

Rapport

Tijdelijke huisvesting Winkelcentrum Tournoyveld

Onderwerp : onderzoek tijdelijke huisvesting detailhandel winkelcentrum

Datum : 17 november 2025

Aanleiding

De eigenaar van winkelcentrum Tournoyveld wil het huidige verouderde winkelcentrum herontwikkelen en tegelijkertijd appartementen toevoegen aan het bouwvolume. De huidige appartementen in twee woonblokken zijn eigendom van Stichting Cazas Wonen en blijven buiten beschouwing. De bewoners blijven tijdens de bouw in hun woningen wonen. De horecabedrijven blijven ook op de bouwlocatie gevestigd. Het betreft:

- Restaurant Delicious Chicken
- Snackbar Kwalitaria
- Restaurant Mei-Wah
- Restaurant Odessa-Torino

Zij kunnen op de huidige locatie blijven, omdat in de nieuwe situatie op de locatie waar ze zich nu bevinden een plein komt en geen nieuwbouw.

Tijdens diverse bewonersbijeenkomsten over deze herontwikkeling hebben bewoners aangegeven dat zij zich zorgen maken over hoe zij hun dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen tijdens de werkzaamheden. Niet iedereen heeft een auto en mensen zijn soms ook slecht ter been. Ook voor hun dagelijkse contacten is het belangrijk dat de winkels in de buurt blijven.

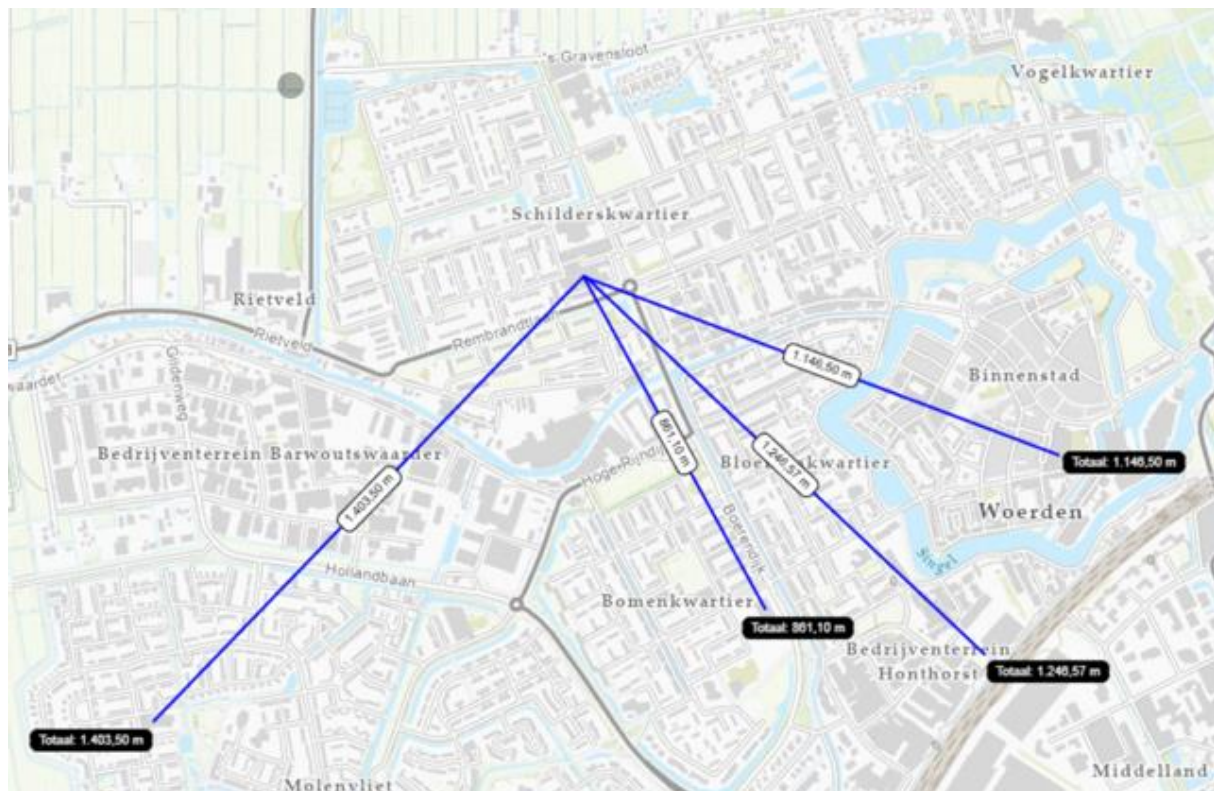
De ontwikkelaar heeft een verzoek ingediend om voor de detailhandel een tijdelijke locatie te mogen gebruiken aan de Jan Steenstraat/Jozef Israëlslaan. Om dit verzoek goed te beoordelen wordt er onderzoek gedaan naar deze locatie en alternatieven, als ook de huidige locatie waar het winkelcentrum is gevestigd. Het betreft de volgende winkels:

- Jumbo supermarkt
- Action*
- Xie You versbakkerij Verweij
- Keurslagerij Groeneveld
- Natuurlijk bloemen
- Gall&Gall
- Primera

*Voor de Action wordt een andere plek gezocht binnen Woerden.

Intentieovereenkomst

In mei 2024 hebben gemeente en ontwikkelaar een verlenging op de intentieovereenkomst ondertekend. Daarin is vastgelegd dat er een plan moet komen voor de tijdelijke huisvesting van winkels. Begin juli 2025 is er een allonge getekend die de intentieovereenkomst verlengt.



Hemelsbrede afstand van Tournoy'sveld naar bestaande supermarkten

Doel

Het doel is het uitbrengen van een advies aan het college over hoe te zorgen dat de detailhandel, die in het winkelcentrum gevestigd is, tijdens de werkzaamheden open kan blijven, zodat hun continuïteit gewaarborgd is en bewoners in de buurt hun inkopen kunnen blijven doen in het Schilderskwartier.

Voor het voortbestaan van de kleine ondernemers is het noodzakelijk om gedurende de bouwperiode open te blijven. Het is voor hen niet mogelijk om de bouwperiode van ca 24 maanden te overbruggen. Daarbij is het belangrijk dat ze in hun huidige verzorgingsgebied kunnen blijven. Voor de supermarkt geldt dat deze een belangrijke wijkfunctie vervult. Ook zorgt deze voor aantrekkingskracht voor de kleinere detailhandel. De ontwikkelaar heeft verzocht om voor deze winkels een tijdelijke locatie te mogen plaatsen op het grasveld.

Tijdens de sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum moeten de winkels verplaatst worden. Ze kunnen niet de gehele periode op dezelfde locatie in het winkelcentrum blijven.

Voor deze winkels zijn er drie opties:

1. Sluiting gedurende de renovatie
 - a. Voor het voortbestaan van de winkels en horecagelegenheden is dit alleen een passende oplossing als de ondernemer stopt. Voor een individuele ondernemer leidt dit over het algemeen tot bedrijfssluiting.
2. Verhuizing binnen het huidige winkelcentrum gedurende de werkzaamheden
 - a. Deze optie is onderzocht. Hiervoor heeft de ontwikkelaar een memo ter onderbouwing aangeleverd. De conclusie is dat dit mogelijk is. Echter levert het meer en langere overlast op voor de bewoners, duurt de bouw aanzienlijk langer en zijn de kosten hoger. Ook ontstaan er aanzienlijke veiligheidsrisico's, die om complexe oplossingen vragen. Tenslotte moeten dan ook looproutes en de locatie van de winkels gedurende de bouw meerdere keren worden aangepast;

3. Verhuizen naar een locatie buiten het huidige winkelcentrum
 - a. Hierbij kunnen de winkels openblijven en kan het bouwproces ongestoord doorgang vinden. Essentieel is wel dat de winkels in de buurt blijven van de huidige locatie en bijbehorende voorzieningen meeverhuizen. Hun klanten komen in de regel uit de directe omgeving. Voor een supermarkt kan dat (iets) verder zijn. Echter voor het overleven van de winkels is de aanloop van de supermarkt belangrijk. Voor de Action geldt dat in mindere mate vanwege de aantrekkingskracht vanuit de regio. Deze wordt dan ook elders in Woerden geplaatst. Er is wel een kritische blik nodig op de overlast die een tijdelijke verplaatsing met zich meebrengt voor de omwonenden van de tijdelijke locatie.

