



od205

een ander perspectief

Bedrijventerrein Putkop Stedenbouwkundig plan

GEMEENTE WOERDEN

18 juli 2022



Contact

contactpersoon: Judit Gaasbeek Janzen
mail: mail@od205.nl
projectnummer: 090-BT-01
versie: stedenbouwkundig plan
datum: 18 juli 2022

1. INLEIDING		03
2. VISIE EN AMBITIE		04
3. PARTICIPATIEPROCES		17
4. ANALYSE		04
5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN		23
A. UITGANGSPUNTEN		
B. ONTWERP		
C. WATER & GROEN		
D. VERKEER		
E. KAVELS		

BIJLAGE 1 - PARTICIPATIEVERSLAG

Colofon



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl



Blekerijlaan 14

3447 GR Woerden
tel 14 0348
www.woerden.nl

1. Inleiding

Op 28 januari 2021 heeft de raad besloten om de onderzoekslocaties Burgemeester van Zwietenweg in Woerden en Putkop in Harmelen te handhaven voor verdere uitwerking en ontwikkeling van schuifruimte. Van beide locaties is de haalbaarheid onderbouwd in de Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte van 7 oktober 2020.

Met het besluit voor handhaven van onderzoeklocaties schuifruimte, wordt de benodigde ruimtebehoefte van 6 tot 9 hectare schuifruimte ingevuld. Deze bandbreedte sluit aan op de aanwezige economische onderbouwing met berekeningen en een inventarisatie van de ruimtebehoefte onder ondernemers. Met de ontwikkeling van schuifruimte kan aan groeiende Woerdense MKB-bedrijven ruimte worden geboden en werkgelegenheid worden behouden. Met bedrijfsverplaatsingen en herontwikkeling van de achterlaatlocaties wordt tevens het opknappen van bestaande bedrijventerreinen bevorderd, zoals beoogd in het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen (2018-2030).

In dit document vindt u het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop. Voorafgaand aan het ontwerp nemen we u mee in de visie en ambitie voor het bedrijventerrein en de gevoerde gesprekken met omwonenden, belanghebbenden en ondernemers. Deze hebben aan de basis gestaan van het stedenbouwkundig plan.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan volgt nog een verkavelingsplan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de locatie.



2. VISIE EN AMBITIE

Met de ontwikkeling van schuifruimte kan aan groeiende Woerdense bedrijven ruimte worden geboden en werkgelegenheid binnen de gemeente worden behouden.

Om een eigentijds bedrijventerrein te realiseren die antwoordt geeft op actuele en toekomstige maatschappelijke opgaves willen wij een werkomgeving creëren die duurzaam, gezond en toekomstbestendig is.

Het bedrijventerrein is daarmee een voorbeeld voor de herstructurering van de bestaande Putkop en andere bedrijventerreinen in de gemeente Woerden.

We werken samen aan een duurzame werkomgeving



1. De bedrijven worden 100% energieneutraal en worden niet aangesloten op het gasnetwerk. Daarnaast wordt gezocht naar een collectieve energievoorziening. Zo kunnen bedrijven die meer stroom opwekken dan verbruiken deze leveren aan bedrijven die meer verbruiken dan dat ze kunnen opwekken.



4. Op het bedrijventerrein wordt intensief gebruik gemaakt van de ruimte. Efficiënt en dubbel ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Parkeren op het dak wordt mogelijk gemaakt, bedrijven kunnen gestapeld worden en aan één gevelzijde kunnen bedrijven tegen elkaar aan bouwen.



2. Elk gebouw heeft een groen dak met hoogwaardige PV- panelen voor duurzame energieopwekking. Het groene dak zorgt voor verkoeling van de PV-panelen waardoor deze efficiënter worden.



5. We gebruiken zoveel mogelijk circulaire en biobased materialen. Hiervoor hanteren we de definitie van het RVO: "Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later."



3. We maken geen gebruik van toxische materialen. Hiervoor hanteren we de lijst 'Cradle to Cradle Certified™ Banned List of Chemicals'



6. Het watersysteem wordt klimaat bestendig en adaptief door het water stapsgewijs te laten infiltreren van het groene dak, via de deels groene kavel naar de openbare ruimte en de open watergangen. Zo leveren we een grote bijdrage aan klimaat adaptatie in het gebied.

We maken een gezonde werkomgeving



1. De werkomgeving is gezond met een goede luchtkwaliteit en aangename temperaturen. Dit doen we door groene daken te verplichten, voldoende ruimte voor verkoelend groen en schaduw leverende bomen te reserveren en luchtzuiverende beplanting toe te passen.



3. Het terrein is niet alleen voor bedrijven maar bied ook een meerwaarde aan werknemers en de omgeving. Zo moet het mogelijk zijn voor werknemers om een lunchwandeling te maken en voor omwonenden om hun hond uit te laten of een frisse neus te halen. Mensen worden zo gestimuleerd om te bewegen.



2. Bij de toewijzing aan lokale ondernemers gebruiken we maatschappelijke toegevoegde waarde en werkgelegenheid in relatie tot verkeersdruk en ruimtebeslag als criteria. Deze en andere criteria stellen we in overleg met ondernemers op.



4. We versterken de ecologie en biodiversiteit en bouwen natuur inclusief. Zo worden de oevers natuurvriendelijk en is er een extensief beheer van het groen. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de bebouwde omgeving en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

We maken samen een toekomstbestendige werkomgeving



1. Het gebied en de gebouwen kunnen flexibel en multifunctioneel worden ingericht. Zo sturen we op bedrijfsgebouwen die na vertrek van een ondernemen ook door andere bedrijven gebruikt kan worden. Ook zijn de kavels gemakkelijk in verschillende groottes op te delen.



4. Om duurzaam verkeer te stimuleren wordt het bedrijventerrein goed bereikbaar gemaakt voor voetgangers en fietsers. Ook op het bedrijventerrein zelf krijgen voetgangers en fietsers voldoende ruimte.



2. We onderzoeken de mogelijkheden van gedeelde voorzieningen zoals een mobiliteitshub met gestapeld parkeren, gedeelde oplaadstations voor elektrische auto's en een opslagstation voor energie. Door voorzieningen te delen wordt er veel ruimte bespaard op individuele kavels en kan het bedrijventerrein intensiever worden gebruikt.



5. We creëren een eenduidige, herkenbare en representatieve uitstraling voor zowel de openbare ruimte als de gebouwen.



3. Het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein wordt gedaan door parkmanagement om de kwaliteit en gebruik te borgen voor de toekomst.



6. Met de inrichting van het bedrijventerrein houden we rekening met de omgeving, de cultuurhistorie en de kwaliteit en samenstelling van de bodem. Het bedrijventerrein past in de omgeving.

3. PARTICIPATIE PROCES

In september 2021 heeft er een informatieavond plaatsgevonden in het kader van de Haalbaarheidsstudie Schuifruimte waarbij de eerste input is opgehaald voor het op te stellen stedenbouwkundig plan. Op deze avond is de locatie benoemd als verder uit te werken.

Om de omgeving goed mee te nemen bij de nieuwe ontwikkeling is gekozen voor een actief participatieproces waarbij eerst individueel, zonder voorliggend plan, met direct belanghebbenden is gesproken. Ook is een ondernemersbijeenkomst georganiseerd en met stakeholders zoals de Provincie en het Waterschap gesproken.

De informatie die hierbij is opgehaald is gebruikt voor het stedenbouwkundig plan. Vervolgens is dit stedenbouwkundige plan voorgelegd aan geïnteresseerden op een informatieavond. De inbreng die op deze avond is gegeven is opgenomen in voorliggend document. Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt het participatieproces vervolgd ten behoeve van het nog uit te werken inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan.

De bijeenkomsten van het participatieproces zijn in dit hoofdstuk toegelicht. Het gehele participatieverslag is te vinden in bijlage 1 horende bij dit document.

1. Keukentafelgesprekken

Om verdieping te creëren hebben we ervoor gekozen om keukentafelgesprekken te voeren. Hierin hebben omwonenden en aangrenzende ondernemers de mogelijkheid om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen. Alle direct omwonenden en aangrenzende ondernemers zijn benaderd voor een keukentafelgesprek. Deze hebben in april 2022 plaatsgevonden met 15 omwonenden en aangrenzende ondernemers.

Uit de reacties die we krijgen blijkt dat het 1-op-1 contact wordt gewaardeerd omdat er de tijd genomen wordt om te luisteren. Juist omdat de gevoelens rondom deze ontwikkeling divers zijn helpt dit, omdat mensen zich zo gehoord en betrokken voelen.

Tijdens de keukentafelgesprekken met omwonenden en organisaties haalden we input op voor het stedenbouwkundig plan.

De boodschap was; Dit bedrijventerrein gaat er komen, hoe kunnen we uw wensen er zoveel mogelijk in meenemen?

Hierbij hebben we gelet op de wensen, belangen, onzekerheden en bedreigingen. Zo kregen we een goed beeld van wat er speelt in de omgeving. Daarnaast bevroegen we omwonenden over welke activiteiten ze in de omgeving/buitenruimte graag uitoefenen of zouden willen uitoefenen maar waar ze nu de ruimte of faciliteiten niet voor hebben. Wellicht is het mogelijk om hier op de bedrijventerreinen in te voorzien. Hiermee kunnen we met de ontwikkeling ook toegevoegde waarde creëren voor de omwonenden.

2. Ondernemers-bijeenkomst

De organisatie van de ondernemersbijeenkomst is opgepakt door de ondernemersvereniging. Op dinsdag 12 april was er een informatiebijeenkomst

voor geïnteresseerde ondernemers. Er zijn ruim 30 ondernemers op de bijeenkomst afgekomen. Zonder vooropgesteld plan voor de locatie zijn we in groepjes het gesprek gestart over bedrijventerreinen van de toekomst. Vragen die aan bod kwamen: Waar lopen ondernemers tegen aan? Wat kunnen we daar van meenemen in het ontwerp van het nieuwe bedrijventerrein? Wat zijn de ambities op het gebied van duurzaamheid?

3. Stakeholdersoverleg

Tegelijkertijd met de gesprekken met omwonenden en ondernemers hebben we een projectgroep samengesteld waarin HDSR (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden), Provincie Utrecht, Gasunie en Stedin aanschoven. De partijen zijn meerdere keren bij elkaar gekomen om te kunnen reageren op het concept stedenbouwkundig plan.

4. Informatieavond 14 juni

Tijdens een informatieavond op dinsdag 14 juni hebben we het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan 44 geïnteresseerde omwonenden en ondernemers. In de presentatie hebben we laten zien hoe we de opmerkingen en wensen hebben meegenomen of met welke reden dat niet is gelukt.

In kleine groepen zijn we vervolgens het gesprek aangegaan over het concept stedenbouwkundig plan. De presentatie is achteraf naar alle deelnemers verstuurd zodat men de mogelijkheid had om het plan nog eens goed te bekijken en eventuele opmerkingen na te sturen.

5. Informatieavond (sept/ okt 2022)

Na de zomer zullen we het definitieve stedenbouwkundig plan presenteren. Er is ruimte voor het stellen van vragen, maar we halen geen input meer op.

Voor omwonenden is de uitstraling vaak juist waar het om draait; 'wat wordt mijn uitzicht?'. Het meenemen van omwonenden in het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan helpt dan. De input halen we op middels een interactieve werkvorm: we laten mensen een beeldselectie (goedgekeurd door projectgroep) maken. Hierbij mogen mensen een top 3 maken en omwonenden en ondernemers gaan met elkaar in gesprek om een gezamenlijke top 3 te maken. Het gesprek is belangrijk om te laten zien dat iedereen een andere voorkeur heeft.

4. ANALYSE

De ruimtelijke analyse van het gebied hebben we gecombineerd met uitspraken die ondernemers en omwonenden hebben gemaakt tijdens het participatieproces.

0. Ligging



1. Autoverkeer

Het bestaande bedrijventerrein Putkop is functioneel ingericht voor de auto en kent een hoge parkeerdruk. Het straatbeeld wordt gedomineerd door parkeerplaatsen voor auto's en vrachtwagens en de opslag van goederen. Sommige delen zijn daardoor minder goed bereikbaar en passerende vrachtwagens kunnen bochten daardoor niet meer maken.

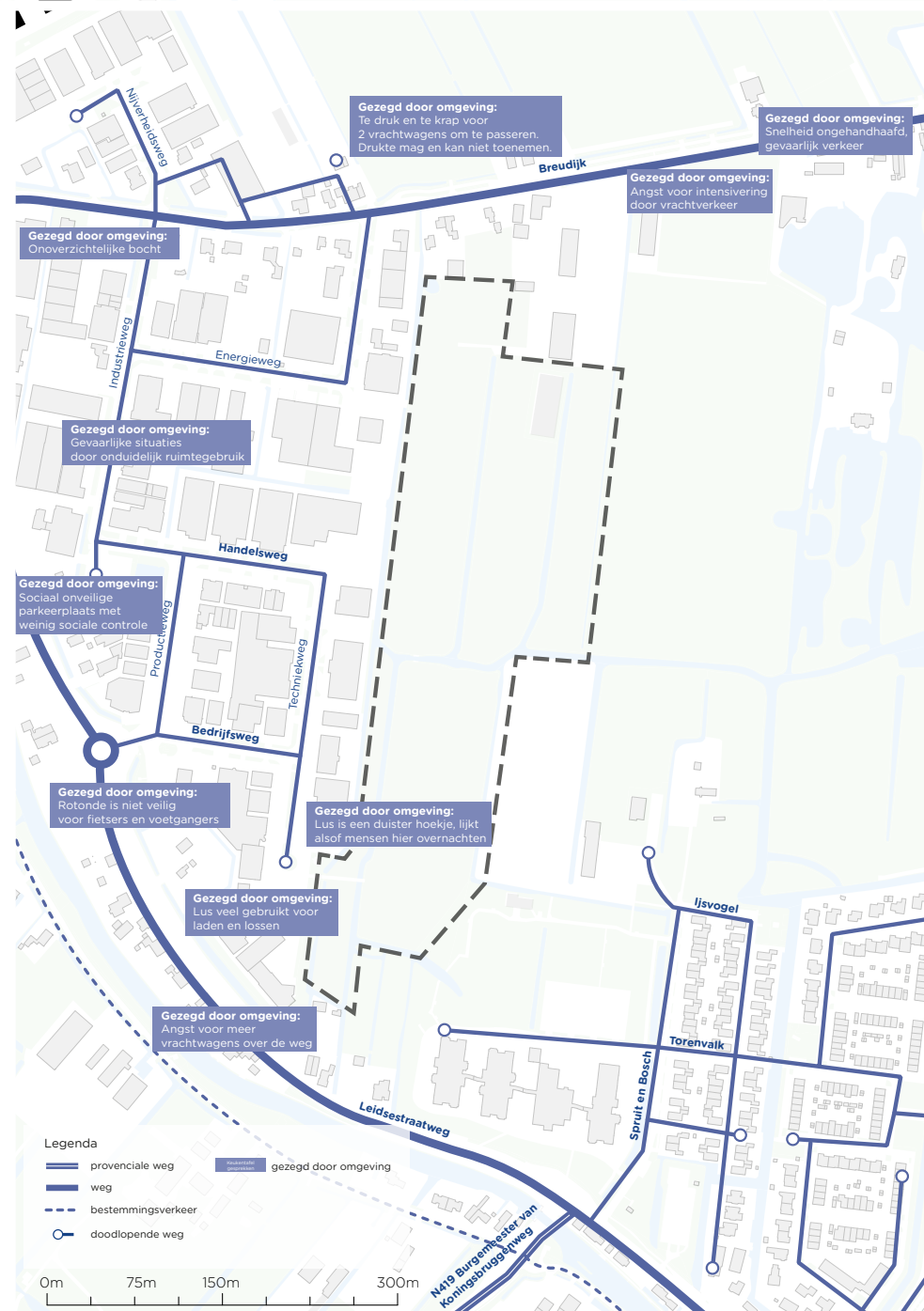
De Putkop is te bereiken vanaf de Leidsestraatweg ten zuiden van het gebied en de Breudijk ten noorden. De afwikkeling van het extra verkeer dat de uitbreiding genereert is een belangrijk aandachtspunt in verband met de reeds ervaren drukte en verkeersonveiligheid rondom het bedrijventerrein.

De Breudijk is een oud cultuurhistorisch lint met een smal wegprofiel die niet geschikt is voor veel vrachtverkeer. Toekomstige afwikkelingen van extra verkeer moeten daarom voornamelijk via de Leidsestraatweg plaatsvinden. De rotonde van de Leidsestraatweg wordt als onveilig ervaren, met name voor voetgangers en fietsers.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein moeten nieuwe aansluitingen gemaakt worden op het bestaande autonetwerk van Putkop. Daar zijn op meerdere punten mogelijkheden voor in het verlengde van de Bedrijfsweg, Handelsweg en Energieweg.



Geparkeerde auto's op de weg



2. Voetgangers

Op het bedrijventerrein Putkop is een voetpad aanwezig naast de rijbaan. Deze wordt echter gebruikt voor auto's om te parkeren, waardoor er geen mogelijkheden zijn om prettig als voetganger over het terrein te wandelen.

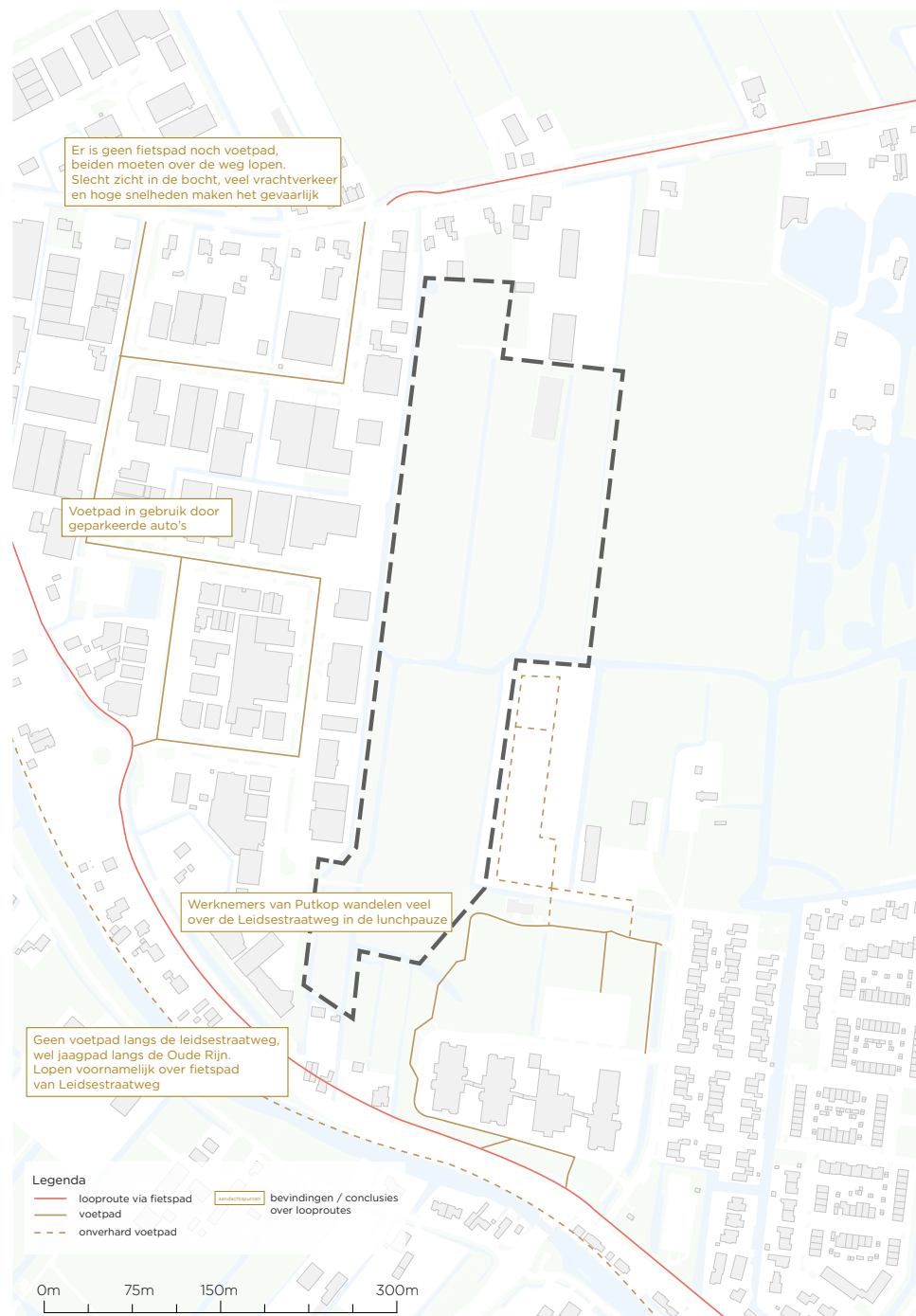
Op het bestaande bedrijventerrein liggen verharde voetpaden langs de rijbaan. Deze worden regelmatig geblokkeerd door geparkeerde (vracht)auto's en opslag van goederen. Hoewel er door werknemers

en omwonenden wel over het bedrijventerrein gelopen wordt is er geen veilige en fijne route om te wandelen. Dat zorgt ervoor dat het fietspad aan de Leidesestraatweg, bij gebrek aan een voetpad, hier regelmatig voor wordt gebruikt waaruit conflict ontstaan tussen voetgangers en fietsers.

Het jaagpad langs de Oude Rijn is vanaf het bedrijventerrein niet te bereiken en aan de Breudijk ligt geen voetpad.



Geparkeerde auto's op het voetpad



3. Openbaar vervoer

Putkop is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Aan de Leidsestraatweg liggen enkele bushaltes van bus 102 die tussen het station van Woerden en het station van Utrecht rijdt.

