



Defensie-eiland

stedenbouwkundig plan

27 maart 2012

karres en brands

Het stedenbouwkundig plan voor Defensie-eiland te Woerden is het resultaat van de samenwerking tussen De Wasserij CV, de gemeente Woerden, Karres en Brands landschapsarchitectuur en stedenbouw, Groosman Partners Architecten en Scala Architecten.

27 maart 2012

INHOUD

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Inleiding | 5 |
| 2. Context | 9 |
| 3. Plan | 15 |
| 4. Openbare ruimte | 39 |
| 5. Samenhang en diversiteit | 57 |
| 6. Bijlagen | 79 |
| Colofon | 83 |

Bijlagen los toegevoegd:

plankaart 1:500

randvoorwaarden 2008/2010

technische plankaart van Gelder 1:500

1

INLEIDING



VOORWOORD

Voor u ligt de stedenbouwkundige planvisie voor de herontwikkeling van het Defensie-eiland in Woerden.

Deze visie is gebaseerd op de uitgangspunten en randvoorwaarden die zijn opgesteld door de gemeente Woerden in het Europese aanbestedingstraject uit 2008. Daarnaast is de beoordeling van het Q-team op de winnende prijsvraaginzending meegenomen in deze visie.

Een visie voor een eiland op een prachtige locatie. Op een markant punt in de binnenstad van Woerden, tegen de binnenstad en op loopafstand van het treinstation. Omringd door de Singel en grenzend aan het Kasteel van Woerden waardoor de locatie een aantal unieke kwaliteiten bezit. De recente geschiedenis van het eiland waarin Defensie een hoofdrol speelde is goed afleesbaar aan de utilitaire gebouwen zoals het gemeentelijk monument 'de Wasserij' en de karakteristieke gebouwen B en C die allen behouden blijven in deze planvisie. Naast een aantal markante industriële gebouwen blijven ook een aantal mooie oude bomen op het eiland behouden waardoor het (volwassen) groene karakter in stand blijft.

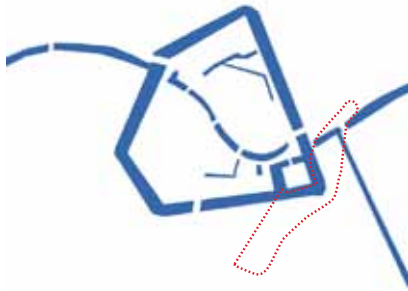
De basis voor het stedenbouwkundig plan is ontworpen door KCAP. Vervolgens hebben Karres&Brands landschapsarchitectuur en stedenbouw het plan verder uitgewerkt in deze visie. Voor beide bureaus waren de bijzondere kwaliteiten van het eiland de leidraad voor het uitwerken van het plan.

In deze visie is het noordelijk deel (eerste fase) verder uitgewerkt dan het midden (tweede fase) en zuidelijk deel (derde fase) van het eiland. Voor de tweede en derde fase is wel een globale indicatie meegenomen in deze visie. De uitwerking hiervan zal voortborduren op de eerste fase.

Karres en Brands zal in de verdere uitwerking betrokken blijven als coördinerend architect. In die rol is het bureau verantwoordelijk voor het bewaken van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang op het Defensie-eiland en voor het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

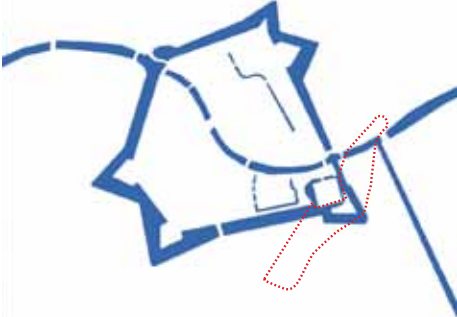
2

CONTEXT



1550

- STAD VOORZIEN VAN WALLEN EN GRACHTEN (1371)
- STADSRECHTEN (1372)
- BOUW KASTEEL (1410) EN STADHUIS (1501)



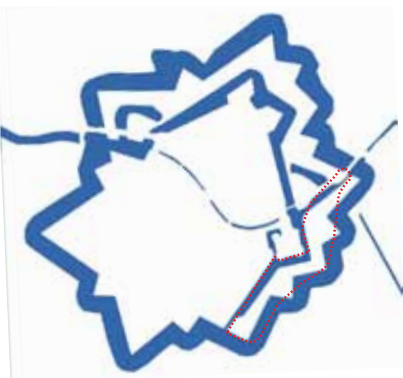
1650

- BELEGERING DOOR SPANJAARDEN (1575)
- AANPASSING WALLEN



1725

- UITBREIDING VESTINGWERKEN
- ONDERDEEL OUDE HOLLANDSE WATERLINIE (1672)
- RINGEILAND



1918

- SLOOP VAN WALLEN
- UITBREIDING VAN DEFENSIE-EILAND
- EERSTE STADSUITBREIDING (1900)



2006

- DEMPING OUDE RIJN (1960 - 1961)

GESCHIEDENIS VAN HET PLANGEBIED

Op een natuurlijke hoogte langs de Oude Rijn, stichtten de Romeinen omstreeks 47 na Christus een grensversterking langs de Romeinse rijksgrens (de 'limes'), het Castellum Laurum. De Romeinen verlieten het Castellum in de loop van de derde eeuw. Al vroeg in de middeleeuwen werd Woerden opnieuw bewoond. Aan de zuidwestelijke zijde van de stad werd omstreeks 1275 een kasteel door graaf Floris V gesticht. In 1371 werden de eerste versterkingen aangelegd en ontstond een omwalde en omgrachte nederzetting, in de vorm van een vijfhoek. Dit eerste kasteel werd na verloop van tijd gesloopt, omdat zijn rol werd overgenomen door het tweede in de strategische zuidoostelijke hoek van de stad gelegen kasteel, dat in 1415-1416 werd voltooid. Na het beleg van de Spaanse legers in 1575-1576 besloot men de ommuurde stad uit de 15e eeuw te gaan versterken met nieuwe verdedigingswerken. Omstreeks 1600 kreeg de middeleeuwse stad met haar omwalling, ommuring en gracht een extra versterking in de vorm van een ravelijn en vier bastions, grotendeel op de hoekpunten van de bestaande stadsmuur.

Woerden maakte vanaf 1672 deel uit van verdedigingswerken van de Oude Hollandse Waterlinie met zijn inundatie principe. Op de kaart van 1725 is te zien hoe een tweede gracht rond de stad is aangelegd, met het onbebouwde verdedigingsveld tussen de twee grachten.

De binnenste gracht werd in de loop der tijden aan de westelijke zijde gedempt. In de noordoostelijke hoek herinnert een langgerekte waterpartij aan de voormalige gracht. In de zuidoosthoek lijkt het een eiland: het water, zoals dat in zijn huidige vorm het terrein van de stad scheidt, overlapt deels met de voormalige binnenste gracht en deels met de historische loop van de Oude Rijn.

Kasteel Woerden heeft altijd een pregnante positie ingenomen binnen de stad Woerden, zowel historisch als stedenbouwkundig. In de recente geschiedenis en in de toekomst vormt het ook de spil die het Defensie-eiland aan de stad koppelt. Helaas is de positie van het kasteel in de huidige stedenbouwkundige situatie onduidelijker geworden. De slotgracht die het kasteel vrijhield is gedeeltelijk gedempt.



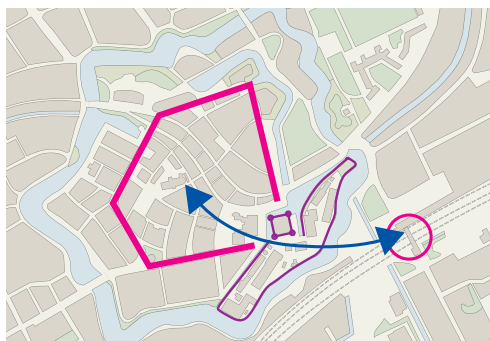
RELATIE MET DE OMGEVING

Woerden had een strategische ligging aan de Oude Rijn tussen Utrecht en Leiden. De Oude Rijn is tegenwoordig geen levensader meer, maar de strategische ligging van Woerden midden in de randstad is nog immer actueel. Met een treinreistijd van 11 minuten van Woerden naar Utrecht Centraal heeft voornamelijk het Defensie-eiland met zijn ligging naast het station een sterke troef in handen. Deze locatie is niet enkel geschikt voor Woerdenaren, maar komt ook in aanmerking voor woningzoekenden van verderweg die graag bijzonder wonen in de binnenstad.



eiland met een eigen identiteit

Het Defensie-eiland behoudt na herontwikkeling haar eigen identiteit in de binnenstad van Woerden.



eiland als schakel

Het eiland gaat door de herontwikkeling onderdeel uitmaken van het publieke domein van Woerden. Door de aanleg van de langzaam verkeersbrug over de singel en een fietsroute over het eiland krijgt het eiland een schakelfunctie in de ruimtelijke structuur van Woerden. Het eiland vormt een verbindend element tussen het station en de binnenstad.



eiland als onderdeel van het groen/blauwe netwerk

Het eiland ligt op een knooppunt van waterwegen (Oude Rijn en Korte Linschoten). Vanaf het eiland is er een goede verbinding met het buitengebied via het Park Bredius. Door de aanleg van 'groene routes' over het Defensie-eiland en de mogelijkheid voor aanlegplaatsen haakt het eiland goed aan op de recreatieve structuur van de stad.

RANDVOORWAARDEN EN AMBITIES

Deze planvisie is gebaseerd op het basisplan van KCAP uit 2008. Dit plan is tot stand gekomen met in achtname van de uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente Woerden had opgesteld ten behoeve van het Europese aanbestedingstraject voor de herontwikkeling van het Defensie-eiland.

Karres en Brands landschapsarchitecten hebben dit basisplan verder uitgewerkt. In deze voorliggende uitwerking is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het beoordelingsdocument van Q-team van de indiening (zie bijlage 1: Q-team beoordeling Blauwhoed BV en VORM bv). Daarnaast is bijlage 1 van de vaststellingsovereenkomst d.d. 24 januari 2011 als kader meegenomen (zie bijlagen: bijlage 1 stedenbouwkundige randvoorwaarden bij vaststellingsovereenkomst 24 januari 2011). Voor de plandelen zuid (fase 3) en midden (fase 2) zullen de opmerkingen uit bovenstaande documenten in stand blijven tot het moment van nadere uitwerking.

Kwaliteit

Het Defensie-eiland is een bijzondere locatie in de binnenstad van Woerden. Haar centrale ligging tussen winkelgebied en station maakt het een gebied waar veel Woerdenaren graag zullen komen. Daarom hechten wij er aan om dit gebied in een zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren. Respect voor de kwaliteit van de omgeving speelt daarbij een belangrijke rol. Zowel van de historische binnenstad als van het utilitaire verleden van het eiland zelf.

Duurzaamheid

Op het Defensie-eiland zijn door haar unieke ligging en historie al een aantal duurzaamheidsaspecten aanwezig, die in het plan zoveel mogelijk zijn uitgebuit. Zo wordt een fietsroute door het gebied aangelegd tussen het station en de binnenstad, wat een verbetering van het fietsnetwerk oplevert. De nabijheid van het station draagt bij aan een goede bereikbaarheid en maakt de locatie, vanuit mobiliteit gezien, een logische plek om in hoge dichtheid te bouwen. Door parkeren waar mogelijk uit het straatbeeld te halen wordt de leefbaarheid in het gebied vergroot. Ook zijn verkeersbewegingen tot een minimum beperkt door de toegankelijkheid van

de auto te beperken tot waar dit nodig is (minder overlast, geluid, uitlaatgassen).

Verder is het cultuurhistorische verleden verwerkt in het ontwerp. Hergebruik en transformatie van een aantal voormalige defensie gebouwen is een vorm van spaarzaam omgaan met materiaal en behoud van cultuurhistorie. De gebiedshistorie en identiteit als defensie terrein zijn ook aspecten die aanhaken op de bestaande duurzaamheidskwaliteiten van de plek. Door in het stedenbouwkundig plan, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur te refereren naar dit verleden is de kans groot dat de buurt ook in de verre toekomst een uitgesproken identiteit heeft en herkenbaar blijft als een bijzondere plek. Daarmee behoudt de plek langer zijn waarde. Zoveel mogelijk materialen worden hergebruikt in de openbare ruimte, zoals de bestaande klinkers en stelconplaten. Ook voor enkele elementen zoals het vooroorlogse herdenkingsmonument wordt gezocht naar een plek.

Waar de auto een beperkte rol speelt in het straatbeeld krijgen de voetganger en fietser juist alle ruimte en zijn omgevingskwaliteiten als beleefbaarheid van groen en water zoveel mogelijk benut. De kwaliteit van de directe woonomgeving vraagt vanwege toenemende ICT-toepassingen (telewerken), meer vrije tijd en vergrijzing in toenemende mate de aandacht. Verder wordt via ondergrondse afvalcontainers afval opgeslagen, wat ook een verbetering van de directe woonomgeving oplevert. Tenslotte zal de aanleg van een WKO installatie bijdragen aan een duurzame wijze van energieopwekking.

Gebruiksvriendelijk en Consumentgericht

Om de gebruikskwaliteit van het eiland te vergroten zal veel aandacht zijn voor een aantrekkelijk openbaar gebied wat tevens goed toegankelijk is. Daarnaast wordt op individueel gebouwniveau gekeken naar mogelijke gebruik en eisen en wensen die daarmee samengaan. Om de gebruikskwaliteit te verhogen hechten wij er veel waarde aan om de mening van de consumenten zelf mee te nemen in het ontwerpproces. De woningen zullen in samenspraak met de consumenten ontwikkeld worden om ervoor te zorgen dat met hun wensen rekening wordt gehouden.

3 PLAN

DEFENSIE EILAND PLANKAART 2011



legenda

| | |
|--|----------------|
| | bebouwing |
| | entree |
| | tuin / dektuin |
| | voortuin |
| | trottoir |
| | rijbaan |
| | parkeerplaats |
| | water |
| | gras |
| | dek |
| | vlonder |
| | stelconplaten |
| | bomen |
| | zitelement |

Bomen zijn indicatief. Woningdieptes en beukmaten kunnen veranderen, mits deze binnen de contouren van de bestemmingsplankaart blijven.

Het Defensie-eiland was lange tijd het best bewaarde geheim van Woerden. Jarenlang was het eiland afgesloten door gebruik van Defensie. Nu is er weer de mogelijkheid om het eiland terug te geven aan de Woerdenaren.

Voor het toegankelijk maken van het eiland is het fietspad van station naar binnenstad een belangrijk element in het plan, die vanuit het hart het eiland voedt met publiek. Haaks op deze hoofdroute lopen een groen wandelpad, een kade en een meer stedelijke straat. Langs deze openbare routes presenteert het Defensie-eiland zich met een diversiteit aan gebouwen en ruimtes.

Het Bolwerkplein ligt tegenover het kasteel in het midden van het eiland. Hierdoor krijgt het kasteel ook aan deze kant weer de ruimte die past bij zijn monumentaliteit. Aan de oostzijde van het gebouw de Wasserij ontstaat een intiem pleintje aan de singel, geschikt voor een terras of verblijf aan het water. Onder de bomencarré kan geparkeerd worden door bezoekers.

De nieuwe langgerekte gebouwen op het noordelijk deel van het plangebied staan in ongeveer dezelfde richting als de huidige loodsen. De toegangen tot de woningen in deze gebouwen zijn allemaal aan de waterkant gesitueerd. Hierdoor oogt het Defensie-eiland heel uitnodigend naar de omgeving. Het zuidelijk gedeelte is juist meer op de interne straat gericht, met daar ook de woningentrees.

Programma

Het programma heeft een bandbreedte per blok. Dit betekent niet dat het minimum (189) of het maximum

(261) uiteindelijk gerealiseerd zal worden. Het gaat om een uitwisselbaarheid en flexibiliteit die nog mogelijk moet blijven waarbij het streven is om circa 230 woningen te realiseren. De parkeerbalans (en beperkingen daarin) en kwaliteit van het totale plan zijn daarbij het leidend principe.

