

Verkenning ruimtelijke inpassing schuifruimte Woerden

30 november 2018



gemeente
WOERDEN

Achtergrond

INLEIDING

Een interne werkgroep van de gemeente heeft deze zomer een locatieverkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden om binnen de gemeente Woerden schuifruimte voor groeiende bedrijven ruimtelijk in te passen. Daarbij hebben we met een frisse blik gekeken naar locaties die eerder in beeld zijn geweest voor schuifruimte en zijn we op zoek gegaan naar mogelijke nieuwe locaties die niet eerder in beeld zijn geweest. In een aantal werksessies hebben we de mogelijkheden binnen onze gemeente teruggebracht naar tien locaties waarvan wij er drie hebben voorgedragen. Hier lijkt schuifruimte op een redelijk tot goede wijze ruimtelijk inpasbaar. In het najaar hebben we nog twee extra locaties beoordeeld. De korte samenvatting per locatie treft u in deze verkenning aan.

Er is voor gekozen om de locatieverkenning naar de ruimtelijke inpassing parallel te laten lopen met onderzoeken naar de ruimtebehoefte en het gewenste vestigingsmilieu bij Woerdense ondernemers. Dit zowel om snelheid te maken als om heel puur ruimtelijke afwegingen te kunnen maken. Meegegeven is een omvang van de schuifruimte van totaal 6 tot 9 hectare (netto) bedrijventerrein met de wens dat een locatie uitbreidbaar kan zijn.

Ten aanzien van de kwalitatieve vraag was duidelijk dat de economische vraag wordt uitgeoefend door bestaande MKB-bedrijven die graag dichtbij hun huidige locatie gevestigd blijven en dus niet op zoek waren naar een zeer specifiek vestigingsmilieu. Ook de wens van de provincie Utrecht was ons duidelijk om te zoeken naar locatie(s) in aansluiting op stedelijk gebied. Mede doordat de gezamenlijke ondernemersverenigingen de wens hebben geuit dat ook de bedrijventerreinen in de kleine kernen moeten kunnen uitbreiden, hebben wij deze locaties meegenomen in de verkenning.

Uiteraard dienen onze bevindingen gelegd te worden naast bevindingen van enomische, financiële en overige aard. De inhoud daarvan treft u aan in ander stukken. Deze locatieverkenning gaat uitsluitend naar de mogelijkheden van goede ruimtelijke inpassing. Daarmee bedoelen wij alle beleidsvelden die direct met ruimtelijke ordening te maken hebben, zoals stedenbouw, verkeer, mobiliteit, ecologie, klimaat en groene-hartproblematiek. Met mogelijkheden bedoelen wij het labelen van zones of locaties als geschikt (onder voorwaarden) en ongeschikt, onderbouwd met argumentatie.

BEOORDELINGSCRITERIA

De beoordelingscriteria die wij hebben gehanteerd zijn onder te verdelen in vijf groepen: ruimtelijke kwaliteit, bodemdaling, bereikbaarheid, milieu en duurzaamheid. Puntsgewijs zijn per groep de volgende punten van belang.

I. Ruimtelijke kwaliteit

- Logische ontwikkelingsrichting van verstedelijking
- Aansluiting op of versterker van bestaande structuren
- Ruimtelijke impact op de omgeving
- Mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering of synergie
- Voldoende ruimte voor landschappelijke inpassing/waterberging
- (Cultuurhistorische) kwaliteit van het landschap; Het veenweidelandschap en de bebouwingslinten bevatten grote cultuurhistorische landschappelijke waarden. Een bedrijventerrein tast deze waarden aan, maar kan in voorkomende gevallen wellicht ook aanleiding geven om de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten te versterken of te compenseren.

II. Bodemdaling

- Door bodemdaling zakken bedrijfsgrond en openbare ruimte. Aan de hand van de bodemgesteldheid moet de geschiktheid van de bodem worden beoordeeld.

III. Bereikbaarheid

- Invulling van een locatie met schuifruimte mag geen verslechtering betekenen voor de bestaande knelpunten en mag slechts een minimaal effect hebben op de doorstroming.
- Het wegennet is afgestemd of af te stemmen op het type bedrijvigheid.
- Locaties dienen zowel met het OV of per fiets goed bereikbaar te zijn of er moeten kansen zijn om het voldoende bereikbaar te maken.
- Duurzame mobiliteit dient gestimuleerd te worden.

IV. Milieu

- Bouwen op verontreinigde bodem is geen belemmering (sanering draagt bij aan schonere grond).
- Archeologie als cultuurdrager: Romeins Woerden en het Cope-landschap.
- Bedrijventerrein heeft afschermende werking ten opzichte van geluid en luchtkwaliteit van de A12 naar woonwijken.
- Doorstroming bevorderen.
- Verklein veiligheidsrisico's door goede en korte bereikbaarheid langs de A12.
- Open landschap in het Groene Hart
- Landschappelijke inpassing en daarmee ook ruimte voor flora en fauna

V. Duurzaamheid

- Duurzame gebiedsontwikkeling (Nieuwe bedrijven maken gebruik van gezamenlijke voorzieningen.)
- Duurzame energie (koude en warmte) en ook aardwarmte (geothermie) uit de grond halen.
- Toekomstgerichte bedrijventerrein en klaar voor klimaatverandering

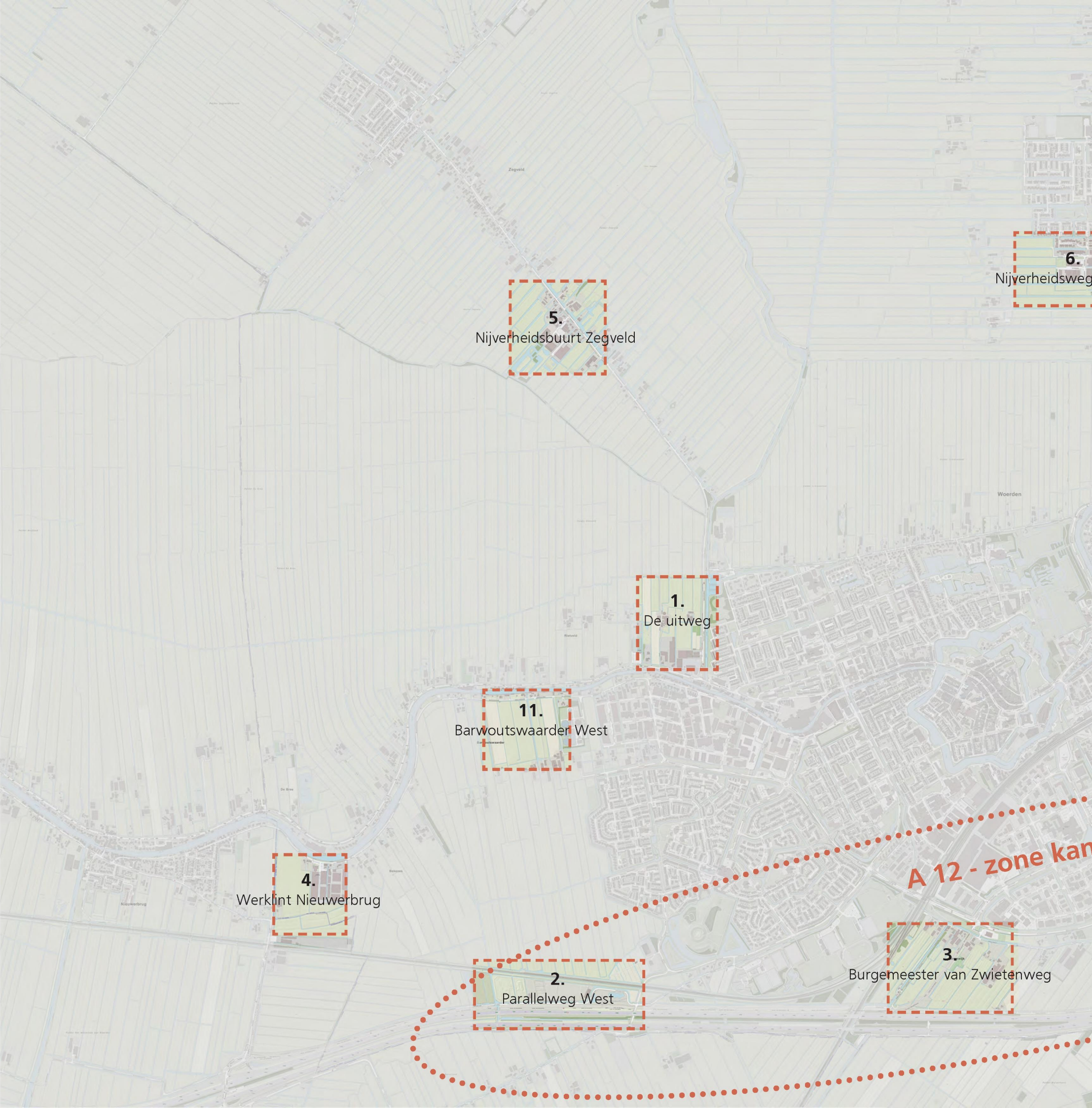
BEVINDINGEN

Vanuit de beoordelingscriteria zijn er in augustus 2018 tien locaties overgebleven die verder uitgezocht mochten worden. Voor elke locatie zijn de sterke en zwakke punten onderzocht, deze worden in dit verslag duidelijk aangegeven. In dit verslag zijn er naast deze tien locaties nog twee locaties toegevoegd die een mogelijkheid kunnen zijn: Barwoutswaarder West en De Voortuin II.

De interne werkgroep vindt onder voorwaarden de volgende drie locaties geschikt om schuifruimte ruimtelijk in te passen. De locatie Burgemeester van Zwietenweg, de locatie Putkop III. in Harmelen en de locatie Bijleveld aan de oostgrens van de gemeente tegen Leidsche Rijn aan. Zoals aangegeven betreft het hier een aanbeveling vanuit overwegingen van ruimtelijke aard.



Overzichtskaart





Kamerik



7.

Putkop III. Harmelen



8.

De Voortuin Harmelen



10.

Bijleveld



9.

Reyerscop



12.

De Voortuin II.



De Voortuin

(in ontwikkeling door derden)

srijk

Locatie 1: De Uitweg

Locatie in het noordwesten van Woerden, ten westen van het Schilderskwartier en ten noorden van het bedrijventerrein Barwoutswaarder. Tegen contour van het Groene Hart.

Pluspunten:

- Logische plek, ingeklemd in bestaand stedelijk gebied
- Bodem relatief goed
- Goede bereikbaarheid per fiets

Minpunten:

- Aantasting tweede lijn slagenverkaveling
- Relatief kleine locatie
- Slecht bereikbaar



Locatie 2: Parallelweg West

Locatie ten zuidwesten van Woerden, liggend aan de A12 en ontsloten via de zuidelijke randweg en de Waardsedijk. De locatie is grotendeels in gebruik als baggerdepot.

Pluspunten:

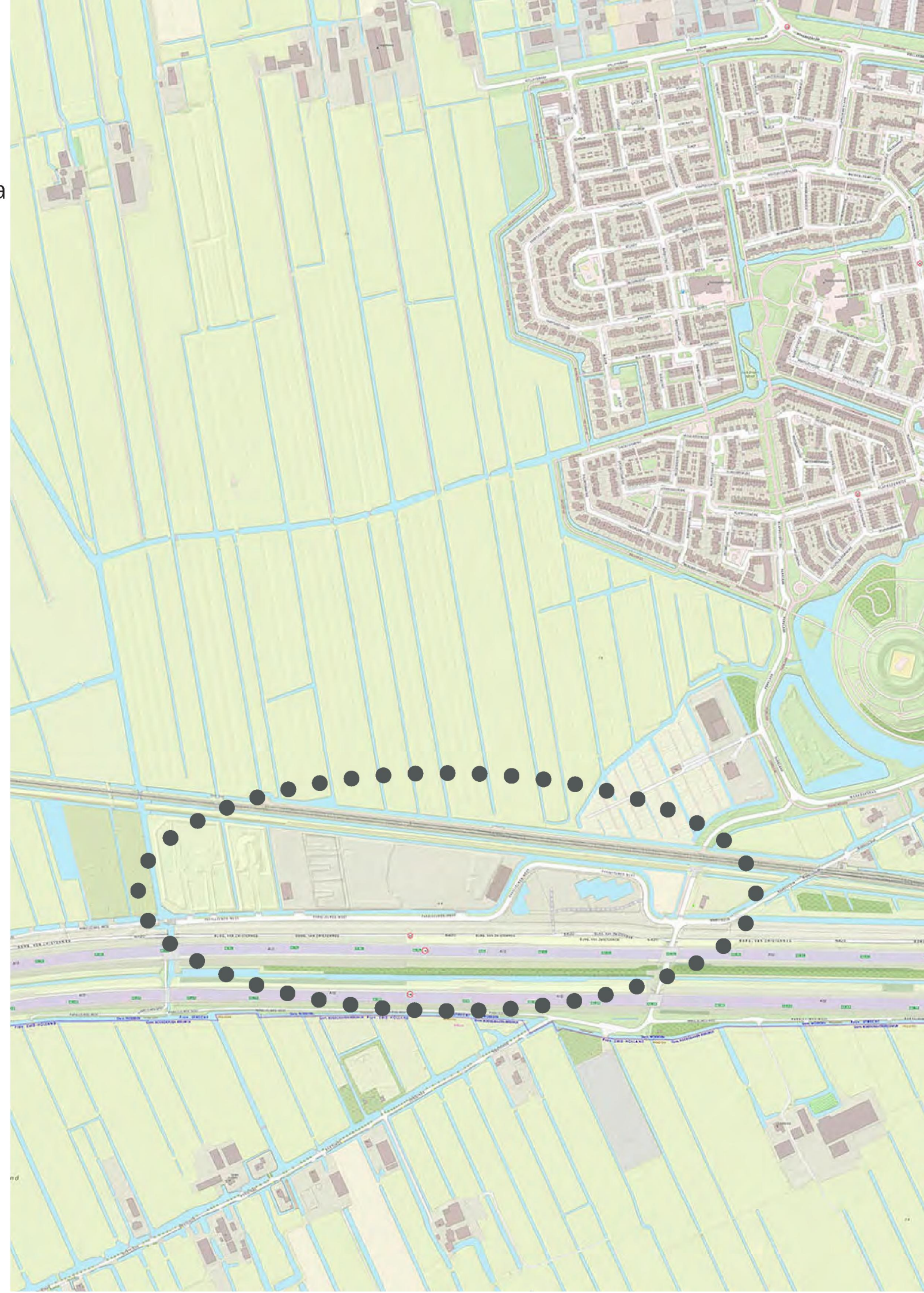
- Ontsluiting via zuidelijke randweg

Minpunten:

- Stedenbouwkundig niet acceptabel: Grote aantasting Groene Hart
- Sluit niet aan op bestaand stedelijk gebied
- Slechte bodem

Randvoorwaarden:

- Aanleg ontsluiting via Molendijk



Locatie 3: Burgemeester van Zwietenweg

Locatie in het zuiden van Woerden, gelegen tussen de A12 en de Wulverhorstbaan. Sluit aan op Middelland en wordt ontsloten via de zuidelijke randweg. Aan de westzijde begrensd door het Kromwijkerpad.

Pluspunten:

- Gebied is al doorsneden
- Logische plek gelet op de ligging, tussen A12 en stedelijk gebied
- Sluit aan op bedrijventerrein
- Goede mogelijkheden voor ontsluiting
- Goede bereikbaarheid per fiets
- Milieueffecten voor omgeving beperkt
- Geschikt voor duurzame maatregelen
- Bereikbaar te maken met openbaar vervoer

Minpunten:

- Matige bodemgesteldheid
- Geen fraaie entree van het Groene Hart
- Aantasting cultuur-historische waarden
- Blokkendozen langs de snelweg zijn geen aantrekkelijk beeld en niet passend bij de identiteit van Woerden

Randvoorwaarden:

- Er moet een nieuwe ontsluiting op de randweg worden gerealiseerd
- Veel ruimte nodig voor landschappelijke inpassing
- In verband met cultuurhistorie kan alleen het westelijk deel worden gebruikt

Kansen:

- Mogelijkheden voor windmolens
- Afschermende werking voor geluid en fijnstof
- Duurzaamheid: energieopwekking, parkmanagement, klimaatadaptatie en circulaire economie
- Bereikbaarheid openbaar vervoer



Locatie 4: Werklint Nieuwerbrug

Locatie ten westen van Woerden. Gelegen nabij Bekenes en Nieuwerbrug. Uitbreiding van huidige bedrijventerreinen.

Pluspunten:

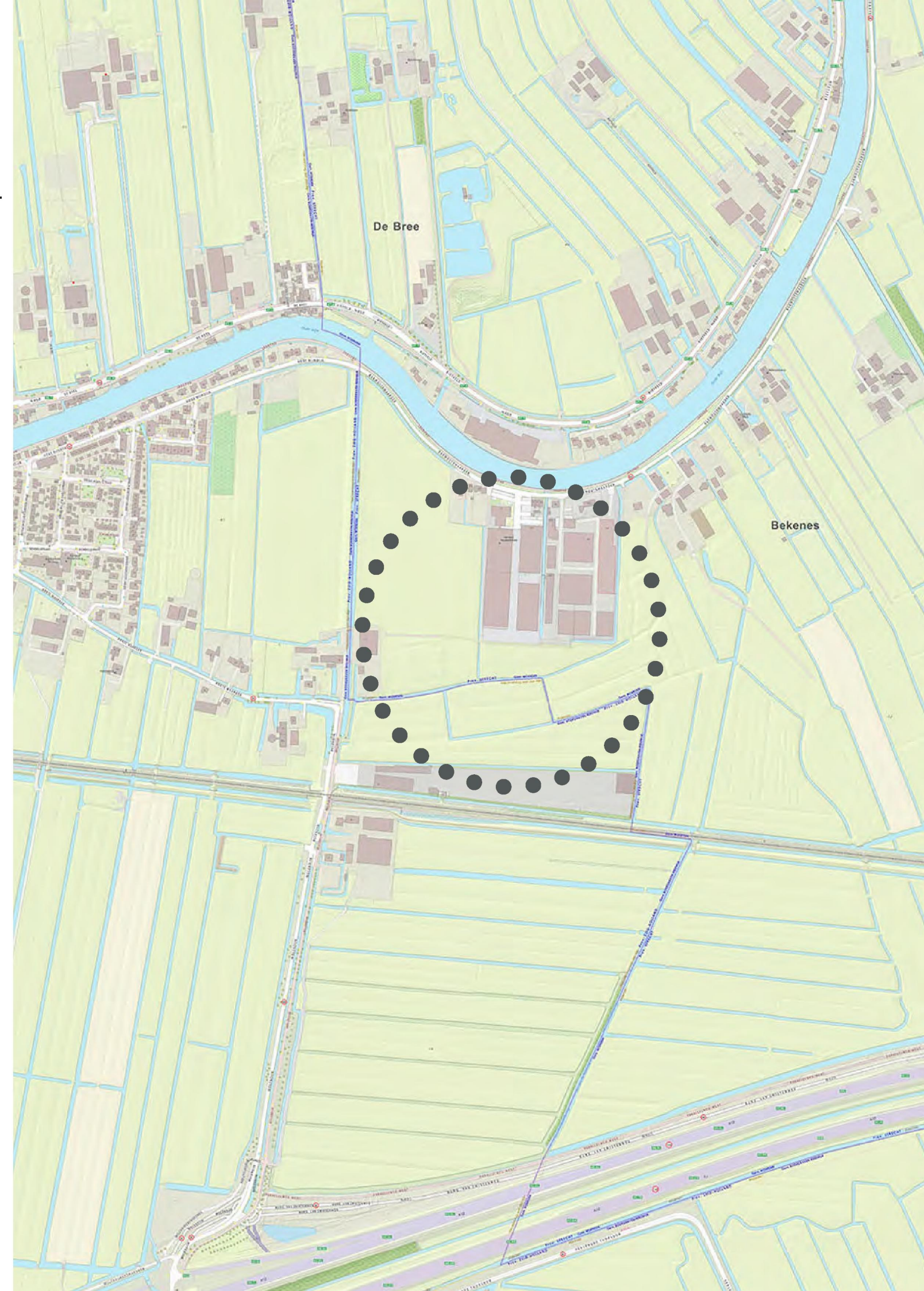
- Goede bodem

Minpunten:

- Stedenbouwkundig niet wenselijk: Grote aantasting Groene Hart
- Sluit niet aan op stedelijk gebied
- Geen geschikte ontsluiting
- Slechte bereikbaarheid per fiets

Randvoorwaarden:

- Er moet een ontsluiting op de randweg worden gemaakt



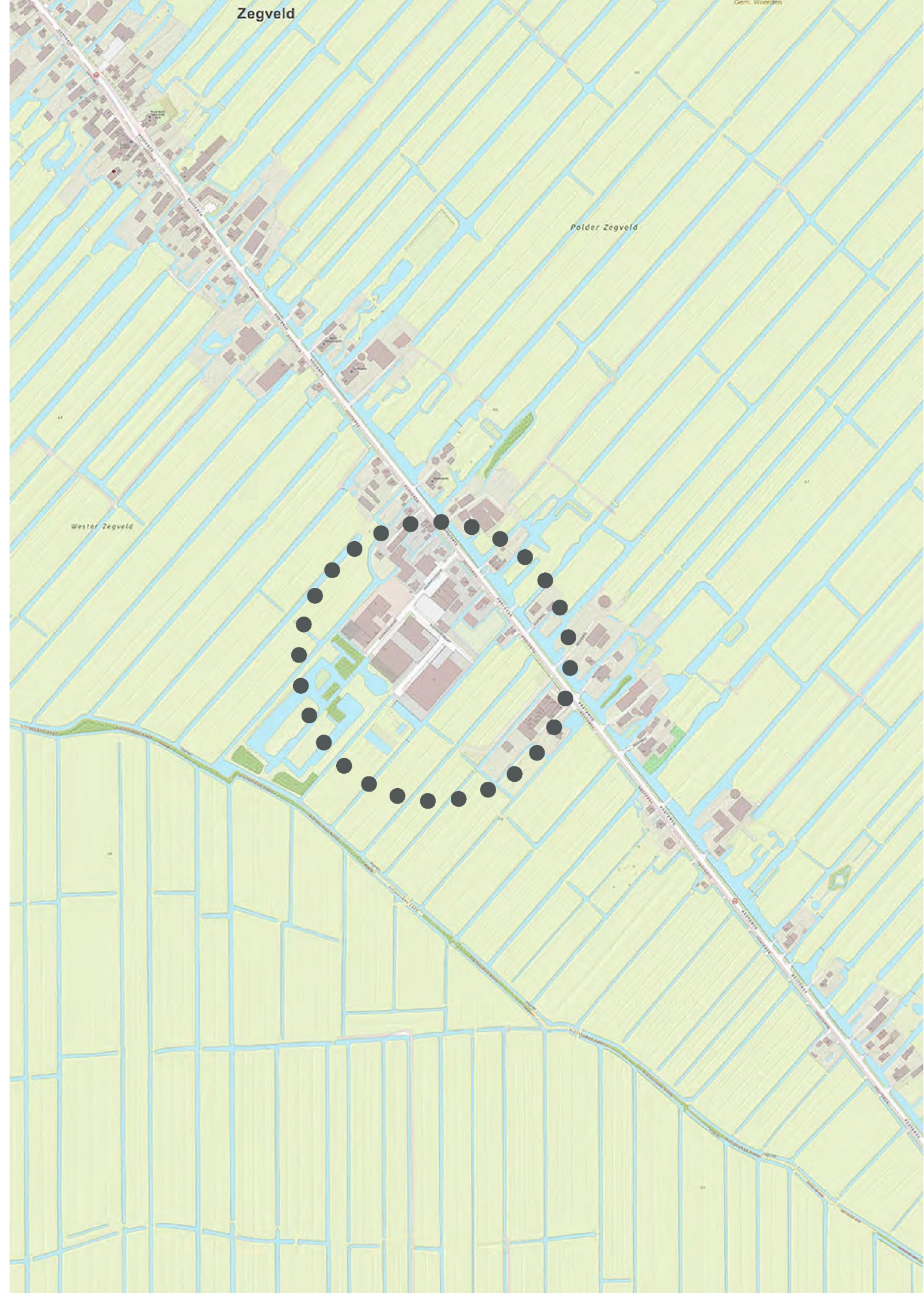
Locatie 5: Nijverheidsbuurt Zegveld

Uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt in Zegveld, ontsloten via de hoofdweg.

Pluspunten
geen

Minpunten

- Grote aantasting Groene Hart
- Zeer slappe bodem
- Slechte ontsluiting
- Niet geschikt voor bedrijven met veel transportbewegingen
- Niet geschikt voor duurzame maatregelen



Locatie 6: Nijverheidsweg Kamerik

Uitbreiding van bedrijventerrein Nijverheidsweg in Kamerik, ontsloten via de N405 (Spruitweg/ Van Teylingenweg).

Pluspunten:

- Sluit aan op dorpskern
- Staat (deels) al in structuurvisie
- Goede bereikbaarheid per fiets

Minpunten:

- Zeer slappe bodem
- Aantasting Groene Hart
- Slechte ontsluiting
- Niet geschikt voor bedrijven met veel transportbewegingen
- Niet geschikt voor duurzame maatregelen

Kansen:

- Verbetering landschap mogelijk, met voet- en fietspaden



Locatie 7: Putkop III. Harmelen

Locatie ten oosten van het bedrijventerrein Putkop in Harmelen. Wordt ontsloten via het bedrijventerrein.

Pluspunten:

- Logische uitbreiding bestaand bedrijventerrein
- Relatief kleine impact op omgeving
- Redelijk goede bodem
- Redelijk goed bereikbaar
- Goed bereikbaar per fiets

Minpunten:

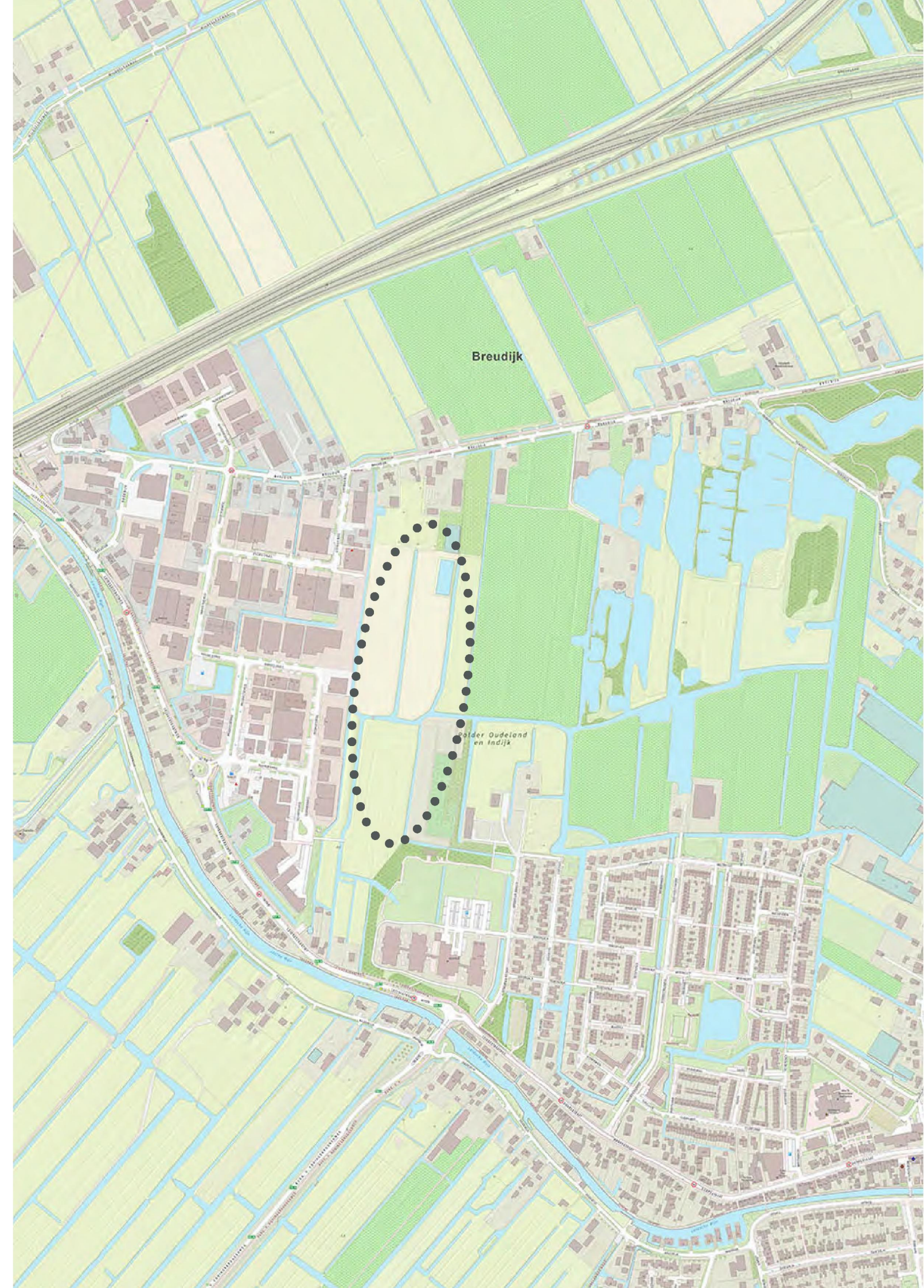
- In de buurt bevindt zich woningbouwlocatie Buitenhof
- Buffer tussen dorp en bedrijventerrein wordt minimaal
- Beperkte mogelijkheden energieopwekking
- Niet geschikt voor transportbedrijven
- Niet goed bereikbaar vanaf A12

Randvoorwaarden:

- Noodzakelijk is dat de verkeersveiligheid verbeterd kan worden

Kansen:

- Verbetering landschappelijke inpassing
- Met de uitbreiding kan ook de duurzaamheid van het bestaande bedrijventerrein worden opgepakt



Locatie 8: De Voortuin Harmelen

Locatie ten zuiden van Harmelen gelegen tussen de A12 en Groenendaal.

Pluspunten:

- Goede ontsluiting mogelijk
- Goed bereikbaar per fiets
- Milieueffecten voor omgeving beperkt
- Bereikbaar te maken met openbaar vervoer
-

Minpunten:

- Zeer slappe bodem
- Past niet in visie op de voortuin; Blokkendozen langs de snelweg zijn geen aantrekkelijk beeld en niet passend bij de identiteit van Woerden

Randvoorwaarden:

- Extra ontsluiting op zuidelijke randweg

Kansen:

- Afschermende werking van A12 (geluid en fijnstof)



Locatie 9: Reijerscop

Locatie in de polder Reijerscop ten zuiden van de A12. Wordt ontsloten via afslag 14a.

Pluspunten:

- Milieueffecten voor omgeving beperkt
- Geschikt voor duurzame maatregelen
- Dichtbij snelweg

Minpunten:

- Sluit niet aan op bestaand stedelijk gebied
- Aantasting open landschap
- Bestaande infrastructuur is onvoldoende
- Slechte bodem

Kansen:

- Duurzaamheid: energieopwekking, parkmanagement, klimaatadaptatie en circulaire economie

Randvoorwaarden:

- Aanleg ontsluiting



Locatie 10: Bijleveld

Locatie in de polder Bijleveld gelegen aan de oostgrens van de gemeente in de oksel van de wijken Veldhuizen en Vleuterweide van Leidsche Rijn. Wordt ontsloten door de A12 en de Randweg.

Pluspunten:

- Goede ontsluiting
- Logische plek tussen Leidsche Rijn en A12, achter geluidswal
- Milieueffecten voor omgeving beperkt
- Geschikt voor duurzame maatregelen
- Bereikbaar te maken met openbaar vervoer
- Robuuste locatie (kan in de toekomst eventueel verder uitgebreid worden).

Minpunten:

- Aantasting van de polder, groene buffer tussen Harmelen en Leidsche Rijn
- Slechte bodem



Locatie 11: Barwoutswaarder West

Locatie in het noorwesten van Woerden, ten westen van de rioolwaterzuivering en in aansluiting op het bedrijventerrein Barwoutswaarder.

Pluspunten:

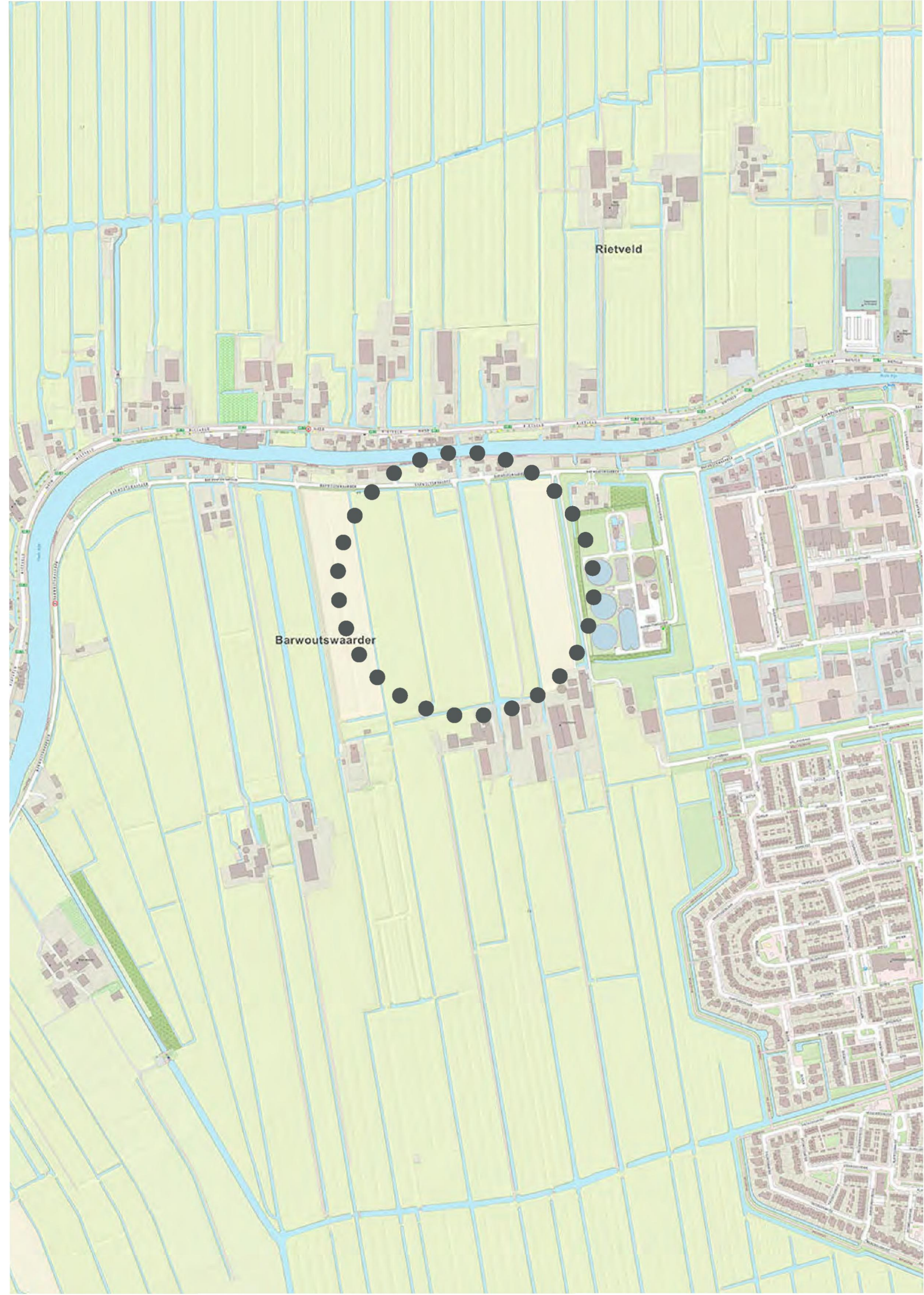
- Sluit aan op bedrijventerrein
- Bodem relatief goed

Minpunten:

- Aantasting Groene Venster Bodegraven Woerden
- Slecht bereikbaar

Randvoorwaarden

- Er moet een nieuwe ontsluiting op de Hollandbaan worden gerealiseerd
- Veel ruimte nodig voor landschappelijke inpassing



Locatie 12: De Voortuin II.

Locatie in het zuidoosten van Woerden, ten noorden van de A12 en ten zuiden van de Cattenbroekerplas. Wordt ontsloten via het bedrijventerrein Polanen en sluit aan op de toekomstige ontwikkeling De Voortuin.

Pluspunten:

- Goede ontsluiting mogelijk
- Goed bereikbaar per fiets
- Milieueffecten voor omgeving beperkt
- Bereikbaar te maken met openbaar vervoer

Minpunten:

- Zeer slappe bodem
- Past niet in de visie op de Voortuin. Blokkendozen zijn geen aantrekkelijk beeld en niet passend bij de identiteit van Woerden.

Randvoorwaarden:

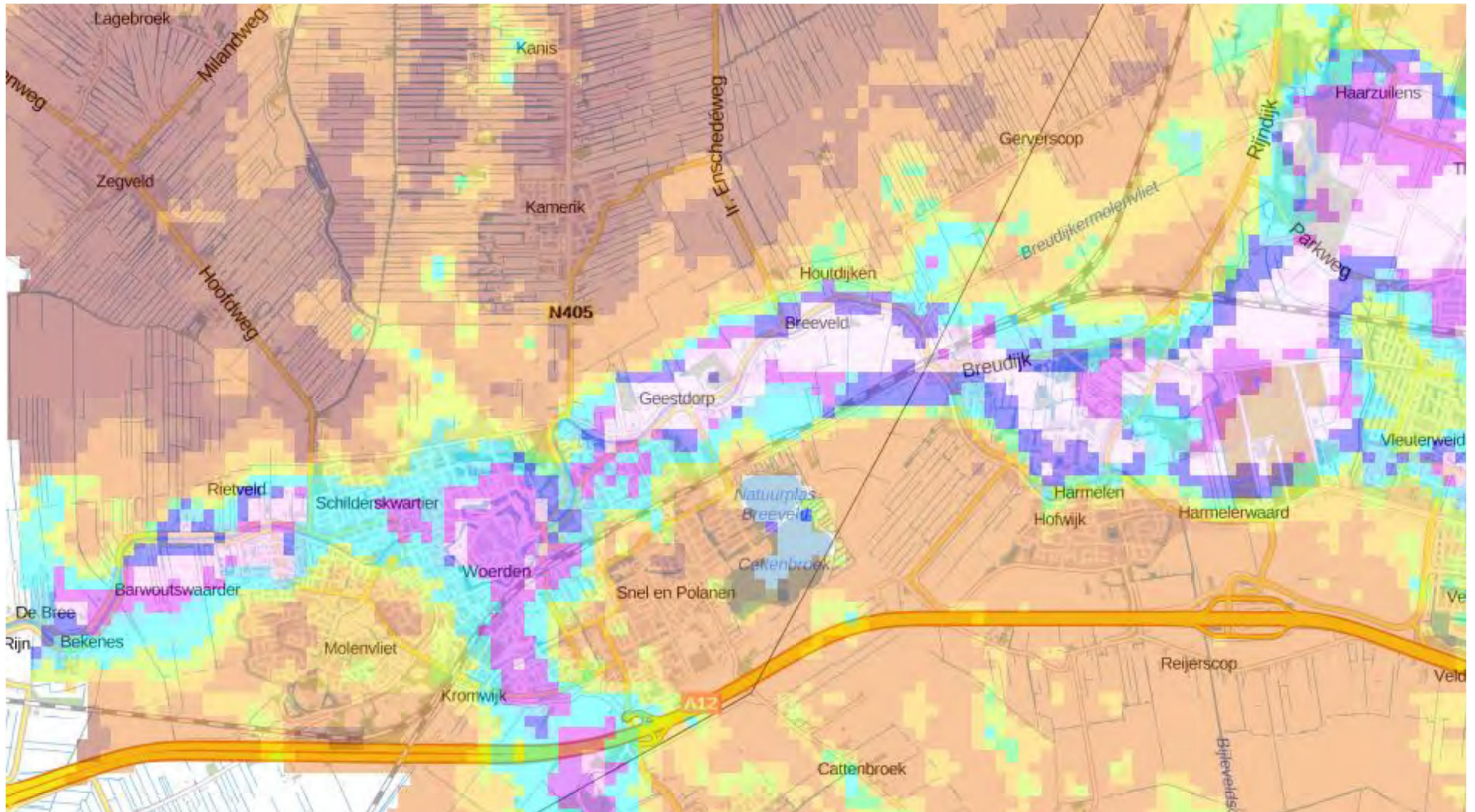
- Extra ontsluiting op de zuidelijke randweg.

Kansen:

- Afschermende werking van A12 (geluid en stof).

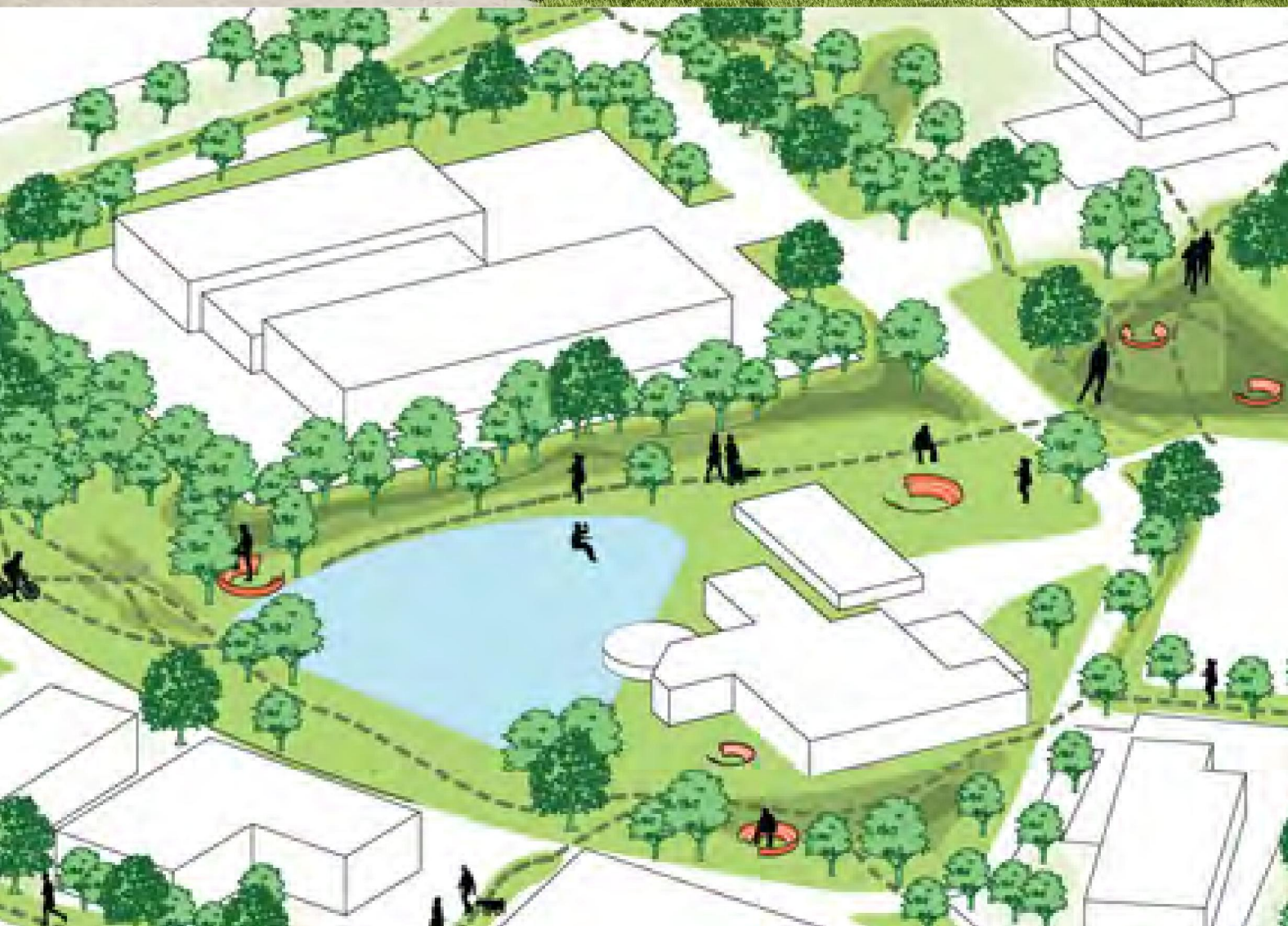


Kaart geschiktheid bouwen



Bron provincie Utrecht. Meest geschikt (roze-paars-blauw-groen-geel-oranje-rood).

MKB-profiel - ruimtelijke kwaliteit - duurzaam



Structuurvisie 2009-2030 (juli 2009)



- wonen**

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

werken

 - bedrijven bestaand
 - uitbreiding bedrijven
 - representatieve voortuin
 - agrarisch gebied
 - nieuw regionaal bedrijventerrein
 - kassen
 - kantoren
 - transformatiegebied

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 zoom
 - aandachtspunt Huize Harmelen
 - Avontuur Natuur
 - 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**

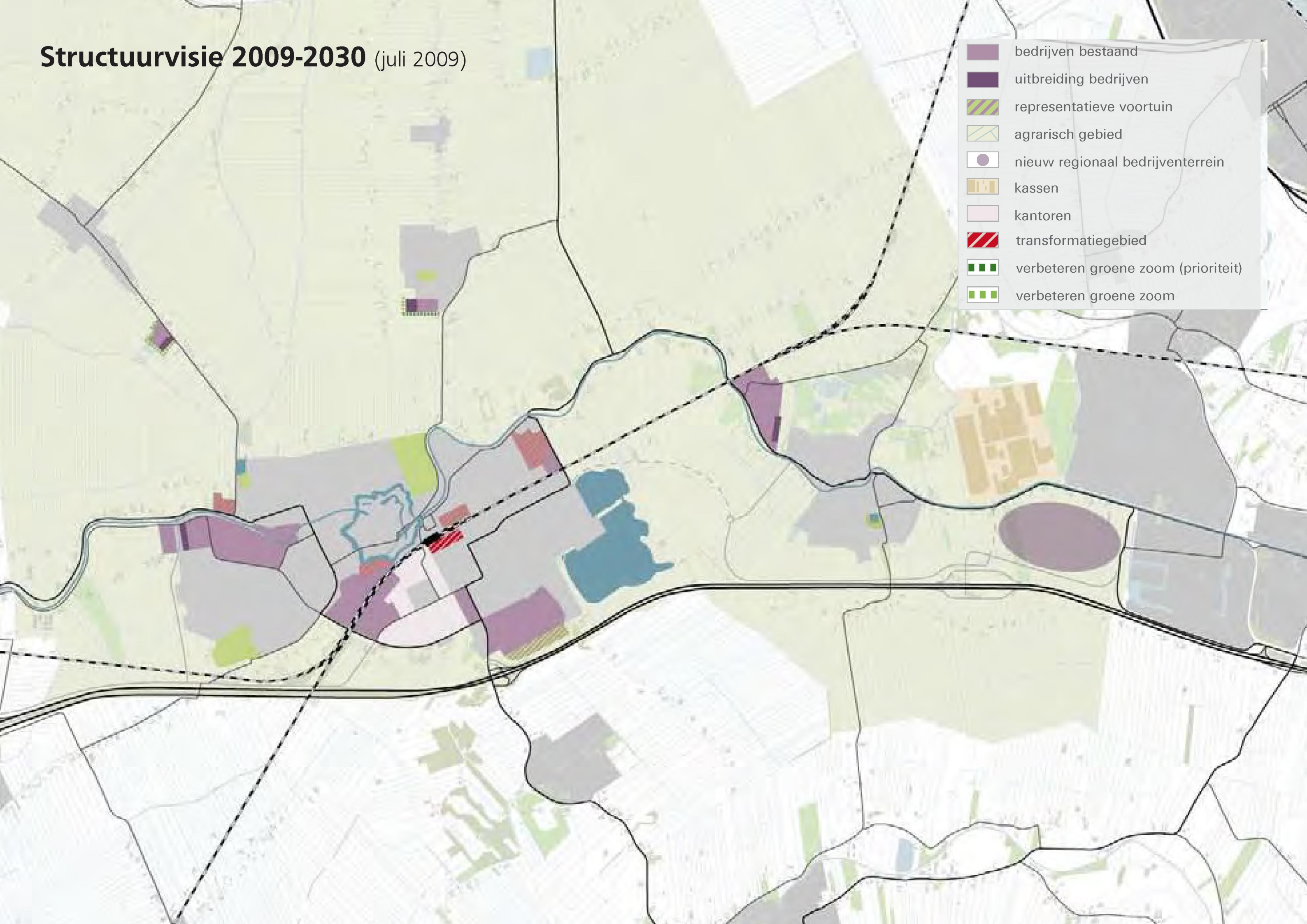
 - historisch centrum
 - H ziekenhuis
 - winkelcentrum
 - meubelboulevard
 - middelbare school
 - kinderboerderij
 - camping
 - Kameryck
 - De Berkenhoeve
 - Boerinn
 - Ooievaarsbuitenstation
 - woonzorgcomplex
 - recreatie
 - centrum leisure
 - nieuwe golfbaan
 - station als groene/recreatieve poort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

verkeer

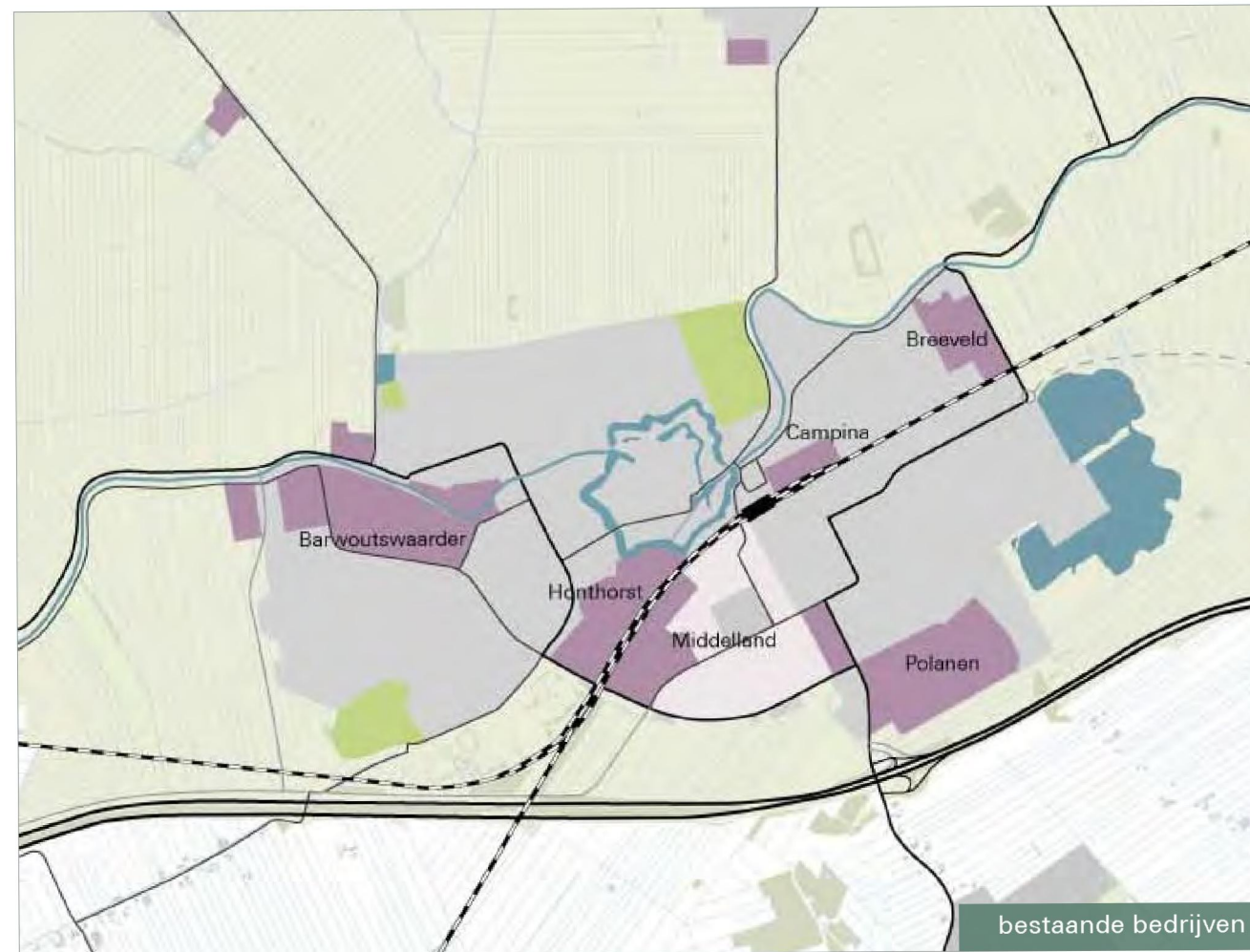
 - A12 BRAVO projecten
 - A12 BRAVO tracé nader te bepalen
 - reservering toekomstige parallelweg A12
 - reservering toekomstige verbindingsweg

Structuurvisie 2009-2030 (juli 2009)

- bedrijven bestaand
- uitbreiding bedrijven
- representatieve voortuin
- agrarisch gebied
- nieuw regionaal bedrijventerrein
- kassen
- kantoren
- transformatiegebied
- verbeteren groene zoom (prioriteit)
- verbeteren groene zoom



Structuurvisie 2009-2030 (juli 2009)



De Voortuinen





gemeente
WOERDEN

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Bunuelaan 4 | 1325 PL Almere

Postbus 1181 | 1300 BD Almere

T 036 - 533 34 24 | info@atelierdutch.nl

www.atelierdutch.nl | www.facebook.com/atelierdutch

30 november 2018

Woerden Bedrijfsterreinen

Verbeelding en ondersteuning door
Atelier Dutch