



od205
een ander perspectief

Kavelpaspoort

TOUWSLAGERSWEG 19
KUIPERSWEG 36

11 FEBRUARI 2025



Colofon



Creative Valley
Orteliuslaan 1

3528 BA Utrecht
www.nvomv.nl



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	p. 4
2. Omgeving	p. 6
3. Bestemmingsplanregels	p. 8
4. Ontwikkelconcept	p. 10
5. Regels voor het bouwen	p. 14
6. Regels voor de terreininrichting	p. 18

1. Inleiding

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) is opgericht door de provincie Utrecht met als doel om bestaande werklocaties te herstructureren en te transformeren. Als investeerder, financier en intermediair pakt OMU leegstaande en verouderde bedrijfs- en kantoorruimte aan in de provincie Utrecht.

Onder het motto ‘plaats maken voor de nieuwe economie’ werkt OMU aan duurzame bedrijventerreinen en een gezond vestigingsklimaat. Door het intensiveren van bestaande werklocaties zorgt OMU voor optimale benutting van de schaarse ruimte. Daarbij werkt OMU intensief samen met ondernemers, gemeenten en vastgoedpartijen.

Tussen 2023 en 2024 heeft OMU op het Woerdense bedrijventerrein Barwoutswaarder een voormalig kaaspakhuis en tapasfabriek aangekocht van zuivelfabrikant Royal A-ware. De locatie heeft een oppervlak van 1,3 hectare en is gelegen aan de Kuipersweg 30-36 en Touwslagersweg 19.

OMU is van plan om de huidige opstallen te slopen en de vrijkomende gronden bouwrijp ter ontwikkeling aan te bieden aan ondernemers met goede plannen voor moderne, intensieve en duurzame bedrijfshuisvesting.

In dit kavelpaspoort treft u de kaders aan voor de ontwikkeling van deze percelen. Dit is geen stedenbouwkundige blauwdruk, maar een richtinggevend toetsingskader voor geïnteresseerde marktpartijen. Uit dit kavelpaspoort kan de gemeente Woerden uitgangspunten overnemen bij andere ontwikkelingen op Barwoutswaarder waarmee deze locatie een katalysator kan vormen voor de opwaardering van het gehele bedrijventerrein.



Afbeelding: ontwikkellocatie Touwslagersweg 19 en Kuipersweg 36

2. Omgeving

De ontwikkellocatie ligt midden op het bedrijventerrein Barwoutswaarder en bevindt zich op de hoek van een noord-zuid verbinding (Kuipersweg) en een oost-west verbinding (Touwslagersweg) waardoor de locatie een alzijdige oriëntatie heeft.

Barwoutswaarder ligt aan de westkant van Woerden, op circa 8 minuten van de snelweg A12. Het bedrijventerrein is ongeveer 45 bruto hectare groot en telt ruim 1.700 arbeidsplaatsen. De aard en omvang van de gevestigde bedrijfsactiviteiten lopen sterk uiteen. Zo zijn onder andere bouwbedrijven, transportondernemingen, autohandelaren, maakbedrijven, interieurbedrijven, kinderdagverblijven en (bedrijfs)woningen op Barwoutswaarder te vinden. De meerderheid bestaat uit midden- en kleinbedrijf (mkb) dat vooral gericht is op Woerden en de regio.

Deze grote diversiteit resulteert in een weinig uniforme uitstraling. Het oudste deel, ten oosten van de Kuipersweg, is ooit ontstaan op voormalige boerenpercelen vanaf de Barwoutswaarder en kenmerkt zich door een onlogische verkaveling en veel verouderde bedrijfspanden. Het nieuwste deel, ten westen van de Gildenweg, is planmatig ontwikkeld en heeft een meer representatieve uitstraling. De Hollandbaan en de Gildenweg zijn groen omzoomd maar op het bedrijventerrein zelf is, met uitzondering van een enkele struik of boom, vrijwel geen groen aanwezig.



De gemeente Woerden heeft plannen voor de revitalisering van Barwoutswaarder. Met als doel een toekomstbestendig bedrijventerrein te ontwikkelen. Deze plannen zijn omschreven in het Herstructureringsprogramma (2018) en de Omgevingsvisie voor Woerden (2022), en worden momenteel nader uitgewerkt. Daarin geeft de gemeente aan dat Barwoutswaarder geschikt is voor zowel kleinschalige als (middel)grote bedrijven vooral gericht op Woerden en de regio. Gezamenlijk met Honthorst is Barwoutswaarder het eerst aangewezen bedrijventerrein voor industriële startups uit de kern Woerden en het nabijgelegen buitengebied. Daarnaast kan Barwoutswaarder, gezien de ligging aan de noordwestkant van Woerden, fungeren als doorstroomlocatie voor bedrijven uit Zegveld.

De ambities van de gemeente Woerden voor de herstructurering van Barwoutswaarder zijn als volgt:

- Ruimtelijke kwaliteit: modern, toekomstbestendig met uniforme uitstraling panden en openbare ruimte.
- Ruimte beter benutten / Intensiveringsopgave (Streven 20-30%, de provinciale doelstelling): door meerlaags bouwen, parkeren op het dak, hoogte benutten, kantoor op verdieping. En 'juiste bedrijf op juiste plek'.
- Verduurzamingsopgave: energietransitie, klimaat adaptief, natuur inclusief, biodiversiteit, vergroening.

De belangrijkste eisen en wensen voor Barwoutswaarder zijn als volgt:

- Een meer uniforme uitstraling van het bedrijventerrein en een logische(re) perceel- en wegenstructuur zijn wenselijk.
- Als gevolg van de relatief grote afstand tot de A12 heeft het de voorkeur om nieuwe bedrijven met veel verkeers- en vervoersbewegingen op andere bedrijventerreinen te huisvesten.
- Barwoutswaarder wordt vooral geschikt geacht voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid in traditionele bedrijventerreinsectoren, die veel werkgelegenheid genereren.
- Vanwege nabijgelegen woonbebouwing kunnen bedrijven met hoge milieucategorieën zich slechts op bepaalde delen van Barwoutswaarder vestigen.
- Verkleuring en functiemenging op het bedrijventerrein (wonen, retail, horeca, leisure, etc.) zijn ongewenst vanwege de schaarste van bedrijfsruimte en de verkeersaantrekkende werking.

3. Bestemmingsplanregels

Voor het meest oostelijke gedeelte van de locatie geldt volgens het vigerend bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het westelijke deel van de locatie heeft een geldende bouwhoogte van 20 meter.

Andere geldende regels vanuit het bestemmingsplan zijn:

- Per bouwperceel mag niet meer dan 80% van de grondoppervlakte worden bebouwd.
- Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden bebouwd.
- Bedrijven t/m milieucategorie 3.2 toegestaan in het overgrote deel van de locatie, met een verhoging naar milieucategorie 4.1 in de noordelijke punt.

Parkeren

Uitgangspunt is 1,9 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak, in lijn met de geldende normen voor bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen volgens de Nota parkeernormen van de gemeente Woerden (2022).

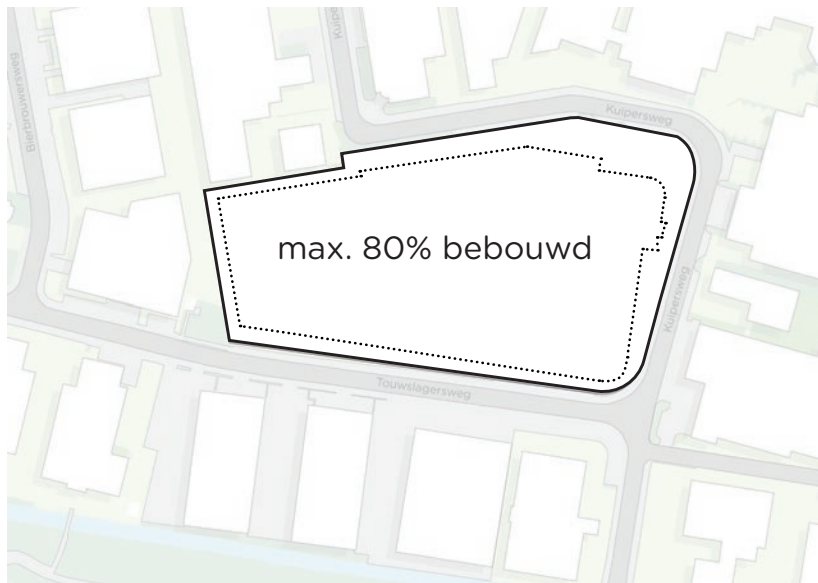
Maatwerk om af te wijken van deze parkeernormen is mogelijk, mits er sprake is van een goede argumentatie en er voldoende ondersteunende bewijslast voorhanden is. Denk hierbij aan een goed gemotiveerd mobiliteitsplan waarin oplossingen worden geboden zoals dubbelgebruik van parkeerplaatsen, deelmobiliteit, mobiliteitsbeleid voor werknemers en beter benutten. De mogelijkheden staan beschreven in en moeten voldoen aan de Nota parkeernormen van de gemeente Woerden (2022).

Voor meer informatie, zie:

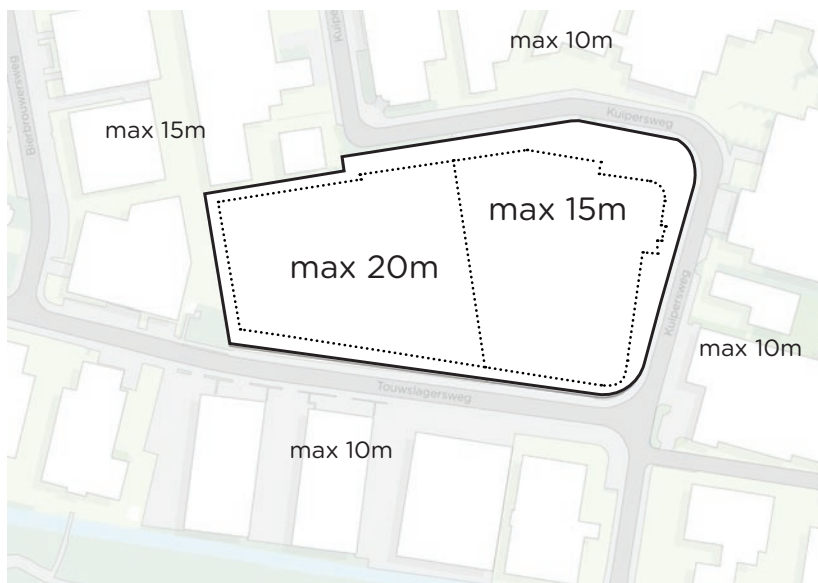
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR683024/1>

Specifieke eisen en wensen:

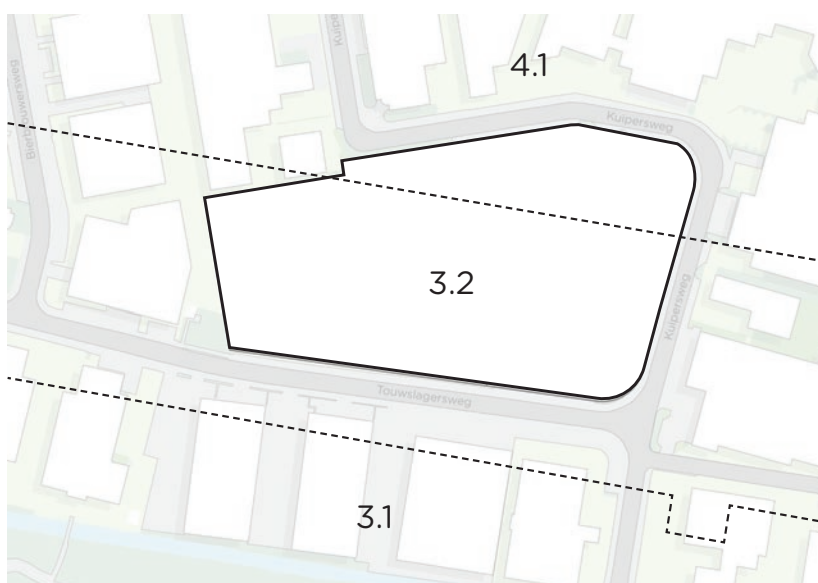
- Er mogen geen parkeerplekken gerealiseerd worden voor overheaddeuren. Deze vakken tellen niet mee in de parkeerberekening.
- Uitgangspunt fietsparkeren (exclusief bezoekersparkeren) is 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak, in lijn met de Nota parkeernormen van de gemeente Woerden (2022).
- Daken waar niet op geparkeerd wordt, dienen groen te zijn en/of geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen.



Positie gebouw



Hoogte



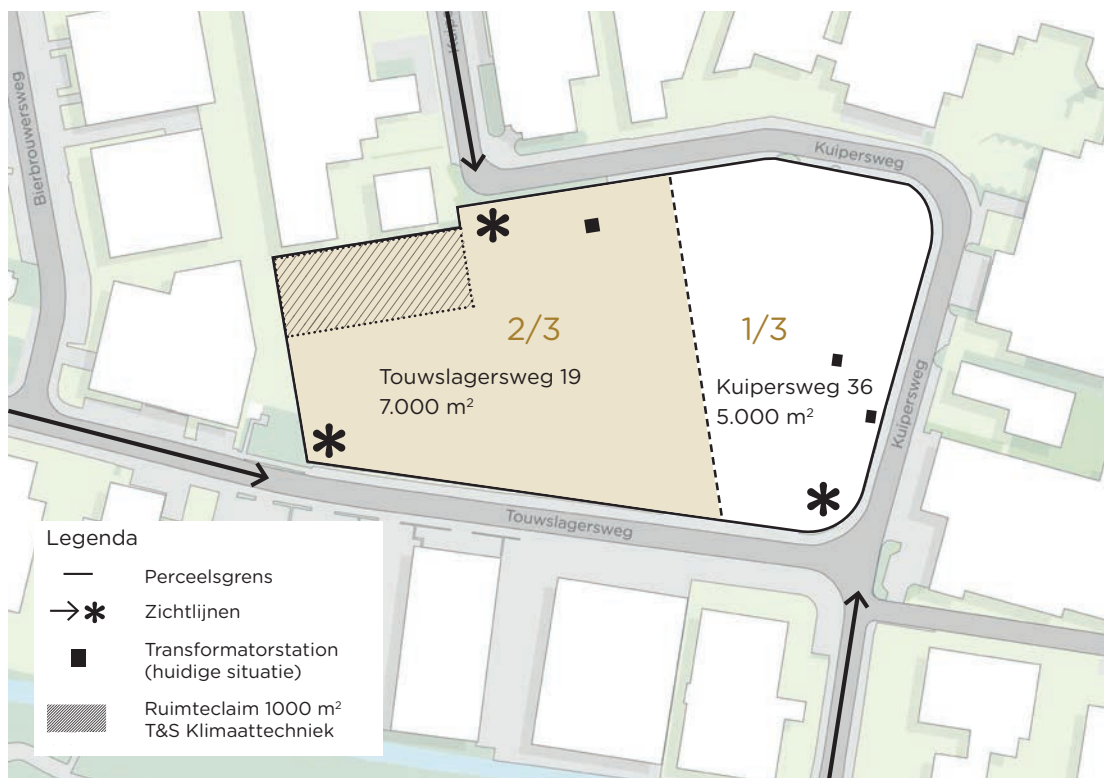
Milieucategorie

4. Ontwikkelconcept

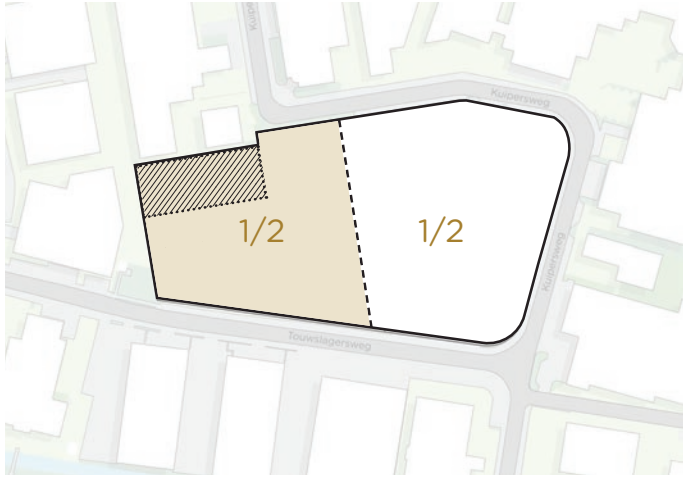
Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden als volgt:

- De locatie (13.175 m²) wordt verkocht als twee bouwvelden, die optimaal gebruik maken van de twee beschikbare grootverbruiksaansluitingen voor elektriciteit.
- 1.000 m² grond grenzend aan Kuipersweg 18-20 dient door inschrijvers te worden gereserveerd ten behoeve van uitbreidingsvraag van de aldaar gevestigde ondernemer T&S Klimaattechniek B.V.
- Uitgaande van de huidige gecontracteerde transportvermogens (Kuipersweg 36: 192 kW en Touwslagersweg: 257 kW) wordt onderstaande grens voorgesteld tussen de twee bouwvelden uitgaande van 2/3 om 1/3 (zie optie 1). Deze verkaveling is uitgewerkt in het voorliggende kavelpaspoort. Deze begrenzing is echter niet in beton gegoten. Het staat inschrijvers vrij om de grens te verschuiven naar 1/2 om 1/2 (zie optie 2), of naar 1/3 om 2/3 (zie optie 3).