In dit rapport onderzoeken we de mogelijkheid om de bestaande detailhandel open te houden binnen de wijk en of er een beter alternatief is, dan het voorstel van de ontwikkelaar. Om een zorgvuldige afweging te maken hebben we criteria opgesteld waar aan de verschillende alternatieven worden getoetst. In het volgende hoofdstuk gaan we in op deze criteria.

Criteria

De criteria hebben we opgesteld aan de hand van de wensen van winkeliers, de ontwikkelaar en de omwonenden. Ook hebben we de bestaande beleidstukken en plannen meegenomen. Deze criteria hebben we gebruikt om een aantal locaties te selecteren die kansrijk lijken. In het volgende hoofdstuk volgt de weging.

De volgende zeven criteria zijn gebruikt bij de beoordeling van de locaties:

- 1) In de wijk Schilderskwartier
 - a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers
 - b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners
 - c. Detailhandelvisie, er mag geen verdringing ontstaan met winkels/winkelcentra in andere wijken



Hemelsbrede afstand tussen Tournoy'sveld en onderzochte locaties voor tijdelijke winkelcentrum

- 2) Oppervlakte
 - a. Minimaal 5000m², vrije ruimte
- 3) Parkeren
- 4) Verkeer
 - a. Verkeersveiligheid
 - b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)
 - c. Wegcapaciteit
- 5) Overlast omwonenden
 - a. Aantal woonadressen
 - b. Uitzicht
 - c. Gebruik
 - d. Functie
 - e. Geur
 - f. Geluid
- 6) Eigendom
 - a. Gemeentelijk/privaat eigendom
- 7) Natuur
 - a. Ecologie

In de wijk Schilderskwartier

Bij voorkeur blijven de winkels open en zo dicht mogelijk bij de huidige locatie. De redenen hiervoor zijn dat er voor de huidige bewoners een ongeveer gelijke afstand tot de winkels blijft en de winkels hun verzorgingsgebied kunnen blijven bedienen. Dit zorgt ook voor behoud van sociale contacten in de wijk. De winkels buiten de wijk plaatsen, is niet voor alle bewoners een probleem. Maar voor de mensen die er nu al verder vandaan wonen of minder mobiel zijn, kan de afstand dan te groot worden.

Een ander argument is dat het tijdelijke winkelcentrum geen oneigenlijke concurrent mag worden van andere winkels die een andere wijk als verzorgingsgebied hebben. Dat zou kunnen leiden tot omzetverlies of erger faillissement. Hierover zijn in de detailhandel structuurvisie, paragraaf 3.4, pagina 23, handvatten gegeven.

Oppervlakte

De ontwikkelaar heeft een eerste inventarisatie gedaan om de benodigde oppervlakte inzichtelijk te maken. Hierbij is aan de ondernemers gevraagd wat ze nodig hebben aan bruto vloeroppervlakte. In de onderstaande tabel is de inventarisatie weergegeven. Hierbij zijn ook de benodigde oppervlakten voor onder andere parkeren meegenomen. Deze oppervlakten zijn doorgerekend op basis van de gemeentelijke normen. Het betreft hier uitdrukkelijk de maximale ruimtevraag. We onderzoeken nog of deze ruimte ook echt noodzakelijk is.

	Huidige m2 BVO	Tijdelijke m2 BVO	Parkeernorm schilwijk	Fietsnorm schilwijk	Opmerkingen
Grote supermarkt	1.735	1.350	4,9/100m2	4,3/100m2	
Wijkwinkel	761	630	5,1/100m2	4,3/100m2	
Parkeerplaatsen		1900	96 (2,5x5)		Incl rijbaan
Wegen		300	6m breed		Draaicirkel en in/uitirt
Fietsenstalling		200	0,5mx2m		Inclusief trottoir
Laden/lossen		500			Schatting
Trottoirs		100			Schatting
Totaal gevraagd		5000			

Overzicht benodigde m2 voor aanleg tijdelijke locatie winkelcentrum

Om dit te kunnen realiseren is een kavel van minimaal 5.000 m2 nodig, Zoals in de tabel aangegeven is dit inclusief parkeerplaatsen en laden en lossen. De maximale ruimtevraag is 5.000 m2. De werkelijke, noodzakelijke ruimtevraag wordt nu besproken met de betreffende ondernemers. De verwachting is dat dit zal leiden tot een mindere vraag aan bruto vloeroppervlak en daarmee ook minder parkeerplaatsen en overig ruimtebeslag.

Benodigde hoogte

De hoogte van de tijdelijke bebouwing zal tussen de vier en zes meter zijn. Dit afhankelijk van het gekozen ontwerp. Functioneel kan met vier meter hoogte worden gerekend. Een meer ontworpen gebouw kan op bepaalde delen hoger zijn, maar ook minder verstorend

Doorlooptijd

De huidige planning houdt rekening met een terugkeer van de detailhandel naar hun nieuwe vaste locatie in het winkelcentrum na 24 maanden, indien de winkels worden uitgeplaatst. Als de winkels op de locatie van de sloop/nieuwbouw blijven, dan loopt de bouwtijd met 20 maanden op. Dat is zeer nadelig voor de huidige bewoners en scholen op en rondom Tournoyveld.

Parkeren

Als de winkels op de huidige locatie blijven tijdens de werkzaamheden, dan ontstaat een parkeerprobleem. De huidige parkeerplaatsen zijn tijdens de bouw immers grotendeels afgesloten. Deze ruimte wordt ingericht als bouwterrein. Bij eventuele uitplaatsing zal dit punt ook worden meegewogen. De verwachting is dat er bij gefaseerde bouw alsnog tijdelijke parkeerruimte in de omgeving moet worden aangelegd.

Verkeersdruk

Bij de huidige locatie of een eventuele tijdelijke locatie buiten het huidige winkelcentrum neemt de verkeersdruk toe. Bij de huidige locatie door toenemend zoekverkeer vanwege een tekort aan parkeerplaatsen (in verband met de bouwwerkzaamheden) of verkeer dat naar een eventueel tijdelijke parkeerplaats moet rijden. Bij een tijdelijke locatie voor de detailhandel door verkeer naar die tijdelijke locatie toe. Voor de voorspelling van de verkeersdruk hebben we gebruik gemaakt van de normen die CROW hierover heeft opgesteld.

Volgens CROW betekent dat dat wijkwinkels en een grote supermarkt in een schilwijk tussen de 92,3 en 133,9 motorvoertuigen (mvt) per 24 uur per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) aantrekken. De omvang van de tijdelijke grote supermarkt en wijkwinkels is nu 2.200 m² bvo. Dit betekent een theoretische toename van de verkeersdruk tussen de 2000 en 3000 mvt per 24 uur.

In het wegcategoriseringsplan van gemeente Woerden is het maximum verkeersbewegingen bij een erftoegangsweg per 24 uur, 4000 mvt. Een toename van 2000 tot 3000 mvt per etmaal is voor elke weg een forse verhoging van het aantal verkeersbewegingen.

Verkeersveiligheid

De toename van verkeer is voor elke locatie een belangrijk aandachtspunt. De toename van het aantal verkeersbewegingen per 24 uur maakt dit duidelijk. Daar komt het vrachtverkeer, dat de winkels bevoorraadt, bij. Er wordt met name gekeken of de huidige infrastructuur de drukte veilig aan kan en of deze is aan te passen aan de tijdelijke extra drukte.

Overlast omwonenden

In alle gevallen ontstaat er overlast voor omwonenden. In het geval van het verschuiven van de winkels binnen de bouwlocatie, duurt de bouw langer. Dat zorgt voor meer en langdurigere overlast voor omwonenden en de winkeliers. Bij het uitplaatsen van de winkels ontstaat er overlast voor de omwonenden en gebruikers in de omgeving van de tijdelijke locatie. Als gemeente zijn wij ons hiervan bewust en begrijpen wij de zorgen hierover. In beide gevallen zal er in overleg met de bewoners dan ook goed gekeken moeten worden hoe de overlast zo veel als mogelijk vermeden kan worden of verminderd.

Eigendom locatie

Het eigendom van de locaties die zijn onderzocht heeft ook invloed op de keuze. Een locatie in eigendom van de gemeente is vaak makkelijker te gebruiken dan een locatie in eigendom van een private partij. Zeker als het een bebouwde private locatie betreft. In dat geval is het afhankelijk of de eigenaar het pand beschikbaar heeft en het hiervoor wil aanbieden.

Ecologie

Bij ecologie kijken we naar de ecologische waarde van de locatie. Bevinden zich er bijzondere dieren en planten, moeten er (al dan niet monumentale) bomen en struiken verwijderd worden? En heeft het gebied een status, waardoor het beschermd is tegen bebouwing?

Weging

We wegen verschillende locaties ten opzichte van elkaar. Per locatie zullen we de geschiktheid wegen met '+', '=', of '-'. De betekenis hiervan is:

- '+' is voldoet/positief
- '=' is neutraal
- '-' is voldoet niet/negatief

Locaties

In de zoektocht naar een locatie voor de winkels zijn een achttal locaties onderzocht. Hierbij zijn ook de locaties meegenomen die zijn ingebracht door inwoners, tijdens en na de eerste informatieavond over een tijdelijke locatie:

- 1) Tournoyveld, gefaseerde sloop/nieuwbouw
- 2) Jan Steenstraat, speelveld op de hoek met de Jozef Israëlslaan
- 3) Jozef Israëlslaan, parkeerplaats achter Thijs van der Polshal
- 4) 's-Gravensloot aan het einde van de Jozef Israëlslaan (locatie tijdelijke bouwweg Oasen)
- 5) Hoge Rijndijk, Badkuip
- 6) Greftpark
- 7) Hobbemastraat, vier grasvelden
- 8) Leidsestraatweg, Fase Autobedrijf

	Tournoyveld, gefaseerd bouwen	Jan Steenstraat, Speelveld	Hoge Rijndijk, Badkuip	Josef Israëlslaan, Parkeerterre in Sporthal	Gravensloot , terrein Oasen	Greftpark	Hobbemastraat	Leidsestraatweg, Fase autobedrijf
In de wijk	+	+	-	+	-	=	+	=
5000m2	-	+	=	-	+	+	-	-
Parkeerplaats	-	+	+	-	+	+	-	-
Verkeersimpact	-	-	+	-	-	-	-	-
Overlast	-	-	=	=	=	-	-	-
Eigendom	+	+	+	+	-	+	+	-
Ecologie	+	+	=	-	=	-	-	+

Score van de verschillende locaties per criterium

Conclusie: Er is geen beter alternatief voor de tijdelijke locatie

Na een zorgvuldige afweging van de beschikbare opties komt naar voren dat er geen betere alternatieve locatie is dan de locatie, **grasveld aan de Jan Steenstraat**. Deze locatie scoort hoog op de belangrijkste criteria:

- **Ligging in de wijk**, waardoor de sociale en logistieke aansluiting met de huidige gebruikers behouden blijft.
- **Nabijheid van de huidige locatie**, wat de continuïteit van gebruik en bereikbaarheid vergemakkelijkt.
- **Voldoende ruimte en beschikbaarheid**, waardoor de geplande tijdelijke inrichting zonder ruimtelijke beperkingen gerealiseerd kan worden.

Hoewel deze locatie de meeste potentie biedt, zijn er wel belangrijke **aandachtspunten** die vooraf opgelost moeten worden:

- **Verkeersafwikkeling**: De huidige infrastructuur vraagt om optimalisatie. Er zijn echter meerdere oplossingsrichtingen denkbaar om de verkeersstromen veilig en efficiënt te laten verlopen. Dit is een voorwaarde om de winkels hier te kunnen plaatsen.
- **Participatie met de omgeving**: omwonenden hebben veel zorgen over de overlast. Om eventuele overlast te beperken, is het van belang om omwonenden actief te betrekken bij het proces en de inrichting van de locatie. Dit kan via bijeenkomsten, inspraakmomenten en duidelijke communicatie over planning en gebruik. Het initiatief hiervoor ligt bij Kerkebosch.

Afweging: Waarom de Badkuip afvalt

De locatie **Badkuip** is in de beoordeling afgevalen om de volgende redenen:

- **Niet gelegen in de wijk**: vooral voor de bewoners die achter in de wijk wonen, wordt de afstand naar de winkels erg groot
- **Beperkte beschikbaarheid**: er zijn meerdere initiatieven waarvoor de Badkuip in beeld is, waaronder een sport court. Het tijdelijk plaatsen van winkels op deze locatie beperkt de mogelijkheden van andere initiatieven.
- **Ecologische aandachtspunten**: Er zijn zorgen over de impact op de aanwezige natuurwaarden, wat extra onderzoek en mogelijk extra maatregelen vereist.

De omwonenden van de Jan Steenstraat hebben aangegeven te betwijfelen dat het veld na 30 maanden terug is in de oude staat. Hierover moeten contractuele afspraken worden gemaakt. Ook maken ze zich zorgen over de landingsplaats van de traumahelikopter. Wij hebben hierover contact opgenomen met de GHOR. De traumahelikopter kent geen vaste landingsplaatsen. De piloot bepaalt ter plaatse wat de beste en veiligste plaats is om te landen. Er is inderdaad in een paar gevallen gebruik gemaakt van het veld door de helikopter. Als deze locatie niet beschikbaar is kiest de piloot echter een andere geschikte landingslocatie. Afhankelijk van de ruimtebehoefte van de tijdelijke locatie is het mogelijk om ruimte vrij te houden voor recreatie en kan die ruimte eventueel ook gebruikt worden door de helikopter.

Over het bouwvolume en de hoogte van de bebouwing zijn we met de ontwikkelaar in gesprek. Er is ons veel aan gelegen om beide zoveel mogelijk te minimaliseren. Daarmee vermindert de impact, wordt de overlast minder en blijft er meer groen over.

De invulling van het terrein en plaatsing van de bebouwing gebeurt in overleg met bewoners, ondernemers, scholen en de ontwikkelaar, nadat het college een definitief besluit over het aanwijzen van de tijdelijke locatie heeft genomen.

Participatie

De gemeente heeft de gesprekken met omwonenden over de tijdelijke locatie begin dit jaar naar zich toegetrokken. We zien dat er veel zorgen zijn en nemen de opmerkingen en vragen serieus. In een eerste brief hebben we antwoord gegeven op een aantal vragen, die uit alle mails en de bewonersavond in december zijn gekomen. Op dat moment was er echter op veel vragen ook nog geen antwoord. Daarom hebben we aangegeven dat er een tweede avond komt. Ondertussen hebben we persoonlijke gesprekken met verschillende bewoners gevoerd en spreken we met belangenbehartigers.

Het inplannen van de tweede bewonersavond was afhankelijk van het besluit van de gemeenteraad over het beeldkwaliteitsplan Tournoyveld. Nu daar positief op is besloten, kan de tweede bewonersavond over een tijdelijke locatie worden gepland. Op die avond bespreken we dan welke locatie er als voorkeurslocatie uitkomt, wat hiervan de voors en tegens zijn, hoe het proces verder verloopt en wanneer/hoe zij invloed kunnen uitoefenen. We zullen ingaan op alle zorgen en bezwaren en daar zo goed mogelijk antwoord op geven.

Na deze avond neemt het college een besluit over de aan te wijzen locatie. De ontwikkelaar zal na het aanwijzen van deze locatie de start maken met de ruimtelijke procedure (BOPA). Dit om tijdelijk gebruik voor de detailhandel toe te kunnen staan. Dit is een procedure van inspraak en besluitvorming.

De ontwikkelaar zal een derde bewonersbijeenkomst houden. Op deze bewonersavond zal de ontwikkelaar met omwonenden en belanghebbenden het terrein inrichten en andere opties voorleggen. Ook is er dan ruimte voor inbreng en opmerkingen. Tevens zal deze locatie moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Bijlage 1

In deze bijlage beoordelen we de verschillende locaties op basis van de bovengenoemde criteria.

Tournoysveld, verschuiven binnen bouwterrein

- 1) In de wijk Schilderskwartier
 - a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers
 1. Dit lijkt in eerste instantie de beste oplossing. Echter wordt de bereikbaarheid beperkt door veiligheidseisen en bouwfasen. In een onderzoek uitgevoerd door de ontwikkelaar is hierover een onderbouwing gegeven.
 - b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners
 1. Het winkelcentrum heeft een belangrijke functie als verbinder van bewoners. Tijdens de bouw zal er echter geen ruimte beschikbaar zijn om hier met een pleintje o.i.d. invulling aan te geven.
 - c. Detailhandel visie, er mag geen verdringing ontstaan met andere centra in andere wijken
- 2) Oppervlakte
 - a. Maximaal 2000m², bebouwbaar
 - b. Maximaal 3000m², parkeren, laden/lossen, fietsenstalling en dergelijke
- 3) Parkeren
 1. Het bestaande parkeerterrein is tijdens de verbouw niet beschikbaar. Het is onderdeel van het bouwterrein. Dat betekent dat als de winkels op de huidige locatie blijven tijdens de bouw er in de omgeving 100 parkeerplaatsen gecreëerd moeten worden om klanten te faciliteren. Het grasveld aan de Jan Steenstraat is de dichtstbijzijnde locatie om dit te realiseren.
- 4) Verkeer
 - a. Verkeersveiligheid: Het tijdelijk parkeren zal leidt tot extra verkeer richting de tijdelijke parkeerplekken. Naast het extra verkeer, dat komt in verband met de bouwwerkzaamheden.
 - b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)
 - c. Wegcapaciteit
- 5) Impact op de omwonenden
 - a. Aantal
 1. Ca 180 omwonenden, hierbij zijn de bewoners aan de huidige toegangsweg meegenomen. Als het parkeerterrein tijdelijk op het grasveld aan de Jan Steenstraat komt, dan komen de omwonenden van het grasveld er nog bij.
 - b. Uitzicht
 1. De bouw van het winkelcentrum zal langer duren door de gefaseerde bouw. Daardoor zal het uitzicht van bewoners langer gericht zijn op de bouwplaats
 - c. Gebruik
 1. Het gebruik van de ruimte zal grotendeels worden ingenomen door de bouwplaats. Door de gefaseerde bouw is er meer ruimte nodig en zal dat langer duren
 - d. Functie
 1. De gefaseerde bouw zorgt voor langere doorlooptijd en dus langer verlies van functies, zoals buurtcohesie en parkeren
 - e. Geur

- 1. Er wordt geen geuroverlast verwacht, anders dan nu het geval is door de horeca
- f. Geluid
 - 1. Tijdens de bouw zal er overlast van geluid, stof en trillingen zijn. Bij een gefaseerde bouw zal dit langer voortduren. Ook is te verwachten dat deze overlast vaker zal zijn, doordat het bouwproces door verhuizingen en fasering soms extra werk moet uitvoeren om delen gereed te maken voor tijdelijke verhuizing.
- 6) Eigendomssituatie
 - a. Het winkelcentrum is in eigendom van de ontwikkelaar. Dat maakt dit scenario vanuit dit oogpunt realiseerbaar
- 7) Ecologie
 - 1. Het groen aan de randen van Tournoyveld maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Woerden.
 - 2. Het terrein zelf heeft geen specifieke ecologische waarde.
 - 3. Voor de realisatie van deze tijdelijke locatie hoeven geen bomen of ander groen verwijderd te worden.
 - 4. Conclusie: de impact in ecologisch opzicht is beperkt.

Jan Steenstraat, speelveld



- 1) In de wijk Schilderskwartier
 - a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers
 1. Het veld ligt dicht bij de huidige locatie en midden in het verzorgingsgebied op 350 meter van het Tournoyveld.
 - b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners
 1. Doordat het midden in de wijk ligt, is het goed bereikbaar voor de bewoners. Het is mogelijk om een ontmoetingsplek te creëren
 - c. Detailhandelsvisie, er mag geen verdringing ontstaan met andere centra in andere wijken
 1. Deze locatie ligt meer in het hart van de wijk en verder van concurrerende centra. Daarmee is de kans op verdringing verwaarloosbaar.
- 2) Oppervlakte
 - a. Minimaal 5000m², vrije ruimte.
 1. Er is minimaal 5000m² beschikbaar. Daarnaast blijft er ruimte voor het landen van de traumahelikopter (geen eis) en voor spelen en recreëren.
- 3) Parkeren
 1. Er is voldoende ruimte voor 100 parkeerplaatsen
- 4) Verkeer
 - a. Verkeersveiligheid

1. De Jozef Israëlslaan is ingericht als fietsstraat met fysieke rijbaanscheiding. De fietsstraat verbindt het Kalsbeek college met het omliggende wegennet. De fysieke rijbaanscheiding is aangelegd om het inhalen van fietsers door voertuigen fysiek onmogelijk te maken. De risico's op verkeersonveilige situaties gaan omhoog. Omdat het autoverkeer over het algemeen sneller is dan het fietsverkeer wil men de fietser inhalen. Er ontstaan conflictsituaties met achteropkomend verkeer. Omdat dit hier erg lastig is vanwege de fysieke rijbaanscheiding kan het gemotoriseerd verkeer ongeduldig worden en onveilige manoeuvres ten koste van de fietsveiligheid proberen. Dit kan alleen opgelost worden wanneer fietser- en autoverkeer fysiek wordt gescheiden. Dit vereist een reconstructie van de weg voor een periode van 2 jaar.
2. Er is een toename van het laad- en losverkeer voor de winkels. Dit vrachtverkeer moet ook via de Jozef Israëlslaan over de fietsstraat richting het speelveld aan de Jan Steenstraat. De toename van vrachtverkeer in combinatie met het aantal aanwezige fietsers is een risico op onveilige situaties. Dit risico moet zoveel mogelijk worden voorkomen, bij verdere uitwerking.

b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)

c. Wegcapaciteit

1. Uit eerdere tellingen is gebleken dat op de fietsstraat minimaal 2200 fietsers per etmaal zitten, dit is gemeten in de tijd dat de fietsenstalling van het Kalsbeek college nog niet aan deze zijde was gevestigd. Het faciliteren van 2300 tot 3300 mvt/etmaal in combinatie met de aantallen fietsers neemt grote risico's op verkeersonveilige situaties met zich mee.

