

od205

een ander perspectief



Let op: na vaststelling van dit document zijn er nog aanpassingen geweest door de aankoop van kavel B0. Hierdoor loopt ook de Beneluxlaan anders.

COLOFON

OPGESTELD DOOR

od205

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

contactpersoon:	Ralf Hottenträger
mail:	mail@od205.nl
projectnummer:	090-SP-06
versie:	definitief
datum:	06 november 2018

IN OPDRACHT VAN EN IN SAMENWERKING MET

Gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

tel 14 0348
www.woerden.nl



foto voorkant: Lakerveld fotodesign, Woerden

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING | 05

CONCEPT | 06

BASISKAART | 09

STRUCTUREN | 10

PROFIELEN | 15

BOUWVELDEN | 24

PROEFVERKAVELING | 29



INLEIDING

Wie Woerden per trein nadert vanuit het oosten, ziet langs het spoor een nog kale vlakte: Snellerpoort.

Dit terrein, het sluitstuk van de wijk Snel en Polanen, vormt een belangrijke schakel tussen verschillende gebieden. Niet alleen verbindt het de wijk Snel en Polanen met het historische stadscentrum, ook is het een brug tussen het stedelijk gebied en het landelijke Groene Hart.

Snellerpoort heeft alles in zich om een blikvanger van de stad te worden en verdient het dan ook om met zorg te worden ontwikkeld.

De gemeente Woerden heeft vastgesteld dat Snellerpoort een levendig stadsdeel moet worden met een mix van functies, waar naast wonen ook ruimte is voor ontmoeting en verblijf. Het plan is zodanig opgezet dat de openbare ruimte is vastgelegd en de bouwvelden in de loop der jaren ingevuld kunnen worden.

Gemeente Woerden

CONCEPT

Het ontwikkelen van gebied Snellerpoort is een belangrijke stap in de stadsontwikkeling van Woerden. Dat komt door de plancapaciteit van het gebied maar meer nog door de strategische ligging van Snellerpoort.

Het gebied ligt er nu nog verlaten bij. Het lijkt 'buitengebied' maar ligt toch midden in de stad. Verschillende voorzieningen zijn snel bereikbaar: het station en de binnenstad, het winkelcentrum en de locaties van het Minkema-college, de snelweg en Middelland. Het is de laatste, ontbrekende schakel in de ontwikkeling van de zuidflank van Woerden. Door Snellerpoort te ontwikkelen kan een kwalitatief goede verbinding tussen Snel & Polanen en het station tot stand komen. Zowel op ruimtelijk vlak als ook op verkeerskundig gebied, vooral het langzaam verkeer kan hiervan profiteren. Vanzelfsprekend worden al eerder gerealiseerde gebouwen hierin opgenomen; zoals het kantoorgebouw van Roche en het kerkgebouw Het Baken.

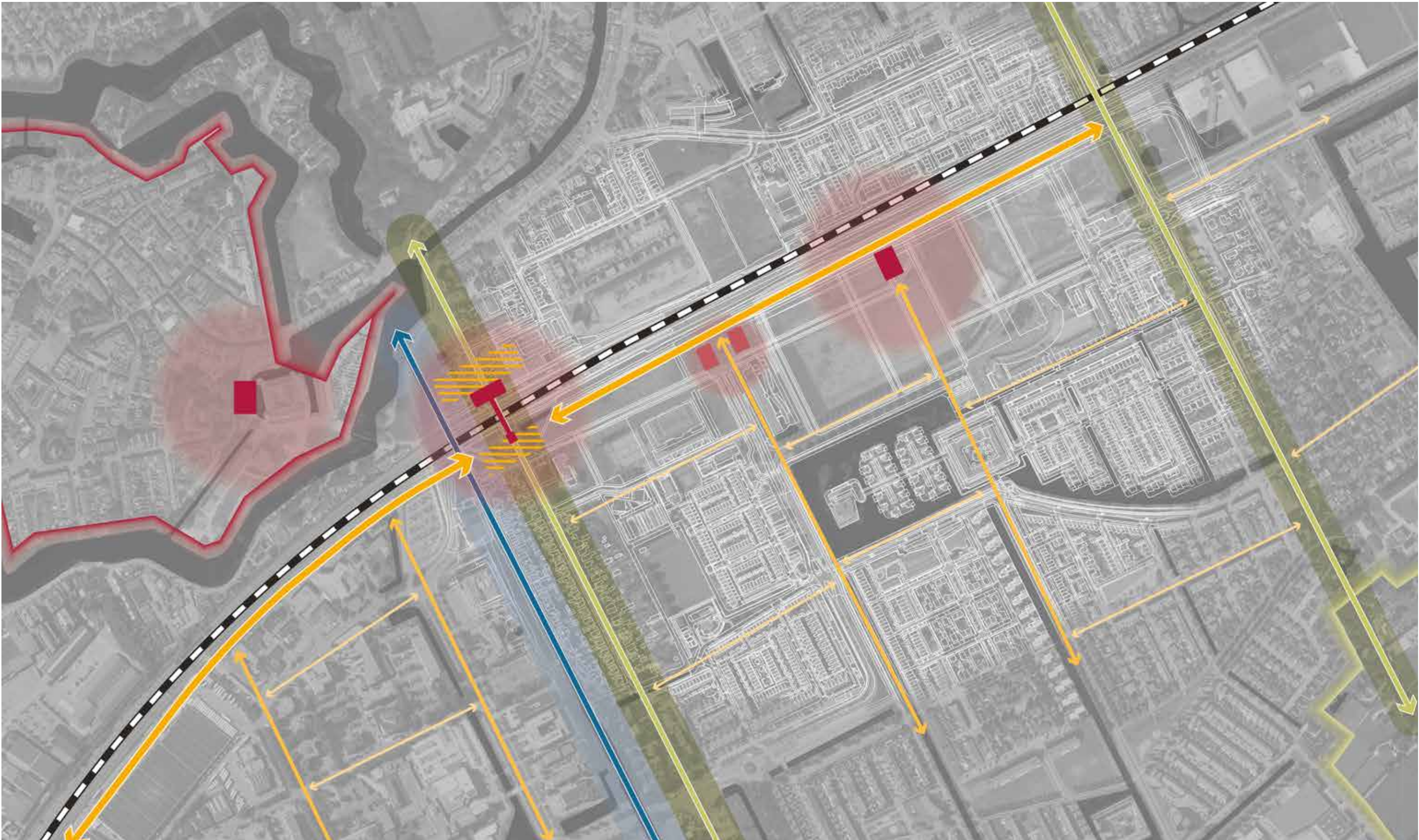
Ruimtelijke aanknopingspunten voor het ontwerp zijn in de voormalige polderstructuur te vinden en in de historische lijnen Van der Valk Boumanlaan en Cattenbroekerdijk. Verkeerskundig gezien is de omlegging van de huidige Steinhagenseweg naar een ligging pal langs het spoor een belangrijk uitgangs- en verbeterpunt voor de stad. Met de nieuwe ligging kan een veilige leefomgeving worden gecreëerd omdat er een aaneengesloten gebied ontstaat dat niet door een verkeersweg doorsneden wordt; Snel & Polanen en Snellerpoort. Ook wordt alle geluidsoverlast door verkeer van trein en auto gecombineerd en ontstaat er een rustiger woongebied. De weg langs het spoor opent bovendien de mogelijkheid om Snellerpoort een vanzelfsprekende oriëntatie naar het spoor toe te geven. Deze ambitie, opgeteld bij de actuele ontwikkeling in het gebied Middelland levert een nieuw inzicht op: vanuit het hart van Woerden gezien kan hier "De voorkant van de overkant" ontstaan.

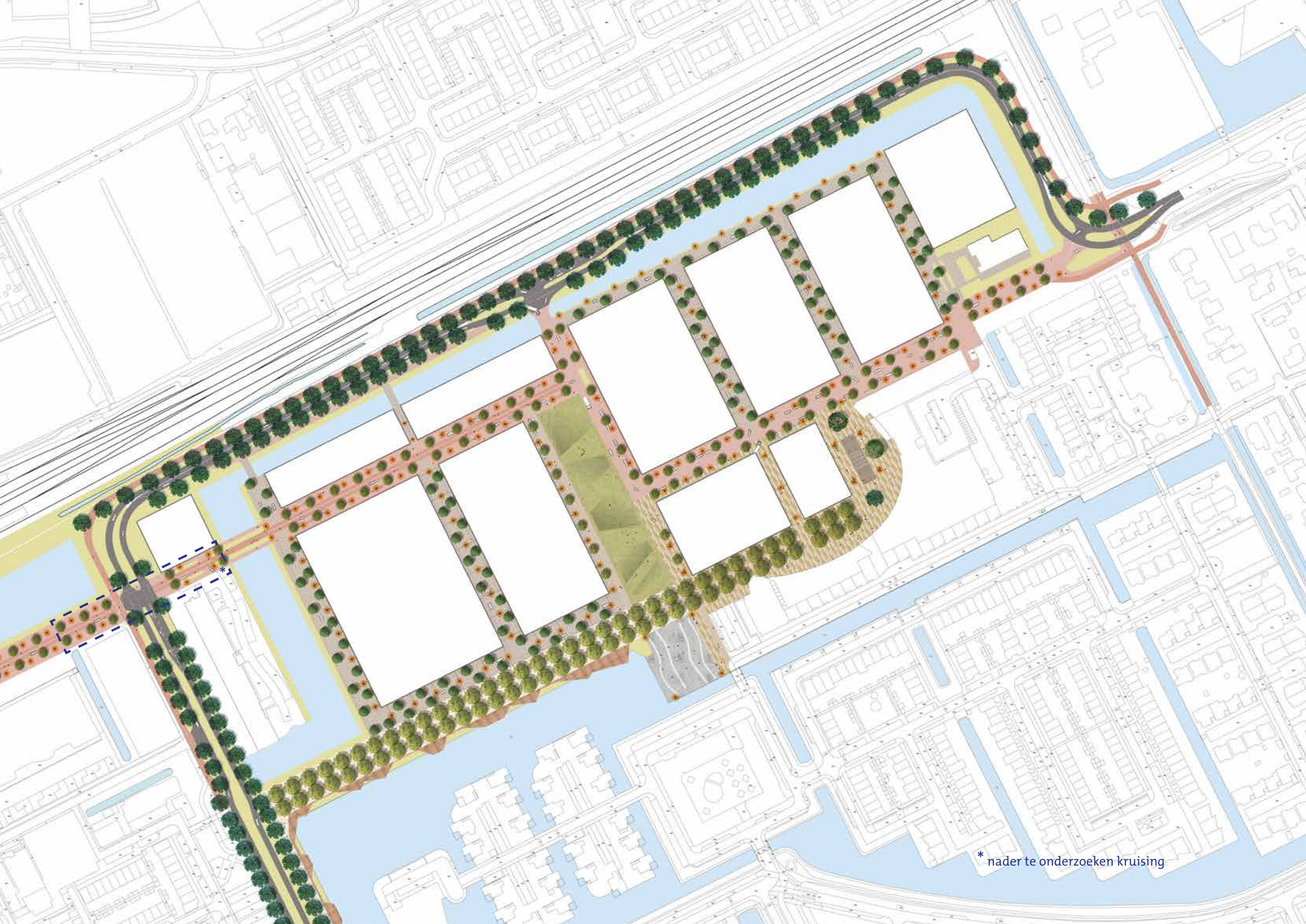
Een schakel dus ook op stedelijk niveau. Het spoor wordt in deze visie niet langer genegeerd maar ondanks de nodige milieutechnische uitdagingen gezien als een centrale ruimte waaromheen geleefd wordt.

