

# **Uitbreiding Bedrijventerrein Putkop Participatieverslag**

GEMEENTE WOERDEN

22 december 2022



# Contact

contactpersoon: Judit Gaasbeek Janzen  
mail: mail@od205.nl  
projectnummer: 090-BT-01  
versie: participatieverslag  
datum: 22 december 2022

# Inhoudsopgave

|                         |  |    |
|-------------------------|--|----|
| INLEIDING               |  | 03 |
| KEUKENTAFELGESPREKKEN   |  | 05 |
| ONDERNEMERS BIJEENKOMST |  | 10 |
| INFORMATIE BIJEENKOMST  |  | 14 |
| INLOOPAVOND             |  | 17 |
| Q&A                     |  | 22 |
| VERVOLG                 |  | 22 |

# 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

# Inleiding

Het bestaande bedrijventerrein de Putkop in Harmelen is een klassiek bedrijventerrein: auto georiënteerd, weinig ruimte voor voetgangers, veel verharding, gesloten gevels en weinig groen. Met de voorgestelde uitbreiding ontstaat de mogelijkheid om het bedrijventerrein een aantrekkelijke rand te geven en zo het bedrijventerrein duurzaam af te ronden en de relatie tussen het bestaande bedrijventerrein en het landschap door middel van een nieuwe overgangszone te versterken.

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat er wat veranderen in de directe leefomgeving van omwonenden. Uiteraard levert dat vragen en zorgen op. Het is de rol van het participatieproces om mensen mee te nemen in de ontwikkeling, naar elkaar te luisteren, alle belangen goed in beeld te krijgen, ruimte te bieden voor inbreng en te verantwoorden hoe hiermee wordt omgegaan. Dit draagt bij aan wederzijds vertrouwen, begrip en betrokkenheid.

Het is belangrijk om omwonenden en lokale ondernemers te betrekken in de beginfase van de ontwikkeling. Zo kan men voldoende input leveren die ook daadwerkelijk meegenomen kan worden in het proces. In een eerdere fase heeft al consultatie plaatsgevonden, nu is er verdieping aangebracht.

In dit document vindt u de verslaglegging van alle participatiemomenten voor de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop. De input uit het participatieproces is gebruikt voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor het bedrijventerrein.

# Proces

De bijeenkomsten van het participatieproces zijn in dit hoofdstuk toegelicht. De input die is opgehaald bij deze momenten is meegewogen in het opstellen van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor de locatie.

## 1. Keukentafelgesprekken

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

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. Ondernemersbijeenkomst

De organisatie van de ondernemersbijeenkomst is opgepakt door de ondernemersvereniging. Op dinsdag 12 april 2022 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 2022

Tijdens een informatieavond op dinsdag 14 juni 2022 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. Inloopavond 12 oktober 2022

In oktober is er voor geïnteresseerden een inloopavond georganiseerd. Men kon langs verschillende tafels lopen waar de voortgang en de stand van zaken van verschillende deeldocumenten werd gepresenteerd. Tafel 1: het stedenbouwkundig plan zoals vastgesteld door de Raad op 15 september 2022. Tafel 2: concept bestemmingsplan Tafel 3: concept beeldkwaliteitsplan en concept verkavelingsplan Tafel 4: concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte

Tafel 1 en 2 waren ter kennisneming. Bij tafel 3 en 4 kon er op verschillende manieren input geleverd worden op de concept documenten.

Op de inloopavond zijn circa 35 mensen afgekomen.

# KEUKENTAFEL GESPREKKEN APRIL 2022

Van elk keukentafelgesprek, in totaal 15, is een verslag gemaakt dat voor akkoord is voorgelegd aan de personen met wie de gesprekken hebben plaatsgevonden. Deze verslagen zijn omwille van de privacy geanonimiseerd opgenomen in dit verslag.

Er wordt al lange tijd met de gemeente gesproken over de ontwikkeling van het achter terrein tot woningen. Staat zelfs als mogelijke locatie in de Woonvisie van de gemeente. Zelf gaan ze er niets mee doen, maar ze willen het eventueel wel verkopen aan de gemeente als grond voor woningbouw (80-100 woningen).

De uitbreiding van het bedrijventerrein moet de woningbouwontwikkeling niet gaan uitsluiten. Zorg is dat met de uitbreiding van het bedrijventerrein de rode contouren opschuiven en daardoor minder grond overblijft om te ontwikkelen. Eigenlijk moet het bedrijventerrein ontworpen worden alsof er op het achter terrein al woningen staan.

Bij de impressie die eerder gepresenteerd is lijkt de groenstrook ingetekend te zijn op terrein van Stichting Rijnhoven. Dat is uiteraard niet de bedoeling.

Spruit en Bosch is een smalle straat waar veel verkeer over heen moet van bewoners en medewerkers. Met woningbouw op het achter terrein zal dat alleen maar meer worden. Men zou graag zien dat de woningbouw ontsloten wordt via het bedrijventerrein.

Zo ook de blauwe brug: de draaicirkel is daar niet te halen voor vrachtwagens. Met uitbreiding van het bedrijventerrein erg belangrijk om daar dan ook gelijk iets mee te doen.

Het type bedrijven naast de locatie van Stichting Rijnhoven is erg belangrijk; ze moeten geen overlast veroorzaken door bijvoorbeeld geluid en geur.

Daarnaast mogen bewoners van Rijnhoven over het terrein dwalen. De groene buffer tussen het terrein van Stichting Rijnhoven en het bedrijventerrein is dus erg van belang. Bewoners moeten niet op het bedrijventerrein kunnen komen.

De bedrijven op het bestaande bedrijventerrein zijn nu erg goed te horen. De wens is dan ook een groene inpassing die zorgt voor voldoende geluidsdemping.

Het stukje waar nu de schapen op grazen wil men graag groen houden als buffer tussen achtertuin en het bedrijventerrein.

De wens is er om uit te breiden met circa 1500 m<sup>2</sup>

Anders helemaal schuiven naar het nieuwe bedrijventerrein voor circa 5000 m<sup>2</sup> kavel.

Het type bedrijven dat zich op het bedrijventerrein zullen vestigen is de grootste zorg. Men is bang dat dat de overlast kan vergroten. Meer vrachtwagens over de weg is niet fijn, want die is al druk. De veiligheid van de rotonde is ook een aandachtspunt. Nu is het vooral voor fietsers en voetgangers een gevaarlijk punt.

Het lijkt men wel mooi om op een bos uit te kijken. Wel zou eerst de groene buffer aangelegd moeten worden, en dan pas de bedrijven komen. Anders zit men jarenlang in de herrie en met lelijk uitzicht.

Een wandelpark door de groene buffer is een goed idee. Nu lopen werknemers van het bedrijventerrein vooral over het fietspad van de Leidsestraatweg. Dat zorgt wel eens voor onveilige situaties.

Meegegeven wordt om ook te denken aan de waterdieren en planten met het eventueel dempen van de sloten.

Belangrijkste wens is dat het om het perceel groen blijft.

Er wordt meegegeven dat er kreeften in het water zitten die zorgen voor verzakking, dus dat is iets om rekening mee te houden.

Men wil op eigen terrein een loods bouwen tegen de herrie en het lelijke uitzicht van het bedrijventerrein bouwen, maar dat mag volgens het bestemmingsplan nu niet. De angst bestaat dat de woning straks aan drie kanten ingepakt is door industrie. Men wil niet meer uitkijken op de opslag van de bedrijven.

Het stuk grond direct achter de woning, waar nu de schapen grazen, moet groen blijven.

Het soort bedrijven dat er komen is erg belangrijk. Nu is er al veel overlast van de bedrijven: lawaai, stof en afval in de sloten. Dat wordt erger als er meer bedrijven komen.

De waterstand in het gebied is in de loop der jaren gezakt. Met de nieuwe ontwikkeling moet dus goed gekeken worden naar de waterhuishouding.

De populierenrij in het gebied is een fijne groene scheiding. Het zou fijn zijn als deze verder doorgetrokken kan worden. Ook is er de wens voor het graven van een sloot als grens tussen de tuinen van de woningen aan de Breudijk en het bedrijventerrein.

De Breudijk is 's ochtends en 's avonds erg druk en te krap voor twee vrachtwagens om elkaar te passeren. Verkeersdrukke op de Breudijk mag en kan dus niet toenemen.

Er is de wens voor een 2000 m2 grote kavel op het nieuwe bedrijventerrein.

Ook kan er nagedacht worden over een rangeerterrein voor containers en vrachtwagens. Nu kunnen de veel bedrijven ze nergens kwijt wat zorgt voor een rommelig beeld op straat.

De kavels op het bedrijventerrein moeten zo vierkant of 'licht rechthoekig' mogelijk zijn, zodat ze goed en efficiënt te gebruiken zijn.

Men zou graag de mogelijkheid houden om een stukje te behouden om de schapen op te laten grazen. Het zou fijn zijn als het hele stuk groen blijft, maar iets van waterberging kan men zich daar ook voorstellen. De grond voor de schapen hoeft men niet perse te kopen maar in beheer houden zou ook een goede mogelijkheid zijn.

Men heeft de wens om het bedrijf uit te breiden richting het nieuwe bedrijventerrein. De uitbreiding zal tussen de 7000 a 8000 m2 in beslag nemen, voor met name buitenruimte. Op de Putkop is een stukje schuifruimte aan te bieden van circa 3000 m2.

Iedereen aan de rand van het bedrijventerrein wil uitbreiden. Het wordt geopperd om daar iets voor te regelen. Dat is goedkoper voor iedereen, want de aansluitingen aan het net en dergelijken liggen er al. Als uitbreiden niet kan, is de vraag of er gekeken kan worden naar het situeren van een weg langs de bestaande percelen. Een extra inrit vanaf het nieuwe gedeelte zou al wat problemen oplossen op de bestaande percelen.

Bestaande panden zijn snel bedrijfsspecifiek dus schuiven lijkt men zo makkelijk nog niet.

De lus aan de Techniekweg wordt nu erg veel gebruikt voor parkeren en laden/lossen. Daar moet iets aan gebeuren wil je er een goede doorgang van maken voor het nieuwe bedrijventerrein.

De watergang achter de bedrijven ligt altijd vol troep en heeft daarmee geen toegevoegde waarde voor de waterhuishouding.

Het doel van het Dorpsplatform is om de dialoog tussen gemeente en bewoners op gang te houden.

Er zijn meerdere ontwikkelingen gaande in Harmelen. De vraag is dan ook om een geïntegreerd verkeersonderzoek naar de impact van deze ontwikkelingen in Harmelen te doen. Die hebben namelijk allemaal invloed op elkaar.

Ook wordt er gevraagd om transparantie van de gemaakte keuzes naar aanleiding van de keukentafelgesprekken.

De lus op bestaande bedrijventerrein is een duister hoekje. Het lijkt er op dat er 's nachts ook mensen overnachten. Men wil niet meer van dat soort plekjes bij het uitbreiden van het bedrijventerrein. Dan komt het ook dichterbij de woning.

Uitbreiden van bedrijven ziet men niet zitten. Van sommige wordt er nu al overlast ervaren, dat zal alleen maar toenemen als ze groter worden.

De wens is om de sloot tussen het bedrijventerrein en het perceel horende bij de woning te verbreden. Nu is het slootje makkelijk doorwaadbaar dus kunnen mensen makkelijk het perceel op komen.

Een wandelroute in landschappelijke overgangszone is leuk voor werknemers, maar het moet geen hangplek worden voor jongeren en druk bezocht worden in de weekenden. Werknemers lopen nu over de Leidsestraatweg, dus rondom het bedrijventerrein zou een veiligere en betere route zijn.

Betreft de landschappelijke overgangszone wordt opgemerkt dat een groene wal sneller echt groen is dan bomen. Bomen groeien niet snel genoeg.

Voor het perceel naast de woning is de wens groot dat dit groen blijft of als waterbuffer ingezet kan worden.

Het eigen perceel achter woning heeft een agrarische bestemming. Men heeft veel tijd gestoken in het veranderen van de bestemming om daar het bouwen van een woning mogelijk te maken. Dit mocht niet van de gemeente in verband met het 'waarborgen van het zicht op het Groene Hart'. Nu komt er opeens een bedrijventerrein in dat zicht. De wens om de bestemming te wijzigen is er nog steeds. Al is het maar om op zijn minst een schuurtje neer te mogen zetten.

Er is de wens om voor 2500 m2 gebouw te schuiven. Dat is alleen interessant als binnen 5 jaar verhuist kan worden. Anders moeten ze op zoek naar andere locaties.

De vraag komt naar voren of er voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein een stuk van hun grond nodig is. Dit is indien nodig bespreekbaar.

Routing voor grote vrachtwagens is een aandachtspunt voor het nieuwe bedrijventerrein. Op het huidige bedrijventerrein kunnen lange vrachtwagens met plaatmateriaal de bochten soms lastig maken.

Ook wordt er aandacht gevraagd voor een goede stroom aansluiting.

De vereniging zou graag zien dat de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop samengenomen wordt met de woningbouw ontwikkeling op het achter terrein van Stichting Rijnhoven. Er is behoefte aan meer woningen in Harmelen, dus de uitbreiding van het bedrijventerrein mag geen invloed hebben op de woningbouw. Een integrale ontwikkeling van het gebied verdient de voorkeur, teneinde ook de belangen van geplande woningbouw zeker te stellen. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met het overschrijden van de rode contouren.

In de eerder gepresenteerde plannen wordt er van uitgegaan dat de eventuele uitbreiding van de Putkop omgeven wordt door een groene wal. De groene wal is erg gewenst voor een goede landschappelijke inpassing, tegen stof en geluid en voor wat privacy voor omliggende woningen. Het zou mooi zijn als de groene wal een extra functie kan hebben als wandelpad en een plek om de hond uit te laten. Op eerder getoonde impressies leek de grond van Stichting gebruikt te zijn voor de groene wal. Dat is uiteraard niet de bedoeling.

Op het huidige terrein Putkop is industrie gevestigd. Bewoners ervaren overlast van enkele bedrijven op het bestaande bedrijventerrein. Uitbreidingen zijn niet wenselijk, omdat dit de overlast zal vergroten. Men vindt het niet juist om dan richting omwonenden te spreken over een 'bedrijventerrein'. Dat kan pas als de industrie elders wordt gevestigd.

De kruising tussen de blauwe brug en de fietsstraat is momenteel erg onveilig. Wij zien groot gevaar voor fietsers vanuit Haanwijk bij een uitbreiding van het terrein 'de Putkop'. Extra verkeer kan dit verergeren, daarom zou het fijn zijn als daar goed naar gekeken wordt. Een ontsluiting van e.e.a. over Spruit & Bosch is voor de bewoners van 'de Boomgaard' onacceptabel.

Het project 'schuifruimte' is bedoeld voor Woerdense ondernemers. Voor de bewonersvereniging is het met name belangrijk dat geen van buiten komende partij bedrijfsruimten daar commercieel gaan ontwikkelen.

Men heeft liever geen hoge gebouwen op de uitbreiding van het bedrijventerrein. In ieder geval niet veel hoger dan de bestaande bedrijven. Vanaf deze locatie kijkt men er straks direct op. Nu kijkt men nog uit op het groen waar schapen staan te grazen. Dat uitzicht zou men graag behouden.

# Uitkomst keukentafelgesprekken

De opmerkingen die tijdens de keukentafelgesprekken naar voren zijn gekomen, hebben we onderverdeeld in veelvoorkomende thema's.

## 1. Naastgelegen woningbouwontwikkeling

De uitbreiding van het bedrijventerrein moet de woningbouwontwikkeling niet gaan uitsluiten.

## 2. Ontsluiting

Routing voor grote vrachtwagens is een aandachtspunt voor het nieuwe bedrijventerrein. Op het huidige bedrijventerrein kunnen lange vrachtwagens de bochten soms lastig maken.

Op het bestaande bedrijventerrein kunnen veel bedrijven vrachtwagens en containers nergens kwijt wat zorgt voor een rommelig beeld op straat. Voor de uitbreiding kan er nagedacht worden over een gemeenschappelijk rangeerterrein.

## 3. De omgeving

De Breudijk is 's ochtends en 's avonds erg druk en te krap voor twee vrachtwagens om elkaar te passeren. Verkeersdrukke op de Breudijk mag en kan dus niet

toenemen.

Men wil geen ontsluiting van het bedrijventerrein naar Spruit en Bosch. Spruit en Bosch is een smalle straat waar veel verkeer overheen moet van bewoners en medewerkers. Met woningbouw op het achterterrein zal dat alleen maar meer worden.

De kruising tussen de blauwe brug en de fietsstraat is momenteel erg onveilig en vrachtwagens kunnen daar de draai niet halen. Extra (vracht) verkeer kan dit verergeren, daarom zou het fijn zijn als daar goed naar gekeken wordt.

De veiligheid van de rotonde aan de Leidsestraatweg is een aandachtspunt. Nu is het vooral voor fietsers en voetgangers een gevaarlijk punt.

## 4. Type bedrijven

Het soort bedrijven dat er komt is erg belangrijk. Nu is er al veel overlast van de bedrijven: geluid, stof en afval in de sloten. Uitbreidingen zijn niet wenselijk, omdat dit de overlast zal vergroten.

## 5. Grens met omliggende percelen

De groene buffer tussen het bedrijventerrein en de omgeving is erg van

belang. Voor het uitzicht en zodat mensen van het bedrijventerrein niet op privé percelen kunnen komen. De populierenrij in het gebied is een fijne groene scheiding. Het zou fijn zijn als deze verder doorgetrokken kan worden.

Het stukje aan de Breudijk waar nu de schapen op grazen wil men graag groen houden als buffer tussen achtertuin en het bedrijventerrein. Het zou fijn zijn als het hele stuk groen blijft, maar iets van waterberging kan men zich daar ook voorstellen.

## 6. Hoogte bebouwing

Men heeft liever geen hoge gebouwen op de uitbreiding van het bedrijventerrein. In ieder geval niet veel hoger dan de bestaande bedrijven.

## 7. Bestaande bedrijventerrein

De lus aan de Techniekweg wordt nu erg veel gebruikt voor parkeren en laden/lossen. Daar moet iets aan gebeuren wil je er een goede doorgang van maken voor het nieuwe bedrijventerrein. Het lijkt er op dat er 's nachts ook mensen overnachten. Men wil niet meer van dat soort plekjes bij het uitbreiden van het bedrijventerrein.

## 8. Water

De waterstand in het gebied is in de loop der jaren gezakt. Met de nieuwe ontwikkeling moet dus goed gekeken worden naar de waterhuishouding. De watergang achter de bedrijven ligt altijd vol troep. Meegegeven wordt om ook te denken aan de waterdieren en planten met het eventueel dempen van de sloten. Er zitten bijvoorbeeld kreeften in het water die zorgen voor verzakking, dus dat is iets om rekening mee te houden.

## 9. Groene inpassing

De wens is een groene inpassing die zorgt voor voldoende bescherming tegen geluid en geur van de bestaande en nieuwe bedrijven.

De groene wal (de hoogte in) is erg gewenst voor een goede landschappelijke inpassing, tegen stof en geluid en voor wat privacy voor omliggende woningen. Wat betreft de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat een groene wal sneller echt groen is dan bomen; bomen groeien niet snel genoeg.

Het zou mooi zijn als de groene wal een extra functie kan hebben als wandelpad en een plek om de hond uit te laten. Werknemers lopen nu over de Leidsestraatweg, dus rondom het bedrijventerrein zou een veiligere en betere route zijn. Maar het moet geen hangplek worden voor jongeren en druk bezocht worden in de weekenden. Wel zal eerst de groene buffer aangelegd moeten worden, en dat dan pas de bedrijven komen. Anders zit men jarenlang in de herrie en met lelijk uitzicht.

## 10. Overig

Er wordt aandacht gevraagd voor een goede stroomaansluiting voor de toekomstige bedrijven. Bij de impressie die eerder gepresenteerd is lijkt de groenstrook ingetekend te zijn op terrein van Stichting Rijnhoven. De kavels op het bedrijventerrein moeten zo vierkant of 'licht rechthoekig' mogelijk zijn, zodat ze goed en efficiënt te gebruiken zijn.

# ONDERNEMERS BIJEENKOMST 19 APRIL 2022

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 twee groepjes het gesprek gestart over bedrijventerreinen van de toekomst.

## Uitkomst ondernemersbijeenkomst



- Optie om panden te delen, wel afhankelijk van wat voor soort bedrijven
- Uitbreiden aan bestaande kavels
- minstens 70% erfbouw
- Afspraken over parkeren: tijdslimiet / betaald parkeren
- In plaats van de hoogte in bouwen, verdiept bouwen
- Huidige ontsluiting en inrichting is gevaarlijk, geen handhaving en misbruik van de ruimte.
- Duidelijke parkeervakken langs de weg
- Schuiven werkt niet voor grote randbedrijven
- uniformiteit / eenheid, maar mag wel een beetje speels
- Duurzaam bouwen is een eis van de klanten
- Strak maar variatie
- Energie opwekken is geen probleem, maar waar moet het opgeslagen worden?
- Ruimte voor groen en parkeren in huidige situatie werkt elkaar tegen
- Parkeren op eigen terrein of centraal oplossen



# INFORMATIE BIJEENKOMST 14 JUNI 2022

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. Deze opmerkingen zijn ook meegenomen in de verslaglegging.

# Gepresenteerde concept stedenbouwkundig plan op 14 juni 2022



1. De bebouwing krijgt een gelijke maximale hoogte als de directe omgeving (namelijk max 10 meter).
2. Ontsluiting van de nieuwe bedrijven zal geheel plaatsvinden via het bestaande bedrijventerrein.
3. Met de gekozen ontsluiting zal de afwikkeling voornamelijk via de Leidsestraatweg plaatsvinden.
4. Er is rekening gehouden met de mogelijke woningbouwontwikkeling door met de aanleg van een opgaand park voldoende afstand te creëren volgens richtafstanden 'rustige woonwijk' en door bij aangrenzende bedrijven een maximale milieucategorie van 3.1 toe te staan.
5. Het bedrijventerrein wordt aan alle zijden gescheiden van de omliggende percelen door middel van een brede watergang.
6. Bestaande bomen op de grens van het plangebied blijven staan.
7. Het bedrijventerrein krijgt een landschappelijke afronding door een opgaand park met variërende hoogtes.
8. Het park kan gebruikt worden door werknemers en omwonenden.
9. Met de realisatie van de uitbreiding zal ook de aansluiting op bestaande bedrijventerrein aangepakt worden.
10. Al het parkeren zal op de kavels opgelost moeten worden uit het zicht.
11. Binnen de uitgiftevlakken is een flexibele verkaveling mogelijk variërend tussen de 1000 en 5000 m<sup>2</sup>.
12. De hoofdwatergang wordt verplaatst zodat deze niet meer langs de bedrijven loopt.
13. Voor fietsers wordt er een suggestiestrook op de rijbaan aangegeven.
14. De minimale hoogte varieert tussen de 6 meter (14a) en 8 meter (14b).
15. De eerste 3 meter van de uitgifte aan de bedrijfsstraat dient groen ingericht te worden.

# Uitkomst informatieavond

Op de informatieavond zijn 29 mensen afgekomen. Na een plenaire presentatie van het concept stedenbouwkundig plan zijn er vier groepen gevormd. In die groepen zijn we in gesprek gegaan over het concept stedenbouwkundig plan. De groepen waren een mix tussen omwonenden en ondernemers. Daarbij gaven mensen aan het waardevol te vinden om elkaars standpunten te horen. Vanuit de gemeentelijke projectgroep zat aan elke tafel een gespreksleider, en liepen enkele personen rond om eventuele specifieke vragen voor hun beleidsveld te beantwoorden.

## Groep 1

- Bestaande bedrijventerrein niet verwaarlozen.
- Leuk als het park ook door omwonenden gebruikt kan worden, maar dan is er wel een verbinding nodig.
- Het type bedrijven dat naar de uitbreiding toe wil verhuizen heeft over het algemeen veel opslagruimte nodig.
- Wat doe je met de oude industrieterreinen? Goed om dit in het kader van schuifruimte integraal aan te pakken. Ook wat achterblijft moet aantrekkelijk gemaakt worden.
- Er is weinig plek op de uitbreiding. Er is waarschijnlijk veel meer behoefte.
- Wie gaat het park betalen en onderhouden?

- Het is een erg mooi en luxe bedrijventerrein. Maar past het wel bij het type bedrijven dat er gaat komen; maakindustrie, aannemers, transportbedrijven?
- Men is bang dat het park straks in de grondprijs meegerekend zal worden.
- De functionaliteit moet niet in het geding komen.
- Als er niet gehandhaafd wordt, zullen de voetpaden ook hier vol komen te staan met auto's.
- Een lunchtentje in het park zou leuk zijn.
- 2025 duurt te lang.
- Als er parkmanagement komt, moet dit voor heel Putkop zijn. Kunnen er slagbomen komen bij de entrees?
- Liever meer ruimte voor bedrijven dan een groot park.

## Groep 2

- Wat mag je binnen de milieuzones?
- Kan het energienet het aan als iedereen zonnepanelen gaat neerleggen?
- Wat wordt de grondprijs?
- Geluid en geur van het bedrijventerrein is hinderlijk voor de omliggende woningen bij westenwind.
- Parkeren niet alleen achter het gebouw, maar ook ervoor. Parkeren voor de deur.
- Het park is erg leuk, maar die moet je echt goed realiseren en beheren.
- Energieneutraal gaat niet lukken. Verbruik van bedrijven is daarvoor te hoog.
- Gezamenlijk kijken naar energievoorziening.
- Beveiliging op bedrijventerrein gewenst.
- De uitbreiding heeft te weinig kavels.
- Een groen dak is duur en heeft een zwaar daksysteem nodig.
- Kan het bedrijventerrein aangesloten worden op waterstof?
- Wanneer er gemeenschappelijk parkeren komt, kan dat misschien gedeeld worden met de omliggende woningen.

# Uitkomst informatieavond

## Groep 3

- Waarom niet een parkeergarage onder het talud van het park?
- Bankjes om te lunchen in het park.
- Het park moet wel goed bereikbaar zijn, ook voor omwonenden.
- Verlichting van bedrijven na een bepaalde tijd uit.
- Brug waar ook vrachtwagens over heen moeten is voor bedrijven duur om aan te leggen.
- Is het mogelijk om het park te verbinden met de Leidsestraatweg? Dan kunnen meer mensen uit het dorp er gebruik van maken. Dan hoeft ook niet alles via de rotonde.
- Is het mogelijk om een bedrijfswoning boven of naast het bedrijf te maken?
- Ruime opzet is goed.

## Groep 4

- Groen rondom wordt gewaardeerd.
- Wandelaansluiting met de omgeving zou het park nog sterker maken.
- Aan de zijde van de Breudijk die groene buffer van populieren behouden.
- Hoogte van 10 meter is te hoog aan de kant van de Breudijk.
- Denk goed na over uitstraling van de bebouwing.
- Bomen in het park moeten wel groenblijvend zijn.
- Kan er een fietsverbinding komen vanuit woonwijk de Boomgaard naar het bedrijventerrein?
- Waterpartij bij de Leidsestraatweg moet voldoende diep worden zodat mensen er niet doorheen kunnen lopen. Ook voor waterkwaliteit en tegen muggen.
- Vanuit de Leidsestraatweg zijn er wat zorgen over de hoogtes van het park. Zijn de bedrijven daarmee wel voldoende uit het zicht?
- Aansluiting op het bestaande bedrijventerrein moet goed meegenomen worden. Bij de lus staan nu veel geparkeerde auto's.

# INLOOPAVOND 12 OKTOBER 2022

Tijdens een inloopavond op woensdag 12 oktober 2022 hebben we de stand van zaken rondom de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop gepresenteerd. Men kon langs verschillende tafels lopen waar op elke tafel een ander deelproduct werd toegelicht.

Tafel 1 - het stedenbouwkundig plan

Op tafel 1 werd het stedenbouwkundig plan getoond zoals dat door de Raad is vastgesteld op 15 september 2022. Hierbij was in tekst aangegeven wat we hebben gedaan met de opmerkingen die op 14 juni 2022 op het concept stedenbouwkundig plan gemaakt zijn.

Tafel 2 - Concept ontwerp bestemmingsplan

Op tafel 2 kon men een concept zien van de verbeelding voor het ontwerp bestemmingsplan. Ook hebben we hier een lijst laten zien met het type bedrijvigheid dat op het bedrijventerrein zal worden toegestaan.

Tafel 3 - Concept beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan

Op tafel 3 hebben we een paneel getoond met referentiebeelden van gebouwen. Dit was een selectie van uitstraling en materialisatie van de gebouwen die de gemeente voor zich kan zien op het bedrijventerrein. Met groene stickers kon men aangeven welke beelden hun aanspraken.

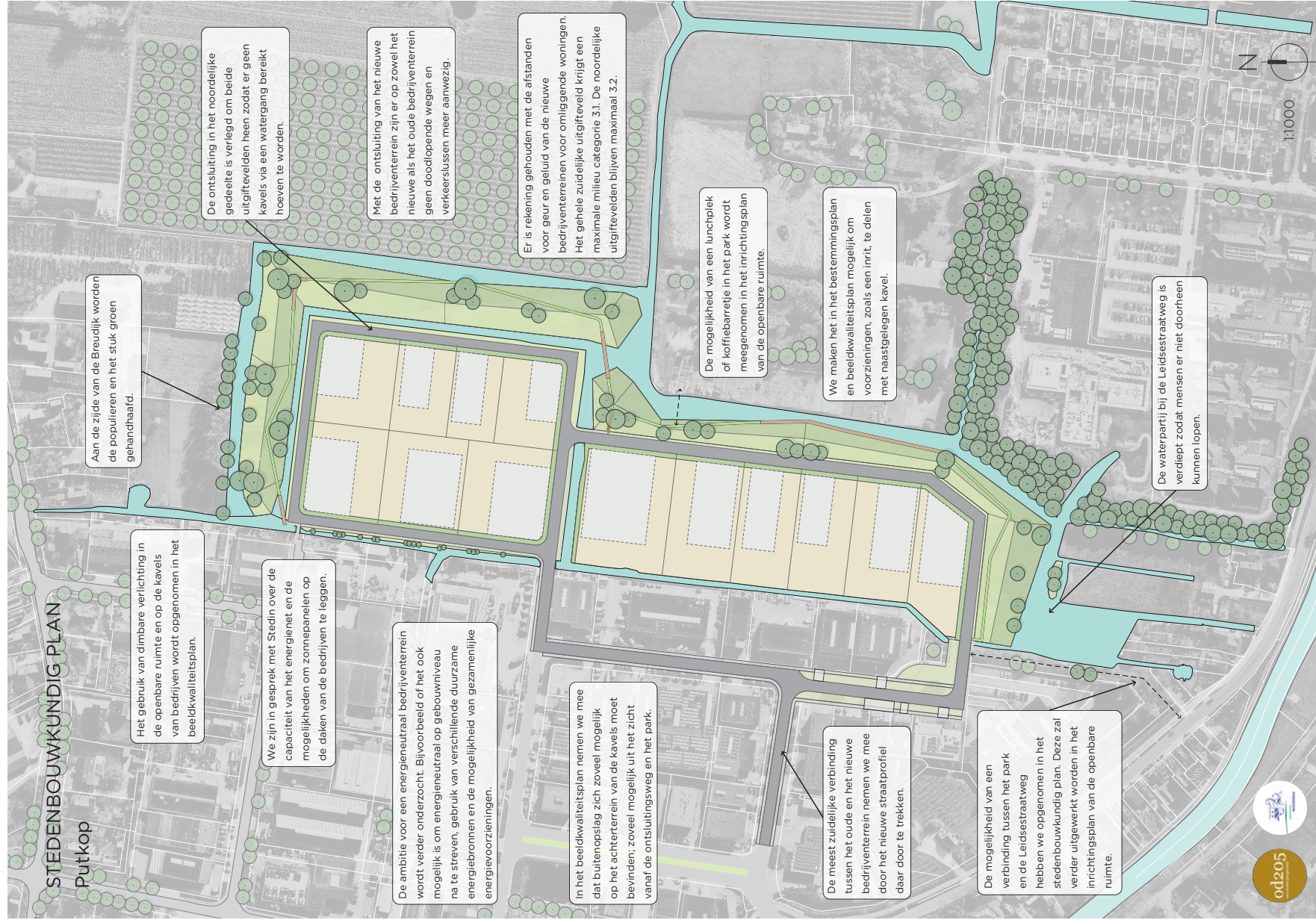
Met behulp van maquettes van kavels van verschillende groottes wordt meer inzicht gegeven in de mogelijkheden op de kavels. Het bedrijventerrein kon zo naar wens verkaveld worden en dit bracht waardevolle discussies op gang voor het verkavelingsplan.

Tafel 4 - concept inrichtingsplan

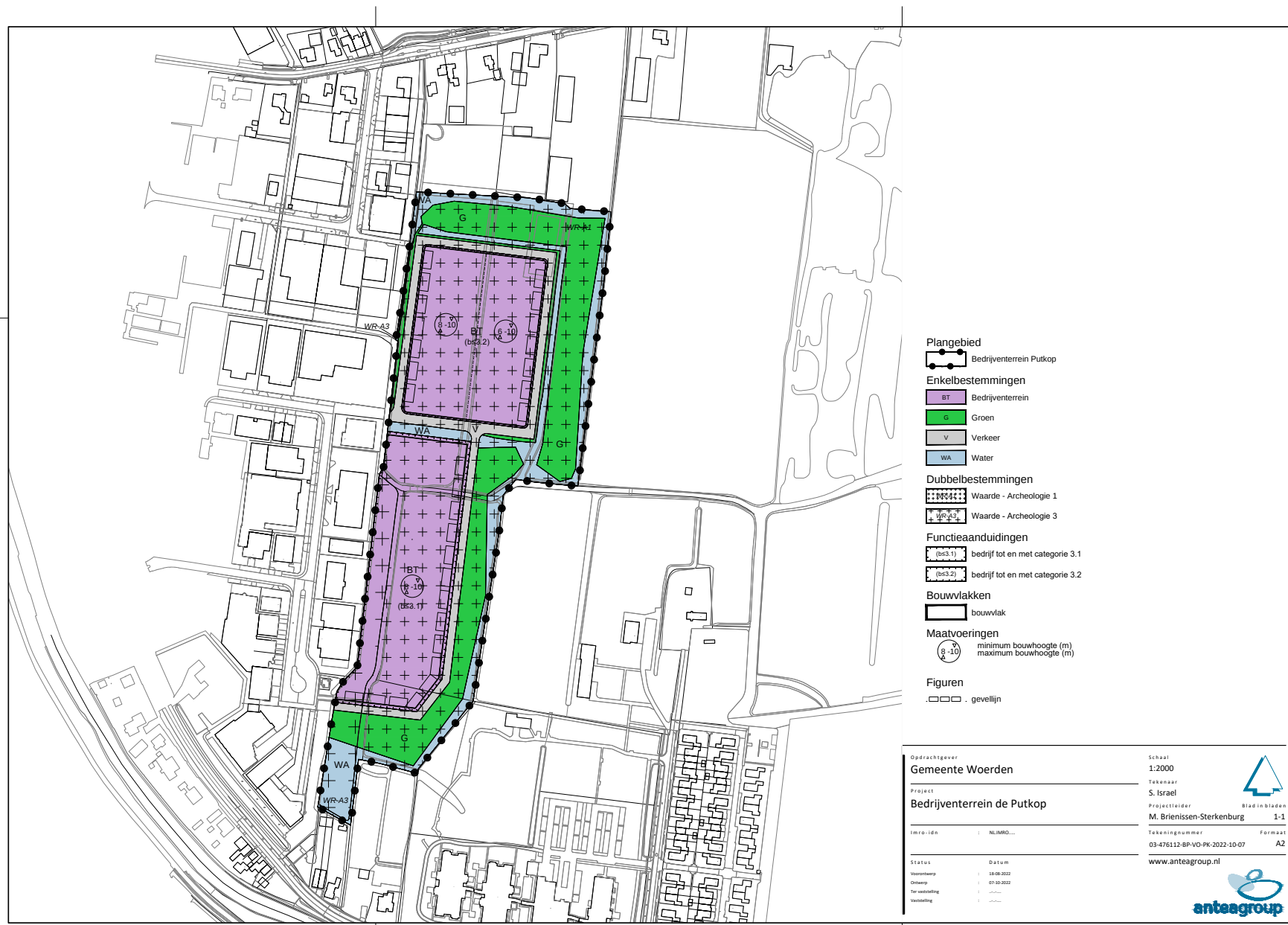
Op tafel 4 was het concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte zichtbaar met focus op de verschillende landschappelijke elementen die het bedrijventerrein zullen omlijsten. Met post-its kon men daar opmerkingen en wensen bij plaatsen.

Alle bezoekers is de mogelijkheid geboden om reacties op de getoonde producten achteraf op te sturen. Ook deze reacties zijn meegenomen in dit verslag.

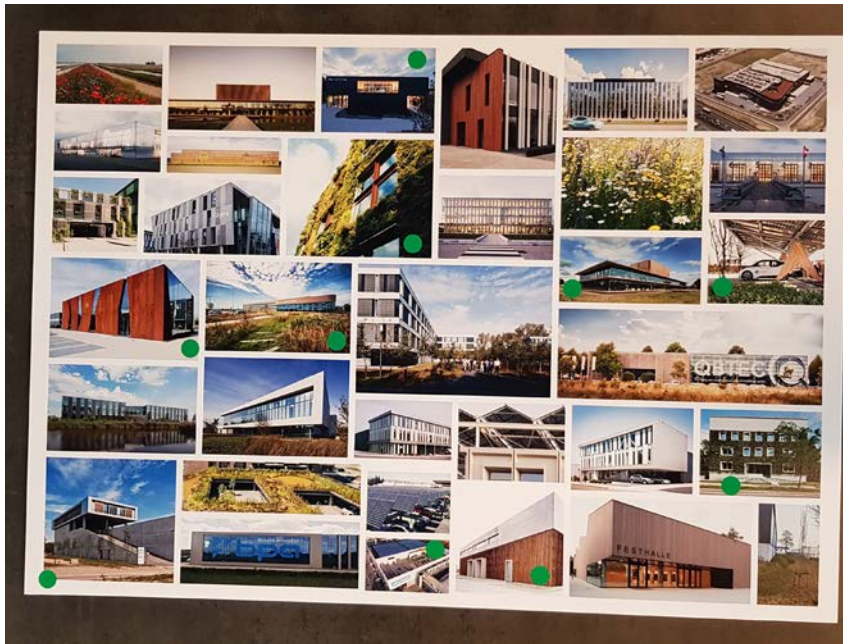
# Tafel 1 - stedenbouwkundig plan



# Tafel 2 - verbeelding concept ontwerp bestemmingsplan



# Tafel 3 - concept beeldkwaliteit- en verkavelingsplan



## REACTIES

- Rustige kleuren
- Niet te gek en te duur
- Groen in de gevels
- Parkeren op het dak
- Natuurlijke materialen

## REACTIES

- Parkeren op het dak en zonnepanelen, valt dat wel binnen de maximale hoogte?
- Is er ook een minimaal bebouwingspercentage zodat er geen bedrijven komen met veel buitenopslag?
- Wanneer is de uitgifteprijs duidelijk? Voor ondernemers is het van belang om vroegtijdig te weten.
- Inritten delen kan niet i.v.m. verzekering: het terrein moet daarvoor volledig met een hek afgesloten worden.
- Aan elkaar bouwen wel mogelijk maken.
- Aandachtspunt dat bedrijven het niet gaan zien als uitbreidingslocatie zonder iets achter te laten en dus niet te schuiven.



# Tafel 4 - concept inrichtingsplan openbare ruimte



## REACTIES

- Kan de wal bij de Breudijk nog hoger voor zicht en geluid?
- Denk aan hangjongeren. Het park kan een goede plek zijn zo ver weg van alles.
- De aanlegkosten horen toch (grotendeels) bij gemeente? Ondernemers gebruiken het park beperkt, plus het is toegankelijk voor veel andere inwoners.
- Zorgen om kosten grond door kosten alle voorzieningen.
- Parkeren is nu al een drama, dat lijkt in het nieuwe plan ook een drama te worden.
- Bereikbaarheid is dramatisch en zal ook zo zijn in het nieuwe gedeelte met hogere parkeerdruk.
- Baggeren bestaand water voordat nieuw water wordt gegraven. Riool overstort enkele weken geleden geweest, sloten nu dood.
- Doorgang naar Leidsestraatweg zou groen blijven. Bewoners hebben het ooit willen kopen van de Gemeente maar dat mocht niet omdat het groen moest blijven.
- Bij nieuwe voetgangersverbindingen rekening houden met drukke verkeer.
- Er zijn zorgen over de verkeersafwikkeling richting de Breudijk. De Breudijk lijdt nu reeds onder het zware verkeer van en naar het industrieterrein. Dat zal alleen maar toenemen door deze uitbreiding. Er zijn maatregelen nodig om vrachtverkeer niet via de Breudijk af te wikkelen.

# Q&A - antwoord op vragen inloopavond 12 oktober 2022

- Bij energie neutraliteit blijft een aansluiting noodzakelijk in de winterperiode.  
*de energievoorziening is inderdaad een aandachtspunt. Wij zijn hierover in gesprek met Stedin en dit onderwerp heeft onze aandacht.*
- Hoe te handelen wanneer goed passende bedrijven een andere afmeting of vorm willen/nodig hebben ?  
*De verkaveling is zo flexibel mogelijk gehouden om aan afmeting- en vormwensen van zoveel mogelijk bedrijven te kunnen voldoen. Gezamenlijk moeten we op zoek naar de beste inpassing.*
- Er zijn nogal veel (trouwens mooie) beeld kwaliteitseisen. Blijft het wel betaalbaar met zoveel groen (meters die ook betaald moeten worden)?  
*In de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met de verhouding percentage uitgeefbaar en (openbaar) groen. De beheerkosten worden op basis van het inrichtingsplan verder doorgerekend. De betaalbaarheid van het groen hangt daarnaast samen met een goede uitwerking van de parkmanagementorganisatie. Dit wordt in de verdere planvorming uitgewerkt. Het blijft een belangrijk aandachtspunt.*
- Gaat het goed met het smalle profiel van de wegen? Snap dat je niet teveel wilt bestraten, maar bereikbaar moet goed zijn voor eerste en toekomstige bewoners.  
*Een goede bereikbaarheid is essentieel. Voor de bedrijven, maar ook voor de hulpdiensten (brandweer). Het profiel is afgestemd met de afdeling verkeer en beheer en is ook getoetst door de Veiligheidsregio Utrecht. Tevens is het plan getoetst op draaicirkels van vrachtwagens van 16,5 meter lengte. De gewenste breedte van de weg op een bedrijventerrein is 7 meter. Er is voor gekozen om fietsers een plek op de rijbaan te geven op een strook in een afwijkende kleur. Het profiel lijkt hiermee smaller te worden, maar dat is het visuele effect.*
- Doelstelling voor energieneutraliteit en parkeren op dak lijkt strijdig. Zonnepanelen op afdak boven parkeerdek maakt rond rekenen onmogelijk van deze businesscase.  
*Intensieve bebouwing willen we stimuleren. Bij participatieavonden hebben we input opgevraagd mede voor wat betreft de bouwhoogtes. Daaruit kwam naar voren dat deze hoogtes werkbaar zijn. We hebben, ook in het bestemmingsplan, toegevoegd dat ondergeschikte bouwdelen (waaronder zonnepanelen en technische installaties) 2 meter boven de maximale bouwhoogte mogen uitsteken, zodat deze geen belemmering vormen voor de bouwhoogte.*
- Circulariteit wordt gestimuleerd.... Hoe dan ?  
*We willen circulariteit stimuleren, maar zijn er nog niet uit hoe we dit het beste kunnen doen. Dat wordt de komende tijd verder uitgezocht.*
- Maximale hoogte lijkt me een probleem voor veel bedrijven. Hoe lager hoe minder intensief natuurlijk.  
*Intensieve bebouwing willen we stimuleren. Bij participatieavonden hebben we input opgevraagd mede voor wat betreft de bouwhoogtes. Daaruit kwam naar voren dat deze hoogtes werkbaar zijn. We hebben, ook in het bestemmingsplan, toegevoegd dat ondergeschikte bouwdelen (waaronder zonnepanelen en technische installaties) 2 meter boven de maximale bouwhoogte mogen uitsteken, zodat deze geen belemmering vormen voor de bouwhoogte.*
- Parkeren op het dak en de zonnepanelen; valt dat wel binnen de maximale hoogte?  
*Parkeren op het dak valt binnen de maximale toegestane bouwhoogte. Ondergeschikte bouwdelen (waaronder zonnepanelen) mogen maximaal 2 meter boven de maximale bouwhoogte uitsteken, mits deze uit het zicht worden gehouden door een doorlopende gevel? Dit is zo opgenomen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.*
- Is er ook een minimaal bebouwingspercentage zodat er geen bedrijven komen met veel buitenopslag?  
*Het minimum bebouwingspercentage is 20%. Dit is zo opgenomen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.*
- Wanneer is de uitgifteprijs duidelijk? Voor ondernemers is het van belang om vroegtijdig te weten.  
*De grondprijs wordt op het moment van gronduitgifte marktconform bepaald. Met het ter inzage leggen bestemmingsplan zal ook het exploitatieplan ter inzage komen te liggen. In het exploitatieplan is ook een grondprijs opgenomen. De grondprijs in het exploitatieplan is een inschatting. De prijs uit het exploitatieplan kan wel worden gezien als indicatie, aangezien de grondprijs in een exploitatieplan marktconform hoort te zijn.*
- Inritten delen kan niet i.v.m. verzekering: het terrein moet daarvoor volledig met een hek afgesloten worden.  
*Op basis van deze opmerking is dit uit het beeldkwaliteitsplan gehaald.*

- Aan elkaar bouwen van gebouwen wel mogelijk maken voor efficiënt ruimtegebruik.

*Het bouwen op de erfgrans of aan elkaar bouwen maken we mogelijk.*

*Bouwen op de erfgrans kan mits de gevel die op de erfgrans staat voldoet aan extra brandwerende maatregelen en het onderhoud ervan vanaf de eigen kavel kan gebeuren. Het aan elkaar bouwen van gebouwen is toegestaan mits de gezamenlijk voorgevelbreedte niet meer bedraagt dat 60 meter en de gevel een eenheid vormt in architectuur.*

- Het is een aandachtspunt dat bedrijven het niet gaan zien als uitbreidingslocatie zonder iets achter te laten en dus niet daadwerkelijk schuiven.

*We zijn op dit moment aan het onderzoeken welke (juridische) mogelijkheden hier zijn om dit te stimuleren.*

- Kan het park bij de Breudijk nog hoger voor zicht en geluid?

*Het hoogste gedeelte van het park hebben we 20 meter doorgetrokken naar het westen zodat de gehele zijde aan de Breudijk hoger uitkomt.*

- Voor wie zijn de aanlegkosten van het park? Ondernemers gebruiken het park beperkt, plus het is toegankelijk voor veel andere inwoners.

*De gemeente zal het park aanleggen en beheren.*

- Zorgen om kosten grond door kosten alle voorzieningen.

*Uit de exploitaties van het bedrijventerrein zullen de kosten worden betaald voor de aanleg van de voorzieningen.*

- Parkeren is nu al een drama, dat lijkt in het nieuwe plan ook een drama te worden.

*Parkeren zal alleen toegestaan worden op eigen terrein en daarvoor worden de gemeentelijke parkeernormen gebruikt. Het bedrijventerrein krijgt een parkmanagementorganisatie waarvan het handhaven op foutparkeerders één van de rollen is.*

- Bereikbaarheid is dramatisch en zal ook zo zijn in het nieuwe gedeelte.

*Het grootste deel van het verkeer zal ontsloten worden via de rotonde op de Leidsestraatweg. De toevoeging van bedrijventerrein leidt niet tot doorstromingsproblemen op de rotonde. Deze heeft voldoende capaciteit. Op de uitbreiding van het bedrijventerrein mag alleen geparkeerd worden op de bedrijfsperven. Dit heeft een positief effect voor de fietsers van en naar het terrein en op de bereikbaarheid van het terrein. Bij toekomstige revitalisering(en) van het bestaande bedrijventerrein zal*

*hier ook aandacht aan besteed worden.*

- Voordat nieuw water wordt gegraven moet bestaand water gebag-gerd worden. Riool overstort is er enkele weken geleden geweest en nu zijn de sloten zo goed als dood.

*Dit nemen we mee in de verdere uitwerking van de plannen.*

- De doorgang naar Leidsestraatweg zou groen blijven. Bewoners hebben het ooit willen kopen van de Gemeente maar dat mocht niet omdat het groen moest blijven.

*We zijn nog aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om het park via deze zone te verbinden met de Leidsestraatweg voor voetgangers. Het groene karakter is daarbij uitgangspunt.*

- Bij nieuwe voetgangersverbindingen rekening houden met drukke verkeer.

*Rondom het nieuwe bedrijventerrein zijn voldoende voetpaden aanwezig.*

- Er zijn zorgen over de verkeersafwikkeling richting de Breudijk. De Breudijk lijdt nu reeds onder het zware verkeer van en naar het industrieterrein. Dat zal alleen maar toenemen door deze uitbreiding. Er zijn maatregelen nodig om vrachtverkeer niet via de Breudijk af te wikkelen.

*De hoeveelheid zwaar verkeer van het bedrijventerrein dat via de Breudijk aankomt/vertrekt is beperkt. Met name de bedrijven aan de Energieweg en noordelijke Industrieweg zullen deze keuze eerder maken. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Techniekweg en Handelsweg. Het ligt voor de hand dat dit verkeer primair zal kiezen voor de ontsluiting op de Leidsestraatweg.*

# HET VERVOLG

De volgende stap in de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het verder uitwerken van het beeldkwaliteitsplan, verkavelingsplan en inrichtingsplan. En het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. De reacties die gemaakt zijn tijdens de laatste inloopavond zullen daarin meegewogen worden. De opmerkingen waar nader onderzoek voor nodig is zullen ook ook in het vervolgtraject opgestart worden.





od205  
een ander perspectief

Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam  
tel 010 303 1277  
[www.od205.nl](http://www.od205.nl)