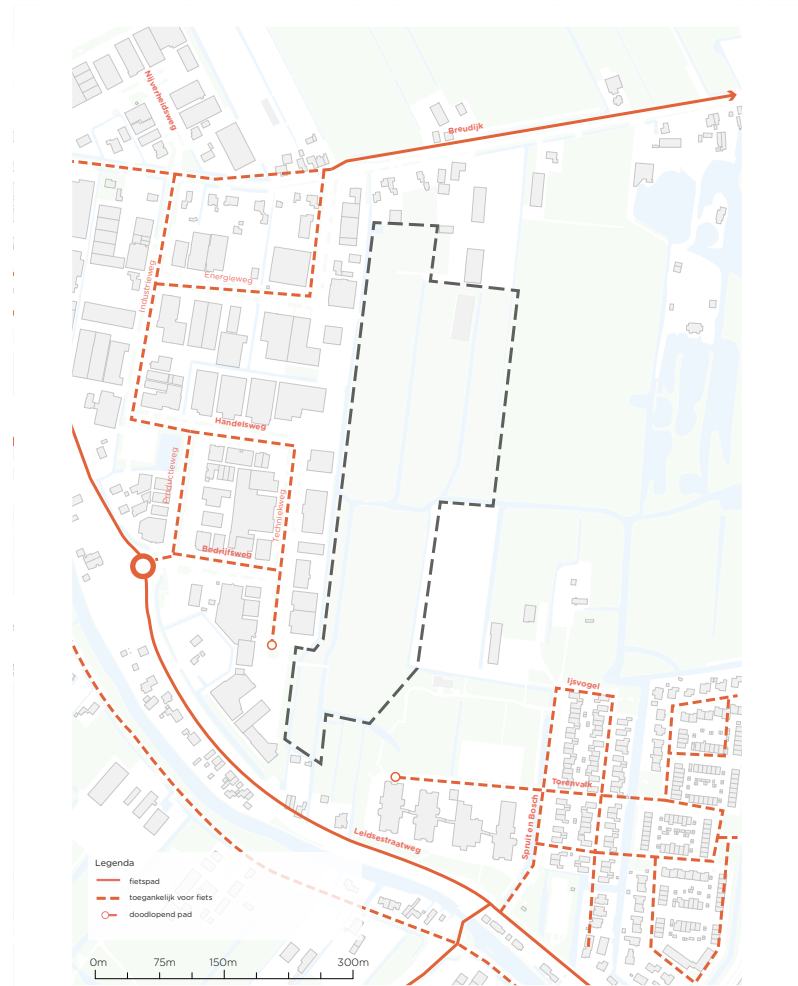
Deze bus rijdt in beide richtingen twee keer per uur. De bushaltes sluiten niet goed aan op voetpaden.



4. Fietsverkeer

De Leidsestraatweg heeft een vrijliggend fietspad dat veel gebruikt wordt door bewoners in en rondom Harmelen. De Breudijk heeft ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein geen fietsstrook, waarna een vrijliggend fietspad is

gerealiseerd. Op het bedrijventerrein zelf is niet ingericht voor fietsers. Fietsverkeer gaat over de rijbaan en er zijn geen suggestiestroken aanwezig.



5. Functies

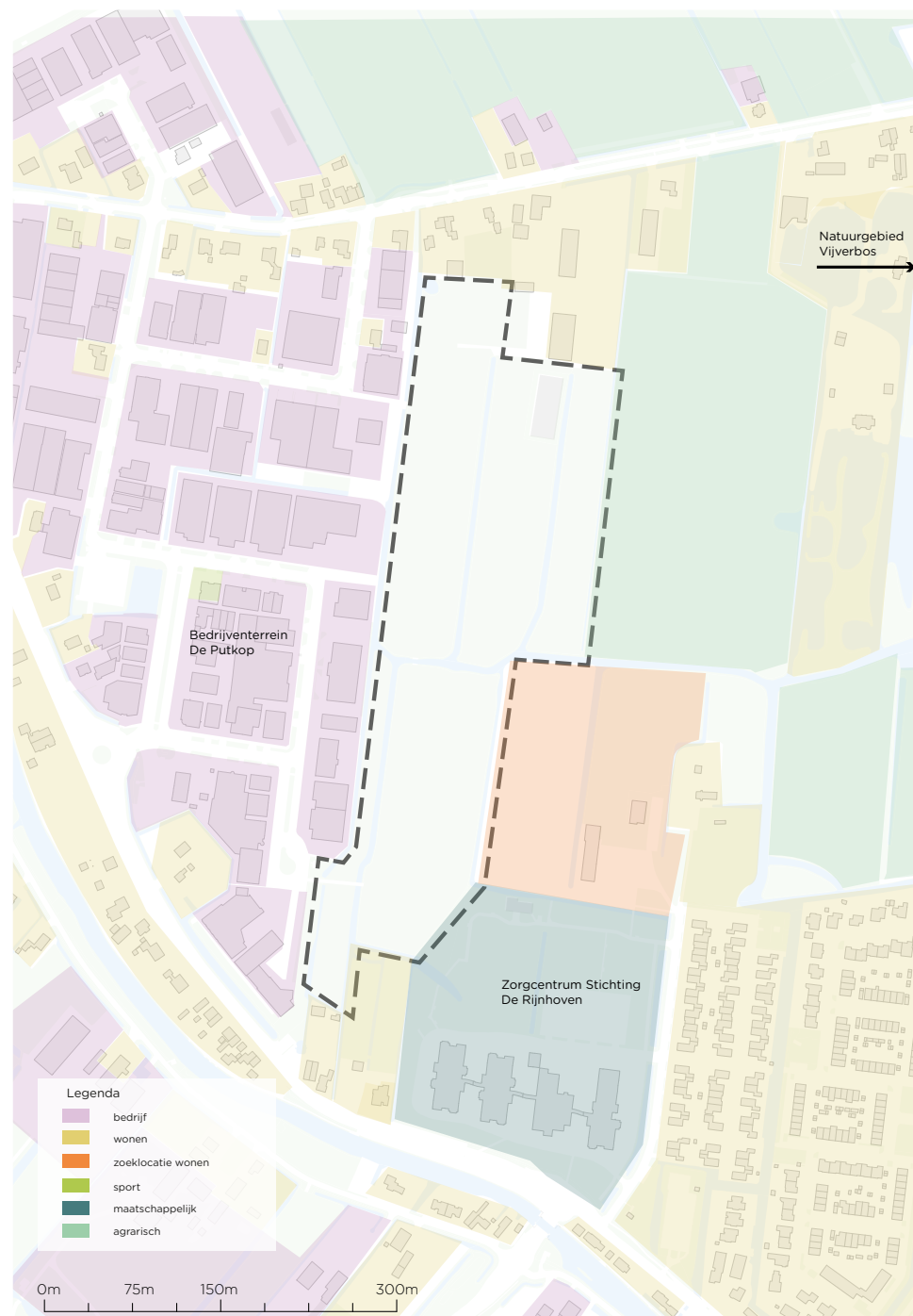
De locatie voor de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop is een gemengd gebied en omringd door verschillende functies.

Het plangebied zelf is onderdeel van een agrarische gebied en ten westen bevindt zich het bestaande bedrijventerrein. Aan de Breudijk zitten veel bedrijven met bedrijfswoningen. Verder op in het bedrijventerrein zijn het voornamelijk bedrijfspanden, met af en toe een bedrijfswoning.

Ten noorden en ten zuiden is het gebied omsloten door de achtertuinen van de lintbebouwing van respectievelijk de Breudijk en de Leidesestraatweg. Hier liggen zowel woningen als bedrijven aan.

Ten oosten sluit het gebied aan op het terrein van een boomkwekerij en zorgcentrum Stichting Rijnhoven. Het noordelijke gedeelte van Stichting Rijnhoven is in de Concept Omgevingsvisie van de gemeente Woerden meegenomen als zoeklocatie voor woningbouw. Bij de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein dient hier rekening mee gehouden te worden.

Verderop ten oosten van het gebied ligt natuurgebied Vijverbos.



6. Cultuurhistorie

De Putkop ligt op de oeverwal in de Polder Oudeland en Indijk. Oeverwallen zijn langgerekte hoogtes die langs de oever van een rivier liggen. Ze zijn door de rivier zelf gevormd door afzetting van grof zand en fungeren als een soort 'natuurlijke dijk' die de rivier in zijn stroombedding houdt.

Het is een oude ontginning uit de Vroege Middeleeuwen, die gekenmerkt wordt door een weinig gestructureerde, tamelijk onregelmatige verkaveling. In het plangebied is die verkaveling nog duidelijk zichtbaar.

De locatie voor uitbreiding van het bedrijventerrein was grotendeels in gebruik als weiland. Ten westen en ten oosten waren kavels ingeplankt met (hakhout)bos.



Topografische kaart circa 1875

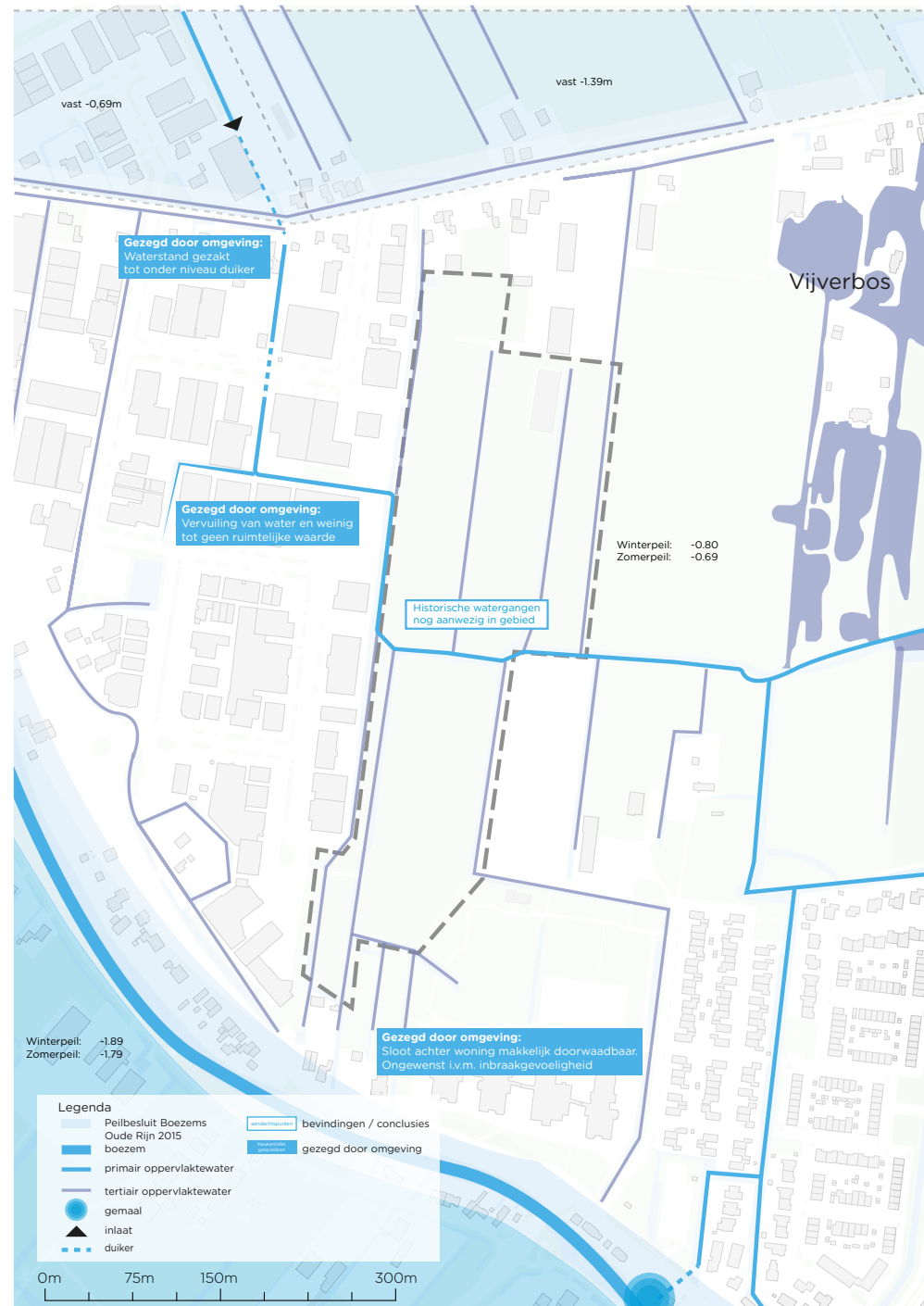


7. Watersysteem

Dwars door het plangebied van oost naar west loopt een primaire watergang. Deze verbindt het Vijverbos, via het bedrijventerrein Putkop, richting de Breudijk. Hier is het verbonden met een ander peilgebied. Aansluitend op de primaire watergang lopen tertiaire watergangen van noord naar zuid.