5) Impact op de omwonenden

a. Aantal

1. Ca 100 omwonenden, inclusief bewoners aan de route naar het veld toe.
2. Met name in de Ferdinand Bolstraat wonen de mensen die direct aan het veld wonen en op het veld uitkijken. Factor om rekening mee te houden is de relatief hoge leeftijd van deze bewoners.

b. Uitzicht

1. De bewoners rond het grasveld hebben nu vanaf de Ferdinand Bolstraat vrij uitzicht over het grasveld. Vanaf de Cornelis Troostlaan is het zicht beperkt door de speelkooi, geparkeerde auto's, de heg en bomenrij. Vanaf de Jan Steenstraat wordt het uitzicht beperkt door geparkeerde auto's, de heg en bomenrij.

c. Gebruik

1. De ruimte voor recreëren en sport wordt duidelijk kleiner als de tijdelijke locatie hier wordt geplaatst. Het lijkt mogelijk om in het ontwerp hiervoor wel een reële oppervlakte vrij te reserveren.
2. De tijdelijke locatie zal een groot deel van het terrein gebruiken. Ca 80%

d. Functie

1. Er is minder ruimte beschikbaar voor recreëren en sporten. Ook zal het gras vervangen worden door bebouwing en een parkeerterrein

e. Geur

1. De verwachting is dat de geuroverlast beperkt blijft door vrachtverkeer en autoverkeer. Er komen geen horecazaken op de tijdelijke locatie
 - f. Geluid
 1. Het intensievere verkeer van en naar de tijdelijke locatie
 2. De bezoekers
 3. Laad en Losverkeer
 4. Installaties
 - 6) Eigendomssituatie
 - a. Gemeentelijk/privaat eigendom
 1. De grond is in eigendom van de gemeente Woerden
 - 7) Ecologie
 1. Het speelveld aan de Jan Steenstraat maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Woerden.
 2. Het speelveld heeft een beperkte ecologische waarde.
 3. Voor de realisatie van de tijdelijke locatie zelf hoeven geen bomen verwijderd te worden. Er moeten enkel een aantal doorsteken in de heggen worden gemaakt om de toegang tot het terrein mogelijk te maken.
 4. Conclusie: de impact is beperkt.

Jozef Israëlslaan, Parkeerterrein Thijs van der Polshal



- 1) In de wijk Schilderskwartier
 - a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers
 1. Het terrein ligt op 600 meter van het huidige centrum aan de buitenrand van de wijk
 - b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners
 1. Het is mogelijk om ruimte te reserveren voor verbinding
 - c. Detailhandelsvisie, er mag geen verdringing ontstaan met andere centra in andere wijken
 1. Dit terrein ligt aan de noordrand van de wijk. Daarmee ligt het nog verder van andere winkelcentra dan het bovengenoemde grasveld. De kans op verdringing is dan ook verwaarloosbaar
- 2) Oppervlakte
 - a. Minimaal 5000m², vrije ruimte.
 1. Er is slechts 2000m² aan ruimte. Daarmee kunnen de winkels hier geplaatst worden. Voor parkeren is een andere oplossing noodzakelijk
- 3) Parkeren
 1. Er is geen ruimte voor parkeren op deze locatie. Parkeren is wel essentieel bij het verplaatsen van het winkelcentrum. Een oplossing kan zijn dat er parkeerplaatsen op het speelveld aan de Jan

Steenstraat of in de weilanden aan de Gravensloot worden gerealiseerd.

4) Verkeer

a. Verkeersveiligheid

1. De Jozef Israëlslaan is ingericht als fietsstraat met fysieke rijbaanscheiding. De fietsstraat verbindt het Kalsbeek college met het omliggende wegennet. De fysieke rijbaanscheiding is aangelegd om het inhalen van fietsers door voertuigen fysiek onmogelijk te maken. De risico's op verkeersonveilige situaties gaan omhoog. Omdat het autoverkeer over het algemeen sneller is dan het fietsverkeer wil men de fietser inhalen. Er ontstaan conflictsituaties met verkeer achteropkomend verkeer. Omdat dit hier erg lastig is vanwege de fysieke rijbaanscheiding kan het gemotoriseerd verkeer ongeduldig worden en onveilige manoeuvres ten koste van de fietsveiligheid proberen. Dit kan alleen opgelost worden wanneer fietser- en autoverkeer fysiek wordt gescheiden. Dit vereist een reconstructie van de weg voor een periode van 2 jaar.
2. Er is een toename van het laad en losverkeer voor de winkels. Dit vrachtverkeer moet ook via de Jozef Israëlslaan over de fietsstraat richting de voormalige bouwweg van Oasen. De toename van vrachtverkeer in combinatie met het aantal aanwezige fietsers is een risico op onveilige situaties. Dit risico moet zoveel mogelijk worden voorkomen.
3. Bocht Gravensloot/Jozef Israëlslaan is nu al onoverzichtelijk en met toename van verkeer leidt dit tot extra onveilige situaties. In eerste instantie lijkt dit moeilijk oplosbaar.

b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)

c. Wegcapaciteit

1. Uit eerdere tellingen is gebleken dat op de fietsstraat minimaal 2200 fietsers per etmaal zitten, dit is gemeten in de tijd dat de fietsenstalling van het Kalsbeek college nog niet aan deze zijde was gevestigd. Het faciliteren van 2300 tot 3300 mvt/etmaal in combinatie met de aantallen fietsers neemt grote risico's op verkeersonveilige situaties met zich mee.

5) Impact op de omwonenden

a. Aantal

1. Ca 25 omwonenden, inclusief de bewoners langs de aanrijroute via de Jozef Israëlslaan.

b. Uitzicht

1. De invloed op het uitzicht voor omwonenden is beperkt. Met name de alternatieve parkeerlocaties kunnen hierbij voor overlast zorgen

c. Gebruik

1. Er zal een oplossing gevonden moeten worden voor het parkeren van de huidige gebruikers.

d. Geur

1. Geen overlast te verwachten

e. Geluid

1. Beperkte overlast voor bewoners aan de Gravensloot.

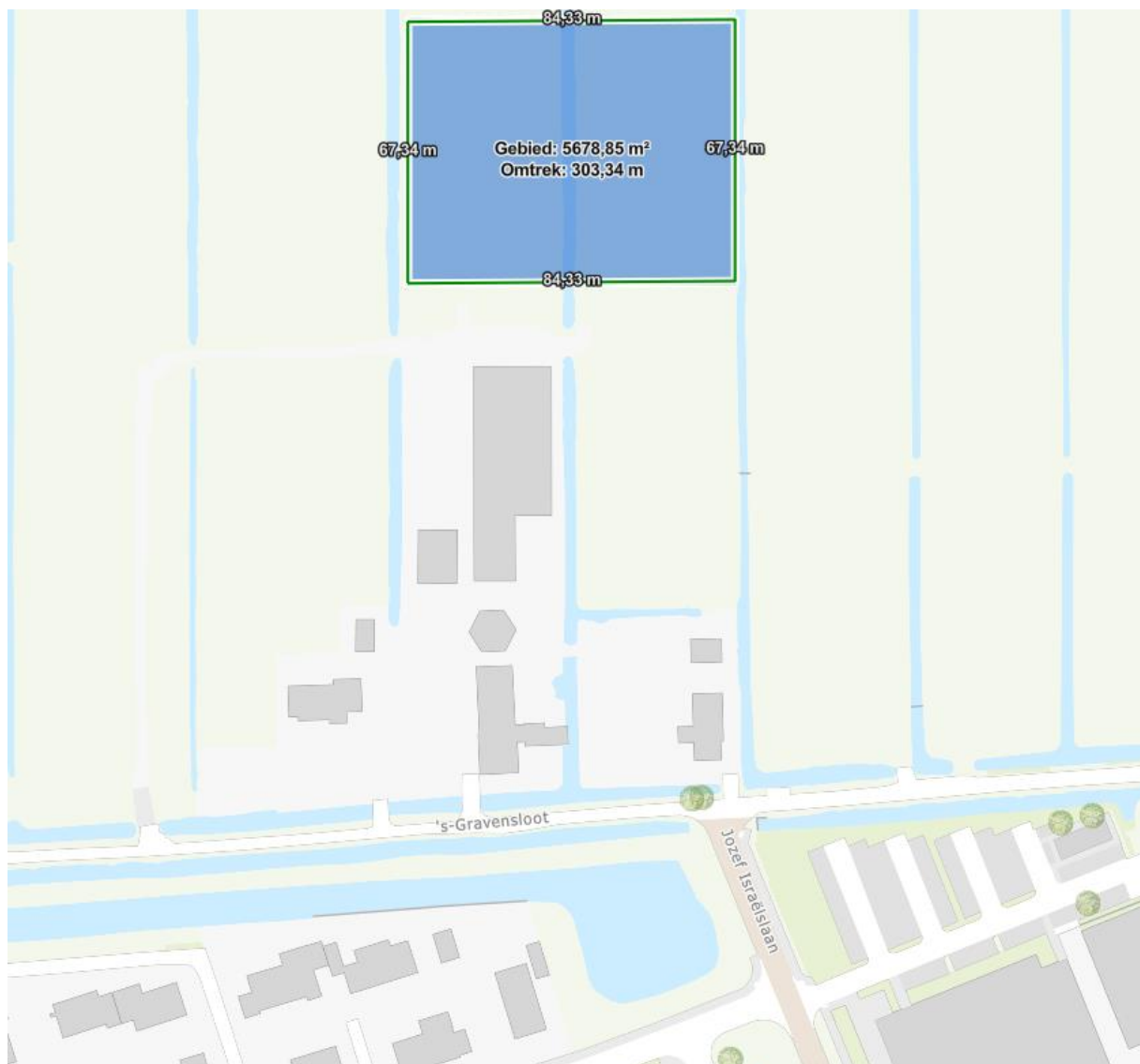
6) Eigendomssituatie

a. Gemeentelijk eigendom

7) Ecologie

1. Het groen op de parkeerplaats achter de Thijs van den Polshal maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Woerden.
2. Het groen op de parkeerplaats heeft een beperkte ecologische waarde.
3. Voor de realisatie van de tijdelijke locatie moeten circa zes bomen verwijderd worden. De omliggende bomen moeten flink worden teruggesnoeid.
4. Conclusie: de impact is groot.

Gravensloot, tijdelijk bouwlocatie Oasen



1) In de wijk Schilderskwartier

- a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers
 - 1. Het winkelcentrum ligt hier buiten de wijk op 1000 meter vanaf de huidige locatie. Daarmee is het voor veel bewoners aan de zuidzijde van de wijk lopend niet meer aantrekkelijk of niet haalbaar.
- b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners
 - 1. De verwachting is dat het op deze plek bijdraagt aan verlies aan cohesie binnen de wijk. Het ligt daarvoor te ver weg en op een onaantrekkelijke locatie om te verblijven.
- c. Detailhandelsvisie, er mag geen verdringing ontstaan met andere centra in andere wijken.
 - 1. Doordat deze locatie uit de normale verkeersbewegingen ligt, is de kans groot dat mensen uitwijken naar andere winkelcentra.. Daarmee kan het invloed hebben op het voortbestaan van de winkels in de tijdelijke locatie.

2) Oppervlakte

- a. Minimaal 5000m², vrije ruimte.
 - 1. Er is minimaal 5000m² beschikbaar aan ruimte.

3) Parkeren

- 1. Er is voldoende ruimte om parkeren te faciliteren. Wel zal er een ontsluitingsweg aangelegd moeten worden

4) Verkeer

- a. Verkeersveiligheid
 - 1. De Jozef Israëlslaan is ingericht als fietsstraat met fysieke rijbaanscheiding. De fietsstraat verbindt het Kalsbeek college met het omliggende wegennet. De fysieke rijbaanscheiding is aangelegd om het inhalen van fietsers door voertuigen fysiek onmogelijk te maken. De fietsstraat wordt in deze situatie ongeloofwaardig. Een fietsstraat is alleen geloofwaardig wanneer er duidelijk meer fietsers aanwezig zijn dan gemotoriseerd verkeer. Het toestaan van extra gemotoriseerd verkeer gaat tegen het concept in van de fietsstraat. Ook wordt dit deel van de 's Gravensloot gebruikt door fietsers vanaf en naar de pont de Greft.
 - 2. De risico's op verkeersonveilige situaties gaan omhoog. Omdat het autoverkeer over het algemeen sneller is dan het fietsverkeer wil men de fietser inhalen. Er ontstaan conflictsituaties met verkeer achteropkomend verkeer. Omdat dit hier erg lastig is vanwege de fysieke rijbaanscheiding kan het gemotoriseerd verkeer ongeduldig worden en onveilige manoeuvres ten koste van de fietsveiligheid proberen. Dit kan alleen opgelost worden wanneer fietser- en autoverkeer fysiek wordt gescheiden. Dit vereist een reconstructie van de weg voor een periode van 2 jaar.
 - 3. Er is een toename van het laad en losverkeer voor de winkels. Dit vrachtverkeer moet ook via de Jozef Israëlslaan over de fietsstraat richting de voormalige bouwweg van Oasen. De toename van vrachtverkeer in combinatie met het aantal aanwezige fietsers is een risico op onveilige situaties. Dit risico moet zoveel mogelijk worden voorkomen.
 - 4. Bocht Gravensloot/Jozef Israëlslaan is nu al onoverzichtelijk en met toename van verkeer leidt dit tot extra onveilige situaties. In eerste instantie lijkt dit moeilijk oplosbaar.
- b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)

De 's-Gavensloot is een smalle weg met veel doorgaand fietsverkeer. Het doorkuizen van deze weg vergt de nodige aandacht bij verdere uitwerking.

c. Wegcapaciteit

1. Uit eerdere tellingen is gebleken dat op de fietsstraat minimaal 2200 fietsers per etmaal zitten, dit is gemeten in de tijd dat de fietsenstalling van het Kalsbeek college nog niet aan deze zijde was gevestigd. Het faciliteren van 2300 tot 3300 mvt/etmaal in combinatie met de aantallen fietsers neemt grote risico's op verkeersonveilige situaties met zich mee.

5) Impact op de omwonenden

a. Aantal

1. Ca 22 omwonenden, inclusief de bewoners aan de aanrijroute via de Josef Israëlslaan.

b. Uitzicht

1. De invloed op het uitzicht is beperkt. Er staan geen woningen in de directe omgeving en achter het tijdelijke winkelcentrum bevindt zich het complex van Oasen met forse bebouwing.

c. Gebruik

1. De toegangsroute krijgt meer verkeer te verwerken. Ook zal er een tijdelijke weg naar het terrein moeten worden aangelegd.

d. Functie

1. De afgelopen periode is het terrein al gebruikt als bouwterrein door Oasen. Deze werkzaamheden zijn afgerond. Het terrein wordt nu weer als landbouwgrond gebruikt. Deze functie wederom tijdelijk onttrekken kan zorgen voor weerstand.

e. Geur

1. Er wordt geen geuroverlast verwacht, anders dan autoverkeer

f. Geluid

1. Er zal overlast ontstaan op de aanrijroute naar de locatie over de Josef Israëlslaan en de Gravensloot.

6) Eigendomssituatie

- a. Privaat eigendom. Er moet onderzocht worden of de eigena(a)r(en) wil(len) meewerken.

7) Ecologie

1. Het groen op deze locatie is onderdeel van het buitengebied van Woerden langs de Grecht richting Kamerik en Zegveld.
2. Het terrein heeft een beperkte ecologische waarde, aangezien er op deze locatie een tijdelijke bouwplaats gelegen heeft.
3. Voor de realisatie van de tijdelijke locatie hoeven geen bomen of ander groen verwijderd te worden.
4. Conclusie: de impact is gemiddeld.

Hoge Rijndijk, Badkuip



1) In de wijk Schilderskwartier

a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers

1. De Badkuip ligt op 700 meter van de huidige locatie. De locatie ligt buiten de wijk. Het is voor de bewoners aan de zuidzijde van de wijk een goede locatie. Voor de bewoners ten noorden of ten oosten van het huidige winkelcentrum neemt de afstand erg toe.

b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners

1. Het is onwaarschijnlijk dat deze locatie bijdraagt aan de sociale cohesie van de wijk of het onderhouden van sociale contacten tussen bewoners van het Schilderskwartier.

c. Detailhandelsvisie, er mag geen verdringing ontstaan met andere centra in andere wijken

1. Deze locatie bevindt zich in dezelfde wijk als de Lidl. Ook zijn er verswinkels in de omgeving die deze wijk bedienen. Hoewel de Lidl zich in een ander marktsegment beweegt is er een gerede kans op verdringing en oneigenlijke concurrentie.

