

SNELLERPOORT

Themabijeenkomst gemeenteraad Woerden 11 maart 2021



DE POORT VAN WOERDEN

NIEUW-MIDDELLAND - STATIONSGBIED - SNELLERPOORT



Opzet van de presentatie

- Inleiding
- Ruimtelijke plannen: Ambitiedocument, stedenbouwkundig plan en **voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte (VOIP)**
- **Bestemmingsplannen** woongebied en uitbreiding winkelcentrum
- Vervolgtraject: stavaza B1 & B5/6, kavelkompassen t.b.v. tenders overige bouwvelden en **een nieuwe website**

RUIMTELIJKE PLANNEN:

Ambitiedocument

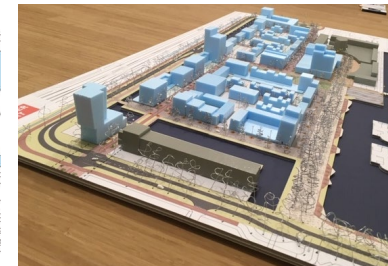
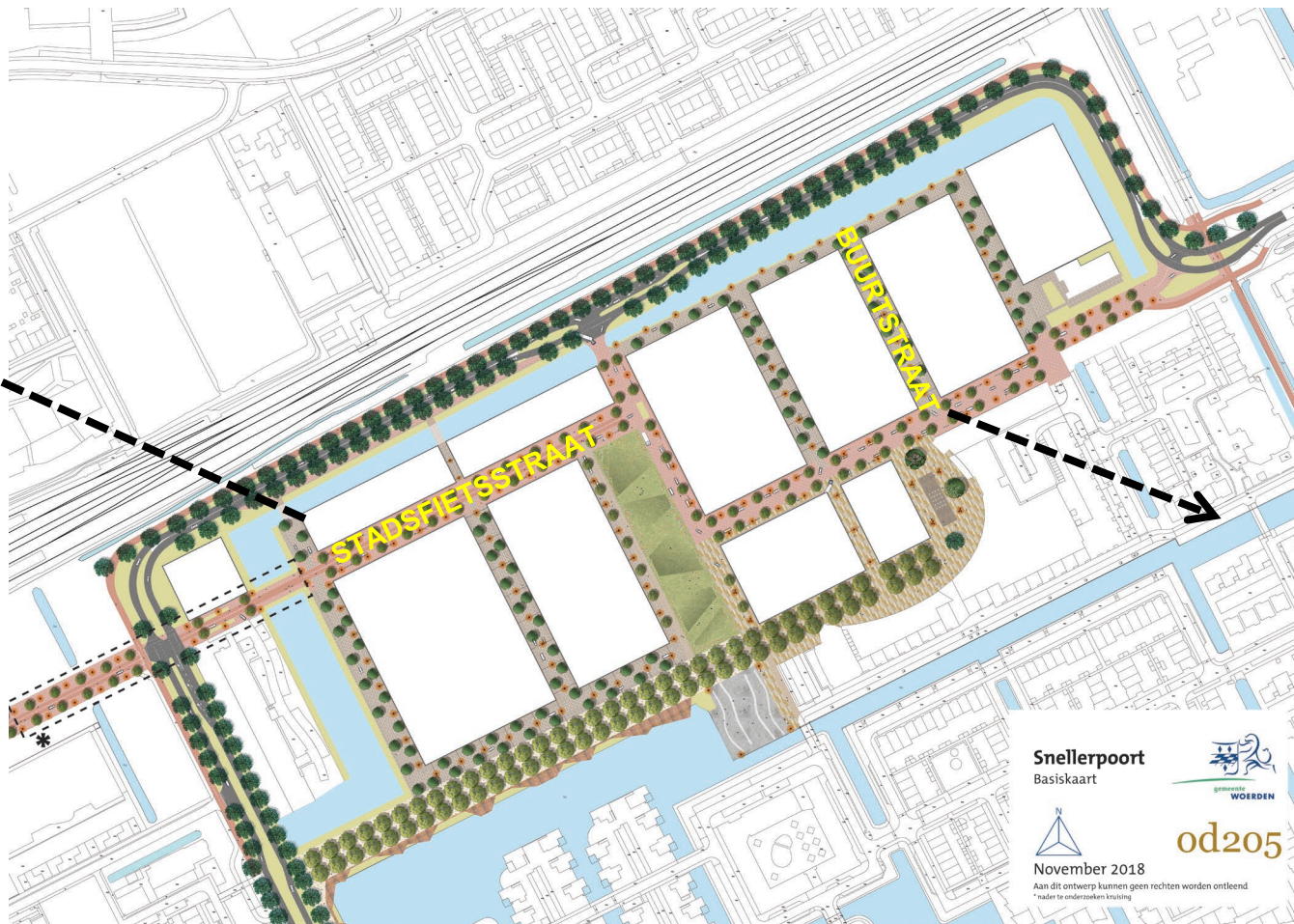
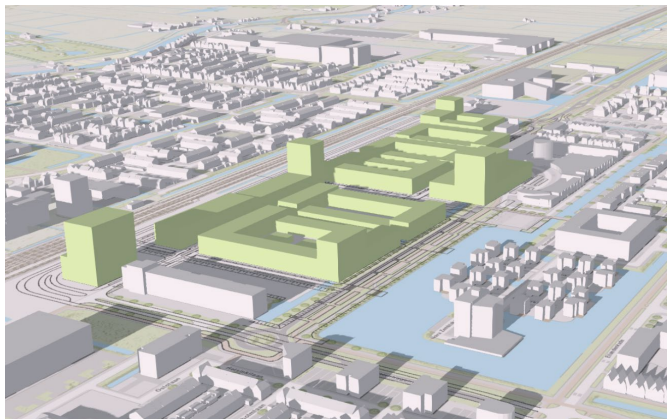
Stedenbouwkundig plan

Voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte (VOIP)



Ambitiedocument ***een ander perspectief***

2018 ambitiedocument vastgesteld



Snellerpoort
Basiskaart



od205



November 2018

Aan dit ontwerp kunnen geen rechten worden ontleend
*naar te onderzoeken kruising



Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan 2019

SNELLERPOORT, een nieuwe stadsbuurt!

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

verbonden
buurt

de buurt wordt op verschillende schaalniveaus verbonden met de stad

inclusieve
buurt

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

4

Basiskaart uit Ambitiedocument Snellerpoort, oktober 2018



uitnodi-
gende
buurt

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

weerbare
buurt

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

levendige
stations-
buurt

de buurt staat voor een integrale
benadering van deze kernwaarden



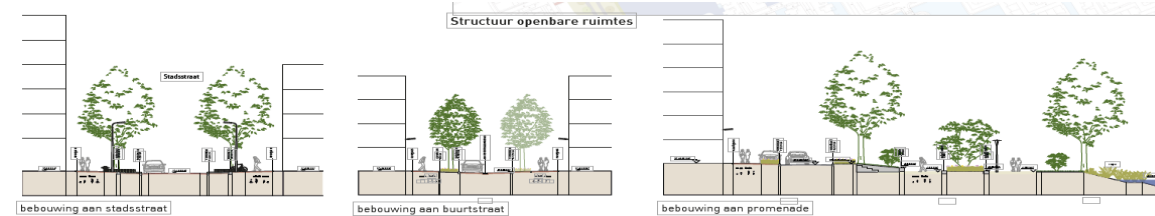
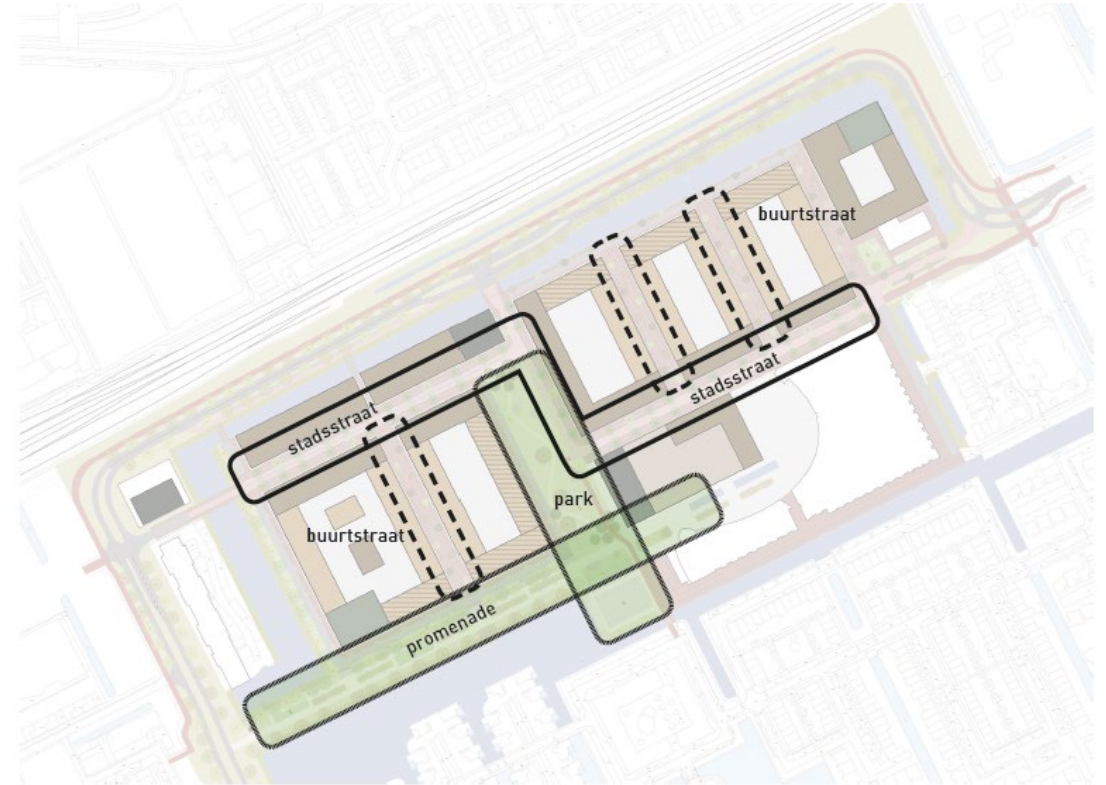
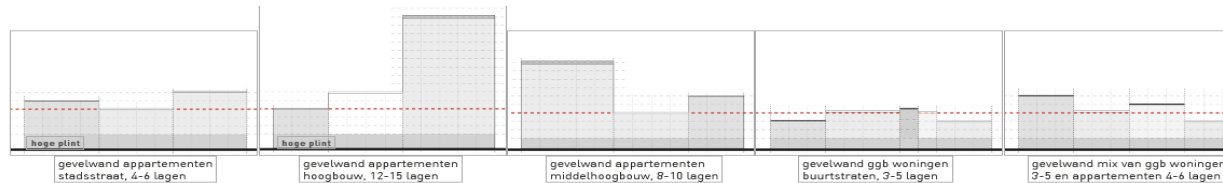
schema bouwstenen van Snellerpoort

Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsrichtlijnen

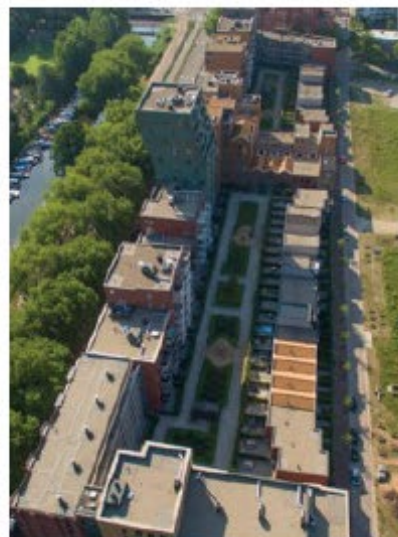
- Buurtniveau



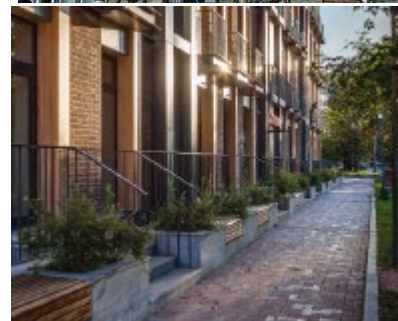
Kaartbeeld is indicatief



Voorbeelden van gevarieerde typologieën in diverse dieptematen van bouwvelden



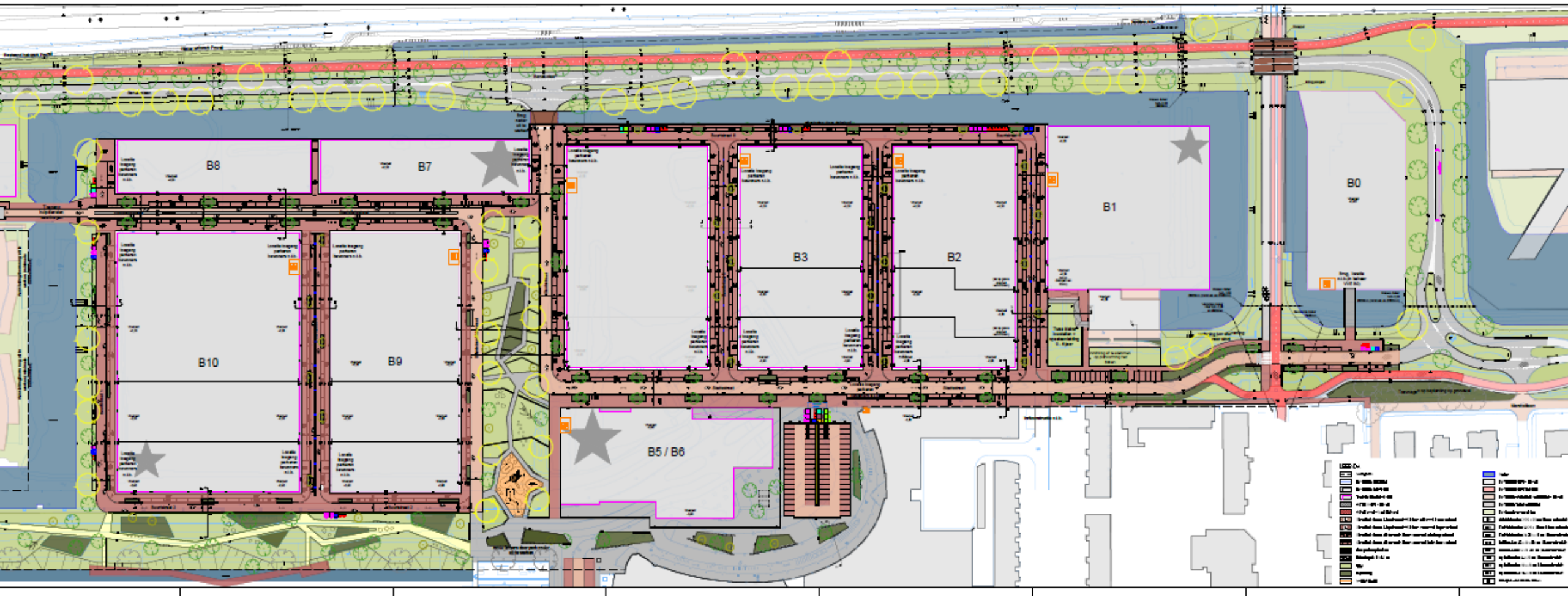
BEELDKWALITEIT





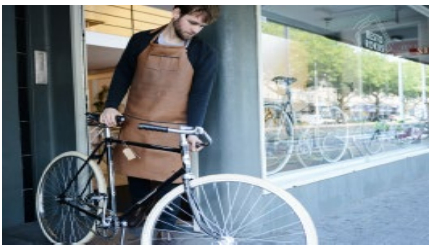
Voorlopig Inrichtingsplan Openbare Ruimte (VOIP)

Voorlopig inrichtingsplan openbaar gebied (voip)





Het nieuwe, vrijliggende fietspad tussen het Stationsplein-Zuid en de toekomstige woonwijk Snellerpoort in Woerden is woensdag 19 juni feestelijk geopend door gedeputeerde Arne Schaddelee en wethouder Arjan Noorhoek. Zij legden



Duurzame mobiliteit

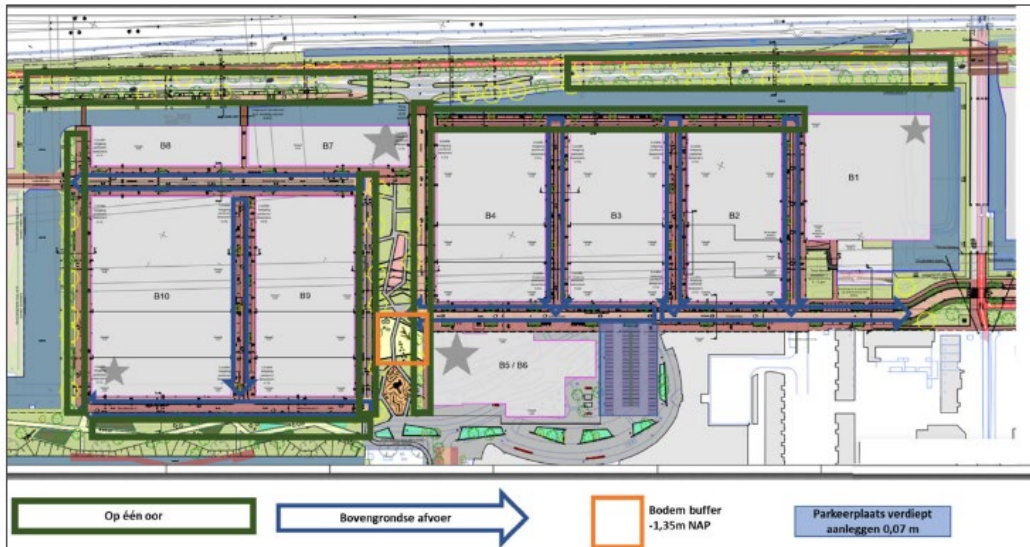
- Ligging nabij station: opening Jan Ruijsspad
- Een verkeersluwe en verkeersveilige buurt
- Aantrekkelijke langzaam verkeersroutes:
- Door aankoop van percelen van prorail:
 - extra (snel)fietspad tussen SPRT en spoor
 - extra wandelpad langs (snel)fietspad
 - (ook voor scholieren “tussen Minkema’s”)
- fietsstraten – en routes in het plangebied
- Goed toegankelijke fietsenstallingen bij winkelcentrum en in de woonvelden

MOBILITEITS-CONCEPT



Waterstrategie

- Water lokaal opslaan en/of hergebruiken
- Afkoppelen regenwater en zo lang mogelijk bufferen in openbaar gebied (e/o op daken)
- Zichtbare waterberging (voor piekbuien)



Figuur 1 Bovengrondse afvoer

Voorbeeld van wateren dakwater naar de straat door het trottoir



grindkoffer langs gevel om dakwater in te infiltreren



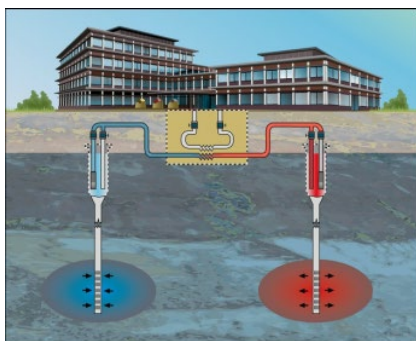
Bijlage 4 – Ambitiematrix kavelpaspoorten klimaatadaptatie
Snellerpoort 07-12-2020

Kavelpaspoorten Snellerpoort - klimaatadaptatie

Criteria/Ambitie	Basis	Middel	Hoog	Voorbeeld hoe
1. Een bui van 90 mm/uur zorgt niet voor schade aan panden. Maak hiervoor een goed onderbouwd afwateringsplan.	Voorwaarde	Voorwaarde	Voorwaarde	N.v.t.
2. Hoeveelheid regenwater dat een bouwvlak minimaal 2 uur kan vasthouden bij extreme neerslag, zodat het niet naar de openbare ruimte stroomt.	45 mm / m ²	65 mm / m ²	85 mm / m ²	Water vasthouden tussen dakenranden met geknepen afvoer, groene daken, regentonnen, regenwaterschuttingen, afwateren op groen, infiltratiemiddelen, hoogteverschillen
3. Hoeveelheid te infiltreren jaarlijkse neerslag in de bodem (bij veel voorkomende regenbuien)	30% (285 mm)	50% (475 mm)	70% (665 mm)	Infiltratiekolken of grindkoffers (met hwa als deze vol zijn), infiltratierolering, afwatering op groen
4. Percentage waterdoorlatende en groene inrichting van de geveltuinen (1 meter rand om een bouwvlak)	40%	60%	75%	Beplanting, gevelgroen, houtsnippers, bodembedekkers
5. Percentage van het tuinooppervlak dat groen is.	40%	60%	75%	Beplanting, bomen, gazon, gevelgroen, groen erfafscheiding, groene daken op bijgebouwen.
6. Percentage van het oppervlak van de gezamenlijke ruimte dat groen is.	20%	30%	40%	Beplanting, bomen, gazon, gevelgroen
7. Percentage schaduw in de tuinen om 12.00 – 18.00 op 21 juni	40%	50%	60%	Zonneschermen, schaduw gebouwen, bomen (kroongrootte na 20 jaar), schaduwdoeken, overkapping
8. Percentage schaduw in gezamenlijke ruimte van het bouwvlak om 12.00 – 18.00 op 21 juni	20%	30%	40%	Schaduw gebouwen, bomen (kroongrootte na 20 jaar), schaduwdoeken, overkapping
9. Percentage warmteverende materialen dat is toegepast aan de gevels op de zuid, zuid-westkanten en het dak (ter voorkoming van hete nachten)	50%	60%	70%	Zonverend glas, zonreflecterende kleuren en verf, groene gevels en daken

Bodem en energie

- Bouwen aan een energie neutrale wijk
- Stimuleren om woningen energiezuiniger te bouwen
- Collectieve oplossingen zoals WKO, zonne-energie e.d.
- Bodemenergieplan



Afbeelding 5.1 Ordening bodemenergiesystemen met strokenpatroon plangebied Snellerpoort



Bodemenergieplan

Plangebied Snellerpoort

Bouwweld	Energievraag gebouwen minimaalprogramma (MWh _{wd} /jr)		Energievraag gebouwen maximaal programma (MWh _{wd} /jr)	
	Warmtevraag	Koudevraag	Warmtevraag	Koudevraag
C1	-	-	-	-
totaal afgerond	3.003	985	3.690	1.208

Tabel 4.2 Indicatie vermogensvraag Snellerpoort

Bouwweld	Vermogensvraag gebouwen minimaalprogramma (kW _{th})		Vermogensvraag gebouwen maximaal programma (kW _{th})	
	Warmte	Koude	Warmte	Koude
B0	54	37	189	130
B1	270	185	338	231
B2	189	130	216	148
B3	189	130	216	148
B4	189	130	216	148
B5-6	220	160	220	160
B7	189	130	216	148
B8	135	93	162	111
B9	189	130	216	148
B10	311	213	392	268
C1	-	-	-	-
totaal afgerond	1.935	1.335	2.380	1.640

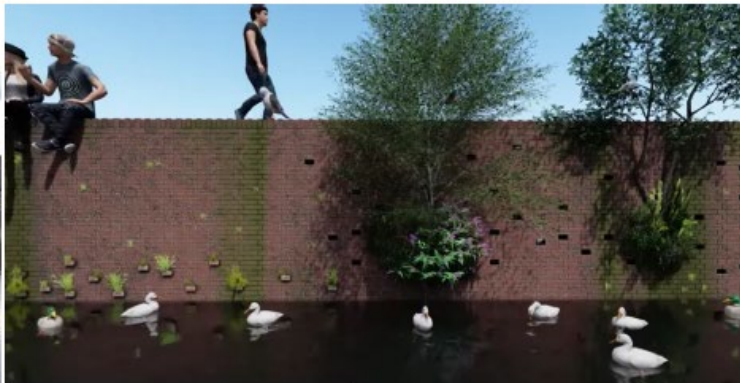
ITEIT

BODEM EN
ENERGIE

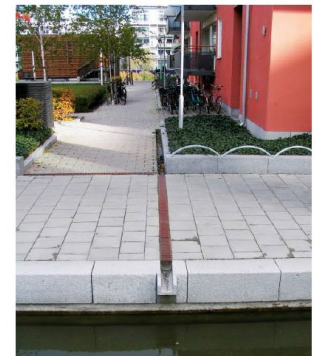
Natuur en groen

Natuur inclusieve buurt:

- Variatie inheemse boom- en plantsoorten
- Groen ook inzetten tegen hittestress door strategische plaatsing van bomen (in parkzone)
- Regenwaterinfiltratie (o.a. verlaagde aanleg voor centrale park)
- Natuurvriendelijke oevers
- Groene kademuur langs noordkant gebied
- Groene daken, balkons, binnenterreinen
- Geveltuinen grenzend aan trottoir
- Nestruimte



