

IMPRESSIE

Vogelvlucht kwaliteitsverbetering



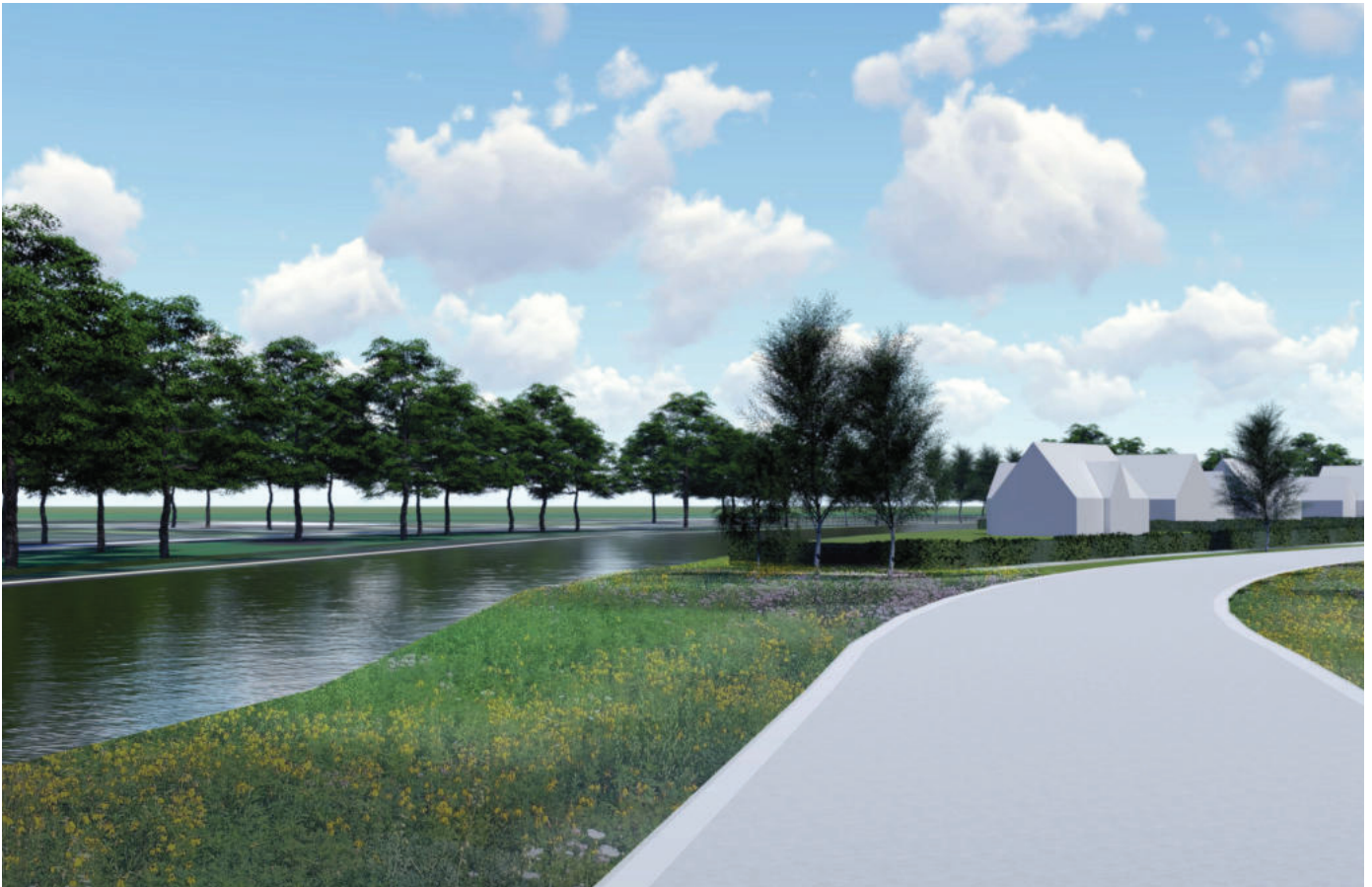
IMPRESSIE

vogelvlucht vanaf zuidwesten



IMPRESSIE

zicht vanaf noordoosten



Conclusie

Kwaliteitsverbetering

Met de sloop van het bestaande hoveniersbedrijf ontstaat ruimte voor de inpassing van de woningbouw in een landelijke en groene setting. Zoals blijkt uit deze notitie biedt een invulling met woningbouw in diverse opzichten een sterke ruimtelijke impuls ten opzichte van de huidige situatie.

Door het borgen van ruime kavels en voldoende onderlinge afstand tussen de woningen, maar ook de realisatie van groene voortuinen aan de Geestdorp en de inzet van traditioneel kleur- en materiaalgebruik zorgt de ontwikkeling voor een landelijk karakter. De doorzichten vanaf de Geestdorp naar het achtergelegen gebied worden hersteld en ontstaat ter plaatse een flinke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin de Oude Rijn nauwelijks zichtbaar is.

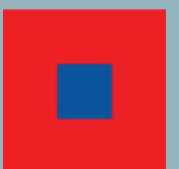
In samenhang met de drie woningen die met het bestemmingsplan 'Geestdorp 30 – 30A' mogelijk worden gemaakt zal de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Oude Rijn sterk verbeteren. Door samenhang in de bouwvorm- en materialen draagt het plan bij aan het karakter van het buitengebied en de landelijke sfeer.

Relatie met gemeentelijk beleid

Het voorliggende plangebied is gelegen in de Oude Rijnzone. De gemeente wil in deze zone op termijn ruimte bieden aan groei buiten de rode contour. Daarvoor zijn twee belangrijke redenen: enerzijds kunnen woonmilieus ontwikkeld worden die aanvullend zijn op de binnenstedelijke locaties en in kwalitatieve zin iets toevoegen aan Woerden, zoals vrije kavels. Anderzijds kan daarmee de landschappelijke kwaliteit van de oeverwal versterkt worden.

Zoals hiervoor al is opgemerkt is de relatie tussen de Oude Rijn en Geestdorp in de huidige situatie verstoord door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing. De voorliggende transformatie biedt de kans om de relatie met de Oude Rijn verder te herstellen. Belangrijk uitgangspunt van de voorliggende ontwikkeling is dan ook het vergroten van de zichtbaarheid van de Oude Rijn. Door nieuwe zichtlijnen te creëren wordt de zichtbaarheid c.q. beleefbaarheid van de Oude Rijn en het achterliggende veenweidelandschap vergroot. Daarmee draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan de wens om de landschappelijke kwaliteit van de oeverwal te versterken. Bovendien voorziet het plan in ruime kavels voor vrijstaande woningen, in een landelijk en groen woonmilieu.

kenmerk 617.107.00
Juli 2019



Bijlage 2

Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, d.d. 13 mei 2019

Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van een woning aan de Geestdorp 30D te Woerden, gemeente Woerden

*Ruimtelijk advies op basis van aanvullend bureauonderzoek en inventariserend
veldonderzoek*



Rapportnummer: V1540
Projectnummer: V17-3626
ISSN: 1573 – 9406
Status en versie: Definitief 2.0
In opdracht van: KuiperCompagnons
Rapportage: 
Plaats en datum: Amersfoort, 13 mei 2019

*Niets uit dit werk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van
druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke
bewerking van het werk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Vestigia BV*



Documentbeheer				
<i>Versie</i>	<i>Status</i>	<i>Datum</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Autorisatie</i>
1.0	Concept	4 oktober 2017	Eerste concept BO IVO ter goedkeuring aan opdrachtgever	
2.0	Definitief	13 mei 2019	Definitief, na verwerking opmerkingen bevoegd gezag	

Projectgegevens		
Initiatief	Nieuwbouw woning	
Procedure	Bestemmingswijziging	
Toponiem/locatie	Geestdorp 30D	
Plaats	Woerden	
Gemeente	Woerden	
Provincie	Utrecht	
Opdrachtgever	KuiperCompagnons [redacted] [redacted]	
Contactpersoon opdrachtgever	[redacted]	
Oppervlakte plangebied	Ca. 4.455 m ² (plangebied) Ca. 1.400 m ² (bouwblok)	
Diepte grondwerkzaamheden	Onbekend	
Huidig grondgebruik	Bebouwd, verhard	
Soort onderzoek	Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek	
Hoek-coördinaten van het plangebied	122.601/456.773 122.637/456.727	122.684/456.848 122.694/456.841
Onderzoeksmelding	4565560100	
Kaartblad (1:25.000)	31G	
Uitvoerder en documentatie	Vestigia <i>Archeologie & Cultuurhistorie</i>	
Projectleider/Senior archeoloog	[redacted]	
Projectmedewerkers	[redacted] [redacted] [redacted]	
Uitvoering booronderzoek	27 september 2017	
Bevoegd gezag	Gemeente Woerden Postbus 45 3440 AA Woerden	
Contactpersoon bevoegd gezag	[redacted]	
Deskundige namens bevoegd gezag	[redacted]	
Controleur	Vestigia [redacted]	
Geaccordeerd door	Gemeente Woerden d.d.	

Inhoudsopgave

Samenvatting en advies	5
Onderbouwing advies	7
1 Projectomgeving	7
1.1 Plangebied	7
1.2 Onderzoeksdoel en -methode	7
2 Beleidskader	9
2.1 Wettelijk kader	9
2.2 Gemeentelijk beleid (LS01)	9
3 Verwachtingsmodel	11
3.1 Landschappelijke setting.....	11
3.2 Historische landschap (LS02, LS03, LS04)	12
3.3 Gespecificeerde archeologische verwachting(LS05).....	17
3.4 Advies vervolgonderzoek (LS05)	17
4 Inventariserend veldonderzoek	20
4.1 Vraagstelling	20
4.2 Onderzoeksmethode	20
4.3 Resultaten veldonderzoek.....	21
4.4 Conclusies veldonderzoek	23
5 Advies vervolgonderzoek (LS05).....	25
Literatuur.....	27
Digitale bronnen.....	28
Kaarten en bijlagen	29



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied. Het plangebied is globaal in rood aangegeven. Bron: Bing Maps.

Samenvatting en advies

In opdracht van KuiperCompagnons heeft Vestigia *Archeologie & Cultuurhistorie* een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van een karterend booronderzoek uitgevoerd voor een plangebied aan de Geestdorp 30D te Woerden, gemeente Woerden (*afbeelding 1, kaart 1*). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.455 m² en is nu vrijwel geheel bebouwd of verhard met klinkers of betonplaten. Binnen dit plangebied zal de bestaande bebouwing worden gesloopt waarna een bouwblok wordt gerealiseerd van ca. 35 x 40 m (ca. 1.400 m²). De exacte locatie, oppervlak en diepte van de verstoringen in het kader van de nieuwbouw binnen dit bouwblok zijn momenteel nog niet bekend, maar zullen gezien de aard van de verstoringen (woningbouw) mogelijk tot in de archeologisch relevante niveaus reiken.

Voorafgaand aan de ontwikkelingen dient in kaart gebracht te worden of zich binnen het onderzoeksgebied behoudenswaardige archeologische resten (zouden kunnen) bevinden, die tegen de achtergrond van de bodemingrepen gevaar lopen. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. In het kader van dit woningbouwproject is in 2016 door Vestigia een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van karterende boringen uitgevoerd op het naastgelegen perceel (Vestigia-rapport V1336). Op basis van dit onderzoek is destijds de westzijde van het plangebied vrijgegeven.

Tijdens het nu uitgevoerde booronderzoek aan de oostzijde werd een bodemprofiel aangetroffen dat vergelijkbaar was met dat in het onderzoek uit 2016 op het westelijk aangrenzende deel. De bodemopbouw onder een verstoorde bouwvoor van ongeveer 55 tot 70 cm onder het straatniveau is intact. Het materiaal rond boring 3626001 is afgezet bij de verlanding van de restgeul van de Kromme Rijn en is grotendeels jonger dan 1122 na Chr. Oudere afzettingen zijn niet aanwezig. Deze verlandende restgeul is gedurende lange tijd ongeschikt geweest voor bewoning vanwege de lage ligging en slechte ondergrond. Ontginning zal als een van de laatste gebieden hebben plaatsgevonden waardoor de verwachting op bewoningssporen uit de Middeleeuwen laag is. Het overige deel van het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van de komafzettingen. Deze kunnen ouder zijn dan 1122 na Chr. De lichtere oeverafzettingen van de Oude Rijn zullen de voorkeur hebben gehad voor bewoning. De kans op archeologische vindplaatsen uit de Romeinse tijd tot de Nieuwe Tijd wordt daarom als laag ingeschat.

Advies

Op basis van de bevindingen van het aanvullende onderzoek op de locatie Geestdorp 30D te Woerden, gemeente Woerden kan worden geconcludeerd dat het bouwblok een lage archeologische verwachting heeft. Het overige gedeelte van het plangebied behoudt in principe een hoge archeologische verwachting, en de daaraan gekoppelde dubbelbestemming. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling binnen het bouwblok worden in ieder geval vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) niet noodzakelijk geacht.

Het bevoegd gezag, de gemeente Woerden, dient eerst over het advies in dit rapport een besluit te nemen. Wanneer het bevoegd gezag besluit dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het bouwblok wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Woerden, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.