2) Oppervlakte

a. Minimaal 5000m², vrije ruimte.

1. Er lijkt voldoende ruimte beschikbaar. Er zijn echter verschillende plannen voor het gebruik van deze locatie. Onder andere voor het plaatsen van een sportcourt op de badkuip en opslag tijdens bouwactiviteiten. Dat kan van invloed zijn op het plaatsen van het tijdelijke winkelcentrum op deze locatie. En omgekeerd: als hier winkels komen, kan er een probleem ontstaan bij de andere plannen.

- 3) Parkeren 1. Er lijkt voldoende goed bereikbare ruimte voor 100 parkeerplaatsen. Ook dit is afhankelijk van de voorliggende claims op de ruimte op de Badkuip.
- 1.1 Huidige parkeerplaats kan mogelijk (gedeeltelijk) worden gebruikt, echter functioneert nu ook al als overloop voor het parkeren van het Bloemen- en Bomenkwartier.
- 4) Verkeer
- a. Verkeersveiligheid
1. Op deze wegen is voor het grootste deel de fietser gescheiden van de rijbaan. Dit verlaagt het risico op conflictsituaties.
2. Mogelijke aansluiting doorkruist een fietspad en is gelegen nabij een verkeerslicht. Voor verdere uitwerking is het belangrijk dat hiernaar wordt gekeken en wanneer noodzakelijk een aanpassing wordt gedaan aan het kruispunt. Het kan mogelijk leiden tot extra filevorming ter hoogte van het kruispunt. Het verkeerslicht is niet afgesteld op de intensiteiten van een tijdelijke supermarkt vanaf de Hoge Rijndijk.
- b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)
- c. Wegcapaciteit
1. Locatie is goed aan te rijden voor bouw- en bevoorradingsverkeer. De Hoge Rijndijk en aansluitend de Boerendijk en Molenvlietbaan zijn ingericht als 50 kilometer wegen en kunnen hierdoor meer verkeersintensiteiten aan ten opzichte van een 30 kilometer weg.
- 5) Impact op de omwonenden
- a. Aantal
1. Ca 40 omwonenden, inclusief de bewoners aan de aanrijroute naar de tijdelijke locatie.
- b. Uitzicht
1. Er zijn geen direct aanwonenden. Wel kijken bewoners vanaf de overzijde van de Hoge Rijndijk nu op het terrein evenals de bewoners aan de achterzijde. Hun uitzicht wordt in beperkte mate beïnvloed.
- c. Gebruik
1. Het wordt nu gebruikt als recreatieveld en honden uitlaatterrein. Er is een sportcourt voorzien.
2. Er is voor deze locatie een bewoners initiatief m.b.t. buurt- en jongerencentrum. Hiervoor wordt op dit moment gewerkt aan een subsidie.
- d. Functie
- 1.
- e. Geur
1. Er wordt geen geuroverlast verwacht. Het betreft alleen detailhandel
- f. Geluid
1. Het lawaai komt met name van laad en loswerken en parkerende voertuigen. Eventueel van de installaties noodzakelijk bij het gebouw. Deze overlast wordt gezien de afstanden laag ingeschat.
- 6) Eigendomssituatie
- a. Gemeentelijk eigendom, de alternatieve loods is privaat eigendom. De eigenaar wil de locatie gaan ontwikkelen. Er zal overleg nodig zijn om te onderzoeken of dit een reëel alternatief is.
- 7) Ecologie
1. Het groen op dit terrein maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Woerden.
2. Het grasveld heeft een beperkte ecologische waarde.

3. Voor de realisatie van de tijdelijke locatie zelf hoeven geen bomen verwijderd te worden. Er moeten in de bosschages rondom het terrein een aantal doorsteken worden gemaakt om de toegang tot het terrein mogelijk te maken.
4. Conclusie: de impact is gemiddeld.

Greftpark



- 1) In de wijk Schilderskwartier
 - a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers
 1. Deze locatie ligt in de wijk, maar in het uiterste noordwesten op 750 meter van het huidige winkelcentrum. Daarmee is het voor de bewoners in het oosten en zuiden van het verzorgingsgebied lopen lastig bereikbaar.
 - b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners
 1. De locatie nodigt niet uit voor de huidige doelgroep, door de afgelegen locatie in de wijk. Het is te verwachten dat het deze functie niet kan vervullen voor de huidige doelgroep
 - c. Detailhandelsvisie, er mag geen verdringing ontstaan met andere centra in andere wijken
 1. Er kan verdringing ontstaan in het zuidelijk en oostelijke deel van de wijk. Dit door de winkels in het centrum en de Lidl. De afstanden voor sommige bewoners zijn korter naar deze locaties.
- 2) Oppervlakte
 - a. Minimaal 5000m², vrije ruimte.
 1. Er is voldoende ruimte op de grasvelden op het terrein binnen de groenring

3) Parkeren

1. Er is voldoende open ruimte om 100 parkeerplaatsen te realiseren

4) Verkeer

a. Verkeersveiligheid

1. De Vincent van Goghlaan is ruim opgezet voor een 30 kilometer per uur weg. Aan beide zijden van de weg mag worden geparkeerd. Op basis van luchtfoto's over de jaren heen lijkt het parkeren aan beide zijden van de weg mee te vallen.

b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)

1. Halverwege de Vincent van Goghlaan is een wegversmalling. Deze wegversmalling is ook het begin van een recent aangebrachte schoolzone.
2. In een schoolzone staat de veiligheid van schoolgaande kinderen voorop. Bij deze versmalling is het niet mogelijk om elkaar te passeren of met een fiets en auto naast elkaar te bewegen. Een toename van het aantal verkeersintensiteiten past niet in een schoolzone. Wat de schooltijden zijn in combinatie met haal en breng verkeer is iets wat verder onderzocht kan worden. Het is aannemelijk dat de verkeersaantrekkende werking van de tijdelijke locatie hier tot overlast gaat leiden.

c. Wegcapaciteit

1. Verkeer en vrachtverkeer moet vanaf de Rembrandtlaan +/- 320 meter door de woonwijk heen.
2. Verkeersafwikkeling vanaf de Rembrandtlaan is goed te organiseren.

5) Impact op de omwonenden

a. Aantal

1. Ca 45 omwonenden inclusief de route naar de locatie toe via de Vincent van Goghlaan.

b. Uitzicht

1. Door het omringende groen is het zicht op de tijdelijke locatie beperkt.

c. Gebruik

1. Het huidige gebruik zal gedurende de periode dat het in gebruik is als tijdelijke locatie niet mogelijk zijn.

d. Functie

1. Recreatie, spelen en uitlaatplek zullen beperkt zijn in deze periode

e. Geur

1. Er wordt beperkte overlast van geur verwacht.

f. Geluid

1. De overlast van geluid en trillingen zullen met name tot overlast leiden op de aanrijroute en bij de direct aanwonenden van het park.

6) Eigendomssituatie

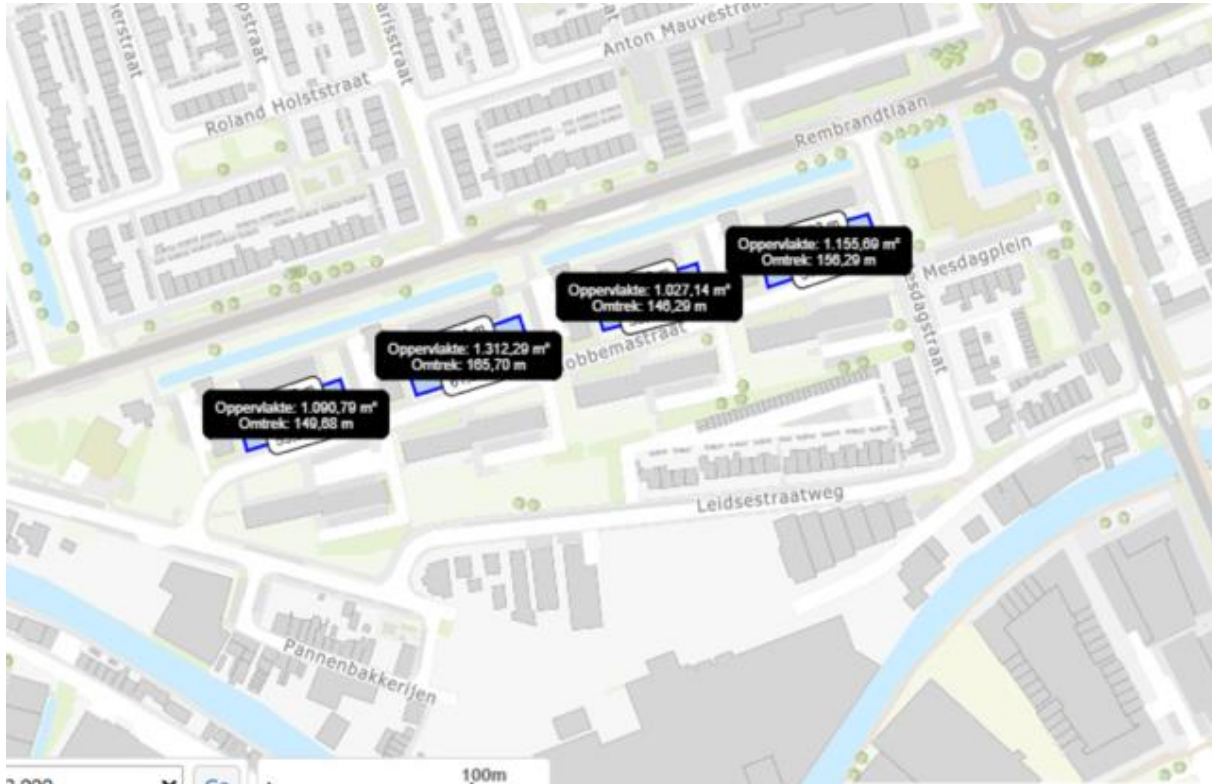
a. Gemeentelijk eigendom

7) Ecologie

1. Het Greftpark maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Woerden.
2. Het Greftpark heeft een ecologische waarde als stapsteen voor flora en fauna vanuit het buitengebied nabij de Grecht naar de bebouwde omgeving en omgekeerd.
3. Voor de realisatie van de tijdelijke locatie zelf hoeven geen bomen verwijderd te worden.
4. In de bosschages rondom het terrein zullen een aantal doorsteken gemaakt moeten worden om de locatie te ontsluiten. Er moeten hiervoor ook bomen worden verwijderd.

5. Conclusie: de impact is groot.

Hobbemastraat, vier grasvelden



- 1) In de wijk Schilderskwartier
 - a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers
 1. De locatie ligt dicht bij de huidige locatie en in de Schilderswijk op 400 meter. Daarmee is deze lopend goed bereikbaar.
 - b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners
 1. Het ontmoeten op de locatie is niet te faciliteren vanwege ruimtegebrek. Wel zullen bewoners elkaar ontmoeten op straat en onderweg. De cohesie en verbinding blijven hierbij in stand
 - c. Detailhandelsvisie, er mag geen verdringing ontstaan met andere centra in andere wijken
 1. Er is geen sprake van verdringing op deze locatie te verwachten
- 2) Oppervlakte
 - a. Minimaal 5000m², vrije ruimte.
 1. Er is maximaal 4000m² beschikbaar
- 3) Parkeren
 1. Er is onvoldoende ruimte om de benodigde 100 parkeerplaatsen te realiseren. Dit zal leiden tot extra druk op de aanwezige plaatsen in de straten rond de tijdelijke locatie.
- 4) Verkeer
 - a. Verkeersveiligheid
 - b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)
 - c. Wegcapaciteit
- 5) Impact op de omwonenden
 - a. Aantal
 1. Ca 200 omwonenden, hierbij zijn ook de bewoners aan de aanrijroute meegenomen.

b. Uitzicht

1. Het uitzicht van de omwonenden, met name op de onderste verdiepingen verandert en wordt beperkt

c. Gebruik

1. Het huidige gebruik van de grasvelden is niet mogelijk. De grasvelden worden geheel gebruikt voor winkels en parkeren

d. Functie

1. Om het winkelcentrum te faciliteren is het nodig de velden volledig te benutten. Daarmee komt het dicht tot de gevels en lijkt het niet mogelijk het uit te voeren

e. Geur

1. Er is lichte geuroverlast te verwachten door de zeer compacte opstelling en korte afstand van de bebouwing.

f. Geluid

1. Door toenemend autoverkeer en zoekverkeer neemt de geluidsoverlast toe.

6) Eigendomssituatie

a. Gemeentelijk eigendom

7) Natuur

a. Ecologie

1. Het groen op dit terrein maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Woerden.
2. Het groen langs de Hobbemastraat heeft een ecologische waarde als aaneengesloten groene structuur nabij de Grecht en Oude Rijn.
3. Voor de realisatie van de tijdelijke locatie zullen 60 bomen verwijderd moeten worden.
4. Conclusie: de impact is groot.

Leidsestraatweg, Fase Autobedrijven



- 1) In de wijk Schilderskwartier
 - a. Bereikbaarheid voor huidige gebruikers
 1. De locatie ligt net buiten het Schilderskwartier, maar is lopend bereikbaar vanaf de huidige locatie (275meter).
 - b. Sociale cohesie, onderhouden sociale contacten wijkbewoners
 1. De locatie zal minder bijdragen aan de sociale cohesie, aangezien het buiten de wijk ligt. Wel zullen bewoners elkaar onderweg ontmoeten op de route. Er is geen ruimte om een ontmoetingsplaats in te richten
 - c. Detailhandelsvisie, er mag geen verdringing ontstaan met andere centra in andere wijken
 1. Er kan verdringing ontstaan met winkels in deze wijk of in het centrum. Er is een beperkt risico op verdringing vanuit de Schilderswijk. Alle andere winkels liggen verder weg
- 2) Oppervlakte
 - a. Minimaal 5000m², vrije ruimte.
 1. Deze ruimte is niet beschikbaar. Er is ongeveer 2000m² beschikbaar. Daarmee kunnen de winkels gerealiseerd worden.
- 3) Parkeren
 1. Er is geen mogelijkheid om voldoende parkeerruimte te creëren. De locatie is daarvoor te klein. De te verwachten parkeeroverlast in de directe omgeving zal zeer hoog zijn. Ook in de directe omgeving is geen mogelijkheid om parkeergelegenheid te realiseren.
- 4) Verkeer
 - a. Verkeersveiligheid
 - b. Bereikbaarheid (Obstakels, drempels en wegfunctie)
 - c. Wegcapaciteit
- 5) Impact op de omwonenden

- a. Aantal
 - 1. Ca 210 omwonenden, met name langs de uitrijroute door de Leidsestraatweg, terug naar de wijk
 - b. Uitzicht
 - 1. Het uitzicht van omwonenden verandert niet.
 - c. Gebruik
 - 1. Het gebruik vraagt aanpassingen aan het gebouw. Ook het gebruik van de omgeving wordt fors intensiever en zal leiden tot overlast. De beperkte ruimte zal leiden tot onacceptabele drukte
 - d. Functie
 - 1. De functie van het gebied zal niet veranderen
 - e. Geur
 - 1. Er wordt geen geuroverlast verwacht
 - f. Geluid
 - 1. Er wordt forse overlast verwacht van het geluid van het toenemende autoverkeer dat de locatie verlaat en zoekverkeer naar een parkeerplek
- 6) Eigendomssituatie
- a. Privaat eigendom. De locatie is momenteel tijdelijk in gebruik. Er zal met de eigenaar overlegt moeten worden over eventuele beschikbaarheid.
- 7) Ecologie
- 1. Er is geen groen op het terrein.
 - 2. Conclusie: de impact is beperkt.