Voorbeeld van wateren dakwater naar de straat door het trottoir



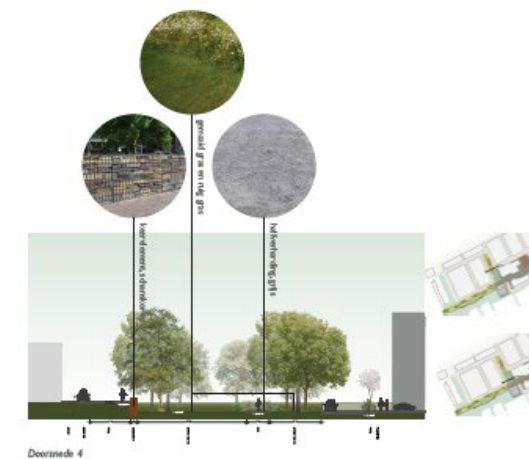
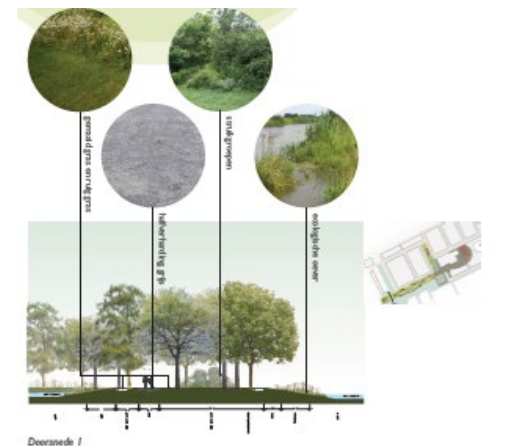
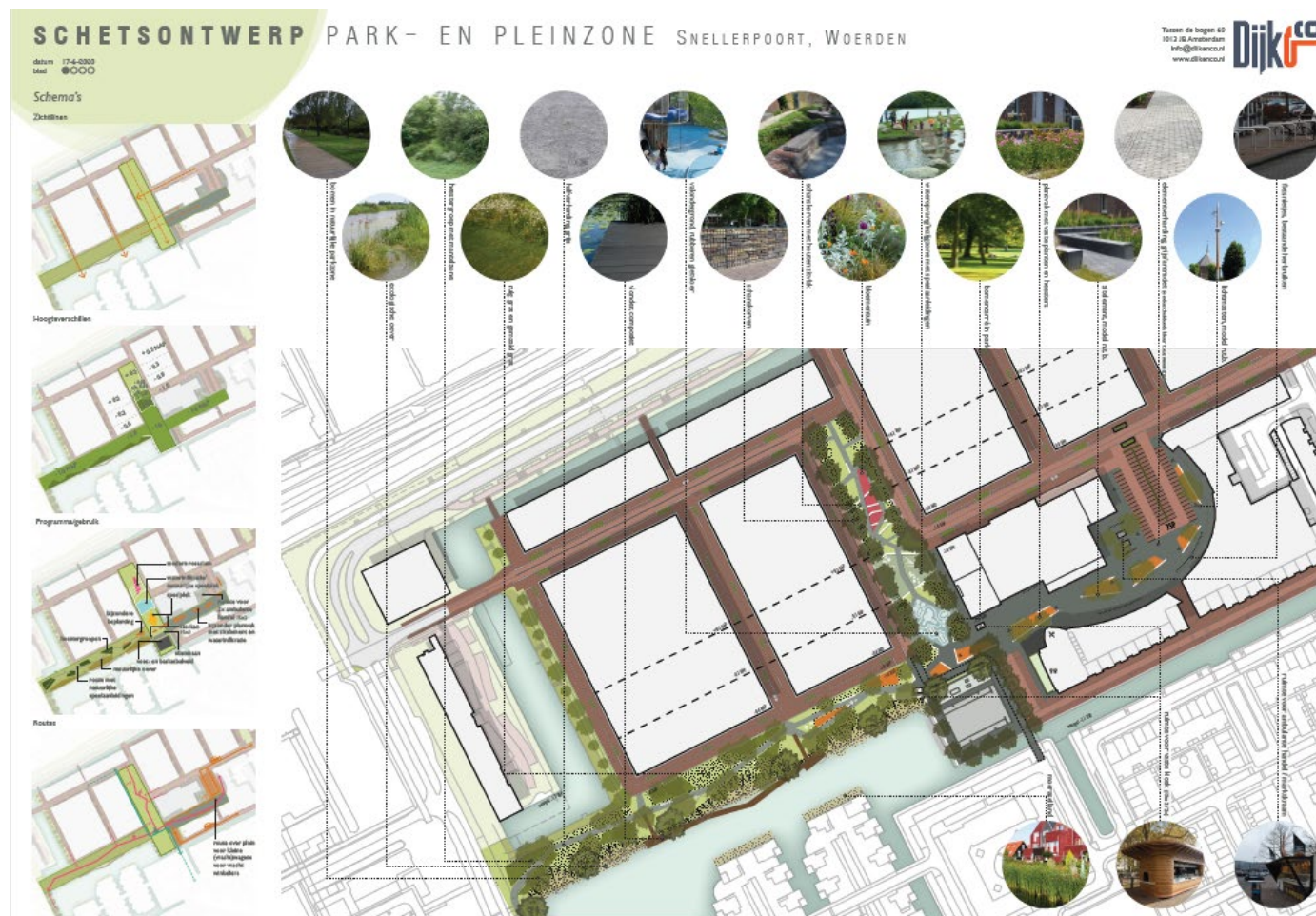


Sociale aspecten

- Een levendige inclusieve buurt
- Inrichting openbaar gebied moet uitnodigen tot verblijven, spelen, bewegen en ontmoeten



Concept inrichting centrale groengebieden



Concept inrichting centrale groengebieden

SCHETSONTWERP PARK- EN PLEINZONE SNELLERPOORT, WOERDEN

datum 17-4-2023
stad O&O

Referentiebeelden



Sfeerimpressies natuurlijke parkzone

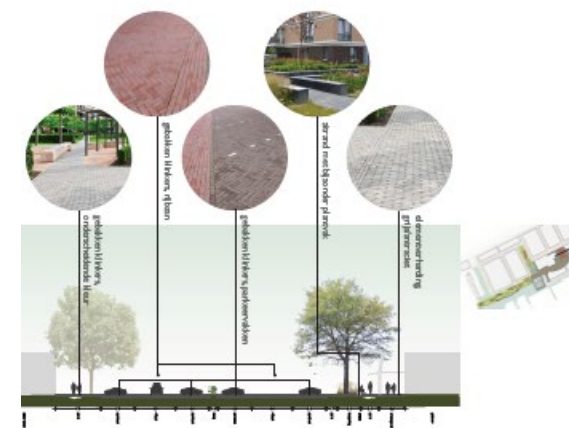
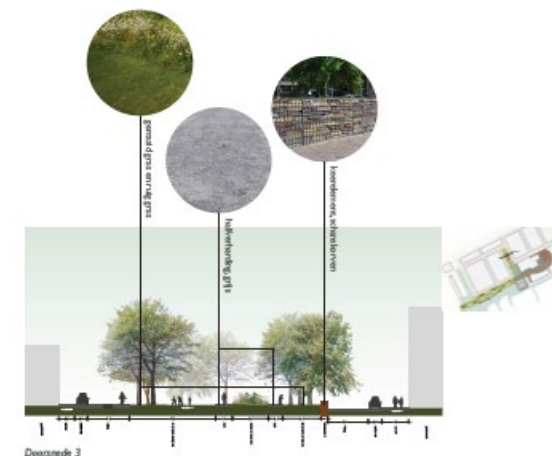


Sfeerimpressie park speelzone / droge en natte periode



Tussen de bogen 40
1012 JB Amsterdam
info@dijkco.nl
www.dijkco.nl

Dijkco



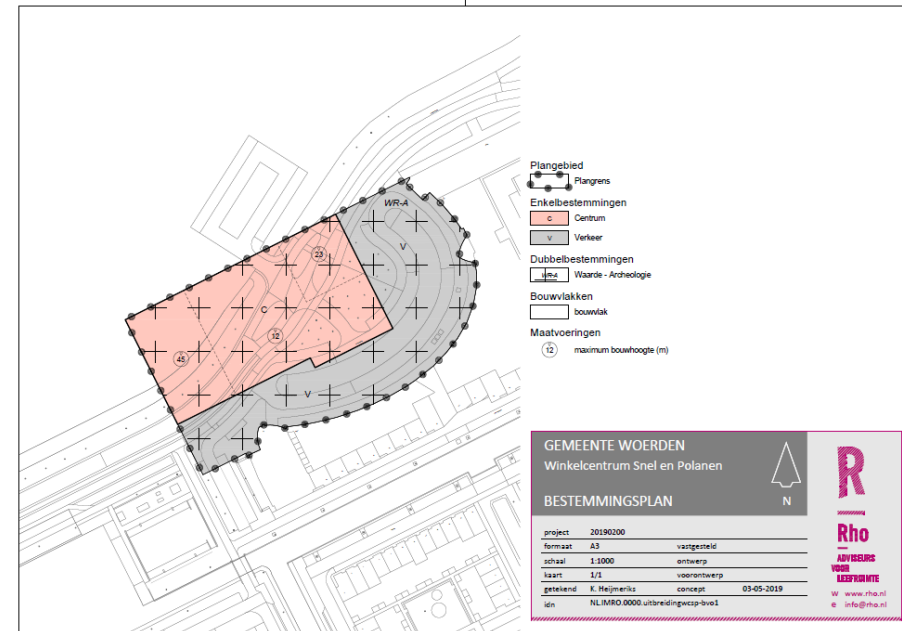
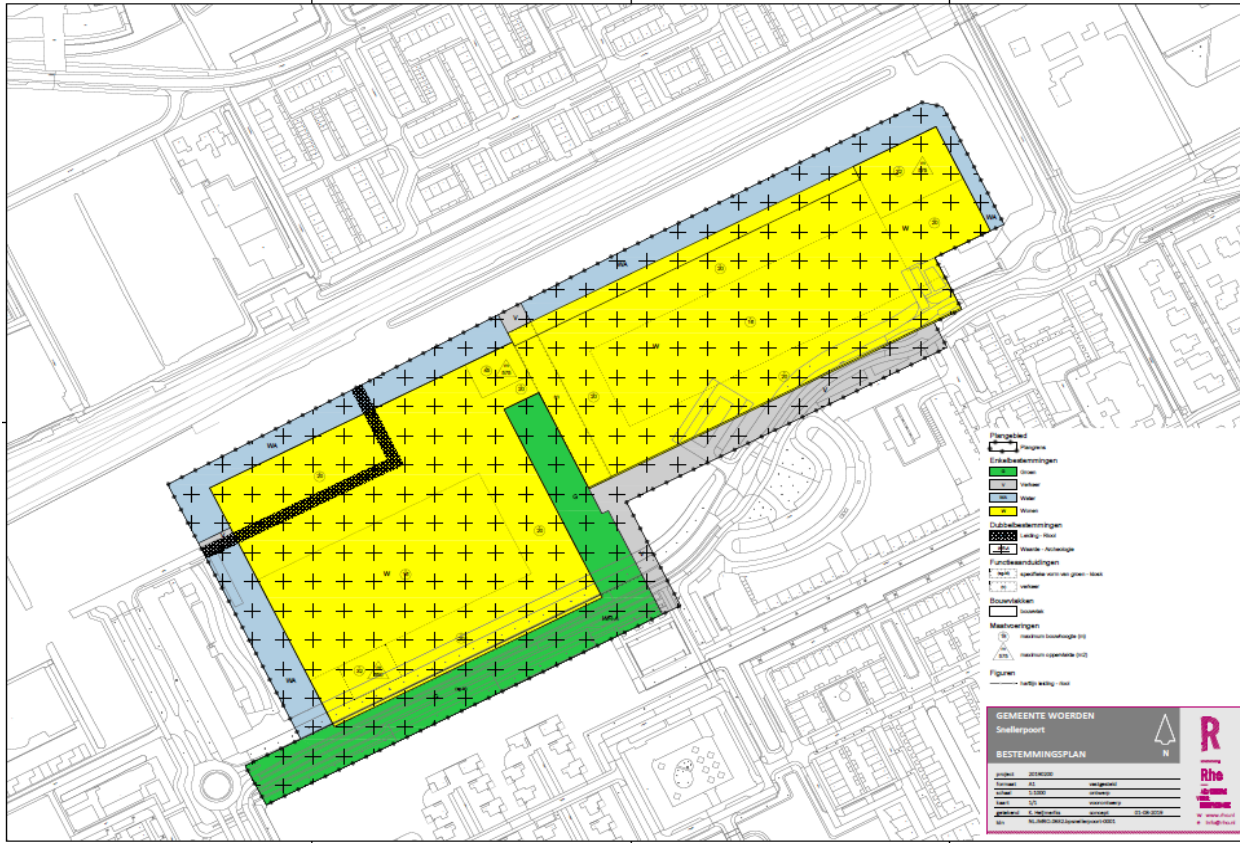


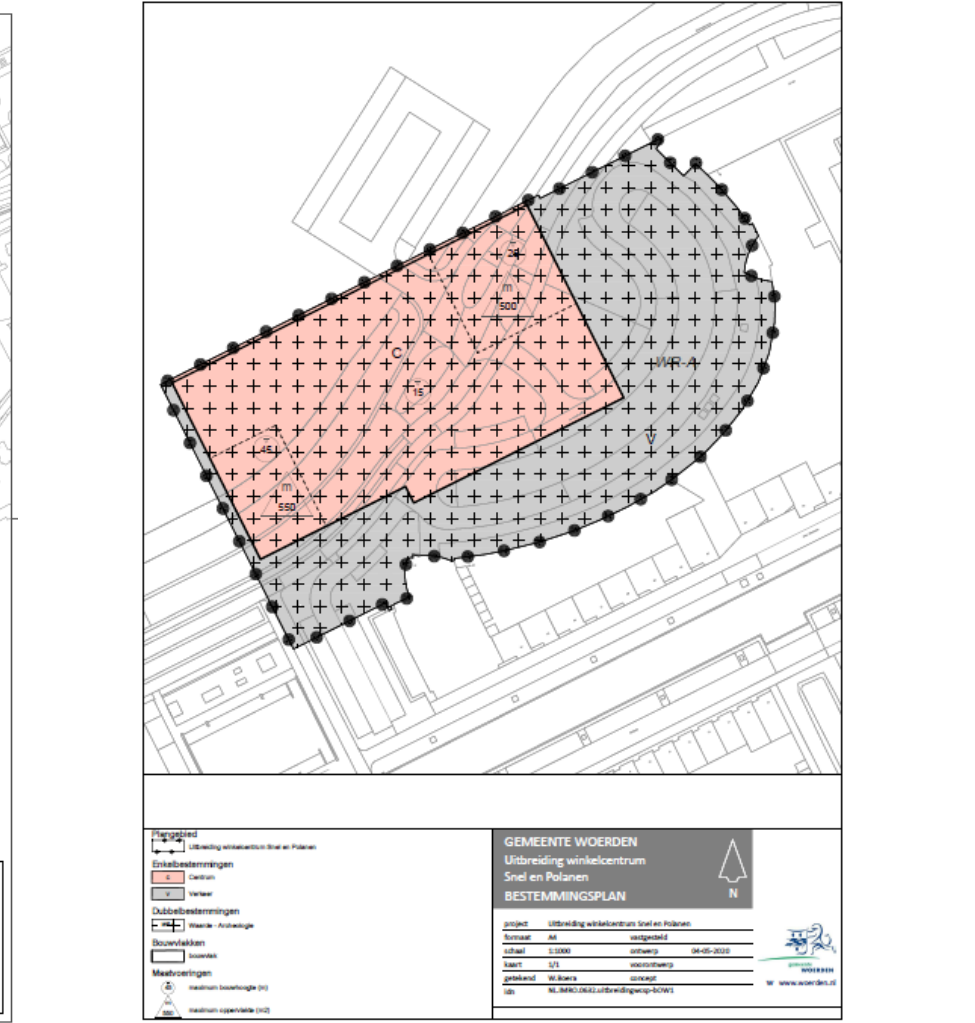
Bestemmungsplannen

Opzet bestemmingsplannen

- Eén bestemmingsplan voor het woongebied (800 woningen)
- Eén bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum (supermarkt, parkeergarage en 100 appartementen)
- Opzet bestemmingsplan woongebied: vastleggen uiterste begrenzing bouwvelden, programma (800 woningen), plek van de openbare ruimte en maximale bouwhoogten van de gebouwen. Exacte verkaveling binnen bouwvelden ligt nog niet vast – gebeurt bij kavelkompassen
- Opzet bestemmingsplan uitbreiding winkelcentrum: vastleggen uiterste begrenzing bouwvelden, maximale bouwhoogte en programma

Fase 1: voorontwerpbestemmingsplannen ter inzage (december 2019) - inspraak, vooroverleg, informatieavond



[illegible]

Fase 2: Onderwerpen in zienswijzen bestemmingsplan woongebied

- Wijzigingen opzet t.o.v. ambitiedocument van 2018: opzet en aantal woningen
- Groepsrisico externe veiligheid
- Effecten hoogbouw: windhinder – maatregelen borgen in planregels
- Toename geluid in Staatsliedenbuurt door reflectie tegen nieuwbouw Snellerpoort
- Maatregelen om toename van het geluid te voorkomen (stil asfalt, raildempers, schermen)
- Percentage sociale woningbouw kan door subsidie woonimpuls van 15 % richting 30%.
- ProRail: heroverweging woningbouw door ligging langs spoor
- Zorgen over verkeersveilige stadsstraat tussen winkelcentrum en Cattenbroekerdijk
- Wandelpromenade: zou ook voor fietsers toegankelijk moeten zijn
- Bouwveld C1 waarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan

Fase 2: Onderwerpen in zienswijzen bestemmingsplan uitbreiding winkelcentrum

- Wijzigingen opzet t.o.v. ambitiedocument van 2018: opzet en aantal woningen
- Bouwhoogte en plek hoogteaccent van 45 meter bij het winkelcentrum
- Effecten van hoogbouw: windhinder en bezonning
- Vrees voor overlast parkeervoorzieningen B5-B6 (hangjeugd, koplampen)
- Vrees voor extra verkeer door uitbreiding winkelcentrum
- Zorgen over verkeersveilige stadsstraat tussen winkelcentrum en Cattenbroekerdijk
- Inpassing laden en lossen aan de stadsstraat
- Gratis of betaald parkeren (raakt bestemmingsplan niet)

Fase 3: bestemmingsplannen ter vaststelling naar de raad in 2021

Bestaande uit:

- Beoordeling en beantwoording ingekomen zienswijzen
- Afweging al dan niet op onderdelen aanpassen van de bestemmingsplannen n.a.v. zienswijzen
- Besluitvorming door college B&W (hogere waarden Wet geluidhinder) en raad (bestemmingsplannen)

Planning bestemmingsplannen:

- Collegebehandeling ontwerpbestemmingsplan Snellerpoort (woongebied): 23 maart
- Collegebehandeling ontwerpbestemmingsplan uitbreiding winkelcentrum Snel & Polanen: 23 maart
- Politieke avond: 15 april (en eventueel 12 mei)
- Raadsvergadering: 22 april (en eventueel 27 mei 2021) (besluitvorming)

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (collegebevoegdheid): 23 maart

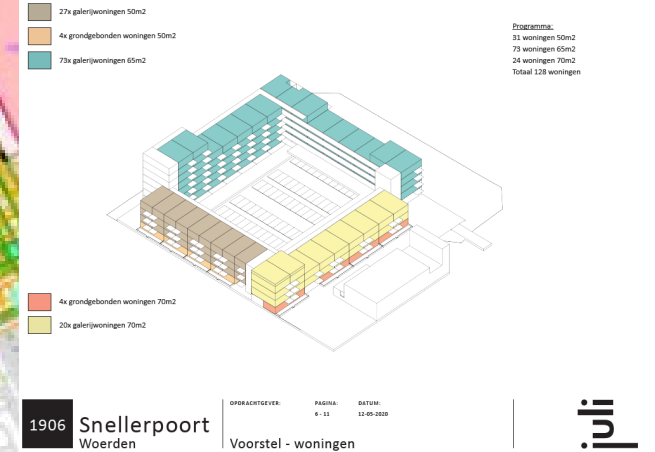
Vervolgtraject:

- 1. besluit bestemmingsplannen**
- 2. ontwikkeling bouwvelden:**
 - B1 & B5/6 haalbaarheidsonderzoeken**
 - B2 t/m 10 opstellen kavelkompassen**
- 3. planning op hoofdlijnen**
- 4. lancering website**



Ontwikkeling bouwvelden

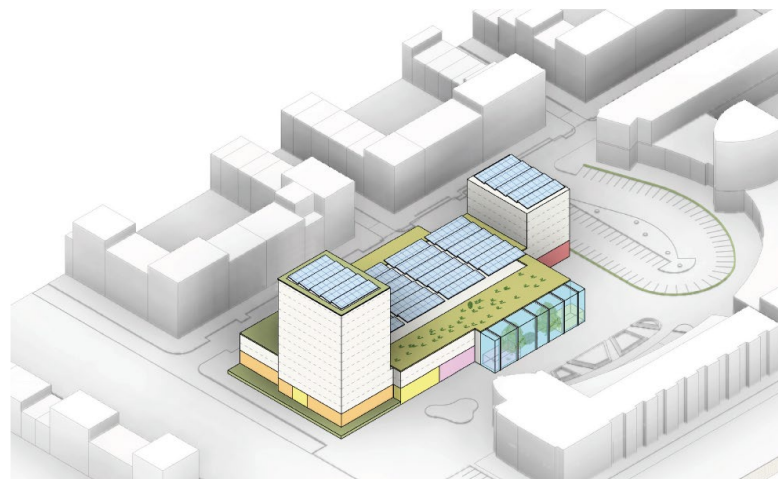
Haalbaarheidsonderzoeken B1 en B5/6



**Mix van sociale- en
middenhuur Groen West**

Uitbreiding winkelcentrum

Concept schetsontwerp - in de stedenbouw
Gebouw en omgeving



**Kavelkompassen B2 t/m B4 en
B7 t/m B10 t.b.v. selectie
marktpartijen (concept)**

Beeldkwaliteit

Levendige stationsbuurt

- Moderne 21^e-eeuwse stationsbuurt
- Geïnspireerd op 19^e-eeuwse stationsbuurten
- Hoge woningdichtheid
- Fijn om te leven en werken, mix aan voorzieningen
- Hoogwaardige verblijfsruimte: winkelplein, promenade en buurtpark
- Harmonieuze gesloten bouwblokken (eenheid in verscheidenheid)

Heldere hiërarchie:

- Royale en voorname bebouwing aan stadsstraten
- Compacte en smalle bebouwing aan de informele dwarsstraten



Concept kavelkompas(sen)

In het kavelkompas worden ten behoeve van de selectie van marktpartijen o.a. opgenomen:

- Beeldkwaliteitseisen
- Gewenste woningbouwprogramma (incl % betaalbaar)
- Extra gewenste gemeentelijke ambities (bijvoorbeeld op gebied van zorg, mobiliteit, energie, circulair bouwen, extra functies in de plint van een gebouw, e.d.)

Referenties
spelen en fiets parkeren

middengebied ook voor speelplekken voor kleine kinderen



gemakkelijke, veilige fietsenstalling voor appartementen



Referenties
architectuur:
korel straatbeeld

voorbeelden met één
architectonische een-
heid langs stadsstraat



voorbeeld met meerdere architectonische eenheden
langs stadsstraat



Referenties
auto parkeren:
relatie tot begane grond

optie 'driekwart' verdiept bij kadewoningen



optie half verdiept bij kadewoningen



appartementen stadstraat: gebouwd parkeren op maaiveldniveau | inrit aan buurtstraat

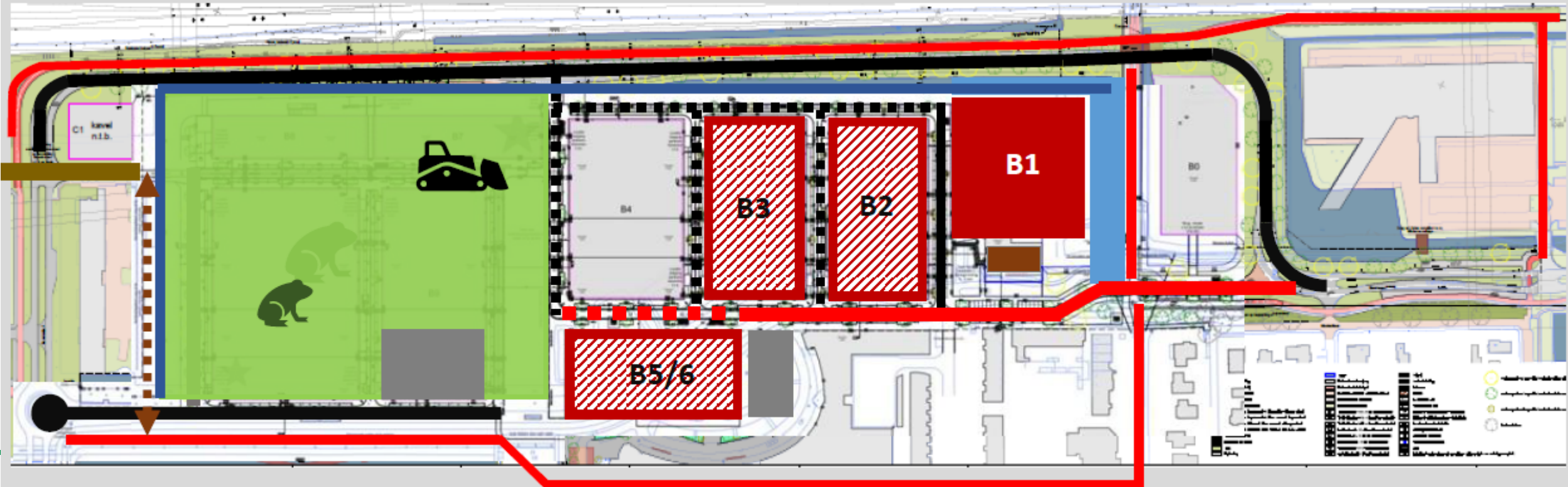


Planning & fasering ***(op hoofdlijnen)***

FASE 5

- Oplevering B1 ■■■
- Verlengen watergang
- Start bouw B2 en B3
- Start bouw B5/6: uitbreiding winkelcentrum (en parkeergarage & woningbouw)
- Oplevering fietstunnel en tijdelijke verbinding met SHW. ■■■ ←■■■■■→

(indicatie 2023/2024)

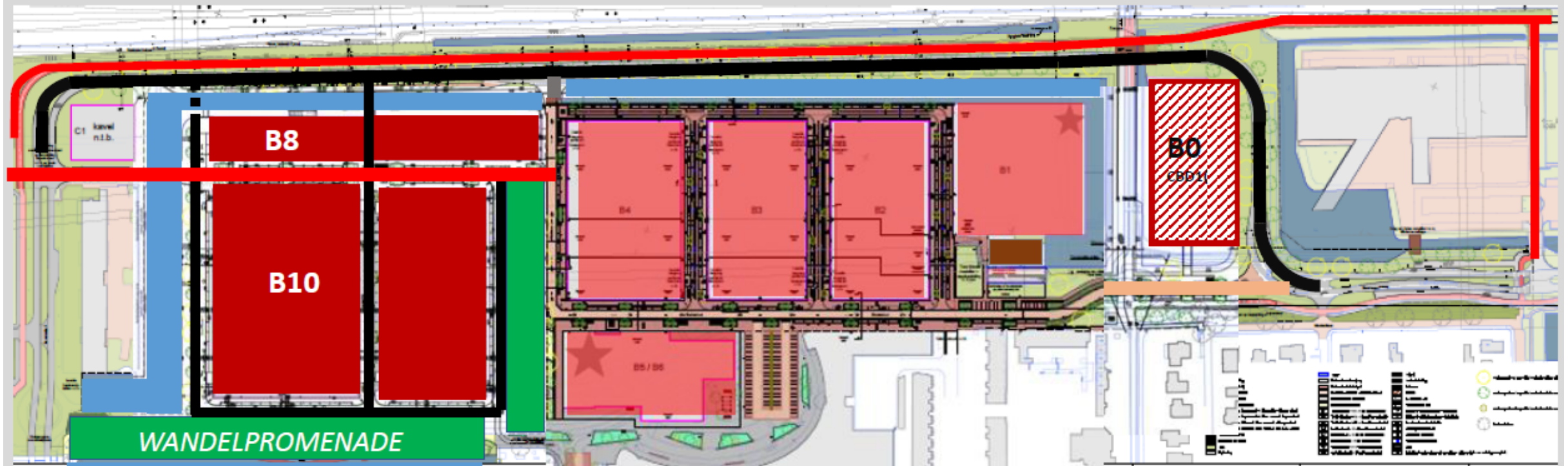


Aan deze planning & fasering kunnen geen rechten ontleend worden

FASE 10 OPLEVERING WEST

(indicatie 2027/2028)

- Opleveren B8 & B10
- Graven watergangen 
- Definitieve aansluiting Jan Ruijpad op fietsstraat SPRT via fietstunnel (+ opheffen tijdelijk fietspad)
- Inrichten wandelpromenade / verwijderen SWE west & rotonde Roche 



Nieuwe website & gebiedspromotie



Lancering website

- www.snellerpoort.nl
- Lancering : na vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- Doel: gebiedspromotie, woningbouw centraal
- 'Rondlopen' via 3D digitale kaart
- Nieuwsbrief



Huisstijl

- Logo
- Lettertype
- Beeld



3 dimensionale kaart van het plangebied



Bedankt voor uw aandacht

Zijn er vragen?