

**Context:**

Het RO-advies is een eerste snelle beoordeling waarbij is gekeken naar 4 locaties waar nog geen woningbouw voorzien is. Naast de 4 onderzochte locaties zijn er ook nog andere locaties denkbaar.

**Bijlage:**

Ro-advies vier locaties december 2022, Mogelijke locaties voor een tussenvoorziening

# Mogelijke locaties voor een tussenvoorziening

Gemeente Woerden, december 2022

Gezocht: ruimte voor een tussenvoorziening:

- voor 30 statushouders (eenpersoonsunits) en
- voor 30 lokale starters (tweepersoonsunits)

Er wordt ingezet op een snelle realisatie en de units blijven 10 tot 15 jaar staan.

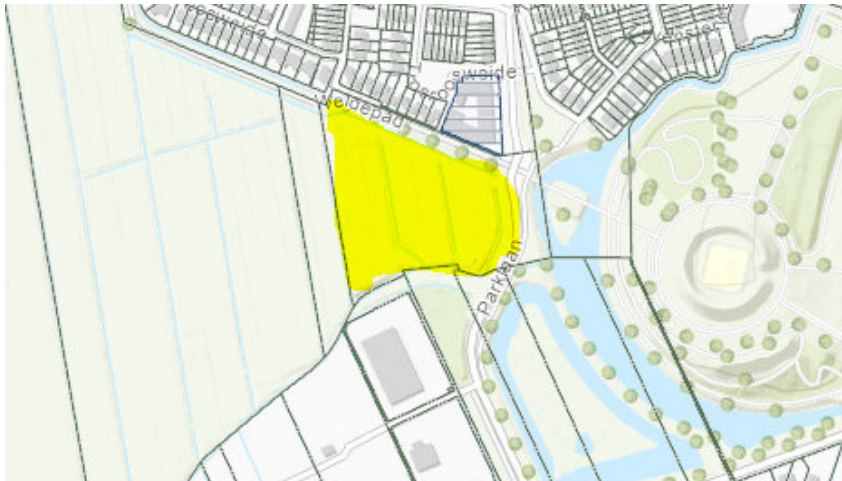
De eenpersoonsunits hebben een afmeting van 6 x 3 meter (totaal 18m<sup>2</sup> x 30 = 540m<sup>2</sup>).

De twee persoonsunits hebben een afmeting van 6 x 6 meter (36m<sup>2</sup> x 30 = 1.080m<sup>2</sup>).

Bij stapelen (2 lagen van units) is de benodigde oppervlakte voor de units is dan 810m<sup>2</sup>.

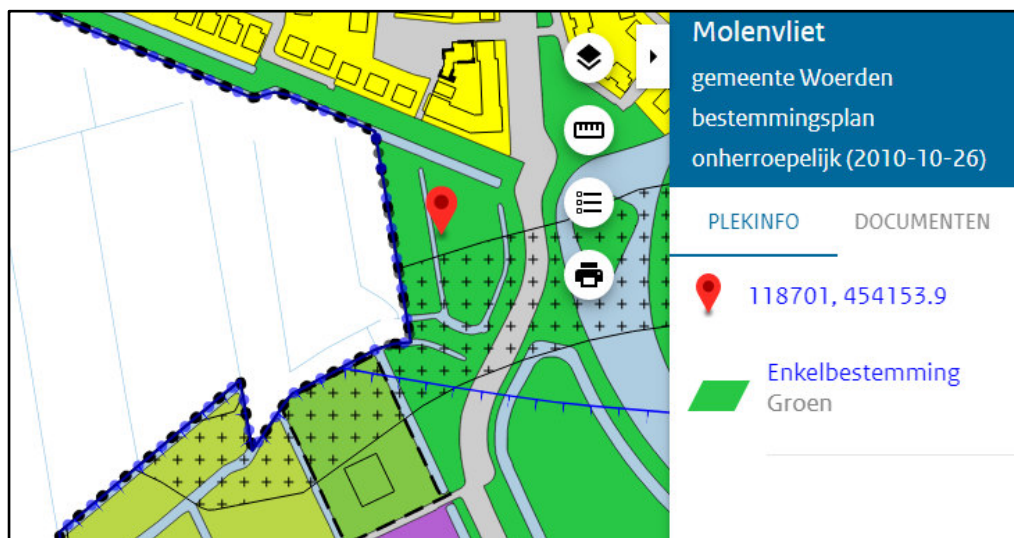
Voor het plaatsen van 60 units worden vier locaties voorgesteld. De gronden zijn allemaal eigendom van de gemeente. Binnen al deze bestemmingen is het oprichten van woningen niet toegestaan.

## 1. Parklaan



Locatie Parklaan

De locatie Parklaan ligt in het bestemmingsplan Molenvliet en de beheersverordening Woerden 2013.



Afbeelding: uitsnede bp Molenvliet



Afbeelding: uitsnede beheersverordening Woerden 2013

Voor de tijdelijke ontheffing zijn de heb ik de volgende vragen:

**Stedenbouw-landschappelijk:**

De locatie aan de Parklaan is momenteel een open en groen veenweidelandschap en ligt aan de wijk Molenvliet. Het vormt de verbinding tussen de wijk en het open veenlandschap. Van hieruit wordt de verbinding gelegd tussen de stad en het buitengebied. Deze is hier, in tegenstelling tot veel andere plekken in de wijk, voor iedereen beleefbaar vanaf de autoweg. Wanneer men op deze plek woningen bouwt gaat deze relatie en zichtlijn verloren. Ook is de ruimtelijke opzet van de wijk Molenvliet met de Wijkpark Molenvliet zo opgezet dat men vrij van dit uitzicht kan genieten vanuit de top van de heuvel in het park. Wanneer hier woningen worden geplaatst wordt deze ruimtelijke structuur en inscenering neergehaald. Het Wijkpark Molenvliet verliest dan deel van zijn betekenis. De wijk Molenvliet heeft hier ook al een mooie overgang tussen bebouwing en open landschap met een recreatieve route voor langzaam verkeer als overgang. Het landschap wordt hier optimaal beleefbaar gemaakt. Nieuwe bebouwing kan hier niets aan toevoegen, alleen aan afbreken. De wijk is hier "af". Om deze redenen is stedenbouwkundig gezien de Parklaan de minst gewenste locatie voor een tussenvoorziening.

**Vanuit stedenbouw een zeer negatief advies.**



Wat positief is aan deze locatie, is dat er voldoende ruimte aanwezig is, de bewoners een fijn uitzicht hebben en een rustige en groene woonomgeving en dat er op relatief korte afstand een busstation is. Wanneer hier een tussenvoorziening komt, ondanks een negatief stedenbouwkundig advies, dan

moet een deel van het zicht open en groen blijven en vrij van bebouwing, parkeerplaatsen en dergelijke.

#### **Wonen:**

Vanuit wonen hebben we geen bezwaar m.b.t. deze locatie.

#### **Verkeer-parkeren:**

- Is de locatie van vanuit verkeer goede bereikbaar?

Dat hangt ervan af hoe de ontsluiting wordt gerealiseerd. De locatie zelf is goed bereikbaar voor auto, fiets, te voet en bus. Qua bereikbaarheid daarom geen problemen.

- Hoeveel parkeergelegenheden moeten er gerealiseerd worden?

- voor 30 statushouders (eenpersoonsunits): Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) in Schilzone en dubbelgebruik.

Berekening:

$0,5 * 30 = 15$  13,5 pp werkdagavond 90% aanwezig

$0,2 * 30 = 6$  4,8 pp werkdagavond 80% aanwezig

Totaal 18,3 parkeerplaatsen.

- voor 30 lokale starters (tweepersoonsunits): Huur, appartement, midden in Schilzone en dubbelgebruik.

Berekening:

$1,2 * 30 = 36$  32,4 pp werkdagavond 90% aanwezig

$0,3 * 30 = 9$  7,2 pp werkdagavond 80% aanwezig

Totaal 39,6 parkeerplaatsen.

In totaal afgerond 58 parkeerplaatsen.

- Hoeveel ruimte is er nodig voor het stallen van fietsen?

Het is gewenst om minimaal 90 fietsparkeerplaatsen te realiseren voor de 60 units.