Zoomen wij op het plangebied zelf in dan wordt het concept gekenmerkt door de wens een levendig en aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te ontwikkelen. Een leefomgeving die qua woonmilieu aanvullend is op het wonen in de wijk Snel & Polanen en recht doet aan de ligging vlakbij het station en het centrum.

**Bij elkaar betekent de ontwikkeling
van Snellerpoort dan ook méér
dan bouwen in de stad.**

Het is bouwen áán Woerden.





* nader te onderzoeken kruising

BASISKAART

Dit ambitiedocument zet op een opvallend ontwikkeltraject in.

De strategie is om allereerst een kwalitatief goede openbare ruimte te ontwikkelen. Dit is een stap die door de gemeente wordt gezet en die feitelijk de plattegrond van de wijk bepaalt. In het vervolgtraject worden (markt-) partijen uitgenodigd de ontstane bouwvelden fasegewijs te ontwikkelen.

Deze strategie breekt met de gangbare manier van werken in nieuwbouwgebieden. Hierin wordt meestal een plan ver uitgewerkt om grip te krijgen op het uiteindelijke resultaat. De strategie borduurt daarentegen sterk op historische principes van de stadsontwikkeling voort: met het uitzetten van het openbaar domein en (nog te ontwikkelen) spelregels voor het bouwen werkt de gemeente aan een helder kader voor de realisatie van Snellerpoort. Een kader waarin enerzijds de gemeentelijke ambities en de gewenste kwaliteit worden geborgd en anderzijds ruimte wordt geboden aan andere (markt-)partijen. Deze worden in staat gesteld om fasegewijs aan de realisatie van de bouwvelden te werken. Zo ontstaat een goede balans tussen sturing en flexibiliteit.

De Basiskaart

geeft de plattegrond van de wijk weer. Vanuit sectorale beleidsvelden zoals verkeer, waterhuishouding, programma, grondwaarde, beheer en civiele techniek is input geleverd voor een overtuigend integraal ontwerp. Op de volgende pagina's worden de hoofdaspecten uiteengezet om vervolgens af te sluiten met een proefverkaveling.

In steekwoorden samengevat:

strategie

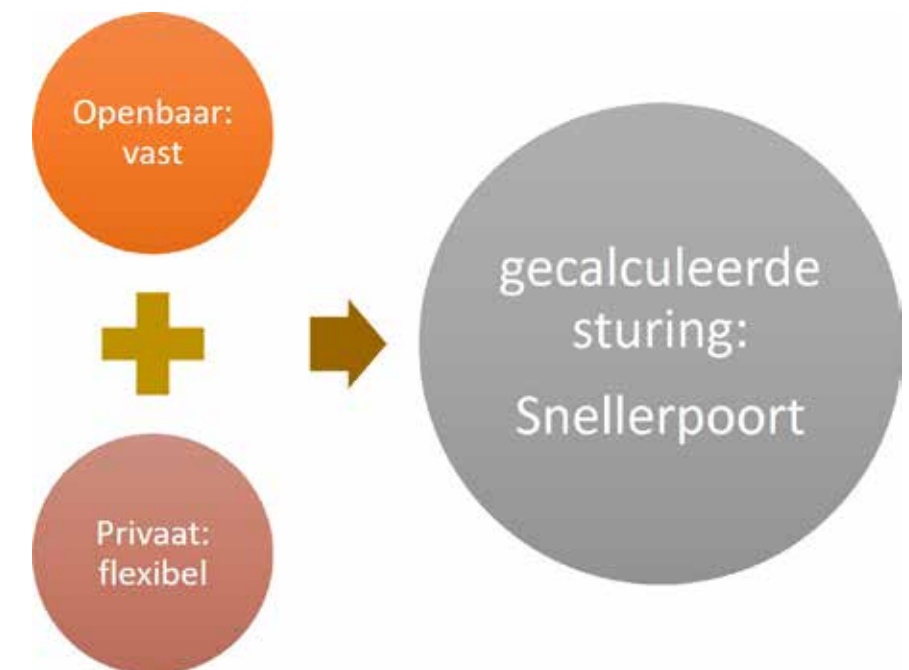
- goede balans tussen kwaliteitsborging en flexibiliteit
- de gemeente gaat over de openbare ruimte
- nu wordt de structuur van de openbare ruimte vastgelegd plus een range van bouwhoogten
- ruimte voor marktpartijen om binnen bepaalde marges woningbouw programma te bepalen
- stapsgewijze ontwikkeling mogelijk, zowel met grote als met kleine realisatoren; ook binnen de velden zelf

ontwerp op wijkniveau

- gemengde buurt; zowel qua woningbouw (bijvoorbeeld in programma, functies, hoogten) als ook qua functies (bijvoorbeeld wonen, ondernemen, recreëren, winkelen)
- balans tussen verkeer en verblijf is uitgangspunt
- verkeer: mengen waar het kan, scheiden waar het moet
- straten met ruimte voor bomen en meubilair
- grote bomen voor uitstraling en verminderen hittestress
- winkelcentrum komt centraal te liggen tussen Snel & Polanen en Snellerpoort
- ruimtelijk-functionele drager van de wijk is een eenvoudige gridstructuur
- overgang naar bestaand Snel & Polanen: via autovrije reeks van ruimten (promenade langs het water, centrumplein, sportplein, buurtpark)
- verbinding op omliggende fietsnetwerk en verbeterde fietsverbinding richting station

ontwerp op stedelijk niveau

- een puzzelstuk dat verbindend werkt
- verlengde Beneluxlaan opgenomen in stedelijke ruimte; de (nieuwe) laan langs het spoor
- gebouwen oriënteren op de laan langs het spoor en zorgen voor een uitnodigende, representatieve uitstraling
- aanleidingen over en weer in relatie tot station en Middelland



STRUCTUREN

VERKEER |

| 11

GROEN |

| 12

SPELEN - ONTMOETEN |

| 13

WATER |

| 14



Stadsstraat met brede stoepen



Verblijfskwaliteit winkelplein



Fietsstraat: voorrang voor fietsers



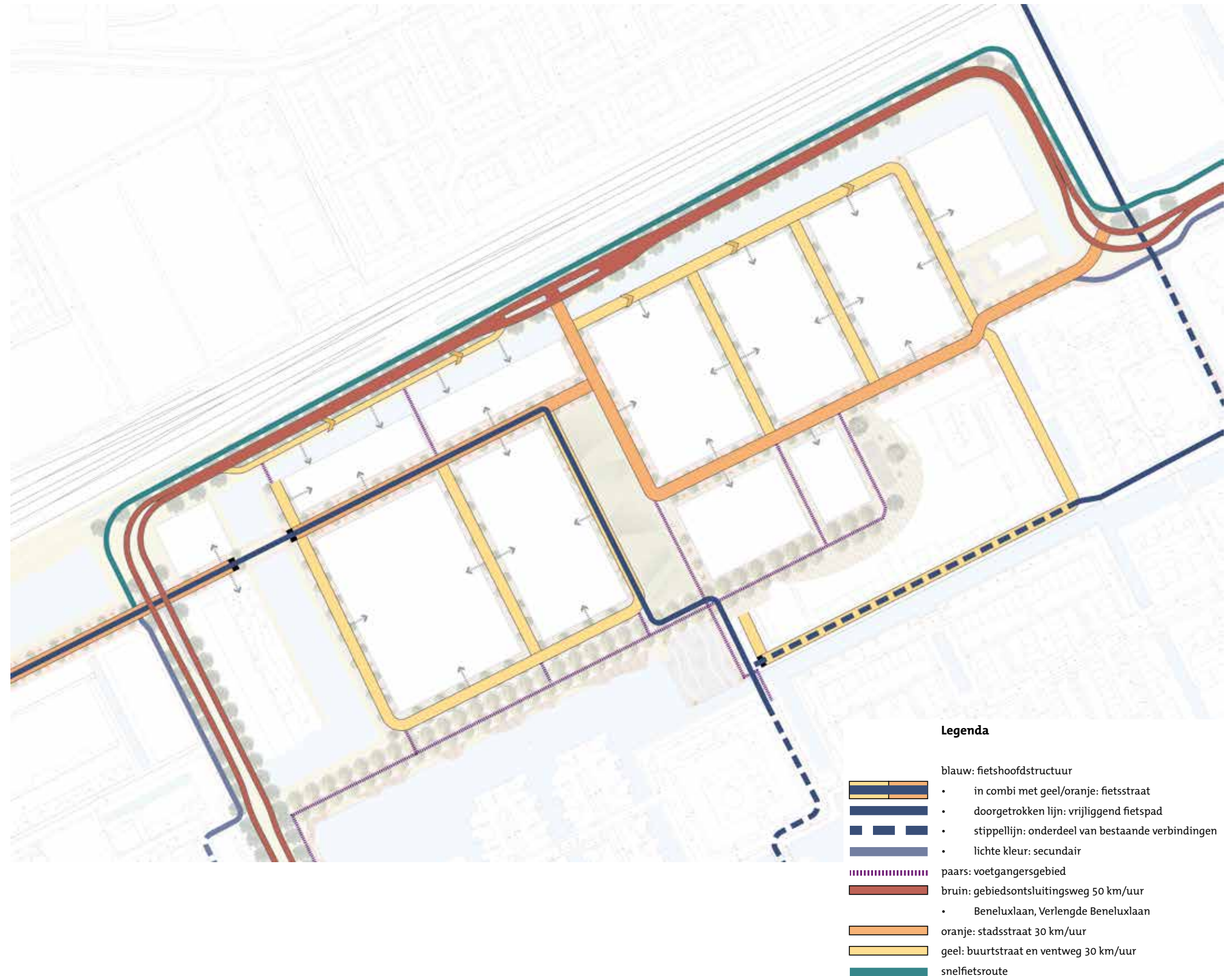
Laan en voorkanten langs het spoor

Verkeer

Het verkeer wordt als integraal onderdeel van de leefomgeving gezien. Centraal staat de ambitie binnen Snellerpoort een omgeving te creëren die voor voetgangers en fietsers als zeer prettig en veilig wordt ervaren. Het autoverkeer krijgt een vanzelfsprekende plek zonder dat de buurt zou domineren.

Verkeer wordt gescheiden waar het moet, en gecombineerd waar het kan. Langs het spoor wordt een snelfietspad aangelegd alsmede de Verlengde Beneluxlaan ter vervanging van de huidige Steinhagenseweg. Binnen de buurt zorgt een doorlopende gridstructuur voor een helder beeld. Het gehele gebied krijgt een uniform wegbeeld en wordt ingericht als 30km/uur gebied. De straatruimten zijn onder te verdelen in bredere 'stadstraten' en smallere 'buurtstraten'. Het profiel verschilt met name in de ruimte die binnen het profiel is toebedeeld aan voetgangers. De klassiek opgebouwde profielen hebben een rijloper waarvan fietsen en auto's gebruik maken. Daar waar grote fietsstromen verwacht worden zijn de profielen hierop aangepast door de introductie van de fietsstraat.

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt de buurt op twee punten vanaf de Verlengde Beneluxlaan ontsloten: centraal in het verlengde van het buurtpark en aan de oostzijde ter hoogte van de Cattenbroekerdijk. Het westelijke kruispunt aan de noordzijde van het Roche-gebouw is voor fietsers van groot belang omdat hier de primaire verbinding ligt tussen Snellerpoort enerzijds en het station respectievelijk het centrum anderzijds. Autoverkeer kan vanaf de Beneluxlaan afslaan in de richting van het Roche-gebouw; na dit punt verandert de weg tot een langzaamverkeer verbinding.



Groen

De beplanting in Snellerpoort is in twee standaard situaties onder te verdelen; enerzijds zijn er boomaanplantingen in straatruimten, anderzijds is er een reeks autovrije ruimten met een inrichting die onderling van elkaar verschilt.

De bomen zullen uit een assortiment van inheemse soorten worden geselecteerd. In vorm en grootte zal deze keuze de hiërarchie van de gridstructuur ondersteunen. Hoe belangrijker de ruimte, hoe groter de bomen zullen zijn.

In de bredere straten staan de bomen in een klassieke laanbeplanting recht tegenover elkaar. In de smallere straten staan de bomen in een driehoeksverband. Op die manier krijgen de bomen ook hier voldoende groeiruimte; belangrijk om hitte eilanden te voorkomen. Langs de verlengde Beneluxlaan staan bomen van de eerste orde. Zij vormen een laan langs het spoor; een belangrijke nieuwe straatruimte voor de stad.

De bijzondere ruimten zijn de promenade, het winkelplein en het buurtpark. Het buurtpark ligt midden in Snellerpoort. Deze ruimte wordt door bebouwing en door straatbomen aan vier kanten helder ingekaderd. Het centraal gelegen grasveld dient als ontspannings- en speelruimte. In het vervolgtraject wordt onderzocht of het realiseren van een waterberging of een combinatie van spelen met waterberging, zoals op meer plekken in het land is gedaan, zinvol is.

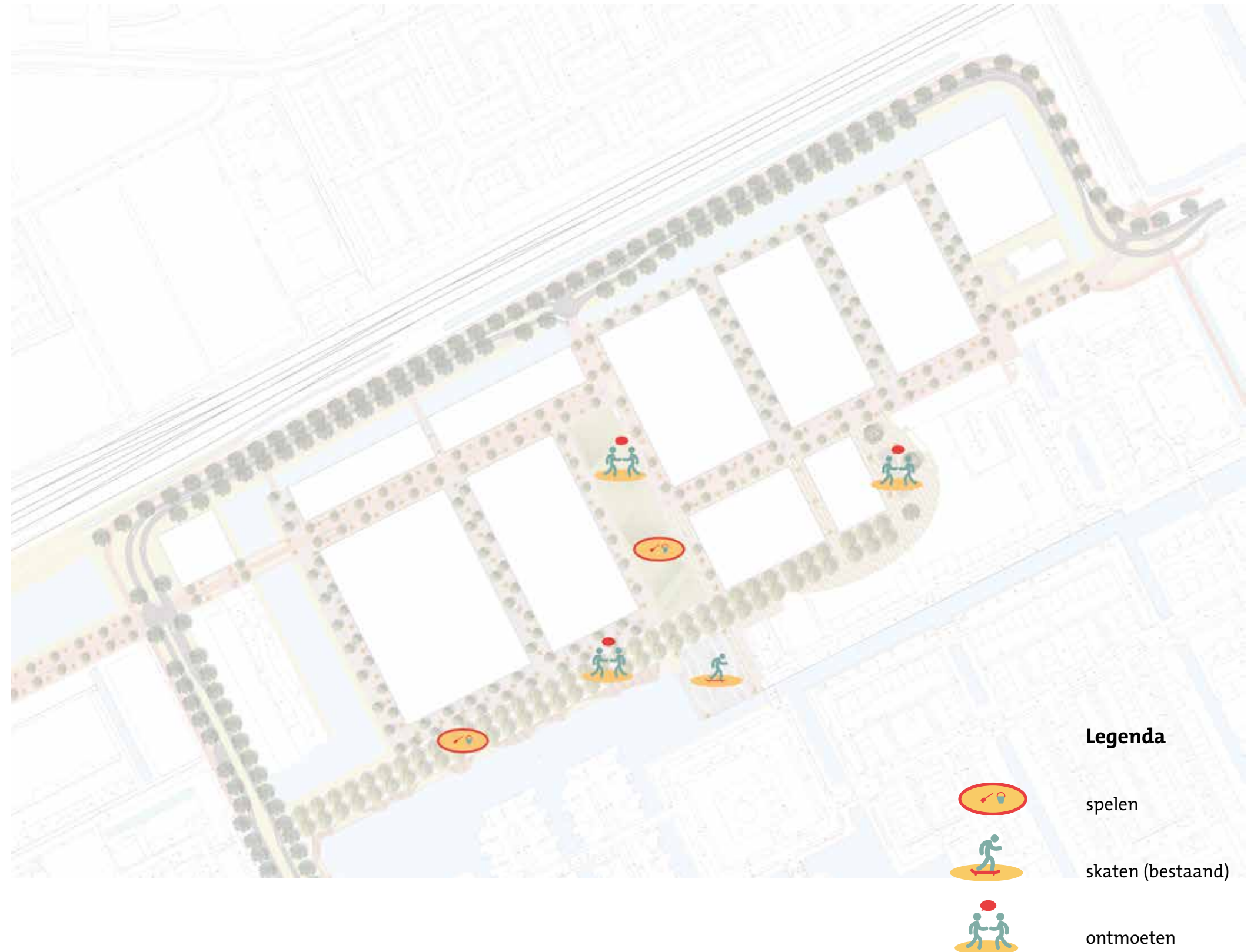
De promenade bestaat uit een halfverhard maai-veld, een laanbeplanting en een flauw aflopend talud. Vlonders dichtbij het water zorgen voor verblijfsplekken met een bijzonder karakter. De promenade gaat over in het nieuwe winkelplein. Hier is de bestrating in materiaal en kleur afwijkend van de rest van de buurt. Zo wordt, samen met een fontein en zit-eilanden een uitnodigende sfeer gecreëerd.



Spelen - Ontmoeten

Het buurtpark en de promenade zijn ideale plekken voor grotere speelvelden. Sommige worden voorzien van sport- of speeltoestellen, andere blijven leeg en bieden vooral ruimte voor spontane activiteiten. Speelplekken voor jongere kinderen worden in de directe woonomgeving aangelegd. De ligging en het karakter van elke plek wordt in het vervolg bepaald.

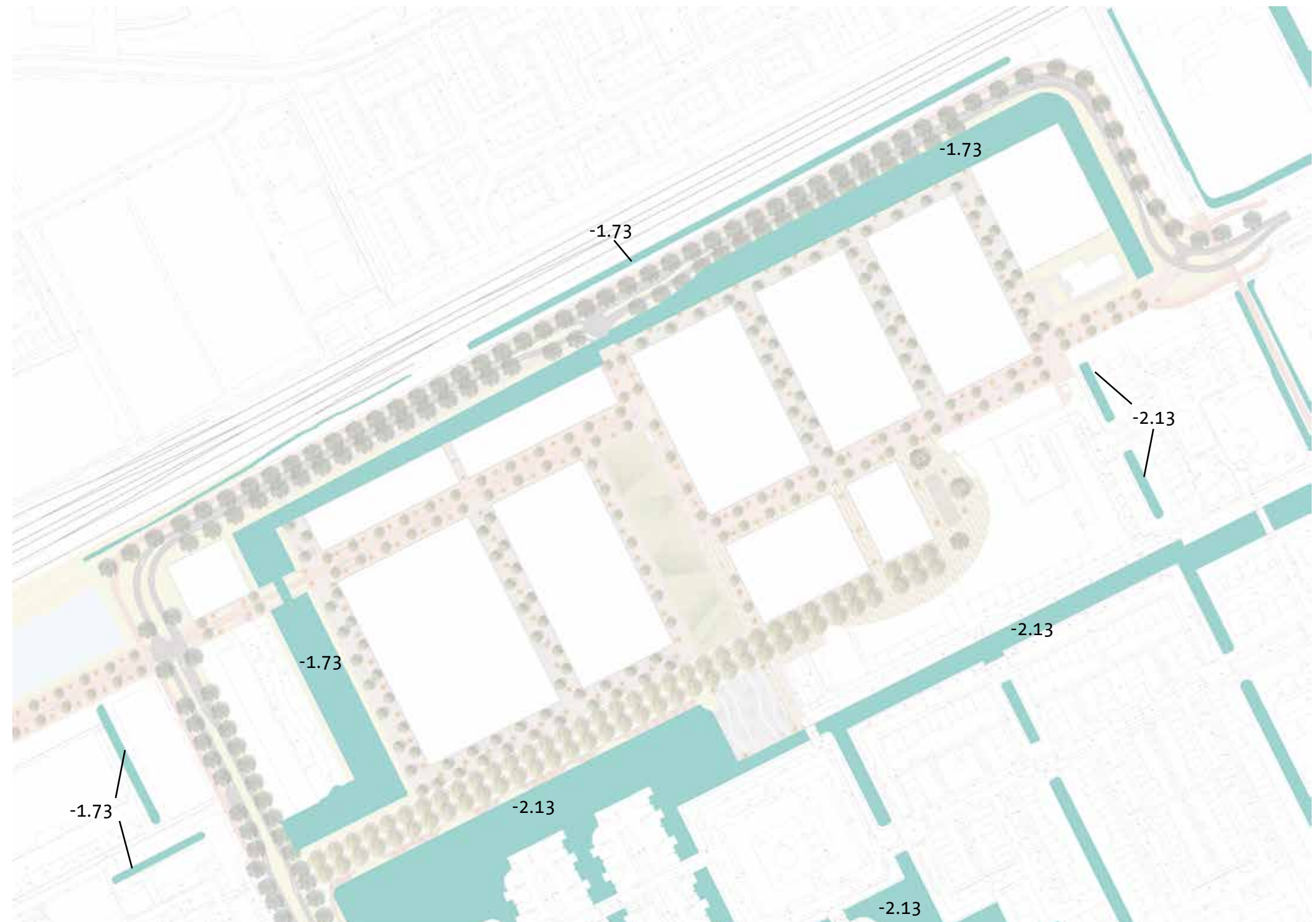
De openbare ruimte fungeert ook als ontmoetingsplek voor alle bewoners. Zo zijn in de stadstraten de stoepen breed uitgevoerd, vormen de promenade en het buurtpark aaneengesloten ruimten voor verblijf en biedt het winkelplein door zijn maatvoering en materialisatie aanleiding om te verpozen.



Water

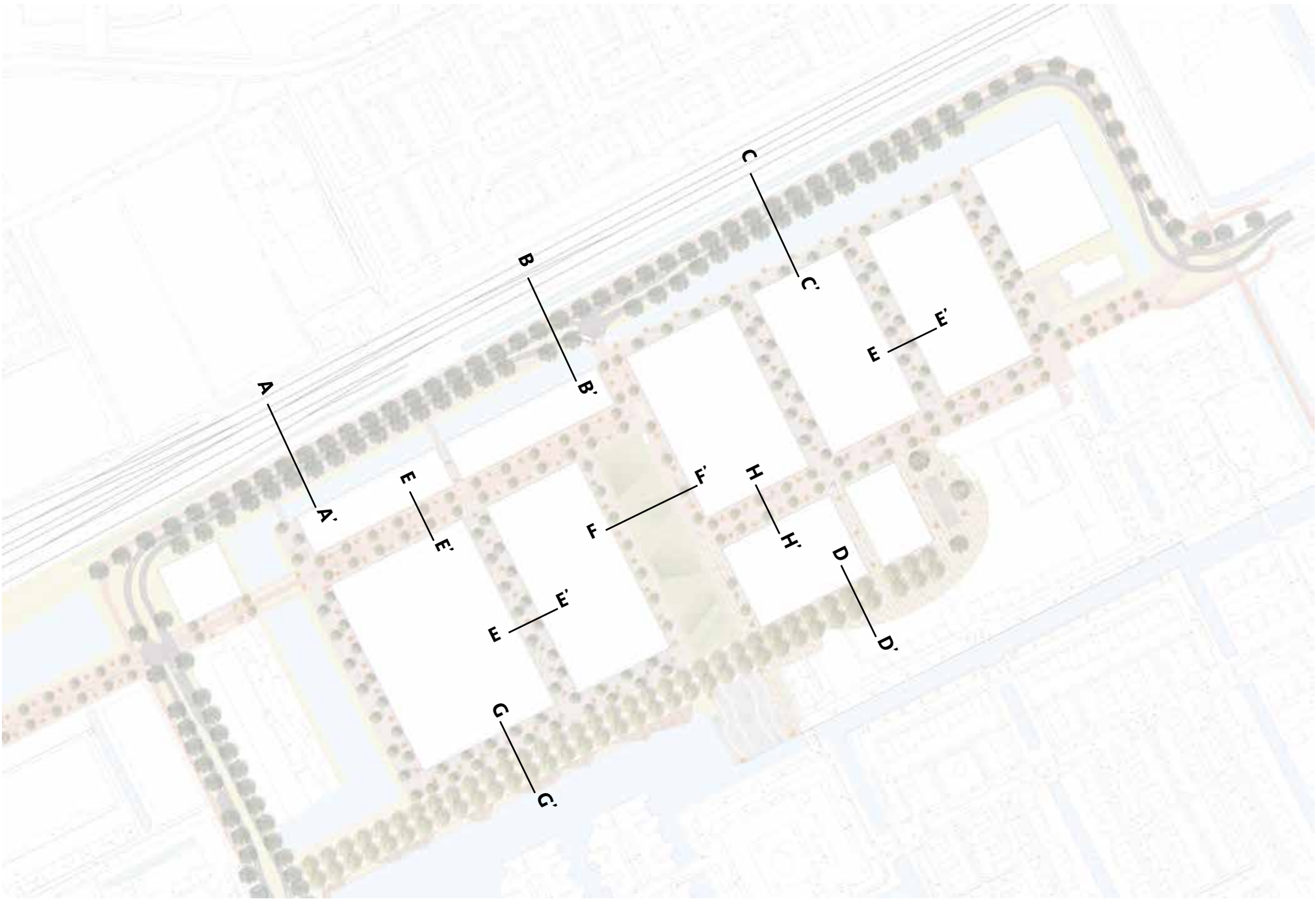
Aan de noordzijde van de buurt wordt over de gehele breedte van Snellerpoort een waterpartij aangelegd. Deze buigt aan de uiteinden, ter hoogte van de Cattenbroekerdijk en het Roche kantoorgebouw, naar het zuiden om en sluit aan het bestaande watersysteem aan. Deze opzet is door zijn eenvoud en de gekozen maatvoering robuust en efficiënt.

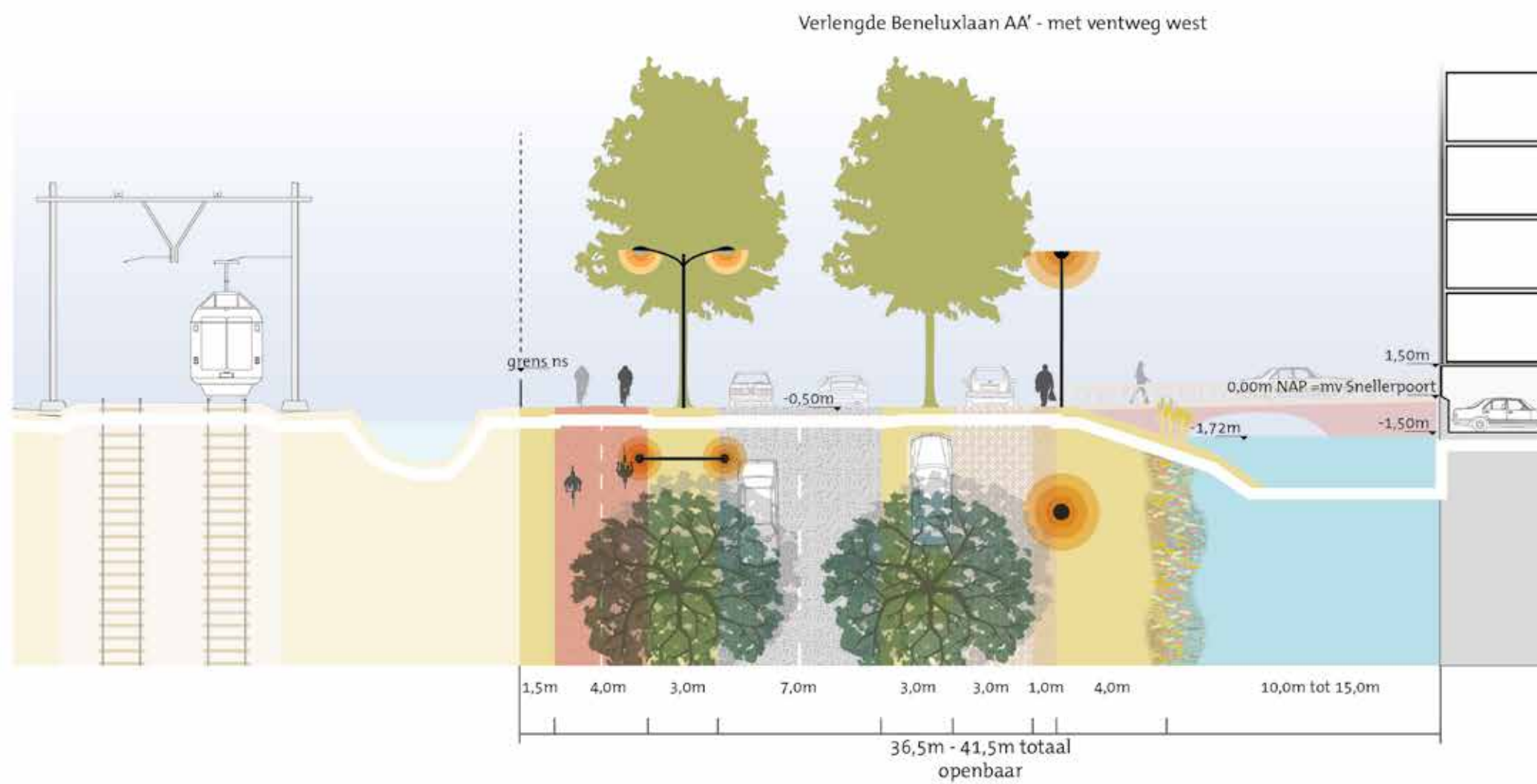
Waterpeil	t.o.v. NAP
Inlaat Rijn	-0.47
Snel&Polanen (hoog peil)	-1.67/-1.73
Snellerpoort gelijk aan Snel&Polanen	-1.67/-1.73
Plas ten zuiden van Roche (Snel & Polanen laag peil)	-2.10

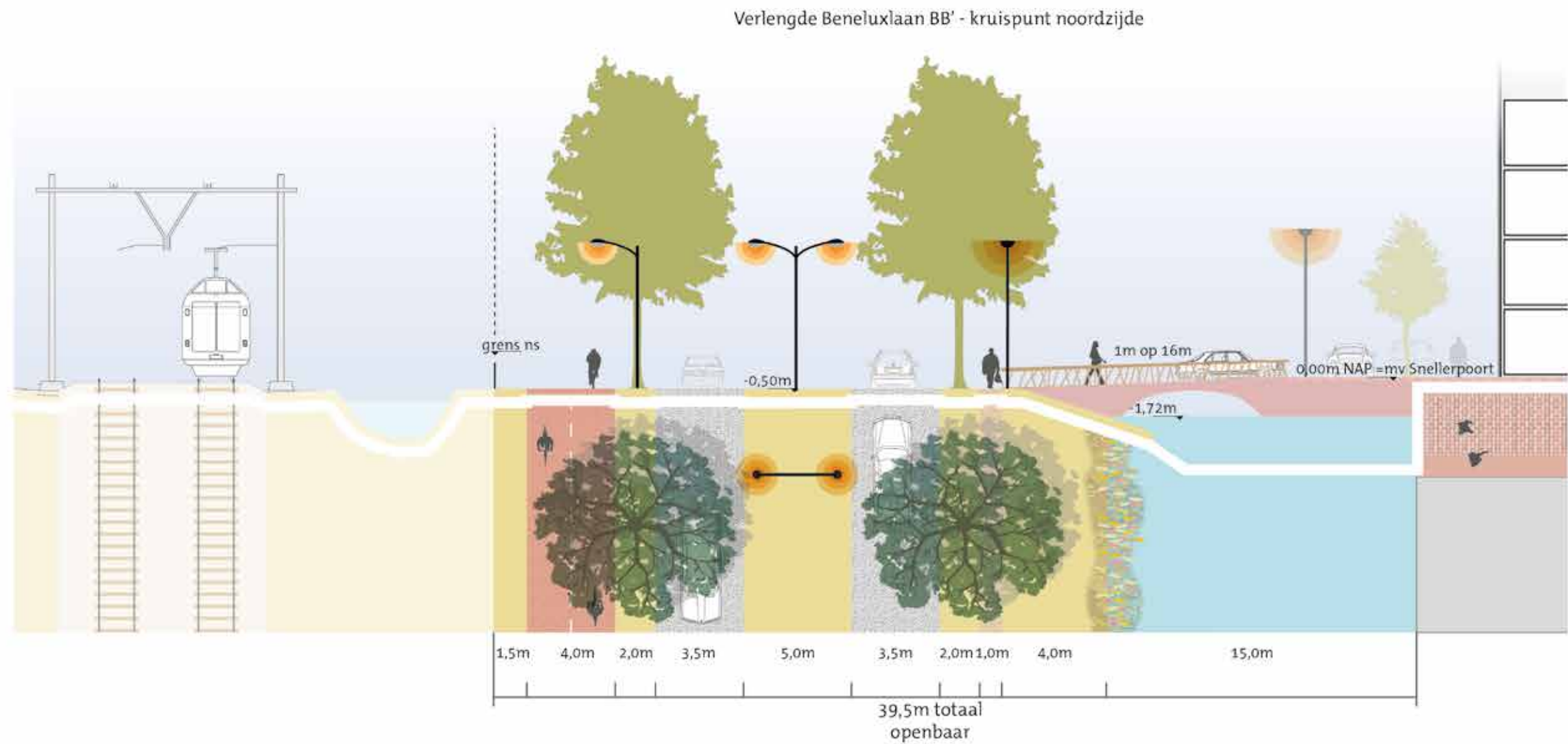


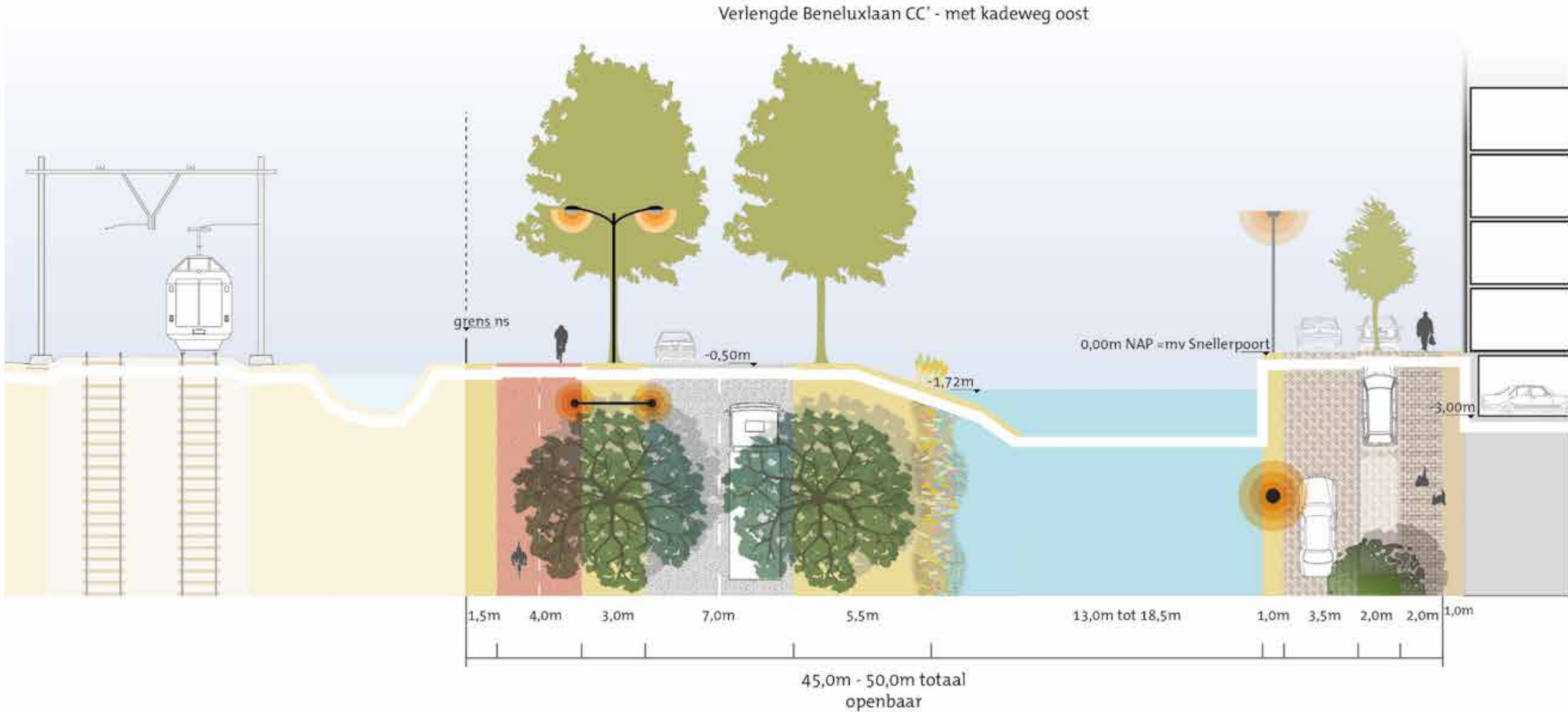
Profielen

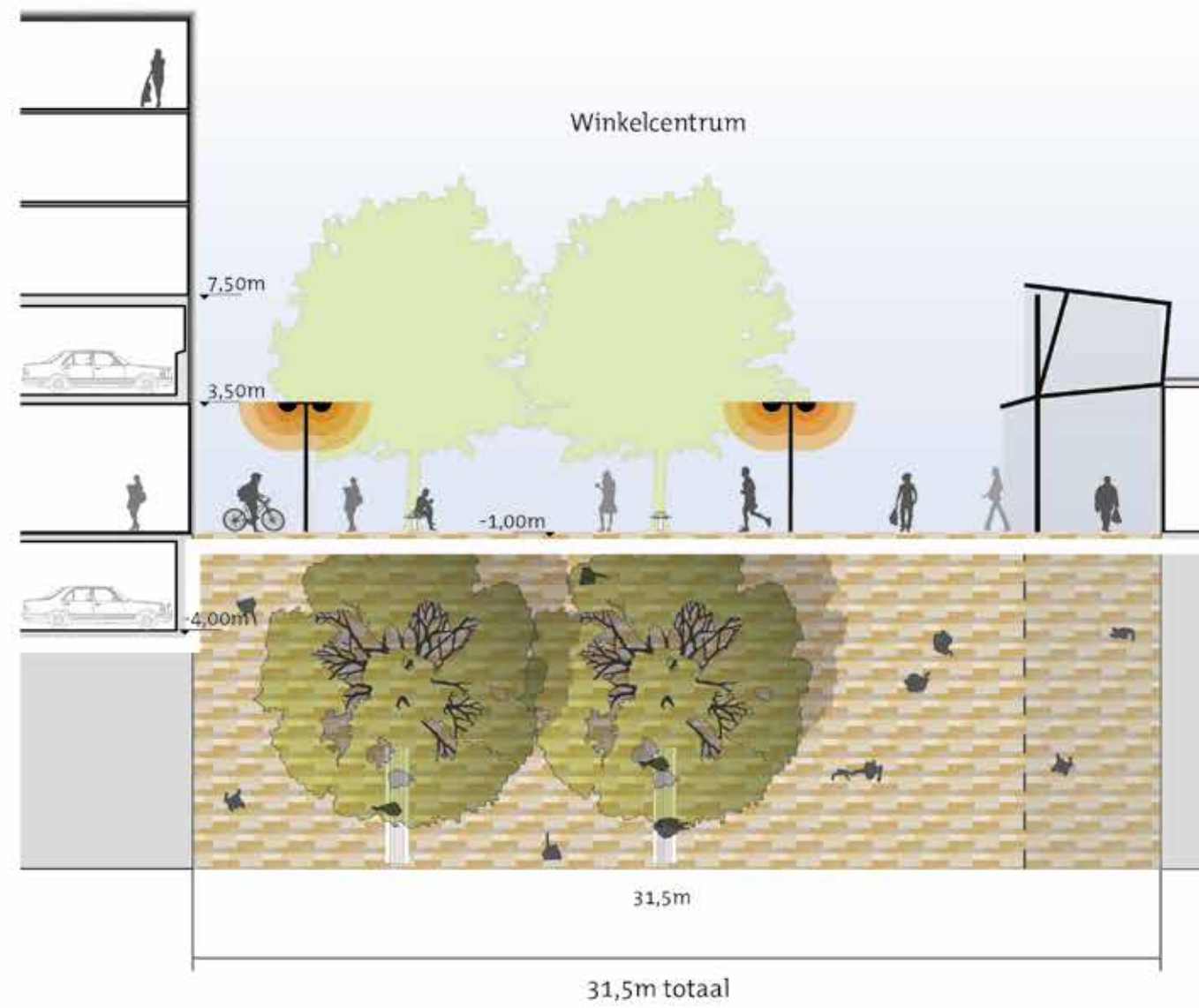
VERLENGDE BENELUXLAAN A-A'	16
VERLENGDE BENELUXLAAN B-B'	17
VERLENGDE BENELUXLAAN C-C'	18
WINKELCENTRUM D-D'	19
STADSTRAAT/BUURTSTRAAT E-E'	20
BUURTPARK F-F'	21
PROMENADE G-G'	22
WINKELCENTRUM H-H'	23





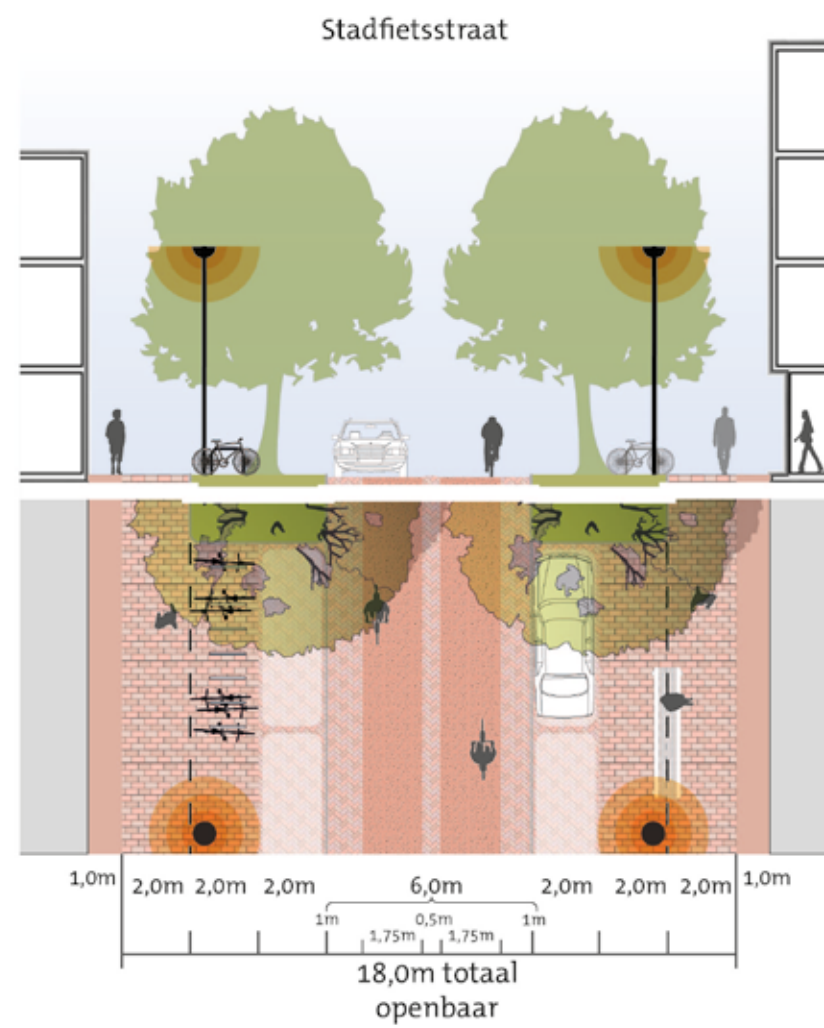
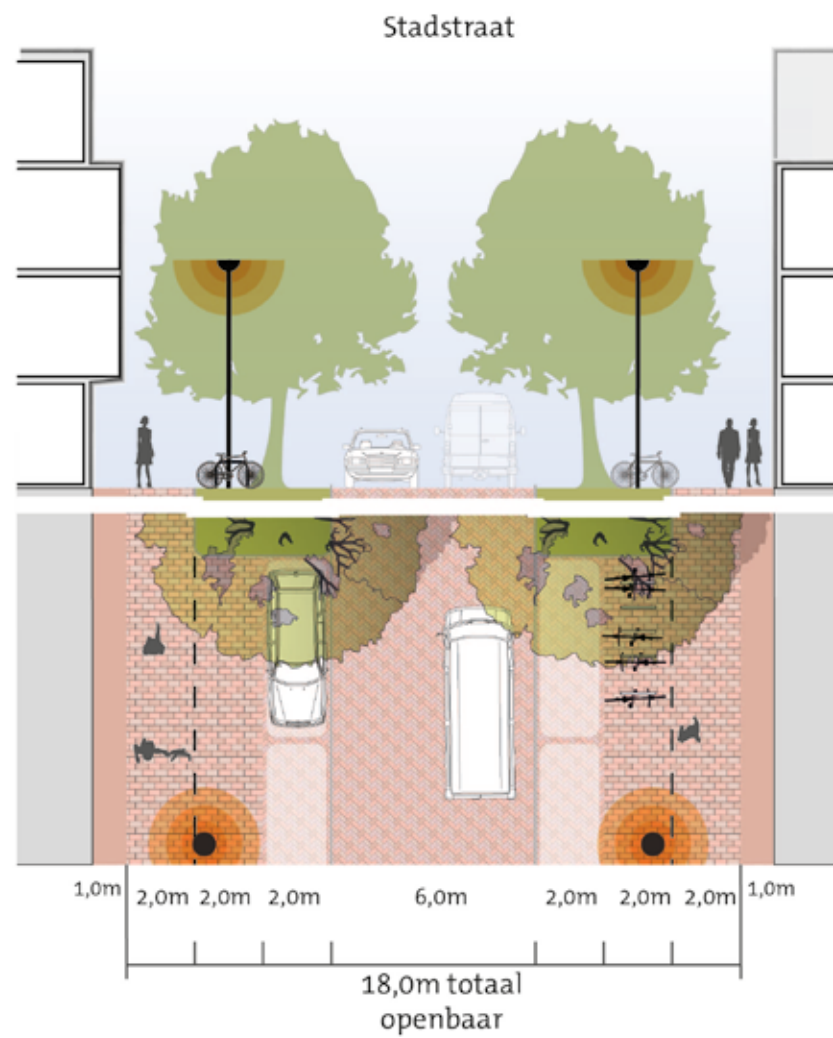


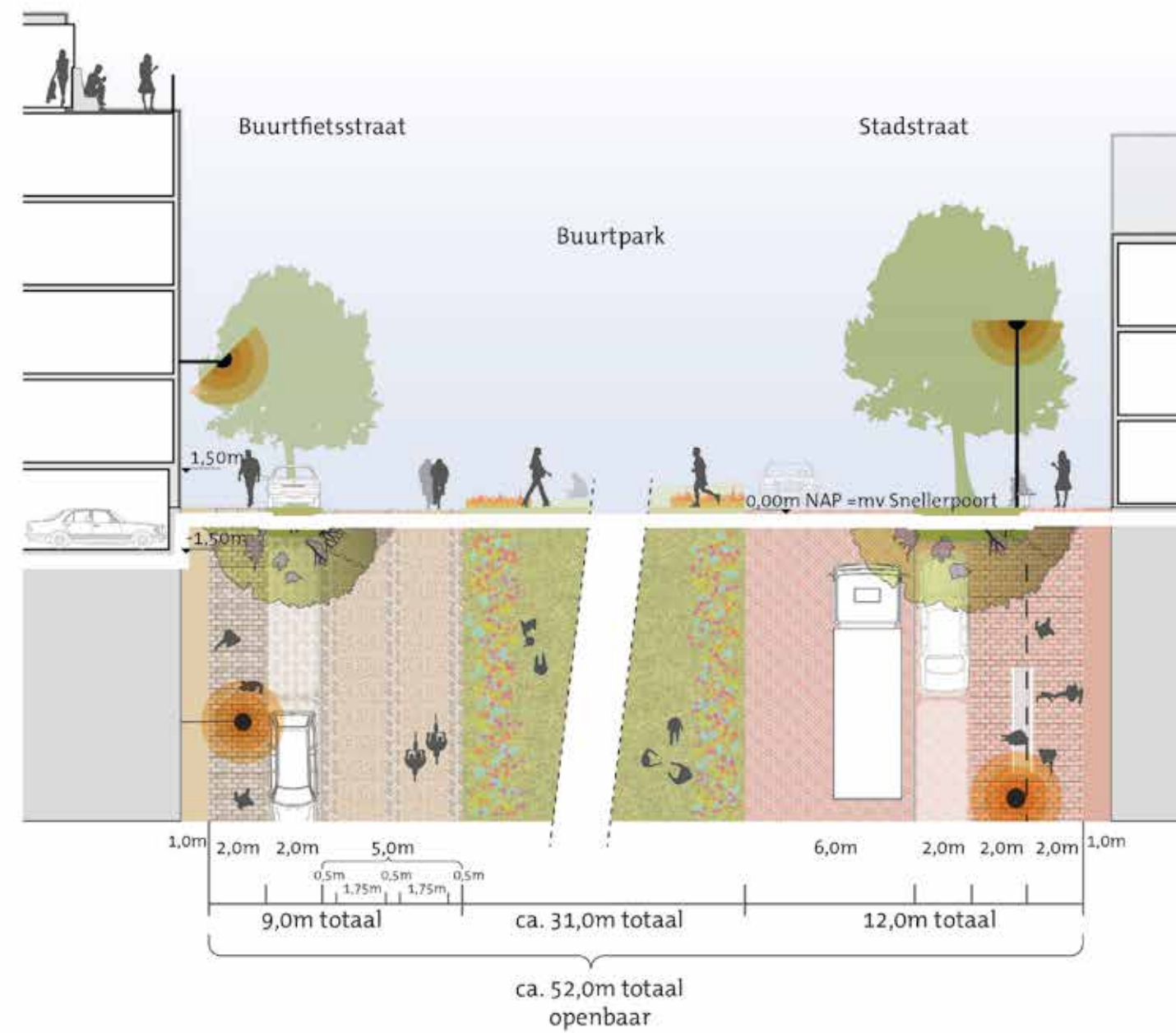


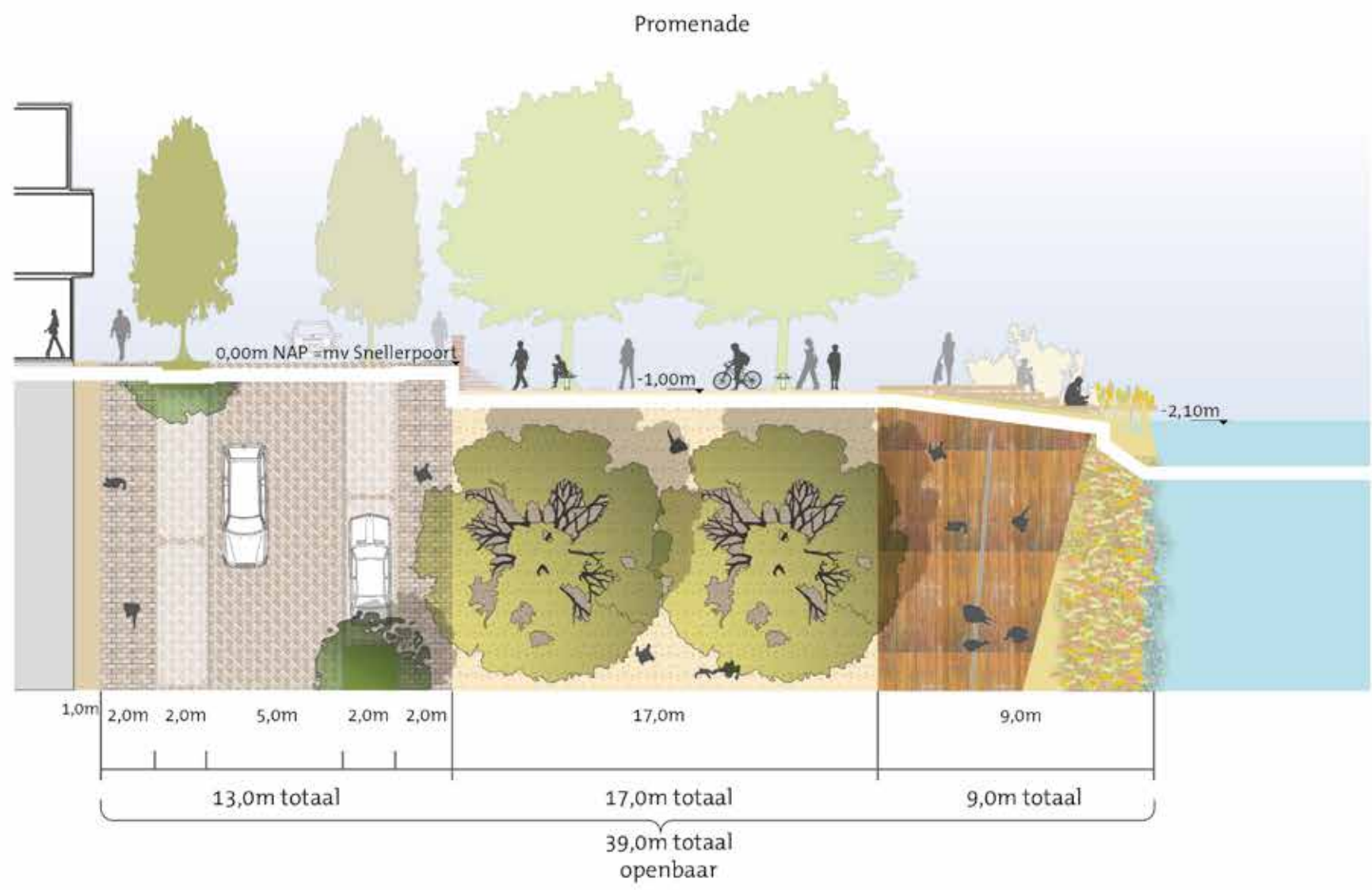


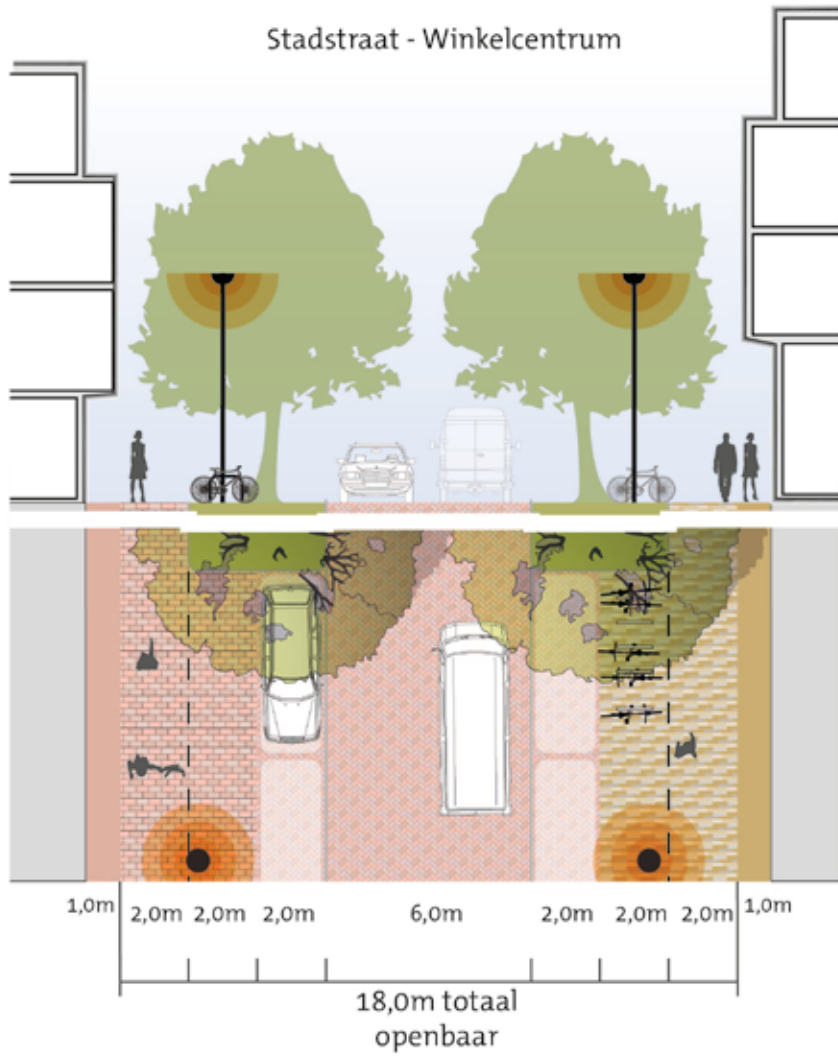
Profiel E-E'

stadstraat/buurtstraat









BOUWVELDEN

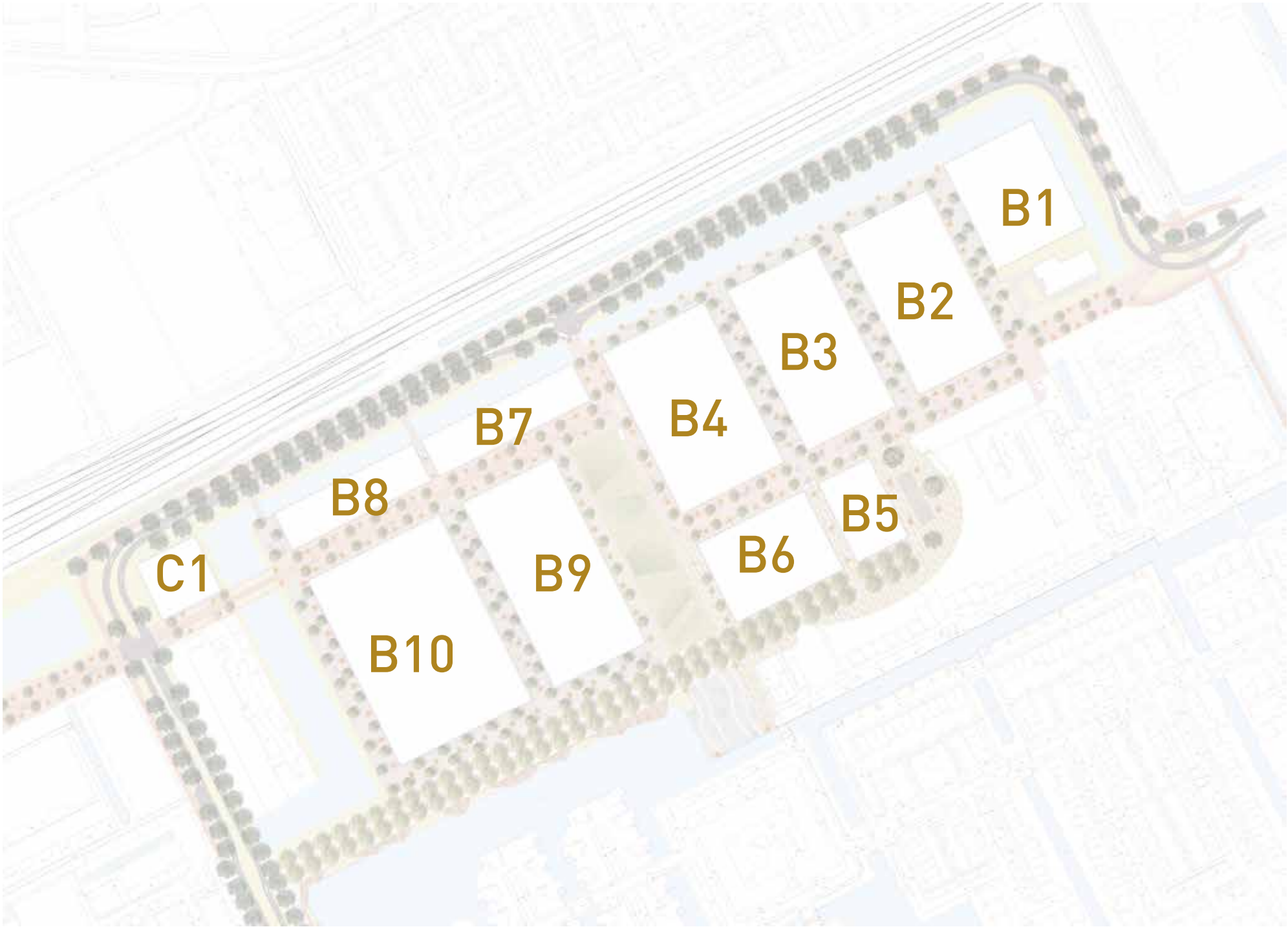
DIVERSITEIT | RUIMTELIJK | 25

DIVERSITEIT | PROGRAMMATISCH | 25

NUMMERING BOUWVELDEN | 26

TIPOLOGIE BOUWVELDEN | 27

HOOGTE BOUWVELDEN | 28



Diversiteit | Ruimtelijk

Levendige stadsbuurt

De ambitie is om van Snellerpoort een levendige, gemengde buurt te maken. De plattegrond van de buurt is hierop afgestemd. Het openbaar gebied levert een grote hoeveelheid aan bouwvelden op; gedifferentieerd in dieptematen en lengtematen om zeer verschillende verkavelingen uit te lokken.

Alle blokken hebben een primaire oriëntatie op het grid van de openbare ruimte. Ze verschillen wezenlijk in de manier waarop met de binnenkant van het blok kan worden omgegaan. Zo zijn sommige blokmaten geschikt voor een klassieke verkaveling met achtertuinten als privaat binnengebied, andere geven de mogelijkheid om een collectief middengebied aan te bieden of om gebouwen midden in het blok te realiseren. Ook zijn er situaties waarin een gebouw op zich een bouwveld zal vormen. Deze vorm van diversiteit draagt naar verwachting bij aan het gevoel van ruimtelijke rijkdom en onderscheidende situaties.

Dit beeld wordt ondersteund door de voorgestelde hoogte-ontwikkeling van de bouwvelden. De ambitie is een gemêleerd beeld in plaats van een eenduidige hoogtezoning. Hiervoor dient een afwisseling van verschillende gebouwhoogten per blok.

Grondgebonden woningen worden afgewisseld met hogere gebouwen van vier tot zes lagen en op enkele plekken zeven of acht lagen hoog. Op een drietal plekken kan in de buurt hoogbouw tot aan 15 verdiepingen hoog worden gerealiseerd. Deze plekken zijn gekoppeld aan lange structuurlijnen en grotere ruimten binnen de buurt. Zo wordt ongewenste impact op belendende bebouwing (bijvoorbeeld schaduw of privacy) zoveel mogelijk voorkomen.

Diversiteit | Programmatisch

Onderscheidende buurt in Snel en Polanen

Snellerpoort wordt de afronding van de wijk Snel en Polanen. Een stedelijk en levendig karakter past bij deze locatie die een schakelstuk vormt tussen station Woerden en winkelcentrum Polanen. Door de nabijheid van het station wordt optimaal ingezet op goede fiets- en voetgangersverbindingen met het station en de binnenstad.

Modern stedelijk wonen

Gestreefd wordt naar een woningbouwprogramma tussen de 700 en 800 woningen in een compacte bouwvorm met een accent op appartementen in diverse prijsklassen. Hiermee speelt Snellerpoort in op de groei van 1- en 2- persoonshuishoudens. De nabijheid van het winkelcentrum en station is zowel aantrekkelijk voor senioren en starters maar ook voor stadsgezinnen. Naast appartementen worden voor deze laatste categorie ook stadswoningen gebouwd.

Ruimte voor een mix aan functies

Om tot een levendige stadswijk te komen is het van belang ook ruimte te bieden aan kleinschalige buurtfuncties, die een bijdrage leveren aan de levendigheid in de wijk. Denk bijvoorbeeld aan flexibele werkplekken, voor zzp-ers, eventueel in combinatie met een eetgelegenheid, een kleinschalige kinderopvang of kleine sportfaciliteit. Deze functies lenen zich bij uitstek voor situering langs de route tussen het winkelcentrum en het station.

Toekomstbestendig

De wijk Snellerpoort zal over een periode van een aantal jaren tot ontwikkeling komen. Het plan legt daarom vooral de openbare ruimte vast (wegen, groen e.a.) en voorziet in een flexibele programmatische (compacte) invulling van de verschillende bouwvelden. Qua programma kan in de loop van de ontwikkelperiode, afhankelijk van de vraag, de nadere programmering nog worden ingevuld. Uitgangspunt is een mix van goedkope en (middel)dure woningen en van grondgebonden en gestapelde woningen.

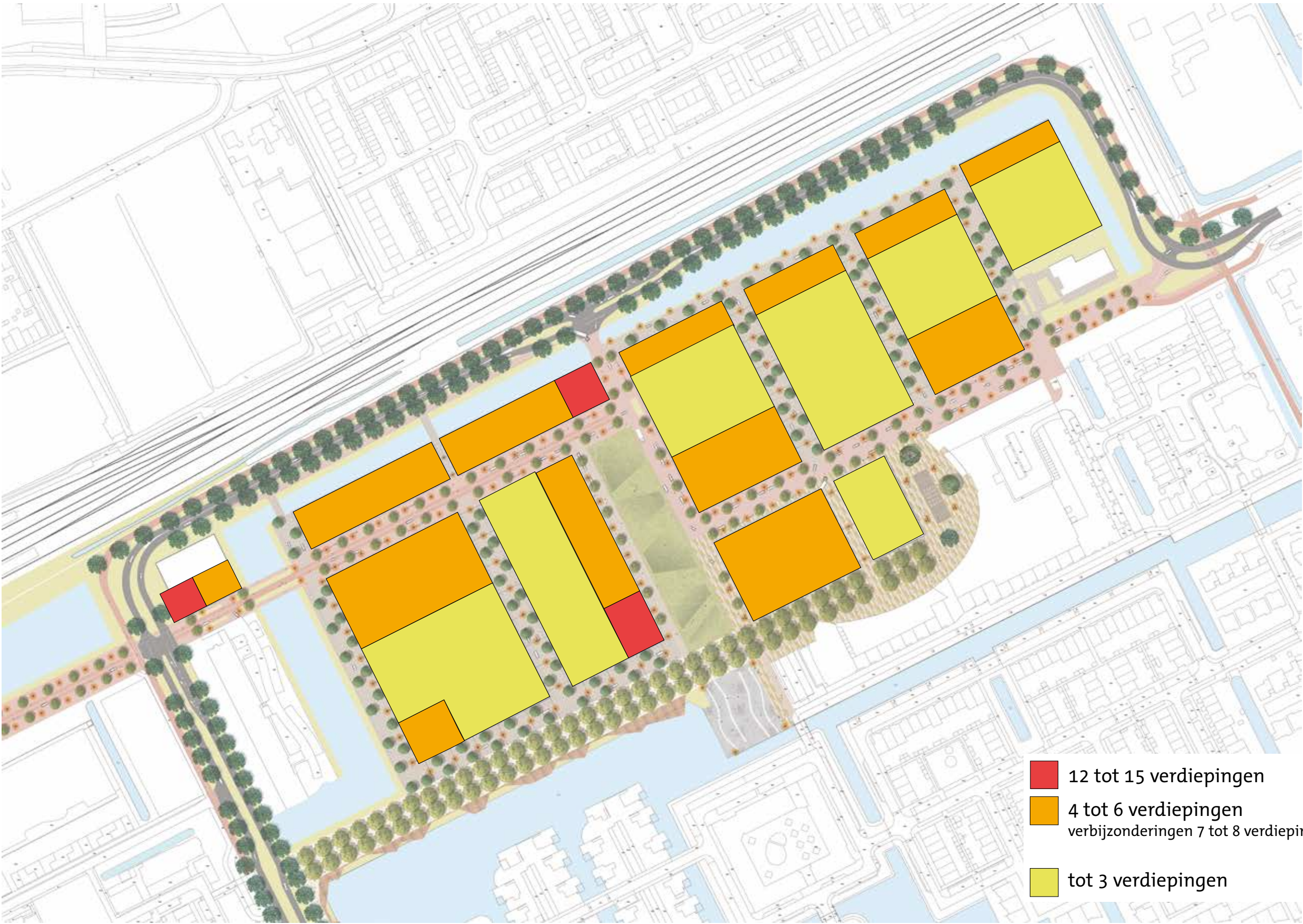
Voorbeelden van gevarieerde typologieën in diverse dieptematen van bouwvelden



Typologie bouwvelden



Maximale/minimale hoogte bouwvelden



PROEFVERKAVELING

De basiskaart is meerdere keren getest en telkens aangepast op basis van proefverkavelingen.

Deze verkavelingen dienden als ontwerpend onderzoek om een mogelijk, realistisch programma te bepalen en een mogelijk ruimtelijk eindbeeld te illustreren.

De verkaveling is dus theoretisch van aard en dient als vertrekpunt in het verdere ontwikkelproces.

