaantrekkende werking, de gevolgen voor de verkeersafwikkeling op en buiten het terrein e.d. worden gekend om te weten of de maatvoering van het terrein en de uit te geven kavels hier aan kunnen voldoen.
2. **Waterhuishouding:** Hoogheemraadschap / Realisatie en beheer: Rekening te houden met aanwezigheid van waterkeringen Oude Rijn en eventuele vrijwaringzones. Rekening te houden ook met 15 – 20% compensatie van verharding met water. In overleg met de waterbeheerder (HDSR) moet worden bekeken welke gronden voor waterstaatsdoeleinden gereserveerd moeten blijven en op welke afstanden uit de waterkeringen kan worden gebouwd.

3. **Cultuurhistorie / Archeologie:** Het boezemland van de Oude Rijn en het parallel daaraan lopende boerderijlint hebben een cultuurhistorisch karakter. Behoud van karakteristieke landschapselementen en gebouwen en omgeving is hierbij uitgangspunt. Archeologisch gezien zijn er grote trefkansen binnen het volledige plangebied, mede vanwege de veronderstelde aanwezigheid van restanten van de Romeinse Limesweg. Daarmee moet zo nodig rekening worden gehouden bij de inrichting, alsook met inpassen van het cultuurhistorische slagenpatroon van de opstreckende weilandstroken en watergangen. Zie aanvullende reactie, bijlage 5. Naast de Limesweg is er ook een kloosterterrein, dat op de AMK (Archeologische MonumentenKaart) van de provincie Utrecht staat. Het betreft de commanderie van de Johanniter Orde. Het voormalige kloosterterrein ligt over de gemeentegrens heen tegen de gemeentegrens aan. In de oksel van de hoek Korte Waarder met de Molendijk. De kans is heel reëel dat er resten van binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit betekent dat er bij ontwikkeling rekening gehouden moet worden met planaanpassing (indien mogelijk) of anders kosten voor opgraving. De suggestie wordt gedaan om voor aankoop van de gronden of anders in een vroeg stadium archeologisch onderzoek te laten uitvoeren, om te bekijken in hoeverre de resten ook in het plangebied aanwezig zijn. Een betere inschatting van risico's is dan te maken.
4. **Stedenbouw / Landschap:** Inpassing in het landschap vraagt om representatieve bebouwing en inpassing in de groengordel / randzone. Hiervoor moet ook het program van eisen van de te vestigen categorie bedrijven worden gekend. Belangrijke zichtlijnen langs weilandstroken en watergangen moeten behouden blijven. Het open venster moet zo min mogelijk worden aangetast. Aandacht verder voor landschapskaders, extra watergangen, aansluiten bij de ontwikkelingen in de buurgemeente, schuurachtige volumes, groene kwaliteit moet leidend zijn, rand terrein mag niet onevenredig storend zijn voor beeldkwaliteit en landschappelijke waarde. Mitigerende (verzachtende) maatregelen zijn nodig om de inpassing in het landschap goed te laten verlopen.
5. **Verkeer / verkeersafwikkeling:** Optimale voor de hand liggende ontsluitingen voor snelverkeer en langzaamverkeer zijn nodig. Aangehaakt moet worden op bestaande structuren en (recreatieve) routes en al bekende nog niet gerealiseerde bestemmingen. Er kan voor de nieuwe uitleg van bedrijventerrein slechts één nieuwe ontsluiting komen, niet op de Hoge Rijndijk, maar op het gebied van de buurgemeente via de Molenweg in de richting van de op- en afritten van de RW A12. Per fiets zal het terrein vanaf de Molenweg en zo nodig ook via de Hoge Rijndijk / Barwoutswaarder bereikbaar zijn. Nagegaan wordt in hoeverre daarbij kan worden aangehaakt bij bestaande en recreatieve routes.
6. **Milieu- /Milieudienst:**
 - a. voor de hand liggende zoneringen: **milieucategorie 3** en lager met aan te houden afstanden tot woonpercelen. Als richtlijn aan te houden **100 meter**, evt. te verkleinen door technische voorzieningen in het zgn. tussengebied. Maar moeten daar schermen of wallen, die een oneigenlijke toevoeging in het gebied zijn? Zijn deze landschappelijk gezien gewenst en in te passen? Het zal nodig zijn enige afstand uit de Oude Rijn / Hoge Rijndijk aan te houden.
Er wordt van uit gegaan dat geen bedrijven met zogenaamde **risicocirkels** (externe veiligheid) en/of een andere en zwaardere categorie dan milieucategorie 3, naar dit terrein worden uitgeplaatst.
 - b. Met bestaande burgerwoningen, geen bedrijfswoningen aan de weg Barwoutswaarder / Hoge Rijndijk zijnde, moet rekening worden gehouden. Bij handhaving van deze woningen moet ca 100 meter tot deze woningen worden aangehouden, tenzij in het tussengebied tussen bedrijventerrein en woningen voorzieningen worden getroffen.
 - c. **Externe veiligheid:**
 - Voor zover bekend vindt op de nabij gelegen spoorlijn Woerden – Bodegraven / Leiden geen transport plaats van gevaarlijke goederen. Met individueel- en groepsrisico hoeft hier niet te worden gerekend. vluchtmogelijkheden gebouwen en terreinen binnen de zone van het spoor af richten
 - rekening te houden met eventuele **amoniakrisicocirkels** van de transportwagens van logistieke bedrijven hoeft hier vooralsnog niet.

- d. **Flora en fauna:** rekening te houden met waardevolle en te beschermen natuur, compensatie natuur versus landschap en qua water waar de verharding bebouwd en onbebouwd te realiseren;
- e. **Watertoets:** compensatie van te verhard en te bebouwen terrein met ten minste ca 15% extra m2 oppervlaktewater, nader te bepalen in overleg met het Hoogheemraadschap (HDSR). Dammen in watergangen dienen voor 100% te worden gecompenseerd. De bestaande en nog te realiseren watergangen / -partijen kunnen hier voor worden benut. Deze dienen ter compensatie van de verharding van de wegen en het volgens het bestemmingsplan te verharden bedrijventerrein. Compensatie voor water kan binnen en buiten het plangebied binnen dezelfde peilgebieden worden gevonden, met name ook in de zogenaamde buffer- of overgangszones aan de rand van het plangebied. Aandacht met name voor (te handhaven) waterpeilen. Hiervoor is vooraf en tijdens het planproces wateradvies van de HDSR nodig..
7. **Duurzaam / intensief ruimtegebruik:** aandacht met name voor SER-ladder, de ladder voor duurzame stedelijke vernieuwing.
8. **Segmentatie / nadere typering bedrijvigheid:** Het gaat hier om bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3. Zwaardere industrie is niet gewenst.
9. **Recreatie:** wandel- en fietsroutes, te respecteren routes in netwerken. O.a. aanwezig langs de Oude Rijn is LF4 Midden-Nederlandroute: 290 km Den Haag Enschede.
10. **Realisatie en beheer:** civieltechnische werkzaamheden. Voor dit moment is het werk beperkt tot tekenwerk themakaarten en basiskaart met o.a. aanwezige en toekomstige infrastructuur (m.n. waterwegen, wegen, gasleidingen, vrijwaringszones e.d. ten behoeve van de ontsluiting zullen over watergangen heen dammen met duikers en/of kunstwerken (bruggen) moeten komen.

D. Zoekgebied bruto bedrijventerrein / netto uitgeefbaar terrein:

Plattegrond zoekgebied bedrijventerrein:

Rood omkaderd gedeelte: zoekgebied van bruto ca 9,5 ha.



Rekening houdend met een vrij te houden zone van ten minste 100 meter uit de rijweg Barwoutswaarder / waterkering Oude Rijn is die gebied ca 7 ha.



Variant rekening houdend met afstand van ca 100 meter uit de woningen een Hoge Rijndijk, geen rekening houdend met agrarische activiteit Molenweg. Oppervlakte ca 5 ha.



E. Beperkingen / aanwezigheid projectie plangebied:

I.

Kabel en leidingenoverzicht:

Rood: persriool

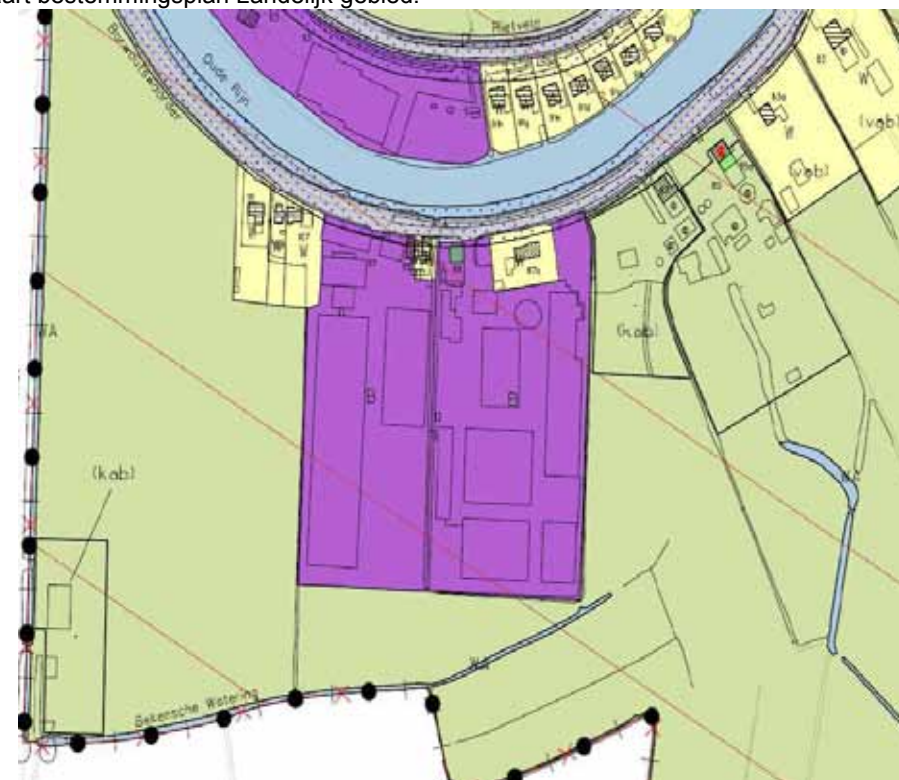
Blauw: hoofdwaterleiding

Groene stip: septic tank

Blauwe stip: Doorspuitput



Detailkaart bestemmingsplan Landelijk gebied:



Detailkaart geldende bestemmingen bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld

B (paars) = bedrijven: bestemming bestaand bedrijventerrein, W (geel) = Wonen, A = agrarisch, (kab) = kleinagrarisch bedrijf, V (grijs)= verkeer

F. Toekomstige hoofdbestemmingen:

1.
BT = Bedrijventerrein: Voor bedrijven met bedrijfsgebonden kantoren, specifiek voor uit te plaatsen bedrijven, evt. ook uit de logistieke sector.
Parkeren: normen< index: nader te bepalen aan de hand van bedrijfs- en parkeerplan.
Aanvaardbare bouwhoogte : bijvoorbeeld 8, 10, 12 meter max ? Of een gelaagdheid zoals bijvoorbeeld bij distributiecentrum C 1000 is op deze plek ongewenst.
Voor de maat rekening te houden met het open venster Bodegraven Woerden en mogelijkheden tot landschappelijk inpassing.
Maximale maten en verschijningsvormen aan de hand van exclusief onderzoek (bv BeeldKwaliteitsPlan) nog nader te bepalen.
Bebouwingspercentage c.q. open te ruimte afhankelijk te stellen van afmetingen terrein en pve's bedrijven: w.o. aanrijroutes, manoeuvreerruimtes e.d.
Uit te sluiten: m.n. bedrijfswoningen, Bevi-inrichtingen, vuurwerkbedrijven, wgh-inrichtingen, detailhandel in volumineuze goederen.

NB Herstructureringsplannen en uitvoeringsplannen van bedrijventerreinen moeten worden gekend, alsmede pve's van uit te plaatsen kandidaatbedrijven te kennen om te weten of bedrijven daadwerkelijk naar Werklint Bodegraven Reeuwijk en Woerden kunnen!

Nog nader te benoemen / uit te werken:

Specifieke vormen van bedrijven /bedrijvigheid, zo nodig nog verder uit te diepen:
bedrijfsverzamelgebouwen en/of ander intensief ruimtegebruik.
Transportbedrijven (groothandel / distributie / transport): geen nieuwe bedrijven, maar uit een van de kernen uit te plaatsen bedrijven.

2.
G = Groen;
Voor Groenvoorzieningen en water. Met voet- en fietspaden, waar onder bestaande en geplande ontsluitingswegen, bruggen.
Maar ook: zo nodig Geluidsafschermende voorzieningen, Nutsvoorzieningen en gemalen

3.
Dubbelbestemming: Waterstaat: Waterkering en watergangen

4.
Nutsvoorzieningen en reserveringen kabels en leidingen.

5.
Verkeer

Randvoorwaarden:

a. Zonerings, nader in beeld te brengen, w.o. vrijwaringszone spoorlijn..

b. Hoofdweg: Molenweg aantal ontsluitingen en uitwegen op de Molenweg te beperken tot één.

c. . Nader te verrichten onderzoeken, o.a.:

1. bodem
 - Oudheidkundig
 - Kwaliteit
2. flora en fauna
3. geluid: zonering industrielaawai bedrijventerrein
4. externe veiligheid, rekening houdend ook met toekomstige vergunnings situatie te vestigen bedrijven.

Bijgevoegd: schetsmatige themakaarten / belemmeringenkaarten met zones, nog per thema definitief digitaal verder uit te werken.

G. Conclusie en samenvatting:

- 1) Het toekomstige bedrijventerrein blijft mede vanuit cultuurhistorische overwegingen op afstand uit de waterkering / rijweg Barwoutswaarder /Hoge Rijndijk en zal voor zover dit nieuwe bedrijven betreft ook niet via deze weg ontsloten kunnen worden. Bij voorkeur worden ook de bestaande bedrijven ontsloten in de richting van de Molenweg.
- 2) Grofweg kan binnen het zoekgebied van ca 9 ha, ca 6,5 ha bruto bedrijventerrein worden gevonden.
- 3) Uitgaande van het handhaven van de woningen Barwoutswaarder 107, 109 en 111 is bij benadering 6,5 – 7 ha netto uitgeefbaar.
- 4) In bijgevoegde schetsen worden de varianten gegeven van beschikbaar bedrijventerrein bij het al dan niet handhaven van de meest nabij gelegen opstallen binnen de gemeente Woerden (ca 0,7 ha) van het klein agrarische bedrijf aan de Korte Waarder in Nieuwerbrug.
- 5) Een bijgevoegd overzicht geeft aan welke eigendommen in het gebied in aanmerking komen voor verwerving.
- 6) Een programma van eisen (van deze tijd in de specifieke situatie) moet worden gekend om te weten op welke wijze de plannen kunnen worden ingepast.
- 7) Een eerste planeconomische rekensessie / benadering van kosten en baten geeft aan dat binnen de zoeklocatie sprake kan zijn van een uitvoerbaar toekomstig bedrijventerrein tegen marktconforme grondprijzen.
- 8) Opname in de herziening van de structuurvisie is reëel en kan bij gebleken behoefte en tekort aan uitplaatsingsruimte haalbaar en zinvol zijn.

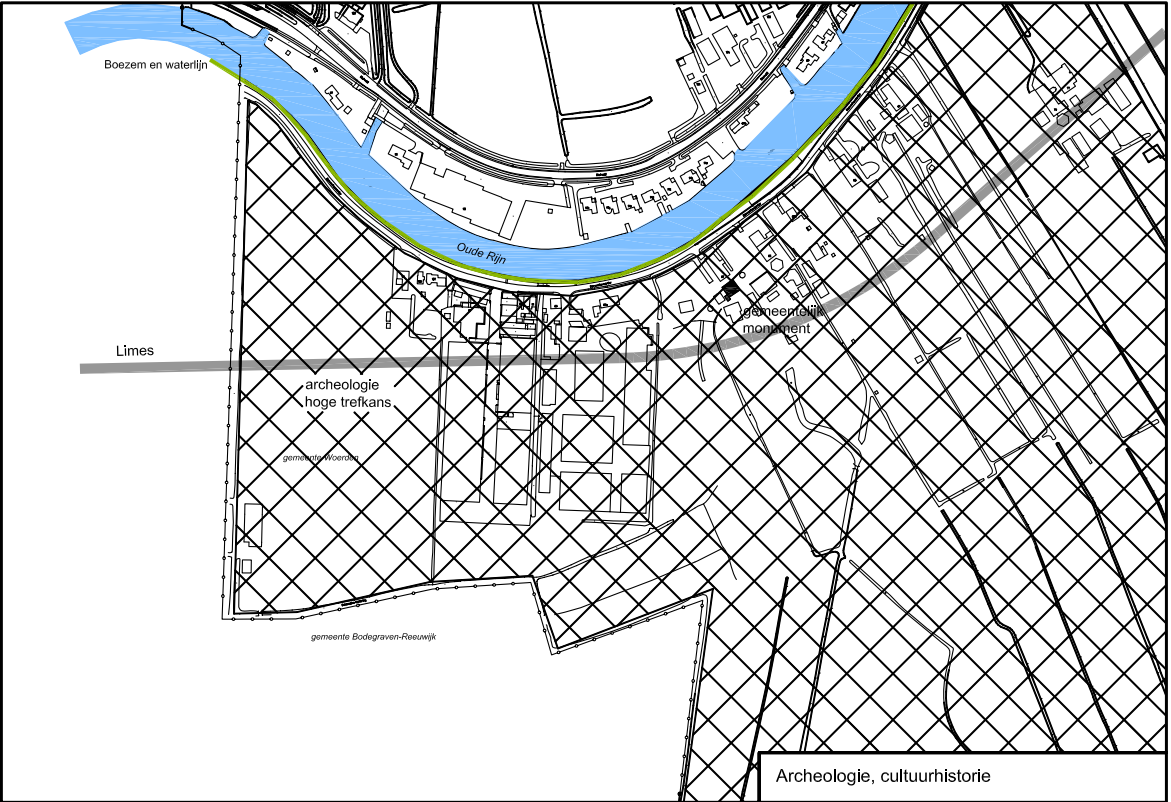
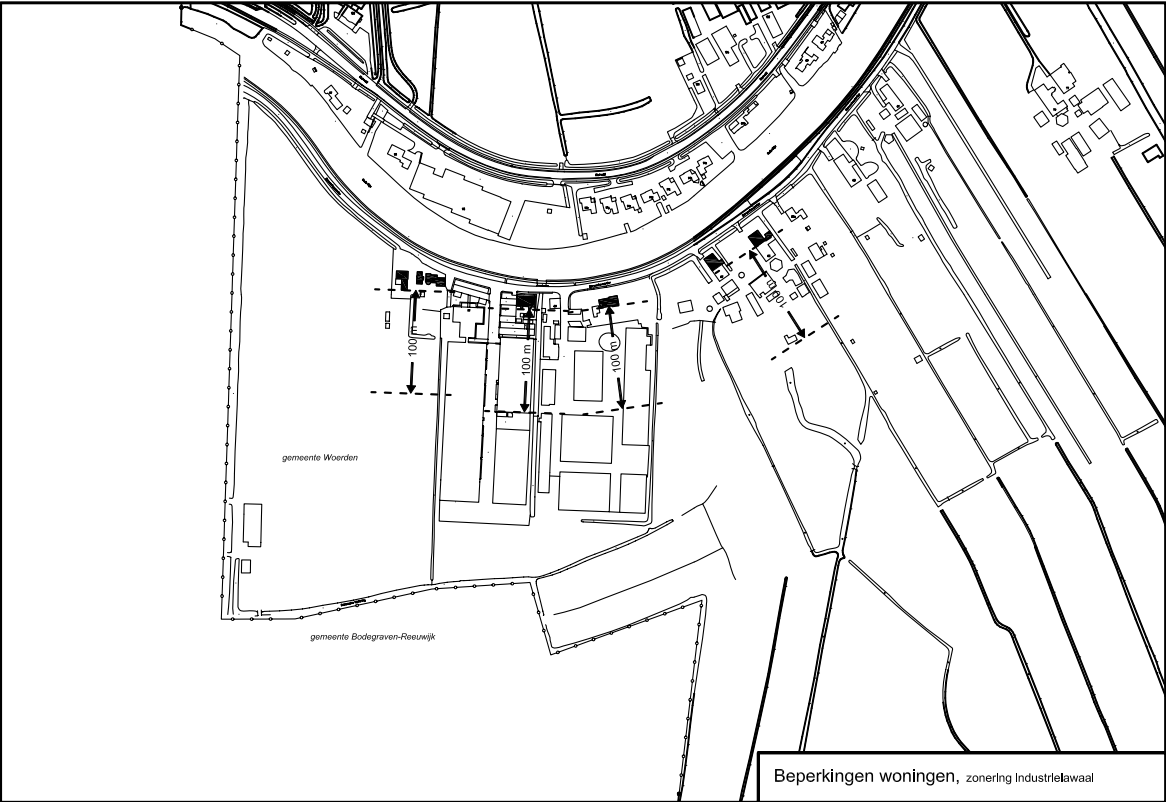
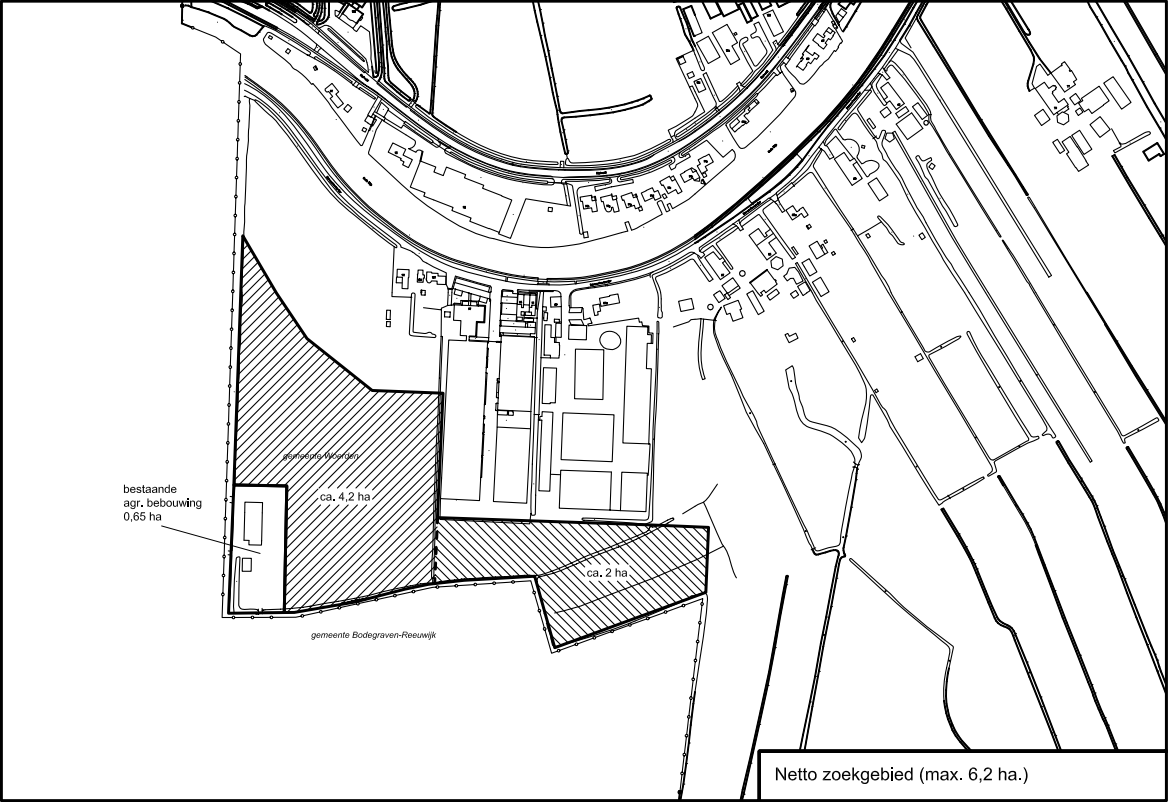
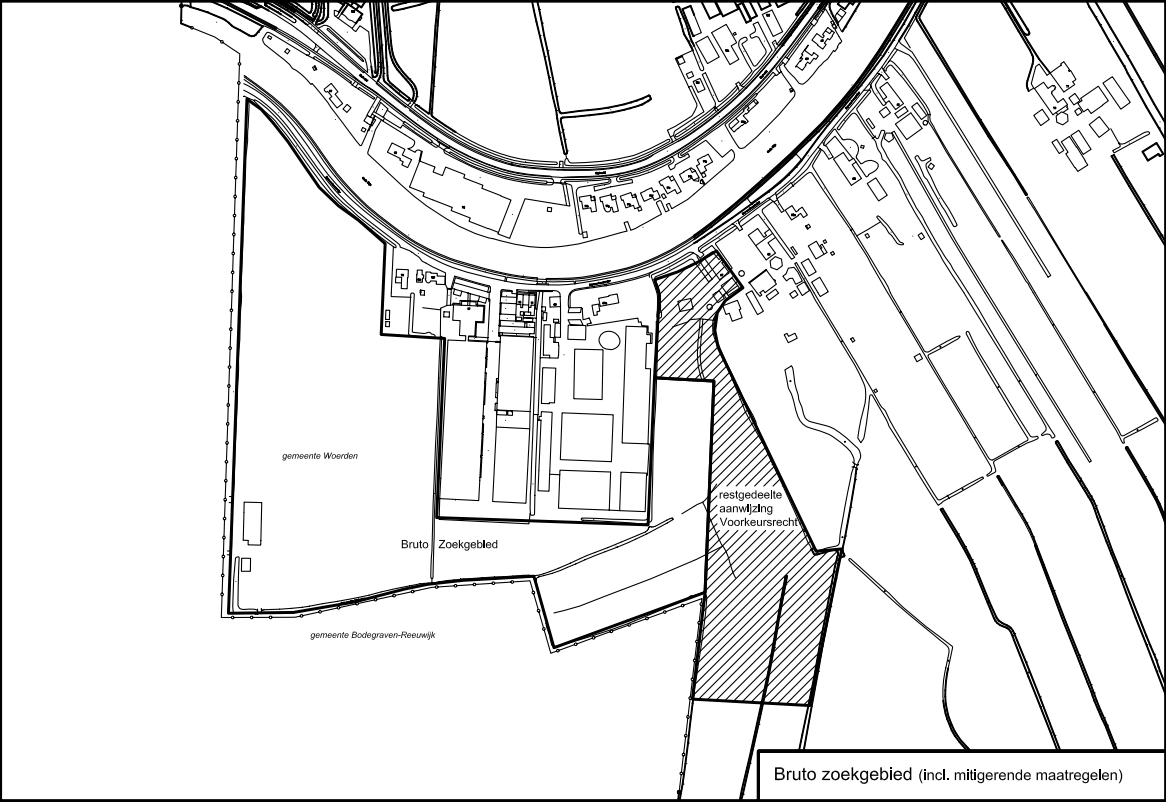
Ruimte / cv

16 april 2012/ 30 oktober 2012. .

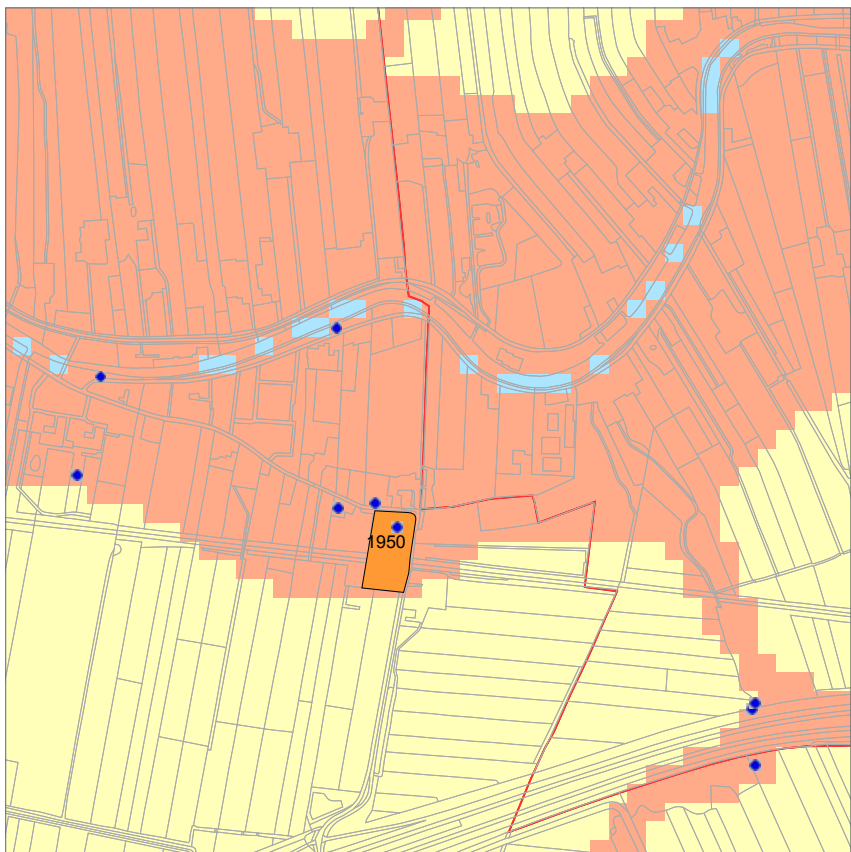
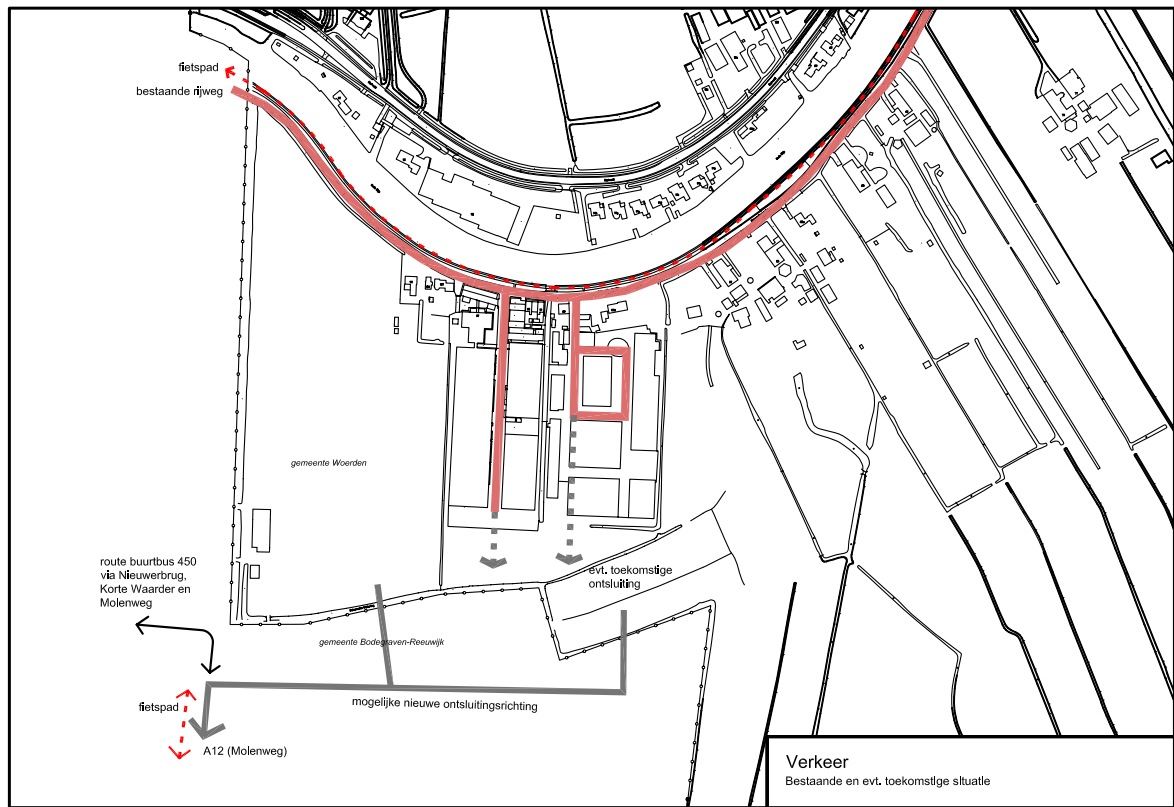
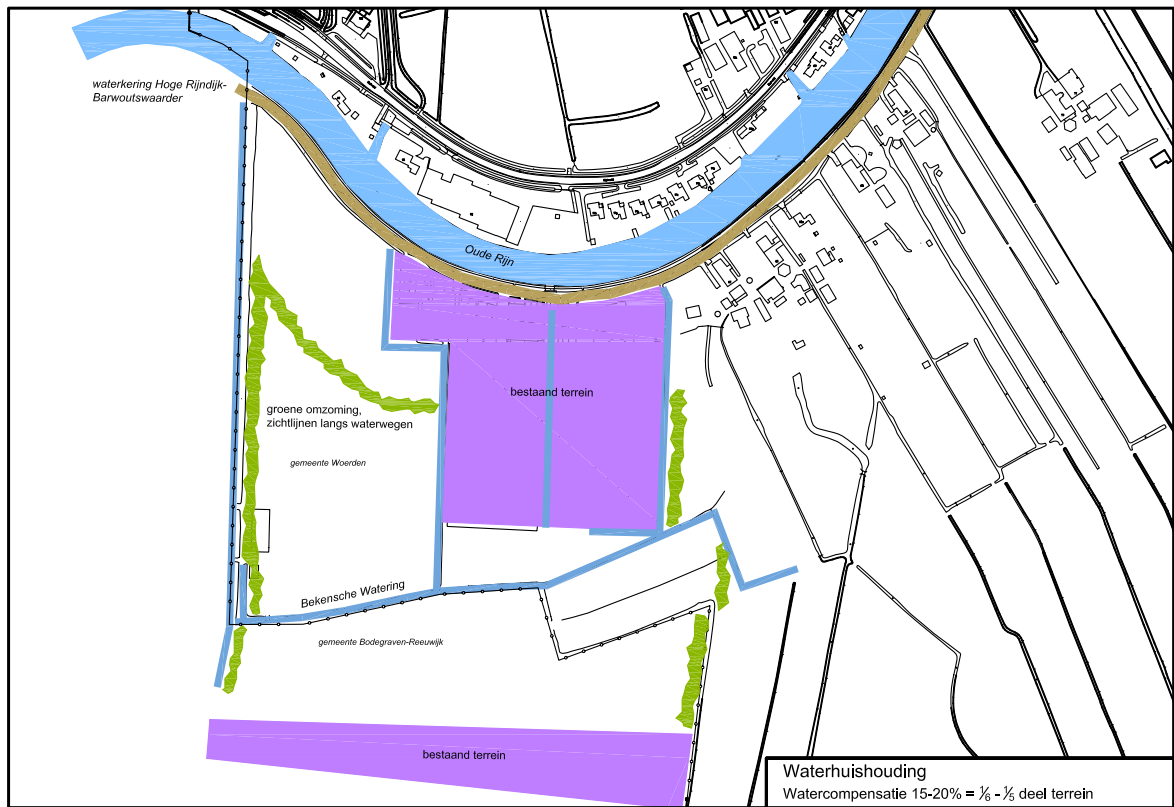
Bijlagen:

1. Overzichtkaart zoekgebied overeenkomstig gebied overzicht aanwijzingen voorkeursrecht
2. Thema kaarten:
 - a. Cultuurhistorie: boezemland, verondersteld tracé Limesweg, hoge trefkans archeologie,
 - b. Beperkingen Wonen
 - c. Waterhuishouding: watergangen / mitigerende maatregelen: groene omzoming
 - d. Verkeer: langzaam en snel, routes
3. Zoekgebied bruto terrein 7ha.
4. Zoekgebied netto uitgeefbaar terrein: 4,7 ha.
5. Eigenarenkaart

Bijlage Ruimtelijke verkenningen Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden



Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden



Colofon

november 2012

Kenmerk versie 1

Projectnummer 2753

Ontwerp

Maartje Luisman

Karlijn Verwers

Albert Barelds

met medewerking van

Projectgroep Structuurvisie gemeente Woerden

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88

internet: www.svp-svp.nl