Laatste twee vragen komen ook terug bij de andere locaties

**Milieu:** welke milieuonderzoeken zijn hier nodig?

- **Ecologie** – Flora & fauna – quickscan

- **Bodemonderzoek**

- **Geluid** om een goed woon- en leefklimaat te realiseren is het belangrijk dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Rekening houdend met een kleine bijdrage van de Parklaan, is de geluidssituatie beperkend om dit te kunnen realiseren. Behalve als het geluid van de A12 wordt afgeschermd is deze

locatie niet geschikt voor (tijdelijke) woningbouw.

- **Bedrijven en milieuzonering** - nabij het plangebied zijn een hoveniersbedrijf en een schietbaan aanwezig. De afstand tussen de locatie en de bedrijf & schietbaan is niet voldoende, hier is nader onderzoek nodig.

- **Externe veiligheid** – Buisleiding A-515 (op 325 meter), Rijksweg A12 (op 430 meter) en Spoorroute 30 (op 1200 meter)

#### **Eindconclusie**

**Negatief: Stedenbouw**

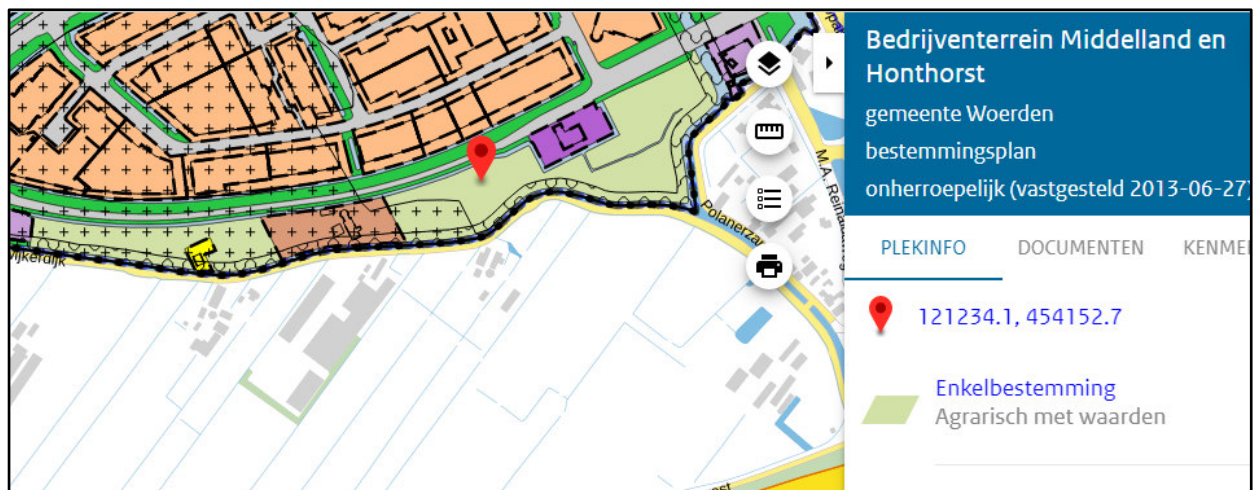
**Positief: Wonen, Verkeer-parkeren**



## 2. Wulverhorstbaan



Locatie Wulverhorstbaan



Afbeelding: uitsnede bp Bedrijventerrein Middelland en Honthorst

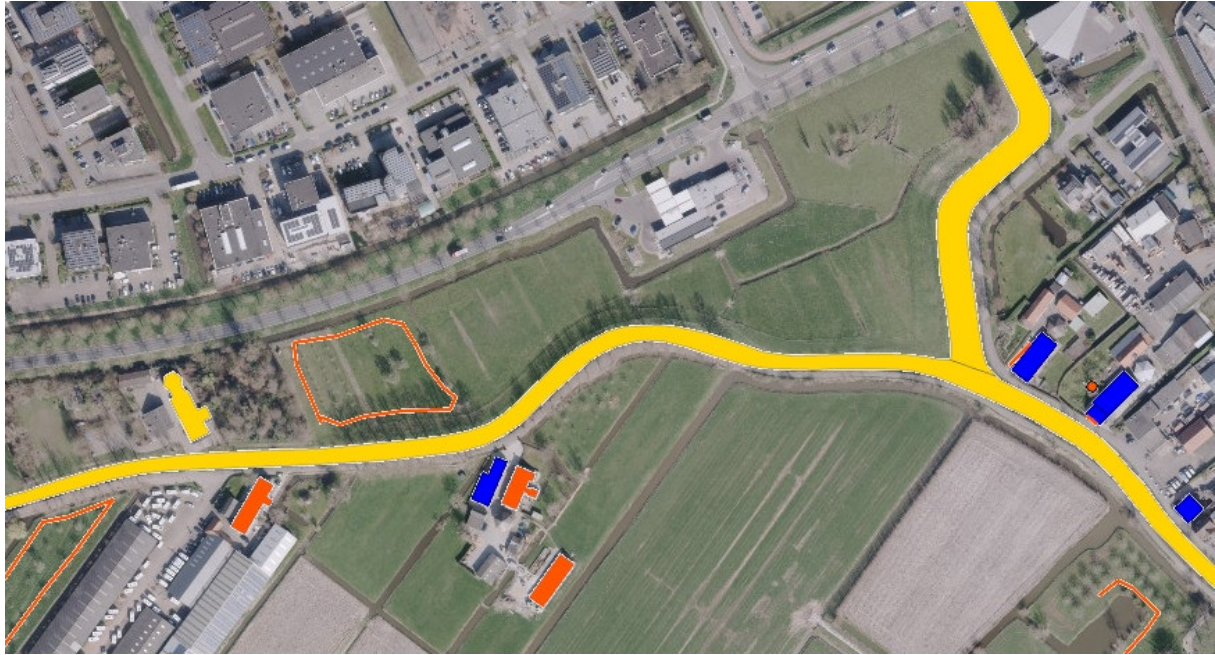
### **Stedenbouw-landschappelijk:**

De locatie tussen de Wulverhorstbaan en de Kromwijkerdijk is om meerdere redenen niet gewenst en haalbaar geacht. De locatie ligt naast een bedrijventerrein, een tankstation, een drukke weg en een agrarisch bedrijf. Deze bedrijven hebben allemaal een richtafstand met betrekking tot geluid, geur en/of veiligheid. Een veilig en gezond