



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 15 oktober 2019

Portefeuillehouder(s) : Wethouder De Weger

Portefeuille(s) : Bolderdijk

Contactpersoon : F. Frijlink

Tel.nr. : 8363

E-mailadres : frijlink.f@woerden.nl

Onderwerp:

Stedenbouwkundig plan Snellerpoort

Kennisnemen van:

1. Stedenbouwkundig plan Snellerpoort.
2. Vervolgstappen Snellerpoort (voorontwerp bestemmingsplan in procedure brengen)

Inleiding:

In 2010 heeft de raad een bestemmingsplan voor Snellerpoort vastgesteld. Eind vorig jaar heeft de raad ingestemd met een nieuw ambitiesdocument voor deze locatie. In dit ambitiesdocument is de nieuwe structuur en de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. De invulling van de bouwvelden is flexibel.

Het ambitiesdocument is, met zoveel als mogelijk in achtneming van de resultaten van de enquête van het wijkplatform Snel & Polanen en de moties van de raad (dec 2018), vertaald in een stedenbouwkundig plan (zie bijlage). In dit plan ligt de nadruk op de gewenste toekomstige ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing, waarbij de specifieke programmatische invulling van de bouwvelden flexibel is.

Het plan vormt de onderlegger voor twee nieuwe bestemmingsplannen: één voor het woongebied en één voor uitbreiding van het winkelcentrum, die later dit jaar in procedure worden gebracht.

Kernboodschap:

Het stedenbouwkundig plan voor Snellerpoort bevat enerzijds een nadere uitwerking van de openbare ruimte (waarvan de hoofdstructuur al in het ambitie document is vastgelegd) en anderzijds een eerste kader voor de gewenste beeldkwaliteit van deze nieuwe woonwijk in Woerden. De ambitie om natuur inclusief te bouwen en de biodiversiteit te vergroten is hier zo goed mogelijk in verwerkt evenals het stimuleren van duurzame vormen van mobiliteit (zoals fietsen). Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor twee bestemmingsplannen die te zijner tijd aan uw raad ter vaststelling zullen worden voorgelegd.

1. Het bestemmingsplan "*Snellerpoort*" omvat het woongebied voor circa 800 woningen met de bijbehorende interne verkeersruimtes, water- en groenvoorzieningen.
2. Het bestemmingsplan "*Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen*" maakt de uitbreiding van het winkelcentrum in combinatie met circa 100 woningen, een gebouwde parkeervoorziening en een nieuw winkelplein mogelijk.

Bij de verdere uitwerking van met name de verbinding tussen Snellerpoort en het station/Poort van Woerden zal rekening worden gehouden met de motie mobiliteitsinzet die eind december is aangenomen.

Financiën:

n.v.t.

Vervolg:

Het stedenbouwkundig plan Snellerpoort wordt op 7 november 2019 toegelicht tijdens de bijzondere avond van de raad en op 12 november 2019 tijdens een bijeenkomst van het wijkplatform Snel & Polanen.

Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor de bestemmingsplannen waarvoor later dit jaar een eerste inloopbijeenkomst wordt georganiseerd.

In het kader van de officiële bestemmingsplanprocedure wordt het ontwerp bestemmingsplan, samen met de eventuele zienswijzen nota, in de loop van 2020 ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Na vaststelling van de raad en goedkeuring van de provincie, vormen de bestemmingsplannen het juridisch planologisch toetsingskader voor de gebiedsontwikkeling van Snellerpoort.

Wanneer het bestemmingsplan voor vaststelling wordt voorgelegd, zal ook worden aangegeven op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit voor Snellerpoort het beste geborgd kan worden. Ten behoeve van de uitgifte en ontwikkeling zullen in elk geval meer specifieke kavelkompassen worden opgesteld, waarin per bouwveld nader ingegaan wordt op onder andere de beeldkwaliteit, de ambities met betrekking tot natuur inclusief bouwen, het woningbouwprogramma e.a.

Bijlagen:

Stedenbouwkundig plan Snellerpoort (corsa nr. 19i.02891)

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



COLOFON

OPGESTELD DOOR

Schiehavenkade 158-160
3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl

contactpersoon: **Ralf Hottenträger**
mail: **mail@od205.nl**
projectnummer: 090-SP-08
versie: definitief
datum: 01 oktober 2019

IN OPDRACHT VAN EN IN SAMENWERKING MET

Gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

tel 14 0348
www.woerden.nl



Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Foto voorkant: Lakerveld fotodesign, Woerden

LEESWIJZER | 03

INLEIDING | 04

BOUWSTENEN | 05

- Beeldkwaliteit
- Mobiliteitsconcept
- Waterstrategie
- Bodem en energie
- Natuur en groen
- Sociale aspecten

STEDENBOUWKUNDIGE- EN
BEELDKWALITEITSRICHTLIJNEN | 27

- Buurniveau
- Blokniveau
- Benaming van de bouwvelden

Leeswijzer

Na het ambitiedocument voor Snellerpoort waarin het stedenbouwkundig raamwerk is vastgelegd (d.d. 31 oktober 2018), is er een volgende stap gezet in de planontwikkeling. In dit document is deze stap vastgelegd.

In het eerste hoofdstuk 'bouwstenen' zijn de kernwaarden voor de nieuwe buurt gedefinieerd. Waar staat Snellerpoort voor, welke identiteit heeft de nieuwe buurt? Daarbij zijn de ambities van Gemeente Woerden op alle relevante deelaspecten (beeldkwaliteit, mobiliteit, water, natuur, groen en sociaal) in de vorm van bouwstenen uitgewerkt.

Deze ambities zijn vervolgens vertaald in het tweede hoofdstuk: de 'stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsrichtlijnen' voor de bebouwing. Deze vormen samen met de kavelcompassen het kader waarbinnen de ontwikkelende partijen de bouwplannen voor de diverse bouwvelden realiseren.

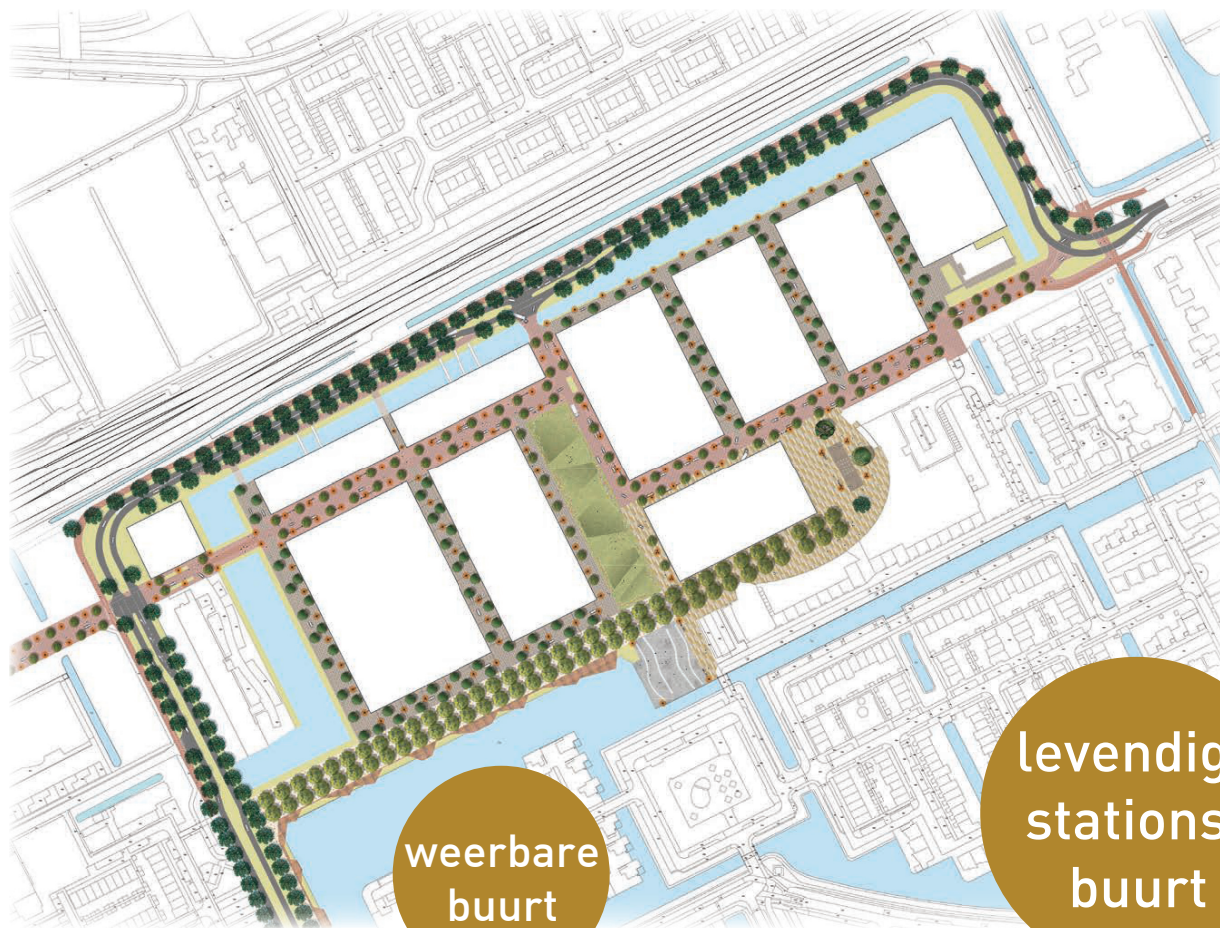
Per bouwveld wordt een kavelkompas gemaakt. Hierin zullen meer gedetailleerde stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitseisen worden opgenomen.

Inleiding

SNELLERPOORT, een nieuwe stadsbuurt!

Om de vraag naar de identiteit van Snellerpoort te kunnen beantwoorden is Gemeente Woerden op zoek gegaan naar de kernwaarden van de nieuwe buurt. Wat maakt deze buurt onderscheidend van andere buurten in Woerden? Waarom kiezen mensen er straks voor om juist hier te gaan wonen? Welke kwaliteiten biedt deze buurt om te wonen en te leven? En welke kwaliteiten voegt de buurt toe aan Woerden als stad?

Basiskaart uit Ambitiedocument Snellerpoort, oktober 2018



verbonden
buurt

de buurt wordt op verschillende
schaalniveaus verbonden met de stad

inclusieve
buurt

in de buurt is iedereen welkom;
de buurt heeft een divers woningaanbod
de buurt biedt ruimte aan initiatieven
de buurt verbindt mensen

weerbare
buurt

de buurt is toekomstbestendig;
de buurt is flexibel
de buurt is klimaatbestendig

levendige
stations-
buurt

de buurt staat voor een integrale
benadering van deze kernwaarden

uitnodi-
gende
buurt

de buurt is verleidend en
uitnodigend;
door de uitstraling van de
bebouwing en de inrichting
van de openbare ruimte

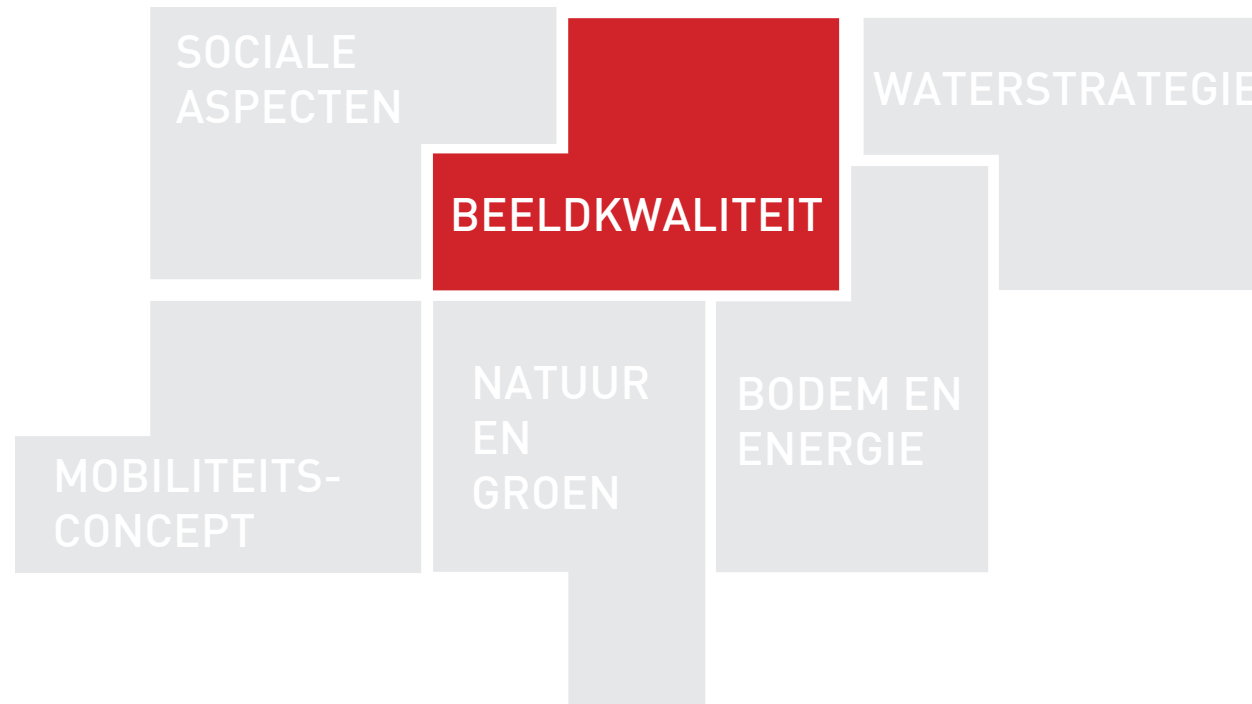
Bouwstenen

De volgende vraag is hoe deze kernwaarden waargemaakt worden in de ontwikkeling van de nieuwe buurt. Hiervoor is een aantal bouwstenen geïntroduceerd, waarbinnen de ambities van de gemeente voor de buurt zijn uitgewerkt. Deze ambities laten zien wat deze buurt onderscheidend en bijzonder gaat maken.

Op de volgende bladzijden is te lezen wat Gemeente Woerden op uitgangspunteniveau belangrijk vindt voor de nieuwe buurt. Vervolgens is aangegeven hoe dit kan worden uitgewerkt in de inrichting van de openbare ruimte en/of de ontwikkeling van de bouwvelden.



workshop gemeentelijke projectgroep over de verschillende bouwstenen



levendige
buurt

uitnodi-
gende
buurt

Wat is de identiteit van de buurt?

Een levendige stationsbuurt van de 21ste eeuw

Snellerpoort is Woerdens antwoord op de vraag: hoe kunnen we de bestaande stad verdichten en tegelijkertijd de leefkwaliteit verhogen? Voor de identiteit van dit nieuwe stuk van de stad vormen de stationsbuurten uit de 19de eeuw de inspiratiebron. Net als toen ligt de ontwikkellocatie aan 'de overkant' van het spoor en is het de opgave een samenhangend stuk stad te ontwikkelen dat recht doet aan de actuele, hedendaagse eisen.

Het beeld van de stationsbuurten wordt bepaald door een hoge mate van afstemming tussen de stedenbouwkundige plattegrond en de bebouwing. In Snellerpoort worden straten, lanen en plantsoenen in een doordachte ordening ten opzichte van elkaar geplaatst. De wijk kent een robuuste omkadering van water en groen. Bij de nadere uitwerking zullen biodiversiteit en klimaatadaptatie belangrijke bouwstenen vormen. Zo ontstaat een natuurinclusieve buurt. Dit wordt versterkt door binnen de bouwvelden groene daken/gevels en nestgelegenheid te stimuleren.

Gesloten bouwblokken zijn de basis van de stedenbouwkundige opzet. Alle onderdelen zijn herkenbaar en van hoge kwaliteit in beeld, gebruik en duurzaamheid. Samen vormen plattegrond en gebouwen het gewenste stadsbeeld. Een heldere hiërarchie bevordert de leesbaarheid van dat beeld. Zo is de bebouwing royaal en voornamelijk aan de grote openbare ruimten en compacter in de smallere dwarsstraten. Dat komt vooral in de bouwhoogten en in de breedte van panden tot uitdrukking.

In de buurtstraten van Snellerpoort overheerst de kleine schaal en is de sfeer informeel. In de stadsstraten zorgen appartementsgebouwen voor een andere, grotere maat. De hoogste gebouwen kijken consequent over de grootste openbare ruimten uit; het park, de promenade en het winkelplein.

De afstemming tussen plattegrond en gebouwen komt ook naar voren in de programmering van de begane grond: in de stadsstraten en langs het park wordt ruimte gemaakt voor andere functies dan wonen, zoals kleinschalige bedrijvigheid, collectieve voorzieningen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

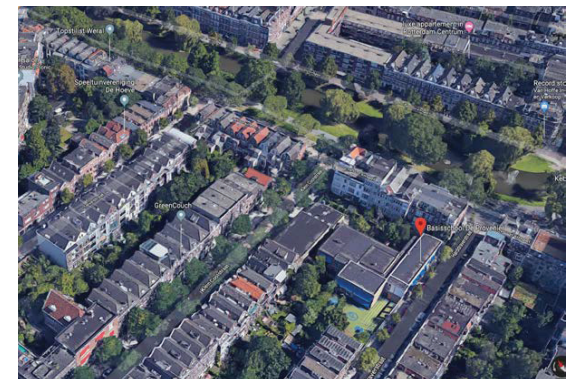
In de bestaande stationsbuurten zijn de bouwblokken soms door één partij ontwikkeld en soms in een samenwerking van kleinere ontwikkelaars en bouwers. Bijna overal werden meerdere architecten per bouwblok betrokken en is een harmonieuze samenhang in de architectuur bereikt. In Snellerpoort is het inschakelen van meerdere architecten per bouwblok eveneens het uitgangspunt.

De gewenste samenhang in het gevelbeeld wordt door de inzet van een drietal principes bereikt: het gebruik van baksteen als basismateriaal, het toepassen van staande raampopeningen en het hanteren van een klassieke gevelgeleding in plint, middendeel en afsluiting. Uitgangspunt is hierbij een hedendaagse invulling van deze principes. Het kleurgebruik onderstreept de samenhang van bouwblokken onderling: in de kavelcompassen zal hiervoor een kleurspectrum worden opgenomen.

Voor de bebouwing is de belangrijkste stelregel in Snellerpoort: de kleinere eenheid staat altijd in dienst van de grotere. Zo is een pand altijd een onderdeel van een blok, een blok onderdeel van een reeks van bouwblokken en deze reeks een deel van de buurt.



voorbeeld: stationsbuurt Rotterdam



Beeldkwaliteit bebouwing

1. Een levendige stationsbuurt door het creëren van een samenhangend beeld met ruimte voor variatie en differentiatie. De 19e eeuwse bouw-blok is de referentie echter is de architectonische uitstraling eigentijds.

Samenhang door:

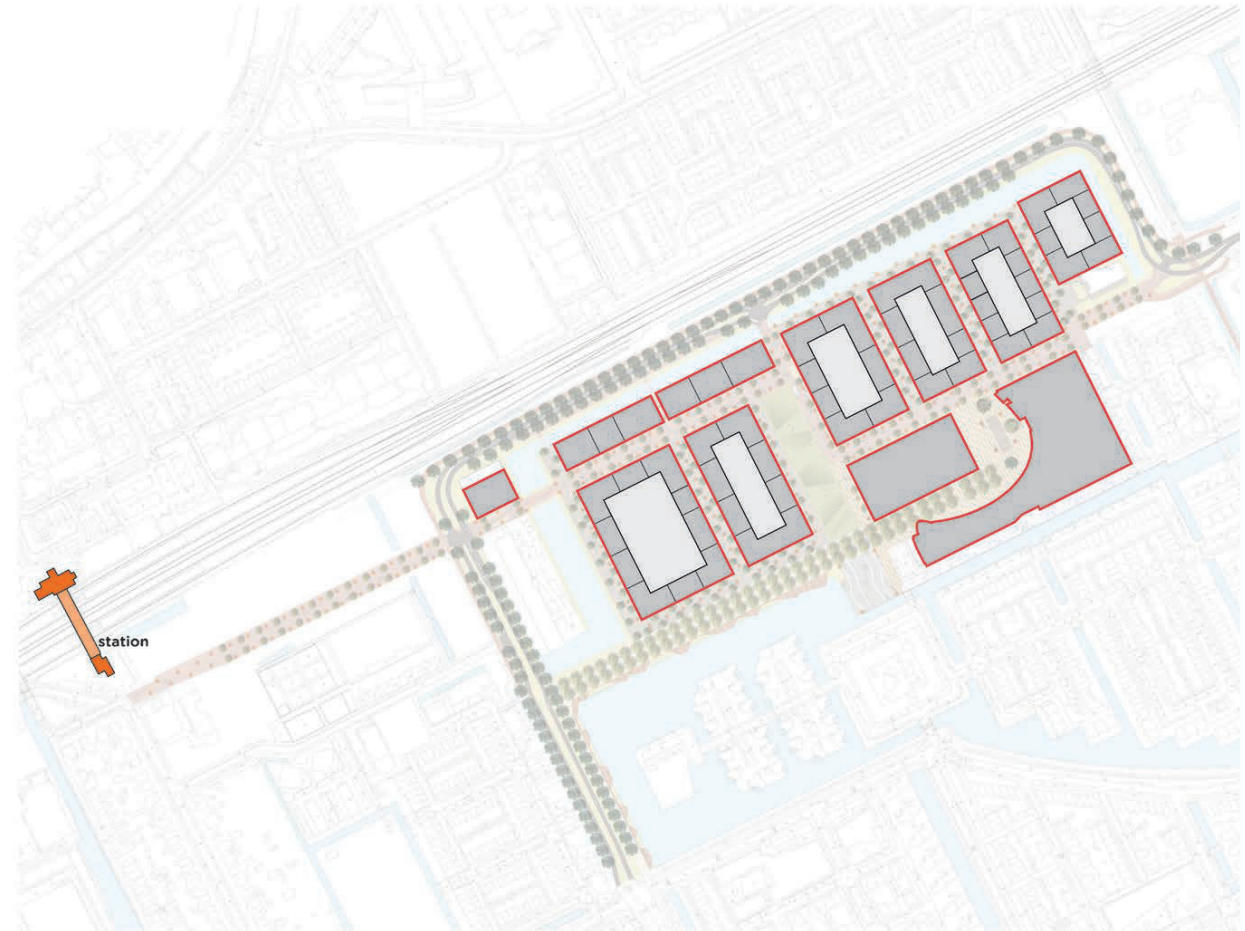
- aaneengesloten bebouwing die de rooilijn volgt
- baksteen als basismateriaal
- klassieke opbouw van de gevels
- staande raamopeningen
- kleine korrelgrootte

Variatie en differentiatie door:

- menging van woningtypen
- afwisseling in architectuurtaal
- toepassen van groene daken en balkons
- verbijzonderingen in de architectuur, zoals
 - materialisering en detaillering
 - uitbouwen en erkers
 - overhoekse oriëntatie van gevels
 - gebouwde overgangen privé/openbaar

Levendigheid op straat door:

- toepassen van hoge plinten met een bijzonder programma (horeca, fietsenmaker, etc.)
- woonfuncties op de begane grond met uitstraling naar de openbare ruimte



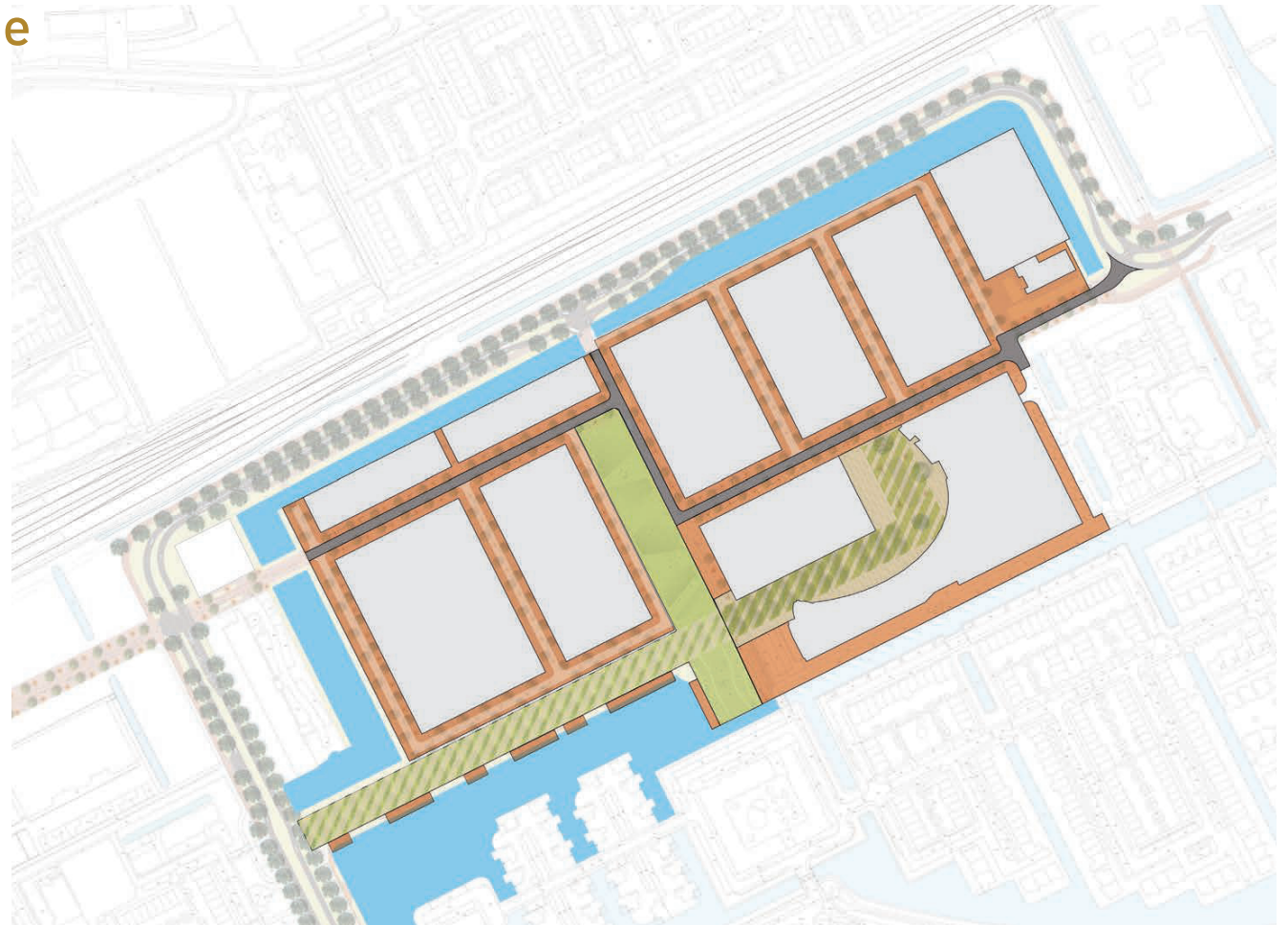
Kaartbeeld is indicatief



Beeldkwaliteit openbare ruimte

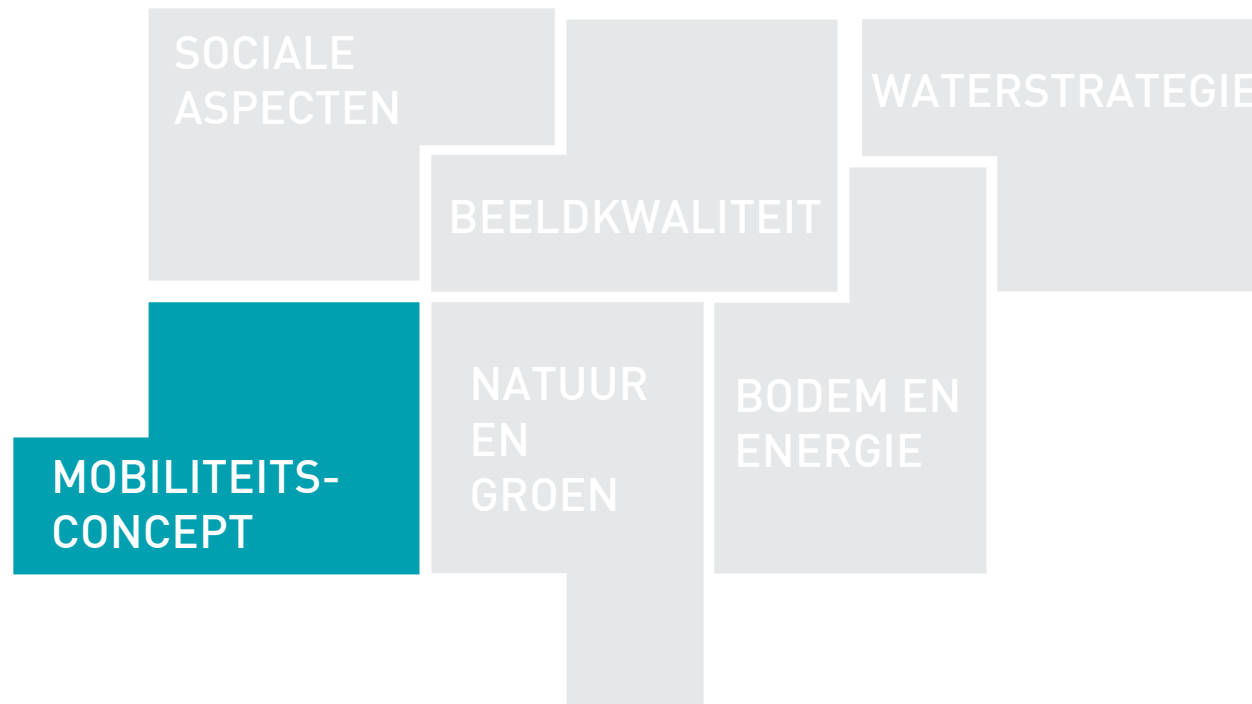
2. Een levendige stationsbuurt van de 21e eeuw

- door de referentie aan de 19e eeuwse stationsbuurten, gekenmerkt door een duidelijke hiërarchie de openbare ruimte:
 - met beeldbepalende grote openbare ruimtes zoals het park en de promenade
 - met onderscheid tussen de stadsstraat en de buurtstraten
- door het combineren van functies in de openbare ruimte voor verschillende doelgroepen voor beter gebruik en meer levendigheid
- door in de buurtstraten in te zetten op hoge verblijfskwaliteit en daarmee levendigheid:
 - auto is te gast, rijbewegingen beperken
 - fiets voor de deur, auto uit het zicht
 - aandacht voor overgangen privé-openbaar
 - ruimte voor kleinschalig groen



Kaartbeeld is indicatief

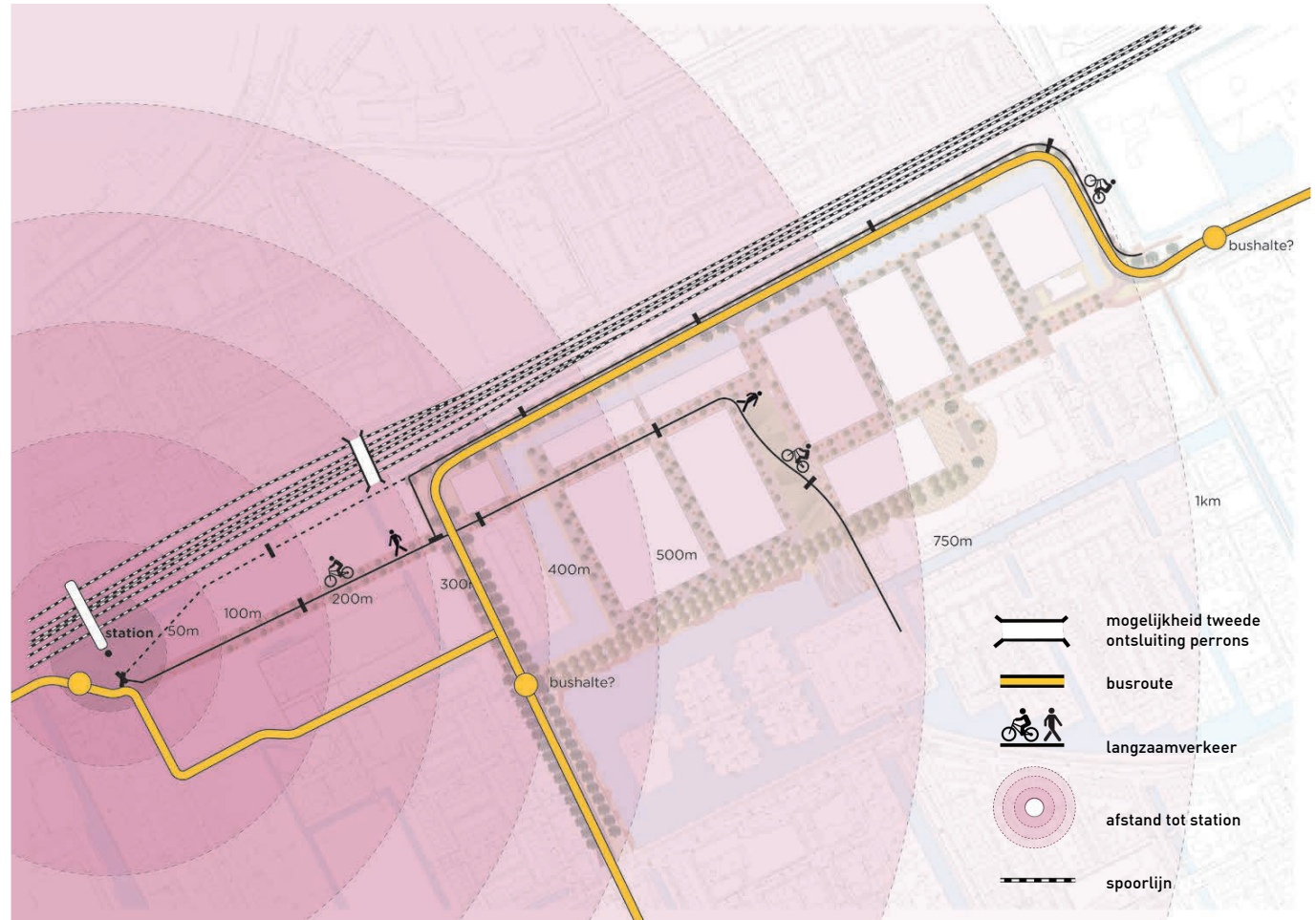




Mobiliteitsconcept

1. Ligging buurt nabij station benadrukken

- door afstand tot station: de buurt ligt binnen 1 km afstand
- door een goede langzaam verkeer verbinding met het station
- onderzoeken mogelijkheid tweede ontsluiting perrons (in het kader van de Poort van Woerden)



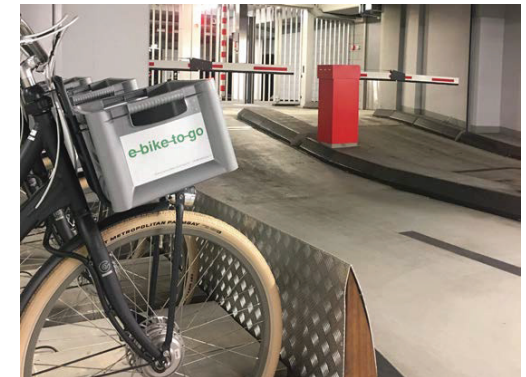
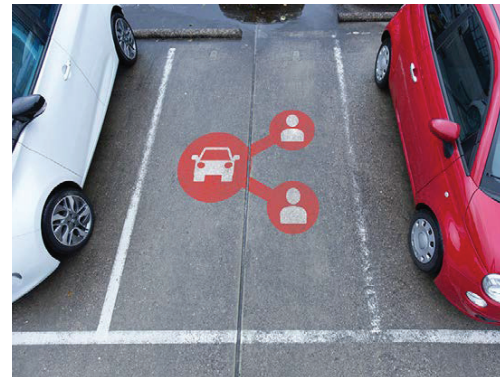
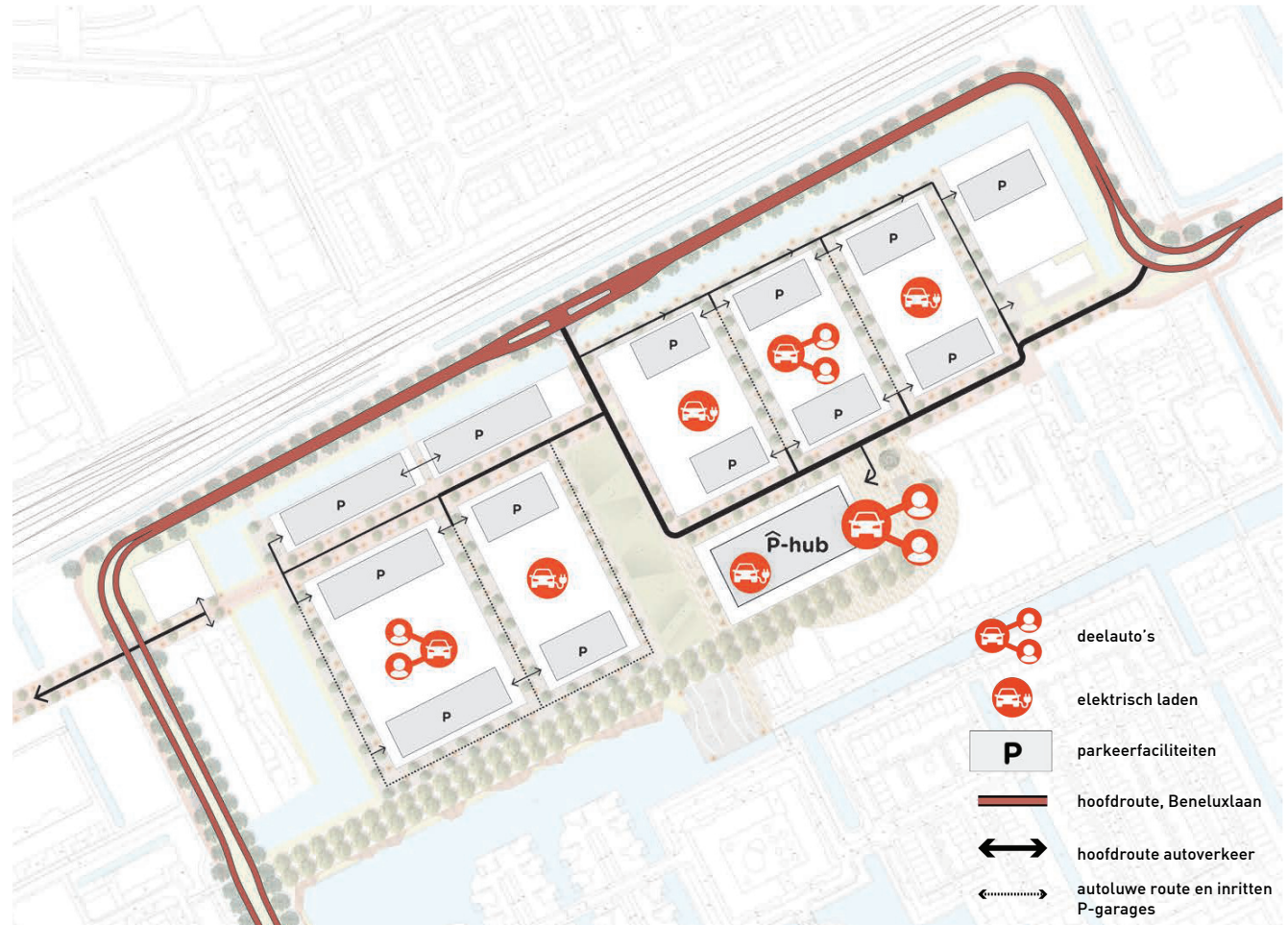
Kaartbeeld is indicatief



Mobiliteitsconcept

2. Een verkeersluwe en verkeersveilige buurt maken

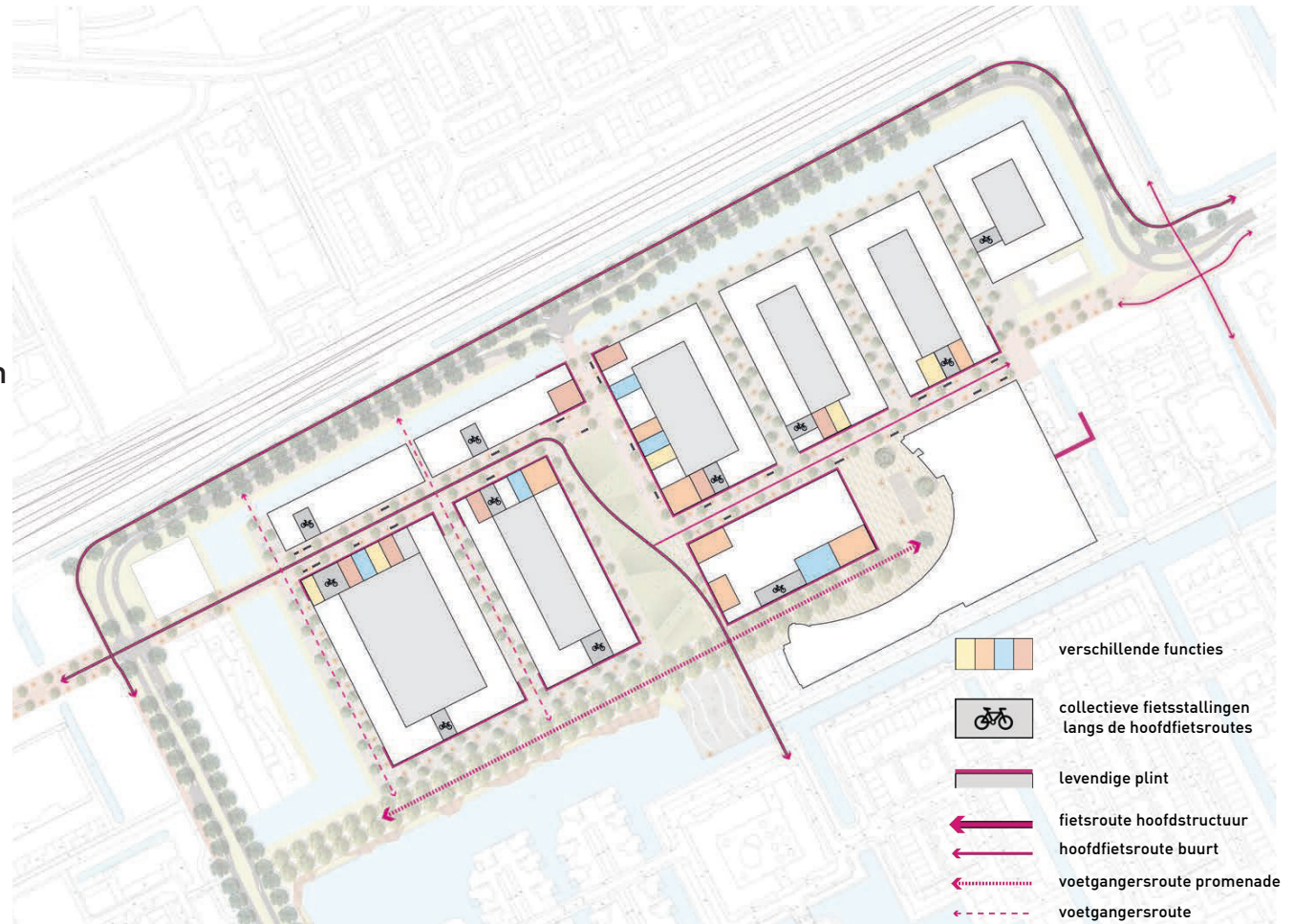
- door het minimaliseren van verkeersbewegingen
 - met autoluwe routes (m.n. westelijk deel)
 - met de inrichting van straatprofielen
 - met het ontmoedigen van autogebruik
 - met de positionering van de entrees van p-garages nabij de hoeken
 - met het aanmoedigen van parkeren in garages, ook voor bezoekersparkeren, met name voor bezoekers van het winkelcentrum
 - met slimme parkeeroplossingen
- door het stimuleren van deelmobiliteit
 - met overstapplaatsen (HUB) op buurtniveau, bij het winkelcentrum en bij het station
 - met deelauto-deelfiets voorzieningen op kavelniveau, zichtbaar in de plinten



Mobiliteitsconcept

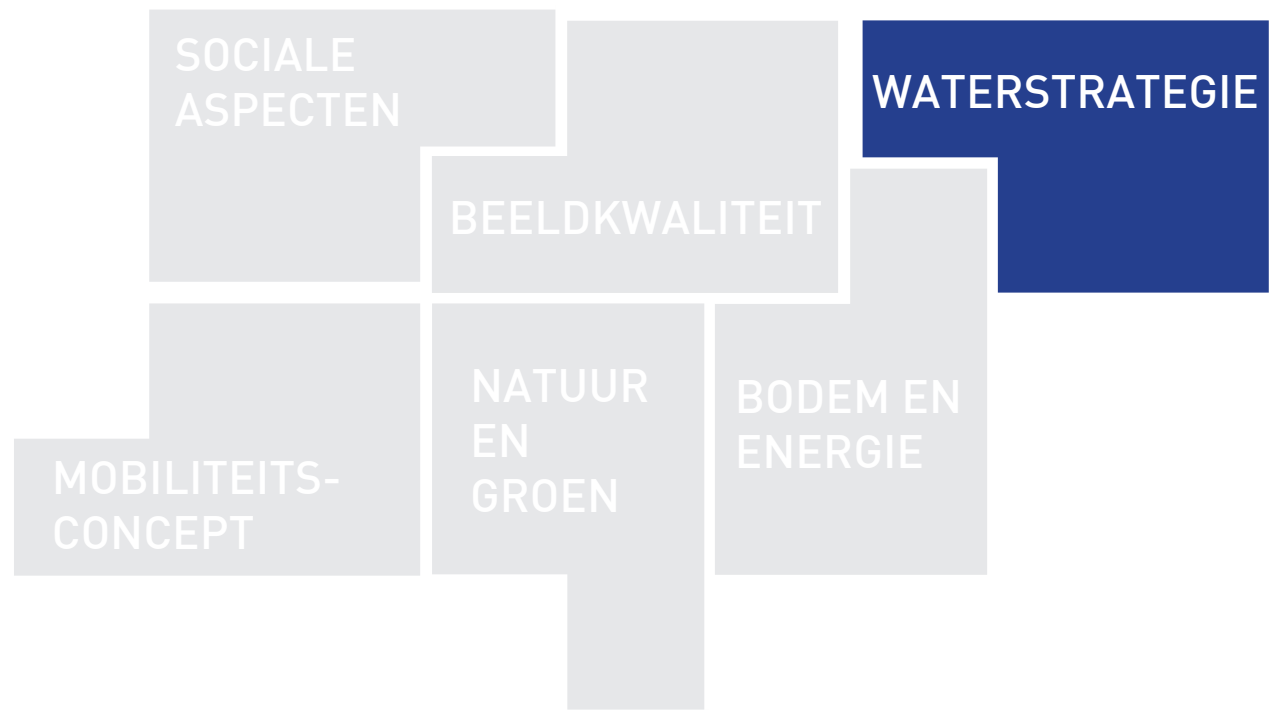
3. Aantrekkelijke en uitnodigende lv-routes binnen de wijk en naar het station of centrum

- met korte fiets- en looproutes naar voorzieningen
- door levendige plinten met een variatie aan functies naast wonen, woonwerkruimtes, etc.
- met de fiets voor de deur en de auto uit het zicht
- met centrale goed toegankelijke fietsenbergingen en fietsoplaadpunten



Kaartbeeld is indicatief





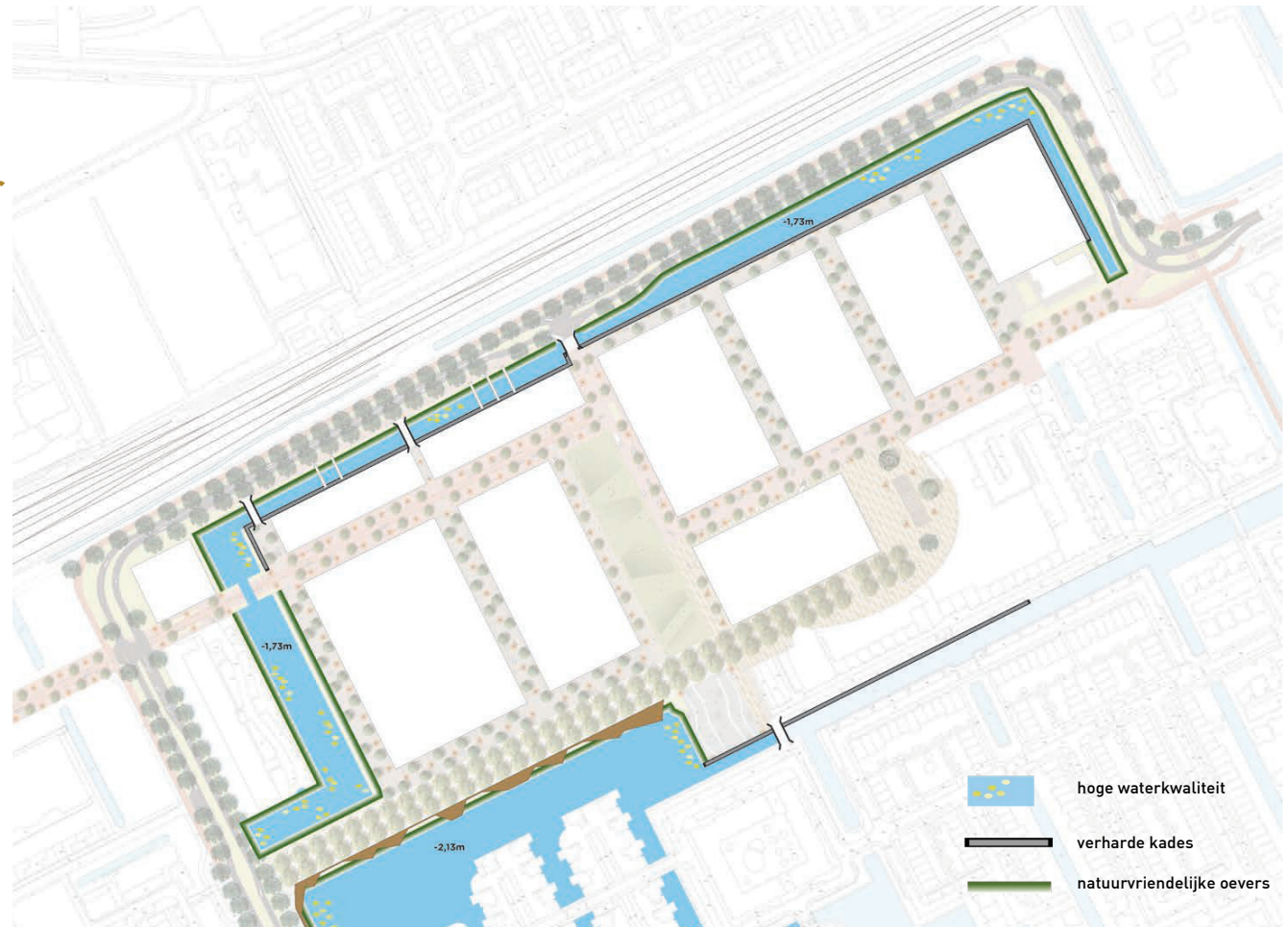
levendige
buurt

weerbare
buurt

Waterstrategie

1. Kwalitatief hoogwaardig open water

- met hoge belevingswaarde
 - door de inrichting van de verharde kades en van de natuurlijke oevers
 - met bruggen en vlonders
- met hoge waterkwaliteit
 - door biodiversiteit in en naast het water
 - door goede doorstroming te waarborgen met zo min mogelijk landbruggen



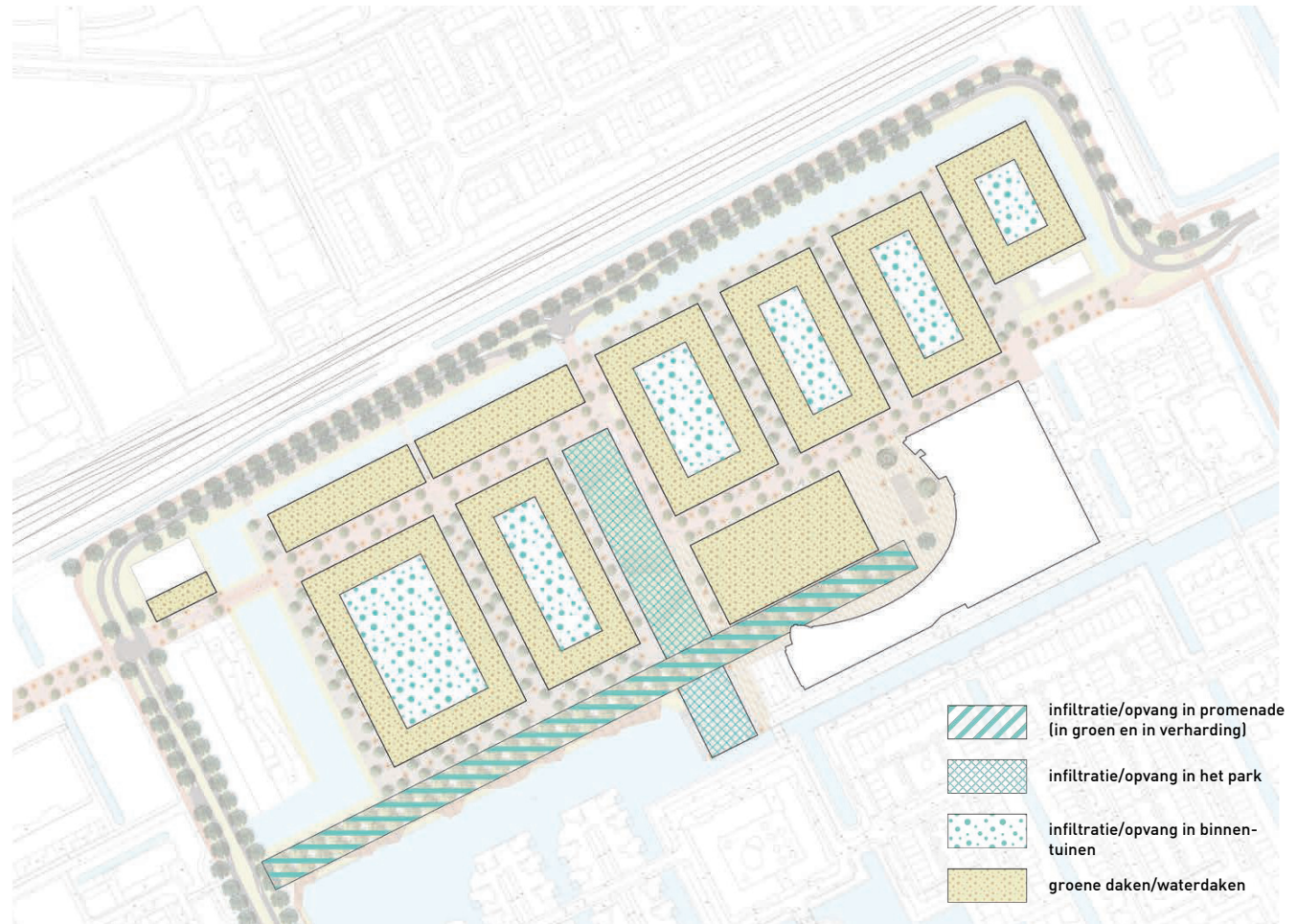
Kaartbeeld is indicatief



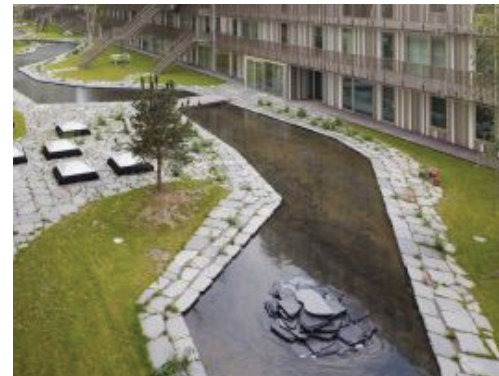
Waterstrategie

2. Water lokaal opslaan en/of hergebruiken

- in de openbare ruimte:
 - met zichtbare waterberging in combinatie met openbaar groen: in park, op promenade en op winkelplein
 - met het beperken van verharding en het toepassen van halfverharding zoals op de promenade
- in bouwvelden regenwater (tijdelijk) opvangen:
 - door het stimuleren van groene tuinen, groene daken en waterdaken
 - door het stimuleren van grijswatergebruik



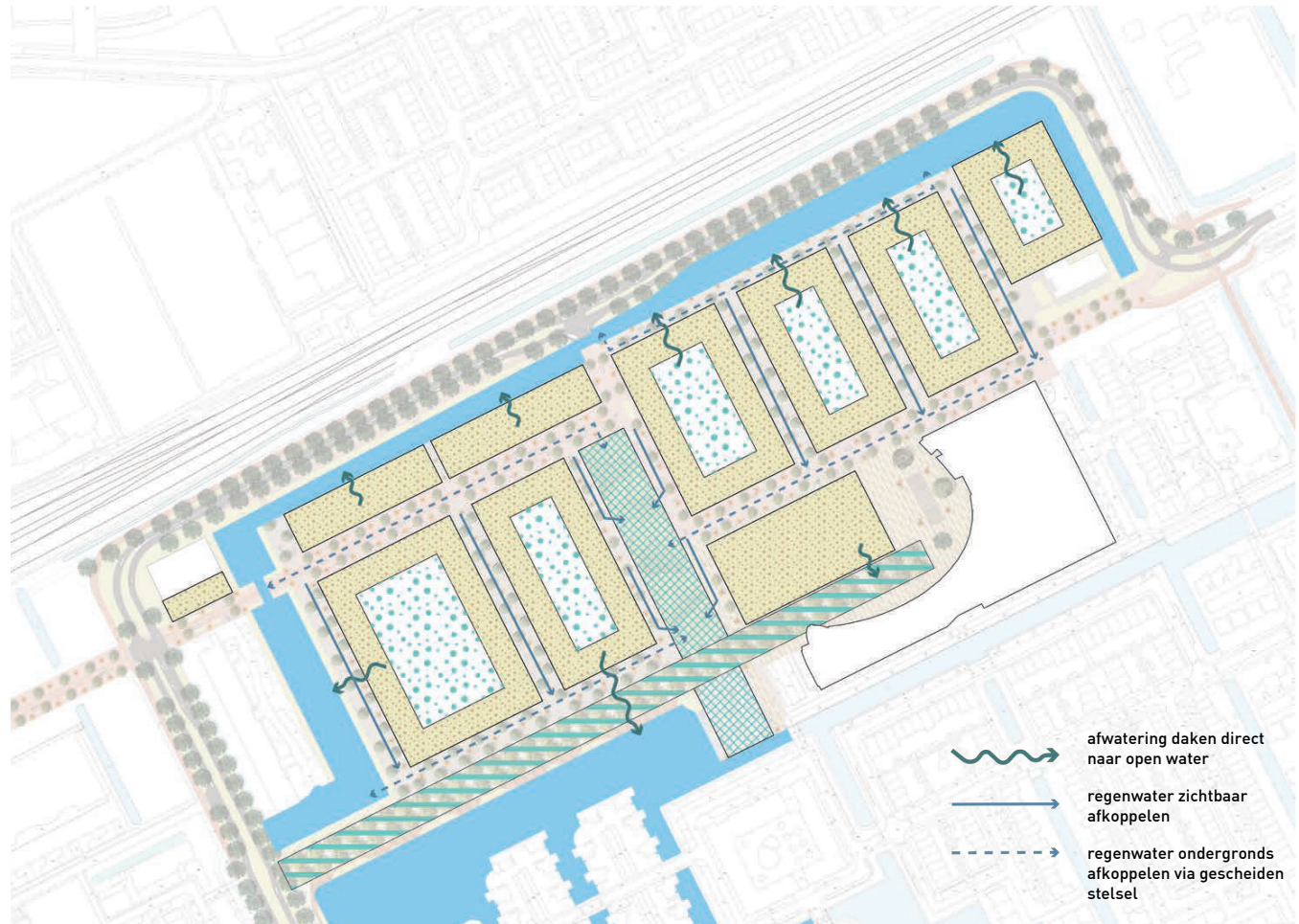
Kaartbeeld is indicatief



Waterstrategie

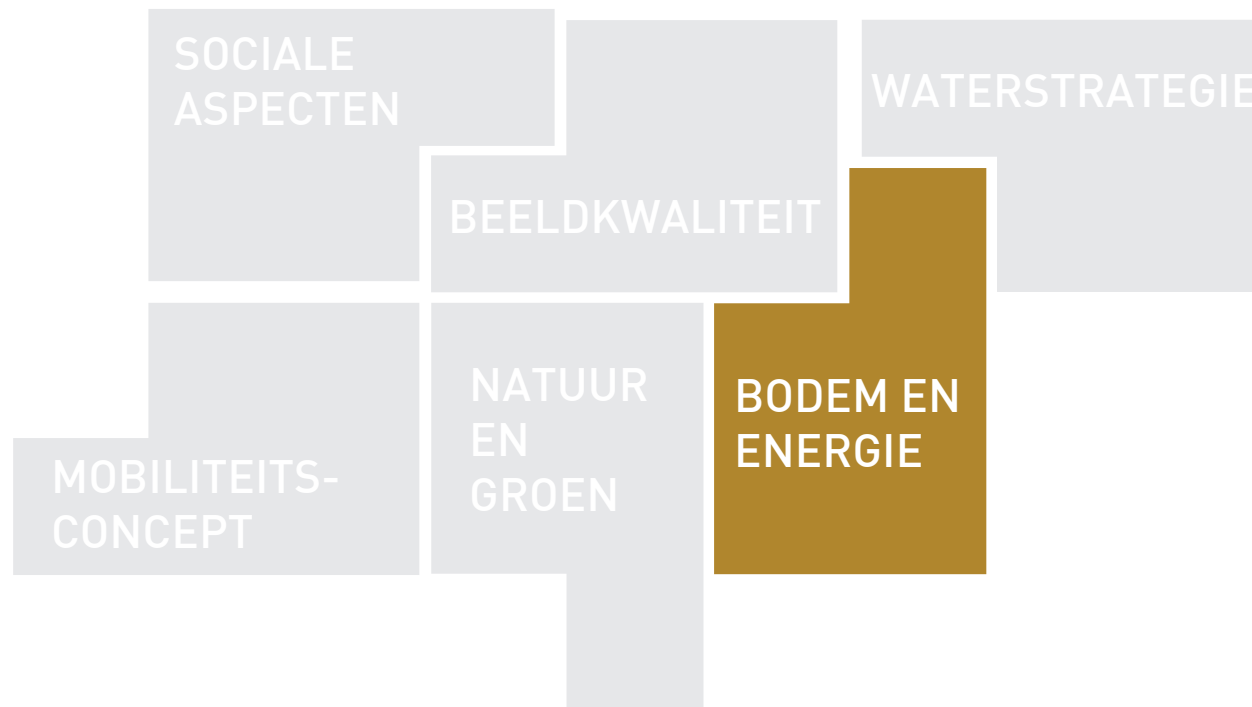
3. Afkoppelen van regenwater zichtbaar maken, passend bij de stedelijke uitstraling van de buurt

- door oppervlaktewater via de lijnafwatering in de straatprofielen zichtbaar af te voeren
- door dakwater en oppervlaktewater direct of indirect via HWA-riool af te voeren op de singels en op de waterberging in het park
- met gebruik van de hoogteverschillen in het terrein



Kaartbeeld is indicatief





levendige
buurt

weerbare
buurt

Bodem en energie

1. Energie

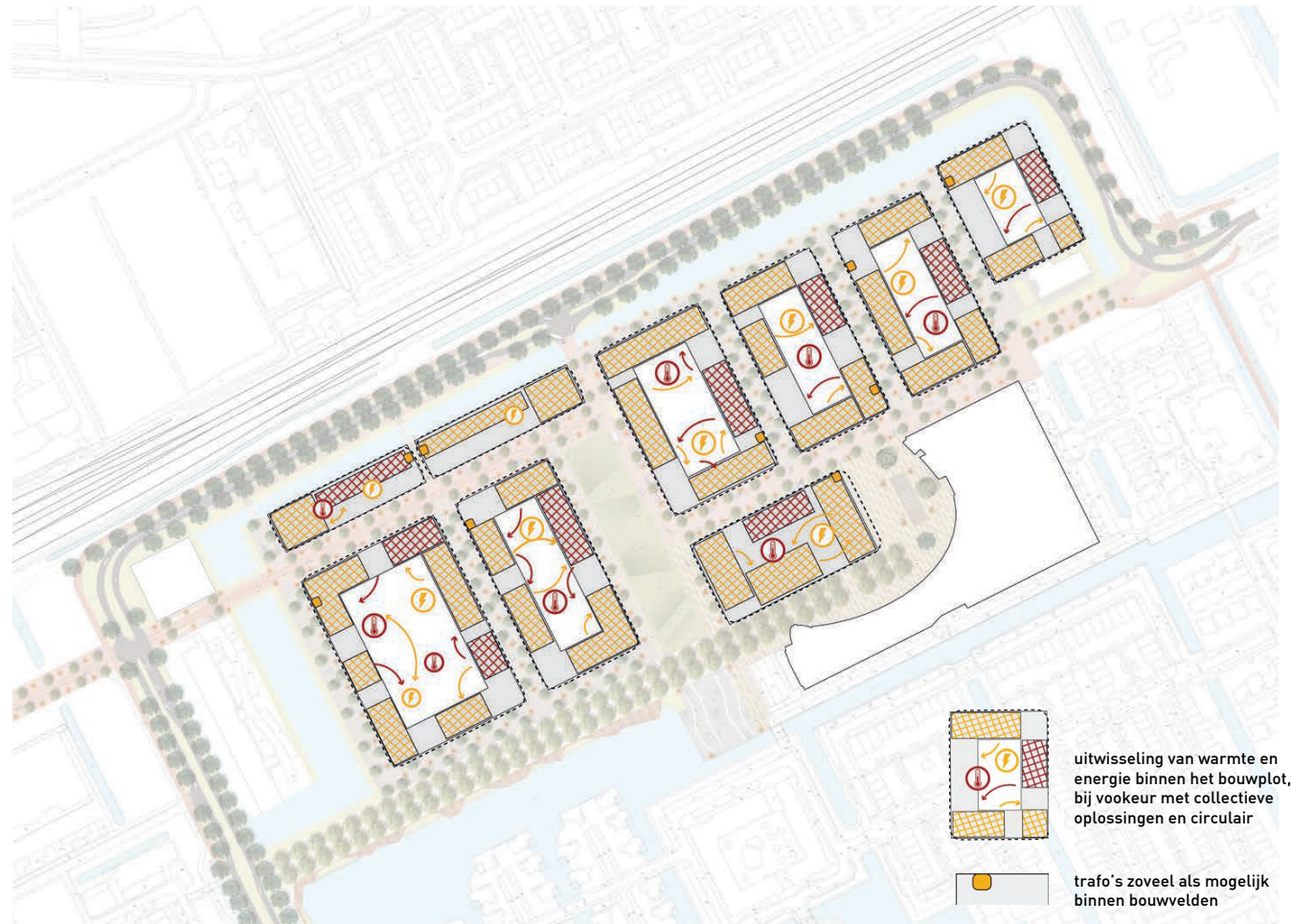
- bouwen aan een energie neutrale wijk en stimuleren om woningen energiezuiniger te bouwen
- elektrische laadpalen mogelijk maken binnen bouwvelden
- trafos zoveel als mogelijk in de bouwvelden situeren

2. Het stimuleren van energiebesparende technieken in de bouwvelden

- collectieve oplossingen zoals WKO, zonnepanelen, etc.

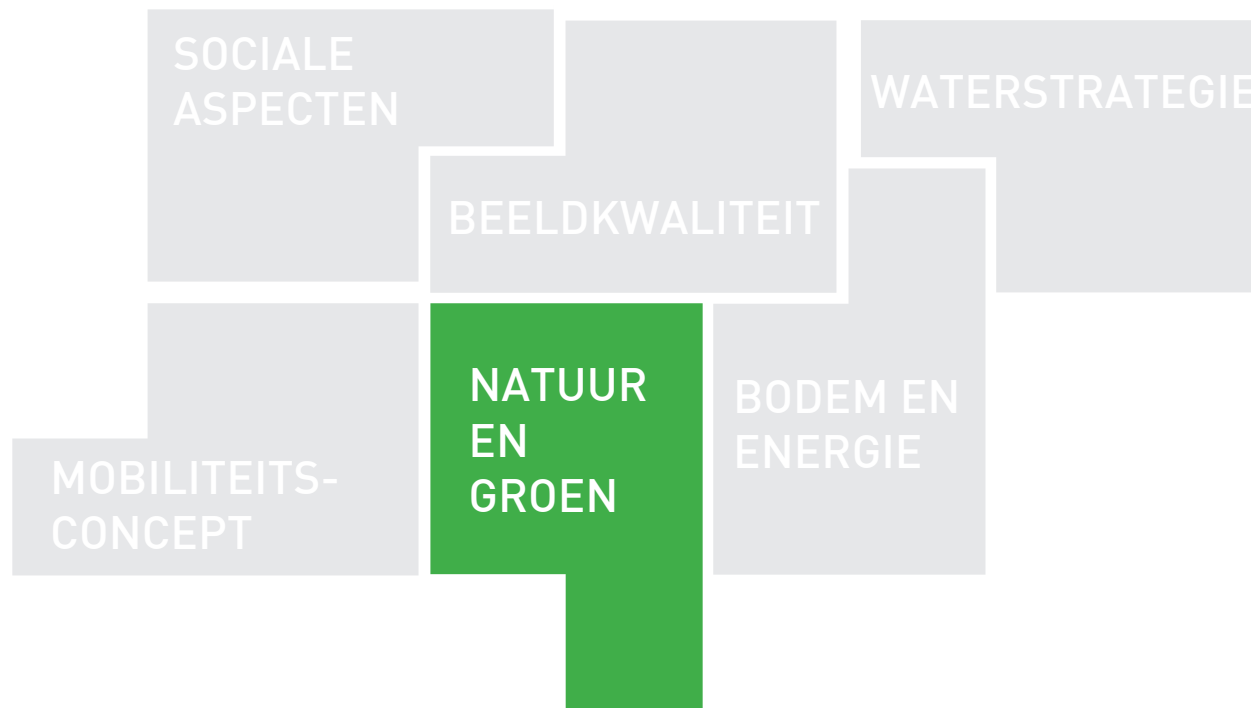
3. Een goede bodem kwaliteit voor kwalitatief groen en een goede infiltratie van regenwater

- in de openbare ruimte en in de bouwvelden niet-verharde oppervlaktes voorzien van een voldoende dikke bodemlaag van humeuze en goed doorwortelbare grond



Kaartbeeld is indicatief





levendige
buurt

weerbare
buurt

uitnodi-
gende
buurt

Natuur en groen

1. Groene stedelijke kwaliteit op verschillende schaalniveaus

- met grote bomen / bomen met lange levensduur langs straten en promenade
- door grote mate van variatie in boom- en plantensoorten in het buurtpark en langs de promenade
- met natuurvriendelijke oevers langs de watergangen en de promenade
- in de bouwvelden met groene daken, groene balkons, groene binnenterreinen en groene gevels/geveltuinen



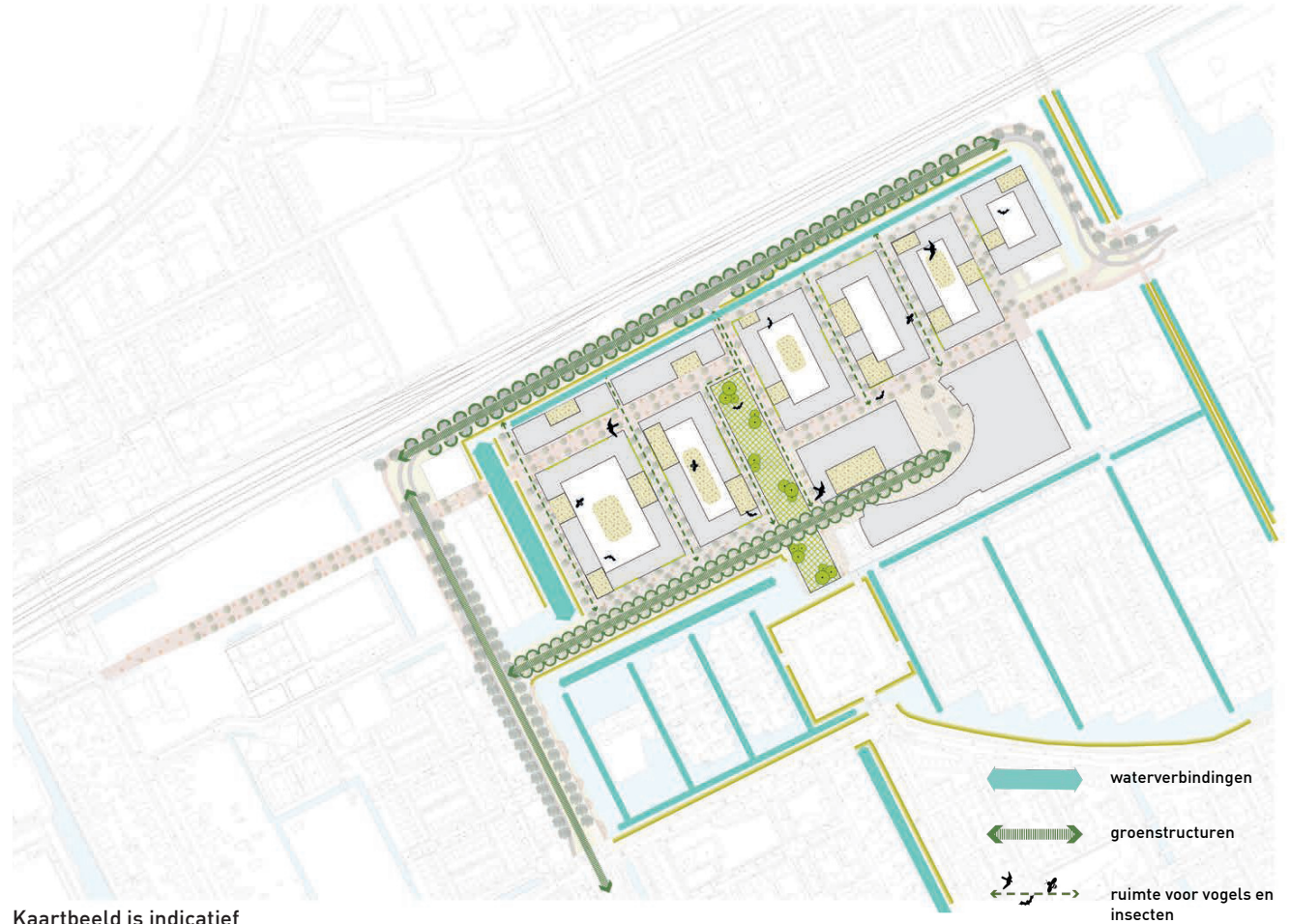
Kaartbeeld is indicatief



Natuur en groen

2. Een natuurinclusieve buurt: het vergroten van de biodiversiteit in het gebied

- in de openbare ruimte:
 - met een mix van inheemse plantensoorten
- in de bouwvelden met collectieve oplossingen:
 - door biodiverse groene tuinen en binnenterreinen aan te leggen
 - door biodiverse groene daken, balkons en gevels/geveltuinen
 - door bouwkundige voorzieningen en materiaalkeuzes (zoals nestkasten, en ruimte voor insecten)



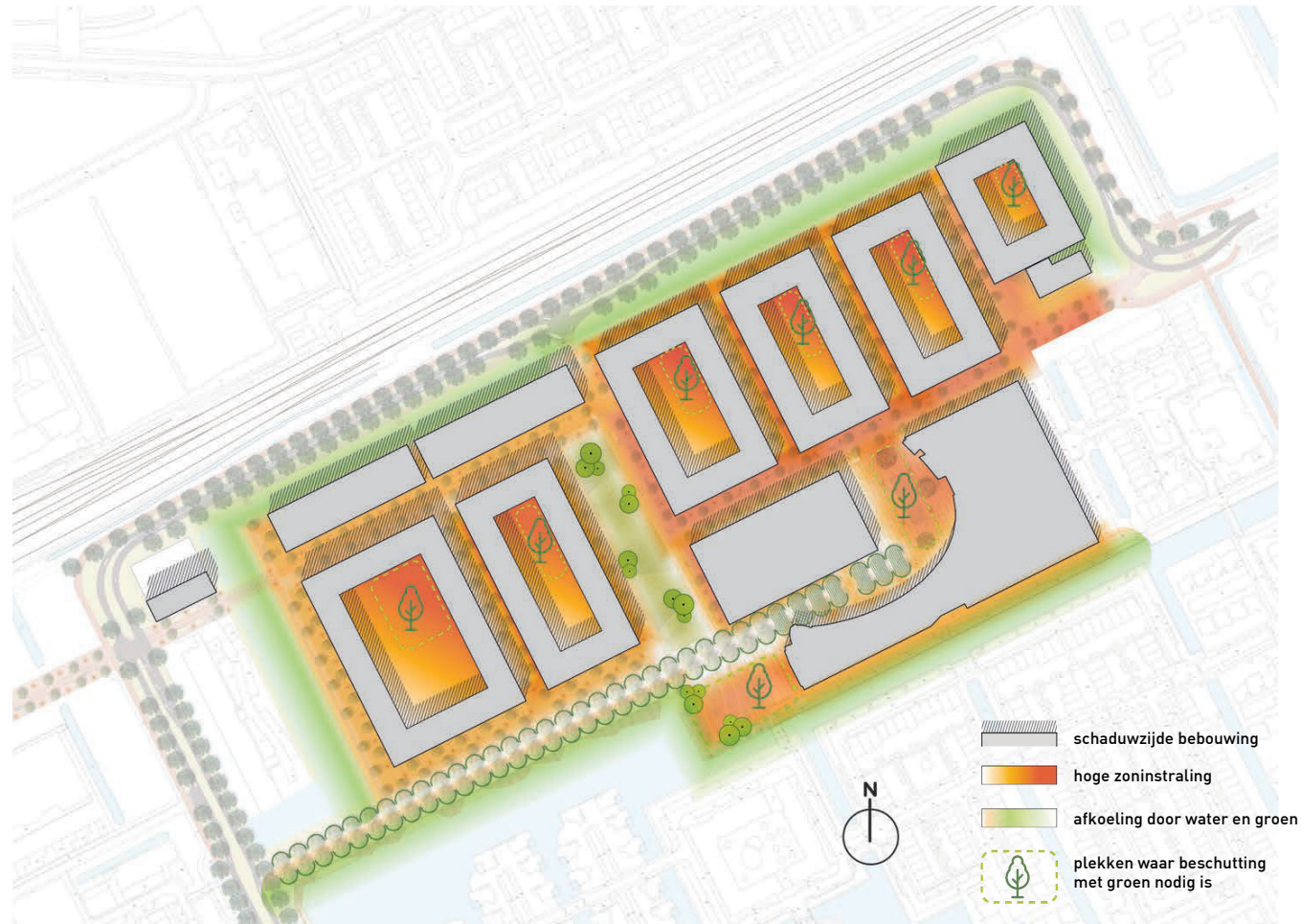
Kaartbeeld is indicatief



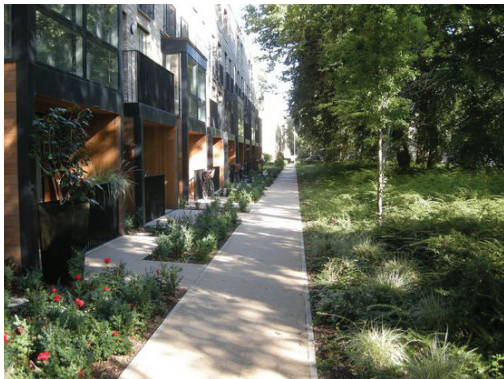
Natuur en groen

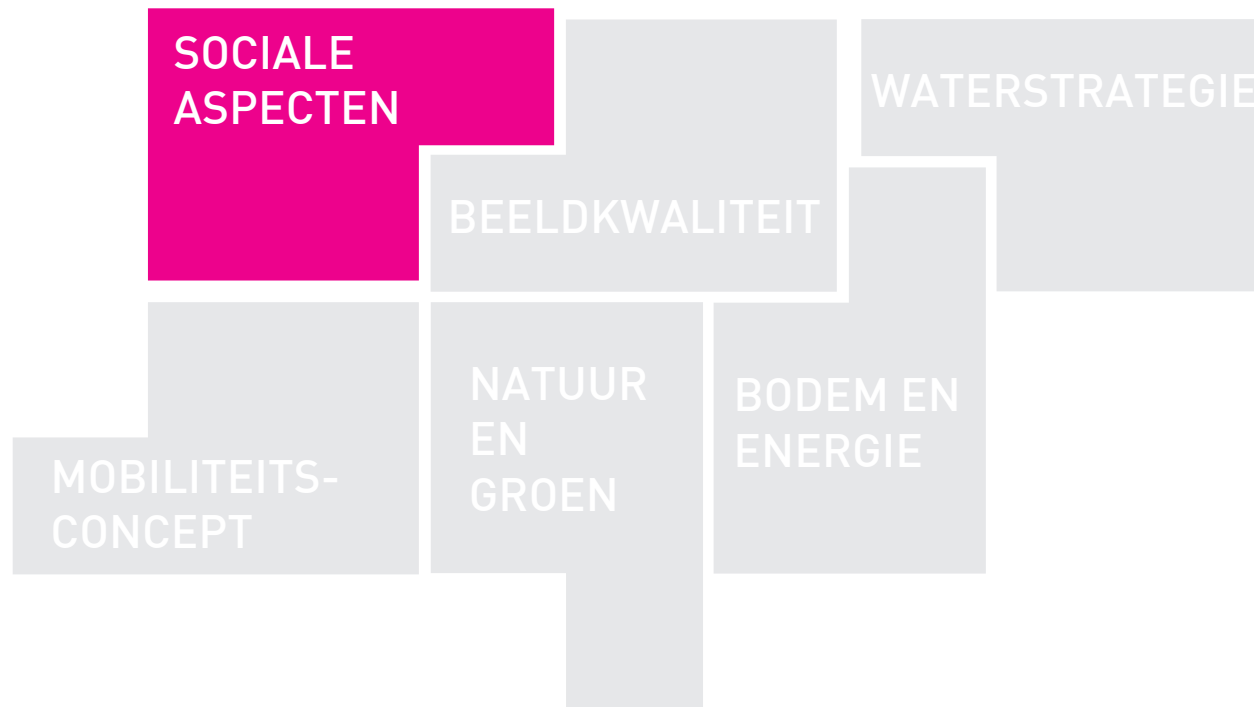
3. Openbaar groen inzetten voor een weerbare buurt

- om hittestress tegen te gaan (bouwblokken in relatie tot bezonning)
 - door bomen strategisch in te zetten
 - veel water rondom de buurt heeft positief effect
- met goede luchtkwaliteit
 - door de keuze van boom- en plantsoorten
 - door het gebruik olivijnhoudende materialen in ondergronden: bindt CO2 (bijv. in halfverharding promenade)
- voor goede regenwater infiltratie
 - waar mogelijk oppervlakken goed water-doorlaatbaar maken



Kaartbeeld is indicatief





levendige
buurt

uitnodi-
gende
buurt

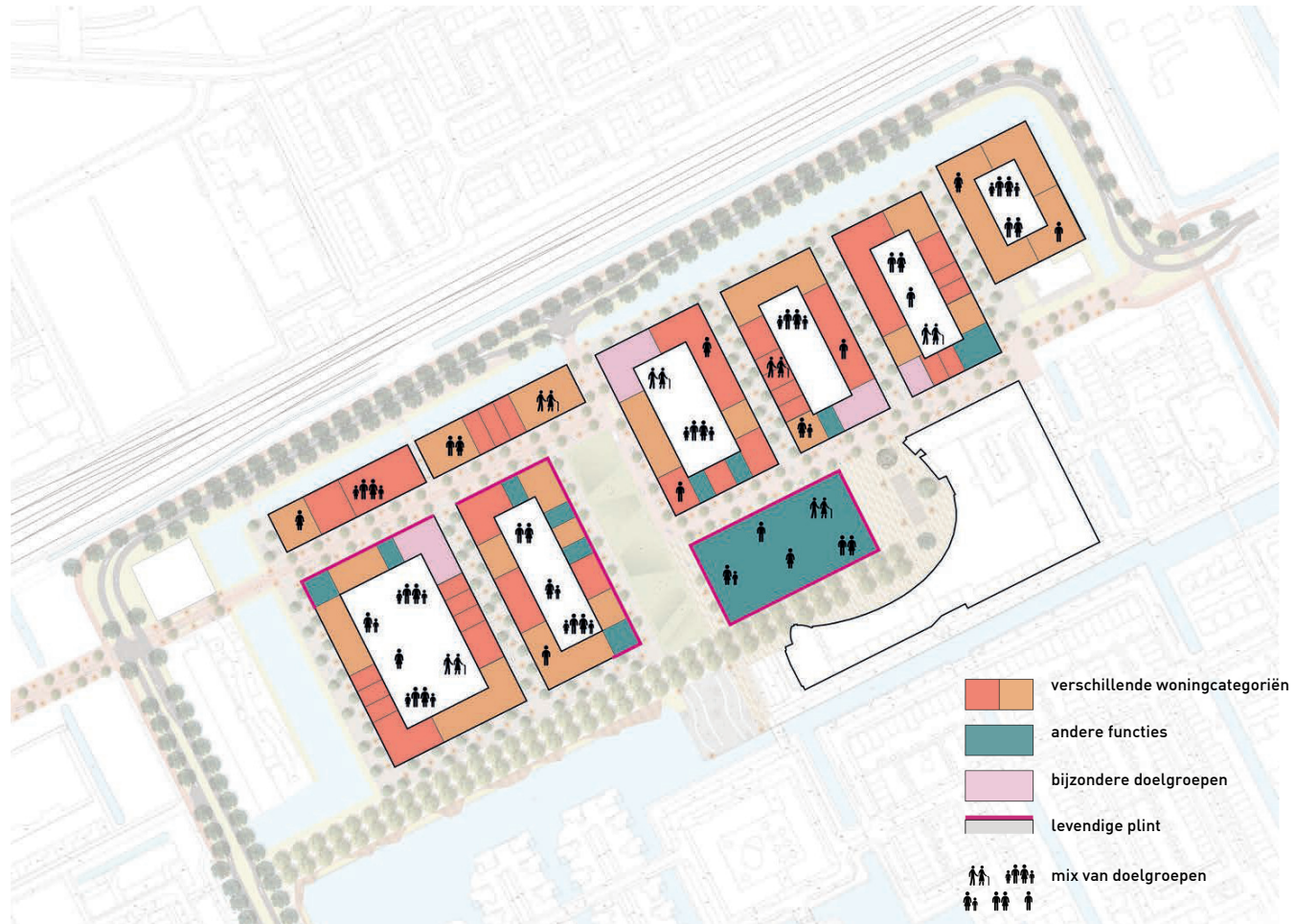
Sociale aspecten

1. Een levendige inclusieve buurt

- door diversiteit in programma en doelgroepen
 - verschillende woningcategoriën (met veel/weinig doorstroming)
 - bijzondere doelgroepen
 - andere functies (fietsenmaker, pizzeria)
- door meer programma (binnen en buiten) zodat er meer redenen zijn om de wijk te bezoeken
 - collectieve voorzieningen
 - flexwerkplekken

2. Co-creatie in bouwvelden

- door ruimte te bieden aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap
- met collectieve binnenterreinen



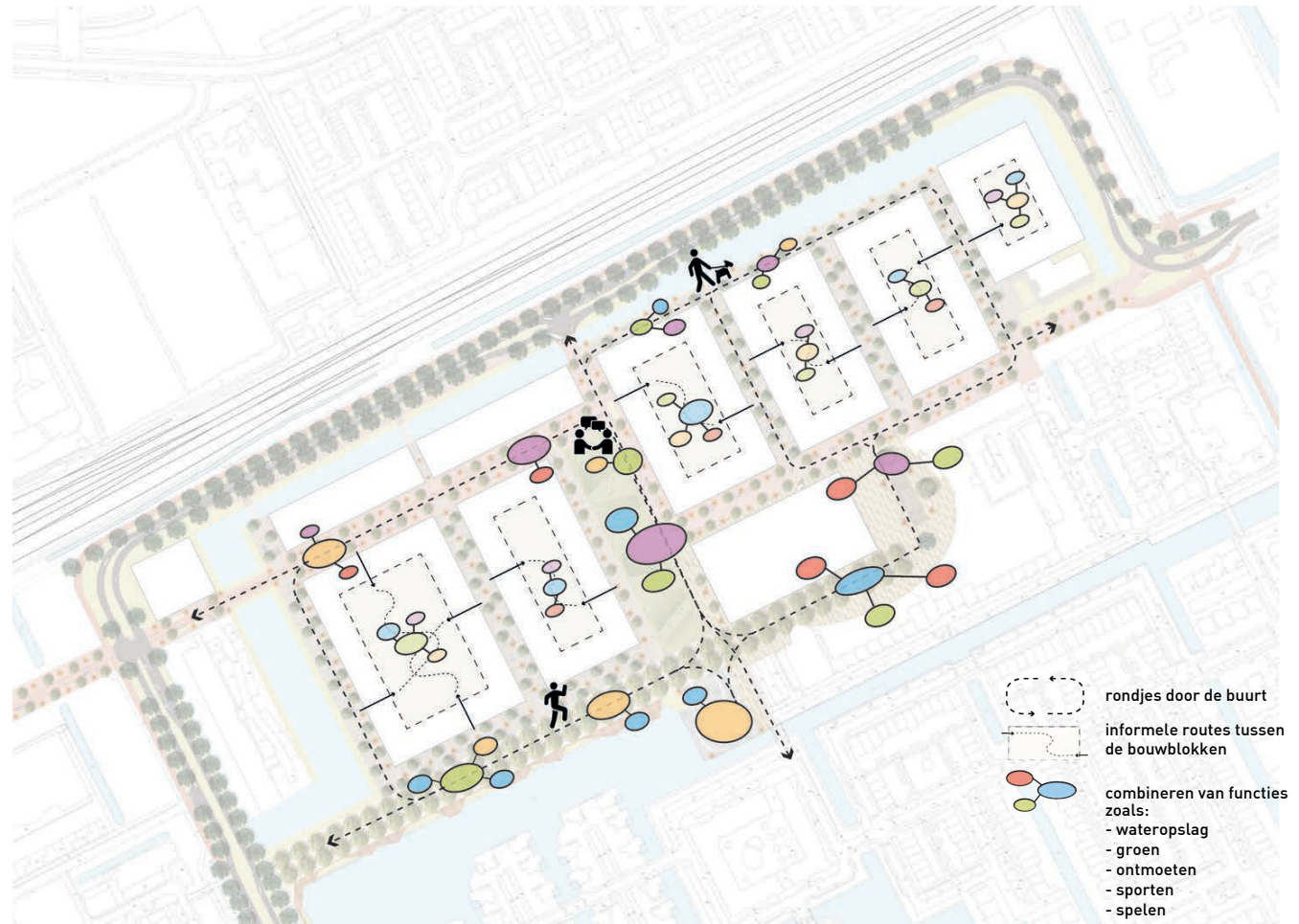
Kaartbeeld is indicatief



Sociale aspecten

3. Uitnodigen tot verblijven, spelen, bewegen en ontmoeten

- combinatie van functies in de openbare ruimte en in de collectieve binnenterreinen (bijv. urban sports + parkeren + waterberging)
- uitnodigende routes door de openbare ruimte (fietsen, wandelen) en door de collectieve binnenterreinen (lopen)



Kaartbeeld is indicatief



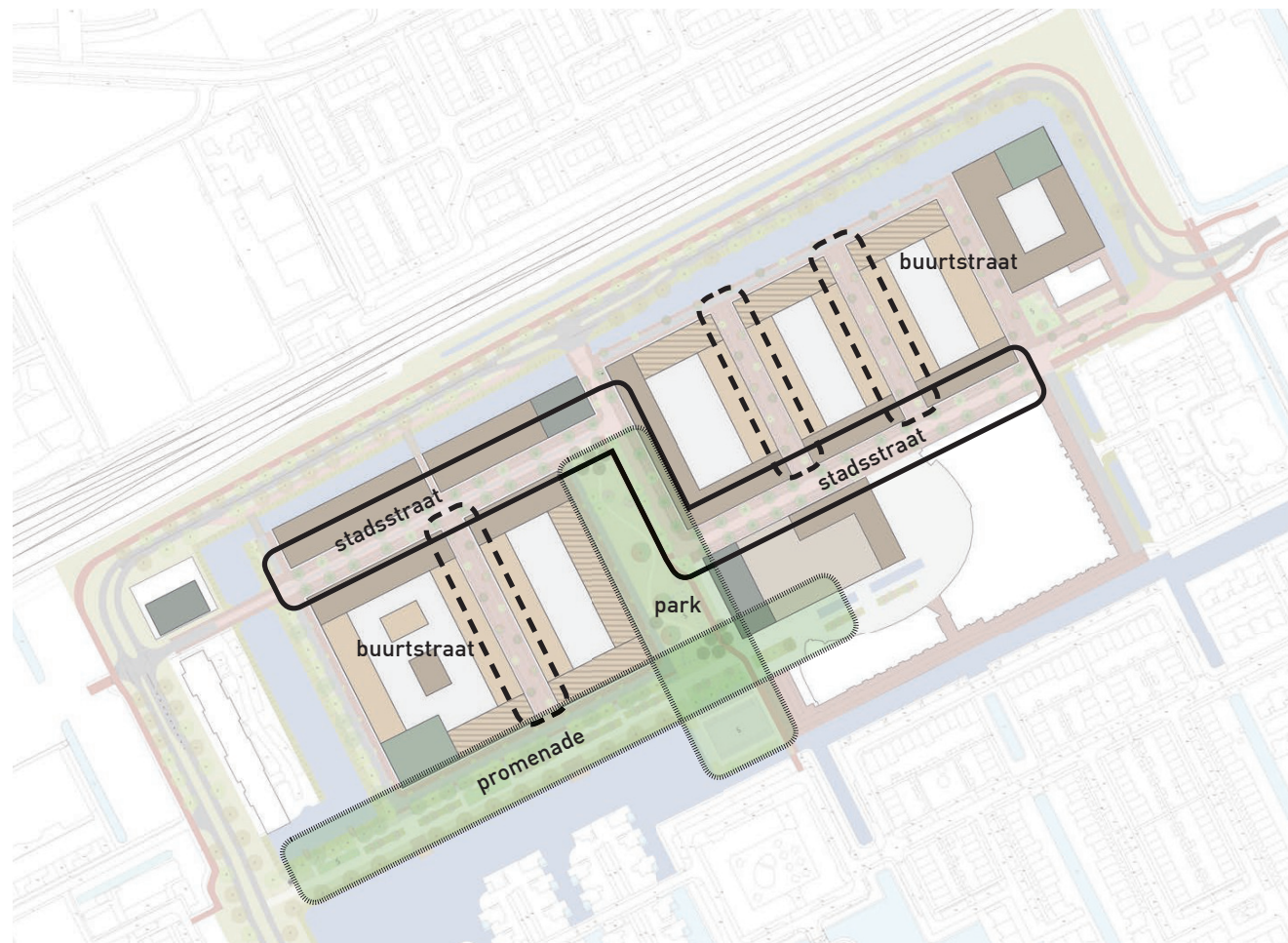
STEDENBOUWKUNDIGE- EN BEELDKWALITEITS- RICHTLIJNEN

Snellerpoort - en levendige stationsbuurt van de 21ste eeuw

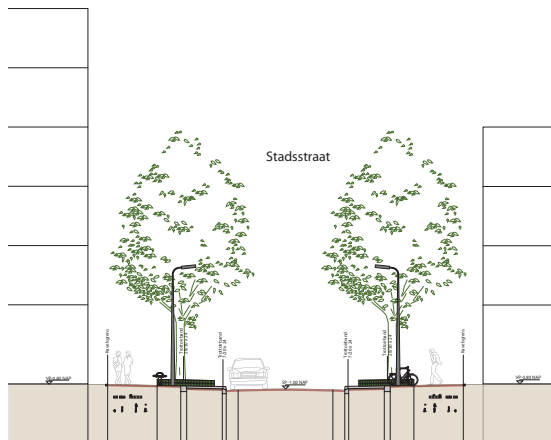
De nieuwe buurt refereert aan de 19e eeuwse stationsbuurten. Met voorname, statige en royale bebouwing aan de grote openbare ruimtes en met lagere en compacte bebouwing aan de dwarsstraten. Het gesloten bouwblok is het uitgangspunt voor de uitwerking van alle bouwvelden. Gevraagd wordt om met een eigentijdse architectuur hieraan invulling te geven. Binnen het samenhangend kader van de bouwblokken is er ruimte voor differentiatie en variatie.

Buurniveau: Regels tbv samenhang - bebouwing i.r.t. openbare ruimte

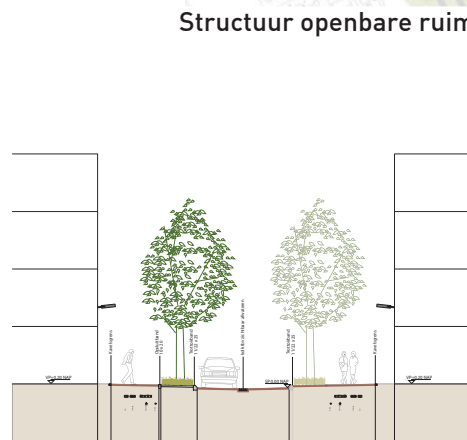
Refererend aan de opbouw van 19e eeuwse stationsbuurten. Met voorname, statige en royale bebouwing aan de grote openbare ruimtes, zoals aan de stadsstraat, het park en de promenade. En met lagere en compacte bebouwing aan de buurtstraten.



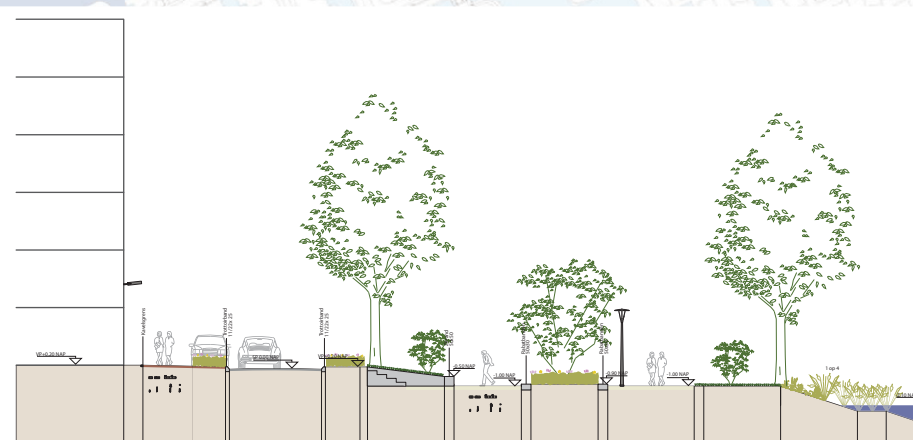
Structuur openbare ruimtes



bebouwing aan stadsstraat



bebouwing aan buurtstraat

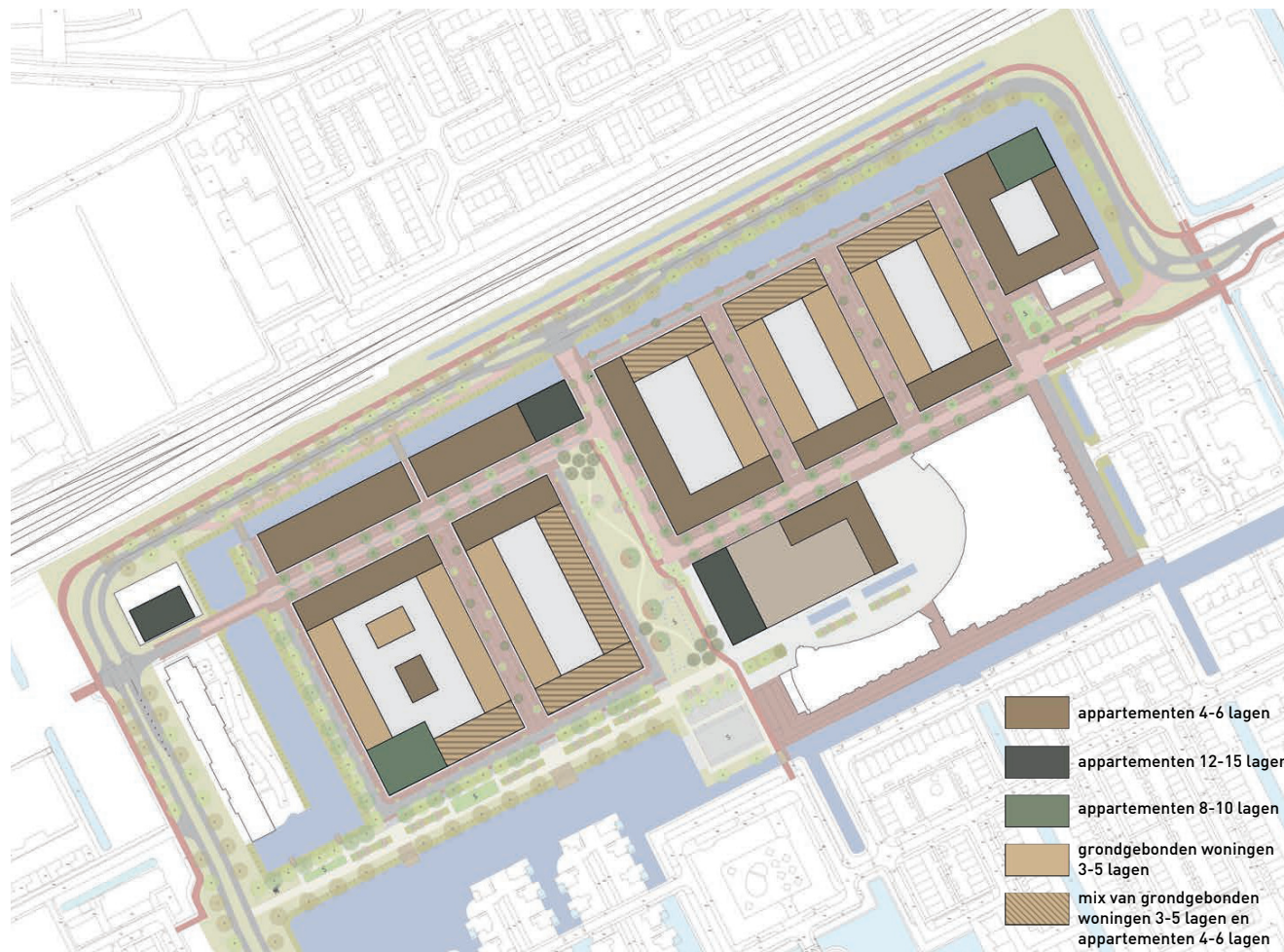


bebouwing aan promenade

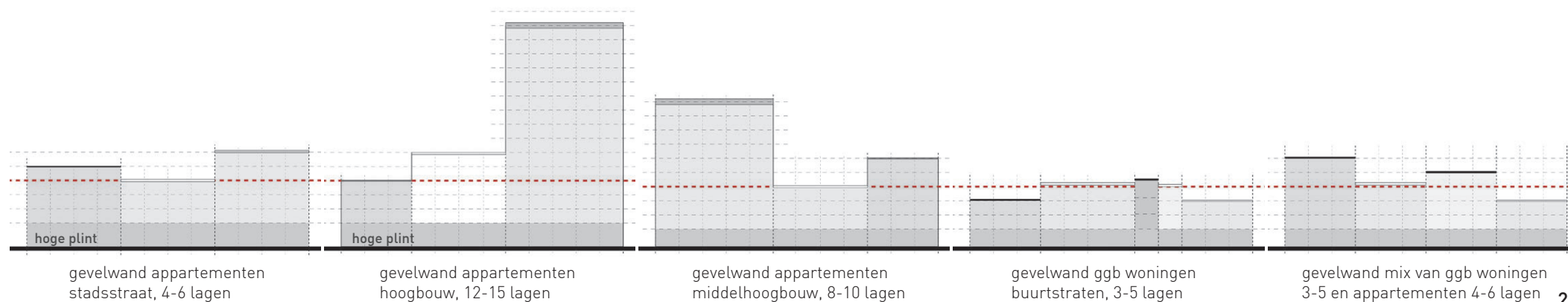
Buurtniveau: Regels tbv samenhang - woningtypologie en bouwhoogte

De basis bouwhoogte van de buurt bedraagt vier bouwlagen. Afhankelijk van de ruimte waaraan gebouwd wordt is deze hoogte te differentiëren.

- **Appartementen 4-6 lagen**
Aan de stadsstraat als doorlopende straatwand. Het betreft met name de kopse kanten van de bouwvelden; verder in de vorm van een bouwblok als noordoostelijke hoek van de buurt
- **Appartementen hoogbouw 8-10 en 12-15 lagen**
Gesitueerd aan de grote openbare ruimtes zoals het park, de promenade en het winkelplein en langs het spoor vormen zij strategische accenten
- **Grondgebonden woningen 3-5 lagen**
Deze zijn gesitueerd aan de buurtstraten
- **Mix van grondgebonden woningen 3-5 lagen en appartementen 4-6 lagen**
langs kade, promenade en westelijk parkrand



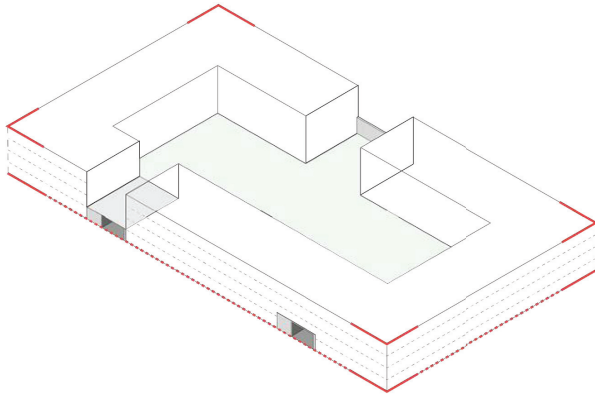
Kaartbeeld is indicatief



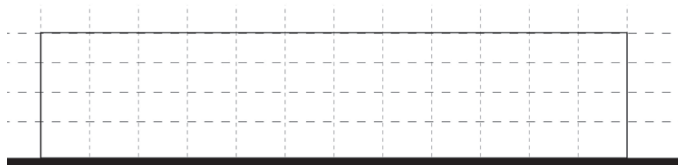
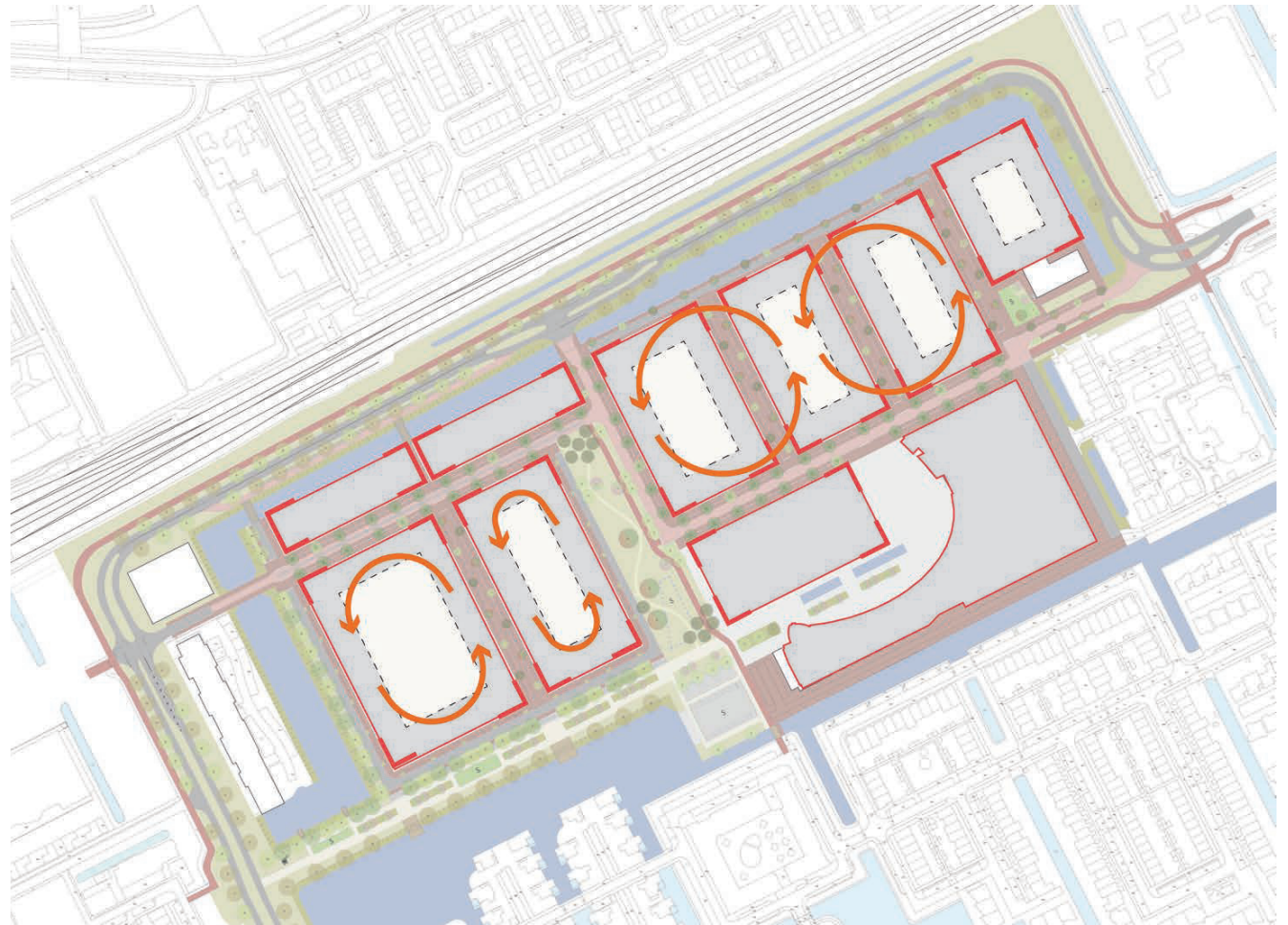
Buurtniveau: Regels tbv samenhang - binnen het bouwblok en onderling

Samenhang creëren door:

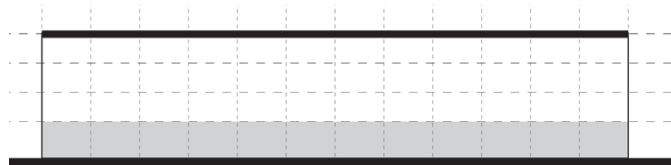
- aaneengesloten bebouwing die de rooilijn volgt
- bebouwde hoeken
- basis bouwhoogte van 4 bouwlagen
- baksteen als basismateriaal
- een klassieke opbouw van gevels in plint, middendeel en afsluiting
- verticale geleding d.m.v. staande raamopeningen



het bouwblok is gesloten, de hoeken zijn bebouwd



basis bouwhoogte 4 lagen



klassieke opbouw gevel met plint, middendeel en afsluiting

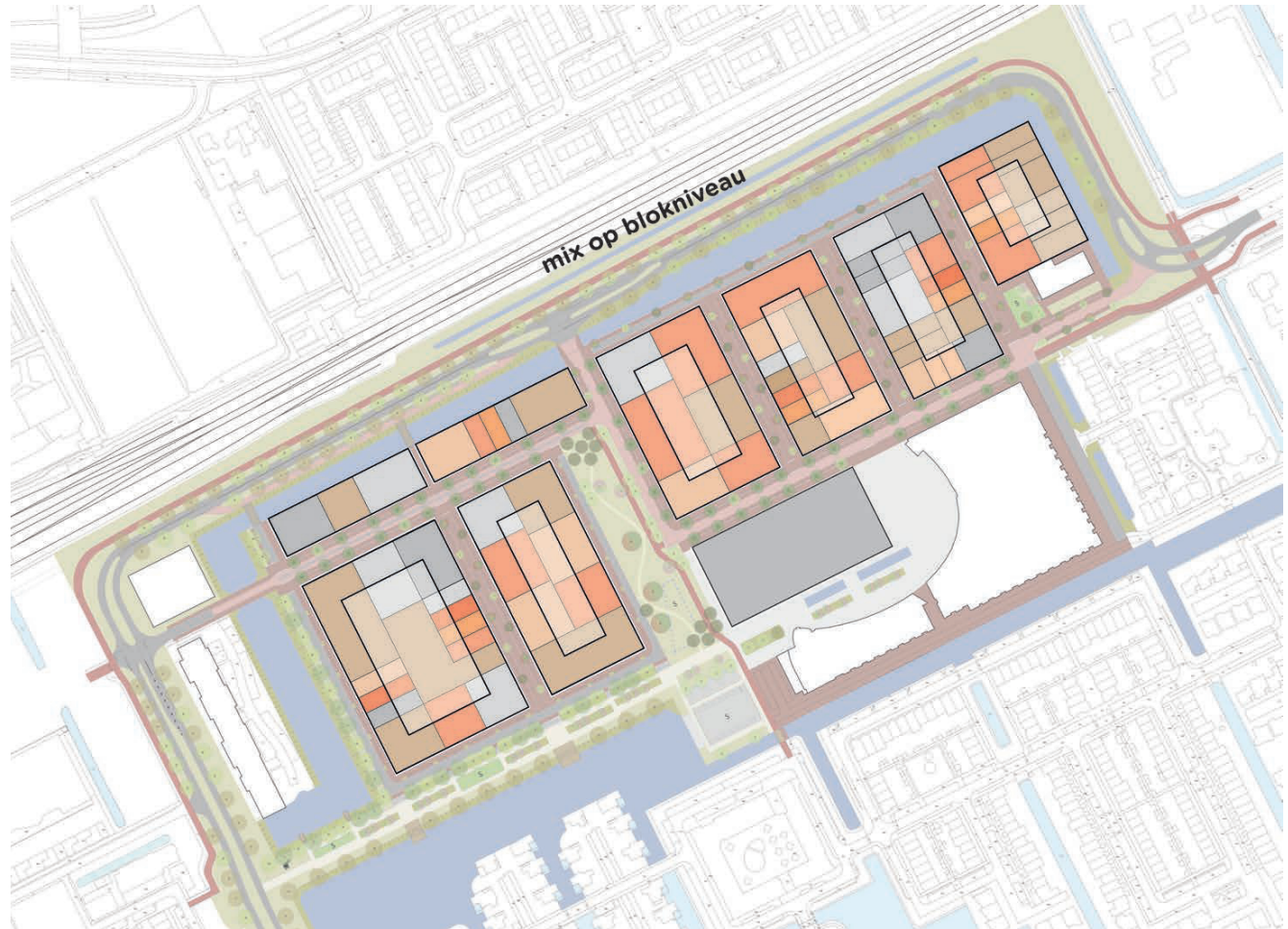


vertikale gevelgeleding door middel van staande raamopeningen

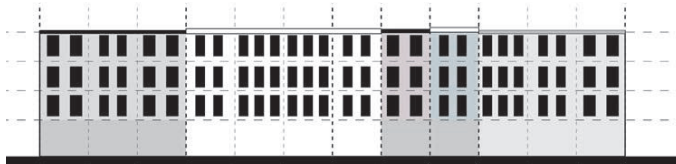
Buurtniveau: Regels tbv samenhang - in korrelgrootte en kleurgebruik

Samenhang creëren door:

- bebouwingseenheden met korrelgrootte van 3-4 beuken
- beuk appartementen gelijk of maximaal 1,5 keer beukmaat grondgebonden woningen
- particuliere opdrachtgeverschap heeft pandsgewijze uitstraling in een rij van maximaal vier tot zes woningen
- kleurverschillen in baksteen per korrel volgens kleurenpalet in de kavelpaspoorten



Kaartbeeld is indicatief



bebouwingseenheden met korrelgrootte van 3-4 beuken



korrel 3-4 beuken, Rotterdam Katendrecht



PO-kavels met korrel van één beuk

Blokniveau: Regels tbv samenhang buitenzijde bouwblok

- in korrelgrootte en kleurgebruik



Buurtstraten:

- de korrelgrootte is 3-4 beuken
- PO-kavels zijn één korrel breed en vormen een rij van vier tot zes woningen
- basis bouwhoogte is 4 lagen, incidenteel afwijken mag met één bouwlaag meer of minder (max. 30% van de woningen)
- kleurverschil in baksteen per korrel vereist

Stadsstraten en promenade:

- de korrelgrootte is 3-4 beuken
- de maximale breedte bedraagt 20 meter
- de bouwhoogte is afwisselend tussen 4 en 6 lagen
- de hoekbebouwing heeft aan beide zijden de uitstraling van een voorkant
- kleurverschil in baksteen per korrel vereist

Hoek buurtstraat/stadstraat of promenade:

- bebouwing is overhoeks ontworpen. De vanuit het straatbeeld zichtbare (hoge) gevels zijn in dezelfde stijl ontworpen



bebouwingseenheden met korrelgrootte van 3-4 beuken



hoekbebouwing met uitstraling van twee voorkanten

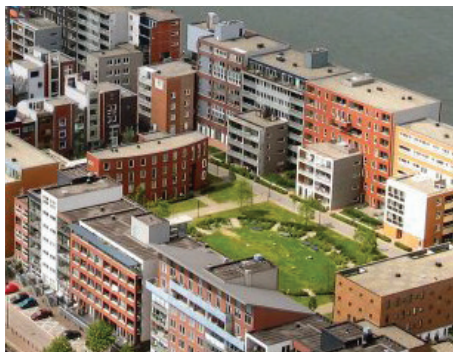
Blokniveau: Regels tbv samenhang binnenzijde bouwblok

- in korrelgrootte en in kleurgebruik



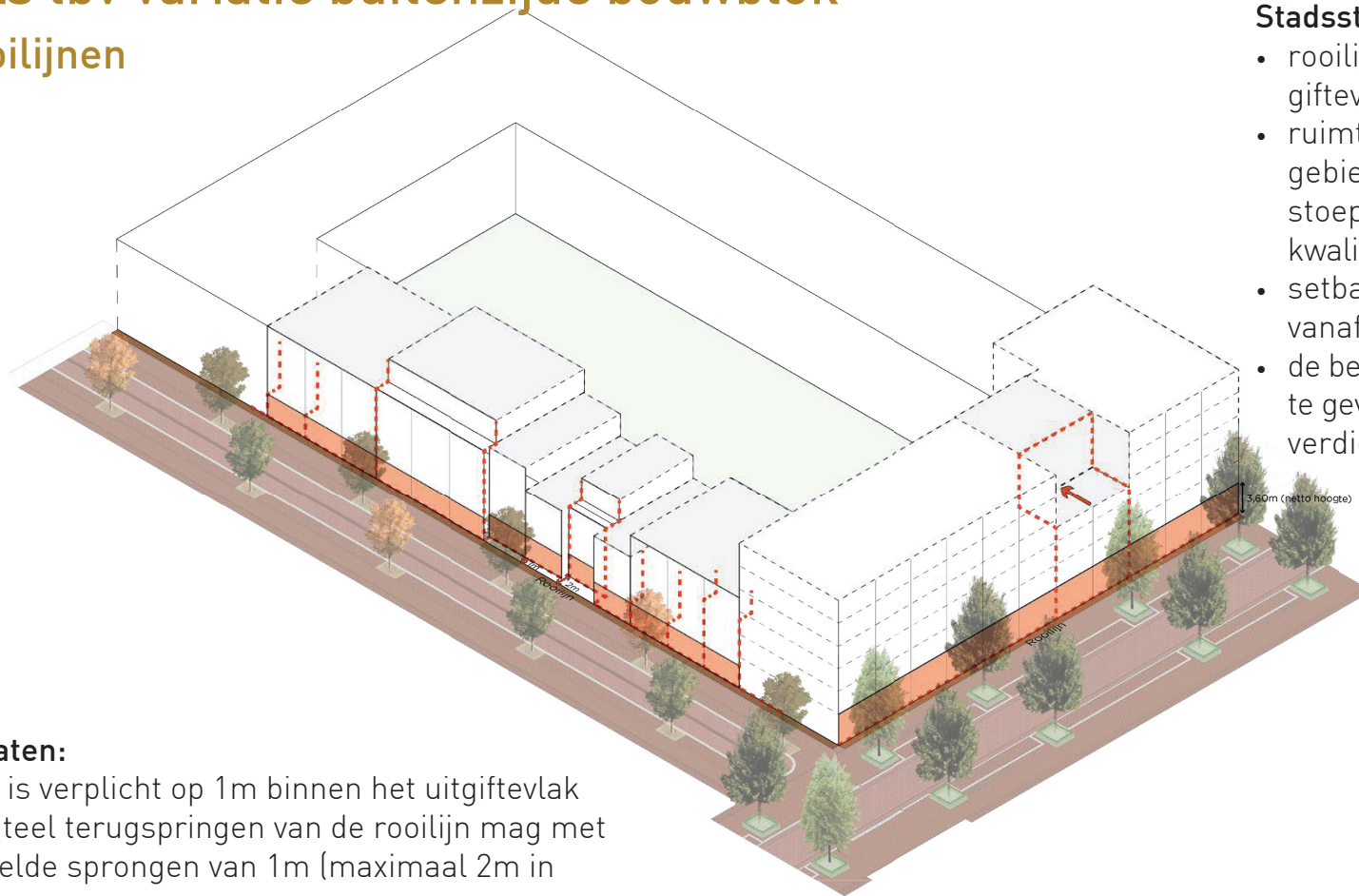
Binnenzijde:

- de korrelgrootte is gelijk aan de buitenzijde
- de bouwhoogte is gelijk aan de buitenzijde
- de kleurverschillen zijn gelijk aan de buitenzijde



binnenkanten bouwblok: afspiegeling van buitenkanten

Blokniveau: Regels tbv variatie buitenzijde bouwblok - in rooilijnen

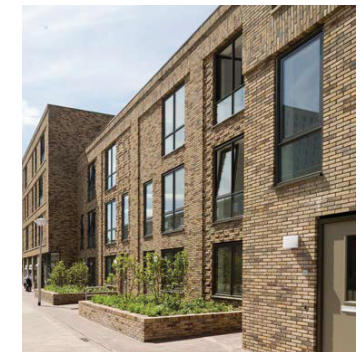


Stadsstraten en promenade:

- rooilijn is verplicht op 1m binnen het uitgiftevlak
- ruimte tussen bebouwing en openbaar gebied is vorm te geven als 'Woerdense stoep'; een overgangszone met verblijfskwaliteit, door de architect mee ontworpen
- setbacks in de bouwmassa toegestaan vanaf bouwlaag +4
- de begane grond is als levendige plint vorm te geven; hierbij wordt gestreeft naar extra verdiepingshoogte t.b.v. andere functies

Buurtstraten:

- rooilijn is verplicht op 1m binnen het uitgiftevlak
- incidenteel terugspringen van de rooilijn mag met gestaffelde sprongen van 1m (maximaal 2m in totaal)
- ruimte tussen bebouwing en openbaar gebied is vorm te geven als 'Woerdense stoep'; een overgangszone met verblijfskwaliteit, door de architect mee ontworpen
- setbacks in de bouwmassa toegestaan vanaf bouwlaag +1
- woonfunctie aan de straat is vereist ten behoeve van levendigheid



gestaffelde sprongen in de rooilijn

Aanvullende regels voor appartementen:

- een portiekontsluiting heeft de voorkeur boven een galerijontsluiting
- indien de ontsluiting via een galerij moet plaatsvinden is deze alleen aan de binnenzijde van een bouwblok toegestaan
- appartementsgebouwen liggen in principe aan de grote openbare ruimten en niet in de buurtstraten
- toegangshallen van appartementen zijn altijd aan de hoofdgevel gelegen en steken op de begane grond bij voorkeur door tot aan het binnenterrein van het bouwblok

Blokniveau: Regels tbv variatie buitenzijde bouwblok

- in verbijzonderingen architectuur



Buurtstraten:

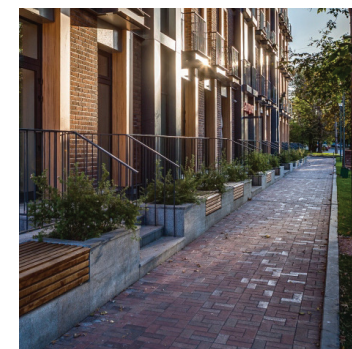
- erkers en balkons mogelijk vanaf bouwlaag +1
- erkers en balkons mogen maximaal 1 m uitsteken
- hekken en doorgangen naar binnenterreinen over één bouwlaag dimensioneren
- op de Woerdense stoep zijn gebouwde overgangen zoals plantenbak, trappen of bordes mogelijk
- ondergeschikte bouwdelen mogen een afwijkend materiaalgebruik krijgen om het beeld te verrijken

Stadsstraten:

- hoeken accentueren voor uitnodigend karakter
- erkers en balkons mogelijk vanaf bouwlaag +1
- erkers/balkons max. 1m laten uitsteken
- zijgevels langs openbaar gebied als voor-gevel vormgeven
- hekken en doorgangen naar binnenterreinen over 2 bouwlagen dimensioneren
- op de Woerdense stoep zijn gebouwde overgangen zoals trap of bordes mogelijk



variatie door erkers, balkons en overgangen privé-openbaar



overgangszone privé-openbaar: Woerdense stoep rondom de bouwblokken

Blokniveau:

Regels tbv variatie buitenzijde bouwblok

- in toepassingen van groen voor een natuurinclusieve buurt

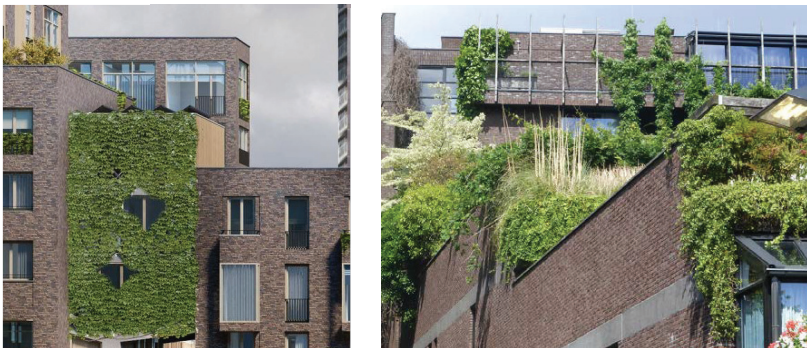


Stadsstraten:

- toepassen biodiverse daktuinen en balkons
- zoveel mogelijk zichtbaar maken vanaf straatniveau
- voorzien van bouwkundige voorzieningen en detaillering (nestkasten, ruimte voor insecten, etc.)

Buurtstraten:

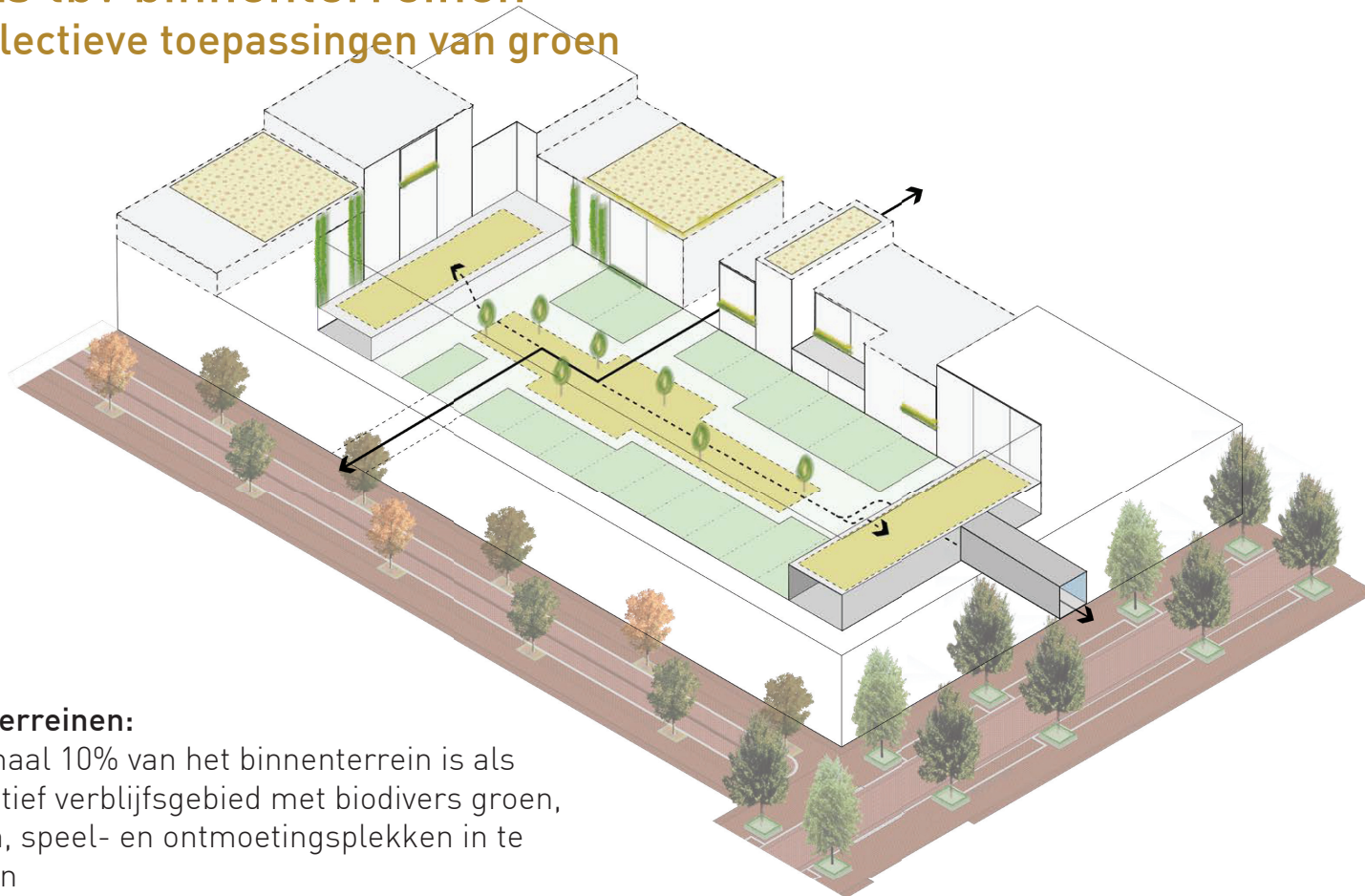
- toepassen biodiverse geveltuinen en groene gevels
- toepassen biodiverse daktuinen en balkons
- zoveel mogelijk zichtbaar maken vanaf straatniveau
- voorzien van bouwkundige voorzieningen en detaillering (nestkasten, ruimte voor insecten, etc.)



groene gevels en terrassen benodigen voorzieningen

Blokniveau: Regels tbv binnenterreinen

- in collectieve toepassingen van groen



Binnenterreinen:

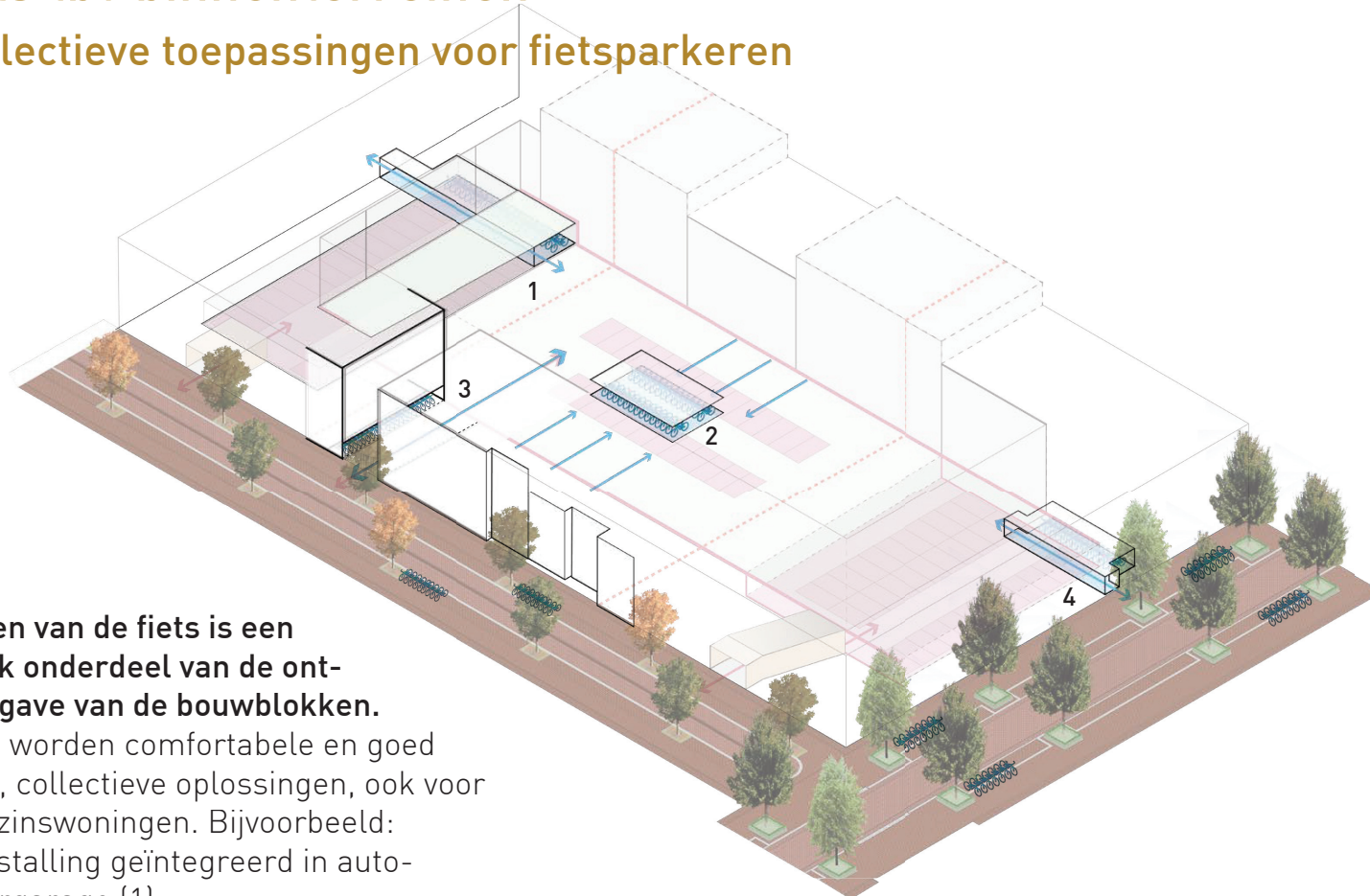
- minimaal 10% van het binnenterrein is als collectief verblijfsgebied met biodivers groen, paden, speel- en ontmoetingsplekken in te richten
- op de particuliere binnenterreinen is aandacht voor voetgangersroutes, die de buurtstraten met elkaar verbinden
- multifunctionele plekken of dubbel grondgebruik toepassen door het combineren van functies (bijv. spelen, waterbergen en parkeren)



binnenterreinen bieden (ook) collectieve voorzieningen voor blokbewoners

Blokniveau: Regels tbv binnenterreinen

- in collectieve toepassingen voor fietsparkeren



Het stallen van de fiets is een belangrijk onderdeel van de ontwikkelopgave van de bouwblokken.

Gevraagd worden comfortabele en goed zichtbare, collectieve oplossingen, ook voor de eengezinswoningen. Bijvoorbeeld:

- fietsenstalling geïntegreerd in auto-parkeergarage (1)
- overdekte stalling op binnenterrein (2)
- beschutte stalling i.c.m. voetgangersdoorgang binnenterrein (3)
- collectieve stalling gekoppeld aan entreehal appartementen (4)

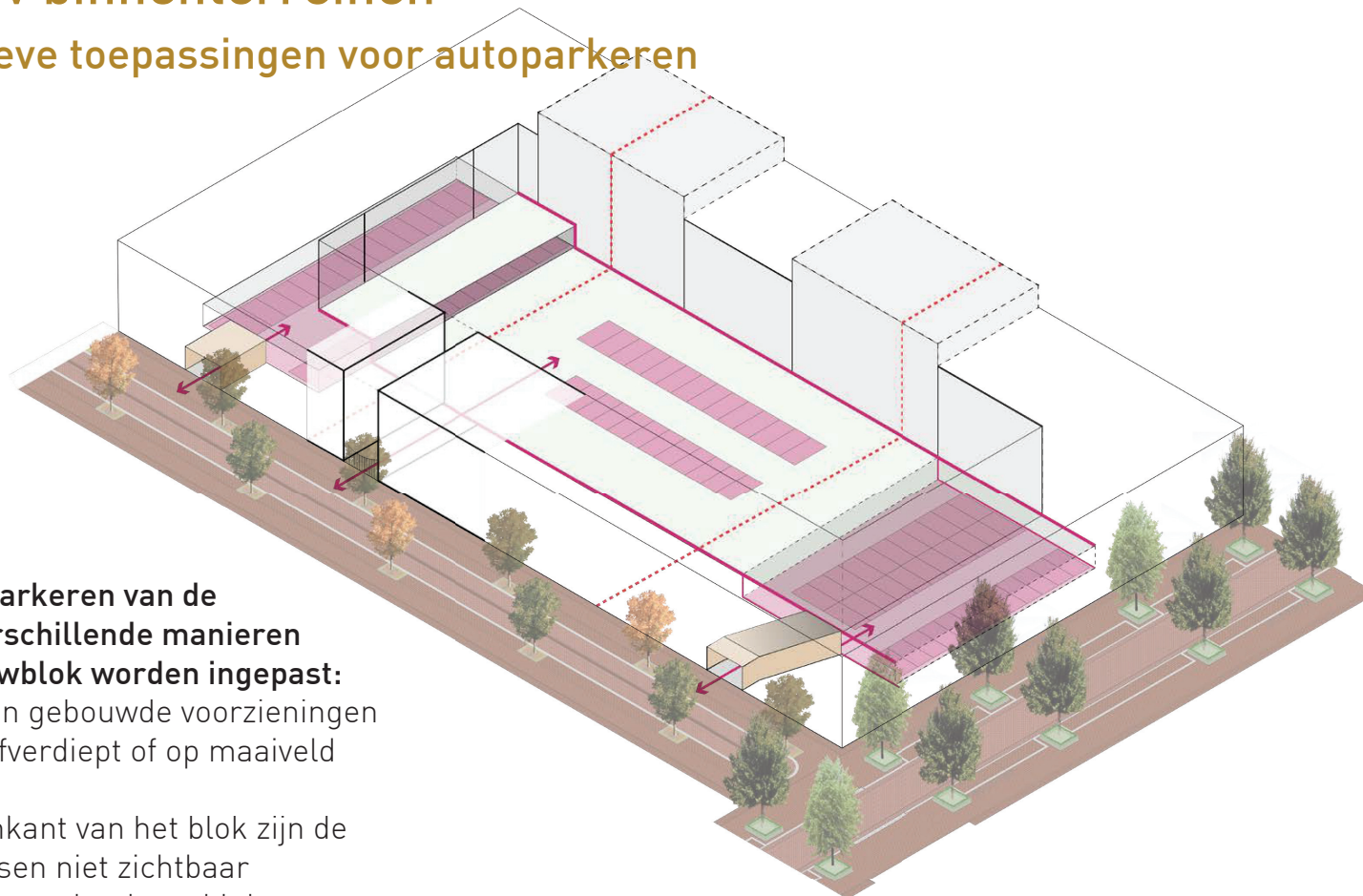
Daarnaast worden voorzieningen in de openbare ruimte getroffen voor fietsen van bezoekers ('fietsnietjes').



stallen van fietsen dient gebruikersvriendelijk te worden aangeboden

Blokniveau: Regels tbv binnenterreinen

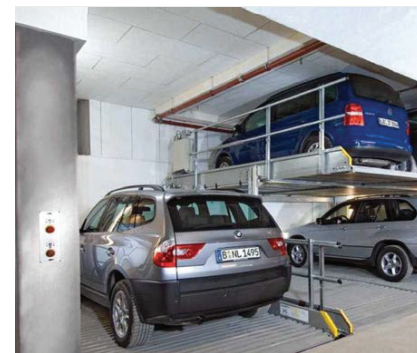
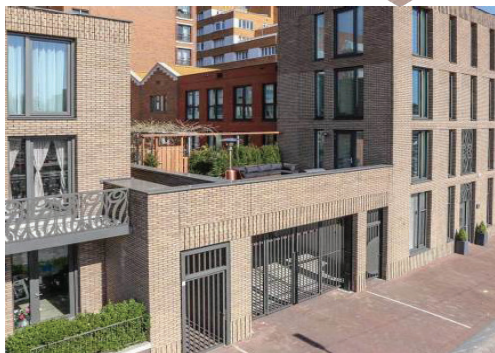
- in collectieve toepassingen voor autoparkeren



Het collectief parkeren van de auto kan op verschillende manieren binnen het bouwblok worden ingepast:

- in de vorm van gebouwde voorzieningen (verdiept, halfverdiept of op maaiveld niveau)
- aan de buitenkant van het blok zijn de parkeerplaatsen niet zichtbaar
- in het midden van het bouwblok

Om rijbewegingen in de buurtstraten te minimaliseren zijn de inritten voor de auto's dichtbij de hoeken van het bouwblok te situeren. Altijd is er sprake van een opstelplaats binnen de rooilijn van het bouwblok. Hekken bij inritten worden 5 tot 6 meter achter de rooilijn geplaatst.



autoparkeren vraagt om zorgvuldige inpassing in de bouwblokken

Benaming bouwvelden t.b.v. op te stellen Kavelkompassen

