



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 3 september 2019

Portefeuillehouder(s): Wethouder Noorthoek

Portefeuille(s): Transformatie Middelland

Contactpersoon: J.S. van Lemmen

Tel.nr.: 06 - 55788494 **E-mailadres:** lemмен.j@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststellen structuurvisie Middelland-Noord

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om de structuurvisie Middelland-Noord vast te stellen. Deze structuurvisie vormt het kader voor de transformatie van het noordelijk deel van bedrijventerrein Middelland naar gemengd stedelijk woongebied. Het is daarmee een uitwerking van de Ontwikkelingsvisie Middelland die door de raad op 22 juni 2017 is vastgesteld (raadsbesluit 17r.00342). De ontwerp-structuurvisie heeft met ingang van 14 februari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De beantwoording van de zienswijzen die in deze periode zijn ingediend zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen. De voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijzen zijn, tezamen met een voorstel voor ambtshalve wijzigingen, opgenomen in de Staat van wijzigingen.

Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen behorende bij de structuurvisie Middelland-Noord overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage 19.086349;
2. De indieners van de zienswijzen met betrekking tot de ontwerp-structuurvisie te ontvangen;
3. De staat van wijzigingen vast te stellen, zoals weergegeven in bijlage 19.086351;
4. De structuurvisie Middelland-Noord (19.001922) gewijzigd vast te stellen, bestaande uit het Ontwikkelingskader Middelland-Noord, de reeds door de Raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Middelland en als bijlagen de Woonvisie Woerden Middelland-Noord (19.001923), de Parkeervisie Middelland-Noord (19.001924) en de Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland (19.001925).
5. Binnen de gemeentelijke begroting een Gebiedsfonds Middelland als bestemmingsreserve in te stellen ten behoeve van de transformatie van Middelland-Noord.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

In juni 2017 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Middelland vastgesteld. Die ontwikkelingsvisie vormt de basis voor de transformatie van het noordelijk deel van Middelland naar nieuw gemengd stedelijk woongebied. Deze gebiedstransformatie vindt op een organische wijze plaats, waarbij primair aangesloten wordt bij initiatieven van eigenaren. Uit de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden met eigenaren en andere initiatiefnemers is duidelijk dat de ambitie om Middelland-Noord te transformeren breed gedragen wordt. Om te kunnen sturen op kwaliteit zijn ter uitwerking van de visie nadere spelregels geformuleerd en opgenomen in het Ontwikkelingskader Middelland. Dit ontwikkelingskader is in combinatie met andere daarmee samenhangende

documenten opgenomen in de structuurvisie Middelland-Noord zodat een eenduidig kader voor de transformatie van Middelland-Noord ontstaat.

De structuurvisie Middelland-Noord bundelt diverse documenten die kaderstellend zijn voor de verdere ontwikkeling tot gemengd stedelijk woongebied:

- de Ontwikkelingsvisie Middelland, die door de gemeenteraad op 22 juni 2017 is vastgesteld en ongewijzigd is opgenomen;
- het Ontwikkelingskader Middelland-Noord met een uitwerking van de gebiedsdoelen en de 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.

Tijdens de Politieke avond op 7 februari 2019 is de Raad geïnformeerd over de inhoud en het proces van de ontwerp-structuurvisie. Nu de terinzagelegging heeft plaatsgevonden en de zienswijzen zijn beoordeeld, ontstaat het moment om de structuurvisie met inbegrip van de genoemde wijzigingen vast te stellen.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Tijdens het opstellen van de structuurvisie hebben diverse bijeenkomsten met stakeholders plaatsgevonden. Bij die bijeenkomsten waren onder andere eigenaren, huurders, makelaars, POVW, GroenWest, ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, provincie Utrecht, kadaster en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland vertegenwoordigd.

Begin februari 2019 zijn twee informatieavonden voor inwoners georganiseerd. Zo zijn op 5 februari 2019 de bewoners van de Linschoterweg en de Van der Valk Boumanlaan geïnformeerd over de ontwerp-structuurvisie en de procedure. Verder is op 19 februari 2019 een tweede avond voor alle inwoners van Woerden georganiseerd. Bij die tweede avond was een afzonderlijk moment gepland voor bewoners van de Singel en omgeving. Dit naar aanleiding van de toezegging tijdens de Politieke avond van 7 februari 2019.

Met ingang van 14 februari 2019 heeft de ontwerp-structuurvisie gedurende zes weken ter inzage gelegen en was een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er zes zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze van de bewoners van de Linschoterweg heeft op 11 april 2019 een gesprek plaatsgevonden waar de bewoners hun zienswijze nader hebben toegelicht.

De ingediende zienswijzen hebben op enkele onderdelen tot een aanpassing van de ontwerp-structuurvisie geleid. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is dit nader toegelicht en gemotiveerd.

Wat willen we bereiken?

Het doel van de structuurvisie is om ervoor te zorgen dat onder andere inwoners van Woerden en betrokkenen in Middelland geïnformeerd zijn over de ontwikkelingen die met de transformatie van Middelland worden beoogd. Zo willen we aan alle betrokken partijen duidelijkheid geven over de kwaliteitsambities, de gebiedsdoelen en de richtinggevende spelregels die gelden voor ontwikkelingen in Middelland. Ook willen we met de structuurvisie initiatiefnemers stimuleren om tot hoogwaardige plannen te komen voor dit gebied. De structuurvisie vormt daarmee een basis voor de verdere planontwikkeling en de ruimtelijke procedures in het kader van de op te stellen bestemmingsplannen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Na vaststelling en aanpassing overeenkomstig de Staat van wijzigingen, zal de structuurvisie als kader worden gebruikt voor de ontwikkeling van initiatieven binnen Middelland.

Argumenten

1. De ingediende zienswijzen zijn integraal beoordeeld en beantwoord in de Nota van zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-structuurvisie zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend. Deze zijn onder andere afkomstig van enkele eigenaren in Middelland en bewoners uit de omgeving van Middelland. Eén van die ingediende zienswijzen is ingediend namens meerdere bewoners van de Linschoterweg. Met een vertegenwoordiging van deze bewoners heeft tevens een gesprek plaatsgevonden waarbij zij hun zienswijze nader hebben toegelicht. In de Nota van zienswijzen heeft een beoordeling en beantwoording van alle zienswijzen plaatsgevonden.

2. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen

De ontwerp-structuurvisie heeft met ingang van 14 februari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Alle zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend.

3. De ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen leiden op een aantal onderdelen tot aanpassingen van de structuurvisie

In de Nota van zienswijzen is aangegeven op welke onderdelen de zienswijze leidt tot een aanpassing van de structuurvisie. Onder andere betreft dat enkele aanpassingen voor de locatie van het St. Antonius ziekenhuis en voor de zone langs de Jaap Bijzerwetering. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de structuurvisie en de daarbij behorende bijlagen, onder andere om de Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland op enkele onderdelen te verduidelijken. In de Staat van wijzigingen zijn alle aanpassingen samengevat.

4. Het vaststellen van de structuurvisie leidt tot een duidelijk afgewogen kader.

4.1 Sturen op kwaliteit en samenhang bij transformatie Middelland-Noord

In het raadsvoorstel over de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Middelland (17R.00341) is aangekondigd dat ruimtelijke, programmatische, duurzame en financiële spelregels uitgewerkt worden. Die zijn bedoeld om te sturen op kwaliteit en samenhang van initiatieven. De uitwerking heeft geleid tot het Ontwikkelingskader Middelland, waarin naast de richtinggevende spelregels ook gebiedsdoelen zijn geformuleerd. Voor de vier onderscheiden deelgebieden binnen Middelland-Noord zijn die spelregels en gebiedsdoelen uitgewerkt. In het ontwikkelingskader is een spinnenwebdiagram opgenomen dat de gebiedsdoelen bevat en dat als gespreksmiddel en afwegingskader dient bij initiatieven. Dat spinnenwebdiagram vervult in het proces een belangrijke rol om flexibel te sturen op de samenhang en de balans tussen de gebiedsdoelen in plaats van op de afzonderlijke eisen en regels.

4.2 Koppeling tussen ruimtelijk kader en doelgroepen uit woonvisie

De ontwikkeling van Middelland-Noord tot gemengd stedelijk woongebied biedt zowel kansen om ruimte te bieden aan reeds in Woerden gezetelde woningzoekenden als om de bovenlokale woningvraag te accommoderen. In de Woonvisie Woerden Middelland-Noord zijn ambities en randvoorwaarden vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Een belangrijke ambitie is dat Middelland-Noord aantrekkelijk wordt voor een mix aan bewoners, niet alleen naar levensfase maar ook naar inkomen. Alle woningtypen en doelgroepen zijn gespreid over Middelland mogelijk, waarbij geldt dat de ruimtelijke kaders van invloed zijn op het woningprogramma dat gerealiseerd zal worden. Daarmee zijn de ambities uit de woonvisie nauw verbonden met het ontwikkelingskader. In het ontwikkelingskader is per deelgebied dan ook een koppeling gelegd met de doelgroepen die in de woonvisie zijn benoemd.

4.3 Parkeervisie met nieuwe gebiedsindeling en parkeernormen voor Middelland-Noord

Voor Middelland-Noord is het de ambitie om de goede ligging ten opzichte van het station te benutten en nieuwe vormen van (gedeelde) mobiliteit te stimuleren. Het terugbrengen van het autobezit-/gebruik moet bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving in Middelland. Bij de nieuwe ontwikkelingen in Middelland wordt om die reden veel ruimte en prioriteit gegeven aan de fietsers en de voetgangers. De parkeervisie Middelland-Noord beschrijft de manier waarop de mobiliteitsambities behaald kunnen worden met nieuwe parkeerconcepten en -normen. In deze

parkeervisie zijn voor Middelland-Noord een nieuwe gebiedsindeling en parkeernormen opgenomen die recht doen aan de mobiliteitsambitie voor dit gebied. Zo zijn er gebieden aangewezen waar een lagere parkeernorm wordt gehanteerd dan tot op heden is aangehouden. Zowel de gebiedsindeling als de parkeernormen vervangen voor wat betreft Middelland-Noord de bestaande Nota Parkeernormen 2014. De parkeervisie Middelland-Noord vormt een bijlage bij het ontwikkelingskader Middelland-Noord.

4.4 Ontwikkelingskader biedt ruimte voor verdere uitwerking en kaderstelling

Het ontwikkelingskader geeft de belangrijkste gebiedsdoelen en spelregels voor Middelland aan. Dat is nodig om duidelijkheid naar initiatiefnemers te bieden en voortgang te boeken met de bouw van woningen in Middelland. De organische aanpak betekent ook dat geanticipeerd zal worden op nieuwe inzichten en toekomstige ontwikkelingen. Het ontwikkelingskader biedt daarvoor een goede basis. Zo is het de bedoeling om beeldkwaliteitsprincipes op te stellen die als toetsingskader gaan dienen voor ontwikkelingen. Verder wordt in beeld gebracht welke (maatschappelijke/commerciële) voorzieningen in Middelland-Noord nodig zijn om te zorgen dat er een gemengd gebied ontstaat.

4.5 Structuurvisie is ontwikkelingsgericht en biedt ruimte voor strategische afwegingen

Parallel aan de totstandkoming van de structuurvisie zijn ook met meerdere eigenaren en marktpartijen gesprekken geweest en afspraken gemaakt om de haalbaarheid van woningbouw te onderzoeken. Een plan dat inmiddels volop wordt uitgewerkt betreft de realisatie van 265 woningen door BAM Wonen en GroenWest op de locatie van het voormalige FNV-hoofdkantoor. Naar verwachting wordt in de tweede helft van 2019 het beeldkwaliteitsplan voor dit initiatief aan de Raad voorgelegd, later gevolgd door het bestemmingsplan.

Zichtbaar is ook dat de transformatie van Middelland raakvlakken heeft met de bestaande bedrijvigheid en andere functies in het gebied. Een voorbeeld daarvan is de zorgfunctie van het St. Antonius ziekenhuis. In de structuurvisie komt duidelijk naar voren dat deze zorgfunctie van belangrijke betekenis is en behouden blijft in Middelland. Het bestuur van het St. Antonius ziekenhuis is in gesprek met diverse partijen, waaronder uw raad, om een beeld te vormen van het toekomstige zorgaanbod op deze locatie. De flexibiliteit die de structuurvisie biedt willen wij benutten om in gesprek te blijven en zo de juiste afwegingen te kunnen maken tussen de beoogde ontwikkelingsrichting in relatie tot de gewenste zorgfuncties.

5. Gebiedsfonds is passend instrument voor transformatie van Middelland

Doordat de gemeente bij de transformatie van Middelland-Noord een stimulerende en faciliterende rol vervult, wordt het tempo en de omvang van de ontwikkeling in sterke mate bepaald door initiatiefnemers. De organische aanpak van Middelland-Noord stelt daarom eisen aan de wijze van financiële sturing. Er zijn financiële spelregels opgesteld die ervoor moeten zorgen dat initiatieven, naast een vergoeding voor de gemeentelijke plankosten, ook bijdragen aan de planstructurele kosten die nodig zijn om het openbaar gebied in Middelland aan te passen. Dat zijn kosten die verband houden met de maatregelen om het openbaar gebied van Middelland aan te laten sluiten bij de nieuwe woonfunctie, maar ook om kosten die verband houden met een betere aansluiting van Middelland met bijvoorbeeld de binnenstad. De exploitatiebijdragen van partijen komen ten goede aan een gebiedsfonds voor Middelland waar de noodzakelijke kosten uit gefinancierd worden. Dit gebiedsfonds is in het kader van de gemeentelijke begrotingssystematiek te beschouwen als een bestemmingsreserve. Het gebiedsfonds Middelland heet dus formeel de 'Reserve Gebiedsfonds Middelland'. In de 'Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland' zijn de financiële spelregels en de werking van het gebiedsfonds nader beschreven.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Westelijk deel van Middelland-Noord nog niet uitgewerkt in spelregels

Het Ontwikkelingskader richt zich primair op de deelgebieden Spoorzone, Weteringzone, Centrale Campus en De Bleek. Het westelijk deel van Middelland, dat voornamelijk bestaat uit bedrijven in de categorie logistiek en distributie, is niet concreet uitgewerkt. De reden daarvoor is dat het gewenst is om op korte termijn het Ontwikkelingskader gereed te hebben zodat initiatiefnemers in het noordoostelijk deel van Middelland-Noord duidelijkheid hebben over de gebiedsdoelen en richtinggevende spelregels. Daarnaast wordt hiermee het besluit van de Raad (17r.00342) gerespecteerd om nadrukkelijk rekening te houden met de huidige logistieke bedrijvigheid in dit deel van Middelland. In het ontwikkelingskader is aangegeven dat een uitwerking van het westelijk deel plaatsvindt op het moment dat zich daar concrete initiatieven voordoen. Hierover zal in dat geval

separate besluitvorming plaatsvinden en staat vaststelling van de structuurvisie daarmee niet in de weg.

Ontwikkeling van Middelland vraagt continue monitoring

De voorgestelde aanpak van Middelland is een majeure ontwikkeling voor Woerden die meerdere decennia in beslag zal nemen. Daarmee zal dit project ook sterk onderhevig zijn aan externe ontwikkelingen op bijvoorbeeld de woningmarkt. Het tempo en de omvang van de ontwikkelingen is dan ook niet vooraf te bepalen. In de structuurvisie is welbewust geen woningaantal opgenomen om voldoende adaptief te kunnen zijn. Ten behoeve van het gebiedsfonds is wel een rekenkundige aanname gedaan wat betreft het aantal te realiseren woningen. Daarbij is uitgegaan van een bandbreedte van 1800 tot 2400 woningen voor het noordoostelijk deel van Middelland. Het werkelijke aantal zal echter in sterke mate bepaald worden door het aantal locaties dat daadwerkelijk herontwikkeld gaat worden tot woningbouw.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De initiatieven voor transformatie en de daarmee samenhangende vastgoedinvesteringen berusten bij de eigenaren in het gebied. Voor een succesvolle ontwikkeling is het evenwel gewenst dat de gemeente een sterke regierol vervult, uit de gesprekken met stakeholders is dit ook duidelijk naar voren gekomen. De eerste basis is daarvoor met deze structuurvisie gelegd. De inzet die verbonden is aan de gemeentelijke regierol wordt via het gebiedsfonds primair bekostigd uit de exploitatiebijdragen die initiatiefnemers voldoen. Het is evident dat aanvullende investeringen een belangrijke impuls kunnen geven aan de transformatie van Middelland. Dat blijkt ook uit de recente bijdrage die de Minister van BZK in het kader van de woondeal Regio Utrecht aan het gebiedsfonds heeft gedaan.

Mede op basis van de initiatieven die tot ontwikkeling komen, zal in beeld worden gebracht welke investeringen in het openbaar gebied de komende periode noodzakelijk en mogelijk zijn. Aangezien de organische aanpak met zich meebrengt dat er geen zekerheid bestaat over de omvang en snelheid van de initiatieven, zal telkens een balans worden gezocht tussen de bijdragen aan het gebiedsfonds en de investeringen die daaruit worden gedaan. Dit is ook nader omschreven in de Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland. In dat verband wordt ook in beeld gebracht in hoeverre additionele investeringen door de gemeente ten behoeve van bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen kunnen bijdragen aan de doelstelling om Middelland te transformeren.

Vooruitlopend op de instelling van het gebiedsfonds Middelland zijn reeds afspraken gemaakt en besluiten genomen over een bijdrage aan dit fonds:

- In het kader van de ontwikkeling van de locatie van het FNV-gebouw zijn met BAM en GroenWest afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage van € 750.000,- ten behoeve van de Reserve Gebiedsfonds Middelland en de Reserve Infrastructurele Werken. De toedeling naar deze twee reserves wordt nog nader bepaald.
- In verband met de ontwikkeling van het FNV-gebouw heeft de provincie Utrecht een subsidie van € 250.000,- verstrekt aan het in te stellen gebiedsfonds Middelland.
- Op 8 november 2018 heeft de raad besloten om € 500.000,- ten laste van het gelabelde deel voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve, beschikbaar te stellen ten behoeve van de nog in te stellen Reserve gebiedsfonds Middelland (18R.00556). Na het besluit van de Raad om het Gebiedsfonds Middelland in te stellen zal de gelabelde € 500.000,- aan het Gebiedsfonds Middelland worden toegevoegd.
- In december 2018 heeft het ministerie van BZK een bedrag van € 500.000,- beschikbaar gesteld voor het nog in te stellen gebiedsfonds Middelland.

Communicatie

De organisaties en personen die zienswijzen hebben ingediend of anderszins betrokken waren bij de totstandkoming van de structuurvisie, worden geïnformeerd over het raadsbesluit. Ook worden de diverse initiatiefnemers in Middelland geïnformeerd.

Vervolgproces

De structuurvisie vormt het uitgangspunt voor initiatiefnemers die plannen voor transformatie of herontwikkeling hebben. Als eerste wordt met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een planvoorstel te onderzoeken. Op het moment dat het planvoorstel haalbaar lijkt, dan worden nadere afspraken vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst. Een volgende stap is dat voor het initiatief een bestemmingsplan wordt opgesteld dat ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Op dit moment (augustus 2019) zijn er met meerdere eigenaren intentieovereenkomsten afgesloten, te weten voor de locaties Houttuinlaan 3 (FNV-gebouw), Polanerbaan 1-3 en Zaagmolenlaan 12. De intentieovereenkomst voor de locatie Blekerijlaan 2-12 (Snel) is ontbonden nadat de initiatiefnemer geconcludeerd had dat de beoogde ontwikkeling niet haalbaar was. Inmiddels zijn ook gesprekken over een intentieovereenkomst met onder andere het St. Antonius Ziekenhuis gepland om de haalbaarheid van woningbouw in combinatie met zorgvoorzieningen te onderzoeken.

Bevoegdheid raad:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen:

- Raadsbesluit (19r.00657)
- Ontwerp-structuurvisie Middelland-Noord (19.001922)
- Woonvisie Woerden Middelland-Noord (19.001923)
- Parkeervisie Middelland-Noord (19.001924)
- Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland (19.001925)
- Nota van zienswijzen (19.086349)
- Staat van wijzigingen (19.086351)
- Zienswijzen tegen ontwerp-structuurvisie (19.006459, 19.006698, 19.006892, 19.006896, 19.006627 en 19.006682)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer