

Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 28 januari 2020

Portefeuillehouder(s) : Wethouder De Weger

Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ordening

Contactpersoon : M. van Heck

Tel.nr. : 8541

E-mailadres : heck.m@woerden.nl

Onderwerp:

De Voortuin van Woerden
Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan & Inrichtingsplan januari 2020

Kennisnemen van:

Het Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan & Inrichtingsplan voor het project “De Voortuin van Woerden” van januari 2020

Inleiding:

Op 29 augustus 2016 is er door Elektro Internationaal en Van der Woude auto's B.V. een haalbaarheidsverzoek ingediend voor de strook langs de A12. Deze strook ligt voor de Jumbo tot en met QBtec aan de Middellandse Zee. Aanleiding hiervoor is dat beide bedrijven uit hun jasje groeien en verdeeld zijn over meerdere panden waardoor de bedrijfsvoering inefficiënt is.

In maart 2017 hebben de 2 partijen samen met QBtec de grond ook daadwerkelijk gekocht.

De bedoeling is dat Elektro Internationaal en Van der Woude hun bedrijf gaan verplaatsen naar de strook. QBtec zal gaan uitbreiden. Daarnaast is er ruimte voor 3 andere bedrijven. Zoals het er nu uit ziet zal ook Severs, Van Hoogendoorn (Sanitair) en Promatrix gaan uitbreiden c.q. verplaatsen naar de strook.

Als basis voor het bestemmingsplan is er een Stedenbouwkundig Plan opgesteld met daarbij een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.



Kernboodschap:

Op 13 december 2018 is er aan de raad een presentatie gegeven van het project. Vlak daarvoor (5 december 2018) had Gedeputeerde Staten besloten om een gewijzigd voorstel ten aanzien van de 2^e partiele herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening naar de Provinciale Staten te sturen. De wijziging hield in om uitbreidingen van bedrijventerreinen uit deze herziening te laten. De reden hiervoor was dat er een passende beoordeling als bedoeld in de Wet natuurbescherming had moeten plaatsvinden.

Hierdoor is er vertraging opgetreden waardoor u nu pas weer geïnformeerd wordt. Inmiddels is er ook door de Raad van State een streep gezet door Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Ten aanzien van de presentatie van 13 december zijn er een paar wijzigingen te weten:

- Het hele plan wordt gasloos
- Afgelopen jaar werd bekend dat ook Van Hoogendoorn Installatie Sanitair en Promatrix ook in het plan komen. Hierdoor zijn er ook stedenbouwkundige aanpassingen gedaan. (Op 13 december zou alleen QBtec op het linker eiland komen nu komen daar QBtec, Van Hoogendoorn en Promatrix)

Het Stedenbouwkundige Plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is inmiddels goedgekeurd door de Welstandscommissie. Er is een kwaliteitscommissie aangesteld die de kwaliteit zal bewaken. Deze bestaat uit de gemeentelijke stedenbouwkundige, de stedenbouwkundige die het plan heeft opgesteld en 2 gedelegeerde vanuit de welstandscommissie. Het inrichtingsplan vormt de basis voor het nog op te stellen landschapsplan.

Financiën:

Met de initiatiefnemers is een intentieovereenkomst getekend en zal ook een anterieure overeenkomst worden getekend. Hierdoor worden alle kosten door hen betaald.

Vervolg:

Voor 15 februari zal het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor de inspraak en vooroverleg. Dit voorontwerp wordt door de provincie meegenomen in de door hun vast te stellen Omgevingsvisie in december 2020 (opvolger van de Provinciale Structuurvisie en Verordening). Uit de Aeriusberekeningen moet dan blijken dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor stikstof in de Natura 2000 gebieden.

In het 2^e kwartaal van 2020 zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd

In het 4^e kwartaal van 2020 zal het definitief bestemmingsplan aan u ter vaststelling worden aangeboden. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen de eerste omgevingsvergunningen worden verleend. De verwachting is dat er dan in 2021 gestart kan worden met de bouw.

Bijlagen:

Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan & Inrichtingsplan januari 2020 (Corsa 19.092403)

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



De voortuinen van wouderden

Definitief Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan & Inrichtingsplan - januari 2020 - v2



Koningin Wilhelminaplein 29
1062 HJ Amsterdam
P.O. Box 967
1000 AZ Amsterdam

T +31 (0)20 421 24 22
E amsterdam@inbo.com
I www.inbo.com

datum 6 januari 2020
referentie Inbo 11627
referentie Royal HaskoningDHV BF5853
auteur (Inbo)
bijdragen (Inbo)
STONE Real Estate
Archer Advies

Elektro Internationaal

Van der Woude auto's

QBTEC

Samenvatting					
Aanleiding en locatie	4				111
Meerwaarde voor Woerden	4				112
Samenwerking en afstemming	5				116
Stedenbouwkundig plan	5				120
Duurzaamheid	6				124
Beeldkwaliteitsplan	7				128
Inrichtingsplan terreinen	7				132
Inrichtingsplan buitenruimte	7				
1. Inleiding	9				137
1.1 Voortuin van Woerden	9				
1.2 Representatieve bedrijvenzone	11				
1.3 Samen ondernemen	13				
1.4 Werkwijze	15				
2. Bedrijfsprofielen	16				
2.1 Elektro Internationaal	17				
2.2 Van der Woude auto's	19				
2.3 QBTEC	21				
2.4 Hans Severs	23				
2.5 Promatrix	25				
2.6 Hoogendoorn	27				
3. Achtergrond	29				
3.1 Locatie	29				
3.2 Beeld en huidig gebruik	30				
3.3 Historie en landschap	31				
3.4 Eerdere plannen	34				
3.5 Provinciale structuurvisie	36				
3.6 Gemeentelijke structuurvisie	39				
3.7 Landschapsplan Rijkswaterstaat	41				
4. Stedenbouwkundig plan	43				
4.1 Voortuin met paviljoens	43				
4.2 Ontwerp aanzichten	45				
4.3 Uitgangspunten en restricties	49				
4.4 Water	51				
4.5 Kavels	56				
4.6 Bedrijfsbestemming	57				
4.7 Bouwenveloppen	58				
4.8 Vloeroppervlak	59				
4.9 Bouwhoogtes en accenten	60				
4.10 Ontwerp bouwvolumes	62				
4.11 Verkeer en auto- en fietsparkeren	65				
4.12 Bestemmingsplan	68				
5. Duurzaamheid	71				
5.1 Duurzaamheid	71				
5.2 Duurzame mobiliteit	75				
5.3 Daken	76				
5.4 Inclusiviteit	77				
5.5 Herstructureringsplan bestaande terrein	78				
6. Beeldkwaliteitsplan	81				
6.1 Samenhangende signatuur	81				
6.2 Heldere, herkenbare volumes	83				
6.3 Entree en voorzieningen	94				
6.4 Gevels	99				
6.5 Reclame, verlichting en duurzaamheid	105				
6.6 Binnentuin	107				
7. Inrichtingsplan terreinen					
7.1 QBTEC	43				
7.2 Hoogendoorn	45				
7.3 Promatrix	49				
7.4 Hans Severs	51				
7.5 Elektro Internationaal	56				
7.6 vd Woude	57				
8. Inrichtingsplan buitenruimte					
8.1 Stadia van het natuurlijke landschap	60				
8.2 Componenten	62				
8.3 Ontwerpprincipe	65				
8.4 Elementen	68				
8.5 Maaielhooften	71				
8.6 Watersysteem	71				
8.7 Beplanting	75				
8.8 Aanplant en beheer	76				



Scimenvesting

Aanleiding en locatie

Drie initiatiefnemers, zes bedrijven

Drie lokale ondernemingen uit Woerden - Elektro International, van der Woude auto's en QBTEC, - ontwikkelen De Voortuin van Woerden tot een representatieve bedrijvenczone. De drie bedrijven hebben nieuwbouw nodig voor de toekomst. In het plan zijn er ook nog drie percelen voor andere Woerdense bedrijven. Hier komen de bedrijven Hans Severs, Promatrix en Hoogendoorn.

Doordat in deze fase de eindgebruikers al bekend zijn is het mogelijk een plan op maat te maken en al in de voorfase de kansen en potenties van onderlinge samenwerking te benutten.

De zes bedrijven die zich gaan vestigen in de Voortuin zijn allemaal betrokken eigenaars-gebruikers die bewust kiezen voor een vestiging in de Voortuin vanwege binding met de lokale gemeenschap.

Meer informatie over de bedrijven is te vinden in Hoofdstuk 2 Bedrijfsprofielen op pagina 16.

Locatie

De Voortuin van Woerden is een strook van circa 10 hectare tussen bedrijventerrein Polanen en de snelweg A12. De drie bedrijven ontwikkelen zeven hectare en drie hectare is beoogd voor een hotel. Het betreft een zichtlocatie aan de snelweg A12 bij de entree van Woerden. Ontwikkeling van deze zone tot werkgebied is al voorzien in de jaren negentig maar tot nu toe nog niet van de grond gekomen.

Meer informatie over de locatie is te vinden in Hoofdstuk 3 Achtergrond op pagina 29.

Meerwaarde voor Woerden

Realisatie van de Voortuin van Woerden verbetert de uitstraling van Woerden en versterkt de lokale economie.

Ruimtelijke kwaliteit

Met dit plan wordt de Voortuin van Woerden een representatieve entree van de stad. Het ontwerp maakt de verbinding tussen het landschappelijke karakter van het groene hart aan de ene kant en de lokale kwaliteit van Woerden en Snel en Polanen aan de andere kant.

Lokale economie

Met deze ontwikkeling wordt de entree van Woerden aan de snelweg A12 dadelijk gevormd door lokale bedrijven. Het plan leidt tot groeiende werkgelegenheid en een versterking van de lokale economie.

Gemeenschap

Ontwikkeling van het gebied vergroot de kansen van de bedrijven om bij te dragen aan de lokale gemeenschap door ondermeer het aanbieden van banen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Samenwerking en afstemming

De initiatiefnemers en de gemeente Woerden hebben nauw samengewerkt bij het opstellen van dit plan. Het plan is daarnaast besproken met stakeholders waaronder Rijkswaterstaat, de Gasunie (ivm. gasleiding in het gebied), het Hoogheemraadschap, Stichting Landgoed Linschoten en Stichting Hugo Kotestein. Het plan is afgestemd met gemeentelijk en provinciaal beleid.

Stedenbouwkundig plan

Dit is een definitief stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan voor de Voortuin is gebaseerd op dit plan, en de in dit plan omschreven eisen voor ontwerp en beeldkwaliteit gelden voor de ontwikkeling van dit gebied. Aansluitend aan het vaststellen van het bestemmingsplan maken de bedrijven een start met het architectonisch ontwerp van de panden en het definitieve inrichtingsplan voor de locatie.

Meer informatie over de werkwijze is te vinden in paragraaf 1.4 Werkwijze op pagina 15.

Stedenbouwkundig plan

De Voortuin van Woerden wordt de begrenzing van het bedrijventerrein Potanen, de entree van Woerden en gaat de overgang markeren van een waardevolle landschappelijke zone naar het stedelijke gebied van Woerden.

Twee eilanden, auto's uit beeld

Het plan voorziet in twee eilanden met op elk eiland drie gebouwen. Op het gehele terrein worden auto's uit beeld gehouden naar de snelweg A12 toe. Het groen, water en de gebouwen bepalen het beeld vanaf de snelweg.

De Voortuin

Langs de snelweg wordt de historische landschappelijke structuur hersteld. Dit wordt de Voortuin genoemd. Er komt een natuurlijk plas-dras landschap met een brede watergang, natuurvriendelijke oevers en bloemrijk en drassig grasland. Op deze grond aan de buitenzijde van de bebouwing is geen parkeren, opslag of reclame op de grond toegestaan.

Paviljoens

De zes gebouwen steken als losse paviljoens het landschap in. Elk gebouw krijgt een eenvoudige, heldere vorm. Het materiaalgebruik wordt natuurlijk, reclame-uitingen ingetogen. Gevels hebben aan de zichtzijden tenminste 50% transparant glas, een verticale geleiding en een rustige, homogene uitstraling.

De Binnentuin

Aan de zijde van de Middellandse Zee krijgen de bedrijven een representatieve entree. Dit wordt de binnentuin. Parkeren vindt plaats aan de zijde van de Middellandse Zee, uit het zicht van de snelweg A12.

Beheer en onderhoud

De eigenaren van de bedrijven zullen samen een consortium of vereniging van eigenaren oprichten dat zorg zal dragen voor beheer en onderhoud van het landschappelijke deel van de Voortuin aan de hand van een beheerplan. Het beheerplan wordt afgestemd met de gemeente, Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat.

Regels bestemmingsplan

In dit stedenbouwkundig plan zijn contouren of enveloppen opgenomen voor de maximale begrenzing van bedrijfsterreinen, bebouwing en verhard oppervlak. Ook zijn er contouren voor groen en water gedefinieerd. De bouwenvelopen omschrijven ook bouwhoogtes. Deze contouren zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft ook een maximaal vloeroppervlak per gebouw aan.

Parkeren

Parkeren voor werknemers en bezoekers geschiedt op eigen terrein of binnen het gebouw half verdiept onder de grond of op het dak. Parkeren op het dak en hellingsbanen blijven uit zicht van de omgeving. Parkeernormen worden gehanteerd conform afspraken met de gemeente. Voor de ontwikkeling van de Voortuin worden er geen parkeerplaatsen toegevoegd in de openbare ruimte buiten het plan.

Meer informatie over het stedenbouwkundig plan is te vinden in Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundig plan op pagina 43.

Duurzaamheid

De Voortuin van Woerden heeft grote duurzaamheidsambities. Doelstelling is om van de Voortuin van Woerden een van de meest duurzame bedrijvzones te maken. De volgende maatregelen worden daarvoor beoogd.

Producten en materialisatie

De materialen die worden gebruikt voor de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte zijn waar mogelijk circulair en gewonnen uit hernieuwbare of gerecyclede producten (met bijvoorbeeld een materialenpaspoort).

Energie

Het streven is om het gebied als geheel tenminste energieneutraal te maken (gebouwen, terrein en bedrijfsvoering). Een energiepositieve ontwikkeling lijkt niet waarschijnlijk vanwege de verwachte hoge energiebehoefte van enkele bedrijfsprocessen. Voor het plan als geheel wordt een energieplan opgesteld zodat kansen voor onderlinge energiewisseling benut kunnen worden. Alle bedrijven worden gasloos gebouwd.

Klimaatbestendigheid

Bij de inrichting van het gebied wordt aandacht gegeven aan hittestress (water, lichte kleuren en schaduw). Bijvoorbeeld door groene daken toe te passen of parkeerplaatsen op de daken af te schermen met zonnepanelen.

Bodem, water, biodiversiteit en landschap

De bestaande bodem in het gebied wordt waar mogelijk benut en behouden. Het water dat het gebied binnenkomt (met name hemelwater) wordt in het gebied gebufferd en vertraagd afgevoerd naar de omliggende watergangen. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt verbeterd door de filterende werking van de bodem, rietkragen en waterplanten. Op de terreinen wordt veel groen, halfverharding en waterdoorlatende verharding toegepast. Verlichting van gevels en terreinen wordt zodanig uitgevoerd dat de lichtvervuiling beperkt blijft. Bij de inrichting van het gebied wordt gebruik gemaakt van onder andere inheemse beplanting, wordt natuurontwikkeling gestimuleerd en de biodiversiteit wordt bevorderd.

Gezondheid

De gezondheid van gebruikers wordt gestimuleerd door een goede compartimentering van bedrijfsgebouwen en de verwijdering van luchtverontreiniging (ventilatie, groen binnenmilieu, luchtzuivering). Het gebied nodigt uit voor een ontspannende wandeling in het groen tijdens de lunch voor de eigen werknemers. Groene daken dragen bij aan de zuivering van de lucht.

Inclusiviteit

Inclusiviteit wordt onder andere bereikt door alle gebouwen goed toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers en mindervaliden. De Voortuin van

Woerden zal daarnaast werkgelegenheid bieden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Enkele van de zes bedrijven hebben nu al mensen in dienst die voorheen een afstand hadden tot de arbeidsmarkt. In de Voortuin zal dit beleid worden doorgezet en versterkt, onder meer door extra aandacht voor training, opleiding en begeleiding.

Meer informatie over duurzaamheid en inclusiviteit van de ontwikkeling is te vinden in paragraaf 5.1 Duurzaamheid op pagina 71.

Beeldkwaliteitsplan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit zes gebouwen. Deze gebouwen vormen samen een familie waarbinnen de gebouwen een eigen identiteit hebben. Per eiland worden de gebouwen in het bijzonder op elkaar afgestemd. Om dit te bereiken geeft het beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor de volumes, gevels en inrichting van de gebouwen. Aanvullend zullen de bedrijven bij de uitwerking de ontwerpen afstemmen met elkaar.

Alles in één volume

Elk gebouw krijgt één heldere en te herkennen hoofdvorm. Losse onderdelen zoals kantoren, opslagruimtes, fietsenstallingen en dergelijke worden opgenomen in het hoofdvolume. Technische ruimtes, opslag en hellingbanen worden uit beeld gehouden.

Gevels

De gebouwen worden alzijdig. Elk gebouw heeft één herkenbare gevelcompositie die rondom doortloopt

langs alle zijden van het gebouw. Gevelopeningen, entrees en toegang voor expeditie en parkeren vallen onder dezelfde familie of compositie. Een afwijkend of blind vlak in een (zij-)gevel dat zo groot is dat deze niet meer bij dezelfde familie hoort, is niet toegestaan.

Aanzichten of gevels zijn in hoofdzaak orthogonaal met een horizontale daklijst. De gevels krijgen veel glas. Om instraling door te zon te verminderen en hiermee het binnenklimaat op een natuurlijke wijze te reguleren is het wenselijk om overstekken toe te passen of te werken met dieptewerking in de gevel.

Meer informatie over het beeldkwaliteitsplan is te vinden in Hoofdstuk 6 Beeldkwaliteitsplan op pagina 81.

Inrichtingsplan terreinen

Voor ieder kavel is een realistische uitwerking opgenomen van de inrichting van het gebouw en terrein. Dit ontwerp is gebaseerd op de geformuleerde eisen van de bedrijven.

De realistische uitwerking geeft ook per kavel en gebouw informatie over oppervlaktes, ontsluiting, parkeren en terreininrichting.

Deze uitwerking is te vinden in Hoofdstuk 7 Inrichtingsplan terreinen op pagina 111.

Inrichtingsplan buitenruimte

Het landschapsplan laat het ontwerp zien voor het groen-blauwe landschap rondom de gebouwen aan de zijde van de snelweg A12. De locatie kenmerkt zich door veengrond met een dunne kleilaag. Van nature lagen er veenkussens met waterstroombiosjes en Elzenbroekbos. Na ontginning en ontwatering is het gebied gezakt en in de huidige situatie zou zonder beheer een moerasbos ontstaan.

Het inrichtingsplan buitenruimte laat de verschillende stadia van het ontstaan van deze bosjes zien: water, rietland, bloemrijke graslanden, ruigten en opgaand groen. Deze verschillende stadia worden zichtbaar gemaakt in een drietal landschapselementen die naast elkaar gepositioneerd worden: poelen, terpen en vlakke gebieden. De positionering volgt het ritme van de bebouwing zodat er een samenhangend ensemble ontstaat van landschap en bebouwing met een heldere ritmiek. Het zicht op de bedrijfspanden wordt behouden en er ontstaat maximale diversiteit.

Meer informatie over het landschapsontwerp is te vinden in Hoofdstuk 8 Inrichtingsplan buitenruimte op pagina 137.





1. Inleiding

1.1 Voortuin van Woerden

Drie initiatiefnemers

Drie lokale ondernemingen uit Woerden - Elektro Internationaal, van der Woude auto's en QBTEC, - ontwikkelen **De Voortuin van Woerden** tot een representatieve bedrijvenszone.

Locatie

De Voortuin van Woerden is een strook van ca. 10 hectare tussen bedrijventerrein Polanen en de snelweg A12. De locatie is onderdeel van de wijk Snel en Polanen. Polanen is de naam van alleen het bedrijventerrein. Ontwikkeling van deze zone tot werkgebied is al voorzien in de jaren negentig maar tot nu toe nog niet van de grond gekomen.

Lokale ondernemers

De drie bedrijven hebben een nieuw pand nodig om uit te kunnen breiden of om versnipperde productielocaties samen te kunnen voegen. De drie bedrijven hebben samen de zeven hectare grond van het gebied gekocht om hier voor zichzelf een nieuw bedrijfspand te realiseren.

Naast de kavels voor de drie initiatiefnemers biedt het gebied ruimte voor nog drie nieuwe bedrijven. Aangetrokken bedrijven zijn Hans Severs, Promatrix en Hoogendoorn. Meer informatie over de bedrijven is opgenomen in Hoofdstuk 2 Bedrijfsprofielen op pagina 16.

Gezamenlijk aanpak

De bedrijven hebben de ontwikkeling van het gebied gezamenlijk opgepakt. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Woerden en in overleg met stakeholders. Meer informatie over de samenwerking is opgenomen in paragraaf 1.4 Werkwijze op pagina 15.

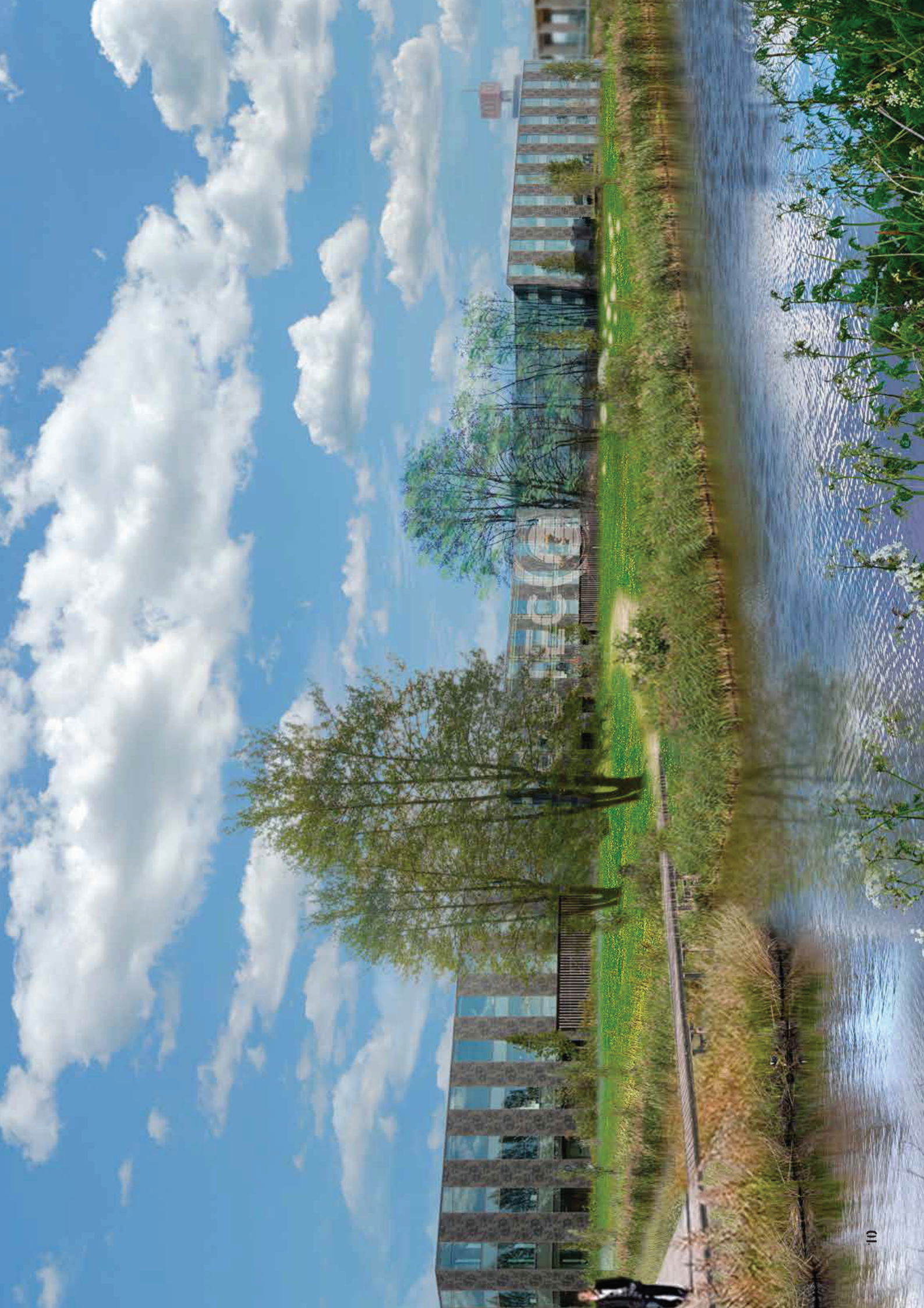
Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan

Dit rapport presenteert het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor deze ontwikkeling.

Het stedenbouwkundig plan presenteert het ontwerp en gaat ook in op het doorlopen proces en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Een apart hoofdstuk presenteert de visie op duurzaamheid.

Het beeldkwaliteitsplan geeft concrete richtlijnen voor het ontwerp van de gebouwen en de terreinen van de bedrijven.

De laatste twee hoofdstukken geven een inrichtingsplan van de concept uitwerking per kavel zien en een inrichtingsplan van de buitenruimte en de groene zoom om het terrein.





1.2 Representatieve bedrijvenzone

De Voortuin van Woerden wordt de begrenzing van het bedrijventerrein Polanen, de entree van Woerden en gaat de overgang markeren van een waardevolle landschappelijke zone naar het stedelijke gebied van Woerden.

Natuurlijke zone

De overgang wordt vormgegeven door vanaf de snelweg tot aan de gebouwen een natuurlijk landschap te maken. Er komt een natuurlijk plas-dras landschap met een brede watergang en bloemrijk en drassig grasland. Dit gebied wordt extensief gemaaid en krijgt natuurvriendelijke oevers.

Paviljoens

De bedrijfsgebouwen steken als losse paviljoens dit landschap in. Elk gebouw krijgt een eenvoudige, heldere vorm. Het materiaalgebruik wordt natuurlijk, reclame-uitingen worden ingetogen

Uitstraling

Op het gehele terrein worden auto's uit beeld gehouden naar de snelweg A12 toe. Het groen, water en de gebouwen bepalen het beeld vanaf de snelweg.

Entree

Aan de zijde van de Middellandse Zee krijgen de bedrijven een representatieve entree. Parkeer- en ontvangsterreinen worden omsloten door lage meidoornhagen, esdoorns en vaste planten.

Meerwaarde voor Woerden

Realisatie van de Voortuin van Woerden versterkt de uitstraling van Woerden en versterkt de lokale economie.

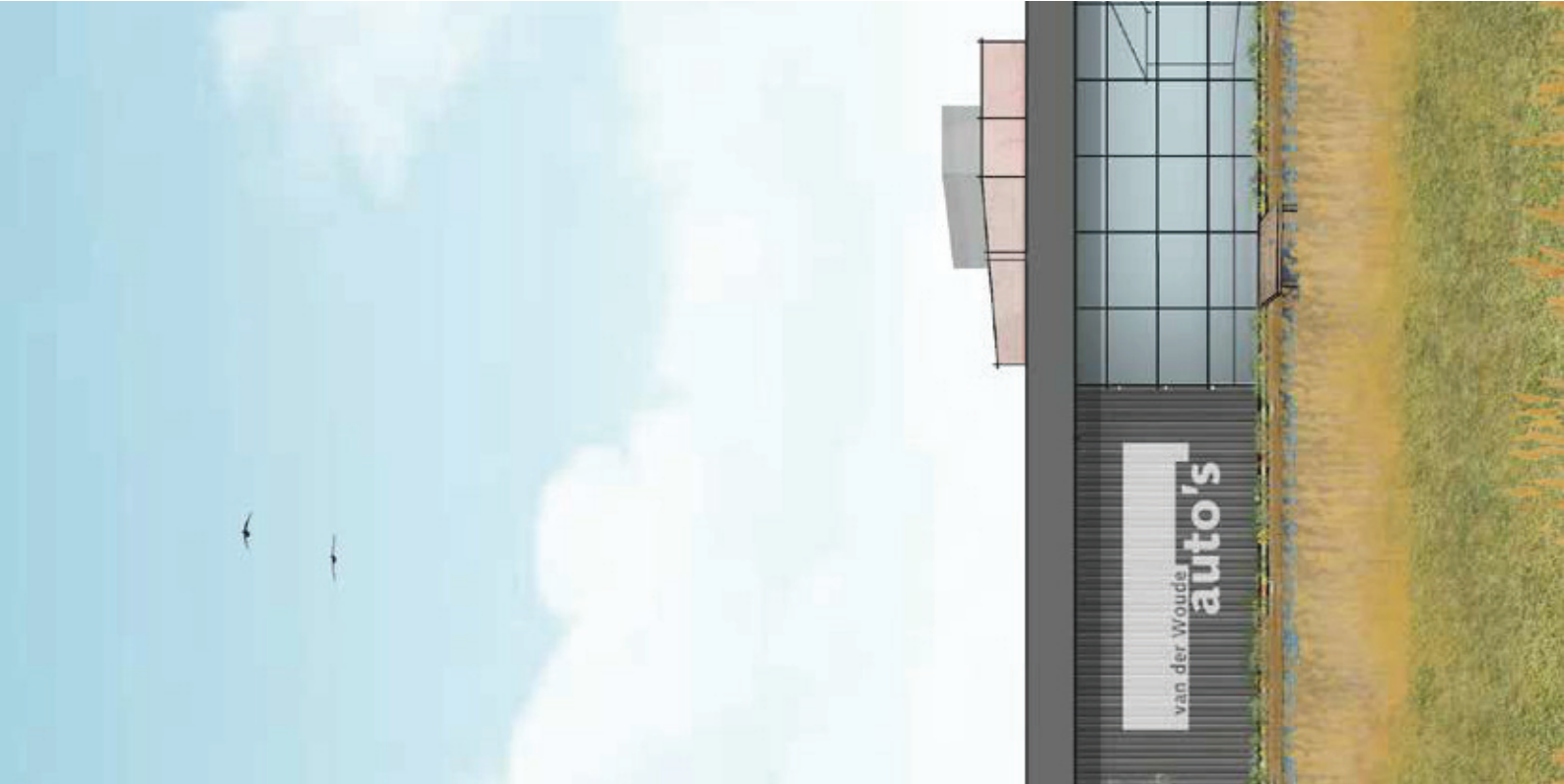
Ruimtelijke kwaliteit

Met dit plan wordt de Voortuin van Woerden een representatieve entree van de stad. Het ontwerp maakt de verbinding tussen het landschappelijke karakter van het groene hart aan de ene kant en de lokale kwaliteit van Woerden en Snel en Polanen aan de andere kant.

Lokale economie

Het beeld van Woerden aan de snelweg A12 wordt gevormd door zes lokale bedrijven. Het plan leidt tot groeiende werkgelegenheid en een versterking van de lokale economie.





1.3 Samen ondernemen

De samenhang tussen de bedrijven krijgt ook vorm in de cultuur van de Voortuin. De indeling van het plan in twee eilanden maakt dat er een ons-kent-ons situatie ontstaat: ondernemers gaan 'samenwonen'.

De zes bedrijven die zich gaan vestigen in de Voortuin zijn allemaal betrokken eigenaar-gebruikers. Deze bedrijven willen hun activiteiten op locatie onderbrengen in betekenisvolle gebouwen waarin toekomstgericht wordt geïnvesteerd.

Alle zes bedrijven kiezen bewust voor een vestiging in de Voortuin vanwege binding met de lokale gemeenschap. Het plan is niet alleen De Voortuin van Woerden, maar de Voortuin is ook echt een deel van Woerden. De Voortuin is nadrukkelijk géén plek voor distributiecentra of anonieme snelwegontwikkelingen.

In alle bedrijven is er sprake van actieve bedrijfsvoering. Tijdens normale werkuren werken er meerdere mensen in de Voortuin. Hierdoor is er sprake van activiteit en levendigheid. Die levendigheid is ook zichtbaar vanaf de snelweg. De grote ramen bieden zicht op de bedrijvigheid in de gebouwen. Bij elk bedrijf zijn er plekken voor lunch en ontspanning voor de medewerkers van de bedrijven die zichtbaar zijn vanaf de snelweg.

Buren

Alle ondernemers zijn buren van elkaar: dat biedt kansen en verwachtingen die vanaf het begin samen zijn opgepakt. Alle ondernemers willen immers zelf een prominente vestiging realiseren, maar ook onderdeel zijn van een aantrekkelijk geheel.

Die balans is gevonden door met elkaar in gesprek te gaan. Deze samenwerking heeft geresulteerd in dit stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en landschapsplan. Maar het krijgt ook in de toekomst betekenis in een gezamenlijk entreeplein op het eiland van QBTEC, Hoogendoorn en Promatrix, een gezamenlijk energieplan en een gezamenlijk onderhoudsplan voor de buitenruimte.

Wellicht ontstaan er vanuit deze gedeelde start later nog meer samenwerkingen voor gedeelde lunchvoorzieningen, deelauto's of het gezamenlijk regelen van glasbewassing of inkoop van goederen.

Door met elkaar in gesprek te gaan, naar elkaar te luisteren en open te staan voor elkaars ideeën en opvattingen is dit gezamenlijke plan gemaakt. Nu en in de toekomst kunnen zo verstandige en toekomstbestendige keuzes worden gemaakt die geld besparen én kwaliteitverhogend zijn. Ook deze cultuur maakt de Voortuin van Woerden een waardige entree!

Figuur 3. Verbeelding mogelijke ontwerpen



1.4 Werkwijze

Samenwerking gemeente en initiatiefnemers

Dit plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de initiatiefnemers en de gemeente Woerden. Ontwerpen zijn gepresenteerd en aangescherpt in diverse overleggen tussen voorjaar 2017 en eind 2019. De initiatiefnemers en de gemeente hebben tijdens meerdere bijeenkomsten samen ontworpen aan het plan. Dit document is opgesteld door Inbo in opdracht van de drie initiatiefnemers.

Overleg met stakeholders

Gedurende deze periode is het ontwerp ook besproken met diverse partijen. De belangrijkste partijen worden hier kort genoemd. De randvoorwaarden voor alle aspecten die uit deze gesprekken zijn voortgekomen zijn beschreven in paragraaf 4.3 Uitgangspunten en restricties op pagina 49. Hieronder de belangrijkste conclusies per gesprek:

Gasunie (beheerder gasleiding)

In het plangebied ligt een hogedrukgasleiding. Met de Gasunie zijn de randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan besproken. Gasunie heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Voorwaarde is dat de gasleiding blijft liggen inclusief de bestaande kruisingen met watergangen. De ontwikkeling en de werkzaamheden mogen de gasleiding ook in de toekomst niet verdrücken.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is het plan twee maal besproken.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er een watertoets zal plaatsvinden op het uiteindelijke plan. Er is gesproken over de structuur van watergangen, kruisingen van watergangen, de benodigde watercompensatie en toekomstig beheer.

Stichting Landgoed Linschoten

Op 30 april 2018 heeft het projectteam van de gemeente en de initiatiefnemers overleg gevoerd met Stichting Landgoed Linschoten. Het voorlopig ontwerp is gepresenteerd en de stichting is om een voorlopige reactie gevraagd. De stichting staat voorzichtig positief ten opzichte van de ontwikkeling en benadrukt de wens voor een natuurlijke inpassing, geen opvallende materialen of kleuren en een bescheiden lichtplan.

Stichting Hugo Kotestein

Eveneens op 30 april 2018 heeft het projectteam van de gemeente en de initiatiefnemers gesproken met Stichting Hugo Kotestein. Het voorlopig ontwerp is gepresenteerd en de stichting is om een voorlopige reactie gevraagd. Bijzondere aandacht werd gevraagd voor mogelijke reflectie van glas naar de snelweg. Daarnaast werd gevraagd of het mogelijk zou zijn om delen van de huidige watergangen te behouden.

Rijkswaterstaat

In het plangebied ligt een vrijwaringszone voor de snelweg A12 van 75 meter. Met Rijkswaterstaat zijn de randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan besproken. Rijkswaterstaat heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling in deze vorm.

Informele overleggen

Informeel overleg heeft plaatsgevonden met:

- Van der Valk Groep Vianen;
- Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht;
- Omwonenden en aangrenzende bedrijven.

Provincie Utrecht

Met de provincie Utrecht is op verschillende momenten gesproken over de haalbaarheid van het plan in relatie tot de provinciale ruimtelijke verordening.

Inzage concept stedenbouwkundig plan

Na de reeks oriënterende gesprekken is het verder uitgewerkte concept stedenbouwkundig plan in het najaar van 2018 ter inzage aangeboden aan diverse stakeholders waaronder in ieder geval:

- College van B&W Woerden;
- Provincie Utrecht;
- CRKE Woerden;
- Aangrenzende bedrijven en omwonenden;
- Stichting Landgoed Linschoten;
- Stichting Hugo Kotestein.

Definitief stedenbouwkundig plan

Dit document is het definitief stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. In het kader van het bestemmingsplan zijn gesprekken gepland met de volgende stakeholders:

- Provincie Utrecht;
 - Natuur en Milieufederatie Utrecht.
- Aansluitend maken de bedrijven een start met het architectonisch ontwerp en definitief inrichtingsplan.

2. bedrijfsprofielen



Figuur 5. Afbeeldingen bedrijfsprofiel Elektro Internationaal

2.1 Elektro Internationaal

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw	
Aantal werknemers huidige situatie	65
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	120
Gewenste footprint nieuwbouw	5.000 m ²
Gewenste bouwhoogte	10-12 m.
Functie	Werkplaats en kantoor

Tabel 1. *Wensen nieuwbouw Elektro Internationaal*



Figuur 6. *Bestaande bedrijfspanden Elektro Internationaal*

Elektro Internationaal

- Paneelbouw en besturingstechniek
- Sinds 1979 in Woerden
- Nationale én internationale klanten, waaronder Luchthaven Schiphol, Microsoft, Google, Radboud UMC Nijmegen, etc.
- Al ruim 35 jaar lef om te innoveren
- Merkonafhankelijk
- 3 volledig geoutilleerde productielocaties

Huisvesting:

- Thans uit nood gevestigd op 3 locaties gelegen aan Pompmolenlaan te Middelland in Woerden.
- Een pand is in eigendom, twee locaties zijn gehuurd. (Er hebben zich al Woerdense bedrijven aangediend voor de vrijkomende locaties.)
- Verspreide productie sterk nadelig voor bedrijfscontinuïteit Elektro Internationaal. Toekomst vereist alles onder één dak te brengen!

Nieuwbouw

Het nieuwe pand aan de snelweg A12 zal gaan bestaan uit een werkplaats en kantoor waarin de drie bestaande locaties kunnen worden samengevoegd en uitgebreid. Totale benodigde bedrijfsruimte is 5.000 m² plus ruimte voor expeditie en parkeren van medewerkers.

Medewerkers:

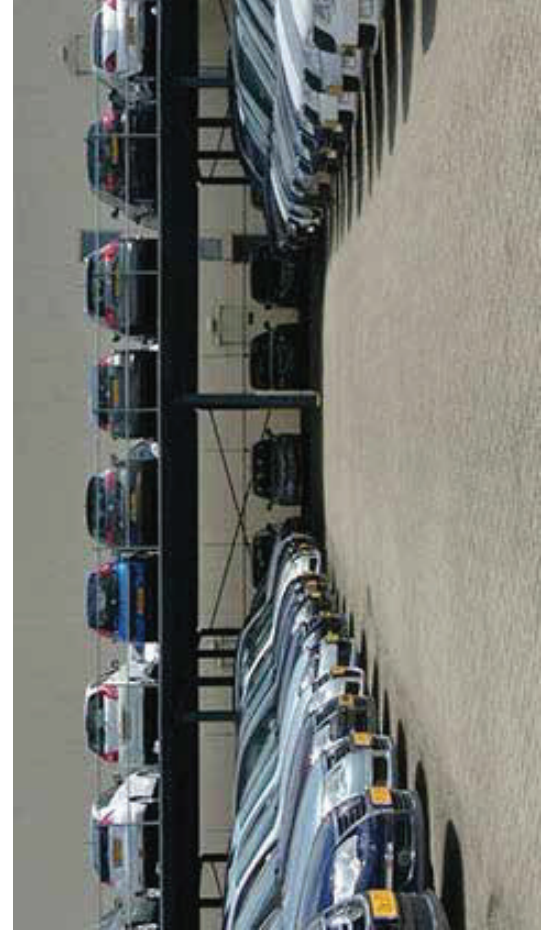
- Aantal medewerkers neemt naar verwachting toe van 65 naar ca. 120 in jaren na verhuizing. Dit is een groei van 80% hetgeen de lokale arbeidsmarkt ten goede komt.
- Elektro Internationaal neemt in Woerden een maatschappelijk sociale positie in o.a. door arbeidskrachten te betrekken via FermWerk.
- Elektro Internationaal is een belangrijke werkgever in de regio. Merendeel van het personeel komt uit de directe omgeving van Woerden.

Directievoering:

Dhr. J. Mooij
Dhr. L. Van Zelst

Adres

Pompmolenlaan 17
3447 GK Woerden
info@ei-woerden.nl
telefoon 0348-420 540
www.elektrointernationaal.com



Figuur 7. Afbeeldingen bedrijfsprofiel van der Woude auto's

2.2 Van der Woude auto's

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw	
Aantal werknemers huidige situatie	15
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	30
Gewenste footprint nieuwbouw	2.000 m ²
Gewenste bouwhoogte	10-12 m.
Funcities:	Showroom, opslag auto's, garage

Tabel 2. Wensen nieuwbouw Van der Woude auto's



Figuur 8. Bestaande bedrijfspanden Van der Woude

Van der Woude auto's

Van der Woude auto's bestaat uit drie gerelateerde bedrijven. Nieuwbouw in De Voortuin van Woerden maakt het mogelijk om drie activiteiten samen te voegen en onderlinge samenhang te versterken.

- Van der Woude Autoservice B.V. Allround garagebedrijf gericht op reparaties en onderhoudswerkzaamheden voor alle automerken voor zowel bedrijven als particulieren.
- Van der Woude auto's B.V. Handelonderneming gericht op het afnemen van grotere aantallen gebruikte auto's van leasemaatschappijen en deze doorzetten naar handelaren in NL en EU (en beperkt aan particulieren). Van der Woude auto's BV is al een groot aantal jaren een stabiele partner voor Leasemaatschappijen. Handelsomvang is ca. 4.000 auto's per jaar.
- Select Car Lease: lease van gebruikte personen-auto's, gespecialiseerd in korte termijn lease-contracten.

Medewerkers

Het medewerkersbestand van Van der Woude auto's zal na de verhuizing naar de Voortuin langs de snelweg A12 een groei doormaken van 15 medewerkers naar ca. 30 medewerkers.

Nieuwbouw

Het nieuwe pand aan de snelweg A12 zal gaan bestaan uit een showroom, werkplaats, kantoor o.a. voor Select Car Lease en een groot buitenterrein. De zichtlocatie is in combinatie met een goede bereikbaarheid de basis voor het bedrijf. Totale benodigde bedrijfsruimte is 2.000 m² plus ca. 10-12.000 m² aan buitenruimte voor auto-opslag.

Bestaande huisvesting

Door het samenvoegen van de bedrijven komt het pand en het grote buitenterrein aan de Botnische Golf 17 te koop of te huur. Er hebben zich inmiddels al geïnteresseerden gemeld met serieuze interesse voor de achterblijfflocaties.

Directievoering:

Dhr. E. van der Woude

Adres

Botnische Golf 17
3446 CN Woerden
verkoop@vanderwoudeautos.nl
telefoon 0348-413363
fax 0348-414588

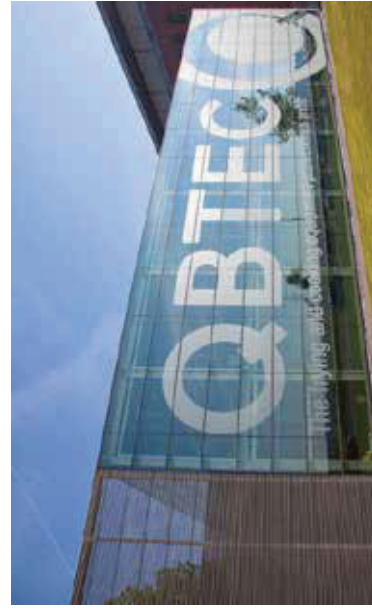


Figuur 9. Afbeeldingen bedrijfsprofiel van QBTEC

2.3 QBTEC

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw	
Aantal werknemers huidige situatie	150
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	90
Gewenste footprint nieuwbouw	4.000 m ²
Gewenste bouwhoogte	16 m.
Functie	Werkplaats, magazijn en kantoor

Tabel 3. Wensen nieuwbouw QBTEC



Figuur 10. Bestaande bedrijfspand QBTEC

QBTEC

QBTEC is producent van professionele kook- en frituurinstallaties en is de naam van de overkoepelende organisatie voor zes A-merken: Kiremko, Perfecta, Smitto, Qook!, Adieu en Hifri. Inmiddels bouwen, leveren en installeren zij ook professionele keukens voor de zakelijke markt wereldwijd.

Huisvesting

Momenteel opereert QBTEC vanuit haar kantoor/bedrijfsgebouw gevestigd aan de Middellandse Zee 9 in Woerden. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren groei doorgemaakt en expandeert nog steeds. Dit leidt tot een dringende behoefte aan uitbreiding.

Nieuwbouw

QBTEC heeft behoefte aan één of meerdere nieuwe panden in Woerden. Afzonderlijke panden op een gezamenlijk perceel is geen bezwaar omdat het afzonderlijke productielijnen betreft. Totale benodigde bedrijfsruimte is 4.000 m² plus ruimte voor expeditie en parkeren van medewerkers.



Medewerkers

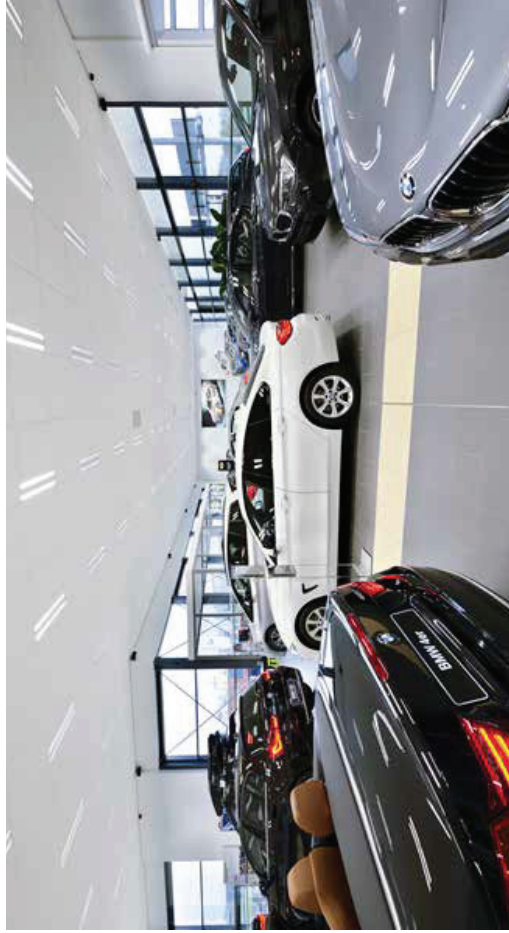
Bij QBTEC zijn ca. 150 medewerkers werkzaam. Na uitbreiding naar en vestiging op de nieuwe locatie is een groei geïmagineerd tot ca. 250 medewerkers.

Directievoering

Dhr. G. Okkerman
Dhr. M. Okkerman

Adres

Middellandse Zee 9
3446 CG Woerden
info@qbtec.nl
telefoon 0348-475555
fax 0348-471071



Figuur 11. Afbeeldingen bedrijfsprofiel van Hans Severs

2.4 Hans Severs

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw	
Aantal werknemers huidige situatie	35
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	50
Gewenste footprint nieuwbouw	2.500 m ²
Gewenste bouwhoogte	13 m.
Functie	Showroom, kantoor en garage

Tabel 4. Wensen nieuwbouw Hans Severs



Figuur 12. Bestaande bedrijfspand Hans Severs

Medewerkers

De vestiging Hans Severs in Woerden heeft circa 35 medewerkers met daarnaast nog eens circa 30 medewerkers op de vestiging in Alphen aan den Rijn. Na uitbreiding is een groei verwacht naar 80-85 medewerkers.

Directievoering

Dhr. H. Severs

Adres

Middellandse Zee 13
3446 CG Woerden
woerden@hanssevers.nl
telefoon 0348-413778

Hans Severs

Hans Severs is een officiële BMW en Mini dealer met verkoop van nieuwe auto's en occasions en een werkplaats.

Huisvesting

Hans Severs is in Woerden momenteel gevestigd aan de Middellandse Zee 13. Daarnaast heeft Hans Severs een vestiging in Alphen aan den Rijn.

Nieuwbouw

Op de nieuwe locatie, vanaf de snelweg A12 gelegen voor de huidige vestiging, krijgt Hans Severs meer ruimte in een nieuw bedrijfspand met showroom.



Figuur 13. Afbeeldingen bedrijfsprofiel van Promatrix

2.5 Promatrix

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw	
Aantal werknemers huidige situatie	40
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	60
Gewenste footprint nieuwbouw	6.000 m ²
Gewenste bouwhoogte	16 m.
Functie	Werkplaats en kantoor
Overig	Arbeidsextensief

Tabel 5. Wensen nieuwbouw Promatrix



Promatrix

Promatrix is specialist in de fabricage van aluminium matrijzen en het spuitgieten van kunstof producten voor diverse branches, zoals de automobiellindustrie. Het bedrijf is opgericht in 1995 in Zegveld. Het bedrijf richt zich als pionier volledig op kleine series aluminium matrijzen.

Huisvesting

Momenteel is Promatrix gevestigd in Zegveld, ten noorden van Woerden. Een verhuizing naar het nieuwe pand biedt Promatrix de kans vanuit het landelijk gebied zich nu te vestigen op een zichtlocatie op een bedrijventerrein.

Nieuwbouw

Op de nieuwe locatie krijgt Promatrix de beschikking over circa 10.000 m² BVO plus parkeren voor werknemers op het dak.

Medewerkers

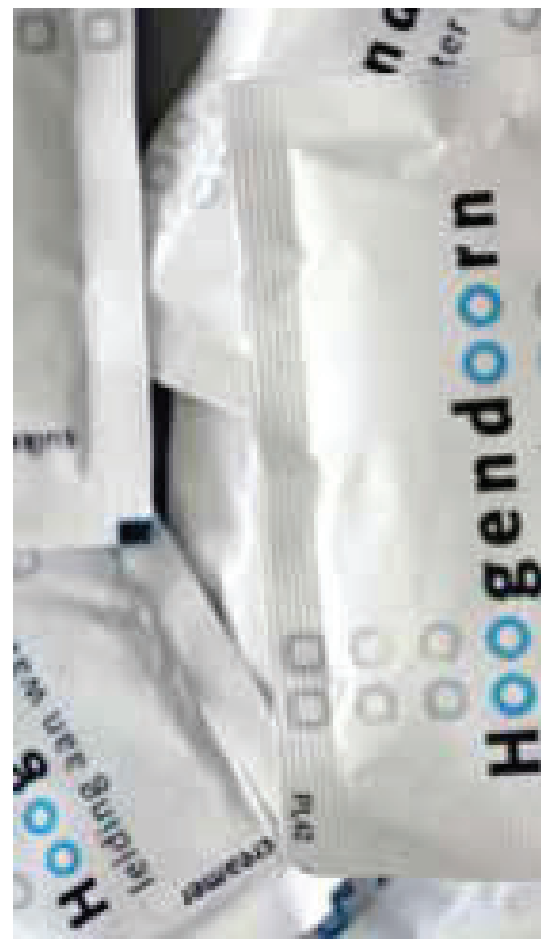
Na jaren van groei tussen 1996 en 1999 werken er nu ongeveer 40 mensen bij Promatrix.

Directievoering

Dhr. M. Boukens
Dhr. K. Langerak
Dhr. L. Vogelaar

Adres

Nijverheidsbuurt 15 en 13C
3474 LA Zegveld
info@promatrix.nl
telefoon 0348-692055
fax 0348-691609



Figuur 14. Afbeeldingen bedrijfsprofiel van Hoogendoorn

2.6 Hoogendoorn

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw	
Aantal werknemers huidige situatie	60
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	60
Gewenste footprint nieuwbouw	1.500 m ²
Gewenste bouwhoogte	10-12 m.
Functie	Werkplaats, magazijn en kantoor

Tabel 6. *Wensen nieuwbouw Hoogendoorn*



Figuur 15. *Bestaande bedrijfspand Hoogendoorn*

Hoogendoorn

Hoogendoorn is een sanitair installatiebedrijf en adviseert, ontwerpt en installeert systemen voor watervoorziening, afvoertechniek, brandbeveiliging, legionellapreventie en sanitaire objecten. Het is een familiebedrijf dat opgezet is in 1930 door Pieter Hoogendoorn. Het bedrijf bedient vele grote vaste klanten verspreid door de Randstad.

Huisvesting

Hoogendoorn is momenteel samen met andere bedrijven gevestigd midden in de woonwijk in het Schilderskwartier van Woerden.

Nieuwbouw

Het nieuwe pand van Hoogendoorn zal circa 1.500 m² beslaan. Hoogendoorn investeert hiermee in kwaliteit en in groei van het bedrijf. De nieuwe locatie zal een combinatie zijn van bedrijfsvloer en kantoor.

Medewerkers

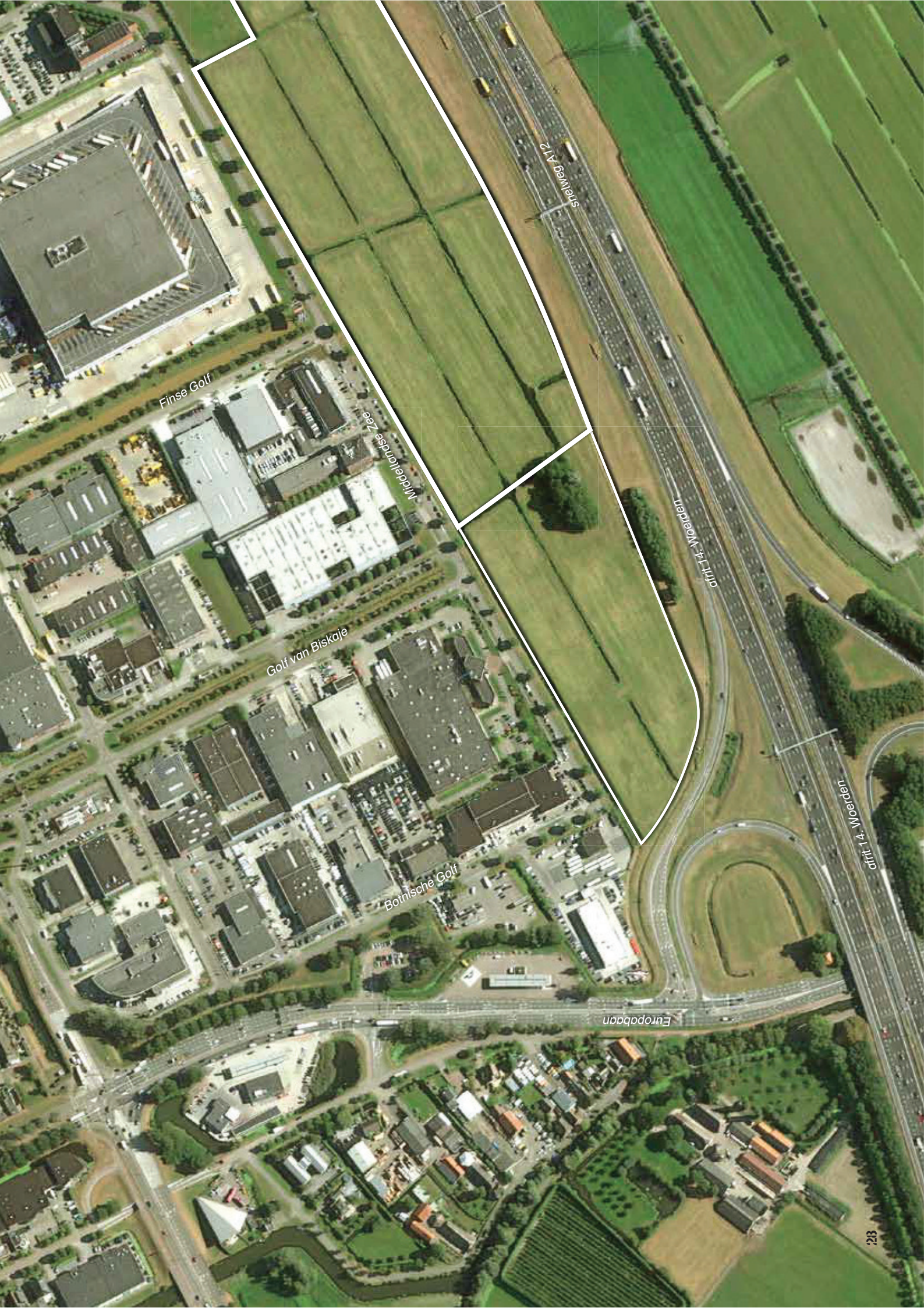
Bij Hoogendoorn werken ongeveer 60 medewerkers in nauwe samenwerking met de directie.

Directievoering

Dhr. P.J. Hoogendoorn

Adres

Jan Kriegestraat 7
3443 TJ Woerden
info@hoogendoornbv.nl
telefoon 0348-413444



Finse Golf

Middelhorst Zee

Golf van Biskaje

Boinsche Golf

Europabaan

afrit 14 Woerden

afrit 14.1.4. Woerden

Snelweg A12

3. achtergrond

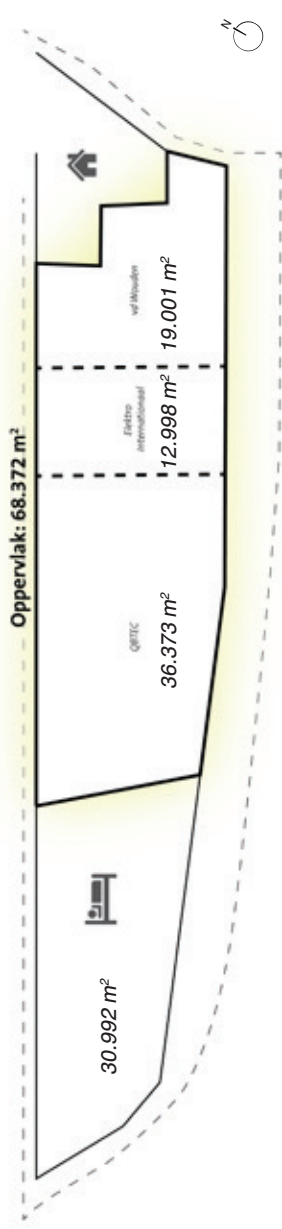
3.1 Locatie

De locatie van de ontwikkeling ligt tussen bedrijventerrein Polanen en de snelweg A12. De locatie wordt enerzijds begrensd door de sloot aan de weg Middellandse Zee en aan de andere kant door de sloot langs de snelweg A12. Aan de zuidwestkant wordt het gebied begrensd door afrit 14 en de Europabaan, aan de noordoostkant door de Cattenbroekerdijk en de woningen aan deze dijk.

Kavels

Het feitelijke projectgebied zelf is kleiner en bestaat net geen 7 hectare. Het meest westelijke perceel bij de afrit is bestemd voor een hotelontwikkeling. De hotelontwikkeling (ca. 3 ha.) is geen onderdeel van dit stedenbouwkundig plan, maar in dit plan wordt er wel rekening gehouden met de komst van het hotel.

In het projectgebied bezit elk van de drie initiatiefnemers een kavel. De afmetingen van ieder kavel staan hieronder vermeld.



Figuur 16. Projectgebied en kavels



Figuur 17. Uitzicht over terrein

◀ Figuur 18. Luchtfoto projectgebied en omgeving





Figuur 19. Panoramabeelden projectlocatie

3.2 Beeld en huidig gebruik

Momenteel is de projectlocatie een groene strook met weilanden en sloten. Het gebied wordt gebruikt als weiland.

Vanaf de snelweg A12 kijken automobilisten over deze strook heen en zien de bedrijven op bedrijventerrein Polanen. Met name het distributiecentrum van de Jumbo trekt de aandacht. De bestaande bebouwing op Polanen is divers en biedt geen homogene uitstraling. De bestaande bebouwing varieert in hoogte van 10-35 meter.

Ondergrond

Het gebied is gelegen op bijzonder natte grond. Het grondwaterpeil is hoog en de ondergrond van het gebied bestaat uit veen.

Er is weinig opgaande beplanting in het gebied. Alleen bij de afrit en op het perceel van het hotel staat enige beplanting.

Geriefbosje
Hoogste punt: 15 m.

QBTEC
Hoogste punt: 10 m.

Kantoorpand (politie)
Hoogste punt: 20 m.

BMW dealer (Hans Severs)
Hoogste punt: 12 m.

Reclamemast
Hoogste punt: 35 m.

Jumbo
Hoogste punt: 20 m.

Rabobank
Hoogste punt: 28 m.

Boerderijen
Hoogste punt: 6 m.



Figuur 20. Bestaande bebouwing bedrijventerrein Polanen en bouwhoogte

3.3 Historie en landschap

Historische ontwikkeling

Het bedrijventerrein ligt in de polder Polanen, een veenpolder tussen Woerden en Linschoten. Lange tijd was de enige bebouwing te vinden langs het stroompje de Korte Linschoten en aan de Cattenbroekerdijk.

In 1939 wordt de snelweg A12 dwars door de polder aangelegd, en wordt hier ook een afrit gerealiseerd aan de Korte Linschoten. In de Jaren '80 werd de snelweg verbreed.

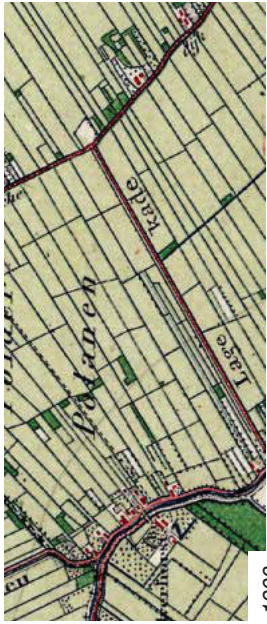
Vanaf 1994 breidt Woerden zich in deze richting uit met een nieuwe woonwijk en een bedrijventerrein. Het terrein heet 'Snel en Polanen', naar de twee polders waarin het zich bevindt. Het bedrijventerrein wordt tussen 1996 en 2005 geleidelijk volgebouwd.



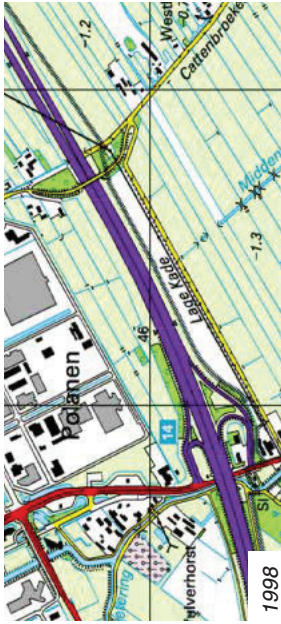
1950



2017

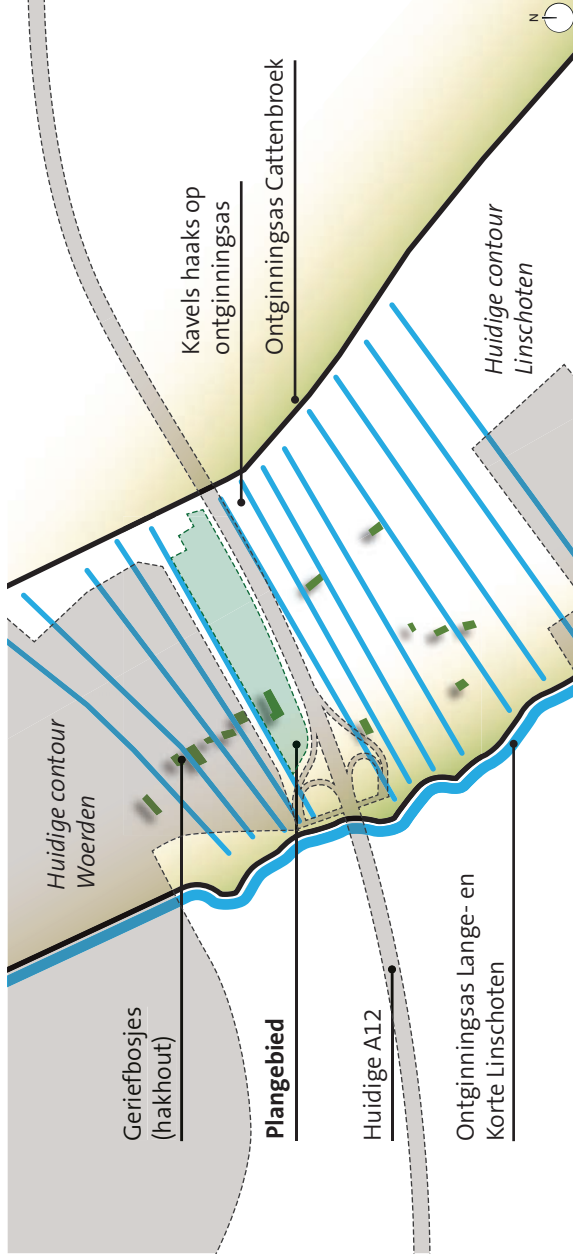


1900



1998

Figuur 21. Historische kaarten



Figuur 22. Historische structuur en eigentijdse ontwikkelingen

Landschappelijke kenmerken

Het bedrijventerrein Polanen ligt in het uitgestrekte westelijke Utrechtse veenweidegebied. Dit gebied kenmerkt zich door de volgende aspecten:

- Een ontginningssas die vaak langs een veenstroompje ligt, in dit geval de Korte Linschoten
- Kavels zijn in standaardmaten uitgegeven, en ca 1250 meter diep (Cope-kavels)
- Na 1250 meter volgt een achterkade, die in dit geval later ontwikkeld is als nieuwe ontginningssas: Cattenbroek
- Op kavels waren vaak geriefbosjes aanwezig, bedoeld voor hakhout. Deze waren omringd door een sloot om aanvrant door vee tegen te gaan. Eén daarvan bestaat nog in het projectgebied op het kavel van het hotel.
- Boomsoorten uit het geriefbosje komen terug in het landschapsplan van het gebied.

Vormgeven overgang

De historische landschappelijke structuur is ten noorden van de snelweg A12 vrijwel volledig verdwenen in de uitbreiding van Woerden. Ten zuiden de snelweg A12 is er echter nog een sterke en waardevolle landschappelijke structuur.

Het plan voor de Voortuin biedt de kans om de overgang van het stedelijk gebied eenzijdig en het landelijk gebied anderzijds op een goede manier vorm te geven. Hiermee wordt een overgang gecreëerd van de kern van Woerden naar het landelijk gebied ten zuiden van de snelweg A12.

Landgoed Linschoten

Het landgoed Linschoten is beeldbepalend in het landelijke gebied ten zuiden van de snelweg A12 bij Woerden. Het huis van Landgoed Linschoten (Huis te Linschoten) ligt hemelsbreed op een afstand van circa 2 kilometer van het bedrijventerrein, maar de gronden van het landgoed strekken zich uit tot aan de projectlocatie en tot over de snelweg A12.

Aan de noordrand van het landgoed richt het masterplan zich op het verbeteren van de inpassing van de snelweg A12, het inrichten van aantrekkelijke entreegebieden en het instellen van groene buffers aan de rand.

Ontwerp De Voortuin van Woerden

Dit plan voor de Voortuin van Woerden zal bijdragen aan de groene zone. Dit is ook zo besproken in het vooroverleg met de Stichting Landgoed Linschoten.



Figuur 25. Huis te Linschoten en oprijlaan.

3.4 Eerdere plannen

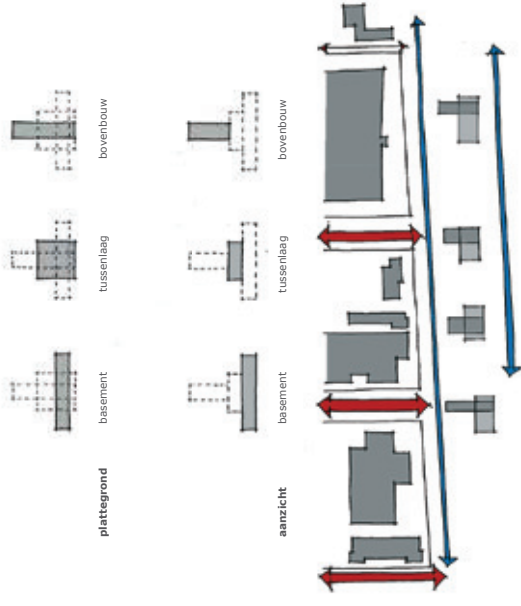
Plan Deltavormgroep

De eerste plannen voor de ontwikkeling van de Voortuin van Woerden dateren uit 2009. In februari 2010 heeft de Deltavormgroep uit Utrecht in opdracht van de Steltenberg Groep een plan gemaakt voor de zone inclusief het hotel. In dit plan zijn vier paviljoens getekend op drie eilanden. Het grootste deel van het gebied is in het stedenbouwkundig plan bestemd voor gras, rietvelden, stroken beplanting en water.

Voor de paviljoens is destijds een indeling voorgesteld met een basement, een tussenlaag en een bovenbouw. Twee paviljoens zijn in dit plan gesitueerd op het verlengde van de wegen in bedrijventerrein Polanen.

Het plan ging toen uit van de realisatie van een hotel op het noordwestelijke eiland en drie gebouwen met kantoren op de andere twee eilanden. Voor het hotel is destijds aanvullend direct een plan gemaakt in opdracht van Best Western (zie verderop). Maximaal toegestane bouwhoogte in dit plan was 26 meter.

Ontwikkeling van de kantoren is niet van de grond gekomen door verzadiging in de kantorenmarkt in heel Nederland. Hoewel de kantorenmarkt in Nederland iets is aangetrokken wordt er voor Woerden ook de komende jaren geen vraag naar nieuwe kantoorruimte verwacht. Wel is er op dit moment een ernstig tekort aan bedrijfsruimte. De gemeente Woerden ondersteunt daarom ontwikkeling van deze zone voor bedrijven in plaats van kantoren.



Figuur 27. Opbouw paviljoens

Bron: A12 Zone Woerden, februari 2010, Deltavormgroep.



Figuur 26. Inrichtingsschets A12 Zone

Bron: landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het inrichtingsplan De Voortuin van Woerden A12 Zone Woerden, februari 2010, Deltavormgroep.

Hotel

In 2010 heeft Royal Haskoning in opdracht van Best Western een ontwerp gemaakt voor een hotel. Het ontwerp volgt de opbouw in basement, tussenlaag en bovenbouw uit het stedenbouwkundig plan. Het hoofdvolume is 26 meter hoog en staat in het vertengde van de weg Golf van Biskaje. Parkeren is gesitueerd naast het hotel en uit beeld gehouden door een wal langs de afrit.

Het ontwerp is vertaald in een bestemmingsplan en dit plan is goedgekeurd. Dit is nu het huidige geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Het bestemmingsplan is erg concreet met zeer gedetailleerd omschreven bouwvolumes. Het hotel zelf is echter nooit gerealiseerd. De grond is nu eigendom van Van der Valk Groep. Deze wil hier alsnog een hotel ontwikkelen. Ontwikkeling van een hotel binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan is mogelijk.



Figuur 28. Vigerend bestemmingsplan hotel
Bron: ruimtelijkeplannen.nl (dd. 4 mei 2018)



Figuur 30. Best Western Hotel, VO plattegrond



Figuur 29. Best Western Hotel, maquette



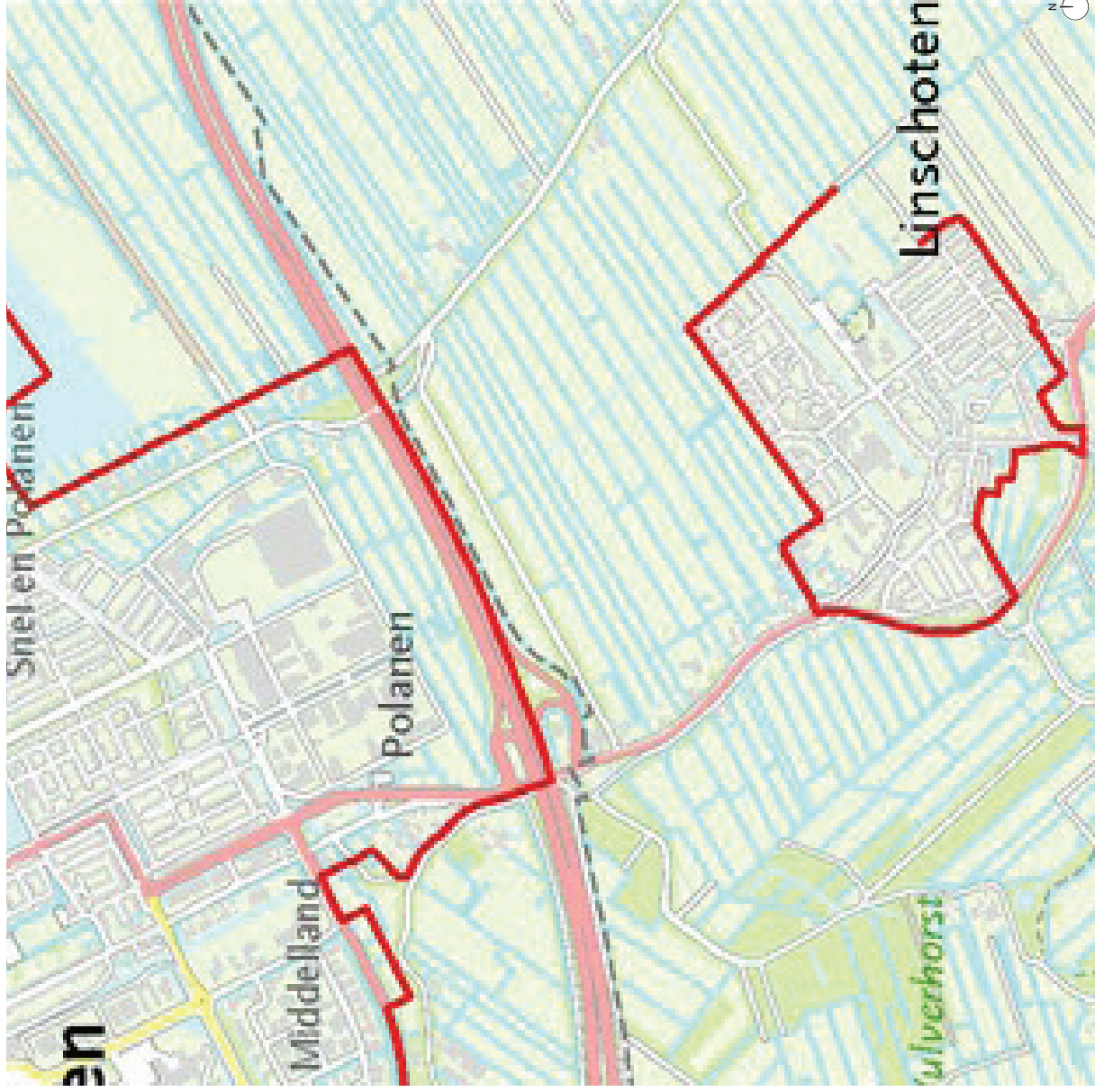
Figuur 31. Te verwachten beeld Hotel Van der Valk Woerden
(bron: valkexclusief.nl, september 2019)

3.5 Provinciale structuurvisie

De Provinciale Structuurvisie van de Provincie Utrecht is opgesteld voor 2013-2028. Deze is herijkt in 2016 en een partiële herziening heeft ter inzage gelegen van 21 augustus tot 1 oktober 2018.

Rode Contour

De projectlocatie van de Voortuin ligt al meer dan twintig jaar volledig binnen de vastgestelde rode contour. De rode contour is ingesteld om te voorkomen dat er ongebreidelde ontwikkeling plaatsvindt buiten de bestaande kernen. De doelstelling is om het Groene Hart open te houden. Bij het vaststellen van de rode contour is bepaald dat het gebied tussen Polanen en de snelweg A12 een wenselijke locatie is voor uitbreiding van het achterliggende gebied, bedrijventerrein Polanen.



Figuur 32. Rode contour rondom Woerden

Stedelijk programma

Paragraaf 6.5.4.5 van de Provinciale Structuurvisie gaat in op het Stedelijk programma Woerden.

Voor de locatie de Voortuin van Woerden wordt in de huidige provinciale structuurvisie gesproken over een programma van maximaal 2 hectare. Het programma betreft het totaal van bebouwing, parkeren en expeditieruimte. Dit getal komt voort uit de oude plannen voor deze locatie met kantoren.

Tijdens de ontwikkeling van dit stedenbouwkundig plan is voor de gemeente en de grondeigenaren gebleken dat een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling alleen mogelijk is met 4 tot 5 hectare bedrijventerrein op deze locatie.

Partiële herziening

In het najaar van 2018 heeft de provincie een partiële herziening van de Provinciale Structuurvisie voorbereid. In deze partiële herziening zijn onder andere kleine uitbreidingen van een aantal bestaande bedrijventerreinen toegevoegd voor het oplossen van urgente knelpunten. De uitbreidingen liggen in de gemeenten Bunschoten, Lopik, Montfoort, Renswoude, Rhenen, IJsselstein en Woerden. Met deze uitbreidingen biedt de provincie ruimte voor de uitbreiding van lokale bedrijven die nu klem zitten.

In de herziening is de volgende tekst opgenomen voor de Voortuin van Woerden:

“Met het oog op de uitbreiding van een drietal op het bedrijventerrein Polanen gevestigde bedrijven wordt de uitbreidingsmogelijkheid op de locatie tussen Polanen en de snelweg A12 (De Voortuin) vergroot van 2 naar 5 ha netto.”

Intrekken partiële herziening

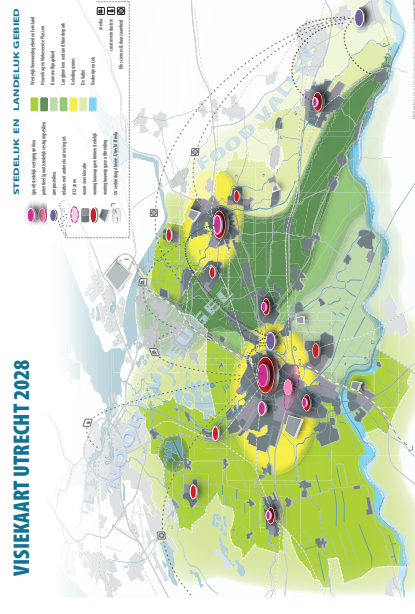
Dit onderdeel van de partiële herziening is niet vastgesteld door de Provinciale Staten vanwege onzekerheid over mogelijke stikstofdepositie van de zeven uitbreidingen op Natura 2000 gebieden.

Volumineuze detailhandel

De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat beperkende regels over volumineuze detailhandel.

Volumineuze detailhandel zoals voorzien in het nieuwe bestemmingsplan geldt volgens de PRV als detailhandel buiten bestaand winkelgebied. Artikel 4.4, lid 2 sub c van de PRV bepaalt dat een ruimtelijk besluit voor gronden buiten bestaand winkelgebied in principe “niet mag voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel [...]” zonder dat de vraag hiervoor voldoende is aangetoond of dat er tegelijkertijd (ruimte voor) detailhandel verdwijnt op een andere locatie.

Voor de Voortuin van Woerden wordt een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd om de behoefte aan volumineuze detailhandel te bepalen.



Figuur 33. Visiekaart Provinciale Structuurvisie



- | | | | |
|--|---|----------------------|---|
| wonen | wonen hoog stedelijk | voorzieningen | historisch centrum |
| wonen stedelijk | ziekenhuis | H | winkelcentrum |
| wonen dorps | meubelboulevard | O | middelbare school |
| revitaliseren Bloemen- en Bomenkwartier | kinderbeoordij | ▲ | camping |
| transformatie naar wonen | Kanaryck | ■ | De Berkenhoeve |
| wonen met groene voet | Boerinn | ● | Ooievaarsbuitenstation |
| werken | Ooievaarsbuitenstation | ■ | woonzoorgcomplex |
| bedrijven bestaand | recreatie | ■ | centrum leisure |
| uitbreiding bedrijven | nieuwe golfbaan | ■ | station als groene/recreatieve poort |
| schuifruimte herstructurering bedrijventerrein | station als groene/recreatieve poort | ★ | zoekgebied hotel |
| representatieve voortuin | zoekgebied hotel | ★ | sportvoorziening |
| agrarisch gebied | sportvoorziening | ★ | sportpark |
| kassen | sportpark | ★ | jachthaven |
| kantoren | jachthaven | ★ | reservering galoppepad |
| transformatiegebied | reservering galoppepad | ★ | reservering galoppepad |
| uitwerkingsgebied herstructurering bedrijventerrein | reservering galoppepad | ★ | A12 BRAVO projecten |
| groen | A12 BRAVO projecten | ★ | A12 BRAVO tracé nader te bepalen |
| indicatie Limes | A12 BRAVO tracé nader te bepalen | ★ | reservering toekomstige parallelweg A12 |
| provinciale ecologische verbindingzone bestaand | reservering toekomstige parallelweg A12 | ★ | verbindingsweg (budget ontbrekt) |
| provinciale ecologische verbindingzone gewenst | verbindingsweg (budget ontbrekt) | ★ | begrenzing gemeente Woerden |
| bestaande natuur | begrenzing gemeente Woerden | ★ | |
| nieuwe natuur | | ★ | |
| groene verbinding bestaand | | ★ | |
| groene verbinding gewenst | | ★ | |
| langzaamverkeersverbinding gewenst | | ★ | |
| knelpunt langzaamverkeersverbinding | | ★ | |
| park | | ★ | |
| Hollandse Kade | | ★ | |
| groenblauwe rand Woerden-Viest | | ★ | |
| ontwikkelen groene zoom (prioriteit) | | ★ | |
| ontwikkelen groene dorperandzone | | ★ | |
| aandachtspunt Huize Hamelen | | ★ | |
| landgoed | | ★ | |
| toevoegen J. Bijzervetering in groene hoofdstructuur | | ★ | |
| versterken oeverwal | | ★ | |
| representatieve voortuin langs A12 | | ★ | |
| uitbreiding zuiden Cattenbroekerplas | | ★ | |
| blauwe verbinding gewenst | | ★ | |
| knelpunt water | | ★ | |
| nieuwe jachthaven | | ★ | |
| water | | ★ | |
| uitbreiding zuiden Cattenbroekerplas | | ★ | |
| blauwe verbinding gewenst | | ★ | |
| knelpunt water | | ★ | |
| nieuwe jachthaven | | ★ | |

Figuur 34. Detail van Ruimtelijke structuurvisiekaart.
 Bron: Woerden, Aanpassingsvoorstel Structuurvisie, Ruimtelijke Structuurvisie 2009-2030. SVP, Gemeente Woerden, november 2012

3.6 Gemeentelijke structuurvisie

De gemeentelijke structuurvisie is opgesteld in juli 2009 en herzien in november 2012. De gemeentelijke structuurvisie geeft verdere richting aan de wijze waarop de verstedelijking in dit gebied ingevuld moet worden. In de structuurvisie wordt het begrip 'Voortuin' geïntroduceerd voor de zone aan de snelweg A12. Deze naam hanteren we ook nu nog voor deze ontwikkeling.

Het projectgebied is genoemd als representatieve Voortuin. In de plankaart is de zone ingekleurd met een groen-paarse arcering om uitdrukking te geven aan de ambitie een overgang te maken van het bedrijventerrein Polanen (paars) naar het landelijke gebied ten zuiden van de snelweg (groen).

Voortuinen

De gemeentelijke structuurvisie benoemt de open ruimten aan de snelweg A12 als de 'Voortuinen' van de gemeente. "De open ruimten aan de snelweg A12 vormen de 'Voortuinen' van de gemeente en zijn daarmee bepalend voor het imago van Woerden als poort van het Groene Hart en gemeente met veel recreatieve mogelijkheden. Dit betekent dat de polders die langs de snelweg A12 liggen zoveel mogelijk open en groen worden gehouden met behoud van hun eigen (cultuurhistorische) karakteristiek. Alleen voor de strook tussen het bedrijventerrein Polanen en de snelweg is een parkzone voorzien met daarin enkele karakteristieke gebouwen. Dit beleid is ongewijzigd ten opzichte van 2009." (paragraaf 5.7.2)

Spelregels parkzone Polanen

De gemeentelijke structuurvisie benoemt voor deze locatie de volgende spelregels (paragraaf 5.8 bijzonder opgaven):

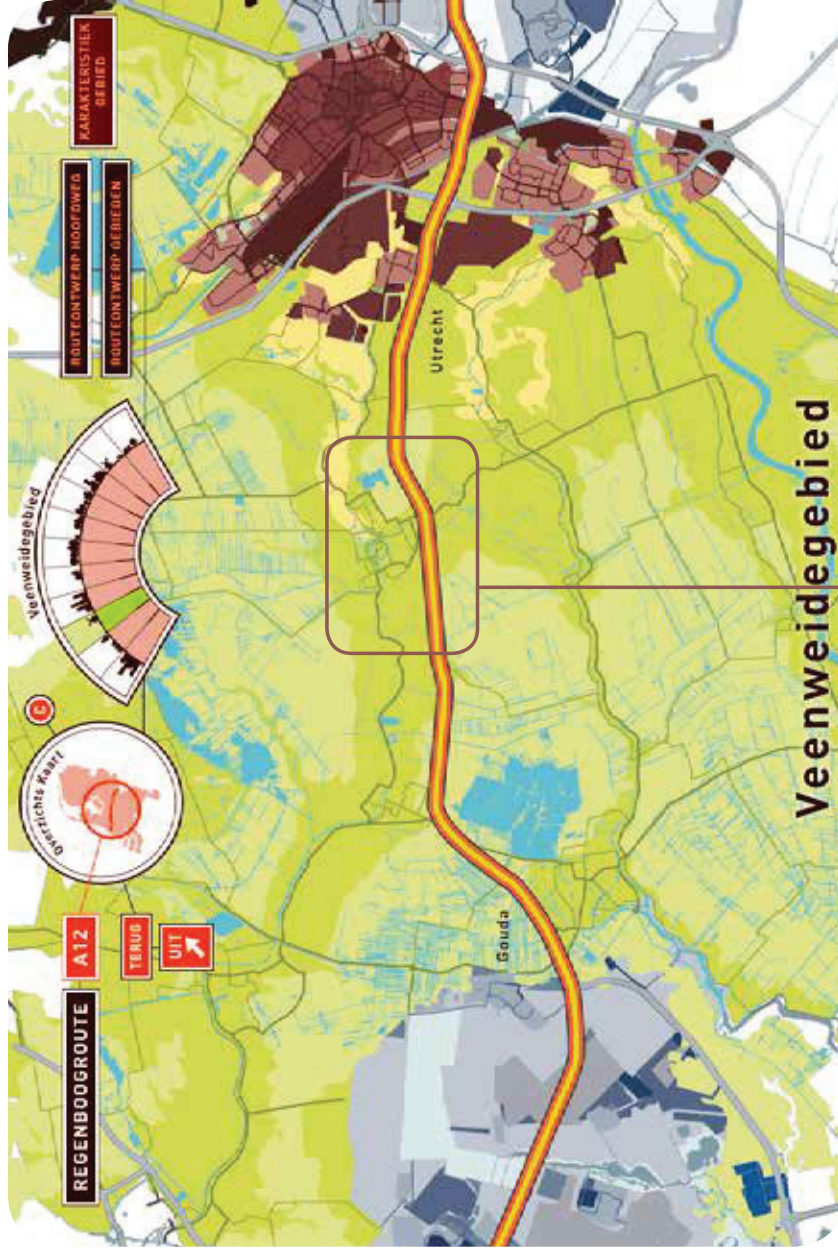
- De strook dient een overwegend openbare groenblauwe inrichting te krijgen met een natuurlijke uitstraling die past bij het landschap van het veenweidegebied. De strook kan gebruikt worden om extra water te bergen tijdens piekmomenten van de wijk Snel en Polanen.
- In de strook kunnen kleine alzijdig georiënteerde gebouwen van maximaal 3 lagen hoog ingepast worden in de groenblauwe structuur.
- Parkeren zal ondergronds of onder een opgetild maaiveld moeten worden opgelost.
- Bij de entree van Woerden kan in de strook een hotel gebouwd worden (maximale bouwhoogte 26 m) als nieuw stadsicoon. Het hotel en de overige gebouwen dienen een sterke vormverwantschap te vertonen.
- Er zal een stevige groenblauwe verbindingzone langs de snelweg A12 moeten komen, waarin de waterberging een plek krijgt.

Nieuwe ontwikkeling

Deze spelregels zijn bij het schrijven van de gemeentelijke structuurvisie opgenomen uitgaande van de oude plannen voor deze locatie met een ontwikkeling van kantoren. Voor dit stedenbouwkundig plan met een invulling van bedrijfsterrainen blijft de intentie van de spelregels behouden, maar zal er op onderdelen een andere invulling plaatsvinden.

De gemeentelijke structuurvisie noemt zeer specifiek een ontwikkeling met 'kleine alzijdig georiënteerde gebouwen' en zegt dat voor deze locatie 'Parkeren ondergronds of onder een opgetild maaiveld moet worden opgelost.'

Dit stedenbouwkundig plan heeft ook alzijdig georiënteerde gebouwen maar deze zijn middelgroot tot groot. Het parkeren wordt ook uit beeld opgelost. Dit kan ondergronds of onder een opgetild maaiveld zijn maar ook uit beeld achter de bebouwing. Parkeren mag ook plaatsvinden op het dak van de bebouwing of in een parkeerkelder uit beeld van de snelweg. Op alle andere onderdelen voldoet dit stedenbouwkundig plan aan de omschrijving in de structuurvisie.



GROENE HART

Weide hart van Holland

30 KM
Utrecht

Zinschrijving

- Rijk aan natuur en cultuurhistorie
- Weidse panorama's
- Grote kanssen voor recreatieve toerisme, toerisme en natuur
- A12 als "flyway", verbonden met bijzonder recreatief wegennet

Midden in de Randstad liggen de grote, open, natte landbouw- en natuurgebieden van het Groene Hart. Tussen Bouda en Utrecht ligt de A12 als dik hoop boven het weidse landschap ("Flyway"). Zo heert de automobilist een prachtige zicht over de uitgestrekte weides met lange rechte sloten, molens, koeien en kerkecessen aan de horizon. Deze verplaatsen begaaten voor velen in binnen- en buitenland het beeld van Holland. De oude Hollandse Waterlinie is eeuwen geleden aangelegd door dit autre veenlandschap.

Nu zou deze linie ten oosten van Biedgraven wellicht mooie kanssen bieden voor waterberging en natuurontwikkeling. Naast landbouw, natuur en water moet ook de recreatie een belangrijke manier worden om de openheid te behouden. Alleen door het Groene Hart heel goed toegankelijk te maken voor fietsers en wandelaars uit de stad, kan dit gebied weer bekend en bemind worden als het weidse hart van Holland.

Figuur 35. Kaart Landschapsplan snelweg A12

3.7 Landschapsplan Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat is reeds geruime tijd bezig met de ontwikkeling van een project waarbij voor de diverse snelwegen binnen Nederland een eigen identiteit wordt omschreven. Voor de snelweg A12 is dit omschreven als de regenboogroute, naar de diversiteit aan landschappen die de route doorkruist.

Het versterken van deze eigen identiteit is één van de belangrijkste uitgangspunten van deze studie. Hiervoor is een aantal ontwerpprincipes ontwikkeld dat als inleiding is opgenomen in deze studie naar de snelweg A12 locatie in Woerden.

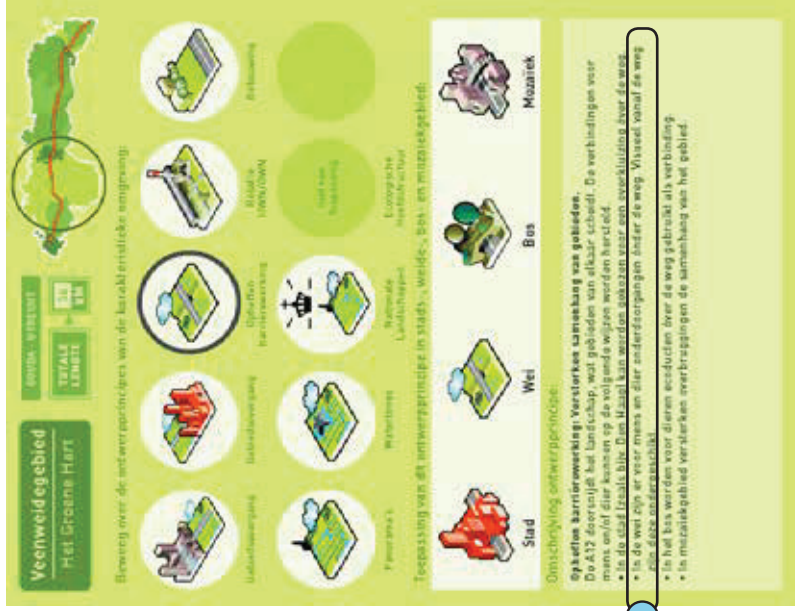
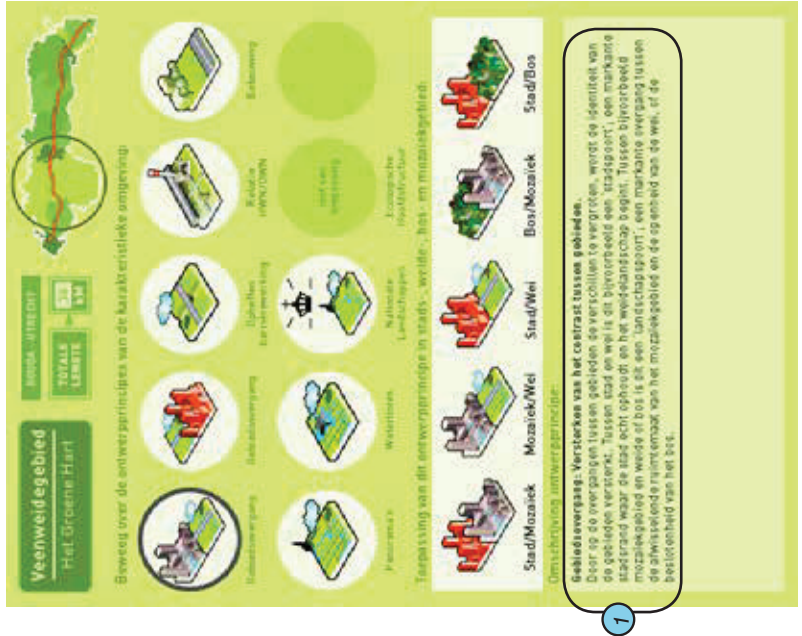
Veenweidegebied

In het project regenboogroute van Rijkswaterstaat wordt het gebied van Utrecht tot Gouda aangeduid als het Veenweidegebied.

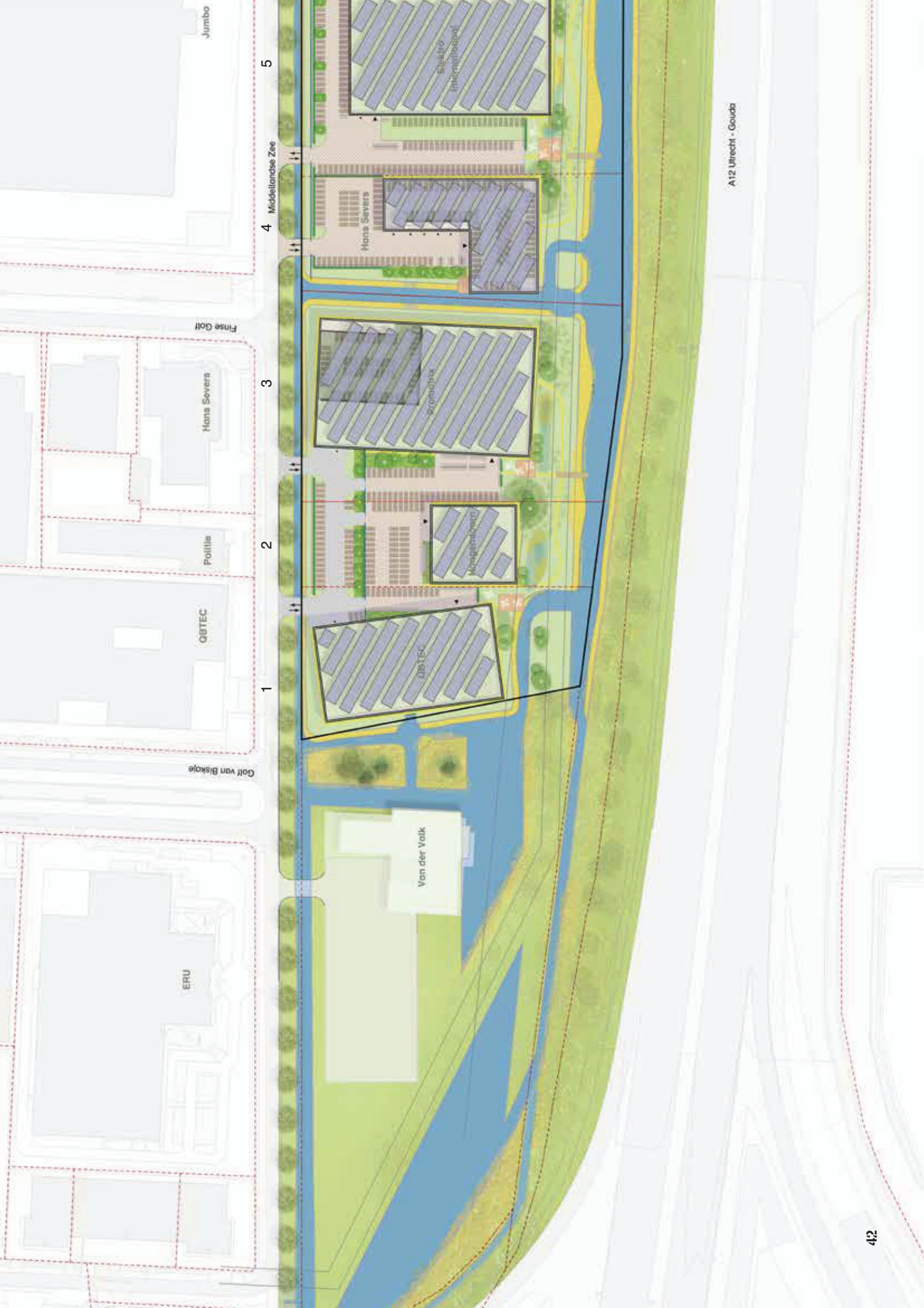
Bij Woerden gaat de snelweg A12 over van ligging op een dijk (vanuit Gouda) naar ligging op maaiveld (richting Utrecht).

Kernpunten uit de visie

1. Het contrast tussen het veenweidegebied en de rand met het bedrijventerrein Polanen kan sterker worden vormgegeven. Het gaat hierbij vooral om de inrichting van het gebied tussen de snelweg A12 en het bedrijventerrein.
2. Onder het viaduct waar de N212 kruist met de snelweg A12 loopt de Kromwijkerwetering als natte ecologische verbindingzone.
3. De N212 is onderdeel van het fijnvertakte regionale netwerk. Langs de N212 lopen fietspaden ter ondersteuning van het recreatieve netwerk.



Figuur 36. Landschapsplan A12: Doelstellingen Veenweidegebied



A12 Utrecht - Gouda

4. stedenbouwkundig plan

4.1 Voortuin met paviljoens

Het stedenbouwkundig plan maakt twee eilanden voor de bedrijven. Het hotel komt op het derde eiland. De watergangen van bedrijventerrein Polen worden recht doorgezet en scheiden de eilanden. De watergang aan de zijde van de snelweg A12 wordt verbreed richting de rooilijn van de bebouwing. Dit wordt één brede watergang ter vervanging van de bestaande drie smalle watergangen midden in het gebied. De watergang langs de Middellandse Zee blijft behouden.

Bebouwing en gevels

Op elk eiland komen drie gebouwen. De bebouwing wordt richting de snelweg geplaatst om aan de zijde van de Middellandse Zee ruimte te maken voor parkeren en ontvangst. De bebouwing wordt buiten de 75 meter vrijwaringszone van Rijkswaterstaat gehouden. De gasteiding ligt onder het grasland voor de bebouwing in de 75 meter-zone. Gevels hebben aan de zichtzijden tenminste 50% transparant glas, een verticale geleiding en een rustige, homogene uitstraling.

Rooilijn en tussenruimtes

Alle bebouwing grenst aan de rand van de vrijwaringszone op 75 meter van de snelweg. Tussen de gebouwen zijn open ruimtes. In deze ruimtes komt een mogelijkheid voor werknemers om buiten te lunchen. Met beplanting worden de achter gelegen parkeerplaatsen uit beeld gehouden vanaf de snelweg A12.

Binnenzijde eilanden

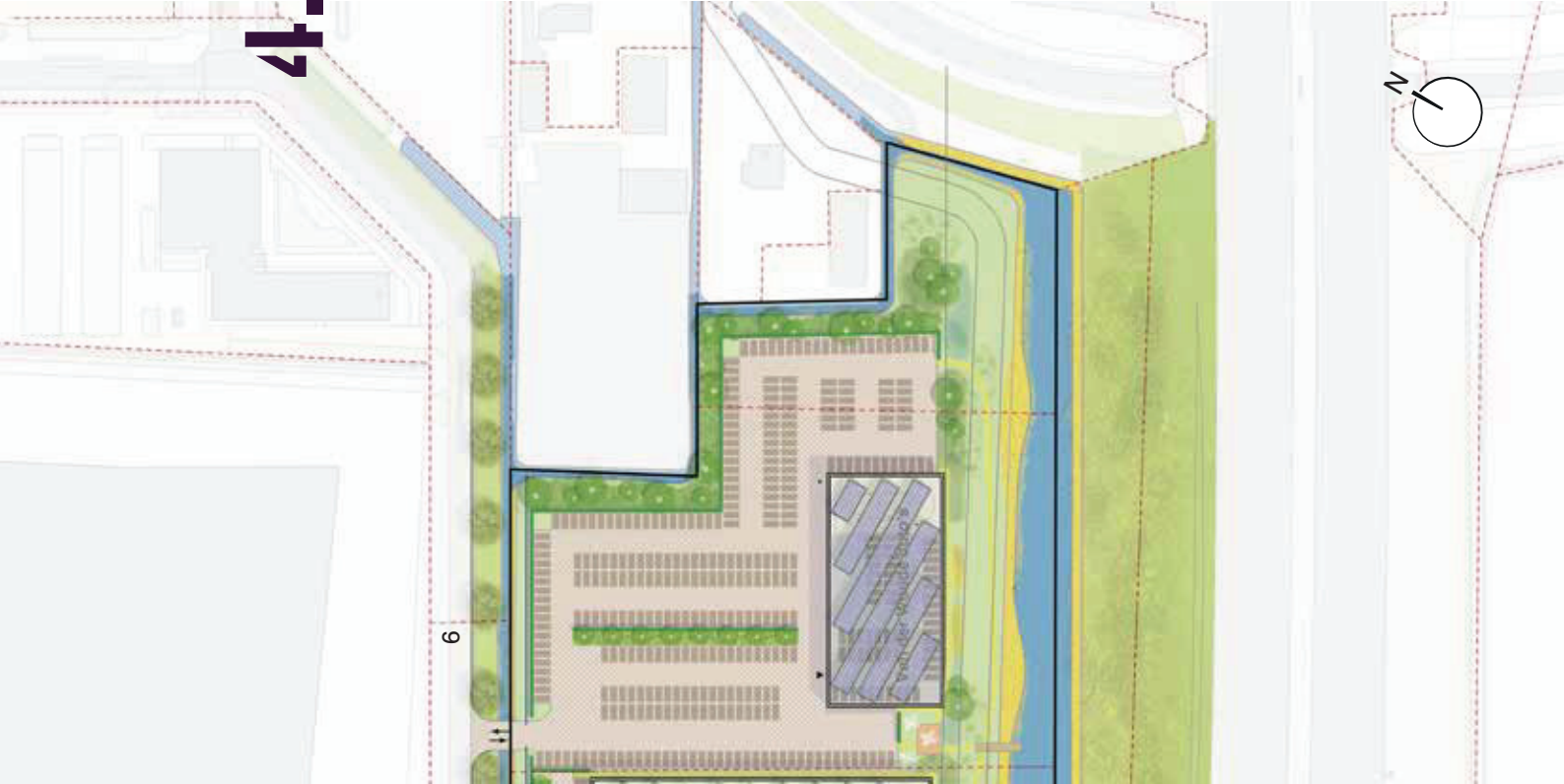
Alle entrees, parkeervoorzieningen en expeditie van de bedrijfsgebouwen worden gecentreerd aan de binnenzijde van de eilanden (aan de kant van de Middellandse Zee) uit het zicht van de snelweg A12. Parkeren wordt opgelost in de buitenruimte, (half) verdiept onder het gebouw of op een parkeerdek op het gebouw.

Bedrijven

Op elk eiland komen drie bedrijven. Op het linkereiland zijn dit QBTEC, Hoogendoorn en Promatrix. Op het rechter eiland Hans Severs, Elektro Internationaal en Van der Woude auto's.

Landschap Voortuin

Op de grond aan de buitenzijde van de bebouwing aan de kant van de snelweg A12 is geen parkeren, opslag of reclame op de grond toegestaan. In de Voortuin komen afwisselend droogvallende poelen en verhogingen (max. 2 meter hoog) om ruimte te bieden aan verschillende beplantingen en biotopen. Vanuit de lunchplekken is er ruimte voor een steiger aan het water.



◀ Figuur 37. Plankart stedenbouwkundig plan, bovenaanzicht





4.2 Ontwerp aanzichten

Aanzicht Snelweg A12

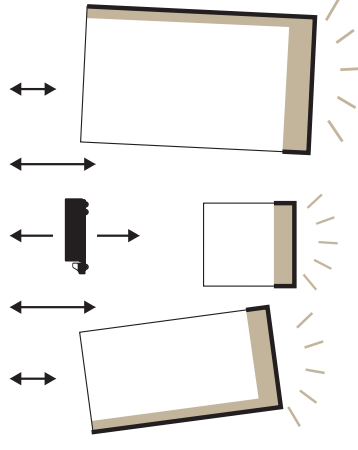
Aan de zijde van de snelweg A12 krijgt het gebied een natuurlijke en representatieve uitstraling. Het aanzicht wordt bepaald door de watergang en het groene plateau.

Bebouwing

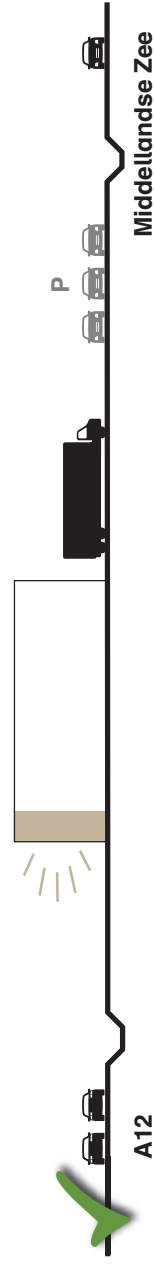
De bebouwing is gegroepeerd op twee eilanden. Aan de buitenzijde van het eiland grenzen de gebouwen direct aan de landschappelijke Voortuin. Hier hebben de gebouwen ook de representatieve gevel naar de snelweg. De entrees van de gebouwen zijn allemaal gesitueerd aan de binnenzijde van de eilanden aan de zijde van de Middellandse Zee.

De gebouwen staan als zes individuele paviljoens in de groene zone. Om dit te bereiken verspringt de bebouwing enigszins op de rooilijn en varieert in hoogte.

Preciezere richtlijnen voor de bebouwing worden gegeven in Hoofdstuk 6 Beeldkwaliteitsplan op pagina 81.



Figuur 38. Boven-aanzicht: Aanzicht naar A12, auto's uit beeld



Figuur 39. Principe doorsnede: Aanzicht naar A12, auto's uit beeld

◀ Figuur 40. Impressie aanzicht vanaf A12



Aanzicht Middellandse Zee

Aan de zijde van de Middellandse Zee krijgt het gebied een natuurlijke, rustige en representatieve uitstraling. Het aanzicht wordt bepaald door de watergang langs de Middellandse Zee, de gevels van de gebouwen en de inrichting van de binnentuinen.

Watergang behoudt natuurlijke karakter

De watergang en de oevers behouden het huidige natuurlijke karakter en beheerregime. In de bermen kan bloemrijk grasland ontstaan. De twee eilanden worden verbonden met de Middellandse Zee door middel van bruggen of duikers. Voor het hele plan komen er vijf verbindingen over de watergang naar de Middellandse Zee.

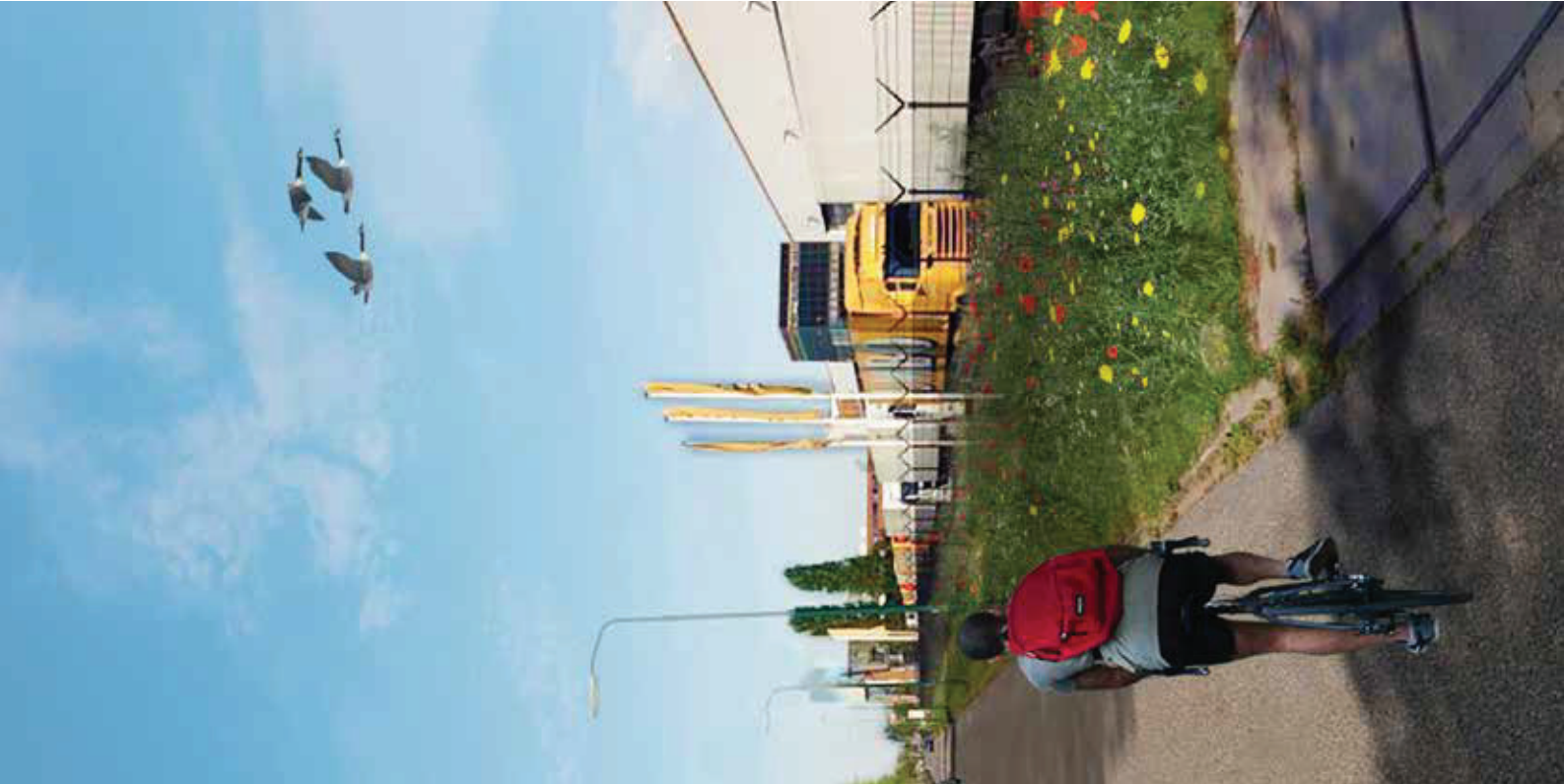
Gebouwen

De gebouwen hebben zowel naar de Middellandse Zee als naar de snelweg een representatieve uitstraling. De bebouwing is atzijdig. Voor herkenbaarheid en beeldkwaliteit is het wenselijk dat de gebouwen aan de zijde van de Middellandse Zee een uitstraling hebben vergelijkbaar met het beeld aan de zijde aan de snelweg A12.

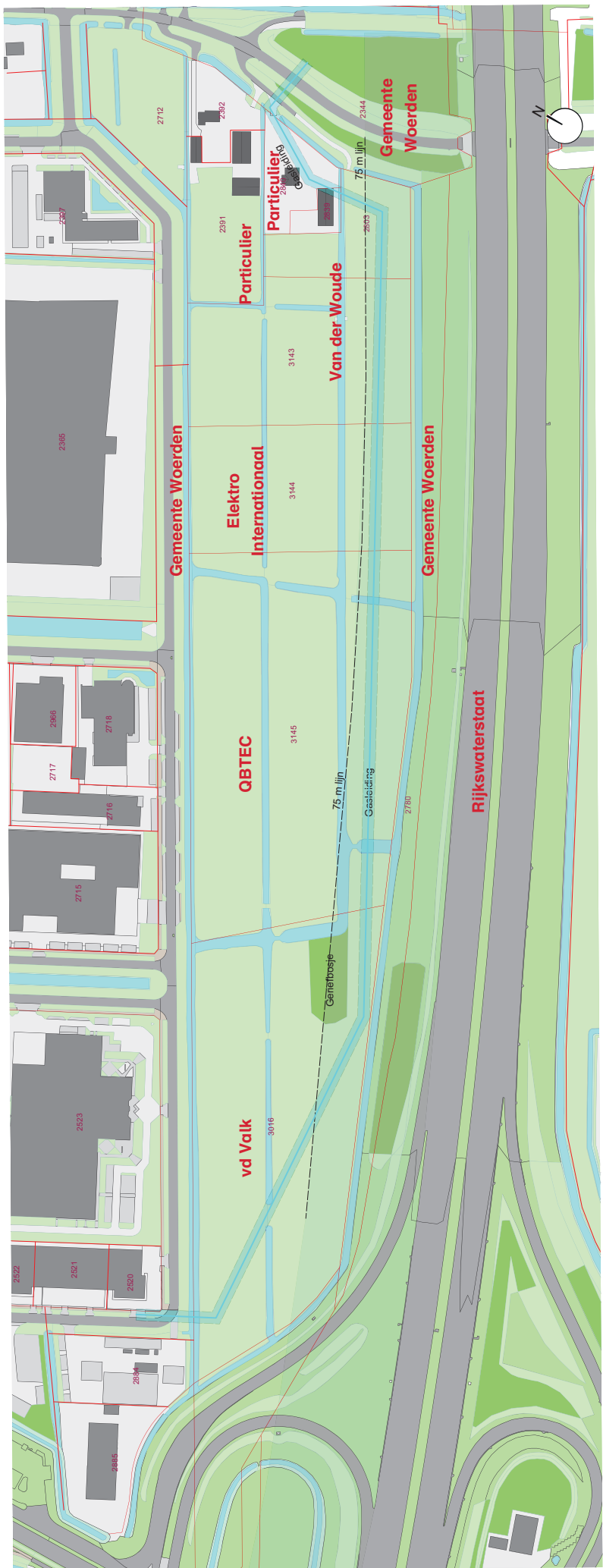
Reclame

De plaatsing van een kleine reclame uiting of bedrijfsaanduiding per bedrijf aan de Middellandse Zee is toegestaan. Het is wenselijk om te komen tot één standaard aanduiding voor alle bedrijven samen. Een voorbeeld is opgenomen in Figuur 41.

Op het terrein zelf zijn reclame uitingen toegestaan binnen het gevelvlak en niet op de dakrand.



◀ Figuur 41. Impressie aanzicht vanaf Middellandse Zee



Figuur 42. Kadastrale kaart met eigendomssituatie

4.3 Uitgangspunten en restricties

Het projectgebied is 6,8 hectare groot. Dit betreft het totaal aan grond van de eigenaren Elektro International, Van der Woude auto's en QBTEC. In dit gebied gelden een aantal hierna te noemen restricties. Hierover is gesproken met Rijkswaterstaat, Gasunie en Hoogheemraadschap. Als gevolg van de restricties is het oppervlak van het gebied dat gebruikt kan worden voor bedrijventerrein circa 5 hectare groot.

Vrijwaringszone

Rijkswaterstaat heeft langs de snelweg A12 een vrijwaringszone van 75 meter ingesteld (zie Figuur 43). Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - snelweg' zijn geen bouwwerken toegestaan. De vrijwaringszone loopt tot 75 meter uit de rand verharding van de snelweg. Met het respecteren van de vrijwaringszone is gewaarborgd dat de ontwikkeling van de Voortuin een eventuele verbreding van de snelweg A12 of de aanleg van een parallelstructuur in de toekomst niet in de weg staat. Een oplopend talud in deze zone naar de bebouwing toe is geen bezwaar zoals is besproken met Rijkswaterstaat.

Gasleiding

Door het gebied loopt een hogedruk gasleiding. Ter plaatse van de leiding wordt een zone van 8 meter breed (4 meter aan weerszijde) vrij gehouden van bebouwing (zie Figuur 43). Binnen het projectgebied ligt de gasleiding vrijwel volledig in de vrijwaringszone. Alleen in het uiterste zuidoosten is er sprake van een aanvullende beperking ten opzichte van de vrijwaringszone.

De gasleiding ligt op ongeveer een meter onder maaiveld. Bij kruisingen met watergangen kent de gasleiding nu plaatselijk een verlaging om de sloot te kruisen. Het verplaatsen van de verlagingen is uiterst kostbaar en vraagt om jarenlange voorbereiding. Dit is niet haalbaar in dit project. Kruisingen van watergangen met de gasleiding moeten om die reden op de bestaande plekken blijven liggen.

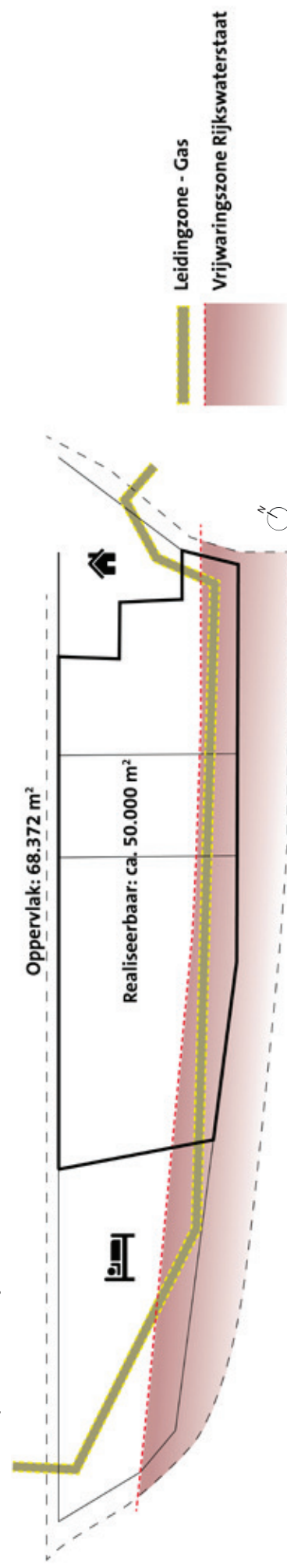
Betreden van het gebied van de gasleiding met materieel voor beheer en onderhoud vraagt om afstemming met de Gasunie. Kruisingen van wegen met de gasleiding zijn niet voorzien, maar zouden vragen om een lokale versterking.

Er komt geen bebouwing of parkeerterrein op de gasleiding te liggen. De gasleiding blijft in de huidige vorm behouden. De gasleiding komt te liggen onder een grasveld dat indien nodig toegankelijk is.

Bij het bestemmingsplan en de aanvraag bouwvergunning (omgevingsvergunning) moet aangegeven worden dat de bouw van panden, de aanleg van eventuele taluds en ingrepen aan watergangen niet tot ongewenste druk op de gasleiding zal kunnen leiden.

Eigendom

Na realisatie worden er geen gronden of watergangen overgedragen van de eigenaren naar gemeente of andere overheden. De watergangen in het gebied zelf blijven dus eigendom van de bedrijven.



Figuur 43. Restricties plangebied

Kruising gasteiding

De drie bestaande kruisingen van sloten met de hogedruk gasteiding blijven in gebruik (nummer 1-2-3 in Figuur 44). Centraal in het plan wordt één nieuwe kruising van een watergang met de gasteiding voorzien (A) omdat het de nadrukkelijke wens is om de watergang vanuit bedrijventerrein Polanen visueel recht door te trekken tot aan de watergang aan de snelwegzijde.

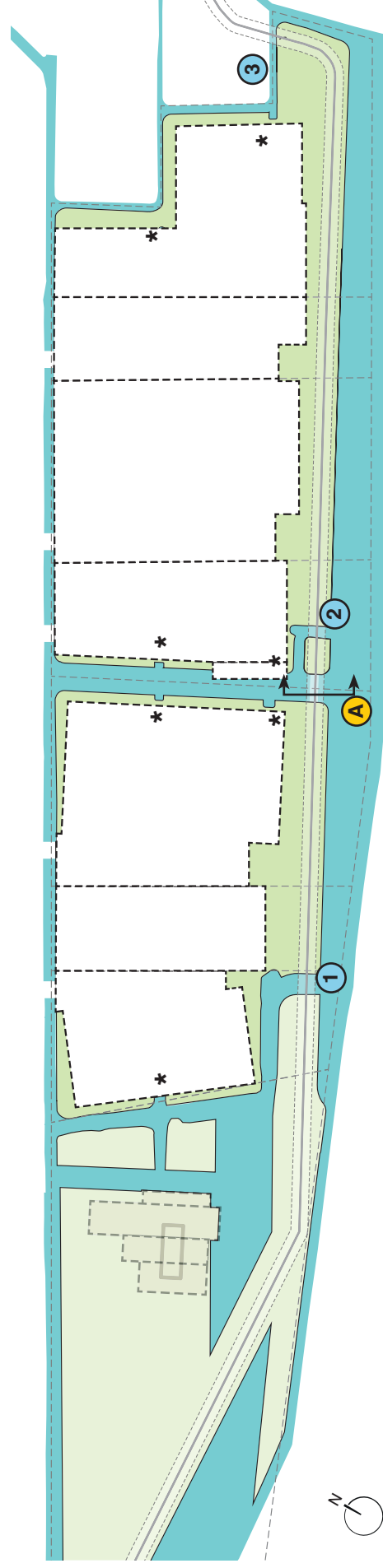
De kruising van deze watergang met de hogedruk gasteiding wordt uitgevoerd met een speciale voorziening (Figuur 45). De gasteiding blijft op de huidige diepte liggen en wordt beschermd met een omhulling tegen beschadigingen door maai of baggerwerkzaamheden. De slootdiepte wordt hier minder. De afvoercapaciteit wordt gegarandeerd door de bypass door het rechtereiland (2).

Behouden aanzetten huidige watergangen

Enkele meters van de huidige watergangen aan de rand van het gebied blijven zichtbaar in het eindbeeld. Dit verwijst naar de historische structuur, maar biedt ook aantrekkelijke ecologische habitats (zie * in Figuur 44).



Figuur 45. Schematische weergave voorziening kruising gasteiding (profiel A)



Figuur 44. Groen-blaauwe structuur

4.4 Water

Momenteel lopen er vier smalle bestaande watergangen in het projectgebied parallel aan de snelweg en twee watergangen haaks op de snelweg. De watergangen hebben geen wettelijk beschermde cultuurhistorische waarde. Wel is uit gesprekken met onder andere stichting Hugo Kofestein gebleken dat het wenselijk is om in het landschapsplan een verwijzing naar de historische watergangen in beeld te houden.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden wil graag naar een kleiner aantal watergangen in dit gebied en een robuuste structuur zonder doolopende watergangen. Dit vereenvoudigt het beheer.

De watergangen aan de Middellandse Zee en aan de snelweg A12 blijven behouden. Tussen deze watergangen zijn drie connecties gewenst. Een connectie bij het hotel, een connectie centraal in het plangebied en een connectie aan de zuidoostzijde bij de twee woningen. De bestaande watergangen vanuit bedrijventerrein Polanen worden doorgezet in de Voortuin. Ook aan de oostzijde van het plangebied wordt een nieuwe verbinding gemaakt rondom het plangebied.



Figuur 46. Perceelsgrenzen op de luchtfoto bestaande situatie (bron: www.pdok.nl)

Waterbalans

Water wordt plaatselijk weggehaald en op andere plaatsen toegevoegd. Per saldo moet er water worden toegevoegd als compensatie voor de toename van verhard oppervlak. De waterbalans is bepaald voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein onafhankelijk van het hotel.

De waterbalans voor de ontwikkeling is voorbesproken met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt dat tenminste de hoeveelheid verwijderd water plus 15% van het verhard oppervlak aan nieuw water gerealiseerd moet worden. Dit komt overeen met een maatgevende bui van 45 mm/uur. Het maximaal areaal aan verhard oppervlak is daarmee bijna 40.000 m² zoals aangegeven in Figuur 48 en in Tabel 8.

De aanpassingen aan de watergangen reiken verder dan het oppervlak van de perceelsgrenzen. Om die reden is het totaaloppervlak in Tabel 8 hoger dan het totaaloppervlak van het plangebied in andere tabellen in dit document.

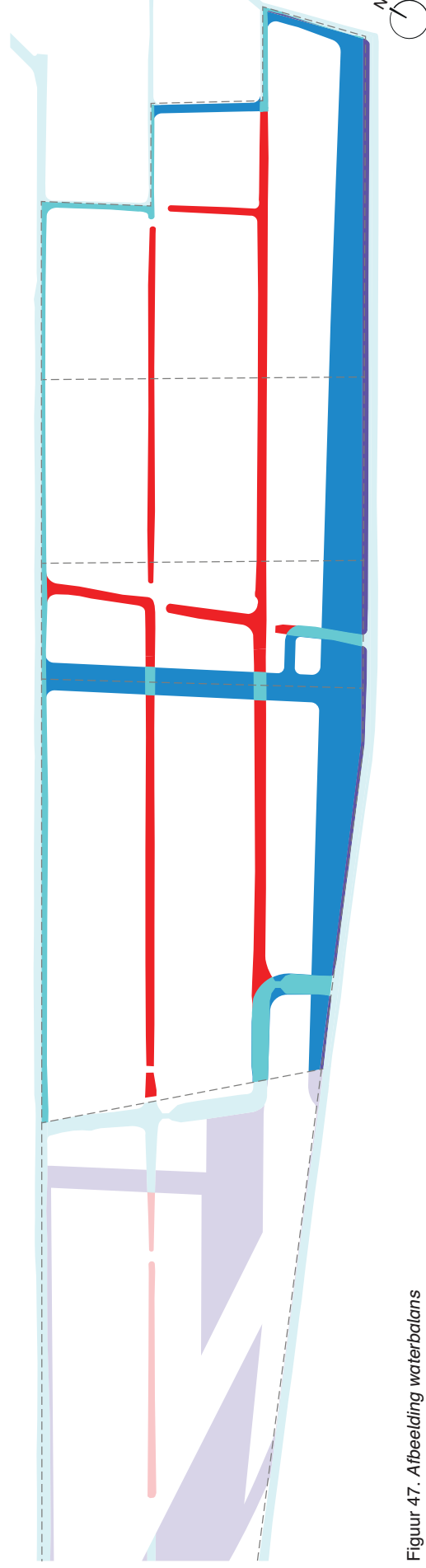
Maximaal verhard oppervlak

Het maximaal verhard oppervlak per kavel is verdeeld over de zes kavels. Hiermee is er voor elk kavel een maximum aan verhard oppervlak vastgesteld.

De verdeling is gebaseerd op de relatieve maat van de kavels en geoptimaliseerd naar de eisen van de ondernemers. In Tabel 9 en Figuur 48 is per kavel het maximaal verhard oppervlak aangegeven gebaseerd op een compensatiepercentage van 15%.

oppervlak	
Water behouden:	1.900 m ²
Water verwijderen:	4.050 m ²
Water toevoegen binnen perceelsgrenzen:	8.970 m ²
Water toevoegen buiten perceelsgrenzen:	1.120 m ²

Tabel 7. Oppervlaktes water bestaand en nieuw



Figuur 47. Afbeelding waterbalans

Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Saldo
Oppervlaktewater: 5.950 m ²	11.990 m ²	+ 6.040 m ²
Onverhard: 63.542 m ²	18.002 m ²	- 45.540 m ²
Verhard: 0 m ²	39.950 m ²	+ 39.950 m ²
Totaal: 69.492 m²	69.492 m²	-
15 % van de toename verhard oppervlak:		5.993 m ²
Toename oppervlaktewater:		6.040 m ²
Saldo waterbalans:		47 m ²

Tabel 8. Waterbalans



Figuur 48. Aanduiding maximaal verhard oppervlak per kavel op plankaart

Klimaatadaptatie

De gemeente Woerden heeft recent nieuw beleid waarin aan nieuwbouwprojecten de eis wordt gesteld om op eigen terrein een maatgevende bui van 60 mm/uur te kunnen bergen. Dit komt overeen met een compensatiepercentage van 20%. Dit beleid is vernieuwd tijdens de planvorming van dit project.

Daarom heeft de gemeente besloten dit beleid nog niet dwingend van toepassing te verklaren op de Voortuin.

Als onderdeel van de duurzaamheidsambities hebben de ondernemers desondanks wel de ambitie geformuleerd om deze doelstelling te verwezenlijken.

Daarom krijgt het plan een aanvullende doelstelling om de hoeveelheid verhard oppervlak verder terug te brengen met een extra 9.800 m² zoals aangegeven in Tabel 9. Dit extra oppervlak wordt niet opgevangen met oppervlaktewater. De ondernemers spannen zich in om groene daken te realiseren en waterdoorlatende verharding toe te passen.

De verdeling van de aanvullende opgave over de zes kavels is gebaseerd op de toegestane hoeveelheid verhard oppervlak. Een groter kavel met meer verhard oppervlak krijgt een grotere aanvullende opgave. In Tabel 9 is de extra opgave per kavel weergegeven en de resulterende streefwaarde verhard oppervlak per kavel.

Bergingsmogelijkheden

Er zijn verschillende mogelijkheden om deze aanvullende opgave te realiseren. Vier opgaven worden hier toegelicht: een groen dak, waterdoorlatende verharding, wadi's en technische infiltratievoorzieningen. Het Hoogheemraadschap stelt aanvullende eisen aan de realisatie van al deze voorzieningen. Extra aandacht hiervoor is nodig in de uitwerking van de panden en de inrichting van het gebied.

Groene daken

Een groen dak dat wordt aangelegd als watercompensatie moet aan voorwaarden van het Hoogheemraadschap voldoen en voorzien zijn van een onderhoudsplan. Afhankelijk van het type dak wordt het dak voor 40% of als 100% als onverhard beschouwd. Beide varianten zijn als rekenvoorbeeld opgenomen in Figuur 49. Het dak moet voldoende capaciteit hebben om water te bergen en vertraagd af te voeren naar de omgeving.

Waterdoorlatende verharding

Het Hoogheemraadschap beschouwt waterdoorlatende verharding of halfverharding alleen als onverhard wanneer het wordt toegepast op dagparkeerterreinen en niet op gebieden die gebruikt worden voor opslag en/of laden en lossen. In dit stedenbouwkundig plan is er buiten auto's geen opslag in de openbare ruimte en vindt laden en lossen plaats binnen het

bouwwlak. Hierdoor kan halfverharding op veel plaatsen effectief worden toegepast. Bij het toepassen van halfverharding is het ook noodzakelijk dat de ondergrond waterdoorlatend is en water kan bergen. Hier moet aandacht voor zijn bij het opbrengen van grond om de locatie bouwklaar te maken.

Wadi's

Wadi's in de buitenruimte maken het mogelijk om water te bergen op maaiveldniveau. Bij het toepassen van wadi's of infiltratievoorzieningen is het ook noodzakelijk dat de ondergrond waterdoorlatend is en water kan bergen. Hier moet aandacht voor zijn bij het opbrengen van grond om de locatie bouwklaar te maken.

Technische voorzieningen

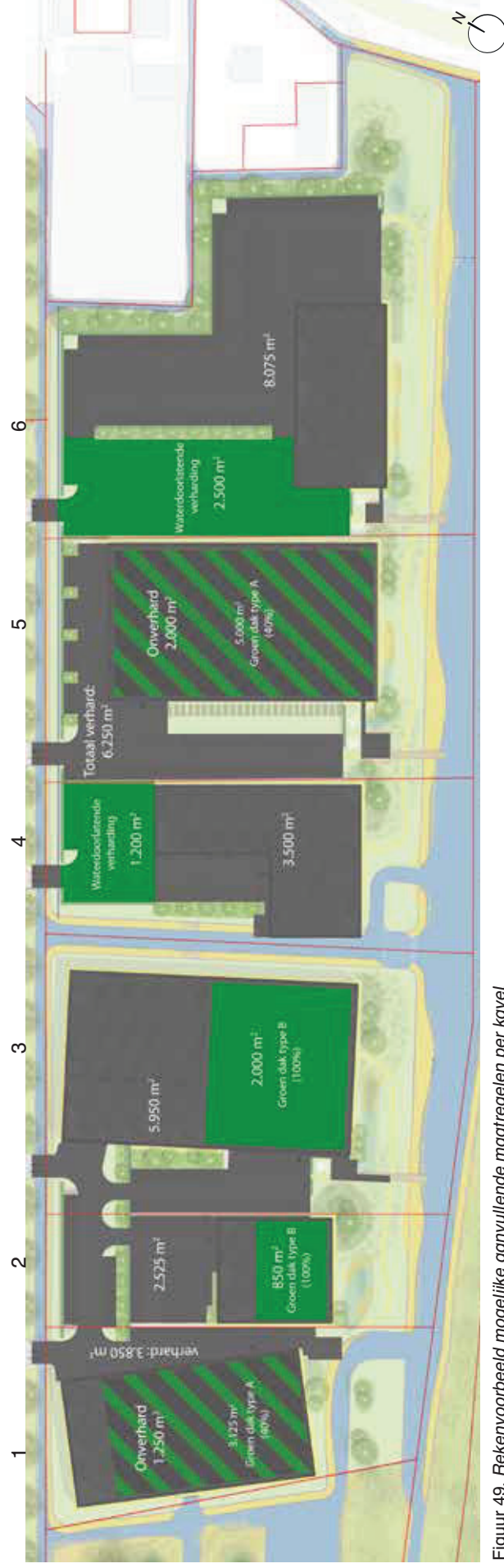
Tot slot kan er ook nog water geborgen worden in ondergrondse voorzieningen. Hiervoor is niet heel veel ruimte in het plan gezien de hoge grondwaterstand in het gebied.

Onderling uitwisselen

Ondernemers mogen binnen dit plan onderling watercompensatie uitwisselen en hier afspraken over maken.

Kavel (vlnr)	Maximaal verhard oppervlak (bui 45 mm/uur of 15% compensatie)	Streefwaarde max. verhard oppervlak (bui 60 mm/uur of 20% compensatie)
1 QBTEC	5.100 m ²	3.850 m ²
2 Hoogendoorn	3.375 m ²	2.525 m ²
3 Promatrix	7.950 m ²	5.950 m ²
4 Hans Severs	4.700 m ²	3.500 m ²
5 Elektro Internationaal	8.250 m ²	6.250 m ²
6 van der Woude	10.575 m ²	8.075 m ²
Totaal	39.950 m²	30.150 m²

Tabel 9. Limieten en ambities verhard oppervlak per kavel



Figuur 49. Rekenvoorbeeld mogelijke aanvullende maatregelen per kavel

4.5 Kavels

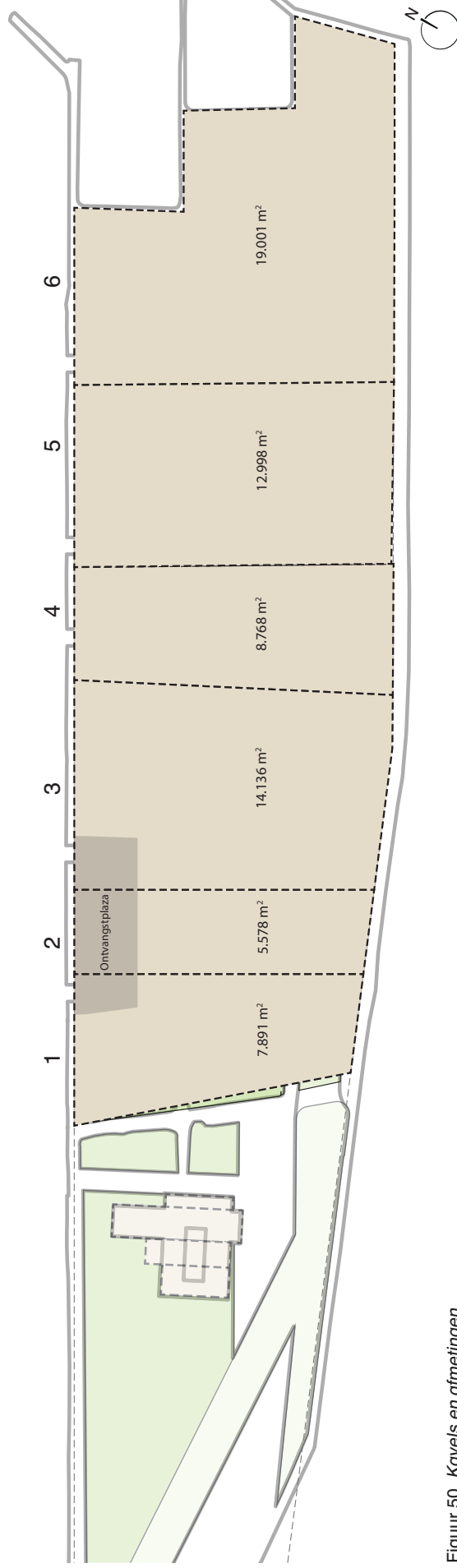
Het plangebied wordt in de eindsituatie opgedeeld in zes kavels. De zes kavels zijn hieronder ingetekend met het oppervlak per kavel. De oppervlaktes van de kavels met de toekomstige eigenaren zijn aangegeven in Tabel 10.

De ontvangstzone op het inkereland (kavel 1-3) wordt eigendom van de drie bedrijven met een onderlinge erfdienstbaarheid.

Watergangen en groen binnen de kavelgrenzen blijven eigendom van de bedrijven. De watergang tussen de twee eilanden wordt gedeeld eigendom van Promatrix en Hans Severs.

Kavel (vlrnr)	Oppervlakte
1 QBTEC	7.891 m ²
2 Hoogendoorn	5.578 m ²
3 Promatrix	14.136 m ²
4 Hans Severs	8.768 m ²
5 Elektro Internationaal	12.998 m ²
6 van der Woude	19.001 m ²
Totaal	68.372 m²

Tabel 10. Kavels



Figuur 50. Kavels en afmetingen

4.6 Bedrijfsbestemming

Per kavel is in dit stedenbouwkundig plan aangegeven welk gebied gebruikt kan worden met de bestemming bedrijventerrein. Binnen het gebied met de bestemming bedrijventerrein is het toegestaan om verharding, ontsluiting en parkeren te realiseren. Ook is het mogelijk om binnen het gebied met de bestemming bedrijventerrein een gebouw te realiseren binnen de contouren van de bouwenvelop.

De randen van de kavels buiten de bebouwing krijgen de bestemming groen om te garanderen dat er geen parkeren of opslag van goederen mogelijk is aan de buitenzijde van de bebouwing.

Het totale gebied met de bestemming bedrijventerrein is het maximaal te bebouwen oppervlak inclusief bebouwing, verharding en parkeren. Dit oppervlak is in totaal een kleine 4,4 hectare. Hiermee blijft de ontwikkeling voor de Voortuin van Woerden binnen de beschikbare 5 hectare.

Het ontwikkeloppervlak wordt ook opgenomen in het bestemmingsplan. In nevenstaande tabel is het oppervlak met de bestemming bedrijventerrein per kavel opgenomen.

Voor kavel 4 Hans Severs en kavel 6 van der Woude wordt een bestemming volumineuze detailhandel opgenomen. Deze zijn herkenbaar aan de horizontale arcering.

Bedrijfsbestemming	Oppervlakte
1 QBTEC	5.065 m ²
2 Hoogendoorn	3.959 m ²
3 Promatrix	8.499 m ²
4 Hans Severs	5.420 m ²
5 Elektro Internationaal	9.708 m ²
6 van der Woude	11.232 m ²
Totaal	43.883 m²

Tabel 11. Bestemming bedrijven per kavel



Figuur 51. Ontwikkeloppervlak per kavel

4.7 Bouwenveloppen

De gebouwen worden gebouwd in de voorgeschreven bouwenveloppen. Door de toepassing van de bouwenveloppen wordt bereikt dat de zes gebouwen op de rooilijn staan, dat de volumes losgekoppeld zijn van elkaar en dat de volumes op de voorgevel niet te breed worden. Binnen de bouwenvelop kan tot de maximale hoogte bebouwd worden.

De bouwenveloppen met bouwhoogte worden ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

De bouwenveloppen vallen uiteraard volledig binnen de contouren die zijn voorgeschreven als bedrijfsbestemming.

De geplande bebouwing zoals aangegeven in Hoofdstuk 7 Inrichtingsplan terreinen op pagina 111 past altijd binnen de aangegeven bouwenveloppen, maar is in verschillende gevallen ook kleiner dan de bouwenvelop. De grotere bouwenvelop maakt het voor de architect mogelijk om de bouwvorm op maat aan te passen én biedt enige mogelijkheden voor toekomstige uitbreidingen.

Kavel (v/nr)	Oppervlakte (begane grond)
1 QBTEC	3.932 m ²
2 Hoogendoorn	1.800 m ²
3 Promatrix	6.434 m ²
4 Hans Severs	3.960 m ²
5 Elektro Internationaal	6.691 m ²
6 van der Woude	3.288 m ²
Totaal	26.105 m²

Tabel 12. Bouwenveloppen



Figuur 52. Voorgeschreven bouwenveloppen

4.8 Vloeroppervlak

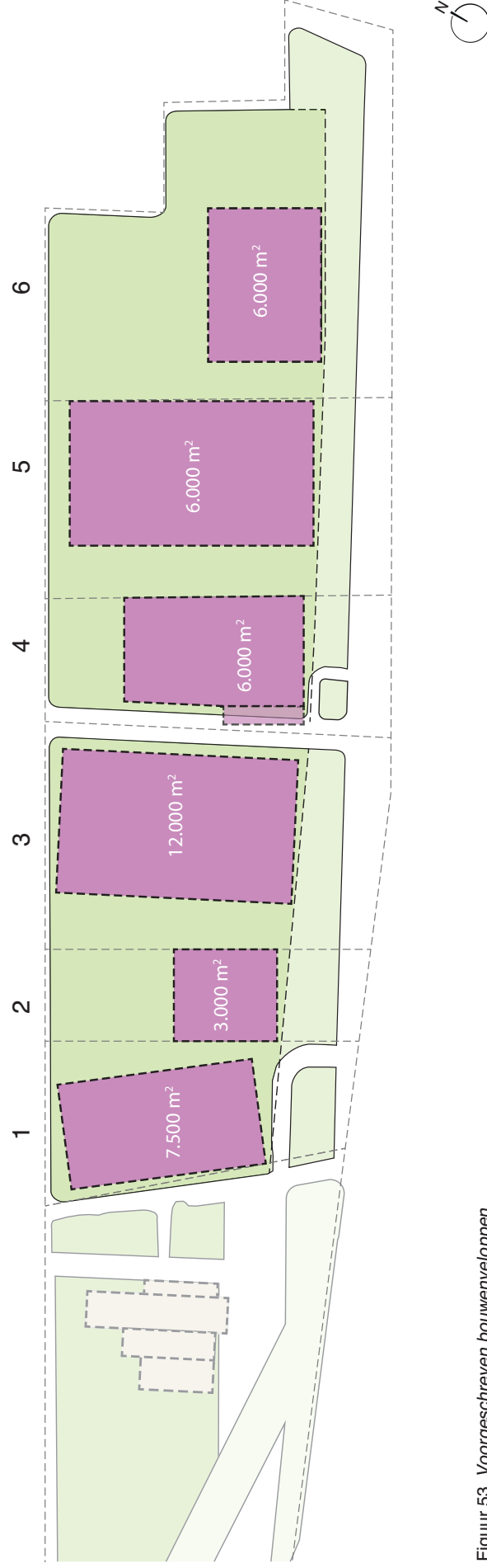
Aan elk bouwvlak is een maximaal realiseerbaar Bruto Vloer Oppervlak (BVO) gekoppeld.

Het BVO refereert in deze context aan het totaal aan toegestaan gebouwde oppervlak aan fabriekshal, werkplaats, magazijn, kantoor, showroom, werkplaats of andere functies gerelateerd aan de bedrijfsvoering. Dit cijfer is inclusief constructies zoals buitenmuren, binnenmuren, scheidingsconstructies, seperatiewanden. Het maximaal realiseerbaar BVO omvat ook inclusief sanitaire ruimten, lunchruimtes en gangen / ontvangstruimtes.

Het maximaal realiseerbaar BVO is exclusief gebouwde parkeervoorzieningen en de daarvoor benodigde hellingbanen en exclusief opstelruimtes voor vrachtwagens of expeditie binnen de gebouwcontouren. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om deze voorzieningen op te vangen binnen het gebouwde volume in plaats van in de buitenruimte. Deze keuze leidt echter niet tot extra verkeersaantrekkende werking of extra parkeervraag. Het maximaal realiseerbaar BVO is daarmee een maximaal bedrijfsmatig BVO. Deze waarde is niet functiespecifiek. Binnen het maximum is het dus mogelijk te schuiven tussen werkplaats / kantoor of showroom.

Kavel (vlnr)	Maximaal bedrijfsmatig BVO
1 QBTEC	7.500 m ²
2 Hoogendoorn	3.000 m ²
3 Promatrix	12.000 m ²
4 Hans Severs	6.000 m ²
5 Elektro Internationaal	6.000 m ²
6 van der Woude	6.000 m ²
Totaal	40.500 m²

Tabel 13. Maximaal bedrijfsmatig BVO



Figuur 53. Voorgeschreven bouwenveloppen

4.9 Bouwhoogtes en accenten

Bouwhoogtes

De standaard bouwhoogte van de bebouwing in de Voortuin is maximaal 12 meter. Deze bescheiden hoogte past bij de natuurlijke uitstraling van de Voortuin én biedt voldoende ruimte voor de bedrijfsvoering van de initiatiefnemers. Bij accenten kan de bouwhoogte oplopen tot maximaal 16 meter.

Stedenbouwkundige accenten

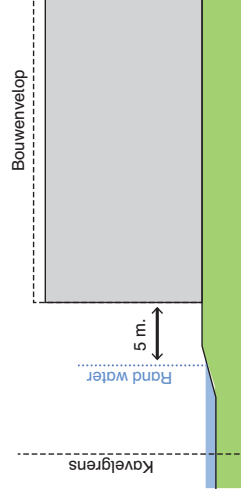
Op vijf locaties is een stedenbouwkundig of architectonisch accent gewenst. Op drie plaatsen is dit een hoogteaccent, op twee andere plaatsen is dit alleen een accent in beeld en uitstraling. Deze accenten zijn aangegeven in Figuur 57.

De twee buitenste gebouwen op het linkereiland (gebouw 1 en 3) worden minimaal 14 meter hoog en maximaal 16 meter hoog. Het linkergebouw op het

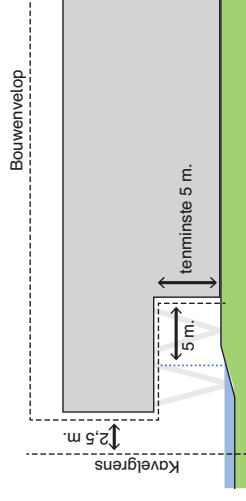
rechtereiland (gebouw 4) mag maximaal 13 meter hoog worden (zie Figuur 56). Een minimumhoogte betekent dat het volume vanaf de snelweg gezien tenminste de voorgeschreven hoogte moet hebben.

Overkraging van de watergang

Gebouwen staan aan alle kanten tenminste 5 meter uit de waterkant. Een uitzondering wordt gemaakt voor de bovenste verdiepingen van het linkergebouw op het rechtereiland (gebouw 4). Dit gebouw kan extra benadrukt worden door een uitkraging over de centrale watergang. Maximale bouwhoogte van dit pand is 13 meter. Bij dit gebouw mag vanaf de eerste verdieping een uitkraging gemaakt worden over de watergang (Figuur 55). De vrije ruimte onder de overstek is tenminste 5 meter gemeten vanaf het maaiveldniveau van het bedrijfsterrein.



Figuur 54. Zigevels van de gebouwen staan tenminste vijf meter uit de rand van het water



Figuur 55. Linkergebouw op het rechtereiland kan uitkragen over het water



Figuur 56. Toegestane bouwhoogtes per bouwenvelop



Hoogteaccent
Architectonisch accent

Figuur 57. Vogelvlucht impressie Voortuin van Woerden

4.10 Ontwerp bouwvolumes

Aanzicht gevels

Een mogelijke uitwerking van gevels is weergegeven in Figuur 58 tot Figuur 60. De precieze uitwerking van de architectuur kan uiteraard variëren.

Rooilijn

Aan de zijde van de snelweg A12 komt er voor elk gebouw een rooilijn waar het gebouw op gepositioneerd moet worden. Deze zijn aangegeven in Figuur 61. De twee buitenste gebouwen op elk eiland hebben ook een rooilijn aan een zijgevel waarmee deze bouwveloppen een vaste hoek krijgen waarin het gebouw gepositioneerd moet worden. Een rooilijn hoeft niet volledig bebouwd te worden, maar het gebouw moet wel in de rooilijn gepositioneerd worden.

Wanneer het noodzakelijk is om een onderhoudspad te maken rondom het gebouw is het toegestaan om het gebouw één of enkele meters achter de rooilijn te positioneren op een lijn parallel aan de rooilijn.

Zichtzijden

Gebouwen zijn alzijdig. De gebouwen hebben aan de zijde van de Middellandse Zee eenzelfde uitstraling als naar de snelweg A12 om de herkenbaarheid te vergroten. Figuur 62 geeft aan welke zijden als zichtzijden zijn omschreven. Voor de gevels aan de zichtzijden is een minimum van 50% transparant glas voorgeschreven. Voor de overige gevels is een minimum van 25% transparant glas voorgeschreven.



Figuur 58. Impressie aanzicht linkereiland



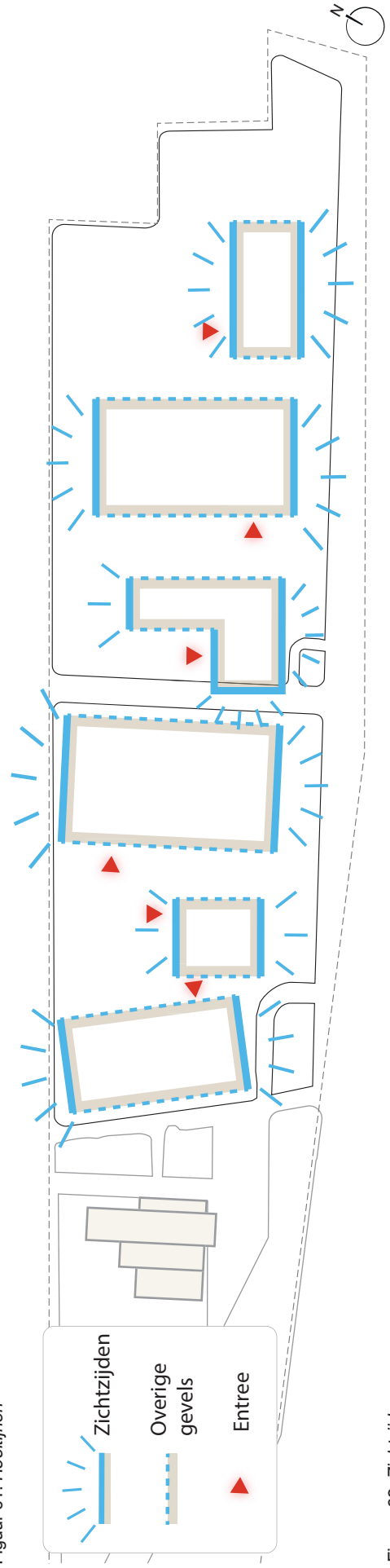
Figuur 59. Impressie aanzicht watergang



Figuur 60. Impressie aanzicht rechtereiland



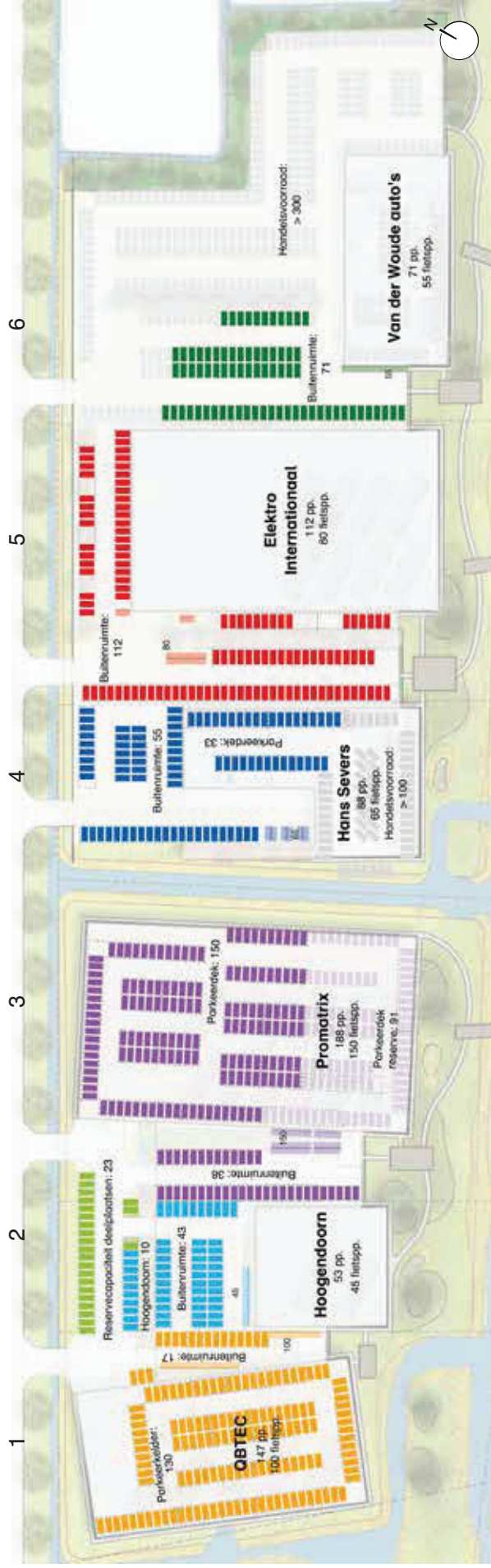
Figuur 61. Rooilijnen



Figuur 62. Zichtzijden

Kavel (vlnr)	Functies	Oppervlakte (BVO)	Vraag autoparkeren	Norm fietsparkeren (/100 m ² BVO)	Vraag fietsparkeren werknemers	Vraag fietsparkeren bezoekers	Totale vraag fietsparkeren
1	QBTEC	7.500 m ²	147	1,2	90	5	95
2	Hoogendoorn	3.000 m ²	53	1,2	36	5	41
3	Promatrix	12.000 m ²	188	1,2	144	5	149
4	Hans Severs	5.000 m ²	88	1,2	60	5	65
5	Elektro Internationaal	6.000 m ²	112	1,2	72	5	77
6	van der Woude	4.000 m ²	71	1,2	48	5	53
Totaal		37.500 m²	659				480

Tabel 14. Voorbeeld uitwerking parkeren Voortuin Woerden (Onderbouwing vraag autoparkeren zie Hoofdstuk 7 Inrichtingsplan terreinen op pagina 111)



Figuur 63. Voorbeeld uitwerking autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen per kavel

4.11 Verkeer en auto- en fietsparkeren

Toegang en verkeer

Het gebied is toegankelijk vanaf de Middellandse Zee. Er worden vijf toegangen gemaakt naar de bedrijven vanaf de Middellandse Zee. Op het linkereiland (gezien vanaf de snelweg) komen twee op- en afritten die toegang geven tot een gedeeld voorplein voor drie bedrijven. Op het rechtereiland krijgt ieder bedrijf een eigen op- en afrit.

Parkeren op eigen terrein

Bij alle bedrijven in de Voortuin wordt het parkeren op eigen terrein en niet in de openbare ruimte opgelost. Dit is een verplichting voor de kavels in de Voortuin, ook op de lange termijn. Parkeren op het eigen terrein kan in de vorm van een parkeergelegenheid binnen het bouwvlak (bovengronds, ondergronds, half verdiept) of op binnenterreinen. Al het parkeren wordt gerealiseerd uit het zicht van de snelweg A12.

Dit betekent dat de parkeerplaatsen op eigen terrein toegankelijk moeten zijn voor alle gebruikers van de ontwikkeling, ook voor bezoekers. Bedrijven kunnen onderling afspraken maken voor gedeelde voorzieningen of uitrail van parkeercapaciteit.

De gemeente Woerden zal voor de bedrijven in de Voortuin nu en in de toekomst geen parkeergelegenheid realiseren aan de Middellandse Zee of op een andere locatie in bedrijventerrein Polanen. Het parkeren van auto's en fietsen is voorzien op eigen terrein. De terreininrichting moet voldoen aan de benodigde vraag, ook in de toekomst. Bij een onverhoopte toename van parkeerdruk in de openbare ruimte zal de gemeente gericht handhaven.

Parkeernormen Voortuin van Woerden

Het parkeerbeleid van de gemeente Woerden is vastgelegd in de Parapluperziening Parkeernormen Woerden van 24 mei 2017. De nota bevat normen voor woningen, bedrijven, showrooms en kantoren. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in bedrijvigheid in de categorieën kantoor, arbeidsintensieve bedrijvigheid, arbeidsextensieve bedrijvigheid en showroom. De gemeentelijke normen zijn gebaseerd op landelijke CROW kengetallen.

Per gebouw zal in de aanvraag omgevingsvergunning worden bepaald hoeveel oppervlak er per functie wordt gerealiseerd en wat daarmee de uiteindelijke parkeerbehoefte is.

Funcie	Norm (pp/100 m ² BVO)
Arbeidsintensief	2,4
Arbeidsextensief	1,1
Kantoor	2,1
Showroom	1,7

Tabel 15. Relevante normen voor de Voortuin

Uitwerking per kavel

Het stedenbouwkundig plan voor de Voortuin realiseert ruim vier hectare gemengd bedrijventerein. Het voorziet in ruime kavels met daarop grote bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn ideaal voor productiebedrijven met een combinatie van kantoor en bedrijfsgebouw. Daarnaast zijn er twee kavels gericht op autohandel / showroom.

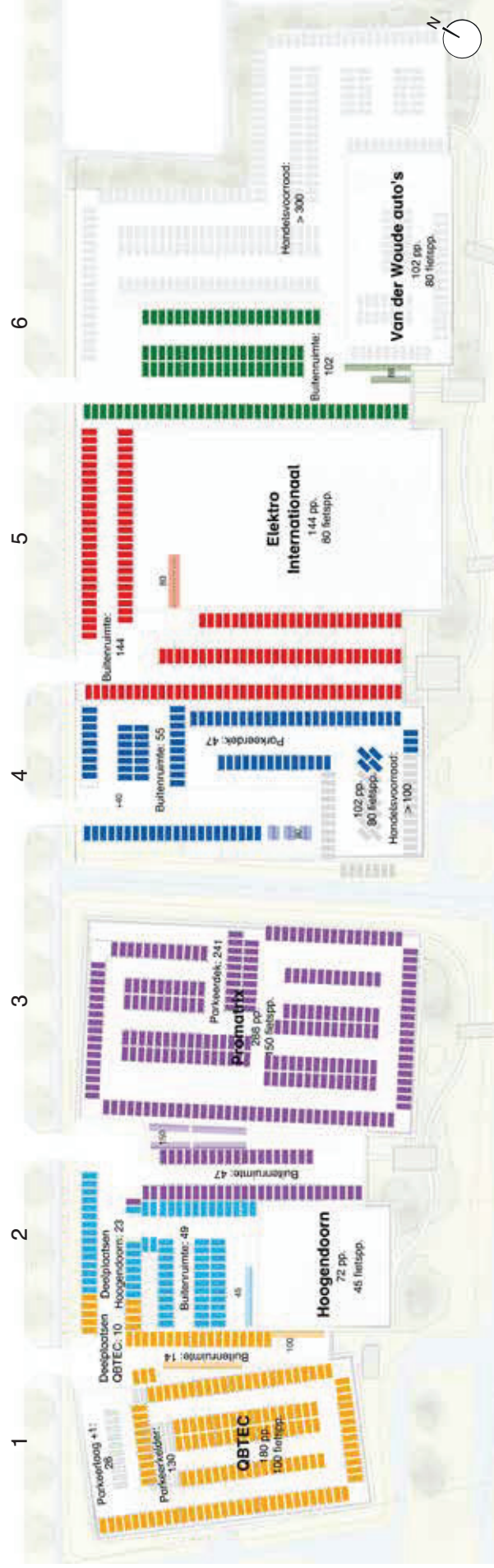
De bedrijven die zich nu gaan vestigen in de Voortuin passen ook allemaal in dit profiel. De bedrijven krijgen binnen een gebouw een combinatie van de functies kantoor, magazijn (arbeidsextensieve bedrijvigheid), productieruimtes (beschouwd als arbeidsintensieve bedrijvigheid) en/of showroom.

Figuur 64 laat zien hoe per kavel de gevraagde hoeveelheid parkeerplaatsen te realiseren is. De omschreven aantallen auto- en fietsparkeerplaatsen zijn gebaseerd op de geraamde brutovloeroppervlaktes van de verwachte nieuwbouw per bedrijf zoals voorgesteld in Hoofdstuk 7. Inrichtingsplan terreinen op pagina 111.

De specifieke uitwerking per kavel zal uiteindelijk bepaald worden bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Kavel (vlnr)	Funcitie	Oppervlakte (BVO)	Norm (pp/100 m ² BVO)	Vraag autoparkeren	Norm fietsparkeren (/100 m ² BVO)	Vraag fietsparkeren werknemers	Vraag fietsparkeren bezoekers	Totale vraag fietsparkeren
1	QBTEC	7.500 m ²	2,4	180	1,2	90	5	95
2	Hoogendoorn	3.000 m ²	2,4	72	1,2	36	5	41
3	Promatrix	12.000 m ²	2,4	288	1,2	144	5	149
4	Hans Severs	6.000 m ²	1,7	102	1,2	72	5	77
5	Elektro Internationaal	6.000 m ²	2,4	144	1,2	72	5	77
6	van der Woude	6.000 m ²	1,7	102	1,2	72	5	77
Totaal				888				516

Tabel 16. Maximaal scenario parkeren Voortuin Woerden



Figuur 64. Maximaal scenario autoparkerplaatsen en fietsparkerplaatsen per kavel

Maximale capaciteit verkeer en parkeren

Aan elk bouwvlak in het plan is een maximaal realiseerbaar Bruto Vloer Oppervlak (BVO) gekoppeld. Dit is het totaal aan toegestaan gebouwde oppervlak aan fabriekshal, werkplaats, magazijn, kantoor, showroom, werkplaats of andere functies gerelateerd aan de bedrijfsvoering. Deze waarde is niet functiespecifiek. Binnen het maximum is het dus mogelijk om te schuiven tussen werkplaats / kantoor / magazijn of showroom.

Omdat het nu en in de toekomst mogelijk is om te schuiven met functies binnen het maximaal realiseerbaar BVO én omdat de parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking van de ene functie hoger is dan die van de andere functie kan de benodigde capaciteit van verkeer en parkeren in de toekomst mogelijk toenemen ten opzichte van de uitwerking in dit stedenbouwkundig plan.

Fietsparkeerplaatsen

De gemeentelijke nota parkeernormen van Woerden bevat ook normen voor fietsparkeren, maar kent geen specifieke fietsparkeernormen voor bedrijfsgebouwen. Voor kantoren in het buitengebied is het fietsparkeerkencijfer 1,2 per 100 m² BVO met aanvullend 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit kencijfer is hoog voor bedrijfsgebouwen waar gemiddeld minder mensen werken per vierkante meter. Om het fietsgebruik te stimuleren ten koste van het autogebruik is dit hoge kencijfer voor fietsparkeren gehanteerd voor de Voortuin. Ook komen er bij elk bedrijf bedrijfsfietsen te staan.

De aantallen parkeerplaatsen behorend bij dit scenario zijn te zien in Tabel 16. De uitwerking van het aantal benodigde plaatsen per kavel is voor het plan als geheel te zien in Figuur 64.

Deze uitwerking laat zien dat het plan realiseerbaar is en dat de benodigde parkeerbehoefte ook in het maximale scenario op te vangen is in de contouren van het stedenbouwkundig plan.

Figuur 64 laat zien hoe per kavel de gevraagde hoeveelheid fietsparkeren te realiseren is.

De specifieke uitwerking van fietsparkeervoorzieningen per kavel zal uiteindelijk bepaald worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. De aantallen fietsparkeerplaatsen zijn in het ontwerp naar boven afgerond.

4.12 Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan wordt vertaald in een bestemmingsplan. Figuur 65 laat een totaaloverzicht zien van de afmetingen van alle kavels en de oppervlaktes van de bedrijfsbestemming, de bouwenvelop per kavel. Ook is de voorgestelde bebouwing in de bouwenvelop zichtbaar.

Figuur 66 laat een voorzet zien van de verbeelding van het bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming is paars en oppervlaktes voor groen en water zijn zichtbaar. In deze verbeelding is ook de bouwhoogte per bouwenvelop aangegeven in de cirkels. De rooilijnen zijn opgenomen met een dikke zwarte lijn.

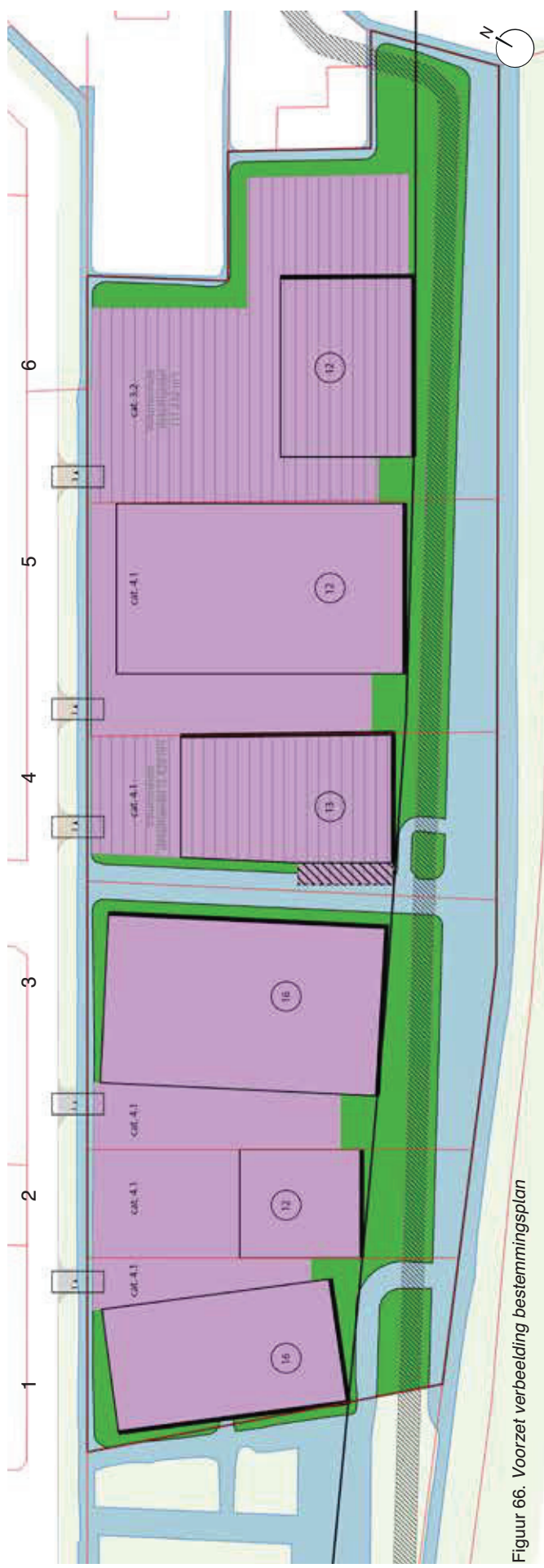
Beide tekeningen zijn per kavel afzonderlijk ook opgenomen in Hoofdstuk 7 Inrichtingsplan terreinen op pagina 111 en verder.



Figuur 65. Totaaloverzicht afmetingen

Milieucategorie

Alle percelen krijgen de bestemming Bedrijventerrein. Perceel 6 (Van der Woude auto's) ligt dichterbij de woongebouwen aan de Cattenbroekerdijk en krijgt een functieaanduiding 'tot en met milieucategorie 3.2'. In het gebied zijn geen bedrijven toegestaan die leiden tot uitstoot van NOx en/of NH3.



Figuur 66. Voorzet verbetering bestemmingsplan

5. Duurzaamheid

5.1 Duurzaamheid

De Voortuin van Woerden heeft grote duurzaamheidsambities. Doelstelling is om van de Voortuin van Woerden een van de meest duurzame bedrijvenszones te maken.

Visie Duurzaamheid

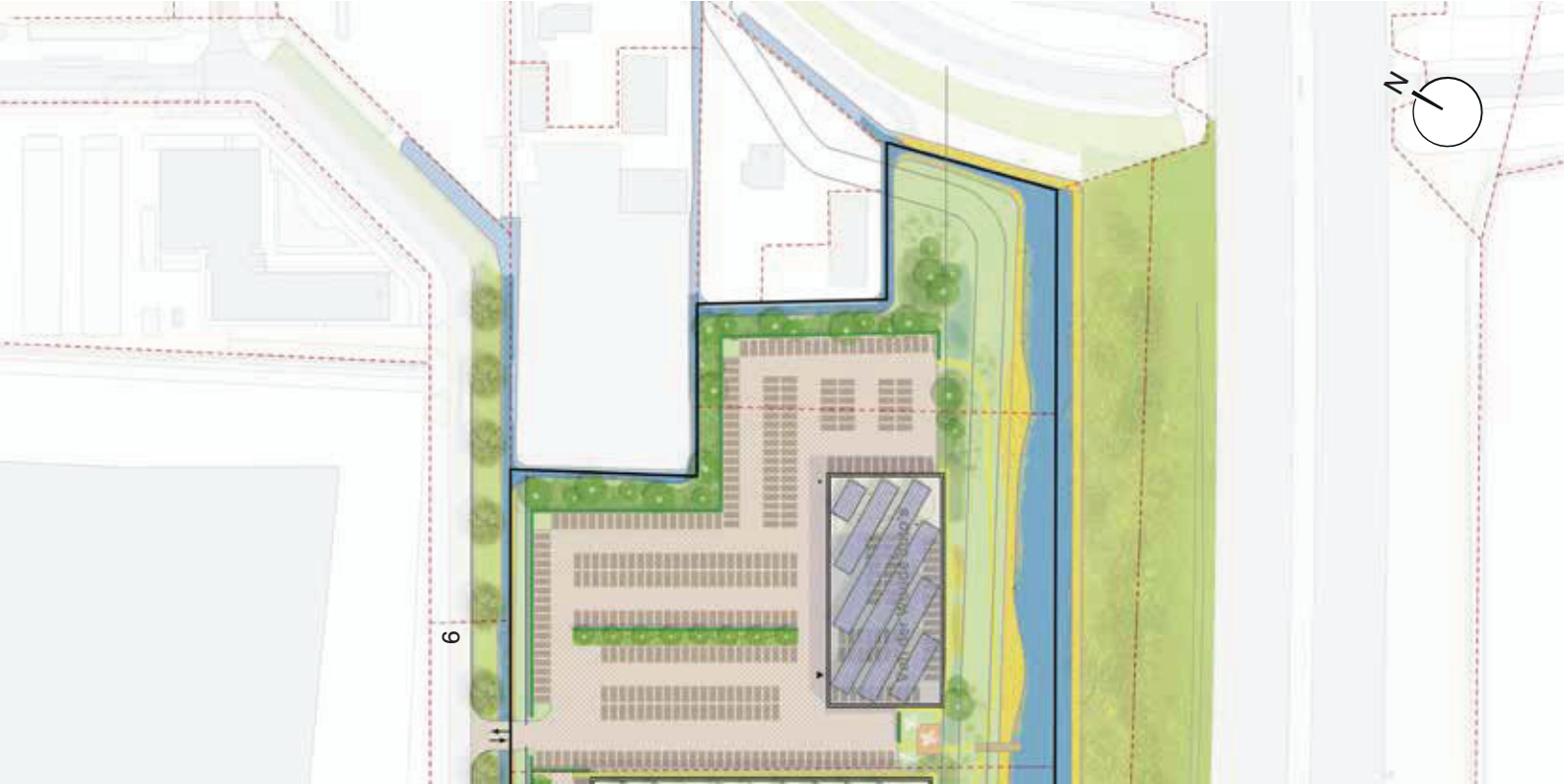
Duurzaamheid is meer dan energiebesparing of vergroening en gaat in de kern van de zaak over mensen en de kansen voor de volgende generaties. De definitie van Brundtland verwoordt dit mooi: Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Vrij vertaald: een duurzaam bedrijventerrein is een gebied dat nu en in de toekomst waardevol is, functioneert en waar het voor de mensen aangenaam en gezond werken en verblijven is.

Gehele levensloop

Duurzaamheid richt zich niet alleen op het heden en de toekomst, maar ook op de gehele levensloop van het gebied. Dit betekent dat duurzaamheid verankerd wordt in de volgende gebiedsfases:

1. In de ontwerpfase wordt duurzaamheid geborgd door een heldere duurzaamheidsambitie, de vertaling van de ambitie in het Masterplan en het Inrichtingsplan en de verdere integratie van duurzaamheid in bijvoorbeeld bestekken en contractdocumenten.
2. Vervolgens wordt duurzaam gebouwd, mede door het maken van zorgvuldige keuzes bij de inrichting van het gebied en de bouw van energieneutrale gebouwen en toepassing van circulaire materialen.
3. De fase die volgt is de langste fase, namelijk de gebruiksfase. De stappen die genomen zijn in de ontwerp- en bouwfase vertalen zich in een duurzaam ingericht gebied dat vervolgens duurzaam gebruikt dient te worden. Duurzaam gebruik richt zich onder andere op een gezonde leefomgeving, de opwekking van duurzame energie, stimulering van openbaar vervoer en gebruik van de fiets, versterking van de natuur, verminderen van emissie van schadelijke stoffen, een goede waterhuishouding, circulaire processen waarbij grondstoffen worden hergebruikt etc.
4. Tot slot wordt bij de bouw al rekening gehouden met mogelijkheden voor circulariteit bij de sloop of aan het einde van de levensduur.



◀ **Figuur 67.** Bovenaanzicht plankaart met zonnepanelen op de daken

Belangrijke thema's

Binnen het spectrum van duurzaamheid voeren landelijk drie thema's de boventoon:

1. **Energietransitie** – De noodzaak om het gebruik van fossiele brandstoffen af te bouwen en over te stappen op schone energie is onmiskenbaar. Dit betekent onder andere dat de gebouwen een goed isolerende schil krijgen, geen aardgas aansluitingen hebben, elektrisch materieel gebruiken en dat er zonnepanelen op de daken komen en het gebruik van elektrische rijden gestimuleerd wordt door oplaadpunten te plaatsen.
2. **Circulariteit** – Ook hier ligt een noodzaak om het gebruik van primaire grondstoffen te reduceren en het hergebruik van grondstoffen te vergroten. Hiertoe worden materialen toegepast die in de toekomst herbruikbaar zijn (grondstoffen van de toekomst) en worden de materialen zodanig toegepast dat ze in gescheiden stromen gedomonteerd of gesloopt kunnen worden. In de gebruiksfase zijn er kansen om grondstoffen uit de regio te hergebruiken of nuttige grondstoffen te delen met andere ondernemers in Polen.

3. Gezondheid – Waar energietransitie en

circularity gaan over grondstoffen en materialen, gaat gezondheid over mensen. Een gezond bedrijventerrein kenmerkt zich door onder andere schone (binnen)lucht, aangename omgevingstemperatuur, lage geluidbelasting en geluidluwe buitenruimten, groene wandelpaden en een goede verlichting. Daarnaast stimuleert de omgeving tot bewegen, zijn er vergaderplekken in het groen, is er aanbod van gezonde voeding en alle gelegenheden elkaar te ontmoeten en de sociale cohesie te versterken.

Methodische aanpak

Duurzaam ontwikkelen wordt bij voorkeur gestructureerd aangepakt waarbij de duurzaamheidsthema's breed worden geïntegreerd in het gebied en voldoende diepgang krijgen. In Nederland zijn diverse methoden beschikbaar om duurzaamheid gestructureerd mee te nemen bij gebiedsontwikkeling. Gedacht kan worden aan de Aanpak Duurzaam GWW, BREEAM-nl Gebiedsontwikkeling en het Gebiedspaspoort van NL Greenlabel. Laatstgenoemde methode is

laagdrempelig en biedt toch vele aanknopingspunten om een duurzaam gebied te ontwikkelen. Aan de hand van het Gebiedspaspoort zijn diverse duurzaamheidsthema's uitgewerkt.

Het Gebiedspaspoort is ontwikkeld door NL Greenlabel en Royal HaskoningDHV. NL Greenlabel is een onafhankelijk duurzaamheidslabel en in 2012 opgericht door een gedreven tv-tuinman (Lodewijk Hoekstra) en een toonaangevende landschapsarchitect (Nico Wissing). Hun doel is om duurzame materialen toe te passen in een duurzame en gezonde leefomgeving. Bij de ontwikkeling van het Gebiedspaspoort is gebruik gemaakt van bestaande duurzaamheidsmethoden (o.a. BREEAM), waarbij de werkbaarheid bovenaan stond. Daardoor is de methode breed inzetbaar voor duurzame ontwikkeling en toch eenvoudig in gebruik.

Producten en materialisatie

De materialen die worden gebruikt voor de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte bestaan waar mogelijk uit hernieuwbare of gerecyclede producten (met bijvoorbeeld een materialenpaspoort). Tevens zijn de materialen in de toekomst waar mogelijk herbruikbaar (circulair) en wordt een overzicht opgesteld van de duurzaamheid van de gebruikte materialen en waar deze in het gebied zijn toegepast. Naast de materialen worden ook de planten (levende materialen) die worden toegepast voor minimaal 50% op een duurzame wijze geteeld.

Leasen van materialen zoals verlichting is een mogelijkheid. Toepassing van bio-based materialen in plaats van materialen die gebaseerd zijn op fossiele grondstoffen wordt overwogen.

Circulariteit

Onderdeel van de duurzaamheidsambitie is aandacht voor circulariteit. De bedrijven zullen bij de bouw van de gebouwen al na denken over de wijze waarop de gebouwen ooit gestopt gaan worden en zich inzetten voor maximale circulariteit.

Energie

Het streven is om het gebied als geheel energieneutraal te maken (gebouwen, bedrijfsvoering en terreininrichting). De bedrijven die worden gevestigd in de Voortuin hebben elk andere wensen en behoeften qua energieprofiel. De gebouwen krijgen samen een groot dakoppervlak dat veel kansen biedt voor het opwekken van duurzame energie (elektriciteit en/of warmte). Tegelijkertijd zijn er ook bedrijven met een grote vraag naar elektriciteit voor productieprocessen.

Dit biedt mogelijk kansen voor het ontwikkelen van een energievoorziening waarmee het mogelijk is onderling energie uit te wisselen. Vooraf wordt voor het gehele gebied een energieplan opgesteld om deze kansen maximaal te benutten.

Daarnaast wordt de noodzakelijke energietransitie vormgegeven door alle bedrijven gasloos te bouwen. Ook worden oplaadpunten aangeboden voor elektrisch rijden en wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van bodemwarmte.

Voor het verduurzamen van de gebouwen kan gebruik worden gemaakt van stimuleringsregelingen zoals de EnergieInvesteringsAftrek (EIA), de Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE) of de MilieuInvesteringsAftrek (MIA).



Figuur 68. Wensbeeld zonnepanelen als onderdeel van de architectuur



Figuur 69. Mogelijkheden duurzame toepassingen

Lichtuitstraling

Ook wordt de lichtuitstraling van het gebied richting de polder beperkt door niet meer openbare verlichting langs de rand van het gebied toe te passen dan nodig is en armaturen zo te ontwerpen dat uitstraling wordt geminimaliseerd. Ook de verlichting van de gevels wordt zodanig uitgevoerd dat de lichtvervuiling beperkt blijft. Meer informatie over de uitwerking is te vinden in paragraaf 6.5 Reclame, verlichting en duurzaamheid op pagina 105.

Bodem en Water

De bestaande bodem in het gebied wordt waar mogelijk benut en behouden bij de inrichting van het gebied. Waar nodig wordt de bodem voorbelast met zand en voor het plaatsen van bomen en planten wordt geschikte grond gebruikt waarbij gelet wordt op de kwaliteit van de grond, bemesting en bodemleven (bijv. RAG-substraten). Meer informatie over de uitwerking is te vinden in Hoofdstuk 8 Inrichtingsplan buitenruimte op pagina 137.

Het water dat het gebied binnenkomt (met name hemelwater) wordt in het gebied gebufferd en vertraagd afgevoerd naar de omliggende watergangen. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt daarbij verbeterd door de filterende werking van de bodem, rietkragen en waterplanten. Op de terreinen wordt veel groen, halfverharding en waterdoorlatende verharding toegepast. Meer informatie over de uitwerking is te vinden in Hoofdstuk 8 Inrichtingsplan buitenruimte op pagina 137.

Biodiversiteit en landschappelijke waarden

Het gebied is de overgang tussen de polder en de bebouwde kom en krijgt daarom zowel natuur als bebouwing. Bij de inrichting van het gebied wordt gebruik gemaakt van onder andere inheemse beplanting, wordt natuurontwikkeling gestimuleerd en de biodiversiteit wordt bevorderd. Ook het natuurinclusief bouwen krijgt een plaats bij de ontwikkeling van de bedrijfspanden (o.a. gericht op vleermuizen en vogels). Door het vergroten van de biodiversiteit wisselen bloeiperioden zich af en kan er een grote diversiteit aan fauna worden aangetrokken naar het gebied. Een gezonde leefomgeving voor zowel mensen als ook bijvoorbeeld voor bijen en vlinders.

Meer informatie over de uitwerking is te vinden in Hoofdstuk 8 Inrichtingsplan buitenruimte op pagina 137.

Veiligheid

Voor de veilige inrichting van het gebied wordt het Keurmerk Veiligheid Ondernemen voor Bedrijventerreinen (KVO-B) daar waar mogelijk toegepast. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de veiligheid van het langzaam verkeer in het gebied, door de kruisingen veilig in te richten en de langzaamverkeersroutes duidelijk aan te geven.

5.2 Duurzame mobiliteit

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing in gebouwen. Ook de bewegingen die werknemers en bezoekers de komende jaren gaan maken naar en van de Voortuin hebben een grote impact op de voetafdruk van de Voortuin. Het gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd (trein, bus en OV -fiets). Door het plaatsen van oplaadpunten voor e-bikes, goede fietsenstallingen en de mogelijkheid tot omkleeden en douchen, wordt het gebruik van de fiets bevorderd. De e-bike vergroot de actieradius van woonwerkverkeer voor de fiets van maximaal 10 kilometer (gewone fiets), naar 15 tot wel 25 kilometer. Verder wordt het gebruik van schone voertuigen (met name elektrische auto's) gestimuleerd door het plaatsen van oplaadpunten op de parkeerplaatsen.

Ontmoedigen autogebruik

De Voortuin heeft daarom ook als doelstelling om bij te dragen aan het ontmoedigen van autogebruik en een toename in het gebruik van de fiets, het openbaar vervoer of lopen. Enerzijds wordt dit gedaan door het gebruik van met name de fiets te stimuleren. Anderzijds door ook het gebruik van de auto te ontmoedigen.

Door een relatieve toename van lopen, fietsen en openbaar vervoer in de verkeersbalans kan een mobiliteitsgroei plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van de fysieke ruimte. Tegelijkertijd draagt dit bij aan een gezonde en veilige toekomst waarin economische vitaliteit wordt gekoppeld aan leefbare wijken, gezonde inwoners en onderlinge verbondenheid.

Lokale bedrijven, lokale werknemers

Dit past ook bij de bedrijven die voornemens zijn om zich te vestigen in de Voortuin. Dit zijn allemaal lokale bedrijven met veel werknemers uit de directe omgeving waarvan er nu al veel met de fiets naar het werk komen.

Fietsbereikbaarheid

De Voortuin ligt in matig stedelijk gebied grenzend aan de bestaande kern. Vanaf de Voortuin liggen veel woongebieden binnen een acceptabele fietsafstand van 5 kilometer waaronder de gehele stad Woerden en de dorpen Linschoten, Harmelen en Kamerik. Hiermee is de Voortuin van Woerden per fiets bereikbaar voor ruim 50.000 inwoners.

Met de recente opkomst van de elektrische fiets is de redelijke afstand voor woon-werk verkeer voor fietsers toegenomen tot 15 kilometer. Hiermee is de Voortuin van Woerden ook bereikbaar met de e-bike vanuit Vleuten - De Meern, Utrecht Leidsche Rijn en zelfs voor de nieuw te ontwikkelen Merwede Kanaalzone in Utrecht. Hiermee is de Voortuin van Woerden per fiets bereikbaar voor 120.000 inwoners nu tot 150.000 inwoners in de toekomst.

Hoogwaardige fietsvoorzieningen

Het ruimtelijk ontwerp van de Voortuin geeft ruimte aan fietsers. Bij alle terreinen worden voldoende aantrekkelijke fietsstallingen gemaakt, en deze komen direct bij de entree van de gebouwen te liggen. De fietsparkeerplaatsen worden beter gesitueerd dan de autoparkeervoorzieningen. Daarnaast kennen de ontwerpen voldoende flexibiliteit om bij een mogelijk wijzigende vraag in de toekomst het aantal fietsparkeerplaatsen aan te passen.

Openbaar vervoer

Het plangebied is niet direct ontsloten door openbaar vervoer, maar wel adequaat bereikbaar. Op de Europabaan ligt de bushalte Woerden, Viaduct. Bussen vanaf hier rijden in 4 minuten naar het station van Woerden. Deze halte ligt op 700 meter of 8 minuten lopen vanaf het linkereiland met de kavels 1 t/m 3 (QBTEC, Hoogendoorn en Promatrix). Per fiets is het 7 minuten of 2,2 kilometer naar het station van Woerden. Openbaar vervoer kan daarom ook voor de Voortuin zeker een rol spelen in het terugdringen van autoverkeer.



Figuur 70. Laadplaatsen elektrische auto

5.3 Daken

Verder wordt bij de inrichting van het gebied aandacht gegeven aan hittestress (water, lichte kleuren en schaduw). Bijvoorbeeld door groene daken toe te passen of parkeerplaatsen op de daken.

Twee hectare dakoppervlak

In de eindsituatie bevat de Voortuin naar verwachting ruim 2 hectare aan dakoppervlak. Het is de nadrukkelijke wens van de gemeente én ondernemers om dit oppervlak maximaal te benutten. In dit document zijn op verschillende plekken drie mogelijke functies genoemd voor het benutten van het oppervlak aan dakvlakken:

1. Groen/waterberging;
2. Parkeren;
3. Zonnepanelen.

Grote druk op het dakoppervlak

Er is weliswaar veel dakoppervlak beschikbaar, maar toch is er een grote druk op dit oppervlak. Het is wenselijk om zoveel mogelijk van het beschikbare dakoppervlak te benutten voor zonnepanelen om tenminste een energieneutrale ontwikkeling te garanderen en wellicht zelfs energie te kunnen leveren vanuit de Voortuin aan Woerden. Ook is het wenselijk om voor biodiversiteit, waterberging en filtering fijnstof zoveel mogelijk groene daken toe te passen. De waterbalans is positief, maar het nog meer vasthouden van water kan bijdragen aan de duurzaamheid van het plan. Tot slot is er voor verschillende kavels een noodzaak om het dak te gebruiken voor parkeerplaatsen om tot een efficiënte inrichting te komen en/of om aan de parkeervraag te voldoen.

Twee basisconcepten

Er zijn twee basisconcepten voorgesteld voor de invulling van de daken, beide concepten zorgen voor een combinatie van twee functies:

1. Een groen dak gecombineerd met zonnepanelen;
2. Parkeren op het dak gecombineerd met zonnepanelen.

Figuur 67 op pagina 71 laat voor alle daken een voorgestelde invulling zien met dubbelgebruik.

De precieze invulling van de dakvlakken zal bij de uitwerking van de gebouwen bepaald worden en beslag krijgen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Bedrijven kunnen onderling energie en capaciteit voor waterberging uitwisselen en hier onderling afspraken over maken.



Parkeren op het dak gecombineerd met zonnepanelen



Parkeren op het dak gecombineerd met zonnepanelen



Groen dak gecombineerd met zonnepanelen

Figuur 71. Referentiebeelden daken

5.4 Inclusiviteit

Arbeidsplaatsen

Inclusiviteit wordt onder andere bereikt door alle gebouwen goed toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers en mindervaliden. De Voortuin van Woerden zal daarnaast werkgelegenheid bieden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een aantal van de zes bedrijven hebben nu al mensen in dienst die voorheen een afstand hadden tot de arbeidsmarkt. In de Voortuin zal dit beleid worden doorgezet en versterkt. Onder meer door extra aandacht voor training, opleiding en begeleiding.

Relatie mens en omgeving

Het gebied wordt ontwikkeld voor de toekomstige gebruikers. Daarom worden zij ook betrokken bij de ontwikkeling van het gebied door middel van ontwerpateliers of inspraakavonden.

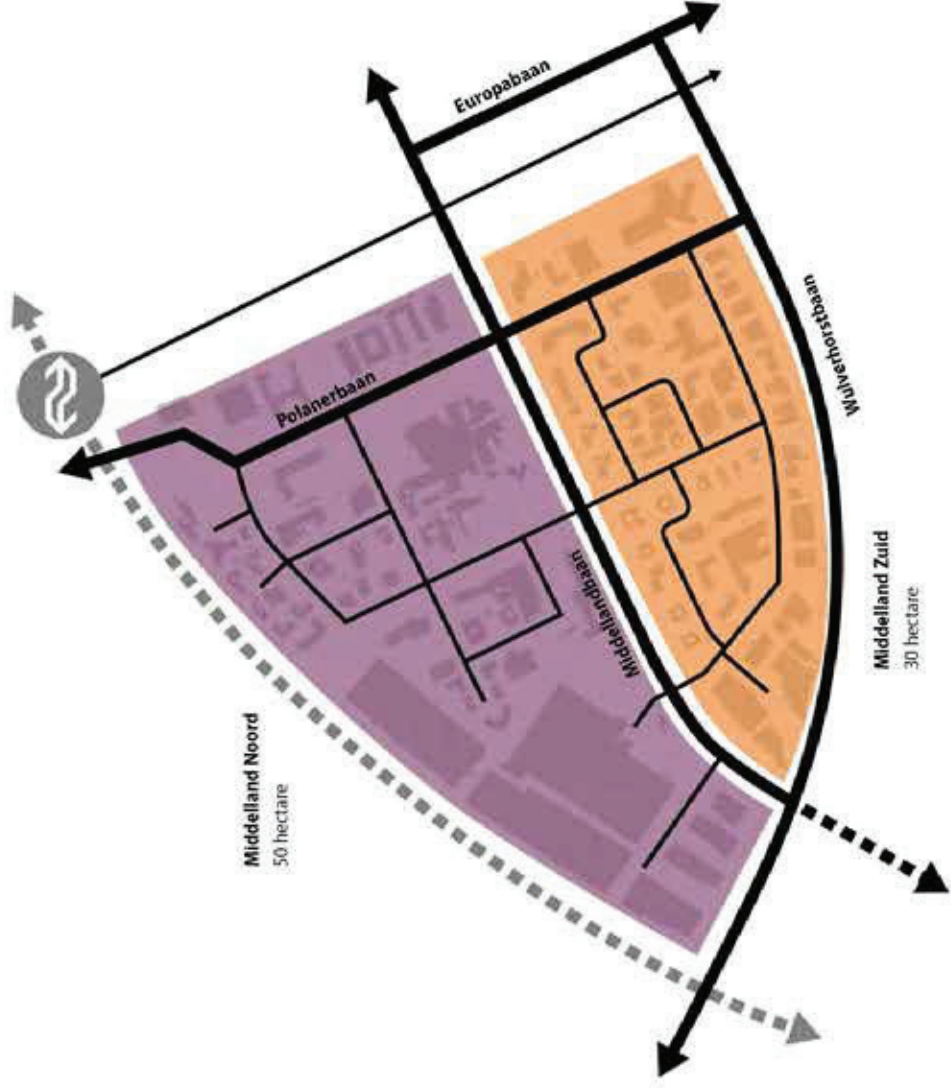
Gezondheid

Tenslotte stimuleren we de gezondheid van de gebruikers van het gebied door bij het ontwerp en detaillering van het gebied aandacht te schenken aan:

1. Gezonde omgevingskwaliteit: het verminderen van de blootstelling aan schadelijke stoffen (fijnstof, roet) is een belangrijke maatregel. In de buitenruimte wordt fijnstof afgevangen door het gebruik van groene daken (mos) en in de bedrijfspanden wordt de blootstelling aan fijnstof verminderd door een goede compartimentering (afschermen van de bron) en de verwijdering van luchtverontreiniging (ventilatie, groen binnenmilieu, luchtzuivering).
2. Gezonde leefstijl: het gebied nodigt uit voor een ontspannende wandeling in het groen, beweging wordt gestimuleerd en in de buitenruimte is het mogelijk te overleggen.

5.5 Herstructureringsplan bestaande terrein

De provincie Utrecht en de gemeente Woerden willen graag de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen in stand houden en waar mogelijk verbeteren. Het is onderdeel van de Provinciale Verordening dat alleen nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld mogen worden wanneer er een herstructureringsplan ligt voor de bestaande terreinen. De gemeente Woerden is actief bezig met de revitalisatie van bestaande terreinen. Voor bedrijventerrein Middelland werkt de gemeente aan een grootschalige transformatie. Leegstaande kantoorpanden worden hier vervangen door woningbouw. Als onderdeel van de transformatie heeft de gemeente recent op bedrijventerrein Middelland een vernieuwd gemeentehuis geopend.



Figuur 72. Beeld uit Structuurvisie Middelland

De ontwikkelingsvisie Middelland is op 22 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden. De ontwikkelingsvisie is het kader voor het transformeren van Middelland-Noord naar een gemengd stedelijk woongebied en het versterken van Middelland-Zuid als vitaal werkgebied.

Bedrijventerrein Snel en Polanen is het terrein dat grenst aan de ontwikkeling van de Voortuin. Dit is het meest nieuwe terrein van de gemeente, en hier is nog geen sprake van leegstand of verloedering. Desondanks werkt de gemeente hier ook aan de herinrichting van de Middellandse Zee om een goede aansluiting van de nieuwe ontwikkeling op het bestaande gebied te verzekeren.

Tot slot is het nog van belang dat er op dit moment een groot tekort is aan bedrijfsruimtes in de regio Woerden. Het grote probleem met bedrijfsruimtes in Woerden is niet leegstand, maar juist stagnatie door gebrek aan nieuwe terreinen. Bedrijven investeren niet meer in bestaande terreinen omdat ze op zoek zijn naar een nieuwe, grotere locatie. Maar omdat deze niet beschikbaar zijn duurt deze situatie langer dan gewenst. Ontwikkeling van de Voortuin zorgt daarom juist voor het vergroten van de vitaliteit van de bestaande terreinen. Voor elke achterblijfoccatie zijn er dan ook meerdere gegadigden om deze panden te huren of te kopen. De initiatiefnemers hebben elk in een brief aan de gemeente aangegeven welke interesse er bestaat voor de locaties die zij achterlaten.



Figuur 73. Nieuwbouw Gemeentehuis Woerden



Figuur 74. Beeld bestaande situatie Middellandse Zee



5. beeldkwaliteitsplan

6.1 Samenhangende signatuur

De Voortuin van Woerden wordt een modern en duurzaam bedrijventerrein. De prominente ligging van het gebied geeft de verantwoordelijkheid aan het plan om vorm te geven aan de entree van Woerden.

Dit vraagt om een samenhangende signatuur van gebouwoontwerpen dat het karakter van een 'standaard bedrijventerrein' of 'zichtlocatie' overstijgt.

Doel

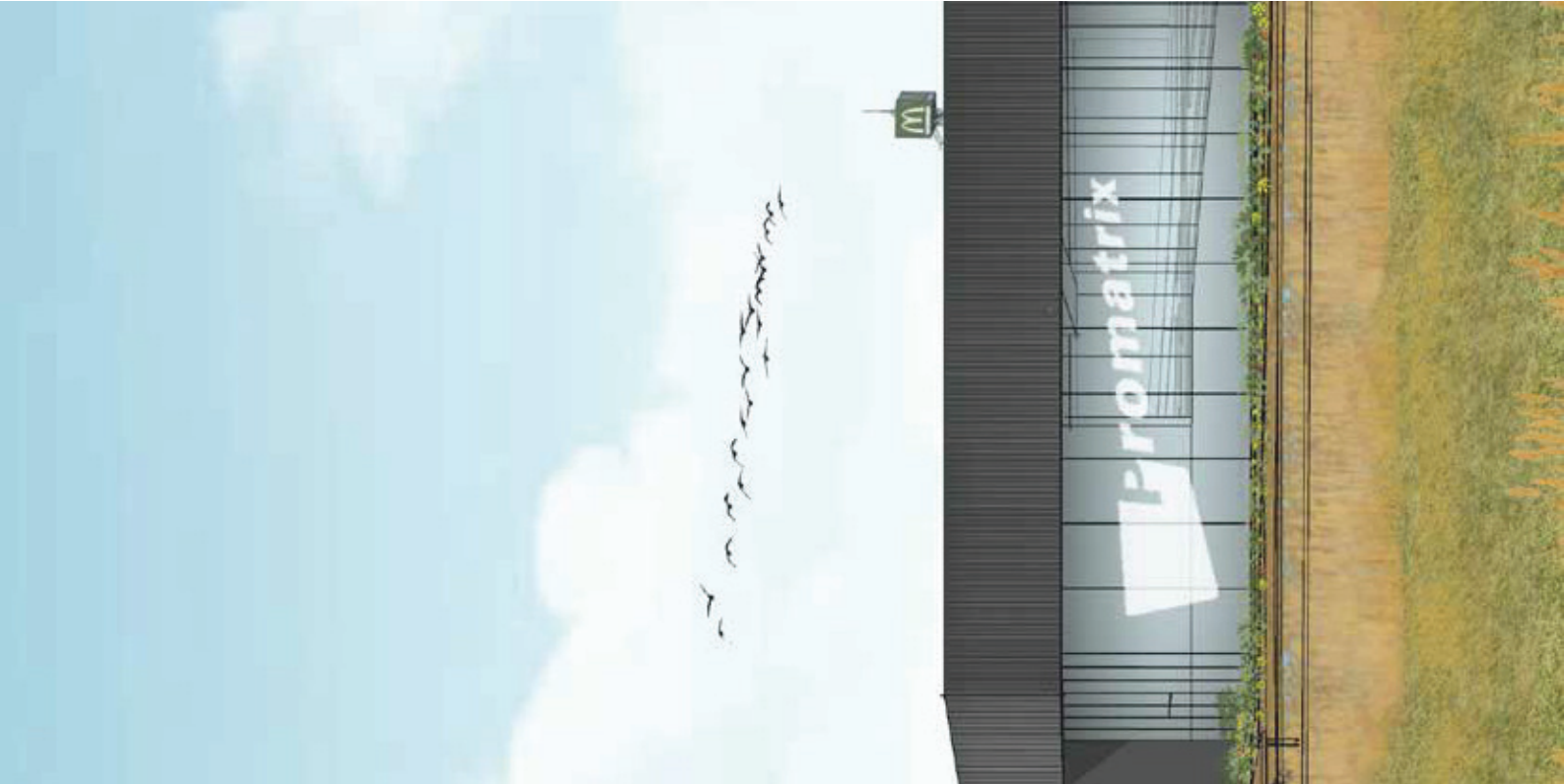
Dit beeldkwaliteitsplan vervoert en verbeeldt de basisprincipes die als handvat en inspiratie dienen voor ondernemers en ontwerpers van de zes betreffende percelen. Dit hoofdstuk bevat richtlijnen voor de vorm, volumes en gevels van de gebouwen.

Daarnaast is dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de beoordeling van bouwinitiatieven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE) van de gemeente Woerden. De CRKE is een onafhankelijk adviesorgaan, en zal uiteindelijk alle bouwplannen toetsen.

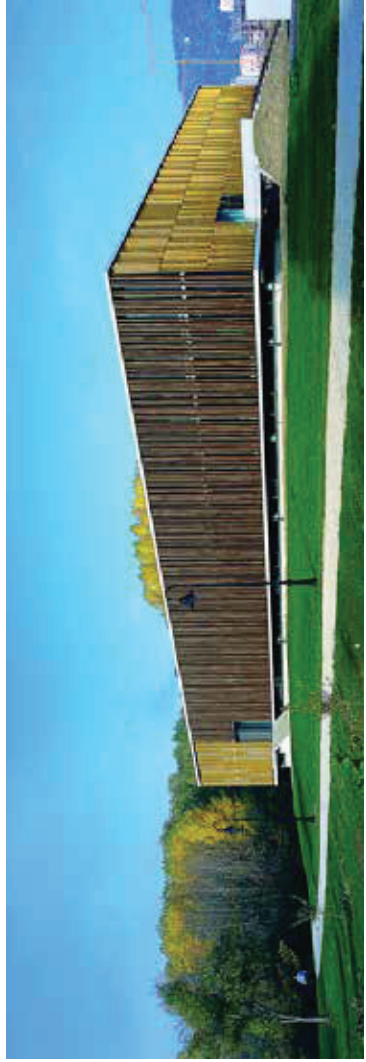
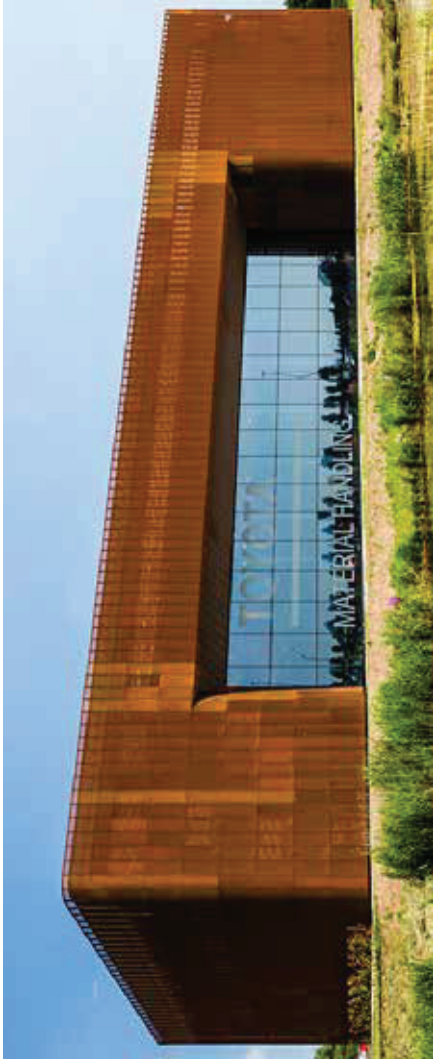
Het toetsingskader voor de CRKE bestaat (in aansluiting op de welstandsnota) uit:

1. De criteria als genoemd in dit Beeldkwaliteitsplan
2. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het plan zoals geformuleerd in de overige hoofdstukken van dit document
3. Algemene criteria met betrekking tot welstand en ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast worden alle bouwprojecten begeleid door een kwaliteitscommissie voor de Voortuin. Het is de bedoeling dat de kwaliteitscommissie voor de Voortuin zal bestaan uit drie personen, namelijk een vertegenwoordiger van de gemeente, de ontwerper van het stedenbouwkundig plan en een afgevaardigde van de CRKE.



Figuur 75. Verbeelding mogelijke ontwerpen



Figuur 76. Referentiebeelden gebouwen

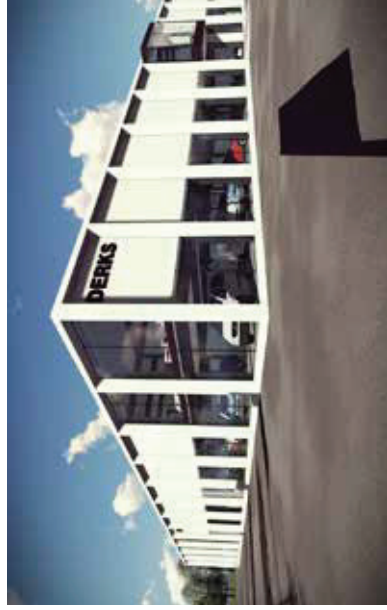
6.2 Heldere, herkenbare volumes

Elk gebouw als een herkenbare eenheid

Het stedenbouwkundig plan voorziet in ruimte voor zes gebouwen. De meeste gebouwen worden relatief groot en komen op een compacte ruimte te staan. Rondom de gebouwen komt een ruime groene zone. Dit beeldkwaliteitsplan beoogt het beeld zo rustig mogelijk te houden door zes heldere, volumes te maken.

Alzijdige oriëntatie

Om de herkenbaarheid en identiteit van de zes gebouwen te versterken hebben alle blokken een alzijdige oriëntatie. De gevel van elk gebouw krijgt een herkenbare uitstraling die rondom doorloopt herkenbare materialisatie. Gevelopeningen en buitenruimten vallen onder dezelfde familie/compositie.



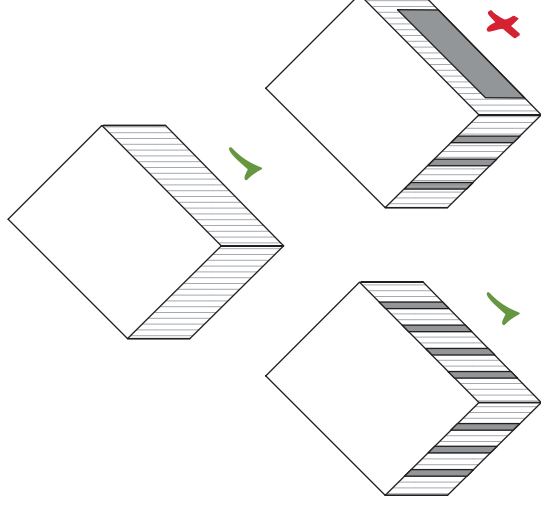
Alle zijden van het gebouw worden gelijk behandeld.



De grote maat

Om het beeld rustig en helder te houden is bij elk gebouw de grote maat richtinggevend. Gebouwen bestaan niet uit samengestelde volumes maar uit heldere eenduidige objecten. In elk gebouw is de grote maat van de volledige gevel dominant.

De combinatie van alzijdige oriëntatie en de eenvoud van de volumes versterkt de helderheid van het plan.



Figuur 78. Schema's herkenbare volumes



Duidelijk hoofdvolume, alzijdige oriëntatie en herkenbaar beeld aan alle zijden. Voorkeur gaat echter uit naar omlopende gevels en niet één afwijkende gevel.



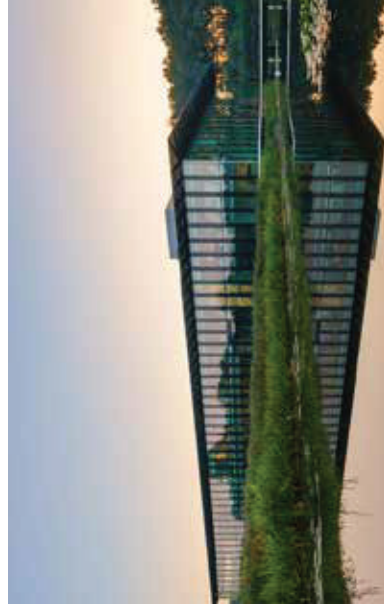
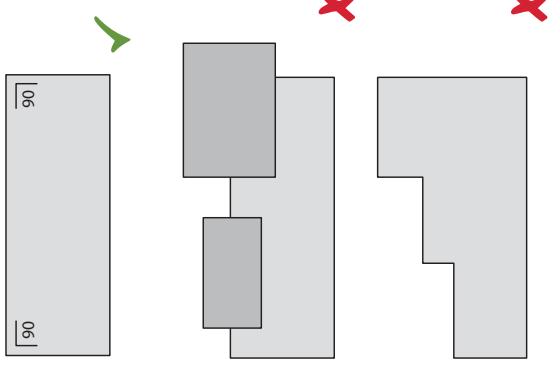
Figuur 77. Referentiebeelden herkenbare volumes

Enkelvoudig volume

Elk gebouw krijgt één heldere en herkenbare hoofdvorm. De gebouwen bestaan uit eenvoudig gesneden orthogonale volumes. De volumemassa is compact en eenvoudig: een hoofdmasse met hoogte uit enkele op- of aanbouwen. Er bestaat een nadrukkelijke voorkeur voor rechthoekige, niet verspringende/verschoven grondvormen.

Efficiënt en flexibel

Hiermee wordt beoogd een overzichtelijk, samenhangend ensemble te maken. Ook worden zo archetypische bouwvolumes gerealiseerd die economisch kunnen worden gerealiseerd en optimaal flexibel zijn. Door het maken van compacte volumes wordt vanuit energetisch en materiaaltechnisch opzicht de meest duurzame vorm bereikt ter besparing van energie, materiaal en bedrijfskosten.



Heldere hoofdvorm, rechthoekige grondvorm, alzijdige oriëntatie.



Figuur 79. Referentiebeelden enkelvoudig volume



Gestapelde volumes, geen heldere hoofdvorm



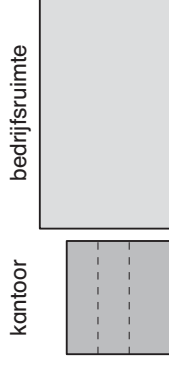
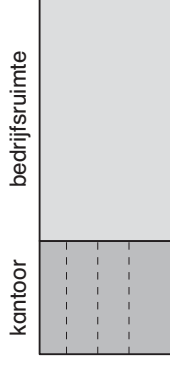
Alzijdig en veel glas maar complex en gestapeld volume met verschillende uitbouwen en inkepingen.



Figuur 80. Schema's enkelvoudig volume

Alles-in-één-volume

Het enkele hoofdvolume omvat alle verschillende onderdelen van de bedrijfsvoering zoals werkplaats, magazijn, kantoren, expeditie en eventuele showroom, hellingbanen, parkeervoorzieningen en garages. Deze verschillende onderdelen van het gebouw zijn niet als afzonderlijke volumes herkenbaar in de volumeopbouw en krijgen ook geen afwijkend gevelbeeld.



Figuur 82. Schema's alles-in-één-volume



Kantoren, expeditie, magazijn en werkruimte gecombineerd achter uniforme gevel.



Figuur 81. Referentiebeelden alles-in-één-volume



Kantoorgebouw is apart volume van ten opzichte van bedrijfsgebouw.



Hoogte en gevelindeling van kantoorgebouw verschilt van bedrijfsgebouw.

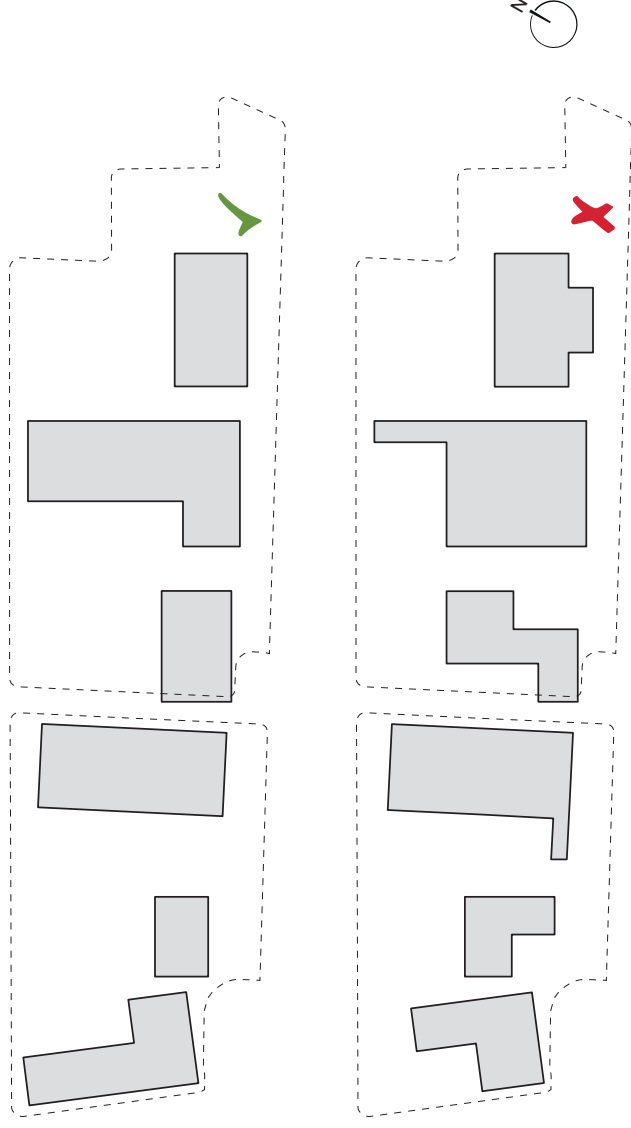


Variaties grondvorm: L-vormig volume

In afwijking op een rechthoekig of vierkant grondvlak is onder bepaalde condities een L-vormig volume toegestaan. Voor gebouwen met een L-vormig grondplan gelden dezelfde eisen met betrekking tot alzijdige oriëntatie en horizontale daklijnen.

De brede kant van het volume moet gericht zijn naar de snelweg A12 zodat vanaf de snelweg het beeld van een monoliet behouden blijft. Beide 'poten' van het volume moeten een vergelijkbare diepte hebben. Dit betekent dat een korte aanbouw of een lange dunne uitbouw niet zijn toegestaan.

De L-vormige grondvorm moet bijdragen aan heldere, herkenbare volumes en aantrekkelijke buitenruimtes.



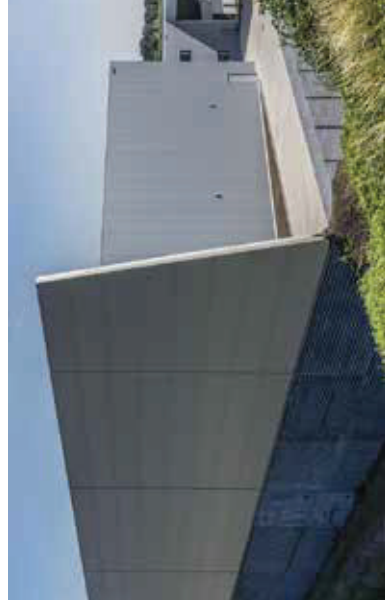
Figuur 84. Schema's L-vormig volume



L-vormig volume met eenduidige uitstraling en omlopende gevel.



Figuur 83. Referentiebeelden L-vormig volume



L-vormig volume door toepassen van een vrijstaande schijfgevel is niet toegestaan



L-vormig volume met twee verschillende maten en gevels, expeditie buiten gebouw

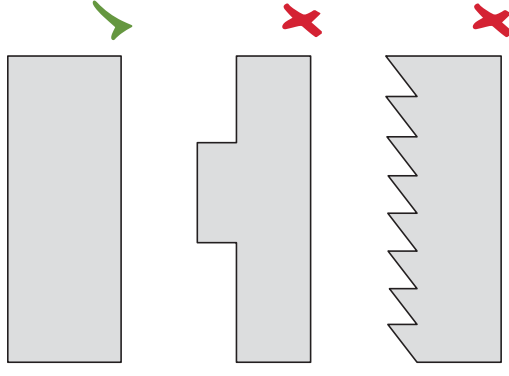


Horizontale daklijn

Alle gebouwen hebben een horizontale daklijn. Schuine, golvende of getande daklijnen zijn niet toegestaan. De horizontale daklijn begrenst het hoofdvolume van elk gebouw. Het gevolg is dat de aanzichten of gevels van de gebouwen in hoofdzaak orthogonaal zijn.

Rechte hoeken

Ronde volumes en sterk afgeronde hoeken passen niet bij het gewenste beeld van duidelijk herkenbare en scherp afgebakende volumes.



Figuur 86. Schema's horizontale daklijn



Horizontale daklijn



Figuur 85. Referentiebeelden horizontale daklijn



Eenduidige gevelinvulling, verticale geleiding, omlopende gevel maar sprongen in daklijn.



Open uitstraling golvende daklijn niet gewenst.



Samengesteld volume

Onder bepaalde condities is een samengesteld volume gewenst. Voor alle gevels geldt dat wanneer de breedte van een gevel langer is dan 6 maal de hoogte het wenselijk is om het volume visueel op te knippen in twee delen door een inkeping in de gevel, door twee losse volumes te maken of door de daklijn te laten verspringen. Dit voorkomt dat een beeld ontstaat van eentonige, langgerekte dozen.

De gevels van alle volumes moeten onderdeel zijn van dezelfde familie. Beide volumes moeten vergelijkbare afmetingen hebben en het geheel van de samengestelde volumes moet een coherente compositie vormen.

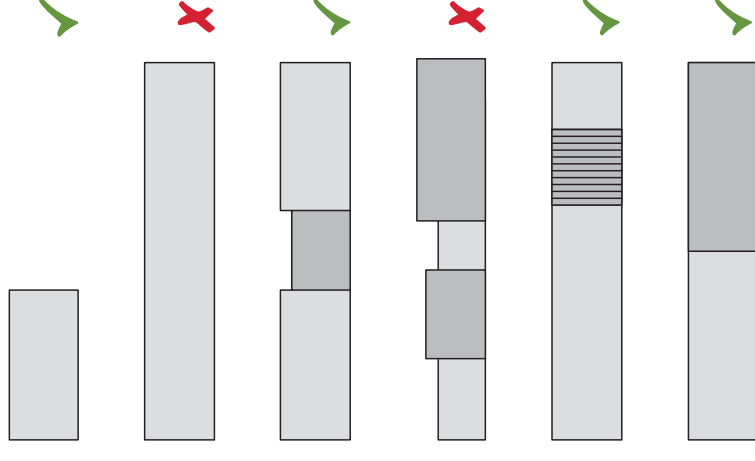
Bij de volgende bouwhoogtes en gevellengtes is dit van belang:

bouwhoogte 10 m. gevellengte > 60 m.

bouwhoogte 12 m. gevellengte > 72 m.

bouwhoogte 13 m. gevellengte > 84 m.

bouwhoogte 16 m. gevellengte > 96 m.

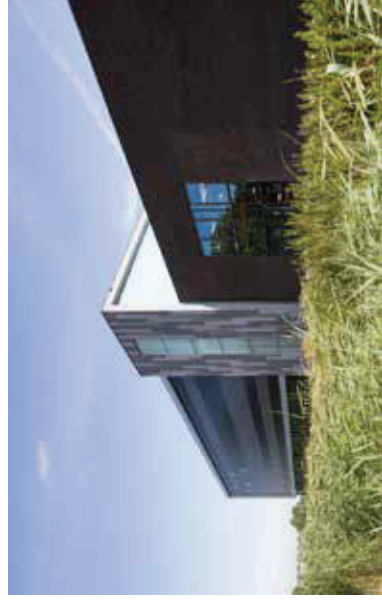


Figuur 88. Schema's samengesteld volume



Verticale geleiding, uniform gevelbeeld, variatie in lange gevel door subtiel inkeping. Eenduidigheid volume blijft intact.

Figuur 87. Referentiebeelden samengesteld volume



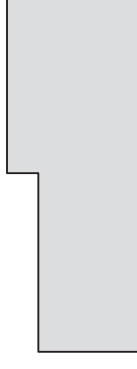
Gebouw bestaat uit drie verschillende en verspringende volumes met andere materialisering en vorm.

Verspringende daklijn

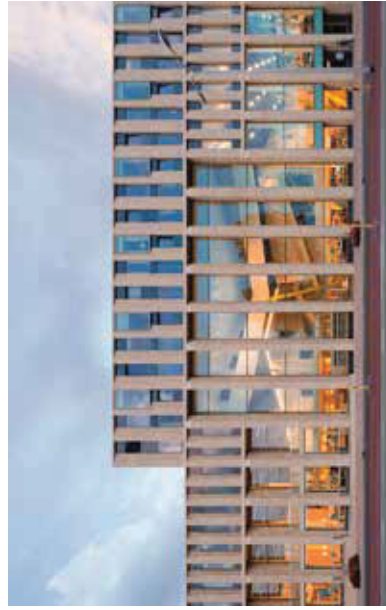
Als variatie mag voor lange zijgevels (>70 m.) een enkel hoogteverschil worden toegepast in goothoogte. Dit hoogteverschil mag niet meer bedragen dan 3 meter. De sprong moet zich bevinden tussen 1/3 en 2/3 van de lengte van de gevel.

De verspringende daklijn moet bijdragen aan het creëren van heldere en herkenbare volumes.

Een oplopende daklijn of meerdere verspringingen en uitbouwen zijn niet gewenst.



Figuur 90. Schema's verspringende daklijn



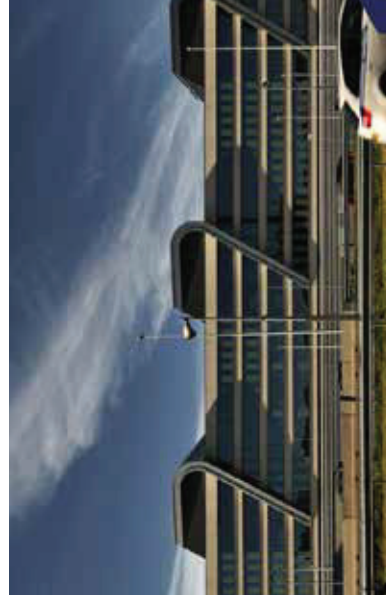
Een enkele sprong in de lange zijgevel van de bebouwing



Figuur 89. Referentiebeelden verspringende daklijn



Oplopende daklijn en knik niet gewenst



Meerdere verspringingen en uitbouwen zijn niet toegestaan

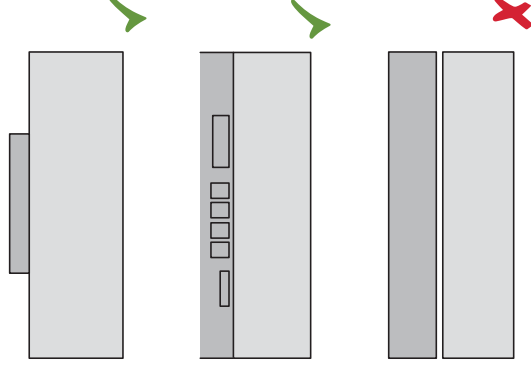


Samengestelde volumes: opbouw

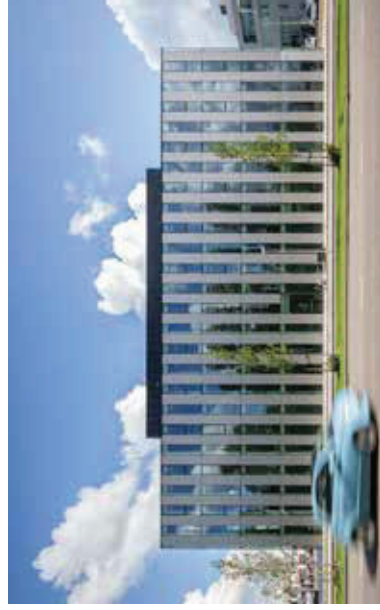
Binnen elk gebouw is één heldere en herkenbare hoofdvorm duidelijk herkenbaar met een eenduidig gevelbeeld. Als variatie is een eventuele opbouw toegestaan wanneer deze uit beeld gehouden is of duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdvolume.

In plaats van een opbouw mag ook een schijningevel gehanteerd worden om voorzieningen op de daken aan het zicht te onttrekken.

Voor de opbouw en voor andere variaties geldt dat het moet bijdragen aan het creëren van heldere en herkenbare volumes. Een opbouw moet daarom de volumeopbouw versterken.

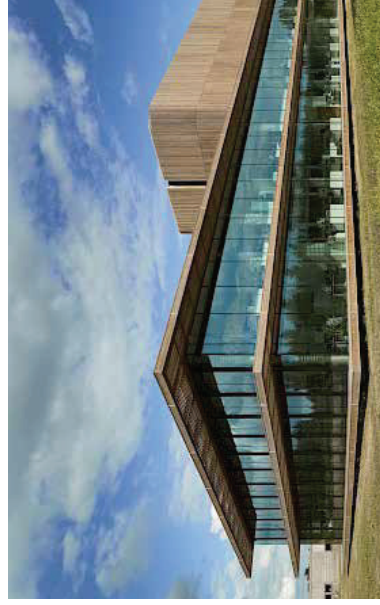


Figuur 92. Schema's samengesteld: opbouw



Duidelijk hoofdvolume, verticale geleiding, homogeen beeld. Opbouw is ondergeschikt

Figuur 91. Referentiebeelden opbouw



Opbouw sluit aan op architectuur en is ondergeschikt ten opzichte van hoofdvolume.

NB. Horizontale geleiding is niet gewenst in de Voortuin



Stapeling van twee losse en gelijkwaardige volumes is niet gewenst.

Rooilijn

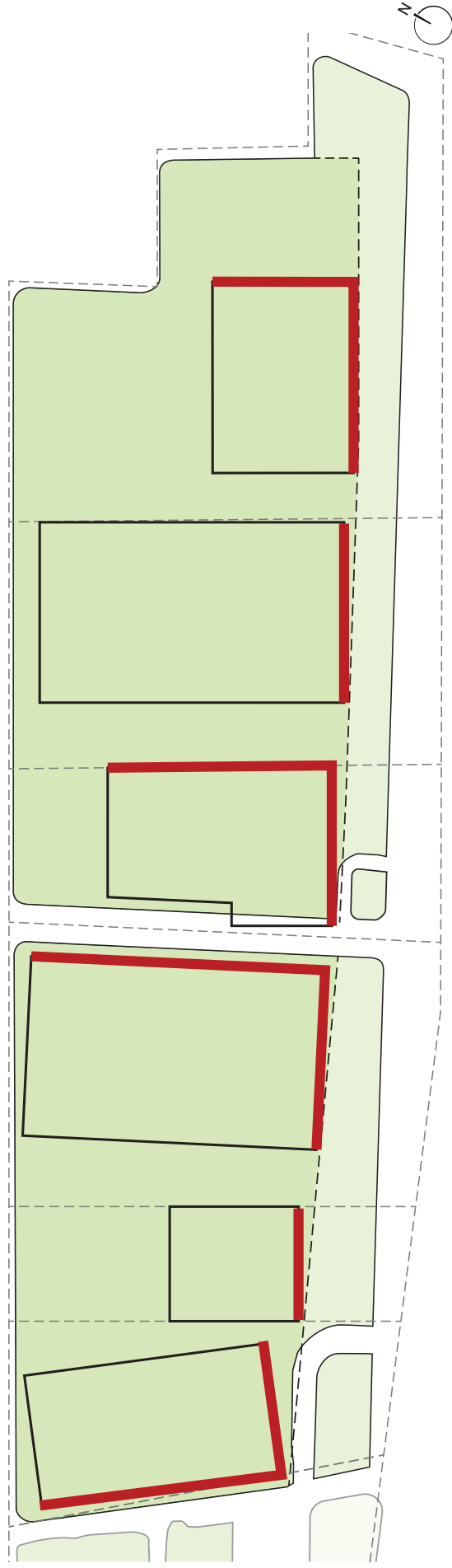
Aan de zijde van de snelweg A12 komt er voor elk gebouw een rooilijn waar het gebouw in gepositioneerd moet worden. Deze zijn aangegeven in Figuur 61. De twee buitenste gebouwen op elk eiland hebben ook een rooilijn aan een zijgevel waarmee deze bouwveloppen een vaste hoek krijgen waarin het gebouw gepositioneerd moet worden.

Het gebouw moet altijd met één gevel op de rooilijn staan. Het is niet noodzakelijk om de volledige lengte van de rooilijn te bebouwen.

Het is toegestaan om het gebouw enkele meters (max 3m.) achter de rooilijn te positioneren wanneer de gevel parallel blijft aan de rooilijn. Dit kan in bijzondere gevallen wenselijk zijn om bijvoorbeeld toegang tot de gevel mogelijk te maken voor reiniging of ontsluiting in noodgevallen.

Fasering

Wanneer de bebouwing in fases gerealiseerd wordt moet altijd de eerste fase op de rooilijn gebouwd worden, en moet ook in de tijdelijke situatie parkeren en terreininrichting uit beeld zijn van de snelweg A12.



Figuur 93. Rooilijnen

Bouwenvelop

Op elk perceel mag één gebouw worden gebouwd binnen het gedefinieerde bouwvlak. Het bouwvlak hoeft niet volgebouwd te worden, het is toegestaan om het bouwvolume kleiner te maken dan het bouwvlak.

Ook wanneer het gebouw kleiner wordt dan het bouwvlak moeten ontsluiting, expeditie en parkeren uit beeld blijven van de snelweg A12.

Parallele gevellijn

De bouwmassa's beschikken over een grondvorm bestaande uit parallelle gevellijnen. De contouren volgen de geometrie van de orthogonale hoeken van de bouwenveloppen.



Hekwerk direct voor de gevel is niet toegestaan



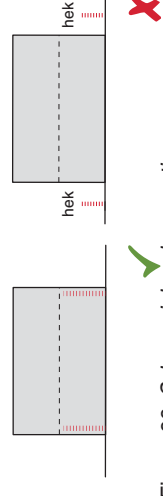
Figuur 95. Referentiebeelden bouwenvelop

Perceelsgrens

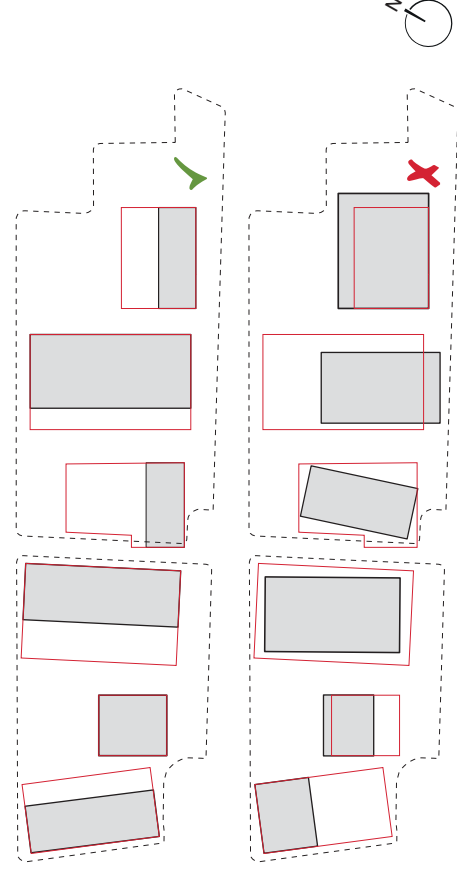
Het gebouw mag aan de zijkanten van het perceel op de perceelsgrens worden geplaatst wanneer de bouwenvelop dit toelaat. Toegang tot de gevel voor reiniging en onderhoud moet in dit geval worden afgestemd met eigenaren en gebruikers van het aangrenzende perceel.

Inbraakpreventie

Inbraakpreventie dient in alle gevallen te worden opgelost in de gevel. Het is niet toegestaan een hekwerk te plaatsen vóór de gevel op de grenzen tussen percelen.



Figuur 96. Schema inbraakpreventie



Figuur 94. Mogelijkheden kleinere bouwvolumes in bouwenvelop

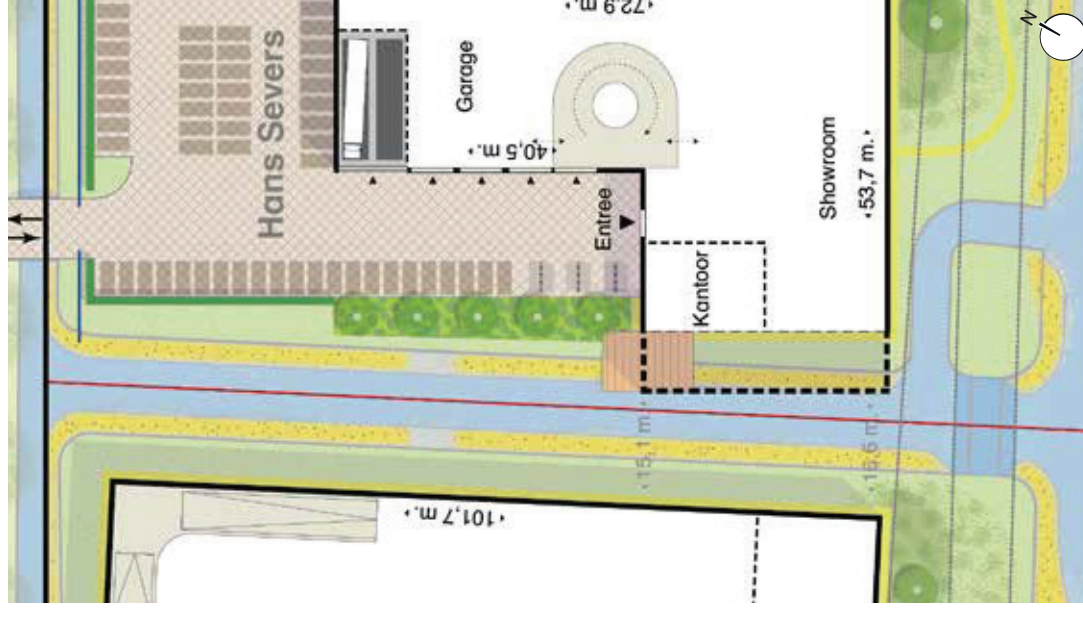
Verbindingsloot

De watergang midden in het plangebied tussen de twee eilanden moet aan de rechterzijde (gezien vanaf de snelweg) grotendeels open blijven. Buiten de overstek is het wenselijk dat de bebouwing op afstand van de watergang komt te staan.

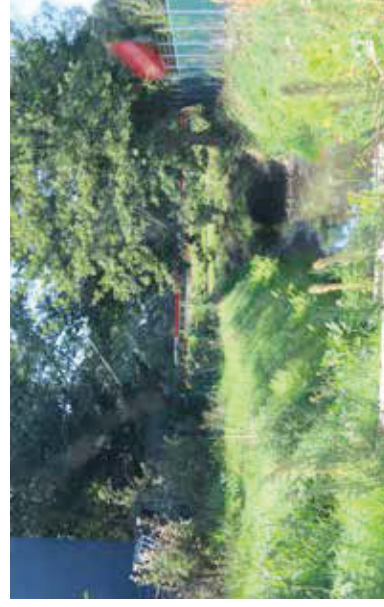
Het is wenselijk om tenminste aan één zijde vrij zicht te hebben op de watergang om te voorkomen dat de verbindingsloot een achterkant wordt waar niemand komt.

Maatvoering overstek

Het gebouw aan de oostzijde van de watergang mag uitkragen over de watergang. De vrije ruimte onder de overstek is tenminste 5 meter gemeten vanaf het maaiveldniveau van het bedrijfsterrein.



L-vormig volume garandeert uitzicht op watergang



Watergang aan twee zijden begrensd door gesloten wanden



Watergang met aan één zijde bebouwing

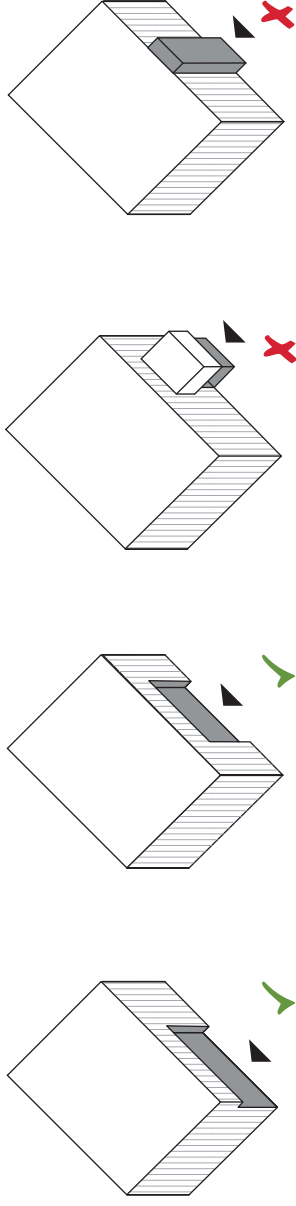


Figuur 97. Referentiebeelden watergang

6.3 Entree en voorzieningen

Entree

Entrees onderscheiden zich door openingen in de gevel, inkepingen in het volume of een afwijkend gevelmateriaal. Entrees worden niet geaccentueerd door een toevoeging aan het hoofdvolume, een bijzondere dakvorm of een andere uitbouw aan het hoofdvolume.



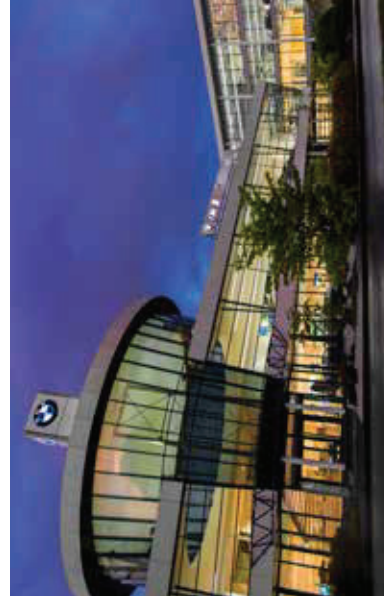
Figuur 99. Schema's entree



Entree als inkeping in homogeen volume



Entree geaccentueerd door element buiten volume



Entree met bijzondere vorm steekt uit boven volume

Figuur 98. Referentiebeelden entree

Daken

In het stedenbouwkundig plan zijn er twee basisconcepten voorgesteld voor de invulling van de daken:

1. Een groen dak gecombineerd met zonnepanelen;
2. Parkeren op het dak gecombineerd met zonnepanelen.

Beide concepten zorgen voor een combinatie van twee functies en dragen bij aan de duurzaamheid.

Het parkeren op de daken moet plaatsvinden uit beeld vanaf de snelweg. De zonnepanelen en de groene daken kunnen onzichtbaar zijn vanaf de snelweg. Het is wenselijk om de benutting van het dakoppervlak als integraal onderdeel van de architectuur op te vatten, en deze ook zelfbewust te laten zien. Dit kan bijvoorbeeld door deze uit te laten steken buiten de gevel.



Groen dak gecombineerd met zonnepanelen

Figuur 100. Referentiebeelden daken

Parkeren

Parkeren van werknemers en bezoekers zal grotendeels plaatsvinden op het maaiveld van de binnentuin. Parkeren kan ook plaats vinden op of onder het gebouw. Hierbij is het van belang dat het parkeren zelf en eventuele hellingbanen integraal in het gebouw zijn verwerkt en binnen de buitengevels zijn opgenomen.

Parkeerdek

Een parkeerdek op het gebouw is toegestaan mits de auto's uit beeld zijn vanaf de snelweg. Het heeft de voorkeur de auto's uit beeld te houden achter een doorlopende gevel. De opgang naar het parkeerdek is verwerkt in het hoofdvolume.

(Half)verdiept parkeren

Verdiept of half verdiept parkeren is toegestaan mits de auto's aan alle zijden uit beeld zijn achter een doorlopende gevel. De hellingbaan naar de parkeerlaag is verwerkt in het hoofdvolume. Schijngevels kunnen worden toegepast om buitenruimtes visueel onderdeel te maken van het hoofdvolume.



Figuur 101. Opgang naar parkeerdek verwerkt in het volume



Parkeren op het dak achter gevel.

NB. opgang is hier zichtbaar buiten hoofdvolume. Dit is niet toegestaan in de Voortuin.

Figuur 102. Referentiebeelden parkeren



Opgang naar parkeerlaag zichtbaar in volumeopbouw. Daarnaast complex samengesteld volume.

Expeditie

Expeditie is onderdeel van de architectuur en vindt zoveel mogelijk plaats binnen het hoofdvolume. Een toegangsdeur tot magazijn of werkplaats kan geplaatst worden in de buitengevel, maar een laaddock wordt opgenomen in het hoofdvolume. Binnen het hoofdvolume kan het laaddock ingegraven worden om gelijkvloers te kunnen laden/lossen. Het is niet toegestaan om laadocks in te graven in de openbare ruimte.

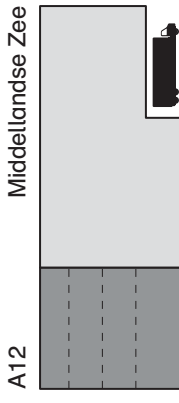
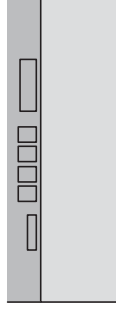
Opslag goederen

Opslag van goederen vindt allemaal binnen plaats zodat de terreinen vrij blijven van goederen en drukte. Opslag van auto's als handelswaar buiten is toegestaan.

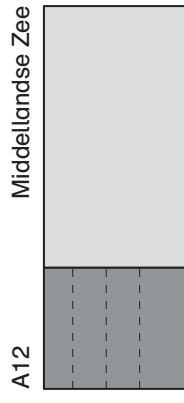
Technische ruimtes

Opslagruimtes en dergelijke zijn opgenomen in het hoofdvolume. Schijfgevels of patio's kunnen worden toegepast om buitenruimtes visueel onderdeel te maken van het hoofdvolume. Fietsenstallingen mogen deel zijn van het hoofdvolume of van de buitenruimte.

Technische ruimtes en technische voorzieningen zoals airco's op het dak worden uit beeld gehouden van alle zijden achter een verhoogde gevel.

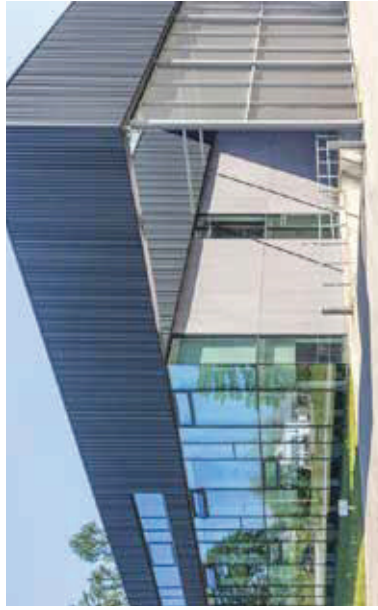


Expeditie



Expeditie

Figuur 104. Schema's expeditie



Opstelplaats expeditie binnen hoofdvolume. Halfverdiepte bak vereenvoudigt laden/lossen in bedrijfsgebouw.

NB. verticale geleiding is in dit voorbeeld onvoldoende zichtbaar



Toegang tot expeditie, opening onderdeel van de architectuur

NB. verticale geleiding is in dit voorbeeld onvoldoende zichtbaar



Heider gevelbeeld maar expeditie aan buitenzijde, laadocks ingegraven.

Figuur 103. Referentiebeelden expeditie



Figuur 105. Referentiebeelden gevels

6.4 Gevels

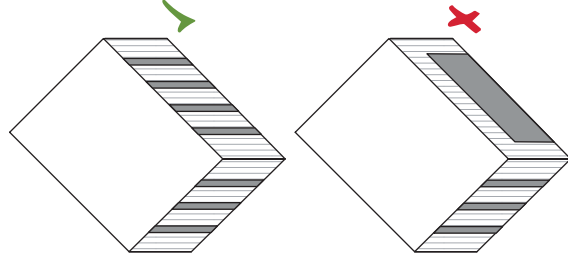
De gevels van de gebouwen benadrukken het eenduidige karakter van de gebouwen. De gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie om de herkenbaarheid en identiteit van de Voortuin te waarborgen.

Elk gebouw heeft één herkenbare gevelcompositie of familie die rondom doorloopt langs alle zijden van het gebouw. Gevelopeningen, entrees en toegang voor expeditie en parkeren vallen onder dezelfde familie of compositie. Een afwijkend of blind vlak in een (zij-) gevel dat zo groot is dat deze niet meer bij dezelfde familie hoort, is niet toegestaan.

Gewenste openingen in de gevel voor showrooms, kantoren of expeditie moeten zodanig worden vormgegeven dat deze integraal onderdeel zijn van de herkenbare gevelcompositie. Dit geldt ook voor eventueel gewenste gesloten wanden.

De gewenste variatie en levendigheid in de gevel wordt gezocht in afwisselingen in materiaal, diepte en patroon.

Gevels zijn verticaal en hellen niet over naar voren of achteren.



Volledige gebouw heeft herkenbare, alzijdige gevelcompositie.



Figuur 106. Referentiebeelden alzijdige, eenduidige gevel



Alles in één volume en heldere hoofdvorm maar gevel is niet alzijdig: rondom gesloten volume heeft alleen aan snelwegzijde een (afwijkende) gevelopening.



Figuur 107. Schema's alzijdige, eenduidige gevel



Alles in één volume en heldere hoofdvorm maar gevel is niet alzijdig: rondom gesloten volume heeft alleen aan snelwegzijde een (afwijkende) gevelopening.



Materiaal

Het karakter van een gevel wordt gevormd uit een beperkt aantal bij voorkeur natuurlijke materialen. Voorbeelden zijn hout, glas, beton, hoogwaardig staal of (natuur)steen. Het heeft de voorkeur per gebouw een combinatie van maximaal twee of drie materialen toe te passen. Het samenspel van deze twee of drie materialen samen geeft uitdrukking aan het volume aan alle zijden.

Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen maar mag wel contrasteren met de natuurlijke omgeving.

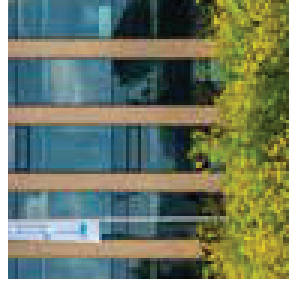
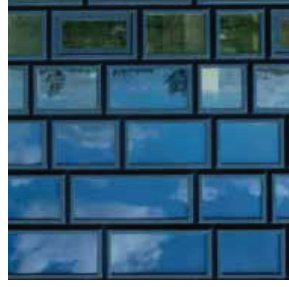
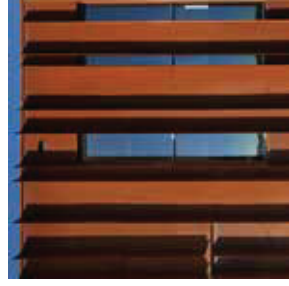
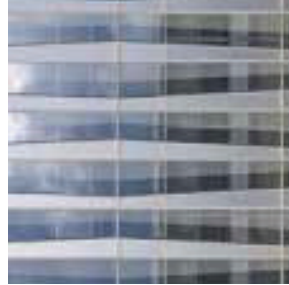
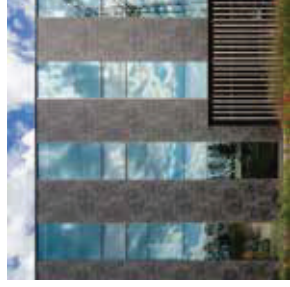
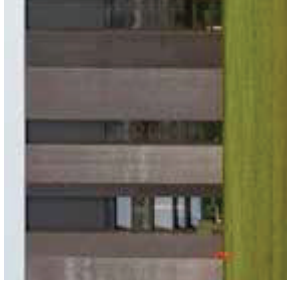
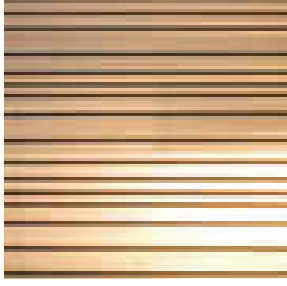
Variatie in transparantie en geslotenheid wordt bij voorkeur bereikt door te variëren in meer of minder doorlatendheid van hetzelfde materiaal. Toepassing van grote aaneengesloten oppervlaktes zonder variatie zijn niet toegestaan.

Panden zijn afzonderlijk herkenbaar, het totale gevelbeeld aan de snelweg A12 wordt als een eenheid gepresenteerd. Panden worden gebouwd in toekomstbestendige materialen waarbij ook aandacht is voor het einde van de levensduur – zie hoofdstuk Duurzaamheid. De architectuur houdt rekening met verkleuren en verouderen van materiaal en navenant onderhoud.

Groene gevel

Passend binnen het principe van de alzijdige bebouwing kan er ook gekozen worden voor een 'groene' gevel of gevelbeplanting.

Wit - Grijs Zand - Beige Rood - Koper Antraciet - Zwart



Figuur 108. Referentiebeelden materiaal

Kleur

Het kleurgebruik is ingetogen en natuurlijk. De basis bestaat uit de toepassing van zwart, wit, verschillende grijs tinten, antraciet en variaties in beige, rood en bruin tinten. Zie Figuur 108 voor diverse wenselijke voorbeelden. De diverse positieve referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan geven ook een goede indruk.

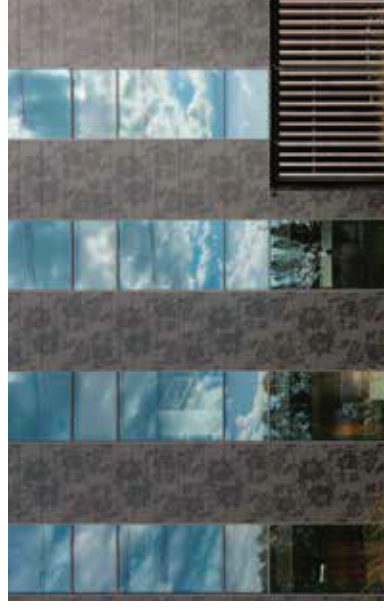
Toepassing van felle en kunstmatige kleuren is niet toegestaan.



Felle elementaire kleuren zijn niet gewenst.



Vlakken met verschillende kleuren zijn niet gewenst.



Natuurlijke, ingetogen kleuren in combinatie met glas

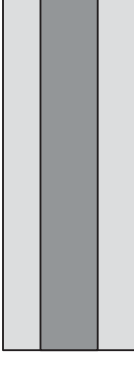
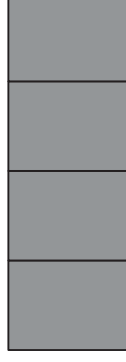
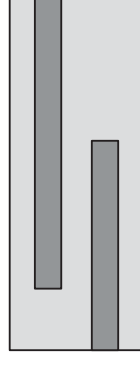
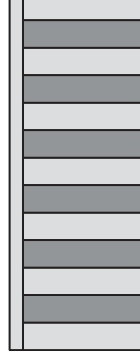
Figuur 109. Referentiebeelden kleur

Gevelcompositie: Verticale geleding

De voorkeur gaat uit naar een verticale geleding van de gevel. Dit past bij de opgaande beplanting in de groenzone, benadrukt de verticaliteit en voorkomt het beeld van langgerekte dozen.

Een verticaal geleed gebouw maakt een stijlvolle, elegante indruk en door de verkorte horizontale maat verhouden de gebouwen zich in het beeld makkelijk tot elkaar.

Verticale geleding kan bijdragen aan de herkenbaarheid van de Voortuin.



Figuur 111. Schema's verticale geleding



Verticale geleding



Figuur 110. Referentiebeelden verticale geleding



Verticale geleding dominant onder horizontale daklijst



Horizontale geleding dominant

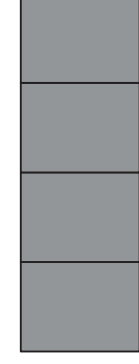
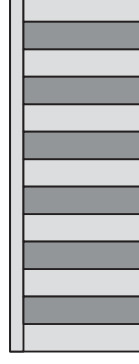


Gevelopeningen

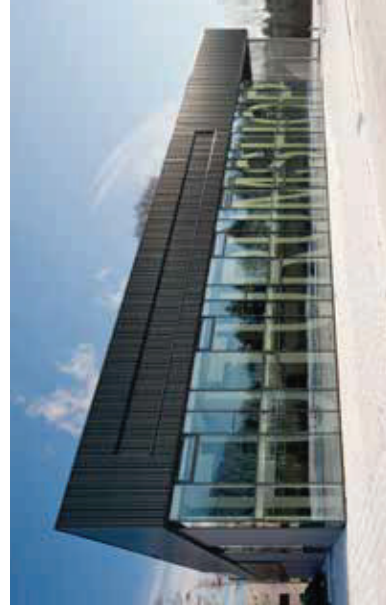
Elk gebouw krijgt één basisconcept voor het toepassen van gevelopeningen. Dit basisconcept is aan alle zijden het leidende vormgevingsprincipe.

Ramen of gevelopeningen zijn verdiepingshoog of lopen door over meerdere verdiepingen. De positie van de gevelopeningen krijgt vorm binnen de compositie van de gevel en niet enkel als resultante van de plaatsing van functies achter de gevel (kantoren / werkplaats).

Bij het toepassen van glas moet er rekening gehouden worden met het voorkomen van ongewenste reflecties naar de snelweg toe.



Figuur 113. Schema's gevelopeningen



Open-Gesloten boven-onder



Figuur 112. Referentiebeelden gevelopeningen

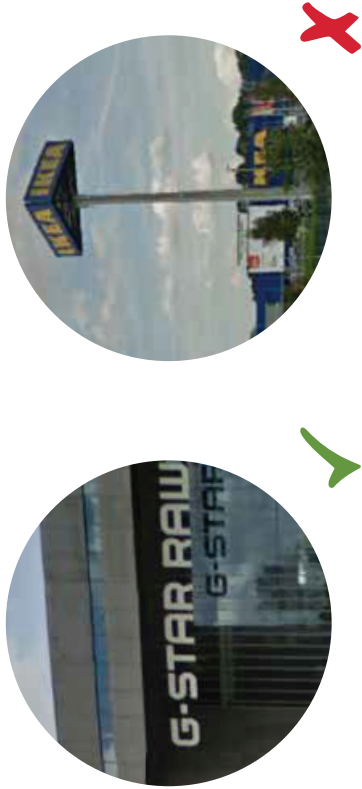


Open-Gesloten naast-elkaar





Figuur 114. Referentiebeeld reclame op de gevel



Figuur 115. Wensbeeld reclame binnen het gevelvlak

6.5 Reclame, verlichting en duurzaamheid

Reclame en verlichting wordt effectief en ingetogen toegepast.

Reclame aan zijde snelweg A12

Aan de zijde van de snelweg A12 wordt reclame beperkt binnen de kaders van de gevel. Er worden geen reclame zuilen of torens toegepast. Ook zijn er geen lichtbakken en geen uitingen boven op de gevel toegestaan.

Binnen de bouwvelop is het toegestaan om op de eerste of tweede verdieping auto's te laten zien buiten de voorgevel.

Reclame aan zijde Middellandse Zee

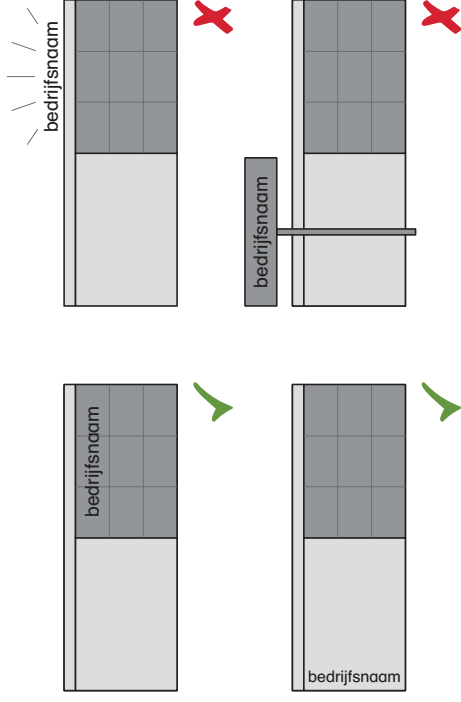
Aan de zijde van de Middellandse Zee is voor ieder bedrijf een toegangsbord toegestaan. Het is wenselijk om met de eigenaren samen te komen tot een standaard systeem. Zie ook Figuur 41 op pagina 47.

Verlichting

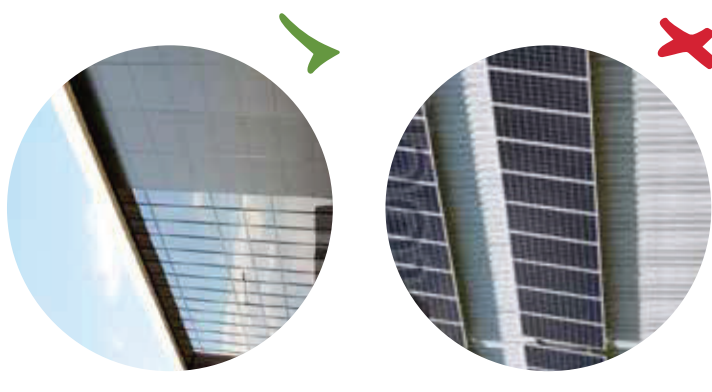
De gevels mogen aan alle zijden subtiel aangelicht worden. Er worden geen lichtstroken toegepast of lichtbalken op de gevels. Bij het toepassen van verlichting moet uitstraling naar boven voorkomen worden.

Zonnepanelen

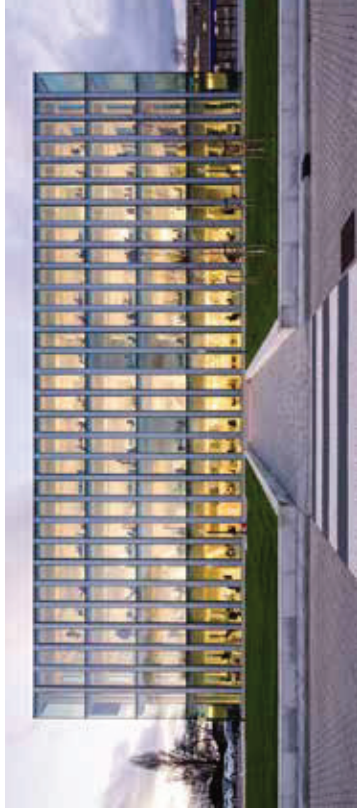
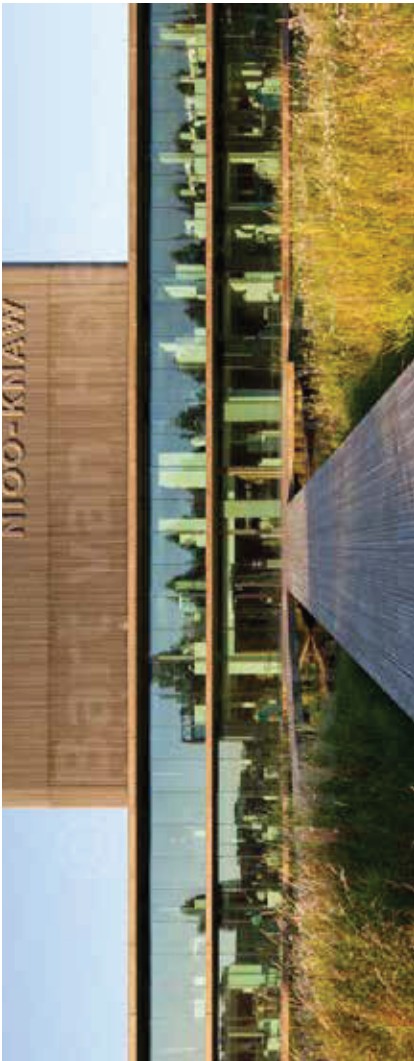
Het is wenselijk om de grote dakvlakken van de gebouwen zoveel mogelijk te benutten voor zonnepanelen. Zonnepanelen mogen uit zicht van de snelweg A12 geïntegreerd worden maar mogen ook als integraal onderdeel van de architectuur zichtbaar zijn en zo uitdrukking geven aan het duurzame karakter van de ontwikkeling. Zonnepanelen mogen uitsteken boven de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan. Zonnepanelen kunnen op het dakvlak geplaatst worden maar ook eventueel in een pergolaconstructie een parkeerdek overspannen. Zonnepanelen kunnen ook worden toegepast op de gevel als onderdeel van de architectuur.



Figuur 116. Voorbeelden reclame op de gevel



Figuur 117. Wensbeeld zonnepanelen als onderdeel van de architectuur



Figuur 118. Referentiebeelden binnentuin

6.6 Binnentuin

Het binnengebied heeft als doel de bedrijven te presenteren en tegelijk verankerd te zijn in het hele plan. Een aantrekkelijk beeld wordt gevormd door vaste planten en kleine heesters waarbij gelet wordt op winterbeeld en bloei van het vroege voorjaar tot het late najaar. Ruigheid en variatie in de beplanting zorgt voor een aantrekkelijk en natuurlijk beeld en een relatie met de bloemrijke graslanden van de Voortuin.

Daarnaast geldt de beplanting in de binnentuin als structurerend element tussen verschillende parkeerplaatsen, voetpaden en entreezones. Ze schermen parkeren af en geleiden de bezoeker naar de entrees.



Draaiport, spijlen uitvoering. Geen hekwerk voor gevel.



Begroeid spijlenhekwerk

Inrichting

De voorkeur gaat uit naar rustige materialen met een natuurlijke uitstraling.

Bomen en groen

Enkele parkeerplaatsen aan de Middellandse Zee worden herplaatst vanwege de inritten naar de Voortuin. De bestaande bomen aan de Middellandse worden zoveel mogelijk behouden. Voor begroeiing op de terreinen wordt gebruik gemaakt van grassen en vaste planten in plaats van geschoren hagen.

Hekken

De voorkeur gaat uit naar een hekwerk in combinatie met beplanting zoals wilgen of klimop. Het hekwerk is bij voorkeur een stijlenhekwerk uitgevoerd in groen.

Verharding

De binnentuin is ingericht met veel groen en zo min mogelijk verharding. Op dagparkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van halfverharding. Voor weinig gebruikte parkeerplaatsen en voetpaden wordt halfopen verharding toegepast. Verharding is bij voorkeur in natuurlijke kleuren en lichte tinten om hittestress tegen te gaan.



Terreininrichting met bomenrij en bloeiende beplanting



Inrichting met bloemrijk grasland en halfverharding

Figuur 119. Referentiebeelden inrichting binnentuin

Beplanting

De binnentuinen geven de bedrijven een representatieve entree met veel vaste planten en grassen. Vele soorten vaste planten en kleine heesters worden speels door elkaar heen 'gestrooid' in kleine vakken zodat een verwilderd en ruig karakter ontstaat. In het mengsel worden sterke veelgebruikte soorten toegepast passend bij de locatie op het terrein.

Hierbij wordt gezorgd voor een afwisseling tussen soorten die in het voorjaar, zomer of najaar bloeien. De planten worden geplant in een mengsel van lavakorrels (8/16) van 7 cm dik om extra vocht af te geven in droge tijden en het mengsel door de opwarmende werking in het voorjaar vroeg te laten bloeien.



Grassen en bloemenmengsel



Figuur 120. Referentiebeeld beplanting

Zonovergoten borders

Zonovergoten borders bevatten onder andere Achillea, Alchemilla mollis, Aster, Astilbe, Campanula, Deschampsia, Echinacea, Eupatorium, Geranium, Helichrysum, Heuchera, Lychnis, Lysimachia, Miscanthus, Nepeta, Persicaria, Polemonium, Salvia, Sedum, Stachys, Stipa en Tiarella.

Borders halfschaduw

Plekken met halfschaduw bevatten soorten als Achillea, Alchemilla, Campanula, Deschampsia, Echinacea, Eupatorium, Helichrysum, Heuchera, Hosta, Lychnis, Lysimachia, Nepeta, Fallopia, Persicaria, Polemonium, Salvia, Stipa, Tellima en Tiarella.



Grassen en bloemenmengsel



Schaduwrijke borders

De meest schaduwrijke borders bevatten meer heesters, siergrassen en varens waaronder Athyrium nipponicum, Miscanthus transmorrisonensis, Moninia caerulea, Polystichum setiferum en Lonicera maar ook bloeiende soorten als Aconitum, Actaea, Aruncus, Anemone x hybrida, Anemone hepuehensis, Arum italicum, Aster, Astilbe, Astrantia, Brunnera, Campanula, Epimedium, Geranium, Helleborus, Heuchera, Hosta, Pulmonaria, Tiarella, Symphytum en Waldsteinia.



Halfverharding - grasklinkers



Onderscheid eilanden

Tussen de twee verschillende eilanden kan onderscheid worden gemaakt in hoeveelheid vaste planten en heesters op basis van onderhoudsniveau. Op de vele bloeiende planten van het westelijke eiland passen de witte stammen van de Himalayaberik (*Betula utilis* 'Doorenbos') waar in meer sobere beplanting de uitbundige oranje herstkleur van het Krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*) zorgt voor een bijzonder rijk beeld.



Meerstammige berken en amalanchier



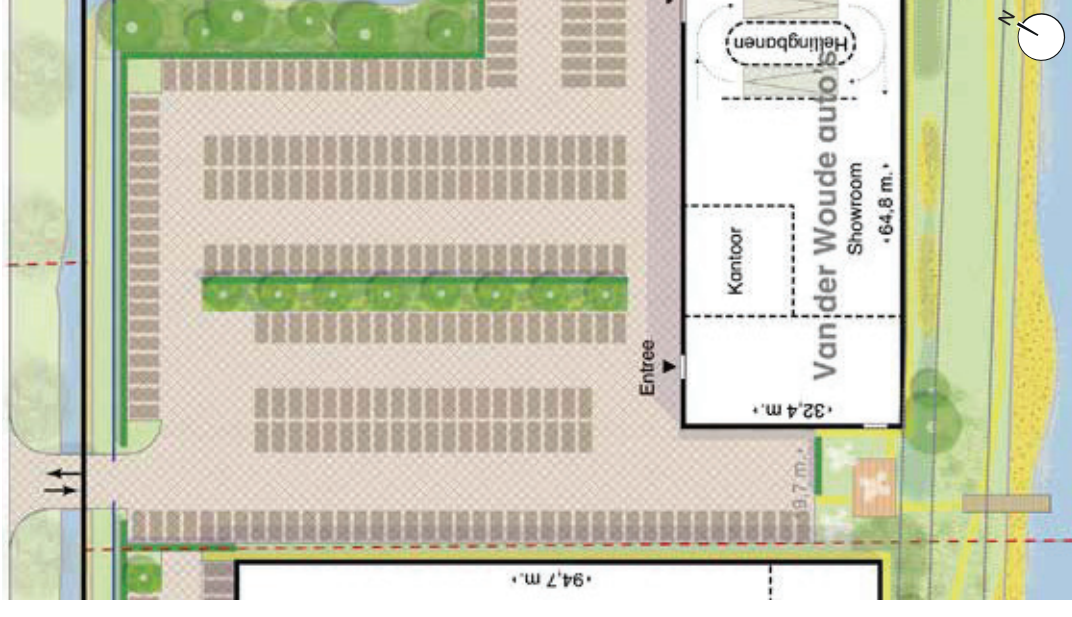
Figuur 121. Referentiebeeld bomen binnentuin

Opdelen grote vlakken

Grote open buitenruimtes in de binnentuin moeten visueel in twee delen opgedeeld worden met een bomenrij en onderbeplanting. Zie ook Figuur 122.

Beheer

Het beheer van vaste planten hoeft niet intensief te zijn en kan zich veelal beperken tot blad verwijderen, terugknippen, gewasresten verwijderen en inboeten een maat per jaar in het voorjaar.



Figuur 122. Voorbeeld opdelen grote ruimtes



A12 Utrecht - Couda

7. inrichtingsplan terreinen

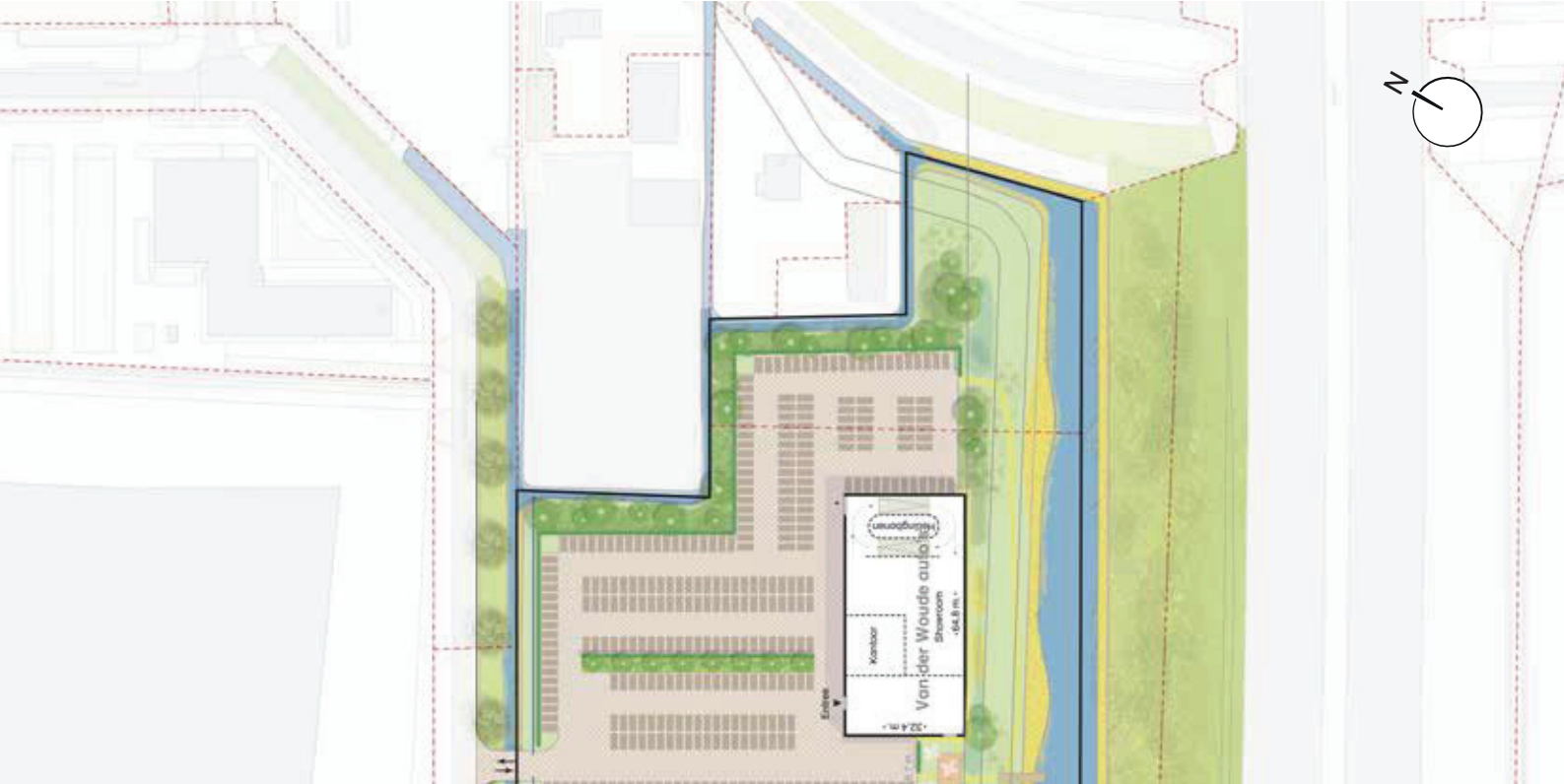
Dit hoofdstuk geeft voor ieder kavel een mogelijke uitwerking van gebouw en terrein. De ontwerpen in dit hoofdstuk zijn een realistische weergave van de inrichting die de bedrijven willen gaan realiseren binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit ontwerp is gebaseerd op de geformuleerde eisen van de bedrijven (zie Hoofdstuk 2 Bedrijfsprofielen op pagina 16). De voorgestelde inrichting betreft de wensen van de bedrijven voor de lange termijn.

De daadwerkelijke gebouwen en buitenruimte zullen de komende maanden verder uitgewerkt worden met architecten en landschapsarchitecten.

Vermelde oppervlakttes van de voetafdruk van gebouwen en aantallen parkeerplaatsen zijn af te leiden uit het ontwerp van elk pand zoals weergegeven in plattegronden en doorsneden. Het BVO (Bruto Vloer Oppervlakte) per gebouw is gebaseerd op de wensen van de bedrijven. Parkeerlaag, expeditie en hellingbaan worden niet meegerekend als BVO.

Tijdens de architectonische uitwerking kunnen deze cijfers nog wijzigen binnen de marges van de bouwenveloppen.

Het linkereiland krijgt een ontvangstplein voor de drie bedrijven samen. Het oranje gekleurde deel van Figuur 124 wordt in gebruik gedeeld door de drie bedrijven samen. Het eigendom van dit ontvangstplein is verdeeld over de drie bedrijven. De onderlinge afhankelijk zal worden vastgelegd via een vorm van erfdiensbaarheid.



Figuur 124. Ontvangstplaza linkereiland

Figuur 123. Concept Ontwerp bebouwing en parkeren

7.1 QBTEC

Gebouw

QBTEC realiseert een langwerpig volume haaks op de snelweg van ongeveer 85 bij 45 meter. De entree en expeditie zijn gesitueerd aan de rechterzijde van het pand gezien vanaf de snelweg A12. Het kantoor is geprojecteerd aan de kant van de snelweg. Het gebouw wordt maximaal 16 meter hoog met 2 volwaardige productielagen en mogelijk drie lagen kantoren. Onder vrijwel het volledige volume komt een verdiepte parkeergarage. Zie ook de doorsneden in Figuur 129 en Figuur 130.

Ontsluiting en parkeren

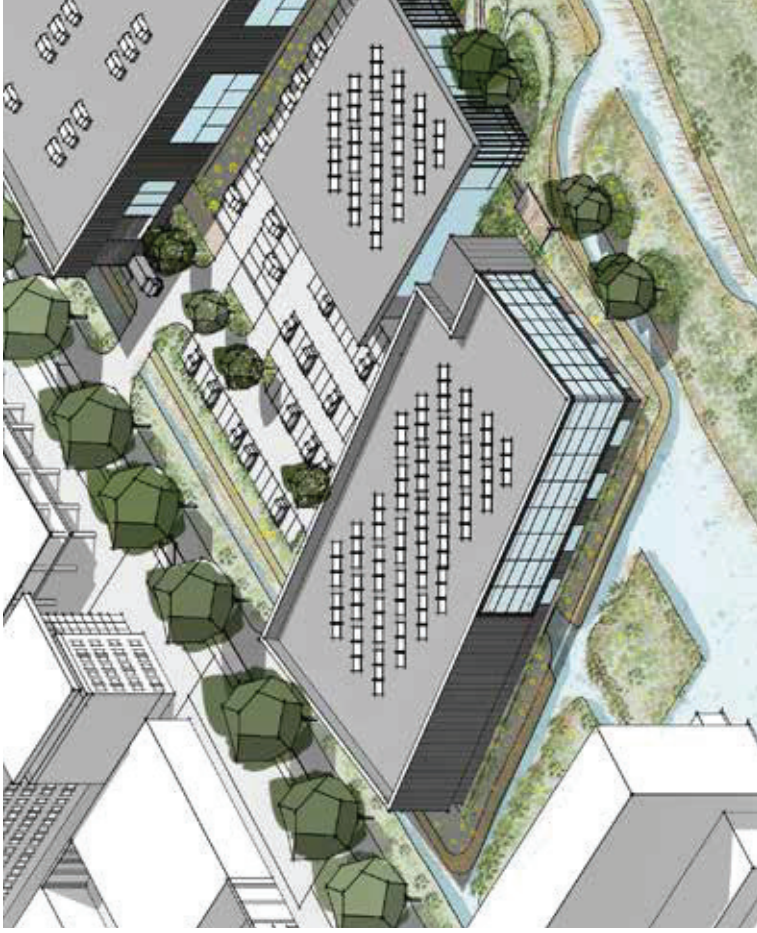
De percelen van QBTEC, Hoogendoorn en Promatrix worden gezamenlijk ontsloten via twee bruggen. Een gezamenlijk ontvangstterrein biedt ruimte voor groen en bomen en extra parkeerplaatsen voor de drie bedrijven samen.

Het buitenterrein van QBTEC zelf biedt nog ruimte voor parkeerplaatsen voor bezoekers. Zie ook Figuur 132.

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw

Aantal werknemers huidige situatie	150
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	100
Gewenste footprint nieuwbouw	4.000 m ²
Gewenste bouwhoogte	16 m.
Functie	Werkplaats, magazijn en kantoor

Tabel 17. *Wensen nieuwbouw "QBTEC"*



Figuur 125. *Vogelvlucht "QBTEC"*

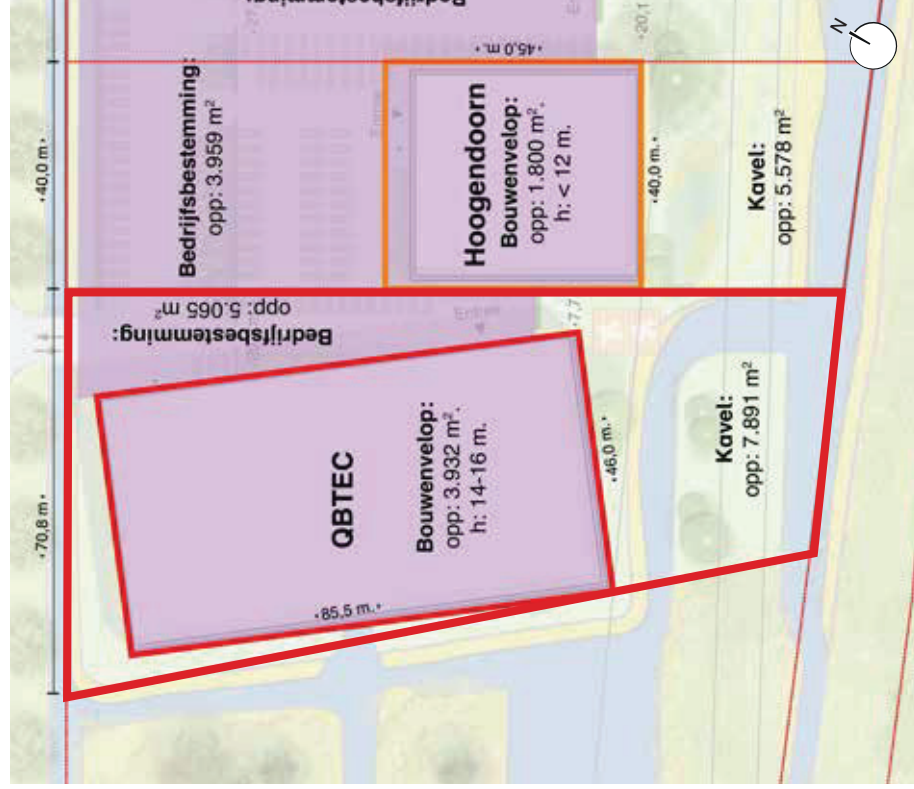


Figuur 126. *Aanzicht "QBTEC"*

Kavel	
Oppervlak kavel	7.891 m ²
Oppervlak bedrijfsbestemming	5.065 m ²
Oppervlak Bebouwingsenvelop	3.932 m ²
Bouwhoogte	16 m

Tabel 18. Kenmerken kavel "QBTEC"

Kavel	
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO	7.500 m ²
Maximaal verhard oppervlak	5.100 m ²
Streefwaarde verhard oppervlak	3.850 m ²



Figuur 127. Kavelindeling en oppervlaktes "QBTEC"



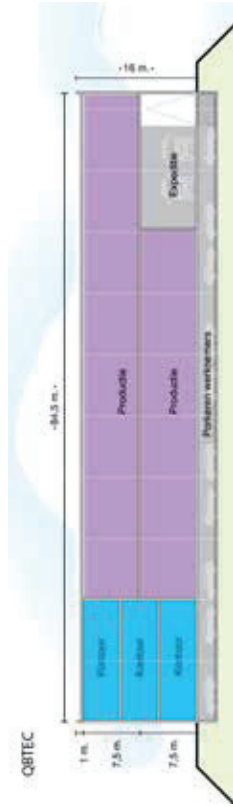
Figuur 128. Voorzetbestemmingsplan "QBTEC" (cijfers verwijzen naar de toegestane bouwhoogte)

Gebouw				
Gebouwhoogte	16 m.			
Gebouwbreedte	45,0 m			
Gebouw diepte	84,5 m			
Voetafdruk gebouw	3.802 m ²			
BVO bedrijfsgebouw				
- Kantoor	830 m ²	3 lagen	2.500 m ²	
- Magazijn / Werkplaats	2.500 m ²	2 lagen	5.000 m ²	
BVO totaal			7.500 m ²	
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO			7.500 m ²	

Tabel 19. Kenmerken concept uitwerking gebouw "QBTEC"



Figuur 129. Dwarsdoorsnede concept uitwerking gebouw "QBTEC"



Figuur 130. Longdoorsnede concept uitwerking gebouw "QBTEC"



Figuur 131. Plattegrond concept uitwerking gebouw "QBTEC"

Autoparkeren	BVO	norm	parkeer plaatsen
Totaal	7.500 m ²		
- Kantoor	2.500 m ²	2,1	52,5
- Werkplaats (arbeidsintensief)	3.000 m ²	2,4	72
- Magazijn (arbeidsextensief)	2.000 m ²	1,1	22
Gevraagde autoparkeerplaatsen totaal			147

Parkeeraanbod	
- Buiten	17
- Parkeerkelder	130
Aanbod autoparkeerplaatsen totaal	147

Fietsparkeren	BVO	norm	plaatsen
Vraag fietsparkeren werknemers	7.500 m ²	1,2	90
Vraag fietsparkeren bezoekers			5
Totale vraag fietsparkeerplaatsen			95



Tabel 20. Parkeeraantallen concept uitwerking gebouw "QBTEC"



Figuur 132. Themakaart parkeren concept uitwerking gebouw "QBTEC"

7.2 Hoogendoorn

Gebouw

Hoogendoorn realiseert een vrijwel vierkant volume van ongeveer 40 bij 37 meter. De entree en expeditie zijn gesitueerd aan de noordzijde van het kavel. Het kantoor is geprojecteerd aan de kant van de snelweg. Het gebouw wordt maximaal 12 meter hoog met 1 laag werkplaats / magazijn en mogelijk twee lagen kantoren. Zie ook de doorsneden in Figuur 137 en Figuur 138.

Ontsluiting en parkeren

De percelen van QBTEC, Hoogendoorn en Promatrix worden gezamenlijk ontsloten via twee bruggen. Een gezamenlijk ontvangsterrein biedt ruimte aan extra parkeerplaatsen voor de drie bedrijven samen. Op het gezamenlijke binnenterrein is nog ruimte voor groen en bomen.

Het terrein van Hoogendoorn zelf biedt nog ruimte voor parkeerplaatsen en ontsluiting. Zie ook Figuur 140.



Figuur 133. Vogelvlucht “Hoogendoorn”

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw

Aantal werknemers huidige situatie	60
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	60
Gewenste footprint nieuwbouw	1.500 m ²
Gewenste bouwhoogte	10-12 m.
Functie	Werkplaats, magazijn en kantoor

Tabel 21. Wensen nieuwbouw “Hoogendoorn”



Figuur 134. Aanzicht “Hoogendoorn”

Kavel	
Oppervlak kavel	5.578 m ²
Oppervlak bedrijfsbestemming	3.959 m ²
Oppervlak Bebouwingsenvelop	1.800 m ²
Bouwhoogte	12 m

Tabel 22. Kenmerken kavel "Hoogendoorn"



Figuur 135. Kavelindeling en oppervlaktes "Hoogendoorn"

Kavel	
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO	3.000 m ²
Maximaal verhard oppervlak	3.375 m ²
Streefwaarde verhard oppervlak	2.525 m ²



Figuur 136. Voorzet bestemmingsplan "Hoogendoorn"

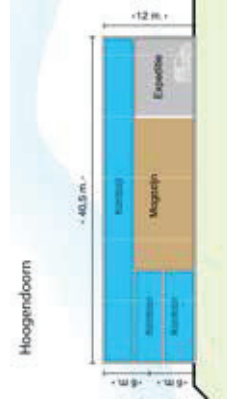
Gebouw	
Gebouwhoogte	12 m.
Gebouwbreedte	37,0 m
Gebouw diepte	40,5 m
Voetafdruk gebouw	1.499 m ²

BVO bedrijfsgebouw			
- Kantoor	1-3 lagen	2.000 m ²	
- Magazijn / Werkplaats	1 laag	1.000 m ²	1.000 m ²
BVO totaal		3.000 m ²	3.000 m ²
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO			

Tabel 23. Kenmerken concept uitwerking gebouw "Hoogendoorn"



Figuur 137. Dwarsdoorsnede concept uitwerking gebouw "Hoogendoorn"



Figuur 138. Langsdoorsnede concept uitwerking gebouw "Hoogendoorn"

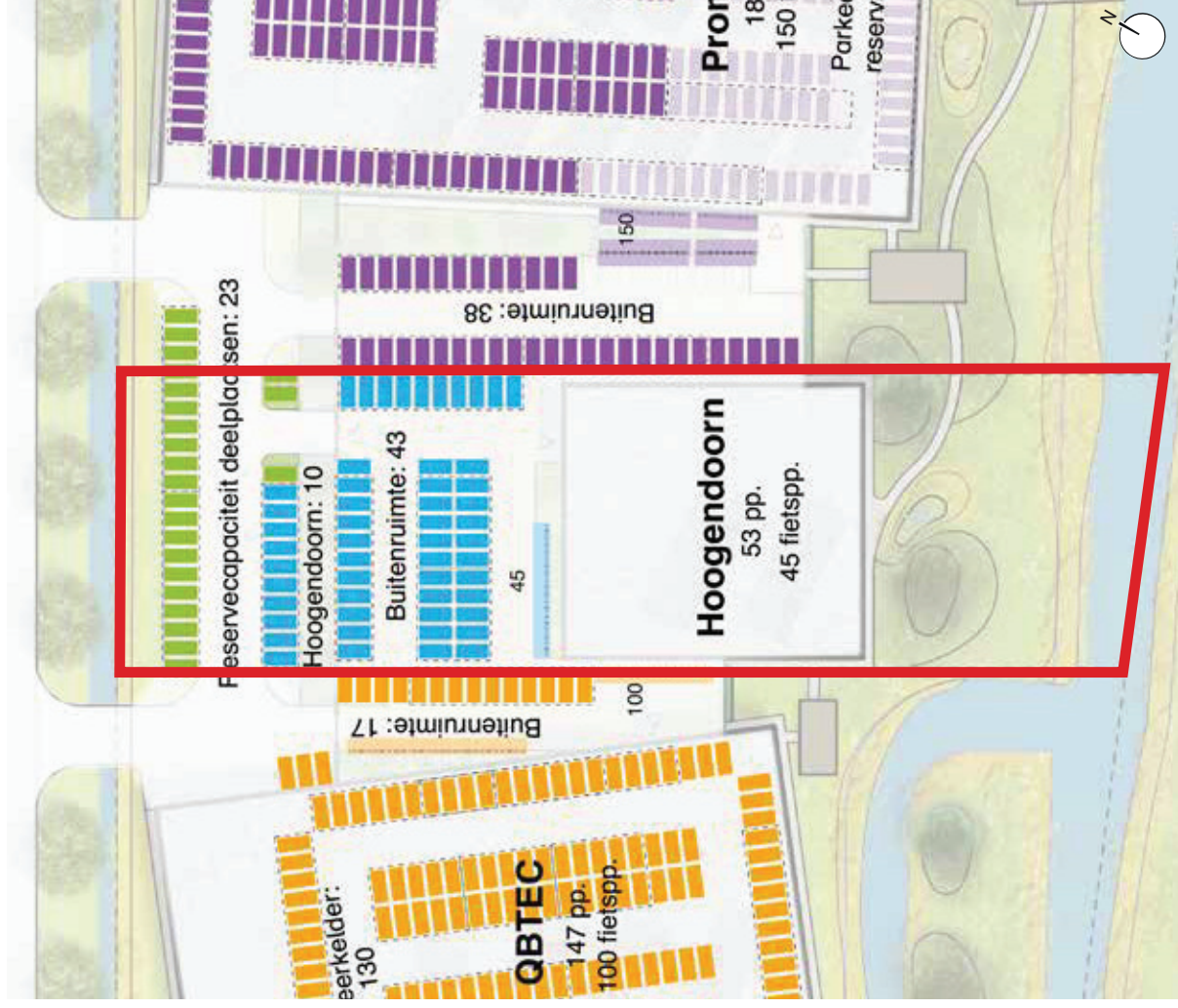


Figuur 139. Plattegrond concept uitwerking gebouw "Hoogendoorn"

Autoparkeren	BVO	norm	parkeer plaatsen
Totaal	3.000 m ²		
- Kantoor	2.000 m ²	2,1	42
- Magazijn (arbeidsextensief)	1.000 m ²	1,1	11
Gevraagde autoparkeerplaatsen totaal			53

Parkeeraanbod			
- Buiten			43
- Deelplaatsen			10
- Parkeerdek			0
Aanbod autoparkeerplaatsen totaal			53

Fietsparkeren	BVO	norm	plaatsen
Vraag fietsparkeren werknemers	3.000 m ²	1,2	36
Vraag fietsparkeren bezoekers			5
Totale vraag fietsparkeerplaatsen			41



Tabel 24. Parkeeraantallen concept uitwerking gebouw "Hoogendoorn"

Figuur 140. Themakaart parkeren concept uitwerking gebouw "Hoogendoorn"

7.3 Promatrix

Gebouw

Promatrix realiseert een groot volume haaks op de snelweg van ongeveer 102 bij 61 meter. De entree en expeditie zijn gesitueerd aan de linkerzijde van het pand gezien vanaf de snelweg A12. Het kantoor is geprojecteerd aan de kant van de snelweg. Het gebouw wordt maximaal 16 meter hoog en biedt ruimte aan twee volwaardige productielagen en mogelijk drie lagen kantoren. Zie ook de doorsneden in Figuur 145 en Figuur 146.

Promatrix is een productiebedrijf. De benodigde parkeerplaatsen zijn in te passen in de buitenruimte en op parkeerdek op het dak (Figuur 148).

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw	
Aantal werknemers huidige situatie	40
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	60
Gewenste footprint nieuwbouw	6.000 m ²
Gewenste bouwhoogte	16 m.
Functie	Werkplaats en kantoor
Overig	Arbeidsextensief

Tabel 25. Wensen nieuwbouw "Promatrix"



Figuur 141. Vogelvlucht "Promatrix"

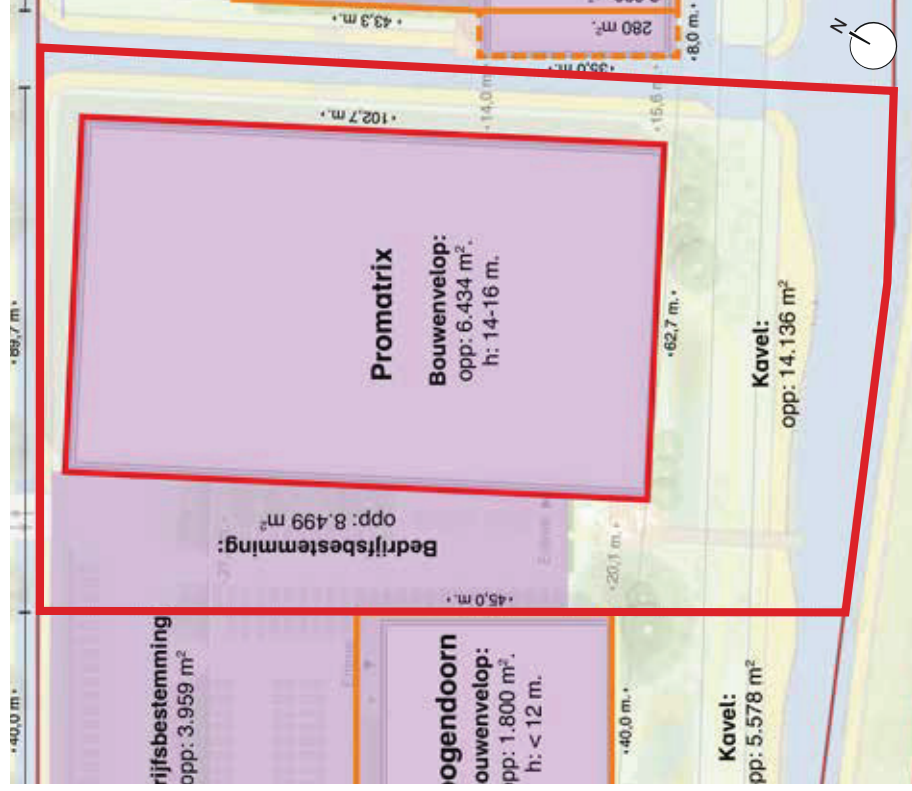


Figuur 142. Aanzicht "Promatrix"

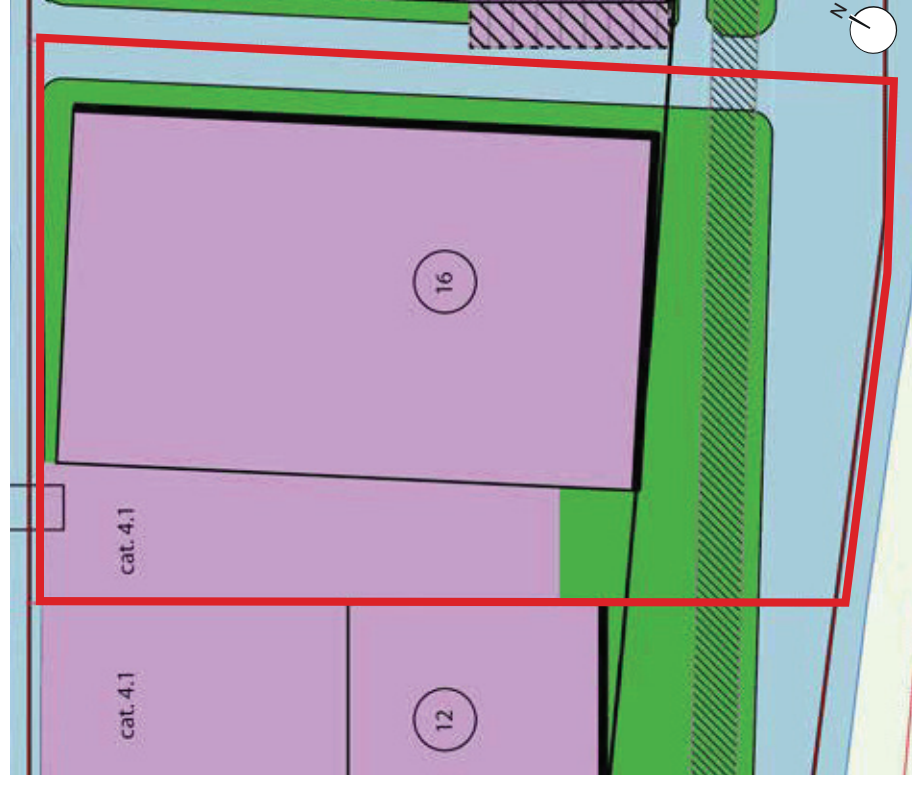
Kavel	
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO	12.000 m ²
Maximaal verhard oppervlak	7.950 m ²
Streefwaarde verhard oppervlak	5.950 m ²

Oppervlak kavel	14.136 m ²
Oppervlak bedrijfsbestemming	8.499 m ²
Oppervlak Bebouwingsenvelop	6.434 m ²
Bouwhoogte	14 - 16 m

Tabel 26. Kenmerken kavel "Promatrix"



Figuur 143. Kavelindeling en oppervlaktes "Promatrix"

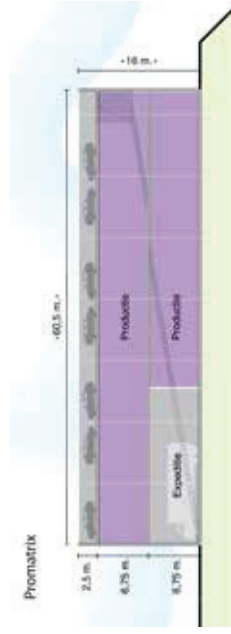


Figuur 144. Voorzet bestemmingsplan "Promatrix"

Gebouw	
Gebouwhoogte	16 m.
Gebouwbreedte	60,5 m
Gebouw diepte	101,7 m
Voetafdruk gebouw	6.156 m ²

BVO bedrijfsgebouw	
- Kantoor	1.000 m ² 3 lagen 3.000 m ²
- Magazijn / Werkplaats	4.500 m ² 2 lagen 9.000 m ²
BVO totaal	12.000 m ²
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO	12.000 m ²

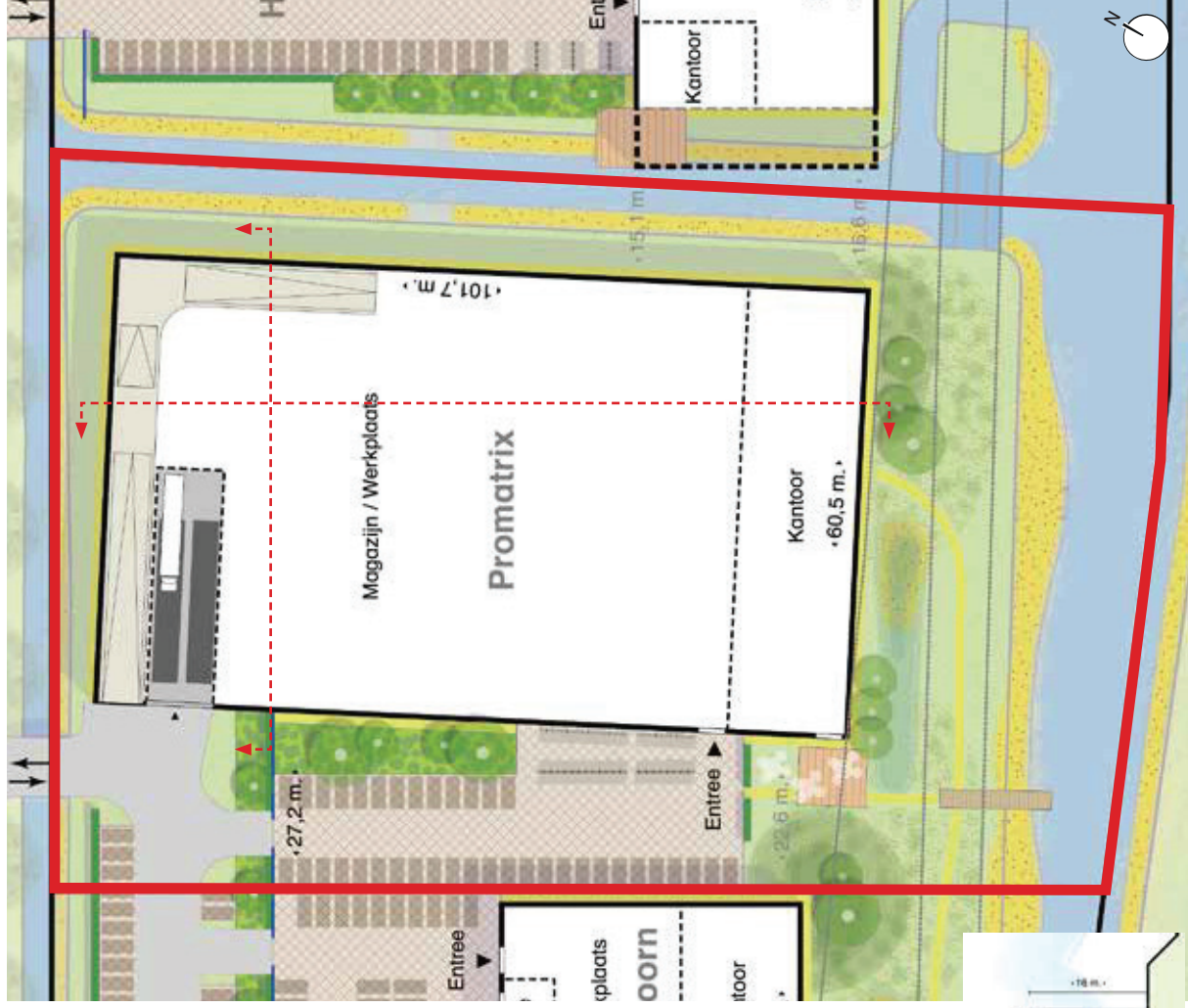
Tabel 27. Kenmerken concept uitwerking gebouw "Promatrix"



Figuur 145. Dwaarsdoorsnede concept uitwerking gebouw "Promatrix"



Figuur 146. Langsdoorsnede concept uitwerking gebouw "Promatrix"



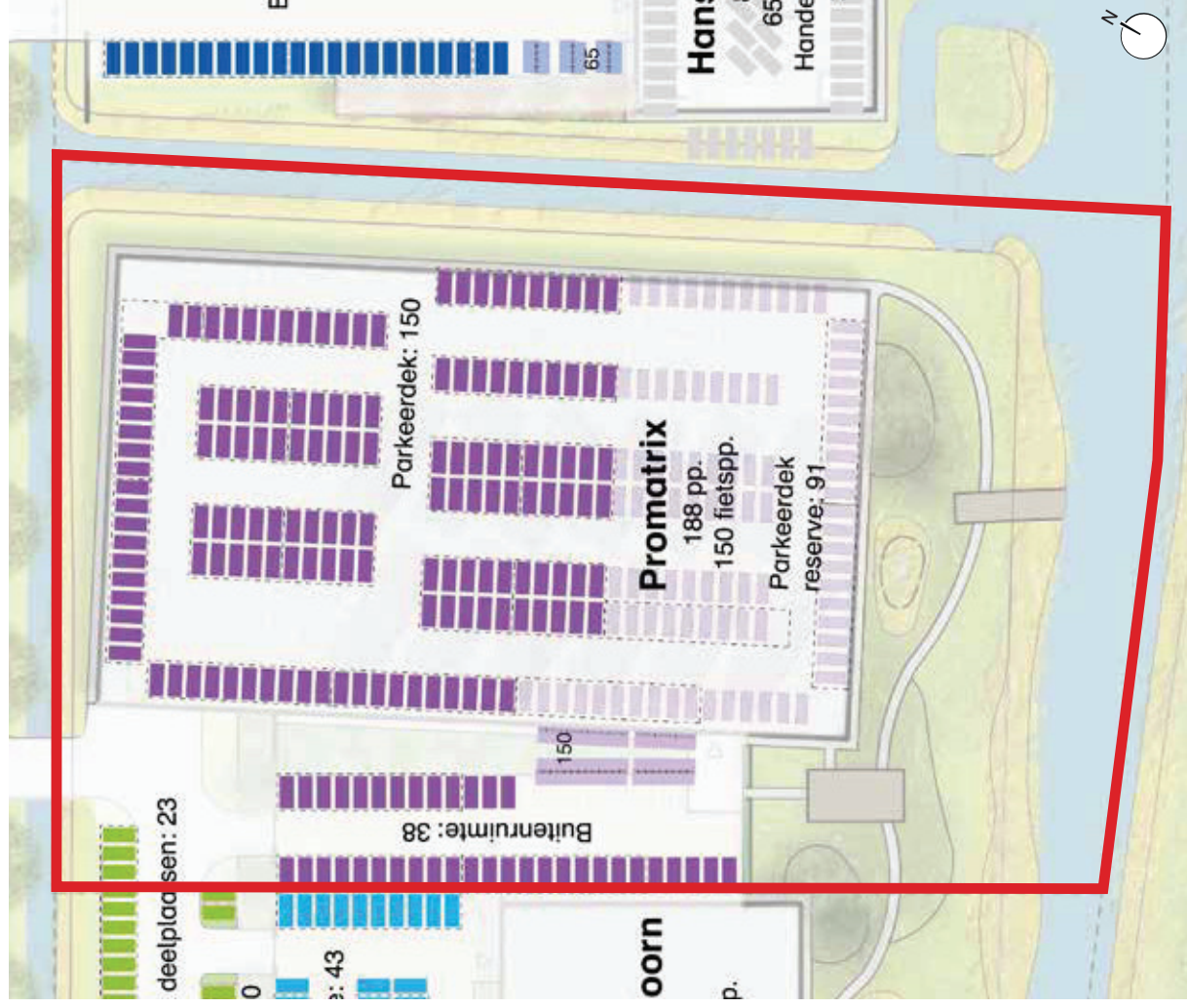
Figuur 147. Plattegrond concept uitwerking gebouw "Promatrix"

Autoparkeren	BVO	norm	parkeer plaatsen
Totaal	12.000 m ²		
- Kantoor	3.000 m ²	2,1	63
- Werkplaats (arbeidsintensief)	2.000 m ²	2,4	48
- Magazijn (arbeidsextensief)	7.000 m ²	1,1	77
Gevraagde autoparkeerplaatsen totaal			188

Parkeeraanbod			
- Buiten			38
- Deelplaatsen			-
- Parkeerdek			150
Aanbod autoparkeerplaatsen totaal			188

Parkeerdek reserve			91
--------------------	--	--	----

Fietsparkeren	BVO	norm	plaatsen
Vraag fietsparkeren werknemers	12.000 m ²	1,2	144
Vraag fietsparkeren bezoekers			5
Totale vraag fietsparkeerplaatsen			149



Figuur 148. Themakaart parkeren concept uitwerking gebouw "Promatrix"

Tabel 28. Parkeeraantallen concept uitwerking gebouw "Promatrix"

7.4 Hans Severs

Gebouw

Voor Hans Severs is een L-vormig volume geprojecteerd met een mogelijke overstek boven het water. De lange kanten van het volume meten ongeveer 73 bij 54 meter. Entree en expeditie zijn gesitueerd in de binnenhoek van het volume. De snelwegzijde is volledig beschikbaar als showroom waar de kant aan de Middellandse Zee ruimte biedt voor garage en kantoren. Het gebouw wordt maximaal 13 meter hoog met twee lagen showroom / garage

en een parkeerdek op het dak (Zie ook ook de doorsneden in Figuur 153 en Figuur 154).

Het pand kan ruimte bieden aan 1 dealer, maar mogelijk ook aan meerdere dealerships naast elkaar.

Parkeren

De gevraagde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de buitenruimte van het perceel en op het parkeerdek. Zie Figuur 156.

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw	
Aantal werknemers huidige situatie	35
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	50
Gewenste footprint nieuwbouw	2.500 m ²
Gewenste bouwhoogte	13 m.
Functie	Showroom, kantoor en garage

Tabel 29. Wensen nieuwbouw "Hans Severs"



Figuur 149. Vogelvlucht "Hans Severs"



Figuur 150. Aanzicht "Hans Severs"

Kavel	Totaal	Maaiveld	Overstek
Oppervlak kavel	8.768 m ²		
Oppervlak bedrijfsbestemming	5.420 m ²	5.140 m ²	280 m ²
Oppervlak Bebouwingsenvelop	3.960 m ²	3.680 m ²	280 m ²
Bouwhoogte	13 m		

Tabel 30. Kenmerken kavel "Hans Severs"



Figuur 151. Kavelindeling en oppervlaktes "Hans Severs"

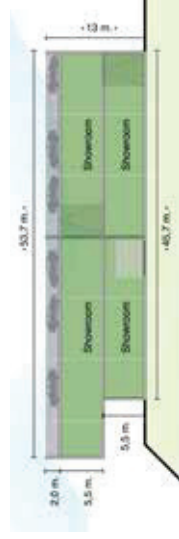
Kavel		
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO	6.000 m ²	
Maximaal verhard oppervlak	4.700 m ²	
Streefwaarde verhard oppervlak	3.500 m ²	



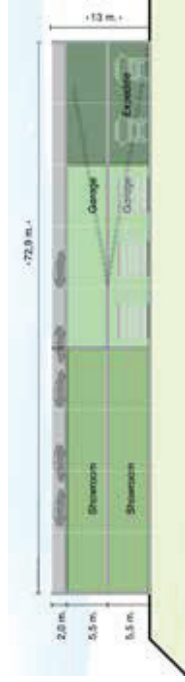
Figuur 152. Voorzet bestemmingsplan "Hans Severs"

Gebouw	
Gebouwhoogte	13 m.
Gebouwbreedte	53,7 m
Gebouw diepte	72,9 m
Voetafdruk gebouw	2.733 m ² (begane grond 2.474 m ² , overstek 259 m ²)
BVO bedrijfsgebouw	
- Kantoor	250 m ² 2 lagen 500 m ²
- Showroom / Garage BG	2.000 m ² 2.000 m ²
- Showroom / Garage 1e verd.	2.500 m ² 2.500 m ²
BVO totaal	5.000 m ² 6.000 m ²
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO	

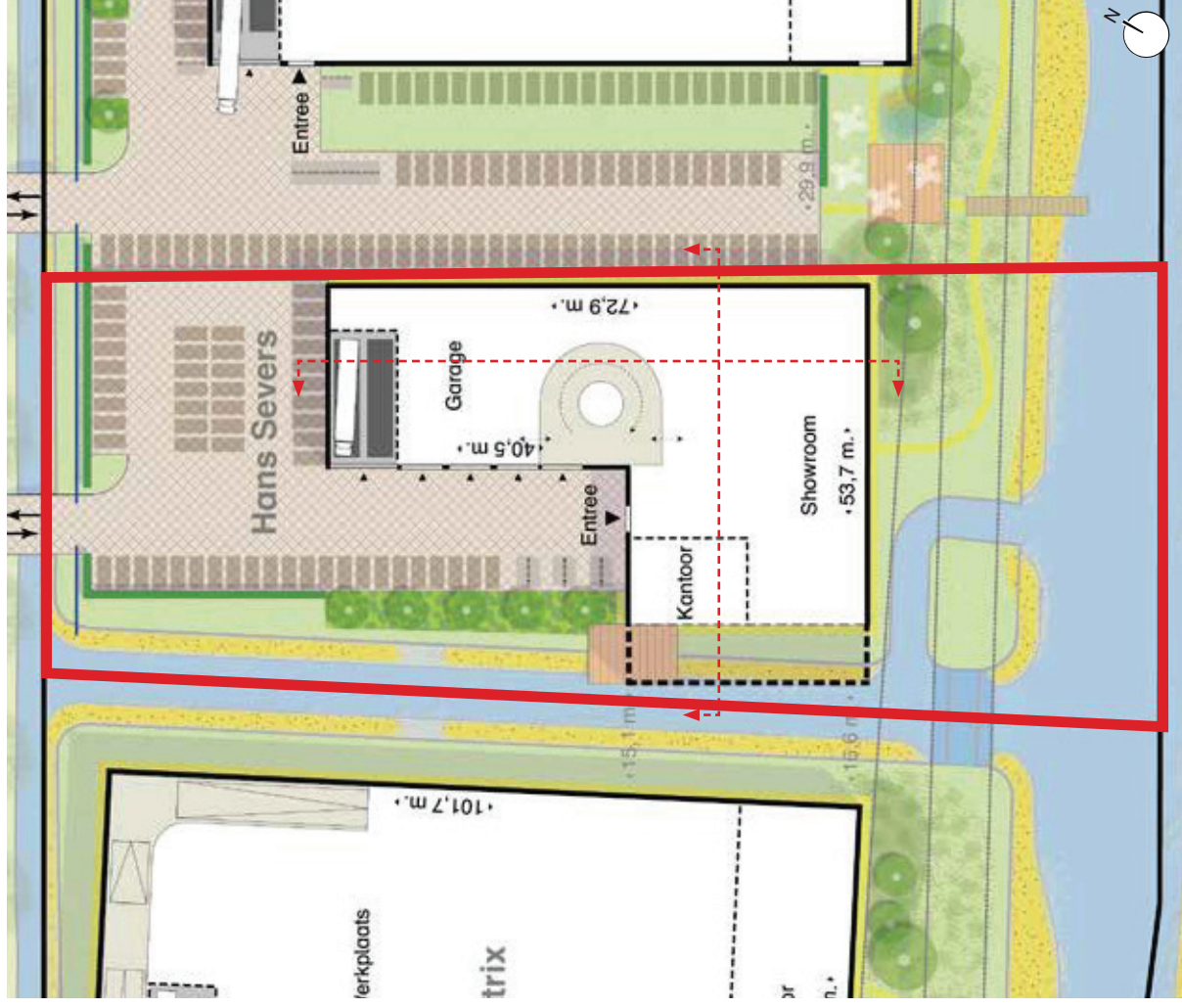
Tabel 31. Kenmerken concept uitwerking gebouw "Hans Severs"



Figuur 153. Dwarsdoorsnede concept uitwerking gebouw "Hans Severs"



Figuur 154. Longdoorsnede concept uitwerking gebouw "Hans Severs"



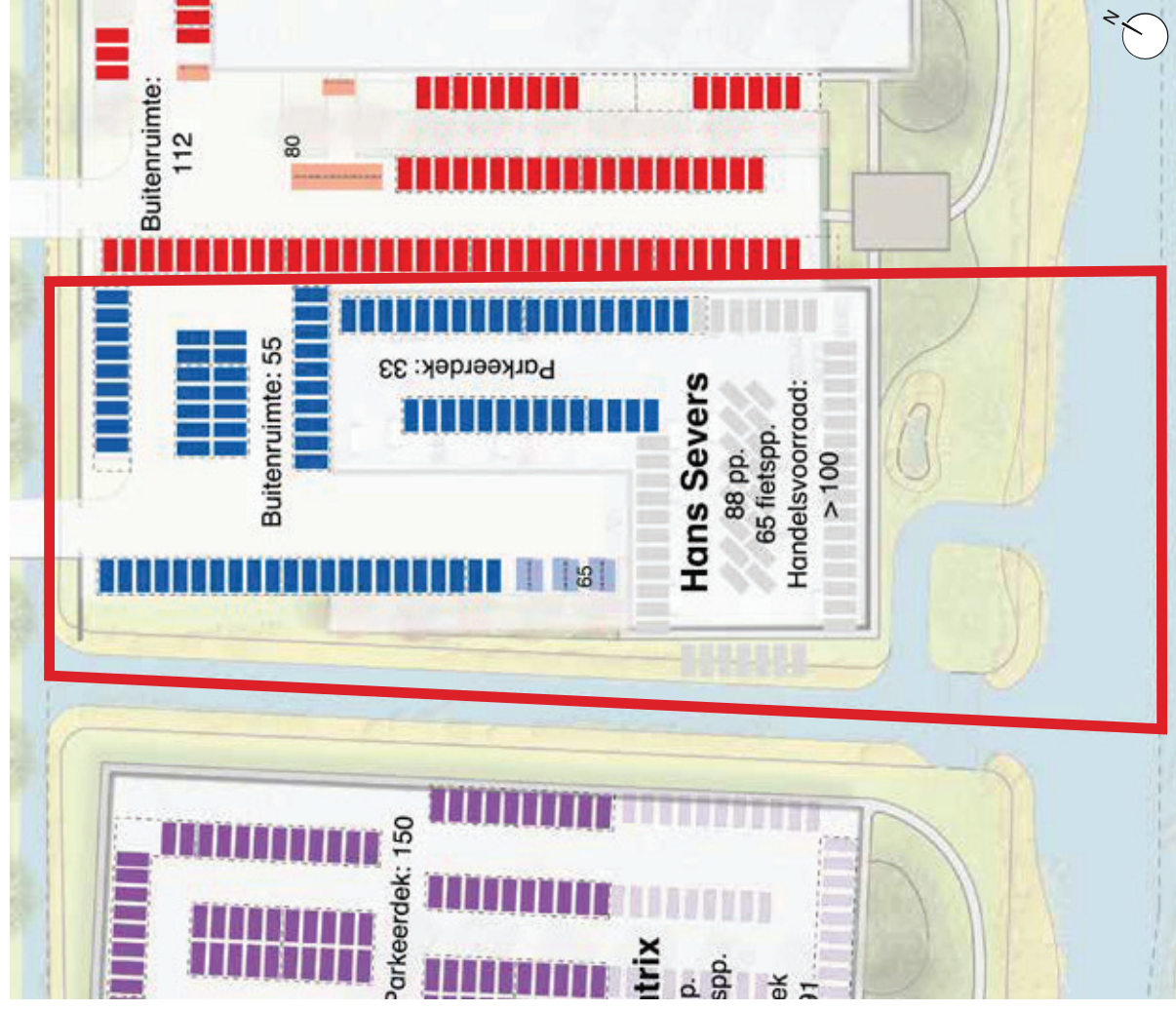
Figuur 155. Plattegrond concept uitwerking gebouw "Hans Severs"

Autoparkeren	BVO	norm	parkeer plaatsen
Totaal	5.000 m ²		
- Kantoor	500 m ²	2,1	10,5
- Werkplaats (arbeidsintensief)	500 m ²	2,4	12
- Magazijn (arbeidsextensief)	500 m ²	1,1	5,5
- Showroom	3.500 m ²	1,7	59,5
Gevraagde autoparkeerplaatsen totaal			88

Parkeeraanbod (personeel en bezoekers)			
- Buiten			55
- Parkeerdek			33
Aanbod autoparkeerplaatsen totaal			88
Plaatsen voor auto's handelsvoorraad			>100

Fietsparkeren	BVO	norm	plaatsen
Vraag fietsparkeren werknemers	5.000 m ²	1,2	60
Vraag fietsparkeren bezoekers			5
Totale vraag fietsparkeerplaatsen			65

Tabel 32. Parkeeraantallen concept uitwerking gebouw "Hans Severs"



Figuur 156. Themakaart parkeren concept uitwerking gebouw "Hans Severs"

7.5 Elektro Internationaal

Gebouw

Elektro Internationaal realiseert een langwerpig volume haaks op de snelweg van ongeveer 95 bij 55 meter. De entree en expeditie zijn gesitueerd in de hoek bij de entree van het kavel. Het kantoor is geïntegreerd aan de kant van de snelweg. Het gebouw wordt maximaal 12 meter hoog. Het gebouw is voorzien met een productietlaag en mogelijk twee lagen kantoren. Zie ook de doorsneden in Figuur 162 en Figuur 163.

Parkeren

De gevraagde auto- en fietsparkeerplaatsen zijn in te passen in de buitenruimte van het perceel. Omdat zeker in de beginfase niet alle parkeerplaatsen gebruikt zullen gaan worden is het voorstel om een deel van de plaatsen voorlopig te vervangen door gras of grasbetontegels. Hiermee is op de korte termijn extra groen en regenwater infiltratie gerealiseerd. Op de lange termijn is er de garantie dat er ruimte is voor voldoende parkeerplaatsen op het kavel. Zie ook Figuur 161 en Figuur 164.

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw

Aantal werknemers huidige situatie	65
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	120
Gewenste footprint nieuwbouw	5.000 m ²
Gewenste bouwhoogte	10-12 m.
Functie	Werkplaats en kantoor

Tabel 33. Wensen nieuwbouw "Elektro Internationaal"



Figuur 157. Vogelvlucht "Elektro Internationaal"



Figuur 158. Aanzicht "Elektro Internationaal"

Kavel	
Oppervlak kavel	12.998 m ²
Oppervlak bedrijfsbestemming	9.708 m ²
Oppervlak Bebouwingsenvelop	6.691 m ²
Bouwhoogte	12 m

Tabel 34. Kenmerken kavel "Elektro Internationaal"

Kavel	
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO	6.000 m ²
Maximaal verhard oppervlak	8.250 m ²
Streefwaarde verhard oppervlak	6.250 m ²



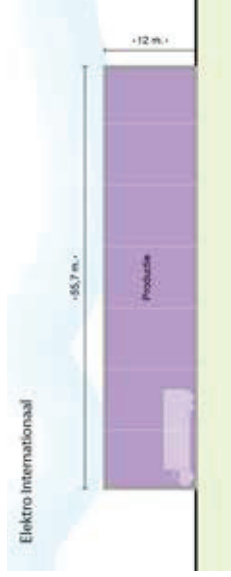
Figuur 159. Kavelindeling en oppervlaktes "Elektro Internationaal"



Figuur 160. Voorzet bestemmingsplan "Elektro Internationaal"

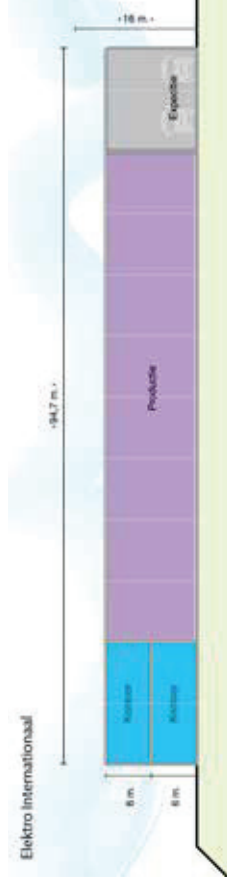
Gebouw			
Gebouwhoogte	12 m.		
Gebouwbreedte	55,7 m		
Gebouw diepte	94,7 m		
Voetafdruk gebouw	5272 m ²		
BVO bedrijfsgebouw			
- Kantoor	1.000 m ²	2 logen	2.000 m ²
- Magazijn / Werkplaats	4.000 m ²	1 logen	4.000 m ²
BVO totaal			6.000 m ²
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO			
			6.000 m ²

Tabel 35. Kenmerken concept uitwerking gebouw "Elektro Internationaal"

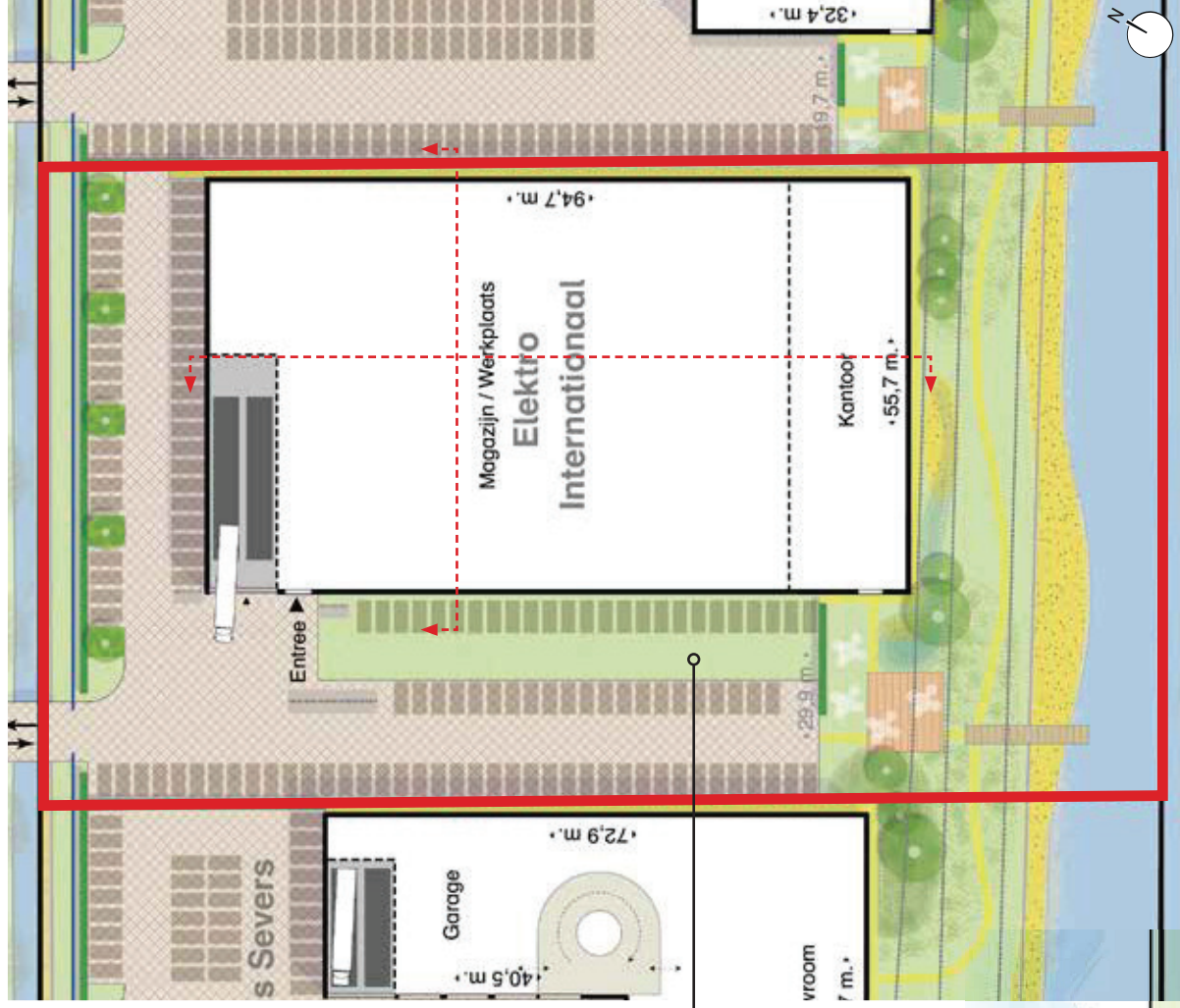


Figuur 161. Grasbetontegels

Figuur 162. Dwarsdoorsnede concept uitwerking gebouw "Elektro Internationaal"



Figuur 163. Langsdoorsnede concept uitwerking gebouw "Elektro Internationaal"



Figuur 164. Plattegrond concept uitwerking gebouw "Elektro Internationaal"

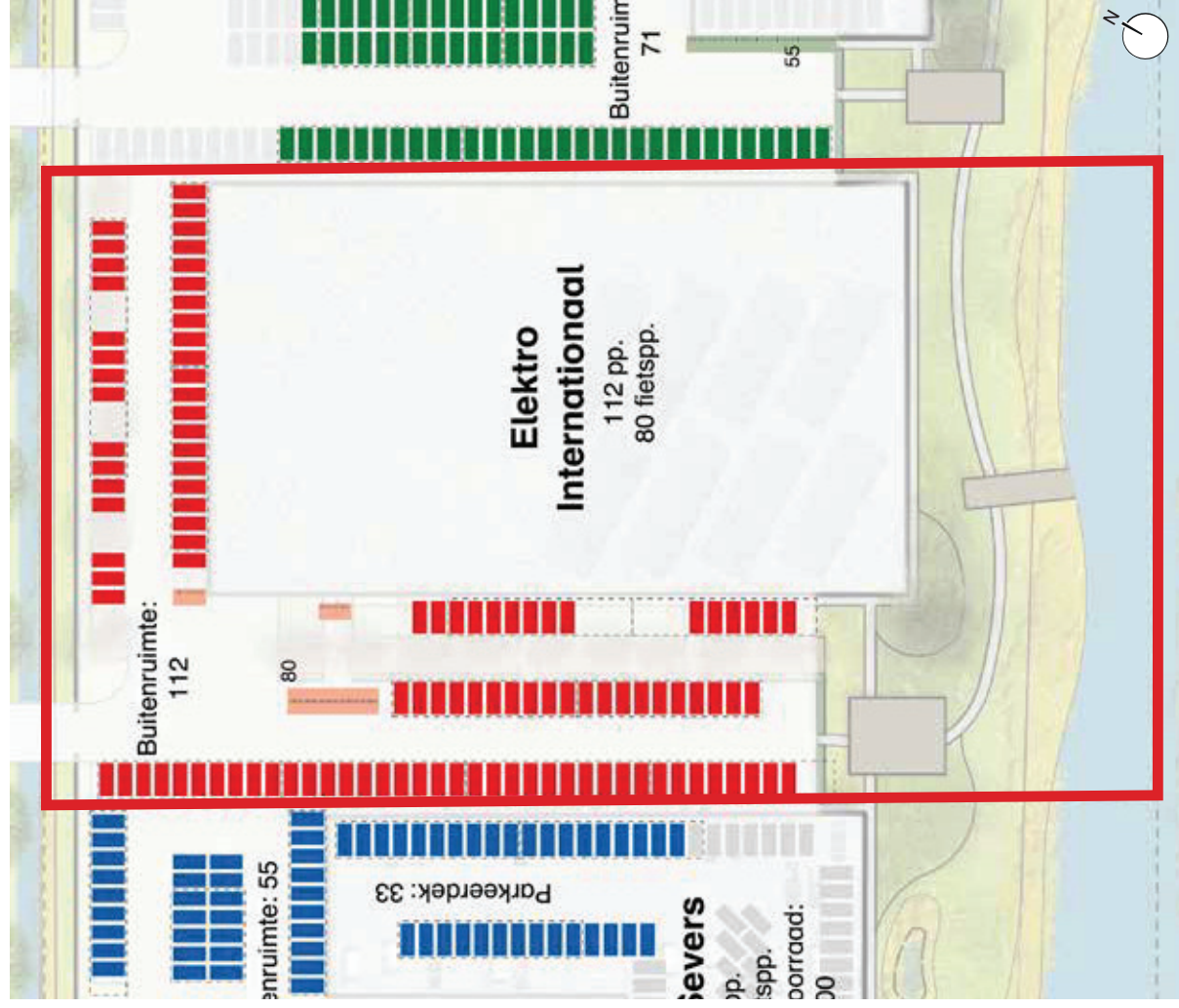
Autoparkeren	BVO	norm	parkeer plaatsen
Totaal	6.000 m ²		
- Kantoor	2.000 m ²	2,1	42
- Werkplaats (arbeidsintensief)	2.000 m ²	2,4	48
- Magazijn (arbeidsextensief)	2.000 m ²	1,1	22
Gevraagde autoparkeerplaatsen totaal			112

Parkeeraanbod			
- Buiten			112
- Parkeerdek			0
Aanbod autoparkeerplaatsen totaal			112

Fietsparkeren	BVO	norm	plaatsen
Vraag fietsparkeren werknemers	6.000 m ²	1,2	70
Vraag fietsparkeren bezoekers			5
Totale vraag fietsparkeerplaatsen			77



Tabel 36. Parkeeraantallen concept uitwerking gebouw "Elektro Internationaal"



Figuur 165. Themakaart parkeren concept uitwerking gebouw "Elektro Internationaal"

7.6 vd Woude

Gebouw

Van der Woude auto's realiseert een langwerpige volume van ongeveer 65 bij 32 meter parallel aan de snelweg. Het volume wordt geplaatst aan de snelwegzijde van het kavel en onttrekt auto's aan het beeld. De entree en expeditie zijn gesitueerd op de noordgevel. De showroom wordt gepland aan de kant van de snelweg. Het gebouw wordt maximaal 12 meter hoog met een half verdiepte parkeerlaag en een parkeerdek om zo ruimte te bieden aan in totaal vier lagen opslag. Zie ook Figuur 170 en Figuur 171.

Detailhandel en parkeren

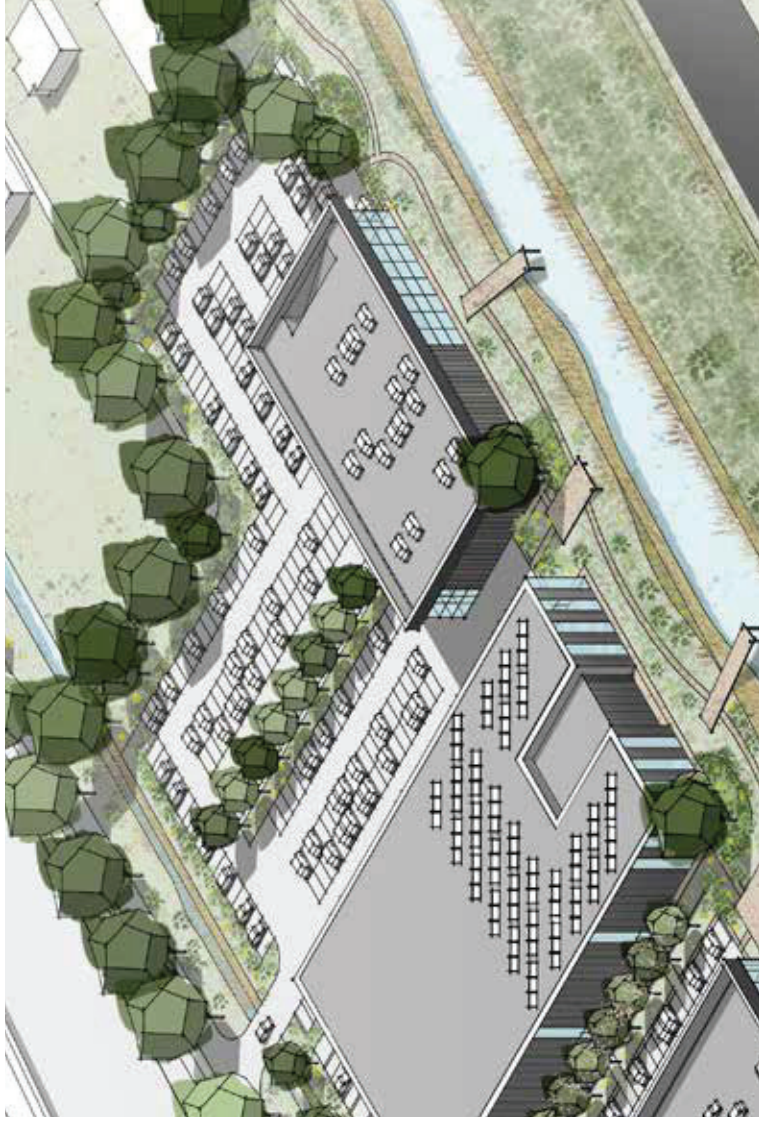
Het kavel krijgt een bestemming voor volumineuze detailhandel. Dit biedt ruimte voor verkoop aan particulieren. Een groenstrook deelt het grote perceel visueel op in twee delen.

Het grootste deel van het perceel is geschikt voor opslag van auto's in de buitenruimte. De gevraagde parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers zijn onderdeel van hetzelfde parkeerterrein.

