

RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00310



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 9 juni 2016

16R.00310

Portefeuillehouder(s) : wethouder Haring

Portefeuille(s) : Economie



Contactpersoon : I. Baggen

Tel.nr. :

E-mailadres : baggen.i@woerden.nl

Onderwerp:

Tussenstand visie ontwikkeling Middelland

Kennisnemen van: Tussenstand visie ontwikkeling Middelland, proces en planning verdere uitwerking visie met de stakeholders

Inleiding:

De leegstand op Middelland onder de kantoren is fors en de verwachting is dat door een krimpende kantorenmarkt de leegstand (in heel Nederland en ook in Woerden) eerder toeneemt dan afneemt. Daarom is er medio 2015 gestart met een visie ontwikkeling voor Middelland middels een Sketch & Match atelier. Dit werd toen geïnitieerd als een pilot Stedelijke herverkaveling vanuit Ministerie van EZ, verzorgd door de RVO en het Kadaster. De Provincie ondersteunt bij het aanpakken van de kantorenleegstand. College B&W heeft eind 2015 gevraagd om een verdere uitwerking van de ontwikkelingsvisie, op basis van de uitkomsten van de sketch & match atelier.

Vanaf begin dit jaar wordt door Gemeente en Provincie gewerkt aan de totstandkoming van een Ontwikkelingsvisie voor Middelland. De Visie zal naar verwachting in oktober aan de Raad gepresenteerd worden. Middels deze RIB informeren wij u over de tussenstand van de Visie voor de Ontwikkeling van Middelland.

Kernboodschap:

Neem kennis van bijgaande Tussenstand Ontwikkelingsvisie Middelland.

Recent is door College B&W besloten om het scenario 'sturing door zoning', met enige aanpassing uit te werken tot een Ontwikkelingsvisie (zie laatste pagina 23). Dit scenario pakt het gebied aan (een deel van Middelland-noord) waar momenteel de transformatienoodzaak het grootst is. Wonen wordt naar de toekomst toe in dit gehele gebied mogelijk gemaakt.

Vervolg:

De komende maanden wordt in samenspraak met de projectgroep en stakeholders het plan een stap verder uitgewerkt tot Ontwikkelingsvisie met een concreet Plan van Aanpak. De uitkomsten hiervan zullen in oktober worden gepresenteerd aan de Raad.

Bijlagen:

1. Tussenstand Ontwikkelingsvisie d.d. 3 juni 2016 (coursnummer: 16i.02174)
 2. Uitnodiging co-creatiesessie Ontwikkelingsvisie Middelland (coursnummer: 16U.12917)
-

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



MIDDELLAND

WOERDEN

Presentatie behorende bij RIB Gemeente Woerden

Tussenstand Ontwikkelingsvisie 3 juni 2016

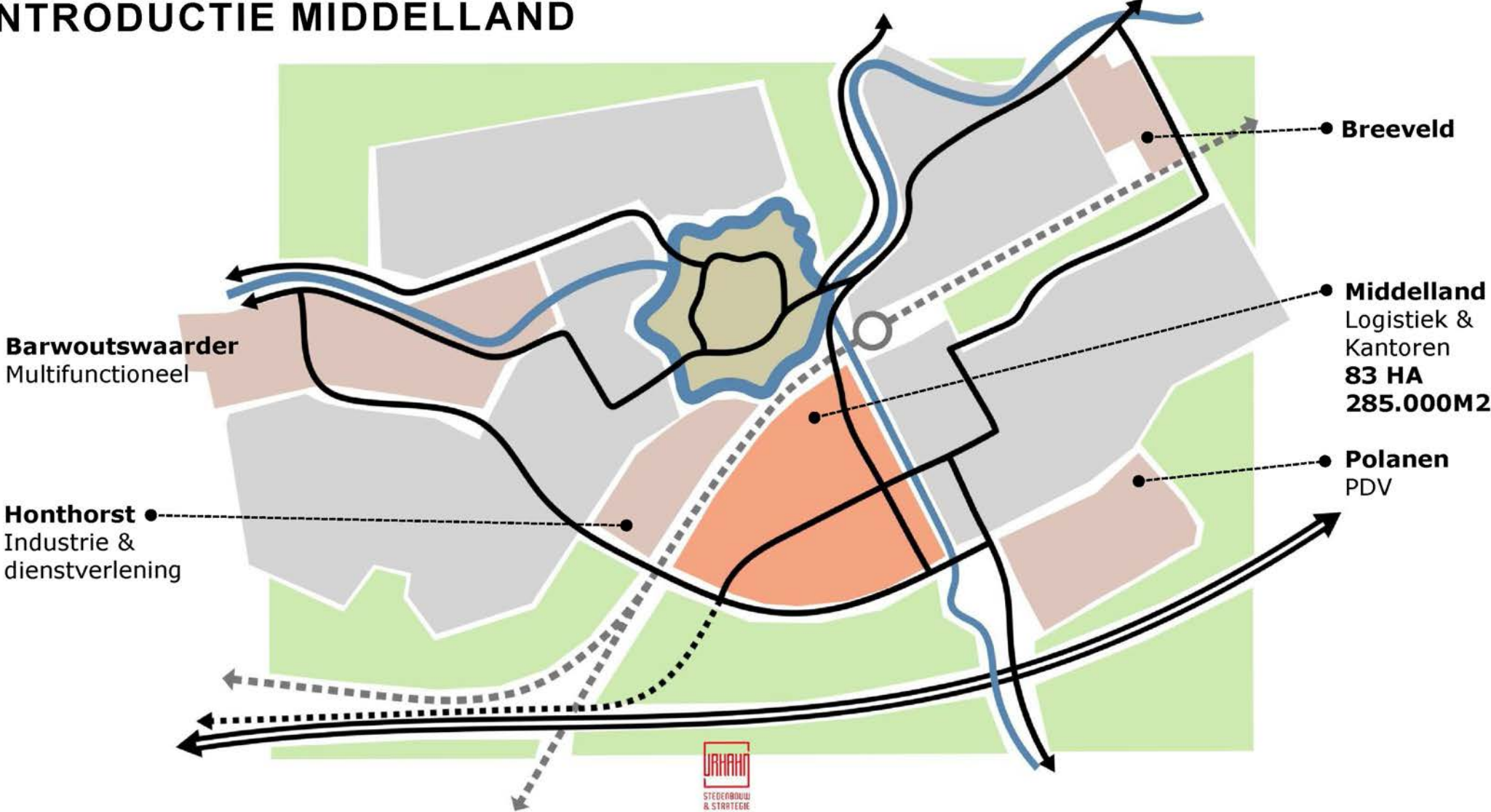
@spontanestad



STEDENBOUW
& STRATEGIE



INTRODUCTIE MIDDELLAND



INTRODUCTIE MIDDELLAND

Leegstand:

- Ca 31% van de kantoren (excl FNV 2017)

Werkgelegenheid:

- 7.000 werkzame personen (2015) , waarvan 1.100 ziekenhuis

Maatregelen:

- Verruiming bestemmingsplan

Waar is verder vraag naar?

- Tekort aan sociale huurwoningen en goedkope woningen en urgentie in plaatsen statushouders
- Vraag naar andere woonvormen en duurdere segmenten??
- Ruimtevrage voor bedrijven

INPUT VOOR CONCEPT VISIE | **TUSSENSTAND** **ONTWIKKELINGSVISIE**

- December 2015: terugkoppeling vlekkenplan na sketch en matchsessie onder eigenaren
- Januari t/m maart 2016: start verdere uitwerking Ontwikkelingsvisie
- April 2016: tussenstand naar eigenaren, gebruikers, makelaars, woningcorporaties
- Mei 2016: input College B&W tussenstand Ontwikkelingsvisie: voorkeursscenario ter verdere uitwerking?
- Juni/juli 2016: visie uitwerken door projectgroep i.s.m. betrokken partners Middelland (POVW, eigenaren, gebruikers, kelaars, woningbouwvereniging)
- September/oktober: visie vaststellen (College / Raad) en Plan van Aanpak

OBSERVATIES | MIDDELLAND NOORD



OBSERVATIES | MIDDELLAND ZUID



URGENTIE | LEEGSTAND (voor zover bekend bij Gemeente Woerden)



INPUT VOOR CONCEPT VISIE | **PROBLEMATIEK**

- Grote verschillen in de kwaliteit en uitstraling tussen Middelland Noord en Zuid
- Transformatienoodzaak in het noordelijk deel het grootst: ruimtelijke kwaliteit, uitstraling gebouwen, inrichting openbare ruimte, aansluiting met centrum en station, parkeerdruk
- Leegstand manifesteert zich zowel in Noord als in Zuid

INPUT VOOR CONCEPT VISIE | **RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

- Ruimtelijke structuur voor het zuidelijk deel helder, openbare ruimte heeft kwaliteit
- Grootste opgave voor noordelijk deel: doodlopende straten, hekken ziekenhuisterrein, oriëntatie van gebouwen, verbinding met centrum
- Kwalitatieve aanknopingspunten: groenstructuur rondom het ziekenhuis, Jaap Bijzervetering, Middellandbaan
- Bijzondere aandacht voor P&R veld bij station als schakelpunt tussen station en Middelland
- Aandacht voor de zone langs het spoor (tweede linie)
- Aandacht voor logistieke bewegingen Snel via de Blekerijlaan, eventueel in overleg langs het spoor organiseren

INPUT VOOR CONCEPT VISIE | RUIMTELIJKE STRUCTUUR

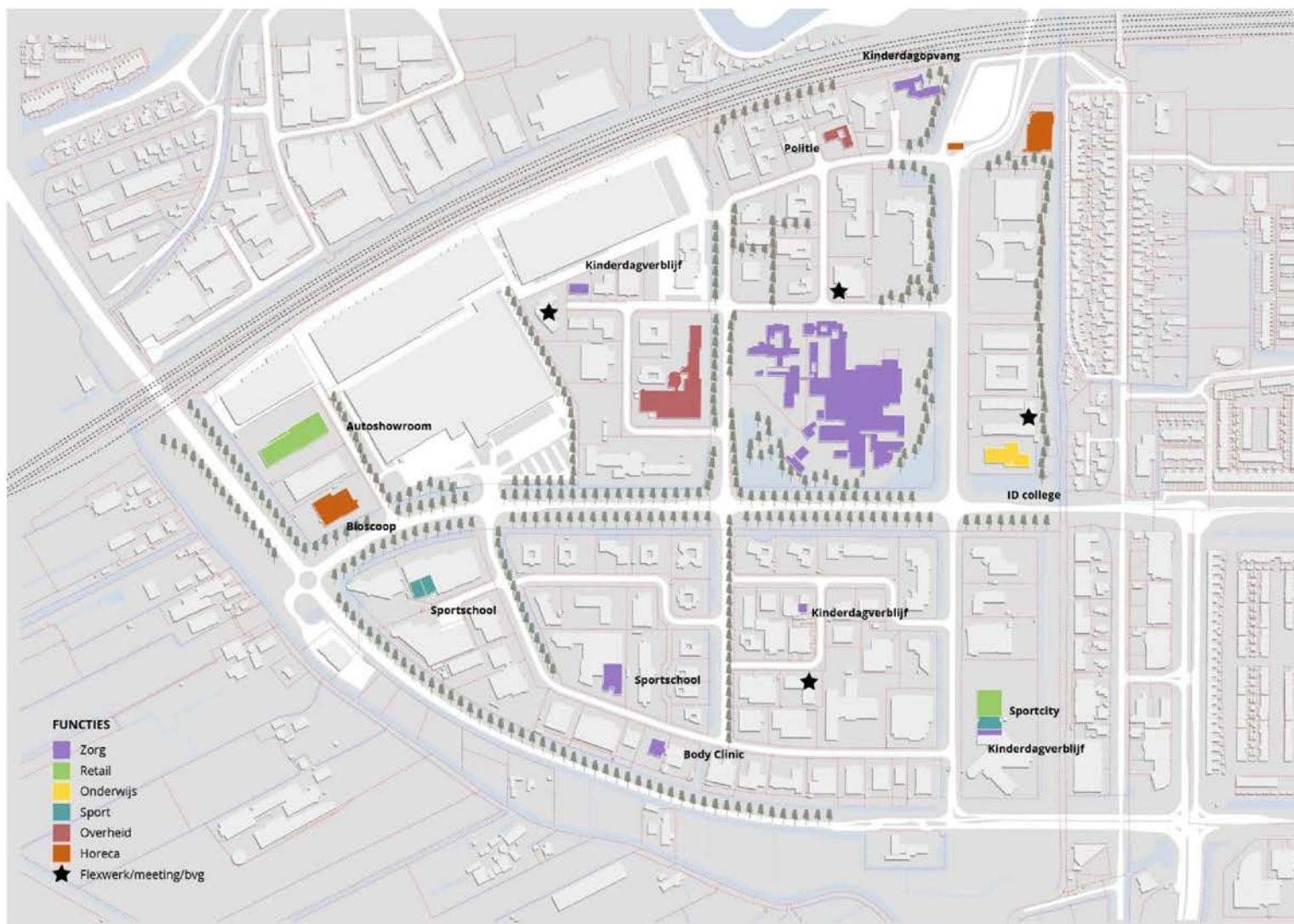


-  Langzaam verkeersas
-  Ruimtelijke structuur versterken
-  Aandacht voor tweede linie
-  Aandacht voor logistieke bewegingen
-  Aandacht voor schakelpunt P&R veld

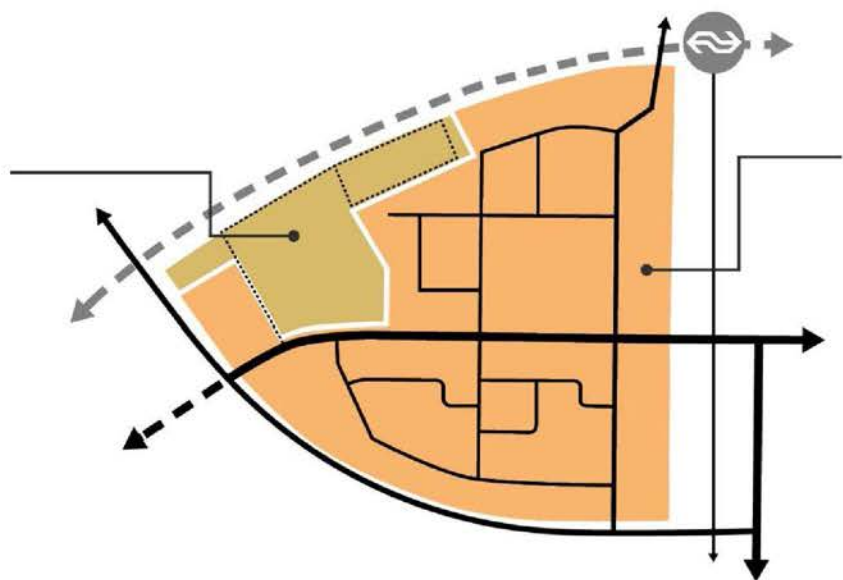
INPUT VOOR CONCEPT VISIE | PROGRAMMATISCH KADER

- Leegstand manifesteert zich overal in het gebied, initiatieven voor transformatie idem dito
- Het is daarbij met name cruciaal om te bedenken hoe om te gaan met woningbouwinitiatieven
- Voor andere functies speelt nadrukkelijk het principe dat ze niet mogen concurreren met het centrum (bijv. detailhandel, zelfstandige horeca)
- De vraag is of er een onderverdeling in programmatische zones kader stellend gaat zijn voor de initiatieven
- Om te laten zien welke overwegingen en consequenties hiermee samenhangen, zijn 2 programmatische scenario's uitgewerkt

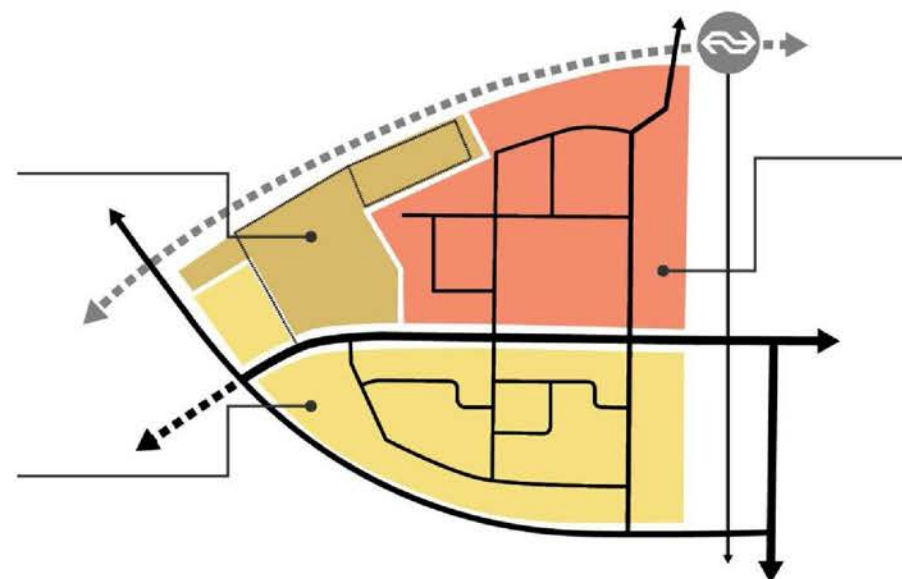
OBSERVATIES | PROGRAMMA (naast kantoren en bedrijven)



INPUT VOOR CONCEPT VISIE | SCENARIO'S PROGRAMMA

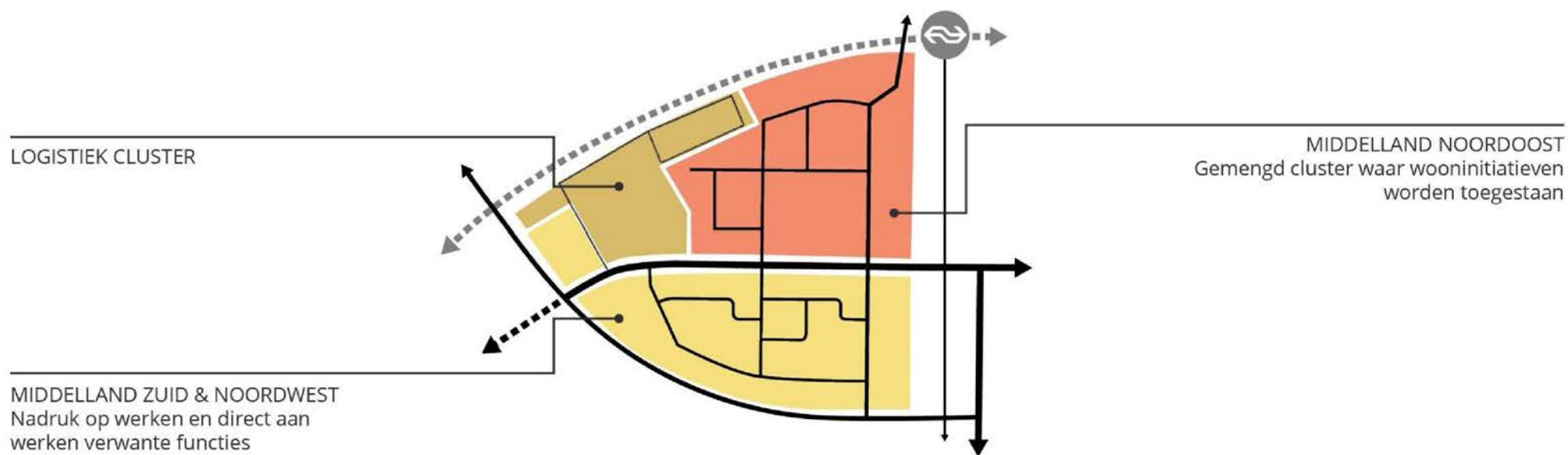


Laat duizend bloemen bloeien



Sturing door zonering

SCENARIO'S PROGRAMMA | STURING DOOR ZONERING

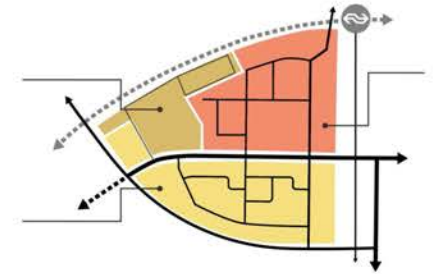


SCENARIO'S PROGRAMMA | STURING DOOR ZONERING



-  Gemengd cluster
-  Transformatie naar wonen mogelijk
-  Gemengd werkgebied
-  Transformatie naar wonen niet toegestaan
-  Logistieke functie
-  Langzaam verkeersas
-  Ruimtelijke structuur versterken
-  Aandacht voor tweede lijn
-  Aandacht voor logistieke bewegingen
-  Aandacht voor schakelpunt P&R veld

SCENARIO'S PROGRAMMA | STURING DOOR ZONERING



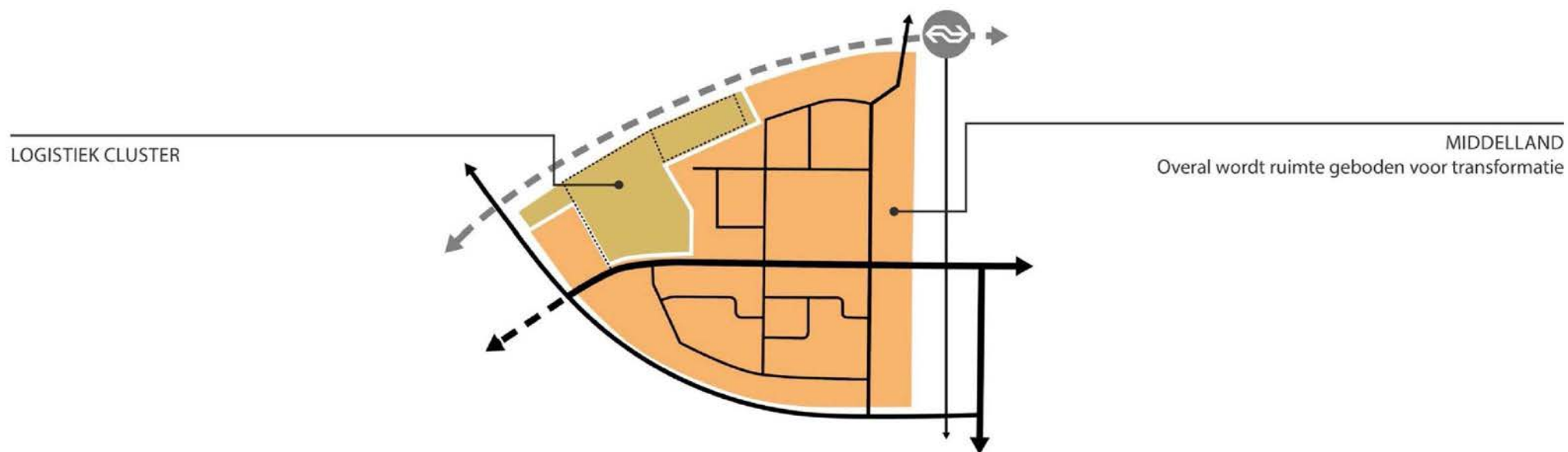
Voordelen:

- Grotere kans op kwaliteitsverbetering door focus op transformatie Noord
- Investerings in de markt richten zich primair op het deel met de grootste urgentie (noordoostelijk deel)
- Heldere keuze voor behoud van werken aan de zuidzijde (ook richting markt)
- Er ontstaat binnen Middelland ruimte voor herkaveling (schuifruimte)

Nadelen:

- leegstand in Zuid zal door andere ingrepen dan wonen moeten worden teruggedrongen
- Investerings van markt in Zuid worden niet benut

SCENARIO'S PROGRAMMA | LAAT DUIZEND BLOEMEN BLOEIEN



SCENARIO'S PROGRAMMA | LAAT DUIZEND BLOEMEN BLOEIEN



-  Gemengd woon/werkgebied
-  Logistieke functie
-  Langzaam verkeersas
-  Ruimtelijke structuur versterken
-  Aandacht voor tweede linie
-  Aandacht voor logistieke bewegingen
-  Aandacht voor schakelpunt P&R veld

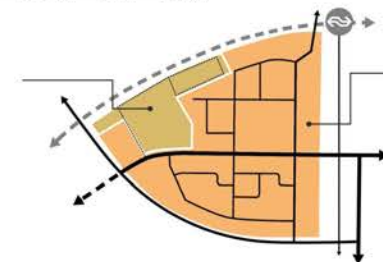
SCENARIO'S PROGRAMMA | LAAT DUIZEND BLOEMEN BLOEIEN

Voordelen:

- Ieder initiatief voor opheffen leegstand is beter dan niets
- Maximale ruimte voor ondernemerschap/creativiteit
- In het hele gebied meer levendigheid/veiligheid (ook 's avonds)
- Scenario sluit aan bij lopende initiatieven eigenaren

Nadelen:

- Overall wonen mogelijk maken belemmert de bedrijvigheid in het hele gebied
- Openbare ruimte en voorzieningen in het gebied zijn niet ingericht op wonen
- Overall wonen toestaan kan consequenties hebben voor afzettempo andere woningbouwprojecten
- Gevaar voor segregatie dreigt (alleen maar goedkope woningen)
- Wonen blijft een incident
- Identiteit van Middelland als werkgebied onder druk



TUSSENSTAND ONTWIKKELINGSVISIE | **REACTIE STAKEHOLDERS**

Presentatie 21 april jl.:

- Ca 150 genodigden; 12 aanwezigen (eigenaren, huurders en makelaars)
- Positieve stemming
- Merendeel voorkeur voor scenario 'Sturing door Zonering'

TUSSENSTAND ONTWIKKELINGSVISIE | REACTIE STAKEHOLDERS

Schriftelijke reacties:

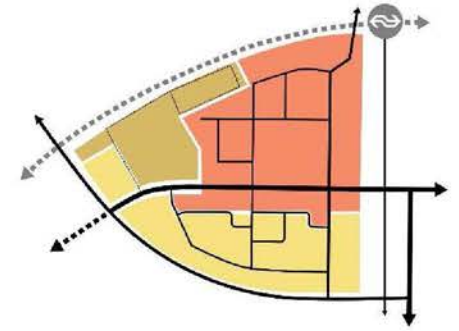
- 8 reacties:
 - Waardering voor de inspanning Gemeente Woerden (huurder Houwtuinlaan 5)
 - Kans voor Middelland door krapte aan bedrijfsruimten (makelaar Erik de Jager)
 - Wat zijn de gevolgen voor de huidige kantoren (huurder/eigenaar Blekerijlaan 1)?
 - Wens sloop-nieuwbouw Middelland-noord incl pand in Middelland-zuid (eigenaar/belegger Astrid de Waal)
 - Behalve sociale woningbouw ook vrije sectorwoningen realiseren (eigenaar/belegger Astrid de Waal)
 - Tegen transformatie naar woningen; downgrade door sociale huur en statushouders (eigenaar/belegger Mark Bergman Vastgoed)
 - Leegstand pand Middelland-noord ombouwen tot parkeergarage (eigenaar/belegger Mark Bergman Vastgoed)

TUSSENSTAND ONTWIKKELINGSVISIE | REACTIE STAKEHOLDERS

Schriftelijke reacties (vervolg):

- Bijenkorf wil mogelijk transportbewegingen kunnen uitbreiden tot 2.00u; is strijdig met woningbouw (eigenaar Beijenkorf, Remco van Haastrecht)
- De scenario's zijn niet toekomstbestendig; pak het structureel aan en begin bij stationsplein NS met Huis van de Stad (makelaar Jacques de Koning)
- Voorstel tot transformatie kantoorpand tot woningbouw Polanerbaan 13 (eigenaar Polanerbaan 13A)

INPUT VOOR CONCEPT VISIE | DEFINITIEF SCENARIO



Blekerijlaan 14
3447 GR Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Telefoon 14 0348
Fax (0348) 42 4108
stadhuis@woerden.nl
www.woerden.nl

BTW-nummer
NL0017.21.860.B.02
KvK-nummer
50177214
IBAN-nummer
NL41BNGH0285009672

Onderwerp: Uitnodiging co-creatiesessie Ontwikkelingsvisie Middelland

Uw Kenmerk:

Uw brief van:
geregistreerd onder nr.:

Datum 9 juni 2016

Ons Kenmerk

Doorkiesnummer/Behandeld:

Verz.

16U.12917

/ I. Baggen

Geachte betrokkene bij Middelland,

Zoals bekend wordt er door Gemeente en Provincie, in overleg met stakeholders, gewerkt aan een Ontwikkelingsvisie Middelland. Het afgelopen jaar bent u bij 1 of meerdere bijeenkomsten over de toekomst van Middelland aanwezig geweest dan wel heeft u schriftelijk gereageerd op de tussenstand van de Ontwikkelingsvisie Middelland of heeft u aangegeven betrokken te willen worden bij toekomstige bijeenkomsten.

Inmiddels heeft het College van B&W besloten om het bijgaande wensscenario deze zomer een stap verder uit te werken in overleg met betrokken stakeholders. Dit scenario (een groot gedeelte van Middelland-noord en de bebouwing grenzend aan de Middellandbaan) maakt transformatie mogelijk, waardoor een grote impuls in de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Daarnaast gaat de Gemeente Woerden voor behoud en het versterken van het werkgebied Middelland. Wonen wordt naar de toekomst toe in het gehele (rood gearceerde) gebied mogelijk gemaakt. Besluitvorming over de Ontwikkelingsvisie vindt plaats in september/oktober 2016 in College, raadscommissie en Raad.

Wij willen in een co-creatiesessie op **maandag 27 juni van 11.00 tot 14.00u** het wensscenario verder uitwerken. Wij hopen dat u in de gelegenheid bent om hierbij aanwezig te zijn en nodigen u hiervoor dan ook van harte uit.

Centraal thema van de bijeenkomst is 'karakter en identiteit van het toekomstige woongebied Middelland-noord'. Na een inleiding van stedenbouwkundige Sjoerd Urhahn zullen we in verschillende werkvormen met dit thema aan de slag gaan. Voor een lunch wordt gezorgd.

In verband met de organisatie van de bijeenkomst is het wenselijk dat u zich van tevoren aanmeldt. Aanmelden voor de bijeenkomst kan door een mail te sturen naar Ingrid Baggen. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief en/of het bijgaande definitieve scenario, neem dan contact op met Ingrid Baggen, beleidsadviseur economische zaken, via baggen.i@woerden.nl. Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Wethouder Hans Haring

Op alle leveringen en
overeenkomsten zijn onze
algemeen inkoopvoor-
waarden van toepassing
(www.woerden.nl)

Wensscenario Ontwikkelingsvisie Middelland:

