



Elektro
Internationaal

van der Woude
auto's



QBTEC

de voortuin van woerden

Definitief Stedenbouwkundig Plan - update juli 2022



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

Graaf van Rechterenweg 51
6861 BP Oosterbeek

T +31 (0)6 15215531
E wouter@ruimtemanagers.nl
I www.ruimtemanagers.nl

datum	6 januari 2020
update	19 juli 2022
referentie Inbo	11627
referentie Royal HaskoningDHV	BF5853
auteur (Inbo)	Wouter van Boekel
bijdragen (Inbo)	Robin Warnar (landschap), Stefanos Filippas (visualisaties)
STONE Real Estate	Arie van den Heuvel
Archer Advies	Henk Moesbergen

Elektro Internationaal
John Mooij
Leon van Zelst

Van der Woude auto's
Engel van der Woude

QBTEC
Gijs Okkerman
Marcel Okkerman

Samenvatting	4	2. Achtergrond	15	4. Duurzaamheid	35
Locatie	4	2.1 Locatie	15	4.1 Duurzaamheid	35
Meerwaarde voor Woerden	4	2.2 Beeld en huidig gebruik	16	4.2 Duurzame mobiliteit	39
Samenwerking en afstemming	4	2.3 Historie en landschap	17	4.3 Daken	40
Stedenbouwkundig plan	4			4.4 Inclusiviteit	41
Duurzaamheid	5	3. Stedenbouwkundig plan	21	4.5 Herstructureringsplan bestaande terrein	42
		3.1 Voortuin met paviljoens	21		
1. Inleiding	7	3.2 Ontwerp aanzichten	23		
1.1 Voortuin van Woerden	7	3.3 Water	29		
1.2 Representatieve bedrijvenzone	9				
1.3 Samen ondernemen	11				
1.4 Werkwijze	13				



Samenvatting

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.

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. 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.

Stedenbouwkundig plan

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.

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 geleding 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.

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.

Duurzaamheid

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



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 bedrijvenzone.

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.

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.



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.

◀ Figuur 2. Visualisatie ontwerp beeld vanaf de snelweg A12



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. 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 verdrukken.

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.



2. achtergrond

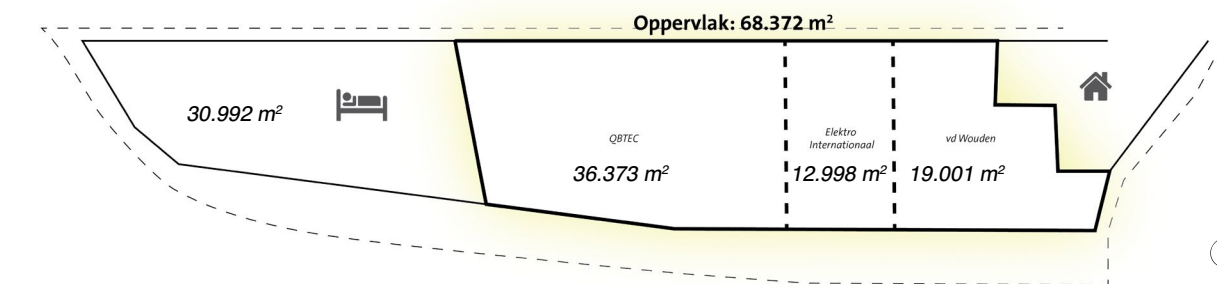
2.1 Locatie

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 beslaat 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 5. Projectgebied en kavels

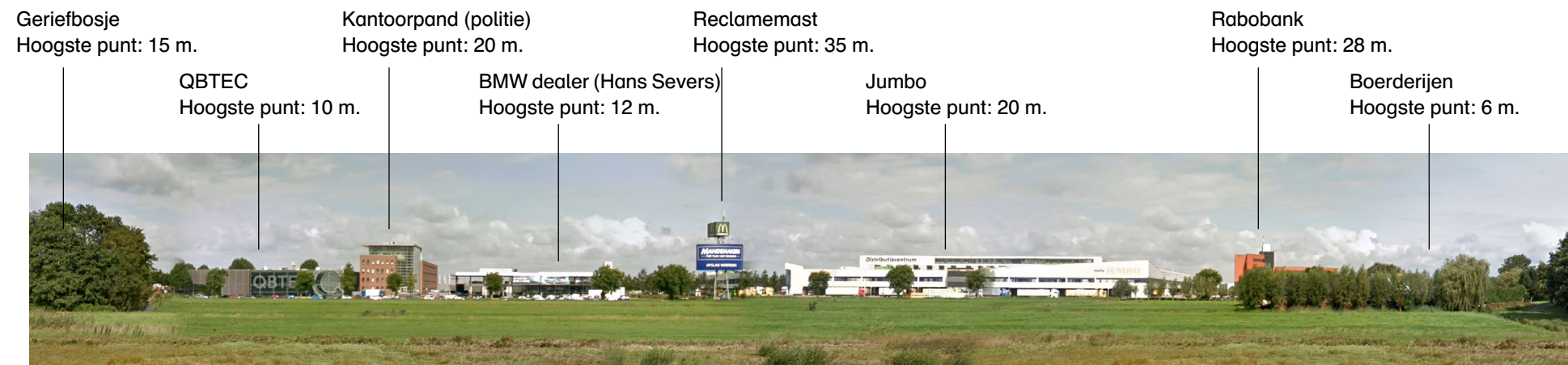


Figuur 6. Uitzicht over terrein

◀ Figuur 7. Luchtfoto projectgebied en omgeving



Figuur 8. Panoramabeelden projectlocatie



Figuur 9. Bestaande bebouwing bedrijventerrein Polanen en bouwhoogte

2.2 Beeld en huidig gebruik

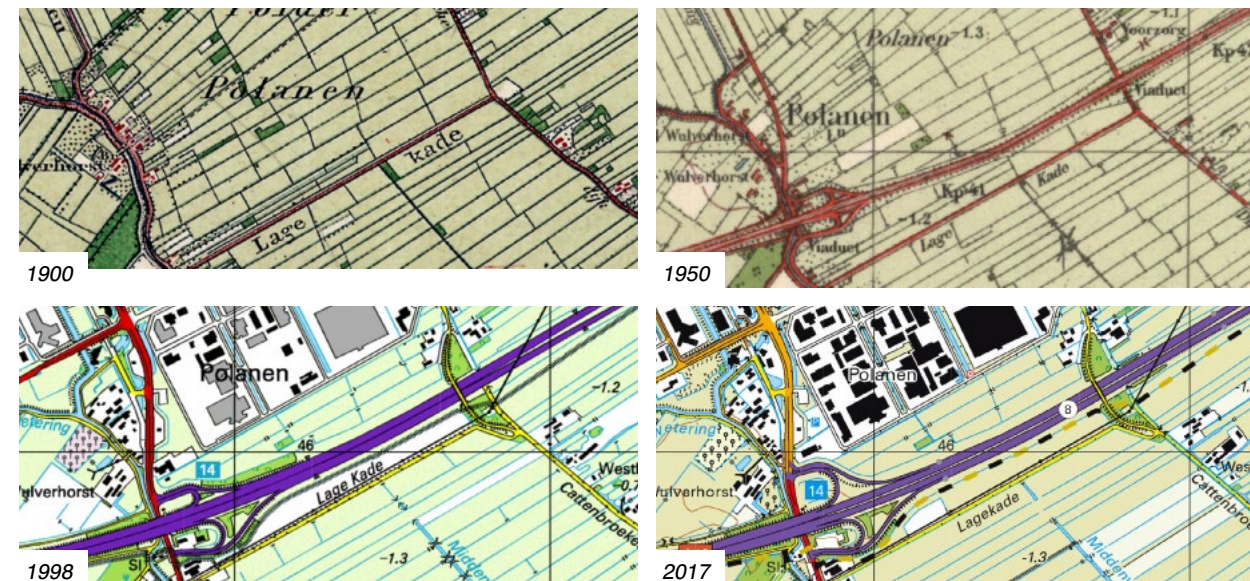
Momenteel is de projectlocatie een groene strook met weilanden en sloten. Het gebied wordt gebruikt als weiland.

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.

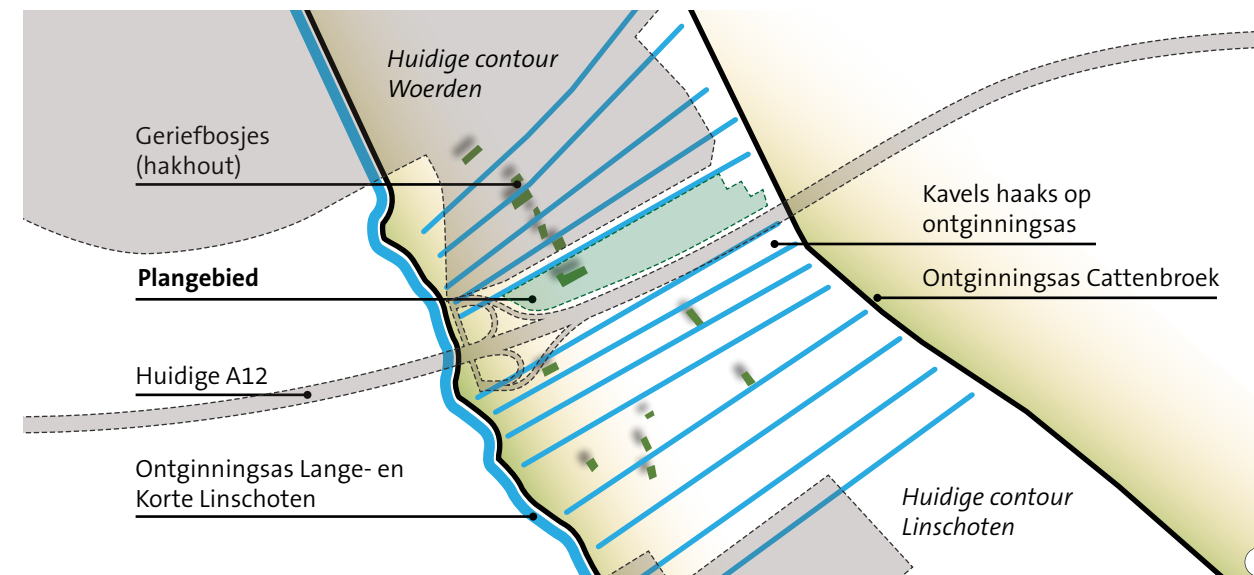
Ondergrond

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.



Figuur 10. Historische kaarten



Figuur 11. Historische structuur en eigentijdse ontwikkelingen

2.3 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.

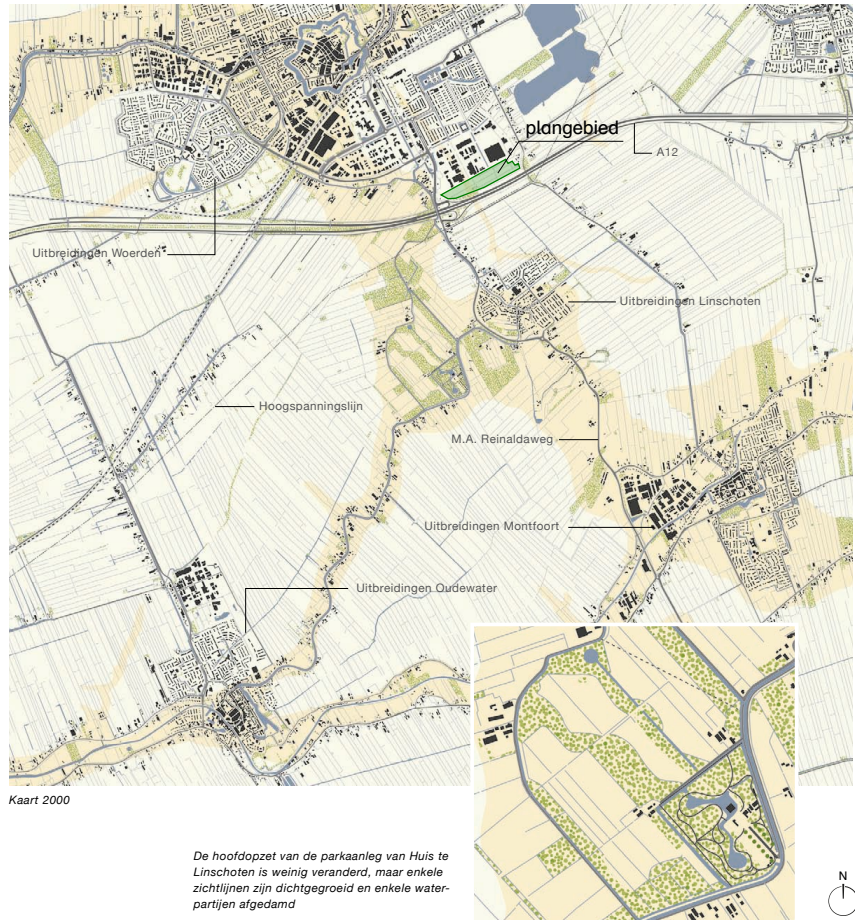
In 1939 wordt de snelweg A12 dwars door de polder aangelegd, en wordt hier ook een afrit gerealiseerd aan de Korte Linschoten. In de Jaren '80 werd de snelweg verbreed.

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.

Landschappelijke kenmerken

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

- Een ontginningsas 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 ontginningsas: Cattenbroek
- Op kavels waren vaak geriefbosjes aanwezig, bedoeld voor hakhout. Deze waren omringd door een sloot om aanvraat 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.



Figuur 12. Landschapsanalyse Landgoed Linschoten (situatie 2000)
Historische ondergrond en bestaande verstedelijking

Bron: Masterplan Linschoterwaard, p. 14, December 2011
Stichting Landgoed Linschoten / Vista landschapsarchitectuur en stedenbouw.



Figuur 13. Masterplan Linschoterwaard

Bron: Masterplan Linschoterwaard, p. 16, December 2011
Stichting Landgoed Linschoten / Vista landschapsarchitectuur en stedenbouw.

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 eenerzijds 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 14. Huis te Linschoten en oprijlaan.



3. stedenbouwkundig plan

2.4 Voortuin met paviljoens

Het stedenbouwkundig plan maakt twee eilanden voor de bedrijven. Het hotel komt op het derde eiland. De watergangen van bedrijventerrein Polanen 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 gasleiding 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.

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.



3.1 Ontwerp aanzichten

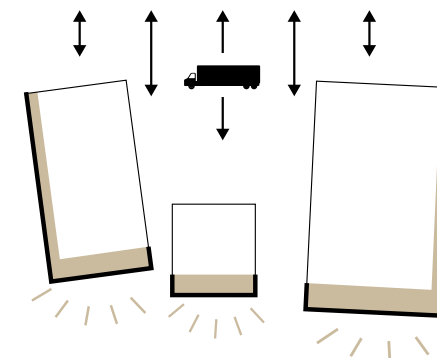
Aanzicht Snelweg A12

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.

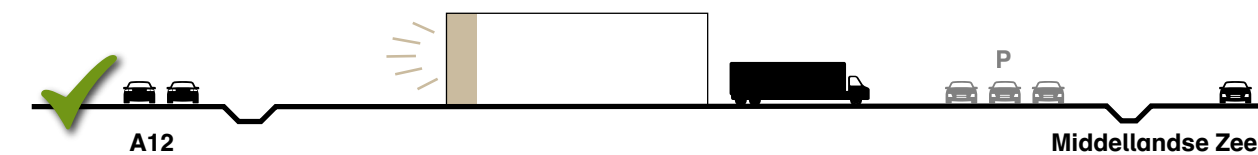
Bebouwing

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.



Figuur 16. Bovenaanzicht: Aanzicht naar A12, auto's uit beeld



Figuur 17. Principedoorsnede: Aanzicht naar A12, auto's uit beeld

◀ Figuur 18. 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 alzijdig. 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

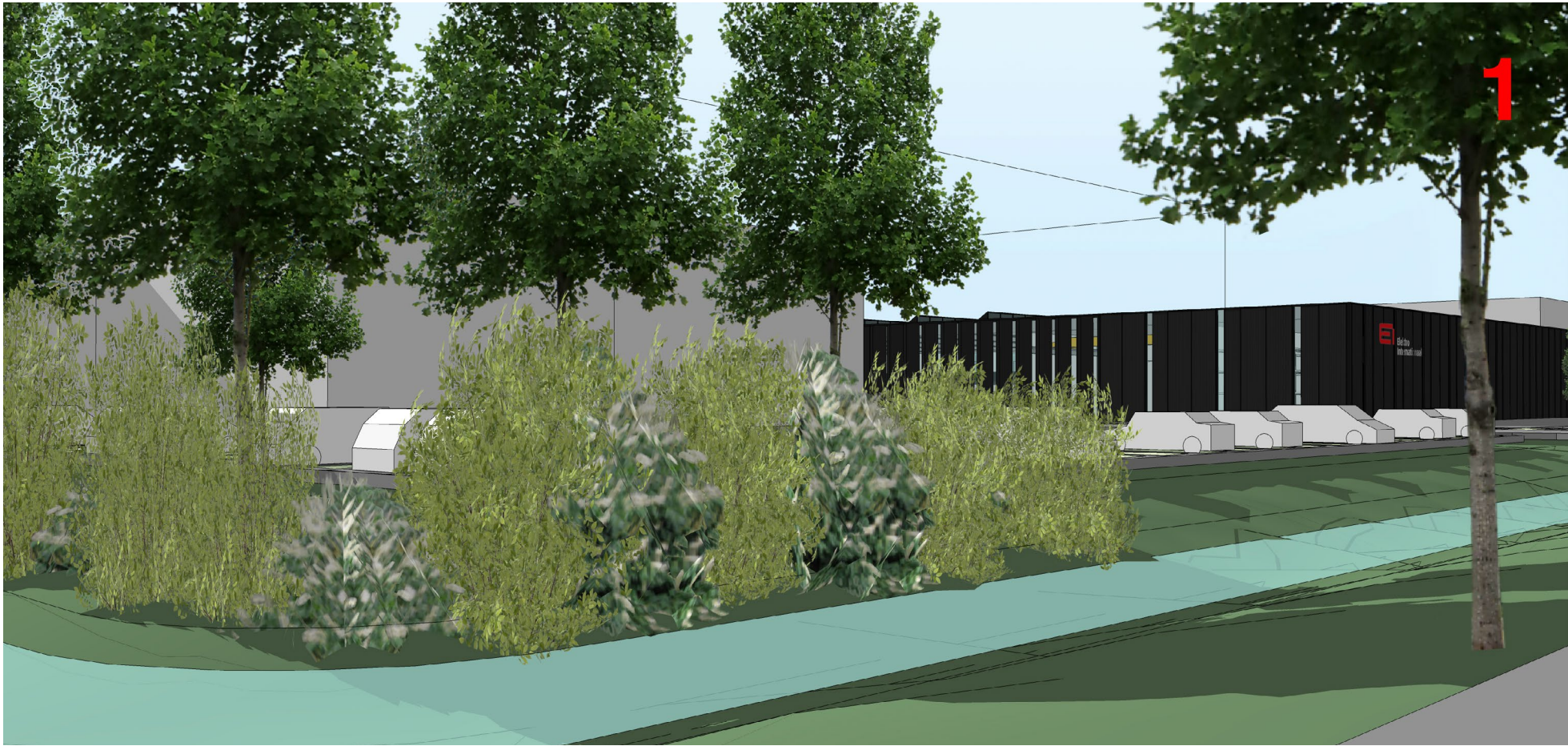
De plaatsing van een kleine reclame uiting of bedrijfsaanduiding per bedrijf aan de Middellandse Zee is toegestaan. Het is wenselijk om te komen tot één standaard aanduiding voor alle bedrijven samen. Een voorbeeld is opgenomen in Figuur 19.

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

◀ Figuur 19. Impressie aanzicht vanaf Middellandse Zee

definitief voorstel bebouwingsenvelop kavel 6 voortuin van woerden

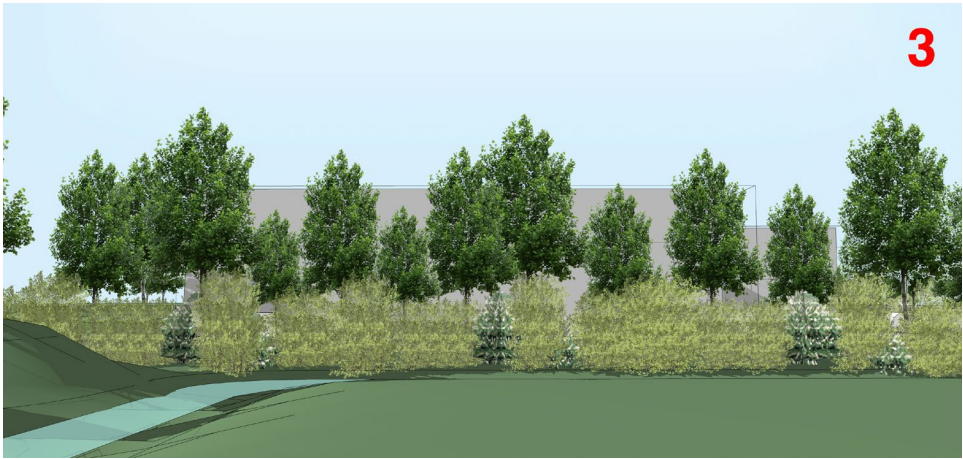
juli 2022



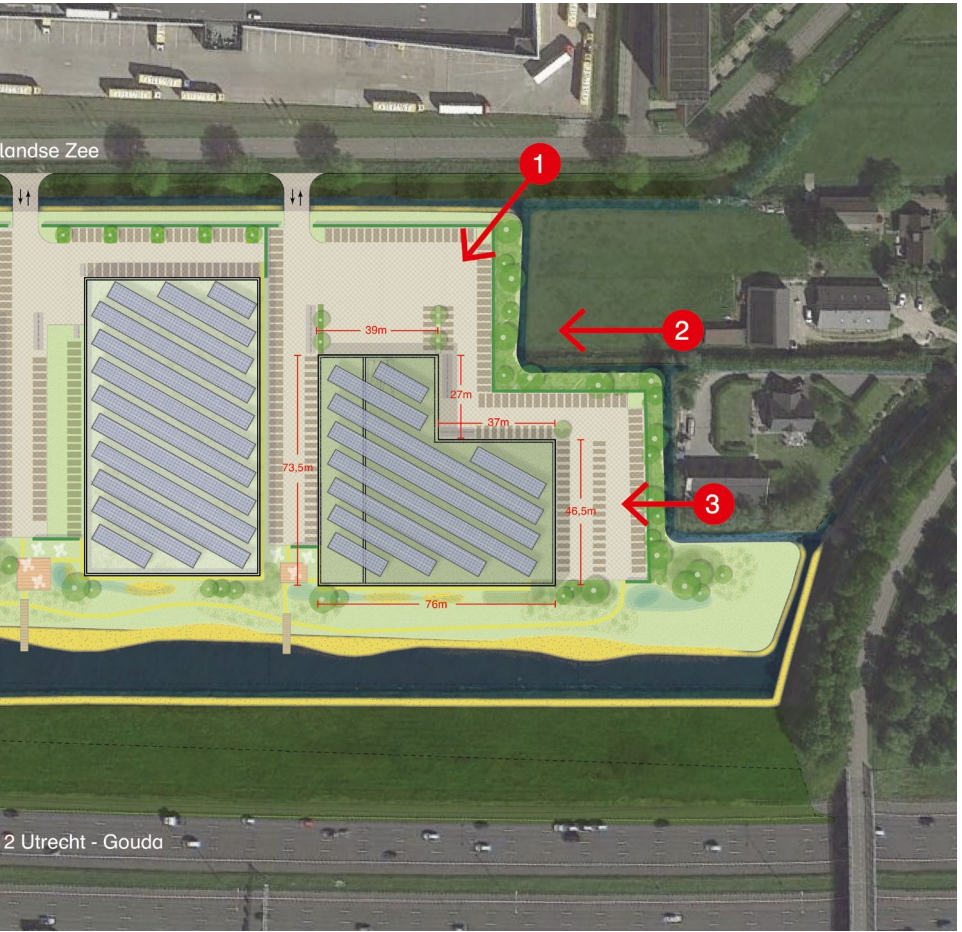
Figuur 20. Visualisatie voorbeelduitwerking kavel 6



Figuur 23. Visualisatie voorbeelduitwerking kavel 6



Figuur 21. Visualisatie voorbeelduitwerking kavel 6



Figuur 22. Uitzichten locaties

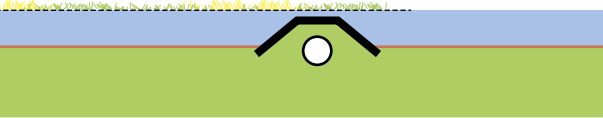
Kruising gasleiding

De drie bestaande kruisingen van sloten met de hogedruk gasleiding blijven in gebruik (nummer 1-2-3 in Figuur 24). Centraal in het plan wordt één nieuwe kruising van een watergang met de gasleiding voorzien (A) omdat het de nadrukkelijke wens is om de watergang vanuit bedrijventerrein Polanen visueel rechtdoor te trekken tot aan de watergang aan de snelwegzijde.