Kenmerken bedrijf / wensen nieuwbouw

Aantal werknemers huidige situatie	15
Verwacht maximum aantal werknemers nieuwbouw	30
Gewenste footprint nieuwbouw	2.000 m ²
Gewenste bouwhoogte	10 m.
Funcities:	Showroom, opslag auto's, garage

Tabel 37. Wensen nieuwbouw "vd Woude"



Figuur 166. Vogelvlucht "vd Woude"



Figuur 167. Aanzicht "vd Woude"

Kavel	Totaal
Oppervlak kavel	19.001 m ²
Oppervlak bedrijfsbestemming	11.232 m ²
Oppervlak Bebouwingsenvelop	3.288 m ²
Bouwhoogte	12 m

Kavel		
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO	6.000 m ²	
Maximaal verhard oppervlak	10.575 m ²	
Streefwaarde verhard oppervlak	8.075 m ²	

Tabel 38. Kenmerken kavel "vd Woude"



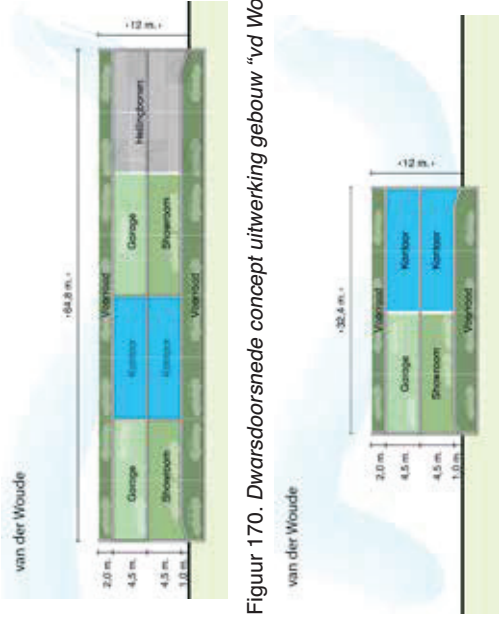
Figuur 168. Kavelindeling en oppervlaktes "vd Woude"



Figuur 169. Voorzet bestemmingsplan "vd Woude"

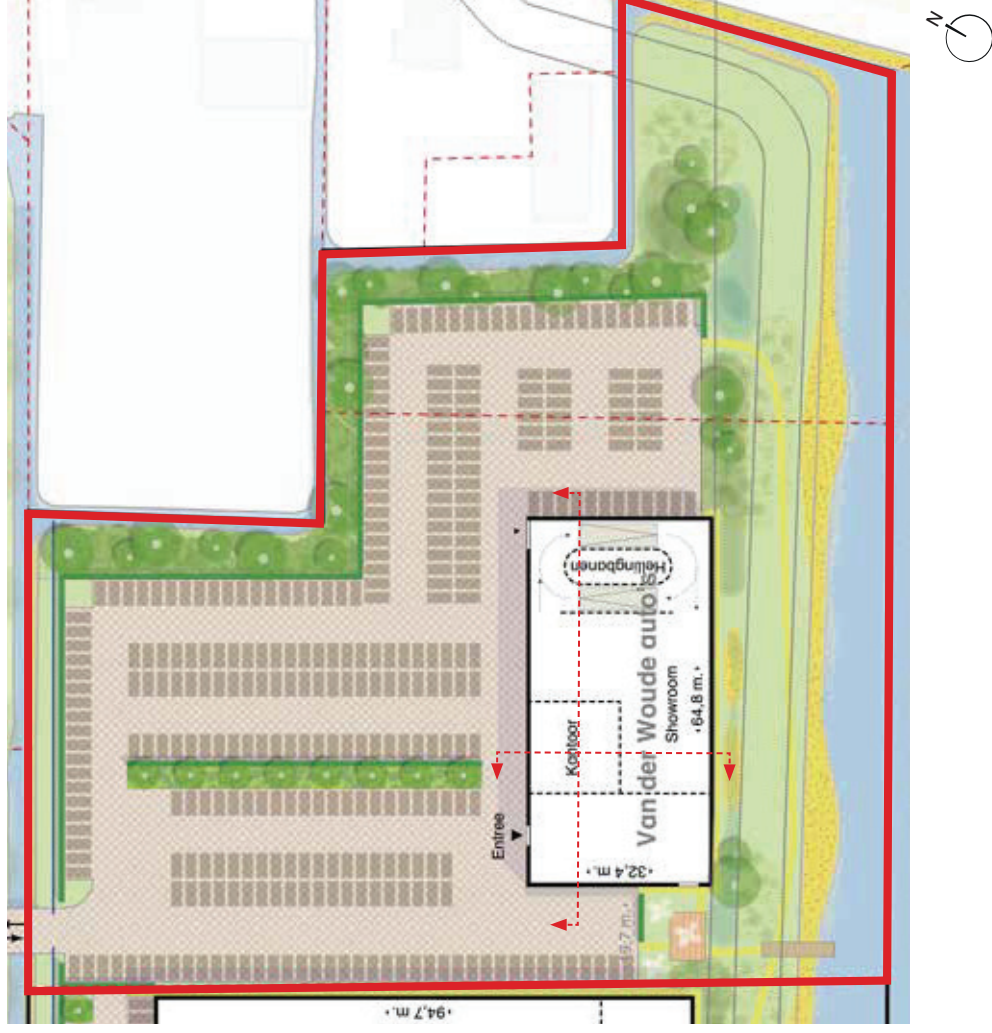
Gebouw			
Gebouwhoogte	12 m.		
Gebouwbreedte	64,8 m		
Gebouw diepte	32,4 m		
Voetafdruk gebouw	2.100 m ²		
BVO bedrijfsgebouw			
- Kantoor	250 m ²	2 logen	500 m ²
- Showroom / Garage	1.750 m ²	2 logen	3.500 m ²
BVO totaal			4.000 m ²
Maximaal toelaatbaar bedrijfsmatig BVO			6.000 m ²

Tabel 39. Kenmerken concept uitwerking gebouw "vd Woude"



Figuur 170. Dwarsdoorsnede concept uitwerking gebouw "vd Woude"

Figuur 171. Longsdoorsnede concept uitwerking gebouw "vd Woude"



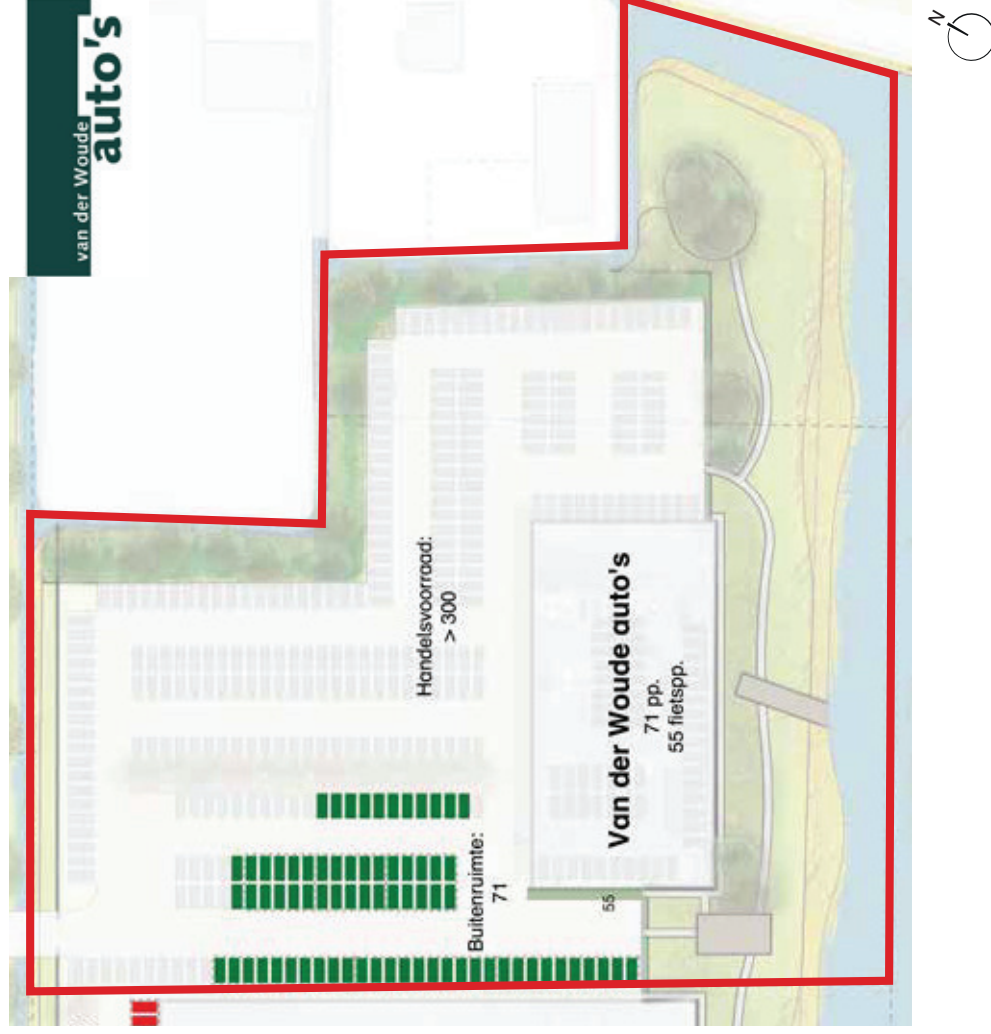
Figuur 172. Plattegrond concept uitwerking gebouw "vd Woude"

Autoparkeren	BVO	norm	parkeer plaatsen
Totaal	4.000 m ²		
- Kantoor	500 m ²	2,1	10,5
- Werkplaats (arbeidsintensief)	500 m ²	2,4	12
- Magazijn (arbeidsextensief)	500 m ²	1,1	5,5
- Showroom	2.500 m ²	1,7	42,5
Gevraagde autoparkeerplaatsen totaal			71

Parkeeraanbod (personeel en bezoekers)			
- Buiten			71
- Parkeerdek			0
Aanbod autoparkeerplaatsen totaal			71

Plaatsen voor auto's handelsvoorraad			>300
--------------------------------------	--	--	------

Fietsparkeren	BVO	norm	plaatsen
Vraag fietsparkeren werknemers	4.000 m ²	1,2	48
Vraag fietsparkeren bezoekers			5
Totale vraag fietsparkeerplaatsen			53



Tabel 40. Parkeeraantallen concept uitwerking gebouw "vd Woude"

Figuur 173. Themakaart parkeren concept uitwerking gebouw "vd Woude"



3. inrichtingsplan buitenruimte

8.1 Stadia van het natuurlijke landschap

De A12 doorkruist bij Woerden het veenweidegebied. De uitbreiding van bedrijventerrein Polanen biedt Woerden een nieuw gezicht waarbij een verbinding met het veenweidegebied wordt gemaakt. Het vormt een nieuwe overgang tussen stad en landschap waarbij aansluiting wordt gezocht met het masterplan Linschoterwaard uit 2011 en vormt een groene verbinding (Structuurvisie 2009-2030 Gemeente Woerden) tussen het opgaande groen van de ontginningsas Korte Linschoten enerzijds en Cattenbroek anderszijds. Ook ruimte voor waterberging speelt een rol bij de inrichting van het gebied.

Voortuin en binnentuin

Dit document maakt onderscheid in de binnentuin (alle terreinen 'achter' de gebouwen aan de zijde van de Middellandse Zee en de Voortuin. De Voortuin is het groen-blauwe landschap rondom de gebouwen aan de zijde van de snelweg A12. Dit landschapsplan laat het ontwerp van de Voortuin zien. Ontwerprichtlijnen voor de binnentuin zijn opgenomen in paragraaf 6.6 Binnentuin op pagina 107.

Niet alleen vormt de Voortuin langs de snelweg A12 een visitekaartje voor Woerden; het vormt een landschappelijke zone waar werknemers kunnen ontsnappen aan de stedelijke sfeer van het achterliggende bedrijventerrein.

Landschapsopbouw

De locatie kenmerkt zich door veengrond met een dunne kleilaag. Van nature lagen er veenkussens met waterstroompjes en Eizenbroekbos. Na ontginning en ontwatering is het gebied gezakt. In de huidige situatie zou zonder beheer een moerasbos ontstaan. Dit zou het zicht op de bedrijfspanden belemmeren.

Daarom laat het landschapsplan de verschillende stadia van het ontstaan van deze bosjes zien: water, rietland, bloemrijke graslanden, ruigten en opgaand groen. Deze verschillende stadia worden zichtbaar gemaakt in een drietal landschapselementen die naast elkaar gepositioneerd worden: poelen, terpen en vlakke gebieden. De positionering volgt het ritme van de bebouwing zodat er een samenhangend ensemble ontstaat van landschap en bebouwing met een heldere ritmieek. Het zicht op de bedrijfspanden wordt behouden en er ontstaat maximale diversiteit.

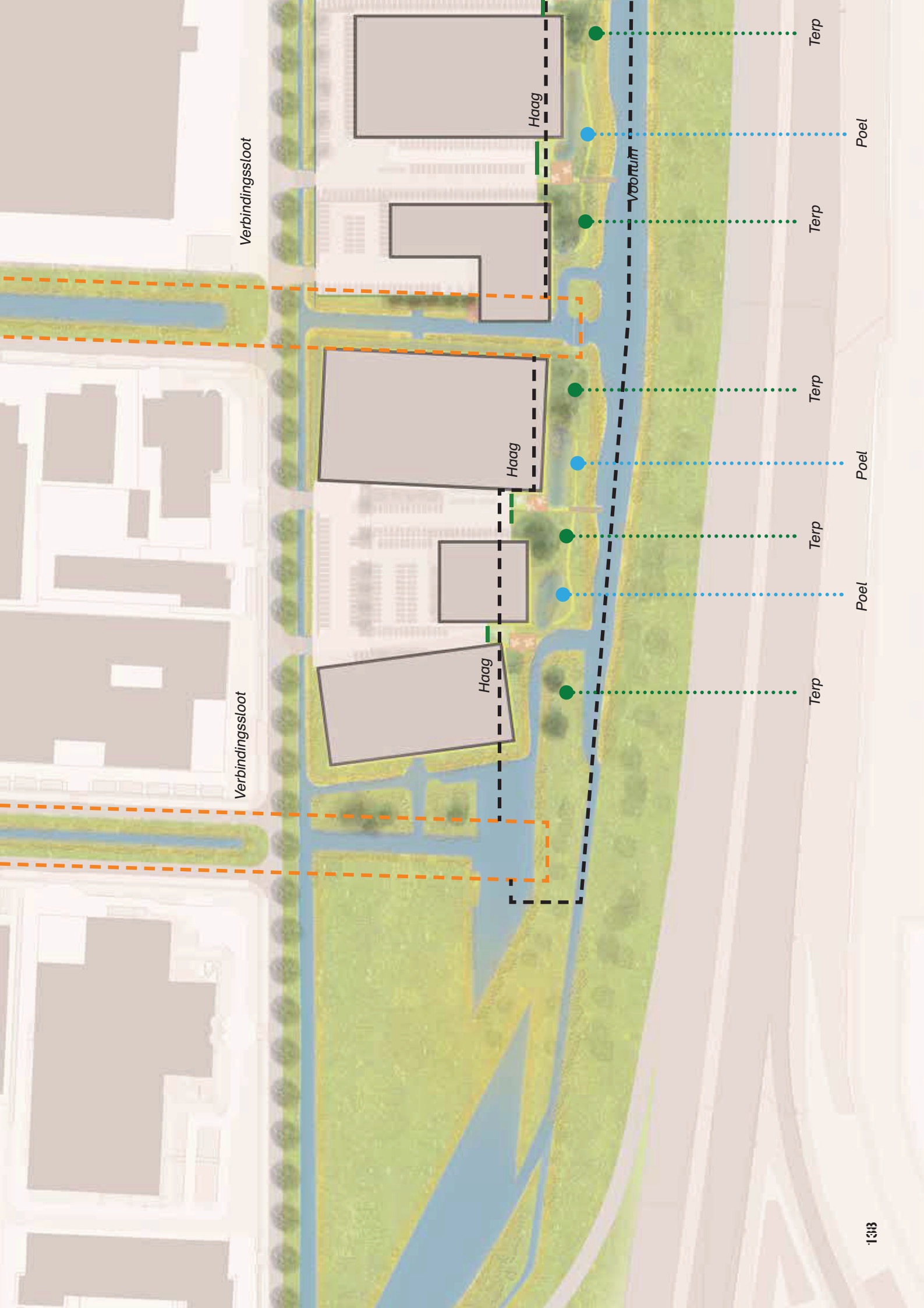
Eenvoudig beheer geeft de zones een vaste plek.

Een herinnering aan het bestaande landschap zijn de aanzetten van oude watergangen die behouden blijven. De glazen gevels maken het landschap ook van binnenuit beleefbaar.

Aan de oostzijde van het plan schermt een houtsingel aangrenzende particuliere kavels af met van nature in het gebied voorkomende plantensoorten, aangevuld met verschillende bloemdragende planten die bijdragen aan een gezonde insectenstand.



Figuur 174. Landschappelijke inrichting Voortuin



Verbindingsloot

Verbindingsloot

Haag

Haag

Haag

Voorruim

Terp

Poel

Terp

Terp

Poel

Terp

Poel

Terp

8.2 Componenten



Voor tuin

- Diverse waterrijke zones met rietoevers, bloemrijke graslanden, ruigten en enkele bomen
- Wandelpaden, vlonders en terrassen voor werknemers



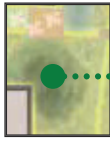
Verbindingsloot

- Zelfde vormgeving als op huidig bedrijventerrein Polanen
- Zichtlijn bedrijventerrein naar veenweidegebied



Houtsingel

- Ruige beplanting Meidoorn, Vlier en Grauwe Wilg enkele opgaande bomen als Els en Es
- Afscherpende functie bedrijventerrein en particuliere gronden



Terp

- Kleine verhogingen met ruige begroeiing en enkele bomen
- Herhalende elementen herkenbaar vanaf de A12



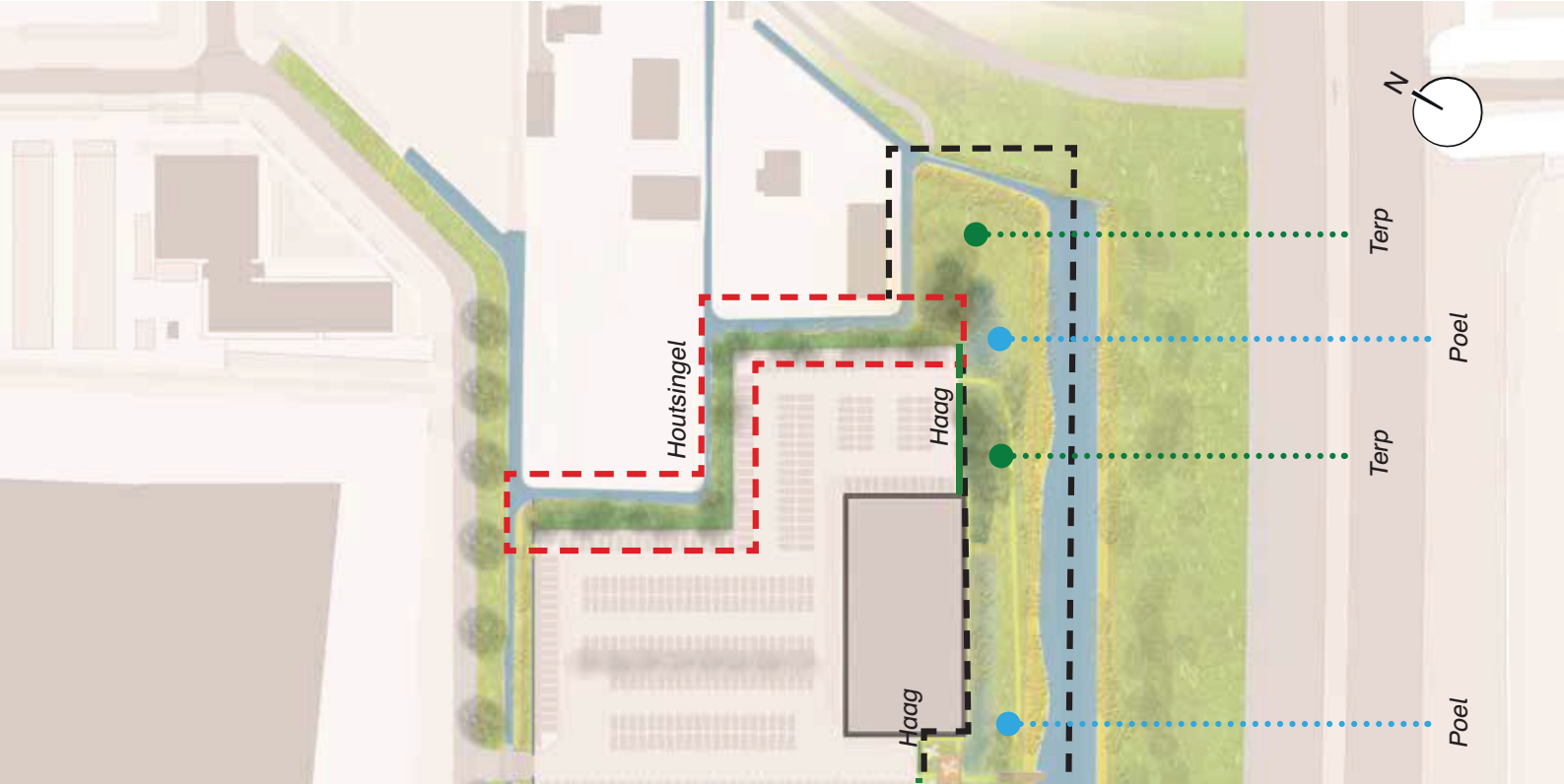
Poel

- Zuivert en infiltrereed regenwater in de bodem
- Voert bij hevige regenval water af naar oppervlaktewater



Haag

- Houdt het parkeren uit het zicht

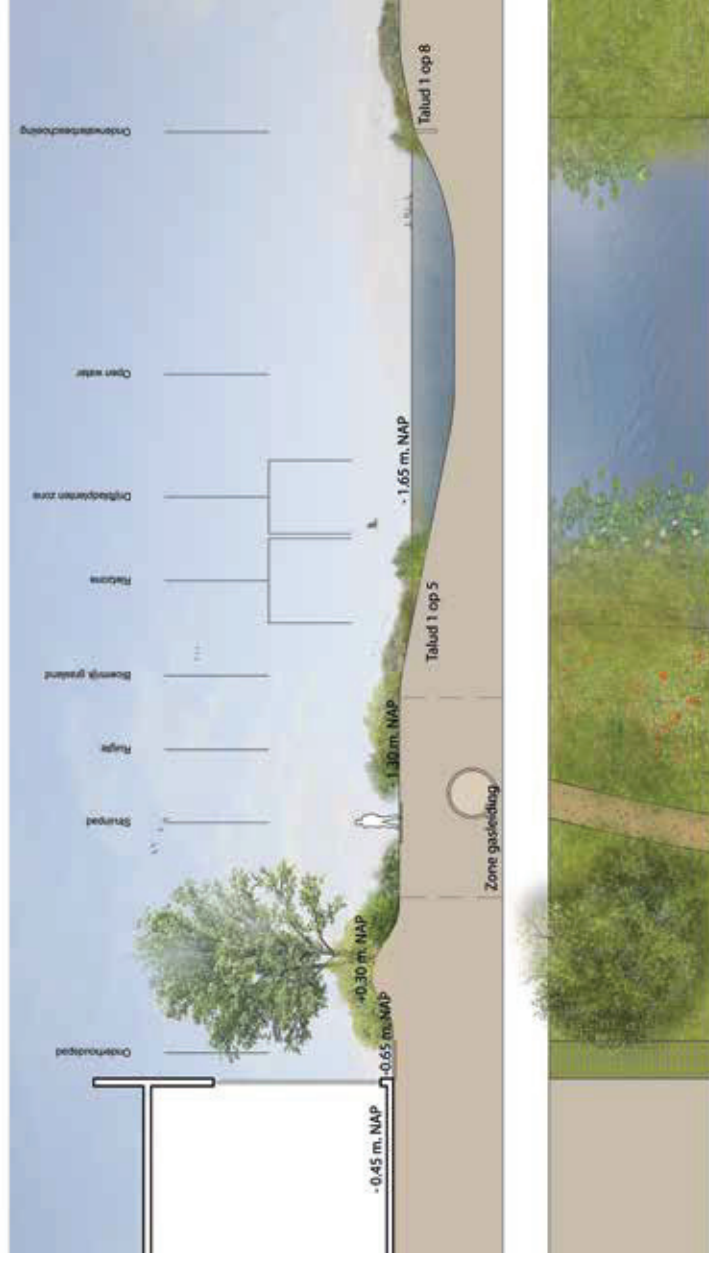


8.3 Ontwerpprincipe

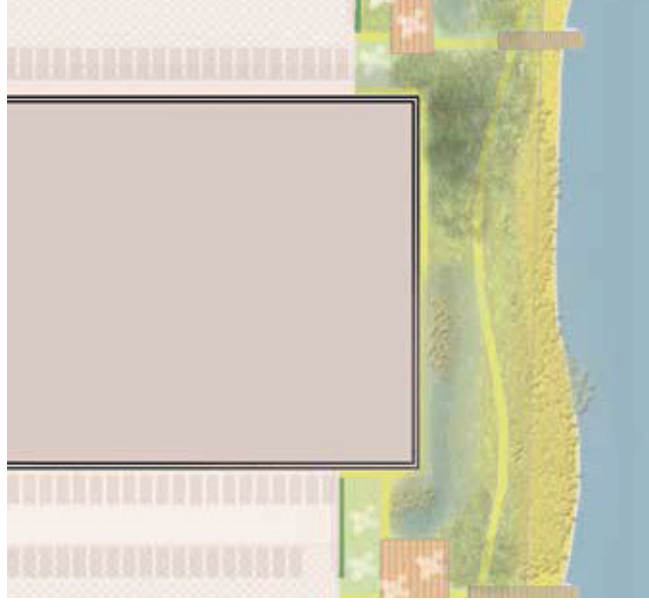
De verschillende zones in het landschapsplan passen binnen het veenweidegebied en worden zichtbaar in de structuur van hoge en lage delen in het landschap. Hogere delen bevatten voornamelijk ruigtevelden, lagere delen bloemrijk grasland en de laagste delen rietvegetatie.

Het visitekaartje voor Woerden wordt bepaald door een zonering die zowel op kleine schaal in het landschap als ook vanaf de snelweg A12 zichtbaar is.

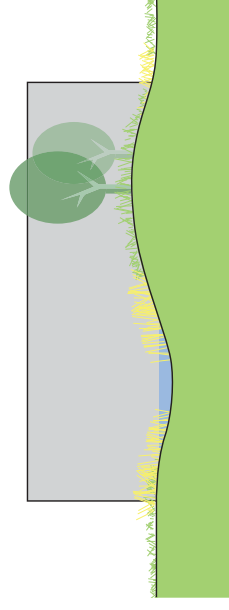
Vanaf de snelweg A12 ziet het landschap er natuurlijk uit met daarin duidelijk de bedrijfspannen verankert in de structuur. Bedrijfspannen staan zowel in de loge als hogere delen van het landschap waardoor per pand deze elementen herkenbaar zijn. Het landschap oogt hiermee natuurlijk maar is toch duidelijk gestructureerd om een eenheid te vormen met de duidelijke structuur van het bedrijventerrein. Zo is het landschap duidelijk opgebouwd uit de drie structurerende elementen: poelen, terpen en vlakke delen met vlonders en steigers.



Figuur 176. Doorsnede Voortuin



Bovenaanzicht gebouw met poel en terp



Voorraanzicht gebouw met poel en terp

Figuur 175. Poelen en terpen zijn gekoppeld aan de ligging van de gebouwen. Voor elk gebouw ligt (gezien vanaf de snelweg A12) links een poel en rechts een terp.

8.4 Elementen

Poelen

De poelen zijn droogvallende verlagingen in het landschap waar gemaaid rietland dominant is. De oevers zijn geleidelijk met een talud van één op drie of flauwer.

De poelen kunnen aanvullend een deel van het regenwater van de terreinen opvangen, en mogelijk dit water eerst enigszins zuiveren door rietvegetatie en de bodem voor het in contact komt met het omringende oppervlaktewater. De poelen kunnen gebruikt worden als buffer voor de infiltratie van regenwater uit het plangebied.

Beplanting: Gemaaid rietland

Soorten in de ecologische oever zijn riet, lisdodde en enkele soorten als moerasvaren, kamvaren, echte koekoeksbloem en echte valeriaan. De vele rietvegetatie verbetert de waterkwaliteit in het gebied voordat het wordt afgevoerd naar de Korte Linschoten. Het vormt een biotoop voor rietvogels en insecten.

Aanleg: Grondverbetering

Bij de aanleg van het gebied moet ook bij de poelen en de terpen de grond deels worden afgegraven en vervangen door steviger materiaal. Met meer zand in de ondergrond blijven de poelen en terpen behouden voor de lange termijn en wordt de capaciteit van de bodem om water vast te houden vergroot.



Figuur 177. Referentiebeeld poelen

Terpen

Kleine hoogteverschillen in het landschap in combinatie met hogere ruige begroeiing houden achterliggende parkeerplaatsen uit het zicht.

Het geleidelijk talud oplopend richting de gebouwen reikt tot maximaal 2 meter boven het maaiveldniveau van de groene voortuin. De terpen mogen niet leiden tot ongewenste druk op de gasleiding.

Beplanting: Ruigteveld

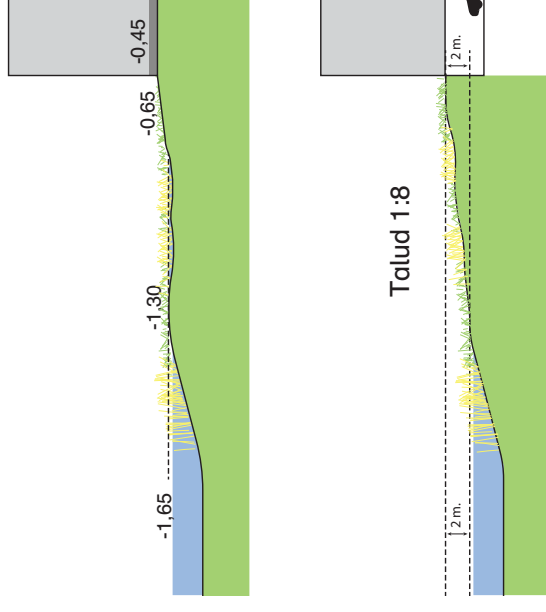
In de ruigte en onder de bomen krijgen soorten als Grauwe wilg, Zwarte bes en Vlier meer de overhand. Slechts enkele bomen, zoals Els (*Alnus glutinosa*) en Es (*Fraxinus excelsior*) mogen groeien tot volwassen grootte.



Referentiebeeld terp met ruigere beplanting



Figuur 180. Geen strakke gemaaide hellingen



Figuur 179. Mogelijkheid oplopend talud



Afwisseling terp met pool



Figuur 178. Referentiebeelden terpen

Vlakke delen

De vlakke delen in het gebied buiten de poelen en terpen bevatten voornamelijk bloemrijk grasland waar door voetpaden lopen en bij de open ruimtes tussen gebouwen terrassen en steigers liggen.

Voetpaden

Bij de bedrijven worden voetpaden aangelegd toegankelijk voor de werknemers. Deze voetpaden liggen op vlonders of zijn uitgevoerd in waterdoorlatende halfverharding. Benodigde onderhoudspaden bij de gevel kunnen ook uitgevoerd worden in halfverharding of in met open tegels versterkt gras.

Terrassen en steigers

Enkele terrassen worden door de voetpaden aan elkaar geregen. Op drie plaatsen is langs de paden de mogelijkheid om via een vlonderpad door de rietkraag heen te lopen en uitgebreid zicht te hebben op het water, het omringende landschap en de snelweg A12.



Referentiebeelden beplanting

Op gras, vlonders of halfverharding mag een

voorziening worden gemaakt in de Voortuin per bedrijf waar werknemers van het bedrijf kunnen lunchen of pauzeren. De vlonders en steigers bevatten eenzelfde materialisatie van voornamelijk hout.

Reclame

Aan de buitenzijde van de bebouwing aan de kant van de snelweg A12 is geen parkeren, opslag of reclame op de grond toegestaan.

Gasleiding

De gasleiding ligt onder het maaiveld voor de gebouwen langs in de 75 meter vrijwaringszone. Het landschapsplan is zo opgebouwd dat er geen bomen of riet groeien binnen korte afstand hiervan. Ook liggen poelen en terpen niet boven de gasleiding.



Referentiebeeld paden Voortuin

Beplanting: Nat schraalland

Op de overgang van rietland naar bloemrijk grasland komt een balans met soorten als onder andere blauwe knoop, brede orchis, kleine valeriaan en klokjesgentiaan. Samen met het vochtig hooiland komt dit type voor op de lagere delen van het gebied.

Beplanting: Vochtig hooiland

Het bloemrijk grasland wordt ingezaaid met een mengsel passend in het veenweidegebied waar een balans zal voorkomen met veel geel bloeiende soorten als ratelaar, geel walstro, scherpe boterbloem en rolklaver. Het vormt een biotoop voor vele soorten vlinders en weidevogels.



Referentiebeeld steiger door rietkraag

Figuur 181. Referentiebeeld vlakke delen

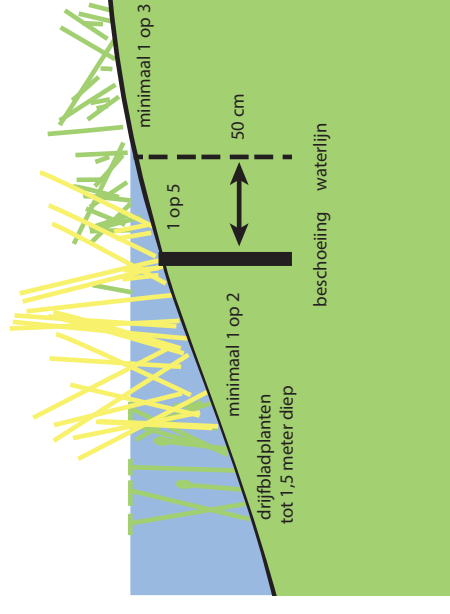
Oevers

De taluds van de watergangen krijgen geleidelijke, natuurvriendelijke oevers. Ontwerp en uitwerking van de watergangen worden afgestemd met Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden". Interne versterking van de oevers is toegestaan, maar de oevers moeten een natuurlijke uitstraling behouden. Een harde oever boven de waterlijn is nergens toegestaan. Een ondergrondse versterving van de slappe venige oever is dan ook gewenst. Dit moet een duurzame oplossing zijn, bij voorkeur bestaand uit natuurlijke materialen.

De beschoeving heeft als voordeel dat het talud onder water steiler kan (minimaal 1 op 2) en het water minder dichtgroeit met waterplanten die dicht onder het wateroppervlak groeien: er blijft meer open water en verlanding vertraagd. Het talud van de waterlijn (1 op 5) schuift door de beschoeving niet af naar beneden.

Verbindingsslotten

Delen van oude watergangen van het veenweidegebied blijven behouden. Deze vormen een visuele verbinding tussen het huidige en nieuwe bedrijventerrein en verankeren het plan in de omgeving. De vormgeving is hetzelfde als op het naastgelegen bedrijventerrein Polanen.



Figuur 184. Opbouw onderwaterbeschoeiing



Figuur 182. Natuurlijke oever en geen harde gemacide oever of beschoeving



Natuurlijke oever

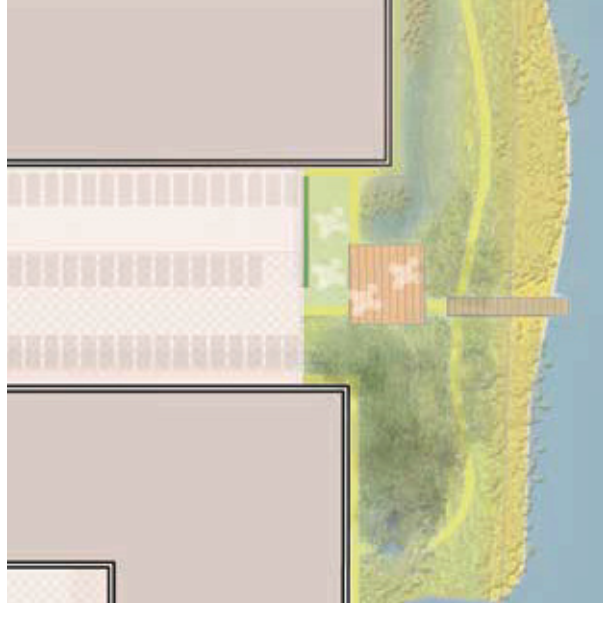
Figuur 183. Plantensoorten oevers

Hagen

Geparkeerde auto's en auto's als handelsvoorraad in de buitenruimte mogen niet zichtbaar zijn vanaf de snelweg A12. Door de plaatsing van de gebouwen en de inrichting van de Voortuin wordt het grootste deel van de auto's al aan het zicht onttrokken. Tussen en langs de gebouwen is er echter nog wel kans dat auto's zichtbaar zijn vanaf de snelweg. Om die reden wordt er op deze plaatsen een 1,5 meter tot 2 meter hoge haag geplaatst.

De haag bestaat uit haagbeuk (*Carpinus betulus*) of laurier (*Prunus laurocerasus* of *Prunus lusitanica* 'Angustifolia') Dit zijn soorten die het goed doen op natte grond. De laurier is groenblijvend en het hele jaar dicht. De haagbeuk heeft een dichte structuur zodat deze ook in de winter effectief de auto's aan het zicht onttrekt.

De haag moet samen met de beplanting op de terp de auto's aan het zicht onttrekken. Dit geldt voor de aanlegfase maar ook op de lange termijn. Wanneer de gebouwen kleiner worden dan in het inrichtingsplan getekend dan wordt de haag langer om het achterliggende terrein uit beeld te houden.



Figuur 186. Inrichtingsplan met locaties hagen



Referentiebeeld laurierhaag (*Prunus lusitanica* 'Angustifolia')

Figuur 185. Referentiebeelden hagen



Referentiebeeld haagbeukhaag winterbeeld
(*Carpinus Betulus*)

Houtsingel

De oostzijde van het plan wordt voor aangrenzende particuliere kavels afgeschermd door een houtsingel met van nature in het gebied voorkomende soorten zoals Els en Es. Door regelmatig afzetten en snoeien van de beplanting wordt de singel erg compact. De houtsingel wordt geplant in kleine groepen (5 - 7 stuks) zodat langzame groeiers niet worden overgroeid. Boomvormers worden geplant in het midden, struiken worden geplant aan de randen. Verschillende bes- en doorndragende struiken maken de houtsingel, die voedsel en bescherming biedt gelieft bij veel vogels en kleine zoogdieren.

Beplanting: Rivier- en beekbegeleidend bos

Bomen die passen in het gebied zijn voornamelijk de Zwarte Els (*Alnus glutinosa*), Es (*Fraxinus excelsior*) en de Schietwilg (*Salix alba*). Zij mogen op slechts enkele plaatsen, voornamelijk op de terpen en in de houtsingel, groeien tot volwassen grootte. Omgeven door de ruige onderbegroeiing vormen ze kleine bosjes. Onderbegroeiing bestaat uit van nature in het gebied passende soorten als Vlier, Sleedoorn en Meidoorn. Dit geeft de houtsingel een verwilderd karakter.



Figuur 187. Referentiebeelden houtsingel

8.5 Maaiveldhoogten

Maaiveldhoogten in het gebied zijn voorgesteld gebaseerd op advies van het Hoogheemraadschap. Vanwege de grondwaterstand, adviseert het Hoogheemraadschap een drooglegging te realiseren van minimaal 1 meter en er rekening mee te houden dat het grondwaterpeil in het midden van de eilanden hoger kan zijn dan aan de randen (ontwateringsdiepte). Het Hoogheemraadschap adviseert om het vloerpeil van de bedrijven minimaal 20 cm boven het maaiveld aan te brengen.

Het waterpeil in het gebied is -1,65 m. Het maaiveld van de terreinen is -0,65 m. en het vloerpeil van de bebouwing gelijk aan of hoger dan -0,45 m. Het maaiveld boven de zone voor de gasleiding blijft ongewijzigd: hier blijft de maaiveldhoogte -1,30 m.

De terpen en poelen in het gebied liggen tot een halve meter onder het niveau van de maaiveldhoogte bij de gasleiding of maximaal een meter daarboven.

Taluds aan de watergang aan de Middellandse Zee zijn 1:1,5 conform de standaarden van het Waterschap. Aan de overige oevers is er ook de mogelijkheid om flauwere taluds te maken variërend van 1:3 tot 1:5 of zelfs 1:8 plaatselijk om een hogere natuurwaarde te realiseren.



Figuur 188. Advieshoogten maaiveld

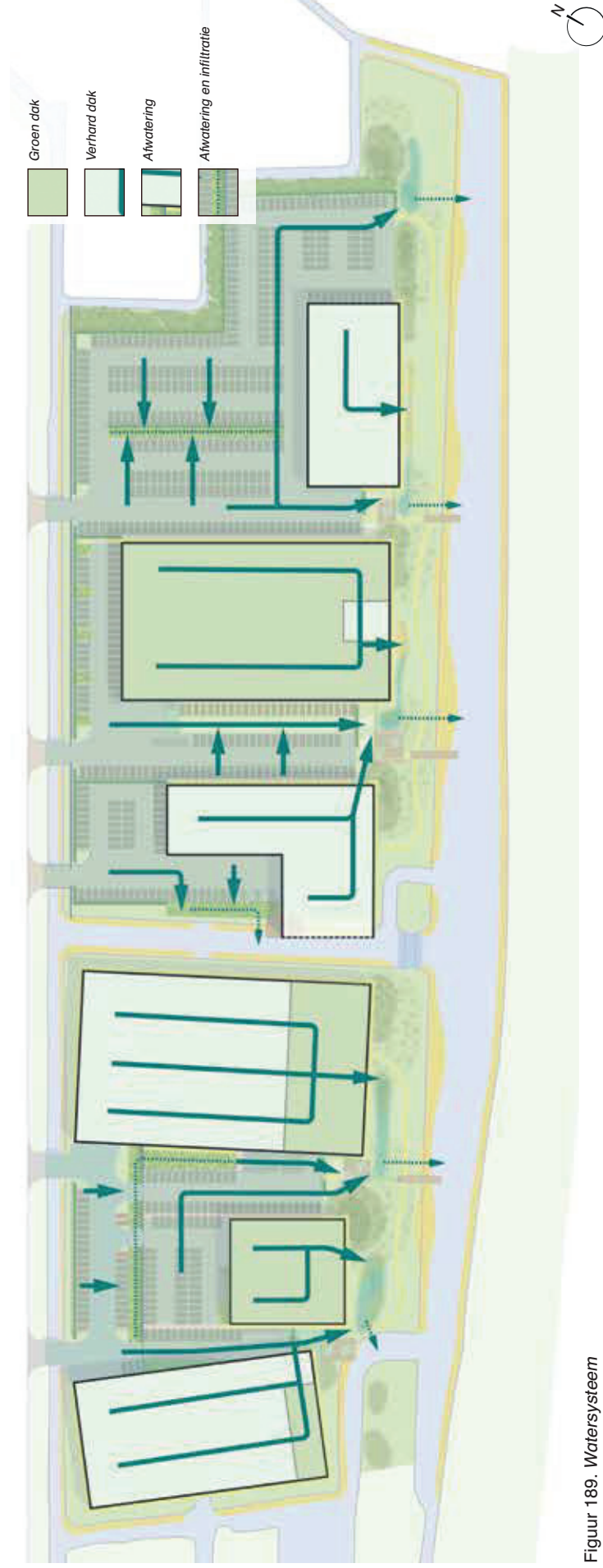
8.6 Watersysteem

De waterbalans gaat uit van een maximaal verhard oppervlak van 39.950 m², met aanvullend berging in groene daken, wadi's en ondergrond.

Het water zal op elk perceel via groenstructuren naar het oppervlaktewater worden geleid. Schoon water van daken, parkeerplaatsen en voetgangersgebieden kan worden afgewaterd op het oppervlaktewater. De poelen in de Voortuin kunnen ook gebruikt worden voor tijdelijke berging.



Figuur 190. Referenties zuiverende afwatering parkeerplaats



Figuur 189. Watersysteem

8.7 Beplanting

Beplanting in de brede zone vanaf de snelweg A12 bouwt zich op vanuit het water naar rietland, bloemrijk grasland, ruigte en enkele bomen. Omdat de snelweg A12 hoger ligt dan de omgeving, kijkt de automobilist over de beplanting naar de eilanden. Na verloop van tijd ontstaat er enige ruigte van meer opgaande beplanting en enkele bomen in de daarvoor aangewezen zones.

De Voortuin omvat het natuurtype rivier- en moeraslandschap bestaande uit water, gemaaid rietland, nat schraalland, vochtig hooiland, ruigteveld en rivier- en beekbegeleidend bos.

Het gemaaid rietland is te vinden in de (droogvallende) poelen, het nat schaadland en vochtig hooiland op de vlakke delen en het ruigteveld op de hoger gelegen delen. Beplantingstype rivier- en beekbegeleidend bos past bij de houtwal aan de oostzijde.



Figuur 191. Referentiebeeld beplanting bloemrijk grasland en oeverbeplanting

Referentiebeeld 1: Groene Jonker, Zevenhoven

Een referentiegebied voor het beeld is de Groene Jonker in Zevenhoven. Dit is een aantrekkelijk gebied dicht bij de projectlocatie met het juiste beeld en beplanting. De Groene Jonker bestaat uit een groot aantal weidegebieden en enkele plassen die onder meer door extensief beheer en een aangepast waterpeil zijn omgevormd tot een bijzonder waardevol natuurgebied.



Referentiebeeld 2: Groene zoom Golfbaan de Kroonprins Vianen

Een tweede referentiebeeld voor de Voortuin van Woerden is de Groene Zoom aan Golfbaan de Kroonprins in Vianen. Deze golfbaan ligt aan de A27 vlakbij de aansluiting met de A2. Tussen de golfbaan en de snelweg ligt een groene zoom van ongeveer 75 meter breed. Deze groene zoom heeft hetzelfde beeld en inrichting als gewenst in de Voortuin van Woerden.



Figuur 192. Referentiebeelden Voortuin

8.8 Aanplant en beheer

Beheerplan

De eigenaren van de bedrijven zullen samen een consortium of vereniging van eigenaren oprichten dat zorg zal dragen voor beheer en onderhoud van de Voortuin. Beheer zal uitgevoerd worden aan de hand van een beheerplan.

Het beheer en onderhoud moet voldoen aan de criteria van Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat. Beide partijen hebben een belang bij een goede afwatering van het gebied. De gemeente Woerden is deels eigenaar van enkele watergangen. Afstemming met de gemeente over beheer en onderhoud is daarom ook gewenst.

Advies beheer Voortuin

Per landschapselement bestaat er een specifiek beheer. De ecologische oever en rietlanden worden elke 2 jaar gemaaid in de winter. Hierbij wordt ieder jaar de helft van de oevers gemaaid om in de andere helft flora en fauna rijkdom te behouden. Ook de plantengroei onder het wateroppervlak moet tenminste eens in de 4 jaar worden geschoond om verlanding van het gebied te voorkomen.

Het bloemrijk grasland wordt tweemaal per jaar gemaaid, bij voorkeur met sinusbeheer, waarbij een deel van de vegetatie blijft staan en het maaisel wordt afgevoerd om verrijking van de bodem (en dus verandering van de soorten) te voorkomen. De ruigte wordt elke twee jaar gemaaid zodat deze

niet over gaat in bosvegetatie maar bestaat uit een struiklaag. Enkele Wilgen en Elzen mogen groeien tot volwassenheid en behoeven nauwlijks beheer. Het onderhoud van de houtsingel bestaat uit afzetten, vellen en snoeien van bomen en struiken waarbij het afval wordt afgevoerd. Na tien jaar is het eerste onderhoud noodzakelijk waarna iedere 5 jaar een deel van de beplanting wordt afgezet met behoud van zoveel mogelijk dichtheid van de singel.

Advies beheer binnentuin

Het beheer van vaste planten hoeft niet intensief te zijn en kan zich veelal beperken tot blad verwijderen, terugknippen, gewasresten verwijderen en een maal per jaar in het voorjaar inboeten.



Figuur 193. Referentiebeelden maaibeheer Voortuin



irbo



inbo

de voortuin van woerden

Stedenbouwkundig Ontwerp
Beeldkwaliteitsplan &
Inrichtingsplan
januari 2020 - v2