Het gaat erom de flexibiliteit te houden om te wisselen in aantal woningen per blok. Conform de huidige telling kunnen er maximaal 243 woningen worden gerealiseerd op het eiland. Op pagina 35 staat de uitgebreide parkeerbalans.



| gebouw | type | bandbreedte | aantal | programma indicatie* |
|--------------------|----------------|-------------------------------|--------|----------------------|
| <i>Noord</i> | | | | |
| 1 | appartementen | 22 tot 28 | | 25 |
| 2a | appartementen | 22 tot 26 | | 26 |
| 2b | stadswoningen | 5 tot 7 | | 6 |
| Q | stadswoningen | 11 tot 15 | | 13 |
| R | stadswoningen | 10 tot 13 | | 13 |
| T | stadswoningen | 10 tot 13 | | 11 |
| <i>Midden</i> | | | | |
| 3 | stadswoningen | 16 tot 20 | | 18 |
| 3 | appartementen | 18 tot 22 | | 20 |
| I | appartementen | 3 tot 4 | | 4 |
| I | horeca/cultuur | 400 tot 800m ² bvo | | |
| <i>Zuid</i> | | | | |
| 4 en 5 | stadswoningen | 24 tot 28 | | 26 |
| alternatief 4 en 5 | appartementen | 48 tot 56 | | 52 |
| 6 | appartementen | 23 tot 26 | | 25 |
| 7 | appartementen | 10 tot 12 | | 11 |
| B | stadswoningen | 9 tot 11 | | 10 |
| C | stadswoningen | 6 tot 8 | | 7 |

*dit indicatieve programma is gebruikt tbv de parkeerbalans op p. 35

In het totale programma op het Defensie-eiland worden minimaal 22 koopgarantwoningen en 35 woningen in categorie middelduur gerealiseerd

GROENE EN VERHARDE ROUTE



plan 2011



plan 2008-2010

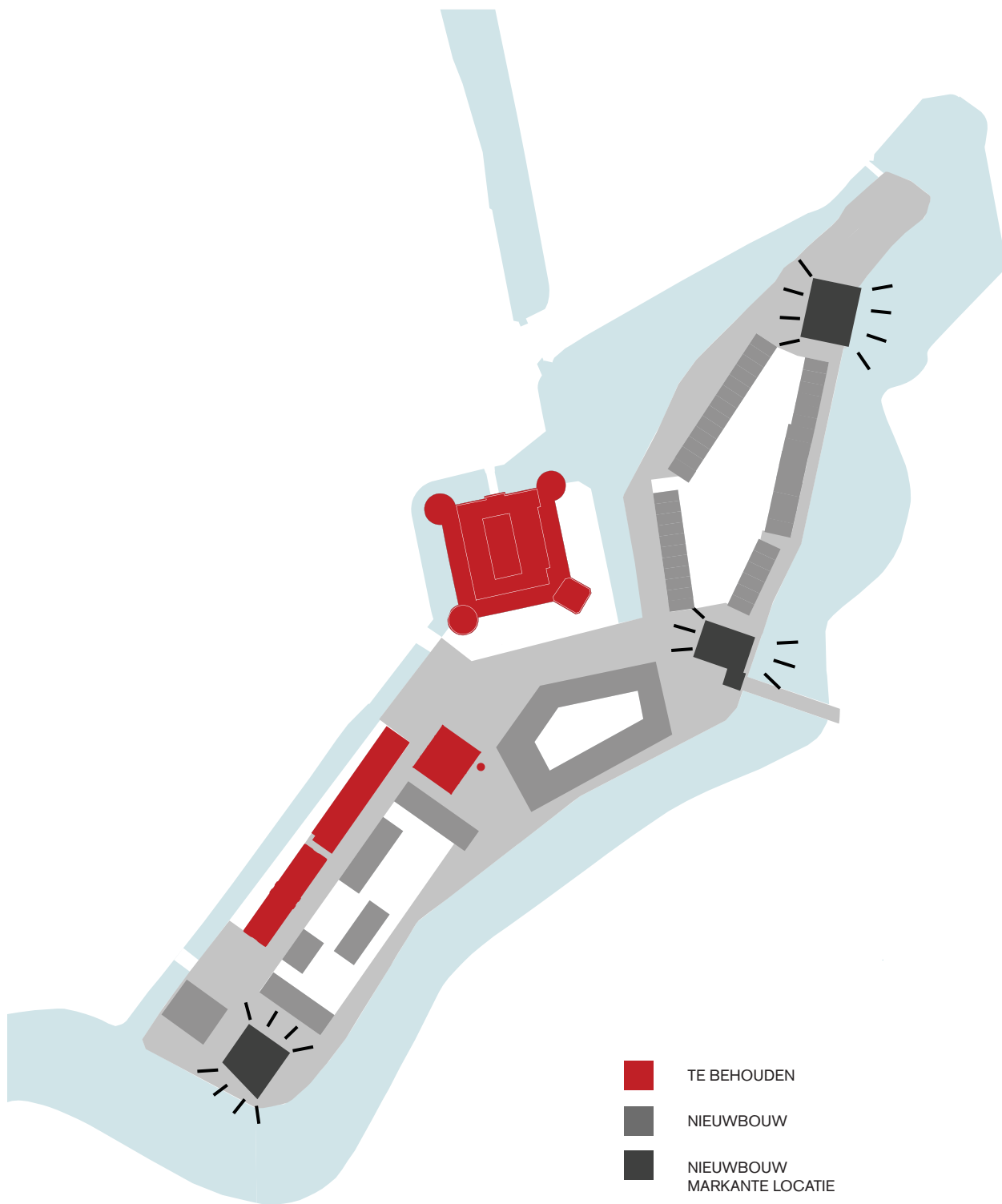
ONDERDEEL VAN HET GROENBLAUWE NETWERK

Momenteel is de uitstraling van het eiland groen. Dat willen we zo houden. Op de boomrijke noordelijke kop worden zoveel mogelijk bomen gehandhaafd. Hier komt een mooie, rustige zitplek aan het water. Afdalend naar het zuiden via een brede parkachtige groene oever met uitzicht op de Oostdam en het kasteel, komt naast de fietsbrug een groen veldje met zoveel mogelijk bestaande bomen. Hier geeft het bruggehoofd aanleiding om met trappen een zitplek te maken. Van de fietsbrug tot aan de zuidkant van het eiland wordt de oever langs de singel groen vormgegeven, net als de zuidpunt. Zo ontstaat van noord tot zuid een groene parkachtige route die dwars over het eiland slingert.

Naast een groene route, kruist ook een meer stenig wandelpad het eiland. Aan de oostkant van het eiland is dit een openbare kade en aan de zuidkant een weg die refereert aan de industriestraat die hier gelegen heeft.



BEBOUWING



RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Het toekomstige karakter van Defensie-eiland is sterk gebaseerd op de huidige identiteit, maar op een nieuwe wijze geïnterpreteerd. Die identiteit wordt mede bepaald door de aanwezigheid van 'vrije ruimte' waarin de gebouwen schijnbaar toevallig gepositioneerd zijn. Voornamelijk in het noordelijk deel wordt deze speelse schakering overgenomen. Mede door de hoekverdraaiingen blijven de gebouwen afzonderlijke volumes.

Waarbij in het noordelijk gedeelte de gebouwen ontsloten worden vanaf de buitenrand van het eiland, zijn in het zuidelijk gedeelte alle gebouwen juist bereikbaar vanaf de straat die in het midden ligt. Ook in de nieuwe situatie blijft het een straat zonder hoogteverschillen die refereert naar de utilitaire uitstraling uit de Defensie-periode.

Op de markante plekken van het eiland, de noordkant, de zuidkant en de locatie bij de aanlanding van de brug, staan hogere gebouwen. Deze zijn gekoppeld aan groene plekken op het eiland, waardoor het beeld vanaf bepaalde gezichtspunten enigszins wordt verzacht. De oude schoorsteen van 27 meter blijft het hoogste bouwwerk op het eiland. Het kasteel staat in principe los van het eiland, als scharnier tussen de binnenstad en het vernieuwde stadseiland.



hoekverdraaiingen in de huidige opzet worden overgenomen



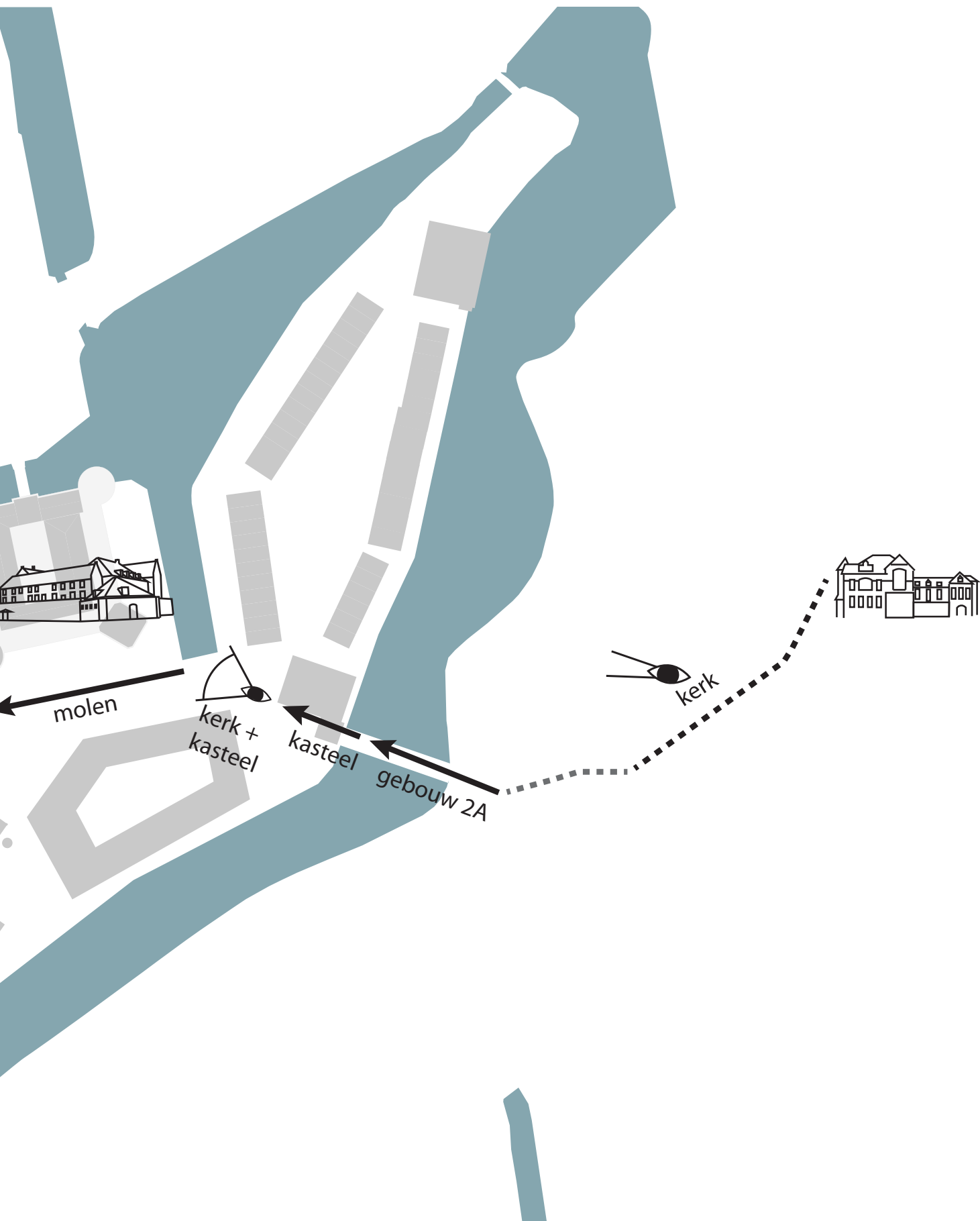
de 'industrialstraat' zoals die er nu bijligt



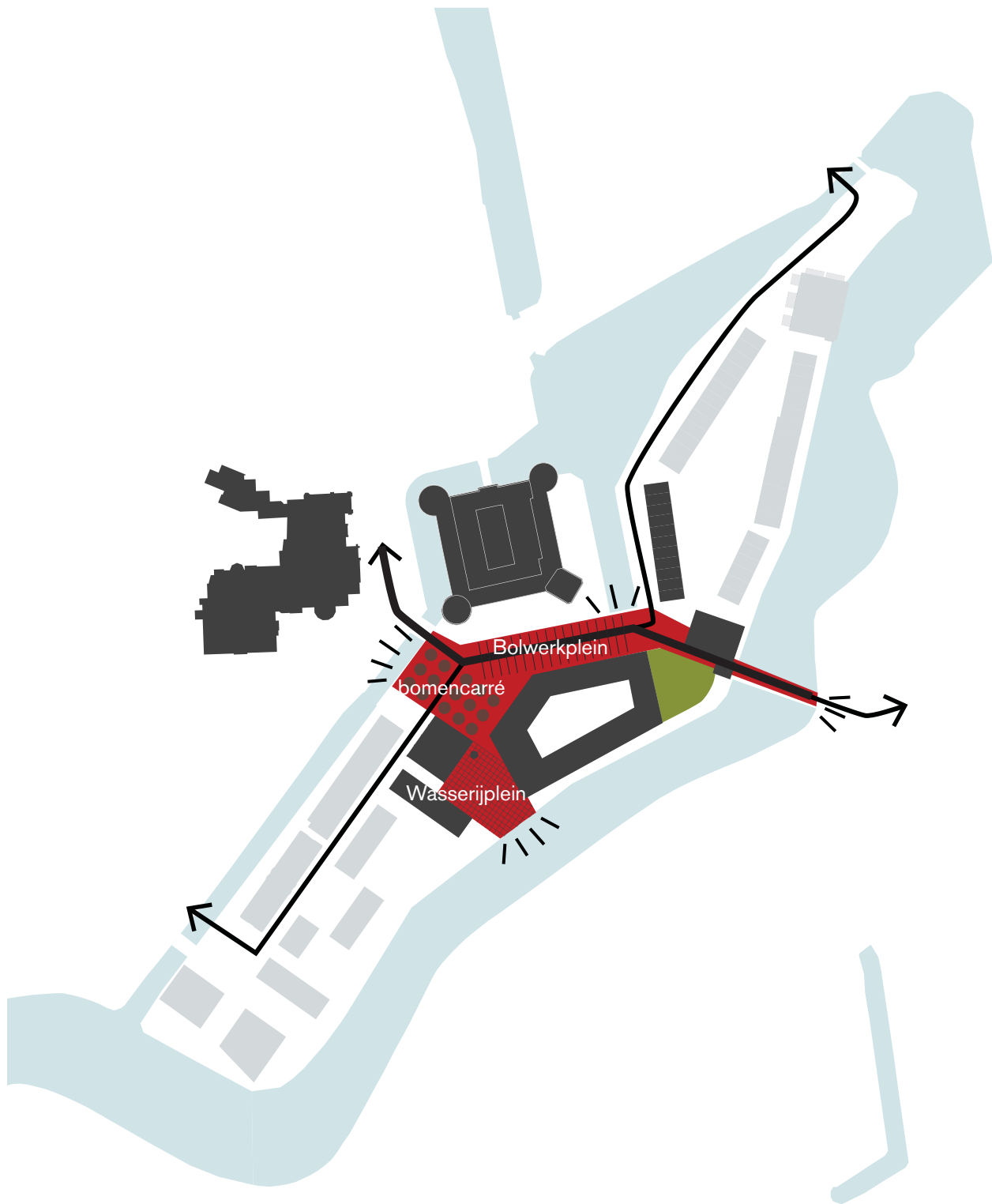
industriële karakter gebouwen

HERKENNINGSPUNTEN ROUTE STATION-BINNENSTAD





PLEIN VOOR DE STAD



ONDERDEEL VAN DE STAD

Eén van de belangrijkste en drukste fietsroutes, van station naar binnenstad, komt dwars over het eiland te lopen. Onderdeel van de route is de openbare ruimte in het midden van het eiland, die wordt opgedeeld in drie heldere ruimtes die ieder anders gebruikt zullen worden:

- Bolwerkplein tegenover het kasteel, voornamelijk voor fietsers, voetgangers en auto's
- Wasserijplein, gezellig en intiem, voor een drankje in de zon
- Bomencarré, voor bezoekersparkeren in de schaduw van bomen

De gebouwen rond deze ruimtes kaderen de openbare ruimte in, maar er ontstaan zichtlijnen tussen de gebieden. Van het Wasserijplein is er langs de schoorsteen bijvoorbeeld zicht naar de bomencarré. De openbare ruimte kan gebruikt worden voor een diversiteit aan activiteiten. Het is daarmee mogelijk om incidenteel deze ruimtes te gebruiken voor een cultureel festival: een uitnodiging om het eiland te bezoeken aan zowel alle Woerdenaren als mensen van buiten.