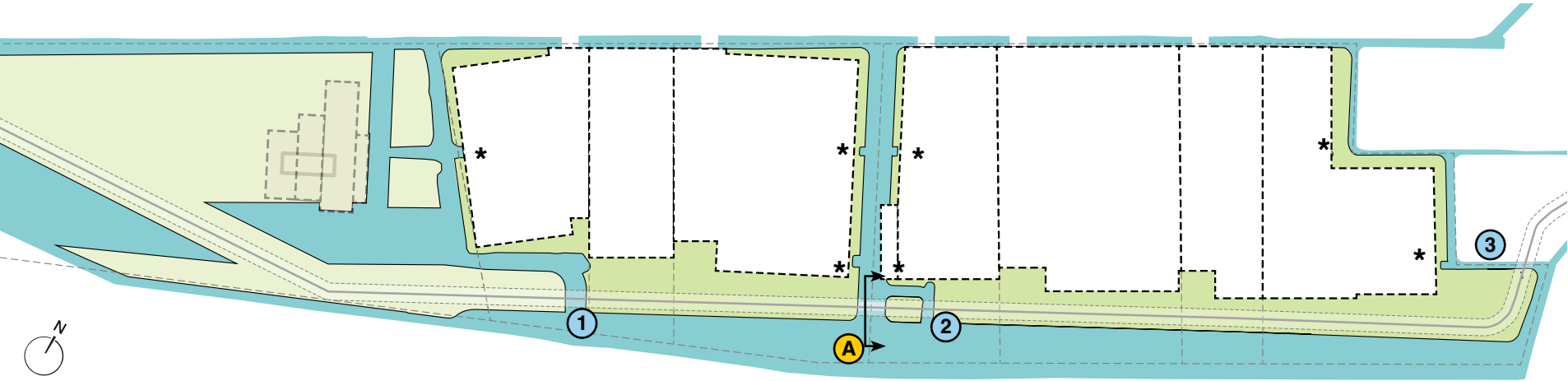
De kruising van deze watergang met de hogedruk gasleiding wordt uitgevoerd met een speciale voorziening (Figuur 25). De gasleiding blijft op de huidige diepte liggen en wordt beschermd met een omhulling tegen beschadigingen door maai of baggerwerkzaamheden. De slootdiepte wordt hier minder. De afvoercapaciteit 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 24).



Figuur 25. Schematische weergave voorziening kruising gasleiding (profiel A)



Figuur 24. Groen-blaue structuur

3.2 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 Kotestein 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 doodlopende 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 26. 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 28 en in Tabel 2.

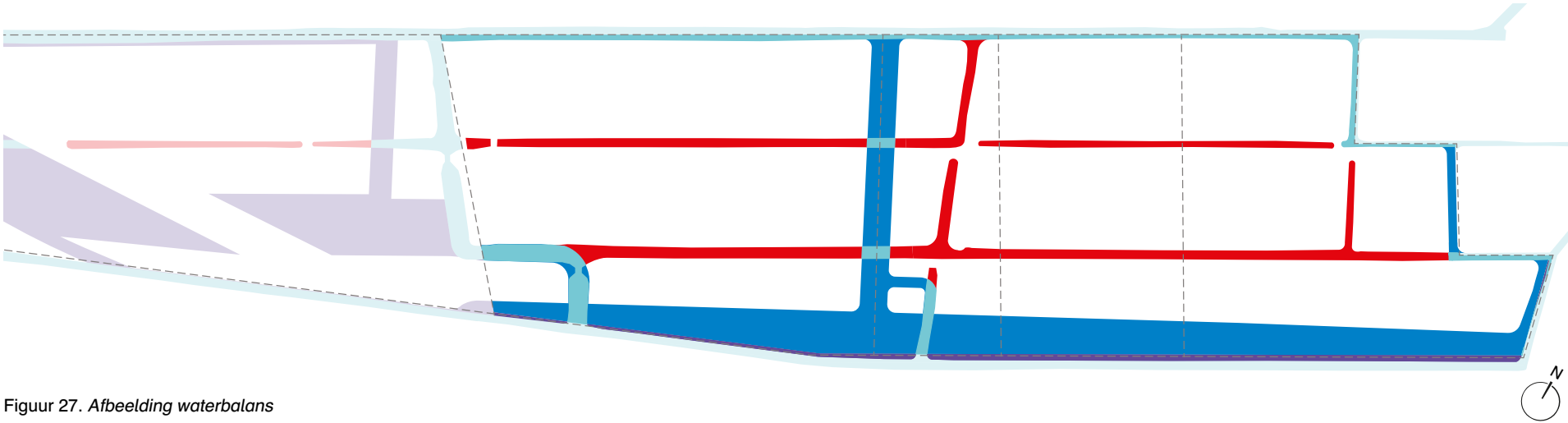
De aanpassingen aan de watergangen reiken verder dan het oppervlak van de perceelsgrenzen. Om die reden is het totaaloppervlak in Tabel 2 hoger dan het totaaloppervlak van het plangebied in andere tabellen in dit document.

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 3 en Figuur 28 is per kavel het maximaal verhard oppervlak aangegeven gebaseerd op een compensatiepercentage van 15%.

	oppervlak
Water behouden:	1.900 m²
Water verwijderen:	4.050 m²
Water toevoegen binnen perceelsgrenzen:	8.970 m²
Water toevoegen buiten perceelsgrenzen:	1.120 m²

Tabel 1. Oppervlaktes water bestaand en nieuw



Figuur 27. Afbeelding waterbalans

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

Tabel 2. Waterbalans



Figuur 28. 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 3. 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 3 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 29. 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

bouwvlak. 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

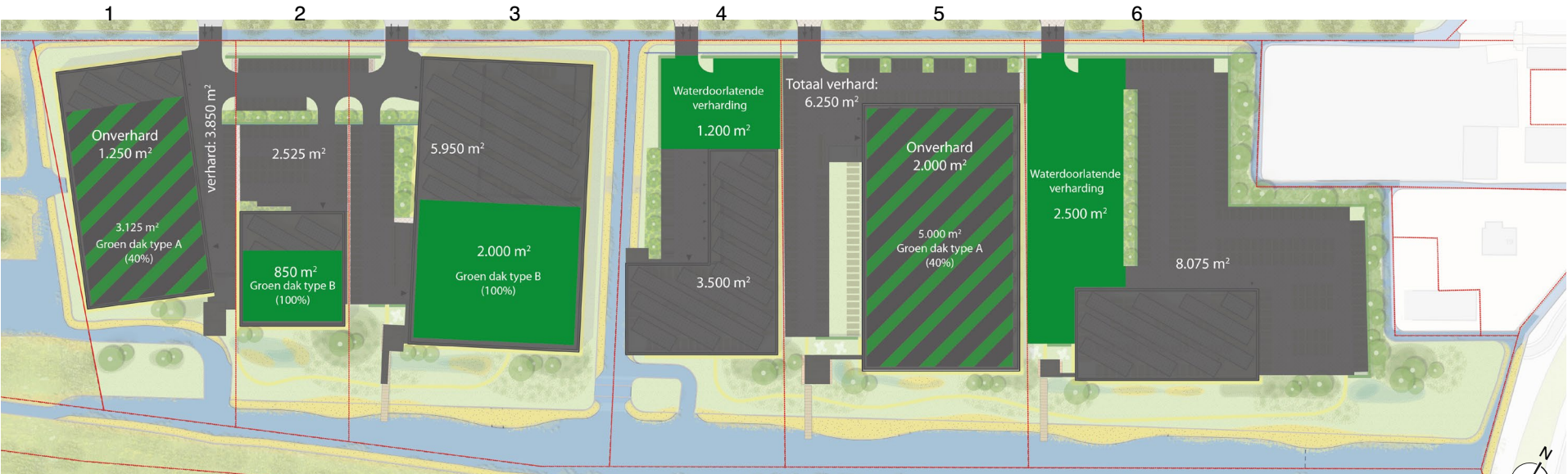
Tot slot kan er ook nog water geborgen worden in ondergrondse voorzieningen. Hiervoor is niet heel veel ruimte in het plan gezien de hoge grondwaterstand in het gebied.

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)	extra ambitie vergroenen	Streefwaarde max. verhard oppervlak (bui 60 mm/uur of 20% compensatie)
1	QBTEC	5.100 m²	1.250 m²	3.850 m²
2	Hoogendoorn	3.375 m²	850 m²	2.525 m²
3	Promatrix	7.950 m²	2.000 m²	5.950 m²
4	Hans Severs	4.700 m²	1.200 m²	3.500 m²
5	Elektro Internationaal	8.250 m²	2.000 m²	6.250 m²
6	van der Woude	10.575 m²	2.500 m²	8.075 m²
Totaal		39.950 m²	9.800 m²	30.150 m²

Tabel 3. Limieten en ambities verhard oppervlak per kavel



Figuur 29. Rekenvoorbeeld mogelijke aanvullende maatregelen per kavel



4. duurzaamheid

4.1 Duurzaamheid

De Voortuin van Woerden heeft grote duurzaamheidsambities. Doelstelling is om van de Voortuin van Woerden een van de meest duurzame bedrijvenzones 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 gebiedsfasen:

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.

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 aardgasaansluitingen hebben, elektrisch materieel gebruiken en dat er zonnepanelen op de daken komen en het gebruik van elektrisch 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 gedemonteerd 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 Polanen.

- 3. **Gezondheid** – Waar energietransitie en circulariteit 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 gelegenheid 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

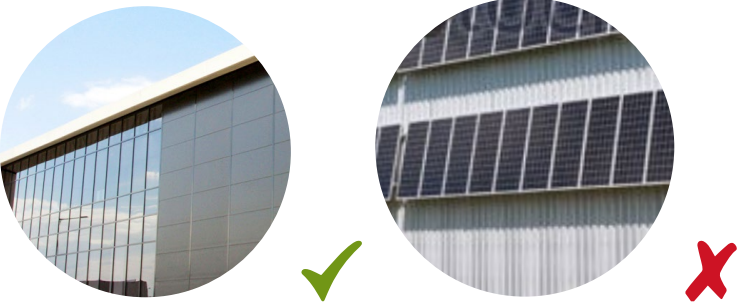
Onderdeel van de duurzaamheidsambitie is aandacht voor circulariteit. De bedrijven zullen bij de bouw van de gebouwen al na denken over de wijze waarop de gebouwen ooit gesloopt gaan worden en zich inzetten voor maximale circulariteit.

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 31. Wensbeeld zonnepanelen als onderdeel van de architectuur



Figuur 32. 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.

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).

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.

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.

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.

4.2 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 omkleden 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 33. Laadplaatsen elektrische auto

4.3 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.

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

4.4 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.



Parkeren op het dak gecombineerd met zonnepanelen

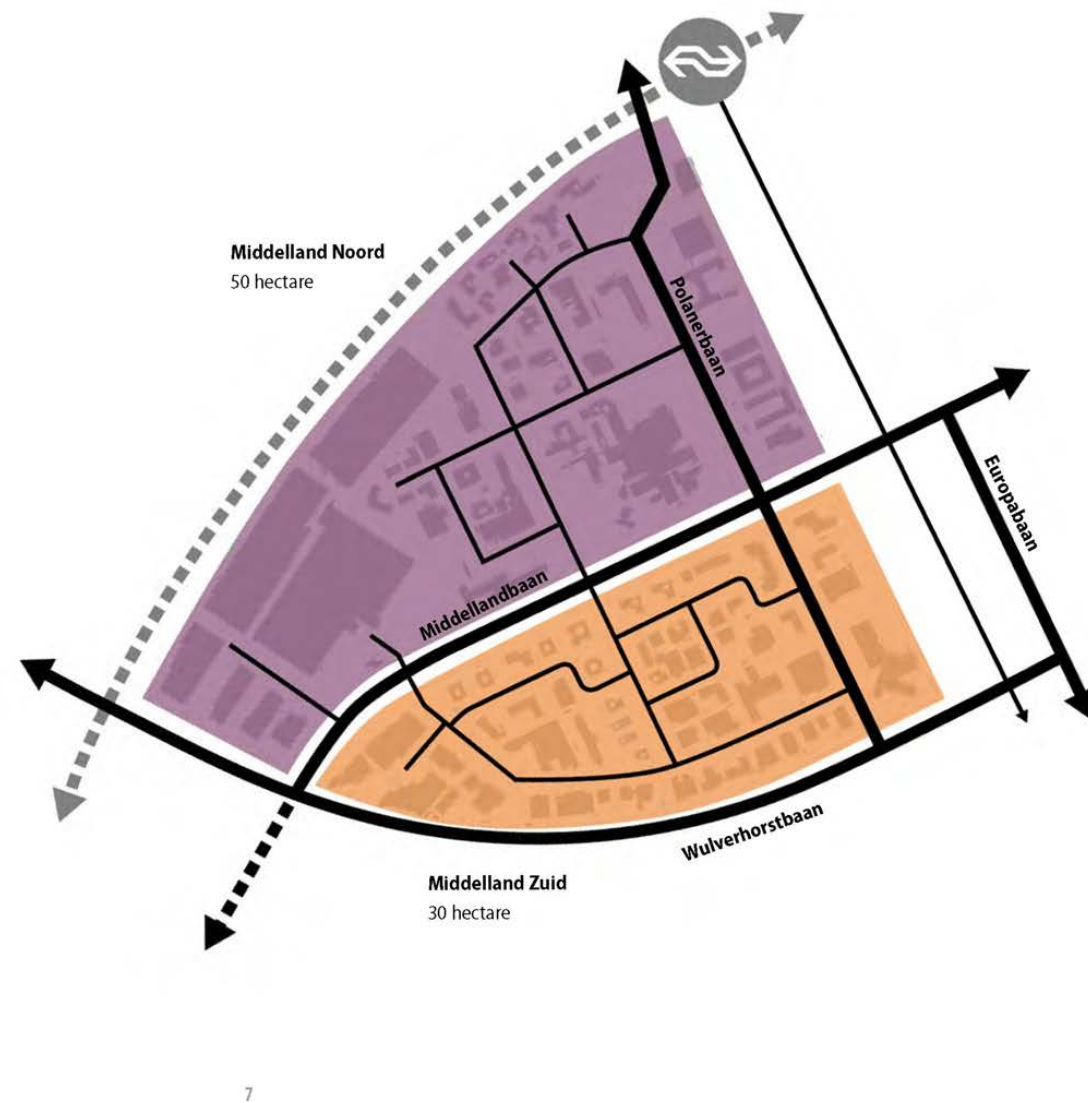


Parkeren op het dak gecombineerd met zonnepanelen



Groen dak gecombineerd met zonnepanelen

Figuur 34. Referentiebeelden daken



Figuur 35. Beeld uit Structuurvisie Middelands

4.5 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 Middelands 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 Middelands een vernieuwd gemeentehuis geopend.

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



Figuur 36. Nieuwbouw Gemeentehuis Woerden

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 Middelandsse Zee om een goede aansluiting van de nieuwe ontwikkeling op het bestaande gebied te verzekeren.



Figuur 37. Beeld bestaande situatie Middelandsse Zee

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 achterblijflocaatie 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.



de voortuin van woerden

Stedenbouwkundig Plan
update juli 2022