

magis real estate

WORKFRAME reframing  
our city

FAAMARCHITECTS  
LIFE DIALOGUE ARCHITECTURE

van tuyn stedenbouw  
landschap  
onderzoek

oktober 2025  
structuurontwerp  
& beeldkwaliteit

# DE WOERDENAAR

(werktitel)



# COLOFON

de Woerdenaar (werktitel)

2 oktober 2025

## IN OPDRACHT VAN:

MVG 14 B.V.  
Stratumsedijk 50  
5611 NE Eindhoven  
+31(0) 88 178 00 00  
info@magisrealestate.com

## PROJECTTEAM

FAAM architects  
Nachtegaallaan 13M  
5613 CM Eindhoven  
+040 296 33 96  
info@faamarchitects.nl

van tuijn stedenbouw landschap onderzoek  
Nachtegaallaan 13M  
5613 CM Eindhoven  
+040 209 41 64  
info@tomvantuijn.nl

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.



# INHOUD

## INLEIDING

|                    |    |
|--------------------|----|
| - planconcept      | 5  |
| - kaders           | 13 |
| - omgevingsanalyse | 18 |

## STRUCTUURONTWERP

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| - stedenbouwkundige uitgangspunten | 24 |
| - stedenbouwkundige opzet          | 28 |
| - routing en mobiliteit            | 41 |
| - programma en doelgroepen         | 50 |

## (OPENBARE) RUIMTE

|                     |    |
|---------------------|----|
| - fasering          | 65 |
| - zones en niveau's | 67 |
| - inrichtingsplan   | 75 |

## BEELDKWALITEIT

|            |     |
|------------|-----|
| - ensemble | 91  |
| - gebouw   | 96  |
| - cluster  | 101 |

## NATUURINCLUSIEF BOUWEN

|                |     |
|----------------|-----|
| - milieu's     | 109 |
| - waterberging | 114 |



# 01

## INLEIDING

# 01

## INLEIDING

## PLANCONCEPT





## Introductie

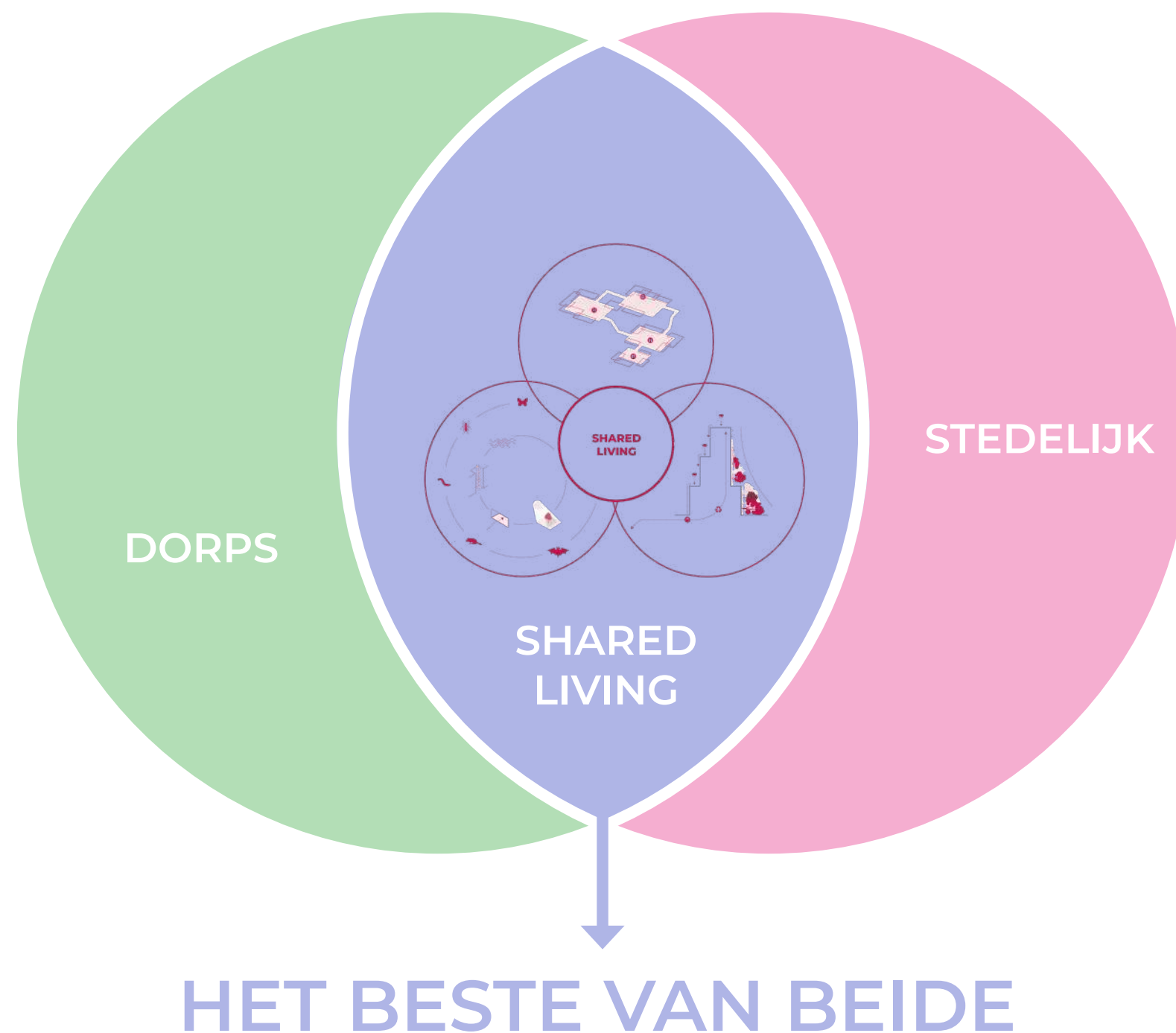
Het bedrijventerrein Middelland aan de zuidrand van Woerden ondergaat momenteel een transformatie naar woonmilieu. De Woerdenaar is een ontwikkeling in de meest noordelijke strook van Middelland-Noord. Het plangebied is gelegen tussen het spoor en de Houttuinlaan, nummers 6 t/m 12. De bestaande bedrijfsgebouwen maken plaats voor een nieuw bouwblok. Naar verwachting is deze ontwikkeling de eerste in deze strook die transformeert naar een woonomgeving.

In lijn met de structuurvisie Middelland-Noord (2019) beoogt het plan 285 woningen te bouwen voor 1-3 persoons huishoudens. Parkeren wordt op het eigen plot opgelost en fietsen, wandelen en gebruik van het OV wordt gestimuleerd. Het woonprogramma wordt aangevuld met een aandeel collectieve functies voor de bewoners en publieke functies voor de buurt.

Dit document toont een afgerond structuurontwerp. Daarin is ruimtelijk onderzocht hoe het programma op de locatie past, welke randvoorwaarden daar bij horen en welke ambities eraan ten grondslag liggen. Dit ontwerp is tot stand gekomen in samenspraak met verschillende disciplines binnen de gemeente Woerden. De volgende stap in het proces is het opstellen van een volledig Schetsontwerp (SO), waarin het plan bouwkundig verder uitgewerkt wordt. Die verfijning is dan ook nog niet aanwezig in het huidige plan.

## gezond wonen in een levendig milieu

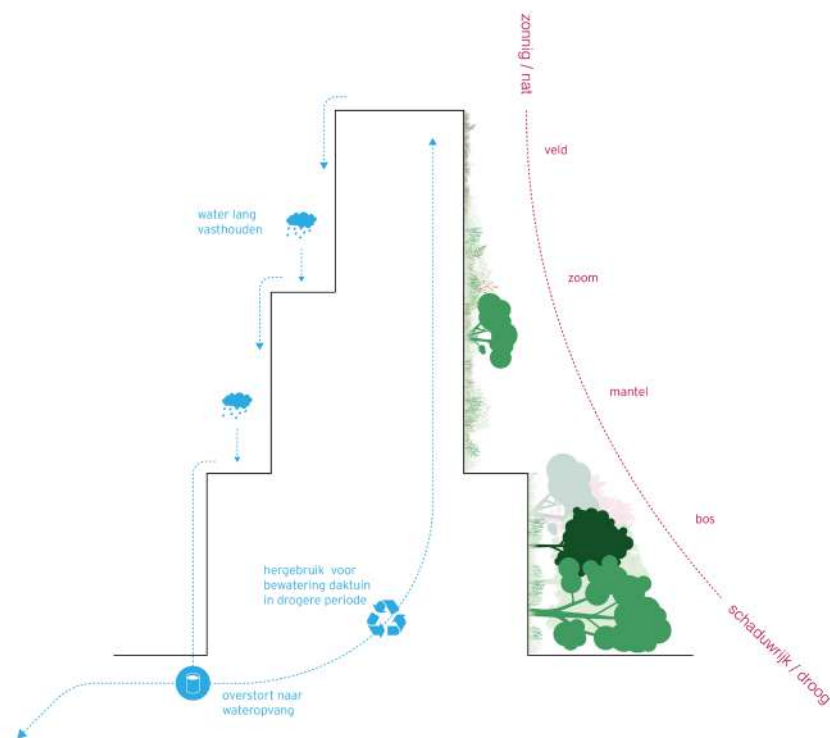
De Woerdenaar bundelt het kleine van het dorp met de krachten van het snelle, het levendige en het grote van de stad. Het is een plek waar je fijn kan wonen en waar je midden in alle levendigheid van de stad zit. Je kunt genieten van een groene plek, samen met vele andere bewoners. Er is een grote diversiteit van doelgroepen, die direct naast elkaar wonen in een stedelijk wooncomplex. Dat complex bevat verschillende plekken en tussenruimtes: Plekken met een bedoeling, maar ook plekken die nog gedefinieerd worden door wie, wat en hoe er geleefd wordt. Een modern, klein en eigen milieu binnen een groter voorzienend geheel. Een gezonde en veilige thuisbasis.



Een stedelijk wooncomplex is meer dan de som van het aantal woningen. Door het erkennen en waarderen van sociale dorpse structuren, en die te koppelen aan de schaal en dynamiek van de stad wordt de Woerdenaar een woonplek waar niemand anoniem hoeft te wonen. Je woont hier samen en deelt een aantal collectieve ruimtes, plekken, voorzieningen en functies: **shared living**. Bovendien gaat het delen verder dan tussen de bewoners onderling. Het is een natuurinclusief plan, waarin de gebouwde omgeving wordt gedeeld met mens, flora en fauna. Samen vormen zij een gezonde leefomgeving, die een modern antwoord geeft op hedendaagse vraagstukken zoals klimaatverandering, het verlies van biodiversiteit en sociale veerkracht.

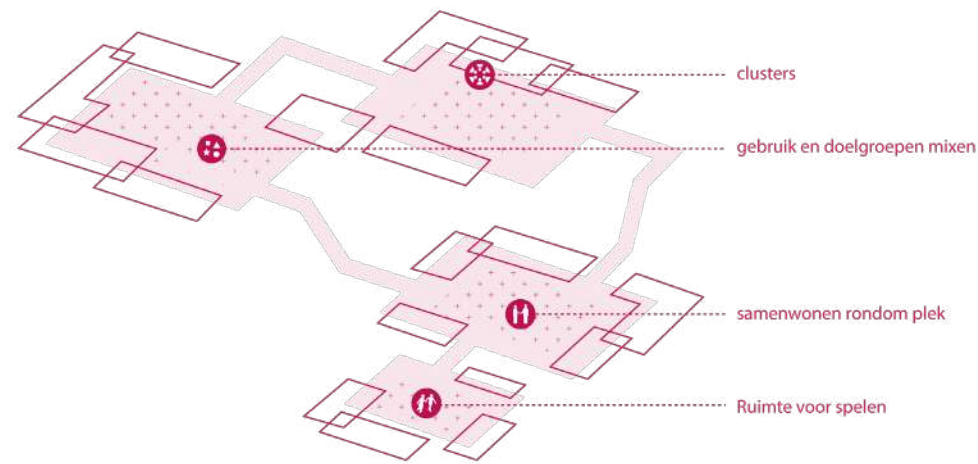


## shared living flora



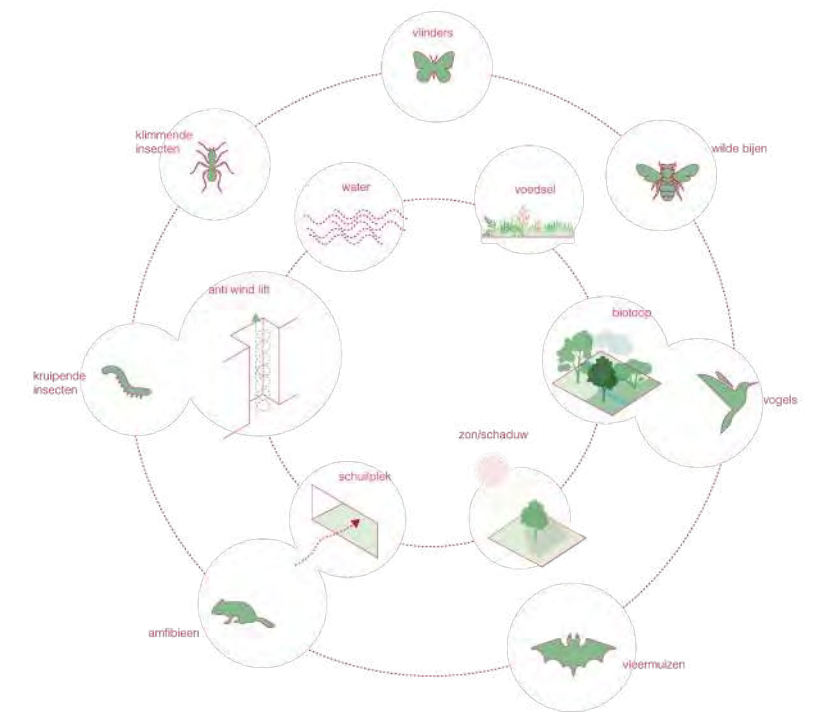
Er wordt gewerkt aan een veerkrachtig ecosysteem. Binnen dit ecosysteem bevinden zich diverse biotopen, ieder met zijn eigen kwaliteiten. Van hogere, zonnige en natte zones, tot aan de lagere, droge en schaduwrijke zones. De gebruikelijke natuurlijke overgangen van veld-zoom-mantel-kern komen verticaal in het wooncomplex terug. De waterstructuur is binnen het complex zichtbaar verweven, iedere regendruppel vindt zijn eigen weg van het moment dat hij valt tot het zijn plek vindt in de grond, wateropslag of als voeding. Zo ontstaat er een rijkdom aan verschillende leefomgevingen waarin diverse fauna kan leven. Verschillende plekken met ieder een eigen karakter, ook weer geschikt voor divers gebruik door de mens.

## shared living mens



Meer mensen wonen hier samen op een kleiner oppervlak. Verschillende achtergronden en leeftijden die elkaar in hun eigen krachten kunnen sterken komen samen. Zij wonen in een complex dat functioneert als een verticale wijk, met ruimte voor ontmoeting, beweging en spelen. Met een verscheidenheid aan plekken die diverse doeleinden kunnen dienen, verbonden door heldere routes. Het heeft ook een maatschappelijke functie: het dienen van de samenleving op kleine schaal. Een 'dorpse' gemeenschap, waarin samen wordt geleefd, gewoond en gedeeld. Een warme uitnodigende sfeer, waar men naar elkaar omkijkt en samen bouwt aan hun veilige, geborgen, gezonde woonplek.

## shared living fauna



Binnen de rijkdom aan biotopen ontstaan er tal van geschikte leefomgevingen voor verschillende (doel)soorten. Iedere soort vraagt om een ander type habitat. Denk aan een droge of vochtige habitat, zon- of schaduwrijk, in de wind of juist in de luwte. Maar ook waar welk voedsel zich bevindt is van belang. Iedere soort heeft zijn eigen wensen en behoeftes voor een gezond leven. En een gezond leven werkt weer mee aan een gezonde biodiversiteit. Flora en fauna werken met elkaar samen en dragen zo bij aan een gezondere leefomgeving. Niet alleen voor de fauna, maar ook voor de flora en de mens. **Shared living** is dan ook geen bedacht systeem, het is een les uit de natuur.

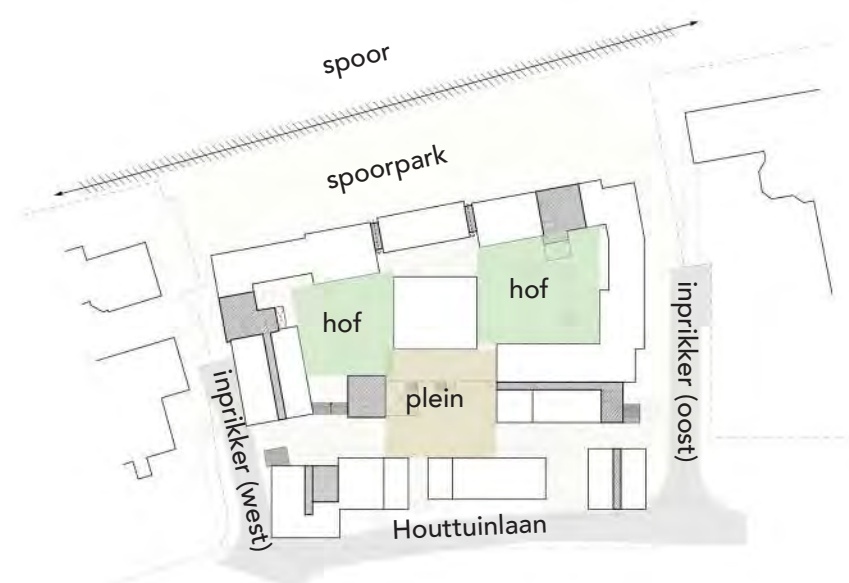




Houttuinlaan  
gezond wonen in een levendig milieu

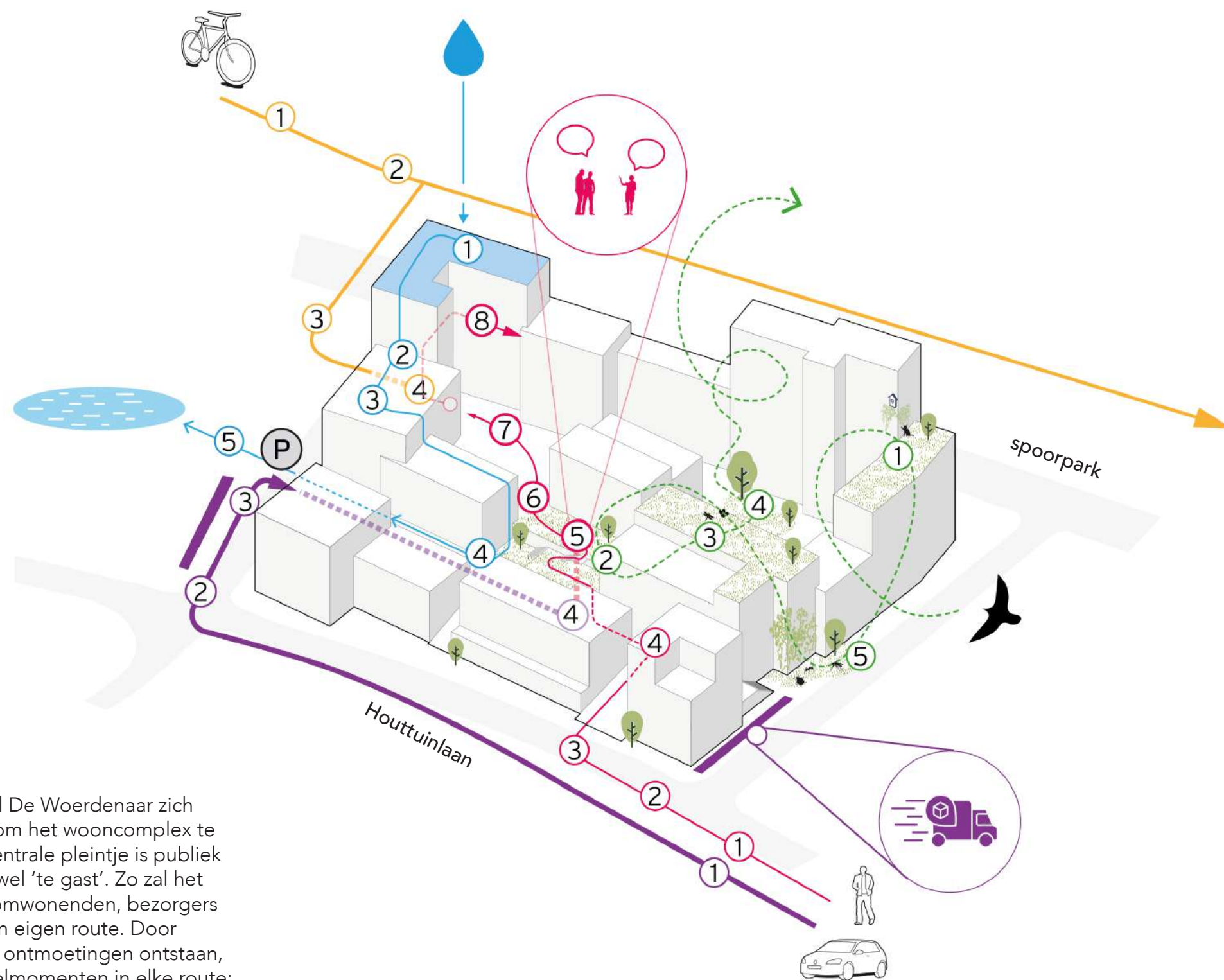
*(impressie van het volume, geen gevelontwerp)*

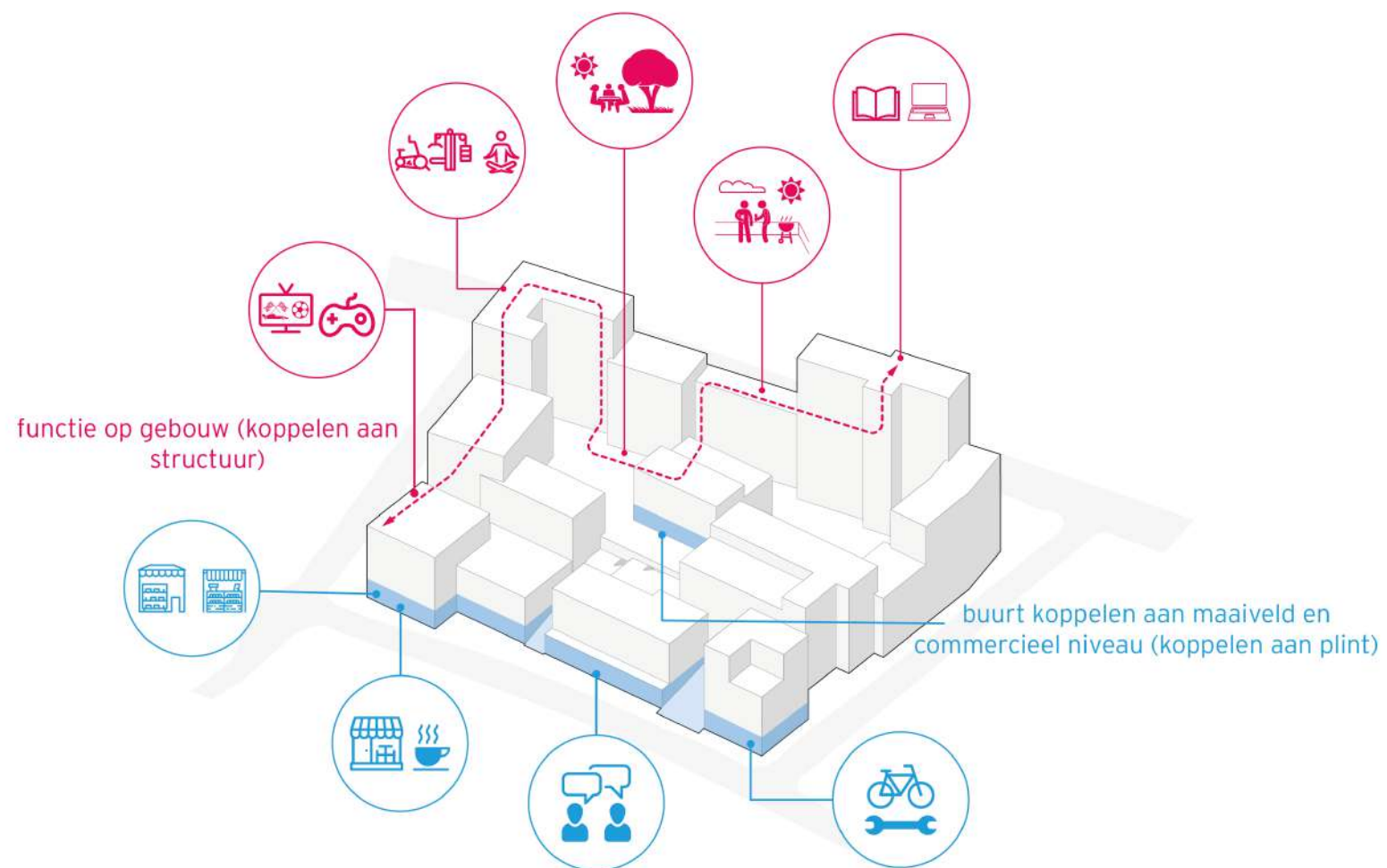




## Routes

**Shared living** gaat ook over het delen van openbare ruimte. Terwijl De Woerdenaar zich nestelt aan de openbare ruimte, wordt de omgeving uitgenodigd om het wooncomplex te betreden via verschillende toegangen tussen de gebouwen. Het centrale pleintje is publiek toegankelijk, en ook de woonhoven zijn bereikbaar; al ben je daar wel 'te gast'. Zo zal het complex bezocht en gebruikt worden door bewoners, bezoekers, omwonenden, bezorgers en bedrijven, en ook door flora en fauna. Iedereen volgt daarbij een eigen route. Door deze routes in kaart te brengen wordt inzichtelijk op welke plekken ontmoetingen ontstaan, gewenst zijn of vermeden moeten worden. Ook toont het de sleutelmomenten in elke route: onder andere het thuiskomen via verschillende routes kan zo goed vorm gegeven worden. Door heldere vormgeving, zichtlijnen en toegankelijkheid is de routing voor elke gebruiker vanzelfsprekend tot aan de hoofdentree van zijn eigen gebouw. Daarvan zijn er een aantal: aan elke zijde van het complex en aan elk plein of hof is een gebouwentree te vinden.





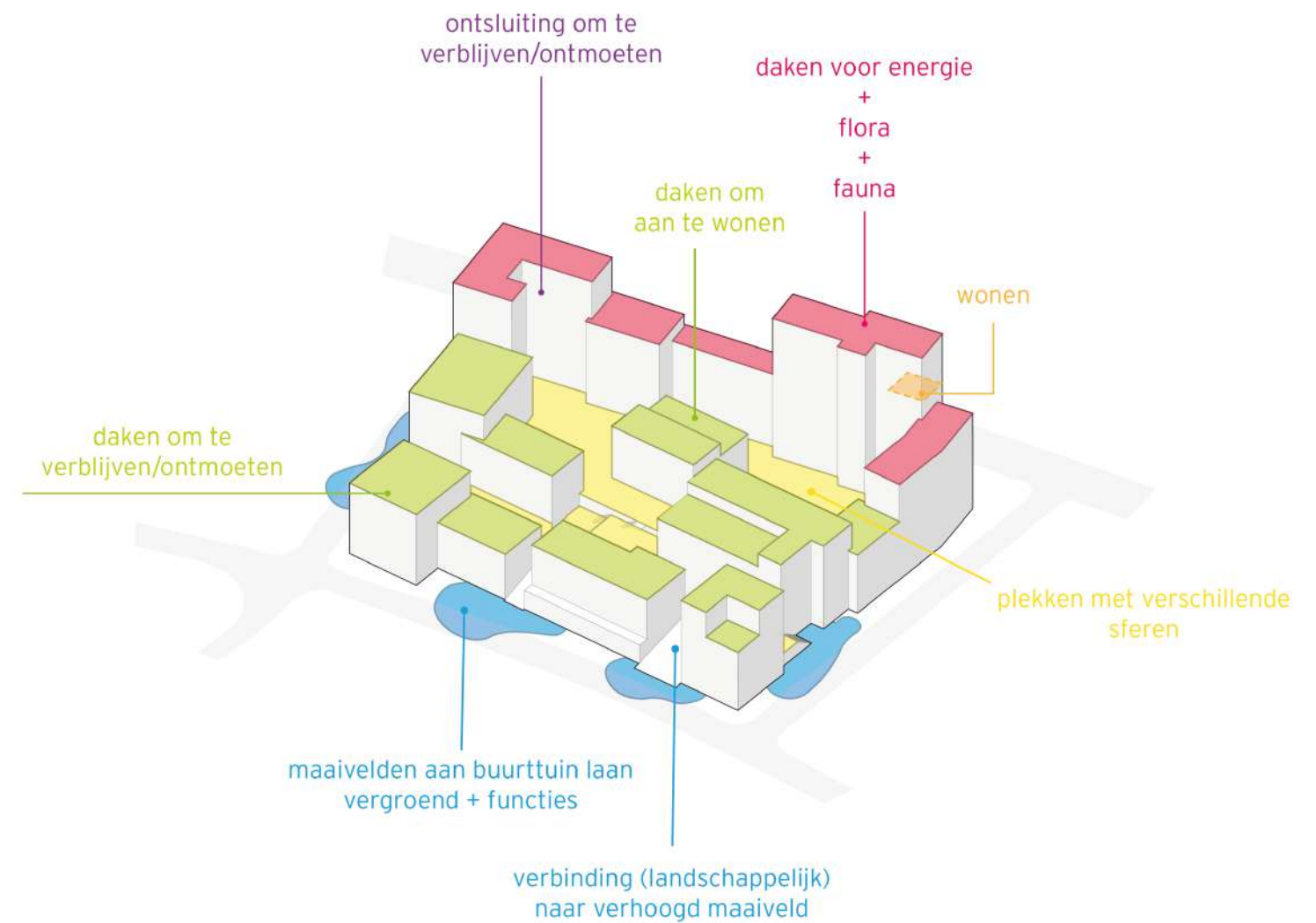
## Mixed use woonomgeving

Van commerciële ruimtes op plintniveau aan de Houttuinlaan, tot minder publieke functies aan het centrale pleintje, tot op het eigen woonprogramma gerichte voorzieningen: allen zijn ze onderdeel van het programma van De Woerdenaar. Deze mix brengt levendigheid en reuring in het ensemble, stimuleert ontmoetingen en geeft de nodige ondersteuning aan deze compacte vorm van wonen.





(referentiebeeld)



## Gezond samenleven

In de Woerdenaar woont men gezond, samen. 'Gezond' gaat hier over de brede zin van het woord: gezonde lucht, beschutting tegen verkeerslawaaï, beperken van hittestress, verrijken van de biodiversiteit, maar ook sociale duurzaamheid en het voorkomen van vereenzaming. De verhoogde maaivelden en daken van de gebouwen worden zo groen mogelijk aangelegd. De omgang met water krijgt daarbij een belangrijke rol als drager en voeding van het ecosysteem. Groen en water reduceren de zomerse hittestress en bieden een gezond verblijfsklimaat voor mens, dier en beplanting. De steeds kleiner wordende gebouwschaal creëert een fijn dwaalmilieu. Via verschillende routes worden Houttuinlaan en spoorpark verbonden en wordt er tevens een parallelroute voorzien. De verschillende niet-woonfuncties verspreid door het ensemble zorgen voor meer dynamiek aan deze routes. Kleinere woonclusters bevorderen sociale cohesie en stimuleren gemeenschappelijkheid. Collectiviteit wordt gestimuleerd met gedeelde daktuinen en gedeelde gebruiksruidtes die soms voor het gehele complex, soms voor een kleiner wooncluster beschikbaar zijn. Zo zijn de woningen compact, maar aangevuld met de collectieve delen.

# 01

## INLEIDING

## KADERS



# Structuurvisie Middelland-Noord (nov.2019)

## versterken bestaand raamwerk

Uitgangspunt is om het bestaande ruimtelijke raamwerk als vertrekpunt te nemen en om dit te versterken.



## groen-blauw raamwerk



### Ingrepen

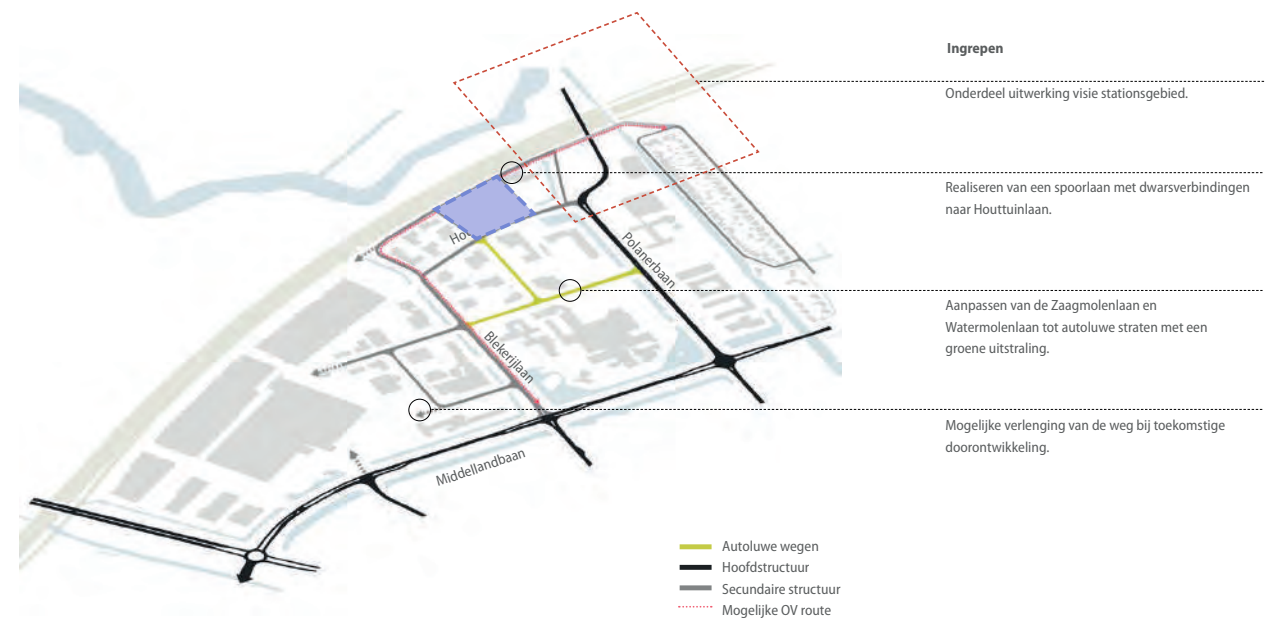
Realiseren van een route voor langzaam verkeer langs de Jaap Bijzerwetering.

De Polanerbaan vormt een representatieve groene entree van Woerden.

Centrale groene zone wordt toegankelijk met een eenduidige groene inrichting.

Versterken lommerrijke karakter van de Blekerijlaan door verwijdering hekken en groenere inrichting.

## autoverkeer en ov



### Ingrepen

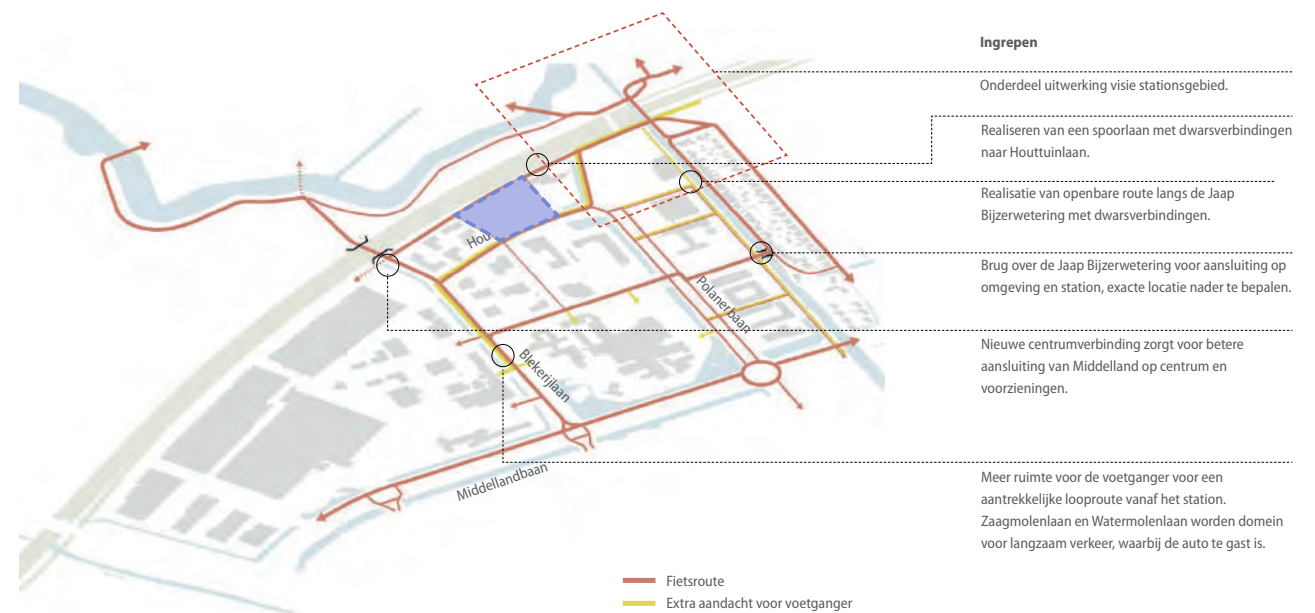
Onderdeel uitwerking visie stationsgebied.

Realiseren van een spoorlaan met dwarsverbindingen naar Houttuinlaan.

Aanpassen van de Zaagmolenlaan en Watermolenlaan tot autoluwe straten met een groene uitstraling.

Mogelijke verlenging van de weg bij toekomstige doorontwikkeling.

## langzaam verkeer



### Ingrepen

Onderdeel uitwerking visie stationsgebied.

Realiseren van een spoorlaan met dwarsverbindingen naar Houttuinlaan.

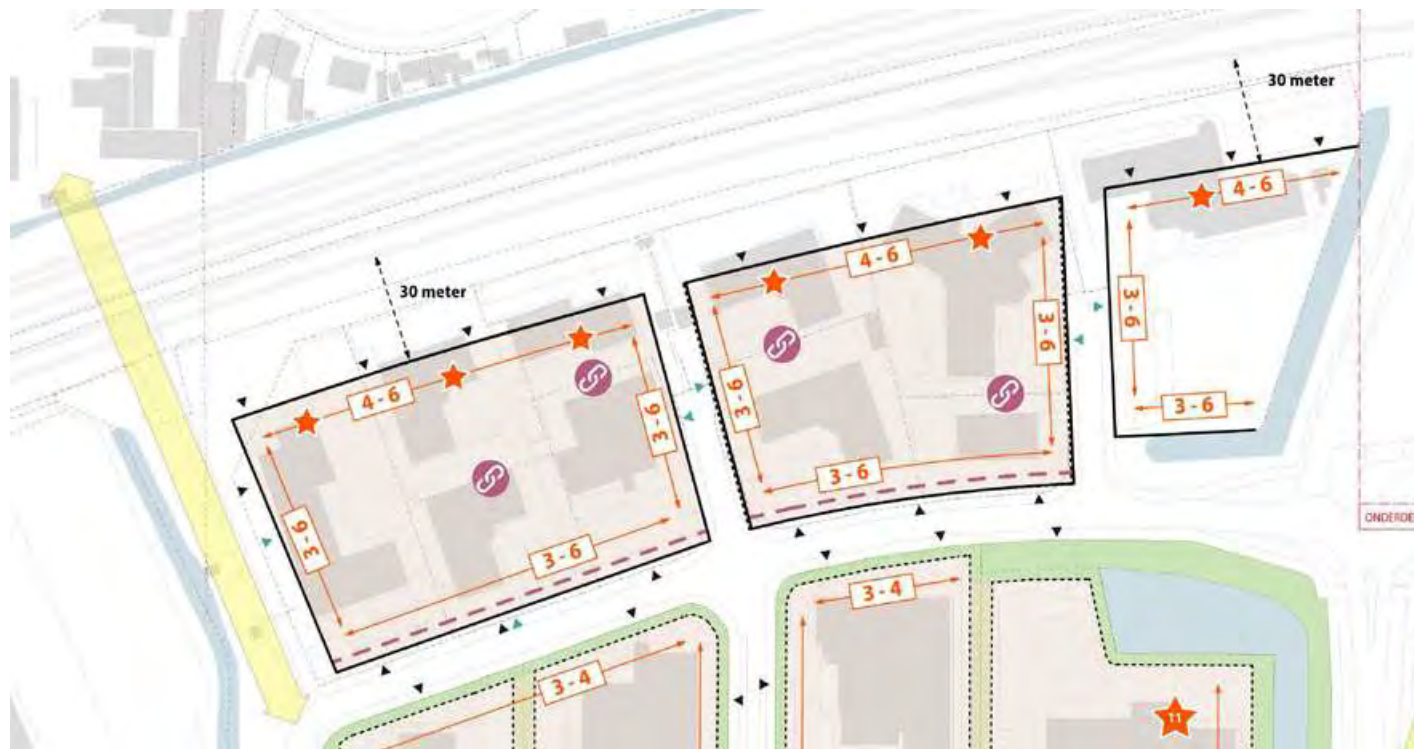
Realisatie van openbare route langs de Jaap Bijzerwetering met dwarsverbindingen.

Brug over de Jaap Bijzerwetering voor aansluiting op omgeving en station, exacte locatie nader te bepalen.

Nieuwe centrumverbinding zorgt voor betere aansluiting van Middelland op centrum en voorzieningen.

Meer ruimte voor de voetganger voor een aantrekkelijke looproute vanaf het station. Zaagmolenlaan en Watermolenlaan worden domein voor langzaam verkeer, waarbij de auto te gast is.

# Structuurvisie Middelland-Noord (nov.2019)



## LEGENDA

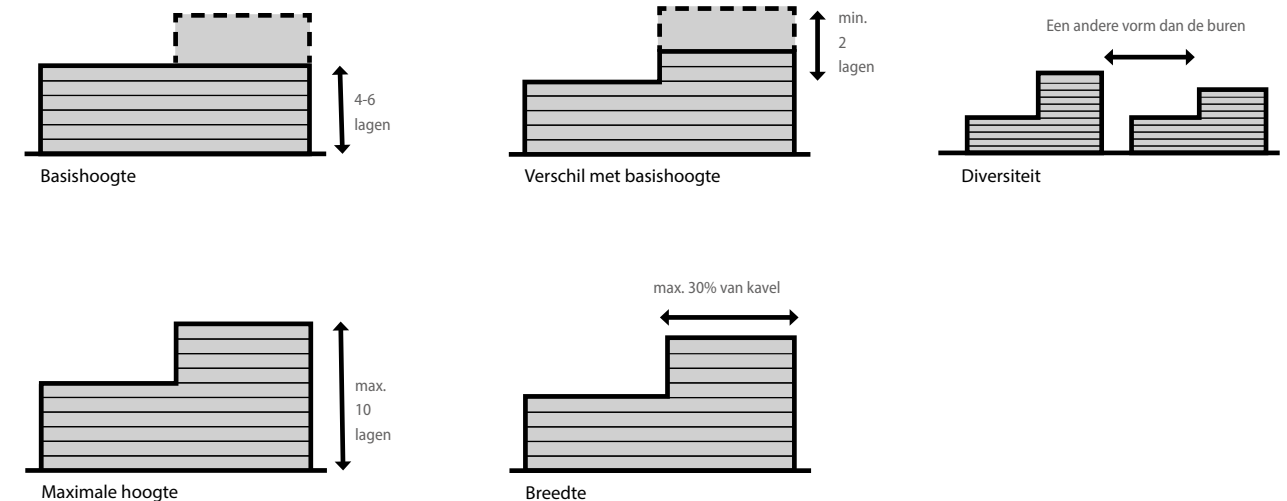
- |                                               |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|
| Ontwikkelveld                                 | Huidige bebouwing      |
| Bouwen in de rooilijn                         | Huidige perceelsgrens  |
| Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur | Huidige infrastructuur |
| Groene inrichting                             |                        |
| Zone toegang parkeren                         |                        |
| Oriëntatie van gebouwen                       |                        |
| Multifunctionele plint                        |                        |
| Kavels worden in samenhang ontwikkeld         |                        |
| Bouwhoogte (aantal bouwlagen)                 |                        |
| Hoogteaccent mogelijk                         |                        |
| Zoekgebied openbare verbinding                |                        |

## spelregels voor herontwikkeling

Voor de spoorzone geldt dat het samenvoegen van (losse) kavels een belangrijk uitgangspunt is voor de kwaliteitsversterking. De spoorzone biedt, vanwege de nabijheid van het station, de mogelijkheid voor een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Aan de noordzijde (spoor) zijn hoogteaccenten wenselijk en mogelijk.

## spelregels hoogteaccenten

Voor de bouwhoogte geldt als uitgangspunt een afwisselende basishoogte van 3 tot 6 bouwlagen. Op strategische plekken zijn hoogteaccenten van 10 bouwlagen mogelijk. Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt bij hoogteaccenten is de onderlinge afwisseling qua positie.



## algemene spelregels

Parkeren uit het zicht van de toekomstige openbare ruimte. Rondom alle bouwvelden is een groene inrichting vereist. De maatvoering van deze omzoming wordt ruimtelijk afgestemd op de hoogte van de bebouwing en stedenbouwkundig onderbouwd.



# Structuurvisie Middelland-Noord (nov.2019)

## Ruimtelijke spelregels

### Principes Spoorlaan

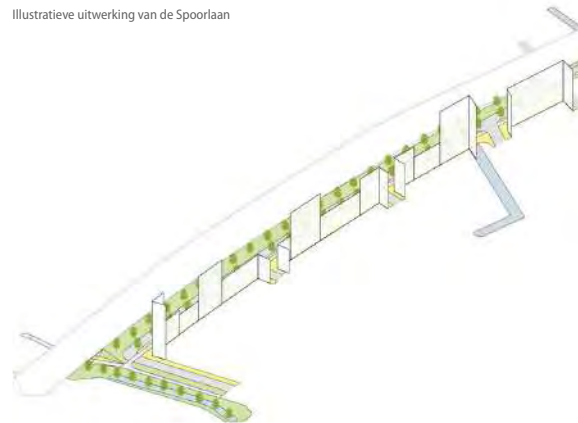
- Zone van dertig meter tussen spoor en bebouwing geeft ruimte voor een brede groene laan.
- Bebouwing met adressen en voorkanten geeft Woerden een gezicht naar het spoor.
- Bebouwingswand biedt afscherming tegen geluid voor achterliggende functies.



Principe doorsnede (illustratief)



Illustratieve uitwerking van de Spoorlaan



## Ruimtelijke spelregels

### Principes Houttuinlaan

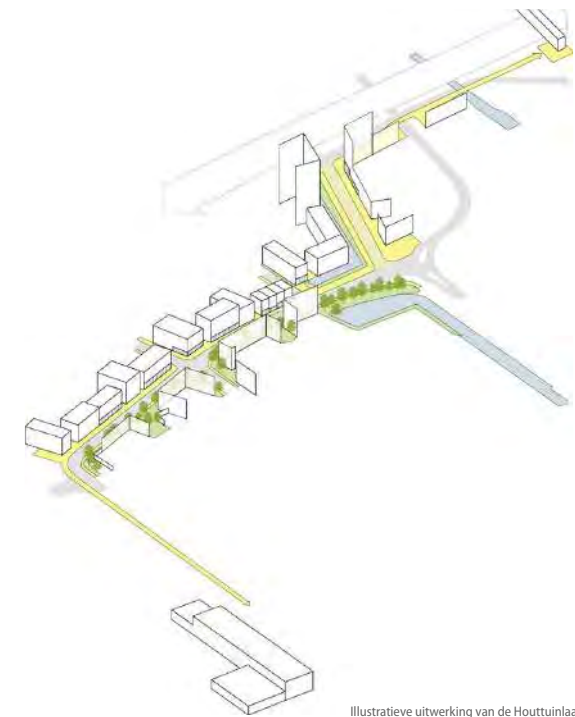
- Aantrekkelijke route voor langzaam verkeer.
- Brede stoep op de zonnige zijde met aandacht voor verblijfskwaliteit door bijvoorbeeld terrassen te realiseren.
- Multifunctionele plinten zorgen voor levendigheid en activiteit.



Principe doorsnede (illustratief)



Illustratieve uitwerking van de Houttuinlaan



# Andere gemeentelijke kaders



## Parkeervisie / Nota parkeernormen

De parkeernorm 2022 is van toepassing.

Ten aanzien van parkeren geldt in het bijzonder:

- Middelland-Noord valt onder het gebied "kerngebied"
- Fietsparkeren belangrijk

### Mobiliteit

De nabijheid van het station is te benutten. In het plan wordt een focus gelegd op alternatieve vormen van mobiliteit, fiets en deelsvervoer. Daarmee wordt ingezet op het terugdringen van autobezit en -gebruik.

### woonvisie

In de gemeente Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning. De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren en mensen met een laag- en middeninkomen. Maar ook voor gezinnen en hogere inkomens moet worden gebouwd. In De Woerdenaar wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, aansluitend op verschillende doelgroepen.

Voor dit project geldt het Addendum op de Woonvisie (2021) en het Collegewerkprogramma 2023-2026. Ook wordt geanticipeerd op de wet- en regelgeving die uitgaat van 30% sociale huur.

### Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte heeft Dijk&co landschapsarchitectuur een voorlopig ontwerp gemaakt (2022). De relevante randvoorwaarden en inrichtingsvoorstellen zijn uitgangspunt rondom de planlocatie.



# 01

## INLEIDING

# OMGEVINGSANALYSE



# Locatie



Oude Rijn

spoorlijn

**WOERDEN**  
Centrum

station

plangebied

Middelland

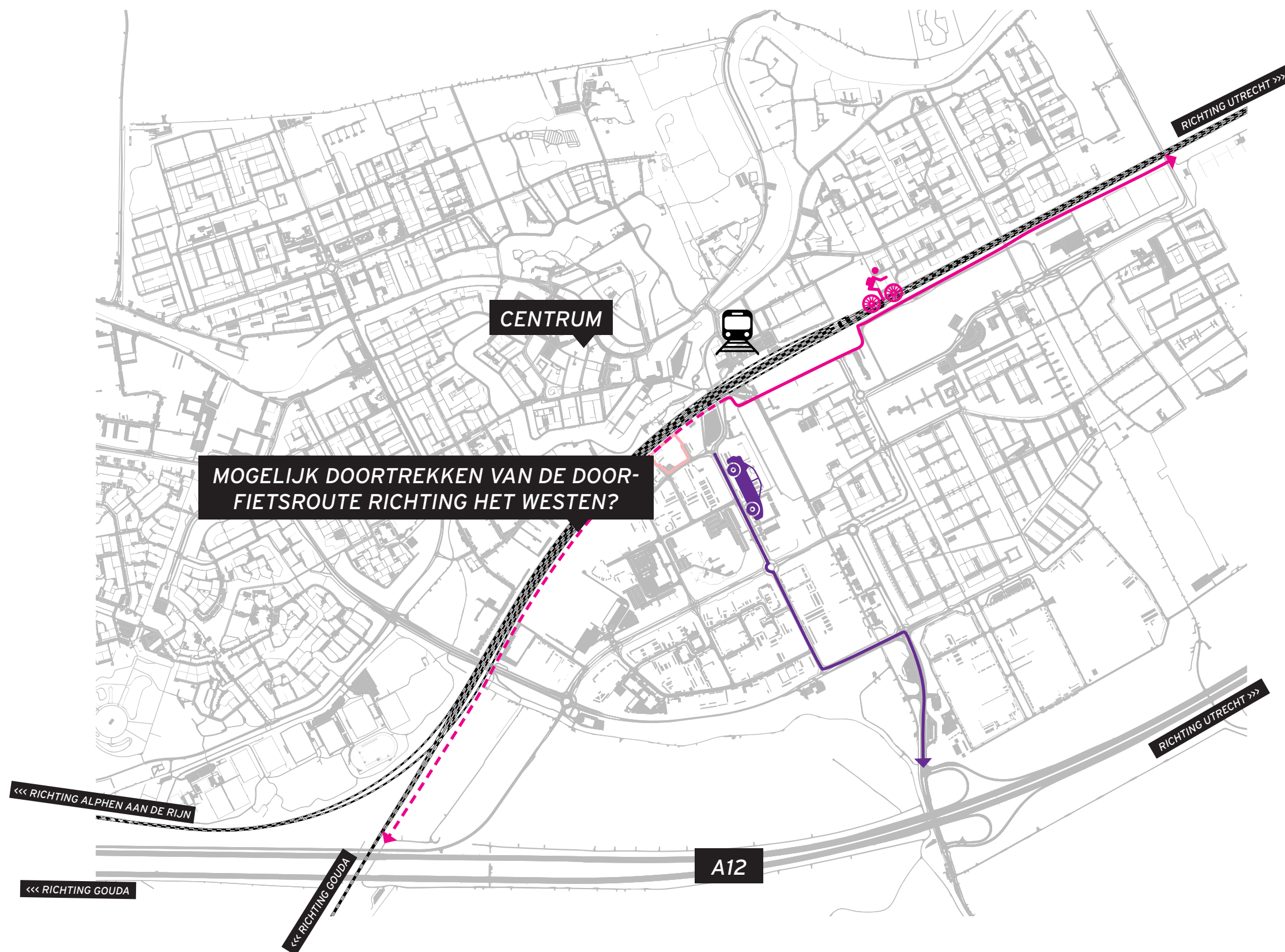
spoorlijn

A12

spoorlijn



# Ruimtelijk en infrastructuur



## Conclusies ruimtelijk en infrastructuur

- Locatie ligt dichtbij voorzieningen zoals het centrum en het treinstation
- Goede aansluiting richting de A12
- Er is een doorfietsroute van Utrecht naar Woerden. Deze route kan mogelijk doorgetrokken worden naar Bodegraven en Gouda
- Sterke bereikbaarheid met de trein, met 10-15 minuten op Utrecht Centraal



# Beleving



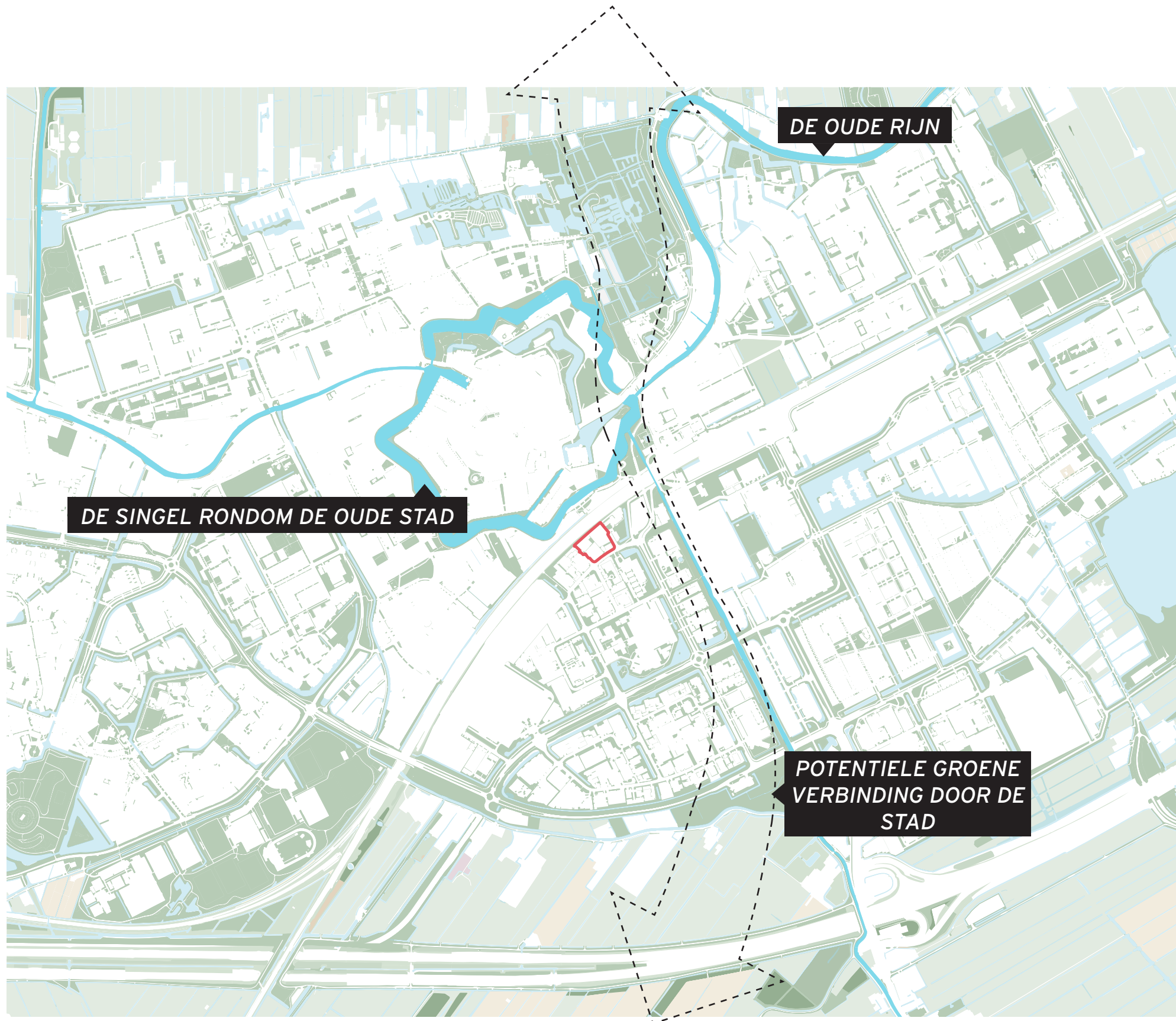
## Zichtbaarheid objecten in grotere omgeving

- Woontoren
- De molen
- Petruskerk
- Het Klooster
- Sint-Bonaventurakerk
- Schoorsteen Defensie-eiland
- Kasteel Woerden
- Woontoren de Waterpoort
- Woontoren de Citadel





# Natuur



## Conclusies natuur

- Ontgonnen veenbodem
- Oorspronkelijk landschap had een fijnmazig watersysteem, nu is het watersysteem veel grover
- Nu sprake van erg veel verharding, met name door vele parkeerplaatsen
- Regenwater kan niet infiltreren, valt op verhard oppervlak en wordt naar riool afgevoerd
- Bedrijventerrein met brede wegprofielen biedt ruimte voor vergroening
- Op grote schaal is zichtbaar dat het groene netwerk van Woerden vrij miniem is, wel is er een potentiële groene verbinding zichtbaar

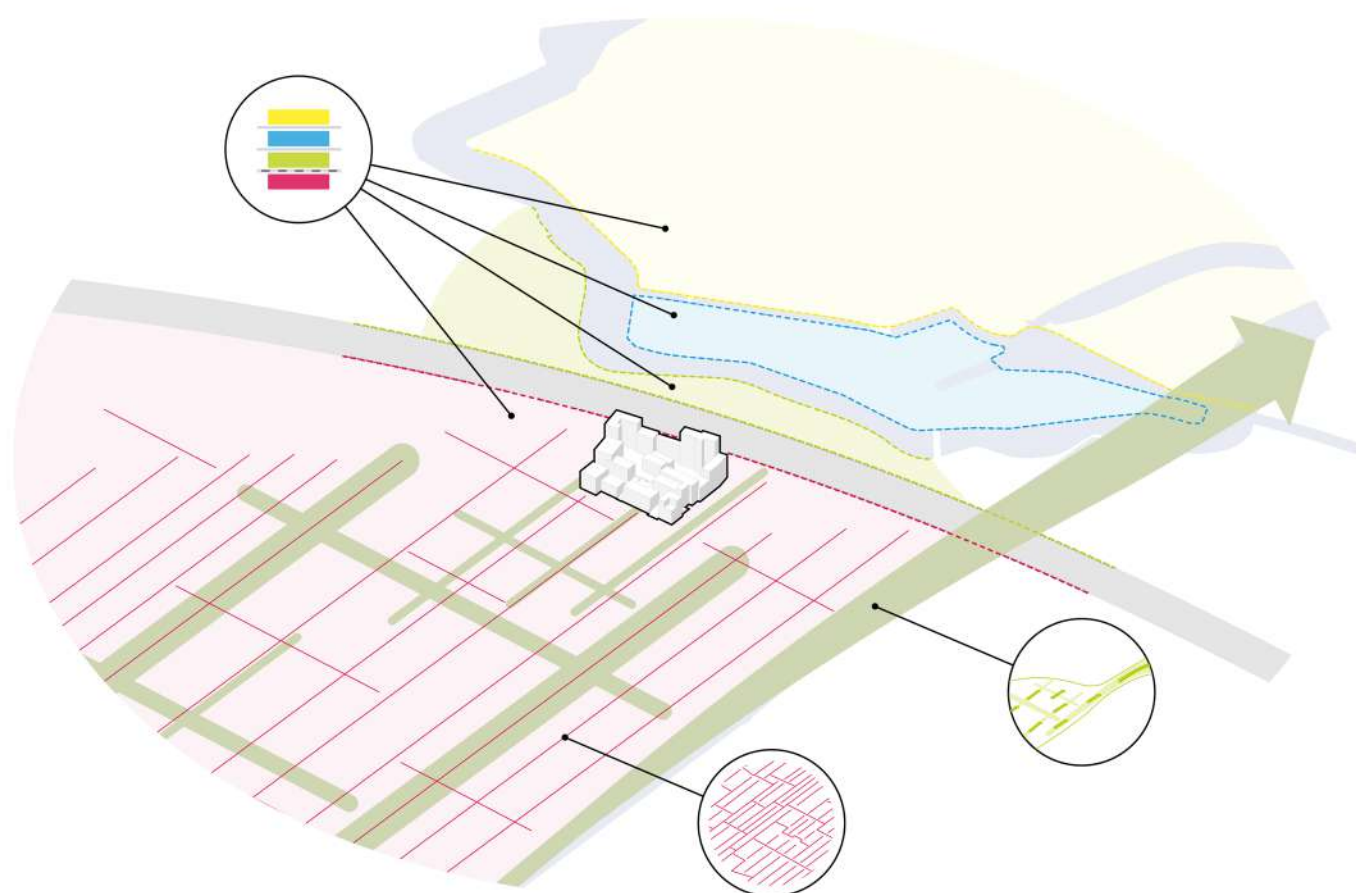
# 02

## STRUCTUURONTWERP



## 02

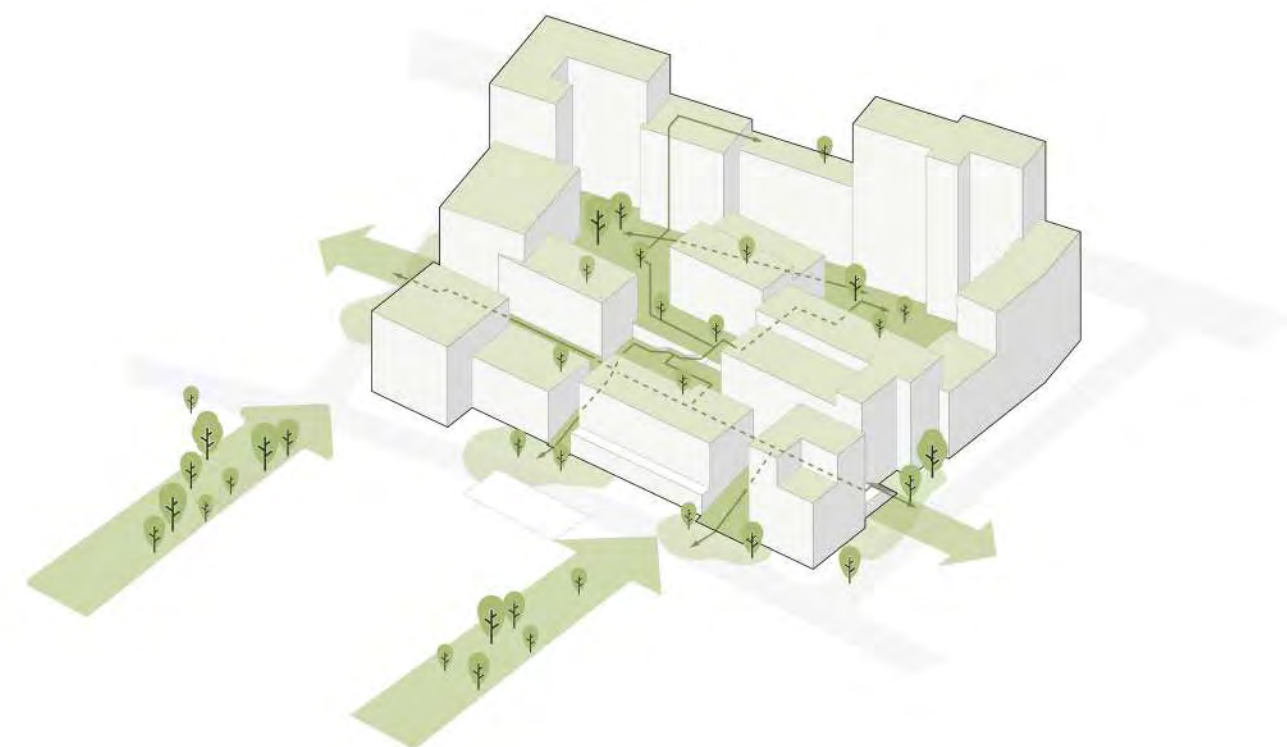
STRUCTUURONTWERP  
STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN



## Van gebied naar plot

De omgevingsanalyse biedt diverse aanknopingspunten waaraan het plan verankerd kan worden. Op het grootste schaalniveau zijn er drie thema's aan te wijzen:

- Een historische laag van ontgonnen kavels
- Aanhaking bij het grotere groensysteem
- Plaats nemen aan de reeks van banden (binnenstad/ singel/ defensie eiland/ singel/rafelrand/ spoor/ Houttuinlaan)



## Aansluiten op groen

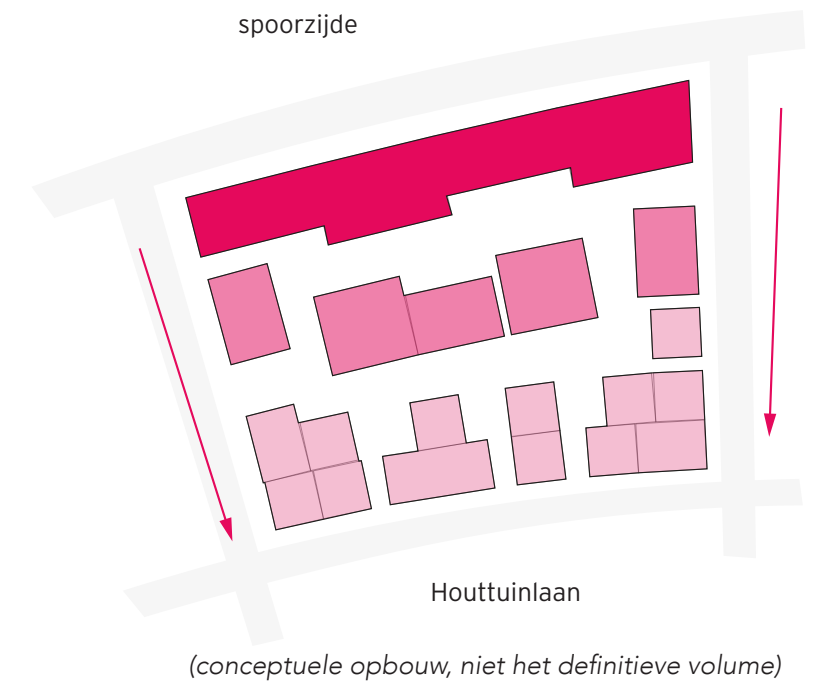
Een schaalniveau kleiner wordt de verbinding gelegd met omliggende plangebieden. Groenstructuren die aaneengesloten zijn vormen een sterker ecologisch geheel. Daarom wordt er aangesloten op aanwezige groenstructuren ten zuiden van het plan, en worden er ook nieuwe 'aansluitpunten' voorzien voor toekomstige ontwikkelingen ten oosten en westen.

- Verbindingen met gebieden in naastgelegen plandelen maken
- Verbindingen voor langzaam verkeer maken, een aangenaam dwaalmilieu



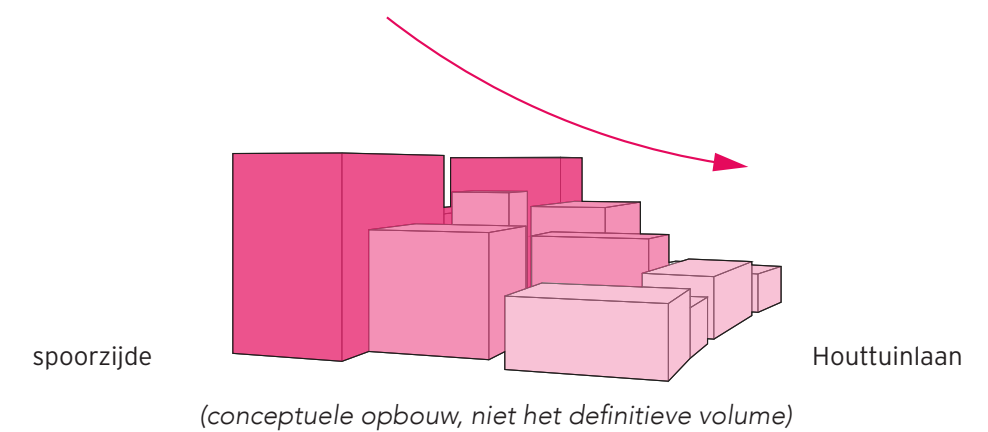


(referentiebeeld)



### Van grote naar kleine korrel

- een dicht en aaneengesloten wand aan de spoorzijde
- kleine en fijnere blokjes richting de Houttuinlaan

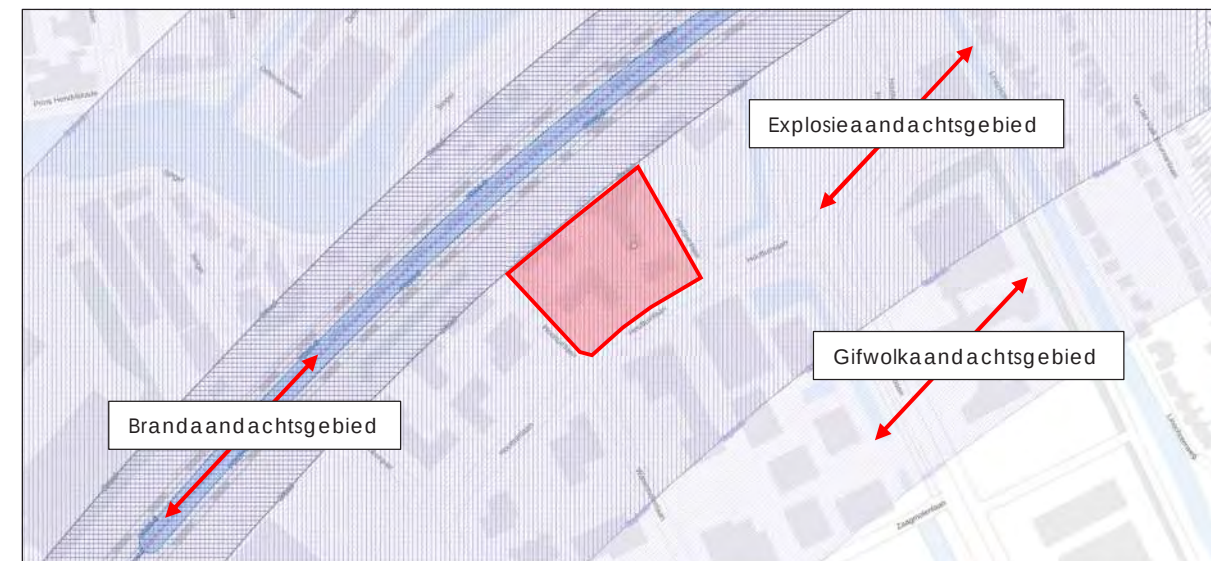


### Hoog naar laag

- hoge rug aan de spoorzijde
- kleine en lagere blokjes richting de Houttuinlaan



Afbeelding 1: Plangebied en risicobronnen (locatie plangebied rood omlijnd)



Rapport SPA WNP, 25-02-2025

## Bouwen aan het spoor: Externe veiligheid en geluid

Het plan ligt op relatief korte afstand van het spoor. Daarom wordt er terdege rekening gehouden met:

- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied
- Hoge geluidsbelasting
- Trillingen

Met betrekking tot bovenstaande onderwerpen worden passende maatregelen genomen. Zo worden vluchtroutes van het spoor af georganiseerd, worden waar nodig dove gevels toegepast en wordt bij de keuze van de bouwmethode gekeken naar gevoeligheid voor trillingen.

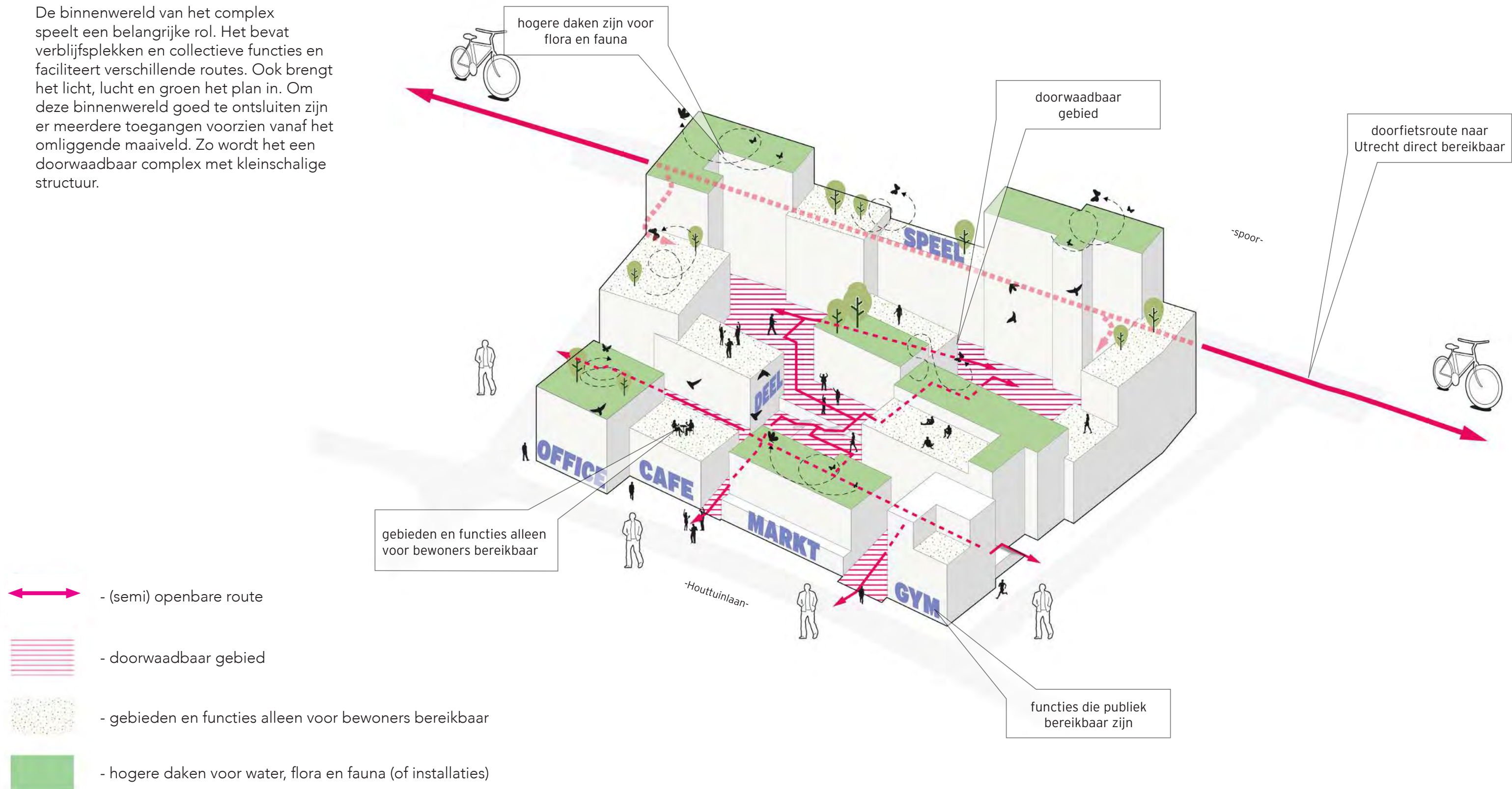


## 02

STRUCTUURONTWERP  
STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

# Van publiek naar privé

De binnenwereld van het complex speelt een belangrijke rol. Het bevat verblijfsplekken en collectieve functies en faciliteert verschillende routes. Ook brengt het licht, lucht en groen het plan in. Om deze binnenwereld goed te ontsluiten zijn er meerdere toegangen voorzien vanaf het omliggende maaiveld. Zo wordt het een doorwaadbaar complex met kleinschalige structuur.





# Van publiek naar privé

De binnenwereld van het complex is gelegen bovenop de (half verdiepte) parkeergarage. Door deze garage als een split-level uit te voeren ontstaat er een stapsgewijze stijging van Houttuinlaan naar spoorzijde. Dit hoogteverschil helpt bij het reguleren van de verhouding openbaar/privé.

De lagere daken van de verschillende gebouwen zijn beschikbaar voor bewoners. Zij vinden daar collectieve daktuinen en collectieve ruimtes.

Op de hogere daken is ruimte gereserveerd voor flora, fauna en installaties. Deze daken zijn niet toegankelijk voor bewoners.

hogere daken zijn voor flora en fauna

gebieden en functies alleen voor bewoners bereikbaar

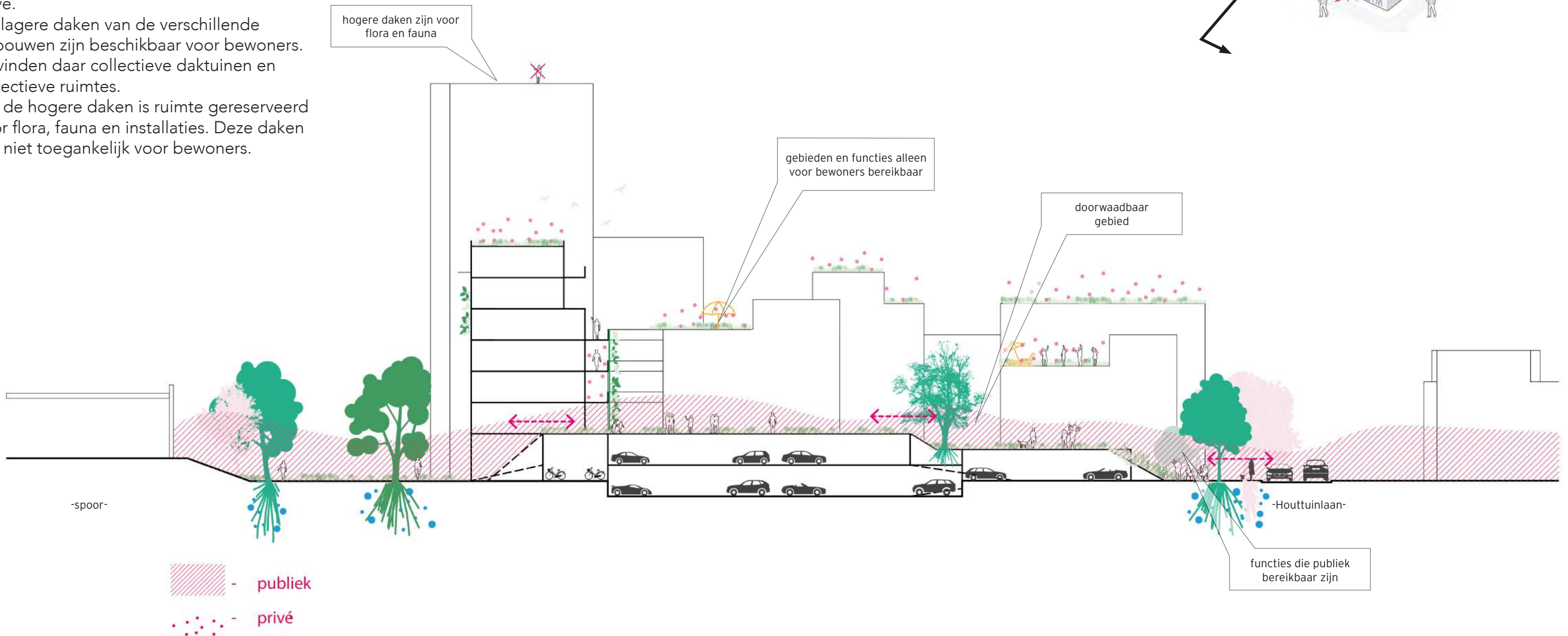
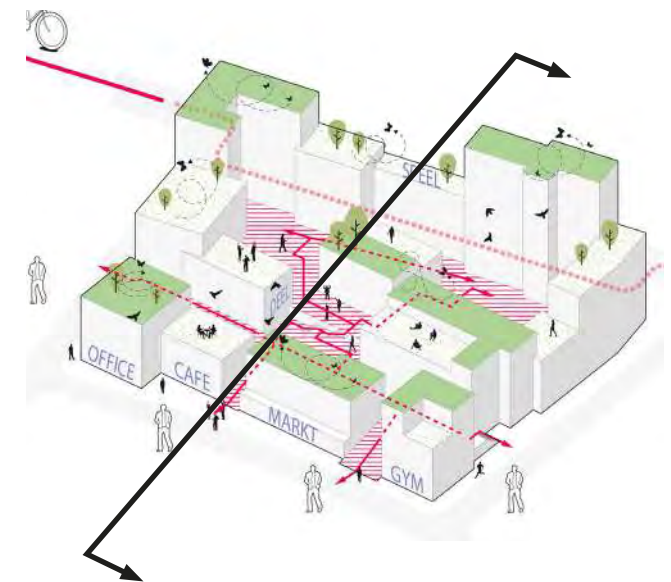
doorwaadbaar gebied

functies die publiek bereikbaar zijn

-spoor-

-Houttuinlaan-

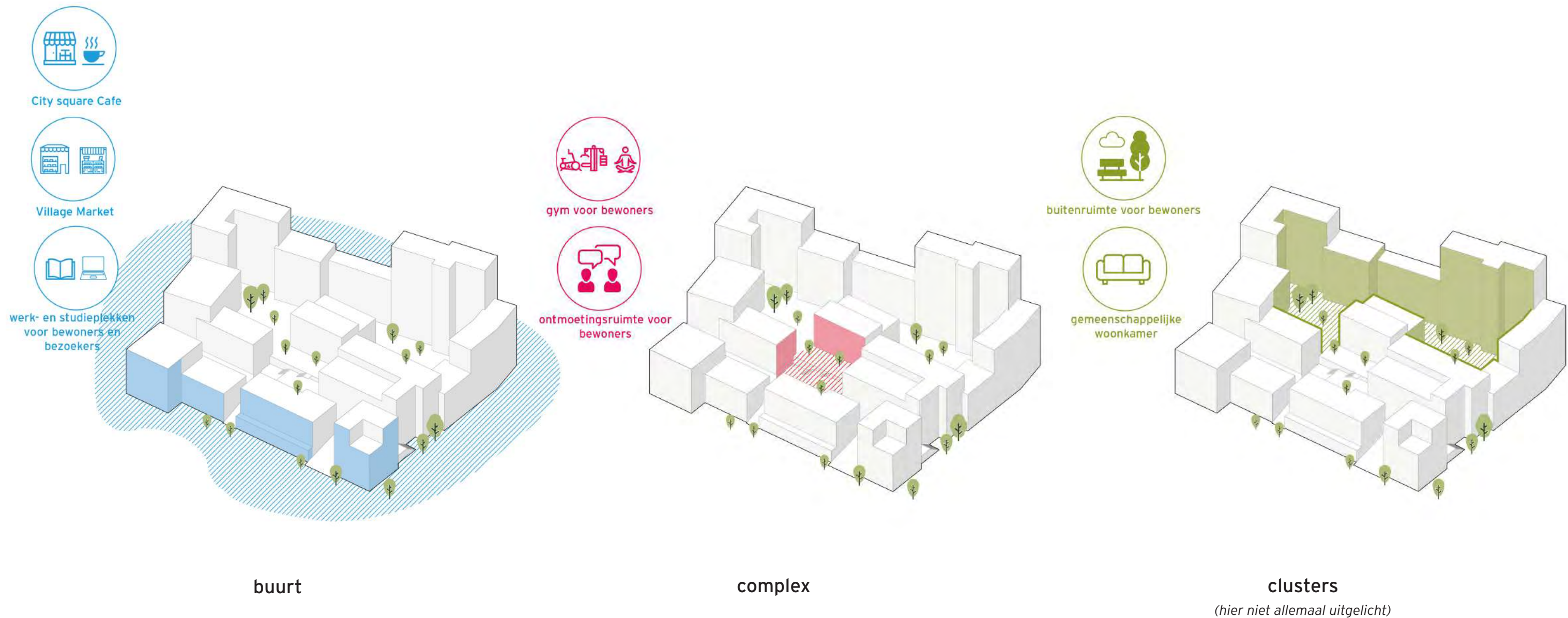
- publiek  
- privé



# Ontmoeten

Op verschillende schaalniveau's

Het publiek toegankelijk maken van het wooncomplex stimuleert ontmoetingen tussen verschillende (doel)groepen. De gradiënt die ontstaat tussen volledig openbaar en volledig privé wordt ingezet om specifieke ontmoetingen te bevorderen. Aan de Houttuinlaan bijvoorbeeld ontmoeten omwonenden elkaar en de bewoners: je buurt. Op het pleintje zal ontmoeten meer gericht zijn op de bewoners van het complex, terwijl men in de woonhoven vooral directe burens uit het eigen cluster tegenkomt.







plein  
ontmoeten op wijkniveau  
*(impressie van het volume, geen gevelontwerp)*

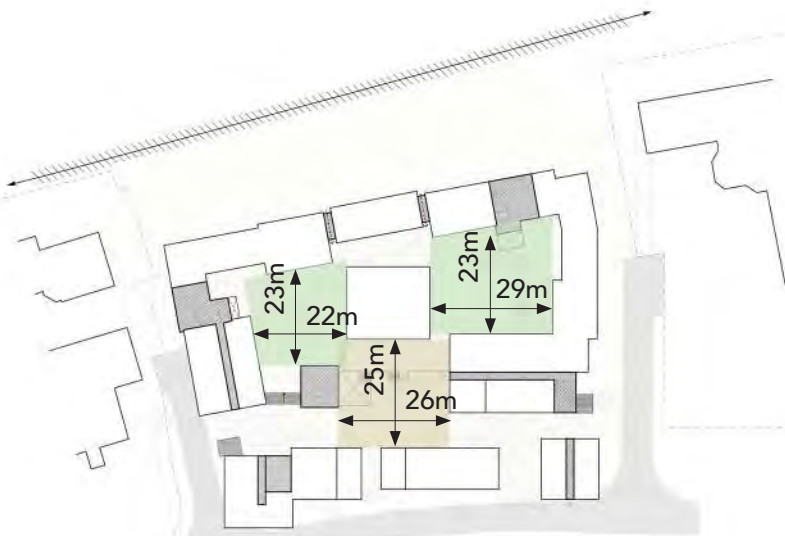


# Bouwmassa

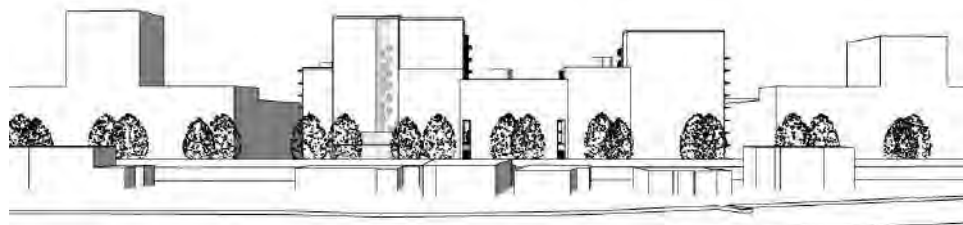
Het wooncomplex heeft een fijnmazige structuur van straatjes, steegjes, een pleintje en hoven. De woningen en andere functies zijn dusdanig gepositioneerd dat er zo min mogelijk blinde gevels ontstaan en alle ruimte doelmatig wordt ingezet.

Conform de structuurvisie Middelland-Noord is de bouwmassa oplopend in hoogte van Houttuinlaan naar spoor. Aan het spoor zijn twee hoogteaccenten voorzien. In het diagram hiernaast zijn de verschillende bouwhoogtes weergegeven.

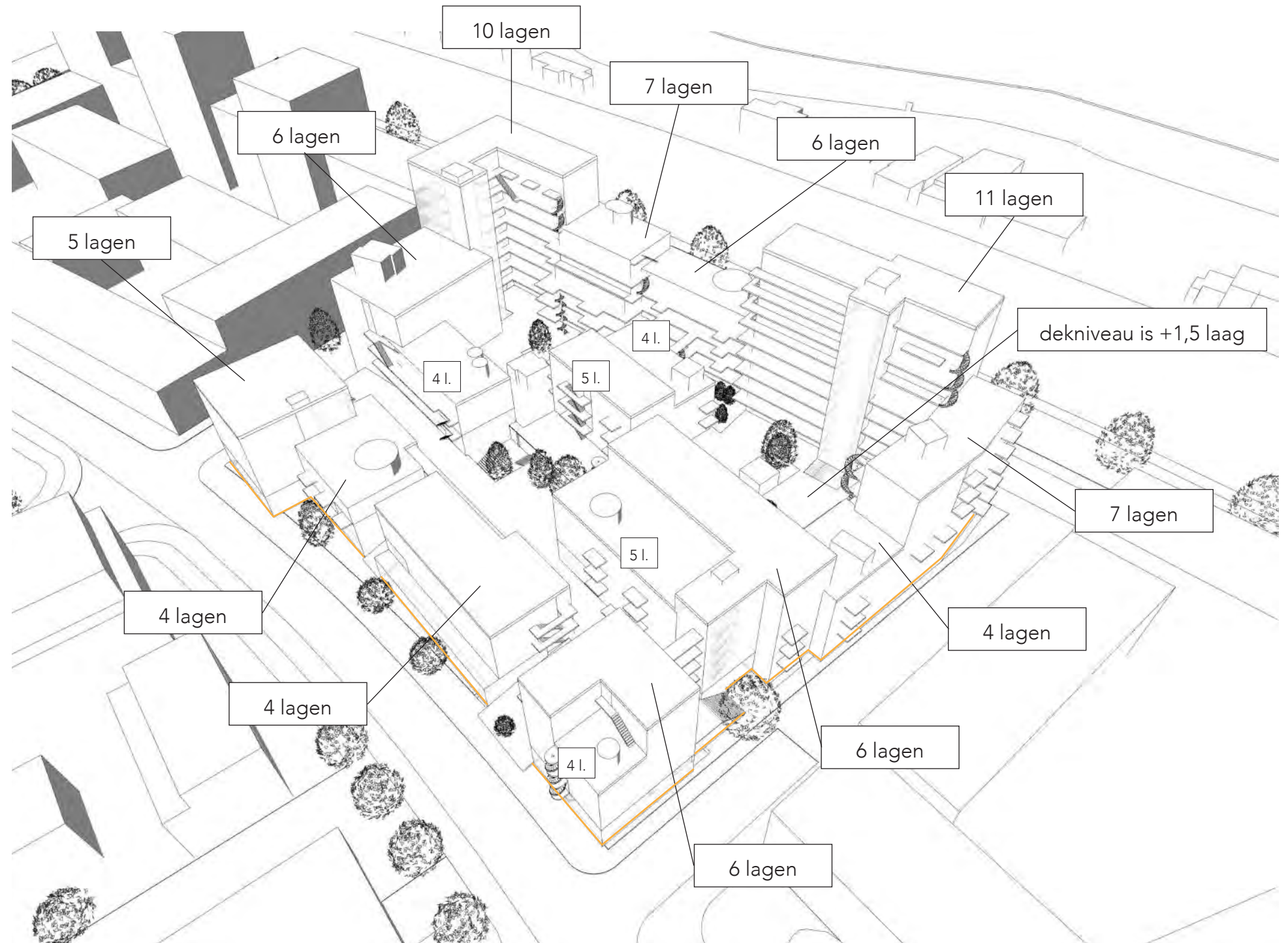
De rooilijnen zijn verspringend om de schaal van het complex te verkleinen en om gebouwdelen te kunnen onderscheiden. Op maaiveldniveau ontstaan er zo verbredingen en versmallingen die ruimte bieden aan entreemomenten of buitenruimtes.



indicatieve afmetingen plein en hoven



aanzicht spoorzijde (met links en rechts een indicatieve projectie van mogelijke toekomstige ontwikkelingen)





# context: huidige en toekomstige buurpercelen

plan in huidige context

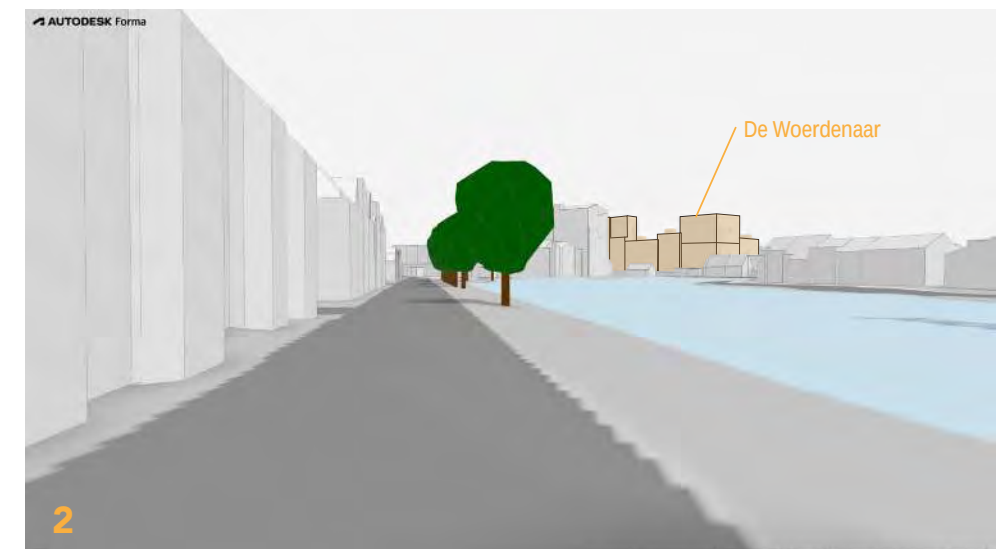
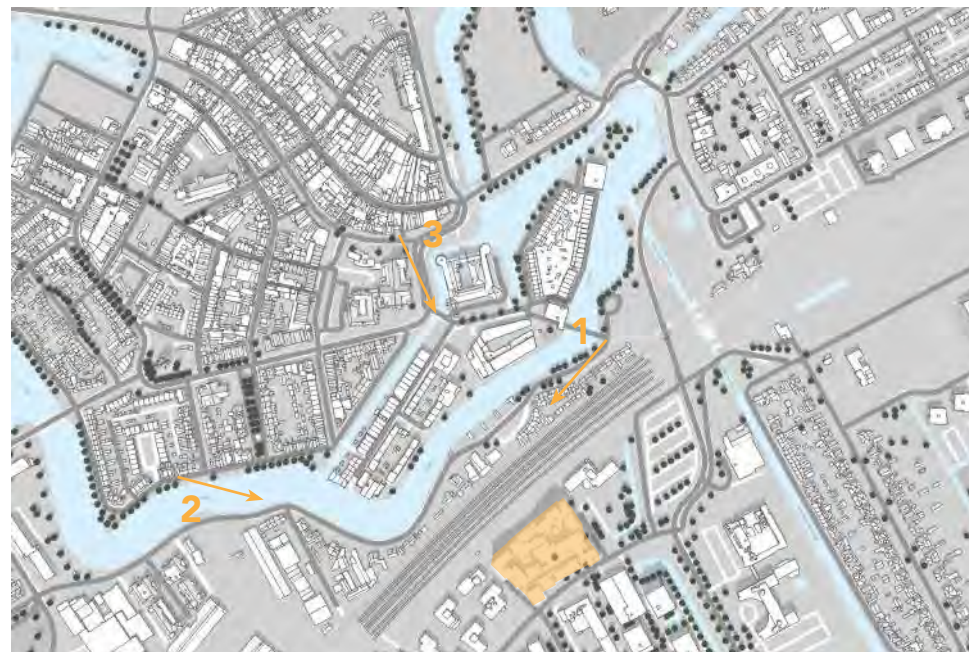


plan met flankerende ontwikkelingen  
(o.b.v. structuurvisie Middelland Noord)





# context: de binnenstad





## context: spoorzone





## context: Houttuinlaan



station

De Houttuin, 5-11 lagen

De Woerdenaar, 4-11 lagen



7

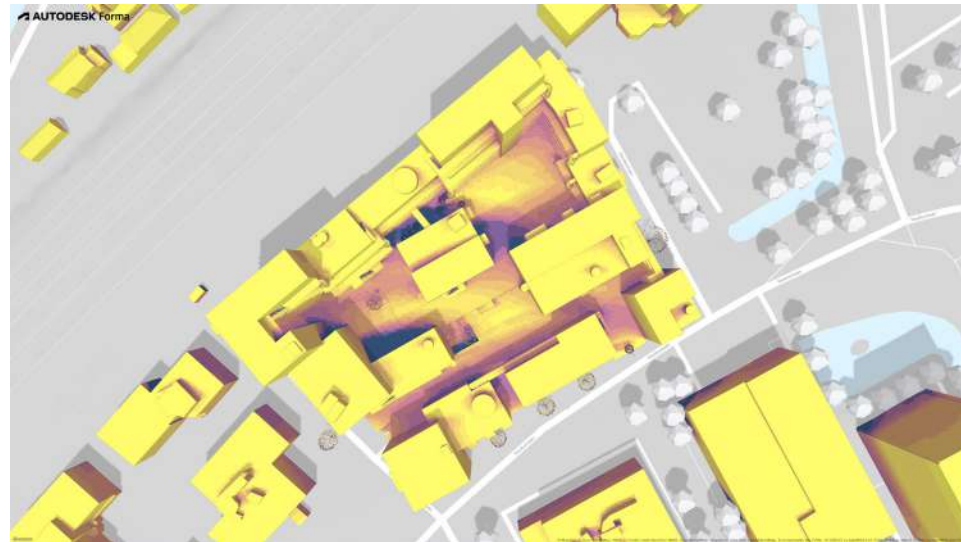
8

9





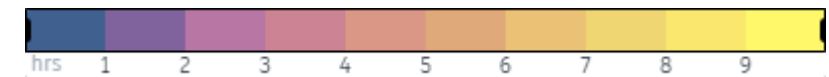
# Bezonning



Van de bouwmassa is een quickscan gemaakt op bezonning en windhinder. Deze quickscan is gedaan om op complexniveau het bouwfysisch klimaat in kaart te brengen. Globaal gezien zijn er geen absolute knelpunten aan het licht gekomen. Wel bieden de studies aanknopingspunten om het volume te optimaliseren.

De afbeelding linksboven toont het aantal zonuren op elk vlak, op 21 juni.

De onderstaande afbeeldingen tonen de schaduwval ten gevolge van bebouwing op drie tijdstippen over de dag heen, op 21 juni.



9:00u



13:00u

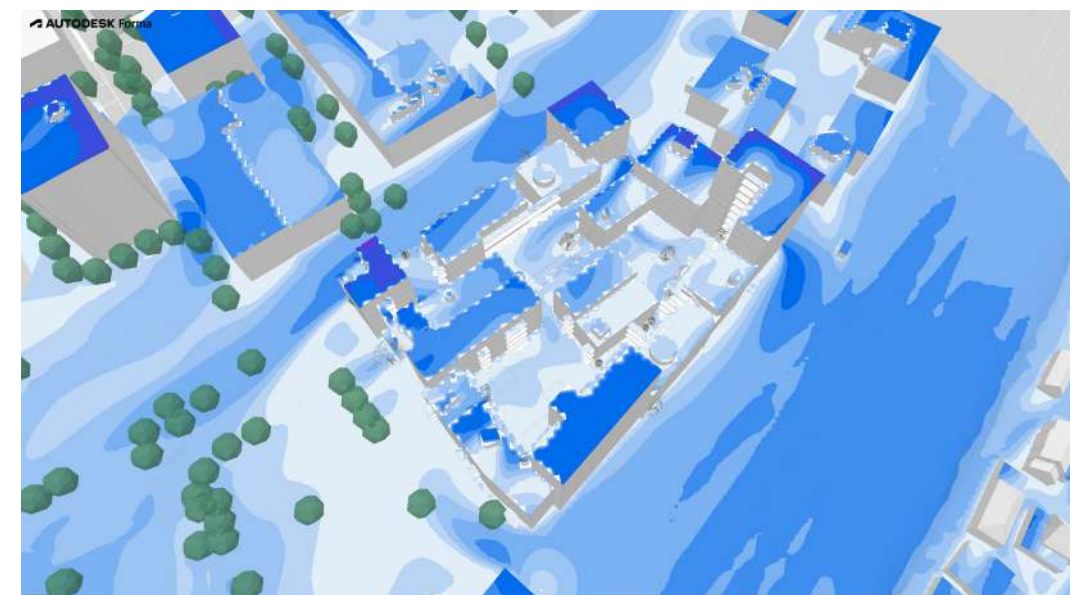
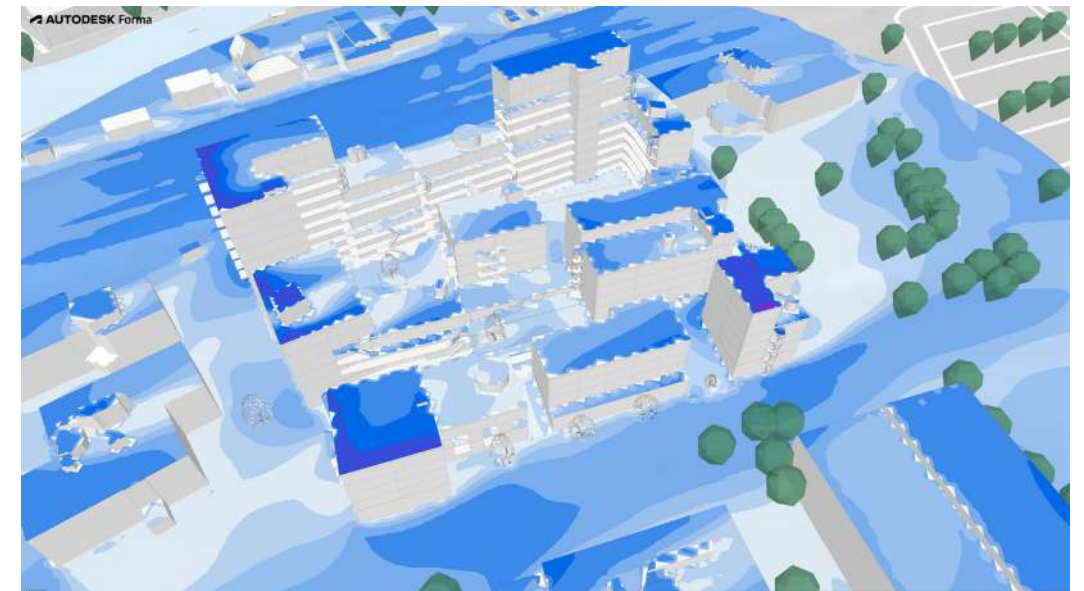


17:00u

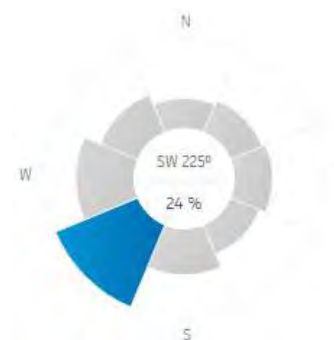
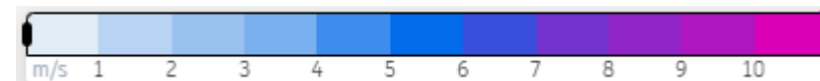


# Windstudie

Windsnelheid obv zuidwestenwind (dominant)



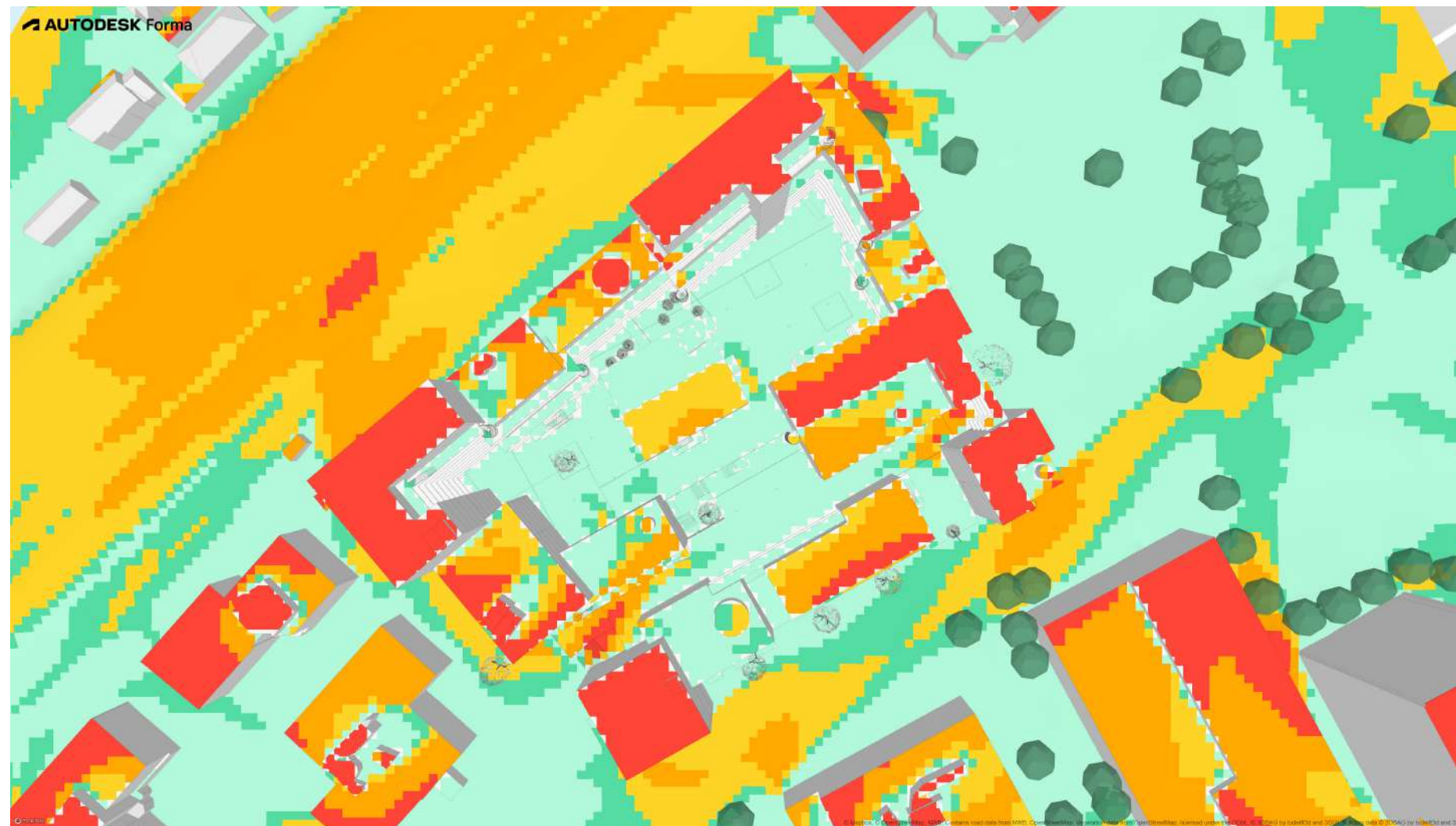
Bovenstaande afbeeldingen tonen de gemiddelde windsnelheid bij een zuidwesterwind (dit is de vaakst voorkomende windrichting).



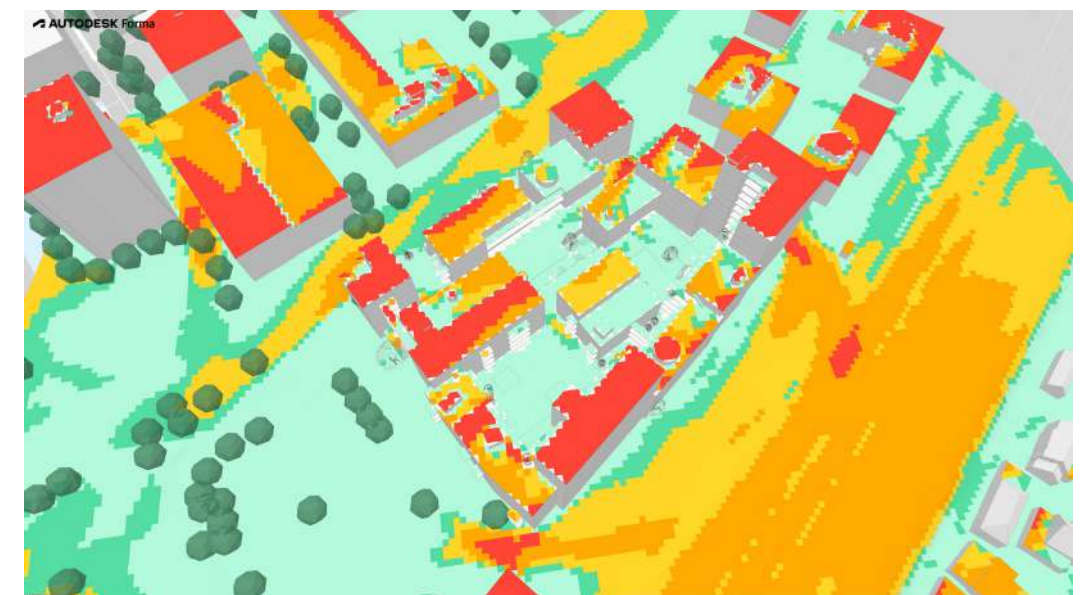
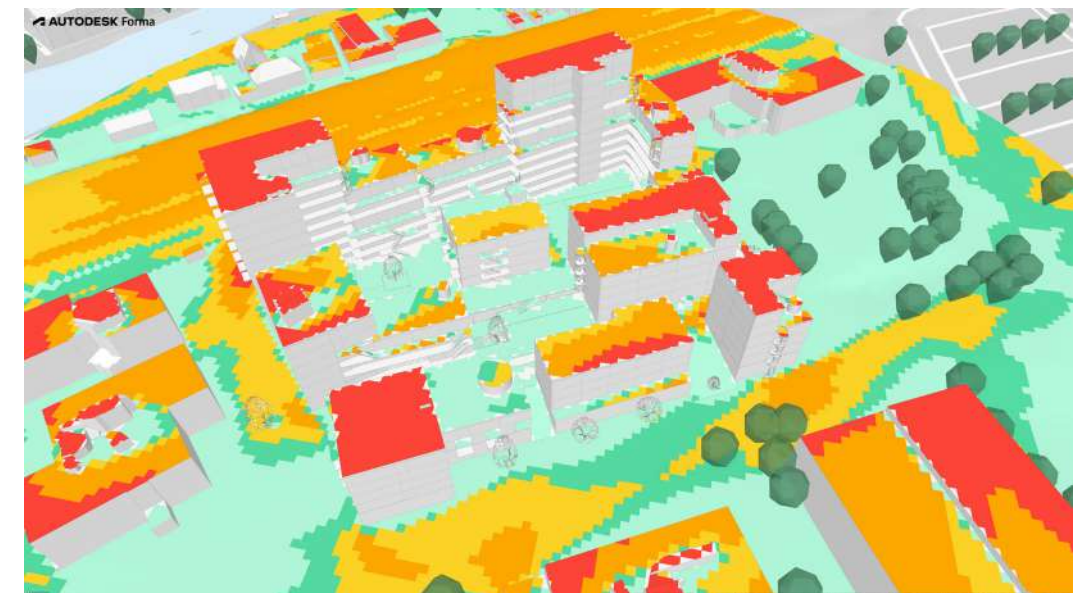


# Windstudie

Comfort (NEN 8100)



Het comfort ten aanzien van wind is verdeeld in 5 categorieën, die een kwalitatieve uitspraak doet over de verblijfskwaliteit van een plek. Dit is een gemiddelde genomen over alle windrichtingen.





# 02

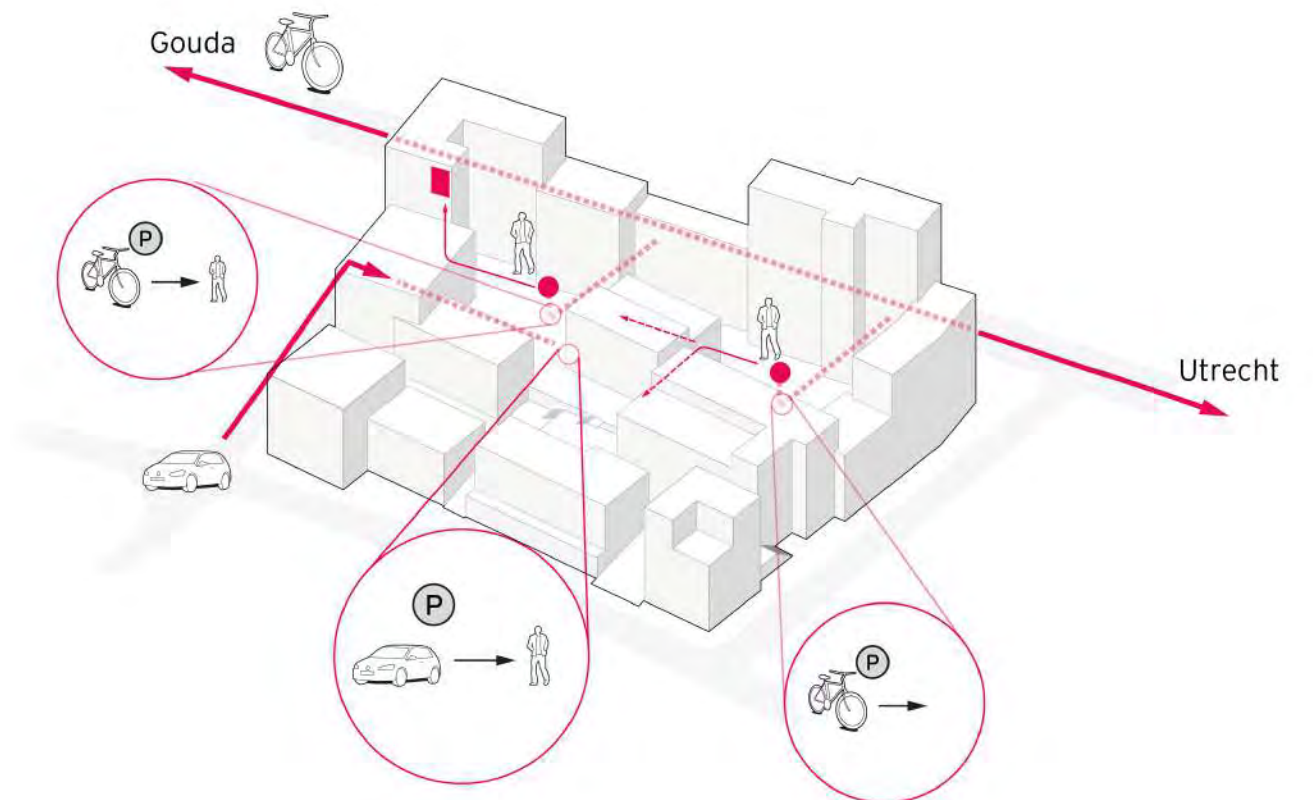
## STRUCTUURONTWERP

## ROUTING EN MOBILITEIT





(referentiebeeld)



## Voorrang aan de fiets

In het plan worden duurzame en gezonde vormen van vervoer gestimuleerd. Om dit helder te doen, wordt het STOMP principe toegepast. Daarmee wordt prioriteit gegeven aan vormen van mobiliteit in de volgorde: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service, Privéauto.

Cruciaal hierin is de aansluiting op het doorfietsroute door het spoorpark. Fietsen wordt zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt: fietsend het gebouw in, direct van de fiets naar je voordeur. Andersom werkt het ook: Vanaf de entree van je woning ben je in mum van tijd bij je fiets. Vervolgens fiets je het gebouw uit en zit je gelijk op het comfortabele fietspad door het spoorpark richting binnenstad, of helemaal naar Utrecht.

Auto en fiets worden gescheiden. De parkeergarage is alleen via het dek en vanaf maaiveld te bereiken, niet vanuit de entree's. In de best bereikbare delen van de garage worden deelauto's aangeboden.





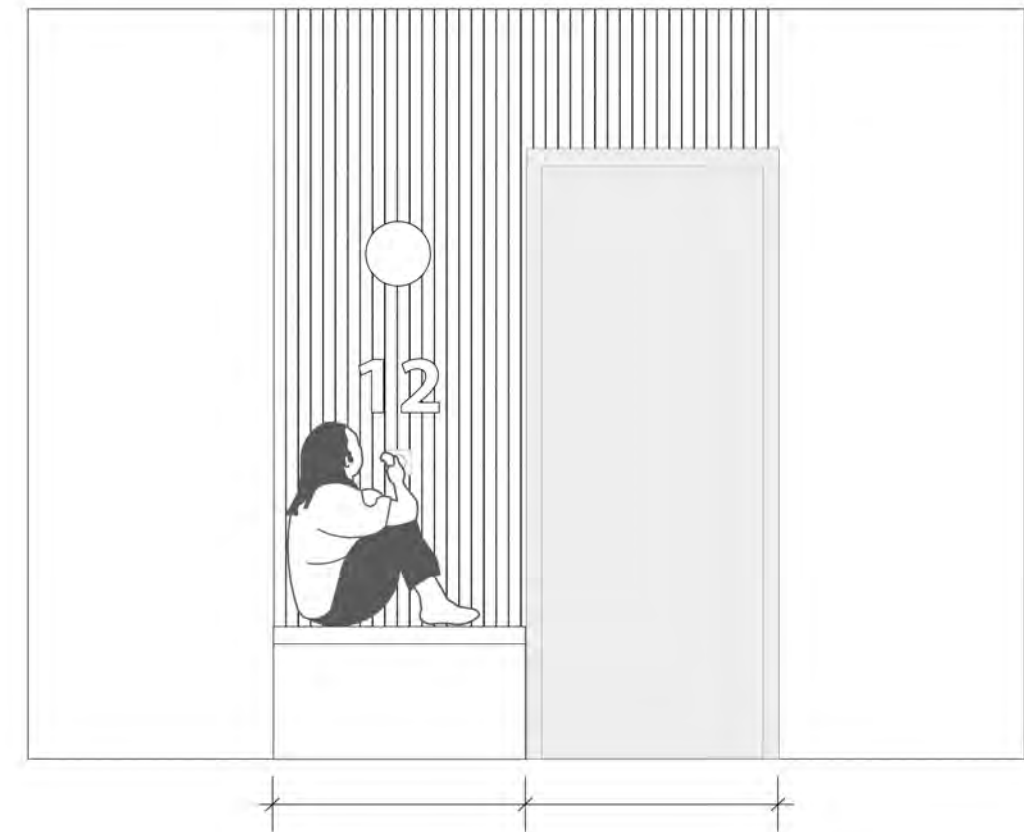
# spoorpark gezond bewegen en verblijven

*(impressie van het volume, geen gevelontwerp)*





(referentiebeelden)



## Route: Thuiskomen

Het thuiskomen verloopt langs een aantal sleutelmomenten. Op die plekken wordt ontmoeting gestimuleerd, met je directe burens, je cluster en de andere bewoners. Een typisch scenario zou kunnen zijn:

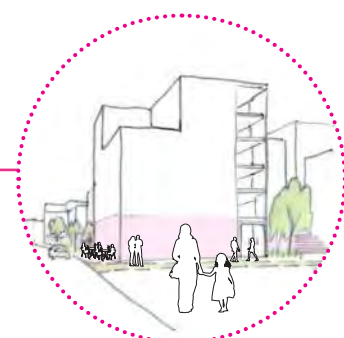
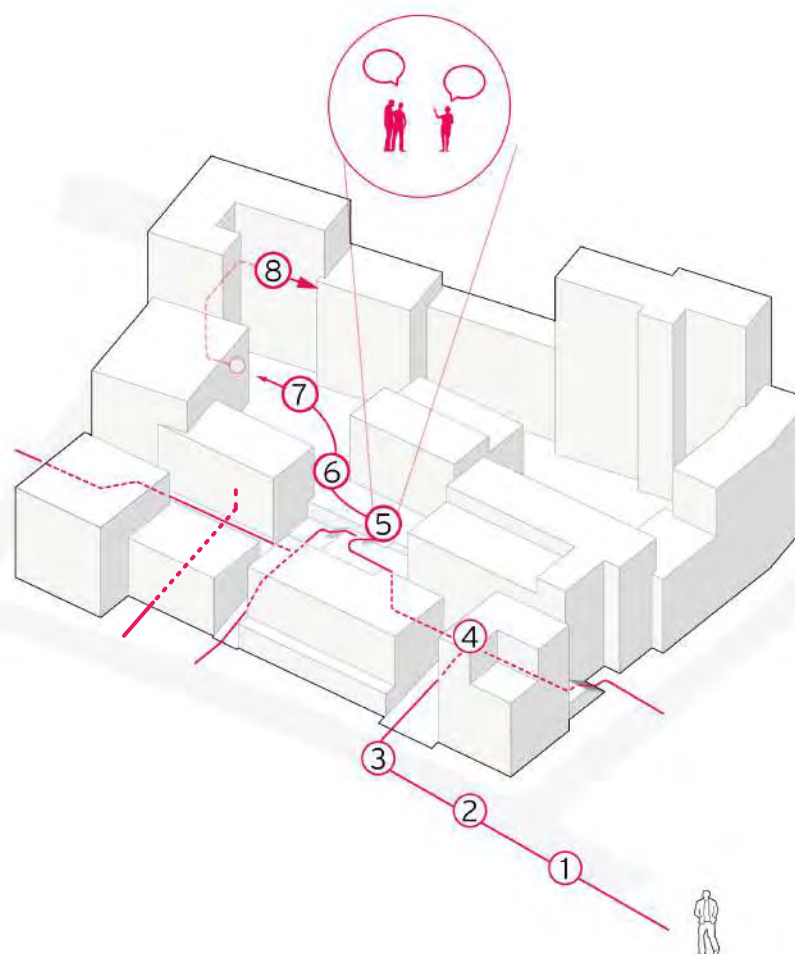
*Je komt aangefietst en rijdt via een fietsshelling het gebouw in. Daar parkeer je in de stalling van je eigen cluster; je buurman gaat net weg en je maakt nog even een praatje. Het is maar een paar passen naar de entreehal, waar ook de postkasten van je eigen cluster te vinden zijn. Een feestje op het prikbord, leuk! Dan met de algemene lift naar boven, naar de 5e verdieping. Eigenlijk woon je op de 6e, maar zo kom je nog langs jullie dakterras om te zien of er iets gezelligs te doen is. En met de wenteltrap daarachter kom je praktisch bij je voordeur uit. Meteen naar binnen, of eerst nog even in de zon zitten op je bankje?*

Aan de hand van de volgende schema's en schetsen zijn voorbeeldroutes onderzocht voor thuiskomst te voet, per fiets of met de auto.

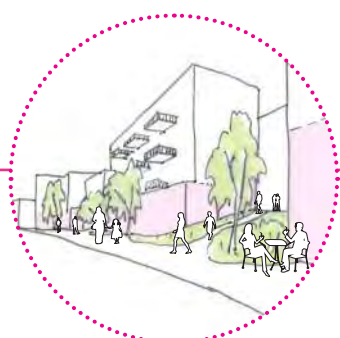


## Route: te voet

Het wooncomplex is toegankelijk voor iedereen. Of je nu goed ter been bent of niet, er is voor iedereen een aangename route te kiezen. Het plein, de hoven en alle woningen zijn bereikbaar via de trappen en opgangen buiten, de entreezones, maar ook met een lift. Zo zijn alle plekken drempelloos te betreden. Het voorbeeld hiernaast toont een mogelijk benadering van het complex vanaf de Houttuinlaan, via het plein en het hof omhoog naar de woning.



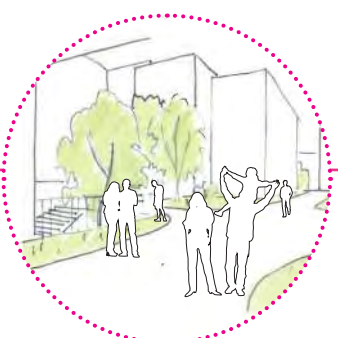
1. lopend op straat



2. de plint naderend (ruis)



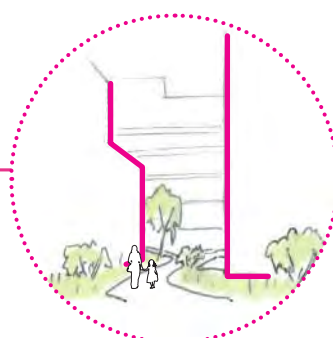
3. van ruis naar reuring



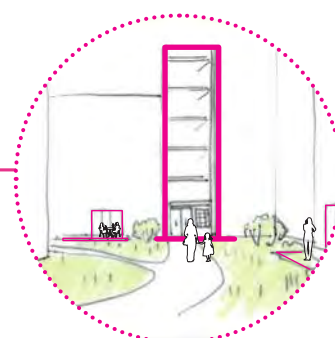
4. reuring  
zicht op een levendig centraal plein



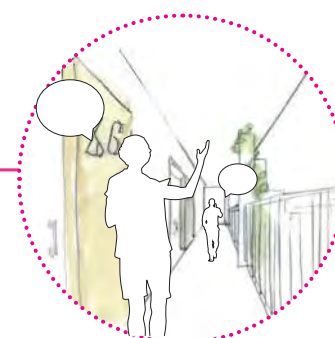
5. reuring  
het levendige plein



6. van reuring naar rust  
vernaauwing van de ruimte,  
een gevoelsmatige overgang  
naar privé woonhof



7. entree gebouw  
duidelijk zichtbare entree,  
privé buitenruimtes op  
maaiveldniveau

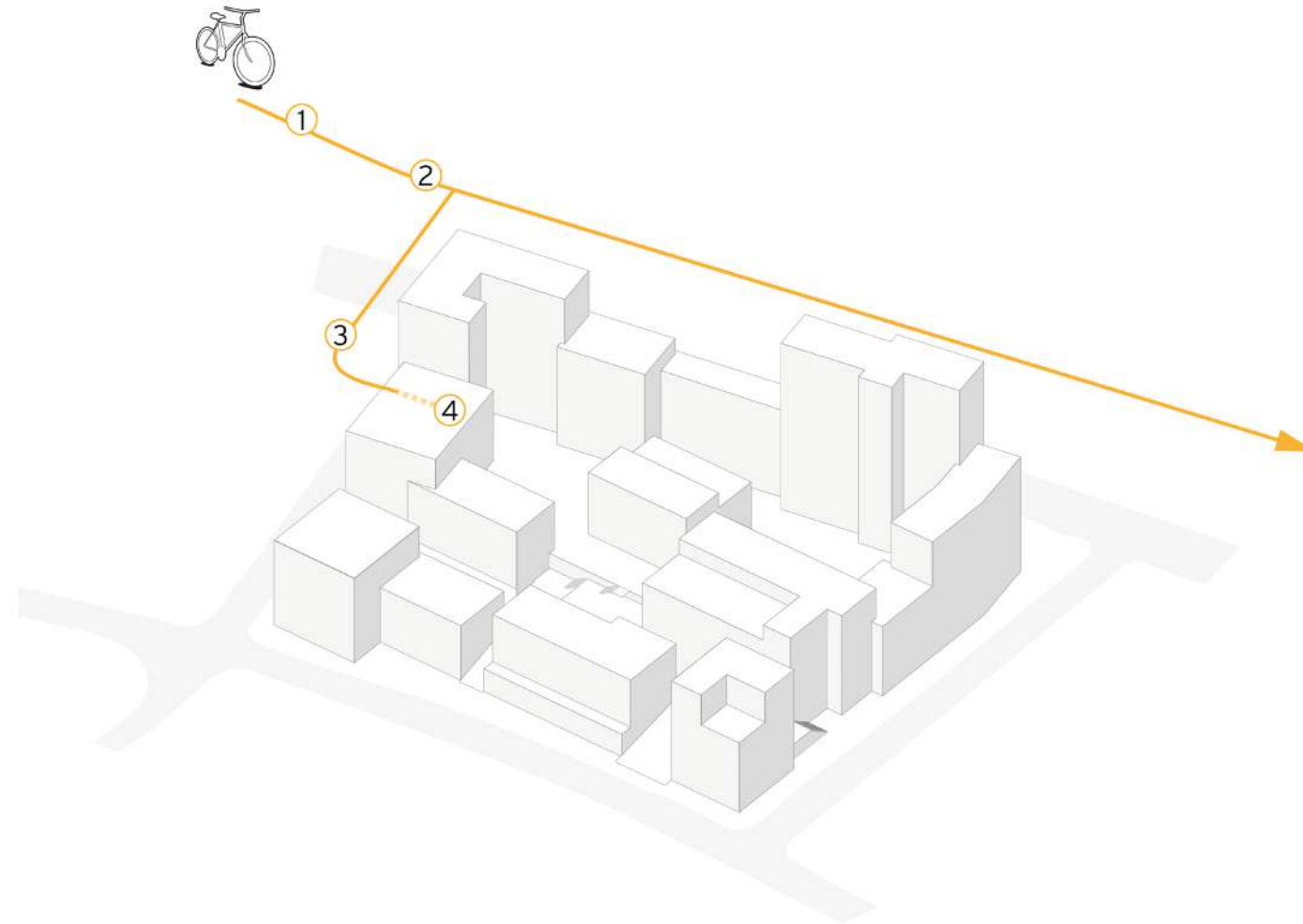


8. thuiskomen  
in je eigen unieke cluster



## Route: fiets

Fietsen wordt gestimuleerd, en zo aangenaam mogelijk gefaciliteerd. De route hiernaast toont een mogelijk scenario van thuiskomen met de fiets in één van de gebouwdelen.



1. aankomst over fietspad  
bewegen door het spoorpark



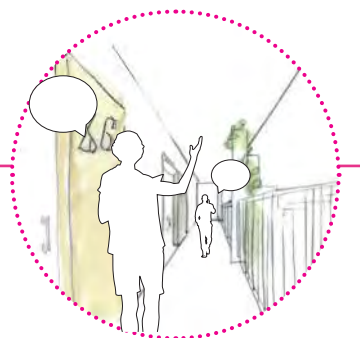
2. draaien richting gebouw  
duidelijk zichtbare entree,  
privé buitenruimtes op maaiveldniveau



3. entree gebouw  
aparte ingangen voor  
voetgangers en fietsers,  
fiets direct naar de  
fietsenstallingen



4. hal  
verbonden aan binnenterrein,  
zichtbaar groen, toegang tot  
fietsenstalling

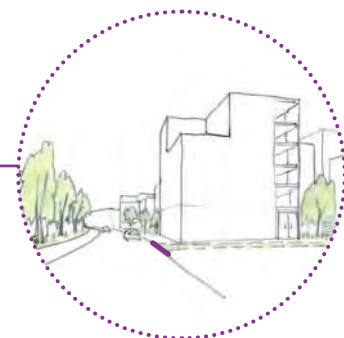
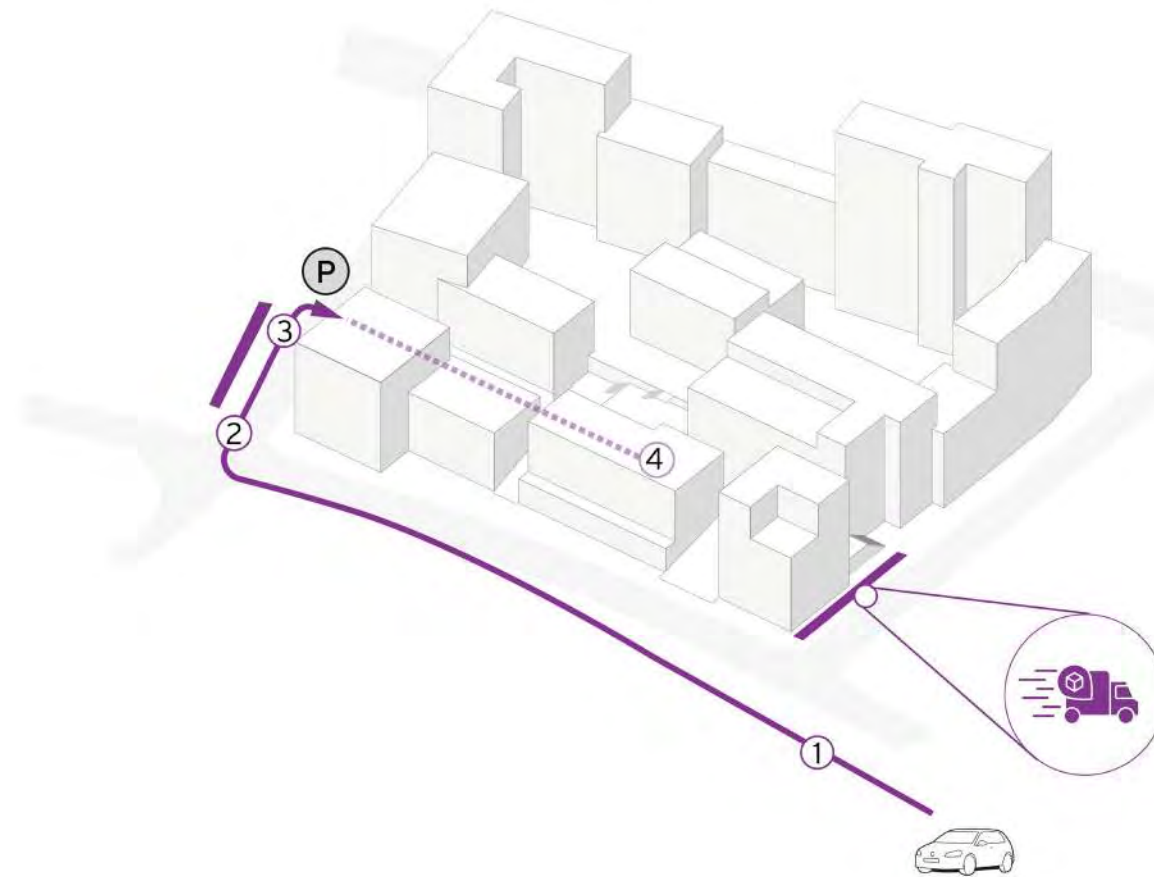


8. thuiskomen  
in je eigen unieke cluster



## Route: (deel)auto

De auto heeft een minder prominente plek dan de fiets. Inrijden van de parkeergarage gebeurt via de inprikker. Vervolgens geeft een stijgpunt toegang tot het plein, van waaruit de verschillende bestemmingen bereikt kunnen worden. Dit is dus een minder directe route dan thuiskomen vanuit de fietsenstallingen.



1. rijdend over straat



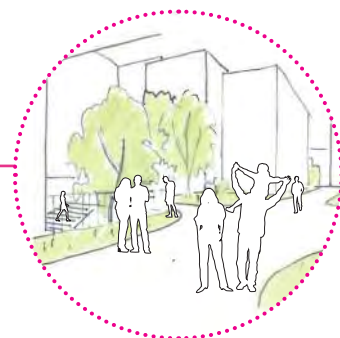
2. gebied indraaien  
auto te gast, zichtbare grens



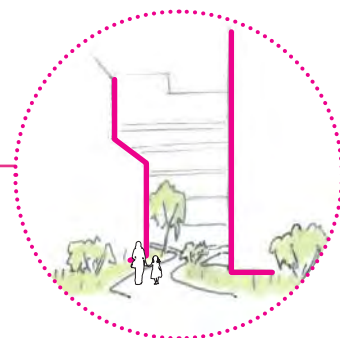
3. entree parkeergarage  
gevoel dat auto te gast is,  
korte inprikker



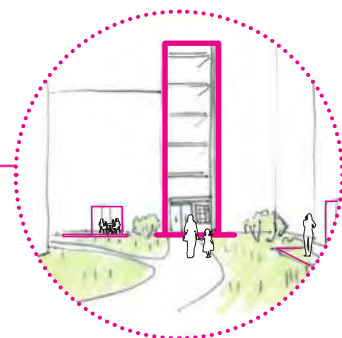
4. parkeergarage  
duidelijk zichtbare route naar  
buurtplein



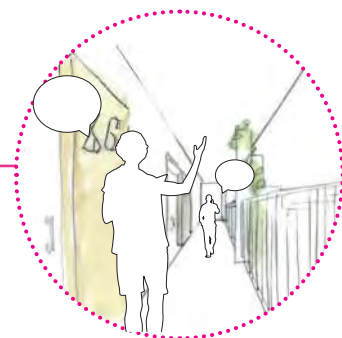
5. vanuit parkeren naar reuring  
het levendige centrale plein



6. van reuring naar rust  
vernaauwing van de ruimte,  
een gevoelsmatige overgang  
naar privé woonhof



7. entree gebouw  
duidelijk zichtbare entree,  
privé buitenruimtes op  
maaiveldniveau

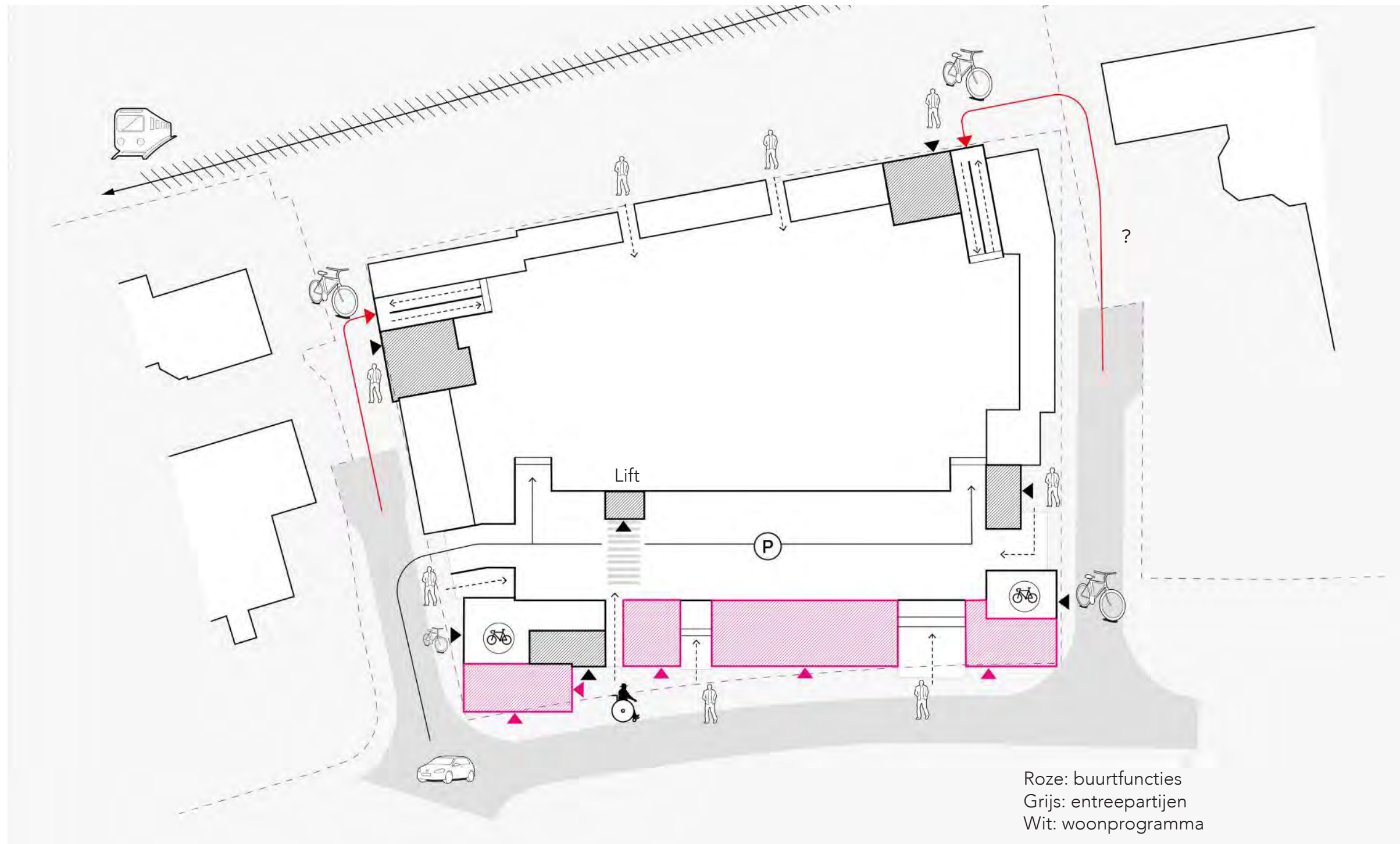


8. thuiskomen  
in je eigen unieke cluster



# Routing

Maaiveld ontsluitingen, tijdelijke situatie



De percelen links en rechts van De Woerdenaar zijn momenteel nog niet in ontwikkeling. Het is voorstelbaar dat het plan zal moeten functioneren in een tijdelijke situatie waarin de naastliggende plots nog hun bestaande functie houden. Hiermee is rekening gehouden door de bestaande kavelgrenzen in acht te nemen, en voldoende afstand te laten voor een routing rondom het plan. Een te onderzoeken mogelijkheid is om gebruik te maken van de aanwezige rijbaan op het perceel rechts van het plan; maar ruimte is reserveerd om deze routing op eigen terrein op te kunnen lossen.

Fietsparkeren is direct toegankelijk vanaf maaiveld, aan drie zijdes van het plan. De parkeergarage is bereikbaar met de auto via de linker inprikker. Voor voetgangers (en minder validen) is er een ingang aan de Houttuinlaan. Met de lift centraal in de parkeergarage is vervolgens het centrale pleintje bereikbaar.

Publieke functies worden direct aan de Houttuinlaan ontsloten.



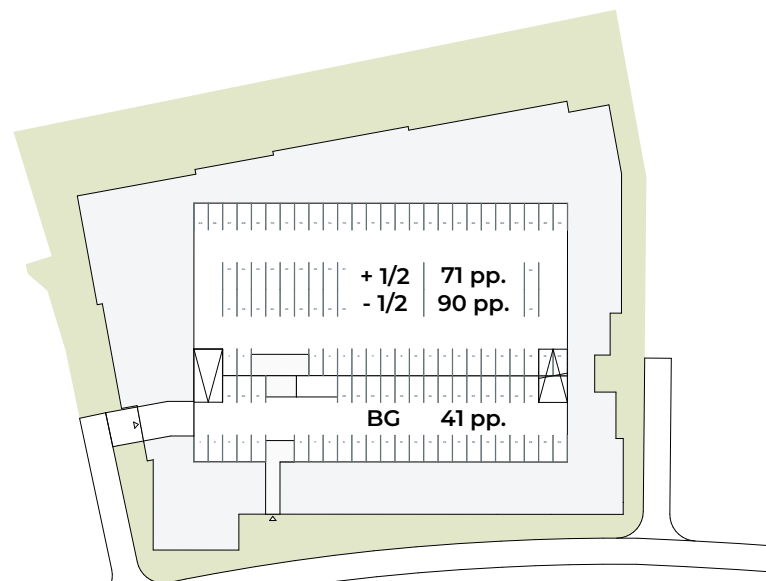
# Parkeren

## Introductie

Voor de ontwikkeling van de percelen aan de Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 te Woerden wordt door Magis Real Estate in samenwerking met Faam architects en diverse adviseurs een plan uitgewerkt voor het opzetten van een nieuwbouwcomplex conform de door de gemeente opgestelde Structuurvisie Middelland-Noord (2019). Op het nieuw te vormen perceel dat zal ontstaan door het samenvoegen van de huidige 4 percelen krijgt een nieuwbouwcomplex vorm waarin ca. 285 woningen, gemeenschappelijke ruimten en een aantal openbare functies zijn opgenomen. Een belangrijk onderdeel van het ontwerp is het opnemen van voldoende kwalitatieve en goed georganiseerde autoparkeerplaatsen als onderdeel van een integraal mobiliteitsconcept.

Over de invulling hiervan heeft meermaals afstemming plaatsgevonden tussen Magis Real Estate en de gemeente Woerden. Hieruit volgen onderstaande uitgangspunten en bijbehorende parkeerberekening. Deze is uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het schetsontwerp.

Wanneer gedurende het vervolgproces uitgangspunten wijzigen door bijvoorbeeld maar niet uitsluitend, de invoer van parkeerregulering in het gebied, worden de uitgangspunten in samenspraak met de gemeente Woerden bekeken en waar nodig herijkt.



## 1. De uitgangspunten in getallen

- Ca. 285 woningen
- 2 openbaar toegankelijke commerciële ruimten met buurtsupermarkt en café-functie.
- Parkeren in een parkeerkelder over 3 parkeerlagen op de niveaus -0,5, 0 (maaiveld), + 0,5
  - Hierin zijn in het huidige ontwerp 202 parkeerplaatsen beschikbaar

## 2. Onderbouwing doelgroepen en toegepaste parkeernormen

In het plan wordt voor het gebruik van de Nota Parkeernormen 2022 onderscheid gemaakt tussen 3 typen woningen, zijnde:

1. Kleine eenpersoonswoningen – norm van 0,5 (w.v. 0.1 t.b.v. bezoekers)
2. Huur, appartement, midden/goedkoop – norm van 1 (w.v. 0.2 t.b.v. bezoekers)
3. Huur, appartement, duur – norm van 1,1 (w.v. 0.2 t.b.v. bezoekers)

Hieronder vallen de bouwkundige woningtypen:

1. 35 m<sup>2</sup>, ca 32% van de wooneenheden
2. 45 en 55 m<sup>2</sup>, ca 44% van de wooneenheden
3. 65 en 70 m<sup>2</sup>, ca 24% van de wooneenheden

Een belangrijk uitgangspunt voor de gehanteerde norm voor kleine eenpersoonswoningen is naast de oppervlakte van ca. 35 m<sup>2</sup>, het woningtype (studio) ook het woonconcept belangrijk. Hierbij is de toename in het aantal eenpersoonshuishoudens

een belangrijke maatschappelijke ontwikkeling die we plek willen bieden in het concept. Hierop speelt niet alleen de woninggrootte maar ook de gemeenschappelijke opzet met bijbehorende gemeenschappelijke functies een belangrijke rol. We zien dit woningtype als 'instap' in het concept, daarmee verwachten we dan ook echt de doelgroep waarin mensen alleen wonen. Het is daarnaast mogelijk om wooncarrière door te maken in het complex. Mocht de gezinsgrootte toenemen zal dat in veel gevallen een doorstap naar een groter woningtype teweegbrengen. Hierdoor past de nieuwe gezinsgrootte dan ook automatische weer bij de bijbehorende hogere parkeernorm die op de grotere woningen van toepassing is. Hiermee blijft de totale parkeervraag passend over het gehele complex.

Daarnaast wordt verwacht dat de goede openbare vervoersverbindingen bij zullen dragen aan een lager autobezit en -gebruik. Op basis van doelgroep en leefstijl zal dit het meest van toepassing zijn op de huurders van de kleine eenpersoonswoningen en in mindere mate ook op alle andere doelgroepen uit het plan.

## 3. Onderbouwing toegepast uitgangspunt reductie

Er wordt gerekend met 20% reductie ten gevolge van de inzet van deelmobiliteit als onderdeel van een nog nader uit te werken mobiliteitsconcept. Uitgangspunt is een ruim concept dat zich richt op meer dan 1 type vervoer.

**Een belangrijke kanttekening:** De ingezette reductiefactor is niet van toepassing voor de 1e categorie woningen (kleine eenpersoonswoningen). Dit naar aanleiding van de overleggen met de gemeente Woerden. De norm op dit type woning is al substantieel laag dat een extra reductiefactor niet passend is.



4. Onderbouwing openbare functies en parkeernormen

In het plan zijn een tweetal openbare functies opgenomen. Op deze openbare functies rust een parkeernorm. Hieronder worden de verschillende functies en bijbehorende norm kort toegelicht:

- Buurtsuper – Toegepaste norm is buurtsupermarkt – norm van 1,9 per 100 m² BVO
  - Betreft een kleinschalige buurtsuper (ca. 270 m²). De precieze invulling is nog nader af te stemmen. Wel wordt in basis ingezet op een lokale oriëntatie. Hierdoor blijft de hoeveelheid autoverkeer van buitenaf naar verwachting beperkt.
- Buurtcafé – Toegepaste norm is café/bar – norm van 5,0 per 100 m² BVO
  - Betreft een kleinschalig café (ca. 150 m²). Deze zal tevens dienst doen als ontmoetingsplek tussen bewoners van het complex en vrienden/familie en omwonenden. Deze plek moet een lokaal karakter gaan krijgen. Hierdoor wordt zoals ook van toepassing is op de buurtsuper weinig autoverkeer verwacht voor deze functie.

5. De parkeerberekening

Er wordt uitgegaan van de aantallen en normen zoals opgenomen onder 2 en 4. Daarnaast wordt uitgegaan van de toepassing van 9 auto's ten behoeve van deelmobiliteit. Het uitgangspunt in het Woerdense beleid is dat deze deelauto's op eigen terrein worden geplaatst. Ten gevolge van de inzet van deze deelmobiliteit wordt 20% reductie toegepast op alle bewonersnormen m.u.v. de norm voor kleine eenpersoonswoningen. In dit scenario wordt voor een deel van het bezoekersparkeren gebruik gemaakt van restcapaciteit in de openbare ruimte. In overleg met de gemeente zal hiervoor tijdens de verdere uitwerking een (gemeenschappelijke) oplossing worden gezocht.

*\* Tijdens de overleggen is aangegeven dat het extern plaatsen van deelmobiliteit bij kan dragen aan de bruikbaarheid van het concept. De precieze uitwerking hiervan dient nader te worden uitgewerkt, net als dit bij andere plannen die momenteel lopen het geval is. Indien dit wordt toegepast ontstaan 9 extra plekken in de parkeergarage en zijn er 9 plekken minder nodig in het openbaar gebied.*

Parkeerberekening

te maken aantal pakeerplekken:

**220,0** \* waarvan 18 in openbaar gebied op te lossen  
\* indien dee lauto's op losse externe plek worden geplaatst = 18-9 = 9 bezoekersparkeerplaatsen in openbaar gebied op te lossen

| Aantal woningen             | %    | 285 | bewoner | parkeervraa | bezoeker | Kolom1 |
|-----------------------------|------|-----|---------|-------------|----------|--------|
| kleine eenpersoons woningen | 32%  | 91  | 0,40    | 36,4        | 0,1      | 9,1    |
| Middenhuur                  | 44%  | 125 | 0,9     | 112,5       | 0,2      | 25     |
| Duur                        | 24%  | 69  | 1       | 69          | 0,2      | 13,8   |
| totaal                      | 100% |     |         | 217,9       |          | 47,9   |

| commerciële plint | m2    | ppl per 100 m2 | aantal pp |
|-------------------|-------|----------------|-----------|
| cafe/bar          | 148   | 5              | 7,4       |
| supermarkt        | 272,6 | 1,9            | 5,2       |
| totaal            | 420,6 |                | 12,6      |

reductie **20,00%**

| Kolom1                                          | werkdag - ochten | werkdag - middag | werkdag - avond | werkdag - nacht | koop-avond | zaterdag - middag | zatrdag - avond | zondag - avond |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------|-------------------|-----------------|----------------|
| aanwezigheidspercentages bewoner                | 50%              | 50%              | 90%             | 100%            | 80%        | 60%               | 80%             | 70%            |
| aanwezigheidspercentages bezoekers              | 100%             | 20%              | 80%             | 0%              | 70%        | 60%               | 100%            | 70%            |
| bewoners kleine eenpersoons w.                  | 18               | 18               | 33              | 36              | 29         | 22                | 29              | 25             |
| bewoners middenhuur                             | 56               | 56               | 101             | 113             | 90         | 68                | 90              | 79             |
| bewoners duure huur                             | 35               | 35               | 62              | 69              | 55         | 41                | 55              | 48             |
| subtotaal bewoners                              | 109              | 109              | 196             | 218             | 174        | 131               | 174             | 153            |
| woningen bezoekers                              | 47,9             | 9,58             | 38,32           | 0               | 33,53      | 28,74             | 47,9            | 33,53          |
| subtotaal                                       | 157              | 119              | 234             | 218             | 208        | 159               | 222             | 186            |
| restcapaciteit                                  | 0                | 0                | 0               | 0               | 0          | 0                 | 0               | 0              |
| subtotaal                                       | 157              | 119              | 234             | 218             | 208        | 159               | 222             | 186            |
| mobilitaatscorrectie op bewoners midden en duur | 20%              | 20%              | 20%             | 20%             | 20%        | 20%               | 20%             | 20%            |
| toe te voegen ppl deelauto's *                  | 9                | 9                | 9               | 9               | 9          | 9                 | 9               | 9              |
| bewoners kleine eenpersoons w. geen reductie    | 18               | 18               | 33              | 36              | 29         | 22                | 29              | 25             |
| bewoners midde nhuur met reductie               | 45               | 45               | 81              | 90              | 72         | 54                | 72              | 63             |
| bewoners duure huur met reductie                | 28               | 28               | 50              | 55              | 44         | 33                | 44              | 39             |
| subtotaal bewoners                              | 100              | 100              | 172             | 191             | 154        | 118               | 154             | 136            |
| subtotaal bezoekers                             | 48               | 10               | 38              | 0               | 34         | 29                | 48              | 34             |
| totaal                                          | 148              | 109              | 211             | 191             | 188        | 147               | 202             | 170            |
| café/bar **                                     | 5%               | 25%              | 90%             | 0%              | 90%        | 40%               | 100%            | 40%            |
| supermarkt                                      | 30%              | 60%              | 40%             | 0%              | 80%        | 100%              | 40%             | 0%             |
| café/bar                                        | 0,4              | 1,9              | 6,7             | 0,0             | 6,7        | 3,0               | 7,4             | 3,0            |
| supermarkt                                      | 1,6              | 3,1              | 2,1             | 0,0             | 4,1        | 5,2               | 2,1             | 0,0            |
| subtotaal                                       | 1,9              | 5,0              | 8,7             | 0,0             | 10,8       | 8,1               | 9,5             | 3,0            |
| totaal                                          | 149,6            | 114,3            | 219,5           | 190,6           | 198,6      | 154,8             | 211,7           | 172,6          |
| totaal afgerond                                 | 150              | 115              | 220             | 191             | 199        | 155               | 212             | 173            |

\* Inzet deelauto's op basis parkeervisie Middelland. 1 deelauto vervangt 5 reguliere auto's.  
\*\* Aanwezigheidspercentages café/bar niet vindbaar in Nota Parkeernormen Woerden 2022, i.o.m. gemeente is de norm voor podium/ bioscoop toegepast.



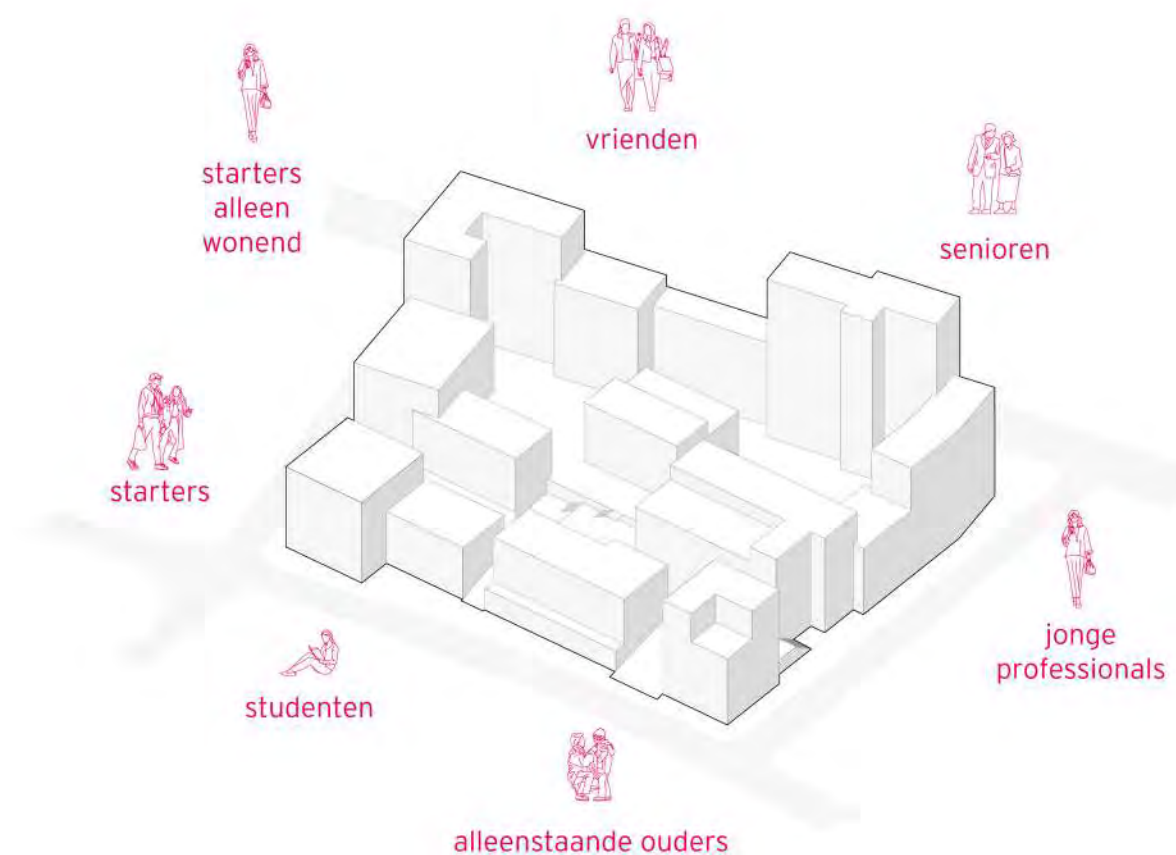
# 02

## STRUCTUURONTWERP DOELGROEPEN EN PROGRAMMA





(referentiebeeld)

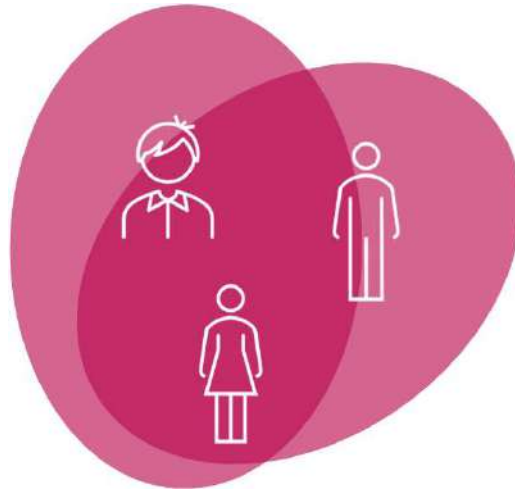


## Een mix van doelgroepen

De Woerdenaar is een ensemble waarin huisvesting wordt geboden aan kleinere huishoudens van 1, 2 en soms 3 personen. Het ensemble richt zich op een brede leeftijdsgroep: van de starter tot en met de zelfstandige senior. Hiermee ontstaat een gezonde mix van levensstijlen die elkaar aanvullen en verrijken. Dankzij de verschillende types woningen is het mogelijk om binnen dit gebouw een wooncarrière te doorlopen. Verhuis bijvoorbeeld van een kleinere naar een grotere woning, of ga van samen wonen aan een verbrede galerij met uitzicht naar een wat intiemere woning aan een hofje.

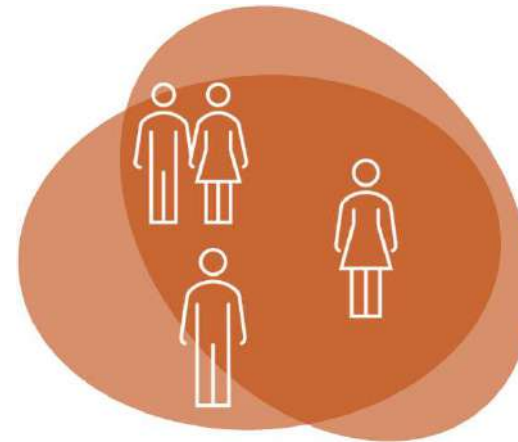


## Een mix van doelgroepen



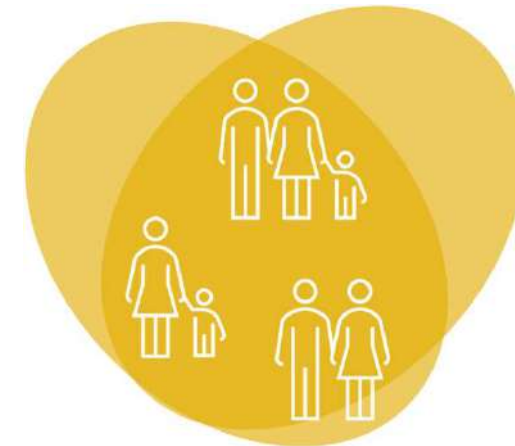
### THE URBAN NOMAD

Studenten & jong volwassenen  
Studio / tweekamerappartement  
35 / 45 m2 woningen



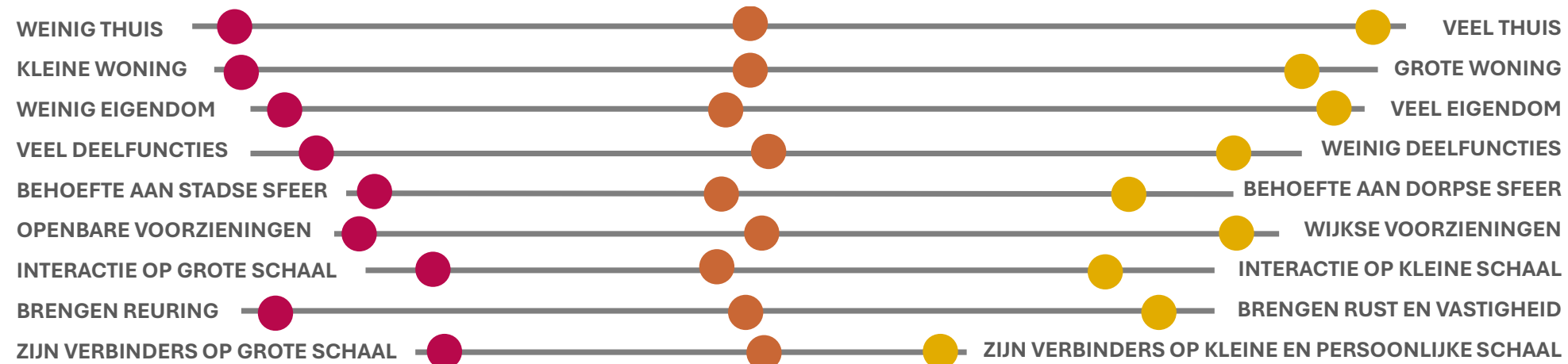
### THE URBAN VILLAGER

Young professionals & samenwonenden  
Tweekamerappartement  
45 / 55 m2 woningen



### THE VILLAGER

Kleine gezinnen en vitale ouderen  
Driekamerappartement  
65 / 70 m2 woningen

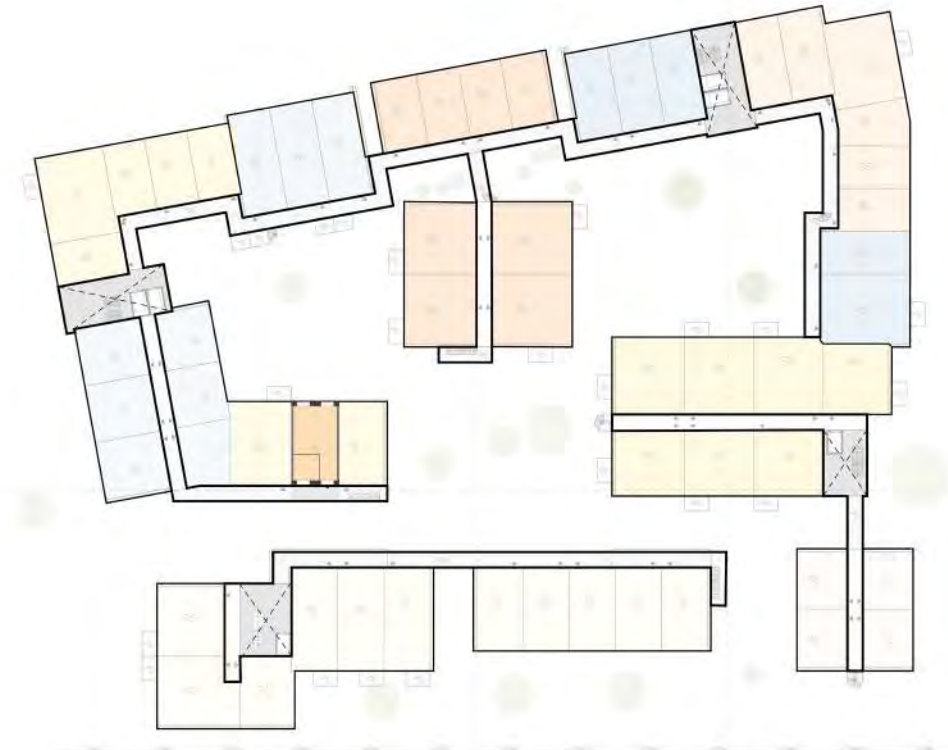
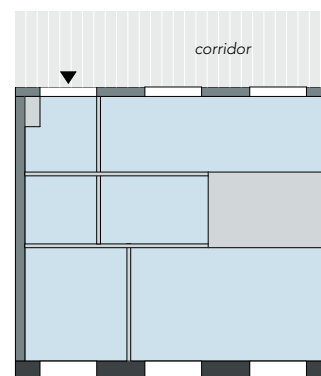
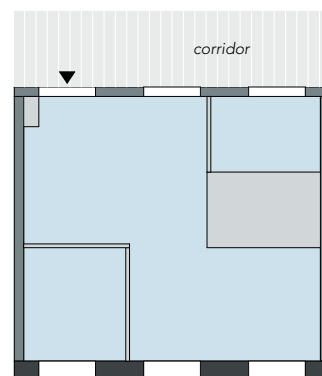
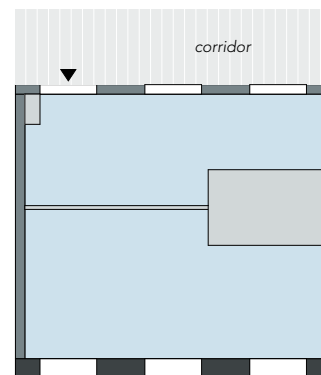
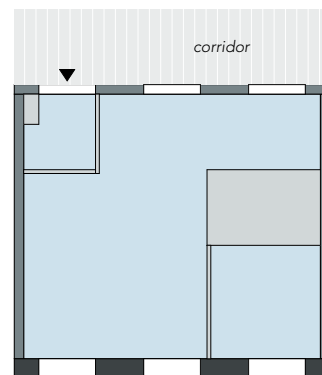
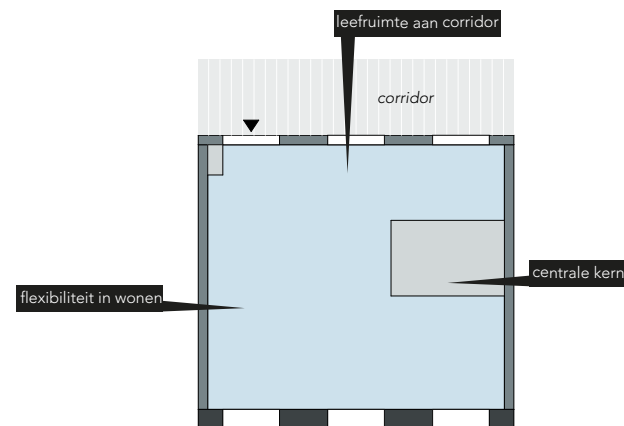


The **Urban Nomad** leeft een snel bestaan, is veel onderweg en komt vooral thuis om even tot rust te komen. Het overgrote deel van zijn week bevindt de Urban Nomad zich onderweg, op werk of studie of in de openbare ruimte.

The **Urban Villager** combineert dagelijks het beste van beide werelden: stad en dorp. Niet alleen de openbare ruimte maar ook de nabije gemeenschap vinden zij belangrijk. Deze leefstijl zorgt voor een vloeiende aansluiting tussen **Urban Nomads** en **Villagers**.

The **Villager** leeft een rustig bestaan. Is veel thuis maar geniet ook van de omgeving en daartoe behorende functies. Zij koesteren het dorpse karakter en zorgen voor huiselijkheid en gemeenschapsvorming.





## Diversiteit in woningtypes

In basis zijn er vijf woninggroottes terug te vinden in het plan, met de volgende gebruiksoppervlakte (GO):

- 35 m<sup>2</sup>
- 45 m<sup>2</sup>
- 55 m<sup>2</sup>
- 65 m<sup>2</sup>
- 70 m<sup>2</sup>

Het uitgangspunt is dat deze oppervlaktes worden gehanteerd als minimale grootte en dat hierop in het ontwerp wordt gestuurd. Negatieve afwijking is incidenteel mogelijk, mits voldoende gemotiveerd.

Deze groottes komen voor als corridorwoningen en galerijwoningen, op maaiveld of op hoogte, georiënteerd op een tuin of een straat. Met slimme aanpasbare plattegronden wordt het woningaanbod verder uitgebreid. Bovendien profiteren alle woningen van de collectieve tuinen en collectieve gebruiksruidtes in het plan, waar zij vrij gebruik van kunnen maken.

Om de diversiteit (en flexibiliteit) te vergroten worden de plattegronden opgezet vanuit een compacte kern met installaties, meterkast en badkamer. Alle andere ruimte is vrije gebruiksruidte, of kan afhankelijk van de grootte van de woning voorzien worden van slaapkamers. Dit laat veel ruimte aan de bewoner om tot een eigen indeling te komen.

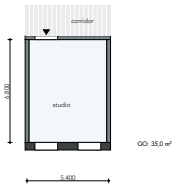


# Woningtypes

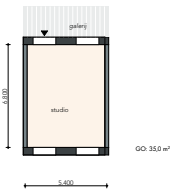
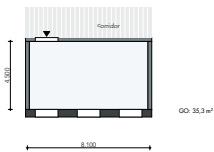
## Basis toolbox

In basis zijn er vijf woninggroottes terug te vinden in het plan, verdeeld in bandbreedtes van oppervlaktes: 35-40, 40-50, 50-60, 60-70 en 70+ m2 gebruiksoppervlakte (GO). In dit structuurontwerp is een basis toolbox aangehouden waarvan de woningen zo goed mogelijk binnen de gegeven bandbreedtes passen.

**35 m2 GO**  
studio

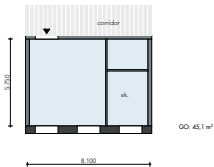


### CORRIDOR

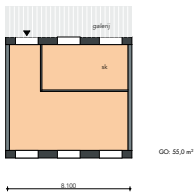
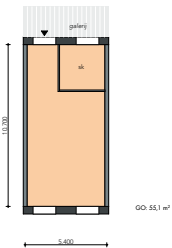
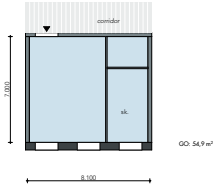


### GALERIJ

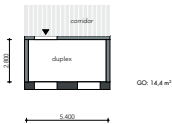
**45 m2 GO**  
1 sk



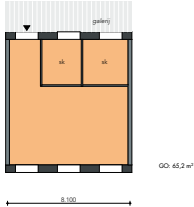
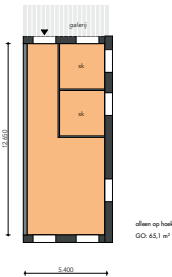
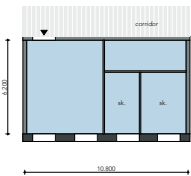
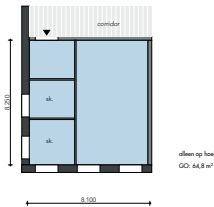
**55 m2 GO**  
1 sk



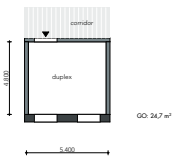
**(15 m2 GO)**  
deel v duplex



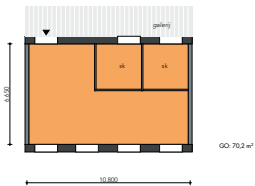
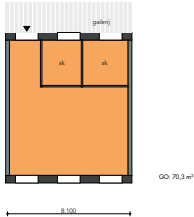
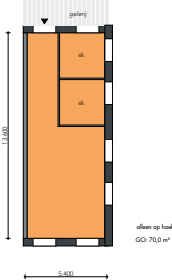
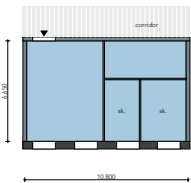
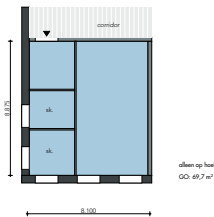
**65 m2 GO**  
2 sk



**(25 m2 GO)**  
deel v duplex



**70 m2 GO**  
2 sk



# Woningtypes

Om de gewenste mix van doelgroepen ook echt tot leven te laten komen zijn de verschillende woningtypes gemengd in het plan gesitueerd. Daarbij zijn de aantallen en percentages gehanteerd die in de linker tabel te zien zijn. De rechter tabel toont de aantallen woningtypes per cluster. Elk cluster krijg zo zijn eigen samenstelling en karakter. Iedere kleur duidt een specifieke woninggrootte aan.

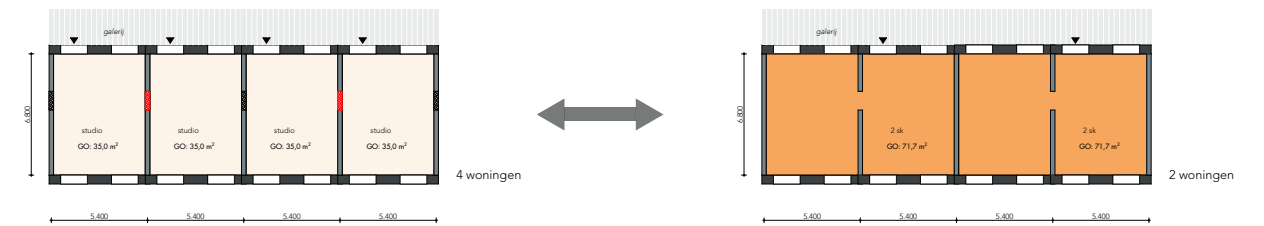
Verder zijn de woningtypes in de volgende categorieën te verdelen:  
sociale sector - 35 m2 - min. 30%  
middeldure sector - 45 en 55 m2 - ca. 45%  
vrije sector- 65 en 70 m2 - ca. 25%



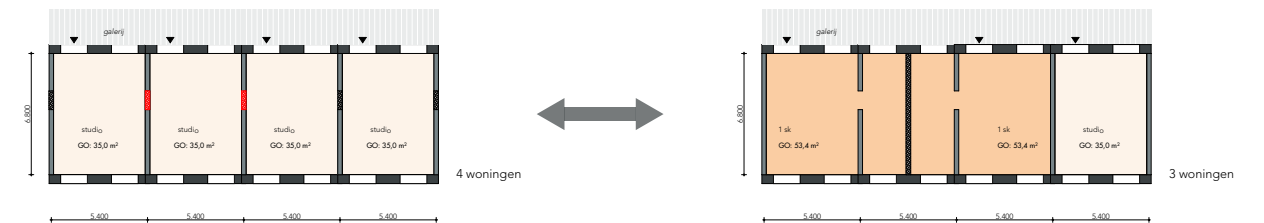
| Aantal per type |             |        |     |
|-----------------|-------------|--------|-----|
|                 | type        | aantal | %   |
| sociaal         | 35          | 91     | 32% |
|                 | 45          | 70     | 25% |
|                 | 55          | 46     |     |
| middelduur      | 55 (duplex) | 9      | 18% |
|                 | 65          | 28     |     |
|                 | 65 (duplex) | 9      | 13% |
|                 | 70          | 24     |     |
|                 | 70 (duplex) | 8      | 12% |
|                 |             | 285    |     |

| Woningtypes per cluster |                     |        |
|-------------------------|---------------------|--------|
| Cluster                 | Woningtype (GO, m2) | aantal |
| Cluster A               | 35                  | 14     |
|                         | 65 (duplex)         | 2      |
|                         |                     | 16     |
| Cluster B               | 35                  | 4      |
|                         | 45                  | 14     |
|                         | 55                  | 9      |
|                         | 65                  | 4      |
|                         |                     | 31     |
| Cluster C               | 35                  | 12     |
|                         | 45                  | 12     |
|                         |                     | 24     |
| Cluster D               | 35                  | 12     |
|                         | 70                  | 3      |
|                         |                     | 15     |
| Cluster E               | 35                  | 12     |
|                         | 45                  | 10     |
|                         | 55 (duplex)         | 3      |
|                         | 65                  | 2      |
|                         | 65 (duplex)         | 3      |
|                         | 70                  | 5      |
|                         |                     | 35     |
| Cluster F               | 35                  | 8      |
|                         | 70                  | 4      |
|                         | 70 (duplex)         | 4      |
|                         |                     | 16     |
| Cluster H               | 35                  | 8      |
|                         | 45                  | 12     |
|                         | 55                  | 2      |
|                         | 70 (duplex)         | 3      |
|                         |                     | 25     |
| Cluster I               | 55                  | 9      |
|                         |                     | 9      |
| Cluster J               | 35                  | 3      |
|                         | 45                  | 6      |
|                         | 70                  | 4      |
|                         | 70 (duplex)         | 2      |
|                         |                     | 15     |
| Cluster L               | 55                  | 15     |
|                         | 65                  | 12     |
|                         |                     | 27     |
| Cluster M               | 35                  | 2      |
|                         | 45                  | 4      |
|                         | 70                  | 4      |
|                         | 70 (duplex)         | 4      |
|                         |                     | 14     |
| Cluster N               | 35                  | 8      |
|                         | 55                  | 9      |
|                         | 55 (duplex)         | 4      |
|                         | 65                  | 5      |
|                         |                     | 26     |
| Cluster P               | 35                  | 2      |
|                         | 45                  | 12     |
|                         | 55                  | 2      |
|                         | 55 (duplex)         | 2      |
|                         | 65                  | 5      |
|                         | 65 (duplex)         | 4      |
|                         | 70                  | 5      |
|                         |                     | 32     |
|                         |                     | 285    |





Een kleine investering in het casco levert een grote flexibiliteit in woningtypes op.



## Toekomstbestendig

Een toekomstbestendig casco geeft de mogelijkheid om appartementen samen te voegen of juist te splitsen. Zo kan het gebouw anticiperen op wijzigingen in doelgroepen en woningvraag.

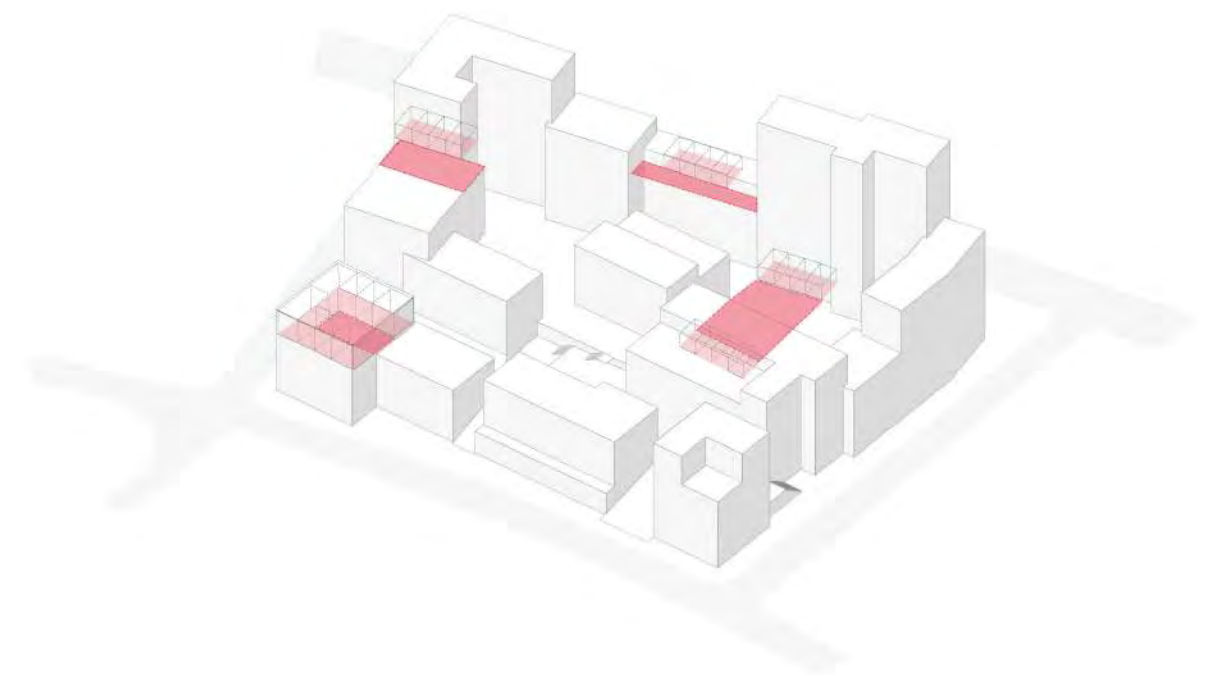
Bijvoorbeeld door openingen in de constructieve woningscheidende wanden te voorzien is het samenvoegen van appartementen realiseerbaar zonder ingrijpende verbouwing.

Het uitlijnen van compacte kernen met installaties, meterkasten en sanitair zorgen voor overzichtelijke gebouwinstallaties.





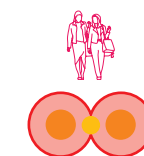
(referentiebeeld)



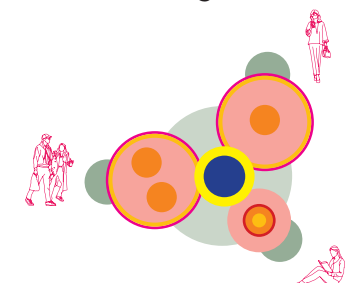
## Manieren van (samen)wonen & leven

De Woerdenaar is geen groot anoniem woongebouw. Het is een ensemble van gebouwen dat in kleinere woonclusters is georganiseerd. Deze clusters maken dat ieder zijn directe burens kent, en door hen gekend wordt. Voorstelbaar is het dat er clusters komen voor specifieke doelgroepen of mensen met specifieke woonwensen.

Omdat de appartementen voornamelijk kleinere types zijn, wordt de gebruikruimte aangevuld met collectieve ruimtes en plekken. Afhankelijk van de samenstelling wordt er een passende collectieve ruimte/ functie toegevoegd.

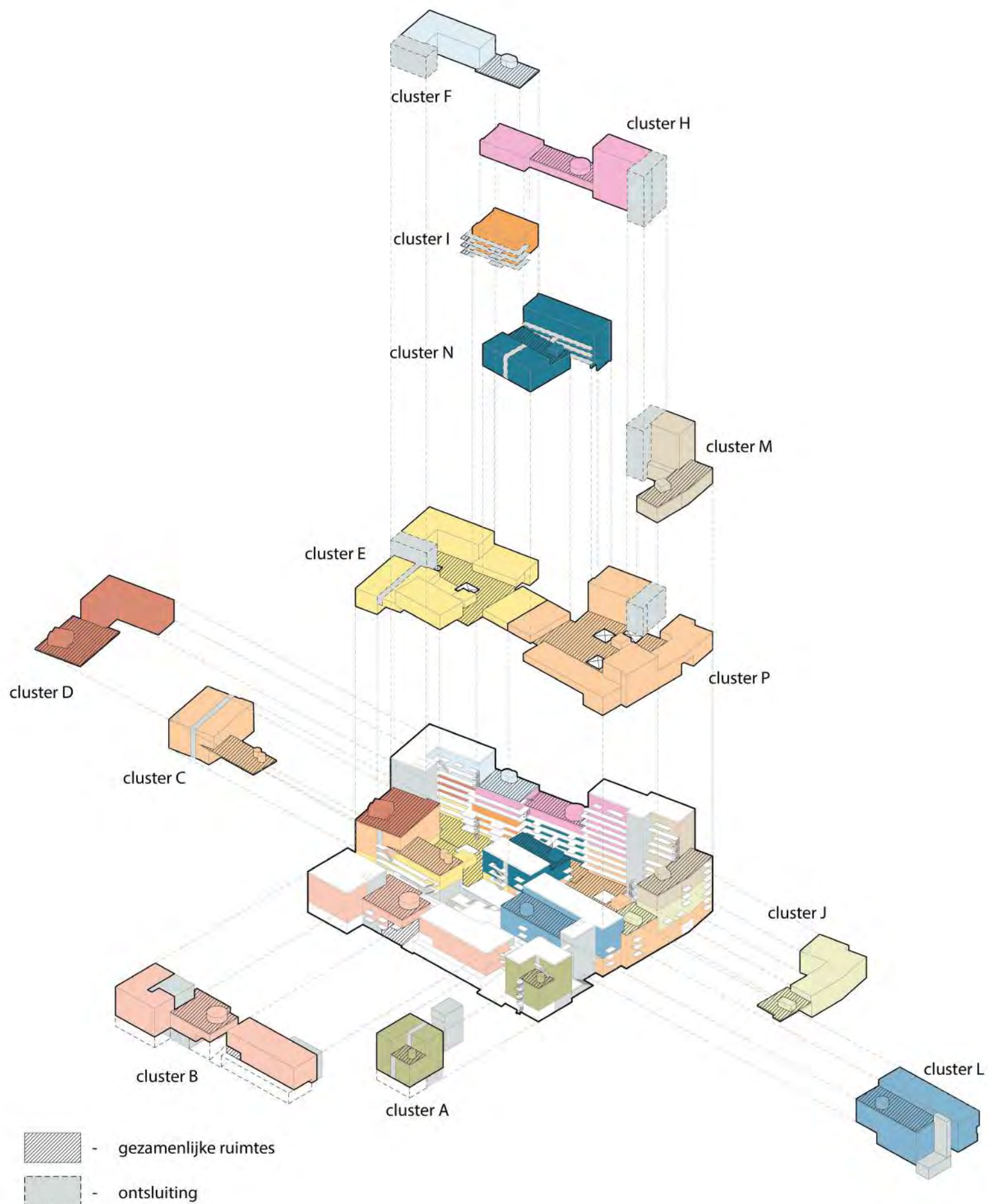


woning niveau



cluster niveau





## Cluster

Alle woningen zijn geclusterd in kleine aantallen (ca 10-40 woningen samen), om anonimiteit tegen te gaan en een band tussen bewoners te creëren. Het is in feite je eigen buurt, waar je de meeste mensen kent. Om dit gevoel te versterken is er aandacht voor:

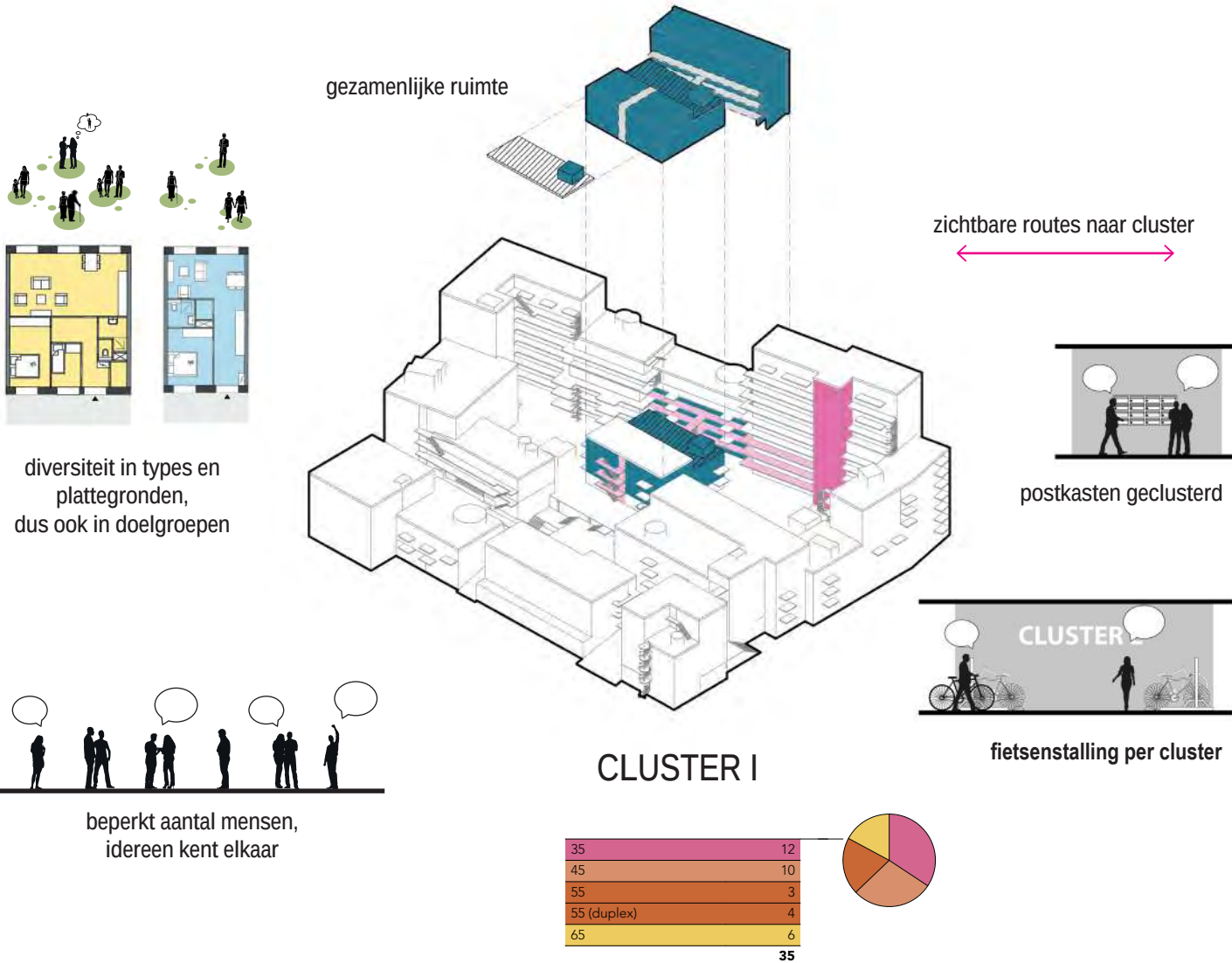
- Het samen thuiskomen per cluster
- Postkasten georganiseerd per cluster
- Een fietsenberging per cluster
- Een gezamenlijke buitenruimte per cluster
- Een collectieve ruimte per cluster
- Een cluster-identiteit

Bewoners zorgen samen voor het groen van het cluster, beslissen over de inrichting van gezamenlijke ruimtes en kunnen daar activiteiten organiseren.





(referentiebeeld)



# Wat is een cluster precies?

Een cluster bestaat uit een kleine groep appartementen, van 10 tot 40 woningen. Het kan bestaan uit dezelfde woningtypes, maar kan ook een mix van types zijn. Zo ontstaat een breed palet aan woningaanbod. Dit gevarieerde aanbod zorgt ervoor dat doelgroepen zo breed mogelijk aangesproken worden. ‘Wooncarrières’ binnen het complex zijn laagdrempelig.

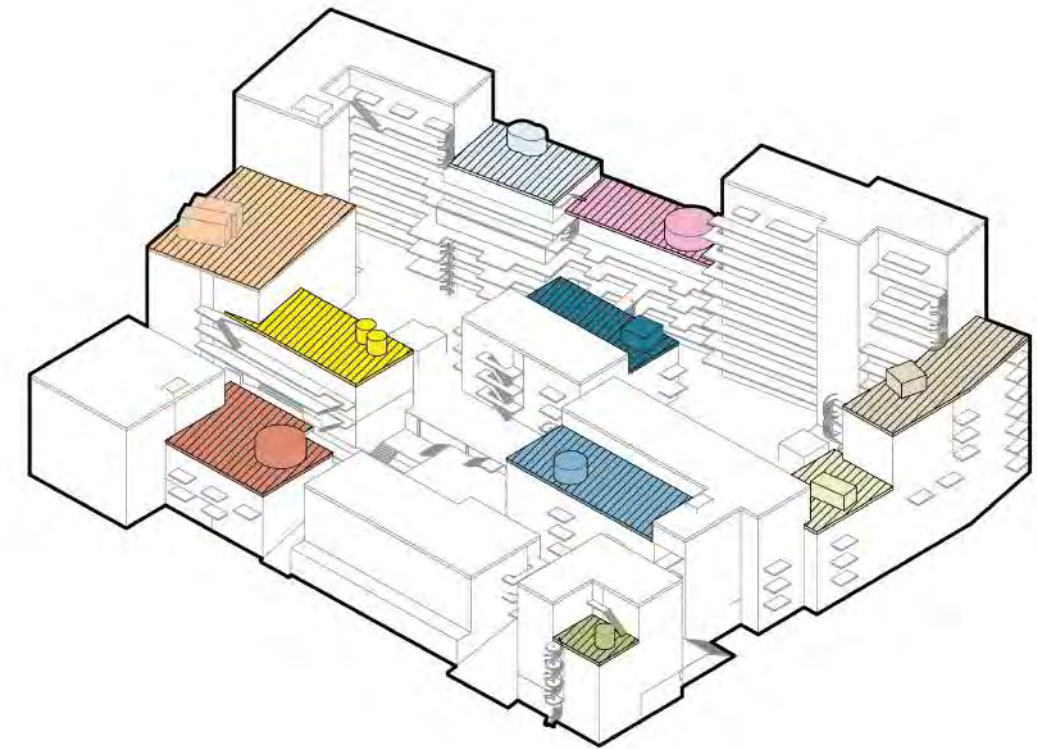
Een beperkte omvang van een cluster zorgt ervoor dat iedereen elkaar kent, en ontmoeting wordt gestimuleerd bij het thuiskomen, de post, de fiets of de collectieve ruimte.

Door middel van een herkenbare architectuur is het ene cluster van het andere te onderscheiden. Dit helpt in het versterken van de identiteit van een cluster, en een gevoel van thuis zijn of trots op je buurt zijn. Een zichtbare toegangsweg van en naar het cluster, bijvoorbeeld op een zelfde manier vormgegeven bevordert een vanzelfsprekende routing.





(referentiebeelden)



## Collectieve ruimte

Elk cluster beschikt over zijn eigen collectieve buitenruimte. Op die collectieve dakterrassen of daktuinen wordt telkens een collectieve ruimte geplaatst: een paviljoen met daarin een gedeelde keuken, een woonkamer of een muziekrimte, of misschien is het een broeikas of een vogelkijkhut om samen te gebruiken.

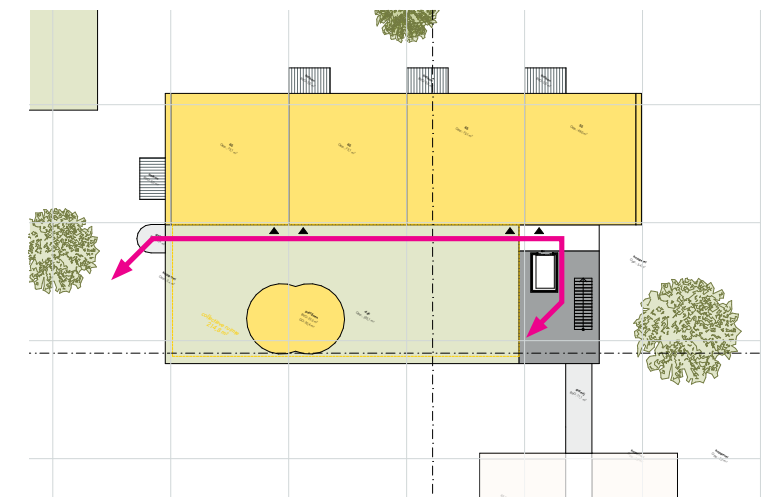
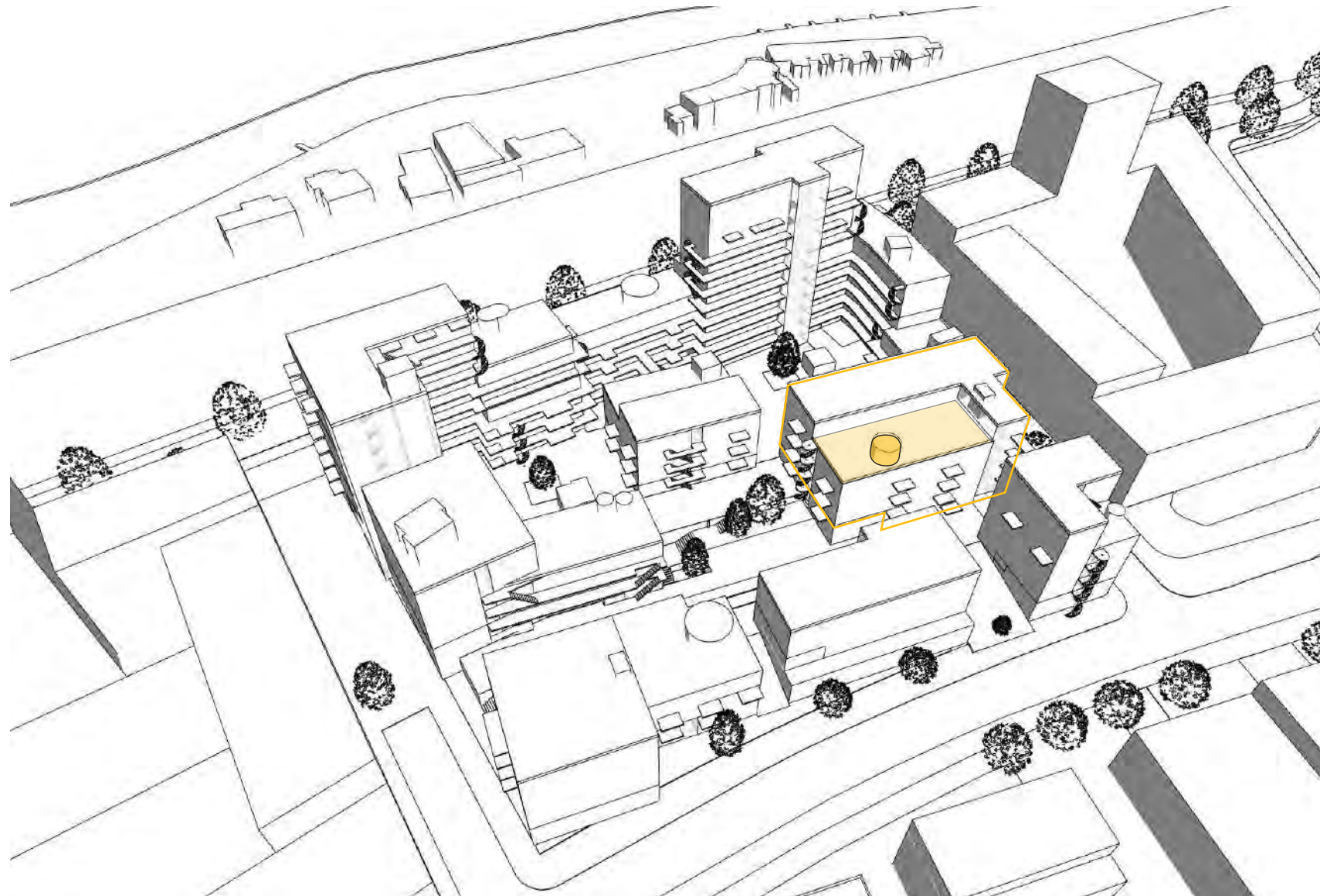
In het schetsontwerp zullen deze ruimtes verder gedefinieerd worden, afgestemd op de samenstelling van het cluster, situering in het plan en oriëntatie op zon en wind.

De bewoners krijgen medezeggenschap over de inrichting van de collectieve ruimte, zodat deze passender is bij de wensen van het cluster.

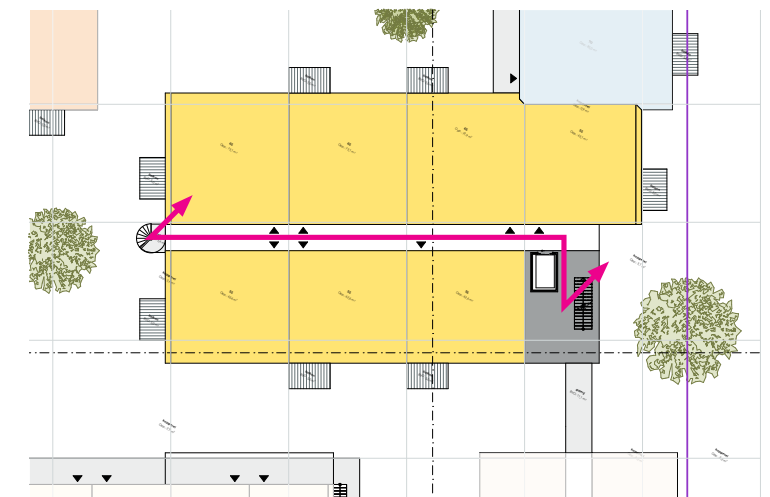


# Cluster en Collectieve ruimte

Voorbeeld: Cluster L



Daktuin (215 m<sup>2</sup>) en collectieve ruimte



Woningen van 55 m<sup>2</sup> en 65 m<sup>2</sup>



Dineren met een groter gezelschap



Ontmoeten in rustige en groene omgeving



Gedeelde keuken

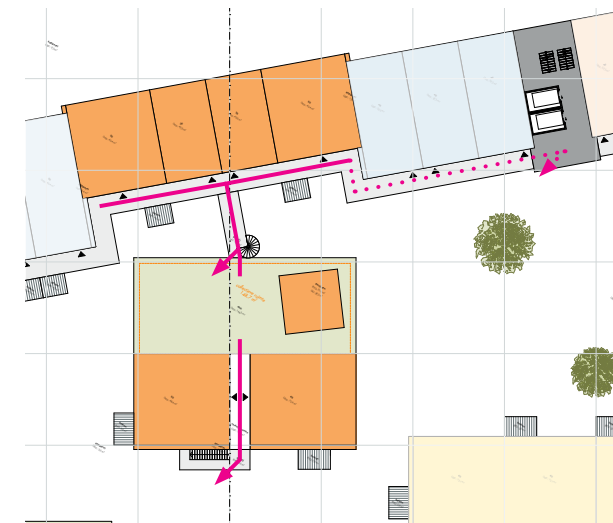
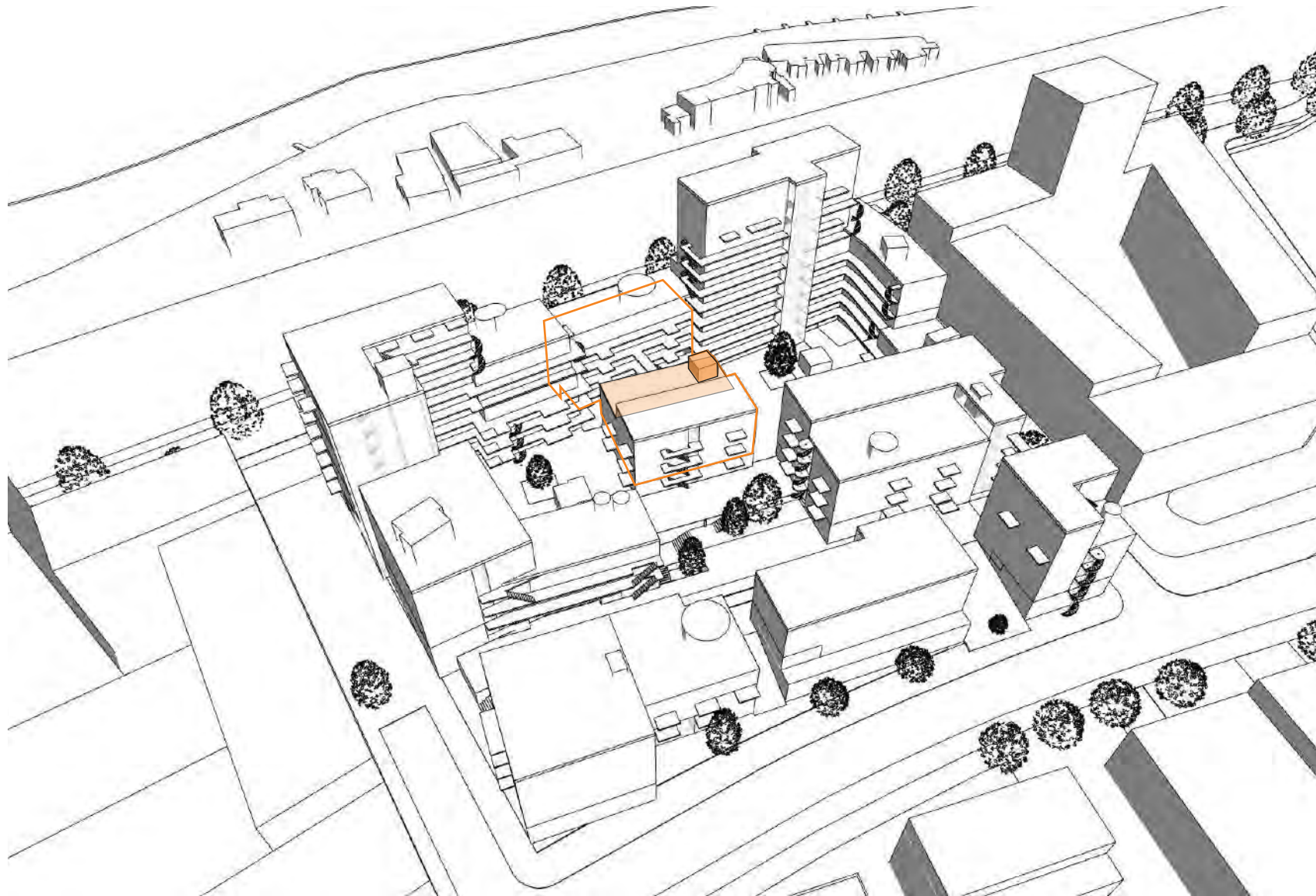


(referentiebeelden)

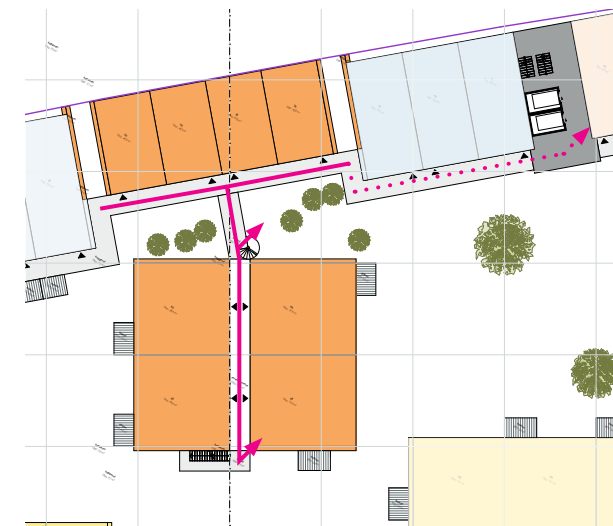


# Cluster en Collectieve ruimte

Voorbeeld: Cluster N



Daktuin (150 m2) en collectieve ruimte

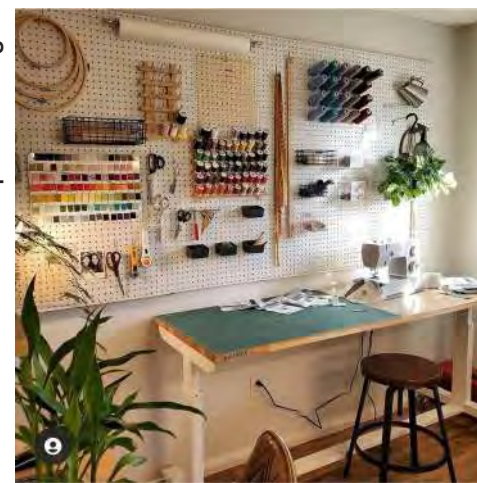


Woningen met name van 35 m2 en 55 m2

Studeren, werken en ontmoeten



Ruime woonkamer voor privévieringen



Hobbyruimte

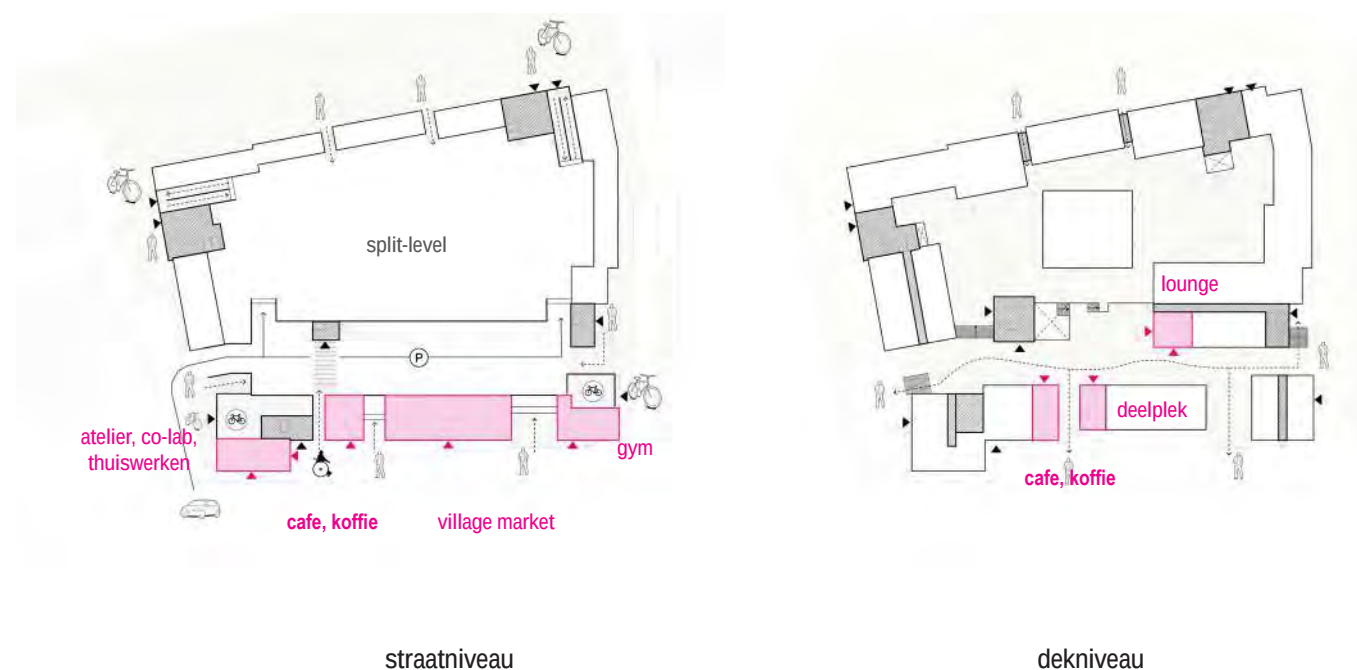


(referentiebeelden)





(referentiebeeld)



## Collectieve functies

Naast het woonprogramma zijn er verschillende collectieve functies in het plan verweven. Er zijn drie soorten te onderscheiden:

- Buurt: vrij toegankelijk voor iedereen
- Complex: voor alle bewoners van het complex
- Cluster: voor alle bewoners van een cluster binnen het complex

Buurt functies zijn gekoppeld aan de Houttuinlaan en bereikbaar vanaf de straat. Een voorbeeldinvulling kan zijn:

- Kleine supermarkt
- Café/ koffiezaak

Complex functies zijn gekoppeld aan de secundaire route en het plein, op het dekniveau.

- Atelier/ co-workspace
- Gym
- Lounge
- Deelplek

Een enkele functie legt de verbinding tussen beide niveau's, en is vanuit beide niveau's toegankelijk.



# 03

## (OPENBARE) RUIMTE



# 03

## (OPENBARE) RUIMTE

### FASERING



# Fasering - principe



## Fase 1

In deze fase functioneert het plan binnen de bestaande context. De inprikkers kunnen (half) aangepakt worden: de rijbaan kan éézijdig versmald worden, parkeren in deze straten is niet meer mogelijk. Voortaan is dit uitsluitend een in- en uitrit. De openbare ruimte wordt zo veel mogelijk vergroend.

Hoewel het Spoorpark op dit moment nog geen doorlopende structuur vormt, is er al wel voorzien in een wandelzone (margestrook) langs het bouwvolume, evenals een strook voor het toekomstige fietspad. Verspreid over het terrein kunnen bosjes worden geplant, die op termijn verplaatst kunnen worden naar definitieve locaties.

De ontwikkeling in deze fase heeft tevens invloed op de ontwikkelrechten en de situering van de inrit op het naastgelegen perceel. Denk hierbij aan de juiste positionering van de autotoegang, afvalophaling en fietsparkeren.

## Fase 2

Met de ontwikkeling van de naburige percelen zal het netwerk van verbindingen en verknopingen vervolledigen.

De fiets- en noodroute kan hier op eigen terrein opgelost worden. Meer kwaliteit kan worden gerealiseerd door gebruik te maken van de rijbaan op het naburig perceel. Daarover moet nog gesproken worden.



## Fase 2

naburige plots ontwikkelen  
inprikkers verder ontwikkeld, spoorpark doorlopend





# 03

(OPENBARE) RUIMTE  
**ZONES AND NIVEAU'S**



# Zones - principe opbouw

opbouw van ruis - reuring - rust

De openbare ruimte rondom en binnen de Woerdenaar heeft meerdere gezichten. Gekoppeld aan oriëntatie, functies en toegankelijkheid zijn er drie zones te onderscheiden:

Ruis - Een levendige straat met bedrijvigheid, recreatie en ook autoverkeer. Hier zijn collectieve openbare functies gepositioneerd.

Reuring - Het pleintje is de centrale verkeersruimte in het complex, met daaraan gelegen collectieve wijk functies. Hier ontmoeten bewoners uit het hele complex elkaar.

Rust - Een plek om aan te wonen en te verblijven, met enkel bestemmingsverkeer voor de bovenliggende woningen. Collectieve cluster functies zijn hier te vinden.

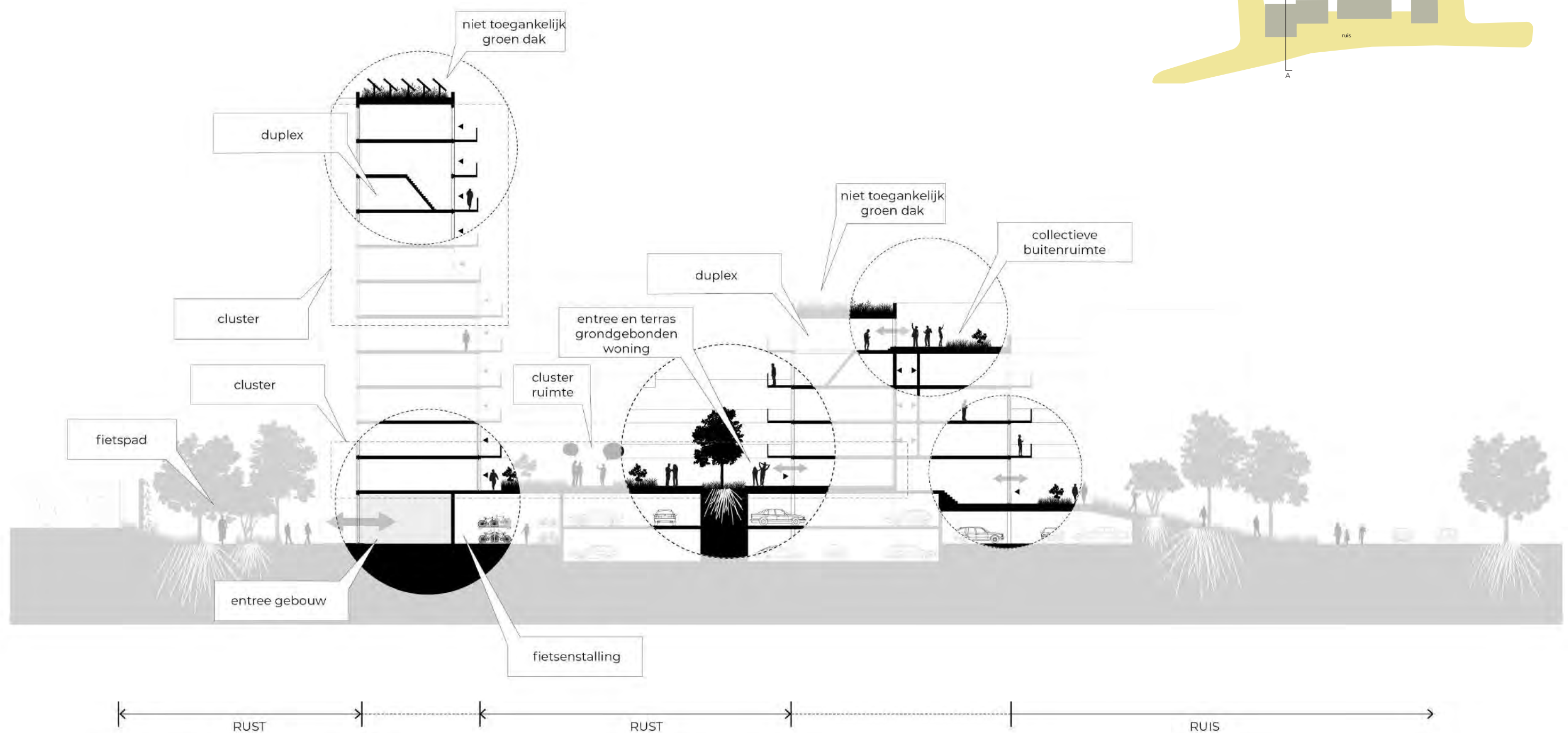
Deze zones zijn op de volgende pagina ook in (principe)doorsnede beschouwd.





# Zones en niveau's

opbouw van ruis - reuring - rust

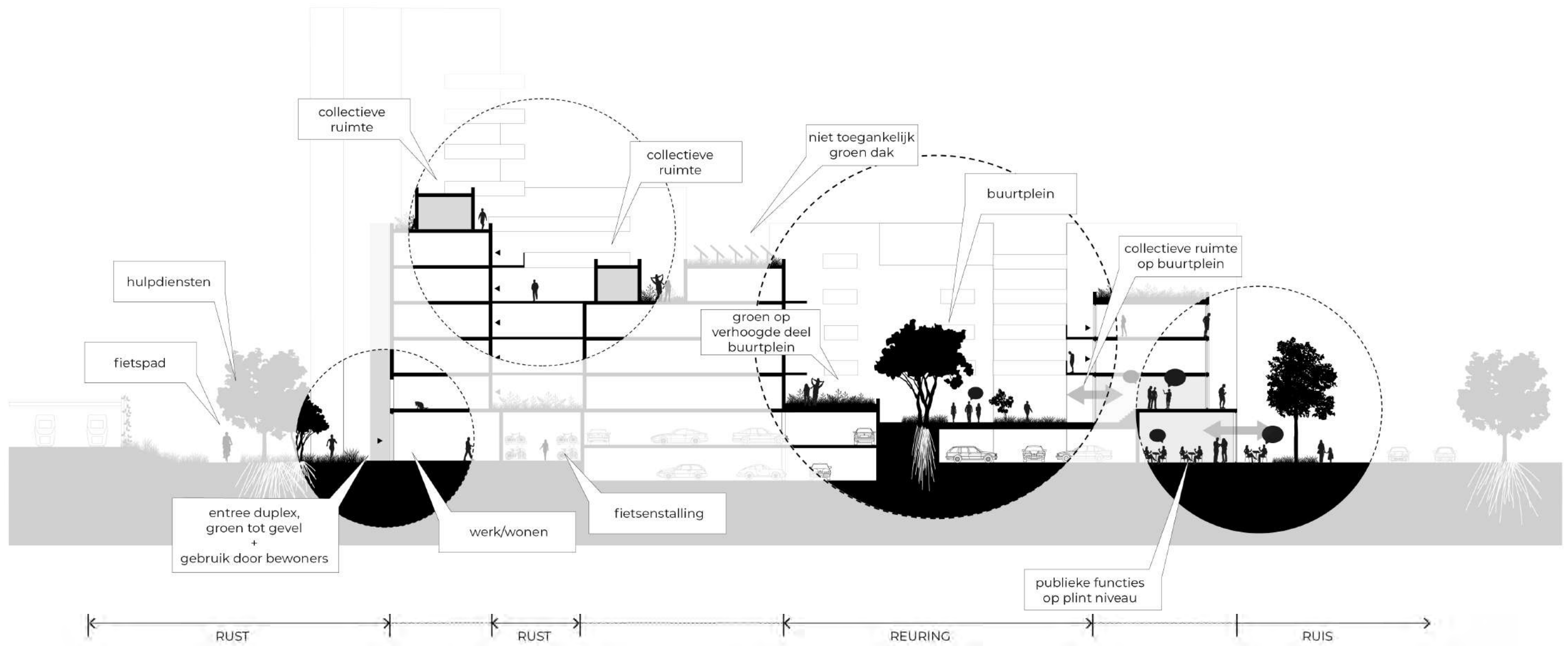
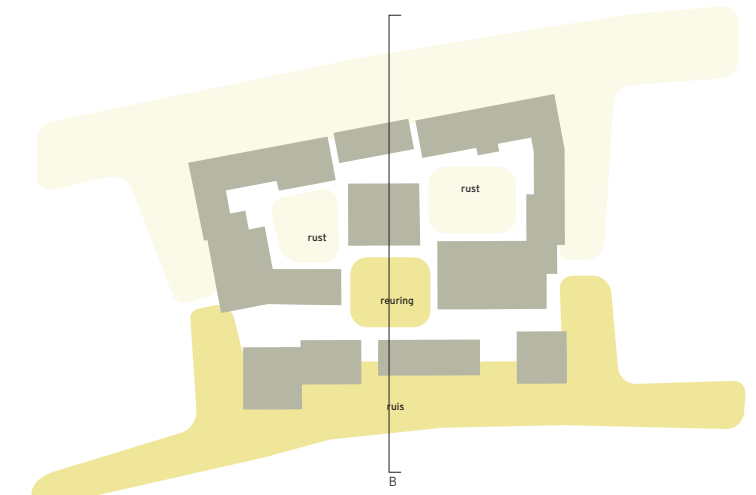


Doorsnede A



# Zones en niveau's

opbouw van ruis - reuring - rust

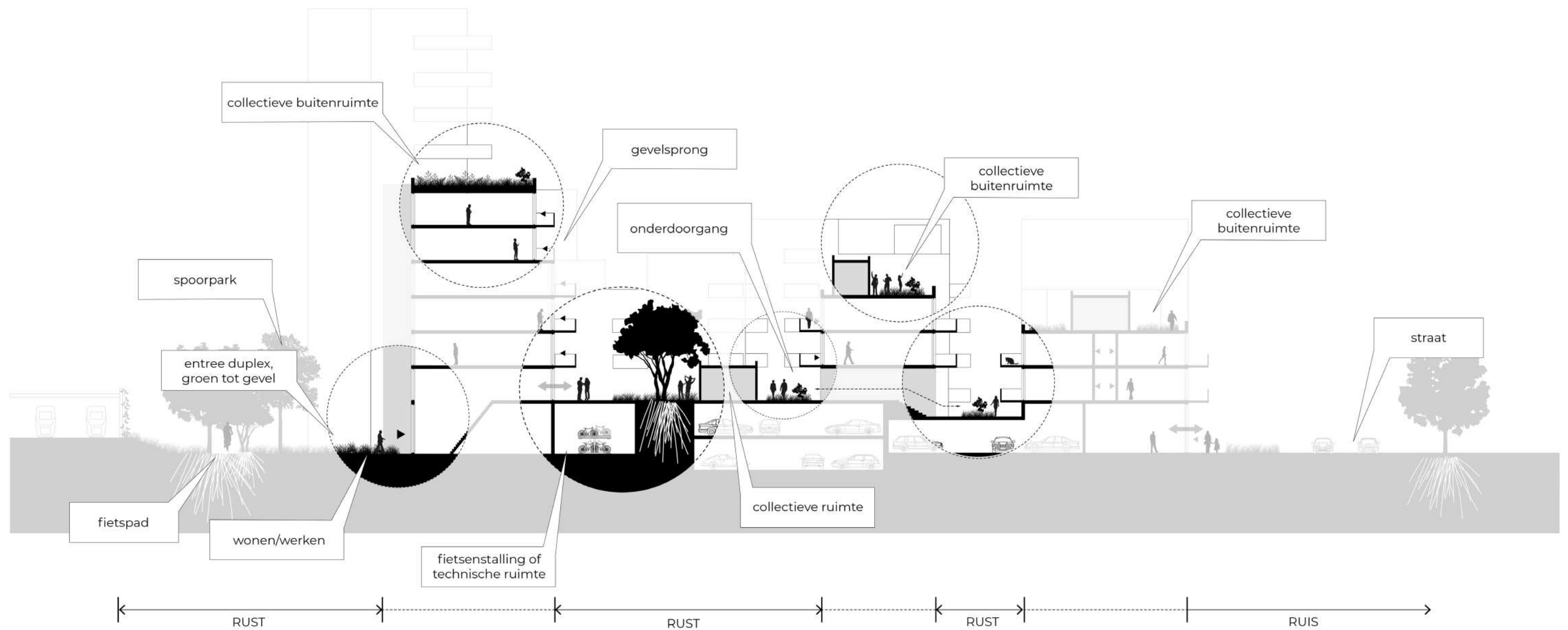
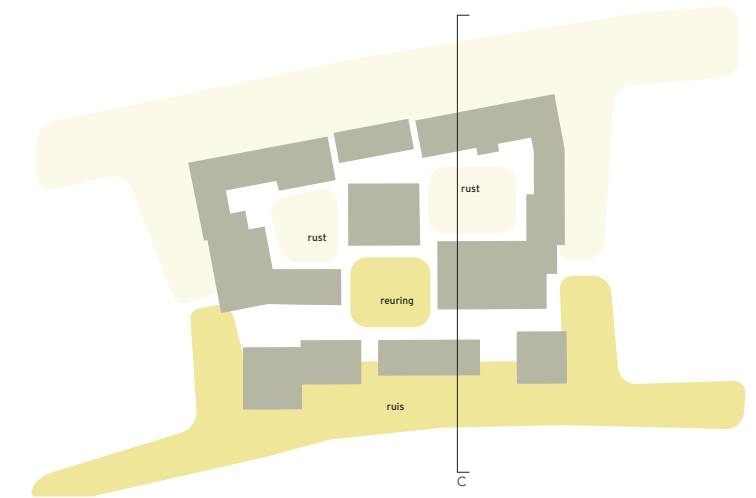


Doorsnede B



# Zones en niveau's

opbouw van ruis - reuring - rust



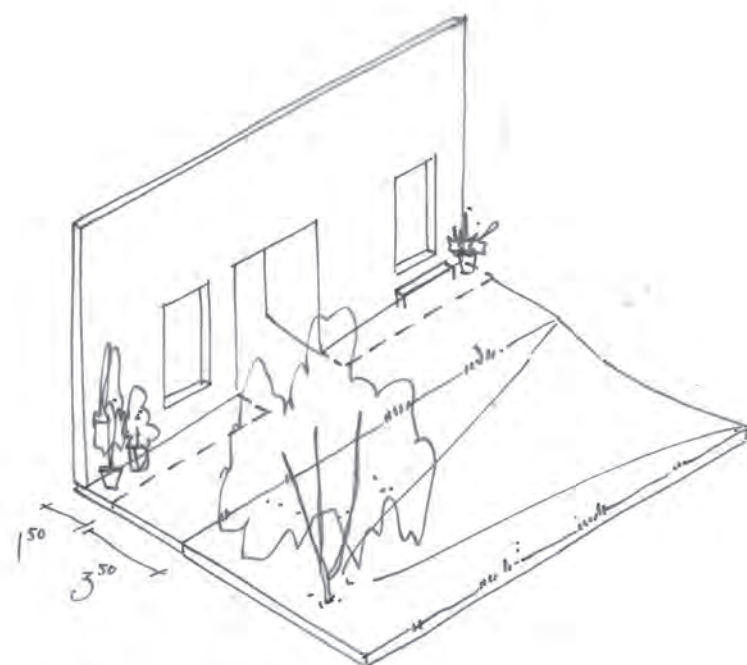
Doorsnede C

# Programmering

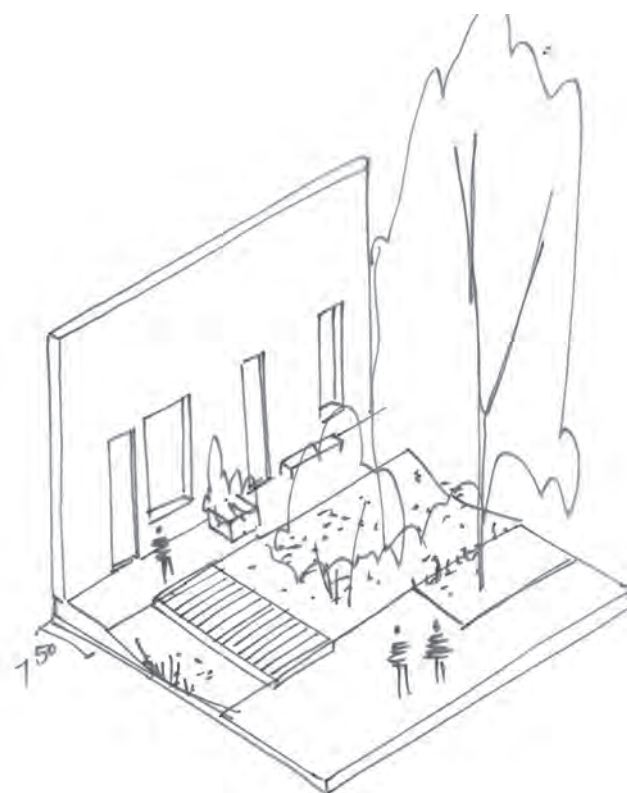
— Spoorpark - informele zones, geen fysieke afscheiding

..... Inprikkers - margestrook en groene begrenzing

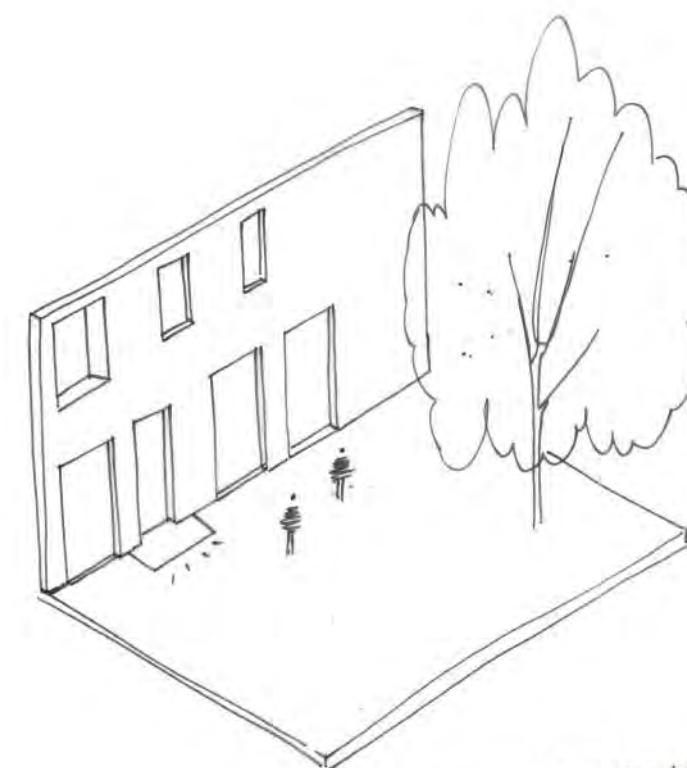
— Houttuinlaan - actieve plint  
stoep als verbijzondering t.h.v. entrees



III SPOORPARK  
Informele zones geen fysieke



IV WIGGEN

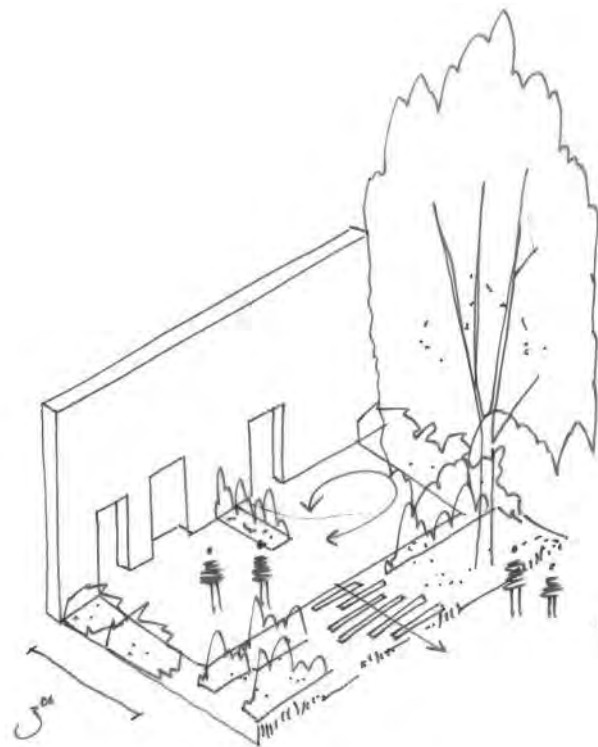
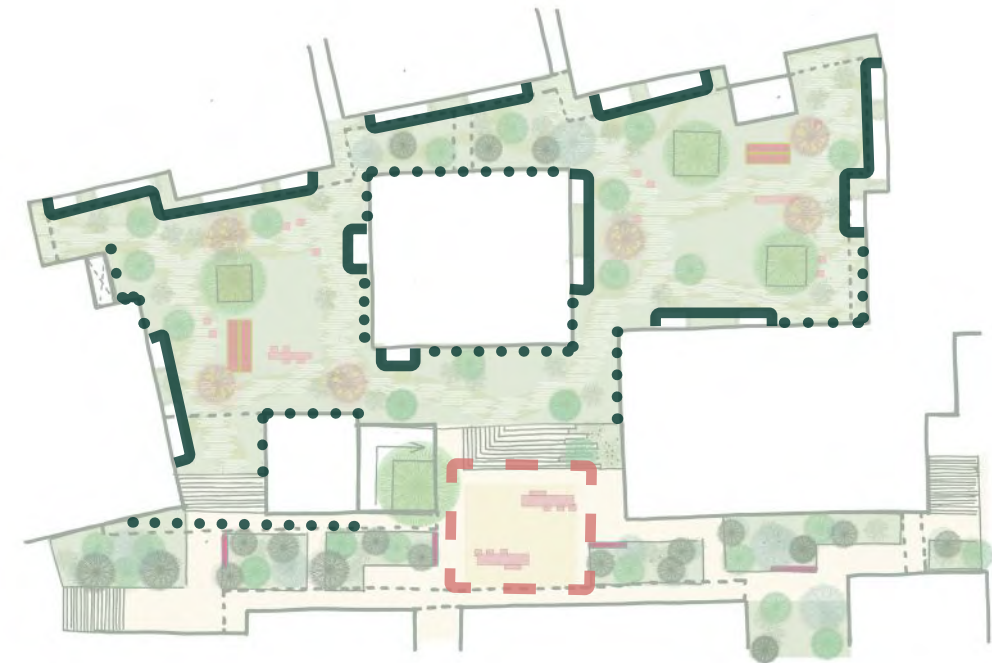


IV ACTIEVE PLINTEN AAN PLEINRUIMTE  
programmeren begane grond  
als verbijzondering in BU HOUTTUINLAAN

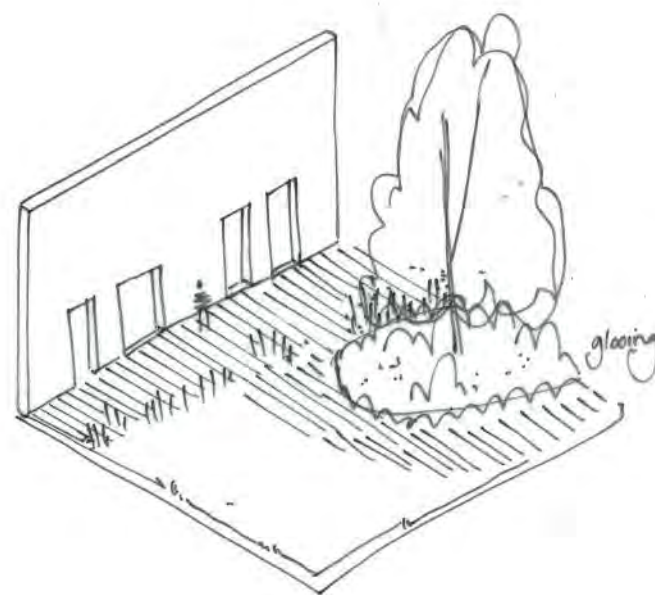


# Binnenwereld, overgangen tussen hoven

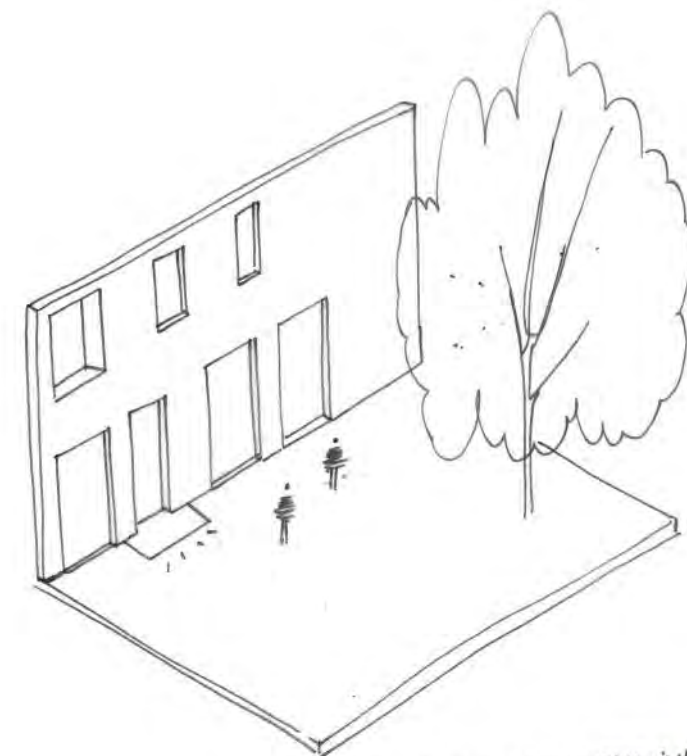
- De hof - buitenruimte integraal mee ontworpen
- De hof - verbreed diffuus pad
- Centrale plein - plint aan groene pleinruimte



I DE HOF  
Buitenruimte integraal  
meeontworpen



II DE HOF  
verbreed diffuus pad / strook



IV ACTIEVE PLINTEN AAN PLEINRUIMTE  
programmeren begane grond  
als verandering in BU HOUTWIJN





samen wonen aan een hof

*(impressie van het volume, geen gevelontwerp)*



# 03

## (OPENBARE) RUIMTE INRICHTINGSPLAN

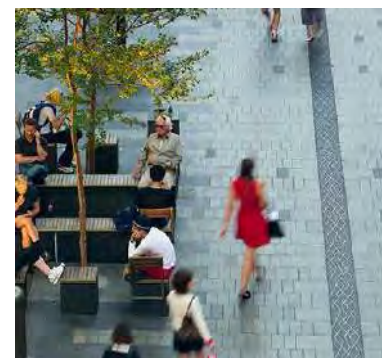
# Houttuinlaan



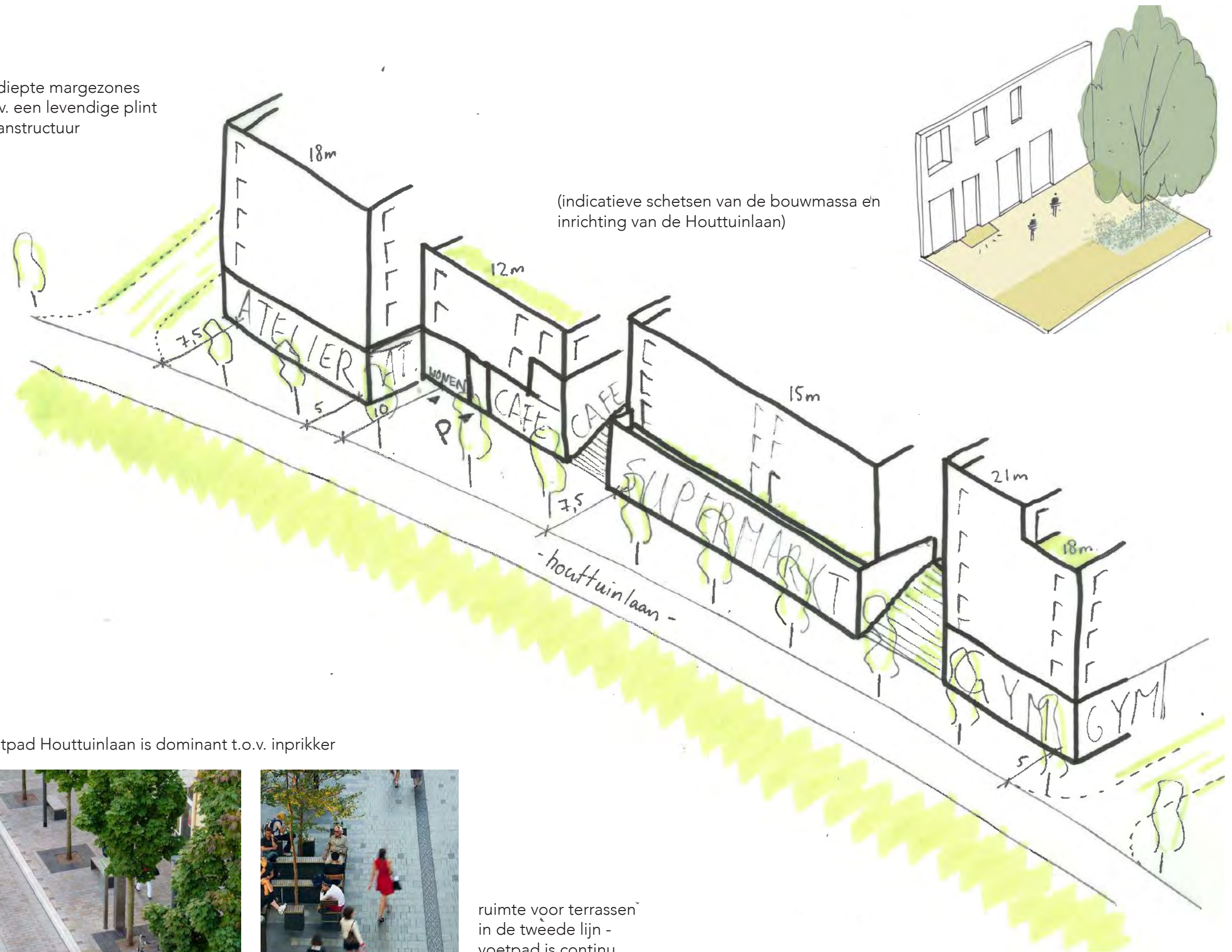
verdiepte margezones  
t.b.v. een levendige plint  
- laanstructuur



voetpad Houttuinlaan is dominant t.o.v. inprikkers

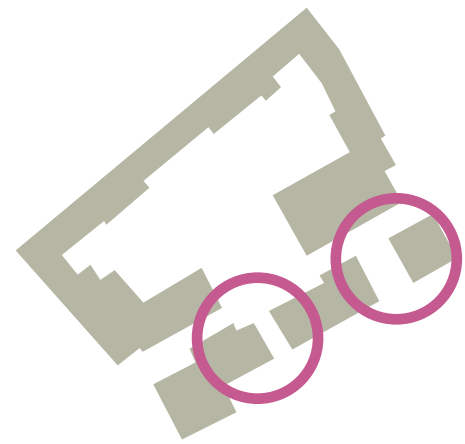


ruimte voor terrassen  
in de tweede lijn -  
voetpad is continu



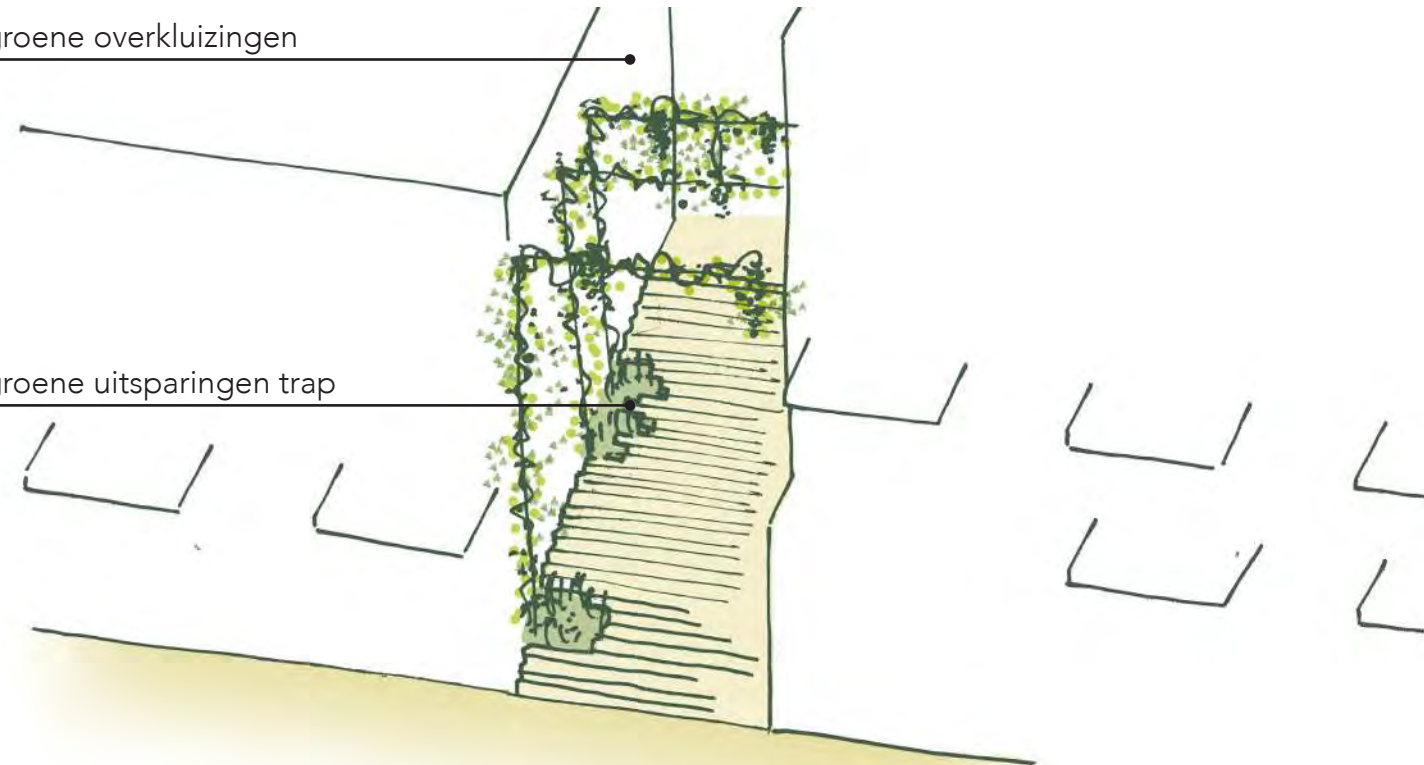


# Houttuinlaan, principe opgangen



groene overkluizingen

groene uitsparingen trap



optrede Houttuinlaan.  
uitsparingen / groene overspanningen.

groene opgang





# Spoorpark

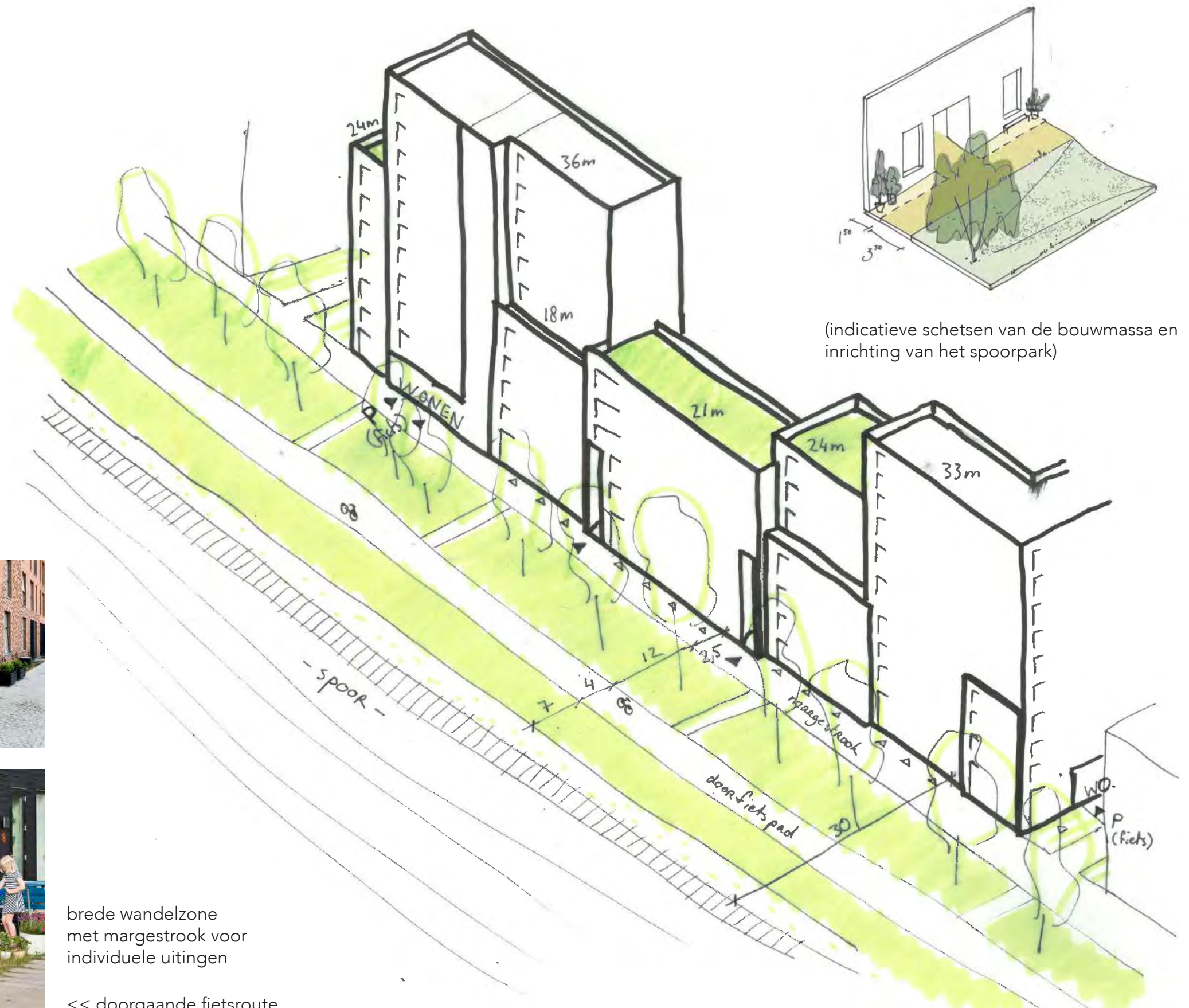


stedelijke margestrook,  
o.a. bijzonder zitelement



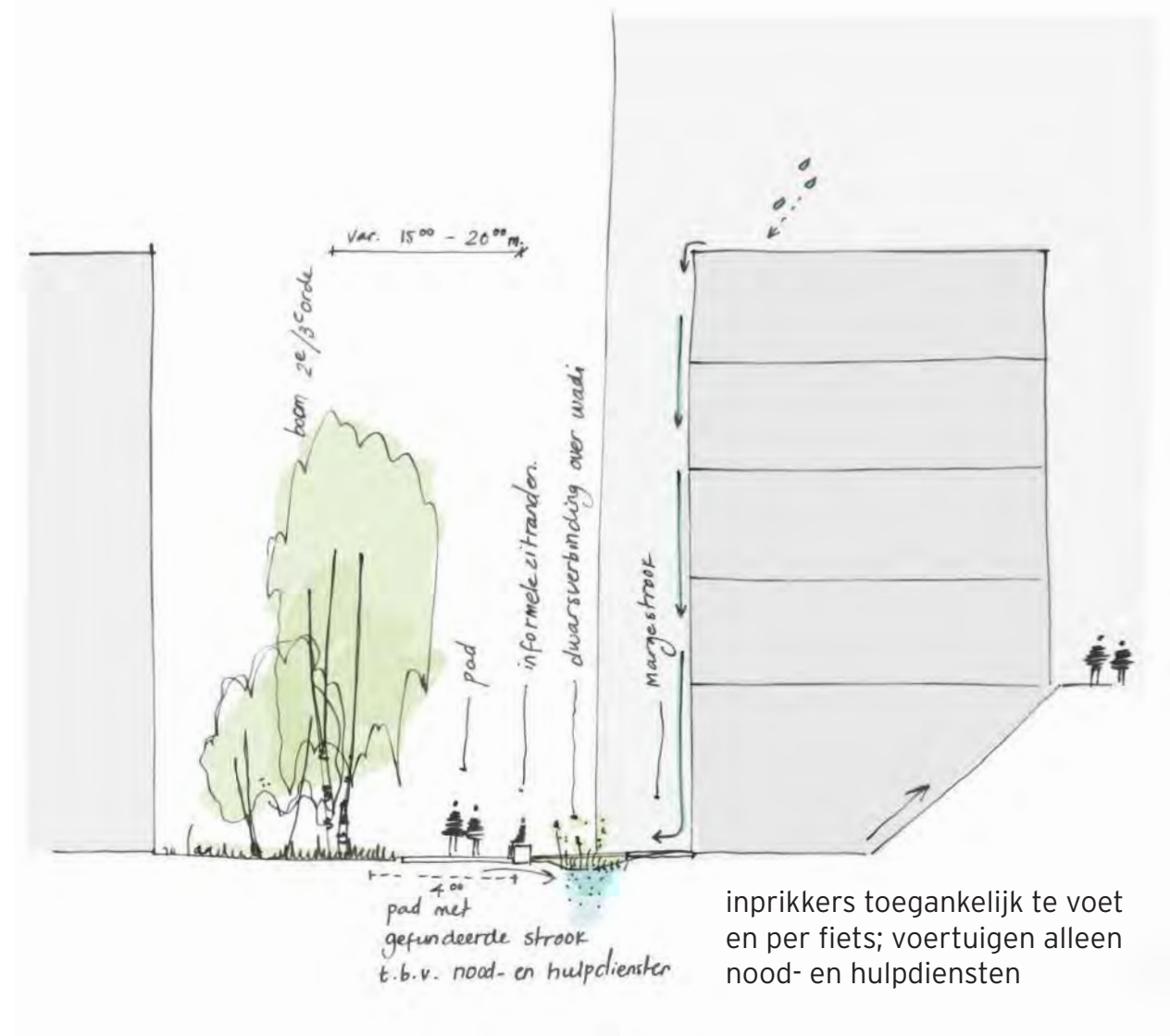
brede wandelzone  
met margestrook voor  
individuele uitingen

<< doorgaande fietsroute





# Inprikker, ruimte en gebruik



alternerend principe van lijnen en verknopingen



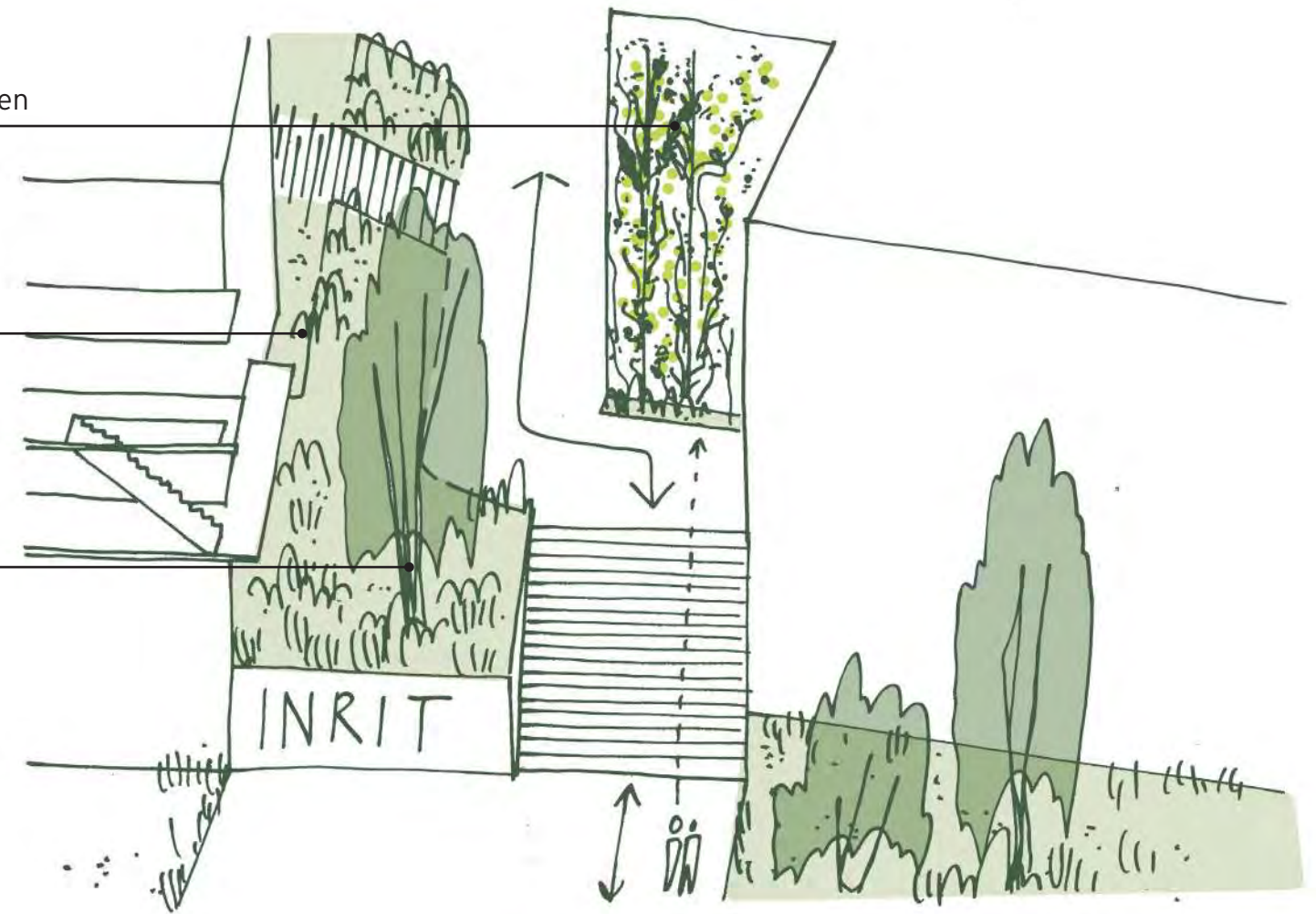


# Inprikker, principe opgang west

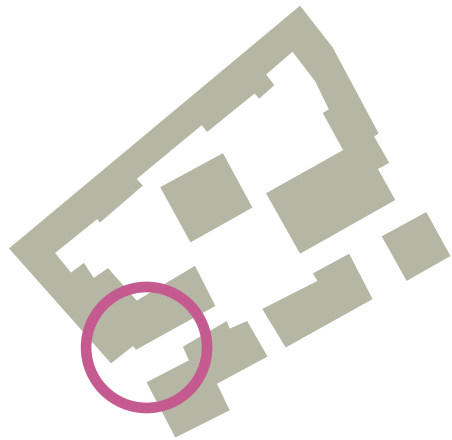
wand met spandraden en klimplanten

talud

boom markeert entree  
groen bordes

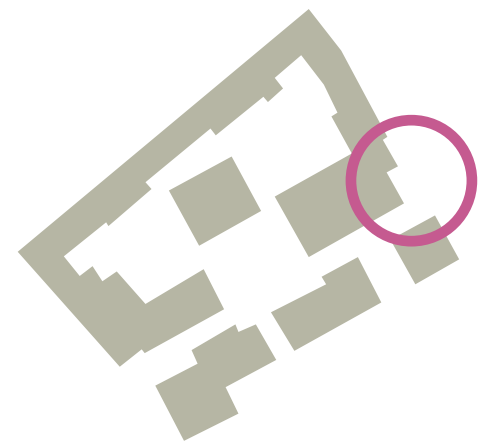


Groene straat overkluizing inrit.  
zicht op wand met spandraden.





# Inprikker, principe opgang oost

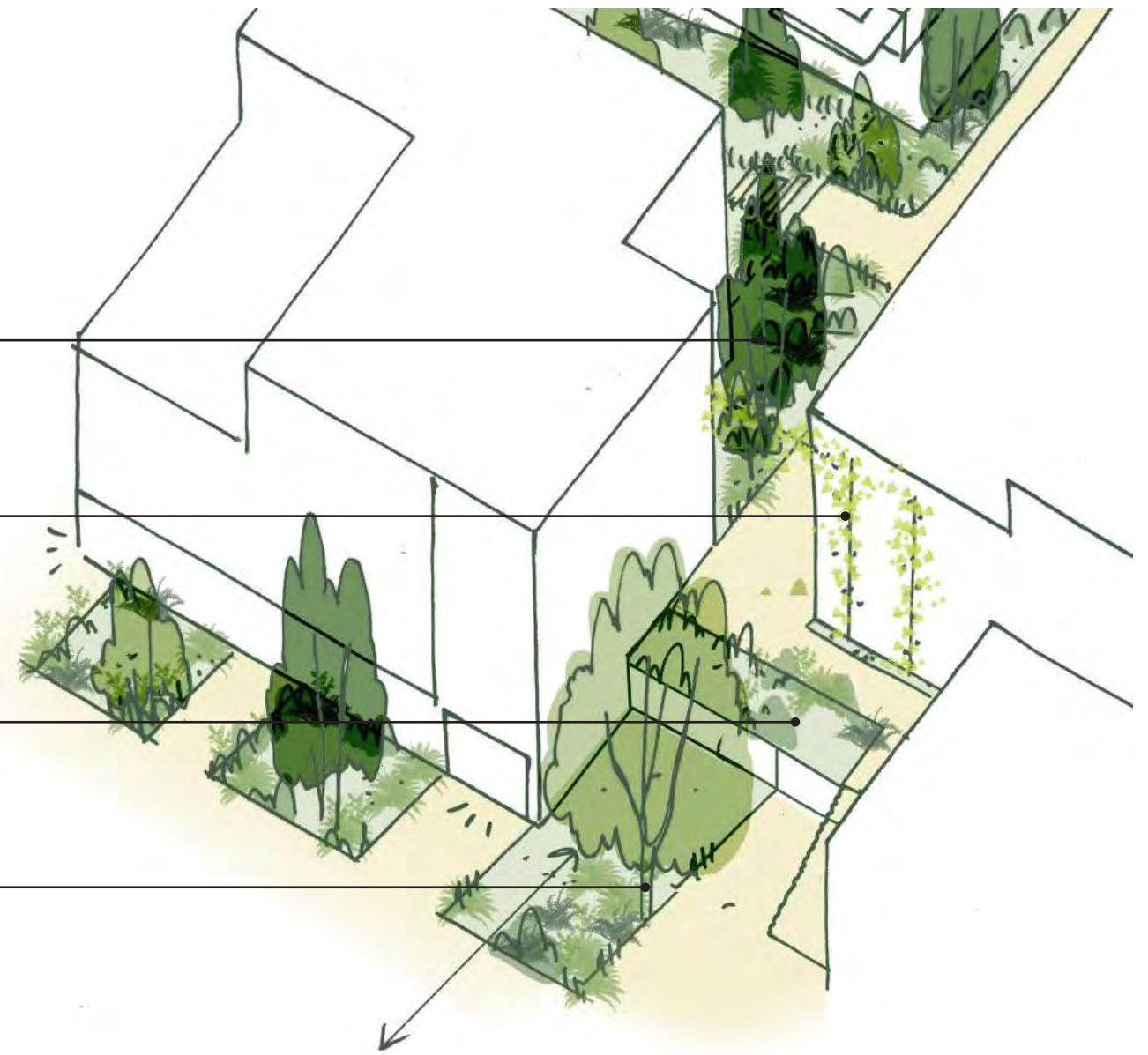


doorgang heeft groene begrenzingen

wand met spandraden en klimplanten

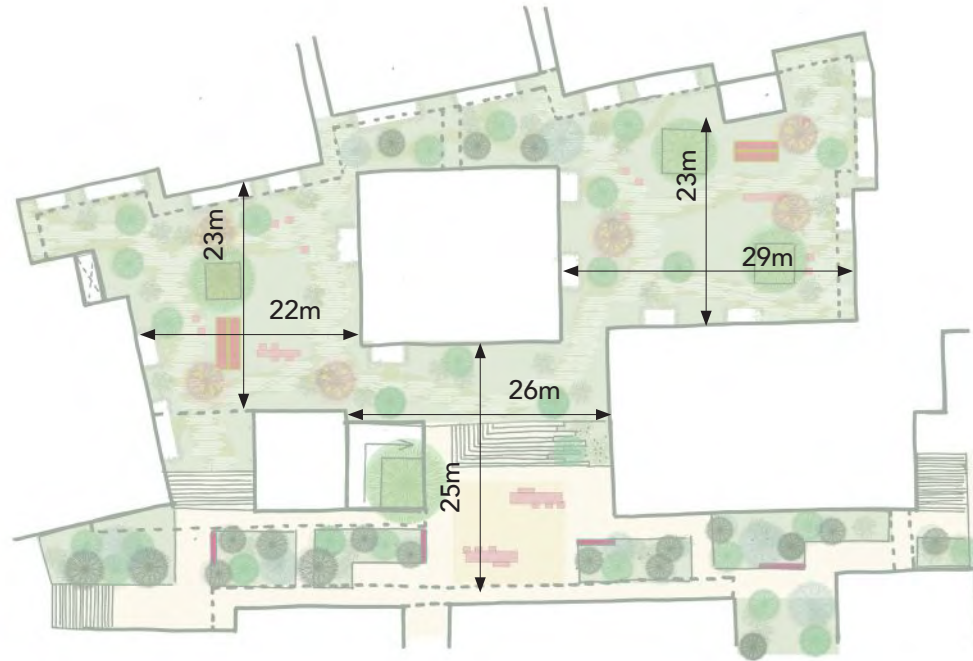
groen bordes

(evt. bestaande) boom markeert entree





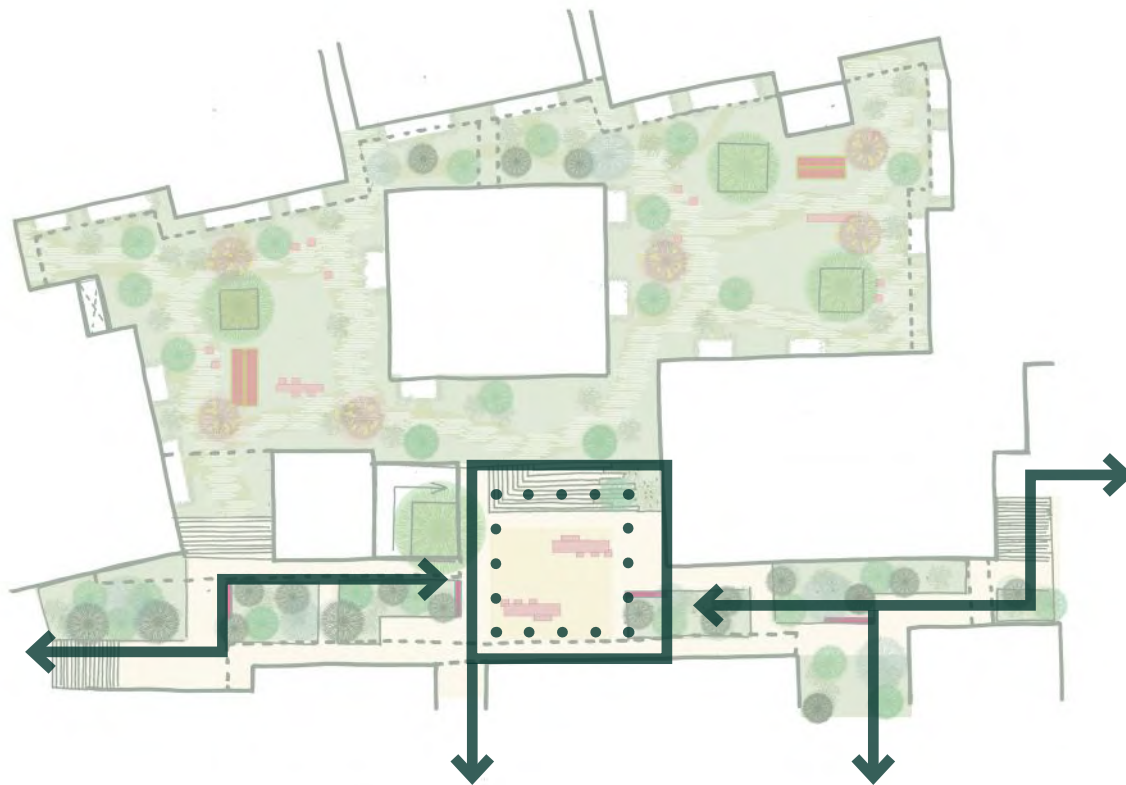
## Binnenwereld, opbouw hoven



indicatieve afmeting hoven



dwalende route



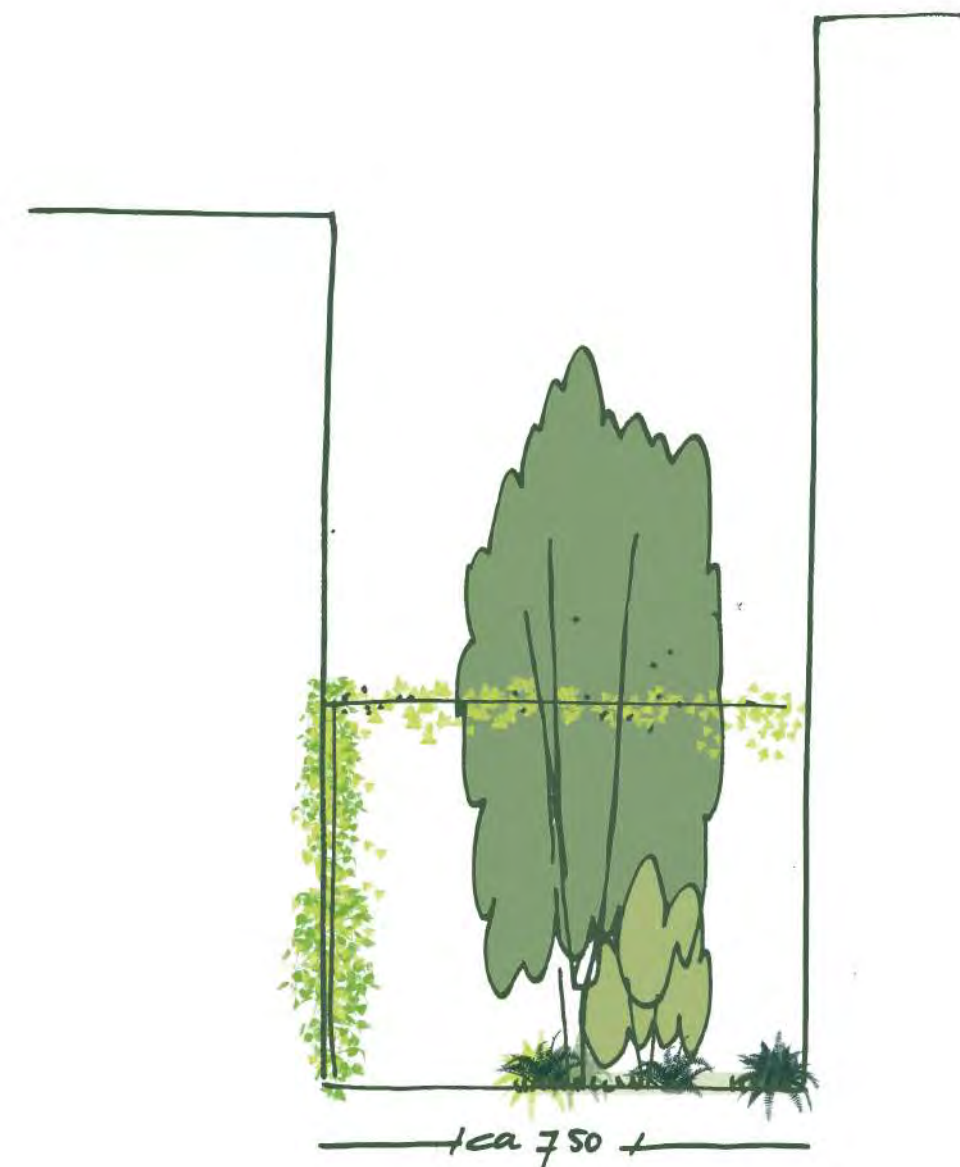
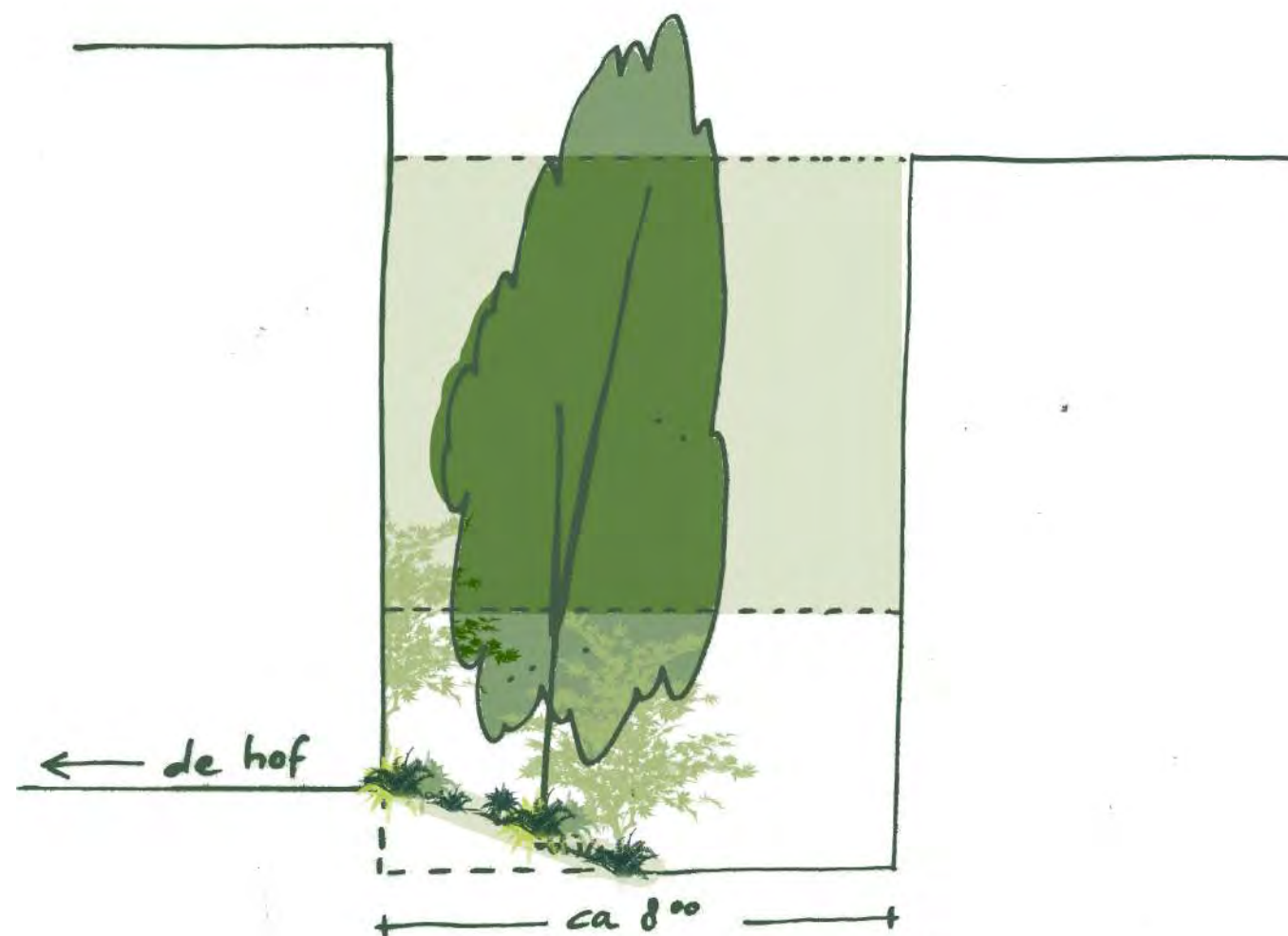
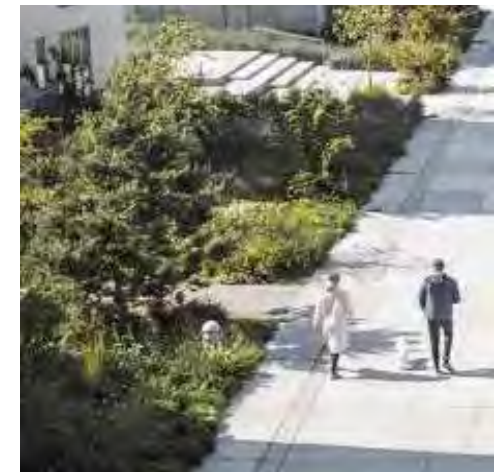
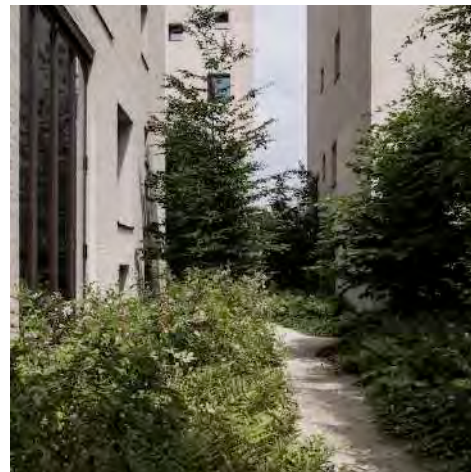
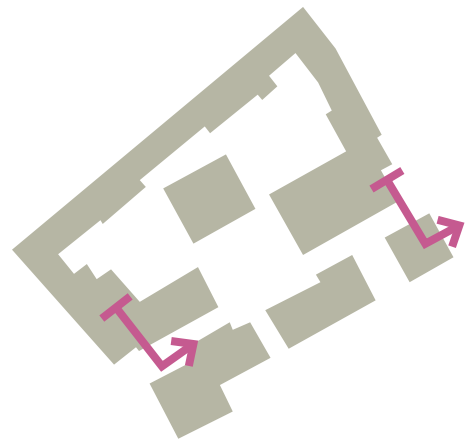
orthogonaal



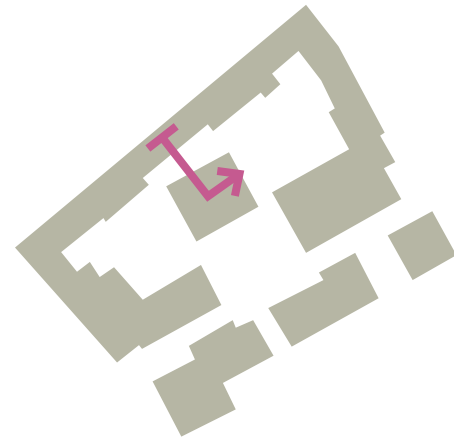
diagonaal



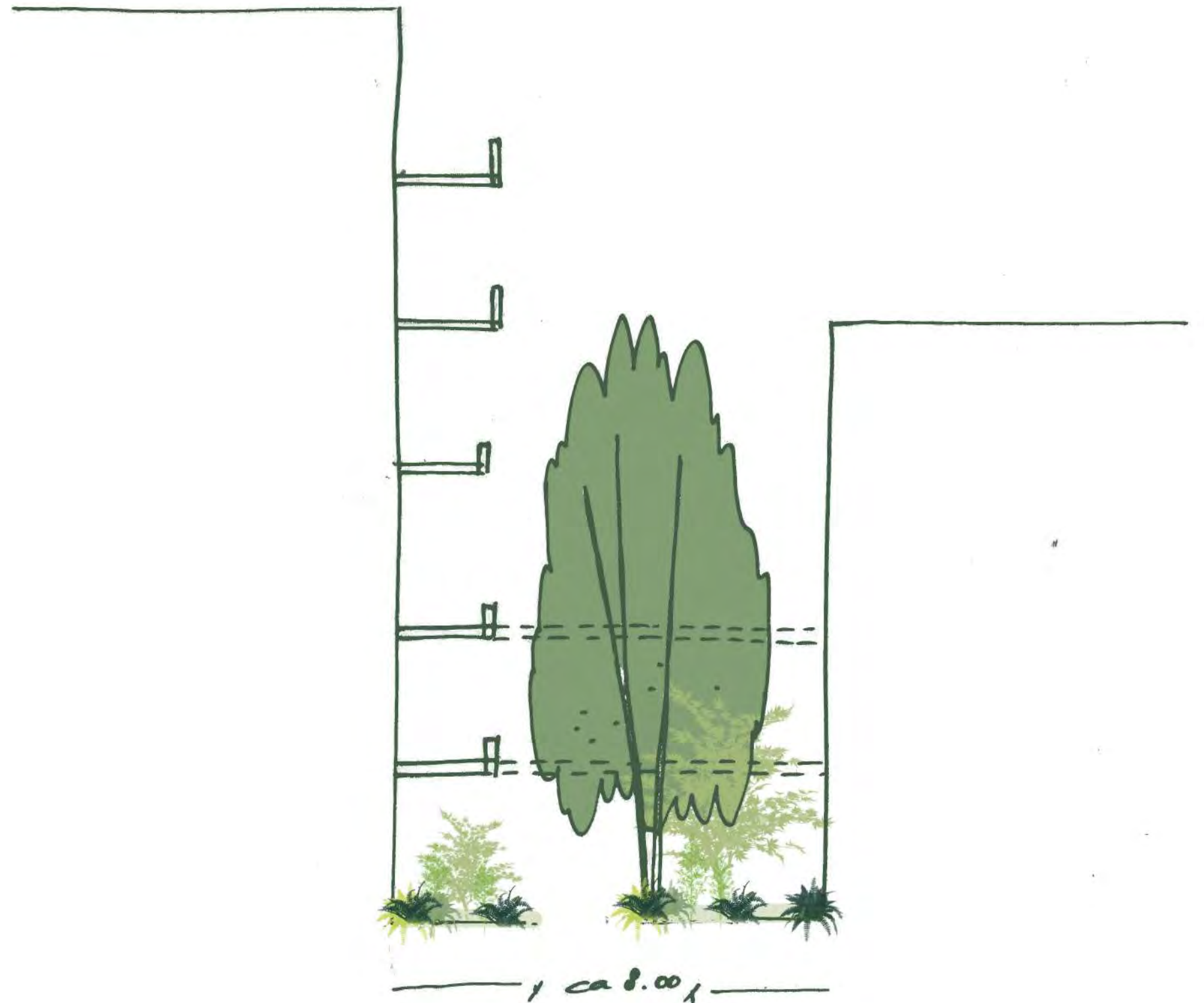
## Binnenwereld, principeprofiel secundaire route







## Binnenwereld, principeprofiel tussenruimte





# Binnenwereld, programmering en ontmoeten

delen

ontmoeten

activeren

speelhok

opgang

badmintonveldje

speelweide

**collectief**

poef

werkplek

**spel**

bank

**zitten**

bbq

speelheuvel

kas

hangmat

picknicktafel

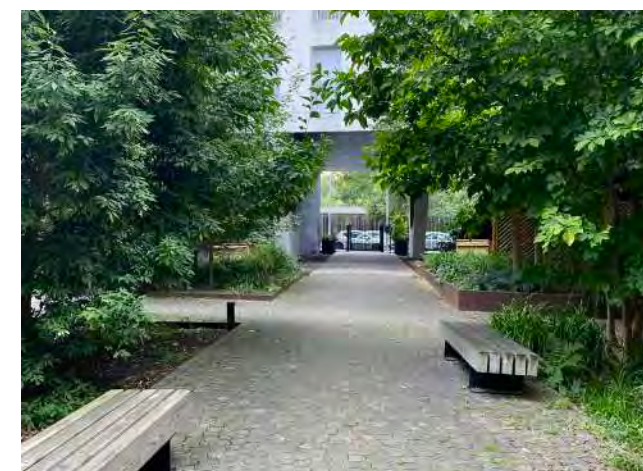
speeltuin

hinkelen

klusschuur

zitrand

klauteren





# Binnenwereld, padenstructuur

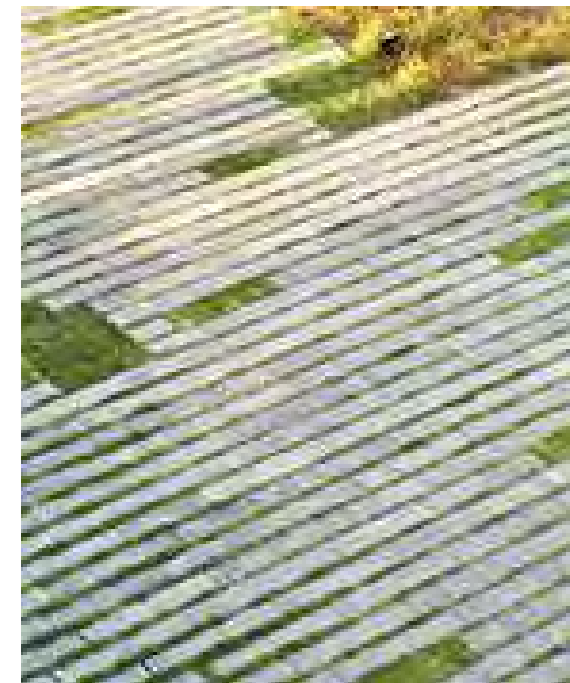
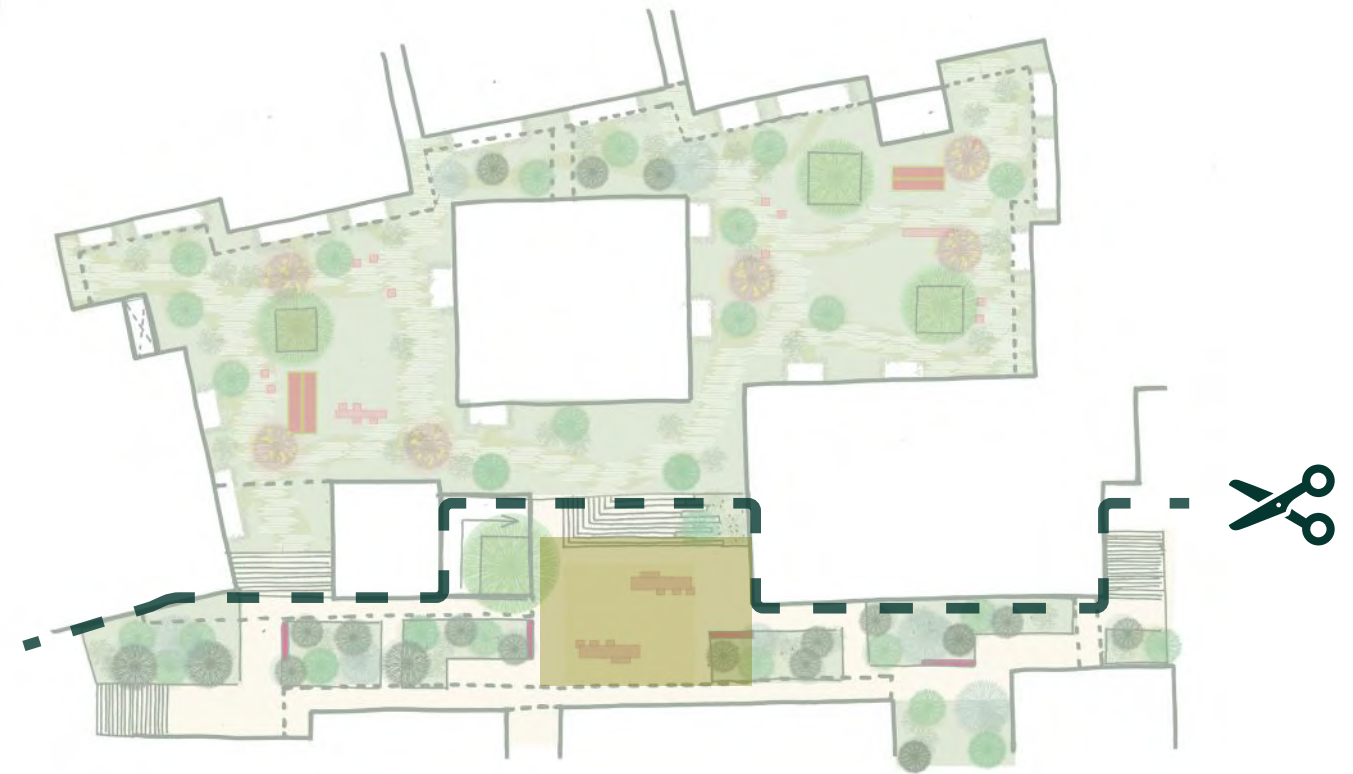
zachte gradiënten

bruikbaar

functioneel

goed begaanbaar

groen



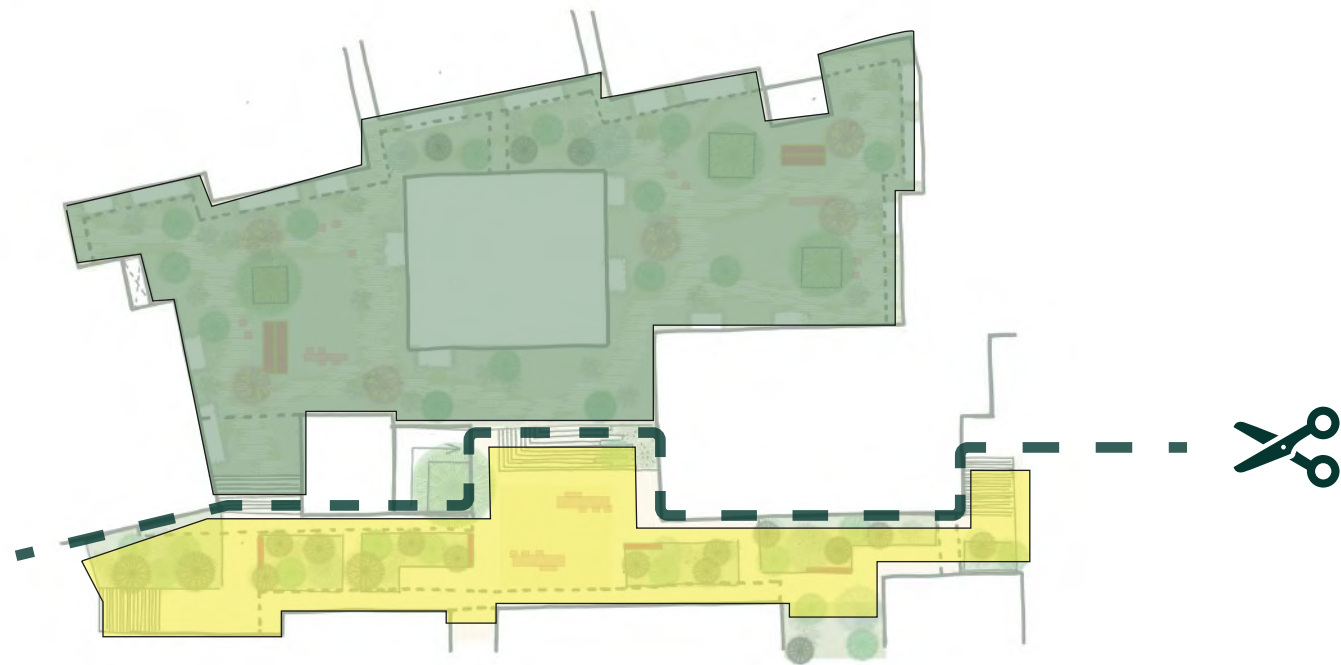
van open

richting diffuus

naar gesloten



# Binnenwereld, hoogteverschillen



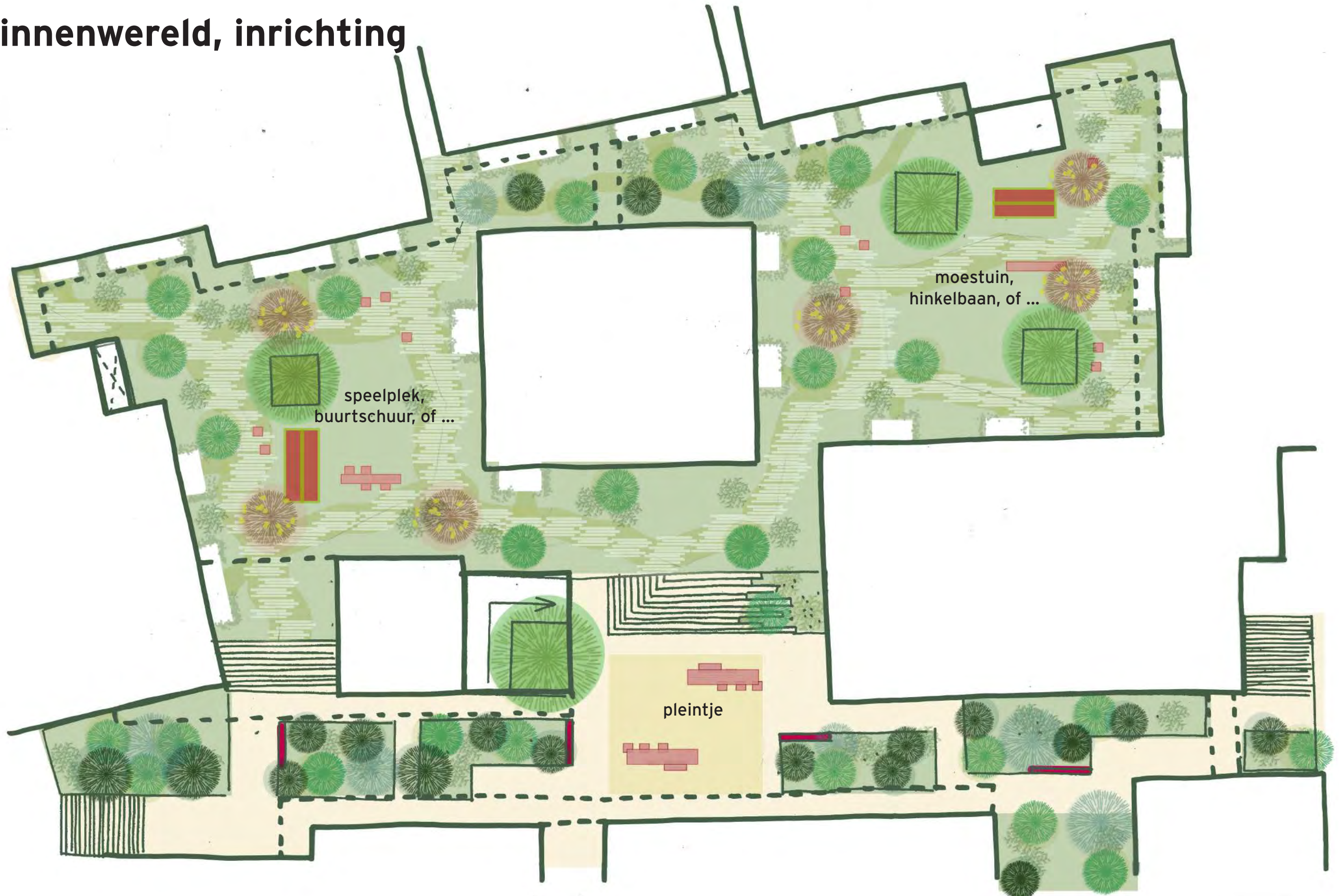


# Binnenwereld, zit- en verblijfsplekken





## Binnenwereld, inrichting





# 04

## BEELDKWALITEIT

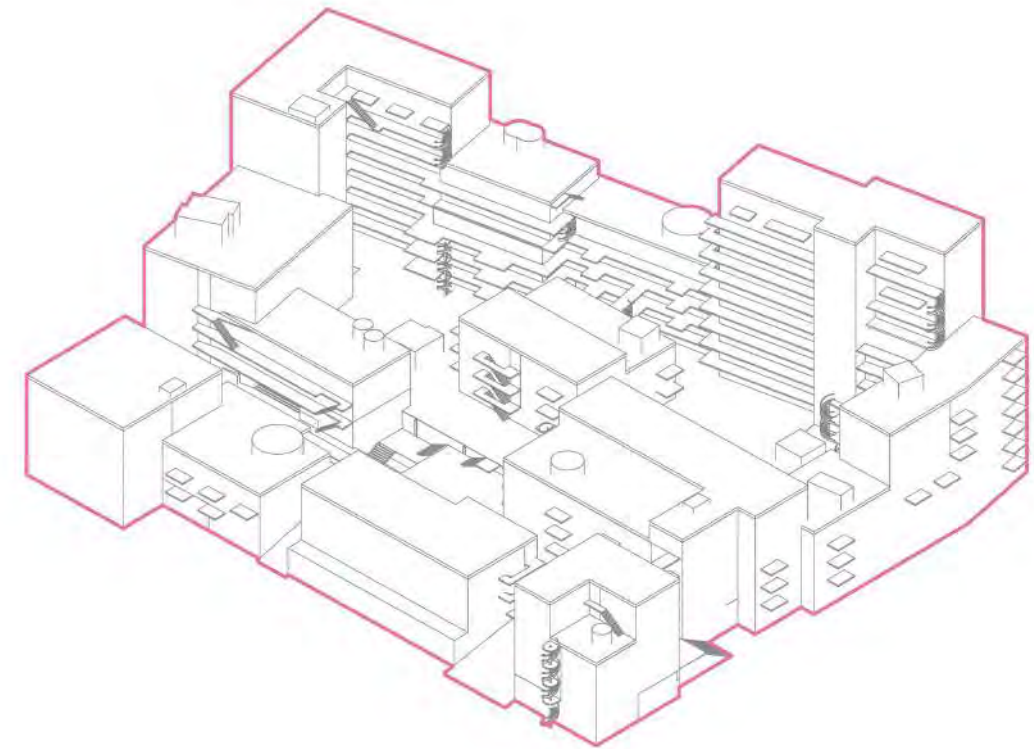


# 04

## BEELDKWALITEIT

### ENSEMBLE





## Neutrale basis

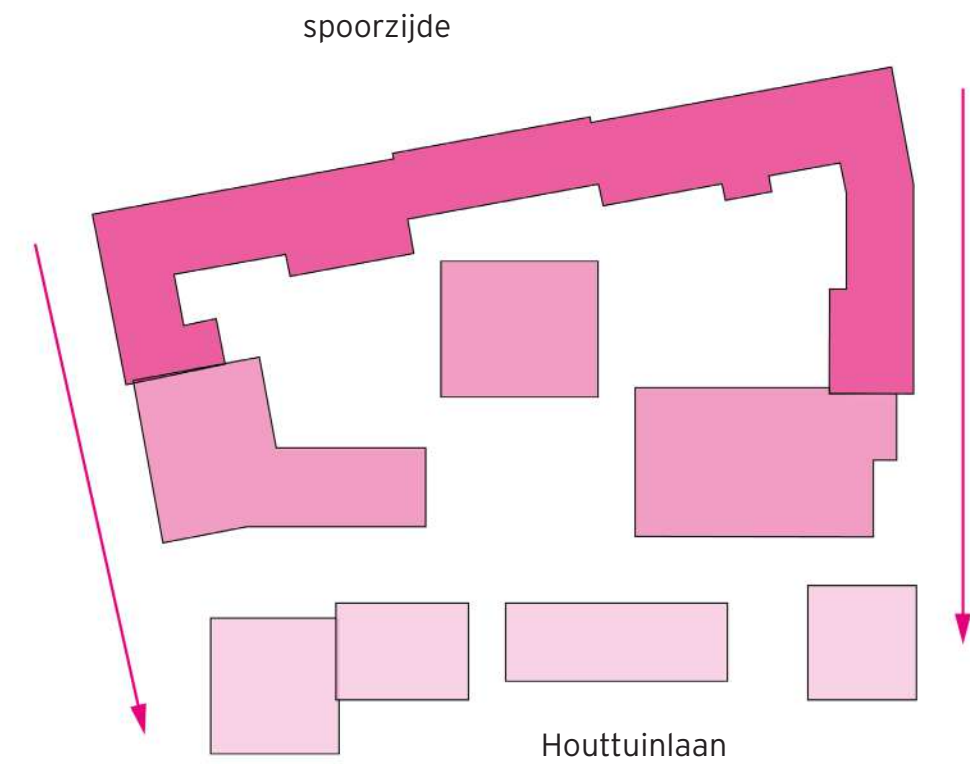
Het geheel wordt opgebouwd vanuit een sobere basis. Kleuren ton sur ton, met variatie in materialisering.  
 Door middel van kleur- en/ of materiaalaccenten worden er verschillende lagen doorheen 'geweven': bijvoorbeeld functies, routing en clusters worden afleesbaar gemaakt in meer of mindere mate.  
 Er is sprake van een buitenwereld en een binnenwereld.  
 Hogere gebouwdelen worden afwijkend ingezet om de totale gebouwhoogte te nuanceren.  
 De materialen zijn hoofdzakelijk steenachtig (in combinatie met accentmaterialen zoals hout of metaal).







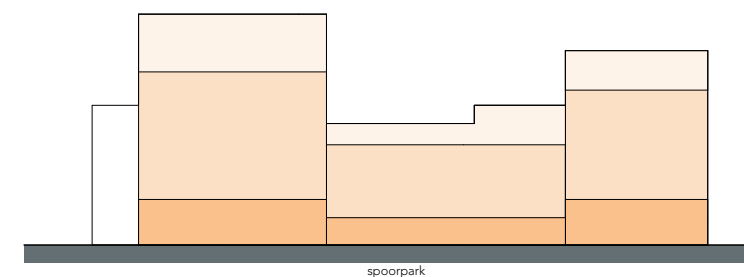
(referentiebeeld)



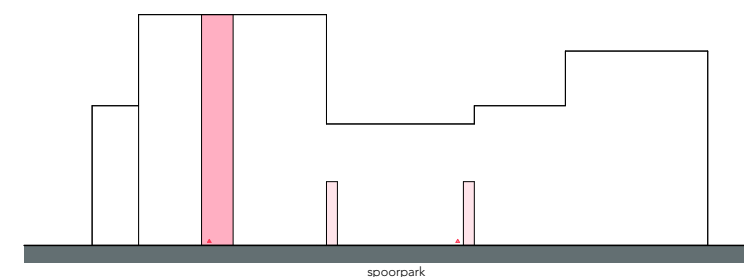
## Belangrijke schaalsprong

De randvoorwaarden voor wonen aan het spoor zorgen voor een grote korrel aan die zijde van het plan. Door stapsgewijs in hoogte en volume af te bouwen naar de Houttuinlaan ontstaat een zachte overgang naar de wijk. Om de aansluiting te blijven maken tussen spoorzijde en Houttuinlaan zal deze schaalsprong op alle lagen doorgewerkt worden. Daarbij helpt de opdeling in clusters, met de collectieve (buiten)ruimtes als tussenschaal.

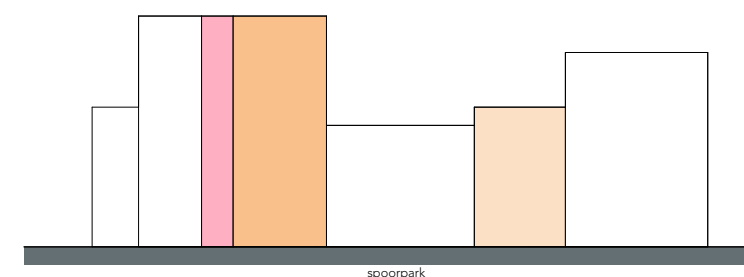




geleding



ontsluiting



percelering

## Percelering, geleding en massa

Met name aan de zijde van het Spoorpark zijn aanvullende percelering, geleding en ingrepen aan de bouwmasa noodzakelijk om tot een menselijke schaal te komen. Dit wordt tevens ingezet om de leesbaarheid van het gebouw te vergroten. Zo wordt de collectieve entree onderscheiden en krijgen de woningen aan maaiveld een adres. Door het samenvallen van 'gebouwen' en clusters wordt de gezamenlijke identiteit versterkt en het wonen persoonlijk gemaakt. In de vervolgfase, als een schetsontwerp (SO) voor het complex wordt opgesteld, worden de gevels nader uitgewerkt. Een eerste opzet hiervoor is toegevoegd in de bijlage van dit document.





## Leesbare volumetrie

Volumes die in- of uitspringen ten opzichte van elkaar verschillen ook in materialisering (genuanceerd) of uitwerking van elkaar. Dit versterkt het beeld van de samenstelling van gebouwen, in plaats van een uniforme bouwmassa met volumesprongen.

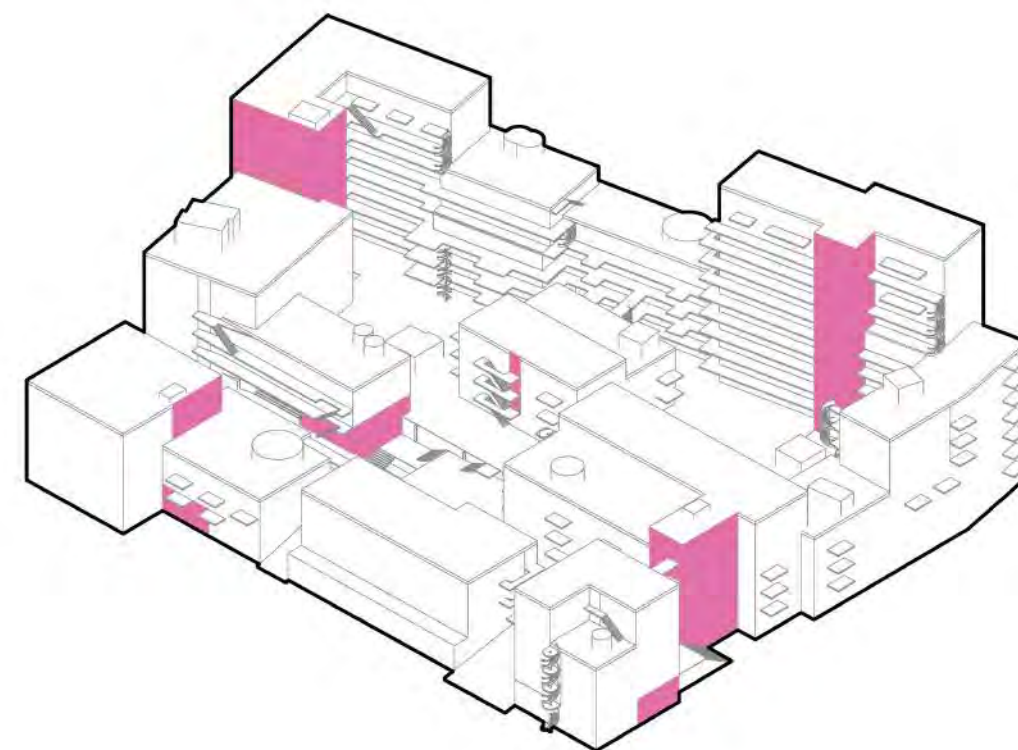
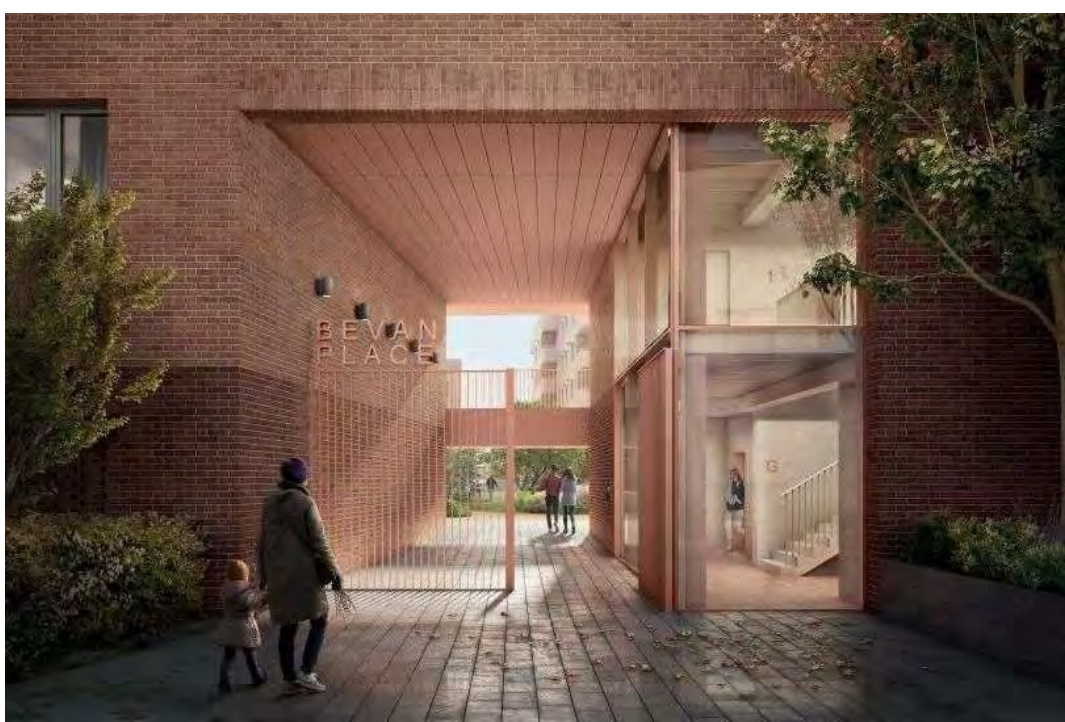


# 04

## BEELDKWALITEIT

### GEBOUW

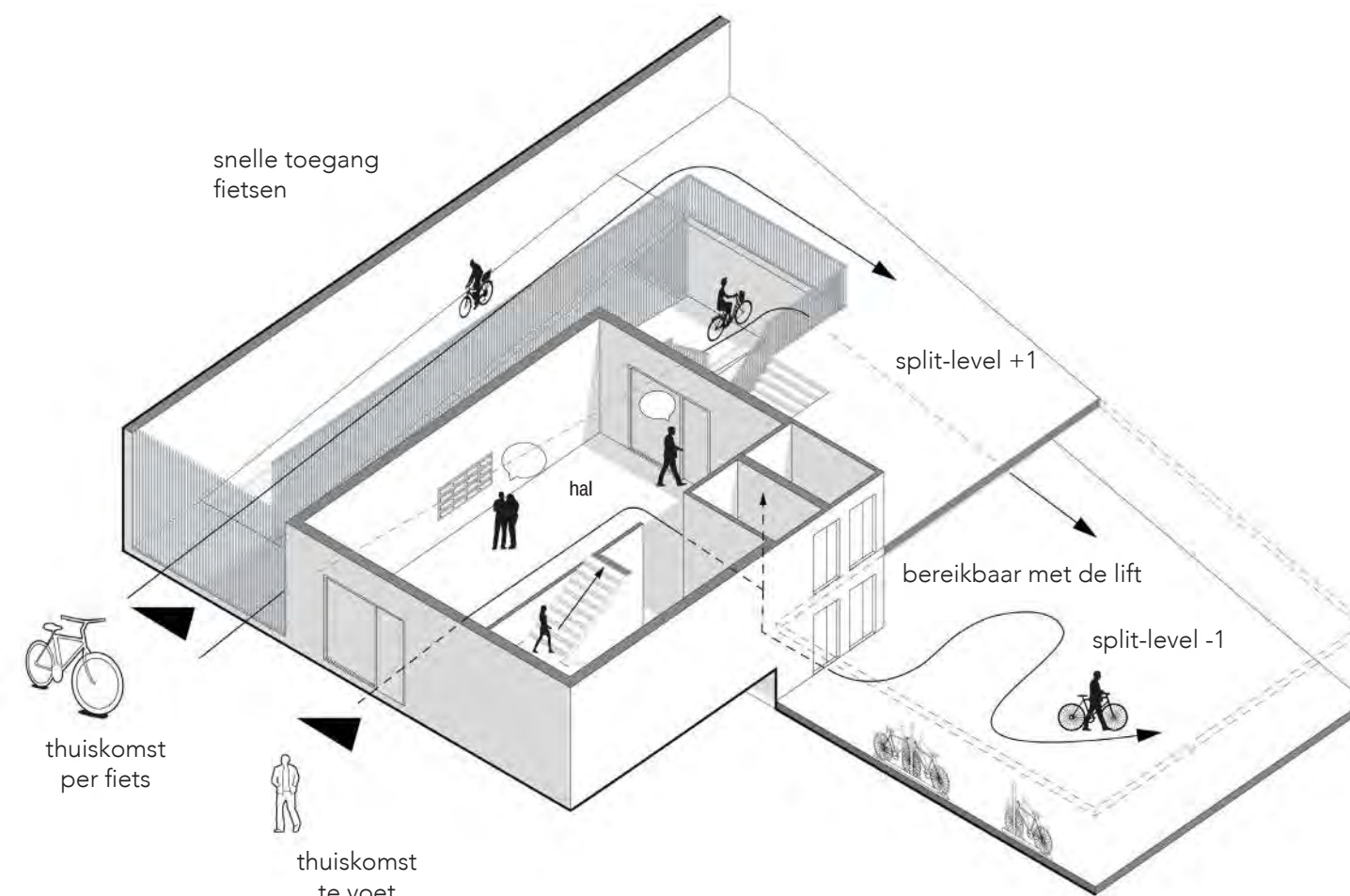




## Herkenbare entreestructuur

De entreestructuren staan los van de bebouwing. Ze zijn herkenbaar en toegankelijk. Deze structuren vormen de overgang van openbare routes naar collectieve routes, leidend naar de clusters.





## Verkeersruimte en entree's

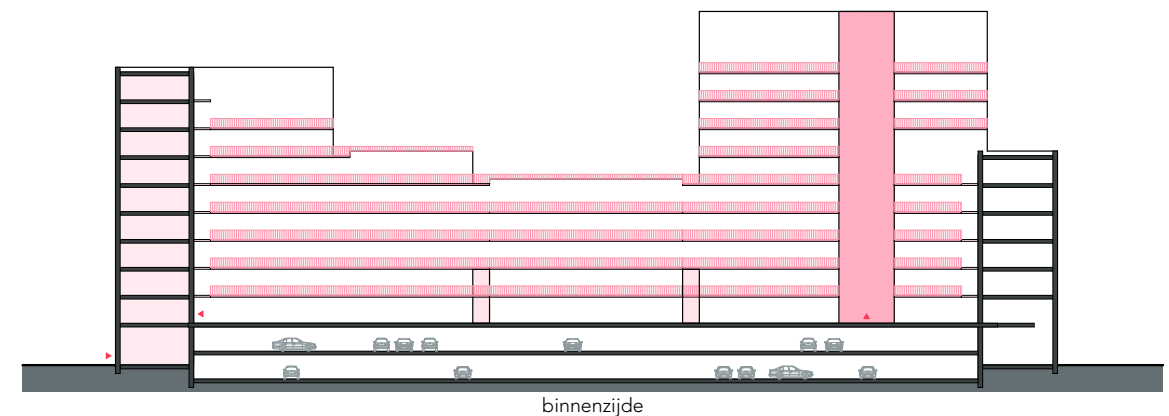
De entreehal is bereikbaar vanaf maaiveld én vanaf dekniveau.

Een hoofdingang op maaiveldniveau is gecombineerd met een zeer toegankelijke ingang voor fietsers. Het gebruik van de fiets wordt bijzonder laagdrempelig gemaakt: eenvoudig in- en uitrijden via een hellingbaan, directe bereikbaarheid van trap en lift, toegang tot de entreehal met postkasten.

Een opening in het dek brengt licht en lucht tot in de fietsenberging, en werkt tevens als oriëntatiepunt bij helling, trap en entree.

Al direct na collectieve binnenkomst wordt het thuiskomen persoonlijker: fietsen worden georganiseerd per cluster, evenals de postkasten.



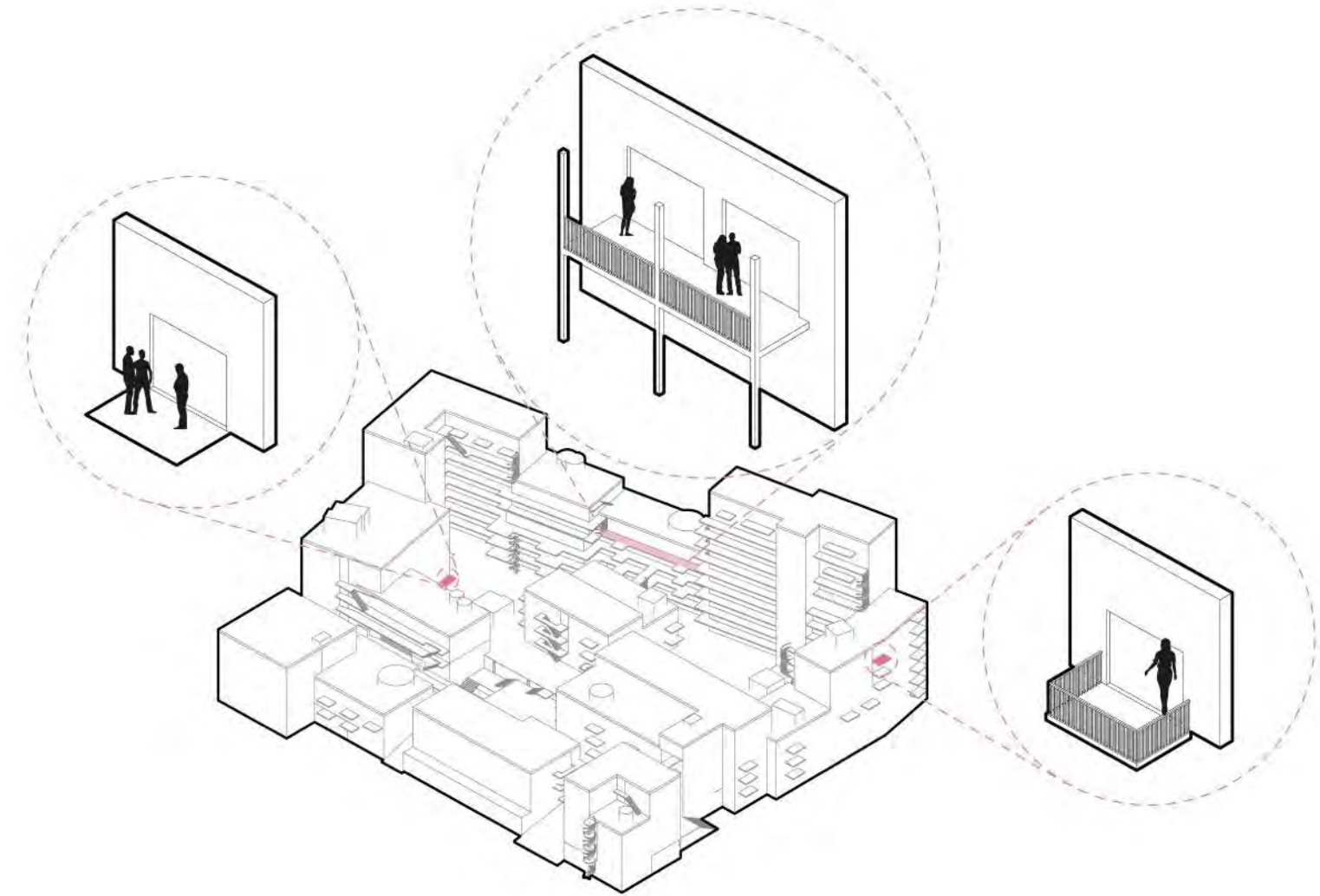


## Leesbaar maken van routes

Vanuit de hoofdingangen vertrekken trappenhuizen en liften naar boven. Zij bedienen de galerijen en corridors van het complex. Door deze routes leesbaar te maken wordt het eenvoudiger om te duiden en beseffen waar men woont, als individu (woning) en als collectief (cluster). Dit geldt voor de ervaring van buitenaf, maar ook van binnenuit.

Architectuur, materiaal en kleur wordt ingezet om deze leesbaarheid te vergroten: de routing onderscheidt zich in meer of mindere mate van de bouwmassa. Met het aan- of uitzetten van deze elementen, of gradaties daarvan, wordt bovendien de mate van privacy geregeld. Het moet duidelijk zijn of het een publieke ruimte betreft, een ruimte die wordt gedeeld door meerdere clusters, het eigen cluster, of enkel de eigen woning. Buitenruimtes kunnen wel of geen onderdeel van deze structuur zijn.





## Buitenruimtes

Buitenruimtes worden licht en los van de volumes gehouden. Ze worden mee ontworpen met de verkeersruimte, of worden ingebed op dek, dak of maaiveld.

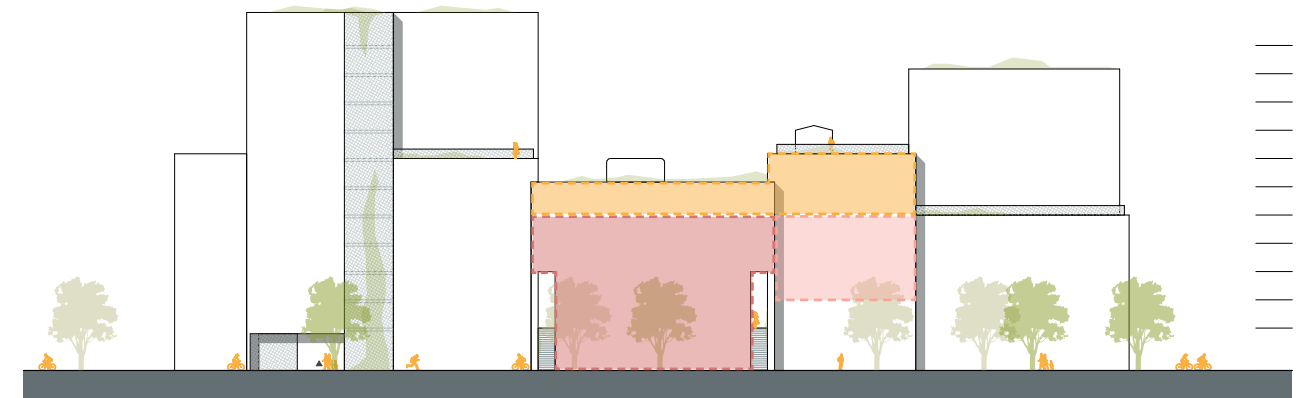


# 04

## BEELDKWALITEIT

### CLUSTER





## Clusters afleesbaar

Clusters zijn (subtiel) afleesbaar van buitenaf en hebben een eigen identiteit, door verfijningen in de gevel(elementen). Bijvoorbeeld gebruik van verschillende patronen van balustrades, verschil in kozijnen, kaders, diepe of ondiepe negges, verschil in voordeuren, verbijzonderingen in metselwerk, verschil in verbanden, patronen van gaas, types beplanting. Een cluster hoeft daarmee niet beperkt te blijven tot één gebouw, maar kan zich door meerdere gevels heen weven.





0104

04 BEELDKWALITEIT

7



## Ruimte voor verpersoonlijking

Rondom de woningentree is ruimte voor personalisatie: bijvoorbeeld plekken voor planten, een plek om te zitten, een bordje, kunstwerk of een minibieb.

Woningen worden herkenbaarder, huiselijker, en het geeft de mogelijkheid om je burens beter te leren kennen.

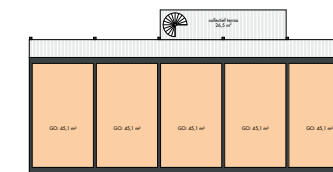




0105

04 BEELDKWALITEIT

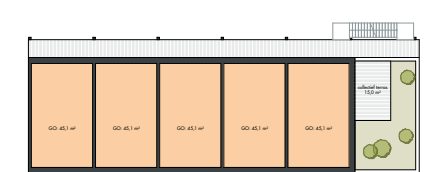
7



verbrede galerij



verbrede galerij en groen



dakterras en -tuin



(referentiebeelden)

## Deelfuncties

De kleinste woningtypes zijn gericht op de Urban Nomad. Deze woningen zijn compact en efficiënt, en profiteren optimaal van de collectieve deelfuncties in het plan. Denk aan deelauto's, het delen van spullen of eventueel een studieruimte, muziekruijnte of collectieve wasruimte als mogelijke invullingen.

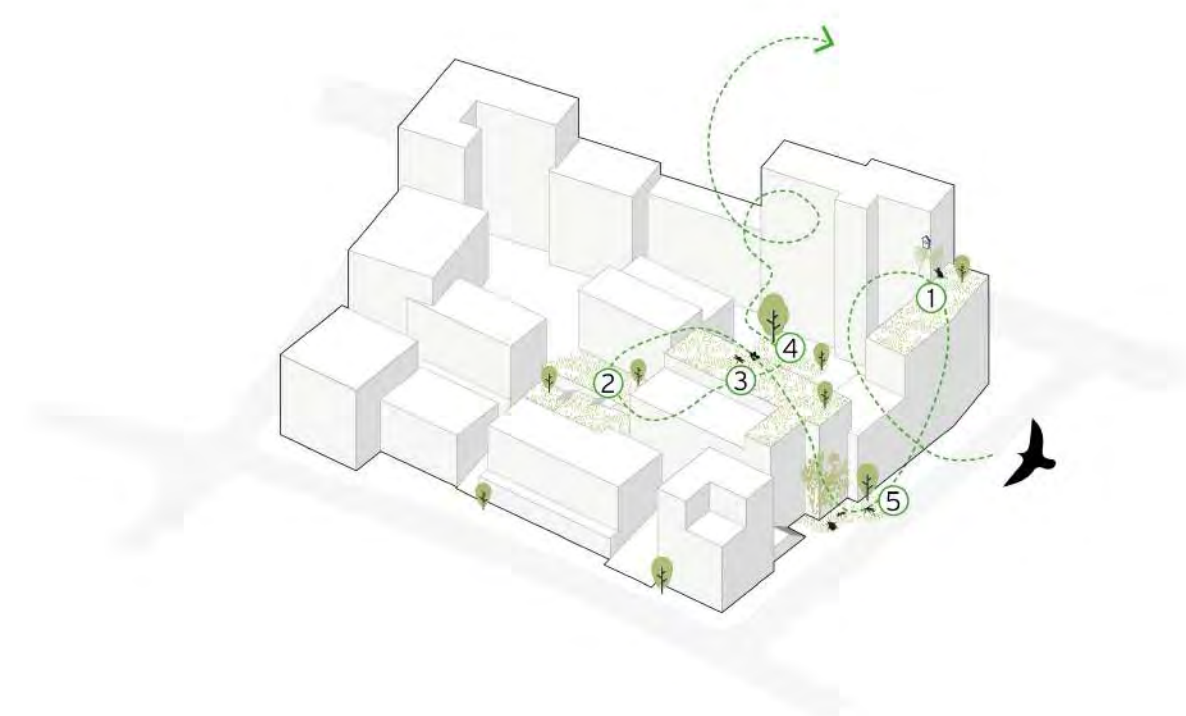
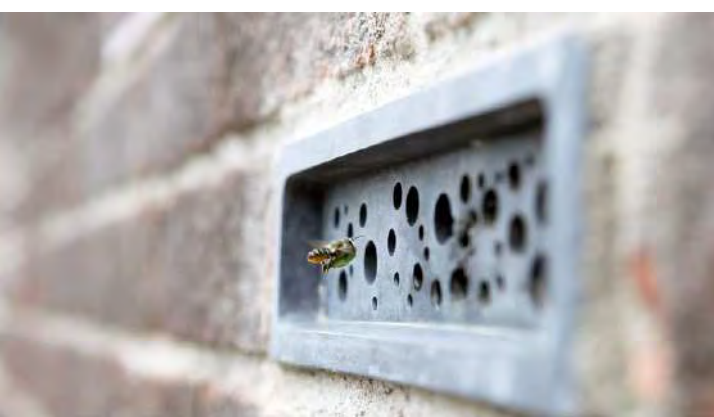
De collectieve ruimtes op de daken krijgen een onderscheidende materialisering en vormgeving. Een karakteristieke vorm, een accent, waardoor het een uitnodigende en aantrekkelijke plek wordt. Het is direct duidelijk dat dit geen woning is, maar een plek waar je (als bewoner) naartoe kunt. Bovendien zijn deze collectieve ruimtes altijd verbonden met een cluster, en kunnen ze bijdragen aan de gemeenschappelijke identiteit.



# 05

## NATUURINCLUSIEF BOUWEN





## Natuurinclusief bouwen

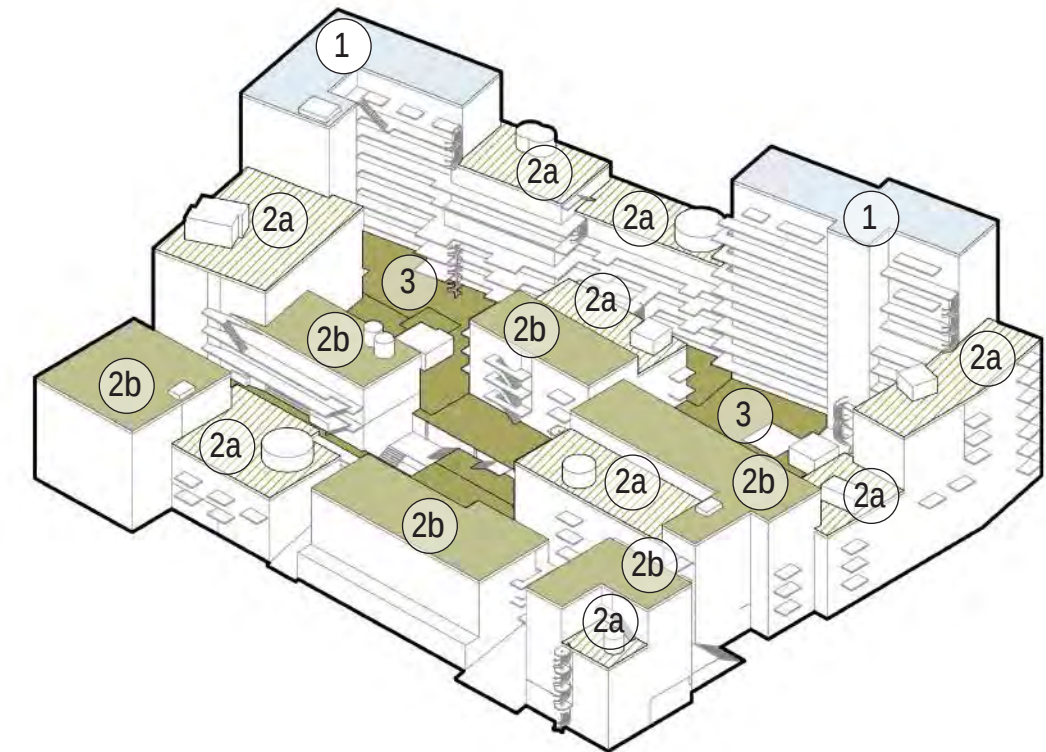
Natuurinclusiviteit is een integraal onderdeel van het plan. Door zo veel mogelijk continuïteit in groene zones te borgen wordt het ecosysteem versterkt en verrijkt.

Het Spoorpark wordt zo min mogelijk verhard en zo veel mogelijk 'wild' gelaten. De groene opgangen aan de Houttuinlaan sluiten aan op de groene zones aan de overzijde van de straat. De inprikkers worden zo groen mogelijk ingericht.

In de parkeergarage is ruimte gereserveerd voor echte bomen in volle grond of in serieuze grondpakketten. De dekken en de daktuinen worden groen ingericht. Ook is er ruimte voor gevelgroen.

Ongeveer de helft van de daken is gereserveerd voor groen, water en energie en is toegankelijk voor bewoners. Door de afwisselende hoogtes worden dit 'stepping stones' voor vogels en insecten.

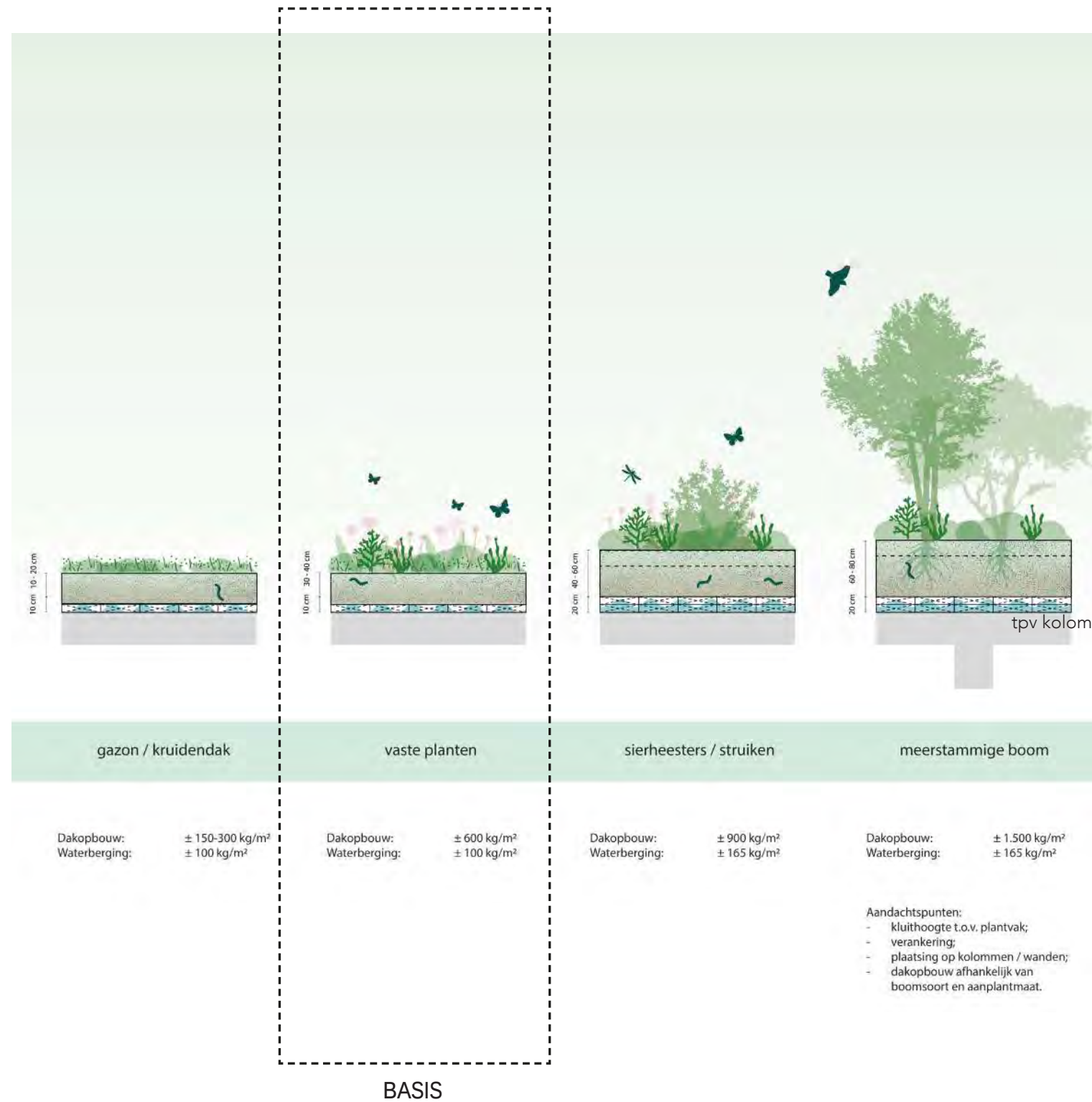




## Daken

- 1: de hoogste daken met een waterbergende laag, installaties en/of energie (PV)
- 2a: daken met een combinatie van gebruikruimte en groen
- 2b: daken met groen en/of energie (PV)
- 3: hoven en plein





## Dakpakketten

De daken worden zo groen mogelijk ingericht. Als basisopbouw van de daken en dekken wordt uitgegaan van een grondpakket geschikt voor vaste planten. Daarbij wordt wel gekeken naar wat er constructief mogelijk is, en hoe toegankelijk overgangen tussen binnen en buiten uitgevoerd kunnen worden.

Waar mogelijk kan een groendak met vaste planten een accent met een meerstammige boom krijgen, bijvoorbeeld ter plaatse van een onderliggende kolom om de extra belasting goed op te kunnen vangen.

Ook met waterberging wordt al in een vroeg stadium rekening gehouden, zodat dit integraal opgelost wordt.



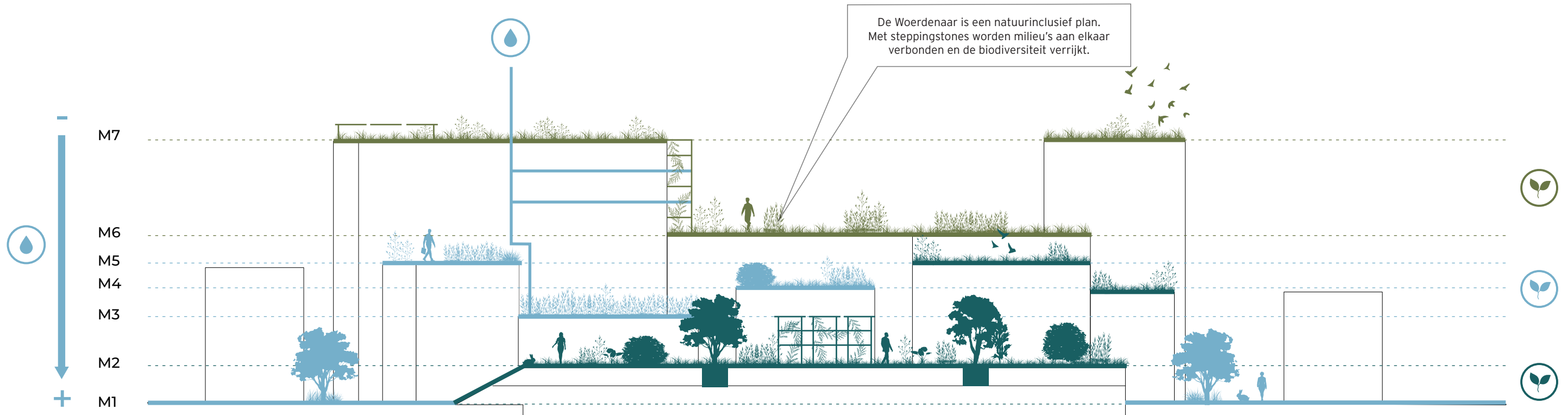
# 05

## NATUURINCLUSIEF BOUWEN

### MILIEU'S



# Verschillende milieu's



## STEDELIJKE LAAG

Stadsnatuur mix van inheems en uitheemse planten die goed tegen droogte kunnen. Bloemrijk en aantrekkelijk.

## Fauna

**Vleermuizen:** gewone – en ruige dwergvleermuis, laatvlieger.  
**Vogels:** gierzwaluw, zwarte roodstraat, kauw, ekster, spreeuw.  
**Bijen:** gewone kegelbij

## Flora

**Bomen en struiken:** veldesdoorn, wollige sneeuwbal, vlinderstruik. **Klimplanten:** wilde wingerd, vuurdoorn, blauwe regen, bergbosrank, echte en rode wijnstok. **Kruiden:** beemdkroon, betonie, bevertjes, brede ereprijs, duifkruid, duitse gentiaan, echte gamander, echte tijm, geel zonneroosje, gipskruid, grote tijm, kleine pimpernel, kluwenklokje, kruipbrem, kruiptijm, liggende ereprijs, rapunzelklokje, spits havikskruid, steenanjer, stijve wolfsmelk, tripmadam, trosgamander, veldsalie, weide klokje, zacht vetkruid. **Bloemrijk groen:** wilde marjolein, veldsalie, lavendel, dropnetel, margriet, muskuskaasjeskruid, koninginnekruid, kruipkloke, bossalie, spoorbloem, kogeldistel, kattenkruid, hemelsleutel, herfstaster.



## DORPSE LAAG

Binnenplaats met dorps karakter, komt terug in de soorten die toegepast en gefaciliteerd worden.

## Fauna

**Vogels:** huismus, koolmees, pimpelmees, merel, roodborstje, gaai, groenling, heggenmus, **Vlinders:** citroenvlinder, gehakkelde aurelia.

## Flora

**Bomen en struiken:** fruitbomen, aalbes, kruisbes, linde, sporkehout, gelderse roos, sleedoorn. **Klimplanten:** heder, klimhortensia, rambler-rozen. **Kruiden:** dagkoekoeksbloem, magriet, groot kaasjeskruid.



## VEENWEIDE LAAG

Waterbuffer, met vijvers en typische veenweidesoorten planten.

## Fauna

**Vogels:** scholekster, witte kwikstaart  
**Vlinders:** sleedoornpage

## Flora

**Bomen en struiken:** grauwe wilg, zwarte els, kruipwilg, vlier, sleedoorn. **Klimplanten:** wilde kamperfoelie. **Kruiden:** zomerklokje, dotterbloem, echte koekoeksbloem, pinksterbloem, grote kattenstaart, gewone engelwortel, hertshooi, sint janskruid, ratelaar, beemdkroon, knooppkruid, ruwe smeie, veldbies, grote wederik, echte valeriaan, poelruit, gulden sleutelbloem.



# Microklimaten

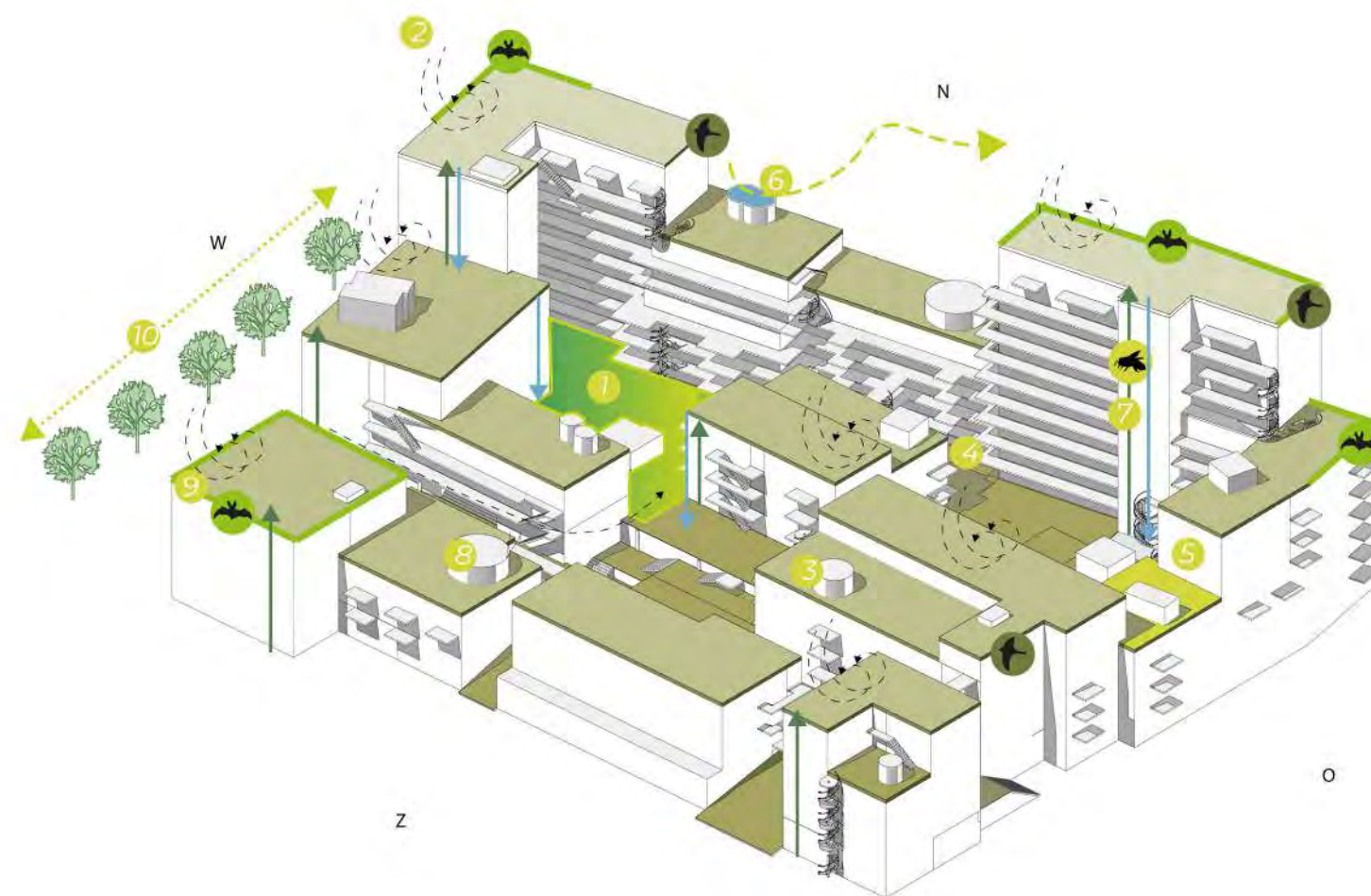
**Microklimaat:** Water, zon, wind en hoogte vormen de basis voor het microklimaat, waarop beplanting en faunavoorzieningen zorgvuldig worden afgestemd.

**Paviljoens:** Door de paviljoens strategisch op het dak te positioneren, draagt de architectuur actief bij aan het creëren en versterken van het microklimaat. De functie van elk paviljoen wordt hier vervolgens betekenisvol aan gekoppeld.

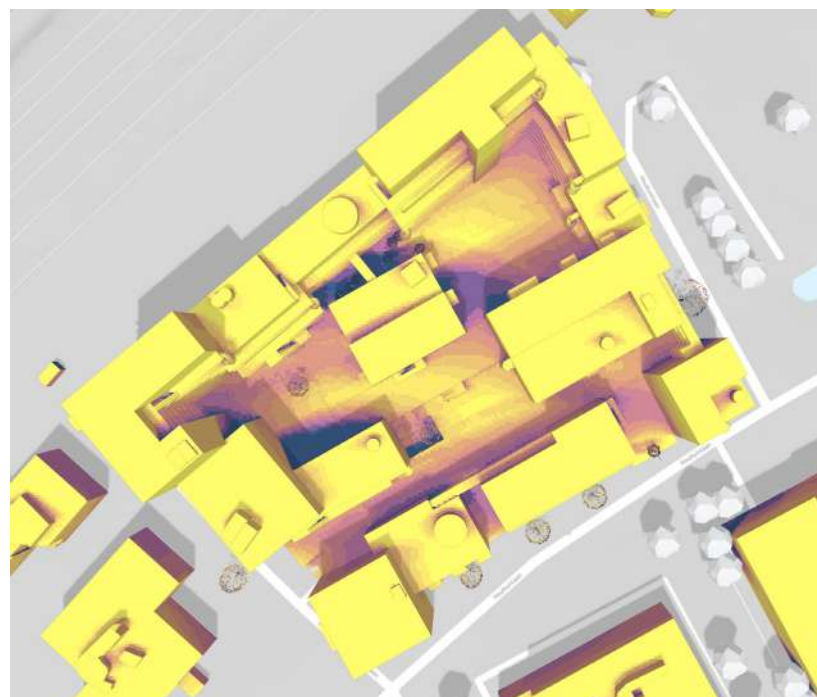
**Ecologische corridors:** Tussen de verschillende microklimaten zijn dragers nodig die fungeren als stepping stones en verbindende schakels tussen deze zones. Dat zijn lineaire elementen (zoals bloemrijke berm, hagen, open hemelwater afvoer, klimmers, boomrijen of houtkanten) die soortenverplaatsing mogelijk maken.

(1) Microklimaten worden afgestemd op specifieke flora en fauna, waarbij elke zone unieke ecologische condities biedt.

(2) Wind is een bepalende factor op de daken. De openbare ruimte vraagt om gerichte ingrepen om beschutting te creëren, d.m.v. o.a. beplanting en paviljoens. (3) Paviljoens worden strategisch gepositioneerd om wind te breken en schaduw te creëren en zo bij te dragen aan een gunstig microklimaat. (4) Zones met veel schaduw, relatief nat en weinig menselijke activiteit bieden kansen voor biodiversiteit en vormen ideale plekken voor faunarijke zones. (5) Daken met weinig wind en veel schaduw worden ingericht als faunadaken, afgestemd op soorten die gebaat zijn bij rust en beschutting. (6) Paviljoens ondersteunen actief de 5 V's van fauna: voedsel, voortplanting, veiligheid, vocht en verbinding. (7) Ecologische corridors zorgen voor verbinding tussen de verschillende microklimaten, met groen en blauw dragers. (8) De functie van het paviljoen wordt gekoppeld aan het microklimaat, zodat architectuur en ecologie elkaar versterken. (9) Voor vleermuizen worden voorzieningen zoals open spouwen geïntegreerd, met oog voor minimale lichtverstorendheid en horizontale lijnen in de beplanting die hun oriëntatie ondersteunen. (10) Lijnvormige structuren begeleiden vleermuizen richting de hoekpunten van het gebouw, waar ze veilig kunnen foerageren.



+

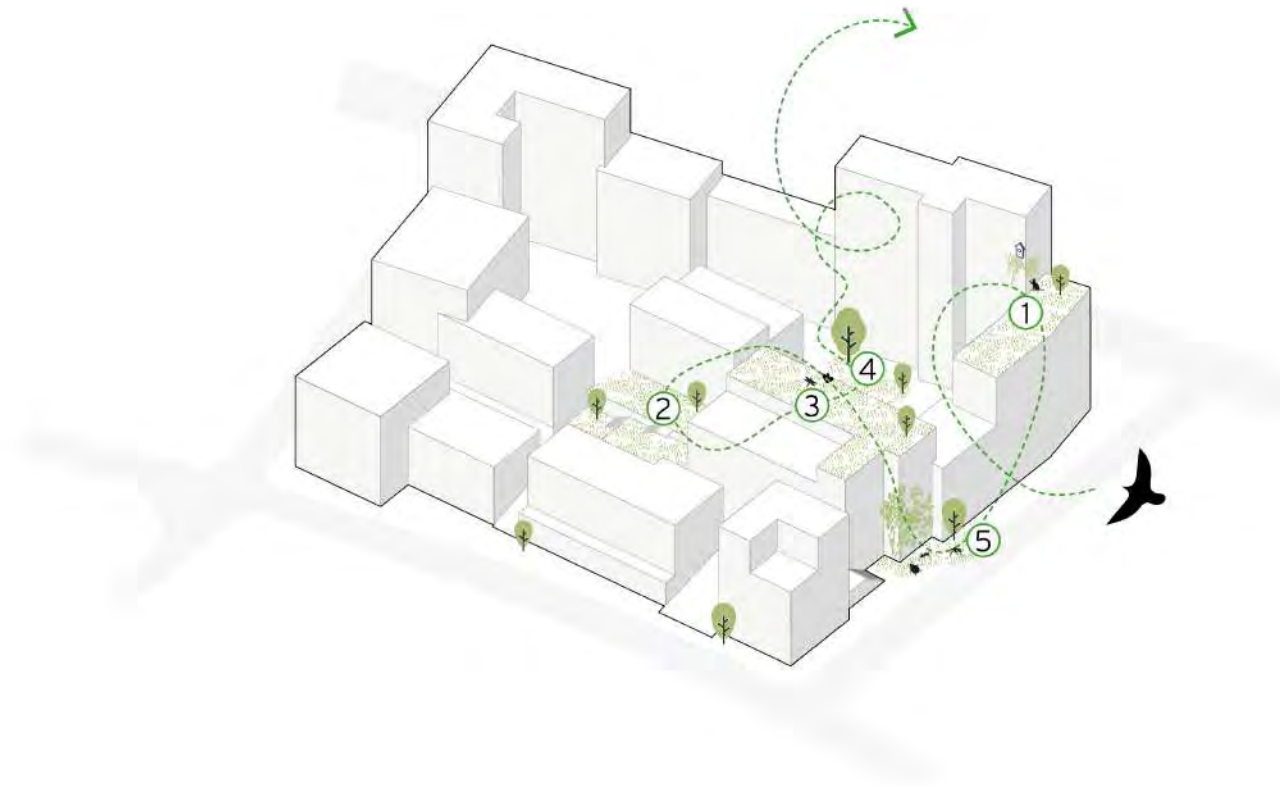


=



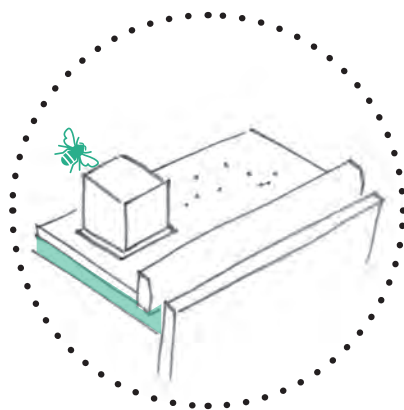


## Routes: flora en fauna



de vijf V's:

*vocht*



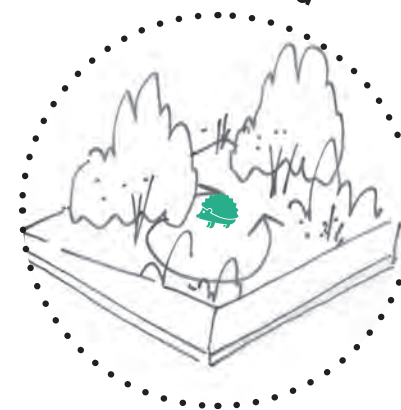
groene daken met watergoten en waterschalen

*verbinding*



aantakken op structuren en ontwikkelen van doorgangen

*veiligheid*



rustige plekken met een struiklaag

*voedsel*



diverse beplanting en jaarrond voedsel - waardplanten en bloeiende onderlaag

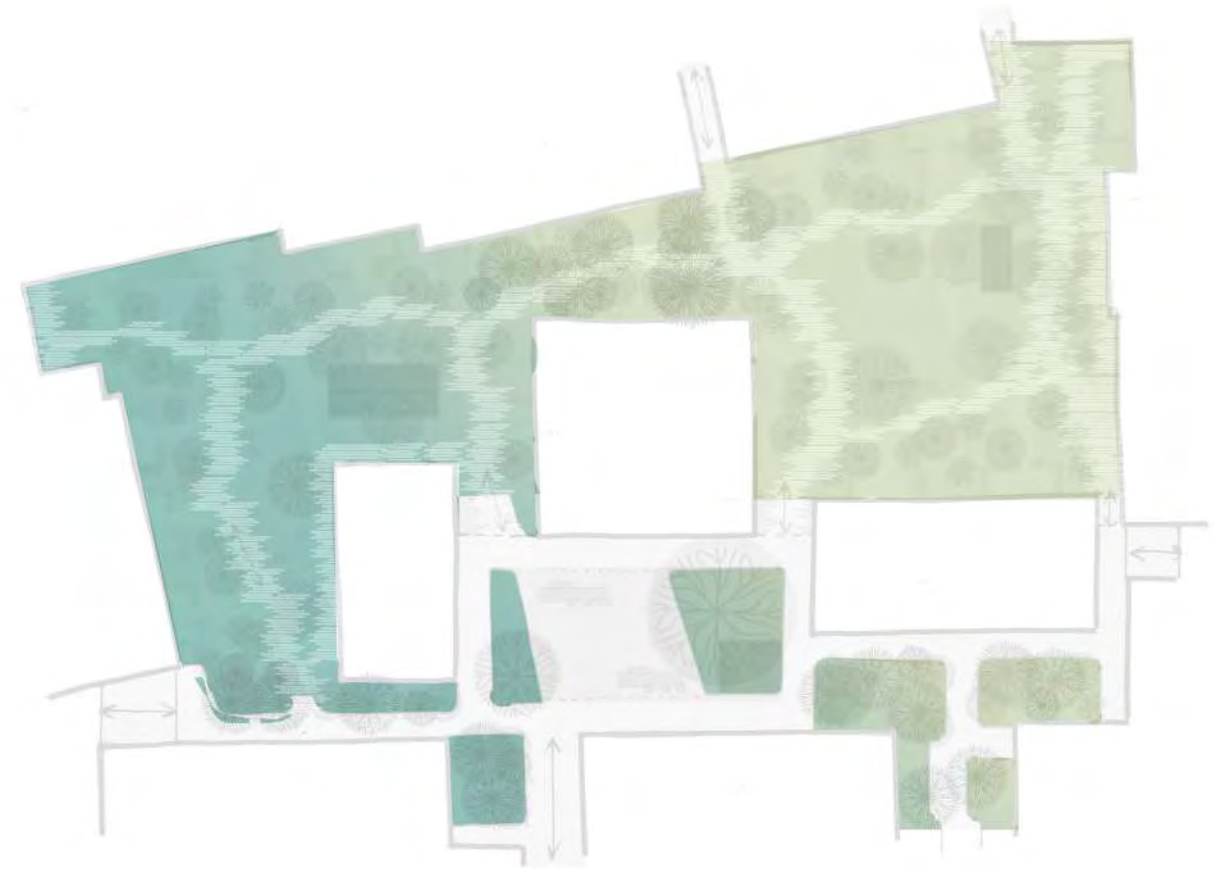
*voortplanting*



nestgelegenheid in de gevel - insectenhotel en dichte struiken voor broedplekken



## Binnenwereld, schaduw - zon (twee sferen)





## 05

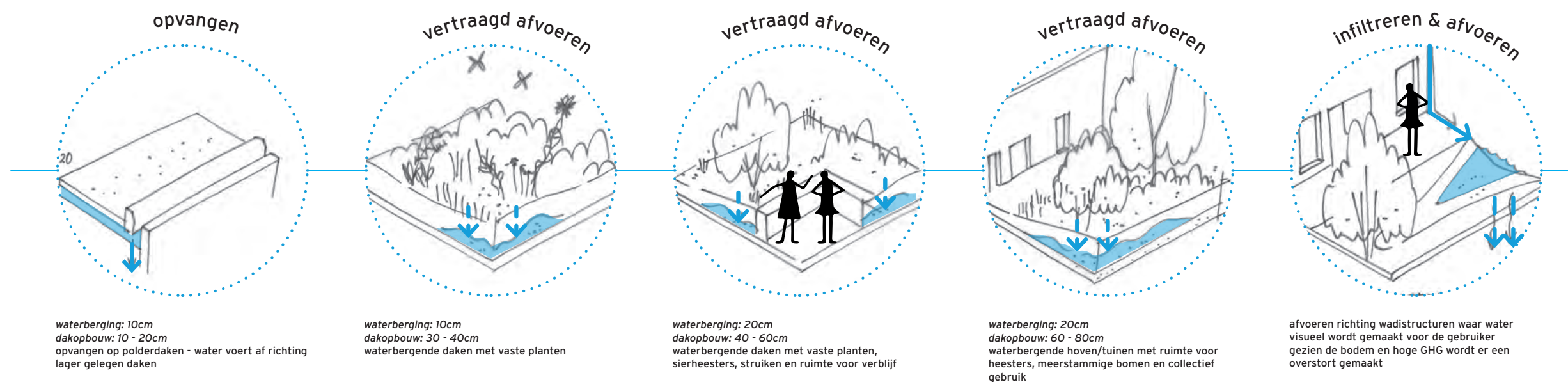
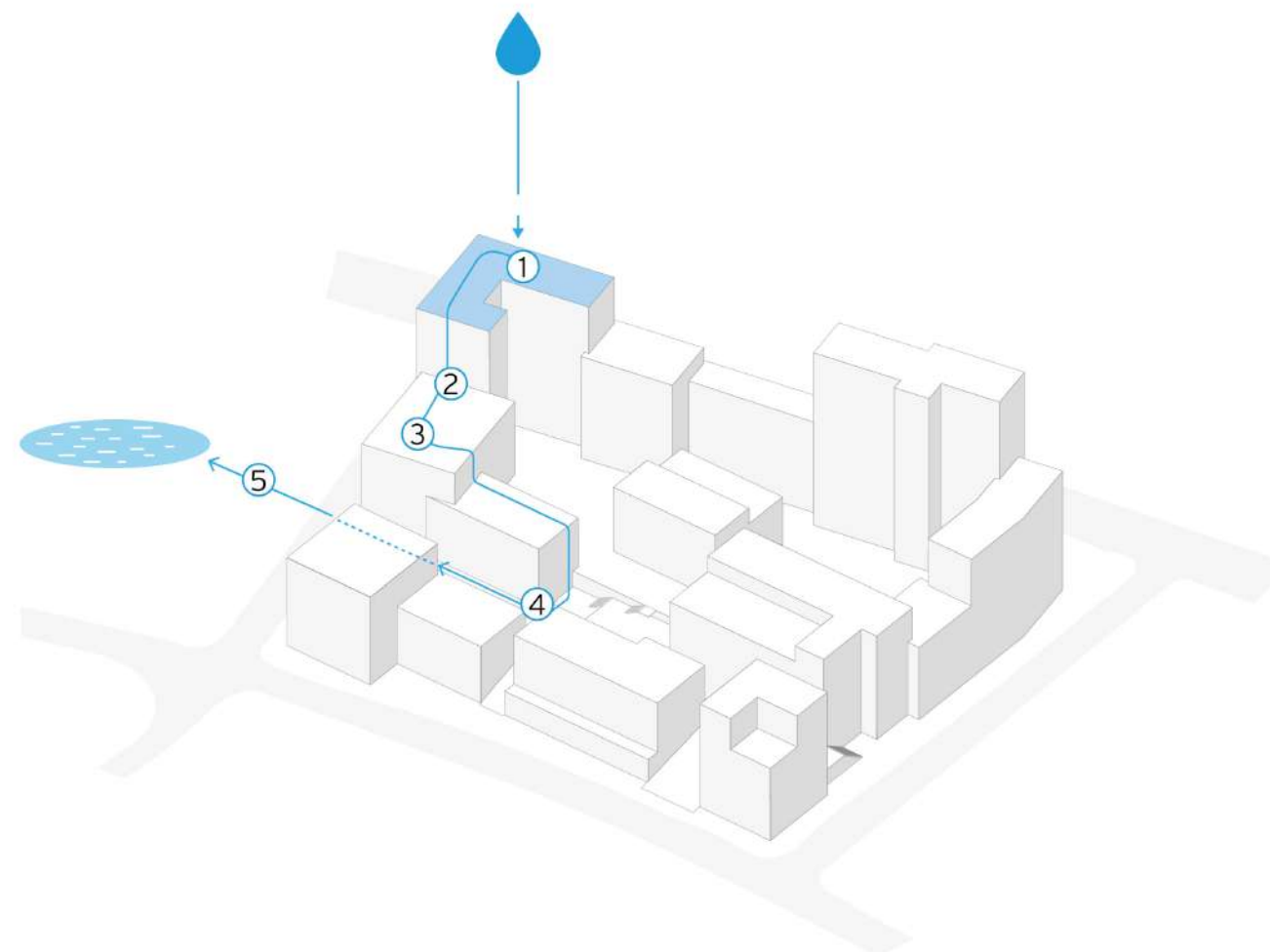
NATUURINCLUSIEF BOUWEN  
**WATERBERGING**



# Route: regenwater

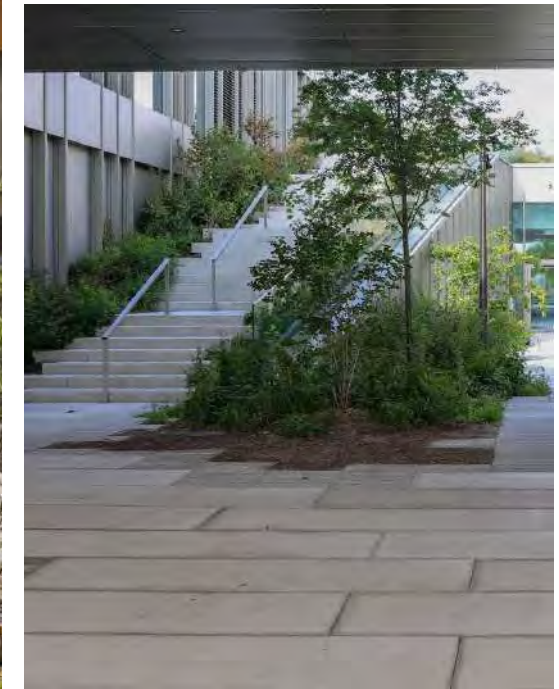
Het opvangen van regenwater is integraal onderdeel van het plan. Zo wordt wateroverlast beperkt, zowel bij hevige regenval (vullen van de buffercapaciteit) als bij droogte (benutten van het gebufferde water). Noodzakelijk om de verschillende ecologische milieu's in stand te houden, en ook om de druk op de omgeving te verminderen.

Door de waterstructuren zichtbaar in het plan op te nemen, als robuuste open elementen, draagt het bij aan bewustwording en verantwoord omgaan met water door de bewoners en bezoekers. De zichtbare plekken zorgen ook voor bereikbaarheid bij onderhoud.





# Binnenwereld, water en groen



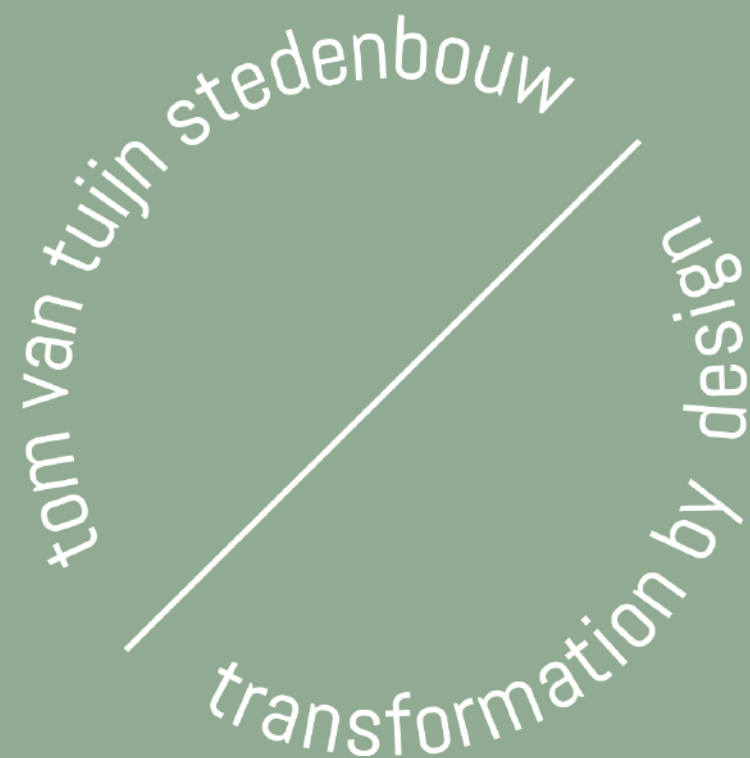
verlagingen t.b.v. wateropvang - groene daken en opgangen voor waterberging





# LET'S TALK

# FAAMARCHITECTS



bezoek: Nachtegaallaan 13M



mail: [info@faamarchitects.nl](mailto:info@faamarchitects.nl)



of bel: +31 (0)40 296 33 96



# B

## BIJLAGE 1

# STRUCTUURMODEL TELSTAAT EN PLATTEGRONDEN



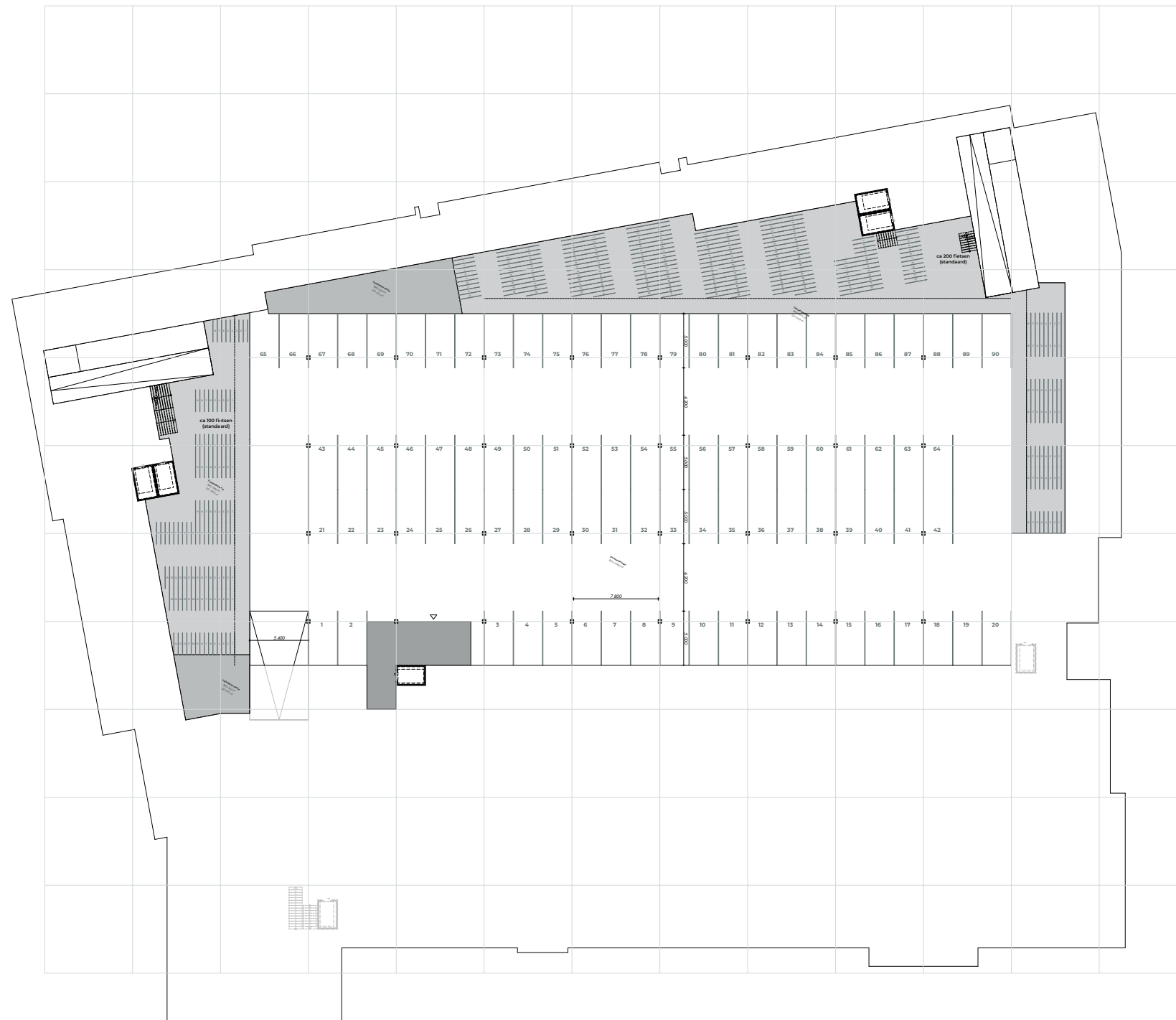
| Aantal per type |        |     |
|-----------------|--------|-----|
| type            | aantal | %   |
| 35              | 91     | 32% |
| 45              | 70     | 25% |
| 55              | 46     |     |
| 55 (duplex)     | 9      | 18% |
| 65              | 28     |     |
| 65 (duplex)     | 9      | 13% |
| 70              | 24     |     |
| 70 (duplex)     | 8      | 12% |
|                 | 285    |     |

| Woningtypes per cluster |                     |        | Woningtypes per cluster |                     |        |
|-------------------------|---------------------|--------|-------------------------|---------------------|--------|
| Cluster                 | Woningtype (GO, m2) | aantal | Cluster                 | Woningtype (GO, m2) | aantal |
| Cluster A               |                     |        |                         | 35                  | 3      |
|                         | 35                  | 14     |                         | 45                  | 6      |
|                         | 65 (duplex)         | 2      |                         | 70                  | 4      |
|                         |                     | 16     |                         | 70 (duplex)         | 2      |
| Cluster B               |                     |        |                         |                     | 15     |
|                         | 35                  | 4      | Cluster L               |                     |        |
|                         | 45                  | 14     |                         | 55                  | 15     |
|                         | 55                  | 9      |                         | 65                  | 12     |
|                         | 65                  | 4      |                         |                     | 27     |
|                         |                     | 31     | Cluster M               |                     |        |
| Cluster C               |                     |        |                         | 35                  | 6      |
|                         | 35                  | 12     |                         | 45                  | 4      |
|                         | 45                  | 12     |                         | 70                  | 4      |
|                         |                     | 24     |                         | 70 (duplex)         | 2      |
| Cluster D               |                     |        |                         |                     | 16     |
|                         | 35                  | 12     | Cluster N               |                     |        |
|                         | 70                  | 3      |                         | 35                  | 8      |
|                         |                     | 15     |                         | 55                  | 9      |
| Cluster E               |                     |        |                         | 55 (duplex)         | 4      |
|                         | 35                  | 12     |                         | 65                  | 5      |
|                         | 45                  | 10     |                         |                     | 26     |
|                         | 55 (duplex)         | 3      | Cluster P               |                     |        |
|                         | 65                  | 2      |                         | 35                  | 2      |
|                         | 65 (duplex)         | 3      |                         | 45                  | 12     |
|                         | 70                  | 5      |                         | 55                  | 2      |
|                         |                     | 35     |                         | 55 (duplex)         | 2      |
| Cluster F               |                     |        |                         | 65                  | 5      |
|                         | 35                  | 4      |                         | 65 (duplex)         | 4      |
|                         | 70                  | 3      |                         | 70                  | 5      |
|                         | 70 (duplex)         | 4      |                         |                     | 32     |
|                         |                     | 11     |                         |                     | 285    |
| Cluster H               |                     |        |                         |                     |        |
|                         | 35                  | 14     |                         |                     |        |
|                         | 45                  | 12     |                         |                     |        |
|                         | 55                  | 2      |                         |                     |        |
|                         |                     | 28     |                         |                     |        |
| Cluster I               |                     |        |                         |                     |        |
|                         | 55                  | 9      |                         |                     |        |
|                         |                     | 9      |                         |                     |        |
| Cluster J               |                     |        |                         |                     |        |

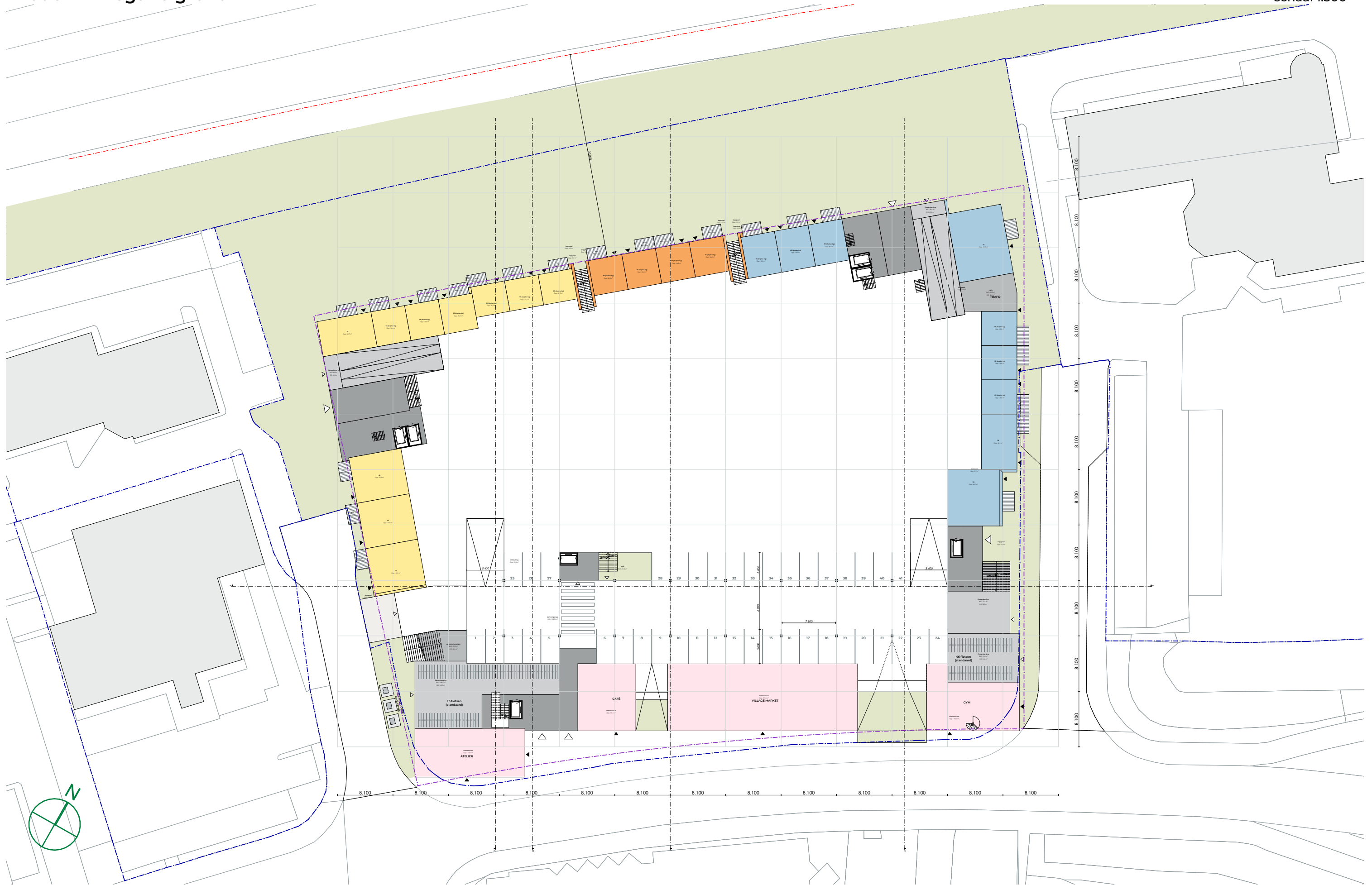


| Telstaat model 3                                                 |                |             |             |             | Telstaat model 3         |             |                |             |             | Telstaat model 3      |                       |                       |             |              |              |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|--------------|--------------|
| blok                                                             | type           | aantal      | GO m2       | BVO m2      | blok                     | type        | aantal         | GO m2       | BVO m2      | blok                  | type                  | aantal                | GO m2       | BVO m2       |              |
| Cluster A                                                        |                |             |             |             | Cluster I                | paviljoen   | 1              | 22,29       | 29,71       | Gedeeld trappenhuis A |                       |                       | 614,50 m²   | 767,16 m²    |              |
|                                                                  | 35             | 14          | 463,87      | 556,20      |                          |             |                | 1.168,11 m² | 1.399,22 m² |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 65 (duplex)    | 2           | 131,21      | 158,62      |                          |             |                |             |             |                       | ontsluiting           | 12                    | 0,08        | 789,25       |              |
|                                                                  | kopgevel       | 20          | 0,00        | 44,16       |                          |             |                |             |             |                       |                       |                       | 0,08 m²     | 789,25 m²    |              |
|                                                                  | paviljoen      | 1           | 14,52       | 19,36       |                          |             | 55             | 9           | 472,74      |                       | 543,37                | Gedeeld trappenhuis B |             |              |              |
| NB: deze collectieve ruimte wordt in het SO naar >20m2 gebracht. |                |             | 609,61 m²   | 778,34 m²   | kopgevel                 | 9           | 0,00           | 9,06        |             |                       |                       |                       |             |              |              |
| Cluster A verkeersruimte                                         |                |             |             |             | Cluster J                |             |                | 472,74 m²   | 552,43 m²   |                       | ontsluiting           | 13                    | 0,08        | 826,16       |              |
|                                                                  | ontsluiting    | 5           | 0,02        | 200,85      |                          |             |                |             |             |                       |                       | 0,08 m²               | 826,16 m²   |              |              |
|                                                                  | verkeersruimte | 5           | 0,01        | 103,95      |                          |             | 35             | 3           | 103,66      | 124,29                | Gedeeld trappenhuis C |                       |             |              |              |
|                                                                  |                | 0,03 m²     | 304,80 m²   |             | 45                       | 6           | 270,27         | 315,00      |             | ontsluiting           |                       | 5                     | 0,02        | 209,72       |              |
| Cluster B                                                        |                |             |             |             | 70                       | 4           | 287,74         | 330,74      |             |                       |                       | 0,02 m²               | 209,72 m²   |              |              |
|                                                                  | 35             | 4           | 176,80      | 206,07      | 70 (duplex)              | 2           | 138,97         | 168,00      | kelder      |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 45             | 14          | 632,43      | 737,10      | kopgevel                 | 4           | 0,00           | 5,51        |             |                       | groendek              | 7                     | 0,03        | 286,80       |              |
|                                                                  | 55             | 9           | 506,33      | 581,99      | paviljoen                | 1           | 20,28          | 27,04       |             |                       | installatieruimte     | 4                     | 163,12      | 199,25       |              |
|                                                                  | 65             | 4           | 254,05      | 292,68      | Cluster L                |             |                | 820,92 m²   | 970,58 m²   |                       | parkeergarage         | 4                     | 0,54        | 5.411,31     |              |
|                                                                  | kopgevel       | 18          | 0,01        | 58,81       |                          |             | 55             | 15          | 828,77      | 952,60                |                       | sprinklerinstallati   | 1           | 22,35        | 29,23        |
|                                                                  | paviljoen      | 1           | 22,29       | 29,71       |                          |             | 65             | 12          | 761,08      | 876,82                |                       | e                     | 1           | 32,10        | 39,21        |
|                                                                  |                | 1.591,90 m² | 1.906,35 m² | kopgevel    |                          | 11          | 0,00           | 35,11       |             |                       |                       | 218,14 m²             | 5.965,79 m² |              |              |
|                                                                  |                |             |             | paviljoen   |                          | 1           | 20,45          | 27,25       | Stalling    |                       | fietsenberging        | 9                     | 1.599,76    | 1.962,55     |              |
| Cluster B verkeersruimte                                         | ontsluiting    | 11          | 0,05        | 458,09      | Cluster L verkeersruimte |             |                | 1.610,29 m² |             | 1.891,79 m²           |                       | verkeersruimte        | 1           | 0,01         | 65,77        |
|                                                                  | verkeersruimte | 4           | 0,01        | 82,62       |                          |             | ontsluiting    | 1           | 0,00        | 48,82                 |                       |                       |             | 1.599,77 m²  | 2.028,31 m²  |
|                                                                  |                |             | 0,05 m²     | 540,70 m²   |                          |             | verkeersruimte | 5           | 0,02        | 224,46                |                       |                       |             | 16.796,57 m² | 29.177,75 m² |
| Cluster C                                                        |                |             |             |             | Cluster M                |             |                | 0,03 m²     | 273,28 m²   |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 35             | 12          | 437,33      | 524,38      |                          |             | 35             | 6           | 213,19      | 252,00                |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 45             | 12          | 538,61      | 627,75      |                          |             | 45             | 4           | 180,18      | 210,00                |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | kopgevel       | 10          | 0,00        | 23,14       |                          |             | 70             | 4           | 288,27      | 331,35                |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | paviljoen      | 1           | 20,05       | 26,72       |                          |             | 70 (duplex)    | 2           | 138,97      | 168,00                |                       |                       |             |              |              |
| Cluster C verkeersruimte                                         |                |             | 995,99 m²   | 1.201,99 m² |                          | kopgevel    | 8              | 0,00        | 20,48       |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | verkeersruimte | 5           | 0,02        | 185,62      |                          | paviljoen   | 1              | 20,28       | 27,04       |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  |                | 0,02 m²     | 185,62 m²   |             |                          |             |                | 840,90 m²   | 1.008,87 m² |                       |                       |                       |             |              |              |
| Cluster D                                                        |                |             |             |             | Cluster N                |             |                |             |             |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 35             | 12          | 420,34      | 504,00      |                          |             | 35             | 8           | 280,22      | 336,00                |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 70             | 3           | 215,40      | 247,59      |                          |             | 55             | 9           | 519,32      | 596,92                |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | paviljoen      | 1           | 22,13       | 29,50       |                          |             | 55 (duplex)    | 4           | 225,00      | 272,00                |                       |                       |             |              |              |
| Cluster E                                                        |                |             | 657,86 m²   | 781,09 m²   |                          | 65          | 5              | 329,57      | 379,69      |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 35             | 12          | 426,83      | 511,79      |                          | kopgevel    | 32             | 0,01        | 71,49       |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 45             | 10          | 451,85      | 526,63      |                          | paviljoen   | 1              | 20,28       | 27,04       |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 55 (duplex)    | 3           | 168,75      | 204,00      |                          |             |                | 1.374,40 m² | 1.683,14 m² |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 65             | 2           | 122,75      | 141,42      | Cluster N verkeersruimte |             |                |             |             |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 65 (duplex)    | 3           | 205,97      | 249,00      |                          |             | verkeersruimte | 3           | 0,01        | 76,27                 |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 70             | 5           | 360,22      | 414,05      |                          |             |                |             | 0,01 m²     | 76,27 m²              |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | kopgevel       | 11          | 0,00        | 25,92       | Cluster P                |             |                |             |             |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | paviljoen      | 1           | 20,35       | 27,14       |                          |             | 35             | 2           | 69,44       | 83,27                 |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  |                |             | 1.756,74 m² | 2.099,96 m² |                          |             | 45             | 12          | 540,54      | 630,00                |                       |                       |             |              |              |
| Cluster F                                                        |                |             |             |             |                          | 55          | 2              | 109,82      | 126,22      |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 35             | 4           | 140,11      | 168,00      |                          | 55 (duplex) | 2              | 112,50      | 136,00      |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 70             | 3           | 215,40      | 247,59      |                          | 65          | 5              | 322,01      | 370,98      |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 70 (duplex)    | 4           | 277,94      | 336,00      |                          | 65 (duplex) | 4              | 270,91      | 327,50      |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | kopgevel       | 3           | 0,00        | 9,45        |                          | 70          | 5              | 364,82      | 419,34      |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | paviljoen      | 1           | 20,62       | 27,48       |                          | kopgevel    | 18             | 0,00        | 28,07       |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  |                |             | 654,07 m²   | 788,52 m²   |                          | paviljoen   | 1              | 20,28       | 27,04       |                       |                       |                       |             |              |              |
| Cluster H                                                        |                |             |             |             |                          |             |                | 1.810,32 m² | 2.148,41 m² |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 35             | 14          | 494,93      | 588,00      | Functie                  |             |                |             |             |                       |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 45             | 12          | 540,54      | 630,00      |                          |             | collectief     | 3           | 148,32      | 180,43                |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | 55             | 2           | 110,35      | 126,84      |                          |             | commercieel    | 4           | 466,18      | 575,65                |                       |                       |             |              |              |
|                                                                  | kopgevel       | 14          | 0,00        | 24,67       |                          |             | kopgevel       | 3           | 0,00        | 11,08                 |                       |                       |             |              |              |

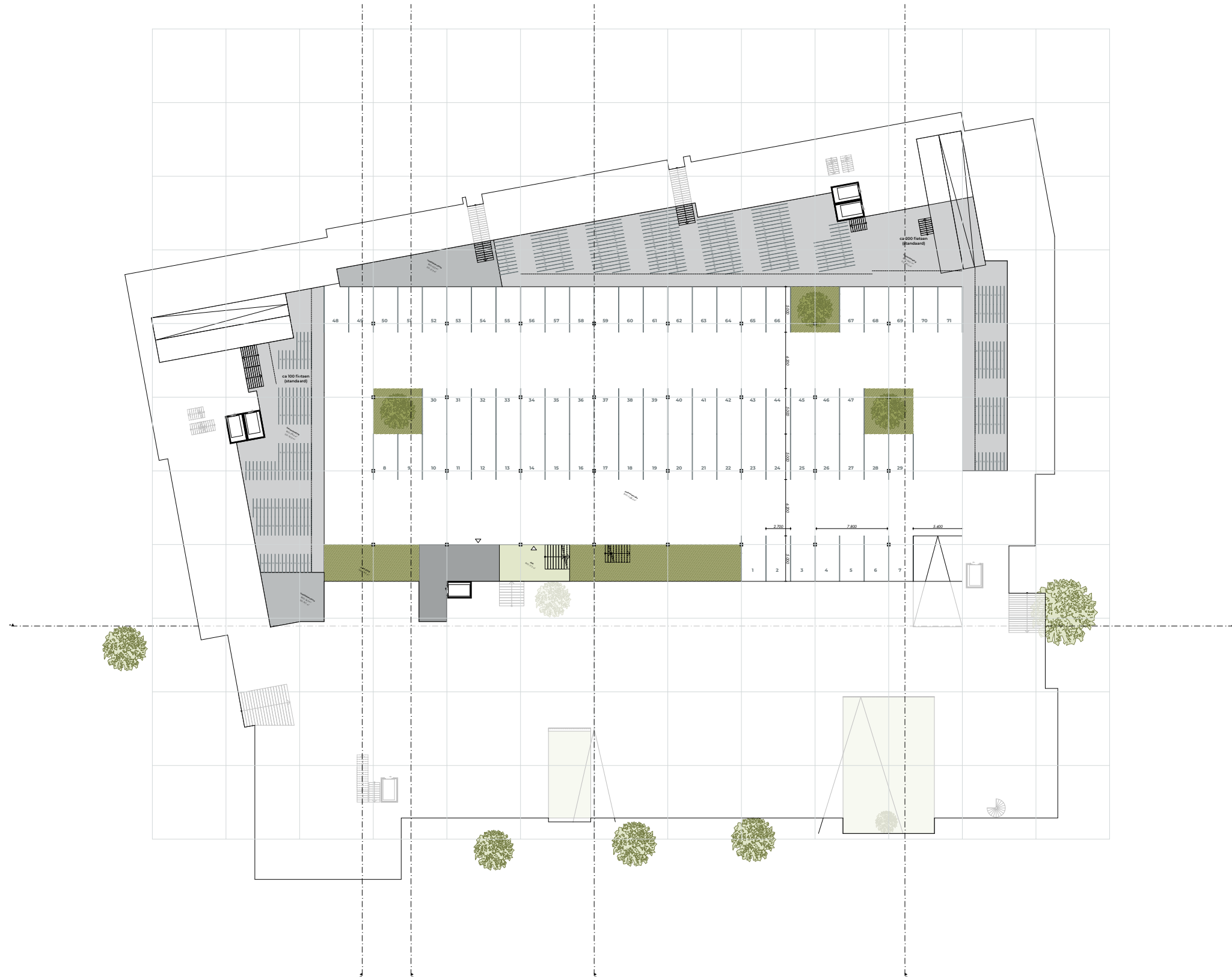




















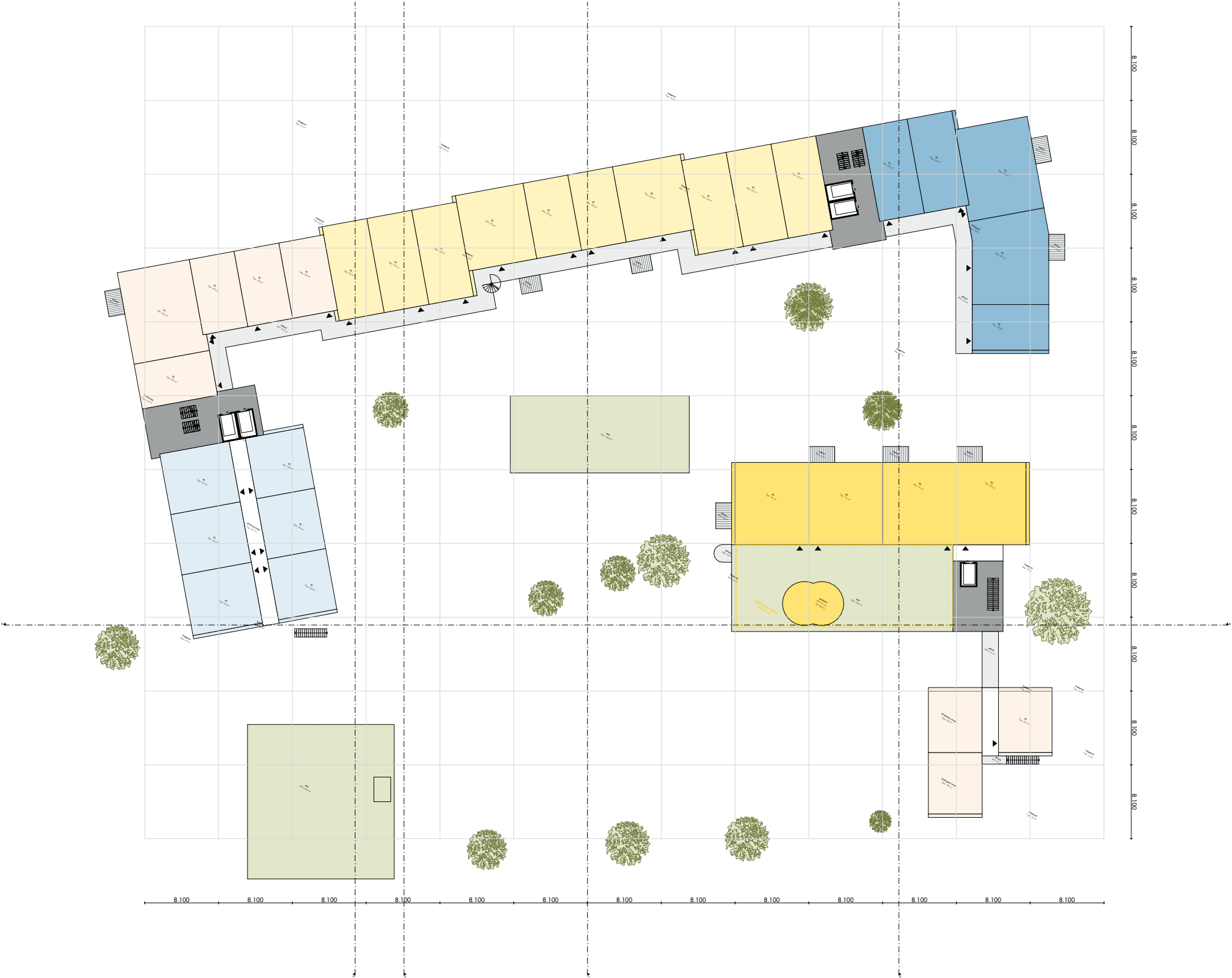




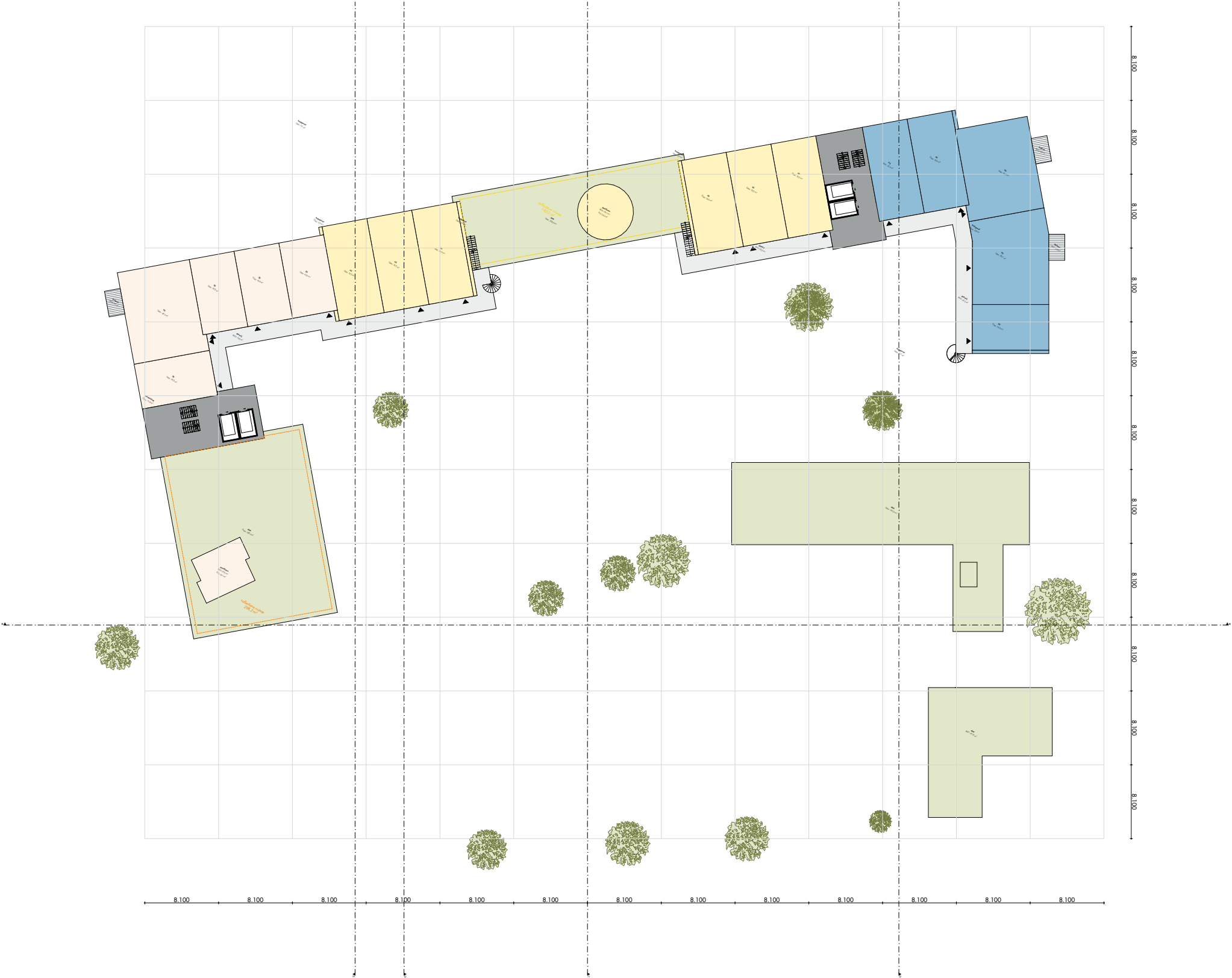




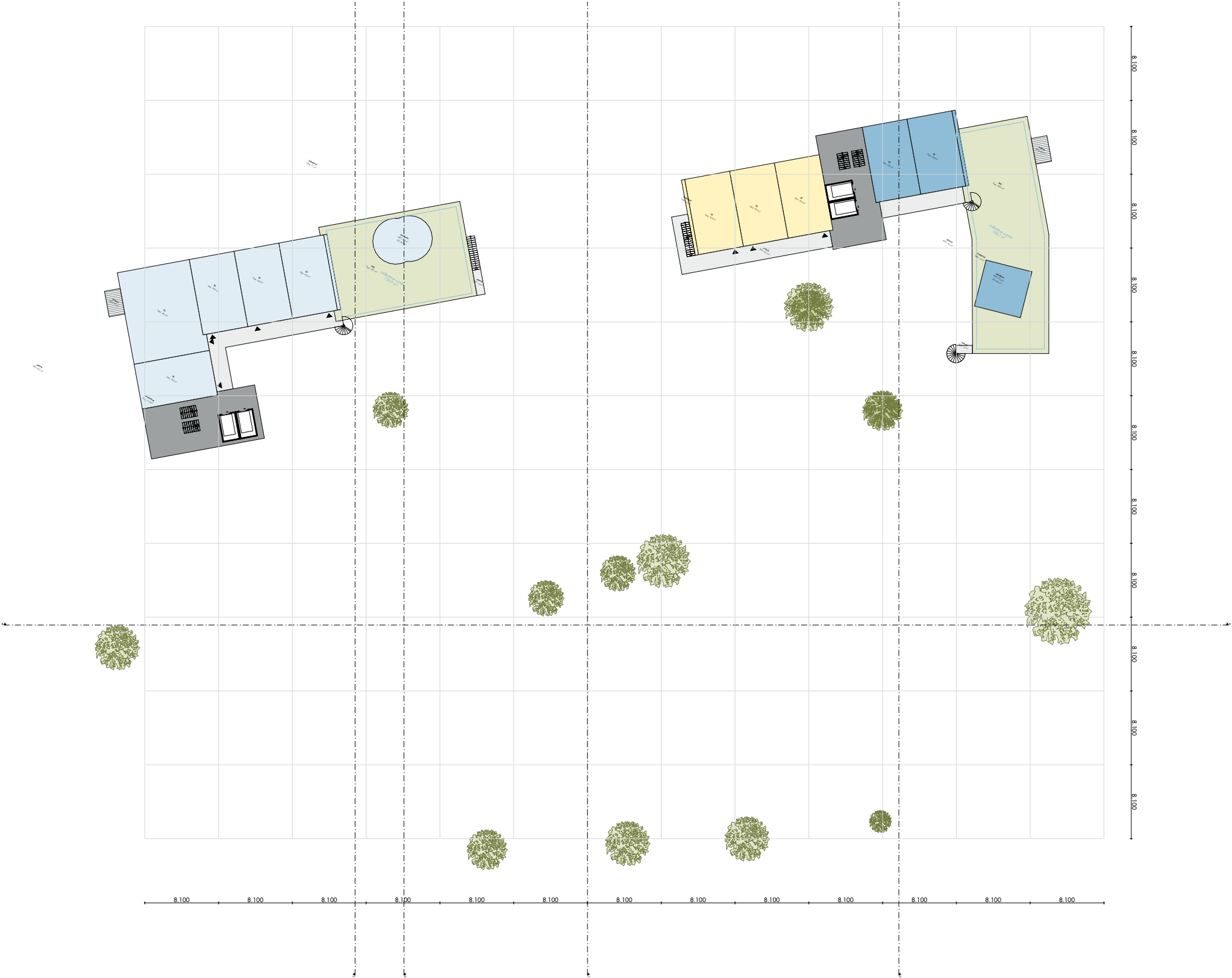




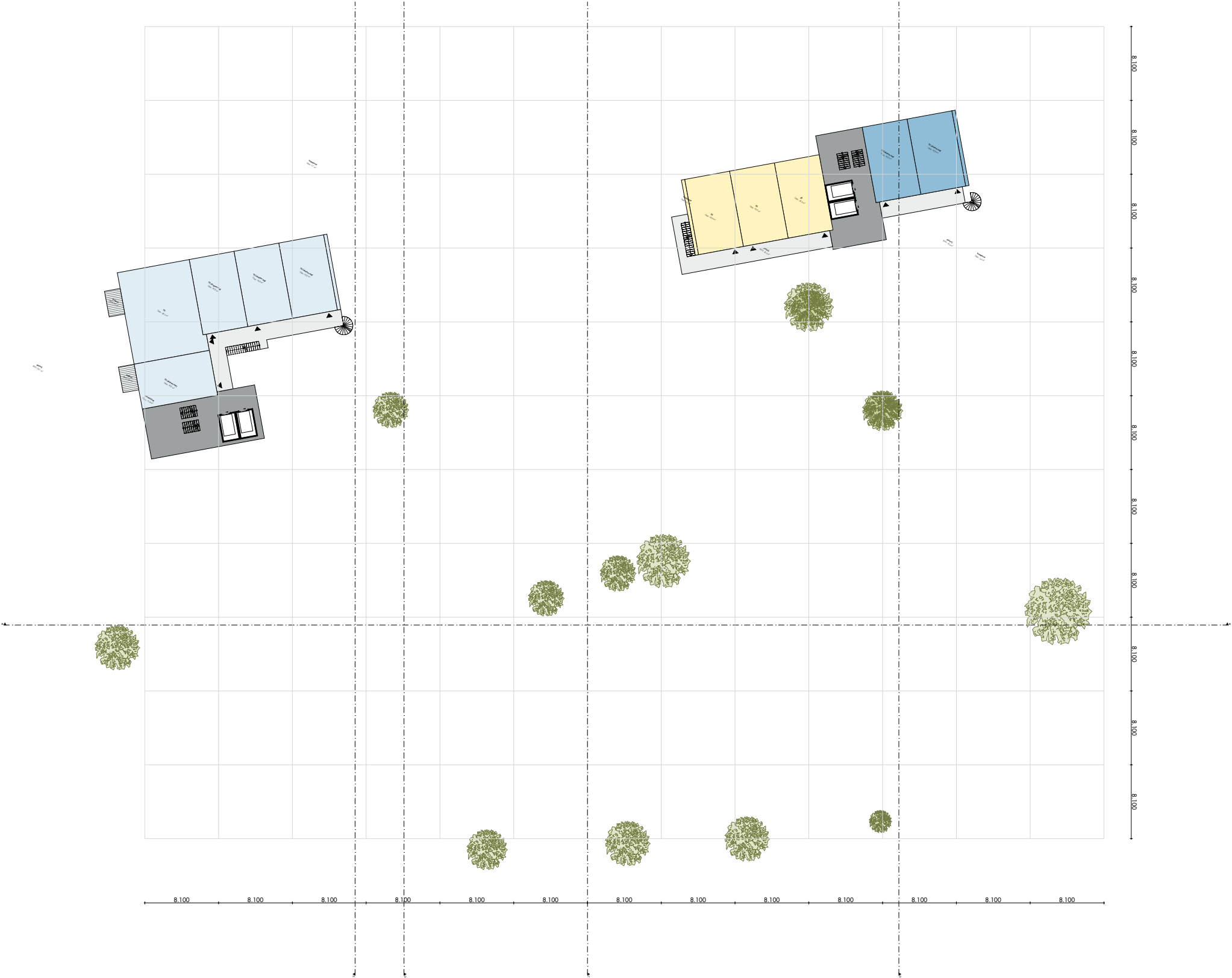




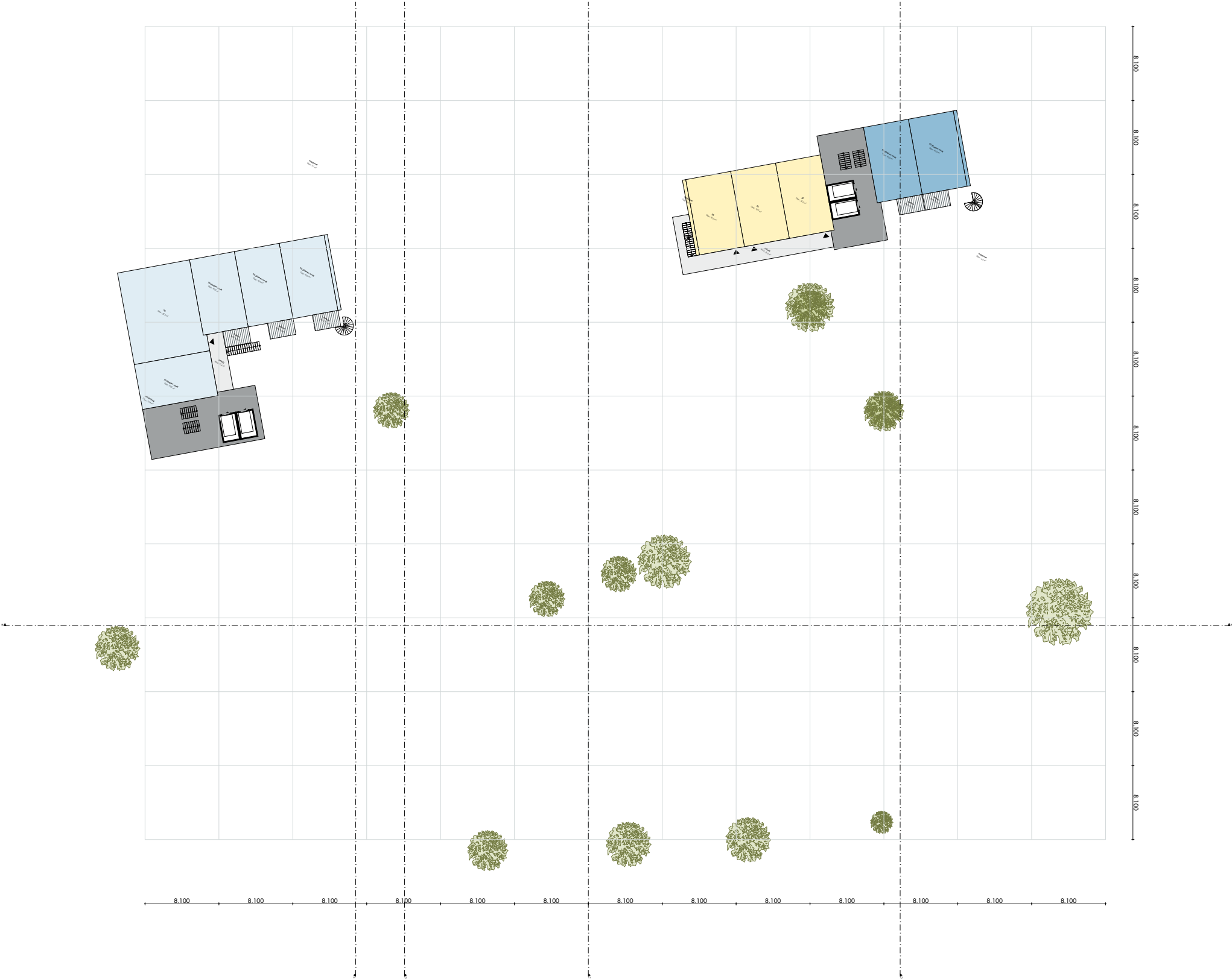




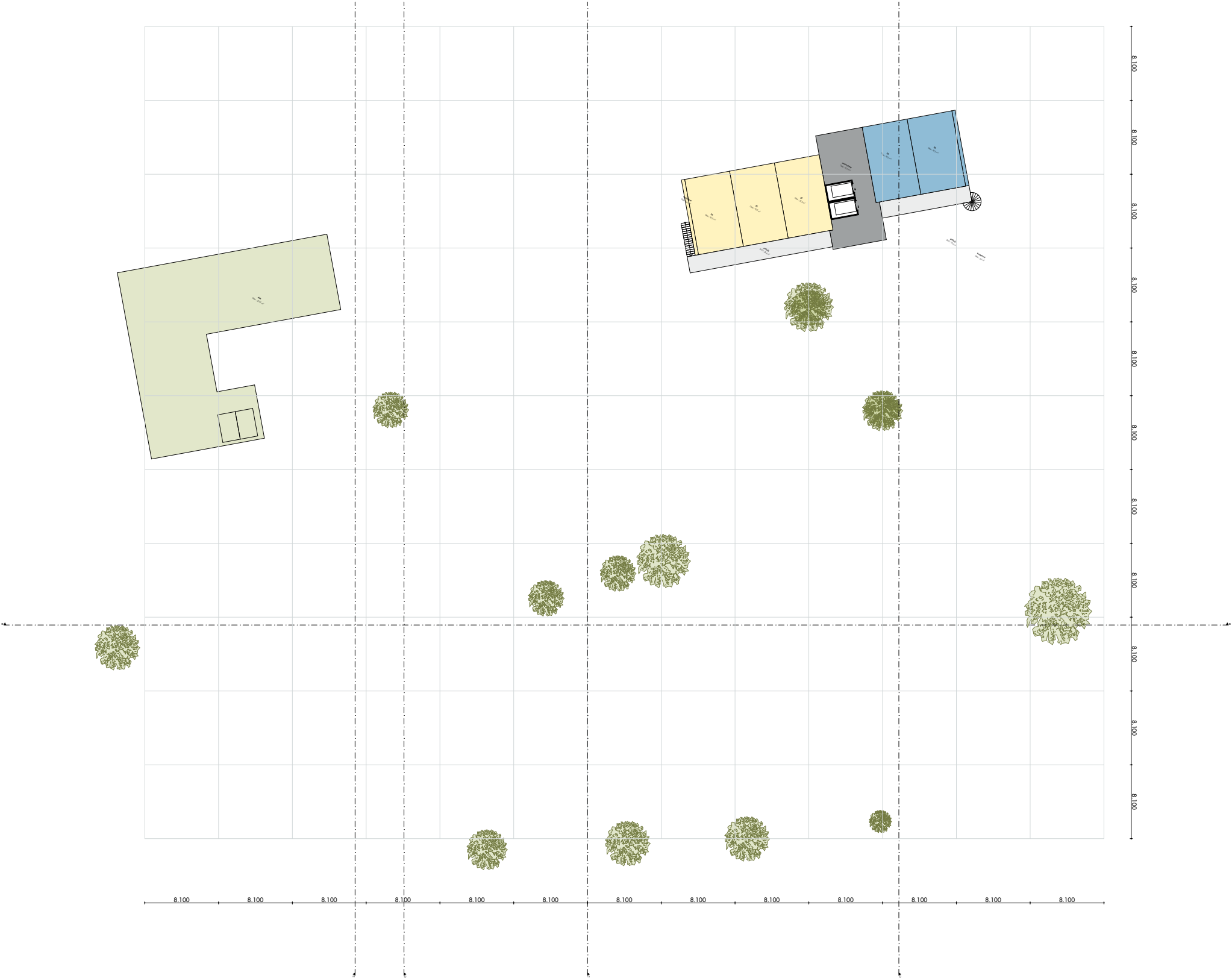


















# B

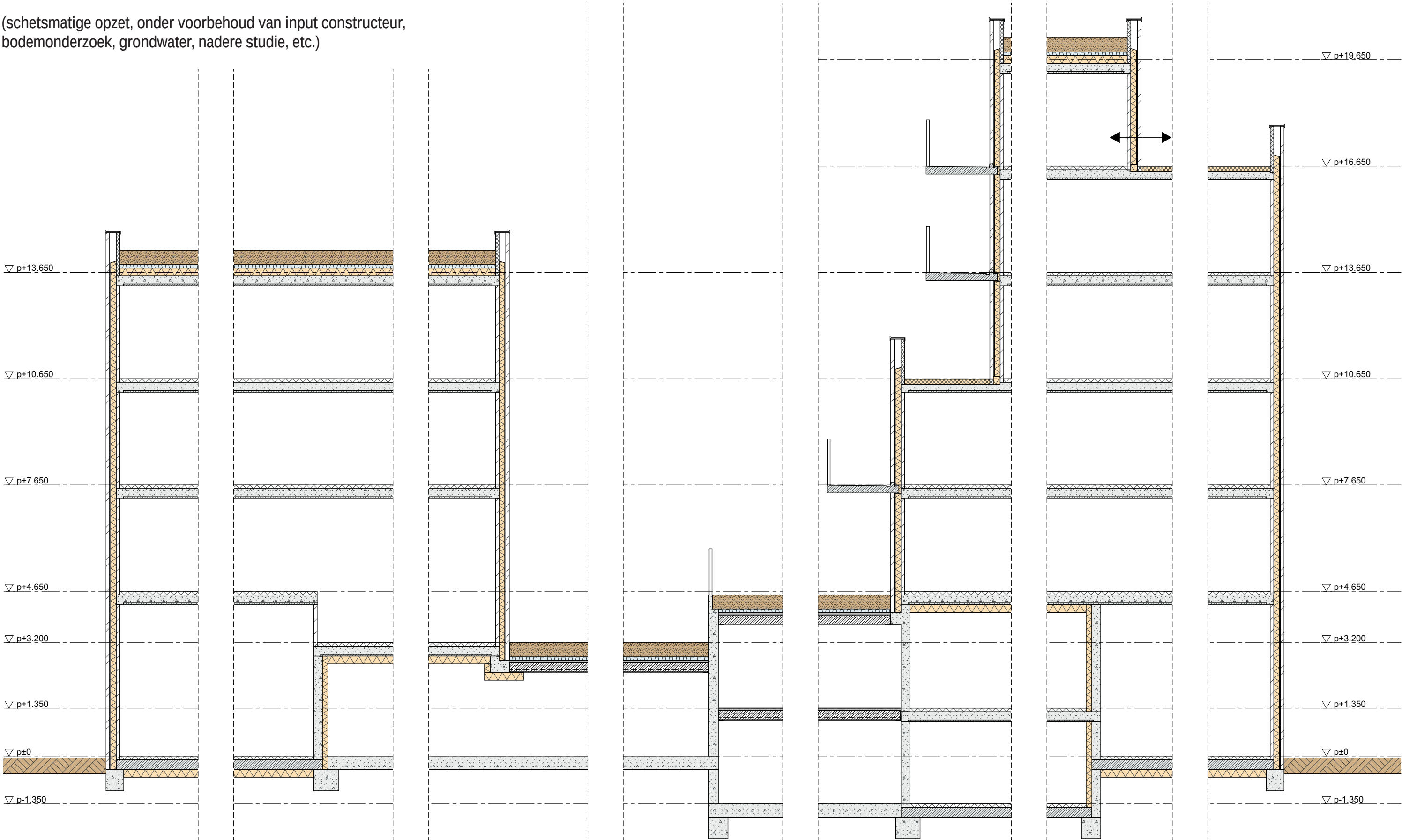
## BIJLAGE 2

# PRINCIPEDOORSNEDES



# Principedoorsnede: bouwmasa

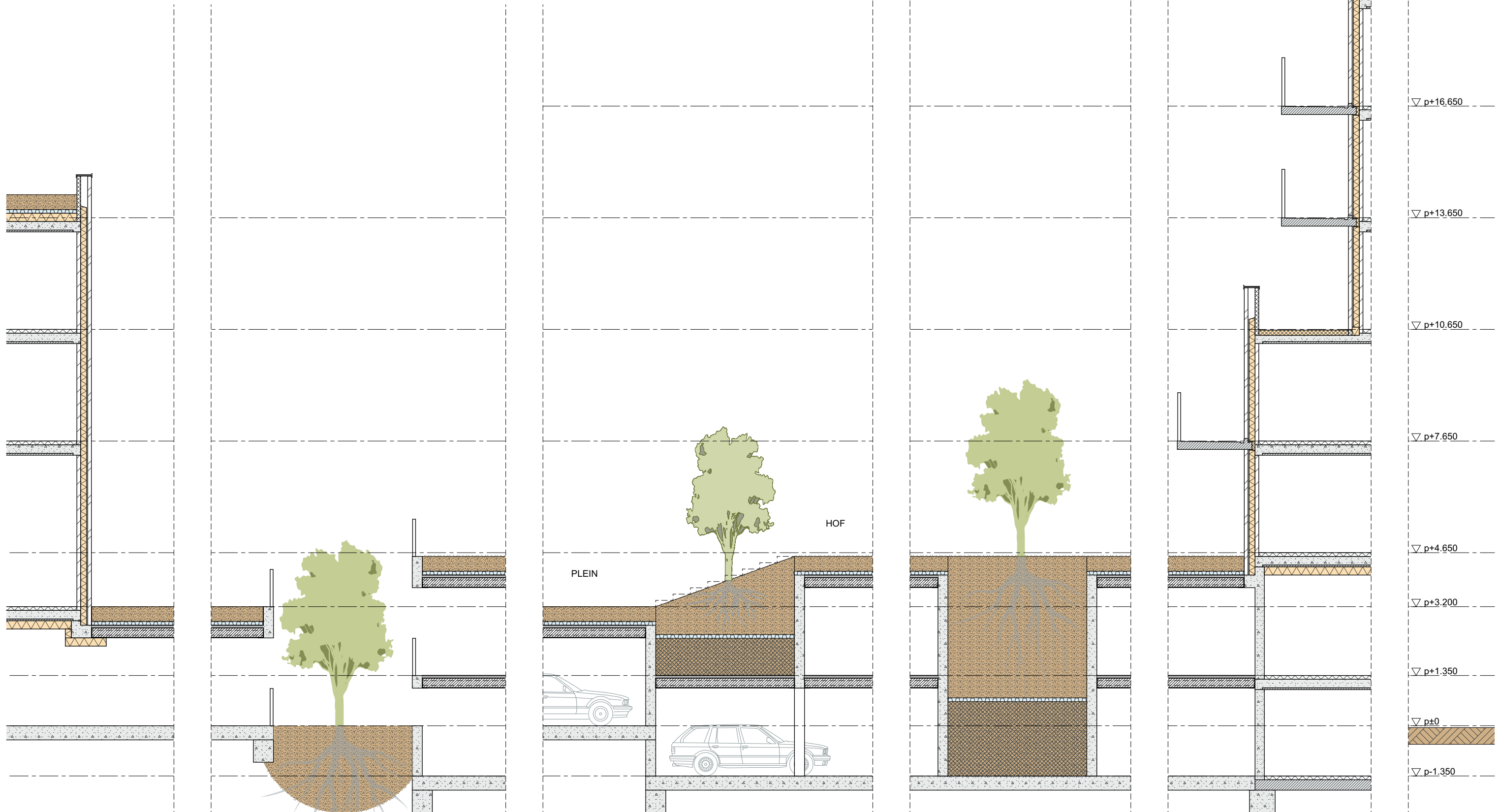
(schetsmatige opzet, onder voorbehoud van input constructeur, bodemonderzoek, grondwater, nadere studie, etc.)





# Principedoorsnede: dek

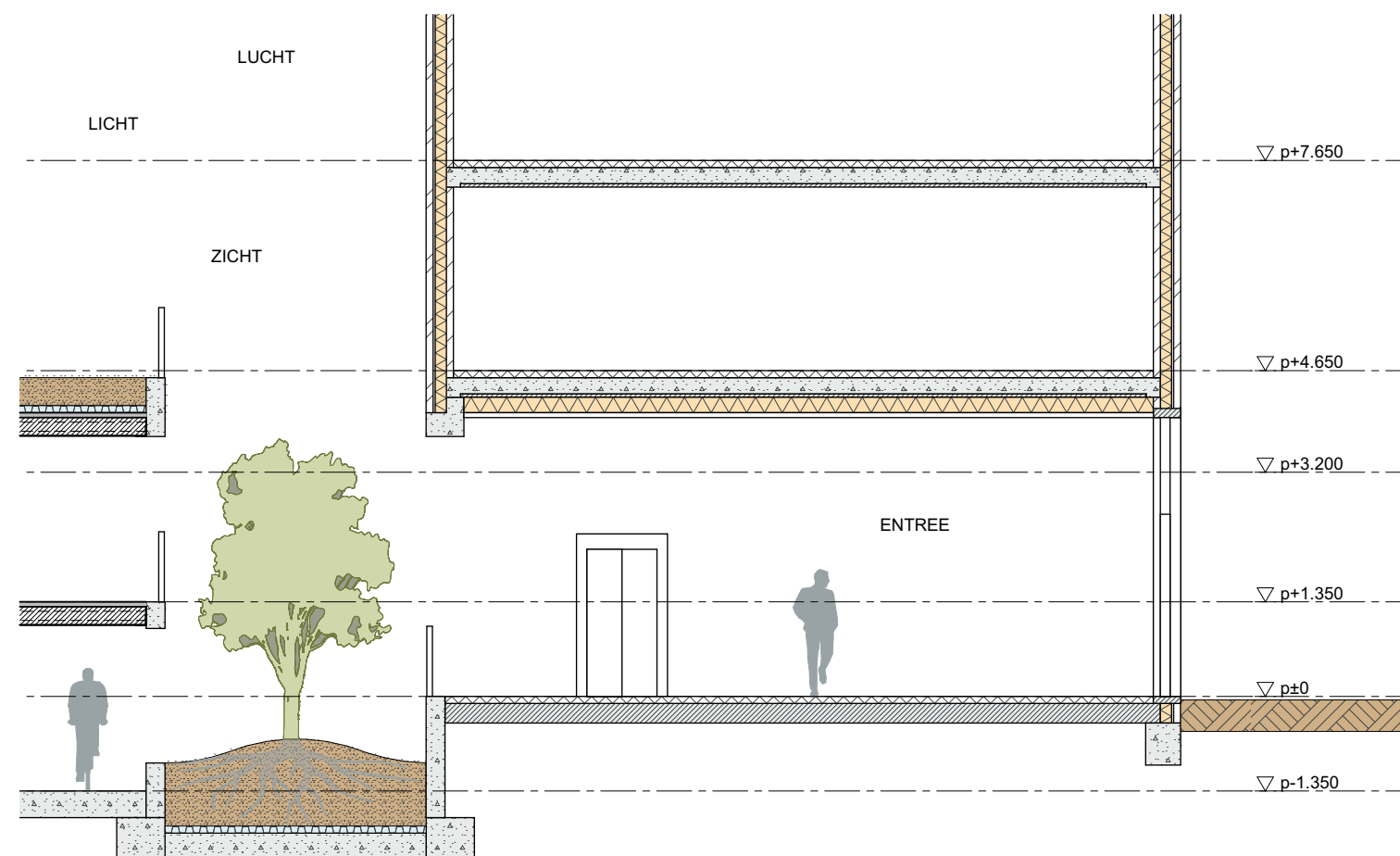
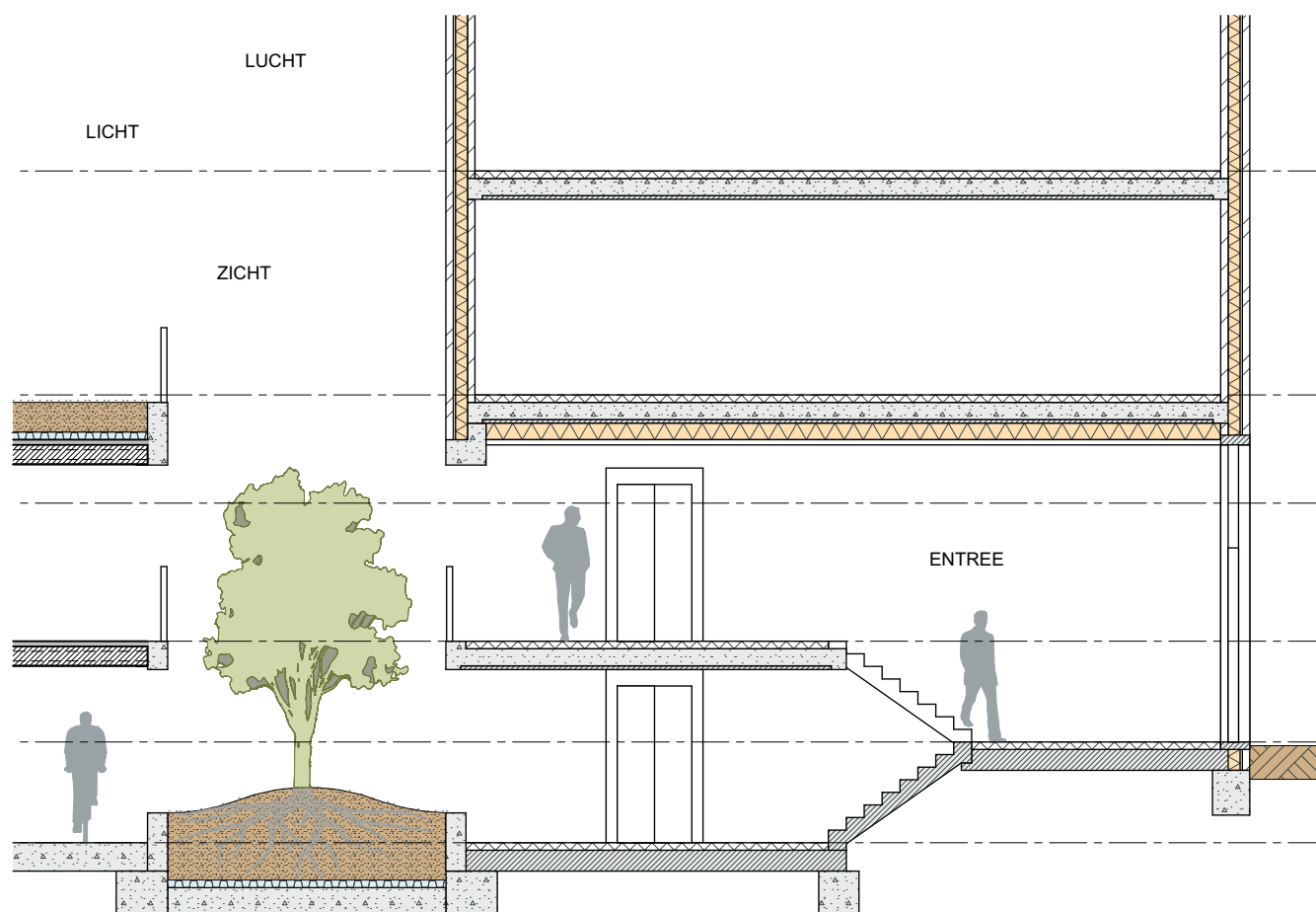
(schetsmatige opzet, onder voorbehoud van input constructeur, bodemonderzoek, grondwater, nadere studie, etc.)





# Principedoorsnede: entree

(schetsmatige opzet, onder voorbehoud van input constructeur,  
bodemonderzoek, grondwater, nadere studie, etc.)





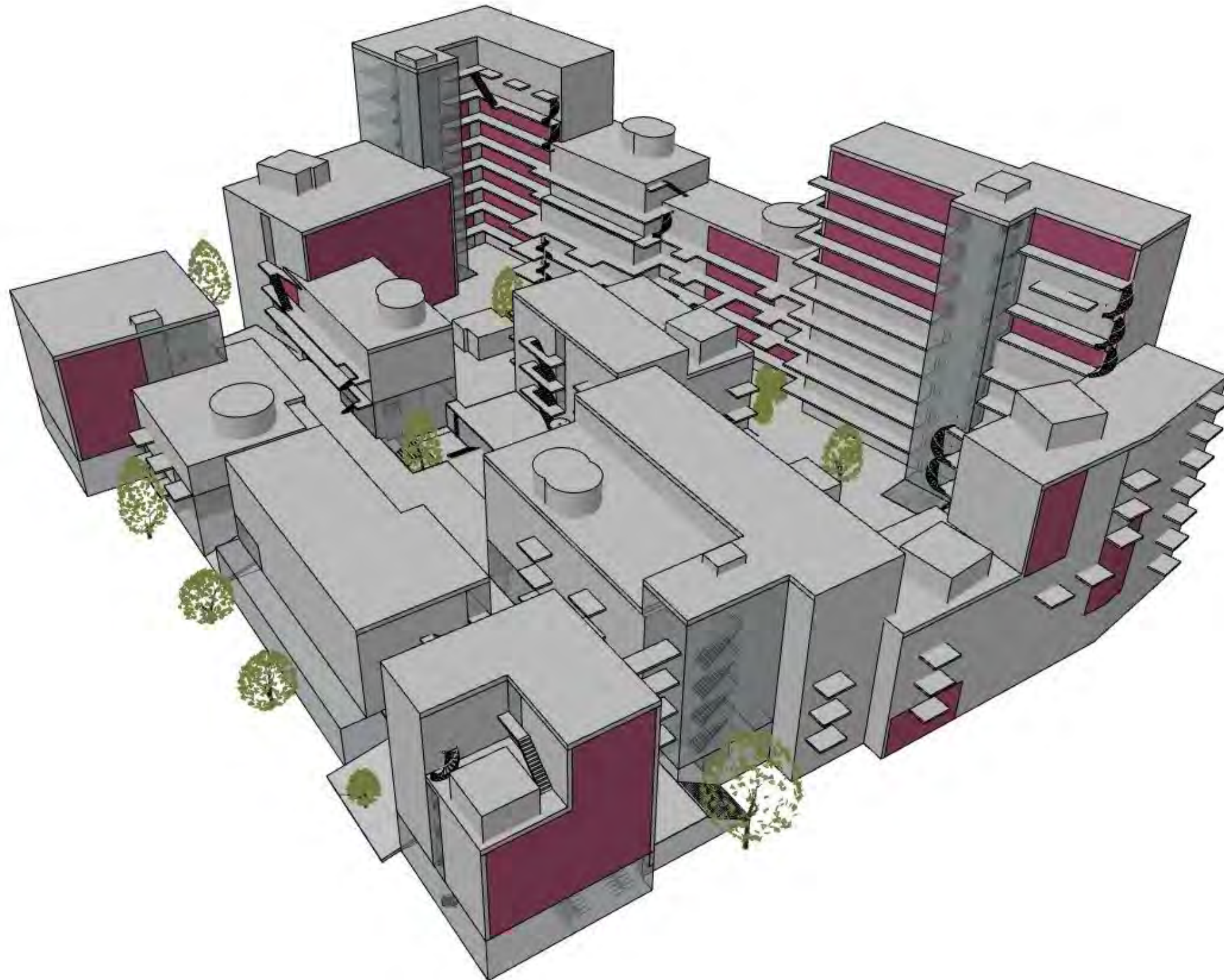
# B

## BIJLAGE 3

# CLUSTERS EN COLLECTIEVE RUIMTE



## Collectieve ruimte: woningen <40 m<sup>2</sup>



Verspreid over het plan zijn de kleinste woningen terug te vinden. Dit zijn studio's met een GO van 35 m<sup>2</sup>. Omdat in de woonvisie een minimum GO van 40 m<sup>2</sup> gevraagd wordt, zijn er in het plan collectieve binnen- en buitenruimtes voorzien om het verschil van 5 m<sup>2</sup> / woning te compenseren. Zo is voldoende gebruikruimte voorzien, en wordt collectiviteit gestimuleerd.

| Type                      | GO (m <sup>2</sup> ) | aantal (st.) | totaal GO (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------|
| studio                    | 35                   | 91           | 3.185                       |
| woonvisie                 | 40                   |              |                             |
| verschil                  | 5                    |              |                             |
| collectief te compenseren | 5                    | 91           | 455                         |

 35 m<sup>2</sup> GO

**>455 m<sup>2</sup>**  
collectieve ruimte nodig

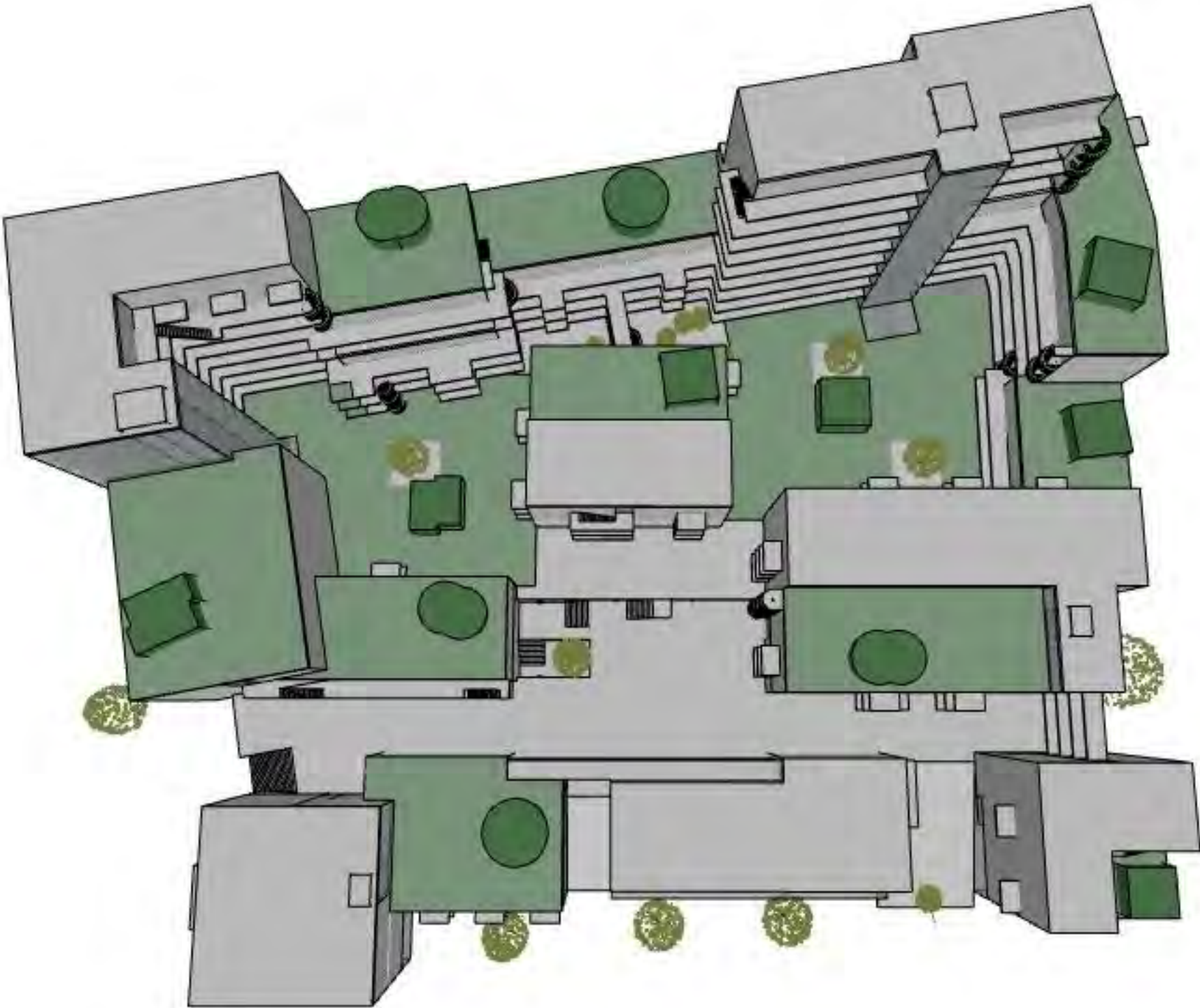


# Collectieve ruimte

-Complex (hoven) en -Cluster (hoven, daktuinen en follies)

De woningen in het plan zijn ingedeeld in clusters van 10-40 woningen. Elk cluster beschikt over een collectieve buitenruimte, waarop een folly geplaatst is. Deze folly is ook beschikbaar voor gebruik door het cluster.

| Type         | GO (m2) | aantal (st.) | totaal GO (m2) |
|--------------|---------|--------------|----------------|
| folly        | 20+     | 12           | ca 240         |
| buitenruimte | 45-529  | 13           | ca 2.314       |
| totaal       |         |              | ca 2.554       |
| totaal/ wo   |         |              | ca 9           |



- collectieve daktuin
- folly

**240 m2**  
**collectieve binnenruimte**  
**2.314 m2**  
**collectieve buitenruimte**



# Collectieve ruimte

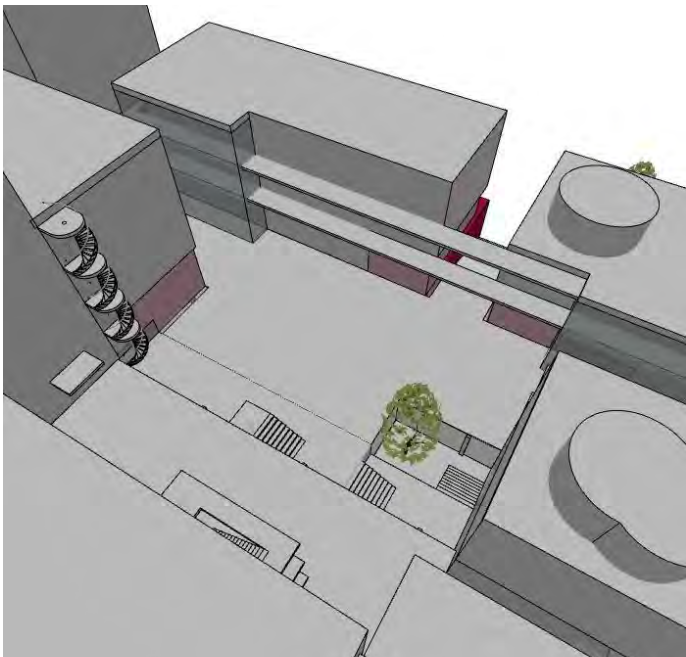
-Buurt (Houttuinlaan) en -Complex (plein)



Aan de Houttuinlaan zijn de meeste Buurt functies gesitueerd.  
De meeste collectieve Complex functies liggen rondom het plein, op niveau +1. Rondom de opgang bestaat de mogelijkheid om beide functies te koppelen.

| Buurt                      | GO (m2) |
|----------------------------|---------|
| Café/ City Square Café     | 123     |
| Supermarkt/ Village Market | 218     |

| Complex                      | GO (m2) |
|------------------------------|---------|
| Deelplek/ ShareSpot          | 45      |
| Atelier/ Co-lab/ Thuiswerken | 95      |
| Gym                          | 85      |
| Lounge/ Inspire Lounge       | 55      |

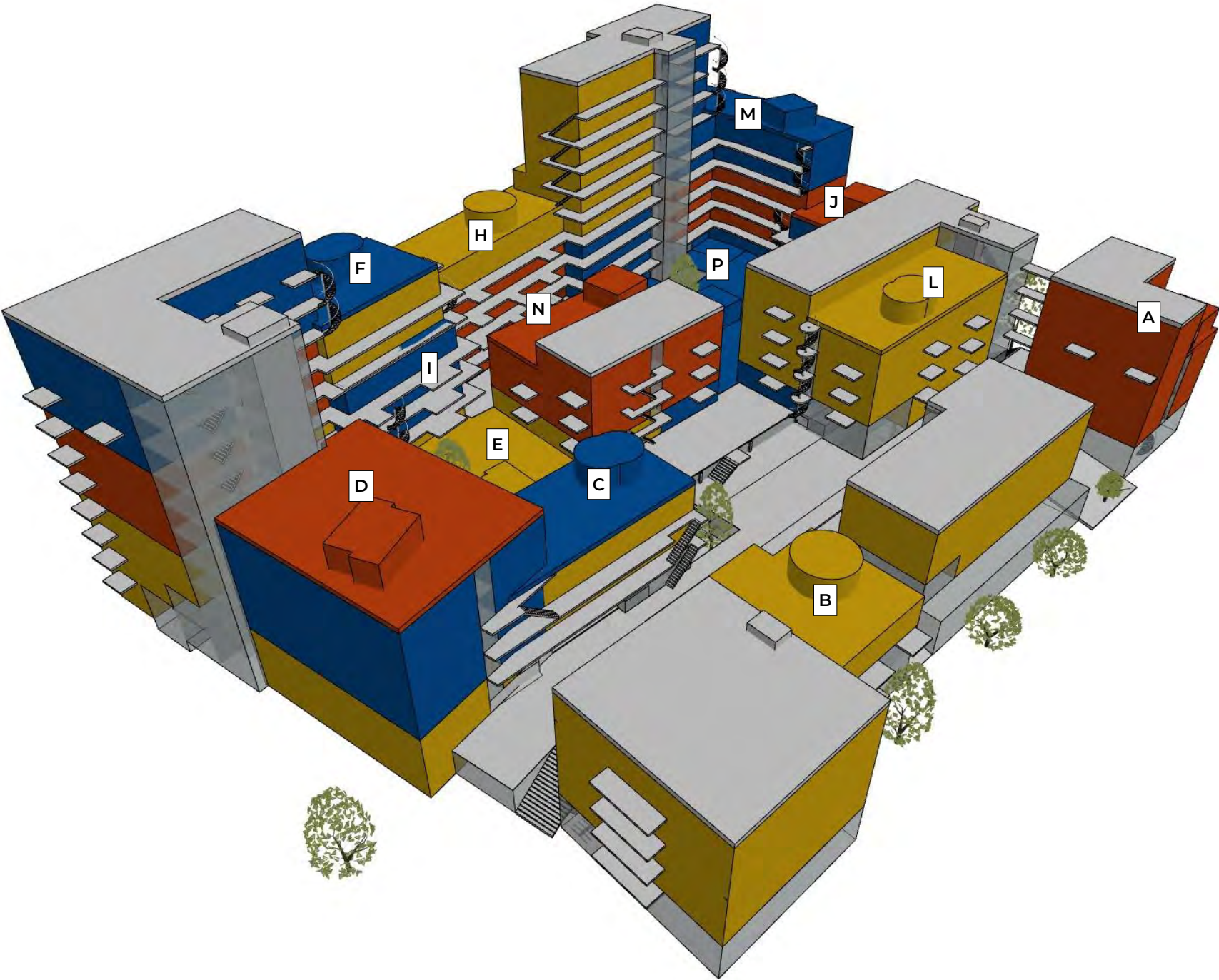


- Collectief-Buurt
- Collectief-Complex

280 m2  
Buurt functies  
341 m2  
Blok functies



Collectieve ruimte per cluster



| Woningtypes per cluster |                     |        |                                    |           | Collectieve<br>(buiten)ruimte functies plan | Collectieve<br>cluster | Collectieve<br>cluster |
|-------------------------|---------------------|--------|------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Cluster                 | Woningtype (GO, m2) | aantal | 'tekort' t.o.v.<br>40 m2 GO + 1 m2 | subtotaal |                                             |                        |                        |
| Cluster A               | 35                  | 14     | 6 m2                               | 84 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 65 (duplex)         | 2      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 16     |                                    | 84 m2     | 30 m2                                       | +                      | 25 m2                  |
| Cluster B               | 35                  | 4      | 6 m2                               | 24 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 45                  | 14     | 1 m2                               | 14 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 55                  | 9      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 65                  | 4      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 31     |                                    | 38 m2     | 205 m2                                      | +                      | 32 m2                  |
| Cluster C               | 35                  | 12     | 6 m2                               | 72 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 45                  | 12     | 1 m2                               | 12 m2     |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 24     |                                    | 84 m2     | 153 m2                                      | +                      | 30 m2                  |
| Cluster D               | 35                  | 12     | 6 m2                               | 72 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 70                  | 3      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 15     |                                    | 72 m2     | 298 m2                                      | +                      | 32 m2                  |
| Cluster E               | 35                  | 12     | 6 m2                               | 72 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 45                  | 10     | 1 m2                               | 10 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 55 (duplex)         | 3      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 65                  | 2      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 65 (duplex)         | 3      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 70                  | 5      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 35     |                                    | 82 m2     | 397 m2                                      | +                      | 30 m2                  |
| Cluster F               | 35                  | 4      | 6 m2                               | 48 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 70                  | 3      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 70 (duplex)         | 4      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 11     |                                    | 48 m2     | 140 m2                                      | +                      | 31 m2                  |
| Cluster H               | 35                  | 14     | 6 m2                               | 48 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 45                  | 12     | 1 m2                               | 12 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 55                  | 2      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 28     |                                    | 60 m2     | 180 m2                                      | +                      | 32 m2                  |
| Cluster I               | 55                  | 9      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 9      |                                    | 0 m2      | 12 m2                                       | +                      | 10 m2                  |
| Cluster J               | 35                  | 3      | 6 m2                               | 18 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 45                  | 6      | 1 m2                               | 6 m2      |                                             |                        |                        |
|                         | 70                  | 4      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 70 (duplex)         | 2      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 15     |                                    | 24 m2     | 97 m2                                       | +                      | 30 m2                  |
| Cluster L               | 55                  | 15     |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 65                  | 12     |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 27     |                                    | 0 m2      | 215 m2                                      | +                      | 30 m2                  |
| Cluster M               | 35                  | 6      | 6 m2                               | 12 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 45                  | 4      | 1 m2                               | 4 m2      |                                             |                        |                        |
|                         | 70                  | 4      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 70 (duplex)         | 2      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 16     |                                    | 16 m2     | 180 m2                                      | +                      | 30 m2                  |
| Cluster N               | 35                  | 8      | 6 m2                               | 48 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 55                  | 9      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 55 (duplex)         | 4      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 65                  | 5      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 26     |                                    | 48 m2     | 149 m2                                      | +                      | 30 m2                  |
| Cluster P               | 35                  | 2      | 6 m2                               | 12 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 45                  | 12     | 1 m2                               | 12 m2     |                                             |                        |                        |
|                         | 55                  | 2      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 55 (duplex)         | 2      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 65                  | 5      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 65 (duplex)         | 4      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         | 70                  | 5      |                                    |           |                                             |                        |                        |
|                         |                     | 32     |                                    | 24 m2     | 529 m2                                      | +                      | 30 m2                  |
|                         |                     | 285    |                                    |           |                                             |                        |                        |



Collectieve ruimte per woningtype

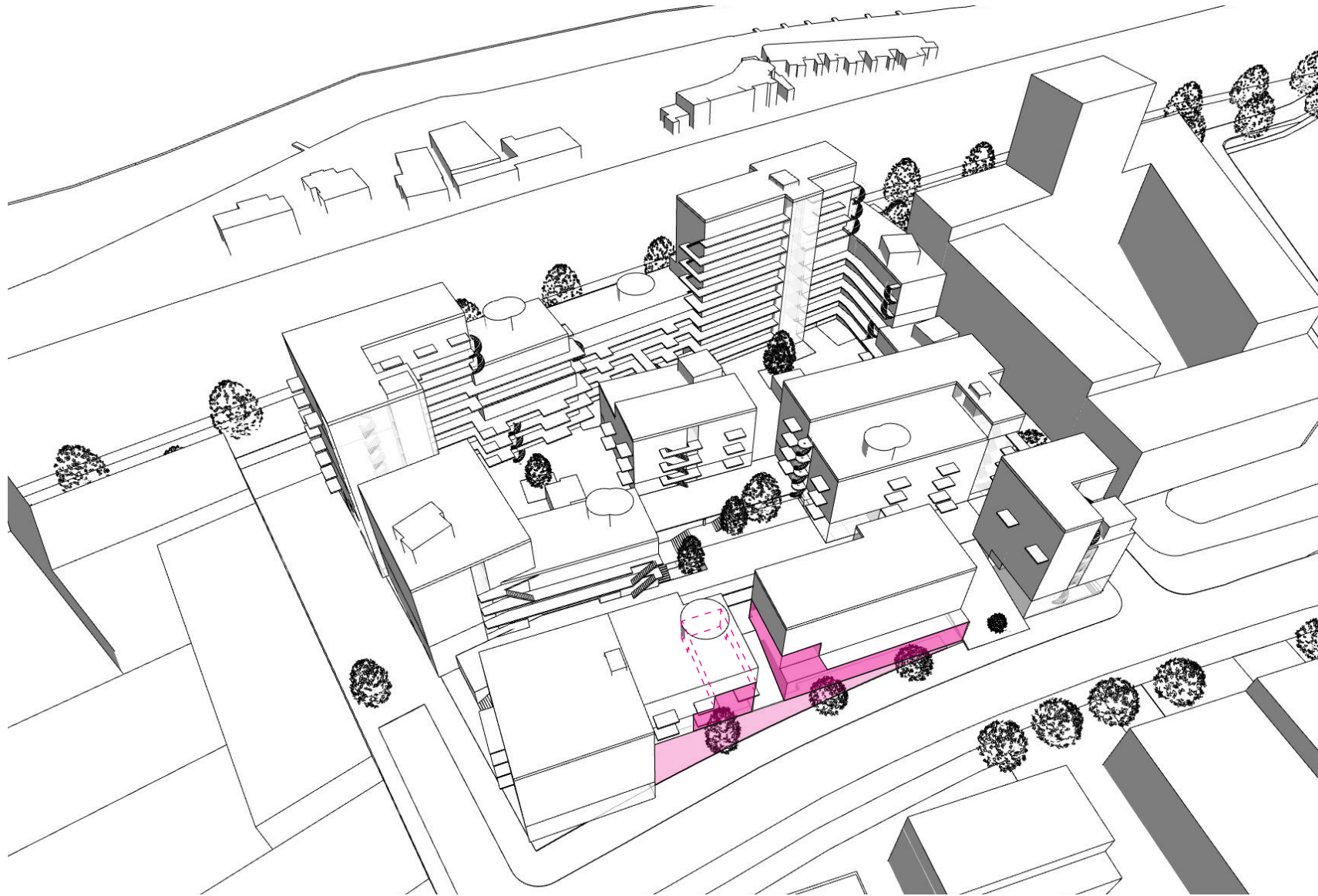


| Woningtypes per cluster |                     |        |                                 |           | Collectieve (buiten)ruimte functies plan | Collectieve      |
|-------------------------|---------------------|--------|---------------------------------|-----------|------------------------------------------|------------------|
| Cluster                 | Woningtype (GO, m2) | aantal | 'tekort' t.o.v. 40 m2 GO + 1 m2 | subtotaal | aanwezig/cluster                         | aanwezig/cluster |
| Cluster A               | 35                  | 14     | 6 m2                            | 84 m2     |                                          |                  |
|                         | 65 (duplex)         | 2      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 16     |                                 | 84 m2     | 30 m2                                    | + 25 m2          |
| Cluster B               | 35                  | 4      | 6 m2                            | 24 m2     |                                          |                  |
|                         | 45                  | 14     | 1 m2                            | 14 m2     |                                          |                  |
|                         | 55                  | 9      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 65                  | 4      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 31     |                                 | 38 m2     | 205 m2                                   | + 32 m2          |
| Cluster C               | 35                  | 12     | 6 m2                            | 72 m2     |                                          |                  |
|                         | 45                  | 12     | 1 m2                            | 12 m2     |                                          |                  |
|                         |                     | 24     |                                 | 84 m2     | 153 m2                                   | + 30 m2          |
| Cluster D               | 35                  | 12     | 6 m2                            | 72 m2     |                                          |                  |
|                         | 70                  | 3      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 15     |                                 | 72 m2     | 298 m2                                   | + 32 m2          |
| Cluster E               | 35                  | 12     | 6 m2                            | 72 m2     |                                          |                  |
|                         | 45                  | 10     | 1 m2                            | 10 m2     |                                          |                  |
|                         | 55 (duplex)         | 3      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 65                  | 2      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 65 (duplex)         | 3      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 35     |                                 | 82 m2     | 397 m2                                   | + 30 m2          |
| Cluster F               | 35                  | 4      | 6 m2                            | 48 m2     |                                          |                  |
|                         | 70                  | 3      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 70 (duplex)         | 4      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 11     |                                 | 48 m2     | 140 m2                                   | + 31 m2          |
| Cluster H               | 35                  | 14     | 6 m2                            | 48 m2     |                                          |                  |
|                         | 45                  | 12     | 1 m2                            | 12 m2     |                                          |                  |
|                         | 55                  | 2      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 28     |                                 | 60 m2     | 180 m2                                   | + 32 m2          |
| Cluster I               | 55                  | 9      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 9      |                                 | 0 m2      | 12 m2                                    | + 10 m2          |
| Cluster J               | 35                  | 3      | 6 m2                            | 18 m2     |                                          |                  |
|                         | 45                  | 6      | 1 m2                            | 6 m2      |                                          |                  |
|                         | 70                  | 4      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 70 (duplex)         | 2      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 15     |                                 | 24 m2     | 97 m2                                    | + 30 m2          |
| Cluster L               | 55                  | 15     |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 65                  | 12     |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 27     |                                 | 0 m2      | 215 m2                                   | + 30 m2          |
| Cluster M               | 35                  | 6      | 6 m2                            | 12 m2     |                                          |                  |
|                         | 45                  | 4      | 1 m2                            | 4 m2      |                                          |                  |
|                         | 70                  | 4      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 70 (duplex)         | 2      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 16     |                                 | 16 m2     | 180 m2                                   | + 30 m2          |
| Cluster N               | 35                  | 8      | 6 m2                            | 48 m2     |                                          |                  |
|                         | 55                  | 9      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 55 (duplex)         | 4      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 65                  | 5      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 26     |                                 | 48 m2     | 149 m2                                   | + 30 m2          |
| Cluster P               | 35                  | 2      | 6 m2                            | 12 m2     |                                          |                  |
|                         | 45                  | 12     | 1 m2                            | 12 m2     |                                          |                  |
|                         | 55                  | 2      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 55 (duplex)         | 2      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 65                  | 5      |                                 |           |                                          |                  |
|                         | 65 (duplex)         | 4      |                                 |           |                                          |                  |
|                         |                     | 32     |                                 | 24 m2     | 529 m2                                   | + 30 m2          |
|                         |                     | 285    |                                 |           |                                          |                  |

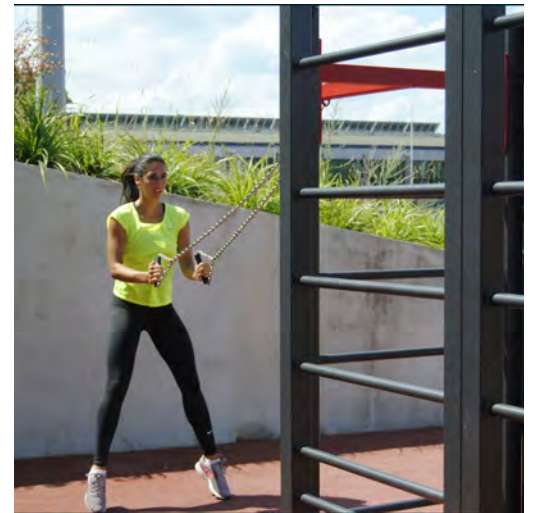


# Collectieve ruimte

Buurt functies



Café



Fit-track



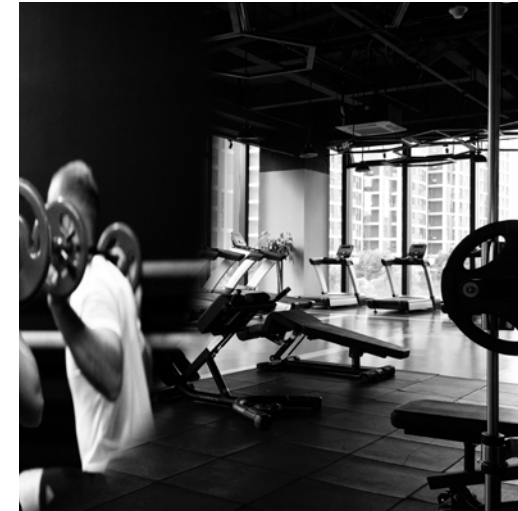
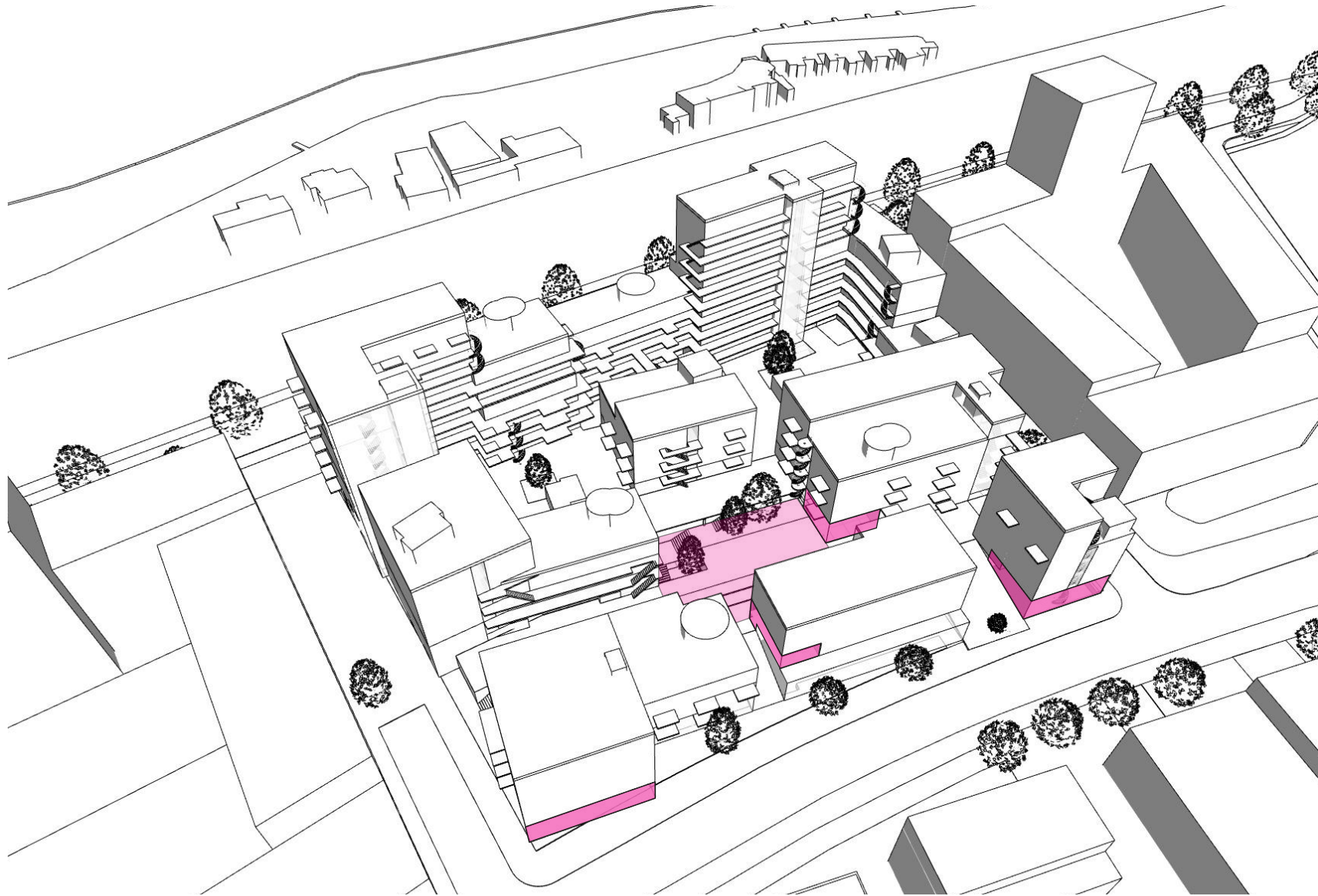
Minimarkt

**280 m2**  
**Buurt functies**



# Collectieve ruimte

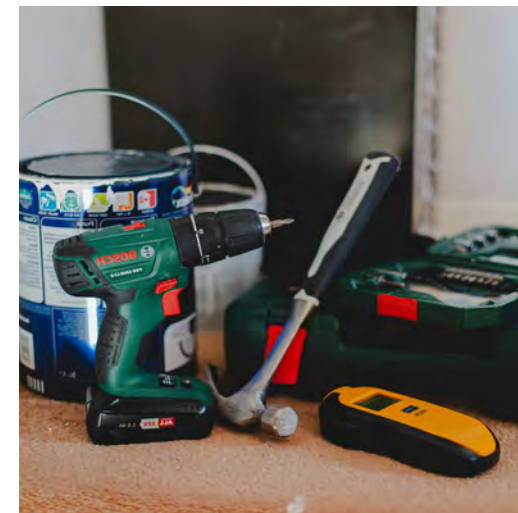
Complex functies



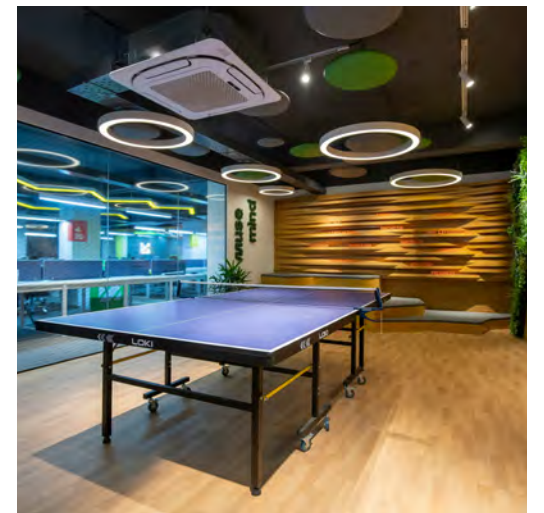
Gym



Atelier / Co-lab



Deelplek



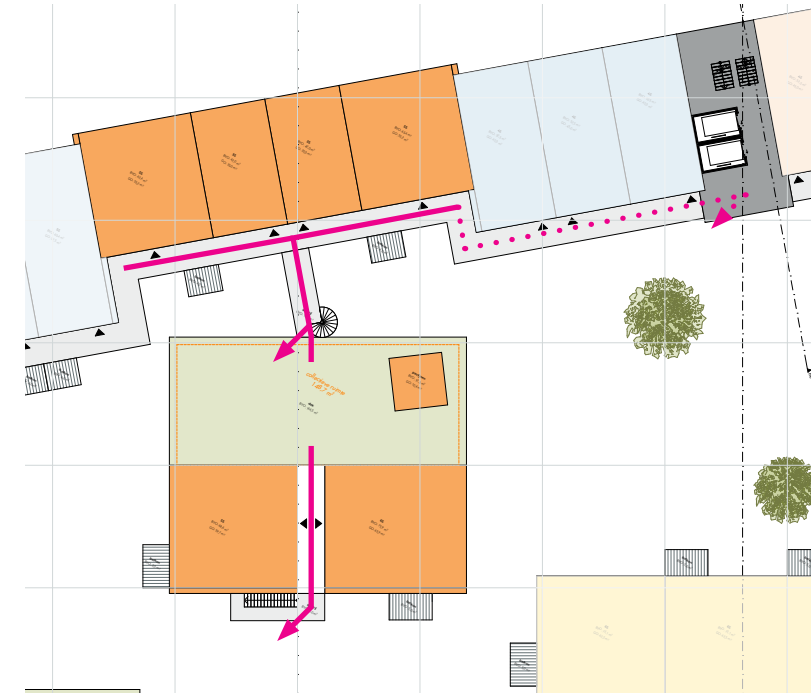
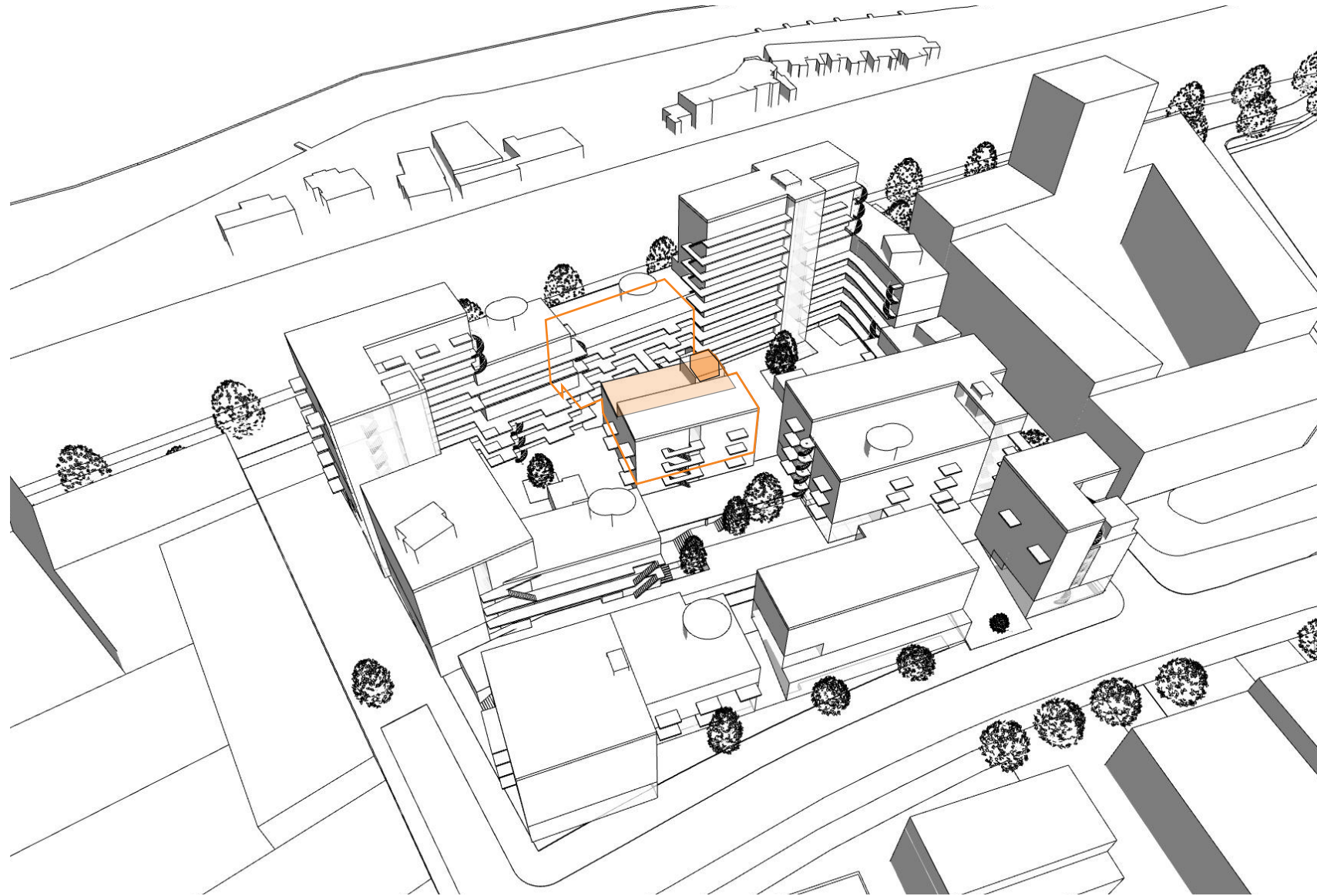
Lounge

**341 m2**  
**Complex functies**

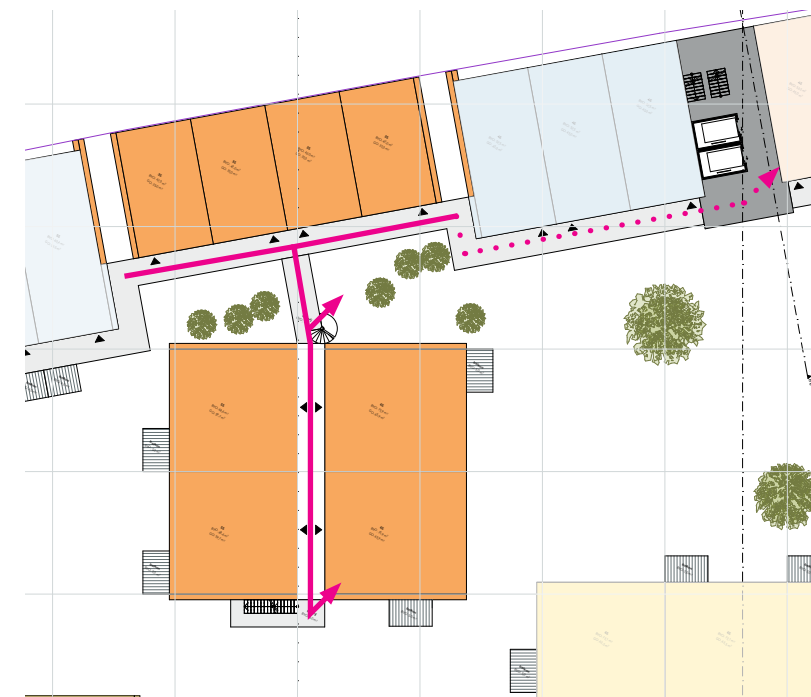


# Collectieve ruimte

Cluster functies



Daktuin (150 m<sup>2</sup>) en collectieve ruimte



Woningen met name van 35 m<sup>2</sup> en 55 m<sup>2</sup>



# Collectieve ruimte

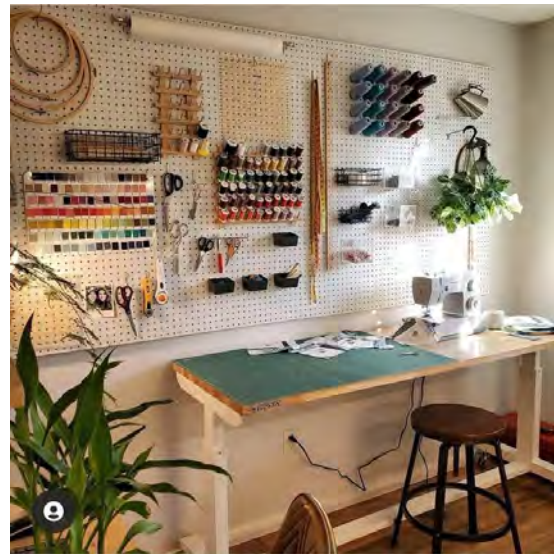
## Cluster functies



Ruime woonkamer voor privévieringen



Studeren, werken en ontmoeten

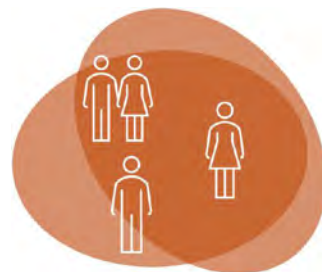


Hobbyruimte



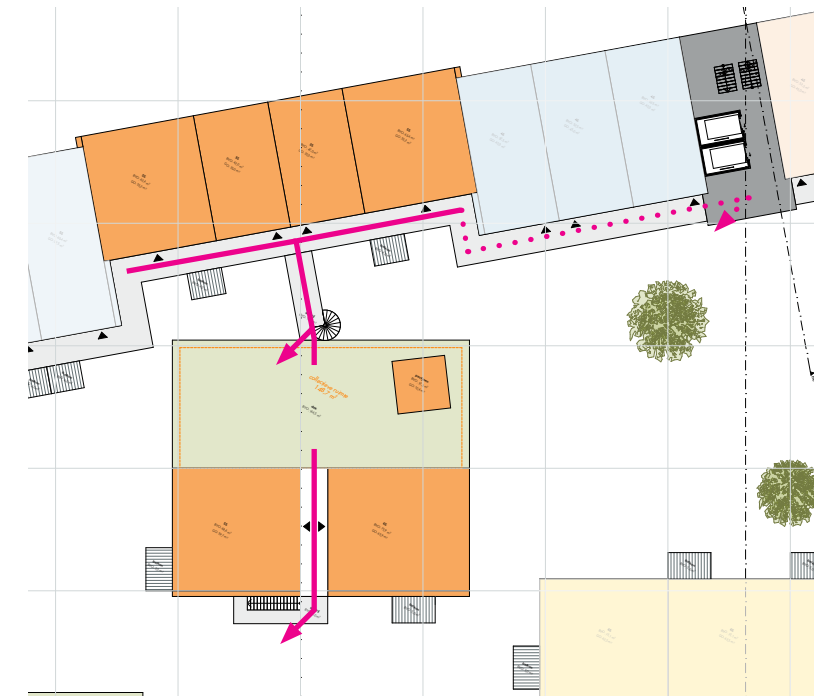
### THE URBAN NOMAD

Studenten & jong volwassenen  
Studio / tweekamerappartement  
35 / 45 m<sup>2</sup> woningen  
Clustergrootte max. 30 eenheden

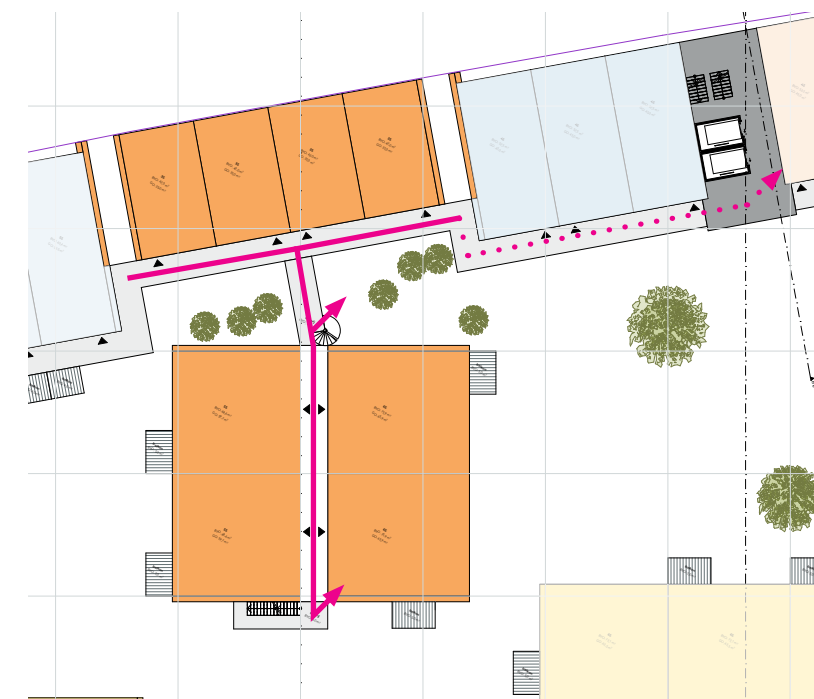


### THE URBAN VILLAGER

Young professionals & samenwonenden  
Tweekamerappartement  
45 / 55 m<sup>2</sup> woningen  
Clustergrootte max. 20 eenheden



Daktuin (150 m<sup>2</sup>) en collectieve ruimte

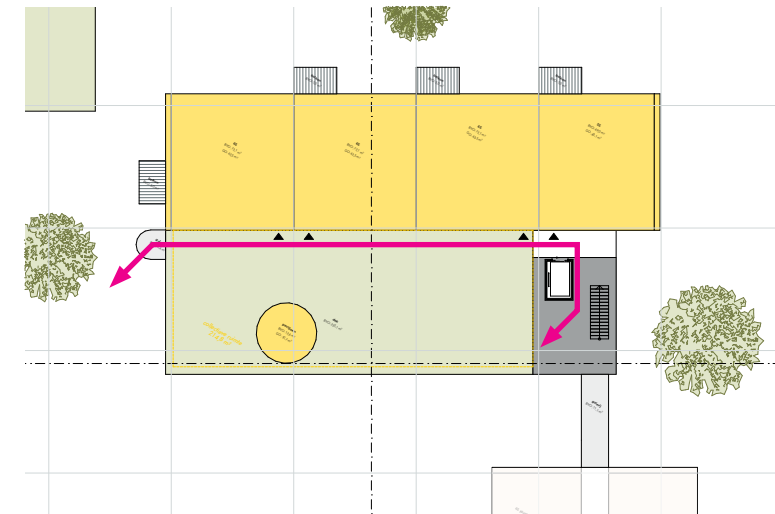
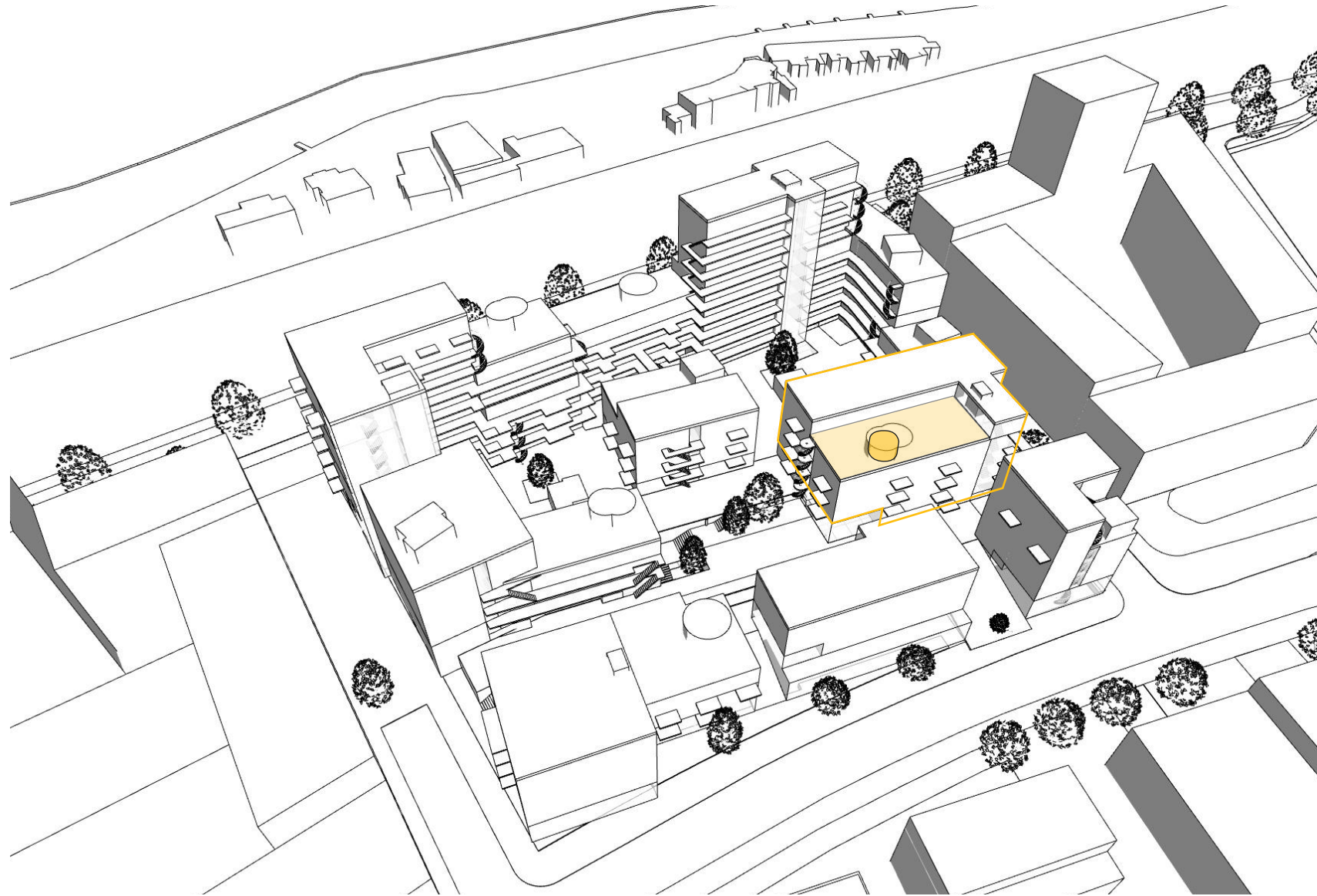


Woningen met name van 35 m<sup>2</sup> en 55 m<sup>2</sup>

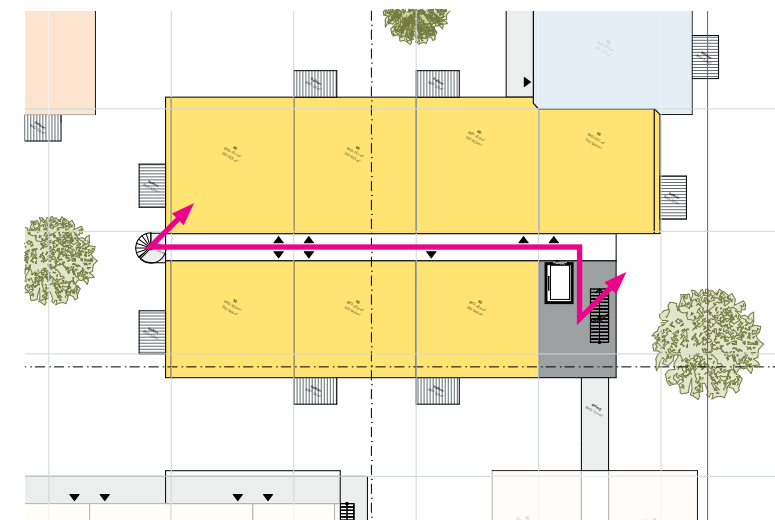


# Collectieve ruimte

Cluster functies



Daktuin (215 m2) en collectieve ruimte



Woningen van 55 m2 en 65 m2



# Collectieve ruimte

Cluster functies

Ontmoeten  
in rustige en groene omgeving



Gedeelde keuken



Dineren met een groter gezelschap



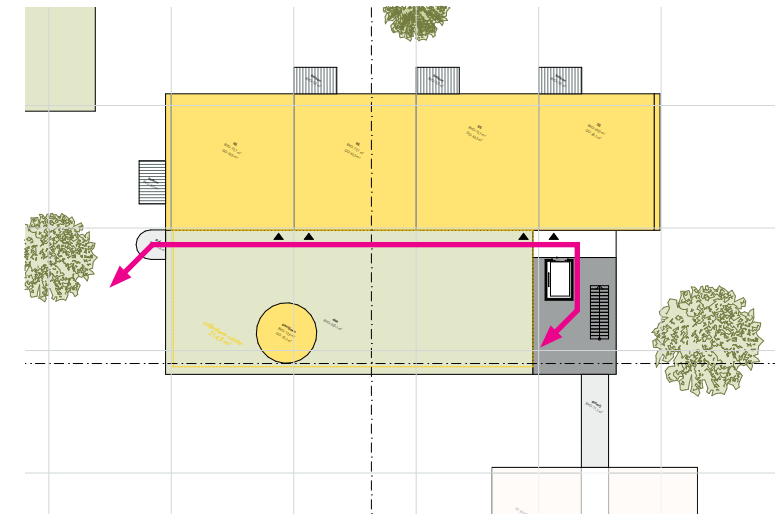
## THE URBAN VILLAGER

Young professionals & samenwonenden  
Tweekamerappartement  
45 / 55 m2 woningen  
Clustergrootte max. 20 eenheden

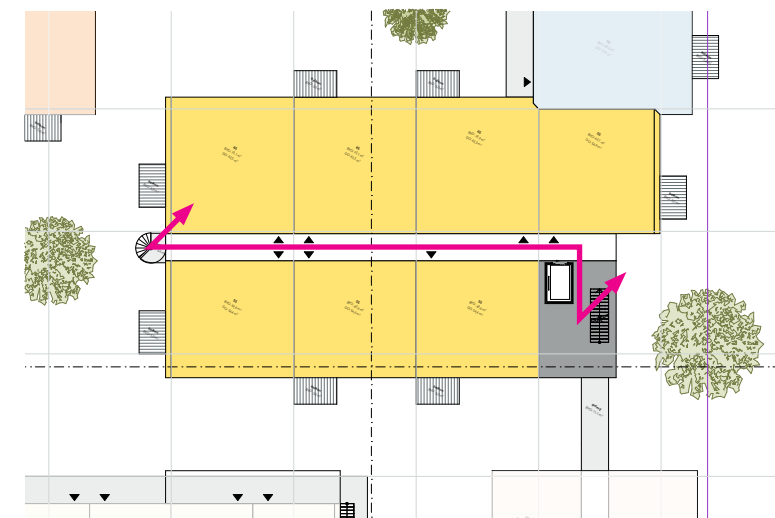


## THE VILLAGER

Kleine gezinnen en vitale ouderen  
Driekamerappartement  
65 / 70 m2 woningen  
Clustergrootte max. 10 eenheden



Daktuin (215 m2) en collectieve ruimte

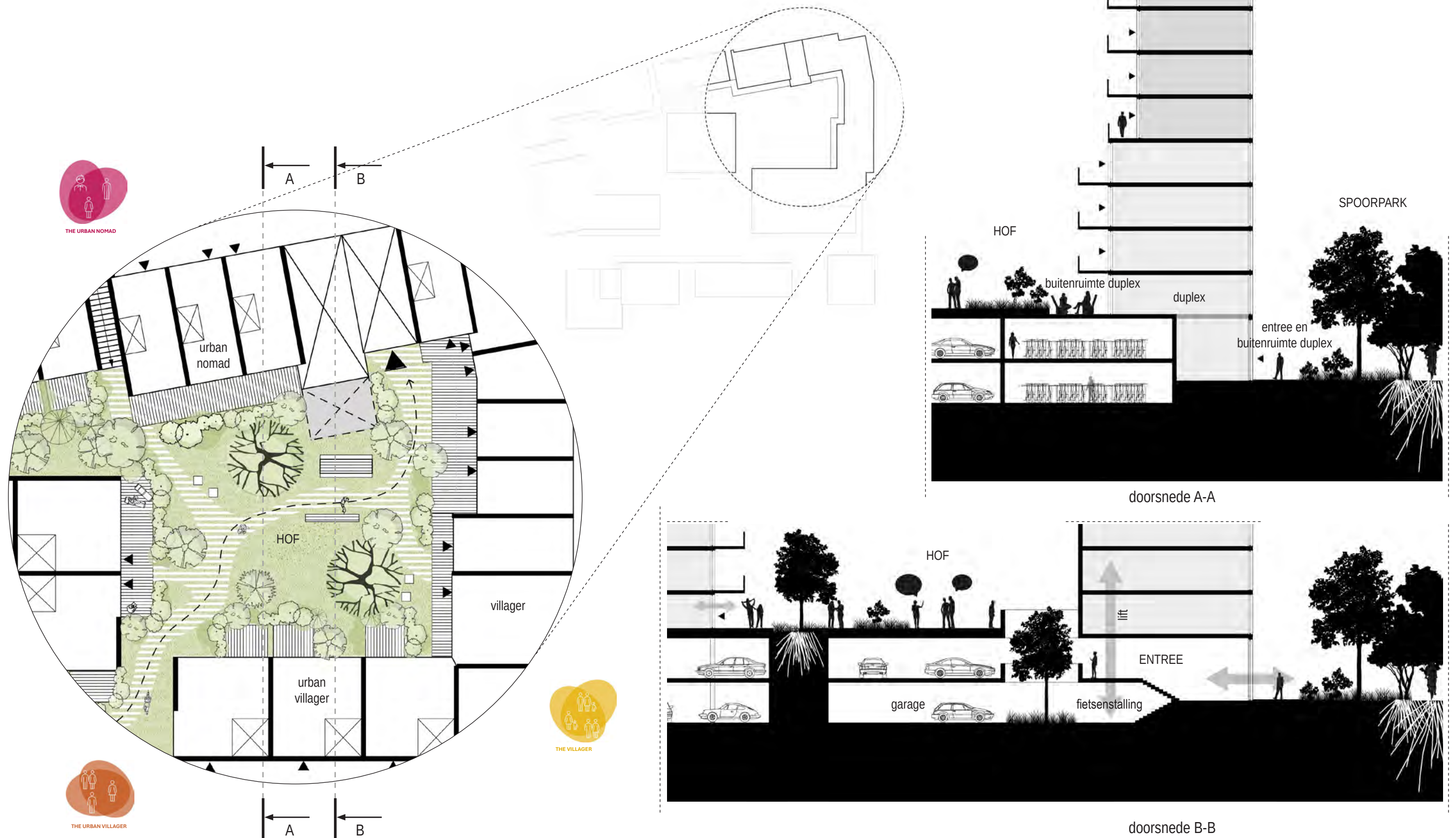


Woningen van 55 m2 en 65 m2



# Clusters: hof

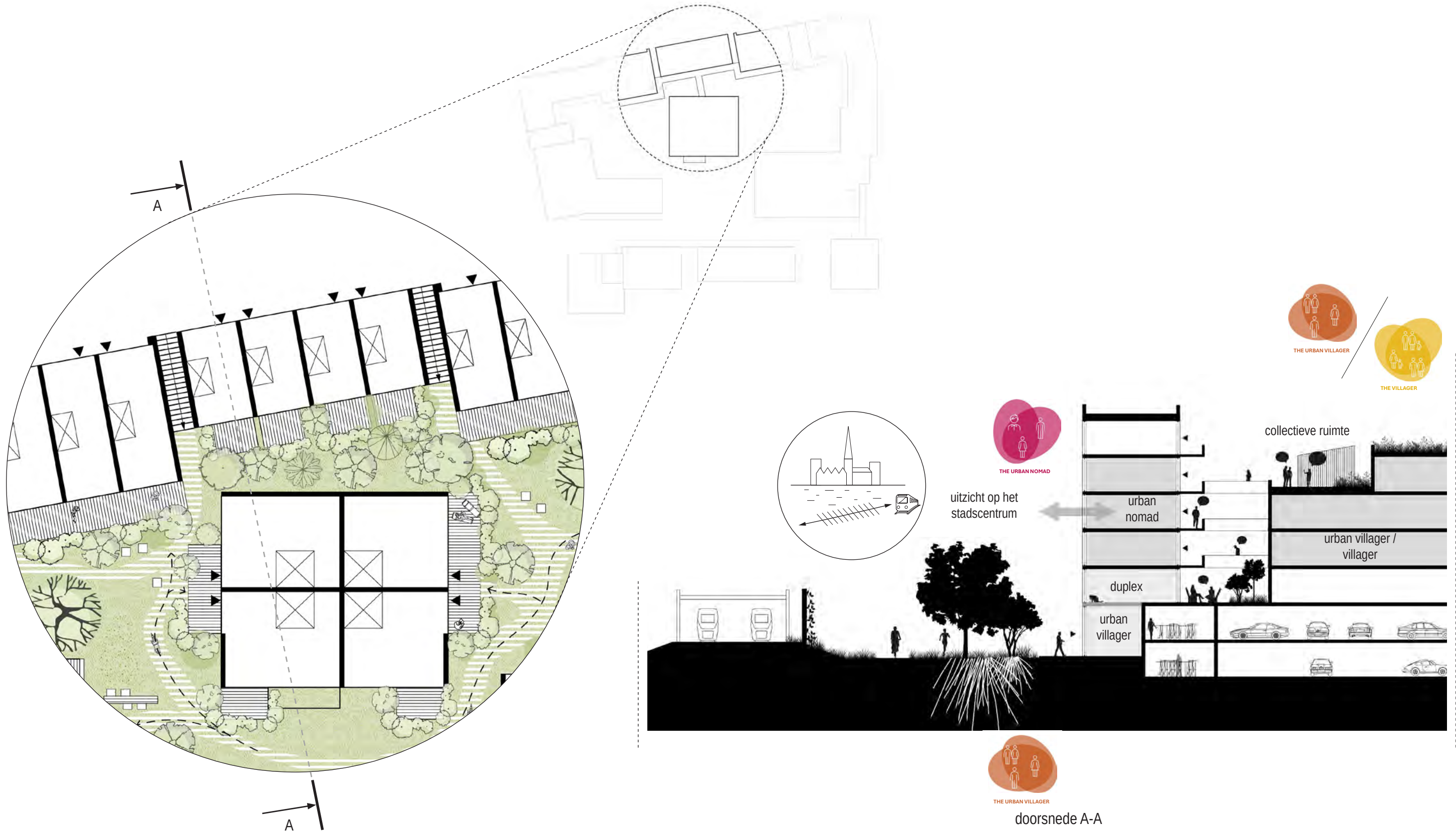
Gebruiksruimte & variatie





# Clusters: tussenruimte

Uitzicht en beslotenheid





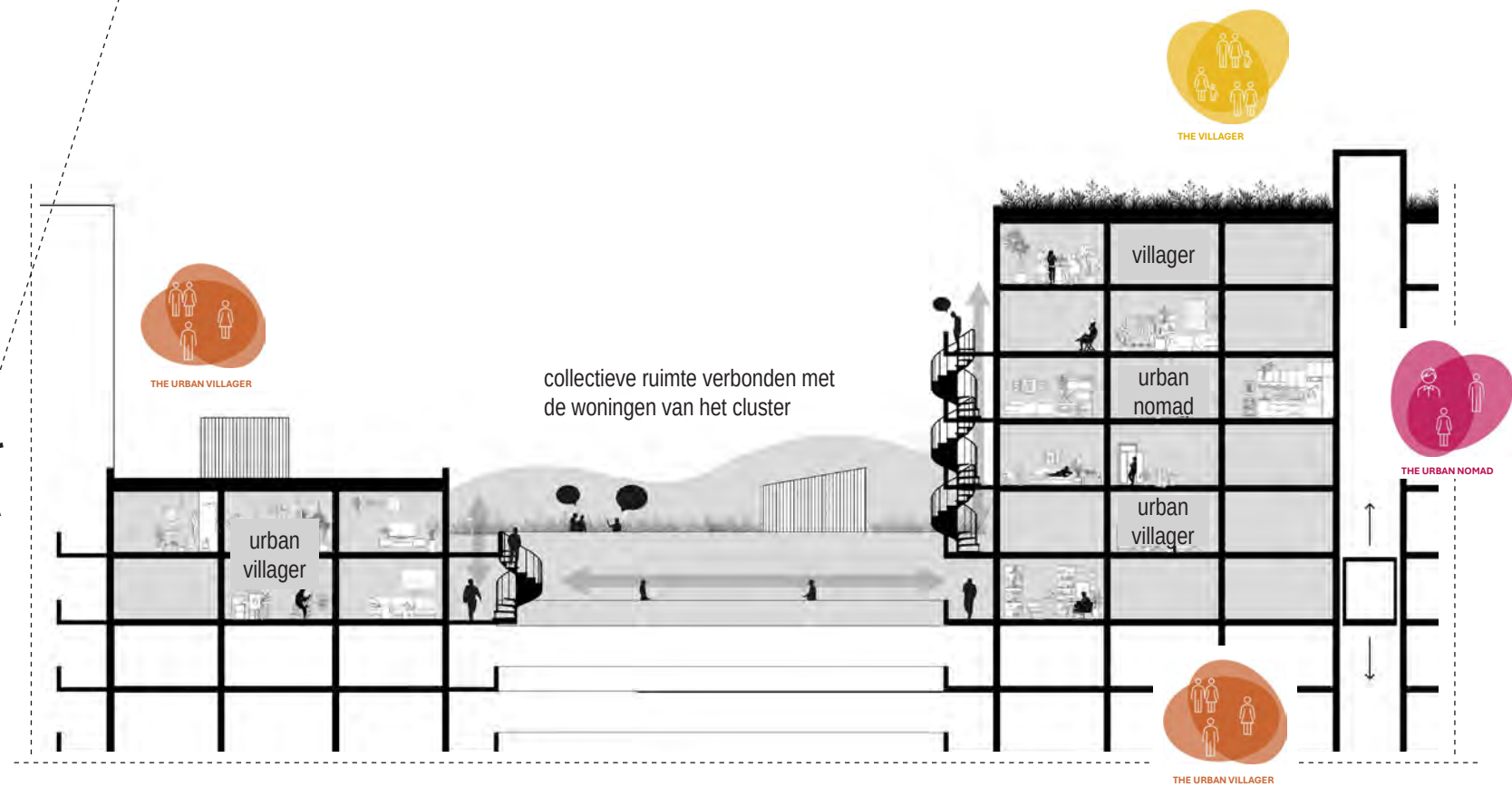
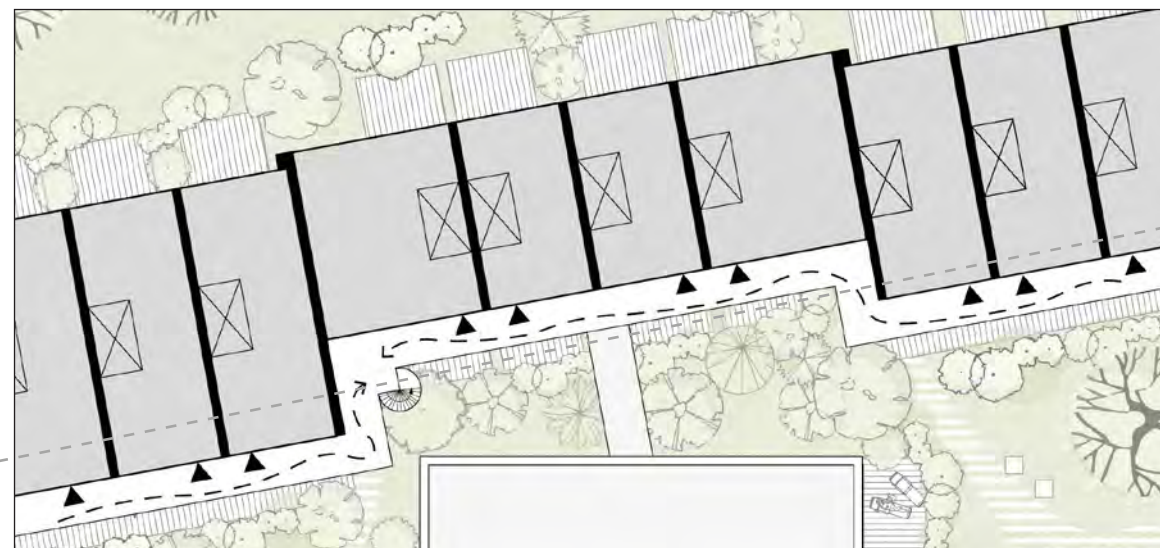
# Clusters: daktuin

Uitzicht & Activiteit

niveau collectieve ruimte



niveau collectieve ruimte - 1



doorsnede A-A

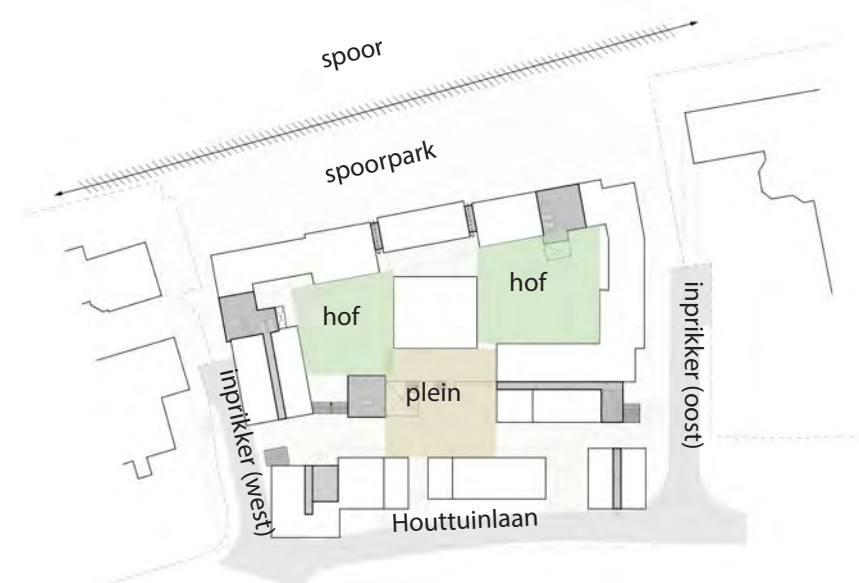


# B

## BIJLAGE 4

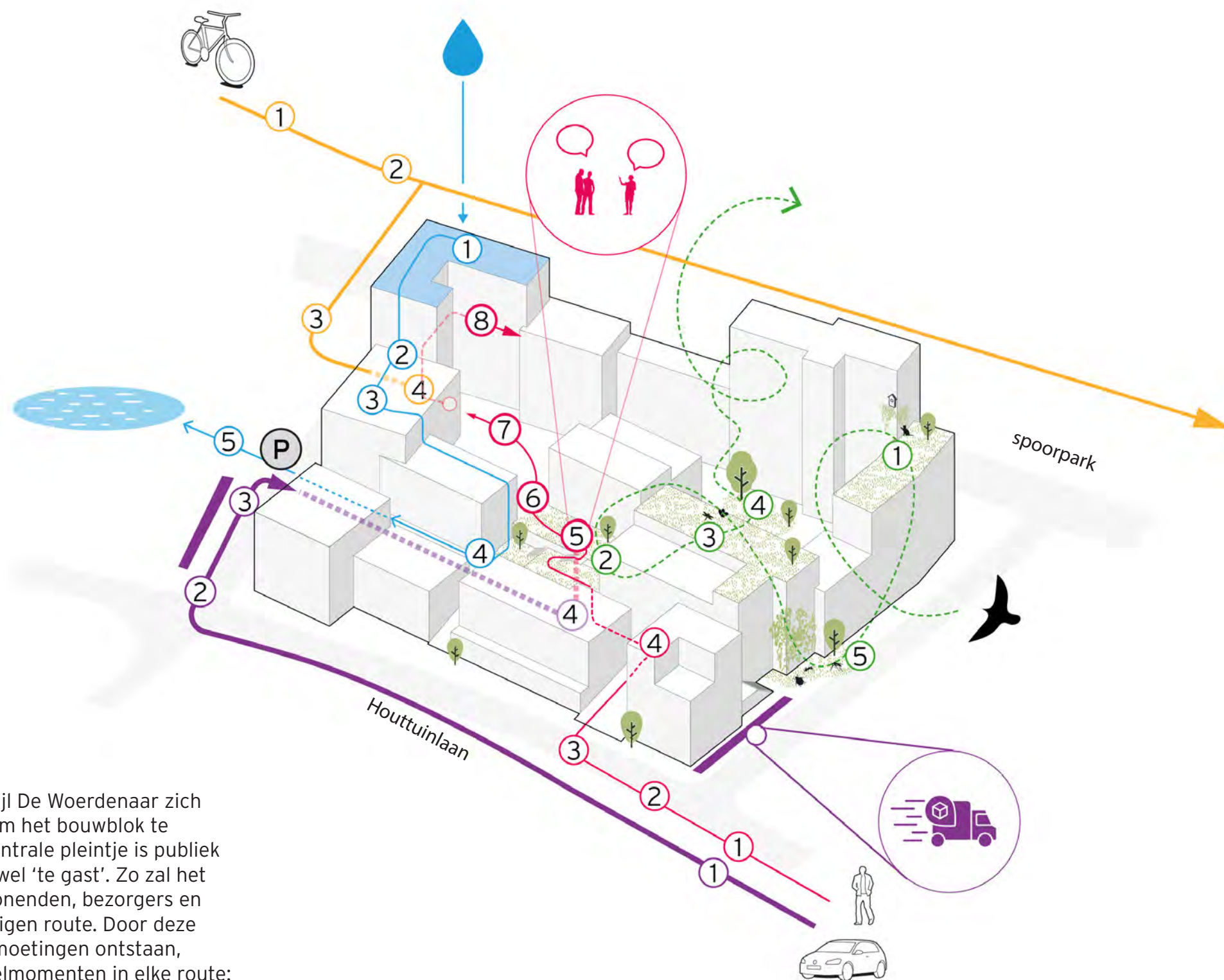
### ROUTES





## Routes

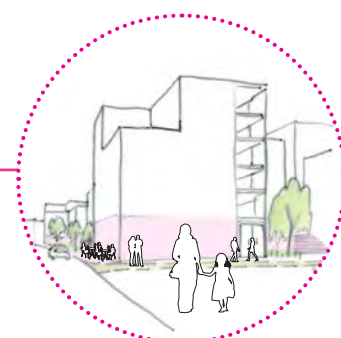
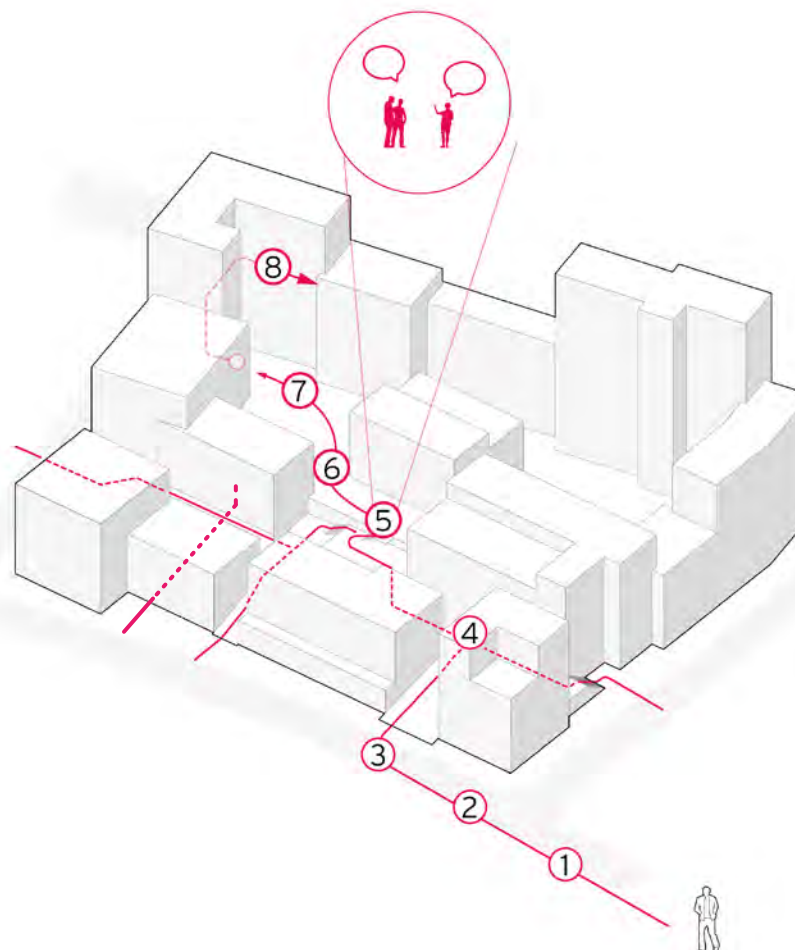
**Shared living** gaat ook over het delen van openbare ruimte. Terwijl De Woerdenaar zich nestelt aan de openbare ruimte, wordt de omgeving uitgenodigd om het bouwblok te betreden via verschillende toegangen tussen de gebouwen. Het centrale pleintje is publiek toegankelijk, en ook de woonhoven zijn bereikbaar; al ben je daar wel 'te gast'. Zo zal het blok bezocht en gebruikt worden door bewoners, bezoekers, omwonenden, bezorgers en bedrijven, en ook door flora en fauna. Iedereen volgt daarbij een eigen route. Door deze routes in kaart te brengen wordt inzichtelijk op welke plekken ontmoetingen ontstaan, gewenst zijn of vermeden moeten worden. Ook toont het de sleutelmomenten in elke route: onder andere het thuiskomen via verschillende routes kan zo goed vorm gegeven worden. Door heldere vormgeving, zichtlijnen en toegankelijkheid is de routing voor elke gebruiker vanzelfsprekend.



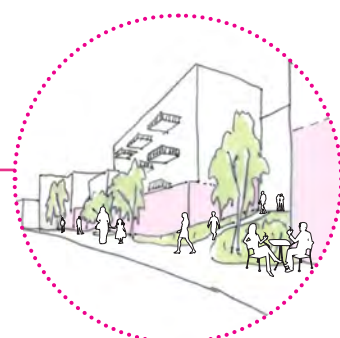
# Route: te voet

Het blok is toegankelijk voor iedereen. Of je nu goed ter been bent of niet, er is voor iedereen een aangename route te kiezen. Het plein, de hoven en alle woningen zijn bereikbaar via de trappen en opgangen buiten, de entreezones, maar ook met een lift. Zo zijn alle plekken drempelloos te betreden.

Het voorbeeld hiernaast toont een mogelijk benadering van het blok vanaf de Houttuinlaan, via het plein en het hof omhoog naar de woning.



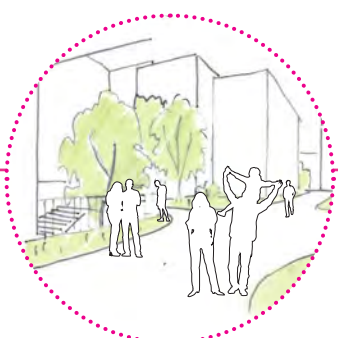
1. lopend op straat



2. de plint naderend (ruis)



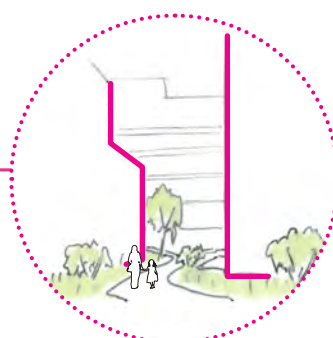
3. van ruis naar reuring



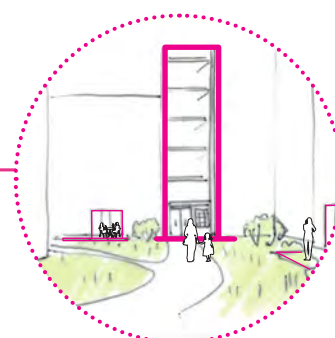
4. reuring  
zicht op een levendig centraal plein



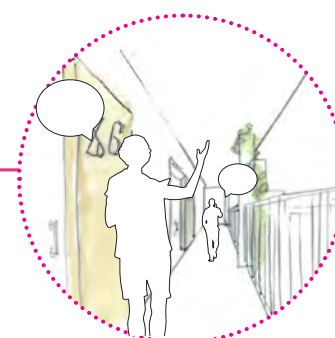
5. reuring  
het levendige plein



6. van reuring naar rust  
vernaauwing van de ruimte,  
een gevoelsmatige overgang  
naar privé woonhof



7. entree gebouw  
duidelijk zichtbare entree,  
privé buitenruimtes op  
maaiveldniveau

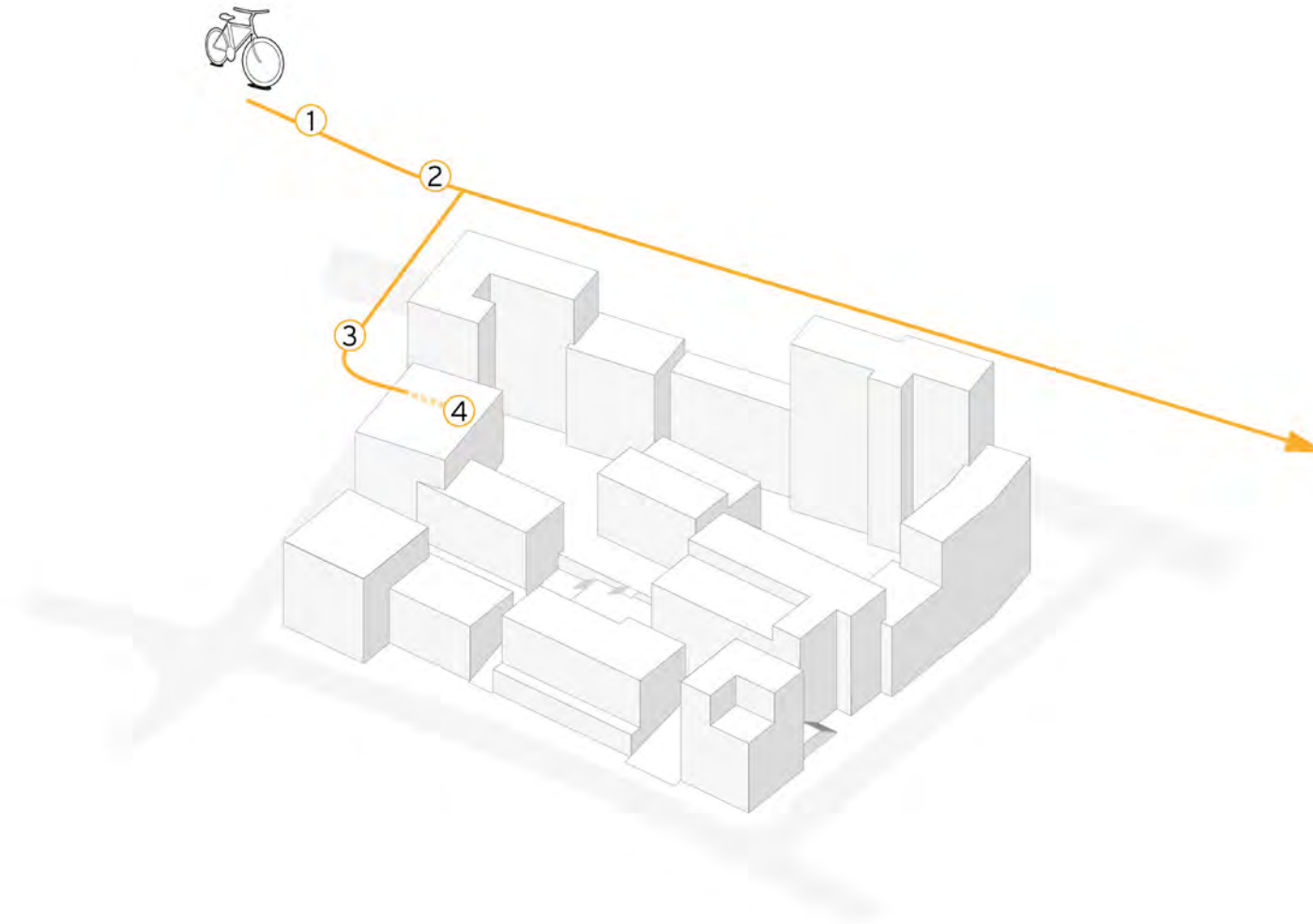


8. thuiskomen  
in je eigen unieke cluster



# Route: fiets

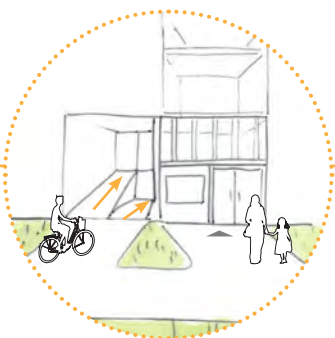
Fietsen wordt gestimuleerd, en zo aangenaam mogelijk gefaciliteerd. De route hiernaast toont een mogelijk scenario van thuiskomen met de fiets in één van de gebouwdelen.



1. aankomst over fietspad  
bewegen door het spoorpark



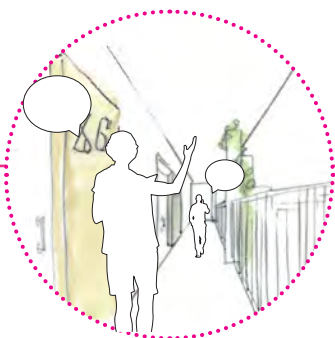
2. draaien richting gebouw  
duidelijk zichtbare entree,  
privé buitenruimtes op maaiveldniveau



3. entree gebouw  
aparte ingangen voor  
voetgangers en fietsers,  
fiets direct naar de  
fietsenstallingen



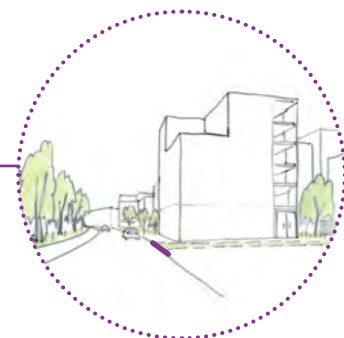
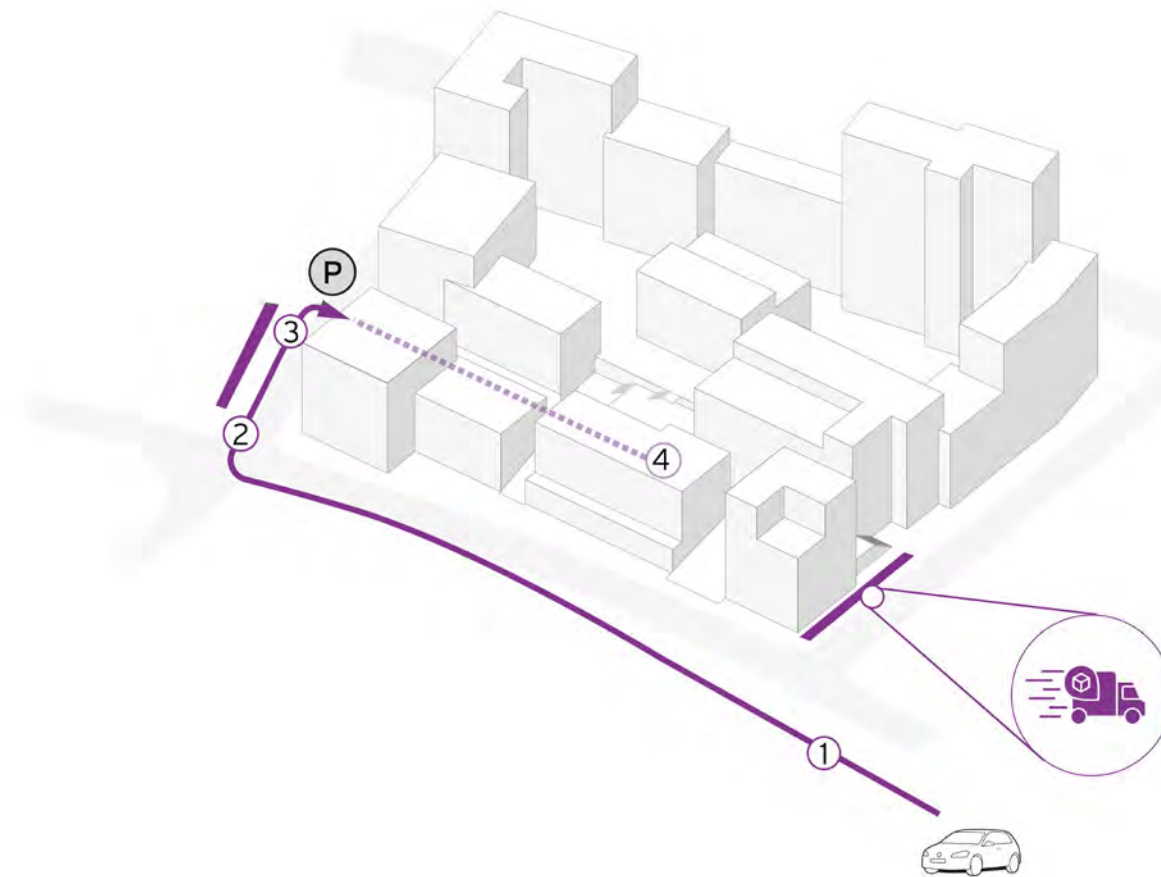
4. hal  
verbonden aan binnenterrein,  
zichtbaar groen, toegang tot  
fietsenstalling



8. thuiskomen  
in je eigen unieke cluster

## Route: (deel)auto

De auto heeft een minder prominente plek dan de fiets. Inrijden van de parkeergarage gebeurt via de inprikker. Vervolgens geeft een stijgpunt toegang tot het plein, van waaruit de verschillende bestemmingen bereikt kunnen worden. Dit is dus een minder directe route dan thuiskomen vanuit de fietsenstallingen.



1. rijdend over straat



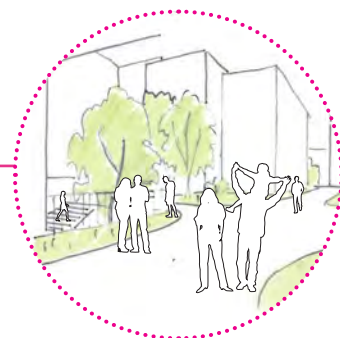
2. gebied indraaien  
auto te gast, zichtbare grens



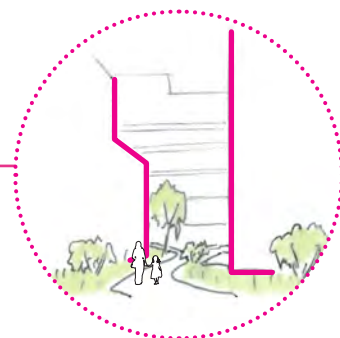
3. entree parkeergarage  
gevoel dat auto te gast is,  
korte inprikker



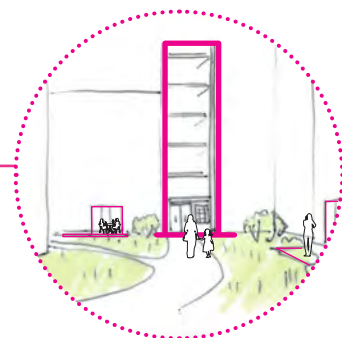
4. parkeergarage  
duidelijk zichtbare route naar  
buurtplein



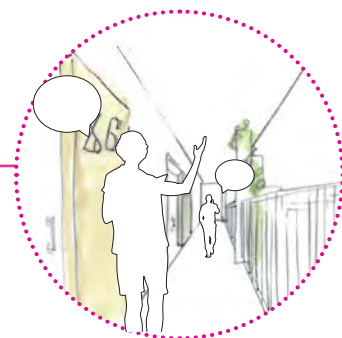
5. vanuit parkeren naar reuring  
het levendige centrale plein



6. van reuring naar rust  
vernaauwing van de ruimte,  
een gevoelsmatige overgang  
naar privé woonhof



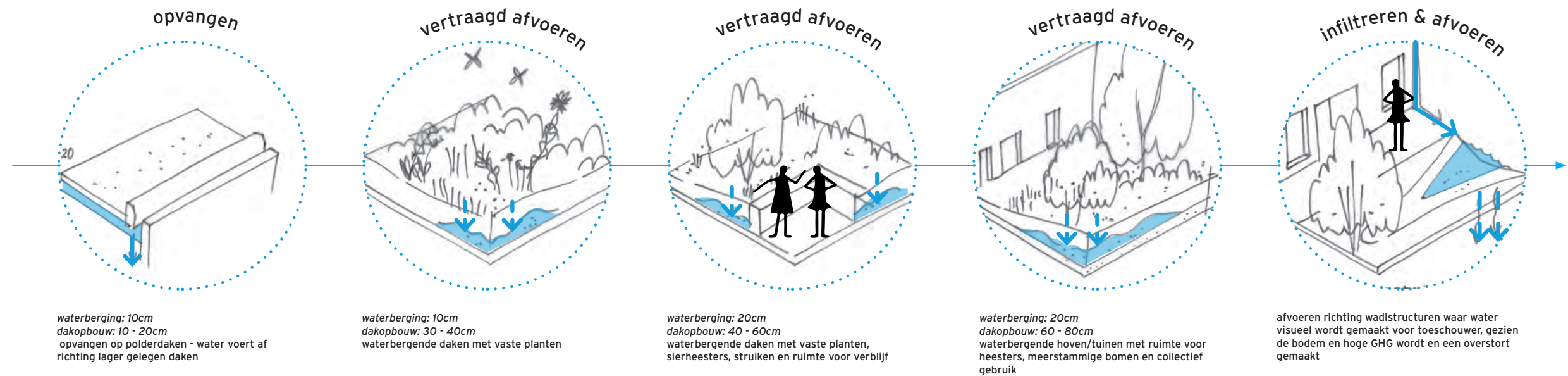
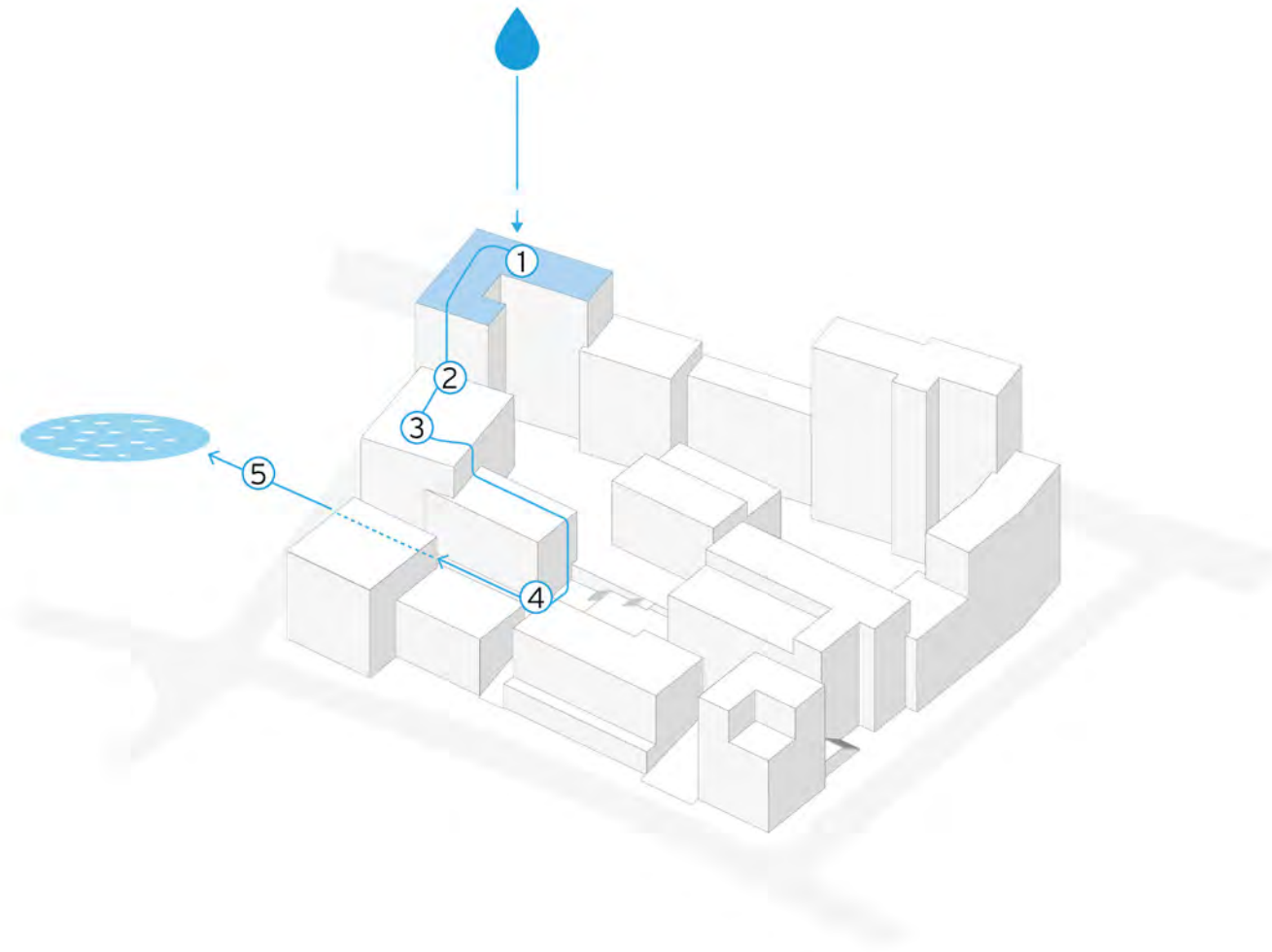
7. entree gebouw  
duidelijk zichtbare entree,  
privé buitenruimtes op  
maaiveldniveau



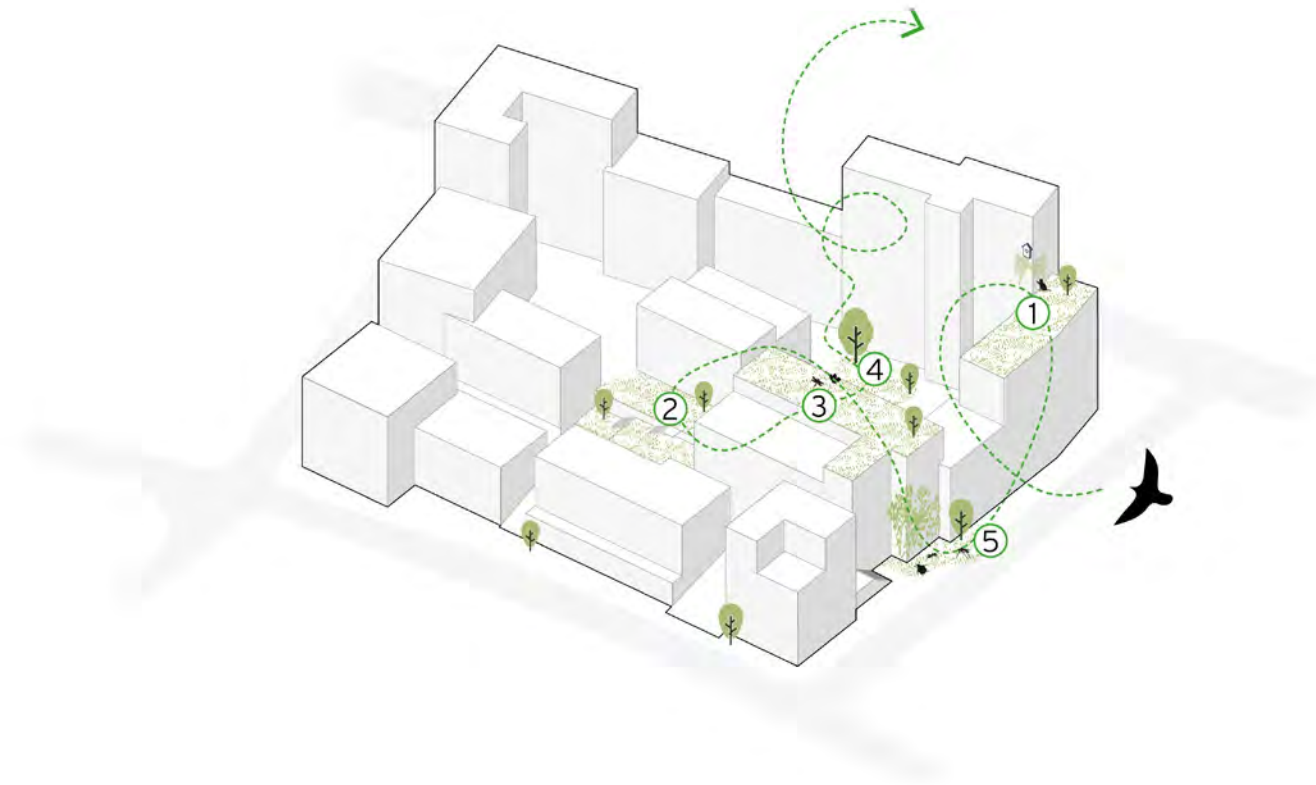
8. thuiskomen  
in je eigen unieke cluster



# Route: regenwater

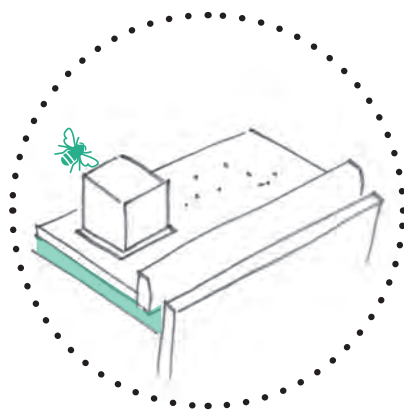


# Routes: flora en fauna



de vijf V's:

*vocht*



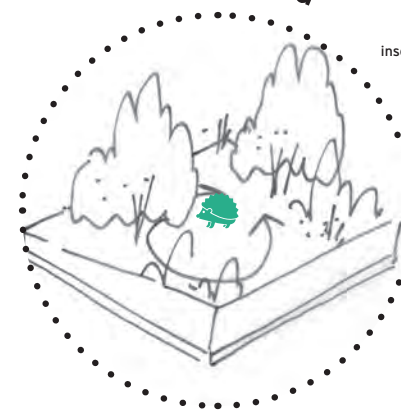
groene daken met watergoten en waterschalen

*verbinding*



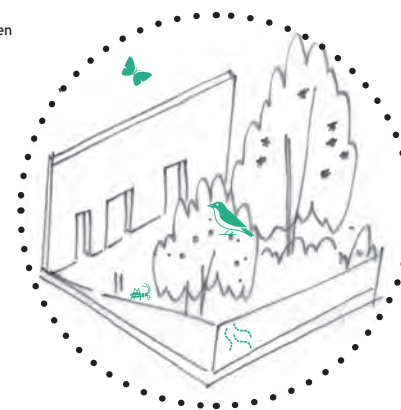
aantakken op structuren en ontwikkelen van doorgangen

*veiligheid*



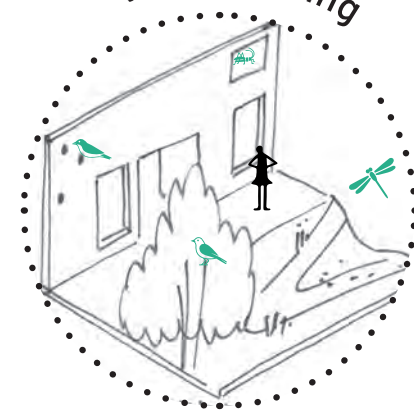
rustige plekken met een struiklaag

*voedsel*



diverse beplanting en jaarrond voedsel - waardplanten en bloeiende onderlaag

*voortplanting*



nestgelegenheid in de gevel - insectenhotel en dichte struiken voor broedplekken



# B

## BIJLAGE 5

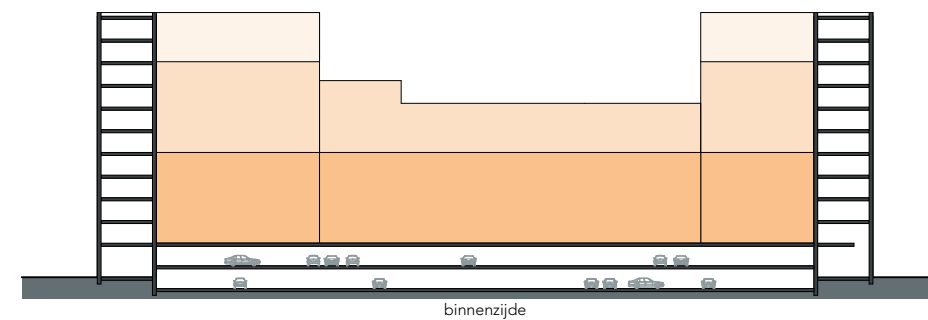
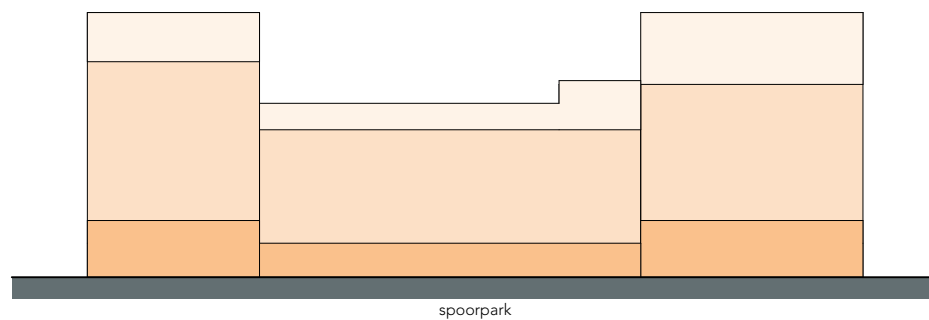
# GEVELSTUDIES

## Gevelstudies XL

facetten (studie, geen ontwerp)

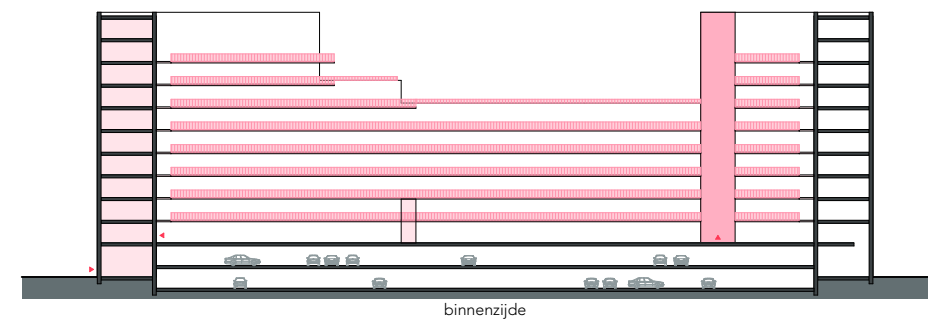
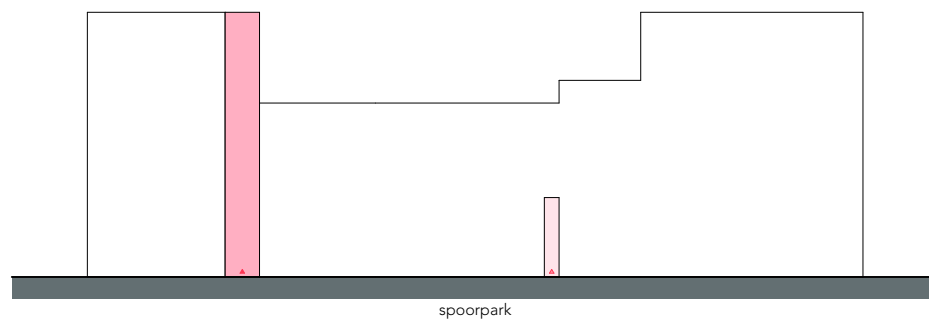
### Ensemble

Samenhang  
Neutrale basis  
Gradaties openbaar/privé  
Opgangen en plekken  
Geleding  
Natuurinclusief



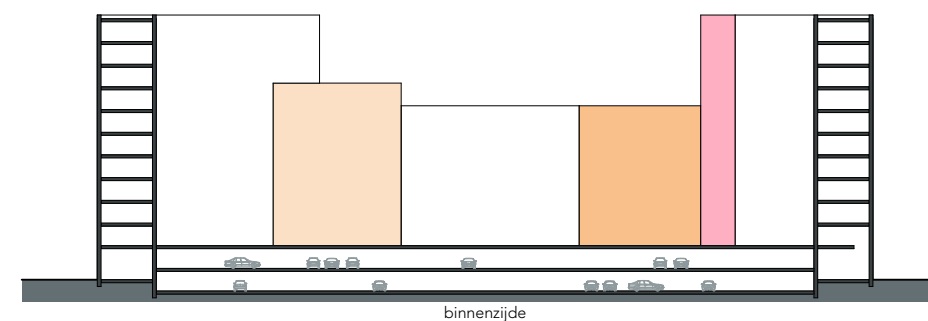
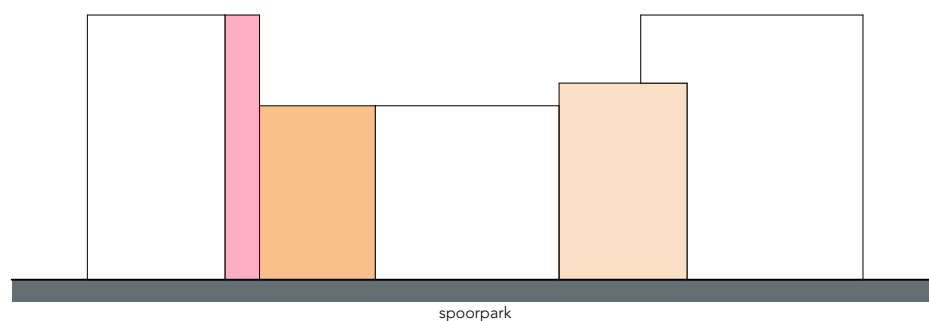
### Algemene ontsluiting

Herkenbaar  
Leesbaar maken van routes



### Gebouw

Belangrijke schaalsprong  
Leesbare volumetrie  
Schaal van woningtypes



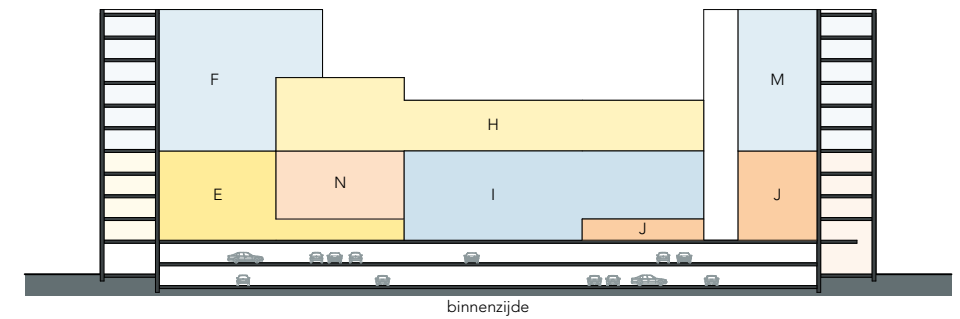
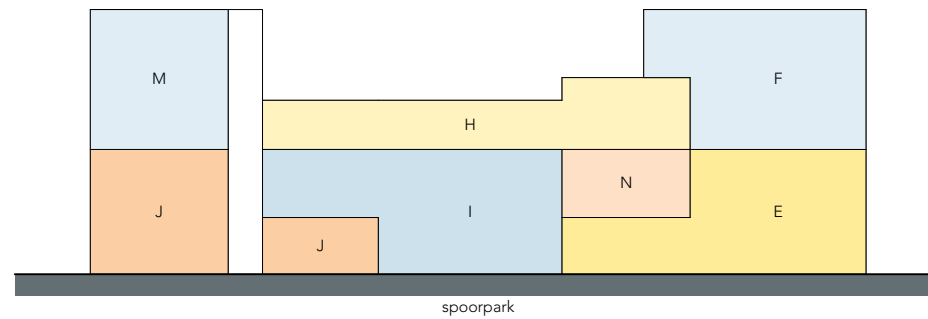


## Gevelstudies XL

facetten (studie, geen ontwerp)

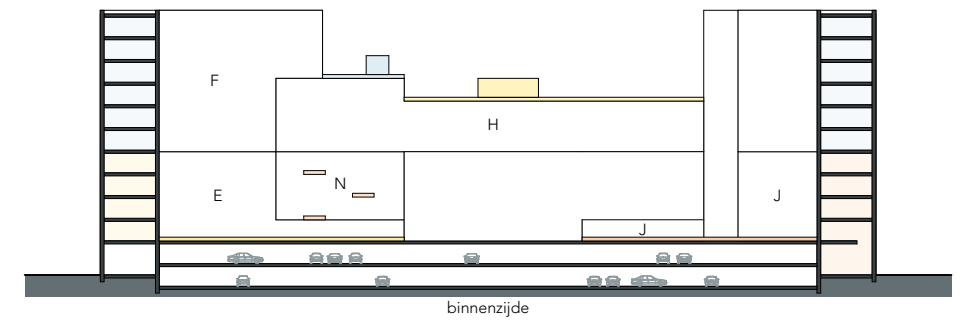
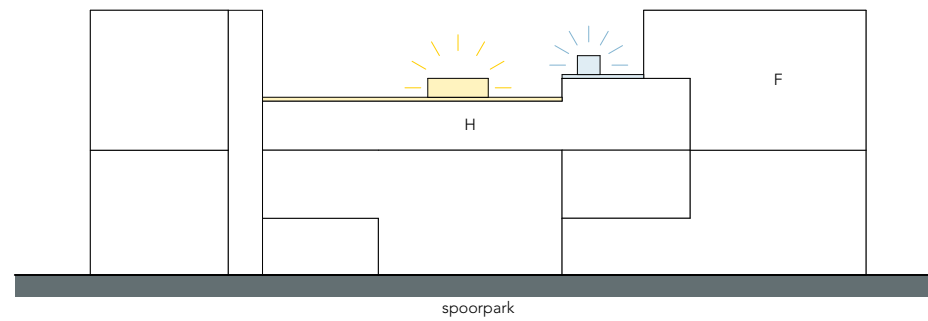
### Cluster

Eigen identiteit  
Semi-openbaar  
Afleesbaar in gebouw/ensemble  
(subtiel, zeker geen lappendeken)



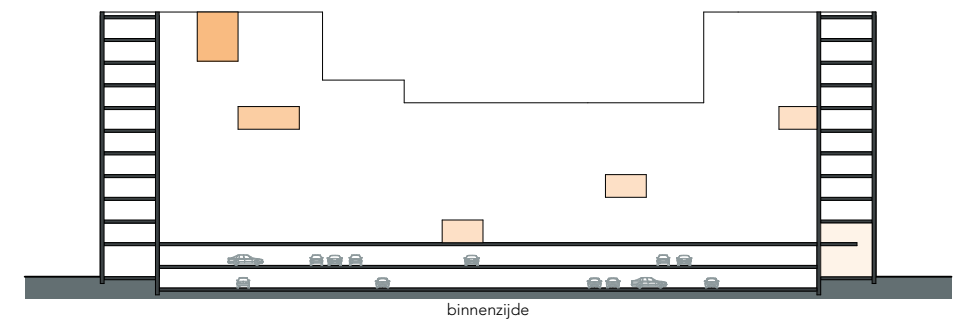
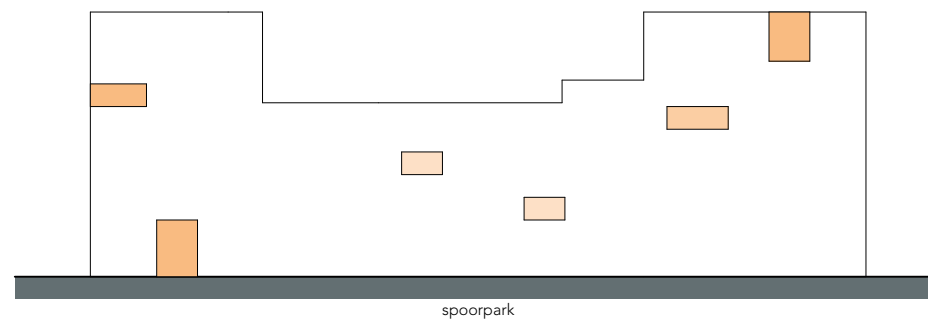
### Collectieve ruimte

Hoort bij cluster  
Zichtbaarheid vanaf openbaar gebied  
Follies



### Woning

Thuiskomen  
Ruimte voor verpersoonlijking  
Buitenruimtes  
Schaal appartement

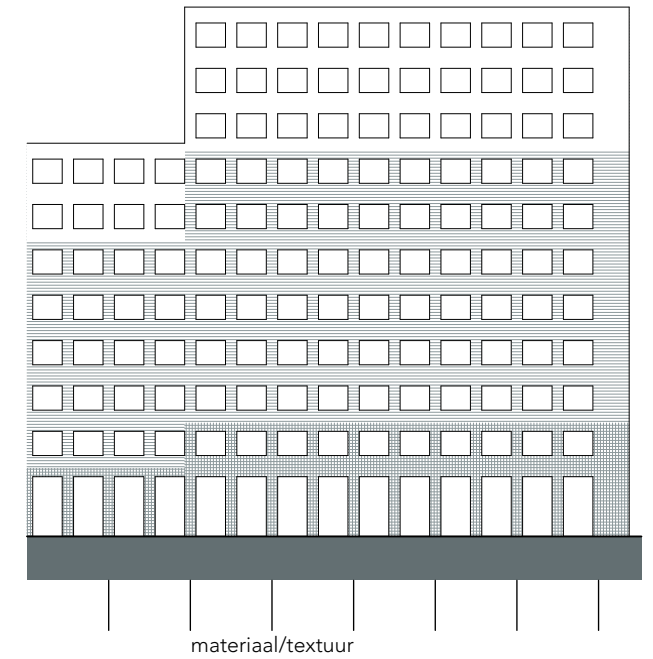
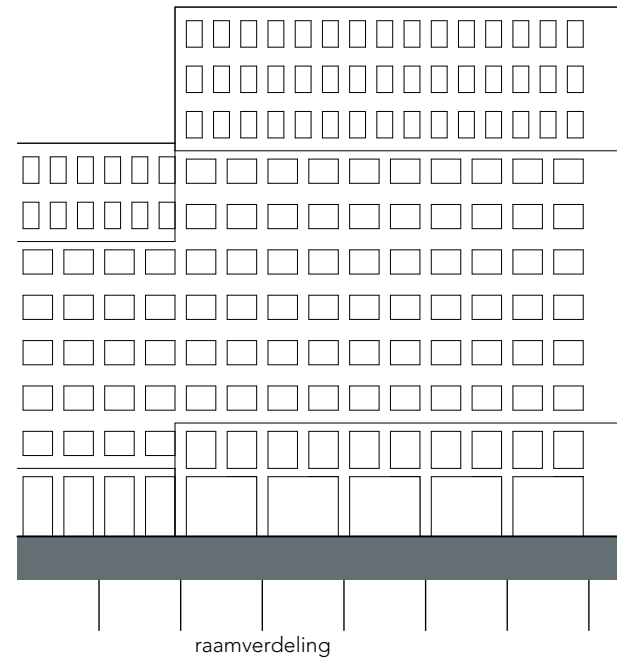
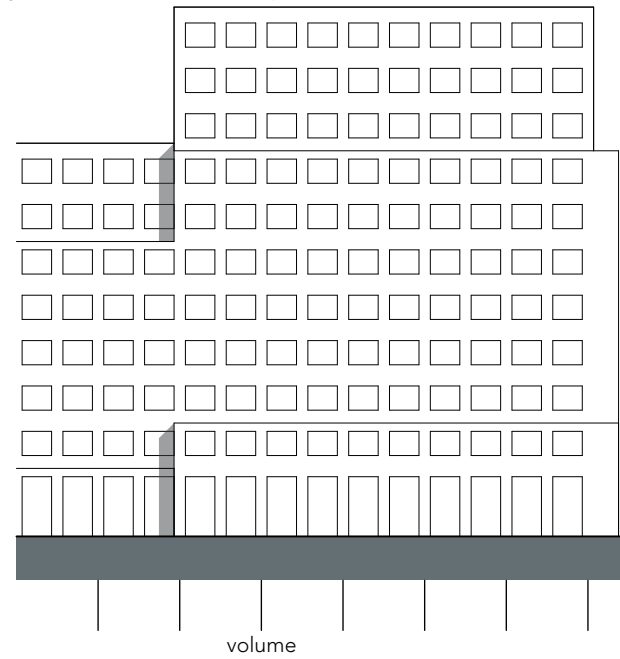


## Gevelstudies L

benaderingen (studie, geen ontwerp)

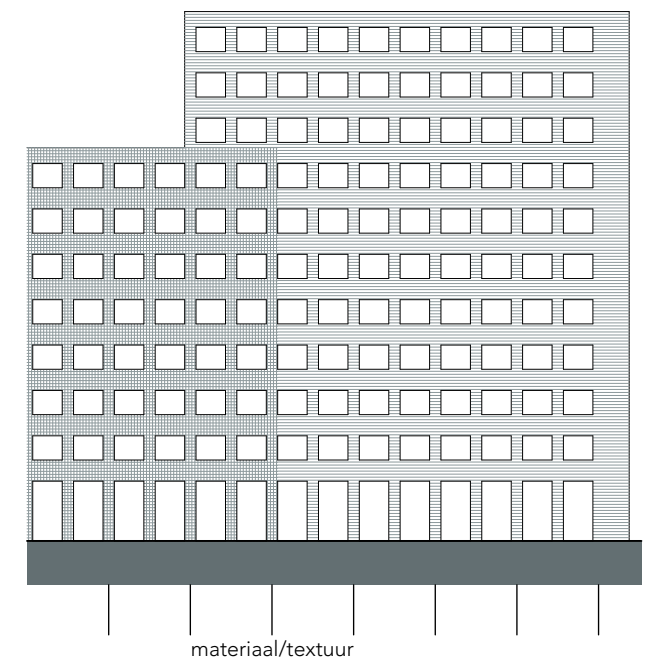
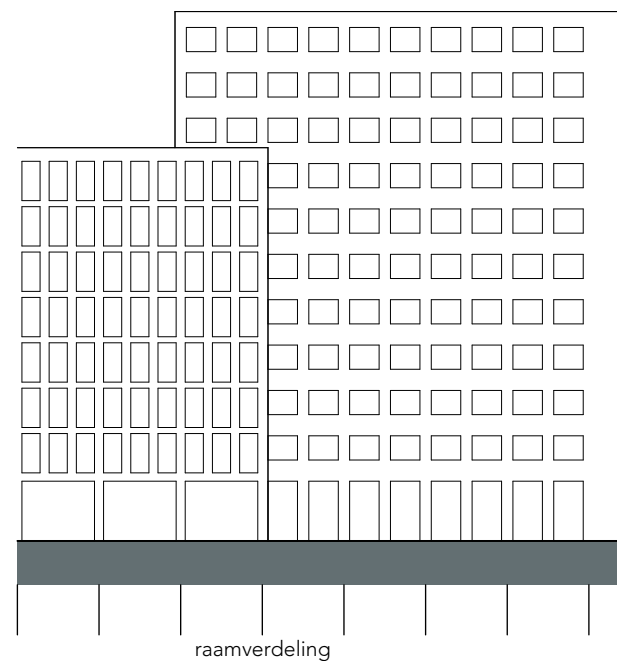
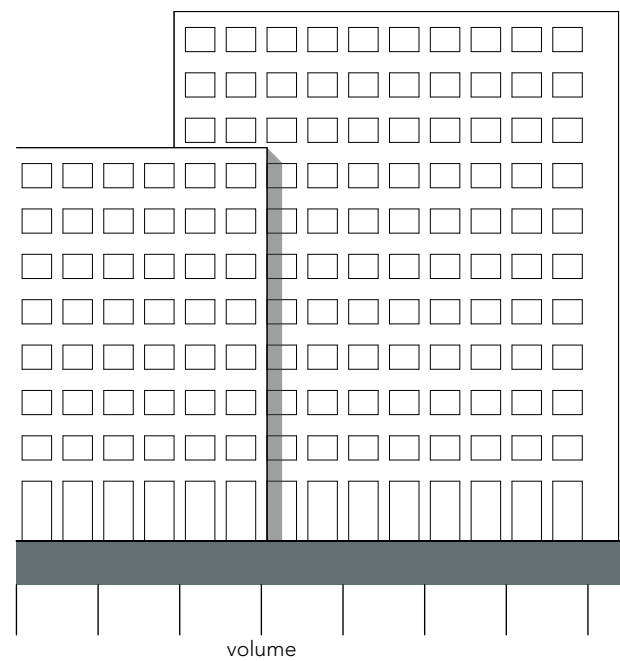
### Ensemble

- Samenhang
- Neutrale basis
- Gradaties openbaar/privé
- Opgangen en plekken
- Geleding
- Natuurinclusief



### Gebouw

- Belangrijke schaalsprong
- Leesbare volumetrie
- Schaal van woningtypes





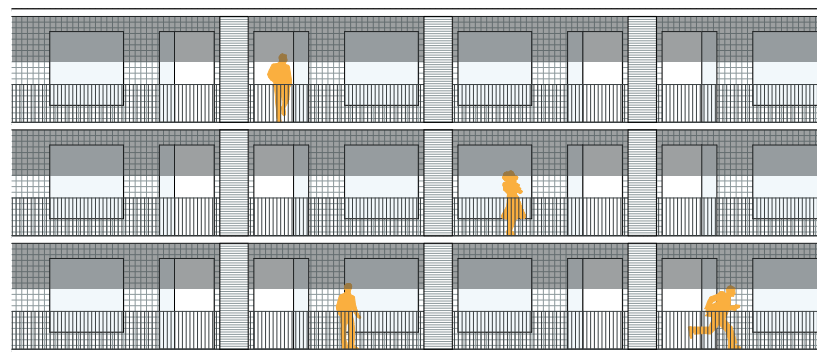


## Gevelstudies M

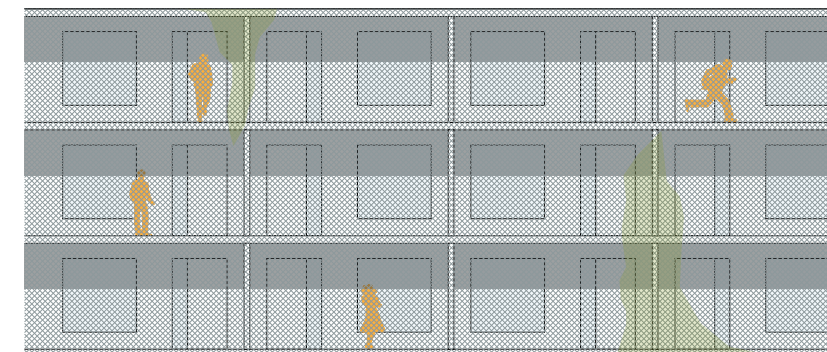
variantes galerijgevel (studie, geen ontwerp)



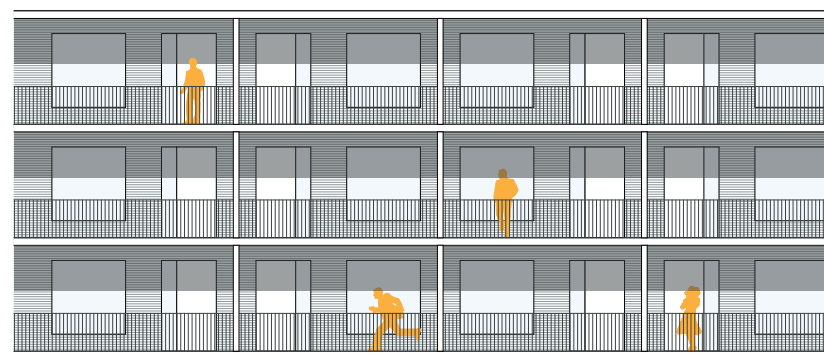
vrije galerijplaat



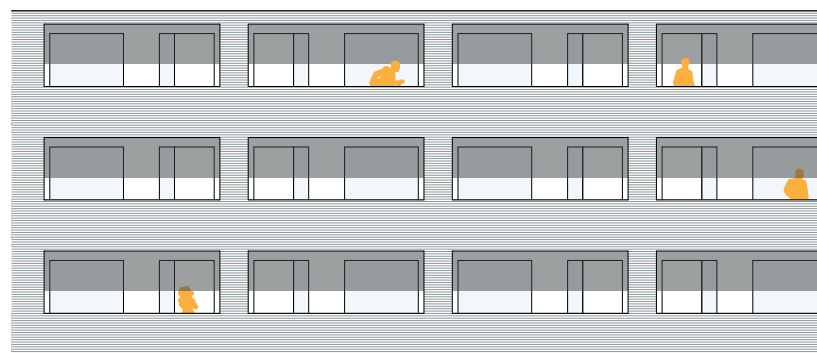
galerij met penanten  
2 schillen



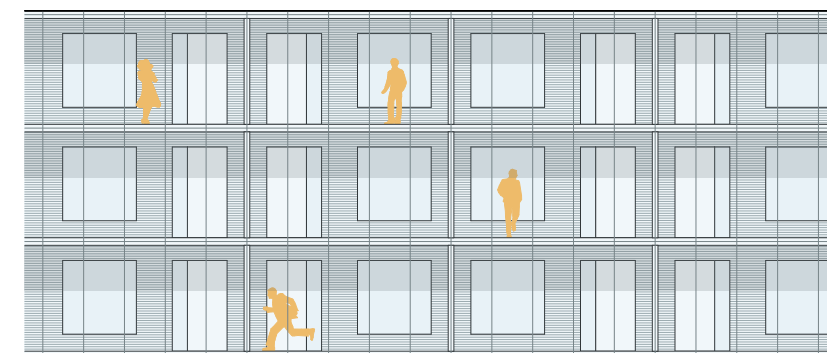
gaas



galerij op kolommen



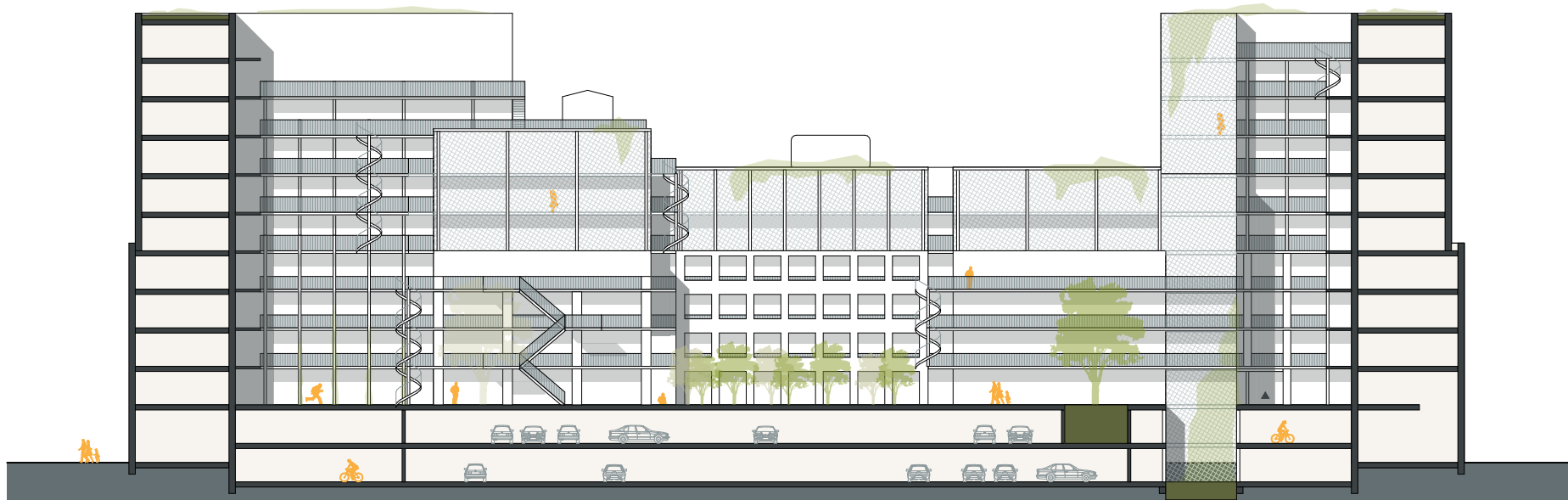
gevel buitenzijde galerij



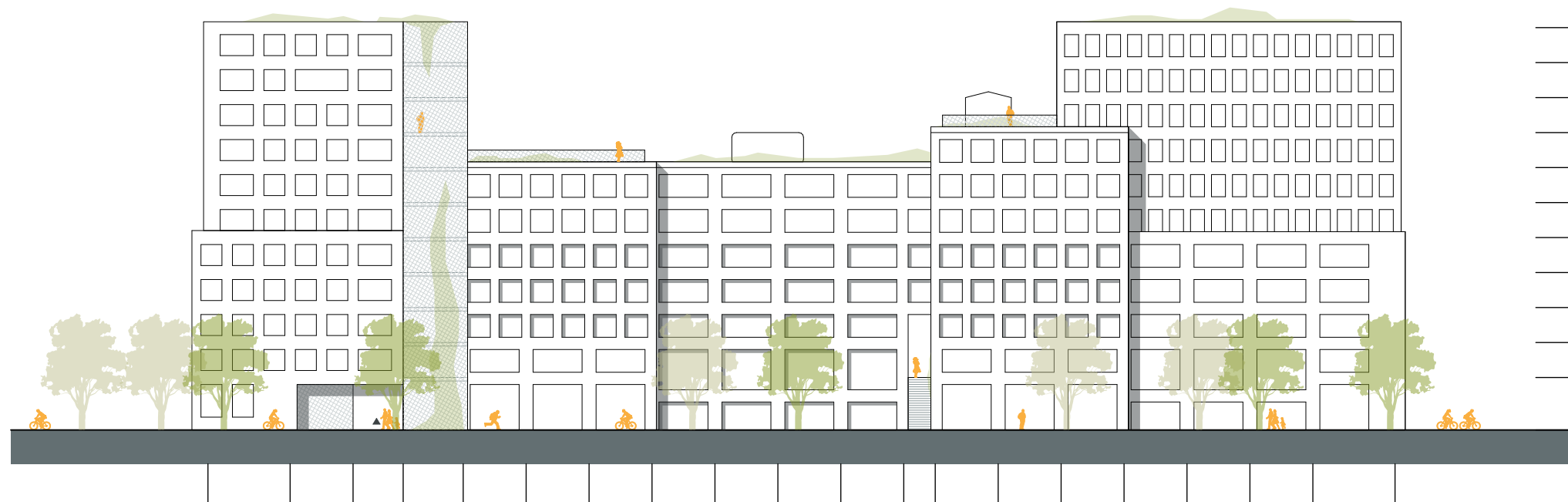
wintertuin



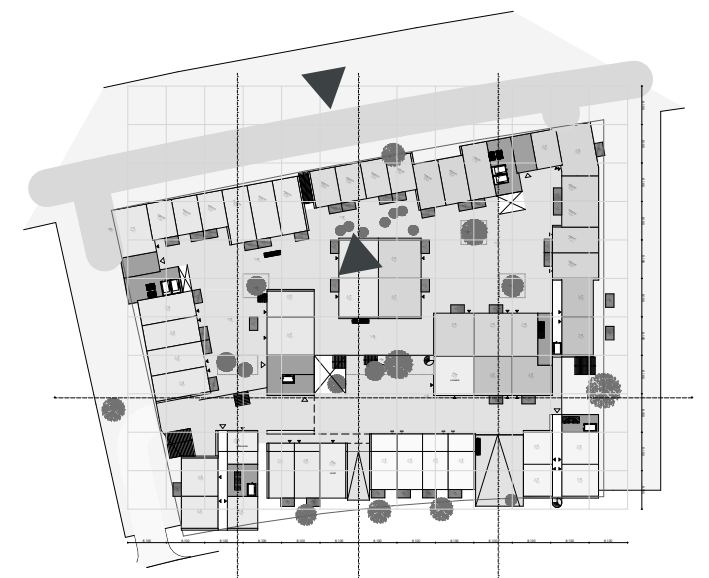
## gevels Spoorpark en binnenzijde (studie, geen ontwerp)



binnenzijde



spoorpark



## gevels Houttuinlaan en inprikker (studie, geen ontwerp)



inprikker oost



houttuinlaan

