



ADVIES WERKLINT BODEGRAVEN-WOERDEN

**ADVIES WERKLINT
BODEGRAVEN-WOERDEN**



Inhoudsopgave

1. **Vraag** 6

 2. **Observaties** 7
 - Waardevol landschap 7
 - Koekoeksjongen 8
 - Werklint 9
 - Beeldbepalende bedrijvigheid 11
 - Beperkte toegankelijkheid 12
 - Zichtbaarheid 13

 3. **Advies** 15
 - Koester de kwaliteiten van het gebied 15
 - Herbezinning op het werklint 15
 - Nieuw bedrijventerrein in het venster ongewenst 15
 - Verbeter de inpassing van de bestaande bedrijven 17
 - Kwaliteitsimpuls met kleinschalige bedrijvigheid 17
 - Grootschaliger ontwikkelingen bij bestaand stedelijk gebied 17
- Colofon 18

1. Vraag

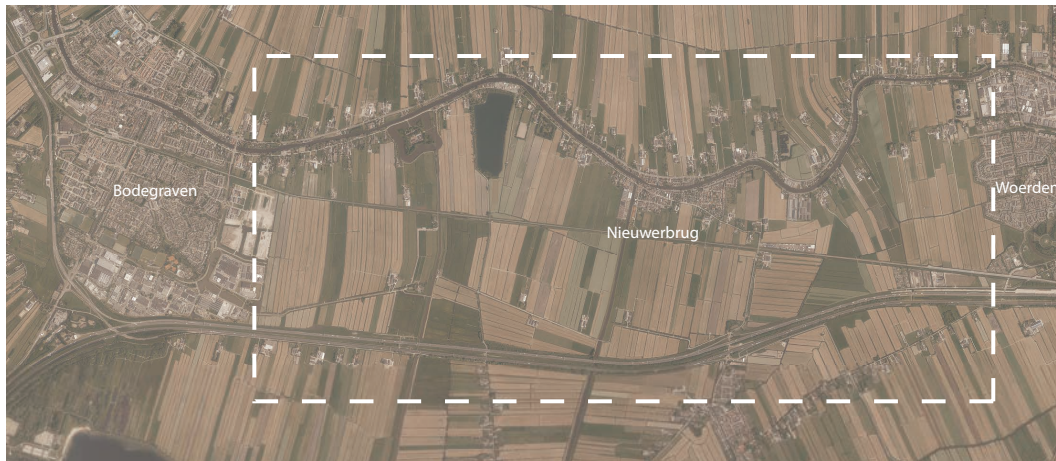
De provincies Zuid Holland en Utrecht en de gemeenten Woerden en Bodengraven-Reeuwijk hebben de provinciaal adviseurs ruimtelijke kwaliteit van Zuid Holland en Utrecht gevraagd om een onafhankelijk advies uit te brengen over de ontwikkelmogelijkheden van het werklint Bodegraven-Woerden. Wij vatten onder deze noemer de uitbreiding die bekend staat als het ‘werklint Nieuwerbrug’ en de plannen voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein voor de gemeente Woerden aansluitend hierop. Beide uitbreidingen liggen tegen de provinciegrenzen aan.

Het werklint Nieuwerbrug is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein van maximaal 4,9 hectare, bestemd voor de uitplaatsing van vier lokale bedrijven uit het dorp Nieuwerbrug. Deze is gepland ten noorden van het sloopbedrijf aan het spoor. De achterblijfloctaties zullen met deze uitplaatsing van een kwaliteitsimpuls worden voorzien.

De uitbreidingsmogelijkheid voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein voor de gemeente Woerden bestaat uit 6 hectare, vooral bedoeld als ‘compensatieruimte’ (en afgeleid van 7 hectare schuifruimte) in verband met herstructureringsopgaven van bestaande bedrijventerreinen.

De locatie die nu in beeld is sluit aan op de twee grote houtverwerkende bedrijven, op steenworpafstand van het werklint Nieuwerbrug. De ontsluiting van deze locatie kan alleen via Zuid Hollands grondgebied richting de snelweg A12.

Bij de totstandkoming van deze visie hebben we ons laten informeren door de provinciale organisaties en door beide gemeenten. Verder hebben we het gebied bezocht, om ons een goed beeld van de bestaande en toekomstige situatie te kunnen vormen.



Plangebied Bodegraven-Woerden

2. Observaties

Waardevol landschap

Tussen Bodegraven en Woerden bevindt zich een fraai, open en divers landschap. Langs de oevers van het riviertje de Oude Rijn heeft zich een gevarieerd lint van bebouwing ontwikkeld, met een concentratie in het dorp Nieuwerbrug. De bebouwing bevindt zich deels tussen de Hoge Rijndijk en de rivier, en deels aan de binnendijkse zijde op de overgang naar het achterliggende landschap. Op sommige plekken (met name tussen Nieuwerbrug en Woerden) liggen verspreide losse erven op enige afstand van de dijk. Het gebied kenmerkt zich door een kleinschalige afwisseling van (historische) bebouwing, boomgaarden en weilanden. Ten noorden en ten zuiden van de Oude Rijn strekt zich het karakteristieke open veenweidelandschap van het Groene Hart uit. De openheid, die verre zichten mogelijk maakt, vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit in dit gebied, middenin de Randstad.



Zicht op polderlandschap en werklint vanaf de Hoge Rijndijk



Oude Rijn met Hoge Rijndijk



Kleinschalige karakter Oude Rijnzone

Koekoeksjongen

In het lint langs de Oude Rijn bevinden zich van oudsher verschillende vormen van bedrijvigheid. In een aantal gevallen zijn de ondernemingen in de loop der tijd uitgegroeid tot een schaal en omvang die niet meer goed past bij dat van het (kleinschalige) lint. Daarbij spelen ook aspecten van hinder (geluid, stank, verkeer) met een negatieve invloed op de leefbaarheid van de directe omgeving. Uitplaatsing van dergelijke 'koekoeksjongen' kan dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke; er ontstaat ruimte voor het leveren van een kwaliteitsimpuls op de achterlaat locaties, waardoor het lint als geheel aanzienlijk verbetert.



Uitplaatsing van koekoeksjongen

Werklint

Voor een viertal van dergelijke ondernemingen in Nieuwerbrug is bepaald dat uitplaatsing gewenst is. Na onderzoek van diverse opties is gekozen voor het mogelijk maken van een verplaatsing naar een nieuwe locatie, aangrenzend bij een bestaand bedrijf langs het spoor. De ontwikkeling wordt aangeduid met de term 'werklint'. Hiermee lijkt gesuggereerd te worden, dat er sprake is van een voorzetting van het bestaande boerderijenlint langs de Korte Waarder, in het verlengde waarvan het nieuwe cluster is gesitueerd. De Korte Waarder is een (kort) lint op enige afstand van de Hoge Rijndijk, ten oosten van Nieuwerbrug. Typerend aan dit lint is de verspreide ligging van (voormalige) boerderijen die zijn omgezet naar woningen.

In werkelijkheid zal er van een lintstructuur geen sprake zijn. De locatie vormt samen met het bestaande bedrijf (tweedehands vrachtauto-handelaar) langs het spoor een nieuw massief geheel, met een omvang en korrel die duidelijk afwijkt van die van het bestaande boerderijenlint. De omvang en begrenzing van het terrein lijkt vooral ingegeven door ligging van de provinciegrens en volgt daarmee niet een in het landschap herkenbare lijn of structuur.



Korte Waarder



Tweedehands vrachtwagen handelaar



Contour werklint, in het verlengde van de Korte Waarder

Beeldbepalende bedrijvigheid

Aan de zuidrand van de locatie, parallel aan het spoor ligt een langgerekt terrein dat wordt gebruikt door een vrachtauto-handel. Het valt in negatieve zin op door een rommelige terreininrichting met veel opslag van trucks en opleggers. Het terrein is omzoomd met een smalle groenstrook, die momenteel (voorjaar 2014) echter niet voorkomt dat het geheel goed zichtbaar is vanuit de omgeving.

De westrand van het gebied (Molendijk) heeft deels een aantrekkelijk groen karakter in de vorm van een brede watergang met een begeleidende elzensingel. Ter hoogte van het bedrijf langs het spoor wordt het beeld bepaald door het bijbehorende parkeerterrein.

Ten noorden van de locatie ligt een ander in het oog springend terrein: een vrij grootschalig bedrijfscomplex van een houthandel langs de Oude Rijn. De grote loodsen zijn van geruime afstand zichtbaar en zijn niet of nauwelijks voorzien van flankerende beplanting.

Door toevoeging van de locatie van het 'werklint' aansluitend aan de locatie langs het spoor komen er twee grotere bedrijfslocaties dicht op elkaar te liggen, met slechts een smalle strook daartussen. Wanneer er aansluitend hierop vanaf de Woerdense kant een verdere ontwikkeling van bedrijven gerealiseerd zou worden ontstaat een fors bedrijfsterrein, buiten de bebouwde kom.



Molendijk met elzensingel



Uitbreiding bedrijvigheid met er tussenin een smalle open strook

Beperkte toegankelijkheid

In dit gebied is de toegankelijkheid van het landschap nog beperkt. Het gebied is hoofdzakelijk vanaf de randen te ervaren. Op een wat grotere schaal bevindt zich langs de waterloop van de Dubbele Wiericke eenzijdig een recreatief pad, dat in een ommetje voorziet vanuit de kern en een geplande nieuwbouwuurt bij Nieuwerbrug. Verder ligt er parallel aan de snelweg een fietspad over de Waardsedijk. Als die in de toekomst wordt doorgetrokken naar de Molendijk, betekent dit dat in een ontbrekende schakel van het recreatieve netwerk wordt voorzien.

Ook vanuit Woerden is het landschap weinig toegankelijk. De westelijke stadsrand laat een harde overgang van woonwijk naar open landschap zien, waarbij het ontbreekt aan routes het landschap in .

Voor de toekomst geldt verder dat met de versterking van de Ecologische Hoofdstructuur, ook in ontsluiting voor langzaam verkeer in het venstergebied wordt geïnvesteerd. Zo ontbreekt er bijvoorbeeld nog een goede noord-zuid verbinding van fort Wierickerschans naar het zuiden.



Westelijke stadsrand Woerden

Zichtbaarheid

Bij de motivatie van de keuze voor de ontwikkeling van het werklint is aangevoerd dat de zichtbaarheid maar zeer beperkt zou zijn vanwege de ligging achter het bestaande terrein langs het spoor. Dit is slechts ten dele het geval.

Het bedrijf langs het spoor belemmert inderdaad het zicht vanuit het zuiden (vanaf de snelweg) in de richting van de Oude Rijn. De mate waarin hetgeen daarachter wordt ontwikkeld ook zichtbaar is, is echter zeer afhankelijk van de 'massiviteit' van het groen langs het terrein. Anders dan foto's van enige tijd geleden laten zien, is het beeld op dit moment er één waarbij het terrein met de opslag en bouwwerken goed zichtbaar is. Ook de hoge loodsen van het achtergelegen houtbedrijf zijn zichtbaar. Een ontwikkeling tussen beide bedrijven zal dus naar alle waarschijnlijkheid toch ook zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Daarbij gaat het overigens niet alleen om het zicht vanuit het zuiden. Ook vanaf de stadsrand van Woerden gezien, ligt de locatie in het zicht. En uiteraard zal de locatie vanaf de weg langs de Oude Rijn goed zichtbaar zijn.



Zicht op het vrachtwagenbedrijf vanaf de Molendijk



Zicht op de andere zijkant van het vrachtwagenbedrijf, langs het spoor



Zicht op de houthallen vanaf de Molendijk



Zicht op één van de houthallen vanaf de Hoge Rijndijk

3. Advies

Koester de kwaliteiten van het gebied

Het landschap tussen Bodegraven en Woerden kenmerkt zich door bijzondere kwaliteiten, die samenhangen met de karakteristieke kleinschaligheid van het lint langs de oevers van de Oude Rijn en de kenmerkende openheid van het veenweidelandschap aan weerszijden hiervan. De bijzondere kwaliteiten van het gebied zijn tot nu toe aanleiding geweest voor een zorgvuldige omgang met nieuwe ontwikkelingen en heeft ook zijn weerslag gekregen in plannen en beleid (Visie Oude Rijnzone, Venster Bodegraven-Woerden). Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteiten staan hierbij centraal. Een continuïteit van dit beleid is in onze ogen van groot belang om de kwaliteiten van dit stukje Groene Hart op een duurzame wijze in stand te houden.

Herbezinning op het werklint

De uitplaatsing van relatief grootschalige en hinderveroorzakende bedrijven uit het lint van Nieuwerbrug biedt in onze ogen in principe goede kansen om een kwaliteitsimpuls te realiseren. Zeker wanneer uitplaatsing van de bedrijven gepaard gaat met een passende en hoogwaardige inrichting van de achterblijf-locaties. We staan echter kritisch tegenover de voorgestelde uitplaatsing naar de locatie tegen de provinciegrens, aansluitend aan het bestaande bedrijf langs het spoor. De gehanteerde term 'werklint' suggereert in onze ogen een kwaliteit die hier feitelijk, gezien het programma en de beschikbare ruimte, niet te realiseren is. De nieuw te vestigen bedrijven zullen daarmee niet als 'losse' erven in de ruimte liggen, maar samen met het bestaande bedrijf, één ruimtelijk geheel gaan vormen.

We beseffen ons dat de keuze voor deze locatie tot stand is gekomen na een uitgebreide afweging van alternatieven. Mogelijk is de realiteit van vandaag echter een andere dan die van enkele jaren geleden, waar het de capaciteit van (bestaande) bedrijventerreinen betreft. Wij geven u dan ook in overweging te onderzoeken of er inmiddels betere alternatieven beschikbaar zijn, zoals bij bestaande of geplande bedrijventerreinen bij Bodegraven.

Daarbij is het voor ons ook nog de vraag in hoeverre de uitplaatsing van alle vier de bedrijven daadwerkelijk noodzakelijk en urgent is. Van oudsher hoort een bepaalde mate van bedrijvigheid immers bij het karakter van de Oude Rijnzone. Qua schaal lijken de bedrijven (afgezien locatie Bunnik) niet direct de grootste van wat er zoal in de Oude Rijnzone wordt aangetroffen.

Ongetwijfeld zullen de bedrijven hinder veroorzaken voor de directe omgeving en vanuit dat oogpunt zal uitplaatsing wenselijk zijn. Wanneer uitplaatsing echter ten koste gaat van kwaliteiten elders in de Oude Rijnzone en leidt tot een toename aan bebouwing, is een kritische reflectie op de daadwerkelijke noodzaak en meerwaarde in onze ogen gepast.

Nieuw bedrijventerrein in het venster ongewenst

Verdere uitbreiding van deze locatie als 'Woerdens' bedrijventerrein achten wij ongewenst. Dit zou betekenen dat er los van de bestaande kernen samen met het 'werklint' een nieuw cluster van ca 22 ha (inclusief bestaande houthandel en bedrijf langs het spoor) kan ontstaan. In onze ogen doet dit afbreuk aan het waardevolle kleinschalige en gevarieerde karakter van de Oude Rijnzone. De kwaliteiten die in het geding zijn betreffen dus niet alleen de karakteristieke openheid en de mogelijke zichtbaarheid vanaf de snelweg, maar vooral ook het kleinschalige, groene karakter van de oeverzone langs de Oude Rijn.

Daarbij is het reëel te veronderstellen dat, vanwege de goede ontsluiting ten opzichte van de snelweg, op langere termijn de druk op uitbreiding en verdere uitgroei van een dergelijke locatie groot zal zijn. De huidige discussie over een uitbreiding aan Woerdense zijde illustreert dit 'zwaan-kleef-aan' principe al: het bestaande bedrijf langs het spoor was aanleiding voor de ontwikkeling



Loodsen houthandel en vrachtwagenhandelaar aan het spoor in zicht



Bedrijvigheid en wonen in de linten van de oude Rijnzone

van het 'werklint' welke vervolgens weer aanleiding is voor de plannen voor extra uitbreiding.

Verbeter de inpassing van de bestaande bedrijven

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit dient te worden ingezet op een versterking van het groene lommerrijke karakter van de oeverwal. Een betere landschappelijke inpassing van de bestaande bedrijven is nadrukkelijk gewenst.

De forse loods-complexen van de houtbedrijven vragen om een stevige, robuuste flankerende groenstructuur, die qua beeld en karakter aansluit bij de karakteristieken van het gebied (bv in de vorm van boomgaarden, elzensingels).

Het bedrijf langs het spoor heeft, alhoewel het een relatief smal perceel betreft, een vrij dominante uitstraling naar de omgeving omdat het haaks op de overheersende kavelrichting is gesitueerd.

De bestaande smalle groene omzooming onttrekt de gebouwen en voertuigen op het terrein maar slechts ten dele aan het zicht. Het verdient de voorkeur een dergelijk bedrijf uit te plaatsen naar een locatie op een bedrijventerrein. Wij zijn ons bewust van de hoge kosten die hiermee gemoeid zijn. Zolang uitplaatsing niet aan de orde is, pleiten we voor een betere inpassing van het terrein met behulp van een robuustere groene aankleding.

Kwaliteitsimpuls met kleinschalige bedrijvigheid

Een aaneengesloten bedrijventerrein achten wij op deze locatie ongewenst. Voor kleinschalige bedrijvigheid, gecombineerd met een goede landschappelijke inbedding is er in onze ogen ruimte binnen de Oude Rijnzone. De 'korrel' van dergelijke ontwikkelingen dient dan aan te sluiten bij die van de bestaande boerenerven en de gangbare kavelbreedte in het gebied. De kwaliteit van het gebied wordt mede bepaald door de afwisseling van bebouwing, boomgaarden en open ruimte. Nieuwe ontwikkelingen in een dergelijke 'erftypologie' dienen dan ook op geruime afstand van elkaar te liggen en niet samengesmeed tot één geheel. Zeker wanneer een dergelijke ontwikkeling ook gepaard gaat met het verbeteren van de toegankelijkheid van het landschap, menen wij dat hier een belangrijke kwalitatieve impuls van uit kan gaan.

We zien hiermee bovendien kansen voor het realiseren van een meer aantrekkelijke overgang tussen de stadsrand van Woerden en het open landschap.

Bij een dergelijke 'kwalitatieve' ontwikkeling zullen echter niet de beoogde hectares gerealiseerd kunnen worden is onze verwachting. Ook zal het niet voor elk type bedrijvigheid geschikt zijn. Het landschappelijk 'laadvermogen' voor dergelijke ontwikkelingen is daarmee beperkt.

Grootschaliger ontwikkelingen bij bestaand stedelijk gebied

Wanneer substantieel extra (schuif)ruimte voor bedrijven nodig is dan dient dat in onze ogen in eerste instantie gevonden te worden door het beter benutten van bestaande terreinen. Vervolgens is uitbreiding in aansluiting op het bestaande stedelijke gebied te verkiezen boven nieuwvestiging van een bedrijventerreinen los in het landschap. Wij zien kansen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de westelijke stadsrand van Woerden. Het is volgens ons goed denkbaar dat een integrale visie op deze randzone, wellicht ook in samenhang met de discussie over een eventuele toekomstige randweg hier, nieuwe mogelijkheden biedt waarin ook ruimte voor bedrijvigheid wordt gefaciliteerd. Wij adviseren u hier nader ontwerpend onderzoek naar te verrichten.

Wij vertrouwen er op u hiermee van een passend advies te voorzien en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Ingeborg Thoral, adviseur ruimtelijke kwaliteit provincie Utrecht
Abe Veenstra, provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit Zuid-Holland

Colofon

Literatuur

Gemeente Bodegraven:

Principeverzoek herstructurering achterlaatlocaties en werklint Nieuwerbrug
december 2008

Gemeenschappelijke Regeling De Oude Rijnzone:

Ontwikkelstrategiekader Oude Rijnzone 2013-2014
juni 2013

HNS en Enno Zuidema:

Raamwerk westzijde Woerden, haalbaarheidsverkenning regionaal bedrijventerrein Woerden
maart 2006

Projectbureau Oude Rijnzone:

Focus Oude Rijn, Transformatievisie 2020
maart 2007

Sabine Geerlings landschapsarchitectuur:

Versterken oeverwallen Oude Rijn in het Venster Bodegraven-Woerden
december 2011

Werkgroep Ruimtelijke kwaliteit Oude Rijnzone:

Ruimtelijke kwaliteit Oude Rijnzone
november 2006

Afbeeldingen

Fotomateriaal: adviseurs ruimtelijke kwaliteit provincie Zuid Holland en Utrecht

Luchtfoto's: Provincie Utrecht

Copyright

adviseurs ruimtelijke kwaliteit provincie Zuid Holland en Utrecht

Er mag uit deze publicatie worden geciteerd, mits de bron wordt vermeld.

28 maart 2014

