



INSPIRATIEDOCUMENT
BUURTPARK DE BLEEK
BLEEK 1, WOERDEN

verbindensamenlevenmeedoen!



Inhoudsopgave

1 inleiding	3
2 locatie	4
3 programma	6
4 kansen creëren:	
> verbinden	7
> samenleven	8
> meedoen	9
4 proces	10

colofon

februari 2024

auteur & illustraties (tenzij anders vermeld)
Barzilay+Ferwerda woon+wijkvernieuwers
www.barzilayferwerda.nl

in opdracht van
COA Centraal Orgaan opvang Asielzoekers

in afstemming met
Kansenmakersteam PRT Utrecht
en de gemeente Woerden



1 | inleiding

Woerden zet in haar **Omgevingsvisie** in op de thema's demografie, digitalisering, bodemdaling, gezondheid en klimaatverandering. Het Waardenkader is onderdeel van de visie, waarbinnen de waarden **'sociaal en ondernemend', 'meervoudig ruimtegebruik'** en **'flexibiliteit'** het meest relevant zijn voor de voorliggende opgave. Woerden wil een **vitale, duurzame, sociaal-inclusieve en veilige leefomgeving** borgen en doorontwikkelen. Ze gaat voor gedoseerde groei in wonen en werken in plaats van ongebreidelde groei. Om woon-werkverkeer te beperken wordt gekozen voor nabijheid van functies en gestreefd naar meer **gemengde woon-werkmilieus**. Hiermee wordt ingespeeld op de schaars wordende ruimte en toenemende vraag naar **passende woonvormen**, ook op bestaande bedrijventerreinen. Beleid vanuit de provincie Utrecht voorziet in bewegingsruimte waarmee bestaande **werklocaties ook intensiever en met multifunctioneel ruimtegebruik** kunnen worden ingezet.

Die vraag en kans dient zich nu aan in het voormalige Campinagebouw aan **De Bleek 1** (vanaf nu spreken we over het Bleek-gebouw), binnen **bedrijventerrein Middelland-Noord**. Dit bedrijventerrein zal zich ontwikkelen tot een gemengd stedelijk woongebied. Sinds augustus 2022 dient een deel van het gebouw als locatie voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Er is aanleiding om samen te verkennen hoe deze locatie verder getransformeerd kan worden zodat het Bleekgebouw zich kan **ontplooiën tot plek met flexibele huisvesting, verbonden met - en van waarde voor haar omgeving en Woerden**.

De verkenning is gedaan vanuit **3 pijlers: verbinden, samenleven en meedoen**. Niet enkel ruimtelijk verbonden, maar ook programmatisch en sociaal in relatie met de omgeving; midden in de maatschappij. Een plek waar samen leven in een kleinschalige setting mogelijk is, met gemengde woonvormen voor diverse doelgroepen, nu én straks. Maar ook een plek voor community-vorming. Waar je als (tijdelijke) bewoners uitgenodigd wordt om mee te mogen en kunnen doen en voorzieningen te delen. Hiermee wordt de Utrechtse Aanpak (provinciale visie) voor opvang gevolgd.

'Gemengd wonen concept: een ideaalbeeld voor asielopvang in Woerden'

- 1. Visie** | Een woongemeenschap in Woerden waar asielzoekers, statushouders en starters samenwonen.
- 2. Huisvesting** | Modulaire en flexibele woningen met eigen en gemeenschappelijke voorzieningen.
- 3. Leefomgeving** | een open parklandschap met speel- en beweegfuncties voor de hele buurt.
- 4. Voorzieningen** | Gemeenschappelijke ruimtes met verschillende functies voor de bewoners en de omgeving.
- 5. Begeleiding** | Professionals en vrijwilligers die ondersteunen bij integratie, participatie en zelfredzaamheid.
- 6. Participatie** | Actieve deelname aan activiteiten die aansluiten bij interesses, talenten en behoeften.

De Utrechtse Aanpak | 5 pijlers:

- 1 | Kleinschaligheid
- 2 | Gemengde woonvormen
- 3 | Inbedden van maatschappelijke functies
- 4 | Regionale doorstroming
- 5 | Intergemeentelijke samenwerking



2 | locatie

Middelland-Noord is het noordelijke deel van bedrijventerrein Middelland in Woerden dat de komende jaren omgevormd zal worden tot een gemengd stedelijk woongebied. De Middellandbaan, scheidt als centrale hoofdontsluiting Middelland-Noord van Middelland-Zuid. Vanwege de ligging dicht bij het station en op loopafstand van de binnenstad, is het een ideale locatie voor woon- en werkfuncties. Er is een groot aantal bedrijven gevestigd en er is sprake van vrij veel leegstand in (verouderde) kantoren. De ontwikkeling geschiedt op basis van initiatieven van eigenaren en andere partijen. Hen wordt ruimte geboden bestaande gebouwen te transformeren of te herontwikkelen, waarbij het gemeentelijk vastgestelde ontwikkelingskader houvast geeft: een kader met gebiedsdoelen en spelregels.

Het Bleek-gebouw (Bleek 1) staat op de hoek van de Middellandbaan en Blekerijlaan. Het gebouw, bestaande uit 5 verdiepingen, is in gebruik door meerdere gebruikers. Een deel van het gebouw dient momenteel als locatie voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne

Vanaf de Middellandbaan gezien is het gebouw aan een groene watterand rand gelegen. Aan de entreezijde is een grote parkeervoorziening gesitueerd. Het nieuwe gemeentehuis en een kringloopwinkel zijn directe 'buren' van het gebouw. De westelijke begrenzing wordt gevormd door een groot logistiek centrum (Vos Logistics). Aan de overzijde van de Blekerijlaan is het ziekenhuis gelegen. Een grote diversiteit aan voorzieningen in omliggende wijken en het centrum zijn in de nabijheid, op zowel loop- als fietsafstand. De verbondenheid met het OV is zeer goed. De locatie is goed ontsloten, gelegen aan een netwerk van fietspaden en invalswegen die naar de A12 leiden.

Binnen het **ontwikkeldkader is het buurtprofiel 'De Bleek'** van toepassing: gemengd gebied, geen traditionele woonomgeving, ruimte voor woonexperiment, collectieve gebiedskwaliteit met buurttuin, middelhoge en lage dichtheid naast elkaar, kansrijke doelgroepen. In de studie naar mogelijkheden en tijdelijke inpassing is rekening gehouden met de ruimtelijke spelregels van de gemeente die voor dit buurtprofiel gelden.

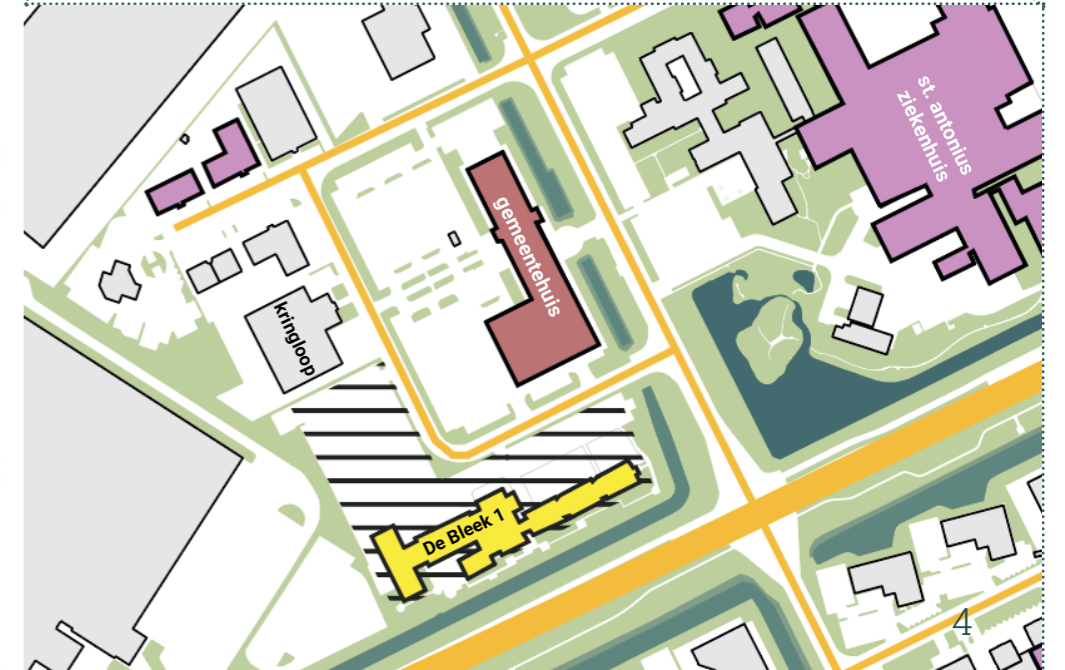
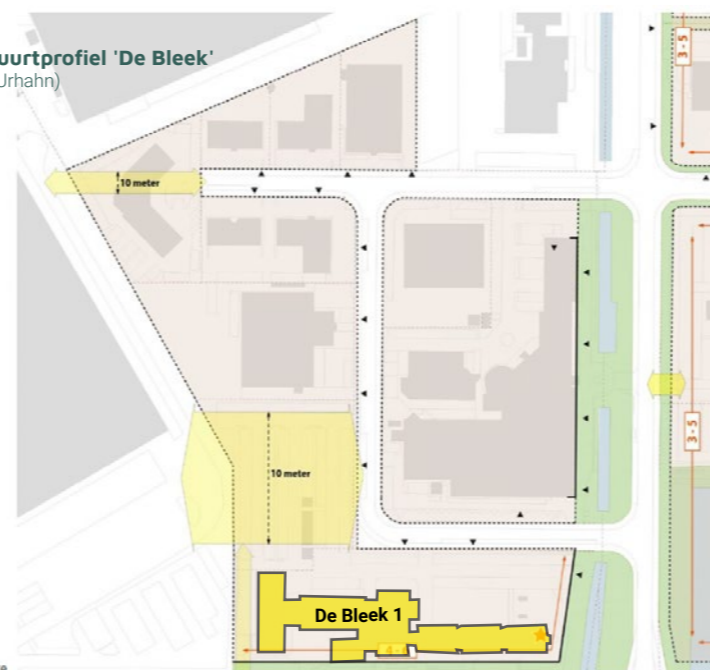


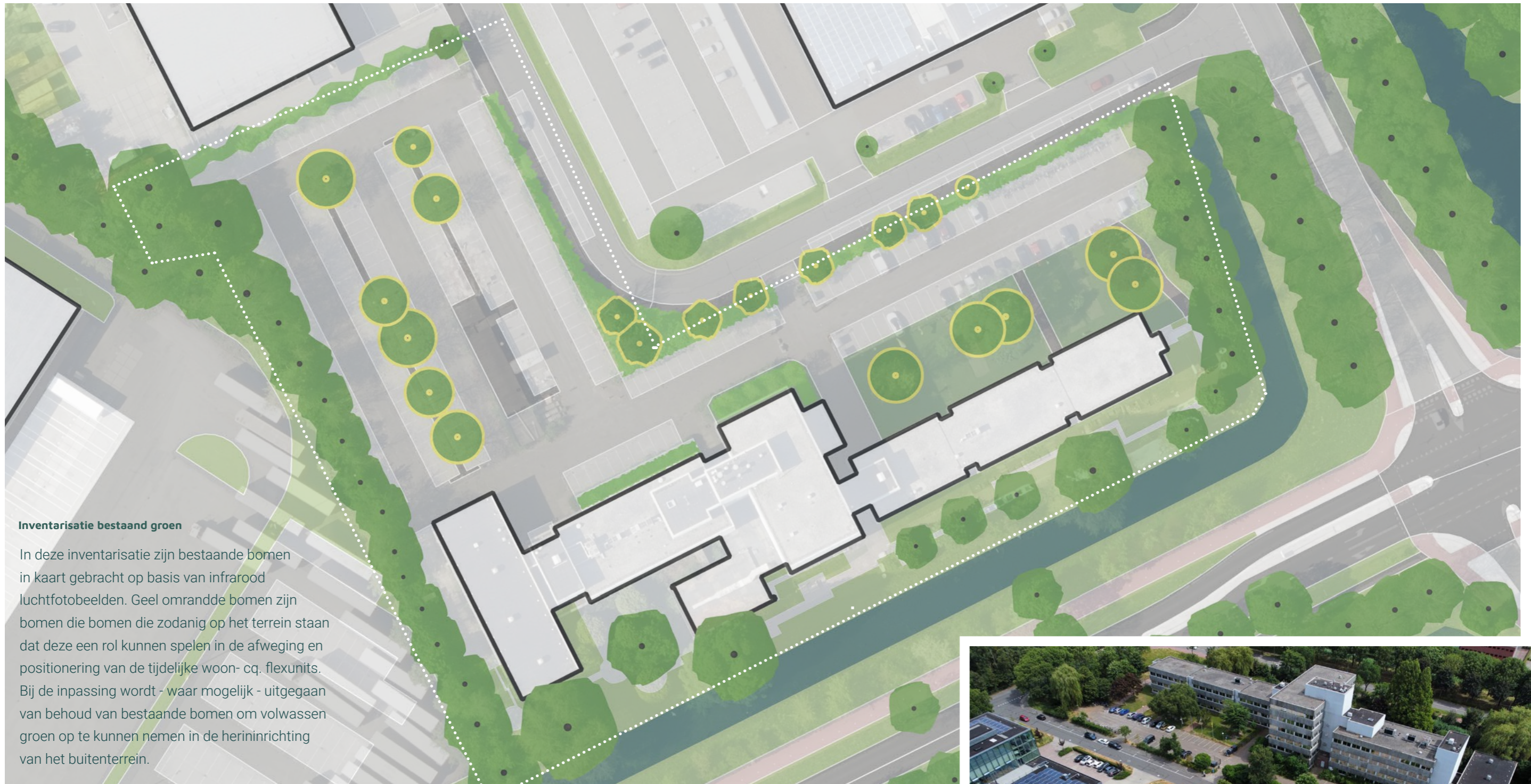
Groen raamwerk
uit structuurvisie Middelland-Noord (2019, Urhahn)



Spelregels voor herontwikkeling buurtprofiel 'De Bleek'
uit structuurvisie Middelland-Noord (2019, Urhahn)

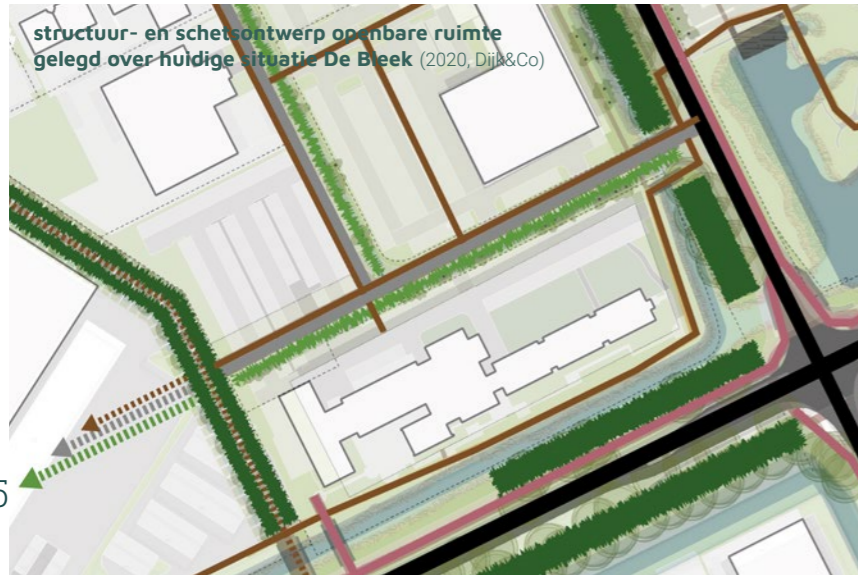
- LEGENDA**
- Ontwikkelveld
 - Bouwen in de rooilijn
 - Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
 - Groene inrichting
 - Zone toegang parkeren
 - Oriëntatie van gebouwen
 - Multifunctionele plint
 - Kavels worden in samenhang ontwikkeld
 - Bouwhoogte (aantal bouwlagen)
 - Hoogteaccent mogelijk
 - Zoekgebied openbare verbinding
 - Huidige bebouwing
 - Huidige perceelsgrens
 - Huidige infrastructuur
- Algemene spelregels**
- Parkeren uit het zicht van de toekomstige openbare ruimte



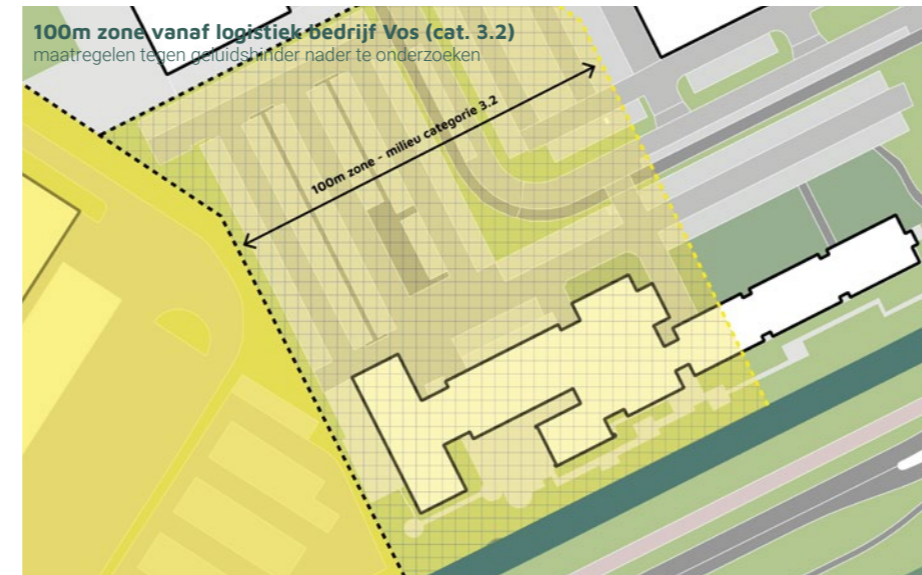


Inventarisatie bestaand groen

In deze inventarisatie zijn bestaande bomen in kaart gebracht op basis van infrarood luchtfotobeelden. Geel omrande bomen zijn bomen die zodanig op het terrein staan dat deze een rol kunnen spelen in de afweging en positionering van de tijdelijke woon- cq. flexunits. Bij de inpassing wordt - waar mogelijk - uitgegaan van behoud van bestaande bomen om volwassen groen op te kunnen nemen in de herinrichting van het buitenterrein.



**structuur- en schetsontwerp openbare ruimte
geleegd over huidige situatie De Breek (2020, Dijk&Co)**



100m zone vanaf logistiek Bedrijf Vos (cat. 3.2)
maatregelen tegen geluidshinder nader te onderzoeken



3 | programma

Uitgangspunten voor verkenning:

Opvang asielzoekers	300-400 personen (+10% werkflexibiliteit, looptijd 15 jaar)
AZC voorzieningen	2.046 m2 bvo incl. sociaal-maatschappelijke programma gemeente
Oekraïners	150 personen , evt. op een andere locatie
RVB-appartementen	48 appartementen voor statushouders/anderen (NB. plaatsing in 2024!)
Parkeren	60 plekken (30 RVB-units á norm 0.6 + 30 COA)



voorbeelduitwerking

De inrichting van de openbare ruimte is indicatief

variant

4 | verbinden samenleven meedoen!

verbinden

Met een nieuwe invulling van De Bleek en omgeving krijgt het hele gebied een nieuw gezicht. Een **fijne verblijfsplek** in een gebied dat de komende jaren hard verandert. Naast de **opvang van asielzoekers worden er woningen voor Woerdense starters en statushouders gerealiseerd**, die met elkaar **voorzieningen delen**. In de vorm van **een buurthuis/ buurtcafé, werk- en studieplekken en een groene koele ruimte** tussen de gebouwen in.

Nieuwkomers en Woerdenaren **wonen en werken** er onder één dak. Deze mix van bewoners zorgt voor een verbinding met en een soepele overgang naar de Woerdense samenleving.

De locatie ligt op een goede plek, die kansen biedt voor **verbindingen met de omgeving** – nu en in de toekomst als het gebied meer verkleurd naar wonen.

In het complex is ruimte voor voorzieningen die van **meerwaarde zijn voor zowel de bewoners als de omgeving**. Een groene verblijfsruimte met ruimte voor ontmoeten en bewegen is voor de huidige gebruikers van het gebied een waardevolle toevoeging.

De inrichting van zowel het gebied als het gebouw is er op gericht om **ontmoetingen te faciliteren**. Er zijn **gemeenschappelijke ruimtes** in het gebouw voor activiteiten, maar ook voor ontmoeting. Denk bijvoorbeeld aan een plek als *A Beautiful Mess* op het AZC van Utrecht. Het buitenterrein is onderdeel van een **parklandschap** met ruimte voor sport, spel, verblijven en ontmoeten.

De voorzieningen worden niet alleen gebruikt door de bewoners, maar zijn ook **vrij toegankelijk én uitnodigend** voor andere mensen die in het gebied werken of wonen. De invulling van De Bleek en omgeving biedt zo volop **kansen voor ruimtelijke, programmatische en sociale verbindingen**.



4 | verbinden **samenleven** meedoen!

samenleven

De gemeente Woerden heeft de ambitie om gemengde woonvormen te maken, waarbij asielzoekers, statushouders, starters, studenten en spoedzoekers met elkaar **samenleven en samenwerken**.

Gezamenlijk vormen de bewoners een **inclusieve en flexibele woonvorm**. De 48 **flexwoningen** worden op het parkeerterrein geplaatst. De flexwoningen komen beschikbaar voor Woerdense starters en statushouders. Het gebouw wordt getransformeerd tot asielopvanglocatie.

Het sociale beheer van het complex vraagt aandacht. De beheerder kan een rol vervullen in **communityvorming** – in samenwerking met bewoners, maar ook bij de programmering met andere functies in het gebouw en de exploitatie ervan. Gemeente en COA maken hierover nadere afspraken. Zij worden daarbij ondersteund door de sociaal kansenmaker (PRT Utrecht).



4 | verbindensamenlevenmeedoen!

meedoen

De Utrechtse PRT (provinciale regietafel) heeft het Rijk opgeroepen om **asielzoekers eerder toegang te geven tot werk**. Op zo'n manier kunnen (kansrijke) asielzoekers al veel eerder meedoen en een bijdrage leveren aan de tekorten op de lokale arbeidsmarkt. Dit biedt kansen op **samenwerking tussen het COA en lokale ondernemers**. Maar er ligt hier ook een kans voor een samenwerking met omliggende gemeenten en met de Technohub.

Meedoen vergroot voor mensen het **gevoel van eigenwaarde en geeft hen meer eigen regie**.

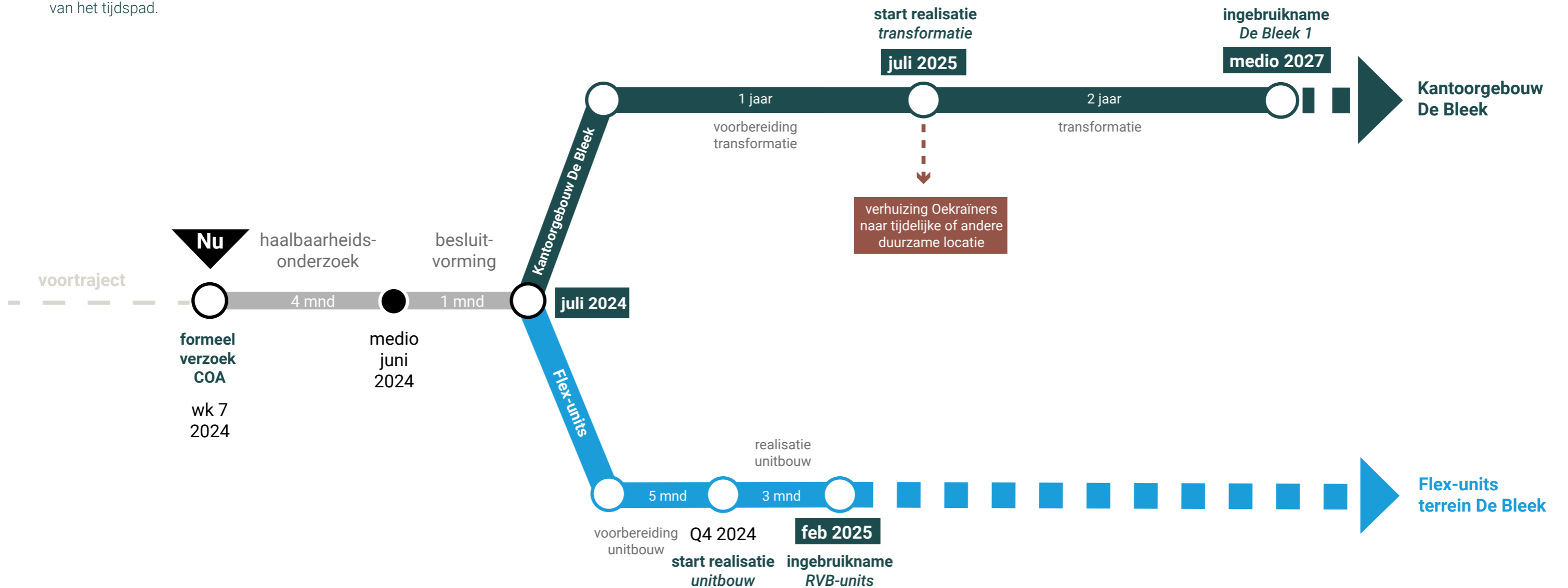
Op en nabij de locatie is een **breed aanbod van sport, cultuur en ontspanning**. Asielzoekers worden daarbij begeleid door professionals van het COA, maar ook door vrijwilligers uit de Woerdense samenleving die ondersteunen bij integratie en participatie.

De gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van **scholing en onderwijs**. Hierbij kan ook worden gekeken naar mogelijkheden op de locatie zelf, bijvoorbeeld in de vorm van een kinderdagopvang of dependance van een school. **Integrale duurzame oplossingen** voor deze opgaven worden in nauwe samenwerking tussen gemeente, ondernemers, maatschappelijke organisaties en COA ontwikkeld.



5 | proces

Dit processchema heeft tot doel om inzicht te geven in de te nemen stappen, gekoppeld aan een indicatie van het tijdspad.



Er wordt naar optimalisaties in de planning gezocht waar mogelijk.

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
Postbus 30203
2500 GE Den Haag
huisvesting@coa.nl



verbindensamenlevenmeedoen!