

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

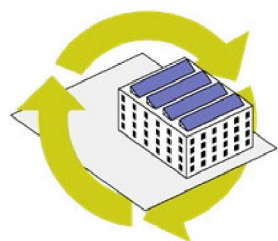
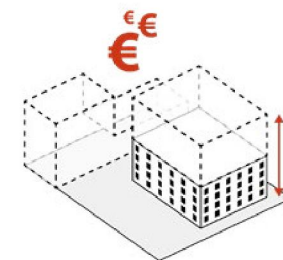
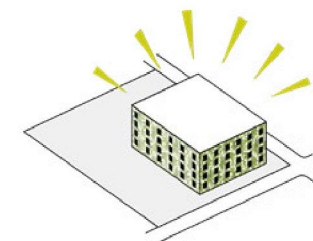
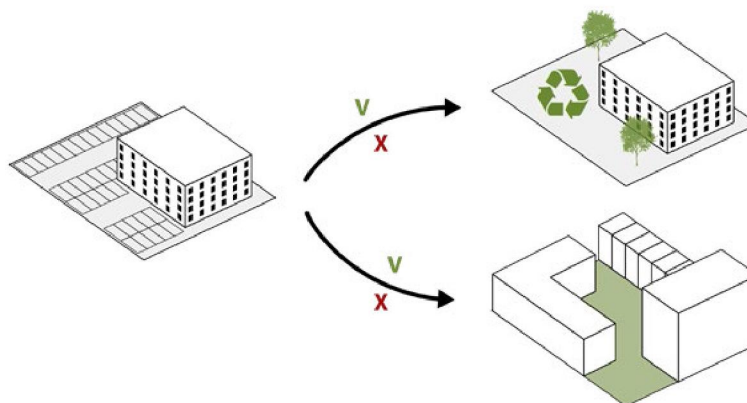
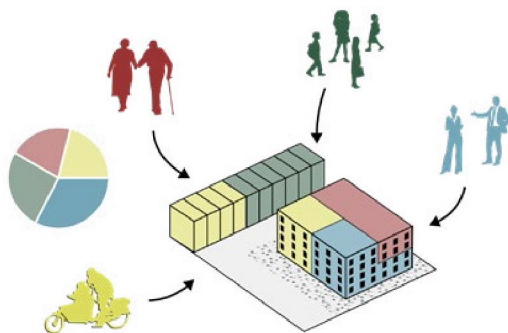
Middelland-Noord vernieuwt. Wat nu nog een terrein is met een groot aantal bedrijven en (deels leegstaande) kantoren, zal de komende jaren worden omgevormd tot een gemengd stedelijk woongebied. En wat biedt dat veel kansen! Allereerst omdat er nieuwe woonruimte zal komen. Daar is een enorme behoefte 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

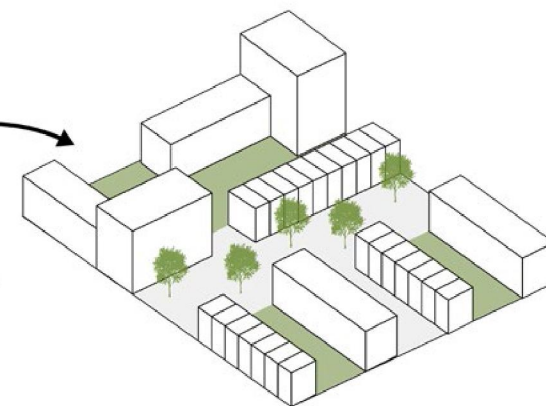
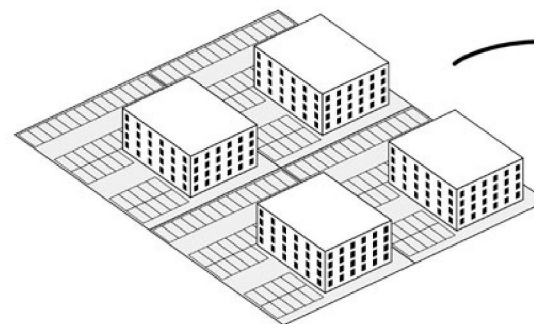
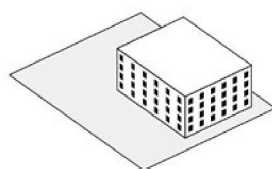
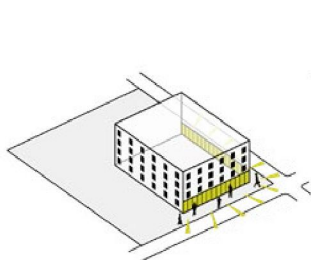
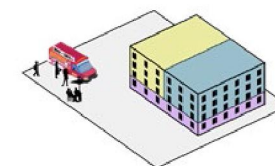


DEEL 1

ONTWIKKELINGSVISIE

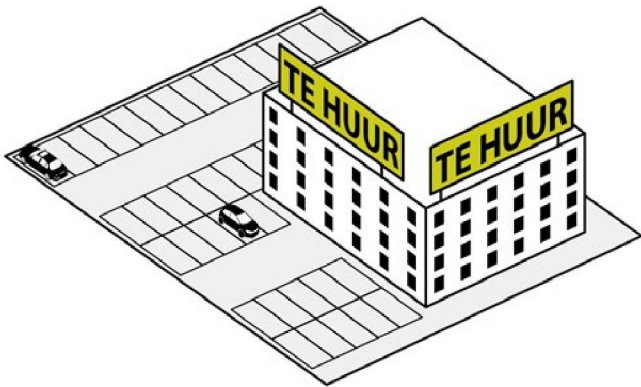
MIDDELLAND

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 passende 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

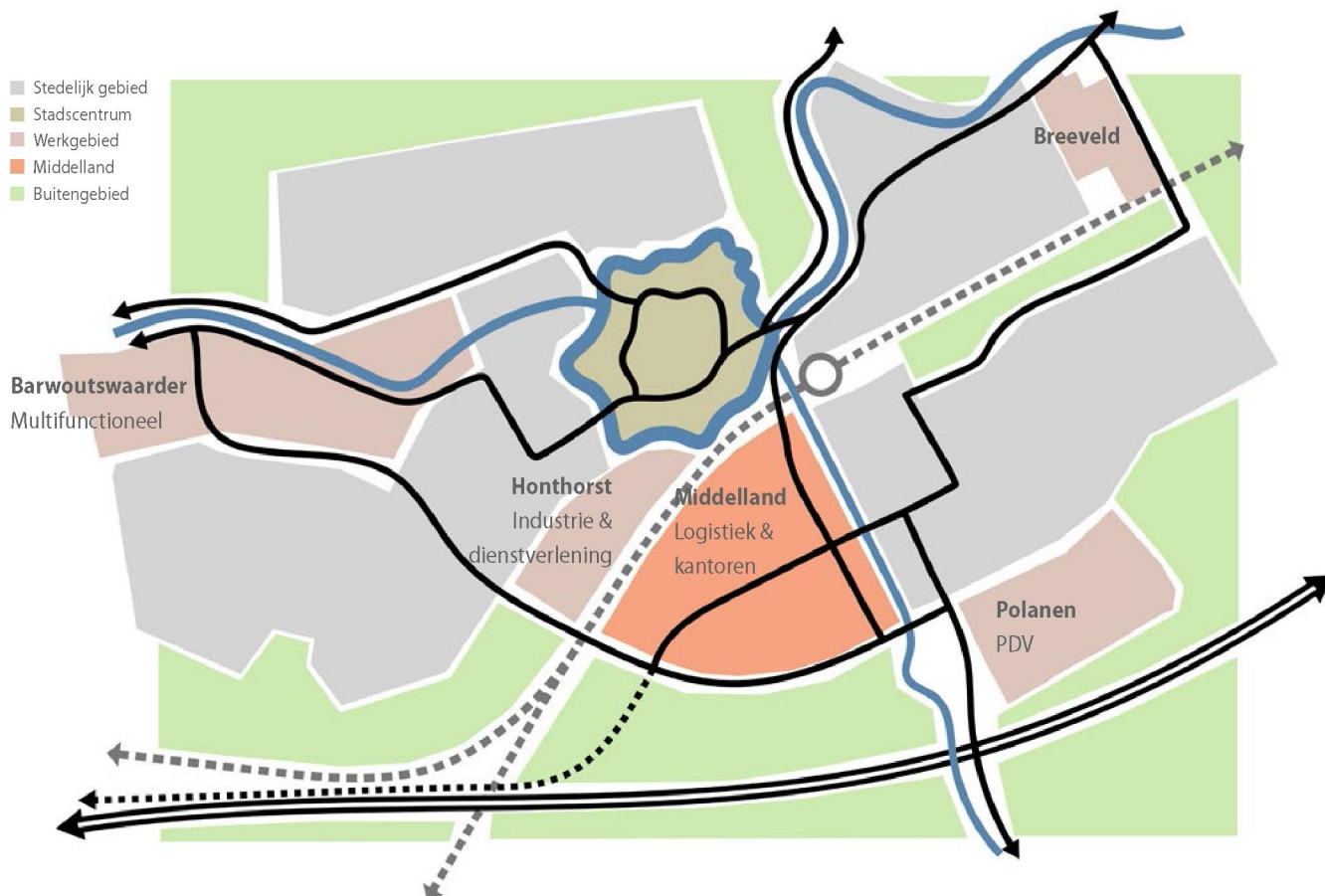
De ontwikkelingsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met diverse partijen. De basis daarvoor is gelegd in 2015. In dat jaar is samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), het Kadaster, de Provincie Utrecht en diverse eigenaren en ondernemers een zogenaamde 'sketch & match' 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.



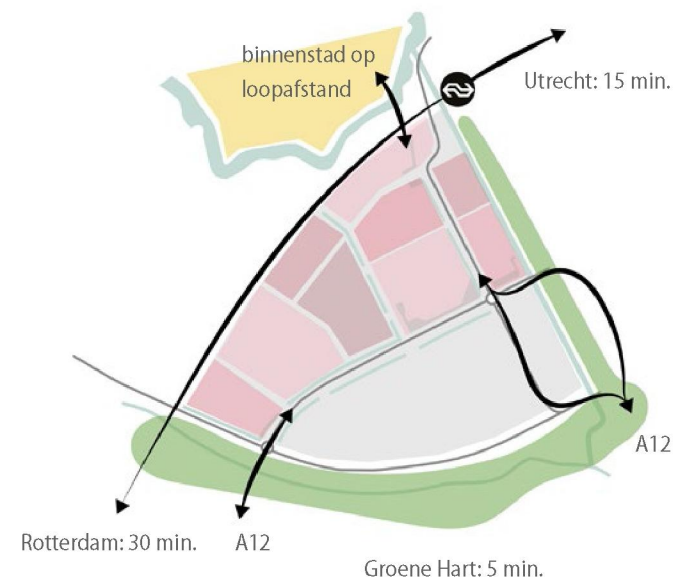
2. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE MIDDELLAND

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.



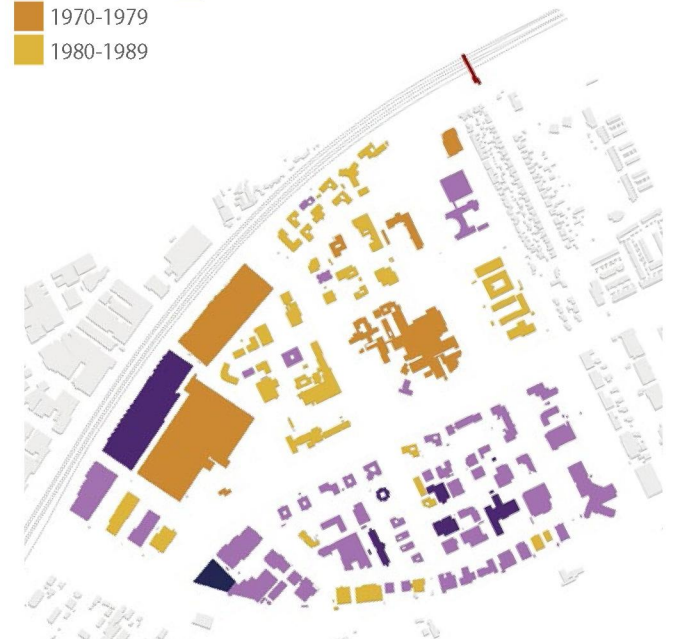


Ruimtelijke en functionele structuur

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.

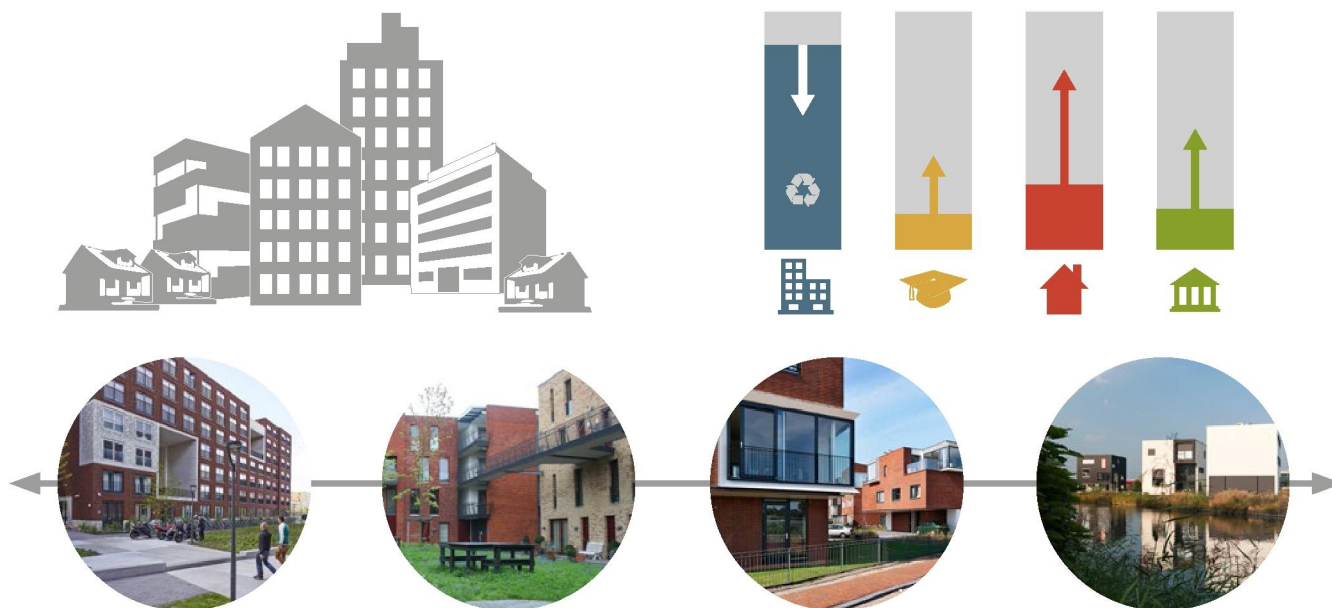
Wat willen we bereiken?

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.

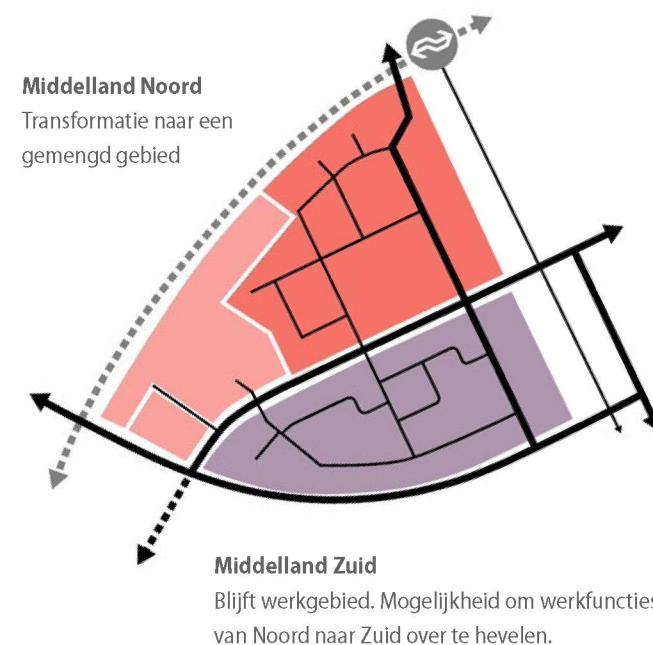
Stedelijke mix en allure

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

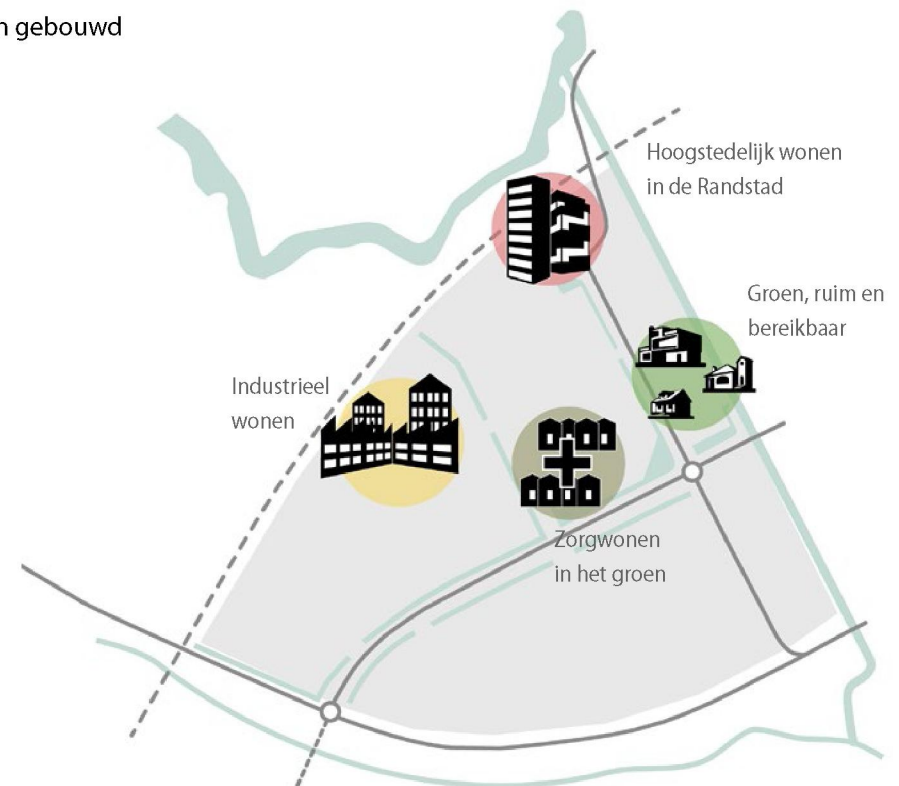
Middelland biedt kansen om zich te ontwikkelen naar een woonmilieu met een combinatie van werken en wonen door de nabijheid van de binnenstad en het station. Door de geleidelijke transformatie zal het wonen zeker in de eerste jaren ondergeschikt zijn aan werken. Desondanks zal reeds vanaf het begin ingezet 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.

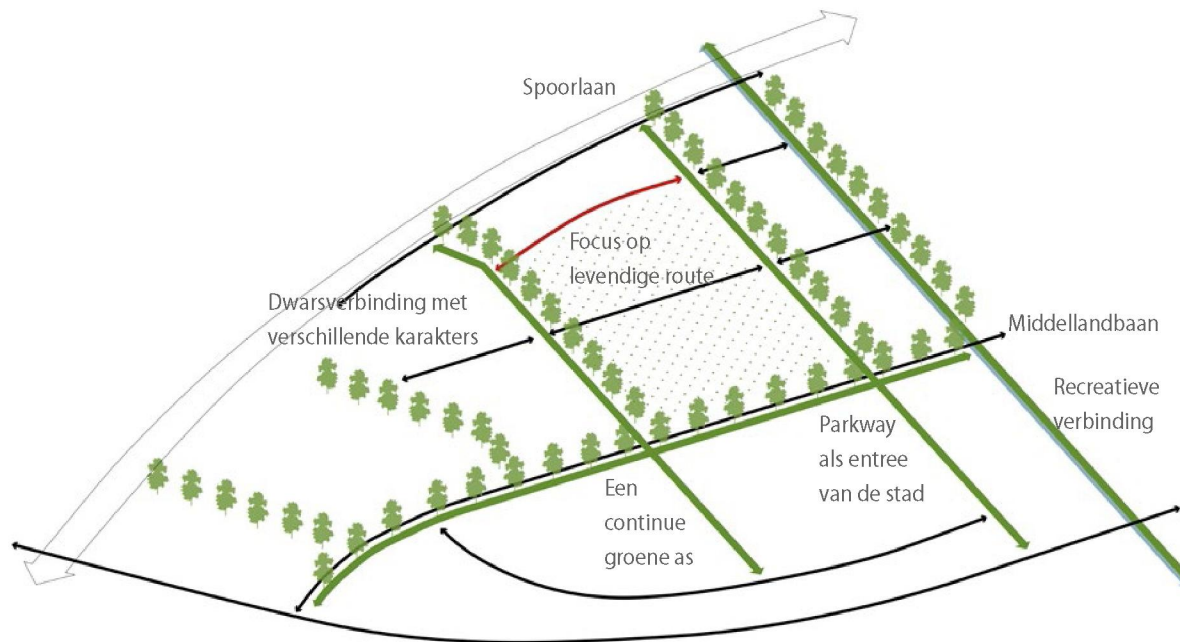
Toevoegen van voorzieningen voor levendigheid

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.





Potentiële spoorlaan



Stationsknoop



Potentiële centrumverbinding



Potentiële brugverbinding

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

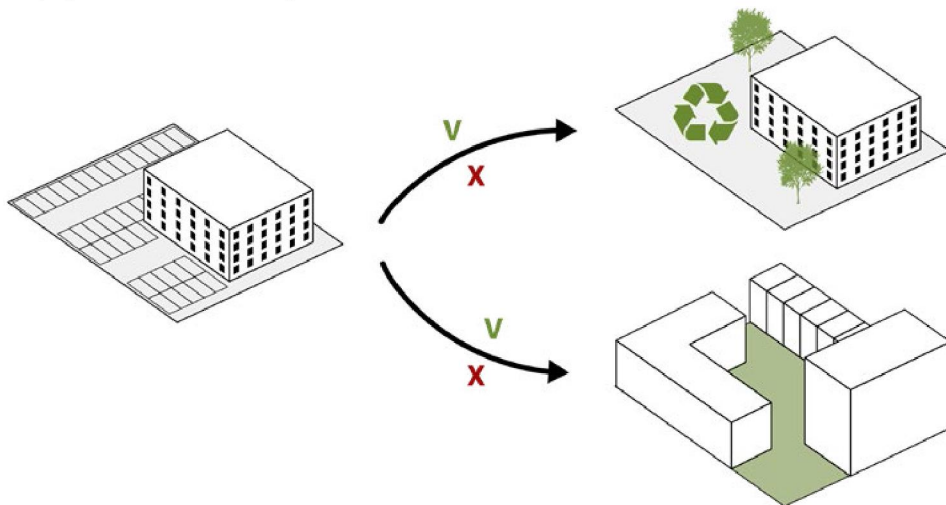
Het is van belang om per gebied een afweging te maken tussen herontwikkeling en transformatie van de gebouwen. Een aantal kavels leent zich prima om bestaande gebouwen te transformeren. Op een aantal plaatsen ligt dit minder voor de hand. De overweging daarbij is dan met name dat de huidige verkaveling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

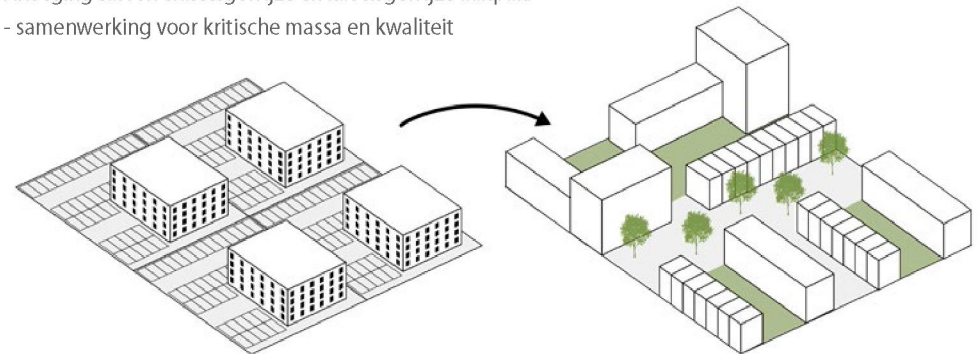
tevens mogelijk om collectieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een gebouwde parkeervoorziening mogelijk te maken. Op andere plaatsen waar de omgevingskwaliteit reeds voldoende is en het perceel van voldoende omvang, is het mogelijk om kavelsgewijs te herontwikkelen of transformeren.

Afweging tussen herontwikkeling en transformatie

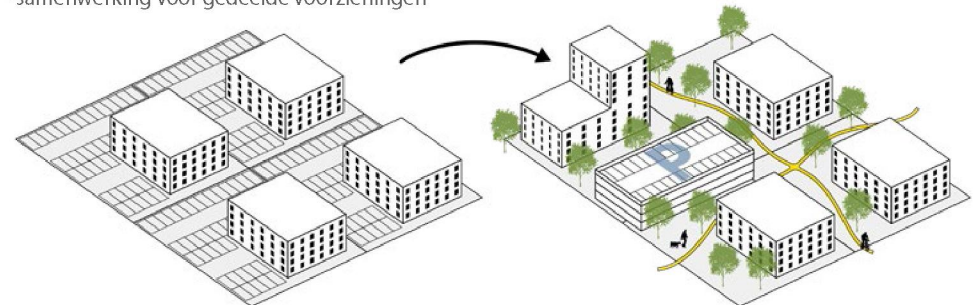


Afweging tussen clustergewijze en kavelsgewijze aanpak:

- samenwerking voor kritische massa en kwaliteit

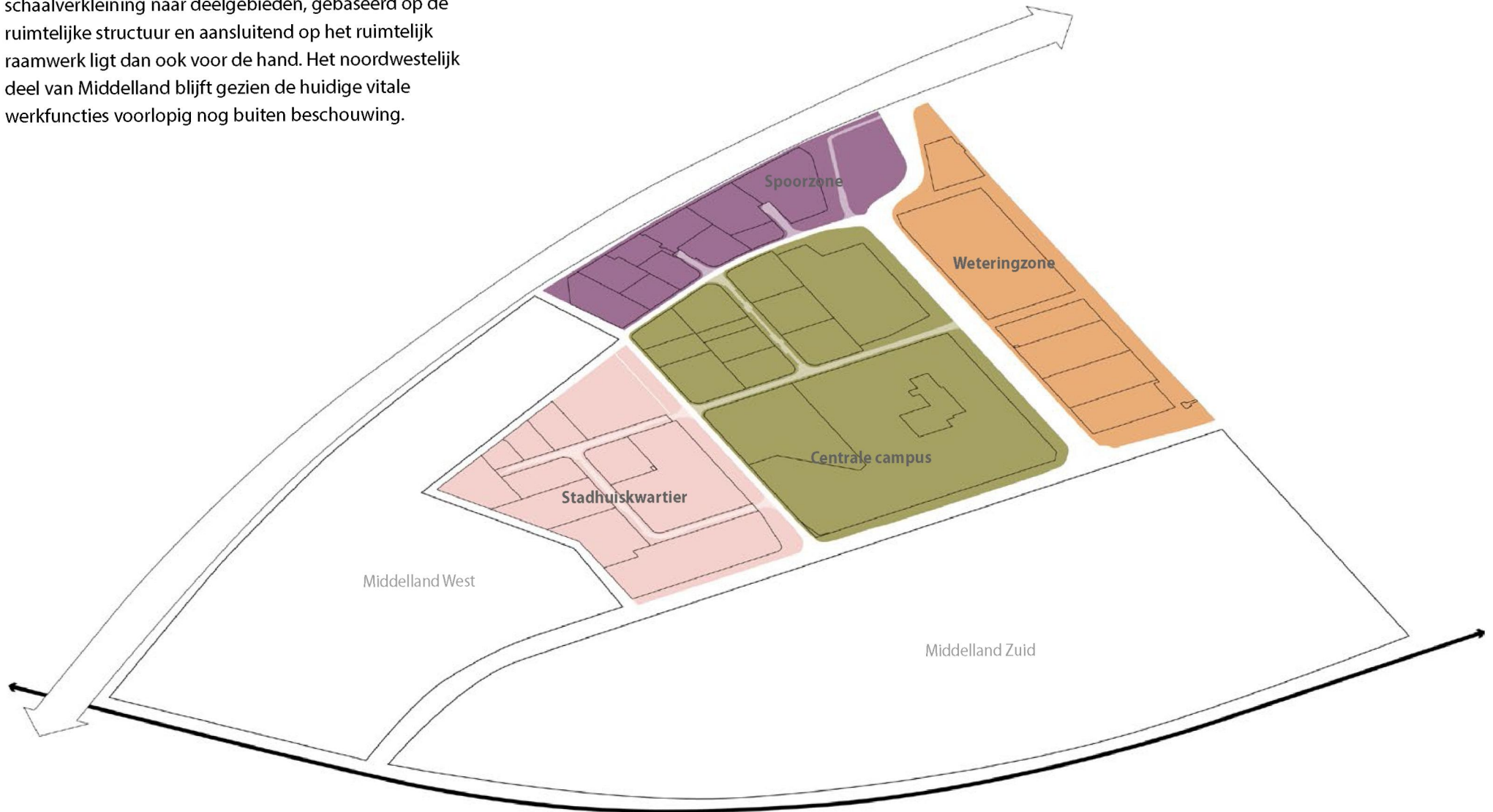


- samenwerking voor gedeelde voorzieningen



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

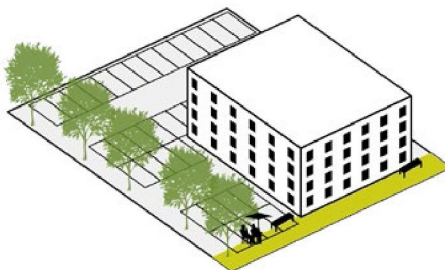
Als vervolg op deze ontwikkelingsvisie zal per deelgebied een uitwerking plaatsvinden. Daarbij worden ook spelregels opgesteld zodat duidelijk is welke ruimte aan initiatieven wordt geboden. Dit om te sturen op het tot stand brengen van de gewenste kwaliteit. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten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

Ruimtelijke uitgangspunten

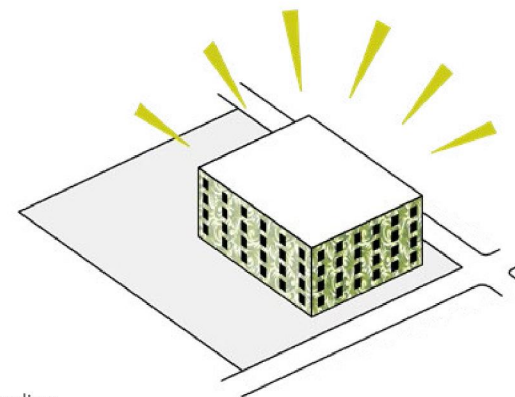
De ruimtelijke uitgangspunten zijn gebaseerd op de ontwikkelingsprincipes per specifiek deelgebied. Binnen deze deelgebieden zullen per initiatief of groep van initiatieven spelregels worden opgesteld voor de herontwikkeling van de percelen en transformatie van de gebouwen. Deze spelregels richten zich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

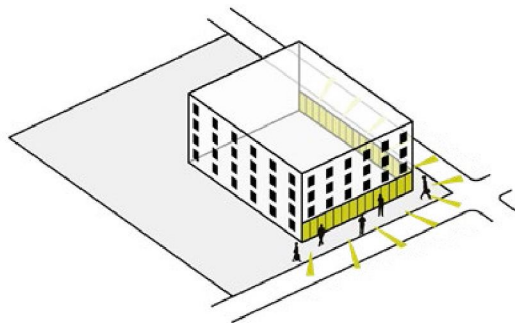


Inrichting van de buitenruimte



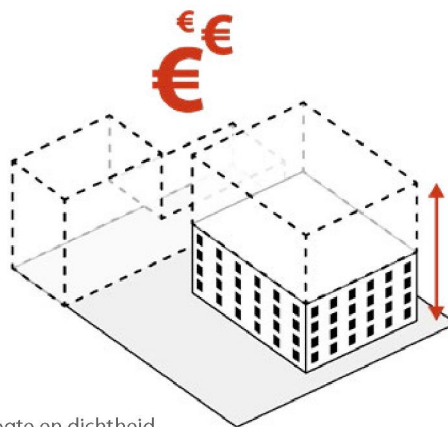
Uitstraling

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.

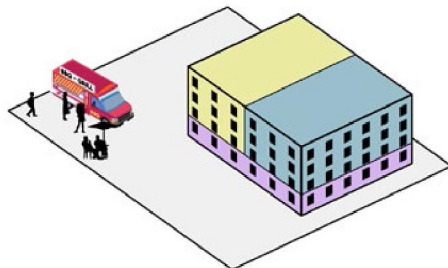


Bouwhoogte en dichtheid

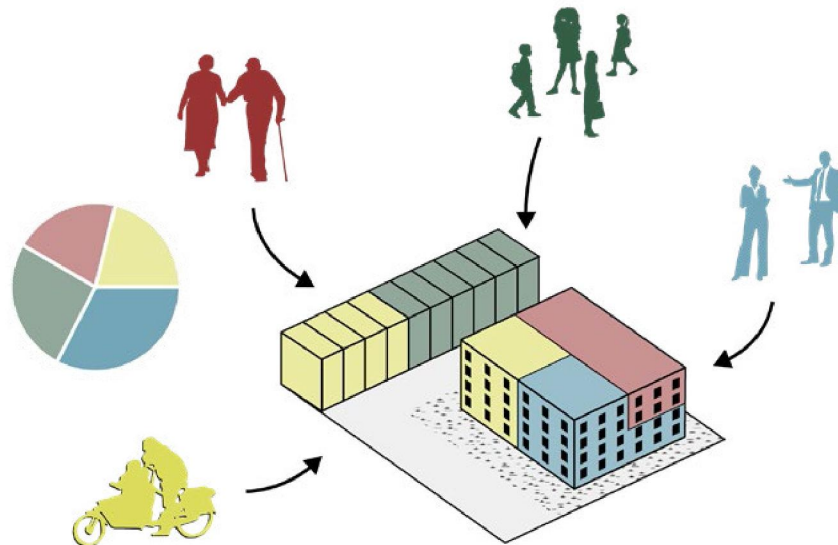
Programmatische uitgangspunten

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.



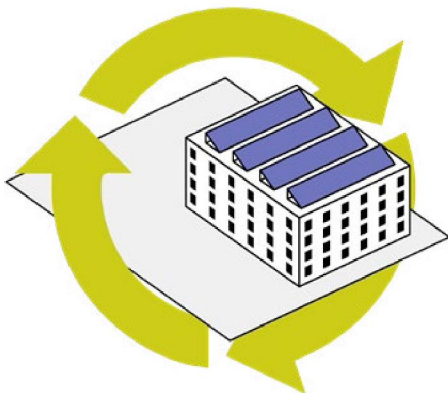
Toegestane functiemix



Welke doelgroepen naar het gebied

Duurzame uitgangspunten

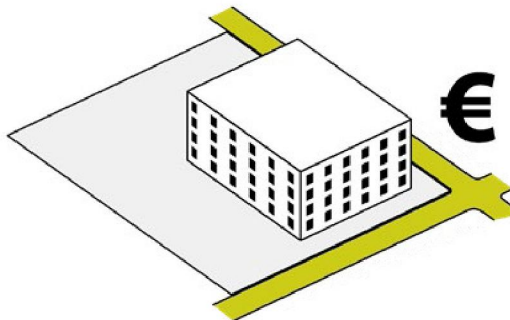
De ontwikkeling in Middelland biedt veel aanknopingspunten voor een duurzame gebiedsontwikkeling. Dat komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de wijze waarop bestaande gebouwen worden getransformeerd of de economische vitaliteit wordt versterkt. Eén van de essenties daarbij is dat de verschillende duurzaamheidsaspecten 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.



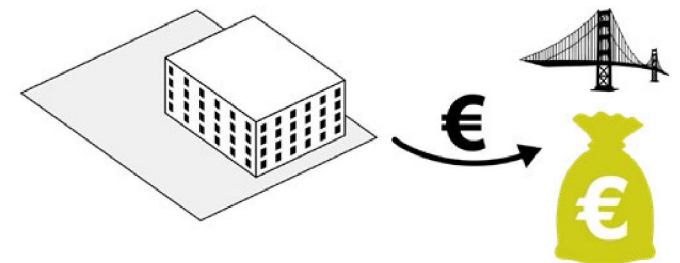
Duurzame (her)ontwikkeling

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

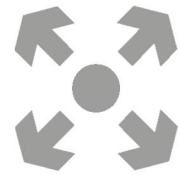
Voor een belangrijk deel zal het initiatief voor transformatie bij andere partijen en eigenaren in het gebied vandaan moeten komen. Met uitzondering van het openbaar gebied, het P+R terrein en de gebouwen achter het nieuwe gemeentehuis, zijn er weinig gronden of gebouwen eigendom van de gemeente. De 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.



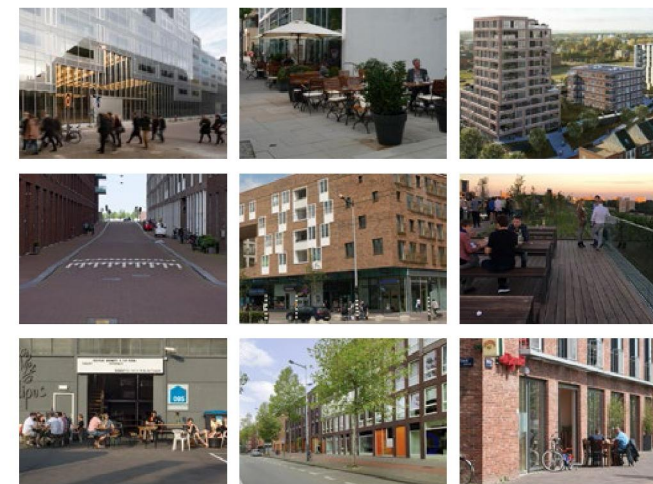
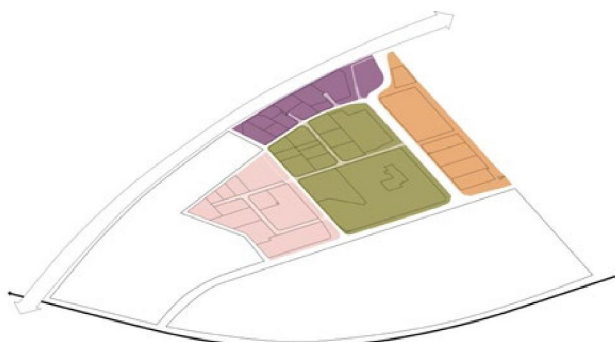
Vier buurten

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

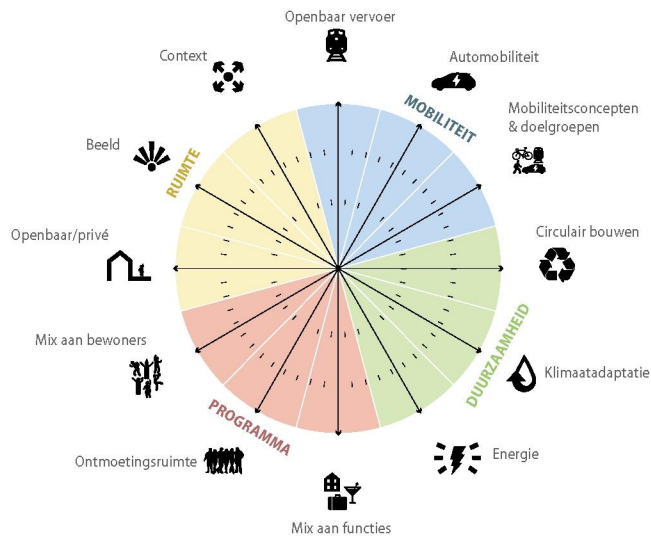
De vier buurten in Middelland-Noord onderscheiden zich van elkaar in ruimtelijk en programmatisch opzicht. Dit verschil in karakter, beeld en kansrijke doelgroepen is aanleiding om elke buurt een eigen profiel, eigen gebiedsdoelen en eigen spelregels te geven.





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

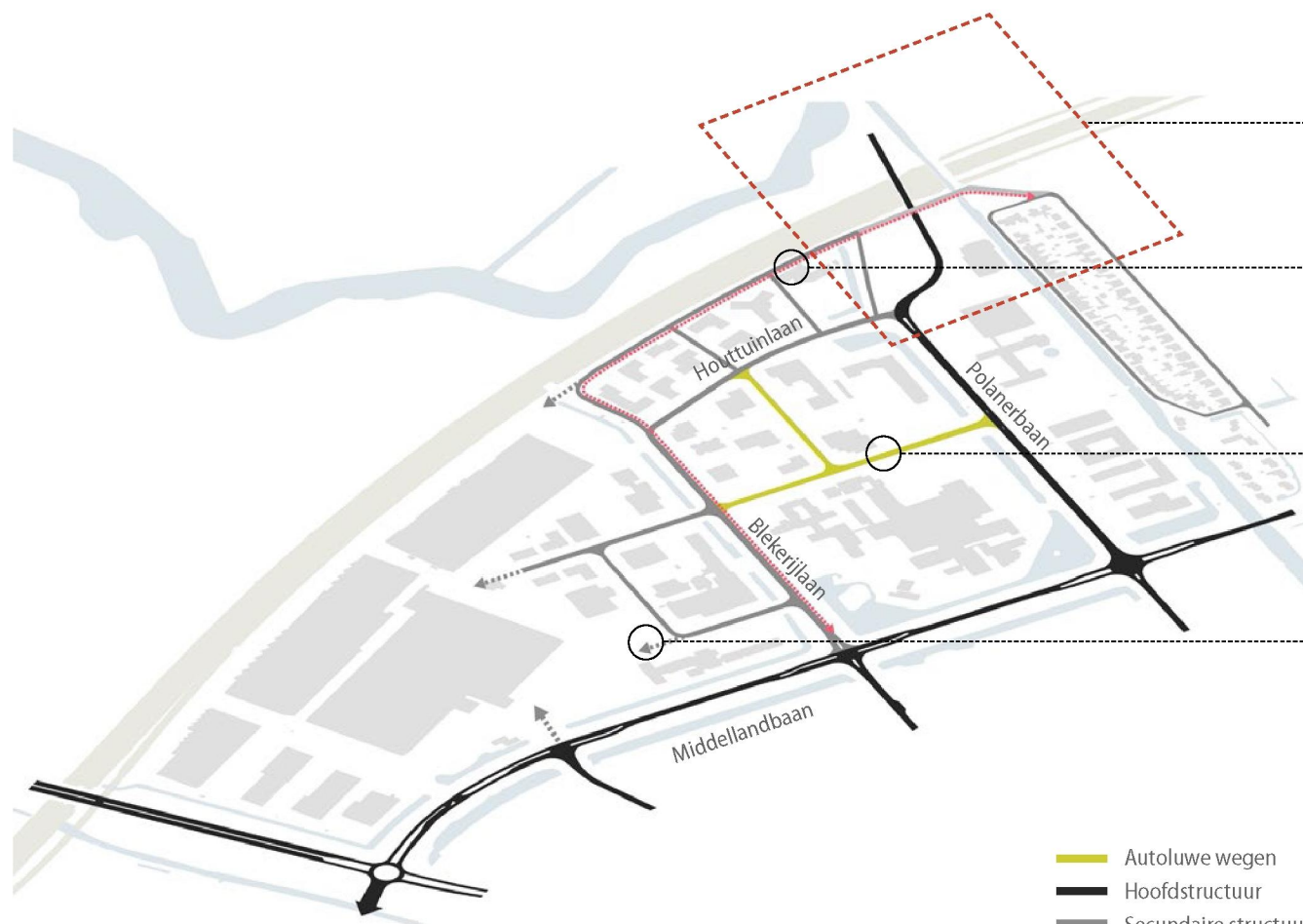
Realiseren van een route voor langzaam verkeer langs de Jaap Bijzerwetering.

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.

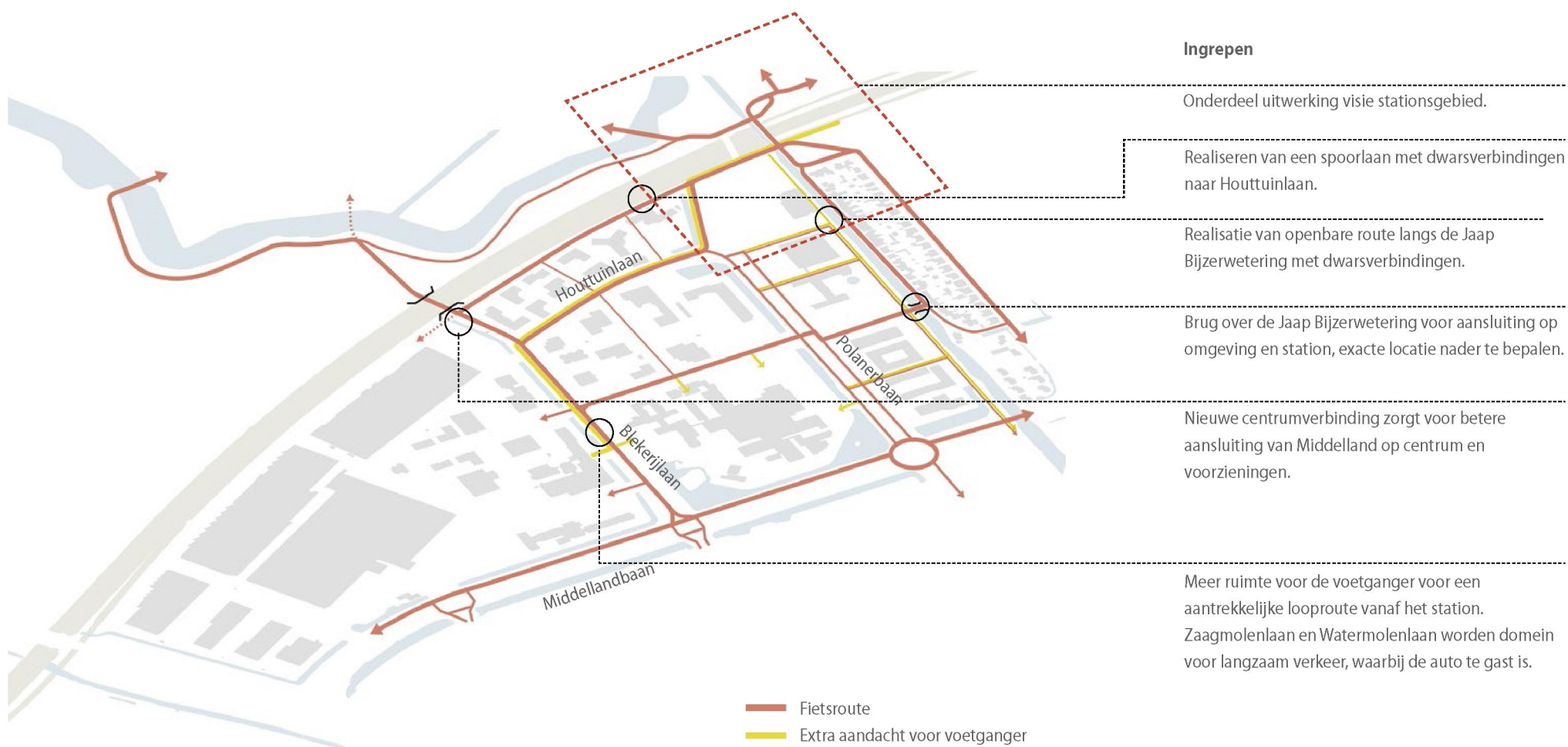
Realiseren van een spoorlaan met dwarsverbindingen naar Houwtuinlaan.

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



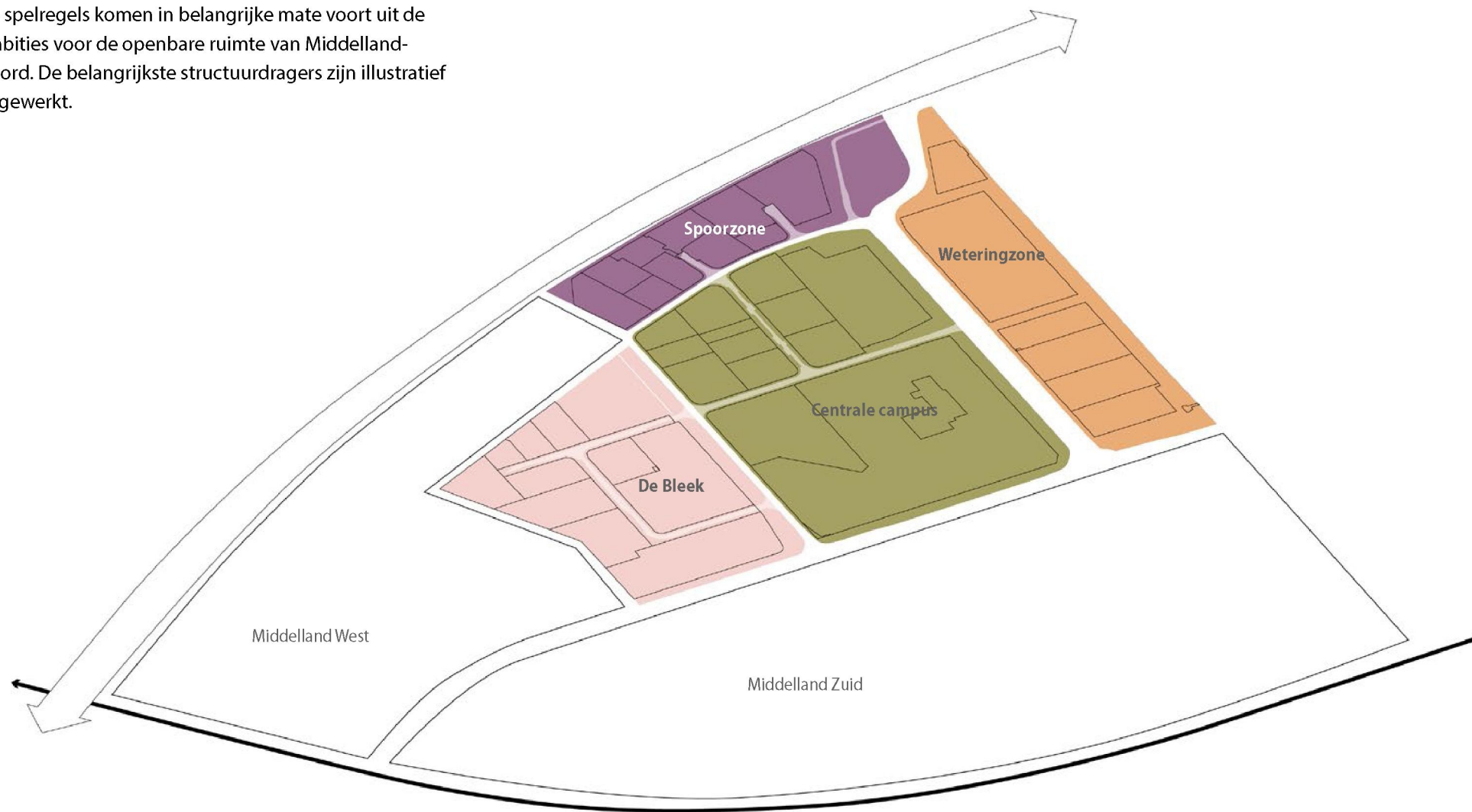
RAAMWERKKAART



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

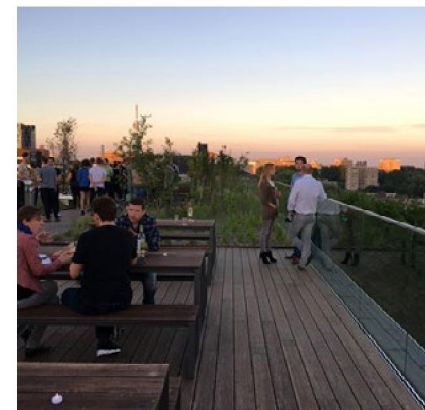


Identiteit & profiel

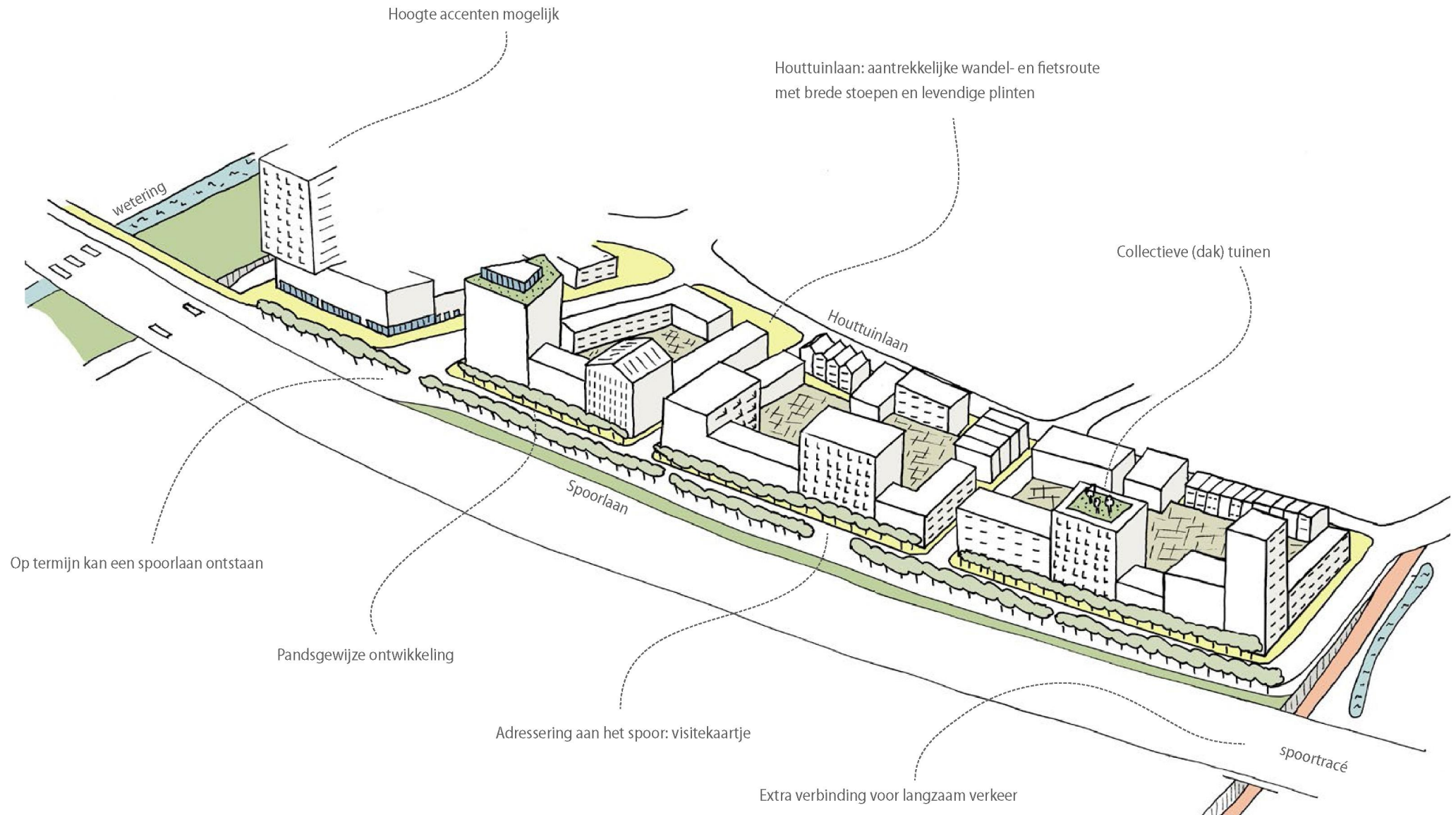
De Spoorzone is het gebied gelegen tussen het spoor en de Houttuinlaan, inclusief het P+R terrein. Hier ligt de potentie om Woerden op de kaart te zetten: de zichtlocatie vanaf het spoor vormt het visitekaartje van Woerden en Middelland. Het toevoegen van een nieuwe laan direct langs het spoor biedt 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

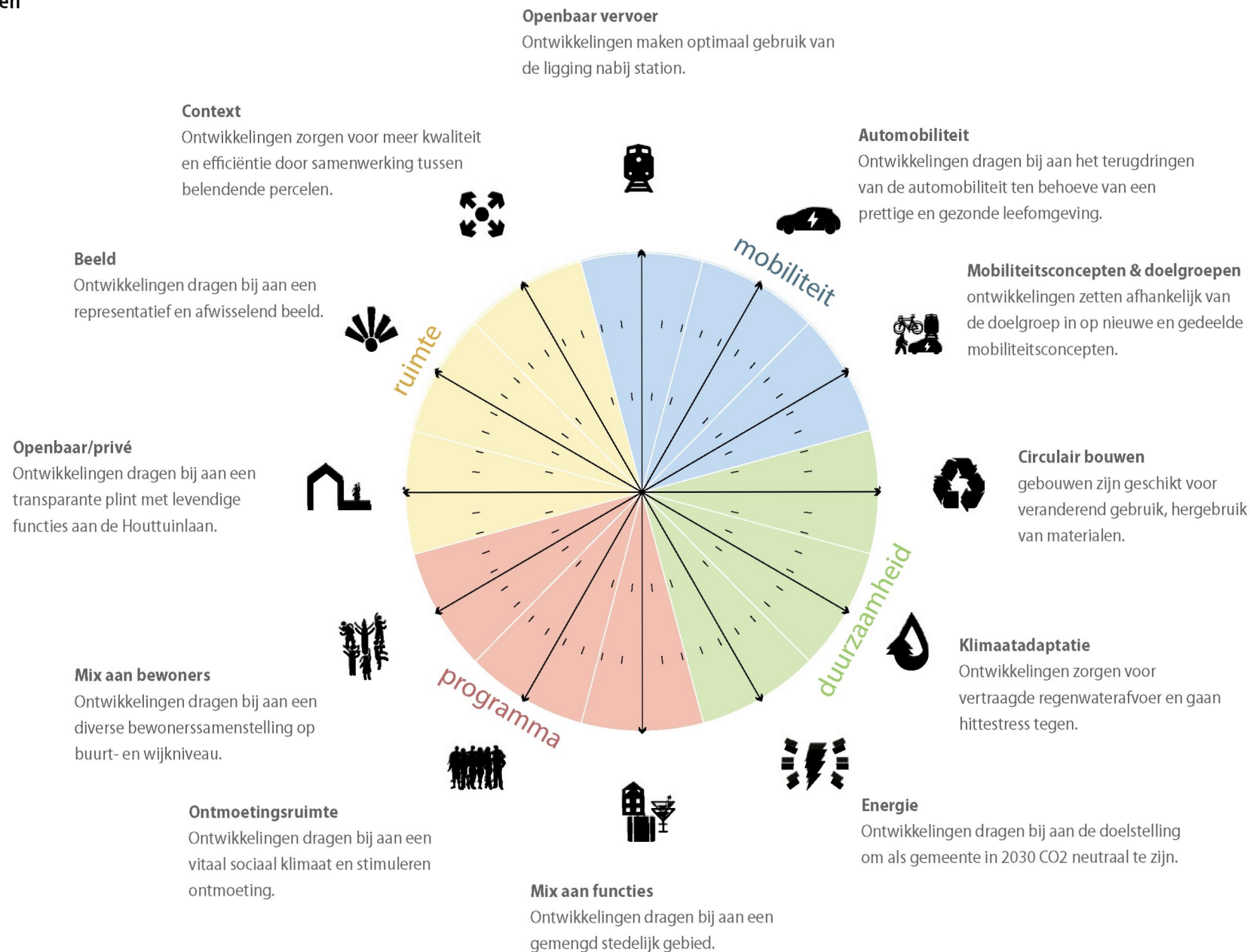
- Stedelijk wonen: hoge dichtheid.
- Combinatie met (kleinschalig) werken, voorzieningen als onderdeel van het stedelijk woonmilieu.
- Presenteert zich richting het spoor en Houttuinlaan.
- Integrale aanpak: clusters of deelgebieden, geen individuele kavels.
- Gebouwtransformatie niet mogelijk, enkel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



Voorbeelduitwerking



Gebiedsdoelen



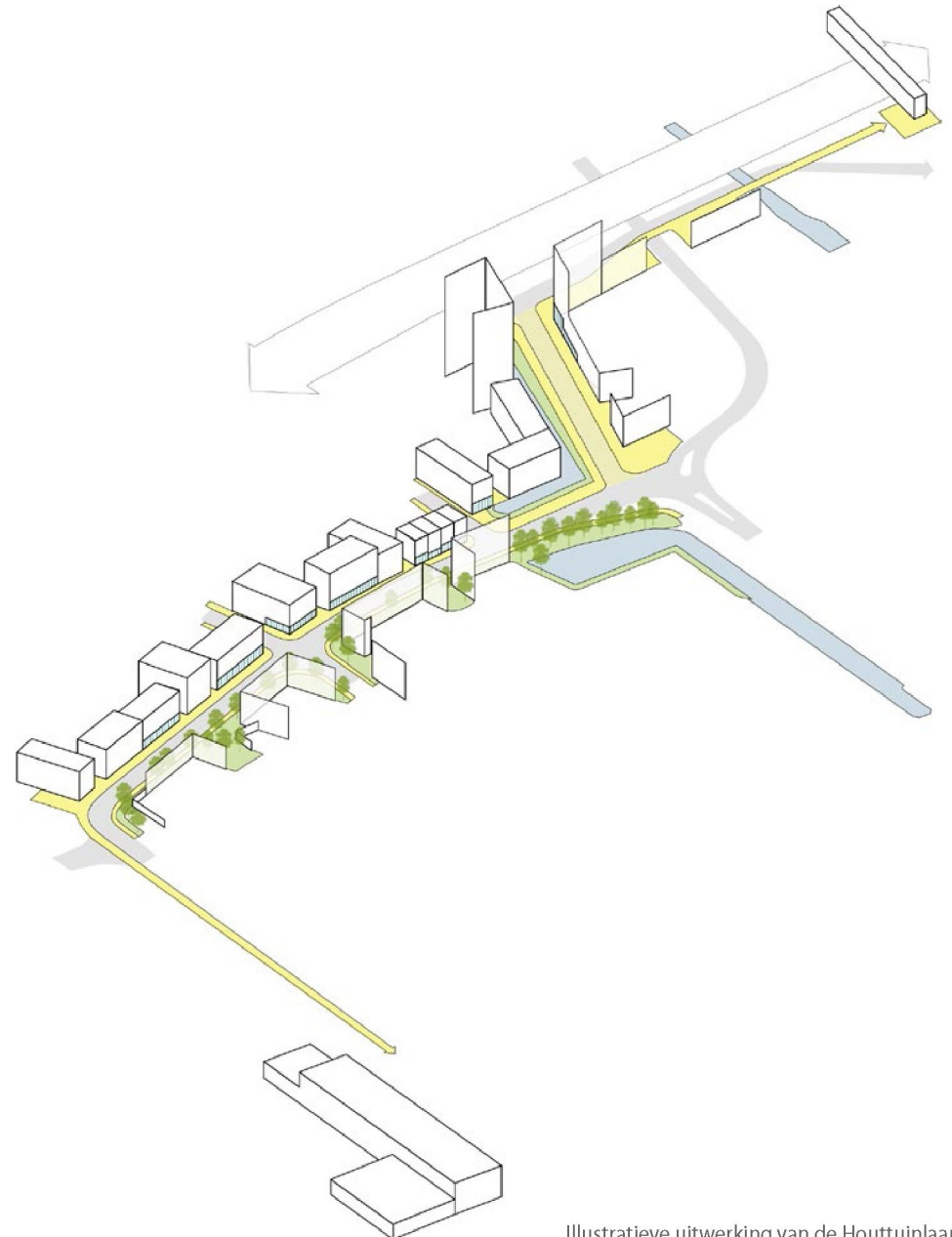
Ruimtelijke spelregels

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)



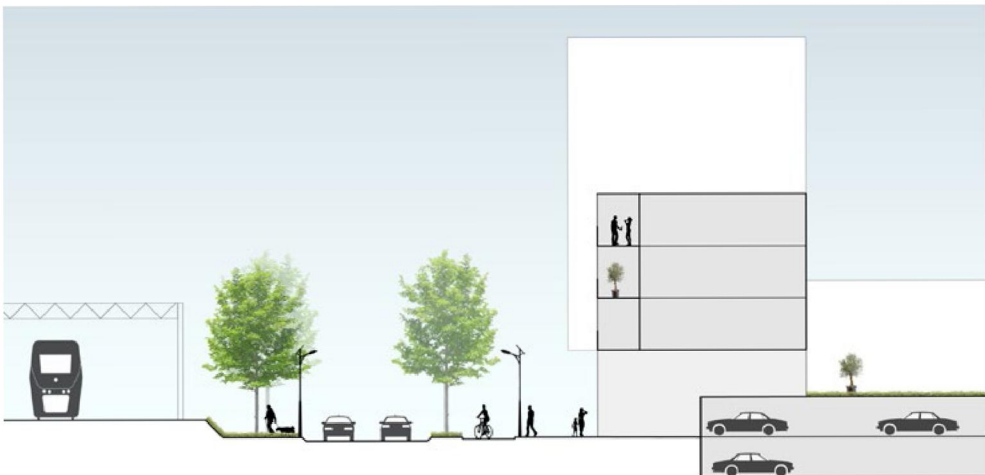
Illustratieve uitwerking van de Houttuinlaan

Principes Spoorlaan

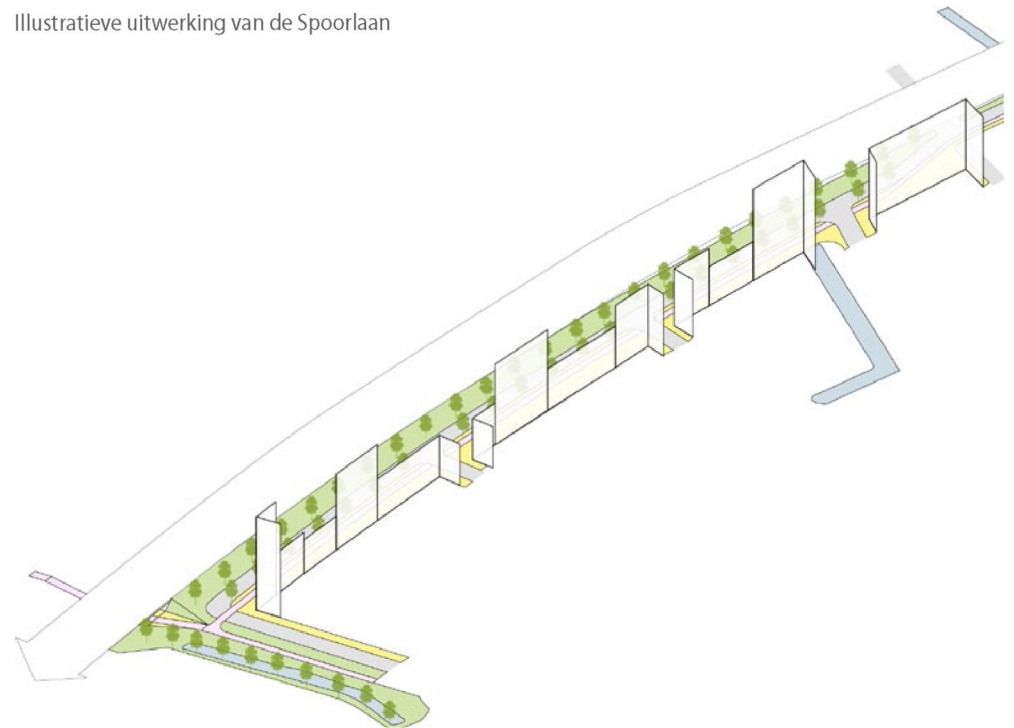
- Zone van dertig meter tussen spoor en bebouwing geeft ruimte voor een brede groene laan.
- Bebouwing met adressen en voorkanten geeft Woerden een gezicht naar het spoor.
- Bebouwingswand biedt afscherming tegen geluid voor achterliggende functies.



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

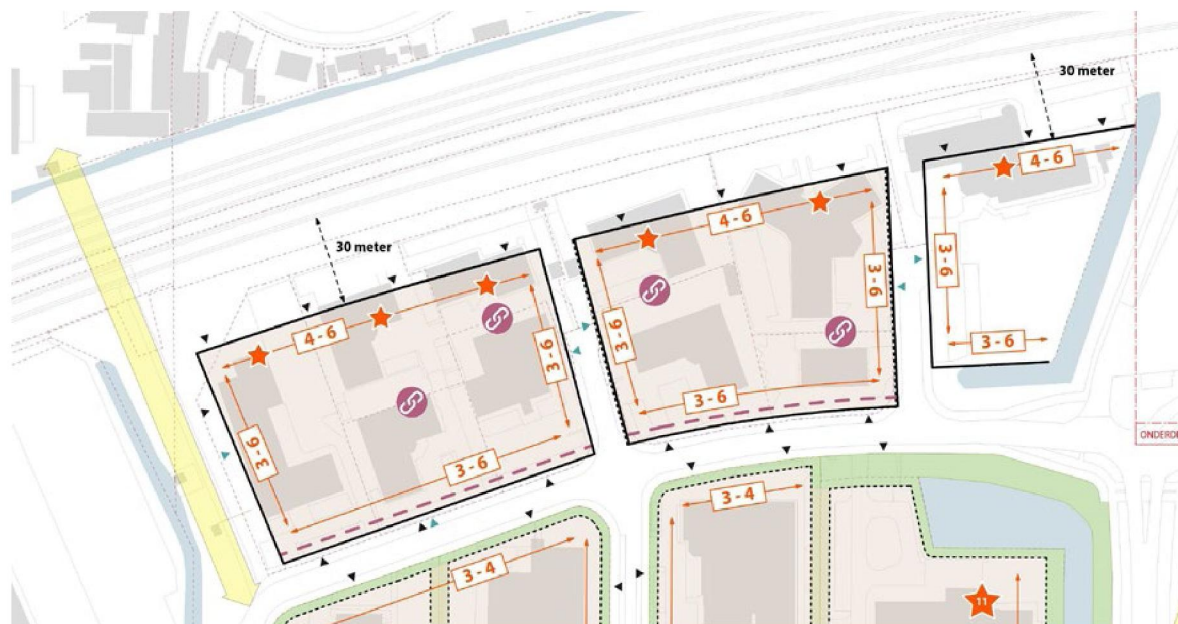
het station, de mogelijkheid voor een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Aan de noordzijde (spoor) zijn hoogteaccenten wenselijk en mogelijk, mits deze voldoen aan de principes zoals geschetst op de volgende pagina.

LEGENDA

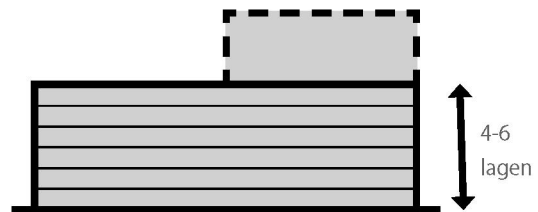
-  Ontwikkelveld
-  Bouwen in de rooilijn
-  Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
-  Groene inrichting
-  Zone toegang parkeren
-  Oriëntatie van gebouwen
-  Multifunctionele plint
-  Kavels worden in samenhang ontwikkeld
-  Bouwhoogte (in aantal bouwlagen)
-  Hoogteaccent mogelijk
-  Zoekgebied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

Algemene spelregels

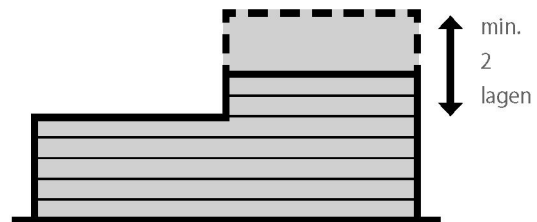
Parkeren uit het zicht van de straat



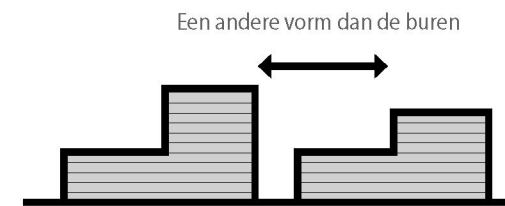
Spelregels hoogteaccenten



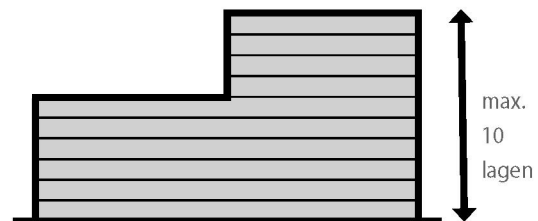
Basishoogte



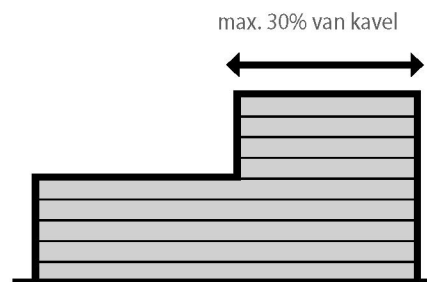
Verschil met basishoogte



Diversiteit



Maximale hoogte



Breedte

WETERINGZONE

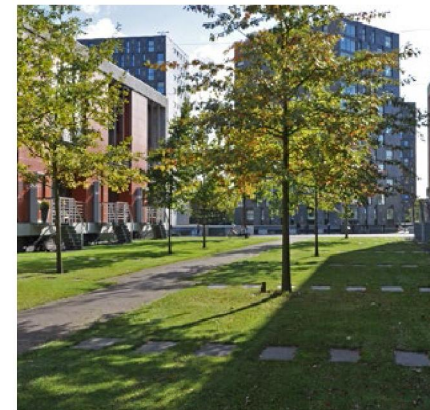


Identiteit & profiel

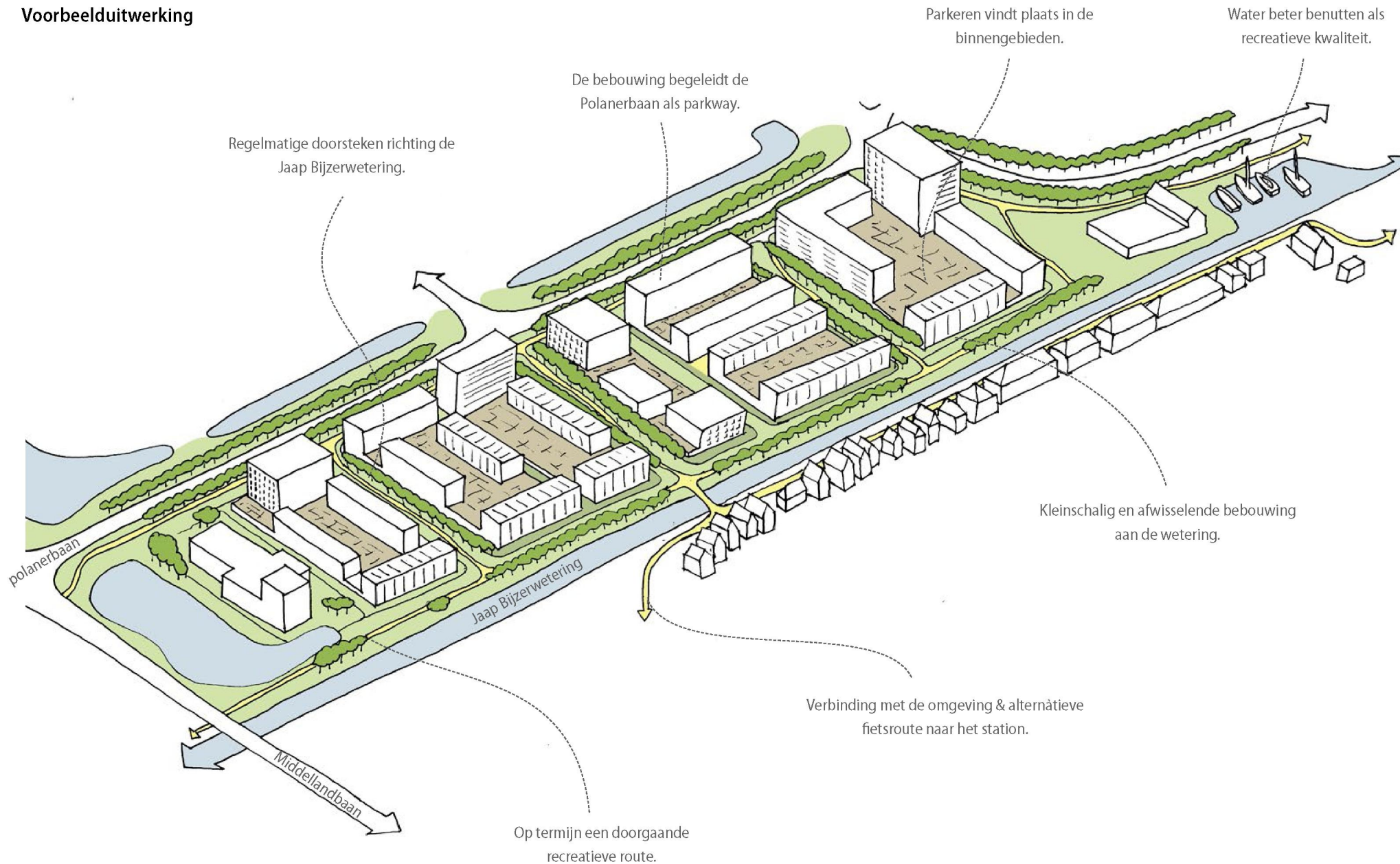
De groene kwaliteit van de Jaap Bijzerwetering en het Sluipwijkpad wordt optimaal benut door een recreatieve route te maken, en adressering van nieuwe bebouwing. De 'parkway' Polanerbaan wordt versterkt door begeleidende bebouwing waarbij parkeren uit het zicht is gehaald. Regelmatige doorsteken voor 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

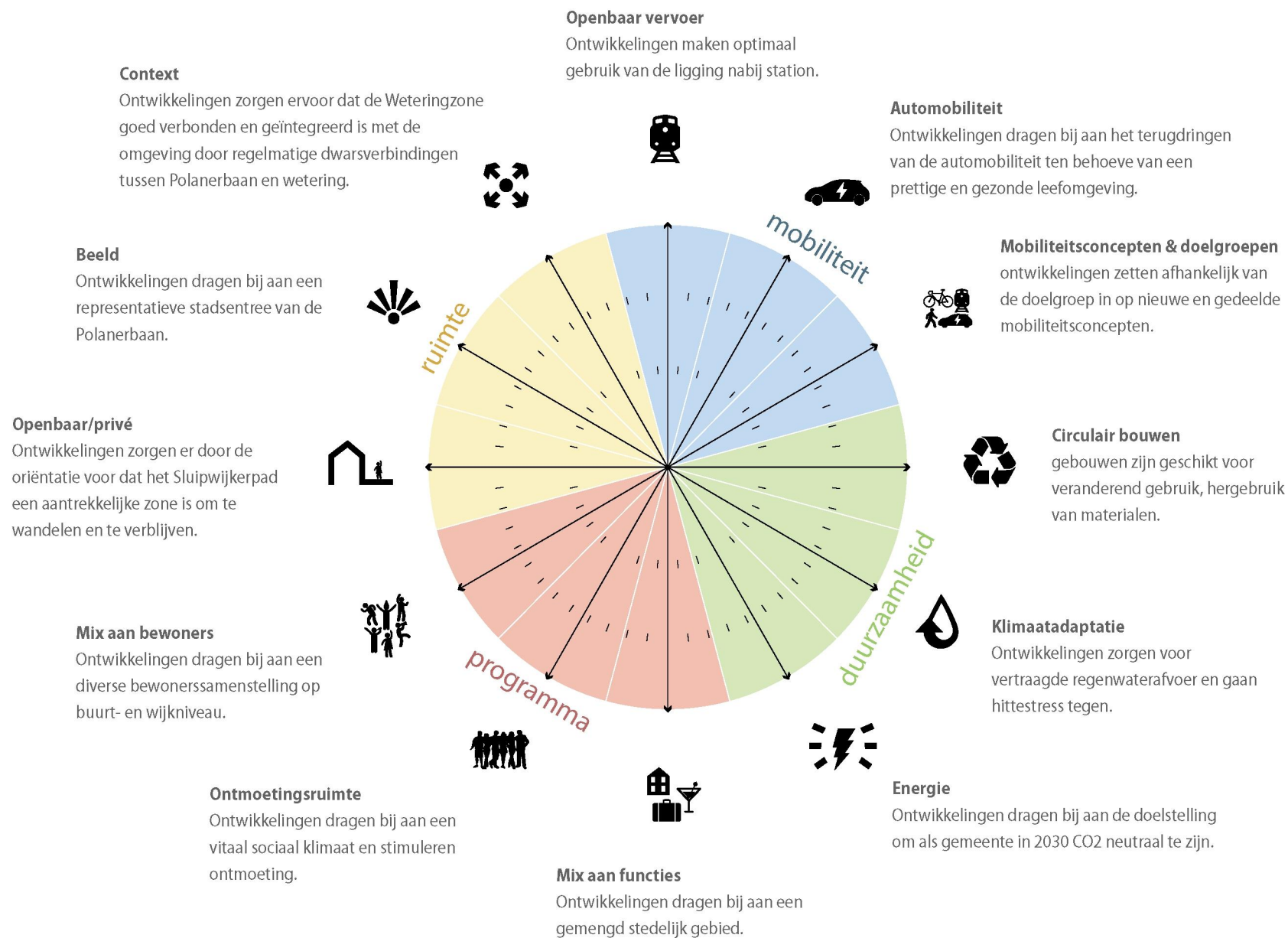
- Groenstedelijk wonen in uiteenlopende dichtheden (afhankelijk van afstand tot station).
- Kleinschalige en afwisselende bebouwing aan de Jaap Bijzerwetering.
- Kavelsgewijze ontwikkeling, dus eigen identiteit per kavel mogelijk.
- Ruimtelijke samenhang langs de Jaap Bijzerwetering en Polanerbaan.
- Contact tussen het maaiveld en de woningen.
- Parkeren is niet dominant zichtbaar vanaf Polanerbaan en Sluipwijkpad.
- 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

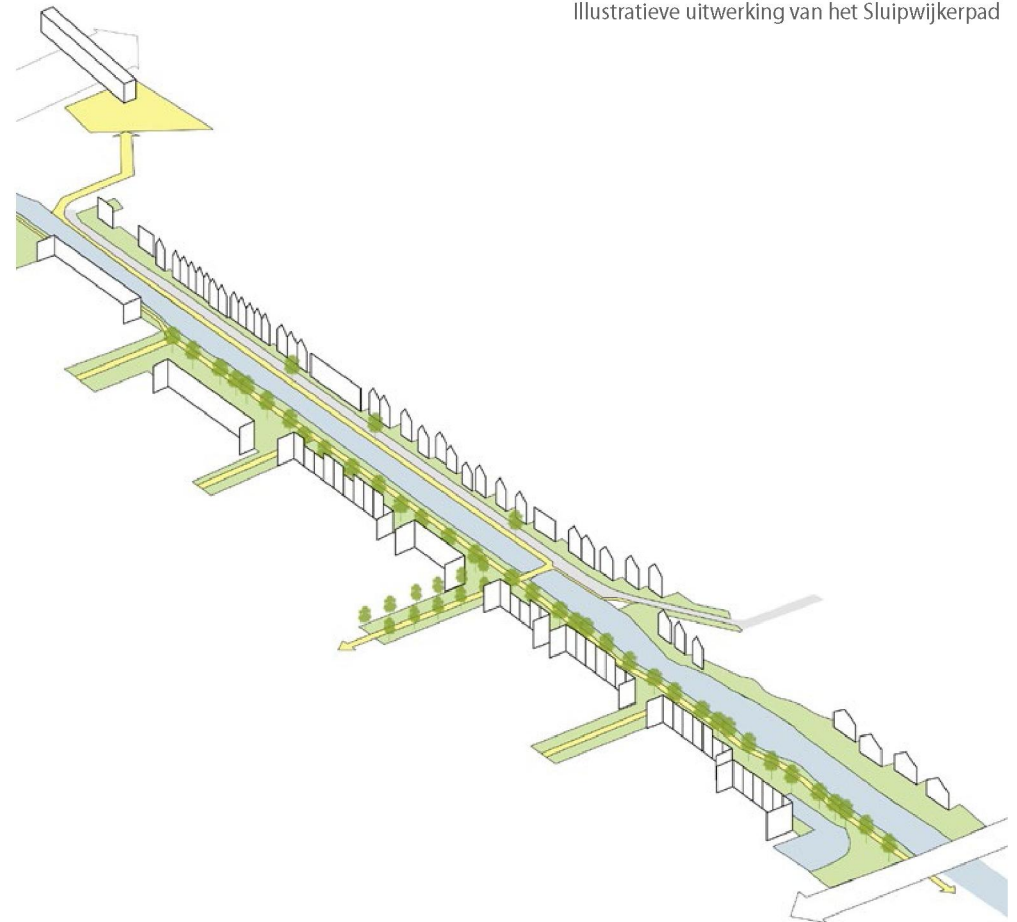
Principes Sluipwijkpad

- 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)



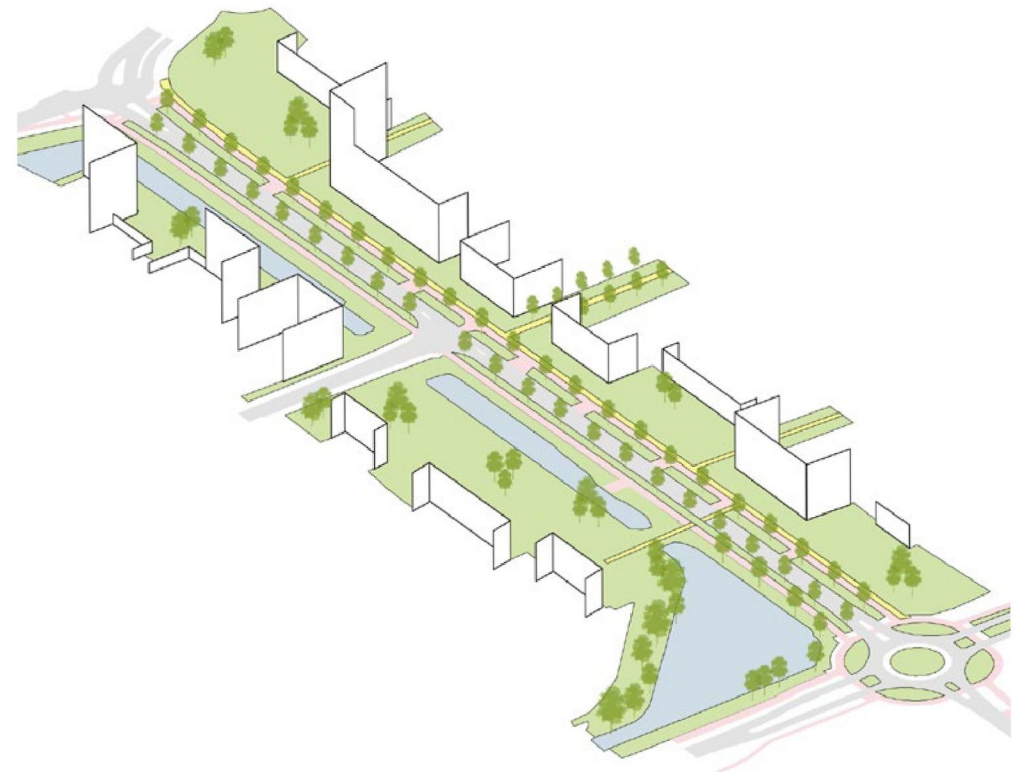
Illustratieve uitwerking van het Sluipwijkpad



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

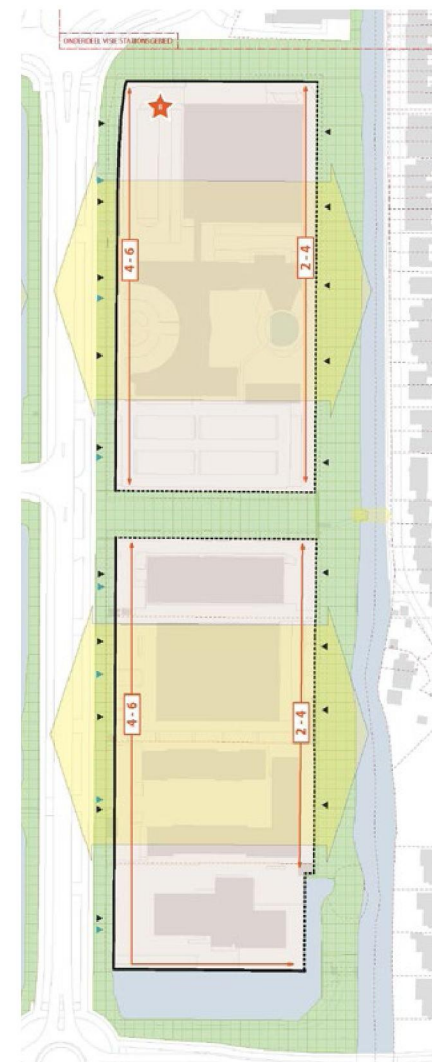
Deze kaart biedt een overzicht van de ruimtelijke spelregels voor de Weteringzone. Deze buurt biedt voornamelijk de mogelijkheid voor het realiseren van een compact woonmilieu. Aan de zijde van het station is ruimte voor een hoogteaccent van circa 8 lagen. Aan de Polanerbaan is de bouwhoogte afwisselend (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

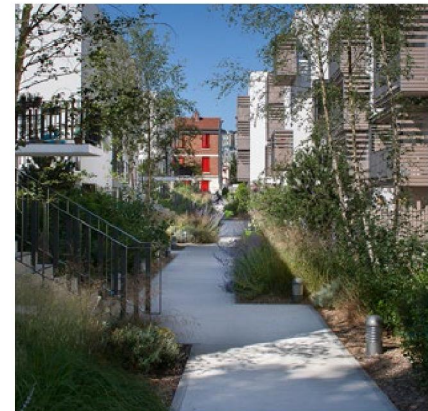


Identiteit & profiel

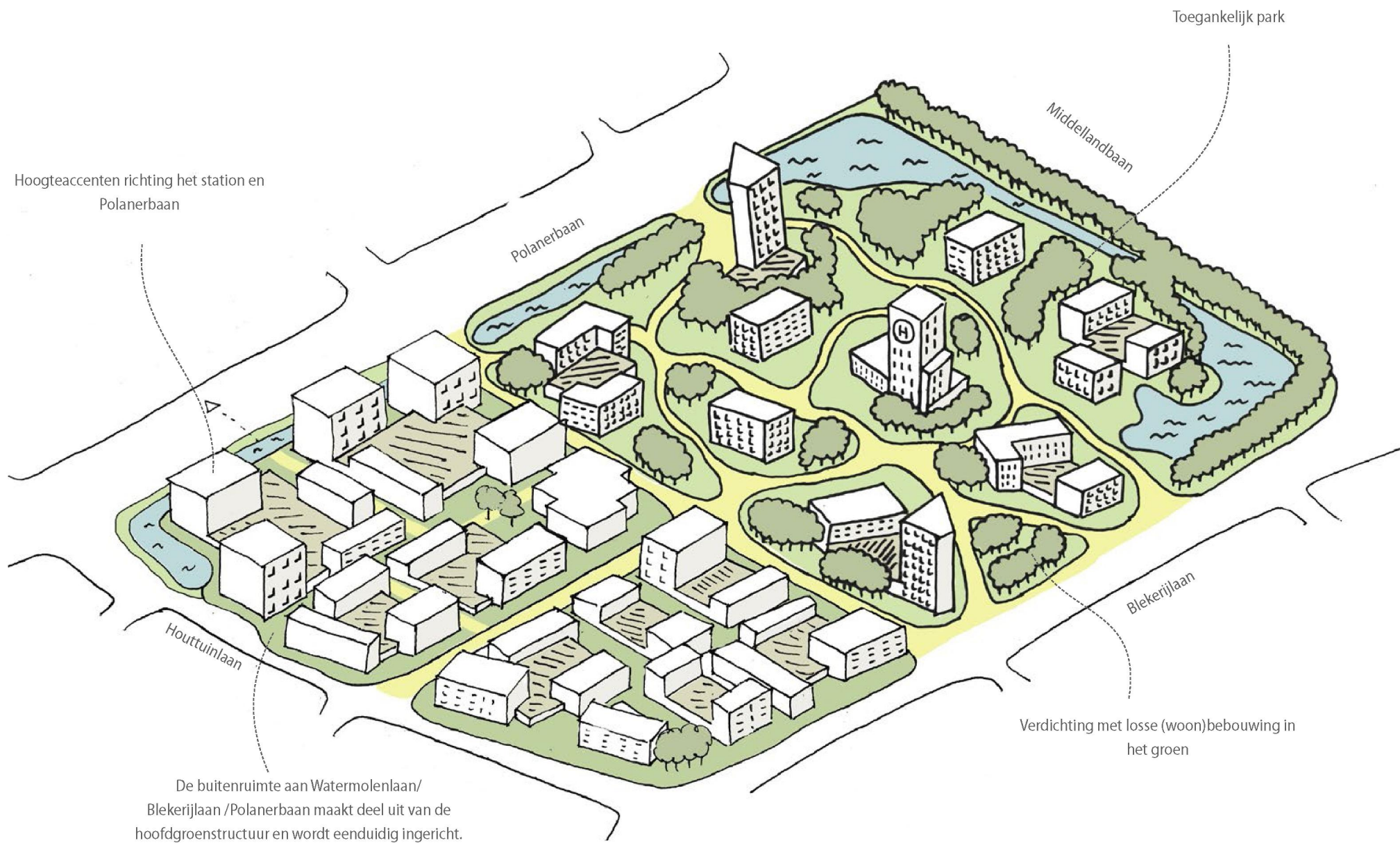
De campuszone wordt gevormd door het terrein van het St. Antonius ziekenhuis en de locaties aan de Zaagmolenlaan, de Watermolenlaan en de Houttuinlaan. Hier ligt een grote kans om de groene omgeving beter te ontsluiten, te versterken en in te zetten als centrale groene zone van Middelland. De blokken 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

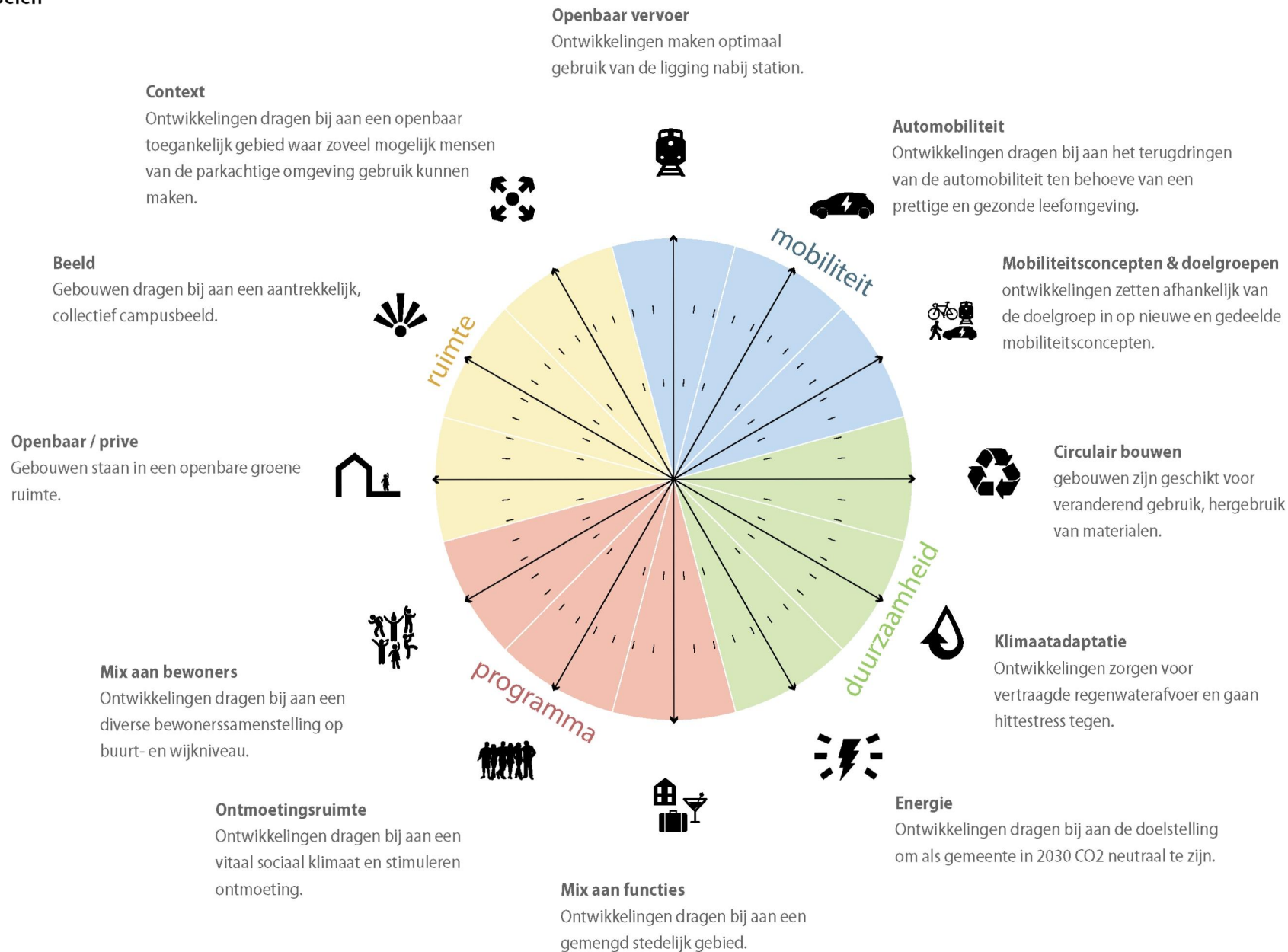
- Groene campussfeer, parkachtige ruimte.
- Aantrekkelijke buitenruimte
- Mix aan functies, voornamelijk met wonen.
- Gebouwen maken direct contact met het maaiveld en zijn primair alzijdig ontworpen
- Programmatische verbinding met zorg en aan zorg gerelateerde functies.
- Zaagmolenlaan en Watermolenlaan 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

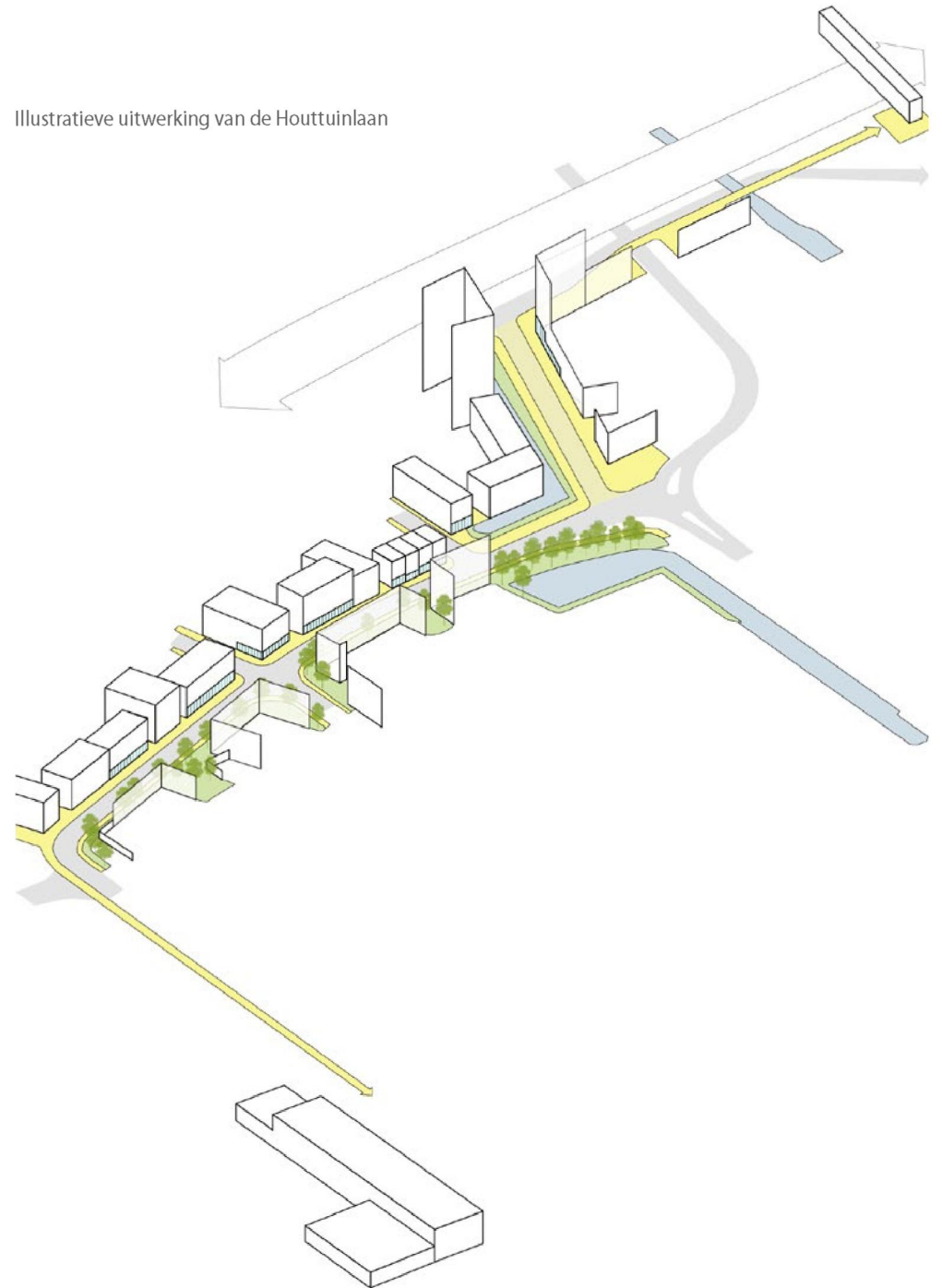
- Aantrekkelijke route voor langzaam verkeer.
- Brede stoep op de zonnige zijde met aandacht voor verblijfskwaliteit zoals terrassen.
- Multifunctionele plinten zorgen voor levendigheid en activiteit.



Principe doorsnede (illustratief)



Illustratieve uitwerking van de Houttuinlaan

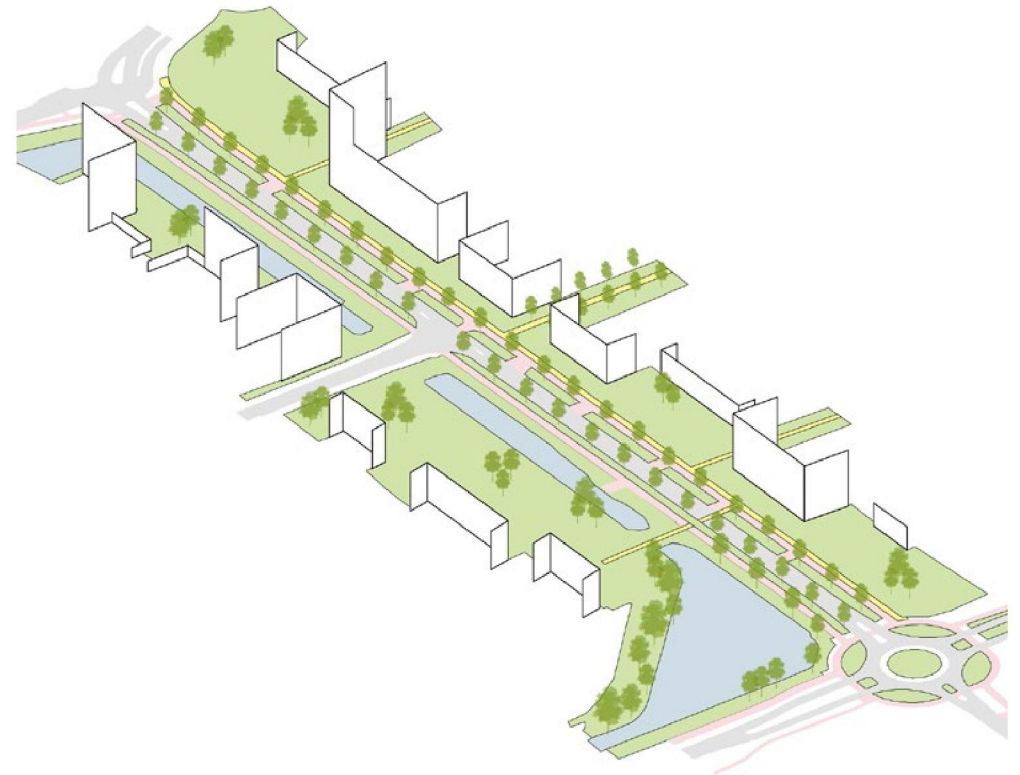


Principes Polanerbaan

- 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

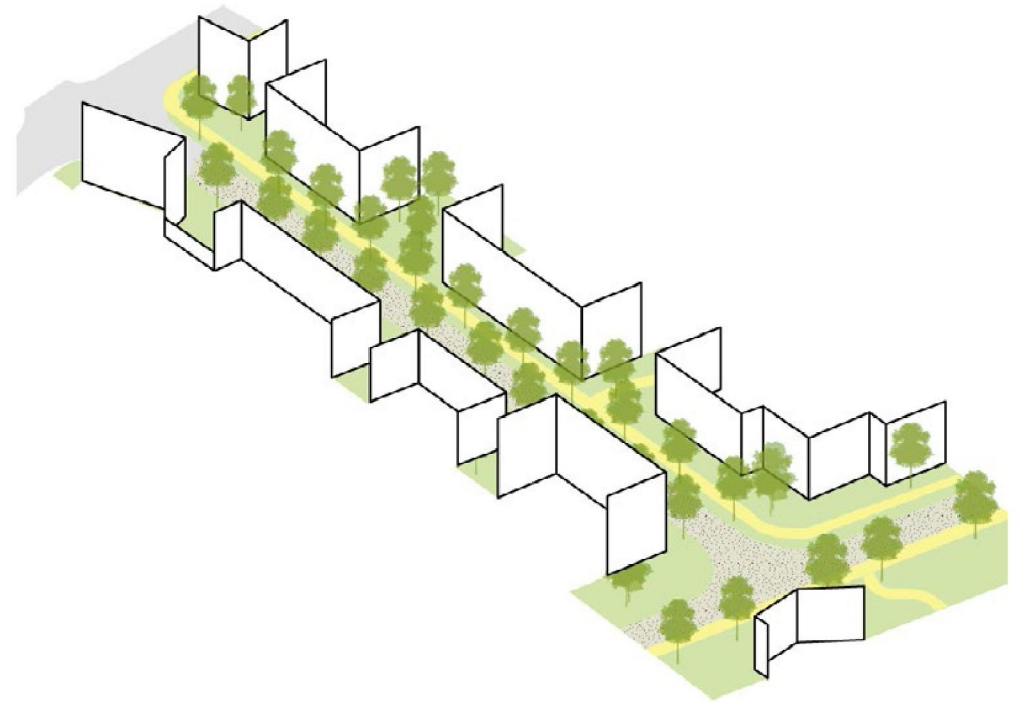
- Autoluwe zone.
- Een groene zone rondom de bebouwing zorgt voor een groene en campusachtige uitstraling.
- De buitenruimte maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur en wordt eenduidig ingericht.



Principe doorsnede (illustratief)



Illustratieve uitwerking van de Watermolenlaan

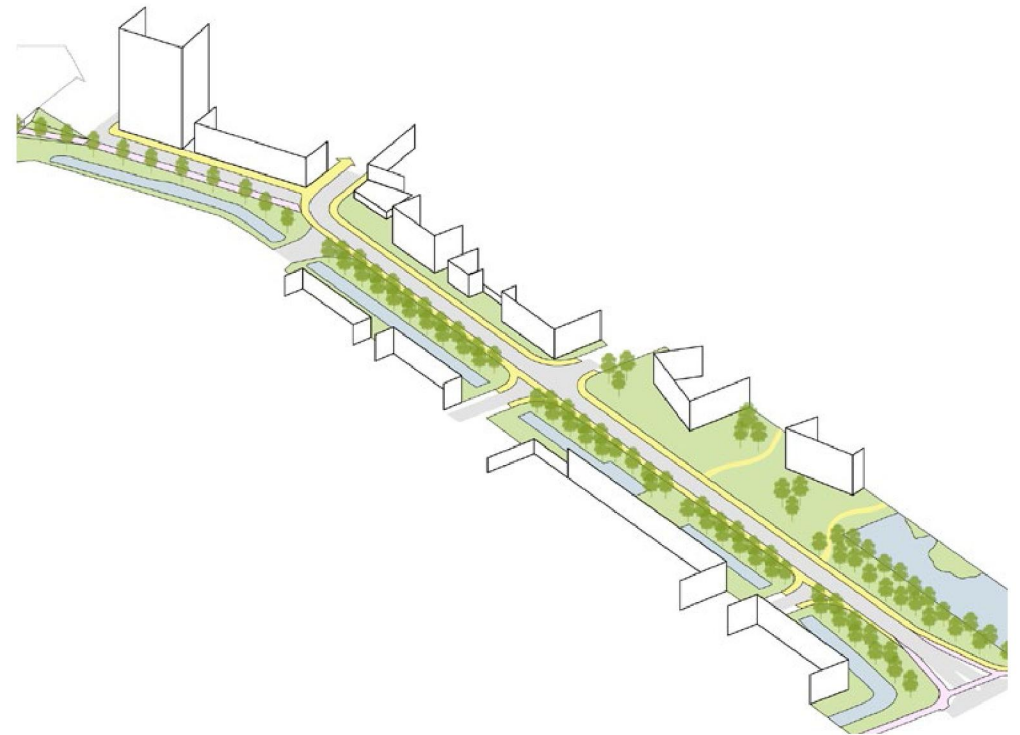


Principes Blekerijlaan

- 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

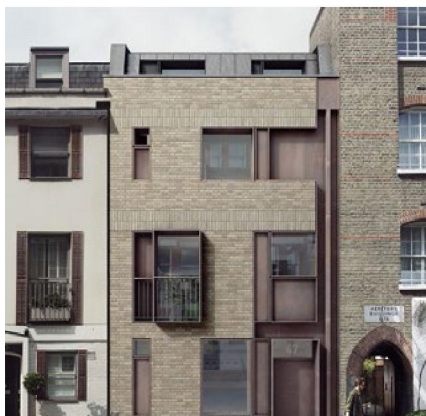


Identiteit & profiel

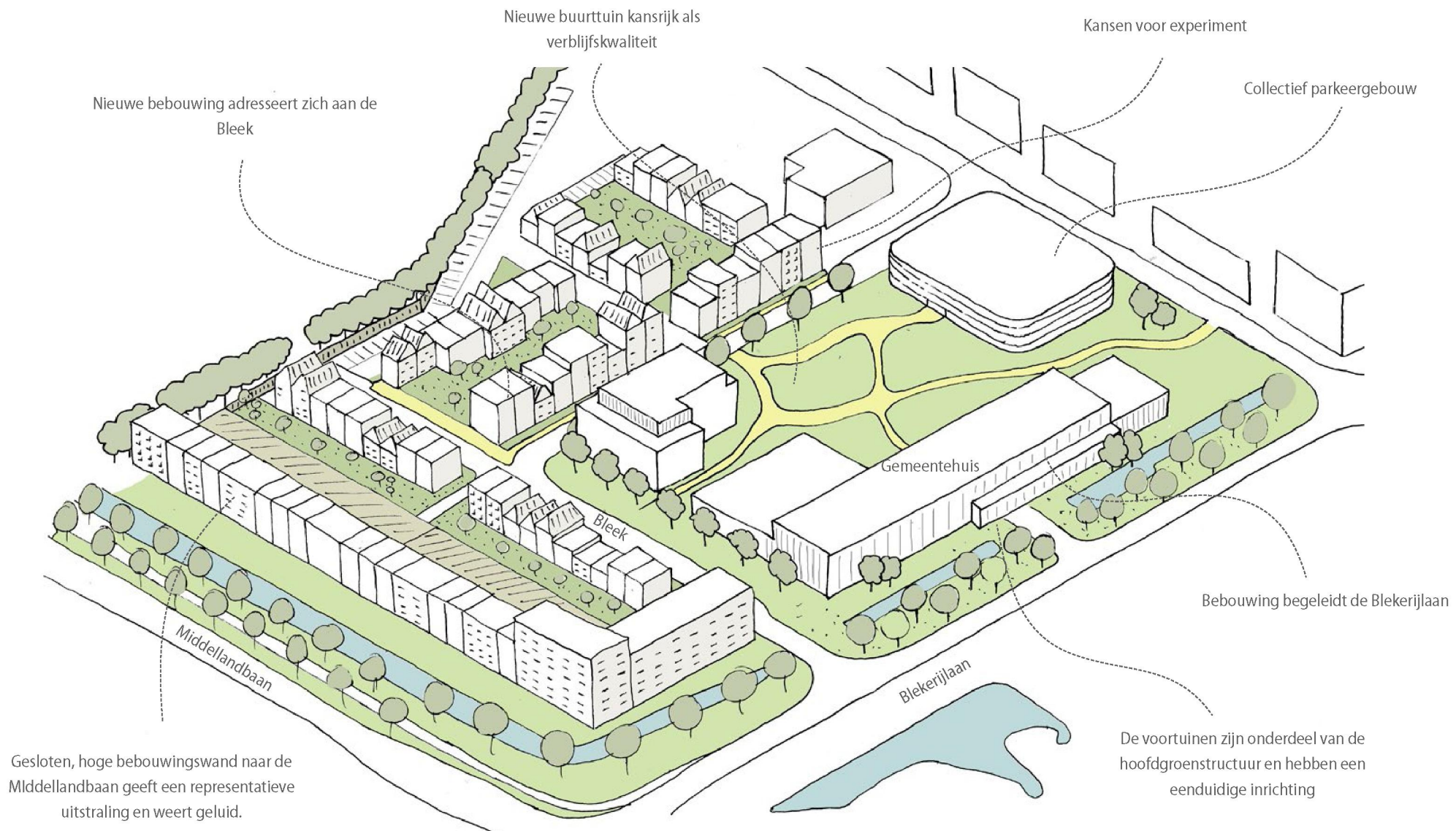
De Blekerijlaan en de Middellandbaan vormen de twee belangrijkste structuurdragers, waar nieuwe ontwikkelingen of transformaties bijdragen aan een representatief beeld. Gebouwen staan langs deze assen met de voeten in het gras waardoor meer relatie tussen gebouw en omgeving ontstaat. De Bleek vormt in 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

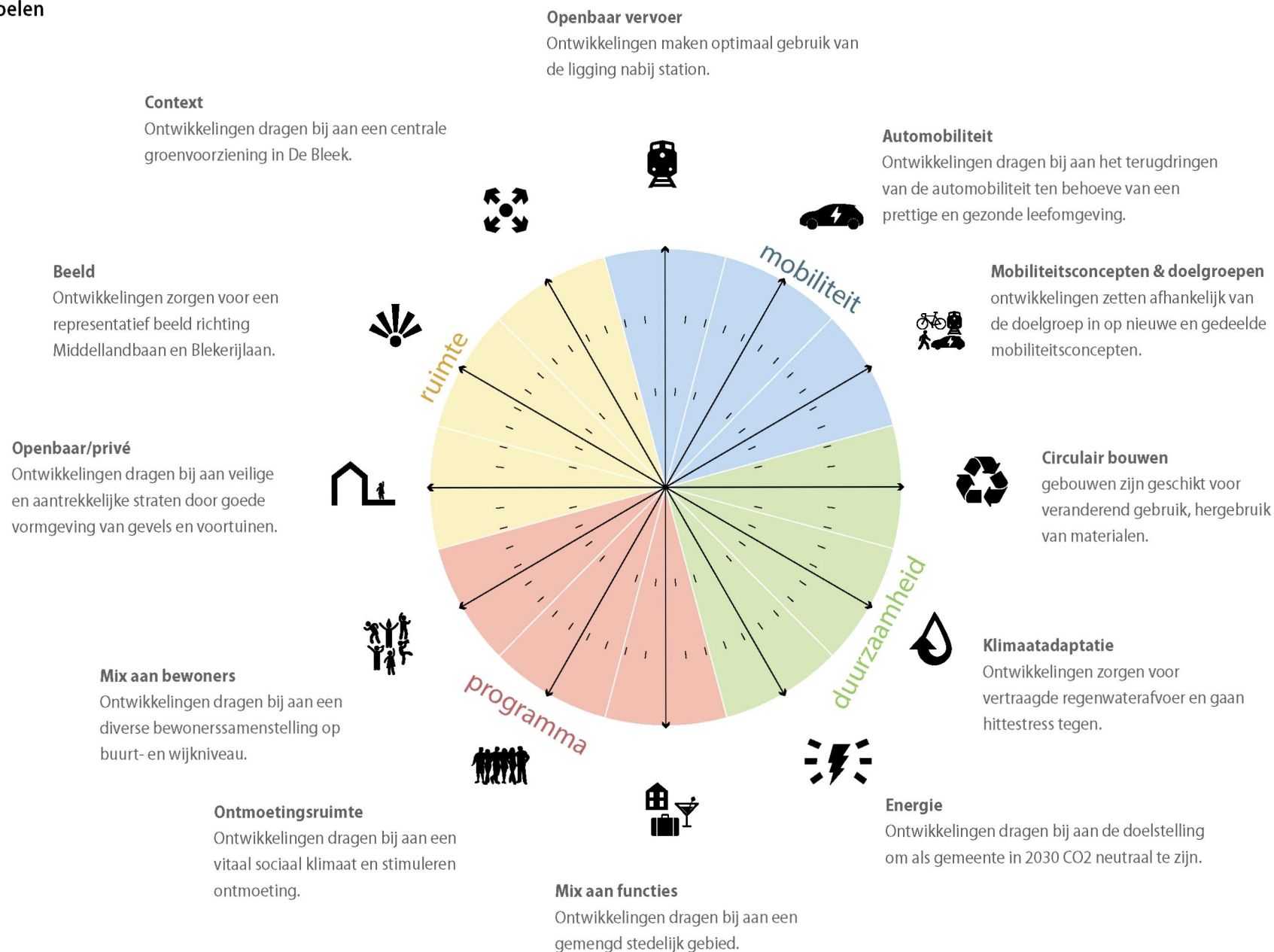
- Gemengd gebied: bedrijven, kantoren, gemeentehuis, wonen, kinderdagverblijf, etc.
- Geen 'traditionele' woonomgeving.
- Ruimte voor woonexperiment.
- Collectieve gebiedskwaliteit ontbreekt op dit moment, een buurttuin is kansrijk.
- Middelhoge en lage dichtheid naast elkaar.
- Kansrijke doelgroepen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



Voorbeelduitwerking



Gebiedsdoelen



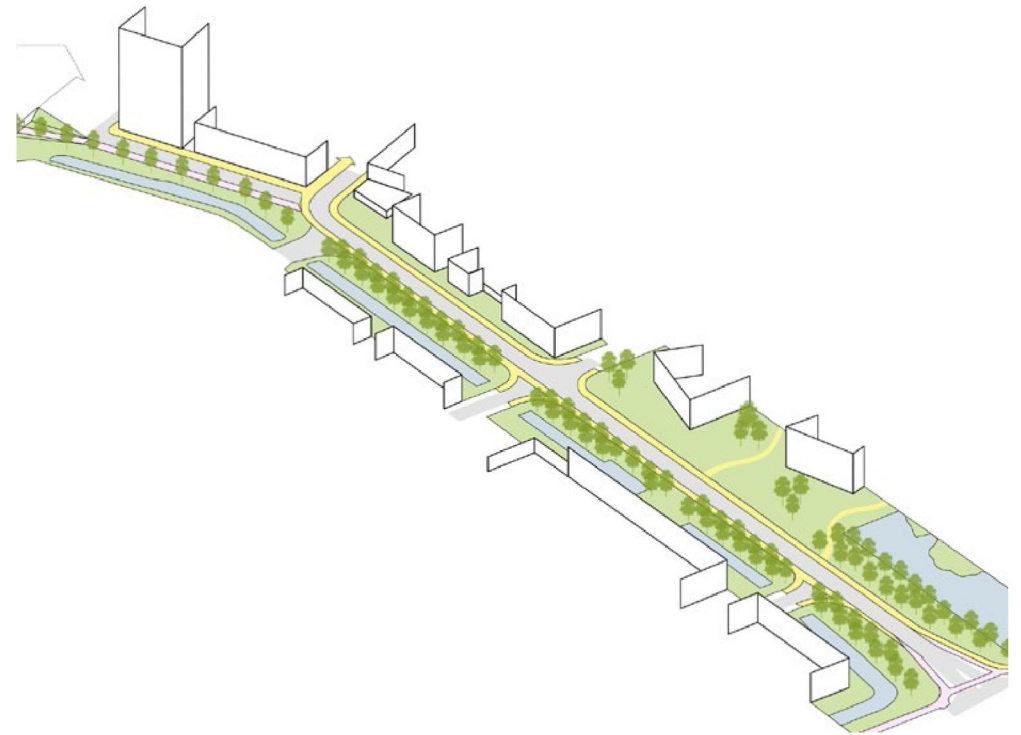
Ruimtelijke spelregels

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.



Spelregels voor herontwikkeling

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.

LEGENDA

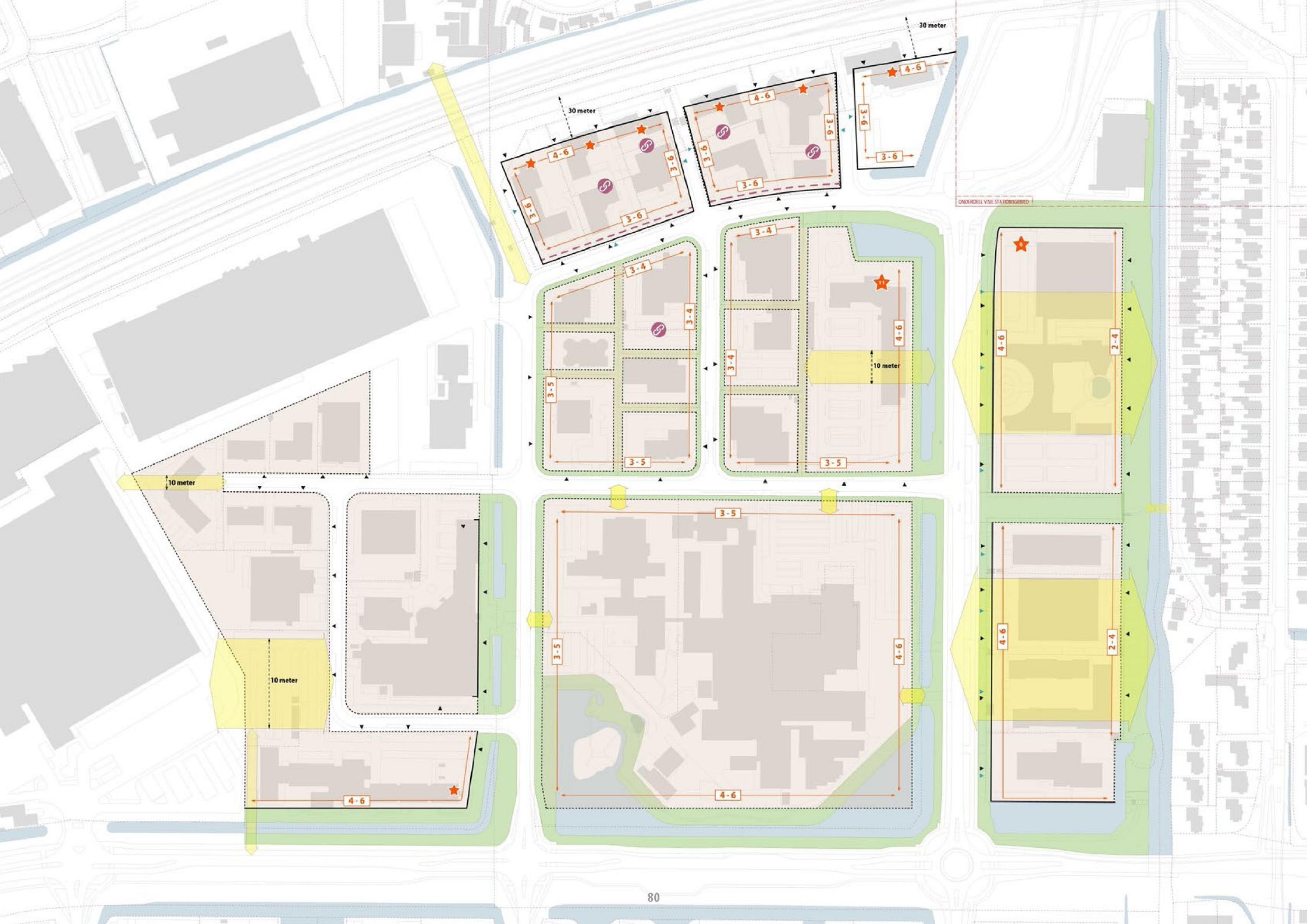
-  Ontwikkelveld
-  Bouwen in de rooilijn
-  Groene inrichting volgens hoofdgroenstructuur
-  Groene inrichting
-  Zone toegang parkeren
-  Oriëntatie van gebouwen
-  Multifunctionele plint
-  Kavels worden in samenhang ontwikkeld
-  Bouwhoogte (in aantal bouwlagen)
-  Hoogteaccent mogelijk
-  Zoekgebied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

-  Huidige bebouwing
-  Huidige perceelsgrens
-  Huidige infrastructuur

Algemene spelregels

Parkeren uit het zicht van de straat





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.