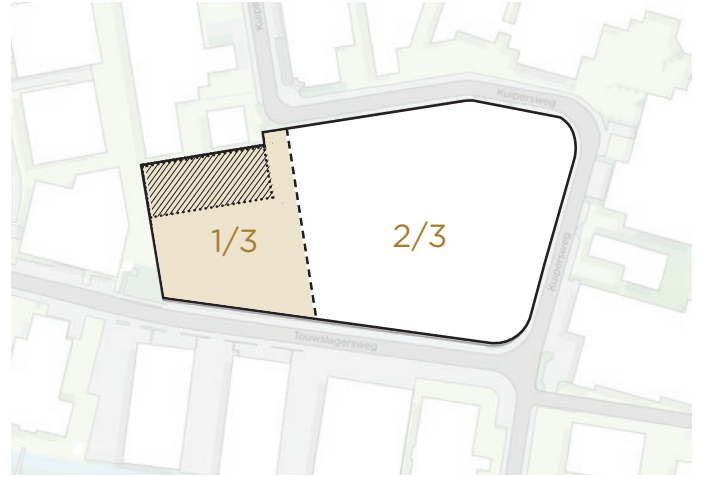
Optie 1



Optie 2



Optie 3



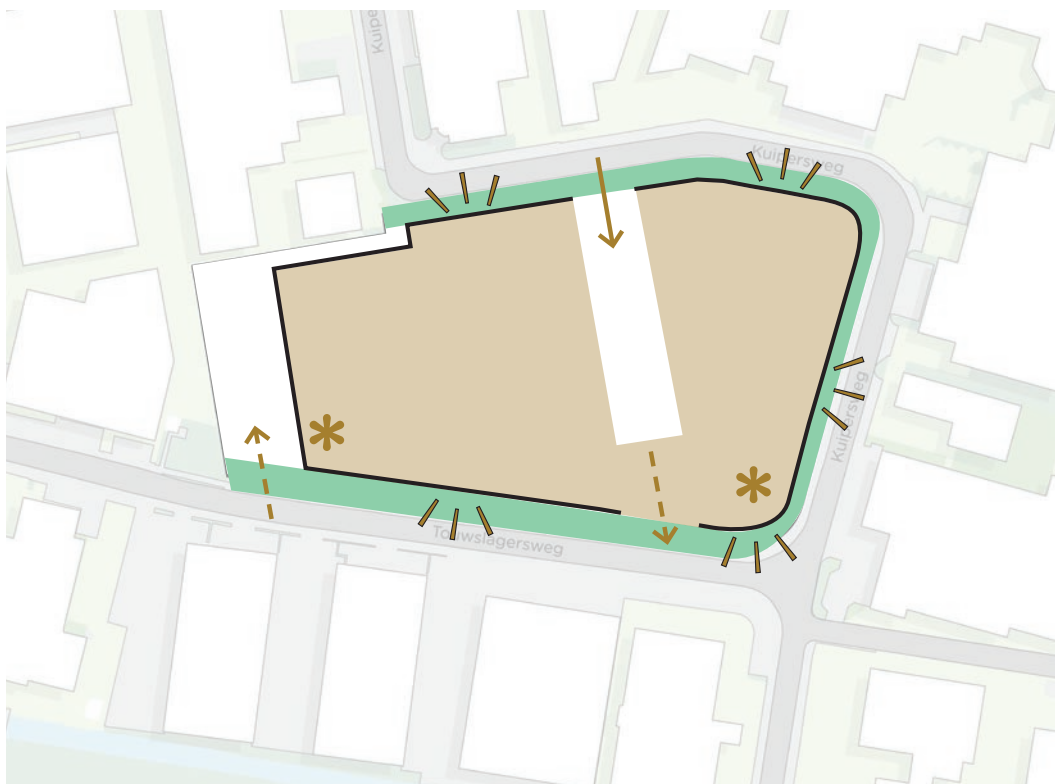
- Binnen de twee bouwvelden dienen door de kopers één of twee bedrijfsverzamelgebouwen te worden ontwikkeld ten behoeve van meerdere bedrijfsruimtes variërend tussen circa 500 m² en 2.500 m².
- De bedrijfsactiviteiten zijn gericht op productieve bedrijvigheid: géén retail, horeca, leisure, ABC-showrooms of maatschappelijke functies. Eventuele kantoorruimte is ondersteunend (niet zelfstandig).
- De gebouwen zijn intensief en duurzaam, met het parkeren deels opgelost op het dak en/of gestapelde bedrijfshuisvesting.
- De gebouwen worden op klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijze ingepast.
- Drie transformatorstations worden gehandhaafd waarvan er twee worden verplaatst naar de erfgrans. De obstakelvrije ruimte rondom de transformatorstations bedraagt 2 meter.

Concept

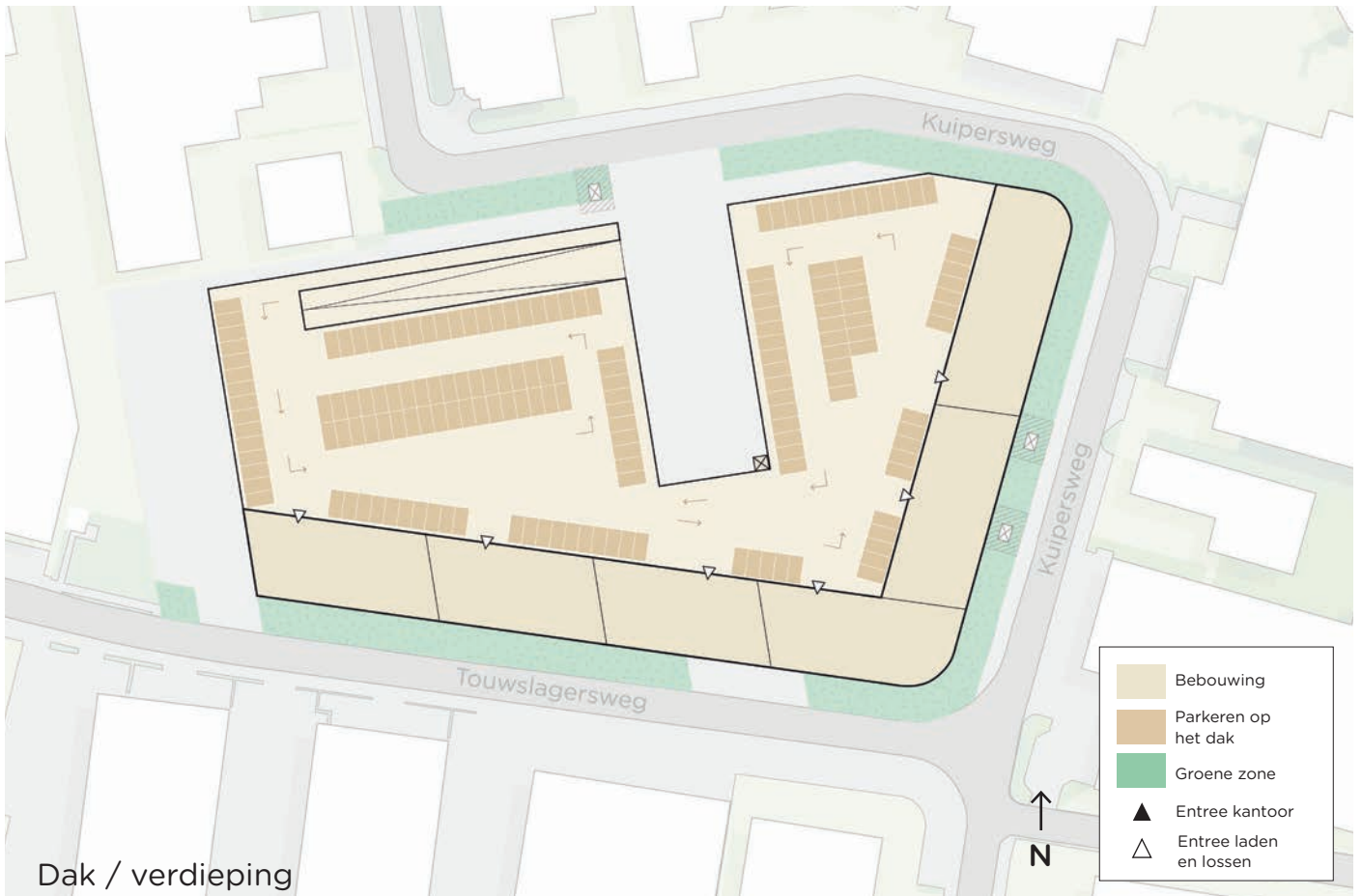
De ontwikkellocatie krijgt een verschijningsvorm van één ensemble waarbij het laden en lossen intern wordt opgelost. Echter functioneert het ensemble als twee losse bouwvolumes.

De gevels grenzend aan de openbare weg zijn representatief en grenzen aan een groen ingerichte (verblijfs)zone. Deze groene zone dragen bij aan het beeld en karakter van de kavel en daarbij ook van het bedrijventerrein.

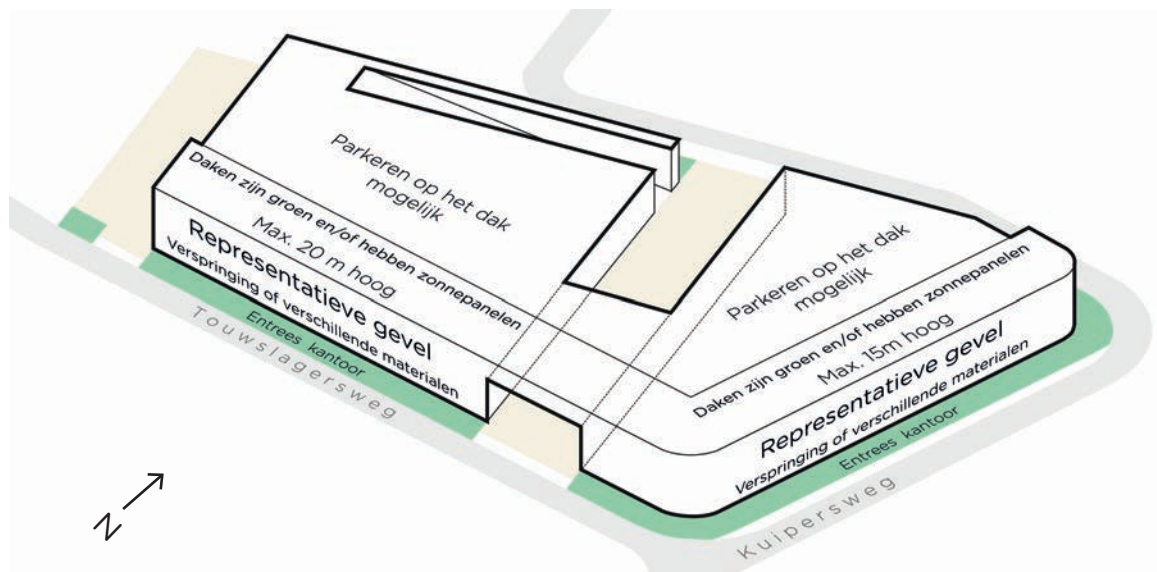
Dit concept is als voorbeeldverkaveling verder uitgewerkt.



Voorbeeldverkaveling



5. Regels voor het bouwen



Rooilijn/situering

- De ontwikkellocatie bestaat uit 2 bouwvelden met een adres aan de Touwslagersweg 19 en de Kuipersweg 36.
- Het gebouw krijgt een verschijningsvorm van één ensemble maar functioneert als twee losse bouwvolumes waarbij de korrelgrootte in de architectuur verkleind wordt door een verspringing of door verschillende materialisatie van de gevel.
- De bedrijfsgebouwen moeten minimaal 3m afstand houden tot de kavelgrens als deze grenst aan openbaar gebied. De groenzone is min. 6m breed tussen de gevel en straatzijde en dient kwalitatief en klimaatbestendig ingericht te worden. Waar de kavel grenst aan een openbaar voetpad kan deze geïntegreerd worden in de 6m zone.

Percentage bebouwd gebied

- Het bebouwingspercentage bedraagt minimaal 65%.

Locatie kantoren

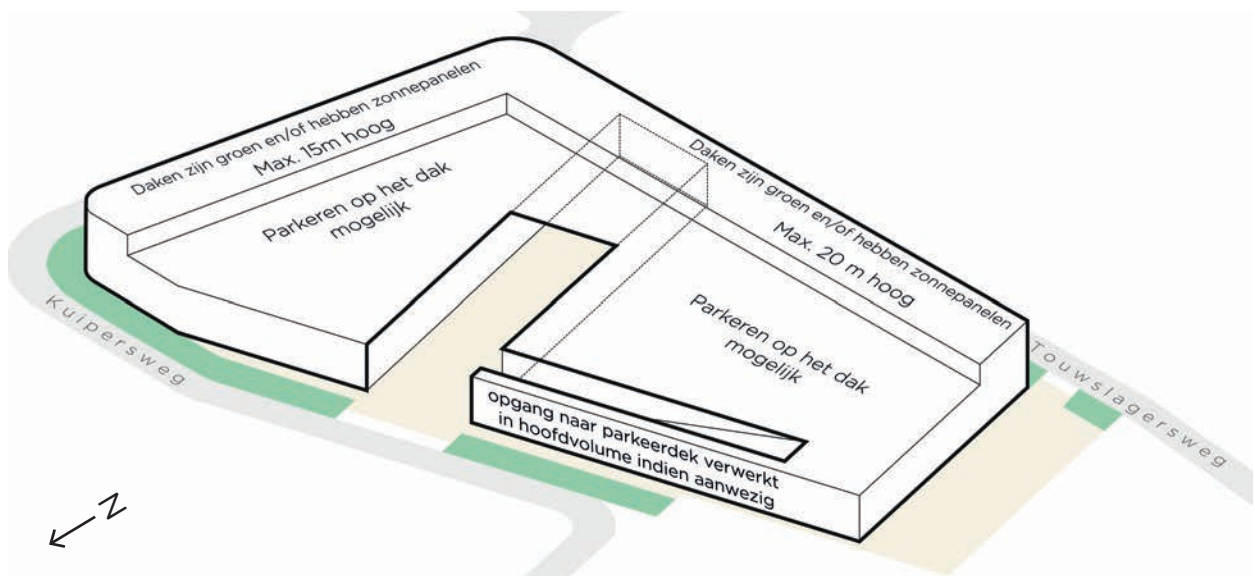
- Kantoorruimte is alleen ondersteunend aan de productieve bedrijfsfunctie.
- De kantoorfunctie bedraagt maximaal 1/3 van het totale vloeroppervlak.
- Kantoren worden aan de representatieve gevel georiënteerd en zijn naar de openbare ruimte gericht.

Hoogte bebouwing

- De bouwhoogte binnen het vigerende bestemmingsplan aan de westzijde is max. 20m, aan de oostzijde max 15m hoog.

Gevels

- Gevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een representatieve uitstraling waar het kantoorgedeelte voor min. 30% bestaat uit transparant glas.



Kleur en materialisatie

- Kleur: neutrale basiskleur met natuurlijke materialen.
- Levendigheid van de gevel wordt gezocht in afwisseling in materiaal, diepte en patroon.

Daken

- Alle daken zijn plat. Daken waar niet op geparkeerd wordt, zijn groen en/of hebben zonnepanelen.
- Indien parkeren op het dak plaatsvindt moet dit uit het zicht genomen worden door middel van een doorgetrokken gevel of opgetrokken dakrand.
- Indien parkeren op het dak plaatsvindt moet de opgang naar het parkeerdek verwerkt worden in het hoofdvolume.

Duurzaamheid

- Voor de twee bouwvelden wordt per bouwveld een groepscontract afgesloten voor de electriciteitsaansluiting. Het beschikbaar vermogen per adres bedraagt:
 - Touwslagersweg 19: 257 kW
 - Kuipersweg 36: 192 KW
- Het installatieconcept is uit te werken door de inschrijvers. Uitgaande van verwarming en koeling d.m.v. lucht/water warmtepompen en 120 PV-panelen (430 watt per paneel) is met de netbeheerder een terugleververmogen van 50kW besproken.
- Flexibel en demontabel bouwen heeft de voorkeur.
- De gebouwen dienen zo natuurinclusief mogelijk te zijn, waarbij in ieder geval voorzieningen getroffen dienen te worden die ruimte bieden voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

Refenties

Bebouwing

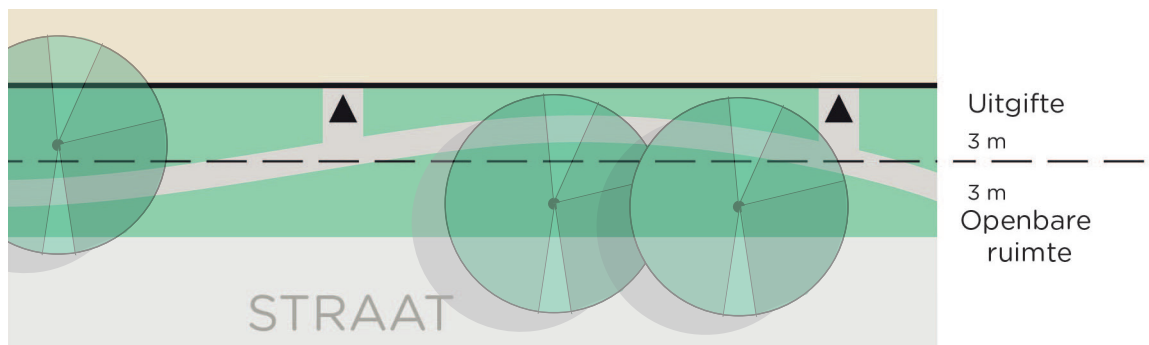
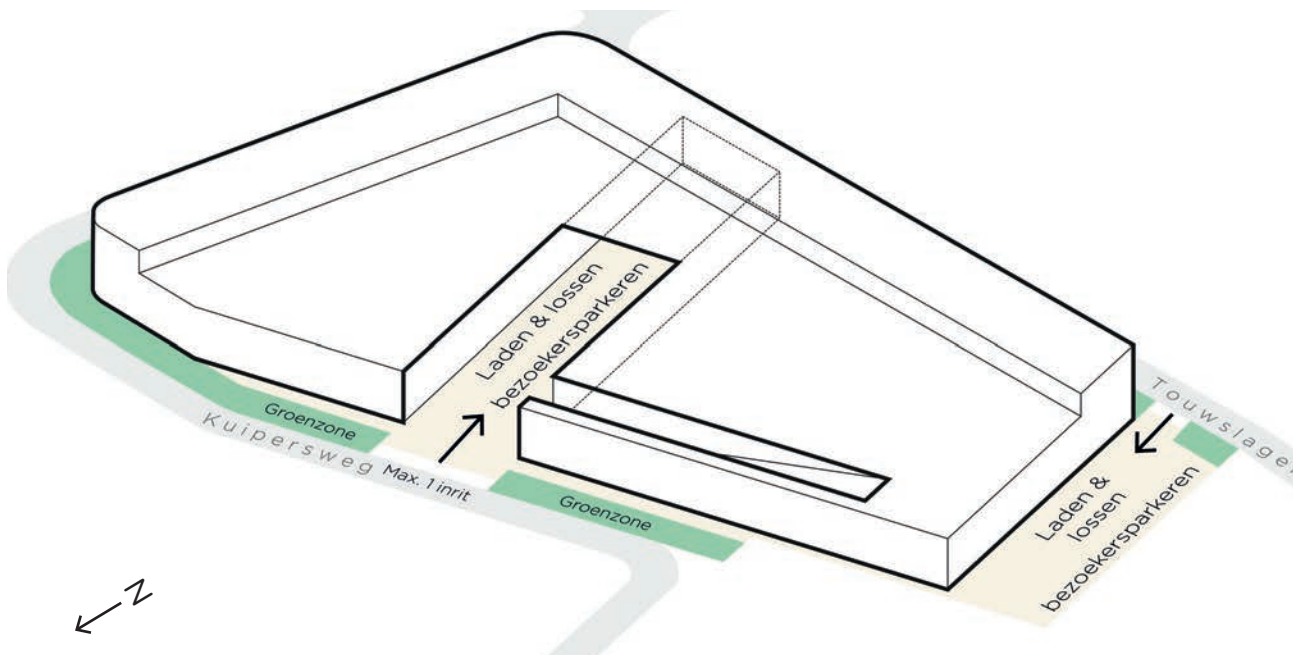
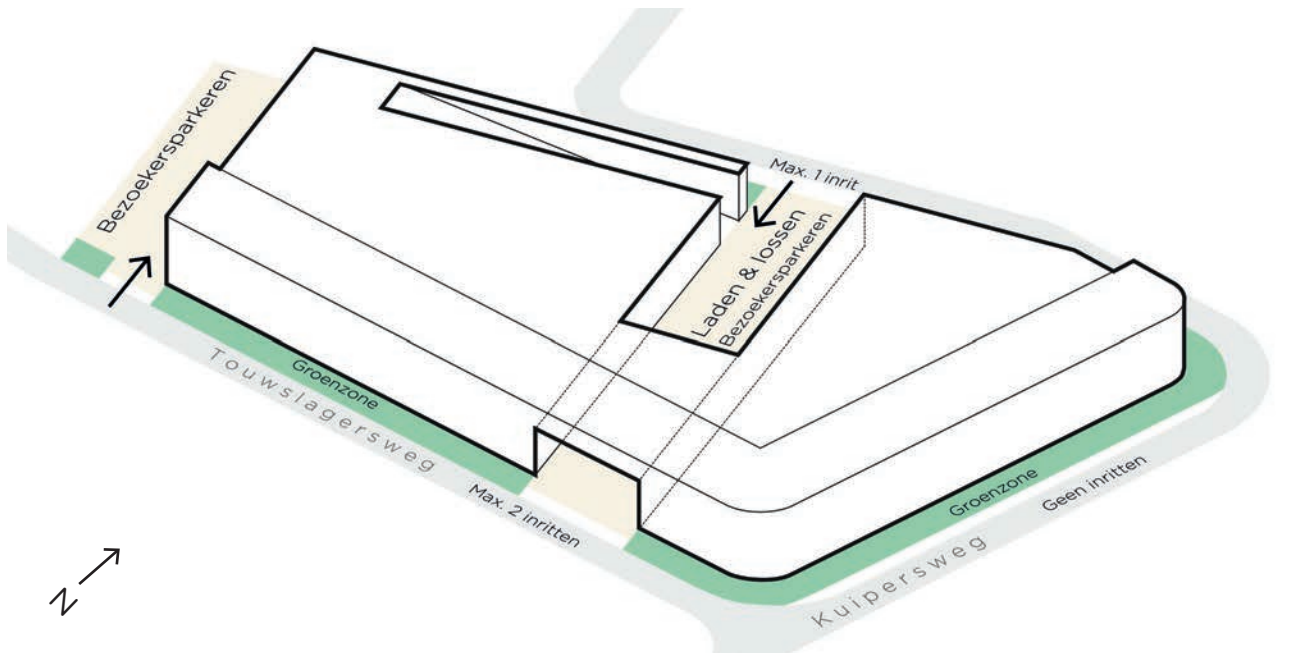




Voor meer inspiratie over Natuurinclusief bouwen zie:
<https://bouwnatuurinclusief.nl/projectontwikkelaar>

[https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/
biodiversiteit-stad-en-dorp-bisd/ontwerpateliers-natuurinclusief](https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/biodiversiteit-stad-en-dorp-bisd/ontwerpateliers-natuurinclusief)

6. Regels voor de terreininrichting



Waar mogelijk ligt het voetpad in de groenzone.

Groenzone

- De groenzone is min. 6 m breed tussen de gevel en straatzijde en dient kwalitatief en klimaatbestendig ingericht te worden.
- Om de gewenste uitstraling te bewerkstelligen dient de groenzone minimaal ingezaaid te worden met een gebiedseigen bloemenmengsel.
- Per 20 (streckende) meter langs de straatzijde moet een boom aangeplant worden met een min. stammaat van 12/14. De plaatsing hiervan is vrij.
- Verharding in deze zone is niet toegestaan m.u.v. inritten en stapstenen om de entree van het gebouw te bereiken.
- Erfafscheidingen zijn in de groenzone niet toegestaan.
- Op de plekken waar geen gevel in de voorgevelrooilijn staat, mag een erfscheiding geplaatst worden op die voorgevelrooilijn of daarachter.
- De koper(s) dienen zelf voor de aanleg en beheer van de gehele groenzone te voorzien.

Parkeren

- Parkeren is gefaciliteerd op eigenterrein en gecompartmenteerd tot maximaal 10 parkeerplekken door middel van een groene afscheiding van min. 1m breed.
- Parkeren is gesitueerd achter de voorgevelrooilijn.
- Parkeerplaatsen op maaiveld zijn halfverhard of waterdoorlatend.
- Het bezoekersparkeren is op maaiveld, werknemers parkeren zowel op het maaiveld als op het dak.

Inritten

- Aan de oostkant van het perceel zijn geen inritten toegestaan.
- Aan de noordzijde is 1 inrit toegestaan van max 9m breed
- Aan de zuidzijde zijn maximaal 2 inritten toegestaan met een gezamenlijke breedte van 18m.

Laden en lossen

- Al het laden en lossen dient op eigen terrein te gebeuren
- Laden en lossen vindt plaats achter de voorgevelrooilijn en/of eventueel inpandig.

Reclame gebruik

- Reclame uitingen op het bedrijventerrein zijn minimaal en eenduidig. Reclame uitingen worden in samenhang met de gevel beoordeeld.
- Reclame uitingen mogen alleen aan de gevel en niet boven de dakrand aangebracht worden.

Refenties

Terreininrichting





Voor meer inspiratie over Klimaat & Biodiversiteit:
[https://www.ambachtsezoom.nl/wp-content/uploads/2022/06/
Inspiratieboek-klimaat-biodiversiteit_DEF-Mei-2022.pdf](https://www.ambachtsezoom.nl/wp-content/uploads/2022/06/Inspiratieboek-klimaat-biodiversiteit_DEF-Mei-2022.pdf)

Foto's/illustraties

Alle beelden zijn van OD205 tenzij anders vermeld.

P. 6: Omgeving

- *OMU*

P. 16: Referenties bebouwing

- *Sander van Schijndel*
- <https://www.egm.nl/architecten/projecten/gebr-van-der-donk-office-and-inustrial-building/115>
- <https://www.brouwer-kok.nl/project/bedrijfsverzamelgebouw-amsterdam-2/>
- <https://www.pvdbosch.nl/en/listings/business-accommodation/cruquiusweg-96-n-amsterdam/>

P. 17: Referenties bebouwing

- <https://gierzwaluwen.be/>
- <https://gidsduurzamegebouwen.brussels/nestkasten-vogels-vleermuizen-politiebureau-project-landmeter/nestkasten-vogels-vleermuizen>
- <https://www.vsap.eu/en/projects/at-work/business-complex-amsterdam-kaap/>

P. 20: Referenties terreininrichting

- <https://duurzaamheidscentrummassen.nl/wat-kan-je-zelf-doen/waterdoorlatende-verharding>
- <https://tuincentrum.nl/p/ligustrum-ovalifolium-ligusterhaag>
- <https://www.vakbladdehovenier.nl/article/47378/fleurige-facelift-voor-itc-terrein-in-hazerswoude-dorp>

P. 21: Referenties terreininrichting

- <https://duurzaamheidscentrummassen.nl/wat-kan-je-zelf-doen/waterdoorlatende-verharding>
- <https://www.grijzen.nl/producten/insectenhotels/>
- <https://csr.sioen.com/nl/acties/landschapsvormgeving-hq>

