

Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 5 februari 2019

Portefeuillehouder(s) : Wethouder Noorthoek

Portefeuille(s) : transformatie Middelland

Contactpersoon : J.S. van Lemmen

Tel.nr. : 8346

E-mailadres : lemмен.j@woerden.nl

Onderwerp:

ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord

Kennisnemen van:

ontwerp-structuurvisie Middelland

Inleiding:

Voor de transformatie van Middelland-Noord is een ontwerp-structuurvisie opgesteld. Deze ontwerp-structuurvisie is een vervolg op de in juni 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Middelland (17R.00342). De ontwikkelingsvisie vormt de basis voor de transformatie van het noordelijk deel van Middelland naar nieuw gemengd stedelijk woongebied. Ter uitwerking van de visie zijn nadere spelregels opgenomen in een Ontwikkelingskader Middelland, zodat een eenduidig kader voor de transformatie van Middelland-Noord ontstaat.

Op de Politieke avond van 7 februari wordt de Raad nader geïnformeerd over het vervolgproces.

Kernboodschap:

De nu voorliggende *ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord* bundelt diverse documenten:

- de *Ontwikkelingsvisie Middelland*, die door de gemeenteraad op 22 juni 2017 is vastgesteld en ongewijzigd is opgenomen;
- het *Ontwikkelingskader Middelland-Noord* met gebiedsdoelen en richtinggevende spelregels;
- de *Woonvisie Woerden Middelland-Noord* met de ambities en doelgroepen waar de focus op ligt;
- de *Parkeervisie Woerden Middelland-Noord* waar een koppeling is gelegd met de mobiliteitsambities;
- de *Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland* met daarin opgenomen de financiële spelregels.

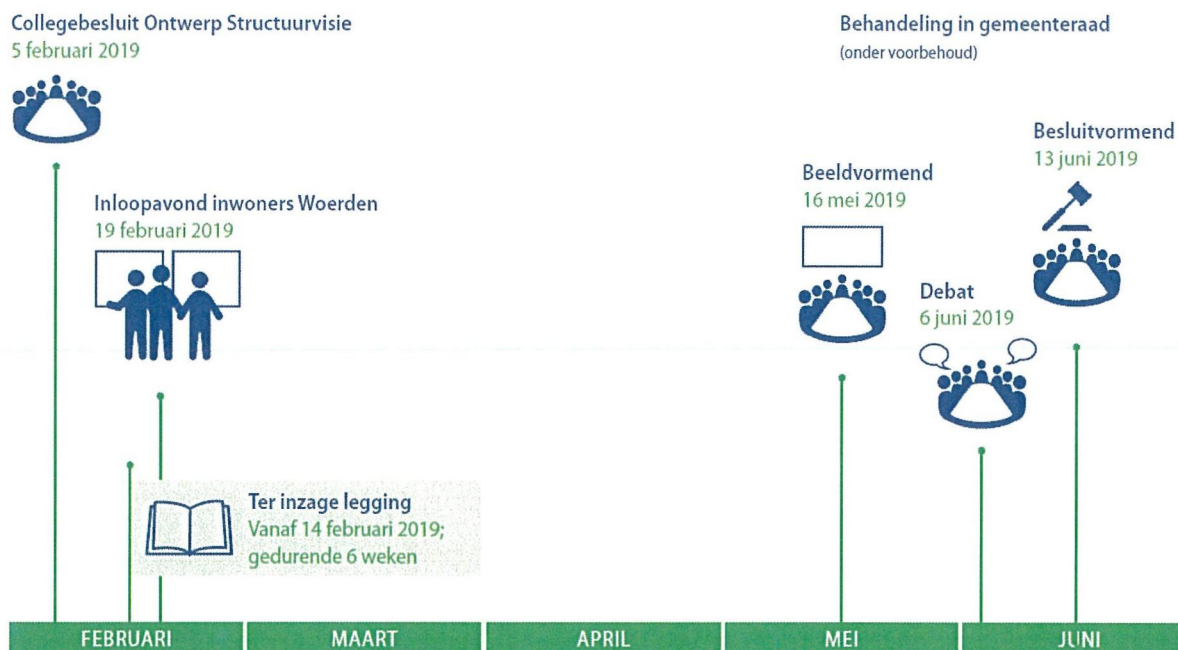
Financiën:

Onderdeel van de ontwerp-structuurvisie Middelland is de Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland. In deze nota zijn de financiële spelregels voor de transformatie van Middelland beschreven. Deze nota maakt deel uit van de structuurvisie.

Vervolg:

Met ingang van 14 februari 2019 wordt de ontwerp-structuurvisie Middelland gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode worden ook inwoners en andere belanghebbenden geïnformeerd over de transformatie van Middelland. Na afloop van deze termijn worden eventuele zienswijzen beoordeeld en wordt de structuurvisie aan de raad aangeboden.

In de volgende afbeelding zijn de stappen visueel weergegeven.



Bijlagen:

- Ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord (19.001922)
- Woonvisie Woerden Middelland-Noord (19.001923)
- Parkeervisie Middelland-Noord (19.001924)
- Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland (19.001925)

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

ONTWERP STRUCTUURVISIE MIDDELLAND-NOORD

ONTWIKKELINGSVISIE MIDDELLAND
& ONTWIKKELINGSKADER MIDDELLAND-NOORD



gemeente
WOERDEN

CONCEPT 29 januari 2019



INHOUD

Woord vooraf

Deel 1. Ontwikkelingsvisie Middelland

1. Inleiding
2. Analyse huidige situatie Middelland
3. Ambitie voor vernieuwing van Middelland
4. Strategie voor een succesvolle aanpak
5. Uitgangspunten voor spelregels
6. Zicht op uitvoering

Deel 2. Ontwikkelingskader Middelland-Noord

1. Inleiding
2. Raamwerk
3. De buurten
4. Proces

Bijlagen (aparte documenten)

1. Parkeervisie Middelland-Noord
2. Woonvisie Woerden Middelland-Noord
3. Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland



Colofon

Urhahn | stedenbouw & strategie
In opdracht van Gemeente Woerden
Januari 2019

WOORD VOORAF

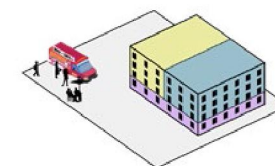
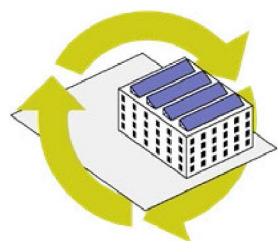
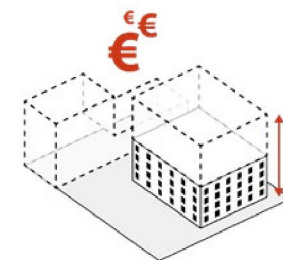
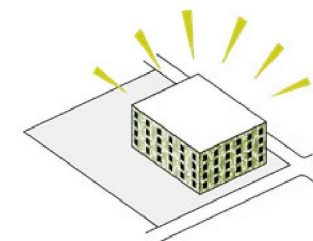
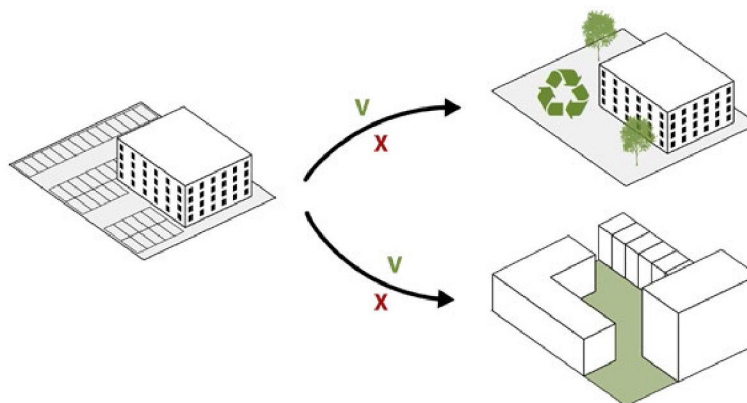
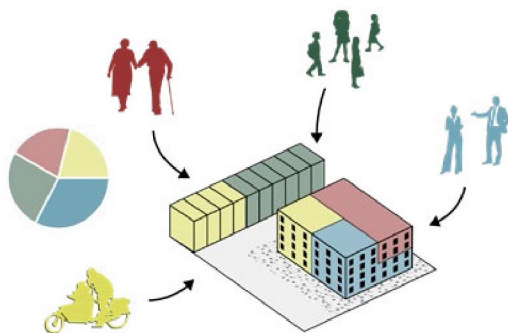
Middelland-Noord vernieuwt. Wat nu nog een terrein is met een groot aantal bedrijven en (deels leegstaande) kantoren, zal de komende jaren worden omgevormd tot een gemengd stedelijk woongebied. En wat biedt dat veel kansen! Allereerst omdat er nieuwe woonruimte zal komen. Daar is een enorme behoefte aan, zowel bij inwoners van Woerden als bij mensen vanuit de regio. De locatie, dicht bij het station en op loopafstand van de binnenstad, loont zich er uitstekend voor. Het zorgt er ook voor dat Woerden haar voorzieningenniveau op peil kan houden en dat het stadshart levendig en bruisend blijft. Wij schreven dat al in ons coalitieakkoord 2018 - 2022. Een ander belangrijk pluspunt is dat de transformatie van Middelland-Noord leidt tot minder leegstand van verouderde kantoren.

Middelland-Noord vernieuwt op haar eigen manier. Centraal daarbij staan de initiatieven van eigenaren en andere partijen om bestaande gebouwen te transformeren of te herontwikkelen. Dit ontwikkelingskader geeft daarbij houvast. Het bevat gebiedsdoelen en spelregels die ertoe moeten leiden dat Middelland-Noord een gemengd stedelijk woongebied wordt dat past bij Woerden. Tegelijkertijd zal het ook een uniek gebied zijn met een eigen karakter.

De ambitie voor Middelland is mede gevormd dankzij co-creatiebijeenkomsten met stakeholders. Deze bijeenkomsten hadden in 2017 al geleid tot de ontwikkelingsvisie, maar zijn daarna ook van waarde geweest bij het opstellen van het huidige ontwikkelingskader. Een gedeelde ambitie dus!

Het nieuwe gemeentehuis is de eerste zichtbare stap in de vernieuwing van Middelland-Noord. Laat de ontwikkelingsvisie en het ontwikkelingskader een inspiratiebron zijn om ook de andere delen van Middelland-Noord te vernieuwen. Graag werken wij daarbij nauw samen met alle betrokkenen. Wij nodigen daarom eigenaren, gebruikers, omwonenden en andere betrokkenen graag uit om samen op weg te gaan naar een duurzaam en toekomstbestendig Middelland. U doet toch ook mee?

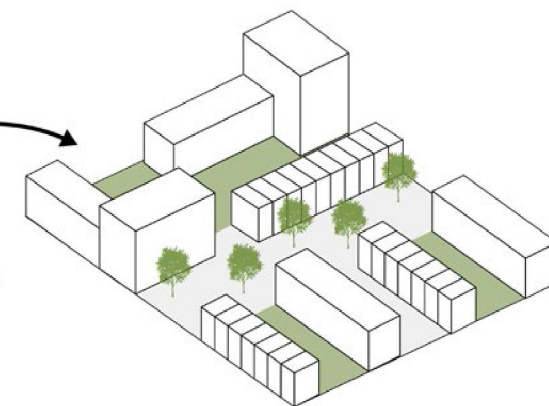
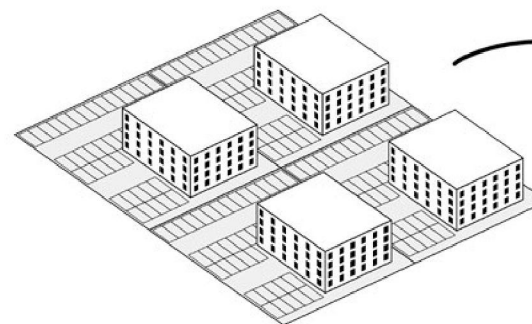
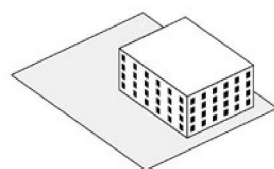
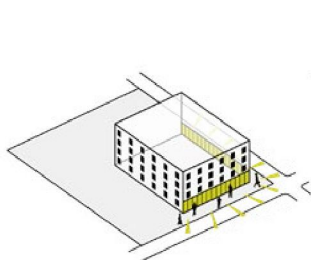
Arjan Noorthoek, wethouder
Tymon de Weger, wethouder



DEEL 1

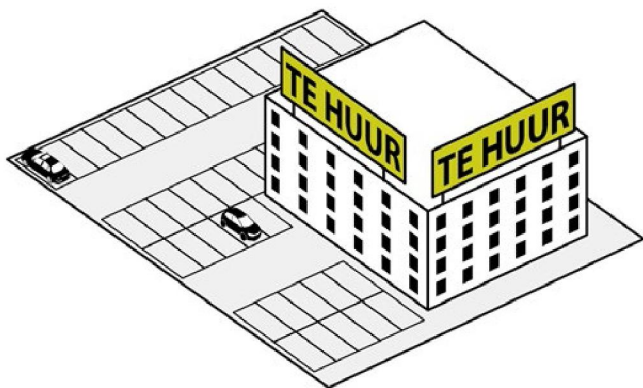
ONTWIKKELINGSVISIE MIDDELLAND

Vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2017



1. INLEIDING

De voorliggende visie geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein Middelland in Woerden. Het schetst de ambitie om de kwaliteit van Middelland te verbeteren en een duurzaam en toekomstbestendig deel van Woerden te maken. Deze ontwikkelingsvisie dient als basis voor een verdere dialoog met eigenaren, gebruikers en andere betrokkenen in het gebied. Een dialoog die erop gericht is om in bepaalde delen de ruimte voor bedrijven en kantoren te versterken en in andere delen een transformatie naar nieuwe functies zoals wonen mogelijk te maken.



Aanleiding voor de Ontwikkelingsvisie

Het bedrijventerrein Middelland is een belangrijk gebied van circa 80 hectare in het hart van Woerden waar veel bedrijven en kantoren zijn gehuisvest. Grote delen van Middelland blijven ook in de toekomst een belangrijke vestigingsplek voor bedrijven en kantoren. De ruimte voor nieuwe bedrijvenlocaties in Woerden en in de regio is schaars. De manier waarop gewerkt wordt is echter aan het veranderen, zoals door het groeiend aantal flexibele werkvormen. Het is van belang om goed voorbereid te zijn op die veranderende vraag, zodat het goede vestigingsklimaat voor Middelland ook voor de toekomst is gewaarborgd. Tegelijkertijd is ook duidelijk waarneembaar dat enkele delen van Middelland te kampen hebben met langdurige leegstand. Dat is niet bevorderlijk voor de uitstraling van het gebied. Hoewel het leegstandspercentage in de loop van 2016 weer is afgenomen, is wel duidelijk geworden dat tijdige bijsturing nodig is om het gebied toekomstbestendig te maken. Het transformeren van gebouwen en gebieden naar onder andere woningbouw is één van de manieren die ertoe bijdragen dat de leegstand wordt teruggedrongen en de kwaliteit van Middelland wordt verbeterd.

Doel en status van de Ontwikkelingsvisie

Het doel van de Ontwikkelingsvisie is om aan te geven voor welke delen van Middelland de bedrijfs- en kantoorfunctie gehandhaafd blijft en voor welke delen een transformatie naar woningbouw mogelijk is. De visie is geen vastomlijnd plan met een duidelijk eindpunt. Het is vooral bedoeld als uitnodiging aan eigenaren, gebruikers en andere betrokkenen om de dialoog aan te gaan en samen de weg te verkennen naar een duurzaam en toekomstbestendig en daarmee een kwalitatief hoogwaardig Middelland. De visie is een kader voor stapsgewijze transformatie en verkleuring van het gebied naar een woongebied met ruimte voor bijpassende functies. Verandering van het gebied is uiteraard afhankelijk van de bereidheid van eigenaren om te transformeren. De gemeente heeft bij die initiatieven een faciliterende en stimulerende rol. Daarnaast zal de rol van de gemeente zich richten op de noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte en op het juridisch kader zoals het bestemmingsplan.

Proces van co-creatie

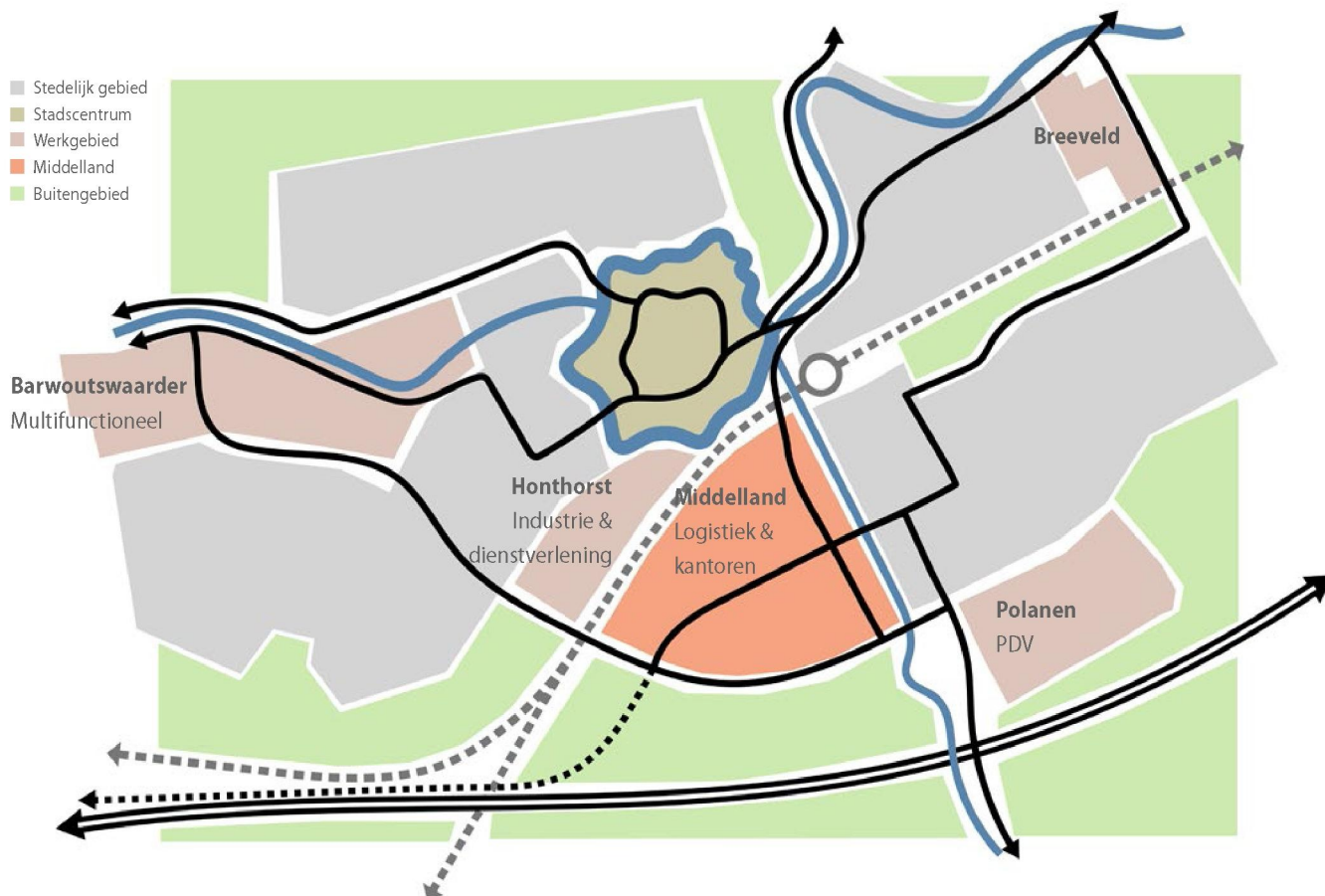
De ontwikkelingsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met diverse partijen. De basis daarvoor is gelegd in 2015. In dat jaar is samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), het Kadaster, de Provincie Utrecht en diverse eigenaren en ondernemers een zogenaamde 'sketch & match' sessie gehouden. Die sessie heeft geleid tot een eerste vlekkenplan dat in 2016 en 2017 verder is uitgewerkt tot wat nu de Ontwikkelingsvisie Middelland is.

Ook bij die uitwerking tot de huidige Ontwikkelingsvisie zijn veel partijen betrokken geweest. De gemeente Woerden heeft samen met de provincie Utrecht een drietal co-creatie bijeenkomsten (juni 2016, september 2016 en maart 2017) georganiseerd om zo veel en zo vroeg mogelijk inbreng van andere betrokkenen te krijgen. Bij die bijeenkomsten waren eigenaren en huurders vertegenwoordigd, maar ook makelaars, corporatie GroenWest, Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), Platform Ondernemers Verenigingen Woerden (POVW), Ondernemerskring Woerden (OKW), enkele raadsleden en de eerder genoemde partijen kadaster en RVO. De co-creatie stopt niet met deze ontwikkelingsvisie. Op basis van de kaders uit deze visie wordt samen met eigenaren aan de hand van spelregels concreet gestalte gegeven aan transformatie en herontwikkeling.



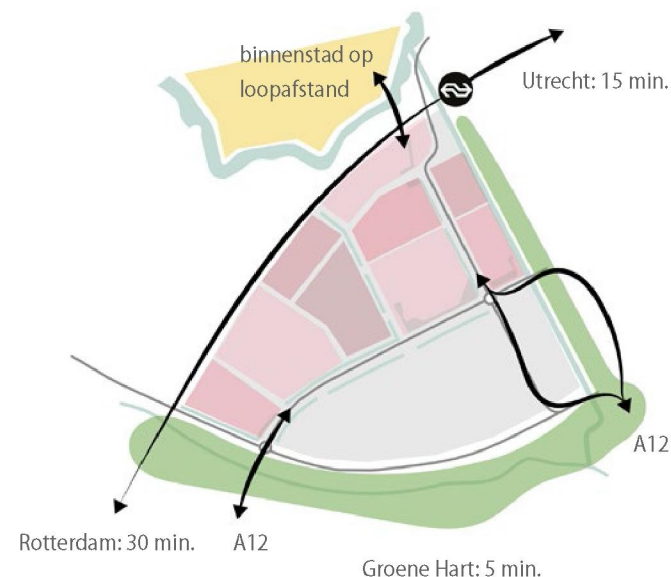
2. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE MIDDELLAND

Dit hoofdstuk beschrijft de ligging, structuur en opbouw van Middelland. Het schetst ook een beeld van de kantorenleegstand die zich binnen het gebied manifesteert. Deze analyses tonen de noodzaak en urgentie om in het noordelijk deel van Middelland aan de slag te gaan met transformatie.



Centrale ligging binnen Woerden

Middelland is een duidelijk herkenbaar gebied binnen Woerden, niet alleen vanwege de omvang maar ook vanwege de ligging. Het gebied ligt ten zuiden van de spoorlijn Utrecht – Den Haag/Rotterdam. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Jaap Bijzervetering en aan de zuidkant vormt de Wulverhorstbaan de begrenzing van het gebied. Het gebied is een belangrijke schakel tussen de binnenstad van Woerden en de A12. De ligging nabij de A12 zorgt ervoor dat de grotere steden in de Randstad goed bereikbaar zijn. Dat geldt ook voor het openbaar vervoer. Doordat Middelland grenst aan het NS-station van Woerden zijn er uitstekende treinverbindingen naar andere delen van de Randstad.



Het huidig bedrijventerrein Middelland heeft een totale oppervlakte van circa 80 hectare. Binnen Middelland is een onderscheid te maken in een noordelijk deel van circa 50 hectare en een zuidelijk deel van circa 30 hectare. De Middellandbaan vormt als centrale hoofdontsluiting de schakel tussen beide delen. In het noordwestelijk deel is ongeveer 15 hectare aan logistieke bedrijven aanwezig.



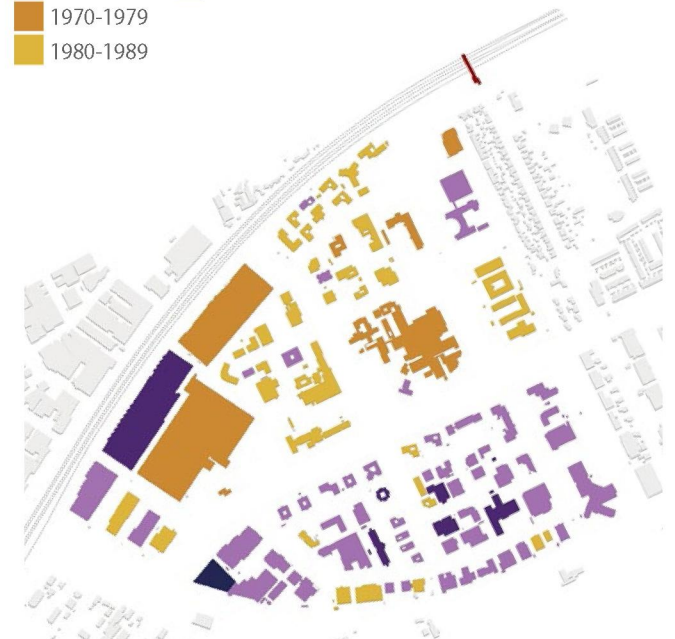


Ruimtelijke en functionele structuur

Het noordelijk deel van Middelland is nagenoeg gebouwd tussen de jaren 1980 en 1990 en het zuidelijk deel van Middelland tussen de jaren 1990 en 2000. Het noordelijk deel kent een meer gedateerde uitstraling dan het zuidelijk deel. Dit geldt zowel voor de openbare ruimte, die erg stenig is en waar de auto het beeld domineert als voor de architectuur. De kwaliteit van de privéterreinen is wisselend, veelal domineert ook hier de auto. Uitzondering hierop is de groene uitstraling van het terrein rondom het ziekenhuis, dit biedt kansen.

Bouwjaar

1900-1944	1990-1999
1945-1959	2000-2009
1960-1969	2010-2016
1970-1979	
1980-1989	



Op enkele plekken scheiden de terreinen zich met hekken af van de openbare ruimte en keren gebouwen zich met de rug naar het openbaar gebied. Ook komt het voor dat de gebouwen op grote afstand van het openbaar gebied staan, waardoor ook weer het parkeren domineert op de privéterreinen. Dit geeft het totaalbeeld een weinig uitnodigende uitstraling. Een deel van de wegen is doodlopend, wat niet ten goede komt aan de representativiteit of herkenbaarheid van de aansluitende gebouwen.

Het zuidelijk deel van Middelland daarentegen heeft bredere groene straatprofielen en ook de privéterreinen hebben over het algemeen een meer verzorgde uitstraling. De architectuur van de gebouwen is moderner.

Zuidelijk deel, jaren '90



Verzorgde voortuinen



Architectuur op orde



Brede, groene profielen



In het noordelijk deel van Middelland bevinden zich naast de bedrijven en kantoren ook diverse voorzieningen. Zo is aan de Polanerbaan het ID-college gevestigd, bevinden het Zuwe Hofpoort ziekenhuis en het stadhuis zich centraal in het gebied, zijn er locaties voor kinderopvang te vinden en beschikt het gebied over enkele vergaderaccommodaties. In het zuidelijk deel van Middelland zijn enkele sportgerelateerde voorzieningen gehuisvest. Tevens bevinden zich in het zuidelijk deel van Middelland onder andere een restaurant en vergader-/congresruimten.

Leegstand van kantoorpanden

Zowel het noordelijk als zuidelijk deel van Middelland heeft te kampen met leegstand. Medio 2016 was sprake van circa 30% leegstand, aanmerkelijk boven het landelijk gemiddelde van 16%. Er zijn gebouwen die al meerdere jaren buiten gebruik zijn. Deze gebouwen zijn gedateerd en sluiten niet meer aan bij de marktvraag. Ook bij een aantrekkende markt zullen deze verouderde leegstaande kantoorpanden veelal geen marktpotentie hebben. Er zijn echter ook gebouwen leeg komen te staan in de periode van economische terugval. Sommige van die gebouwen worden bij een aantrekkende markt weer in gebruik genomen. Desalniettemin is zichtbaar geworden dat met name enkele panden in het noordelijk deel van Middelland kwetsbaar zijn op het moment dat de kantorenmarkt stagneert. De gemeente Woerden werkt samen met de provincie Utrecht aan de aanpak van de kantorenleegstand.

Urgentie en mogelijkheden voor transformatie

Hoewel leegstand zich in zowel noord als zuid manifesteert, is vanuit ruimtelijke kwaliteit geredeneerd de urgentie om te transformeren het grootst in het deel ten noorden van de Middellandbaan. Dit deel ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen als station, centrum en bestaande woongebieden. Hierbij past een gemengd woon-werkgebied met een diversiteit aan wonen, werken en bijpassende voorzieningen. Het zuidelijk deel van Middelland heeft een betere ruimtelijke kwaliteit en ligt gunstiger ten opzichte van de uitvalswegen naar de A12. Hierdoor is het gebied geschikt voor werken in de vorm van kantoren en bedrijven. Door op het noordelijk deel van Middelland meer mogelijkheden te bieden voor wonen en andere voorzieningen, zal dit naar verwachting ook ten goede komen aan het werkklimaat in het zuidelijk deel van Middelland.

Onderzoek naar belemmeringen

Bij de transformatie is het van belang om rekening te houden met de belemmeringen of te onderzoeken hoe deze kunnen worden opgeheven. Geluid en externe veiligheid zijn hierin belangrijke uitgangspunten. In de zone langs het spoor worden transformatiemogelijkheden beïnvloed door het vervoer van gevaarlijke stoffen. De zittende bedrijven en de planologische rechten voor bedrijven in het bestemmingsplan zorgen voor belemmeringen om gevoelige functies zoals wonen mogelijk te maken. Aan de zuidzijde is een LPG-tankstation, maar de cirkels daarvan reiken niet tot in het noordelijk deel van Middelland. Nader onderzoek naar bijvoorbeeld de milieuzonering en de gevolgen van vertrekkende bedrijven kunnen de belemmeringen verkleinen of kansen voor transformatie vergroten.

3. AMBITIE VOOR VERNIEUWING VAN MIDDELLAND

Dit hoofdstuk beschrijft wat we willen bereiken met Middelland. Gestart wordt met de programmatische ambitie door een toelichting op welke wijze de woon- en werkfuncties kansen bieden om de vernieuwing van Middelland gestalte te geven. Vervolgens wordt uitgewerkt hoe deze ambities zich verhouden tot de hoofdstructuur en het ruimtelijk raamwerk.

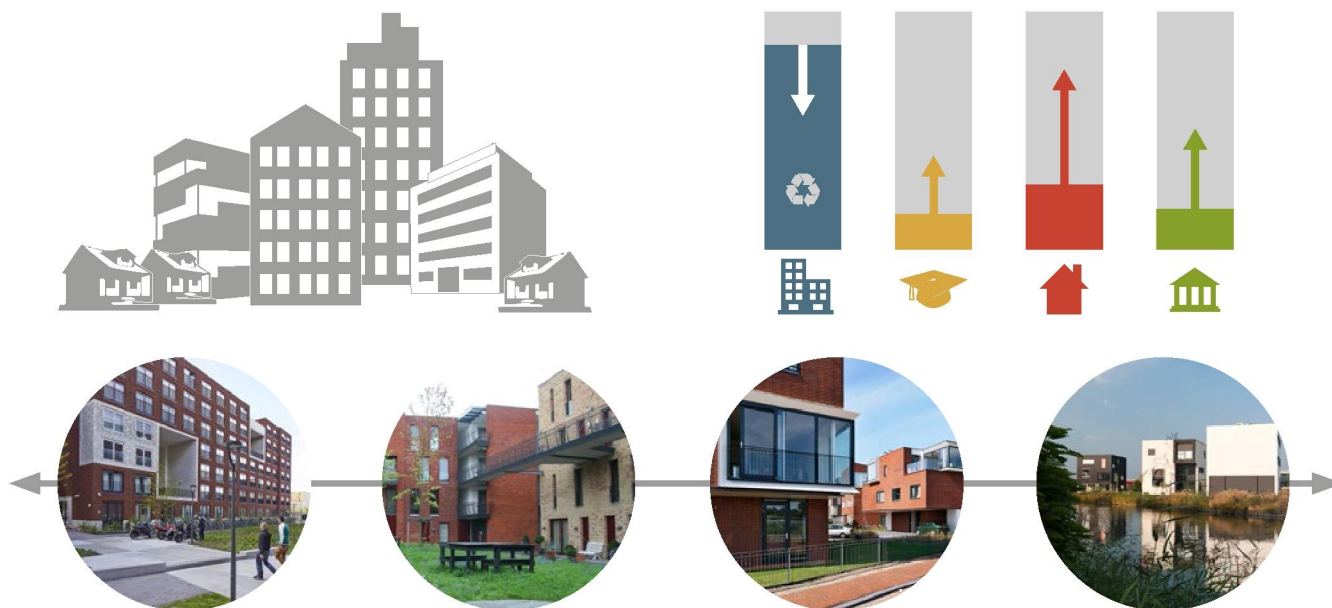
Wat willen we bereiken?

Levendig en gemengd stuk stad

Middelland-Noord transformeert naar een gemengd stedelijk woongebied: een nieuw type milieu dat Woerden nog niet kent. Het is een geleidelijke transformatie, waar verschillende functies naast elkaar bestaan.

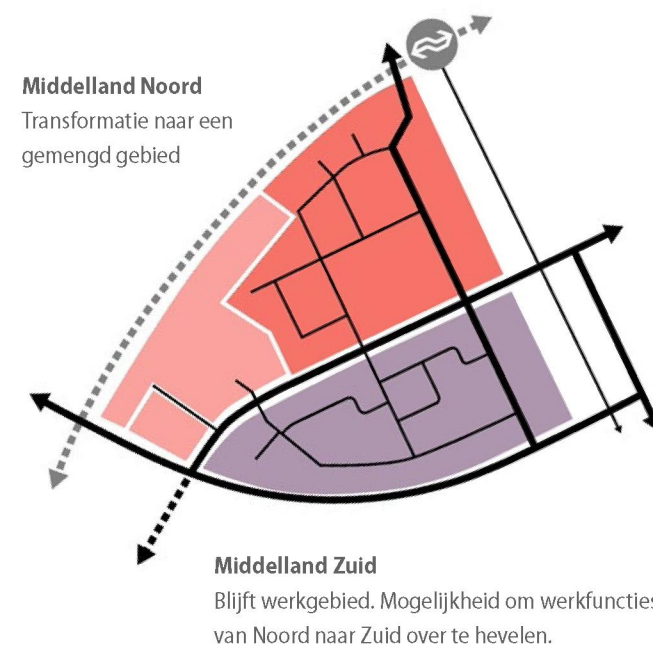
Stedelijke mix en allure

Bouwen voor Woerden én de Randstad



Vitaal werkgebied

Middelland-Zuid blijft ruimte bieden aan werkfuncties; dit schept ook de mogelijkheid om functies tussen noord en zuid uit te ruilen. Hierdoor wordt de transformatie van het noordelijk deel versneld, terwijl de leegstand in het zuidelijk deel verminderd wordt.



Centraal in Nederland, centraal in Woerden

Middelland is strategisch gelegen in de Randstad en kan een rol vervullen in het opvangen van de verstedelijkingsdruk in de omliggende regio's. Er kan ingezet worden op een brede doelgroep. De ligging nabij de historische binnenstad is een belangrijke kwaliteit, die door betere verbindingen benut kan worden. Als gemengd stedelijk gebied is Middelland op een goede, natuurlijke manier verbonden met de rest van de stad.

Doelgroep: Nederland

Benutten van de centrale ligging



Centraal in de stad En goed verbonden



Kansen voor wonen door bovenlokale vraag

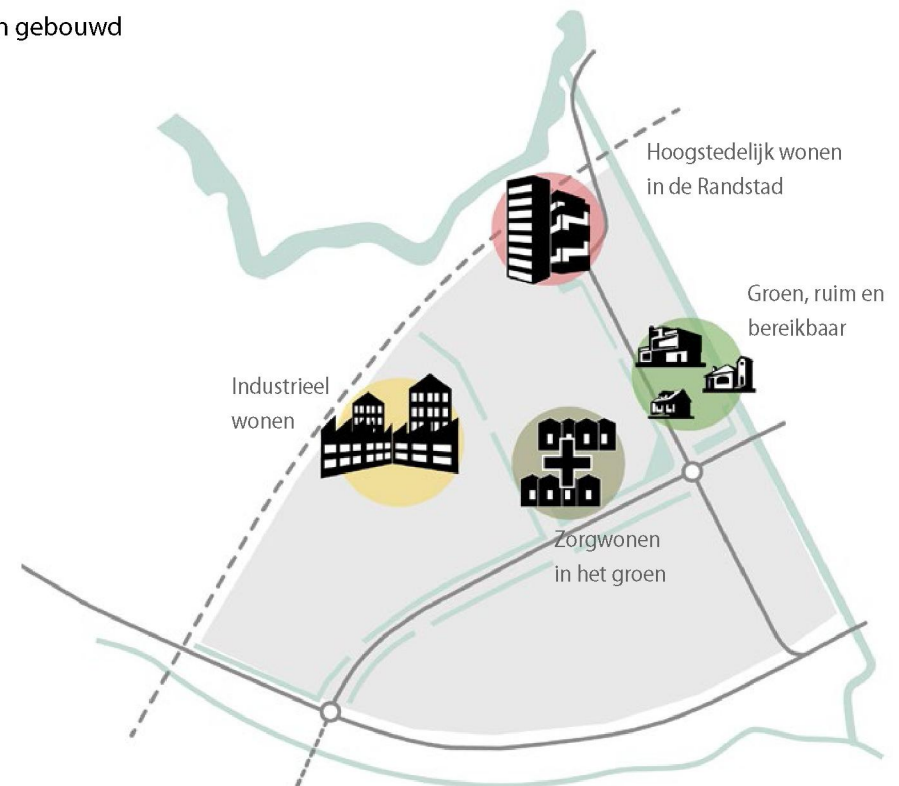
Middelland biedt kansen om zich te ontwikkelen naar een woonmilieu met een combinatie van werken en wonen door de nabijheid van de binnenstad en het station. Door de geleidelijke transformatie zal het wonen zeker in de eerste jaren ondergeschikt zijn aan werken. Desondanks zal reeds vanaf het begin ingezet worden om te komen tot een aantrekkelijke gemengde wijk van Woerden. De openbare ruimte zal aan moeten sluiten bij de gemengde functies.

De grote bovenlokale vraag naar woningen kan de transformatie van Middelland bevorderen. In U10-verband (regio Utrecht) is er in 2015 een verkenning van de woningbouwopgave in de U10-gemeenten gedaan. De uitkomst is dat er een kwantitatief woningtekort is in de regio van circa 7.000 woningen tot 2020 en tussen 18.000 en 25.000 woningen tot 2040.

In de gemeentelijke Woonvisie 2015-2020 is uitgegaan van het bouwen voor de eigen bevolkingsgroei met een kleine plus. Het ontwikkelen van Middelland tegelijkertijd met de overige woningbouwprojecten in Woerden betekent dat de ontwikkeling niet is ingegeven vanuit de Woonvisie of de autonome vraag, maar vooral om voor een klein deel tegemoet te komen aan het kwantitatieve woningtekort in de regio.

Middelland kan ruimte bieden aan een mix van doelgroepen met woningen in diverse prijssegmenten. Bij de eerste ontwikkelingen van Middelland is het kansrijk om deze te richten op één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast kan Middelland ruimte bieden aan flexibele woonvormen, gericht op mensen die op korte termijn een woning nodig hebben. Andere concepten die bij Middelland passen zijn bijvoorbeeld huisvesting in de vorm van een zorghotel of werkhotel (voor mensen die korte tijd voor een opdracht in Woerden wonen).

In een latere fase van de ontwikkelingen, als er al meer een woongebied ontstaat met bijbehorende voorzieningen, zou er ook voor gezinnen gebouwd kunnen worden.



Focus op toekomstbestendige ruimte voor bedrijven en kantoren

Samen met de provincie Utrecht werkt Woerden aan de transformatie van Middelland, met als doel te komen tot een vitale herstructurering en kwaliteitsimpuls voor bedrijventerrein Middelland. De aanpak van leegstaande kantoren is daar onderdeel van. De herontwikkeling van Middelland is ook met prioriteit opgenomen in het Economisch actieplan 2016 waarbij het bedrijfsleven, vertegenwoordigd in het Platform Ondernemers Verenigingen Woerden (POVW), samenwerkt om de economie van Woerden en het ondernemersklimaat te verbeteren. Gezamenlijk doel daarbij is het terugdringen van kantorenleegstand en Middelland weer toekomstperspectief te bieden als een goed functionerende werklocatie.

Bij het behouden en verbeteren van bedrijven- en kantorenlocaties in Middelland ligt de focus op het deel ten zuiden van de Middellandbaan. Dat deel is niet in beeld voor transformatie naar woningbouw, maar zal versterkt worden tot een vitaal werkgebied. In de aanpak van beide delen zal echter veel wisselwerking blijven bestaan. Met de transformatie ontstaat namelijk de kans om bedrijven/kantoren die uit het noordelijk deel willen verhuizen mogelijk een nieuwe plek te bieden in het zuidelijk deel. Daarmee wordt ook de leegstand op het zuidelijk deel aangepakt. Deze aanpak heeft daarmee veel raakvlakken met het project Herstructurering schuifruimte waar de gemeente samen met de provincie, het POVW en de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) aan werkt. Om de herstructurering op bestaande bedrijvenlocaties zoals Middelland mogelijk te maken is immers schuifruimte nodig voor bedrijven.

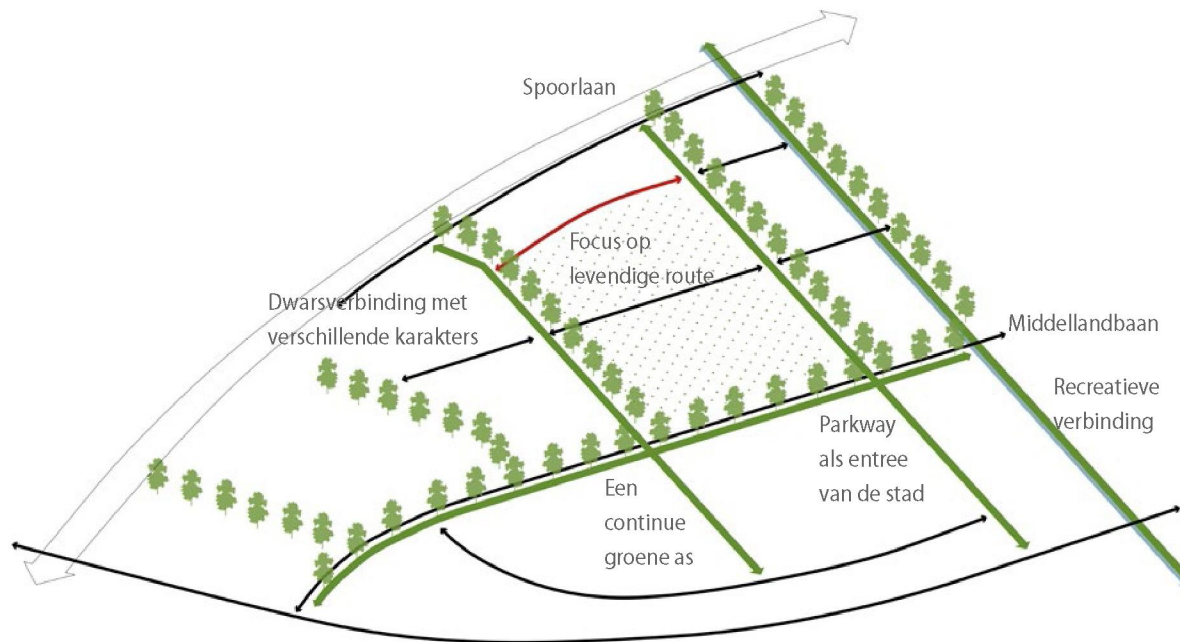
Toevoegen van voorzieningen voor levendigheid

Het noordelijk deel van Middelland beschikt al over diverse voorzieningen die een impuls kunnen geven aan de verdere transformatie van het gebied. Als aan het gebied woningen worden toegevoegd, kunnen ook voorzieningen op het gebied van horeca en detailhandel bijdragen aan de gewenste levendigheid en reuring. Dergelijke nieuwe voorzieningen vormen mogelijk een katalysator voor nieuwe ontwikkelingen. Ook zijn deze ondersteunend aan toekomstige woonfuncties. Bij de afweging om in het noordelijk deel van Middelland ruimte te bieden aan nieuwe voorzieningen zal expliciet gekeken worden of de voorzieningen meerwaarde voor Middelland hebben en hoe deze zich verhouden tot de binnenstad en Woerden als geheel. Gelet op de horecastructuurvisie mag nieuwe horeca in Middelland bijvoorbeeld niet structuurverstorend zijn voor de horecafunctie in de binnenstad van Woerden. Ook de toevoeging van detailhandel mag niet leiden tot een verzwakking van de positie van de binnenstad en andere winkelcentra. In 2017 wordt onderzocht wat de effecten zijn van horeca en detailhandel op Middelland, in relatie tot de binnenstad van Woerden.

Hoofdstructuur en ambities voor ruimtelijk raamwerk

Middelland ligt ingesloten tussen de Jaap Bijzerwetering, het spoor en de Wulverhorstbaan, en wordt doorsneden door de Middellandbaan. De lange lijnen van de polder zijn goed te herkennen en vormen direct de belangrijkste structuurdragers in het gebied. Enkele van deze groene assen hebben al een volwaardig karakter waar op aangesloten kan worden, zoals de wetering

en de Polanerbaan. Uitgangspunt is om het bestaande ruimtelijke raamwerk als vertrekpunt te nemen en om dit te versterken. In het gebied rond het logistieke cluster bieden de bestaande bomen(rijen) bijvoorbeeld een mooie kans om onderdeel te worden van een heldere groenstructuur in het gebied.



Groene hoofdstructuur

De belangrijkste groene kwaliteitsdragers zijn de lange polderlijnen van de wetering, de Polanerbaan en de Blekerijlaan die van het spoor naar de Middellandbaan lopen. Ze hebben elk hun eigen karakter: de wetering als (potentiële) recreatieve route voor langzaam verkeer, de Polanerbaan als 'parkway' met een campusachtige uitstraling en de Blekerijlaan als lommerrijke polderlaan. Het ziekenhuisterrein heeft potentie om te transformeren tot 'het groene hart' van het gebied.

Voor het versterken van de groene lijnen in het gebied is het nodig om de groene voortuinen per perceel meer in samenhang vorm te geven. Een vorm van parkmanagement kan hiervoor een oplossing zijn. Bij

nieuwe ontwikkelingen wordt gestuurd op beeldkwaliteit en parkeeroplossingen, zodat parkeren een minder prominente plek in gaat nemen in het groene raamwerk. Om een kwaliteitsverbetering in het centrale deel rond de Zaagmolenlaan te bewerkstelligen kan de groene setting van het ziekenhuis worden aangegrepen. Door parkeren minder prominent te maken en groene erfinrichting toe te passen zal er een campus-achtige kwaliteit ontstaan. Het snelst kan worden begonnen met het uitbreiden van de groene omzoming van het gebied.

Het openen van de groene wereld (door bijvoorbeeld het weghalen van de hekken) van het ziekenhuis kan direct veel verblijfskwaliteit toevoegen aan Middelland-Noord.





De belangrijkste infrastructurele dragers zijn reeds aanwezig. Er zijn echter enkele essentiële verbeteringen nodig om condities voor transformatie goed te maken. De aantakking op de omgeving, met name het centrum, is nodig om het gebied onderdeel van het stedelijk systeem te laten zijn. Enkele maatregelen springen er uit:

- een verbinding voor langzaam verkeer naar de overzijde van het spoor richting het centrum
- een brug over de wetering voor langzaam verkeer, in het verlengde van de Zaagmolenlaan;
- het veraangenamen en stroomlijnen van het infrastructurele knooppunt rond het P+R terrein, al dan niet in combinatie met herontwikkeling van het P+R terrein;
- een route voor langzaam verkeer langs de wetering;
- in de toekomst het verlengen van De Bleek en de aanleg van een 'spoorlaan'.

Daarnaast is een goede dooradering van het gebied zelf vereist om ook de ontwikkelcondities van de kavels zelf te verbeteren:

- aanleggen van een 'spoorlaan' met regelmatige doorsteken naar de Houttuinlaan, hier ontstaat de mogelijkheid om adressen en voorkanten te creëren, waar het nu doodlopende straten zijn;
- aanleggen van regelmatige doorsteken tussen Polanerbaan en de Jaap Bijzerwetering;
- zorgen dat met name de fietser in het gebied een eigen plek krijgt in de straatprofielen;
- verbeteren van de oversteekbaarheid van de Blekerijlaan bij herontwikkeling van het gebied rondom het stadhuis.



4. STRATEGIE VOOR EEN SUCCESVOLLE AANPAK

In aansluiting op het vorig hoofdstuk waar de ambitie voor Middelland is gepresenteerd, wordt in dit hoofdstuk de strategie uiteengezet om die ambities te realiseren. Centraal daarbij staan de initiatieven die eigenaren ontplooien. Er zijn vier deelgebieden te onderscheiden, met elk hun eigen ontwikkelprincipes.



Eigendomssituatie



Initiatieven zijn leidend in de volgorde van de ontwikkeling, tijdelijke initiatieven kunnen ondersteunen door placemaking.

Aansluiten bij initiatieven

Doordat de ontwikkeling sterk wordt bepaald door de initiatieven die eigenaren ontplooien, zal de transformatie op verschillende plekken tegelijk kunnen gaan plaatsvinden. Een aandachtspunt daarbij is dat er per initiatief gezorgd wordt voor voldoende kritische massa van woningen, zodat er een prettige woonsituatie ontstaat. In een aantal situaties kan een voorwaarde zijn dat initiatiefnemers gezamenlijk optrekken om zo te komen tot een toekomstbestendig plan. Aangezien er vanuit verschillende plekken ontwikkelingen worden gestart, kan dat betekenen dat er gedurende langere tijd verschillende functies naast elkaar blijven bestaan. Dat vraagt om een goede afstemming met onder andere de milieuzonering van aanwezige bedrijven. Met deze aanpak verkleurt Middelland-Noord geleidelijk van werkmilieu naar woonmilieu met ruimte voor bijpassende functies.

Bij die geleidelijke verkleuring van werkmilieu naar woonmilieu bestaat ook de mogelijkheid om tijdelijke initiatieven toe te staan. Dergelijke tijdelijke initiatieven kunnen een belangrijke rol vervullen om juist in de transformatiefase plekken identiteit of betekenis te geven. Dat zorgt voor extra levendigheid en dynamiek in het gebied en kan daarmee ook nieuwe initiatieven op gang brengen.

Afweging tussen herontwikkeling en transformatie

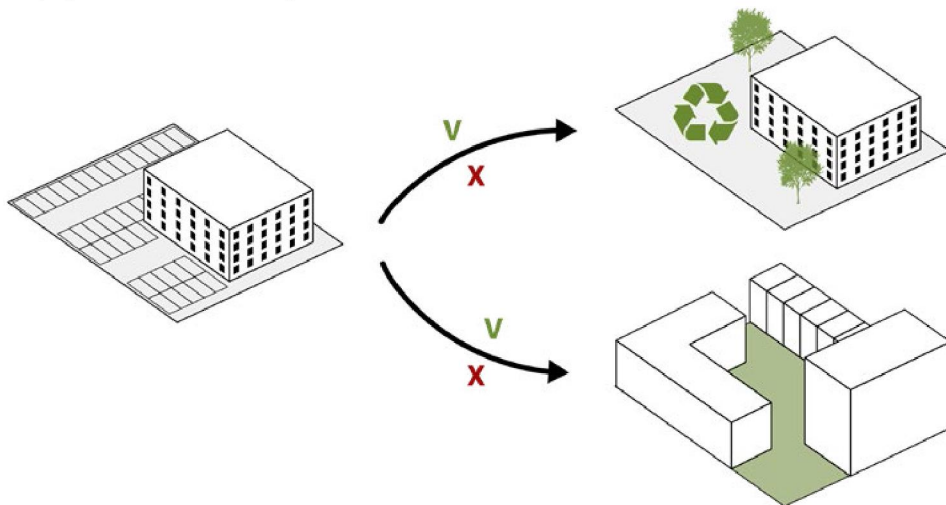
Het is van belang om per gebied een afweging te maken tussen herontwikkeling en transformatie van de gebouwen. Een aantal kavels leent zich prima om bestaande gebouwen te transformeren. Op een aantal plaatsen ligt dit minder voor de hand. De overweging daarbij is dan met name dat de huidige verkaveling onvoldoende kwaliteit heeft of dat er kansen zijn om ruimtelijke structuren te verbeteren.

Afweging tussen clustergewijze en kavelsgewijze aanpak

Op een aantal plaatsen is het een voorwaarde om door samenwerking meer kritische massa en daarmee een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Deze hogere kwaliteit kan bestaan uit een meerwaarde voor de openbare ruimte en meer ruimtelijke samenhang tussen de bebouwing. Een clustergewijze aanpak maakt het

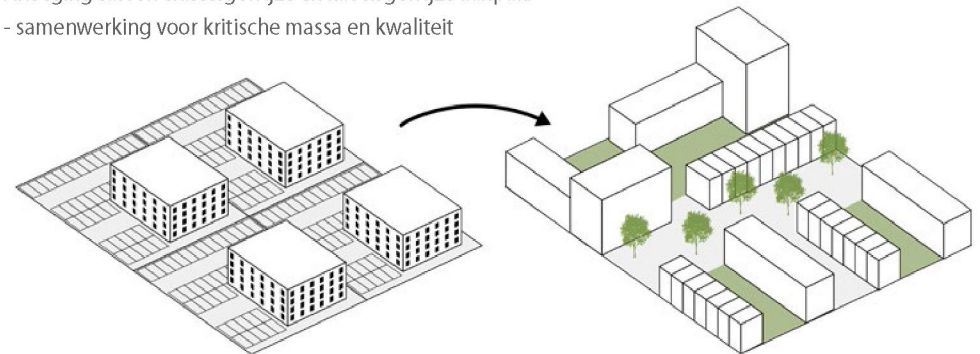
tevens mogelijk om collectieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een gebouwde parkeervoorziening mogelijk te maken. Op andere plaatsen waar de omgevingskwaliteit reeds voldoende is en het perceel van voldoende omvang, is het mogelijk om kavelsgewijs te herontwikkelen of transformeren.

Afweging tussen herontwikkeling en transformatie

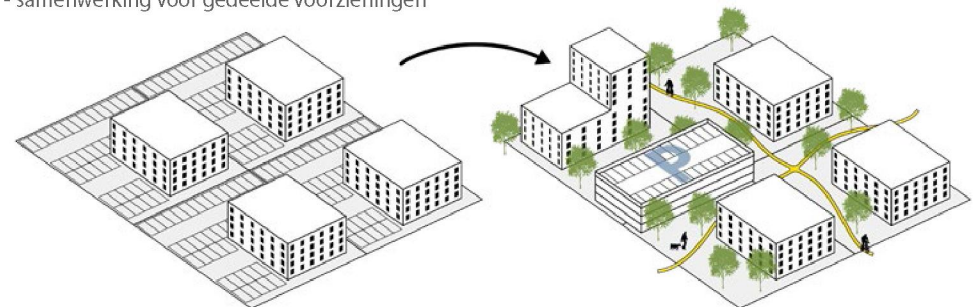


Afweging tussen clustergewijze en kavelsgewijze aanpak:

- samenwerking voor kritische massa en kwaliteit

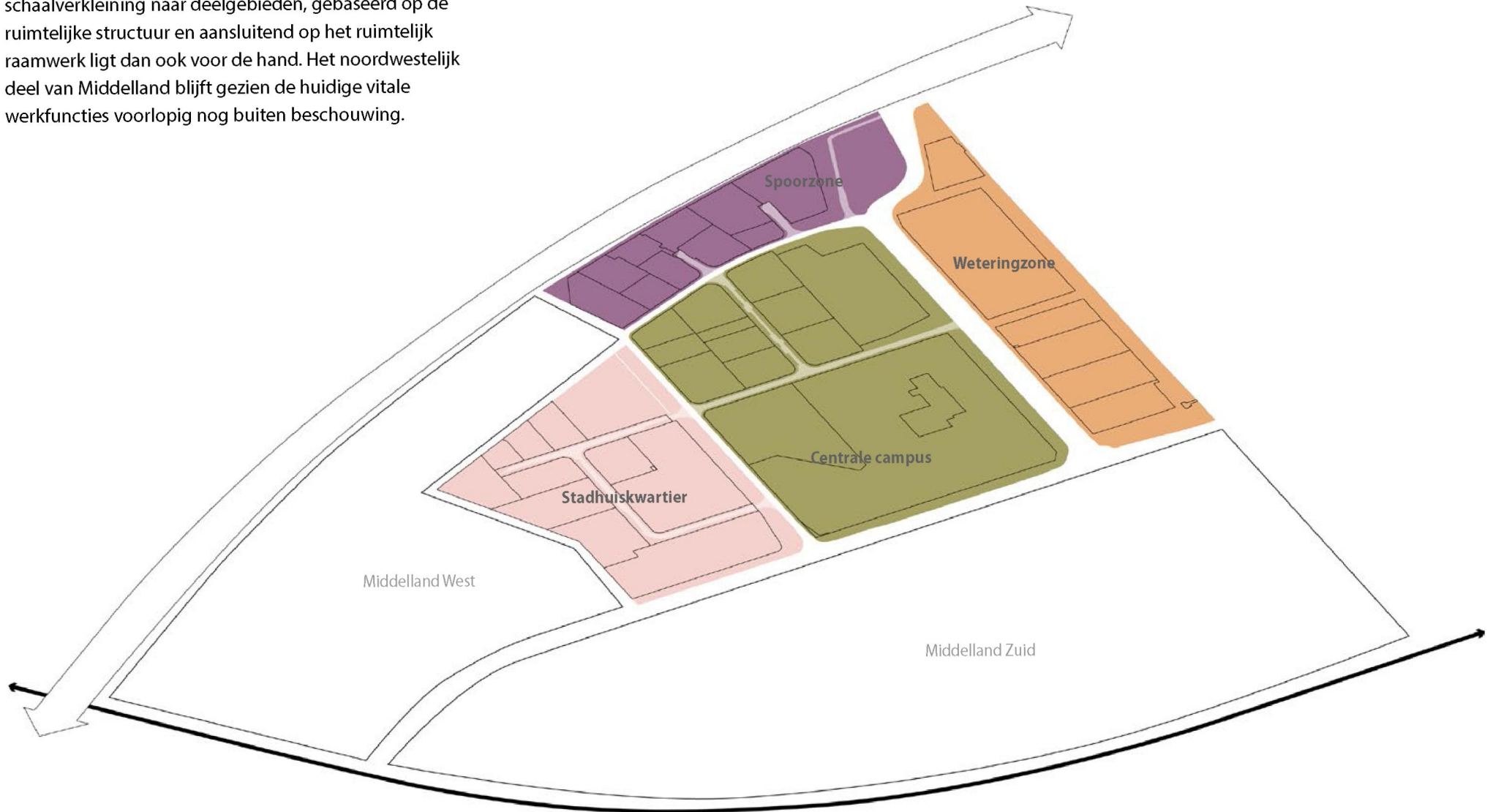


- samenwerking voor gedeelde voorzieningen



Ontwikkelprijncipes per deelgebied

Middelland-Noord is te groot om als een geheel te beschouwen als het op transformatie aan komt. Een schaalverkleining naar deelgebieden, gebaseerd op de ruimtelijke structuur en aansluitend op het ruimtelijk raamwerk ligt dan ook voor de hand. Het noordwestelijk deel van Middelland blijft gezien de huidige vitale werkfuncties voorlopig nog buiten beschouwing.





Spoorzone

Dit is het gebied gelegen tussen het spoor en de Houttuinlaan, inclusief het P+R terrein. Hier ligt de potentie om Woerden op de kaart te zetten: de zichtlocatie vormt het visitekaartje van Woerden en Middelland. Het toevoegen van een nieuwe laan direct langs het spoor biedt de kans om de kavels nieuwe voorkanten te geven. Er is ruimte voor een mix aan functies, waarbij wonen voor de hand ligt aan de Houttuinlaan in combinatie met andere functies aan de spoorzijde. De herontwikkeling van het P+R terrein is vanwege zijn ligging direct naast het station en aan de toegangsweg Polanerbaan zeer kansrijk om een flinke kwaliteitsslag te maken en het gebied Middelland beter aan te haken op de aangrenzende wijk en de binnenstad.

Ontwikkelprijncipes:

- Transformatie is niet mogelijk, enkel herontwikkeling.
- Ontwikkeling kan alleen clusterwijs plaatsvinden.
- Een stedelijke dichtheid met enkele hoogteaccenten. Ontwikkelingen hebben twee adressen: aan het spoor en aan de Houttuinlaan. Hier bevinden zich levendige plinten en herkenbare gebouwentrees.
- Parkeren gebeurt uit het zicht van weg en spoorweg.
- Collectieve parkeeroplossingen hebben de voorkeur.
- Op regelmatige afstanden komen enkele dwarsverbindingen tussen de spoorlaan en de Houttuinlaan tot stand, zodat bouwblokken ontstaan.
- Een bebouwingswand met dove gevels aan het spoor.
- Visitekaartje langs de spoorlijn, geen geluidsschermen toepassen. Samenwerking tussen eigenaren is essentieel om voldoende massa en kwaliteit te kunnen realiseren.

Weteringzone

Dit is het gebied gelegen tussen de Jaap Bijzervetering en de Polanerbaan. De groene kwaliteit van de wetering wordt optimaal benut door het verbeteren van de recreatieve route. Nieuwe bebouwing adresseert zich hier aan. Daarnaast wordt de 'parkway' Polanerbaan versterkt door nieuwe bebouwing beter te adresseren en parkeren minder prominent te maken. Van belang is hierbij het contact tussen openbaar en privé minder scherp aan te zetten, door bijvoorbeeld hoge hekwerken te vervangen door hagen. Regelmatige doorsteken voor langzaam verkeer tussen de wetering en de Polanerbaan zorgen voor een betere dooradering van het gebied. In de toekomst kan een langzaam verkeersbrug over de wetering tevens zorgen voor aansluiting op de bestaande woonbuurt aan de Linschoterweg.

De kop van de Weteringzone heeft een representatieve functie. Het terras aan het water geeft een welkom gevoel en de landschappelijke setting brengt een landelijke sfeer het gebied in. De huidige functie voldoet hiermee goed. In de toekomst bestaat de kans om met een eventuele herontwikkeling van het P+R terrein op dit karakter aan te sluiten.

Ontwikkelprijncipes

- Transformatie en herontwikkeling zijn beide mogelijk.
- Zowel kavel- als clustergewijze ontwikkeling is mogelijk. De grootte van de kavels maakt dat ze individueel getransformeerd of herontwikkeld worden.
- Nieuwe ontwikkelingen hebben twee adressen: zowel aan de wetering als aan de Polanerbaan.
- Parkeren is niet dominant zichtbaar vanaf de weg en wetering.





plinten



in het gras



orientatie en adressering

Stadhuiskwartier

Dit is het gebied gelegen ten westen van de Blekerijlaan en ten oosten van de transportbedrijven. De Blekerijlaan en de Middellandbaan vormen de twee belangrijkste structuurdragers, waar nieuwe ontwikkelingen of transformaties bijdragen aan een representatief beeld. Gebouwen staan langs deze assen met de voeten in het gras waardoor een campusachtig effect wordt bereikt. De Bleek vormt in de toekomst een potentiële doorgaande route; hier kan op worden voorgesorteerd door het versterken van de adressering en oriëntatie. Voorlopig zijn woonfuncties slechts beperkt mogelijk vanwege de milieucategorieën van de logistieke functies. Wellicht is het mogelijk om met behulp van extra maatregelen meer woonfuncties mogelijk te maken. Dit vergt extra onderzoek.

Ontwikkelprijncipes

- Transformatie en herontwikkeling zijn beide mogelijk.
- Zowel kavel- als clustergewijze ontwikkeling is mogelijk.
- Representatieve uitstraling met voldoende massa en een stedelijke uitstraling aan de Blekerijlaan en Middellandbaan.
- Gebouwen staan met de voeten in het gras, geen individuele tuinen aan de Blekerijlaan en Middellandbaan.
- Waar mogelijk levendige plinten aan de Bleek.
- Rekening houden met mogelijk toekomstige ontwikkeling van noordwestelijk deel van Middelland.

Centrale campus

Het gebied betreft het terrein van het voormalige Hofpoort ziekenhuis en de locatie aan de Zaagmolenlaan en de Houttuinlaan. Kansen voor herontwikkeling en verbreding van functies op het ziekenhuisterrein zijn aanleiding om de groene wereld van het terrein beter te ontsluiten en te versterken en in te zetten als centrale groene zone van Middelland. De blokken aan weerszijden van de Watermolenlaan kunnen hiervan profiteren en een kwaliteitsverbetering realiseren door ten eerste een collectieve groene omzoming te maken, en op termijn wellicht het gehele gebied een groenere inrichting te geven. Terugdringen van straatparkeren en de realisatie van collectieve parkeeroplossingen zijn hierbij essentieel.

Ontwikkelprijncipes

- Transformatie en herontwikkeling zijn beide mogelijk.
- Zowel kavel- als clustergewijze ontwikkeling is mogelijk.
- Collectieve aanpak groene voortuinen aan de Houttuinlaan, Polanerbaan en Blekerijlaan.
- Zoeken naar collectieve parkeeroplossingen waardoor een betere kwaliteit van de buitenruimte ontstaat
- Terugdringen van parkeren in de openbare ruimte in de Watermolenlaan en de Zaagmolenlaan.



5. UITGANGSPUNTEN VOOR SPELREGELS

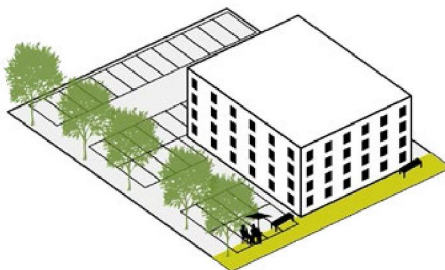
Als vervolg op deze ontwikkelingsvisie zal per deelgebied een uitwerking plaatsvinden. Daarbij worden ook spelregels opgesteld zodat duidelijk is welke ruimte aan initiatieven wordt geboden. Dit om te sturen op het tot stand brengen van de gewenste kwaliteit. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor die spelregels geformuleerd. Deze uitgangspunten worden dus in een volgende fase geconcretiseerd in spelregels.

Ruimtelijke uitgangspunten

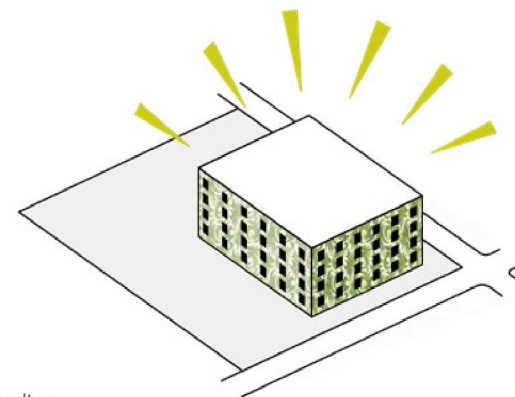
De ruimtelijke uitgangspunten zijn gebaseerd op de ontwikkelingsprincipes per specifiek deelgebied. Binnen deze deelgebieden zullen per initiatief of groep van initiatieven spelregels worden opgesteld voor de herontwikkeling van de percelen en transformatie van de gebouwen. Deze spelregels richten zich in hoofdlijnen op vier aspecten.

Als eerste aspect is het van belang aandacht te besteden aan de buitenruimte. De kwaliteit van de buitenruimte is nu gericht op het werken en bestaat voor een groot deel uit parkeerruimte, veelal omzoomd door hekwerken. Bij het wonen zal de behoefte aan belevings- en verblijfsgroen toenemen. Ook is het van belang aandacht te besteden aan een goede overgang tussen openbaar en privégebied. Per situatie komen hiervoor locatiegerichte spelregels.

Het tweede aspect gaat in op het beeld en de uitstraling van de gebouwen. Een groot deel van de gebouwen op Middelland-Noord kent een gedateerde uitstraling. Zowel bij transformatie van de gebouwen als bij herontwikkeling is er aandacht nodig voor een aantrekkelijk schil van de gebouwen. Per deelgebied zal door de ruimtelijke opzet (bijvoorbeeld een groene campus versus dichtbebouwde spoorzone) al een andere sfeer ontstaan. Daarnaast is er aandacht nodig voor de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen per deelgebied, bijvoorbeeld wat betreft de gewenste variatie of samenhang in architectuur.

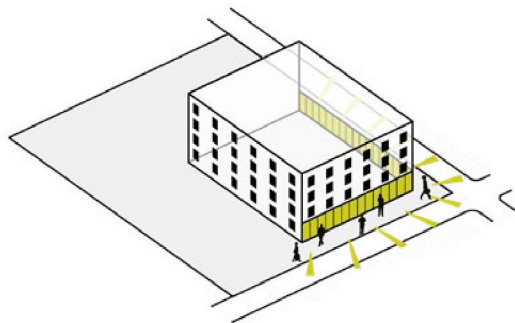


Inrichting van de buitenruimte



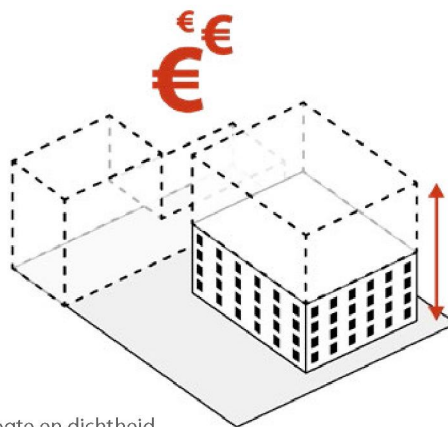
Uitstraling

De plint is als derde aspect. De plint is van belang omdat deze van invloed is op de relatie tussen openbaar en privéterrein. Een goede invulling van de plinten dragen bij aan de gewenste levendigheid en sociale controle in het gebied. Bij deze spelregels is tevens aandacht nodig voor een uitnodigende entree.



Plint

Het vierde aspect heeft betrekking op de bouwhoogte en dichtheid. De context van de locatie speelt in dat geval een belangrijke rol. Langs brede openbare ruimtes, zoals bijvoorbeeld de Polanerbaan en de Middellandbaan, ligt het voor de hand meer stedelijke en representatieve bebouwing te situeren in hoge dichtheid. Bebouwing langs drukke verkeersaders kan tevens zorgen voor de afscherming van geluid voor het achterliggende gebieden. Naarmate de gebieden een hogere dichtheid kennen met een meer stedelijk karakter, zal de noodzaak voor intensiever grondgebruik toenemen. Denk bijvoorbeeld aan geïntegreerde parkeeroplossingen.

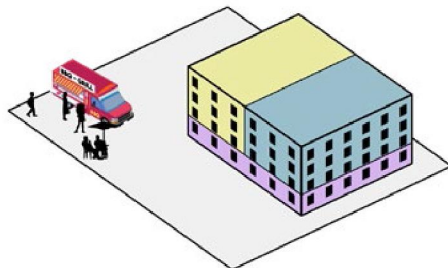


Bouwhoogte en dichtheid

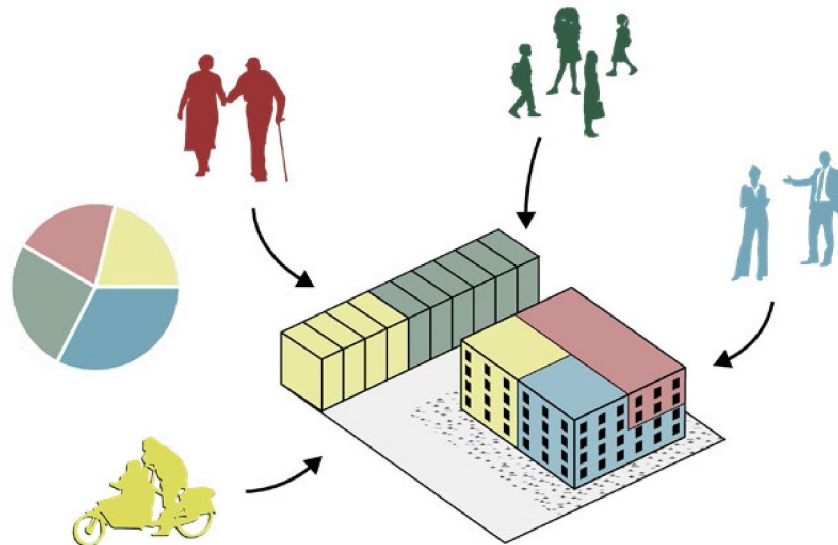
Programmatische uitgangspunten

Het is gewenst in het gebied een goede mix van verschillende doelgroepen en functies te huisvesten als het gaat om woningbouw. Dit is onder andere afhankelijk van de specifieke locatie. Zo leent de locatie bij het ziekenhuis, toekomstige polikliniek, zich waarschijnlijk goed voor zorgwoningen. De locatie nabij het station is meer geschikt voor starters en senioren en de locaties die meer in de luwte liggen bijvoorbeeld meer voor gezinnen.

Zoals reeds eerder gemeld zal het gebied langzaam gaan verkleuren en zal daarmee ook langzaamaan de vraag naar bepaalde voorzieningen als winkels en scholen toenemen. Daarnaast is het voor de levendigheid van de wijk gewenst om niet alleen te focussen op wonen, maar juist ook op andere functies die zich goed verdragen met het wonen. Zo ontstaat een woonmilieu dat aanvullend is op de reeds aanwezige woonmilieus in Woerden.



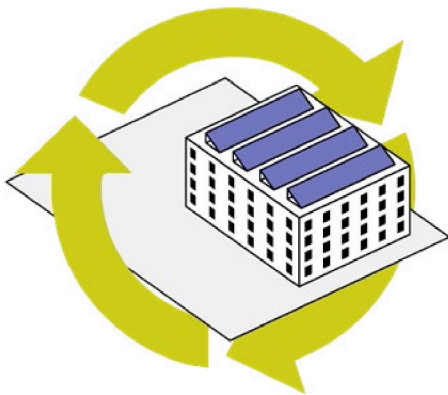
Toegestane functiemix



Welke doelgroepen naar het gebied

Duurzame uitgangspunten

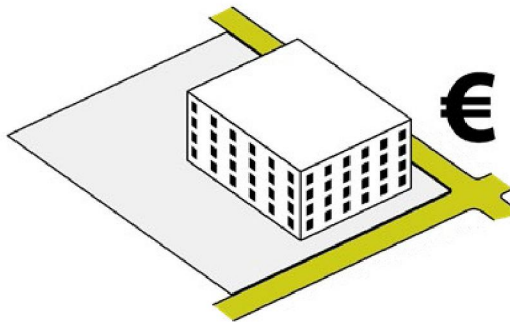
De ontwikkeling in Middelland biedt veel aanknopingspunten voor een duurzame gebiedsontwikkeling. Dat komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de wijze waarop bestaande gebouwen worden getransformeerd of de economische vitaliteit wordt versterkt. Eén van de essenties daarbij is dat de verschillende duurzaamheidsaspecten vanaf het begin van de planvorming in samenhang worden betrokken. Dat vraagt dat de bij de transformatie betrokken partijen verstandig handelen en slim keuzes maken. Voor Middelland geldt in ieder geval de opgave om bij te dragen aan het realiseren van de ambitie dat Woerden in 2030 een klimaatneutrale gemeente is. In de vervolgfase zal daartoe per deelgebied op basis van onder andere de aard van de opgave verdere spelregels worden geformuleerd om een duurzame ontwikkeling te laten plaatsvinden.



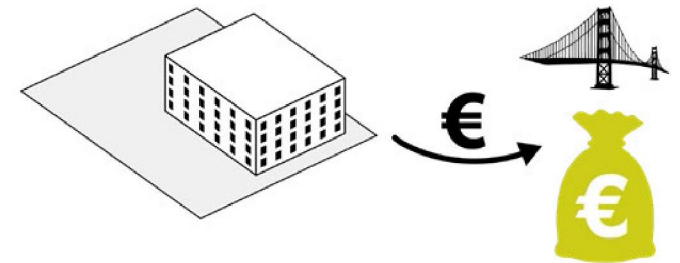
Duurzame (her)ontwikkeling

Financiële uitgangspunten

Wanneer delen van Middelland getransformeerd worden naar wonen, dan zijn daar ook maatregelen in het openbaar gebied voor nodig. Bijvoorbeeld om de inrichting van de openbare ruimte aan te laten sluiten bij de woonfunctie, maar ook om verkeersroutes aan te passen en Middelland beter te verbinden met andere delen van de stad. Om deze investeringen mogelijk te maken worden financiële spelregels opgesteld. Bij die financiële spelregels wordt een balans gezocht waarbij zowel de markt wordt gefaciliteerd en gestimuleerd, als de noodzakelijke kosten voor aanpassingen van het openbaar gebied zoveel mogelijk worden verhaald op initiatieven. Bij het concretiseren van de financiële spelregels wordt ook het principe van een gebiedsfonds uitgewerkt. Dat fonds kan stapsgewijs gevuld worden met onder andere de exploitatiebijdragen van initiatiefnemers en kan daarna bij voldoende omvang aangewend worden voor de benodigde investeringen.



Direct aangrenzende openbare ruimte



Structuuringrepen: gebiedsfonds

6. ZICHT OP UITVOERING

In deze ontwikkelingsvisie is de richting geschetst om delen van Middelland te transformeren naar woningbouw. De visie is het eindresultaat van een proces van co-creatie, maar markeert tegelijkertijd de start van een volgende fase waarin bestaande initiatieven verder worden uitgewerkt en ook nieuwe transformatie-initiatieven worden ontplooid.

Uitwerking spelregels per deelgebied

De ambitie voor de aanpak van Middelland is hoog. Zoals in hoofdstuk 5 is aangegeven, worden als vervolg op deze ontwikkelingsvisie spelregels opgesteld. Op die manier is duidelijk aan welke ruimtelijke, programmatische, duurzame en financiële spelregels initiatieven tot transformatie of herontwikkeling moeten voldoen. Tevens moet dit eigenaren een perspectief bieden en daarmee een stimulans zijn om initiatieven te ontplooiën. De financiële spelregels worden voor Middelland als geheel opgesteld, zodat deze op eenzelfde leest zijn geschoeid. De overige spelregels worden vastgelegd in een stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied. Dat zal zoveel mogelijk samen met de eigenaren worden gedaan, in het verlengde van de co-creatie die basis is geweest voor de voorliggende ontwikkelingsvisie. Bij die uitwerking per deelgebied vindt dan ook een verdere verdieping plaats van relevante milieuaspecten op het gebied van met name geluid, externe veiligheid en milieuzonering.

Haalbaarheidsstudies naar transformatiemogelijkheden

Er wordt een kwalitatief hoogwaardig Middelland nagestreefd. Initiatieven moeten daarom voldoen aan de ontwikkelprincipes per deelgebied en aan de nog op te stellen spelregels en financiële kaders. Met initiatiefnemers worden afspraken gemaakt over een door hen te verrichten haalbaarheidsstudie om kantoor- en bedrijfsruimten te transformeren naar woonfuncties. Bij de totstandkoming van deze ontwikkelingsvisie is gebleken dat er al meerdere initiatieven ontstaan op locaties waar ook in deze visie een transformatie naar wonen als richting is opgenomen. De dynamiek die daardoor is ontstaan draagt in belangrijke mate bij aan het realiseren van de ambitie voor Middelland.

Stimulerende en faciliterende rol door gemeente

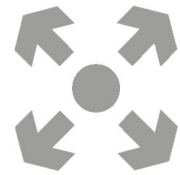
Voor een belangrijk deel zal het initiatief voor transformatie bij andere partijen en eigenaren in het gebied vandaan moeten komen. Met uitzondering van het openbaar gebied, het P+R terrein en de gebouwen achter het nieuwe gemeentehuis, zijn er weinig gronden of gebouwen eigendom van de gemeente. De gemeente vervult bij die initiatieven een stimulerende en faciliterende rol en is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening in het kader van bestemmingsplanwijziging en vergunningsverlening. Dat vraagt op de eerste plaats dat de gemeente een rol vervult bij het stimuleren, aanjagen en verbinden van initiatieven, initiatiefnemers en andere partijen in Middelland. Op de tweede plaats vraagt dat om een rol waarbij de gemeente een duidelijk herkenbaar aanspreekpunt is voor initiatiefnemers, met hen meedenkt en hen deskundig faciliteert in het proces richting transformatie.

Marketing en positionering van Middelland

Met deze ontwikkelingsvisie is de ambitie voor Middelland neergezet. Een volgende stap is om in samenwerking tussen partijen in het gebied te gaan werken aan een herkenbare positionering van Middelland. Zowel gericht op de bedrijven- en kantorenlocaties in het zuidelijk deel als op de toekomstige transformatie van het noordelijk deel. In de aanloop naar deze ontwikkelingsvisie zijn tijdens de co-creatie bijeenkomsten de eerste ideeën over marketing van het gebied al aan de orde gekomen. Dat toont de grote betrokkenheid bij het gebied en biedt ook kansen om Middelland verder op de kaart te zetten.

Periodieke monitoring aan de hand van uitwerkingsprogramma

Als vervolg op deze ontwikkelingsvisie wordt een uitwerkingsprogramma opgesteld. In dat uitwerkingsprogramma wordt de status van de verschillende initiatieven in kaart gebracht. Dat geeft een beeld van de voortgang van de transformatie, zowel wat betreft het aantal meters kantoorruimte dat uit de markt wordt genomen, als de toename van het aantal woningen en de kwaliteitsverbetering van het gebied. Het uitwerkingsprogramma kan ook een rol als sturingsinstrument vervullen doordat eventuele knelpunten worden gesignaleerd. Op die manier kan dan worden bijgestuurd op weg naar een duurzaam, toekomstbestendig en kwalitatief hoogwaardig Middelland.



DEEL 2

ONTWIKKELINGSKADER MIDDELLAND-NOORD

GEBIEDSDOELEN EN RICHTINGGEVENDE SPELREGELS

Januari 2019



1. INLEIDING

ONTWIKKELINGSVISIE

Middelland-Noord transformeert tot een gemengd stedelijk woongebied. Dat is één van de essenties van de Ontwikkelingsvisie Middelland die de gemeenteraad van Woerden op 22 juni 2017 heeft vastgesteld. Het voorliggende Ontwikkelingskader is een nadere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie. Het beschrijft de gebiedsdoelen die met de transformatie worden nagestreefd en de richtinggevende spelregels die daarbij gehanteerd worden.

De kantorenleegstand en de verouderde uitstraling waren aanleiding om dit deel van Middelland te transformeren. De stap naar transformatie is ook ingegeven omdat Middelland de potentie heeft om zich te ontwikkelen tot nieuw stedelijk woongebied. Het is gelegen in de nabijheid van het station, de historische binnenstad van Woerden en heeft goede verbindingen met andere steden in de Randstad. Daarmee biedt het de kans om te voorzien in de (boven)lokale woningbehoefte.

Bij de transformatie van Middelland staan de initiatieven van eigenaren centraal. Door aan te sluiten bij die initiatieven, transformeert het bestaande bedrijventerrein op een organische wijze naar gemengd stedelijk woongebied. Dat zal stapsgewijs gaan. Zeker in de beginjaren wordt Middelland gekenmerkt door een combinatie van bestaande werkfuncties en nieuwe functies zoals wonen. De nu voorliggende gebiedsdoelen en richtinggevende spelregels moeten de kwaliteit en samenhang tussen de verschillende initiatieven waarborgen. Daarnaast geven zij globaal inzicht in de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied die nodig zijn om het gebied goed te laten functioneren.

De gebiedsdoelen zijn in dit Ontwikkelingskader geformuleerd aan de hand van de vier thema's: Ruimte, Programma, Mobiliteit en Duurzaamheid. De gebiedsdoelen en spelregels zijn bedoeld om de ambities op het gebied van de vier thema's te kunnen realiseren.

Deze ambities worden hierna verder toegelicht. Voor de onderdelen Programma en Mobiliteit zijn daarnaast de woonvisie en de parkeervisie opgesteld om meer inzicht te geven in het gewenst woon- en parkeerprogramma.

Begrenzing van Middelland-Noord

De transformatie tot gemengd stedelijk woongebied richt zich op het noordelijk deel van het bestaande bedrijventerrein Middelland. Dat deel bevindt zich tussen de spoorlijn aan de noordzijde en de Middellandbaan aan de zuidzijde. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Wulverhorstbaan; aan de oostzijde vormt de Jaap Bijzwertering de begrenzing van het te transformeren gebied. Het

westelijk deel, dat voornamelijk bestaat uit bedrijven in de categorie logistiek en distributie, is in de ontwikkelingsvisie nog niet concreet uitgewerkt. Ook in het voorliggende Ontwikkelingskader zijn voor dat deel nog geen specifieke gebiedsdoelen en spelregels opgenomen. Gezien de omvang van dat gebied en de bestaande functies zal de uitwerking van dat deel plaatsvinden op het moment dat zich daar concrete initiatieven voordoen.



VIER HOOFDAMBITIES

Ambitie programma

De ambitie is om Middelland-Noord te ontwikkelen tot een gemengd stedelijk woongebied. Een gebied met een duurzaam karakter dat ruimte biedt aan gevarieerde woningtypen en daarmee een plek wordt waar verschillende doelgroepen komen te wonen. De ligging van Middelland zorgt ervoor dat de nadruk ligt op de vorming van een levendig stedelijk woonmilieu. Afhankelijk van de mate waarin bestaande bedrijvigheid plaatsmaakt voor woonfuncties, kan Middelland op termijn plek bieden aan circa 1800 tot 2400 woningen. Bij een dergelijke omvang horen ook voorzieningen voor de nieuwe bewoners. Naast de bestaande voorzieningen in de binnenstad en in andere delen van Woerden, dragen nieuwe voorzieningen zoals horeca, kleinschalige werkunits, maatschappelijke voorzieningen (scholen, zorg) en een supermarkt in belangrijke mate bij aan de levendigheid. Zij hebben, net als de openbare ruimte, ook een ontmoetingsfunctie voor de nieuwe bewoners.

AMBITIE PROGRAMMA



Mix aan functies

Ontwikkelingen dragen bij aan een gemengd stedelijk gebied.



Ontmoetingsruimte

Ontwikkelingen dragen bij aan een vitaal sociaal klimaat en stimuleren ontmoeting.



Mix aan bewoners

Ontwikkelingen dragen bij aan een diverse bewonerssamenstelling op buurt- en wijkniveau.

Ambitie ruimte

De ruimtelijke ontwikkeling van Middelland-Noord gaat organisch en daarmee stapsgewijs. Het gebied heeft bestaande kwaliteiten die een krachtig raamwerk vormen, waarbinnen de initiatiefnemers hun kavel kunnen ontwikkelen. Dit raamwerk bestaat grotendeels uit noord-zuid georiënteerde polderlijnen die gekoppeld zijn aan watergangen, groen en wegen. Het is de ambitie om deze lijnen te benutten en te versterken. Daarnaast is de ambitie om bestaande wegprofielen zo aan te passen dat zij bijdragen aan een goede woon- en leefomgeving. Daarbij is het cruciaal om Middelland-Noord goed aan te haken op de omgeving (binnenstad, omliggende woonwijken) en ook om kavels onderling goed met

elkaar te verbinden. Hierdoor ontstaat een levendiger openbare ruimte met mogelijkheid voor ontmoeting. Gezien de omvang van het gebied en de wens een gevarieerd stedelijk gebied te maken, is het gebied opgedeeld in vier deelgebieden. Deze krijgen ieder een eigen identiteit en sfeer. De kavels die dicht bij het station liggen, krijgen een stedelijker karakter dan de gebieden op afstand. Uiteindelijk zal Middelland-Noord een ruimtelijk samenhangend geheel vormen. Daartoe zullen alle ontwikkelingen moeten aansluiten bij de beschreven identiteit, gebiedsdoelen en bij de eerder gerealiseerde initiatieven.

AMBITIE RUIMTE*



Context

Ontwikkelingen worden verankerd met de omgeving.



Beeld

Ontwikkelingen dragen bij aan een representatieve uitstraling.



Openbaar / privé

Ontwikkelingen geven vorm aan een goede verbinding tussen gebouw en maaiveld.

** deze doelen zijn per buurt nader gespecificeerd*

Ambitie mobiliteit

Bij de ontwikkeling van Middelland-Noord wordt krachtig ingezet op duurzame vormen van mobiliteit. De gunstige ligging ten opzichte van het NS-station biedt kansen om het gebruik van openbaar vervoer door nieuwe bewoners te bevorderen. Bij de ontwikkelingen rondom het NS-station wordt daar wat betreft woningtypologie en doelgroepen rekening mee gehouden. Het terugdringen van het autogebruik en autobezit in Middelland draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Dat is zichtbaar in voldoende en goede stallingvoorzieningen en comfortabele en directe fietsverbindingen met andere delen van Woerden. De parkeervoorzieningen van Middelland zijn gesitueerd op eigen terrein en liggen uit het zicht in een parkeergebouw of op een binnenterrein. De straten zijn vrij van parkeren. Bij de ontwikkelingen in Middelland vormen nieuwe mobiliteitsconcepten zoals deelauto's een rol van betekenis.

Ambitie duurzaamheid

De ambitie is om Middelland te ontwikkelen tot een toekomstbestendig gebied waar diverse facetten van duurzaamheid integraal worden verbonden met de gebiedsontwikkeling. Zowel bij het ontwerp van de gebouwen als de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering. Dat vertaalt zich in groen- en waterstructuren die de woon- en leefkwaliteit bevorderen, maar ook bijdragen aan het tegengaan van hittestress in de stad. De transformatie van Middelland biedt de kans om vanaf het begin maatregelen te treffen om overlast door regenbuien te beperken. Daarnaast draagt Middelland

bij aan de doelstelling om in 2030 als gemeente Woerden CO2-neutraal te zijn. Vanzelfsprekend geldt dat nieuwe woningen in Middelland niet meer op gas worden aangesloten, maar dat gebruik wordt gemaakt van alternatieve warmtebronnen. De ambitie is dat de nieuwbouw bijdraagt aan het opwekken van schone energie en in staat is om in ieder geval zo veel mogelijk te voorzien in de eigen energiebehoefte. Verder wordt in Middelland zoveel mogelijk circulair gebouwd, waarbij hergebruik van producten en grondstoffen wordt gestimuleerd en waarin afval en schadelijke emissies worden voorkomen.

AMBITIE MOBILITEIT



Openbaar vervoer

Ontwikkelingen maken optimaal gebruik van de ligging nabij station.



Automobiliteit

Ontwikkelingen dragen bij aan het terugdringen van de automobiliteit ten behoeve van een prettige en gezonde leefomgeving.



Mobiliteitsconcepten & doelgroepen

Ontwikkelingen zetten afhankelijk van de doelgroep in op nieuwe en gedeelde mobiliteitsconcepten..



AMBITIE DUURZAAMHEID

Circulair bouwen

Gebouwen zijn geschikt voor veranderend gebruik, hergebruik van materialen.



Klimaatadaptatie

Ontwikkelingen zorgen voor vertraagde regenwaterafvoer en gaan hittestress tegen.



Energie

Ontwikkelingen dragen bij aan de doelstelling om als gemeente in 2030 CO2 neutraal te zijn.

STURING



Raamwerk

De openbare ruimte van Middelland heeft op dit moment een functionele inrichting passend bij het huidige karakter als werkgebied. Voor een transformatie van Middelland-Noord naar een gemengd gebied waarin ook gewoond wordt, is het essentieel dat de openbare ruimte (stapsgewijs) verbeterd wordt. Daarnaast wordt het raamwerk van straten en plekken versterkt door Middelland-Noord beter te verbinden met de binnenstad en het station.



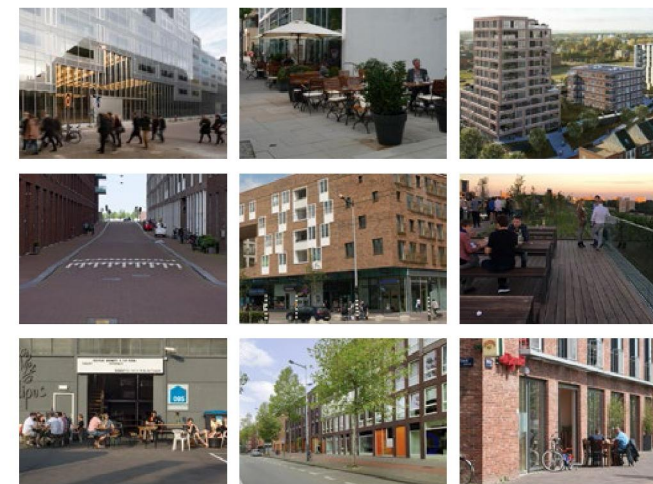
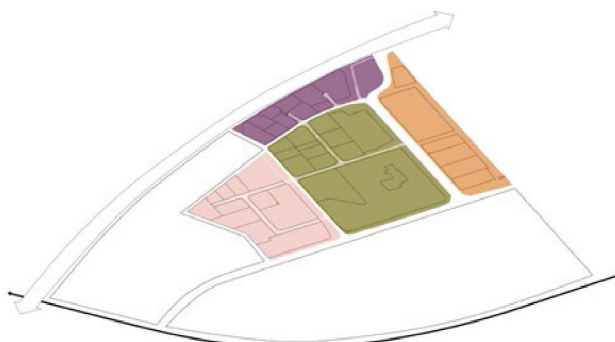
Vier buurten

Middelland-Noord is te groot om als een geheel te beschouwen als het op transformatie aan komt. Een schaalverkleining naar deelgebieden, gebaseerd op de ruimtelijke structuur en aansluitend op het ruimtelijk raamwerk ligt dan ook voor de hand. Er ontstaat een wijk met vier verschillende buurten. De vier buurten hebben elk andere eigenschappen.



Identiteit & profiel

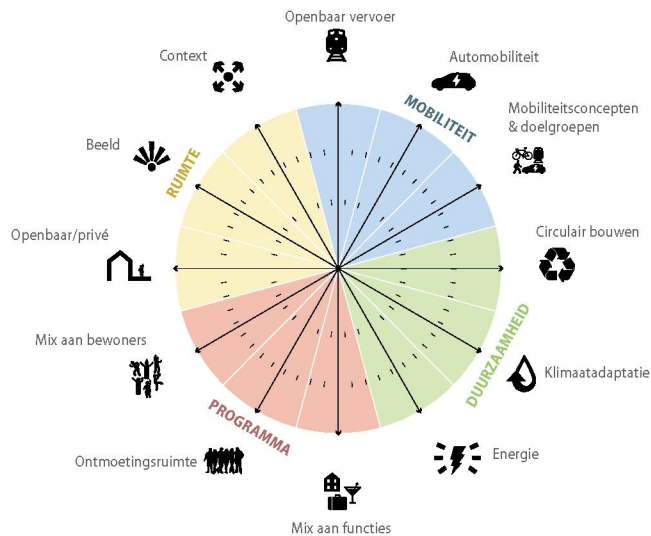
De vier buurten in Middelland-Noord onderscheiden zich van elkaar in ruimtelijk en programmatisch opzicht. Dit verschil in karakter, beeld en kansrijke doelgroepen is aanleiding om elke buurt een eigen profiel, eigen gebiedsdoelen en eigen spelregels te geven.





Gebiedsdoelen

De twaalf belangrijkste ambities zijn geformuleerd op het gebied van programma, ruimte, mobiliteit en duurzaamheid. Vanuit een positieve ambitie worden initiatieven uitgenodigd om bij te dragen aan de gebiedsdoelen. Het spinnenwebdiagram is gespreks- / hulpmiddel en is bedoeld om samenhang en balans te brengen in de mate waarin gebiedsdoelen worden bereikt.



Ruimtelijke spelregels

De ruimtelijke spelregels leggen de noodzakelijke uitgangspunten vast, zoals rooilijnen, bouwhoogten en strategische reserveringen. Met deze richtinggevende spelregels wordt ervoor gezorgd dat initiatieven ruimtelijk passen bij de ambities voor Middelland en bijdragen aan een integrale en samenhangende ontwikkeling.



2. RAAMWERK

VERSTERKEN BESTAAND RAAMWERK

De lange lijnen van de polder zijn goed te herkennen en vormen direct de belangrijkste structuurdragers in het gebied. Enkele van deze groene assen hebben al een volwaardig karakter waar op aangesloten kan worden, zoals de Jaap Bijzervetering en de Polanerbaan. Uitgangspunt is om het bestaande ruimtelijke raamwerk

als vertrekpunt te nemen en om dit te versterken. De bestaande wegenstructuur blijft dus zoveel mogelijk gehandhaafd. In het gebied rond het logistieke cluster in Middelland-West bieden de bestaande bomen(rijen) bijvoorbeeld een mooie kans om onderdeel te worden van een heldere groenstructuur in het gebied.



GROEN-BLAUW RAAMWERK

De belangrijkste groene kwaliteitsdragers zijn de lange polderlijnen van de Jaap Bijzerwetering, de Polanerbaan en de Blekerijlaan die van het spoor naar de Middellandbaan lopen. Ze hebben elk hun eigen karakter: de Jaap Bijzerwetering als (potentiële) recreatieve route

voor langzaam verkeer, de Polanerbaan als 'parkway' met een campusachtige uitstraling en de Blekerijlaan als lommerrijke polderlaan. Het ziekenhuisterrein e.o. heeft potentie om te transformeren tot 'het groene hart' van het gebied.



Ingrepen

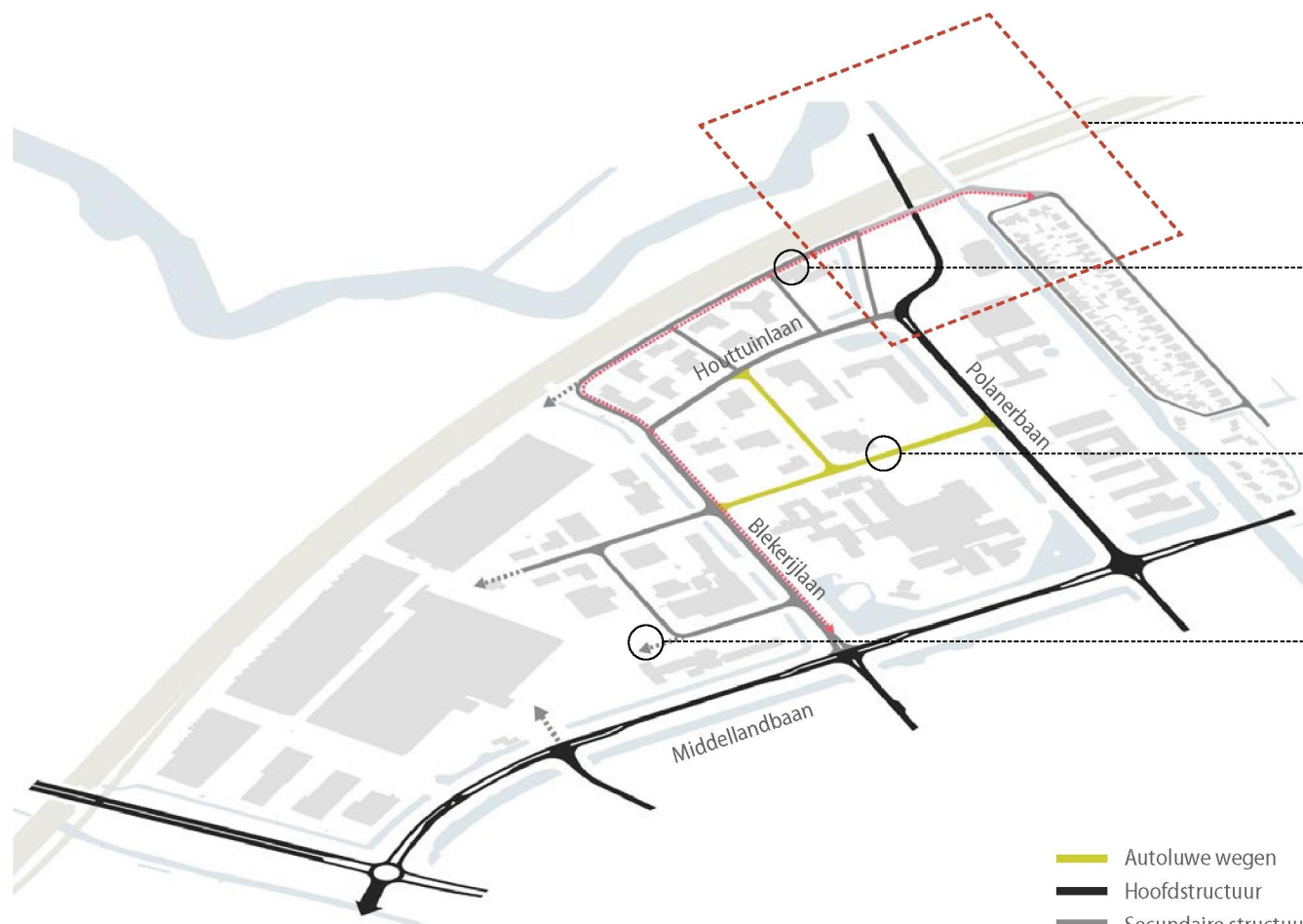
Realiseren van een route voor langzaam verkeer langs de Jaap Bijzerwetering.

De Polanerbaan vormt een representatieve groene entree van Woerden.

Centrale groene zone wordt toegankelijk met een eenduidige groene inrichting.

Versterken lommerrijke karakter van de Blekerijlaan door verwijdering hekken en groenere inrichting.

AUTOVERKEER EN OV



Ingrepen

Onderdeel uitwerking visie stationsgebied.

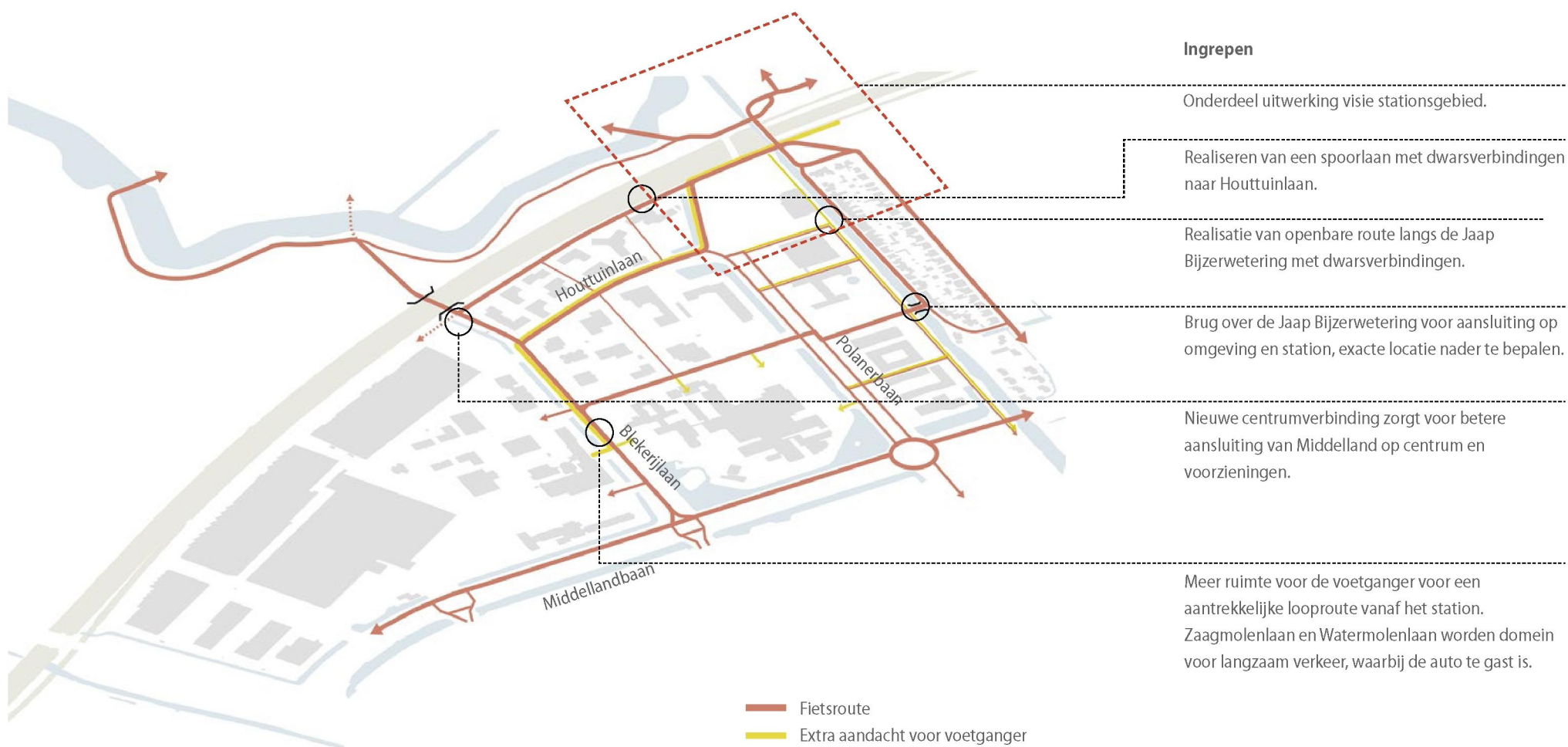
Realiseren van een spoorlaan met dwarsverbindingen naar Houwtuinlaan.

Aanpassen van de Zaagmolenlaan en Watermolenlaan tot autoluwe straten met een groene uitstraling.

Mogelijke verlenging van de weg bij toekomstige doorontwikkeling.

- Autoluwe wegen
- Hoofdstructuur
- Secundaire structuur
- Mogelijke OV route

LANGZAAM VERKEER



RAAMWERKKAART

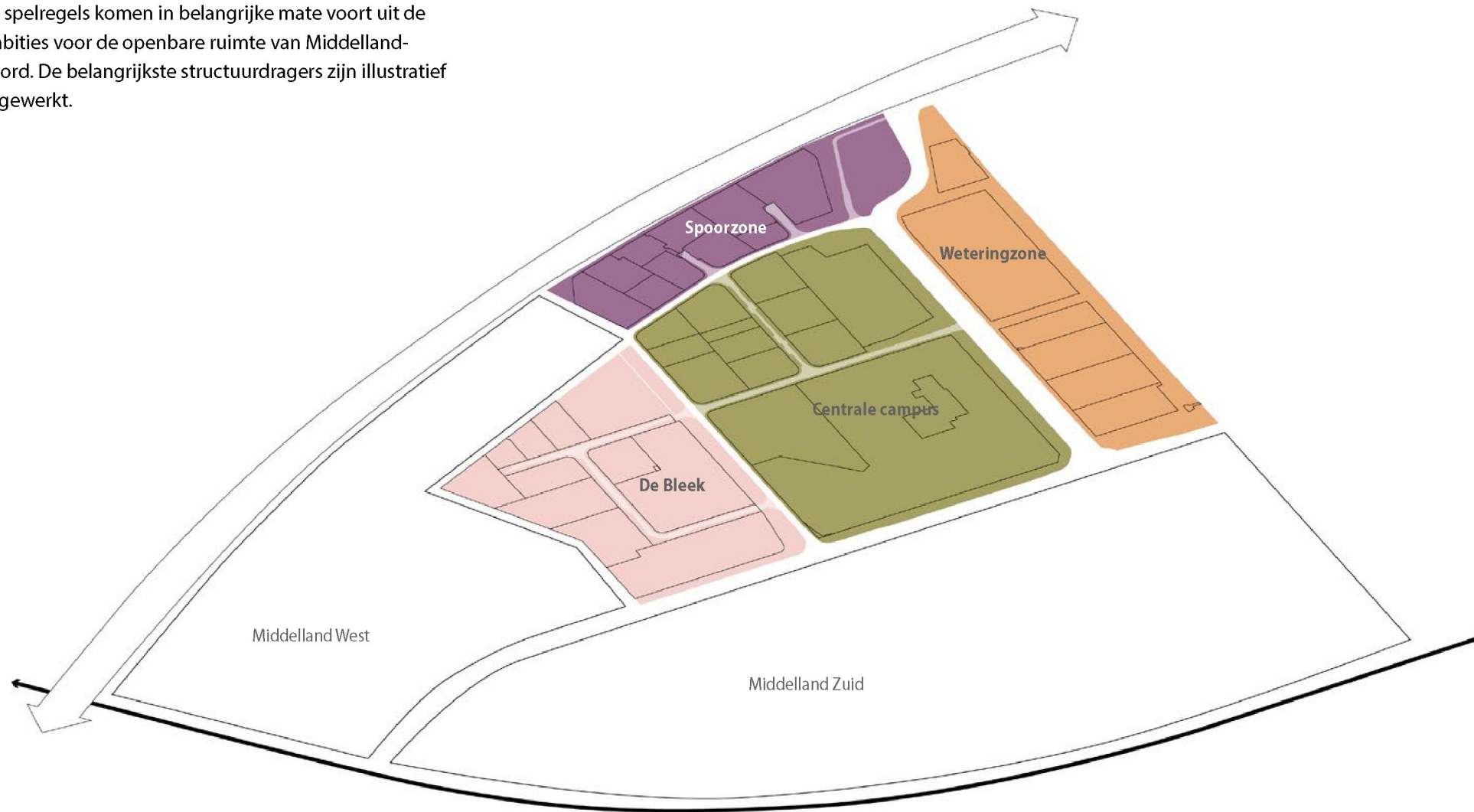


De maatvoering van de ontwikkelvelden is indicatief

3. DE BUURTEN

BUURTEN

Middelland-Noord is opgedeeld in vier buurten met een eigen profiel en identiteit. Per buurt wordt deze identiteit toegelicht en verbeeld. Daarnaast zijn de gebiedsdoelen en de ruimtelijke spelregels per buurt gespecificeerd. De spelregels komen in belangrijke mate voort uit de ambities voor de openbare ruimte van Middelland-Noord. De belangrijkste structuurdragers zijn illustratief uitgewerkt.



SPOORZONE

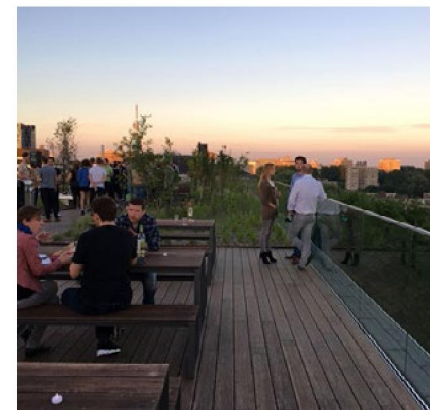


Identiteit & profiel

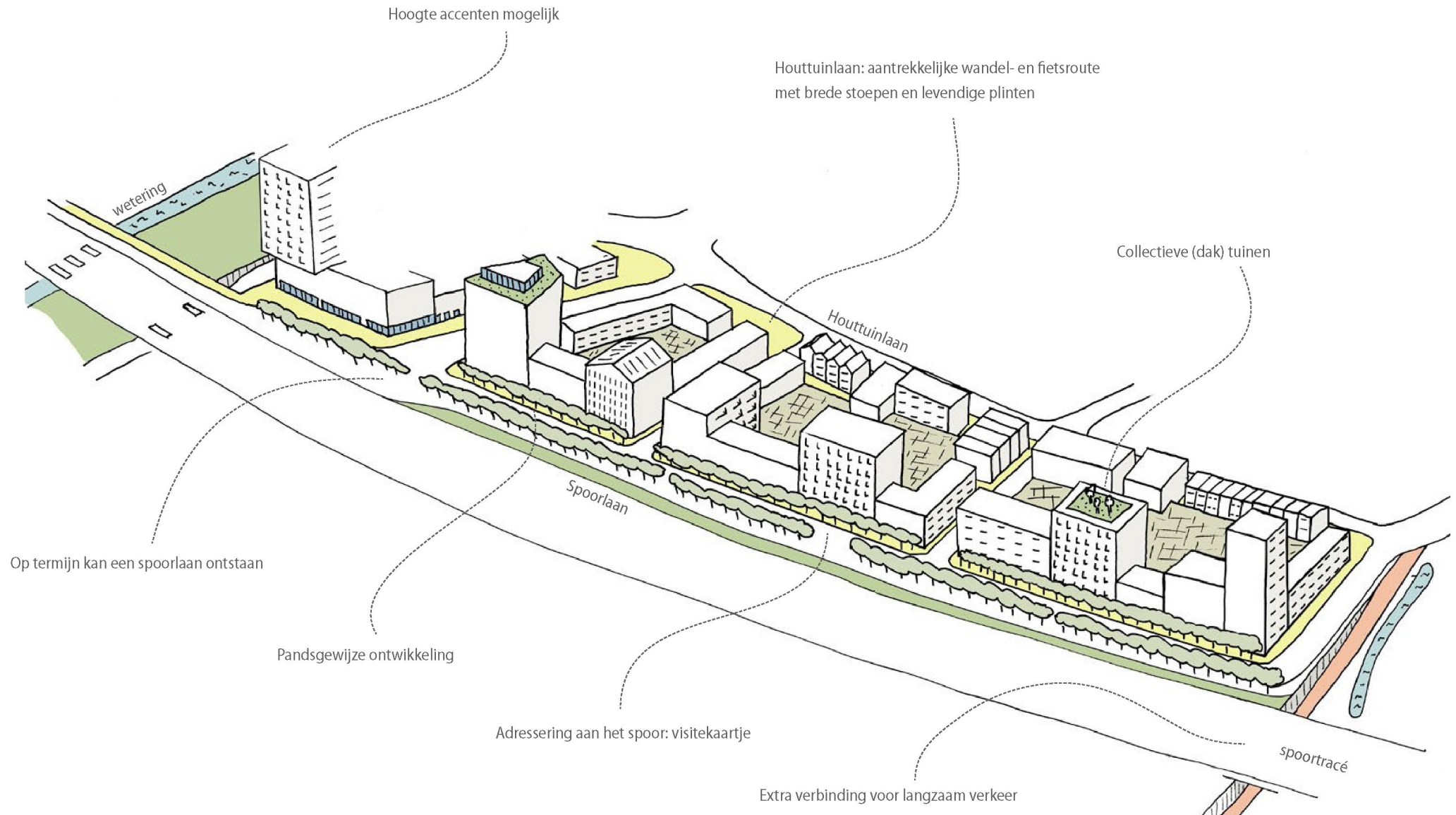
De Spoorzone is het gebied gelegen tussen het spoor en de Houttuinlaan, inclusief het P+R terrein. Hier ligt de potentie om Woerden op de kaart te zetten: de zichtlocatie vanaf het spoor vormt het visitekaartje van Woerden en Middelland. Het toevoegen van een nieuwe laan direct langs het spoor biedt de kans om de kavels nieuwe voorkanten te geven en een heldere route te maken. Er is ruimte voor een mix aan functies. Aan de Houttuinlaan ligt een combinatie van wonen op een levendige plint voor de hand. Aan de spoorzijde zijn ook andere functiecombinaties mogelijk, zoals werken en voorzieningen.

Kernbegrippen

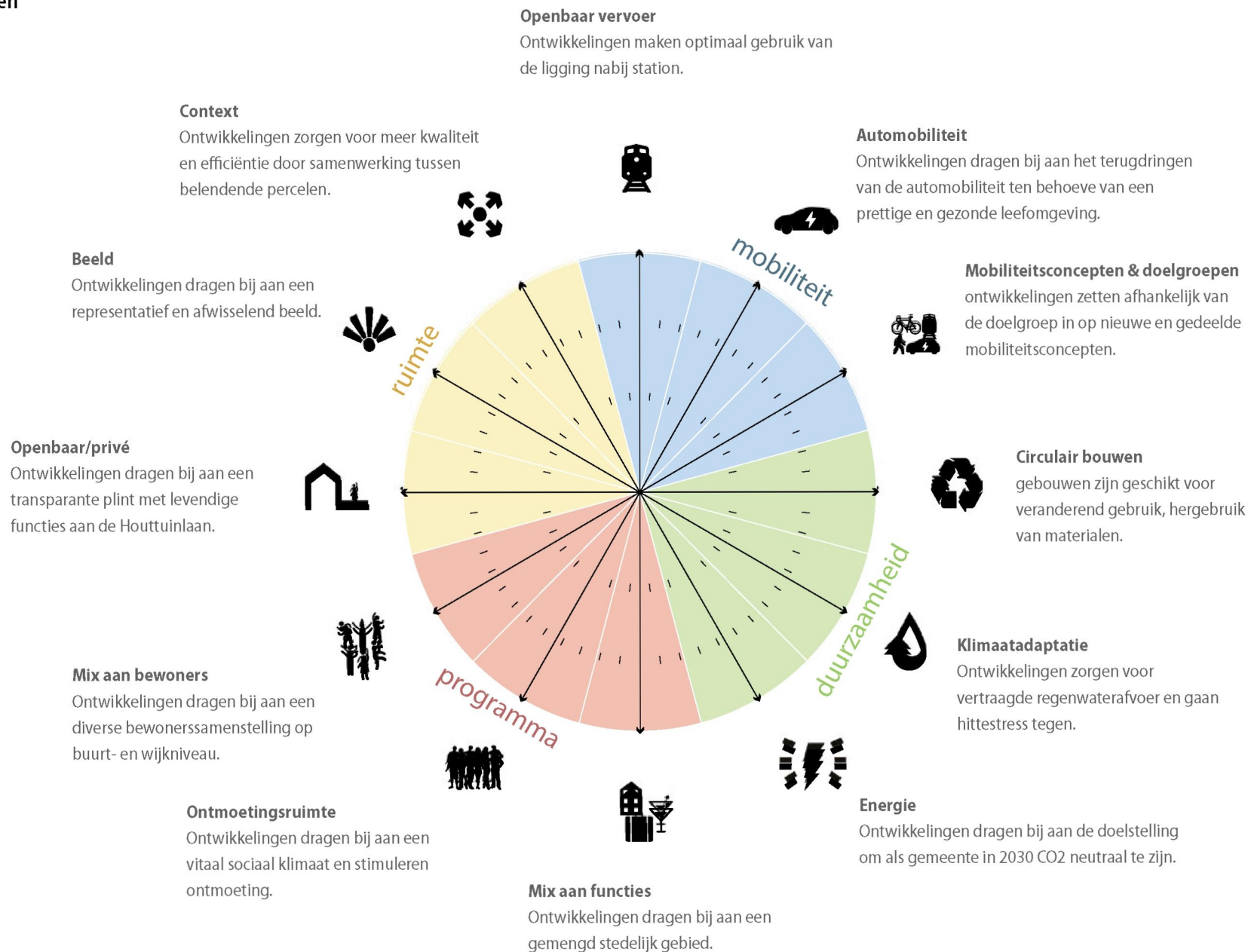
- Stedelijk wonen: hoge dichtheid.
- Combinatie met (kleinschalig) werken, voorzieningen als onderdeel van het stedelijk woonmilieu.
- Presenteert zich richting het spoor en Houttuinlaan.
- Integrale aanpak: clusters of deelgebieden, geen individuele kavels.
- Gebouwtransformatie niet mogelijk, enkel herontwikkeling.
- Parkeren uit het zicht, bij voorkeur collectieve parkeeroplossingen.
- Kansrijke doelgroepen o.a.: starters, senioren, een- en tweepersoonshuishoudens.



Voorbeelduitwerking



Gebiedsdoelen



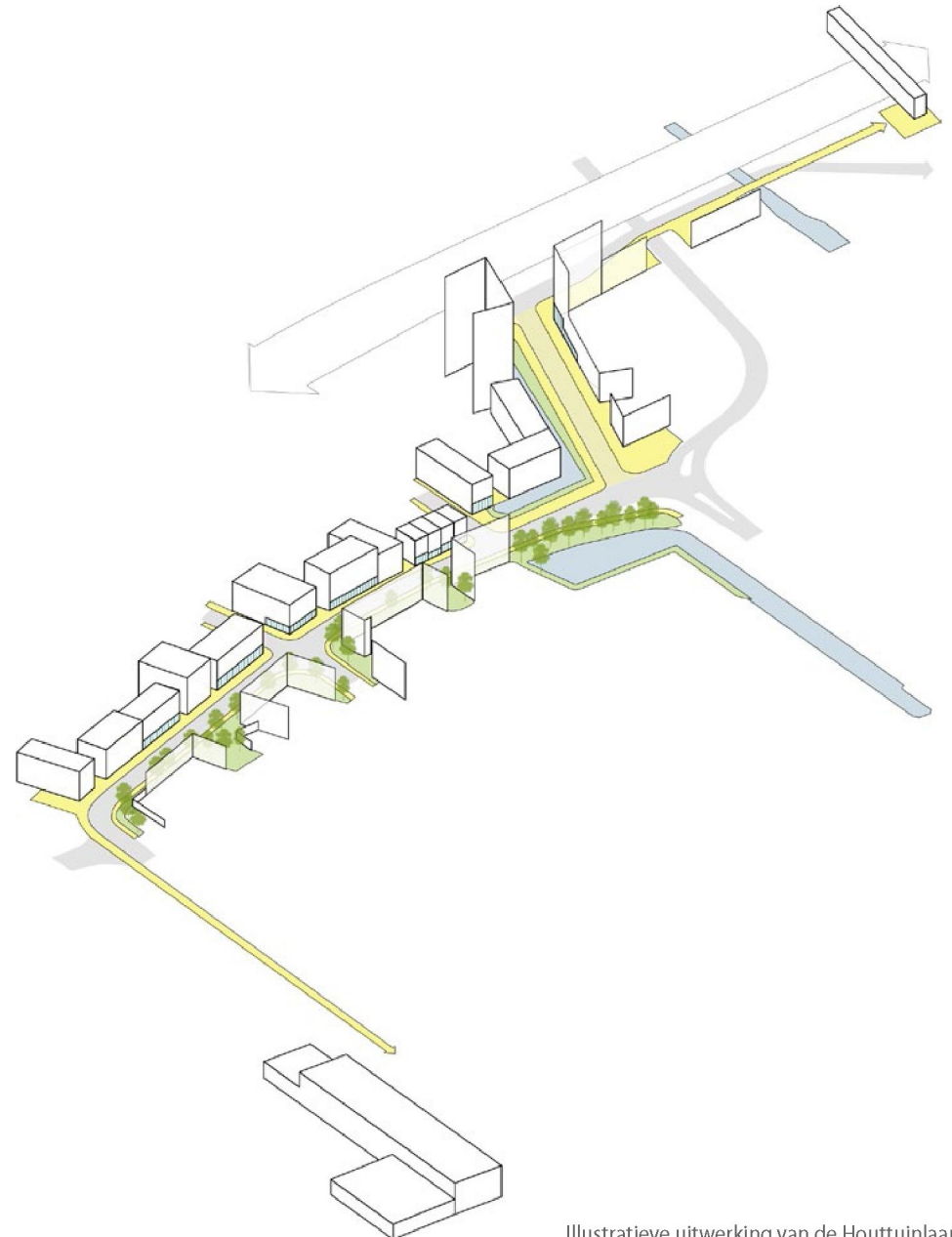
Ruimtelijke spelregels

Principes Houttuinlaan

- Aantrekkelijke route voor langzaam verkeer.
- Brede stoep op de zonnige zijde met aandacht voor verblijfskwaliteit door bijvoorbeeld terrassen te realiseren.
- Multifunctionele plinten zorgen voor levendigheid en activiteit.



Principe doorsnede (illustratief)



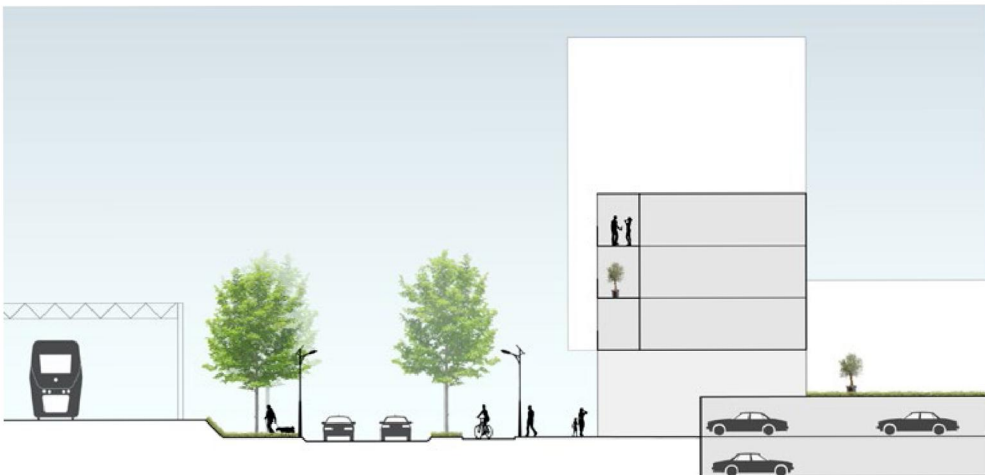
Illustratieve uitwerking van de Houttuinlaan

Principes Spoorlaan

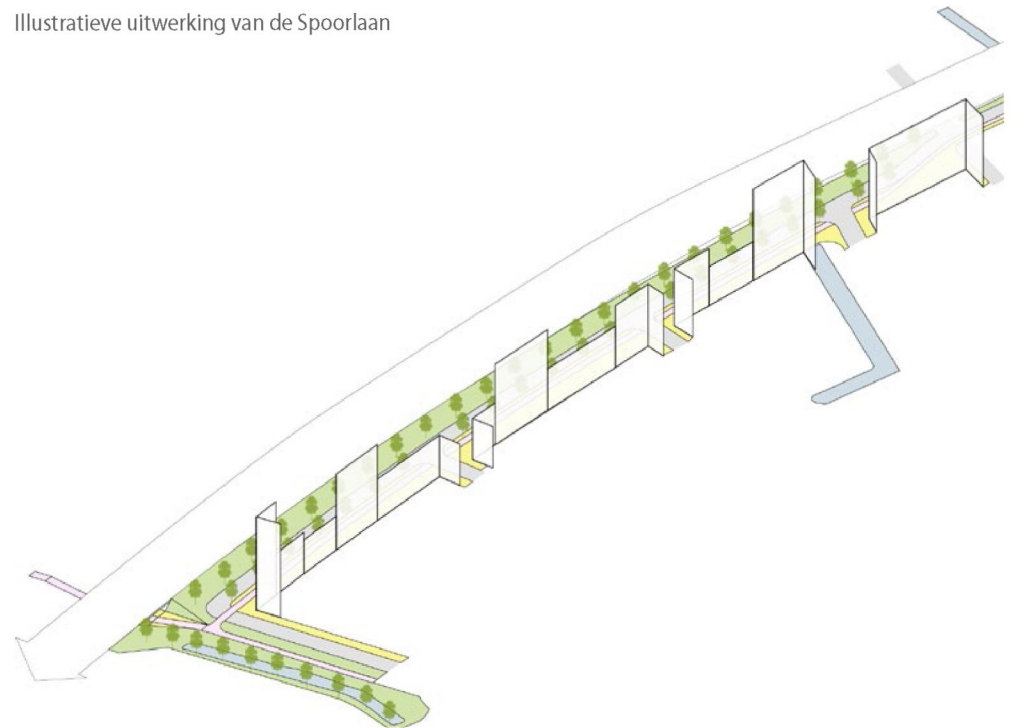
- Zone van dertig meter tussen spoor en bebouwing geeft ruimte voor een brede groene laan.
- Bebouwing met adressen en voorkanten geeft Woerden een gezicht naar het spoor.
- Bebouwingswand biedt afscherming tegen geluid voor achterliggende functies.



Principe doorsnede (illustratief)



Illustratieve uitwerking van de Spoorlaan



Spelregels voor herontwikkeling

Deze kaart biedt een overzicht van de ruimtelijke spelregels voor de spoorzone. Voor de spoorzone geldt dat het samenvoegen van (losse) kavels een belangrijk uitgangspunt is voor de kwaliteitsversterking. De spoorzone biedt, vanwege de nabijheid van

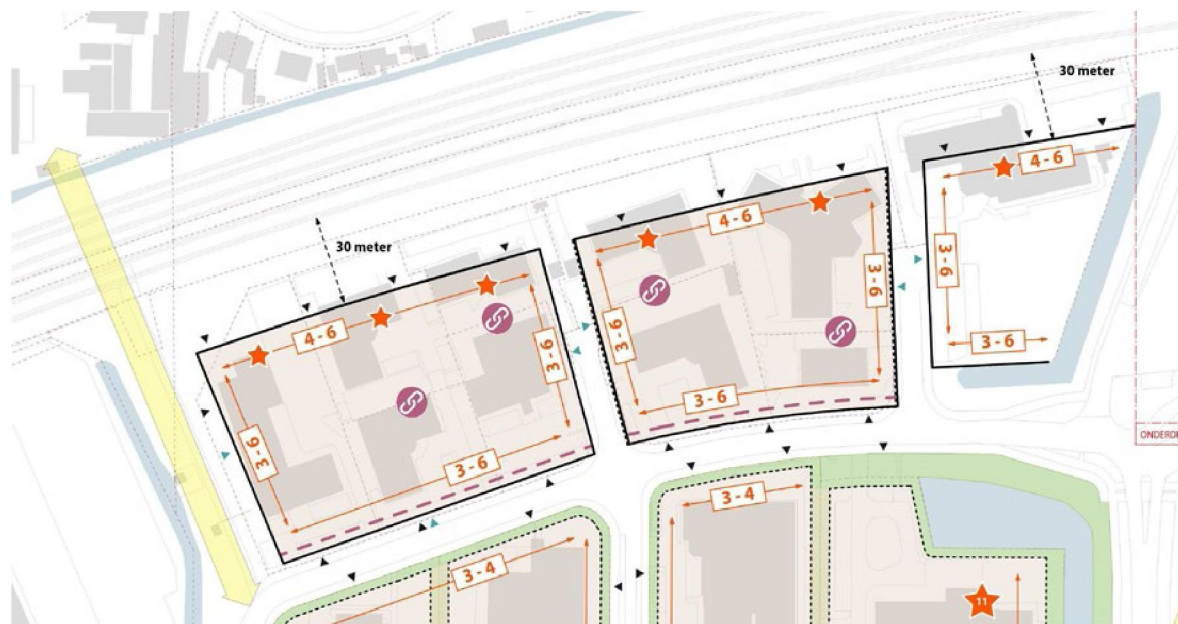
het station, de mogelijkheid voor een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Aan de noordzijde (spoor) zijn hoogteaccenten wenselijk en mogelijk, mits deze voldoen aan de principes zoals geschetst op de volgende pagina.

LEGENDA

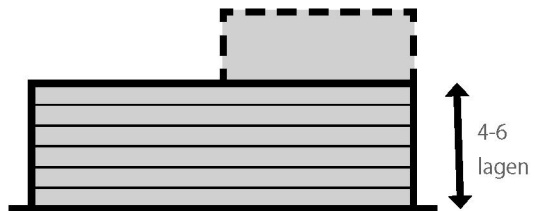
-  Ontwikkelveld
-  Bouwen in de rooilijn
-  Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
-  Groene inrichting
-  Zone toegang parkeren
-  Oriëntatie van gebouwen
-  Multifunctionele plint
-  Kavels worden in samenhang ontwikkeld
-  Bouwhoogte (in aantal bouwlagen)
-  Hoogteaccent mogelijk
-  Zoekgebied openbare verbinding
-  Huidige bebouwing
-  Huidige perceelsgrens
-  Huidige infrastructuur

Algemene spelregels

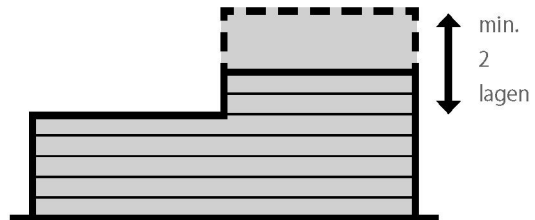
Parkeren uit het zicht van de straat



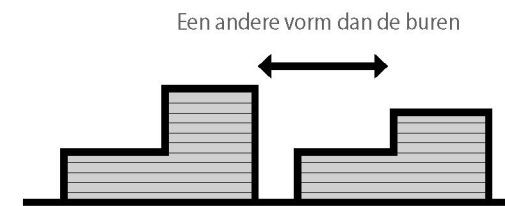
Spelregels hoogteaccenten



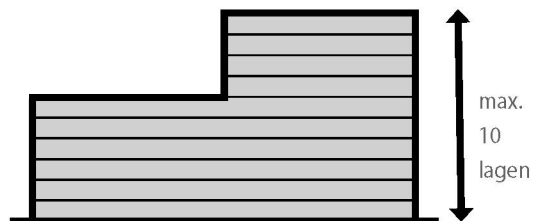
Basishoogte



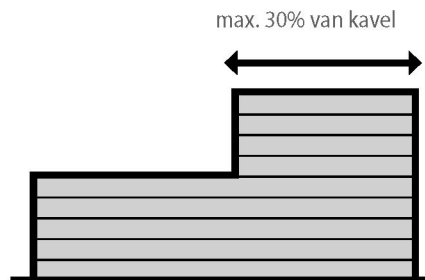
Verschil met basishoogte



Diversiteit



Maximale hoogte



Breedte

WETERINGZONE

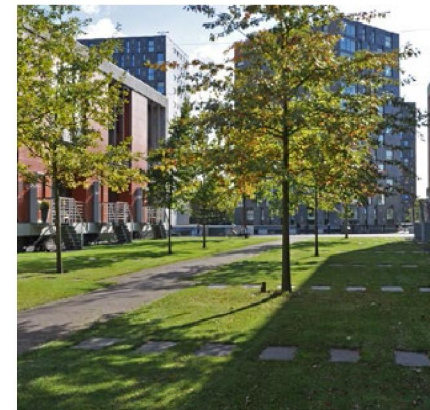


Identiteit & profiel

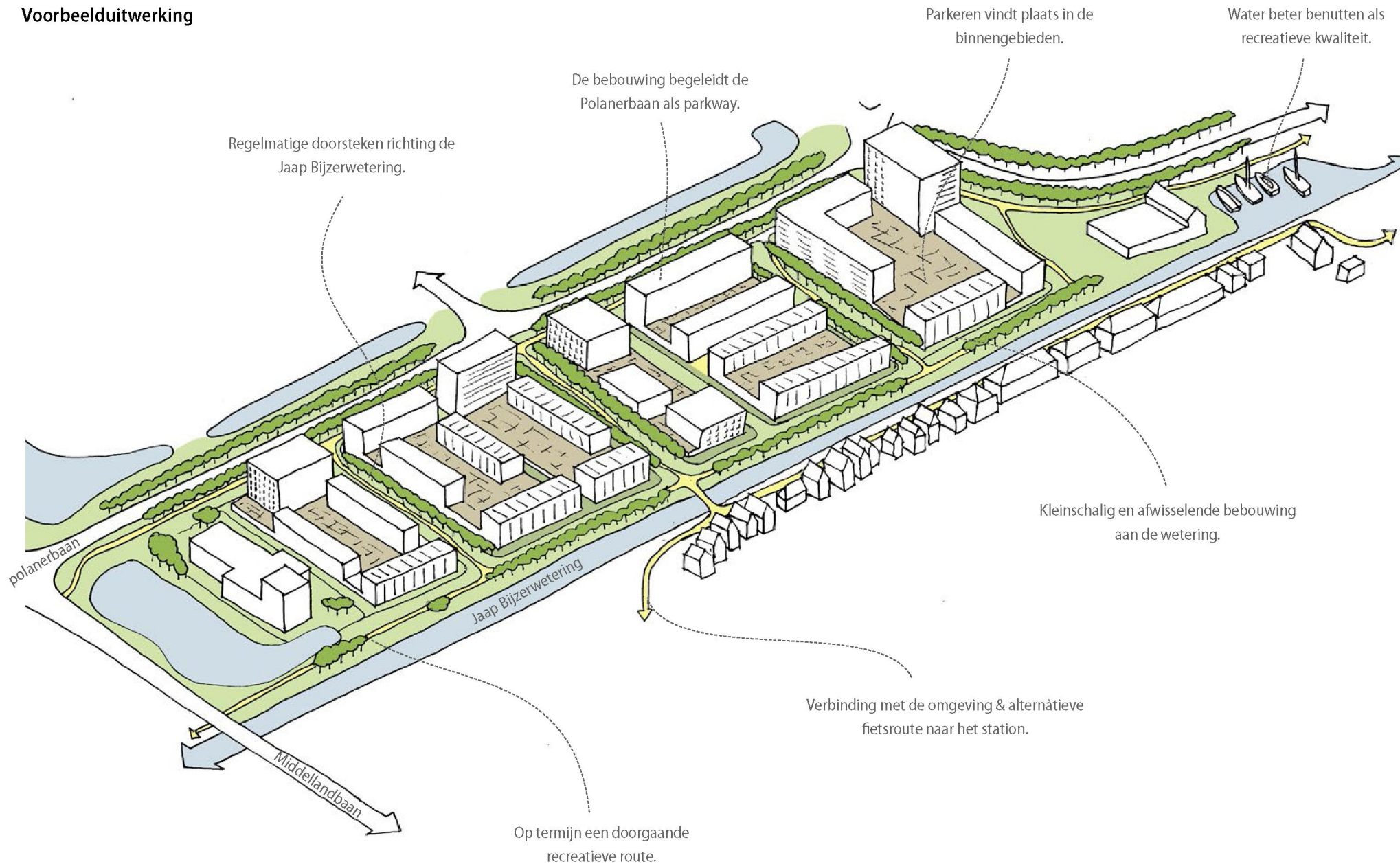
De groene kwaliteit van de Jaap Bijzerwetering en het Sluipwijkerpad wordt optimaal benut door een recreatieve route te maken, en adressering van nieuwe bebouwing. De 'parkway' Polanerbaan wordt versterkt door begeleidende bebouwing waarbij parkeren uit het zicht is gehaald. Regelmatige doorsteken voor langzaam verkeer tussen de Jaap Bijzerwetering en de Polanerbaan zorgen voor een betere dooradering van het gebied. In de toekomst kan een langzaamverkeersbrug over de Jaap Bijzerwetering ook zorgen voor aansluiting op de bestaande woonbuurt aan de Linschoterweg en een directe verbinding met het station. Op de kop van de Weteringzone is een hoogte-accent mogelijk met een representatieve functie en uitstraling.

Kernbegrippen

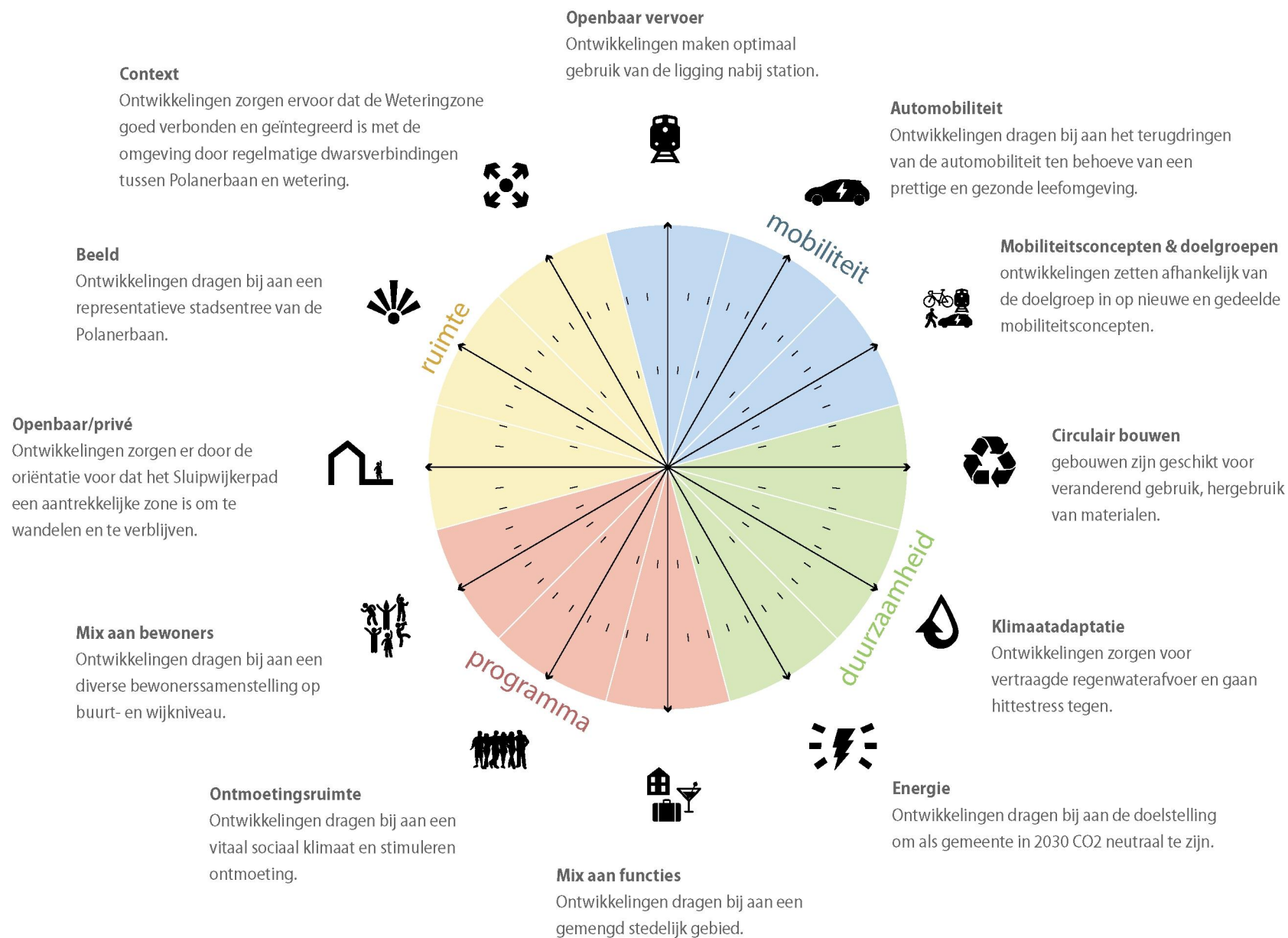
- Groenstedelijk wonen in uiteenlopende dichtheden (afhankelijk van afstand tot station).
- Kleinschalige en afwisselende bebouwing aan de Jaap Bijzerwetering.
- Kavelsgewijze ontwikkeling, dus eigen identiteit per kavel mogelijk.
- Ruimtelijke samenhang langs de Jaap Bijzerwetering en Polanerbaan.
- Contact tussen het maaiveld en de woningen.
- Parkeren is niet dominant zichtbaar vanaf Polanerbaan en Sluipwijkerpad.
- Kans voor exclusieve woonmilieus aan het water.
- Ruimte voor bijzondere woonconcepten gericht op collectiviteit.
- Kansrijke doelgroepen: o.a. gezinnen, doorstromers en senioren.



Voorbeelduitwerking



Gebiedsdoelen



Ruimtelijke spelregels

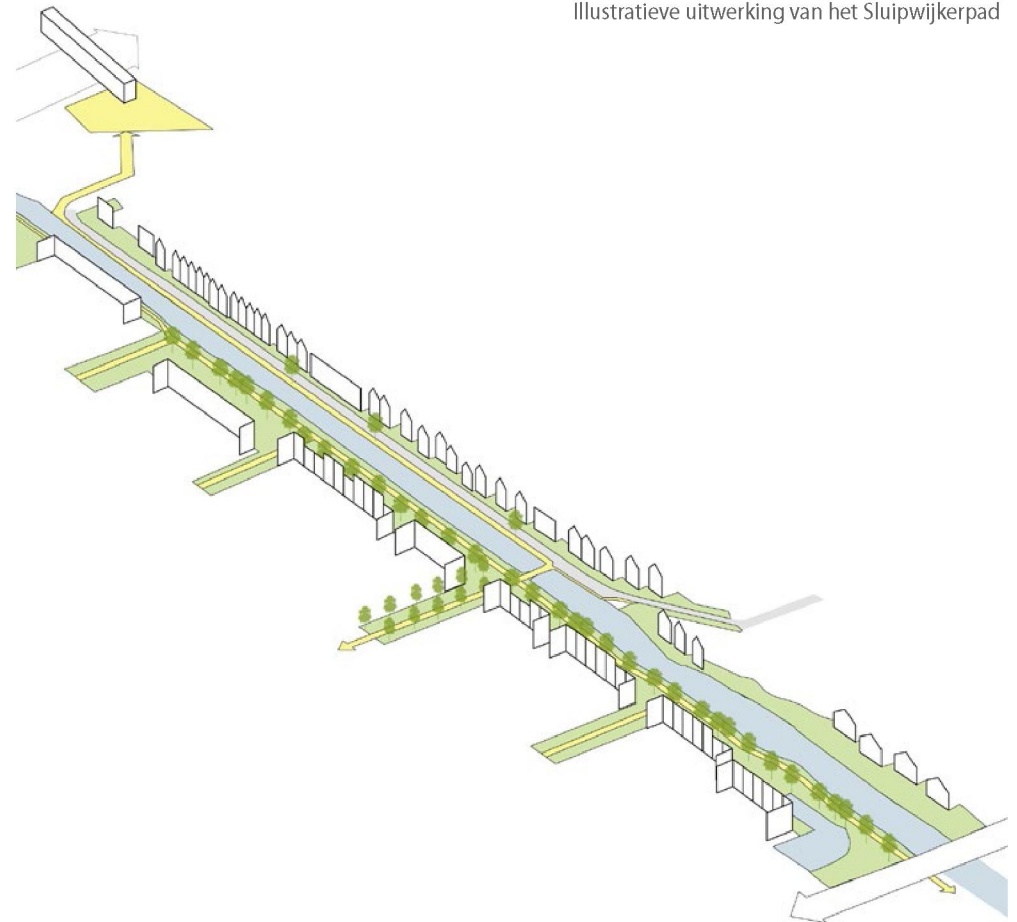
Principes Sluipwijkpad

- Belangrijke recreatieve verbinding.
- Kleinschalige en afwisselende bebouwing aan de Jaap Bijzerwetering.
- Optimaal afgestemd op langzaam verkeer. Auto op Sluipwijkpad niet toegestaan, maar wel te gast in naastgelegen woonstraat.

Principe doorsnede (illustratief)



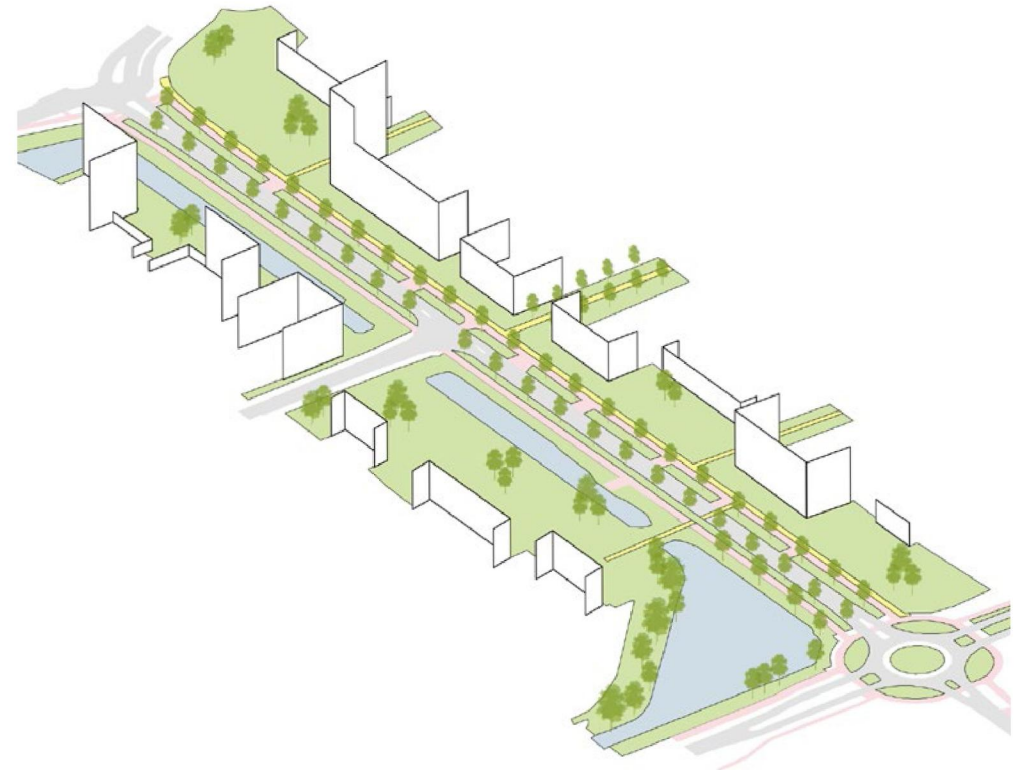
Illustratieve uitwerking van het Sluipwijkpad



Principes Polanerbaan

- Effect van parkway wordt versterkt als representatieve entree van Woerden.
- Brede groene zones tussen bebouwing en weg.
- Bebouwing werkt als horizontale begeleiding van de weg.
- De Polanerbaan is goed oversteekbaar voor langzaam verkeer.
- Hoogteaccent op de hoek richting stationsgebied mogelijk.

Illustratieve uitwerking van de Polanerbaan



Spelregels voor herontwikkeling

Deze kaart biedt een overzicht van de ruimtelijke spelregels voor de Weteringzone. Deze buurt biedt voornamelijk de mogelijkheid voor het realiseren van een compact woonmilieu. Aan de zijde van het station is ruimte voor een hoogteaccent van circa 8 lagen. Aan de Polanerbaan is de bouwhoogte afwisselend (van 4-6 lagen). Ook initiatieven voor transformatie worden getoetst aan de ruimtelijke spelregels voor herontwikkeling.

LEGENDA

-  Ontwikkelveld
-  Bouwen in de rooilijn
-  Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
-  Groene inrichting
-  Zone toegang parkeren
-  Oriëntatie van gebouwen
-  Multifunctionele plint
-  Kavels worden in samenhang ontwikkeld
-  Bouwhoogte (in aantal bouwlagen)
-  Hoogteaccent mogelijk
-  Zoekgebied openbare verbinding
-  Huidige bebouwing
-  Huidige perceelsgrens
-  Huidige infrastructuur

Algemene spelregels

Parkeren uit het zicht van de straat



CENTRALE CAMPUS

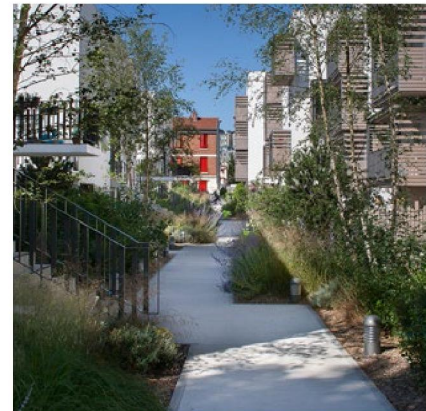


Identiteit & profiel

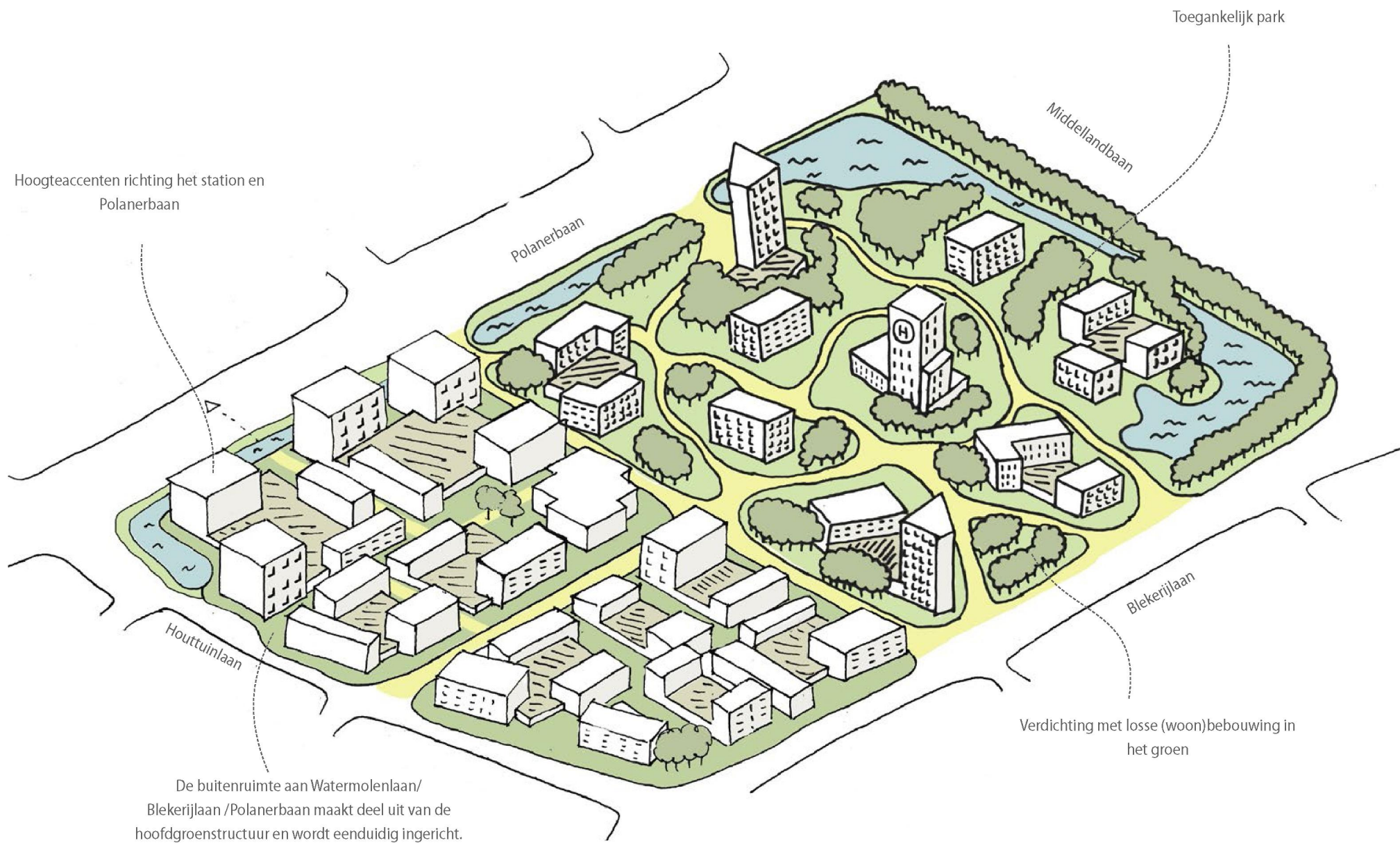
De campuszone wordt gevormd door het terrein van het St. Antonius ziekenhuis en de locaties aan de Zaagmolenlaan, de Watermolenlaan en de Houttuinlaan. Hier ligt een grote kans om de groene omgeving beter te ontsluiten, te versterken en in te zetten als centrale groene zone van Middelland. De blokken aan weerszijden van de Watermolenlaan kunnen hiervan profiteren en een kwaliteitsverbetering realiseren door ten eerste een collectieve groene omzoming te maken, en op termijn het gehele gebied een groenere inrichting te geven. Terugdringen van straatparkeren en de realisatie van collectieve parkeeroplossingen zijn hierbij essentieel.

Kernbegrippen

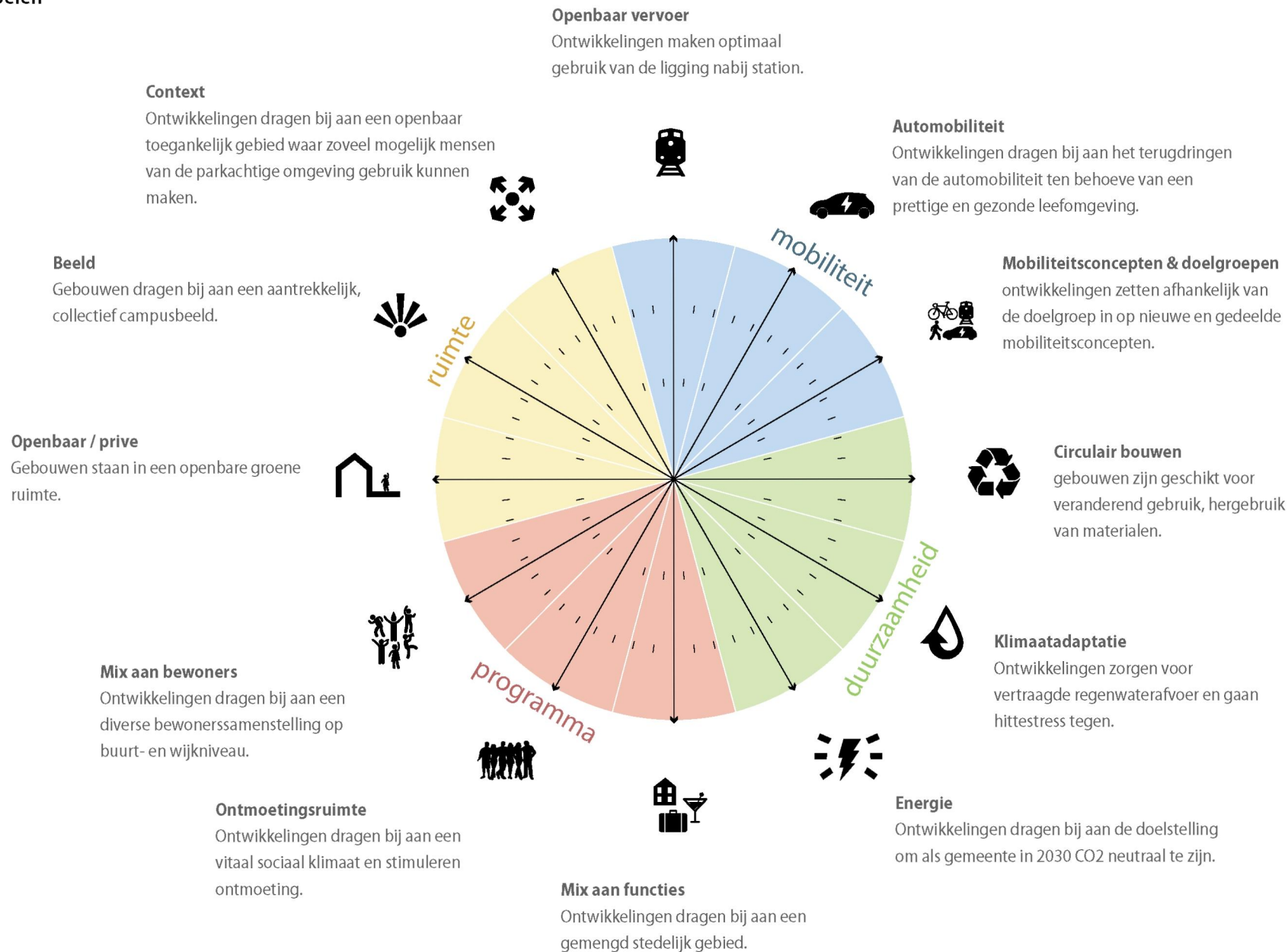
- Groene campussfeer, parkachtige ruimte.
- Aantrekkelijke buitenruimte
- Mix aan functies, voornamelijk met wonen.
- Gebouwen maken direct contact met het maaiveld en zijn primair alzijdig ontworpen
- Programmatische verbinding met zorg en aan zorg gerelateerde functies.
- Zaagmolenlaan en Watermolenlaan worden autoluw ingericht.
- Terrein van polikliniek met nieuwe functies en woningen wordt vanwege groen karakter opengesteld voor omwonenden.
- Kansrijke doelgroepen ten noorden van de Zaagmolenlaan o.a.: starters, senioren, een- en tweepersoonshuishoudens.
- Kansrijke doelgroepen ten zuiden van de Zaagmolenlaan o.a.: combinaties van wonen met zorg, doorstromers, gezinnen.



Voorbeelduitwerking



Gebiedsdoelen



Ruimtelijke spelregels

Principes Houttuinlaan

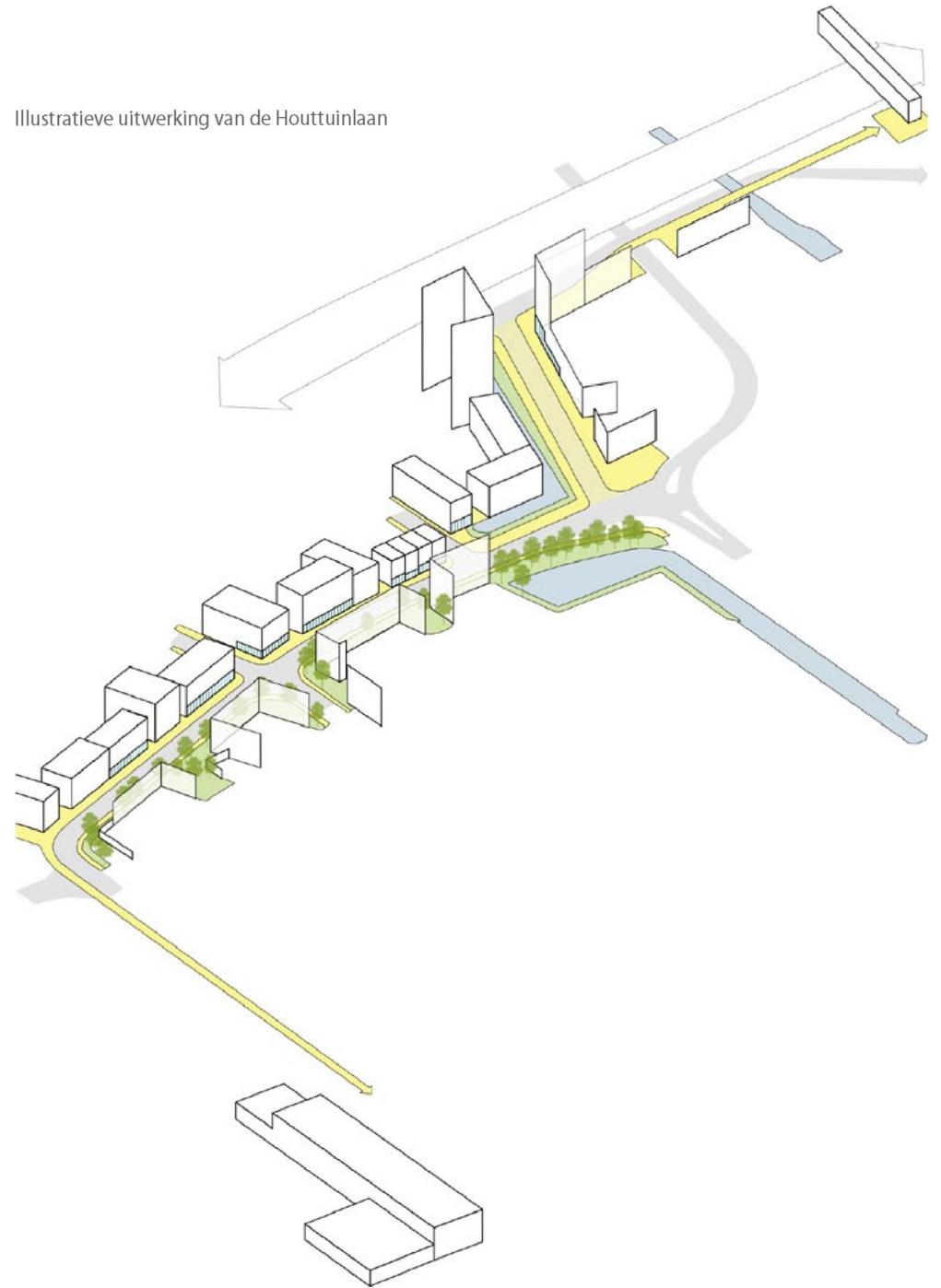
- Aantrekkelijke route voor langzaam verkeer.
- Brede stoep op de zonnige zijde met aandacht voor verblijfskwaliteit zoals terrassen.
- Multifunctionele plinten zorgen voor levendigheid en activiteit.



Principe doorsnede (illustratief)



Illustratieve uitwerking van de Houttuinlaan

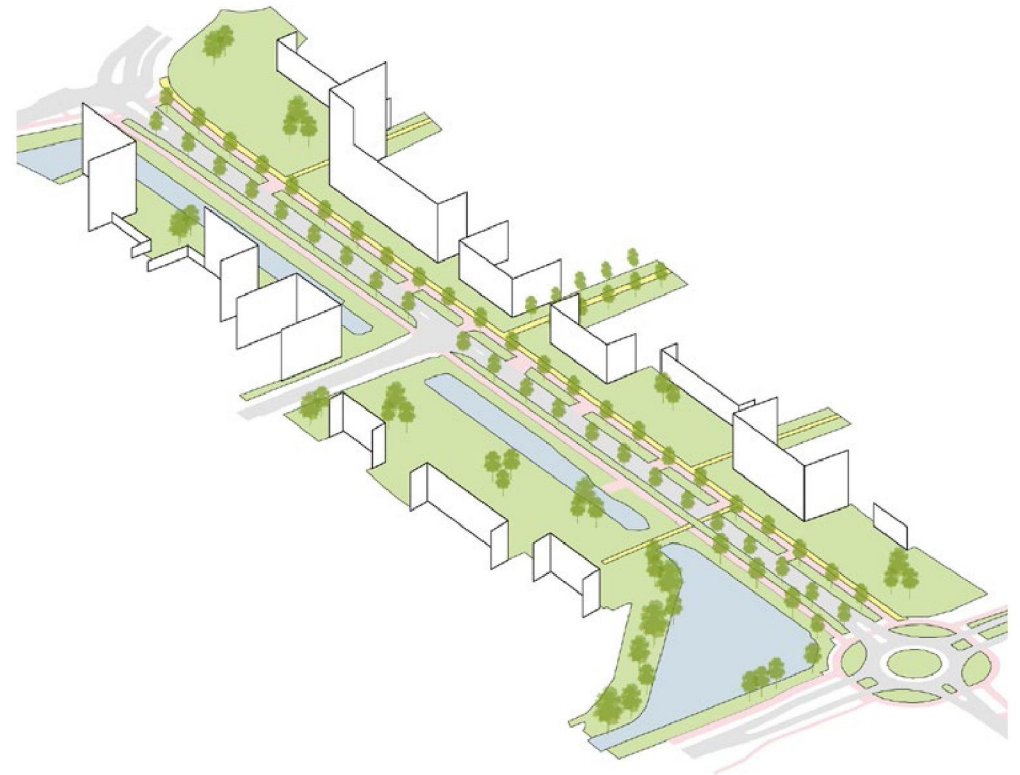


Principes Polanerbaan

- Effect van parkway wordt versterkt als representatieve entree van Woerden
- Brede groene zones tussen bebouwing en weg.
- Bebouwing werkt als horizontale begeleiding van de weg.
- Hoogteaccent op de hoek richting stationsgebied mogelijk.



Illustratieve uitwerking van de Polanerbaan



Principes Watermolenlaan & Zaagmolenlaan

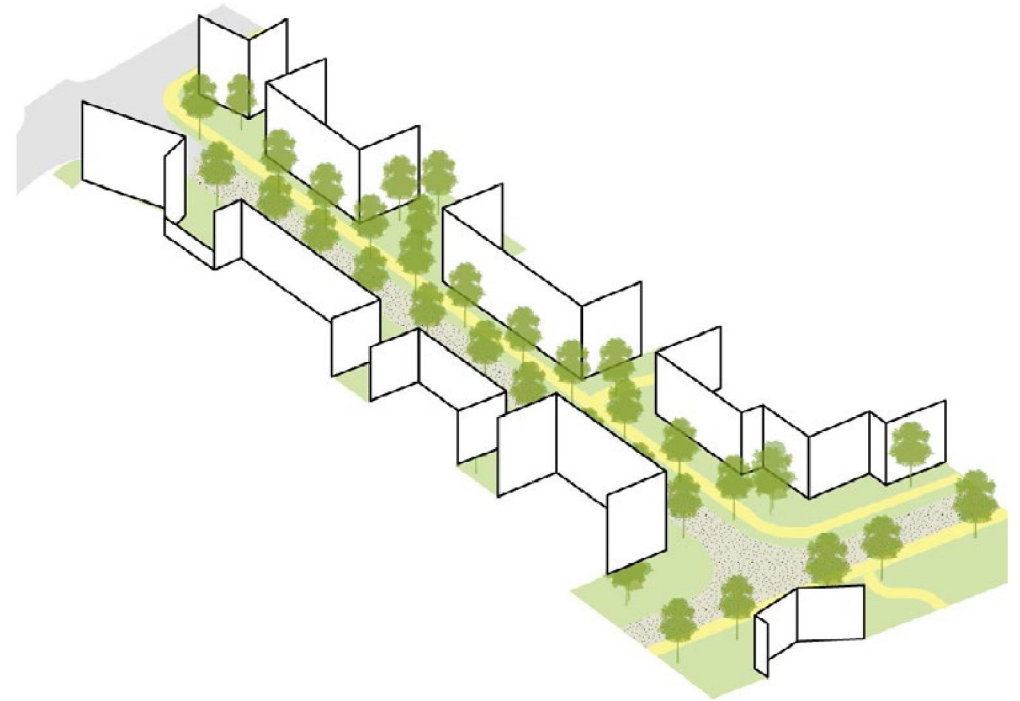
- Autoluwe zone.
- Een groene zone rondom de bebouwing zorgt voor een groene en campusachtige uitstraling.
- De buitenruimte maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur en wordt eenduidig ingericht.



Principe doorsnede (illustratief)



Illustratieve uitwerking van de Watermolenlaan

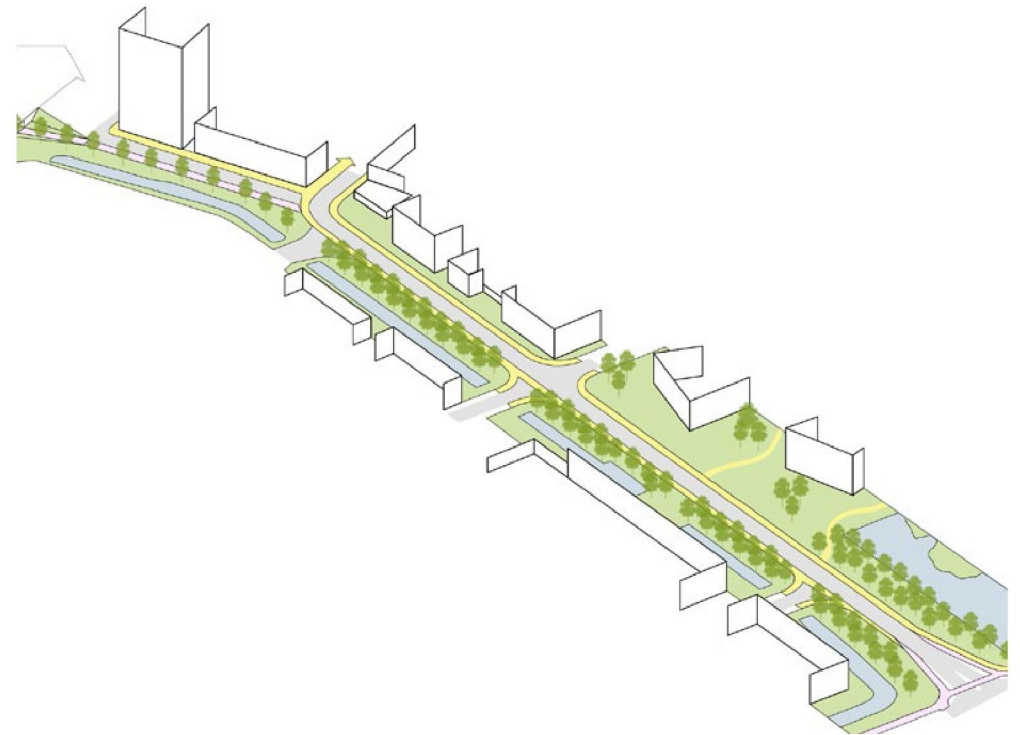


Principes Blekerijlaan

- Onderdeel van de hoofdgroenstructuur: een brede groene zone wordt eenduidig ingericht.
- Bebouwing adresseert zich aan de Blekerijlaan.
- Op termijn naar afwaardering met gemengde verkeersstromen waardoor meer verblijfskwaliteit ontstaat.



Illustratieve uitwerking van de Blekerijlaan



Principes Ziekenhuisterrein

Ruimtelijke hoofdopzet

Het ziekenhuisterrein neemt door zijn omvang en opzet een bijzondere plek in op de centrale campus en vraagt om die reden om een aparte inkadering en opzet. Het is zaak het ruimtelijke campusconcept op aansprekende en uitnodigende wijze verder uit te werken en vorm te geven. De beschreven identiteit als centrale campus is hiervoor het uitgangspunt. De bestaande groen-blauwe structuur van het terrein en het oorspronkelijk gebruik van het terrein als ziekenhuislocatie bieden aanleiding voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig concept. Hieronder wordt specifiek ingegaan op elementen, die van belang zijn voor deze uitwerking.

Groen-blauwe structuur

Naast de groen-blauwe polderlijnen, die grenzen aan het terrein, kent het ziekenhuisterrein ook eigen groen-blauwe kwaliteiten. Doel is deze kwaliteiten te inventariseren en te versterken bij ontwikkeling van de locatie. De groene ruimte is aantrekkelijk en hoogwaardig vormgegeven en biedt aanleiding voor ontmoeting, beleving en beweging.

Openbaarheid en verbindingen

Het terrein vormt nu een min of meer afgesloten enclave binnen Middelland. Ontwikkeling van de locatie biedt kansen om het terrein onderdeel te maken van het openbaar toegankelijk domein van de wijk Middelland.

De campusgedachte houdt in dat het terrein zoveel als mogelijk autovrij wordt en dat de openbare ruimte goed toegankelijk is voor langzaam verkeer. Dat betekent dat

onderzocht moet worden wat goede locaties zijn om het terrein te ontsluiten voor de auto. Uitgangspunt hierbij is geen extra auto-ontsluiting via de Middellandbaan en Polanerbaan. De Zaagmolenlaan wordt afgewaardeerd en ingericht volgens het principe auto te gast. Het ziekenhuisterrein kent na herontwikkeling een heldere en openbaar toegankelijke dooradering met langzaam verkeersroutes en 1 nader te bepalen hoofdfietsontsluiting.

Programma

De zorgfunctie van het St. Antoniusziekenhuis blijft ook programmatisch van belangrijke betekenis voor dit gebied. Toekomstige veranderingen in de huisvestingsbehoefte van het St. Antoniusziekenhuis bieden mogelijkheden om aan het gebied een mix van goede en levendige functies toe te voegen, die een betekenis hebben voor de wijk en ruimtelijk passend zijn in Middelland. Naast de woonfunctie biedt de locatie ook kansen voor maatschappelijke en commerciële functies die ertoe bijdragen dat Middelland-Noord een gemengd stedelijk woongebied wordt. Bij de verdere uitwerking wordt dit nader onderzocht. Daarnaast kent het gebied een goede mix aan woningtypologieën en doelgroepen. De locatie biedt naast appartementen ook ruimte aan (compacte) grondgebonden woningen en mogelijk een combinatie van wonen met zorg. Minimaal 25% van de woningen wordt gebouwd in de sociale sector.

Uitstraling

De gebouwen worden omringd door openbaar toegankelijk groen. De gebouwen zijn dusdanig

ontworpen dat er direct contact is tussen het maaiveld en de woon- / verblijfsfunctie. Doel hierbij is anonieme plinten te voorkomen en een goede overgangszone tussen openbaar en privé gebied te creëren. De architectuur van de bebouwing is eigentijds en modern en sluit aan bij de gewenste groene sfeer van het gebied. Denk bijvoorbeeld ook aan groene gevels. Het parkeren wordt uit het zicht of in een aantrekkelijke collectieve parkeervoorzieningen opgelost.

Fasering

Bij een fasering van het plan, kan het plan als geheel en elk plandeel op zichzelf goed functioneren. Er is sprake van een in samenhang ontworpen eindbeeld.

Spelregels voor herontwikkeling

De basishoogte van de bebouwing op het terrein ten zuiden van de Zaagmolenlaan beslaat 3 tot 5 bouwlagen, waarbij er sprake is van een differentiatie in hoogte. Langs de hoofdwegen Middellandbaan en Polanerbaan is een afwisselende hoogte tussen 4 en 6 bouwlagen mogelijk. Op een beperkt aantal locaties is een accent van 7 tot 10 bouwlagen mogelijk, mits dit stedenbouwkundig goed onderbouwd wordt.

Voor de bouwhoogte van het deel van de campus ten noorden van de Zaagmolenlaan geldt als uitgangspunt een afwisselende basishoogte van 3 tot 4 bouwlagen (aan de Houttuinlaan en Watermolenlaan) of 3-5 bouwlagen (aan de Zaagmolenlaan en Polanerbaan), en 4-6 lagen aan

de Polanerbaan. Op strategische plekken kan een beperkt aantal hoogte accenten van 7 tot 8 bouwlagen onderzocht worden. Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt bij hoogteaccenten is de onderlinge afwisseling qua positie. Tevens is een goede stedenbouwkundige onderbouwing van de locatie van het hoogte-accent nodig. Rondom alle bouwvelden is een groene inrichting vereist. De maatvoering van deze omzoming wordt ruimtelijk afgestemd op de hoogte van de bebouwing en stedenbouwkundig onderbouwd.

LEGENDA

-  Ontwikkelveld
-  Bouwen in de rooilijn
-  Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
-  Groene inrichting
-  Zone toegang parkeren
-  Oriëntatie van gebouwen
-  Multifunctionele plint
-  Kavels worden in samenhang ontwikkeld
-  Bouwhoogte (in aantal bouwlagen)
-  Hoogteaccent mogelijk
-  Zoekgebied openbare verbinding

-  Huidige bebouwing
-  Huidige perceelsgrens
-  Huidige infrastructuur

Algemene spelregels

Parkeren uit het zicht van de straat



DE BLEEK

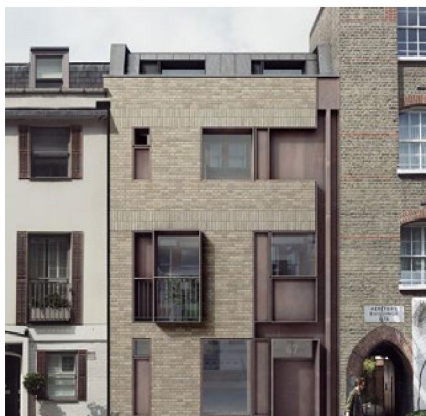


Identiteit & profiel

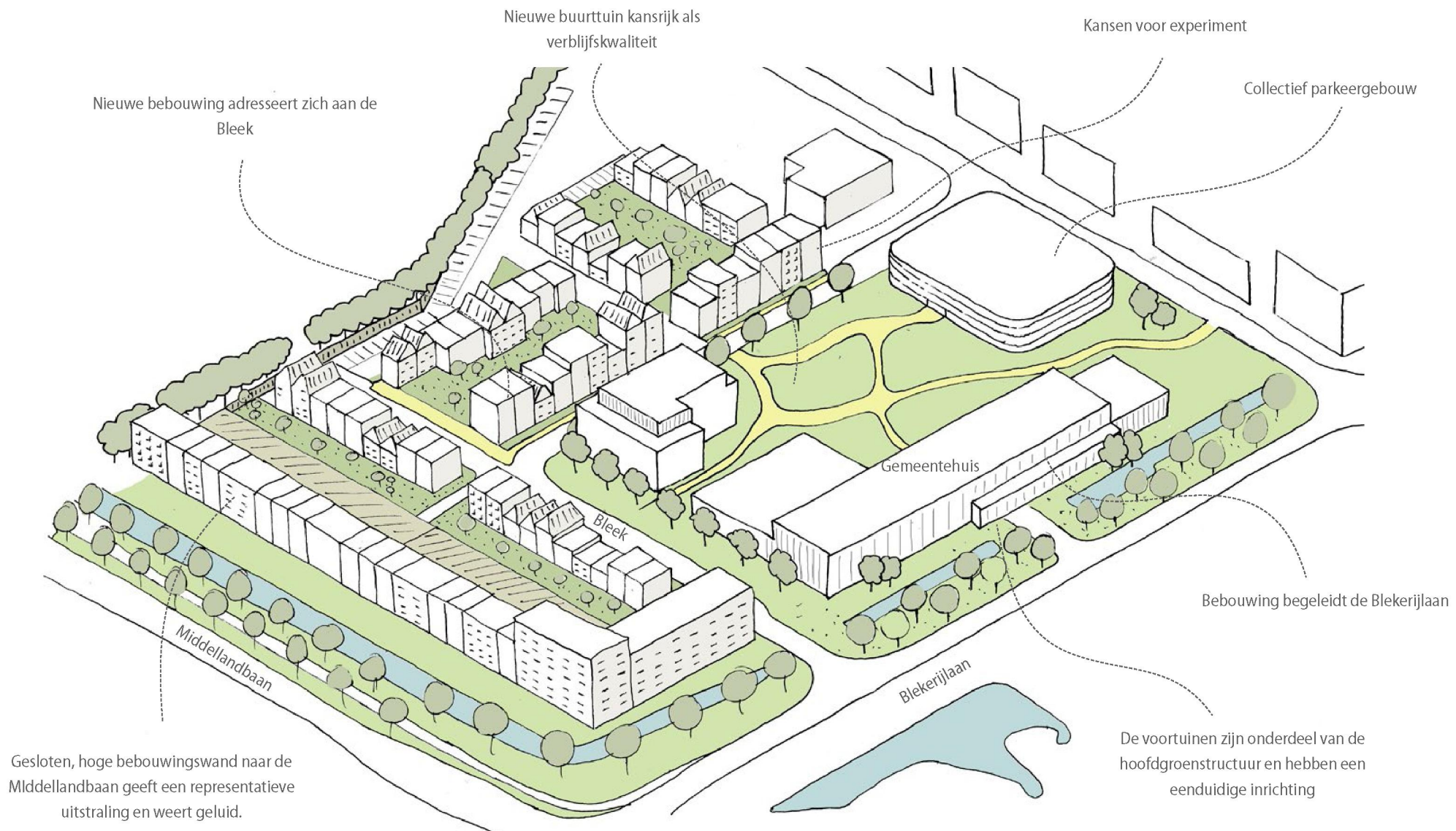
De Blekerijlaan en de Middellandbaan vormen de twee belangrijkste structuurdragers, waar nieuwe ontwikkelingen of transformaties bijdragen aan een representatief beeld. Gebouwen staan langs deze assen met de voeten in het gras waardoor meer relatie tussen gebouw en omgeving ontstaat. De Bleek vormt in de toekomst een potentiële doorgaande route; hier kan op worden voorgesorteerd door de adressering en oriëntatie te versterken. Kansrijk is een collectieve groenvoorziening, eventueel gekoppeld aan het gemeentehuis, waar zowel toekomstige bewoners als werknemers gebruik van kunnen maken: de buurttuin.

Kernbegrippen

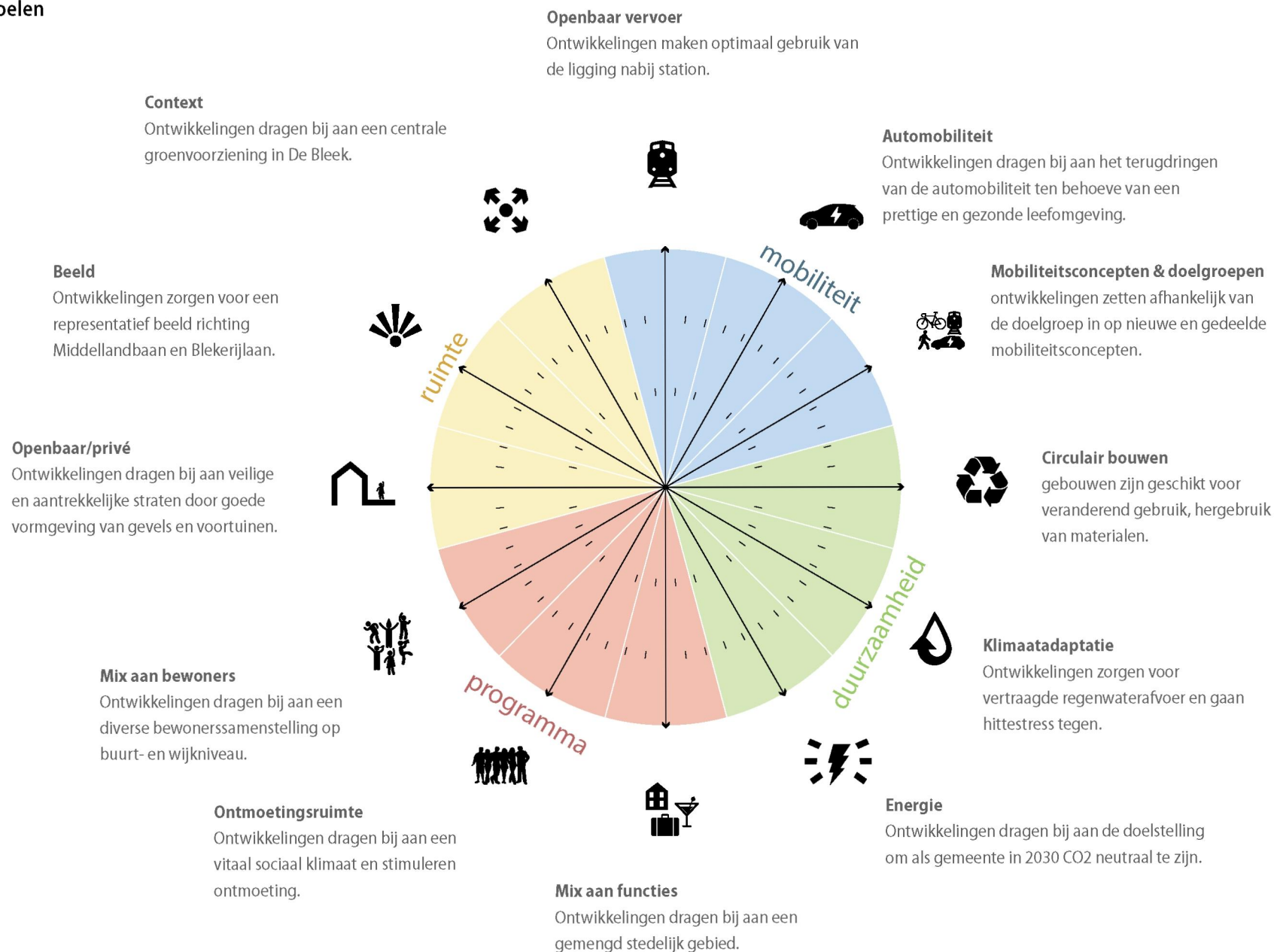
- Gemengd gebied: bedrijven, kantoren, gemeentehuis, wonen, kinderdagverblijf, etc.
- Geen 'traditionele' woonomgeving.
- Ruimte voor woonexperiment.
- Collectieve gebiedskwaliteit ontbreekt op dit moment, een buurttuin is kansrijk.
- Middelhoge en lage dichtheid naast elkaar.
- Kansrijke doelgroepen o.a.: pioniers, een- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen.



Voorbeelduitwerking



Gebiedsdoelen



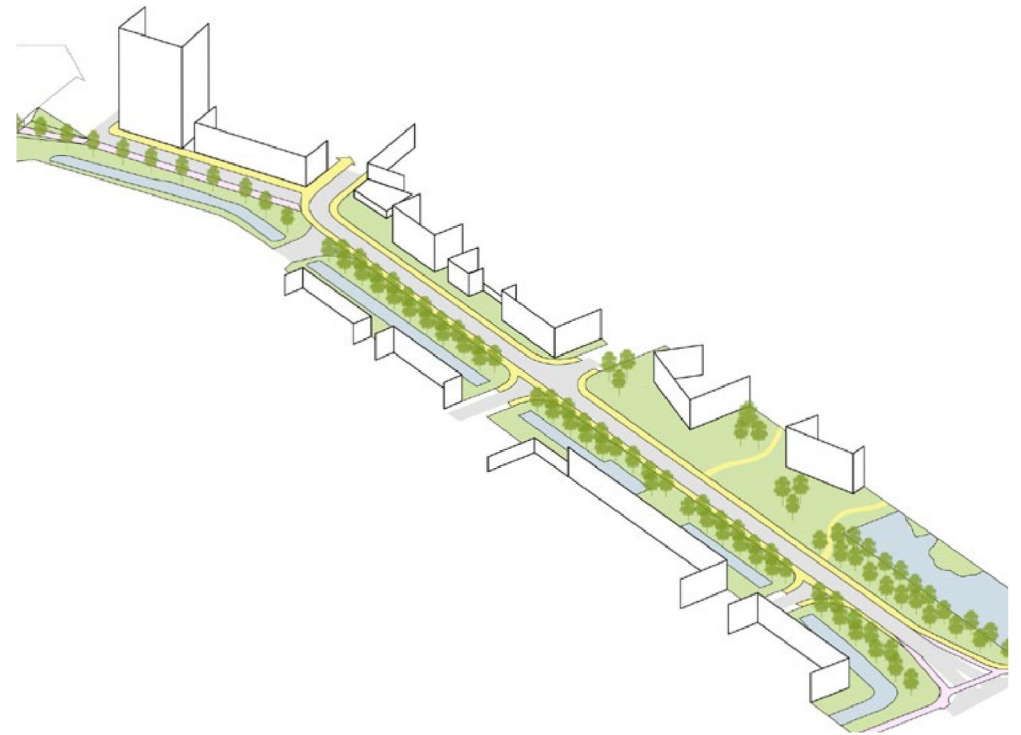
Ruimtelijke spelregels

Principes Blekerijlaan

- Onderdeel van de hoofdgroenstructuur: een brede groene zone wordt eenduidig ingericht.
- Bebouwing adresseert zich aan de Blekerijlaan.
- Op termijn naar afwaardering met gemengde verkeersstromen waardoor meer verblijfskwaliteit ontstaat.



Illustratieve uitwerking van de Blekerijlaan



Principes De Bleek

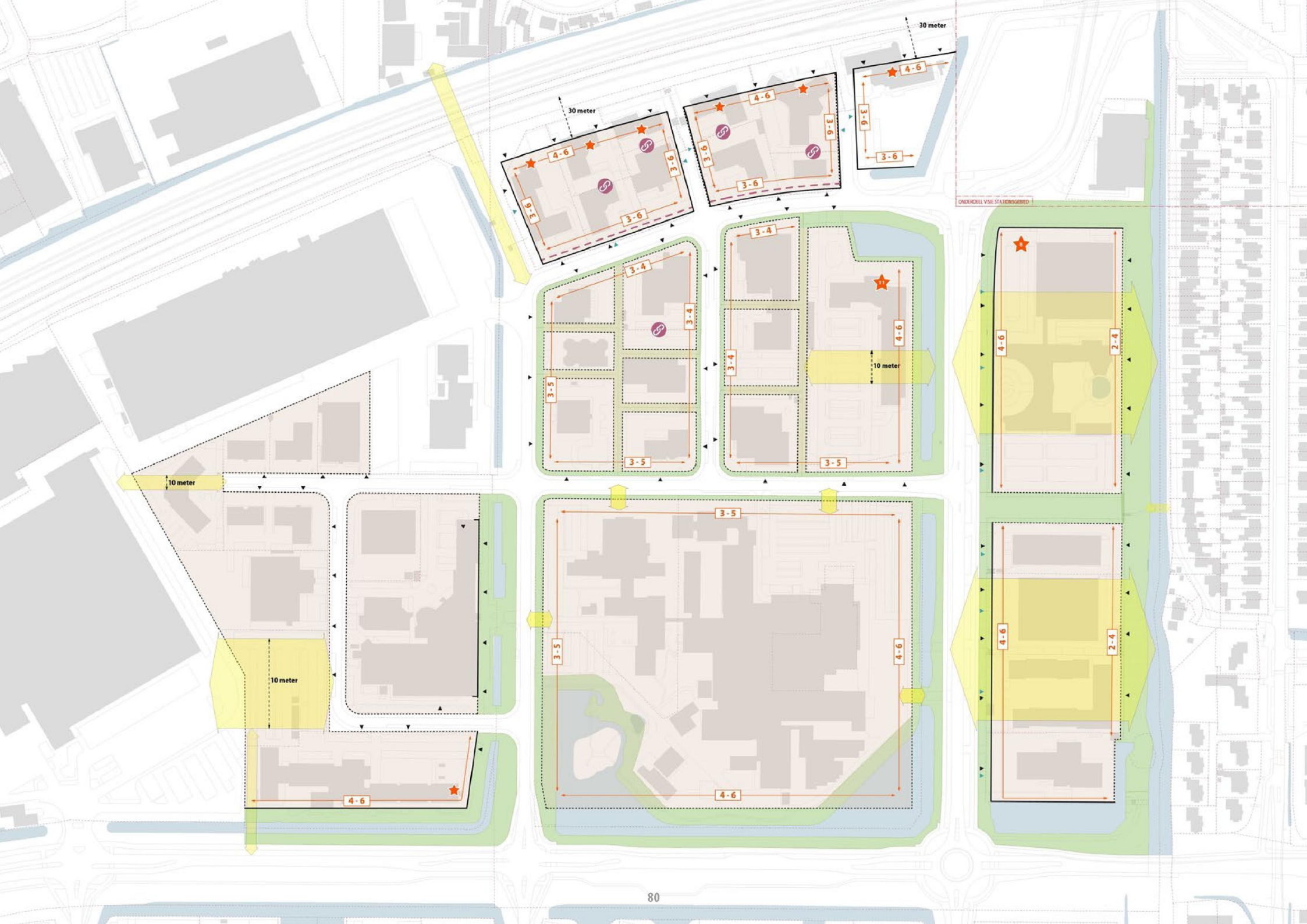
- Bebouwing draagt bij aan veilige en aantrekkelijke straten.
- Adressering aan de straat.



Deze kaart biedt een overzicht van de ruimtelijke spelregels voor De Bleek. In dit deelgebied komen wonen, werken en voorzieningen samen. Er is ruimte voor grondgebonden woningen en appartementen aan de Middellandbaan. Er is ruimte voor een hoogteaccent tot 8 lagen aan de Middellandbaan. Ook initiatieven voor transformatie worden getoetst aan de ruimtelijke spelregels voor herontwikkeling.

- Ontwikkelveld
- Bouwen in de rooilijn
- Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
- Groene inrichting
- Zone toegang parkeren
- Oriëntatie van gebouwen
- Multifunctionele plint
- Kavels worden in samenhang ontwikkeld
- Bouwhoogte (in aantal bouwlagen)
- Hoogteaccent mogelijk
- Zoekgebied openbare verbinding

Algemene spelregels



SPELREGELKAART HERONTWIKKELING

LEGENDA

-  Ontwikkelveld
-  Bouwen in de rooilijn
-  Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
-  Groene inrichting
-  Zone toegang parkeren
-  Oriëntatie van gebouwen
-  Multifunctionele plint
-  Kavels worden in samenhang ontwikkeld
-  Bouwhoogte (in aantal bouwlagen)
-  Hoogteaccent mogelijk
-  Zoekgebied openbare verbinding

-  Huidige bebouwing
-  Huidige perceelsgrens
-  Huidige infrastructuur

Algemene spelregels

Parkeren uit het zicht van de straat

4. PROCES

Spinnenwebdiagram om te sturen op kwaliteit en samenhang initiatieven

Dit ontwikkelingskader beschrijft de vier hoofdambities voor de thema's Ruimte, Programma, Mobiliteit en Duurzaamheid. Per thema zijn drie gebiedsdoelen geformuleerd. Tezamen zijn die bijeen gebracht in een spinnenwebdiagram. Op die manier ontstaat een diagram met twaalf gebiedsdoelen voor Middelland.

De assen van het diagram zijn onderverdeeld in drie niveaus: een basisniveau, een streefniveau en een topniveau. Initiatiefnemers krijgen een overzicht waarin voor ieder deelgebied en per gebiedsdoel de invulling van deze drie niveaus nader is verduidelijkt. Initiatieven moeten in hoofdzaak voldoen aan het streefniveau. Indien een initiatief op een gebiedsdoel lager dan het streefniveau scoort, dient daar een goede onderbouwing voor te zijn. Een lagere score op een gebiedsdoel kan worden gecompenseerd doordat op andere onderdelen hoger dan het streefniveau wordt gescoord.

Het spinnenwebdiagram heeft een dynamisch karakter. De resultaten van de eerste ontwikkeling kunnen bepalend zijn voor de inzet van de volgende ontwikkeling. Een voorbeeld daarvan zijn de gebiedsdoelen om een mix aan functies en een mix aan bewoners te krijgen. Op het moment dat met eerdere ontwikkelingen bepaalde functies of doelgroepen al stevig vertegenwoordigd zijn in Middelland, zullen nieuwe initiatieven met andere doelgroepen of functies ertoe moeten bijdragen dat op den duur een evenwichtige ontwikkeling in Middelland ontstaat.

Bij het spinnenwebdiagram gaat het dus zowel om de samenhang tussen de gebiedsdoelen als om de samenhang met andere ontwikkelingen. Om die reden heeft het diagram de functie van gespreksmiddel tussen gemeente en initiatiefnemers. Doelstelling is dat ieder initiatief op een eigen manier bijdraagt aan het bereiken van de gebiedsdoelen voor Middelland.

Gebiedsfonds om te investeren in vernieuwing van de openbare ruimte

Wanneer delen van Middelland getransformeerd worden, dan zijn daar ook maatregelen in het openbaar gebied voor nodig. Bijvoorbeeld om de inrichting van de openbare ruimte aan te laten sluiten bij de woonfunctie of om verkeersroutes aan te passen en Middelland beter te verbinden met andere delen van de stad. Om deze investeringen mogelijk te maken zijn financiële spelregels opgesteld. Onderdeel van die financiële spelregels is dat er een Gebiedsfonds Middelland wordt ingesteld. Dat gebiedsfonds wordt stapsgewijs gevuld met onder andere een deel van de exploitatiebijdragen van initiatiefnemers en wordt aangewend voor de benodigde investeringen in het openbaar gebied. De kosten van maatregelen in de openbare ruimte worden op die manier mede gedragen door private ontwikkelingen. In de Nota reserve Gebiedsfonds Middelland zijn de financiële spelregels nader uitgewerkt.

Procesafspraken om te werken aan een haalbare ontwikkeling

De ontwikkelingsvisie uit 2017 en dit ontwikkelingskader geven de gewenste richting voor de vernieuwing van Middelland. Ook geeft het duidelijkheid over de ambities, gebiedsdoelen en richtinggevende spelregels die daarvoor gelden. Met eigenaren en initiatiefnemers die willen meedoen aan de vernieuwing van Middelland worden afspraken gemaakt over de stappen die daarvoor nodig zijn. In de beginfase van een initiatief zijn die afspraken vooral gericht op het toetsen van de haalbaarheid. Als uit die haalbaarheidstoets naar voren komt dat een initiatief haalbaar lijkt, worden verdere afspraken gemaakt over de uitwerking daarvan tot bouwplan en over bijvoorbeeld de wijziging van het bestemmingsplan. Met het aangaan van de dialoog, een meedenkende houding en innovatieve oplossingen werken wij samen aan een toekomstbestendig en duurzaam gemengd stedelijk woongebied voor Woerden.

ONTWERP STRUCTUURVISIE MIDDELLAND-NOORD

BIJLAGE: WOONVISIE WOERDEN MIDDELLAND-NOORD

CONCEPT 29 januari 2019



gemeente
WOERDEN



Woonvisie Woerden Middelland-Noord

Deelvisie voor Middelland-Noord van de woonvisie
Woerden

- 29 januari 2019 -

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ambitie	4
2.1 Ambitie woonvisie Woerden	4
2.2 Kansen voor het wonen in Middelland	4
2.3 Waarom wonen in Middelland	4
3. Een wijk voor iedereen	5
3.1 Betaalbaar wonen in Middelland (doelgroepen naar inkomen)	5
3.2 Een gemengde, gevarieerde wijk (doelgroepen naar levensfase)	5
3.3 Woonzorgvoorzieningen	5
3.4 Spreiding over de wijk/deelgebieden	6
3.5 De pioniers van Middelland	6
3.6 Overige aandachtspunten	6
4. Proces van sturing en monitoring	7
4.1 Randvoorwaarden bij de start	7
4.2 Toets haalbaarheidsonderzoek	7
4.3 Monitoring	8
5. Begrippenkader	9



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
3311 PL DORDRECHT

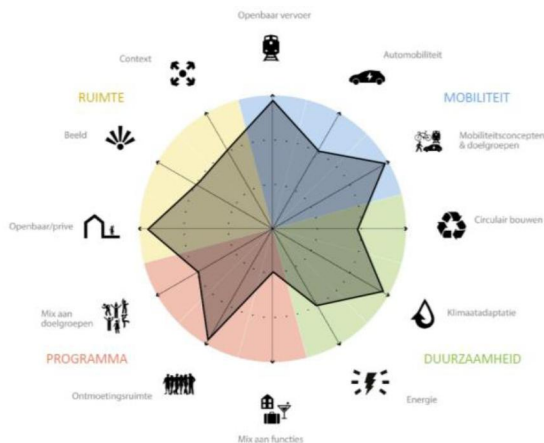
info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

1. Inleiding

De gemeente Woerden heeft haar ambitie, doelstellingen en beleid voor het wonen vastgelegd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'. Naast deze hoofdvisie is ook per kern een aparte deelvisie opgesteld. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden. De deelvisie '[woonvisie Woerden Middelland-Noord](#)' wordt hier nu aan toegevoegd.

Aanleiding voor deze woonvisie voor Middelland-Noord is het besluit van de gemeenteraad om het noordelijk deel van Middelland te transformeren naar een nieuw gemengd stedelijk woongebied. De ambities daarvoor zijn vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Middelland die op 22 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De ontwikkelingsvisie biedt ruimte aan doelgroepen die reeds verbonden zijn aan Woerden en de mogelijkheid om een deel van de bovenlokale woningvraag te accommoderen.

Aansluitend op de ontwikkelingsvisie is het ontwikkelingskader opgesteld met daarin het zogeheten 'spinnenwebdiagram'. In dit diagram zijn de twaalf gebiedsdoelen geformuleerd en worden initiatieven uitgenodigd om hieraan bij te dragen. Het spinnenwebdiagram is bedoeld als hulpmiddel om samenhang en balans te brengen in de mate waarin de gebiedsdoelen worden bereikt.



Afbeelding: fictief voorbeeld van ingevuld spinnenwebdiagram Middelland

In deze woonvisie 'Woerden Middelland-Noord' zijn de minimale [randvoorwaarden vastgelegd voor het woningbouwprogramma](#). Het gaat dan met name om die woningen en doelgroepen waar ook in de woonvisie 'Woerden Woont' al extra aandacht aan besteed is. Deze woonvisie richt zich primair op het wonen, het programma.

Middelland-Noord is nu nog bedrijventerrein. Dat maakt deze deelvisie anders dan de andere deelvisies van de woonvisie. Er zijn geen inwoners die er nu al wonen. Er zijn geen tekorten en overschotten in het woningaanbod in de wijk omdat er nog geen woningen staan. Er is dan ook veel ruimte voor initiatief en een gevarieerd woningaanbod

Bij de uitwerking van woningbouwprojecten wordt gezocht naar het optimum tussen stedenbouwkundige setting, uitwerking van de gebouwen (zowel transformatie als nieuwbouw), woningbouwprogramma en inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor zijn de 'spelregels Middelland' opgesteld. In deze woonvisie zijn de randvoorwaarden opgenomen voor het woningbouwprogramma op Middelland.

Het woningbouwprogramma is niet volledig uitgewerkt. Ook het tempo van de ontwikkeling en de fasering liggen niet vast. Daarom is het van belang om een proces in te richten waarbij door de jaren heen gemonitord wordt hoe het woningaanbod in Middelland zich ontwikkelt. In deze woonvisie is dit proces beschreven.

Tot slot. Waar in deze woonvisie gesproken wordt over Middelland, wordt bedoeld het gebied Middelland-Noord (gesitueerd ten noorden van de Middellandbaan).

2. Ambitie

2.1 Ambitie woonvisie Woerden

In de woonvisie 'Woerden Woont' is de ambitie als volgt geformuleerd:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

Deze ambitie is ook van toepassing op Middelland. Er wordt gestreefd naar een gevarieerde woonwijk met ruimte voor iedereen. Specifiek in Middelland zijn ook mogelijkheden om wonen te combineren met werk en ruimte te geven aan nieuwe woonconcepten. Dit alles maakt het ook mogelijk om nieuwe woningtypen en woonvormen toe te voegen aan het totale woningaanbod in Woerden.

2.2 Kansen voor het wonen in Middelland

Eigen woningbehoefte en een plus voor de regionale vraag

Middelland-Noord is een groot gebied. Het totaal aantal woningen dat er gerealiseerd wordt, is niet vastgelegd en ook niet van tevoren te bepalen. Een grove inschatting waar vooralsnog rekening mee gehouden wordt is het realiseren van 1.800 tot 2.400 woningen. De termijn waarop deze woningen gerealiseerd zijn is onbekend. Het kan tientallen jaren duren.

Met de ontwikkelingsvisie wordt de mogelijkheid gecreëerd om, anders dan voorheen, de bovenlokale woningvraag te accommoderen en aan te wenden voor de transformatie van Middelland.

Tegelijkertijd moet Middelland ook ruimte bieden aan doelgroepen die reeds verbonden zijn aan Woerden. Wat dat betreft biedt Middelland de kans om de druk op delen van de lokale woningmarkt en de wachtlijsten in de sociale huursector te verminderen (Bron: Raadsvoorstel 22 juni 2017).

Transformatie van kantoorpanden

Het wonen in Middelland is nieuw. Het is echter geen leeg gebied. Een van de mogelijkheden bij de herontwikkeling van Middelland is de inzet van bestaande kantoorpanden voor wonen. Transformatie is een kans woningen te ontwikkelen die anders zijn dan gebruikelijk bij nieuwbouw. Vrij indeelbare woningen (tussen de kolommen van de hoofdconstructie), grote raampartijen bij kantoorgebouwen die dit nu ook al hebben, wonen en werken in hetzelfde gebouw, woningen met als extra een aantal gemeenschappelijke woon- en werkruimten enz.. Uiteraard is, naast transformatie, ook sloop van kantoor- en bedrijfspanden mogelijk om ruimte te maken voor nieuwbouw van woningen en overige functies.

Tijdelijke woningen en woonvoorzieningen tegen leegstand van (delen van) panden.

Verbouw/transformatie kan een middel zijn om snel woningen te realiseren. Hiermee kan snel ingespeeld worden op een urgente vraag naar bepaalde woningen of woonvoorzieningen. De wooneenheden voor statushouders in het voormalig ziekenhuis is hier een voorbeeld van. De keuze voor verbouw in plaats van nieuwbouw is afhankelijk van de geschiktheid van het gebouw, de snelheid, de gewenste woonkwaliteit en de ruimtelijke randvoorwaarden.

2.3 Waarom wonen in Middelland

Woerden heeft karakteristieke wijken en kernen en is aantrekkelijk om te wonen. In Woerden en in deze regio is de druk op de woningmarkt hoog. De transformatie van Middelland biedt kansen voor verschillende doelgroepen om een woning te vinden in Woerden. In Middelland is echter de mogelijkheid om méér te doen dan alleen het toevoegen van woningen. Het gaat om het onderscheidend karakter van Middelland. Hierbij valt te denken aan een grote diversiteit aan woningen en woningtypen, samen bouwen, samen wonen en samenleven en de sterke relatie met de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn; compacte woningen, werk- of hobbyruimte aan huis, loftwoningen, casco vloeren, meergeneratie woningen, woongroepen, studentenhuizen, gemeenschappelijke ruimtes en een focus op ontmoeting, deeleconomie, duurzaamheid en de relatie met het station/ stad.

3. Een wijk voor iedereen

Een van de gebiedsdoelen van Middelland is een doelgroepenmix: *'ontwikkelingen dragen bij aan een gemengd stedelijk gebied, aantrekkelijk voor een mix aan bewoners'*. Deze mix van bewoners is een belangrijke identiteitsdrager. Er wordt ingezet op verschillende levensfasen en inkomens in Middelland, waarbij ook in de planontwikkeling zoveel mogelijk wordt gekeken op welke momenten voor welke doelgroepen gebouwd wordt. Dit om het karakter van het gebied zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

3.1 Betaalbaar wonen in Middelland (doelgroepen naar inkomen)

Er is een structureel tekort aan woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Ook voor de groep huishoudens met een middeninkomen is er te weinig aanbod. Om die redenen worden in ieder geval de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- Per deelgebied moet minimaal 25% gerealiseerd worden in het sociale segment¹. Dit is sociale huur en sociale koop. Deze eis sluit niet alleen aan op de lokale vraag. In Woerden en in de regio is een tekort aan sociale huurwoningen. Per deelgebied wordt gekeken naar een goede spreiding van de sociale woningen over het gebied.
- Om doorstroming te bevorderen wordt tevens ingezet op middeldure huur en betaalbare koop. Dit wordt als gesprekspunt meegenomen bij de start van elk project.
- Ook voor huishoudens met hoger inkomen is ruimte op Middelland. Dit zijn de doelgroepen waar het minst op 'gestuurd' wordt. We geven hen alle ruimte om er te (ver)bouwen en wonen.

Bovenstaande randvoorwaarden worden per project meegenomen. Parallel hieraan wordt het totale geplande en gerealiseerde woningbouwprogramma gemonitord. Een overmaat of structureel tekort aan bepaalde woningtypen bij gerealiseerde projecten kan in latere fasen leiden tot een bijstelling van de randvoorwaarden bij nieuwe projecten. Het geheel aan projecten moet leiden tot een gevarieerd woningaanbod.

3.2 Een gemengde, gevarieerde wijk (doelgroepen naar levensfase)

De ambitie is gericht op het ontwikkelen van een gevarieerde woonwijk met ruimte voor alle doelgroepen. Bij de onderstaande doelgroepen zien we de volgende aandachtspunten:

- Starters: Naast sociale huurwoningen voor starters met een laag inkomen zijn middeldure huurwoningen, sociale koopwoningen en mogelijk ook middeldure koopwoningen interessant voor starters.
- Senioren: Er is een groeiende behoefte aan geclusterde woningen en woonvormen tussen zelfstandig en verpleeghuis (het nieuwe type 'verzorgingshuis'); het gaat om zelfstandig wonen en toch ook als groep met elkaar. Dit kan een antwoord zijn op eenzaamheid, maar ook om een beetje voor elkaar te zorgen en indien nodig gezamenlijk zorg in te kopen. Met de aandacht voor woonproducten die aansluiten bij de behoeften van senioren, streven we tevens naar doorstroming op de woningmarkt. De woningen die zij achterlaten zijn vaak uitermate geschikt voor (jonge) gezinnen.
- Kwetsbare groepen: Er is een groeiende behoefte aan woningen en beschutte/beschermde woonvormen voor kwetsbare doelgroepen zoals mensen met een fysieke of verstandelijke beperking.
- Gemengd bouwen: Juist op Middelland is er ook volop ruimte voor gezinnen, meer vermogende doelgroepen en mensen met bijzondere woonwensen. Daarnaast zien we dat ook de hierboven genoemde doelgroepen het liefst wonen in een gemengde wijk. In Middelland wordt ingezet op gemengde buurten met een stedelijk karakter waarin de bovenstaande doelgroepen zich allen thuis voelen.

3.3 Woonzorgvoorzieningen

In 2021 wordt elke gemeente zelf verantwoordelijk voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Het gaat dan onder andere om tijdelijke opvangvoorzieningen voor mensen die in de problemen gekomen zijn, dakloos zijn of tijdelijk uit de eigen woon- en leefsituatie moeten om, met

¹ In de bijlage zijn de diverse huur- en kooprijsgrenzen (prijspeil 2019) terug te vinden.

begeleiding/behandeling, hun leven weer op orde te krijgen. 'Tijdelijk' staat hier voor de tijdelijke opvang/bewoning van de inwoners. De noodzaak van voorzieningen als deze is sterk in beweging. Vooralsnog zijn er tekorten. Op lange termijn (over tien jaar) is niet duidelijk welke typen voorzieningen er dan zullen zijn, en nodig zijn, en hoe de wet- en regelgeving dan is (wet- en regelgeving sociaal domein is afgelopen jaren sterk in beweging!).

Het rijksbeleid is er op gericht dat meer mensen vanuit een meer beschermde wooninstelling weer in een zelfstandige woning, met ambulante begeleiding, gaan wonen. Hiervoor zijn woningen nodig. Met ontwikkelende partijen kunnen afspraken gemaakt worden om jaarlijks een aantal sociale huurwoningen/studio's beschikbaar te stellen voor uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Deze woningen kunnen via directe bemiddeling toegewezen worden.

Er is behoefte aan vormen van geclusterd wonen waarbij een groep gelijkgestemden (bijvoorbeeld ouderen of mensen met een licht verstandelijke beperking) met elkaar in één complex wonen, soms met een gemeenschappelijke woonkamer. Het kunnen zelfstandige of niet-zelfstandige wooneenheden zijn.

Tot slot is er behoefte aan woonvormen, zoals een kamertrainingscentrum of maatschappelijke opvang, waar men tijdelijk en met begeleiding kan wonen.

3.4 Spreiding over de wijk/deelgebieden

In de Ontwikkelingsvisie Middelland zijn deelgebieden onderscheiden op grond van ruimtelijke kenmerken en mogelijkheden. In principe zijn alle woningtypen en doelgroepen gespreid over Middelland mogelijk. De ruimtelijke kaders zijn wel van invloed op het woningprogramma dat gerealiseerd kan worden en daar waar mogelijk wordt aangehaakt bij de aanwezige voorzieningen. Zo worden de woningbouwplannen in de buurt van het ziekenhuisterrein afgestemd op de diensten die het ziekenhuis in deze woningen kan leveren. Zoals woningen geschikt voor mensen met een zorgvraag en beschermd/ beschermt wonen

3.5 De pioniers van Middelland

In een transformatiewijk als deze is de termijn waarop woningen gerealiseerd worden niet van tevoren te voorspellen. Van de eerste mensen die er gaan wonen, wordt extra flexibiliteit gevraagd: niet alles is al 'af'. Je gaat wonen in een gebied met kantoren en bedrijven zonder te weten hoe dit zich gaat ontwikkelen. De karakteristiek van Middelland en de geleidelijke transformatie vraagt om pioniers, biedt kansen maar er zijn ook aandachtspunten.

Samen ontwikkelen, bouwen en wonen

Het gevoel van 'woongebied' wordt versterkt als je de andere inwoners kent. Dit kan al starten bij de planontwikkeling. Ontwikkelende partijen wordt geadviseerd om in een vroegtijdig stadium al de potentiële kopers of huurders bij de plannen te betrekken.

Een verregaande vorm van betrokkenheid wordt bereikt als een groep bewoners gezamenlijk het initiatief nemen om als groep in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen in koop (CPO) of huur (CPOH²) te ontwikkelen. Je gaat niet in je eentje op een bedrijventerrein wonen maar als groep, met mensen die je tijdens de ontwikkelperiode leert kennen.

Tijdelijk wonen

Wanneer dat past binnen de kwaliteitsambities voor Middelland wordt er ruimte gegeven aan tijdelijke woningen en woonvormen, zeker als er ook dringend behoefte aan is. Voordeel is dat er snel iets gerealiseerd kan worden, ook met snellere planologische procedures, en er dus snel gewoond kan worden. Leegstaande gebouwen kunnen benut worden.

3.6 Overige aandachtspunten

Voldoende omvang

De eerste ontwikkelingen moeten voldoende omvang hebben om als op zichzelf staand complex ervaren te worden als 'woongebied'. Ontwikkelingen die aansluiten op bestaand woongebied hebben meer kans van slagen.

² Zie woonvisie 'Woerden Woont', hoofdstuk 5.2)

Uitstraling

De eerste ontwikkelingen die groot genoeg zijn om ook zichtbaar te zijn, worden beeldbepalend. Bij transformatie van een bestaand gebouw zal zichtbaar moeten zijn dat het pand transformeert van (lelijk) kantoorpand naar schitterend woongebouw. Sloop/nieuwbouw is sneller herkenbaar dan transformatie.

4. Proces van sturing en monitoring

Omdat programma, planning en fasering niet bekend zijn én er ruimte gegeven wordt aan nieuwe ideeën, wordt het des te belangrijker om het proces vast te leggen. Het gaat om duidelijkheid vooraf voor ontwikkelende partijen en procesafspraken om gezamenlijk te komen tot een optimaal programma, afgestemd op de ruimtelijke en financiële mogelijkheden.

4.1 Randvoorwaarden bij de start

Elke initiatiefnemer krijgt deze woonvisie Middelland als ook de woonvisie 'Woerden Woont' 2015-2020.

Bij elk nieuw initiatief worden de volgende randvoorwaarden besproken:

- Gedifferentieerd woonmilieu: zowel het project zelf als in relatie tot het deelgebied.
- Welke bijdrage levert het project aan de eis van 25% sociaal (huur en/of koop) in het deelgebied.
- Aandeel middeldure huur en/of goedkope koopwoningen, ook in relatie tot reeds aanwezig aanbod in het deelgebied.
- Differentiatie en variëteit van het woningaanbod binnen de ontwikkellocatie als ook in relatie tot de directe omgeving en het deelgebied.
- Beschrijving doelgroepen. Het gaat daarbij om een inschatting voor wie de woningen geschikt en interessant zijn.
- overige (kwetsbare) doelgroepen en voorzieningen: beschutte en beschermde woonvormen, tijdelijke opvangvoorzieningen.

Tevens wordt besproken op welke wijze toekomstige inwoners bij de planontwikkeling betrokken worden.

4.2 Toets haalbaarheidsonderzoek

Toets haalbaarheidsverzoek

Een haalbaarheidsonderzoek wordt om te beginnen getoetst aan de hiervoor vermelde randvoorwaarden. Daarbij wordt een initiatief vanuit het oogpunt van wonen kansrijker als aansluiting gevonden wordt met de doelstellingen uit de woonvisie, het programma inspeelt op tekorten (sociaal, middelduur) en de actuele vraag (door de initiatiefnemer te onderbouwen) en het project een positieve bijdrage levert aan een gedifferentieerd woonmilieu en een goede mix aan woningen.

Voor de beoordeling van initiatieven in Middelland zijn twaalf gebiedsdoelen gedefinieerd, zie hiervoor het ontwikkelingskader. Een van de gebiedsdoelen van Middelland is een doelgroepenmix: 'ontwikkelingen dragen bij aan een gemengd stedelijk gebied, aantrekkelijk voor een mix aan bewoners'.

Planontwikkeling

Bij elke fase van de ontwikkeling van een project (van haalbaarheidsonderzoek tot definitief ontwerp) wordt het woningbouwprogramma gemonitord.

Monitoring haalbaarheidsverzoek in relatie tot totale programma (gerealiseerd en gepland)

De gemeente houdt de samenhang tussen projecten, het eindbeeld van het totale gebied en de relatie met (het aanbod in) Woerden in geheel in de gaten. Woerden heeft hiervoor de strategische woningbouwplanning. Bij de strategische woningbouwplanning wordt gestuurd op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Binnen deze strategische woningbouwplanning zijn de projecten geordend naar kernen en wijken (bij Woerden stad). De projecten van Middelland worden in de strategische woningbouwplanning opgenomen als aparte wijk van Woerden stad.

In de fase van het haalbaarheidsverzoek wordt een initiatief beoordeeld en – bij een positief advies – opgenomen in de strategische woningbouwplanning. Dan wordt het programma van alle dan bekende projecten in samenhang bekeken: is er nog sprake van een gevarieerd programma. Dreigt er teveel van hetzelfde te worden gebouwd enz..

Bij Middelland wordt in eerst instantie vooral gekeken naar een beperkt aantal randvoorwaarden en wordt ook (nog) niet gestuurd op een gefaseerde oplevering. Mocht na een aantal jaar blijken, dat er extra sturing op programma, fasering of situering nodig is, dan worden de randvoorwaarden hierop aangepast. Extra sturing kan nodig zijn als er teveel van hetzelfde dreigt te komen en er een wijk, of deel van een wijk, lijkt te ontstaan die te eenzijdig opgebouwd is.

4.3 Monitoring

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, financiële mogelijkheden en de actuele marktcapaciteit. Er is dan ook altijd een korte termijn en een langere termijn. De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld. Kaders voor de monitor zijn verwoord in de woonvisie: doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen, planning en fasering, levensloopgeschiktheid en energieduurzaamheid. Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- monitoren van wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering.
- monitoren van de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen.
- monitoren van de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie en het toetsingskader.
- monitoren van de effecten op migratie en doorstroming na oplevering van woningen.

5. Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil januari 2019)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 424,44
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 424,44 en € 651,03
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 651,03 en € 720,42
> liberalisatiegrens	Midden duur (vrije sector)	Tussen € 720,42 en € 900
> liberalisatiegrens	Duur (vrije sector)	€ 900 en duurder

Prijscategorieën koop

Koop (Grondprijsbrief 2018)	
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 225.000
Betaalbaar	Tussen € 225.000 en € 300.000
Middelduur	Tussen € 300.000 en € 350.000
Duur	Vanaf € 350.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 36.165 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 36.165 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 39.874) en middeninkomens (€ 389.874 - € 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Pictogram	Definitie	Specificaties
geen	Ongelijkvloerse woning	Geen
	Gelijkvloerse woning	1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift. 2. Bereikbaar zonder treden. 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
	Rollatorwoning	4. Drempels maximaal 2 cm. 5. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil). 6. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. 7. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. 8. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m. 9. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
	Rolstoelwoning	10. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. 11. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m. 12. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m. 13. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning. 14. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1.10 m. 15. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m. 16. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m. 17. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

ONTWERP STRUCTUURVISIE MIDDELLAND-NOORD

BIJLAGE: PARKEERVISIE MIDDELLAND-NOORD

CONCEPT 29 januari 2019

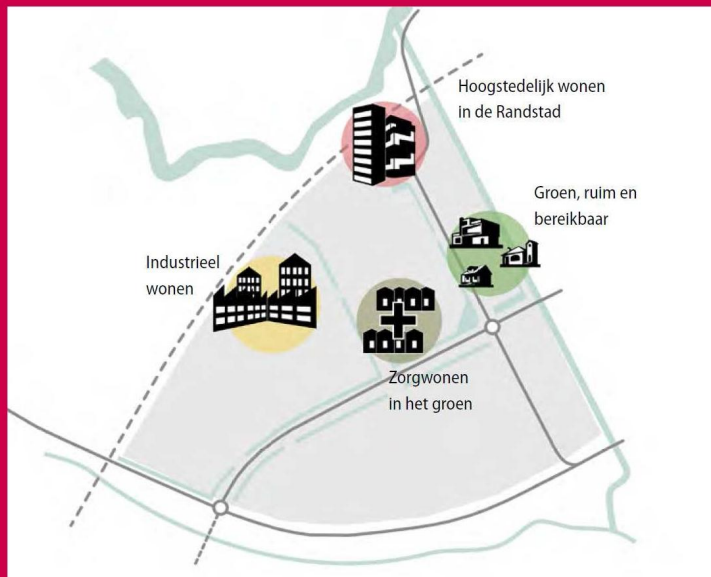


gemeente
WOERDEN

gemeente Woerden

Parkeervisie Middelland-Noord

uitwerking van de Ontwikkelingsvisie



Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	gemeente Woerden
Titel rapport	Parkeervisie Middelland-Noord Uitwerking van de Ontwikkelingsvisie
Kenmerk	001977.20181212.R1.03
Datum publicatie	25 januari 2019
Projectteam opdrachtgever(s)	Jeroen van Lemmen, Robbert Kapaan, Linda Schepers en Mike Bouwman
Projectteam Goudappel Coffeng	Aukje van de Reijt en Annet Dijk-Schepman
Projectomschrijving	Deze parkeervisie geeft aan hoe binnen Middelland wordt omgegaan met het parkeren; hoe de parkeersituatie op straat er uit komt te zien en welke kaders aan ontwikkelaars worden meegegeven waarbinnen zij hun parkeeroplossing moeten realiseren.

1	Achtergrond: Ontwikkelingsvisie & Ontwikkelingskader	1
2	Parkeervisie	2
2.1	Verschijningsvorm parkeervoorziening	2
2.2	Parkeernorm voor autoparkeren	3
2.3	Fietsparkeren	5
2.4	Mobiliteitsconcepten	6
2.5	Collectieve parkeervoorzieningen	7
2.6	Overgangsfase	7
Bijlagen		
1.	Parkeernormen Auto	

Achtergrond: Ontwikkelingsvisie & Ontwikkelingskader

Op 22 juni 2017 is de ontwikkelingsvisie voor het bedrijventerrein Middelland vastgesteld. De visie is een kader voor stapsgewijze transformatie en verkleuring van het gebied naar een gemengd stedelijk woongebied. De visie geeft aan voor welke delen van Middelland de bedrijfs- en kantoorfunctie gehandhaafd blijft en voor welke delen transformatie naar woningbouw mogelijk is. Middelland-Noord is primair aangewezen als woongebied. Op termijn kan ook het westelijk deel van Middelland-Noord worden getransformeerd naar woningbouw.



Bij de transformatie van Middelland wordt stevig ingezet op kwaliteit. Op het gebied van mobiliteit is het de ambitie om bij de ontwikkeling van Middelland de goede ligging ten opzichte van het station te benutten en nieuwe vormen van (gedeelde) mobiliteit te stimuleren. Doel is om het bezit en gebruik van de auto hiermee terug te brengen. In dat verband wordt bij de ontwikkeling van Middelland meer ruimte aan de fietser en voetganger gegeven. Met deze parkeervisie worden de mobiliteitsambities ondersteund.

In de ontwikkelingsvisie is Middelland-Noord opgedeeld in vier buurten die elk met een eigen identiteit ontwikkeld worden.



In 2018 heeft de gemeente Woerden gewerkt aan de uitwerking van de ontwikkelingsvisie tot een ontwikkelingskader. De ambities uit de visie zijn daarin concreter uitgewerkt. Bij het opstellen van deze Parkeervisie is het ontwikkelingskader in concept gereed.

Parkeervisie

De parkeervisie heeft als doel een bijdrage te leveren aan het behalen van de (mobiliteits)ambities uit de ontwikkelingsvisie en het ontwikkelingskader. Daarbij geldt dat waar mogelijk is gekozen voor één lijn binnen alle vier de buurten en waar nodig vanuit de identiteit van een buurt een specifieke lijn is uitgewerkt. De parkeervisie gaat in op de volgende onderwerpen:

- verschijningsvorm van de parkeervoorziening;
- parkeernorm voor autoparkeren;
- fietsparkeren;
- mobiliteitsconcepten;
- collectieve parkeervoorzieningen;
- overgangsfase.

2.1 Verschijningsvorm parkeervoorziening

In de ontwikkelingsvisie en het ontwikkelingskader is gesteld dat het parkeren uit het zicht plaats moet vinden. Dit heeft consequenties voor de verschijningsvorm van de parkeervoorziening. Concreet betekent dit:

Parkeren op eigen terrein

Bij elke ontwikkeling dient het parkeren op eigen terrein en niet in de openbare ruimte te worden opgelost. Dit kan in de vorm van een parkeergarage (bovengronds, ondergronds, half verdiept) of op binnenterreinen, maar uit het zicht van de bestaande en toekomstige openbare ruimte. Dit betekent dat de parkeerplaatsen op eigen terrein toegankelijk moeten zijn voor alle gebruikers van de ontwikkeling, ook voor bezoekers, tenzij bezoekersparkeren wordt ondergebracht in een collectieve parkeervoorziening.

Geen parkeren in de openbare ruimte

In de eindfase zal in Middelland niet worden geparkeerd in de openbare ruimte. Dit betekent:

- geen (openbare) parkeerplaatsen op straat;
- instellen van een zonaal parkeerverbod om te voorkomen dat auto's alsnog in de openbare ruimte parkeren;
- de openbare ruimte zodanig inrichten dat die niet uitnodigt tot parkeren¹;
- ook gereserveerde parkeerplaatsen voor bijvoorbeeld gehandicapten, deelauto's en (laden van) elektrische auto's niet aanleggen in de openbare ruimte maar op eigen terrein.

2.2 Parkeernorm voor autoparkeren

De ambities op mobiliteit zijn gelegen in het inzetten op duurzame vormen van mobiliteit en het stimuleren van het gebruik van de fiets en lopen, waardoor het autobezit en autogebruik wordt teruggedrongen. Hoe meer autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd des te groter is de autoaantrekkende werking en wordt het autobezit en autogebruik juist gestimuleerd. Daartegenover staat ook dat wel voldoende autoparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Concreet betekent dit het volgende:

Voldoen aan Nota Parkeernormen

Bij de bouwontwikkelingen in Middelland dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeernormen en de toepassing daarvan is opgenomen in 'Nota Parkeernormen gemeente Woerden' vastgesteld d.d. 2 september 2014 (of diens opvolgers).

Ten opzichte van de Nota Parkeernormen uit 2014 gelden voor Middelland een aantal wijzigingen. Deze wijzigingen betreffen:

- hanteren van een andere gebiedsindeling.
- het is mogelijk om onder voorwaarden minder parkeerplaatsen dan de parkeernorm te realiseren.
- maatwerk blijft mogelijk.

Gebiedsindeling parkeernormen

Voor de vier deelgebieden uit het ontwikkelingskader wordt voor de gebiedsindeling aangesloten bij de typering die voor dit gebied zijn opgenomen en de loopafstanden tot het station.

- In het noordoostelijk deel van Middelland-Noord gaat de centrum parkeernorm voor Woerden gelden.
- Voor het tussendeel wordt een nieuwe gebiedscategorie geïntroduceerd: schil centrum.
- Voor het meest zuidwestelijk gelegen deel van Middelland-Noord geldt de parkeernorm voor rest bebouwde kom.

¹ Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met mogelijkheden voor laden en lossen.

Net als de vigerende parkeernormen zijn de parkeernormen voor de gebiedscategorie schil centrum afgeleid van de CROW-parkeerkcijfers, namelijk gemiddelde van de bandbreedte, matig stedelijk, schil centrum. In figuur 2.1 is de gebiedsindeling opgenomen, bijlage 1 beschrijft de geldende parkeernormen.



Figuur 2.1: gebiedsindeling parkeernormen

Realiseren van minder parkeerplaatsen dan de parkeernorm

Onder voorwaarden is het mogelijk om minder parkeerplaatsen dan de parkeernorm te realiseren. Deze voorwaarden zijn:

- Inzetten van een mobiliteitsconcept voor woonfuncties (zie ook paragraaf 2.4).
- Op loopafstand van de ontwikkeling zijn nog parkeerplaatsen beschikbaar (restcapaciteit):
 - De loopafstand bedraagt maximaal 200 meter (analoog aan afstand tot laadpalen voor elektrische auto's).
 - Wanneer de parkeerplaatsen worden gevonden bij reeds gerealiseerde ontwikkelingen, is het van belang dat aangetoond wordt dat de restcapaciteit beschikbaar blijft.
 - De parkeerplaatsen kunnen ook worden gevonden op eigen terrein bij bestaande panden. Het uitgangspunt hierbij is dat de parkeerplaatsen die op loopafstand worden ingezet te allen tijde voor deze ontwikkeling beschikbaar blijven. Mocht een bestaand pand worden ontwikkeld, dan moeten deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd wanneer de parkeercapaciteit komt te vervallen. Zodoende blijft altijd voldoende parkeercapaciteit beschikbaar. Aandachtspunt daarbij is dat de loopafstand van maximaal 200 meter blijft gewaarborgd.
 - De ontwikkelende partij toont door middel van een onderbouwing aan dat restcapaciteit beschikbaar is en op welke wijze het gebruik van deze parkeerplaatsen wordt geborgd. De gemeente beoordeelt deze onderbouwing en maakt de afweging of deze parkeeroplossing past binnen de ontwikkelingsvisie.
- Realiseren van collectieve parkeervoorzieningen (zie ook paragraaf 2.5).

Maatwerk blijft mogelijk

Bij bijzondere woon-/werkvormen en functies waar geen parkeernormen voor zijn geformuleerd blijft een maatwerkoplossing mogelijk. In deze gevallen is het aan de ontwikkelende partij om het benodigde aantal parkeerplaatsen te onderbouwen. De gemeente beoordeelt deze onderbouwing en maakt de afweging of deze past binnen de ontwikkelingsvisie.

Bij het opstellen van deze onderbouwing kan de initiatiefnemer bijvoorbeeld gebruik maken van een afgeleide van de vigerende parkeernormen of zijn business- of ondernemingsplan. Bij het opstellen van dergelijke plannen is reeds aandacht besteed aan de specifieke doelgroep, formule, verwachte bezoekersaantallen en het verzorgingsgebied. Deze gegevens kunnen worden gebruikt bij de onderbouwing van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

2.3 Fietsparkeren

Om de ambities op mobiliteit te behalen speelt de fiets een belangrijke rol. Daarom wordt naast het autoparkeren ook voor fietsparkeren een aantal spelregels geformuleerd. Dit betekent:

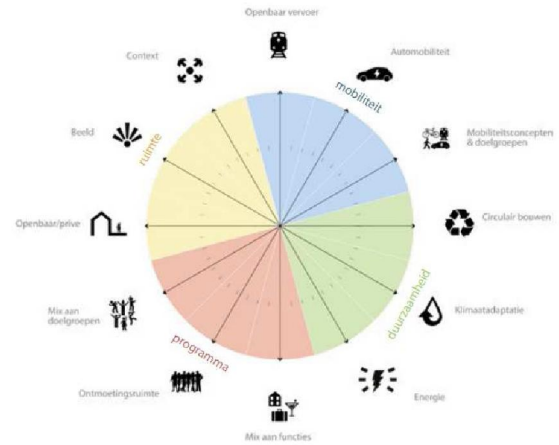
Voldoende fietsparkeerplaatsen

Bij elke ontwikkeling worden voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Het is aan de ontwikkelende partij om te onderbouwen hoeveel fietsparkeerplaatsen benodigd zijn. De fietsparkeercijfers zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen gemeente Woerden', vastgesteld 2 september 2014 (of diens opvolgers).

Hoogwaardige kwaliteit fietsparkeervoorzieningen

De kwaliteit van de fietsparkeervoorzieningen wordt gewogen conform het principe van het spinnenwebdiagram uit het Ontwikkelingskader met drie niveaus: een basisniveau, een streefniveau en een topniveau.

- **Basisniveau:** de fietsparkeervoorziening voldoet aan de maatvoering, conform de Leidraad fietsparkeren (CROW-publicatie 291).
Voor vaste gebruikers (bewoners en werknemers) worden de fietsvoorzieningen, net als de auto, op eigen terrein (inpandig of uit het zicht vanaf de openbare ruimte) gerealiseerd. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden eveneens op eigen terrein gerealiseerd, maar mogen ook zichtbaar, bijvoorbeeld naast de ingang, worden geplaatst.
- **Streefniveau:** de fietsparkeervoorziening voldoet aan het basisniveau en kenmerkt zich daarbij ook door hoge kwaliteit en een grote mate van gemak. Dit uit zich bijvoorbeeld in:
 - Kwalitatief hoogwaardige rekken met aanbindmogelijkheden.
 - Gangpaden minimaal 2 meter breed en hoofdpaden 3 à 4 meter breed.
 - Makkelijk toegankelijk (op maaiveldniveau / in de plint) zonder obstakels zoals zware deuren, drempels en trappen.
 - Directe aansluiting op centrale aansluiting van het gebouw voor bewoners en werknemers en nabij de ingang voor bezoekers (bezoekers zetten anders de fiets sowieso in de openbare ruimte, buiten de stalling).
 - Goede toegankelijkheid (met fiets) vanaf fietspad/fietsroute.
 - Logische locatie vanaf de aankomstroute (denk vanuit de gebruiker).
 - Voorzien van oplaadpunten voor elektrische fiets.
 - Voor bewoners: afgesloten voor onbevoegden.
- **Topniveau:** de fietsparkeervoorziening voldoet aan het streefniveau en is makkelijker en toegankelijker gesitueerd dan de autovoorziening.



2.4 Mobiliteitsconcepten



Om het autobezit en autogebruik terug te dringen wordt ingezet op alternatieven voor de eigen auto. Dit wordt gedaan door het stimuleren van mobiliteitsconcepten. Conform het principe van het spinnenwebdiagram uit het Ontwikkelingskader worden drie niveaus onderscheiden: een basisniveau, een streefniveau en een topniveau.

- **Basisniveau:** voldoen aan de normen en kencijfers
Op het basisniveau worden voldoende parkeerplaatsen voor auto en fiets gerealiseerd conform de geldende autoparkeernormen en dienen de fietsparkeerkencijfers als basis.
- **Streefniveau:** Inzetten van deelauto's
Op het streefniveau worden bij een woningbouwontwikkeling deelauto's geplaatst. Door het aanbieden van deelauto's hoeven minder parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd. Een parkeerplaats voor een deelauto (inclusief het aanbieden van de deelauto) vervangt vijf reguliere autoparkeerplaatsen; per saldo zijn per deelauto dus vier parkeerplaatsen minder nodig. Deze substitutie is voor maximaal 20% van de parkeervraag van woningen mogelijk.
Aan het inzetten van deelauto's worden geen consequenties verbonden voor het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen.
- **Topniveau:** Inzetten van mobiliteitsconcept
Het initiatief wordt voorzien van een breed en samenhangend pakket van mobiliteitsmaatregelen, passend bij de reis en doelgroep, waarbij in ieder geval het gebruik van openbaar vervoer, deelfietsen en deelauto's wordt gestimuleerd. Het is aan de ontwikkelende partij te onderbouwen dat in voldoende parkeerplaatsen voor auto en fiets is voorzien. De gemeente beoordeelt deze onderbouwing en maakt de afweging of deze parkeeroplossing past binnen de ontwikkelingsvisie. De eisen ten aanzien van autoparkeernormen en fietsparkeerkencijfers worden daarmee op een andere wijze ingevuld.

Instandhouding deelauto's en mobiliteitsconcept

De toepassing van deelauto's of een mobiliteitsconcept is onderdeel van de onderbouwing dat in voldoende parkeerplaatsen voor auto en fiets wordt voorzien. Dit wordt zowel in de publiekrechtelijke als privaatrechtelijke afspraken opgenomen. Bij deze afspraken wordt tevens opgenomen wat de gevolgen zijn wanneer de service van de deelauto of het mobiliteitsconcept niet langer wordt geboden. Deze afspraken kunnen per ontwikkeling verschillen en zijn maatwerk. Een gevolg is in elk geval dat de gemeente Woerden bij het ontstaan van tekorten geen parkeergelegenheid zal realiseren, omdat het parkeren van auto's en fietsen op eigen terrein is voorzien.

2.5 Collectieve parkeervoorzieningen

Het realiseren van collectieve parkeervoorzieningen zorgt voor meer flexibiliteit, omdat:

- dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is, waardoor per saldo minder parkeerplaatsen benodigd zijn (zie ook kader);
- efficiënt kan worden omgegaan met de ruimte, zodat minder parkeervoorzieningen benodigd zijn en daarmee minder in/uitritten, en dus meer ruimte overblijft als verblijfsruimte.

Een appartementencomplex met 100 woningen wordt gerealiseerd. Deze woningen hebben een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm bestaat uit een bewonersdeel van 1,0 en een bezoekersdeel van 0,3.

Wanneer aan bewoners de parkeerplaatsen worden verkocht dan wel verhuurd is geen dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk en zijn bij deze appartementen 130 parkeerplaatsen benodigd ($100 \times 1,0 + 100 \times 0,3$).

Wanneer bewoners en bezoekers gebruik maken van dezelfde parkeerplaatsen (bewoners nemen een abonnement af), wordt de parkeervraag met behulp van aanwezigheidspercentages, zoals opgenomen in de Nota Parkeernorm, berekend. Het drukste moment met bewoners en hun bezoek is de werkdagavond, met aanwezigheidspercentages van respectievelijk 90% en 80%. Dit betekent dat in het geval van dubbelgebruik bij deze appartementen 114 parkeerplaatsen benodigd zijn ($100 \times 1,0 \times 90\% + 100 \times 0,3 \times 80\%$). Bewoners beschikken dus niet over een eigen parkeerplaats.

Instandhouding collectiviteit

De toepassing van dubbelgebruik of collectiviteit is onderdeel van de onderbouwing dat in voldoende parkeerplaatsen voor auto en fiets wordt voorzien. Dit wordt zowel in de publiekrechtelijke als privaatrechtelijke afspraken opgenomen. Bij deze afspraken wordt tevens opgenomen wat de gevolgen zijn, wanneer alsnog parkeerplaatsen worden verkocht dan wel verhuurd. Deze afspraken kunnen per ontwikkeling verschillen en zijn maatwerk. Een gevolg is in elk geval dat de gemeente Woerden bij het ontstaan van tekorten geen parkeergelegenheid zal realiseren, omdat het parkeren van auto's en fietsen op eigen terrein is voorzien.

2.6 Overgangsfase

Op dit moment wordt in de Zaagmolenlaan, Watermolenlaan en rondom het gemeentehuis in de openbare ruimte geparkeerd. Na de transformatie van Middelland wordt alleen op eigen terrein geparkeerd. Om te voorkomen dat in de overgangsfase de gebruikers van de opgeleverde ontwikkelingen (bewoners, werknemers en/of bezoekers) wennen aan de mogelijkheid om in de openbare ruimte te parkeren en niet op het eigen terrein zijn maatregelen nodig. Deze maatregelen zijn:

Opheffen openbare parkeerplaatsen

De openbare parkeerplaatsen die nu in het gebied zijn gelegen, worden opgeheven. Dit wordt gedaan op het moment dat de betreffende straten worden heringericht.

Optioneel: parkeerregulerende maatregelen in overgangsfase

Wanneer de tijdsperiode tussen de oplevering van de eerste ontwikkeling en het opheffen van de openbare parkeerplaatsen groter wordt (meer dan enkele jaren), is het wenselijk om tijdelijk parkeerregulerende maatregelen te nemen op de openbare parkeerplaatsen. Die parkeerregulerende maatregelen kunnen bestaan uit het invoeren van betaald parkeren of het instellen van belanghebbendenparkeren.

Op dit moment wordt gedacht aan het instellen van belanghebbendenparkeren in de avonduren, waarbij de gebruikers van de nieuwe ontwikkelingen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Dit is een kostenefficiënte maatregel waar bestaande gebruikers nauwelijks mee te maken hebben. De bestaande gebruikers zijn immers met name werknemers en bezoekers die overdag in het gebied parkeren, en zo nodig kan aan hen een parkeervergunning worden verstrekt. De gebruikers van nieuwe ontwikkelingen zijn in grotere mate bewoners en bezoekers die (ook) 's avonds in het gebied parkeren. Met een beperkte handhavingsinzet in de avonduren worden zij gestimuleerd op eigen terrein te parkeren. Een afweging tussen betaald parkeren en belanghebbenden parkeren kan plaatsvinden op het moment dat het noodzakelijk blijkt om parkeerregulerende maatregelen te nemen.

P+R-terrein betaald voor niet-P+R-reizigers

Om te voorkomen dat gebruikers van de nieuwe ontwikkelingen op het huidige P+R-terrein parkeren zijn hier vanaf het moment dat de eerste ontwikkelingen worden opgeleverd eveneens parkeerregulerende maatregelen benodigd. Een passende vorm is het toepassen van de regulering van het P+R-terrein aan de noordzijde van het station: betaald parkeren, waarbij P+R-reizigers gratis kunnen parkeren.

Bijlage 1

Parkeernormen Auto

Op Middelland is de vigerende nota Parkeernormen van de gemeente Woerden van toepassing. Op dit moment is dat de 'Nota Parkeernormen gemeente Woerden' vastgesteld d.d. 2 september 2014. Ten opzichte van deze nota gelden voor Middelland onderstaande (tijdelijke) wijziging en aanvulling voor de parkeernormen auto. De gemeente Woerden is voornemens haar nota Parkeernormen te actualiseren. Vanaf het moment dat een nieuwe nota is vastgesteld, geldt enkel deze nota en vervallen deze wijziging en aanvulling.

Wijziging: gebiedsindeling

Voor Middelland-Noord gelden niet overal de parkeernormen voor rest bebouwde kom, maar:

1. Voor het noordoostelijk deel van Middelland-Noord gelden de parkeernormen voor centrum.
2. Voor het tussen deel worden de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden en schil centrum als parkeernormen gebruikt.
3. Voor het zuidwestelijke deel gelden de parkeernorm voor rest bebouwde kom.



Figuur B1.1: gebiedsindeling parkeernormen

Aanvulling: nieuwe woningcategorieën

In december 2018 heeft CROW een herziening van haar parkeerkencijfers uitgebracht (publicatie 381). Aanvullend op de gemeentelijke parkeernormering zijn een aantal nieuwe woningcategorieën toegevoegd:

- Appartementen sociale huur: gelijk aan huidige categorie *huur, etage midden/goedkoop*
- Kleine eenpersoonswoningen: gelijk aan huidige categorie *kamerverhuur zelfstandig (niet-studenten)*.

In tabel B1.1 is een overzicht opgenomen van de parkeernormen die momenteel gelden voor woningen inclusief de hierboven vermelde aanvulling. Zodra de gemeente Woerden nieuwe parkeernormen vaststelt, komen de opgenomen in deze nota te vervallen.

type woning	eenheid	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom
koop, huis, vrijstaand	woning	1,8	1,9	2,2
koop, huis, twee-onder-een kap	woning	1,7	1,8	2,1
koop, huis, tussen/hoek	woning	1,5	1,7	1,9
koop, 1 persoonshuishouden € < 150.000,-	woning	1,0	1,0	1,0
koop, appartement, duur	appartement	1,6	1,7	2,0
koop, appartement, midden	appartement	1,4	1,6	1,8
koop, appartement, goedkoop	appartement	1,3	1,4	1,6
huur, huis, vrije sector	woning	1,5	1,7	1,9
huur, huis, sociale huur	woning	1,3	1,4	1,6
huur, appartement, duur	appartement	1,4	1,6	1,8
huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	appartement	1,1	1,2	1,4
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,6	0,7	0,7
kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,2	0,3	0,3
senioren-/aanleunwoning, serviceflat	woning	1	1,1	1,1
kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	woning	0,6	0,7	0,7

Tabel B1.1: Parkeernormen Woerden Middelland-Noord, januari 2019

De in tabel B1.1 genoemde parkeernormen zijn gebaseerd op de vigerende Nota parkeernormen 2014 van de gemeente Woerden. Op het moment dat de gemeenteraad nieuwe normen vaststelt komen bovenstaande normen te vervallen en gelden de nieuw vastgestelde parkeernormen. De genoemde normen zijn inclusief de benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren.

Vestiging Den Haag
Casuariestraat 9a
NL-2511 VB Den Haag
T (070) 305 30 53
F (070) 389 66 32
Postbus 16770
NL-2500 BT Den Haag

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

ONTWERP STRUCTUURVISIE MIDDELLAND-NOORD

BIJLAGE: NOTA RESERVE GEBIEDSFONDS MIDDELLAND

CONCEPT 29 januari 2019



gemeente
WOERDEN



Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland

financiële spelregels gebiedstransformatie Middelland-Noord

- 29 januari 2019 -

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	transformatie van Middelland-Noord	3
1.2	begrenzing Middelland-Noord en werkingsgebied gebiedsfonds.....	3
1.3	leeswijzer	4
2.	Financiële sturing bij organische ontwikkeling	5
2.1	stap-voor-stap benadering.....	5
2.2	Gebiedsfonds als instrument voor financiële sturing.....	5
3.	Analyse van investeringen en opbrengsten	6
3.1	investeringen in openbaar gebied	6
3.2	opbrengend vermogen	8
4.	Exploitatiebijdragen initiatiefnemers.....	8
4.1	opbouw en hoogte van verschuldigde exploitatiebijdrage.....	8
4.2	anterieure overeenkomst.....	9
4.3	omgaan met tijdsinvloeden.....	9
5.	Juridische verankering	10
5.1	planologisch-juridische verankering van het Gebiedsfonds	10
5.2	juridische basis voor kostenverhaal	11
6.	Financiële spelregels.....	12

Deze nota is tot stand gekomen in samenwerking tussen de gemeente Woerden, provincie Utrecht en adviesbureau Stadkwadraat.



PROVINCIE  UTRECHT

stad²

1. Inleiding

1.1 transformatie van Middelland-Noord

Op 22 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Woerden de Ontwikkelingsvisie Middelland vastgesteld. Daarmee is het besluit genomen om het noordelijk deel van het bestaande bedrijventerrein Middelland te transformeren naar een gemengd stedelijk woongebied. Met de vaststelling van de ontwikkelingsvisie is ook besloten om de gebiedstransformatie op een organische manier te laten plaatsvinden en zo optimaal mogelijk aan te sluiten bij initiatieven van eigenaren.

Wanneer delen van Middelland getransformeerd worden naar wonen, dan zijn daar ook maatregelen in het openbaar gebied voor nodig. Bijvoorbeeld om de inrichting van de openbare ruimte aan te laten sluiten bij de woonfunctie, maar ook om verkeersroutes aan te passen en Middelland beter te verbinden met andere delen van de stad. Om deze investeringen mogelijk te maken zijn in de voorliggende nota, ter uitwerking van de ontwikkelingsvisie, financiële spelregels opgesteld. Onderdeel van die financiële spelregels is dat er een gebiedsfonds Middelland wordt ingesteld, dat stapsgewijs wordt gevuld met onder andere de exploitatiebijdragen van initiatiefnemers en dat door de gemeente aangewend wordt voor de benodigde investeringen in het openbaar gebied.

1.2 begrenzing Middelland-Noord en werkingsgebied gebiedsfonds

De transformatie tot gemengd stedelijk woongebied richt zich op het noordelijk deel van het bestaande bedrijventerrein Middelland. Dat deel bevindt zich tussen de spoorlijn aan de noordzijde en de Middellandbaan aan de zuidzijde. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Wulverhorstbaan; aan de oostzijde vormt de Jaap Bijzerwetering de begrenzing van het te transformeren gebied. Op afbeelding 1 is de begrenzing van Middelland-Noord op de luchtfoto aangegeven.



Afbeelding 1: situering en begrenzing Middelland-Noord

Het gemeentelijk eigendom beperkt zich tot de gronden met het gemeentehuis aan de Blekerijlaan en het P&R-terrein op de kop van de Polanerbaan, nabij het NS-station. Daarnaast is het aanwezige openbaar gebied eigendom van de gemeente. Alle overige gronden en gebouwen binnen dit plangebied zijn particulier eigendom.

In de eerste fase van de transformatie van Middelland-Noord ligt het accent op het noordoostelijk deel. Dat deel bevindt zich tussen de spoorlijn aan de noordzijde en de Middellandbaan aan de zuidzijde. Aan de oostzijde vormt de Jaap Bijzerwetering de begrenzing van het te transformeren gebied. Aan de westzijde vormen de kadastrale percelen aan De Bleek de begrenzing van het plangebied. Dit gebied vormt de basis voor de nu voorliggende nota waarin de financiële spelregels zijn opgenomen en het gebiedsfonds is vormgegeven. Het bestaande P&R-terrein bij het NS-station maakt geen onderdeel uit van het werkingsgebied voor het gebiedsfonds. In onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: werkingsgebied gebiedsfonds Middelland-Noord

Wanneer zich in het noordwestelijk deel van Middelland-Noord ontwikkelingen voordoen, dan gelden de principes van de financiële spelregels en de systematiek van het gebiedsfonds ook voor dat deel van Middelland. Dat deel gaat dan ook binnen het werkingsgebied van het gebiedsfonds vallen.

1.3 leeswijzer

Paragraaf 2 van deze nota geeft een toelichting op de wijze waarop de financiële sturing bij organische gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden en de rol die een gebiedsfonds daarbij kan vervullen. Vervolgens wordt in paragraaf 3 een analyse gegeven van de basisinvesteringen die in het openbaar gebied van Middelland-Noord nodig zijn en met welke uitgangspunten rekening is gehouden bij het bepalen van het opbrengend vermogen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen. Aansluitend gaat paragraaf 4 nader in op de exploitatiebijdragen die initiatiefnemers verschuldigd zijn. Nadat in paragraaf 5 de juridische verankering van onder andere het gebiedsfonds is toegelicht, sluit paragraaf 6 van deze nota af met de financiële spelregels die worden gehanteerd bij de organische gebiedsontwikkeling in Middelland-Noord.

2. Financiële sturing bij organische ontwikkeling

2.1 stap-voor-stap benadering

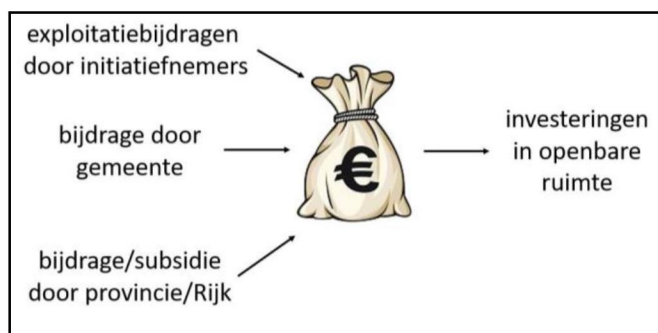
De doelstelling is te komen tot een succesvolle transformatie en herontwikkeling van Middelland-Noord. Daarbij worden private initiatieven en ontwikkelingen gefaciliteerd en gestimuleerd, maar dienen de kosten voor noodzakelijke publieke en collectieve maatregelen in de openbare ruimte ook te worden gedragen door die private initiatieven en ontwikkelingen. Zeker bij een organische ontwikkeling is het minder vanzelfsprekend dat op voorhand zicht is op fasering en omvang van kosten en opbrengsten. Door de uitnodigende aanpak kunnen en mogen initiatieven tot ontwikkeling komen, maar deze zullen niet worden (af)gedwongen. Het tempo en de omvang van de initiatieven is daardoor moeilijk aan te geven, evenals de potentiële opbrengst. Dat heeft ook effect op het tempo dat de gemeente kan maken en de omvang van de kosten voor het openbaar gebied. De gemeente zal bepaalde kosten pas maken, wanneer delen van het gebied tot ontwikkeling komen. Het is dus belangrijk een balans te vinden in spelregels die de markt faciliteren en zo mogelijk stimuleren, maar waarbij tevens de noodzakelijke kosten voor aanpassing van het openbaar gebied (in de basis) worden verhaald op initiatieven. In de uitwerking van de spelregels is een stap-voor-stap-benadering uitgewerkt. Dit betekent bijvoorbeeld dat er eerst initiatieven tot stand moeten komen voordat de gemeente kan investeren. Belangrijk is uit te vinden welke investeringen voorwaardelijk zijn en of er grote investeringen zijn, die niet op basis van de gebiedsontwikkeling zelf kunnen plaatsvinden. De investeringen in de openbare ruimte op het niveau van het gebied Middelland-Noord worden beschouwd als planstructurele investeringen. Uitgangspunt voor deze planstructurele investeringen is dat de bijdragen die uit de initiatieven vloeien, aangewend worden voor de ingrepen die noodzakelijk zijn voor die ontwikkeling. De planstructurele investeringen volgen dus de initiatieven.

2.2 Gebiedsfonds als instrument voor financiële sturing

Gezien het organische karakter van de transformatie en de daarmee samenhangende fasering is een gebiedsfonds een passend instrument voor deze opgave. Het fonds wordt gevuld met onder andere exploitatiebijdragen van initiatiefnemers en kan daarna bij voldoende omvang worden aangewend voor de benodigde investeringen in het gebied. Daarbij moet rekening worden gehouden met het risico dat de herontwikkeling van locaties stopt en daarmee geen geld meer in het gebiedsfonds komt. Er wordt dus gestuurd op echt noodzakelijke en voorwaardelijke investeringen die nodig zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte.

De inrichting van het gebiedsfonds Middelland is in het kader van de gemeentelijke begrotingssystematiek te beschouwen als het creëren van een bestemmingsreserve. Het gebiedsfonds Middelland heet dus formeel de 'Reserve gebiedsfonds Middelland'. Aangezien een reserve niet negatief kan zijn, zal er alleen een uitgave of investering plaatsvinden als in het fonds voldoende financiële middelen aanwezig zijn. Bij de ontwikkeling van Middelland zal dus sterk gestuurd worden op de cashflow binnen het gebiedsfonds om op die manier te voorkomen dat de reserve uitgeput raakt.

Naast de eerder genoemde exploitatiebijdragen van initiatiefnemers, biedt het gebiedsfonds ook de mogelijkheid om gevuld te worden met specifieke bijdragen, subsidies of uitkeringen van bijvoorbeeld de gemeente, de provincie, het Rijk of andere organen. Hierdoor kunnen sneller en aanvullender investeringen gedaan worden bovenop de basisinvesteringen in het gebied.



Afbeelding 3: bijdragen gebiedsfonds in beeld

Ook worden deze middelen gezien als financieringsbron om zonodig voor te kunnen investeren en daarmee risico te nemen vooruitlopend op eventuele initiatieven. Indien de herontwikkeling voldoende genereert, vallen deze gelden weer vrij: ze hebben daarmee een revolverend karakter. Bij de uitwerking van de plannen voor Middelland wordt ook nader onderzocht in hoeverre een deel van de extra OZB-opbrengsten in Middelland is aan te wenden als voorfinanciering of extra kwaliteitsimpuls. In dat verband kan ook onderzocht en beoordeeld worden of de reikwijdte van het gebiedsfonds is uit te breiden door middelen in te zetten als (voor)financiering van collectieve parkeeroplossingen.

3. Analyse van investeringen en opbrengsten

3.1 investeringen in openbaar gebied

Voor de huidige bedrijfsfuncties die in het plangebied zijn gesitueerd, functioneert de bestaande openbare ruimte voldoende. De bedrijven zijn goed bereikbaar en er is op veel plekken gelegenheid om te parkeren. De beleving van de openbare ruimte laat wel te wensen over. Zeker wanneer in het gebied woningen gerealiseerd worden, is een flinke investering noodzakelijk om het openbaar gebied wat betreft gebruik en uitstraling te laten aansluiten bij de nieuwe woonfunctie. In dat geval zijn ook maatregelen in het openbaar gebied nodig om Middelland-Noord voor bewoners beter te verbinden met voorzieningen in de aangrenzende gebieden in Woerden.



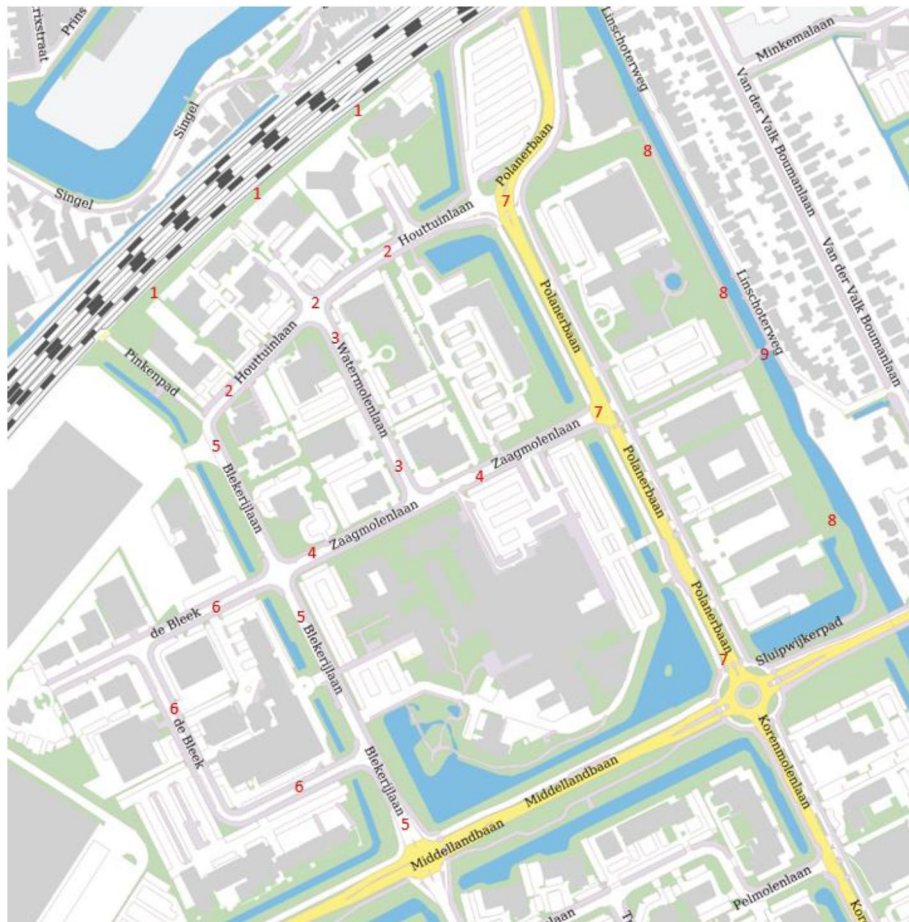
Afbeelding 4: Zaagmolenlaan als voorbeeld waar herinrichting naar woonkwaliteit noodzakelijk is

Op basis van de in juni 2017 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Middelland en de uitwerking daarvan in het Ontwikkelingskader Middelland, is in beeld gebracht welke maatregelen aan het openbaar gebied minimaal nodig zijn. Het betreft in belangrijke mate het herinrichten van bestaande wegen. De wegenstructuur blijft weliswaar gehandhaafd maar de wegprofielen moeten wel aangepast worden aan de toekomstige woonfunctie. Een belangrijk nieuw planstructureel element is de aanleg van een nieuwe route aan de zuidzijde van het spoor, de 'spoorlaan'. Verder wordt rekening gehouden met de aanleg van enkele bruggen voor langzaam verkeer in het gebied. Dat laatste is bedoeld om voor fietsers en voetgangers een fijnmazig verkeersstructuur te realiseren. Voor alle situaties geldt dat de maatregelen ten goede komen aan het gehele plangebied. Onderstaand is een opsomming gegeven van de maatregelen die (eenmalig) geïnvesteerd worden vanuit het Gebiedsfonds:

1. aanleggen van nieuwe 'spoorlaan' tussen Blekerijlaan en P&R-terrein, alsmede twee nieuwe verbindingsroutes tussen de nieuwe 'spoorlaan' en de bestaande Houttuinlaan;
2. herinrichten van Houttuinlaan;
3. herinrichten van Watermolenlaan;
4. herinrichten van Zaagmolenlaan;
5. herinrichten van Blekerijlaan;
6. herinrichten van De Bleek;

7. herinrichten van Polanerbaan;
8. aanleggen van langzaam verkeersroute ter plaats van het Sluipwijkerpad;
9. brug voor langzaam verkeer om een verbinding te maken over de Jaap Bijzerwetering;
10. zes bruggen voor langzaam verkeer op diverse locaties binnen het plangebied;

Bovenstaande maatregelen zijn op kaart aangeduid op onderstaande afbeelding en zijn nader toegelicht in de Ontwikkelingsvisie Middelland (2017) en in het Ontwikkelingskader Middelland (2019).



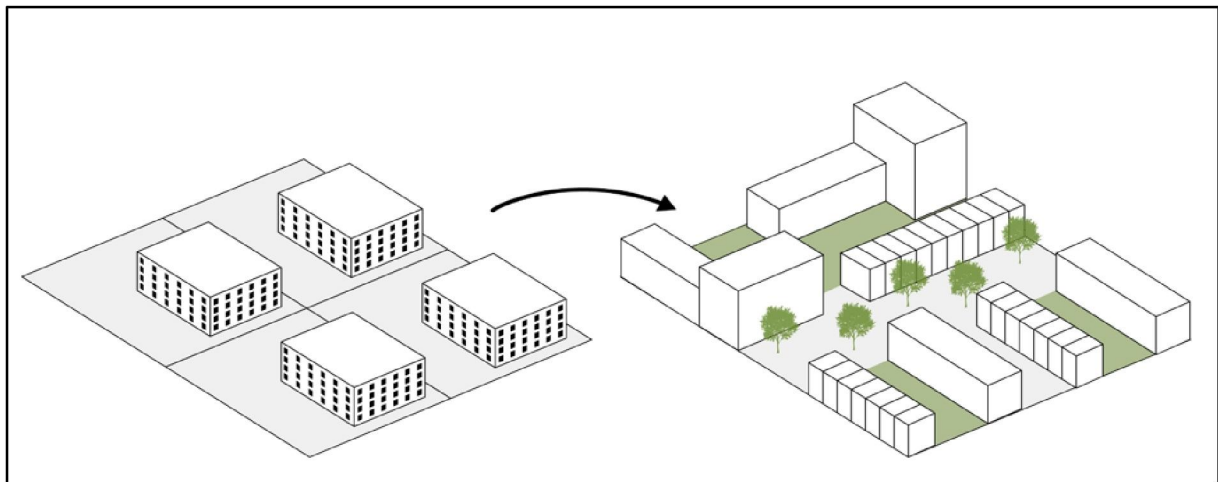
Afbeelding 5:: Aanduiding investeringen openbaar gebied in Middelland

De kosten voor bovenstaande maatregelen (planstructurele voorzieningen) zijn geraamd op € 6,8 miljoen euro exclusief BTW, prijspeil 2018, inclusief bijbehorende VTU-kosten (voorbereiding/toezicht/uitvoering) en plankosten. Alle kosten die noodzakelijk zijn op particuliere gronden (inclusief inrichting eventuele nieuwe openbare ruimte) zijn niet inbegrepen in deze raming. Deze komen ten laste van de betreffende ontwikkeling door initiatiefnemer.

In de Ontwikkelingsvisie Middelland en het Ontwikkelingskader Middelland is in het verlengde van de Blekerijlaan ook een langzaam verkeersverbinding opgenomen naar de overzijde van het spoor. Deze maatregel is van betekenis voor geheel Woerden en zal, op het moment dat besloten wordt tot realisatie, deels gefinancierd worden uit de Reserve Infrastructurele Werken en andere bijdrages (zie ook paragraaf 4.1).

3.2 opbrengend vermogen

Op basis van de ambities en uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie en het Ontwikkelingskader is onderzocht met welk mogelijk programma rekening gehouden kan worden bij de transformatie van Middelland. Dit is gedaan voor de vier deelgebieden die in de Ontwikkelingsvisie zijn opgenomen. Een verkenning naar het potentiële 'laadvermogen' en een berekening van het opbrengend vermogen en de bijhorende haalbaarheid leidt tot het inzicht dat bij volledige transformatie van het plangebied zoals in paragraaf 2 is weergegeven, een woningaantal van 1800 tot 2400 denkbaar is. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat minimaal 25% van het nieuw te realiseren programma in de categorie sociaal (huur of koop) wordt gerealiseerd.



Afbeelding 6: principe van transformatie van werken naar wonen

4. Exploitatiebijdragen initiatiefnemers

4.1 opbouw en hoogte van verschuldigde exploitatiebijdrage

Op grond van de vigerende Nota Kostenverhaal 2014 moet bij nieuwe ontwikkelingen in Woerden een bijdrage worden voldaan ten behoeve van de gemeentelijke bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage komt ten goede aan de Reserve Infrastructurele Werken. Deze Reserve Infrastructurele Werken is niet bedoeld voor de noodzakelijke planstructurele voorzieningen in Middelland zoals die hiervoor in paragraaf 3.1 zijn toegelicht. Ten behoeve van de investeringen die verbonden zijn aan deze planstructurele voorzieningen, moet iedere initiatiefnemer in Middelland ook een bijdrage doen aan de Reserve Gebiedsfonds Middelland.

De bijdrage die de initiatiefnemers moeten voldoen is, zoals hiervoor aangegeven, gerelateerd aan de investeringen die minimaal nodig zijn om de openbare ruimte van Middelland-Noord te herinrichten gelet op de beoogde transformatie naar nieuw gemengd stedelijk woongebied. Om inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van een bijdrage aan het gebiedsfonds is voor meerdere locaties een businesscase in beeld gebracht. Hierbij is gekeken naar de opbrengsten, stichtingskosten, civiele werken op eigen terrein, plankosten en de verwervingswaarde. Op die manier is ook inzicht ontstaan in de financiële ruimte die er is om bij te dragen aan openbare voorzieningen in Middelland. Uitgaande van marktconforme voorwaarden (waaronder de inbrengwaarde van gronden) is uit deze financiële haalbaarheidsstudies gebleken dat 2,5% van de VON-waarde van nieuw te realiseren vastgoed voor initiatiefnemers niet op voorhand leidt tot een onhaalbare businesscase.

Voor initiatieven in Middelland geldt dat de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen die niet geheel kunnen worden toegerekend aan Middelland, wordt gecombineerd met een benodigde bijdrage voor bovenwijkse

voorzieningen die geheel ten goede komen aan Middelland (aangeduid als “planstructurele voorzieningen”). Daarbij wordt uitgegaan van een percentage van de marktwaarde van het nieuw te realiseren vastgoed. Omdat er sprake is van enkele nieuwe bovenwijkse voorzieningen (zoals een nieuwe verbinding richting de binnenstad) wordt voor Middelland een andere toerekeningsystematiek, gebaseerd op de marktwaarde, toegepast dan in de Nota kostenverhaal 2014. Deze nota is dan ook niet van toepassing op Middelland. Initiatiefnemers in Middelland zijn een exploitatiebijdrage verschuldigd van 2,5% van de marktwaarde van het nieuw te realiseren vastgoed. Die bijdrage is opgebouwd uit:

- een deel (1,0 %) dat bestemd is voor de Reserve Infrastructurele Werken en ten goede komt aan de bovenwijkse voorzieningen in Woerden;
- een deel (1,5 %) dat bestemd is voor de Reserve Gebiedsfonds Middelland en volledig ten goede komt aan de planstructurele voorzieningen in Middelland zoals beschreven in deze Nota.

De investeringen die in Middelland nodig zijn voor de planstructurele voorzieningen (zoals beschreven in paragraaf 3.1) zijn uitgaande van een doelmatig basisniveau naar de huidige inzichten kostendekkend te realiseren met de hiervoor genoemde bijdrage van 1,5% van de marktwaarde van nieuw te realiseren vastgoed.

4.2 anterieure overeenkomst

Afspraken over een exploitatiebijdrage worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit artikel bepaalt, dat bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie, burgemeester en wethouders in een overeenkomst bepalingen kunnen opnemen inzake een financiële bijdrage in de kosten die verband houden met de grondexploitatie. Op het verhaal van kosten in verband met de grondexploitatie is de Nota kostenverhaal gemeente Woerden 2014 van toepassing. In deze nota worden met betrekking tot het verhaal van de kosten als bedoeld in artikel 6.2.4. sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is in beginsel sprake van privaatrechtelijk kostenverhaal;
- er moet worden voldaan aan de criteria profijt en toerekenbaarheid;
- de toerekening vindt plaats naar opbrengstpotentie (proportionaliteitsbeginsel).

In overeenstemming met deze uitgangspunten wordt met de exploitant van elk bouwplan (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vereist is) een anterieure overeenkomst over (onder meer) kostenverhaal gesloten. Als verdeelsleutel voor de toerekening wordt uitgegaan van de VON-prijzen van de te realiseren woningen en de marktwaarde van het commercieel en maatschappelijk vastgoed.

Naast een bijdrage aan de Reserve Infrastructurele Werken en de Reserve gebiedsfonds Middelland, draagt een ontwikkelende partij zelf de kosten van (a) plankosten van de gemeente voor de betreffende locatie, (b) eventueel door de gemeente uitgekeerde planschade, (c) investeringen in -toekomstig- openbaar gebied binnen het betreffende bestemmingsplangebied en (d) werken, werkzaamheden of voorzieningen binnen of buiten het exploitatiegebied die voor 100% kunnen worden toegerekend aan het betreffende exploitatiegebied. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichting (artikel 6.12 Wro) om alle kosten in verband met de grondexploitatie te verhalen.

4.3 omgaan met tijdsinvloeden

De verwachting is dat de ontwikkeling van Middelland zich zal uitspreiden over (minimaal) 20 jaar. Zowel de kosten als opbrengsten zijn onderhevig aan prijsfluctuaties. Aan de ene kant zullen de VON-prijzen van de woningen veranderen in de tijd. Wanneer deze prijzen de aankomende jaren stijgen, heeft dit tot gevolg dat er meer inkomsten zijn voor het Gebiedsfonds aangezien over een hoger bedrag dan nu geraamd 2,5 %

afgedragen moet worden door initiatiefnemers. In dat geval komt er dus meer geld in het Gebiedsfonds dan geraamd en kunnen meer werkzaamheden verricht worden. Aan de andere kant is er ook sprake van kostenstijging. Gevolg hiervan is dat de geraamde kosten uit de kostenlijst zullen stijgen en er dus meer geld nodig is dan nu geraamd.

Zolang de VON-prijzen harder stijgen dan de kosten heeft dit een positief effect op het Gebiedsfonds en kunnen er meer werkzaamheden worden verricht dan momenteel voorzien. Wanneer de kosten harder stijgen dan de VON-prijzen heeft dit een negatief effect op de omvang en mogelijkheden van het Gebiedsfonds. Wanneer dit het geval moeten er keuzes gemaakt worden of prioriteiten gesteld worden binnen het fonds en moeten (mogelijk) onderdelen uit het gebiedsfonds worden geschrapt of bijgesteld omdat die financieel niet meer haalbaar zijn. Deze marktwerking is onderdeel van het Gebiedsfonds en dient daarom ook op deze wijze te worden meegenomen en geïnterpreteerd. Het Gebiedsfonds vraagt om zorgvuldig cashflow management waarbij enkel dat uitgegeven kan worden wat binnenkomt. Het kan dus voorkomen dat het ene moment niet voldoende budget beschikbaar is als gevolg van snelle kostenstijgingen, waardoor niet alle werkzaamheden conform de vastgestelde planning uitgevoerd kunnen worden. Aan de andere kant kan het zich voordoen dat door een snelle VON-stijging meer budget beschikbaar is dan noodzakelijk waardoor achterstallige werkzaamheden verricht kunnen worden of eerder kan worden gestart met ingrepen in andere deelgebieden waardoor de ontwikkeling hiervan extra gestimuleerd kan worden.

Gelet op het bovenstaande zullen de opbrengsten uit vastgoed en de bouw- en civiele kosten jaarlijks worden herzien en geactualiseerd. Dit ook om blijvend zicht te houden op het feit dat er conform het kostenverhaal niet meer kosten verhaald kunnen worden dan er opbrengsten zijn.

5. Juridische verankering

5.1 planologisch-juridische verankering van het Gebiedsfonds

Binnen de ruimtelijke ordening is de koppeling tussen ruimte en geld cruciaal. De keuze voor een planologisch kader is bepalend voor de wijze van kostenverhaal. Om te zorgen voor een goede planologisch-juridische verankering van het Gebiedsfonds, wordt aan de in juni 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Middelland tezamen met het Ontwikkelingskader Middelland, de status van Structuurvisie Middelland gegeven. De status van structuurvisie maakt expliciet dat het kosten betreft op het niveau van het visiegebied (deze noemen we planstructurele kosten).

Voor het RO-kader en het kostenverhaal zijn de volgende uitgangspunten vervolgens van belang.

1. Ieder initiatief krijgt een eigen bestemmingsplan binnen de kaders van de structuurvisie Middelland.

Voor ieder initiatief wordt een apart bestemmingsplan gemaakt. De gemeente faciliteert daarmee initiatieven door het wijzigen van de bestemming. Wanneer de ruimtelijke inpassing etc. in het raamwerk van de ruimtelijke visie reeds is onderbouwd, dan kan de bestemmingsplanprocedure zelf snel en voortvarend verlopen.

2. Voor nieuwe initiatieven gelden ruimtelijke en financiële spelregels.

De structuurvisie Middelland bevat spelregels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze spelregels zijn ruimtelijk, stedenbouwkundig en programmatisch van aard. Ook wordt op dit ruimtelijke niveau de financiële relatie gelegd tussen nieuwe ontwikkelingen en de aanpassing van infrastructuur op het niveau van het (visie)gebied, in dit geval Middelland. Initiatieven in het gebied moeten bijdragen aan de aanpassing van de infrastructuur verbeteringen in Middelland. Deze zijn op basis van de ruimtelijke visie

in kaart gebracht en daarvan zijn de kosten berekend. Voor het gebiedsfonds zijn de kosten benoemd als planstructurele kosten.

3. *Initiatieven moeten financieel haalbaar zijn, maar vrijwilligheid en eigen initiatief staat centraal.*

Plannen van initiatiefnemers worden getoetst op financiële haalbaarheid, waarbij de vergoeding van de exploitatiebijdrage onderdeel uitmaakt van de toets. De initiatiefnemer draagt zelf zorg voor bouw- en woonrijp maken van de eigen kavel, draagt bij aan de kosten voor planstructuur voor Middelland en doet een afdracht voor bovenwijkse voorzieningen op het niveau van de stad. In de exploitatiebijdrage zijn de bijdrage voor de planstructuur en bovenwijken opgenomen. Wanneer de initiatiefnemer aangeeft, dat – met inbegrip van de exploitatiebijdrage – sprake is van een haalbare business case, dan is verdere toetsing niet noodzakelijk. Centraal bij de transformatie staat vrijwilligheid bij de initiatiefnemer, waarbij de gemeente faciliteert binnen kaders en spelregels.

Wanneer op basis van goed functionerende panden wordt uitgegaan van een hoge inbrengwaarde dan kan sprake zijn van een onhaalbare business case, waarbij ook de exploitatiebijdrage niet kan worden voldaan. In dat geval acht de gemeente zich vrij om te kunnen besluiten niet mee te werken. Dit lijkt vooral een financiële reden, maar dit is geenszins het geval. Wanneer het gebouw nog een goede staat heeft en nog voldoende wordt gebruikt (c.q. de leegstand beperkt is), dan heeft het blijkbaar een economisch rendabele functie voor werkgelegenheid en economie. Transformatie draagt dan dus ook niet bij aan beperking van (structurele) leegstand. Ook voor de mix in het gebied is zowel handhaving van (goed gebruikte) kantoren (of andere functies) als nieuwe woningen een positief gegeven.

4. *Voor de gemeente moet sprake zijn van een haalbare ontwikkeling waarbij ze investeert, wanneer initiatieven tot ontwikkeling komen.*

Het gebiedsfonds is er om de exploitatiebijdragen voor Middelland te kunnen innen en vervolgens te kunnen besteden aan investeringen in de planstructuur van Middelland. Daarnaast moet de gemeente op het niveau van Woerden ook kosten maken, die verhaald worden binnen de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage wordt dus gesplitst in een aandeel voor Middelland (1,5% van de marktwaarde van nieuw vastgoed) om de planstructuur te kunnen realiseren en in een aandeel voor bovenwijkse kosten (1,0% van de marktwaarde van nieuw vastgoed). Daarnaast is het van belang, dat initiatiefnemers bij transformatie ook op hun eigen perceel bouw- en woonrijp maken. De kosten daarvan worden 1-op-1 toegerekend aan initiatieven. Het kan zijn, dat ze daarbij ook openbare ruimte aanleggen die ze vervolgens (om niet) aan de gemeente overdragen. Voor de gemeente is van belang, dat deze kosten kunnen worden verhaald bij de totstandkoming van nieuwe initiatieven, zodat er voor de gemeente ook sprake is van een haalbare ontwikkeling. Naast deze kostenposten betaalt de initiatiefnemer de gemeente een vergoeding voor plankosten, voor de begeleiding van de ontwikkeling. Deze worden als maatwerkafpraak per initiatief berekend.

5.2 juridische basis voor kostenverhaal

De overheid is verplicht om kosten te verhalen, als gevolg van gebiedsontwikkeling door derden. Wanneer nieuwe functies worden gerealiseerd, dan moet er bouw- en woonrijp gemaakt worden en moet het openbaar gebied worden aangepast. Vaak kunnen daarbij de kosten in de directe omgeving (op eigen kavel) door de ontwikkelaar zelf worden uitgevoerd, waardoor de kosten die ze moeten bijdragen aan de overheid lager of anders van aard zijn. Voor Middelland-Noord geldt dat het openbaar gebied heringericht moet worden en aangepast aan woningbouwfuncties in het gebied. Tevens zal de verbinding richting het centrum van Woerden versterkt worden.

Een belangrijk principe bij kostenverhaal is dat ontwikkelaars en initiatiefnemers bij realisatie van nieuwe functies een waardesprong maken die een exploitatiebijdrage mogelijk maakt. Bij deze waardesprong worden

de kosten en opbrengsten voor de marktpartij inzichtelijk gemaakt, waarbij de civiele kosten op eigen terrein ook worden meegenomen. Deze kosten en opbrengsten tezamen resulteren in een financiële haalbaarheid voor de marktpartijen waar de uiteindelijke bijdrage aan wordt getoetst.

6. Financiële spelregels

Naast zicht op de financiële haalbaarheid, is het van belang financiële kaders te stellen en spelregels te maken waarbinnen de gebiedsontwikkeling kan worden gerealiseerd. Een meer organische en spontane ontwikkeling zoals in dit gebied, vraagt om andere spelregels waar het gaat om de financiën en het kostenverhaal. De volgende financiële spelregels vormen de basis voor de verdere uitwerking van initiatieven in Middelland.

1. Initiatiefnemers kunnen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders een planvoorstel indienen dat bijdraagt aan de transformatie van Middelland-Noord naar gemengd stedelijk woongebied. Die kaders betreffen de door de gemeenteraad op 22 juni 2017 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Middelland en het op [...] vastgestelde Ontwikkelingskader Middelland. Op [...] heeft de gemeenteraad besloten om deze documenten gezamenlijk aan te merken als Structuurvisie Middelland.
2. Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een intentieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het onderzoeken door de gemeente van de haalbaarheid van het planvoorstel van initiatiefnemer. In deze intentieovereenkomst wordt onder andere vastgelegd dat de gemeentelijke (plan)kosten die verbonden zijn aan deze haalbaarheidstoets door de initiatiefnemer worden vergoed.
3. Wanneer op basis van de haalbaarheidstoets geconcludeerd wordt dat een planvoorstel haalbaar lijkt, worden ten behoeve van de verdere uitwerking en realisatie van de plannen tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.
4. Op basis van de exploitatieovereenkomst betaalt initiatiefnemer aan de gemeente een exploitatiebijdrage van 2,5% van de marktwaarde van het nieuw te realiseren vastgoed. Dit is een gecombineerde bijdrage voor de Reserve Gebiedsfonds Middelland en voor de Reserve Infrastructurele Werken. Over deze bijdrage is geen BTW verschuldigd. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij koopwoningen uitgegaan van de vrij-op-naam prijs (dus inclusief BTW).
5. Op basis van de exploitatieovereenkomst betaalt initiatiefnemer aan de gemeente een vergoeding voor de gemeentelijke plankosten. De hoogte van deze vergoeding varieert per locatie en wordt afgerekend op basis van werkelijk gemaakte kosten. De basis om dit vooraf in te schatten is de plankostenscan. Afspraken hierover worden vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.
6. Initiatiefnemers dragen binnen hun businesscase zelf financieel zorg voor het bouw- en woonrijp maken van hun eigen perceel.
7. Voor het initiatief wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld door en voor rekening van de initiatiefnemer, of (voor rekening van de initiatiefnemer) door de gemeente. De in de anterieure overeenkomst afgesproken exploitatiebijdrage wordt door de initiatiefnemer aan de gemeente voldaan op het moment dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Als regel geldt dat na deze betaling de hoogte van de exploitatiebijdrage niet meer wijzigt: initiatiefnemers/marktpartijen hoeven niet bij te betalen aan de gemeente, maar de gemeente hoeft ook niet terug te betalen aan initiatiefnemers/marktpartijen.
8. De gemeente investeert de bijdrage aan de Reserve Gebiedsfonds Middelland, in de openbare ruimte in Middelland en voegt het aandeel voor bovenwijks toe aan de Reserve Infrastructurele Werken, conform de

gemeentelijke beleidsregels die hiervoor bestaan. Op basis van de diverse initiatieven, bepaalt de gemeente de prioriteiten bij investeringen in de openbare ruimte in Middelland, mede afhankelijk van de omvang van de Reserve Gebiedsfonds Middelland.

9. Doordat de gemeente investeert in infrastructuur en openbare ruimte, kan de nieuw aangelegde openbare ruimte en infrastructuur richtinggevend zijn voor de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dat kan betekenen, dat de gemeente spelregels kan gaan toevoegen die de volgorde van initiatieven gaat bepalen.
10. Jaarlijks stelt de gemeente een overzicht op waarbij de voortgang van de transformatie van Middelland-Noord in beeld wordt gebracht, wat aan exploitatiebijdragen is betaald ten behoeve van het gebiedsfonds en waarin dat is geïnvesteerd. Daarbij kan ook een aanpassing plaatsvinden van het plangebied, de benodigde investeringen in het openbaar gebied en de hoogte van de exploitatiebijdrage voor nieuwe initiatieven.