Versie 8 december 2025

# Overeenkomst tot kostenverhaal Tournoysveld te Woerden

(overeenkomst over kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.13, eerste lid, Omgevingswet)

**ONDERGETEKENDEN**:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Woerden**, gevestigd aan de Blekerijlaan 14 te (3447 GR) Woerden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 50177214, te dezen vertegenwoordigd door de heer A. Noorthoek, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, Gemeentewet gemachtigd door burgemeester M. Bonsen-Lemmers en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 16 december 2025 nr. D/25/208789, hierna verder te noemen: "**Gemeente**".

en

2 de besloten vennootschap **Kerckebosch Tournoysveld B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam kantoorhoudende aan de [redacted] te [redacted], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer [redacted], te dezen vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend aan de [redacted] te [redacted], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer [redacted], te dezen vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted], geboren [redacted] hierna te noemen: **"Ontwikkelaar"**;

Ontwikkelaar en Gemeente, hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A Ontwikkelaar is eigenaar van de percelen grond welke zijn gelegen aan Tournoysveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer(s) 8011, 8012, 8013, 8014, 6169, 6170, 6171, 8463 en 8633 groot 4.563 m², hierna te noemen: de **Gronden Ontwikkelaar**. De Gemeente is eigenaar van het binnen het hierna te noemen Kostenverhaalsgebied gelegen perceel grond gelegen aan Tournoysveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer(s) 9503 gedeeltelijk, 8612 gedeeltelijk en 8824 hierna te noemen: de **Gronden Gemeente**. De Gronden Ontwikkelaar en de Gronden Gemeente hierna tezamen te noemen: **het Kostenverhaalsgebied**. Het Kostenverhaalsgebied is weergegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst (hierna te noemen: de **Overeenkomst)**, gevoegde kaart. De door Ontwikkelaar beoogde ontwikkeling van het Kostenverhaalsgebied betreft sloop van de huidige bebouwing van het winkelcentrum Tournoysveld en nieuwbouw van een winkelcentrum van ca. 4.963 m2 BVO winkelruimte en nieuwbouw van 128 woningen – verdeeld over huurwoningen in de categorie sociale huur, middelduur en vrije sector met bijbehorende parkeerplaatsen voor

[redacted]

(deel)auto's en fietsen in een parkeergarage, bijbehorende buitenruimte en Voorzieningen (hierna te noemen: **het Project**).

B. Het College heeft bij besluitnummer Z/24/071759 /D/24/151107 op 1 april 2025 het Woonprogramma 2025-2029 "Woerden woont goed" vastgesteld. Voor het Project geldt in afwijking van dit Woonprogramma echter dat van het woonprogramma 25% gerealiseerd dient te worden in de categorie sociale huur en 60% gerealiseerd dient te worden in te categorie betaalbare woningen.

De gemeenteraad van Woerden heeft bij besluitnummer D/25/181512 Z/25/082363 op 10 juli 2025 het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Hart van Tournoysveld april 2025 vastgesteld. Het stedenbouwkundig- een beeldkwaliteitsplan Tournoysveld vormt de basis voor de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Woerden.

C. De Gemeente en Ontwikkelaar hebben op 14 april 2022 een intentieovereenkomst en op 11 juni 2025 allonge I behorende bij de intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot een onderzoek naar de haalbaarheid van het Project, bijgevoegd als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst.

D Het Project bevat bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) en past niet in het Omgevingsplan gemeente Woerden d.d. 1 januari 2024. Om het Project te kunnen realiseren is een wijziging van het Omgevingsplan nodig.

E De Gemeente wenst, gezien de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek, onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden medewerking te verlenen aan een verzoek van Ontwikkelaar tot het vaststellen van een TAM-IMRO omgevingsplan voor de realisatie van het Project hierna te noemen: de **Ruimtelijke maatregel**. De Gemeente zal de Ruimtelijke maatregel voor het Project in procedure brengen, mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het aannemelijk is dat de ontwikkeling die is voorzien niet kan worden gerealiseerd, het verhalen van kosten als bedoeld in artikel 13.11 eerste lid Ow is verzekerd en voldaan is aan het bepaalde in deze Overeenkomst.

F Het is op grond van artikel 13.12 Omgevingswet verboden bouwactiviteiten te verrichten, voordat de op grond van afdeling 13.6 Omgevingswet verschuldigde kosten zijn betaald. De Gemeente dient in de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of in de kostenverhaalsvoorschriften in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit haar kosten die zij maakt ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan/omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op de Ontwikkelaar te verhalen;

G Partijen wensen derhalve deze Overeenkomst, zijnde een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13, eerste lid, Omgevingswet aan te gaan teneinde het kostenverhaal te verzekeren en, uitsluitend indien en voor zover noodzakelijk, afspraken vast te leggen over een tijdvak of fasering, koppelingen tussen activiteiten, locatie-eisen, woningbouw categorieën, aanbesteding en over de voor het Project vereiste grondtransacties.

EN VERKLAREN ALDUS HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Definities en doel van de Overeenkomst

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bouwrijp maken: het overeenkomstig het HIOR en de op basis daarvan door de Ontwikkelaar op te stellen – en voor zover het aan de Gemeente over te dragen Openbare ruimte betreft door de Gemeente goed te keuren -bestekken en technische beschrijvingen, geschikt maken van het Kostenverhaalsgebied voor de verdere inrichting en bebouwing

College: burgemeester en wethouders van Woerden

Dure huur: volwaardige woning bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs (exclusief servicekosten, kosten voor parkeren, nutsvoorzieningen) boven het bij of krachtens artikel 3, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag voor een woning met een puntenaantal van 186 volgens het WWS (prijspeil 2025: hoger dan € 1.184,82 per maand)

Gemeenschappelijke buitenruimte:
de ruimte binnen het Kostenverhaalsgebied die niet behoort tot de Openbare ruimte, welke buitenruimte in de splitsing in appartementsrechten als gemeenschappelijk zal worden aangeduid en door de nog op te richten Vereniging van Eigenaren zal worden beheerd en onderhouden

Gronden Gemeente: De percelen grond gelegen aan Tournoysveld te Woerden, kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie B, nummer(s) 9503, 8612 en 8824 waarvan gedeelten zoals aangegeven op de kaart Kostenverhaalsgebied die als **bijlage 1** is opgenomen bij de Overeenkomst, onderdeel uitmaken van het Kostenverhaalsgebied

Gronden Ontwikkelaar: de percelen grond welke zijn gelegen aan Tournoysveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer(s) 8011, 8012, 8013, 8014, 6169, 6170, 6171, 8463 en 8633 tezamen groot 4.563 m², zoals aangegeven op de kaart Kostenverhaalsgebied zoals opgenomen in **bijlage 1** bij deze Overeenkomst

HIOR: Handboek Inrichting Openbare Ruimte zoals gehanteerd door de Gemeente Woerden en zoals opgenomen in **bijlage 4** bij deze Overeenkomst

Intentieovereenkomst: de tussen de Gemeente en Ontwikkelaar gesloten intentieovereenkomst en allonge ten behoeve van een haalbaarheidstoets van de herontwikkeling van het Kostenverhaalsgebied

Inrichtingsplan: Het in opdracht van Ontwikkelaar vervaardigde, als onderdeel van het Ontwikkelingsplan deel uitmakende Inrichtingsplan voor de openbare ruimte van **bijlage 3** Ontwikkelingsplan

[redacted]

| | |
|---|---|
| Kostenverhaalsgebied: | het gebied, zoals aangegeven op de situatietekening die als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd, bestaande uit de Gronden Ontwikkelaar en de Gronden Gemeente |
| Middeldure huur: | volwaardige woning bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs (exclusief servicekosten, kosten voor parkeren, nutsvoorzieningen) boven de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (prijspeil 2025 € 900,07) en niet hoger dan bij of krachtens artikel 3, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag voor een woning met een puntenaantal van 186 volgens het WWS (prijspeil 2025: niet hoger dan € 1.184,51) |
| Nutsvoorzieningen: | leiding(netten) voor water, elektriciteit, telefoon/televisie/internet ten behoeve van het Project |
| Ontwikkelingsplan: | Het in opdracht van Ontwikkelaar vervaardigde als **bijlage 3** bijgevoegde Ontwikkelingsplan d.d. 1 december 2025 |
| Openbare ruimte: | de gronden en Voorzieningen die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door een ieder, zonder dat voor het gebruik telkens toestemming van de rechthebbende is vereist. De gronden Openbare ruimte zijn gesitueerd op het gedeelte van het Kostenverhaalsgebied bestaande uit Gronden Gemeente, met uitzondering van het gedeelte van het Kostenverhaalsgebied aangeduid op de verkooptekening die als **bijlage 6** bij deze Overeenkomst is gevoegd. De gronden Openbare ruimte zijn eveneens gesitueerd op het gedeelte van het Kostenverhaalsgebied aangeduid op de aankooptekening die als bij deze Overeenkomst is gevoegd |
| Overeenkomst: | deze overeenkomst |
| Parkeergarage: | de in het Programma bedoelde parkeervoorziening |
| Programma: | het in artikel 3.1 en 3.2 bedoelde programma |
| Project: | transformatie van het Kostenverhaalsgebied tot een winkelcentrum met woningbouw met het Programma zoals bedoeld in artikel 3.1 en 3.2 van deze Overeenkomst inclusief de parkeerplaatsen en deelauto's en bijbehorende Openbare ruimte en Voorzieningen en de aansluiting op de aangrenzende Openbare ruimte en Voorzieningen, een en ander zoals omschreven in overweging A |
| Sociale huur: | volwaardige woning bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (prijspeil 2025: € 900,07) |
| Start bouw | start heiwerkzaamheden ten behoeve van de realisering van het Project |

Stedenbouwkundig plan
en beeldkwaliteitsplan: het in opdracht van Ontwikkelaar vervaardigde en als onderdeel van het Ontwikkelingsplan deel uitmakende Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Hart van Tournoysveld april 2025, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Woerden op 10 juli 2025

Vervreemding: elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijk gesteld de vestiging of overdracht van rechten van appartement, erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Volwaardige woning: een woning die voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, en die geheel voor bewoning gereed is, inclusief binnenmuren gereed voor afwerking, binnendeuren, tegelwerk, plafondafwerking en dekvloer, sanitaire voorzieningen en keuken

Voorzieningen: voorzieningen als bedoeld in bijlage IV bij artikel 8.15 Omgevingsbesluit voor zover die voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het Project, zoals aan te leggen wegen, openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bermen en bermsloten, en andere waterhuishoudkundige voorzieningen (met inbegrip van drainagevoorzieningen), bruggen, tunnels en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerkende voorzieningen, sierende elementen (beelden, sculpturen), openbare verlichting, brandkranen, (ondergrondse) afvalcontainers, voorzieningen ten behoeve van het verkeer, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, straatnaamborden, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter

Woonrijp maken: het in overeenstemming met het HIOR en Inrichtingsplan in definitieve vorm inrichten van de Openbare ruimte en de Gemeenschappelijke buitenruimte, het in definitieve vorm realiseren van de Voorzieningen, een en ander voor zover het aan de Gemeente over te dragen Openbare ruimte betreft, overeenkomstig de door Gemeente goedgekeurde bestekken, berekeningen en technische beschrijvingen en het overig bepaalde in deze Overeenkomst.

1.2 Het doel van deze Overeenkomst is hoofdzakelijk, doch niet uitsluitend, gericht op het vastleggen van afspraken omtrent:

a. het verzekeren van het kostenverhaal;
b. de inzet van publiekrechtelijke instrumenten;
c. opstellen en goedkeuren van de voor de ontwikkeling en realisatie benodigde plannen en documenten;
d. de ontwikkeling en realisatie van en stellen van locatie-eisen aan het Project;
e. de oplevering en overdracht in beheer en eigendom van de Openbare ruimte en Voorzieningen;



f. de verkoop van gronden benodigd voor de realisatie van het Project door de Gemeente aan Ontwikkelaar.

1.3 Deze Overeenkomst vervangt alle eerdere schriftelijke danwel mondelinge afspraken tussen Partijen met betrekking tot het Project.

Artikel 2 [redacted]

2.1 [redacted]

2.2 [redacted]

Artikel 3 Programma winkelruimte, woningbouw, parkeergarage

3.1 Het Project omvat het volgende programma: circa 4.963 m² bvo winkelruimte en een woningbouwprogramma van:

| **Type** | **Blok 1** | **Blok 2** | **Blok 3** | **Blok 4** | **Totaal** | **%** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huur | | | | 35 | 35 | 27,34% |
| Middeldure huur | 16 | 5 | 23 | | 44 | 34,38% |
| Dure huur | 31 | 12 | 6 | | 49 | 38,28% |
| **Totaal** | | | | | 128 | **100** |

3.2 Ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico een parkeergarage die ruimte biedt voor 108 parkeerplaatsen en 130 parkeerplaatsen in de Openbare ruimte en 3 parkeerplaatsen voor deelauto's. Het is Ontwikkelaar bekend dat bij de publiekrechtelijke toetsing van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning in het deelmobiliteitsplan de locaties van de deelauto's dienen te worden aangeduid. Gelijktijdig met de oplevering van de eerste winkelruimte/woning dienen de parkeerplaatsen te worden opgeleverd en beschikbaar te zijn voor bewoners en bezoekers en dienen de deelauto's beschikbaar te zijn. De deelauto's dienen aangeboden te worden door een partij die zorgdraagt voor toegankelijkheid van en diversiteit (groot/klein/elektrisch) in de deelauto's. Ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico 228 fietsstallingsplaatsen voor bewoners en bezoekers.

3.3 Ontwikkelaar zal de eindgebruikers/bewoners in de verhuurdocumentatie, voorafgaand aan het aangaan van een huurovereenkomst, informeren over de wijze van gebruik van de parkeerplaatsen en deelauto's en op de hoogte stellen van het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeerontheffing of parkeervergunning voor parkeren in het openbaar gebied. Bij het niet opnemen van de in de vorige volzin bedoelde informatie in de verhuurdocumentatie verbeurt de nalatige partij jegens de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € [redacted].

[redacted]

3.4 Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding de in artikel 3.3 opgenomen verplichtingen en boetebeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (onderdelen van) het Kostenverhaalsgebied aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkte gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van [redacted].

3.5 Ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger voor eigen rekening de navolgende in het Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan, onderdeel van het Ontwikkelingsplan omschreven werkzaamheden uit te voeren in het Kostenverhaalsgebied:

a) de aanleg van een groene daktuin in de Gemeenschappelijke buitenruimte; en

b) gevelgroen op het in het Kostenverhaalsgebied te realiseren winkelcentrum op de in het Inrichtingsplan nader aangegeven gevels.

[redacted]

De uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden, dient voor zover mogelijk gelet op het plantseizoen voor bomen binnen zes maanden na oplevering van het Project gereed te zijn, doch uiterlijk twaalf maanden na oplevering van het Project. Indien de werkzaamheden twaalf maanden nadat het Project is opgeleverd nog niet gereed zijn, en dit is aan Ontwikkelaar toe te rekenen, dan is [redacted] De boete is direct opeisbaar zodra de door de Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn, die tenminste twee maanden zal bedragen, is verstreken zonder dat Ontwikkelaar alsnog aan de in de vorige zin bedoelde verplichting heeft voldaan. De kosten van invordering van de boete wordt ook door Ontwikkelaar voldaan. Op aanvraag van Ontwikkelaar zal de Gemeente de termijn van twaalf maanden na oplevering verlengen als Ontwikkelaar gemotiveerd aangeeft de termijn niet te kunnen halen om redenen die buiten zijn macht ligt.

[redacted]

Artikel 4 Planvorming

4.1 De verdere planontwikkeling door Ontwikkelaar vindt plaats op basis van:

a. het in het kader van het haalbaarheidsonderzoek opgestelde Ontwikkelingsplan zoals bijgevoegd als bijlage 3 bij deze Overeenkomst;

b. het HIOR (bijlage 4);

c. de van toepassing zijnde wettelijke eisen en, het op het moment van ondertekenen van de Overeenkomst, voor het Project relevante geldende gemeentelijke beleid, voor zover daar niet van is afgeweken in de Overeenkomst, waaronder de gemeentelijke grondprijsbrief, met dien verstande dat – indien het gemeentelijk beleid na ondertekening van de Overeenkomst ten gunste van Ontwikkelaar wijzigt – op verzoek van Ontwikkelaar, dit gunstigere gemeentelijke beleid van toepassing zal zijn; en

d. het bepaalde in deze Overeenkomst;

4.2 Ontwikkelaar werkt voor eigen rekening en risico het Ontwikkelingsplan uit tot:

a. Definitief Ontwerp voor de winkelruimten en woningen;

b. Definitief Inrichtingsplan Gemeenschappelijke buitenruimte en Openbare ruimte met duidelijk aangegeven de grens privaat-openbaar en aansluiting op de aangrenzende Openbare ruimte buiten het Kostenverhaalsgebied;

c. Kaart Gemeenschappelijke buitenruimte en Openbare ruimte met hierop aangegeven de aan de Gemeente terug te leveren Openbare ruimte;

d. bestekken en tekeningen Bouw – en Woonrijp maken, voor zover het – aan de Gemeente terug te leveren Openbare ruimte betreft.

4.3 De Gemeente toetst de in artikel 4.2 bedoelde stukken aan het bepaalde in artikel 4.1. De Gemeente spant zich in om deze stukken binnen zes weken ambtelijk te beoordelen. Indien er een ambtelijk akkoord is voor de concept-stukken, worden de concept-stukken aan het College aangeboden. Het College besluit omtrent goedkeuring van de in artikel 4.2 bedoelde stukken. Indien de Gemeente ambtelijk of bestuurlijk niet akkoord is met de stukken, deelt de Gemeente dit gemotiveerd mede aan Ontwikkelaar en zal Ontwikkelaar ten genoegen van de Gemeente bedoelde stukken aanpassen. De Gemeente zal haar goedkeuring uitsluitend onthouden indien de in artikel 4.2 bedoelde stukken niet aan het bepaalde in artikel 4.1 voldoen.

4.4 Na goedkeuring door het College maken de in artikel 4.2 bedoelde stukken onderdeel uit van deze Overeenkomst. Aan louter een ambtelijk akkoord kan Ontwikkelaar voor deze stukken geen rechten ontlenen.

4.5 Ambtelijke of bestuurlijke goedkeuring van de in dit artikel genoemde stukken laat onverlet dat de verantwoordelijkheid voor deze stukken volledig bij Ontwikkelaar ligt en dat eventuele fouten of gebreken voor rekening en risico van Ontwikkelaar zijn.

4.6 Ontwikkelaar draagt zorg voor het in overeenstemming met de Planning, het goedgekeurde DO van de winkelruimte en woningen en het Inrichtingsplan, indienen van de benodigde

volledige en ontvankelijke aanvraag voor (een) omgevingsvergunning(en) en andere voor de realisatie van het Project benodigde besluiten.

**Artikel 5** [redacted]

**A.** [redacted]

5.A.1 [redacted]

5.A.2 [redacted]

5.A.3 [redacted]

5.A.4 [redacted]

[redacted]

5.A.5 [redacted]

5.A.6 [redacted]

**B. Deelauto's en parkeerplaatsen**

5.B.1 Ontwikkelaar draagt op eigen kosten zorg voor de beschikbaarheid en instandhouding van het volgens artikel 3.2 benodigde aantal deelauto's met parkeerplaats conform een operationeel werkend systeem, op basis van een door de Ontwikkelaar in samenspraak met de Gemeente goedgekeurd mobiliteitsplan ten behoeve van de gerealiseerde winkelruimte en woningen op de daartoe aangewezen locatie binnen het Kostenverhaalsgebied vanaf drie maanden na de oplevering van de laatste woning binnen het Kostenverhaalsgebied bewoond wordt. Ontwikkelaar, althans de Vereniging van Eigenaren die (van rechtswege) ontstaat na splitsing in appartementsrechten van het Project, is gehouden om gedurende ten minste 5 jaar na oplevering van alle woningen binnen het Kostenverhaalsgebied het deelautosysteem in stand te (doen) houden. Ontwikkelaar is verplicht de stallingsplaats(en) voor auto's als zodanig in stand te houden. Het is niet toegestaan stallingsplaatsen voor auto's afzonderlijk van de winkelruimte of woningen (door) te verkopen.

5.B.2 Indien Ontwikkelaar winkelruimte/woningen vervreemdt of daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, is zij verplicht de verkrijger middels een kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen zoals bedoeld in lid B.1 van dit artikel.

5.B.3 Bij overtreding van lid B.2 van dit artikel verbeurt ontwikkelaar dan wel diens rechtverkrijgende, na voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling, waarbij een redelijke termijn wordt gesteld om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen, [redacted], bij aanhoudende of herhaalde tekortkoming meermaals op te leggen. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

5.B.4 Bij overtreding van enige verplichting uit hoofde van lid B.1 van dit artikel verbeurt ontwikkelaar dan wel diens rechtverkrijgende een [redacted] gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd met een [redacted] te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe [redacted]

strekkende aanmaning van de Gemeente, onverlet de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

Artikel 6: Verantwoordelijkheid en (beperking) aansprakelijkheid Gemeente

6.1 Het College zal zich inspannen het Project planologisch mogelijk te maken door de Ruimtelijke maatregel in procedure te brengen en de voor het Project vereiste omgevingsvergunningen te verlenen, mits voldaan is aan het bepaalde in artikel 4.1 tot en met 4.5 en het College haar goedkeuring heeft verleend aan de Ruimtelijke maatregel en ook overigens is voldaan aan de geldende wettelijke vereisten om de voorbereidingsprocedure voor de wijziging van het Tam Omgevingsplan in gang te kunnen zetten.

Deze inspanningsverplichting eindigt indien Ontwikkelaar één of meer van de verplichtingen uit artikel 13 (Financiële bepalingen) en 15 (Zekerheden) van deze Overeenkomst niet nakomt.

6.2 Ter zake van het voorbereiden van de Ruimtelijke maatregel en de procedure daarvan en andere benodigde publiekrechtelijke procedures heeft de Gemeente een inspanningsverplichting, in die zin dat Ontwikkelaar ermee bekend is dat het een zelfstandige bevoegdheid van de gemeenteraad is om al dan niet een Ruimtelijke maatregel vast te stellen/te verlenen. Indien de Ruimtelijke maatregel niet of te laat wordt vastgesteld door de gemeenteraad of een ander voor de realisatie van het Project vereist besluit door de Gemeente of een andere overheid niet of te laat wordt genomen of niet of te laat onherroepelijk wordt, danwel de Ruimtelijke maatregel of een besluit geheel of gedeeltelijk wordt geschorst of vernietigd, dan is de Gemeente op geen enkele wijze jegens Ontwikkelaar aansprakelijk of schadeplichtig en kan Ontwikkelaar op geen enkele wijze jegens de Gemeente aanspraak maken op vergoeding van de daaruit voortvloeiende schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd. Wel treden Partijen in overleg ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zullen zij met elkaar overleggen over mogelijke planaanpassingen en -indien nodig- aanpassing van de Planning. Artikel 18.4 en 18.5 (onvoorziene omstandigheden) zijn van overeenkomstige toepassing.

6.3 Deze Overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente en haar organen. De Gemeente behoudt volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen toerekenbare tekortkoming is indien deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de realisatie van het Project of de aard of strekking van deze overeenkomst, met inbegrip van handelingen ter tegemoetkoming aan zienswijzen en/of bedenkingen en/of bezwaren van derden en met inbegrip van handelingen die zich richten naar besluiten, aanwijzingen, toestemming et cetera van hogere overheden of uitspraken van rechtelijke instanties. De Gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolg van het verrichten van handelingen op grond van de in dit artikel bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

6.4 De Gemeente is gehouden het aanbestedings- en staatssteunrecht na te leven. Indien het door de Gemeente naleven van het aanbestedings- en/of staatssteunrecht en/of een eventuele gehele of gedeeltelijke vernietiging van deze Overeenkomst vanwege strijd met het aanbestedings- en/of staatssteunrecht voor Ontwikkelaar leidt tot schade, kosten, of interesten, is de Gemeente op geen enkele wijze jegens Ontwikkelaar hiervoor aansprakelijk

en kan Ontwikkelaar op geen enkele wijze jegens de Gemeente aanspraak maken op vergoeding van deze schade, kosten of interesten.

Artikel 7: Planning

7.1 Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden en handelingen waarvoor Partijen verantwoordelijk zijn, hebben Partijen als **bijlage 5** een Planning bijgevoegd, waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden en handelingen door Ontwikkelaar dan wel de Gemeente dienen te worden verricht.

7.2 De Planning heeft het karakter van een streefplanning. Indien Partijen voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, treden zij hierover met elkaar in overleg om adequate maatregelen te nemen teneinde vertraging of andere mogelijke gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien ingeval er sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg zoals bedoeld in de tweede volzin daartoe aanleiding geeft, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na vaststelling geldt tussen Partijen de aangepaste Planning.

Artikel 8 Verkoop grond Gemeente aan Ontwikkelaar en aankoop grond Gemeente van Ontwikkelaar

[redacted]

8.1 Partijen zijn bekend met het feit dat de Hoge Raad op 26 november 2021 het zogenaamde Didam-arrest heeft gewezen. Partijen zijn daarbij van oordeel dat, gelet op de omstandigheden van de samenwerking tussen partijen, de integrale gebiedsontwikkeling, het aangrenzend zijn van de Gronden Gemeente en dat het Project zal moeten passen binnen het te wijzigen Omgevingsplan gemeente Woerden, Ontwikkelaar de enige serieuze gegadigde is voor de aankoop van Gronden Gemeente. De Gemeente heeft bij de toepassing van de uitzonderingsregel zoals geformuleerd in het Didam-arrest de verplichting om haar voornemen tot verkoop voorafgaande aan de verkoop te publiceren, hetgeen de Gemeente ook zal doen. Indien en voor zover zich een andere gegadigde meldt naar aanleiding van de publicatie van het beroep op de uitzonderingsregel dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden omtrent de gevolgen daarvan. Daarbij spreken Partijen op voorhand af dat zij naar aanleiding van een alsdan eventueel te doorlopen openbare verkoopprocedure over een weer geen claims c.q. vorderingen zullen indienen.
De Gemeente verkoopt aan Ontwikkelaar en Ontwikkelaar neemt van de Gemeente in koop aan de op de als **bijlage 6** bijgevoegde tekening aangegeven gedeelten van het perceel kadastraal bekend Gemeente Woerden, [redacted]

8.2 Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde koop en verkoop zijn de volgende voorwaarden van toepassing, waarbij Ontwikkelaar wordt aangeduid als Koper en de Gemeente wordt aangeduid als Verkoper en een perceelsgedeelte wordt aangeduid als het Verkochte:

a. [redacted]

b. De levering van het Verkochte vindt plaats binnen vier weken nadat de Ruimtelijke maatregel en de omgevingsvergunningen voor de realisatie van het Project onherroepelijk zijn. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente niet verplicht om het Project te realiseren.

[redacted]

c. De akten van levering zullen worden gepasseerd ten kantore van Van Rhijn notarissen te Zeist en zullen in ieder geval de navolgende bepalingen bevatten:

d. [redacted]

e. [redacted]

f. De juiste grootte van het Verkochte zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het Kadaster en aanwijzingen in het terrein door Partijen. Indien het verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte meer is dan vijf procent, zal verrekening plaats vinden;

g. het Verkochte komt eerst voor risico van Koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper;

h. de eigenaarslasten zijn vanaf de datum van de notariële akte van levering, voor rekening van Koper;

i. alle op de eigendomsoverdracht(en) betrekking hebbende kosten, rechten, (na)heffingen en belastingen, waaronder begrepen de kosten van de voor overdracht vereiste notariële akte en de kadastrale inmeting van het Verkochte, zijn voor rekening van de Koper en dienen bij overdracht te worden voldaan.

Artikel 9: Bouw- en Woonrijpmaken

9.1 Ontwikkelaar maakt het Kostenverhaalsgebied Bouw- en Woonrijp en realiseert (eventueel buiten het Kostenverhaalsgebied) eventuele noodzakelijke Voorzieningen voor nutsbedrijven en gemeentelijke diensten zoals bijvoorbeeld (ondergrondse) afvalcontainers en trafo's.

Ontwikkelaar sluit de Openbare ruimte en Voorzieningen binnen het Kostenverhaalsgebied aan op de Openbare ruimte en Voorzieningen buiten het Kostenverhaalsgebied. Bij de in dit artikel bedoelde werkzaamheden neemt Ontwikkelaar het HIOR in acht.

9.2 Ontwikkelaar start niet eerder met het Bouw- en Woonrijp maken van het Kostenverhaalsgebied dan nadat de Gemeente het in artikel 4.5 bedoelde akkoord aan de in artikel 4.2 sub d bedoelde bestekken en tekeningen heeft verleend.

9.3 De Gemeente is gerechtigd om toezicht te houden op de uitvoering van het Bouw- en Woonrijp maken van het Kostenverhaalsgebied voor zover het betreft de realisatie van het Openbaar gebied en de Voorzieningen. Ontwikkelaar zal de Gemeente op eerste verzoek toegang verschaffen tot het Kostenverhaalsgebied. Indien de Gemeente afwijkingen van het HIOR, Inrichtingsplan en/of bestekken en tekeningen signaleert, is Ontwikkelaar gehouden de instructies van de Gemeente op te volgen.

Het toezicht van de Gemeente laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Ontwikkelaar voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk.

[redacted]

Ontwikkelaar zal zich nimmer met een beroep op dit toezicht van zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid ontslagen kunnen achten.

9.4 Ontwikkelaar is verplicht bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project in overleg met de Gemeente een route voor het bouwverkeer vast te stellen en deze te volgen en deze verplichting ook op te leggen aan haar onderaannemers, onverminderd de aansprakelijkheid van Ontwikkelaar voor daardoor door haar of haar onderaannemers veroorzaakte schade aan eigendommen van de Gemeente of derden.

9.5 Partijen schouwen voorafgaand aan, na beëindiging van en zo nodig tijdens het gebruik ten behoeve van activiteiten aan of ten behoeve van het Project de in 9.4 bedoelde route voor het bouwverkeer en tevens de Openbare ruimte grenzend aan het Kostenverhaalsgebied en daar waar buiten het Kostenverhaalsgebied werkzaamheden ten behoeve van het Kostenverhaalsgebied worden verricht. De resultaten van een schouw worden door Partijen vastgelegd in een proces verbaal dat door beide Partijen wordt geparafeerd en onderdeel uitmaakt van het overdrachtsdocument voor de Gemeente. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen binnen een nader te stellen termijn de schade zelf voor eigen rekening en risico te (doen) herstellen.

9.6 Indien de Ontwikkelaar de schade als bedoeld in artikel 9.4 niet binnen de gestelde termijn zelf herstelt of doet herstellen, zal de Gemeente dit doen op kosten van de Ontwikkelaar.

9.7 De Ontwikkelaar is overigens volledig aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan Ontwikkelaar toerekenbare schade aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede aan openbare (nuts- voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die is veroorzaakt door, of door in opdracht van, de Ontwikkelaar uitgevoerde werken en werkzaamheden aan en ten behoeve van het Project. Ter dekking van genoemd risico dient de Ontwikkelaar er voor te zorgen dat er voor de in haar opdracht uit te voeren werken en werkzaamheden op of ten behoeve van het Project een C.A.R./A.V.B. - verzekering wordt gesloten. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband staande met het uitvoeren van werken en werkzaamheden door of in opdracht van de Ontwikkelaar.

9.8 Nutsvoorzieningen (mede) ten behoeve van het Project, ongeacht of deze voorzieningen zich bevinden binnen of buiten het Kostenverhaalsgebied, zullen op uitnodiging van Ontwikkelaar door of in opdracht van de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. Indien door de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening worden gebracht bij één van de Partijen, zijn deze kosten, ook indien de Gemeente op verzoek van een nutsbedrijf optreedt als opdrachtgever voor die werken, voor rekening van Ontwikkelaar.

9.9 Een rioolaansluiting ten behoeve van het Project is vergunningplichtig. De aansluiting vindt plaats op kosten van Ontwikkelaar, welke conform de Legesverordening van de Gemeente bij Ontwikkelaar in rekening worden gebracht.

9.10 Een inrit ten behoeve van het Project is vergunningplichtig. Kosten voor aanleg van een inrit zijn voor rekening van Ontwikkelaar en voor een vergunning voor een inrit worden kosten conform de Legesverordening van de Gemeente bij Ontwikkelaar in rekening gebracht.

Artikel 10 Aanbestedingsplicht Bouw- en Woonrijp maken Openbare ruimte

10.1 Ontwikkelaar is ten aanzien van het Bouw- en Woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte, voor zover er sprake is van een overheidsopdracht voor diensten of werken als bedoeld in artikel 1.1. van de Aanbestedingswet 2012, verplicht voor eigen rekening en risico de op het moment van selectie van een onderneming en op het moment van gunning van de opdracht voor de Gemeente van toepassing zijnde aanbestedingswetgeving in acht te nemen.

10.2 Indien sprake is van een overheidsopdracht als bedoeld in artikel 10.1 met betrekking tot het Bouw- en Woonrijp maken van toekomstige Openbare ruimte, die de Ontwikkelaar, door middel van een beroep op zelfrealisatie, op zijn eigendom zal (doen) uitvoeren, legt de Gemeente de aanbestedingsverplichting voor die werkzaamheden door naar de Ontwikkelaar. Dit ontslaat de Gemeente niet van haar aanbestedingsverplichting. De Gemeente verstrekt hierbij volmacht aan de Ontwikkelaar ter zake van de uitvoering, voor zijn rekening en risico, van de aanbesteding voor het deel van de werkzaamheden met betrekking tot het Bouw- en Woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte.

10.3 Indien Ontwikkelaar ten onrechte niet een aanbestedingsprocedure voert of op onjuiste wijze de aanbestedingsprocedure voert of de opdracht gunt, zal Ontwikkelaar de schade die de Gemeente daardoor lijdt vergoeden. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten of kosten.

Artikel 11 Realisatie Project

11.1 Indien Ontwikkelaar besluit over te gaan tot realisatie van het Project, dan dient Ontwikkelaar het Project na de start van de realisatie overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst en, voor zover mogelijk, rekening houdend met de fasering van het Project, zoals verder is uitgewerkt in lid 2 van dit artikel, in een continue bouwstroom te bouwen en te voltooien.

11.2 Het Project zal gefaseerd worden gerealiseerd, mede gelet op het feit dat een aantal huurders van Ontwikkelaar in het huidige winkelcentrum Tournoysveld tijdelijk zullen moeten verplaatst. De fasering is indicatief uitwerkt in de Planning.

11.3 Binnen drie maanden na oplevering van de eerste woning/winkelruimte in het Kostenverhaalsgebied dienen de Openbare ruimte en Voorzieningen, zowel binnen het Kostenverhaalsgebied als de aansluiting op de omliggende Openbare ruimte en Voorzieningen aangelegd en voor publiek gebruik opengesteld te worden. Voor aan te leggen groenvoorzieningen is het bepaalde in de vorige volzin niet van toepassing, als het plantseizoen dit niet toelaat. De groenvoorzieningen dienen dan in het eerstvolgende plantseizoen te worden aangebracht.

11.4 Als Ontwikkelaar, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer verplichtingen uit artikel 11.1 en/of 11.3, verbeurt Ontwikkelaar na het verstrijken van deze termijn van veertien dagen voor elke daarna verstreken dag tot aan de dag van algehele nakoming een onmiddellijk opeisbare, [redacted]

[redacted]

11.5 [redacted]

Artikel 12 Oplevering Openbare ruimte en Voorzieningen; onderhoudstermijn

12.1 Uiterlijk een maand voorafgaand aan de oplevering van de Openbare ruimte en Voorzieningen vindt een voorschouw plaats. De wijze van (voor)oplevering van de Openbare ruimte is conform het HIOR en de van toepassing zijnde vergunningvoorschriften en overige wettelijke vereisten. Eventuele bij de voorschouw geconstateerde gebreken worden door de Ontwikkelaar voorafgaand aan de opneming hersteld. Zolang de geconstateerde gebreken niet zijn verholpen of opgelost wordt het werk niet goedgekeurd. Zowel het proces verbaal van de voorschouw als van de opneming worden door Gemeente en Ontwikkelaar gedateerd en geparafeerd en maken onderdeel uit van het overdrachtsdocument voor de gemeente.

Indien de Gemeente de Openbare ruimte en Voorzieningen goedkeurt, worden deze beschouwd als opgeleverd.

12.2 De onderhoudstermijn, tevens garantieperiode, van een fase van de Openbare ruimte en Voorzieningen gaat in bij oplevering als bedoeld in artikel 12.1. De duur van de onderhoudsperiode verschilt per functie en is geregeld in het HIOR. De Ontwikkelaar is tijdens de garantieperiode overeenkomstig het HIOR en de uitwerking daarvan in het Inrichtingsplan, bestekken en dergelijke verantwoordelijk voor het onderhoud van de Openbare ruimte en het herstellen van aan Ontwikkelaar toerekenbare gebreken, ongeacht of deze bij het toezicht en/of de oplevering al dan niet zijn of hadden kunnen worden ontdekt.

12.3 Aan het einde van de onderhoudstermijn vindt opnieuw een opneming plaats van de Openbare ruimte en Voorzieningen om te beoordelen of Ontwikkelaar aan haar verplichtingen als bedoeld in artikel 12.2 heeft voldaan. De overdracht van het beheer van de Openbare ruimte en Voorzieningen door de Ontwikkelaar aan de Gemeente vindt niet eerder plaats dan nadat het van de in de vorige volzin bedoelde opneming opgemaakte proces verbaal door Gemeente en Ontwikkelaar is gedateerd en geparafeerd en de Gemeente

[redacted]

Ontwikkelaar heeft bericht dat zij deze fase van de Openbare ruimte en Voorzieningen goedkeurt.

Bij de in dit artikel bedoelde opneming zal Ontwikkelaar aan de Gemeente gegevens over het ontwerp, de constructie, de aanleg en revisie overdragen. De Gemeente zal hiertoe een lijst aanleveren van de informatie die zij wenst te ontvangen en het format waarin deze gegevens moeten worden aangeleverd.

12.4 Indien de Gemeente bij de in artikel 12.1 en/of de in artikel 12.3 bedoelde opneming gebreken aan de Openbare ruimte en/of Voorzieningen constateert die aan Ontwikkelaar zijn toe te rekenen, dient Ontwikkelaar deze binnen een door de Gemeente te stellen redelijke termijn te herstellen. Indien Ontwikkelaar hierin tekort schiet, is de Gemeente na een ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van acht dagen, bevoegd om de werkzaamheden zelf uit te voeren voor rekening van Ontwikkelaar.

12.5 Binnen een maand na de in artikel 12.3 bedoelde goedkeuring van de laatste fase van de Openbare ruimte en Voorzieningen worden de gronden Openbare ruimte voor zover deze gronden eigendom zijn van de Ontwikkelaar, conform het bepaalde in artikel 12.1 door de Ontwikkelaar aan de Gemeente in eigendom overgedragen door middel van notarieel transport. De gronden Openbare ruimte die eigendom zijn van Ontwikkelaar en aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen zijn weergegeven op de als **bijlage 7** bij deze overeenkomst gevoegde kaart.

## Artikel 13 Overdracht Openbare ruimte

13.1 Ter zake van de in artikel 12.5 bedoelde gronden spreken Partijen af dat de Openbare ruimte en de daarop gerealiseerde Voorzieningen, nadat deze conform het bepaalde in artikel 12 opgeleverd en in beheer overgedragen zijn, door de Ontwikkelaar (in artikel 13.4 verder te noemen: "vervreemder") zo spoedig mogelijk doch uiterlijk op het in artikel 12.5 bedoelde moment om niet aan de Gemeente worden overgedragen.

13.2 Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat de Openbare ruimte bij de in artikel 12.1 bedoelde oplevering milieu-hygiënisch geschikt is voor de beoogde functie, aan te tonen door middel van een daartoe door Ontwikkelaar na afronding van de werkzaamheden te laten opstellen bodemonderzoek. Ontwikkelaar zal voor overdracht een afschrift van het bodemonderzoeksrapport aan de Gemeente overleggen.

13.3 Met het oog op de goedkeuring tot het achterwege laten van artikel 15, vierde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als bedoeld in onderdeel 2.5.2.3. van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020 (nr. 2020-249875, BWBR0044602) verklaart de Gemeente bij deze dat de over te dragen Openbare ruimte uitsluitend zal worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW-compensatiefonds. Deze verklaring geldt als schriftelijke verklaring in de zin van de hiervoor bedoelde regeling. Indien ondanks een beroep op voornoemd besluit van de staatssecretaris de Gemeente ter zake de verkrijging van de Openbare Ruimte een (straf)heffing overdrachtsbelasting verschuldigd is, zal Ontwikkelaar de verschuldigde (straf)heffing overdrachtsbelasting volledig vergoeden aan de Gemeente.

13.4 De akte van levering met betrekking tot de gronden als bedoeld in artikel 13.1 zal worden gepasseerd ten kantore van [redacted] te [redacted] en zal in ieder geval de navolgende bepalingen bevatten:

A. [redacted]

B. [redacted]

C. [redacted]

D. [redacted]

E. [redacted]

F. [redacted]

G. [redacted]

H. [redacted]

I. [redacted]

J. [redacted]

Artikel 14: [redacted]

14.1 [redacted]

[redacted]

14.2 [redacted]

14.3 [redacted]

14.4 [redacted]

14.5 [redacted]

14.6 [redacted]

14.7 [redacted]

Artikel 15: Vergoeding nadeelcompensatie

[redacted]

15.1 [redacted]

15.2 De Gemeente zal Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet en zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de op het moment van indiening van het verzoek geldende "Verordening nadeelcompensatie gemeente Woerden 2023"of een daarvoor in de plaats tredende regeling.

15.3 [redacted]

15.4 [redacted]

Artikel 16 Zekerheden

16.1 [redacted]

16.2 [redacted]

[redacted]

[redacted]

16.4 [redacted]

Artikel 17: Overleg

17.1 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Overeenkomst. Partijen wijzen elk een contactpersoon aan die bevoegd is om namens de betreffende partij werkafspraken te maken. Correspondentie op schrift en via e-mail verloopt via de contactpersonen. Aan de zijde van de Gemeente is de projectleider van het Project contactpersoon.

Artikel 18: Communicatie

18.1 Partijen onderkennen het belang van een goede betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst, behoudens voor zover die informatie vertrouwelijk van aard is of voor zover de aard van de informatie zich daar anderszins tegen verzet. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Eén en ander met in achtneming van de Wet open overheid.

18.2 Communicatie richting omwonenden en andere belangstellenden – niet zijnde kopers/eindgebruikers gebeurt in gezamenlijk overleg tussen Partijen. Ontwikkelaar heeft een eerste verantwoordelijkheid in het vroegtijdig informeren van belanghebbenden en informeert de Gemeente tijdig over haar voornemens tot communicatie met omwonenden en andere belangstellenden als bedoeld in de eerste volzin.

Artikel 19: Ontbinding, aanpassing en beëindiging Overeenkomst

19.1 Indien Ontwikkelaar, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de Gemeente, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige Overeenkomst heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 BW het recht deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van Ontwikkelaar.

19.2 In geval van faillissement, aanvrage(n) van surséance van betaling en/of ontbinding van Ontwikkelaar heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 BW het recht deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens Ontwikkelaar te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen.

19.3 Deze Overeenkomst eindigt, behoudens tussentijdse beëindiging en ontbinding als bedoeld in artikel 19.1 en 19.2, nadat Partijen aan al hun verplichtingen uit deze Overeenkomst hebben voldaan. Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet hetgeen is geregeld met betrekking tot de nadeelcompensatie in deze Overeenkomst. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten de duur van de Overeenkomst te verlengen.

19.4 Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet van een partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien Partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing ter zake mogelijk is, zullen zij de resultaten van bedoeld overleg en onderzoek neerleggen in een tussen hen tot stand te brengen aanpassingsovereenkomst.

19.5 Indien het overleg als bedoeld in artikel 19.4 niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de meest gerede partij gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 21 te wenden tot de bevoegde rechter, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

19.6 Ontbinding dient schriftelijk en aangetekend plaats te vinden, onder vermelding van de ontbindingsgrond.

19.7 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van artikel 19.1 en 19.2 ontstaan er geen ongedaanmakingsverbintenissen en heeft Ontwikkelaar een recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Daarnaast stellen Partijen vast dat indien deze Overeenkomst ontbonden wordt en een of meerdere van de door Ontwikkelaar aangevraagde omgevingsvergunning(en) niet onherroepelijk wordt/worden als gevolg waarvan het Project niet gerealiseerd kan worden, de Gemeente slechts dat deel van de in artikel 14.1 bedoelde bedrag terug dient te betalen aan Ontwikkelaar, dat zij nog niet heeft besteed. De Gemeente zal aan Ontwikkelaar een overzicht verschaffen van de door haar bestede kosten. Indien de Overeenkomst ontbonden wordt en alle door Ontwikkelaar aangevraagde omgevingsvergunning(en) die benodigd zijn voor de realisatie van het Project zijn of wordt onherroepelijk, dan blijft Ontwikkelaar de in artikel 14.1 en 14.2 bedoelde bedragen verschuldigd aan de Gemeente en zal de Gemeente de hiervoor reeds betaalde termijnen niet terug betalen aan Ontwikkelaar.

19.8 Ten aanzien van het bepaalde in artikel 19.1 en 19.2 geldt dat wanneer Ontwikkelaar in gebreke blijft met de nakoming van haar verplichtingen jegens de gemeente, de Gemeente niet kan overgaan tot ontbinding van deze Overeenkomst indien de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

## Artikel 20 Gewijzigde marktomstandigheden

20.1 Indien sprake is van gewijzigde relevante marktomstandigheden, die aan ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst redelijkerwijs in de weg staan, dan treden Partijen in onderling overleg omtrent de benodigde aanpassingen van de Overeenkomst. Dit overleg heeft als doel - en Partijen zullen zich daarvoor inspannen - om te komen tot zodanige aanpassing van de Overeenkomst (c.q. zodanig aanpassingen van de in de Overeenkomst bedoelde documenten) dat een door Partijen passen geacht alternatief - zulks in de ruimste zin denkbaar - voor het Project beschikbaar is, welk alternatief publiekrechtelijk, programmatisch en financieel uitvoerbaar is. Daarbij geldt van de zijde van de Gemeente een voorbehoud bestuurlijke besluitvorming.

Indien Partijen geen overeenstemming hebben bereikt over een dergelijk alternatief, is sprake van een geschil dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 wordt beslecht".

Artikel 21 Ontbindende voorwaarde

21.1 Indien de Ruimtelijke maatregel niet uiterlijk op 1 januari 2027 is vastgesteld en/of indien de Ruimtelijke maatregel niet uiterlijk op 1 januari 2029 onherroepelijk is geworden, treden Partijen in overleg. Indien Partijen voordien al redelijkerwijs verwachten dat de Ruimtelijk maatregel niet per 1 januari 2027 zal zijn vastgesteld of per 1 januari 2029 onherroepelijk zal zijn geworden, zullen Partijen dat overleg al eerder voeren. Indien het overleg tussen Partijen niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming heeft geleid tussen Partijen omtrent de wijze waarop (en de termijn waarbinnen) de redenen waarom de Ruimtelijke maatregel niet is vastgesteld c.q. niet onherroepelijk is geworden, kunnen worden weggenomen, heeft iedere Partij het recht om deze Overeenkomst jegens de andere Partij te ontbinden. De ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikellid laat onverlet het bepaalde in artikel 19.7. van deze Overeenkomst.

Artikel 22 Overdracht contractpositie

22.1 Ontwikkelaar is, uitsluitend na uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van het College, gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of ten dele aan een derde rechtverkrijgende over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren. Het College beslist over de goedkeuring binnen één maand na de dag waarop de verzochte goedkeuring door het College is ontvangen. Dit verzoek is voorzien van een door Ontwikkelaar en de betrokken rechtsopvolger(s) ondertekende overeenkomst tot overdracht van alle rechten en verplichtingen. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

22.2 Het College zal haar in het eerste lid bedoelde goedkeuring slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook Ontwikkelaar jegens de Gemeente gehouden is en onder gelijktijdige overname van de daarmee verband houdende zekerheidsstellingen, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 23 Geschillen

Partijen zullen alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze Overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze Overeenkomst tussen Partijen of een rechtverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook moge zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden aangemerkt, in onderling overleg trachten op te lossen. Geschillen die Partijen niet in onderling overleg kunnen oplossen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Utrecht.

Artikel 24 Publicatie

24.1 Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet kennisgeven van de terinzagelegging van deze Overeenkomst overeenkomstig artikel 12 Bekendmakingswet.

24.2 De Gemeente zal eventuele verzoeken om openbaarmaking van de Overeenkomst en bijbehorende bijlagen behandelen conform de Wet open overheid.

Artikel 25 Generieke bepalingen

25.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

25.2 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk , gelet op het doel en de strekking van deze Overeenkomst, afwijken van de niet-verbindende bepalingen.

25.3 Ingeval van tegenstrijdigheid tussen een ouder en een jonger document of overeenkomst prevaleert het bepaalde in het stuk van de jongere datum Indien sprake is van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en één of meer van haar Bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

25.4 Derden kunnen aan het bepaalde in deze Overeenkomst geen rechten ontlenen.

25.5 Indien in deze Overeenkomst wordt gesproken over medewerking casu quo goedkeuring casu quo toestemming door de Gemeente, wordt daarmee bedoeld, van of namens het College, tenzij uitdrukkelijk vermeld is de medewerking casu quo goedkeuring casu quo toestemming van het College zelf of van de gemeenteraad.

25.6 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeen gekomen, onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzingen en/of aanvullingen zullen gelden.

25.7 De considerans alsmede de volgende bij deze Overeenkomst gevoegde Bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst, welke Bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1: Kaart Kostenverhaalsgebied archiefnummer GEO2551 projectnummer P23N052 d.d. 2 december 2025;
Bijlage 2: Intentieovereenkomst d.d. 22 mei 2024 en Allonge d.d. 11 juni 2025;
Bijlage 3: Ontwikkelingsplan Tournoysveld d.d. 1 december 2025;
Bijlage 4: HIOR;
Bijlage 5: Planning Project Tournoysveld Woerden d.d. 15 oktober 2025;
Bijlage 6: Verkooptekening met archiefnummer GEO2546 projectnummer P23N052 d.d. 21 oktober 2025;
Bijlage 7: Aankooptekening met archiefnummer GEO2550 projectnummer P23N052 d.d. 2 december 2025;
Bijlage 8: Concept huurovereenkomst d.d. 5 december 2025 onbebouwde grond Jan Steenstraat te Woerden

Versie 8 december 2025

gemeente WOERDEN

Aldus overeengekomen en in 2-voud opgemaakt en ondertekend te Woerden d.d. 19-01-2026

Gemeente Wo [redacted]

[redacted]

[redacted]

**Bijlage 2**

Intentieovereenkomst Woerden Tournoysveld d.d.22 mei 2024

Allonge op intentieovereenkomst Woerden Tournoysveld d.d. 11 juni 2025



Paraaf Gemeent [redacted]

Paraaf Ontwikkelaar [redacted]

Datum 15 april 2024

gemeente WOERDEN

# Intentieovereenkomst

ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoysveld te Woerden

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Woerden**, ten deze vertegenwoordigd door de heer A. Noorthoek, wethouder, daartoe op grond van artikel 171, tweede lid, Gemeentewet gemachtigd door burgemeester V.J.H. Molkenboer en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2024 met kenmerk D/24/141772 hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De besloten vennootschap **Kerckebosch Tournoysveld B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted], statutair gevestigd te Amsterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [redacted], geboren [redacted], hierna verder te noemen: "**Initiatiefnemer**",

   Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

**nemen het volgende in aanmerking:**

A. Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden welke gelegen zijn aan Tournoysveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer(s) 8011, 8012, 8013, 8014, 6169, 6170, 6171, 8463, hierna te noemen: "**Gronden Initiatienemer**";
B. De Gemeente is eigenaar van de gronden welke gelegen zijn aan Tournoysveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer 9503, hierna te noemen: "**Gronden Gemeente**";
C. Stichting Cazas Wonen is eigenaar van het appartementengebouw gelegen aan Tournoysveld te Woerden, kadastraal bekend als gemeente Woerden, sectie B, nummer 6193;
D. De Ontwikkellocatie is nu in gebruik als winkelcentrum (gronden Initiatiefnemer), openbaar gebied (gronden Gemeente) en appartementengebouw van Stichting Cazas Wonen. Initiatiefnemer wenst te komen tot herontwikkeling van de Ontwikkellocatie met dien verstande dat het appartementengebouw van Stichting Cazas Wonen gehandhaafd zal blijven. Initiatiefnemer heeft een gedeelte van het perceel gemeentegrond kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie B, nummer 9503 groot ca. 2.733 m² benodigd ten behoeve van de beoogde nieuwe planontwikkeling van het winkelcentrum Tournoysveld. De Ontwikkellocatie bestaande uit Gronden Initiatiefnemer en het gedeelte Gronden Gemeente ter grootte van 2.733 m² is nader aangegeven op de situatietekening die als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd, verder te noemen "**de Ontwikkellocatie**"
E. Partijen zijn ermee bekend dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen met nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam. Partijen onderkennen dat deze uitspraak van invloed kan zijn op de rechtsverhouding tussen Partijen. De Gemeente is op grond van artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek verplicht om ook toepassing te geven aan het publiekrechtelijke gelijkheidsbeginsel als zij van plan is een gemeentelijke onroerende zaak te verkopen. Voor de benodigde Gronden Gemeente betekent dit dat de Gemeente in beginsel mededingingsruimte moet bieden, tenzij op grond van objectieve transparante en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is om een overeenkomst

met de Gemeente aan te gaan. De Gemeente is, indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar ontwikkelingsplan tot stand komt, in beginsel bereid tot verkoop van haar Gronden Gemeente en zal van dit voornemen tot verkoop een bekendmaking doen. Indien binnen 20 kalenderdagen na bekendmaking een andere gegadigde een kort geding aanhangig maakt bij de rechter en de Gemeente veroordeeld wordt om mededingingsruimte te bieden dan zal de Gemeente in overleg treden met Initiatiefnemer met betrekking tot de gevolgen daarvan voor de anterieure overeenkomst met eventuele grondverkoop. Initiatiefnemer zal de Gemeente niet aansprakelijk stellen indien de Gemeente naar aanleiding van de Didam-uitspraak op grond van een gerechtelijke uitspraak met kracht van gewijsde zich genoodzaakt ziet de onderhandelingen af te breken en daarom geen anterieure overeenkomst met Initiatiefnemer zal sluiten.

F. De door Initiatiefnemer beoogde ontwikkeling betreft sloop van de huidige bebouwing winkelcentrum Tournoysveld en nieuwbouw van een winkelcentrum met ca. 4.960 m² BVO commerciële ruimte, met daarboven 4 woontorens met in totaal 128 appartementen, bestaande uit 35 sociale huurwoningen, 44 middeldure huurwoningen en 49 vrije sector huurwoningen en een ondergrondse niet openbare parkeergarage met 109 parkeerplaatsen. Het plan van Initiatiefnemer voor de Ontwikkellocatie is nader omschreven in het als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegde Planvoorstel betreffende de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie, verder te noemen '**het Project**". Vanuit het bestuursakkoord 2022-2026 gelden voor wat betreft het woningbouwprogramma te realiseren percentages sociale huurwoningen en betaalbare woningen van respectievelijk 25% en 60%. Het bestuursakkoord 2022-2026 is partijen genoegzaam bekend en de daarin opgenomen percentages voor sociale huurwoningen en betaalbare woningen gelden als kader voor de ontwikkeling het woningbouwprogramma op de Ontwikkellocatie;

G. Initiatiefnemer zal zich inspannen dat de – binnen het plan te realiseren - sociale huurwoningen zullen worden ondergebracht bij een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet en heeft aangegeven daartoe in overleg te treden met Stichting Cazas Wonen.

H. De Gemeente heeft het Planvoorstel van Initiatiefnemer beoordeeld. De beoordeling is als **bijlage 3** bij deze overeenkomst gevoegd. De Gemeente is van mening dat het Planvoorstel voldoende aanknopingspunten biedt om het Planvoorstel uit te werken tot een Ontwikkelingsplan en te onderzoeken of hiermee sprake is van een maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbare en voor beide Partijen aanvaardbare herontwikkeling van de Ontwikkellocatie.

I. De herontwikkeling van de Ontwikkellocatie door Initiatiefnemer is een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit jo artikel 13.11 Omgevingswet. De herontwikkeling past niet in het thans vigerende bestemmingsplan "Schilderskwartier" vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010. Dit bestemmingsplan zal met ingang van 1 januari 2024 op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet jo artikel 22.1 Omgevingswet van rechtswege deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van de Ontwikkellocatie is daarom een wijziging van het omgevingsplan/ omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig;

J. Het is op grond van artikel 13.12 Omgevingswet verboden bouwactiviteiten te verrichten, voordat de op grond van Afdeling 13.6 Omgevingswet verschuldigde kosten zijn betaald. De Gemeente dient in kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of in kostenverhaalsvoorschriften in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit haar kosten die zij maakt ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan/ omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op Initiatiefnemer te verhalen;

K. De Gemeente kan op basis van artikel 13.13 lid 3 jo artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet afzien van kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg, indien het kostenverhaal is verzekerd, in dit geval middels een tussen Initiatiefnemer en de Gemeente te sluiten overeenkomst inzake grondexploitatie, verder te noemen: "anterieure exploitatieovereenkomst", als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet;

L. Initiatiefnemer dient voorafgaand aan het opstellen van de anterieure exploitatieovereenkomst door de Gemeente ter beoordeling van de Gemeente genoegzaam aan te tonen nog steeds over de eigendomsrechten van de voormelde gronden Initiatiefnemer te beschikken. De Gemeente is, indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar Ontwikkelingsplan tot stand komt, in beginsel bereid haar medewerking te verlenen aan de benodigde verkoop en overdracht Gronden Gemeente, waarbij de op het moment van sluiten van de anterieure overeenkomst geldende Grondprijsbrief en de taxatie op basis van de (residuele) complexwaarde als uitgangspunt dient. De Gemeente zal geen medewerking verlenen aan het in procedure brengen van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, indien bij gebreke van benodigde grondposities bij Initiatiefnemer, de uitvoering van de wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op voorhand niet c.q. onvoldoende is verzekerd;

M. Indien een haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar ontwikkelingsplan tot stand komt, zijn Partijen voornemens om in onderhandeling te treden over bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst.

N. Partijen willen vooruitlopend op een mogelijk te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst alvast de onderhavige intentieovereenkomst sluiten, waarin onder meer afspraken worden gemaakt over de uitgangspunten, het opstellen en toetsen van een ontwikkelplan en over de vergoeding door Initiatiefnemer van door de Gemeente te maken directe of indirecte kosten bij de uitvoering van deze overeenkomst.

**<u>En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:</u>**

## Artikel 1 Doel van de Intentieovereenkomst

De doelen van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen afspraken zijn:

1. Het tot stand brengen van een binnen de gemeentelijke kaders passend Ontwikkelingsplan voor de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie.
2. Het onderzoeken van de vraag of het Ontwikkelingsplan maatschappelijk, stedenbouwkundig, planologisch, financieel en economisch haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar is.
3. Het verhalen van de gemeentelijke kosten, direct of indirect verbonden aan het uitvoeringen van de in deze Intentieovereenkomst opgenomen verplichtingen.
4. Het onderzoeken van de vraag of Partijen kunnen komen tot overeenstemming over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder ontwikkeling en realisatie van het Project kan plaatsvinden en of Partijen bereid zijn met elkaar een anterieure exploitatieovereenkomst ex artikel 13.13 Omgevingswet aan te gaan.

## Artikel 2 Opstellen Ontwikkelingsplan

2.1 De verdere integrale planontwikkeling vindt plaats op basis van:
- de Grondprijsbrief (voor wat betreft categorie-indeling prijsklassen en toewijzing woningen, bepalen van de grondprijs indien de Initiatiefnemer grond van de Gemeente benodigd heeft voor het realiseren van het beoogd Planvoorstel en uurtarieven gemeentelijke kosten);
- het Programma van Eisen (Bijlage 4)
- het bepaalde in deze Intentieovereenkomst

2.2 Op basis van de stukken als bedoeld in artikel 2.1 stelt Initiatiefnemer volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een Ontwikkelingsplan op. Het Ontwikkelingsplan bevat:
- kaart eigendomssituatie en begrenzing Ontwikkellocatie;
- kaart benodigde gronden met opgave kavelgrootte van gronden die niet in eigendom zijn van Initiatiefnemer;

- een beschrijving van het woningbouwprogramma;
- de stedenbouwkundige invulling van de Ontwikkellocatie;
- impressie van de op te richten bebouwing;
- voorlopig inrichtingsvoorstel voor de private buitenruimte en openbare ruimte Ontwikkellocatie en aansluitingen op de aangrenzende openbare ruimte buiten de Ontwikkellocatie;
- een plan voor het bouw- en expeditieterrein/tijdelijke toegankelijkheid winkels/tijdelijke huisvesting winkels en appartementen Stichting Cazas Wonen;
- onderbouwing van het Planvoorstel met betrekking tot aspecten ruimte, programma, mobiliteit en duurzaamheid zoals opgenomen in omgevingsvisie Onderzoek milieuaspecten, waaronder in ieder geval geluid, bodem en externe veiligheid;
- planning en fasering;
- financieel-economische paragraaf (inclusief een inschatting op het risico en de hoogte door de gemeente te vergoeden schade als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet; nadeelcompensatie);

2.3 Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig integraal aanleveren en elkaar tijdig informeren en met elkaar in overleg treden omtrent gewijzigde plannen, randvoorwaarden en uitgangspunten.

2.4 Bij wijziging van de in artikel 2.1 genoemde documenten en of wet- en regelgeving is de Gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer. Indien gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst gewijzigde wet- en regeling ingrijpende gevolgen heeft voor het Ontwikkelingsplan, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.

**Artikel 3 Planning en overleg**

3.1 Ter verzekering van een goede voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst wordt door Partijen een werkplanning vastgesteld. Deze werkplanning heeft het karakter van een streefplanning. Indien Partijen voorzien dat de werkplanning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende vertraging zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg zoals bedoeld in de derde volzin daartoe aanleiding geeft, zal de werkplanning in overleg worden aangepast.

3.2 Partijen hebben regelmatig overleg over de voortgang van de uitvoering van deze Intentieovereenkomst. Partijen wijzen elk een contactpersoon aan die bevoegd is namens de betreffende partij werkafspraken te maken. Correspondentie op schrift en via e-mail verloopt via de contactpersonen.

**Artikel 4 Inspanningsverplichting Gemeente; publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente**

4.1 De gemeente zal het in artikel 2.2 bedoelde Ontwikkelingsplan toetsen aan de in artikel 2.1 bedoelde stukken op:
- Maatschappelijke en ruimtelijke haalbaarheid;
- Economische uitvoerbaarheid; en
- Kwaliteitsaspecten.

De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk berichten of het Ontwikkelingsplan haar haalbaar lijkt en of het voor de Gemeente aanvaardbaar is.

4.2 De in artikel 4.1 bedoelde toetsing van het Ontwikkelingsplan vindt in eerste instantie ambtelijk plaats. De Gemeente spant zich in deze ambtelijke toetsing te verrichten binnen 4 weken, uitgaande van in ieder geval twee toetsrondes. De Gemeente is niet verplicht een onvolledig Ontwikkelingsplan te beoordelen. Aan een louter ambtelijk

akkoord van de Gemeente met het Ontwikkelingsplan kan Initiatiefnemer geen rechten ontlenen. Wel is na een bestuurlijk akkoord van het college van burgemeester en wethouders artikel 6.1 van toepassing.

4.3 Indien de Gemeente na afronding van het onderzoek als bedoeld in artikel 4.1 tot de conclusie komt dat het Ontwikkelingsplan naar verwachting niet haalbaar is dan wel voor de Gemeente niet aanvaardbaar is, treden Partijen in overleg om te onderzoeken of aanpassing van het Ontwikkelingsplan door de Initiatiefnemer alsnog haalbaar c.q. voor beide Partijen aanvaardbaar maken. Indien Gemeente en Initiatiefnemer niet binnen drie maanden nadat zij in overleg zijn getreden tot de conclusie komen dat door aanpassing het Ontwikkelingsplan naar verwachting haalbaar en voor beide Partijen aanvaardbaar kan worden, eindigt deze Intentieovereenkomst van rechtswege.

4.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten, interesten van Initiatiefnemers is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of het Project.

4.5 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst wil de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het Ontwikkelingsplan verkennen in overleg met Initiatiefnemer. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze Intentieovereenkomst kan Initiatiefnemer geen enkel recht of toezegging tot het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst, in procedure brengen van een ruimtelijk plan, ontwikkeling en/of realisatie ontlenen. De Gemeente is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Initiatiefnemer indien de Gemeente tot de conclusie komt dat het Project c.q. het Ontwikkelingsplan niet haalbaar blijkt c.q. voor haar niet aanvaardbaar is.

4.6 Initiatiefnemer realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad om een door Initiatiefnemer op basis van het Ontwikkelingsplan te doorlopen planologische procedure al dan niet te doorlopen en dat de beoordeling van het Ontwikkelingsplan als beschreven in artikel 4.1 door de Gemeente, nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een ruimtelijke procedure te doorlopen. De uiteindelijke vaststelling van een ruimtelijk besluit geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen voor rechtsbescherming voor belanghebbenden. Artikel 4.5 laatste volzin is van overeenkomstige toepassing.

4.7 Initiatiefnemer verbindt zich om geen aanvragen voor publiekrechtelijke medewerking in te dienen die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijke goedgekeurde Ontwikkelingsplan.

gemeente WOERDEN

**Artikel 5 Kosten haalbaarheidsonderzoek**

5.1 Initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten in het kader van het haalbaarheidsonderzoek vanaf 1 januari 2024 tot aan het einde van de looptijd van deze Intentieovereenkomst. Initiatiefnemer heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze Intentieovereenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen ruimtelijke planwijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten.

5.2 De in lid 1 bedoelde kosten zijn indicatief geraamd op [redacted] Een onderbouwing van die indicatieve kostenraming, met de uitgangspunten waarop die onderbouwing is gebaseerd is, is opgenomen als bijlage 5 bij deze Intentieovereenkomst. In de raming zijn de kosten voor uit te voeren onderzoeken, waaronder kosten van het inhuren van externe bureaus niet begrepen. Deze laatstgenoemde kosten, alsmede de kosten voor het uitwerken van de plannen als bedoeld in artikel 2, komen voor rekening van Initiatiefnemer. Indien de Gemeente externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af. In de indicatieve kostenraming zijn ook niet begrepen de leges die Initiatiefnemer eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd is aan de Gemeente.

5.3 De kosten zullen door Initiatiefnemer aan de Gemeente op basis van facturatie per kwartaal worden vergoed zonder dat Initiatiefnemer zich op enigerlei vorm van verrekening zal kunnen beroepen, waarbij de uurtarieven uit de op het moment van uitvoering van de werkzaamheden geldende Grondprijsbrief van de Gemeente als uitgangspunt gelden. De Grondprijsbrief is te vinden op https://www.woerden.nl.

5.4 Indien Partijen voorzien dat de daadwerkelijk gemaakte kosten het bedrag aan kosten als bedoeld in de raming zoals opgenomen als bijlage 5 dreigen te overschrijden, bijvoorbeeld een wijziging van het plan of de noodzaak van meer werkzaamheden dan geraamd, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om een dreigende overschrijding van de kosten zoveel mogelijk te beperken. Indien de daadwerkelijk gemaakte kosten het bedrag aan geraamde kosten dreigen te overschrijden zal het geraamde bedrag worden aangepast en verplicht Initiatiefnemer zich de extra door de Gemeente te maken c.q. gemaakte kosten te vergoeden. Vergoeding van deze kosten vindt plaats conform het gestelde in artikel 5.3.

5.5 Initiatiefnemer draagt de eigen kosten ter uitvoering van deze overeenkomst.

5.6 Indien deze Intentieovereenkomst eindigt en geen anterieure exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6 wordt gesloten, stort de Gemeente, na verrekening van de tot het moment van beëindiging van deze Intentieovereenkomst gemaakte kosten in het kader van deze overeenkomst een eventueel restant van het gestorte bedrag retour aan Initiatiefnemer.

5.7 Initiatiefnemer zal elke door de Gemeente te zenden factuur betalen binnen de op de factuur vermelde betaaltermijn op het op de factuur vermeld rekeningnummer, onder vermelding van het op de factuur vermelde factuurnummer. Bij niet tijdige betaling van de factuur is Initiatiefnemer – overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente – over de periode vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6: 119a BW aan de Gemeente verschuldigd.

gemeente WOERDEN

**Artikel 6 Anterieure exploitatieovereenkomst**

6.1 Partijen zullen in onderhandeling treden over een anterieure exploitatieovereenkomst voor het Project, indien:
- a. Initiatiefnemer het Ontwikkelingsplan in definitieve vorm integraal bij de Gemeente heeft ingediend; en
- b. de Gemeente dit Ontwikkelingsplan overeenkomstig artikel 4.1 en 4.2 heeft getoetst en het College van Burgemeester en Wethouders heeft geoordeeld dat het Ontwikkelingsplan haar haalbaar lijkt en voor haar aanvaardbaar is.

6.2 In de in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst zullen in ieder geval afspraken worden vastgelegd over (niet-limitatieve opsomming):
- a. De realisatie en juridische borging van de inhoud van het door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelingsplan, met dien verstande dat Partijen bevestigen dat er geen sprake is van een plicht aan de zijde van Initiatiefnemer om het Ontwikkelingsplan te realiseren;
- b. De te doorlopen planologische procedure voor het Project en het vervaardigen van de daarvoor benodigde documenten;
- c. De verdere ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp gebouw en buitenruimte tot een Definitief Ontwerp gebouw en buitenruimte.
- d. Programma, inclusief de instandhouding van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, parkeerplaatsen en deelauto's en de wijze van verdeling parkeerplaatsen over de functies;
- e. Kostenverhaal als bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet, inclusief een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. Zo moeten kosten worden verhaald voor voorzieningen die gerealiseerd/aangepast moeten worden als gevolg van het Project;
- f. het verhalen van nadeelcompensatie;
- g. ontwerp, kwaliteit, eigendom, beheer en onderhoud van de (openbare) buitenruimte;
- h. eventuele grondoverdrachten ten behoeven van openbare voorzieningen;
- i. eventuele grondverkoop en -overdracht gemeentegrond;

6.3 De in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst komt niet eerder tot stand dan;
- a. Het College van Burgemeester en Wethouders het Ontwikkelingsplan heeft goedgekeurd;
- b. Initiatiefnemer beschikt over de eigendom of het onvoorwaardelijk recht op levering van de voor het Project benodigde gronden met dien verstande dat Initiatiefnemer dan nog niet beschikt over de eigendom of het onvoorwaardelijk recht op levering van de mogelijk benodigde gronden Gemeente; en
- c. het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten tot het aangaan van bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst.

**Artikel 7 Duur en beëindiging Intentieovereenkomst**

7.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door beide Partijen en eindigt:
- a. indien Initiatiefnemer de Gemeente bericht niet tot een voor haar haalbaar en aanvaardbaar Ontwikkelingsplan voor de Ontwikkellocatie te kunnen komen; of
- b. indien sprake is van de situatie zoals bedoeld in artikel 4.3, laatste volzin; of
- c. zodra Partijen de in artikel 6.1 bedoelde anterieure exploitatieovereenkomst sluiten; of
- d. uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van deze Intentieovereenkomst.

gemeente WOERDEN

7.2 Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Intentieovereenkomst is elke andere Partij bij deze intentieovereenkomst bevoegd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij(en) te beëindigen, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij(en) die aanleiding gaf respectievelijk gaven tot de beëindiging casu quo de ontbinding. De bevoegdheid tot ontbinding ingeval een van Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

7.3 Ingeval van faillissement of aanvrage(n) van surséance van betaling van Initiatiefnemer is de Gemeente bevoegd deze Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding, rente en kostenvergoeding te vorderen.

7.4 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen, door middel van een daartoe strekkende door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.

7.4 Partijen spreken nu reeds af dat Initiatiefnemer ongeacht het eindigen van deze Intentieovereenkomst (inclusief de wijze waarop) in ieder geval de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 5 van de Intentieovereenkomst geheel verschuldigd blijft, voor zover het door de Gemeente reeds gemaakte interne en/of externe kosten betreft, en dat de Gemeente nimmer gehouden kan zijn tot vergoeding aan Initiatiefnemer van schade, kosten of gederfde winst.

**Artikel 8 Overdracht contractpositie**

8.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie met de Gemeente uit deze Intentieovereenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

**Artikel 9 Slotbepalingen**

9.1 Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing, Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige Intentieovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

9.2 Indien gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor de haalbaarheid van het Project, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.

9.3 Partijen kunnen deze Intentieovereenkomst wijzigen of aanvullen indien Partijen daarover schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

9.4 Indien krachtens de bepalingen van deze Intentieovereenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de gemeenteraad van de Gemeente.

De vorige volzin is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de gemeenteraad of de burgemeester van de Gemeente.

9.5 De considerans alsmede de volgende bij deze Intentieovereenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Intentieovereenkomst, welke bijlage als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1: Situatietekening Ontwikkellocatie (zoals opgenomen als demarcatie plangebied p.15 Hart van Tournoysveld in Voorlopig Ontwerp architectuur en schetsontwerp buitenruimte d.d. 16 februari 2024);
Bijlage 2: Planvoorstel Initiatiefnemer Hart van Tournoysveld Voorlopig Ontwerp architectuur en schetsontwerp buitenruimte d.d. 16 februari 2024;
Bijlage 3: Beoordeling Planvoorstel door Gemeente dossiernummer 1922268 d.d. 10 april 2024;
Bijlage 4; PvE Gemeente d.d. 7 december 2023;
Bijlage 5: kostenraming d.d. 5 december 2023;
Bijlage 6: planning d.d. 4 april 2024.

9.6 Bij discrepantie tussen de inhoud van de Bijlagen en de tekst van deze Intentieovereenkomst prevaleert deze Intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden
d.d. 22 mei 2024

**Gemeente Woerden**

A. Noorthoek
Wethouder

[redacted]

**Initiatiefnemer**

Kerckebosch Tournoysveld B.V.
namens deze,

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V.

[redacted]

# HART VAN TOURNOYSVELD

HART VAN TOURNOYSVELD

16 FEBRUARI 2024

VOORLOPIG ONTWERP ARCHITECTUUR

SCHETSONTWERP BUITENRUIMTE

GROOSMAN

VOLKER WESSELS

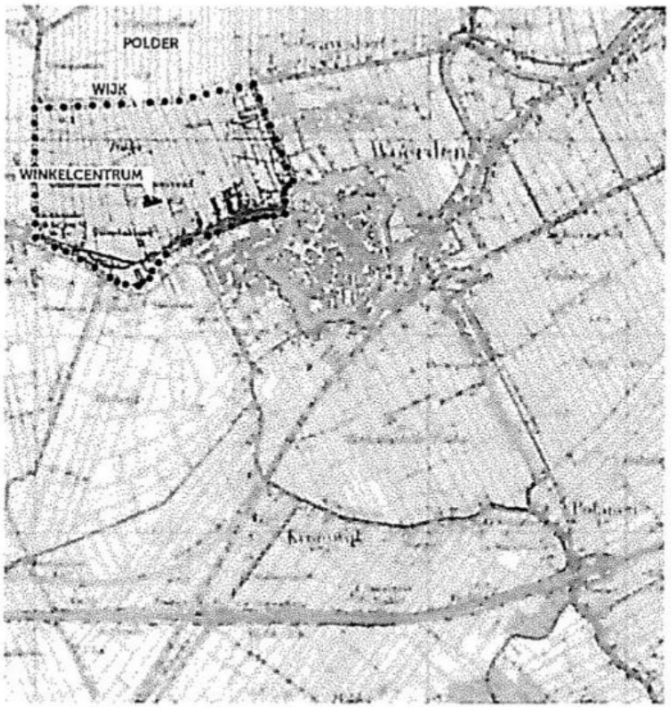
KERCKEBOSCH

# WAAR BOUWEN WE OP VOORT?
# CONTEXT EN AMBITIE

# Tournoysveld als "2e centrum" van Woerden
historische ontwikkeling




*1850 | POLDERLANDSCHAP MET VESTING*




*1950 | UITBREIDING BUITEN VESTING*

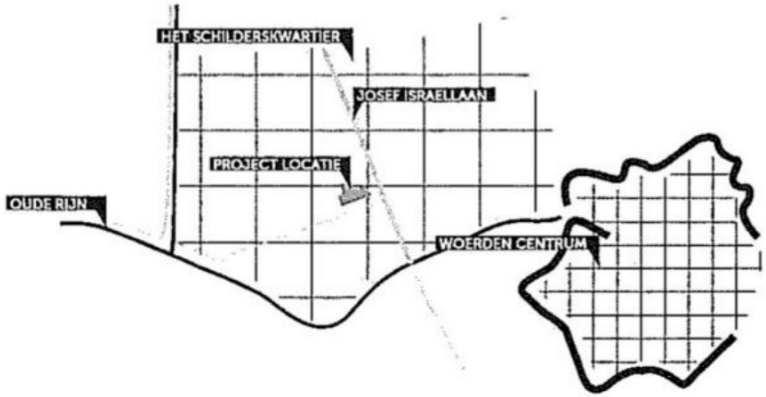


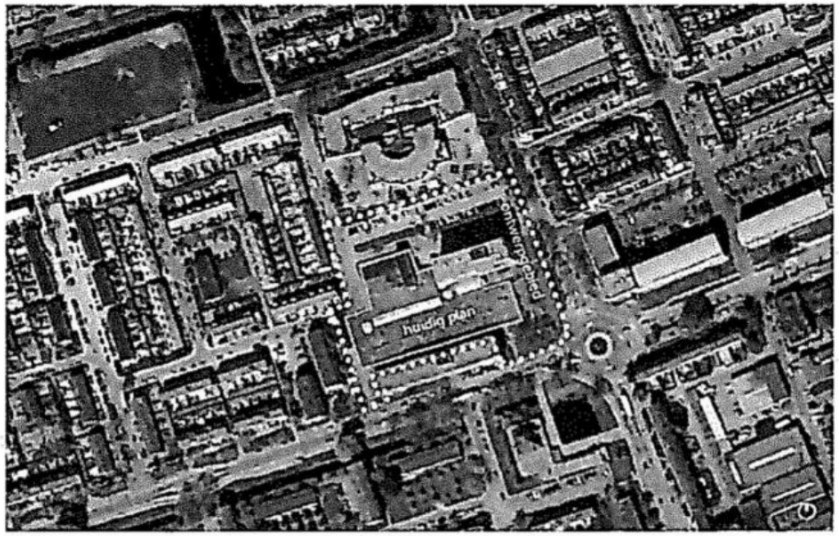

*2021 | NU, TOURNOYSVELD BIEDT RUIMTE VOOR DE AMBITIE VAN EEN HART VAN DE WIJK*


Hart van Tournoysveld
als schakel in de verbinding tussen het buitengebied en de Oude Rijn
buitengebied
Oude Rijn

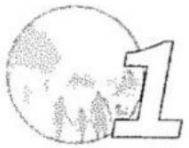
## Ligging Tournoysveld

Maatschappelijk cluster in de wijk (school, kerk, winkelcentrum)



# Hart van Tournoysveld
pijlers voor de ontwikkeling



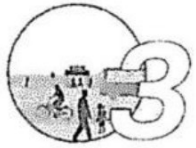

## Een plek voor iedereen

Het hart van Tournoysveld vormt het tweede centrum van Woerden waar ontmoeting en verblijf op 1 staan. De inrichting is daarom flexibel in gebruik voor jong en oud, permanent en tijdelijk gebruik.




## Klimaatadaptief

Uitgangspunt van de ontwikkeling is om binnen de functionele kaders, maximaal te vergroenen. Dit voegt verblijfskwaliteit toe en zorgt ervoor dat deze plek de tand des tijds kan doorstaan.




## Verbinden

Tournoysveld vormt een belangrijke schakel tussen het buitengebied en de Oude Rijn en dient tevens de verbindende rol te vervullen voor alle omwonenden: juist ook voor voetganger en fietsers.

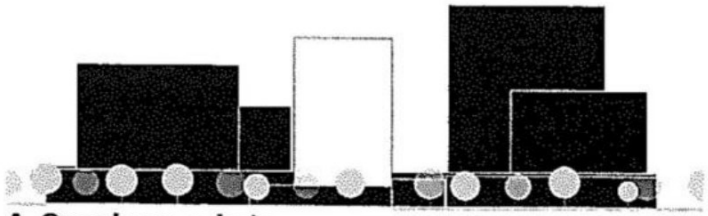



## Vitaal

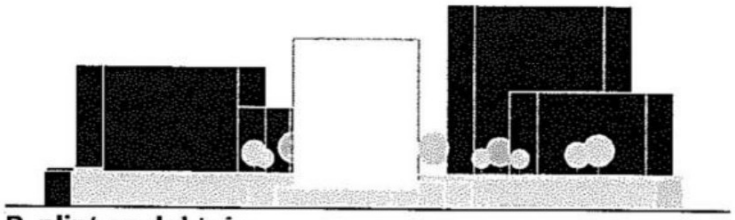
Het nieuwe Hart van Tournoysveld dient een economische, ruimtelijke en sociale impuls te geven voor de omliggende wijken zodat ook bestaande bewoners meeprofiteren van deze ontwikkeling.

# WAT VOEGEN WE TOE?

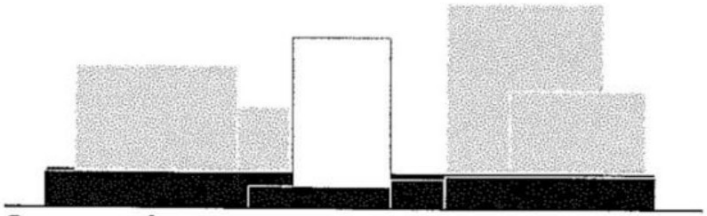
# Ambitie: een gelaagd stuk stad, in functies, doelgroepen, groeninrichting en architectuur



**A. Openbare ruimte**



**B. plint en daktuin**



**C. woonvolumes**

Het nieuwe 'hart van Tournoysveld' bestaat uit drie karakters met elk een eigen identiteit: de openbare ruimte, de plint met de daktuin en het ensemble van woongebouwen. Deze eigen identiteiten geven een rijke mix van ruimtelijke ervaringen voor bewoner en gebruiker daar bovenop.

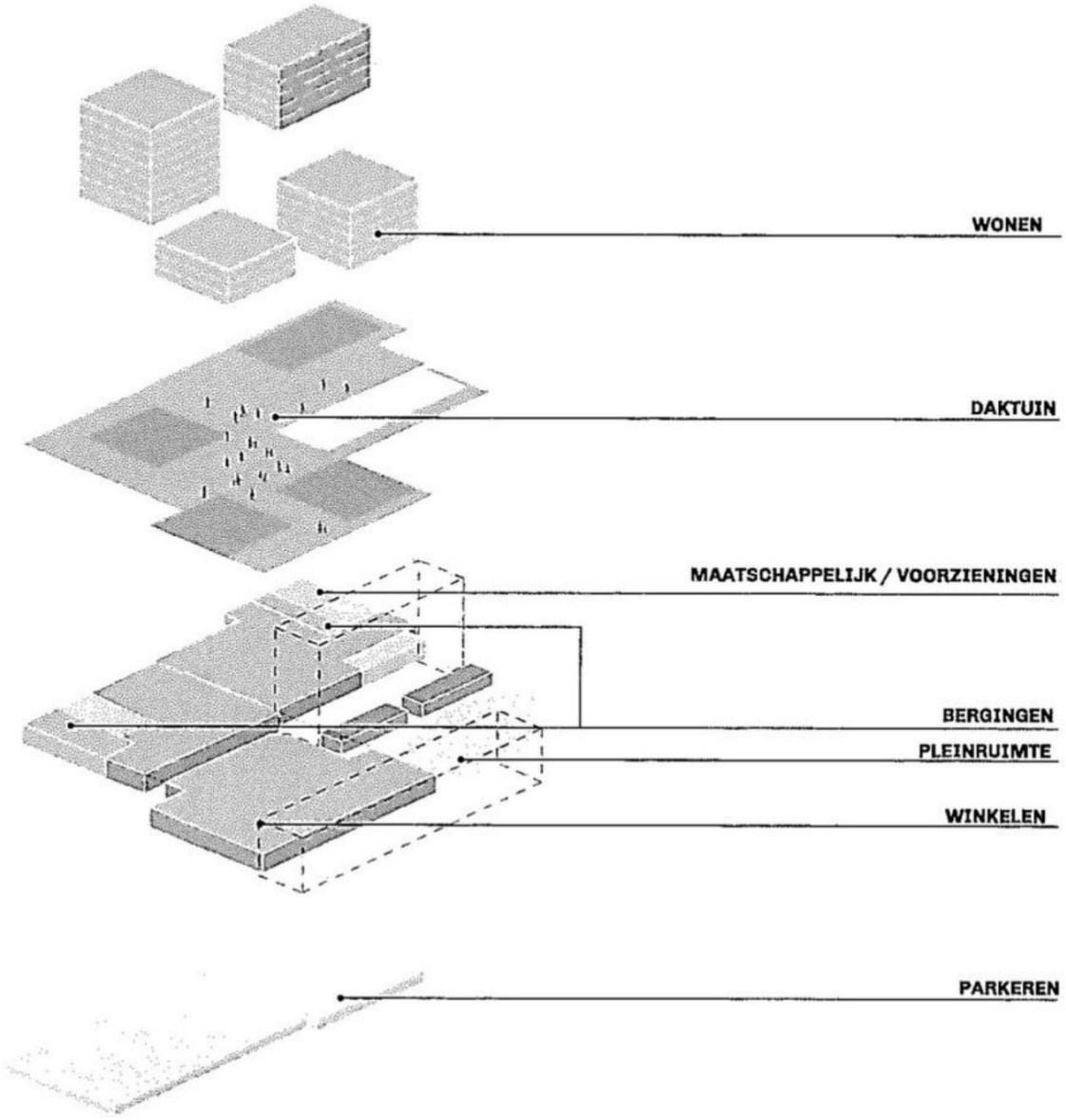
A. De openbare ruimte wordt binnen de functionele kaders zo groen mogelijk ingericht waarbij de nadruk op de verblijfskwaliteit en langzaam verkeer ligt.

B. De plint kadert de openbare ruimte op maaiveld en vormt de verbinding tussen de woongebouwen op het dak, dat als niet-openbare daktuin wordt vormgegeven.

C. De woongebouwen staan 'vrij' met hun voeten in het daktuin en gaan in hun architectuur een directe relatie aan met de omliggende bestaande gebouwen.

# Volume opbouw

## Integratie mobiliteit, wonen, voorzieningen en groen op gebouw niveau



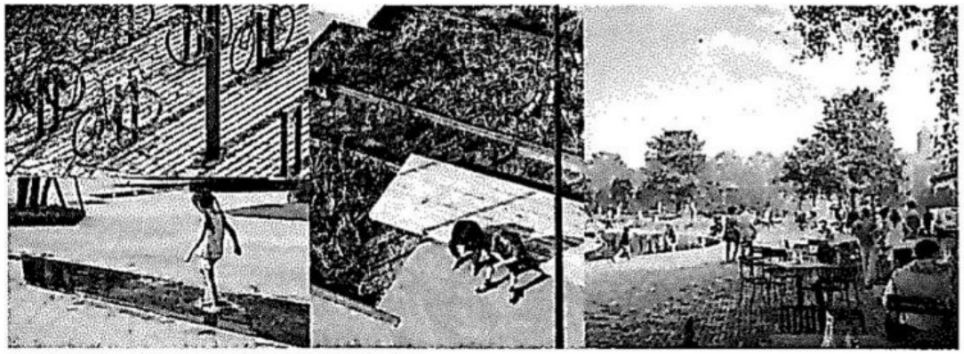

Door de integrale benadering van het plan worden de diverse lagen versmolten tot één plan. Zo ontstaat er een synergie tussen de bestaande gebouwen, het nieuwe stedelijke landschap en de nieuwbouw van wonen, winkels en maatschappelijk.



# CONCEPT

# WAT VOEGEN WE TOE?
# ONTWERP BUITENRUIMTE

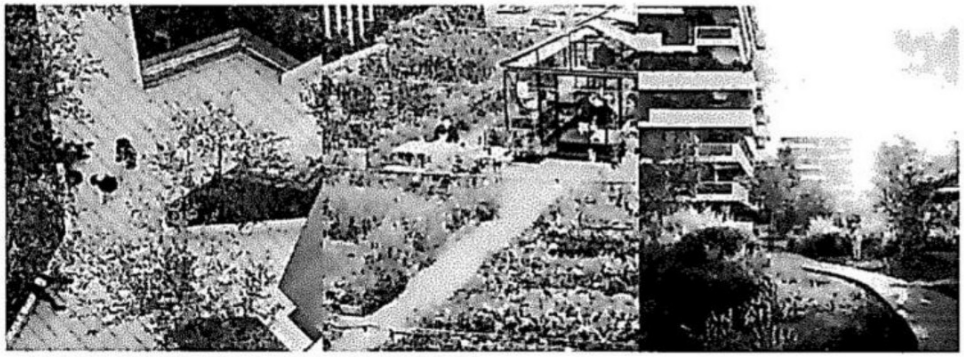
# Gelaagdheid in inrichting openbare ruimte als uitgangspunt



*REFERENTIES VOOR HET TOURNOYSPLEIN (A)*



*REFERENTIES VOOR DE JOZEF ISRAELSLAAN ALS GROENE VERBINDING (B)*



*REFERENTIES VOOR HET COLLECTIEVE DAKTUIN (C)*

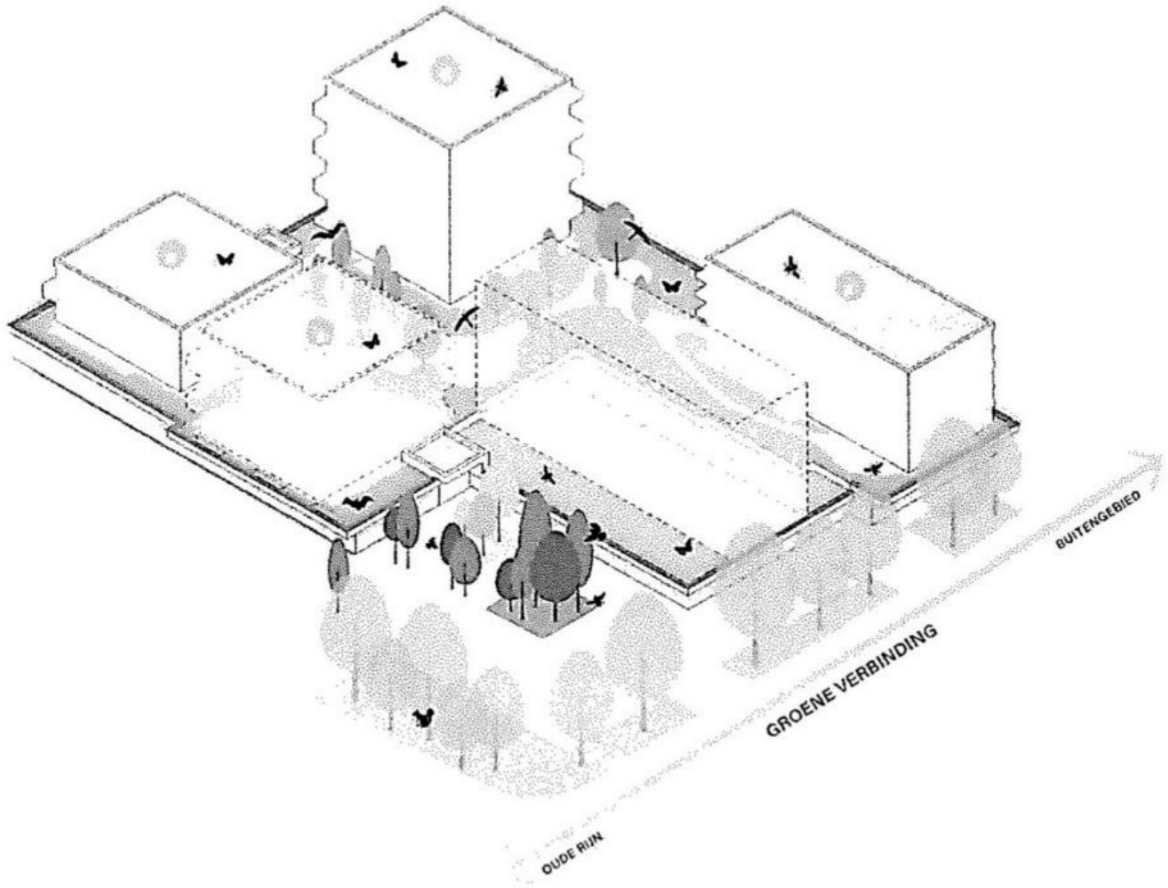
Het Hart van Tournoysveld is opgebouwd uit verschillende lagen die allemaal een andere behandeling krijgen wat betreft inrichting van de openbare ruimte. In het plan worden grofweg drie lagen onderscheiden:

A. Het plein dat het hart van Tournoysveld vormt. Hier is het fijn verblijven (er is ruimte om te zitten en de omgeving is aangenaam en koel)

B. Het is belangrijk om aan te sluiten op de omliggende context. Daarnaast laat het plan de mogelijkheden om de Jozef Israelslaan in de toekomst te vergroenen open.

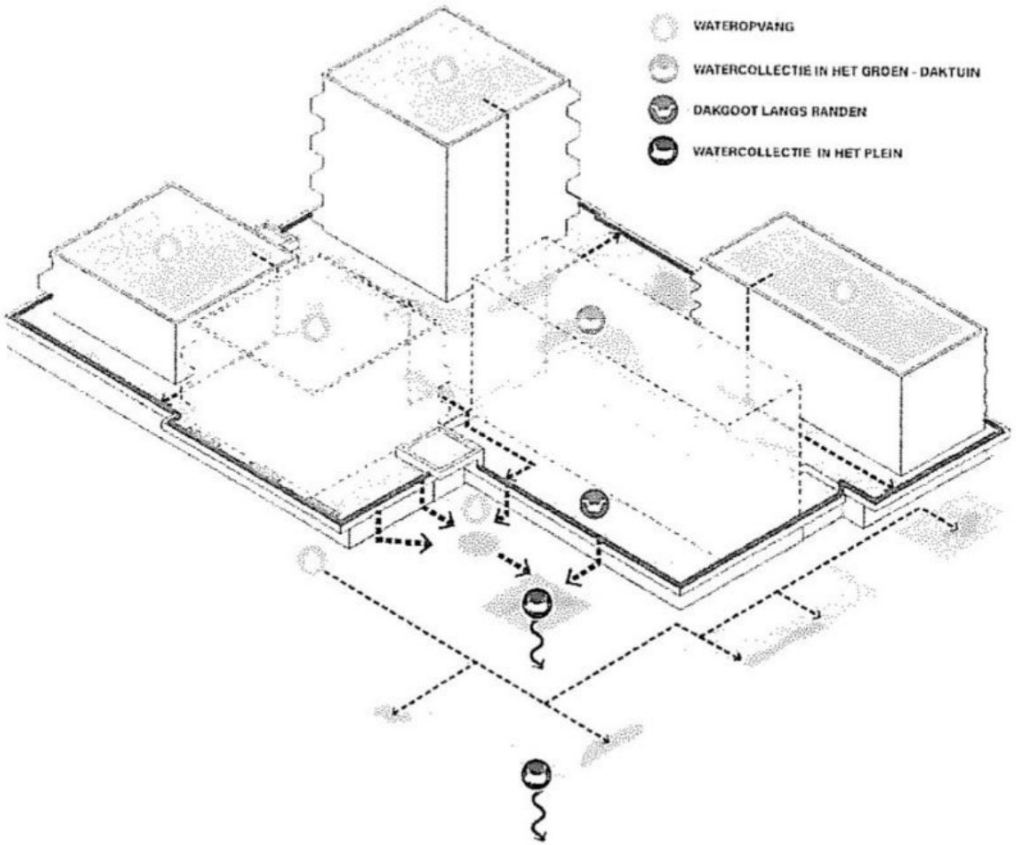
C. Boven op het dak van het winkelcentrum bevindt zich een

# Een getrapt landschap




Het Hart van Tournoysveld is opgebouwd uit verschillende lagen: maaiveld, dakpark en dakenlandschap. We benutten de verschillen in hoogte en gebruik van deze drie lagen in het ontwerp. Zo complementeren gebruik en ecologische waarde elkaar en ontstaat er een ecosysteem op de schaal van het blok. Zo ontstaat er een plek waar mens en dier samenleven.

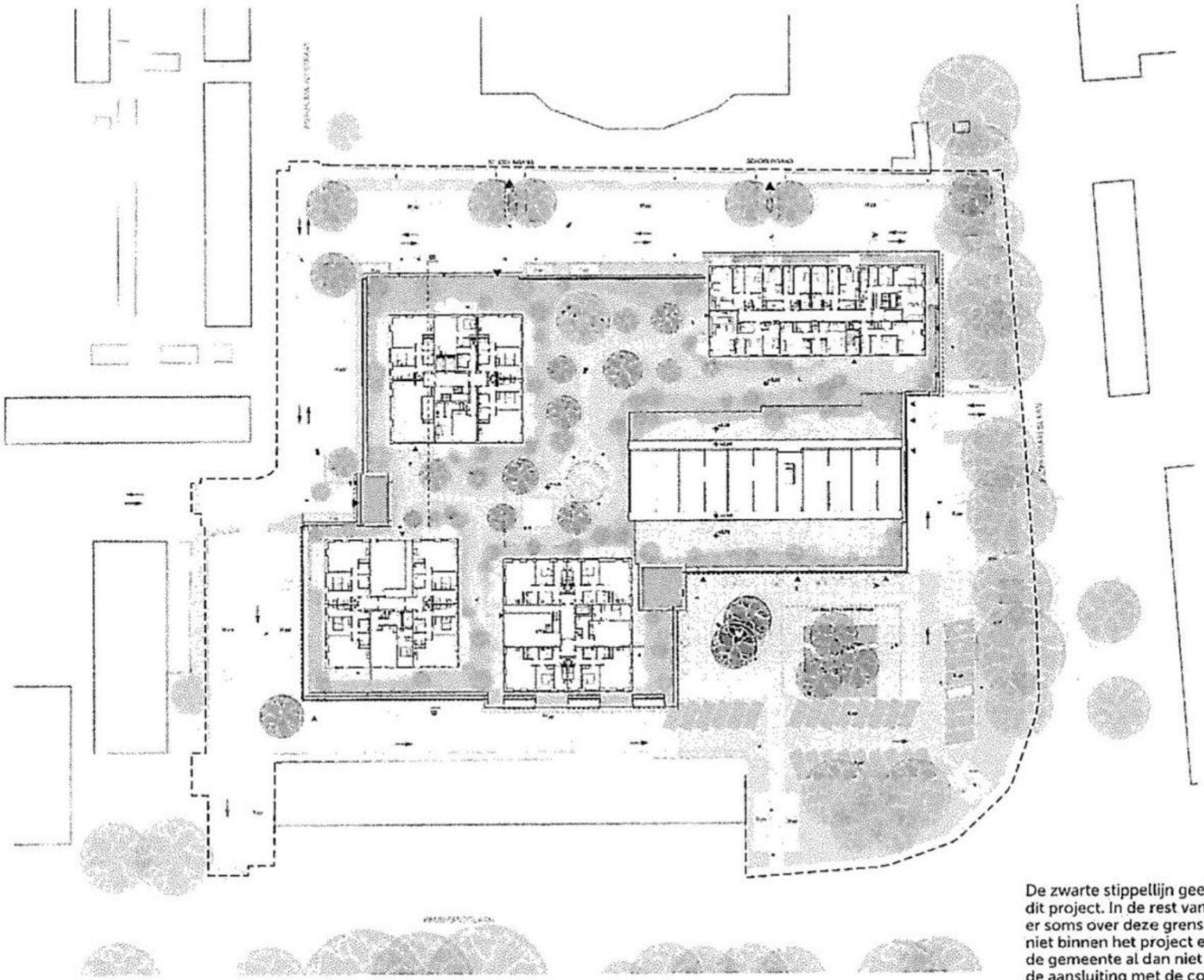
# Een getrapt watersysteem




Het Hart van Tournoysveld is opgebouwd uit verschillende lagen: maaiveld, dakpark en dakenlandschap. We benutten de verschillen in hoogte en gebruik van deze drie lagen in het ontwerp. Voor de wateropgave benutten we de lagen om water op te vangen, vast te houden en uiteindelijk langzaam af te voeren. Dit maken we zichtbaar in het plan, zodat het ook een ruimtelijke kwaliteit creeert voor de bewoners en bezoekers.

# Demarcatie plangebied Hart van Tournoysveld

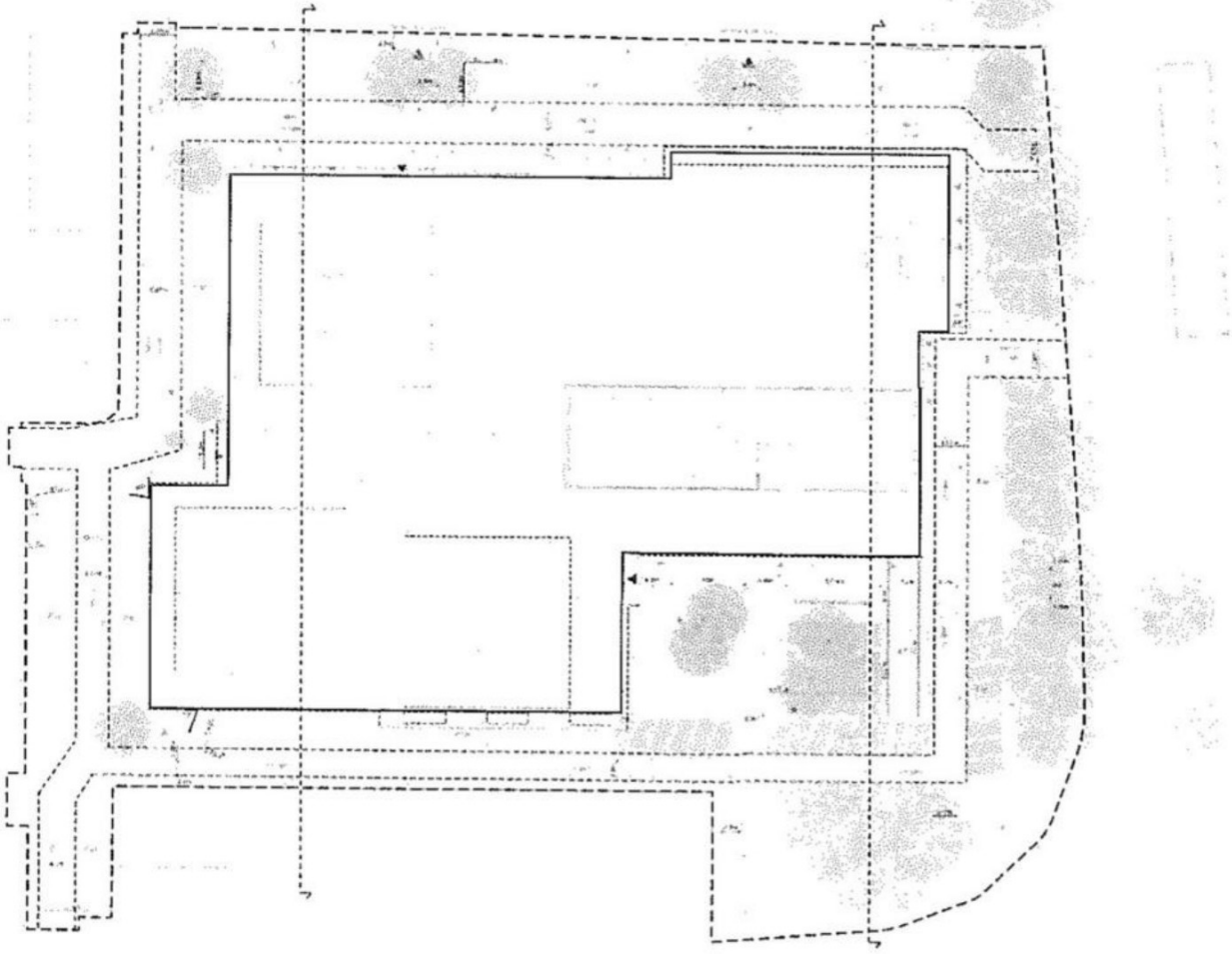
Alles buiten deze contour is visievorming (geen status), daarbinnen planvorming



De zwarte stippellijn geeft de plangrens aan van dit project. In de rest van dit document wordt er soms over deze grens heen getekend, dit valt niet binnen het project en dient in overleg met de gemeente al dan niet opgepakt te worden om de aansluiting met de context te optimaliseren.

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden
*In het VO wordt onderzocht of er meer bomen tussen school en winkelcentrum passen
*Inpassing containers volgt in VO in afstemming met gemeente

# Openbare ruimte maatvoering
## Voorlopig ontwerp (in bewerking)



*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

LEGENDA

1. Openbare ruimte
   - belangrijke entreezones en plein
   - autoverkeer
   - voorrang voor voetgangers
   - groen gebieden

2. Parkeren en autoverkeer
   - fietsparkeren
   - nieuwe parkeerplaatsen naast het plein
   - nieuwe parkeerplaatsen
   - bestaande parkeerplaatsen
   - drempels
   - plangrens

3. Bomen
   - nieuwe bomen
   - bestaande monumentale bomen in plangebied

4. Elementen op het plein
   - flexibele zone marktkramen
   - kunstwerk op het plein

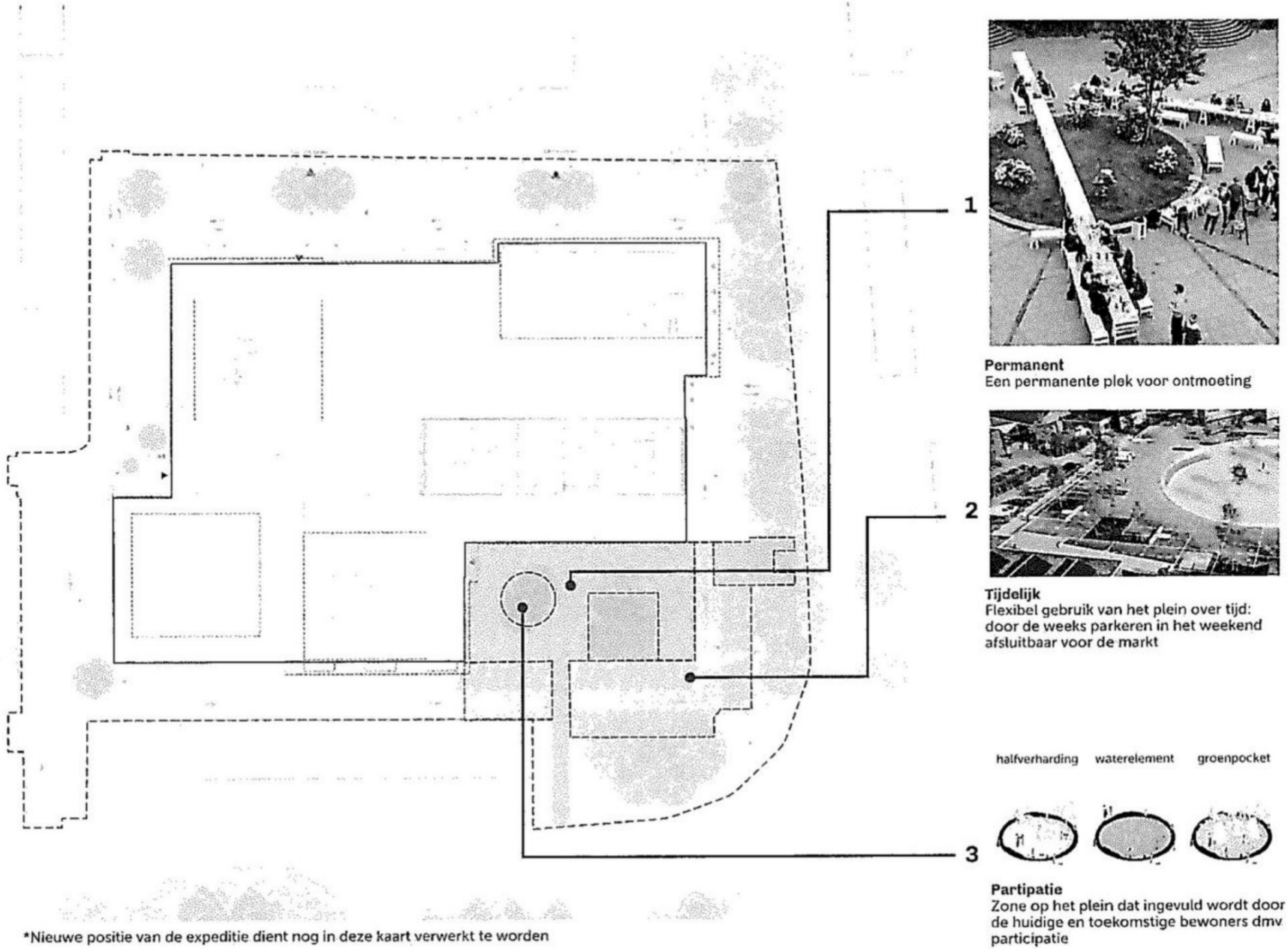
Aantal parkeerplaatsen: 136
Aantal fietsparkeerplekken: 216

In het hart van Tournoysveld staan ontmoeting en langzaam verkeer op één. De openbare ruimte is robuust, groen en sluit naadloos aan op haar context. Zo gaan verdichting, bereikbaarheid en vergroening hand in hand.

De bestaande bomen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd (lichte kleur), en nieuwe diverse vergroening wordt hieraan toegevoegd.

# Een flexibel plein

Voorlopig ontwerp (in bewerking)






**Permanent**
Een permanente plek voor ontmoeting



**Tijdelijk**
Flexibel gebruik van het plein over tijd: door de weeks parkeren in het weekend afsluitbaar voor de markt



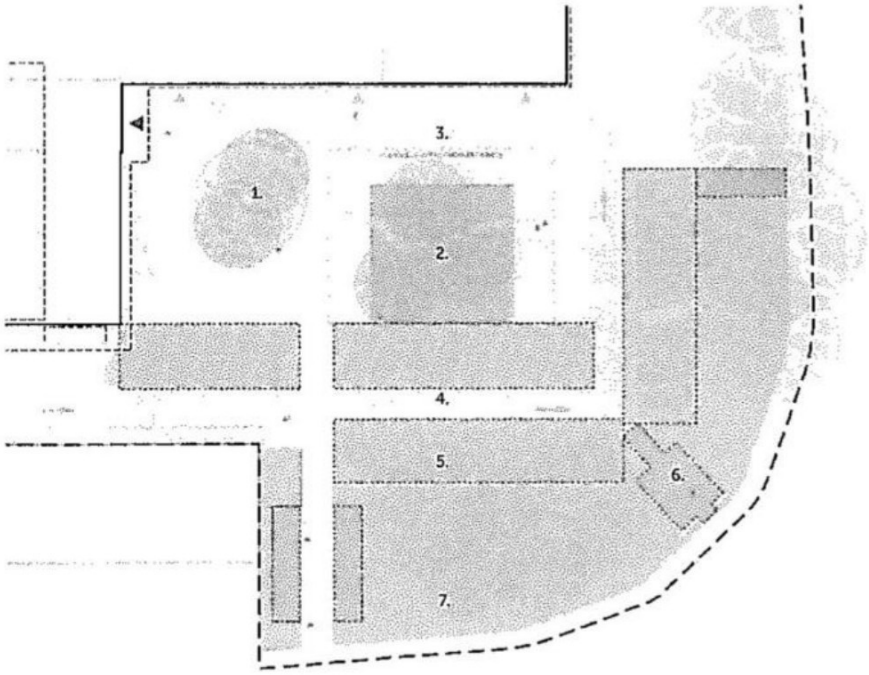

**Partipatie**
Zone op het plein dat ingevuld wordt door de huidige en toekomstige bewoners dmv participatie

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden



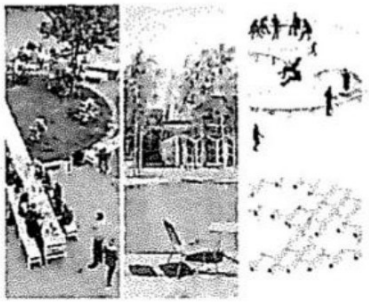

# CONCEPT

# Hergebruik als uitgangspunt
## aanduiding tijdelijk en permanent plein, fietsparkeren, rijbaan dmv kleur- en materiaalkeuze
Voorlopig ontwerp (in bewerking)




**Materiaal(her)gebruik nader te bepalen op basis van een materiaalinventarisatie waaraan we zijn begonnen**

1. NTB Participatie



2. Groen hoog beheersniveau



3. Permanent plein

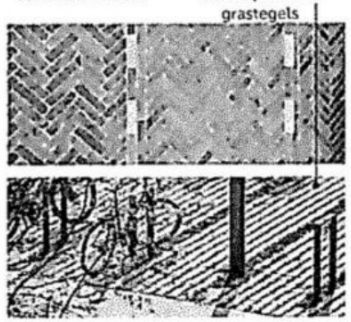



4. Tijdelijk plein



5. Parkeervakken

6. Fietsparkeren grastegels

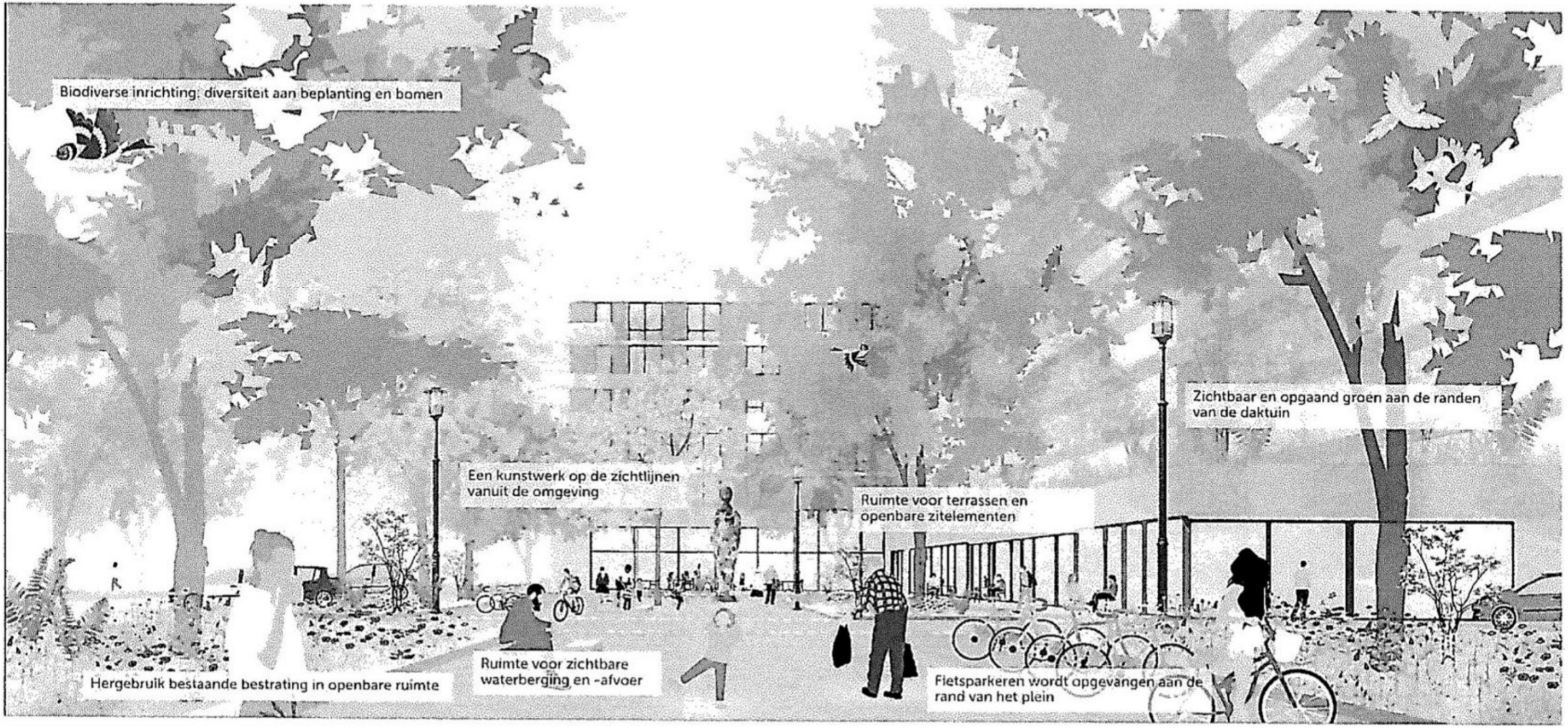


7. Groen
Huidig/laag beheersniveau

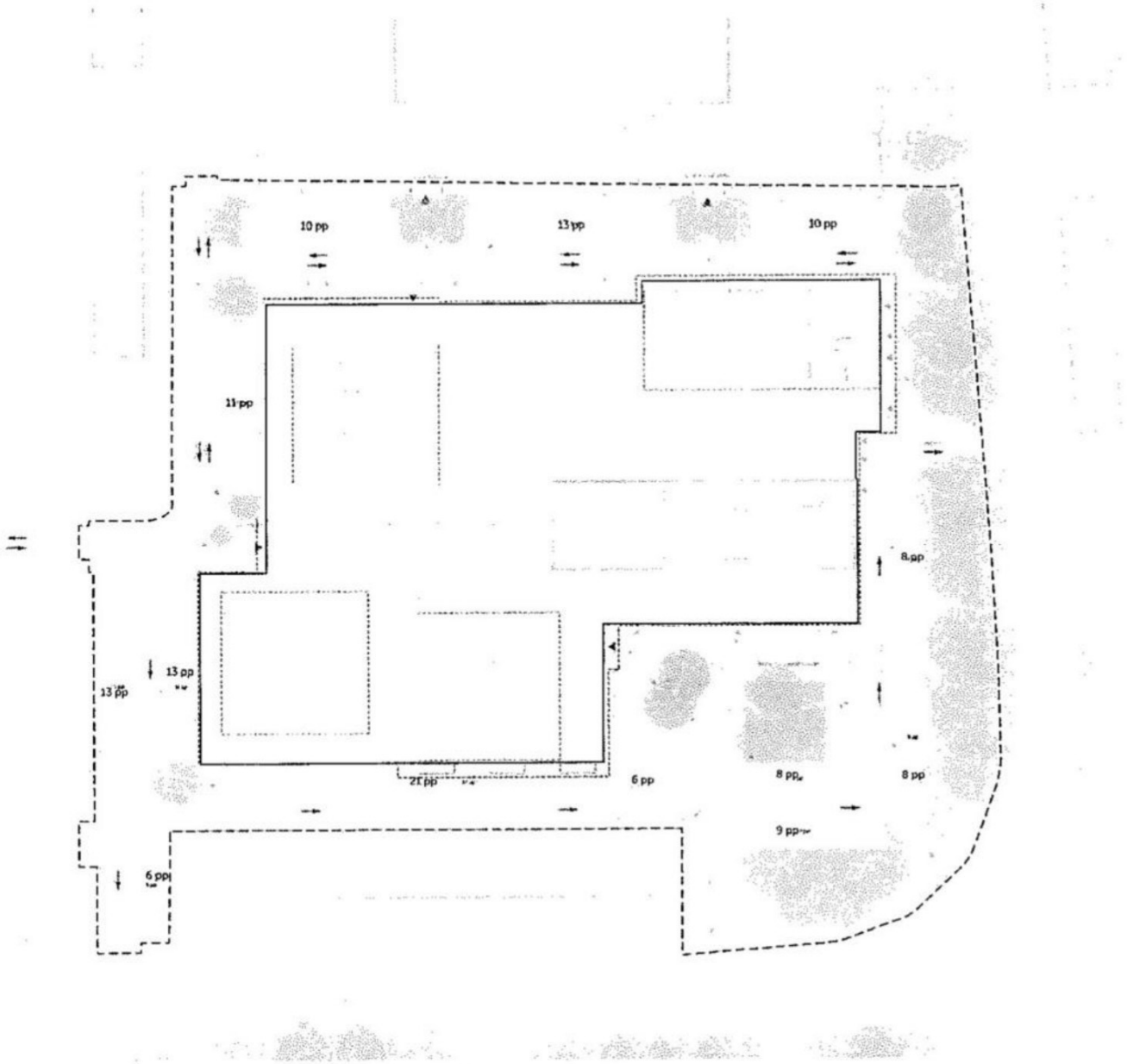


# Een glimp van de toekomst

## Tournoysplein als hart van de wijk



# Schema parkeertelling auto's in openbare ruimte
(conform parkeeronderzoek Goudappel - 136 pp)




*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

## Autoparkeren

| overzicht parkeercapaciteit | | openbare parkeercapaciteit (op maaiveld) | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ontwerpgebied | 0-150 m (incl ontwerpgebied) | 0-200 m (incl ontwerpgebied) |
| huidige parkeercapaciteit | | | | |
| wijzigingen | te vervallen | | | |
| | toe te voegen | | | |
| | saldo | | | |
| toekomstige parkeercapaciteit | | | | |

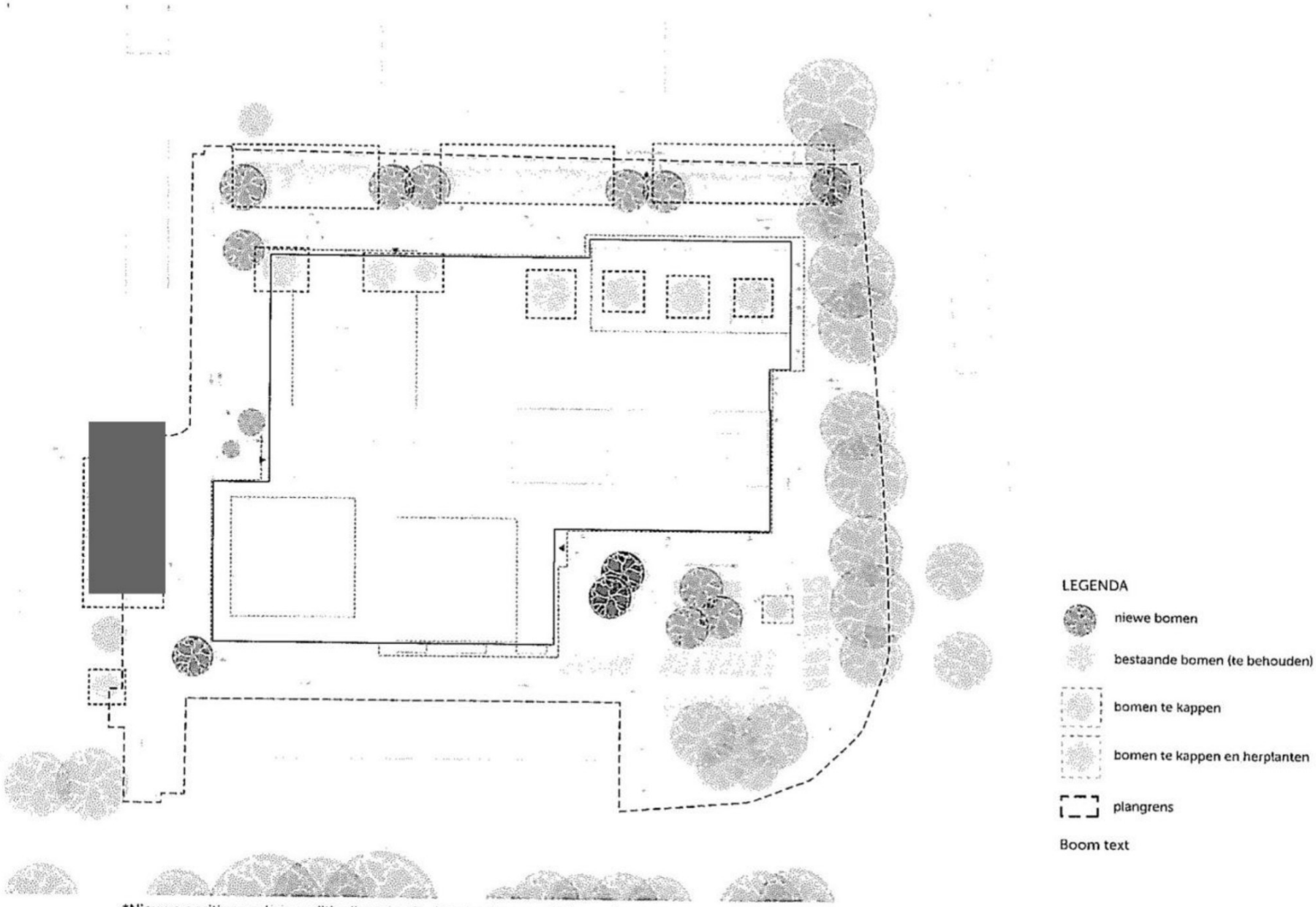
*Goudappel parkeertelling*

LEGENDA

- nieuwe parkeerplaatsen naast het plein
- nieuwe parkeerplaatsen
- verkeersrichtingen
- drempels
- plangrens

Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte komt voort uit het parkeeronderzoek van Goudappel. De maatvoering is conform HIOR. Er zijn minimaal tweetal invalide parkeerplaatsen geclusterd bij de entrees.

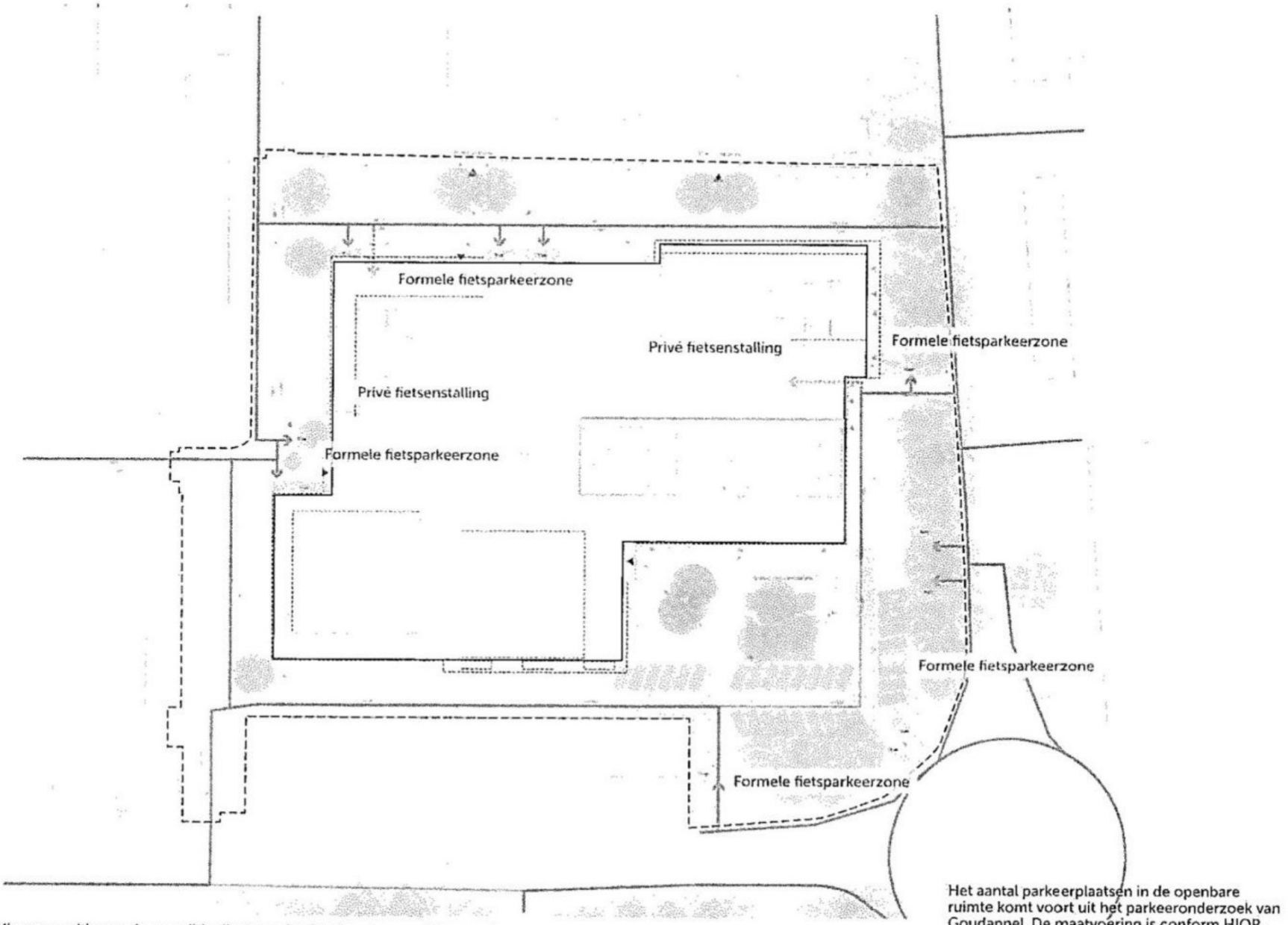
# Schema boomen kap & retentieplan
(conform boopmonderzoek tree-o-logic)




*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden
*Onderzocht wordt of de 3 grote bomen achter de bestaande woningen links in beeld kunnen worden behouden
*Er wordt een check gedaan of de boom voor de nieuwe expeditieplek meer ruimte nodig heeft dan in deze situatie aangegeven. Onomstreden is het feit dat we alle monumentale bomen behouden.

# Schema fietsparkeren

verspreid over het plangebied, gekoppeld aan de entrees

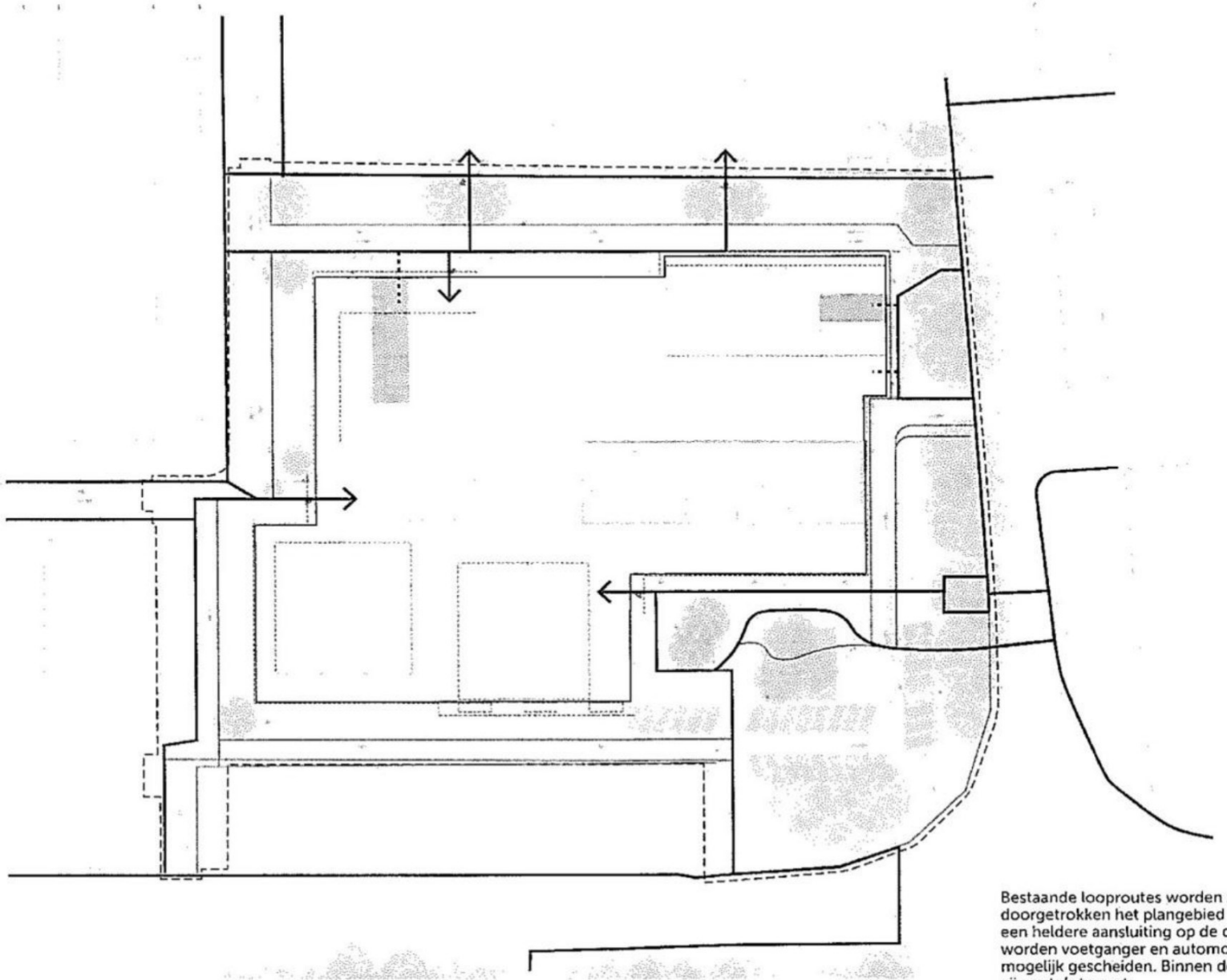



*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte komt voort uit het parkeeronderzoek van Goudappel. De maatvoering is conform HIOR.

# Schema looplijnen naar het winkelcentrum

Maximale doorwaardbaarheid en veilige looproutes

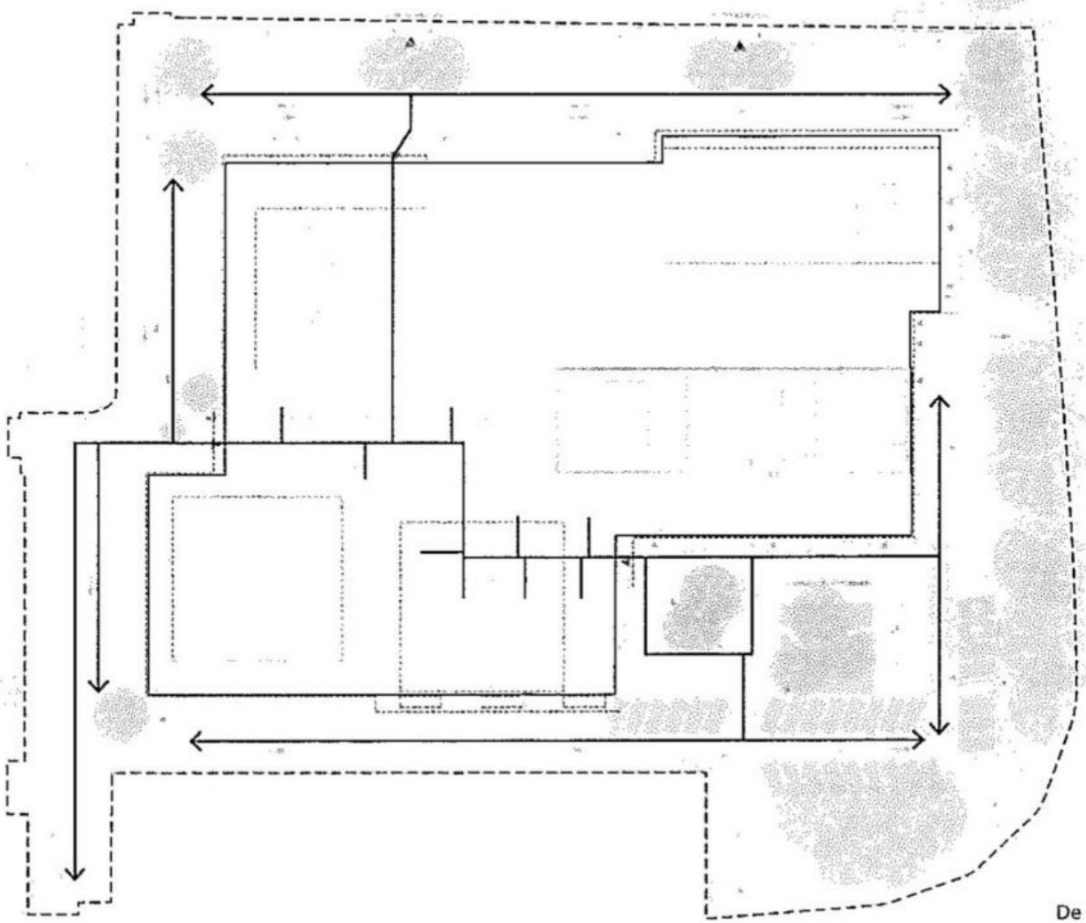


Bestaande looproutes worden zoveel mogelijk doorgetrokken het plangebied in. Zo ontstaat een heldere aansluiting op de context. Daarbij worden voetganger en automobilist zoveel mogelijk gescheiden. Binnen de plangrenzen zijn auto's te gast.

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

# Schema looplijnen

## Vanuit het winkelcentrum richting auto/fiets/wijk

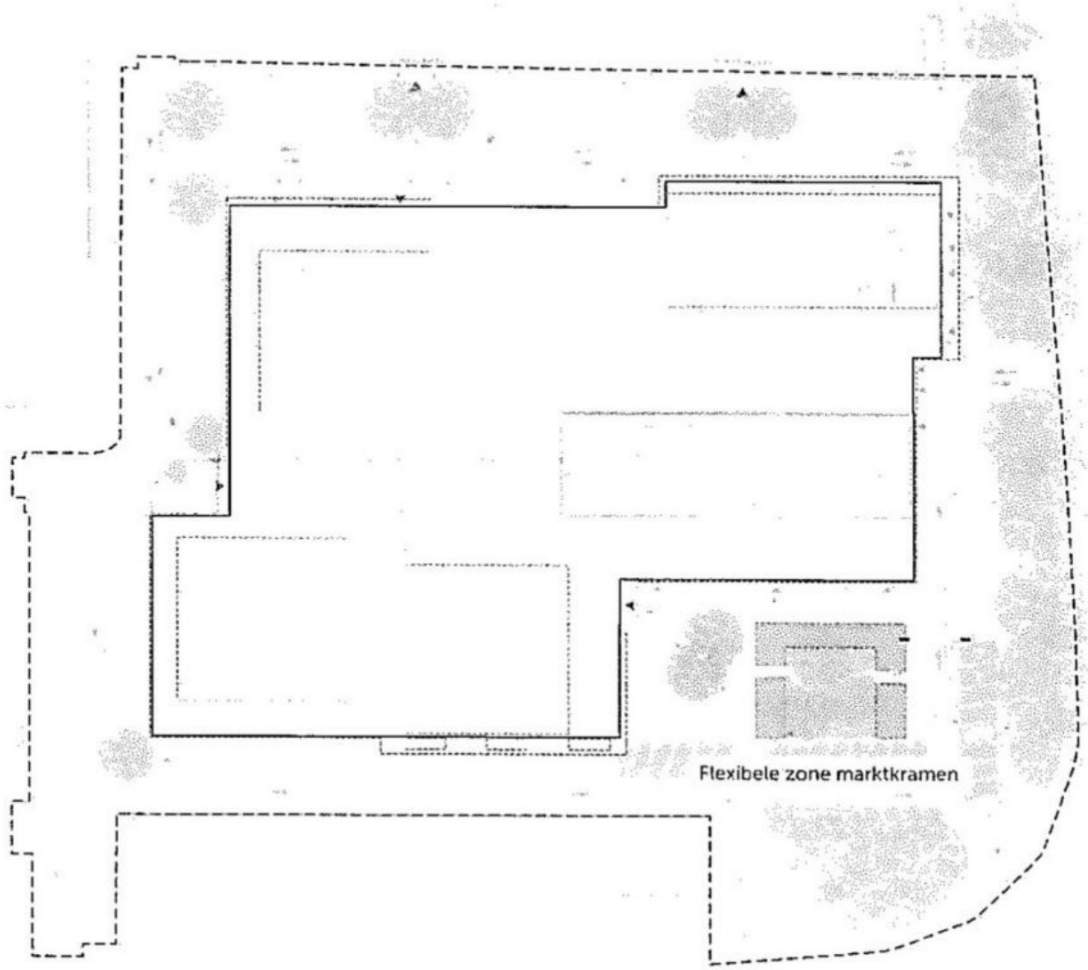


De looplijnen vauit het winkelcentrum richting parkeerplaatsen zijn zo kort mogelijk gehouden. Op deze manier ontstaat er zo min mogelijk overlast en complexe knooppunten. Er zijn geen doorgaande looproutes waar auto en voetganger ruimte delen, dit vindt enkel plaats als de voetganger zijn auto wil betreden.

*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

# Schema positionering marktkramen

Marktkramen krijgen een centrale plek op het plein, positie huidige containers behouden en uitbreiden

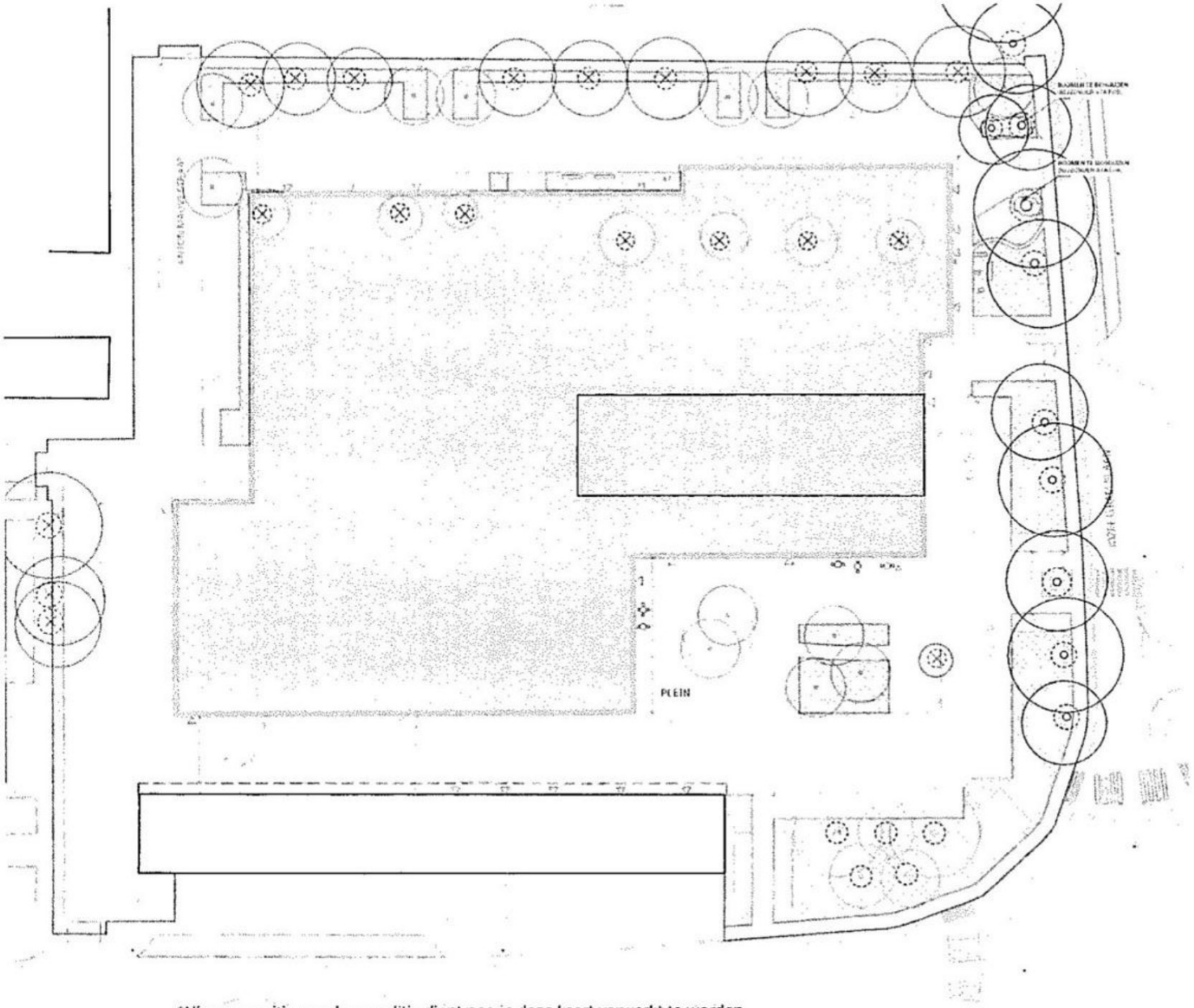



*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

Positionering marktkramen, Glasbak(ken), huisvuil, containers afstemmen met gemeente in voorlopig ontwerp (volgende fase)

# DWG boomen kap & retentieplan

(conform boopmonderzoek tree-o-logic)

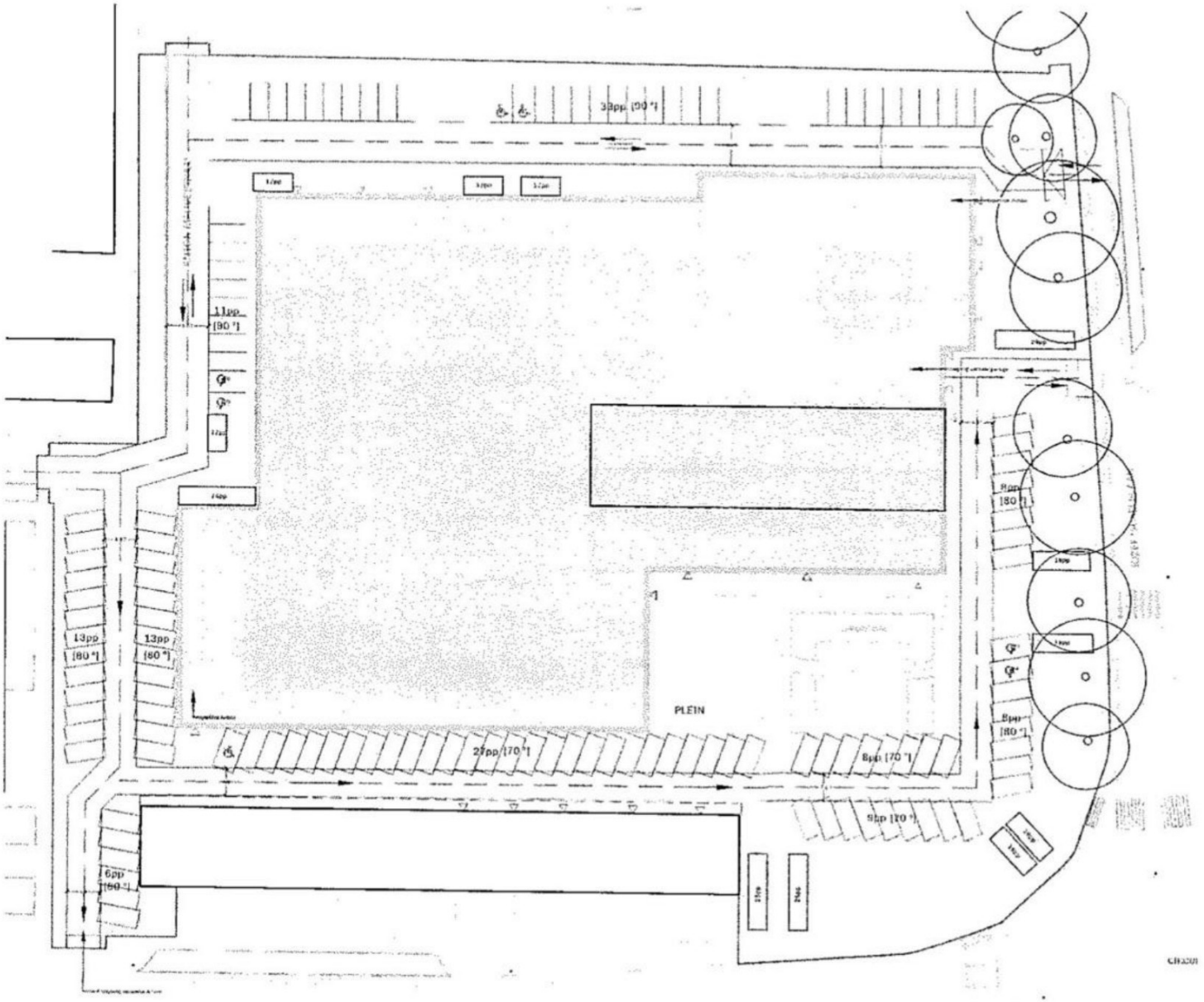



INRICHTINGSPLAN
LEGENDA

- Bestaande gebouw
- Nieuw gebouw
- Projectgrens
- Heck
- Voetpad
- Verharding
- Grastegels
- Nieuw zebra
  Bestaande zebra
- Rijbaan weg
- Fiets parkeerzone
  Aantal fiets 216
- Auto parkeerzone
  Aantal autos 338
- Nieuw groen
- Bestaande groen
- Nieuwe boom
- Bestaande boom
- Bestaande boom
  bijzondere status
- Boom te kappen en verwijderen.
  Meterkad dat ter plaatse kan
- Boom te kappen en verplaatsen
  binnen projectgrens
- Boom afstand
- Lindree

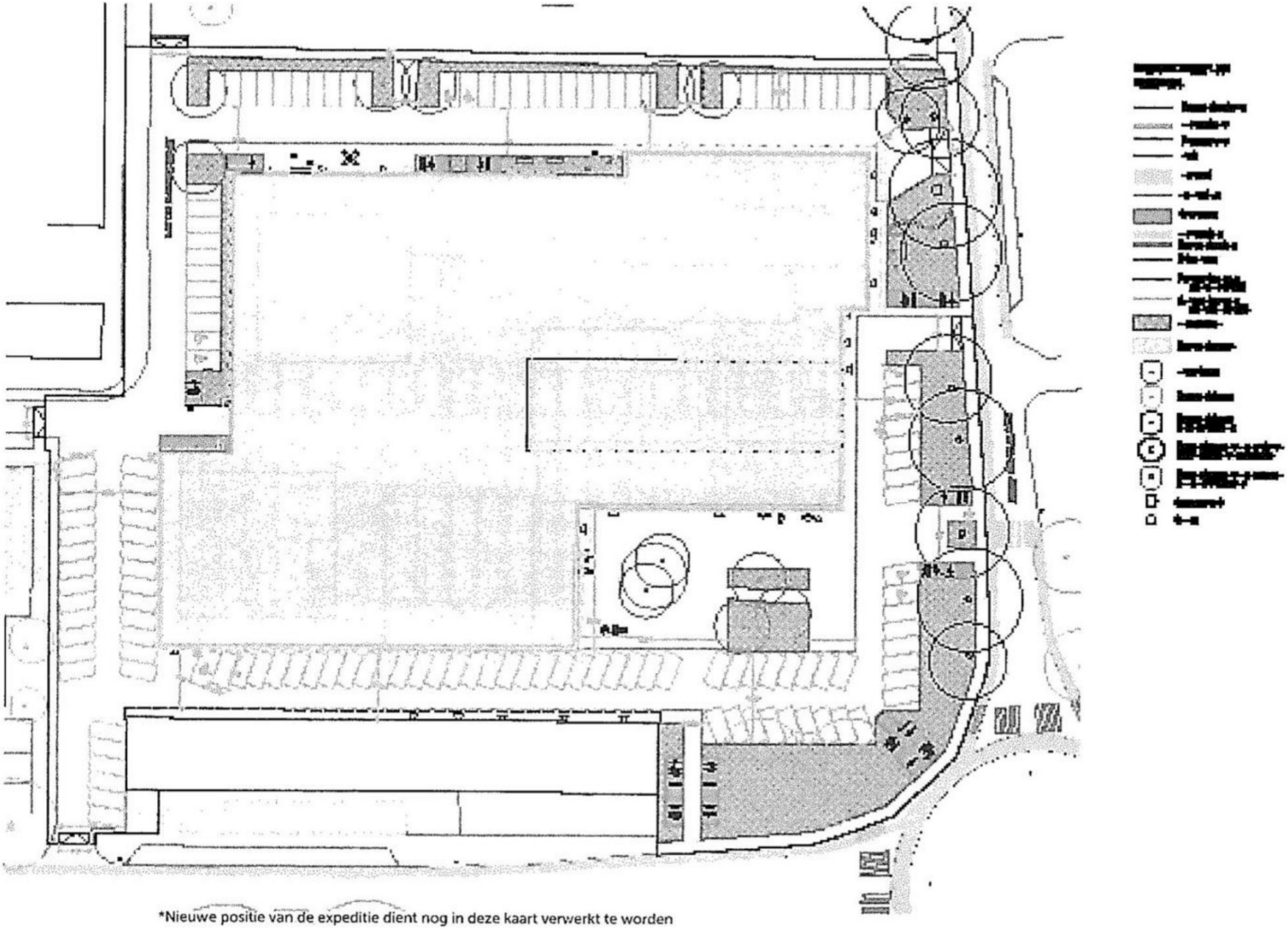
*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden
*Onderzocht wordt of de 3 grote bomen achter de bestaande woningen links in beeld kunnen worden behouden
*Er wordt een check gedaan of de boom voor de nieuwe expeditieplek meer ruimte nodig heeft dan in deze situatie aangegeven. Onomstreden is het feit dat we alle monumentale bomen behouden.

# DWG voetganger, fiets, en autokaart




*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

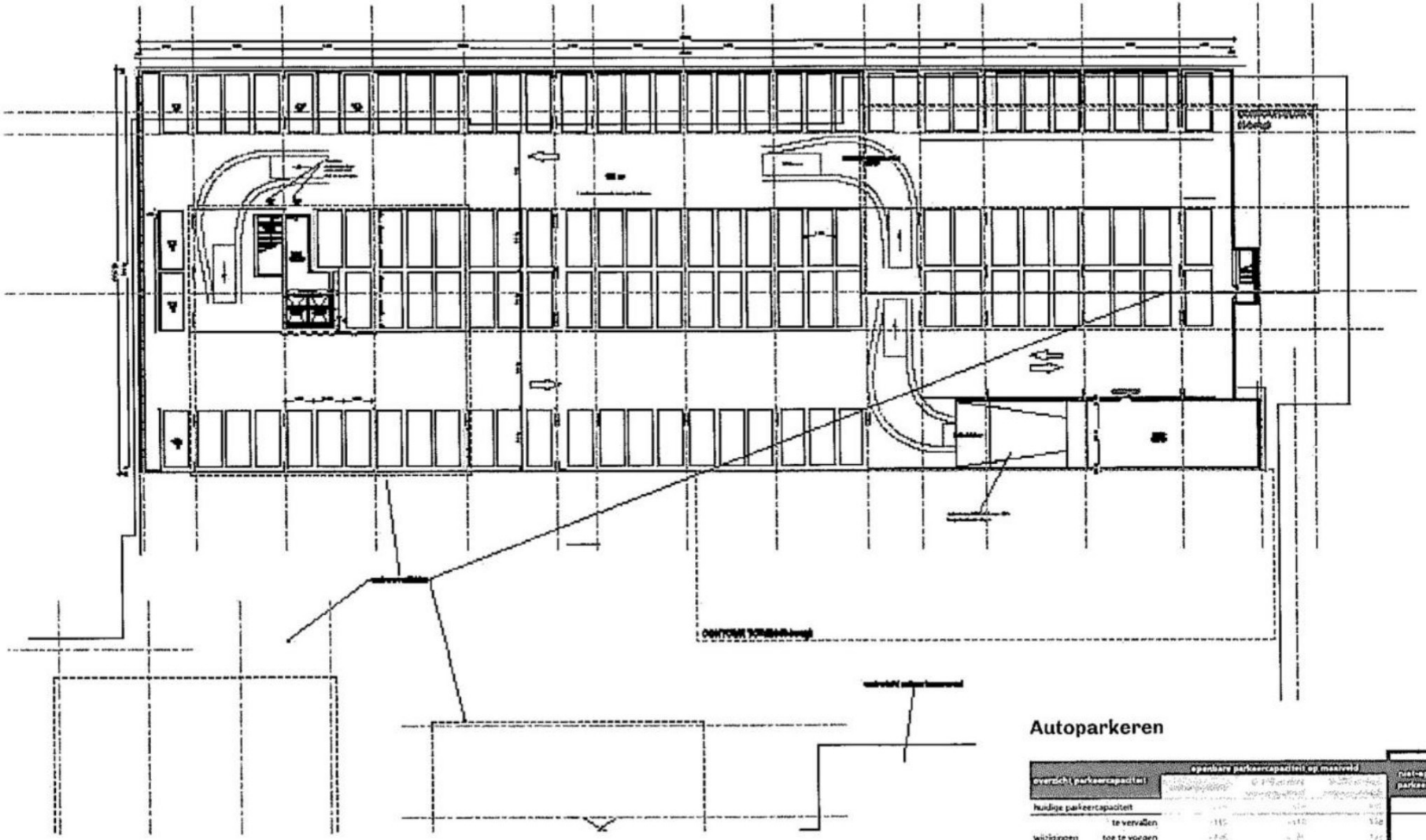
# DWG inrichtingsplan (concept VO)



*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze kaart verwerkt te worden

# Parkeerkelder

Niet openbare parkeergarage (109 plekken)

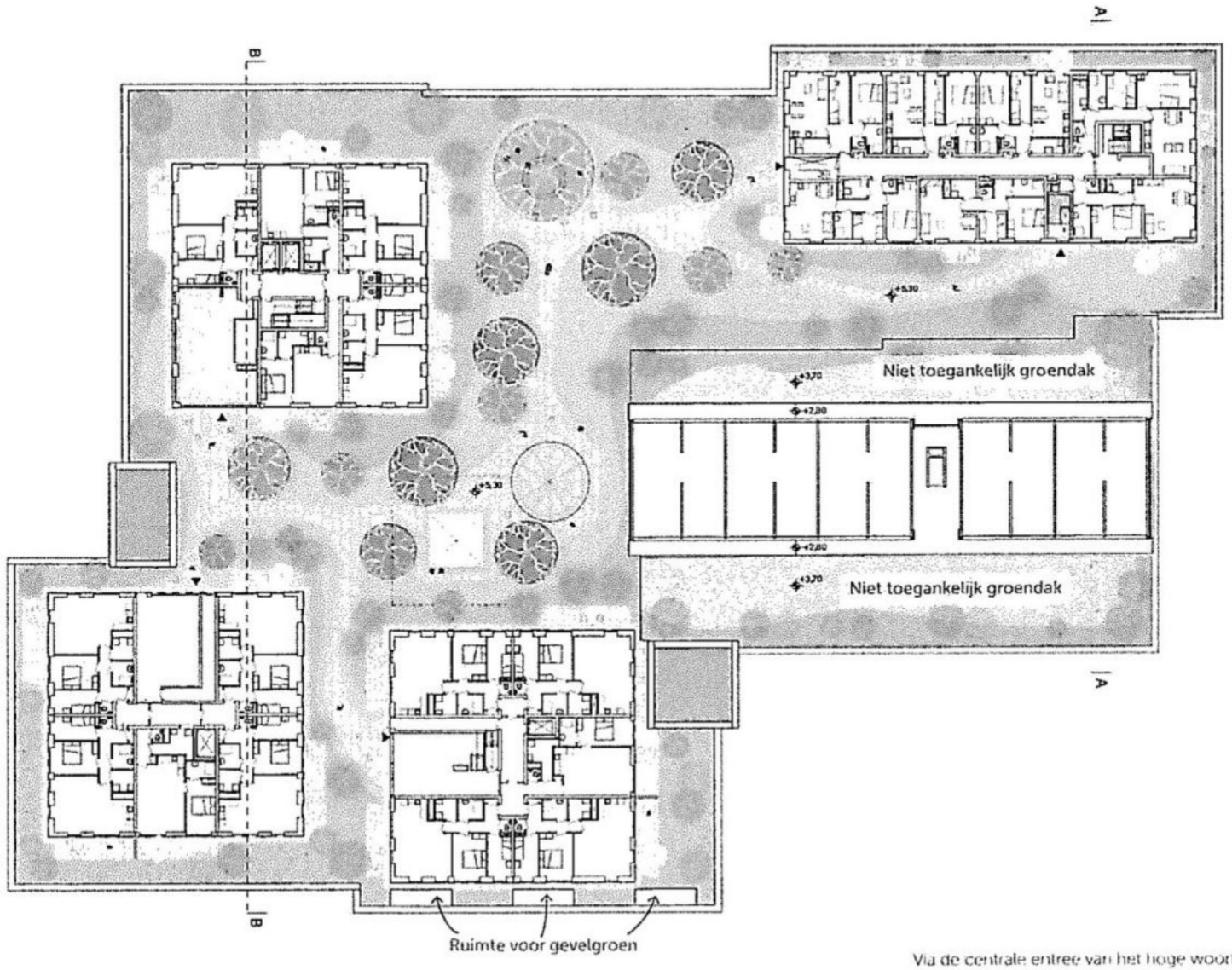


## Autoparkeren

| overzicht parkeercapaciteit | | openbare parkeercapaciteit op maaiveld | | | niet-openbare parkeergarage |
|---|---|---|---|---|---|
| huidige parkeercapaciteit | | | | | 0 |
| wijzigingen | te vervallen | | | | 0 |
| | toe te voegen | | | | |
| | saldo | | | | +109 |
| toekomstige parkeercapaciteit | | | | | 109 |

# Schetsontwerp daktuin (VO in bewerking)

Privé daktuin voor bewoners met intens groen aan de randen en ontmoetingsplekken in het hart



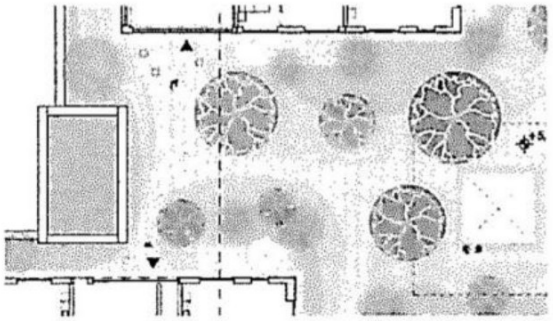

Via de centrale entree van het hoge woonblok is het dakpark bereikbaar. Via deze centrale entree worden eveneens de overige twee blokken ontsloten. Dit activeert het dakpark en is daardoor meer dan alleen gebruiksgroen. Via het appartementengebouw van Cazas en de maatschappelijke ruimte in dit blok, is het dakpark eveneens bereikbaar. Uitwerking vindt plaats in de komende maanden.

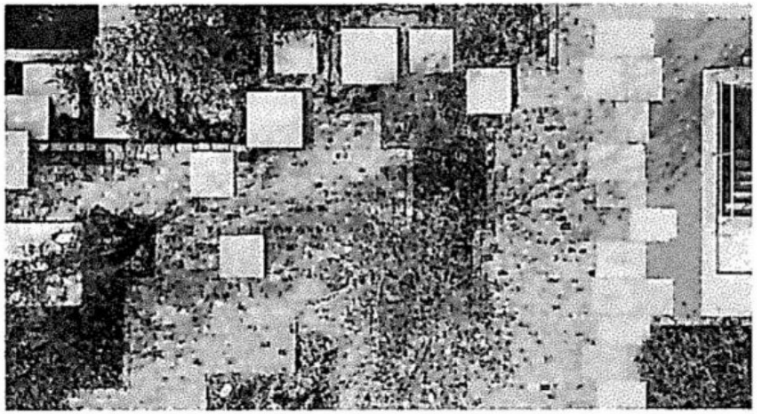


# CONCEPT

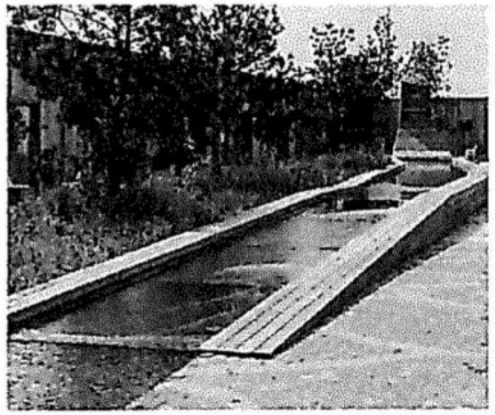
## Hoofdingangen

Vormeel verharding, 2m+ breed
water/dakraam element, permanent zitelement





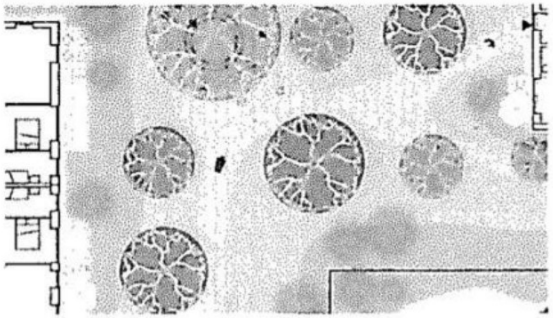
doorlopende bestrating voor hoofdingangen



regenwater opvang / dakraam

## Secundaire toegang

informeel verharding, 0.9m+ breed
planten met minimaal beheer en natturlijke kwaliteit





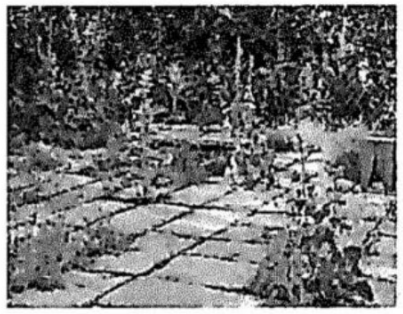
planten qualiteit





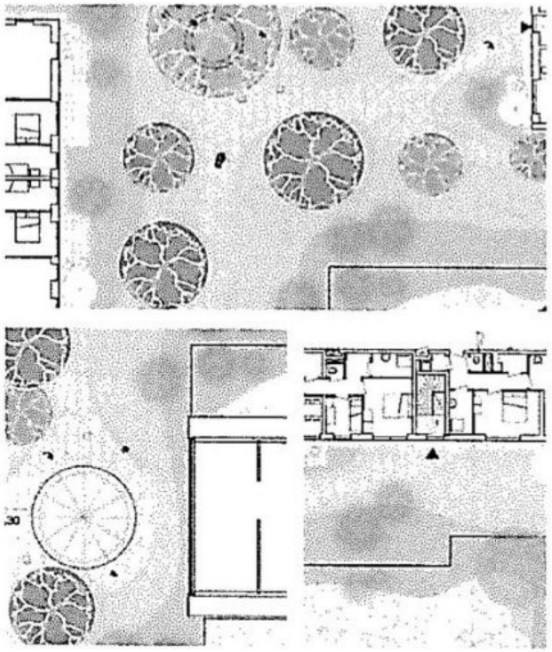
gemengd upcycled materiaal





## Participatie elementen

Informeel zitelementen, kunstwerken, en dak voorzieningen







gemeenschappelijke plekken



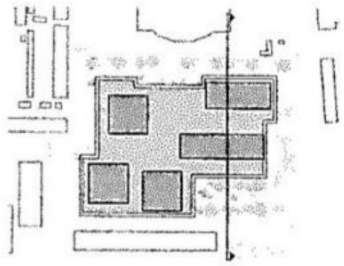


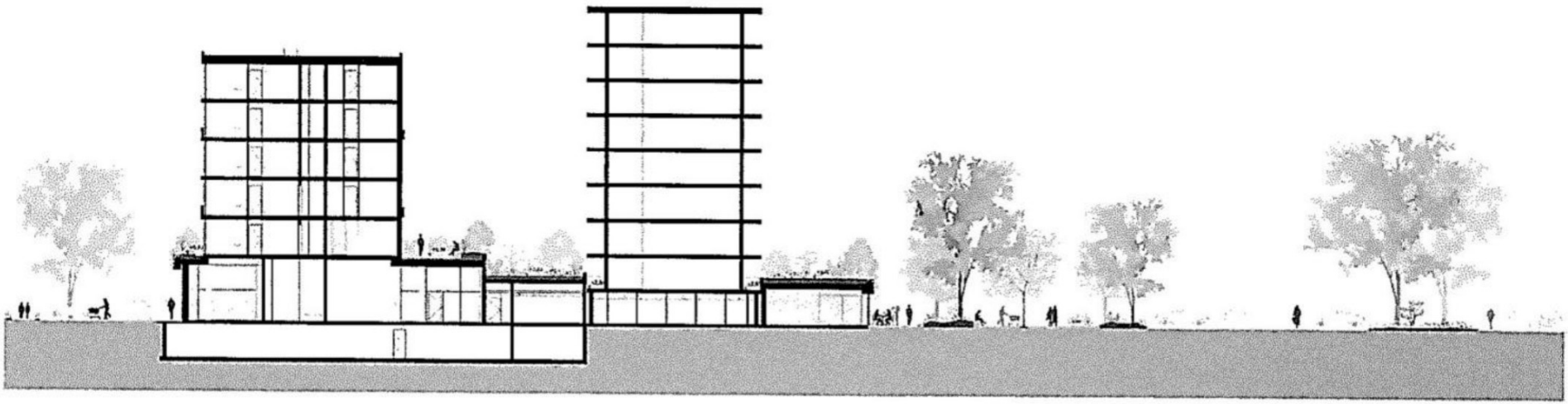
dak kunst

# WAT VOEGEN WE TOE?
# **AANSLUITING OP CONTEXT**

# Doorsnede (A-A)

profiel blok 4 en blok Cazas, daktuin en plein

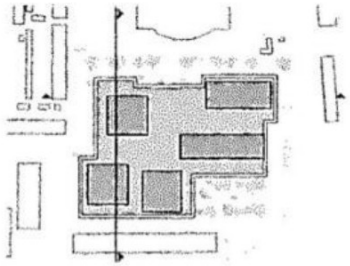


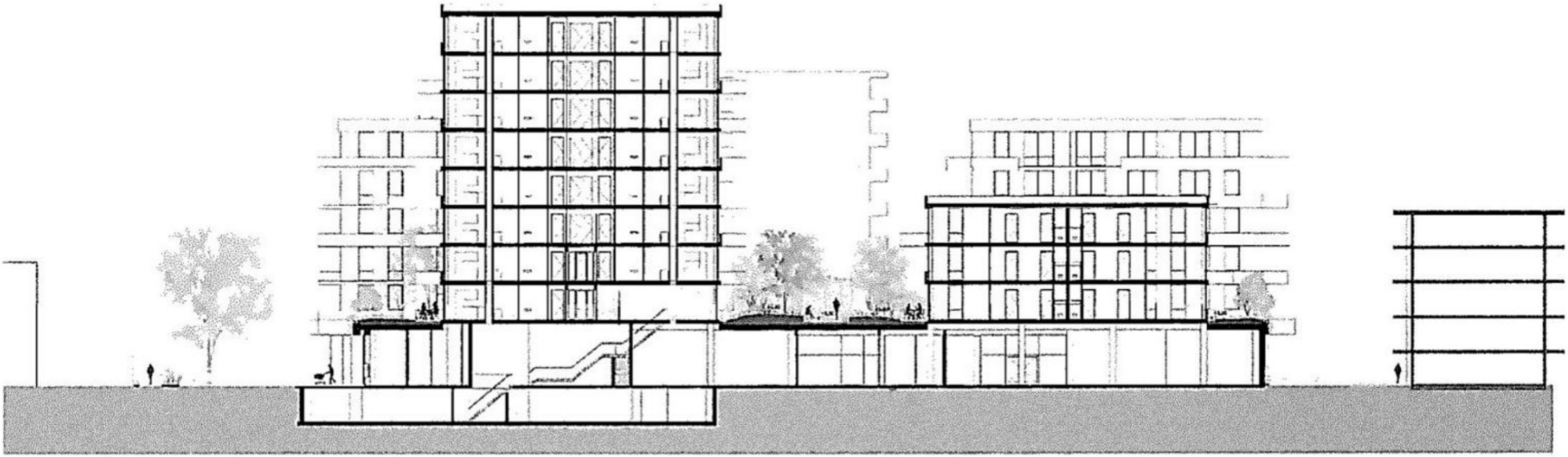


*Nieuwe groensituatie wordt in de volgende sessie/ronde integraal met het ontwerp geupdate
de afgelopen maanden is enkel aan de inpassing en consequenties van Pointcloud, BEA en klickmelding gewerkt

# Doorsnede (B-B)

profiel blok 1 en 2 met daktuin



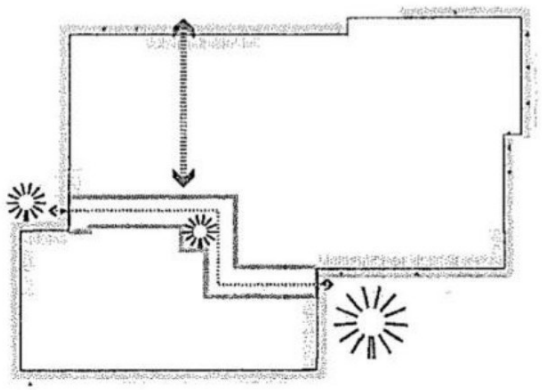


*Nieuwe groensituatie wordt in de volgende sessie/ronde integraal met het ontwerp geupdate
de afgelopen maanden is enkel aan de inpassing en consequenties van Pointcloud, BEA en klickmelding gewerkt

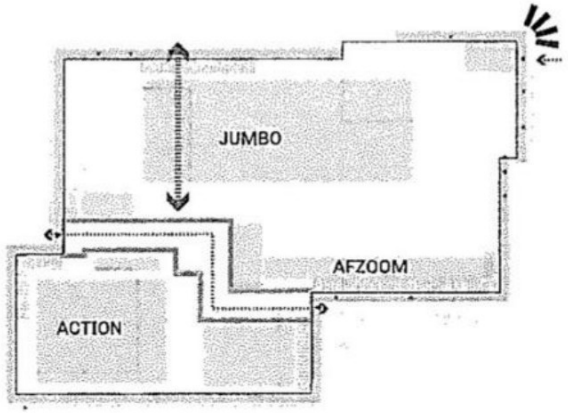
# WAT VOEGEN WE TOE?
# ARCHITECTUUR

# Structuuropbouw

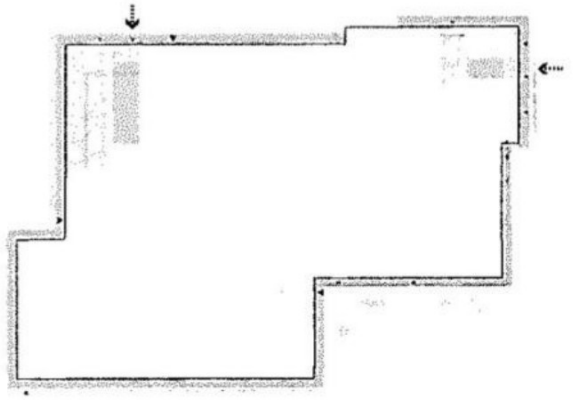
## Plint als aansluiting op context in schaal en programma



*PASSAGE MAAKT VERBINDING TUSSEN WIJK EN BUURTPLEIN*




*IN AFZOOM WORDT HORECA GEPOSITIONEERD IVM. LEEFBAARHEID EN TERRAS AAN HET PLEIN*

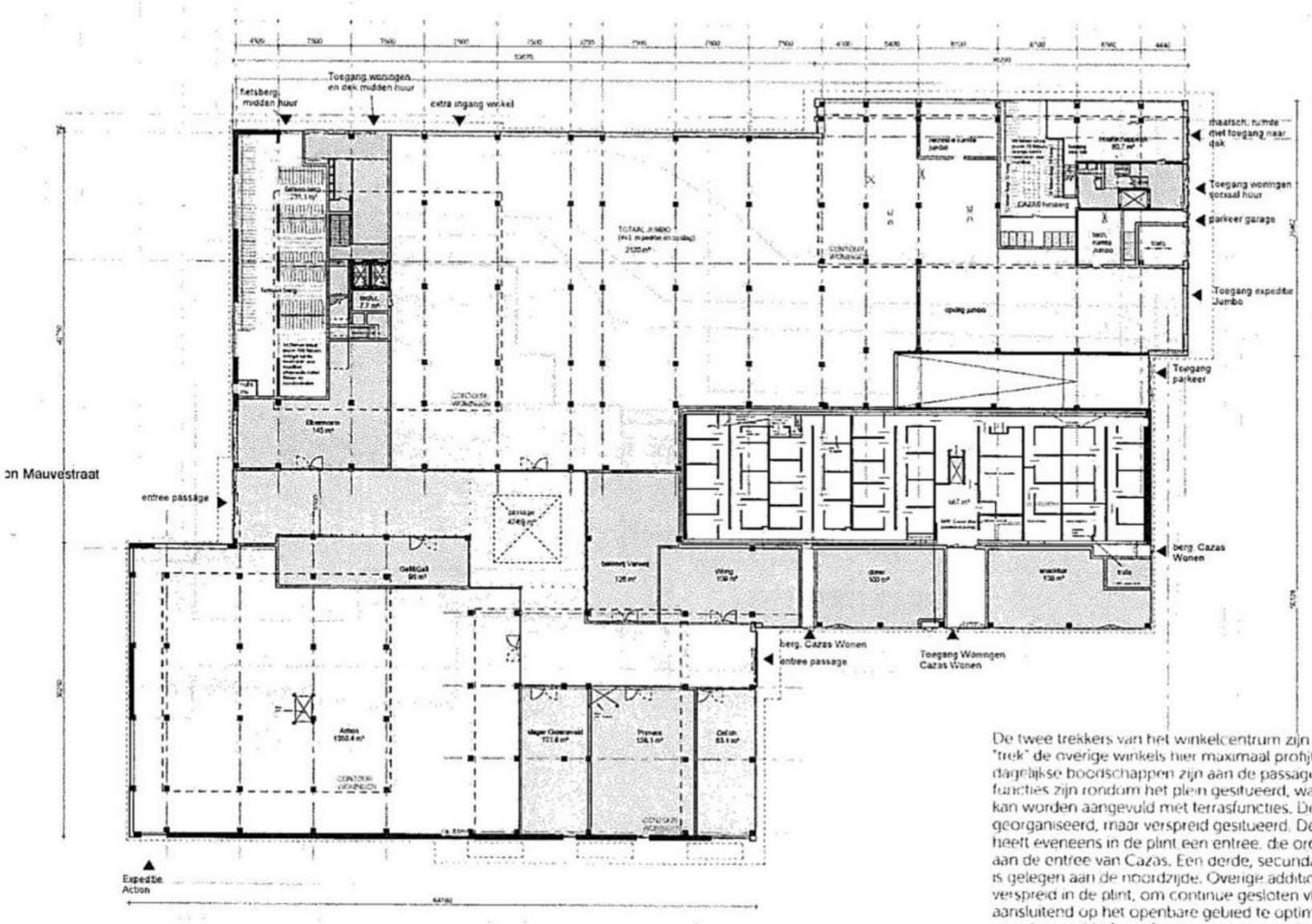


*POSITIONERING VAN WONINGENTREES EN BERGINGEN*

De winkelplint wordt als een eenduidig concept vormgegeven en is adaptief naar de omgevingskwaliteiten. De plint maakt de ruimte op straatniveau en wordt eveneens gebruikt om de negatieve aspecten van de bestaande flat "in te pakken". De plint wordt in tegenstelling tot de opbouwen robuust gematerialiseerd om zo stevig in de (groene) ruimte te staan. De plint is alzijdig en actief. Dit uit zich in een programmering aan de gevel van zoveel mogelijk actieve functies en een zekere mate van transparantie. Daar waar dit niet mogelijk is, zal vergroening van de gevel invulling krijgen

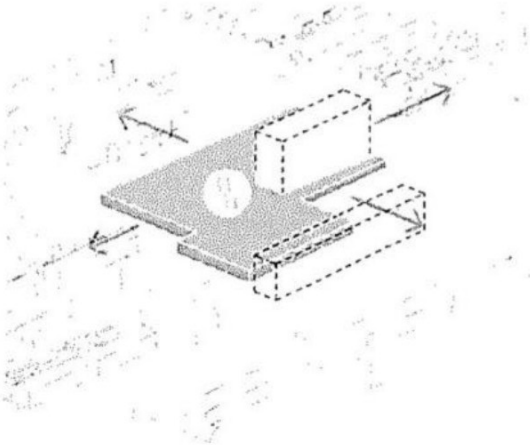
# Situatietekening programmering plint

## Maximale programmering aan randen zorgt voor goede aansluiting op openbare ruimte

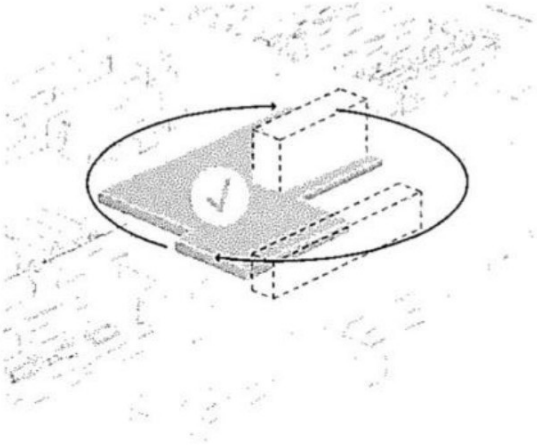



De twee trekkers van het winkelcentrum zijn centraal gepositioneerd, zodat in de "trek" de overige winkels hier maximaal profijt van hebben. De winkels rondom de dagelijkse boodschappen zijn aan de passage gelegen. De horeca-gerelateerde functies zijn rondom het plein gesitueerd, waardoor de verblijfskwaliteit van het plein kan worden aangevuld met terrasfuncties. De twee woningentree's zijn centraal georganiseerd, maar verspreid gesitueerd. De maatschappelijke ruimte op het dak heeft eveneens in de plint een entree, die organisatorisch gekoppeld kan worden aan de entree van Cazas. Een derde, secundaire entree van het winkelcentrum is gelegen aan de noordzijde. Overige additionele functies zijn zoveel mogelijk verspreid in de plint, om continue gesloten vlakken te vermijden en de levendigheid aansluitend op het openbare gebied te optimaliseren. Ter verbetering van het openbare gebied is gekozen om het expediteren van de Jumbo volledig inpandig af te handelen. Aan de Jozef Israëlslaan wordt de ontsluiting van de expeditieruimte geïntegreerd in de wegenstructuur, zodanig dat hierdoor een veilige situatie ten aanzien van het manoeuvreren zal ontstaan.

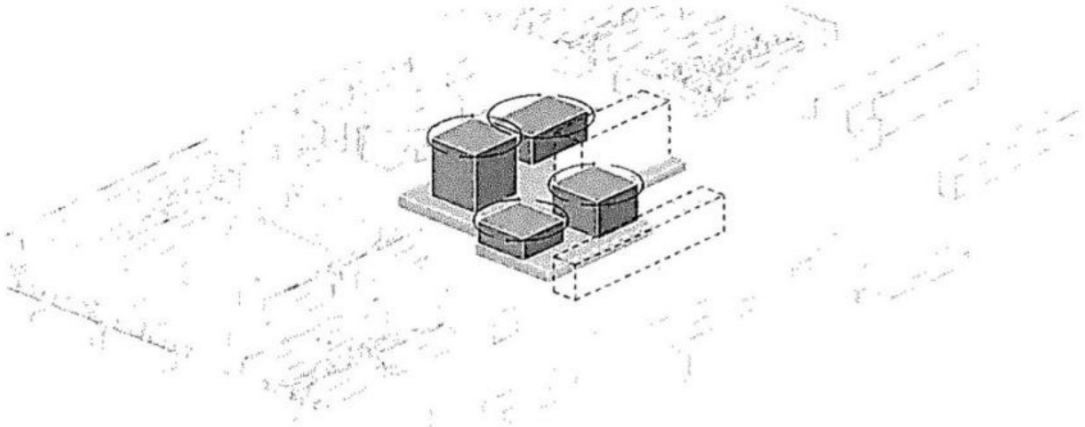
# Concept plint en bovenbouw architectuur



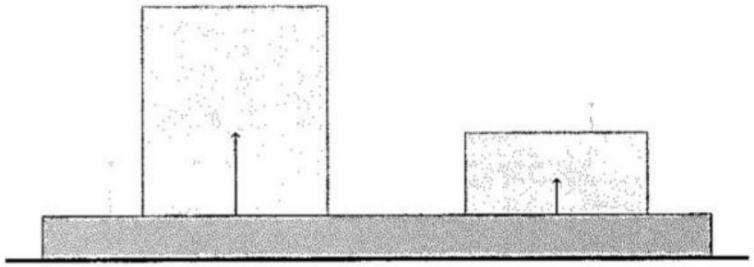
plint éénduidig en adaptief



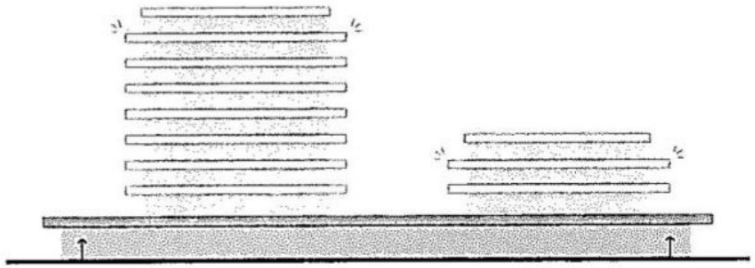
plint alzijdig en actief



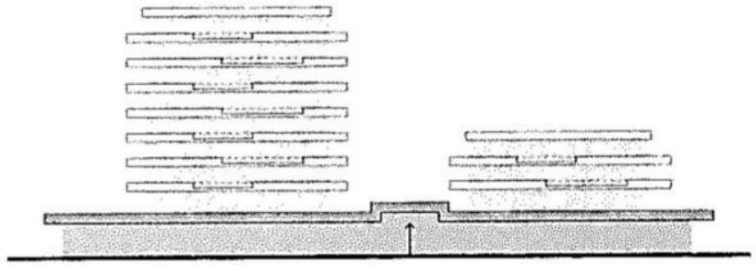
alzijdig woonvolumes op een groen opgetild maaiveld



Vier basisvolumes op één gemeenschappelijke plint



Horizontale banden vormen relatie met bestaande architectuur

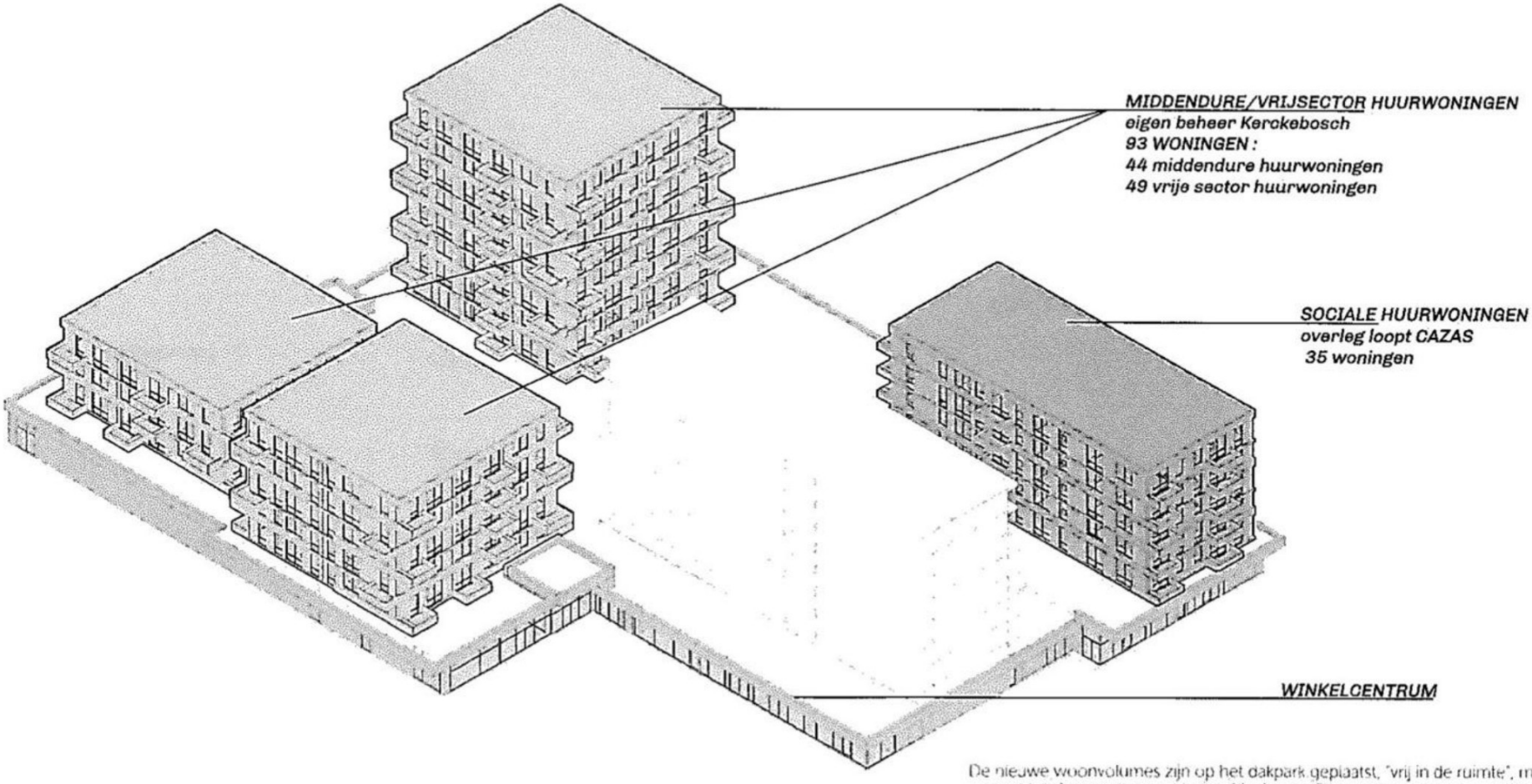


Opengebroken banden versterken relatie tussen woningen en daktuin, bieden ruimte voor vergroening

Verhoogde plint voor openbare functies

# Samenhang plint en bovenbouw

## Losse objecten op adaptieve plint

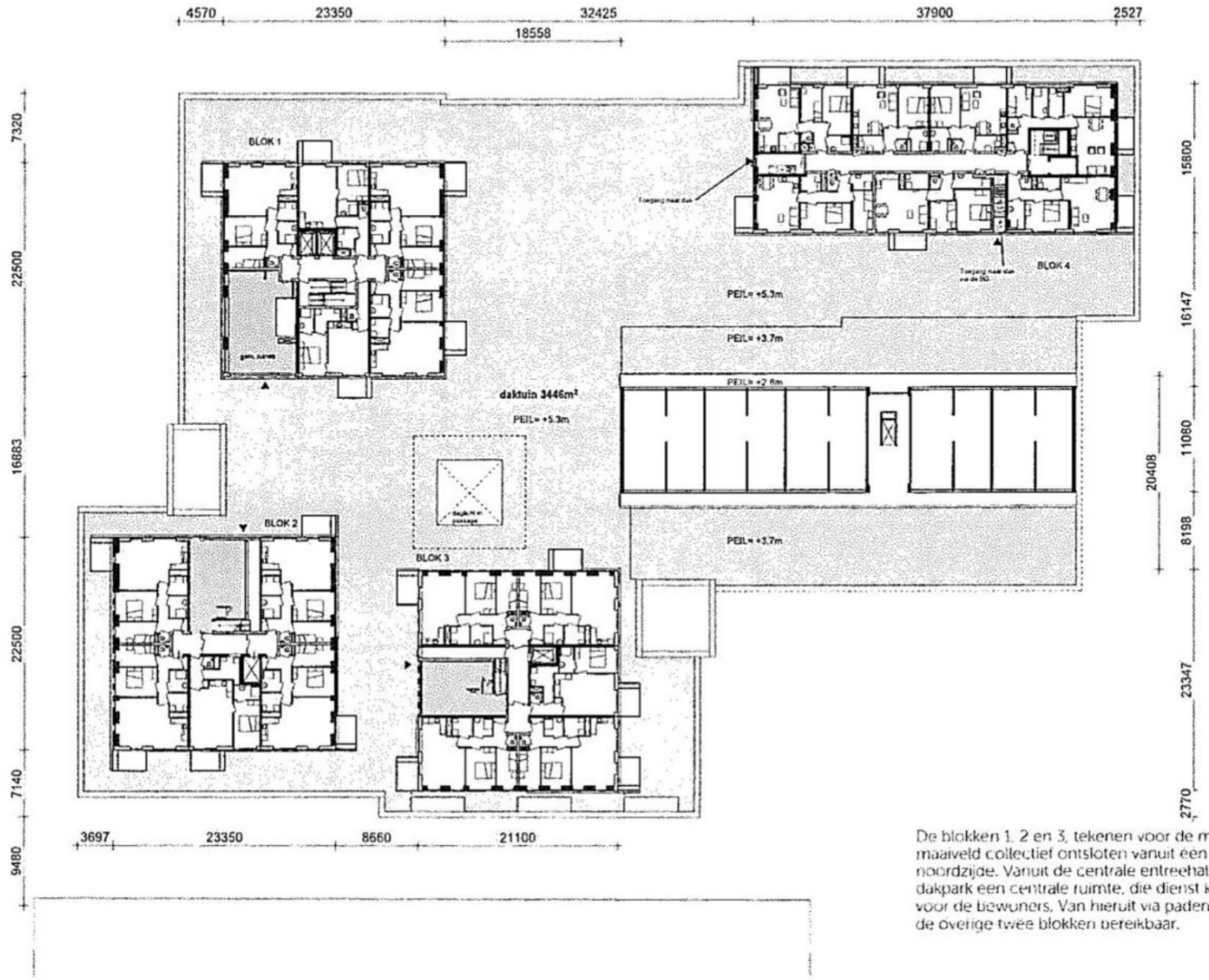



De nieuwe woonvolumes zijn op het dakpark geplaatst, "vrij in de ruimte", met respect tot de twee bestaande hoofdvolumes. Zo ontstaat er een ruimtelijk spel van volumes, die afwisselend in hoogte één harmonische compositie vormen. De volumes beïnvloeden zo min mogelijk de bestaande omgevingskwaliteiten zoals schaduw en wind. De volumes houden eveneens maat tussen volume en dakrand, zodat altijd een groen filter deze ruimte vult. Het beeld vanaf maaiveld zal daardoor die van een groen dakpark zijn. In de beeldvorming betekent dit een robuuste plint met eveneens een robuust groendak, waar de "lichte" woonvolumes op het dak in de tweede lijn staan.

*Nieuwe positie van de expeditie en balkon van blok 3 dienen nog in deze tekening verwerkt te worden

# Doorwerking bovenbouw

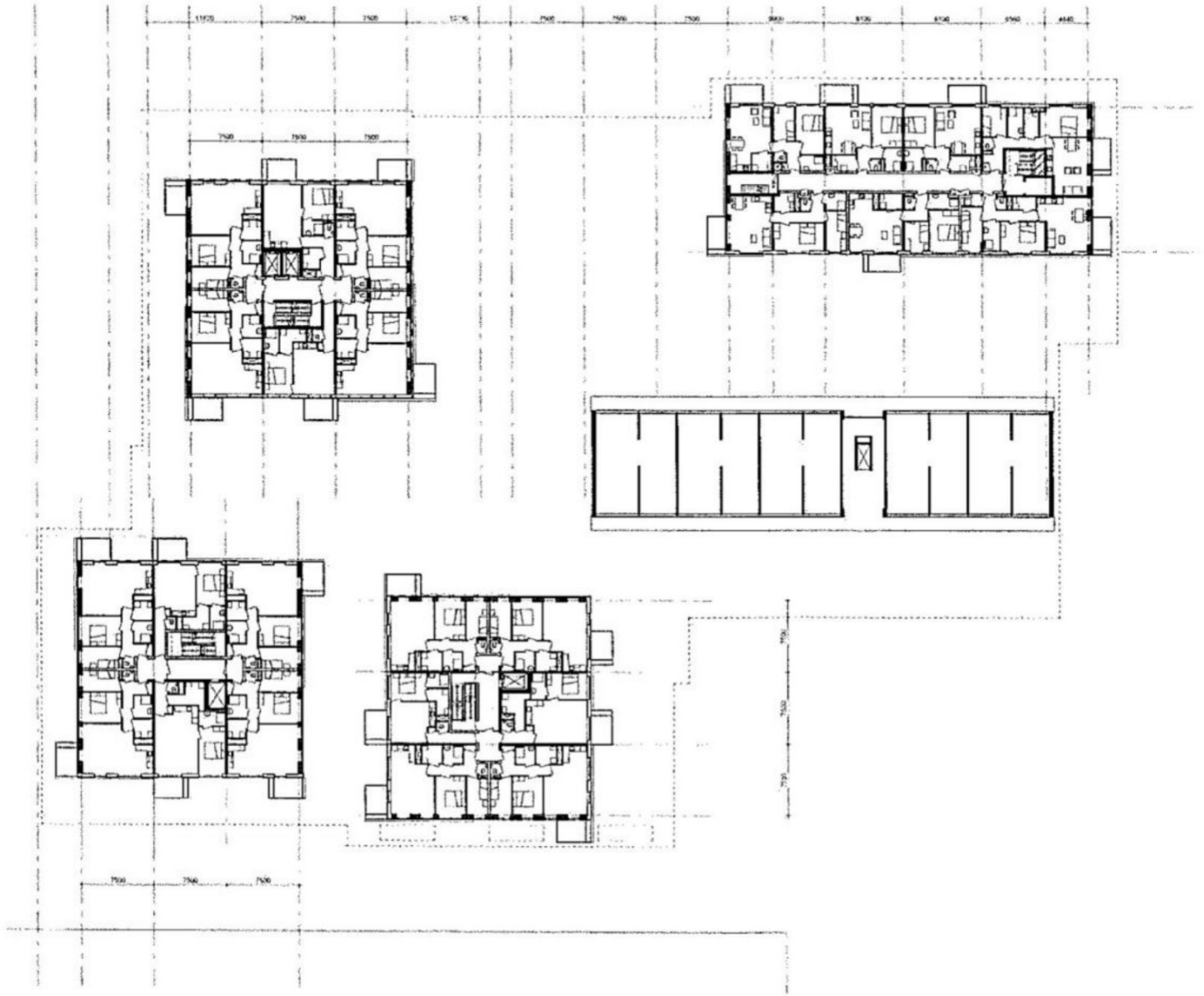
## Plattegrond eerste verdieping (daktuin niveau)




De blokken 1, 2 en 3, tekenen voor de midden-huur sector en worden vanaf maaiveld collectief ontsloten vanuit één entree. Deze is gesitueerd aan de noordzijde. Vanuit de centrale entreehal bereik je op het niveau van het dakpark een centrale ruimte, die dienst kan doen als plek van samenkomst voor de bewoners. Van hieruit via paden in het dakpark zijn de entrees van de overige twee blokken bereikbaar.

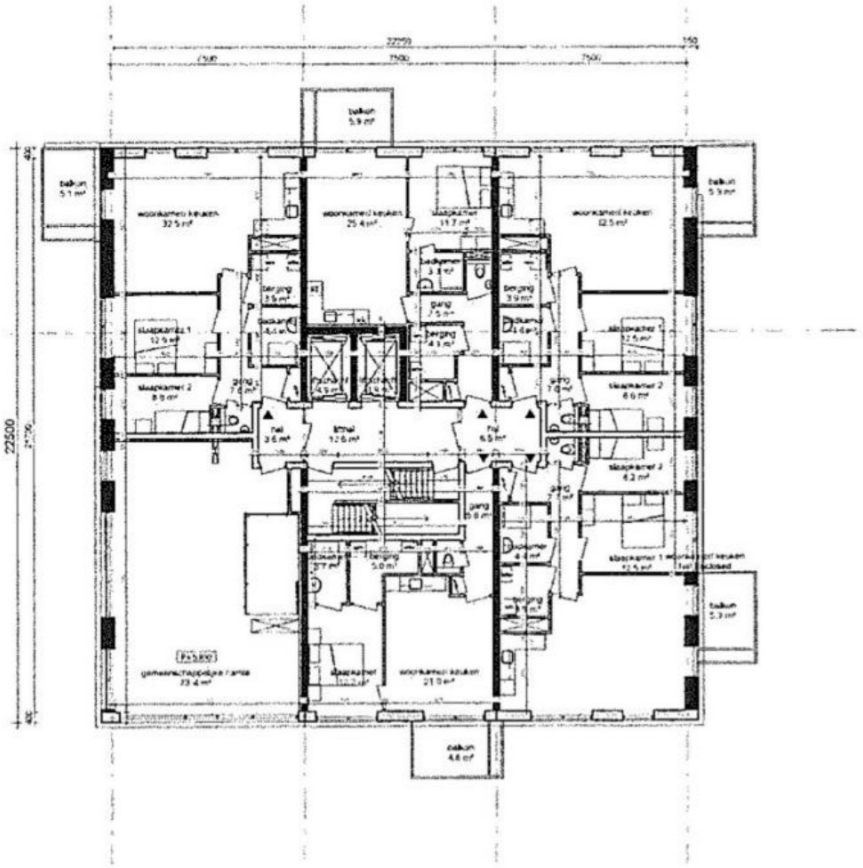
# Doorwerking bovenbouw

## Plattegrond tweede verdieping

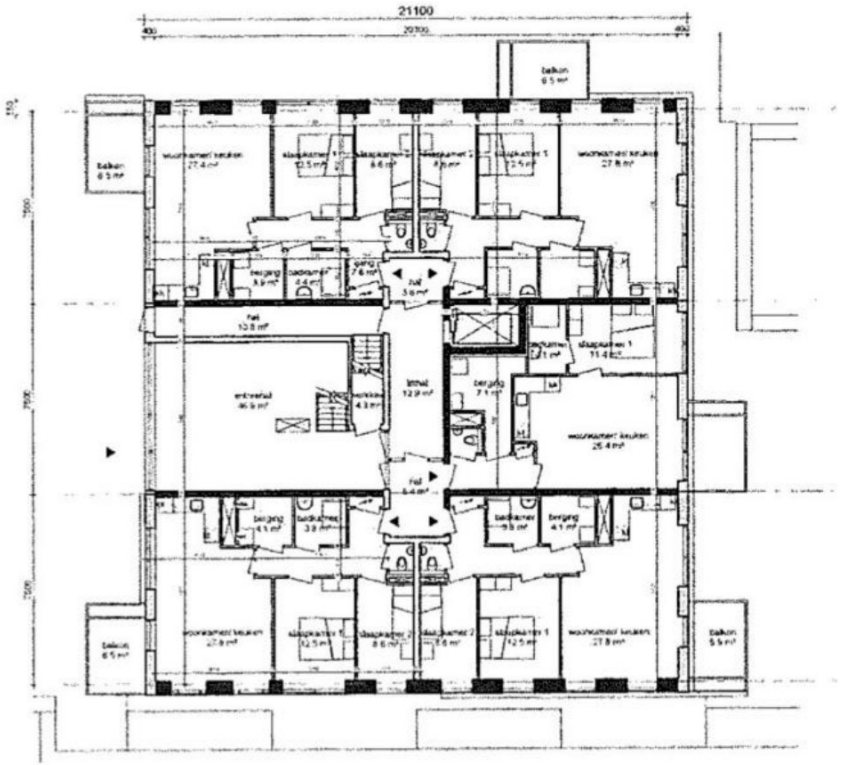


# Doorwerking bovenbouw

## Uitwerking typische plattegronden



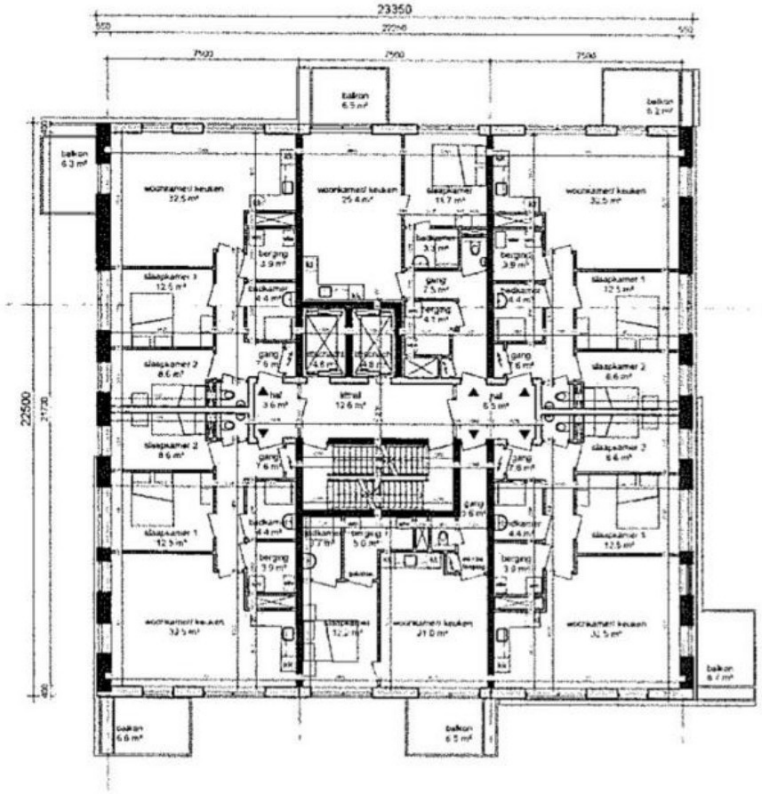
**eerste verdieping blok 1**



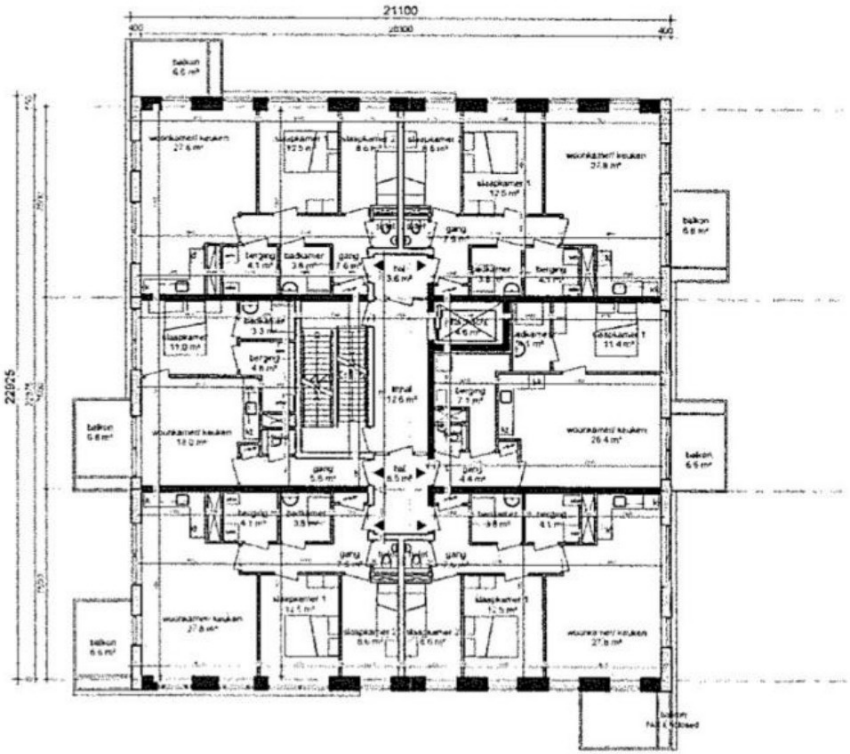
**eerste verdieping blok 3**

# Doorwerking bovenbouw

Uitwerking typische plattegronden



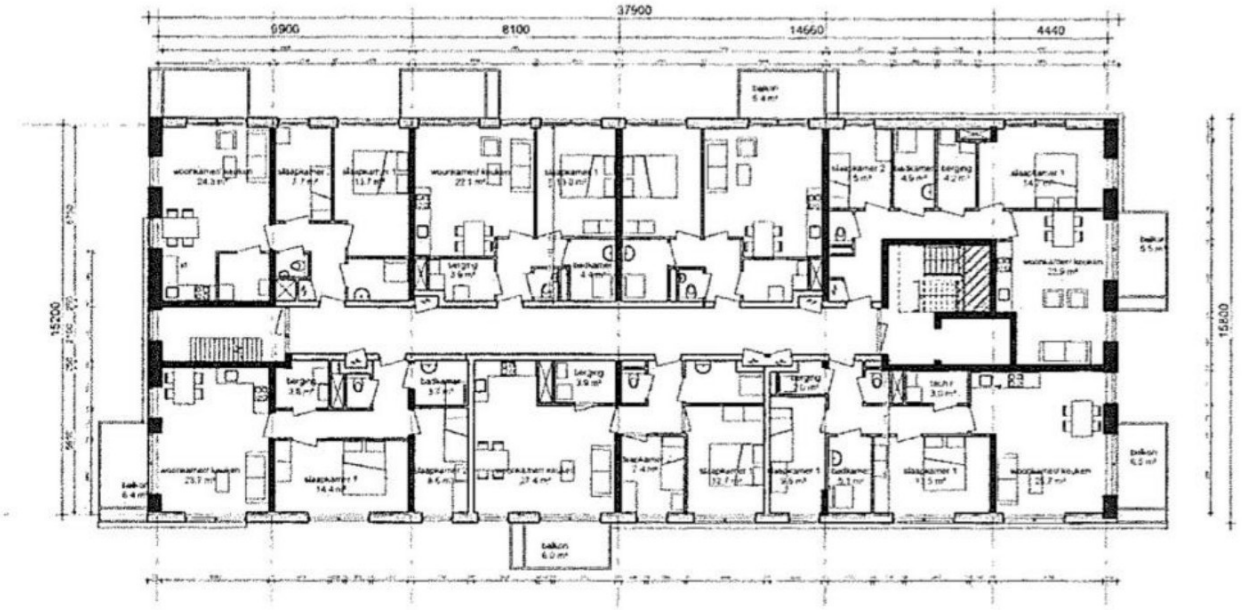

**tweede verdieping blok 1**




**tweede verdieping blok 3**

# Doorwerking bovenbouw

## Uitwerking typische plattegronden




**tweede verdieping blok 4**

Het sociale deel van de woningen voor Cazas is opgebouwd uit een 5-laags woongebouw met 7 woningen per laag, in totaal 35 woningen. Er is rekening gehouden met de alzijdige woonbeleving door de afstand tussen de twee woongebouwen van Cazas te maximaliseren, zodat het groen maximaal kan zijn en het uitzicht vanuit de woningen nagenoeg onbelemmerd.

# Programma

## commerciele ruimte, woningen en fietsparkeren

### Woningen: aantallen - oppervlakten - fietsen

| Blok 1 | GO= gebruiksoppervlakte | | | | | | GO tot | BVO | Aantal won. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| laag -1 | | | | | | | | 2478 | |
| laag 0 | | | | | | | | 410 | |
| laag 1 | 74,1 | 74,1 | | 67,8 | 55,8 | 50,7 | 322,5 | 523 | 5 |
| laag 2 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 523 | 6 |
| laag 3 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 523 | 6 |
| laag 4 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 523 | 6 |
| laag 5 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 523 | 6 |
| laag 6 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 523 | 6 |
| laag 7 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 523 | 6 |
| laag 8 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 523 | 6 |
| totaal | 8 | 8 | 7 | 8 | 8 | 8 | 3142,8 | 7072 | 47 |

| Fietsen nodig 2x app | bezoeker fietsen 0,2xapp | aanwezig |
|---|---|---|
| conform Rapor Goudappel 20 juli 2023 | | hoog/laag |
| | bezoekers parkeer in O.R. | |
| 10 | 1 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 94 | 9,4 | |

| Blok 2 | GO= gebruiksoppervlakte | | | | | | GO tot | BVO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| laag 1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 62 | | 358,4 | 523 | 5 |
| laag 2 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 62 | 50,7 | 409,1 | 523 | 6 |
| laag 3 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 62 | 50,7 | 409,1 | 523 | 6 |
| totaal | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1176,6 | 1569 | 17 |

| | | |
|---|---|---|
| 10 | 1 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 34 | 3,4 | |

| Blok 3 | GO= gebruiksoppervlakte | | | | | | GO tot | BVO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| laag 1 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | | 333 | 492,7 | 5 |
| laag 2 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | 46 | 379 | 492,7 | 6 |
| laag 3 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | 46 | 379 | 492,7 | 6 |
| laag 4 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | 46 | 379 | 492,7 | 6 |
| laag 5 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | 46 | 379 | 492,7 | 6 |
| totaal | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 | 1843 | 2463,5 | 28 |

| | | |
|---|---|---|
| 10 | 1 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 58 | 5,8 | |

| totaal midden dure huur | | | | 6108,4 | 11105 | 93 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 186 | 18,6 | 192 |

| Blok 4 | GO= gebruiksoppervlakte | | | | | | | GO tot | BVO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| laag 0 | | | | | | | | 0 | 252,8 | |
| laag 1 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 63,4 | 64 | 66 | 428,95 | 592,8 | 7 |
| laag 2 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 592,8 | 7 |
| laag 3 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 592,8 | 7 |
| laag 4 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 592,8 | 7 |
| laag 5 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 592,8 | 7 |
| totaal soc | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 2177,6 | 3216,6 | 35 |

*inclusief maat. ruimte

| | | |
|---|---|---|
| 14 | 1,4 | |
| 14 | 1,4 | |
| 14 | 1,4 | |
| 14 | 1,4 | |
| 14 | 1,4 | |
| 70 | 7 | 96 |

| totaal project woningen | | | 8348 | 14321 | 128 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 256 | 25,6 | 288 |

**opmerkingen:**

* GO met aftrek schachten in de woning (groter dan 0,5 m2)
* BVO excl. buitenruimten
* BVO incl. gemeenschappelijke ruimtes
* BVO parkeren excl inrit laag 0

### winkels

volgens meetrapport 2015

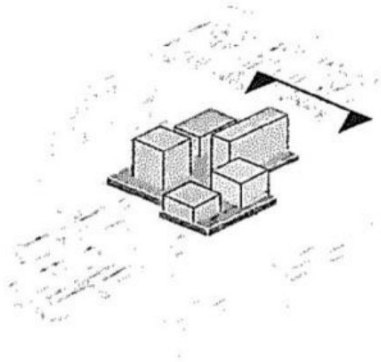
| winkels | huidig GO | Huidig BVO | Ontwerp GO | Ontwerp BVO |
|---|---|---|---|---|
| Jumbo | 1679,0m² | 1735,90m² | 2120m² | 2200 |
| 92-x | 15,0m² | 17,40m² | | |
| Bloemvaria | 124,2m² | 130,90m² | 145m² | 156,7 |
| 79A kapper | 76,7m² | 80,80m² | | |
| 79 A-x | 10,3m² | 12,40m² | | |
| 79 B-C Gemeenschap | 12,6m² | 14,20m² | | |
| 81 | 372,4m² | 382,30m² | | |
| 81-x sanitels | 13,2m² | 15,00m² | | |
| 85 | 383,7m² | 396,40m² | | |
| 91-93 | 196,8m² | 204,60m² | | |
| 95 | 79,5m² | 84,20m² | | |
| Action | | | 1050m² | 1102,38 |
| Gall & Gall | 96,9m² | 102,30m² | 96m² | 103,15 |
| Slager | 165,9m² | 175,20m² | 102m² | 111,61 |
| 105-x gemeenschappelijk winkelvereniging | 15,4m² | 17,30m² | | |
| boekhandel/Primera | 96,9m² | 102,30m² | 158m² | 170,98 |
| Deli | | | 83m² | 98,42 |
| Bakkerij | 114,1m² | 120,40m² | 126m² | 132,54 |
| chinees Wong | 94,8m² | 100,20m² | 109m² | 117,37 |
| Doner | 100,8m² | 109,00m² | 100m² | 112,341 |
| Snackbar | 81,9m² | 86,00m² | 106m² | 121,66 |
| Passage | 795,9m² | 795,30m² | 475m² | 494,69 |
| ABN/trafo | | | 17m² | 15,87 |
| trafo | | | 18m² | 22,78 |
| | 4524,0m² | 4682,1m² | 4700,7m² | 4960,3m² |

### parkeer garage

| | BVO | |
|---|---|---|
| laag -1 | 3081 | |
| laag 0 | 418,57 | * heilingbaar/uitgang |

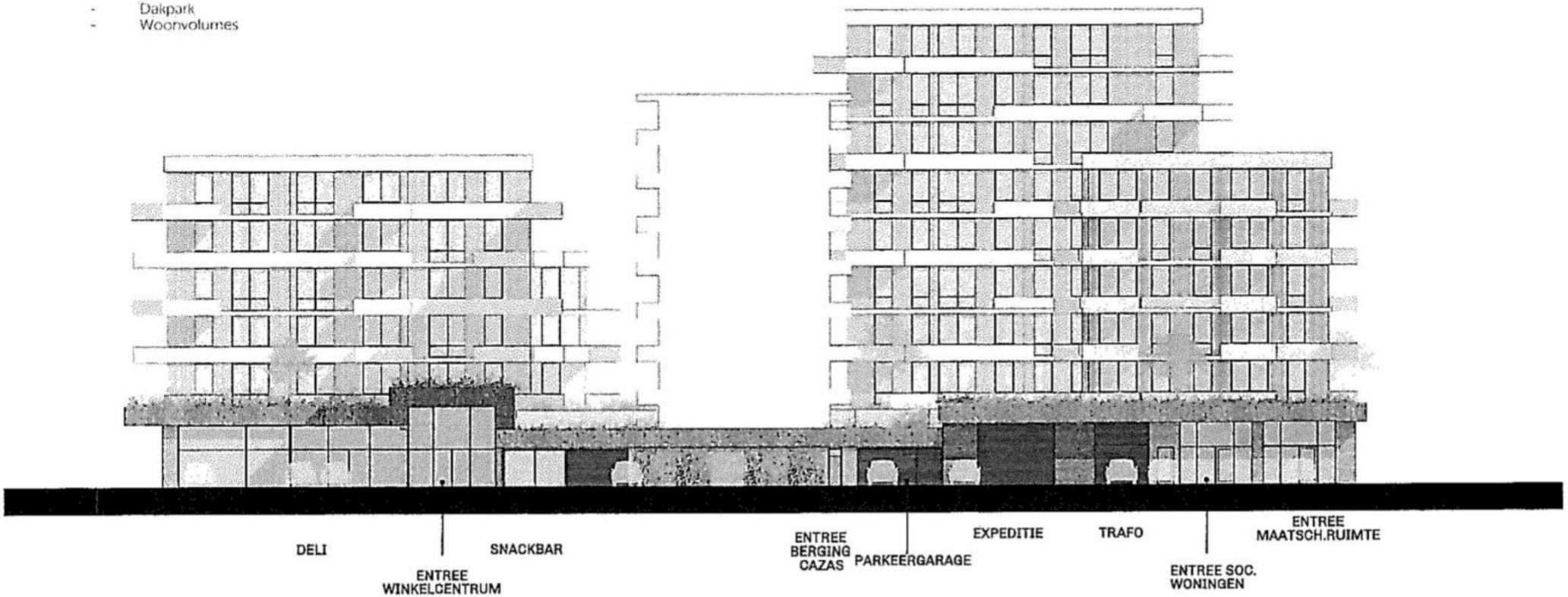
# Totaalaanzicht architectuur

## gevelaanzicht oost



Tournoysveld kent een gelaagdheid die wordt bepaald door de verschillende schaalniveau's. Voorop staat de implementatie van het winkelcentrum in het bestaande weefsel van de wijk en wel op elk schaalniveau.
Vanuit de architectuur kijken we naar het DNA van de voorzieningenzone. Door de organische groei zijn verschillende tijdsbeelden herkenbaar. Dit betekent dat voor de nieuwbouw gekozen is voor een actuele, eigentijdse architectuur. Hierin is het interessant om ook de oorspronkelijke architectuur te beschouwen. Uiteindelijk gaan nieuw en bestaand een dialoog aan, die gaat bijdragen aan de eenheid en samenhang in het gebied. De ambitie ligt in een architectonisch uitwerking waar kenmerken van beide benaderingen zich verenigd in een bijzondere architectonische uitwerking.
Wij onderscheiden in het gebouwconcept een 3-tal architectonische componenten:

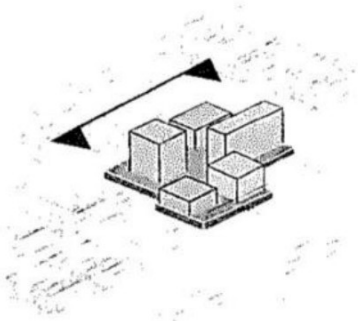
- Plint
- Dakpark
- Woonvolumes

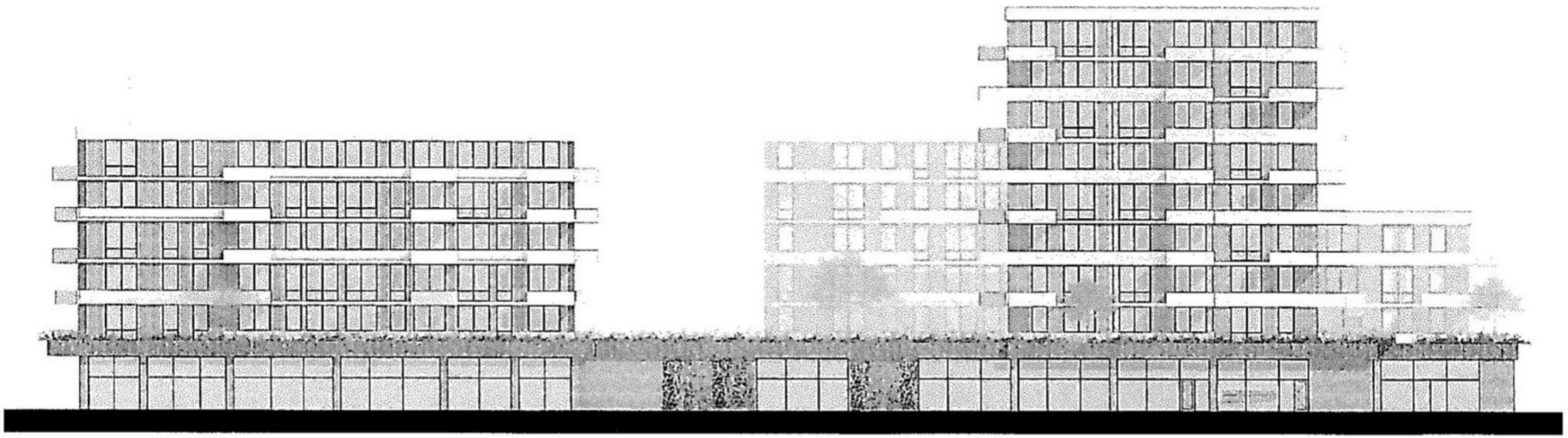



*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze tekening verwerkt te worden

# Totaalaanzicht architectuur

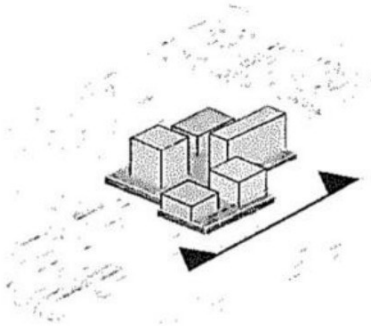
## gevelaanzicht noord

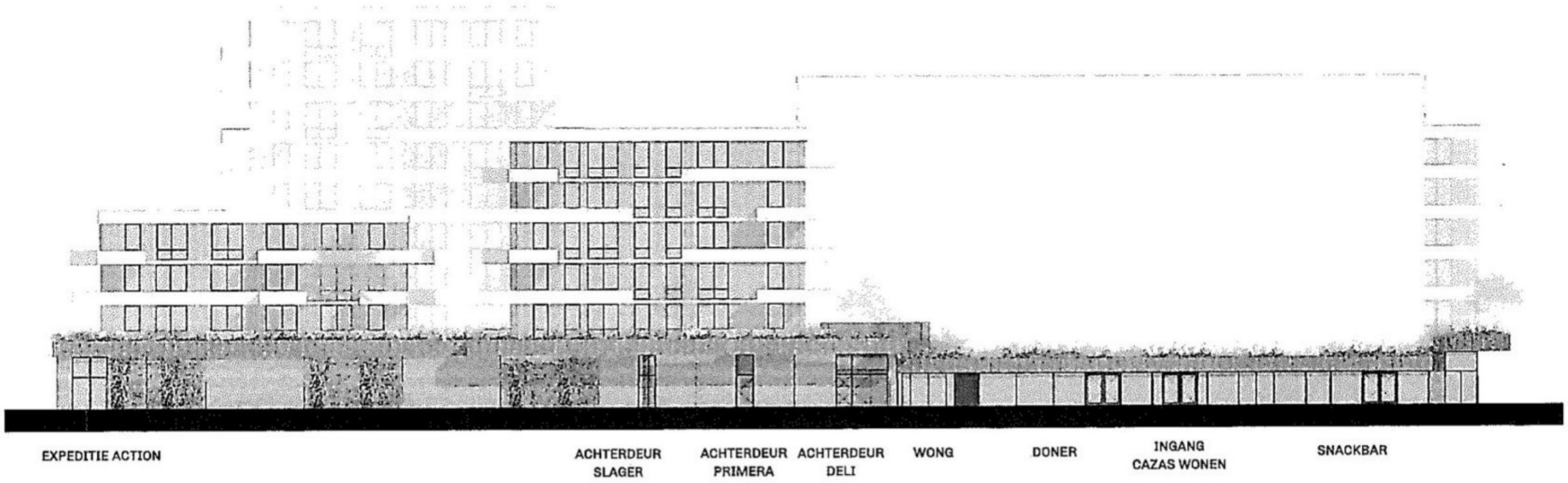




# Totaalaanzicht architectuur

gevelaanzicht zuid

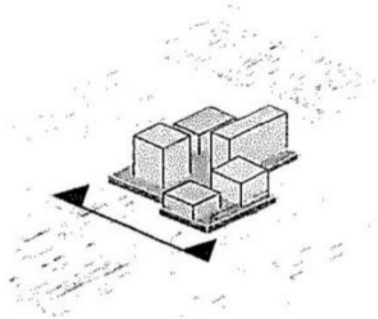


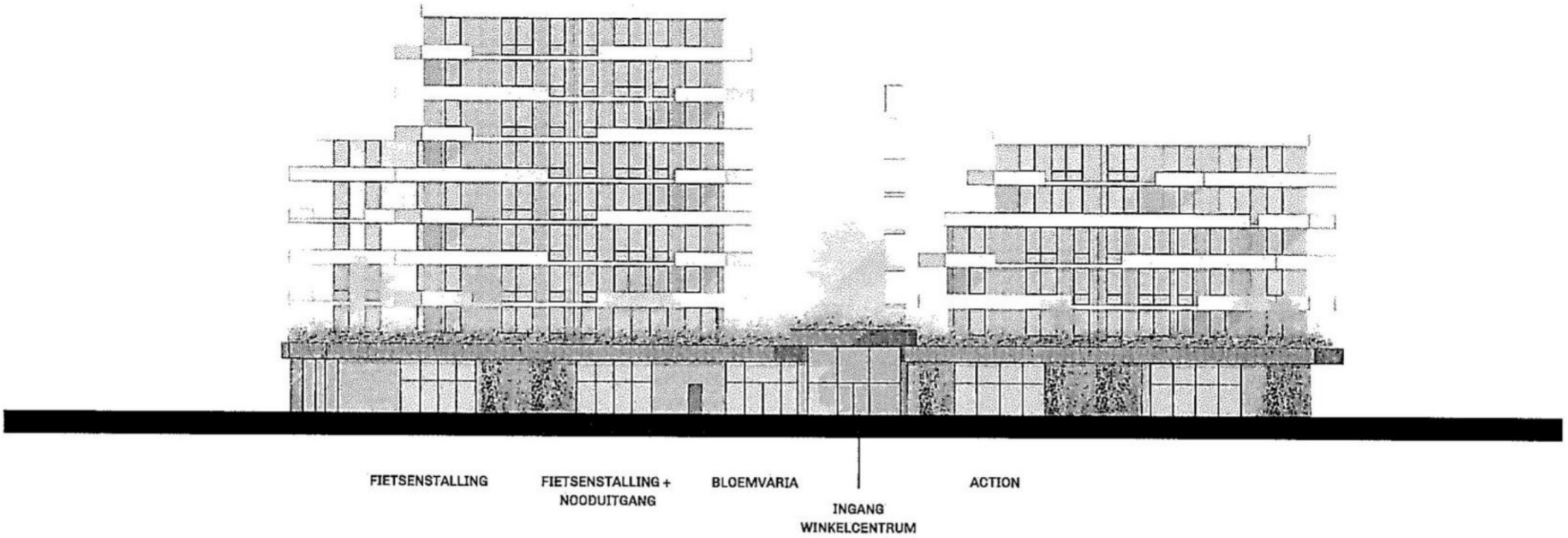



*Nieuwe positie van de expeditie dient nog in deze tekening verwerkt te worden

# Totaalaanzicht architectuur

gevelaanzicht west

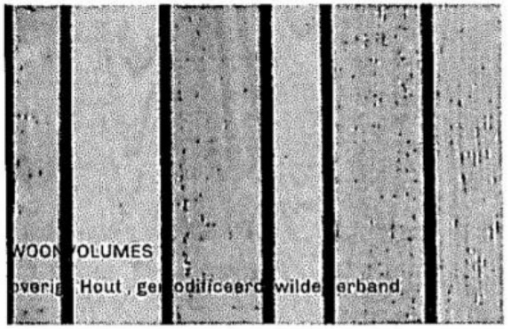


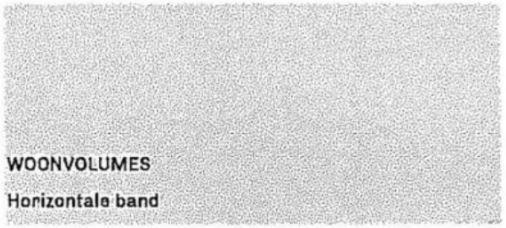




# CONCEPT

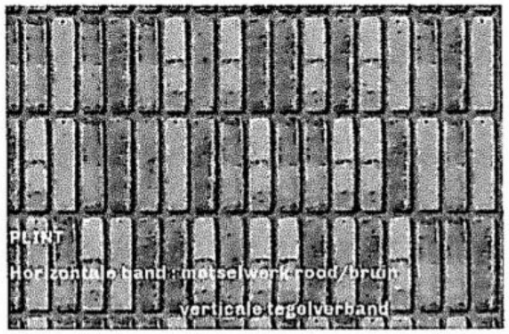
# Materialisatie



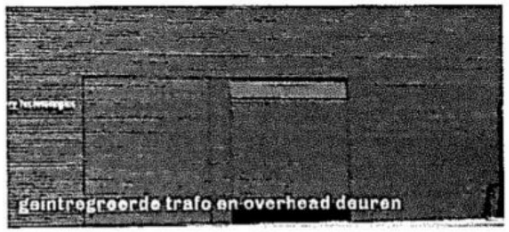


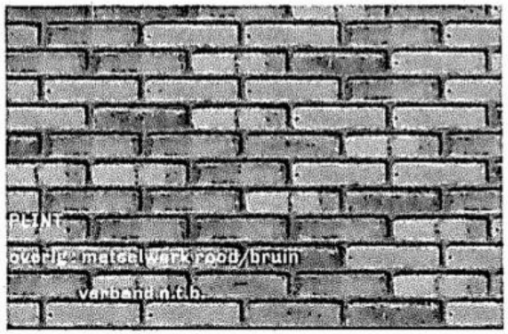






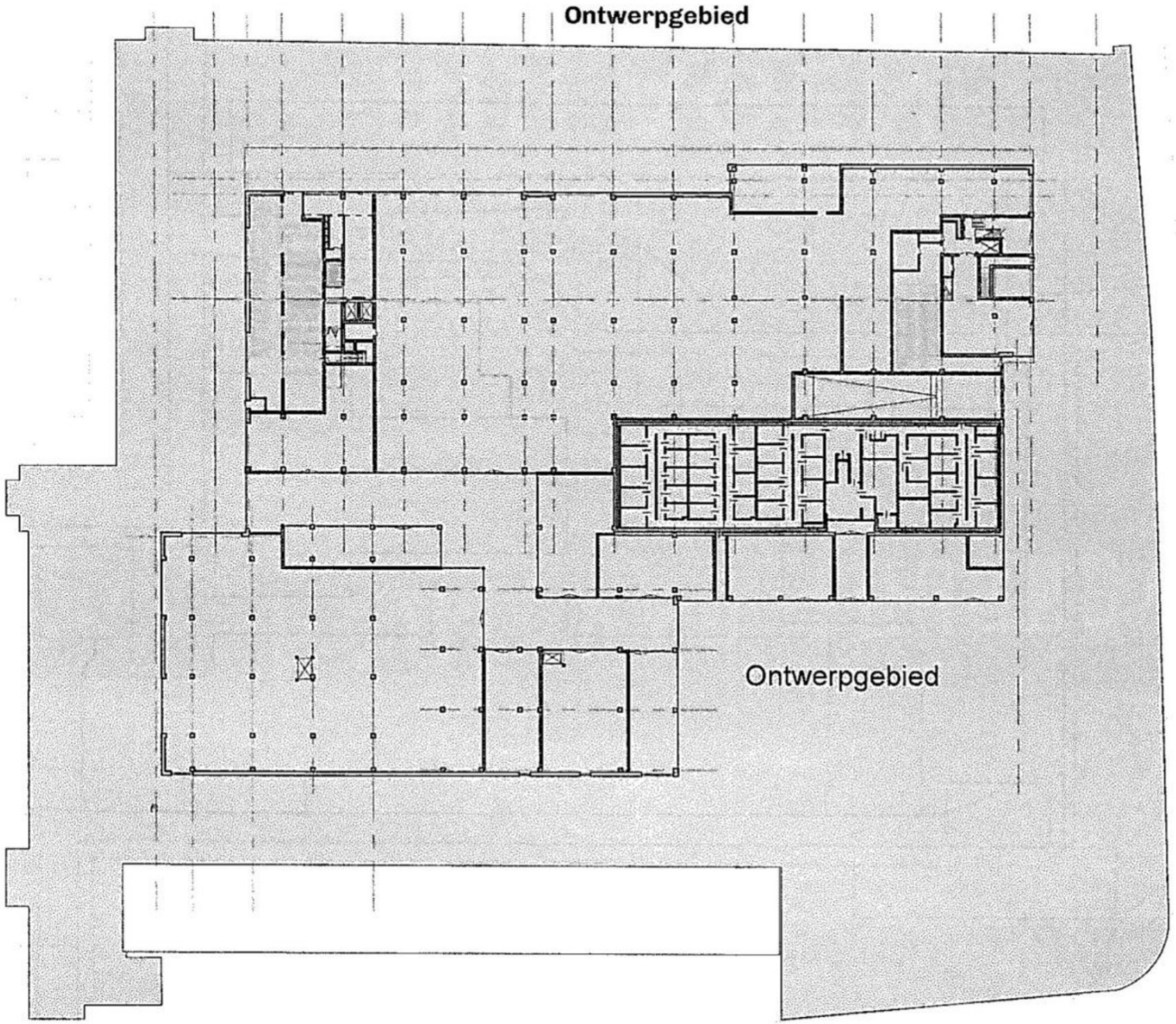




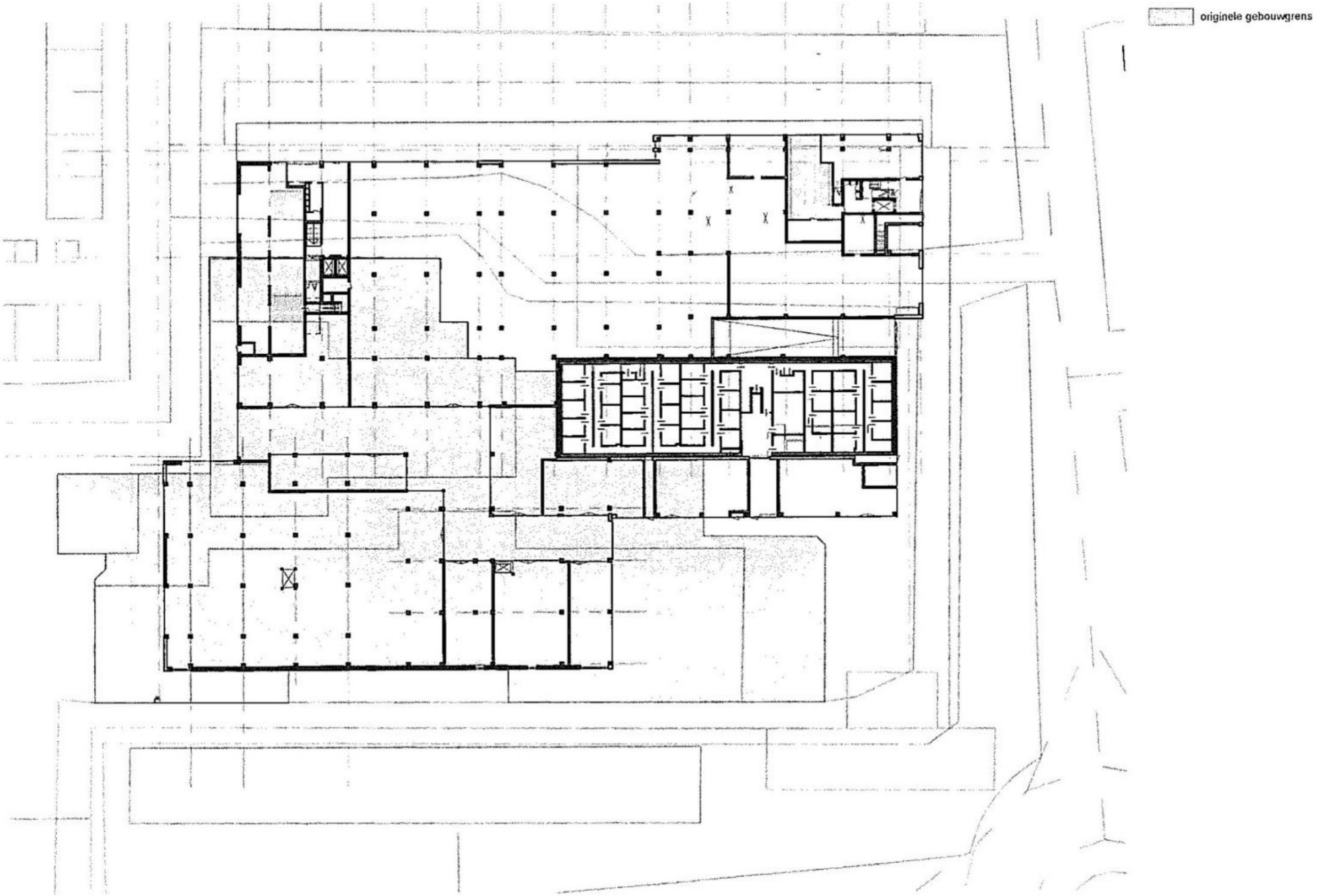

stenen kleur indicatief ntb

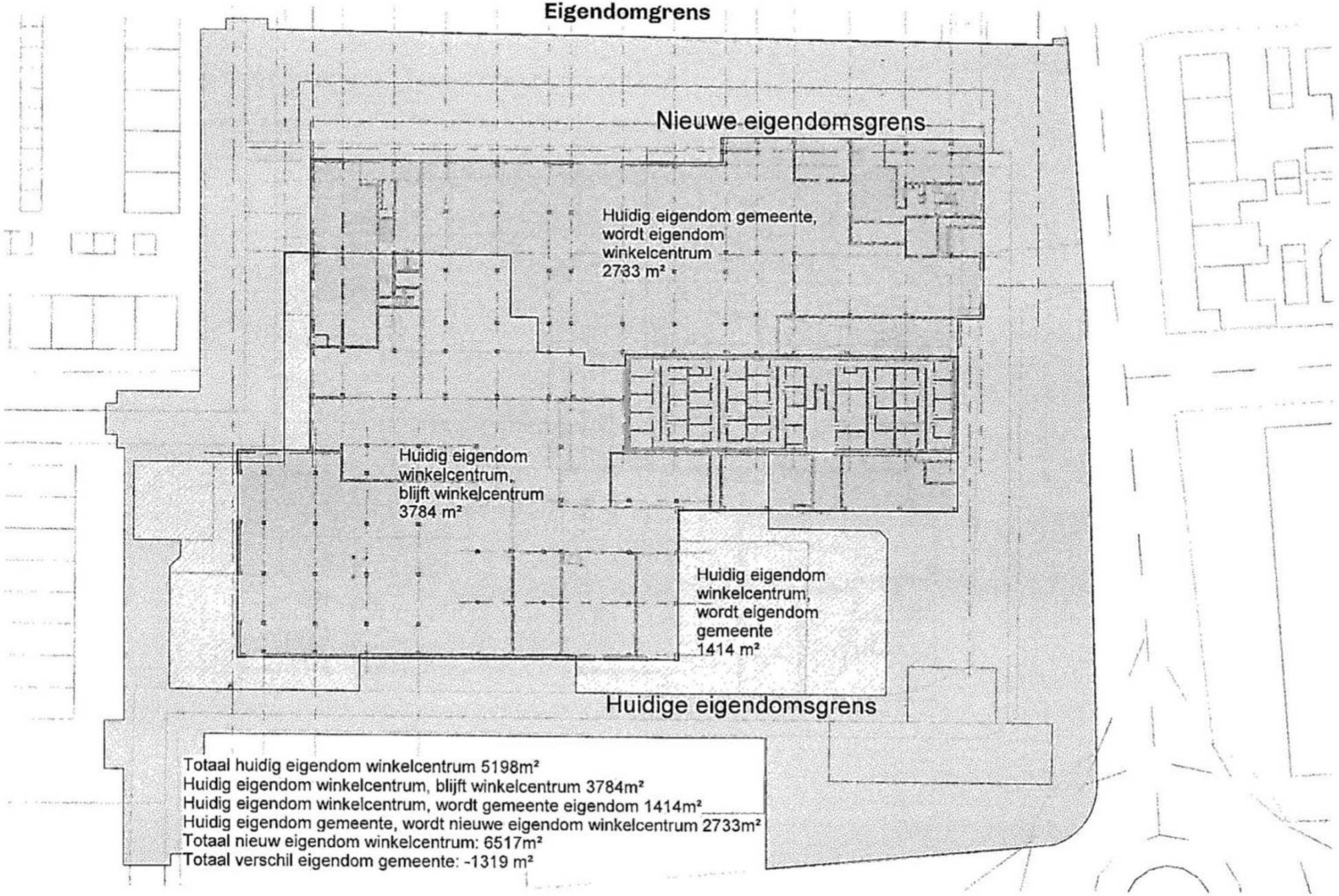

HART VAN TOURNOYSVELD
-BIJLAGEN-




*Nieuwe plangrenzen dienen nog in deze tekening verwerkt te worden

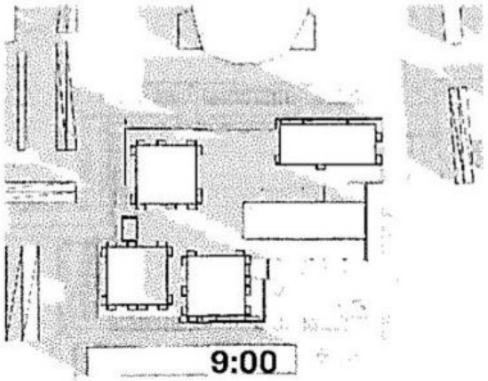
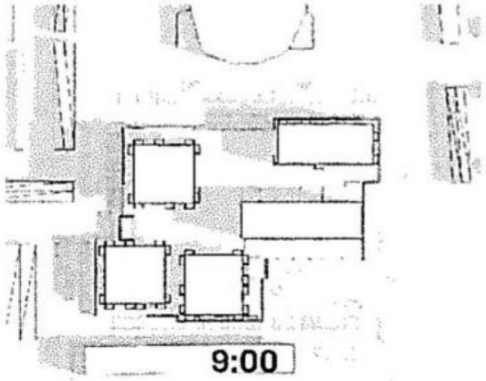
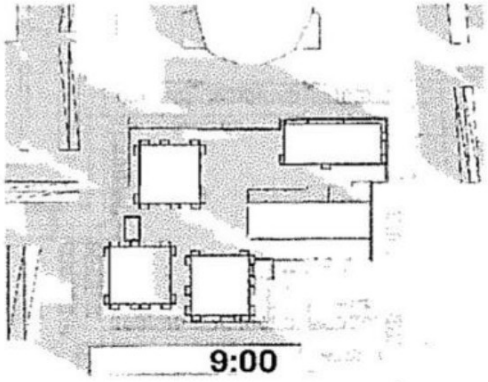
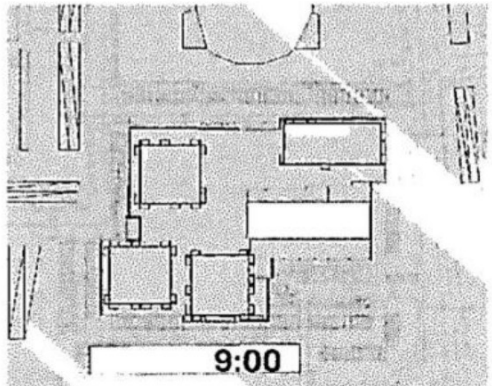
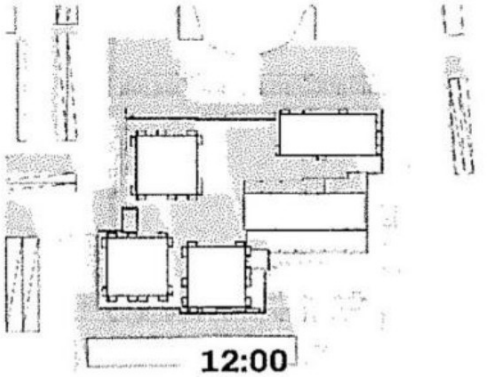
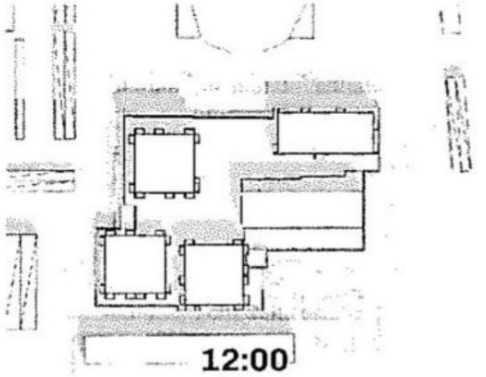
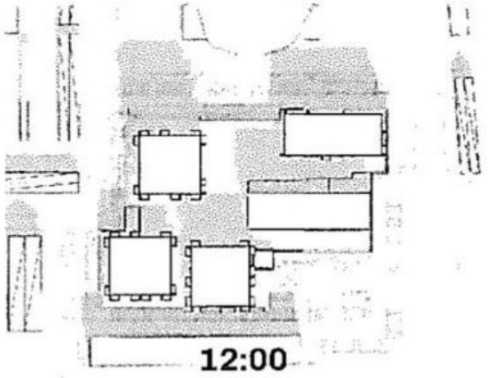
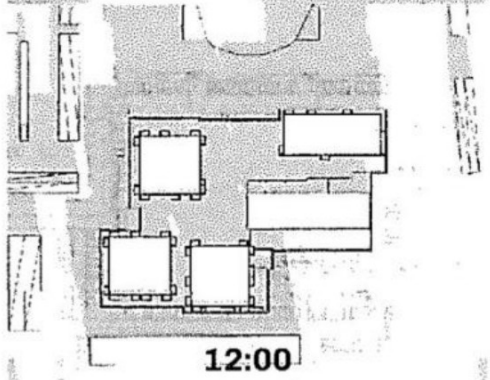
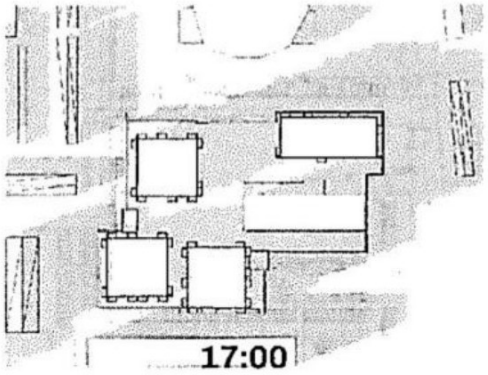
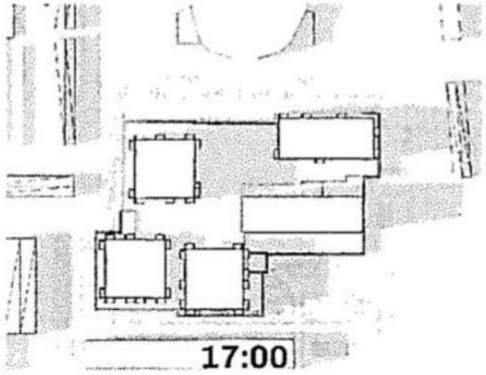
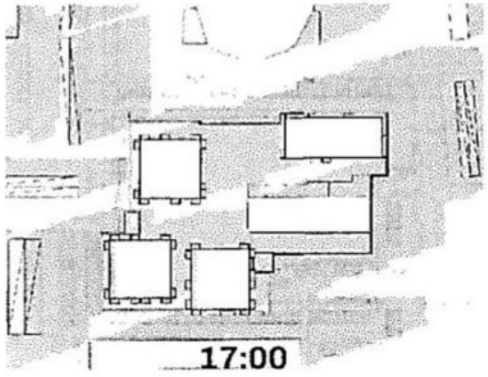
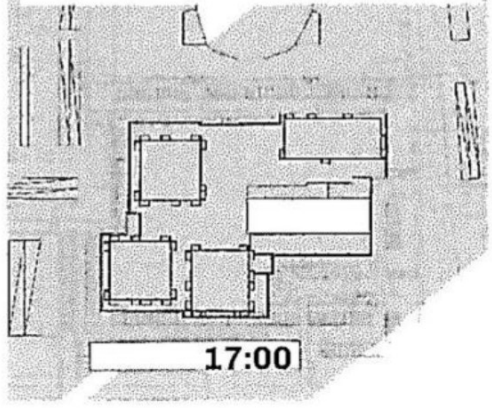
# BESTAAND VS NIEUW



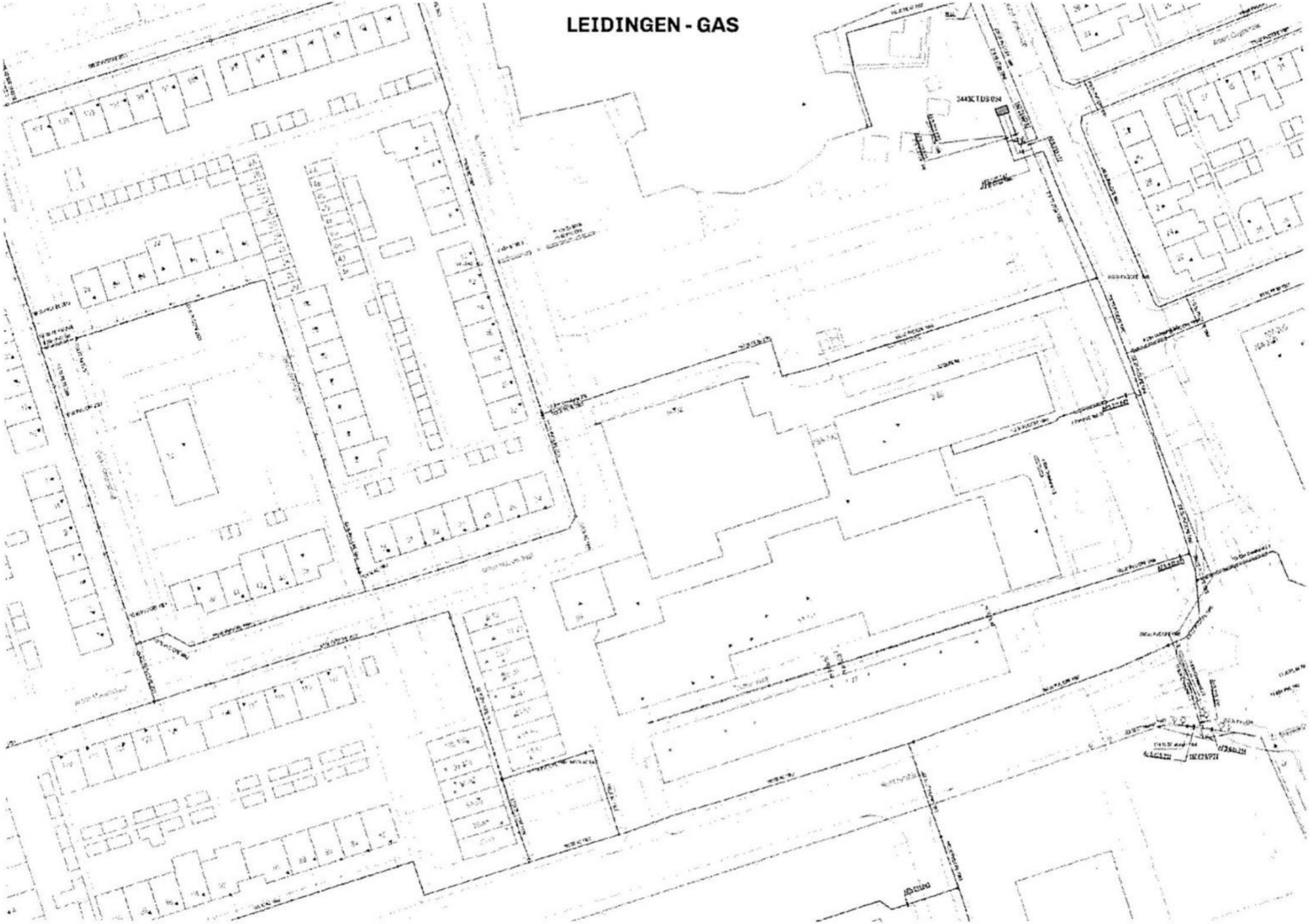


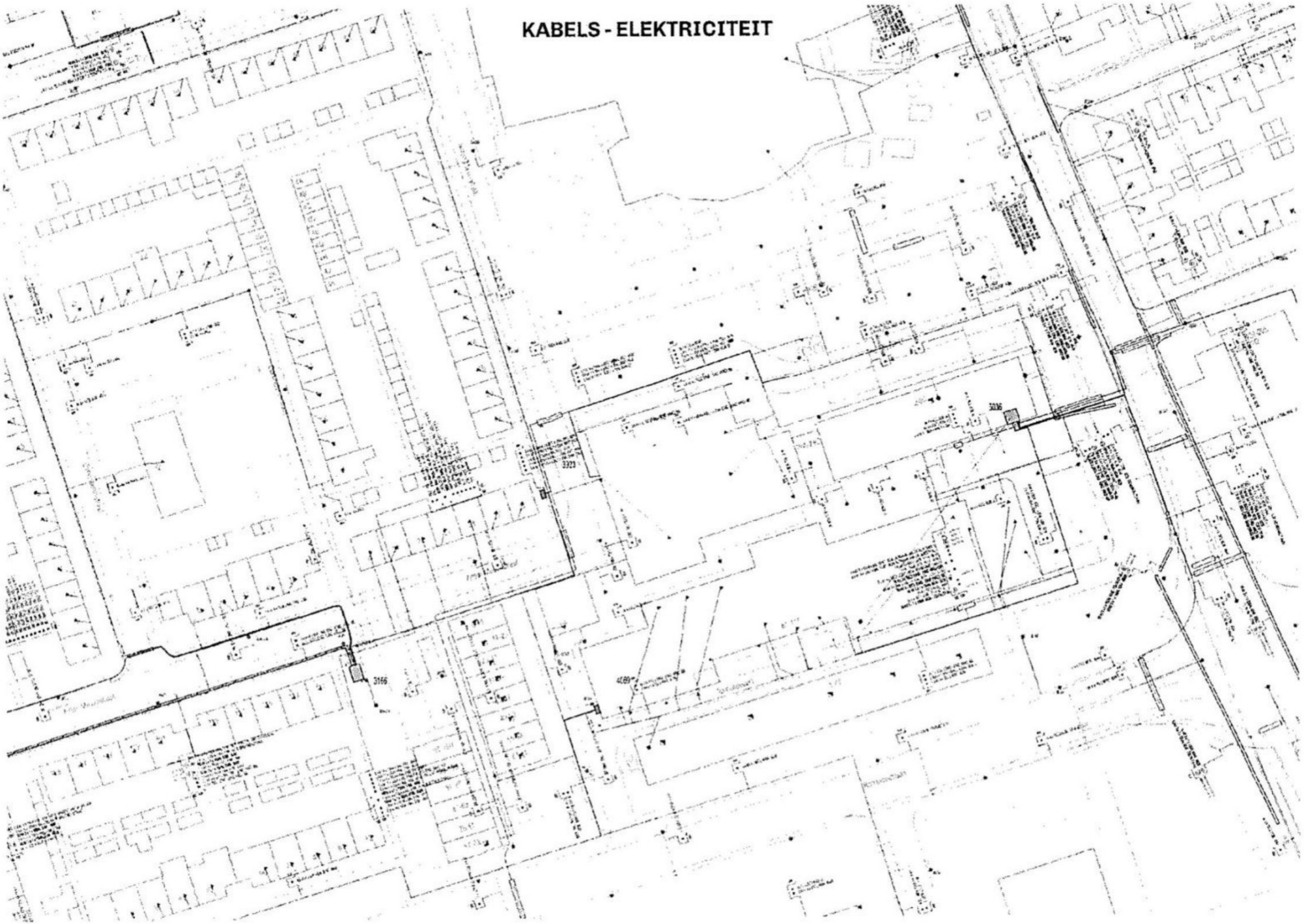

*Nieuwe plangrenzen dienen nog in deze tekening verwerkt te worden

# Schaduwstudie

| 21 maart | 21 juli | 21 september | 21 december |
|---|---|---|---|
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |

# LEIDINGEN - GAS




KABELS - ELEKTRICITEIT

gemeente
WOERDEN

Kerckebosch Tournoysveld B.V.
[redacted]

Bezoekadres
Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden

Postadres
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon
14 0348

Fax
0348 42 8451

E-mail
gemeentehuis@woerden.nl

Website
www.woerden.nl

KvK-nummer
50177214

[redacted] BNGH0285009672

Onderwerp:
Uitkomst haalbaarheidsonderzoek
Locatie: Renovatie Winkelcentrum Tournoysveld te Woerden

| Uw kenmerk: | Uw brief van: | Datum: 10 april 2024 |
|---|---|---|
| Onze kenmerken: Dossiernummer 1922268 | Zaaknummer | Behandeld door: [redacted] Verzenddatum: |

Geachte [redacted]

Op 16 februari 2024 hebben wij uw principeverzoek "hart van Tournoysveld" en Bomen effectanalyse (hierna: verzoek) ontvangen voor de Renovatie van het winkelcentrum Tournoysveld en de bijhorende woningbouw te Woerden. Dit betreft een aanpassing van uw eerdere verzoek van 18 november 2020. Uw initiatief is geregistreerd onder nummer 1922268. De gemeente vindt uw initiatief wenselijk gelet op onderstaande overwegingen.

**Planomschrijving**
Uw verzoek heeft betrekking op de renovatie van het winkelcentrum Tournoysveld met de toevoeging van 128 appartementen (35 sociale huur, 44 middeldure huurwoningen en 49 vrije sector woningen) en omliggende openbare ruimte. Het planvoorstel ligt ingekaderd tussen de Anton Mauvestraat, Tournoysveld, Jozef Israëlslaan en de Rembrandtlaan. Voor deze ontwikkeling wilt u grond kopen ten behoeve van het planvoorstel van de gemeente, anders is het plan niet haalbaar / uitvoerbaar.

**Beoordeling wenselijkheid van uw principeverzoek**
Uw initiatief is op de intaketafel beoordeeld op wenselijkheid door diverse vakspecialisten binnen de gemeente. Hierbij is er integraal gekeken of het plan past binnen de geldende ruimtelijke plannen, het huidige gemeentelijk beleid en de ruimtelijke inpassing. We hebben daarbij onder meer naar de bestaande bebouwing en de beoogde ontwikkelingen in het gebied gekeken. Het ingediende planvoorstel is in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Woerden. De gemeente wil het planvoorstel toetsen op haalbaarheid om in het vervolgstadium (anterieure fase) in de wijziging van het omgevingsplan de toedeling van functies aan locaties te regelen.

Aan de hand van deze toetsing is een programma van eisen opgesteld met uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen. Het programma van eisen zal een bijlage vormen bij de te sluiten intentieovereenkomst. Hierin staat benoemd wat er allemaal benodigd is om de intentiefase af te kunnen ronden en geeft daarnaast een doorkijk naar de fase voor het voorlopig ontwerp. In dit document staat ook per fase benoemd welke producten er benodigd zijn (van schetsontwerp tot voorlopig ontwerp). De benodigde producten dienen gefaseerd opgeleverd te worden zodat wij ook intern de gelegenheid hebben om deze integraal te toetsten.

De uitgangspunten en benodigde producten komen voort vanuit de verschillende disciplines die benodigd zijn voor een ontwikkeling als deze. De uitgangspunten zijn hierbij onderverdeeld in diverse ruimtelijke

Behandeld door [redacted]
Onderwerp [redacted]mer 1922268

thema's die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en worden dan ook integraal beoordeeld. Aan deze uitgangspunten hangen ook diverse risico's voor de haalbaarheid van het project. Wijzigingen in het plan hebben altijd gevolgen voor alle andere thema's en moeten dan opnieuw worden beoordeeld. Om latere knelpunten te voorkomen wordt aangeraden deze uitgangspunten al vast mee te nemen in het schetsontwerp.

**Hoe nu verder?**
Uw verzoek door de gemeente als wenselijk gezien. Dat betekent dat we een intentieovereenkomst willen afsluiten om te komen tot een haalbaar, uitvoerbaar en gedragen ontwikkelingsplan voor de gemeente en de ontwikkelaar. Het programma van eisen omvat alle uitgangspunten die benodigd zijn voor de intentiefase, deze zal samen met deze brief een bijlage vormen bij de intentieovereenkomst.

**Nadere informatie**
Deze brief is geen formeel besluit. U kunt hieraan dan ook geen rechten ontlenen en bezwaar maken is niet mogelijk. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0348 of via [redacted]@woerden.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeenteWoerden,

[redacted]

[redacted]r team Ruimtelijke plannen

**Bijlage 4 Intentieovereenkomst**
**Programma van Eisen Tournoysveld**

# 1. Integrale ruimtelijke inpassing Tournoysveld

In de volgende hoofdstukken zijn tabellen weergegeven die de aspecten en producten weergeven die dienen als uitgangspunten bij de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van Tournoysveld, een transformatie/ontwikkeling van het winkelcentrum en de bijbehorende woningbouw. Veel van deze punten zijn al in het plan verwerkt maar nog niet alles. Naast deze uitgangspunten zal de aangepaste versie van het boekje 'Hart van Tournoysveld' (03-11-2023) als basis dienen voor de verdere ontwikkeling van het plan naar voorlopig ontwerp.

De te volgen procedure, BOPA of Tam-imro zal in het eerste kwartaal worden benoemd naar de ontwikkelende partij door de gemeente. Bij beide procedures zullen de plannen moeten voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast moet de begrippenlijst van de omgevingswet worden gebruikt zodat er niet wordt verwezen naar de verouderde wetgeving.

### Leeswijzer

Als eerst wordt in hoofdstuk 2 benoemd wat allemaal benodigd is om de intentie fase af te kunnen ronden. Hierbij is ook een lijst toegevoegd met de benodigde producten. Deze producten dienen gefaseerd opgeleverd te worden, minimaal drie weken voor de maandelijkse projectvergadering zodat deze tijdig kunnen worden beoordeeld. Veel van deze producten zijn al gemaakt en sommige dienen ook nog aangepast te worden aan hand van de gegeven opmerkingen uit hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten benoemd die benodigd zijn voor de verdere planontwikkeling. De uitgangspunten zijn hierbij onderverdeeld in diverse ruimtelijke thema's. De ruimtelijke thema's zijn onlosmakelijke met elkaar verbonden en moeten integraal worden beoordeeld. Wijzigingen in het plan hebben altijd gevolgen voor alle andere thema's en moeten dan weer opnieuw worden beoordeeld. Aan deze uitgangspunten hangen namelijk ook diverse risico's voor de haalbaarheid van het project. Handig om veel hiervan al te verwerken in het schets ontwerp zodat dit later niet voor knelpunten zorgt.

In hoofdstuk 4 is als laatst nog een overzicht tabel weergegeven van de op te leveren producten voor het voorlopig ontwerp. Deze producten dienen gefaseerd opgeleverd te worden, minimaal drie weken voor de maandelijkse projectvergadering zodat deze tijdig kunnen worden beoordeeld. Veel van deze producten zijn al gemaakt en sommige dienen ook nog aangepast te worden aan hand van de gegeven opmerkingen uit hoofdstuk 3.

# 2. Benodigde producten in de intentiefase (checklist)

De onderstaande kopjes geven een overzicht weer van de benodigde stappen voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarna de formele procedure kan worden opgestart.

### Ruimtelijk Beeld Kwaliteitsplan

Het boekje 'Hart van Tournoysveld' (03-11-2023) dient aangepast te worden aan hand van de eerder gegeven opmerkingen. Het aangepaste boekje dient hierbij als basis voor de verdere ontwikkelingen van het plan naar het voorlopig ontwerp. Daarnaast zal het boekje in het eerste kwartaal van 2024 naar de Raad worden gebracht voor vaststelling.

| **Ruimtelijke Beeld Kwaliteitsplan - Boekje Groosman 'Hart van Tournoysveld'** |
|---|
| Perceelgrenzen/kostenverhaalsgebied/benodigde eigendom gemeentegrond, in de vorm van kaartmateriaal met een toelichtende tekst. |
| Omliggende percelen |
| Voorgestelde functies |
| Globale toelichting op het idee |
| **Analyse** |
| Huidige situatie en omgeving |
| Routes (auto's, fiets en wandelen) |
| Bouwhoogtes omgeving |

| |
|---|
| Groenstructuur & waterstructuur |
| Cultuurhistorische verkenning inclusief het benoemen van eventuele monumentale bomen |
| Functies in de omgeving |
| Inzicht eigendomssituatie |
| **Ontwerp** |
| Varianten studie, schetsen met perceelsgrenzen en omliggende panden. Daarnaast moeten de schetsen per variant inzicht geven in de ontsluiting, m2 groen en het aantal parkeerplaatsen. |
| Toelichting op de varianten |
| Globale massastudie, waarbij de massa ook in de omgeving is geplaatst |
| **Programma** |
| Doelgroepen wonen/woningbouwcategorieën |
| Aantal woningen |
| oppervlaktematen woningen |
| Correspondentie met corporaties |
| **Voorzieningen** |
| Type voorzieningen |
| BVO voorzieningen |
| **Mobiliteit** |
| Tabel benodigde parkeerplaatsen conform norm + kaart met locatie |
| Tabel benodigde fietsparkeerplaatsen + kaart met locatie |
| **Groen/Openbare ruimte (globaal voor inzicht)** |
| Tabel met groen types en de m2 per type (huidig en nieuw) |
| Kaart met bomen (huidige situatie en nieuw) |
| Kaart met groenstructuur (huidig en nieuw) |

### Producten Schetsontwerp

De onderstaande productenlijst zijn de producten die benodigd zijn om het schetsontwerp integraal te kunnen beoordelen. Houd met het schetsontwerp ook rekening met de genoemde opmerkingen uit het volgende hoofdstuk. De opmerkingen hebben betrekking op de risico's van de haalbaarheid van de ontwikkeling.

| **Producten Schets Ontwerp (SO)** |
|---|
| **Ruimtelijke analyse** |
| Huidige situatie en omgeving |
| Routes en ontsluiting (auto, fiets, wandelen en vrachtverkeer laden lossen) |
| Bouwhoogtes omgeving |
| Voorzieningen en omgeving |
| Groenstructuur |
| Waterstructuur |
| Cultuurhistorische analyse en de ruimtelijke vertaling (historische bomen ect) |
| Rooilijnen |
| **Kavel en bodem** |
| Perceel inmeten m2 |
| Klik-melding |
| Niet gesprongen explosieven |
| Archeologie |
| WKO bronnen |
| Vloerpeilen |
| Overzicht erfdienstbaarheid |
| Riool |
| Waterpeil |
| Inzicht in de ondergrond (kabels, leidingen ect.) huidige situatie en nieuwe situatie (hoe wordt er aangesloten op het huidige netwerk in de ondergrond?) |
| **Participatie** |
| Plan van aanpak, hoe gaat er participatie plaatsvinden? In welke mate? Ect. |
| **Ontwerp** |
| Perceelgrenzen inclusief de omliggende percelen |
| Ontsluiting |
| Loop- en fietsroutes |

| |
|---|
| Parkeerplaatsen |
| Laden en lossen |
| Groen |
| Afvalcontainers |
| Traforuimte (inpandig?) |
| Omtrek van het gebouw |
| Footprint m2 |
| **3D visualisatie** |
| Situering bouwblokken |
| Hoogte |
| Totaal aantal bouwlagen (functies per bouwlaag) |
| Gevel ontwerp |
| Buitenruimtes |
| Plint |
| Referentie beelden |
| **Voorlopig inrichtingsvoorstel openbare ruimte** |
| Perceelgrenzen en omliggende perceelgrenzen |
| Groen op perceel m2 (opgesplitst per type) |
| Verharding |
| Indicatie inrichtingselementen |
| Graven en/of dempen van water |
| **Duurzaamheid** |
| Energie voorziening |
| Waterberging |
| Natuur inclusief |
| Klimaat adaptief |
| **Programma** |
| **Woningbouw** |
| Doelgroep wonen |
| Randvoorwaarden doelgroep |
| Aantal woningen |
| Woningen m2 |
| Tabel met uitsplitsing woningtypes en huurprijzen |
| Randvoorwaarden corporaties |
| **Voorzieningen** |
| Voorzieningen types |
| BVO voorzieningen |
| Functioneren voorzieningen |
| Logistiek |
| Situering eventuele terrassen voor voorzieningen |
| **Mobiliteit** |
| Concept mobiliteitsplan |
| Tabel benodigde parkeerplaatsen |
| Parkeernorm |
| Berekening verkeersgeneratie |
| Deelauto's / deelfietsen hoe wordt daar mee omgegaan in het schetsontwerp |
| Verkeerscirculatieplan |
| **Groen/Openbare ruimte** |
| Groen berekening perceel inclusief kaart |
| Tabel splitsing per groentype |
| Toelichting openbaar toegankelijkheid |
| Toelichting niet openbaar toegankelijkheid |
| Globaal groenplan met onderbouwing houdbaarheid/instandhouding van de daktuin en het gevelgroen |
| **Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid** |
| Nadeelcompensatie is de omgevingswet voor een planschade risicoanalyse |

# 3. Opmerkingen om rekening mee te houden bij de verdere planontwikkeling

De onderstaande opmerking dienen mee genomen te worden bij de verdere planontwikkeling. Een aantal van deze opmerkingen zijn naar voren gekomen bij het vooroverleg van het bestemmingsplan en vormen risico's voor de haalbaarheid. De opmerkingen zijn meegegeven zodat er rekening mee kan worden gehouden. Daarnaast is ook een productenlijst opgenomen van de producten die benodigd zijn voor het voorlopig ontwerp. Een aandachtspunt met betrekking tot de producten, hou rekening met de oppervlakte maten (BVO's) en overige maatgevende cijfers, zorg dat deze altijd in overeenstemming zijn met elkaar. Dit voorkomt onduidelijkheden bij de verdere uitwerking.

## Integrale ruimtelijke inpassing

### Stedenbouw

#### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**

BKP

- Uitstraling van het winkelcentrum en de inpassing in de omgeving.

Omgevingsvisie

- Inclusie moet worden benoemd met name over ontmoeten, functie wijkcentrum, mix doelgroepen, collectieve buitenruimte etc.

**Overige opmerkingen:**

**Algemeen**

- Versterking van de uitstraling en uitbreiding winkelcentrum, Winkelcentrum als huiskamer van de wijk, verbetering van het verblijfsklimaat, imagoverbetering voor Tournoysveld.
- Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwing in de (directe) omgeving. Nieuwe ontwikkelingen dienen in maat, schaal en oriëntatie hier op aan te sluiten.
- Vanuit de Omgevingsvisie wordt er gestuurd op vitale en veerkrachtige kernen en wijken, hoogwaardige voorzieningen, duurzaam en toekomstbestendig en meervoudig ruimtegebruik met daarnaast ook een gezonde leefomgeving.
- Windhinder dient goed uitgewerkt te worden. Let hier ook op valwinden e.d. vanwege de hoogbouw.
- Met name het parkeren bij het plein is een belangrijk punt. De schaalsprong met omgeving vrij groot. Profielen over de aangrenzende woningen meenemen om dit goed in beeld te hebben.
- Voor de afval containers moet een geschikte plaats worden gezocht zodat deze uit het zicht staan.
- Noordzijde (Jumbo) heeft een entree naar het winkelcentrum. Deze is ook zodanig gematerialiseerd (zelfde materiaal op de vloer als winkelpassage)
- Gevels zijn zo transparant, levendig en actief mogelijk. Geen bestikkering.
- Als een maatschappelijke functie mogelijk is op het niveau van de daktuin dan is dit wenselijk.

## Groen & Openbare ruimte

#### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**

Handboek inrichting Openbare Ruimte (HIOR)

- Denk aan aansluitingen op de openbare ruimte zoals bijvoorbeeld groenbeleid, bomenbeleid, hondenbeleid, klimaatbeleid, riool, water, openbare verlichting maar ook afval en reiniging.

**Overige opmerkingen:**

**Algemeen**

- Verduurzaming en vergroening van de projectlocatie.
- Door dit plan moet de sociale veiligheid in en rondom de Tournoysveld worden verbeterd.
- Duidelijk op een kaart aangeven wat tot het openbaar gebied behoord i.v.m. toekomstig behaar en onderhoud openbaar gebied door de gemeente.

**Sociale aspecten**

- Een analyse van de huidige 'sociale situatie'.
- Aandacht voor wat er speelt rond het winkelcentrum, gevoelens van sociale onveiligheid en werkelijke incidenten.
- Aandacht voor signalen van b.v. het wijkplatform, politie, omwonenden etc.

- Rekening houden met zichtlijnen om de veiligheid te verbeteren, deuren geven meer een gevoel van sociale controle dan ramen alleen.

**Bomen**

- In het noordelijke gedeelte van het plangebied zijn op enkele plekken de aanduidingen 'waardevolle boom' opgenomen. Deze bomen zijn echter in de huidige situatie niet meer aanwezig. Duidelijk aangeven wat er met de bomen gaat gebeuren, herplanting of kappen.
- Waardevolle bomen kunnen niet zomaar worden gekapt. Duidelijk op een kaart aangeven waar deze bomen staan en wat er mee gaat gebeuren en hoe hier mee om wordt gegaan.
- Goed onderbouwen waarom het aanplanten van nieuwe bomen niet haalbaar is.

**Gevelgroen en groene daken**

- Goed uitzoeken of gevelgroen en dakgroen bestand is tegen hevige regen, kan het regenwater dan nog goed worden afgevoerd en hoeveel ruimte is er dan benodigd op het dak om dit te realiseren.
- De houdbaarheid van het gevel- en dakgroen moet gegarandeerd worden, ook wat betreft groeiplaats, water/irrigatie, zon en wind (valwinden).

**Ondergronds afvalopslag**

- De ondergrondse afvalopslag moet goed worden ingepast in de omgeving, ze moeten uit het zicht staan.

**Afvoer hemelwater – tips van HDSR**

- Momenteel wordt het hemelwaterafvoer in het plan afgekoppeld. Het advies daarbij is om dit niet versneld naar het oppervlaktewater af te voeren maar waar mogelijk te laten infiltreren in de grond. Dit zorgt een niet al te grote belasting is op het watersysteem.
- Hou rekening met (voormalige) activiteiten en daaraan gekoppelde eventuele vervuiling op het terrein. Met andere woorden, probeer afspoeling van eventueel schadelijke stoffen naar het oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen.

## Duurzaamheid & Klimaat adaptief

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**

Omgevingsvisie

- inclusie, duurzaamheid, klimaatadaptatie

Convenant Duurzame Woningbouw

- Woerden werkt volgens het convenant, niveau brons. Voor de thema's energie en circulair is ons ambitieniveau zilver. We vragen aandacht voor circulair en biobased bouwen om ook in de bouwfase de uitstoot van broeikasgassen te beperken. Bouwen volgens de BENG-eis is dus niet voldoende.

**Overige opmerkingen:**

**Algemeen**

- Verlenging levensduur winkelcentrum; toekomstperspectief
- Maatregelen benoemen die bij dragen aan een duurzame leefomgeving met voldoende ruimte voor groen, dubbelruimte gebruik, functie mix, duurzame mobiliteit, ruimte voor natuurinclusie, ontmoeten etc.
- Al in ontwerp rekening houden met plaatsing van PV-panelen op dak en zo nodig in gevels geïntegreerd.
- Verken wat de bijdrage van een wko-installatie kan zijn aan energiezuinig koelen en verwarmen en betrek daarin ook de levering van warmte vanuit winkels met een koelinstallatie.

**Tegengaan hittestress**

- De woontorens geven aanzienlijke schaduwwerking, wat bijdraagt aan het tegengaan van hittestress.

**Overige opmerkingen Waterschap**

**Klimaatbestendig**

- Het plein dient klimaatbestendig te worden ingericht met ruimte voor groen en schaduwplekken.
- Watercompensatie lijkt hier misschien niet noodzakelijk maar wij zouden dit wel adviseren. De herinrichting van dit gebied biedt een kans om al huidig stedelijk gebied klimaat adaptief in te richten. Het waterschap zet zich hier graag in voor oppervlaktewater, groen ect. Daarnaast wil het waterschap graag meedenken in oplossingen over hoe je het gebied het beste daarop kan inrichten.

## Mobiliteit & Parkeren

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**

Verkeersvisie 2030

- Er wordt voldaan aan de missiedoelstellingen genoemd in de Verkeersvisie 2030

Nota Parkeernormen 2022

- Er dient te worden voldaan aan de Nota parkeernomen 2022

Laadvisie 2030

- Er dient te worden voldaan aan de normen voor laadinfrastructuur bij nieuwbouw

**Overige opmerkingen:**

**Algemeen**

- De openbare ruimte is ingericht conform de richtlijnen uit het HIOR en bij het ontbreken hiervan worden de actuele CROW richtlijnen toegepast. Breedtes van wegen en parkeervakken, rijrichtingen en draaicirkels zijn aangegeven.
- De ontsluiting en verkeersstromen voor alle modaliteiten vinden plaats op een verkeersveilige manier, al dan niet onderbouwd met een kruispuntenanalyse en/of een verkeersmodelonderzoek en leiden niet tot onevenredige overlast in naastgelegen gebieden.
- Beveiligde fietsenstallingsplaatsen
- Parkeren ondergronds en op maaiveld
- Alternatieve mobiliteitsoplossingen, deel auto/ deel fiets ect.
- Duidelijke kaart materiaal met routes, wandel, fiets en auto.

**Logistiek**

- Laden en lossen vindt op een verkeersveilige manier plaats gescheiden van het reguliere verkeer zoals in een expeditie.
- Logistieke routes komen nauwelijks tot niet samen met het reguliere verkeer en leiden niet tot verkeersonveilige situaties. Waar nodig zijn draaicirkel voor logistiek verkeer toegepast.
- De logistiek moet duidelijk en overzichtelijk in elkaar zitten: expeditie, entrees van gebouwen, parkeerroutes/ruimtes, ontsluitingen etc. dit duidelijk weergeven op een kaart.

**Parkeerplaatsen**

- Parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaatst, met uitzondering van deelmobiliteit en fietsers.
- Er zijn voldoende algemene invalideparkeerplaatsen aanwezig. Minimaal 2% van de totale parkeercapaciteit.
- Parkeervakken voldoen aan de meest recente NEN-normen.
- Fietsparkeerplaatsen voldoen aan de fietsparkeernormen.
- Er vindt geen onevenredige parkeeroverlast plaats in omliggende gebieden als gevolg van de ontwikkeling 75%.

**Verkeersbewegingen**

- Kijkend naar de tekeningen gaat de marktkraam veel ruimte innemen samen met fiets parkeren en de bijhorende verkeersbewegingen. Dit zorgt ervoor dat het fiets parkeren heel dominant naar voren komt in het plan. Terwijl de nadruk zou moeten liggen op ontmoeten en verblijf.
- Voor langzaam verkeer is te weinig ruimte op het plein vanwege de parkeerplaatsen voor auto's.
- Er moet nog een duidelijke tekening worden gemaakt met de verkeerscirculatie, waarin duidelijk wordt weergegeven wat het auto gebied is, waar een auto te gast is en wat bestemd is als voet en fietspad.
- Duidelijke tekening waar de deel auto's en deel fietsen komen te staan.

## Wonen

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**

Woonvisie Woerden 2019-2024

- Woningbouwprogramma

Addendum Woonvisie 2021

**Overige opmerkingen:**

**Algemeen**

- Bij projecten vanaf 50 woningen dient er minimaal 50% betaalbaar programma gerealiseerd te worden en moeten er minimaal 20% sociale huurwoningen worden gerealiseerd, 10% middenhuurwoningen en 20% goedkope- en betaalbare koopwoningen.
- In het bestuursakkoord van de gemeente is opgenomen dat er minimaal 60% betaalbaar programma moet zijn, waarin het percentage sociale huur van 25% opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente Woerden de woondeal getekend waarmee het uitgangspunt wordt om te streven naar 66% betaalbaar programma (2/3), waarin het percentage sociale huur van 30% is opgenomen. De minimumeis voor het toetsen van de haalbaarheid zijn de percentages zoals opgenomen in het bestuursakkoord.
- De te hanteren prijzen voor de woningbouwcategorieën komen terug in de grondprijsbrief die jaarlijks wordt vastgesteld. De prijzen uit de grondprijsbrief zijn bij ondertekening leidend in de planvorming. Als er in 2023 wordt getekend dan geldt de grondprijzenbrief 2023, als er in 2024 wordt getekend geldt de grondprijzenbrief uit 2024.
- Duidelijke doelgroepen analyse ontbreekt. Gezien de locatie zou het de focus hebben als hier de focus ligt op doorstroming van ouderen naar een appartement. Recentelijk is er door de gemeente een woon-zorg onderzoek uitgevoerd. Het heeft de voorkeur als hier op kan worden aangehaakt. Naast de focus op ouderen wordt er ook gedacht aan andere doelgroepen, waaronder starters en 1- en 2 persoons huishoudens.
- In het midden van het Tournoysveld staat reeds een complex van Stichting Cazas Wonen. Bij een herontwikkeling van het gebied is Stichting Cazas Wonen een partij waarmee samenwerkt moet worden om tot een integraal plan te komen.
- Het heeft de voorkeur van de gemeente als voor de nieuw toe te voegen woningen in de sociale huur samenwerking kan worden gezocht met een toegelaten instelling. Hierbij kan worden gedacht aan Stichting Cazas Wonen of Stichting Habion, maar het staat ontwikkelaar vrij om ook met een andere toegelaten instelling te komen.
- Wanneer er wordt gekozen voor bepaalde woningtypes, dan is het uiteindelijk de bedoeling om dit vast te leggen in een overzicht waarin duidelijk wordt welke woningen in welke prijscategorie vallen, overzicht van oppervlakte en plattegronden, inkomenseisen e.d. Dit document wordt later als een bijlage bij de anterieure overeenkomst toegevoegd.
- Aangezien dit een project betreft met de nadruk op een oudere doelgroep wordt ook gevraagd aan ontwikkelaar om na te denken over het verleidingsproces om de oudere doelgroep uit de wijk daadwerkelijk te laten kiezen voor deze appartementen. Gedacht kan worden aan het betrekken van een lokale makelaar, fysieke verhuurmanifestatie, fysieke brochures, een wooncoach, financieel maatwerk toepassen, enz.
- Het aspect ontmoeting dient nadrukkelijk naar voren te komen in het plan. Naast ontmoeting in het complex heeft het winkelcentrum ook een ontmoetingsfunctie voor de gehele wijk.

## Economische Zaken

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**

Detailhandelsstructuurvisie (2021)

Supermarktstructuurvisie

**Overige opmerkingen:**

**Algemeen**

- Uitbreiding winkelvoorzieningen en versterking positie wijkwinkelcentrum
- Toevoeging maatschappelijke functies en daarmee versterking van de wijkcentrumfunctie
- De uitbreiding van de supermarkt en overige commerciële ruimten (winkels, horeca, voorzieningen) past in ons economisch, detailhandelsbeleid. Met het DPO onderzoek (in bijlage van het plan) heeft de indiener dit afdoende onderbouwd en helder verwoord.
- Buurt functie of een plint functie, welke functie komt waar? Duidelijk op een kaart weergeven. Eventueel afstemmen met Stichting Cazas Wonen en hier een voorstel van opnemen in het plan.
- Hoe kunnen we er voor zorgen dat we een aantrekkelijke gevel krijgen zonder plakfolie aan de noordzijde? Kan dit misschien door een etalage uitstraling te creëren door het gebruik van glas.

## Horeca

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**
Horecabeleid

- In het Horecabeleidskader is aangegeven per gebied wat de gewenste ontwikkelingen zijn. bijlage-horecabeleidskader-woerden-19-085918-aangepaste-versie-12-9.pdf

**Overige opmerkingen:**
**Algemeen**

- Goed opletten met de bestaande horecagelegenheden (3 stuks). Momenteel zijn dat de Chinees, Kwalitaria en de pizza-kebap zaak.
- Delicious Chicken heeft sinds kort ook een vergunning voor een terras. Het is nog wel een winkel, maar er is ook een terras. En dat schuurt ook aan horeca aan.

## Ondergrond

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**
Omgevingswet

**Overige opmerkingen:**
**Algemeen**

- De onderzoeken dienen te voldoen aan de eisen die gesteld zijn bij de Omgevingswet. Hou rekening dat een aantal onderzoeken aangepast dienen te worden.

**Overige opmerkingen ODRU:**
**Bodem**

- De aangeleverde tekst m.b.t. bodem van het ontwerp bestemmingsplan zijn momenteel nog niet akkoord. Er moet daarnaast tijdig overleg plaatsvinden met de provincie Utrecht.

**Niet gesprongen explosieven**

- De aangeleverde tekst m.b.t. ontplofbare oorlogsresten van het ontwerp bestemmingsplan is akkoord.

**Archeologie**

- In september 2022 heeft de gemeenteraad nieuw archeologisch beleid vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan vermeldt nog het oude beleid. Voor de conclusies maakt dat echter geen verschil. Maar wel even de datum aanpassen.
- In art. 3.4 wordt nog een voorbehoud voor archeologie gemaakt. Aangezien de archeologische dubbelbestemming is komen te vervallen, kan art. 3.4 lid 2 ook komen te vervallen.
- Het archeologisch rapport is niet akkoord en dient aangepast te worden.

## Milieu

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**
Omgevingswet

**Overige opmerkingen:**
**Algemeen**

- De onderzoeken dienen te voldoen aan de eisen die gesteld zijn bij de Omgevingswet. Hou rekening dat een aantal onderzoeken aangepast dienen te worden.

**Overige opmerkingen ODRU:**
**Geluid**

- Benamingen wegen aanpassen, toelichting hierop aanvullen
- Wegverkeerslawaai - Beargumenteren beoordelingshoogtes en meegenomen 30 km/u wegen, Jozef Israëlslaan opnieuw berekenen
- Industrielawaai: school - Beargumenteren beoordelingshoogtes
- Industrielawaai: winkelcentrum - Beargumenteren beoordelingshoogtes
- Geluid t.b.v. buitenunits supermarkt. Deze mogen geen overlast vormen voor de omgeving. Kunnen deze op het hoogste dak worden geplaatst waarbij ze ook worden afgeschermd?

**Lucht**

- Er moet worden ingegaan op de luchtkwaliteit.

**Externe veiligheid**

- Er moet een beperkte groepsrisicoverantwoording worden toegevoegd.

**Bedrijven en Milieuzonering**
- Het akoestisch onderzoek moet worden aangepast, en de conclusie hiervan moet worden toegevoegd aan de toelichting.

**Ecologie**
- Er ontbreken nog onderzoeken

**m.e.r.**
- De huidige tekst van het ontwerp bestemmingsplan is niet akkoord deze dient aangepast te worden.

## Energie

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**
Convenant Duurzame Woningbouw

**Overige opmerkingen:**
**Algemeen**
- De beoogde herontwikkeling biedt kansen het winkelcentrum en omliggende gronden te voorzien van een eigentijdse beeldkwaliteit en biedt kansen voor het vergroten van duurzaamheid en energiebesparing.
- Omdat het om seniorenwoningen gaat, is van belang om niet alleen te zorgen voor duurzaam verwarmen, maar ook voor duurzaam koel houden. Graag aandacht voor zonwering voor het voorkomen van overmatige instraling maar ook voor eventueel energiezuinig koelen van de appartementen.
- Met dit plan is er afstemming met Stedin vereist. Onderwerpen die daarbij van toepassing zijn:
    - Netcongestie → aansluitwaarde supermarkten, mogelijkheden verplaatsen van aansluitingen, aansluitingen voor de liften, inpandige trafo ruimte

## Participatietraject

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**
Omgevingswet
- In geval van TAM-IMRO: Participatiekader gemeente Woerden
- In geval van BOPA: Raadsbesluit verplichte participatie door initiatiefnemer bij zgn. buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarbij wordt afgeweken van het Omgevingsplan

**Kanttekeningen**
- Onder de Omgevingswet vormt participatie een belangrijk onderdeel in de besluitvorming
- Het is belangrijk omwonenden, winkeliers en andere belanghebbenden in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken
- Participatie is verplicht bij een zgn. buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij wordt afgeweken van het Omgevingsplan
- In geval van een BOPA is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie
- Initiatiefnemer legt bij de aanvraag een verslag van de participatie ter toetsing voor (zie voor de verplichte onderdelen: Overige opmerkingen)
- Als de initiatiefnemer bij de aanvraag geen participatieverslag aanlevert, wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten
- De wijze waarop de participatie wordt vormgegeven, is aan de initiatiefnemer. De gemeente levert de initiatiefnemer alleen een handreiking aan.

**Overige opmerkingen:**
**Algemeen**
- Participatie is van belang om te komen tot:
    - betere plannen: door belangen, kansen en zorgen in beeld te brengen en gebruik te maken van ideeën, kennis en ervaringen van inwoners en andere belanghebbenden kan het plan verrijkt worden
    - zorgvuldige besluitvorming: door belangen en/of denkwijzen helder in beeld te hebben is een zorgvuldige afweging mogelijk. Door ook duidelijk te laten zien welke afwegingen er gemaakt worden, kunnen keuzes beter verantwoord worden
    - vertrouwen: dit betekent dat inwoners, bedrijven en de overheid weten wat ze van elkaar

kunnen verwachten. Het is belangrijk dat iedereen goed geïnformeerd wordt, dat er ruimte is voor iedereen om een eigen inbreng te leveren én dat die inbreng gerespecteerd wordt en serieus wordt meegewogen. Dit zorgt voor wederzijds vertrouwen in de relatie.

- Het is aan te bevelen om een plan van aanpak te maken voor de participatie. Het bestaande communicatieplan en de website www.tournoysveld.nl kunnen hier (mede) input voor geven.
- De belangenafweging blijft de bevoegdheid van het college en omvat meer dan alleen de vraag of aan participatie is gedaan. Het participatietraject, met daarbij zorgvuldige verslaglegging van alle belangen, kan een zorgvuldige besluitvorming ondersteunen.

**Participatieverslag**

- In het participatieverslag moet in ieder geval worden ingegaan op de volgende punten:
  - Welke personen/instanties/belanghebbenden zijn betrokken bij het participatietraject? Indien het participatietraject uit meerdere stappen/fases heeft bestaan, moet dit per stap/fase worden aangegeven.
  - Op welke wijze is het participatietraject uitgevoerd? Welke processtappen zijn daarbij genomen? En voor welke vorm(en) van participatie heeft de aanvrager gekozen?
  - Wat is de opbrengst van het participatietraject geweest? Welke opmerkingen, aanvullingen, verbeteringen, etc. zijn kenbaar gemaakt? De aanvrager dient zo veel mogelijk belangen en voors en tegens in beeld te brengen en aan te geven in welke mate er onder de betrokkenen zoals bedoeld onder 1. al dan niet steun c.q. draagvlak voor de plannen is.
  - Welke ingebrachte punten in de participatie hebben geleid tot aanpassingen van de plannen? Indien er opmerkingen zijn gemaakt die niet hebben geleid tot aanpassingen, om welke reden(en) is daarvan af gezien?
    Het participatieverslag is als los product opgenomen in de tabel met op te leveren producten in het volgende hoofdstuk.

**Handreiking**

- De gemeente werkt nog aan een handreiking participatie voor initiatiefnemers. Zodra deze klaar is, zal initiatiefnemer deze ontvangen. De handreiking is gebaseerd op het Participatiekader gemeente Woerden 2021: D21027492-Bijlage-1-Participatiekader.pdf (woerden.nl).
- Er is ook een toolbox beschikbaar met verschillende checklists en tips voor participatie, zie D21027494-Bijlage-2-Toolbox-instrumenten-Participatiekader.pdf (woerden.nl)

Het onderdeel participatieverslag is als los product opgenomen in de tabel met op te leveren producten in het volgende hoofdstuk.

## Fasering van de bouw

### Benodigd beleidskader en overige opmerkingen

**Beleidskader:**

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOV)

- Grondwater
- Grondwerken
- Water

**Overige opmerkingen:**

**Algemeen**

- Hieronder zijn de adviezen van de provincie meegenomen van de beoordeling van het bestemmingsplan, deze onderdelen dienen aangepast te worden aan het provinciaal beleid.
- Tijdelijke voorzieningen: het is de bedoeling dat in ieder geval de supermarkt op één of andere wijze blijft draaien, en dat geldt indien mogelijk ook voor de andere winkels. Vanwege gefaseerde bouw kan dat deels worden opgevangen, maar mogelijk/ waarschijnlijk moeten er ook winkels naar een tijdelijk onderkomen. Daarover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. Het nabijgelegen grasveld op de hoek van de j. Israëlslaan en de Jan Steenstraat zou een mogelijkheid kunnen zijn, maar dat is dus nog niet onderzocht. We moeten daarover wel afspraken maken en contractueel vastleggen. Buurt consulteren hoort daar ook bij.
- En er is in het verleden gesproken over een kleine dependance voor eerste levensbehoefte, aangezien de wijk niet een hele rijke wijk is en niet iedere bewoner makkelijk in de binnenstad komt voor de boodschappen. De afspraak is dat de ontwikkelaar hiervoor met een voorstel zou komen wanneer we zover waren.
- Graag in een globaal plan aangeven wat de plannen zijn tijdens de bouwfase en fasering. Ook met betrekking tot het bestaande appartementengebouw van Stichting Cazas Wonen waar de planontwikkeling zich langs bevindt. Hoe wordt er omgegaan met de tijdelijke voorzieningen, toegankelijkheid van de omwonende ect.

**Overige opmerkingen vanuit de Provincie**

**Water**

- Het plangebied bevindt zich (zoals in de toelichting vermeldt) in overstromingsgebied en in een grondwaterbeschermingsgebied. Met betrekking tot ligging in een overstromingsgebied wordt art. 2.10 lid 2 van de IOV, naar ons inzicht, niet goed geïnterpreteerd. Het binnendijks liggen van een plangebied is als argumentatie niet voldoende. We vragen u om het te voeren beleid en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan te beschrijven.
- Verder is het plangebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. In grondwaterbeschermingsgebieden kunnen zowel activiteiten op als in de bodem een risico vormen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. In de toelichting onder het kopje Grondwaterbeschermingsgebied staat dat ontwikkelingen zullen worden afgestemd met het waterwinbedrijf. Echter de provincie is hierin bevoegd gezag, niet het waterwinbedrijf. Indien afstemming nodig is dan zou dat dus met de provincie moeten gebeuren.
- We willen er u ook op wijzen dat art. 3.25 IOV 'Verbod boren en grond- of funderingswerken Amersfoort-Berg, Doorn, Langerak, Soestduinen en Woerden' van toepassing is als het plan bestaat om te gaan boren voor bijvoorbeeld het plaatsen van bodemenergiesystemen, om aan de warmte vraag te kunnen voldoen.
- Uit de tekst in het plan blijkt dat onder de bebouwing ruimte voor warmte-koude-opslag (WKO) mogelijk wordt gemaakt. WKO (open bodemenergie) en GBES (gesloten bodemenergie) zijn niet toegestaan volgens de verordening.
- Verder wordt het huidige winkelcentrum gesloopt. Dat betekent dat de volgende IOV artikel van belang kan zijn:
- Artikel 3.36 'Algemene regel verwijdering van heipalen'. Bij verwijdering van heipalen in de Grondwaterbeschermingsgebieden Amersfoort-Berg, Doorn, Langerak, Soestduinen en Woerden en in de Boringsvrije zones Langerak en Lexmond wordt het ontstane gat zoveel mogelijk afgedicht met bentoniet.
- Ook willen wij u attent maken op art. 3.28 van de IOV waarin funderingsvoorwaarden worden gesteld binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

**Grondwerken**

- Dit deel van Woerden kent een wisselende opbouw en dikte van de deklaag. Vaak komt hier tot een diepte van ca. MV -4 à -5 m klei (soms wat veen) voor, al dan niet met een zandige toplaag (vaak ophooglaag). De verwachting is dat een (groot) deel van de deklaag ter hoogte van Tournoysveld al vergraven is t.b.v. de aanleg van het winkelcentrum en de omliggende woningen. Op grond van artikel 3.25 van de interim (3.29 van de uiteindelijke verordening) zijn grondwerken in grondwaterbeschermingsgebied Woerden verboden beneden een diepte van MV -3 m. In de omgevingsverordening is vervolgens opgenomen (vrijstelling) dat grondwerken, bijvoorbeeld ten behoeve van de aanleg van kelders, dieper dan MV -3 m zijn toegestaan, als het bodemprofiel zodanig wordt hersteld dat ten minste dezelfde beschermende werking van de bodem ontstaat als voor de grondwerken (artikel 3.39 provinciale omgevingsverordening, artikel 3.28 van de interim). Een keldervloer en de wanden zullen van beton zijn, dat is een voldoende beschermende werking. Tussen de wanden en de omgeving (mogelijk damwanden) zou eigenlijk klei moeten worden aangebracht waar klei werd aangetroffen tijdens de graafwerkzaamheden.

# 4. Benodigde producten voor het Voorlopig Ontwerp

De onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de benodigde producten voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarna de formele procedure kan worden opgestart.

| **Producten Voorlopig Ontwerp (VO)** |
|---|
| Belangrijkste onderdelen uit de eerdere analyses (conclusies) |
| **Participatie** |
| Tussentijdse verslaglegging opgehaalde input (onderdeel van het participatieverslag) |
| **Ontwerp** |
| Perceelgrenzen inclusief de omliggende percelen |
| Ontsluiting |
| Loop- en fietsroutes |
| Parkeerplaatsen |
| Laden en lossen |
| Groen |
| Afvalcontainers |
| Traforuimte (inpandig?) |
| Omtrek van het gebouw |
| Footprint m2 |
| Rooilijnen |
| Maatvoering tot erfgrens |
| **3D visualisatie** |
| Situering bouwblokken |
| Hoogte |
| Totaal aantal bouwlagen (functies per bouwlaag) |
| Gevel ontwerp |
| Vormgeving buitenruimtes |
| Uitwerking van de plint |
| Uitwerking entree |
| Installaties op het dak meenemen in het ontwerp |
| **Gevelbeelden** |
| Aanzicht gevels inclusief maatvoering |
| Aanzicht entree inclusief maatvoering |
| Materialisatie en staalkaarten |
| Referentie beelden |
| Doorsnede van deklaag boven de parkeergarage |
| **Duurzaamheidstekeningen** |
| Energie |
| Isolatie en ventilatie |
| Waterberging |
| Natuur inclusief |
| Klimaat adaptief |
| Visie biodiversiteit en de uitwerking daarvan |
| Visie circulariteit en de uitwerking daarvan |
| **Landschapsontwerp** |
| Toelichting landschapsvisie |
| Perceelsgrenzen en omliggende perceelsgrenzen |
| Oppervlakte groen op perceel m2 |
| Bomen en plantvakken |
| Verharding |
| Routes over het perceel en naar de omgeving |
| Parkeren |
| Afvalcontainers |
| Overgang privé naar openbaar |
| Erfafscheidingen |
| Ruimte voor ontmoeten en verblijven |
| Staalkaart beplanting |
| **Programma** |
| **Woningbouw** |
| Wonen tabel met uitsplitsing woningtypes, aantallen, doelgroep en m2 |

| |
|---|
| Aantoonbare afspraken met corporaties |
| Woonplattegronden op schaal |
| **Voorzieningen** |
| Definitieve invulling voorzieningen |
| Voorzieningen BVO |
| Vormgeven eventuele terrassen |
| **Functies in gebouw** |
| Functies per bouwlaag weergegeven |
| Fietsenstalling |
| Bergingen |
| Parkeren |
| Nutsvoorzieningen/ Trafo |
| Plek voor ontmoeten |
| **Mobiliteit** |
| Mobiliteitsplan inclusief berekeningen en toelichting |
| Verkeersgeneratie |
| Fiets parkeren |
| Laden en lossen |
| Deel auto's en deel fietsen |
| **Groen/Openbare ruimte** |
| Oppervlakte perceel inclusief maatvoering (openbaar/niet openbaar) |
| Groen berekening perceel inclusief kaart |
| Tabel splitsing per groentype |
| Toelichting openbaar toegankelijkheid |
| Toelichting niet openbaar toegankelijk |
| **Fasering van de bouw** |
| Waar komen de tijdelijke voorzieningen |
| Fasering van het plan/tijdvak van realisatie |
| Toegankelijkheid voor omwonende tijdens de bouwfase dient inzichtelijk worden gemaakt |
| Inzicht in het de fasering voor de sloop |
| Inzicht in de routing bouw- en sloopverkeer |



| | |
|---|---|
| Projectnaam | Tournoygeld |
| Projectmanager | [redacted] |
| Begindatum van project | 21-11-20[redacted] |
| Einddatum van project | 17-2-2025 |
| Duur | 486 dagen |
| % voltooid | 16% |
| Geëxporteerd op | 4-4-2024 |

| Taaknummer | Overzichtsnummer | Naam | Duur | Afhankelijk van | Begindatum | Einddatum | % voltooid |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **1** | **Intentiefase / SBP BKP** | **379 dagen** | | **10-4-2023** | **19-9-2024** | **40%** |
| 2 | 1.1 | Sessie 0 inzake aangeleverd plan Groosman | 1 dag | | 27-11-2023 | 27-11-2023 | 100% |
| 3 | 1.2 | Stukken aangeleverd sessie 0 | 1 dag | 2FS | 28-11-2023 | 28-11-2023 | 100% |
| 4 | 1.3 | Verwerken uitkomst sessie 0 | 5 dagen | 3FS, 5FS, 6FS | 16-2-2024 | 22-2-2024 | 100% |
| 5 | 1.4 | Inmeting plangebied / Datum nog onbekend | 1 dag | 3FS | 15-12-2023 | 15-12-2023 | 100% |
| 6 | 1.5 | Overleg BEA en oplossingsrichtingen | 1 dag | 5FS | 15-2-2024 | 15-2-2024 | 100% |
| 7 | 1.6 | Aanleveren stukken sessie 1 | 1 dag | 4FS | 27-2-2024 | 27-2-2024 | 100% |
| 8 | 1.7 | Beoordelen projectgroep gemeente | 20 dagen | 7FS | 28-2-2024 | 26-3-2024 | 100% |
| 9 | 1.8 | Projectgroep- beoordeling werkboek | 1 dag | | 25-3-2024 | 25-3-2024 | 100% |
| 10 | 1.9 | Opmerkingen projectgroep delen met Kerckebosch | 1 dag | 9FF | 25-3-2024 | 25-3-2024 | 100% |
| 11 | 1.10 | beoordelen / voorbereiden sessie 1 | 1 dag | 10FS | 26-3-2024 | 26-3-2024 | 100% |
| 12 | 1.11 | Sessie 1 | 1 dag | 11FS | 2-4-2024 | 2-4-2024 | 100% |
| 13 | 1.12 | Aanleveren stukken sessie 2 | 5 dagen | 12FS | 3-4-2024 | 9-4-2024 | 0% |
| 14 | 1.13 | Beoordelen projectgroep | 20 dagen | 13FS | 10-4-2024 | 7-5-2024 | 0% |
| 15 | 1.14 | Themabijeenkomst college | 1 dag | | 10-4-2023 | 10-4-2023 | 0% |
| 16 | 1.15 | Bijeenkomst omwonenden / belanghebbenden | 1 dag | 13FS | 8-5-2024 | 8-5-2024 | 0% |
| 17 | 1.16 | opmerkingen projectgroep sessie 2 delen met Keckebosch | 1 dag | 14FS | 8-5-2024 | 8-5-2024 | 0% |
| 18 | 1.17 | Beoordelen / voorbereiden sessie 2 icm opmerkingen nav bijeenkomst omwonenden | 4 dagen | 17FS, 16FS | 9-5-2024 | 14-5-2024 | 0% |
| 19 | 1.18 | Sessie 2 | 1 dag | 18FS | 15-5-2024 | 15-5-2024 | 0% |
| 20 | 1.19 | Stukken nav sessie 2 gereed | 5 dagen | 19FS | 16-5-2024 | 22-5-2024 | 0% |
| 21 | 1.20 | Voorbereiden collegevoorstel / raadsvoorstel | 9 dagen | 20FS | 23-5-2024 | 4-6-2024 | 0% |
| 22 | 1.21 | Aanleveren stukken college | 1 dag | 21FF | 18-6-2024 | 18-6-2024 | 0% |
| 23 | 1.22 | college | 1 dag | 22FF | 18-6-2024 | 18-6-2024 | 0% |
| 24 | 1.23 | Agendacommissie | 1 dag | 23FS | 4-7-2024 | 4-7-2024 | 0% |
| 25 | 1.24 | Politieke Avond | 1 dag | 24FS | 29-8-2024 | 29-8-2024 | 0% |
| 26 | 1.25 | Raad | 1 dag | 25FF | 19-9-2024 | 19-9-2024 | 0% |
| **27** | **2** | **Intentieovereenkomst** | **165 dagen** | | **6-3-2024** | **22-10-2024** | **29%** |
| 28 | 2.1 | Tekenen intentieovereenkomst | 1 dag | 29FS | 17-4-2024 | 17-4-2024 | 0% |
| 29 | 2.2 | collegebesluit intentieovereenkomst | 1 dag | 30FS | 16-4-2024 | 16-4-2024 | 0% |
| 30 | 2.3 | Opstellen collegevoorstel | 5 dagen | 31FS | 9-4-2024 | 15-4-2024 | 0% |
| 31 | 2.4 | Tekenen ontwikkelaar / akkoord ontwikkelaar | 1 dag | 32FS | 8-4-2024 | 8-4-2024 | 0% |
| 32 | 2.5 | definitief concept | 5 dagen | 33FS | 27-3-2024 | 2-4-2024 | 0% |
| 33 | 2.6 | Concept intentieovereenkomst | 15 dagen | | 6-3-2024 | 26-3-2024 | 100% |
| **34** | **2.7** | **Didam** | **114 dagen** | | **16-5-2024** | **22-10-2024** | **0%** |
| 35 | 2.7.1 | Reactie termijn Didampublicatie | 15 dagen | 36FS | 2-10-2024 | 22-10-2024 | 0% |
| 36 | 2.7.2 | Publiceren Didam | 1 dag | 37FS | 1-10-2024 | 1-10-2024 | 0% |
| 37 | 2.7.3 | collegevergadering | 1 dag | 38FS | 30-9-2024 | 30-9-2024 | 0% |
| 38 | 2.7.4 | collegevoorstel Didam inzake enige gegadigde | 5 dagen | 39FS | 23-9-2024 | 27-9-2024 | 0% |
| 39 | 2.7.5 | Definitieve versie Didam publicatie | 1 dag | 40FS, 26FS | 20-9-2024 | 20-9-2024 | 0% |
| 40 | 2.7.6 | Opstellen concept Didam publicatie | 1 dag | 19FS | 16-5-2024 | 16-5-2024 | 0% |
| **41** | **3** | **Anterieure overeenkomst** | **325 dagen** | | **21-11-2023** | **17-2-2025** | **0%** |
| 42 | 3.1 | Publiceren overeenkomst | 15 dagen | 43FS | 8-10-2024 | 28-10-2024 | 0% |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 43 | 3.2 | Tekenen anterieure overeenkomst | 1 dag | 28FS, 44FS | 7-10-2024 | 7-10-2024 | 0% |
| 44 | 3.3 | Collegebesluit AO | 1 dag | 45FS | 4-10-2024 | 4-10-2024 | 0% |
| 45 | 3.4 | Opstellen collegevoorstel AO | 5 dagen | 46FS | 27-9-2024 | 3-10-2024 | 0% |
| 46 | 3.5 | Laatste aanpassing AO op basis van Raadsbesluit | 5 dagen | 26FS, 47FS | 20-9-2024 | 26-9-2024 | 0% |
| 47 | 3.6 | Aanpassen concept AO op basis van sessie 2 | 5 dagen | 19FS, 48FS | 16-5-2024 | 22-5-2024 | 0% |
| 48 | 3.7 | Opstellen concept AO op basis van sessie 1 | 5 dagen | 12FS | 3-4-2024 | 9-4-2024 | 0% |
| **49** | **3.8** | **Omgevingsplan / BOPA uitgebreide procedure / TAM IMRO** | **325 dagen** | | **21-11-2023** | **17-2-2025** | **0%** |
| 50 | 3.8.1 | beroep aangetekend tegen plan | 1 dag | 51FS | 17-2-2025 | 17-2-2025 | 0% |
| 51 | 3.8.2 | Vastellen plan in de gemeenteraad | 1 dag | 52FS | 14-2-2025 | 14-2-2025 | 0% |
| 52 | 3.8.3 | Politieke avond | 1 dag | 53FS | 13-2-2025 | 13-2-2025 | 0% |
| 53 | 3.8.4 | College | 1 dag | 54FS | 12-2-2025 | 12-2-2025 | 0% |
| 54 | 3.8.5 | opstellen college / raadsvoorstel | 5 dagen | 55FS | 5-2-2025 | 11-2-2025 | 0% |
| 55 | 3.8.6 | Aanleveren plan en onderzoeken + reactie zienswijzen aan college | 1 dag | 56FS | 4-2-2025 | 4-2-2025 | 0% |
| 56 | 3.8.7 | Verwerken zienswijzen | 30 dagen | 57FS | 24-12-2024 | 3-2-2025 | 0% |
| 57 | 3.8.8 | Inzage termijn plan | 30 dagen | 60FS | 12-11-2024 | 23-12-2024 | 0% |
| **58** | **3.8.9** | **ontwerpfase omgevingsplan / BOPA uitgebreide procedure / TAM IMRO** | **256 dagen** | | **21-11-2023** | **12-11-2024** | **0%** |
| 59 | 3.8.9.1 | Inloop avond plan / icm definitief SP en BKP | 1 dag | 60FS | 12-11-2024 | 12-11-2024 | 0% |
| 60 | 3.8.9.2 | Publicatie plan | 1 dag | 61FS | 11-11-2024 | 11-11-2024 | 0% |
| 61 | 3.8.9.3 | collegebesluit plan | 1 dag | 62FS | 8-11-2024 | 8-11-2024 | 0% |
| 62 | 3.8.9.4 | opstellen collevoorstel | 5 dagen | 63FS | 1-11-2024 | 7-11-2024 | 0% |
| 63 | 3.8.9.5 | beoordelen plan en onderzoeken gemeente | 30 dagen | 64FS, 26FS | 20-9-2024 | 31-10-2024 | 0% |
| 64 | 3.8.9.6 | Aanleveren plan en onderzoeken informeel | 30 dagen | | 21-11-2023 | 1-1-2024 | 0% |

# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

# Allonge I

**op de Intentieovereenkomst ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoysveld te Woerden**

**Ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Woerden**, ten deze vertegenwoordigd door de heer A. Noorthoek, wethouder, daartoe op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet gemachtigd door haar burgemeester mevrouw mr M.M. Bonsen-Lemmers en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2025 met kenmerk Z/25/083793 D/25/183819
hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De besloten vennootschap **Kerckebosch Tournoysveld B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted], statutair gevestigd te [redacted], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [redacted], geboren [redacted] hierna verder te noemen: "**Initiatiefnemer**",

Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

**Nemen het volgende in aanmerking:**

A. Initiatiefnemer en de Gemeente hebben d.d. 22 mei 2024 een Intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek inzake de herontwikkeling van winkelcentrum Tournoysveld te Woerden (hierna te noemen: de Intentieovereenkomst).
B. Partijen hebben het onderzoek naar de haalbaarheid als bedoeld in voornoemde Intentieovereenkomst nog niet afgerond en wensen de duur van de gesloten Intentieovereenkomst d.d. 22 mei 2024 als bedoeld in artikel 7.1 te verlengen met één jaar, tot 22 mei 2026.

**En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

**Artikel 1 Looptijd intentieovereenkomst en kosten vervolg haalbaarheidsonderzoek**

1.1 Partijen verlengen de duur van de Intentieovereenkomst gesloten d.d. 22 mei 2024 tot 22 mei 2026.
1.2 Deze allonge treedt in werking nadat deze door beide Partijen is ondertekend.
1.3 Initiatiefnemer betaalt de gemeentelijke kosten in het kader van het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek vanaf het moment van ondertekening van deze allonge door beide partijen tot 22 mei 2026 Initiatiefnemer heeft geen recht op teruggave van betaalde kosten, ook niet indien deze Intentieovereenkomst wordt ontbonden en/of beëindigd en/of uiteindelijk geen ruimtelijke planwijziging plaatsvindt en/of geen nadere overeenkomst(en) wordt/worden gesloten. De in dit artikellid bedoelde kosten zijn indicatief geraamd op € [redacted]. In dit geraamde bedrag zijn de kosten voor uit te voeren onderzoeken, waaronder kosten van het inhuren van externe bureaus niet begrepen. Deze laatstgenoemde kosten, alsmede de kosten voor het uitwerken van de plannen als bedoeld in artikel 2, komen voor rekening van Initiatiefnemer. Indien de Gemeente externe kosten dient te maken die verhaalbaar zijn op Initiatiefnemer, stemt de Gemeente de offerte tevoren met Initiatiefnemer af. In de indicatieve kostenraming zijn ook niet begrepen de leges die Initiatiefnemer eventueel op grond van de legesverordening verschuldigd is aan de Gemeente. Artikel 5.3 en verder uit de intentieovereenkomst blijven onverkort gelden.

**Artikel 2 Verhouding tussen de Intentieovereenkomst en deze Allonge**

2.1. Het bepaalde in de Intentieovereenkomst blijft onverkort gelden tussen Partijen, tenzij het bepaalde in deze Allonge afwijkt van het bepaalde in de Intentieovereenkomst dan wel daarvan een nadere uitwerking betreft, in welke laatste genoemde twee gevallen het bepaalde in deze Allonge prevaleert.

**Artikel 3 Overdracht van rechten en verplichtingen**

3.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie met de Gemeente uit deze Allonge in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

**Artikel 4 Slotbepalingen**

4.1 Op deze Allonge is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze onderhavige Allonge, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

4.2 Partijen kunnen deze Allonge slechts wijzigen en/of aanvullen indien Partijen schriftelijk overeenstemming hebben bereikt omtrent de wijziging en/of aanvulling en de desbetreffende wijziging en/of aanvulling schriftelijk is vastgelegd onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

4.3 Waar in deze Allonge wordt verwezen naar beleid(sstukken) en wettelijke regels, zal, indien deze gedurende de looptijd van deze overeenkomst wijzigen, moeten worden uitgegaan van de meest recent vastgestelde beleidsstukken/wettelijke regels. Indien een aanpassing van de gemeentelijke beleidsstukken ingrijpende ruimtelijke of financiële gevolgen heeft voor dit Project, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.

4.4 De considerans alsmede de volgende bij deze Allonge gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Allonge, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt: Bijlage 1: Intentieovereenkomst d.d. 22 mei 2024 met bijlagen;

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Woerden d.d. 11 juni 2025

**Gemeente**

[redacted]

A. [redacted]
Wethouder

**Initiatiefnemer**

[redacted]

Paraaf Gem[redacted]

Paraaf Initiatiefnemer: [redacted]

# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Bijlage 3**

Ontwikkelingsplan d.d. 1 december 2025



Paraaf Gemeente [redacted]

Paraaf Ontwikkelaar [redacted]

# HART VAN TOURNOYSVELD

**APRIL 2025**

## VO architectuur
## VO openbare ruimte

**VOIDS**

**GROOSMAN**

**Goudappel**

**Yellow Concrete**

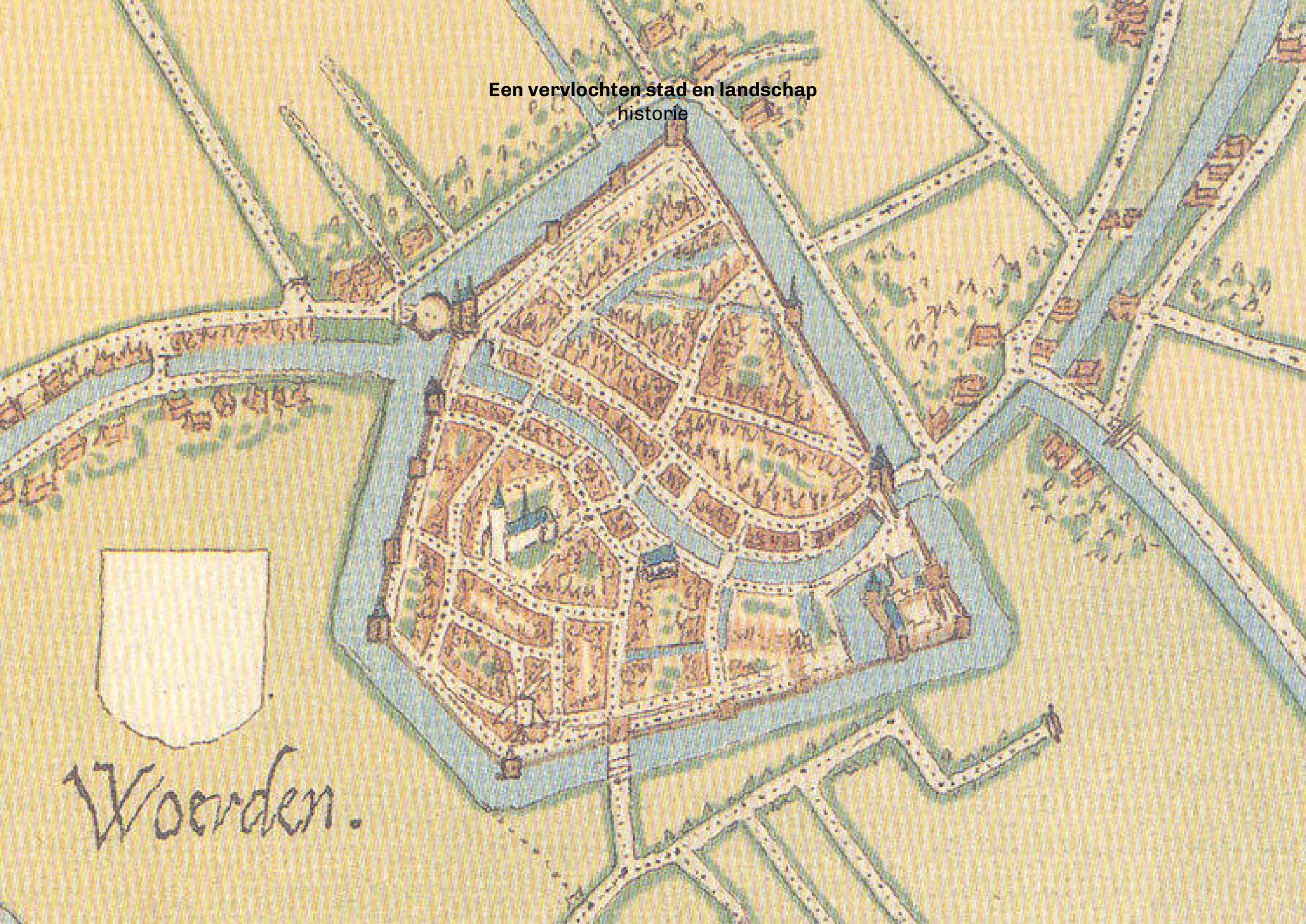
**Kerckebosch**

# 1

## Waar bouwen we op voort?

# Locatie doorontwikkeling winkelcentrum Tournoysveld

**Een vervlochten stad en landschap**
historie



**Voortbouwen op wat er al is**
beleid



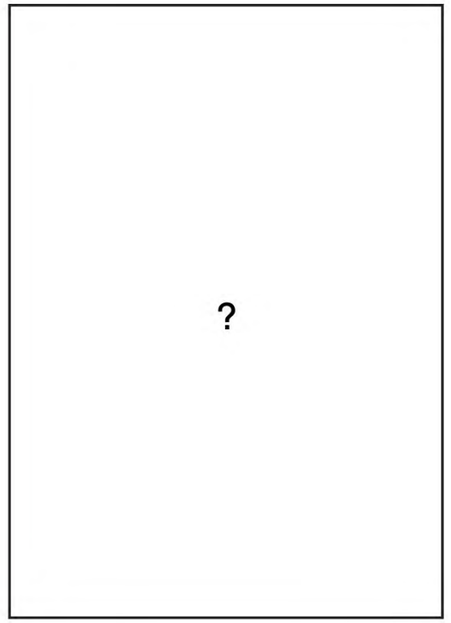

Omgevingsvisie




Bestuursakkoord
2022-2026

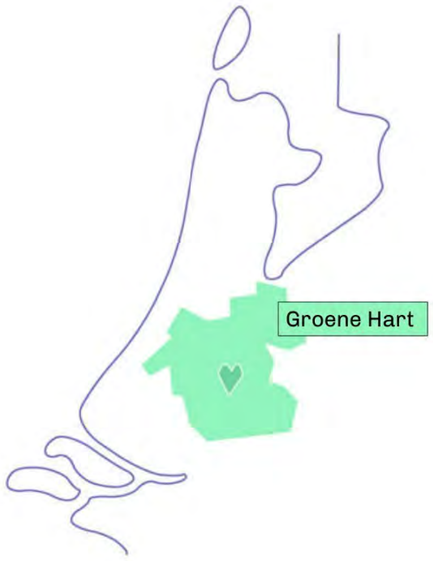



Beeldkwaliteitsplan
(nog niet vastgesteld)

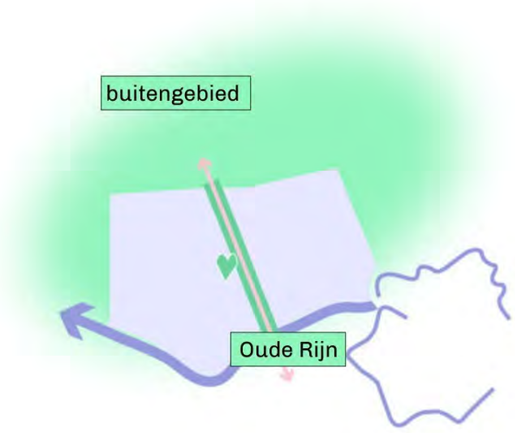



Planvorming
Architectuur: Groosman
Landschap: VOIDS
Ontwikkelaar: Yellow Concrete, Kerckebosch

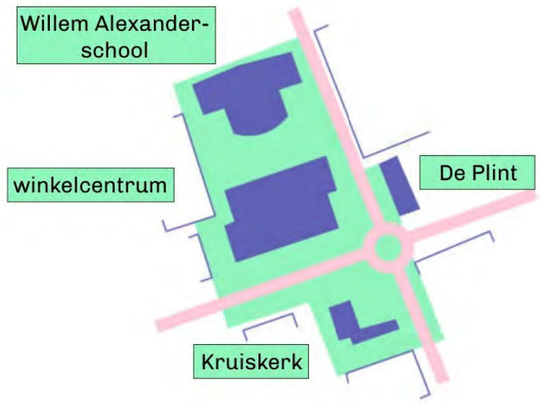
# Ruimtelijke context




**Hoofdstad van het Groene Hart**




**Koppelstuk tussen buitengebied en Oude Rijn**




**Voorzieningencluster voor NoordWest**

# 2

## Wat voegen we toe?

# Hart van Tournoysveld
pijlers voor de ontwikkeling




## Een plek voor iedereen

Het hart van Tournoysveld vormt het tweede centrum van Woerden waar ontmoeting en verblijf op 1 staan. De inrichting is daarom flexibel in gebruik voor jong en oud, permanent en tijdelijk gebruik.




## Klimaatadaptief

Uitgangspunt van de ontwikkeling is om binnen de functionele kaders, maximaal te vergroenen. Dit voegt verblijfskwaliteit toe en zorgt ervoor dat deze plek de tand des tijds kan doorstaan.




## Verbinden

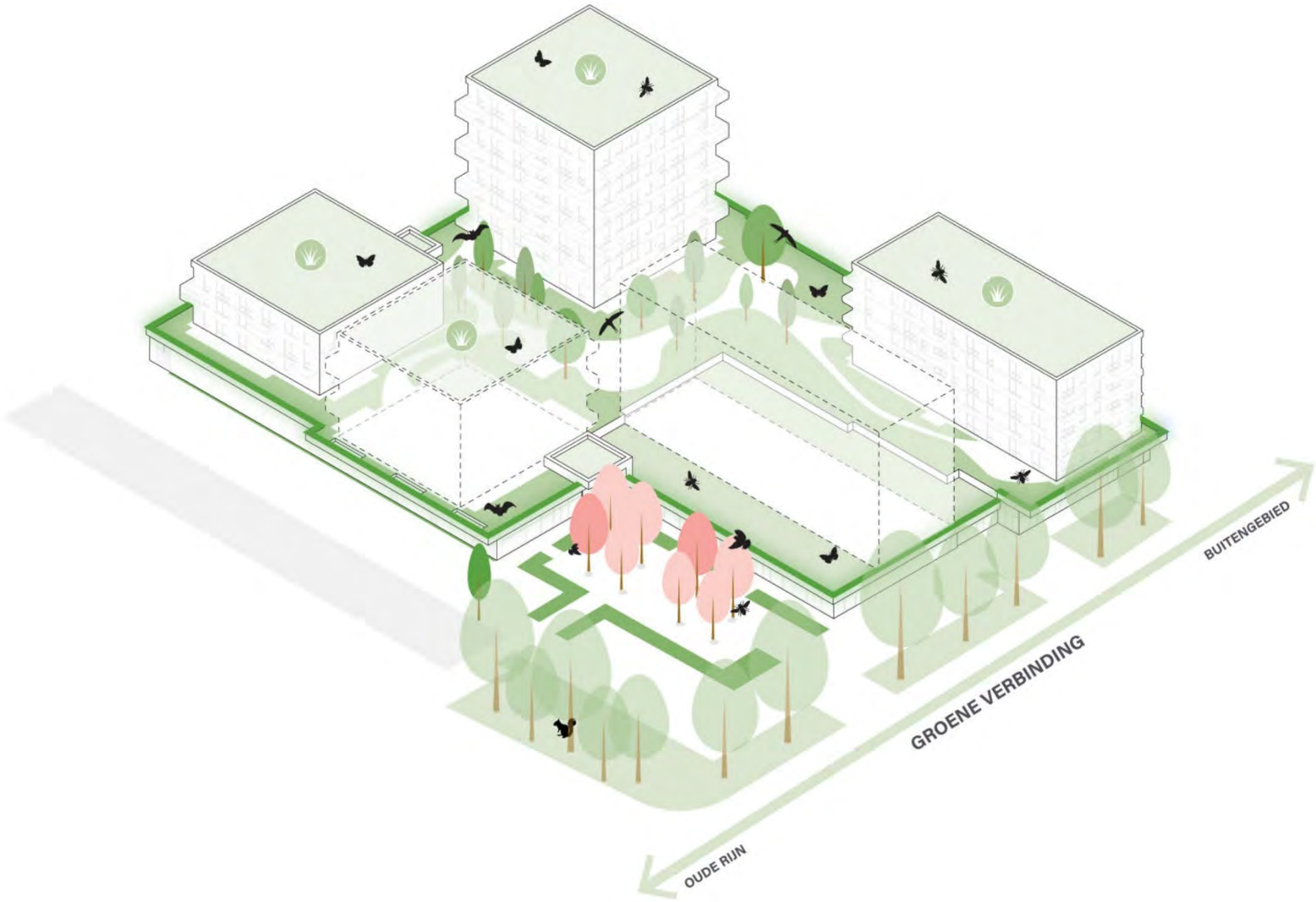
Tournoysveld vormt een belangrijke schakel tussen het buitengebied en de Oude Rijn en dient tevens de verbindende rol te vervullen voor alle omwonenden: juist ook voetganger en fietsers.




## Vitaal

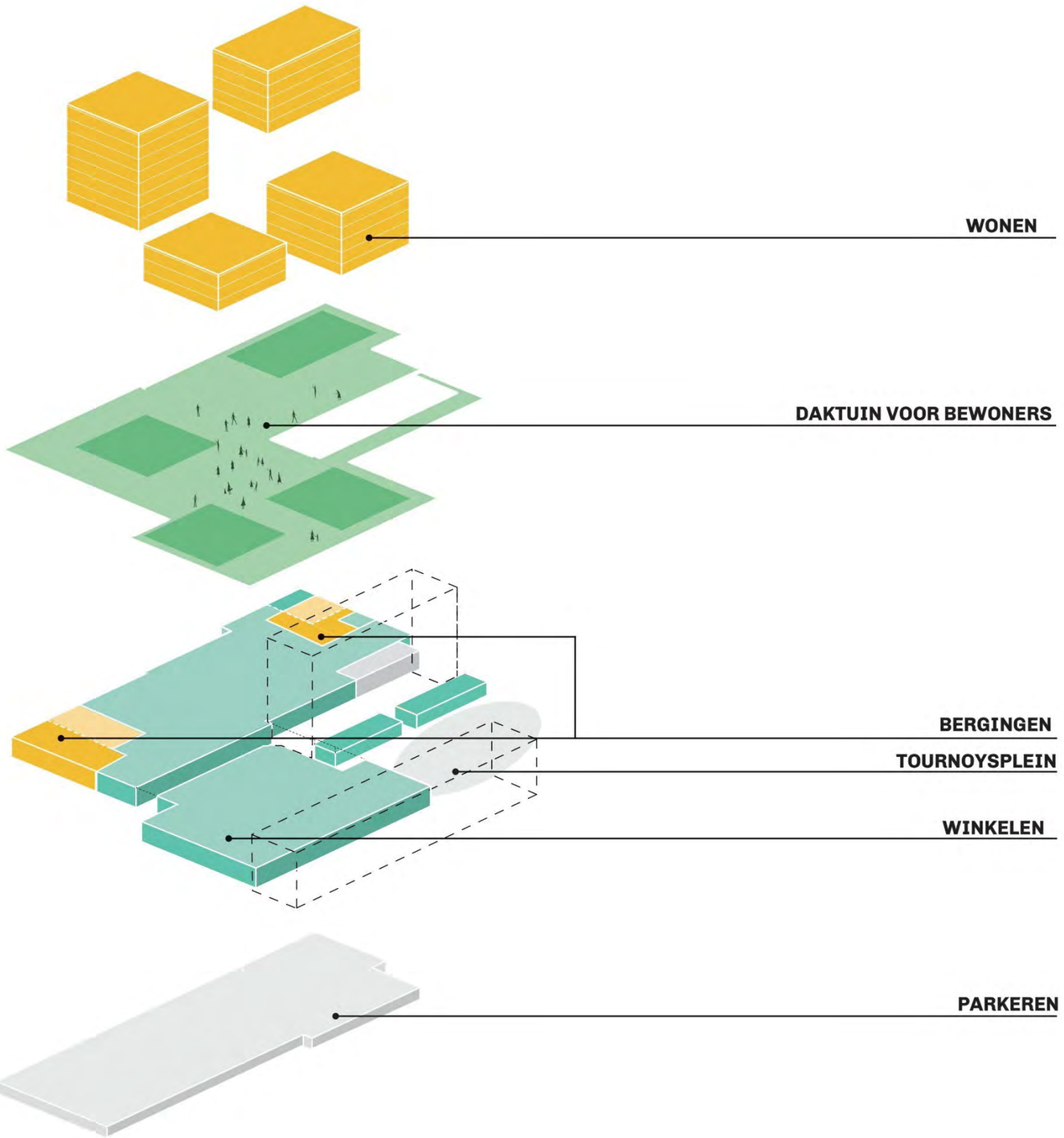
Het nieuwe Hart van Tournoysveld dient een economische, ruimtelijke en sociale impuls te geven voor de omliggende wijken zodat ook bestaande bewoners meeprofiteren van deze ontwikkeling.

# Tournoysveld vormt de ontmoeting tussen stad en landschap



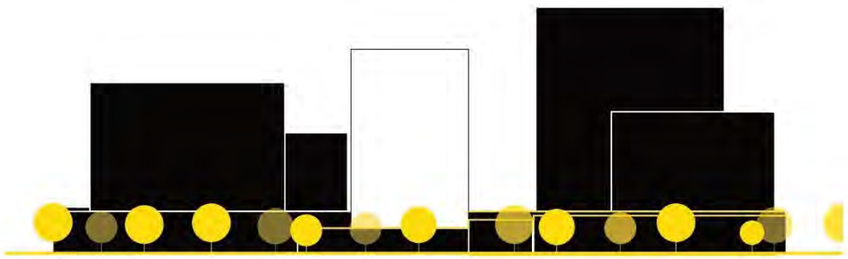

Het Hart van Tournoysveld is opgebouwd uit verschillende lagen: maaiveld, dakpark en dakenlandschap. We benutten de verschillen in hoogte en gebruik van deze drie lagen in het ontwerp. Zo complementeren gebruik en ecologische waarde elkaar en ontstaat er een ecosysteem op de schaal van het blok. Zo ontstaat er een plek waar mens en dier samenleven.

# Volume opbouw
## Een compact gelaagd stukje stad

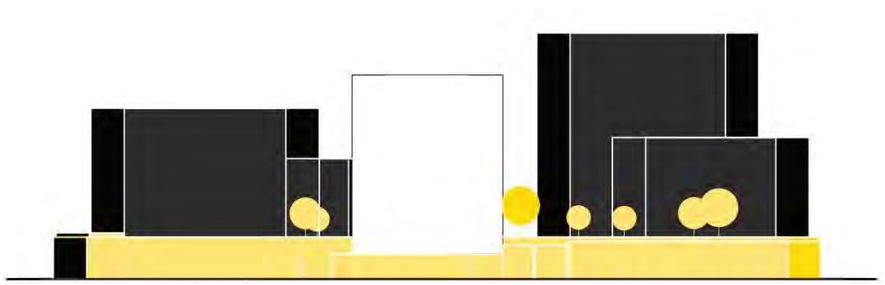



Door de integrale benadering van het plan worden de diverse lagen versmolten tot één plan. Zo ontstaat er een synergie tussen de bestaande gebouwen, het nieuwe stedelijke landschap en de nieuwbouw van parkeren, wonen en winkels.

# Ambitie: een gelaagd stuk stad, in functies, doelgroepen, groeninrichting en architectuur



**A. Openbare ruimte**



**B. plint en daktuin**



**C. woonvolumes**

Het nieuwe 'hart van Tournoysveld' bestaat uit drie karakters met elk een eigen identiteit: de openbare ruimte, de plint met de daktuin en het ensemble van woongebouwen. Deze eigen identiteiten geven een rijke mix van ruimtelijke ervaringen voor bewoner en gebruiker daar bovenop.

A. De openbare ruimte wordt binnen de functionele kaders zo groen mogelijk ingericht waarbij de nadruk op de verblijfskwaliteit en langzaam verkeer ligt.

B. De plint kadert de openbare ruimte op maaiveld en vormt de verbinding tussen de woongebouwen op het dak, dat als niet-openbare daktuin wordt vormgegeven.

C. De woongebouwen staan 'vrij' met hun voeten in het daktuin en gaan in hun architectuur een directe relatie aan met de omliggende bestaande gebouwen.

**Tournoysplein als ultieme plek voor ontmoeting**

# 3

## Buitenruimte

# Gelaagdheid in inrichting openbare ruimte als uitgangspunt



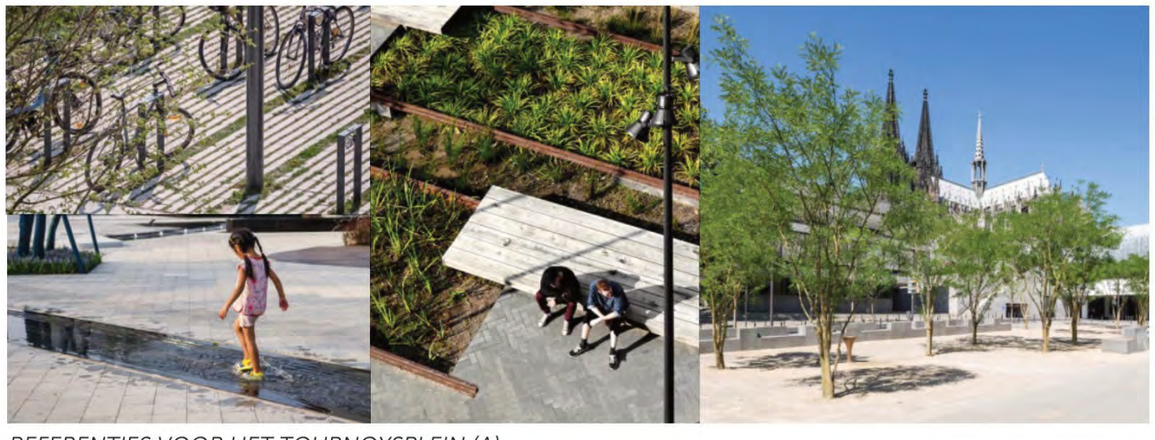
*REFERENTIES VOOR HET COLLECTIEVE DAKTUIN VOOR BEWONERS (C)*

Het Hart van Tournoysveld is opgebouwd uit verschillende lagen die allemaal een andere behandeling krijgen wat betreft inrichting van de openbare ruimte. In het plan worden grofweg drie lagen onderscheiden:

A. Het plein dat het hart van Tournoysveld vormt. Hier is het fijn verblijven (er is ruimte om te zitten en de omgeving is aangenaam en koel)

B. Het is belangrijk om aan te sluiten op de omliggende context. Daarnaast laat het plan de mogelijkheden om de Jozef Israelslaan in de toekomst te vergroenen open.

C. Boven op het dak van het winkelcentrum bevindt zich een groene collectieve daktuin.

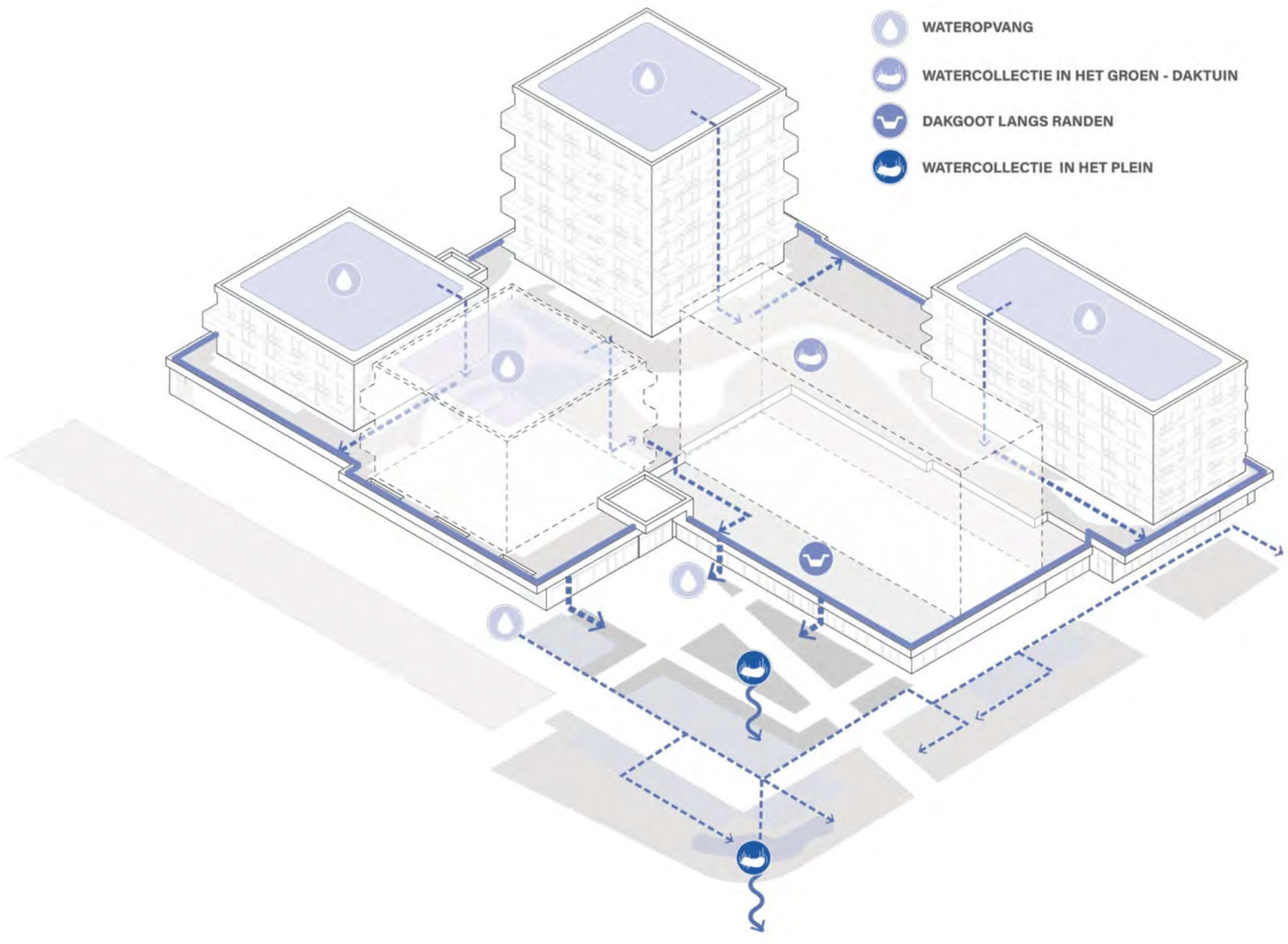


*REFERENTIES VOOR HET TOURNOYSPLEIN (A)*



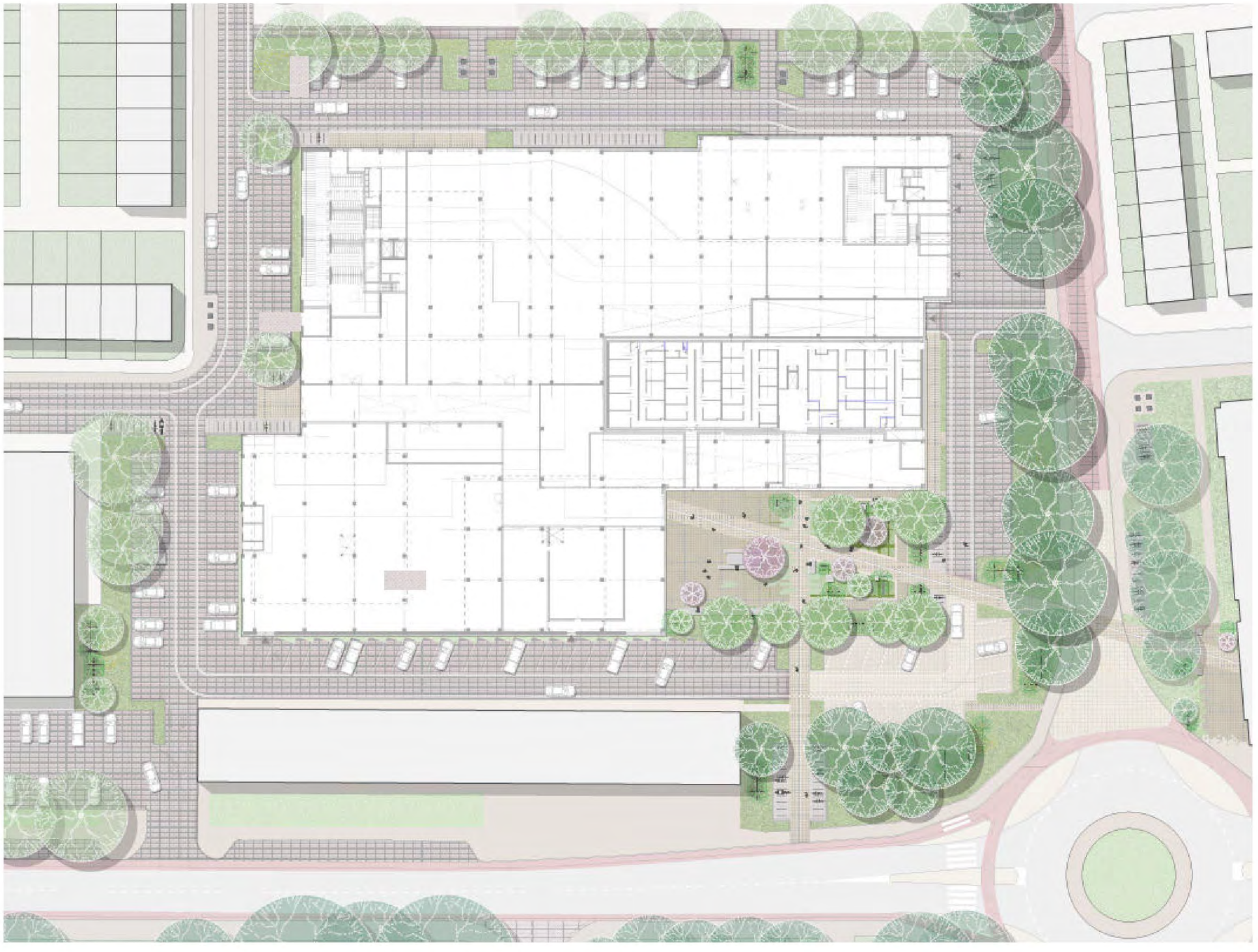
*REFERENTIES VOOR HET AANSLUITEN OP DE JOZEF ISRAELSLAAN ALS GROENE VERBINDING (B)*

# Een getrapt watersysteem

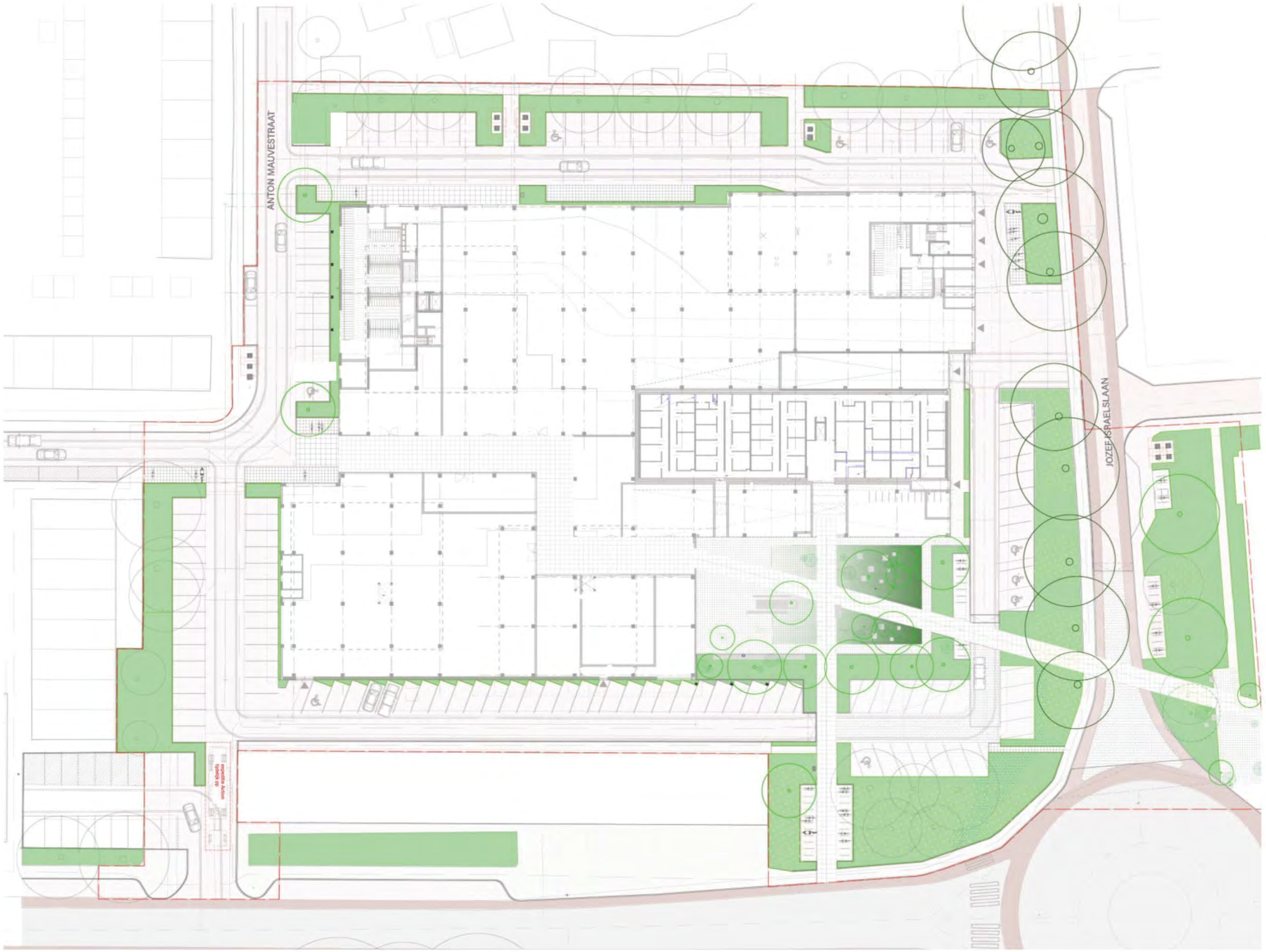



Het Hart van Tournoysveld is opgebouwd uit verschillende lagen: maaiveld, dakpark en dakenlandschap. We benutten de verschillen in hoogte en gebruik van deze drie lagen in het ontwerp. Voor de wateropgave benutten we de lagen om water op te vangen, vast te houden en uiteindelijk langzaam af te voeren. Dit maken we zichtbaar in het plan, zodat het ook een ruimtelijke kwaliteit creeert voor de bewoners en bezoekers.

# Ontwerp openbare ruimte (VO)



# Technische plankaart openbare ruimte
## Voorlopig ontwerp




INRICHTINGSPLAN
LEGENDA

- bestaande situatie tekening
- projectgrens
- bestaande gebouw
- nieuw gebouw
- ingang
- hek
- fietspad
- verharding
- klinkers
- klinkers op het plein
- plein pad en hoofdingang
- secundaire ingang
- grastegels
- bestaande zebra
- verplaatste zebra
- looplijnen
- fiets parkeerzone
  aantal: 228
- auto parkeerzone
  aantal: 130
- oprit
- bank
- inrichtingselementen

- afval bak
  aantal: 2
- afval containers
  aantal: 12 ondergrondse, 2 GFT 240L cocons
- fietsnietjes
- bestaande lichtmasten
- plein lichtmasten
- grondverlichting
- auto laadpalen
  aantal: 7 dubbel
- electriciteitsaansluiting marktkramen
- nieuw/vernieuwd groen
- wadi groen
- bestaand groen
- nieuwe boom
- bestaande boom
- bestaande boom bijzondere status
- boom te kappen en verwijderen
- boom te kappen en verplaatsen binnen projectgrens
- verplaatste boom
- boom afstand (BEA 9 feb 2024)

*Alle monumentale bomen worden behouden

Aantal parkeerplaatsen: 130
Aantal fietsparkeerplekken: 234

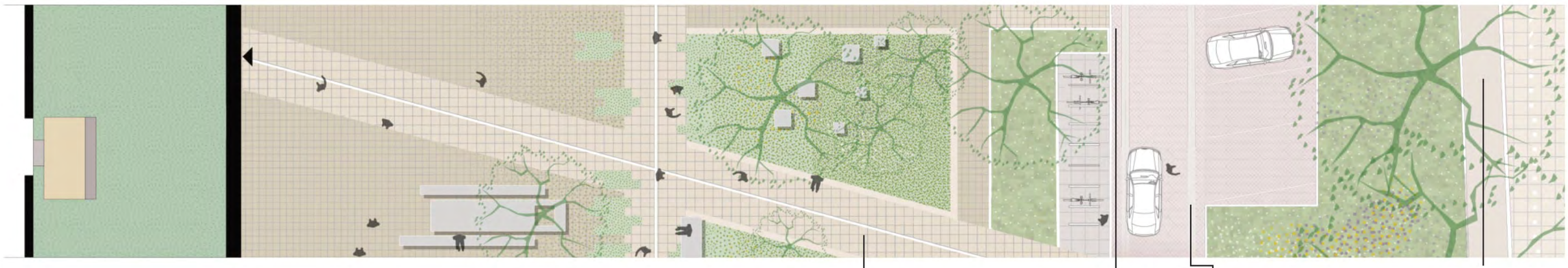
Tournooysplein, Hart van Tournooysveld

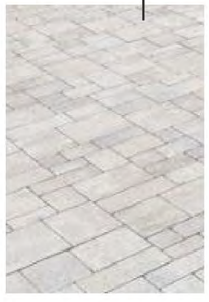
**A**

# Doorsnede Tournoysplein

Ontwerp en materialisatie in bewerking





Ingang B: steen tegels, afwijkend patroon

rijbaan: klinkers hergebruikt

verhoogde rijbaan: niewe klinkers



rijbaan: klinkers

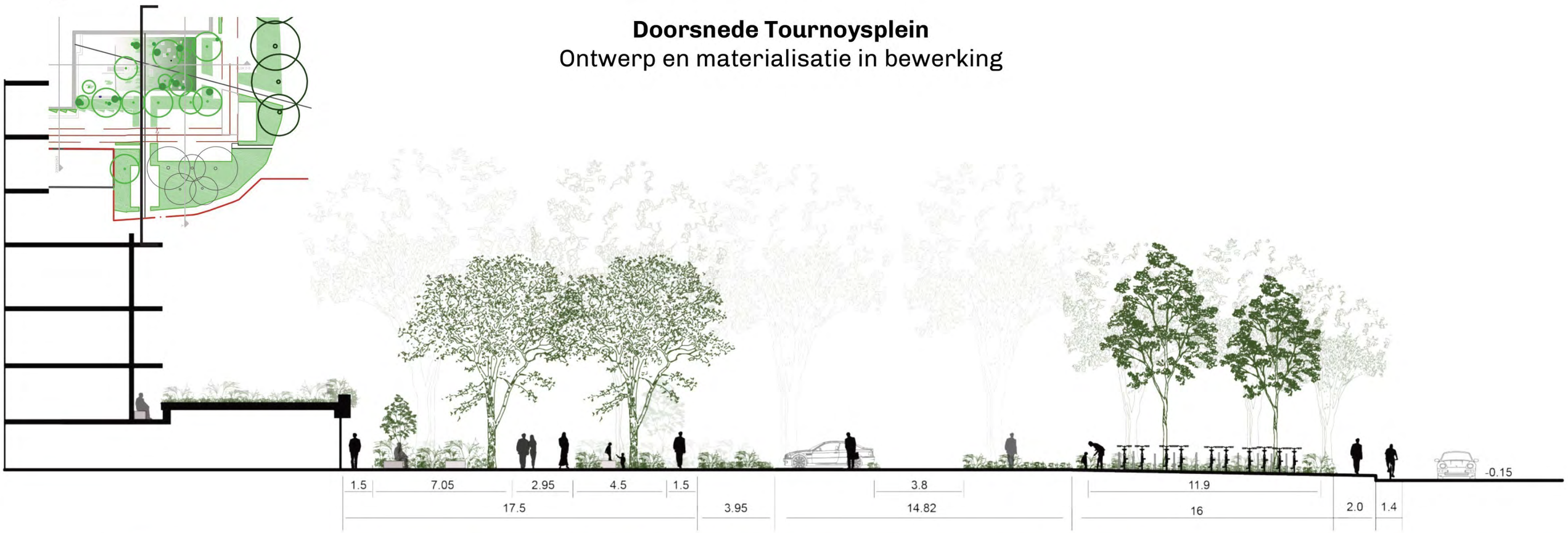


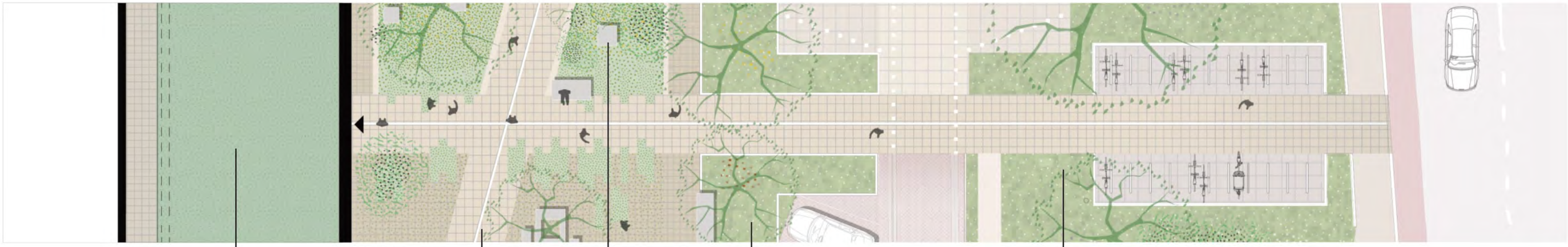
ingang A : steen tegels, grijs

**B**

# Doorsnede Tournoysplein

Ontwerp en materialisatie in bewerking





beplanting zone





Verlichting + inrichtingselementen

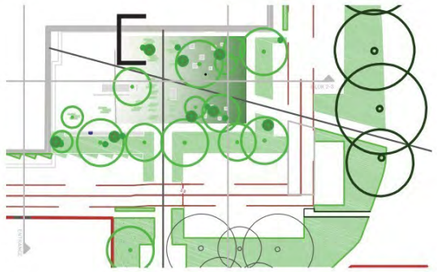


Vaste bank + beplantingstrook

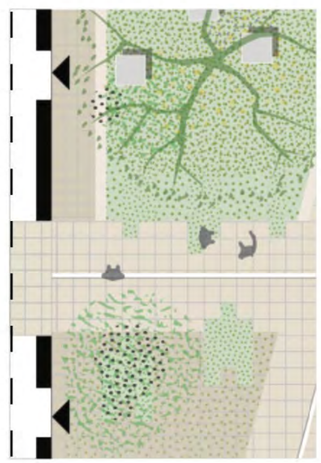


beplantingstrook + bestaande bomen en planten

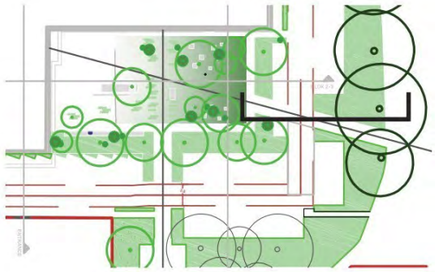
## C







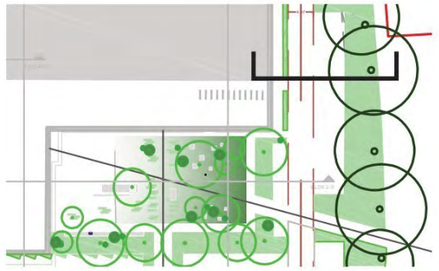
## D



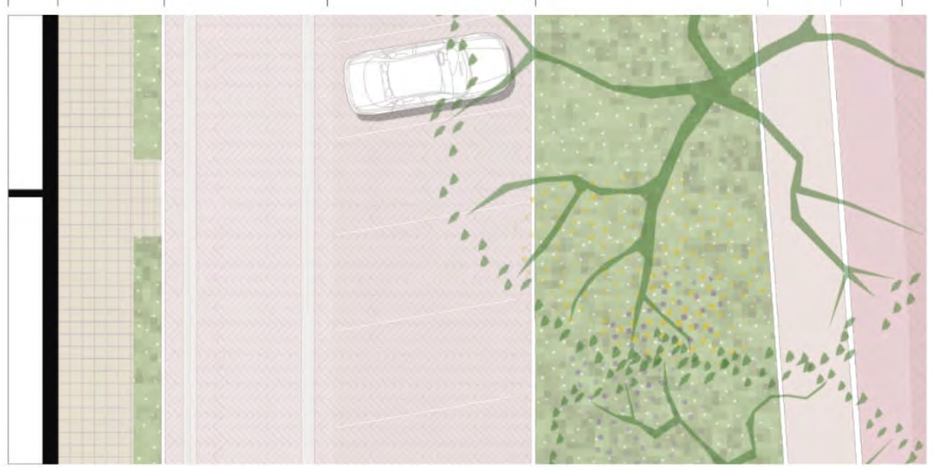




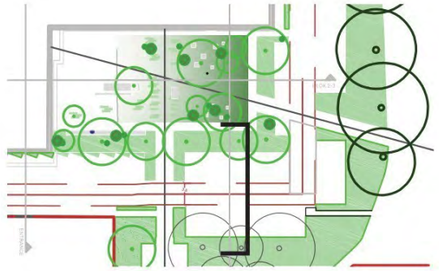
## E



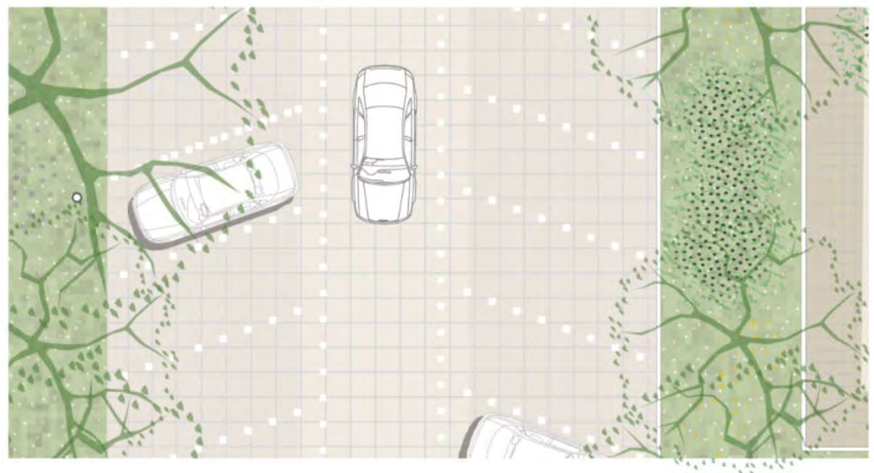



## F







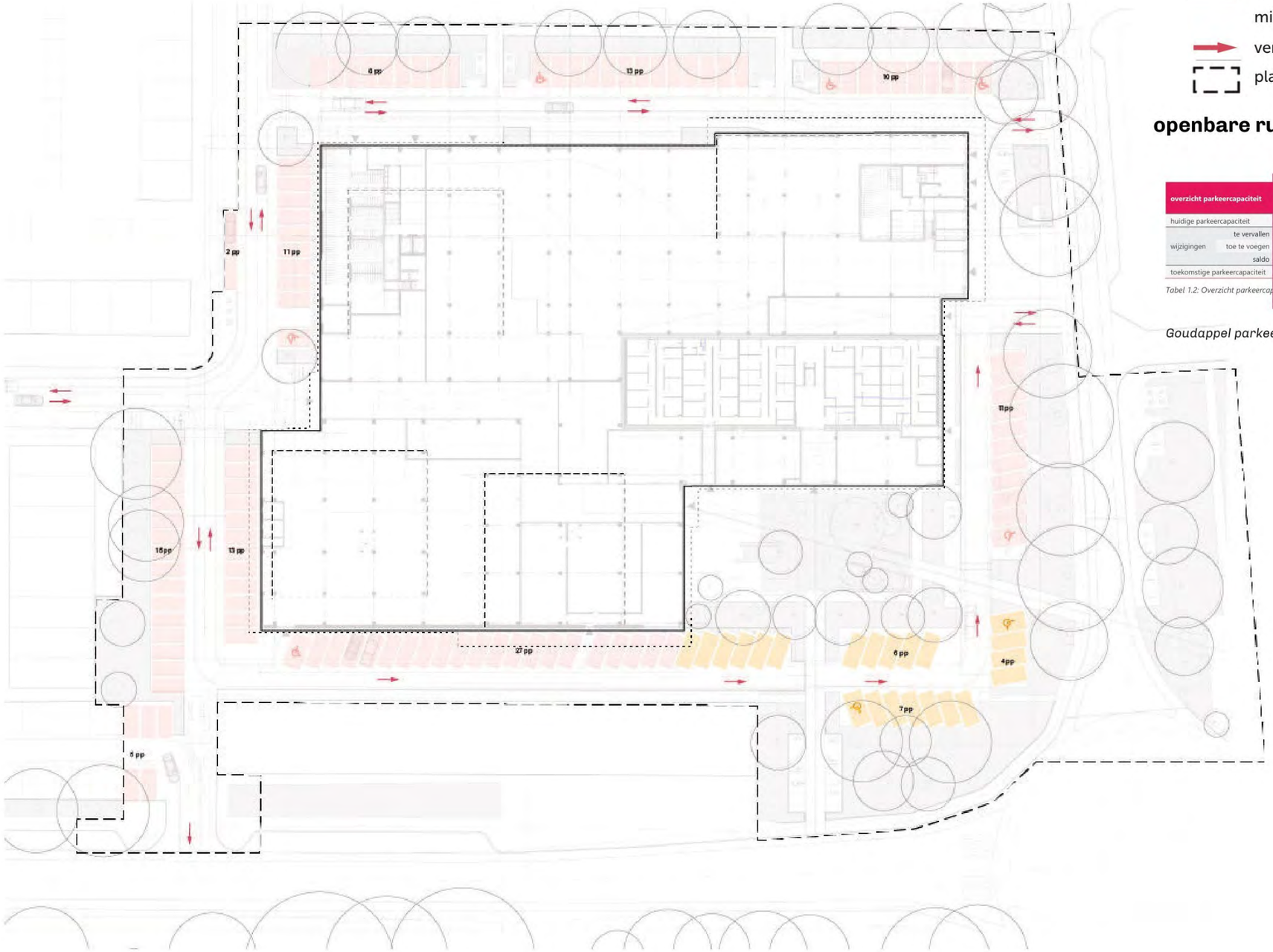
# **Bomenplan**
(conform boomonderzoek tree-o-logic)



LEGENDA

- nieuwe bomen
- bestaande bomen (te behouden)
- bomen te kappen
- bomen te kappen en herplanten
  (Wordt nader onderzocht ism tree-o-logic)
- plangrens

# Schema parkeertelling auto's in openbare ruimte
(conform parkeeronderzoek Goudappel)




LEGENDA

- nieuwe parkeerplaatsen naast het plein
- nieuwe parkeerplaatsen
- mindervalieden (9 pp)
- verkeersrichtingen
- plangrens

**openbare ruimte:** 130 pp (130 nodig)

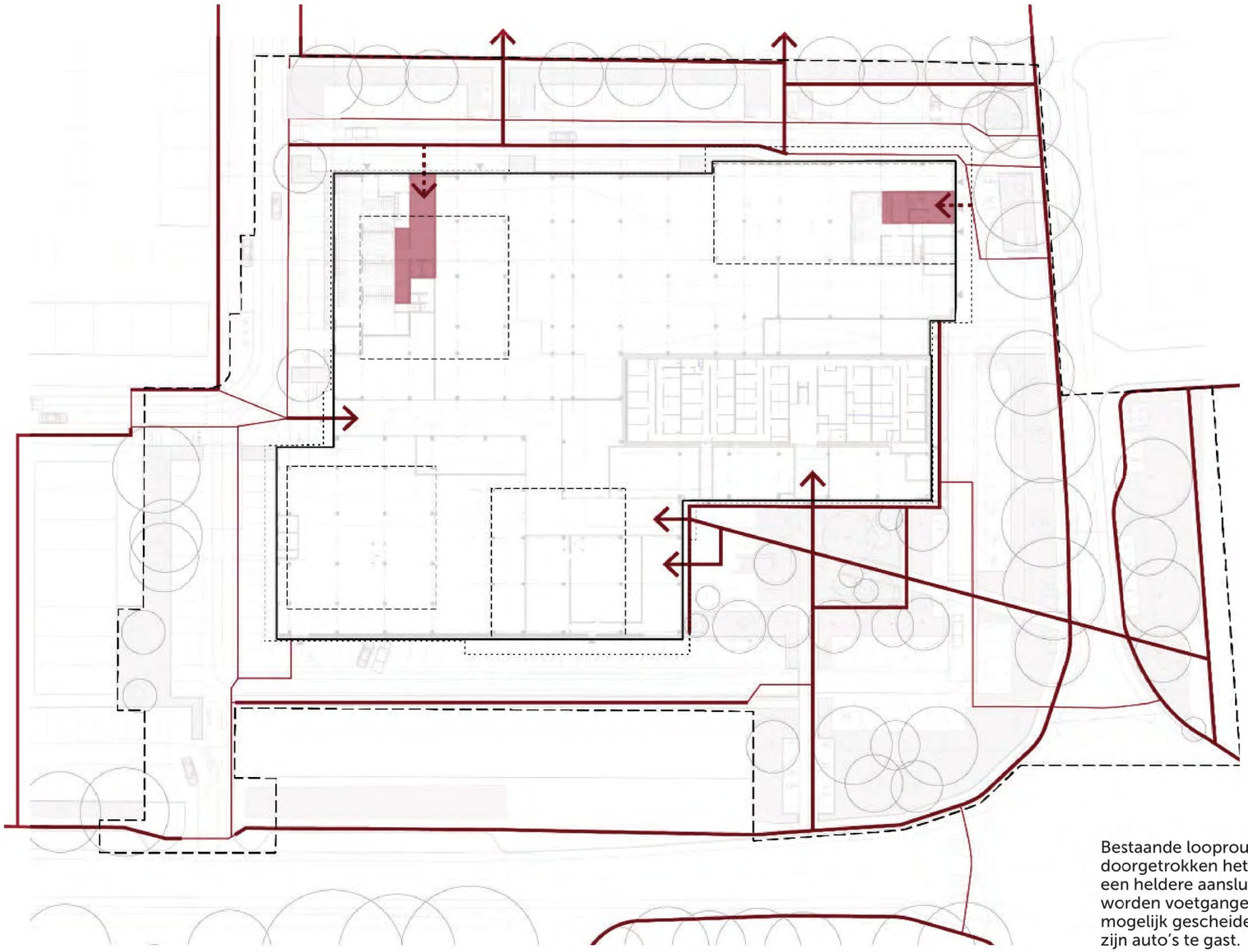
| overzicht parkeercapaciteit | | openbare parkeercapaciteit op maaiveld: ontwerpgebied | 0-[illegible] m (incl. ontwerpgebied) | 0-200 m (incl. ontwerpgebied) | niet-openbare parkeergarage |
|---|---|---|---|---|---|
| huidige parkeercapaciteit | | 118 | 328 | 490 | 0 |
| wijzigingen | te vervallen | -118 | -118 | -118 | 0 |
| | toe te voegen | +130 | +130 | +130 | +108 |
| | saldo | +12 | +12 | +12 | +108 |
| toekomstige parkeercapaciteit | | **130** | **340** | **502** | **108** |

*Tabel 1.2: Overzicht parkeercapaciteit*

*Goudappel parkeertelling (01.10.2024)*

# Schema looplijnen naar het winkelcentrum

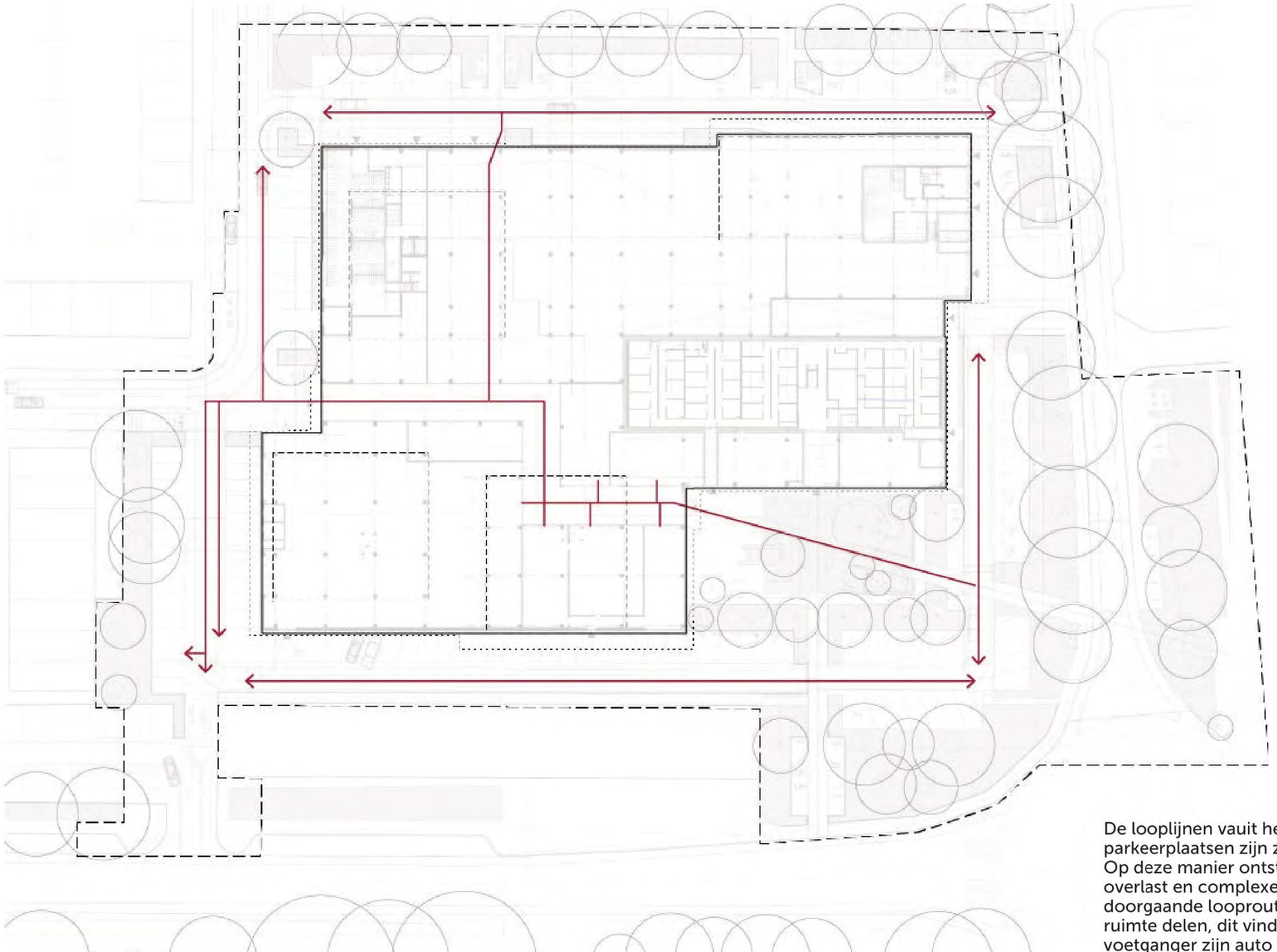
Maximale doorwaardbaarheid en veilige looproutes



Bestaande looproutes worden zoveel mogelijk doorgetrokken het plangebied in. Zo ontstaat een heldere aansluiting op de context. Daarbij worden voetganger en automobilist zoveel mogelijk gescheiden. Binnen de plangrenzen zijn auto's te gast.

# Schema looplijnen

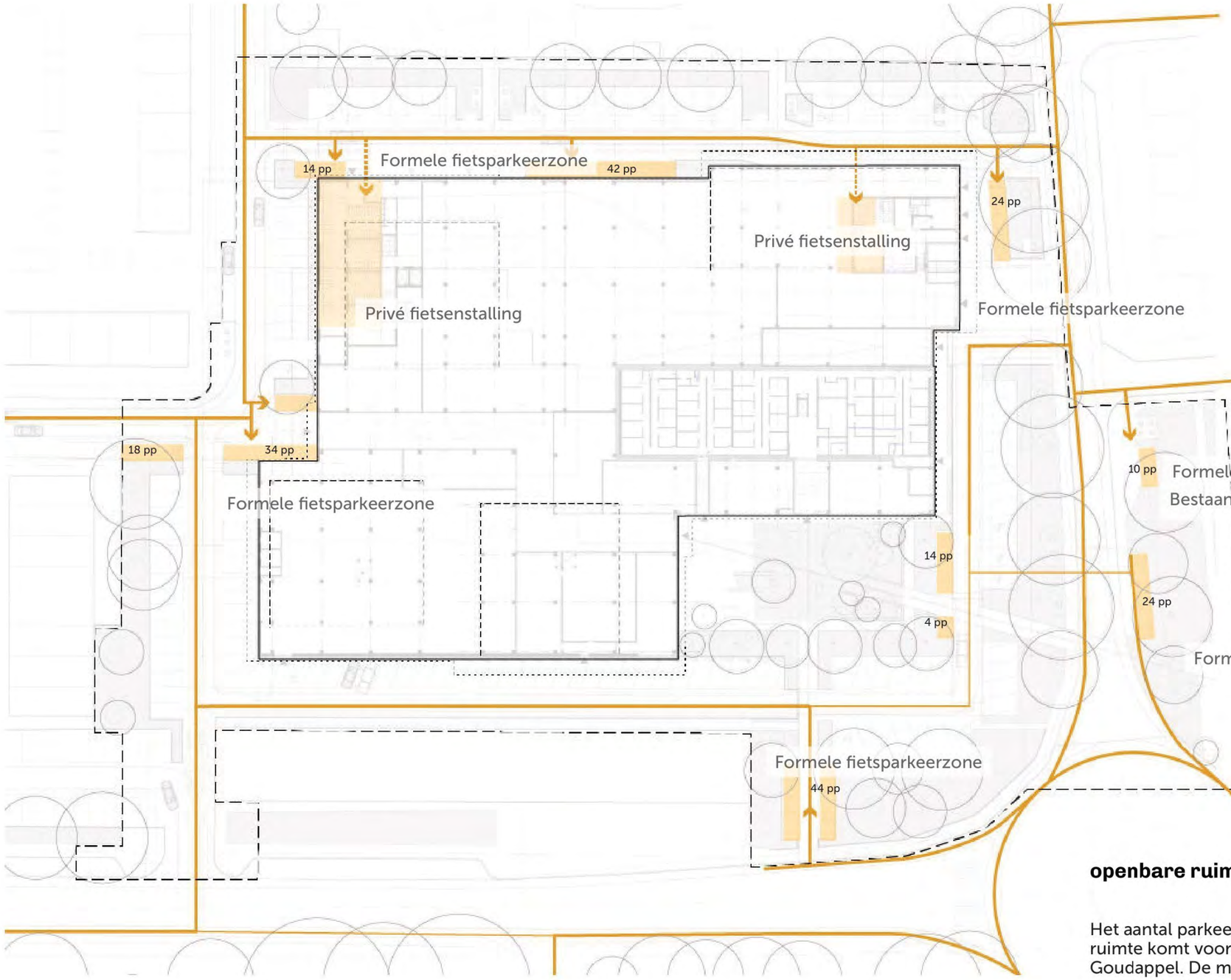
Vanuit het winkelcentrum richting auto/fiets/wijk



De looplijnen vauit het winkelcentrum richting parkeerplaatsen zijn zo kort mogelijk gehouden. Op deze manier ontstaat er zo min mogelijk overlast en complexe knooppunten. Er zijn geen doorgaande looproutes waar auto en voetganger ruimte delen, dit vindt enkel plaats als de voetganger zijn auto wil betreden.

* deze tekening wordt volgende sessie/ronde integraal met het ontwerp geupdate, na vaststelling

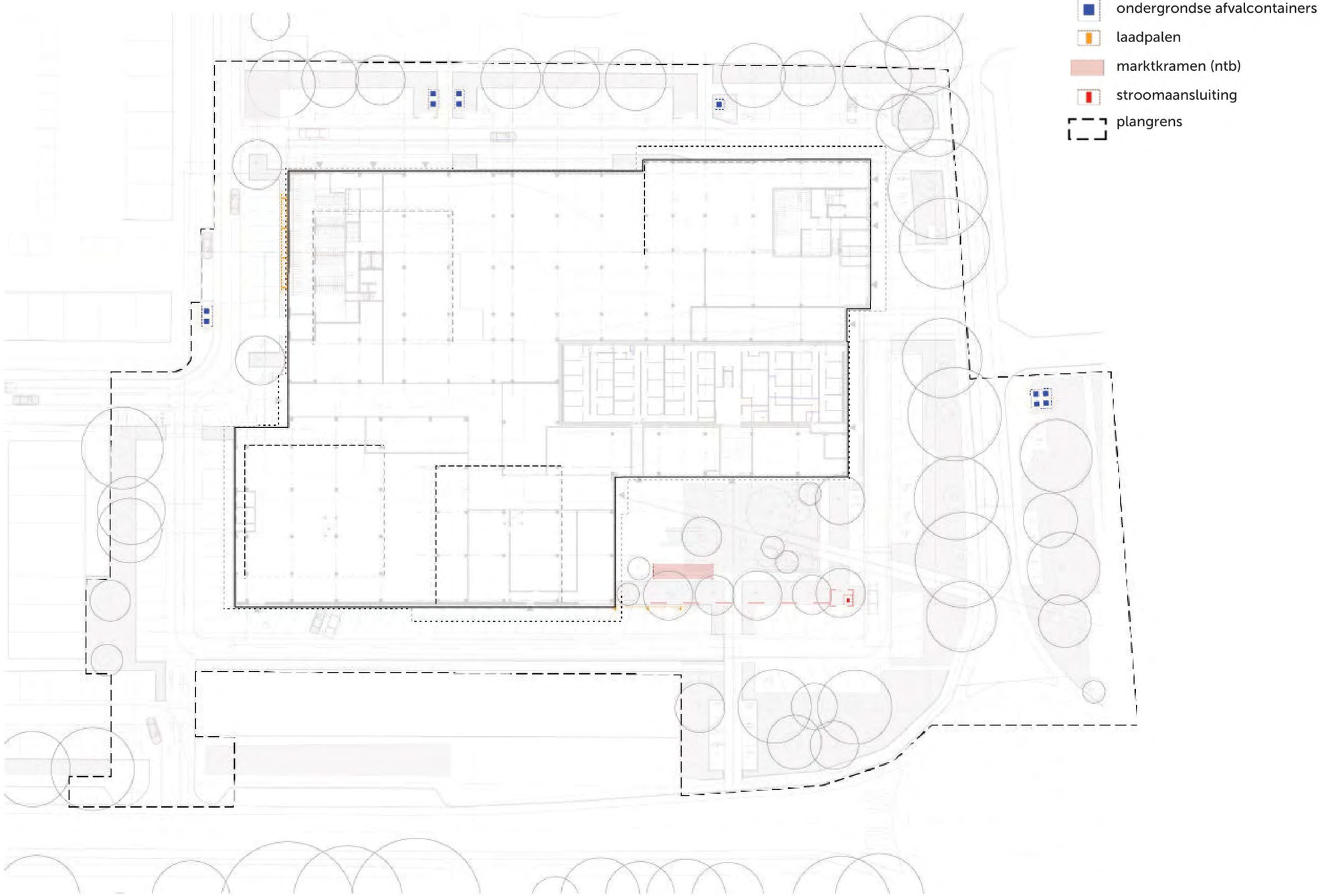
# **Schema fietsparkeren**
verspreid over het plangebied, gekoppeld aan de entrees



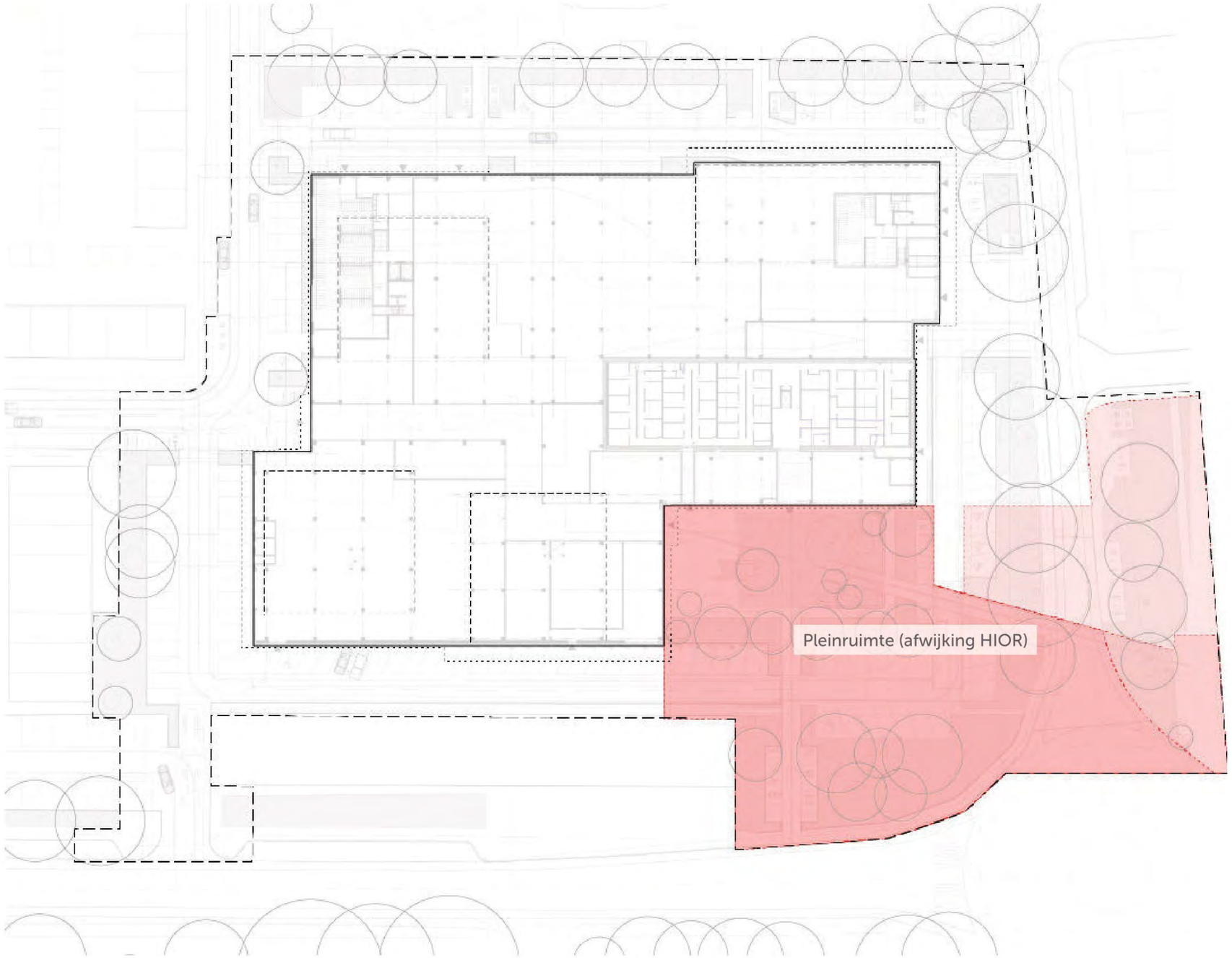

**openbare ruimte:** 228 pp (210 nodig)

Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte komt voort uit het parkeeronderzoek van Goudappel. De maatvoering is conform HIOR.

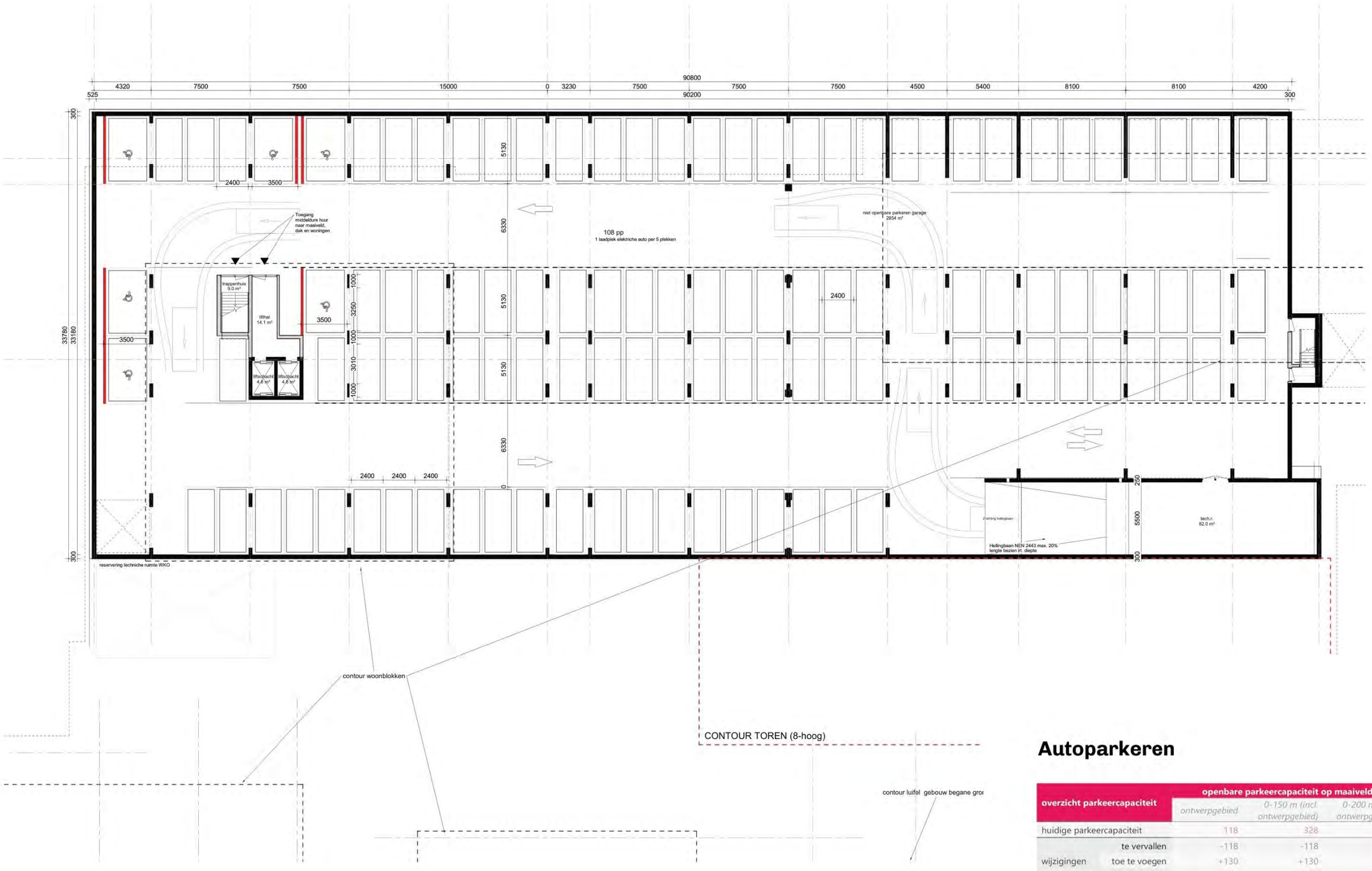
# Schema positionering marktkramen, containers en trafo



# Pleinruimte als special (hier wordt afgeweken van de HIOR)



# Parkeerkelder
## Niet openbare parkeergarage (108 plekken)




## Autoparkeren

| overzicht parkeercapaciteit | | openbare parkeercapaciteit op maaiveld | | | niet-openbare parkeergarage |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *ontwerpgebied* | *0-150 m (incl. ontwerpgebied)* | *0-200 m (incl. ontwerpgebied)* | |
| huidige parkeercapaciteit | | 118 | 328 | 490 | 0 |
| wijzigingen | te vervallen | -118 | -118 | -118 | 0 |
| | toe te voegen | +130 | +130 | +130 | +108 |
| | saldo | +12 | +12 | +12 | +108 |
| toekomstige parkeercapaciteit | | **130** | **340** | **502** | **108** |

*Tabel 1.2: Overzicht parkeercapaciteit*

*Goudappel parkeertelling (01.10.2024)*

# Schetsontwerp daktuin (VO in bewerking)

Privé daktuin voor bewoners met intens groen aan de randen en ontmoetingsplekken in het hart




Via de centrale entree van het hoge woonblok is het dakpark bereikbaar. Via deze centrale entree worden eveneens de overige twee blokken ontsloten. Dit activeert het dakpark en is daardoor meer dan alleen gebruiksgroen. Via het appartementengebouw van Cazas en de maatschappelijke ruimte in dit blok, is het dakpark eveneens bereikbaar. Uitwerking vindt plaats in de komende maanden.

# Sfeercollage beleving dakpark













**Dakpark Hart van Tournoysveld**

# PROFIEL A

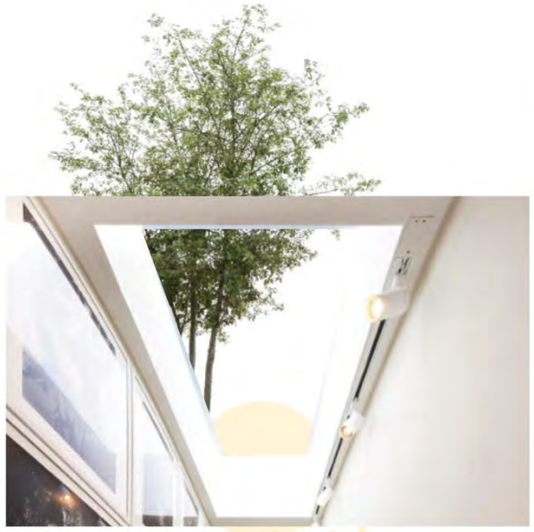









# PROFIEL B





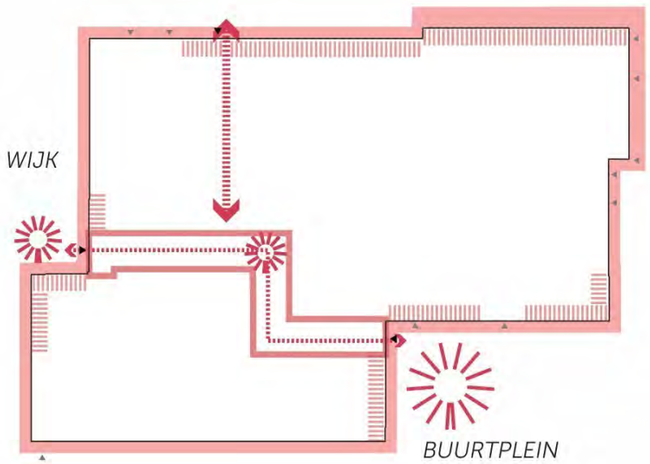


# 3

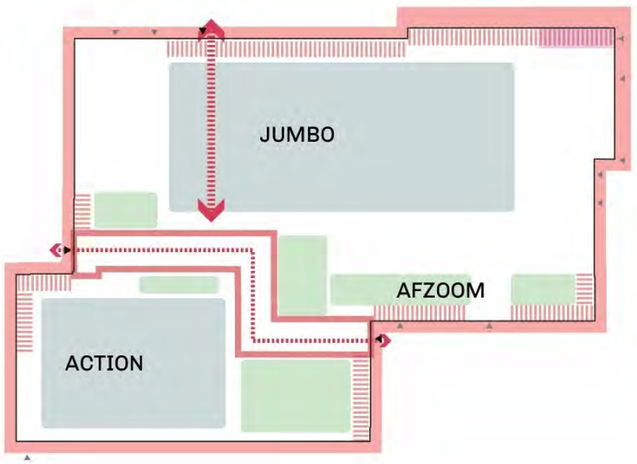
# Architectuur

# Structuuropbouw

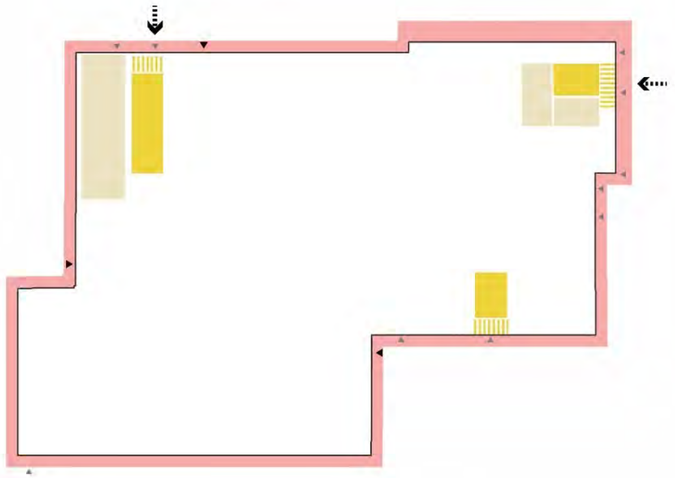
## Plint als aansluiting op context in schaal en programma




*PASSAGE MAAKT VERBINDING TUSSEN WIJK EN BUURTPLEIN*




*IN AFZOOM WORDT HORECA GEPOSITIONEERD IVM. LEEFBAARHEID EN TERRAS AAN HET PLEIN*

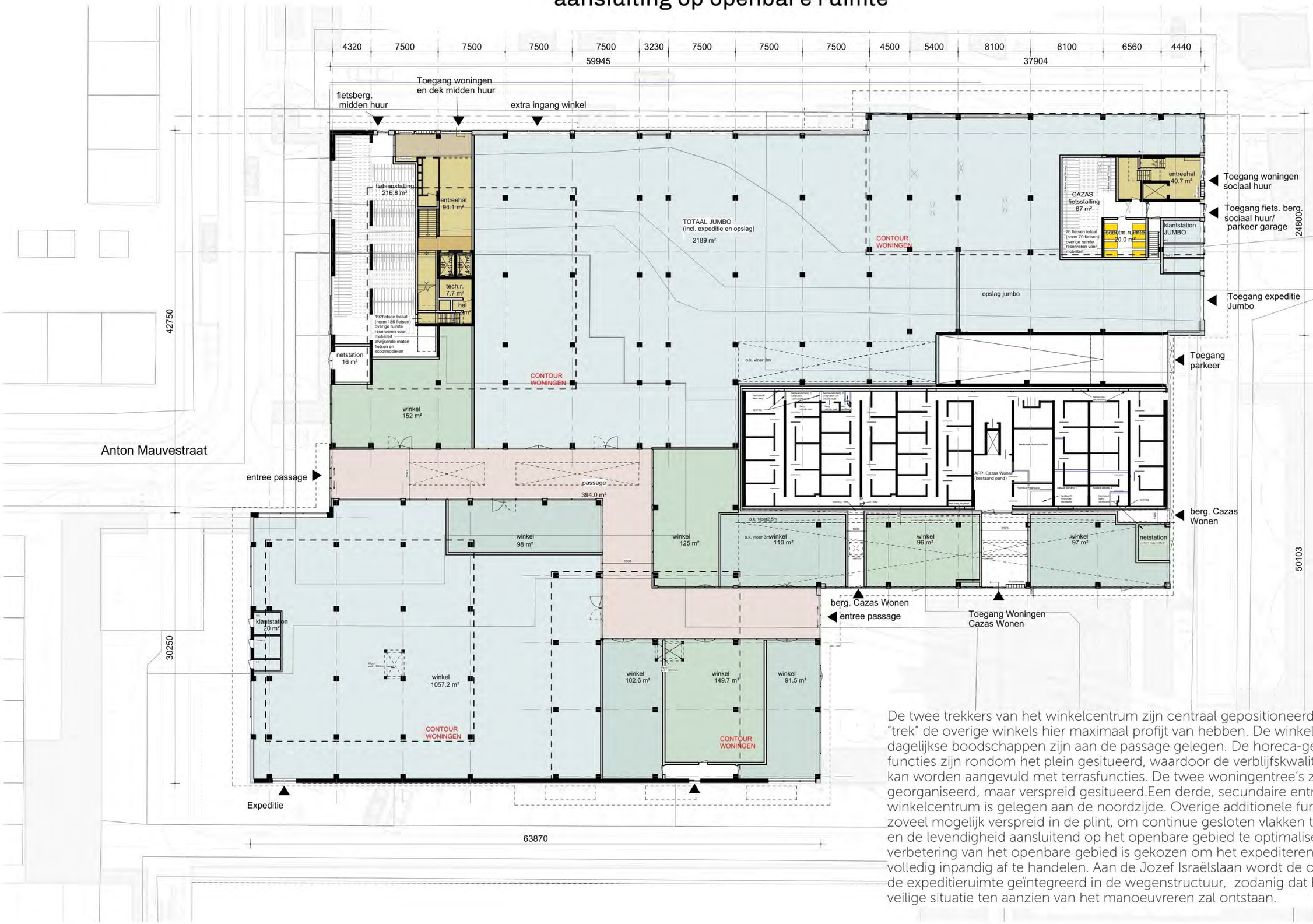


*POSITIONERING VAN WONINGENTREES EN BERGINGEN*

De winkelplint wordt als een éénduidig concept vormgegeven en is adaptief naar de omgevingskwaliteiten. De plint maakt de ruimte op straatniveau en wordt eveneens gebruikt om de negatieve aspecten van de bestaande flat "in te pakken". De plint wordt in tegenstelling tot de opbouwen robuust gematerialiseerd om zo stevig in de (groene) ruimte te staan. De plint is alzijdig en actief. Dit uit zich in een programmering aan de gevel van zoveel mogelijk actieve functies en een zekere mate van transparantie. Daar waar dit niet mogelijk is, zal vergroening van de gevel invulling krijgen

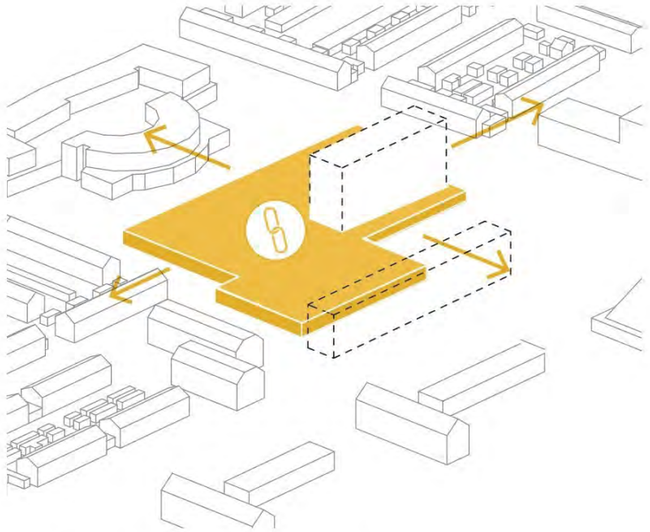
# Situatietekening programmering plint

## Maximale programmering aan randen zorgt voor goede aansluiting op openbare ruimte

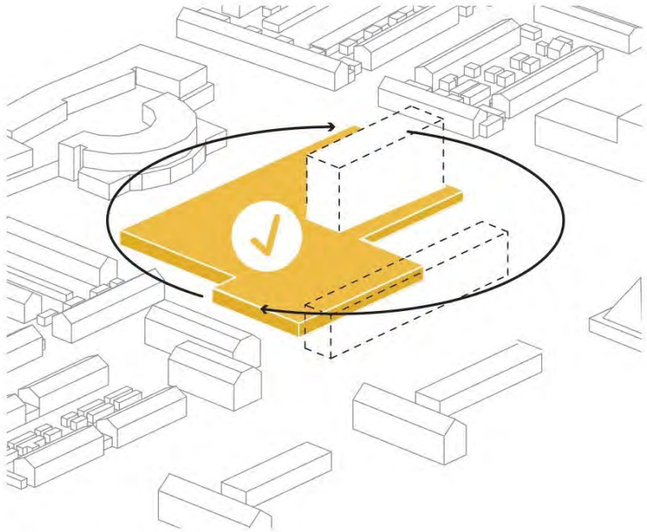



De twee trekkers van het winkelcentrum zijn centraal gepositioneerd, zodat in de “trek” de overige winkels hier maximaal profijt van hebben. De winkels rondom de dagelijkse boodschappen zijn aan de passage gelegen. De horeca-gerelateerde functies zijn rondom het plein gesitueerd, waardoor de verblijfskwaliteit van het plein kan worden aangevuld met terrasfuncties. De twee woningentree’s zijn centraal georganiseerd, maar verspreid gesitueerd.Een derde, secundaire entree van het winkelcentrum is gelegen aan de noordzijde. Overige additionele functies zijn zoveel mogelijk verspreid in de plint, om continue gesloten vlakken te vermijden en de levendigheid aansluitend op het openbare gebied te optimaliseren. Ter verbetering van het openbare gebied is gekozen om het expediteren van de Jumbo volledig inpandig af te handelen. Aan de Jozef Israëlslaan wordt de ontsluiting van de expeditieruimte geïntegreerd in de wegenstructuur,  zodanig dat hierdoor een veilige situatie ten aanzien van het manoeuvreren zal ontstaan.

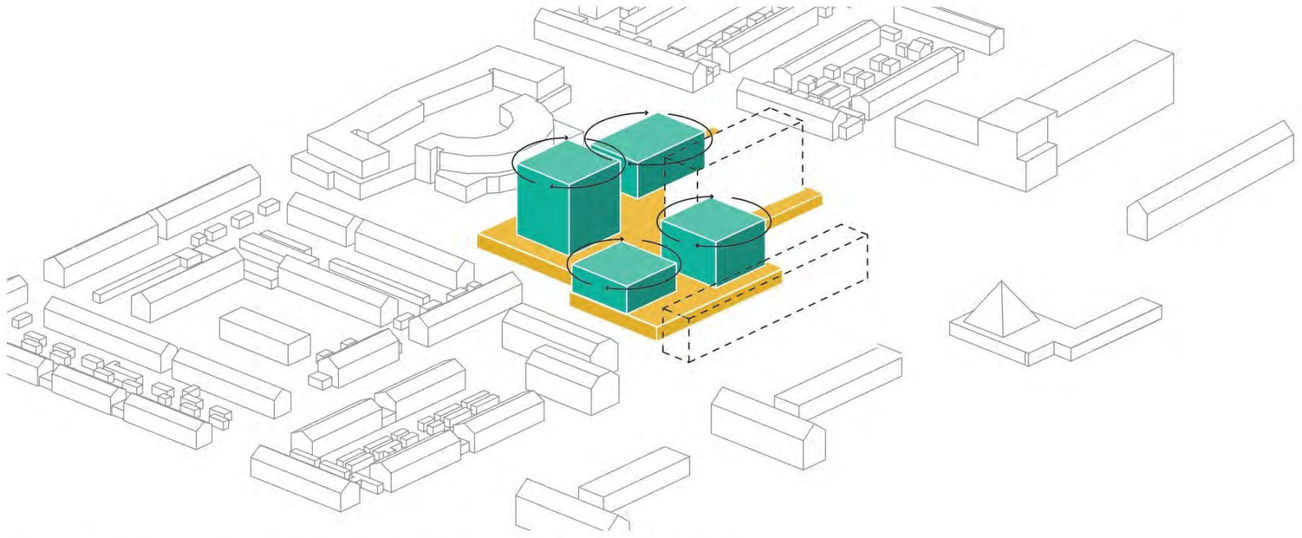
# Concept plint en bovenbouw architectuur



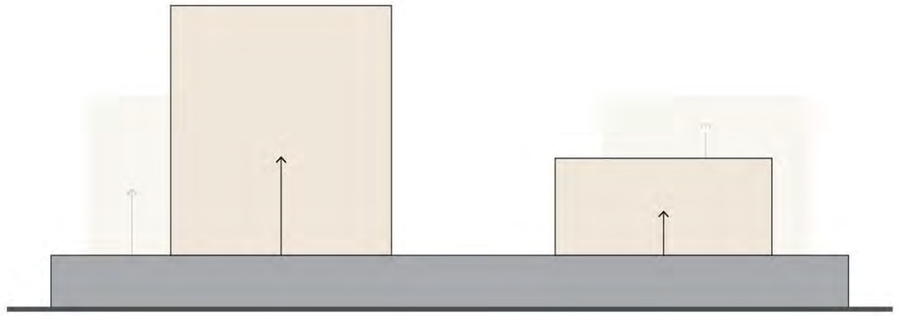
plint éénduidig en adaptief



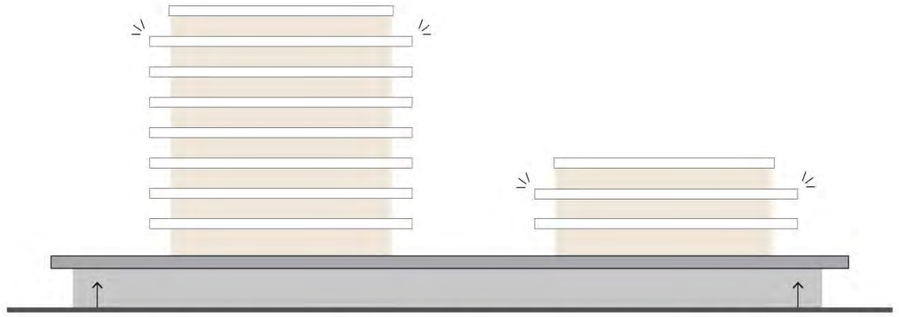
plint alzijdig en actief



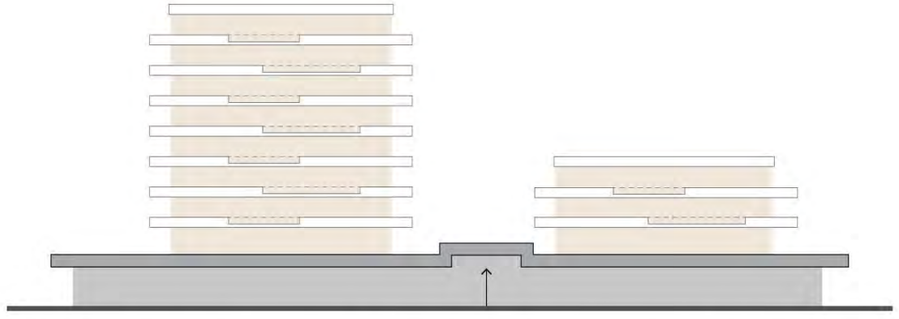
alzijdig woonvolumes op een groen opgetild maaiveld



Vier basisvolumes op één gemeenschappelijke plint



Horizontale banden vormen relatie met bestaande architectuur

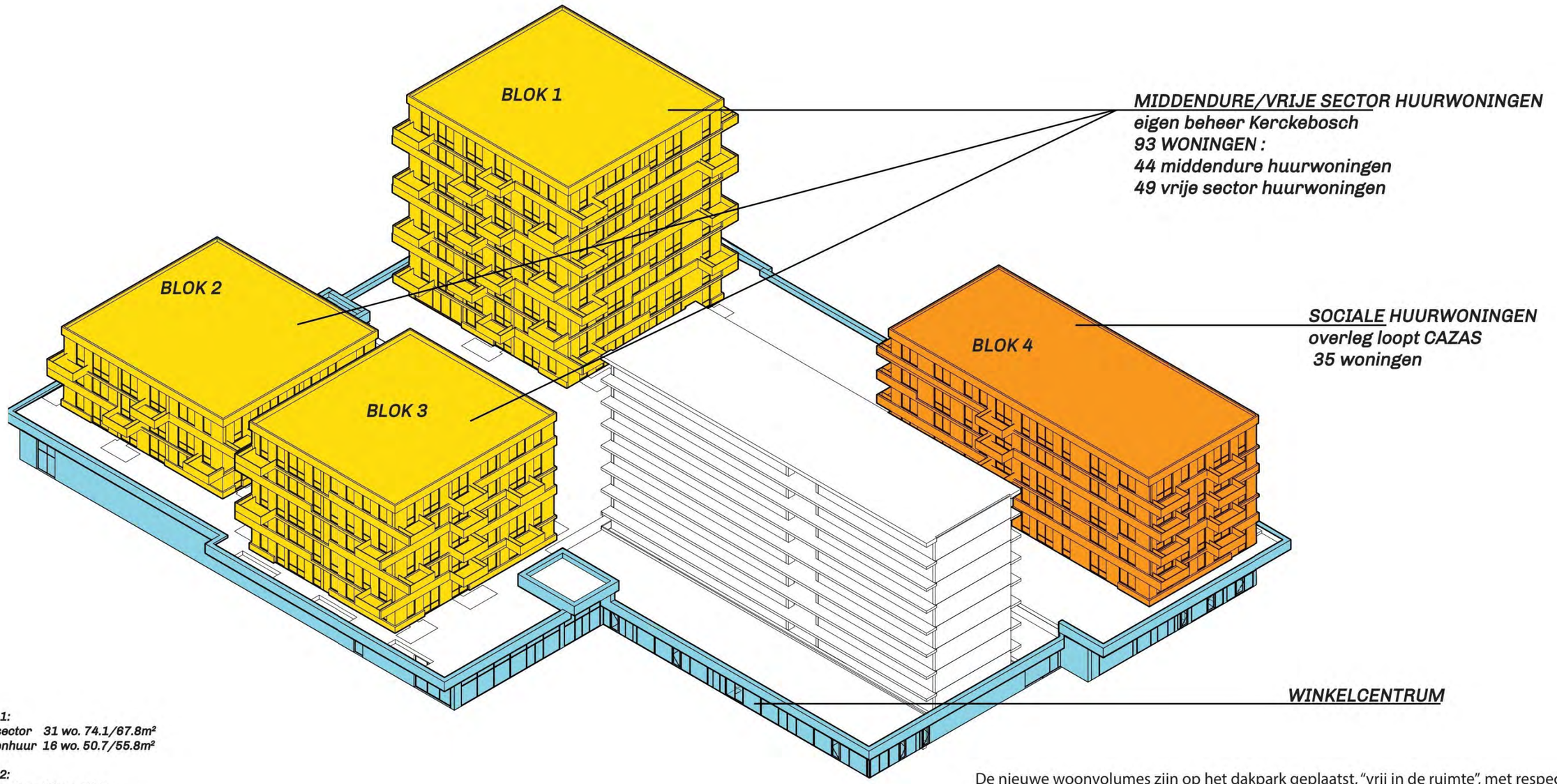


Opengebroken banden versterken relatie tussen woningen en daktuin, bieden ruimte voor vergroening

Verhoogde plint voor openbare functies

# Samenhang plint en bovenbouw

## Losse objecten op adaptieve plint




**BLOK 1:**
Vrije sector 31 wo. 74.1/67.8m²
Middenhuur 16 wo. 50.7/55.8m²

**BLOK 2:**
Vrije sector 12 wo. 74.1
Middenhuur 5 wo. 50.7/62m²

**BLOK 3:**
Vrije sctor 6 wo. 69m²
Middenhuur 23 wo. 69/57/46m²

**BLOK 4:**
Sociaal 35 wo. 51.8-71.6m²

| | | |
|---|---|---|
| vrije sector | 49 wo. | 38.28% |
| Middenhuur | 44 wo. | 34.38% |
| Sociaal | 35 wo. | 27.34% |

De nieuwe woonvolumes zijn op het dakpark geplaatst, “vrij in de ruimte”, met respect tot de twee bestaande hoofdvolumes. Zo ontstaat er een ruimtelijk spel van volumes, die afwisselend in hoogte één harmonische compositie vormen. De volumes beïnvloeden zo min mogelijk de bestaande omgevingskwaliteiten zoals schaduw en wind. De volumes houden eveneens maat tussen volume en dakrand, zodat altijd een groen filter deze ruimte vult. Het beeld vanaf maaiveld zal daardoor die van een groen dakpark zijn. In de beeldvorming betekent dit een robuuste plint met eveneens een robuust groendak, waar de “lichte” woonvolumes op het dak in de tweede lijn staan.

# Doorwerking bovenbouw

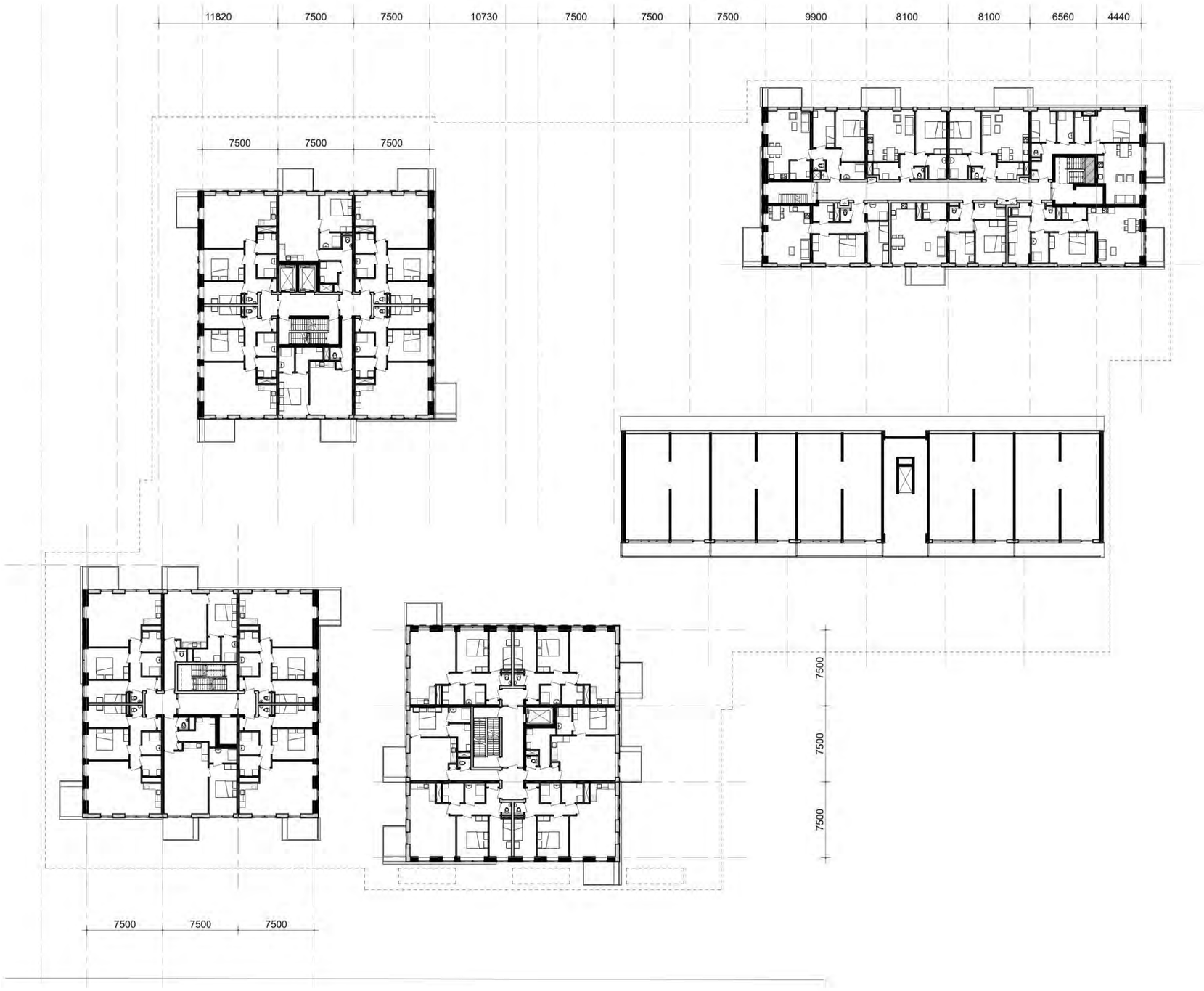
## Plattegrond eerste verdieping (daktuin niveau)




De blokken 1, 2 en 3, tekenen voor de midden-huur en vrije sector en worden vanaf maaiveld collectief ontsloten vanuit één entree. Deze is gesitueerd aan de noordzijde. Vanuit de centrale entreehal bereik je op het niveau van het dakpark een centrale ruimte, die dienst kan door als plek van samenkomst voor de bewoners. Van hieruit via paden in het dakpark zijn de entrees van de overige twee blokken bereikbaar.

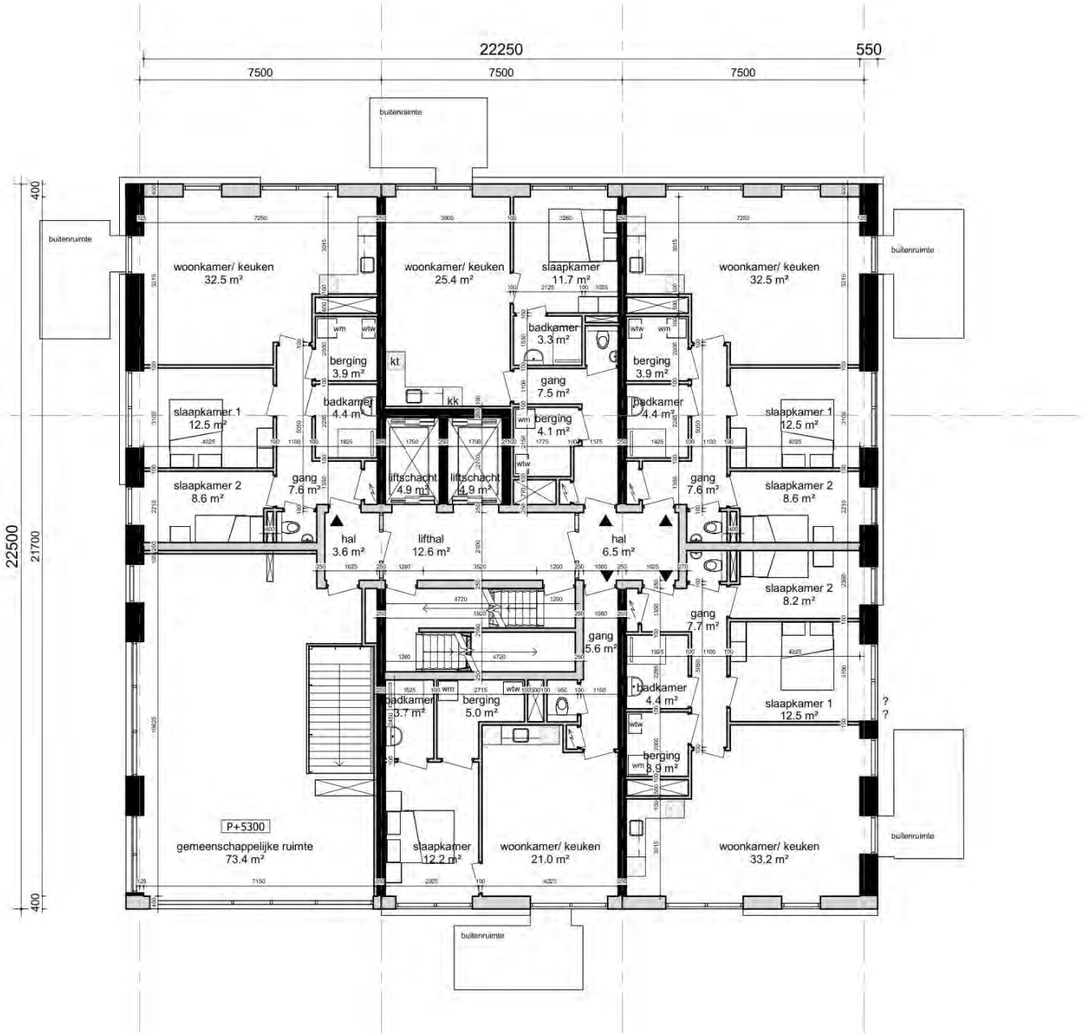
# Doorwerking bovenbouw

## Plattegrond tweede verdieping

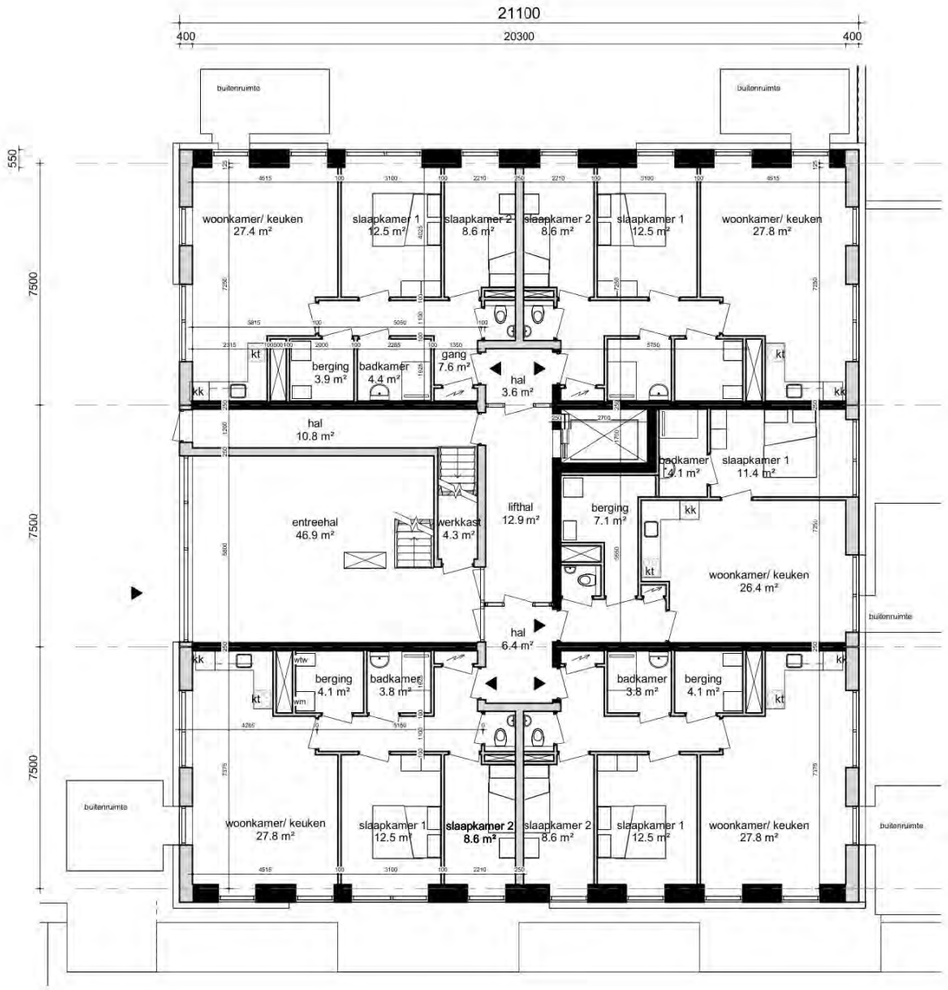


# Doorwerking bovenbouw

## Uitwerking typische plattegronden



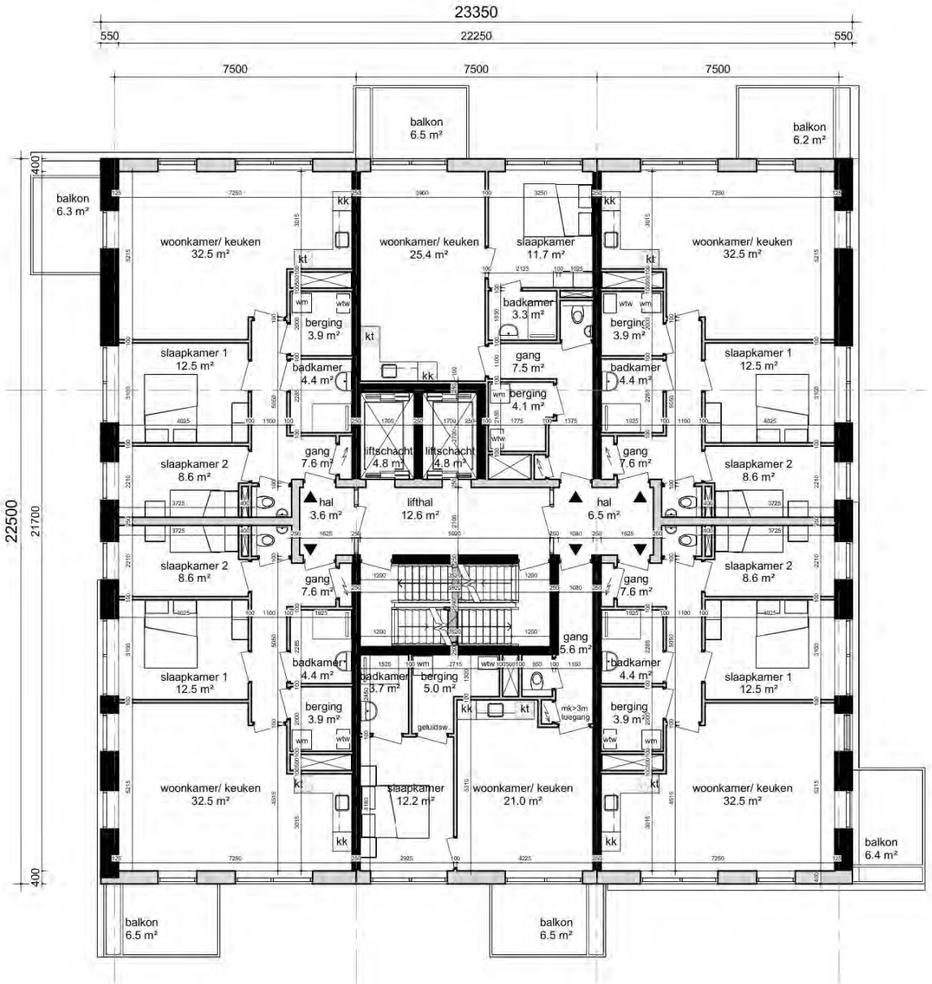

**eerste verdieping blok 1**



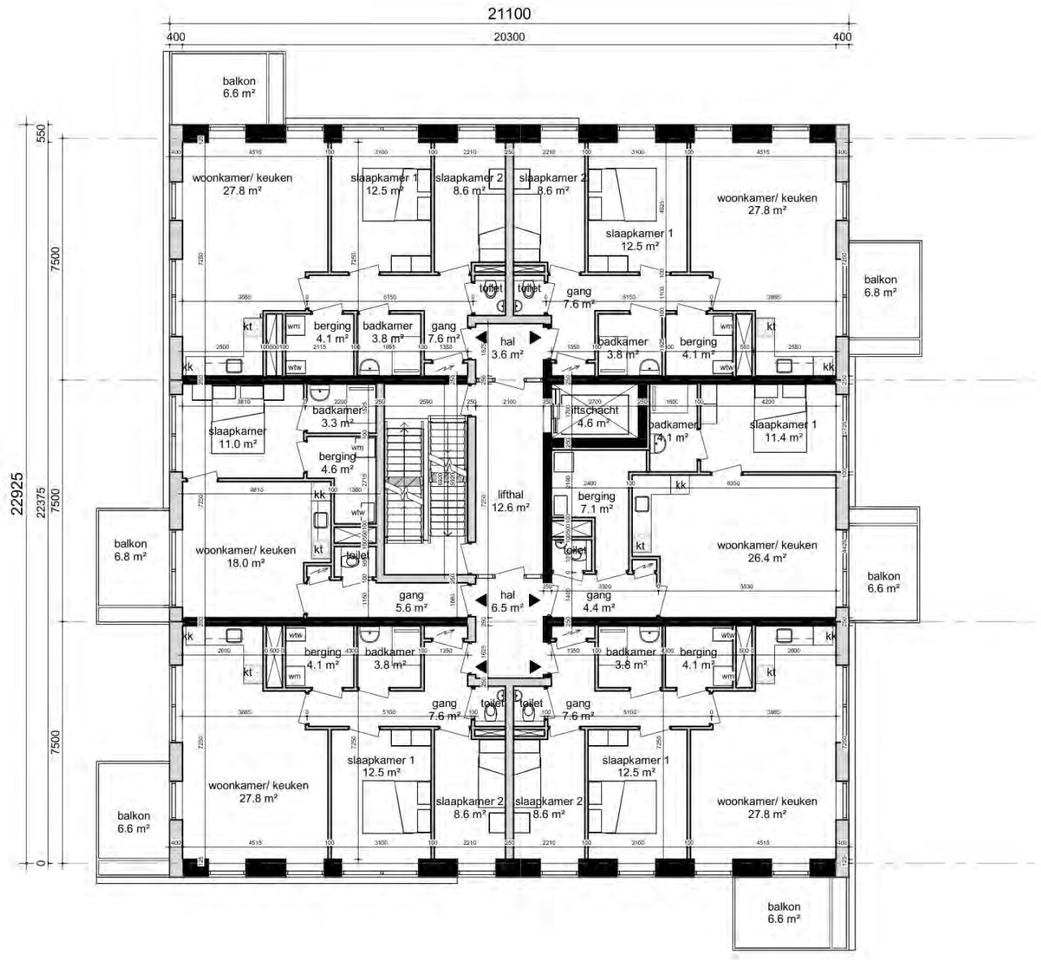

**eerste verdieping blok 3**

# Doorwerking bovenbouw

## Uitwerking typische plattegronden




**tweede verdieping blok 1**




**tweede verdieping blok 3**

# Doorwerking bovenbouw

## Uitwerking typische plattegronden




**tweede verdieping blok 4**

Het sociale deel van de woningen voor Cazas is opgebouwd uit een 5-laags woongebouw met 7 woningen per laag, in totaal 35 woningen. Er is rekening gehouden met de alzijdige woonbeleving door de afstand tussen de twee woongebouwen van Cazas te maximaliseren, zodat het groen maximaal kan zijn en het uitzicht vanuit de woningen nagenoeg onbelemmerd.

# Programma

## commerciele ruimte, woningen en fietsparkeren

### Woningen: aantallen - oppervlakten - fietsen

| Blok 1 | GO= gebruiksoppervlakte | | | | | | GO tot | BVO | Aantal won. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| laag -1 | | | | | | | | 39,43 | | |
| laag 0 | | | | | | | | 379,54 | | *inclusief |
| laag 1 | 74,1 | 74,1 | | 67,8 | 55,8 | 50,7 | 322,5 | 525,4 | 5 | fietsen |
| laag 2 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 525,4 | 6 | berging |
| laag 3 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 525,4 | 6 | |
| laag 4 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 525,4 | 6 | |
| laag 5 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 525,4 | 6 | |
| laag 6 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 525,4 | 6 | |
| laag 7 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 525,4 | 6 | |
| laag 8 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 55,8 | 50,7 | 402,9 | 525,4 | 6 | |
| totaal | 8 | 8 | 7 | 8 | 8 | 8 | 3142,8 | 4622,01 | 47 | |

| Fietsen nodig 2x app | bezoeker fietsen 0,2xapp | aanwezig |
|---|---|---|
| conform Rappor Goudappel 20 juli 2023 | | hoog/laag |
| | bezoekers parkeer in O.R. | |
| § | 1 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 94 | 9,4 | |

| Blok 2 | GO= gebruiksoppervlakte | | | | | | GO tot | BVO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| laag 1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 62 | | 358,4 | 525,4 | 5 | |
| laag 2 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 62 | 50,7 | 409,1 | 525,4 | 6 | |
| laag 3 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 74,1 | 62 | 50,7 | 409,1 | 525,4 | 6 | |
| totaal | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1176,6 | 1576,14 | 17 | |

| | | |
|---|---|---|
| 10 | 1 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 34 | 3,4 | |

| Blok 3 | GO= gebruiksoppervlakte | | | | | | GO tot | BVO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| laag 1 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | | 333 | 492,7 | 5 | |
| laag 2 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | 46 | 379 | 492,7 | 6 | |
| laag 3 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | 46 | 379 | 492,7 | 6 | |
| laag 4 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | 46 | 379 | 492,7 | 6 | |
| laag 5 | 69 | 69 | 69 | 69 | 57 | 46 | 379 | 492,7 | 6 | |
| totaal | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 | 1849 | 2463,5 | 29 | |

| | | |
|---|---|---|
| 10 | 1 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 12 | 1,2 | |
| 58 | 5,8 | |

| totaal middenhuur / vrije sector | | | | | | | | 6168,4 | 8861,65 | 93 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 186 | 18,6 | 192 |

| Blok 4 | GO= gebruiksoppervlakte | | | | | | | GO tot | BVO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| laag 0 | | | | | | | | 0 | 142,05 | | *inclusief |
| laag 1 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 598,2 | 7 | fietsen |
| laag 2 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 598,2 | 7 | berging |
| laag 3 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 598,2 | 7 | |
| laag 4 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 598,2 | 7 | |
| laag 5 | 62,6 | 51,8 | 51,8 | 69,35 | 71,6 | 64 | 66 | 437,15 | 598,2 | 7 | |
| totaal so | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 2185,8 | 3133,05 | 35 | |

| | | |
|---|---|---|
| 14 | 1,4 | |
| 14 | 1,4 | |
| 14 | 1,4 | |
| 14 | 1,4 | |
| 14 | 1,4 | |
| 70 | 7 | 76 |

| totaal project woningen | | | |
|---|---|---|---|
| 8354,2 | 11795 | 128 | |
| 256 | 25,6 | 268 | |

opmerkingen:
* GO met aftrek schachten in de woning (groter dan 0,5 m2)
* BVO excl. buitenruimten
* BVO incl. gemeenschappelijke ruimtes

| BLOK 1 | | |
|---|---|---|
| | aantaal | GO m2 |
| Vrije sector | 31 | 74,1/67,8 |
| Middenhuur | 16 | 50,7/55,8 |
| BLOK 2 | | |
| | aantaal | GO m2 |
| Vrije sector | 12 | 74,1 |
| Middenhuur | 5 | 50,7/62 |
| BLOK 3 | | |
| | aantaal | GO m2 |
| Vrije sector | 6 | 69 |
| Middenhuur | 23 | 69/57/46 |
| BLOK4 | | |
| | aantaal | GO m2 |
| Sociaal | 35 | 51,8-71,6 |

| | | |
|---|---|---|
| Vrije sector | 49 | 38,28 |
| Middenhuur | 44 | 34,38 |
| Sociaal | 35 | 27,34 |
| Totaal | 128 | 100 |

### winkels

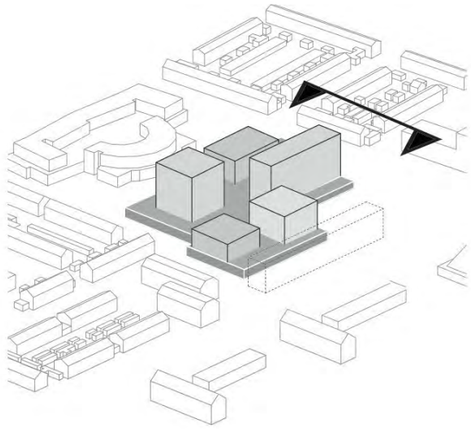
| | volgens meetrapport 2015 | | ontwerp09-12-2024 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Winkels | huidig GO | Huidig BVO | Wens | Ontwerp GO | Ontwerp BVO |
| Jumbo | 1679,0m² | 1735,90m² | 2000,00m² | 2183,0m² | 2279,0m² *inclusief trafo |
| 92-x | 15,0m² | 17,40m² | | | |
| Bloemvaria | 124,2m² | 130,90m² | 150,00m² | 152,0m² | 163,4m² |
| 79A kapper | 76,7m² | 80,80m² | | | |
| 79 A-x | 10,3m² | 12,40m² | | | |
| 79 B-C Gemeenschap | 12,6m² | 14,20m² | | | |
| 81 | 372,4m² | 382,30m² | | | |
| 81-x sprinkels | 13,2m² | 15,00m² | | | |
| 85 | 383,7m² | 396,40m² | | | |
| 91-93 | 196,8m² | 204,60m² | | | |
| 95 | 79,5m² | 84,20m² | | | |
| Action | | | 1060,00m² | 1057,2m² | 1109,1m² |
| Gall & Gall | 96,9m² | 102,30m² | 100,00m² | 98,0m² | 106,4m² |
| Slager | 165,9m² | 175,20m² | 100,00m² | 102,6m² | 111,9m² |
| 105-x gemeenschappelijk winkelverening | 15,4m² | 17,30m² | | | |
| boekhandel/Primera | 96,9m² | 102,30m² | 150,00m² | 149,7m² | 157,2m² |
| Deli | | | 70-90 | 91,5m² | 106,9m² |
| Bakkerij | 114,1m² | 120,40m² | 125,00m² | 125,0m² | 132,4m² |
| chinees Wong | 94,8m² | 100,20m² | 120,00m² | 113,0m² | 120,9m² |
| Doner | 100,8m² | 109,00m² | 100,00m² | 99,0m² | 106,7m² |
| Snackbar | 81,9m² | 86,00m² | 90,00m² | 103,0m² | 110,3m² |
| Passage | 793,9m² | 795,30m² | | 393,9m² | 399,5m² |
| Netstation Cazas (nieuwe positie) | | | | 12,5m² | 16,0m² |
| Netstation (nieuwe) | | | | 16,0m² | 19,7m² |
| Klantstation wko | | | | 20,0m² | 23,1m² |
| | 4524,0m² | 4682,1m² | | 4716,4m² | 4962,5m² |

### parkeer garage

| | BVO | |
|---|---|---|
| laag -1 | 2965,1 | 108 pp aanwezig |
| installatie | 199,24 | * hellingbaan/uitgang |
| laag 0 | 170,17 | |
| totaal | 3334,51 | |

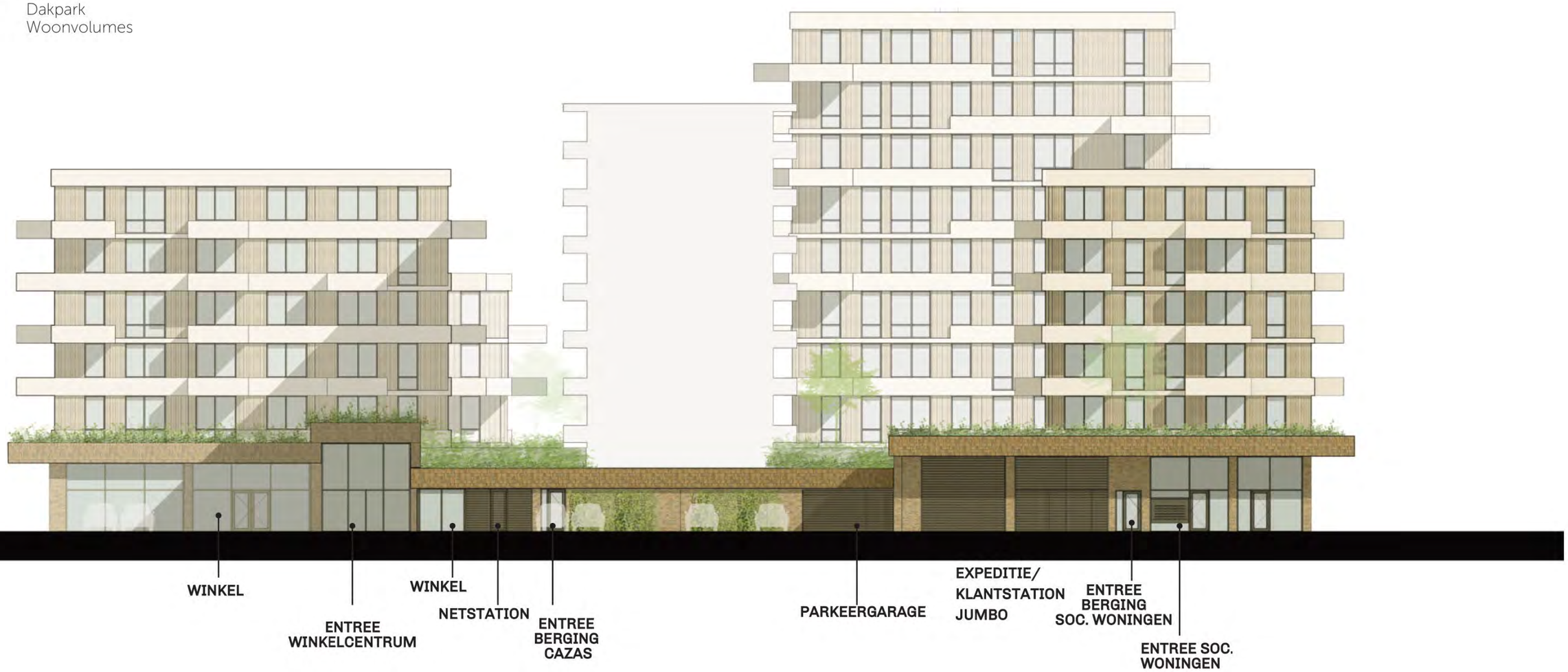
# Totaalaanzicht architectuur

## gevelaanzicht oost



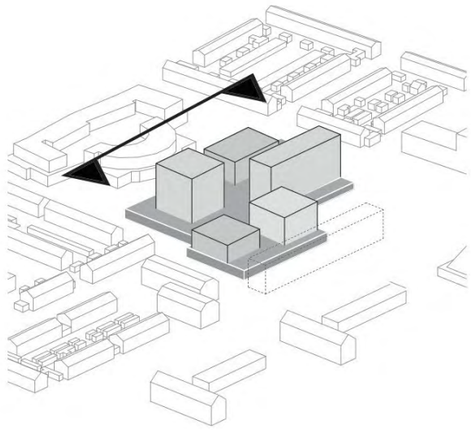
Tournoysveld kent een gelaagdheid die wordt bepaald door de verschillende schaalniveau' s. Voorop staat de implementatie van het winkelcentrum in het bestaande weefsel van de wijk en wel op elk schaalniveau.
Vanuit de architectuur kijken we naar het DNA van de voorzieningenzone. Door de organische groei zijn verschillende tijdsbeelden herkenbaar. Dit betekent dat voor de nieuwbouw gekozen is voor een actuele, eigentijdse architectuur. Hierin is het interessant om ook de oorspronkelijke architectuur te beschouwen. Uiteindelijk gaan nieuw en bestaand een dialoog aan, die gaat bijdragen aan de eenheid en samenhang in het gebied. De ambitie ligt in een architectonisch uitwerking waar kenmerken van beide benaderingen zich verenigd in een bijzondere architectonische uitwerking.
Wij onderscheiden in het gebouwconcept een 3-tal architectonische componenten:

- Plint
- Dakpark
- Woonvolumes



# Totaalaanzicht architectuur

gevelaanzicht noord



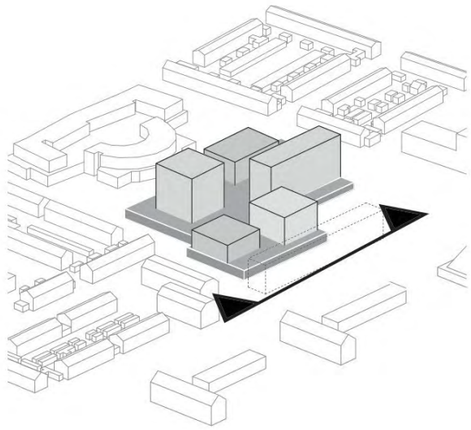


# Vogelvlucht Hart van Tournoysveld



# Totaalaanzicht architectuur

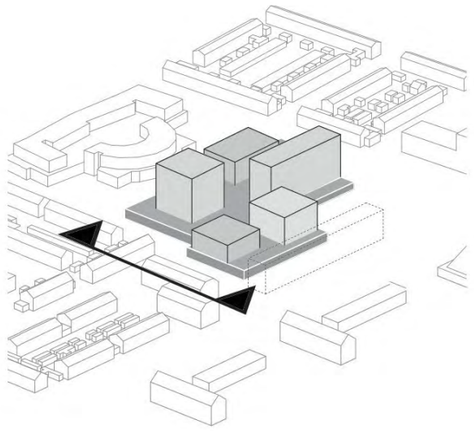
## gevelaanzicht zuid

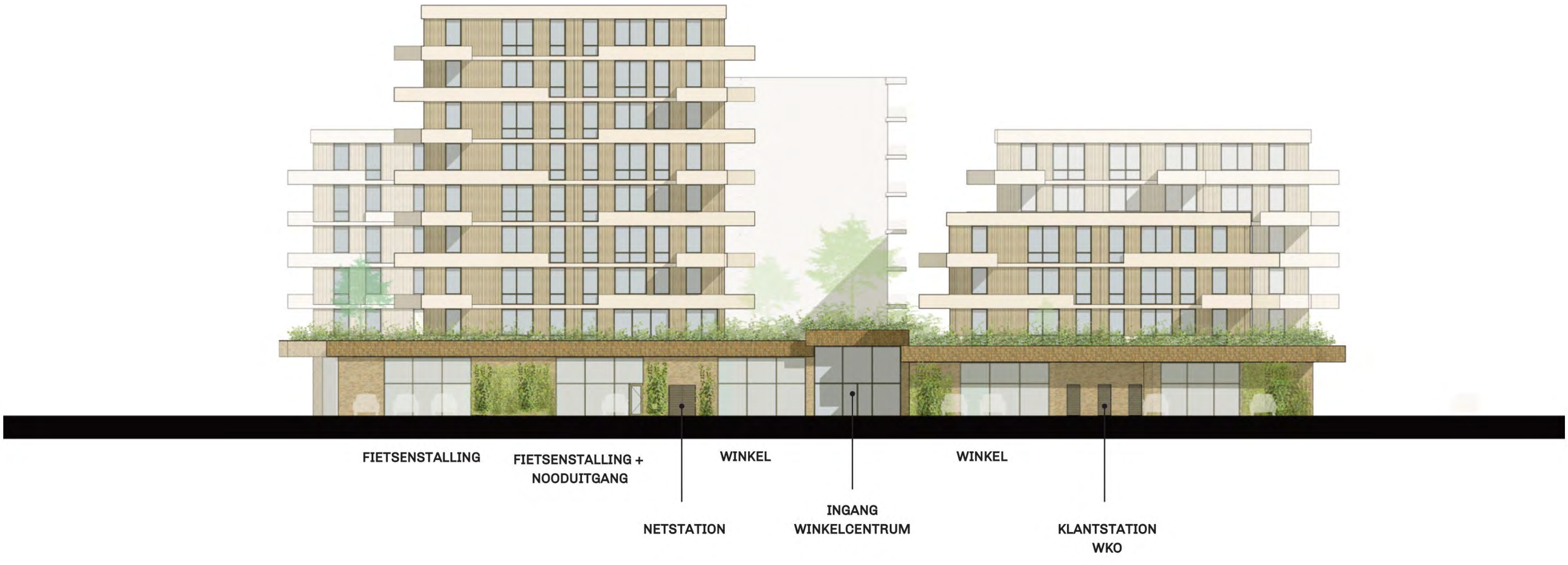




# Totaalaanzicht architectuur

## gevelaanzicht west





# Vogelvlucht Hart van Tournoysveld

# Materialisatie



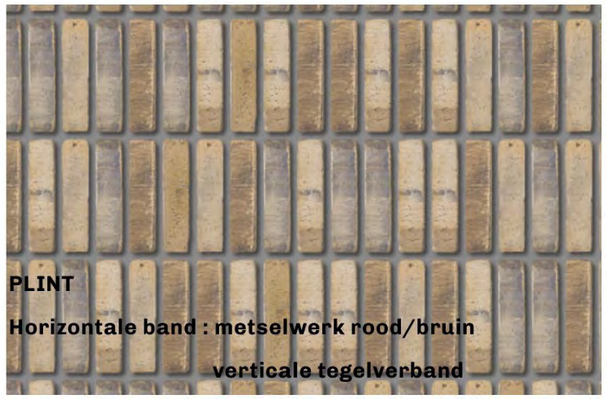
WOONVOLUMES

overig : Hout , gemodificeerd, wilde verband

WOONVOLUMES

Horizontale band

kozijnen Ral 1019 grijs beige



**PLINT**

**Horizontale band : metselwerk rood/bruin**

**verticale tegelverband**

kozijnen Ral 1035 Parelmoergrijs



**geintregreerde trafo en overhead deuren**



**PLINT**

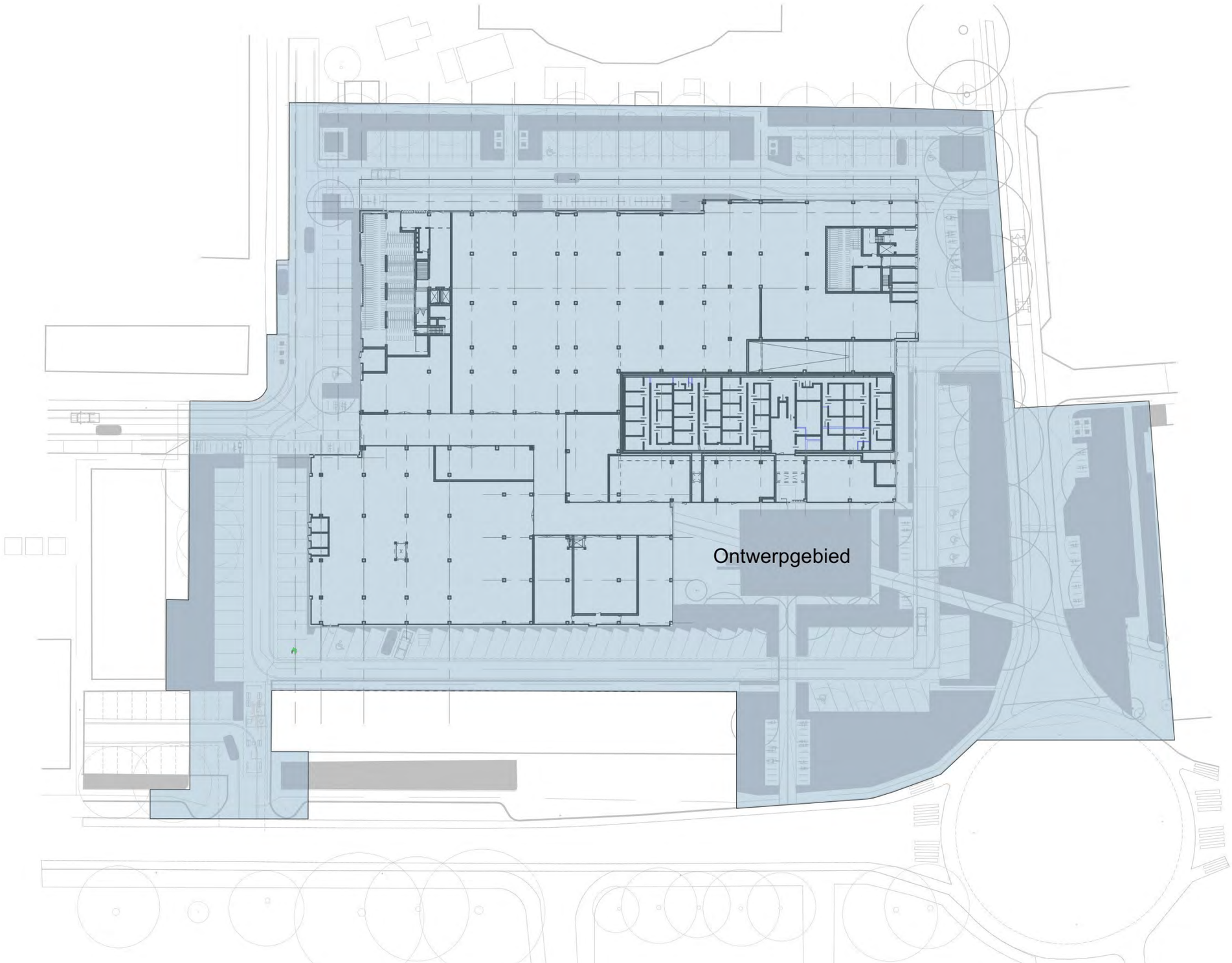
**overig : metselwerk rood/bruin**

**verband n.t.b.**

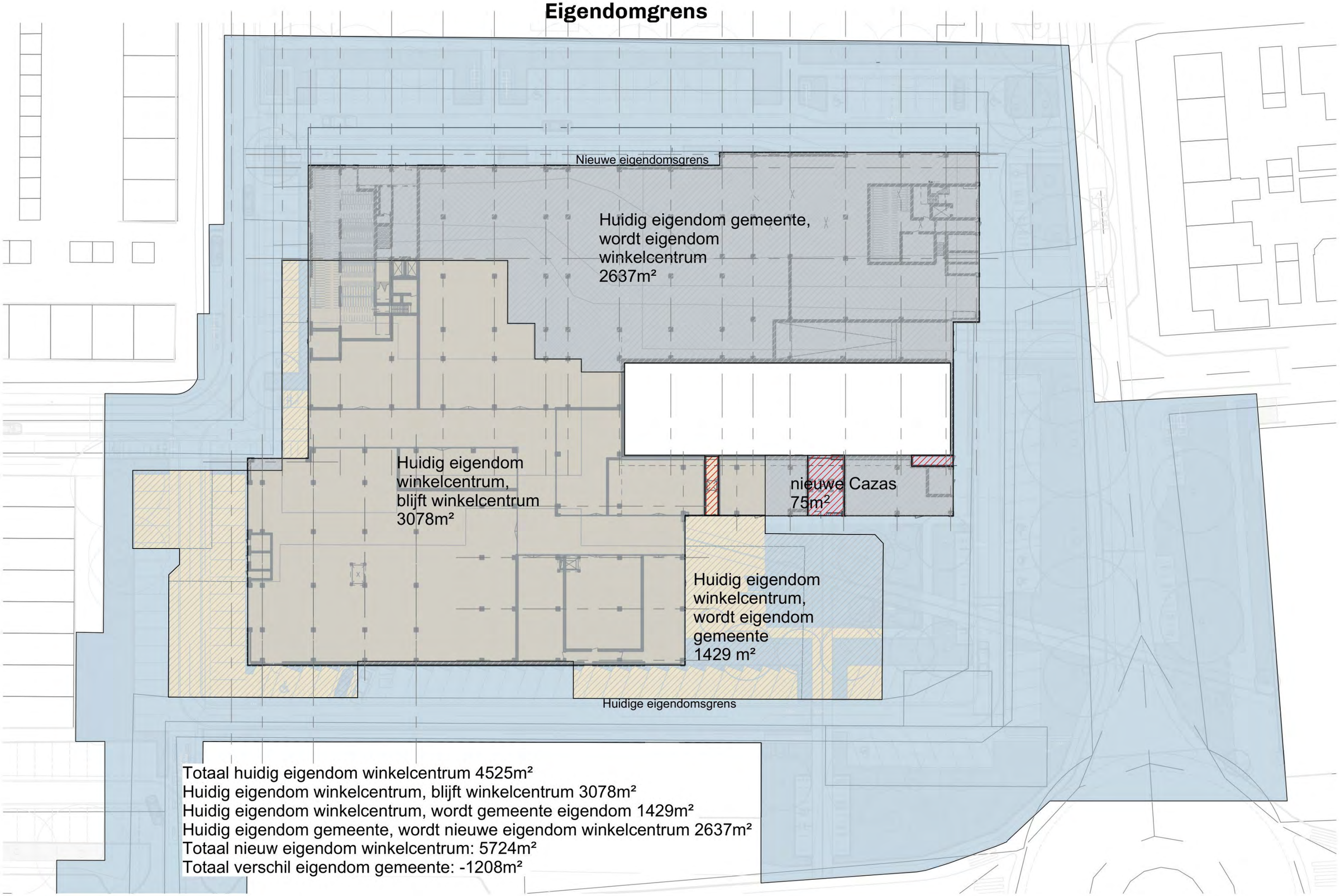
stenen kleur indicatief ntb

# BIJLAGEN

# Ontwerpgebied



# Eigendomgrens

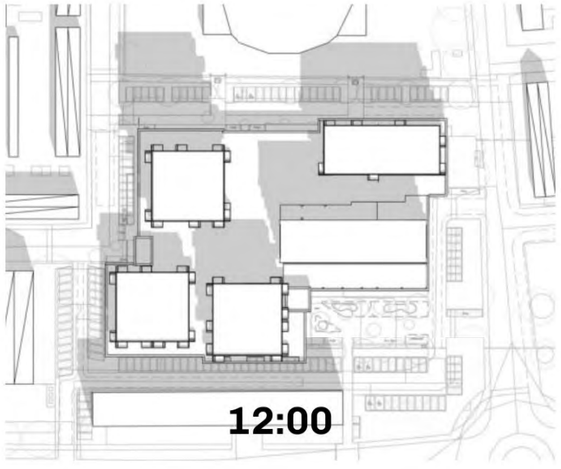


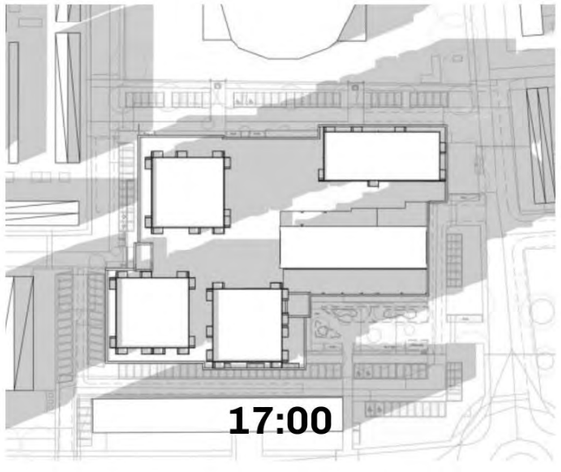

Totaal huidig eigendom winkelcentrum 4525m²
Huidig eigendom winkelcentrum, blijft winkelcentrum 3078m²
Huidig eigendom winkelcentrum, wordt gemeente eigendom 1429m²
Huidig eigendom gemeente, wordt nieuwe eigendom winkelcentrum 2637m²
Totaal nieuw eigendom winkelcentrum: 5724m²
Totaal verschil eigendom gemeente: -1208m²

# Schaduwstudie

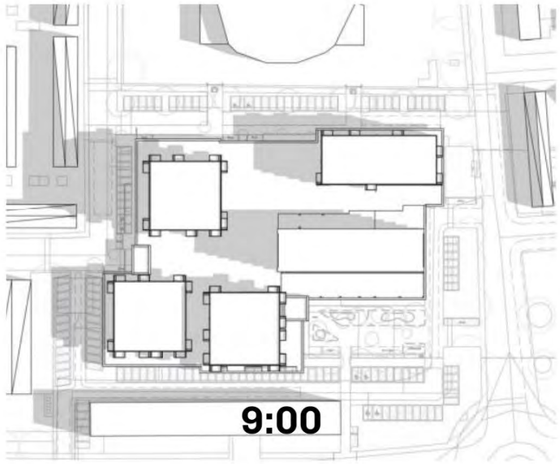
## 21 maart

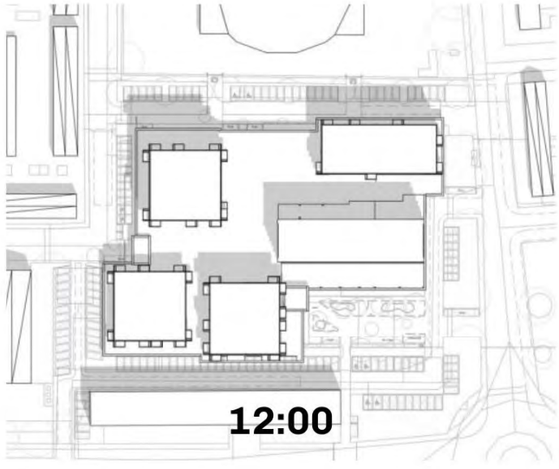


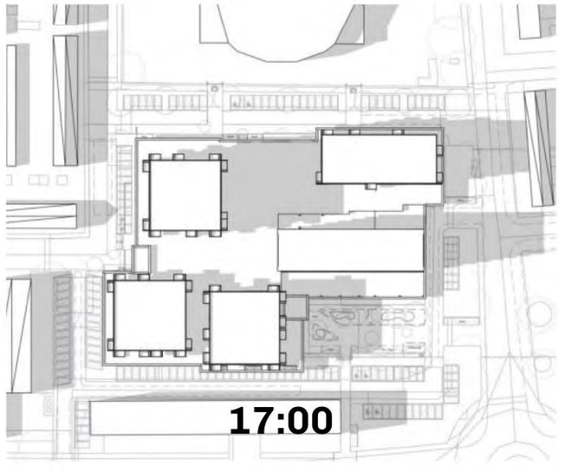




## 21 juli

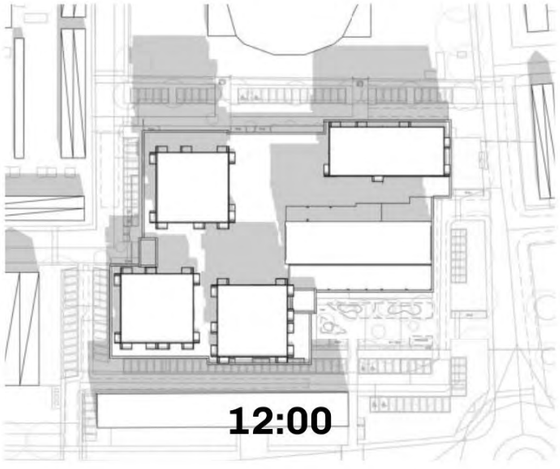


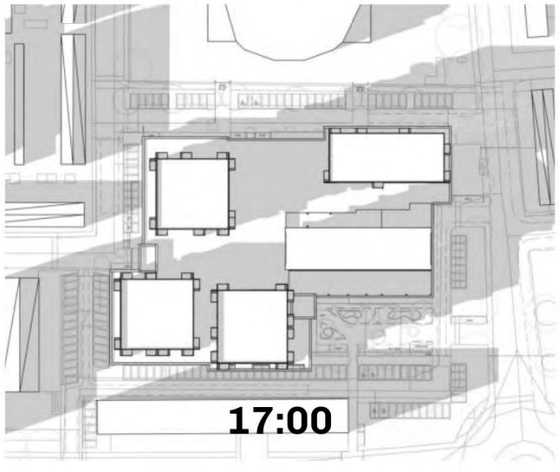



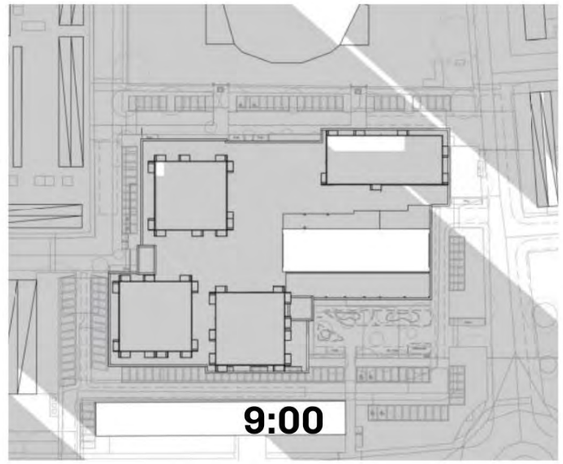

## 21 september

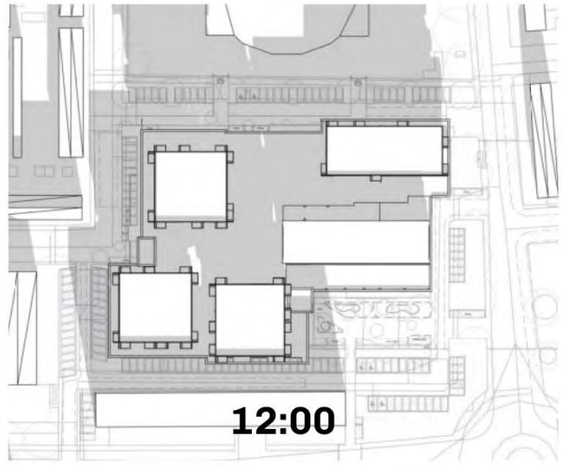


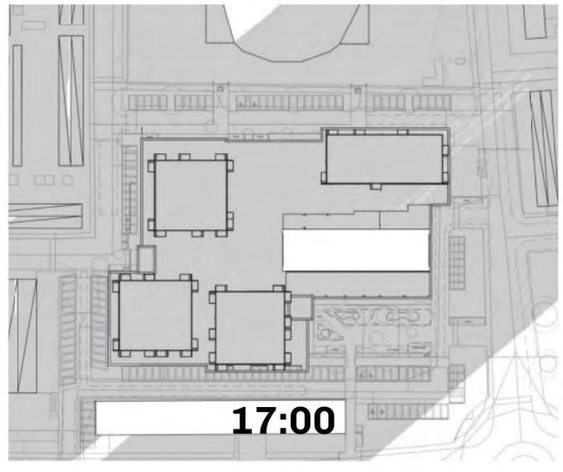



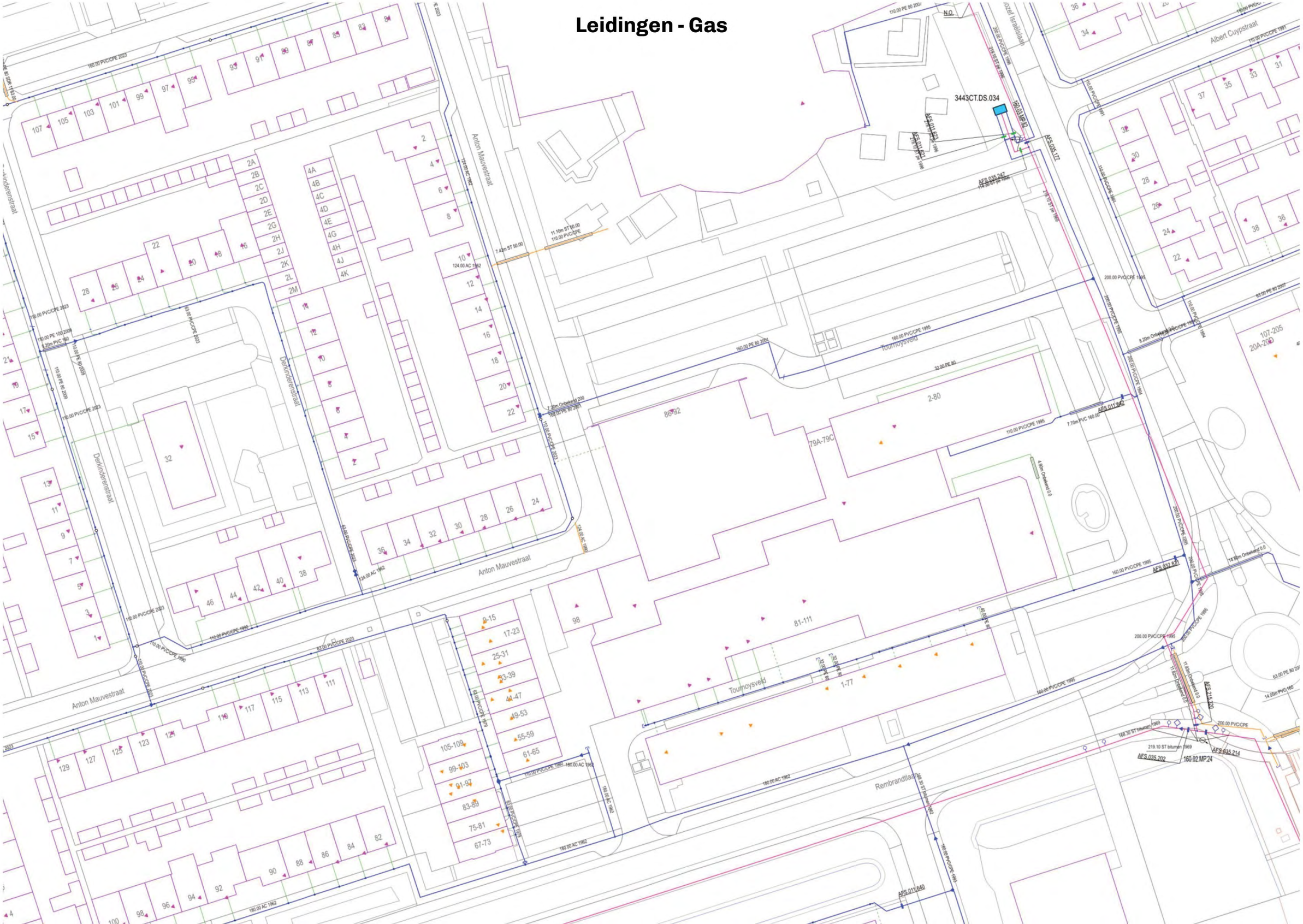

## 21 december



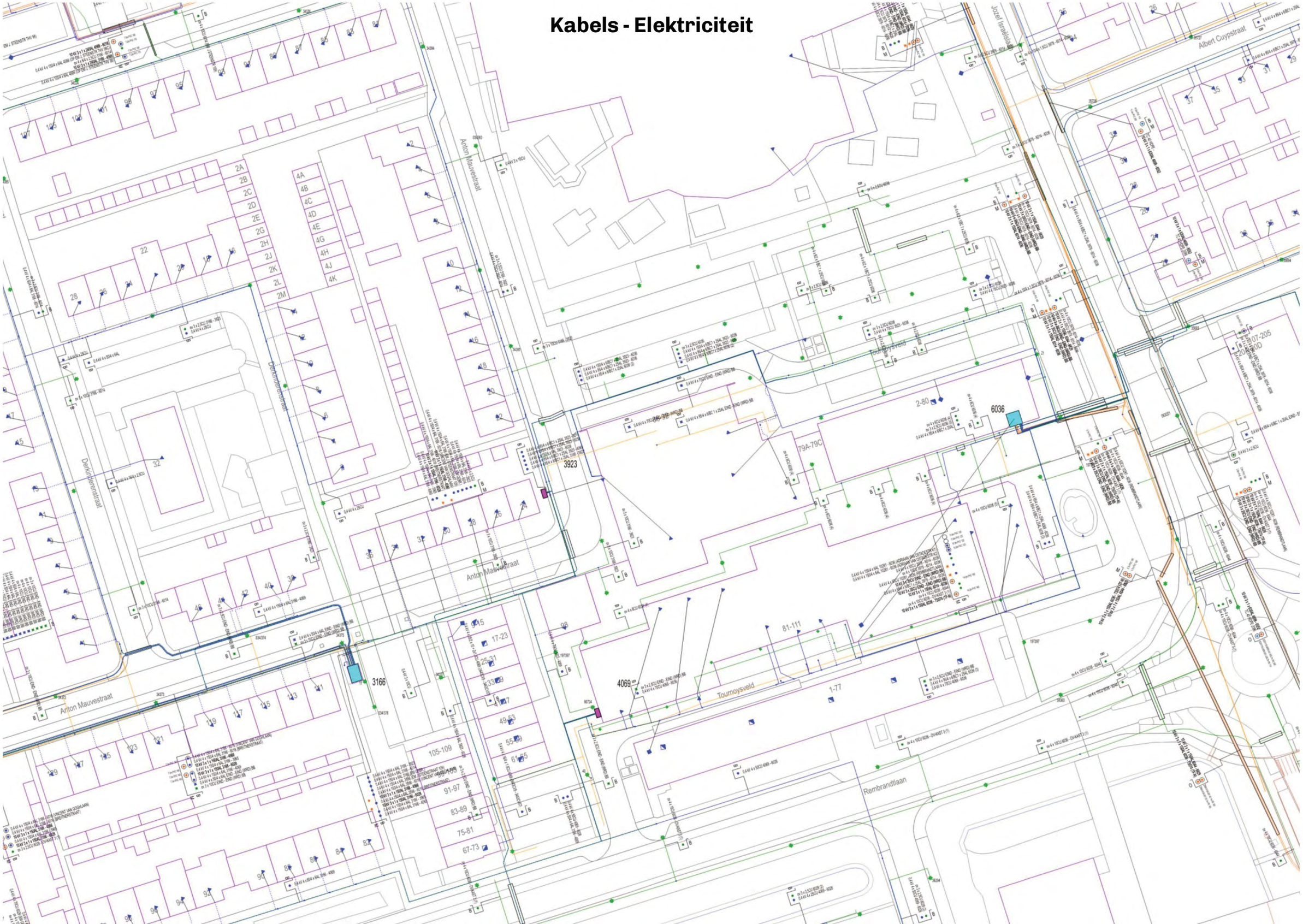



# Leidingen - Gas



# Kabels - Elektriciteit



APRIL 2025

# BEELD KWALITEITS PLAN

## Hart van Tournoysveld, Woerden

# COLOFON

**Opdrachtgever:**
[redacted]n, Kerckebosch groep
[redacted]f, Yellow Concrete

**Werkteam:**
GROOSMAN architecten
VOIDS strategy, urbanism, landscape

**Gemeente Woerden**

**Betrokken partijen:**
[redacted]r, Cazas Wonen

**Versiedatum:**
april 2025

GROOSMAN
ARCHITECTEN

VOIDS
urbanism

KERCKEBOSCH

Yellow Concrete

gemeente
WOERDEN

# INHOUD


HOOFDSTUK

1. INLEIDING
   - Aanleiding
   - Projectgebied
   - Ambitie
   - Proces en rol beeldkwaliteitsplan
2. CONTEXT
   - Historie
   - Context
   - SWOT analyse
3. AMBITIE
   - Beleid/gemeente
   - Vier pijlers als handvat voor een nieuw hart van Tournoysveld
4. STEDENBOUW
   - Tuinstad van de 21e eeuw
   - Raamwerkkaart 'Hart van Tournoysveld'
   - Openbare ruimte
   - Mobiliteit
   - Woonkwaliteit
5. OPENBARE RUIMTE | LANDSCHAP
   - Uitgangspunten
   - Maaiveld
   - Collectieve daktuin
   - Groene gevels en daken
6. ARCHITECTUUR
   - Ambitie
   - Architectonische uitgangspunten
   - Plint
   - Woonvolumes
   - Parkeergarage
7. DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE
   - Maximaal vergroenen
   - Waterhuishouding
   - Circulaire architectuur
   - Sociale duurzaamheid

BLADZIJDE

6-9

10-15

16-21

22-29

30-41

42-61

62-63

# 1. INLEIDING

## AANLEIDING
Dit document omvat het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van het winkelcentrum Tournoysveld in Woerden. Het gebied ligt ten noord-westen van het centrum en centraal in de wijk Schilderskwartier aan de kruising Rembrandtlaan en Jozef Israelslaan.
Het BKP dient als inspiratiebron en leidraad voor de architect en als toetsingdocument voor de welstandscommissie.
Dit document is in een gezamenlijk proces ontwikkeld met de gemeente, de projectontwikkelaars, architecten en stedenbouwkundigen.

## PROJECT GEBIED
Het winkelcentrum Tournoysveld is centraal gelegen in het Schilderskwartier, onderdeel van het voorzieningenhart van de wijk. Gesitueerd op de hoek van de Rembrandtlaan en de Jozef Israelslaan, is het een stedenbouwkundig accent in de wijk, temeer door de aanzet van de twee appartementsgebouwen met daarachter de Willem Alexanderschool en de maatschappelijke ankerpunten de Kruiskerk en de Plint. De centrale ligging draagt bij aan de vitaliteit van het centrum enerzijds door de goede bereikbaarheid, zowel met de eigen stad, als met de regio. Anderzijds als dagelijks boodschappencentrum, met een breed en hoogwaardig aanbod.

## AMBITIE
Met de uitbreiding van het winkelcentrum Tournoysveld ontstaat de kans om een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Het winkelcentrum te revitaliseren en het als hart van de wijk te laten fungeren. Het winkelcentrum is gelegen in een 'Maatschappelijke strook' samen met de kerk, de school en de Plint. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan een verbeterde uitwisseling tussen deze functies door middel van een prettige openbare ruimte, stedenbouw en architectuur, waarin duurzaamheid een grote rol speelt.

## PROCES EN ROL BKP
Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandcommissie voor de onderdelen landschap en architectuur. Het doel is om bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van zowel het winkelcentrum, openbare ruimte rondom, stedenbouwkundige (ruimtelijke) kwaliteit, en de woonvolumes vast te leggen. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van het winkelcentrum, openbare ruimte en woonvolumes aan moeten voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

In de welstandsnota is bepaald dat van deze basiskwaliteit afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt.
Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouwkavels vast.


PROJECT LOCATIE
Josef Israelslaan
Rembrandtlaan
SCHILDERSKWARTIER
PROJECT LOCATIE
CENTRUM
WOERDEN
CENTRAAL STATION

# 2. CONTEXT

**Historie**
Na de Tweede Wereldoorlog begon Woerden met het systematisch ontwikkelen van grootschalige nieuwbouwwijken. In de jaren vijftig werd besloten tot een grote uitbreiding in het gebied tussen de Leidsestraatweg en de Burgemeester van Kempensingel in het zuiden, de Gracht in het westen, de Nieuwendijk in het oosten en de toenmalige grens met Kamerik ('s-Gravensloot) in het noorden: Het Schilderskwartier. Rond 1950 werd een begin gemaakt met de bebouwing aan de Rembrandtlaan. Woerden kreeg aan het Tournoysveld zijn eerste echte flatgebouw. Nabij de flat kwam het eerste grootschalige winkelcentrum van de stad. Het Schilderskwartier was tegen 1970 voltooid. (bron: Woerden, Geschiedenis en architectuur, Jan van Es, Saskia van Ginkel-Meester, 2000)




*1850 | POLDERLANDSCHAP MET VESTING*




*1950 | UITBREIDING BUITEN VESTING*







*2021 | NU, TOURNOYSVELD BIEDT RUIMTE VOOR DE AMBITIE VAN EEN HART VAN DE WIJK*

# 2. CONTEXT

**Ruimtelijke structuur**
Het Schilderskwartier is een typisch naoorlogse woonwijk. Het betreft een netwerk van een fijnmazig rechthoekige wegenstructuur en wordt gekenmerkt door een uniforme opbouw, waarbij de meeste wegen een erf-ontsluitingsfunctie hebben. Het patroon is gebaseerd op een bepaalde verkaveling van woongroepen, zoals ééngezins- en meergezins rijen huizen met open en gesloten verkaveling. De hoofdstraten hebben een ruim profiel. De bebouwing bestaat voornamelijk uit kleine eengezinswoningen en portiekwoningen van bescheiden architectonische kwaliteit.
Het ontwerp voor het westelijk deel van het Schilderskwartier dateert uit 1962. In dit wijkdeel is een singel met een breed profiel opgenomen. In de singelstructuur zijn de openbare voorzieningen, zoals scholen, opgenomen. Deze opzet met groen en water gecombineerd met een relatief hoog voorzieningenniveau draagt voor een belangrijk deel bij aan de woonkwaliteit van de wijk. Bij de ontwikkeling aan de westzijde van de Jozef Israëlslaan stond het concept van het open bouwen model. De wijkvoorzieningen werden centraal in de buurt geprojecteerd in een groen milieu.

**Functionele structuur**
De sociaal maatschappelijke functies zijn grotendeels langs de Jozef Israelslaan. De commerciële voorzieningen hiervan bestaan uit winkel- en horecavoorzieningen. Het Schilderskwartier beschikt over een wijkcentrum aan het Tournoysveld in het midden van het plangebied. Dit winkelcentrum is grotendeels overdekt en bevat diverse detailhandel- en horecavoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen.

De maatschappelijke zone is in tegenstelling tot de "woonstempels" in de tijd organisch gegroeid. Door uitbreidingen of zelfs toevoegingen van gebouwen heeft deze zone minder ankers met de oorspronkelijkheid van de wijk. Het winkelcentrum kent eveneens een groeimodel. Uitbreidingen van de supermarkt aan de noordzijde en kleinschalige horeca aan de oostzijde van het centrum geven het centrum en de openbare ruimte een wat ongedefinieerde status. Ook het parkeren, in de tijd vanzelfsprekend sterk toegenomen vindt gestrooid om het centrum plaats.


HET SCHILDERSKWARTIER
JOSEF ISRAELSLAAN
PROJECT LOCATIE
OUDE RIJN
WOERDEN CENTRUM


ontwikkelgebied
63 m
plangebied
108 m

# 2. CONTEXT

## SWOT analyse

Sterkten
- Winkelcentrum als ontmoetingsplek voor de wijk (Hoge wijkpotentie) met gratis parkeren
- Goed bereikbaar
- Diversiteit aan winkels
- Ligging in de wijk
- Winkelcentrum onderdeel van voorzieningencluster

Kansen
- Winkelcentrum als huiskamer van de wijk (Verbetering verblijfsklimaat)
- Eigen identiteit
- Ontwikkelpotentie mobiliteit
- Verbeteren stallingsmogelijkheden fiets
- Uitbreidings potentie winkelcentrum en wonen
- Één maatschappelijk centrum

Zwakten
- Winkelcentrum valt door hoge bebouwing en verscholen ingangen weg.
- Opzet en structuur van het winkelcentrum sluit niet goed aan op de wijk
- Ingangen hebben slechte aansluiting op de omgeving
- Plinten rondom het winkelcentrum zijn gesloten
- Fietsenstalling zorgt voor rommelige entree.
- Geen visuele trekker | verouderde en verwaarloosde uitstraling.
- Achterkant is voorkant
- Slechte winkelstructuur
- Verrommeling
- Logistiek supermarkt niet inpandig opgelost

Bedreigingen
- Risico op leegstand neemt toe
- Terugloop omzet
- Geen hart van de wijk
- Sociale veiligheid


HOOGTE ACCENT
HOOGTE ACCENT
JOZEF ISRAELSLAAN
1.

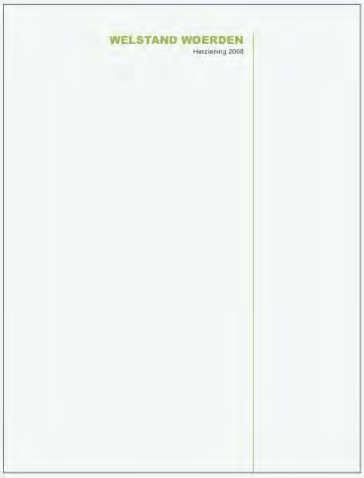

WONEN
WONEN
WINKELS
PARKEREN
ENTREE
2.


JUMBO
ENTREE
PARKEREN
3.


WONEN
EXPEDITIE
REMBRANDTLAAN
4.

# 3. AMBITIE

*BELEID GEMEENTE*




**Welstand Woerden | Herziening 2008**
Met het welstandsdocument wil de gemeente de bewoners enthousiasmeren om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten, naast de juridische kaders te beschrijven.

In dit document staat per wijk wat de regels en criteria zijn op het welstandsbeleid. Het welstandsdocument is gericht op de bewoner.Het Schilderskwartier wordt gezien als 'rechte' wijk, traditionele wederopbouw stedenbouw en aanwezige architectuur.




**Woonprogramma Woerden | 2025**
Dit document beschrijft de koers die Woerden volgt op het gebied van wonen. Het doel van het woonprogramma is dat Woerdenaren passende woningen vinden. Dit houdt in 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt'.

het woonprogramma zet er op in dat er meer verschillende soorten woningen komen in Woerden met de focus op starters en senioren. Daarnaast moeten er ook voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven die kwalitatief goed en bereikbaar zijn.
De gemeente heeft deze visie in 2025 vastgesteld.




**Omgevingsvisie | 2021**
Het doel van de wet is om de regels voor ruimtelijke ontwikkeling te vereenvoudigen en samen te voegen. Hierdoor moet een integrale aanpak in beleid, regelgeving en besluitvorming over de fysieke leefomgeving ontstaan. In de Omgevingsvisie is ook de woonvisie opgenomen.

Het document is geschreven in oktober 2021




### Beleidsplan Gemeentelijk Water en Klimaatbestendig

Dit beleidsplan is een samenvoeging van het Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018-2022 en Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0: het doel is om één integraal beleidsplan te hebben. Toekomstbestendig inrichten kunnen we doen door het in stand houden en aanpassen van de riolering, de openbare ruimte en het water, maar ook door maatregelen te nemen om woningen en bedrijven heen.
Het Tournoysveld vormt het toekomstige hart van de wijk en is in potentie een belangrijke groene verbinding tussen de Oude Rijn en het buitengebied van Woerden.




### Actieplan CO2- neutraal 2030

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie van 'Duurzaam met een doel' aangenomen waarin een stevige ambitie is verwoord: de gemeente heeft de ambitie om in 2030 CO2-neutraal te zijn.
De punten waar de nadruk op wordt gelegd zijn: Klimaatbestendig, Programma Ontwikkeling Veengebied en Circulaire economie. Energie halen uit hernieuwbare bronnen (zon, wind, biomassa of aardwarmte) wordt gestimuleerd voor bewoners en ondernemers.

Vanaf 2018 worden alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO2-neutraal gebouwd. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie neutraal zijn (BENG). Voor de ondernemer word een verminderde uitstoot gestimuleerd. De ambitie is om in de periode 2026-2030 er voor te zorgen dat iedere onderneming CO2-neutraal is. Mede door het uit faseren van gebouwen die aangesloten zijn op het aardgas en gebouw gebonden financiering van duurzame energie.




### Verkeersvisie 2030

We bouwen voort op de normen uit de verkeersvisie zoals vastgesteld binnen de gemeente Woerden.

# 3. AMBITIE

*VIER PIJLERS ALS HANDVAT VOOR EEN NIEUW HART VAN TOURNOYSVELD*



*LUCHTFOTO VAN WOERDEN ROND 1920*



## 1 EEN PLEK VOOR IEDEREEN

Het hart van Tournoysveld vormt het centrum voor de buurt waar ontmoeting en verblijf op 1 staan. De inrichting is daarom flexibel in gebruik voor jong en oud, permanent en tijdelijk gebruik.

## 2 KLIMAATADAPTIEF

Uitgangspunt van de ontwikkeling is om binnen de functionele kaders, maximaal te vergroenen. Dit voegt verblijfskwaliteit toe en zorgt ervoor dat deze plek de tand des tijds kan doorstaan.

## 3 VERBINDEN

Tournoysveld vormt een schakel tussen het buitengebied en de Oude Rijn en dient tevens de verbindende rol te vervullen voor alle omwonenden: juist ook voor voetganger en fietsers.

## 4 VITAAL

Het nieuwe Hart van Tournoysveld geeft een economische, ruimtelijke en sociale impuls voor de omliggende wijken zodat ook bestaande bewoners meeprofiteren van deze ontwikkeling.

# 4. STEDENBOUW

*TUINSTAND VAN DE 21E EEUW*

**Een mix van wonen, verblijven en winkelen**
Zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte
Ruimte is schaars in Woerden. Dit vraag om zorgvuldig gebruik van de bestaande ruimte. In de Omgevingsvisie is daarom als ruimtelijk inrichtingsprincipe gekozen voor meervoudig ruimtegebruik. Dat betekent het stapelen van functies, boven- en ondergronds. Door met name binnenstedelijk te bouwen en te verdichten wordt tevens op langere termijn voorkomen dat waardevol Groene Hart moet worden opgeofferd voor stedelijke functies. In het plangebied is er daarom naast winkels en horeca ook ruimte voor woningen en parkeren (ondergronds) en groen (o.a. een groendak).

Een vitale wijk waar iedereen kan meedoen
Een van de uitgangspunten van de Omgevingsvisie is dat de toekomstige leefomgeving bijdraagt aan een vitale stad, waarin iedereen mee kan doen. Deze leefomgeving is vitaal in sociaal, ecologisch en economisch opzicht. Het wijkwinkelcentrum is het ankerpunt van de wijk, waar wonen, winkels, horeca en ontmoeten samenkomt. Het is hier de opgave om een levendige en vitale mix van functies een plek te geven, die recht doet aan verschillende doelgroepen en behoeftes, waarin ook ruimte is voor groen en natuurinclusief bouwen. Samen met de maatschappelijke functies in de omgeving ontstaat een vitale kern van de wijk. Ruimtelijk zijn deze functies op een logische manier verbonden.

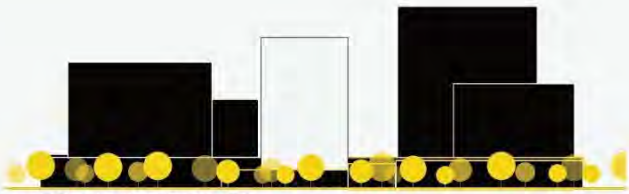
Hart van Tournoysveld, impuls voor de wijk
Door het verbeteren van de hoofdstructuur en het winkelgebied/programma en het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte ontstaat een levendig centrum: Hart van Tournoysveld. Het hart krijgt een ruimtelijk, economische, sociale en groene impuls. Het toevoegen van woningen aan het winkelcentrum zorgt voor een levendig gebied met veel kans op ontmoetingen, meer sociale controle en gevoel van veiligheid. Het diverse programma voor verschillende doelgroepen maakt dat het een plek is voor iedereen.

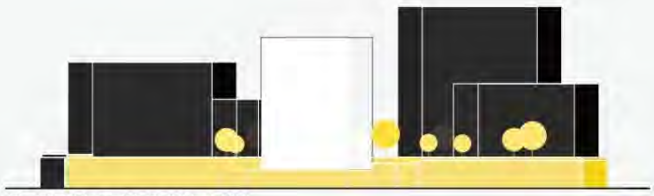
**Stedenbouwkundige ingrepen**
Het nieuwe 'hart van Tournoysveld' bestaat uit drie karakters met elk een eigen identiteit: de openbare ruimte, de plint met het daktuin en het ensemble van woongebouwen. Deze eigen identiteiten geven een rijke mix van ruimtelijke ervaringen voor bewoner en gebruiker.

A. De openbare ruimte wordt binnen de functionele kaders maximaal groen ingericht waarbij de nadruk op de verblijfskwaliteit en langzaam verkeer ligt.

B. De plint kadert de openbare ruimte op maaiveld en vormt de verbinding tussen de woongebouwen op het dak, dat als tuin wordt vormgegeven.

C. De woongebouwen staan 'vrij' met hun voeten in het daktuin en gaan in hun architectuur een directe relatie aan met de omliggende bestaande gebouwen. Daarbij wordt duidelijk zichtbaar gebruik gemaakt van de verzachtende kwaliteit van groen aan en op het gebouw (plint, woontoren, daktuin)


*A. OPENBARE RUIMTE*


*B. PLINT EN DAKTUIN*


*C. WOONVOLUMES*

**Hoofdregels voor de ontwikkeling**

Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt binnen de functionele kaders maximaal groen ingericht.
- Klimaatadaptatie is een belangrijk thema voor de inrichting van de openbare ruimte
- Voetgangers en fietsers staan, als uitgangspunt, op de eerste plaats; daarna pas de auto
- Het Tournoysveld functioneert, naast de binnenstad van Woerden, als een aantrekkelijk winkelgebied voor de westkant van Woerden. Hierom wordt afgeweken van de standaardinrichting ( HIOR, handboek Inrichting Openbare Ruimte) en wordt gestreefd naar een centrum met kwaliteit in kleur, materiaal en inrichting
- Onderzocht wordt hoe er een functionele, fysieke, visuele en/of ecologische verbinding gemaakt kan worden tussen het plein en de daktuin.

Plint en daktuin

- Tournoysveld krijgt een doorlopende, robuuste plint, welke een fundament vormt van de hoofdmassa.
- Afstemming materiaalgebruik bebouwing met haar omgeving en met de openbare ruimte
- Plint word voorzien van robuuste rand die mee beweegt met de diverse hoogtes / functies.
- Plint sluit met zijn materiaal en schaal aan op de menselijke maat en omgeving.
- Plint heeft een open uitstraling naar de wijk toe
- Plint wisselt open-, groene- expeditie- en entree gevels af waarbij programma en omgeving mee genomen worden in de architectuur.
- Diversiteit aan programma is af te lezen, maar gedraagt zich als een geheel.
- Plint bestaat uit een diversiteit aan programma: winkels, expeditie & entrees woonvolumes.
- Het verhoogde maaiveld krijgt een maximale groene inrichting: van rand tot rand groen. Met diversiteit in groen, waaronder opgaand groen zoals struiken en bomen, en groen dat over de rand van de gevels heen groeit, ontstaat er ook vanaf maaiveld een groen aanzicht
- Verharding ligt enkel op plekken waar routes, entrees naar woningen en ontmoetingsplekken worden voorzien.
- Entrees woningen sluiten aan op daktuin
- Daktuin is een levendige, gemeenschappelijke ruimte.
- Privéterrassen worden geïntegreerd in het groen en natuurinclusief ontworpen
- Aandacht voor de overgangen tussen privéterrassen en collectieve daktuin
- Voor de daktuin wordt een beheersplan aangeleverd om de instandhouding van het groen te waarborgen.

Woonvolumes

- Op het verhoogde maaiveld worden diverse woonvolumes gecreëerd tussen de 3 en 9 lagen.
- De woonvolumes hebben een alzijdige oriëntatie.
- De woonvolumes liggen terug t.o.v. de plint. Minimaal 1,5 meter.
- Architectuur en materialisering wijkt af van de plint
- Afstemming materiaalgebruik bebouwing met haar omgeving en met de openbare ruimte
- Toepassing van duurzaam en circulaire materialisering wordt aangemoedigd (zie ook Convenant Duurzaam bouwen).
- Buitenruimtes worden mee ontworpen als het karakteristieke element van de architectuur
- De buitenruimtes zijn onderdeel van het groenplan waarbij plantenbakken worden geïntegreerd. Hierbij wordt ook een beheersplan aangeleverd om de instandhouding van het groen te waarborgen.
- Woonvolumes: identiek of familie van elkaar.

# 4. STEDENBOUW

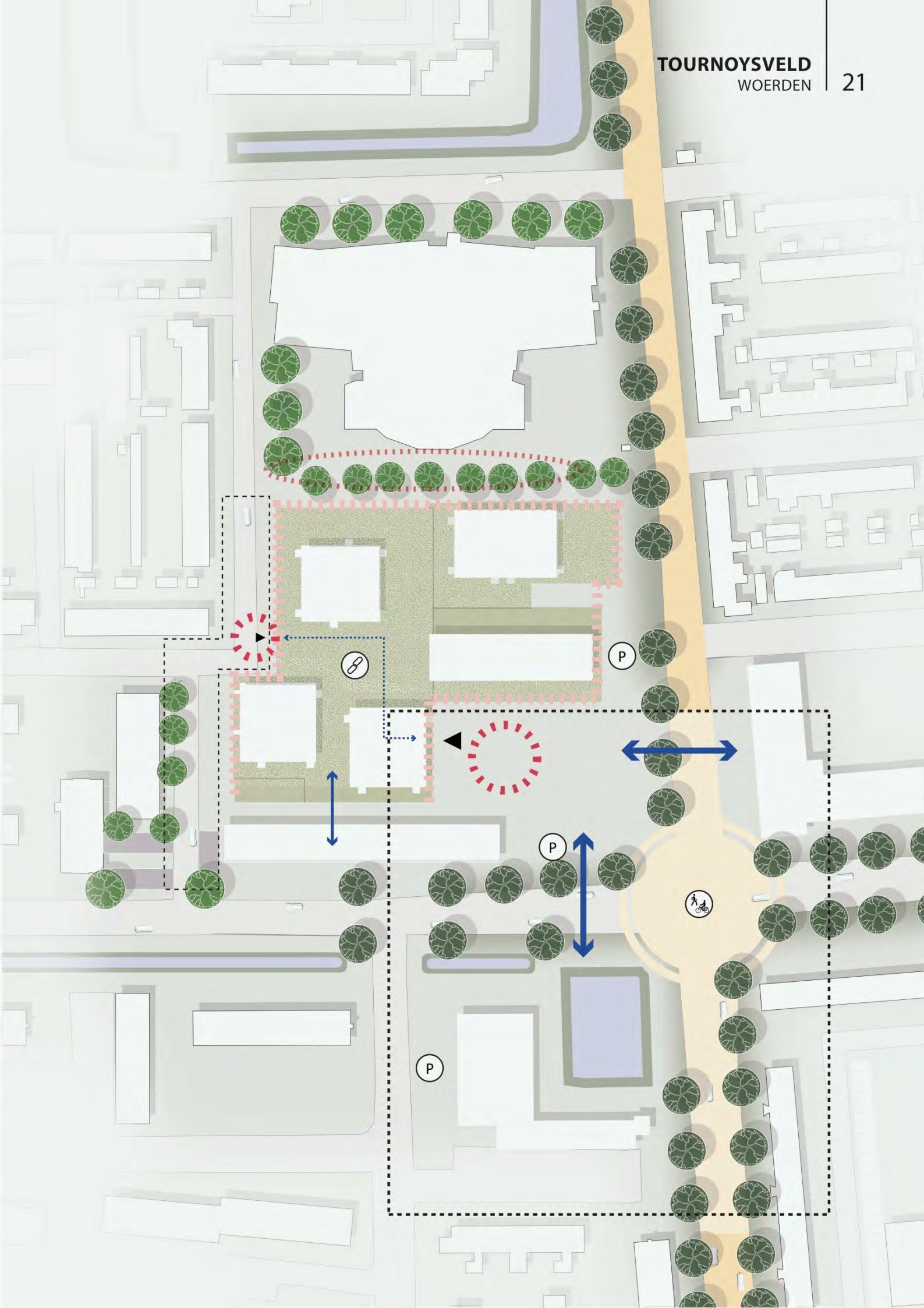
## *RAAMWERKKAART*

**Raamwerkkaart 'Hart van Tournoysveld'**
De vier pijlers voor de ontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk 3, staan centraal in het ontwerp. De raamwerkkaart toont de harde kaders waar de stedenbouwkundige inpassing aan dient te voldoen.

Legenda met verklaring:

- Alzijdig gebouw met voorkanten en geen dichte gevels naar haar omgeving
- Autovrije ontmoetingsruimte
- Jozef Israelslaan als landschappelijke verbinding versterken tussen het buitengebied en de Oude Rijn.
- Één doorlopende daktuin met een maximale groenbeleving
- Doorsteken over Jozef Israelslaan en Rembrandtweg verbeteren
- Parkeren vindt plaats in tweede lijn (autovrije ontmoetingsruimte altijd in eerste lijn) ten opzichte van de entree van het winkelcentrum. Privaat parkeren ondergronds.




P
P
P

# 4. STEDENBOUW

## *OPENBARE RUIMTE*

**Verblijfskwaliteit centraal, het centrale plein, Jozef Israelslaan als groene loper**
Bij het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte staan voetgangers, fietsers en verblijfskwaliteit centraal. Dit betekent dat de openbare ruimte binnen de functionele kaders maximaal groen wordt ingericht en een prettige, menselijke maat heeft.
De auto wordt op de Jozef Israelslaan door middel van het ontwerp van de openbare ruimte geremd. Het wegprofiel voor de auto wordt afgewaardeerd waardoor een veilig en groene oversteek ontstaat. Dit in samenwerking met de stedenbouwkundigen van de gemeente Woerden.

De openbare ruimte wordt gevormd door het Tournoysplein, de Josef Israelslaan en de collectieve daktuin. Het Tournoysplein ligt aan, en gaat over in, de Josef Isrealslaan die als groene loper het buitengebied verbind met de oude Rijn. (pag. 11)

A. Tournoysplein
Ter hoogte van de entree van het winkelcentrum wordt een aantrekkelijk plein voorzien met aangrenzende voorzieningen en plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Hier wordt het hart van de wijk gemarkeerd en herkenbaar gemaakt, wat meer is dan alleen een functionele plek om het winkelcentrum in te lopen. Een kwalitatief, robuuste en bovenal groene openbare ruimte, waar zowel bewoners als omwonenden van gebruik kunnen maken, verbindt mensen. De voetganger krijgt hier dan ook ruim baan! Het Tournoysplein wordt daarmee één van de visitekaartjes van Woerden. Hier kom je thuis in een aantrekkelijke en groene openbare ruimte.

B. Jozef Israelslaan als groene loper
De Jozef Israelslaan verbindt het buitengebied met de Oude Rijn en is een belangrijke route in de stedenbouwkundige structuur van Woerden. Niet alleen in noord-zuid richting vormt deze weg een verbinding, maar ook in west-oostelijke richting tussen verschillende wijken. Hierom is het belangrijk dat deze route oversteekbaar is voor voetganger en fietser en vergroend wordt. De groene invulling speelt middels waterberging en hittestressreductie een belangrijke rol in het toekomstbestendig maken van Tournoysveld. De inrichting van het groene profiel van de Jozef Israelslaan sluit aan op het schoolplein en toekomstig Tournoysplein.

C. Collectieve daktuin
Het dak van het winkelcentrum vormt de verbinding tussen de verschillende woongebouwen. Het dak wordt vergroend tot een daktuin dat de mogelijkheid geeft voor bewoners om te verblijven en samen te komen. Daarbij word onder andere gekeken of er een samenwerking aangegaan kan worden met commerciële initiatieven zoals de aangrenzende school.



*REFERENTIES VOOR HET TOURNOYSPLEIN (A)*



*REFERENTIES VOOR DE JOZEF ISRAELSLAAN ALS GROENE LOPER (B)*



*REFERENTIES VOOR HET COLLECTIEVE DAKTUIN (C)*

# 4. STEDENBOUW

*MOBILITEIT | WOONKWALITEIT & PROGRAMMA*

**Mobiliteit: Lopen en fietsen op 1 in het hart van Tournoysveld, parkeeroplossing**
Met de gedachte dat mobiliteit schoon en flexibel moet zijn, stellen we lopen, de (elektrische) fiets en het OV in de planontwikkeling centraal. Naast het lopen worden de fiets en het OV belangrijker gemaakt dan de auto. De meeste gebruikers wonen op korte (loop en fiets)afstand van het winkelcentrum. Bij de planvorming staat het stimuleren van het gebruik van de fiets centraal, zowel voor bewoners als voor gebruikers van het winkelcentrum.

**Woonkwaliteit: divers en aantrekkelijk (ensemble van torentjes op collectieve plint/daktuin, programmaverdeling)**
Voor de ontwikkeling van Tournoysveld zetten we in op een levendige en gemengde ontwikkeling die zorgvuldig in de context is ingepast. Door middel van verschillende referenties wordt een beeld geschetst hoe het nieuwe woonmilieu eruit zal komen te zien. Er wordt ingezet op een levendige menging in typologieën in de woongebouwen.

Er wordt een woonmilieu beoogd dat zich voegt in de lokale context, en daar een nieuwe laag aan toevoegt. Door de combinatie van de nabijheid van wijkfuncties in het winkelcentrum, de kerk en de school ontstaat een dynamisch woonmilieu.

Het ensemble van woongebouwen leest als een geheel, maar biedt ook de ruimte tot individuele expressie op gebouwniveau. Er wordt gewoond tot op de laag van de daktuin waarbij er altijd speciale aandacht wordt besteed aan de overgang tussen binnen en buiten.

**Programmaverdeling**
De programmering van de stedenbouwkundige componenten heeft tot doel meer diversiteit te creëren en de vitaliteit van de wijk te verbeteren. Het initiatief van de eigenaar van het winkelcentrum deze aan te passen aan de huidige tijd ligt hieraan ten grondslag. Een verbetering van de positie van het centrum door een aantal knelpunten op te lossen en de huidige en eventueel nieuwe winkels sterker te positioneren.

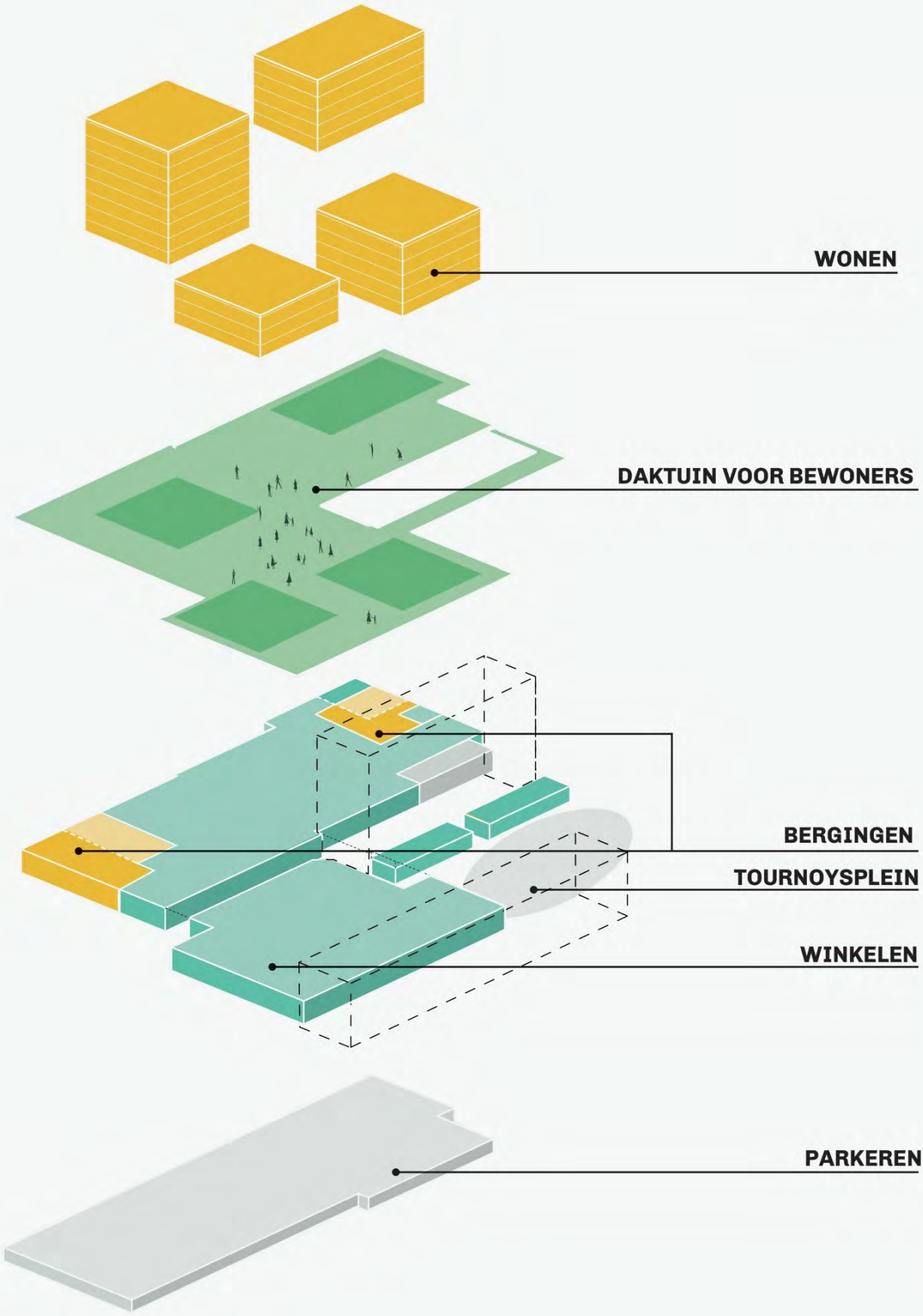
Het centrum dient op diverse schaalniveau' s van de wijk bereikbaar te zijn. Mensen komen lopend, op de fiets en zo nodig met de auto. Hiervoor worden voorzieningen getroffen die de toegankelijkheid van het centrum laagdrempelig maken. Goede openbare parkeervoorzieningen, afgewogen op het "laadvermogen" van dit gebied en afgestemd op de omvang van het winkelcentrum. Goed zichtbaar en kort bereikbaar.

De bewoners van de nieuwbouw worden voorzien van een separate ondergrondse parkeergarage. De fietstoegankelijkheid moet veilig en zo dicht mogelijk bij de entrees, met goede stallingsvoorziening. Het voorplein geeft voorrang aan voldoende fietsstallingsplekken, direct bij de entree van het centrum of woningen. Het plein is fietsvrij. Voor de woningen wordt een inpandige en collectieve fietsenstalling per entreegebied gesitueerd. Een passage koppelt het voorplein aan de oostzijde met de entree naar de buurt aan de westzijde. Zo is het centrum van twee kanten te benaderen.

Aan de passage liggen de winkels die met name voorzien in dagverse producten. Een grote supermarkt draagt in haar positionering bij aan haar "trekkersrol". Zo versterken de ondernemers elkaar in het aanbod. De diversiteit wordt benadrukt door de aanwezigheid van horeca en non-food winkels. Zij worden gepositioneerd op plekken waar zij een versterkende werking kunnen hebben, de zogenaamde afzoomwinkels.

<u>Expeditie</u>
De aan- en afvoer van goederen wordt per geval bekeken. Echter waar het de supermarkt betreft, zal een expeditiehof de activiteiten hiervan aan het zicht onttrekken en de overlast hiervan sterk beperken. In de aan- en afvoer routes wordt de wijk zoveel mogelijk ontzien. Dus korte lijnen van en naar de hoofdwegen.
Blinde plekken in de plint worden zoveel mogelijk vermeden. In de winkelplint zullen daarom naast winkels ook faciliteiten ten behoeve van het wonen worden opgenomen en zo nodig woningen zelf. De levendigheid van de plint en de sociale veiligheid die deze uitstraalt is een belangrijk aspect in de uitwerking van deze laag.

<u>Daktuin</u>
De daktuin is bedoeld als collectieve voorziening voor de bewoners en plek voor natuur en ontmoeting en vormt het basement voor de woonvolumes. In de 4 woonvolumes wordt een divers woonprogramma ondergebracht. Het volume, aansluitend op het hoge bestaande woongebouw van Groenwest is sociale huur. De 3 overige woonvolumes worden ontwikkeld in het midden- en vrijsector.




*INDICATIEVE PROGRAMMAVERDELING*

# 5. OPENBARE RUIMTE | LANDSCHAP

## *UITGANGSPUNTEN*

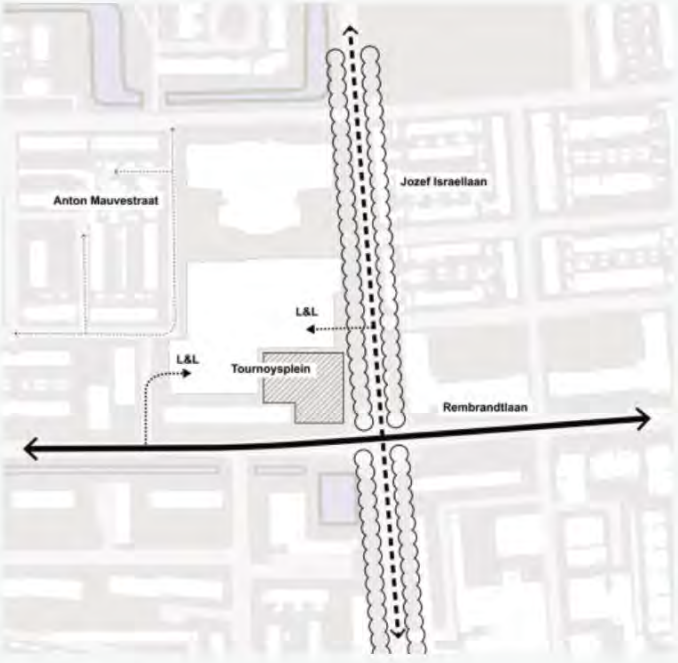
**Routes en toegankelijkheid**
Bij het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte rondom het Tournoysveld staat ontmoeting en verblijfskwaliteit centraal. Dat betekent dat de openbare ruimte binnen de functionele kaders maximaal groen wordt ingericht en dat er een prettig verblijfsklimaat ontstaat voor de voetganger en fietser. Uitgangspunt hierbij is dat de openbare ruimte goed toegankelijk is voor iedereen en voldoet aan het handboek integrale toegankelijkheid. Binnen het Tournoysveld maken we onderscheid tussen de verschillende straten en het plein.

*Jozef Israelslaan*
De Jozef Israelslaan vormt de belangrijkste verbinding tussen het centrum van Woerden en het buitengebied voor fietsers en voetgangers. De straat heeft de potentie om als groene loper te worden ingericht. Ook het integreren van expeditieverkeer richting de Jumbo is hier een belangrijk aandachtspunt.

*Tournoysplein*
De belangrijkste openbare ontmoetingsruimte voor het Hart van Tournoysveld wordt het Tournoysplein dat als visitekaartje en entree fungeert voor het winkelcentrum. Verblijf en ontmoeting voor voetgangers staat hier centraal. Er is ruimte voor een kleinschalige weekmarkt of evenement, maar dit zou niet in de weg moeten staan van de vergroening van het plein. Met de input van participatie zoeken we naar een maximaal aantrekkelijk en functioneel plan.

*Rembrandtlaan*
De Rembrandtlaan is en blijft een belangrijke autoverkeer en ov-busverbinding voor de wijk. De huidige betekenis van deze straat moet behouden blijven maar er zullen ter hoogte van het Hart van Tournoysveld veilige oversteken moeten komen voor zowel fietsers als voetgangers. Daarnaast is de expeditie voor de Action vanuit deze zijde een belangrijk aandachtspunt. Met de aanleg van de nieuwe weg willen we alleen uitgaand verkeer op de Rembrandtlaan faciliteren en niet ingaand verkeer. Zo voorkomen we hier filevorming.

*Anton Mauvestraat*
De Anton Mauvestraat dient als toegangsstraat voor bewoners van de woonwijk Schilderkwartier. Uitgangspunt is om deze straat zo min mogelijk te belasten met de functies van het Tournoysveld en dat het rustige karakter behouden blijft. Expeditieverkeer van de Action vindt plaats vanaf deze straat, maar dit moet in de uitwerking van het ontwerp integraal en zo kwalitatief mogelijk worden ingepast.




*LIGGING STRATEN EN PLEIN*



### Vergroening en klimaatadaptatie

Het Tournoysveld vormt het toekomstige hart van de wijk en is in potentie een belangrijke groene verbinding tussen de Oude Rijn en het buitengebied van Woerden. De openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter met als doel een prettige verblijfsruimte te creëren voor bezoekers en gebruikers. Tegelijkertijd draagt deze vergroening bij aan een klimaatadaptieve inrichting, die bestand is tegen hevige regenval en periodes van droogte.

Bestaande bomen in het plangebied worden behouden en versterkt met een klimaatrobuuste beplanting. Ook wordt er gekeken naar de bodem en of er bodemverbetering toegepast kan worden om de toekomstbestendigheid te vergroten. Uitgangspunt is om te zoeken naar een gelaagdheid in beplanting, met een combinatie van bijvoorbeeld vaste planten, struiken, heesters en (meerstammige) bomen. Aandachtspunt hierbij is dat belangrijke zichtlijnen vanuit verkeersveiligheid en zichtbaarheid naar de winkels behouden blijven. In de verschillende seizoenen van het jaar dient de beplanting een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit en aan de beleving van het Tournoysveld. Daarnaast dienen er voldoende zit- en verblijfsplekken te zijn in de schaduw van bomen in het openbaar gebied.





# 5. OPENBARE RUIMTE | LANDSCHAP

*MAAIVELD*

**Water**
Om bestand te zijn tegen hevigere regenbuien wordt de vergroening van het Tournoysveld ook ingezet om regenwater op te vangen en vertraagd af te voeren. Regenwater dat in het gebied zelf valt wordt zo lang mogelijk in het gebied vastgehouden. Water vanaf de verharding loopt altijd weg in plantvakken en groen en kan ingezet worden als zichtbaar inrichtingselement. Om tevens bestand te zijn tegen periodes van droogte wordt binnen de keuze van beplanting rekening gehouden met droogtebestendige soorten.

**Verblijf en Ontmoeting**
Het Tournoysveld vormt het nieuwe hart van woonwijk het Schilderkwartier waarbij verblijf en ontmoeting centraal staat. Veilige verbindingen en oversteken vanaf de Rembrandtlaan en de Jozef Israellaan naar het Tournoysplein zijn erg belangrijk. Zoals gezegd fungeert het Tournoysplein als centrale ontmoetingsplek voor de buurt en het winkelcentrum, waar plek is voor kleinschalige activiteiten. Het plein voelt prettig aan in schaal en maat en binnen het ontwerp wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid doordat er vanuit alles zijdes goed zicht is op het plein. De openbare ruimte van zowel het plein als de omringende straten wordt maximaal vergroend en op de plekken waar verharding wordt gebruikt heeft dit ten doel sociale interactie te stimuleren. Er zijn voldoende zit- en rustplekken aanwezig voor alle leeftijden en men voelt zich er veilig.

**Parkeren**
Het parkeren voor bezoekers van het winkelcentrum zal in het toekomstige ontwerp optimaal moeten worden ingepast in het groene karakter van het plan. De parkeerplekken moeten goed bereikbaar, veilig en goed verbonden zijn met het centrale plein. Ook is er ruimte voor deelmobiliteit en oplaadpunten. Fietsparkeerplekken zijn logisch verbonden aan entrees van verschillende winkels zodat wildparkeren van fietsen zoveel mogelijk wordt vermeden. Ook voor fietsen zijn er laadpalen aanwezig binnen het ontwerp.

**Materiaal en Inrichtingselementen**
Gezien de betekenis van het Tournoysveld mag worden afgeweken van de standaard materialen openbare ruimte en kan het gebied juist aansluiten op de kwaliteit van de binnenstad van Woerden.



*REFERENTIES WATER*



*REFERENTIES ONTMOETING*

Het materiaal loopt door van gevel tot gevel en er wordt geen onderscheid gemaakt in hoogte tussen verschillende functies zoals parkeren, wegen en pleinruimte. Er is aandacht gevraagd voor de kwaliteit van het materiaalgebruik; zowel bestrating als inrichtingselementen zullen robuust en duurzaam worden vormgegeven en uitgevoerd. Er is extra waardering voor het gebruik van circulaire materialen, materialen wat op een duurzame manier tot stand is gekomen of waterdoorlatende materialen, mits deze materialen en elementen goed te onderhouden zijn en makkelijk zijn te vervangen wanneer dit nodig is. Wat betreft reclame-uitingen en uitstallingen vanuit winkels in de openbare ruimte zullen deze onderdeel zijn van het huishoudelijk regelement van de VVE die ter toetsing wordt aangeboden aan de welstandscommissie.

### Verlichting
Het karakter van het Hart van Tournoysveld kan worden versterkt door de toepassing van speciale verlichting en armaturen. De verlichting is ten alle tijden LED Ook is het belangrijk dat er niet een teveel aan verlichting binnen het gebied ontstaat maar wel voldoende aandacht is voor sociale veiligheid en verkeersveiligheid.

### Afval en electra
Bedrijfsafval en electriciteitsvoorzieningen zijn inpandig opgelost. De afvalcontainers voor de woningen zijn groen ingepast en zo veel mogelijk uit het zicht.





*REFERENTIES PARKEREN*




*REFERENTIES VERLICHTING*




*REFERENTIES MATERIALISERING*

# 5. OPENBARE RUIMTE | LANDSCHAP

*COLLECTIEVE DAKTUIN*

**Routes en toegankelijkheid**
De daktuin van het Hart van Tournoysveld biedt een groene oase aan de bewoners van de woonblokken op het winkelcentrum. De tuin is toegankelijk vanuit de nieuwe aangrenzende bouwblokken en biedt hiermee een centrale ontmoetingsplek voor deze omwonenden. De tuin is ook toegankelijk voor mensen die slecht ter been zijn, wat betekent dat er geen onnodige hoogteverschillen aanwezig zijn. Wanneer dit toch nodig is zal in de uitwerking van het ontwerp rekening worden gehouden met de regelgeving vanuit het handboek toegankelijkheid.
Vanaf het Tournoysplein en de omringende straten komt er een visuele verbinding tussen het maaiveld en de daktuin. Het groene karakter van het dak wordt hiermee voelbaar in de omringende openbare ruimte. Dit betekent dat met name de randen van de daktuin in hoge mate zijn vergroend. Tijdens de ontwerpfase wordt tevens onderzocht of deze verbinding ook fysiek toegankelijk kan worden voor meer gebruikers dan enkel omwonenden. Er kan bijvoorbeeld een samenwerking gezocht worden met ondernemers van het winkelcentrum die een gedeelte van de daktuin kunnen gebruiken voor een openbare functie. Evenals wordt onderzocht of de daktuin ecologisch te verbinden is met ecologische structuren van de omgeving.

**Overgangen collectief - privé**
Rondom de bestaande en nieuwe bouwblokken zullen op het niveau van de daktuin privé-ruimtes grenzen die contact maken met de collectieve daktuin. Deze privé-terrassen zijn onderdeel van de architectuur en worden ook als zodanig mee-ontworpen met het gebouw. Dit geldt ook voor de afscheidingen die ontstaan tussen privéterras en collectieve tuin. Deze zijn met zorg en aandacht ontworpen en zijn niet hoger dan 1 meter. De afscheidingen tussen individuele privéterrassen mogen niet hoger zijn dan 1.60 meter. Deze zijn groen en natuurinclusief ontworpen.



*REFERENTIES ROUTES EN TOEGANKELIJKHEID*



*REFERENTIES OVERGANG COLLECTIEF-PRIVE*

**Vergroening en klimaatadaptatie**
De daktuin biedt een belangrijke plek voor vergroening en klimaatadaptatie binnen het Hart van Tournoysveld. Gezien de oppervlakte en enkel het gebruik door voetgangers kan het dak maximaal groen worden ingericht. De beplanting van de daktuin verhoogd de biodiversiteit in het gebied, is het hele jaar door aantrekkelijk in belevingswaarde en gaat bovenal hittestress tegen door het creëren van koele plekken. Op de plekken waar wel verharding komt is deze vooral bedoeld om sociale interactie tussen de verschillende gebruikers te stimuleren.
Voor de bevordering van biodiversiteit is het uitgangspunt om te zoeken naar een gelaagdheid en diversiteit in beplanting, met een combinatie van bijvoorbeeld vaste planten, struiken, heesters en kleinere bomen. Om de visuele verbinding tussen het dak en het maaiveld te versterken wordt hogere beplanting met name toegepast aan de randen van het dak. Bij het toepassen van heesters en kleine bomen wordt er tevens rekening gehouden met de kolommenstructuur van het gebouw om de constructie optimaal te benutten. Qua sortiment van bomen en heesters wordt er rekening gehouden met de beperkte groeiomstandheden van een daktuin. Dit betekent dat er enkel bomen van de 2e en 3e grootte kunnen worden toegepast en dat deze bestand zijn tegen invloeden van wind en droogte. Belangrijk aandachtspunt is hierbij de pakketopbouw, die voldoende maat heeft voor de soort beplanting die wordt toegepast. Voor vaste planten wordt uitgegaan van minimaal 40 cm. substraat, voor struiken minimaal 60 cm. en voor heesters en bomen minimaal 80 cm.






### Water en waterretentie

Het is van groot belang om na te denken over een duurzaam watersysteem. De daktuin is in potentie een belangrijke plek voor het opvangen van regenwater en bovendien is het noodzakelijk om een duurzaam watersysteem te maken voor het in stand houden van de beplanting. Het opvangen, vasthouden en teruggeven van regenwater aan beplanting is de basis. Daarnaast kan er voor de privéterrassen gedacht worden aan het toepassen van bijvoorbeeld slimme regentonnen voor het gebruik door bewoners.

### Ontmoeting en verblijf

De daktuin krijgt een inclusief en hoogwaardig verblijfskarakter. Hier kunnen buurtbewoners uit de verschillende woonblokken elkaar ontmoeten op een maximaal groene plek. Het dak biedt plek aan verschillende buurtfuncties, zoals sporten, spelen of plek voor andere activiteiten. In overleg met bestaande en toekomstige bewoners zal duidelijk worden welke wensen en behoeften er zijn en hoe deze een plek kunnen krijgen binnen het ontwerp voor de daktuin.









### Materiaal en inrichtingselementen

De daktuin wordt als één geheel ontworpen en biedt de collectieve verbinding tussen de verschillende bouwblokken. Het gebruik van materialen en inrichtingselementen is eenduidig en heeft een herkenbaar karakter die aansluit bij de architectuur. Er is extra waardering voor het gebruik van circulair materiaal of materiaal wat op een duurzame manier tot stand is gekomen, mits deze materialen en elementen goed te onderhouden zijn en makkelijk zijn te vervangen wanneer dit nodig is.

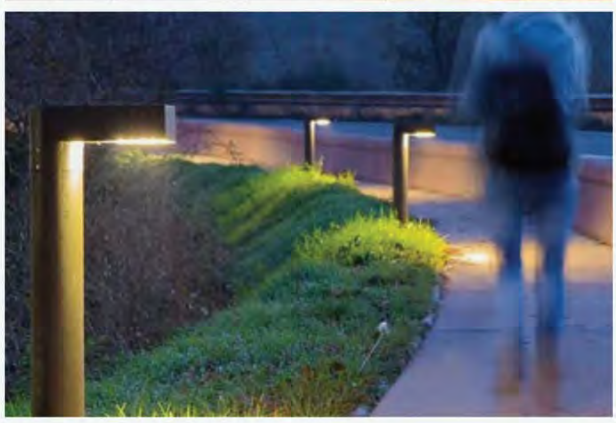
### Verlichting

De verlichting is ten alle tijden LED en er is extra waardering voor het integreren van slimme systemen, zoals bijvoorbeeld het lokaal opwekken van energie voor het gebruik van de verlichting op de daktuin. Ook is het belangrijk dat er niet teveel verlichting binnen het gebied ontstaat en dat er rekening wordt gehouden met het ecologische aspect van het nachtbeeld door bijvoorbeeld het toepassen van amberverlichting. Enkel de belangrijkste routes van de daktuin zullen in de avonduren voldoende worden verlicht en op bijzondere plekken wordt accentverlichting toegepast. Bij entrees en privéterrassen is de verlichting onderdeel van de architectuur.









# 5. OPENBARE RUIMTE | LANDSCHAP

*GROENE GEVELS EN DAKEN*

**Gevelbeplanting**
In het Hart van Tournoysveld woon je in het groen. De ambitie is dan ook om het landschap tot aan de voordeur te brengen, zowel op het maaiveld als op het dak. Bij dichte delen van de plint wordt zoveel mogelijk gevelgroen toegepast. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage bij het tegengaan van hittestress. In de keuze van de beplanting wordt voldoende rekening gehouden met de oriëntatie van de gevels (zon/schaduw) en windgevoeligheid van de soorten. We zorgen voor een diversiteit aan beplanting vanwege beeld en ecologie, gebruiken grotendeels inheemse soorten maar ook groenblijvende soorten voor een aantrekkelijk beeld in alle seizoenen.

Bij het toepassen van klimplanten die tegen de gevel aan groeien is er extra aandacht voor voldoende wortelruimte en een duurzaam watersysteem. Dit geldt ook voor plantenbakken die bijvoorbeeld onderdeel zijn van balkons of andere delen van de gevel. Deze zijn altijd mee-ontworpen en onderdeel van de architectuur.

Een beheerplan wordt aangeleverd om de instandhouding van het groen te waarborgen.





### Nestgelegenheid

Voor elke nieuwe woning binnen het Hart van Tournoysveld wordt in de gevel minimaal één geïntegreerde neststeen voorzien. Verschillende soorten neststenen voor verschillende diersoorten worden afgestemd op de oriëntatie van de gevel (noord/oost/zuid/west). Toegepaste neststenen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in het metselwerk of gevelsysteem meegenomen. Ook bij houten gevels kunnen middels houten kasten tegen, of geïntegreerd in de gevel, voorzieningen worden aangebracht.

Ook wordt er gekeken naar andere mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen, die positief effect hebben op de biodiversiteit of het versterken van de habitat van verschillende diersoorten (in overleg met de Gemeente)

### Groene daken en energie

Alle daken binnen het Hart van Tournoysveld worden meegenomen in het systeem van klimaatadaptatie, zo ook de hogere dakdelen van de verschillende bouwblokken. Hogere daken lenen zich bij uitstek voor het opwekken van energie of het toepassen van bruine daken voor het bevorderen van biodiversiteit, waar de lage daken geschikt zijn voor het opvangen van regenwater.







# 6. ARCHITECTUUR

*AMBITIE*

**Context**
Vanuit de architectuur kijken we naar zowel de architectonische context, als de mogelijkheid om actuele, eigentijdse architectuur te maken. Waarin nieuw en bestaand een dialoog aangaan, die gaat bijdragen aan de eenheid en samenhang in het gebied.

De architectuurstijl van het nieuwe Tounoysveld zal zowel naar de historische bebouwing van de tuinstad, als naar actuele, eigentijdse architectuur verwijzen. Dit is een belangrijke manier waarmee de 'Genius loci' (de geest van de plek – het gebiedseigene) geborgd wordt in Tournoysveld. Dit door de woonvolumes aan te laten haken op de naoorlogse tuinstadarchitectuur en te versterkt met de kennis van nu. Waarbij de plint samengaat met het landschap.

Concreet betekent dit voor de vormgeving van het winkelcentrum dat: zowel actuele, eigentijdse architectuur te zien is in zowel techniek als circulair materiaal.
Aangehaakt wordt op de kenmerkende horizontaal georiënteerde architectuur, maar ook de verfijnd gedetailleerde metselwerk en beeldbepalende rol gaan spelen.

De ambitie ligt in een architectonische uitwerking waar kenmerken van beide benaderingen zich verenigd in een bijzondere architectonische uitwerking. Wij onderscheiden in het gebouwconcept een 3-tal architectonische componenten:
- Plint met daktuin
- Woonvolumes
- Parkeergarage

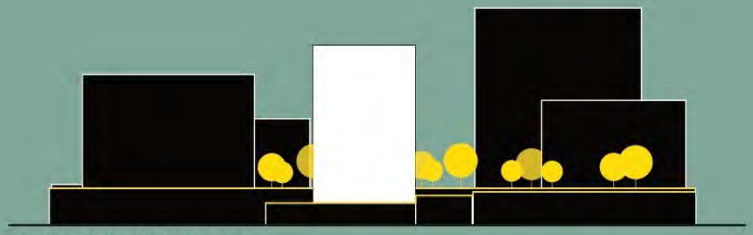
Elk van deze componenten kunnen weer op onderdelen uitgesplitst worden, waarbij de plint het meest expliciet is.

**Uitgangspunten**

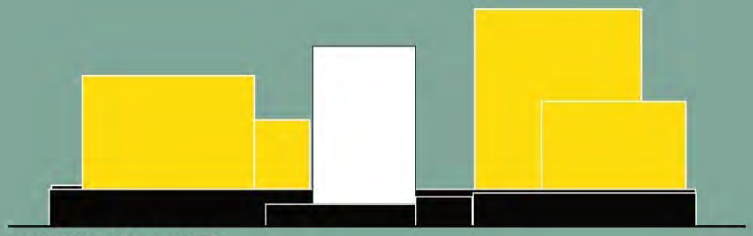
<u>Plint</u>
- De plint vormt de basement
- Is een verzameling van verschillende functies, maar straalt eenheid uit naar buiten.
- De plint is alzijdig, adaptief en actief
- Heeft een robuuste uitstraling
- De plint wordt ingevuld aan de hand van de functie achter de gevel (gesloten, semi-transparant, open)
- Blinde gevels worden vergroend
- De plint is zoveel mogelijk transparant. Daar waar glas gebruikt wordt heeft deze een open, transparante uitstraling.

<u>Ontsluiting woonvolumes</u>
- De woningentrees in de plint zijn gescheiden van de entrees winkelcentrum
- Deze entrees zijn direct gelegen aan de openbare ruimte

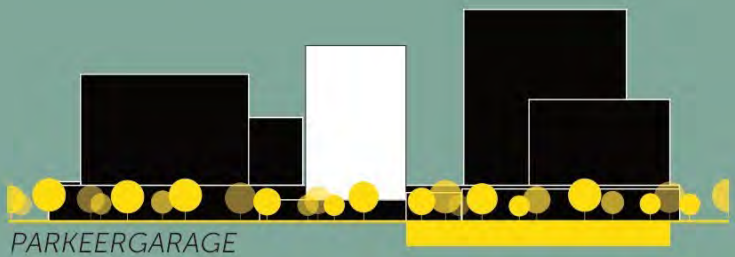
<u>Woonvolumes</u>
- Woonvolumes zijn alzijdig georiënteerd en hebben een heldere opbouw.
- Volledig uitpandige balkons, groen en onderdeel van de horizontale geleding van de gevel.
- Lichte invulling facade, die zich aanpast aan de achterliggende functies.
- Gevel materiaal is natuurlijk. Duurzaam dan wel circulair.
- Groen geïntegreerd in de facade en balkons



*PLINT EN DAKTUIN*



*WOONVOLUMES*



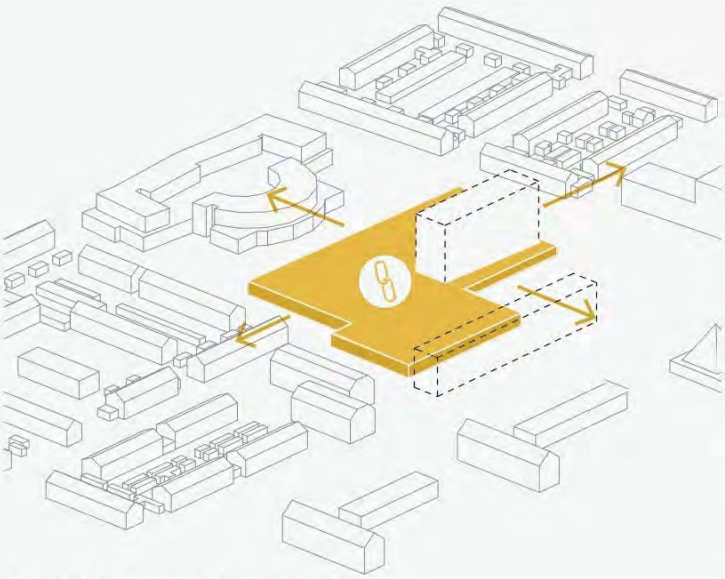
*PARKEERGARAGE*

# ARCHITECTUUR

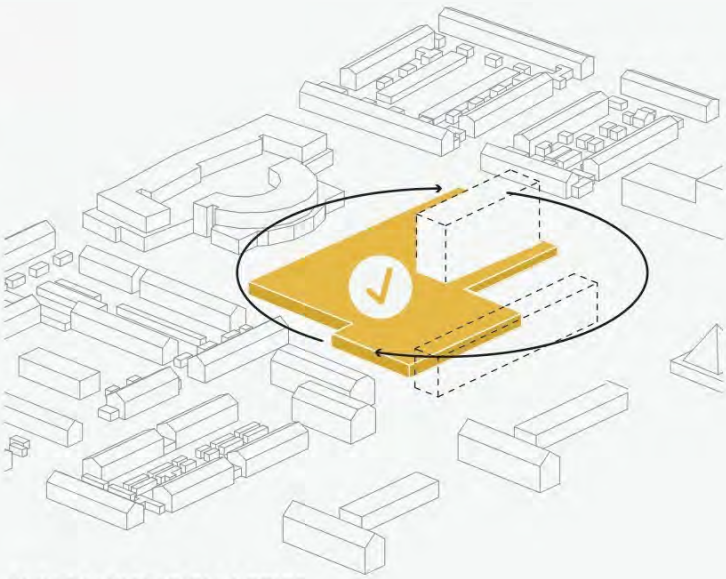
## *PLINT*

De winkelplint wordt als een éénduidig concept vormgegeven, is éénlaags en is adaptief naar de omgevingskwaliteiten. De plint maakt de ruimte op straatniveau en wordt eveneens gebruikt om de negatieve aspecten van de bestaande flat "in te pakken". De plint wordt in tegenstelling tot de opbouwen robuust gematerialiseerd om zo stevig in de (groene) ruimte te staan. De plint is alzijdig en actief. Dit uit zich in een programmering aan de gevel van zoveel mogelijk actieve functies en een zekere mate van transparantie. Daar waar dit niet mogelijk is, zal vergroening van de gevel invulling krijgen".

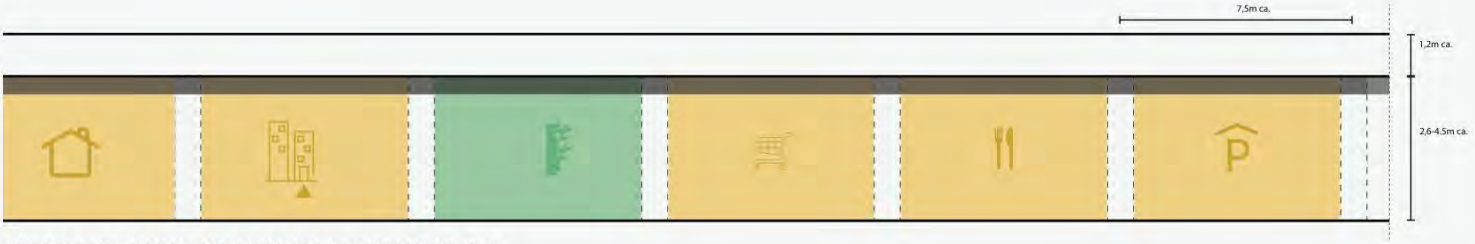
De onderdelen die wij beschrijven binnen het thema plint zijn:
- Het basiselement plint in materiaal, vergroening, zonwering en detaillering.
- De winkelpuien
- Entrees passage
- Hoofdentree wonen
- Expediteren
- Ingang parkeergarage
- Reclame



*PLINT ÉÉNDUIDIG EN ADAPTIEF*



*PLINT ALZIJDIG EN ACTIEF*

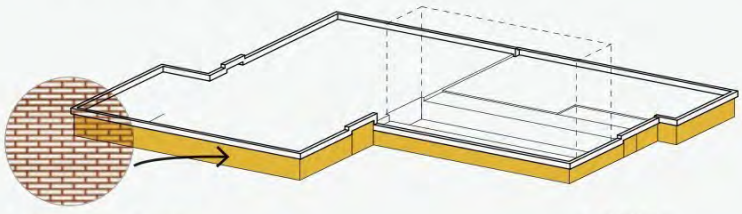



*VERSCHILLENDE ONDERDELEN IN DE PLINT*

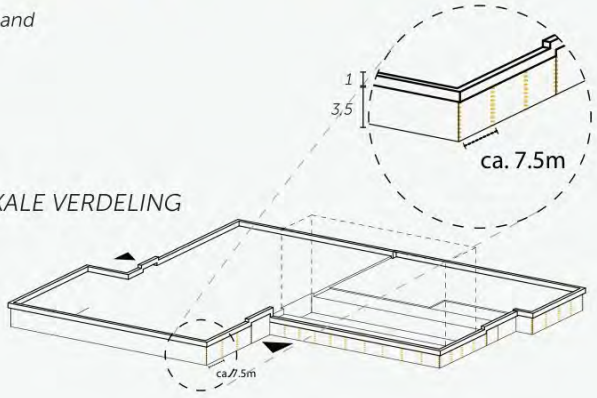
**Het basiselement plint in materiaal en detaillering**
Een robuust gematerialiseerde metselwerk vlak vormt de basis van de plint. Opgedeeld in een hoofdvlak van halfsteens metselwerk in een steen die een natuurlijke en robuuste uitstraling heeft en past in het kleurenpalet van de wijk (geel/ rood/bruin). Lange lengtes worden opgedeeld in de juiste schaal en proportie, met een maximale aaneengesloten lengte van ca. 7,5 meter.

Het ondervlak wordt aangevuld met een bovenlijn van verticaal metselwerk, die flexibel in diepte is en meeplooit zowel in diepte en in hoogte met de functie die het kadert. De diepte past zich aan naar de functionele bespiegeling in relatie tot de activiteit in de plint. De bovellijn heeft een hoogte van circa 1,2 meter . De hoogte van het hoofdvlak varieert afhankelijk van de functie, met een minimum van 2,6 meter en een maximum van 4,5 meter. In basis steekt de bovenlijn 0.3m voor het hoofdvlak uit. Bij entrees kan de bovenlijn tot 2,5m uitsteken. De materialisatie van de plint, open of gesloten is éénduidig. Er dient dus te worden gekozen voor eenduidigheid in kleur, materialisering en detaillering.

*EENHEID MATERIAAL PLINT*

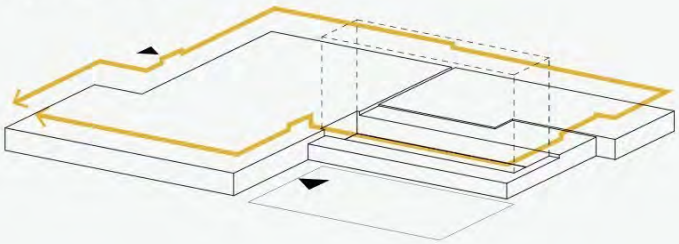


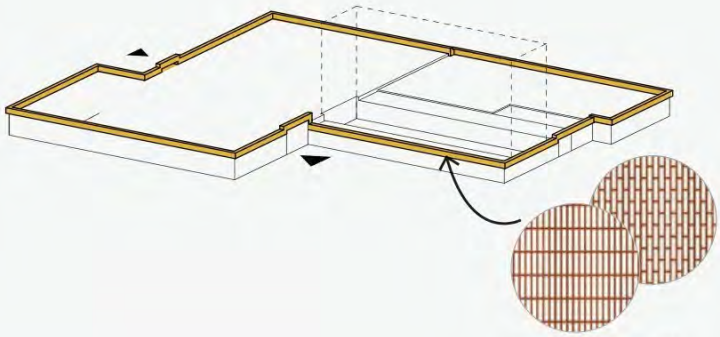
*halfsteens verband*




*VERTIKALE VERDELING*

*BOVENLIJN PLINT*





*vertikaal tegel- of halfsteens verband*



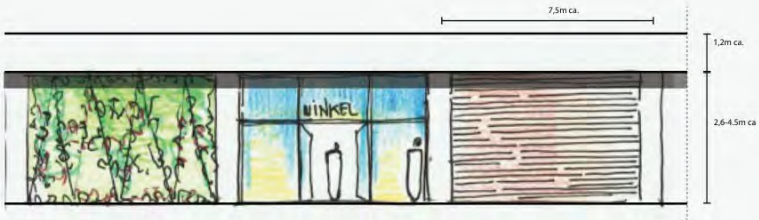
*AARDSE TINTEN METSELWERKEN* *( kleuren zijn indicatief)*

## Vergroening en beheer

Het hoofdvlak is, naar gelang de aansluiting en invulling met het maaiveld, te vergroenen. Dit kan op een eenvoudige manier door een gaaswerk of draden op te nemen tot aan de bovenlijn. Vanuit de aanplanting van het groen en de oriëntatie van de gevel zal bepaald worden welke beplanting hiervoor toegepast kan worden.

## Zonwering

De grote mate aan transparantie in de gevel vraagt om een integraal zonweringsplan. Enerzijds kan de luifel hierin een bijdrage leveren. De huidige ondernemers zullen hun wensen kenbaar kunnen maken en hiermee kan in het ontwerp rekening worden gehouden. Echter in de situatie waar hierin te kort schiet, zullen aanvullende maatregelen genomen moeten kunnen worden. In het huishoudelijk reglement van het winkelcentrum zullen een aantal voorstellen worden gedaan, die geïntegreerd kunnen worden in de bouwkundige kaders en die een integraal onderdeel vormen van het ontwerp.




*INVULLING*



*REFERENTIE GROENE INVULLING BLINDE MUUR*



*LUIFEL FUNGEERD ALS ZONWERING*

### De winkelpuien

De winkelactiviteiten dienen zo veel mogelijk zich te presenteren naar buiten toe. Dit betekent dat winkels niet alleen aan de passage worden gesitueerd, maar ook aan het openbare gebied en overhoeks van binnen naar buiten. De afzoomwinkels, met name die gepositioneerd staan voor de bestaand Cazas Wonen -flat, staan voor de gesloten plint en geven ook hier levendigheid en activiteit.  In het gevelvlak worden aluminium winkelpuien geplaatst, die éénduidig van materiaal, kleur en detaillering zijn. Een gestandaardiseerde indeling van de pui met een in het huishoudelijk reglement omschreven reclame-beleid dragen bij aan eenduidigheid en rust in het beeld. De reclame zal een ondergeschikte invloed hebben op het zicht achter het glas en in de winkel.



*WINKELPUIEN NIET ALLEEN IN PASSAGE GESITUEERD*



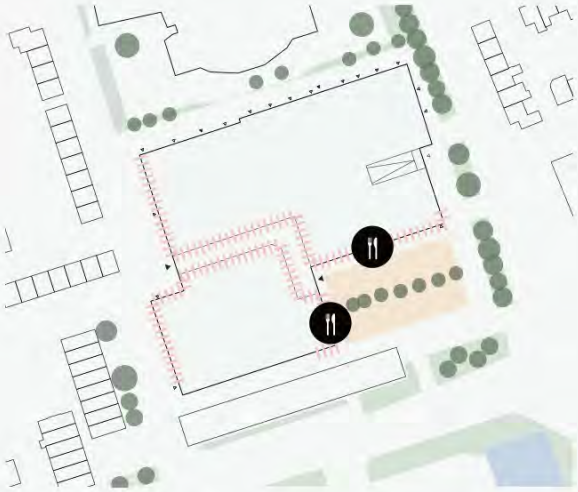

*VERHOUDING GLASINDELING*




*FLEXIBEL PUI INDELING | ALUMINIUM PUI*

## Reclame

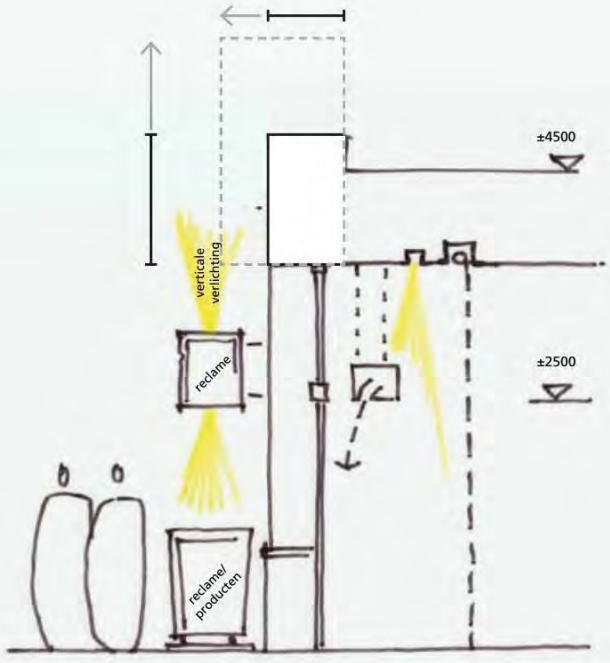
Om de transparantie van het winkeldeel, zowel naar het openbare gebied als intern in de passage, te waarborgen, zullen er regels opgesteld worden vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Naar het plein toe worden met name horecafuncties geprogrammeerd, zodat ook een terrascultuur kan ontstaan. Activiteiten in de plint dienen zichtbaar te blijven. Het huishoudelijk reglement dient als zodanig te worden voorzien. In gradaties ten aanzien van de hoogte van beplakking zal reclame ook uitdrukking geven aan het winkelen. Iets wat de plek identiteit en dynamiek geeft. Reclame dient ook te voldoen aan het gemeenteljike reclamebeleid



*HORECA AAN HET PLEIN*



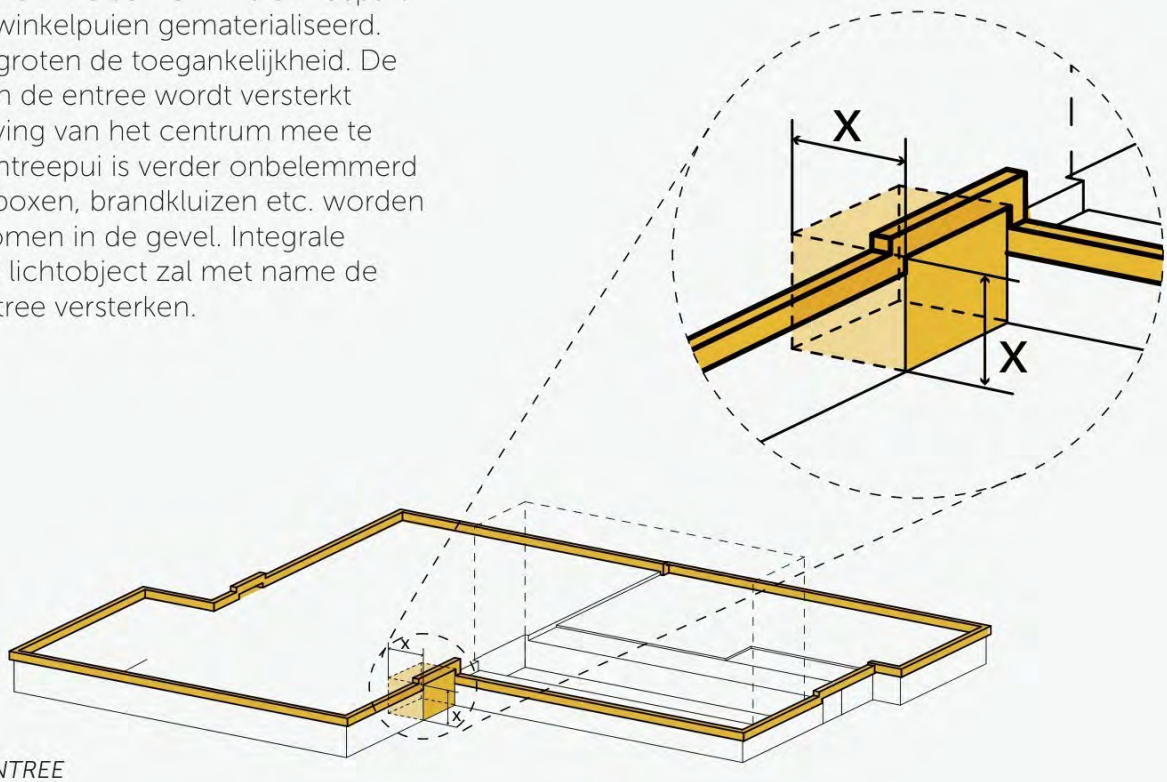

*VASTLEGGEN PRINCIPE RECLAMEVOERING*




*DE BOVENLIJN KAN ALS LUIFEL FUNGEREN EN IN DE HOOG-TE AANPASSEN AAN DE FUNCTIE*

### Entrees passage

De twee entrees naar de passage zijn een accent in het gevelvlak middels het optrekken van de bovenlijn. Deze vormt een continue band en zal niet onderbroken worden. De ruimte achter de entreepui zal minimaal zo diep zijn als de hoogte van de ruimte zelf. De entree wordt geaccentueerd door een luifel. Deze wordt vormgegeven met de horizontale band van metselwerk. De entreepuien zijn net zoals de winkelpuien gematerialiseerd. Schuifdeuren vergroten de toegankelijkheid. De accentwaarde van de entree wordt versterkt door de naamgeving van het centrum mee te ontwerpen. De entreepui is verder onbelemmerd transparant. Postboxen, brandkluizen etc. worden zijdelings opgenomen in de gevel. Integrale verlichting of een lichtobject zal met name de positie van de entree versterken.




*SCHEMA ACCENT ENTREE*






*REFERENTIES ENTREE PASSAGE*

## Hoofdentree wonen

Op maaiveld is er voor drie gepositioneerde woonblokjes op de daktuin een gezamenlijk entree en voor het sociale woonblokje is er een separate entree opgenomen. Het zicht van buiten naar binnen is onbelemmerd. Postboxen en huisnummering worden zijdelings van de entreeruimte of parallel met de zichtlijnen gepositioneerd zodat ze het zicht op de hoofdlooplijn niet verstoren.
De naamvoering van het complex kan wel opgenomen worden in het vlak van de entreepui. De uitwerking van de pui is gelijk aan die van de winkelpuien. Ook hier ontstaat een éénduidig en integraal beeld in de plint. Een integraal verlichtingsplan zal bijdragen aan een veilig en zichtbaar gebied



*HOOFDENTREE* *POSTKASTEN*

*REFERENTIE ONBELEMMERD ZICHT HOOFDENTREE*

### Expediteren

Voor het grootschalig expediteren wordt gebruik gemaakt van overdekte en afsluitbare expeditiehoven. Deze zijn al dan niet collectief en sluiten goed aan op het ontsluitingsnetwerk om zo min mogelijk overlast in de wijk te veroorzaken. Er dient in de lay-out van het buitengebied rekening te worden gehouden met voldoende ruimte voor het veilig manoeuvreren van de vrachtauto's. De afsluitbaarheid kan in diverse systemen opgelost worden, echter overeenkomsten met de basis kleurstelling, materialisering en detaillering als uitgangspunt of op een wijze, die aansluit op de robuuste uitwerking van de plint.

### Ingang parkeergarage

Om kwaliteit, verblijf en beleving op maaiveld te creëren, is het noodzakelijk om een ondergrondse parkeervoorziening te maken. Deze is gelegen in het gebied van het huidige parkeerterein en vormt de basis van de eerste bouwfase van het centrum. De kelder voorziet in het parkeren voor de nieuwe bewoners en sluit aan op de ontsluitingsstructuur van het centrum. In de architectuur van de plint wordt de entree van de parkeergarage als volgt beschreven: Net als het expediteren, is de parkeergarage met een geëigend systeem afsluitbaar te maken, ook hier gelden dezelfde regels. Voor de genormeerde regels van parkeergarages wordt verwezen naar de NEN 2443. Deze norm legt regels op ten aanzien van maatvoering, signing etc. De uitwerking van deze elementen zullen in de geest van de architectuur opgenomen gaan worden. Goede zichtbaarheid en bereikbaarheid van de parkeergarage is een vereiste, waarbij de overlast ten aanzien van de omgeving tot een minimum beperkt dient te worden. Het afsluitbaar maken van de parkeergarage met een ontsluiting rechtstreeks naar de hoofdontsluiting van de woning geeft een maximaal gevoel van veiligheid.

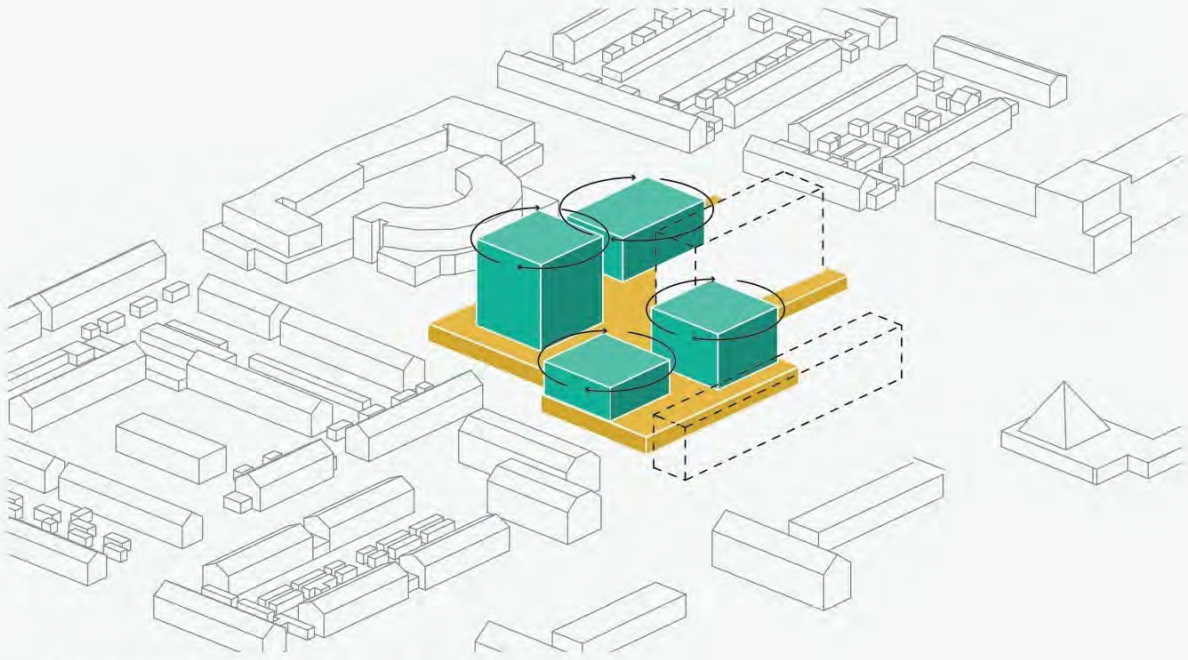


*REFERENTIES ENTREE PARKEERGARAGE | AFSLUITBAAR SYSTEEM*

# 5. ARCHITECTUUR

## *WOONVOLUMES*

De woonvolumes zijn ondergeschikt aan de twee bestaande hoofdvolumes en zijn op de daktuin geplaatst, "vrij in de ruimte". Zo ontstaat er een ruimtelijk spel van volumes, die afwisselend in hoogte één harmonische compositie vormen. De volumes dienen binnen het acceptabele de bestaande omgevingskwaliteiten zo min mogelijk te beïnvloeden als het om schaduw en wind gaat. De geplaatste volumes houden eveneens afstand naar de dakrand, zodat altijd een groen filter deze ruimte vult. Het beeld vanaf maaiveld zal daardoor werkelijk die van een groene daktuin zijn. De bebouwing staat hierdoor in de tweede lijn. De appartementgebouwen op de daktuin zijn alzijdig en hebben een heldere volume, met veel aandacht voor de detaillering. De groene buitenruimtes zijn integraal vormgegeven als onderdeel van het totale sculpturale gevelbeeld. De buitenruimtes zijn onderdeel van de horizontale geleding van de gevel, refererend aan de tuinstadarchitectuur van de bestaande flats. De invulling van de gevel tussen de horizontale banden past zich aan aan de daglichtbehoefte van de achterliggende functies. Dit vlak is ondergeschikt aan de horizontale banden, zodat de architectonische expressie duidelijk "een richting" krijgt. Voor de materialisering van de gevels wordt gekozen voor natuurlijke materialen die duurzaam dan wel circulair zijn. De kleurstelling refereert aan die van de bestaande flats, echter kan ook gekozen worden voor een natuurlijk palet aan materialen en kleuren.



*ALZIJDIGE VOLUMES | 'VRIJ IN DE RUIMTE'*







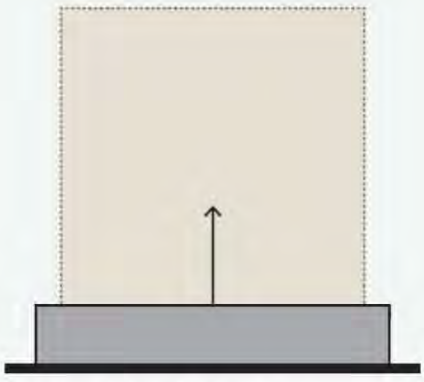


## Horizontale banden

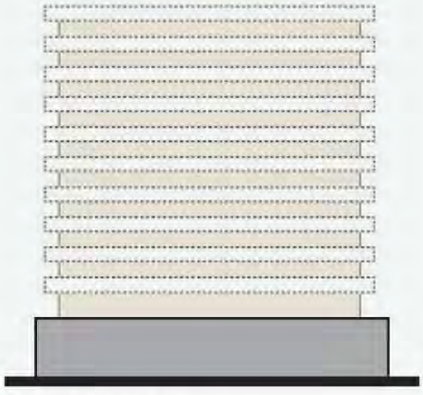
De horizontale banden onderscheiden zich in kleur en materiaal zoals hiervoor beschreven. De expressie van de horizontale banden wordt eveneens uitgedrukt in de detaillering. De banden steken minimaal 200 mm. buiten het basis gevelvlak. Onderdeel van deze horizontale band zijn de balkons. In dezelfde kleur en/of materiaal worden integraal de borstweringen middels plantenbakken mee ontworpen. Voor die delen van de balkons die niet zijn voorzien van plantenbakken, zal op de horizontale band een glasbaluster geplaatst worden. Het percentage plantenbak zal minimaal 50% van de strekkende maat van het balkon behelzen. De onderzijde van de balkons worden mee ontworpen en kennen eenzelfde materialisering als de frontzijde van de horizontale banden. Voorzieningen als geluidsabsorptie of verlichting worden "onzichtbaar" gedetailleerd. In het algemeen zijn hemelwaterafvoeren niet zichtbaar geïntegreerd in de gevel.

## Gevel tussen de banden

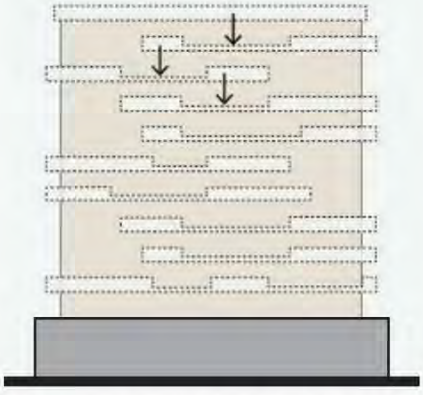
De invulling van de gevel tussen de banden is afhankelijk van de functionele invulling van de achterliggende ruimtes. De behoefte aan daglicht, ventilatie of anderzijds bepaalt het oppervlak van de gesloten gevelvlakken. De gesloten vlakken worden geplaatst in een regelmatig ritme, om de vorm van de horizontale lijnen te versterken. De materialisatie is éénduidig en in kleur afgestemd op de kozijnen. Echter de materiaalkeuze is vrij, mits deze circulair is. Dit betekent minimaal (de)montabel en her te gebruiken. Het gevelvlak ligt in voldoende mate terug ten opzichte van de horizontale banden. Het gevelvlak ligt in één lijn. Dus geen setbacks loggia' s en/of deels inpandige balkons. Hemelwaterafvoeren zijn niet zichtbaar en zijn geïntegreerd in de gevel. Of deze dienen te worden mee ontworpen als architectonisch onderdeel van het gebouw.



*BASIS VOLUME OP PLINT*



*HORIZ. BANDEN*
*RELATIE MET BESTAANDE ARCHITECTUUR*



*SCULPTURALITEIT OM VERSTERKEN:*
*-RELATIE BINNEN-BUITEN*
*-RELATIE TOT DAKTUIN*
*-GROEN IMPLEMENTATIE GEVEL*





*VOORBEELDEN CIRCULAIRE MATERIALEN VOOR DE GEVEL .*



*WONINGEN ZULLEN WORDEN UITGEVOERD MET DUURZAME KOZIJNEN.*

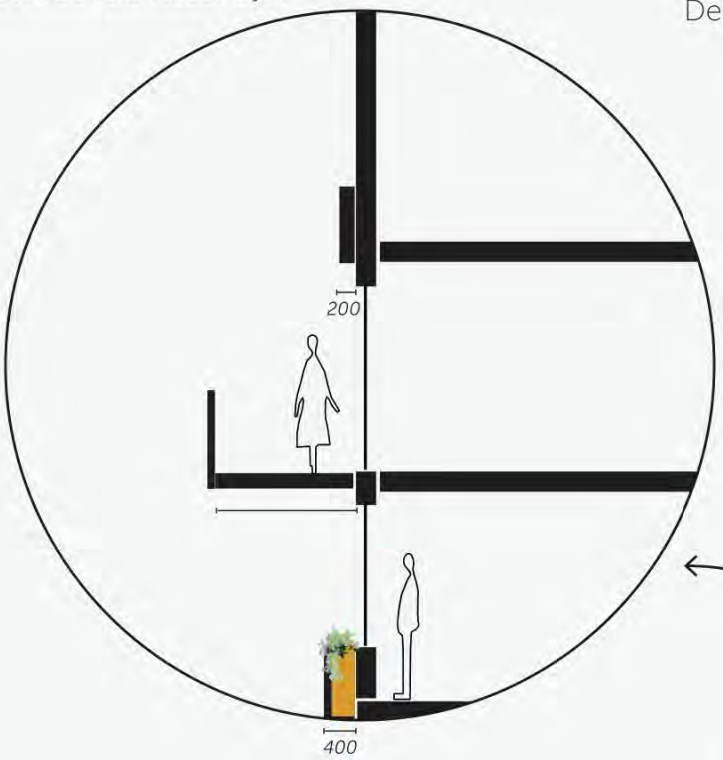
## Vergroening
In het Hart van Tournoysveld woon je in het groen: het landschap loopt tot aan de voordeur. Plantenbakken worden waar mogelijk geïntegreerd als onderdeel van de horizontale banden. In de keuze van de beplanting wordt voldoende rekening gehouden met de oriëntatie van de gevels (zon/schaduw) en windgevoeligheid van de soorten. Daarnaast biedt de beplanting het hele jaar door een groene beleving, seizoensgebonden en vol kleur. De plantenbakken worden vanuit een gebouwsysteem geïrrigeerd. Een beheerplan wordt aangeleverd in een later stadium.

## Dakinrichting
Installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf straatniveau. Gecentreerd in het midden van het dakvlak van de woontorens zal een opgetrokken wand de installaties camoufleren of de dakrand wordt opgetrokken tot de hoogte dat de installaties niet meer zichtbaar zijn.

## Buitenruimte
Veel aandacht dient uit te gaan naar de buitenruimte: balkons & priveterassen. De eenzijdig georiënteerde woningen worden voorzien van een balkon of een privéterras die grenst aan de collectieve daktuin. (zie H5 overgang collectief-prive)

<u>Balkons</u>
De balkons zijn uitpandig en hebben een gelijkwaardige kwaliteit als de daktuin.
Ze worden voorzien van individuele plantenbakken als onderdeel van de woning en integraal ontworpen met de horizontale banden in de gevel.

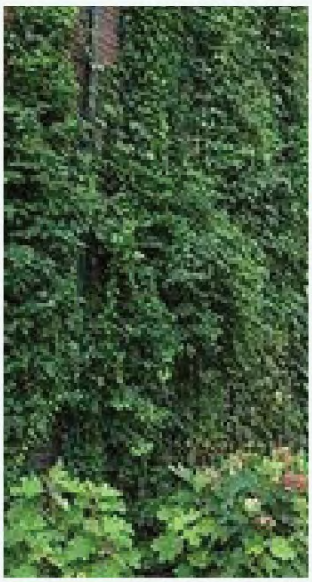
<u>Privéterraseen op daktuin niveau</u>
Een zone van 1,5 meter voor de woning die mee wordt ontworpen vanuit de architectuur in het landschap, maar een duidelijke demarcatie heeft. De demarcatie die dient robuust te zijn ontworpen.








REFERENTIE PLANTENBAKKEN BALKONS





REFERENTIE VERGROENING GEVELS OF EXPEDITIE





REFERENTIE PUBLIEKE VS. PRIVATE DAKTUIN



REFERENTIE SFEER DAKTUIN

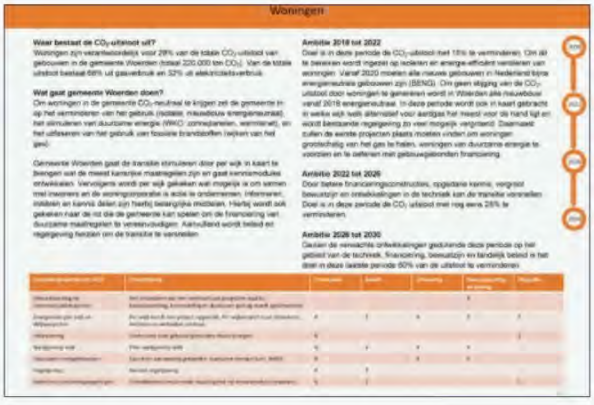
# DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie van "Duurzaam met een doel" aangenomen met als ambitie om in 2030 CO2-neutraal te zijn.
Deze ambitie wordt gevolgd in de uitwerking van Tournoysveld. In dit BKP zijn al een groot aantal zaken die gerelateerd zijn aan deze ambitie gepasseerd, echter de aspecten die een koppeling maken tussen stedenbouw, landschap en architectuur worden extra belicht in het kader van een integrale uitwerking:

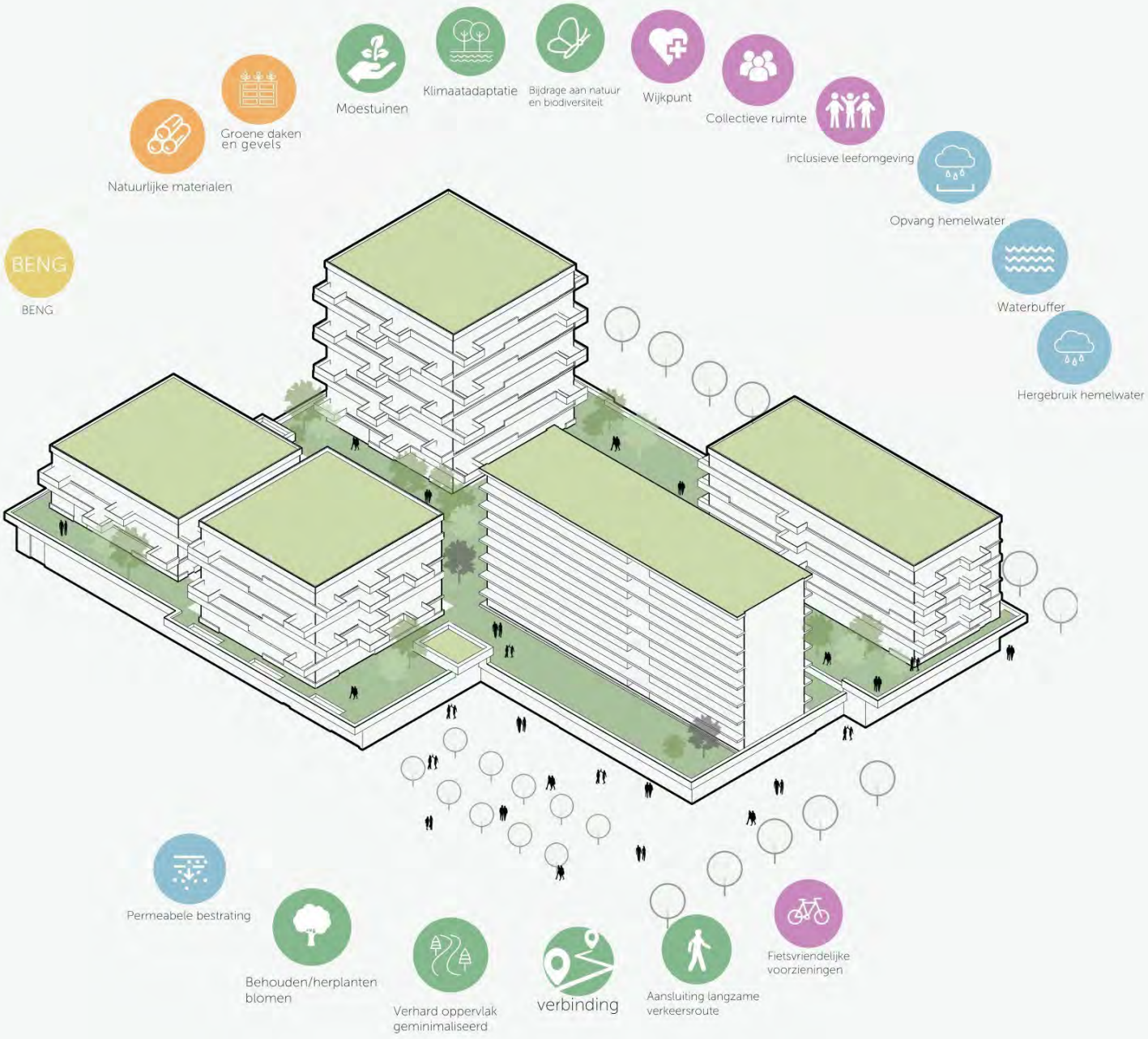
## Maximale vergroening

Het uitgangspunt is een maximale vergroening van de omgeving op en rond het Tournoysveld. Het behoud van de bestaande bomen, tenzij onoverkomelijk is een hard gegeven en vormt de basis om de groene context na de realisatie van het nieuwe centrum een zekere robuustheid te geven en wordt aangevuld met een sterke vergroening in de openbare ruimte. Dit om het verblijfsklimaat van het centrum comfortabel te maken, maar ook in te gaan op hittestress. Door de intensieve bebouwing is er veel materiaal aanwezig dat kan "opwarmen". De bomen geven hiervoor voldoende schaduw, maar veraangenamen ook de verblijfskwaliteit van de ruimte en dragen natuurlijk sterk bij aan de biodiversiteit van de omgeving. De vergroening beperkt zich niet alleen tot bomen. Het omgevingsklimaat kent een sterke open structuur. Open bestrating, plantvakken en wadi's geven het groen de ruimte om te ontwikkelen en zijn adaptief.




*ACTIEPLAN $CO_2$ NEUTRAAL GEMEENTE WOERDEN*


BENG
BENG
Natuurlijke materialen
Groene daken en gevels
Moestuinen
Klimaatadaptatie
Bijdrage aan natuur en biodiversiteit
Wijkpunt
Collectieve ruimte
Inclusieve leefomgeving
Opvang hemelwater
Waterbuffer
Hergebruik hemelwater
Permeabele bestrating
Behouden/herplanten blomen
Verhard oppervlak geminimaliseerd
verbinding
Aansluiting langzame verkeersroute
Fietsvriendelijke voorzieningen

## Waterhuishouding

De gelaagdheid in het plan voorziet in een trapsgewijze verwerking van (overtollig) regenwater. De daktuin speelt hierin een aanzienlijke rol. Deze wordt uitgevoerd als polderdak (lees retentiedak). Het dak fungeert als waterbuffer rechtstreeks, en wordt gevoed door de dakvlakken van de appartementsgebouwen. Deze houdt het water gedurende een zekere periode vast en geeft voeding aan het groen. Het groen zowel van de daktuin, als het groen in de openbare ruimte. Het groen zal het water ook filteren, zodat in de laatste slag het water kan afdalen naar maaiveldniveau en zijn weg kan vinden via de open structuren en wadi's en zal infiltreren in de bodem. Zo vertragen wij de waterloop, zal de overlast van water bij hevige regenval worden gereduceerd en de bodem aanvullen naar het grondwater.

## Circulaire architectuur

In een circulaire economie bestaat geen afval meer. Circulaire materialen zijn dus materialen en grondstoffen die een aantal keer hergebruikt kunnen worden in soms andere hoedanigheden. Aan het einde van hun levenscycli moeten zij op milieuvriendelijke manier afgebroken kunnen worden.
Een "lichte" architectuur in te zetten voor de woonvolumes appeleert aan het circulaire bouwen. Licht in de zin van verschijningsvorm, maar ook licht in de zin van reductie van materialen en gewicht. Lichtgewicht bouwen, in kleine batches van montabel naar demontabel, en maximaal bio-based zijn de primaire uitgangspunten voor de verdere uitwerking. Hierdoor ontstaat een mooi methodisch contrast tussen de robuuste plint, verankerd in haar groene omgeving en de open structuur van de bovenbouw.
Door de keuze van een lichte constructie van bijvoorbeeld CLT voor de hoofdvolumes kan de fundering veel lichter worden uitgevoerd. Een stalen (demontabele) tafel als basement draagt bij aan de transparantie en flexibiliteit van de plint, en door de fijnmazige structuur van de bovenbouw ook in veel lichtere delen kunnen worden ge(de)monteerd. Voor het casco komt hiermee het bouwbudget in balans en is de basis gelegd voor een breed scala aan circulaire materialen voor de afbouw. De gevel wordt bekleed met een materiaal die handzaam is en eenvoudig te monteren.
Alle informatie die is verzameld , leggen we vast in een materialen databank zodat de kennis hierover niet verloren gaat en snel weer op te roepen is voor (de toepassing in) nieuwe projecten.

## Sociale duurzaamheid

Het Tournoysveld zal een plek van verbinding en ontmoeting worden. Van boodschappencentrum naar een centraal middelpunt van de wijk.
Het streven is de leefkwaliteit van mensen te verbeteren, in huidige en toekomstige generaties. Daarvoor zullen fysieke ruimtes worden ontworpen om dit te fasseliteren en stimuleren maar, zal er ook ruimte zijn voor het laten onstaan van plekken waarbij ontmoeten, verblijven, activeren het uitgangspunt is. De verblijfsduur vergroten door een aangename (leef)omgeving, diversiteit in het winkel- en maatschappelijke aanbod en inclusiviteit rondom het centrum.
De ingrediënten die de sociale duurzaamheid op een hoger niveau zullen gaan brengen zijn:

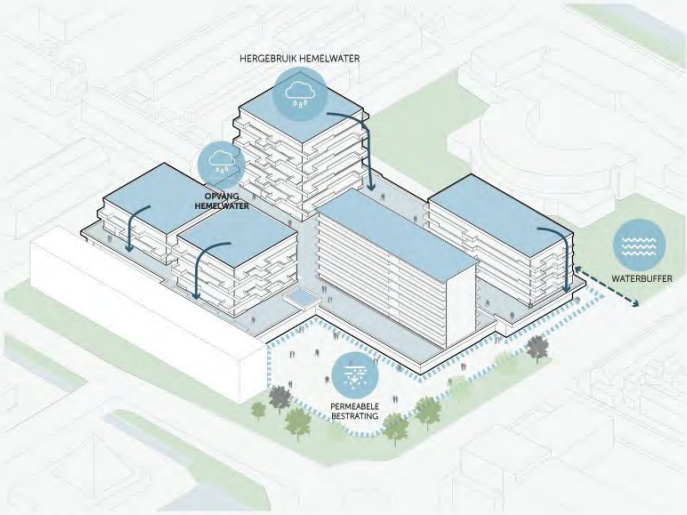
1. Bewoners activeren
2. De verblijfsduur vergroten door een aangename omgeving.
3. Diversiteit in het winkel- en maatschappelijk aanbod.
4. Een aangename leefomgeving met een vergroting van de inclusiviteit rondom het centrum.

Tournoysveld verbindt optimaal met de buurt, de wijk en de stad en creëert een grote reikwijdte van inwoners van Woerden in de betrokkenheid van het centrum. De stedenbouwkundige uitwerking voorziet hierin en de landschappelijke en architectonische uitwerking borduurt hierop voort. Een aantal openbare plekken krijgen nadrukkelijk de aandacht als aanleiding voor verbinding.
Het winkelplein en het buurtplein, de groene corridor en de winkelpassage die mensen bij elkaar brengen. Deze ruimten dienen ook zodanig uitgewerkt te worden, dat plekken van ontmoeting mee ontworpen worden en aanleiding geven tot een prettige verblijfskwaliteit.

De daktuin is ook een plek waar de bewoners kunnen samenkomen en aangenaam kunnen verblijven.



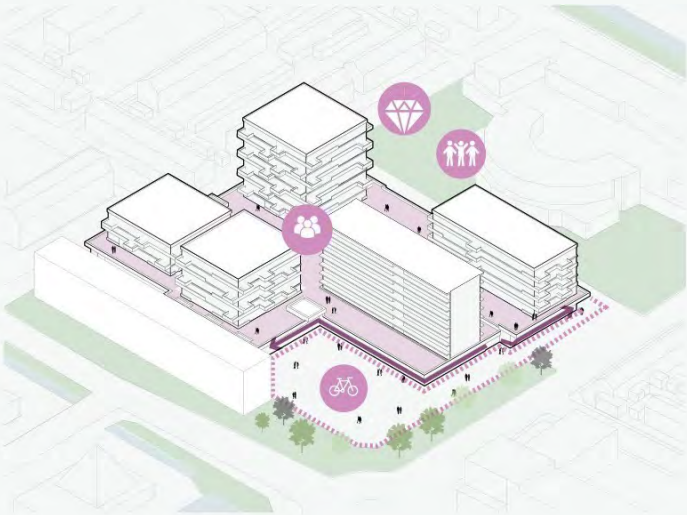
*MAXIMAAL VERGROENING*




*WATERHUISHOUDING*



*CIRCULAIRE ARCHITECTUUR*



*SOCIALE DUURZAAMHEID*

GROOSMAN ARCHITECTEN
Schouwburgplein 34
3012 CL Rotterdam
Gebouw “Officedock”

info@groosman.com

VOIDS
Schouwburgplein 34
3012 CL Rotterdam

info@voids.nu

# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d

# Tournoysveld Woerden



BURO SRO

# Colofon

### Gegevens over het project:

| | |
|---|---|
| Planstatus: | ontwerp |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.0632.TAM22dTournoysveld-bOW1 |
| Datum: | 2025-12-01 |
| Kenmerk Buro SRO: | [redacted] |
| Contactpersoon Buro SRO: | [redacted] |

### Gegevens projectbetrokkenen:

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever: | [redacted] |

### Gegevens Buro SRO:


| | |
|---|---|
| Bezoekadres: | 't Goylaan 11<br>3525 AA Utrecht |
| Telefoon: | 030-2679198 |
| E-mail: | utrecht@buro-sro.nl |
| Internet: | www.burosro.nl |

# Inhoudsopgave


1 Inleiding ..... 5

1.1 Aanleiding en ambitie ..... 5

1.2 Aanduiding plangebied ..... 5

1.3 Toetsing aan het omgevingsplan ..... 7

1.4 Leeswijzer ..... 8

2 Planbeschrijving ..... 9

2.1 Huidige situatie ..... 9

2.2 Toekomstige situatie ..... 12

3 Beleidskader ..... 19

3.1 Rijksbeleid ..... 19

3.2 Provinciaal beleid ..... 23

3.3 Gemeentelijk beleid ..... 27

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu ..... 33

4.1 Milieueffectrapportage ..... 33

4.2 Geluid ..... 36

4.3 Activiteiten en milieuzonering ..... 38

4.4 Duurzaamheid en gezondheid ..... 43

4.5 Luchtkwaliteit ..... 44

4.6 Ecologie ..... 46

4.7 Externe veiligheid ..... 49

4.8 Bodem en ondergrond ..... 51

4.9 Kabels en leidingen ..... 53

4.10 Water ..... 54

4.11 Cultuurhistorie en archeologie ..... 58

4.12 Effecten van hoogbouw ..... 59

4.13 Verkeer en parkeren ..... 61

4.14 Ontplofbare oorlogsresten ..... 66

5 Participatie ..... 67

5.1 Participatie met de omgeving ..... 67

5.2 Consultatie van andere stakeholders ..... 67

5.3 Zienswijzen ..... 68

6 Juridische aspecten ..... 69

6.1 Algemeen ..... 69

6.2 Verbeelding ..... 69

6.3 Planregels ..... 69

6.4 Toelichting op functies en locaties ..... 69

7 Financiële haalbaarheid ..... 72

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer beoogt het winkelcentrum Tournoysveld, in het noordwesten van Woerden, te herontwikkelen. Het winkelcentrum stamt uit de jaren zestig en heeft een uitstraling die niet meer past binnen de huidige tijdsgeest. De beoogde herontwikkeling biedt kansen het winkelcentrum en omliggende gronden te voorzien van een eigentijdse uitstraling en biedt kansen voor het vergroten van duurzaamheid en energiebesparing. Bovendien wordt de locatie beter benut door boven het winkelcentrum maximaal 128 appartementen te realiseren, verspreid over vier woontorens. Daarnaast wordt de winkelvloeroppervlakte van de winkels, waaronder supermarkt Jumbo en discountwinkelketen Action, uitgebreid, wat een impuls geeft aan het winkelcentrum.

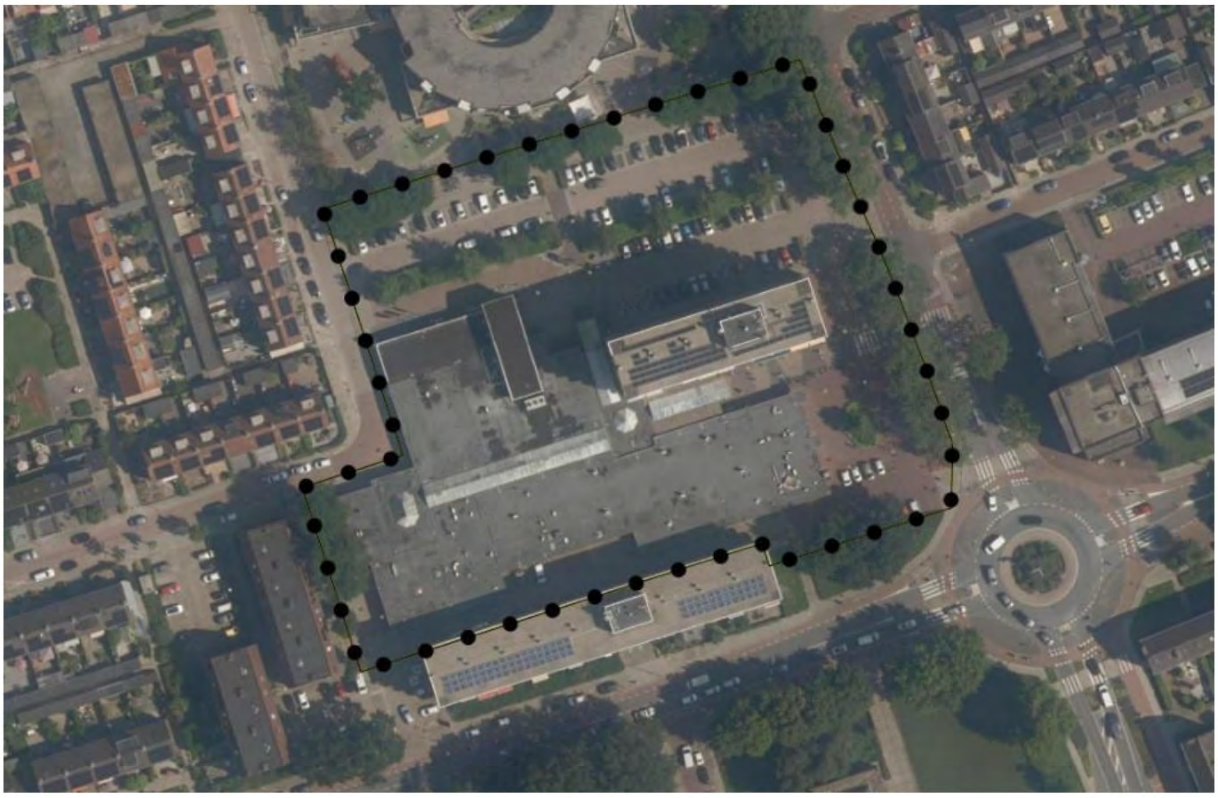
De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Woerden, waar het bestemmingsplan 'Schilderskwartier' onderdeel van is. In dit bestemmingsplan beschikken de gronden van het plangebied over de bestemmingen 'Detailhandel en 'Verkeer'. Om de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Voorliggend stuk voorziet in de benodigde motivering.

## 1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordwestelijke deel van Woerden, specifiek in de woonwijk 'Schilderskwartier'. Het ligt goed ontsloten op de hoek Jozef Israelslaan-Rembrandtlaan. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het bestaande woonzorg-scholencomplex en aan de westzijde door de Anton Mauvestraat. De planlocatie is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Woerden, sectie B en beslaat diverse percelen. De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.




Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied TAM-omgevingsplan, zwart omkaderd (bron: Pdokviewer)

## 1.3 Toetsing aan het omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen in de gemeente Woerden maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Schilderskwartier', vastgesteld op 18 februari 2010 door de raad van de gemeente Woerden. In het plangebied komen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Wonen' en 'Verkeer' voor. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.




Uitsnede bestemmingsplan 'Schilderskwartier, plangebied rood omkaderd (bron: Omgevingsloket Regels op de kaart)

Een deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, bedrijfswoningen voor zover bestaand en bijbehorende voorzieningen. Het bestemmingsvlak is voorzien van één bouwvlak, waardoor het geheel bebouwd mag worden. De goot- en bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte. Daarnaast heeft het gehele bestemmingsvlak de functieaanduiding 'horeca', waarmee horeca in categorie 2, 3 en 4 is toegestaan.

De buitenste randen van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, buurtontsluitingswegen, groen en speelvoorzieningen. In het noordelijke gedeelte zijn op enkele plekken de aanduidingen 'waardevolle boom' opgenomen. Deze bomen zijn echter in de huidige situatie niet meer aanwezig.

Het bestaande flatgebouw in het oostelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Dit verandert niet met voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Desondanks is ervoor gekozen dit flatgebouw mee te nemen in de wijziging, omdat er rondom dit gebouw diverse ingrepen plaatsvinden en het er niet los van staat.

Het plangebied is, middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Hier mogen dan ook niet zonder meer bouwwerken worden gebouwd waarvoor graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm en een oppervlakte hebben groter dan 100 m² benodigd zijn. Dit komt nader aan bod in paragraaf 4.11. Daarnaast beschikt het gehele plangebied over de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Voor de regelgeving hiervan wordt doorverwezen naar de Provinciale Milieuverordening Utrecht, die in inmiddels op is gegaan in de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

De ontwikkeling is in strijd met (het tijdelijke deel van het) Omgevingsplan van de gemeente Woerden. Om het initiatief mogelijk te maken dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komen de huidige en toekomstige situatie in hoofdstuk 2 aan bod. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan de hand van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. In hoofdstuk 5 wordt het resultaat van de participatie, het bestuurlijk overleg en de terinzagelegging beschreven. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 6. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid.

# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Huidige situatie

Het winkelcentrum Tournoysveld, gebouwd in de jaren zestig, beschikt over diverse winkels die voorzien in de dagelijkse behoefte van de direct omwonenden. In het winkelcentrum bevinden zich onder andere een supermarkt (Jumbo), discountwinkel (Action), slagerij, viswinkel en een bloemist. Met deze winkels heeft het een verzorgende functie voor de buurten Schilderskwartier, Vogelkwartier en Rietveld (samen ca. 7.500 inwoners). Het winkelcentrum heeft drie entrees: één aan de oostzijde, aan de noordzijde en aan de westzijde. Op navolgende afbeeldingen is een impressie van de entrees weergegeven.



Impressie huidige situatie, entree oostzijde (bron: Google Streetview, d.d. augustus 2018)



Impressie huidige situatie, entree noordzijde (Google Streetview, d.d. september 2016)



Impressie huidige situatie, entree westzijde (bron: Google Streetview, d.d. augustus 2022)

Door de omliggende flatgebouwen en beperkte hoogte en verscholen entrees van het winkelcentrum is de zichtbaarheid van het winkelcentrum niet optimaal. Bovendien is het daardoor minder goed herkenbaar als winkelcentrum. Het winkelcentrum heeft in de huidige situatie een bouwhoogte van ca. 4 m, waarbij de Jumbo is voorzien van een hoger bouwdeel van ca. 8 m. Zoals reeds beschreven in de Supermarktstructuurvisie van de gemeente Woerden maakt het een verouderde indruk. Ook van binnen heeft het winkelcentrum een verouderde uitstraling, door de informele layout en gedateerde materiaal- en kleurgebruik. Op navolgende afbeelding is een impressie van de binnenkant weergegeven.




Impressie huidige situatie binnenkant, westelijke corridor (bron: Google Streetview, d.d. juli 2016)

Aan de noordzijde van het winkelcentrum is het huidige parkeerterrein aanwezig. Uit onderzoek blijkt dat deze de parkeerbehoefte over het algemeen goed kan opvangen. Over de rest van het plangebied zijn nog enkele verspreid liggende parkeerplekken te vinden. Aan de noordzijde van het winkelcentrum bevindt zich ook de expeditie van de supermarkt. Hier vindt de aanvoer van de supermarkt dan ook plaats. Op navolgende afbeelding is een impressie van het parkeerterrein weergegeven.



Impressie huidige situatie parkeerterrein, gezien vanaf de westzijde (bron: Google Streetview, d.d. september 2016)

Het parkeerterrein wordt ontsloten via de Jozef Israelslaan. Op deze weg begeeft het grootste deel van het verkeer zich richting de rotonde op de Rembrandtlaan. Vanaf hier verspreidt het verkeer zich over de rest van Woerden.

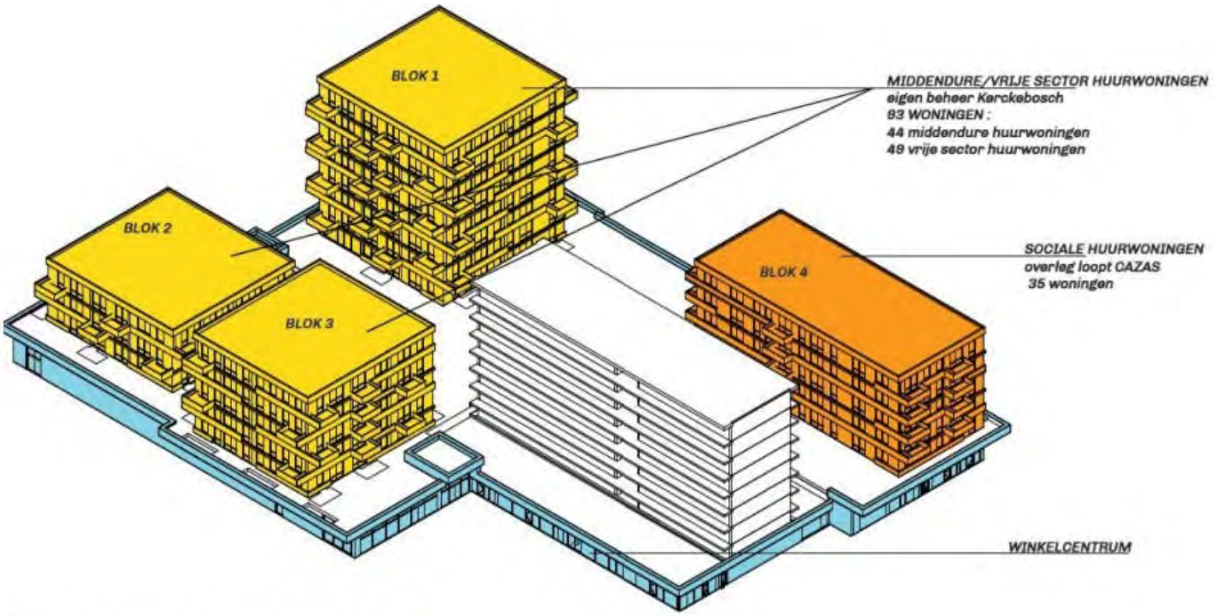
### Omgeving

Het plangebied is gelegen in het 'Schilderskwartier'. Deze wijk is gebouwd in de jaren zestig en bevindt zich ten noorden van de Oude Rijn. In de wijk zijn voornamelijk rijwoningen en appartementen te vinden. De appartementengebouwen concentreren zich met name rondom winkelcentrum Tournoysveld. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de basisschool 'Willem Alexanderschool'. In hetzelfde gebouw zijn tevens een medisch centrum en een woonzorgcomplex aanwezig. Ten zuiden van het winkelcentrum, aan de overzijde van de Rembrandtlaan, is een gereformeerde kerk gesitueerd. Belangrijke voorziening voor de wijk is het Kalsbeek College. Deze scholengemeenschap in het voortgezet onderwijs telt meer dan 3.000 leerlingen. Het heeft dan ook veel invloed op de omgeving, vooral door de leerlingen die van en naar school fietsen.

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens het winkelcentrum te herontwikkelen. Eerste stap van de herontwikkeling is de sloop van het gehele bestaande winkelcentrum. Daarvoor in de plaats komt een nieuw winkelcentrum, waarin de huidige voorzieningen een nieuwe plek krijgen. Het nieuwe winkelcentrum wordt richting het noorden, waar het huidige parkeerterrein ligt, uitgebreid, waardoor onder andere de lokale supermarkt, als ook andere winkelruimtes, vergroot kunnen worden. Behalve uitbreiding van het winkelcentrum, ziet de ontwikkeling ook toe op de realisatie van woningen: boven het winkelcentrum komen vier woontorens die ruimte bieden aan in totaal 128 appartementen. De gemeenteraad van de gemeente Woerden heeft op 9 mei 2025 het stedenbouwkundig plan 'Werkboek Hart van Tournoysveld' vastgesteld (zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Dit werkboek geeft het voorlopig ontwerp van het plan en de omliggende buitenruimte weer. Hierbij dient vermeld te worden dat het ontwerp bij de verdere uitwerking kan wijzigen. De beelden dienen dus gezien te worden als impressies.

Navolgende afbeelding toont een 3D model van het plan.




3D impressie beoogde situatie (bron: Groosman Architecten)

## Winkelcentrum

Bij het ontwerp van het nieuwe winkelcentrum is gezocht naar een meer eigentijdse visuele uitstraling, een massa die beter aansluit op de omgeving en een duidelijkere winkelstructuur. Om het winkelcentrum herkenbaarder te maken wordt het voorzien van een hoofdentree aan de oostzijde. Zowel de entree aan de oostzijde als de entree aan de westzijde krijgen voor de herkenbaarheid een wat hogere bouwhoogte (ca. 6 m) dan het overige deel van de plint. Het nieuwe winkelcentrum wordt grotendeels met ca. 2 m verhoogd, waarmee de bouwhoogte uitkomt op max. 5,5 m (aan de oostkant van het winkelcentrum varieert de bouwhoogte tussen de 3,5 en 4,5 m). Dit levert een bijdrage aan de herkenbaarheid van het winkelcentrum en ontstaat er een aantrekkelijke plint met een eenduidige uitstraling. De navolgende afbeeldingen tonen impressies van het gevelbeeld en de daktuin.

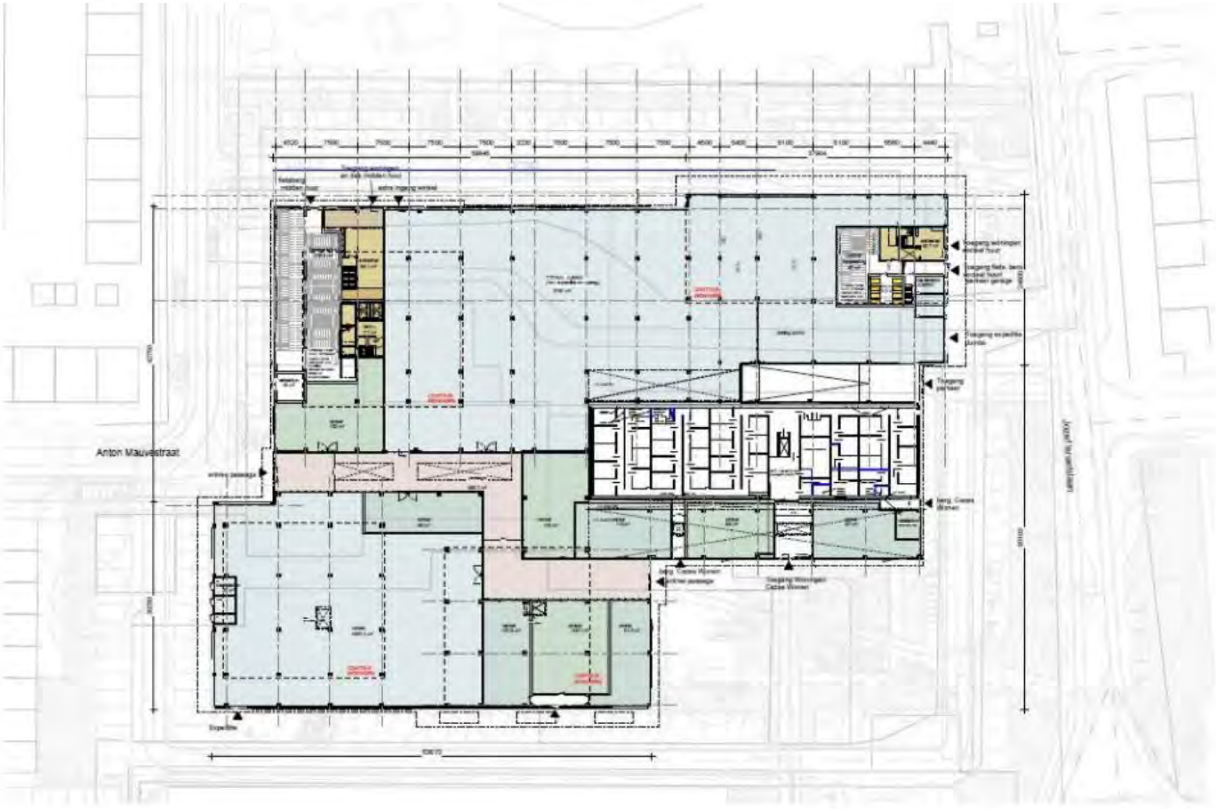


Impressie gevelbeeld noordzijde (bron: Groosman Architecten)



Impressie daktuin (bron: Groosman Architecten)

De oppervlakte van het nieuwe winkelcentrum wordt richting het noorden uitgebreid, wat ten koste gaat van het huidige parkeerterrein. De begane grond van het nieuwe winkelcentrum krijgt een oppervlakte van ca. 5.800 m² bvo. Doordat het huidige winkelcentrum een oppervlakte van 4.682 m² bvo heeft komt de uitbreiding neer op ca. 1.118 m² bvo. De beoogde uitbreiding biedt de mogelijkheid de winkelruimte van de bestaande winkels uit te breiden en het winkelcentrum een andere indeling te geven. De aanwezige horecazaken komen terug in de nieuwe situatie en er komt een delicatessenzaak. Het totale brutovloeroppervlakte verspreid over vier horecazaken komt uit op 450 m² bvo. Daarnaast kan er ruimte worden geboden aan maatschappelijke of dienstverlenende functies. Tevens komen er op de begane grond enkele voorzieningen voor de bovenliggende appartementen, waaronder toegangsruimtes en fietsenbergingen. Op navolgende afbeelding is de beoogde indeling van de begane grond en de buitenruimte weergegeven.




Impressie plattegrond winkelcentrum (bron: Groosman Architecten)



Impressie ontwerp openbare ruimte (bron: Groosman Architecten)

Het grootste deel van het winkelcentrum wordt ingericht voor de Jumbo. Deze krijgt een oppervlakte van ca. 2.279 m² bvo inclusief de overdekte expeditie, die zich in het noordoosten van het winkelcentrum bevindt. De Jumbo is zowel via een entree aan de noordzijde als via de passage aan de zuidzijde te bereiken. De ten zuiden van de Jumbo gelegen passage heeft een centrale plek in het winkelcentrum en heeft een oost-west oriëntatie. De Action en andere winkels zijn ook langs deze passage gelegen. Twee horecazaken krijgen hun entree aan het in het zuidoosten gelegen plein.

### Woningbouw

De beoogde ontwikkeling ziet tevens toe op de realisatie van 128 nieuwe appartementen. De appartementen zijn geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens, waarbij senioren de voornaamste doelgroep zijn. Ze zijn verdeeld over vier woontorens die op het winkelcentrum komen te staan en in bouwhoogte variëren. Bij de situering van de woontorens op het winkelcentrum is zoveel mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen. De navolgende afbeelding toont de beoogde positie van de woontorens in relatie tot het dak van het winkelcentrum.



Plattegrond eerste verdieping (bron: Groosman Architecten)

Het dak van het winkelcentrum vervult een rol als ontmoetingsplaats voor bewoners, doordat het ingericht wordt als daktuin. Tevens krijgen groen en water op de daktuin veel aandacht, wat aan bod komt in paragraaf 4.10. Ook zullen zich op de daktuin entrees van de woontorens bevinden. Via twee ingangen aan de noord- noordoostzijde van het winkelcentrum zijn de daktuin en de woontorens te bereiken. Woontorens 1, 2 en 3 beschikken over in totaal 93 appartementen in de vrije sector, waarvan 44 middeldure huurappartementen en 49 dure huurappartementen. In woontoren 4 komen in totaal 35 sociale huur appartementen van woningcorporatie Cazas Wonen.

Het bestaande flatgebouw van Cazas Wonen wordt in de toekomstige situatie geheel omsloten door het winkelcentrum, terwijl het er in de huidige situatie aan de noord-, oost- en deels zuidzijde los van staat. De entree van het gebouw zal zich blijven bevinden aan de zuidzijde en komt tussen twee horecaruimtes te liggen. Aan de noordzijde van het gebouw wordt winkelruimte gerealiseerd.

### Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het plangebied blijft plaatsvinden via de Jozef Israelslaan, aan de oostzijde van het plangebied. Via de ontsluiting aan de oostzijde zijn de openbare parkeerplaatsen in het zuidoosten van het plangebied en de entree van de ondergrondse, niet-openbare parkeergarage te bereiken. De ontsluiting Anton Mauvestraat - Rembrandtlaan is alleen uitrijden om extra filevorming op de Rembrandtlaan te voorkomen.

Ook met fietsers en voetgangers wordt rekening gehouden in plangebied. Er worden rondom het winkelcentrum zes formele fietsparkeerzones aangelegd, die van alle kanten goed bereikbaar zijn. Voor voetgangers worden bestaande looproutes zoveel mogelijk doorgetrokken het plangebied in. Zo ontstaat een heldere aansluiting op de omgeving en is het winkelcentrum zo goed mogelijk bereikbaar voor voetgangers. Daarbij worden voetganger en automobilist zoveel mogelijk gescheiden. Binnen de plangrenzen zijn auto's te gast.

### Parkeren

In het openbare gebied worden er met de beoogde ontwikkeling in totaal 130 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze komen verspreid rondom het winkelcentrum te liggen. Om in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners te kunnen voorzien wordt er tevens een nieuwe ondergrondse parkeergarage aangelegd. De parkeergarage beschikt over in totaal 108 parkeerplaatsen. De beoogde parkeersituatie komt nader aan bod in subparagraaf 4.13.2.

# 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

**Planspecifiek**

Voorliggend plan heeft geen gevolgen die van nationaal belang zijn. Wel wordt aangesloten op de ambities van het Rijk door in het plan aandacht te besteden aan klimaatadaptatie en energietransitie. Het plan wordt daarnaast zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor ruimte en mobiliteit. Het vernieuwen van het winkelcentrum draagt bij aan de leefbaarheid in het noordwestelijk deel van Woerden. Bovendien sluit het beoogde woningbouwprogramma aan op de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklassen in de gemeente, wat door het Rijk als hoogst gewenst wordt beschouwd. Gezien het voorgaande is het plan in lijn met de ambities uit de Nationale Omgevingsvisie.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

**Planspecifiek**

Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van maximaal 128 woningen, uitbreiding van een supermarkt met ca. 600 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) en de toevoeging van oppervlakte van overige winkel- en/of horecaruimte. In het kader van de Ladder dient de behoefte aan deze ontwikkelingen te worden beschouwd.

### Behoefte uitbreiding winkelcentrum

Voor de beoogde ontwikkeling is een distributieplanologisch onderzoek (dpo) en Laddertoets uitgevoerd (Adviesburo Kardol, src.467, d.d. 26 mei 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). In dit onderzoek is ingegaan op de behoefte aan de uitbreiding van het winkelcentrum.

In het primaire verzorgingsgebied van het winkelcentrum Tournoysveld in Woerden (waar de komende jaren het aantal inwoners enigszins zal toenemen) is de aanwezigheid van een moderne supermarkt in combinatie met aanvullende voorzieningen van groot belang voor de leefbaarheid. Het huidige supermarktaanbod hier is te klein en verouderd, hetgeen van negatieve invloed is op het functioneren van het gehele wijkwinkelcentrum Tournoysveld. Teneinde de leefbaarheid ook voor de komende jaren te waarborgen is een goed functionerend winkelcentrum met een aantrekkelijke supermarkt (met een winkelvloeroppervlakte die comfortabel winkelen mogelijk maakt met een zo compleet mogelijk assortiment) van zeer groot belang. De gemiddelde maatvoering voor een toekomstbestendige moderne full-service supermarkt (op wijkniveau) ligt thans tussen ca. 1.250 en 1.750 m² w.v.o. De Ladderonderbouwing: de behoefte (marktruimte) voor de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt in het winkelcentrum Tournoysveld naar een omvang van ca. 1.700 m² w.v.o. is aangetoond. Er zullen als gevolg van de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt geen effecten op de winkelleegstand in Woerden of in andere kernen binnen de gemeente Woerden optreden. De huidige en toekomstige geraamde omzet van de Jumbo-supermarkt is toereikend om de voorgenomen uitbreiding zonder leegstand of andere structuur verstorende (ruimtelijk) economische effecten te realiseren.

### Behoefte woningbouw

Met de beoogde ontwikkeling worden 128 een- en tweepersoons appartementen gerealiseerd, waarvan 44 middeldure huurwoningen, 49 dure huurwoningen en 35 sociale huurwoningen. In het kader van de ladder dient aangetoond te worden dat er sprake is van een kwantitatieve en een kwalitatieve behoefte naar de beoogde ontwikkeling. Het beleid van de gemeente op het gebied van wonen is vastgelegd in het 'Woonprogramma 2024-2029'. In het woonprogramma wordt geconstateerd dat met name starters en senioren maar moeilijk een passende woning vinden. De doorstroming van woningen stagneert en de prijzen zijn hoog. Derhalve is het Actieprogramma Woningbouw opgesteld om de woningbouw in de gemeente Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er in de gemeente tot 2028 ruim 300 woningen per jaar worden gebouwd. De ambitie is om tot 2040 circa 4.700 woningen netto toe te voegen. In het woonprogramma wordt aangegeven dat er goede mix aan woningen dient te worden gerealiseerd. De nieuwbouw dient afgestemd te zijn op de huidige vraag. Twee belangrijke doelgroepen in Woerden zijn starters en senioren. Een groot deel van de beoogde appartementen zijn gericht op deze doelgroep. Ook de 35 sociale huurappartementen zijn voor deze doelgroep geschikt. Het

uitgangspunt van de gemeente Woerden is dat bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen 20% als sociale huur wordt gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling ziet toe op ruim 27% sociale huur.

De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. In de regionale woningmarktanalyse van de U16 gemeenten wordt aangegeven dat voor de U16 gemeenten (maart 2019) voor de periode 2023 – 2029 een behoefte aan 24.000 nieuwe woningen wordt ingeschat. Het grootste tekort aan woningen vindt plaats bij sociale huurwoningen.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er zowel een kwantitatieve- als een kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling bestaat.

#### Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied wordt in het Bkl als volgt gedefinieerd: 'het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten.' De huidige situatie is duidelijk als een dergelijk samenstel herkenbaar en kan dan ook aangemerkt worden als stedelijk gebied.

#### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

### 3.1.3 Kamerbrief Water en Bodem sturend

De brief Water en Bodem sturend (d.d. 25 november 2022) schetst hoe het kabinet water en bodem voortaan leidend wil maken bij alle ruimtelijke keuzes, om Nederland klimaatbestendig, veilig en leefbaar te houden. Nederland loopt tegen de grenzen van het water- en bodemsysteem aan: droogte, wateroverlast, bodemdaling, verzilting, slechte waterkwaliteit en druk op drinkwater. Klimaatverandering verscherpt dit. Daarom komen er structurerende keuzes die richting geven aan beleid van Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen en doorwerken in onder andere NPLG, NOVEX, woningbouw en landbouw. Bij het beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Niet afwentelen: niet op toekomstige generaties, niet naar andere gebieden/functies, en niet van privaat naar publiek.
- Meer rekening houden met extremen (droogte, piekbuien).
- Nederland van vergiet naar spons: water vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.
- Meerlaagsveiligheid bij overstromingsrisico's (dijken, ruimtelijke inrichting, crisisbeheersing).
- Minder afdekken en vergraven van bodem, niet verontreinigen; integrale gebiedsaanpak.

De volgende landelijke keuzes worden gemaakt:

- Voldoende en schoon zoetwater: hoofdwatersysteem weerbaar tegen droogte. Drinkwatergebruik omlaag.

- Waterkwaliteit en termperatuur: bronaanpak van verontreiniging (o.a. stoffen, pesticiden, medicijnresten), betere vergunningverlening, toezicht en handhaving. Beperken koelwaterlozingen zodat rivierwater ≤ 25 °C blijft.
- Ruimte voor water en veiligheid: meer ruimte voor vasthouden, bergen en afvoeren in hoofd- én regionale systemen.
- Bodem en ondergrond: regie op ondergrondse ordening (instrument voor Rijk/gemeenten, paragraaf bodem en ondergrond in omgevingsvisies). Zo min mogelijk bodemafdekking en grondverzet; grond hoogwaardig (liefst lokaal) hergebruiken.

Voor het bebouwd gebied en woningbouw geldt dat het bouwen van nieuwe woningen vraagt om slimme locatiekeuzes, waarbij het water- en bodemsysteem sturend wordt. Nieuwbouw moet vermeden worden in buitendijkse gebieden, rivierbedden, langs keringen, in de diepste polders en kwetsbare beekdalen. Ook is minder verharding en bodemafdekking in steden wenselijk. Voor laagveengebieden (veenweiden, o.a. Groene Hart) gelden de volgende uitgangspunten:

- Doel: grondwaterstand 20–40 cm –mv om bodemdaling te minimaliseren en $CO_2$-emissie te reduceren.
- Zo veel mogelijk gebiedseigen water vasthouden, aanvoer gebiedsvreemd water beperken.
- Duurzaam beheer, behoud van grasland en eventuele overstap naar natte teelten.
- Inpassing via NPLG-gebiedsprogramma's; grote impact op landbouw en waterberging.

### Planspecifiek

Het onderhavige plan voldoet aan de principes van de kamerbrief Water en Bodem sturend. De parkeergarage wordt niet drooggehouden met een bemalingssysteem, maar wordt waterdicht geconstrueerd. Omdat het een relatief ondiepe kelder betreft is de verstoring van het grondwater beperkt. Bovendien ligt de parkeerkelder op enige afstand van omliggende, grondgebonden woningen, waardoor belangrijke veranderingen in het grondwaterpeil hier niet te verwachten zijn. Bij de aanleg van de parkeergarage zal wel tijdelijk grondwater onttrokken moeten worden. Omdat in het Schilderskwartier houten paalfunderingen voorkomen is het belangrijk dat deze niet bloot komen te liggen. Er zal daarom bij de uitvoeringsfase verkend worden of er bouwmethoden beschikbaar zijn die de effecten van de onttrekking minimaliseren. In ieder geval worden de bemalingsduur en -omvang geminimaliseerd. Ook kunnen rondom de bouwput monitoringsbronnen geplaatst worden om de grondwaterstand bij omliggende panden te monitoren. Verder gaat het plan niet gepaard met ingrepen die risico op verontreiniging met zich meebrengen, zoals het aanbrengen van WKO. Voorafgaand aan de tijdelijke grondwateronttrekking zal in beeld worden gebracht of er bodemverontreinigingen aanwezig zijn, om zo verdere verspreiding in het grondwater te voorkomen.

Ten slotte is het plan in lijn met de ambitie zoveel mogelijk hemelwater vast te houden, om zo wateroverlast bij hevige regenbuien te voorkomen. Er wordt een getrapt watersysteem aangelegd, dat aan bod komt in paragraaf 4.10.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: 'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

#### Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

#### Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

#### Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

#### Planspecifiek

De provincie geeft aan voorkeur te hebben dat ontwikkelingen binnenstedelijk en binnendorps plaatsvinden. Het plangebied bevindt zich op een binnenstedelijke locatie.

Voorliggend plan raakt aan het vierde beleidsthema van de omgevingsvisie: vitale dorpen en steden. Er wordt gestreefd naar een provincie waar ruimte is voor goed wonen, werken en natuur. Onderhavig plan is in lijn met de

ambitie die de provincie heeft voor vitale dorpen en steden. De ontwikkeling voorziet immers in de transitie van een verouderde binnenstedelijke locatie in Woerden, waarmee het stedelijk gebied beter wordt benut. Dit is onder andere wenselijk omdat zo ruimteclaims op landelijk gebied kunnen worden voorkomen.
De planlocatie is in de huidige situatie ingericht ten behoeve van een verouderd winkelcentrum. De beoogde ontwikkeling maakt een eigentijds winkelcentrum met daarboven nieuwe, duurzame appartementen mogelijk, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de plancapaciteit in de regio en gemeente. Verder blijkt uit paragraaf 4.4 dat het plan een goede leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit borgt.

Een belangrijk onderdeel van de duurzame leefomgeving is gezondheid. De provincie streeft ernaar dat iedereen in de provincie Utrecht in een gezonde leefomgeving woont, werkt en recreëert. Dit is een belangrijke voorwaarde om een economische topregio te kunnen zijn. Goed wonen en schone lucht, water en bodem zijn aspecten die hierbij van belang kunnen zijn. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust maken. Het is belangrijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met een robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Onderdeel van een klimaatbestendige leefomgeving is klimaatadaptief bouwen. Om dit te stimuleren heeft de provincie Utrecht het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en waterschappen afspraken te maken over het 'klimaatrobuust' maken van gebouwen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de nota 'Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht'. In de nota is klimaatadaptief bouwen onderverdeeld in de volgende thema's: hitte, droogte, wateroverlast, gevolgbeperking van overstromingen, biodiversiteit & natuurinclusiviteit en bodemdaling.

Bij voorliggend plan is aandacht besteed aan klimaatadaptief bouwen, wat aan bod komt in paragraaf 4.4. Navolgend worden alvast enkele thema's beschouwd.

- Hitte

Overlast van hitte is ter plaatse van het plangebied niet te verwachten. In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd. De nieuwe woontorens zorgen voor schaduwwerking. Daarnaast wordt het plangebied met de beoogde herontwikkeling sterk vergroend: op de begane grond worden nieuwe bomen geplant en het dak van winkelcentrum wordt ingericht als groene daktuin. Het plein wordt klimaatbestendig ingericht met ruimte voor groen en schaduwplekken. De toepassing van modern isolatiemateriaal draagt bij aan het terugdringen van hittestress bij bewoners van de nieuwe woningen en bezoekers van het winkelcentrum. Dit is bij voorliggend plan extra belangrijk, aangezien de woningen gericht zijn op senioren, die over het algemeen vatbaarder zijn voor hittestress.

- Droogte

Om droogte tegen te gaan is het van belang om water zo veel mogelijk in de bodem te laten infiltreren. In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard. Dit zal met de beoogde ontwikkeling grotendeels onveranderd blijven. Gezien het voorgaande is de verwachting dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied.

- Bodemdaling

Het plangebied is niet gelegen in gebied dat in de omgevingsvisie wordt aangeduid als een 'aandachtsgebied bodemdaling'. Ter plaatse van het plangebied wordt het onderdeel bodemdaling dan ook niet als belemmering voor de beoogde ontwikkeling gezien.

*Conclusie*

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

### 3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te stimuleren.

#### Planspecifiek

Uit de kaart behorende bij de Omgevingsverordening blijkt dat voor het plangebied verschillende artikelen van de verordening relevant zijn. Deze artikelen worden navolgend getoetst.

##### Verstedelijking

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Met betrekking tot verstedelijking van het stedelijk gebied stelt artikel 9.17 van de Omgevingsverordening dat verstedelijking is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;

In het programma Wonen en werken worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd. Het initiatief voldoet hier aan omdat het zich in stedelijk gebied bevindt. De beoogde situatie zal niet leiden tot extra bodemdaling. Er is reeds bebouwing aanwezig op deze locatie en de bodem ter plaatse behoort niet tot de kwetsbare bodemtypes in de provincie Utrecht.

### Overstroombaar gebied

Een groot deel van de provincie Utrecht is aangemerkt als overstroombaargebied. Daarbij wordt gesteld dat er rekening gehouden moet worden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten, woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. Het plangebied ligt binnendijks, maar gezien de aard en omvang van het plan dient wel het risico op overstromingen beschouwd te worden. Uit de Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten van de provincie Utrecht blijkt dat het plangebied ligt in een gebied waar bij doorbraak van een primaire kering een 'langzame en ondiepe' overstroming plaatsvindt. Ook uit de monitor overstroomik.nl blijkt dat er in het plangebied een hele lage kans op overstromingen is. Dit zorgt ervoor dat men bij een overstroming voldoende tijd heeft om het plangebied te ontvluchten, van de overstroming af. Daarnaast zal de parkeerkelder bestaan uit een waterdichte betonvloerconstructie en wordt er gekozen voor een waterbestendiger vloerafwerking, waarmee ernstige structurele schade ten gevolge van wateroverlast aan de lager gelegen delen van het winkelcentrum voorkomen wordt.

### Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. Een omgevingsplan binnen het grondwaterbeschermingsgebied laat geen activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is reeds een winkelcentrum aanwezig. Het toevoegen van woningen en uitbreiden van het winkelcentrum wordt niet als een risico gezien voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. De realisatie van een parkeergarage wordt wel als een risico voor het grondwater gezien. Er moet te allen tijde rekening worden gehouden met het drinkwaterbelang. Naast de bijzondere zorgplicht is immers een stimuleringsbeleid ingezet. Om die reden heeft de provincie Utrecht, bevoegd gezag voor het waterwingebied, aandachtspunten meegegeven voor uitvoering van het project. Dit komt aan bod in paragraaf 4.10.

### Archeologische waardevolle zone

Het plangebied is gelegen in de 'Neder-Germaanse Limes'. In een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de archeologische waardevolle zone moet rekening worden gehouden met de waarden van en moeten regels worden opgesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. Voor de beoogde ontwikkeling wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd en worden de cultuurhistorische waarden beschouwd. Dit komt aan bod in paragraaf 4.11.

### Ontgronding

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de bepalingen van de Interim omgevingsverordening provincie Utrecht. In de regels en op de verbeelding bij dit plan is een regeling opgenomen ter bescherming van het grondbeschermingsgebied.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Woerden

Op 9 juni 2022 is de 'Omgevingsvisie Woerden' door de raad van de gemeente Woerden vastgesteld. De Omgevingsvisie biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van de ruimte. Het is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente Woerden. De kernambitie van de gemeente is om een vitale, duurzame, sociaal-inclusieve en veilige leefomgeving te borgen en te ontwikkelen, met als ankerpunt haar eigen identiteit binnen de regio.

De vitaliteit, identiteit en de regionale positie van de gemeente Woerden zijn de uitgangspunten waarmee de gemeente rekening mee houdt bij veranderingen in de leefomgeving. Bij iedere keuze over de toekomst van de gemeente Woerden staan deze drie uitgangspunten centraal, zodat behouden wordt wat de gemeente Woerden waardeert.

De visie is op hoofdlijnen nader uitgewerkt en toegelicht in een aantal deelgebieden. In deze gebieden komen een aantal opgaven en ontwikkelingen samen. Voor ieder gebied is een samenhangende visie wenselijk, waarin dilemma's, kansen en knelpunten in samenhang met elkaar zijn gebracht en afgewogen tot een integrale ruimtelijke visie op het gebied. Het gaat om de volgend vijf gebieden:

- Poort van Woerden, gelegen in en rond het stationsgebied van Woerden;
- De Groene Brug, gelegen tussen Woerden en Harmelen;
- Achtertuin van Harmelen, gelegen tussen Harmelen en Utrecht;
- Het Venster, ten westen van Woerden;
- Het Goud van Woerden.

De visie is vervolgens per thema verder uitgewerkt. De thema's die aan bod komen zijn wonen, werken, mobiliteit, landbouw, recreatie, natuur, klimaatadaptatie, energie en bodemdaling. Per thema (bijvoorbeeld het thema wonen) wordt aangegeven op welke manier dit onderwerp in de toekomst kan worden ontwikkeld.

#### Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van één van de vijf in de omgevingsvisie genoemde deelgebieden. Wel is de thematische uitwerking relevant. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de thema's 'wonen' en 'werken' relevant. Deze thema's worden navolgend beschouwd.

##### Wonen

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat er sprake is van een grote druk op de woningmarkt. De doelstellingen van de gemeente tot aan de periode 2030 en 2040 is het realiseren van betaalbare, voldoende beschikbare en geschikte woningen voor iedereen en het toevoegen van woningen waar nu een tekort of toenemende behoefte aan is. De gemeente beoogt tussen de 4.700 tot 6.600 woningen toe te voegen tot 2040. De 6600 woningen zijn inclusief de regionaal afgesproken 30% planuitstel. Er wordt gestreefd om tot 2030 gemiddeld 300 woningen per jaar te realiseren

Binnen de gemeente is een tekort aan woningen voor jongeren en starters op de woningmarkt. Ook het aantal passende woningen voor senioren is te beperkt. Als gevolg van toenemende vergrijzing neemt deze behoefte verder toe. Het zorgen voor voldoende beschikbare, betaalbare én geschikte woningen voor al de inwoners is een belangrijke opgave van de gemeente Woerden. Naast het aantal woningen, het soort woningen en voldoende voorzieningen in de directe omgeving, dient de woonomgeving ook ruimtelijk aantrekkelijk te zijn en te passen bij de Woerdense identiteit. Dit draagt bij aan de inclusieve woningmarkt die Woerden voor ogen heeft.

Verder streeft de gemeente naar een gezonde, veilige, duurzame en sociaal-inclusieve woonomgeving. Hier dragen de inrichting van de openbare ruimte en de daktuin aan bij. Hier is immers ruimte voor ontmoeting en ontspanning, voor zowel bewoners als bezoekers. Dit heeft bovendien een positief effect op de vitaliteit en veerkrachtigheid van de wijk.

Ook het klimaatadaptief maken van de leefomgeving is een van de ambities van de gemeente. Dat komt in Tournoysveld terug door het getrapt maken van het watersysteem. De verschillen in hoogte en de drie lagen (daken woontorens, daktuin en maaiveld) worden benut om water op te vangen, vast te houden en uiteindelijk langzaam in de bodem te infiltreren middels wadi's. Dit komt nader aan bod in paragraaf 4.10. Deze gelaagdheid is tevens een voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik, wat een van de strevens is van de gemeente. Ondergronds is immers de parkeergarage te vinden, op de begane grond is ruimte voor winkels en groen en op de verdiepingen vindt wonen plaats.

#### Werken

De gemeente Woerden geeft in haar omgevingsvisie aan zich niet te richten op het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid, maar op het faciliteren en stimuleren van het reeds gevestigde bedrijfsleven. Daarbij is een van de doelstellingen het behoud van goede voorzieningen voor levendige wijken en toekomstbestendige dorpskernen. Met voorliggend plan wordt de verzorgingsfunctie van winkelcentrum Tournoysveld versterkt; de bestaande voorzieningen worden voorzien van nieuwe, moderne winkelruimte. Hiermee worden de bestaande ondernemingen gestimuleerd en wordt verloedering van het winkelcentrum voorkomen.

#### Meervoudig ruimtegebruik

De ruimte is schaars. Daarom wordt de beschikbare ruimte nooit gebruikt voor het toevoegen van één enkele waarde. Meervoudig ruimtegebruik gaat uit van het benutten van de ruimte voor meerdere functies, zodat er een combinatie van functies ontstaat. De herontwikkeling van Tournoysveld is een goed voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik, doordat wonen en werken gecombineerd worden en ondersteund worden met goede voorzieningen.

#### Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Woerden.

### 3.3.2 Supermarktstructuurvisie en Actualisatie Detailstructuurvisie

In 2009 heeft DTNP de Detailhandelsvisie Woerden opgesteld. In deze visie is ingezet op versterking van de binnenstad als hoofdcentrum, op levensvatbare wijkwinkelcentra en op het behoud van het voorzieningenniveau in de kleine kernen.

### Supermarktstructuurvisie

Naar aanleiding van een aantal ontwikkelingen heeft DTNP in 2016 een actuele visie gemaakt voor de supermarktstructuur in de gemeente Woerden. Om op adequate wijze te kunnen reageren op vragen uit de markt en het toenemende inwoneraantal heeft de gemeente Woerden behoefte aan een actuele visie op de supermarktstructuur. Derhalve is er een nieuwe supermarktstructuurvisie opgesteld. Het doel is om de supermarktstructuurvisie uit 2016 te actualiseren, rekening houdend met landelijke trends en lokale ontwikkelingen.

In de Supermarktstructuurvisie is een fijnmazige structuur voorgesteld waarin ruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod. Voor Woerden is in de Supermarkstructuurvisie de gewenste supermarktstructuur in de periode tot 2025 opgenomen.

### Actualisatie detailhandelsstructuurvisie

Met de geactualiseerde detailhandelsstructuurvisie beschikt de gemeente weer over diensten-richtlijn-proof beleid, met zorgvuldig gemotiveerde keuzes voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur voor de periode 2021-2030 in de gemeente Woerden. De detailhandelsstructuurvisie:

a. Is als sectorale ruimtelijke beleidsvisie voor de detailhandel binnen het stelsel van de nieuwe omgevingswet/-visie op te nemen en te gebruiken als een Programma;
b. Biedt input voor gebiedsgerichte uitwerking in omgevingsplannen (o.a. beleidsregels detailhandelsmogelijkheden op verschillende bedrijventerreinen of in buitengebied, maatvoering supermarkt wijkwinkelcentrum of gewenste functie en programmatische mogelijkheden van detailhandel bij stationsgebied);
c. Biedt een gebiedsgericht toetsingskader aan de hand waarvan detailhandelsinitiatieven eenvoudig kunnen worden beoordeeld op hun wenselijkheid.

### Tournoysveld

In de supermarktstructuurvisie is een korte beschrijving gegeven van winkelcentrum Tournoysveld. Hierin is aangegeven dat Tournoysveld een verzorgende functie heeft voor de buurten Schilderskwartier, Vogelkwartier en Rietveld (samen ca. 7.500 inwoners). Het winkelcentrum maakt een verouderde indruk. In de supermarktstructuurvisie is Tournoysveld aangewezen als 'Centrum/wijksupermarkt' met een maximum van 1.500 m² wvo (winkelvloeroppervlakte). Enige schaalvergroting van de bestaande supermarkt naar een eigentijdse omvang (maximaal 1.500 m² wvo) is hier mogelijk. Uitbreiding van de supermarkt kan ook (financiële) mogelijkheden bieden voor een algehele kwaliteitsverbetering van dit verouderde winkelcentrum.

## Planspecifiek

Zoals beschreven in het distributieplanologisch onderzoek (zie bijlagen bij toelichting bijlage 1) is de geplande schaalvergroting van de Jumbo-vestiging, ondanks de geringe overschrijding van het metrage met 200 m² wvo, in lijn met de supermarktstructuurvisie en de detailhandelsstructuurvisie. Het gaat om de wenselijk geachte en goed beschouwd noodzakelijke kwaliteitsslag. Het genoemde metrage in de zeven-jaar oude supermarktstructuurvisie is dus niet in beton gegoten. Beoogd wordt een metrage aan te geven waarmee een moderne supermarkt naar behoren kan functioneren maar niet zo omvangrijk/aantrekkelijk wordt dat er negatieve effecten op de distributieve structuur gaan ontstaan. De uitbreiding van de Jumbo-vestiging tot ca. 1.700 m² wvo zal geen

negatieve effecten hebben op de distributieve structuur omdat zowel in de huidige als in de en toekomstige situatie in het primaire verzorgingsgebied (ruim) voldoende distributieve ruimte aanwezig is en het verschil in aantrekkelijkheid tussen een winkel van 1.500 m² of 1.700 m² verwaarloosbaar klein is.

Er kan geconcludeerd worden dat het initiatief in lijn is met de mogelijkheden voor herontwikkeling die beschreven zijn in de Supermarktstructuurvisie en kan in dit kader dan ook als wenselijk worden beoordeeld.

### 3.3.3 Horecabeleidskader

De gemeenteraad van Woerden heeft op 26 september 2019 het "Horecabeleidskader gemeente Woerden" vastgesteld. Dit nieuwe kader betreft een actualisatie van de verouderde Horecastructuurvisie (november 2010, BRO) om toekomstgericht en flexibel te kunnen inspelen op de huidige marktvraag, trends, kansen en ontwikkelingen. Tevens dient het Horecabeleidskader als bouwsteen voor de omgevingsvisie (gebiedsvisies en omgevingsplannen) in het kader van de Omgevingswet.

In het horecabeleidskader zijn meerdere gebiedsprofielen opgesteld. De gebiedsprofielen zijn een uitwerking van de algemene uitgangspunten en de visie en ambities. Elk gebiedsprofiel gaat in op de gebiedsgerichte doelgroepen, ontwikkelingsrichting, ruimtelijke aspecten en openbare ruimte. Het bezoekgedrag en motief is basis voor de profilering van de deelgebieden en de toelaatbaarheid van horeca.

#### Planspecifiek

Het winkelcentrum Tournoysveld maakt onderdeel uit van het gebiedsprofiel 'buurt- en wijkwinkelcentra'. Ambities voor dit deelgebied zijn 'vitale buurt- en wijkcentra' en 'versterken ontmoetingsfunctie en leefbaarheid in de wijken'. De ontwikkelingsrichting is het behoud en waar mogelijk versterken van horeca met primair een wijkfunctie, ook ter ondersteuning van de winkelfunctie van buurt- en wijkcentra. Ruimtelijke aspecten moeten onder andere zijn: 'goed bereikbaar en voldoende parkeren', 'aantrekkelijke omgeving' en 'schoon, heel en veilig'.

Winkelcentrum Tournoysveld biedt ruimte aan drie horecagelegenheden. Met de beoogde herontwikkeling worden deze ruimtes verbeterd, wat de ontmoetingsfunctie en leefbaarheid versterkt. Tevens levert het plan aan bijdrage aan de drie voornoemde ruimtelijke aspecten, zoals reeds aan bod gekomen in paragraaf 2.2.

Met voorliggend TAM-omgevingsplan worden de horecacategorieën 2, 3 en 4 mogelijk gemaakt. Onder deze categorieën wordt het volgende verstaan:

- Categorie 2: Restaurant: een horecabedrijf, primair gericht op het overdag en avond verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is, en waarvan de openingstijden niet in belangrijke mate binnen de openingstijden van winkels vallen.
- Categorie 3: Dagzaak: een horecabedrijf, waarbij de bedrijfsactiviteit gericht is op het overdag al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en waarvan de openingstijden in belangrijke mate binnen de openingstijden van winkels vallen, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiebar en ijssalon, en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven (daghoreca).

- Categorie 4: Cafetaria: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine eetwaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van niet-alcoholische dranken.

Dit zijn horecacategorieën die goed passen bij de aard van het winkelcentrum en positief bijdragen aan de levendigheid. Met de herontwikkeling van het winkelcentrum kan aan de ambities en de ontwikkelingsrichting van het horecabeleidskader worden voldaan.

### 3.3.4 Woonprogramma 2024-2029

Op 6 maart 2025 heeft de gemeenteraad van Woerden het Woonprogramma 2024-2029 'Woerden woont goed' vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie te zorgen dat het voor jong en oud goed wonen is. Dat houdt in dat we de woonwensen en woningbehoeften van de inwoners willen realiseren.

Het woonprogramma kent drie thema's die belangrijk zijn voor de toekomst van wonen in Woerden. De drie thema's zijn: toekomstbestendige bestaande voorraad, nieuwbouw en wonen, welzijn en zorg. Deze drie thema's hebben samenhang met elkaar. De ambitie op het gebied van wonen, welzijn en zorg is daarbij verankerd in de Maatschappelijke Agenda (MAG). In dit woonprogramma zijn per thema ambities geformuleerd. Deze ambities vormen samen de rode draad in het woonprogramma.

#### Planspecifiek

De woningmarkt in Woerden staat onder hoge druk, waardoor het voor woningzoekenden lastig is om een passende woning te vinden. Op dit moment bestaat de woningvoorraad in Woerden voor meer dan de helft uit grondgebonden rijwoningen, voor zowel koop als huur. Ongeveer 30% van de woningen betreft appartementen, terwijl het resterende deel bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen. Er is behoefte aan woningen in alle segmenten. Uitzondering hierop zijn de grondgebonden koopwoningen, waarvan de huidige voorraad voldoende lijkt om aan de vraag van inwoners te voldoen.

De afgelopen tien jaar heeft de gemeente Woerden te maken met een sterke vergrijzing, terwijl het aantal jongeren afneemt. Deze trend zet door. Het aandeel ouderen in de bevolking groeit aanzienlijk, met name de groep 75-plussers. Deze groep, die in omvang sterk toeneemt vraagt in toenemende mate om zorg en ondersteuning. De groei van deze oudere bevolkingsgroep heeft ingrijpende gevolgen voor de lokale woningmarkt en de zorginfrastructuur, aangezien zij doorgaans meer behoefte hebben aan levensloopgeschikte woningen, geclusterde woonvormen, zorggeschikte woningen en (zorg)voorzieningen in de buurt.

Daarnaast is er tevens sprake van een sterke toename in kleine huishoudens. Deze trend wordt veroorzaakt doordat ouderen vaak alleen komen te wonen en meer jongeren single zijn. Kleine huishoudens hebben een andere woonbehoefte dan grotere gezinnen en vragen vooral om kleinere, betaalbare woningen. Dit vergroot de druk op de markt van compacte appartementen, aangezien het huidige woningaanbod in Woerden hier nog onvoldoende op inspeelt.

Met het voornemen om 128 appartementen te realiseren wordt daarmee ingespeeld op de grote vraag naar woningen en de trends die spelen in Woerden. 44 van de appartementen worden middeldure huur en 49 appartementen worden dure huurappartementen. Doelgroepen van deze woningen zijn voornamelijk starters en

senioren; twee doelgroepen waarbij de vraag naar woningen groot is. De overige 35 woningen binnen het plangebied worden sociale huurwoningen.

# 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

## 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

## Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van woningen en een nieuw winkelcentrum. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Voorliggend stuk is een plan, zoals bedoeld in artikel 16.34, tweede lid, van de Omgevingswet. Desalniettemin is gekozen voor een project-mer-beoordeling, zoals bedoeld onder b van bovenstaande opsomming. De reden hiervoor is dat het plan geen kaderstellend plan is (zoals bedoeld in artikel 16.34, eerste lid, van de Omgevingswet), maar de ontwikkeling rechtstreeks mogelijk maakt. Er dient daarom te worden bezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. In het plangebied vinden diverse ingrepen plaats in het kader van de herontwikkeling. Allereerst wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Om vervolgens de nieuwbouw te kunnen realiseren zijn er verschillende ruimtelijke ingrepen nodig, waaronder ontgravingen, het bouwrijp maken van de gronden en het aanleggen van voorzieningen. Dit wordt navolgend meegenomen in de toetsing aan de beoordelingscriteria.

### Kenmerken van het project

Onderhavige herontwikkeling is een opzichzelfstaande ontwikkeling. Desalniettemin kan er sprake zijn van cumulatie van effecten met andere projecten. Er is bekend dat er in de directe omgeving van het plangebied verschillende projecten spelen (zie DPO, bijlagen bij toelichting bijlage 1). Er is echter nog niet bekend of deze projecten tegelijkertijd plaats gaan vinden. Mochten deze projecten tegelijkertijd plaatsvinden zullen de cumulatie-effecten hoofdzakelijk in de aanlegfase plaatsvinden. Indien de uitvoering van de aanlegfase tegelijkertijd met projecten in de nabije omgeving plaatsvindt treedt er cumulatie van milieueffecten op. Navolgend worden de effecten beschouwd.

- Aanlegfase

Tijdens de aanlegfase is tijdelijk sprake van werkzaamheden en een toename van verkeer. De belangrijkste effecten hierbij zijn geluidsproductie, verkeersgeneratie en luchtverontreiniging. Vooral de verkeersgeneratie tijdens de aanlegfase zou voor problemen kunnen zorgen op de openbare wegen in de omgeving. Echter door de opzet van de omliggende wegen zijn er goede oplossingen voor de afwikkeling van het bouwverkeer denkbaar. Belangrijke nadelige cumulatie-effecten zijn dan ook niet te verwachten. Daarnaast komt bij de sloop-/en aanlegfase bouwafval vrij. Een groot deel van dit materiaal kan goed worden hergebruikt. Het vrijkomend materiaal wordt conform wet- en regelgeving afgevoerd. Er is geen sprake van productie van (gevaarlijke) afvalstoffen met nadelige milieugevolgen.

- Gebruiksfase

Behalve uitbreiding van het winkelcentrum, ziet de ontwikkeling ook toe op de realisatie van woningen: boven het winkelcentrum komen vier woontorens die ruimte bieden aan in totaal 128 appartementen. Het winkelcentrum en de woningen verbruiken elektriciteit en brengen in totaal een toename van ruim 1.000 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Het plangebied zal in de toekomstige situatie bereikbaar zijn vanaf drie zijden, middels aansluitingen op de Anton Mauvestraat, Jozef Israelslaan en de Rembrandtlaan. De openbare ruimte is zo ingericht dat er aan alle zijde rondom het winkelcentrum de mogelijkheid is om te parkeren. Omdat dit een goede verdeling van de verkeersbewegingen bevordert wordt de toename van de verkeersbewegingen evenwichtig verspreid over de omliggende wegen.

### Plaats van het project

Het project vindt plaats op een binnenstedelijke locatie, waardoor er geen schade ontstaat aan kwetsbare natuurgebieden. Uit de quickscan Wet natuurbescherming (paragraaf 4.6) blijkt dat er geen externe effecten optreden op Natura 2000-gebieden. Bovendien blijkt uit de AERIUS-berekening dat een significant negatief effect voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie uit te sluiten is. Wel ligt het plangebied in een kwetsbaar bodem- en grondwatergebied.

### Kenmerken van het potentiële effect

Voorliggende planontwikkeling is van relatief onaanzienlijke schaal, waardoor productie van afvalstoffen, gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen beperkt is. Doordat de ontwikkeling slechts gebouwen en bijbehorende voorzieningen mogelijk maakt zijn de aard en de complexiteit van het project klein en zijn de effecten omkeerbaar. Desalniettemin worden de potentiële effecten van de aanleg- en gebruiksfase navolgend beschouwd.

- Aanlegfase

Door het gebruik van modern materieel zijn de effecten voor de luchtkwaliteit beperkt. Omwonenden kunnen hinder ondervinden door de geluidsproductie en hun gezondheid kan hieronder leiden. De geluidsproductie zal tijdens de gehele aanlegfase variëren in intensiteit en veelal doordeweeks tijdens werktijden plaatsvinden. Doordat er daarnaast slechts aan de noordkant van het plangebied woningen direct tegen het plangebied aan liggen is de hinder door geluidsproductie voor omwonenden beperkt. Doordat de werkzaamheden niet 's nachts plaatsvinden zijn de gevolgen voor de gezondheid (door verstoring slaap) nihil.

Tevens kunnen er bij de aanlegfase cultuurhistorische en archeologische waarden aangetast worden. Uit archeologisch onderzoek volgt dat de archeologische verwachting door de aanwezige ophogingslaag en de verstoring door de bestaande bebouwing naar een lage verwachting kan worden bijgesteld. Er is dan ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk. In het plangebied zijn geen monumentale gebouwen of anderszins cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel ligt het plangebied in de 'Limeszone'. Deze zone is bedoeld voor de bescherming de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes. De kernkwaliteiten zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici), grafvelden, scheepswrakken en de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens. In het plangebied zijn visuele resten van deze kwaliteiten niet meer aanwezig. Daardoor heeft de aanlegfase hierop geen negatief effect.

Het project ligt in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning van 'Kamerik'. Voor de realisatie worden ingrepen in de bodem voorzien voor het ondergronds parkeren. Deze ingreep kan van invloed zijn op de kwaliteit en kwantiteit van de drinkwaterwinning. Zoals in paragraaf 4.10 aan bod komt heeft een betonnen parkeerkelder voldoende beschermende werking. Om effecten op de fundering van omliggende woningen te voorkomen dient de anaerobe kleilaag rondom de kelderbak hersteld te worden. Door de afstand tot omliggende woningen en de beperkte diepte van de kelder zijn van de parkeergarage geen permanente effecten op de grondwaterstand te verwachten. Wel kan de tijdelijke onttrekking van grondwater negatieve gevolgen hebben. Daarom worden diverse (monitorings)maatregelen getroffen om de effecten van bemaling te beperken. Tevens worden voorafgaand aan de bemaling verontreinigingen van het grondwater in beeld gebracht middels bodemonderzoek.

- Gebruiksfase

Doordat de woningen voldoen aan de BENG-eisen en daardoor geen uitstoot met zich meebrengen zijn de permanente effecten beperkt. Ook de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval leidt tot een beperkter effect van de huishoudelijke afvalproductie. In de stedenbouwkundige opzet is de cultuurhistorisch waardevolle verkavelingsstructuur gerespecteerd, waardoor het effect op de cultuurhistorische waarde van het plangebied wordt geminimaliseerd. Per saldo zijn de effecten van het gebruik beperkt en komt de kwaliteit van de omgeving van het plangebied niet in het geding.

Conclusie

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de mer-beoordeling, of er al dan niet een MER nodig is en publiceert dit in een mer-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen MER uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. De onderbouwing waarom geen MER is opgesteld wordt als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de mer-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

Op basis van deze plantoelichting kan geconcludeerd worden dat een MER niet vereist is.

## 4.2 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

**Planspecifiek**

Met de beoogde ontwikkeling worden onder andere woningen gerealiseerd. De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van woningbouw ter vervanging van een deel van de bestaande bebouwing. Op de locatie worden 4 blokken met woningen gerealiseerd op een commerciële plint. Woningen zijn geluidgevoelig. Derhalve dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Voor de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 22-329, d.d. 16 september 2025, bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Wegverkeerslawaai

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Woerden, binnen het geluidaandachtsgebied van een aantal lokale wegen. De lokale wegen Rembrandtlaan, de Jozef Israëlslaan en het Tournoysveld zijn daarbij maatgevend.

Uit de berekeningen volgt dat de hoogste waarden van het geluid door lokale wegen op een deel van de woningbouwlocatie (in rekenpunt 19, 20, 23 – 26 en 35 - 38) boven de standaardwaarde ligt van 53 dB. De hoogste waarde bedraagt 59 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. De waarde van het gezamenlijk geluid door wegverkeer bedraagt ten hoogste 59 dB.

Omdat de standaardwaarde van 53 dB voor wegverkeer op de lokale wegen wordt overschreden dient te worden nagegaan of sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het treffen van maatregelen in de vorm van een stil wegdek stuit op financiële bezwaren; het aanbrengen van een geluidscherm stuit op stedenbouwkundige bezwaren. De gemeente heeft nog geen geluidregels vastgesteld voor het beoordelen van geluid onder de Omgevingswet. Vooralsnog gaat de gemeente uit van de beleidsuitgangspunten uit het beleid dat werd gehanteerd voor het toekennen van hogere waarden onder de Wgh. De woningen dienen daarbij te voldoen aan de volgende criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde vastgelegd in het ambtelijk concept van de “Beleidsregel hogere waarden Wet Geluidhinder”:

- de woningen hebben een geluidluwe gevel
- de woningen hebben een geluidluwe buitenruimte
- de woningen hebben op iedere verdieping een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde.

Bij het uiteindelijke ontwerp dient hiermee rekening te worden gehouden.

In het beleid is een inspanningsverplichting opgenomen om te voldoen aan een maximale hogere waarde die niet meer dan 10 dB ligt boven de voorkeursgrenswaarde. Woningen met een waarde van het geluid van het hooste 63 dB (equivalent aan 58 dB na 5 dB aftrek onder het regime van de Wgh) voldoen aan deze inspanningsverplichting. Omdat de waarde van het geluid op de hoogst geluidbelaste gevel 59 dB bedraagt wordt voor alle woningen aan deze inspanningsverplichting voldaan. Gezien het bovenstaande kan, voor wat betreft het

aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits voldaan wordt aan de eisen voor de geluidwering uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De geluidbelasting is in een aantal rekenpunten op de woningen hoger dan 53 dB voor wegverkeer. De benodigde karakteristieke geluidwering voor de gevels van deze woningen bedraagt dan GA;k meer dan 20 dB. Voor deze geluidbelaste gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 59 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel bedraagt GA;k 26 dB.

#### Cumulatie

Conform bijlage 4 van het Ambtelijk concept "Beleidsregel hogere waarden Wgh gemeente Woerden (2016)" dient de initiatiefnemer onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Volgens bijlage 4 van het ambtelijk beleid dient de cumulatie van alle geluidsbronnen beschouwd te worden. Hierin staat beschreven dat onderzoek gedaan dient te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. In een notitie is de cumulatie van wegverkeer, de invloed van de school en het winkelcentrum beschouwd (Adviesburo van der Boom, 22-329, d.d. 16 september 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). De geluidbelasting wordt in nagenoeg alle rekenpunten bepaald door één maatgevende bron. Het effect van cumulatie is daarmee beperkt.

#### Railverkeerslawaai

De beoogde ontwikkeling bevindt zich op ca. 1,3 km van de dichtstbijzijnde spoorweg. De planlocatie ligt daarmee buiten de onderzoekszone van deze spoorweg.

#### Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen geluidgezoneerde industrieterrein. Desalniettemin is geluid van bedrijven relevant in het kader van milieuzonering. Dit komt aan bod in paragraaf 4.3.

#### Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Activiteiten en milieuzonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip 'milieuhinderlijke activiteiten' wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter

de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

### Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone 'geluid verruimd' toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone 'geluid beperkt' toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

### Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

### Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan

om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

Andere milieuthema's dan geur en geluid
Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

### Planspecifiek

In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invulling van de locatie inpasbaar is in de omgeving en dat dit niet tot belemmeringen bij omliggende bedrijven, instellingen en woningen leidt. Met het voornemen worden woningen gerealiseerd en wordt het winkelcentrum met supermarkt en andere functies mogelijk gemaakt. Aangetoond dient te worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dat omliggende milieugevoelige objecten niet worden geschaad in hun woon- en leefklimaat en dat omliggende activiteiten niet worden belemmerd als gevolg van de te realiseren woningen. Bij deze beschouwing is gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Handreiking activiteiten en miliuezonering'. In bijlage A5 van de handreiking is een indicatieve afstandlijst opgenomen.

#### Winkelcentrum

Met de beoogde ontwikkeling wordt een winkelcentrum gerealiseerd met een supermarkt en diverse detaihandel, waaronder een slager, bloemenwinkel, boekhandel, non-food discountwinkel en diverse horecagelegenheden. In de bovengenoemde indicatieve afstandlijst zijn deze activiteiten geschikt voor functiemenging. Dit betekent dat naast wonen verschillende andere activiteiten binnenplans zijn of worden toegelaten. Dat kunnen, naast andere milieugevoelige activiteiten, ook milieuhinderlijke activiteiten zijn, zoals detailhandels-, kantoor- of horeca-activiteiten. Bij de bouwkundige afscheiding tussen de winkelruimte en de beoogde appartementen kan aangenomen worden dat de eisen voldoende zijn om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij horeca-activiteiten kan ook geur- en geluidhinder ondervonden worden van de afzuiging van bakdampen. De horecazaken concentreren zich net als in de huidige situatie aan het plein in het zuidoosten van het plangebied. Ze komen daarmee op beperkte afstand van het bestaande appartementengebouw te staan. Voor wat betreft geuremissie door bakdampen zullen de horecazaken moeten voldoen aan de eisen uit artikel 22.199 van het Omgevingsplan gemeente Woerden. Hiermee wordt geurhinder voor omwonenden voorkomen. De afzuiginstallaties zullen zodanig vormgegeven moeten worden dat de waarden voor geluid die opgenomen zijn in artikel 22.63 lid 1 van het omgevingsplan niet overschreden worden. Indien nodig kunnen geluidwerende maatregelen worden toegepast, zoals geluidwerende omkasting. Dit komt bij de verdere uitwerking van het project aan bod. Verder kan ook het stemgeluid op terrassen bij horecagelegenheden afbreuk doen aan een goed woon- en leefklimaat bij omliggende woningen. Omdat de mogelijke terrassen op het plein nog niet uitgewerkt zijn

is hier nog geen onderzoek naar verricht en zijn ze niet mogelijk gemaakt in voorliggend TAM-omgevingsplan. Wel is een vergunningsmogelijkheid voor terrassen opgenomen. Het geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid vergunning voor een terras te verlenen, mits voldaan wordt aan het Terrassenbeleid gemeente Woerden en de terrassen geen afbreuk doen aan een goed woon- en leefklimaat.

Naast voornoemde geluidbronnen kunnnen ook het laden en lossen van goederen, het rijden met winkelwagentjes en de koel- en luchtbehandelingsinstallaties leiden tot een te hoge geluidbelasting bij de bestaande en beoogde woningen. In dat kader is een onderzoek naar de geluidbelasting op de beoogde woningen en woningen in de omgeving uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 22-318, d.d. 15 september 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5).

Ter plaatse van de bestaande woningen worden de richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op een aantal punten overschreden, t.g.v. auto's op de parkeerplaatsen en het laden en lossen van vrachtwagens overdag en in de vroege ochtend (nacht). Ook bij de nieuwe woningen worden de richtwaarden overschreden. In de nacht is het laden en lossen (met koeling in bedrijf) op route II maatgevend. In de punten 37/38 leidt het laden/lossen in de nacht nog tot een kleine overschrijding van de richtwaarden .

De maximale geluidniveaus LAmax t.g.v. passerende personenauto's, winkelwagens en vrachtauto's bedragen in de immissiepunten bij de bestaande woningen hooguit 80 dB(A) overdag, 72 dB(A) in de avond en 80 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richtwaarden in een aantal punten overschreden t.g.v. vrachtwagenpassages / laden/lossen (met name in de nacht). Ook bij de beoogde woningen leidt het laden en lossen en het passeren van de vrachtwagen tot een overschrijding van de richtwaarden.

Uit het onderzoek blijkt dat de richtwaarden op zowel de bestaande als de nieuwe woningen worden overschreden. Dat betreft met name de maximale geluidniveaus t.g.v. laden/lossen (in de nacht). Indien er geen aanpassingen in de huidige opzet zijn, zijn – samengevat – de volgende opties mogelijk:

- Beperken van laden/lossen tot de dagperiode (07 – 19 uur) en daarbij aansluiten bij het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Overkapping van de laadlosposities cq inpandig laden/lossen vrachtwagens, waarbij de deur gesloten wordt.
- Toepassing van gevels met hoge geluidwering opdat bij de nieuwe woningen aan de binneneisen kan worden voldaan.

Met het treffen van enkele adequate maatregelen zal er geen sprake zijn van onaanvaardbare geluidhinder bij omwonenden. Het geluid van het
winkelcentrum zal vermoedelijk worden gemaskeerd door gebiedseigen geluiden zoals verkeer op de openbare weg. Bovendien is in de huidige situatie het winkelcentrum reeds aanwezig en wordt er uitpandig geladen en gelost. De akoestische situatie zal daardoor verbeteren.

Inmiddels is ervoor gekozen het laden/lossen te beperken tot de dagperiode. Daarnaast wordt er volledig inpandig geladen en gelost, waarbij de vrachtwagen achteruit de expeditie inrijdt. Bij het laden en lossen in uitsluitend de dagperiode zullen de langtijdgemiddelde niveaus bij de nieuwe woningen in de nacht aan de eis

van 40 dB(A) kunnen voldoen, behalve in de punten 2, 3 en 27 - 29 (installaties maatgevend). Wanneer de geluidemissies van de installaties 5 dB(A) lager liggen kan ook in de punten 2, 3 en 27 – 29 in de nacht aan de eisen worden voldaan. De maximale geluidniveaus vallen dan in de nacht binnen de richt- en grenswaarden. Omdat auto's op de parkeerplaats in de dag en avond maatgevend zijn, is reductie van de geluidbelasting in die periodes praktisch niet mogelijk.
Met een geluidwering van de gevels van minimaal 25 dB(A), kan in alle nieuwe woningen aan een LAmax-binnenniveau conform de eis van 55 dB(A) worden voldaan (Omgevingsplan Woerden, bruidsschat)). Dat is bouwkundig zonder bijzondere voorzieningen realiseerbaar.

### Basisscholen

Ten noorden van de planlocatie bevinden zich twee basisscholen, met de schoolpleinen grenzend aan de planlocatie. Om een beeld te krijgen van de geluidsbelasting van het stemgeluid is een akoestisch onderzoek naar stemgeluid uitgevoerd (Adviesbureau van der Boom, 22-317, d.d. 15 september 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

Inpassing is mogelijk indien het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet hoger is dan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode. Deze richtwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt onder de gebruikte uitgangspunten bij een aantal woningen overschreden. De hoogst berekende waarden bedragen 61 dB(A) op blok 4 (noordgevel).

De richtwaarde voor het maximale geluidniveau van 70 dB(A) wordt onder de gebruikte uitgangspunten bij een aantal woningen overschreden. De hoogst berekende waarden bedragen 76 dB(A) (blok 4 noordgevel). De geluidbelasting door spelende kinderen op de nabijgelegen nieuwe woningen is onvoldoende laag om een goed (aanvaardbaar) woon- en leefklimaat te garanderen. De school zal overigens niet worden belemmerd in haar bedrijfsvoering aangezien stemgeluid bij toetsing aan het Activiteitenbesluit is uitgezonderd van toetsing aan de grenswaarden. Om de geluidbelasting op de woningen t.g.v. de school te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- Beperken van de bron (emissie); dit is geen realistische optie aangezien de school al aanwezig is.
- Beperken van de geluidoverdracht naar de omgeving: dit kan door bijvoorbeeld aan de zuidzijde van het schoolplein een afscherming te plaatsen. Dat zal echter geen akoestisch effect hebben voor de hooggelegen woningen; de toetshoogtes zijn daar immers 6.8 m en hoger.
- Beperking binnenniveaus: bij hoge gemiddelde en maximale geluidniveaus buiten op de gevel kunnen de binnenniveaus worden gegarandeerd. Conform het Bal mogen de (maatgevende) maximale geluidniveaus binnen overdag niet hoger zijn dan 55 dB(A) en equivalente niveaus van 35 dB(A); dat vergt dus een geluidwering van de hoogst belaste gevel (punt 41/42) van minimaal 61 – 35 = 26 dB(A), hetgeen bouwtechnisch goed haalbaar is (eventueel gedempte ventilatie, goede beglazing en kierdichting). Voor de piekniveaus is een geluidwering van 21 dB(A) in deze maatgevende punten voldoende. Uitgaande van een goede geluidwering zal dan sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

### Gezamenlijk geluid

Door de Omgevingsdienst Regio Utrecht zijn in september 2025 diverse opmerkingen gemaakt op de geluidmodellen uit voornoemde onderzoeken en de in paragraaf 4.2 beschreven onderzoeken (wegverkeer). Eén van de opmerkingen was dat de gezamenlijke waarde van het geluid (som van alle bronsoorten volgens Omgevingswet) dient te worden vastgesteld. Om die reden zijn de modellen door Akoestisch buro Tideman samengevoegd tot één model. De resultaten zijn beschreven in een addendum (Akoestisch buro Tideman, d.d. 1 december 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7). Ook de overige omissies in de modellen zijn in dit onderzoek hersteld. De waarden van het gezamenlijk geluid die in het addendum zijn beschreven zijn vastgelegd in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Daarmee is verzekerd dat de geluidwering bij de verdere uitwerking van het project het verschil tussen het gezamenlijk geluid en een binnenniveau van 33 dB bedraagt.

### Geur

Uit artikel 5.92 Bkl volgt dat geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar moet zijn. In het winkelcentrum zullen bedrijven worden gevestigd waar niet-industriële voedselbereiding plaatsvindt. In artikel 22.199 van het Omgevingsplan gemeente Woerden zijn maatregelen opgenomen om geurhinder bij geurgevoelige objecten als woningen te voorkomen. Gelet op de woningen direct boven het winkelcentrum betekent dit dat bij bedrijven waarop dit van toepassing is de afgezogen dampen door een ontgeuringsinstallatie zullen moeten worden geleid. Hier zal bij de betreffende bedrijven aan worden voldaan.

### Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, mits de bovengenoemde maatregelen worden genomen, er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande en beoogde woningen en dat omliggende activiteiten niet worden belemmerd in de uitvoering. Daarmee kan gesteld worden dat het aspect activiteiten en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.4 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

### Planspecifiek

De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de eisen uit het Bbl en de BENG-eisen op het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend. Uit het convenant Toekomstbestendig Bouwen komen ambities op het gebied van energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezonde leefomgeving voort, waarbij de gemeente Woerden het zilveren ambitieniveau heeft. Hierbij zal per thema beschouwd moeten worden of er voldaan kan worden aan het ambitieniveau. Bij dit plan is in ieder geval sprake van een hoog ambitieniveau op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. De gelaagde structuur biedt kansen voor een getrapt landschap en watersysteem. Zowel op de daken als op de daktuin en in de openbare ruimte wordt een diversiteit aan beplanting en bomen aangelegd. Zo complementeren gebruik en ecologische waarde elkaar en ontstaat er een ecosysteem op de schaal van het blok. Er ontstaat een plek waar mens en dier samenleven.

De hoge mate aan groen op de verschillende lagen draagt tevens bij aan de waterretentie. Daarbij worden ook andere maatregelen getroffen om water op te vangen en vertraagd af te voeren. Op de daken van de woontorens wordt regenwater opgevangen. Dit watert af naar watercollectie in het groen op de daktuin. Vanaf hier wordt het water afgevoerd via dakgoten langs de randen van het winkelcentrum. De watercollectie vindt plaats in wadi's in de groenzone op het plein bij de hoofdentree. Vanuit de wadi's wordt het water langzaam geïnfiltreerd in de bodem.

Vanuit klimaatadaptatie is ook wateroverlast relevant. Uit het raadplegen van de klimaateffectatlas blijkt dat er voor het plangebied geen noemenswaardige kans op overstromingen is. Het thema overstromingen is gelet op de locatie van het initiatief verder niet van belang. De overige thema's op het gebied van klimaatadaptatie zijn aan bod gekomen in subparagraaf 3.2.1.

## 4.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

### Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een herontwikkeling plaats van het winkelcentrum en worden er 128 appartementen gerealiseerd. Aangetoond dient te worden of het plan een project betreft dat 'niet in betekende mate' van invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de NIBM-tool.

Bij de invoer van gegevens in de NIBM-tool is de verkeersaantrekkende werking als gevolg van het project van belang. In subparagraaf 4.13.1 is de toename van de verkeersgeneratie berekend. De toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het project komt uit op 908 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Deze verkeersgeneratie is ingevuld in de NIBM-tool, waarvan navolgend een uitsnede is opgenomen.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

| | | |
|---|---|---|
| | Jaar van planrealisatie | 2027 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 908 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | **0,37** |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | **0,09** |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

Uit de NIBM-tool blijkt dat het extra verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de herontwikkeling volledig gerealiseerd is in 2027. De verwachting is dat dit in werkelijkheid later zal zijn, in welk geval de bijdrage lager zou zijn. Daarnaast is het aandeel vrachtverkeer op (worst-case) op 1% van het extra verkeer bepaald.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De totale concentraties (receptor 50177214_162899) over 2023 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 15,8 µg/m³, 8,4 µg/m³ en 14 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland allemaal worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt

toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030. In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn ook de verwachte waarden voor 2030 opgenomen. De totale concentraties (receptor 50177214_162899) over 2030 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 14,7 µg/m³, 7,6 µg/m³ en 12 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen, maar wordt alleen de advieswaarde van de WHO voor PM10 gehaald. Echter zijn de overschrijdingen van de advieswaarden voor PM2,5 en NO2 niet zodanig dat dit afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is in het kader van het aspect luchtkwaliteit.

## 4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

#### Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

### 4.6.1 Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### Planspecifiek

Er is voor de beoogde ontwikkeling een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Blom Ecologie, 2022-1361, d.d. 20 januari 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). Uit het onderzoek bleek dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig was. Ook dit onderzoek is uitgevoerd (Blom Ecologie, 2023-0111, d.d. 25 oktober 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). De twee voornoemde onderzoeken zijn in 2023 uitgevoerd onder de Wet natuurbescherming, maar veel van de bepalingen uit deze wet zijn opgegaan in de Omgevingswet. Omdat het gebruik van het plangebied sinds deze periode niet veranderd is, en doorgaans een periode van 3 jaar wordt aangehouden voor het verjaren van een onderzoek, kan daarnaast gesteld worden dat de onderzoeksresultaten voor dit TAM-omgevingsplan nog steeds bruikbaar en actueel zijn. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies beschouwd.

Tijdens het onderzoek zijn twee verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld buiten de planlocatie. Deze verblijfplaatsen worden bij de beoogde ingreep echter niet weggenomen, omdat deze zich niet binnen het plangebied bevinden. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van het leefgebied van de vleermuizen. De beoogde ingreep leidt niet tot het verstoren van vleermuizen of het wegnemen van verblijfplaatsen.

Daarnaast is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor soorten die niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.6.2 Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

## Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Blom Ecologie, 2022-1361, d.d. 20 januari 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). Het voornoemde onderzoek is in 2023 uitgevoerd onder de Wet natuurbescherming, maar veel van de bepalingen uit deze wet zijn opgegaan in de Omgevingswet. Omdat het gebruik van het plangebied sinds deze periode niet veranderd is, en doorgaans een periode van 3 jaar wordt aangehouden voor het verjaren van een onderzoek, kan daarnaast gesteld worden dat de onderzoeksresultaten voor dit TAM-omgevingsplan nog steeds bruikbaar en actueel zijn. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies beschouwd.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden.

### Stikstofberekening

Voor de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de Omgevingswet een AERIUS-berekening voor de gebruiks- en aanlegfase uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 13 oktober 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10). Uit de berekeningen voor de gebruiks- en aanlegfase volgt dat er voor de naastgelegen Natura 2000-gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen vergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

### Houtopstanden

Omdat er in het openbaar gebied rondom het huidige winkelcentrum diverse waardevolle bomen aanwezig zijn is een Boom Effect Analyse uitgevoerd (Tree-O-Logic, d.d. 9 februari 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 11). Uit dit onderzoek blijkt dat 24 bomen niet duurzaam te behouden zijn en er bij 14 bomen knelpunten zijn geconstateerd. Om verschillende bomen toch te kunnen behouden worden aanpassingen gedaan in de plantvakken. Bomen die niet te behouden zijn zullen verplaatst worden. Verder zal een deel van de werkzaamheden uitgevoerd worden onder toezicht van een boomdeskundige. Op de navolgende afbeelding is weergegeven welke bomen behouden blijven, gekapt moeten worden en mogelijk herplant kunnen worden.




Toekomstige situatie bomen (bron: Groosman Architecten)

### 4.6.3 Conclusie

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling komen er geen beschermde soorten en gebieden in het geding, indien voldaan wordt aan de algemene zorgplicht en de werkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen.

## 4.7 Externe veiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

#### Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het

een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10-6-contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

### Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

### Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden.
Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

## Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Navolgend is een uitsnede van risicokaart weergegeven.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid (plangebied rood omcirkeld)

### LPG-tankstation

Uit de risicokaart blijkt dat er ten westen van het plangebied een LPG-tankstation aanwezig is. Gezien de grote afstand tot de planlocatie is deze niet gelegen in een van de aandachtsgebieden van het tankstation. Een nadere beschouwing wordt niet nodig geacht.

### Buisleiding

Op ca. 400 m ten zuidwesten van het plangebied ligt een buisleiding van Gasunie. Met een afstand van 400 m bevindt het plangebied zich niet in één van de aandachtsgebieden van de buisleiding. Gesteld kan worden dat de buisleiding geen risico vormt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

### Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel ligt de planlocatie op ca. 2 km van de A12. De planlocatie is echter niet gelegen in een van de aandachtsgebieden van de snelweg. Gesteld kan worden dat de snelweg geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect externe veiligheid.

## 4.8 Bodem en ondergrond

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

### Planspecifiek

Bij een planologische functiewijziging naar een gevoeliger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In de huidige situatie is het plangebied reeds in gebruik ten behoeve van detailhandel en is ook als zodanig planologisch geregeld. Een bodemonderzoek is daarmee in dit kader niet vereist. Desalniettemin dient aangetoond dat te worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden. In de huidige situatie is de bebouwing van het huidige winkelcentrum nog aanwezig, waardoor hier geen boringen verricht kunnen worden. Daarom is voor dit gedeelte in eerste instantie een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, 744, d.d. 19 januari 2023, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 12). Omdat ter plaatse van het huidige parkeerterrein geen bebouwing aanwezig is heeft er voor dit gedeelte wel al een booronderzoek plaatsgevonden (Grondslag, 744, d.d. 27 september 2023, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 13). Navolgend worden de belangrijkste conclusies van beide onderzoeken beschreven.

#### Historisch onderzoek

Op de onderzoekslocatie heeft in het verleden een chemische wasserij gezeten. Hierbij hebben bodemverontreinigende bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Het grondwater is stroomopwaarts en -afwaarts onderzocht. Er is echter geen inpandig onderzoek uitgevoerd, in de kern van de verontreiniging. Indien er sprake is van een verontreiniging die zich kan verspreiden in het grondwater kan het milieubelastend zijn en is sanering noodzakelijk. In dat geval biedt dit de mogelijkheid een open bodemenergiesysteem te realiseren, zoals aan bod komt in paragraaf 4.10. Er is verder geen sprake van een voormalige boomgaard of lokale gevallen van een bodemverontreiniging. Wel hebben op de locatie meerdere slootdempingen plaatsgevonden. Dit is vermoedelijk uitgevoerd met gebiedseigen grond. Dit dient te worden geverifieerd in een vervolgonderzoek. Voor de locatie waar de parkeergarage komt zal mogelijk tot ontgravingsdiepte onderzocht moeten worden in verband met de afzet van grond (BAL-activiteit graven kleinere interventiewaarde). Mogelijk kan dit met een in situ partij keuring.

Uit de gegevens van voorgaande bodemonderzoeken blijkt dat in de boven- en ondergrond veelvuldig puinbijmengingen zijn aangetroffen. In de grond zijn lichte verhogingen aangetoond, De grond is op basis van de bodemkwaliteitskaart van de Omgevingsdienst Regio Utrecht, gemeente Woerden niet verdacht voor verhogingen tot boven de interventiewaarde. Er worden hooguit lichte tot matige verhogingen aan zware metalen, PAK en/of PCB verwacht. Tijdens de terreininspectie zijn geen asbesthoudende toepassingen en/of daken waargenomen. Aan de hand van de beschikbare informatie wordt de locatie ter plaatse van de voormalige wasserij en de

slootdempingen aangemerkt als verdacht. De rest van de locatie wordt aangemerkt als onverdacht. Aanbevolen wordt om de verdachte deellocaties aanvullend te onderzoeken.

### Parkeerterrein

Op de parkeerplaats van het winkelcentrum is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In verband met een aangetroffen verontreiniging met meerdere zware metalen, is direct aansluitend een nader onderzoek uitgevoerd. De omvang van de verontreiniging met zware metalen is in kaart gebracht voor zover de terreinsituatie dit mogelijk maakt (kabels en leidingen, puin). De omvang van de verontreiniging is ingeschat op circa 70 m³. Er is sprake van een saneringsplichtige bodemverontreiniging. De verontreiniging is aanwezig op de oostelijke helft van de parkeerplaats. De verontreiniging is te relateren aan de slakken. De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. Op het overig deel van de parkeerplaats zijn maximaal lichte verhogingen aan zware metalen aangetoond. In de verhardingslagen is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.
In verband met de herontwikkeling van de locatie, zal de aangetroffen verontreiniging gesaneerd moeten worden. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan opgesteld te worden, waarin de aanpak van de sanering en de randvoorwaarden worden beschreven. De sanering kan op twee manieren uitgevoerd worden; volledige ontgraving of het aanbrengen van een afdeklaag (leeflaag grond of duurzame afdeklaag).

### Beschermende anaerobe kleilaag

In het Schilderskwartier worden de houten paalfunderingen met betonnen opzet beschermd door de anaerobe kleilaag. Deze zone grenst aan het plangebied. De aanleg van de parkeergarage zal onvermijdelijk een deel van deze laag verwijderen onder het bouwvlak. Het ontwerp zal daarom voorzien in maatregelen om de functie van de deklaag te behouden aan de randen van de kelderbak. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van bentoniet of een ander afdichtend materiaal rondom de keldercontour, zodat er geen preferente weg ontstaat voor verontreinigingen of snelle grondwaterstroming van boven naar beneden. Hiermee wordt voorkomen dat de bouw een directe verbinding creëert tussen het ondiepe grondwater en diepere watervoerende lagen.

### Conclusie

Naar aanleiding van de beschikbare historische informatie wordt aanbevolen om na of tijdens de sloop van de bestaande gebouwen de verdachte deellocaties aanvullend te onderzoeken. Op de plekken die nu onbebouwd zijn of waar voordat gebouwd wordt het bestaande pand (deels) wordt gesloopt, is voor de start van de nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek nodig eventueel gecombineerd met onderzoek naar asbest. De verontreiniging met zware metalen dient gesaneerd te worden. Initiatiefnemers hebben in hun exploitatie rekening gehouden met de saneringskosten, waardoor dit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante (beschermingszones van) leidingen zoals rioolpersleidingen of hoofdwatertransportleidingen gelegen. Er bevinden zich ook geen (beschermingszones van) hoogspanningsverbindingen in de omgeving van het plangebied.

Hiermee vormt het aspect leidingen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

### Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

### Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### Waterschapsverordening Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden.

### Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities van HDSR en inzet voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied, en hoe deze ambities tot uitvoering komen.

### Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.

### Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.

### Gebiedsbeheerplan grondwaterbeheer Woerden

Het diepere grondwater in Woerden wordt gebruikt voor meerdere doeleinden. Denk bijvoorbeeld aan drinkwater (Oasen) en steeds vaker ook het opslaan van warmte en koude voor kantoren en woningen. De grondwaterkwaliteit in zijn algemeenheid staat onder druk door o.a. verontreinigingen en moet dus beschermd worden. Het grondwater in de kern van Woerden is op meerdere plekken verontreinigd als gevolg van bedrijfsactiviteiten uit het verleden. Dit levert in de te ontwikkelen gebieden zoals Middelland Noord een spanningsveld op: verdere verontreiniging moet worden voorkomen, tegelijkertijd moeten ontwikkelingen de ruimte krijgen in het belang van de woningmarkt en energietransitie. Het drinkwaterbeschermingsgebied van Oasen is eveneens verontreinigd geraakt mede als gevolg van bedrijfsactiviteiten langs de Oude Rijn. Voldoende schoon drinkwater is van groot maatschappelijk belang. Om zorg te dragen dat de drinkwaterbereiding gewaarborgd blijft zijn in bepaalde gevallen aanvullende maatregelen nodig.

### Watercompensatie

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

## Planspecifiek

Bij voorliggend initiatief is sprake van de herontwikkeling van gronden die nagenoeg volledig verhard zijn. Het initiatief voldoet daarmee in ieder geval aan het "standstill beginsel": door het plan ontstaat geen verslechtering van de waterhuishouding. Het plan biedt kansen om de waterhuishouding in het plangebied te verbeteren. In het kader van de watertoets dienen wel de verschillende wateraspecten beschouwd te worden. Navolgende paragraaf voorziet in een beschouwing van de relevante wateraspecten.

### Watercompensatie

Het plangebied is, afgezien van enkele groenstroken op het parkeerterrein, volledig verhard. De groenstroken worden verwijderd, maar op het toekomstige plein in het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt nieuw groen aangelegd. De oppervlakte aan verhard oppervlak blijft dan ook nagenoeg gelijk aan de bestaande situatie. Daarmee wordt voldan aan het "standstill beginsel" en is watercompensatie niet vereist.

### Waterkering en oppervlaktewater

Uit raadpleging van de kaarten bij de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden blijkt dat het plangebied niet in of nabij de beschermingszone van een waterkering is gelegen. Daarnaast is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

### Grondwater en ondergrondse bouwwerken

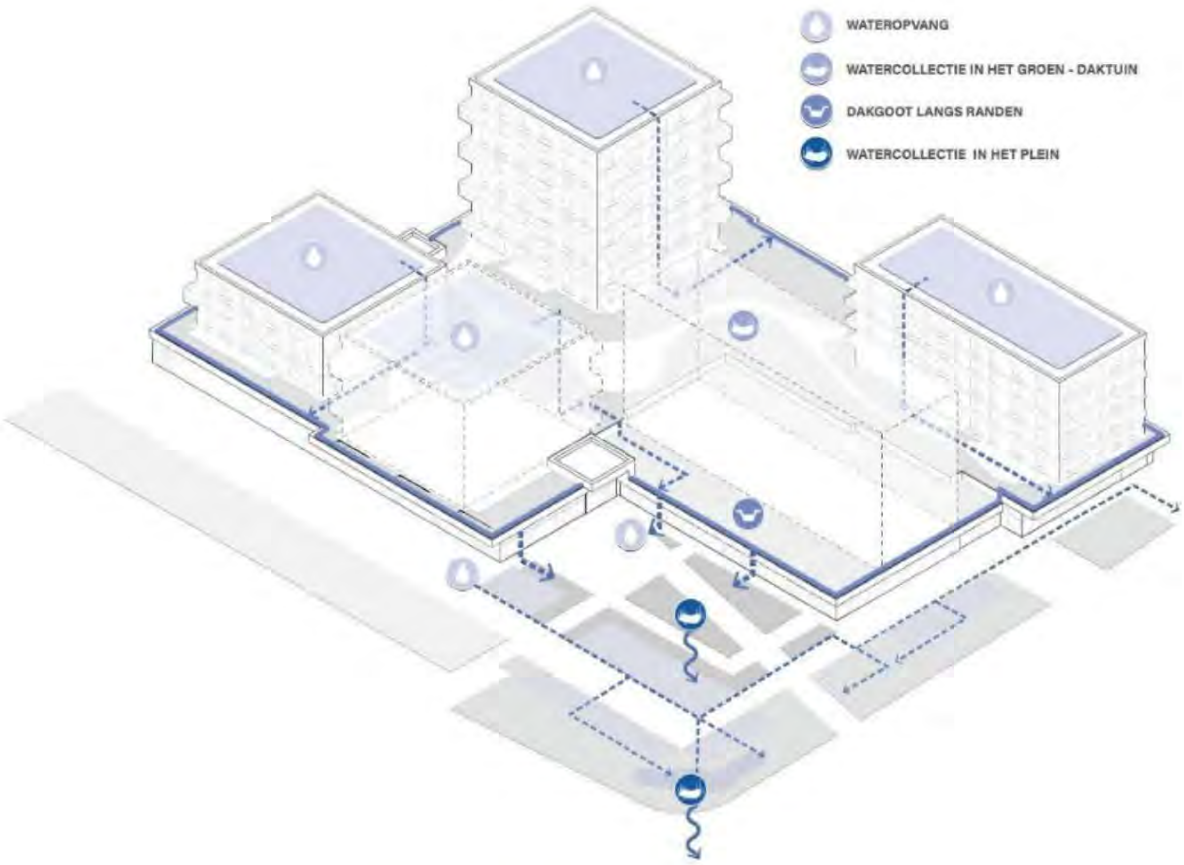
Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, wat gerelateerd is aan de drinkwaterwinning van Kamerik. Conform de Omgevingsverordening provincie Utrecht worden in dit gebied geen activiteiten toegestaan die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Zoals reeds aan bod kwam in subparagraaf 3.2.2 kan de aanleg van een ondergrondse parkeergarage een risico vormen voor de drinkwaterwinning. Zo worden de beschermende kleilagen doorbroken en brengt het risico op bodembedreigende stoffen met zich mee. De effecten moeten dan ook scherp in beeld worden gebracht en gemitigeerd. Met de juiste ontwerpkeuzes en voorzorgsmaatregelen, zoals gecontroleerde bemaling, waterdichte bouwmethoden, afdichting van doorboorde kleilagen, vloeistofdichte vloeren en strikte omgang met gevaarlijke stoffen, is het echter goed mogelijk de tijdelijke overlast en permanente invloed op het grondwater minimaal te houden en binnen acceptabele grenzen te houden. Bij de uitvoering wordt conform de uitgangspunten ten aanzien van onttrekking uit het Gebiedsbeheerplan Grondwaterbeheer (GGB) Woerden gewerkt.

De kelder komt op een diepte van 3 m -mv zijn gelegen. Conform artikel 3.29 van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht is het niet toegestaan grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 3 m of meer. Daarom is met de provincie Utrecht besproken of zij de diepte van de keldervloer toe kunnen staan. Omdat het gaat om een waterdichte betonvloer, geeft deze voldoende beschermende werking en herstelt het de weerstand van de bodem. De realisatie van de parkeerkelder is in dat licht dan ook acceptabel en niet in strijd met artikel 3.29, zo is bevestigd door de provincie. Omdat de voorgeschreven diepte van artikel 3.29 wel wordt overschreden door het inbrengen van de hei- en/of schroefpalen zal hiervoor wel een melding worden gedaan. Deze zullen op advies van de provincie grondverdringend zijn.

Op grond van artikel 3.31 van de omgevingsverordening is het verboden om warmte of koude aan de bodem te ontrekken. Deze regel maakt het dan ook onmogelijk om het winkelcentrum middels WKO van energie te voorzien. In artikel 3.35 wordt hierop een uitzondering geboden: er is een open bodemenergiesysteem mogelijk in combinatie met een grondwatersanering. Er zal nog in beeld gebracht moeten worden of het grondwater ernstig verontreinigd is, echter is dit niet de verwachting. Er is daarom ook een energieconcept op basis van luchtwarmtepompen uitgewerkt.

### Afvalwatersysteem en hemelwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem. De beleidslijn van het waterschap is dat hemelwater niet via het vuilwaterriool/DWA-riool afgevoerd wordt, maar via een hemelwaterriool of wordt afgekoppeld van het rioolwater om bodemverdroging tegen te gaan. Daarbij wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd op het oppervlaktewater, maar infiltreert het waar mogelijk in de bodem. In onderhavig plan wordt dit systeem getrapt vormgegeven. Op de navolgende afbeelding is het principe weergegeven.




Principe afvoer, opvang en infiltratie hemelwater (bron: Groosman Architecten)

Het hemelwater dat op de woontorens valt wordt hier tijdelijk vastgehouden. Vervolgens watert het af op de retentielaag onder de daktuin en de dakgoten langs het winkelcentrum. Ook het water dat op de daktuin valt watert hierop af. Met het hemelwater dat vastgehouden wordt in de retentielaag wordt het groen op de daktuin bewaterd. Het overtollige hemelwater en het hemelwater uit de dakgoten komt uit op het plein, waar het wordt opgevangen in infriltratievoorzieningen (zoals leidingen of kratten) om ook hier het groen te bewateren. Het overige deel wordt middels bijvoorbeeld lijngoten over het plein afgevoerd naar een wadi naast de rotonde Rembrandtlaan - Jozef Israelslaan. Bij deze wadi wordt, gelet op de ongeschikte bodemopbouw, grondverbetering toegepast voor een goede werking van de wadi. Daarnaast wordt de wadi voorzien van een afvoer in de vorm van een slokop of riolering richting oppervlaktewater, zodat hij ook weer leegloopt na een regenbui.

### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat waterbeleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.11 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.11.1 Cultuurhistorie

Evenwichtige toedeling van functies betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

#### Planspecifiek

In het plangebied zijn geen monumentale gebouwen of anderszins cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel ligt het plangebied in de 'Limeszone'. Deze zone is bedoeld voor de bescherming de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes. De kernkwaliteiten zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici), grafvelden, scheepswrakken en de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens. In het plangebied zijn visuele resten van deze kwaliteiten niet meer aanwezig. Om aan te tonen dat ook de kwaliteiten in de bodem niet aangetast worden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een lage archeologische verwachting. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes komen daarmee niet in het geding. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.11.2 Archeologie

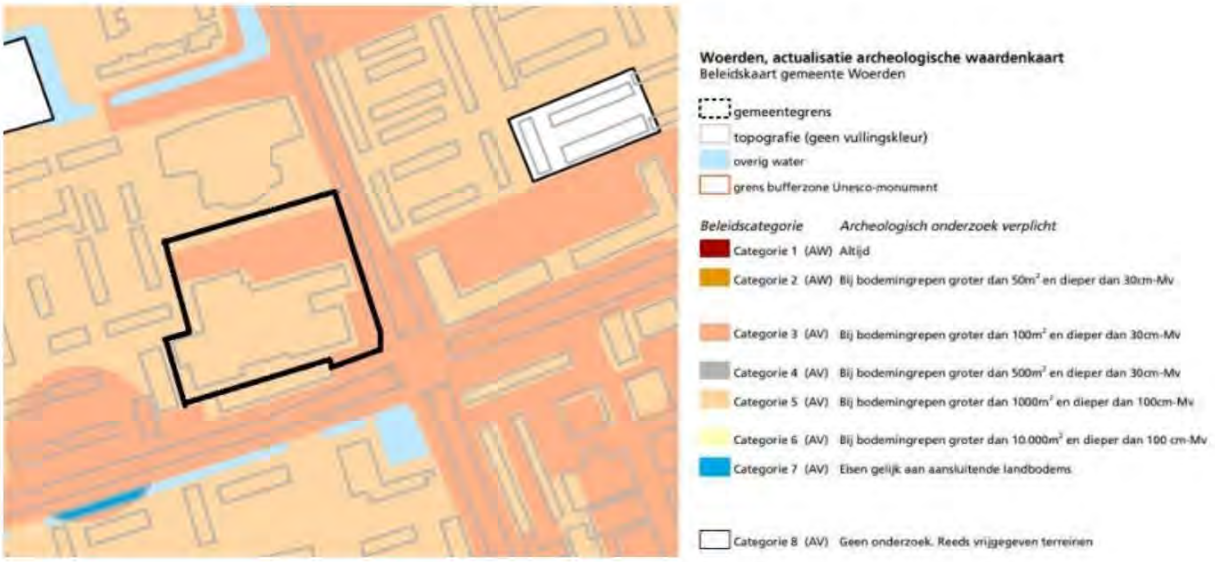
In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

#### Planspecifiek

De navolgende afbeelding laat zien dat het plangebied volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Woerden een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft.




Deze middelhoge verwachting betekent dat er een onderzoeksverplichting geldt wanneer een plangebied groter is dan 500 m² of 1.000 m² en dieper rijkt dan 30 cm -mv of 100 cm -mv. Deze grenswaarden worden met de beoogde ontwikkeling overschreden. In het verleden, onder de oude wetgeving, is voor de beoogde ontwikkeling een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 4749, d.d. 19 oktober 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 14). Uit dit onderzoek volgt dat de archeologische verwachting door de aanwezige ophogingslaag en de verstoring door de bestaande bebouwing naar een lage verwachting kan worden bijgesteld. Er is dan ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Hoewel het bovenstaande onderzoek onder de oude wetgeving is uitgevoerd, kan aangenomen worden dat de onderzoekresultaten sinds deze periode niet veranderd zijn. De archeologische verwachting is met het onderzoek reeds in beeld gebracht en bijgesteld naar een 'lage verwachting'. In dat kader wordt het laten uitvoeren van een nieuw archeologisch onderzoek niet nodig geacht. Gesteld kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.12 Effecten van hoogbouw

### 4.12.1 Bezonning

In het kader van de Omgevingswet dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, in het besluit gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. De wet gebruikt hiervoor de term evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij voor plannen binnen een stedelijke omgeving een beperkte verslechtering acceptabel wordt geacht.

Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningsstudie uit te voeren, waarmee wordt inzicht verkregen of sprake is van schaduwhinder en zo ja, in welke mate. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningsstudie bestaat geen directe wettelijke basis. Voor de inhoud wordt landelijk veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde ‘TNO-norm’, een richtlijn of er sprake is van voldoende en goede bezonning. De

TNO-norm bevat een aantal uitgangspunten voor de mate van bezonning en tijdstippen die algemeen gehanteerd worden.

Er is een lichte en een strenge TNO-norm geformuleerd. Landelijk wordt enkel de lichte norm gehanteerd. De norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Om die reden blijven noordgevels buiten beschouwing, omdat deze gevels nooit direct zonlicht krijgen. De normen zijn in principe gericht op de bezonning door een raam in de woonkamer. Zo houdt de lichte TNO-norm in dat er sprake is van voldoende bezonning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, in de periode van 19 februari tot 21 oktober en gemeten in de woonkamer op de begane grond, aan de binnenkant van het raam in het midden van de vensterbank. De normen zijn ook te gebruiken om te bepalen of er voldoende bezonning is op balkons, tuinen en/of andere buitenruimtes, maar hiervoor geeft de TNO-norm geen ijkpunten.

### Planspecifiek

Om het effect van de realisatie van het initiatief in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd (Groosman Architecten, d.d. april 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 15). Hiervoor is met behulp van bezonningsdiagrammen in 3D-modellen de schaduwwerking van de toekomstige situatie in beeld gebracht. Uit deze modellen blijkt dat er sprake is van schaduwwerking in de ochtenduren van de lente- en zomermaanden op de oostelijke gevels van de woningen aan de Anton Mauvestraat 9 t/m 65 en 10 t/m 30. Er treedt echter geen dusdanige verslechtering op dat niet voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Daarnaast zorgt het initiatief voor een toename van de schaduwwerking in de middaguren van de op de westgevels van de woningen aan de Jozef Israelslaan 11 t/m 42. Ook bij deze woningen treedt er geen dusdanige verslechtering op dat niet voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Het plan zorgt verder ook voor schaduwwerking op het bestaande appartementengebouw (Tournoysveld 2-80). Blok 3 van de beoogde ontwikkeling, dat inclusief plint 6 bouwlagen heeft, komt ten zuidwesten te staan van het appartementengebouw, dat inclusief plint 9 lagen heeft. Uit de bezonningsstudie valt op te maken dat vooral in de middaguren van de lente- en herfstmaanden. Deze schaduwwerking treedt hoofdzakelijk op bij de onderste bouwlagen van het appartementengebouw. Aangezien de schaduwwerking zich beperkt tot de middaguren treedt geen dusdanige verslechtering op dat niet voldaan wordt aan de lichte TNO-norm.

Het plan is in het kader van bezonning uitvoerbaar.

### 4.12.2 Windhinder

De kwaliteitsbeleving van de (semi-)openbare ruimte kan nadelig worden beïnvloed door wind(vlagen). De NEN 8100 norm 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' geeft richtlijnen voor de realisatie van gebieden met een goed windklimaat. Tevens mag zich in dergelijke gebieden volgens deze norm slechts een beperkt risico op windgevaar voordoen. De norm stelt dat de overschrijdingskans van de drempelsnelheid van de wind (5,0 m/s) bepaalt in welke kwaliteitsklasse het lokale windklimaat valt. De combinatie van de kwaliteitsklasse en de activiteiten die rond het gebouw plaatsvinden, levert een bepaalde waardering van dit windklimaat op. Voor gebouwen hoger dan dertig meter dient een windonderzoek uitgevoerd te worden.

### Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een gebouw met een bouwhoogte van ongeveer 31 m gerealiseerd. Bij bebouwig hoger dan 30 meter wordt een onderzoek naar de windhinder, conform NEN8100:2006 nodig geacht. In dat kader

is voor de beoogde ontwikkeling een windklimaatonderzoek uitgevoerd (Peutz, Rapportnummer: O 17017-2-RA, d.d. 24 juni 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 16).

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is het onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatsituatie rondom de geplande herontwikkeling van het winkelcentrum Tournoysveld te Woerden. Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing.

Uit de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er in de beoogde situatie sprake is van een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen. Dit komt overeen met kwaliteitsklassen A t/m C. Nergens is beperkt risico op windgevaar, of windgevaar, vastgesteld rond de geplande bebouwing. Voor de gevels van het plan is bijna overal sprake van een goed windklimaat voor de activiteit slenteren. Dit komt overeen met klassen A en B. Bij de noordwesthoek, op de kruising van de Anton Mauvestraat en Tournoysveld, is lokaal windklasse C vastgesteld. Daarmee is deze locatie op voorhand minder geschikt voor entrees. Desgewenst kan het windklimaat hier worden lokaal verbeterd door windremmende begroeiing op en nabij de locatie met de hoogste hinderkansen te plaatsen. Ten noorden van het winkelcentrum bevindt zich een school. Op het schoolplein zijn windklassen B en C vastgesteld. Het schoolplein beoordeeld met het criterium voor de activiteit slenteren, en zodoende is hier sprake van een goed tot matig windklimaat. De hoofdentrees van de school zijn gesitueerd in een gebied met klasse A, wat een goed windklimaat is voor windgevoelige functies. Het windklimaat kan op deze locatie worden verbeterd door het toevoegen van windafschermende elementen, zoals bijvoorbeeld extra begroeiing op het schoolplein, of intensivering van de bestaande begroeiing aan Tournoysveld.

Er kan geconcludeerd worden dat het windklimaat na planrealisatie voldoet aan de normen. Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.13 Verkeer en parkeren

### 4.13.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

### Verkeersvisie 2030 gemeente Woerden

De gemeente Woerden wil in 2030 een veilig bereikbare en duurzame regio zijn, met een verkeerssysteem dat ruimte geeft aan groei en leefkwaliteit. Dit gebeurt door mobiliteit slimmer te organiseren, schone vervoersvormen te stimuleren en de openbare ruimte leefbaar te houden. De belangrijkste ambities richting 2030 zijn:

1. Duurzame en schone mobiliteit
    - Stimuleren van fietsen, lopen en OV.
    - Verminderen van autogebruik waar mogelijk.
    - Ondersteunen van elektrische mobiliteit (laadinfrastructuur, deelmobiliteit).
2. Verkeersveiligheid
    - Prioriteit voor kwetsbare weggebruikers (kinderen, voetgangers, fietsers).
    - Aanpak van knelpunten en ongevallenlocaties.
    - Slimme snelheidsregulering binnen en buiten de dorpen.
3. Bereikbaarheid voor alle doelgroepen
    - Goede verbindingen tussen kernen, omliggende steden en economische zones.
    - Efficiënte routes voor logistiek en hulpdiensten.
    - OV-toegankelijkheid verbeteren, vooral voor centrum en scholen.
4. Gezonde en leefbare woonomgeving
    - Minder verkeersoverlast in woonwijken.
    - Slim parkeren, bij voorkeur buiten de historische kern.
    - Ruimte voor vergroening, spelen en verblijven.

### Planspecifiek

De beoogde herontwikkeling brengt een wijziging van de verkeersgeneratie met zich mee. In dat kader is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Goudappel, 012467.20221215.R1.20, d.d. 10 oktober 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 17). Uit dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van de uitbreiding van het winkelcentrum en toevoeging van woningen de verkeersgeneratie toeneemt. In navolgende tabel is deze toename weergegeven.

| functie plan | CROW-verkeersgeneratiekencijfer gemiddelde weekdag | verkeersgeneratie in mvt per | | |
|---|---|---|---|---|
| | | *weekdag* | *werkdag* | *spitsuur* |
| 74 m² bvo winkelcentrum - detailhandel | 60 mvt / 100 m² bvo | 44 | 49 | 4 |
| 523 m² bvo winkelcentrum - supermarkt | 60 mvt / 100 m² bvo | 314 | 345 | 28 |
| 35x sociale huur | 3,5 mvt / woning | 123 | 136 | 12 |
| 44x middenhuur | 3,7 mvt / woning | 163 | 181 | 16 |
| 49x vrije sector huur | 5,4 mvt / woning | 265 | 294 | 26 |
| **Totaal** | | **908** | **1004** | **86** |

Uit de tabel blijkt dat er 900-1.000 motorvoertuigen tijdens een etmaal worden toegevoegd aan het netwerk als gevolg van het plan. De verkeersafwikkeling op wegvakniveau overschrijdt zowel met als zonder plan de capaciteit op werkdagen in de toekomst. Dat betekent dat ingrepen in de verkeersstructuur randvoorwaardelijk zijn voor dit plan in de toekomst. Een herstructurering van de Jozef Israelslaan (tot aan het winkelcentrum) en de

Rembrandtlaan zijn daarmee in de periode naar 2040 nodig om te voorzien in een goede verkeersafwikkeling. Er wordt momenteel onderzoek verricht om in beeld te brengen hoe de capaciteit van deze weg verhoogd kan worden. In ieder geval wordt onderzocht of het trottoir (tijdelijk) ingericht kan worden als fietspad om de weg te kunnen verbreden, of de knik in de Jozef Israelslaan kan worden weggenomen en of de rotonde Jozef Israelslaan - Rembrandtlaan heringericht kan worden.

Het winkelcentrum wordt bevoorraad door verschillende soorten logistieke voertuigen. Vrachtvoertuigen voor de Jumbo en Action, maar ook kleinere voertuigen (bijvoorbeeld bestelbussen) voor de andere winkels. Met rijcurvesimulaties is onderzocht of voertuigen de expeditielocaties kunnen bereiken en of dit verkeersveilig kan. Uit de simulaties blijkt dat zowel vrachtvoertuigen als kleinere voertuigen de gewenste manoeuvres kunnen maken. Om de verkeersveiligheid bij de Jumbo te borgen zijn maatregelen gewenst. In ieder geval zal de chauffeur door andere winkelmedewerkers begeleid worden bij het inrijden van de expeditie.

### 4.13.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

#### Parkeerbeleid gemeente Woerden

Op 13 oktober 2022 is de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Woerden vastgesteld. De Nota parkeernormen heeft als doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen en de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Een tweede doel van de nota is om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag of ruimtelijke ontwikkeling.

#### Visie laadinfrastructuur Woerden

De gemeente Woerden wil een dekkende, betrouwbare, toekomstbestendige, veilige en betaalbare laadinfrastructuur realiseren voor elektrische personenauto's. Deel 1 van de visie richt zich uitsluitend op personenauto's; andere doelgroepen volgen in een tweede deel.

De gemeente hanteert de 'ladder van laden':

1. Privaat laden (eigen terrein/oprit) krijgt prioriteit.
2. Daarna semipublieke locaties zoals bedrijven, parkeergarages en winkelterreinen.

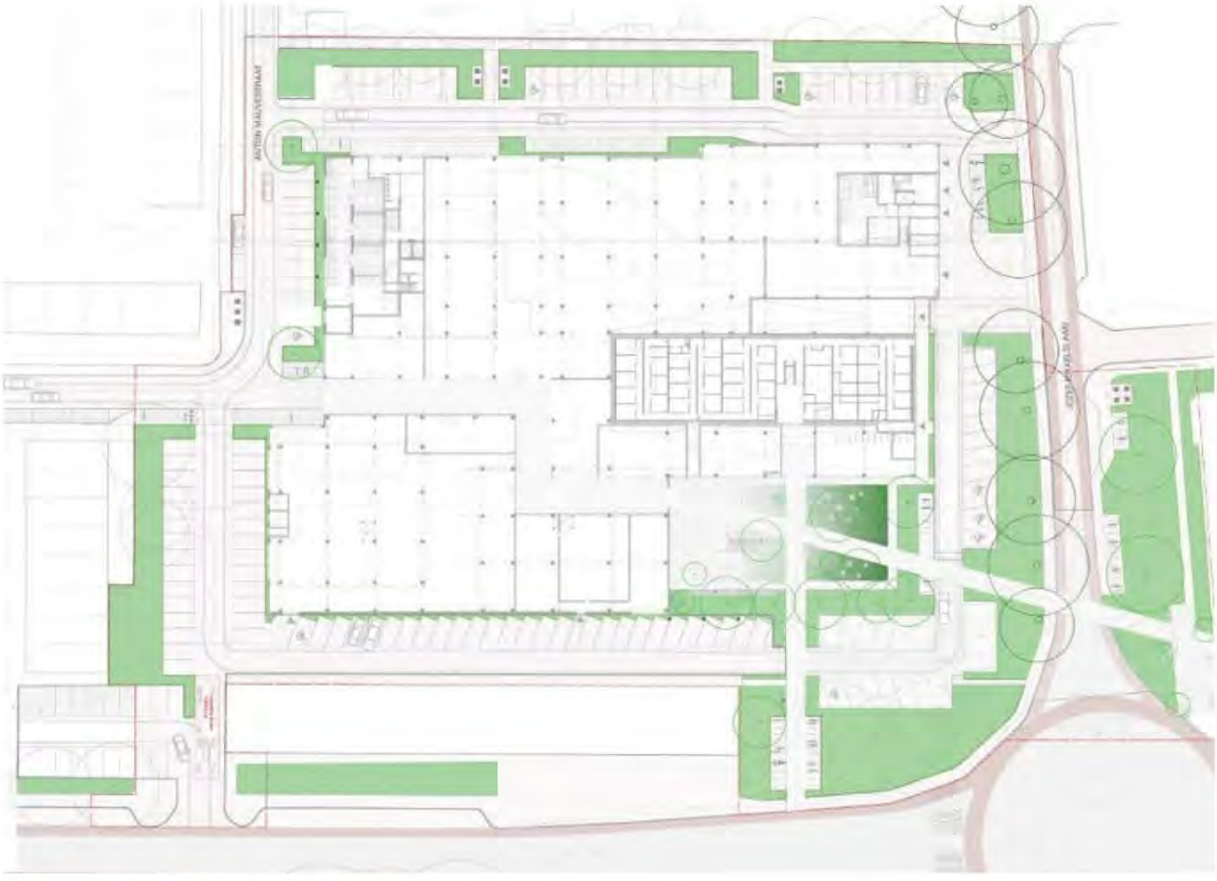
3. Publieke laadpalen in de openbare ruimte zijn aanvullend voor wie geen eigen laadplek heeft.

Privaat en semipubliek laden worden actief gestimuleerd om druk op de openbare ruimte te beperken.

### Planspecifiek

Voor de beoogde herontwikkeling is een parkeeronderzoek uitgevoerd (Goudappel, kenmerk: 012467.20221215.R1.20, d.d. 10 oktober 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 17). Uit het parkeeronderzoek volgt dat de parkeerbehoefte van het plan, conform gemeentelijk beleid, minimaal 220 parkeerplaatsen bedraagt. Met de toepassing van een maatwerk parkeernorm en deelmobiliteit zijn er 196 parkeerplaatsen nodig, waarvan 3 deelauto's.

Uitgaand van dubbelgebruik en de beoogde verdeling van parkeerplaatsen dienen er in de parkeergarage minimal 108 parkeerplaatsen te worden voorzien voor de bewoners en het personeel van de winkels. Op maaiveld zijn, uitgaand van dubbelgebruik, maximaal 65 parkeerplaatsen nodig voor een deel van de sociale huurwoningen, de 3 deelauto's en bezoekers. Verder worden er op het maaiveld 9 parkeerplaatsen voor mindervaliden gerealiseerd. De parkeerbehoefte in de parkeergarage kan volledig worden voorzien binnen de 108 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd binnen de parkeergarage. Van deze 108 parkeerplaatsen zijn er 6 parkeerplaatsen gereserveerd voor mindervaliden. Voorwaarde is verder wel dat alleen de middenhuur- en vrije sector huurwoningen een parkeerplaats toegewezen kunnen krijgen. De andere gebruikers maken gebruik van de zwerfplekken. Op de navolgende afbeelding is de beoogde parkeersituatie op het maaiveld weergegeven.



Plankaart openbare ruimte (bron: Groosman Architecten)

De parkeerbehoefte in openbaar gebied kan verkeerskundig gezien worden opgevangen in de openbare ruimte. De parkeerdruk blijft binnen de acceptabele grenzen. De maximale grens in het gemeentelijk parkeerbeleid wordt echter wel overschreden als gevolg van het plan. De parkeerdruk na realisatie van het plan is respectievelijk 92% en 80% op het maatgevende moment in de gebieden binnen 150 en 200 meter loopafstand.

Zoals te zien is op voorstaande afbeelding worden er rondom het winkelcentrum 9 mindervalide parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn er 4 op kenteken. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform de eisen die de gemeente Woerden stelt aan afmetingen en laadinfrastructuur, zoals verwoord in de Visie laadinfrastructuur. Zo wordt 20% van de plekken in de parkeergarage voorbereid op het realiseren van een elektrisch laadpunt en worden alle openbare parkeerplaatsen voorzien van de voorbereidingen van een laadpunt, waarbij op 10% van de parkeerplaatsen al een laadpunt wordt gerealiseerd. Op het maaiveld worden in ieder geval 7 laadpalen gesitueerd, waarvan 4 aan de westzijde en 3 aan de zuidzijde.

### Fietsparkeren

Naast parkeernormen voor auto's heeft de gemeente Woerden fietsparkeernormen in haar beleidsnota 'Nota parkeernormen 2022, gemeente Woerden'. De gemeente Woerden stelt hierbij de eis dat het fietsparkeren geheel op eigen terrein wordt gefaciliteerd en dat rekening moet worden gehouden met afwijkende modellen. In de navolgende tabel is de fietsparkeervraag weergegeven.

| functie | doelgroep | parkeerbehoefte | | locatie |
|---|---|---|---|---|
| | | *berekening* | *resultaat* | |
| 523 m² bvo uitbreiding winkelcentrum – supermarkt | personeel | (523 * 1 / 100=) | 5,2 | maaiveldniveau |
| | bezoekers | (523 * 3,3 / 100=) | 17,3 | maaiveldniveau |
| 74 m² bvo uitbreiding winkelcentrum – detailhandel | personeel | (74 * 1 / 100=) | 0,7 | maaiveldniveau |
| | bezoekers | (74 * 3,3 / 100=) | 2,4 | maaiveldniveau |
| 35 sociale huurwoning | bewoners | (35 * 2=) | 70,0 | inpandige fietsenstalling |
| | bezoekers | (35 * 0,2=) | 7,0 | maaiveldniveau |
| 44x middenhuur woning | bewoners | (44 * 2=) | 88,0 | inpandige fietsenstalling |
| | bezoekers | (44 * 0,2=) | 8,8 | maaiveldniveau |
| 49x vrije sector huurwoning | bewoners | (49 * 2=) | 98,0 | inpandige fietsenstalling |
| | bezoekers | (49 * 0,2=) | 9,8 | maaiveldniveau |
| **totaal (afgerond)** | | | **51** | **maaiveldniveau** |
| | | | **256** | **inpandig** |

Uit de tabel blijkt dat de parkeerbehoefte bestaat uit 51 parkeerplaatsen voor personeel en bezoek dat naar het winkelcentrum en de woningen komt als gevolg van de uitbreiding. Als onderdeel van het plan wordt het parkeeraanbod voor de fiets uitgebreid van 110 naar 228 fietsparkeerplaatsen op maaiveld. Hiermee zijn er ruimschoots voldoende fietsparkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar.

Voor de bewoners zijn 256 fietsparkeerplaatsen nodig, 98 voor de vrije sector huurwoningen, 88 voor de middenhuurwoningen en 70 voor de sociale huurwoningen. In het plan zijn 192 fietsparkeerplaatsen opgenomen voor de midden- en vrije sector huurwoningen en 96 fietsparkeerplaatsen voor de sociale huurwoningen.

Daarmee zijn ruimschoots voldoende fietsparkeerplaatsen opgenomen voor beide doelgroepen. Bij het ontwerp van de fietsenstallingen wordt ook rekening gehouden met afwijkende fietsmaten en scootmobielen.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat er, ondanks afwijking van het gemeentelijke parkeerbeleid, sprake is van een passende parkeersituatie.

## 4.14 Ontplofbare oorlogsresten

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks Ontplofbare Oorlogsresten (hierna: OO) gevonden. Onder OO wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden OO ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

### Planspecifiek

De gemeente Woerden beschikt over een gemeentebreed vooronderzoek naar OO (niet gesprongen explosieven), met een kaart waar de verdachte deellocaties op staan aangegeven (CE-Bodembelastingkaart). Uit het vooronderzoek volgt dat het plangebied onverdacht is op het voorkomen van OO in de bodem. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Desalniettemin geldt ook binnen onverdacht gebied dat het nooit volledig kan worden uitgesloten dat er onverwachts OO worden aangetroffen tijdens werkzaamheden. Bij het aantreffen van zo'n toevalsvondst, moet het werk direct worden stilgelegd en moeten de volgende acties worden ondernomen:

- Raak het explosief niet aan;
- Staak de werkzaamheden onmiddellijk;
- Houd omstanders uit de omgeving van het explosief;
- Stel de plaatselijke politie van de vondst op de hoogte;
- Volg instructies van aanwezige deskundigen strikt op;
- Neem indien nodig en op aanwijzing van aanwezige deskundigen extra beschermende maatregelen.

# 5 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

Bij een wijziging van het omgevingsplan (in dit geval middels de Tijdelijke Administratieve Maatregel) is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Conform deze afdeling doorloopt het ontwerp TAM-omgevingsplan de volgende procedure. Nadat het ontwerp gereed is voor terinzagelegging geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging in het gemeenteblad. Daarna legt de gemeente het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor 6 weken ter inzage. In deze periode is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na de terinzagelegging kan de gemeenteraad besluiten het omgevingsplan vast te stellen. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het TAM-omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het TAM-omgevingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 5.1 Participatie met de omgeving

Conform het participatiebeleid van de gemeente Woerden dient er participatie gevoerd te worden en een participatieverslag opgesteld te worden. In de afgelopen jaren hebben meerdere participatiemomenten plaatsgevonden waarbij de omwonenden van de beoogde ontwikkeling op de hoogte zijn gesteld. In april 2022, juli 2022 en april 2025 zijn de omwonenden tijdens buurtbijeenkomsten op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. De bijeenkomsten zijn goed bezocht. TIjdens de laatste informatieavond in april 2025 zijn er circa 200 mensen langsgekomen. Tijdens deze informatiavond waren de meeste bewoners geïnteresseerd en werd er op een constructieve manier meegedacht. Er was enthousiasme over de vernieuwing van het winkelcentrum en de toevoeging van groen. Tegelijkertijd waren er ook zorgen, vooral over verkeer, parkeren en de hoogte van de bebouwing. Van deze participatiemomenten is een participatieverslag opgesteld (Hart van Tournoysveld, participatieverslag Tournoysveld, d.d. 23 april 2025, zie bijlagen bij toelichting bijlage 18).

## 5.2 Consultatie van andere stakeholders

Zoals in paragraaf 5.1 aan bod kwam is uitvoerig geparticipeerd met omwonenden. Daarnaast zijn belangrijke stakeholders de huidige en toekomstige huurders en de woningcorporatie die het naast het plan gelegen appartementencomplex in bezit heeft. Met deze stakeholders vinden al lange tijd gesprekken plaats en zijn inmiddels duidelijke afspraken gemaakt. Verder is op vrijdag 2 oktober gesproken met de provincie Utrecht over het grondwaterbeschermingsgebied en de daaruit voortkomende randvoorwaarden voor de aanlegfase. Dit is aan bod gekomen in subparagraaf 3.2.2.

## 5.3 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf of in een bijlage samengevat en beantwoord.

# 6 Juridische aspecten

## 6.1 Algemeen

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de IMRO-standaarden na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een motivering. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding en in de regels zijn de functies toegekend aan locaties. Aan deze locaties zijn regels voor de activiteit bouwen en regels betreffende het gebruik verbonden. De motivering heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De motivering van dit TAM-omgevingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het TAM-omgevingsplan ten grondslag liggen. Ook is de motivatie van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het TAM-omgevingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

## 6.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de functies en activiteiten weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

## 6.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangsbepalingen.

In het tweede hoofdstuk, de functies en activiteiten, staan de verschillende werkingsgebieden op alfabetische volgorde. Dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- toepassingsbereik;
- functieomschrijving;
- (specifieke) beoordelingsregels bouwactiviteiten;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

## 6.4 Toelichting op functies en locaties

De regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op het bestemmingsplan 'Schilderskwartier' en de gemeentelijke handreiking voor het TAM-omgevingsplan.

Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voorliggend omgevingsplan bevat de volgende functies/werkingsgebieden.

### Gemengd

Voor het winkelcentrum is de functie 'Gemengd' opgenomen. Hierin zijn op de begane grond detailhandel, waaronder een supermarkt, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan. Bij woningen zijn aan-huis-verbonden beroep en bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Verder zijn binnen de functie ook daktuinen mogelijk gemaakt, om daarmee de daktuin op het winkelcentrum te kunnen faciliteren. Ten slotte zijn bij deze functie behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen, groen, speelvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en toegangswegen toegelaten.

Het plangebied is voorzien van een bouwvlak dat voor 100% mag worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de op het bouwplan gebaseerde bouwhoogten voor hoofdgebouwen opgenomen, evenals het aantal bouwlagen. Aan het grootste deel van de plint is een maximum bouwhoogte toegekend van 5,5 m. Uitzonderingen zijn de entrees (6,5 m) en het bouwdeel langs het bestaande appartementengebouw, aan het plein (4 m). Aangezien het bouwvlak nagenoeg volledig bebouwd wordt met hoofdgebouwen is er geen regeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd worden. Hierbij is specifiek geregeld dat er buiten het bouwvlak overkappingen (luifels) gerealiseerd mogen worden.

In de bouwregels zijn enkele maxima opgenomen, namelijk: 128 woningen, één supermarkt met een oppervlakte van 2.300 m² bvo en vier horebedrijven met een maximum oppervlakte van in totaal 450 m² bvo. De horecabedrijven zijn in de huidige situatie al aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 2.2. Daarnaast is middels voorwaardelijke verplichtingen vastgelegd dat het bouwplan moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van de bijlagen bij de regels, dat de daktuin wordt aangelegd en dat de gevels van de plint worden voorzien van gevelgroen.

Er is een ondergrondse (parkeer)kelder toegestaan met een maximale bouwdiepte van 3,5 meter. Onder de bebouwing is ook een ruimte voor warmte-koude-opslag (WKO) toegestaan, die omvang is gemaximeerd op 50 m², eveneens maximaal 3,5 meter onder peil. De bronnen behorend bij een eventuele WKO liggen op grote diepte, maar die maken geen onderdeel uit van het gebouw, waardoor de maximale bouwdiepte van 3,5 meter daarvoor dus niet geldt. Verder onderzoek is nodig om te bepalen of WKO überhaupt mogelijk is, gelet op het grondwaterbeschermingsgebied. De optie wordt in voorliggend TAM-omgevingsplan in ieder geval open gehouden.

### Verkeer

Aan de openbare ruimte rondom het winkelcentrum is de functie verkeer toegekend. Op grond van de planregels zijn onder andere wegen, paden en parkeerplaatsen mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op de toegankelijkheid van het plangebied. Om het gebied functioneel en aantrekkelijk in te kunnen richten zijn groen, water, speelvoorzieningen, straatmeubilair en bij deze doeleinden behorende nutsvoorzieningen binnen de functie mogelijk. Binnen de functie zijn geen gebouwen toegestaan.

### Wonen gestapeld

Omdat het bestaande flatgebouw in het oosten van het plangebied omsloten ligt door het herontwikkelde winkelcentrum is het onderdeel van voorliggend TAM-omgevingsplan. Anders dan in het bestemmingsplan 'Schilderskwartier' is aan het gebouw de functie 'Wonen gestapeld' toegekend. Hierbij zijn de relevante planregels grotendeels overgenomen uit bestemmingsplan 'Schilderskwartier'.

# 7 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De bevoegde overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal, een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

### Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in het nadeel, dat het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

MAKERS VAN PLANNEN

17 MAART 2025




# ADVIES RAPPORT

Sloop- en Bouwstrategie Winkelcentrum Tournoysveld, Woerden

MAKERS VAN PLANNEN

Versie 1.2

# Inhoud

1. Inleiding ..... 2
1.1 Aanleiding ..... 2
1.2 Probleemstelling ..... 2
1.3 Doel van dit rapport ..... 2
2. Vergelijking van Bouwstrategieën ..... 3
2.1 Gefaseerde sloop en bouw ..... 3
2.2 Volledige sloop en nieuwbouw ..... 3
3. Analyse per criterium ..... 4
3.1 Bereikbaarheid ..... 4
3.2 Leefbaarheid ..... 6
3.3 Veiligheid ..... 8
4. Kostenramingen ..... 13
5. Planning ..... 14
6. Conclusie en Aanbeveling ..... 15
6.1 Conclusie ..... 15
6.2 Aanbeveling ..... 16

| Documentversie | Opgesteld door | Datum | Revisie | Geaccordeerd door |
|---|---|---|---|---|
| **Versie 1.0** | [redacted] | 07-03-2025 | 1.0 | [redacted] |
| **Versie 1.1** | [redacted] | 12-03-2025 | 1.1 | [redacted] |
| **Versie 1.2** | [redacted] | 17-03-2025 | 1.2 | [redacted] |
| **Versie 1.3** | [redacted] | 18-03-2025 | 1.3 | [redacted] |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het winkelcentrum Tournoysveld in Woerden is verouderd en aan vernieuwing toe. De huidige infrastructuur, voorzieningen en ruimtelijke inrichting voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen van gebruikers en ondernemers. De herontwikkeling richt zich op het creëren van een eigentijds, veilig en aantrekkelijk winkelgebied, gecombineerd met extra woningbouw. Daarnaast speelt het plan in op de groeiende behoefte aan woningen en verbeterde openbare ruimte, waarbij duurzaamheid en klimaatadaptatie een belangrijke rol spelen.

De eigenaar van het winkelcentrum, Kerckebosch, heeft samen met betrokken partijen, waaronder de gemeente Woerden, een herontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan moet niet alleen de uitstraling en functionaliteit van het winkelcentrum verbeteren, maar ook bijdragen aan een levendige, inclusieve en toekomstbestendige wijk.

## 1.2 Probleemstelling

Bij de herontwikkeling van het winkelcentrum is de vraag of het complete centrum in één keer gesloopt en herbouwd moet worden, of dat een gefaseerde aanpak waarbij enkele winkels deels open kunnen blijven in een tijdelijke situatie. Beide scenario's hebben gevolgen voor de ondernemers, bewoners en bezoekers van het winkelcentrum. De keuze tussen gefaseerde sloop of volledige herontwikkeling heeft impact op de doorlooptijd, veiligheid, economische levensvatbaarheid van de winkels en de leefbaarheid in de omgeving. De woontoren van 'Cazas wonen' blijft tijdens de nieuwbouw bewoond. De woontoren aan de Rembrandlaan blijft bewoond ook bewoond tijdens de nieuwbouw. Dit dient meegewogen te worden in het rapport.

## 1.3 Doel van dit rapport

Dit rapport heeft als doel om de twee bouwstrategieën te analyseren en te beoordelen op basis van de criteria **bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid**. Hierbij wordt gekeken naar de effecten op mobiliteit, parkeergelegenheid, hinder voor omwonenden en ondernemers, en de veiligheidsrisico's tijdens de bouw.

Daarnaast worden kostenramingen en planningsindicaties meegenomen om een goed onderbouwde keuze te maken. Het rapport biedt een onderbouwd advies om de meest efficiënte en haalbare strategie voor de sloop- en bouwplanning van het winkelcentrum Tournoysveld te bepalen.

## 2. Vergelijking van Bouwstrategieën

### 2.1 Gefaseerde sloop en bouw

Bij deze aanpak wordt het winkelcentrum in delen gesloopt en herbouwd, zodat bepaalde winkels kunnen blijven functioneren.

Voordelen:

- **Winkels kunnen operationeel blijven**, wat gunstig is voor ondernemers en consumenten. Dit zal wel gefaseerd gaan en flinke verbouwingen en verhuizingen zijn nodig.
- **Minder impact op de directe omgeving**, omdat niet alles tegelijk wordt afgebroken en opgebouwd. Wel moet in acht worden genomen dat er voor een langere periode overlast ervaren kan worden. De Bouw Veiligheids Zone (BVZ) is bepalend hoeveel vrije ruimte er is voor de stakeholders. Dit dient een nadere uitwerking. Geen tijdelijke locatie nodig voor winkels, wat kosten en logistieke uitdagingen vermindert. Winkels kunnen (gedeeltelijk) openblijven en hun klanten bedienen tijdens de bouw.

Nadelen:

- **Langere bouwperiode**, wat overlast verlengt voor omwonenden en ondernemers. Er moeten delen van het winkelcentrum afgezet worden i.v.m. de BVZ. Dit wisselt per fase wat onduidelijkheid kan veroorzaken als de communicatie niet goed verloopt. Er zal substantieel meer omgevingshinder zijn.
- **Hogere kosten**, door de noodzaak van tijdelijke winkelruimtes en dubbele bouwfases.
- **Logistieke complicaties**, omdat bouwverkeer, bewonersverkeer en winkelend publiek elkaar moeten kruisen, met ernstige verkeers- en veiligheidsrisico's. Parkeren is veel lastiger.

### 2.2 Volledige sloop en nieuwbouw

Bij deze aanpak wordt het volledige winkelcentrum in één keer gesloopt en vervangen door een nieuw centrum. Er moeten wel voorzieningen worden getroffen om de huidige woontoren bereikbaar te houden voor de stakeholders. Het bouwterrein wordt door middel van bouwhekken afgescheiden van de openbare ruimte.

Voordelen:

- **Kortere bouwtijd**, doordat er geen rekening hoeft te worden gehouden met lopende winkelactiviteiten. BVZ zijn hierdoor veilig in te richten. Alleen bouwplaats personeel komt in de BVZ.
- **Lagere bouwkosten**, door efficiënter gebruik van bouwmaterialen, personeel en machines.
- **Duidelijkere planning en minder risico's**, omdat het project in één keer uitgevoerd wordt zonder onderbrekingen.

Nadelen:

- **Winkels moeten tijdelijk elders gehuisvest worden**, wat extra kosten en ongemak met zich meebrengt.
- **Impact op de wijk**, omdat de gehele locatie een periode van tijd niet toegankelijk zal zijn. Wijkbewoners zullen een langere reisafstand hebben naar een tijdelijke locatie.

## 3. Analyse per criterium

### 3.1 Bereikbaarheid

- Bezoekers aan het winkelcentrum: Tijdens een gefaseerde bouw blijft een deel van het winkelcentrum bereikbaar, maar zal de toegankelijkheid beperkt zijn door bouwactiviteiten, omleidingen en tijdelijke looproutes. Dit kan leiden tot een minder aantrekkelijke winkelervaring en een afname van bezoekersaantallen. Bij een volledige sloop is er tijdelijk geen winkelcentrum aanwezig, waardoor bezoekers moeten uitwijken naar andere winkelgebieden. Dit kan gevolgen hebben voor de ondernemers en het klantbehoud na de heropening. Daarnaast zullen bij beide scenario's maatregelen nodig zijn om de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers veilig en overzichtelijk te houden.

- Bereikbaarheid van bewoners in de woontoren: De woontoren die binnen het projectgebied blijft staan, moet gedurende de hele bouwperiode goed en veilig bereikbaar blijven voor bewoners. De bereikbaarheid van de woontoren is zowel bij een gefaseerde bouw als een bij een volledige bouw een belangrijk aandachtspunt. Er moeten veiligheidsmaatregelen genomen worden om de toegang tot de bestaande woongebouwen te kunnen waarborgen. Bij gefaseerde bouw is de hinder beleving voor de stakeholders aanzienlijk langer.

- Bereikbaarheid voor hulpdiensten: Ongehinderde toegang voor politie, brandweer en ambulance is essentieel. Bouwfaseringen, tijdelijke afsluitingen en extra parkeerdrukte mogen de noodroutes niet belemmeren. Bij gefaseerde bouw moet per bouwfase worden geëvalueerd of er voldoende doorgang is voor hulpdiensten. Bij een volledige sloop kunnen er duidelijke afspraken zijn over alternatieve routes en calamiteitenplannen.

- Bereikbaarheid voor mensen die slecht ter been zijn: Bouwactiviteiten kunnen de toegankelijkheid van het winkelcentrum en omliggende woningen bemoeilijken voor mensen die slecht ter been zijn. Drempels, tijdelijke loopschotten en omleidingen kunnen hinderlijk zijn. Speciale voorzieningen, zoals rolstoelvriendelijke routes en duidelijke markeringen, moeten worden voorzien in zowel het gefaseerde als het volledige sloopscenario om de toegankelijkheid voor deze groep te waarborgen.

- Bereikbaarheid van expeditie winkels**:** Tijdens een gefaseerde bouw moet de expeditie ruimte in een vroeg stadium al weg wat logistiek problemen geeft. De combinatie van leveringen, winkelend publiek en bouwverkeer kan leiden tot knelpunten en vertragingen. Bij een volledige sloop en nieuwbouw is er bij de alternatieve winkelhuisvesting een expeditie ruimte beschikbaar. Het bouwlogistiekverkeer en winkel bevoorrading zullen nog wel raakvlakken hebben, maar in mindere maten dan bij een gefaseerde sloop waar ze gebruik moeten maken van dezelfde ruimten binnen de projectlocatie.

- Bereikbaarheid van buurtbewoners: bij een gefaseerde sloop vervalt een groot gedeelte van de parkeergelegenheid, om ruimte te maken voor de bouwplaats. Doordat winkelbezoekers moeten uitwijken naar elders in de week, neemt de parkeerdruk toe, waardoor bewoners mogelijk verder van huis moeten parkeren. Bij een volledige sloop worden er bij de tijdelijke winkelhuisvesting parkeerplekken gerealiseerd.

- Bereikbaarheid van bouwverkeer: bij een gefaseerde bouw moet het bouwverkeer dezelfde toegangswegen delen met winkelend publiek, bewonersverkeer en expeditie verkeer. Dit leidt tot opstoppingen, gevaarlijke situaties en frequentere leveringen doordat er maar beperkte opslagruimte is. Dit verlengt de doorlooptijd van de werkzaamheden en vergroot de hinder. Bij volledige sloop is er meer ruimte voor efficiënte logistiek met vaste verkeersroutes en voldoende opslag, waardoor transportbewegingen beter te plannen zijn. Dit verkort de bouwtijd en vermindert de overlast, wat zorgt voor een veiligere en gestroomlijnde uitvoering.

  De bouwplaats heeft vier toegangswegen, aangegeven met zwarte pijlen: twee vanaf de Jozef Israëlslaan en twee vanaf de Anton Mauvestraat. Deze routes zullen worden gebruikt voor zowel bouwverkeer als bevoorrading, wat invloed heeft op de verkeersveiligheid en doorstroming in de omgeving.

  *Figuur 1: toegangswegen bouwplaats*

  Het winkelend publiek, expeditieverkeer en bouwlogistiek gaan bij een gefaseerde



  sloop dezelfde toegangswegen delen. Dit zorgt voor verhoogde risico's op verkeersonveilige situaties. De beperkte ruimte bij de bouwomheining betekent tevens ook dat vrachtwagens moeilijker kunnen manoeuvreren, wat kan leiden tot opstoppingen en extra risico's bij in- en uitrijdend bouwverkeer.
  Bij een volledige sloop en nieuwbouw wordt de bouwplaats volledig afgesloten en kan het bouwverkeer gescheiden worden gehouden van het winkelend publiek. Dit zorgt voor een veiliger en beter beheersbaar verkeersplan, vaste rijroutes en logistieke zones kunnen binnen de bouwhekken worden ingericht. De impact op het verkeer blijft, maar er is minder kans op onveilige situaties door kruisend bouwverkeer met de winkelbezoekers en omwonenden.

### 3.2 Leefbaarheid

- Parkeergelegenheid: Bij gefaseerde bouw blijft er maar een zeer beperkte parkeercapaciteit over. Het volledige parkeerterrein wordt in beslag genomen voor de bouwplaats. In de nabije omgeving is geen goed alternatief beschikbaar, wat leidt tot een toename van de parkeerdruk in de omliggende wijk. Dit kan ertoe leiden dat bezoekers wild gaan parkeren, wat overlast veroorzaakt voor omwonenden. Daarnaast moet er niet alleen rekening worden gehouden met bezoekers die met de auto komen, maar ook met parkeerplekken voor het bouwpersoneel. Dit wordt een lastige opgave, aangezien er al een tekort aan parkeervoorzieningen is.

- Trillings- en geluidshinder: Gefaseerde bouw betekent langere blootstelling aan trillingen en geluidsoverlast voor omwonenden. Meerdere bouwfasen zorgen voor herhaalde en langdurige trillingsbronnen, zoals heipalen, sloopwerkzaamheden en zwaar transport. Dit kan schade veroorzaken aan nabijgelegen panden en gaat hinder opleveren voor bewoners en ondernemers. Daarnaast is er bij gefaseerde bouw sprake van een langere periode van herhaaldelijk bouwherrie, zoals hak- en breekwerk, boren, zagen en vrachtverkeer. Dit zorgt voor een langdurige belasting voor bewoners en winkeliers. Bij volledige sloop en herbouw wordt deze hinder geconcentreerd in een kortere, maar intensere periode, wat de totale duur van de overlast vermindert. Extra monitoring en beschermingsmaatregelen zijn noodzakelijk bij gefaseerde bouw om schadeclaims en structurele schade aan omliggende gebouwen te voorkomen. Daarnaast moeten bij gefaseerde bouw extra maatregelen worden getroffen, zoals geluid reducerende schermen en mogelijk aangepaste werktijden om hinder te minimaliseren.

- $CO_2$-uitstoot: Bij een gefaseerde sloop en bouw is de $CO_2$-uitstoot hoger dan bij een volledige sloop en nieuwbouw. Dit komt door de langere bouwperiode (30-45 maanden) waarin machines, transport en tijdelijke voorzieningen langer in gebruik blijven. Bovendien leidt de fasering tot extra transportbewegingen, inefficiënt materiaalgebruik en een hogere energieconsumptie door noodvoorzieningen en herhaaldelijke aanpassingen.

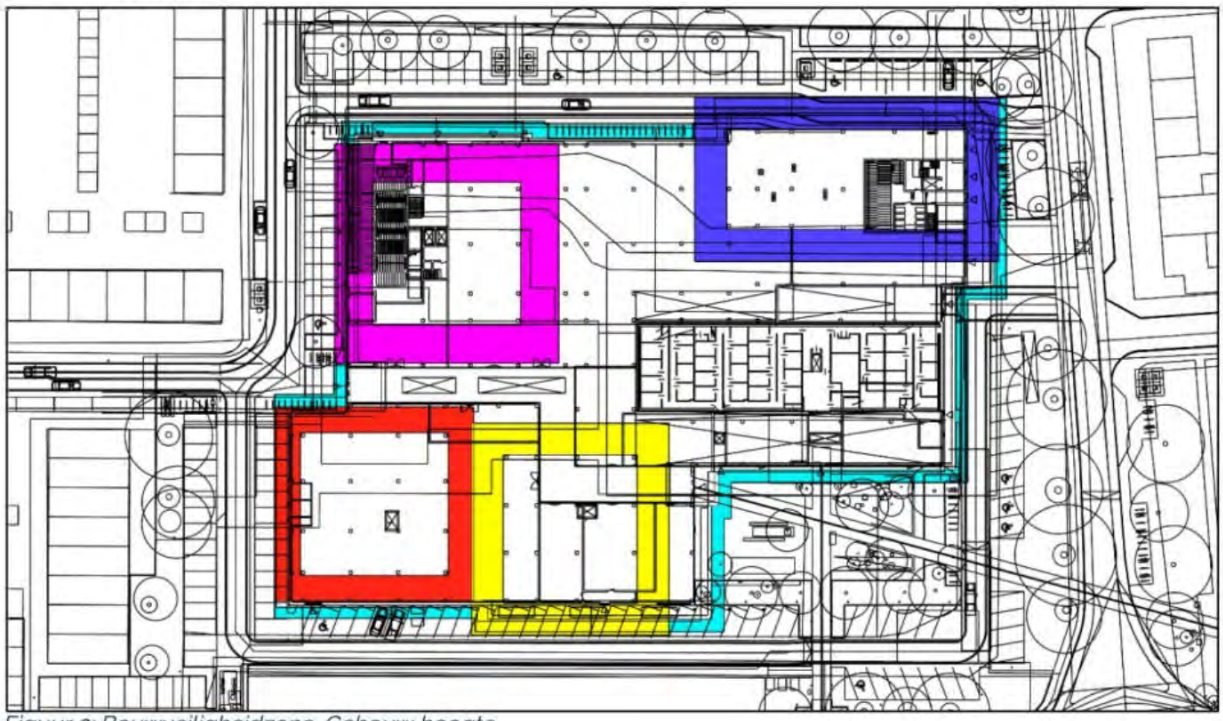
  Bij een volledige sloop en nieuwbouw is de bouwtijd korter (18-24 maanden), waardoor de inzet van machines en transport efficiënter verloopt. Materialen kunnen in één keer geleverd en verwerkt worden, wat herhaaldelijke $CO_2$-intensieve logistiek voorkomt. Ook worden bouwafval en sloopmaterialen efficiënter gerecycled, wat de ecologische impact verder vermindert.

  Een gefaseerde bouw veroorzaakt meer uitstoot door inefficiëntie en langere doorlooptijd, terwijl een volledige sloop en nieuwbouw duurzamer is door snellere uitvoering, minder transportbewegingen en efficiënter materiaalgebruik. Dit maakt de laatste optie de milieuvriendelijkste keuze.

- Winkelbeleving: Bij een gefaseerde bouw blijven winkels open, maar de winkelervaring wordt aangetast door bouwlawaai, stof, slechte parkeergelegenheid en een beperkt winkelaanbod. Bouwhekken en tijdelijke voorzieningen kunnen de uitstraling en toegankelijkheid verslechteren, waardoor klanten mogelijk uitwijken naar andere winkelcentra. Bij een volledige sloop en nieuwbouw sluit het winkelcentrum tijdelijk.
  Bij de alternatieve winkel huisvesting aan de Jan Steenlaan is de winkelbeleving ook niet optimaal, echter zorgt een volledige bouw voor minder geluid- en stofoverlast tijdens het winkelen. Bij een volledige bouw is de een moderne, aantrekkelijke winkelomgeving sneller gerealiseerd, wat zal zorgen voor een sterke terugkeer van de winkelbeleving van klanten.

### 3.3 Veiligheid

- Bouwveiligheidszones: Bij gefaseerde bouw moet een veilige afbakening worden gegarandeerd binnen een operationele winkelomgeving. Bij volledige sloop is een volledig afgesloten bouwplaats mogelijk. De BVZ valt dan binnen de bouwplaats omheining.



*Figuur 2; Bouwveiligheidzone, Gebouw hoogte*

| | Gebouwhoogte | Bouwveiligheidszone |
|---|---|---|
| **BVZ Woontoren 1** | 30.8m hoogte. | BVZ is 6m, BVZ valt binnen het werkterrein |
| **BVZ Woontoren 2** | 15.3m hoogte | BVZ is 4m. De BVZ valt binnen het werkterrein |
| **BVZ Woontoren 3** | 21.5m hoogte | BVZ is 5m. De BVZ valt binnen het werkterrein. |
| **BVZ Woontoren 4** | 21.5m hoogte | BVZ is 5m. De BVZ valt binnen het werkterrein. |
| **BVZ Plint** | 5.7m hoogte | BVZ is 1,5m. |

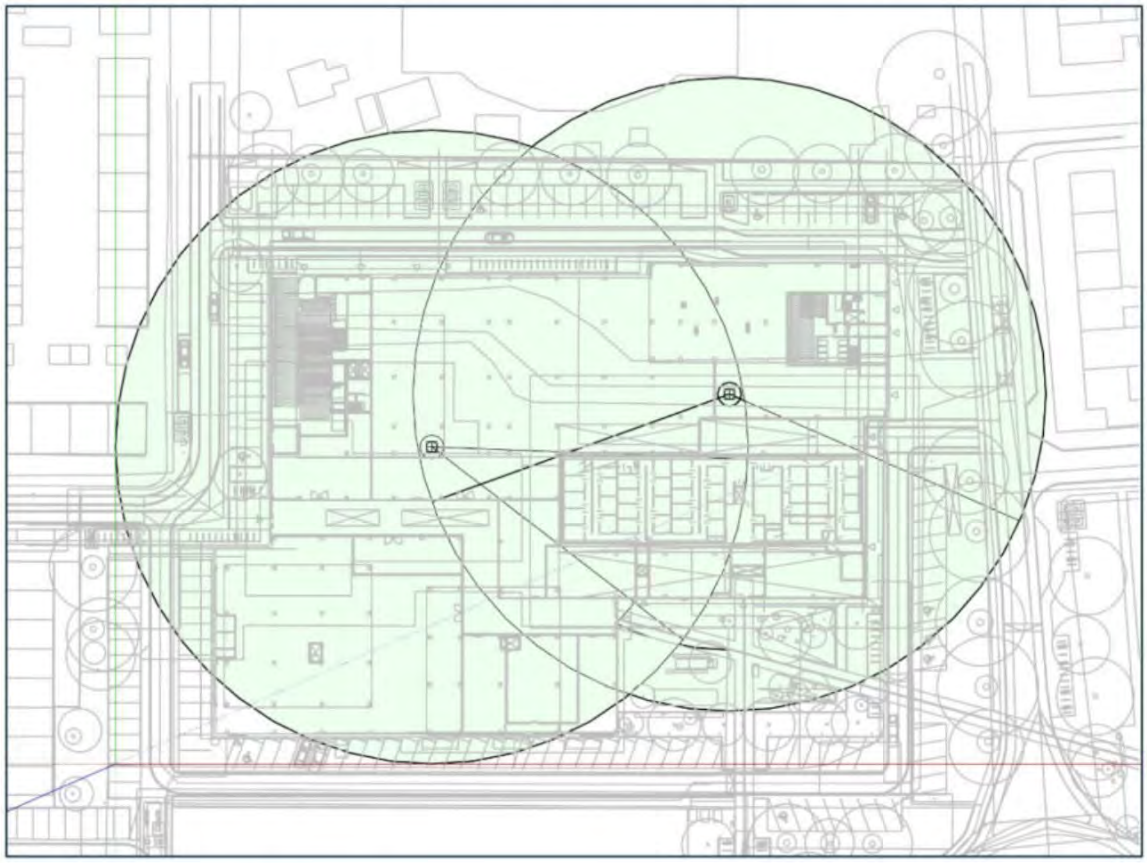
Tabel 1; BVZ i.r.t. hoogte gebouw

- Parkeerkelder: Op dit moment is er nog niet bekend hoe de kelderwanden worden gerealiseerd. Afhankelijk van de uitvoeringsmethode is het mogelijk dat hier nog BVZ uit voort komt. Kelderwanden kunnen in het werk gestort worden of als prefab elementen op de juiste plaats gehesen worden. Zodra hier een keuzen in gemaakt is moet de bouwveiligheid hierop worden geanalyseerd.

- Hijsgebieden: Bij een gefaseerde bouw is de beschikbare ruimte voor hijskranen beperkt, waardoor er grotere kranen nodig zijn die een groter hijsgebied beslaan om elk bouwdeel te kunnen bereiken. De draaicirkels van de kranen zullen dan ook verder in de openbare ruimte reiken. Dit brengt extra veiligheidsrisico's met zich mee, omdat winkelend publiek en omstanders zich niet binnen deze hijszones mogen bevinden tijdens hijsacties van de kranen. Bij elke hijssituatie moet ook onderzocht

worden hoe de veiligheid van het winkelend publiek gegarandeerd kan worden. Het continue uitvoeren van onderzoeken voorafgaand hijsacties vergt veel tijd en middelen. Om de veiligheid van het winkelend publiek te kunnen garanderen zullen er strikte veiligheidsmaatregelen, zoals afgezette zones en begeleid loopverkeer, tijdsloten, verkeersomleidingen of overkoepelende constructies. Deze extra veiligheidsmaatregelen belemmeren de doorstroming van bezoekers, en omwonenden en de winkelervaring wordt negatief beïnvloedt.

Daarnaast moeten de hijskranen vaker verplaatst worden om de verschillende bouwfasen te bedienen. Dit zorgt voor extra planning technische uitdagingen, meer uitloop in de bouwplanning en extra hinder tijdens de op- en afbouw van de kranen.



*Figuur 3; Opzet met 2 bouwkranen*

Bij een volledige sloop en nieuwbouw kan efficiënter gewerkt worden met drie kleinere kranen in plaats van twee grote kranen. Dit versnelt het bouwproces, omdat er meerdere hijsoperaties tegelijk kunnen plaatsvinden. Daarnaast hoeven er geen extra veiligheidsmaatregelen te worden getroffen voor winkelend publiek, omdat het volledige terrein afgesloten blijft en geen winkelbezoekers binnen de hijszones aanwezig zijn. Hierdoor verloopt het hijsproces veiliger en efficiënter. Bovendien rijken de hijsgebieden een stuk minder ver in de openbare ruimte, waardoor de impact op de openbare ruimte en de omliggende infrastructuur minder is.



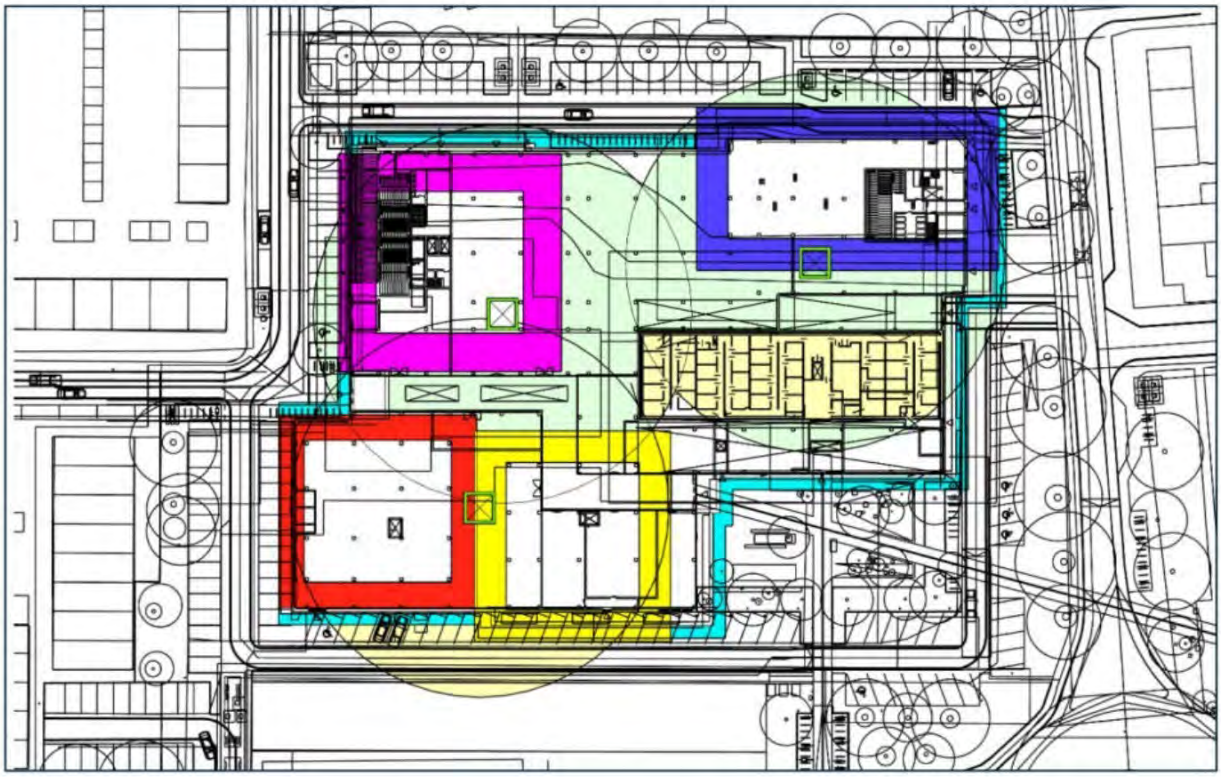
*Figuur 4: Opzet met drie bouwkranen*

Belendingen: Conform de landelijke richtlijnen voor bouw- en sloopveiligheid vormen de winkels met het winkelend publiek en de te behouden woontoren een belending binnen het bouwgebied. Dit betekent dat er extra veiligheidsmaatregelen moeten worden getroffen om te voorkomen dat bouwactiviteiten een risico vormen voor de aanwezige winkels, bezoekers en bewoners.

Bij een gefaseerde bouw blijven bepaalde winkels operationeel binnen het bouwgebied, waardoor zij direct grenzen aan de bouwactiviteiten. Dit brengt aanzienlijke veiligheidsrisico's met zich mee, met name tijdens hijswerkzaamheden, sloopwerk en transportbewegingen. Tijdens hijsactiviteiten mogen er bijvoorbeeld geen mensen aanwezig zijn in het hijsgebied, wat de toegang tot winkels kan beperken en de winkelervaring negatief beïnvloedt. Dit betekent dat winkelend publiek en personeel regelmatig tijdelijk uit bepaalde zones geweerd moet worden, wat zorgt voor verstoring en onvoorspelbaarheid in de winkeloperaties. Daarnaast moeten extra constructieve maatregelen, zoals verstevigde afzettingen, bescherming tegen vallende objecten en monitoring van de stabiliteit van aangrenzende

gebouwen, continu worden uitgevoerd. Dit leidt tot hoge extra kosten en operationele beperkingen.

De te behouden woontoren blijft bewoond tijdens zowel een gefaseerde als een volledige sloop en nieuwbouw. Dit betekent dat er continue maatregelen genomen moeten worden om de stabiliteit, veiligheid en bereikbaarheid van de woontoren te waarborgen. Ook moet worden voorkomen dat stof, geluidsoverlast en bouwlogistiek het woongenot van de bewoners te veel aantasten. Daarnaast moeten de entree, expeditie-ingangen en nooduitgangen van de woontoren te allen tijde bereikbaar blijven.



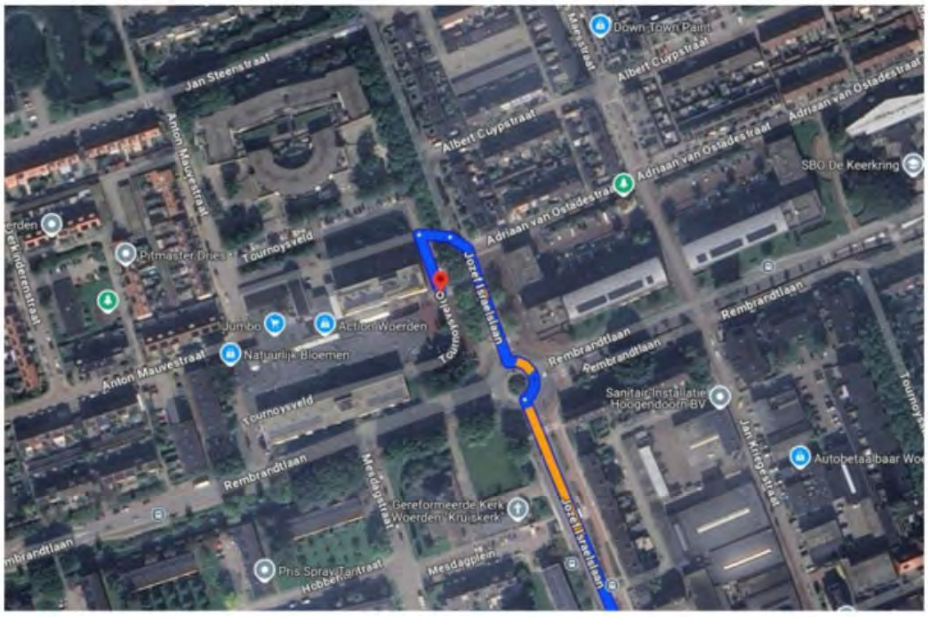
*Figuur 5: Belendingen BVZ's en hijsgebieden*

Bij een volledige sloop en nieuwbouw worden veel van deze risico's verminderd, omdat er geen winkelend publiek binnen het bouwgebied aanwezig is en het bouwterrein volledig afgesloten kan worden. Dit maakt het mogelijk om de bouwveiligheidszones strikter te handhaven en de bouwlogistiek efficiënter te organiseren. De woontoren blijft echter ook in dit scenario een belending binnen het bouwgebied, wat betekent dat er nog steeds veiligheidsmaatregelen nodig zijn om de toegang en veiligheid van de bewoners te garanderen.

Transportbewegingen: Gefaseerde bouw veroorzaakt langdurige verstoringen in de verkeersstromen. Volledige sloop zorgt voor een kortere, intensievere periode van verkeersbewegingen.

Bij een gefaseerde bouw zullen de logistieke stromingen van vrachtverkeer en bouwverkeer elkaar overlappen, gevolg hiervan is een onveilige verkeersafwikkeling.

Bij een volledige sloop kan er rondom het project gebied (binnen de hekken) een bouwweg worden aangelegd. Dit maakt de logistieke bewegingen beter beheersbaar.




*Figuur 6; Aanrijroute bouwverkeer*

- Brandinstallaties: De huidige brandinstallaties, zoals sprinklers, zijn al flink verouderd. Dit roept de vraag op of deze nog goed functioneren wanneer het gebouw in fases wordt gesloopt en herbouwd. Bij gefaseerde bouw moet per sloop- of bouwfase gecontroleerd worden of de brandveiligheidsvoorzieningen nog voldoen aan de eisen. Dit leidt tot extra kosten, extra tijd en extra mankracht voor inspectie en onderhoud. Daarnaast moeten tijdelijke brandveiligheidsmaatregelen, zoals noodsprinklers en rookdetectiesystemen, wellicht geplaatst worden om ervoor te zorgen dat het pand blijft voldoen aan de brandveiligheidseisen.
- NUTS: In het project gebied is nog veel NUTS aanwezig. Deels moeten deze in bedrijf blijven. Hiervoor dient een goede NUTS inventarisatie gemaakt te worden.
- Hulpdiensten: Om de bereikbaarheid te borgen tijdens de werkzaamheden dient er vooraanvang overleg plaatst te vinden met de veiligheid regio.

## 4. Kostenramingen

| Kostenpost | Gefaseerde bouw | Volledige sloop |
|---|---|---|
| Tijdelijke huisvesting winkels | € | € |
| Logistieke aanpassingen | | |
| Extra bouwkosten en fasering | | € |
| Extra veiligheidsmaatregelen | | |
| Tijdelijke nutsvoorzieningen | | € |
| Aanpassingen infrastructuur | | |
| Langere bouwtijd (meer overlast) | | |
| Totale kosten (indicatief) | € K | K |

## 5. Planning

De hieronder weergegeven planningen zijn gebaseerd op geschatte doorlooptijden en kunnen in de praktijk afwijken door factoren zoals weersomstandigheden, vergunningstrajecten en onvoorziene bouwtechnische complicaties. Beide bouwstrategieën worden geanalyseerd op basis van hun verwachte tijdsduur, waarbij rekening wordt gehouden met de impact op ondernemers, bewoners en logistiek. De uiteindelijke planning zal in samenspraak met alle betrokken partijen worden verfijnd en geoptimaliseerd.

| Activiteit | Gefaseerde Bouw | Volledige Sloop en Nieuwbouw |
|---|---|---|
| Voorbereiding en vergunningen | 6 - 9 maanden | 6 maanden |
| Bouwperiode | 38 - 41 maanden | 20 - 24 maanden |
| Totaal | **44 - 50 maanden** | **26 – 30 maanden** |

Volledige sloop en nieuwbouw zorgt voor een kortere bouwtijd en minder langdurige overlast.

# 6. Conclusie en Aanbeveling

## 6.1 Conclusie

Uit de analyse blijkt dat zowel gefaseerde bouw als volledige sloop en nieuwbouw aanzienlijke voor- en nadelen hebben.

Een gefaseerde bouw maakt het mogelijk dat enkele winkels operationeel blijven, wat voordelen biedt voor ondernemers en klanten. Echter, deze aanpak brengt aanzienlijke veiligheidsrisico's met zich mee. Omdat delen van het winkelcentrum blijven staan, wordt het bestaande pand een belending binnen het bouwgebied, wat inhoudt dat er voortdurend extra veiligheidsmaatregelen getroffen moeten worden. Dit geldt met name voor hijsoperaties, waar winkelend publiek en personeel zich vlak naast of onder actieve bouwzones bevindt. Hierdoor moeten hijszones regelmatig worden aangepast, wat vertragingen oplevert en een groot risico vormt voor bezoekers en werknemers. Daarnaast moeten constructieve maatregelen zoals beschermende afzettingen, vangnetten en extra stabiliteitscontroles continu worden uitgevoerd, wat zorgt voor hoge bijkomende kosten en operationele beperkingen.

Door de beperkte ruimte binnen een gefaseerde bouwopzet moeten grotere hijskranen worden ingezet met grotere hijsgebieden, waardoor deze tot diep in de openbare ruimte reiken. Dit dwingt tot strikte afsluitingen van delen van het winkelcentrum tijdens hijsactiviteiten, wat de winkelervaring aanzienlijk verslechtert en operationele onzekerheden met zich meebrengt. Ook de bouwveiligheidszones (BVZ) zullen zich deels binnen de bestaande winkelomgeving bevinden, wat de bewegingsvrijheid van winkelend publiek inperkt en de logistiek bemoeilijkt.

Bovendien zijn de huidige brandinstallaties verouderd en niet ontworpen om gefaseerde sloop en bouw te ondersteunen. Bij gefaseerde bouw moet per fase worden gecontroleerd of de brandveiligheidsvoorzieningen nog functioneren, wat extra tijd, kosten en mankracht vereist. De winkels moeten echter wél aan de brandveiligheidseisen blijven voldoen zolang er publiek binnenkomt.

Bij een volledige sloop en nieuwbouw wordt deze problematiek volledig vermeden. Omdat het terrein volledig afgesloten wordt, kunnen bouwveiligheidszones correct worden ingericht zonder vermindering van winkelruimten, wat als hinder wordt ervaren door winkeleigenaars en personeel. Ook hoeft er geen winkelend publiek te worden beschermd tegen vallende objecten of hijsactiviteiten, waardoor de bouw sneller, efficiënter en veiliger verloopt. Er kan worden gewerkt met drie kleinere kranen in plaats van twee grote, wat de hijsoperaties optimaliseert en de belasting op de openbare ruimte vermindert.

Daarnaast is de bouwtijd bij volledige sloop aanzienlijk korter (26-30 maanden versus 44-50 maanden bij gefaseerde bouw). De periode van bouwoverlast wordt hierdoor sterk verkort, en zodra de nieuwbouw gereed is, kan het winkelcentrum in één keer worden geopend met een moderne uitstraling, verbeterde infrastructuur en een aantrekkelijkere winkelomgeving.

Financieel gezien is een gefaseerde bouw aanzienlijk duurder [redacted] door de noodzaak van extra veiligheidsmaatregelen, logistieke aanpassingen en langere bouwtijd. Een volledige sloop en nieuwbouw is daarentegen kostenefficiënter [redacted] door een snellere oplevering en efficiëntere bouwplanning.

### 6.2 Aanbeveling

Op basis van veiligheid, kosten, efficiëntie en doorlooptijd wordt volledige sloop en nieuwbouw aanbevolen als de meest verstandige keuze.

De gefaseerde bouw brengt te grote veiligheidsrisico's met zich mee doordat winkels een belending vormen binnen het bouwgebied, wat zorgt voor hoge extra kosten, operationele beperkingen en vertragingen. De volledige sloop lost deze problemen op, doordat er veilig binnen een afgesloten bouwplaats gewerkt kan worden zonder interactie met winkelend publiek of winkelpersoneel.

Om de nadelen van tijdelijke sluiting te beperken, wordt aanbevolen om tijdelijke winkelvoorzieningen elders in Woerden te realiseren, zoals aan de Jan Steenstraat. Dit voorkomt verlies van winkelpubliek en biedt ondernemers continuïteit tijdens de bouw.

# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

**Bijlage 4**

HIOR

# HIOR Woerden & Oudewater Handboek Inrichting Openbare Ruimte

## Projectgegevens

| | |
|---|---|
| Exportdatum | 13:37 04-12-2025 |
| Project | Tournoysveld dec 2022 |
| Projectmanager | [redacted]@woerden.nl; [redacted]@woerden.nl> [redacted]@woerden.nl> |
| Technisch manager | [redacted]s.nu |
| Ontwerper | [redacted] |
| Opdrachtgever(s) | [redacted] ism gemeente Woerden |
| Opleverdatum | ntb |
| Aanleiding, doel en verdere [redacted] | richtlijnen voor de ontwikkelaar |
| [redacted] | [redacted] |
| Thema's | |
| Categorieën | Civiele Kunstwerken, Verharding, Water, Riolering, Openbare Verlichting, Kabels en Leidingen, Groen, Afval en Reiniging, Verkeer en Mobiliteit, Gebiedsgericht Werken, Integrale richtlijnen, Speel- en sportvoorzieningen, Straatmeubilair |
| Huidige fase | 3a. Schetsontwerpfase |
| Project id | 240 |

## Richtlijnen

### 1. Initiatiefase

☐ SSV-DEF-001 **- Houd rekening met een speelplek.**

**Motivatie**
In 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw beleid voor spelen vastgesteld. Dit is verwoord in de nota 'Spelen, Sporten en Bewegen in Woerden, visie en doelen 2015-2024'. Eén van de doelen is de openbare ruimte zo inrichten dat een groeiend aantal inwoners daarvan wordt uitgedaagd om meer (sportief) in beweging te komen. Een goed voorzieningennetwerk is hierbij onmisbaar. Voor de 211 locaties zijn maatregelen zijn beschreven.

**Mogelijke oplossing**
Het kan zijn dat een bestaande speelplek heringericht moet worden. Of dat bij woninguitbreiding er een speelplek ontwikkeld moet worden binnen (of grenzend aan) het plangebied. Informeer hiervoor bij de beheerder Speelplaatsen. Die heeft informatie over het geplande vervangjaar van een speelplek. Raadpleeg ook de kaarten behorend bij Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029.

Een bestaande speelplek die heringericht moet worden kan de volgende verschijningsvorm krijgen (zie kaartbeeld Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029, hoofdstuk 9):

- blokplek met traditionele speeltoestellen

- buurtplek met traditionele speeltoestellen (evt. met of enkel sporttoestellen)

- ravotplek met natuurlijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- speelplein met stedelijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- de speelplek wordt opgeheven

Een nieuw aan te leggen speelplek kan een van bovenstaande inrichtingen krijgen. Informeer daarvoor bij de beheerder Speelplaatsen.

Het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen van 1 september 2003 (voorheen het attractiebesluit van maart 1997) is maatgevend voor de kwaliteit en de veiligheid van de speelvoorzieningen.
De keuze voor een type valondergrond en speeltoestellen kan alleen in overeenstemming met de beheerder speelvoorzieningen van gemeente Woerden gebeuren.

☐ INT-DEF-010 **- Richt de openbare ruimte bodemdalingsbestendig in.**

**Motivatie**
Infrastructuur op bodemdalingsgevoelig gebied zakt. De verzakking leidt tot schade. Dit leidt tot onverantwoord hoge beheer en onderhoudskosten voor de gemeente en overlast voor haar bewoners. Een bodemdalingsbestendige fundering biedt hier uitkomst. De bodem van Gemeente Woerden is opgedeeld in 3 categorieën die je kunt vinden op de "Kaart zettingsgevoelig gebied" in Geoweb. Ga hiervoor naar kaartlagenlijst -> overige Geodata -> bodemdaling -> zettingsgevoeligheid.

De categorieën zijn:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig
2. Geel: matig zettingsgevoelig
3. Rood: zeer zettingsgevoelig

**Beleid**
Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat doelen voor bodemdaling (thema droogte). Via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, uitleg over indicator bodemdaling
- pagina 13, formulering van de doellabels voor bodemdaling (bestaand en nieuwbouw)
- pagina 15, doellabels per wijk

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan de volgende inrichtingseisen voor een bodemdalingsbestendige openbare ruimte om de doellabels te realiseren.

1. Bij nieuwbouw willen wij een zettingsvrije constructie zoals drijvend bouwen of onderheien, tenzij wordt aangetoond dat dit financieel of technisch niet haalbaar is. Wanneer is aangetoond dat zettingsvrij niet haalbaar is, is een zettingsarmeconstructie mogelijk. Voor de zettingsarme constructie is de restzettingseis 30 cm na 60 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 70 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 60 jaar.
2. Bij nieuwbouwontwikkelingen is het vanuit duurzaamheidsoverwegingen, beheersbaarheid en flexibiliteit niet wenselijk om gebruik te maken van lichtgewicht ophoogtechnieken (bijvoorbeeld Bims of EPS).
3. Voor reconstructies geldt dat we zettingsvrij gelijkwaardig afwegen tegen zettingsarm, omdat er minder mogelijkheden zijn om zettingsvrij te bouwen in vergelijking tot nieuwbouwlocaties. Voor reconstructies hanteren wij voor zettingsarm een restzettingseis van 40 cm na 40 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 40 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 40 jaar. Vanuit kostentechnisch oogpunt en de beperkte handelingsruimte is, in tegenstelling tot nieuwbouw, de toepassing van lichtgewichtophoogtechnieken wel een optie.

Per project dient bepaald te worden op basis van de "Kaart zettingsgevoelig gebied" welke ondergrond in het project voorkomt:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig (label A)
2. Geel: matig zettingsgevoelig (label C)
3. Rood: zeer zettingsgevoelig (label E)

Indien geel/rood voorkomt in het projectgebied zijn de bovenstaande inrichtingseisen van toepassing en dient het stappenplan Bodemdaling in Projecten doorlopen te worden.

**Mogelijke oplossing**
In samenwerking met projectleiders ruimte en beheer is een stappenplan opgesteld als hulpmiddel om bodemdalingsbestendig te werken in projecten. De infographic laat per projectfase zien welke acties ondernomen dienen te worden en welke informatie waar beschikbaar is. Zie onderaan de infographic in de bijlage.

Onderdeel van dit stappenplan is het uitvoeren van een Levenscycluskosten analyse (LCC)/ multicriteria-analyse (MCA) om tot de meest geschikte funderingstechniek te komen voor het beoogde project. Zie hieronder het protocol voor het uitvoeren van de LCC/MCA.

☐ AER-DEF-001 **- Volg de inzamelstructuur voor de plaatsing van minicontainers of ondergrondse containers.**

**Motivatie**
Om tot de gewenste scheiding van grondstoffen uit ons afval te komen gaat gemeente woerden uit vaneen inzamelstructuur. Deze is gebaseerd op het Grondstoffenbeleidsplan 2016-2020.

**Mogelijke oplossing**
De volgende inzamelstructuur is van toepassing voor de gemeente Woerden:
Afbeelding inzamelstructuur

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Hoogbouwlocaties met 50 aansluitingen of meer komen standaard in aanmerking voor ondergrondse containers voor restafval en papier.

- Bij hoogbouwlocaties met tussen de 20 en 50 aansluitingen maar ook bij een mix van hoogbouw en andere intensieve en niet grondgebonden bouw (alle bouwlocaties waar een extreme druk op de inrichting van de openbare ruimte staat waardoor tuinen ontbreken zonder dat sprake is van 'hoogbouw') wordt in overleg met de gemeente maatwerk toegepast ten aanzien van de toegepaste inzamelmiddelen.
- Bij laagbouwlocaties wordt strikt gebruik gemaakt van minicontainers. Er passen circa 3 minicontainers op een m2.
- Het besluit tot plaatsing van ondergrondse afvalcontainers wordt in overleg met de afdeling Afval & Reiniging genomen.

Het Grondstoffenbeleidsplan gemeente Woerden 2016 – 2020 is van toepassing

Grondgebonden woningen worden altijd bediend met minicontainers.

In het geval van minicontainers moet de opstalplaats worden afgestemd. Er passen circa 3 minicontainers op een m2.

☐ WAT-DEF-002 **- Hanteer de bouwpeilen voor grondwaterstanden en ontwatering.**

**Motivatie**
De inrichting van een waterbestendig Woerden stelt eisen t.a.v. grondwaterstanden en ontwatering.

**Mogelijke oplossing**
Bebouwing dient bestendig te zijn voor hoge (grond)waterstanden zodat schade aan bebouwing of voor de volksgezondheid wordt voorkomen. Zie GWP voor toelichting.

**Grondwaterstanden**

Bij de inrichting van de openbare ruimte en de beoordeling van bouwaanvragen, zorgt de gemeente in bestaand gebied voor voldoende ontwateringsdiepte (verschil tussen gemiddelde grondwaterstand en bebouwingsniveau). Die ontwateringsdiepte zien we het liefst op zo'n 70 á 90 centimeter. Op veengrond is die diepte echter niet altijd mogelijk. We hanteren de volgende normen:

- · gebouwen min. 0,90 m;
- · wegen oeverwal min. 0,70 m;
- · wegen veengrond min. 0,40 m.
- · Elektravoorzieningen min 0,40 m boven direct omliggende maaiveld.

**Drooglegginsgeis**

Het straatpeil moet minimaal 40 cm boven het gebruikelijke waterpeil liggen (drooglegging). In het veengebied is dat - door de hoge gemiddelde waterpeilen - niet overal haalbaar: daarom nemen we daar soms genoegen met een minder hoge drooglegging.

Het gebruikelijke waterpeil moet getoetst worden aan het peilbesluit van het waterschap, zie externe link.

☐ GGW-DEF-005 **- Laat het project / ontwerp aansluiten op de omgeving-georiënteerde gegevens die er zijn over de wijk.**

**Motivatie**
In januari 2020 heeft het college ingestemd met de nieuwe werkwijze in het Gebiedsgericht Werken en de raad geïnformeerd hierover d.m.v. een rib (19R.00985). Met gebiedsgericht werken zet gemeente Woerden in op een omgevings-georiënteerde werkwijze waarbij maatwerk, identiteit van het gebied, de agenda van het gebied en de mensen die er wonen altijd leidend zijn aan de start van alle projecten. Elke wijk of kern heeft een wijkambtenaar die de volgende rol vervult:

1. Verbinding tussen wijk-/dorpsplatform en gemeente
2. Integrale agenda van de wijk in kaart brengen (inhoud + verhaal)
3. Netwerkontwikkeling in gang zetten (het elkaar kennen)
4. Facilitering wijk- en dorpsplatforms (subsidies, status, positie, afspraken)

5. Initiatiefbegeleiding (in aanvulling op hetgeen de buurtverbinder doet)

*Twee functies zijn gericht op de versterking van de organisatie:*

6. Verbinden wijkgericht werken / sociaal werken in de wijk: tussen wijkambtenaar-buurtverbinder-omgevingsmanager/vakambtenaar

7. Continu borgen gebiedsgericht Werken in de organisatie (intern)

Daarnaast zijn in december 2018 sociale analyses (sociaal domein) per wijk en dorp goedgekeurd. Deze wijkanalyses geven inzicht in de sociale aspecten van de negen wijken en dorpen die de gemeente Woerden rijk is. Deze cijfermatige analyse kan ondersteunen bij het maken van beleidskeuzes en als input voor gebiedsgerichte keuzes.

In 2019 is de monitor Veiligheid en Leefbaarheid uitgevoerd om actuele informatie over veiligheid en leefbaarheid op te halen. 1530 bewoners hebben mee gedaan aan een enquête, wat resulteert in waardevolle informatie per wijk/kern over de veiligheid en leefbaarheid.

**Mogelijke oplossing**
Neem altijd contact op met de wijkambtenaar (er is altijd meer informatie te vinden bij de wijkambtenaar!). Hij /Zij ondersteunt op de bovenstaande 7 punten, kan specifieke informatie geven en toelichten en de verschillende onderwerpen voorzien van duiding.

[redacted]a kan je doorverbinden aan de juiste wijkambtenaar.

Daarnaast is er al veel informatie ontsloten middels de Wijk- en dorpsanalyses en de monitor veiligheid & leefbaarheid :

- De wijk- en dorpsanalyses vanuit het sociaal domein bevatten een cijfermatige uiteenzetting van zes onderwerpen:
- Demografie
- Gezondheid en bewegen
- Groei, ontwikkelen en leren
- Maatschappelijke betrokkenheid en maatschappelijke ondersteuning
- Werk en inkomen
- Wonen met zorg

Deze onderwerpen zijn samengevat per wijk en kern in Woerden. Bekijk de gegevens van de wijk of kern waar jouw projectgebied zich in bevindt.

Daarnaast is de monitor veiligheid en leefbaarheid van belang. Deze bevat een schat aan informatie van de beleving en wensen van bewoners.

☐ INT-DEF-026 **- Pas maatregelen uit het Ecologische Actieplan toe.**

**Motivatie**
De gemeente Woerden heeft de ambitie een gezonde leefomgeving te creëren voor mens, plant en dier. Ecologische processen en functies zijn hierbij een belangrijk onderdeel, evenals het versterken van de biodiversiteit.

**Mogelijke oplossing**
De ecologische ambitie is vastgelegd in het Groenblauw Omgevingsplan 2014/2023 (gemeente Woerden, december 2013).

Samengevat: '*De gemeente Woerden wil de ecologische waarden versterken en behouden. Op dit moment zit het ecologisch netwerk nog niet goed in elkaar voor alle gewenste dier- en plantensoorten. Concreet betekent dit dat bij elk (her)inrichtingsplan wordt nagegaan hoe ontbrekende verbindingen in het netwerk kunnen worden aangelegd, hoe aanwezige barrières weggenomen kunnen worden en hoe aantrekkelijke gebieden voor flora en fauna gemaakt kunnen worden*'.

Het Ecologisch actieplan is een concrete uitwerking van de visie van de gemeente Woerden. In het Ecologisch actieplan is de onderbouwing ten aanzien van de aanwijzing van doelsoorten, bestaande knelpunten en mogelijke maatregelen opgenomen. De kansen, knelpunten en voorgestelde beheer-, inrichtings- en facilitatiemaatregelen zijn (waar mogelijk) nader uitgewerkt in een (digitale) kansen-, knelpunten- en maatregelenkaart. Daarnaast zijn diverse maatregelenkaarten per beheereenheid opgesteld. Deze kaarten zijn in te vinden in GeoWeb (zie link). De volgende kaarten zijn opgesteld: Een deelgebiedenkaart met de kansen, knelpunten en maatregelen per vlak (Kaart maatregelen);

- Diverse maatregelenkaarten per beheereenheid;
- Aanpassing verlichting;

- Kunstmatige faunavoorzieningen;
- Omvorming groen en blauw.

Zowel de kaarten als de teksten zijn benodigd om de maatregelen goed toe te passen.

☐ KEL-DEF-001 **- Stem werkzaamheden af met nutsbedrijven.**

**Motivatie**
Nutsbedrijven moet in vroeg stadium worden geinformeerd/betrokken om werkzaamheden te kunnen koppelen.

**Mogelijke oplossing**
Na goedkeuring projectplan is het van belang een melding te maken bij de nutsbedrijven.

Kijk of nutsbedrijven zelf werkzaamheden willen verrichten in het gebied en kunnen meeliften op het project, of je verwacht dat er iets moet gebeuren.

Kondig dit tijdig aan en in overleg met beheerrder kabels en leidingen

☐ VEM-DEF-001 **- Pas de uitgangspunten toe zoals deze in de Strategienota Verkeersvisie 2030 staan genoemd**

**Motivatie**
In de Strategienota Verkeersvisie 2030 staan per modaliteit de doelstellingen opgenoemd om Woerden in de toekomst veilig, bereikbaar en leefbaar te houden. Door de uitgangspunten toe te passen in projecten wordt dit gewaarborgd.

De overkoepelende strategie is in 5 punten samengevat:

1. Prioriteit voor fiets en voetganger;

2. Openbaar vervoer goed bereikbaar per fiets en te voet;

3. Autoverkeer is secundair;

4. Extra aandacht voor kinderen en mindervaliden;

5. Metingen en onderzoeken vormen de grondslag.

**Mogelijke oplossing**
Zie de doelstellingen in de Stategienota Verkeersvisie 2030 die als bijlage is toegevoegd.

Er zijn drie consequenties die de overkoepelende strategie heeft (p.7):

1. Fietsvoorzieningen hebben topprioriteit in de planning van de uitvoering c.q. het MVP.

2. Berekeningen, onderzoeken en metingen (het verzamelen van objectieve gegevens voor huidige en toekomstige situaties) worden als basis gebruikt om te bepalen welke maatregelen getroffen moeten worden om in de toekomst aan de doelstellingen uit de Verkeersvisie te kunnen voldoen.

3. Alle opties worden opengehouden om het autoverkeer af te wikkelen buiten de stad om.

Bespreek mogelijke maatregelen met de verkeerskundige binnen het project.

☐ GRN-INI-003 **- Volg voor inrichting van groen en water het handboek Beplanting.**

**Motivatie**
De Gemeente Woerden heeft ontwerpeisen opgesteld per wijk en kern voor al het groen en water (2016). Daarbij is gekeken naar wijkspecifieke oplossingen gericht op de groen- en waterstructuur. Hierbij is aandacht besteed aan de identiteit van de wijk en is zoveel mogelijk richting gegeven aan de groene inrichting zodat beheerders, ontwerpers en beleidsmakers hiermee aan de slag kunnen.

**Mogelijke oplossing**
Het handboek bevat geen concrete soorten maar eisen waarbinnen de soortkeuze gekozen kunnen worden.

In elke wijk en kern wordt ook de relatie gelegd met de streefgebieden (gezond, natuurlijk en hoogwaardig) uit het GroenBlauw Omgevingsplan.

Het handboek is per kern of wijk geanalyseerd en uitgewerkt. In hoofdstuk 3 staan alle kernen en wijken besproken met uitgangspunten en dwarsdoorsnedes.

Daarnaast zijn er enkele wijkoverstijgende structuren die ook in overwegingen dienen te worden genomen:

- Hoofdontsluitingsweg
- Jaagpad
- Singel
- De Grecht
- Kamerikse Wetering
- Potterskade
- Cattenbroekerlaan / dijk

Neem de uitgangspunten voor de wijk of kern waar je projectgebied in ligt mee. Wanneer het projectgebied ook een wijkoverstijgende structuur kruist, dienen deze uitgangspunten ook te worden meegenomen.

☐ INT-DEF-024 **- Behouden minimaal de huidige klimaatlabels en overweeg een hoger label.**

**Motivatie**
Om er voor te zorgen dat Gemeente Woerden in 2050 klimaatbestendig is ingericht is het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 (KB 2.0) opgesteld. Een klimaatbestendige inrichting is bestand tegen extreme neerslag, langdurige droogte, hitte en overstromingen. In KB 2.0 vind je doelstellingen voor deze vier klimaatthemaś. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van Staat van je Straat (lijkt op het energielabel). De labels van een aantal indicatoren vormen het label voor een thema. Dit geldt voor de huidige situatie en de doelstellingen. Dit noemen we de doellabels.

KB 2.0 bevat ook inrichtingseisen en inrichtingsprincipes (streven naar) die helpen om de doellabels te realiseren. Twee algemene inrichtingseisen zijn:

1. Met reconstructie of andere aanpassingen gaat het huidige of behaalde label niet achteruit
2. Bij een reconstructie wordt altijd de kosten/baten afweging gemaakt voor een hoger klimaatlabel

Daarnaast zijn er inrichtingseisen en -principes die gelden voor een specifiek thema. Deze komen in het HIOR aan de orde bij de specifieke richtlijnen.

**Mogelijke oplossing**
Wij adviseren om de volgende stappen te nemen aan de start van het project:

1. Lees Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 en bepaal op pagina 13 en 16 de doellabels voor het project (zie onderstaande link)
2. Bekijk de inrichtingseisen en -principes op vanaf pagina 17.
3. Inventariseer in Geoweb de huidige labels van Staat van je Straat (zie onderstaande link)

Motiveer in de fase Voorlopig Ontwerp hoe je ben om gegaan met de bovenstaande twee inrichtingseisen.

☐ INT-DEF-008 **- Houd rekening met beschermde flora en fauna.**

**Motivatie**
In het kader van de Wet Natuurbescherming moet er een check worden gedaan op de aanwezige flora en fauna.

**Mogelijke oplossing**
Voer een onderzoek uit naar de aanwezige flora en fauna.

☐ INT-DEF-023 **- Houd rekening met hondenuitrenvelden.**

**Motivatie**
In Woerden is het Hondenbeleid 2015-2024 vastgesteld om ruimte te creëren voor de 2450 honden in de stad. Deze honden maken onderdeel uit van de Woerdense gemeenschap en zorgen voor plezier, gezelschap en levendigheid in de buurt, maar soms ook voor overlast. In Woerden, net als in vele andere gemeenten, is hondenpoep een bron van ergernis. Hondenpoep is bovendien schadelijk voor de gezondheid (Veiligheidsmonitor 2011, Gemeente Woerden).

De gemeente Woerden legt het hondenbezit niet aan banden en daardoor neemt de hoeveelheid hondenpoep niet af. Wel gaat de gemeente hondenbezitters stimuleren hun hond op een andere manier uit te laten, door te zorgen voor goede voorzieningen, duidelijke voorlichting en controle van het uitlaatgedrag van hondenbezitters.

**Mogelijke oplossing**
De algemene regel luidt: *in de hele gemeente moeten honden aan de lijn worden gehouden en de poep worden opgeruimd.*

De gemeente Woerden kiest er voor om diverse gebieden aan te wijzen als uitzondering op de algemene regel. Deze kunnen drie verschillende functies hebben:

1. Verboden voor honden (honden mogen dit gebied niet in);

2. Hondenuitrenveld (gebied waar de hond los mag lopen, maar waar wel een opruimplicht geldt);

3. Hondenstrand en zwemgebied (gebied waar de honden los mogen lopen en het water mogen betreden, maar waar wel een opruimplicht geldt).

De gemeente geeft met behulp van borden aan waar deze uitzonderingsgebieden zijn. Om de opruimplicht te ondersteunen is er gekozen om extra afvalbakken te plaatsen. De gemeente plaatst deze in de, door de gemeente, gewenste looproutes van de hondenbezitters en bij de honden uitrenvelden. Het buitengebied (buiten de bebouwde kom) is een uitrengebied tenzij ter plaatse anders aangegeven. Hier geldt dus dezelfde regels als op de hondenuitrenvelden.

In de bijlage zijn de hondenuitrenvelden en zwemgebieden weergegeven. Bij nieuwbouw moet er voor hondenuitrenvelden worden gekeken naar de te verwachten dichtheid van hondenbezitters en bereik van hondenbezitten.

**Eisen voor hondenuitrenveld**

- Voorzieningen: Bebording, afvalbak
- Schoonmaken: Wekelijks
- Afscherming d.m.v. (indien mogelijk): Hek/haag
- Streefafmeting: 600m2
- Ondergrond: Kort gemaaid gras

**Eisen voor hondenstrand en zwemgebied:**

Een hondenstrand geeft aan waar een hand het water in mag. Het gebied waar de hond mag zwemmen is met bebording aangegeven en wordt niet in het water uitgezet met bijvoorbeeld een ballenlijn.

## 2. Definitiefase

☐ WAT-DEF-004 **- Voorkom paalrot door rekening te houden met grondwateronderlast**

**Motivatie**
Lage grondwaterstanden - die voorkomen in droge perioden - kunnen paalrot veroorzaken. Paalrot leidt op den duur tot verzakkingen van panden en wegen en daarmee schade veroorzaken. Ook hebben lage grondwaterstanden invloed op de kwaliteit van de groenvoorziening. Uit analyse blijkt dat panden in dit plangebied zich in een aandachtsgebied voor paalrot bevinden.

In het Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018 - 2022 staat dat de gemeente maatregelen in het openbaar gebied neemt om de grondwaterstand te verhogen als deze doelmatig zijn. Doelmatig betekent effectief en dat de kosten in de verhouding staan tot de baten. Als funderingsherstel wordt voorkomen dan zijn de kosten voor preventieve maatregelen meestal laag vergeleken met het vermijden van de kosten van funderingsherstel (de baten). De vraag is of het effectief is.

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 heeft de gemeente doelen voor 2050 gesteld. Via de link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, informatie over aandachtsgebieden lage grondwaterstanden
- pagina 13, formulering van doellabels
- pagina 15, doellabels per wijk

**Mogelijke oplossing**
In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 zijn de volgende inrichtingseisen opgenomen om de doellabels te halen:

1. Bij ontwikkelingen in het Schilderskwartier houdt men zich aan de graafrestrictie, om houten palen goed te beschermen.
2. Door gebruik van betonnen funderingspalen, zijn er bij nieuwbouw geen aandachtsgebieden voor lage grondwaterstanden meer.
3. In gebieden die 'zeer kwetsbaar' of 'kwetsbaar' zijn voor lage grondwaterstanden, plaatsen we (bij reconstructies) infiltratiedrains in de openbare ruimte als deze effectief zijn.

***Effectiviteit infiltratiedrains***

Maatregelen die de gemeente kan nemen in het openbaar gebied zijn: infiltratiedrains onder de weg of trottoirs aanleggen met aansluiting op oppervlaktewater in aandachtsgebieden houten funderingen. Hierop moeten pandeigenaren vaak nog zelf op aansluiten om voldoende water bij de palen te krijgen.

Infiltratiedrains kunnen we ook onder de weg aanleggen met aansluiting op oppervlaktewater als lage grondwaterstanden zetting van de gekozen wegfundering veroorzaakt. Zie richtlijn bodemdalingsbestendige openbare ruimte.

Als deze richtlijn van toepassing is in jouw gebied neem dan contact op met [redacted]@woerden.nl. Hij geeft je dan meer informatie. Bij elke reconstructie moet in de uiterlijk in de schetsontwerpfase duidelijk zijn of een infiltratiedrain effectief is om houten funderingspalen te beschermen. In samenwerking met [redacted] laat je de effectiviteit onderzoeken door een specialist.

☐ RIO-DEF-001 **- Er mogen geen activiteiten dieper dan 0,5 meter worden uitgevoerd.**

**Motivatie**
Dit gebied geldt als een graafrestrictiegebied. In dit gebied zijn woningen gefundeerd op houten palen. De circa 0,5 tot 1 meter dikke kleideklaag werkt water- en zuurstof remmend. Dit voorkomt dat de houten palen gaan rotten.

**Mogelijke oplossing**
Het Schilderskwartier in Woerden heeft te kampen met lage grondwaterstanden. Dit leidt voor houte paalfunderingen normaal gesproken binnen tien tot twintig jaar tot paalrot met flinke schades aan de woningen tot gevolg.

Onderzoek wees uit dat in de ondergrond een zuurstofloze situatie is ontstaan door een afsluitende kleilaag. De paalfunderingen zijn weliswaar deels droog komen te staan, maar zijn door de zuurstofloze situatie in goede conditie gebleven. Deze circa 0,5 tot 1 m dikke kleilaag boven de houten funderingspalen dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en het doorbreken van de deklaag dient zoveel mogelijk beperkt te blijven.

Bij beheer of herinrichting van de openbare ruimte mogen geen activiteiten in de bodem uitgevoerd worden dieper dan 0,5 meter. In het geval dat de riolering moet worden vervangen, mogen er geen diepe sleuven worden gegrave. Bij eventuele rioolrenovaties moet bij voorkeur gebruik worden gemaakt van zogenoemede relingingtechnieken (het aanbrengen van een nieuwe buis in de bestaande rioolbuizen). Deze voorwaarden gelden voor iedereen woonachtend of werkzaam in het gebied.

☐ SSV-DEF-001 **- Houd rekening met een speelplek.**

**Motivatie**
In 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw beleid voor spelen vastgesteld. Dit is verwoord in de nota ‘Spelen, Sporten en Bewegen in Woerden, visie en doelen 2015-2024’. Eén van de doelen is de openbare ruimte zo inrichten dat een groeiend aantal inwoners daarvan wordt uitgedaagd om meer (sportief) in beweging te komen. Een goed voorzieningennetwerk is hierbij onmisbaar. Voor de 211 locaties zijn maatregelen zijn beschreven.

**Mogelijke oplossing**
Het kan zijn dat een bestaande speelplek heringericht moet worden. Of dat bij woninguitbreiding er een speelplek ontwikkeld moet worden binnen (of grenzend aan) het plangebied. Informeer hiervoor bij de beheerder Speelplaatsen. Die heeft informatie over het geplande vervangjaar van een speelplek. Raadpleeg ook de kaarten behorend bij Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029.

Een bestaande speelplek die heringericht moet worden kan de volgende verschijningsvorm krijgen (zie kaartbeeld Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029, hoofdstuk 9):

- blokplek met traditionele speeltoestellen

- buurtplek met traditionele speeltoestellen (evt. met of enkel sporttoestellen)

- ravotplek met natuurlijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- speelplein met stedelijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- de speelplek wordt opgeheven

Een nieuw aan te leggen speelplek kan een van bovenstaande inrichtingen krijgen. Informeer daarvoor bij de beheerder Speelplaatsen.

Het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen van 1 september 2003 (voorheen het attractiebesluit van maart 1997) is maatgevend voor de kwaliteit en de veiligheid van de speelvoorzieningen.
De keuze voor een type valondergrond en speeltoestellen kan alleen in overeenstemming met de beheerder speelvoorzieningen van gemeente Woerden gebeuren.

☐ INT-DEF-010 **- Richt de openbare ruimte bodemdalingsbestendig in.**

**Motivatie**
Infrastructuur op bodemdalingsgevoelig gebied zakt. De verzakking leidt tot schade. Dit leidt tot onverantwoord hoge beheer en onderhoudskosten voor de gemeente en overlast voor haar bewoners. Een bodemdalingsbestendige fundering biedt hier uitkomst. De bodem van Gemeente Woerden is opgedeeld in 3 categorieën die je kunt vinden op de "Kaart zettingsgevoelig gebied" in Geoweb. Ga hiervoor naar kaartlagenlijst -> overige Geodata -> bodemdaling -> zettingsgevoeligheid.

De categorieën zijn:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig
2. Geel: matig zettingsgevoelig
3. Rood: zeer zettingsgevoelig

**Beleid**
Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat doelen voor bodemdaling (thema droogte). Via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, uitleg over indicator bodemdaling
- pagina 13, formulering van de doellabels voor bodemdaling (bestaand en nieuwbouw)
- pagina 15, doellabels per wijk

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan de volgende inrichtingseisen voor een bodemdalingsbestendige openbare ruimte om de doellabels te realiseren.

1. Bij nieuwbouw willen wij een zettingsvrije constructie zoals drijvend bouwen of onderheien, tenzij wordt aangetoond dat dit financieel of technisch niet haalbaar is. Wanneer is aangetoond dat zettingsvrij niet haalbaar is, is een zettingsarmeconstructie mogelijk. Voor de zettingsarme constructie is de restzettingseis 30 cm na 60 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 70 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 60 jaar.
2. Bij nieuwbouwontwikkelingen is het vanuit duurzaamheidsoverwegingen, beheersbaarheid en flexibiliteit niet wenselijk om gebruik te maken van lichtgewicht ophoogtechnieken (bijvoorbeeld Bims of EPS).
3. Voor reconstructies geldt dat we zettingsvrij gelijkwaardig afwegen tegen zettingsarm, omdat er minder mogelijkheden zijn om zettingsvrij te bouwen in vergelijking tot nieuwbouwlocaties. Voor reconstructies hanteren wij voor zettingsarm een restzettingseis van 40 cm na 40 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 40 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 40 jaar. Vanuit kostentechnisch oogpunt en de beperkte handelingsruimte is, in tegenstelling tot nieuwbouw, de toepassing van lichtgewichtophoogtechnieken wel een optie.

Per project dient bepaald te worden op basis van de "Kaart zettingsgevoelig gebied" welke ondergrond in het project voorkomt:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig (label A)
2. Geel: matig zettingsgevoelig (label C)
3. Rood: zeer zettingsgevoelig (label E)

Indien geel/rood voorkomt in het projectgebied zijn de bovenstaande inrichtingseisen van toepassing en dient het stappenplan Bodemdaling in Projecten doorlopen te worden.

**Mogelijke oplossing**
In samenwerking met projectleiders ruimte en beheer is een stappenplan opgesteld als hulpmiddel om bodemdalingsbestendig te werken in projecten. De infographic laat per projectfase zien welke acties ondernomen dienen te worden en welke informatie waar beschikbaar is. Zie onderaan de infographic in de bijlage.

Onderdeel van dit stappenplan is het uitvoeren van een Levenscycluskosten analyse (LCC)/ multicriteria-analyse (MCA) om tot de meest geschikte funderingstechniek te komen voor het beoogde project. Zie hieronder het protocol voor het uitvoeren van de LCC/MCA.

☐ GRN-INI-002 **- Houd met betrekking tot groen rekening met de bestaande situatie.**

**Motivatie**
Gezonde groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven voor hun meerwaarde in bijvoorbeeld klimaatbestendigheid en ecologie.

**Mogelijke oplossing**
Handhaven van bestaande beplantingen en bomen waar mogelijk:

- Er is een beschermde bomenlijst. Deze bomen dienen extra beschermd te worden. Zie de GeoWebkaart Bijzonder status bomen (2010). Bij eventuele noodzakelijke kap is een kapvergunning nodig.
- Als de groenbeheerder bepaalt dat een boom voor > 15 jaar levensvatbaar is, dan dient de boom behouden te blijven';
- Als behoud niet mogelijk is dan dient er gekeken te worden naar het verplanten van gezonde bomen. Als dit niet mogelijk is, dan is kappen een mogelijkheid mist het terug planten van nieuwe bomen mogelijk is. Er is een beschermde bomenlijst waarvoor een kapvergunning nodig om te kappen. Voor overige bomen is geen kapvergunning nodig. Er dient echter wel overleg met de gemeente plaats te vinden om bomen in de openbare ruimte te kappen;
- Als behoud niet mogelijk is bij beplanting, kruidenrijke bermen en bloembollen dan is compensatie hiervan noodzakelijk.

Bij het behoudt van bomen dient in het project de kroonomvang van elke boom opnieuw te worden ingemeten door de landmeters zodat dit in het ontwerp kan worden meegenomen voor ook een goede beoordeling.

☐ INT-INI-004 **- Ga voor meer groen en voorkom overbodige verharding.**

**Motivatie**
In het bebouwd gebied willen we minder (overbodige) verharding en meer groen. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect, wateroverlast en negatieve gevolgen van droogte. Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat daarom de volgende inrichtingsei*s* en een inrichtings*principe* (naar streven).

1. Inrichtingseis: hanteer het principe Groen, tenzij…´(bestaand en nieuwbouw)
2. Inrichtingsprincipe: in woonwijken en bedrijventerreinen vormen we bij reconstructie 10% verharding (openbare ruimte) om naar robuuste groeneenheiden (bestaand gebied)

**Mogelijke oplossing**
***Inrichtingseis: hanteer het principe Groen, tenzij…´(bestaand en nieuwbouw)***

Het uitgangspunt voor het ontwerp is dat de hele openbare ruimte groen of water wordt. Als er een goed beargumenteerde verkeerskundige noodzaak is leg je ook verharding aan. Pas hierbij de minimale breedtes toe die nodig zijn voor de auto en langzaam verkeer. Hanteer hierbij de volgende uitgangspunten:

1. Langs alle hoofdwegen, geen trottoirs;
2. Breedte trottoirs langs 2 richtingsfietspad 3,5 m;
3. Breedte trottoirs langs 1 richtingsfietspad 2 - 3 m (afhankelijk van intensiteit);
4. Minimale breedte trottoir 1,5 m (vrije ruimte, zonder overhangend groen);
5. Als een woning/tuin grenst aan een weg, moet er een trottoir tussen zitten. Bij inritten is dit niet nodig

***Inrichtingsprincipe: in woonwijken en bedrijventerreinen vormen we bij reconstructie 10% verharding om naar robuuste groeneenheden***

Het principe Groen tenzij…´is een manier van denken. Aanvullend hierop is er voor bestaand gebied de doelstelling om 10% van de verharding om te vormen naar robuuste groeneenheden. Zoek naar plaatsen waar verharding onnodig is. Voorbeelden zijn te brede of ongebruikte trottoirs, te brede rijbanen en inefficiënt ingerichte parkeerplaatsen.

☐ AER-DEF-001 **- Volg de inzamelstructuur voor de plaatsing van minicontainers of ondergrondse containers.**

**Motivatie**

Om tot de gewenste scheiding van grondstoffen uit ons afval te komen gaat gemeente woerden uit vaneen inzamelstructuur. Deze is gebaseerd op het Grondstoffenbeleidsplan 2016-2020.

**Mogelijke oplossing**
De volgende inzamelstructuur is van toepassing voor de gemeente Woerden:
Afbeelding inzamelstructuur

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Hoogbouwlocaties met 50 aansluitingen of meer komen standaard in aanmerking voor ondergrondse containers voor restafval en papier.
- Bij hoogbouwlocaties met tussen de 20 en 50 aansluitingen maar ook bij een mix van hoogbouw en andere intensieve en niet grondgebonden bouw (alle bouwlocaties waar een extreme druk op de inrichting van de openbare ruimte staat waardoor tuinen ontbreken zonder dat sprake is van 'hoogbouw') wordt in overleg met de gemeente maatwerk toegepast ten aanzien van de toegepaste inzamelmiddelen.
- Bij laagbouwlocaties wordt strikt gebruik gemaakt van minicontainers. Er passen circa 3 minicontainers op een m2.
- Het besluit tot plaatsing van ondergrondse afvalcontainers wordt in overleg met de afdeling Afval & Reiniging genomen.

Het Grondstoffenbeleidsplan gemeente Woerden 2016 – 2020 is van toepassing

Grondgebonden woningen worden altijd bediend met minicontainers.

In het geval van minicontainers moet de opstalplaats worden afgestemd. Er passen circa 3 minicontainers op een m2.

☐ WAT-DEF-002 **- Hanteer de bouwpeilen voor grondwaterstanden en ontwatering.**

**Motivatie**
De inrichting van een waterbestendig Woerden stelt eisen t.a.v. grondwaterstanden en ontwatering.

**Mogelijke oplossing**
Bebouwing dient bestendig te zijn voor hoge (grond)waterstanden zodat schade aan bebouwing of voor de volksgezondheid wordt voorkomen. Zie GWP voor toelichting.

**Grondwaterstanden**

Bij de inrichting van de openbare ruimte en de beoordeling van bouwaanvragen, zorgt de gemeente in bestaand gebied voor voldoende ontwateringsdiepte (verschil tussen gemiddelde grondwaterstand en bebouwingsniveau). Die ontwateringsdiepte zien we het liefst op zo'n 70 á 90 centimeter. Op veengrond is die diepte echter niet altijd mogelijk. We hanteren de volgende normen:

- · gebouwen min. 0,90 m;
- · wegen oeverwal min. 0,70 m;
- · wegen veengrond min. 0,40 m.
- · Elektravoorzieningen min 0,40 m boven direct omliggende maaiveld.

**Drooglegginsgeis**

Het straatpeil moet minimaal 40 cm boven het gebruikelijke waterpeil liggen (drooglegging). In het veengebied is dat - door de hoge gemiddelde waterpeilen - niet overal haalbaar: daarom nemen we daar soms genoegen met een minder hoge drooglegging.

Het gebruikelijke waterpeil moet getoetst worden aan het peilbesluit van het waterschap, zie externe link.

☐ GGW-DEF-005 **- Laat het project / ontwerp aansluiten op de omgeving-georiënteerde gegevens die er zijn over de wijk.**

**Motivatie**

In januari 2020 heeft het college ingestemd met de nieuwe werkwijze in het Gebiedsgericht Werken en de raad geïnformeerd hierover d.m.v. een rib (19R.00985). Met gebiedsgericht werken zet gemeente Woerden in op een omgevings-georiënteerde werkwijze waarbij maatwerk, identiteit van het gebied, de agenda van het gebied en de mensen die er wonen altijd leidend zijn aan de start van alle projecten. Elke wijk of kern heeft een wijkambtenaar die de volgende rol vervult:

1. Verbinding tussen wijk-/dorpsplatform en gemeente
2. Integrale agenda van de wijk in kaart brengen (inhoud + verhaal)
3. Netwerkontwikkeling in gang zetten (het elkaar kennen)
4. Facilitering wijk- en dorpsplatforms (subsidies, status, positie, afspraken)
5. Initiatiefbegeleiding (in aanvulling op hetgeen de buurtverbinder doet)

*Twee functies zijn gericht op de versterking van de organisatie:*

6. Verbinden wijkgericht werken / sociaal werken in de wijk: tussen wijkambtenaar-buurtverbinder-omgevingsmanager/vakambtenaar
7. Continu borgen gebiedsgericht Werken in de organisatie (intern)

Daarnaast zijn in december 2018 sociale analyses (sociaal domein) per wijk en dorp goedgekeurd. Deze wijkanalyses geven inzicht in de sociale aspecten van de negen wijken en dorpen die de gemeente Woerden rijk is. Deze cijfermatige analyse kan ondersteunen bij het maken van beleidskeuzes en als input voor gebiedsgerichte keuzes.

In 2019 is de monitor Veiligheid en Leefbaarheid uitgevoerd om actuele informatie over veiligheid en leefbaarheid op te halen. 1530 bewoners hebben mee gedaan aan een enquête, wat resulteert in waardevolle informatie per wijk/kern over de veiligheid en leefbaarheid.

**Mogelijke oplossing**
Neem altijd contact op met de wijkambtenaar (er is altijd meer informatie te vinden bij de wijkambtenaar!). Hij /Zij ondersteunt op de bovenstaande 7 punten, kan specifieke informatie geven en toelichten en de verschillende onderwerpen voorzien van duiding.

Jacqueline Scheentra kan je doorverbinden aan de juiste wijkambtenaar.

Daarnaast is er al veel informatie ontsloten middels de Wijk- en dorpsanalyses en de monitor veiligheid & leefbaarheid :

- De wijk- en dorpsanalyses vanuit het sociaal domein bevatten een cijfermatige uiteenzetting van zes onderwerpen:
- Demografie
- Gezondheid en bewegen
- Groei, ontwikkelen en leren
- Maatschappelijke betrokkenheid en maatschappelijke ondersteuning
- Werk en inkomen
- Wonen met zorg

Deze onderwerpen zijn samengevat per wijk en kern in Woerden. Bekijk de gegevens van de wijk of kern waar jouw projectgebied zich in bevindt.

Daarnaast is de monitor veiligheid en leefbaarheid van belang. Deze bevat een schat aan informatie van de beleving en wensen van bewoners.

☐ INT-INI-026 **- Bekijk het bestemmingsplan voor het projectgebied.**

**Motivatie**
Bij veranderingen in functies in de openbare ruimte moet worden gekeken of dit niet in strijd is met het bestemmingsplan.

**Mogelijke oplossing**
Zie het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl, zie externe link.

☐ INT-DEF-026 **- Pas maatregelen uit het Ecologische Actieplan toe.**

**Motivatie**

De gemeente Woerden heeft de ambitie een gezonde leefomgeving te creëren voor mens, plant en dier. Ecologische processen en functies zijn hierbij een belangrijk onderdeel, evenals het versterken van de biodiversiteit.

**Mogelijke oplossing**
De ecologische ambitie is vastgelegd in het Groenblauw Omgevingsplan 2014/2023 (gemeente Woerden, december 2013).

Samengevat: '*De gemeente Woerden wil de ecologische waarden versterken en behouden. Op dit moment zit het ecologisch netwerk nog niet goed in elkaar voor alle gewenste dier- en plantensoorten. Concreet betekent dit dat bij elk (her)inrichtingsplan wordt nagegaan hoe ontbrekende verbindingen in het netwerk kunnen worden aangelegd, hoe aanwezige barrières weggenomen kunnen worden en hoe aantrekkelijke gebieden voor flora en fauna gemaakt kunnen worden*'.

Het Ecologisch actieplan is een concrete uitwerking van de visie van de gemeente Woerden. In het Ecologisch actieplan is de onderbouwing ten aanzien van de aanwijzing van doelsoorten, bestaande knelpunten en mogelijke maatregelen opgenomen. De kansen, knelpunten en voorgestelde beheer-, inrichtings- en facilitatiemaatregelen zijn (waar mogelijk) nader uitgewerkt in een (digitale) kansen-, knelpunten- en maatregelenkaart. Daarnaast zijn diverse maatregelenkaarten per beheereenheid opgesteld. Deze kaarten zijn in te vinden in GeoWeb (zie link). De volgende kaarten zijn opgesteld: Een deelgebiedenkaart met de kansen, knelpunten en maatregelen per vlak (Kaart maatregelen);

- Diverse maatregelenkaarten per beheereenheid;
- Aanpassing verlichting;
- Kunstmatige faunavoorzieningen;
- Omvorming groen en blauw.

Zowel de kaarten als de teksten zijn benodigd om de maatregelen goed toe te passen.

☐ KEL-DEF-001 **- Stem werkzaamheden af met nutsbedrijven.**

**Motivatie**
Nutsbedrijven moet in vroeg stadium worden geinformeerd/betrokken om werkzaamheden te kunnen koppelen.

**Mogelijke oplossing**
Na goedkeuring projectplan is het van belang een melding te maken bij de nutsbedrijven.

Kijk of nutsbedrijven zelf werkzaamheden willen verrichten in het gebied en kunnen meeliften op het project, of je verwacht dat er iets moet gebeuren.

Kondig dit tijdig aan en in overleg met beheerrder kabels en leidingen

☐ VEM-DEF-001 **- Pas de uitgangspunten toe zoals deze in de Strategienota Verkeersvisie 2030 staan genoemd**

**Motivatie**
In de Strategienota Verkeersvisie 2030 staan per modaliteit de doelstellingen opgenoemd om Woerden in de toekomst veilig, bereikbaar en leefbaar te houden. Door de uitgangspunten toe te passen in projecten wordt dit gewaarborgd.

De overkoepelende strategie is in 5 punten samengevat:

1. Prioriteit voor fiets en voetganger;

2. Openbaar vervoer goed bereikbaar per fiets en te voet;

3. Autoverkeer is secundair;

4. Extra aandacht voor kinderen en mindervaliden;

5. Metingen en onderzoeken vormen de grondslag.

**Mogelijke oplossing**
Zie de doelstellingen in de Stategienota Verkeersvisie 2030 die als bijlage is toegevoegd.

Er zijn drie consequenties die de overkoepelende strategie heeft (p.7):

1. Fietsvoorzieningen hebben topprioriteit in de planning van de uitvoering c.q. het MVP.

2. Berekeningen, onderzoeken en metingen (het verzamelen van objectieve gegevens voor huidige en toekomstige situaties) worden als basis gebruikt om te bepalen welke maatregelen getroffen moeten worden om in de toekomst aan de doelstellingen uit de Verkeersvisie te kunnen voldoen.

3. Alle opties worden opengehouden om het autoverkeer af te wikkelen buiten de stad om.

Bespreek mogelijke maatregelen met de verkeerskundige binnen het project.

☐ GRN-INI-003 **- Volg voor inrichting van groen en water het handboek Beplanting.**

**Motivatie**
De Gemeente Woerden heeft ontwerpeisen opgesteld per wijk en kern voor al het groen en water (2016). Daarbij is gekeken naar wijkspecifieke oplossingen gericht op de groen- en waterstructuur. Hierbij is aandacht besteed aan de identiteit van de wijk en is zoveel mogelijk richting gegeven aan de groene inrichting zodat beheerders, ontwerpers en beleidsmakers hiermee aan de slag kunnen.

**Mogelijke oplossing**
Het handboek bevat geen concrete soorten maar eisen waarbinnen de soortkeuze gekozen kunnen worden.

In elke wijk en kern wordt ook de relatie gelegd met de streefgebieden (gezond, natuurlijk en hoogwaardig) uit het GroenBlauw Omgevingsplan.

Het handboek is per kern of wijk geanalyseerd en uitgewerkt. In hoofdstuk 3 staan alle kernen en wijken besproken met uitgangspunten en dwarsdoorsnedes.

Daarnaast zijn er enkele wijkoverstijgende structuren die ook in overwegingen dienen te worden genomen:

- Hoofdontsluitingsweg
- Jaagpad
- Singel
- De Grecht
- Kamerikse Wetering
- Potterskade
- Cattenbroekerlaan / dijk

Neem de uitgangspunten voor de wijk of kern waar je projectgebied in ligt mee. Wanneer het projectgebied ook een wijkoverstijgende structuur kruist, dienen deze uitgangspunten ook te worden meegenomen.

☐ INT-SO-021 **- Voer maatregelen uit van uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KbOR).**

**Motivatie**
Het uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte is door het College van B&W vastgesteld op [ d.d.....]. Het is een concrete uitwerking van Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 om bestaande knelpunten in de openbare ruimte op te lossen. Het KbOR bevat:

- Maatregelen om wateroverlast te voorkomen
- Maatregen om de waterkwaliteit te verbeteren. Deze zijn samen met HDSR bepaald.
- Onderzoeksgebieden effectiviteit infiltratiedrains. Als deze effectief blijken ze aanleggen.
- Locaties waar meer kroonoppervlakte nodig is om schaduw te realiseren

**Mogelijke oplossing**
Het is een vereiste dat de gemeente de knelpunten in dit plangebied oplossing bij deze reconstructie. Projectleider mag van de maatregelen afwijken als deze een duurzamere en goedkopere maatregel heeft. Dit dient besproken te worden met de beheerder klimaatadaptatie. Budget komt uit de reguliere budgetten van riolering, verharding en groen. De reden hiervoor is dat we een andere klimaatbestendige inrichting tegen dezelfde kosten kunnen uitvoeren.

In de kaart GeoWeb zijn de maatregelen te vinden. Door te klikken op vlakken, lijnen of punten worden de voorgestelde maatregelen getoond.

☐ INT-DEF-027 **- Onderzoek de mogelijkheden tot geveltuintjes in het projectgebied.**

**Motivatie**
Een groene omgeving biedt op veel manieren voordelen. Bewezen is dat het bijdraagt aan een goede gezondheid, daarnaast zorgt het voor een prettige leefomgeving die beter bestand is tegen wateroverlast en extreme hitte. In Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 is het volgende inrichtingsprincipe (streven naar) opgenomen:

- Bij beperkte openbare ruimte zetten we in op geveltuinen van 1 of 2 trottoirtegels *(bestaand en nieuwbouw)*

**Mogelijke oplossing**
In de praktijk is een duidelijk verband zichtbaar tussen de bouwperiode van een bepaalde wijk en de hoeveelheid groen dat aanwezig is. Met name binnenstedelijke gebieden en woonwijken uit de jaren ’30 t/m ’60 zijn relatief versteend en hebben weinig groen. De uitdaging is om dergelijke wijken bij een reconstructie te vergroenen. Vaak is hiervoor onvoldoende ruimte, omdat ook andere functionaliteiten een plek moeten krijgen. Om in dergelijke gevallen toch een groenere omgeving te creëren is kunnen geveltuinen een oplossing bieden. Geveltuintjes hebben weinig ruimte nodig en maken het beeld aantrekkelijker.

Randvoorwaarden voor geveltuinen:

- Er dient tenminste een trottoir van 1,5 meter beschikbaar te blijven;
- De gemeente blijft eigenaar van de grond en behoudt bijbehorende rechten;
- Het onderhoud wordt uitgevoerd door de eigenaar (of huurder) van het pand;
- Binnen projecten in versteende gebieden worden geveltuinen gestimuleerd, dit wil zeggen dat het in het ontwerp wordt voorgesteld
- De gemeente zal een geveltuin niet opdringen; op het moment dat een aangrenzend eigenaar geen interesse heeft wordt dit niet toegepast;

In GeoWeb staan locaties waar een geveltuin mogelijk zou zijn. N.b. als gevolg van ontwerpen kan dit beeld veranderen. Binnen een ontwerp is de optie om een geveltuin aan te leggen altijd aan de orde.

☐ INT-DEF-008 **- Houd rekening met beschermde flora en fauna.**

**Motivatie**
In het kader van de Wet Natuurbescherming moet er een check worden gedaan op de aanwezige flora en fauna.

**Mogelijke oplossing**
Voer een onderzoek uit naar de aanwezige flora en fauna.

☐ INT-DEF-023 **- Houd rekening met hondenuitrenvelden.**

**Motivatie**
In Woerden is het Hondenbeleid 2015-2024 vastgesteld om ruimte te creëren voor de 2450 honden in de stad. Deze honden maken onderdeel uit van de Woerdense gemeenschap en zorgen voor plezier, gezelschap en levendigheid in de buurt, maar soms ook voor overlast. In Woerden, net als in vele andere gemeenten, is hondenpoep een bron van ergernis. Hondenpoep is bovendien schadelijk voor de gezondheid (Veiligheidsmonitor 2011, Gemeente Woerden).

De gemeente Woerden legt het hondenbezit niet aan banden en daardoor neemt de hoeveelheid hondenpoep niet af. Wel gaat de gemeente hondenbezitters stimuleren hun hond op een andere manier uit te laten, door te zorgen voor goede voorzieningen, duidelijke voorlichting en controle van het uitlaatgedrag van hondenbezitters.

**Mogelijke oplossing**
De algemene regel luidt: *in de hele gemeente moeten honden aan de lijn worden gehouden en de poep worden opgeruimd.*

De gemeente Woerden kiest er voor om diverse gebieden aan te wijzen als uitzondering op de algemene regel. Deze kunnen drie verschillende functies hebben:

1. Verboden voor honden (honden mogen dit gebied niet in);

2. Hondenuitrenveld (gebied waar de hond los mag lopen, maar waar wel een opruimplicht geldt);

3. Hondenstrand en zwemgebied (gebied waar de honden los mogen lopen en het water mogen betreden, maar waar wel een opruimplicht geldt).

De gemeente geeft met behulp van borden aan waar deze uitzonderingsgebieden zijn. Om de opruimplicht te ondersteunen is er gekozen om extra afvalbakken te plaatsen. De gemeente plaatst deze in de, door de gemeente, gewenste looproutes van de hondenbezitters en bij de honden uitrenvelden. Het buitengebied (buiten de bebouwde kom) is een uitrengebied tenzij ter plaatse anders aangegeven. Hier geldt dus dezelfde regels als op de hondenuitrenvelden.

In de bijlage zijn de hondenuitrenvelden en zwemgebieden weergegeven. Bij nieuwbouw moet er voor hondenuitrenvelden worden gekeken naar de te verwachten dichtheid van hondenbezitters en bereik van hondenbezitten.

**Eisen voor hondenuitrenveld**

- Voorzieningen: Bebording, afvalbak
- Schoonmaken: Wekelijks
- Afscherming d.m.v. (indien mogelijk): Hek/haag
- Streefafmeting: 600m2
- Ondergrond: Kort gemaaid gras

**Eisen voor hondenstrand en zwemgebied:**

Een hondenstrand geeft aan waar een hand het water in mag. Het gebied waar de hond mag zwemmen is met bebording aangegeven en wordt niet in het water uitgezet met bijvoorbeeld een ballenlijn.

☐ WAT-DEF-001 **- Richt oppervlaktewater robuust in als leefgebied voor flora en fauna**

**Motivatie**
(Bijna) iedereen geeft de voorkeur aan een mooie heldere sloot of vijver met vol met verschillende waterplanten, vissen, kikkers, libelles en andere insecten. Met een verkeerde inrichting van de sloot bereiken we al heel snel het tegenovergestelde in onze gemeente. Een stinkende kroossloot met weinig waterleven. Een veranderend klimaat met vaker droge hete zomers vergroten de kans hierop significant. Een robuuste inrichting van het oppervlaktewater is daarom essentieel. Hier geldt: hoe groter, hoe breder, hoe meer wind, hoe natuurlijker, hoe meer doorstroming, hoe nutriëntarmer, hoe dieper, hoe beter.

***Groenblauw Omgevingsplan***

In het Groenblauw Omgevingsplan 2014 -2023 deel 1 (pagina 9) is "Ecologisch" een kernwaarde voor het groenblauwe netwerk in gemeente Woerden. Elke (her)inrichting gebruiken we om ontbrekende verbindingen in het netwerk aan te leggen, aanwezige barrières weg te nemen en aantrekkelijke leefgebieden te maken voor de dier- en plantensoorten die we graag willen hebben. Dit betekent concreet ontbrekende sloten aanleggen bij nieuwbouwontwikkelingen of reconstructies en beschoeiing of dieper duikers verwijderen. We willen aantrekkelijke leefgebieden voor alle flora en fauna uit de voedselpiramide van de waterotter. Een deel van de watergangen valt in een gebied met streefdoel "Natuurlijk". Hier wil de gemeente nog extra inzetten op flora en fauna. In Groenblauw Omgevingsplan 2014 - 2023 deel 2 kun je deze gebieden vinden in elke wijk.

***Actieplan Klimaatbestendig***

In Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 zijn ook doellabels voor waterkwaliteit vastgesteld. We willen overal minimaal label C "Streef*beeld* ecoscan zichtbaar" hebben. Dit betekent letterlijk dat water zichtbaar moet zijn. Dus geen kroosdek, uitbundige algengroei of flab. Het doellabel waar we naar streven voor elke watergang is label B "Streef*beeld* ecoscan levendig".

Waar het streef*doel* in het Groenblauw Omgevingsplan 2014 - 2023 deel 2 "Natuurlijk" is wordt minimaal label B en bij voorkeur label A gerealiseerd. Meer informatie over de labels vind je via de link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" op de pagina's 9 en 13.

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan ook nog de volgende inrichtingseis en inrichtingsprincipes (streven naar):

Inrichtingseis:

1. De eerste 45 mm van het verharde oppervlak per uur bergen we in de sloot (eis HDSR), de rest bergen we bovengronds (nieuwbouw)

Inrichtingsprincipes:

1. In verband met waterkwaliteit heeft iedere watergang voldoende zon en wind. Dit houdt in dat minimaal 60% van de watergang op het middaguur zond heeft (nieuwbouw)
2. Bomen langs watergangen zijn soorten met weinig bladval (bestaand en nieuwbouw)

**Mogelijke oplossing**

Voor het ontwerpen van een watergang gelden de volgende inrichtingsprincipes.

***Oevers***

Inrichtingsprincipe: natuurvriendelijke oever (NVO) tenzij. Volg hier de beslisboom uit het beheerplan (p.37) voor de inrichtingsprofielen van oevers.

De plasdraszones van de natuurvriendelijke oevers zijn minimaal 2,50 meter breed en 20 – 30 cm diep. De oevers hebben een flauw talud (minimaal 1:4), zijn grotendeels begroeid met (helofyten)soorten als mattenbies, grote- en kleine lisdodde, beekpunge, dotterbloem, gele lis, grote- en kleine egelskop, harig wilgenroosje, kalmoes, kattenstaart, penningkruid, mattenbie, moerasspire, moerasvergeetmenietje, veenpluis, waterdrieblad, watermunt, zwanenbloem. Ook ruimte creëren bij oevers om het overgangsmilieu tussen water en land goed gestalte te geven, hierbij ook aandacht voor paaiplaatsen vissen.

***Breedte***

Voor een robuuste watergang is een minimale breedte van 7 meter op de waterlijn nodig. Smaller vergroot de kans op een slechte waterkwaliteit. *Motiveer waarom een watergang smaller dan 7 m niet kan!*

***Diepte***

Watergangen dienen de volgende peildiepten te hebben ten opzichte van het laagste peil uit het peilbesluit HDSR plus 30 cm overdiepte voor baggervorming:

- Breedte watergang < 7 m op de waterlijn: peildiepte 0,9 m.
- Breedte watergang > 7 m op de waterlijn: peildiepte 1,2 m.

***Doorstroming***

Pas voor een goede doorstroming bruggen toe of duikers van minimaal rond 800 toe. Zie voor de afweging tussen een duiker of een brug richtlijn “Maak een afweging tussen een brug of een duiker”.

***Wind***

Beweging in het water zorgt voor zuurstof is essentieel voor een goede waterkwaliteit. De wind moet daarom vrij spel kunnen hebben in de watergang.

***Bomen langs water***

- Streven naar bomen langs watergangen zijn soorten met weinig bladval
- In verband met waterkwaliteit heeft iedere watergang voldoende zon en wind. Dit houdt in dat minimaal 60% van de watergang op het middaguur zon heeft.

***Uitvoeringsplan KbOR***

Het KbOR bevat maatregelen voor bestaand gebied om knelpunten in het watersysteem op te lossen. Voer deze uit in je project.

☐ WAT-INI-003 **- Richt het gebied waterbestendig in.**

**Motivatie**

***GWP***

In Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018 - 2022 (GWP) - vastgesteld in 2017 - staat het doel dat in 2050 regenbuien van 60 mm/uur geen wateroverlast veroorzaakt (GWP, pagina 28). Deze regenbui komt in 2020 statistisch eens in de 100 jaar voor. Wateroverlast is water in gebouwen en dat het verkeer op de hoofdwegen ernstig beperkt wordt. Ook willen we ernstige hinder in woonstraten en bedrijventerrein voorkomen. (GWP, pagina 42). Dit is praktisch vertaald naar tijdelijk maximaal 10 cm water op hoofdwegen, maximaal 15 - 20 cm water op overige wegen en geen water in gebouwen.

***KB2.0***

Sinds 2017 zijn de klimaatinzichten veranderd. De landelijk gebruikte normbuien zijn nu 70 mm/uur voor bestaand gebied en 90 mm/uur voor nieuwbouw. Daarom zijn deze opgenomen in het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 (KB2.0). In dit plan hebben we deze normbuien vertaalt naar respectievelijk label B en label A. Dit is het nu geldende beleid! Lees via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" meer over voorkomen van wateroverlast:

- pagina 10, informatie over indicatoren wateroverlast
- pagina 13, formulering van de doellabels wateroverlast
- pagina 15, doellabels per wijk

We hebben ook de onderstaand inrichtingseisen en -principes (streven naar) opgenomen om de doellabels voor wateroverlast te realiseren.

Inrichtingseisen:

1. Een bui van 70 mm/uur *(bestaande bouw)* of 90 mm/uur *(nieuwbouw)* wordt lokaal geborgen en wentelt geen problemen af naar omringende gebieden
2. De eerste 45 mm van het verharde oppervlak per uur bergen we in de sloot (eis HDSR), de rest bergen we bovengronds *(bestaand en nieuwbouw)*
3. Uitkomsten uit het onderzoek 'hemelwaterafvoer van de toekomst' worden bij reconstructies aangebracht *(bestaand gebied)*

Inrichtingsprincipes:

1. Groen leggen we indien nodig verlaagd aan als tijdelijke berging voor water *(bestaand en nieuwbouw)*
2. Daar waar mogelijk leggen we ópen verharding´aan (bijvoorbeeld op parkeerplaatsen/-terreinen) *(bestaand en nieuwbouw)*

**Mogelijke oplossing**
***Wateroverlastkaart en KbOR***

Uit berekeningen van ons wateroverlastmodel (waarin we maaiveld, riolering en watersysteem meenemen) blijkt dat straten in het gebied extra gevoelig zijn voor wateroverlast. Om schade als gevolg van wateroverlast te beperken moeten we maatregelen nemen. De locaties waar water tegen de panden staat zijn gecombineerd met daadwerkelijke drempelhoogte (d.m.v. op basis van streetviewanalyse). Deze analyse heeft een kaart opgeleverd die laat zien bij hoeveel mm op straat, een pand risico loopt.

Klik op de ondestaande link "Wateroverlastkaart". De wateroverlastkaart laat zien hoeveel water er maximaal op straat staat bij een bui van 60mm in één uur. De legenda hiervan is in [m]. Dus op het moment dat er 0,150-0,200 [m] op straat staat is dit 15-20cm. In het Uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KBOR) zijn de knelpunten in bestaand gebied vertaald naar (mogelijke) maatregelen. Zie richtlijn "Voer maatregelen uit van het uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KbOR)". Onderzoek of de maatregelen uit het KbOR (nog steeds) het meest effectief en efficiënt zijn of dat er betere alternatieven zijn.

Bij de knelpuntenanalyse en met het opstellen van KbOR hebben we nog gerekend met 60 mm/uur, terwijl de normbui nu 70 mm/uur is. Dit betekent in de praktijk nog 2-5 cm water extra op straat. Voor de maatregelen uit KbOR daarom extra robuust uit!

***Hemelwater opvangen en afvoeren***

Het GWP (o.a. pagina 23) geeft de volgende voorkeursvolgorde over hoe we hemelwater opvangen en afvoeren:

1. Water ter plekke opvangen: infiltreren en tijdelijk bergen in groenstroken of op daken.
2. Bovengronds afvoeren naar naastgelegen sloot (via straat en bermen).
3. Ondergronds afvoeren naar naastgelegen sloot (via kolken en infiltratiekratten e.d.).
4. Afvoeren naar sloot in de buurt (via hemelwaterriolering, conform hemelwaterafvoer van de toekomst).
5. Water tijdelijk op straat bergen.

Om wateroverlastknelpunten op te lossen zoeken we bij voorkeur naar bovengrondse maatregelen, omdat deze goedkoper en meestal duurzamer zijn. Voorbeelden zijn meer groen of blauw, groen lager dan de weg, een wadi, de weg op één oor of kijk voor meer voorbeelden op de website van "Urban Green Blue Grids" of het Pinterest bord "Voorbeeld klimaatadaptieve inrichting".

Om te bepalen of de inrichting van je plan in de fase schetsontwerp voldoet aan de 70 mm/uur bui is de tool Waterbestendige Wijk beschikbaar.

***Nieuwbouw***

Voor nieuwbouw geldt het bovenstaande ook. Alleen moet de inrichting voldoen aan de 90 mm/uur bui.

***Tools***

**1. Waterbestendige wijk**

Met deze tool kun je bepalen in de schetsontwerp fase of je reconstructie of nieuwbouwwijk voldoet aan de doelen van de gemeente Woerden. Geen wateroverlast bij 70 mm/uur voor bestaand gebied en 90 mm/uur voor nieuwbouw. In tabblad tekening vind je een illustratie van deze tool. Loop deze tool van boven naar beneden door en vul alle rode velden in. In de recher tabellen staat staat uitleg of ideeën om waterberging te creëren. Voor kleine nieuwbouwprojecten kun je deze tool ook in de voorlopig- en definitief ontwerpfases gebruiken. Voor reconstructies kun je deze tool ook in de latere ontwerpfases gebruiken mits je KbOR toepast en de waterbergingscapaciteit in de openbare ruimte niet kleiner wordt.

**3D model berekening**

In de fases voorlopig- en definitief ontwerp is voor de grotere niewbouwprojecten (>20 woningen) is ook een 3D modelberekening nodig. Dit kan met Infoworks dat Sweco gebruik of Tygron via HDSR. Een 3D model bevat minimaal het toekomstige oppervlaktewatersysteem en maaiveld (in cm's nauwkeurig). Indien mogelijk ook de toekomstige hwa riolering of goed onderbouwde aannames over de bergings- en transportcapaciteit ervan. Het model wordt minimaal doorgerekend met 90 mm/uur bui (hele extreme bui) en bui 10 (forse regenbui, 35,7 mm) uit Kennisbank Stedelijk Water of vergelijkbaar. De rekenresultaten worden getoetst aan bovenstaand beleid. Zo nodig wordt het (stedenbouwkundig) ontwerp aangepast.

## 3a. Schetsontwerpfase

☐ VER-VO-001 **- Streef naar groene middenbermen en (midden)geleiders.**

**Motivatie**
Gemeente Woerden wil in het kader van klimaatadaptatie en hittestress zo min mogelijk overbodige verharding. Middenbermen en (midden)geleiders kunnen veelal in het groen worden uitgevoerd.

**Mogelijke oplossing**
Uitgangspunt is Groen, tenzij... In het ontwerp dient daarom rekening gehouden te worden met middenbermen en (midden)geleiders die breed genoeg zijn voor duurzaam te beheren groen. In de bijlage zijn de kaders hiervoor opgenomen.

Indien aantoonbaar groen niet mogelijk/toegestaan:

- rondom verkeerslichten en lichtmasten dichtstraten met straatstenen voor onderhoudbaarheid/bereikbaarheid (zie eis materialisatie rijbanen);
- overig asfalteren op stabiele ondergrond, eventueel kleurcoating aanbrengen.

☐ WAT-DEF-004 **- Voorkom paalrot door rekening te houden met grondwateronderlast**

**Motivatie**
Lage grondwaterstanden - die voorkomen in droge perioden - kunnen paalrot veroorzaken. Paalrot leidt op den duur tot verzakkingen van panden en wegen en daarmee schade veroorzaken. Ook hebben lage grondwaterstanden invloed op de kwaliteit van de groenvoorziening. Uit analyse blijkt dat panden in dit plangebied zich in een aandachtsgebied voor paalrot bevinden.

In het Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018 - 2022 staat dat de gemeente maatregelen in het openbaar gebied neemt om de grondwaterstand te verhogen als deze doelmatig zijn. Doelmatig betekent effectief en dat de kosten in de verhouding staan tot de baten. Als funderingsherstel wordt voorkomen dan zijn de kosten voor preventieve maatregelen meestal laag vergeleken met het vermijden van de kosten van funderingsherstel (de baten). De vraag is of het effectief is.

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 heeft de gemeente doelen voor 2050 gesteld. Via de link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, informatie over aandachtsgebieden lage grondwaterstanden
- pagina 13, formulering van doellabels
- pagina 15, doellabels per wijk

**Mogelijke oplossing**
In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 zijn de volgende inrichtingseisen opgenomen om de doellabels te halen:

1. Bij ontwikkelingen in het Schilderskwartier houdt men zich aan de graafrestrictie, om houten palen goed te beschermen.
2. Door gebruik van betonnen funderingspalen, zijn er bij nieuwbouw geen aandachtsgebieden voor lage grondwaterstanden meer.
3. In gebieden die 'zeer kwetsbaar' of 'kwetsbaar' zijn voor lage grondwaterstanden, plaatsen we (bij reconstructies) infiltratiedrains in de openbare ruimte als deze effectief zijn.

***Effectiviteit infiltratiedrains***

Maatregelen die de gemeente kan nemen in het openbaar gebied zijn: infiltratiedrains onder de weg of trottoirs aanleggen met aansluiting op oppervlaktewater in aandachtsgebieden houten funderingen. Hierop moeten pandeigenaren vaak nog zelf op aansluiten om voldoende water bij de palen te krijgen.

Infiltratiedrains kunnen we ook onder de weg aanleggen met aansluiting op oppervlaktewater als lage grondwaterstanden zetting van de gekozen wegfundering veroorzaakt. Zie richtlijn bodemdalingsbestendige openbare ruimte.

Als deze richtlijn van toepassing is in jouw gebied neem dan contact op met [redacted]@woerden.nl. Hij geeft je dan meer informatie. Bij elke reconstructie moet in de uiterlijk in de schetsontwerpfase duidelijk zijn of een infiltratiedrain effectief is om

houten funderingspalen te beschermen. In samenwerking met [redacted]laat je de effectiviteit onderzoeken door een specialist.

☐ RIO-DEF-001 **- Er mogen geen activiteiten dieper dan 0,5 meter worden uitgevoerd.**

**Motivatie**
Dit gebied geldt als een graafrestrictiegebied. In dit gebied zijn woningen gefundeerd op houten palen. De circa 0,5 tot 1 meter dikke kleideklaag werkt water- en zuurstof remmend. Dit voorkomt dat de houten palen gaan rotten.

**Mogelijke oplossing**
Het Schilderskwartier in Woerden heeft te kampen met lage grondwaterstanden. Dit leidt voor houte paalfunderingen normaal gesproken binnen tien tot twintig jaar tot paalrot met flinke schades aan de woningen tot gevolg.

Onderzoek wees uit dat in de ondergrond een zuurstofloze situatie is ontstaan door een afsluitende kleilaag. De paalfunderingen zijn weliswaar deels droog komen te staan, maar zijn door de zuurstofloze situatie in goede conditie gebleven. Deze circa 0,5 tot 1 m dikke kleilaag boven de houten funderingspalen dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en het doorbreken van de deklaag dient zoveel mogelijk beperkt te blijven.

Bij beheer of herinrichting van de openbare ruimte mogen geen activiteiten in de bodem uitgevoerd worden dieper dan 0,5 meter. In het geval dat de riolering moet worden vervangen, mogen er geen diepe sleuven worden gegrave. Bij eventuele rioolrenovaties moet bij voorkeur gebruik worden gemaakt van zogenoemede relingingtechnieken (het aanbrengen van een nieuwe buis in de bestaande rioolbuizen). Deze voorwaarden gelden voor iedereen woonachtend of werkzaam in het gebied.

☐ GRN-VO-009 **- Zorg er bij de inrichting voor dat openbaar groen en water toegankelijk is voor onderhoudsmaterieel.**

**Motivatie**
Om na realisatie degelijk onderhoud te kunnen uitvoeren is een juiste inrichting noodzakelijk.

**Mogelijke oplossing**
Bermen langs grotere, drukkere wegen moeten vanuit de berm zelf gemaaid kunnen worden; niet vanaf de weg. De bermen moeten daarvoor minimaal 2.00 meter breed zijn en niet voorzien van beplanting. Voor het onderhoud van het water is het wenselijk dat dit vanaf de kant kan plaatsvinden. Is dit niet mogelijk dan is de minimale eis dat het een boot te water kan worden gelaten voor varend onderhoud.

☐ SSV-DEF-001 **- Houd rekening met een speelplek.**

**Motivatie**
In 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw beleid voor spelen vastgesteld. Dit is verwoord in de nota ‘Spelen, Sporten en Bewegen in Woerden, visie en doelen 2015-2024’. Eén van de doelen is de openbare ruimte zo inrichten dat een groeiend aantal inwoners daarvan wordt uitgedaagd om meer (sportief) in beweging te komen. Een goed voorzieningennetwerk is hierbij onmisbaar. Voor de 211 locaties zijn maatregelen zijn beschreven.

**Mogelijke oplossing**
Het kan zijn dat een bestaande speelplek heringericht moet worden. Of dat bij woninguitbreiding er een speelplek ontwikkeld moet worden binnen (of grenzend aan) het plangebied. Informeer hiervoor bij de beheerder Speelplaatsen. Die heeft informatie over het geplande vervangjaar van een speelplek. Raadpleeg ook de kaarten behorend bij Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029.

Een bestaande speelplek die heringericht moet worden kan de volgende verschijningsvorm krijgen (zie kaartbeeld Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029, hoofdstuk 9):

- blokplek met traditionele speeltoestellen

- buurtplek met traditionele speeltoestellen (evt. met of enkel sporttoestellen)

- ravotplek met natuurlijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- speelplein met stedelijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- de speelplek wordt opgeheven

Een nieuw aan te leggen speelplek kan een van bovenstaande inrichtingen krijgen. Informeer daarvoor bij de beheerder Speelplaatsen.

Het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen van 1 september 2003 (voorheen het attractiebesluit van maart 1997) is maatgevend voor de kwaliteit en de veiligheid van de speelvoorzieningen.
De keuze voor een type valondergrond en speeltoestellen kan alleen in overeenstemming met de beheerder speelvoorzieningen van gemeente Woerden gebeuren.

☐ INT-DEF-010 **- Richt de openbare ruimte bodemdalingsbestendig in.**

**Motivatie**
Infrastructuur op bodemdalingsgevoelig gebied zakt. De verzakking leidt tot schade. Dit leidt tot onverantwoord hoge beheer en onderhoudskosten voor de gemeente en overlast voor haar bewoners. Een bodemdalingsbestendige fundering biedt hier uitkomst. De bodem van Gemeente Woerden is opgedeeld in 3 categorieën die je kunt vinden op de "Kaart zettingsgevoelig gebied" in Geoweb. Ga hiervoor naar kaartlagenlijst -> overige Geodata -> bodemdaling -> zettingsgevoeligheid.

De categorieën zijn:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig
2. Geel: matig zettingsgevoelig
3. Rood: zeer zettingsgevoelig

**Beleid**
Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat doelen voor bodemdaling (thema droogte). Via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, uitleg over indicator bodemdaling
- pagina 13, formulering van de doellabels voor bodemdaling (bestaand en nieuwbouw)
- pagina 15, doellabels per wijk

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan de volgende inrichtingseisen voor een bodemdalingsbestendige openbare ruimte om de doellabels te realiseren.

1. Bij nieuwbouw willen wij een zettingsvrije constructie zoals drijvend bouwen of onderheien, tenzij wordt aangetoond dat dit financieel of technisch niet haalbaar is. Wanneer is aangetoond dat zettingsvrij niet haalbaar is, is een zettingsarmeconstructie mogelijk. Voor de zettingsarme constructie is de restzettingseis 30 cm na 60 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 70 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 60 jaar.
2. Bij nieuwbouwontwikkelingen is het vanuit duurzaamheidsoverwegingen, beheersbaarheid en flexibiliteit niet wenselijk om gebruik te maken van lichtgewicht ophoogtechnieken (bijvoorbeeld Bims of EPS).
3. Voor reconstructies geldt dat we zettingsvrij gelijkwaardig afwegen tegen zettingsarm, omdat er minder mogelijkheden zijn om zettingsvrij te bouwen in vergelijking tot nieuwbouwlocaties. Voor reconstructies hanteren wij voor zettingsarm een restzettingseis van 40 cm na 40 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 40 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 40 jaar. Vanuit kostentechnisch oogpunt en de beperkte handelingsruimte is, in tegenstelling tot nieuwbouw, de toepassing van lichtgewichtophoogtechnieken wel een optie.

Per project dient bepaald te worden op basis van de "Kaart zettingsgevoelig gebied" welke ondergrond in het project voorkomt:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig (label A)
2. Geel: matig zettingsgevoelig (label C)
3. Rood: zeer zettingsgevoelig (label E)

Indien geel/rood voorkomt in het projectgebied zijn de bovenstaande inrichtingseisen van toepassing en dient het stappenplan Bodemdaling in Projecten doorlopen te worden.

**Mogelijke oplossing**
In samenwerking met projectleiders ruimte en beheer is een stappenplan opgesteld als hulpmiddel om bodemdalingsbestendig te werken in projecten. De infographic laat per projectfase zien welke acties ondernomen dienen te worden en welke informatie waar beschikbaar is. Zie onderaan de infographic in de bijlage.

Onderdeel van dit stappenplan is het uitvoeren van een Levenscycluskosten analyse (LCC)/ multicriteria-analyse (MCA) om tot de meest geschikte funderingstechniek te komen voor het beoogde project. Zie hieronder het protocol voor het uitvoeren van de LCC/MCA.

☐ SME-VO-002 **- Houd bij de plaatsing van straatmeubilair rekening met de locatie.**

**Motivatie**
De locatie is zeer bepalend voor de functie en gebruik van straatmeubilair.

**Mogelijke oplossing**

Wat betreft de plaatsing vna straatmeubilair gelden vier uitgangspunten:

- Kleine voorzieningen zoals een zitbank, een afvalbak en fietsenklemmen zoveel mogelijk combineren.
- Alleen straatmeubilair aanbrengen op plaatsen waar dit door verwacht gebruik kan worden gemotiveerd.
- Voorzieningen liggen bij voorkeur in het zicht van minimaal 2 woningen.
- Type straatmeubilair is qua vormgeving en materialisatie afhankelijk van de locatie, in overeenstemming met de gemeente (zie ook inrichtingselementencatalogus)

☐ CKU-SO-003 **- Maak een afweging tussen een brug of een duiker.**

**Motivatie**

Bruggen dragen bij aan de omgevingskwaliteit en waterkwaliteit, maar zijn duur in het onderhoud en niet overal nodig. Een alternatief zijn duikers. Een afweging moet gegrond zijn en besproken worden met de betrokken beheerders.

**Mogelijke oplossing**

Afweging brug vs. duiker functioneel ontwerp, afhankelijk van verkeersmodel (vaarverkeer en wegverkeer), onderhoud watergang, waterkwaliteit, gewenste beeldkwaliteit/ stedebouwkundig ontwerp.

Maak in overleg met beleidsadvieur afweging brug of duiker.

☐ GRN-INI-002 **- Houd met betrekking tot groen rekening met de bestaande situatie.**

**Motivatie**

Gezonde groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven voor hun meerwaarde in bijvoorbeeld klimaatbestendigheid en ecologie.

**Mogelijke oplossing**

Handhaven van bestaande beplantingen en bomen waar mogelijk:

- Er is een beschermde bomenlijst. Deze bomen dienen extra beschermd te worden. Zie de GeoWebkaart Bijzonder status bomen (2010). Bij eventuele noodzakelijke kap is een kapvergunning nodig.
- Als de groenbeheerder bepaalt dat een boom voor > 15 jaar levensvatbaar is, dan dient de boom behouden te blijven';
- Als behoud niet mogelijk is dan dient er gekeken te worden naar het verplanten van gezonde bomen. Als dit niet mogelijk is, dan is kappen een mogelijkheid mist het terug planten van nieuwe bomen mogelijk is. Er is een beschermde bomenlijst waarvoor een kapvergunning nodig om te kappen. Voor overige bomen is geen kapvergunning nodig. Er dient echter wel overleg met de gemeente plaats te vinden om bomen in de openbare ruimte te kappen;
- Als behoud niet mogelijk is bij beplanting, kruidenrijke bermen en bloembollen dan is compensatie hiervan noodzakelijk.

Bij het behoudt van bomen dient in het project de kroonomvang van elke boom opnieuw te worden ingemeten door de landmeters zodat dit in het ontwerp kan worden meegenomen voor ook een goede beoordeling.

☐ INT-NA-004 **- Stel een onderhoudsconcept voor de openbare ruimte op**

**Motivatie**

Bij zowel nieuwbouw als aanpassingsprojecten dient inzichtelijk te worden gemaakt welke maatregelen over de levensduur benodigd zijn en welke kosten hier mee gemoeid zijn.

**Mogelijke oplossing**

Stel een onderhoudsconcept op voor een periode van 100 jaar. Het onderhoudsconcept dient te omvatten:
- Dagelijks onderhoud, waaronder ook aspecten zoals reinigen, eventuele bediening van installaties
- Groot onderhoud

- Vervanging
- Inspectie en onderzoek

Maatregelen dienen te zijn uitgezet in de tijd/frequentie en voorzien te zijn van maatregelkosten, inclusief afscherming, (verkeers)maatregelen en tijdelijke voorzieningen.
Het onderhoudsconcept dient zowel in PDF als excel te worden geleverd in het opleverdossier.

☐ INT-INI-004 **- Ga voor meer groen en voorkom overbodige verharding.**

**Motivatie**
In het bebouwd gebied willen we minder (overbodige) verharding en meer groen. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect, wateroverlast en negatieve gevolgen van droogte. Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat daarom de volgende inrichtings*seis* en een inrichtings*principe* (naar streven).

1. Inrichtingseis: hanteer het principe ‘Groen, tenzij...’(bestaand en nieuwbouw)
2. Inrichtingsprincipe: in woonwijken en bedrijventerreinen vormen we bij reconstructie 10% verharding (openbare ruimte) om naar robuuste groeneenheiden (bestaand gebied)

**Mogelijke oplossing**
***Inrichtingseis: hanteer het principe ‘Groen, tenzij...’(bestaand en nieuwbouw)***

Het uitgangspunt voor het ontwerp is dat de hele openbare ruimte groen of water wordt. Als er een goed beargumenteerde verkeerskundige noodzaak is leg je ook verharding aan. Pas hierbij de minimale breedtes toe die nodig zijn voor de auto en langzaam verkeer. Hanteer hierbij de volgende uitgangspunten:

1. Langs alle hoofdwegen, geen trottoirs;
2. Breedte trottoirs langs 2 richtingsfietspad 3,5 m;
3. Breedte trottoirs langs 1 richtingsfietspad 2 - 3 m (afhankelijk van intensiteit);
4. Minimale breedte trottoir 1,5 m (vrije ruimte, zonder overhangend groen);
5. Als een woning/tuin grenst aan een weg, moet er een trottoir tussen zitten. Bij inritten is dit niet nodig

***Inrichtingsprincipe: in woonwijken en bedrijventerreinen vormen we bij reconstructie 10% verharding om naar robuuste groeneenheden***

Het principe ‘Groen tenzij...’is een manier van denken. Aanvullend hierop is er voor bestaand gebied de doelstelling om 10% van de verharding om te vormen naar robuuste groeneenheden. Zoek naar plaatsen waar verharding onnodig is. Voorbeelden zijn te brede of ongebruikte trottoirs, te brede rijbanen en inefficiënt ingerichte parkeerplaatsen.

☐ GRN-VO-011 **- Gebruik groenvakken voor een klimaatbestendige inrichting.**

**Motivatie**
Het klimaat verandert en er dient bij de inrichting rekening mee te worden gehouden. Om schade ten gevolge van klimaatverandering, zoals wateroverlast, te beperken moet de groenvoorziening effectief worden ingezet.

**Mogelijke oplossing**

Voor de inrichting van groenvakken is een voorkeursvolgorde van maatregelen die een klimaatbestendige inrichting stimuleren:

1. Groen lager aanleggen dan verharding zodat regenwater kan afstromen, hierbij ook rekening houden met afstroomrichting van de verharding;

2. Als trottoirbanden nodig zijn dan regelmatig verlaging van de banden invoegen voor afwatering; 1 of 2 cm hoogte verschil tussen de band en de bestrating en vervolgens weer 1cm verschil tussen de band en grondoppervlakte. Dit geld alleen voor straatbanden. Bij trottoirbanden kan dit niet worden toegepast omdat deze een zicht functie hebben.

3. Als overal trottoirbanden benodigd zijn dan ook kolken toepassen. De kolken bij voorkeur laten afvoeren op een wadi of watergang.

Het gebruik van grastegel of bestrating met een open kier zorgt voor meer waterberging waardoor wateroverlast word beperkt.

☐ AER-DEF-001 **- Volg de inzamelstructuur voor de plaatsing van minicontainers of ondergrondse containers.**

**Motivatie**
Om tot de gewenste scheiding van grondstoffen uit ons afval te komen gaat gemeente woerden uit vaneen inzamelstructuur. Deze is gebaseerd op het Grondstoffenbeleidsplan 2016-2020.

**Mogelijke oplossing**
De volgende inzamelstructuur is van toepassing voor de gemeente Woerden:
Afbeelding inzamelstructuur

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Hoogbouwlocaties met 50 aansluitingen of meer komen standaard in aanmerking voor ondergrondse containers voor restafval en papier.
- Bij hoogbouwlocaties met tussen de 20 en 50 aansluitingen maar ook bij een mix van hoogbouw en andere intensieve en niet grondgebonden bouw (alle bouwlocaties waar een extreme druk op de inrichting van de openbare ruimte staat waardoor tuinen ontbreken zonder dat sprake is van 'hoogbouw') wordt in overleg met de gemeente maatwerk toegepast ten aanzien van de toegepaste inzamelmiddelen.
- Bij laagbouwlocaties wordt strikt gebruik gemaakt van minicontainers. Er passen circa 3 minicontainers op een m2.
- Het besluit tot plaatsing van ondergrondse afvalcontainers wordt in overleg met de afdeling Afval & Reiniging genomen.

Het Grondstoffenbeleidsplan gemeente Woerden 2016 – 2020 is van toepassing

Grondgebonden woningen worden altijd bediend met minicontainers.

In het geval van minicontainers moet de opstalplaats worden afgestemd. Er passen circa 3 minicontainers op een m2.

☐ WAT-DEF-002 **- Hanteer de bouwpeilen voor grondwaterstanden en ontwatering.**

**Motivatie**
De inrichting van een waterbestendig Woerden stelt eisen t.a.v. grondwaterstanden en ontwatering.

**Mogelijke oplossing**
Bebouwing dient bestendig te zijn voor hoge (grond)waterstanden zodat schade aan bebouwing of voor de volksgezondheid wordt voorkomen. Zie GWP voor toelichting.

**Grondwaterstanden**

Bij de inrichting van de openbare ruimte en de beoordeling van bouwaanvragen, zorgt de gemeente in bestaand gebied voor voldoende ontwateringsdiepte (verschil tussen gemiddelde grondwaterstand en bebouwingsniveau). Die ontwateringsdiepte zien we het liefst op zo'n 70 á 90 centimeter. Op veengrond is die diepte echter niet altijd mogelijk. We hanteren de volgende normen:

- · gebouwen min. 0,90 m;
- · wegen oeverwal min. 0,70 m;
- · wegen veengrond min. 0,40 m.
- · Elektravoorzieningen min 0,40 m boven direct omliggende maaiveld.

**Drooglegginsgeis**

Het straatpeil moet minimaal 40 cm boven het gebruikelijke waterpeil liggen (drooglegging). In het veengebied is dat - door de hoge gemiddelde waterpeilen - niet overal haalbaar: daarom nemen we daar soms genoegen met een minder hoge drooglegging.

Het gebruikelijke waterpeil moet getoetst worden aan het peilbesluit van het waterschap, zie externe link.

☐ RIO-SO-001 **- Verzorg afstemming tussen bovengrondse objecten en de ligging van het riool.**

**Motivatie**
Andere objecten in de directe omgeving van het riool kunnen er (op termijn) voor zorgen dat het riool minder goed functioneerd.

**Mogelijke oplossing**
Situeer de riolering goed t.o.v. bomen, drempels, en andere elementen in de openbare ruimte.

☐ INT-INI-026 **- Bekijk het bestemmingsplan voor het projectgebied.**

**Motivatie**
Bij veranderingen in functies in de openbare ruimte moet worden gekeken of dit niet in strijd is met het bestemmingsplan.

**Mogelijke oplossing**
Zie het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl, zie externe link.

☐ INT-DEF-026 **- Pas maatregelen uit het Ecologische Actieplan toe.**

**Motivatie**
De gemeente Woerden heeft de ambitie een gezonde leefomgeving te creëren voor mens, plant en dier. Ecologische processen en functies zijn hierbij een belangrijk onderdeel, evenals het versterken van de biodiversiteit.

**Mogelijke oplossing**
De ecologische ambitie is vastgelegd in het Groenblauw Omgevingsplan 2014/2023 (gemeente Woerden, december 2013).

Samengevat: '*De gemeente Woerden wil de ecologische waarden versterken en behouden. Op dit moment zit het ecologisch netwerk nog niet goed in elkaar voor alle gewenste dier- en plantensoorten. Concreet betekent dit dat bij elk (her)inrichtingsplan wordt nagegaan hoe ontbrekende verbindingen in het netwerk kunnen worden aangelegd, hoe aanwezige barrières weggenomen kunnen worden en hoe aantrekkelijke gebieden voor flora en fauna gemaakt kunnen worden*'.

Het Ecologisch actieplan is een concrete uitwerking van de visie van de gemeente Woerden. In het Ecologisch actieplan is de onderbouwing ten aanzien van de aanwijzing van doelsoorten, bestaande knelpunten en mogelijke maatregelen opgenomen. De kansen, knelpunten en voorgestelde beheer-, inrichtings- en facilitatiemaatregelen zijn (waar mogelijk) nader uitgewerkt in een (digitale) kansen-, knelpunten- en maatregelenkaart. Daarnaast zijn diverse maatregelenkaarten per beheereenheid opgesteld. Deze kaarten zijn in te vinden in GeoWeb (zie link). De volgende kaarten zijn opgesteld: Een deelgebiedenkaart met de kansen, knelpunten en maatregelen per vlak (Kaart maatregelen);

- Diverse maatregelenkaarten per beheereenheid;
- Aanpassing verlichting;
- Kunstmatige faunavoorzieningen;
- Omvorming groen en blauw.

Zowel de kaarten als de teksten zijn benodigd om de maatregelen goed toe te passen.

☐ RIO-VB-001 **- Beheer van duikers en bruggen volgt de functie.**

**Motivatie**
Beheer en eigendom van duikers en bruggen volgt de functie.
Bijvoorbeeld duikers/bruggen met als functie inrit voor een particulier perceel komen in eigendom en beheer van deze particulieren.

**Mogelijke oplossing**
Zorgdragen dat eigendom van deze objecten wordt overgedragen of een recht van opstal wordt gevestigd.

☐ CKU-VB-111 **- Beheer van beschoeiingen en damwanden volgt de functie.**

**Motivatie**
Beheer en eigendom van beschoeiingen, damwanden, enz. volgt de functie.
Bijvoorbeeld beschoeiingen direct grenzend aan particuliere grond komen in eigendom en beheer van deze particulieren.

**Mogelijke oplossing**
Zorgdragen dat eigendom van deze objecten wordt overgedragen of een recht van opstal wordt gevestigd.

☐ GRN-INI-003 **- Volg voor inrichting van groen en water het handboek Beplanting.**

**Motivatie**
De Gemeente Woerden heeft ontwerpeisen opgesteld per wijk en kern voor al het groen en water (2016). Daarbij is gekeken naar wijkspecifieke oplossingen gericht op de groen- en waterstructuur. Hierbij is aandacht besteed aan de identiteit van de wijk en is zoveel mogelijk richting gegeven aan de groene inrichting zodat beheerders, ontwerpers en beleidsmakers hiermee aan de slag kunnen.

**Mogelijke oplossing**
Het handboek bevat geen concrete soorten maar eisen waarbinnen de soortkeuze gekozen kunnen worden.

In elke wijk en kern wordt ook de relatie gelegd met de streefgebieden (gezond, natuurlijk en hoogwaardig) uit het GroenBlauw Omgevingsplan.

Het handboek is per kern of wijk geanalyseerd en uitgewerkt. In hoofdstuk 3 staan alle kernen en wijken besproken met uitgangspunten en dwarsdoorsnedes.

Daarnaast zijn er enkele wijkoverstijgende structuren die ook in overwegingen dienen te worden genomen:

- Hoofdontsluitingsweg
- Jaagpad
- Singel
- De Grecht
- Kamerikse Wetering
- Potterskade
- Cattenbroekerlaan / dijk

Neem de uitgangspunten voor de wijk of kern waar je projectgebied in ligt mee. Wanneer het projectgebied ook een wijkoverstijgende structuur kruist, dienen deze uitgangspunten ook te worden meegenomen.

☐ INT-SO-021 **- Voer maatregelen uit van uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KbOR).**

**Motivatie**
Het uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte is door het College van B&W vastgesteld op [ d.d.....]. Het is een concrete uitwerking van Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 om bestaande knelpunten in de openbare ruimte op te lossen. Het KbOR bevat:

- Maatregelen om wateroverlast te voorkomen
- Maatregen om de waterkwaliteit te verbeteren. Deze zijn samen met HDSR bepaald.
- Onderzoeksgebieden effectiviteit infiltratiedrains. Als deze effectief blijken ze aanleggen.
- Locaties waar meer kroonoppervlakte nodig is om schaduw te realiseren

**Mogelijke oplossing**
Het is een vereiste dat de gemeente de knelpunten in dit plangebied oplossing bij deze reconstructie. Projectleider mag van de maatregelen afwijken als deze een duurzamere en goedkopere maatregel heeft. Dit dient besproken te worden met de beheerder klimaatadaptatie. Budget komt uit de reguliere budgetten van riolering, verharding en groen. De reden hiervoor is dat we een andere klimaatbestendige inrichting tegen dezelfde kosten kunnen uitvoeren.

In de kaart GeoWeb zijn de maatregelen te vinden. Door te klikken op vlakken, lijnen of punten worden de voorgestelde maatregelen getoond.

☐ INT-DEF-027 **- Onderzoek de mogelijkheden tot geveltuintjes in het projectgebied.**

**Motivatie**
Een groene omgeving biedt op veel manieren voordelen. Bewezen is dat het bijdraagt aan een goede gezondheid, daarnaast zorgt het voor een prettige leefomgeving die beter bestand is tegen wateroverlast en extreme hitte. In Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 is het volgende inrichtingsprincipe (streven naar) opgenomen:

- Bij beperkte openbare ruimte zetten we in op geveltuinen van 1 of 2 trottoirtegels *(bestaand en nieuwbouw)*

**Mogelijke oplossing**
In de praktijk is een duidelijk verband zichtbaar tussen de bouwperiode van een bepaalde wijk en de hoeveelheid groen dat aanwezig is. Met name binnenstedelijke gebieden en woonwijken uit de jaren ’30 t/m ’60 zijn relatief versteend en hebben weinig groen. De uitdaging is om dergelijke wijken bij een reconstructie te vergroenen. Vaak is hiervoor onvoldoende ruimte, omdat ook andere functionaliteiten een plek moeten krijgen. Om in dergelijke gevallen toch een groenere omgeving te creëren is kunnen geveltuinen een oplossing bieden. Geveltuintjes hebben weinig ruimte nodig en maken het beeld aantrekkelijker.

Randvoorwaarden voor geveltuinen:

- Er dient tenminste een trottoir van 1,5 meter beschikbaar te blijven;
- De gemeente blijft eigenaar van de grond en behoudt bijbehorende rechten;
- Het onderhoud wordt uitgevoerd door de eigenaar (of huurder) van het pand;
- Binnen projecten in versteende gebieden worden geveltuinen gestimuleerd, dit wil zeggen dat het in het ontwerp wordt voorgesteld
- De gemeente zal een geveltuin niet opdringen; op het moment dat een aangrenzend eigenaar geen interesse heeft wordt dit niet toegepast;

In GeoWeb staan locaties waar een geveltuin mogelijk zou zijn. N.b. als gevolg van ontwerpen kan dit beeld veranderen. Binnen een ontwerp is de optie om een geveltuin aan te leggen altijd aan de orde.

☐ INT-DEF-023 **- Houd rekening met hondenuitrenvelden.**

**Motivatie**
In Woerden is het Hondenbeleid 2015-2024 vastgesteld om ruimte te creëren voor de 2450 honden in de stad. Deze honden maken onderdeel uit van de Woerdense gemeenschap en zorgen voor plezier, gezelschap en levendigheid in de buurt, maar soms ook voor overlast. In Woerden, net als in vele andere gemeenten, is hondenpoep een bron van ergernis. Hondenpoep is bovendien schadelijk voor de gezondheid (Veiligheidsmonitor 2011, Gemeente Woerden).

De gemeente Woerden legt het hondenbezit niet aan banden en daardoor neemt de hoeveelheid hondenpoep niet af. Wel gaat de gemeente hondenbezitters stimuleren hun hond op een andere manier uit te laten, door te zorgen voor goede voorzieningen, duidelijke voorlichting en controle van het uitlaatgedrag van hondenbezitters.

**Mogelijke oplossing**
De algemene regel luidt: *in de hele gemeente moeten honden aan de lijn worden gehouden en de poep worden opgeruimd.*

De gemeente Woerden kiest er voor om diverse gebieden aan te wijzen als uitzondering op de algemene regel. Deze kunnen drie verschillende functies hebben:

1. Verboden voor honden (honden mogen dit gebied niet in);

2. Hondenuitrenveld (gebied waar de hond los mag lopen, maar waar wel een opruimplicht geldt);

3. Hondenstrand en zwemgebied (gebied waar de honden los mogen lopen en het water mogen betreden, maar waar wel een opruimplicht geldt).

De gemeente geeft met behulp van borden aan waar deze uitzonderingsgebieden zijn. Om de opruimplicht te ondersteunen is er gekozen om extra afvalbakken te plaatsen. De gemeente plaatst deze in de, door de gemeente, gewenste looproutes van de hondenbezitters en bij de honden uitrenvelden. Het buitengebied (buiten de bebouwde kom) is een uitrengebied tenzij ter plaatse anders aangegeven. Hier geldt dus dezelfde regels als op de hondenuitrenvelden.

In de bijlage zijn de hondenuitrenvelden en zwemgebieden weergegeven. Bij nieuwbouw moet er voor hondenuitrenvelden worden gekeken naar de te verwachten dichtheid van hondenbezitters en bereik van hondenbezitten.

**Eisen voor hondenuitrenveld**

- Voorzieningen: Bebording, afvalbak
- Schoonmaken: Wekelijks
- Afscherming d.m.v. (indien mogelijk): Hek/haag
- Streefafmeting: 600m2
- Ondergrond: Kort gemaaid gras

**Eisen voor hondenstrand en zwemgebied:**

Een hondenstrand geeft aan waar een hand het water in mag. Het gebied waar de hond mag zwemmen is met bebording aangegeven en wordt niet in het water uitgezet met bijvoorbeeld een ballenlijn.

☐ WAT-DEF-001 **- Richt oppervlaktewater robuust in als leefgebied voor flora en fauna**

**Motivatie**
(Bijna) iedereen geeft de voorkeur aan een mooie heldere sloot of vijver met vol met verschillende waterplanten, vissen, kikkers, libelles en andere insecten. Met een verkeerde inrichting van de sloot bereiken we al heel snel het tegenovergestelde in onze gemeente. Een stinkende kroossloot met weinig waterleven. Een veranderend klimaat met vaker droge hete zomers vergroten de kans hierop significant. Een robuuste inrichting van het oppervlaktewater is daarom essentieel. Hier geldt: hoe groter, hoe breder, hoe meer wind, hoe natuurlijker, hoe meer doorstroming, hoe nutriëntarmer, hoe dieper, hoe beter.

***Groenblauw Omgevingsplan***

In het Groenblauw Omgevingsplan 2014 -2023 deel 1 (pagina 9) is "Ecologisch" een kernwaarde voor het groenblauwe netwerk in gemeente Woerden. Elke (her)inrichting gebruiken we om ontbrekende verbindingen in het netwerk aan te leggen, aanwezige barrières weg te nemen en aantrekkelijke leefgebieden te maken voor de dier- en plantensoorten die we graag willen hebben. Dit betekent concreet ontbrekende sloten aanleggen bij nieuwbouwontwikkelingen of reconstructies en beschoeiing of dieper duikers verwijderen. We willen aantrekkelijke leefgebieden voor alle flora en fauna uit de voedselpiramide van de waterotter. Een deel van de watergangen valt in een gebied met streefdoel "Natuurlijk". Hier wil de gemeente nog extra inzetten op flora en fauna. In Groenblauw Omgevingsplan 2014 - 2023 deel 2 kun je deze gebieden vinden in elke wijk.

***Actieplan Klimaatbestendig***

In Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 zijn ook doellabels voor waterkwaliteit vastgesteld. We willen overal minimaal label C "Streef*beeld* ecoscan zichtbaar" hebben. Dit betekent letterlijk dat water zichtbaar moet zijn. Dus geen kroosdek, uitbundige algengroei of flab. Het doellabel waar we naar streven voor elke watergang is label B "Streef*beeld* ecoscan levendig".

Waar het streef*doel* in het Groenblauw Omgevingsplan 2014 - 2023 deel 2 "Natuurlijk" is wordt minimaal label B en bij voorkeur label A gerealiseerd. Meer informatie over de labels vind je via de link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" op de pagina's 9 en 13.

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan ook nog de volgende inrichtingseis en inrichtingsprincipes (streven naar):

Inrichtingseis:

1. De eerste 45 mm van het verharde oppervlak per uur bergen we in de sloot (eis HDSR), de rest bergen we bovengronds (nieuwbouw)

Inrichtingsprincipes:

1. In verband met waterkwaliteit heeft iedere watergang voldoende zon en wind. Dit houdt in dat minimaal 60% van de watergang op het middaguur zond heeft (nieuwbouw)
2. Bomen langs watergangen zijn soorten met weinig bladval (bestaand en nieuwbouw)

**Mogelijke oplossing**
Voor het ontwerpen van een watergang gelden de volgende inrichtingsprincipes.

***Oevers***

Inrichtingsprincipe: natuurvriendelijke oever (NVO) tenzij. Volg hier de beslisboom uit het beheerplan (p.37) voor de inrichtingsprofielen van oevers.

De plasdraszones van de natuurvriendelijke oevers zijn minimaal 2,50 meter breed en 20 – 30 cm diep. De oevers hebben een flauw talud (minimaal 1:4), zijn grotendeels begroeid met (helofyten)soorten als mattenbies, grote- en kleine lisdodde, beekpunge, dotterbloem, gele lis, grote- en kleine egelskop, harig wilgenroosje, kalmoes, kattenstaart, penningkruid, mattenbie, moerasspire, moerasvergeetmenietje,

veenpluis, waterdrieblad, watermunt, zwanenbloem. Ook ruimte creëren bij oevers om het overgangsmilieu tussen water en land goed gestalte te geven, hierbij ook aandacht voor paaiplaatsen vissen.

***Breedte***

Voor een robuuste watergang is een minimale breedte van 7 meter op de waterlijn nodig. Smaller vergroot de kans op een slechte waterkwaliteit. *Motiveer waarom een watergang smaller dan 7 m niet kan!*

***Diepte***

Watergangen dienen de volgende peildiepten te hebben ten opzichte van het laagste peil uit het peilbesluit HDSR plus 30 cm overdiepte voor baggervorming:

- Breedte watergang < 7 m op de waterlijn: peildiepte 0,9 m.
- Breedte watergang > 7 m op de waterlijn: peildiepte 1,2 m.

***Doorstroming***

Pas voor een goede doorstroming bruggen toe of duikers van minimaal rond 800 toe. Zie voor de afweging tussen een duiker of een brug richtlijn “Maak een afweging tussen een brug of een duiker”.

***Wind***

Beweging in het water zorgt voor zuurstof is essentieel voor een goede waterkwaliteit. De wind moet daarom vrij spel kunnen hebben in de watergang.

***Bomen langs water***

- Streven naar bomen langs watergangen zijn soorten met weinig bladval
- In verband met waterkwaliteit heeft iedere watergang voldoende zon en wind. Dit houdt in dat minimaal 60% van de watergang op het middaguur zon heeft.

***Uitvoeringsplan KbOR***

Het KbOR bevat maatregelen voor bestaand gebied om knelpunten in het watersysteem op te lossen. Voer deze uit in je project.

☐ WAT-INI-003 **- Richt het gebied waterbestendig in.**

**Motivatie**

***GWP***

In Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018 - 2022 (GWP) - vastgesteld in 2017 - staat het doel dat in 2050 regenbuien van 60 mm/uur geen wateroverlast veroorzaakt (GWP, pagina 28). Deze regenbui komt in 2020 statistisch eens in de 100 jaar voor. Wateroverlast is water in gebouwen en dat het verkeer op de hoofdwegen ernstig beperkt wordt. Ook willen we ernstige hinder in woonstraten en bedrijventerrein voorkomen. (GWP, pagina 42). Dit is praktisch vertaald naar tijdelijk maximaal 10 cm water op hoofdwegen, maximaal 15 - 20 cm water op overige wegen en geen water in gebouwen.

***KB2.0***

Sinds 2017 zijn de klimaatinzichten veranderd. De landelijk gebruikte normbuien zijn nu 70 mm/uur voor bestaand gebied en 90 mm/uur voor nieuwbouw. Daarom zijn deze opgenomen in het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 (KB2.0). In dit plan hebben we deze normbuien vertaalt naar respectievelijk label B en label A. Dit is het nu geldende beleid! Lees via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" meer over voorkomen van wateroverlast:

- pagina 10, informatie over indicatoren wateroverlast
- pagina 13, formulering van de doellabels wateroverlast
- pagina 15, doellabels per wijk

We hebben ook de onderstaand inrichtingseisen en -principes (streven naar) opgenomen om de doellabels voor wateroverlast te realiseren.

Inrichtingseisen:

1. Een bui van 70 mm/uur *(bestaande bouw)* of 90 mm/uur *(nieuwbouw)* wordt lokaal geborgen en wentelt geen problemen af naar omringende gebieden
2. De eerste 45 mm van het verharde oppervlak per uur bergen we in de sloot (eis HDSR), de rest bergen we bovengronds *(bestaand en nieuwbouw)*
3. Uitkomsten uit het onderzoek 'hemelwaterafvoer van de toekomst' worden bij reconstructies aangebracht *(bestaand gebied)*

Inrichtingsprincipes:

1. Groen leggen we indien nodig verlaagd aan als tijdelijke berging voor water *(bestaand en nieuwbouw)*
2. Daar waar mogelijk leggen we ópen verharding´aan (bijvoorbeeld op parkeerplaatsen/-terreinen) *(bestaand en nieuwbouw)*

**Mogelijke oplossing**
***Wateroverlastkaart en KbOR***

Uit berekeningen van ons wateroverlastmodel (waarin we maaiveld, riolering en watersysteem meenemen) blijkt dat straten in het gebied extra gevoelig zijn voor wateroverlast. Om schade als gevolg van wateroverlast te beperken moeten we maatregelen nemen. De locaties waar water tegen de panden staat zijn gecombineerd met daadwerkelijke drempelhoogte (d.m.v. op basis van streetviewanalyse). Deze analyse heeft een kaart opgeleverd die laat zien bij hoeveel mm op straat, een pand risico loopt.

Klik op de ondestaande link "Wateroverlastkaart". De wateroverlastkaart laat zien hoeveel water er maximaal op straat staat bij een bui van 60mm in één uur. De legenda hiervan is in [m]. Dus op het moment dat er 0,150-0,200 [m] op straat staat is dit 15-20cm. In het Uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KBOR) zijn de knelpunten in bestaand gebied vertaald naar (mogelijke) maatregelen. Zie richtlijn "Voer maatregelen uit van het uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KbOR)". Onderzoek of de maatregelen uit het KbOR (nog steeds) het meest effectief en efficiënt zijn of dat er betere alternatieven zijn.

Bij de knelpuntenanalyse en met het opstellen van KbOR hebben we nog gerekend met 60 mm/uur, terwijl de normbui nu 70 mm/uur is. Dit betekent in de praktijk nog 2-5 cm water extra op straat. Voor de maatregelen uit KbOR daarom extra robuust uit!

***Hemelwater opvangen en afvoeren***

Het GWP (o.a. pagina 23) geeft de volgende voorkeursvolgorde over hoe we hemelwater opvangen en afvoeren:

1. Water ter plekke opvangen: infiltreren en tijdelijk bergen in groenstroken of op daken.
2. Bovengronds afvoeren naar naastgelegen sloot (via straat en bermen).
3. Ondergronds afvoeren naar naastgelegen sloot (via kolken en infiltratiekratten e.d.).
4. Afvoeren naar sloot in de buurt (via hemelwaterriolering, conform hemelwaterafvoer van de toekomst).
5. Water tijdelijk op straat bergen.

Om wateroverlastknelpunten op te lossen zoeken we bij voorkeur naar bovengrondse maatregelen, omdat deze goedkoper en meestal duurzamer zijn. Voorbeelden zijn meer groen of blauw, groen lager dan de weg, een wadi, de weg op één oor of kijk voor meer voorbeelden op de website van "Urban Green Blue Grids" of het Pinterest bord "Voorbeeld klimaatadaptieve inrichting".

Om te bepalen of de inrichting van je plan in de fase schetsontwerp voldoet aan de 70 mm/uur bui is de tool Waterbestendige Wijk beschikbaar.

***Nieuwbouw***

Voor nieuwbouw geldt het bovenstaande ook. Alleen moet de inrichting voldoen aan de 90 mm/uur bui.

***Tools***

**1. Waterbestendige wijk**

Met deze tool kun je bepalen in de schetsontwerp fase of je reconstructie of nieuwbouwwijk voldoet aan de doelen van de gemeente Woerden. Geen wateroverlast bij 70 mm/uur voor bestaand gebied en 90 mm/uur voor nieuwbouw. In tabblad tekening vind je een illustratie van deze tool. Loop deze tool van boven naar beneden door en vul alle rode velden in. In de recher tabellen staat staat uitleg of ideeën om waterberging te creëren. Voor kleine nieuwbouwprojecten kun je deze tool ook in de voorlopig- en definitief ontwerpfases gebruiken. Voor reconstructies kun je deze tool ook in de latere ontwerpfases gebruiken mits je KbOR toepast en de waterbergingscapaciteit in de openbare ruimte niet kleiner wordt.

**3D model berekening**

In de fases voorlopig- en definitief ontwerp is voor de grotere niewbouwprojecten (>20 woningen) is ook een 3D modelberekening nodig. Dit kan met Infoworks dat Sweco gebruik of Tygron via HDSR. Een 3D model bevat minimaal het toekomstige oppervlaktewatersysteem en maaiveld (in cm's nauwkeurig). Indien mogelijk ook de toekomstige hwa riolering of goed onderbouwde aannames over de bergings- en transportcapaciteit ervan. Het model wordt minimaal doorgerekend met 90 mm/uur bui (hele extreme bui) en bui 10 (forse regenbui, 35,7 mm) uit Kennisbank Stedelijk Water of vergelijkbaar. De rekenresultaten worden getoetst aan bovenstaand beleid. Zo nodig wordt het (stedenbouwkundig) ontwerp aangepast.

## 3b. Voorlopig ontwerpfase

☐ VER-VO-001 **- Streef naar groene middenbermen en (midden)geleiders.**

**Motivatie**
Gemeente Woerden wil in het kader van klimaatadaptatie en hittestress zo min mogelijk overbodige verharding. Middenbermen en (midden)geleiders kunnen veelal in het groen worden uitgevoerd.

**Mogelijke oplossing**
Uitgangspunt is Groen, tenzij... In het ontwerp dient daarom rekening gehouden te worden met middenbermen en (midden)geleiders die breed genoeg zijn voor duurzaam te beheren groen. In de bijlage zijn de kaders hiervoor opgenomen.

Indien aantoonbaar groen niet mogelijk/toegestaan:

- rondom verkeerslichten en lichtmasten dichtstraten met straatstenen voor onderhoudbaarheid/bereikbaarheid (zie eis materialisatie rijbanen);
- overig asfalteren op stabiele ondergrond, eventueel kleurcoating aanbrengen.

☐ SME-VO-001 **- Terughouden toepassen van afzetpalen en hek(werk)en.**

**Motivatie**
Afzetpalen en hetwerk dragen niet bij aan een mooie inrichting van de openbare ruimte en de functie kan ook worden vervuld door een gedegen inrichting

**Mogelijke oplossing**
Afzetpalen en hek(werk)en worden terughoudend toegepast en dan alleen als hun afschermende functie niet door een gedegen inrichting vervuld kan worden.

☐ WAT-DEF-004 **- Voorkom paalrot door rekening te houden met grondwateronderlast**

**Motivatie**
Lage grondwaterstanden - die voorkomen in droge perioden - kunnen paalrot veroorzaken. Paalrot leidt op den duur tot verzakkingen van panden en wegen en daarmee schade veroorzaken. Ook hebben lage grondwaterstanden invloed op de kwaliteit van de groenvoorziening. Uit analyse blijkt dat panden in dit plangebied zich in een aandachtsgebied voor paalrot bevinden.

In het Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018 - 2022 staat dat de gemeente maatregelen in het openbaar gebied neemt om de grondwaterstand te verhogen als deze doelmatig zijn. Doelmatig betekent effectief en dat de kosten in de verhouding staan tot de baten. Als funderingsherstel wordt voorkomen dan zijn de kosten voor preventieve maatregelen meestal laag vergeleken met het vermijden van de kosten van funderingsherstel (de baten). De vraag is of het effectief is.

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 heeft de gemeente doelen voor 2050 gesteld. Via de link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, informatie over aandachtsgebieden lage grondwaterstanden
- pagina 13, formulering van doellabels
- pagina 15, doellabels per wijk

**Mogelijke oplossing**
In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 zijn de volgende inrichtingseisen opgenomen om de doellabels te halen:

1. Bij ontwikkelingen in het Schilderskwartier houdt men zich aan de graafrestrictie, om houten palen goed te beschermen.
2. Door gebruik van betonnen funderingspalen, zijn er bij nieuwbouw geen aandachtsgebieden voor lage grondwaterstanden meer.
3. In gebieden die 'zeer kwetsbaar' of 'kwetsbaar' zijn voor lage grondwaterstanden, plaatsen we (bij reconstructies) infiltratiedrains in de openbare ruimte als deze effectief zijn.

***Effectiviteit infiltratiedrains***

Maatregelen die de gemeente kan nemen in het openbaar gebied zijn: infiltratiedrains onder de weg of trottoirs aanleggen met aansluiting op oppervlaktewater in aandachtsgebieden houten funderingen. Hierop moeten pandeigenaren vaak nog zelf op aansluiten om voldoende water bij de palen te krijgen.

Infiltratiedrains kunnen we ook onder de weg aanleggen met aansluiting op oppervlaktewater als lage grondwaterstanden zetting van de gekozen wegfundering veroorzaakt. Zie richtlijn bodemdalingsbestendige openbare ruimte.

Als deze richtlijn van toepassing is in jouw gebied neem dan contact op met [redacted]n, [redacted]@woerden.nl. Hij geeft je dan meer informatie. Bij elke reconstructie moet in de uiterlijk in de schetsontwerpfase duidelijk zijn of een infiltratiedrain effectief is om houten funderingspalen te beschermen. In samenwerking met [redacted]s laat je de effectiviteit onderzoeken door een specialist.

☐ GRN-VO-003 **- Stel een plan op voor de groenvoorzieningen.**

**Motivatie**
Om een definitief ontwerp te kunnen beoordelen is een volledig groenplan van belang.

**Mogelijke oplossing**
Voor de groenvoorziening wordt een groenplan opgesteld met soorten, aantallen, maten, kwaliteit, plantafstanden, voorschriften, gebruikte richtlijnen, te gebruiken grondsoorten, de opbouw van de grond, toelichting op de toepassing van het beleid en een beheeradvies.

☐ VER-VO-006 **- Voer fietspaden met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Door Woerden is gekozen voor een set aan verhardingstypen voor de verschillende wegfuncties. Voor fietspaden kunnen de volgende verhardingstypen worden toegepast.

De keuze voor asfalt- of elementenverharding dient in overleg met team Verkeer gemaakt te worden.

**Mogelijke oplossing**
**Fietspad in elementen:**
- tegels 30x30 of dubbelklinkers, dikte 8cm
- kleur rood
- bestratingsverband halfsteens
- straatlaag minimaal 7cm straatzand.
- markeringen (zoals haaientanden) in symbooltegels
- opsluitbanden minimaal 100x200mm, aanleghoogte 1cm onder hoogte verharding.
- Langs groenstrook spramexbeton aanbrengen achter opsluiting.
- Langs taluds hardhouten palen toepassen achter opsluiting.

**Fietspad in asfalt:**
- vrijliggende fietspaden zwart, rood asfalt alleen waar attentiewerking noodzakelijk is (oversteken).
- markeringen in thermoplast

Voor fietssuggestiestroken zie eisen bij verharding rijbaan.

☐ RIO-DEF-001 **- Er mogen geen activiteiten dieper dan 0,5 meter worden uitgevoerd.**

**Motivatie**
Dit gebied geldt als een graafrestrictiegebied. In dit gebied zijn woningen gefundeerd op houten palen. De circa 0,5 tot 1 meter dikke kleideklaag werkt water- en zuurstof remmend. Dit voorkomt dat de houten palen gaan rotten.

**Mogelijke oplossing**
Het Schilderskwartier in Woerden heeft te kampen met lage grondwaterstanden. Dit leidt voor houte paalfunderingen normaal gesproken binnen tien tot twintig jaar tot paalrot met flinke schades aan de woningen tot gevolg.

Onderzoek wees uit dat in de ondergrond een zuurstofloze situatie is ontstaan door een afsluitende kleilaag. De paalfunderingen zijn weliswaar deels droog komen te staan, maar zijn door de zuurstofloze situatie in goede conditie gebleven. Deze circa 0,5 tot 1 m dikke

kleilaag boven de houten funderingspalen dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en het doorbreken van de deklaag dient zoveel mogelijk beperkt te blijven.

Bij beheer of herinrichting van de openbare ruimte mogen geen activiteiten in de bodem uitgevoerd worden dieper dan 0,5 meter. In het geval dat de riolering moet worden vervangen, mogen er geen diepe sleuven worden gegrave. Bij eventuele rioolrenovaties moet bij voorkeur gebruik worden gemaakt van zogenoemede relingingtechnieken (het aanbrengen van een nieuwe buis in de bestaande rioolbuizen). Deze voorwaarden gelden voor iedereen woonachtend of werkzaam in het gebied.

☐ VER-VO-003 **- Voer trottoirs met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Vanuit onderhoudbaarheid wordt een gestandaardiseerde materialisatie voorgeschreven.

**Mogelijke oplossing**
Materialisatie
- tegels 30x30
- dikte minimaal 6cm, indien overrijdbaar (voor auto's berijkbaar) 8cm.
- Standaard kleur grijs, in hoogwaardig gebied lavaro grijs 402
- Onderbouwconstructie afhankelijk van functie:
  - Zandpakket minimaal 30cm, indien berijkbaar voor verkeer minimaal 40cm.
  - Indien aangelegd in groen, overrijdbaar voor onderhoudsvoertuigen: minimaal 30cm puinfundering + 7cm straatlaag.

Opsluiting:
- Indien aansluitend op fietspad, RWS J-band 40/120x250, grijs
- Indien aansluitend op rijbaan, trottoirband 130/150x250mm, grijs
- Opsluitbanden minimaal 100x200mm, bovenkant 1cm onder hoogte verharding
- Langs groenstrook spramexbeton aanbrengen.

Bestratingsverband:
Halfsteens

☐ GRN-VO-009 **- Zorg er bij de inrichting voor dat openbaar groen en water toegankelijk is voor onderhoudsmaterieel.**

**Motivatie**
Om na realisatie degelijk onderhoud te kunnen uitvoeren is een juiste inrichting noodzakelijk.

**Mogelijke oplossing**
Bermen langs grotere, drukkere wegen moeten vanuit de berm zelf gemaaid kunnen worden; niet vanaf de weg. De bermen moeten daarvoor minimaal 2.00 meter breed zijn en niet voorzien van beplanting. Voor het onderhoud van het water is het wenselijk dat dit vanaf de kant kan plaatsvinden. Is dit niet mogelijk dan is de minimale eis dat het een boot te water kan worden gelaten voor varend onderhoud.

☐ SSV-DEF-001 **- Houd rekening met een speelplek.**

**Motivatie**
In 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw beleid voor spelen vastgesteld. Dit is verwoord in de nota ‘Spelen, Sporten en Bewegen in Woerden, visie en doelen 2015-2024’. Eén van de doelen is de openbare ruimte zo inrichten dat een groeiend aantal inwoners daarvan wordt uitgedaagd om meer (sportief) in beweging te komen. Een goed voorzieningennetwerk is hierbij onmisbaar. Voor de 211 locaties zijn maatregelen zijn beschreven.

**Mogelijke oplossing**
Het kan zijn dat een bestaande speelplek heringericht moet worden. Of dat bij woninguitbreiding er een speelplek ontwikkeld moet worden binnen (of grenzend aan) het plangebied. Informeer hiervoor bij de beheerder Speelplaatsen. Die heeft informatie over het geplande vervangjaar van een speelplek. Raadpleeg ook de kaarten behorend bij Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029.

Een bestaande speelplek die heringericht moet worden kan de volgende verschijningsvorm krijgen (zie kaartbeeld Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029, hoofdstuk 9):

- blokplek met traditionele speeltoestellen

- buurtplek met traditionele speeltoestellen (evt. met of enkel sporttoestellen)

- ravotplek met natuurlijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- speelplein met stedelijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- de speelplek wordt opgeheven

Een nieuw aan te leggen speelplek kan een van bovenstaande inrichtingen krijgen. Informeer daarvoor bij de beheerder Speelplaatsen.

Het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen van 1 september 2003 (voorheen het attractiebesluit van maart 1997) is maatgevend voor de kwaliteit en de veiligheid van de speelvoorzieningen.
De keuze voor een type valondergrond en speeltoestellen kan alleen in overeenstemming met de beheerder speelvoorzieningen van gemeente Woerden gebeuren.

☐ INT-DEF-010 **- Richt de openbare ruimte bodemdalingsbestendig in.**

**Motivatie**
Infrastructuur op bodemdalingsgevoelig gebied zakt. De verzakking leidt tot schade. Dit leidt tot onverantwoord hoge beheer en onderhoudskosten voor de gemeente en overlast voor haar bewoners. Een bodemdalingsbestendige fundering biedt hier uitkomst. De bodem van Gemeente Woerden is opgedeeld in 3 categorieën die je kunt vinden op de "Kaart zettingsgevoelig gebied" in Geoweb. Ga hiervoor naar kaartlagenlijst -> overige Geodata -> bodemdaling -> zettingsgevoeligheid.

De categorieën zijn:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig
2. Geel: matig zettingsgevoelig
3. Rood: zeer zettingsgevoelig

**Beleid**
Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat doelen voor bodemdaling (thema droogte). Via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, uitleg over indicator bodemdaling
- pagina 13, formulering van de doellabels voor bodemdaling (bestaand en nieuwbouw)
- pagina 15, doellabels per wijk

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan de volgende inrichtingseisen voor een bodemdalingsbestendige openbare ruimte om de doellabels te realiseren.

1. Bij nieuwbouw willen wij een zettingsvrije constructie zoals drijvend bouwen of onderheien, tenzij wordt aangetoond dat dit financieel of technisch niet haalbaar is. Wanneer is aangetoond dat zettingsvrij niet haalbaar is, is een zettingsarmeconstructie mogelijk. Voor de zettingsarme constructie is de restzettingseis 30 cm na 60 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 70 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 60 jaar.
2. Bij nieuwbouwontwikkelingen is het vanuit duurzaamheidsoverwegingen, beheersbaarheid en flexibiliteit niet wenselijk om gebruik te maken van lichtgewicht ophoogtechnieken (bijvoorbeeld Bims of EPS).
3. Voor reconstructies geldt dat we zettingsvrij gelijkwaardig afwegen tegen zettingsarm, omdat er minder mogelijkheden zijn om zettingsvrij te bouwen in vergelijking tot nieuwbouwlocaties. Voor reconstructies hanteren wij voor zettingsarm een restzettingseis van 40 cm na 40 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 40 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 40 jaar. Vanuit kostentechnisch oogpunt en de beperkte handelingsruimte is, in tegenstelling tot nieuwbouw, de toepassing van lichtgewichtophoogtechnieken wel een optie.

Per project dient bepaald te worden op basis van de "Kaart zettingsgevoelig gebied" welke ondergrond in het project voorkomt:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig (label A)
2. Geel: matig zettingsgevoelig (label C)
3. Rood: zeer zettingsgevoelig (label E)

Indien geel/rood voorkomt in het projectgebied zijn de bovenstaande inrichtingseisen van toepassing en dient het stappenplan Bodemdaling in Projecten doorlopen te worden.

**Mogelijke oplossing**
In samenwerking met projectleiders ruimte en beheer is een stappenplan opgesteld als hulpmiddel om bodemdalingsbestendig te werken in projecten. De infographic laat per projectfase zien welke acties ondernomen dienen te worden en welke informatie waar beschikbaar is. Zie onderaan de infographic in de bijlage.

Onderdeel van dit stappenplan is het uitvoeren van een Levenscycluskosten analyse (LCC)/ multicriteria-analyse (MCA) om tot de meest geschikte funderingstechniek te komen voor het beoogde project. Zie hieronder het protocol voor het uitvoeren van de LCC/MCA.

☐ VEM-SO-002 **- Maak fietspaden in strooiroutes geschikt voor gladheidsbestrijding.**

**Motivatie**
Bij fietspaden in de strooiroute dient specifiek aandacht te worden besteed aan toegankelijkheid voor gladheidsbestrijding. In het geval van nieuwe ontwikkelingen (areaaluitbreiding) dient met team Verkeer afgestemd te worden of de uitbreiding wordt opgenomen in de strooiroute.

**Mogelijke oplossing**
Houdt rekening met inrichtingselementen (obstakels) en verkeersbelasting bij bruggen.

Doorrijdbreedte minimaal 2,50m
Maximaal 1 voertuigwerend obstakel binnen de doorrijdbreedte (handmatige zakpaal met RAVU 6-kantsleutel (type x))

Verkeersklasse x (uitgangspunt 8 ton net als Bodegraven-Reeuwijk?)

☐ VER-VO-005 **- Voer recreatieve paden met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Door Woerden is gekozen voor een set aan verhardingstypen voor de verschillende weg functies. Voor recreatieve paden kunnen de volgende verhardignstypen worden toegepast:

**Mogelijke oplossing**
Voor recreatieve paden passen we gras, halfverharding of asfalt toe.

**Recreatief pad in Gras:**

In overleg met beheerder Groen.

**Recreatief pad in Asfalt:**
- Ontwerplevensduur constructie minimaal 40 jaar, ontwerplevensduur deklaag minimaal 10 jaar, op basis van verwacht gebruik intensiteit, belasting, wringing, ...)
- kleur zwart (Brediuspark schelpenasfalt)
- indien nodig asfaltwapening benodigd, dan uitvoeren: Carbophalt GV, Glasfalt GV of Polyfelt PGM-G 100 (freesbaar)
- markering in thermoplast
- in geval van verhoogde kantopsluiting aan afwateringszijde, een streklaag goottegels 150x300x55/70 grijs toepassen

**Recreatief pad in halfverharding:**
Keuze materiaal en aanlegmethode halfverharding in overleg met beheerder.

☐ VER-VO-002 **- Voer inritconstructies met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Door Woerden is gekozen voor een set aan verhardingstypen voor de verschillende wegfuncties. Voor inritconstructies worden aansluitingen in het buitengebied (veelal door de berm) en stedelijk (veelal door het trottoir) onderscheiden.

**Mogelijke oplossing**
**Inritconstructie troittoir:**

- Zie bijlage standaard detail in pdf of dwg.
- In geval van zwaar verkeer / industrieel gebruik: industrieklinker toepassen.

**Inritconstructie berm:**

### Bijlage standaard detail nog niet gereed ###

☐ SME-VO-002 **- Houd bij de plaatsing van straatmeubilair rekening met de locatie.**

**Motivatie**
De locatie is zeer bepalend voor de functie en gebruik van straatmeubilair.

**Mogelijke oplossing**
Wat betreft de plaatsing vna straatmeubilair gelden vier uitgangspunten:

- Kleine voorzieningen zoals een zitbank, een afvalbak en fietsenklemmen zoveel mogelijk combineren.
- Alleen straatmeubilair aanbrengen op plaatsen waar dit door verwacht gebruik kan worden gemotiveerd.
- Voorzieningen liggen bij voorkeur in het zicht van minimaal 2 woningen.
- Type straatmeubilair is qua vormgeving en materialisatie afhankelijk van de locatie, in overeenstemming met de gemeente (zie ook inrichtingselementencatalogus)

☐ AER-VO-001 **- Houd bij de plaatsing van een ondergrondse container rekening met het straatbeeld, veiligheid, milieu en bereikbaarheid.**

**Motivatie**
De situering van de ondergrondse containers dient te worden aangetoond dat er rekening is gehouden met de volgende vier aspecten:

- Straatbeeld: Containers moeten passen binnen het straatbeeld, in het bijzonder indien het een historische omgeving of een architectonisch belangrijke locatie betreft.
- Veiligheid: Er kunnen onveilige situaties onstaan rondom een verkeerde geplaatste container voor gebruiker en inzamelaar. Dit dient te worden voorkomen.
- Milieu: Uitgangspunt is een zo laag mogelijke belasting voor het milieu.
- Bereikbaarheid: Ondergrondse afvalcontainers moeten bereikbaar zijn voor gebruiker en inzamelaar.

**Mogelijke oplossing**
**Straatbeeld**

Bij het uitzoeken van locaties voor ondergrondse containers moet er rekeningworden gehouden met objecten in de openbare ruimte die niet onder een van de hiervoor genoemde richtlijn vallen. De containers worden bijvoorbeeld zoveel mogelijk buiten eventuele zichtlijnen met woningen geplaatst. Dit zal niet altijd mogelijk zijn. Het algemeen belang gaat hier uiteindelijk voor op het individuele belang.
Met betrekking tot de afstand tussen een container en de gevel (lees: voorzijde) van een woning wordt in ieder geval een minimumafstand gehanteerd van twee meter. Voor andere zijden van een woning geldt dat de minimumafstand minder dan twee meter kan bedragen, bijvoorbeeld als er geen (direct) uitzicht op de container is.

**Veiligheid**

De container moet zowel voor de inzamelaar als voor de gebruiker veilig bereikbaar zijn. Dit betekent dat:

- De container zo gesitueerd is dat deze zodanig geleegd kan worden dat de inzamelwagen en/of container geen objecten in de openbare ruimte of gebouwen kunnen raken.
- Er geen fietspad tussen de container en het inzamelvoertuig ligt.
- De container zodanig is gesitueerd dat het inzamelvoertuig er veilig kan stoppen en werken.
- De container zodanig is gesitueerd dat de container bij lediging niet over geparkeerde auto's getild wordt.
- De container zo gesitueerd is dat sociale controle op het gebruik van de container mogelijk is.
- Dat de container bereikbaar is zonder dat de gebruiker hiervoor verkeersonveilige handelingen moet verrichten.

*Noodvoertuigen:*

Verder gelden veelal dezelfde spelregels als voor noodvoertuigen:

- Alle wegen moeten te alle tijden toegankelijk zijn voor vuilniswagens,
- Tijdig afstemmen bij nieuwbouwplannen over het inpassen van container-opstelplaatsen en dergelijke (zie hierboven),
- Tijdig aangeven dat er een omleiding gaat zijn, bij wegwerkzaamheden is de aannemer verantwoordelijk voor het creëren van een tijdelijke container-opstelplaats aan de openbare weg, hoe moet dit tijdig duidelijk aangeven op een tekening.

**Milieu**

De container zodanig is gesitueerd dat bij het legen van de container geen schade kan optreden aan het milieu door lekkage, verspreiding of andere vervuiling van de omgeving, het grond- en oppervlaktewater maar ook dat geen schade ontstaat aan naburige bomen (kroon, stam en wortels), ook in een volwassen stadium.

**Bereikbaarheid**

Zodanig is gesitueerd dat deze goed toegankelijk is voor rolstoelgebruikers.

- Zodanig is gesitueerd dat voetgangers en rolstoelgebruikers ongehinderd gebruik kunnen maken van doorlooproutes op het trottoir waarbij uitgangspunt is dat de loopafstand tot een container voor restafval maximaal 125 meter is.
- Bestaande parkeerplaatsen blijven in principe behouden.

*Container opstelplaatsen*

- Straatwerk (stoep) moet ter plaatse van de container-opstelplaats voorzien zijn van oprit,
- De container-opstelplaats moet aan de kant van de weg geplaatst worden waar de woningen ook staan, vooral belangrijk als het glad is.
- Voor de container-opstelplaats moet een vuilniswagen stil kunnen staan en men moet er dan omheen kunnen rijden,
- Als een nieuwbouwwijk hofjes kent moet de container-opstelplaats aan de openbare, doorgaande weg worden geplaatst, niet in het hofje.

*Specificaties vuilniswagen*

- De breedte van een wagen is 3 meter, de doorgang moet dus breder zijn dan dit om er doorheen te kunnen rijden. Als er naast een weg auto's geparkeerd staan moet er speling worden meegenomen voor niet zo mooi parkeerders en spiegels want 3m is de netto breedte die minimaal nodig is,
- De draaistraal van een vuilniswagen (over de bumper heen) is 8 meter,
- De aslast /draagvermogen is 8 ton, maximaal laadvermogen is 28.000 kilo,

☐ CKU-SO-003 **- Maak een afweging tussen een brug of een duiker.**

**Motivatie**
Bruggen dragen bij aan de omgevingskwaliteit en waterkwaliteit, maar zijn duur in het onderhoud en niet overal nodig. Een alternatief zijn duikers. Een afweging moet gegrond zijn en besproken worden met de betrokken beheerders.

**Mogelijke oplossing**
Afweging brug vs. duiker functioneel ontwerp, afhankelijk van verkeersmodel (vaarverkeer en wegverkeer), onderhoud watergang, waterkwaliteit, gewenste beeldkwaliteit/ stedebouwkundig ontwerp.

Maak in overleg met beleidsadvieur afweging brug of duiker.

☐ GRN-VO-002 **- Ontwerp de groenvoorziening(en) zodanig dat boombescherming niet nodig is.**

**Motivatie**
Extra meubilair is de openbare ruimte zorgt voor een verhoging van de kosten.

**Mogelijke oplossing**
Door in het ontwerp ruimte de creeren tussen de bomen en verkeersstromen, bijvoorbeeld door middel van plantvakken, is boombescherming niet nodig. Alleen wanneer dit onoverkombaar is worden passende voorzieningen ter voorkoming van aanrijschade aan bomen toegepast.

☐ GRN-INI-002 **- Houd met betrekking tot groen rekening met de bestaande situatie.**

**Motivatie**

Gezonde groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven voor hun meerwaarde in bijvoorbeeld klimaatbestendigheid en ecologie.

**Mogelijke oplossing**
Handhaven van bestaande beplantingen en bomen waar mogelijk:

- Er is een beschermde bomenlijst. Deze bomen dienen extra beschermd te worden. Zie de GeoWebkaart Bijzonder status bomen (2010). Bij eventuele noodzakelijke kap is een kapvergunning nodig.
- Als de groenbeheerder bepaalt dat een boom voor > 15 jaar levensvatbaar is, dan dient de boom behouden te blijven';
- Als behoud niet mogelijk is dan dient er gekeken te worden naar het verplanten van gezonde bomen. Als dit niet mogelijk is, dan is kappen een mogelijkheid mist het terug planten van nieuwe bomen mogelijk is. Er is een beschermde bomenlijst waarvoor een kapvergunning nodig om te kappen. Voor overige bomen is geen kapvergunning nodig. Er dient echter wel overleg met de gemeente plaats te vinden om bomen in de openbare ruimte te kappen;
- Als behoud niet mogelijk is bij beplanting, kruidenrijke bermen en bloembollen dan is compensatie hiervan noodzakelijk.

Bij het behoudt van bomen dient in het project de kroonomvang van elke boom opnieuw te worden ingemeten door de landmeters zodat dit in het ontwerp kan worden meegenomen voor ook een goede beoordeling.

☐ VER-VO-004 **- Voer rijbanen met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Vanuit onderhoudbaarheid wordt een gestandaardiseerde materialisatie voorgeschreven.

**Mogelijke oplossing**
**Rijbaan in elementen:**
Betonklinkers
- keiformaat (210mmx105mmx80mm)
- kleur standaard grijs of heidepaars (zwart parkeren, geel plateau's, wit markering)
- kleurechte deklaag, minimaal 8mm, 100% kleurechte natuurstreenfractie korrelgrootte 1-3mm.
- Met vellingkant en afstandhouders
- Met bisschopsmuts en halve klinkers (geen handmatig ingekort materiaal)

Gebakken klinkers
- Lingeformaat 80/80 (nb. 3x herbruikbaar)
- Kleurkeuze standaardassortiment VanDerSanden groep

Bestratingsverband:
- Wegen in keperverband vanwege verkeersbelasting
- Overige locaties bereikbaar voor verkeer keper- of L-verband

Generiek:
- straatlaag minimaal 7cm straatzand.
- opsluitbanden minimaal 150x250mm, aanleghoogte 1cm onder hoogte verharding of trottoirband 130/150x250.
- Langs groenstrook spramexbeton aanbrengen achter opsluiting, geplaatst op wegfundering.
- Langs taluds hardhouten palen toepassen achter opsluiting.
- opsluiting met prefab hulpstukken, niet gezaagd
- plateau's in reguliere bestrating uitvoeren, geen taludelementen;
- platleggen van straatstenen is niet toegestaan.
- bijzondere markeringen in symbooltegels (zoals haaientanden)
- Bij bijvoorbeeld parkeerhaven, hoekoplossing onder 45gr (ivm verbetering inrijden/vegen en ter voorkoming hoekschade)
- Parkeerbegrenzing niet middels obstakels zoals biggenruggen, maar middels volwaardige inrichting zoals bv. uitstapstroken.

**Rijbaan in Asfalt:**
- Ontwerplevensduur constructie minimaal 40 jaar, ontwerplevensduur deklaag minimaal 10 jaar, op basis van verwacht gebruik intensiteit, belasting, wringing, ...)
- kleur zwart (alleen fietsstraat rood asfalt, met blanke bitumen)
- fietssuggestiestrook coating rood
- asfaltwapening Carbophalt GV, Glasfalt GV of Polyfelt PGM-G 100 (freesbaar)
- markering in thermoplast
- in geval van verhoogde kantopsluiting aan afwateringszijde, een streklaag goottegels 150x300x55/70 grijs toepassen

**Rijbaan in halfverharding:**
Keuze materiaal en aanlegmethode halfverharding in overleg met beheerder.

**Wegberm**
- Indien berm formeel wegberm is vanuit verkeerskundige indeling, gehele wegberm uitvoeren op doorlopende fundering.

**Rammelstroken (toestaan maar demotiveren van gebruik):**
- Giro blokken, 15cm hoog.

☐ INT-NA-004 **- Stel een onderhoudsconcept voor de openbare ruimte op**

**Motivatie**
Bij zowel nieuwbouw als aanpassingsprojecten dient inzichtelijk te worden gemaakt welke maatregelen over de levensduur benodigd zijn en welke kosten hier mee gemoeid zijn.

**Mogelijke oplossing**
Stel een onderhoudsconcept op voor een periode van 100 jaar. Het onderhoudsconcept dient te omvatten:
- Dagelijks onderhoud, waaronder ook aspecten zoals reinigen, eventuele bediening van installaties
- Groot onderhoud
- Vervanging
- Inspectie en onderzoek

Maatregelen dienen te zijn uitgezet in de tijd/frequentie en voorzien te zijn van maatregelkosten, inclusief afscherming, (verkeers)maatregelen en tijdelijke voorzieningen.
Het onderhoudsconcept dient zowel in PDF als excel te worden geleverd in het opleverdossier.

☐ INT-INI-004 **- Ga voor meer groen en voorkom overbodige verharding.**

**Motivatie**
In het bebouwd gebied willen we minder (overbodige) verharding en meer groen. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect, wateroverlast en negatieve gevolgen van droogte. Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat daarom de volgende inrichtings*eis* en een inrichtings*principe* (naar streven).

1. Inrichtingseis: hanteer het principe ‘Groen, tenzij...’ (bestaand en nieuwbouw)
2. Inrichtingsprincipe: in woonwijken en bedrijventerreinen vormen we bij reconstructie 10% verharding (openbare ruimte) om naar robuuste groeneenheiden (bestaand gebied)

**Mogelijke oplossing**
***Inrichtingseis: hanteer het principe ‘Groen, tenzij...’ (bestaand en nieuwbouw)***

Het uitgangspunt voor het ontwerp is dat de hele openbare ruimte groen of water wordt. Als er een goed beargumenteerde verkeerskundige noodzaak is leg je ook verharding aan. Pas hierbij de minimale breedtes toe die nodig zijn voor de auto en langzaam verkeer. Hanteer hierbij de volgende uitgangspunten:

1. Langs alle hoofdwegen, geen trottoirs;
2. Breedte trottoirs langs 2 richtingsfietspad 3,5 m;
3. Breedte trottoirs langs 1 richtingsfietspad 2 - 3 m (afhankelijk van intensiteit);
4. Minimale breedte trottoir 1,5 m (vrije ruimte, zonder overhangend groen);
5. Als een woning/tuin grenst aan een weg, moet er een trottoir tussen zitten. Bij inritten is dit niet nodig

***Inrichtingsprincipe: in woonwijken en bedrijventerreinen vormen we bij reconstructie 10% verharding om naar robuuste groeneenheden***

Het principe ‘Groen tenzij...’ is een manier van denken. Aanvullend hierop is er voor bestaand gebied de doelstelling om 10% van de verharding om te vormen naar robuuste groeneenheden. Zoek naar plaatsen waar verharding onnodig is. Voorbeelden zijn te brede of ongebruikte trottoirs, te brede rijbanen en inefficiënt ingerichte parkeerplaatsen.

☐ GRN-VO-001 **- Bepaal de soortenkeuze voor grassen, beplanting en bomen middels de selectiemodellen en in overleg beheerder groen.**

**Motivatie**
In het selectiemodellen zijn alle relevante factoren voor de soortkeuze oipgenomen. Zodoende wordt de juiste keuze gemaakt.

**Mogelijke oplossing**
Gebruik de selectiemodellen van grassen, beplanting of bomen:

**Grassen: Het te gebruiken mengsel moet worden afgestemd op functie en type onderhoud:**

| Functie | type onderhoud | toegepast zaadmengsel |
|---|---|---|
| Bermgras | klepelen | bloemenmengsel afgestemd op grondsoort en vochtigheid |
| Bermgras | ecologisch maaien | bloemenmengsel afgestemd op grondsoort en vochtigheid |
| Kortgras | Kort Gras A | samenstelling(Schapengras, Struisgras, Rood Zwenkgras met fijne uitlopers) (estethisch, grafveld, gedenkmonument, hondenuitrenveld) |
| Kortgras | Kort Gras B | samenstelling(Engels Raaigras, Veldbeemdgras, Rood Zwenkgras met forse uitlopers) (grasveld, speelveld, trapveld, cultuurhistorisch, plantvak, meterstrook wegberm) |

Grassen - gazon:

- Samenstelling: 20% Roodzwenk-gewoon, 45% Hardzwenkgras, 30% Roodzwenk-fors, 5% Gewoon Struisgras

Grassen - kruidenrijk:

- Natte veengrond: Bolderik Bwv1 Beweidingsmengsel veengrond of gelijkwaardig
- Natte kleigrond: Bolderik Gr3 Graslandmengsel vochtig tot natte grond of gelijkwaardig
- Droge kleigrond: Bolderik Gr2 Graslandmengsel zwaardere grond of gelijkwaardig
- Zandgrond: Cruydthoeck B1 - Kleurrijk mengsel ruderale soorten of gelijkwaardig
- 1-2 jarige met kleur en biodiversiteit: Bolderik Vb1 Vlinder- en bijenmengsel of gelijkwaardig

Grassen - berm:

Op sommige plaatsen direct langs wegen, fietspaden en andere verharding of plaatsen waar de toekomstige vegetatie een hoogte van maximaal 50cm mag bereiken, daar heeft een bloemenmengsel de voorkeur boven een graszaadmengsel". De mengsels die wij hiervoor aanbevelen zijn:

- Bolderik Blo1 Bloemgazonmengsel
- Biodivers B141 Kruidenrijk grasland 50% kruiden 50%grassen
- Biodivers Laagblijvend Margrietenmengsel B102/B103
- Cruijdthoeck Bloemenmengsel M5 'Nectar onder het maaimes'

**Beplanting: in de bijlage opgenomen;**

**Bomen: in de bijlage opgenomen;**
Vul het bomenselectiemodel in. Hierin kan per streefgebied worden bepaald wat de beste boomsoort is. Het uitgangspunt is om bomen goed te laten groeien met een zo lang mogelijke levensduur. Pas daarbij de juiste boomsoort toe op de aanwezige onder- en bovengrondse factoren, zonder toekomstige overlast voor de omgeving. Overige externe factoren als strooizout, perioden van droogte en plasvorming zijn ook van belang. Bepaald dient te worden of en in welke mate deze externe factoren op de specifieke locatie van toepassing zijn en middels de soortkeuze dient hierop ingespeeld te worden. Dit dient middels de beheerrapportage te worden aangetoond.

☐ GRN-VO-011 **- Gebruik groenvakken voor een klimaatbestendige inrichting.**

**Motivatie**
Het klimaat verandert en er dient bij de inrichting rekening mee te worden gehouden. Om schade ten gevolge van klimaatverandering, zoals wateroverlast, te beperken moet de groenvoorziening effectief worden ingezet.

**Mogelijke oplossing**

Voor de inrichting van groenvakken is een voorkeursvolgorde van maatregelen die een klimaatbestendige inrichting stimuleren:

1. Groen lager aanleggen dan verharding zodat regenwater kan afstromen, hierbij ook rekening houden met afstroomrichting van de verharding;

2. Als trottoirbanden nodig zijn dan regelmatig verlaging van de banden invoegen voor afwatering; 1 of 2 cm hoogte verschil tussen de band en de bestrating en vervolgens weer 1cm verschil tussen de band en grondoppervlakte. Dit geld alleen voor straatbanden. Bij trottoirbanden kan dit niet worden toegepast omdat deze een zicht functie hebben.

3. Als overal trottoirbanden benodigd zijn dan ook kolken toepassen. De kolken bij voorkeur laten afvoeren op een wadi of watergang.

Het gebruik van grastegel of bestrating met een open kier zorgt voor meer waterberging waardoor wateroverlast word beperkt.

☐ AER-VO-005 **- Stem de plaatsing van afvalbakken af met de beheerder.**

**Motivatie**
Een juiste situering van afvalbakken gaat zwerfafval tegen. Afvalbakken worden door Afval en Reiniging gefinancieerd en geplaatst.

**Mogelijke oplossing**
Uitgangspunten voor de plaatsing van afvalbakken:

- Plaats afvalbakken bij voorkeur langs doorlooproutes
- Plaats afvalkbakken bij voorkeur bij kruisingen.
- Beperkt toepassen van afvalbakken.

Stem de hoeveelheid en locatie af met de beheerder [redacted].

☐ VEM-VO-001 **- Pas voor solitaire fietspaden en voetpaden de Woerdense inrichtingseisen en verkeersrichtlijnen toe.**

**Motivatie**
Onder langzaam verkeer vallen de (solitaire)fietspaden en voetpaden. Het gaat om een breed fietspad of wandelpad met aan beide kanten groene bermen. Inrichting is uniek aan de identiteit van de omgeving.

Voor solitaire fietspaden en voetpaden is een Woerdense set aan inrichtingseisen naar functionaliteit en verkeersrichtlijnen.

**Mogelijke oplossing**
**Beschrijving trottoir**

Het trottoir moet voldoende ruimte bieden voor voetgangers. Dit geldt ook voor kinderwagens, rolstoelen of mensen die hulpmiddelen gebruiken om zich te verplaatsen. Ook biedt het trottoir ruimte voor objecten en straatmeubilair. Uitgangspunt is dat het voetpad toegankelijk is voor alle voetgangers en past in het netwerk.

De volgende basiseisen gelden:

- Trottoir aan beide zijden van een straat aanbrengen, behalve bij woonerven;
- Er is geen verhardingsvoorschrift;
- Trottoirbanden als scheiding tussen rijbaan en voetpad. Gering hoogteverschil tussen voetpad en rijbaan;
- Verlaagde trottoir en band aanbrengen bij oversteken als op-/afritten;
- Obstakels op het voetpad zo veel mogelijk beperken om het voetpad toegankelijk te houden voor alle voetgangers. Gewenst is om bij plaatsen van objecten op het trottoir extra ruimte te reserveren.
- Zie voor meer informatie over basiseisen en profielen: '*ASVV 2012*', hoofdstuk 14.1.

**Beschrijving fietspad**

Het fietspad moet voldoende ruimte bieden aan (snor-)fietsers om elkaar in te kunnen halen of naast elkaar te kunnen fietsen. Daarbij is er de voorkeur om zo min mogelijk obstakels op of direct langs het fietspad te plaatsen. Fietspaden zijn gescheiden van de rijbaan. Bij erftoegangswegen is het scheiden van de fietsinfrastructuur niet noodzakelijk.

De volgende basiseisen gelden:

- Fietspad kan worden vormgegeven als eenrichtingsfietspaden aan weerszijden van de rijbaan of als (solitair) tweerichtingsfietspad.
- Uitvoering bij voorkeur in rood asfalt;
- Onderbroken asmarkering toepassen bij tweerichtingsfietspaden;
- Geen haakse bochten, ontworpen en ingericht vanuit de fiets;
- Obstakels langs het fietspad buiten de obstakelvrije zone;
- Minimaliseren van obstakels op het fietspad. Alleen paaltjes op fietspad op die locaties waar ze goed zichtbaar zijn, risico op aanrijdingen minimaliseren, voorkeur om auto op andere manier te weren;
- Zie voor meer informatie over basiseisen en profielen: '*ASVV 2012*', hoofdstuk 14.2;
- Zie voor meer informatie over markering: CROW publicatie 207 – '*Richtlijnen voor de bebakening en markering van wegen 2015*'.

☐ VEM-SO-007 **- Pas voor een woonstraat de Woerdense inrichtingseisen en verkeersrichtlijnen toe.**

**Motivatie**

Dit is een standaard woonstraat waar al het verkeer bestemmingsverkeer is. Parkeren is een belangrijke functie en gebeurt op straat of op parkeervoorzieningen. De verblijfsfunctie staat hier centraal en gemotoriseerd verkeer moet stapvoets rijden. Er is geen aparte fietsvoorziening, wel ruimte voor een voetpad. Voetgangers mogen ook de volledige rijbaan gebruiken.

Voor woonstraten is een Woerdense set aan inrichtingseisen naar functionaliteit en verkeersrichtlijnen.

**Mogelijke oplossing**

De volgende basiseisen gelden:

- Woongebied inrichten als woonerf of 30 km/u zone. Het gedrag van andere weggebruikers moet worden beïnvloed zodat duidelijk wordt gemaakt dat er prioriteit is voor de voetgangers en fietsers;
- Woonerven moeten aan het begin en eind worden aangegeven met bord G5 en bord G6;
  - Er is geen openbaar vervoer aanwezig;
- Trottoir in een straal van 200m rondom publieke voorzieningen minimaal 1,80m breed in plaats van 1,50m.
- Uitsluitend klinkers daar waar auto's rijden;
- Openbare verlichting is aanwezig;
- Er zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig, fietsers maken gebruik van de rijbaan en mogen in twee richtingen fietsen;
- Optie om een trottoir naast de rijbaan aan te leggen. Voetgangers mogen ook gebruik maken van de rijbaan;
- Uitgangspunt is om niet aan beide zijden van de weg een trottoir aan te leggen. Wanneer een voordeur/voortuin aan de weg wordt ontsloten dient er wel een trottoir aanwezig te zijn, ook als dit betekent dat er aan beide zijden van de weg een trottoir komt te liggen;
- Er is geen as of kantmarkering aanwezig;
  - Specifieke kinderspeelplaatsen moeten wel gemarkeerd of verduidelijkt worden en zo mogelijk worden afgescheiden van het weggedeelte voor voertuigen;
  - Geen markering aanbrengen bij de langsparkeerstrook, hiervoor wordt vak-indeling gehanteerd;
- Parkeervakken worden niet als zodanig (vakindeling) aangegeven bij langsparkeren.
- Bestuurders van voertuigen mogen niet tot op zeer korte afstand kunnen rijden van woningen;
- In-/uitgangen moeten, voor zover ze door motorvoertuigen kunnen worden gebruikt, als in-/uitrit worden uitgevoerd. Deze toegangen moeten op minimaal 20m uit de kruisende weg worden gesitueerd;
- Zie voor meer informatie over basiseisen en profielen: '*ASVV 2012*', hoofdstuk 11.

Kenmerken

**Snelheid**: 15 km/h of 30 km/u

**Brommers**: op de rijbaan

**Fietsers:** op de rijbaan
**Voetgangers**: op de rijbaan of voetpad

**Parkeren:** Parkeren mag op de rijbaan, of op parkeervoorzieningen

☐ VER-VO-007 **- Voer een draagkrachtberekening uit voor een asfaltconstructie.**

**Motivatie**
Draagkracht moet voldoen aan de functie. Hiervoor is een draagkrachtberekening benodigd.

**Mogelijke oplossing**
Voer een berekening uit conform CROW

☐ WAT-DEF-002 **- Hanteer de bouwpeilen voor grondwaterstanden en ontwatering.**

**Motivatie**
De inrichting van een waterbestendig Woerden stelt eisen t.a.v. grondwaterstanden en ontwatering.

**Mogelijke oplossing**
Bebouwing dient bestendig te zijn voor hoge (grond)waterstanden zodat schade aan bebouwing of voor de volksgezondheid wordt voorkomen. Zie GWP voor toelichting.

**Grondwaterstanden**

Bij de inrichting van de openbare ruimte en de beoordeling van bouwaanvragen, zorgt de gemeente in bestaand gebied voor voldoende ontwateringsdiepte (verschil tussen gemiddelde grondwaterstand en bebouwingsniveau). Die ontwateringsdiepte zien we het liefst op zo'n 70 á 90 centimeter. Op veengrond is die diepte echter niet altijd mogelijk. We hanteren de volgende normen:

- gebouwen min. 0,90 m;
- wegen oeverwal min. 0,70 m;
- wegen veengrond min. 0,40 m.
- Elektravoorzieningen min 0,40 m boven direct omliggende maaiveld.

**Drooglegginsgeis**

Het straatpeil moet minimaal 40 cm boven het gebruikelijke waterpeil liggen (drooglegging). In het veengebied is dat - door de hoge gemiddelde waterpeilen - niet overal haalbaar: daarom nemen we daar soms genoegen met een minder hoge drooglegging.

Het gebruikelijke waterpeil moet getoetst worden aan het peilbesluit van het waterschap, zie externe link.

☐ RIO-VO-001 **- Stel een rioleringsplan en een hemelwater verwerkingsplan op**

**Motivatie**
Aangetoond moet worden dat de uit/inbreiding past in de capaciteit van het bestaande stelsel.

**Mogelijke oplossing**
Het uitgangspunt voor nieuw aan te leggen riolering is scheiding van het rioleringsstelsel. Dakoppervlakken en goten dienen uit milieuvriendelijk, niet-uitloogbaar materiaal te bestaan, ter goedkeuring van de waterkwaliteitsbeheerder.

Tevens dient voor hemelwater de trits basis vasthouden-- bergen--afvoeren te worden gevolgd.

Voor rioolaansluitingen op het gemeentelijk riool is een rioolvergunning noodzakelijk. In deze vergunning zijn ook de kosten voor de aansluiting door de gemeente opgenomen.

Gebruik de kaart riool van de toekomst (Is nog in ontwikkeling voor Woerden en Oudewater)

**Voorwaarden rioleringsplan**

Een rioleringsplan bevat een hydraulische berekening van het nieuwe rioolstelsel en de kopeling naar het huidige rioolstelsel tot aan RWZI.

Het rioleringsplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan gemeente, de waterkwantiteits- en de waterkwaliteitsbeheerder. Aan de hand van het goedgekeurde rioleringsplan maakt de exploitant zijn bestek (zie aanleveringseisen ten aanzien van bestekken, paragraaf 2.3.3 van dit Deel 1) voor de aan te leggen riolering.

Voor HWA moet de kaart Hoofdnet HWA gevolgd worden.

Ten aanzien van het onderdeel Riolering en Water gelden de volgende voorwaarden:

-Overstortingen uit rioolstelsels en regenwaterlozingen – Coördinatiecommissie Uitvoering Wet Verontreinigd Oppervlaktewater (CUWVO), april 1992.

-‘Regels voor het bepalen van de vuiluitworp uit gemengde rioolstelsels’ – Werkgroep Riolering West-Nederland, december 1995.

-‘Leidraad-module: Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren’ – Stichting RIONED, november 1995.

-Leidraad Rioleringen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

-Gemeentelijk Waterbeleidsplan (GWP) Woerden (www.woerden.nl).(hier actuele link)

☐ RIO-SO-001 **- Verzorg afstemming tussen bovengrondse objecten en de ligging van het riool.**

**Motivatie**
Andere objecten in de directe omgeving van het riool kunnen er (op termijn) voor zorgen dat het riool minder goed functioneerd.

**Mogelijke oplossing**
Situeer de riolering goed t.o.v. bomen, drempels, en andere elementen in de openbare ruimte.

☐ INT-INI-030 **- Stimuleer bewoners ook maatregelen te nemen tegen wateroverlast.**

**Motivatie**
Het is in de meeste gevallen onmogelijk om alleen met maatregelen in het openbare ruimte wateroverlast te voorkomen. We hebben de particuliere ruimte hierbij nodig.

**Mogelijke oplossing**
Probeert het promoten van subsidie op afkoppelen en groene daken en andere mogelijkheden om met HWA om te gaan zoals regenton, schutting met berging en watervriendelijke tuin.

Stip dit ook aan bij bewonersbijeenkomsten.

☐ RIO-VO-003 **- Zorg er voor dat alle kolk- en huisaansluitingen een eigen, directe aansluiting hebben op het riool.**

**Motivatie**
Dit is makkelijker voor onderhoud- ontstoppingswerk.

**Mogelijke oplossing**
Bij voorkeur niet toepassen van kolken, maar vrij afwaterend.

Anders op de volgende manier toepassen:

- Huisaansluitingen van woningen dienen per woning een eigen aansluiting (ook niet gecombineerd met een kolkaansluiting) op het riool te hebben. Maximaal 2 kolken per aansluiting conform detail op het riool. Aansluitingen van verschillende huizen of kolken mogen niet via een gecombineerde aansluiting op het riool worden aangesloten;
- De kolkaansluitingen zitten aan de achterkant van de kolk en hebben een 2 x 2 x 45 graden bocht als aansluiting op het riool;
- Kolken t.h.v. parkeerplaatsen zo situeren dat de kolken bereikbaar zijn voor reiniging. Bijv. tussen de P-vakken van 2 auto's of in de molgoot (niet in de band tussen het P-vak en trottoir);
- Geen kolken onder de kroon van een boom plaatsen.

☐ RIO-VO-002 **- Verwijder vervallen riolen, huisaansluitingen en kolkenleidingen bij de uitvoering van het werk.**

**Motivatie**
Conform WIBON (wet informatievoorziening boven- en ondergrondse nettten)

**Mogelijke oplossing**
Vervallen riolen, huisaansluitingen en kolkenleidingen dienen geruimd te worden, wanneer dit niet mogelijk is het loze riool dichtschuimen en inmeten om vervolgens in de revisie te verwerken.

Gebruiken van duurzaam schuim

☐ KEL-SO-004 **- Leg kabels en leidingen aan conform de normen van de gemeente Woerden.**

**Motivatie**
Voor de aanleg van kabels en leidingen gelden de volgende documenten:

- Handboek Kabels en Leidingen
- Algemene verordening ondergronde infrastructuren Woerden (AVOI)
- Basisprofiel kabels en leidingen

**Mogelijke oplossing**
Raadpleeg altijd het Handboek Kabels en Leidingen Woerden (procedurele en technische voorschriften) en de algemene verordening ondergrondese infrastructuren Woerden. Neem bovendien contact op met de verantwoordelijke beheerder.

1. De ontwikkelaar stelt in overleg met de nutsbedrijven een plan voor kabels en leidingen op dat ter toetsing aan de planbegeleider wordt overlegd.
2. Kabel tráce alleen onder een fietspad indien er geen troittoir aanwezig is, en wordt niet onder een asfaltfietspad gelegd.
3. De minimale afstand tussen de grens van het kabel- en leidingtracé en: de perceelgrens (is tevens de grens van het kabel- en leidingtracé) is 0,00 m, de eerste discipline ligt op 0,35 m uit de perceelgrens; het rioleringsstelsel is bij voorkeur 1,00 m. Zie ook het basisprofiel.
4. In het kabel- en leidingtracé staan geen bomen of andere obstakels (zoals bijvoorbeeld trottoirkolken).
5. Als het onvermijdelijk is dat er in de nabijheid van bomen en/of andere groenvoorzieningen moet worden gewerkt, moeten er een aantal voorzorgsmaatregelen getroffen worden om de schade aan de betreffende boom, groenvoorziening te voorkomen of verminderen.
6. Binnen het kabel- en leidingtracé worden de kabels en/of leidingen ten opzichte van het maaiveld qua verticale en horizontale maatvoering volgens een vaste volgorde ingedeeld, zie afbeelding.

☐ INT-DEF-026 **- Pas maatregelen uit het Ecologische Actieplan toe.**

**Motivatie**
De gemeente Woerden heeft de ambitie een gezonde leefomgeving te creëren voor mens, plant en dier. Ecologische processen en functies zijn hierbij een belangrijk onderdeel, evenals het versterken van de biodiversiteit.

**Mogelijke oplossing**
De ecologische ambitie is vastgelegd in het Groenblauw Omgevingsplan 2014/2023 (gemeente Woerden, december 2013).

Samengevat: '*De gemeente Woerden wil de ecologische waarden versterken en behouden. Op dit moment zit het ecologisch netwerk nog niet goed in elkaar voor alle gewenste dier- en plantensoorten. Concreet betekent dit dat bij elk (her)inrichtingsplan wordt nagegaan hoe ontbrekende verbindingen in het netwerk kunnen worden aangelegd, hoe aanwezige barrières weggenomen kunnen worden en hoe aantrekkelijke gebieden voor flora en fauna gemaakt kunnen worden*'.

Het Ecologisch actieplan is een concrete uitwerking van de visie van de gemeente Woerden. In het Ecologisch actieplan is de onderbouwing ten aanzien van de aanwijzing van doelsoorten, bestaande knelpunten en mogelijke maatregelen opgenomen. De kansen, knelpunten en voorgestelde beheer-, inrichtings- en facilitatiemaatregelen zijn (waar mogelijk) nader uitgewerkt in een (digitale) kansen-, knelpunten- en maatregelenkaart. Daarnaast zijn diverse maatregelenkaarten per beheereenheid opgesteld. Deze kaarten zijn in te vinden in GeoWeb (zie link). De volgende kaarten zijn opgesteld: Een deelgebiedenkaart met de kansen, knelpunten en maatregelen per vlak (Kaart maatregelen);

- Diverse maatregelenkaarten per beheereenheid;
- Aanpassing verlichting;
- Kunstmatige faunavoorzieningen;
- Omvorming groen en blauw.

Zowel de kaarten als de teksten zijn benodigd om de maatregelen goed toe te passen.

☐ RIO-VB-001 **- Beheer van duikers en bruggen volgt de functie.**

**Motivatie**
Beheer en eigendom van duikers en bruggen volgt de functie.
Bijvoorbeeld duikers/bruggen met als functie inrit voor een particulier perceel komen in eigendom en beheer van deze particulieren.

**Mogelijke oplossing**
Zorgdragen dat eigendom van deze objecten wordt overgedragen of een recht van opstal wordt gevestigd.

☐ CKU-VB-111 **- Beheer van beschoeiingen en damwanden volgt de functie.**

**Motivatie**
Beheer en eigendom van beschoeiingen, damwanden, enz. volgt de functie.
Bijvoorbeeld beschoeiingen direct grenzend aan particuliere grond komen in eigendom en beheer van deze particulieren.

**Mogelijke oplossing**
Zorgdragen dat eigendom van deze objecten wordt overgedragen of een recht van opstal wordt gevestigd.

☐ GRN-INI-003 **- Volg voor inrichting van groen en water het handboek Beplanting.**

**Motivatie**
De Gemeente Woerden heeft ontwerpeisen opgesteld per wijk en kern voor al het groen en water (2016). Daarbij is gekeken naar wijkspecifieke oplossingen gericht op de groen- en waterstructuur. Hierbij is aandacht besteed aan de identiteit van de wijk en is zoveel mogelijk richting gegeven aan de groene inrichting zodat beheerders, ontwerpers en beleidsmakers hiermee aan de slag kunnen.

**Mogelijke oplossing**
Het handboek bevat geen concrete soorten maar eisen waarbinnen de soortkeuze gekozen kunnen worden.

In elke wijk en kern wordt ook de relatie gelegd met de streefgebieden (gezond, natuurlijk en hoogwaardig) uit het GroenBlauw Omgevingsplan.

Het handboek is per kern of wijk geanalyseerd en uitgewerkt. In hoofdstuk 3 staan alle kernen en wijken besproken met uitgangspunten en dwarsdoorsnedes.

Daarnaast zijn er enkele wijkoverstijgende structuren die ook in overwegingen dienen te worden genomen:

- Hoofdontsluitingsweg
- Jaagpad

- Singel
- De Grecht
- Kamerikse Wetering
- Potterskade
- Cattenbroekerlaan / dijk

Neem de uitgangspunten voor de wijk of kern waar je projectgebied in ligt mee. Wanneer het projectgebied ook een wijkoverstijgende structuur kruist, dienen deze uitgangspunten ook te worden meegenomen.

☐ INT-SO-021 **- Voer maatregelen uit van uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KbOR).**

**Motivatie**

Het uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte is door het College van B&W vastgesteld op [ d.d.....]. Het is een concrete uitwerking van Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 om bestaande knelpunten in de openbare ruimte op te lossen. Het KbOR bevat:

- Maatregelen om wateroverlast te voorkomen
- Maatregen om de waterkwaliteit te verbeteren. Deze zijn samen met HDSR bepaald.
- Onderzoeksgebieden effectiviteit infiltratiedrains. Als deze effectief blijken ze aanleggen.
- Locaties waar meer kroonoppervlakte nodig is om schaduw te realiseren

**Mogelijke oplossing**

Het is een vereiste dat de gemeente de knelpunten in dit plangebied oplossing bij deze reconstructie. Projectleider mag van de maatregelen afwijken als deze een duurzamere en goedkopere maatregel heeft. Dit dient besproken te worden met de beheerder klimaatadaptatie. Budget komt uit de reguliere budgetten van riolering, verharding en groen. De reden hiervoor is dat we een andere klimaatbestendige inrichting tegen dezelfde kosten kunnen uitvoeren.

In de kaart GeoWeb zijn de maatregelen te vinden. Door te klikken op vlakken, lijnen of punten worden de voorgestelde maatregelen getoond.

☐ INT-DEF-027 **- Onderzoek de mogelijkheden tot geveltuintjes in het projectgebied.**

**Motivatie**

Een groene omgeving biedt op veel manieren voordelen. Bewezen is dat het bijdraagt aan een goede gezondheid, daarnaast zorgt het voor een prettige leefomgeving die beter bestand is tegen wateroverlast en extreme hitte. In Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 is het volgende inrichtingsprincipe (streven naar) opgenomen:

- Bij beperkte openbare ruimte zetten we in op geveltuinen van 1 of 2 trottoirtegels *(bestaand en nieuwbouw)*

**Mogelijke oplossing**

In de praktijk is een duidelijk verband zichtbaar tussen de bouwperiode van een bepaalde wijk en de hoeveelheid groen dat aanwezig is. Met name binnenstedelijke gebieden en woonwijken uit de jaren ’30 t/m ’60 zijn relatief versteend en hebben weinig groen. De uitdaging is om dergelijke wijken bij een reconstructie te vergroenen. Vaak is hiervoor onvoldoende ruimte, omdat ook andere functionaliteiten een plek moeten krijgen. Om in dergelijke gevallen toch een groenere omgeving te creëren is kunnen geveltuinen een oplossing bieden. Geveltuintjes hebben weinig ruimte nodig en maken het beeld aantrekkelijker.

Randvoorwaarden voor geveltuinen:

- Er dient tenminste een trottoir van 1,5 meter beschikbaar te blijven;
- De gemeente blijft eigenaar van de grond en behoudt bijbehorende rechten;
- Het onderhoud wordt uitgevoerd door de eigenaar (of huurder) van het pand;
- Binnen projecten in versteende gebieden worden geveltuinen gestimuleerd, dit wil zeggen dat het in het ontwerp wordt voorgesteld
- De gemeente zal een geveltuin niet opdringen; op het moment dat een aangrenzend eigenaar geen interesse heeft wordt dit niet toegepast;

In GeoWeb staan locaties waar een geveltuin mogelijk zou zijn. N.b. als gevolg van ontwerpen kan dit beeld veranderen. Binnen een ontwerp is de optie om een geveltuin aan te leggen altijd aan de orde.

☐ INT-DEF-024 **- Behouden minimaal de huidige klimaatlabels en overweeg een hoger label.**

**Motivatie**

Om er voor te zorgen dat Gemeente Woerden in 2050 klimaatbestendig is ingericht is het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 (KB 2.0) opgesteld. Een klimaatbestendige inrichting is bestand tegen extreme neerslag, langdurige droogte, hitte en overstromingen. In KB 2.0 vind je doelstellingen voor deze vier klimaatthemaś. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van Staat van je Straat (lijkt op het energielabel). De labels van een aantal indicatoren vormen het label voor een thema. Dit geldt voor de huidige situatie en de doelstellingen. Dit noemen we de doellabels.

KB 2.0 bevat ook inrichtingseisen en inrichtingsprincipes (streven naar) die helpen om de doellabels te realiseren. Twee algemene inrichtingseisen zijn:

1. Met reconstructie of andere aanpassingen gaat het huidige of behaalde label niet achteruit
2. Bij een reconstructie wordt altijd de kosten/baten afweging gemaakt voor een hoger klimaatlabel

Daarnaast zijn er inrichtingseisen en -principes die gelden voor een specifiek thema. Deze komen in het HIOR aan de orde bij de specifieke richtlijnen.

**Mogelijke oplossing**
Wij adviseren om de volgende stappen te nemen aan de start van het project:

1. Lees Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 en bepaal op pagina 13 en 16 de doellabels voor het project (zie onderstaande link)
2. Bekijk de inrichtingseisen en -principes op vanaf pagina 17.
3. Inventariseer in Geoweb de huidige labels van Staat van je Straat (zie onderstaande link)

Motiveer in de fase Voorlopig Ontwerp hoe je ben om gegaan met de bovenstaande twee inrichtingseisen.

☐ INT-DEF-023 **- Houd rekening met hondenuitrenvelden.**

**Motivatie**
In Woerden is het Hondenbeleid 2015-2024 vastgesteld om ruimte te creëren voor de 2450 honden in de stad. Deze honden maken onderdeel uit van de Woerdense gemeenschap en zorgen voor plezier, gezelschap en levendigheid in de buurt, maar soms ook voor overlast. In Woerden, net als in vele andere gemeenten, is hondenpoep een bron van ergernis. Hondenpoep is bovendien schadelijk voor de gezondheid (Veiligheidsmonitor 2011, Gemeente Woerden).

De gemeente Woerden legt het hondenbezit niet aan banden en daardoor neemt de hoeveelheid hondenpoep niet af. Wel gaat de gemeente hondenbezitters stimuleren hun hond op een andere manier uit te laten, door te zorgen voor goede voorzieningen, duidelijke voorlichting en controle van het uitlaatgedrag van hondenbezitters.

**Mogelijke oplossing**
De algemene regel luidt: *in de hele gemeente moeten honden aan de lijn worden gehouden en de poep worden opgeruimd.*

De gemeente Woerden kiest er voor om diverse gebieden aan te wijzen als uitzondering op de algemene regel. Deze kunnen drie verschillende functies hebben:

1. Verboden voor honden (honden mogen dit gebied niet in);

2. Hondenuitrenveld (gebied waar de hond los mag lopen, maar waar wel een opruimplicht geldt);

3. Hondenstrand en zwemgebied (gebied waar de honden los mogen lopen en het water mogen betreden, maar waar wel een opruimplicht geldt).

De gemeente geeft met behulp van borden aan waar deze uitzonderingsgebieden zijn. Om de opruimplicht te ondersteunen is er gekozen om extra afvalbakken te plaatsen. De gemeente plaatst deze in de, door de gemeente, gewenste looproutes van de hondenbezitters en bij de honden uitrenvelden. Het buitengebied (buiten de bebouwde kom) is een uitrengebied tenzij ter plaatse anders aangegeven. Hier geldt dus dezelfde regels als op de hondenuitrenvelden.

In de bijlage zijn de hondenuitrenvelden en zwemgebieden weergegeven. Bij nieuwbouw moet er voor hondenuitrenvelden worden gekeken naar de te verwachten dichtheid van hondenbezitters en bereik van hondenbezitten.

**Eisen voor hondenuitrenveld**

- Voorzieningen: Bebording, afvalbak
- Schoonmaken: Wekelijks
- Afscherming d.m.v. (indien mogelijk): Hek/haag

- Streefafmeting: 600m2
- Ondergrond: Kort gemaaid gras

**Eisen voor hondenstrand en zwemgebied:**

Een hondenstrand geeft aan waar een hand het water in mag. Het gebied waar de hond mag zwemmen is met bebording aangegeven en wordt niet in het water uitgezet met bijvoorbeeld een ballenlijn.

☐ WAT-DEF-001 **- Richt oppervlaktewater robuust in als leefgebied voor flora en fauna**

**Motivatie**
(Bijna) iedereen geeft de voorkeur aan een mooie heldere sloot of vijver met vol met verschillende waterplanten, vissen, kikkers, libelles en andere insecten. Met een verkeerde inrichting van de sloot bereiken we al heel snel het tegenovergestelde in onze gemeente. Een stinkende kroossloot met weinig waterleven. Een veranderend klimaat met vaker droge hete zomers vergroten de kans hierop significant. Een robuuste inrichting van het oppervlaktewater is daarom essentieel. Hier geldt: hoe groter, hoe breder, hoe meer wind, hoe natuurlijker, hoe meer doorstroming, hoe nutriëntarmer, hoe dieper, hoe beter.

***Groenblauw Omgevingsplan***

In het Groenblauw Omgevingsplan 2014 -2023 deel 1 (pagina 9) is "Ecologisch" een kernwaarde voor het groenblauwe netwerk in gemeente Woerden. Elke (her)inrichting gebruiken we om ontbrekende verbindingen in het netwerk aan te leggen, aanwezige barrières weg te nemen en aantrekkelijke leefgebieden te maken voor de dier- en plantensoorten die we graag willen hebben. Dit betekent concreet ontbrekende sloten aanleggen bij nieuwbouwontwikkelingen of reconstructies en beschoeiing of dieper duikers verwijderen. We willen aantrekkelijke leefgebieden voor alle flora en fauna uit de voedselpiramide van de waterotter. Een deel van de watergangen valt in een gebied met streefdoel "Natuurlijk". Hier wil de gemeente nog extra inzetten op flora en fauna. In Groenblauw Omgevingsplan 2014 - 2023 deel 2 kun je deze gebieden vinden in elke wijk.

***Actieplan Klimaatbestendig***

In Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 zijn ook doellabels voor waterkwaliteit vastgesteld. We willen overal minimaal label C "Streef*beeld* ecoscan zichtbaar" hebben. Dit betekent letterlijk dat water zichtbaar moet zijn. Dus geen kroosdek, uitbundige algengroei of flab. Het doellabel waar we naar streven voor elke watergang is label B "Streef*beeld* ecoscan levendig".

Waar het streef*doel* in het Groenblauw Omgevingsplan 2014 - 2023 deel 2 "Natuurlijk" is wordt minimaal label B en bij voorkeur label A gerealiseerd. Meer informatie over de labels vind je via de link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" op de pagina's 9 en 13.

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan ook nog de volgende inrichtingseis en inrichtingsprincipes (streven naar):

Inrichtingseis:

1. De eerste 45 mm van het verharde oppervlak per uur bergen we in de sloot (eis HDSR), de rest bergen we bovengronds (nieuwbouw)

Inrichtingsprincipes:

1. In verband met waterkwaliteit heeft iedere watergang voldoende zon en wind. Dit houdt in dat minimaal 60% van de watergang op het middaguur zond heeft (nieuwbouw)
2. Bomen langs watergangen zijn soorten met weinig bladval (bestaand en nieuwbouw)

**Mogelijke oplossing**
Voor het ontwerpen van een watergang gelden de volgende inrichtingsprincipes.

***Oevers***

Inrichtingsprincipe: natuurvriendelijke oever (NVO) tenzij. Volg hier de beslisboom uit het beheerplan (p.37) voor de inrichtingsprofielen van oevers.

De plasdraszones van de natuurvriendelijke oevers zijn minimaal 2,50 meter breed en 20 – 30 cm diep. De oevers hebben een flauw talud (minimaal 1:4), zijn grotendeels begroeid met (helofyten)soorten als mattenbies, grote- en kleine lisdodde, beekpunge, dotterbloem, gele lis, grote- en kleine egelskop, harig wilgenroosje, kalmoes, kattenstaart, penningkruid, mattenbie, moerasspire, moerasvergeetmenietje, veenpluis, waterdrieblad, watermunt, zwanenbloem. Ook ruimte creëren bij oevers om het overgangsmilieu tussen water en land goed gestalte te geven, hierbij ook aandacht voor paaiplaatsen vissen.

***Breedte***

Voor een robuuste watergang is een minimale breedte van 7 meter op de waterlijn nodig. Smaller vergroot de kans op een slechte waterkwaliteit. *Motiveer waarom een watergang smaller dan 7 m niet kan!*

***Diepte***

Watergangen dienen de volgende peildiepten te hebben ten opzichte van het laagste peil uit het peilbesluit HDSR plus 30 cm overdiepte voor baggervorming:

- Breedte watergang < 7 m op de waterlijn: peildiepte 0,9 m.
- Breedte watergang > 7 m op de waterlijn: peildiepte 1,2 m.

***Doorstroming***

Pas voor een goede doorstroming bruggen toe of duikers van minimaal rond 800 toe. Zie voor de afweging tussen een duiker of een brug richtlijn “Maak een afweging tussen een brug of een duiker”.

***Wind***

Beweging in het water zorgt voor zuurstof is essentieel voor een goede waterkwaliteit. De wind moet daarom vrij spel kunnen hebben in de watergang.

***Bomen langs water***

- Streven naar bomen langs watergangen zijn soorten met weinig bladval
- In verband met waterkwaliteit heeft iedere watergang voldoende zon en wind. Dit houdt in dat minimaal 60% van de watergang op het middaguur zon heeft.

***Uitvoeringsplan KbOR***

Het KbOR bevat maatregelen voor bestaand gebied om knelpunten in het watersysteem op te lossen. Voer deze uit in je project.

☐ WAT-INI-003 **- Richt het gebied waterbestendig in.**

**Motivatie**

***GWP***

In Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018 - 2022 (GWP) - vastgesteld in 2017 - staat het doel dat in 2050 regenbuien van 60 mm/uur geen wateroverlast veroorzaakt (GWP, pagina 28). Deze regenbui komt in 2020 statistisch eens in de 100 jaar voor. Wateroverlast is water in gebouwen en dat het verkeer op de hoofdwegen ernstig beperkt wordt. Ook willen we ernstige hinder in woonstraten en bedrijventerrein voorkomen. (GWP, pagina 42). Dit is praktisch vertaald naar tijdelijk maximaal 10 cm water op hoofdwegen, maximaal 15 - 20 cm water op overige wegen en geen water in gebouwen.

***KB2.0***

Sinds 2017 zijn de klimaatinzichten veranderd. De landelijk gebruikte normbuien zijn nu 70 mm/uur voor bestaand gebied en 90 mm/uur voor nieuwbouw. Daarom zijn deze opgenomen in het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 (KB2.0). In dit plan hebben we deze normbuien vertaalt naar respectievelijk label B en label A. Dit is het nu geldende beleid! Lees via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" meer over voorkomen van wateroverlast:

- pagina 10, informatie over indicatoren wateroverlast
- pagina 13, formulering van de doellabels wateroverlast
- pagina 15, doellabels per wijk

We hebben ook de onderstaand inrichtingseisen en -principes (streven naar) opgenomen om de doellabels voor wateroverlast te realiseren.

Inrichtingseisen:

1. Een bui van 70 mm/uur *(bestaande bouw)* of 90 mm/uur *(nieuwbouw)* wordt lokaal geborgen en wentelt geen problemen af naar omringende gebieden
2. De eerste 45 mm van het verharde oppervlak per uur bergen we in de sloot (eis HDSR), de rest bergen we bovengronds *(bestaand en nieuwbouw)*
3. Uitkomsten uit het onderzoek 'hemelwaterafvoer van de toekomst' worden bij reconstructies aangebracht *(bestaand gebied)*

Inrichtingsprincipes:

1. Groen leggen we indien nodig verlaagd aan als tijdelijke berging voor water *(bestaand en nieuwbouw)*
2. Daar waar mogelijk leggen we ópen verharding´aan (bijvoorbeeld op parkeerplaatsen/-terreinen) *(bestaand en nieuwbouw)*

**Mogelijke oplossing**

***Wateroverlastkaart en KbOR***

Uit berekeningen van ons wateroverlastmodel (waarin we maaiveld, riolering en watersysteem meenemen) blijkt dat straten in het gebied extra gevoelig zijn voor wateroverlast. Om schade als gevolg van wateroverlast te beperken moeten we maatregelen nemen. De locaties waar water tegen de panden staat zijn gecombineerd met daadwerkelijke drempelhoogte (d.m.v. op basis van streetviewanalyse). Deze analyse heeft een kaart opgeleverd die laat zien bij hoeveel mm op straat, een pand risico loopt.

Klik op de ondestaande link "Wateroverlastkaart". De wateroverlastkaart laat zien hoeveel water er maximaal op straat staat bij een bui van 60mm in één uur. De legenda hiervan is in [m]. Dus op het moment dat er 0,150-0,200 [m] op straat staat is dit 15-20cm. In het Uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KBOR) zijn de knelpunten in bestaand gebied vertaald naar (mogelijke) maatregelen. Zie richtlijn "Voer maatregelen uit van het uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KbOR)". Onderzoek of de maatregelen uit het KbOR (nog steeds) het meest effectief en efficiënt zijn of dat er betere alternatieven zijn.

Bij de knelpuntenanalyse en met het opstellen van KbOR hebben we nog gerekend met 60 mm/uur, terwijl de normbui nu 70 mm/uur is. Dit betekent in de praktijk nog 2-5 cm water extra op straat. Voor de maatregelen uit KbOR daarom extra robuust uit!

***Hemelwater opvangen en afvoeren***

Het GWP (o.a. pagina 23) geeft de volgende voorkeursvolgorde over hoe we hemelwater opvangen en afvoeren:

1. Water ter plekke opvangen: infiltreren en tijdelijk bergen in groenstroken of op daken.
2. Bovengronds afvoeren naar naastgelegen sloot (via straat en bermen).
3. Ondergronds afvoeren naar naastgelegen sloot (via kolken en infiltratiekratten e.d.).
4. Afvoeren naar sloot in de buurt (via hemelwaterriolering, conform hemelwaterafvoer van de toekomst).
5. Water tijdelijk op straat bergen.

Om wateroverlastknelpunten op te lossen zoeken we bij voorkeur naar bovengrondse maatregelen, omdat deze goedkoper en meestal duurzamer zijn. Voorbeelden zijn meer groen of blauw, groen lager dan de weg, een wadi, de weg op één oor of kijk voor meer voorbeelden op de website van "Urban Green Blue Grids" of het Pinterest bord "Voorbeeld klimaatadaptieve inrichting".

Om te bepalen of de inrichting van je plan in de fase schetsontwerp voldoet aan de 70 mm/uur bui is de tool Waterbestendige Wijk beschikbaar.

***Nieuwbouw***

Voor nieuwbouw geldt het bovenstaande ook. Alleen moet de inrichting voldoen aan de 90 mm/uur bui.

***Tools***

**1. Waterbestendige wijk**

Met deze tool kun je bepalen in de schetsontwerp fase of je reconstructie of nieuwbouwwijk voldoet aan de doelen van de gemeente Woerden. Geen wateroverlast bij 70 mm/uur voor bestaand gebied en 90 mm/uur voor nieuwbouw. In tabblad tekening vind je een illustratie van deze tool. Loop deze tool van boven naar beneden door en vul alle rode velden in. In de recher tabellen staat staat uitleg of ideeën om waterberging te creëren. Voor kleine nieuwbouwprojecten kun je deze tool ook in de voorlopig- en definitief ontwerpfases gebruiken. Voor reconstructies kun je deze tool ook in de latere ontwerpfases gebruiken mits je KbOR toepast en de waterbergingscapaciteit in de openbare ruimte niet kleiner wordt.

**3D model berekening**

In de fases voorlopig- en definitief ontwerp is voor de grotere niewbouwprojecten (>20 woningen) is ook een 3D modelberekening nodig. Dit kan met Infoworks dat Sweco gebruik of Tygron via HDSR. Een 3D model bevat minimaal het toekomstige oppervlaktewatersysteem en maaiveld (in cm's nauwkeurig). Indien mogelijk ook de toekomstige hwa riolering of goed onderbouwde aannames over de bergings- en transportcapaciteit ervan. Het model wordt minimaal doorgerekend met 90 mm/uur bui (hele extreme bui) en bui 10 (forse regenbui, 35,7 mm) uit Kennisbank Stedelijk Water of vergelijkbaar. De rekenresultaten worden getoetst aan bovenstaand beleid. Zo nodig wordt het (stedenbouwkundig) ontwerp aangepast.

☐ OV-VO-001 **- Stel een verlichtingsplan en verlichtingsberekening op**

**Motivatie**

De openbare verlichting moet ontworpen worden volgens de volgende uitgangspunten:

- NPR13201 - Aanbeveling “Openbare Verlichting, kwaliteitscriteria NPR 13201:2018 van de NEN en de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
- Aanbeveling “Openbare Verlichting, Deel 3; Ontwerpen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
- Aanbeveling “Richtlijn lichthinder:2017 van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
- Aanbeveling “Richtlijn tunnelverlichting:2017” van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
- NEN-EN 12464-2:2014 ”Werkplekverlichting deel 2; Werkplekken buiten” van de NEN.
- NEN-EN 1010 “Elektrische installaties voor laagspanning” van de NEN.

**Mogelijke oplossing**

**Verlichtingsklassen en lichtkleur**

De toe te passen verlichtingsklassen dient in samenspraak met R&B team beleid bepaald te worden, op basis van de NPR13201, rekening houdend met de verlichting van het omliggend gebied.
De lichtkleur dient in overleg met Stedenbouw en R&B team beleid bepaald te worden. De basiskleur voor Woerden en Oudewater is sinds maart 2022 gesteld op 3000K (Voorheen gold 3000K alleen voor de binnenstad en 4000K voor het overig gebied).

**Verlichtingsplan**

Bij ontwerp / aanpassingen van de openbare verlichting dient een verlichtingsplan opgesteld te worden. Deze dient ter goedkeuring te worden ingediend bij R&B team beleid en beheer OVL.
Een verlichtingsplan dient te bestaan uit:

- Een ontwerpdocument waarin duidelijk de uitgangspunten worden vertaald naar ontwerpkeuzes voor lichtniveau's, mastlocaties en verlichtingstype.
  - Raakvlakken met de rondom te handhaven openbare verlichting om te voorkomen dat in het gebied over- of onderverlichting ontstaat
  - Beleid en afspraken rondom medegebruik, denk aan bloembakken, reclame etc. wat de materiaalkeuze kan beïnvloeden
- Een lichtberekening met oplegnotitie waarin bijvoorbeeld lokale afwijkingen van de norm worden geaccepteerd ("een donker hoekje").
- Een stippenplan nieuwe installatie.
- Materiaalspecificatie
- Een stippenplan te verwijderen installatie met vermelding van lichtmastnummers.
- Indien eigen net: een kabelplan inclusief kabel- en netberekeningen

**Uitgangspunten verlichting**

- Nieuwe installaties moeten worden uitgevoerd met led-verlichting.
- Het nieuw te creëren beeld moet eenduidig zijn.
- Daar waar mogelijk masten plaatsen in een rechte c.q. vloeiende lijn langs de weg.
- Bij het positioneren van de lichtmasten dient zo veel mogelijk rekening gehouden te worden met erfgrenzen, afscheidingen, inritten, bomen, parkeervakken en ramen en deuren van woningen
- Houd rekening met obstakelvrije ruimte ivm veilig/prettig weggebruik en ter voorkoming van aanrijdschades:
  - bij parkeervoorzieningen de lichtmasten op de vak scheidingen plaatsen (minimaliseert aanrijdkans en minimaliseert hinder voor autodeuren)
  - bij de kopkant van parkeervakken minimaal 60cm afstand tussen voorkant mast en voorkant trottoirband
  - bij de zijkant van parkeervakken minimaal 45cm afstand tussen voorkant mast en voorkant trottoirband
  - langs fietspaden minimaal 45cm afstand tussen voorkant mast en voorkant trottoirband
  - vrije ruimte langs wegen afstemmen met verkeer, mede afhankelijk van snelheid ter plaatse en eventueel vereiste ruimte voor reclame-uitingen
  - grondspots niet toepassen op voor autoverkeer bereikbare locaties
- Indien verlichting op moeilijk bereikbare locaties wordt gerealiseerd, zoals verlichting onder bruggen, dienen de storingsgevoelige componenten zoals de aansluiting en de zekering op een goed bereikbare locatie te worden gerealiseerd.
- Om de beleving van omwonenden zo min mogelijk aan te tasten, is het bij vervanging in woonstraten de overweging om de verlichting zoveel als mogelijk (indien niet conflicerend met bovenstaande) op de bestaande locatie te handhaven.

De gemeentelijke ambitie is om:

- het aantal lichtpunten in de openbare ruimte te minimaliseren
- objecten in de openbare ruimte te minimaliseren door waar mogelijk functies zoals verlichting en bebording te combineren

**Uitgangspunten voedingskabel ('net')**

De gemeente heeft geen beleidsambitie om netbeheerder te worden of zijn. Het uitgangspunt is dan ook dat verlichting wordt aangesloten op het Stedin net.
Wel dient in het ontwerp het bestaande eigen net in de omgeving beschouwd te worden, omdat het in sommige gevallen wenselijk kan zijn een gedeelte aan te takken op een bestaand 'eigen net' van de gemeente. Indien een 'eigen net' wordt gerealiseerd of uitgebreidt dienen voor dat stuk kabelberekening en kabeltekeningen gemaakt te worden, rekening houdend met de reeds aanwezige installatie.

Zie HIOR inrichtingselementen, onderdeel openbare verlichting, voor productspecificaties van toe te passen standaarden.

## 3c. Definitief ontwerpfase

☐ VER-VO-001 **- Streef naar groene middenbermen en (midden)geleiders.**

**Motivatie**
Gemeente Woerden wil in het kader van klimaatadaptatie en hittestress zo min mogelijk overbodige verharding. Middenbermen en (midden)geleiders kunnen veelal in het groen worden uitgevoerd.

**Mogelijke oplossing**
Uitgangspunt is Groen, tenzij... In het ontwerp dient daarom rekening gehouden te worden met middenbermen en (midden)geleiders die breed genoeg zijn voor duurzaam te beheren groen. In de bijlage zijn de kaders hiervoor opgenomen.

Indien aantoonbaar groen niet mogelijk/toegestaan:

- rondom verkeerslichten en lichtmasten dichtstraten met straatstenen voor onderhoudbaarheid/bereikbaarheid (zie eis materialisatie rijbanen);
- overig asfalteren op stabiele ondergrond, eventueel kleurcoating aanbrengen.

☐ SME-VO-001 **- Terughouden toepassen van afzetpalen en hek(werk)en.**

**Motivatie**
Afzetpalen en hetwerk dragen niet bij aan een mooie inrichting van de openbare ruimte en de functie kan ook worden vervuld door een gedegen inrichting

**Mogelijke oplossing**
Afzetpalen en hek(werk)en worden terughoudend toegepast en dan alleen als hun afschermende functie niet door een gedegen inrichting vervuld kan worden.

☐ WAT-DEF-004 **- Voorkom paalrot door rekening te houden met grondwateronderlast**

**Motivatie**
Lage grondwaterstanden - die voorkomen in droge perioden - kunnen paalrot veroorzaken. Paalrot leidt op den duur tot verzakkingen van panden en wegen en daarmee schade veroorzaken. Ook hebben lage grondwaterstanden invloed op de kwaliteit van de groenvoorziening. Uit analyse blijkt dat panden in dit plangebied zich in een aandachtsgebied voor paalrot bevinden.

In het Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018 - 2022 staat dat de gemeente maatregelen in het openbaar gebied neemt om de grondwaterstand te verhogen als deze doelmatig zijn. Doelmatig betekent effectief en dat de kosten in de verhouding staan tot de baten. Als funderingsherstel wordt voorkomen dan zijn de kosten voor preventieve maatregelen meestal laag vergeleken met het vermijden van de kosten van funderingsherstel (de baten). De vraag is of het effectief is.

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 heeft de gemeente doelen voor 2050 gesteld. Via de link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, informatie over aandachtsgebieden lage grondwaterstanden
- pagina 13, formulering van doellabels
- pagina 15, doellabels per wijk

**Mogelijke oplossing**
In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 zijn de volgende inrichtingseisen opgenomen om de doellabels te halen:

1. Bij ontwikkelingen in het Schilderskwartier houdt men zich aan de graafrestrictie, om houten palen goed te beschermen.
2. Door gebruik van betonnen funderingspalen, zijn er bij nieuwbouw geen aandachtsgebieden voor lage grondwaterstanden meer.
3. In gebieden die 'zeer kwetsbaar' of 'kwetsbaar' zijn voor lage grondwaterstanden, plaatsen we (bij reconstructies) infiltratiedrains in de openbare ruimte als deze effectief zijn.

***Effectiviteit infiltratiedrains***

Maatregelen die de gemeente kan nemen in het openbaar gebied zijn: infiltratiedrains onder de weg of trottoirs aanleggen met aansluiting op oppervlaktewater in aandachtsgebieden houten funderingen. Hierop moeten pandeigenaren vaak nog zelf op aansluiten om voldoende water bij de palen te krijgen.

Infiltratiedrains kunnen we ook onder de weg aanleggen met aansluiting op oppervlaktewater als lage grondwaterstanden zetting van de gekozen wegfundering veroorzaakt. Zie richtlijn bodemdalingsbestendige openbare ruimte.

Als deze richtlijn van toepassing is in jouw gebied neem dan contact op met [redacted]@woerden.nl. Hij geeft je dan meer informatie. Bij elke reconstructie moet in de uiterlijk in de schetsontwerpfase duidelijk zijn of een infiltratiedrain effectief is om houten funderingspalen te beschermen. In samenwerking met [redacted] laat je de effectiviteit onderzoeken door een specialist.

☐ GRN-VO-003 **- Stel een plan op voor de groenvoorzieningen.**

**Motivatie**
Om een definitief ontwerp te kunnen beoordelen is een volledig groenplan van belang.

**Mogelijke oplossing**
Voor de groenvoorziening wordt een groenplan opgesteld met soorten, aantallen, maten, kwaliteit, plantafstanden, voorschriften, gebruikte richtlijnen, te gebruiken grondsoorten, de opbouw van de grond, toelichting op de toepassing van het beleid en een beheeradvies.

☐ VER-VO-006 **- Voer fietspaden met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Door Woerden is gekozen voor een set aan verhardingstypen voor de verschillende wegfuncties. Voor fietspaden kunnen de volgende verhardingstypen worden toegepast.

De keuze voor asfalt- of elementenverharding dient in overleg met team Verkeer gemaakt te worden.

**Mogelijke oplossing**
**Fietspad in elementen:**
- tegels 30x30 of dubbelklinkers, dikte 8cm
- kleur rood
- bestratingsverband halfsteens
- straatlaag minimaal 7cm straatzand.
- markeringen (zoals haaientanden) in symbooltegels
- opsluitbanden minimaal 100x200mm, aanleghoogte 1cm onder hoogte verharding.
- Langs groenstrook spramexbeton aanbrengen achter opsluiting.
- Langs taluds hardhouten palen toepassen achter opsluiting.

**Fietspad in asfalt:**
- vrijliggende fietspaden zwart, rood asfalt alleen waar attentiewerking noodzakelijk is (oversteken).
- markeringen in thermoplast

Voor fietssuggestiestroken zie eisen bij verharding rijbaan.

☐ RIO-DEF-001 **- Er mogen geen activiteiten dieper dan 0,5 meter worden uitgevoerd.**

**Motivatie**
Dit gebied geldt als een graafrestrictiegebied. In dit gebied zijn woningen gefundeerd op houten palen. De circa 0,5 tot 1 meter dikke kleideklaag werkt water- en zuurstof remmend. Dit voorkomt dat de houten palen gaan rotten.

**Mogelijke oplossing**
Het Schilderskwartier in Woerden heeft te kampen met lage grondwaterstanden. Dit leidt voor houte paalfunderingen normaal gesproken binnen tien tot twintig jaar tot paalrot met flinke schades aan de woningen tot gevolg.

Onderzoek wees uit dat in de ondergrond een zuurstofloze situatie is ontstaan door een afsluitende kleilaag. De paalfunderingen zijn weliswaar deels droog komen te staan, maar zijn door de zuurstofloze situatie in goede conditie gebleven. Deze circa 0,5 tot 1 m dikke kleilaag boven de houten funderingspalen dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en het doorbreken van de deklaag dient zoveel mogelijk beperkt te blijven.

Bij beheer of herinrichting van de openbare ruimte mogen geen activiteiten in de bodem uitgevoerd worden dieper dan 0,5 meter. In het geval dat de riolering moet worden vervangen, mogen er geen diepe sleuven worden gegrave. Bij eventuele rioolrenovaties moet bij voorkeur gebruik worden gemaakt van zogenoemede relingingtechnieken (het aanbrengen van een nieuwe buis in de bestaande rioolbuizen). Deze voorwaarden gelden voor iedereen woonachtend of werkzaam in het gebied.

☐ VER-VO-003 **- Voer trottoirs met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Vanuit onderhoudbaarheid wordt een gestandaardiseerde materialisatie voorgeschreven.

**Mogelijke oplossing**
Materialisatie
- tegels 30x30
- dikte minimaal 6cm, indien overrijdbaar (voor auto's berijkbaar) 8cm.
- Standaard kleur grijs, in hoogwaardig gebied lavaro grijs 402
- Onderbouwconstructie afhankelijk van functie:
  - Zandpakket minimaal 30cm, indien berijkbaar voor verkeer minimaal 40cm.
  - Indien aangelegd in groen, overrijdbaar voor onderhoudsvoertuigen: minimaal 30cm puinfundering + 7cm straatlaag.

Opsluiting:
- Indien aansluitend op fietspad, RWS J-band 40/120x250, grijs
- Indien aansluitend op rijbaan, trottoirband 130/150x250mm, grijs
- Opsluitbanden minimaal 100x200mm, bovenkant 1cm onder hoogte verharding
- Langs groenstrook spramexbeton aanbrengen.

Bestratingsverband:
Halfsteens

☐ GRN-VO-009 **- Zorg er bij de inrichting voor dat openbaar groen en water toegankelijk is voor onderhoudsmaterieel.**

**Motivatie**
Om na realisatie degelijk onderhoud te kunnen uitvoeren is een juiste inrichting noodzakelijk.

**Mogelijke oplossing**
Bermen langs grotere, drukkere wegen moeten vanuit de berm zelf gemaaid kunnen worden; niet vanaf de weg. De bermen moeten daarvoor minimaal 2.00 meter breed zijn en niet voorzien van beplanting. Voor het onderhoud van het water is het wenselijk dat dit vanaf de kant kan plaatsvinden. Is dit niet mogelijk dan is de minimale eis dat het een boot te water kan worden gelaten voor varend onderhoud.

☐ SSV-DEF-001 **- Houd rekening met een speelplek.**

**Motivatie**
In 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw beleid voor spelen vastgesteld. Dit is verwoord in de nota ‘Spelen, Sporten en Bewegen in Woerden, visie en doelen 2015-2024’. Eén van de doelen is de openbare ruimte zo inrichten dat een groeiend aantal inwoners daarvan wordt uitgedaagd om meer (sportief) in beweging te komen. Een goed voorzieningennetwerk is hierbij onmisbaar. Voor de 211 locaties zijn maatregelen zijn beschreven.

**Mogelijke oplossing**
Het kan zijn dat een bestaande speelplek heringericht moet worden. Of dat bij woninguitbreiding er een speelplek ontwikkeld moet worden binnen (of grenzend aan) het plangebied. Informeer hiervoor bij de beheerder Speelplaatsen. Die heeft informatie over het geplande vervangjaar van een speelplek. Raadpleeg ook de kaarten behorend bij Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029.

Een bestaande speelplek die heringericht moet worden kan de volgende verschijningsvorm krijgen (zie kaartbeeld Uitvoeringsplan Spelen 2017-2029, hoofdstuk 9):

- blokplek met traditionele speeltoestellen

- buurtplek met traditionele speeltoestellen (evt. met of enkel sporttoestellen)

- ravotplek met natuurlijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- speelplein met stedelijke speelaanleidingen ipv traditionele speeltoestellen

- de speelplek wordt opgeheven

Een nieuw aan te leggen speelplek kan een van bovenstaande inrichtingen krijgen. Informeer daarvoor bij de beheerder Speelplaatsen.

Het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen van 1 september 2003 (voorheen het attractiebesluit van maart 1997) is maatgevend voor de kwaliteit en de veiligheid van de speelvoorzieningen.
De keuze voor een type valondergrond en speeltoestellen kan alleen in overeenstemming met de beheerder speelvoorzieningen van gemeente Woerden gebeuren.

☐ INT-DEF-010 **- Richt de openbare ruimte bodemdalingsbestendig in.**

**Motivatie**
Infrastructuur op bodemdalingsgevoelig gebied zakt. De verzakking leidt tot schade. Dit leidt tot onverantwoord hoge beheer en onderhoudskosten voor de gemeente en overlast voor haar bewoners. Een bodemdalingsbestendige fundering biedt hier uitkomst. De bodem van Gemeente Woerden is opgedeeld in 3 categorieën die je kunt vinden op de "Kaart zettingsgevoelig gebied" in Geoweb. Ga hiervoor naar kaartlagenlijst -> overige Geodata -> bodemdaling -> zettingsgevoeligheid.

De categorieën zijn:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig
2. Geel: matig zettingsgevoelig
3. Rood: zeer zettingsgevoelig

**Beleid**
Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat doelen voor bodemdaling (thema droogte). Via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, uitleg over indicator bodemdaling
- pagina 13, formulering van de doellabels voor bodemdaling (bestaand en nieuwbouw)
- pagina 15, doellabels per wijk

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan de volgende inrichtingseisen voor een bodemdalingsbestendige openbare ruimte om de doellabels te realiseren.

1. Bij nieuwbouw willen wij een zettingsvrije constructie zoals drijvend bouwen of onderheien, tenzij wordt aangetoond dat dit financieel of technisch niet haalbaar is. Wanneer is aangetoond dat zettingsvrij niet haalbaar is, is een zettingsarmeconstructie mogelijk. Voor de zettingsarme constructie is de restzettingseis 30 cm na 60 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 70 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 60 jaar.
2. Bij nieuwbouwontwikkelingen is het vanuit duurzaamheidsoverwegingen, beheersbaarheid en flexibiliteit niet wenselijk om gebruik te maken van lichtgewicht ophoogtechnieken (bijvoorbeeld Bims of EPS).
3. Voor reconstructies geldt dat we zettingsvrij gelijkwaardig afwegen tegen zettingsarm, omdat er minder mogelijkheden zijn om zettingsvrij te bouwen in vergelijking tot nieuwbouwlocaties. Voor reconstructies hanteren wij voor zettingsarm een restzettingseis van 40 cm na 40 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 40 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 40 jaar. Vanuit kostentechnisch oogpunt en de beperkte handelingsruimte is, in tegenstelling tot nieuwbouw, de toepassing van lichtgewichtophoogtechnieken wel een optie.

Per project dient bepaald te worden op basis van de "Kaart zettingsgevoelig gebied" welke ondergrond in het project voorkomt:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig (label A)
2. Geel: matig zettingsgevoelig (label C)
3. Rood: zeer zettingsgevoelig (label E)

Indien geel/rood voorkomt in het projectgebied zijn de bovenstaande inrichtingseisen van toepassing en dient het stappenplan Bodemdaling in Projecten doorlopen te worden.

**Mogelijke oplossing**
In samenwerking met projectleiders ruimte en beheer is een stappenplan opgesteld als hulpmiddel om bodemdalingsbestendig te werken in projecten. De infographic laat per projectfase zien welke acties ondernomen dienen te worden en welke informatie waar beschikbaar is. Zie onderaan de infographic in de bijlage.

Onderdeel van dit stappenplan is het uitvoeren van een Levenscycluskosten analyse (LCC)/ multicriteria-analyse (MCA) om tot de meest geschikte funderingstechniek te komen voor het beoogde project. Zie hieronder het protocol voor het uitvoeren van de LCC/MCA.

☐ VEM-SO-002 **- Maak fietspaden in strooiroutes geschikt voor gladheidsbestrijding.**

**Motivatie**
Bij fietspaden in de strooiroute dient specifiek aandacht te worden besteed aan toegankelijkheid voor gladheidsbestrijding. In het geval van nieuwe ontwikkelingen (areaaluitbreiding) dient met team Verkeer afgestemd te worden of de uitbreiding wordt opgenomen in de strooiroute.

**Mogelijke oplossing**
Houdt rekening met inrichtingselementen (obstakels) en verkeersbelasting bij bruggen.

Doorrijdbreedte minimaal 2,50m
Maximaal 1 voertuigwerend obstakel binnen de doorrijdbreedte (handmatige zakpaal met RAVU 6-kantsleutel (type x))

Verkeersklasse x (uitgangspunt 8 ton net als Bodegraven-Reeuwijk?)

☐ VER-VO-005 **- Voer recreatieve paden met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Door Woerden is gekozen voor een set aan verhardingstypen voor de verschillende weg functies. Voor recreatieve paden kunnen de volgende verhardignstypen worden toegepast:

**Mogelijke oplossing**
Voor recreatieve paden passen we gras, halfverharding of asfalt toe.

**Recreatief pad in Gras:**

In overleg met beheerder Groen.

**Recreatief pad in Asfalt:**
- Ontwerplevensduur constructie minimaal 40 jaar, ontwerplevensduur deklaag minimaal 10 jaar, op basis van verwacht gebruik intensiteit, belasting, wringing, ...)
- kleur zwart (Brediuspark schelpenasfalt)
- indien nodig asfaltwapening benodigd, dan uitvoeren: Carbophalt GV, Glasfalt GV of Polyfelt PGM-G 100 (freesbaar)
- markering in thermoplast
- in geval van verhoogde kantopsluiting aan afwateringszijde, een streklaag goottegels 150x300x55/70 grijs toepassen

**Recreatief pad in halfverharding:**
Keuze materiaal en aanlegmethode halfverharding in overleg met beheerder.

☐ VER-VO-002 **- Voer inritconstructies met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Door Woerden is gekozen voor een set aan verhardingstypen voor de verschillende wegfuncties. Voor inritconstructies worden aansluitingen in het buitengebied (veelal door de berm) en stedelijk (veelal door het trottoir) onderscheiden.

**Mogelijke oplossing**
**Inritconstructie troittoir:**

- Zie bijlage standaard detail in pdf of dwg.
- In geval van zwaar verkeer / industrieel gebruik: industrieklinker toepassen.

**Inritconstructie berm:**

### Bijlage standaard detail nog niet gereed ###

☐ SME-VO-002 **- Houd bij de plaatsing van straatmeubilair rekening met de locatie.**

**Motivatie**
De locatie is zeer bepalend voor de functie en gebruik van straatmeubilair.

**Mogelijke oplossing**
Wat betreft de plaatsing vna straatmeubilair gelden vier uitgangspunten:

- Kleine voorzieningen zoals een zitbank, een afvalbak en fietsenklemmen zoveel mogelijk combineren.
- Alleen straatmeubilair aanbrengen op plaatsen waar dit door verwacht gebruik kan worden gemotiveerd.
- Voorzieningen liggen bij voorkeur in het zicht van minimaal 2 woningen.
- Type straatmeubilair is qua vormgeving en materialisatie afhankelijk van de locatie, in overeenstemming met de gemeente (zie ook inrichtingselementencatalogus)

☐ AER-VO-001 **- Houd bij de plaatsing van een ondergrondse container rekening met het straatbeeld, veiligheid, milieu en bereikbaarheid.**

**Motivatie**
De situering van de ondergrondse containers dient te worden aangetoond dat er rekening is gehouden met de volgende vier aspecten:

- Straatbeeld: Containers moeten passen binnen het straatbeeld, in het bijzonder indien het een historische omgeving of een architectonisch belangrijke locatie betreft.
- Veiligheid: Er kunnen onveilige situaties onstaan rondom een verkeerde geplaatste container voor gebruiker en inzamelaar. Dit dient te worden voorkomen.
- Milieu: Uitgangspunt is een zo laag mogelijke belasting voor het milieu.
- Bereikbaarheid: Ondergrondse afvalcontainers moeten bereikbaar zijn voor gebruiker en inzamelaar.

**Mogelijke oplossing**
**Straatbeeld**

Bij het uitzoeken van locaties voor ondergrondse containers moet er rekeningworden gehouden met objecten in de openbare ruimte die niet onder een van de hiervoor genoemde richtlijn vallen. De containers worden bijvoorbeeld zoveel mogelijk buiten eventuele zichtlijnen met woningen geplaatst. Dit zal niet altijd mogelijk zijn. Het algemeen belang gaat hier uiteindelijk voor op het individuele belang.
Met betrekking tot de afstand tussen een container en de gevel (lees: voorzijde) van een woning wordt in ieder geval een minimumafstand gehanteerd van twee meter. Voor andere zijden van een woning geldt dat de minimumafstand minder dan twee meter kan bedragen, bijvoorbeeld als er geen (direct) uitzicht op de container is.

**Veiligheid**

De container moet zowel voor de inzamelaar als voor de gebruiker veilig bereikbaar zijn. Dit betekent dat:

- De container zo gesitueerd is dat deze zodanig geleegd kan worden dat de inzamelwagen en/of container geen objecten in de openbare ruimte of gebouwen kunnen raken.
- Er geen fietspad tussen de container en het inzamelvoertuig ligt.
- De container zodanig is gesitueerd dat het inzamelvoertuig er veilig kan stoppen en werken.
- De container zodanig is gesitueerd dat de container bij lediging niet over geparkeerde auto's getild wordt.
- De container zo gesitueerd is dat sociale controle op het gebruik van de container mogelijk is.

- Dat de container bereikbaar is zonder dat de gebruiker hiervoor verkeersonveilige handelingen moet verrichten.

*Noodvoertuigen:*

Verder gelden veelal dezelfde spelregels als voor noodvoertuigen:

- Alle wegen moeten te alle tijden toegankelijk zijn voor vuilniswagens,
- Tijdig afstemmen bij nieuwbouwplannen over het inpassen van container-opstelplaatsen en dergelijke (zie hierboven),
- Tijdig aangeven dat er een omleiding gaat zijn, bij wegwerkzaamheden is de aannemer verantwoordelijk voor het creëren van een tijdelijke container-opstelplaats aan de openbare weg, hoe moet dit tijdig duidelijk aangeven op een tekening.

**Milieu**

De container zodanig is gesitueerd dat bij het legen van de container geen schade kan optreden aan het milieu door lekkage, verspreiding of andere vervuiling van de omgeving, het grond- en oppervlaktewater maar ook dat geen schade ontstaat aan naburige bomen (kroon, stam en wortels), ook in een volwassen stadium.

**Bereikbaarheid**

Zodanig is gesitueerd dat deze goed toegankelijk is voor rolstoelgebruikers.

- Zodanig is gesitueerd dat voetgangers en rolstoelgebruikers ongehinderd gebruik kunnen maken van doorlooproutes op het trottoir waarbij uitgangspunt is dat de loopafstand tot een container voor restafval maximaal 125 meter is.
- Bestaande parkeerplaatsen blijven in principe behouden.

*Container opstelplaatsen*

- Straatwerk (stoep) moet ter plaatse van de container-opstelplaats voorzien zijn van oprit,
- De container-opstelplaats moet aan de kant van de weg geplaatst worden waar de woningen ook staan, vooral belangrijk als het glad is.
- Voor de container-opstelplaats moet een vuilniswagen stil kunnen staan en men moet er dan omheen kunnen rijden,
- Als een nieuwbouwwijk hofjes kent moet de container-opstelplaats aan de openbare, doorgaande weg worden geplaatst, niet in het hofje.

*Specificaties vuilniswagen*

- De breedte van een wagen is 3 meter, de doorgang moet dus breder zijn dan dit om er doorheen te kunnen rijden. Als er naast een weg auto's geparkeerd staan moet er speling worden meegenomen voor niet zo mooi parkeerders en spiegels want 3m is de netto breedte die minimaal nodig is,
- De draaistraal van een vuilniswagen (over de bumper heen) is 8 meter,
- De aslast /draagvermogen is 8 ton, maximaal laadvermogen is 28.000 kilo,

☐ OV-VB-002 **- Regel de elektrische aansluitingen.**

**Motivatie**
Verlichting dient voorzien te worden van een elektrische aansluiting bij de netbeheerder.

**Mogelijke oplossing**
Afhankelijk van de projectscope wordt verlichting aangesloten op het net van Stedin of op een 'eigen net' van de gemeente.

1. Eindsituatie wordt een Stedin aansluiting:

- Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor het wijzigen van de aansluitingen

2. Eindsituatie wordt een gemeentelijk 'eigen net'

- Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor het verwijderen van de bestaande aansluitingen.
- Indien op een bestaand eigen net wordt aangesloten (kan alleen na goedkeuring R&B beheer OVL):
  - Aanvraag indienen bij gemeente R&B beheerteam OVL
- Indien een nieuwe kast voor een eigen net wordt geplaatst (kan alleen na goedkeuring R&B beleid OVL):
  - Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor een nieuwe OVL-kast aansluiting
  - Inhuizingsverzoek indienen bij Eneco Zakelijk voor de levering van energie, binnen 5 werkdagen na plaatsting van de kast en de bijbehorende aansluiting

Alle communicatie en afstemming met Stedin en Eneco betreffende de situatie bij oplevering, opnemen in het opleverdossier.

☐ GRN-INI-002 **- Houd met betrekking tot groen rekening met de bestaande situatie.**

**Motivatie**
Gezonde groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven voor hun meerwaarde in bijvoorbeeld klimaatbestendigheid en ecologie.

**Mogelijke oplossing**
Handhaven van bestaande beplantingen en bomen waar mogelijk:

- Er is een beschermde bomenlijst. Deze bomen dienen extra beschermd te worden. Zie de GeoWebkaart Bijzonder status bomen (2010). Bij eventuele noodzakelijke kap is een kapvergunning nodig.
- Als de groenbeheerder bepaalt dat een boom voor > 15 jaar levensvatbaar is, dan dient de boom behouden te blijven';
- Als behoud niet mogelijk is dan dient er gekeken te worden naar het verplanten van gezonde bomen. Als dit niet mogelijk is, dan is kappen een mogelijkheid mist het terug planten van nieuwe bomen mogelijk is. Er is een beschermde bomenlijst waarvoor een kapvergunning nodig om te kappen. Voor overige bomen is geen kapvergunning nodig. Er dient echter wel overleg met de gemeente plaats te vinden om bomen in de openbare ruimte te kappen;
- Als behoud niet mogelijk is bij beplanting, kruidenrijke bermen en bloembollen dan is compensatie hiervan noodzakelijk.

Bij het behoudt van bomen dient in het project de kroonomvang van elke boom opnieuw te worden ingemeten door de landmeters zodat dit in het ontwerp kan worden meegenomen voor ook een goede beoordeling.

☐ VER-VO-004 **- Voer rijbanen met Woerdense verhardingstypen uit.**

**Motivatie**
Vanuit onderhoudbaarheid wordt een gestandaardiseerde materialisatie voorgeschreven.

**Mogelijke oplossing**
**Rijbaan in elementen:**
Betonklinkers
- keiformaat (210mmx105mmx80mm)
- kleur standaard grijs of heidepaars (zwart parkeren, geel plateau's, wit markering)
- kleurechte deklaag, minimaal 8mm, 100% kleurechte natuurstreenfractie korrelgrootte 1-3mm.
- Met vellingkant en afstandhouders
- Met bisschopsmuts en halve klinkers (geen handmatig ingekort materiaal)

Gebakken klinkers
- Lingeformaat 80/80 (nb. 3x herbruikbaar)
- Kleurkeuze standaardassortiment VanDerSanden groep

Bestratingsverband:
- Wegen in keperverband vanwege verkeersbelasting
- Overige locaties bereikbaar voor verkeer keper- of L-verband

Generiek:
- straatlaag minimaal 7cm straatzand.
- opsluitbanden minimaal 150x250mm, aanleghoogte 1cm onder hoogte verharding of trottoirband 130/150x250.
- Langs groenstrook spramexbeton aanbrengen achter opsluiting, geplaatst op wegfundering.
- Langs taluds hardhouten palen toepassen achter opsluiting.
- opsluiting met prefab hulpstukken, niet gezaagd
- plateau's in reguliere bestrating uitvoeren, geen taludelementen;
- platleggen van straatstenen is niet toegestaan.
- bijzondere markeringen in symbooltegels (zoals haaientanden)
- Bij bijvoorbeeld parkeerhaven, hoekoplossing onder 45gr (ivm verbetering inrijden/vegen en ter voorkoming hoekschade)
- Parkeerbegrenzing niet middels obstakels zoals biggenruggen, maar middels volwaardige inrichting zoals bv. uitstapstroken.

**Rijbaan in Asfalt:**
- Ontwerplevensduur constructie minimaal 40 jaar, ontwerplevensduur deklaag minimaal 10 jaar, op basis van verwacht gebruik intensiteit, belasting, wringing, ...)
- kleur zwart (alleen fietsstraat rood asfalt, met blanke bitumen)

- fietssuggestiestrook coating rood
- asfaltwapening Carbophalt GV, Glasfalt GV of Polyfelt PGM-G 100 (freesbaar)
- markering in thermoplast
- in geval van verhoogde kantopsluiting aan afwateringszijde, een streklaag goottegels 150x300x55/70 grijs toepassen

**Rijbaan in halfverharding:**
Keuze materiaal en aanlegmethode halfverharding in overleg met beheerder.

**Wegberm**
- Indien berm formeel wegberm is vanuit verkeerskundige indeling, gehele wegberm uitvoeren op doorlopende fundering.

**Rammelstroken (toestaan maar demotiveren van gebruik):**
- Giro blokken, 15cm hoog.

☐ INT-NA-004 **- Stel een onderhoudsconcept voor de openbare ruimte op**

**Motivatie**
Bij zowel nieuwbouw als aanpassingsprojecten dient inzichtelijk te worden gemaakt welke maatregelen over de levensduur benodigd zijn en welke kosten hier mee gemoeid zijn.

**Mogelijke oplossing**
Stel een onderhoudsconcept op voor een periode van 100 jaar. Het onderhoudsconcept dient te omvatten:
- Dagelijks onderhoud, waaronder ook aspecten zoals reinigen, eventuele bediening van installaties
- Groot onderhoud
- Vervanging
- Inspectie en onderzoek

Maatregelen dienen te zijn uitgezet in de tijd/frequentie en voorzien te zijn van maatregelkosten, inclusief afscherming, (verkeers)maatregelen en tijdelijke voorzieningen.
Het onderhoudsconcept dient zowel in PDF als excel te worden geleverd in het opleverdossier.

☐ INT-INI-004 **- Ga voor meer groen en voorkom overbodige verharding.**

**Motivatie**
In het bebouwd gebied willen we minder (overbodige) verharding en meer groen. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect, wateroverlast en negatieve gevolgen van droogte. Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat daarom de volgende inrichtings*eis* en een inrichtings*principe* (naar streven).

1. Inrichtingseis: hanteer het principe ‘Groen, tenzij...’(bestaand en nieuwbouw)
2. Inrichtingsprincipe: in woonwijken en bedrijventerreinen vormen we bij reconstructie 10% verharding (openbare ruimte) om naar robuuste groeneenheiden (bestaand gebied)

**Mogelijke oplossing**
***Inrichtingseis: hanteer het principe ‘Groen, tenzij...’(bestaand en nieuwbouw)***

Het uitgangspunt voor het ontwerp is dat de hele openbare ruimte groen of water wordt. Als er een goed beargumenteerde verkeerskundige noodzaak is leg je ook verharding aan. Pas hierbij de minimale breedtes toe die nodig zijn voor de auto en langzaam verkeer. Hanteer hierbij de volgende uitgangspunten:

1. Langs alle hoofdwegen, geen trottoirs;
2. Breedte trottoirs langs 2 richtingsfietspad 3,5 m;
3. Breedte trottoirs langs 1 richtingsfietspad 2 - 3 m (afhankelijk van intensiteit);
4. Minimale breedte trottoir 1,5 m (vrije ruimte, zonder overhangend groen);
5. Als een woning/tuin grenst aan een weg, moet er een trottoir tussen zitten. Bij inritten is dit niet nodig

***Inrichtingsprincipe: in woonwijken en bedrijventerreinen vormen we bij reconstructie 10% verharding om naar robuuste groeneenheden***

Het principe ‘Groen tenzij...’is een manier van denken. Aanvullend hierop is er voor bestaand gebied de doelstelling om 10% van de verharding om te vormen naar robuuste groeneenheden. Zoek naar plaatsen waar verharding onnodig is. Voorbeelden zijn te brede of ongebruikte trottoirs, te brede rijbanen en inefficiënt ingerichte parkeerplaatsen.

☐ GRN-VO-001 **- Bepaal de soortenkeuze voor grassen, beplanting en bomen middels de selectiemodellen en in overleg beheerder groen.**

**Motivatie**
In het selectiemodellen zijn alle relevante factoren voor de soortkeuze oipgenomen. Zodoende wordt de juiste keuze gemaakt.

**Mogelijke oplossing**
Gebruik de selectiemodellen van grassen, beplanting of bomen:

**Grassen: Het te gebruiken mengsel moet worden afgestemd op functie en type onderhoud:**

| Functie | type onderhoud | toegepast zaadmengsel |
|---|---|---|
| ◦ Bermgras | klepelen | bloemenmengsel afgestemd op grondsoort en vochtigheid |
| ◦ Bermgras | ecologisch maaien | bloemenmengsel afgestemd op grondsoort en vochtigheid |
| ◦ Kortgras | Kort Gras A | samenstelling(Schapengras, Struisgras, Rood Zwenkgras met fijne uitlopers) (estethisch, grafveld, gedenkmonument, hondenuitrenveld) |
| ◦ Kortgras | Kort Gras B | samenstelling(Engels Raaigras, Veldbeemdgras, Rood Zwenkgras met forse uitlopers) (grasveld, speelveld, trapveld, cultuurhistorisch, plantvak, meterstrook wegberm) |

Grassen - gazon:

◦ Samenstelling: 20% Roodzwenk-gewoon, 45% Hardzwenkgras, 30% Roodzwenk-fors, 5% Gewoon Struisgras

Grassen - kruidenrijk:

◦ Natte veengrond: Bolderik Bwv1 Beweidingsmengsel veengrond of gelijkwaardig
◦ Natte kleigrond: Bolderik Gr3 Graslandmengsel vochtig tot natte grond of gelijkwaardig
◦ Droge kleigrond: Bolderik Gr2 Graslandmengsel zwaardere grond of gelijkwaardig
◦ Zandgrond: Cruydthoeck B1 - Kleurrijk mengsel ruderale soorten of gelijkwaardig
◦ 1-2 jarige met kleur en biodiversiteit: Bolderik Vb1 Vlinder- en bijenmengsel of gelijkwaardig

Grassen - berm:

Op sommige plaatsen direct langs wegen, fietspaden en andere verharding of plaatsen waar de toekomstige vegetatie een hoogte van maximaal 50cm mag bereiken, daar heeft een bloemenmengsel de voorkeur boven een graszaadmengsel". De mengsels die wij hiervoor aanbevelen zijn:

◦ Bolderik Blo1 Bloemgazonmengsel
◦ Biodivers B141 Kruidenrijk grasland 50% kruiden 50%grassen
◦ Biodivers Laagblijvend Margrietenmengsel B102/B103
◦ Cruijdthoeck Bloemenmengsel M5 'Nectar onder het maaimes'

**Beplanting: in de bijlage opgenomen;**

**Bomen: in de bijlage opgenomen;**
Vul het bomenselectiemodel in. Hierin kan per streefgebied worden bepaald wat de beste boomsoort is. Het uitgangspunt is om bomen goed te laten groeien met een zo lang mogelijke levensduur. Pas daarbij de juiste boomsoort toe op de aanwezige onder- en bovengrondse factoren, zonder toekomstige overlast voor de omgeving. Overige externe factoren als strooizout, perioden van droogte en plasvorming zijn

ook van belang. Bepaald dient te worden of en in welke mate deze externe factoren op de specifieke locatie van toepassing zijn en middels de soortkeuze dient hierop ingespeeld te worden. Dit dient middels de beheerrapportage te worden aangetoond.

☐ GRN-VO-011 **- Gebruik groenvakken voor een klimaatbestendige inrichting.**

**Motivatie**
Het klimaat verandert en er dient bij de inrichting rekening mee te worden gehouden. Om schade ten gevolge van klimaatverandering, zoals wateroverlast, te beperken moet de groenvoorziening effectief worden ingezet.

**Mogelijke oplossing**

Voor de inrichting van groenvakken is een voorkeursvolgorde van maatregelen die een klimaatbestendige inrichting stimuleren:

1. Groen lager aanleggen dan verharding zodat regenwater kan afstromen, hierbij ook rekening houden met afstroomrichting van de verharding;

2. Als trottoirbanden nodig zijn dan regelmatig verlaging van de banden invoegen voor afwatering; 1 of 2 cm hoogte verschil tussen de band en de bestrating en vervolgens weer 1cm verschil tussen de band en grondoppervlakte. Dit geld alleen voor straatbanden. Bij trottoirbanden kan dit niet worden toegepast omdat deze een zicht functie hebben.

3. Als overal trottoirbanden benodigd zijn dan ook kolken toepassen. De kolken bij voorkeur laten afvoeren op een wadi of watergang.

Het gebruik van grastegel of bestrating met een open kier zorgt voor meer waterberging waardoor wateroverlast word beperkt.

☐ AER-VO-005 **- Stem de plaatsing van afvalbakken af met de beheerder.**

**Motivatie**
Een juiste situering van afvalbakken gaat zwerfafval tegen. Afvalbakken worden door Afval en Reiniging gefinancieerd en geplaatst.

**Mogelijke oplossing**
Uitgangspunten voor de plaatsing van afvalbakken:

- Plaats afvalbakken bij voorkeur langs doorlooproutes
- Plaats afvalkbakken bij voorkeur bij kruisingen.
- Beperkt toepassen van afvalbakken.

Stem de hoeveelheid en locatie af met de beheerder [redacted].

☐ VEM-VO-001 **- Pas voor solitaire fietspaden en voetpaden de Woerdense inrichtingseisen en verkeersrichtlijnen toe.**

**Motivatie**
Onder langzaam verkeer vallen de (solitaire)fietspaden en voetpaden. Het gaat om een breed fietspad of wandelpad met aan beide kanten groene bermen. Inrichting is uniek aan de identiteit van de omgeving.

Voor solitaire fietspaden en voetpaden is een Woerdense set aan inrichtingseisen naar functionaliteit en verkeersrichtlijnen.

**Mogelijke oplossing**
**Beschrijving trottoir**

Het trottoir moet voldoende ruimte bieden voor voetgangers. Dit geldt ook voor kinderwagens, rolstoelen of mensen die hulpmiddelen gebruiken om zich te verplaatsen. Ook biedt het trottoir ruimte voor objecten en straatmeubilair. Uitgangspunt is dat het voetpad toegankelijk is voor alle voetgangers en past in het netwerk.

De volgende basiseisen gelden:

- Trottoir aan beide zijden van een straat aanbrengen, behalve bij woonerven;
- Er is geen verhardingsvoorschrift;
- Trottoirbanden als scheiding tussen rijbaan en voetpad. Gering hoogteverschil tussen voetpad en rijbaan;
- Verlaagde trottoir en band aanbrengen bij oversteken als op-/afritten;
- Obstakels op het voetpad zo veel mogelijk beperken om het voetpad toegankelijk te houden voor alle voetgangers. Gewenst is om bij plaatsen van objecten op het trottoir extra ruimte te reserveren.
- Zie voor meer informatie over basiseisen en profielen: '*ASVV 2012*', hoofdstuk 14.1.

**Beschrijving fietspad**

Het fietspad moet voldoende ruimte bieden aan (snor-)fietsers om elkaar in te kunnen halen of naast elkaar te kunnen fietsen. Daarbij is er de voorkeur om zo min mogelijk obstakels op of direct langs het fietspad te plaatsen. Fietspaden zijn gescheiden van de rijbaan. Bij erftoegangswegen is het scheiden van de fietsinfrastructuur niet noodzakelijk.

De volgende basiseisen gelden:

- Fietspad kan worden vormgegeven als eenrichtingsfietspaden aan weerszijden van de rijbaan of als (solitair) tweerichtingsfietspad.
- Uitvoering bij voorkeur in rood asfalt;
- Onderbroken asmarkering toepassen bij tweerichtingsfietspaden;
- Geen haakse bochten, ontworpen en ingericht vanuit de fiets;
- Obstakels langs het fietspad buiten de obstakelvrije zone;
- Minimaliseren van obstakels op het fietspad. Alleen paaltjes op fietspad op die locaties waar ze goed zichtbaar zijn, risico op aanrijdingen minimaliseren, voorkeur om auto op andere manier te weren;
- Zie voor meer informatie over basiseisen en profielen: '*ASVV 2012*', hoofdstuk 14.2;
- Zie voor meer informatie over markering: CROW publicatie 207 – '*Richtlijnen voor de bebakening en markering van wegen 2015*'.

☐ VEM-SO-007 **- Pas voor een woonstraat de Woerdense inrichtingseisen en verkeersrichtlijnen toe.**

**Motivatie**

Dit is een standaard woonstraat waar al het verkeer bestemmingsverkeer is. Parkeren is een belangrijke functie en gebeurt op straat of op parkeervoorzieningen. De verblijfsfunctie staat hier centraal en gemotoriseerd verkeer moet stapvoets rijden. Er is geen aparte fietsvoorziening, wel ruimte voor een voetpad. Voetgangers mogen ook de volledige rijbaan gebruiken.

Voor woonstraten is een Woerdense set aan inrichtingseisen naar functionaliteit en verkeersrichtlijnen.

**Mogelijke oplossing**

De volgende basiseisen gelden:

- Woongebied inrichten als woonerf of 30 km/u zone. Het gedrag van andere weggebruikers moet worden beïnvloed zodat duidelijk wordt gemaakt dat er prioriteit is voor de voetgangers en fietsers;
- Woonerven moeten aan het begin en eind worden aangegeven met bord G5 en bord G6;
  - Er is geen openbaar vervoer aanwezig;
- Trottoir in een straal van 200m rondom publieke voorzieningen minimaal 1,80m breed in plaats van 1,50m.
- Uitsluitend klinkers daar waar auto's rijden;
- Openbare verlichting is aanwezig;
- Er zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig, fietsers maken gebruik van de rijbaan en mogen in twee richtingen fietsen;
- Optie om een trottoir naast de rijbaan aan te leggen. Voetgangers mogen ook gebruik maken van de rijbaan;
- Uitgangspunt is om niet aan beide zijden van de weg een trottoir aan te leggen. Wanneer een voordeur/voortuin aan de weg wordt ontsloten dient er wel een trottoir aanwezig te zijn, ook als dit betekent dat er aan beide zijden van de weg een trottoir komt te liggen;
- Er is geen as of kantmarkering aanwezig;
  - Specifieke kinderspeelplaatsen moeten wel gemarkeerd of verduidelijkt worden en zo mogelijk worden afgescheiden van het weggedeelte voor voertuigen;
  - Geen markering aanbrengen bij de langsparkeerstrook, hiervoor wordt vak-indeling gehanteerd;
- Parkeervakken worden niet als zodanig (vakindeling) aangegeven bij langsparkeren.
- Bestuurders van voertuigen mogen niet tot op zeer korte afstand kunnen rijden van woningen;
- In-/uitgangen moeten, voor zover ze door motorvoertuigen kunnen worden gebruikt, als in-/uitrit worden uitgevoerd. Deze toegangen moeten op minimaal 20m uit de kruisende weg worden gesitueerd;
- Zie voor meer informatie over basiseisen en profielen: '*ASVV 2012*', hoofdstuk 11.

Kenmerken
**Snelheid**: 15 km/h of 30 km/u
**Brommers**: op de rijbaan
**Fietsers:** op de rijbaan
**Voetgangers**: op de rijbaan of voetpad

**Parkeren:** Parkeren mag op de rijbaan, of op parkeervoorzieningen

☐ VER-VO-007 **- Voer een draagkrachtberekening uit voor een asfaltconstructie.**

**Motivatie**
Draagkracht moet voldoen aan de functie. Hiervoor is een draagkrachtberekening benodigd.

**Mogelijke oplossing**
Voer een berekening uit conform CROW

☐ WAT-DEF-002 **- Hanteer de bouwpeilen voor grondwaterstanden en ontwatering.**

**Motivatie**
De inrichting van een waterbestendig Woerden stelt eisen t.a.v. grondwaterstanden en ontwatering.

**Mogelijke oplossing**
Bebouwing dient bestendig te zijn voor hoge (grond)waterstanden zodat schade aan bebouwing of voor de volksgezondheid wordt voorkomen. Zie GWP voor toelichting.

**Grondwaterstanden**

Bij de inrichting van de openbare ruimte en de beoordeling van bouwaanvragen, zorgt de gemeente in bestaand gebied voor voldoende ontwateringsdiepte (verschil tussen gemiddelde grondwaterstand en bebouwingsniveau). Die ontwateringsdiepte zien we het liefst op zo'n 70 á 90 centimeter. Op veengrond is die diepte echter niet altijd mogelijk. We hanteren de volgende normen:

- gebouwen min. 0,90 m;
- wegen oeverwal min. 0,70 m;
- wegen veengrond min. 0,40 m.
- Elektravoorzieningen min 0,40 m boven direct omliggende maaiveld.

**Drooglegginsgeis**

Het straatpeil moet minimaal 40 cm boven het gebruikelijke waterpeil liggen (drooglegging). In het veengebied is dat - door de hoge gemiddelde waterpeilen - niet overal haalbaar: daarom nemen we daar soms genoegen met een minder hoge drooglegging.

Het gebruikelijke waterpeil moet getoetst worden aan het peilbesluit van het waterschap, zie externe link.

☐ RIO-VO-001 **- Stel een rioleringsplan en een hemelwater verwerkingsplan op**

**Motivatie**
Aangetoond moet worden dat de uit/inbreiding past in de capaciteit van het bestaande stelsel.

**Mogelijke oplossing**
Het uitgangspunt voor nieuw aan te leggen riolering is scheiding van het rioleringsstelsel. Dakoppervlakken en goten dienen uit milieuvriendelijk, niet-uitloogbaar materiaal te bestaan, ter goedkeuring van de waterkwaliteitsbeheerder.

Tevens dient voor hemelwater de trits basis vasthouden-- bergen--afvoeren te worden gevolgd.

Voor rioolaansluitingen op het gemeentelijk riool is een rioolvergunning noodzakelijk. In deze vergunning zijn ook de kosten voor de aansluiting door de gemeente opgenomen.

Gebruik de kaart riool van de toekomst (Is nog in ontwikkeling voor Woerden en Oudewater)

**Voorwaarden rioleringsplan**

Een rioleringsplan bevat een hydraulische berekening van het nieuwe rioolstelsel en de kopeling naar het huidige rioolstelsel tot aan RWZI.

Het rioleringsplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan gemeente, de waterkwantiteits- en de waterkwaliteitsbeheerder. Aan de hand van het goedgekeurde rioleringsplan maakt de exploitant zijn bestek (zie aanleveringseisen ten aanzien van bestekken, paragraaf 2.3.3 van dit Deel 1) voor de aan te leggen riolering.

Voor HWA moet de kaart Hoofdnet HWA gevolgd worden.

Ten aanzien van het onderdeel Riolering en Water gelden de volgende voorwaarden:

-Overstortingen uit rioolstelsels en regenwaterlozingen – Coördinatiecommissie Uitvoering Wet Verontreinigd Oppervlaktewater (CUWVO), april 1992.

-‘Regels voor het bepalen van de vuiluitworp uit gemengde rioolstelsels’ – Werkgroep Riolering West-Nederland, december 1995.

-‘Leidraad-module: Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren’ – Stichting RIONED, november 1995.

-Leidraad Rioleringen van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

-Gemeentelijk Waterbeleidsplan (GWP) Woerden (www.woerden.nl).(hier actuele link)

☐ INT-INI-030 **- Stimuleer bewoners ook maatregelen te nemen tegen wateroverlast.**

**Motivatie**
Het is in de meeste gevallen onmogelijk om alleen met maatregelen in het openbare ruimte wateroverlast te voorkomen. We hebben de particuliere ruimte hierbij nodig.

**Mogelijke oplossing**
Probeert het promoten van subsidie op afkoppelen en groene daken en andere mogelijkheden om met HWA om te gaan zoals regenton, schutting met berging en watervriendelijke tuin.

Stip dit ook aan bij bewonersbijeenkomsten.

☐ RIO-VO-003 **- Zorg er voor dat alle kolk- en huisaansluitingen een eigen, directe aansluiting hebben op het riool.**

**Motivatie**
Dit is makkelijker voor onderhoud- ontstoppingswerk.

**Mogelijke oplossing**
Bij voorkeur niet toepassen van kolken, maar vrij afwaterend.

Anders op de volgende manier toepassen:

- Huisaansluitingen van woningen dienen per woning een eigen aansluiting (ook niet gecombineerd met een kolkaansluiting) op het riool te hebben. Maximaal 2 kolken per aansluiting conform detail op het riool. Aansluitingen van verschillende huizen of kolken mogen niet via een gecombineerde aansluiting op het riool worden aangesloten;
- De kolkaansluitingen zitten aan de achterkant van de kolk en hebben een 2 x 2 x 45 graden bocht als aansluiting op het riool;
- Kolken t.h.v. parkeerplaatsen zo situeren dat de kolken bereikbaar zijn voor reiniging. Bijv. tussen de P-vakken van 2 auto's of in de molgoot (niet in de band tussen het P-vak en trottoir);
- Geen kolken onder de kroon van een boom plaatsen.

☐ RIO-DO-001 **- Voorzie putten van een juiste nummering.**

**Motivatie**
Voor het beheerssysteem moeten putten worden voorzien van een juiste putnummering.

**Mogelijke oplossing**
Afdeling riolering houdt een puttenstaat bij per wijk en kern, en voor afvalwater, hemelwater en drainage. Pas deze puttenstaat toe bij de nummering van het putontwerp. De actuele puttenstaat is op te vragen bij afdeling beheer riolering.

☐ RIO-VO-002 **- Verwijder vervallen riolen, huisaansluitingen en kolkenleidingen bij de uitvoering van het werk.**

**Motivatie**
Conform WIBON (wet informatievoorziening boven- en ondergrondse nettten)

**Mogelijke oplossing**
Vervallen riolen, huisaansluitingen en kolkenleidingen dienen geruimd te worden, wanneer dit niet mogelijk is het loze riool dichtschuimen en inmeten om vervolgens in de revisie te verwerken.

Gebruiken van duurzaam schuim

☐ KEL-SO-004 **- Leg kabels en leidingen aan conform de normen van de gemeente Woerden.**

**Motivatie**
Voor de aanleg van kabels en leidingen gelden de volgende documenten:

- Handboek Kabels en Leidingen
- Algemene verordening ondergronde infrastructuren Woerden (AVOI)
- Basisprofiel kabels en leidingen

**Mogelijke oplossing**
Raadpleeg altijd het Handboek Kabels en Leidingen Woerden (procedurele en technische voorschriften) en de algemene verordening ondergrondese infrastructuren Woerden. Neem bovendien contact op met de verantwoordelijke beheerder.

1. De ontwikkelaar stelt in overleg met de nutsbedrijven een plan voor kabels en leidingen op dat ter toetsing aan de planbegeleider wordt overlegd.
2. Kabel tráce alleen onder een fietspad indien er geen troittoir aanwezig is, en wordt niet onder een asfaltfietspad gelegd.
3. De minimale afstand tussen de grens van het kabel- en leidingtracé en: de perceelgrens (is tevens de grens van het kabel- en leidingtracé) is 0,00 m, de eerste discipline ligt op 0,35 m uit de perceelgrens; het rioleringsstelsel is bij voorkeur 1,00 m. Zie ook het basisprofiel.
4. In het kabel- en leidingtracé staan geen bomen of andere obstakels (zoals bijvoorbeeld trottoirkolken).
5. Als het onvermijdelijk is dat er in de nabijheid van bomen en/of andere groenvoorzieningen moet worden gewerkt, moeten er een aantal voorzorgsmaatregelen getroffen worden om de schade aan de betreffende boom, groenvoorziening te voorkomen of verminderen.
6. Binnen het kabel- en leidingtracé worden de kabels en/of leidingen ten opzichte van het maaiveld qua verticale en horizontale maatvoering volgens een vaste volgorde ingedeeld, zie afbeelding.

☐ INT-DEF-026 **- Pas maatregelen uit het Ecologische Actieplan toe.**

**Motivatie**
De gemeente Woerden heeft de ambitie een gezonde leefomgeving te creëren voor mens, plant en dier. Ecologische processen en functies zijn hierbij een belangrijk onderdeel, evenals het versterken van de biodiversiteit.

**Mogelijke oplossing**
De ecologische ambitie is vastgelegd in het Groenblauw Omgevingsplan 2014/2023 (gemeente Woerden, december 2013).

Samengevat: '*De gemeente Woerden wil de ecologische waarden versterken en behouden. Op dit moment zit het ecologisch netwerk nog niet goed in elkaar voor alle gewenste dier- en plantensoorten. Concreet betekent dit dat bij elk (her)inrichtingsplan wordt nagegaan hoe ontbrekende verbindingen in het netwerk kunnen worden aangelegd, hoe aanwezige barrières weggenomen kunnen worden en hoe aantrekkelijke gebieden voor flora en fauna gemaakt kunnen worden*'.

Het Ecologisch actieplan is een concrete uitwerking van de visie van de gemeente Woerden. In het Ecologisch actieplan is de onderbouwing ten aanzien van de aanwijzing van doelsoorten, bestaande knelpunten en mogelijke maatregelen opgenomen. De kansen, knelpunten en voorgestelde beheer-, inrichtings- en facilitatiemaatregelen zijn (waar mogelijk) nader uitgewerkt in een (digitale) kansen-, knelpunten- en maatregelenkaart. Daarnaast zijn diverse maatregelenkaarten per beheereenheid opgesteld. Deze kaarten zijn in te vinden in GeoWeb (zie link). De volgende kaarten zijn opgesteld: Een deelgebiedenkaart met de kansen, knelpunten en maatregelen per vlak (Kaart maatregelen);

- Diverse maatregelenkaarten per beheereenheid;
- Aanpassing verlichting;
- Kunstmatige faunavoorzieningen;
- Omvorming groen en blauw.

Zowel de kaarten als de teksten zijn benodigd om de maatregelen goed toe te passen.

☐ GRN-INI-003 **- Volg voor inrichting van groen en water het handboek Beplanting.**

**Motivatie**
De Gemeente Woerden heeft ontwerpeisen opgesteld per wijk en kern voor al het groen en water (2016). Daarbij is gekeken naar wijkspecifieke oplossingen gericht op de groen- en waterstructuur. Hierbij is aandacht besteed aan de identiteit van de wijk en is zoveel mogelijk richting gegeven aan de groene inrichting zodat beheerders, ontwerpers en beleidsmakers hiermee aan de slag kunnen.

**Mogelijke oplossing**
Het handboek bevat geen concrete soorten maar eisen waarbinnen de soortkeuze gekozen kunnen worden.

In elke wijk en kern wordt ook de relatie gelegd met de streefgebieden (gezond, natuurlijk en hoogwaardig) uit het GroenBlauw Omgevingsplan.

Het handboek is per kern of wijk geanalyseerd en uitgewerkt. In hoofdstuk 3 staan alle kernen en wijken besproken met uitgangspunten en dwarsdoorsnedes.

Daarnaast zijn er enkele wijkoverstijgende structuren die ook in overwegingen dienen te worden genomen:

- Hoofdontsluitingsweg
- Jaagpad
- Singel
- De Grecht
- Kamerikse Wetering
- Potterskade
- Cattenbroekerlaan / dijk

Neem de uitgangspunten voor de wijk of kern waar je projectgebied in ligt mee. Wanneer het projectgebied ook een wijkoverstijgende structuur kruist, dienen deze uitgangspunten ook te worden meegenomen.

☐ INT-SO-021 **- Voer maatregelen uit van uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KbOR).**

**Motivatie**
Het uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte is door het College van B&W vastgesteld op [ d.d.....]. Het is een concrete uitwerking van Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 om bestaande knelpunten in de openbare ruimte op te lossen. Het KbOR bevat:

- Maatregelen om wateroverlast te voorkomen
- Maatregen om de waterkwaliteit te verbeteren. Deze zijn samen met HDSR bepaald.
- Onderzoeksgebieden effectiviteit infiltratiedrains. Als deze effectief blijken ze aanleggen.
- Locaties waar meer kroonoppervlakte nodig is om schaduw te realiseren

**Mogelijke oplossing**
Het is een vereiste dat de gemeente de knelpunten in dit plangebied oplossing bij deze reconstructie. Projectleider mag van de maatregelen afwijken als deze een duurzamere en goedkopere maatregel heeft. Dit dient besproken te worden met de beheerder klimaatadaptatie. Budget komt uit de reguliere budgetten van riolering, verharding en groen. De reden hiervoor is dat we een andere klimaatbestendige inrichting tegen dezelfde kosten kunnen uitvoeren.

In de kaart GeoWeb zijn de maatregelen te vinden. Door te klikken op vlakken, lijnen of punten worden de voorgestelde maatregelen getoond.

☐ SME-DO-001 **- Pas grondpotten toe voor fles- en buispalen**

**Motivatie**
Fles- en buispalen moeten gemakkelijk vervangbaar zijn, omdat deze vaak worden aangereden.

Hierom dienen deze in grondpotten te worden geplaatst en dient er met de afwerking van de verharding rekening te worden gehouden dat de grondpotten goed bereikbaar en bruikbaar blijven.

**Mogelijke oplossing**
Pas grondpotten toe voor fles- en buispalen

☐ WAT-DEF-001 **- Richt oppervlaktewater robuust in als leefgebied voor flora en fauna**

**Motivatie**
(Bijna) iedereen geeft de voorkeur aan een mooie heldere sloot of vijver met vol met verschillende waterplanten, vissen, kikkers, libelles en andere insecten. Met een verkeerde inrichting van de sloot bereiken we al heel snel het tegenovergestelde in onze gemeente. Een stinkende kroossloot met weinig waterleven. Een veranderend klimaat met vaker droge hete zomers vergroten de kans hierop significant. Een robuuste inrichting van het oppervlaktewater is daarom essentieel. Hier geldt: hoe groter, hoe breder, hoe meer wind, hoe natuurlijker, hoe meer doorstroming, hoe nutriëntarmer, hoe dieper, hoe beter.

***Groenblauw Omgevingsplan***

In het Groenblauw Omgevingsplan 2014 -2023 deel 1 (pagina 9) is "Ecologisch" een kernwaarde voor het groenblauwe netwerk in gemeente Woerden. Elke (her)inrichting gebruiken we om ontbrekende verbindingen in het netwerk aan te leggen, aanwezige barrières weg te nemen en aantrekkelijke leefgebieden te maken voor de dier- en plantensoorten die we graag willen hebben. Dit betekent concreet ontbrekende sloten aanleggen bij nieuwbouwontwikkelingen of reconstructies en beschoeiing of dieper duikers verwijderen. We willen aantrekkelijke leefgebieden voor alle flora en fauna uit de voedselpiramide van de waterotter. Een deel van de watergangen valt in een gebied met streefdoel "Natuurlijk". Hier wil de gemeente nog extra inzetten op flora en fauna. In Groenblauw Omgevingsplan 2014 - 2023 deel 2 kun je deze gebieden vinden in elke wijk.

***Actieplan Klimaatbestendig***

In Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 zijn ook doellabels voor waterkwaliteit vastgesteld. We willen overal minimaal label C "Streef*beeld* ecoscan zichtbaar" hebben. Dit betekent letterlijk dat water zichtbaar moet zijn. Dus geen kroosdek, uitbundige algengroei of flab. Het doellabel waar we naar streven voor elke watergang is label B "Streef*beeld* ecoscan levendig".

Waar het streef*doel* in het Groenblauw Omgevingsplan 2014 - 2023 deel 2 "Natuurlijk" is wordt minimaal label B en bij voorkeur label A gerealiseerd. Meer informatie over de labels vind je via de link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" op de pagina's 9 en 13.

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan ook nog de volgende inrichtingseis en inrichtingsprincipes (streven naar):

Inrichtingseis:

1. De eerste 45 mm van het verharde oppervlak per uur bergen we in de sloot (eis HDSR), de rest bergen we bovengronds (nieuwbouw)

Inrichtingsprincipes:

1. In verband met waterkwaliteit heeft iedere watergang voldoende zon en wind. Dit houdt in dat minimaal 60% van de watergang op het middaguur zond heeft (nieuwbouw)
2. Bomen langs watergangen zijn soorten met weinig bladval (bestaand en nieuwbouw)

**Mogelijke oplossing**

Voor het ontwerpen van een watergang gelden de volgende inrichtingsprincipes.

***Oevers***

Inrichtingsprincipe: natuurvriendelijke oever (NVO) tenzij. Volg hier de beslisboom uit het beheerplan (p.37) voor de inrichtingsprofielen van oevers.

De plasdraszones van de natuurvriendelijke oevers zijn minimaal 2,50 meter breed en 20 – 30 cm diep. De oevers hebben een flauw talud (minimaal 1:4), zijn grotendeels begroeid met (helofyten)soorten als mattenbies, grote- en kleine lisdodde, beekpunge, dotterbloem, gele lis, grote- en kleine egelskop, harig wilgenroosje, kalmoes, kattenstaart, penningkruid, mattenbie, moerasspire, moerasvergeetmenietje, veenpluis, waterdrieblad, watermunt, zwanenbloem. Ook ruimte creëren bij oevers om het overgangsmilieu tussen water en land goed gestalte te geven, hierbij ook aandacht voor paaiplaatsen vissen.

***Breedte***

Voor een robuuste watergang is een minimale breedte van 7 meter op de waterlijn nodig. Smaller vergroot de kans op een slechte waterkwaliteit. *Motiveer waarom een watergang smaller dan 7 m niet kan!*

***Diepte***

Watergangen dienen de volgende peildiepten te hebben ten opzichte van het laagste peil uit het peilbesluit HDSR plus 30 cm overdiepte voor baggervorming:

- Breedte watergang < 7 m op de waterlijn: peildiepte 0,9 m.
- Breedte watergang > 7 m op de waterlijn: peildiepte 1,2 m.

***Doorstroming***

Pas voor een goede doorstroming bruggen toe of duikers van minimaal rond 800 toe. Zie voor de afweging tussen een duiker of een brug richtlijn “Maak een afweging tussen een brug of een duiker”.

***Wind***

Beweging in het water zorgt voor zuurstof is essentieel voor een goede waterkwaliteit. De wind moet daarom vrij spel kunnen hebben in de watergang.

***Bomen langs water***

- Streven naar bomen langs watergangen zijn soorten met weinig bladval
- In verband met waterkwaliteit heeft iedere watergang voldoende zon en wind. Dit houdt in dat minimaal 60% van de watergang op het middaguur zon heeft.

***Uitvoeringsplan KbOR***

Het KbOR bevat maatregelen voor bestaand gebied om knelpunten in het watersysteem op te lossen. Voer deze uit in je project.

☐ WAT-INI-003 **- Richt het gebied waterbestendig in.**

**Motivatie**

***GWP***

In Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018 - 2022 (GWP) - vastgesteld in 2017 - staat het doel dat in 2050 regenbuien van 60 mm/uur geen wateroverlast veroorzaakt (GWP, pagina 28). Deze regenbui komt in 2020 statistisch eens in de 100 jaar voor. Wateroverlast is water in gebouwen en dat het verkeer op de hoofdwegen ernstig beperkt wordt. Ook willen we ernstige hinder in woonstraten en bedrijventerrein voorkomen. (GWP, pagina 42). Dit is praktisch vertaald naar tijdelijk maximaal 10 cm water op hoofdwegen, maximaal 15 - 20 cm water op overige wegen en geen water in gebouwen.

***KB2.0***

Sinds 2017 zijn de klimaatinzichten veranderd. De landelijk gebruikte normbuien zijn nu 70 mm/uur voor bestaand gebied en 90 mm/uur voor nieuwbouw. Daarom zijn deze opgenomen in het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 (KB2.0). In dit plan hebben we deze normbuien vertaalt naar respectievelijk label B en label A. Dit is het nu geldende beleid! Lees via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" meer over voorkomen van wateroverlast:

- pagina 10, informatie over indicatoren wateroverlast
- pagina 13, formulering van de doellabels wateroverlast
- pagina 15, doellabels per wijk

We hebben ook de onderstaand inrichtingseisen en -principes (streven naar) opgenomen om de doellabels voor wateroverlast te realiseren.

Inrichtingseisen:

1. Een bui van 70 mm/uur *(bestaande bouw)* of 90 mm/uur *(nieuwbouw)* wordt lokaal geborgen en wentelt geen problemen af naar omringende gebieden
2. De eerste 45 mm van het verharde oppervlak per uur bergen we in de sloot (eis HDSR), de rest bergen we bovengronds *(bestaand en nieuwbouw)*
3. Uitkomsten uit het onderzoek 'hemelwaterafvoer van de toekomst' worden bij reconstructies aangebracht *(bestaand gebied)*

Inrichtingsprincipes:

1. Groen leggen we indien nodig verlaagd aan als tijdelijke berging voor water *(bestaand en nieuwbouw)*
2. Daar waar mogelijk leggen we ópen verharding´aan (bijvoorbeeld op parkeerplaatsen/-terreinen) *(bestaand en nieuwbouw)*

**Mogelijke oplossing**

***Wateroverlastkaart en KbOR***

Uit berekeningen van ons wateroverlastmodel (waarin we maaiveld, riolering en watersysteem meenemen) blijkt dat straten in het gebied extra gevoelig zijn voor wateroverlast. Om schade als gevolg van wateroverlast te beperken moeten we maatregelen nemen. De locaties waar water tegen de panden staat zijn gecombineerd met daadwerkelijke drempelhoogte (d.m.v. op basis van streetviewanalyse). Deze analyse heeft een kaart opgeleverd die laat zien bij hoeveel mm op straat, een pand risico loopt.

Klik op de ondestaande link "Wateroverlastkaart". De wateroverlastkaart laat zien hoeveel water er maximaal op straat staat bij een bui van 60mm in één uur. De legenda hiervan is in [m]. Dus op het moment dat er 0,150-0,200 [m] op straat staat is dit 15-20cm. In het Uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KBOR) zijn de knelpunten in bestaand gebied vertaald naar (mogelijke) maatregelen. Zie richtlijn "Voer maatregelen uit van het uitvoeringsplan Klimaatbestendige Openbare Ruimte (KbOR)". Onderzoek of de maatregelen uit het KbOR (nog steeds) het meest effectief en efficiënt zijn of dat er betere alternatieven zijn.

Bij de knelpuntenanalyse en met het opstellen van KbOR hebben we nog gerekend met 60 mm/uur, terwijl de normbui nu 70 mm/uur is. Dit betekent in de praktijk nog 2-5 cm water extra op straat. Voor de maatregelen uit KbOR daarom extra robuust uit!

***Hemelwater opvangen en afvoeren***

Het GWP (o.a. pagina 23) geeft de volgende voorkeursvolgorde over hoe we hemelwater opvangen en afvoeren:

1. Water ter plekke opvangen: infiltreren en tijdelijk bergen in groenstroken of op daken.
2. Bovengronds afvoeren naar naastgelegen sloot (via straat en bermen).
3. Ondergronds afvoeren naar naastgelegen sloot (via kolken en infiltratiekratten e.d.).
4. Afvoeren naar sloot in de buurt (via hemelwaterriolering, conform hemelwaterafvoer van de toekomst).
5. Water tijdelijk op straat bergen.

Om wateroverlastknelpunten op te lossen zoeken we bij voorkeur naar bovengrondse maatregelen, omdat deze goedkoper en meestal duurzamer zijn. Voorbeelden zijn meer groen of blauw, groen lager dan de weg, een wadi, de weg op één oor of kijk voor meer voorbeelden op de website van "Urban Green Blue Grids" of het Pinterest bord "Voorbeeld klimaatadaptieve inrichting".

Om te bepalen of de inrichting van je plan in de fase schetsontwerp voldoet aan de 70 mm/uur bui is de tool Waterbestendige Wijk beschikbaar.

***Nieuwbouw***

Voor nieuwbouw geldt het bovenstaande ook. Alleen moet de inrichting voldoen aan de 90 mm/uur bui.

***Tools***

**1. Waterbestendige wijk**

Met deze tool kun je bepalen in de schetsontwerp fase of je reconstructie of nieuwbouwwijk voldoet aan de doelen van de gemeente Woerden. Geen wateroverlast bij 70 mm/uur voor bestaand gebied en 90 mm/uur voor nieuwbouw. In tabblad tekening vind je een illustratie van deze tool. Loop deze tool van boven naar beneden door en vul alle rode velden in. In de recher tabellen staat staat uitleg of ideeën om waterberging te creëren. Voor kleine nieuwbouwprojecten kun je deze tool ook in de voorlopig- en definitief ontwerpfases gebruiken. Voor reconstructies kun je deze tool ook in de latere ontwerpfases gebruiken mits je KbOR toepast en de waterbergingscapaciteit in de openbare ruimte niet kleiner wordt.

**3D model berekening**

In de fases voorlopig- en definitief ontwerp is voor de grotere niewbouwprojecten (>20 woningen) is ook een 3D modelberekening nodig. Dit kan met Infoworks dat Sweco gebruik of Tygron via HDSR. Een 3D model bevat minimaal het toekomstige oppervlaktewatersysteem en maaiveld (in cm's nauwkeurig). Indien mogelijk ook de toekomstige hwa riolering of goed onderbouwde aannames over de bergings- en transportcapaciteit ervan. Het model wordt minimaal doorgerekend met 90 mm/uur bui (hele extreme bui) en bui 10 (forse regenbui, 35,7 mm) uit Kennisbank Stedelijk Water of vergelijkbaar. De rekenresultaten worden getoetst aan bovenstaand beleid. Zo nodig wordt het (stedenbouwkundig) ontwerp aangepast.

☐ OV-VB-001 **- Vraag identificatiesnummers aan voor OVL**

**Motivatie**
Lichtmasten en OVL-kasten dienen middels een uniek identificatienummer (objectcode) aangeduid te worden.

**Mogelijke oplossing**
Voorwaarde voor de aanvraag:
Een goedgekeurd Definitief Ontwerp.

Aanvraag:
Indienen bij team R&B, beheer Openbare Verlichting.
Doorlooptijd ca. 3 weken (langer in vakantieperiodes).

Een aanvraag bestaat uit:
1. een DWG en PDF tekening met een inrichtingsondergrond met straatnamen en daarop onderscheidend:
- in het project te verwijderen lichtpunten en kasten (incl. huidige identificatienummers)
- in het project te verplaatsen lichtpunten en kasten (incl. huidige identificatienummers)
- in het project nieuw te plaatsen lichtpunten en kasten
- in het project te verwijderen en aan te leggen kabels en mantelbuizen
2. een indicatieve planning/fasering (op kwartaalniveau) wanneer werkzaamheden plaatsvinden.

Gebruik van identificatienummers
De identificatienummers dienen in het projectdossier toegepast te worden op tekeningen en bij inspectierapportages.
De identificatienummers dienen fysiek op de masten en kasten te worden aangebracht.

**Oudewater**:
Tot aan definitief terugkopen van OVL van CityTec, is er een hybride situatie.
CityTec is grotendeels eigenaar van de verlichting, in diverse projecten wordt de gemeente eigenaar van de vernieuwde/nieuwe verlichting.
CityTec beheert tot de terugkoop ook de OVL die in gemeentelijk eigendom is.
Oudewater dient op de Woerdense wijze nummers aan te vragen en stickers te verzorgen, de nieuwe gemeentelijke verlichting dient namelijk geen CityTec stickers te bevatten.
De Oudewaterse identificatienummers dienen met CityTec besproken te worden ivm het opnemen van deze referenties in hun beheersysteem.

☐ OV-VO-001 **- Stel een verlichtingsplan en verlichtingsberekening op**

**Motivatie**
De openbare verlichting moet ontworpen worden volgens de volgende uitgangspunten:

- NPR13201 - Aanbeveling “Openbare Verlichting, kwaliteitscriteria NPR 13201:2018 van de NEN en de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
- Aanbeveling “Openbare Verlichting, Deel 3; Ontwerpen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).

- Aanbeveling “Richtlijn lichthinder:2017 van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
- Aanbeveling “Richtlijn tunnelverlichting:2017” van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
- NEN-EN 12464-2:2014 ”Werkplekverlichting deel 2; Werkplekken buiten” van de NEN.
- NEN-EN 1010 “Elektrische installaties voor laagspanning” van de NEN.

**Mogelijke oplossing**

**Verlichtingsklassen en lichtkleur**

De toe te passen verlichtingsklassen dient in samenspraak met R&B team beleid bepaald te worden, op basis van de NPR13201, rekening houdend met de verlichting van het omliggend gebied.
De lichtkleur dient in overleg met Stedenbouw en R&B team beleid bepaald te worden. De basiskleur voor Woerden en Oudewater is sinds maart 2022 gesteld op 3000K (Voorheen gold 3000K alleen voor de binnenstad en 4000K voor het overig gebied).

**Verlichtingsplan**

Bij ontwerp / aanpassingen van de openbare verlichting dient een verlichtingsplan opgesteld te worden. Deze dient ter goedkeuring te worden ingediend bij R&B team beleid en beheer OVL.
Een verlichtingsplan dient te bestaan uit:

- Een ontwerpdocument waarin duidelijk de uitgangspunten worden vertaald naar ontwerpkeuzes voor lichtniveau's, mastlocaties en verlichtingstype.
  - Raakvlakken met de rondom te handhaven openbare verlichting om te voorkomen dat in het gebied over- of onderverlichting ontstaat
  - Beleid en afspraken rondom medegebruik, denk aan bloembakken, reclame etc. wat de materiaalkeuze kan beïnvloeden
- Een lichtberekening met oplegnotitie waarin bijvoorbeeld lokale afwijkingen van de norm worden geaccepteerd ("een donker hoekje").
- Een stippenplan nieuwe installatie.
- Materiaalspecificatie
- Een stippenplan te verwijderen installatie met vermelding van lichtmastnummers.
- Indien eigen net: een kabelplan inclusief kabel- en netberekeningen

**Uitgangspunten verlichting**

- Nieuwe installaties moeten worden uitgevoerd met led-verlichting.
- Het nieuw te creëren beeld moet eenduidig zijn.
- Daar waar mogelijk masten plaatsen in een rechte c.q. vloeiende lijn langs de weg.
- Bij het positioneren van de lichtmasten dient zo veel mogelijk rekening gehouden te worden met erfgrenzen, afscheidingen, inritten, bomen, parkeervakken en ramen en deuren van woningen
- Houd rekening met obstakelvrije ruimte ivm veilig/prettig weggebruik en ter voorkoming van aanrijdschades:
  - bij parkeervoorzieningen de lichtmasten op de vak scheidingen plaatsen (minimaliseert aanrijdkans en minimaliseert hinder voor autodeuren)
  - bij de kopkant van parkeervakken minimaal 60cm afstand tussen voorkant mast en voorkant trottoirband
  - bij de zijkant van parkeervakken minimaal 45cm afstand tussen voorkant mast en voorkant trottoirband
  - langs fietspaden minimaal 45cm afstand tussen voorkant mast en voorkant trottoirband
  - vrije ruimte langs wegen afstemmen met verkeer, mede afhankelijk van snelheid ter plaatse en eventueel vereiste ruimte voor reclame-uitingen
  - grondspots niet toepassen op voor autoverkeer bereikbare locaties
- Indien verlichting op moeilijk bereikbare locaties wordt gerealiseerd, zoals verlichting onder bruggen, dienen de storingsgevoelige componenten zoals de aansluiting en de zekering op een goed bereikbare locatie te worden gerealiseerd.
- Om de beleving van omwonenden zo min mogelijk aan te tasten, is het bij vervanging in woonstraten de overweging om de verlichting zoveel als mogelijk (indien niet conflicerend met bovenstaande) op de bestaande locatie te handhaven.

De gemeentelijke ambitie is om:

- het aantal lichtpunten in de openbare ruimte te minimaliseren
- objecten in de openbare ruimte te minimaliseren door waar mogelijk functies zoals verlichting en bebording te combineren

**Uitgangspunten voedingskabel ('net')**

De gemeente heeft geen beleidsambitie om netbeheerder te worden of zijn. Het uitgangspunt is dan ook dat verlichting wordt aangesloten op het Stedin net.
Wel dient in het ontwerp het bestaande eigen net in de omgeving beschouwd te worden, omdat het in sommige gevallen wenselijk kan zijn

een gedeelte aan te takken op een bestaand 'eigen net' van de gemeente. Indien een 'eigen net' wordt gerealiseerd of uitgebreidt dienen voor dat stuk kabelberekening en kabeltekeningen gemaakt te worden, rekening houdend met de reeds aanwezige installatie.

Zie HIOR inrichtingselementen, onderdeel openbare verlichting, voor productspecificaties van toe te passen standaarden.

## 4. Voorbereidingsfase

☐ GRN-VB-002 **- Werk met gecertificeerde aannemers voor groen.**

**Motivatie**
Dit keurmerk zorgt voor de juiste kennis om te werken met groen.

**Mogelijke oplossing**
Zorg dat aankoop en aanplant van groen gebeurt bij of door een ‘Groenkeur’ gecertificeerde aannemer.

☐ GRN-VB-001 **- Bescherm de volledige groeiplaats van het groen gedurende de gehele uitvoeringsfase**

**Motivatie**
Om de levensduur van het groen te verlengen is goede bescherming van de grond en het materiaal van essentieel belang.

**Mogelijke oplossing**
Voor alle te handhaven groenelementen geldt dat de volledige boven- en ondergrondse groeiplaats beschermd moet worden. Dat betekent binnen deze zone: geen graafwerkzaamheden en bodembewerking, geen transport en opslag materialen, geen ophoging van maaiveld, geen omvorming van open maaiveld naar verharding en geen (tijdelijke) verlaging of verhoging van grondwaterniveau.

Bomen:

- De gehele kroonprojectie in volwasdom moet vierkant zijn afgezet met bouwhekken. Voor bomen in een boomspiegel of waar dit niet mogelijk is een stamommanteling met afstandhouder(drain) de minimale bescherming. De richtlijnen van het Handboek Bomen dient gevolgd te worden tijden de werkzaamheden om schade te voorkomen. Verboden om graafwerkzaamheden onder de kroonprojectie van bestaande bomen uit te voeren.

Beplanting:

- Beplanting dient beschermt te worden door bouwhekken omheen te plaatsen gedurende de volledig uitvoering van werkzaamheden.

Gras:

- Bescherming is veelal niet wenselijk i.v.m. de werkruimte. Echter dient het grasvlak daarna volledig hersteld te worden. Bij beschadigingen aan het gazon dient gefreesd te worden tot een diepte van 30cm. Daarna dient het oppervlak vlak (met het omliggende terrein) geharkt en ingezaaid te worden met graszaad Barenburg B3 of gelijkwaardig. Na het inzaaien dient het zaaid in de grond te worden geharkt.

☐ INT-DEF-010 **- Richt de openbare ruimte bodemdalingsbestendig in.**

**Motivatie**
Infrastructuur op bodemdalingsgevoelig gebied zakt. De verzakking leidt tot schade. Dit leidt tot onverantwoord hoge beheer en onderhoudskosten voor de gemeente en overlast voor haar bewoners. Een bodemdalingsbestendige fundering biedt hier uitkomst. De bodem van Gemeente Woerden is opgedeeld in 3 categorieën die je kunt vinden op de "Kaart zettingsgevoelig gebied" in Geoweb. Ga hiervoor naar kaartlagenlijst -> overige Geodata -> bodemdaling -> zettingsgevoeligheid.

De categorieën zijn:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig
2. Geel: matig zettingsgevoelig
3. Rood: zeer zettingsgevoelig

**Beleid**

Het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 bevat doelen voor bodemdaling (thema droogte). Via de onderstaande link "Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0" vind je de volgende informatie:

- pagina 9, uitleg over indicator bodemdaling
- pagina 13, formulering van de doellabels voor bodemdaling (bestaand en nieuwbouw)
- pagina 15, doellabels per wijk

In het Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0 staan de volgende inrichtingseisen voor een bodemdalingsbestendige openbare ruimte om de doellabels te realiseren.

1. Bij nieuwbouw willen wij een zettingsvrije constructie zoals drijvend bouwen of onderheien, tenzij wordt aangetoond dat dit financieel of technisch niet haalbaar is. Wanneer is aangetoond dat zettingsvrij niet haalbaar is, is een zettingsarmeconstructie mogelijk. Voor de zettingsarme constructie is de restzettingseis 30 cm na 60 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 70 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 60 jaar.
2. Bij nieuwbouwontwikkelingen is het vanuit duurzaamheidsoverwegingen, beheersbaarheid en flexibiliteit niet wenselijk om gebruik te maken van lichtgewicht ophoogtechnieken (bijvoorbeeld Bims of EPS).
3. Voor reconstructies geldt dat we zettingsvrij gelijkwaardig afwegen tegen zettingsarm, omdat er minder mogelijkheden zijn om zettingsvrij te bouwen in vergelijking tot nieuwbouwlocaties. Voor reconstructies hanteren wij voor zettingsarm een restzettingseis van 40 cm na 40 jaar en een ontwateringsdiepte onder de as van de weg van minimaal 40 cm inclusief de geprognotiseerde restzetting na 40 jaar. Vanuit kostentechnisch oogpunt en de beperkte handelingsruimte is, in tegenstelling tot nieuwbouw, de toepassing van lichtgewichtophoogtechnieken wel een optie.

Per project dient bepaald te worden op basis van de "Kaart zettingsgevoelig gebied" welke ondergrond in het project voorkomt:

1. Groen: niet/licht zettingsgevoelig (label A)
2. Geel: matig zettingsgevoelig (label C)
3. Rood: zeer zettingsgevoelig (label E)

Indien geel/rood voorkomt in het projectgebied zijn de bovenstaande inrichtingseisen van toepassing en dient het stappenplan Bodemdaling in Projecten doorlopen te worden.

**Mogelijke oplossing**
In samenwerking met projectleiders ruimte en beheer is een stappenplan opgesteld als hulpmiddel om bodemdalingsbestendig te werken in projecten. De infographic laat per projectfase zien welke acties ondernomen dienen te worden en welke informatie waar beschikbaar is. Zie onderaan de infographic in de bijlage.

Onderdeel van dit stappenplan is het uitvoeren van een Levenscycluskosten analyse (LCC)/ multicriteria-analyse (MCA) om tot de meest geschikte funderingstechniek te komen voor het beoogde project. Zie hieronder het protocol voor het uitvoeren van de LCC/MCA.

☐ OV-VB-002 **- Regel de elektrische aansluitingen.**

**Motivatie**
Verlichting dient voorzien te worden van een elektrische aansluiting bij de netbeheerder.

**Mogelijke oplossing**
Afhankelijk van de projectscope wordt verlichting aangesloten op het net van Stedin of op een 'eigen net' van de gemeente.

1. Eindsituatie wordt een Stedin aansluiting:

- Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor het wijzigen van de aansluitingen

2. Eindsituatie wordt een gemeentelijk 'eigen net'

- Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor het verwijderen van de bestaande aansluitingen.
- Indien op een bestaand eigen net wordt aangesloten (kan alleen na goedkeuring R&B beheer OVL):
  - Aanvraag indienen bij gemeente R&B beheerteam OVL
- Indien een nieuwe kast voor een eigen net wordt geplaatst (kan alleen na goedkeuring R&B beleid OVL):
  - Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor een nieuwe OVL-kast aansluiting
  - Inhuizingsverzoek indienen bij Eneco Zakelijk voor de levering van energie, binnen 5 werkdagen na plaatsting van de kast en de bijbehorende aansluiting

Alle communicatie en afstemming met Stedin en Eneco betreffende de situatie bij oplevering, opnemen in het opleverdossier.

☐ GRN-INI-002 **- Houd met betrekking tot groen rekening met de bestaande situatie.**

**Motivatie**

Gezonde groenelementen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven voor hun meerwaarde in bijvoorbeeld klimaatbestendigheid en ecologie.

**Mogelijke oplossing**
Handhaven van bestaande beplantingen en bomen waar mogelijk:

- Er is een beschermde bomenlijst. Deze bomen dienen extra beschermd te worden. Zie de GeoWebkaart Bijzonder status bomen (2010). Bij eventuele noodzakelijke kap is een kapvergunning nodig.
- Als de groenbeheerder bepaalt dat een boom voor > 15 jaar levensvatbaar is, dan dient de boom behouden te blijven';
- Als behoud niet mogelijk is dan dient er gekeken te worden naar het verplanten van gezonde bomen. Als dit niet mogelijk is, dan is kappen een mogelijkheid mist het terug planten van nieuwe bomen mogelijk is. Er is een beschermde bomenlijst waarvoor een kapvergunning nodig om te kappen. Voor overige bomen is geen kapvergunning nodig. Er dient echter wel overleg met de gemeente plaats te vinden om bomen in de openbare ruimte te kappen;
- Als behoud niet mogelijk is bij beplanting, kruidenrijke bermen en bloembollen dan is compensatie hiervan noodzakelijk.

Bij het behoudt van bomen dient in het project de kroonomvang van elke boom opnieuw te worden ingemeten door de landmeters zodat dit in het ontwerp kan worden meegenomen voor ook een goede beoordeling.

☐ OV-VB-001 **- Vraag identificatiesnummers aan voor OVL**

**Motivatie**
Lichtmasten en OVL-kasten dienen middels een uniek identificatienummer (objectcode) aangeduid te worden.

**Mogelijke oplossing**
Voorwaarde voor de aanvraag:
Een goedgekeurd Definitief Ontwerp.

Aanvraag:
Indienen bij team R&B, beheer Openbare Verlichting.
Doorlooptijd ca. 3 weken (langer in vakantieperiodes).

Een aanvraag bestaat uit:
1. een DWG en PDF tekening met een inrichtingsondergrond met straatnamen en daarop onderscheidend:
- in het project te verwijderen lichtpunten en kasten (incl. huidige identificatienummers)
- in het project te verplaatsen lichtpunten en kasten (incl. huidige identificatienummers)
- in het project nieuw te plaatsen lichtpunten en kasten
- in het project te verwijderen en aan te leggen kabels en mantelbuizen
2. een indicatieve planning/fasering (op kwartaalniveau) wanneer werkzaamheden plaatsvinden.

Gebruik van identificatienummers
De identificatienummers dienen in het projectdossier toegepast te worden op tekeningen en bij inspectierapportages.
De identificatienummers dienen fysiek op de masten en kasten te worden aangebracht.

**Oudewater**:
Tot aan definitief terugkopen van OVL van CityTec, is er een hybride situatie.
CityTec is grotendeels eigenaar van de verlichting, in diverse projecten wordt de gemeente eigenaar van de vernieuwde/nieuwe verlichting.
CityTec beheert tot de terugkoop ook de OVL die in gemeentelijk eigendom is.
Oudewater dient op de Woerdense wijze nummers aan te vragen en stickers te verzorgen, de nieuwe gemeentelijke verlichting dient namelijk geen CityTec stickers te bevatten.
De Oudewaterse identificatienummers dienen met CityTec besproken te worden ivm het opnemen van deze referenties in hun beheersysteem.

## 5. Realisatiefase

☐ GRN-VB-002 **- Werk met gecertificeerde aannemers voor groen.**

**Motivatie**
Dit keurmerk zorgt voor de juiste kennis om te werken met groen.

**Mogelijke oplossing**
Zorg dat aankoop en aanplant van groen gebeurt bij of door een 'Groenkeur' gecertificeerde aannemer.

☐ GRN-VB-001 **- Bescherm de volledige groeiplaats van het groen gedurende de gehele uitvoeringsfase**

**Motivatie**
Om de levensduur van het groen te verlengen is goede bescherming van de grond en het materiaal van essentieel belang.

**Mogelijke oplossing**
Voor alle te handhaven groenelementen geldt dat de volledige boven- en ondergrondse groeiplaats beschermd moet worden. Dat betekent binnen deze zone: geen graafwerkzaamheden en bodembewerking, geen transport en opslag materialen, geen ophoging van maaiveld, geen omvorming van open maaiveld naar verharding en geen (tijdelijke) verlaging of verhoging van grondwaterniveau.

Bomen:

- De gehele kroonprojectie in volwasdom moet vierkant zijn afgezet met bouwhekken. Voor bomen in een boomspiegel of waar dit niet mogelijk is een stamommanteling met afstandhouder(drain) de minimale bescherming. De richtlijnen van het Handboek Bomen dient gevolgd te worden tijden de werkzaamheden om schade te voorkomen. Verboden om graafwerkzaamheden onder de kroonprojectie van bestaande bomen uit te voeren.

Beplanting:

- Beplanting dient beschermt te worden door bouwhekken omheen te plaatsen gedurende de volledig uitvoering van werkzaamheden.

Gras:

- Bescherming is veelal niet wenselijk i.v.m. de werkruimte. Echter dient het grasvlak daarna volledig hersteld te worden. Bij beschadigingen aan het gazon dient gefreesd te worden tot een diepte van 30cm. Daarna dient het oppervlak vlak (met het omliggende terrein) geharkt en ingezaaid te worden met graszaad Barenburg B3 of gelijkwaardig. Na het inzaaien dient het zaaid in de grond te worden geharkt.

☐ OV-NA-001 **- Verzorg een oplevering van de verlichtingsinstallatie.**

**Motivatie**
De projectleider verzorgt de oplevering in overleg met R&B team beheer OVL.

**Mogelijke oplossing**
Revisiegegevens van openbare verlichting dienen uiterlijk 3 weken na aanleg ter goedkeuring aangeleverd te worden aan de adviseur OVL, inclusief technische specificaties van kasten, kabels, verbindingen, masten, armaturen, lichtbronnen en dergelijke. De revisiegegevens moeten digitaal ingemeten zijn en aangeleverd worden in 'open format' voor toekomstig hergebruik/aanpassing. Deze gegevens omvatten in ieder geval (niet uitputtend):

- Een overzichtstekening (PDF en DWG)
  - locaties van kasten en lichtpunten, ingeten en voorzien van kast-/lichtpuntnummers
  - kabelloop en de locatie van de kabelmoffen
  Alle onderdelen dienen voorzien te zijn van alle relevante technische informatie/documentatie (merk, type, bouwjaar, productblad, instellingen) herleidbaar naar mastnummers zoals verkregen uit beheersysteem.

- Een detailtekening van elke aansluiting.

- Indien een eigen net is aangelegd of op een bestaand eigen net is aangesloten:
  - geactualiseerd 'kastpakket' analoog in de kast alsmede digitaal aangeleverd
  - NEN1010 certificaat en keuringsrapport van de gehele (aangepaste) installatie

- Alle mutaties verwerkt in het gemeentelijke asset systeem Obsurv.

☐ INT-NA-003 **- Draag data en documenten over aan beheer voor de nazorgperiode**

**Motivatie**
Voor een goede overdracht moeten de gegevens en documenten worden aangeleverd aan beheer om die te kunnen controleren en het onderhoud over te nemen.

**Mogelijke oplossing**
Het opleverdossier bestaat uit het geactualiseerde beheersysteem en relevante documentatie:

- Actualiseren Obsurv beheerdata in samenspraak met team GEO Landmeten
- Revisietekeningen en -gegevens per discipline (specifiek ook TV inspectie van de riolering) **(dit per discipline uitwerken?)**
- Register van afwijkingen t.o.v. het HIOR standaard en het DO
- Beheertoets o.b.v. revisietekening en afwijkingen t.o.v. DO
- Financiële paragraaf met de totaal kosten van het project, overhead en kosten per discipline
- Onderhoudsconcept voor de openbare ruimte

☐ OV-VB-002 **- Regel de elektrische aansluitingen.**

**Motivatie**
Verlichting dient voorzien te worden van een elektrische aansluiting bij de netbeheerder.

**Mogelijke oplossing**
Afhankelijk van de projectscope wordt verlichting aangesloten op het net van Stedin of op een 'eigen net' van de gemeente.

1. Eindsituatie wordt een Stedin aansluiting:

- Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor het wijzigen van de aansluitingen

2. Eindsituatie wordt een gemeentelijk 'eigen net'

- Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor het verwijderen van de bestaande aansluitingen.
- Indien op een bestaand eigen net wordt aangesloten (kan alleen na goedkeuring R&B beheer OVL):
  - Aanvraag indienen bij gemeente R&B beheerteam OVL
- Indien een nieuwe kast voor een eigen net wordt geplaatst (kan alleen na goedkeuring R&B beleid OVL):
  - Aanvraag indienen bij Stedin Zakelijk voor een nieuwe OVL-kast aansluiting
  - Inhuizingsverzoek indienen bij Eneco Zakelijk voor de levering van energie, binnen 5 werkdagen na plaatsting van de kast en de bijbehorende aansluiting

Alle communicatie en afstemming met Stedin en Eneco betreffende de situatie bij oplevering, opnemen in het opleverdossier.

☐ INT-INI-025 **- Houd rekening met het monitoren van de openbare ruimte in bodemdalingsgevoelige gebieden.**

**Motivatie**
Mocht een project in bodemdalingsgevoelig gebied liggen dan moet rekening worden gehouden met monitoring na aanleg. Dit om veiligheid te garanderen.

**Mogelijke oplossing**
Mocht een project in bodemdalingsgevoelig gebied (**zie kaartlaag**) liggen dan moet rekening worden gehouden met monitoring na aanleg. Hiervoor moet budget worden gereserveerd. De volgende componenten moeten worden gemonitord:

- Hoogte maaiveld (per project moet worden bepaald hoe vaak moet worden ingemeten. Dit is ter controle om inzicht te krijgen of de aannemer/ontwikkelaar wel voldoet aan de gestelde eisen.
- Bevestiging of het geleverde materiaal (denk aan Bims, EPS, ARGEX) voldoen aan de vooraf gestelde eisen in het bestek. (gewicht nat en droog, grootte, samenstelling, etc.)
- Grondwater: gedraagt dat zich conform de verwachting of moeten er maatregelen worden genomen om ongewenste zetting / of water op straat (bijv. EPS) te voorkomen.

**Kaart bodemdaling toevoegen.**

☐ GRN-REA-001 **- Vóór het moment van planten dient het plantgoed en de bodem gekeurd te worden door gemeente.**

**Motivatie**

Alleen bij het aanbrengen van plantgoed is de kwaliteit van het plantmateriaal en de bodem goed te controleren. Alleen met vastgelegde goedkeuring in deze fase neemt beheer het over na oplevering.

**Mogelijke oplossing**
Goedkeuring op basis van gestelde eisen in het betreffende bestek.

☐ OV-REA-001 **- Uitvoeringsvoorschriften openbare verlichting**

**Motivatie**
Uitvoeringsvoorschriften openbare verlichting

**Mogelijke oplossing**
**Houd in de realisatiefase reeds rekening met het opleverdossier.**

**Masten**

- Bij het plaatsen van een verlichtingsobject dienen de voorschriften van de fabrikant te worden opgevolgd.
- Lichtmasten dienen zo geplaatst te worden dat het deurtje zich van de rijrichting af bevindt, tenzij de directie anders bepaalt. Het deurtje dient goed toegankelijk te zijn.
- Van alle lichtmasten dient het grondstuk van de lichtmasten bij het plaatsen gevuld te worden met zand tot minimaal 0,1m boven het maaiveld.
- De aansluitleiding en eventuele afgaande leiding dienen bij iedere lichtmast minstens 3,0 meter op slag te worden gelegd

**Armaturen**

- Armaturen dienen cf ontwerp op de mast gepositioneerd te worden, verdraaiing ten opzichte van het ontwerp kan tot ernstige lichthinder leiden.

Voor bedrading en bekabeling gelden de volgende eisen:

- Boven het aansluitblok in de mast bevat de bedrading geen lus.
- In de mast mag geen bedrading in een bos of knoop voorkomen.
- Bedrading mag niet dusdanig lang zijn dat het contact heeft met de grond of vulzand.
- Alle bedrading en bekabeling in de lichtmast zo aanbrengen dat het op de bedrading aanwezige druipwater nooit op de aansluitklemmen van het aansluitblok kan komen.
- De uiteinden van de bedrading dienen te zijn voorzien van de juiste aderhulzen.

**Kabel / Stedin net**

Indien het gemeentelijk eigen net betreft dient de algehele installatie cf. NEN1010 getoetst te worden.

Indien verlichting is aangesloten op het net van Stedin, is de gemeente is NEN1010 van toepassing voor de lichtobjecten van de gemeente. Voor de elektrische veiligheid van de lichtpunten dient te worden aangetoond dat de circuitimpendantie voldoende laag is.

☐ VER-REA-001 **- Pas voor verharding Woerdense uitvoeringseisen toe.**

**Motivatie**
Vanuit onderhoudbaarheid worden uitvoeringseisen voorgeschreven.

**Mogelijke oplossing**
**Elementenverharding**

Normen en richtlijnen
- RAW 2015
- CROW 324 "Verantwoord aanbrengen elementenverharding"

Specifieke toevoeging gemeente:
- Verhardingsmaterialen gecertificeerd cf. CE / KOMO
- Elementen en banden zagen, niet breken.
- Indien ellenboogverband, zo uitvoeren dat één maat passteen volstaat

**Asfaltverharding**

- deklagen in een werkgang over volledige wegbreedte aanbrengen
- naden "warm tegen warm" realiseren
- aansluiting op bestaand asfalt frezen, minimaal 3cm diep

☐ RIO-REA-001 **- Organiseer een opleveringsinspectie na het aanleggen van het riool.**

**Motivatie**
Een opleverinspectie wordt uitgevoerd om het aangelegde riool te checken op kwaliteit, ligging en lekkages voordat bestrating erop gaat.

De inspecties moeten worden uitgevoerd conform de geldende norm NEN-EN 13508-2:2003+A1:02011 aangevuld met de leidraad voor visuele inspecteren van de buiten riolering volgens NEN-EN 13508-2

Bij een herziening van bovengenoemde leidraad, moet de herziene versie worden gebruikt uiterlijk bij de aanvang van de volgende deelopdracht.

**Mogelijke oplossing**
Organiseer een opleveringsinspectie voordat de verharding boven het riool wordt aangebarcht.

Voor het inspecteren van de leidingen, moeten de leidingen eerst worden gereinigd. Inspectie van de leiding moet vervolgens binnen 48 uur plaats vinden, tenzij anders is overeengekomen met de opdrachtgever.

Tenzij anders is afgesproken met de opdrachtgever, moeten de riolen op het moment van rioolinspectie schoon en droog zijn. Schoon en droog betekend dat: Het riool 100% schoon is en er << 10% water t.o.v. de buis staat. Wanneer een deel van het riool niet drooggezet kan worden zal de opdrachtnemer dit beargumenteren en rapporteren aan de opdrachtgever.

Alle put/buis en buis/buis verbindingen moeten in de volle omtrek en in een hoek van 90° loodrecht op de buiswand opgenomen worden waarbij de camerawagen stil staat.

Tijdens de inspectiewerkzaamheden moet ook een hellinghoekmeting worden uitgevoerd. Een helinghoekmeting moet van een gehele streng worden uitgevoerd vanaf beginknoop tot eindknoop, tenzij er een belemmering in de leidingaanwezig is waardoor de meting niet in zijn geheel uitgevoerd kan worden. In geval van twijfel over de aard en omvang van een toestandsaspect moet dit altijd in het bijbehorende commentaarveld van het toestandsaspect worden gemeld en beargumenteerd.

Bij leidinginspectie moeten alle begin en eindputten in beeld gebracht worden. Dit om een beeld te krijgen van de “staat” van de putten en inzicht in de aansluitende leidingen, schuiven, kleppen en andere onderdelen, die op de put zijn aangebracht en aangesloten.

Minimaal een uitvoerend inspecteur moet in het bezit zijn van het diploma voor de opleiding “visuele inspectie riolering voor inspecteurs” van stichting RIONED of Wateropleiding. Deze opleiding moet gebaseerd zijn op de geldende norm. Het bijbehorende diploma mag niet ouder zijn dan vijf jaar.

## 6. Nazorgfase

☐ OV-NA-001 **- Verzorg een oplevering van de verlichtingsinstallatie.**

**Motivatie**
De projectleider verzorgt de oplevering in overleg met R&B team beheer OVL.

**Mogelijke oplossing**
Revisiegegevens van openbare verlichting dienen uiterlijk 3 weken na aanleg ter goedkeuring aangeleverd te worden aan de adviseur OVL, inclusief technische specificaties van kasten, kabels, verbindingen, masten, armaturen, lichtbronnen en dergelijke. De revisiegegevens moeten digitaal ingemeten zijn en aangeleverd worden in 'open format' voor toekomstig hergebruik/aanpassing. Deze gegevens omvatten in ieder geval (niet uitputtend):

- Een overzichtstekening (PDF en DWG)
  - locaties van kasten en lichtpunten, ingeten en voorzien van kast-/lichtpuntnummers
  - kabelloop en de locatie van de kabelmoffen
  Alle onderdelen dienen voorzien te zijn van alle relevante technische informatie/documentatie (merk, type, bouwjaar, productblad, instellingen) herleidbaar naar mastnummers zoals verkregen uit beheersysteem.

- Een detailtekening van elke aansluiting.

- Indien een eigen net is aangelegd of op een bestaand eigen net is aangesloten:
  - geactualiseerd 'kastpakket' analoog in de kast alsmede digitaal aangeleverd

- NEN1010 certificaat en keuringsrapport van de gehele (aangepaste) installatie
- Alle mutaties verwerkt in het gemeentelijke asset systeem Obsurv.

☐ INT-INI-025 **- Houd rekening met het monitoren van de openbare ruimte in bodemdalingsgevoelige gebieden.**

**Motivatie**
Mocht een project in bodemdalingsgevoelig gebied liggen dan moet rekening worden gehouden met monitoring na aanleg. Dit om veiligheid te garanderen.

**Mogelijke oplossing**
Mocht een project in bodemdalingsgevoelig gebied (**zie kaartlaag**) liggen dan moet rekening worden gehouden met monitoring na aanleg. Hiervoor moet budget worden gereserveerd. De volgende componenten moeten worden gemonitord:

- Hoogte maaiveld (per project moet worden bepaald hoe vaak moet worden ingemeten. Dit is ter controle om inzicht te krijgen of de aannemer/ontwikkelaar wel voldoet aan de gestelde eisen.
- Bevestiging of het geleverde materiaal (denk aan Bims, EPS, ARGEX) voldoen aan de vooraf gestelde eisen in het bestek. (gewicht nat en droog, grootte, samenstelling, etc.)
- Grondwater: gedraagt dat zich conform de verwachting of moeten er maatregelen worden genomen om ongewenste zetting / of water op straat (bijv. EPS) te voorkomen.

**Kaart bodemdaling toevoegen.**

☐ RIO-NA-003 **- Voer bij de oplevering van de persleiding een drukproef uit.**

**Motivatie**
Een nieuwe persleiding van niet lekken om vervuiling van de bodem en het grondwater te voorkomen.

**Mogelijke oplossing**
Aangetoond moet worden dat de leiding niet lekt. Bij oplevering van de persleiding dient een drukproef te worden uitgevoerd met bewijs van kwaliteit.

☐ INT-NA-001 **- Laat de nieuwe situatie inmeten na oplevering.**

**Motivatie**
Na de bouw en de oplevering van het plan wordt door het cluster GEO de situatie ingemeten (voor de revisietekening), dit ten behoeve van de BGT en de eigen processen.

**Mogelijke oplossing**
Laat de nieuwe situatie inmeten, controleer op verwerking van wijziging en lever aan bij beheer.

Revisietekeningen zijn voorzien van een kader en hoofd volgens de huisstijl van gemeente Woerden en zijn voorzien van een tekeningnummer volgens de nummering van gemeente Woerden. Gemeente Woerden verstrekt de benodigde informatie daarvoor.

☐ RIO-NA-001 **- Lever revisiegegevens van de riolering aan volgens de Woerdense eisen.**

**Motivatie**
Zonder de juiste revisiedocumenten kan de gemeente het rioolstelsel niet goed beheren cq overnemen voor beheer.

**Mogelijke oplossing**
Kijk bij de detailgegevens van de oplevering / overdracht in welk formaat de revisie moet worden aangeleverd.

**Formaat aanleveren DWG**

1.Â Van het gehele rioolstelsel, dus zowel van het hoofdriool als ook van alle huis- en kolkaansluitingen, drainage en andere relevante elementen zoals duikers, zinker en bergbezinkriolen/bakken, wadiâ??s en andere infiltratie elementen dient een administratie te worden bijgehouden.Â

- Plaats (XY) en hoogteligging (Z) t.o.v. NAP van het aangebrachte riool.
- Plaats (XY) inlaten in de hoofdriolering; maten in meters t.o.v. laagst gelegen inspectieput.Â

- Plaats (XY) en hoogteligging (Z) uiteinde uitleggers, - of ontstoppingsstuk met schets van gevolgd tracÃ© vanaf de inlaat.
- Specificatie van verwerkte PVC en hulpstukken per inlaat.Â
- Stroomrichting hoofdriool.Â Â

2. Voor elk adres dient een revisieschets (DWG) en (pdf) gemaakt te worden vanaf de woning tot aan het openbaar gebied inclusief maatvoering.Â

3. De revisietekening aanleveren digitaal in DWG formaat. En de tekenbladen in pdf-formaat. Laat ook de tekening 'etransmitten' in Autocad (i.v.m. eventueel gekoppelde tekeningen/xrefs, levering zijnde ZIP-file), in minimaalÂ AutoCAD 2015 formaat conform NLCS en in het RD-stelsel EPSG-28992 RD_New.Â

4. Op de tekening dienen, in aparte tekenlagen (volgens NLCS-standaard): de strengen, kolkleidingen, huisaansluitingen / perceelaansluitingen, kolkaansluitingen,Â b.o.b. ten opzichte van NAP, NAP-hoogte van putten, materiaal inclusief diameters, ontstoppingsstukken, uitleggers, eventuele mantelbuizen, verlaten leidingen en inlaten (zo ook loze inlaten)Â te worden vermeld.

5. De revisiegegevens dienen voor overdracht van het toekomstig openbaar gebied aan de gemeente Woerden, afdeling Bruin (Rioleringen) te worden overgedragen.

**Extra aandachtspunten:**

**Aandachtspunten**Â **NLCS**

In juni 2018 heeft de overheid besloten om de NLCS op te nemen in de â Pas toe of leg uitâ -lijst. Hierdoor wordt het voor overheden â verplichtâ om de NLCS toe te passen.

NLCS is een tekenstandaard voor het maken van CAD-tekeningen en gaat uit van objectgericht werken. Alle informatie in een tekening wordt gekoppeld aan objecten die in lagen worden geordend in een tekening. Gebruikers kunnen hiervoor een standaard objectenbibliotheek gebruiken die met NLCS wordt meegeleverd.

Â **Aandachtpunten DWG**

Voor de levering van riool gerelateerde onderwerpen in CAD-tekening dient nog met de volgende punten rekening te worden gehouden:

**Â·Â Â** Â Â Â Â Â Lijnen, symbolen en teksten worden gehanteerd volgens de NLCS-standaard.

**Â·Â Â** Â Â Â Â Â Symbolen worden doorgevoerd zijnde een block (point), niet als aparte lijnen.

**Â·Â Â Â** Â Â Â Â Lijnen dienen te lopen tot in het centrum (-point) van de symbolen.

**Â·Â Â Â** Â Â Â Â Lijnen worden niet opgeknipt als er geen splitsing en/of symbool aanwezig is

**Â**·Â Â Â Â Â Daar waar een symbool is geplaatst dient de lijn opgeknipt te worden.

**Â**·Â Â Â Â Â Daar waar een lijn gesplitst is (bijv. T-stuk) dient de lijn opgeknipt te worden

**Â**·Â Â Â Â Â Uitzondering inlaten op hoofdleidingen (Hoofdleiding dan niet opknippen, maar wel symbolen vanÂ inlaten

Â Â Â Â Â Â Â Â Â plaatsen).
Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â

Â·Â Â Â Â Â Gebogen leidingen ook zijnde Ã©Ã©n leiding (niet opknippen). Bocht en/of knikpunt is geen symbool maar Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â onderdeel vanÂ een leiding (lijn)

Â·Â Â Â Â Â Teksten met betrekking op riolering in aparte laag plaatsten.

Â·Â Â Â Â Â MaatvoeringÂ bijÂ huis-, perceel- en kolkaansluitingenÂ in Ã©Ã©n aparte laag plaatsen.Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â

Â·Â Â Â Â Â Eventuele fundering van de riolering aangeven;

Â·Â Â Â Â Â Eventuele lengte en hoogte van overstortdrempels aangeven;

Â·Â Â Â Â Â Plaats en afmetingen van rioolafsluiters en terugslagkleppen aangeven. Zo ook Contouren van kratten, wadiâ s,Â Â Â Â Â Â BBB's,Â dichtgemetselde riolen enÂ vol geschuimde (gedammerde) riolen dienen aangegeven te worden.

Â·Â Â Â Â Â De tekening moet worden aangeleverd met een legenda (verklaringen)

Â·Â Â Â Â Â Â Bijzondere constructies dienen in detail te worden aangegeven (gemaal, overstort, BBB, stuwput, overstorten,Â Â Â Â Â Â Â Â doorlaten ed.)

Â·Â Â Â Â Â Â De tekening moet een schaal van 1:1000 hebben en details een schaal van 1:100Â

Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â

**Raadpleeg voor eventueel extra informatie en/of uitleg:** https://www.infracad.nl/nlcs

☐ RIO-NA-002 **- Organiseer een overdrachtssinspectie.**

**Motivatie**

Een overdrachtsinspectie wordt uitgevoerd als het totale project overgedragen wordt aan beheer om het goed in het beheerssysteem te krijgen.

De inspecties moeten worden uitgevoerd conform de geldende norm NEN-EN 13508-2:2003+A1:02011 aangevuld met de leidraad voor visuele inspecteren van de buiten riolering volgens NEN-EN 13508-2

Bij een herziening van bovengenoemde leidraad , moet de herziene versie worden gebruikt uiterlijk bij de aanvang van de volgende deelopdracht.

**Mogelijke oplossing**

Voor het inspecteren van de leidingen, moeten de leidingen eerst worden gereinigd. Inspectie van de leiding moet vervolgens binnen 48 uur plaats vinden, tenzij anders is overeengekomen met de opdrachtgever.

Tenzij anders is afgesproken met de opdrachtgever, moeten de riolen op het moment van rioolinspectie schoon en droog zijn. Schoon en droog betekend dat: Het riool 100% schoon is en er << 10% water t.o.v. de buis staat. Wanneer een deel van het riool niet drooggezet kan worden zal de opdrachtnemer dit beargumenteren en rapporteren aan de opdrachtgever.

Alle put/buis en buis/buis verbindingen moeten in de volle omtrek en in een hoek van 90° loodrecht op de buiswand opgenomen worden waarbij de camerawagen stil staat.

Tijdens de inspectiewerkzaamheden moet ook een hellinghoekmeting worden uitgevoerd. Een helinghoekmeting moet van een gehele streng worden uitgevoerd vanaf beginknoop tot eindknoop, tenzij er een belemmering in de leidingaanwezig is waardoor de meting niet in zijn geheel uitgevoerd kan worden. In geval van twijfel over de aard en omvang van een toestandsaspect moet dit altijd in het bijbehorende commentaarveld van het toestandsaspect worden gemeld en beargumenteerd.

Bij leidinginspectie moeten alle begin en eindputten in beeld gebracht worden. Dit om een beeld te krijgen van de "staat" van de putten en inzicht in de aansluitende leidingen, schuiven, kleppen en andere onderdelen, die op de put zijn aangebracht en aangesloten.

Minimaal een uitvoerend inspecteur moet in het bezit zijn van het diploma voor de opleiding "visuele inspectie riolering voor inspecteurs" van stichting RIONED of Wateropleiding. Deze opleiding moet gebaseerd zijn op de geldende norm. Het bijbehorende diploma mag niet ouder zijn dan vijf jaar.

# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen