

Pilot 'Organische gebiedsontwikkeling' Snellerpoort

Presentatie informele raad - 16 januari 2014



“Think big, act small”



provincie  Utrecht



Opzet presentatie

- Organische gebiedsontwikkeling: kenmerken & voorbeelden
- Masterplan Snellerpoort 2007
- Kansen voor organische gebiedsontwikkeling in Snellerpoort?
- Vragen/discussie



provincie :: Utrecht



gemeente
WOERDEN



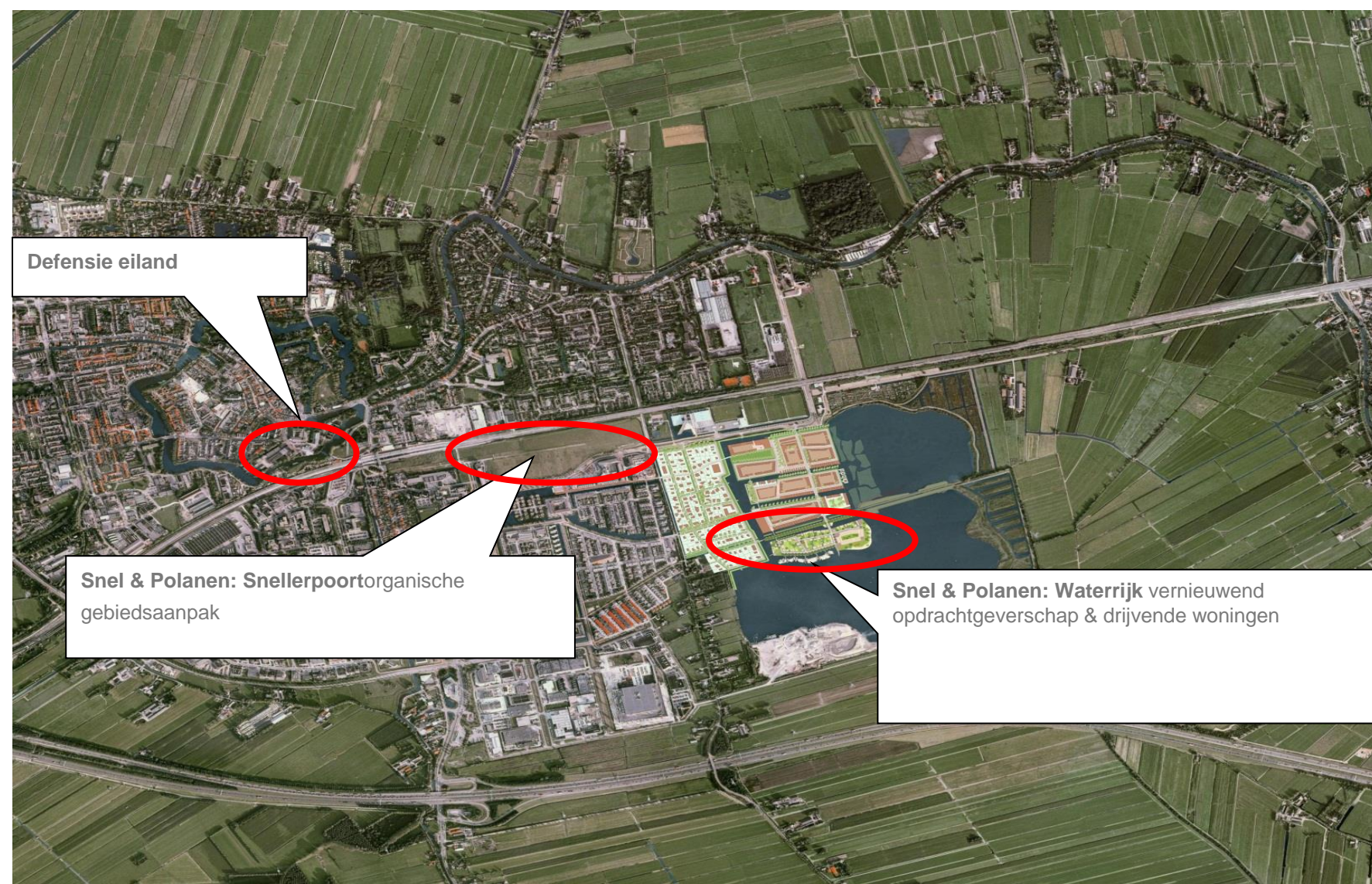
PAS bv
Consultancy & Interim
PLANECONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING



MOSAIEK

Samenwerkingsovereenkomst provincie & landelijke pilot “ontslakken”

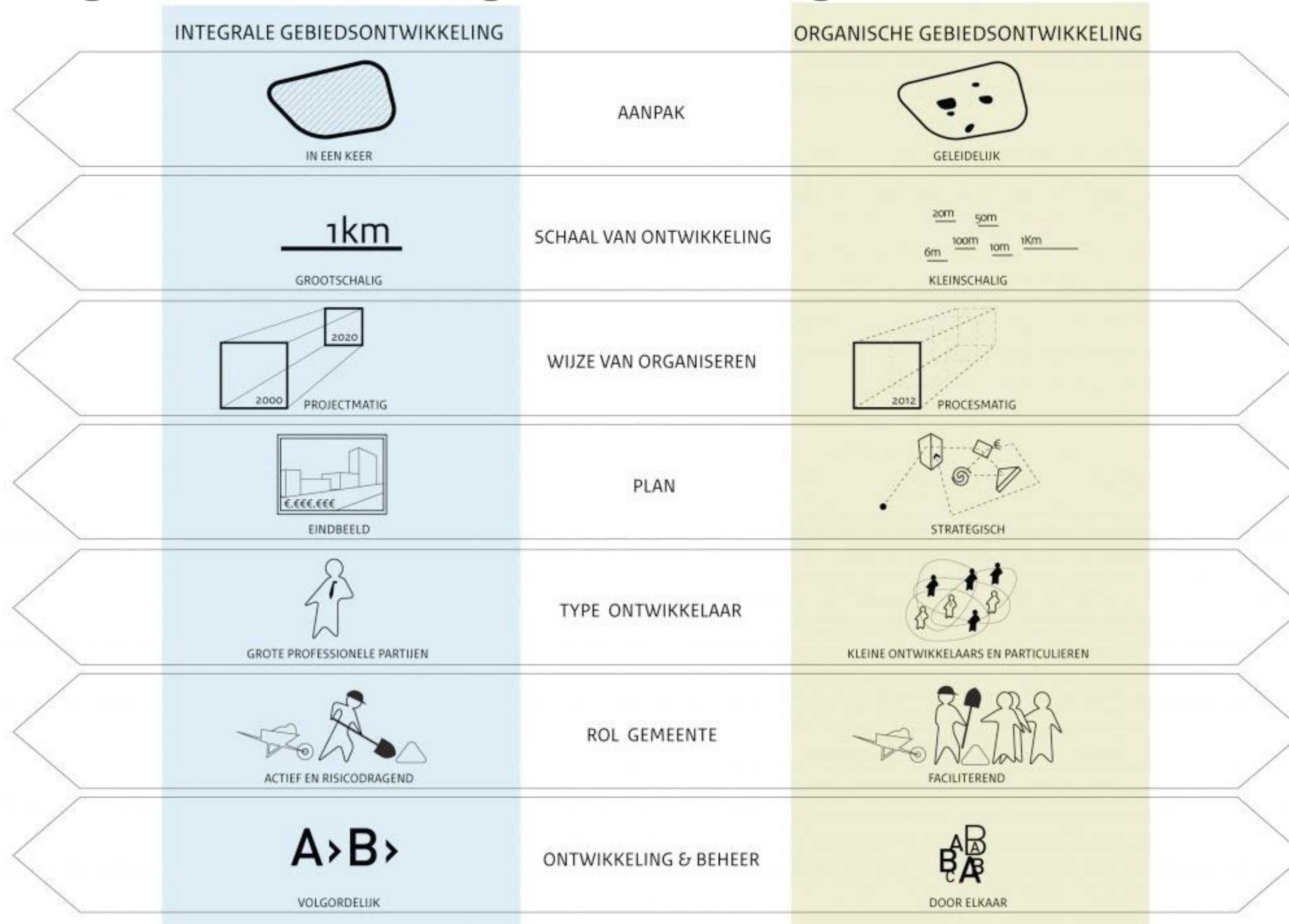
- In Woerden zijn *Defensie eiland*, **Snellerpoort** en *Waterrijk* focus gebieden:
“*samen werken aan de binnenstedelijke Opgave*”
- Houten, Veenendaal en Woerden zijn pilot-gemeentes “*organisch ontwikkelen*”



- Actie-agenda Bouw, pilot “ontslakken”
Woerden pilot ontslakken (verminderen regeldruk en vereenvoudigen proces)



Integrale <-> organische gebiedsontwikkeling



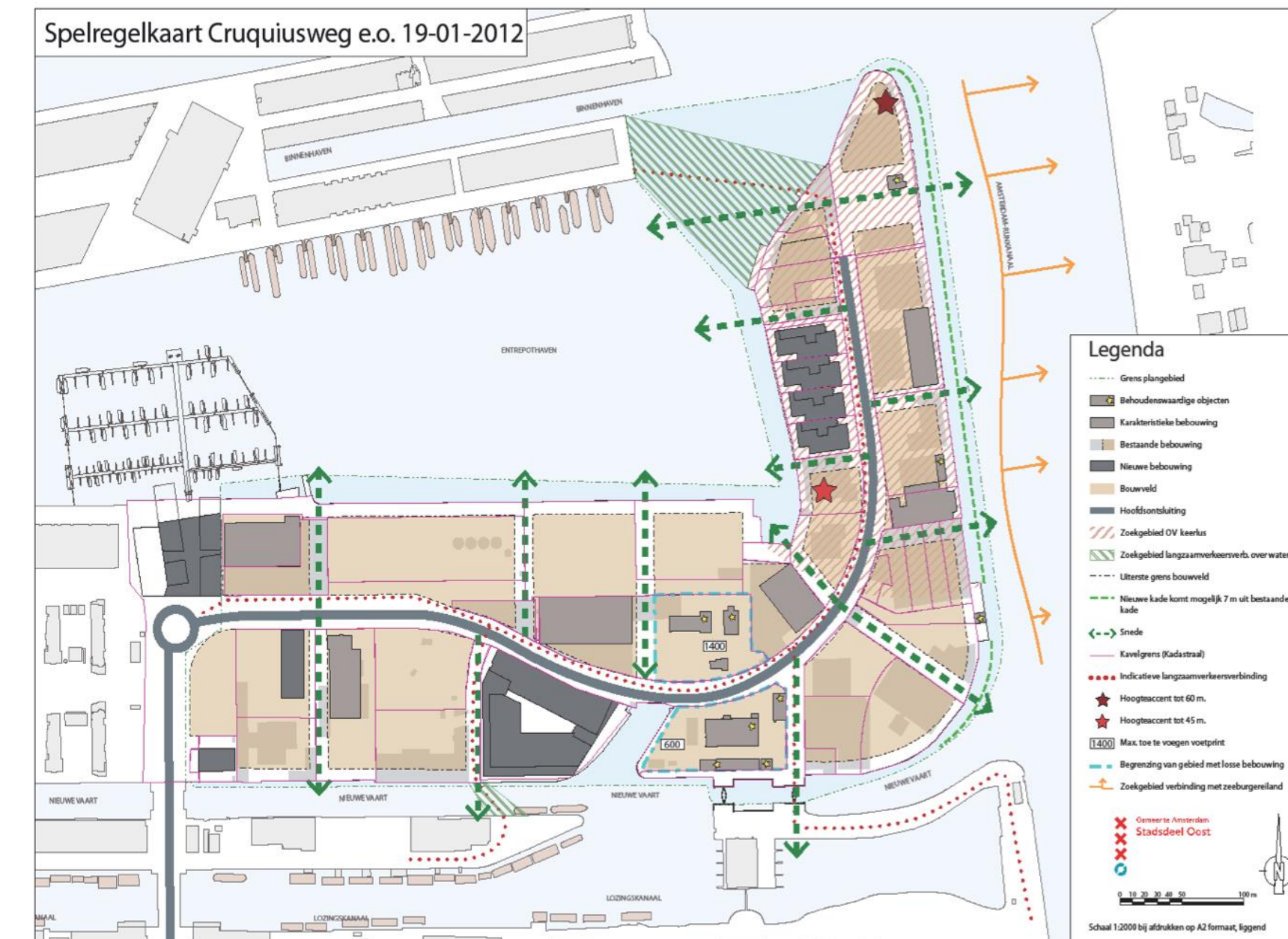
Bron: www.despontanestad.nl



provincie Utrecht



Voorbeeld: Amsterdam Cruquisgebied



Oud havengebied



provincie :: Utrecht



Voorbeeld: Deventer Havenkwartier



Oud havengebied



provincie :: Utrecht



gemeente
WOERDEN



PLANECONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING



Conclusie

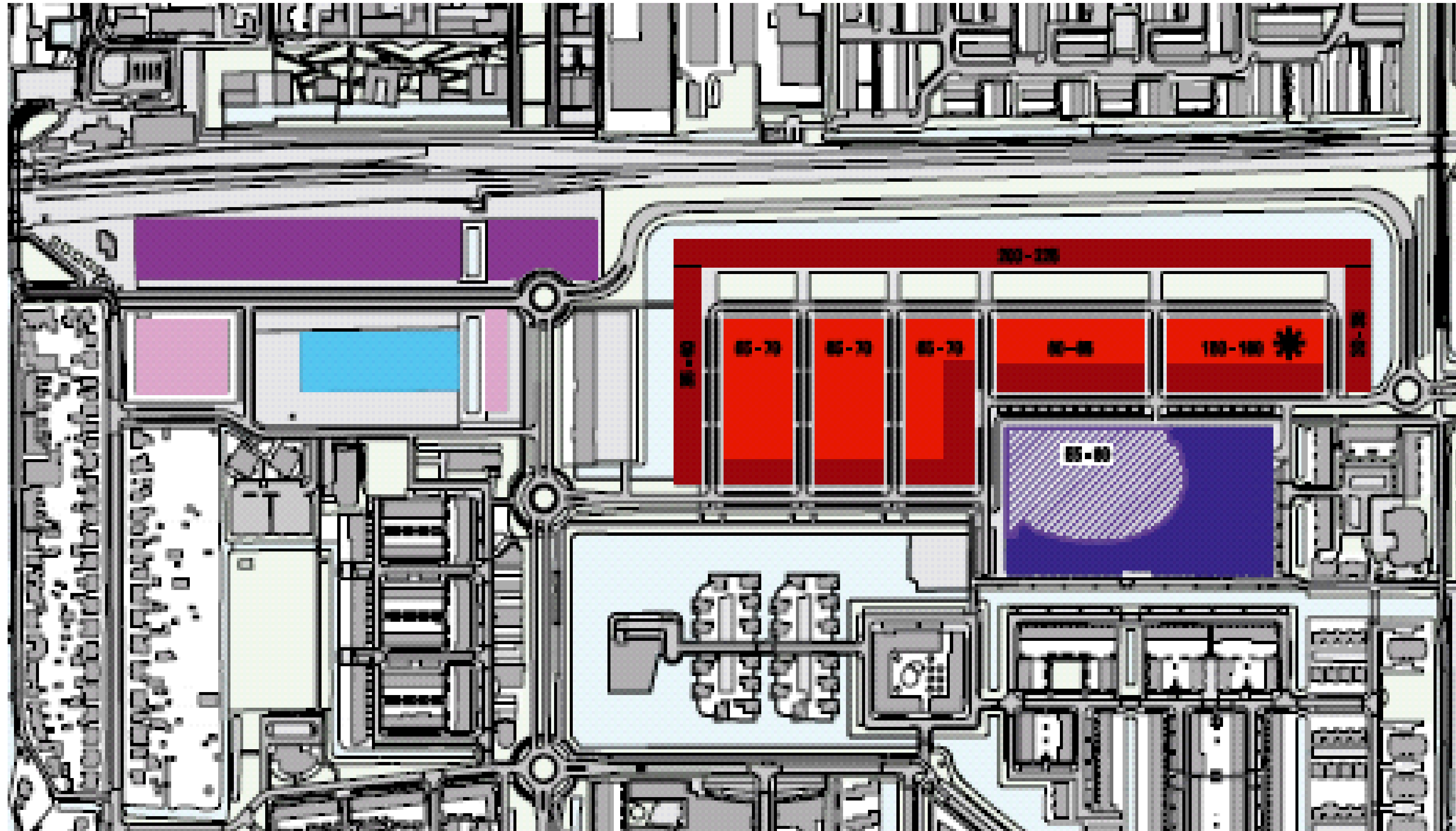
- Organische ontwikkeling vraagt minder om een uitgekristalliseerd eindplan en meer om een flexibele “drager” (*spelregelkaart, wenkend perspectief*)
- Met name in gebieden waar al infrastructuur is (*wegen, nutsvoorzieningen*) lijkt dit makkelijker te realiseren dan in “weilanden”
- Wees niet bang voor het “loslaten” van regels (“ontslakken”?!)

“Beter een paar losse eindjes dan een vastzittende knoop.”

Loesje



Huidige masterplan Snellerpoort 2007



provincie :: Utrecht



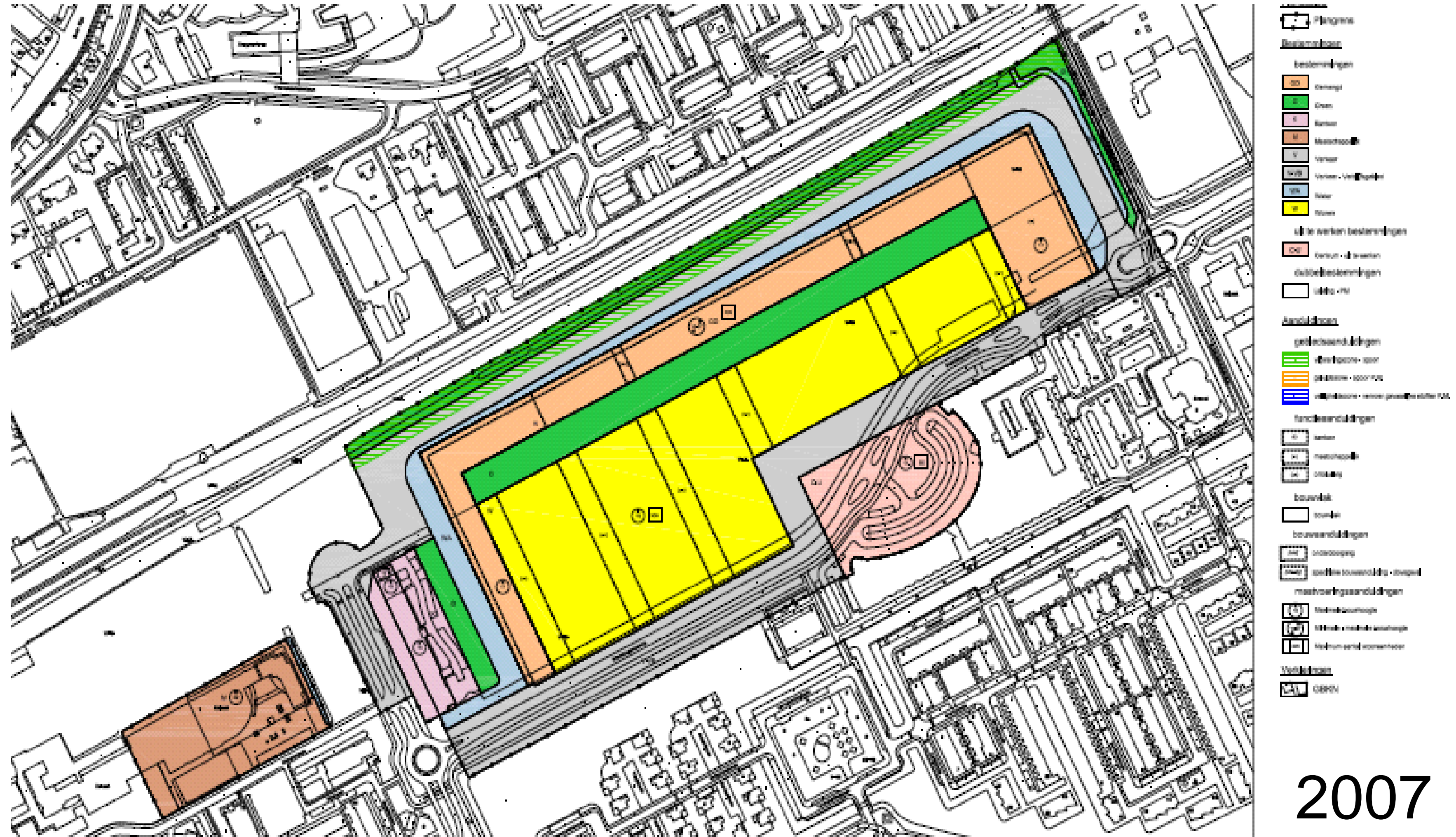
gemeente
WOERDEN



PLANECONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING



Vigerend bestemmingsplan Snellerpoort



2007



provincie Utrecht



gemeente WOERDEN



PLANECONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING



Kenmerken & knelpunten masterplan 2007

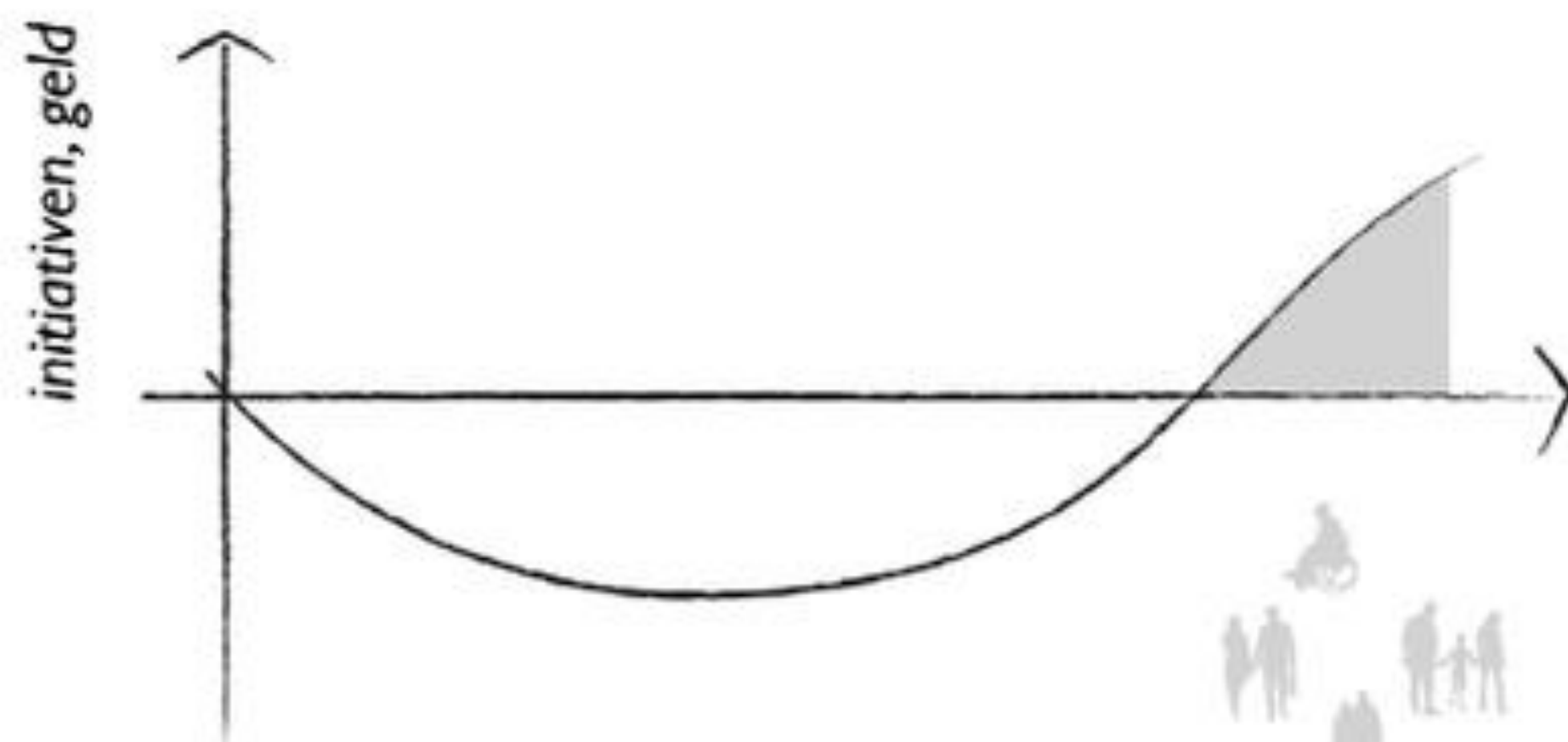
Kenmerken:

- Omgelegde Steinhagenseweg
- Lange wand (ter afscherming geluid spoorlijn achterliggend woongebied)
- Veel details & regels vastgelegd in master- en bestemmingsplan

Knelpunten/uitdagingen:

- grote voorfinanciering nodig voor omlegging Steinhagenseweg
- Lange wand is lastig “ineens” te realiseren

Financieel: sturen op cashflow i.p.v. resultaat



tijd = 15 jaar

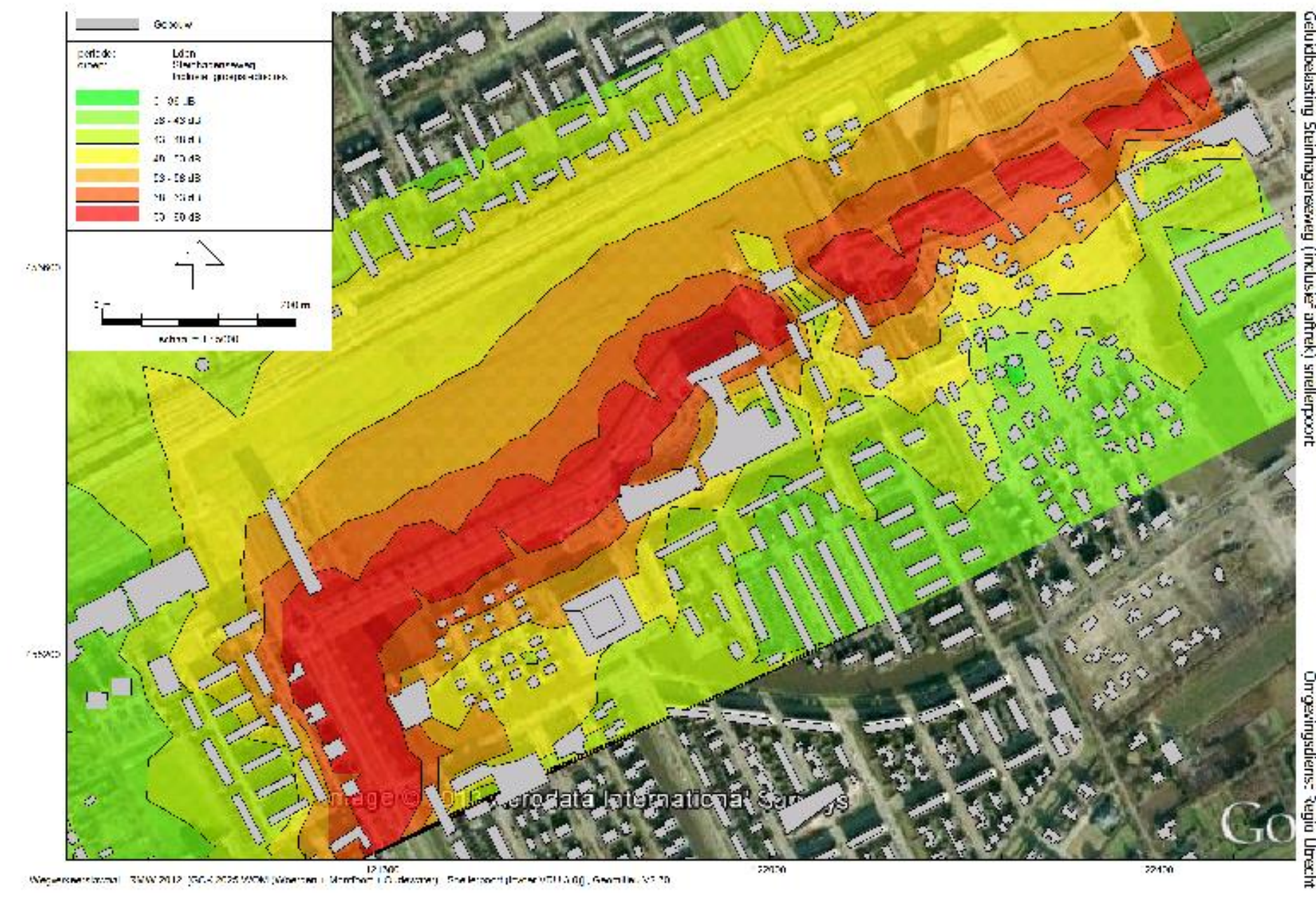
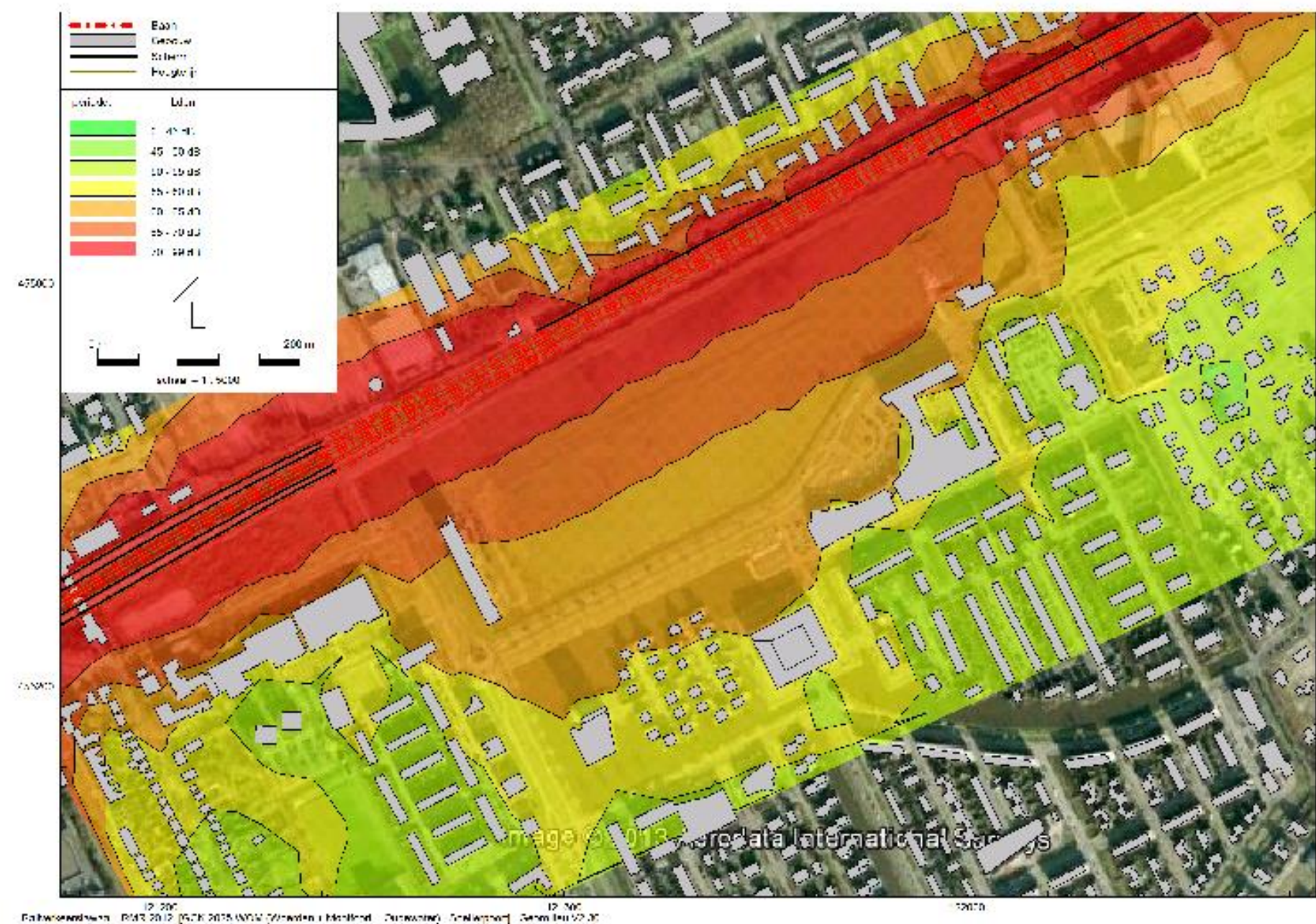


provincie :: Utrecht



Milieu aspecten spoorlijn en Steinhagenseweg

- Milieu eisen op gebied van veiligheid spoor en geluid spoor en Steinhagenseweg blijven gelden, of het gebied nu “traditioneel” of “organisch” wordt ontwikkeld.



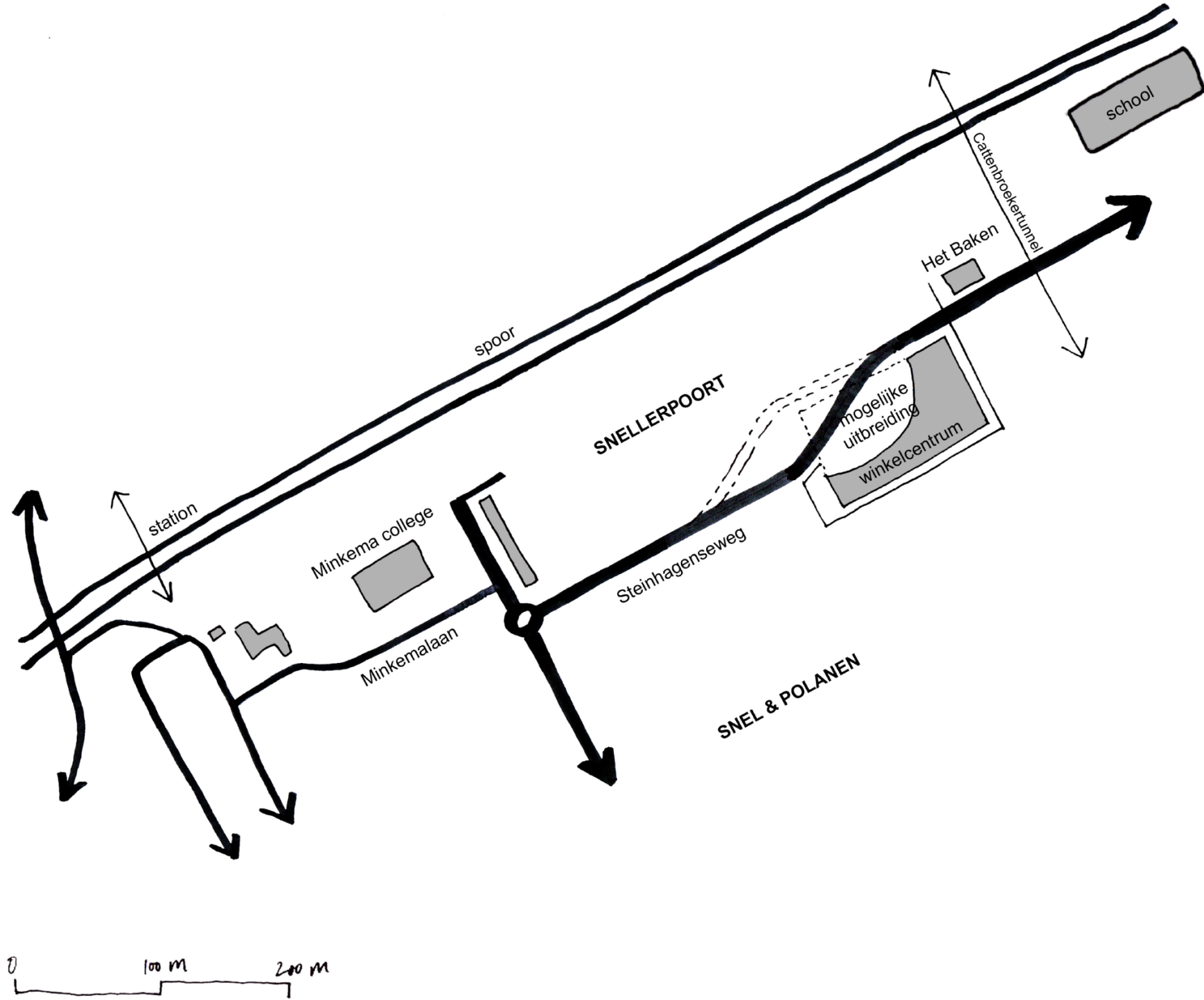
Wat zijn de (organische) mogelijkheden in Snellerpoort?



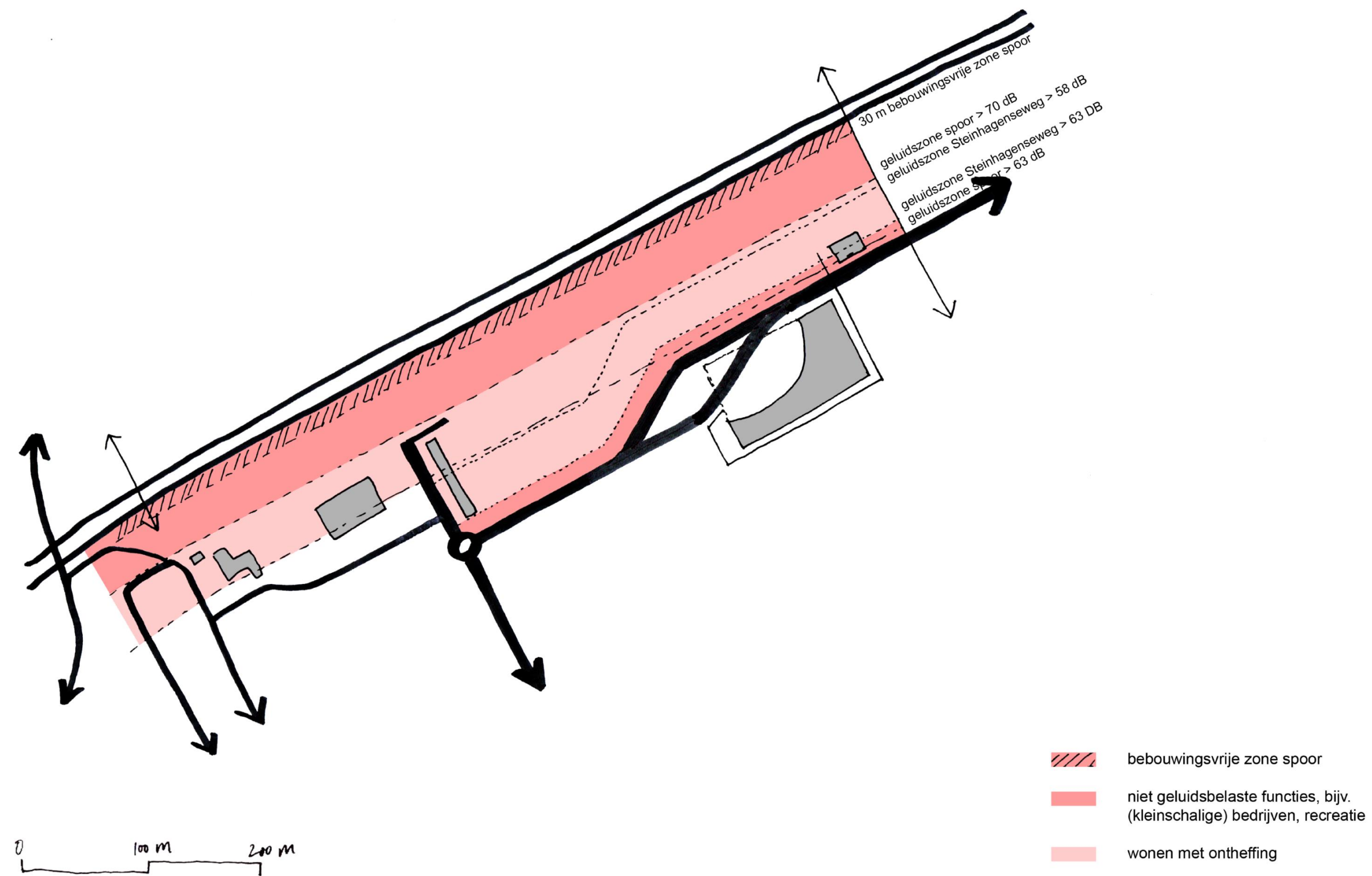
provincie :: Utrecht



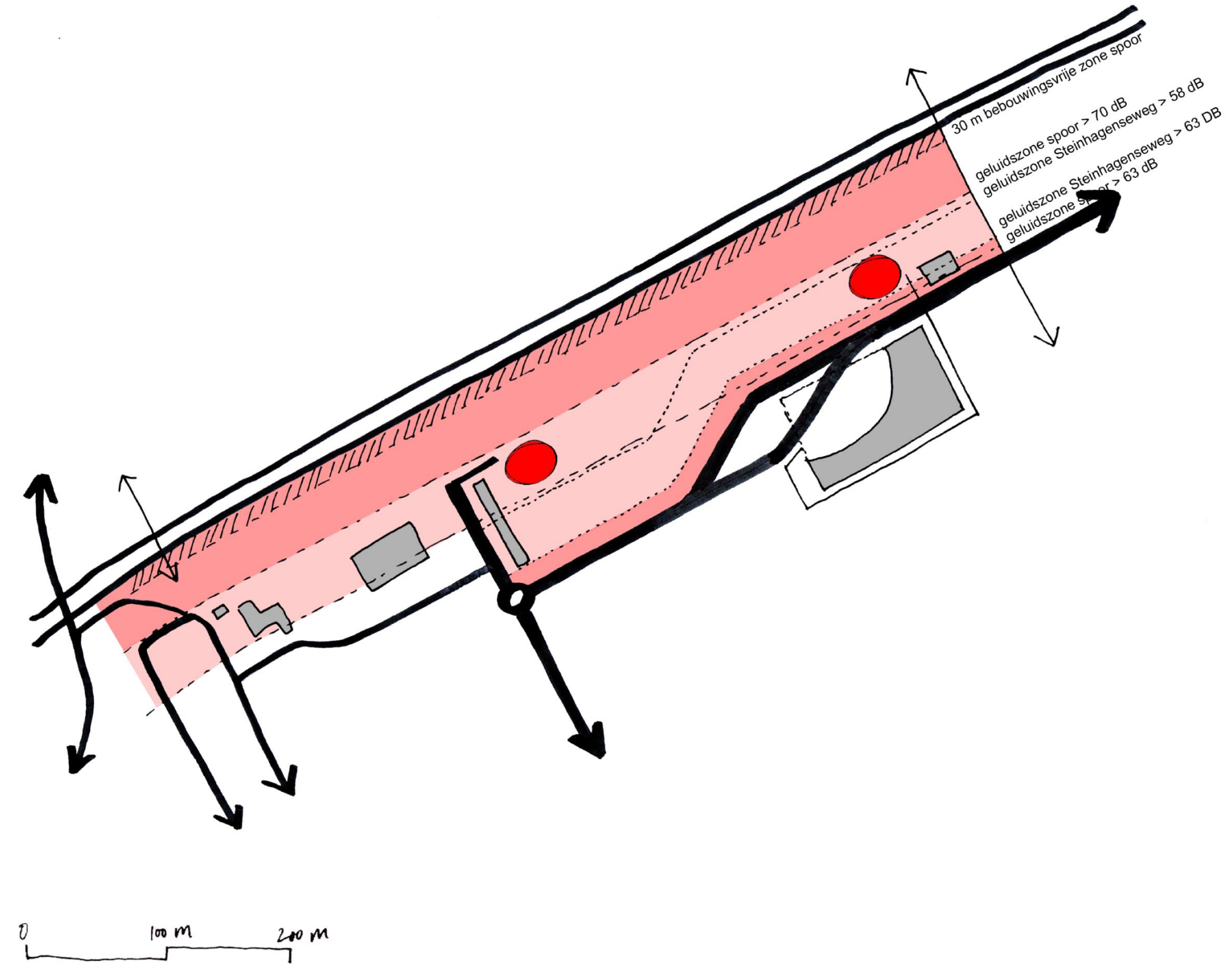
Bestaande situatie



Beperkingen geluidszones



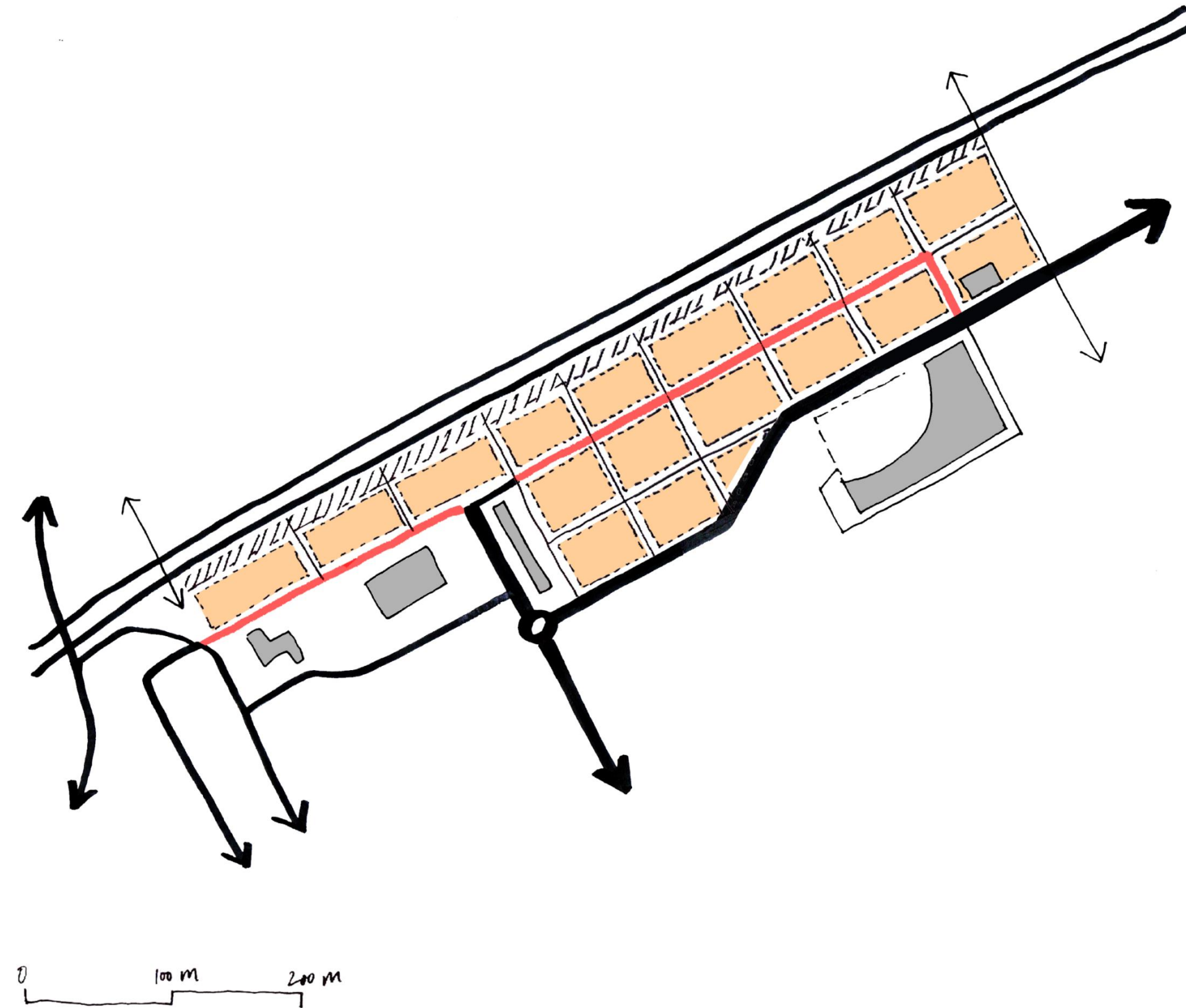
A. Wat kan er in huidige situatie?



provincie :: Utrecht



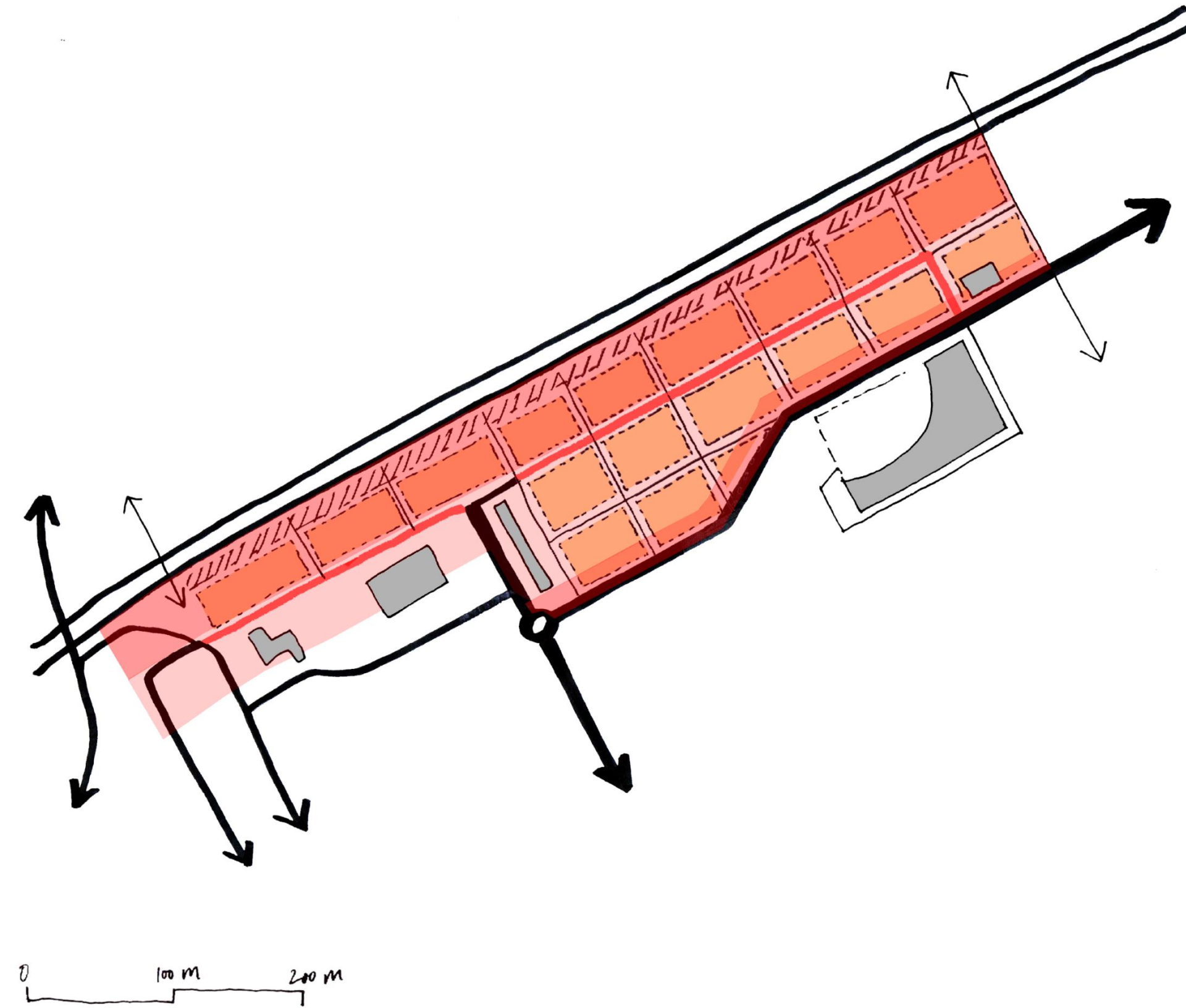
B. Aanleggen wijkontsluitingsweg



provincie :: Utrecht



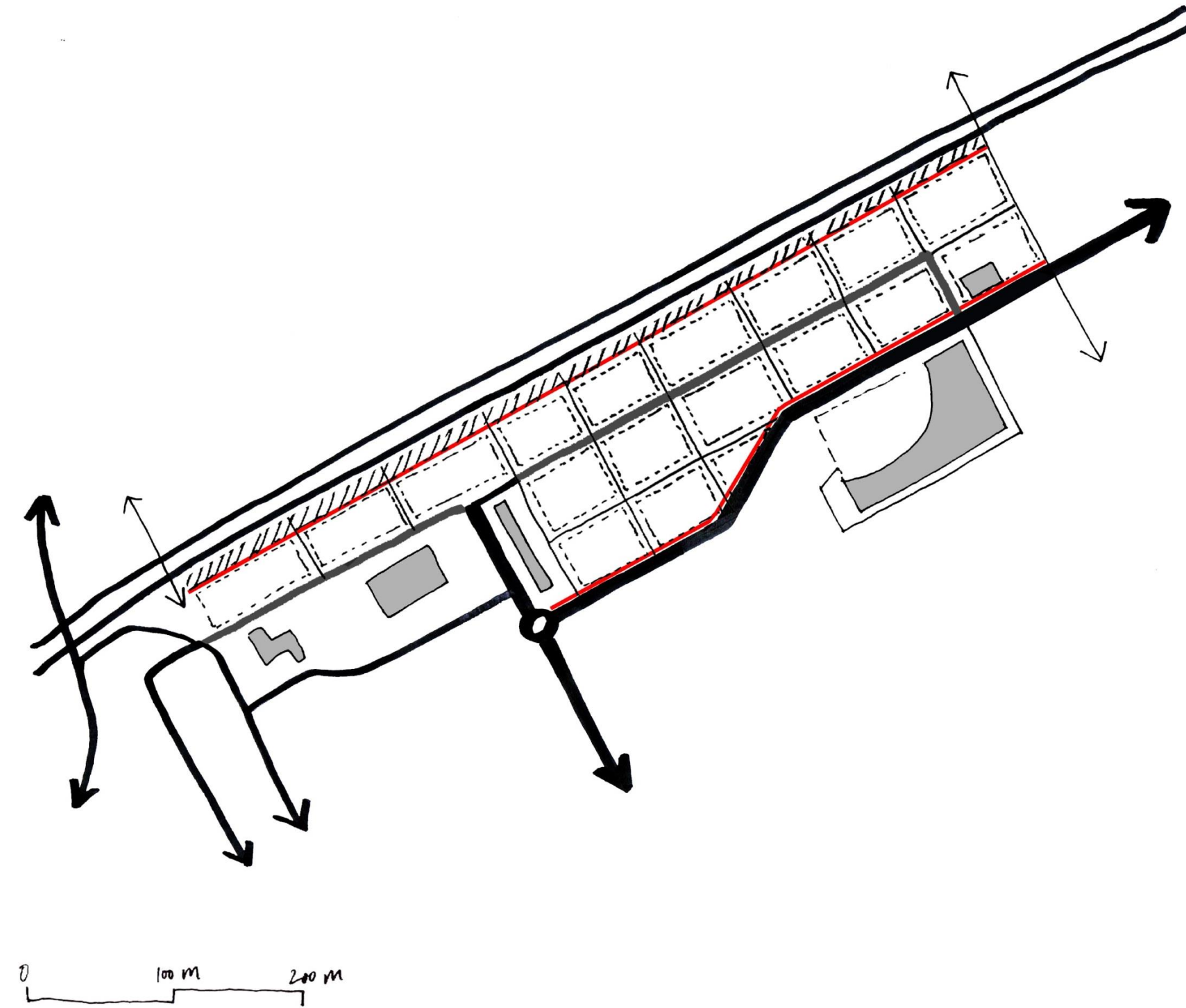
Beperkingen situatie wijkontsluitingsweg



provincie :: Utrecht



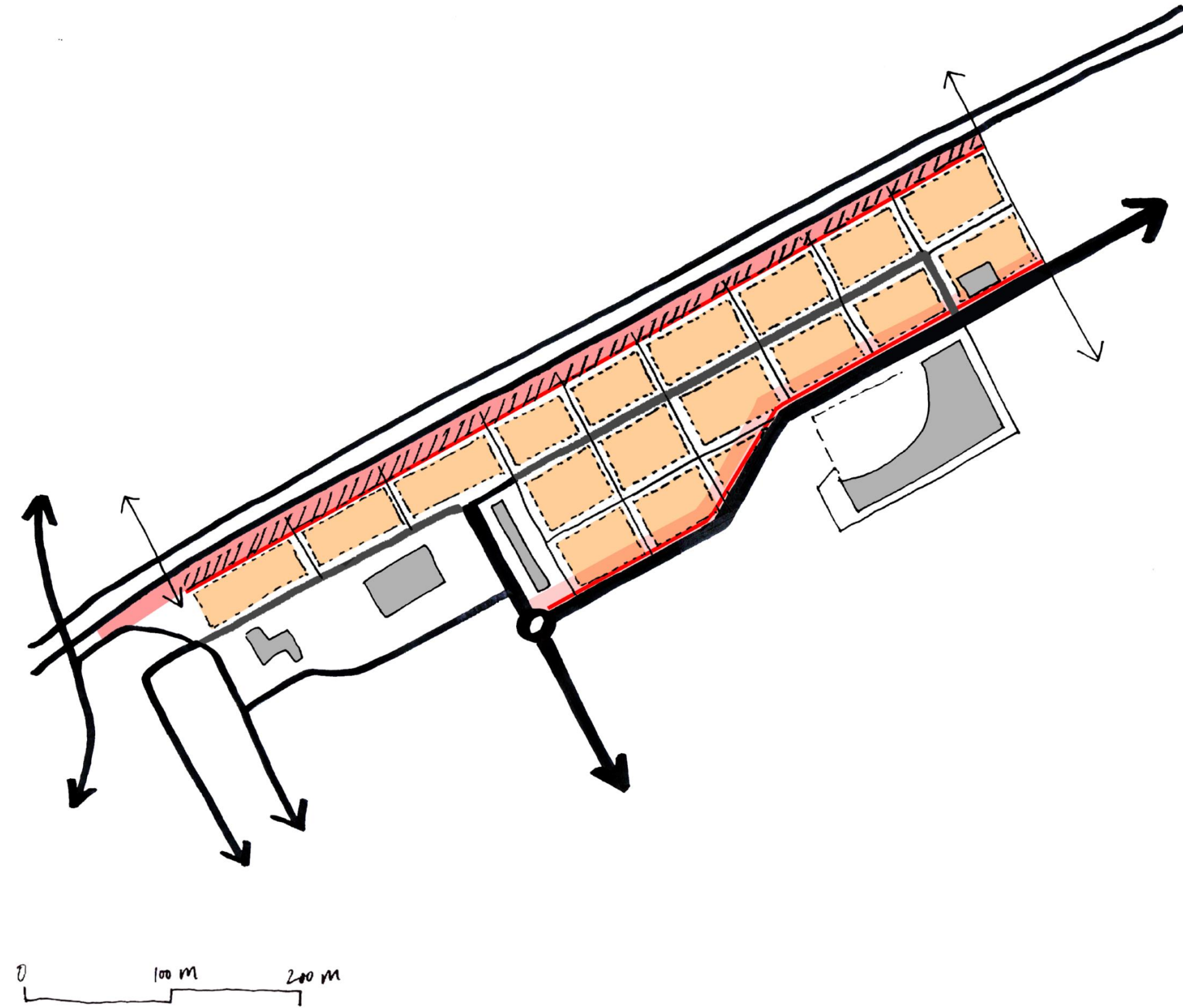
C. Aanleg geluidswerende voorzieningen



provincie :: Utrecht



Effect geluidswerende voorzieningen



provincie :: Utrecht



gemeente
WOERDEN



PAS bv
Consultancy & Interim
PLANECONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING

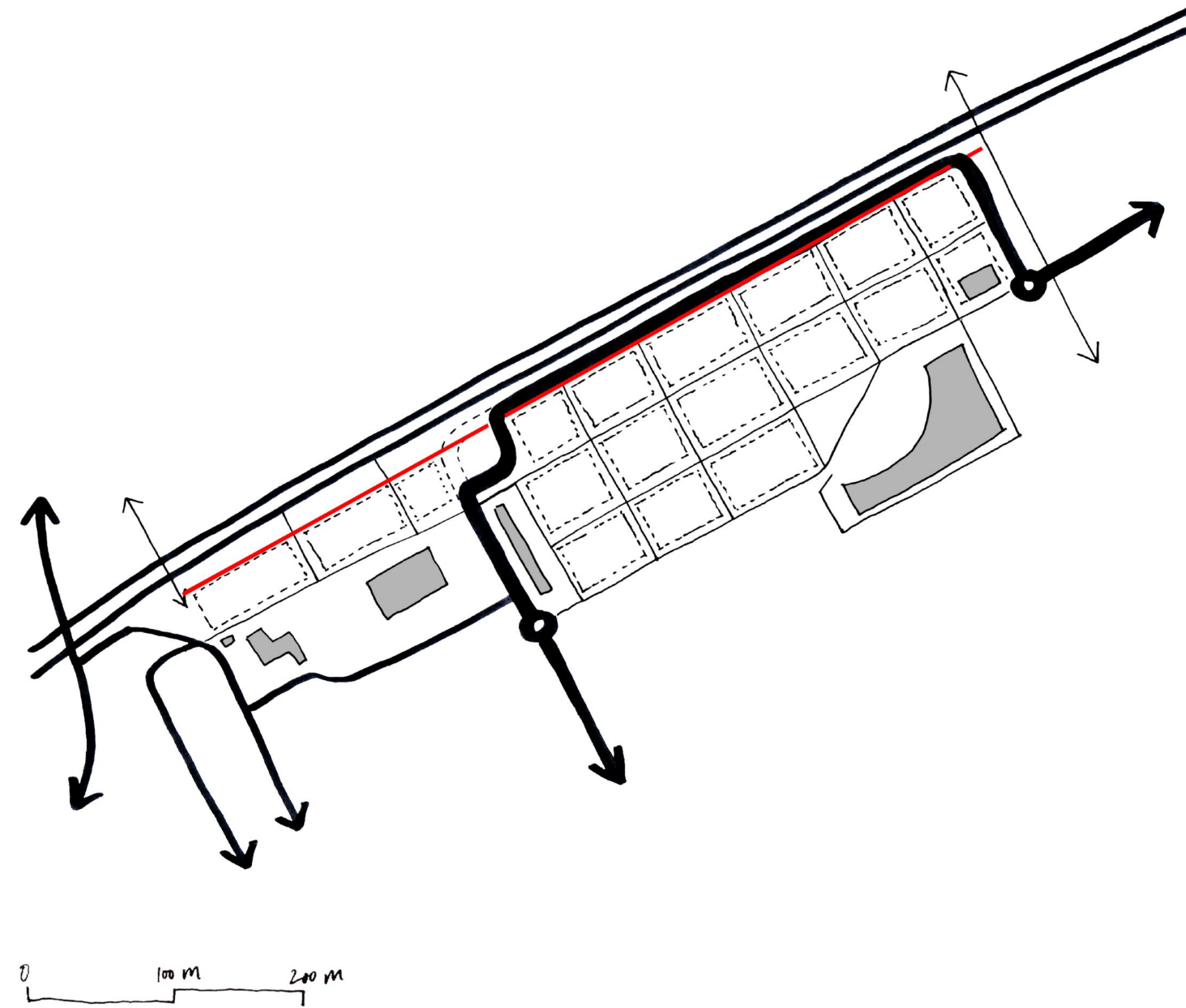


motivation
research and strategy



MOSAIEK

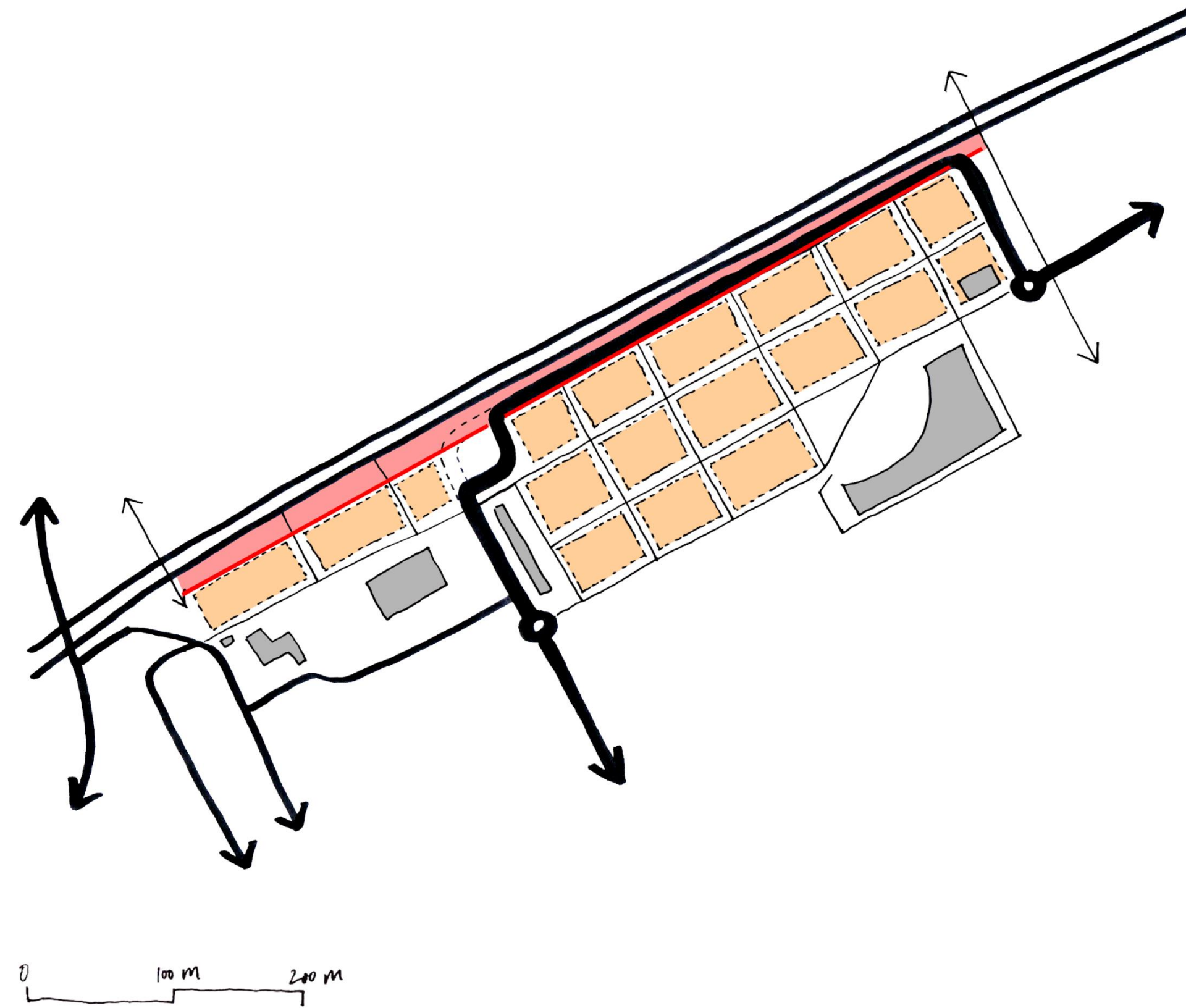
D. Omleggen Steinhagenseweg + scherm



provincie :: Utrecht



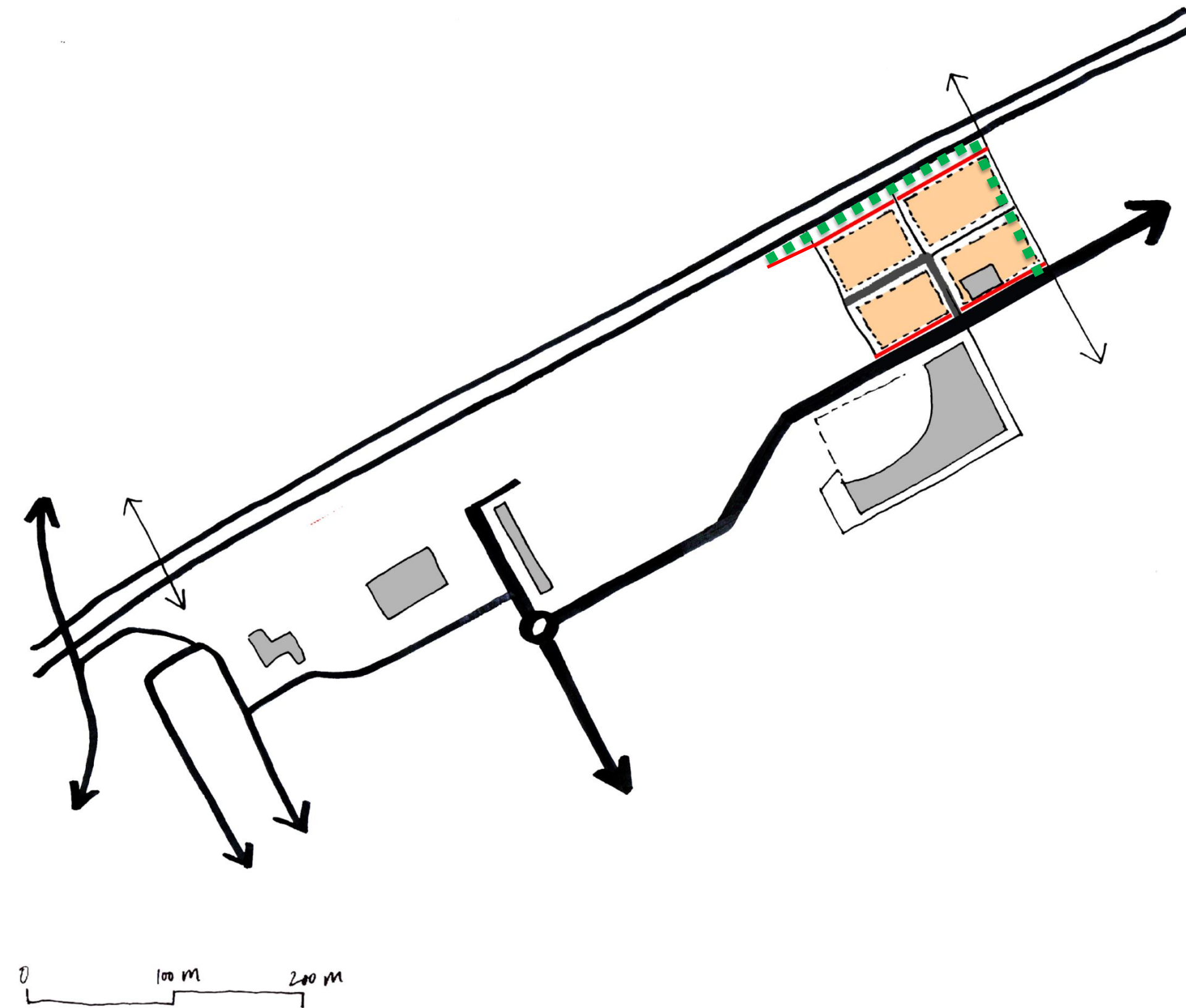
Effect omleggen weg + scherm



provincie :: Utrecht



Voorbeeld: organisch oplossen geluidsbeperkingen



provincie :: Utrecht



Conclusie

- Er kunnen op dit moment niet-geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, mits aandacht voor externe veiligheidseisen.
- Wonen kan, mits er maatregelen worden getroffen m.b.t. milieu eisen (externe veiligheid spoor en geluid spoor en Steinhagenseweg).
- Organisch ontwikkelen is geen tovermiddel dat bestaande complexe randvoorwaarden zomaar oplost.
- Kansen liggen hier in het op zoek gaan naar alternatieve financieringsconstructies en het (gefaseerd) aanpakken van de beperkende randvoorwaarden (met name ten gevolge van het spoor)
- Niets doen is geen optie, er zal een “wenkend perspectief” en een “spelregelkaart” moeten komen om initiatiefnemers te enthousiasmeren.



Op weg naar wenkend perspectief & spelregelkaart

- Idee voor oplossen beperkende randvoorwaarden (scherm/wal spoor)
- Opdeling gebied in “flexibele stukken” in combinatie met “flexibel proces” zodat snel ingespeeld kan worden op initiatieven vanuit de markt (vraaggestuurd)
- Geen superstrakke regels meer, maar spelregels die voor alle partijen voldoende zekerheid en vrijheid bieden.
- Een wenkend perspectief, gebaseerd op kansrijke ontwikkelingen



Vragen ?



Tips ?

SPONTAAN
GESTUURD



Boer Aan Huis ?

Suggesties ?



provincie :: Utrecht