De situatie van de primaire watergang tussen de achterkanten van bedrijven door op het bestaande bedrijventerrein is geen wenselijk situatie. De watergang is lastig te onderhouden en regelmatig valt er afval van de bedrijven onbedoeld in het water.

De waterpartijen die ontstaan zijn door kleiwinning en resterende bosstroken waren de basis voor de ontwikkeling van het jacht- en lustoord van Huize Harmelen in de negentiende eeuw, nu bekend als landgoed Vijverbos.



8. Groenstructuur

Ten oosten van het bestaande bedrijventerrein De Putkop liggen enkele agrarische percelen die beschikbaar zijn voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

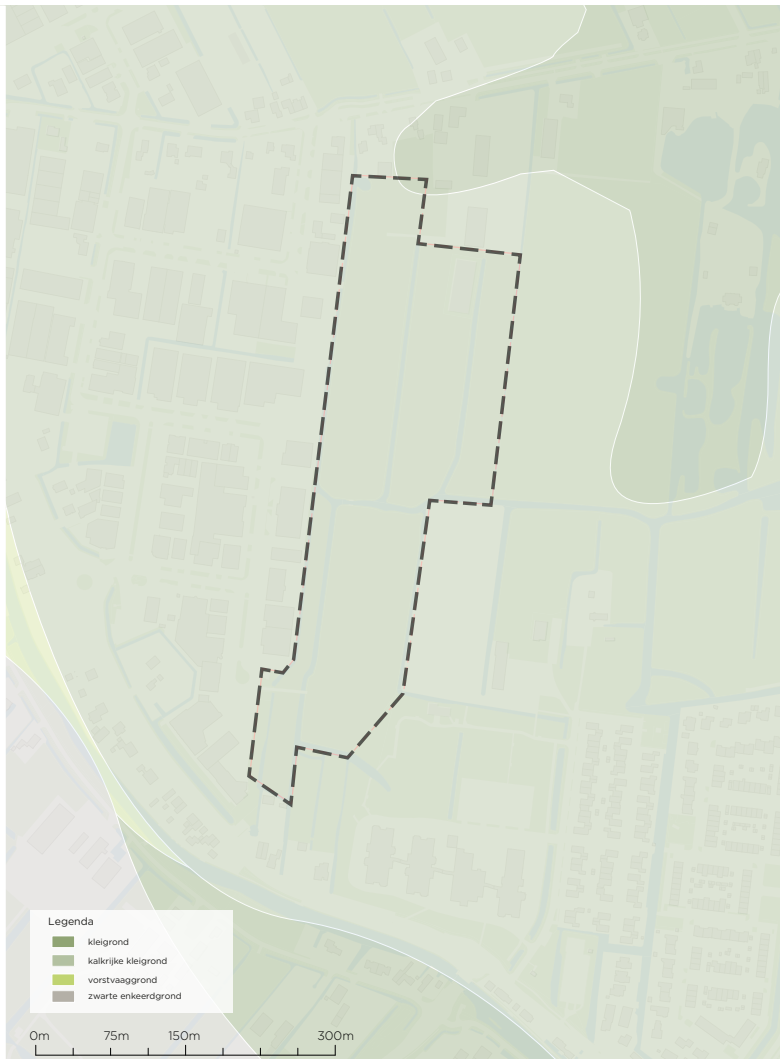
Kenmerkend voor boerenbedrijven op de oeverwal zijn de grote boomgaarden. De gronden lagen zo hoog dat er geen kunstmatige bemaling nodig was. Ten oosten van het plangebied ligt er nog een boomgaard.



9. Bodem

Oostelijk van De Putkop was rivierkleigrond aanwezig die geschikt was voor steenfabricage.

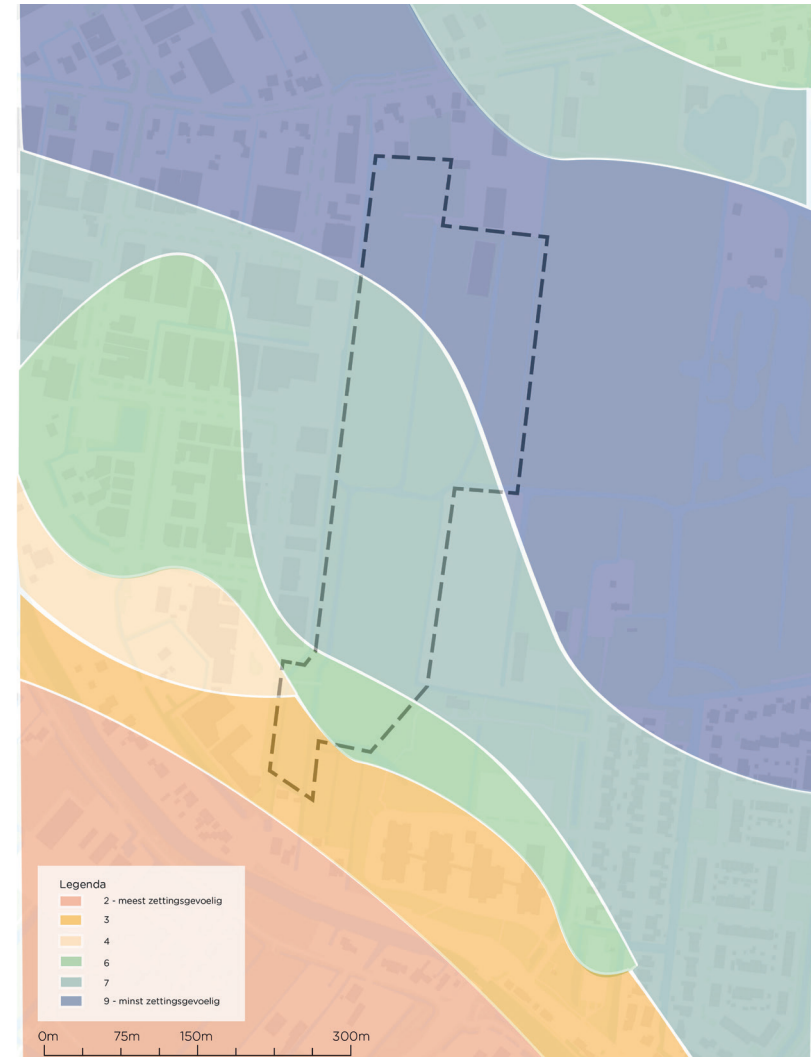
De Putkop ligt op de oeverwal in de Polder Oudeland en Indijk. Oeverwallen zijn langgerekte hoogtes die langs de oever van een rivier liggen.



10. Zettingsgevoeligheid

Des te minder gevoelig een gebied voor zetting is als gevolg van bovenbelasting, des te draagkrachtiger de ondergrond daar is, en

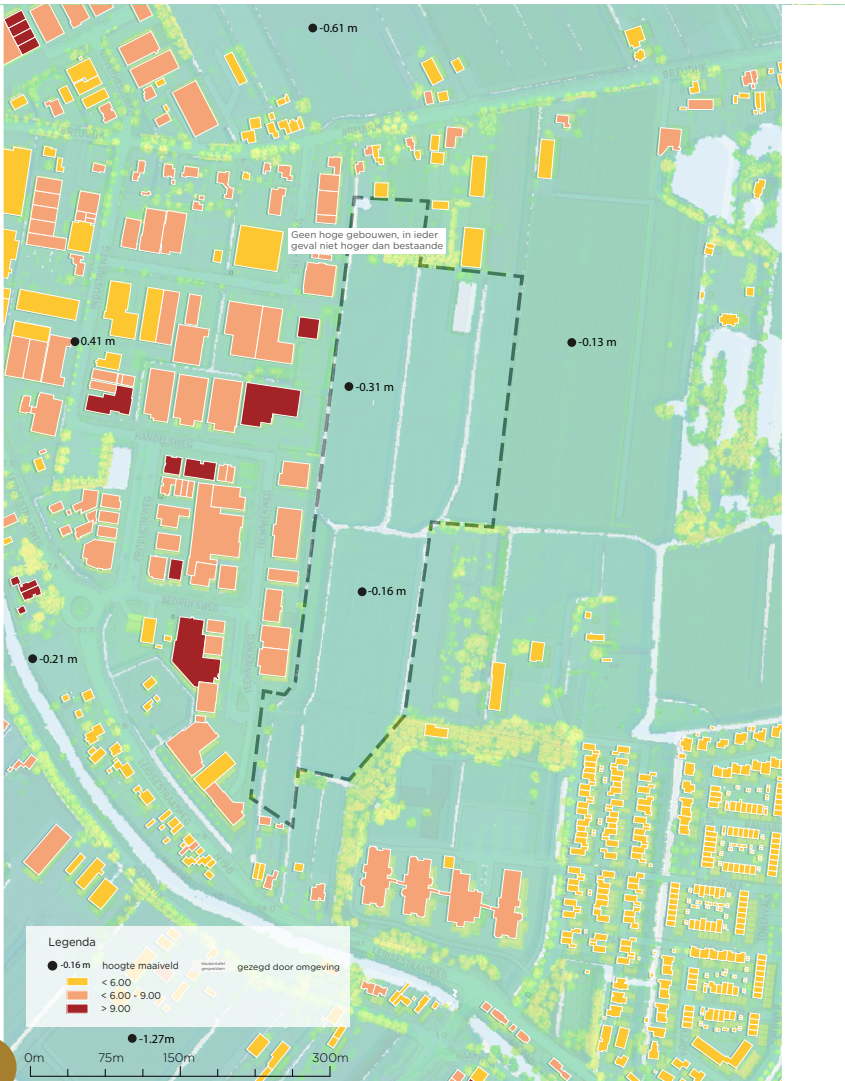
daarmee relatief geschikter voor de aanleg van bebouwing en constructies. Enkel het zuidelijkste punt is minder geschikt om te bebouwen.



11. Hoogte

Het plangebied ligt op een hoogte variërende tussen de -0,16 en -0,31 NAP.

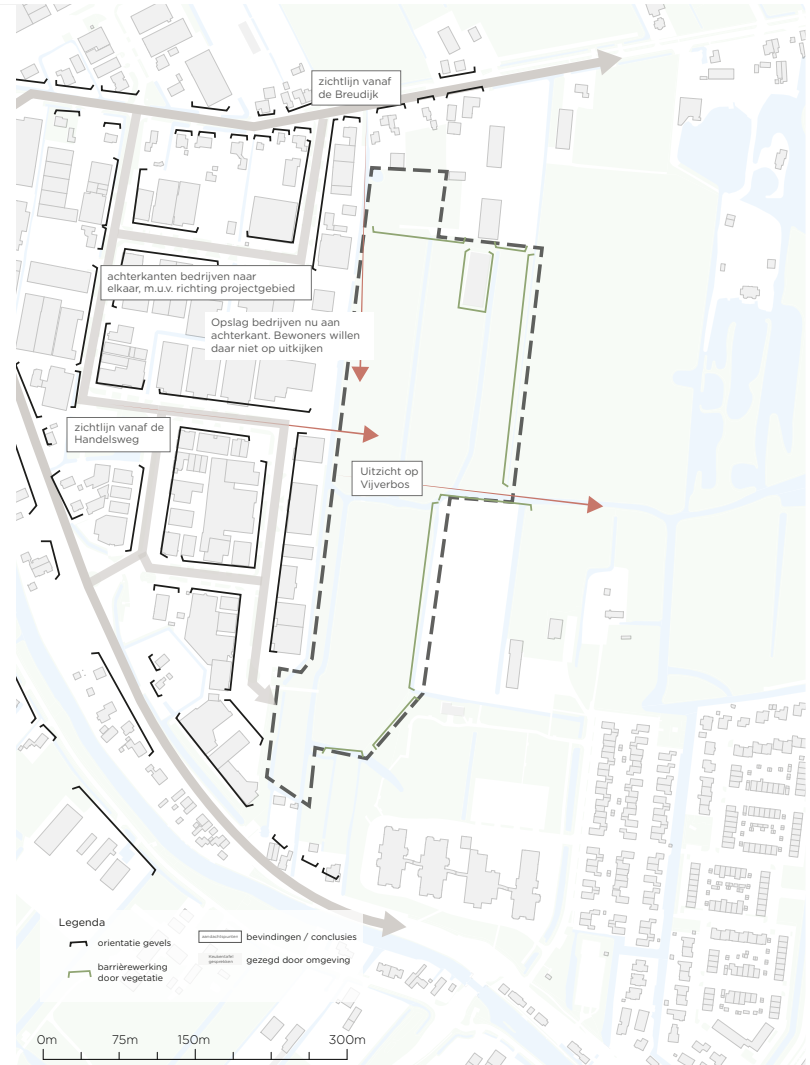
De omliggende bebouwing heeft een variërende hoogte tussen de 6 en 9 meter.



11. Zichtlijnen

Rondom het plangebied zijn enkele bijzondere zichtlijnen waar te nemen. Zo is er vanaf de Breudijk langs de bestaande bedrijven en woningen zicht op

het plangebied. Vanaf de Handelsweg is er een breed doorzicht over het plangebied, begeleid door een brede watergang, richting het Vijverbos.



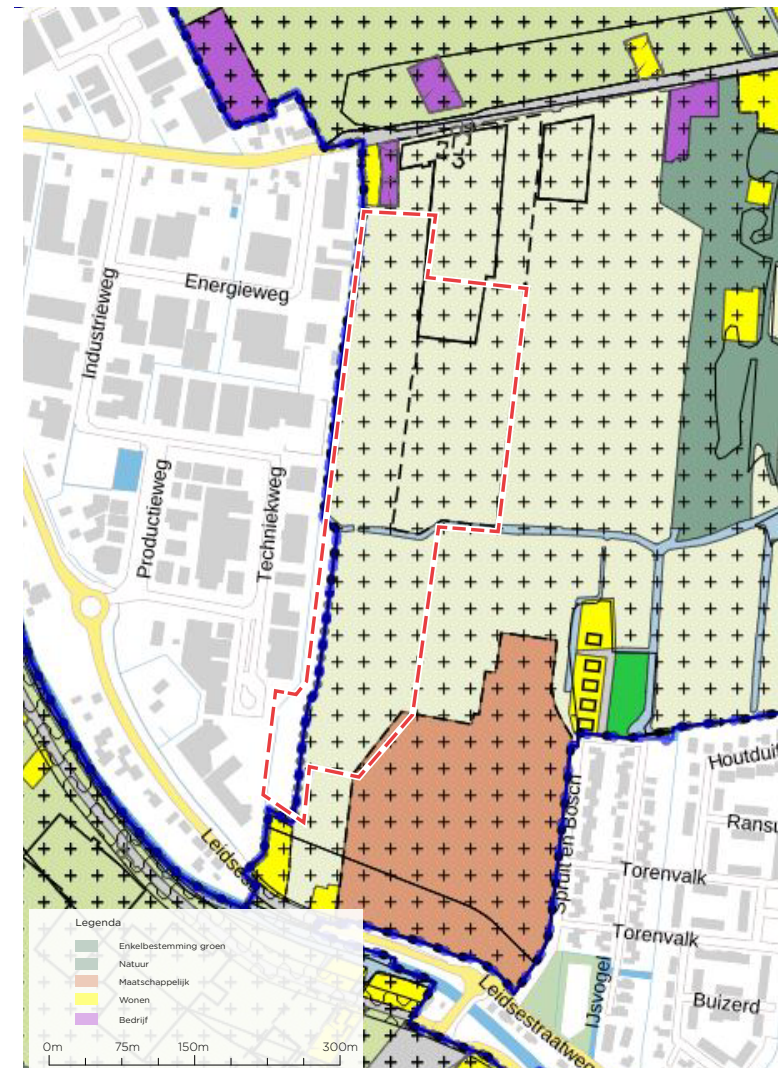
12. Ondergrondse infrastructuur

In het plangebied is geen ondergrondse infrastructuur aanwezig.



13. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming voor het plangebied is agrarisch



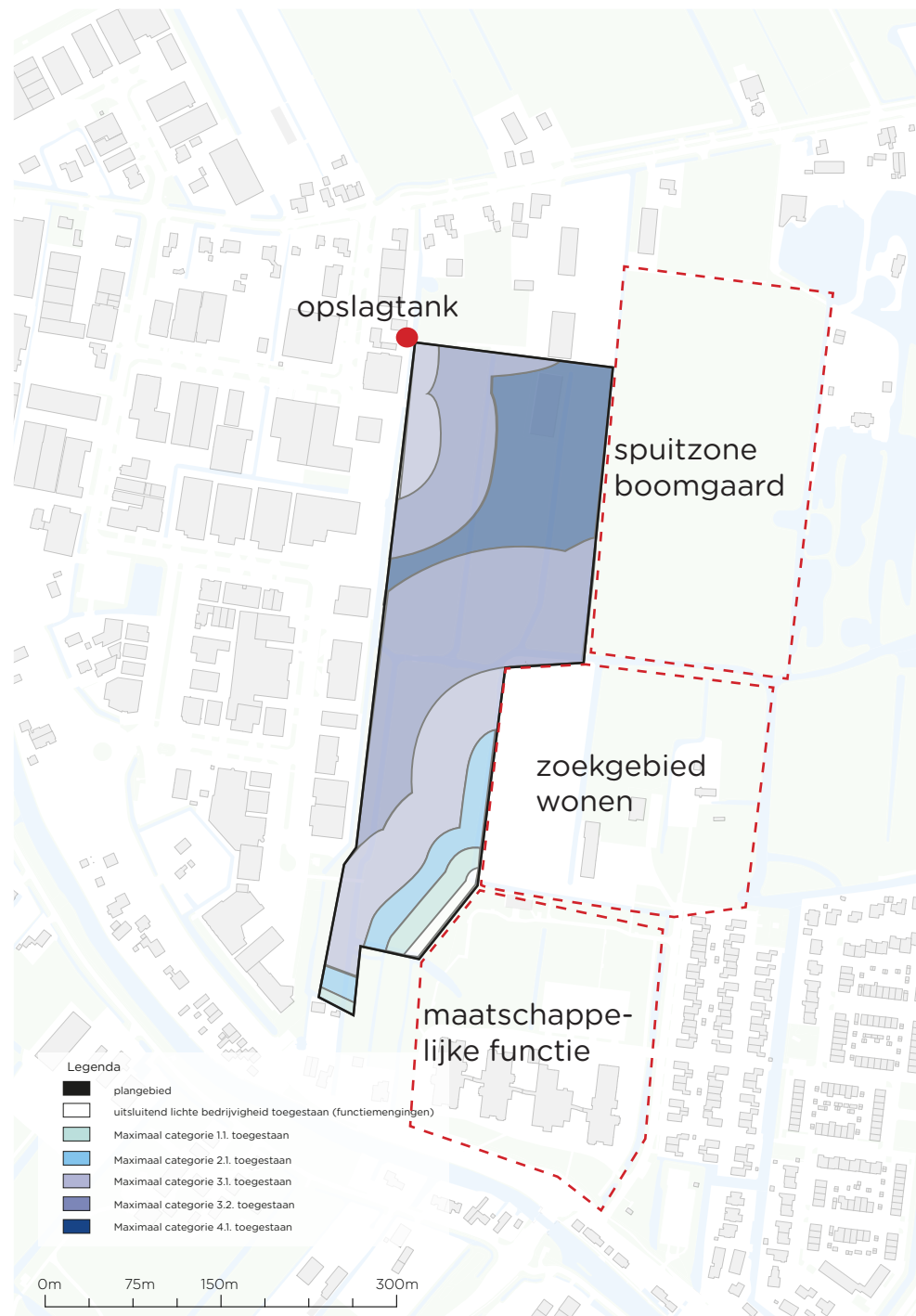
14. Milieuzonering

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein moet rekening gehouden worden met de relatie ten opzichte van aangrenzende bestemmingen. Dit geeft grenzen aan ten opzichte van de mogelijke bedrijfs activiteiten die op het bedrijventerrein plaats kunnen vinden.

Het bestaande bedrijventerrein heeft voornamelijk een milieucategorie van 3.2. Daarnaast is er op één perceel zwaardere industrie mogelijk met een milieucategorie van 4.2. Hiervan wordt overlast ervaren door omwonenden.

Aan het noordwesten van het plangebied ligt een ondergrondse opslagtank. Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten op een afstand van minimaal 20 meter van de tank staan. Ook ligt er ten oosten van het plangebied een boomgaard met een spuitzone waar 40 meter afstand van moet worden gehouden.

Naast het plangebied ligt een zoekgebied voor nieuwe woningen én een maatschappelijke functie. Deze hebben een richtafstand van minimaal 50 meter. Hier moet rekening mee worden gehouden in de uitwerking van het stedenbouwkundige plan.





5. STEDENBOUW- KUNDIG PLAN

Het bestaande bedrijventerrein de Putkop in Harmelen is een klassiek bedrijventerrein: auto georiënteerd, weinig ruimte voor voetgangers, veel verharding, gesloten gevels en weinig groen. Het vormt daarmee geen prettige werkomgeving.

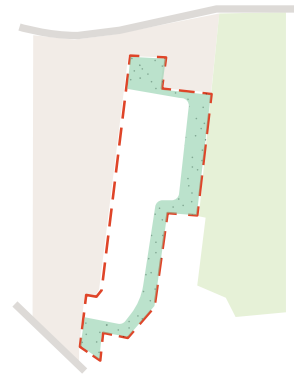
Met de voorgestelde uitbreiding ontstaat de mogelijkheid om het bedrijventerrein een aantrekkelijke groene rand te geven en zo het bedrijventerrein duurzaam af te ronden en de relatie tussen het bestaande bedrijventerrein en het landschap te versterken.



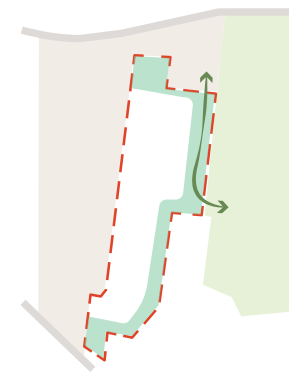
Stedenbouwkundig Plan 1:2500

A. UITGANGSPUNTEN

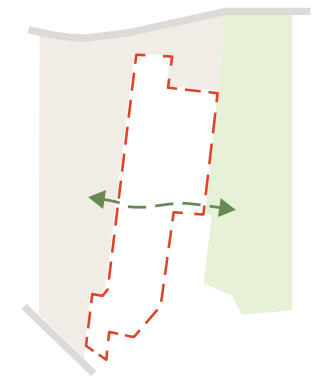
Naar aanleiding van de visie en ambities vanuit de gemeente, de uitkomsten van het participatieproces en de ruimtelijke analyse zijn er enkele uitgangspunten geformuleerd voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop.



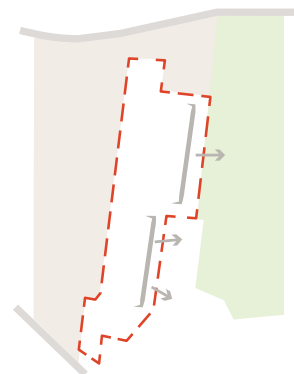
1. We zetten in op een aantrekkelijke, landschappelijk afronding van bedrijventerrein Putkop met een groene overgangszone met hoogte verschillen. Dit wordt een park voor de bewoners van Harmelen en voor de werknemers van bedrijventerrein Putkop.



2. In de groene overgangszone komt een wandelroute die gebruikt kan worden door werknemers op het bedrijventerrein en omwonenden.



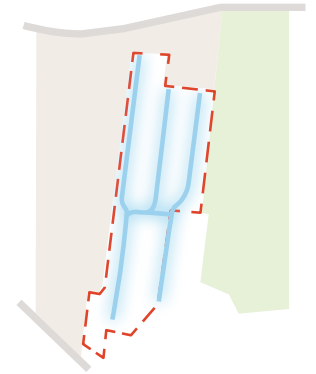
3. De doorkijk van bedrijventerrein Putkop naar het landschap van Vijverbos houden we in stand.



4. Het bedrijventerrein wordt aantrekkelijk afgerond. Bedrijven hebben hun representatieve voor-kanten op het omliggende landschap gericht.



5. De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop zal voor (vracht) verkeer enkel bereikbaar zijn vanuit het bestaande bedrijventerrein.



6. Het bedrijventerrein houdt rekening met de lokale cultuurhistorie. De slotenstructuur zal waar mogelijk gehandhaafd blijven. Daarnaast versterken de veerkracht van het watersysteem met het verbreden van bestaande, en realiseren van nieuwe watergangen.

B. ONTWERP

De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop is een definitieve afronding van het reeds bestaande bedrijventerrein.

De uitbreiding is een nieuwe gezonde werkomgeving met aandacht voor de mensen die er werken, en de lokale flora en fauna die er verblijven; een natuurlijk werklandschap.

Het natuurlijke karakter van het werklandschap concentreert zich aan de rand van het bedrijventerrein in een glooiend parklandschap. Deze rand is een aantrekkelijke en natuurlijke overgangszone met het naastgelegen landschap. Daarin gaan we mee in het bestaande landschap met kronkelende sloten en grote waterpartijen als restante van de kleiwinning.

We trekken het groen het bedrijventerrein op door het watersysteem te optimaliseren. Met een minimale ontsluitingsstructuur, wandelpaden en groen op de kavels wordt het groene karakter verder het bedrijventerrein in getrokken. Hierin is ook ruimte om op termijn het groen door te trekken naar het bestaande bedrijventerrein.



C. WATER & GROEN

Bedrijventerreinen zijn over het algemeen efficiënte gebieden waar weinig ruimte wordt gelaten voor water en groen. Voor de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop hebben we de ambitie gesteld om er een gezonde, veerkrachtige werkomgeving te creëren die toekomstbestendig en duurzaam is.

Groen en water spelen hierin een cruciale rol. Door toevoeging van een boomstructuur zorgen we voor schaduwrijke plekken. In het park is het microklimaat optimaal en kan je het hele jaar heerlijk verblijven.

Met het watersysteem zorgen we dat er ruimte is om al het hemelwater op te vangen en geleidelijk af te voeren naar de hoofdwaterringang.

Een groene werkomgeving draagt bewezen bij aan het werkgeluk en verlaagt de stress. Water en groen vormen de dragers van het plan en hiermee zorgen we voor een aangenaam leef- en werkklimaat in het gebied.



C1. Het park

Het natuurlijke karakter van het werklandschap concentreert zich aan de rand van het bedrijventerrein in een glooiend parklandschap. Het park is de natuurlijke afronding van het bedrijventerrein en de grens tussen het bedrijventerrein en de directe omgeving.

In het landschap vormt zich een spel tussen de strakke lijnen van het landschap en de afwijkende vormen en hoogtes van het parklandschap. Het reliëf wordt slim benut om routes zo te leggen dat het park groter lijkt dan het daadwerkelijk is.

Door te spelen met hellingshoeken, open-geslotenheid en ruig of gemaaid gras ontstaat een aantrekkelijke en natuurlijke overgangszone met het naastgelegen landschap.

We zoeken daarnaast ook in vormtaal naar de relatie met het verderop gelegen bestaande landschap met kronkelende sloten en grote

waterpartijen als restante van de kleiwinning.

Met de grond die vrijkomt bij de realisatie van nieuwe watergangen en de verbreding van bestaande watergangen, worden glooiingen gemaakt in de groenzone. Deze variëren van 3 tot 6 meter hoog. Deze zorgen voor visuele scheiding van het bedrijventerrein en nemen een groot deel van de bebouwing, opslag en verkeer uit het zicht.

Een beplanting van bloemrijke graslanden, ruigte en bomen op de glooiingen zorgt voor een nog natuurlijkere uitstraling wat extra bijgezet wordt met extensief beheer.

Het ontwerp van het park wordt verder uitgewerkt en verfijnd in het Inrichtingsplan.



C2. Watersysteem

In het nieuwe watersysteem vormen de bestaande watergangen aan de rand van het plangebied de basis, deze zijn zoveel mogelijk gerespecteerd. Zij zijn de relatie met de cultuurhistorie van het gebied en bepalen de structuur van het bedrijventerrein en de verkaveling van de bedrijfspercelen. Daarnaast wateren enkele bestaande bedrijven af op de reeds aanwezige watergangen.

Rondom het park worden bestaande watergangen verbreed, waardoor de (buffer)capaciteit wordt vergroot en droogvallende ecologische oevers ontstaan. Er worden enkele extra watergangen gerealiseerd met diverse waterdieptes en oevertypologieën.

Tevens zorgen deze watergangen voor een natuurlijke barrière tussen bedrijventerrein en aangrenzende woonpercelen.

Voor de watercompensatie is 15% van het toegevoegde verharde oppervlak aangehouden als tussentijdse test. In het kader van het bestemmingsplan zal er een watertoets uitgevoerd worden waar de effecten van een regebui van 70 mm in het gebied onderzocht worden.

Toegevoegde verharding

1. Uitgifte (80% verhard): 28.847 m²
2. Rijbaan: 6925 m²

te compenseren
 $35.772 * 0,15 = 5.366 \text{ m}^2$

Gedempt water:
2.986 m²
(100% te compenseren)

Totaal benodigde water:
8.352 m²

Totaal aanwezige water:
10.299 m²



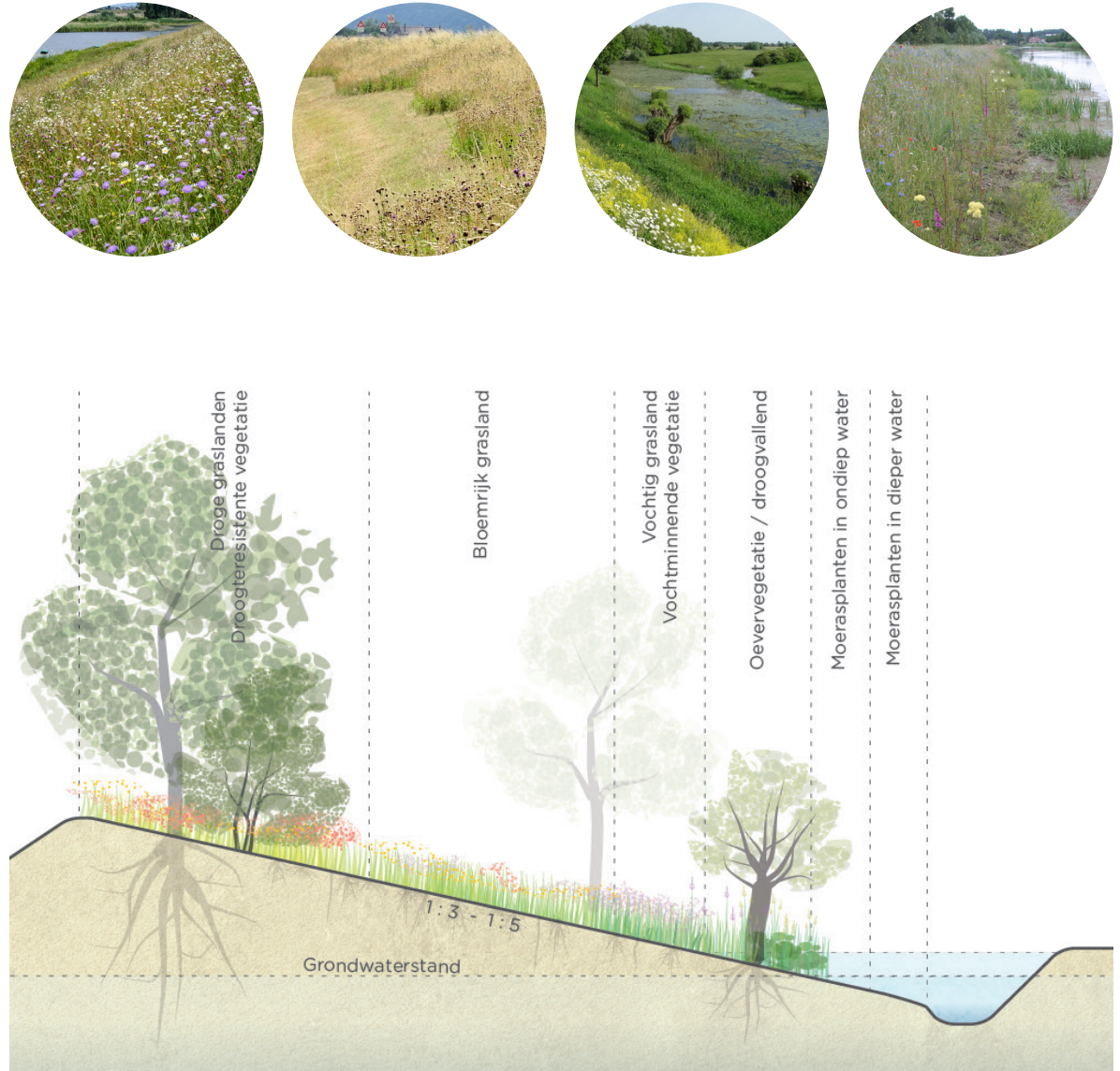
C3. Ecologie

De ligging van het bedrijventerrein op de overgang van bebouwd gebied naar landschap grijpen we aan om in te zetten op het maximaliseren van ecologische gradiënten; overgangen tussen verschillende landschappen. Doordat flora en fauna gebruik kunnen maken van verschillende landschappen is er vaak een grote biodiversiteit.

Hierbij ligt het zwaartepunt in het park aan de rand van Putkop. Door te spelen met hellingshoeken, micro-reliëf, vochtbalans, lichtinval en beslotenheid ontstaat er een grote diversiteit aan abiotische omstandigheden die voor andere soorten flora en fauna interessant zijn. We creëren diverse flauwe oevers met diverse oeverdieptes.

De gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van het ecosysteem. De gebouwen worden nestelgelegenheden geïntegreerd in de architectuur. Groene daken kunnen zo worden ingericht dat ze een aanvulling vormen op de reeds aanwezige ecotopen: ruderaal daken, kruidenrijke daken en mos-sedum daken zijn voorbeelden van extensieve groendaken met een hoge natuurwaarde.

In het ontwerp van het Inrichtingsplan zal het ecologisch systeem ook verder verfijnd worden.



C4. Relatie met de omgeving

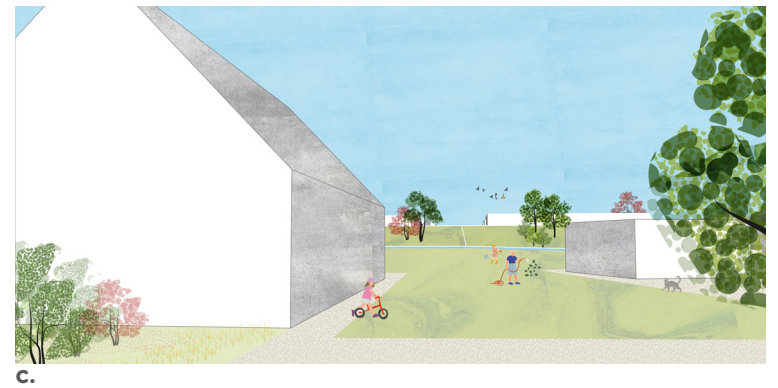
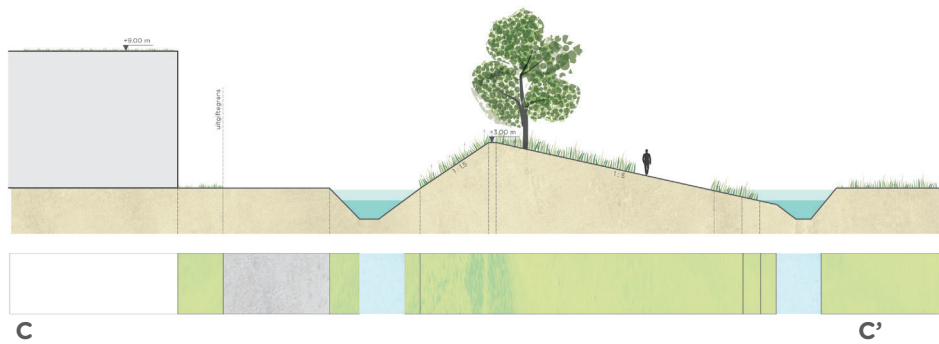
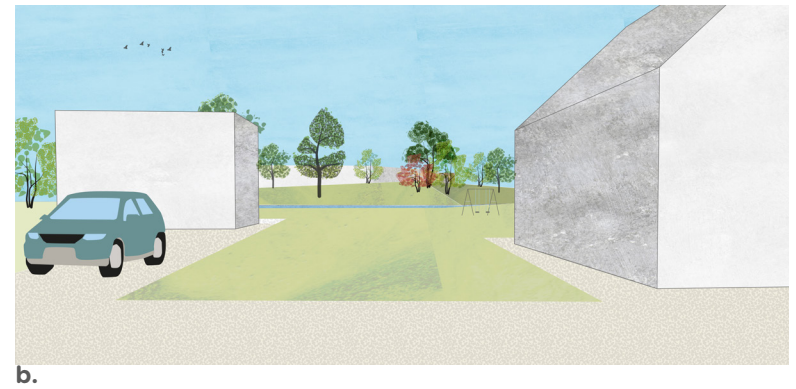
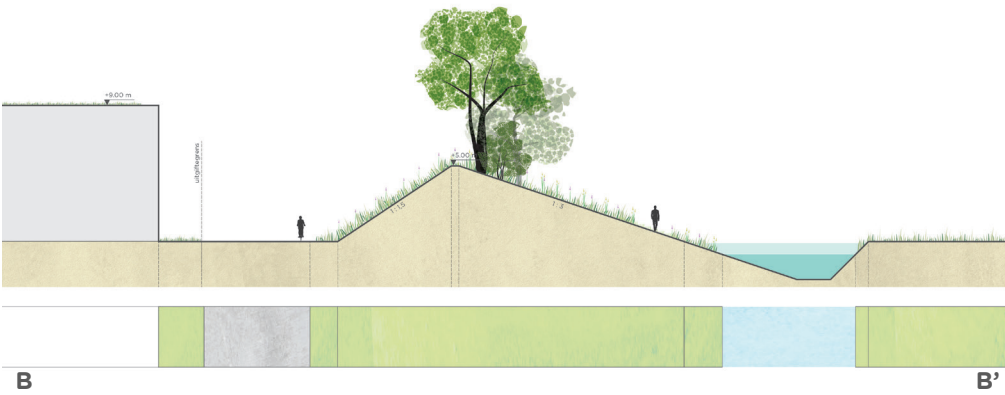
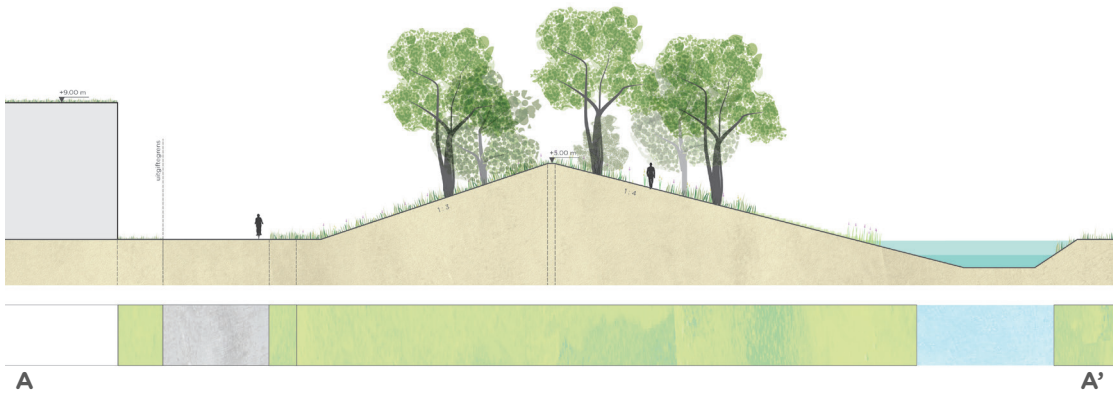
De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop is tevens een definitieve afronding van het bedrijventerrein. Voor de relatie met de omgeving is het van belang om deze begrenzing zorgvuldig vorm te geven.

Met het park wordt beoogd om de bebouwing van de bedrijven zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Dit doen we op een speels en kwalitatieve manier: de hoogte van de wal in het park varieert, waardoor gebouwen soms volledig verdwijnen en soms deels zichtbaar zijn. Dit levert een speels effect op.

Op cruciale plekken (bijvoorbeeld ter hoogte van achtertuinen) hebben we de hoogte van de wal en de hoogte van de bebouwing op elkaar afgestemd zodat de zichtbaarheid wordt geminimaliseerd.

Door in het Beeldkwaliteitsplan in te zetten op kwalitatieve gevels aan de landschapszijde kunnen park en gebouwen samen een aantrekkelijk samenspel en aanzicht vormen vanuit het landschap.





D. VERKEER

De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop zal geheel ontsloten worden vanaf het bestaande bedrijventerrein. De verkeersontsluting is zo efficiënt mogelijk ontworpen. Daarmee creëren we flexibiliteit en eenheid in uitgeefbare bedrijfskavels en beperken we de hoeveelheid verharding in het gebied.



D1. Auto

Het bedrijventerrein is voor de (vracht)auto via twee punten vanaf het bestaande bedrijventerrein te bereiken. De eerste aansluiting is in het zuiden van het gebied aan de Techniekweg. Dit is een doodlopende weg met een keerlus die met de komst van het nieuwe bedrijventerrein een doorgaande route wordt.

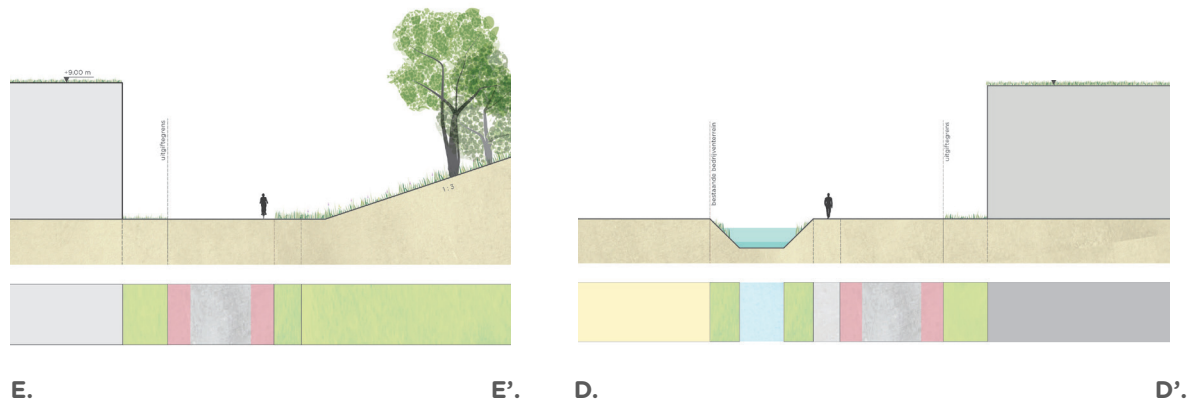
De tweede ontsluiting met het bestaande bedrijventerrein ligt in het verlengde van de Handelsweg.

Met deze twee verbindingen heeft de verkeersafwikkeling van de extra verkeersbewegingen met de komst van het nieuwe bedrijventerrein het minste effect op de directe omgeving. De auto's zullen met name via de Bedrijfsweg en Productieweg hun weg vinden richting de Leidsestraatweg (N198). Extra verkeer op de Breudijk wordt hiermee voorkomen.

Op het bedrijventerrein zelf is de ontsluiting op

het terrein met een lus structuur zo minimaal mogelijk gehouden, maar efficiënt genoeg om de nieuwe percelen goed te kunnen ontsluiten.

Het profiel bestaat uit een rijbaan van 7 meter breed. Deze bestaat voor 4 meter asfalt, met aan weerszijde een 1,5 meter strook uitgevoerd in elementverharding. Dit is naast de suggestiestrook voor fietsers ook de ruimte voor kabels en leidingen in de ondergrond.



D2. Voetgangers & fietsers

We willen werknemers op het bedrijventerrein stimuleren om met de fiets naar het werk te komen. De rijbanen op het bedrijventerrein krijgen daarom een duidelijke fiets suggestiestrook in elementenverharding.

In het park is een halfverhard wandelpad aanwezig dat de glooiingen van het park volgt. Dit wandelpad kan gebruikt worden door werknemers op het bedrijventerrein voor een korte lunchwandeling of door bewoners van Harmelen.

Op het bedrijventerrein zelf zijn voetpaden van 1,8 meter breed aangelegd zodat iedereen te voet het park kan bereiken.

het mogelijk om het wandelpad te verbinden met de naastgelegen woningbouwlocatie die daar gepland staat. Zo kunnen toekomstige bewoners het park ook gebruiken voor een wandeling.

Ook is het mogelijk om in de toekomst een voetverbinding te maken met de Leidsestraatweg zodat meer mensen gebruik kunnen maken van het park.

In de toekomst is



E. KAVELS

Het bedrijventerrein bestaat uit twee grote uitgiftevelen van gezamenlijk 36.059 m². Hierop is ruimte voor bedrijfskavels tussen de 1000 en 5000 m². Een grootte die past bij de behoefte van de doelgroep: Woerdense MKB-bedrijven.

De hoogst toegestane milieucategorie op dit bedrijventerrein wordt 3.2 voor het noordelijke uitgifteveld. Het zuidelijke uitgifteveld is opgedeeld in milieucategorie 3.1 (noord) en 2.1 (zuid).



E1. Uitgifte

Voor bedrijven die minder dan 1000 m² aan ruimte nodig hebben, wordt de mogelijkheid geboden om samen met andere partijen een kavel te ontwikkelen als bedrijfsverzamelgebouw.

De uitgiftevelen zijn flexibel in te delen naar aanleiding van de wensen van de kandidaat kopers. De proefverkaveling op deze pagina geeft een indicatie van de mogelijkheden. De exacte indeling van de kavels zal verder uitgewerkt worden in een verkavelingsplan.

Waar de percelen aan een watergang gesitueerd zijn, is het talud en deel van de watergang onderdeel van de uitgifte. Dat geldt ook voor de groenstrook van 3 meter die aan de openbare weg ligt.



E2. Bebouwingshoogte

Gebouwen worden niet aan het zicht onttrokken maar de overgang tussen het landschap en het bedrijventerrein wordt verzacht:

Met de groene wal in het park tussen de 3 en 6 meter ontstaat er een zachte overgang tussen het landschap en het bedrijventerrein.

Om een rustig beeld en eenheid te creëren in het nieuwe bedrijventerrein is er een maximale en minimale hoogte vastgesteld. Daarnaast wordt rekening gehouden met het huidige bedrijventerrein waar de bebouwing tussen de 6 en 9 meter hoog is.

De minimale hoogte in de uitgiftevelen grenzend aan het bestaande bedrijventerrein is 8 meter en de maximale hoogte 10 meter. Deze maximale hoogte is gelijk aan de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan van het bestaande bedrijventerrein.

Het meest oostelijke uitgifteveld aan het park is minimaal 6 en maximaal 10 meter hoog. Hiermee is het mogelijk om de bebouwing hier zachter in het landschap te laten landen.



E3. Energie en duurzaamheid

Duurzaamheid en energie zijn belangrijke thema's voor gebiedsontwikkeling.

Bedrijventerreinen hebben een lange levensduur, veel plat dak oppervlak en een grote energievraag overdag. De duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein is hoog om toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein te garanderen.

ENERGIE

Energie wordt op het nieuwe bedrijventerrein enkel opgewekt vanuit hernieuwbare bronnen.

De platte daken van de bedrijfsgebouwen worden actief ingezet voor het opwekken van zonne energie. Om het eventueel terugleveren van stroom aan het net mogelijk te maken, is er op voorhand rekening gehouden met het ruimtebeslag voor meerdere transformatorhuisjes in het gebied.

Het gebied wordt niet aangesloten op het gasnetwerk en bedrijven worden gemotiveerd om zo energie neutraal mogelijk te bouwen.

DAKEN

Het dakenlandschap van het nieuwe bedrijventerrein wordt multifunctioneel ingezet. Niet alleen zal hier duurzame energie worden opgewekt, ook worden ze ingezet voor verkoeling van de bedrijven en het opvangen van helemwater met mos-sedum daken. Groene daken verkoelen tevens de zonnepanelen waardoor deze efficiënter werken.

DELEN

We onderzoeken de mogelijkheden van gedeelde voorzieningen zoals een mobiliteitshub met gestapeld parkeren, gedeelde oplaadstations voor elektrische auto's en een opslagstation voor energie. Door voorzieningen te delen wordt er veel ruimte bespaard op individuele

kavels en kan het bedrijventerrein intensiever worden gebruikt.

CIRCULAIR

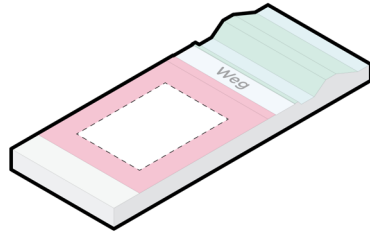
We gebruiken zoveel mogelijk circulaire en biobased materialen. Hiervoor hanteren we de definitie van het RVO: "Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later."



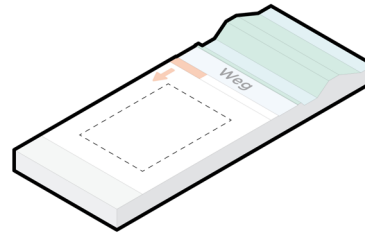
E4. Beeldkwaliteit

In het kader van het opstellen van dit stedenbouwkundig plan zijn er uitspraken gedaan over de inrichting van de uitgiftevelden en gewenste stijl en uitstraling van de gebouwen op het nieuwe bedrijventerrein. Deze kaders zullen gebundeld worden in een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan. Op deze pagina geven we een voorzet van de gestelde kaders voor ontwikkelingen op het toekomstige bedrijventerrein.

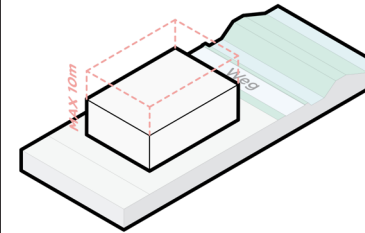
Percelen mogen voor maximaal 80% bebouwd worden. De rest van de kavel is bedoeld voor ontsluiting, parkeren en groen.



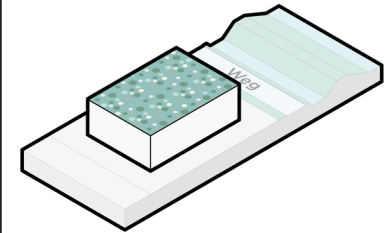
Elk perceel mag ontsloten worden via één inrit van maximaal 12 meter breed. Dit om te voorkomen dat de groene voorzone met inritten wordt verhard en er snippergroen ontstaat.



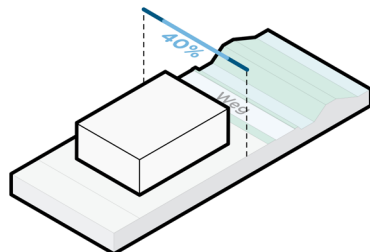
De gebouwen hebben een maximale hoogte van 10 meter, corresponderend met de hoogte van de aangrenzende bedrijfsbebouwingen.



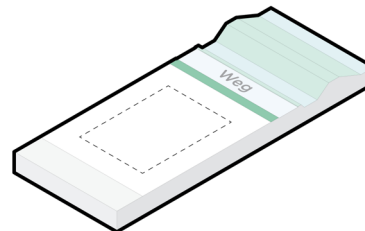
Alle bedrijven zijn verplicht om hun daken te voorzien van mos-sedum. Dit draagt bij aan de verkoeling van het bedrijventerrein, een aangenaam binnenklimaat, biodiversiteit en wateropvang.



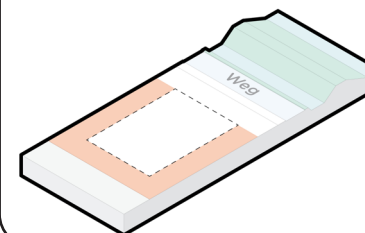
Bedrijven aan de hoofdonthoofdweg dienen voor minimaal 40% in de voorgevelrooilijn te bouwen met een aantrekkelijke, representatieve gevel. Daarmee parkeren en opslag uit het zicht.



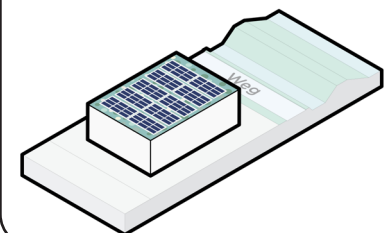
Bij de entree van het perceel zijn bedrijven verplicht om een 3 meter brede groenzone aan te leggen. Deze zone legt de verbinding met het openbaar gebied.



Parkeren vindt enkel plaats achter de voorgevelrooilijn, zoveel mogelijk uit het zicht.



Energie wordt opgewekt op een duurzame manier middels zonnepanelen op de daken van de gebouwen. De combinatie van zonnepanelen en sedum verhoogt de efficiëntie van zonnepanelen.





od205

een ander perspectief

Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl