

**Bedrijventerrein  
Burgemeester van Zwietenweg  
Stedenbouwkundig Plan**

GEMEENTE WOERDEN

25 november 2024



# Contact

contactpersoon: Judit Gaasbeek Janzen  
mail: mail@od205.nl  
projectnummer: 090-BT-01  
versie: stedenbouwkundig plan  
datum: 25 november 2024

# Inhoudsopgave

|                                 |  |    |
|---------------------------------|--|----|
| 1. INLEIDING                    |  | 03 |
| 2. VISIE EN AMBITIE             |  | 04 |
| 3. PARTICIPATIEPROCES           |  | 24 |
| 4. ANALYSE                      |  | 09 |
| 5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN        |  | 26 |
| 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 140348  
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 bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg. 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 bedrijventerreinen in de gemeente Woerden.



## We werken samen aan een duurzame werkomgeving



1. De bedrijven worden 100% energieneutraal op gebouwniveau 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. Het gebouw dient te voldoen aan een MPG score van maximaal 0,9. 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 biedt 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 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 11 omwonenden.

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 19 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 21 juni

Tijdens een informatieavond op dinsdag 21 juni hebben we het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan 29 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. Liggio



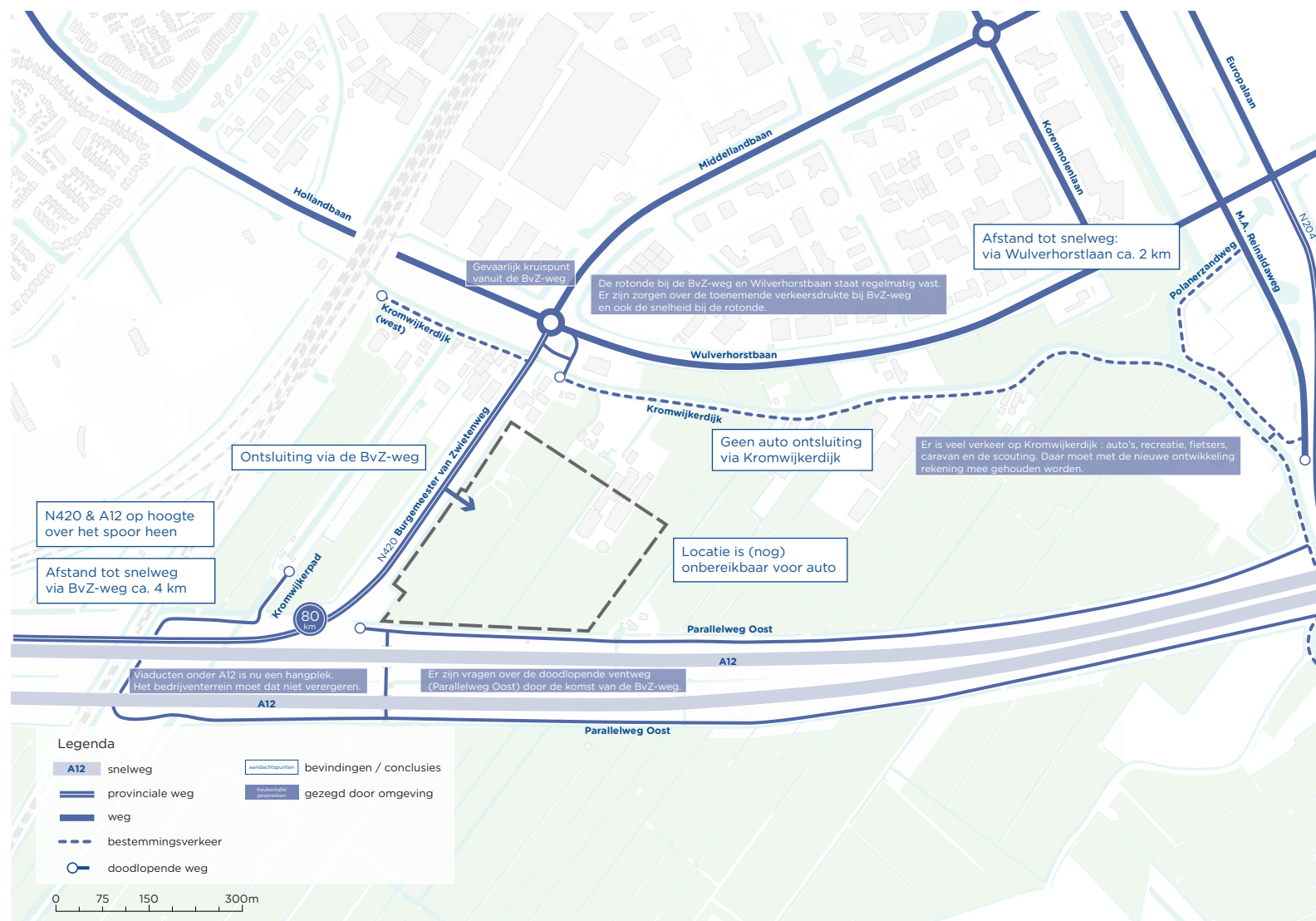
# 1. Autoverkeer

Het nieuwe bedrijventerrein grenst ten zuiden aan de snelweg A12 en de De Parallelweg Oost. Dit is een doodlopende weg die door veel omwonenden benoemd wordt als onaangename plek.

Ten westen grenst het gebied aan de provinciale weg de Burgemeester van Zwietenweg. Deze weg is een nieuwe aansluiting tussen de snelweg A12 en het centrum van Woerden.

De Kromwijkerdijk ten noorden van het gebied is een smal hitsorisch dijklint waar veel verkeersdruk op staat.

Het plangebied is momenteel nog niet ontsloten en zal dus mee ontworpen moeten worden. De hoofdontsluiting zal vanaf de Burgemeester van Zwietenweg is de meest logische keuze. Dit is een goed bereikbare doorgaande verbinding.

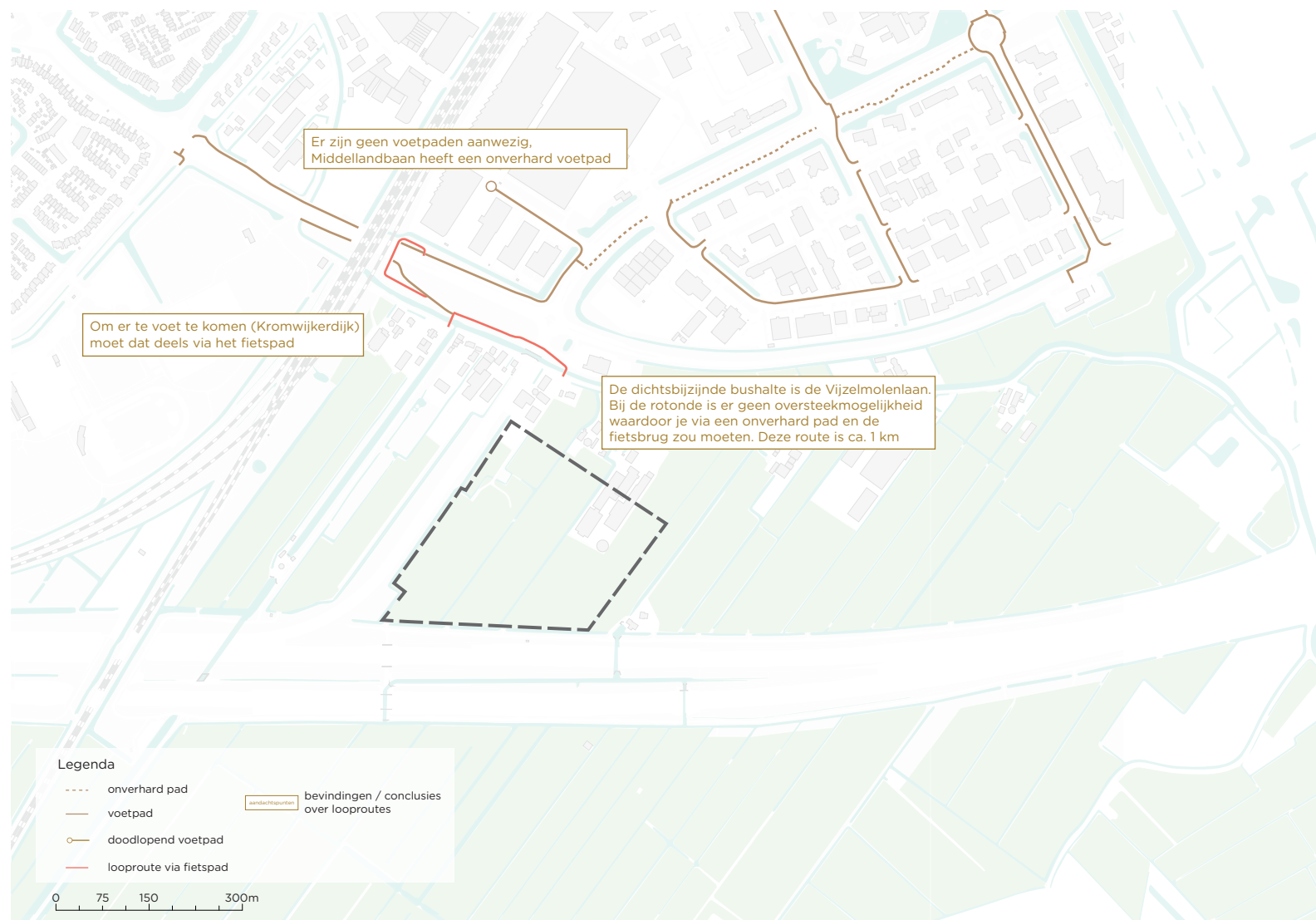




## 2. Voetgangers

Het wandelnetwerk in de directe omgeving van de locatie is gefragmenteerd. Er zijn enkele plekken met vrijliggende voetpaden, maar grotendeels lopen mensen over de rijbanen of fietspaden om hun bestemming te bereiken.

In de huidige situatie is het niet mogelijk om het plangebied voor het bedrijventerrein te voet te bereiken.

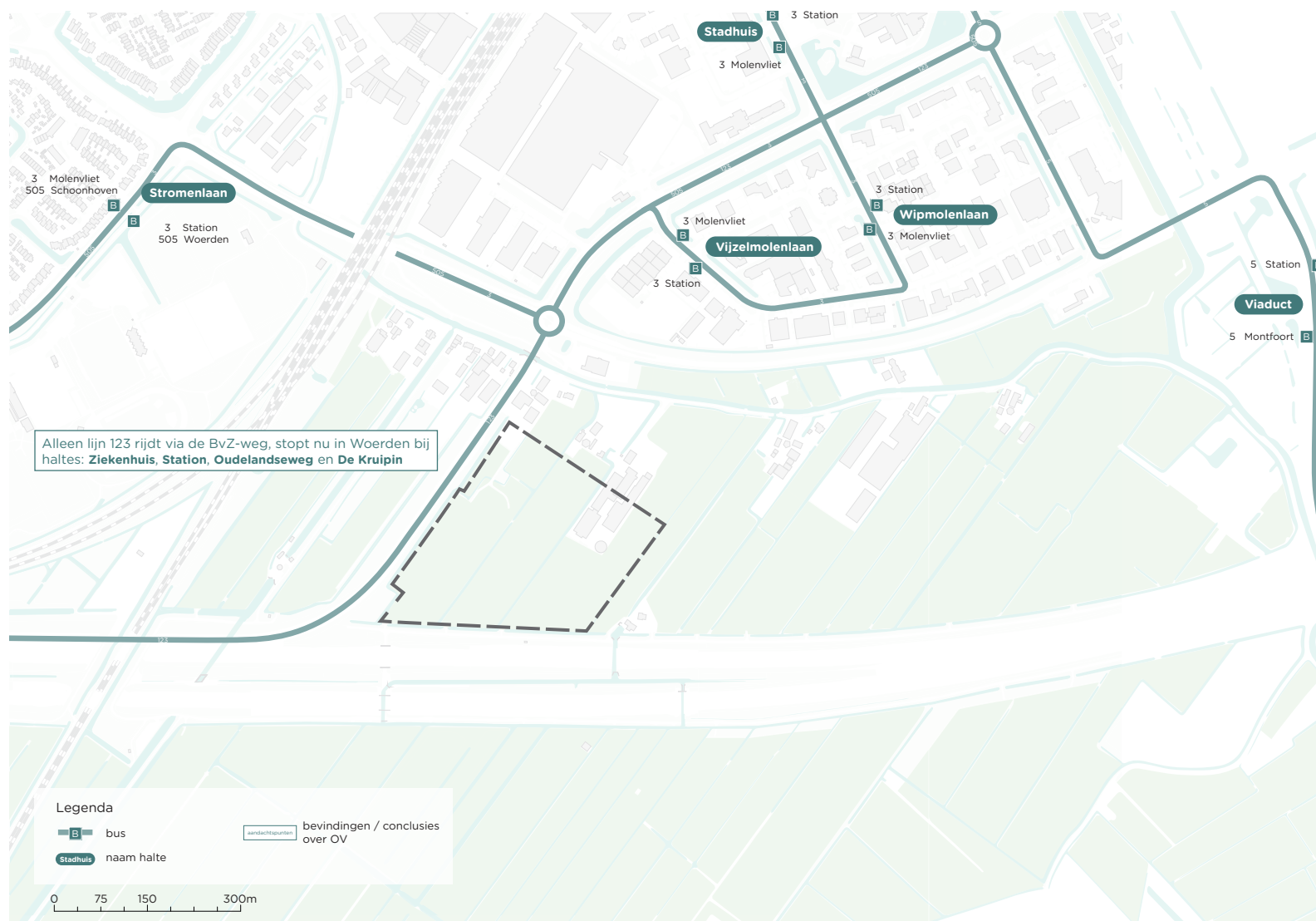




### 3. Openbaar vervoer

Het plangebied is momenteel niet bereikbaar met het openbaar vervoer. Over de aangrenzende Burgemeester van Zwietenweg gaat er een buslijn richting het station, deze heeft echter geen halte in de nabijheid van de locatie.

De dichtbijzijnde bushalte, van en naar station Woerden, ligt op circa 1 km afstand van de locatie.



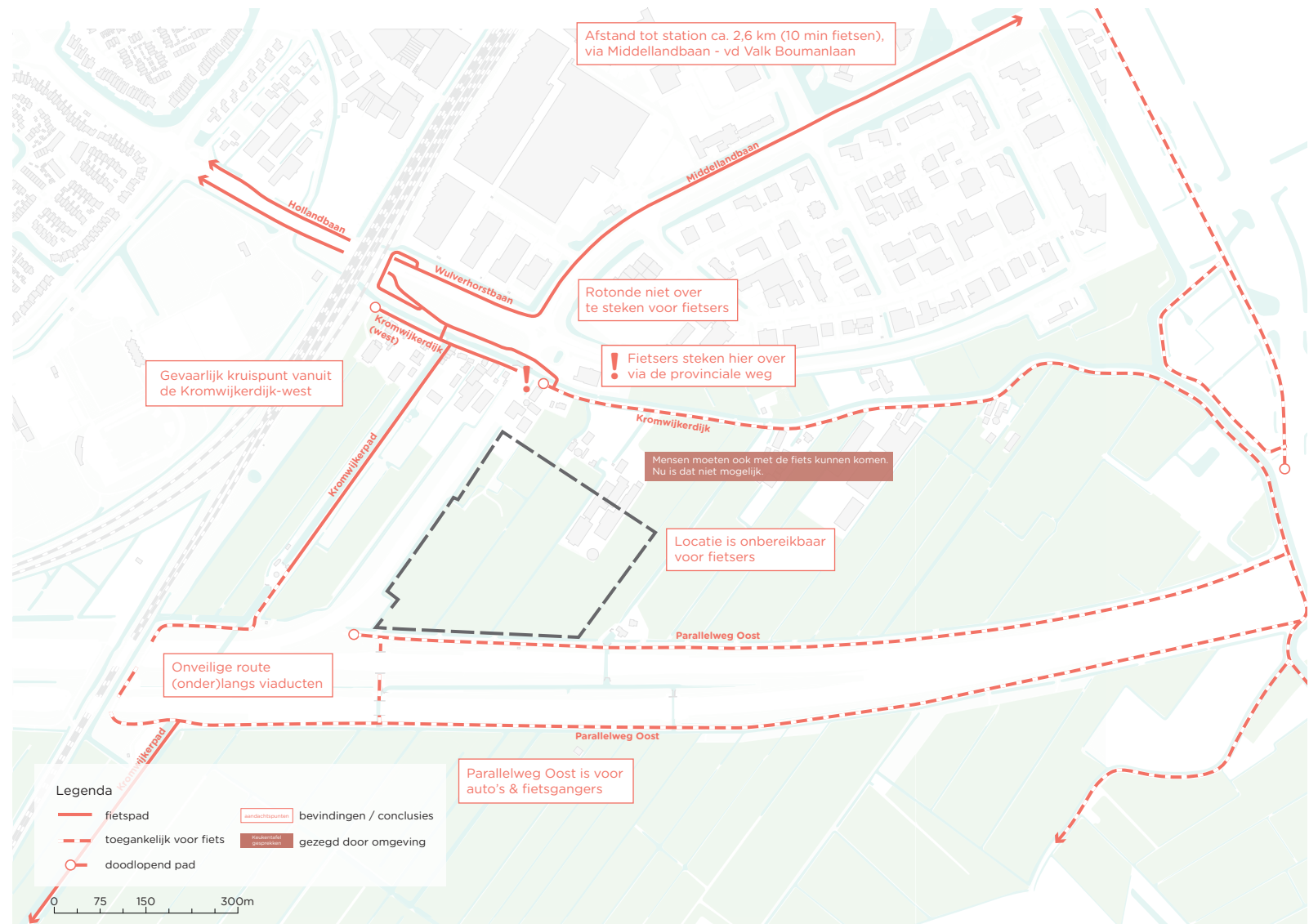
## 4. Fietsverkeer

Vanaf het plangebied is omringd door een goed fietsnetwerk van vrijliggende fietspaden of ruimte voor de fietsers op de rijbanen.

Op meerdere punten zijn er gevaarlijke situaties waar auto- en fietsverkeer elkaar moeten kruisen.

Het plangebied zelf is nog niet bereikbaar voor fietsers. De locatie die het meest aansluit op het plangebied is de Parallelweg Oost. Deze staat alleen niet in een logische verbinding met het centrum van Woerden en wordt door omwonenden bestempeld als onprettig en onveilig.

Het is vanaf de Kromwijkerdijk ten noorden van het plangebied circa 10 minuten fietsen naar station Woerden. Met een nieuwe verbinding zou het bedrijventerrein dus goed ontsloten kunnen worden voor mensen op de fiets.



## 5. Functies

Het bebouwingslint langs de Kromwijker Wetering (Kromwijkerdijk) is een belangrijk cultuurhistorisch monument. Dit is een gemengd gebied van woningen en bedrijven.

Twee zeventiende-eeuwse boerderijen zijn aangewezen als rijksmonumenten (25996 en 25995). Het betreft "Leeuwenstein" (Kromwijkerdijk 18) en "Vlooswijk" (Kromwijkerdijk 15). De boerderijen zijn van het type laag langhuis.

Opmerkelijk zijn de gemetselde hekpijlers met wapendragende leeuwen. Oostelijk van het plangebied voor het bedrijventerrein ligt het voormalige terrein van kasteel Wulverhorst. Dit is een archeologisch waardevol terrein.

Het plangebied zelf is onderdeel van een agrarisch gebied tussen de Kromwijkerdijk en de snelweg A12.





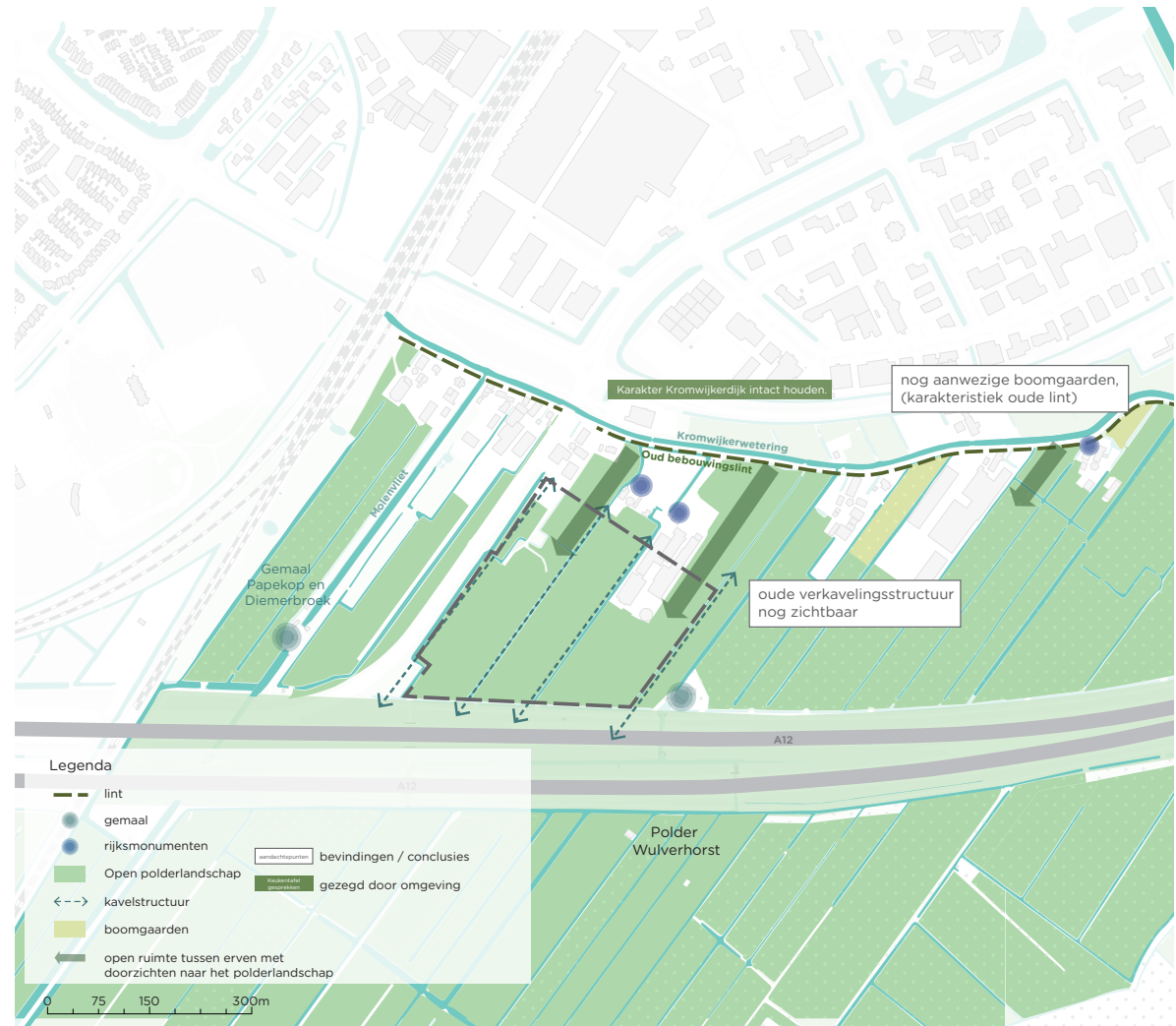
## 6. Cultuurhistorie

Het gebied ligt in de Polder Vlooswijk en Wulverhorst. Deze polders zijn ontstaan tussen 1000 en 1600 met behulp van molenbemaling en liggen tussen twee nog oudere polders in. Het betreft hier een vrije opstrekkende verkaveling die gestart is vanaf de Kromwijkerdijk en eindigde bij de Kromwijkerkade (gemeentegrens met Linschoten).

De oorspronkelijke lengte van de kavels was circa 1.650 meter. Na aanleg van de A12 (na WO II) zijn de polders doorsneden en refteren aan de noordzijde van de A12 kavels met een lengte van circa 450 meter.



Topografische kaart circa 1875



### Legenda

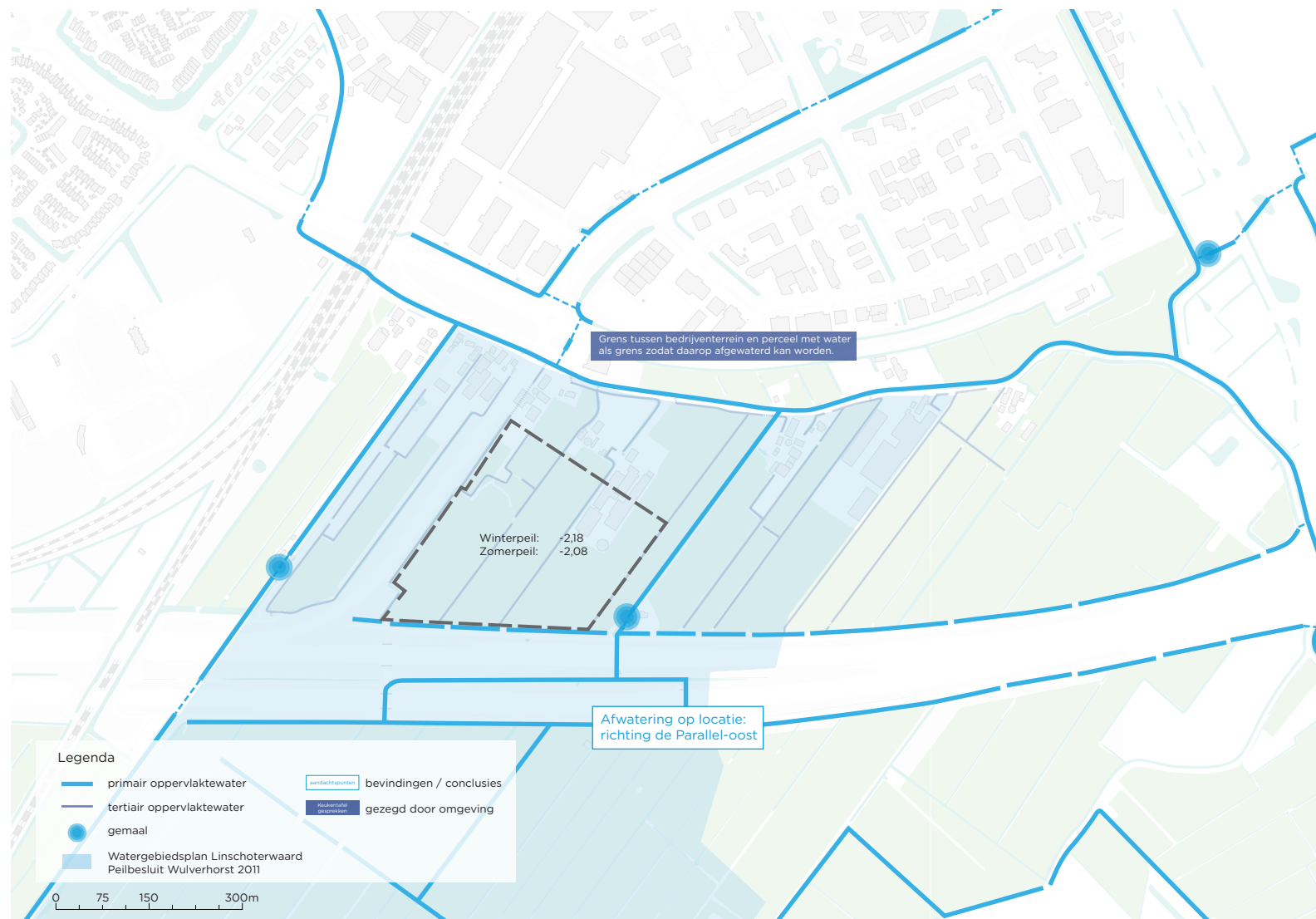
- lint
- gemaal
- rijksmonumenten
- Open polderlandschap
- ← → kavelstructuur
- boomgaarden
- open ruimte tussen erven met doorzichten naar het polderlandschap
- bevestigingspunten bevestigingen / conclusies
- gezegd door omgeving

## 7. Watersysteem

De bemaling van de polders vindt nog actief plaats door middel van gemalen. Het gemaal Papekop en Diemerbroek en de molenvliet zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Het gebied kent een strakke opstreckende verkaveling die start vanaf de Kromwijkerdijk en eindigt bij de snelweg A12. De primaire watergang loopt parallel aan de snelweg. Alle sloten vanaf de Kromwijkerdijk wateren hier op af.

Het verval van het maaiveld tussen Kromwijkerdijk en Parallelweg-Oost is groot (circa 1 meter). Her en der in het gebied zijn daarom stuwen in de sloten geplaatst om te voorkomen dat de woningen aan de Kromwijkerdijk te droog komen te staan.



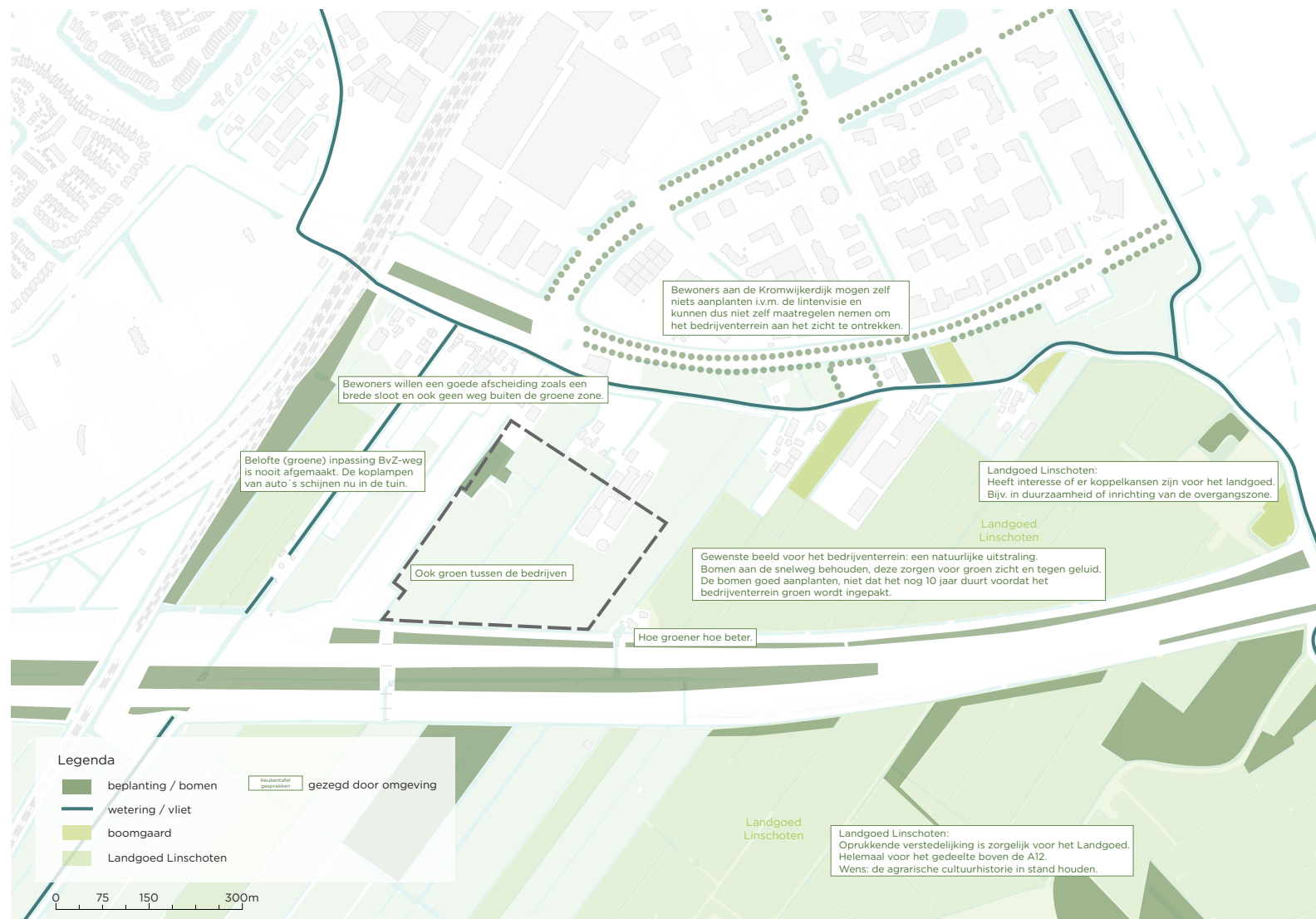
## 8. Groenstructuur

Het plangebied wordt omgrensd door een waardevol en gevarieerd landschap met kenmerkende groenstructuren zoals lintbeplanting, boomgaarden en agrarische gronden. Deze structuren volgen de verkavelingsstructuur van de polder.

In het noorden van het plangebied staan een aantal knotwilgen die de verkavelingsstructuur volgen. Dit zijn beschermde kleine landschapselementen.

De kromwijkerdijk ten noorden van het gebied is een historisch dijklint dat het polderlandschap doorkruist en wordt begeleid door bomen en watergangen aan beide zijden van een smal geasfalteerd pad.

De snelweg doorkruist tevens het polderlandschap en is aan beide zijden begrensd door een stevige bomenrij.





## 9. Bodem

Het plangebied ligt op overgang van kalkrijke kleigrond in het noord oosten en zwarte enkeerdgrond in de zuid westelijke punt. Dit zijn humusrijke laag zandgrond die is ontstaan door opmesting.

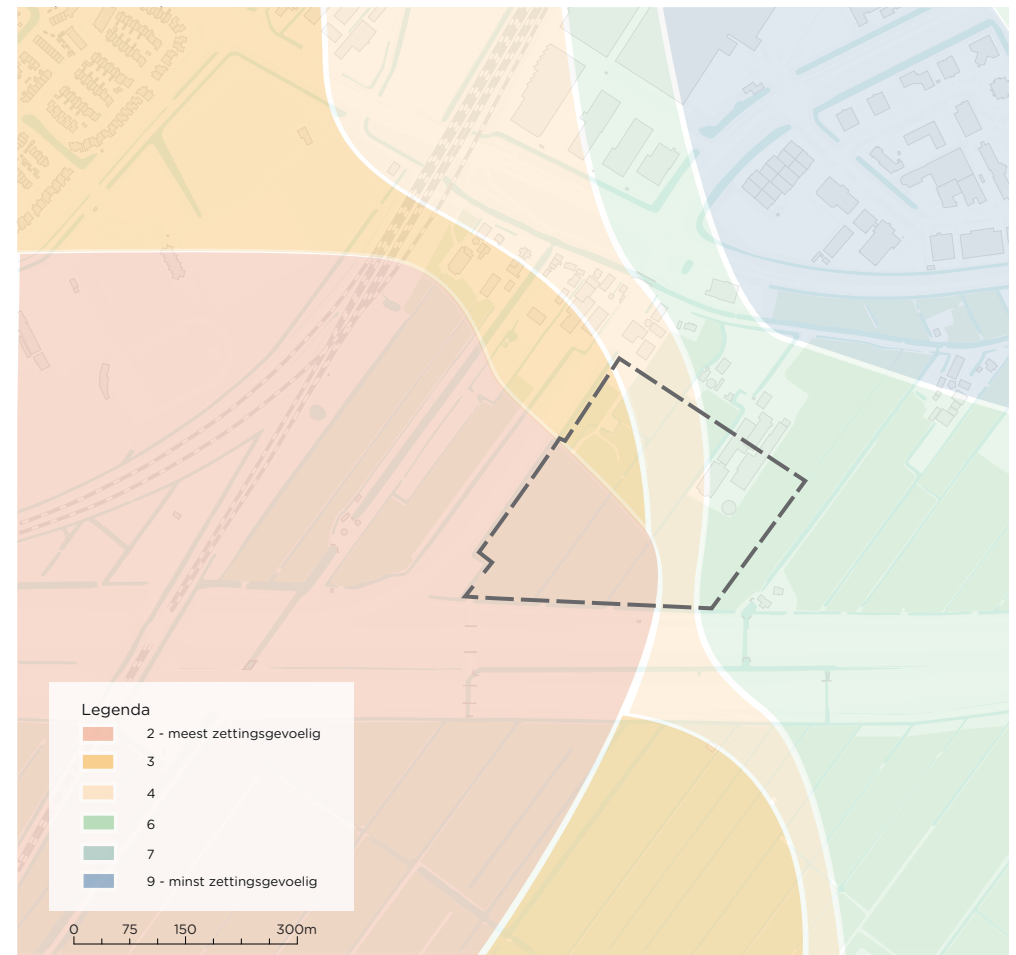
Het verschil in de bodem vraagt aandacht bij het landschappelijke ontwerp van het plangebied en keuzes in toe te passen bomen en planten.



## 10. Zettingsgevoeligheid

In lijn met de overgang tussen de kleigrond en zandgrond is ook een onderscheid te maken in zettingsgevoeligheid van de bodem in het plangebied. Het overgrote deel van het plangebied is

zeer zettingsgevoelig en dus minder geschikt voor aanleg van bebouwing. Hier dient bij de ontwikkeling voldoende rekening mee gehouden te worden.

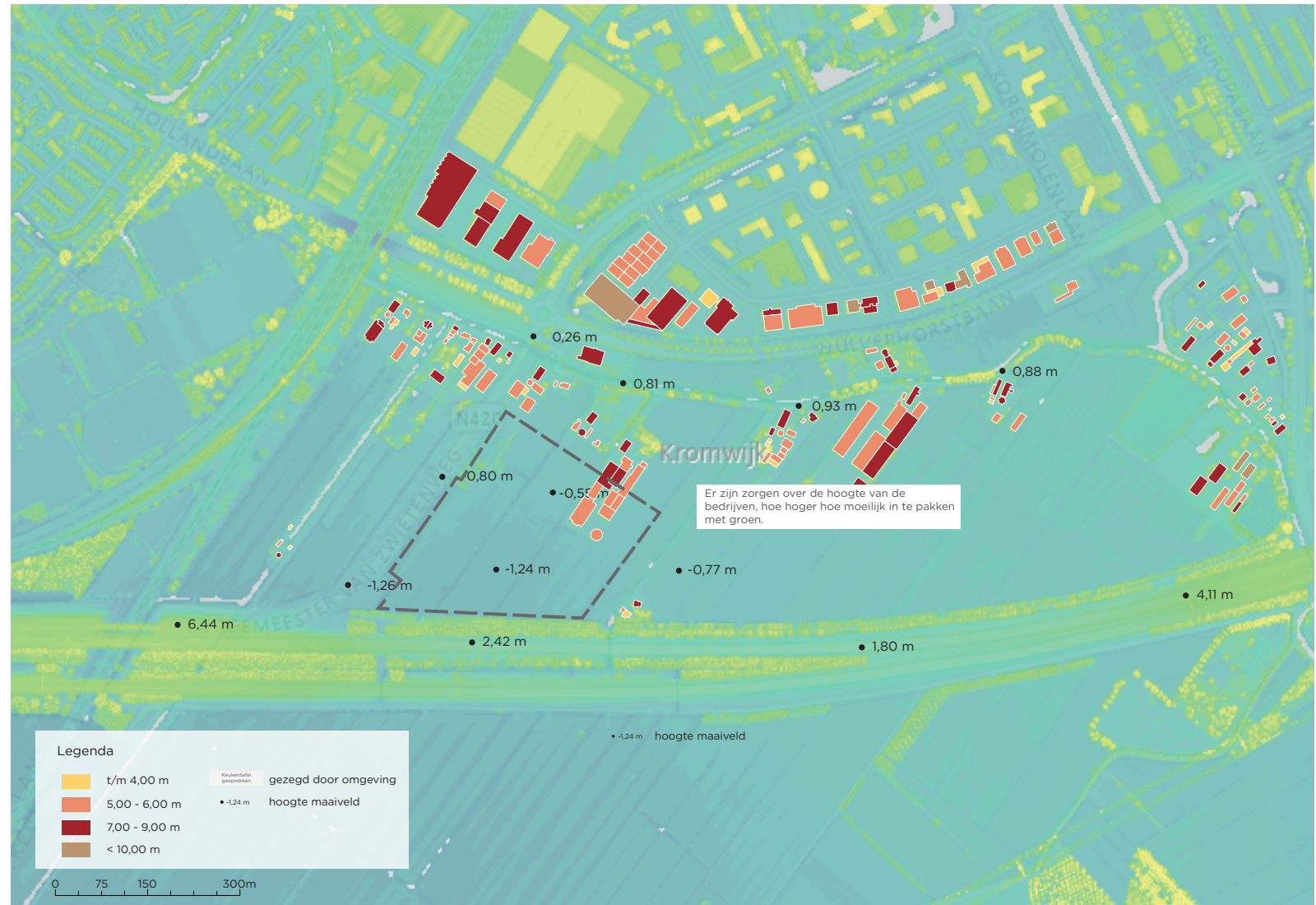


## 11. Hoogte

Het hoogteverschil in het maaiveld in het plangebied is relatief groot. Deze loopt af van de Kromwijkerdijk (-0,55 NAP) in het noorden van het plangebied richting de Parallelweg Oost (-1,26 NAP).

De aangrenzende snelweg gaat ten westen van het plangebied over de spoorlijn heen op een hoogte van 6,44 boven NAP. Langs het plangebied loopt dit geleidelijk af tot +2 NAP ten oosten van het plangebied. Ook de Burgemeester van Zwietenweg ligt ten zuid westen van het plangebied nog hoger dan het omliggende landschap.

Aan de Kromwijkerdijk wordt het plangebied begrensd door bebouwing. Deze bebouwing heeft een gemiddelde hoogte tussen de 5 en 6 meter, met af en toe een hogere bebouwing tot de 9 meter.

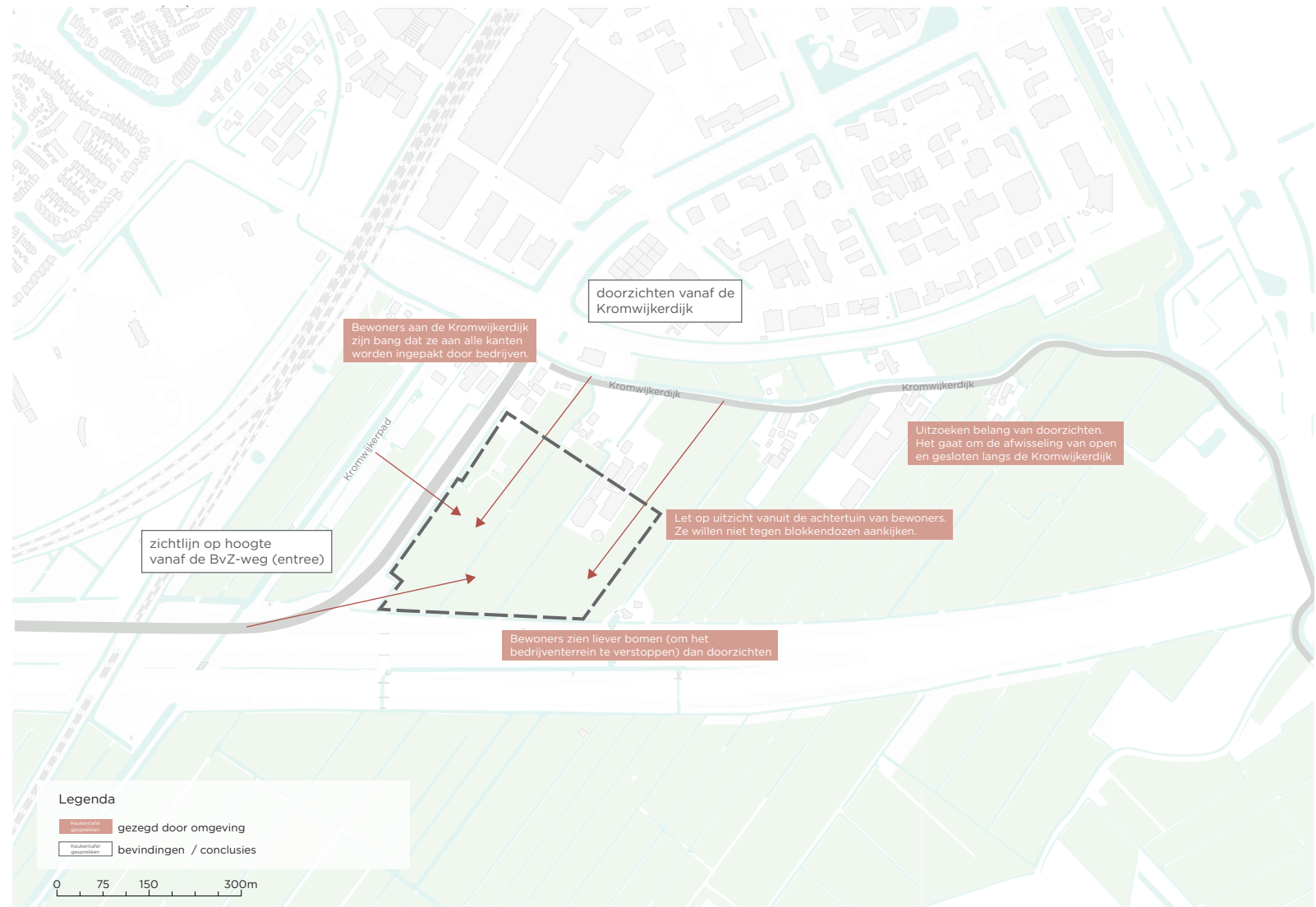


## 11. Zichtlijnen

Rondom het plangebied zijn enkele zichtlijnen waar te nemen.

Zo zijn er aan de Kromwijkerdijk enkele percelen onbebouwd, waardoor een dorozicht aanwezig is naar het polderlandschap. Deze wordt pas doorbroken door het zicht op de snelweg.

Ten zuid westen van het plangebied is er vanaf de Burgemeester van Zwietenweg een weids zicht op het plangebied doordat de Burgemeester van Zwietenweg hier nog hoger ligt na het passeren van de spoorlijn.





## 12. Ondergrondse infrastructuur

in het zuiden van het plangebied ligt een uitgebreid netwerk van kabels en leidingen. Dit zijn twee regionale gasleidingen in het beheer van de Gasunie.

Hier moet voldoende afstand van gehouden worden met verharding en bebouwing. Langs de Burgemeester van Zwietenweg lopen enkele elektriciteitskabels van Stedin.



## 13. Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied is er nog geen bestemmingsplan.

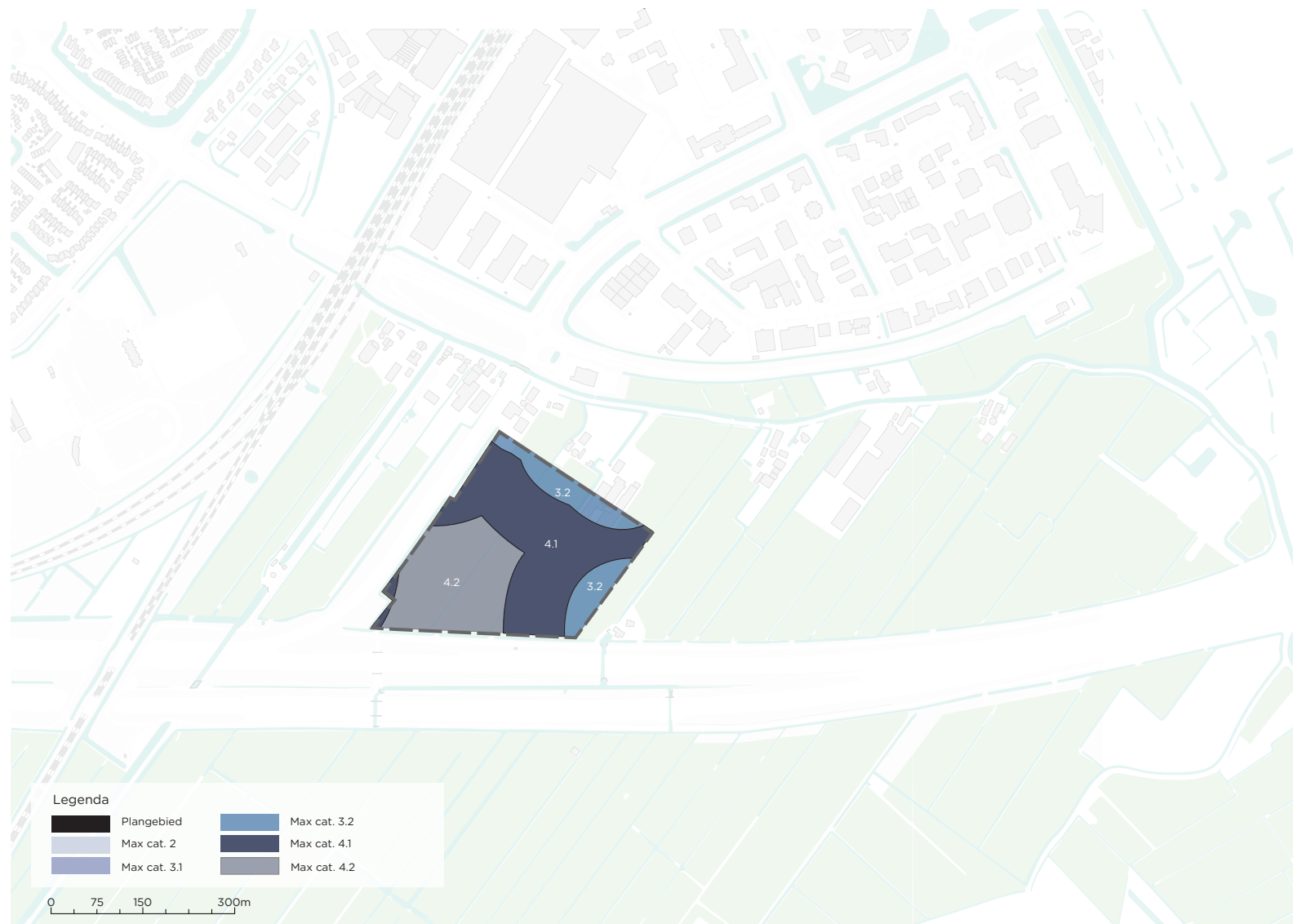


## 14. Milieuzonering

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet rekening gehouden worden met de relatie ten opzichte van aangrenzende bestemmingen. Dit geeft grenzen aan ten opzichte van de mogelijke bedrijfsactiviteiten en de daarbij horende maximale milieucategorie die op het bedrijventerrein plaats kunnen vinden.

Voor dit plangebied zijn er twee locaties waar specifiek rekening mee gehouden moet worden:

- Ten noorden van het plangebied ligt de lintbebouwing aan de Kromwijkerdijk.
- Aan de Parellelweg Oost, bij het gemaal ten zuid oosten van het plangebied staat een solitaire woning.









## 5. STEDENBOUW- KUNDIG PLAN

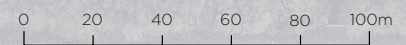
Ten zuiden van de stad Woerden is een gebied aangewezen als potentieel bedrijventerrein. Het gebied wordt begrensd door de historische Kromwijkerdijk, de recent aangelegde Burgemeester van Zwietenweg en rijksweg A12. De Burgemeester van Zwietenweg is een nieuwe infrastructurele entree van Woerden. De ontwikkeling van het bedrijventerrein langs de weg biedt een kans om er een uitnodigende entree van te maken passend binnen het polderlandschap en Het Groene Hart.

Omdat de locatie geen directe ruimtelijke verbinding heeft met andere bedrijfsgebieden, moet deze ontwikkeling ook op zichzelf gezien worden.





Stedenbouwkundig Plan





## A. UITGANGSPUNTEN

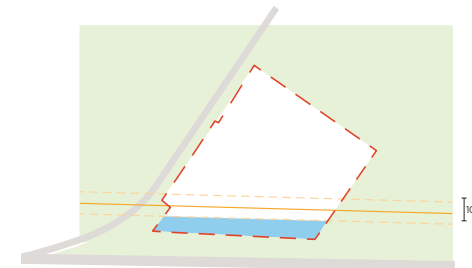
Naar aanleiding van de visie en ambities vanuit de gemeente, de uitkomsten van het participatieproces en de ruimtelijke analyse zijn er enkele uitgangspunten geformuleerd voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg.



1. Het bedrijventerrein houdt rekening met de lokale cultuurhistorie. De slotenstructuur in het gebied is de basis van het stedenbouwkundig plan en zal gehandhaafd blijven.



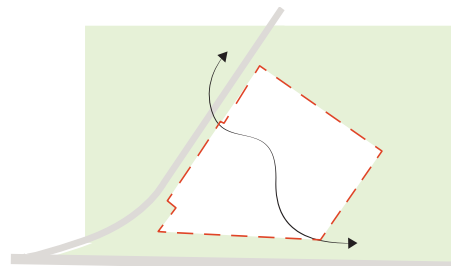
2. We zetten in op een aantrekkelijke, landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Deze zoekt de relatie met het karakter en de uitstraling van het omliggende landschap.



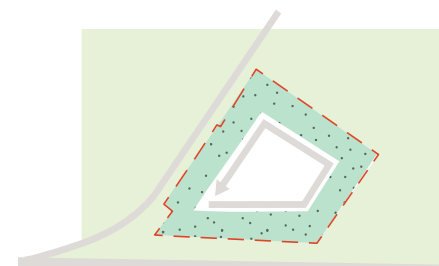
3. De ruimte tussen de gasleiding en de A12 wordt natuurlijk ingericht als landschappelijk park voor werknemers en extra capaciteit voor de wateropvang.



4. Het bedrijventerrein zal voor (vracht) verkeer enkel ontsloten worden vanaf de Burgemeester van Zwietenweg.



5. We onderzoeken de mogelijkheden om het bedrijventerrein vanuit de omgeving bereikbaar te maken voor voetgangers en fietsers.



6. De interne ontsluiting van het bedrijventerrein bevindt zich binnen de landschappelijke inpassing.



## B. ONTWERP

De ontwikkeling van het bedrijventerrein langs de Burgemeester van Zwietenweg biedt een kans om er een uitnodigende entree van te maken passend binnen het polderlandschap en Het Groene Hart.

Het bedrijventerrein is een nieuwe gezonde, duurzame en toekomstbestendige werkomgeving met aandacht voor de mensen die er werken en de lokale flora en fauna die er verblijven.

We laten met een goede landschappelijke overgangszone zien dat ook een bedrijventerrein een aantrekkelijk en groen ingepast gebied kan zijn.

Het natuurlijke karakter manifesteert zich aan de randen van het gebied elke keer op een andere manier, rekening houdend met de relatie met de omgeving: de snelweg A12, Burgemeester van Zwietenweg, achterkant van woningen aan de Kromwijkerdijk en het Landgoed Linschoten.

Het bedrijventerrein wordt nadrukkelijk niet ontworpen als een zichtlocatie richting de A12.

Binnen de landschappelijke inpassing is het bedrijventerrein efficiënt opgezet met een variatie aan mogelijke kavelgroottes, van elkaar gescheiden door de bestaande poldersloten. Begeleid door knotbomen vormen deze samen met de randen het casco voor het bedrijventerrein.



## C. WATER & GROEN

Bedrijventerreinen zijn over het algemeen efficiënte gebieden waar weinig ruimte wordt gelaten voor water en groen. Voor het bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg hebben we de ambitie gesteld om er een gezonde 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 micro-klimaat optimaal en kan je het hele jaar heerlijk verblijven.

Groen en water zorgen onder andere voor lagere temperaturen, betere luchtkwaliteit en het opvangen van hemelwater. Daarnaast zijn groen en water prettig om naar te kijken en verhogen ze de leef- en werkkwaliteit van een gebied.

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

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. Groen

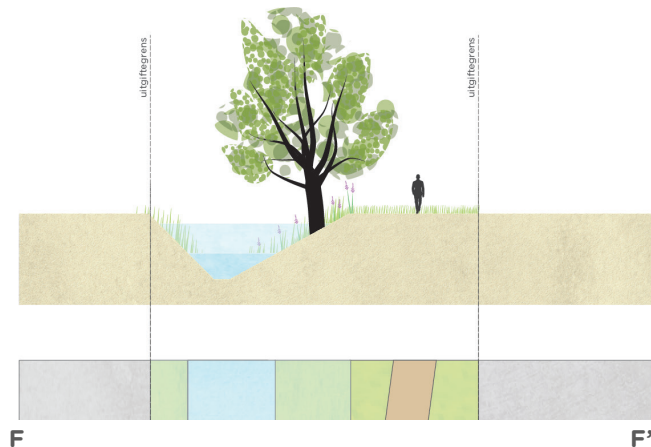
Het natuurlijke karakter concentreert zich aan de randen van het bedrijventerrein. Elke rand kent een ander karakter afgaand op de relatie die gelegd wordt met de omgeving.

Op het bedrijventerrein komt de natuur terug langs de bestaande watergangen. Deze krijgen een natuurlijke oever met knotbomen in het talud, kenmerkend voor het gebied. In het noorden van het plangebied vallen de bestaande knotwilgen onder beschermde kleine landschapselementen en zullen aan de Burgemeester van Zwietenweg behouden blijven. Een deel wordt

gecompenseerd aan de bestaande sloten op het bedrijventerrein zelf.

Deze bomen versterken het landschappelijke doorzicht over het bedrijventerrein. Vanaf de buitenzijde van het terrein heb je zo groene zichten dwars over het bedrijventerrein. Aan deze zijde is er een 3 meter zone die zowel dient als onderhoud- en wandelpad.

De sloten met knotwilgen snijden het bedrijventerrein ook visueel in drie lange stukken. Wanneer je over de weg op het terrein rijdt markeren de knotwilgen de verschillende 'kamers' die zo ontstaan.



1:4000 N



## C2. Ecologie

Voor de flora en fauna in het gebied is het belangrijk om een groene dooradering te creëren op het bedrijventerrein. Deze kunnen door diverse soorten worden gebruikt om over het terrein te migreren, maar ook door soorten die bijvoorbeeld nestelen in de gebouwen en foerageren in de polder.

Daarnaast is in het ontwerp van de randen nagedacht over een variatie aan ecotopen met diverse overgangen: nat, droog, droogvallend, vochtig, maar ook open-gesloten en zachte mantelzoomvegetaties die een waardevolle toevoeging zijn als schuil en nestelplaats aan het open polderlandschap.

We benutten de komst van het bedrijventerrein als kans om nieuwe natuur toe te voegen aan het polderlandschap. Hiervoor hebben we ons geïnspireerd op landschappen die van nature voorkomen op de grond in het gebied.

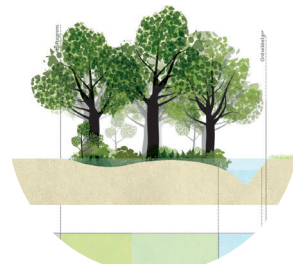
De gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van het ecosysteem. De gebouwen worden nestelgelegenheden geïntegreerd in de architectuur. Groene daken kunnen zo worden ingericht dat ze een aanvulling vormen op de reeds aanwezige ecotopen: ruderales daken, kruidenrijke daken en mos-sedum daken zijn voorbeelden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

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

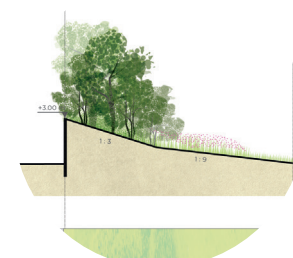


**A** Het park aan de zuidzijde wordt een waterbuffer. Door te spelen met het maaiveld ontstaan drogere en nattere delen die zorgen voor veel variatie. Er ontstaat een half open moeraslandschap.

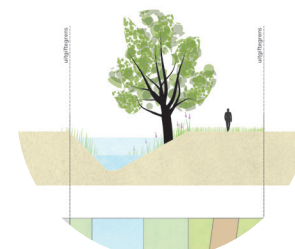
De bestaande sloten trekken we ook hier door, waardoor drie compartimenten ontstaan die de oriëntatie van de polder versterken.



**B** De driedubbele elzensingel aan de oostkant is geïnspireerd op het elzenbroekbos. Er ontstaat een smal perceel dat mag verwilderen en waar natte natuur de ruimte krijgt.



**C** De noordrand is een flauw oplopend grasland dat geleidelijk overloopt in een mantel-zoom vegetatie. Deze is geïnspireerd op de natuurlijke bosrand. Hierin staan vooral heesters, zoals meidoorn, en bomen.



**D** De sloten vormen samen met de rijen knotwilgen een ecotoop. Het is een belangrijke verblijfplaats voor tal van insecten en vogels, maar het is ook een belangrijke verbinding tussen bedrijventerrein en landschap.

### C3. Watersysteem

De bestaande watergangen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd. Zij bepalen de structuur van het bedrijventerrein en de verkaveling van de bedrijfspercelen.

Dit is van belang omdat deze watergangen gebruikt worden om overtollig water vanaf de Kromwijkerdijk af te wateren richting de primaire watergang die zich parallel aan de A12 bevindt.

In overleg met het Waterschap is besproken dat de percelen aan de Kromwijkerdijk een ander peilgebied krijgen dan het bedrijventerrein. Door het grote verval in het gebied tussen de Kromwijkerdijk en de hoofdwatergang parallel aan de A12, zal er op verschillende plekken in de watergangen een stuw gerealiseerd moeten worden. Beide peilgebieden zullen een vast peil krijgen.

De parkzone aan de zuidkant fungeert als buffergebied en stroomt gedeeltelijk of helemaal vol in geval van extreme

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.

De compensatie zal voornamelijk opgevangen worden in de parkzone langs de A12.

#### Toegevoegde verharding

1. Uitgifte (80% verhard): 43.450 m<sup>2</sup>
2. Rijbaan: 6.150 m<sup>2</sup>

te compenseren  
 $49.600 \times 0,15 = 7.440 \text{ m}^2$

#### Gedempt water:

540 m<sup>2</sup>  
(100% te compenseren)

#### Totale compensatie:

7.980 m<sup>2</sup>

#### Toegevoegd water:

9.634 m<sup>2</sup>





## C4. Relatie met de omgeving

Voor een goede inpassing in het bestaande landschap is het van belang om de begrenzing tussen het nieuwe bedrijventerrein en de omgeving zorgvuldig vorm te geven.

Langs de Burgemeester van Zwietenweg komt een griendlandschap tussen het bedrijventerrein en de laanbeplanting langs het nieuw aan te leggen fietspad.

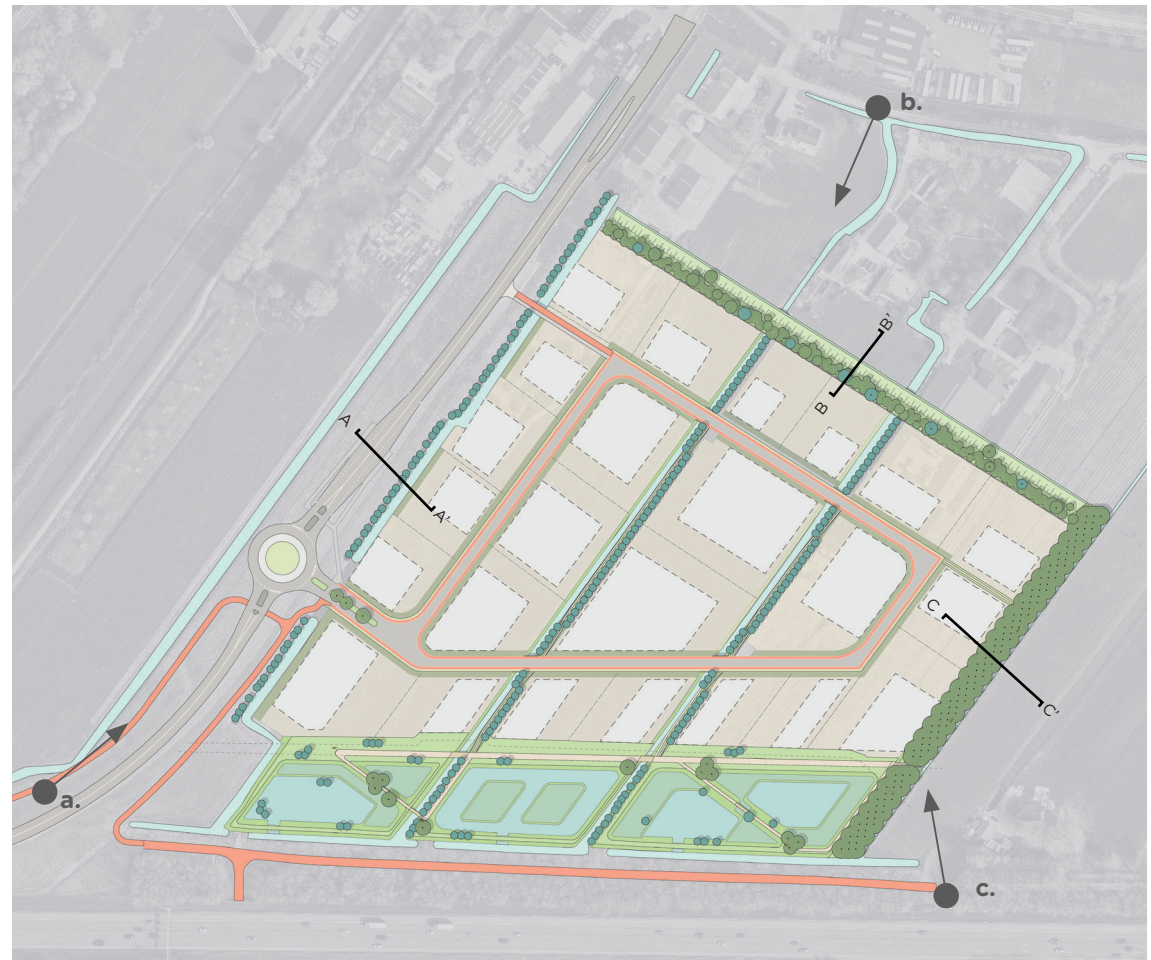
De Burgemeester van Zwietenweg wordt aan beide zijden ingepakt door een bomenrij (op gronden van de provincie) waardoor er een groene inpassing ontstaat. Tussen het nieuw aan te leggen fietspad en de bestaande watergang komt een rij met knotbomen in het talud.

Aan de zijde van de Kromwijkerdijk komt een flauw oplopend talud van circa 3 meter hoog. De combinatie van een flauw oplopend weiland met een mantelzoom vegetatie zorgen ervoor dat het zicht

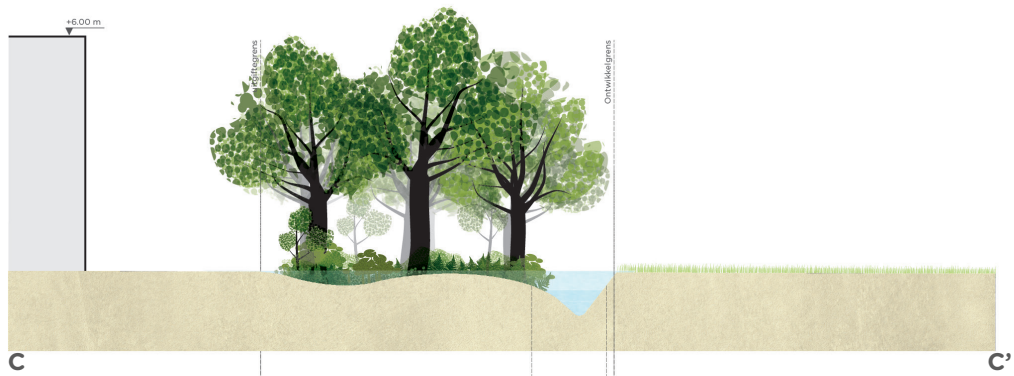
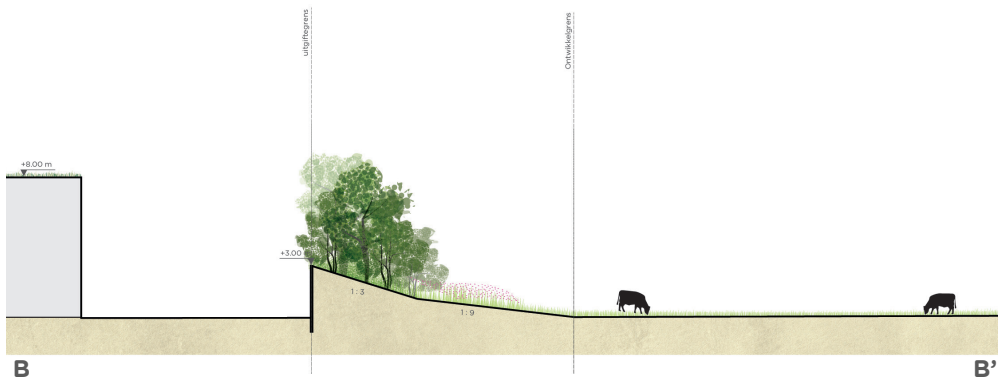
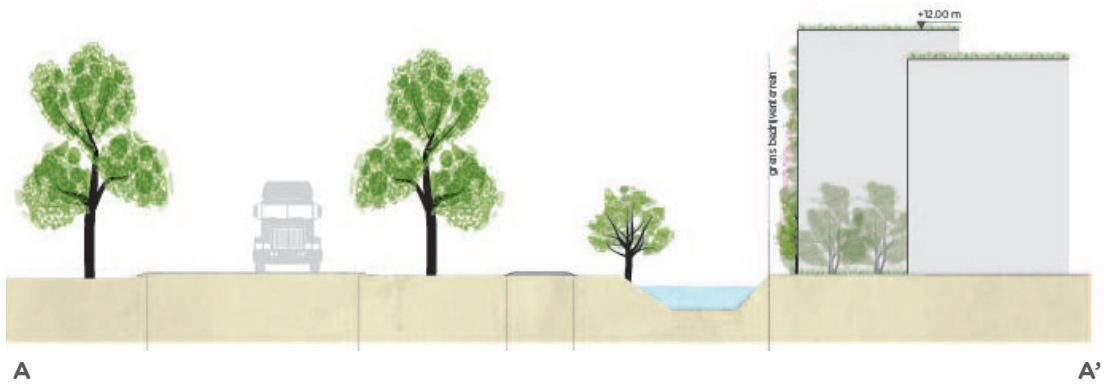
vanaf de Kromwijkerdijk aantrekkelijk en agrarisch blijft. De beleving verbetert hierdoor omdat de snelweg aan het zicht en gehoor onttrokken wordt.

Op de grens met Landgoed Linschoten komt een driedubbele elzensingel op een licht bol smal perceel. De elzensingel is een kenmerkend element in het veenweidelandschap. Deze dichte elzen zorgen vrijwel het hele jaar voor het aan het zicht onttrekken van de bedrijven.

Langs de A12 is een groot moeraspark met plas en draszone aanwezig die beperkt toegankelijk is voor voetgangers, waar water gebufferd wordt en flora en fauna hun gang kunnen gaan. De vrije zone rond de gasleiding benutten we als struinboulevard met gemaaide paden en lange zichtlijn en doorzichten naar het moeraspark.







## D. VERKEER

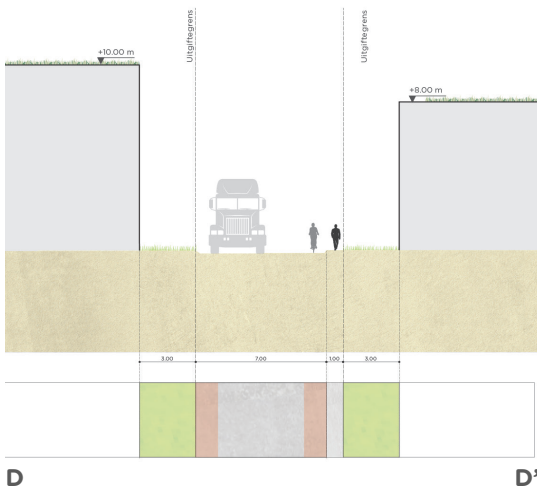
De verkeersontsluting is zo efficiënt mogelijk ontworpen. Daarmee creëren we flexibiliteit en eenheid in uitgeefbare bedrijfskavels en beperken we de hoeveelheid verharding in het gebied.

## D1. Auto

Het bedrijventerrein wordt voor (vracht) verkeer ontsloten vanaf de Burgemeester van Zwietenweg. De inrichting van de kruising met de Burgemeester van Zwietenweg wordt nog onderzocht. Dit kan een rotonde of verkeerslichten installatie worden.

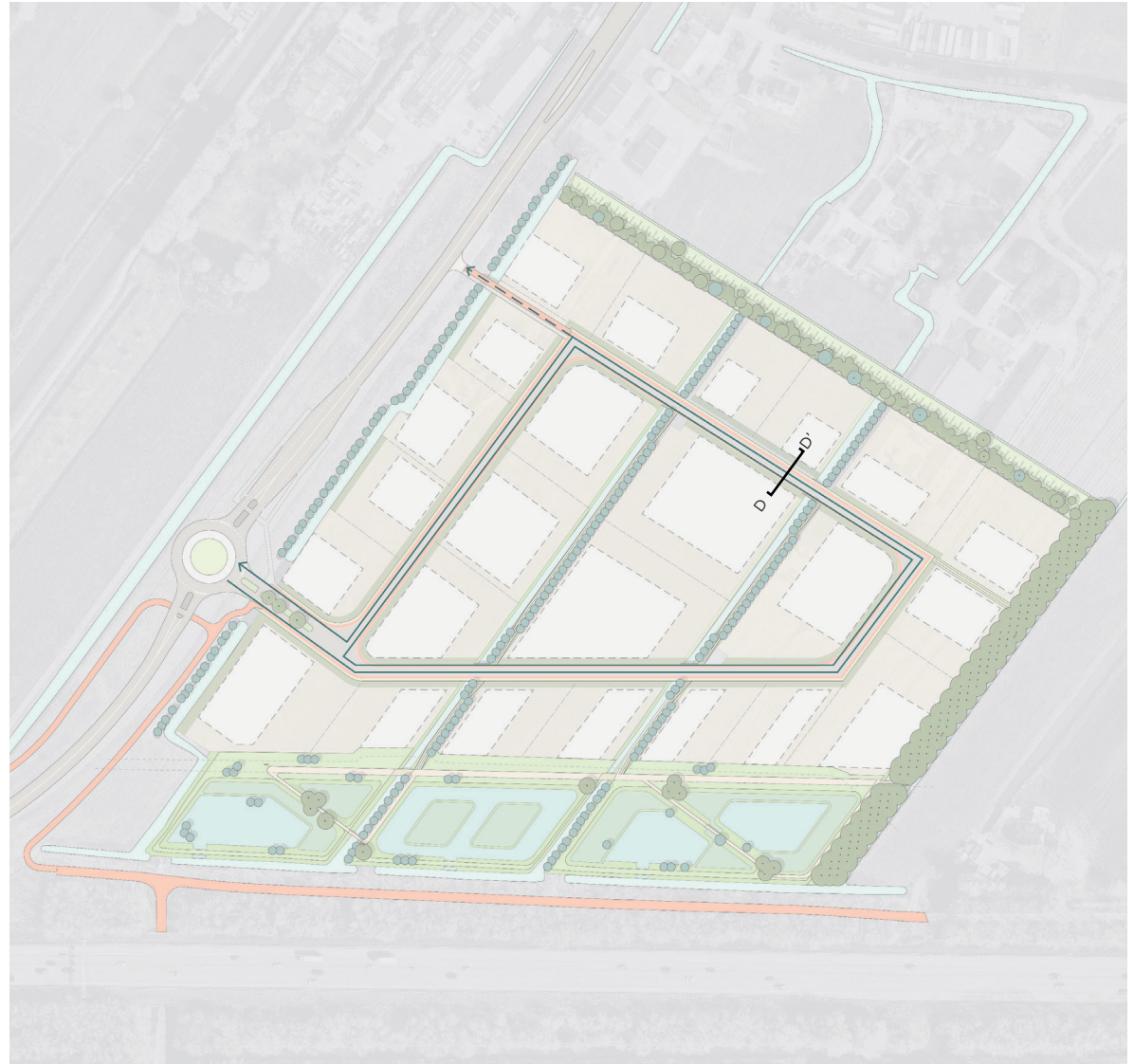
Op het bedrijventerrein zelf is de ontsluiting op het terrein met een lus structuur zo minimaal mogelijk gehouden, maar efficiënt genoeg om de nieuwe percelen goed te kunnen ontsluiten.

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 kaels en leidingen in de ondergrond.

Aan de Burgemeester van  
Zwietenweg is een zone  
gereserveerd voor een  
mogelijke calamiteitenroute.  
Deze kan dienst doen  
als extra vebrinding voor  
voetgangers en fietsers,  
en verder enkel gebruikt  
worden door hulpdiensten  
in het geval dat de  
hoofverbinding gestremd is.





## D2. Voetgangers & fietsers

Voor een gezonde werkomgeving is een goed wandelnetwerk voor een lunchwandeling van belang. De wandelpaden zijn daarom zoveel mogelijk los getrokken van de rijbanen waar gemotoriseerd verkeer gebruik van maakt.

Gewandeld kan worden langs de bestaande watergangen en in het park langs de snelweg.

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.



## E. KAVELS

Het bedrijventerrein bestaat uit verschillende uitgiftevelden van in totaal 57.842 m<sup>2</sup>. Hierop is ruimte voor bedrijfskavels tussen de 1000 en 5000 m<sup>2</sup>. Een grootte die past bij de behoefte van de doelgroep: Woerdense MKB-bedrijven.

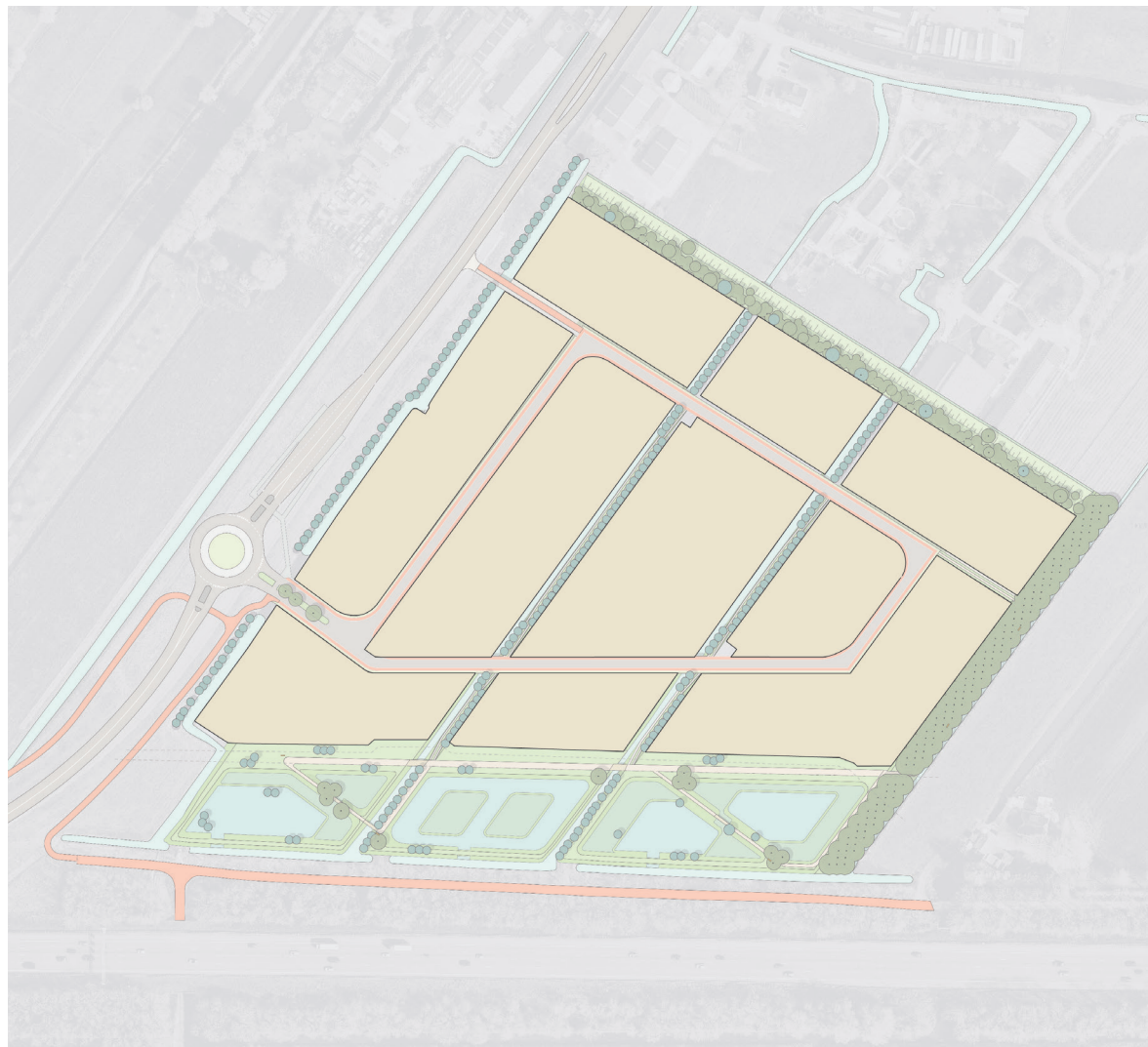
De hoogst toegestane milieucategorie op dit bedrijventerrein wordt 3.2 voor de zuidelijke uitgiftevelden en 3.1 voor de noordelijkere velden.

## E1. Uitgifte

Voor bedrijven die minder dan 1000 m<sup>2</sup> aan ruimte nodig hebben, wordt de mogelijkheid geboden om samen met andere partijen een kavel te ontwikkelen als bedrijfsverzamelgebouw.

De uitgiftevelden 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.

De diepte van de kavels varieert van 35 tot 50 meter. Langs de randen is er ruimte voor kleinschaligere kavels, in het middengebied kunnen grotere bedrijven een plek vinden.



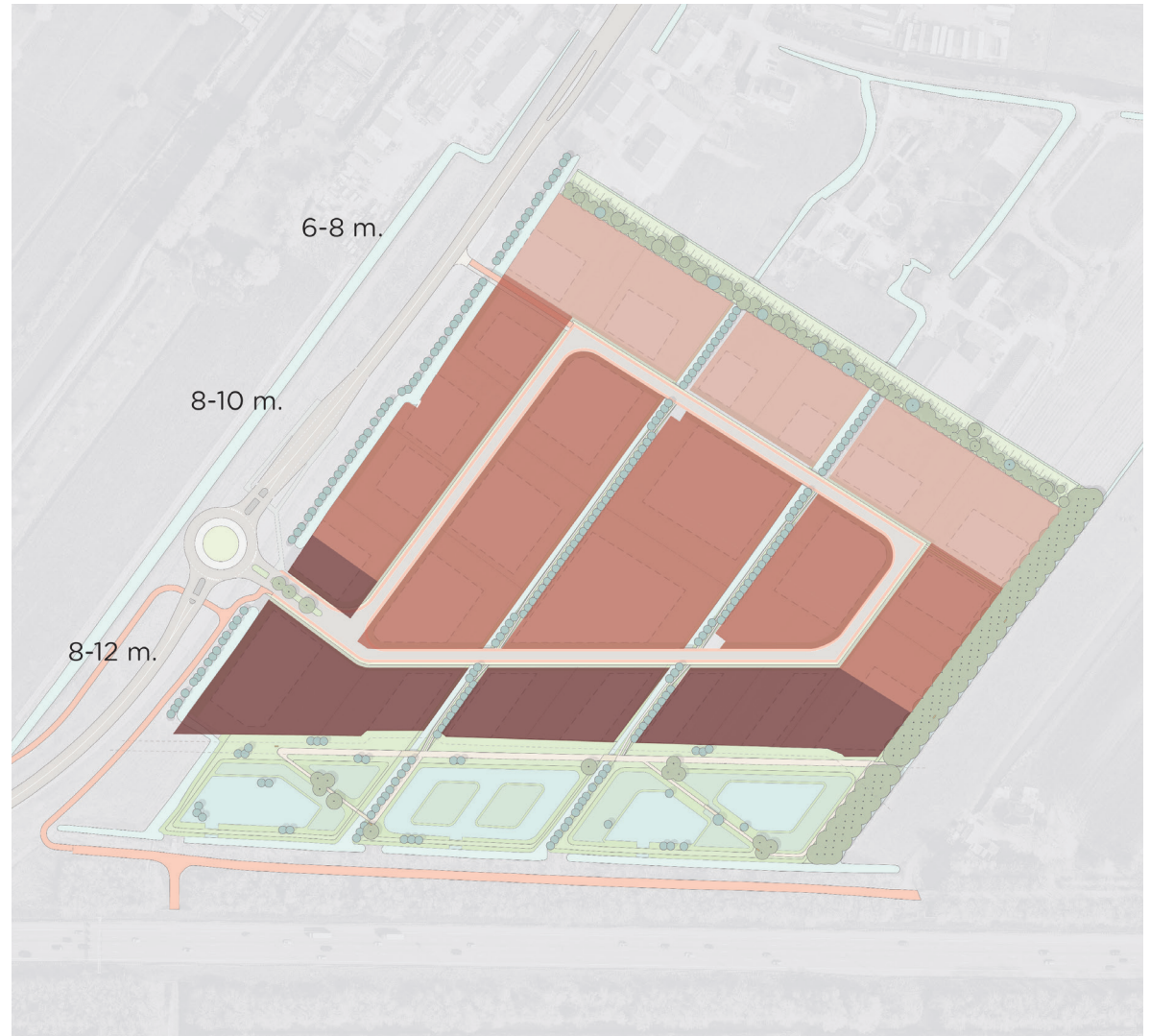


## E2. Bebouwingshoogte

Gebouwen worden niet aan het zicht onttrokken maar de overgang tussen het landschap en het bedrijventerrein wordt verzacht door de landschappelijke inpassing. De hoogte van de bebouwing is hierop afgestemd.

Om een rustig beeld en eenheid te creëren in het nieuwe bedrijventerrein is er een maximale en minimale hoogte vastgesteld.

De bebouwing krijgt een maximale hoogte van 8, 10 en 12 meter, oplopend richting de A12. De minimale hoogte is respectievelijk 6, 8 en 10 meter hoog.



## 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

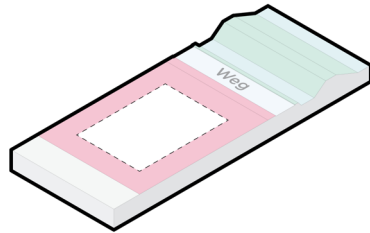
We gebruiken zoveel mogelijk circulaire en biobased materialen. Hiervoor hanteren we de definitie van het RVO: "Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen 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."



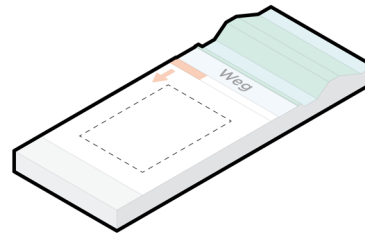
## E4. Beeldkwaliteit

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.

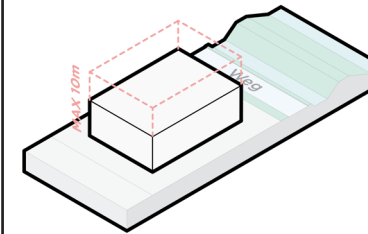
Percelen mogen voor maximaal 80% bebouwd worden. De rest van de kavel is bedoeld voor ontsluiting, parkeren en groen.



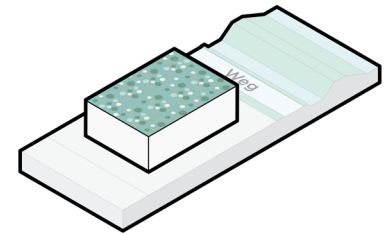
Elk perceel mag ontsloten worden via één inrit van maximaal 12 meter breed. Dit om te voorkomen dat de groene voorzone met inritten wordt verhard en er snippergroen ontstaat.



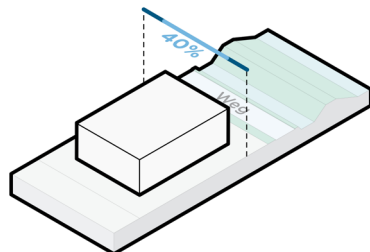
De gebouwen hebben een maximale hoogte van 10 meter, corresponderend met de hoogte van de aangrenzende bedrijfsbebouwingen.



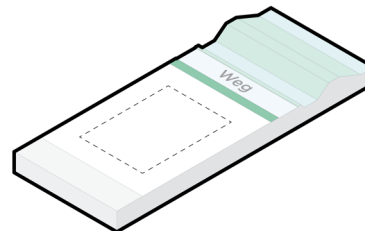
Alle bedrijven zijn verplicht om hun daken te voorzien van mos-sedum. Dit draagt bij aan de verkoeling van het bedrijventerrein, een aangenaam binnenklimaat, biodiversiteit en wateropvang.



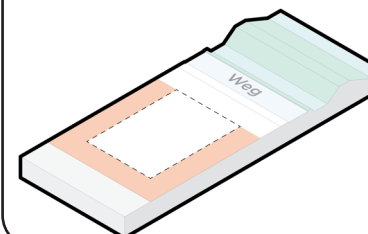
Bedrijven aan de hoofdontsluitingsweg dienen voor minimaal 40% in de voorgevelrooilijn te bouwen met een aantrekkelijke, representatieve gevel. Daarmee parkeren en opslag uit het zicht.



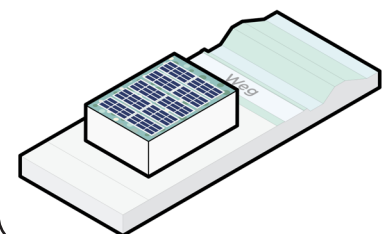
Bij de entree van het perceel zijn bedrijven verplicht om een 3 meter brede groenzone aan te leggen. Deze zone legt de verbinding met het openbaar gebied.



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 verhoogd de efficiëntie van zonnepanelen.







Schiehavenkade 158-160

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