referentie voor het Wasserijplein, de 'Wagenhallen' te Stuttgart

IDEE

WASSERIJ FESTIVAL

28 AUGUSTUS 2012

WASSERIJ
WASSERIJ
WASSERIJ

WERDEN

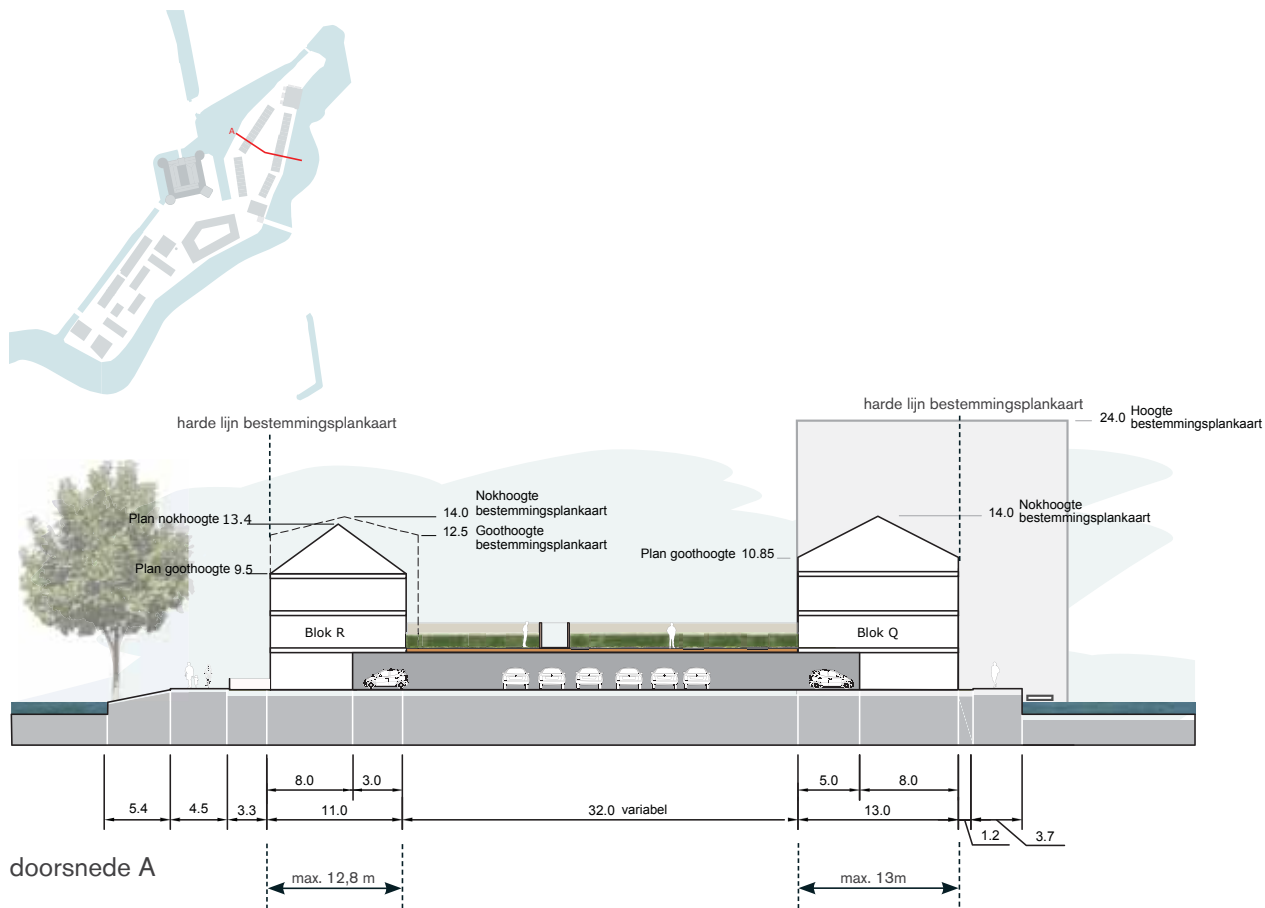


MAKE
NO LITTLE
PLAYING

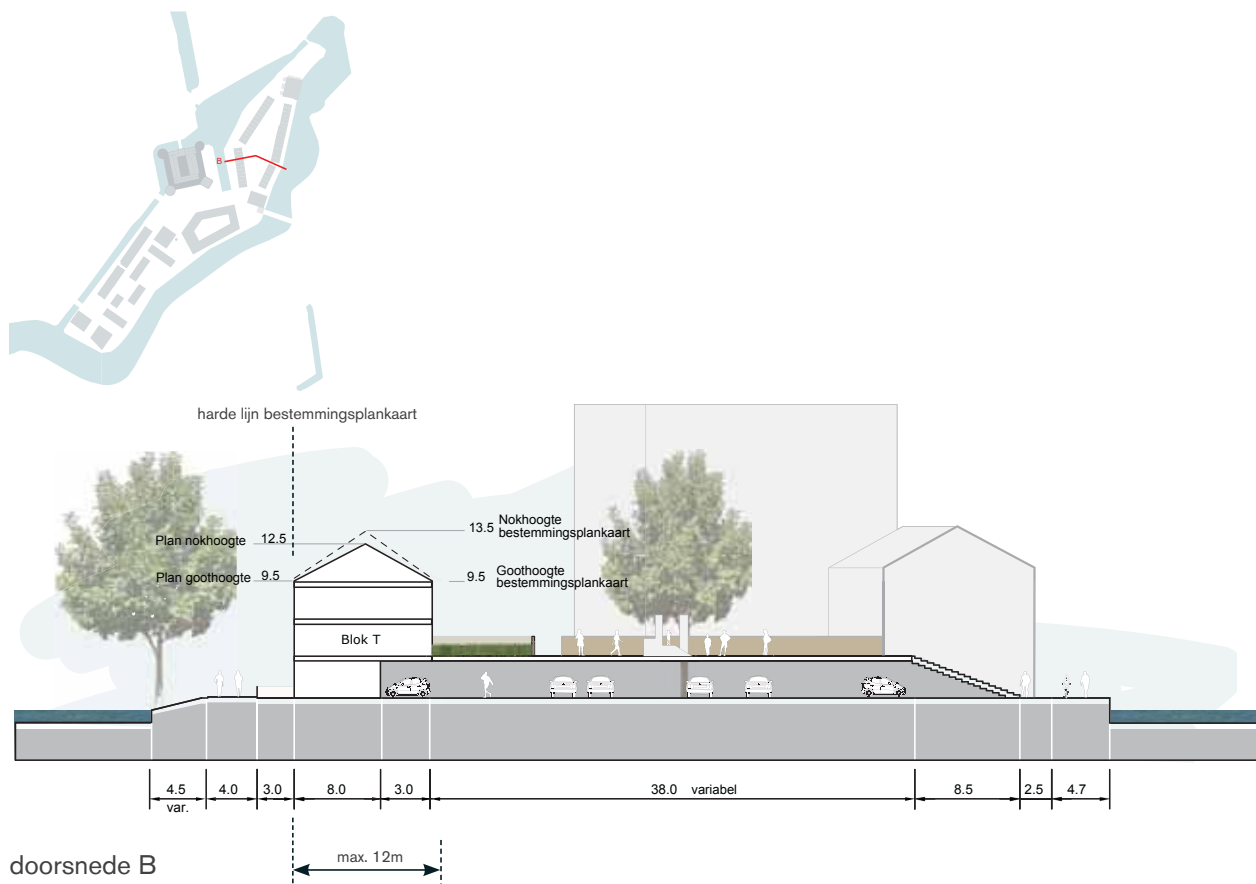


FESTIVAL FESTIVAL

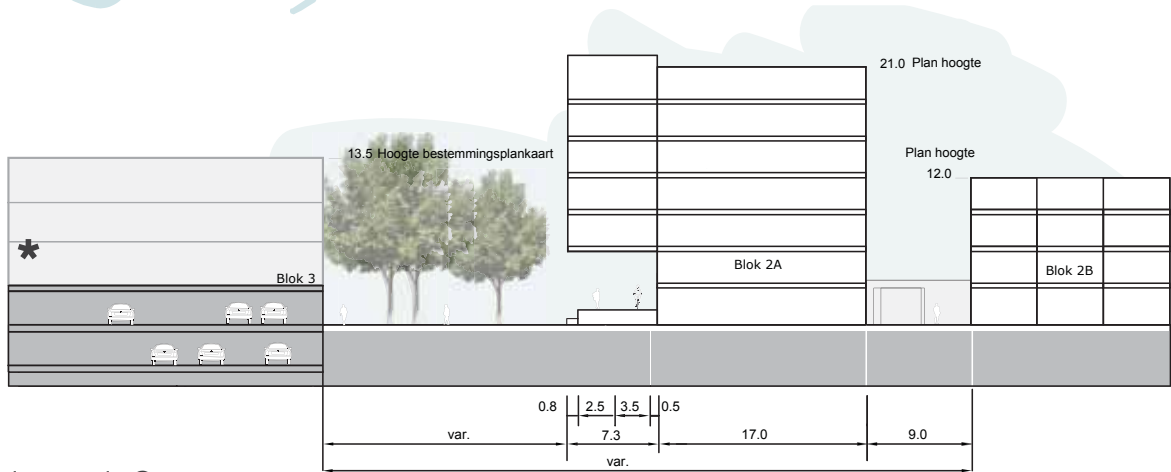
DOORSNEDEN (indicatief)



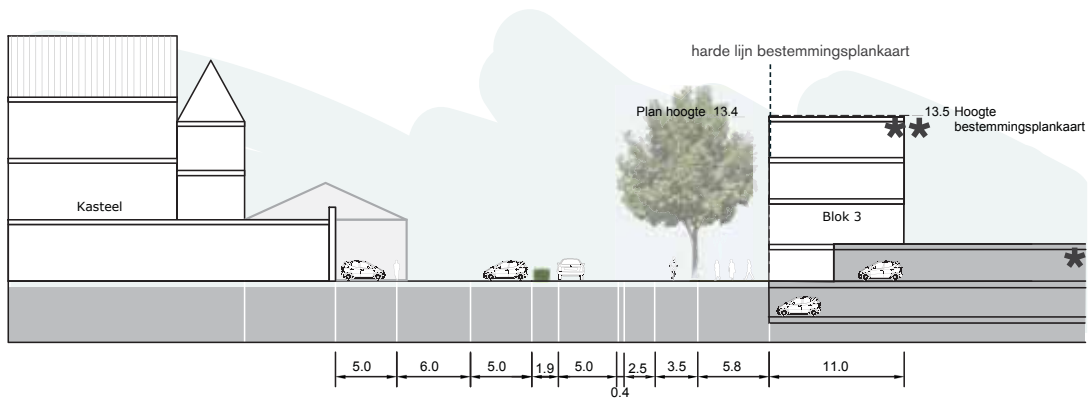
doorsnede A



doorsnede B



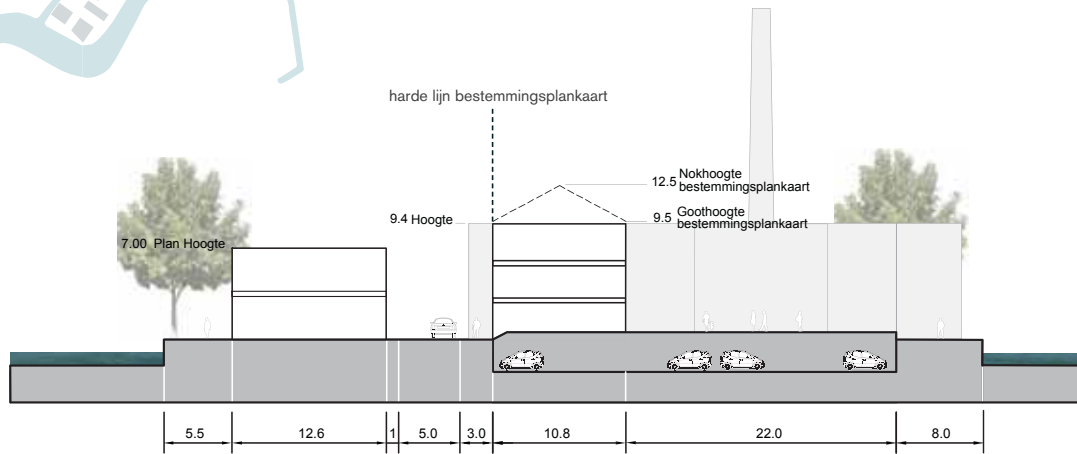
doorsnede C



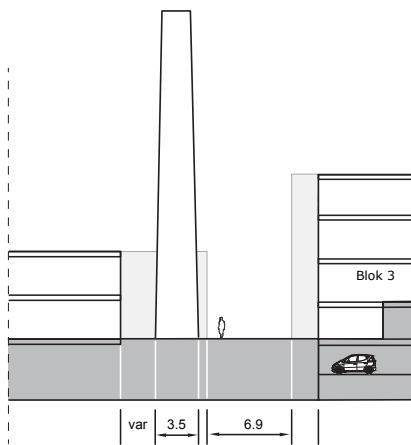
doorsnede D

* Parkeergarage nader uit te werken in samenspraak met de gemeente (in kader optimalisatie parkeergarage) waarbij het doel van de gezamenlijke inspanning is dat de plint van gebouw 3 aangenaam en levendig wordt, met zo min mogelijk direct aan de gevel grenzend parkeren

** Gebouw 3 is voor 50% drie lagen en voor 50% vier lagen



doorsnede E

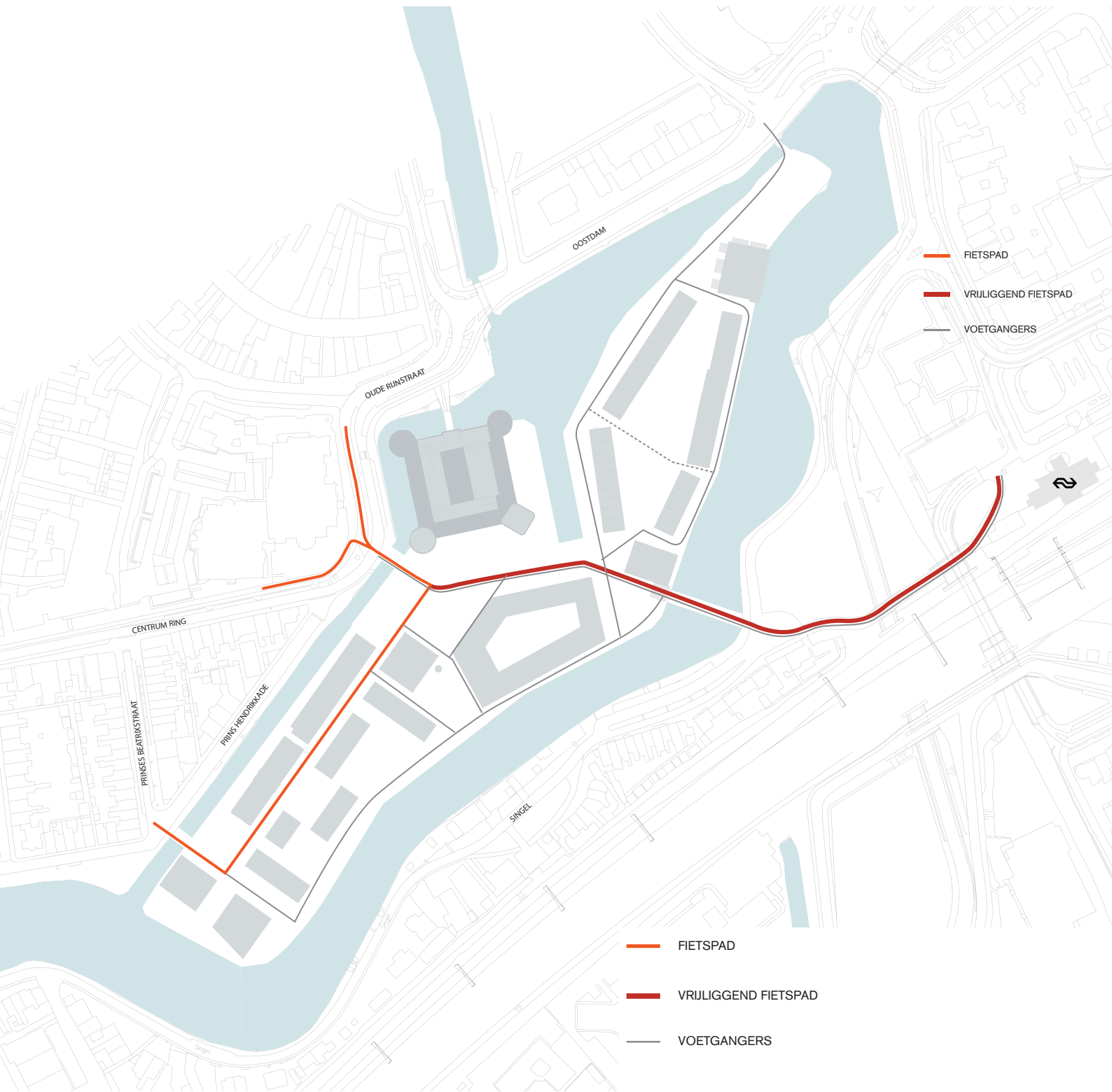


doorsnede F



Foto is indicatief, geen rechten aan te ontlennen

LANGZAAM VERKEER



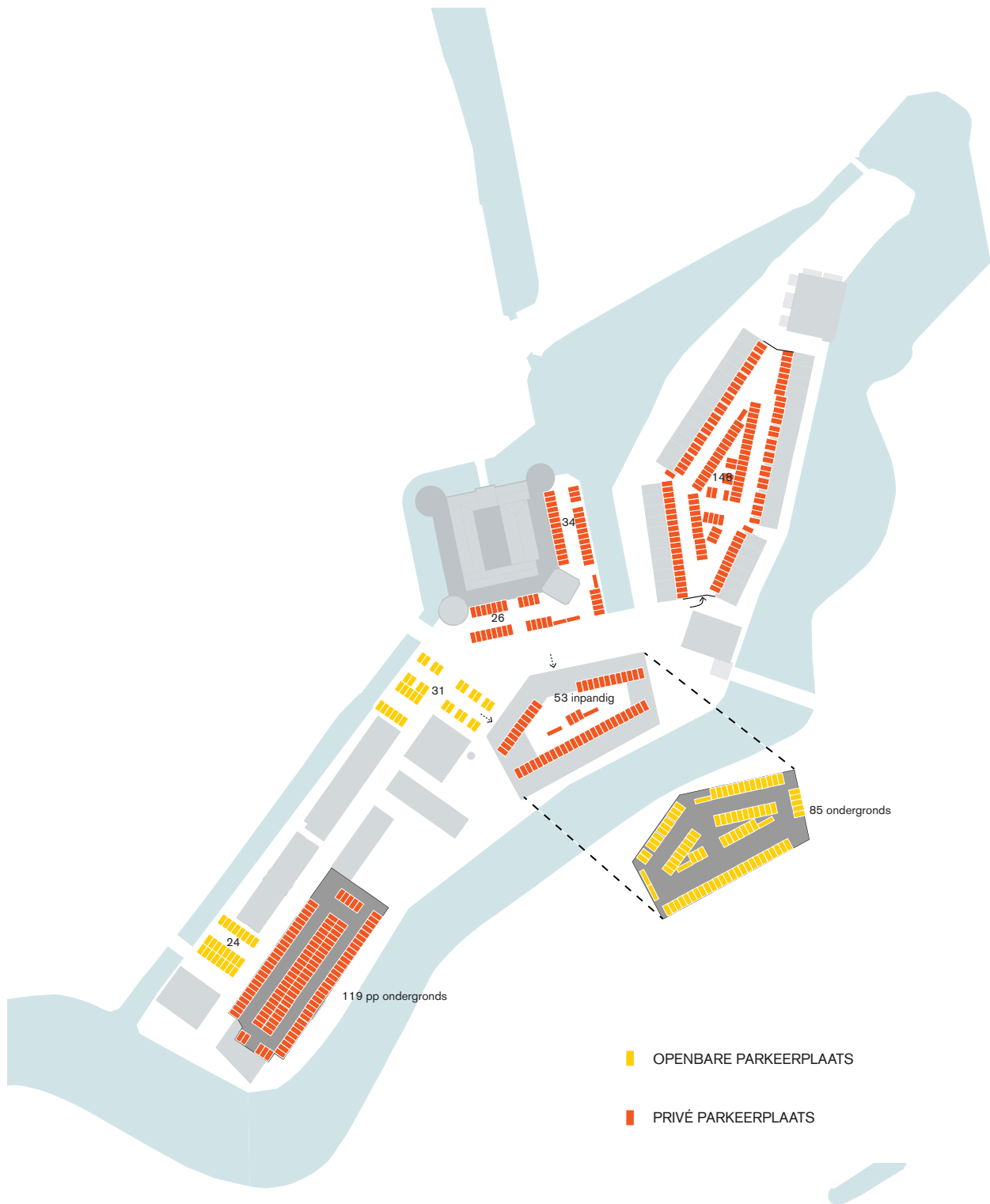
Wandelaars en fietsers staan op het Defensie-eiland centraal. Het fiets- en wandelpad van het station richting de binnenstad vormt de ruggengraat van een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk die zich over het hele eiland uitstrekt. De nieuwe aansluitingen aan de noord- en zuidkant zorgen voor een optimale doorbloeding richting de naastliggende wijk en park Bredius.

Voor het autoverkeer blijft de bestaande aansluiting op de centrumring bij het kasteel. Een nieuwe brug aan de zuidkant van het eiland die uitkomt op de Prins Hendrikkade zorgt voor een extra ontsluiting voor vuilniswagen, ambulance en brandweer.

De auto is te gast op het Defensie-eiland, en mag de openbare ruimte niet domineren. Op het noordelijk deel van het eiland wordt de auto onder een dek tussen de woningen geparkeerd waardoor aan de buitenkanten een autovrije kade en een autovrij wandelpad ontstaat. Enkel de hulpdiensten en de vuilniswagen kunnen van de wandelpaden gebruik maken.

Ook op de rest van het eiland zal de auto weinig te zien zijn. In het nieuwe gebouw in het midden van het eiland komt een tweelaagse garage en ook op het zuidelijk deel wordt voor de auto een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd. Een klein deel van het bezoekersparkeren komt bij de hoofdingang van het Defensie-eiland in de openbare ruimte onder een dak van boomkruinen en op een pleintje op de zuidpunt.

PARKEERPLAATSEN



De parkeerplaatsen en balans zijn gebaseerd op een proefverkaveling. Deze kan op onderdelen worden aangepast afhankelijk van de definitieve invulling van het programma. Waarbij de uitgangspunten 'capaciteit parkeeroplossingen' en kwaliteit leidend zijn.

PARKEERBALANS

Parkeerbalans

Stedenbouwkundige plankaart DE Woerden maart 2012

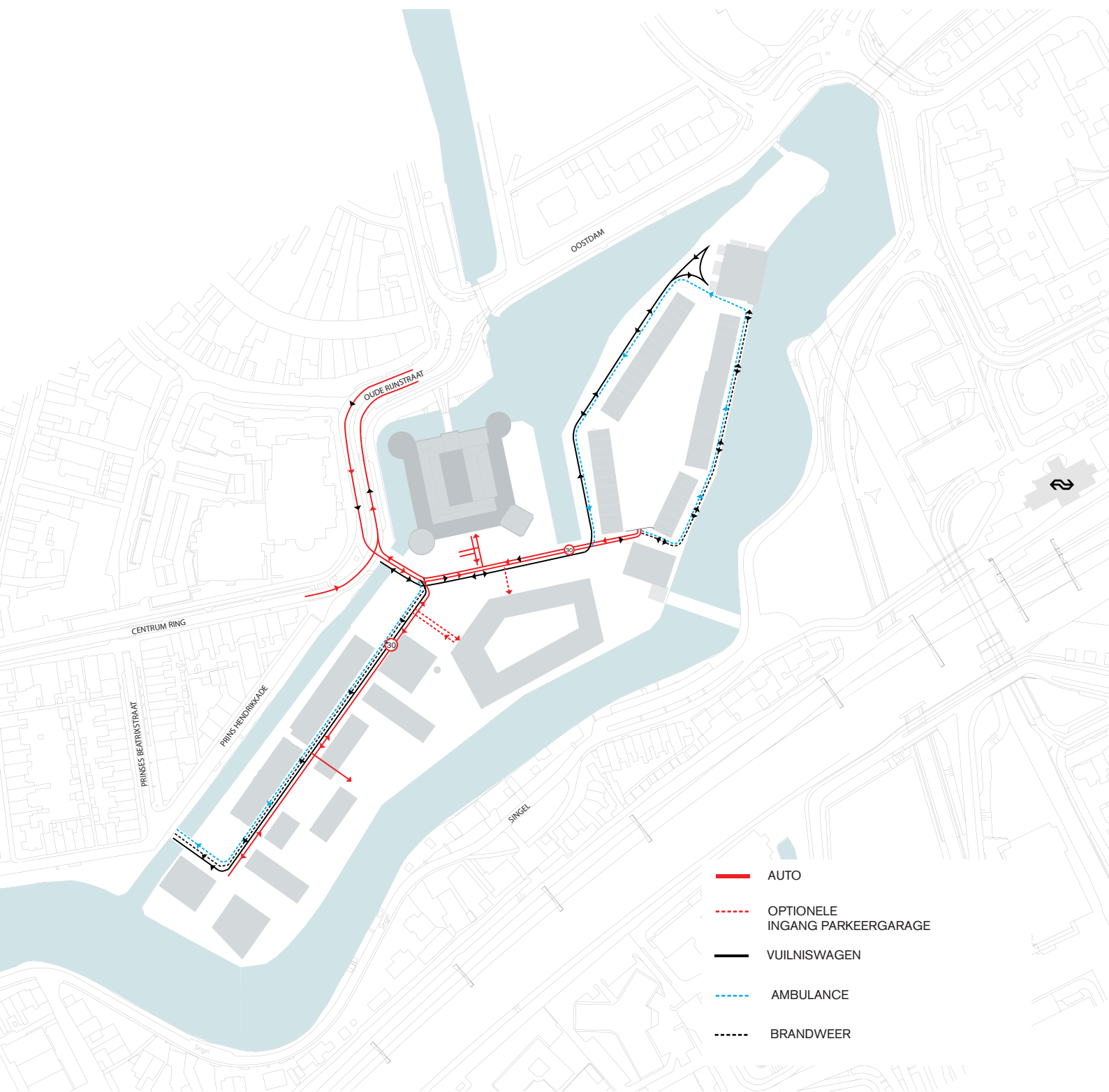
| Programma onderdeel | aantal openb. prive | CROW 182 - | Bruto parkeerbehoefte | Aanwezigheidspercentages | | | | | | |
|---|---------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------|--------------|--------------|----------------|---------------------|--------------|-------------------|
| | | | | Werkdag overdag | middag | avond | Koop- avond | Zaterdag- middag | avond | Zondag- middag |
| Wonen duur | 151,0 | 1,70 | 256,7 | 50 | 60 | 100 | 90 | 60 | 60 | 70 |
| Wonen middelduur | 39,0 | 1,60 | 62,4 | 50 | 60 | 100 | 90 | 60 | 60 | 70 |
| Wonen KG | 25,0 | 1,40 | 35,0 | 30 | 50 | 100 | 90 | 100 | 90 | 85 |
| Commerciële plint | - | 3,00 | - | 100 | 100 | 5 | 10 | 5 | - | - |
| Horeca categorie 3 en 5, cultuur e.o. ontspanning | 411,0 | 4,00 | 16,4 | 30 | 40 | 90 | 85 | 75 | 100 | 45 |
| Kasteel Woerden** | | | 60,0 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Totaal | | | 430,5 | | | | | | | |
| Wonen duur | | | | 128,4 | 154,0 | 256,7 | 231,0 | 154,0 | 154,0 | 179,7 |
| Wonen middelduur | | | | 31,2 | 37,4 | 62,4 | 56,2 | 37,4 | 37,4 | 43,7 |
| Wonen goedkoop | | | | 10,5 | 17,5 | 35,0 | 31,5 | 35,0 | 31,5 | 29,8 |
| Commerciële ruimte | | | | - | - | - | - | - | - | - |
| Grand Cafe | | | | 4,9 | 6,6 | 14,8 | 14,0 | 12,3 | 16,4 | 7,4 |
| Kasteel Woerden | | | | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 |
| TOTAAL | | | | 235,0 | 275,5 | 428,9 | 392,7 | 298,8 | 299,4 | 320,5 |
| AANWEZIG | | | | | | | | | | |
| Parkeerplaatsen Kasteel | | | | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 | 60,0 |
| Openbare parkeerplaatsen bezoekers 24 + 31 | | | | 55,0 | 55,0 | 55,0 | 55,0 | 55,0 | 55,0 | 55,0 |
| Bewonersparkeerplaatsen Zuid | | | | 119,0 | 119,0 | 119,0 | 119,0 | 119,0 | 119,0 | 119,0 |
| Bewonersparkeerplaatsen Midden | | | | 53,0 | 53,0 | 53,0 | 53,0 | 53,0 | 53,0 | 53,0 |
| Bewonersparkeerplaatsen Noord | | | | 147,0 | 147,0 | 147,0 | 147,0 | 147,0 | 147,0 | 147,0 |
| Openbare parkeerplaatsen - parkeergarage 25 pp - van de in totaal 85 pp | | | | 25,0 | 25,0 | 25,0 | 25,0 | 25,0 | 25,0 | 25,0 |
| TOTAAL BESCHIKBAAR OP DEFENSIE-EILAND | | | | 459,0 | 459,0 | 459,0 | 459,0 | 459,0 | 459,0 | 459,0 |
| Parkeersaldo | | | | 224,0 | 183,5 | 30,1 | 66,3 | 160,2 | 159,6 | 138,5 |

** parkeren kasteel
** Openbare parkeergarage

In de parkeerbalans niet meegerekend met dubbelgebruik; maw continu 100% bezetting gerekend.
Meegenomen als zijnde 25 bezoekersparkeerplaatsen op het nieuwe Defensie-eiland. De overige 60 pp welke aanwezig zijn, zijn een reservering voor het parkeren van het kasteel in de situatie dat de kasteelgracht in de nabije toekomst eventueel wordt gerealiseerd. Tot dat moment is er een theoretische overcapaciteit van 60 bezoekersparkeerplaatsen op het Defensie-eiland.

| AANTALLEN in programma d.d. maart 2012 | | | |
|--|-------------|-------------------|-----------------|
| | Duur > 350k | Middelduur < 350K | goedkoop < 181k |
| 1 | 14 | | 11 |
| Q | 14 | | |
| R | 13 | | |
| T | 11 | | |
| 2a | | | 25 |
| 2b | | | 6 |
| 3 | 20 | | 18 |
| 4 | 26 | | |
| 6 | 25 | | |
| 7 | 11 | | |
| B | 10 | | - |
| C | 7 | | |
| I | | 4,0 | |
| | 151,0 | 39,0 | 25,0 |
| | | | 215,0 |

BEREIKBAARHEID - AUTOVERKEER, HULPDIENSTEN EN VUILNISWAGEN



ENTREES EN PLINTEN

De woningen krijgen op de begane grond zoveel mogelijk een programma dat flexibel te gebruiken is; werk, atelier, woonkeuken, speel- muziekkamer etc. Daarnaast zijn er 'actieve plinten' benoemd waar horeca, cultuur en commerciële functies mogelijk zijn. Dit heeft een positief effect op de levendigheid van het openbaar gebied.



4

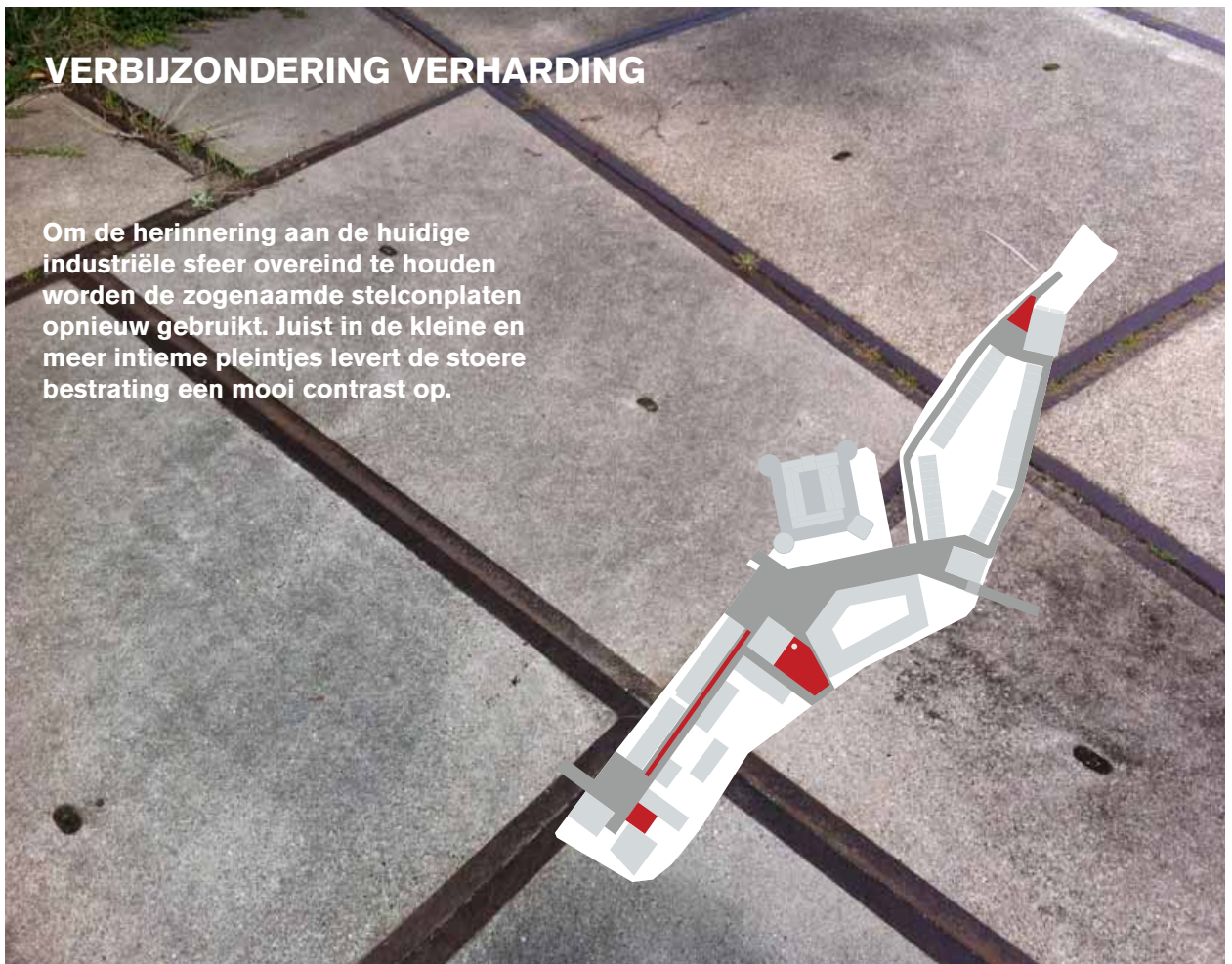
OPENBARE RUIMTE

Een industriële sfeer in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk bereikt door één grote doorlopende vloer van gebakken klinkers met zo min mogelijk visuele opdeling in vervoersstromen (deels hergebruik bestaande klinkers, deels met nieuw materiaal aangevuld). Iedereen beweegt zich over hetzelfde materiaal. Dit is in het ontwerp voor de openbare ruimte op veel locaties toegepast. Zo staan op het plein de gebouwen 'koud' op de pleinvloer en worden verschillen tussen typen gebruikers aangegeven door verschillen in straatverbanden. De kwaliteit van de inrichting zal vergelijkbaar zijn met de hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte van de binnenstad.



VERBIJZONDERING VERHARDING

Om de herinnering aan de huidige industriële sfeer overeind te houden worden de zogenaamde stelconplaten opnieuw gebruikt. Juist in de kleine en meer intieme pleintjes levert de stoere bestrating een mooi contrast op.



OPENBAAR GROEN, BINNENTERREINEN EN ROND HET KASTEEL



Een beeldbepalende rand groen loopt van noord naar zuid over het eiland en verbindt de groene uiteinden. Om het groene pad slecht één maal te onderbreken zullen soms slimme oplossingen voor de inrichting gezocht moeten worden. Zo kan er gewerkt worden met stapstenen en 'gewapend' gras zodat er ook incidenteel een auto over kan rijden. Het midden van de groene route wordt gemarkeerd door een parkje. Royale traptreden van de fiets- en wandelbrug naar het parkje zijn ook bedoeld om even te blijven zitten.

Op de binnenterreinen tussen de woningen, onbereikbaar voor autoverkeer, worden speelplekken voor de kinderen van 0 tot 6 jaar ingericht. De trappen hiernaartoe zijn bijvoorbeeld van hout of beton en niet van baksteen zodat de woongebouwen visueel van elkaar gescheiden blijven. Het terrein rond het kasteel wordt opnieuw aangelegd met gebakken klinkers.



VERLICHTING, INRICHTINGSELEMENTEN EN MATERIALISERING



referentie verlichting (beeld KCAP)



referentie boombank



referentie aanlichting van bomen

De inrichting en vormgeving van de openbare ruimte is geen doel op zich maar moet vooral ruimte bieden en uitnodigen tot gebruik door bewoners en bezoekers. De juiste inrichting vergroot het woongenot en versterkt het bijzondere karakter van het vernieuwde eiland. Het inrichtingsplan van de openbare ruimte wordt in combinatie met de bestekstekening opgesteld.

Kades en houten beschoeiingen worden vervangen. Op diverse plaatsen komen houten steigers waar toekomstige bewoners een bootje kunnen aanleggen.

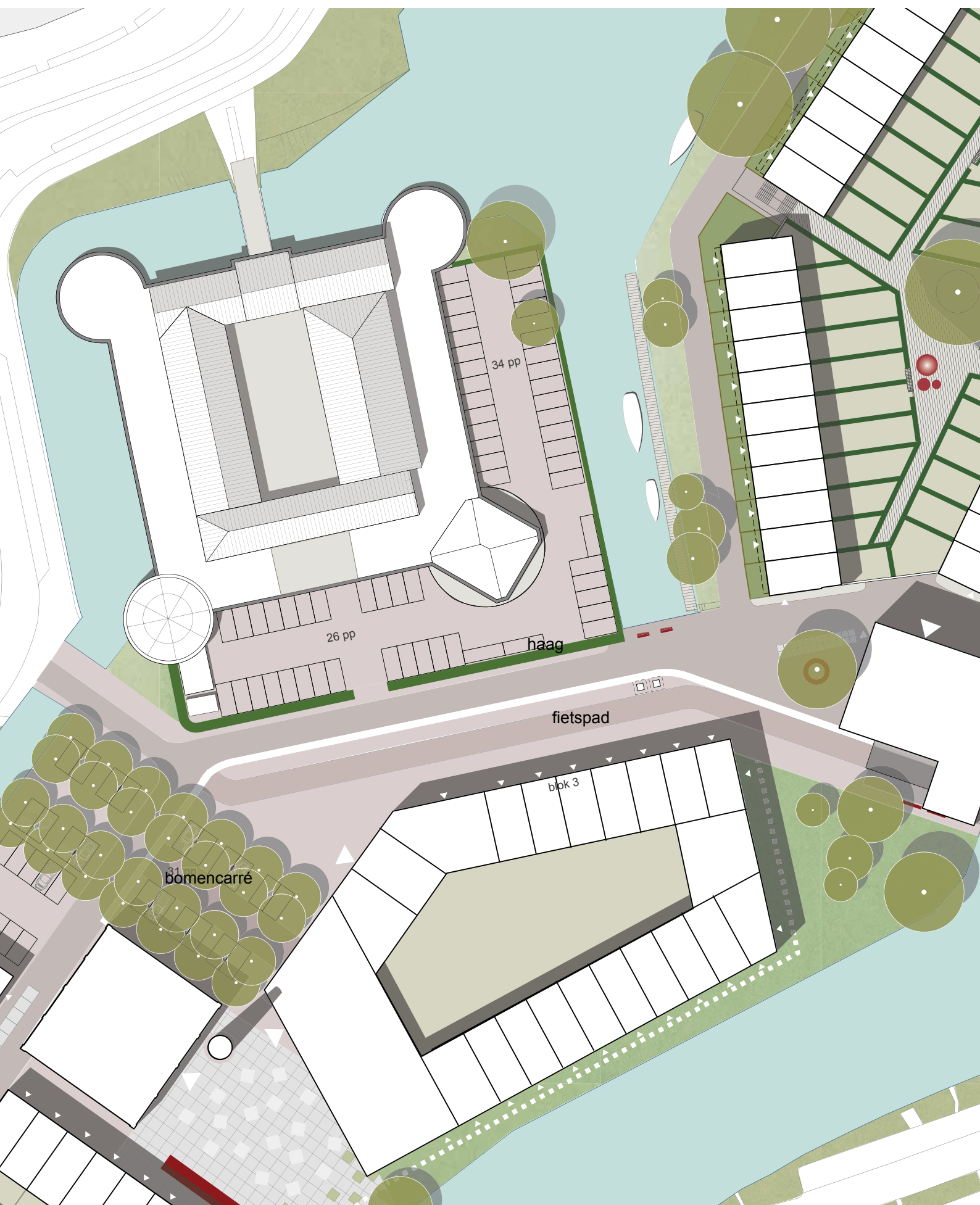
De inrichtingselementen, lichtmasten en het straatmeubilair hebben een robuuste uitstraling. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame, natuurlijke en kwalitatief hoogwaardige materialen, die op een mooie manier verouderen. Voor afvalverzameling worden voor alle woningen ondergrondse inzamelpunten geplaatst.

De verlichting betekent veel voor hoe de openbare ruimte wordt beleefd. Een goed verlichtingsplan is daarom onontbeerlijk. Voor de veiligheid moet er goed licht zijn op bijvoorbeeld het openbare parkeerterrein en het wandelpad over het eiland.

Daarnaast zal de verlichting gekozen worden zodat deze past binnen het industriële karakter van het terrein. Zo is de intentie om in de Industriestraat de verlichting op te hangen. Langs de wegen en kaden zal gebruik gemaakt worden van armaturen met een stoer, robuust karakter. Ter hoogte van de kades wordt waar mogelijk de verlichting aangebracht aan de gevels.

Langs de groene wandelroute daarentegen worden armaturen gekozen die beter bij het parkkarakter passen. Beeldbepalende bomen en bijzondere gebouwen zullen aangelicht worden.

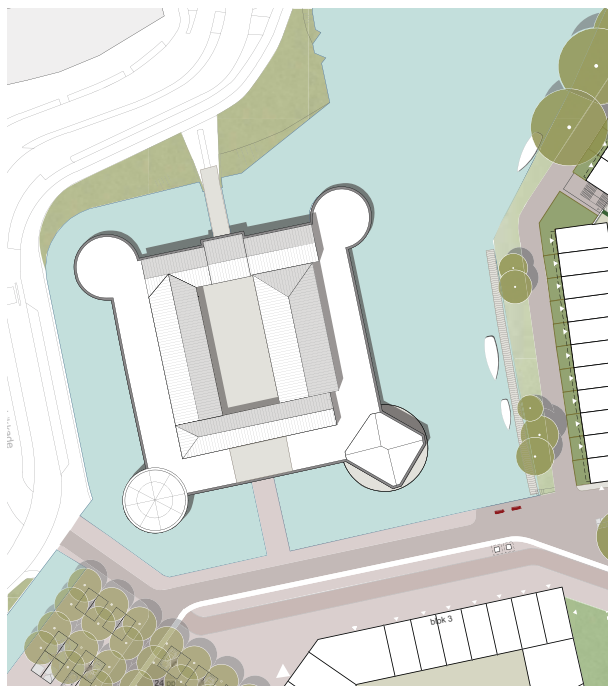
HET BOLWERK, EEN PLEIN VOOR DE STAD!



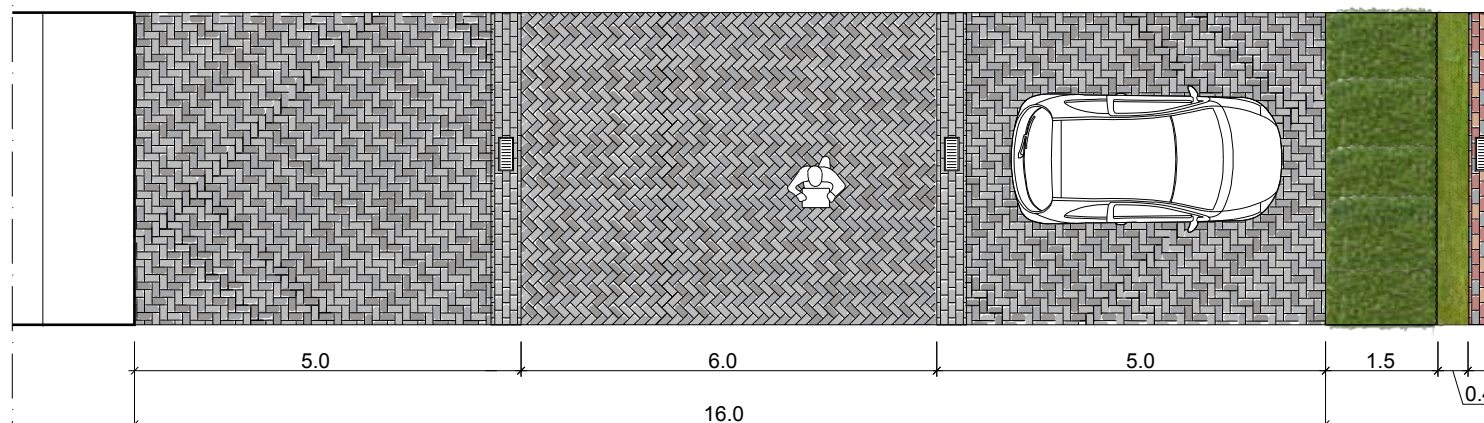
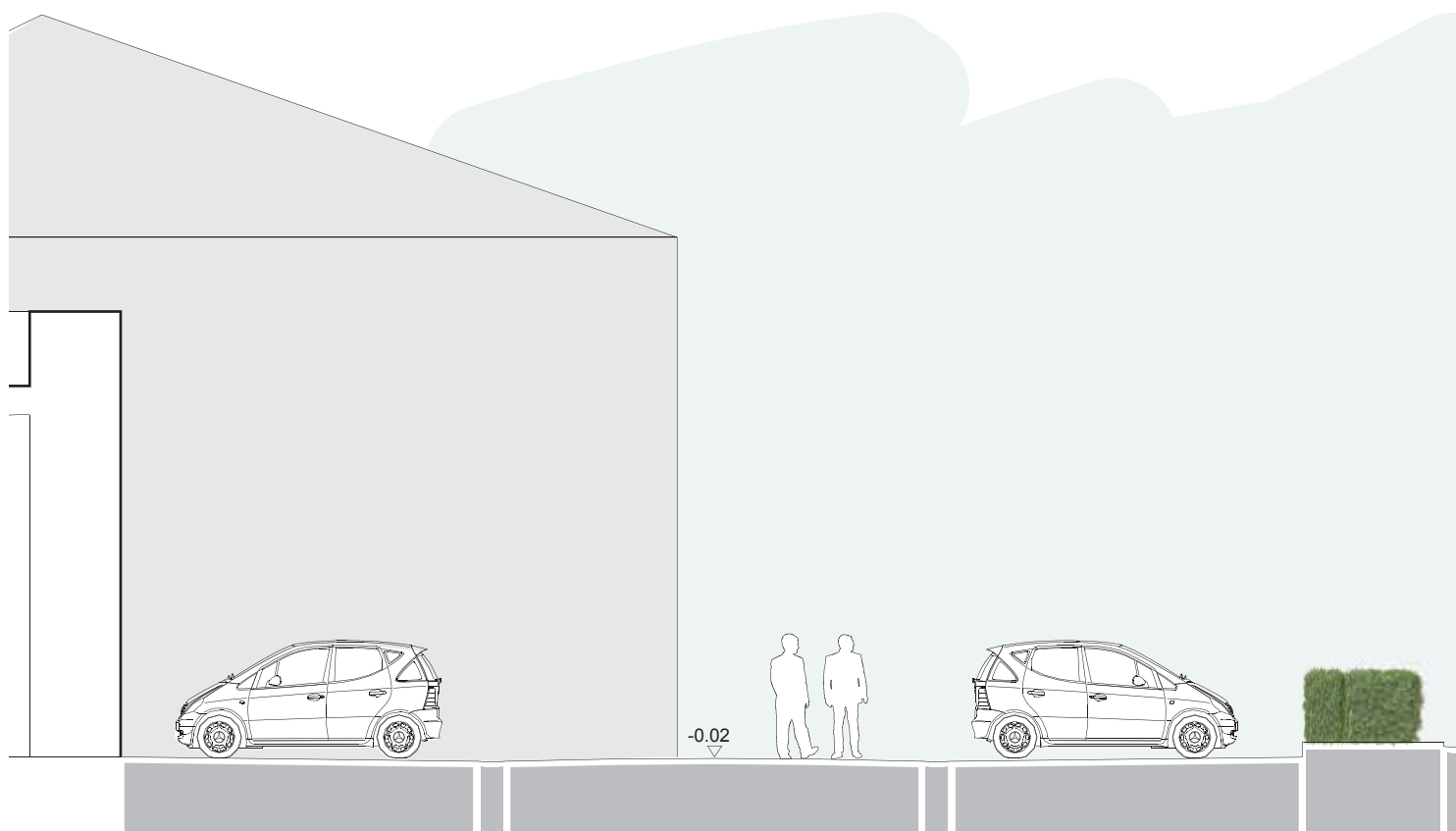
Zitmeubelen, de belangrijkste elementen van het plein, staan net als de gebouwen geschakeerd in de ruimte. De open ruimte voor het kasteel wordt aan de westkant begrensd door een bomencarré van Platanen. Onder het bladerdak is ruimte voor 24 parkeerplaatsen. Vanaf de fietsbrug vloeit een royale trap over in het parkje aan het water. De stenen traptreden komen uit op het gras en zijn zowel geschikt om op te lopen als op te zitten.

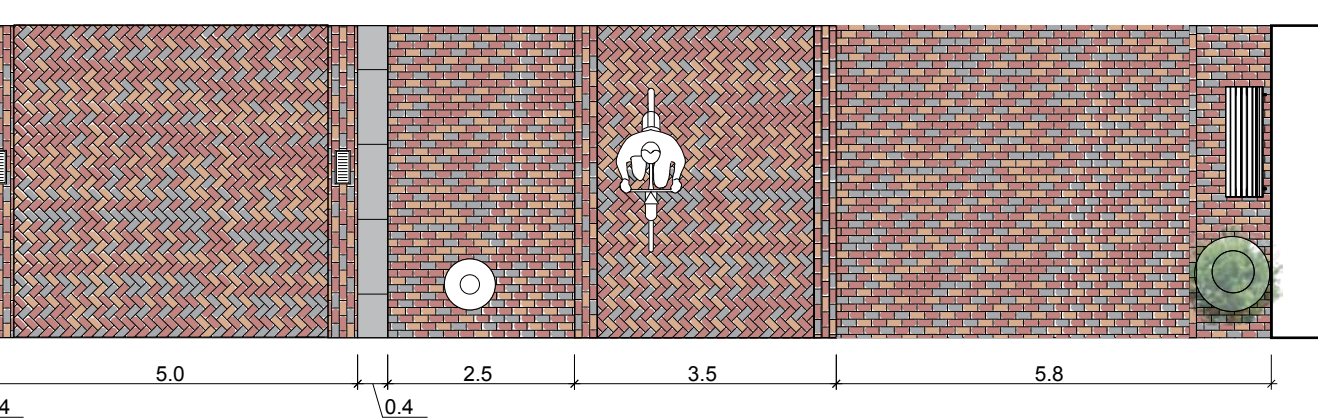
Alhoewel het officieel geen onderdeel van het plangebied is, blijft het nog wel de intentie om in de toekomst het kasteel te laten omringen door water. Dit is mogelijk binnen het planconcept.

Alle hierboven genoemde inrichtingsprincipes worden nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

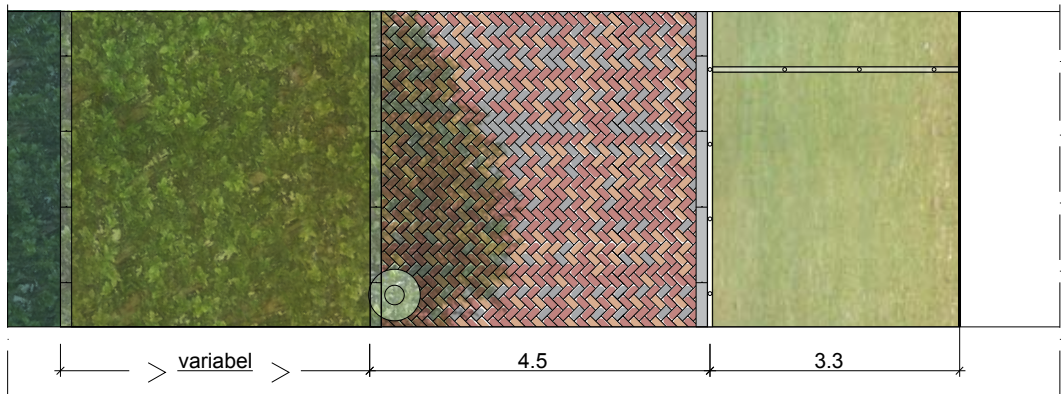
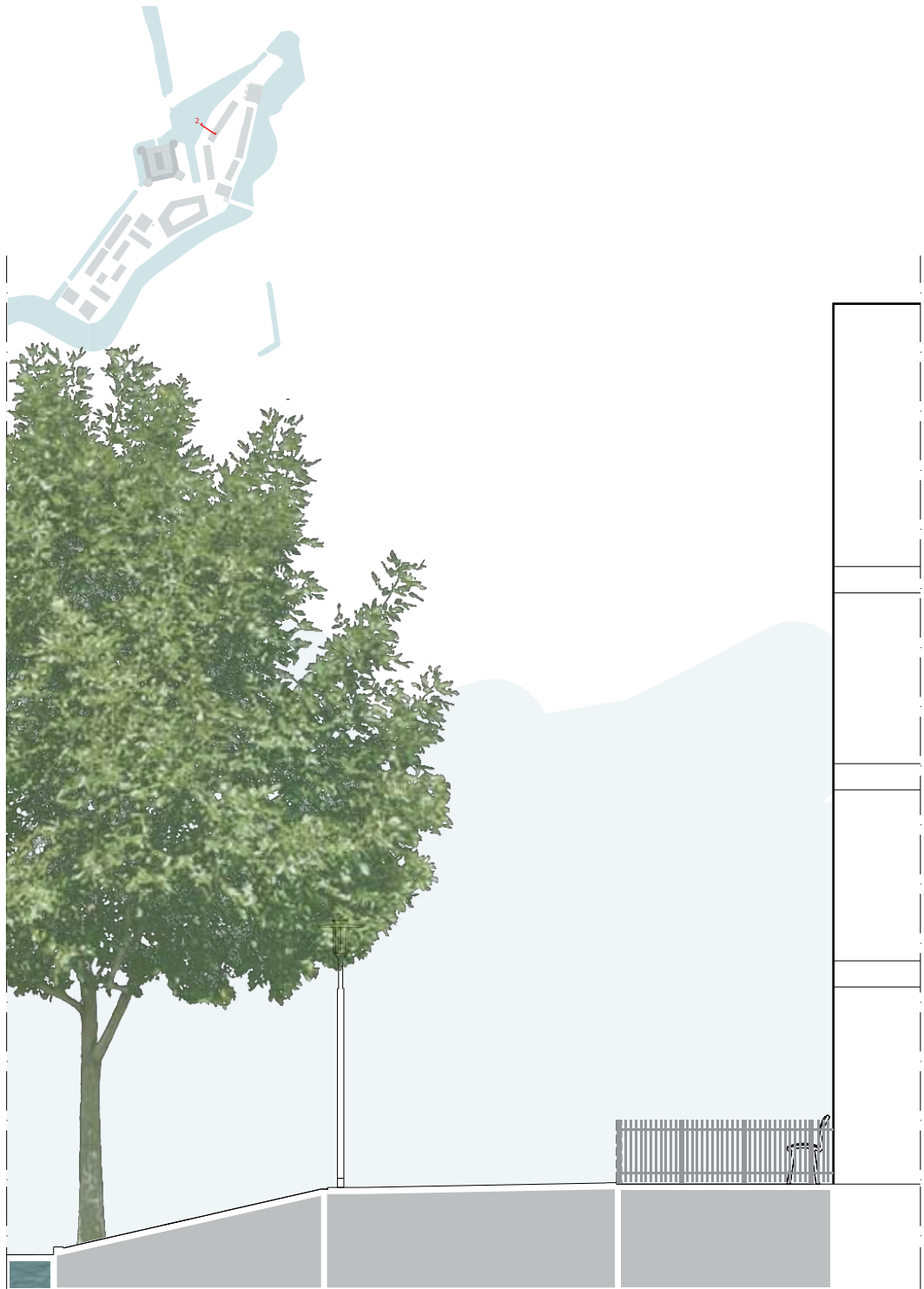


DOORSNEDE 1

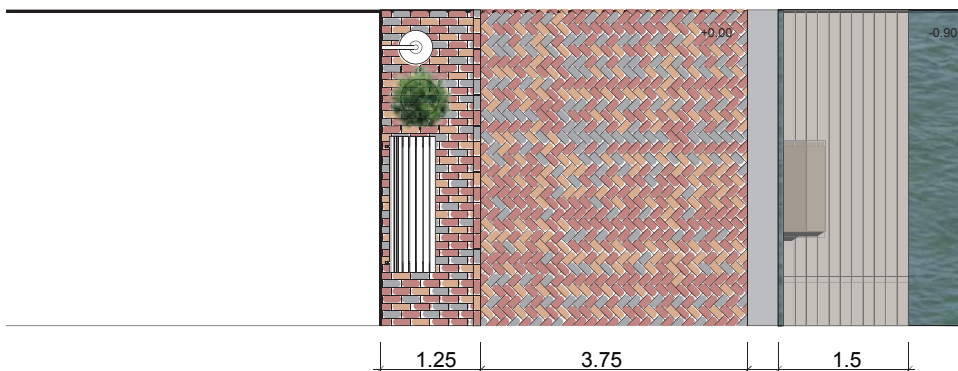
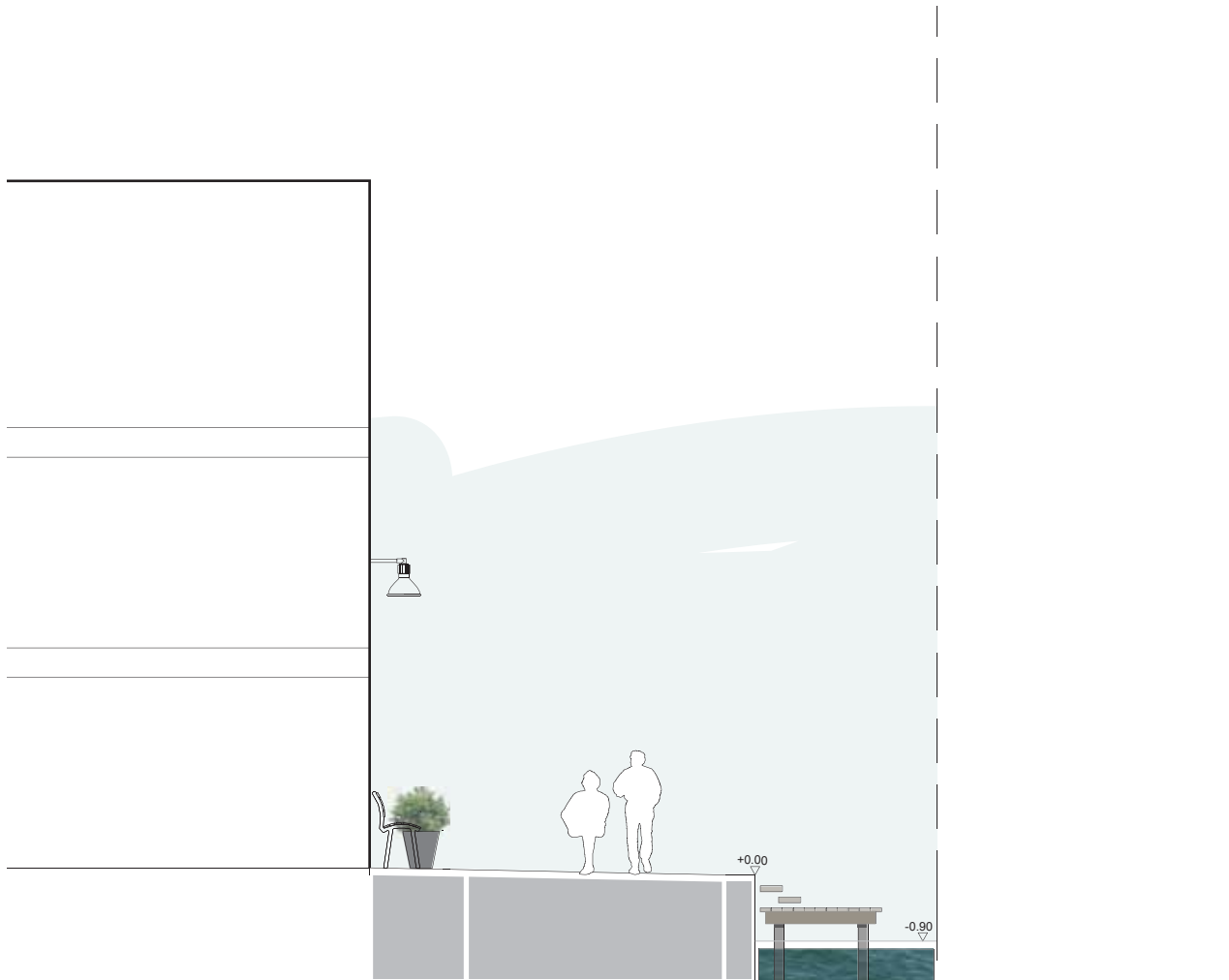




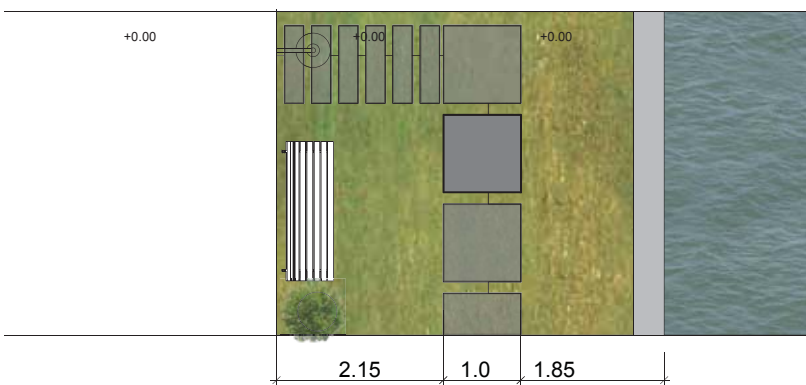
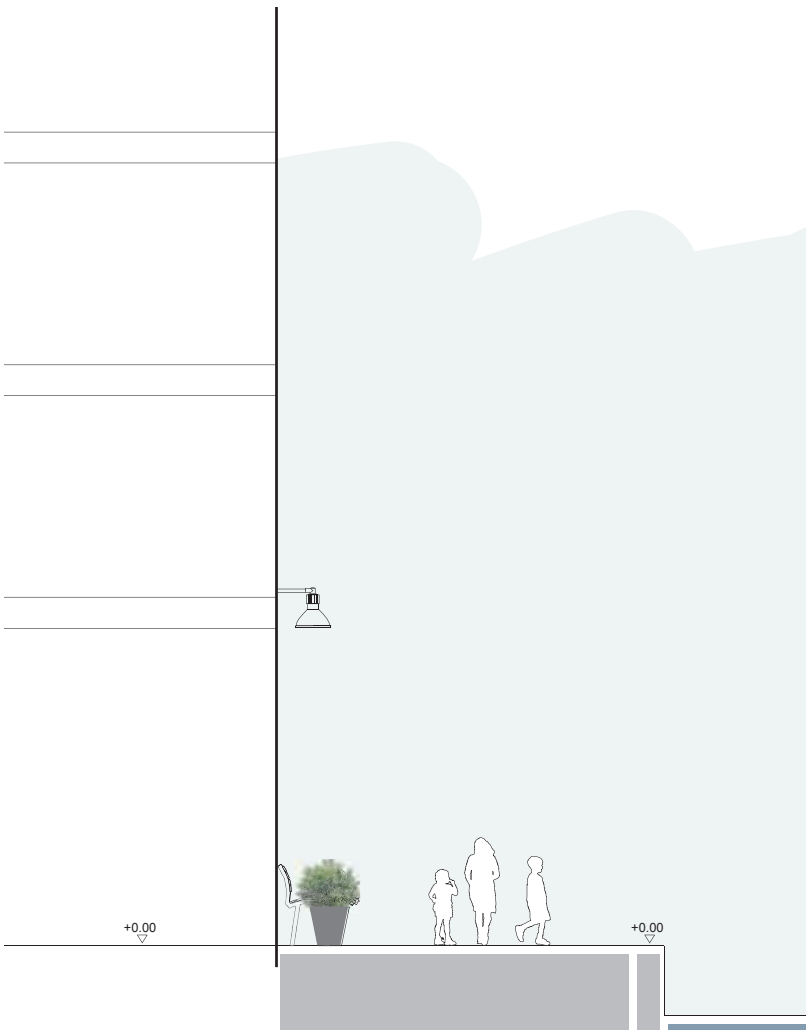
DOORSNEDE 2



DOORSNEDE 3



DOORSNEDE 4





BRUGGEN



Van één inrit naar vier bruggen, de bereikbaarheid van het Defensie-eiland neemt zienderogen toe. Hierdoor kunnen ook omwonenden genieten van een avondwandeling langs de vestingsingel. Het verbeteren van de huidige entree is onderdeel van de vernieuwing. De nieuwe bruggen versterken het gevoel dat je een eiland betreedt.

De autobrug wordt stevig vormgegeven en herinnert eraan dat het eiland lange tijd een utilitaire functie vervulde. De fiets- en voetgangersbruggen moeten juist heel rank ogen, zodat de breedte van de singel benadrukt wordt. Deze bruggen worden gemaakt van stoere materialen als cortenstaal en hout. De brug over de Singel zal voldoende hoog worden om de doorvaart van kleine bootjes niet te hinderen. De voetgangersbrug aan de noordkant heeft een doorvaarthoogte van minimaal 1,7 meter. De langzaamverkeersbrug over de singel krijgt een doorvaarthoogte van 2,5 meter.

REFERENTIEBEELD BRUG AUTO, FIETS EN VOETGANGERS



10m breed, 1,5m doorvaarthoogte

REFERENTIEBEELD BRUG FIETS, VOETGANGERS, VUILNISWAGEN EN CALAMITEITEN



3,5m breed, 1,5m doorvaarthoogte

REFERENTIEBEELD BRUG VOETGANGERS



1,5m breed, 1,7m doorvaarthoogte

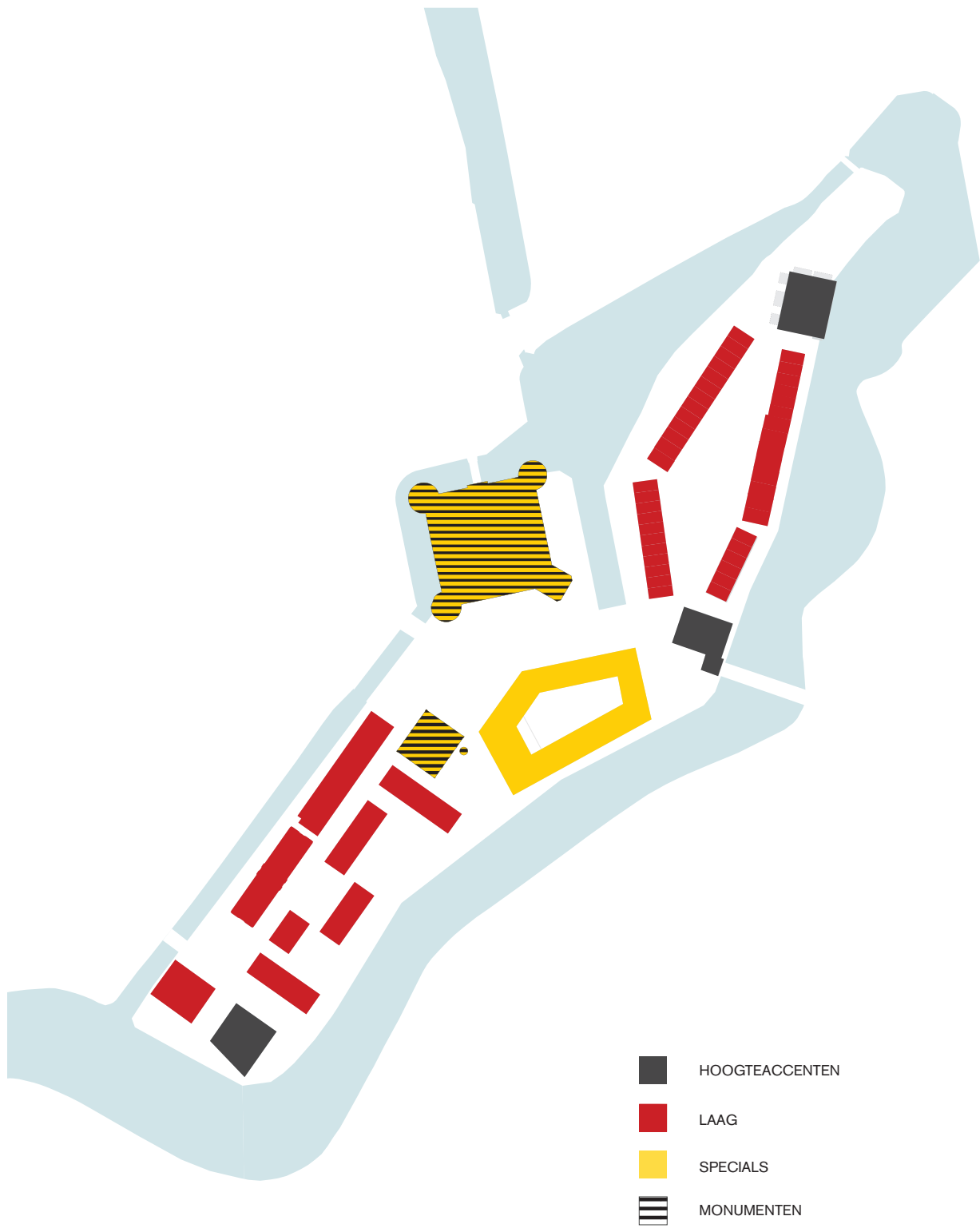
REFERENTIEBEELD BRUG FIETS EN VOETGANGERS



6,5m breed, 2,5m doorvaarthoogte,
1 tussensteunpunt

5

SAMENHANG EN DIVERSITEIT



SAMENHANG

Het Defensie-eiland krijgt een uniek, eigen karakter. Het eiland wordt geen uitbreiding van de binnenstad en ook geen tweede Waterrijk. Monumentale gebouwen worden opgeknapt en nieuwe gebouwen refereren aan de huidige identiteit van de omliggende gebouwen en omgeving. Elk gebouw wordt aanwijsbaar een 'Defensie-eiland gebouw'. Net als bestaande gebouwen kenmerken een groot deel van de nieuwe gebouwen zich door een doelmatige uitstraling.

Op de categorie 'hoogteaccent' na zijn alle gebouwen tussen de 2 en 4 bouwlagen. Bij de gebouwen die vallen onder de categorie 'hoogteaccent' wordt gekeken hoe de gebouwen slanker kunnen ogen door bijvoorbeeld verticale parcellering.

De kaderoute op het noordelijk deel wordt opgespannen tussen de hoogteaccenten. Dit wordt ruimtelijk versterkt doordat de stadswoningen terugliggen op de kade terwijl de hogere gebouwen dichter op de kade staan of zelfs over de kaderand heen steken. Hierdoor komen de hogere gebouwen, als sluitstukken van de kaderoute, sterker en expressiever tot hun recht. Daarnaast benadrukt het noordelijke gebouw, dat boven het water staat, de verbreding in de singel. Het bruggebouw markeert de aanlanding van de loop- en fietsbrug.



het Defensie-eiland is anders dan de binnenstad



Defensie-eiland



het Defensie-eiland is anders dan Waterrijk



De nieuwbouw krijgt een sterke samenhang in materialisering. Materialen zijn authentiek en verouderen mooi. De gevels zijn van baksteen en het materiaal loopt door tot aan het maaiveld. Het metselwerk heeft verschillende tinten. De nadruk ligt op donkerrood, maar ook van bruin tot beige kan voorkomen. De kozijnen en ramen zijn wit, groen of beide, geïnspireerd op de bestaande gebouwen en loodsen.

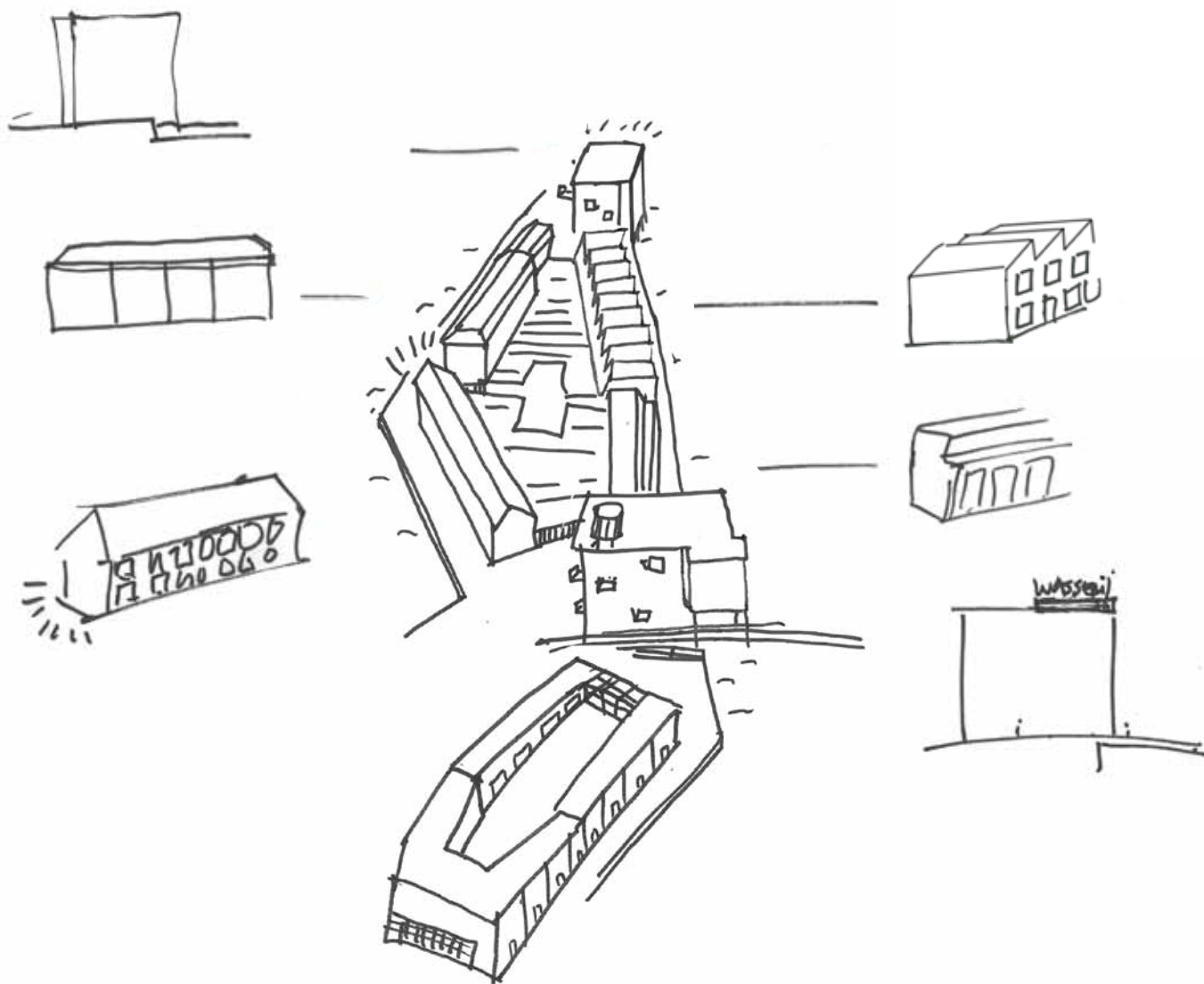
In de gevels van zowel de bestaande als de nieuwe gebouwen zit een sterke ritmiek. Om een gebouw zeggingskracht te geven kunnen afwijkingen binnen deze ritmiek ontworpen worden. De individualiteit van de woning kan op verschillende schaalniveau's uitgedrukt worden. (parcelering door pendants, lichte rooilijn verschillen, uitbouwen, gevelindeling)

Elk gebouw heeft recht op een zorgvuldig vormgegeven overgang van gevel naar dak. De gebouwen met platte daken hebben een vormgegeven beëindiging van de gevel door een krachtig overstek, een lijst of een verbijzondering en relief in het metselverband. De gebouwen met kappen hebben beëindigingen van de gevel door ofwel een mooie goot, ofwel een lijst.

De gebouwen in het noordelijk deel krijgen samenhang door het kleurenpalet, materiaalgebruik en het robuuste karakter van de blokken; een blok is geen optelsom van individuele panden, maar heeft een robuuste uitstraling waarbinnen individualiteit kan ontstaan.

De verschillen ontstaan doordat het architectonisch idoom per blok samenhangend is. (dak, kopgevel, relatie met de openbare ruimte, verbijzonderingen etcetera)

INDICATIE SAMENSTELLING NOORD



DIVERSITEIT

Een belangrijk aspect is dat de gebouwen op zich staan, als een ensemble en van één duidelijk materiaal zijn gemaakt. Bij elk gebouw wordt op een andere manier gerefereerd aan de huidige situatie. Dat kan door behoud, kopiëren, herinterpretatie of inspiratie.

Het noordelijk deel van het eiland kenmerkt zich door een losse ontspannen positionering van lange gebouwen, naast de twee hoge accenten. Nieuwe gebouwen nemen de richting van de oude gebouwen over.

De bestaande gebouwen op het Defensie-eiland hebben veelal verbijzonderingen op een aantal plekken (bijvoorbeeld gebouw C). In de nieuwe bebouwing kan dit ingezet worden om plekken of het gebouw een persoonlijke tint te geven. Soms op de eindgevels van de gebouwen, soms als elementen die de lengte doorbreken.

Er is een verscheidenheid aan daksoorten. Door te variëren met hellingshoek, richting en kapvorm kunnen de gebouwen zich van elkaar onderscheiden. Elk gebouw heeft zijn eigen woningtypologie en elk gebouw staat in een andere setting. Daarom wordt per woongebouw op maat een andere overgang van woning naar openbare ruimte gemaakt.

De koppen van de lange, lage gebouwen verdienen tevens aandacht. Deze komen door de positionering ten opzichte van elkaar soms in het zicht te staan en kijken uit op mooie plekken (gebouw T). Dit betekent wat voor de kopwoning en de gevel, waar een verbijzondering kan komen.



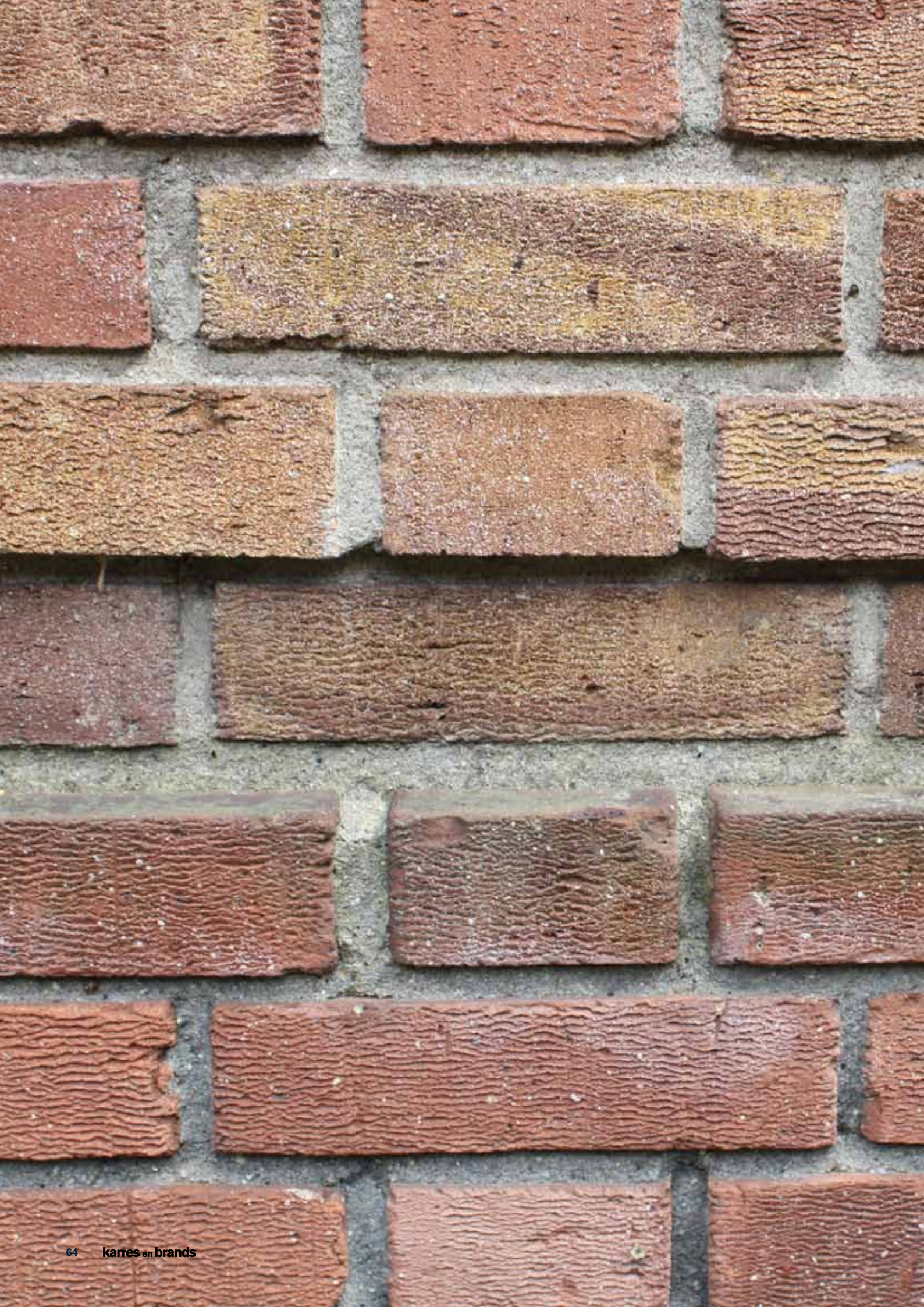
behoud



herinterpretatie



inspiratie

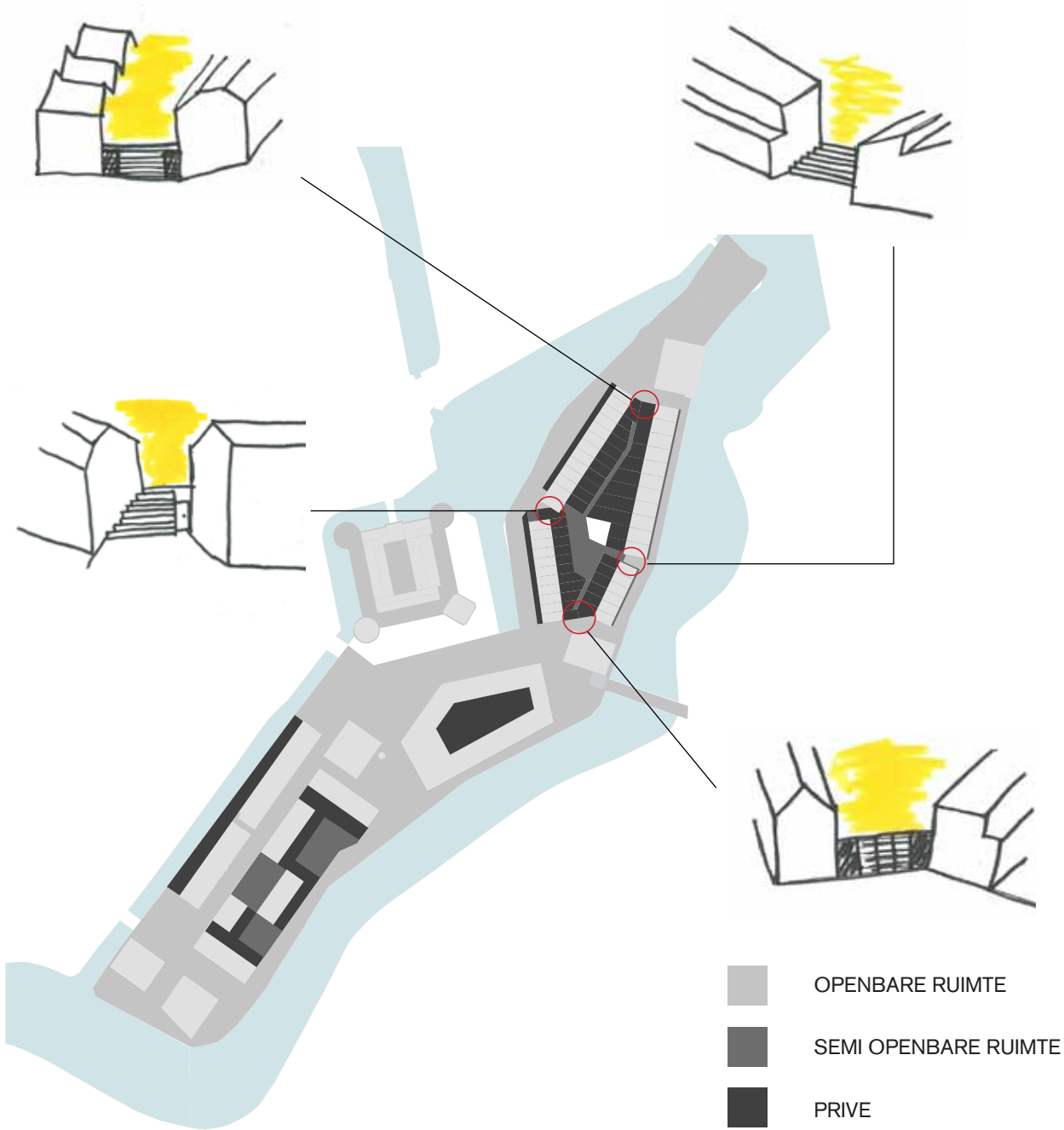


Het eiland behoudt zijn eigen identiteit, maar elk gebouw kijkt uit op een andere omgeving. De omgeving moet niet gekopieerd worden naar de gebouwen op het eiland, want het Defensie eiland heeft zijn eigen karakter. Maar de gebouwen, mogen wel reageren op de omgeving. Een knipooog naar waar ze op uitkijken laat zien dat de omgeving aan elke kant anders is.

Op het terrein staan nog veel overblijfselen van het verleden van kledingreparatie, opslag en wasserij. De architecten worden uitgedaagd om deze elementen toe te passen bij de nieuwbouw, of nieuwe te bedenken.

Erfscheidingsen, trappen, muren of verticale delen die niet bij het gebouw horen maar zich tussen de gebouwen bevinden (bijv. parkeergarage), zijn niet gemaakt van baksteen om zodoende de gebouwen niet aan elkaar vast te maken, maar ze als losstaande gebouwen te blijven zien. Te denken valt aan hekwerken met groen voor erfscheidingsen en trappen in bijvoorbeeld hout of beton.





OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

Een goed plan functioneert in grote mate door een passend vormgegeven overgang tussen de architectuur en de openbare ruimte. Deze overgang bepaalt veelal de sfeer, het gebruik en functioneren. Ieder gebouw en elke plek is anders, vandaar zijn er ook veel verschillende oplossingen toegepast in het plangebied.

Zo wordt bij de kade aan de oostkant voor gebouw Q een 'Delftse Stoep' voorgesteld (dit is een zone voor de woning waar de bewoner gebruik van kan maken om buiten te zitten). Aan de westkant van het eiland, waar meer ruimte is en een groene uitstraling is voorgeschreven, hebben de woningen ruime voortuinen afgeschermd met mooie hagen of hekwerken. Op enkele locaties is een meer stedelijk/utilitair karakter gewenst met de voordeuren direct uitkomend op de openbare straat of een plein.

De beëindiging van gebouwen (kopgevels) worden zodanig ontworpen dat zij een goede relatie aangaan met het openbaar gebied (geen blinde gevels).



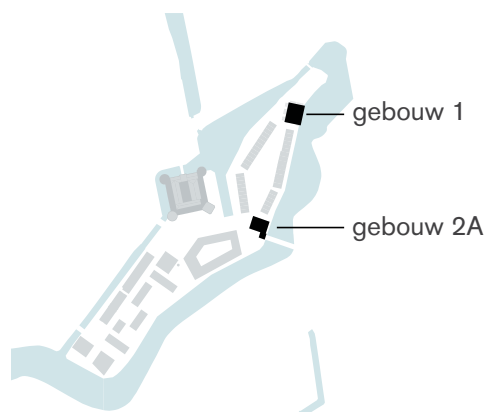
HOOGTEACCENTEN EN SPECIALS

De drie hoekpunten van het eiland worden gemarkeerd door drie markante gebouwen met één gezamenlijk handschrift. Het robuuste en industriële karakter van deze gebouwen heeft een verticale geleiding, zodanig dat deze gebouwen zich als hoog en smal zullen manifesteren. Het gebouwen aan de noord-oostzijde staat op kolommen in het water. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de kademuur, als Rijksmonument, zichtbaar blijft. Dit betekent dat de palen op voldoende afstand van elkaar moeten staan.

Gebouw 2 staat naast de locatie waar de fiets/voetgangersbrug op het eiland landt, dit vraagt om een goede afstemming tussen architectuur van het gebouw en ontwerp van de brug.

De drie gebouwen Kasteel, Wasserij en gebouw 3 zijn markante specials rondom het kasteelplein. Deze gebouwen zijn vanaf alle kanten zichtbaar en dienen dus alzijdig georiënteerd te zijn.

APPARTEMENTENGEBOUWEN



Appartementengebouw 1 is vormgegeven als een zelfstandig, alzijdig blok tegen waterrand en groene plek aan. De contour van dakrand en gevelbeëindiging geeft het gebouw identiteit. De plint wordt benadrukt door enkele stoere industrieel ogende details. De buitenruimtes voor de woningen zijn uitpandige balkons die aan de gevel hangen.

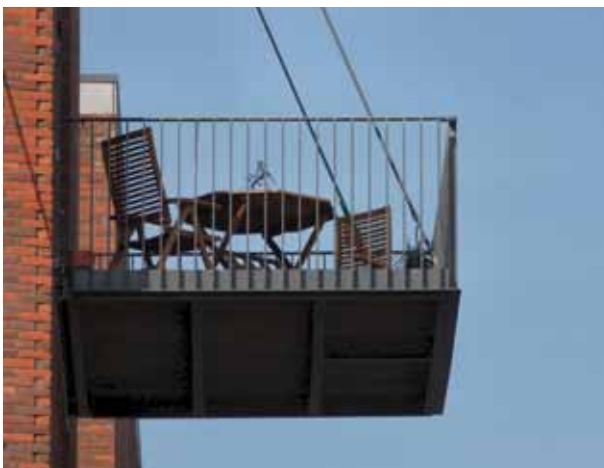
De drukste route over het eiland, verbinding tussen station en centrum, wordt gemarkeerd door gebouw 2A. Het gebouw is vormgegeven als compact bruggebouw. Het gebouw wordt voorzien van een accent om deze belangrijke plek te benadrukken.



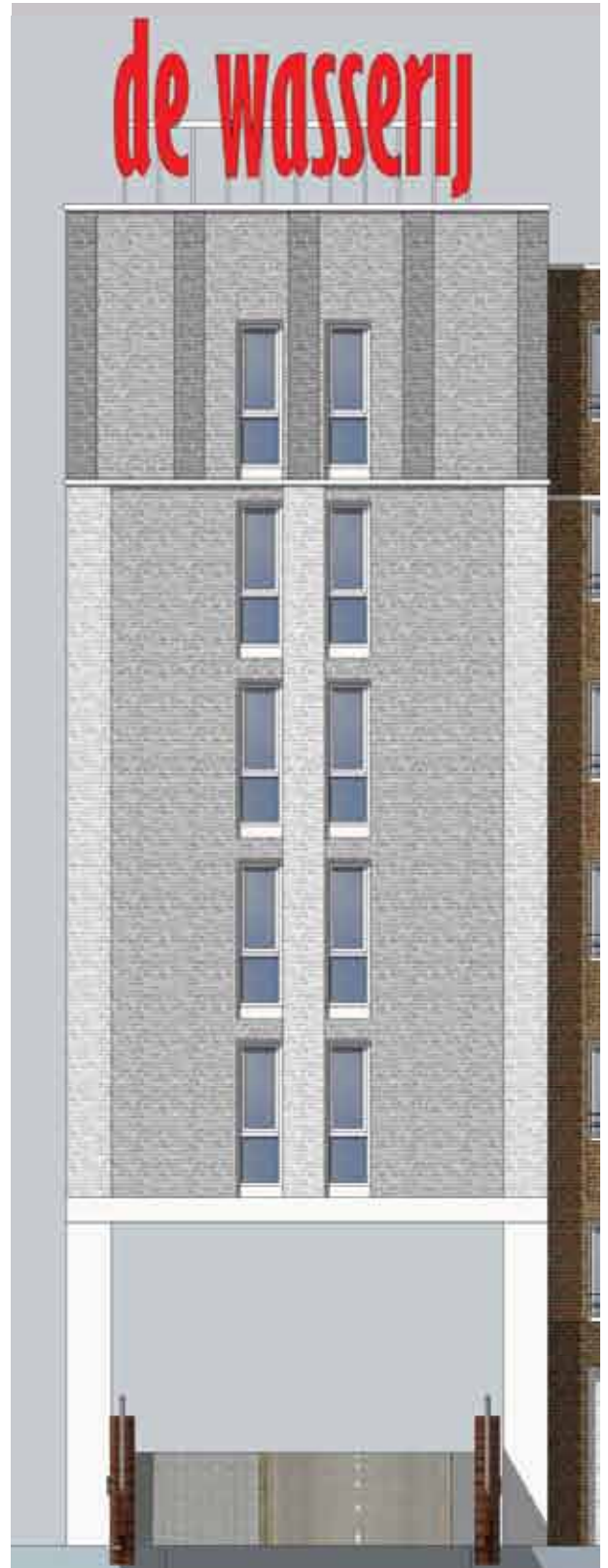
bijzondere dakbeëindiging



stoere detaillering

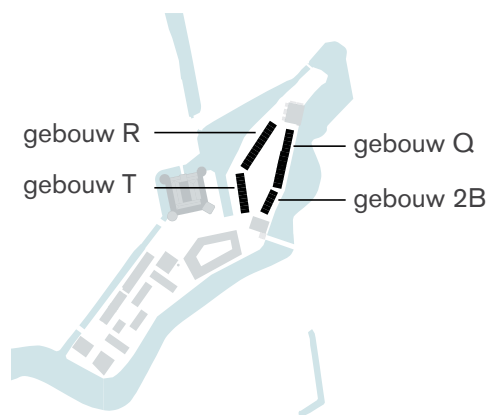


hangende balkons



referentie markeringspunt langs de fietsbrug

STADSWONINGEN

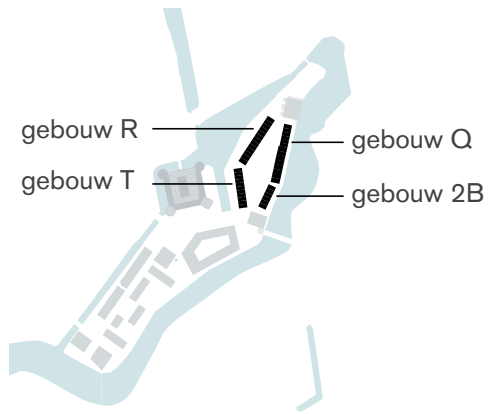


Een deel van de stadswoningen zijn geïnspireerd op de bestaande industriële panden van het Defensie Eiland. Individualiteit wordt verkregen door een ondergeschikte parcellering, waardoor een opdeling herkenbaar is.





STADSWONINGEN



Een deel van de stadswoningen reageren meer op de Oostdam en Kasteelkant. Zij hebben een meer 'lieflijk' karakter door de meer individuelere expressie (opdeling van de gevel) en rijkere detaillering, zonder de eenheid van het blok te verliezen. De bebouwing tegenover het kasteel gaat op een passende wijze een relatie met het kasteel aan.

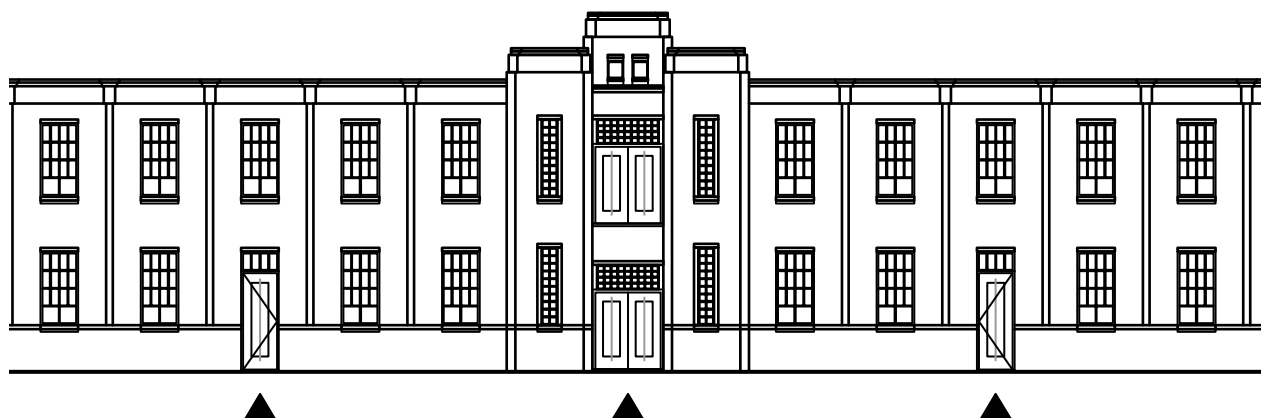
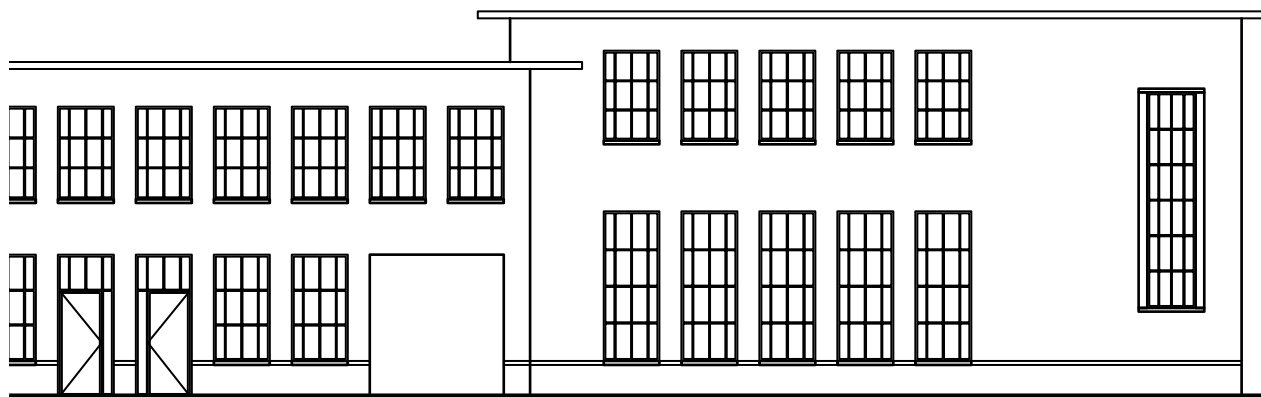




GEBOUWEN MIDDEN EN ZUID



De plandelen Zuid en Midden zullen in een later stadium worden uitgewerkt in overleg met de coördinerend architect om de architectonische en stedenbouwkundige samenhang te waarborgen. Voor de gebouwen midden en zuid zijn indicatieve referenties opgenomen.



Impressies van de uitwerking van de bestaande gebouwen B en C die hersteld zullen worden





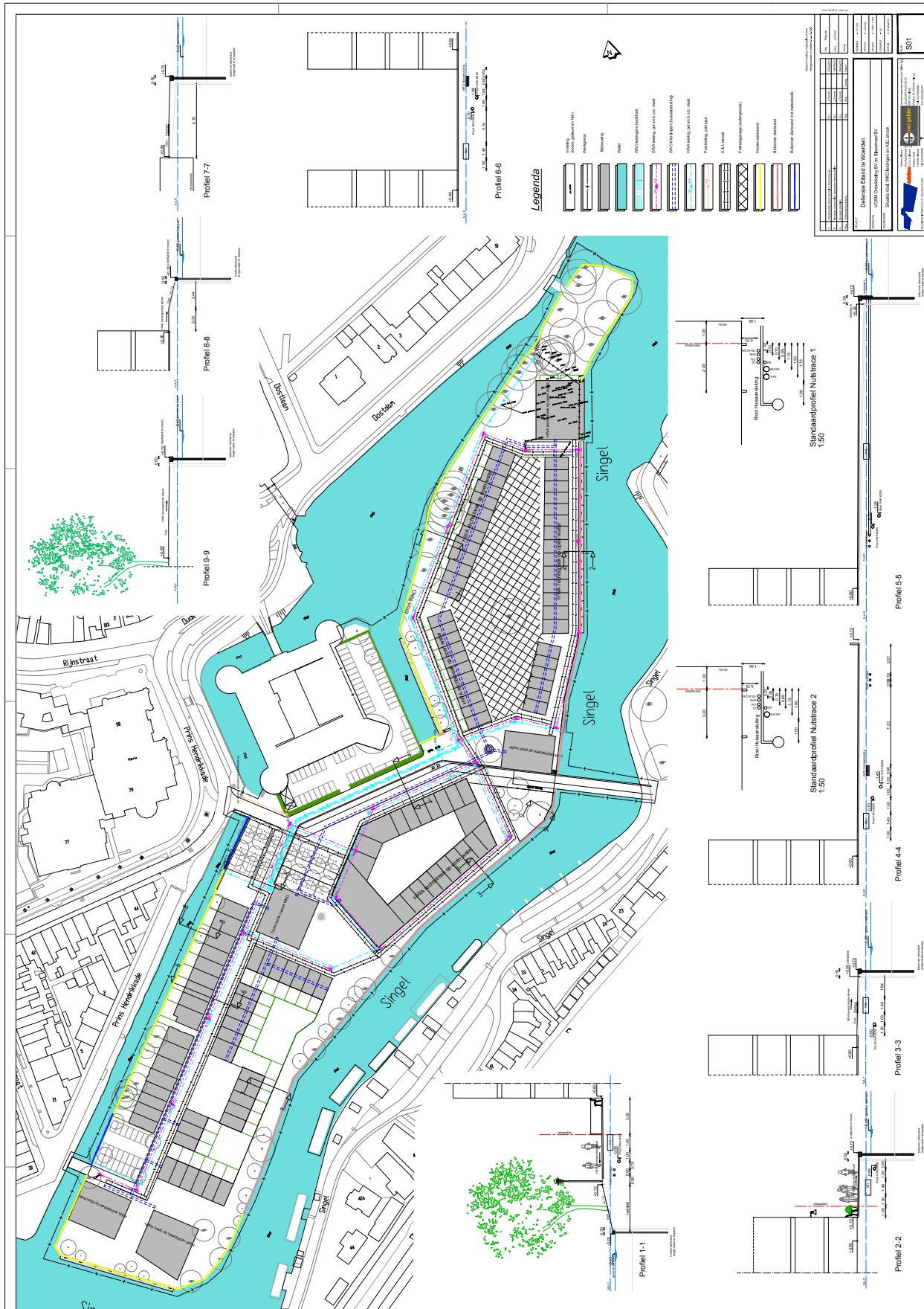


6

BIJLAGEN

Bijlagen:

Technische tekening Van Gelder



colofon

opdrachtgever

De Wasserij CV

ontwerp

Karres en Brands landschapsarchitectuur en stedenbouw

Oude Amersfoortseweg 123

1212 AA Hilversum

Bart Brands

Marco Broekman

Onno van Rieven

Kevin Blom

Cristina Colonetti

Viorica Neagu

Els van Looy

in samenwerking met

Gemeente Woerden

Groosman Partners architecten

Scala Architecten

tekst op pagina 11 is van KCAP

27 maart 2012



- legenda**
- bebouwing
 - entree
 - tuin / deklijn
 - voortuin
 - trottoir
 - rijbaan
 - parkeerplaats
 - water
 - gras
 - dak
 - vloeder
 - stecoplatten
 - bomen
 - zbelement

Woningdieptes en beukmaten kunnen veranderen, mits deze binnen de contouren van de uitgangspuntenkaart blijven. Bomen zijn indicatief.

S165.0 **Defensie eiland Woerden**

| | | | |
|-----------|------------|--------|-------|
| ontwerper | PLM_15 | schaal | 1:500 |
| datum | 27.03.2012 | blad | 01 |