woonmilieu is hier daarom volgens stedenbouw niet te realiseren, men zal hier veel overlast ervaren. Ook is deze locatie ver verwijderd van wijkvoorzieningen en ligt het afgelegen ten opzichte van woonwijken in Woerden. Voor woningbouw is dit dan ook geen aantrekkelijke locatie.

Daarnaast heeft de Kromwijkerdijk veel ruimtelijke kwaliteit en is een cultuurhistorisch waardevol lint. Hier liggen veel karakteristieke gebouwen en (rijks) monumenten aan. Een aantal rijksmonumenten liggen in de nabijheid van de beoogde locatie. Hierdoor is een zeer zorgvuldige inpassing nodig, wat bij tijdelijke bebouwing vaak lastig is. Zo kunnen de omgevingen van de monumenten gaan verrommelen. De westzijde van de locatie bestaat uit monumentaal groen (fruitbomen). Dit moet behouden blijven.

Ook de afwisseling van open ruimte en bebouwing aan de Kromwijkerdijk is karakteristiek. Wanneer men, ondanks een negatief stedenbouwkundig advies, hier wilt bouwen is het belangrijk om deze sequentie erin te houden en de bebouwing goed in het groen in te passen.

**Vanuit stedenbouw een negatief advies.**



*Cultuurhistorische waarden aan de Kromwijkerdijk*

**Wonen:** is deze locatie wenselijk nabij de Wulverhorstbaan?

Ze locatie ligt tussen drukke wegen (snelweg (A12) en toegangsweg Woerden-West). Tevens is er in de buurt een tankstation. Het heeft de voorkeur om in gesprek te gaan met de vakdisciplines om een integrale afweging te maken m.b.t. een goed woonleefklimaat.

**Verkeer-parkeren:**

- Is de locatie van vanuit verkeer goede bereikbaar?

Deze locatie is niet goed bereikbaar voor verkeer. De locatie is nu niet ontsloten en is omringd door watergangen. Dat betekent dat er een kunstwerk over het water moet komen. Daarnaast is een aansluiting aan de Wulverhorstbaan niet gewenst. Evenals een aansluiting op de Kromwijkerdijk omdat deze weg al problemen omtrent een hoge verkeersintensiteit kent in combinatie met een smalle weginrichting. Bereikbaarheid met openbaar vervoer is daarnaast slecht.

**Vanuit verkeer is deze locatie daarom niet gewenst.**

- Hoeveel parkeergelegenheden moeten er gerealiseerd worden?

- voor 30 statushouders (eenpersoonsunits): Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) in Schilzone en dubbelgebruik.

Berekening:

$0,5 * 30 = 15$  13,5 pp werkdagavond 90% aanwezig

$0,2 * 30 = 6$  4,8 pp werkdagavond 80% aanwezig

Totaal 18,3 parkeerplaatsen.

- voor 30 lokale starters (tweepersoonsunits): Huur, appartement, midden in Schilzone en dubbelgebruik.

Berekening:

$1,2 * 30 = 36$  32,4 pp werkdagavond 90% aanwezig

$0,3 * 30 = 9$  7,2 pp werkdagavond 80% aanwezig

Totaal 39,6 parkeerplaatsen.

In totaal afgerond 58 parkeerplaatsen.

- Hoeveel ruimte is er nodig voor het stallen van fietsen?

Het is gewenst om minimaal 90 fietsparkeerplaatsen te realiseren voor de 60 units.

**Milieu:** welke milieuonderzoeken zijn hier nodig?

- Ecologie – Flora & fauna?

- Bodem?

- Externe veiligheid –

- PG-tankstation in het midden van het plangebied
- Weg N458
- Buisleiding A-510 op 350 meter
- Rijksweg A12:Z19 op 400 meter
- Spoorroute 30BB op 850 meter

- Geluid - deze locatie ondervindt vanaf drie zijden een hoge geluidbelasting vanwege wegverkeer.

**Eindconclusie**

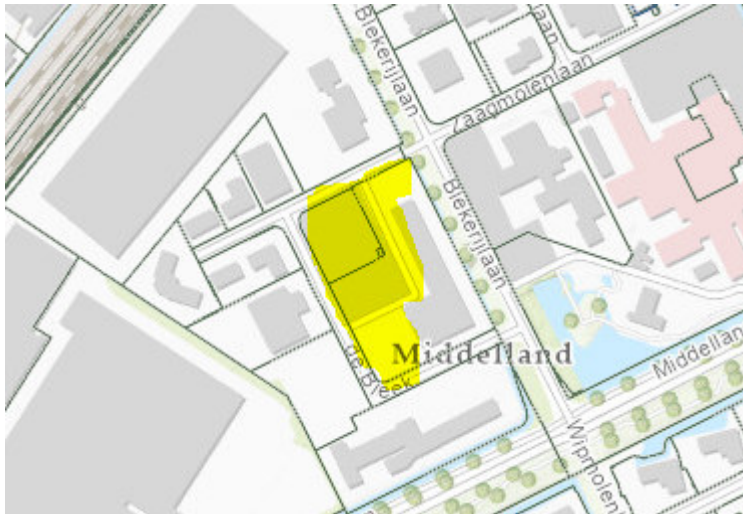
**Negatief: Stedenbouw, Verkeer-parkeren, Wonen**

**Positief:**

---



### 3. De Bleek, parkeerterrein naast gemeentehuis Woerden



Locatie De Bleek



Afbeelding: uitsnede bp Bedrijventerrein Middelland en Honthorst

**Stedenbouw-landschappelijk:** is deze locatie wenselijk voor het plaatsen van 60 units?

De locatie naast het gemeentehuis ligt middenin projectgebied Middelland, de transformatie van een bedrijventerrein naar een woon-werk omgeving. De bouw van (tijdelijke) woningen past bij de ambities van dit gebied en is stedenbouwkundig goed in te passen. Hierbij is het belangrijk om te voldoen aan de opgestelde kaders in de structuurvisie van Middelland-Noord, zie onder andere onderstaande afbeelding. De oriëntatie van de gevels op de Bleek is hierbij belangrijk, evenals de gebouwen in het groen laten staan. De bouw van woningen kan evenals de locatie bij het stationsgebied, als aanjager werken, maar ook als vertrager voor de gebiedsontwikkeling. Een goede afstemming met het projectteam van Middelland is noodzakelijk.





### Stadhuiskwartier

Dit is het gebied gelegen ten westen van de Blekerijlaan en ten oosten van de transportbedrijven. De Blekerijlaan en de Middellandbaan vormen de twee belangrijkste structuurdragers, waar nieuwe ontwikkelingen of transformaties bijdragen aan een representatief beeld. Gebouwen staan langs deze assen met de voeten in het gras waardoor een campusachtig effect wordt bereikt. De Bleek vormt in de toekomst een potentiële doorgaande route; hier kan op worden voorgesorteerd door het versterken van de adressering en oriëntatie. Voorlopig zijn woonfuncties slechts beperkt mogelijk vanwege de milieucategorieën van de logistieke functies. Wellicht is het mogelijk om met behulp van extra maatregelen meer woonfuncties mogelijk te maken. Dit vergt extra onderzoek.

### Ontwikkelprijncipes

- Transformatie en herontwikkeling zijn beide mogelijk.
- Zowel kavel- als clusterwijze ontwikkeling is mogelijk.
- Representatieve uitstraling met voldoende massa en een stedelijke uitstraling aan de Blekerijlaan en Middellandbaan.
- Gebouwen staan met de voeten in het gras, geen individuele tuinen aan de Blekerijlaan en Middellandbaan.
- Waar mogelijk levendige plinten aan de Bleek.
- Rekening houden met mogelijk toekomstige ontwikkeling van noordwestelijk deel van Middelland.

Wat lastig is aan deze locatie is dat het logistieke bedrijf ten noorden van de locatie een grote richtafstand heeft. Er is nog geen zicht op verhuizing van dit bedrijf. Hierdoor kan wonen in deze omgeving nog aan overlast onderhevig zijn. De vraag is of wonen hier al mogelijk is.

Daarnaast zal door de bouw van de woningen meer parkeervraag ontstaan maar er wordt tegelijkertijd op de bestaande parkeerplaats gebouwd. Op een drukke donderdag zijn er op het terrein nog veel parkeerplekken over en door 3-laags te bouwen wordt de footprint kleiner. Ook kan men gebruik maken van dubbelgebruik omdat werknemers de parkeerplaats voornamelijk overdag zullen gebruiken en bewoners 's avonds. Een deelconcept is ook mogelijk, en dat de locatie vlakbij het station ligt is ook voordelig. Daarnaast kunnen er maatregelen genomen worden, bijvoorbeeld door duurzaam reizen voor ambtenaren te stimuleren. Daarentegen wordt er ook een nieuw politiebureau naast het gemeentehuis, op bestaand parkeerterrein gerealiseerd die wel in zijn eigen parkeervoorziening zal voorzien. Hierdoor zal het aantal parkeerplekken ook verminderd worden.

**Wonen:** is deze locatie wenselijk?

Deze locatie ligt in een (toekomstig) woon – werk omgeving. Daarom geen bezwaar vanuit wonen.

### Verkeer-parkeren:

- Hoeveel parkeerplaatsen gaan er verloren wanneer 810m<sup>2</sup> gebruikt wordt het plaatsen van de units? De exacte locatie van de units is niet bekend.

Met het plaatsen van de units op een stuk van 810m<sup>2</sup> gaan er ongeveer 55 parkeerplaatsen verloren. Dit is een schatting.

- Levert het verlies van parkeerplaatsen geen probleem op voor het gemeentehuis? Er moeten ook parkeergelegenheden bij.

Dit is niet te beoordelen zonder het uitvoeren van een parkeerdrukonderzoek. Om een ruwe schatting te maken: het zou betekenen dat er ongeveer 55 parkeerplaatsen weg gaan. Tegelijkertijd zijn er 45 extra nodig voor de units zoals hieronder is te lezen. Dat betekent dat er 100 parkeerplaatsen minder beschikbaar zijn op het huidige terrein. Mijn eerste inschatting is dat dat een te groot aantal is en er een tekort zal ontstaan in het aantal parkeerplaatsen.

- Hoeveel parkeergelegenheden moeten er gerealiseerd worden?

- voor 30 statushouders (eenpersoonsunits): Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) in Kerngebied en dubbelgebruik.

Berekening:

0,5 \* 30 = 15 13,5 pp werkdagavond 90% aanwezig  
0,1 \* 30 = 3 2,4 pp werkdagavond 80% aanwezig  
Totaal 15,9 parkeerplaatsen.

- voor 30 lokale starters (tweepersoonsunits): Huur, appartement, midden in Kerngebied en dubbelgebruik.

Berekening:

0,9 \* 30 = 27 24,3 pp werkdagavond 90% aanwezig  
0,2 \* 30 = 6 4,8 pp werkdagavond 80% aanwezig  
Totaal 29,1 parkeerplaatsen.

In totaal afgerond 45 parkeerplaatsen.

- Hoeveel ruimte is er nodig voor het stallen van fietsen?

Het is gewenst om minimaal 90 fietsparkeerplaatsen te realiseren voor de 60 units.

**Milieu:** welke milieuonderzoeken zijn hier nodig?

- Bodem – mogelijk een actualiserend onderzoek

- Geluid (wegverkeer) - Alhoewel de locatie vanaf meerdere zijden een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde ondervindt, verwachten we wel dat hier een geluidluwe gevel, en dus een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Deze locatie is geschikt om verder uit te werken.

- Archeologie - afhankelijk van de bodemingrepen is onderzoek nodig.

- Bedrijven en milieuzonering: De locatie ligt (gedeeltelijk) binnen de zone van een categorie 3.2 bedrijf. De afstand daarvoor is 100 meter. Er is onderzoek nodig naar woon- en leefklimaat voor de woningen en mogelijke belemmeringen van de bedrijven door de woningen.

- Externe veiligheid

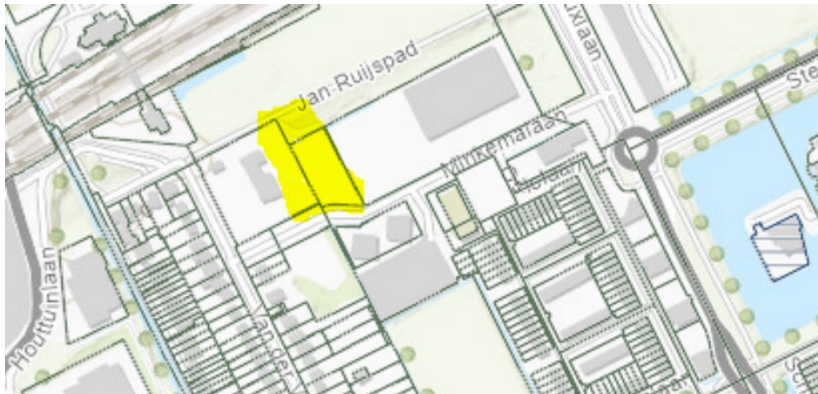
- Spoorroute op 200 meter van het plangebied - Door het vervoer van A, B2, D3 en D4 ligt er een invloedsgebied met explosie- en gifwolksscenario over het plangebied. Ook moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.
- Rijksweg A12 op 890 meter van het plangebied - Door het vervoer van LT3 ligt er een invloedsgebied met gifwolksscenario over het plangebied. Ook moet de veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

### **Eindconclusie**

**Niet-positief – niet-negatief: Stedenbouw, Verkeer-parkeren**

**Positief: Wonen**

#### 4. Locatie naast station, deel terrein oude schoolgebouw plus naastgelegen groenstrook.



Locatie naast station



Afbeelding: uitsnede beheersverordening Woerden 2013

**Stedenbouw-landschappelijk:** is deze locatie wenselijk voor het plaatsen van 60 units?

Deze locatie is stedenbouwkundig gezien de beste. De locatie is goed bereikbaar vanwege de ligging naast het station, het ligt aansluitend op een bestaande woonwijk en dichtbij voorzieningen. Nieuwe bouwvolumes kunnen hier gemakkelijk in het bestaande stedelijk weefsel worden ingepast en daar is ook voldoende ruimte voor. Ook lijken het spoor en het schoolplein op voldoende afstand te liggen met betrekking tot overlast. Gezien er veel bebouwing is in de omgeving met ca. 4 bouwlagen, is de stapeling van de tijdelijke woningen tot 3 bouwlagen mogelijk. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor groen.

Het gebouw ten westen van de projectlocatie is een gemeentelijk monument. Om naast dit gebouw te bouwen is een goede inpassing nodig.

Wel moet worden onderzocht wat het effect is op de planning van het project Stationsgebied en de Poort van Woerden. Op de beoogde locatie is in de stedenbouwkundige visie een bouwvlak opgenomen. Het kan als aanjager voor de gebiedsontwikkeling werken, zeker als men ook iets met place making doet, maar ook als vertrager.







0,9 \* 30 = 27 24,3 pp werkdagavond 90% aanwezig  
0,2 \* 30 = 6 4,8 pp werkdagavond 80% aanwezig  
Totaal 29,1 parkeerplaatsen.

In totaal afgerond 45 parkeerplaatsen.

- Hoeveel ruimte is er nodig voor het stallen van fietsen?  
Het is gewenst om minimaal 90 fietsparkeerplaatsen te realiseren voor de 60 units.

**Milieu:** welke milieuonderzoeken zijn hier nodig?

- Archeologie - De locatie aan de oostkant van het oude Minkemacollege valt grotendeels in categorie 5: bij een plangebied van meer dan 10000m<sup>2</sup> geen bodemingrepen dieper dan 100 cm -mv.
- Bodem - Bodemonderzoek is noodzakelijk aangezien een gevoelige bestemming wordt gerealiseerd.
- Geluid (spoor) - Deze locatie ondervindt een hoge geluidbelasting vanwege het spoor. De voorkeurswaarde wordt overschreden, maar niet de maximale ontheffingswaarde.
- Bedrijven en milieuzonering - Nader onderzoek is nodig naar belemmeringen vanuit het treinstation. Volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering is de minimale afstand ten aanzien van een station 100 meter, dit wordt naar verwachting niet gehaald.
- Externe Veiligheid
  - Spoorroute 30BD op 70 meter van het plangebied - Door het vervoer van A, B2, D3 en D4 ligt er een invloedsgebied met explosie- en gifwolksscenario over het plangebied. Ook moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.
  - Rijksweg A12 op 1500 meter van het plangebied - Door het vervoer van LT3 ligt er een invloedsgebied met gifwolksscenario over het plangebied. Ook moet veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

**Cultuurhistorie:**

ERFGOED: Het schoolgebouw is een **gemeentelijk monument**. Naast het feit dat niet zomaar aan het gebouw gesleuteld kan worden, is ook de directe omgeving van de school beschermd. Het karakter van het pand komt mede tot uitdrukking in het feit dat het een vrijstaand pand is. Er tegenaan bouwen is iets dat in de regel niet gebeurt.

Uit het mandaatadvies van de CRkE van 8 juni 2021:

*Op 1 juni jl. is de Stedenbouwkundige visie Stationsgebied vastgesteld door de Gemeenteraad. De herbestemming van het voormalig Minkemacollege maakt daarvan onderdeel uit. Afgesproken is dat middels een breed participatie-/ inspraakproces gezocht zal gaan worden naar een herbestemming die recht doet aan de status van gemeentelijk monument. Om de herbestemming financieel mogelijk te maken wordt gedacht aan een combinatie met woningbouw, ook op het terrein tussen het monument en het huidige Minkemacollege (ook om de parkeerdruk van het monument 'af te halen').*

In oktober 2021 een cultuurhistorisch onderzoek opgesteld dat het voor de CRkE mogelijk maakt de eventuele opties voor herbestemming te beoordelen. Sindsdien is het pand/concrete plannen voor het pand niet meer in behandeling geweest bij de CRkE.

Er kan ambtelijk en in beslotenheid advies gevraagd worden aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed.

**Eindconclusie**

**Positief: Stedenbouw, Verkeer-parkeren, Wonen**

**Negatief: Cultuurhistorie**