



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 22 juni 2017

Portefeuillehouder(s): wethouder Ten Hagen en wethouder Haring

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening

Contactpersoon: J.S. van Lemmen

Tel.nr.: 8346

E-mailadres: lemмен.j@woerden.nl

Onderwerp: Ontwikkelingsvisie Middelland

De raad besluit:

1. De Ontwikkelingsvisie Middelland vast te stellen als kader voor het transformeren van Middelland-Noord naar een gemengd stedelijk woongebied en het versterken van Middelland-Zuid als vitaal werkgebied.
2. Een voorbereidingskrediet van € 500.000,- als voorfinanciering beschikbaar te stellen voor planbegeleiding en dit krediet ten laste te brengen van de algemene reserve.

Inleiding:

In samenwerking met diverse eigenaren en andere belanghebbenden is gewerkt aan het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor Middelland. In juni 2016 is uw Raad via een raadsinformatiebrief (16R.0310) over de tussenstand geïnformeerd. Recentelijk is tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 9 maart 2017 de concept-ontwikkelingsvisie toegelicht. Op basis van de genoemde bespreking in de raadsinformatiebijeenkomst en een co-creatie bijeenkomst begin maart 2017 met eigenaren en andere belanghebbenden, is de ontwikkelingsvisie Middelland afgerond. Hierbij leggen wij deze ter vaststelling aan uw Raad voor.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De gemeentewet geeft aan dat de gemeenteraad de kaders voor het uitvoeren van het gemeentelijk beleid bepaalt.

Beoogd effect:

Vaststellen van kaders voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Middelland en in het bijzonder de transformatie van het noordelijk deel naar een gemengd stedelijk woongebied.

Argumenten:

Visie noodzakelijk om Middelland toekomstbestendig te maken

Op verschillende delen van Middelland is sprake van langdurige kantorenleegstand. Dat leidt tot een achteruitgang van de kwaliteit en uitstraling van het gebied. Om die leegstand tegen te gaan en het gebied een kwaliteitsimpuls te geven, werken gemeente, eigenaren en andere partijen sinds 2015 samen aan het toekomstbestendig maken van Middelland. Deze samenwerking heeft geleid tot de Ontwikkelingsvisie Middelland, die richting geeft aan de transformatie van leegstaande gebouwen ten behoeve van nieuwe functies zoals wonen.

Ambitie voor Middelland

De ontwikkelingsvisie beschrijft de ambitie die wij nastreven met Middelland. Het noordelijk deel transformeert op organische wijze naar een gemengd stedelijk woongebied. Langzaamaan maken de werkfuncties plaats voor woonfuncties, waarbij ook voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld detailhandel en horeca bij gaan dragen aan de levendigheid en reuring. De Ontwikkelingsvisie is dus niet alleen bedoeld voor het bestrijden van kantorenleegstand, maar ook gericht op het benutten van leegstaande en leegkomende ruimte om daarmee te kunnen voorsorteren op een verdere groei van Woerden.

Resultaat van proces van co-creatie

De totstandkoming van de ontwikkelingsvisie heeft plaatsgevonden door middel van meerdere co-creatie bijeenkomsten. Een scala aan partijen heeft aan die bijeenkomsten deelgenomen. Naast POVW, GroenWest, Zuwe Hofpoort, ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, kadaster, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en Provincie Utrecht waren daarbij bijvoorbeeld ook eigenaren, huurders, makelaars en enkele leden van uw Raad aanwezig. Aan de hand van kanskaarten is gesproken over ruimtelijke en programmatische maatregelen om de leegstand aan te pakken en de kwaliteit van Middelland te verbeteren. Door de brede samenwerking en goede inbreng van de aanwezigen waren dit waardevolle bijeenkomsten als opstap naar de ontwikkelingsvisie.

Accent op transformatie van Middelland-Noord

Uit de co-creatie bijeenkomsten is naar voren gekomen dat het noordelijk deel van Middelland zich goed leent voor transformatie naar een gemengd stedelijk woongebied. Hier is de noodzaak om de leegstand aan te pakken en de kwaliteit te verbeteren het grootst; tegelijkertijd biedt dit deel ook kansen voor transformatie vanwege de ligging nabij het station en de binnenstad. Ten zuiden van de Middellandbaan blijft het primaat liggen bij de bedrijven en kantoren en vindt geen transformatie naar wonen plaats. Op die manier ontstaat in het noordelijk deel de kans om het werkgebied te verkleuren naar woongebied, terwijl in het zuidelijk deel de ambitie wordt ingezet om dit te behouden als vitaal werkgebied.

Organische aanpak waarbij aangesloten wordt bij initiatieven

Bij de transformatie van het noordelijk deel vervullen eigenaren met initiatieven een belangrijke rol. In eerste instantie bepalen zij het tempo en de omvang van de mogelijke transformatie. Door aan te sluiten bij de dynamiek in het gebied, ontstaat ook de kans dat op verschillende plekken tegelijkertijd initiatieven optreden. Verschillende initiatiefnemers hebben al belangstelling getoond om kantoor- en bedrijfsruimte te transformeren naar woningen. De gemeente faciliteert en stimuleert de initiatieven. Zo vinden er bijvoorbeeld verkennende gesprekken plaats met vastgoedeigenaren aan De Bleek. Een separaat raadsvoorstel (17R.00332) geeft daarover een nadere toelichting. Voorts onderzoeken partijen de haalbaarheid van transformatie/herontwikkeling van het FNV-gebouw. Deze dynamiek is positief en toont aan dat er kansen zijn om transformatie van Middelland in gang te zetten. Op het moment dat uw Raad de ontwikkelingsvisie als kader vaststelt, worden met initiatiefnemers verdere afspraken gemaakt.

Kanttekeningen:

Ontwikkelingsvisie gaat op onderdelen een stap verder dan bestaande kaders

Met de ontwikkelingsvisie is de ambitie neergezet om Middelland organisch te transformeren naar een nieuw gemengd stedelijk woongebied. Daarbij kunnen voorzieningen op het gebied van horeca en detailhandel bijdragen aan de gewenste levendigheid. Het toevoegen van dergelijke functies is niet in overeenstemming met bestaande beleidskaders, mede omdat daarin nog niet is voorzien in de transformatie van Middelland. Deze ontwikkelingsvisie gaat daarmee dus een stap verder dan die bestaande kaders. Datzelfde geldt ook voor de kaders met betrekking tot het woonbeleid (Woerden Woont 2015-2019). Met de ontwikkelingsvisie wordt de mogelijkheid gecreëerd om, anders dan voorheen, de bovenlokale woningvraag te accommoderen en aan te wenden voor de transformatie van Middelland. Tegelijkertijd moet Middelland ook ruimte bieden aan doelgroepen die reeds verbonden zijn aan Woerden. Wat dat betreft biedt Middelland de kans om de druk op delen van de lokale woningmarkt en de wachtlijsten in de sociale huursector te verminderen.

Financiën:

Financiële sturing door middel van een stap-voor-stap benadering

De doelstelling is te komen tot een succesvolle transformatie en herontwikkeling, waarbij enerzijds

private initiatieven en ontwikkelingen worden gestimuleerd en geconditioneerd door ingrepen in de openbare ruimte, maar anderzijds de kosten voor noodzakelijke publieke en collectieve maatregelen in de openbare ruimte ook worden gedragen door die private initiatieven en ontwikkelingen. Zeker bij een organische ontwikkeling is het echter minder vanzelfsprekend dat op voorhand voldoende zicht is op kosten en opbrengsten. Het is moeilijk aan te geven hoeveel initiatieven er komen en wat de potentiële opbrengst is. Dit komt door de uitnodigende aanpak, waarbij initiatieven tot ontwikkeling kunnen en mogen komen, maar niet worden (af)gedwongen. Dat betekent dat initiatieven ook met een exploitatiebijdrage aan de gemeente een haalbare businesscase moeten hebben. Na de vaststelling van de ontwikkelingsvisie wordt een ontwikkelstrategie uitgewerkt met een stap-voor-stap benadering. Dat betekent bijvoorbeeld dat eerst initiatieven tot stand komen en daarna in de openbare ruimte wordt geïnvesteerd. Gezien het organische karakter van de transformatie en de daarmee samenhangende fasering is een gebiedsfonds een passend instrument voor deze opgave. Dat fonds kan gevuld worden met onder andere de exploitatiebijdragen van initiatiefnemers en kan daarna bij voldoende omvang aangewend worden voor de benodigde investeringen in het gebied. Deze benadering onderscheidt zich daarmee van een planmatige aanpak waarbij op basis van een vastgesteld plan met bijbehorende fasering een gebied wordt ontwikkeld. Bij die benadering zou een bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan zijn opgesteld om op die manier het reguliere kostenverhaal te laten plaatsvinden.

Bij deze uitwerking wordt ook verder in beeld gebracht hoe deze systematiek zich verhoudt tot aspecten omtrent BTW en BBV. Ten aanzien van onder andere deze aspecten worden de komende maanden eventuele onzekerheden en risico's in beeld gebracht. De resultaten daarvan worden voorgelegd op het moment dat een voorstel gedaan wordt om daadwerkelijk een gebiedsfonds in te stellen.

Vorbereidingskrediet voor planontwikkeling

Als vervolg op de visie worden de spelregels en het financieel sturingsinstrument uitgewerkt. Tevens worden met initiatiefnemers afspraken gemaakt over de haalbaarheid van transformaties en herontwikkelingen. In verband met die werkzaamheden wordt uw Raad voorgesteld voor de jaren 2017 en 2018 een voorbereidingskrediet van € 500.000,- als voorfinanciering beschikbaar te stellen. Een specificatie daarvan is opgenomen in de bijlage. Dit bedrag wordt op de gebruikelijke wijze ten laste gebracht van de Algemene Reserve. Als onderdeel van het uit te werken financieel sturingsinstrument wordt in beeld gebracht op welke wijze deze voorfinanciering van de voorbereidingskosten zijn te verhalen op de ontwikkelingen in het gebied.

Uitvoering:

Na vaststelling van de ontwikkelingsvisie door de Raad worden vier typen spelregels uitgewerkt: ruimtelijke, programmatische, duurzame en financiële spelregels. Deze spelregels zijn bedoeld om samen met initiatiefnemers een volgende stap te zetten in de transformatie of herontwikkeling van Middelland. Zoals in de visie is gemeld, wordt als vervolg op de ontwikkelingsvisie een uitwerkingsprogramma opgesteld om de voortgang van de initiatieven periodiek te monitoren en zonodig bij te sturen.

Communicatie:

De ontwikkelingsvisie wordt via een persbericht en andere communicatiemiddelen breed bekend gemaakt. De partijen die via co-creatie bijeenkomsten betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie worden afzonderlijk op de hoogte gebracht.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Raadsinformatiebrief juni 2016 (16R.0310)

Bijlagen:

concept-ontwikkelingsvisie Middelland geregistreerd onder corsanummer 17.009514
specificatie aanvraag voorbereidingskrediet Ontwikkelingsvisie Middelland corsanummer 17.009683
Raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer 17R.00342

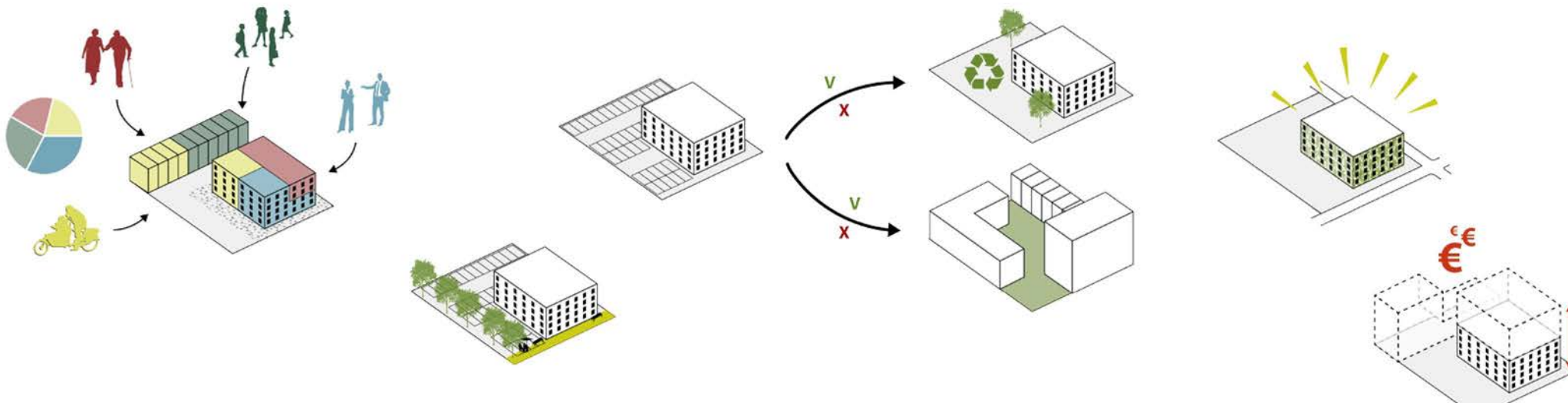
De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

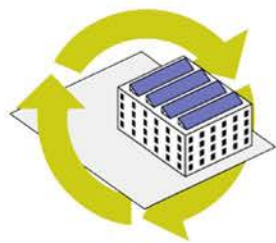
De burgemeester


drs. M.H.J. van Kruijsbergen
MBA

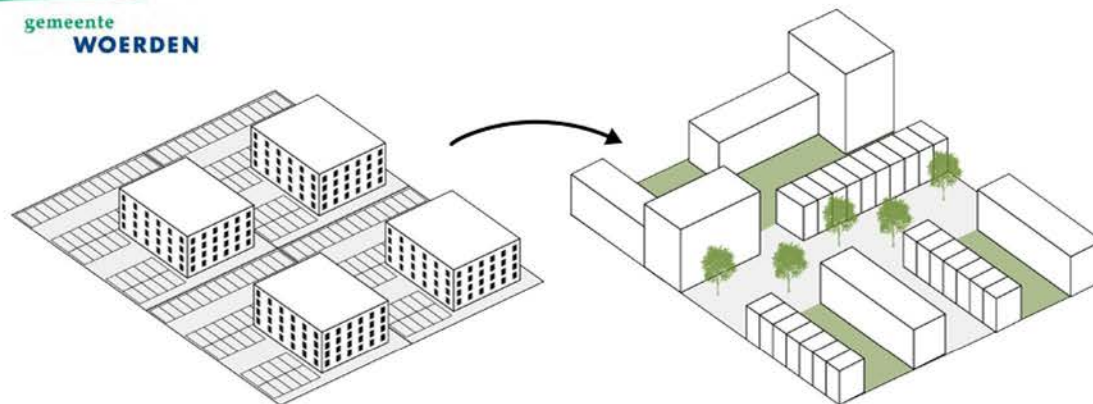
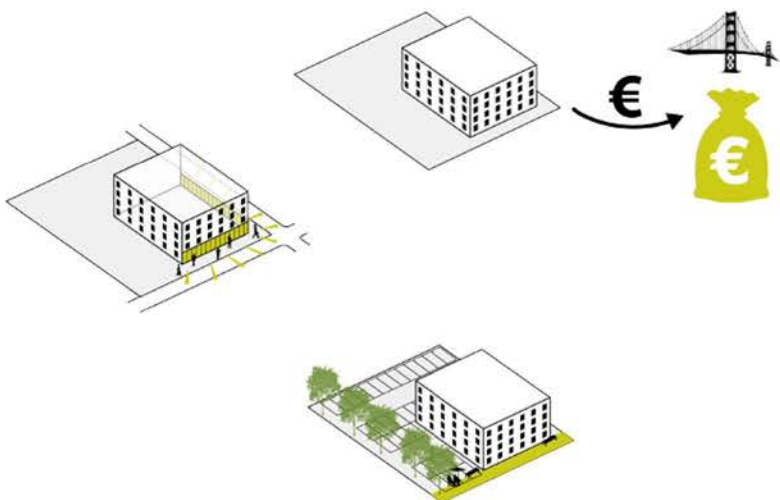

V.J.H. Molkenboer



ONTWIKKELINGSVISIE MIDDELLAND



8 MEI 2017



Colofon

deze visie is opgesteld door
de Gemeente Woerden

in samenwerking met
Urhahn | stedenbouw & strategie

Mei 2017



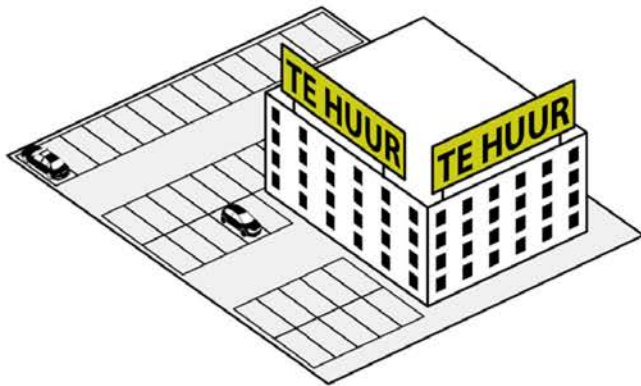
ONTWIKKELINGSVISIE MIDDELLAND WOERDEN

Inhoudsopgave

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

1. INLEIDING

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



Aanleiding voor de Ontwikkelingsvisie

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

Doel en status van de Ontwikkelingsvisie

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

Proces van co-creatie

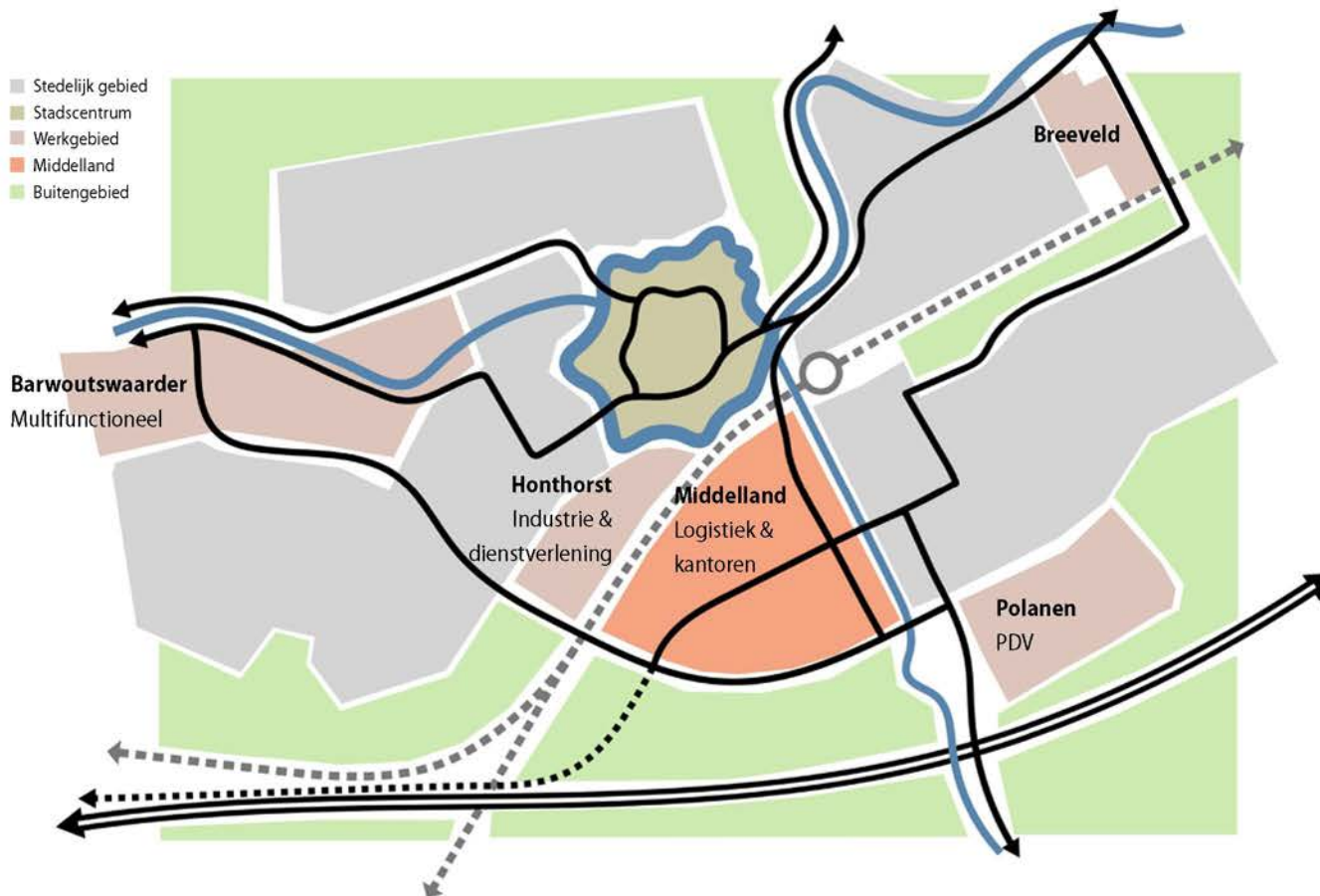
De ontwikkelingsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met diverse partijen. De basis daarvoor is gelegd in 2015. In dat jaar is samen met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), het Kadaster, de Provincie Utrecht en diverse eigenaren en ondernemers een zogenaamde 'sketch & match'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

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



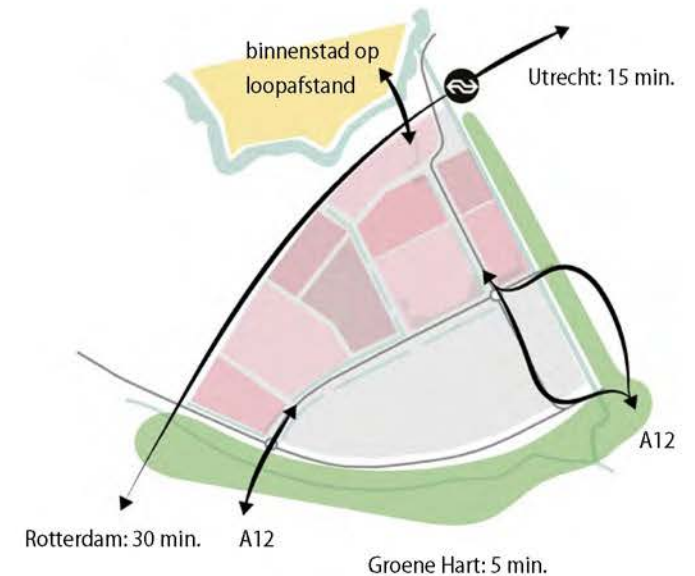
2. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE MIDDELLAND

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



Centrale ligging binnen Woerden

Middelland is een duidelijk herkenbaar gebied binnen Woerden, niet alleen vanwege de omvang maar ook vanwege de ligging. Het gebied ligt ten zuiden van de spoorlijn Utrecht – Den Haag/Rotterdam. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Jaap Bijzerwetering 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.



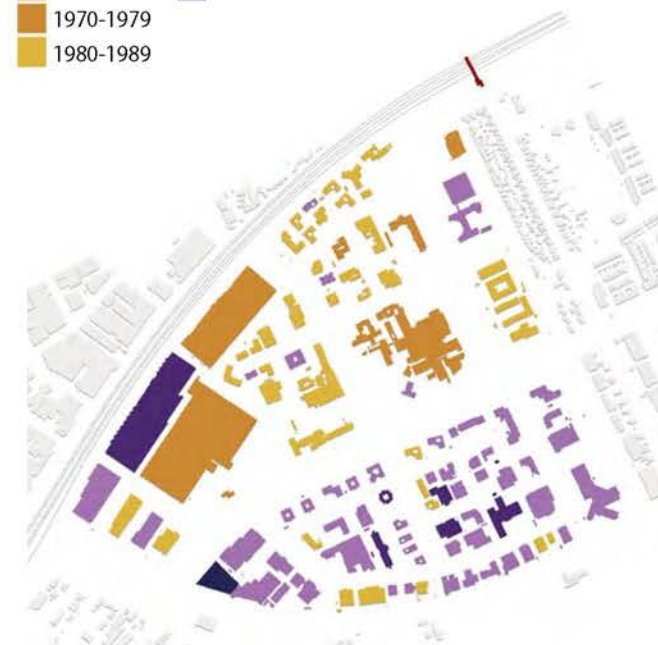
Het huidig bedrijventerrein Middelland heeft een totale oppervlakte van circa 80 hectare. Binnen Middelland is een onderscheid te maken in een noordelijk deel van circa 50 hectare en een zuidelijk deel van circa 30 hectare. De Middellandbaan vormt als centrale hoofdonsluiting de schakel tussen beide 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.



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



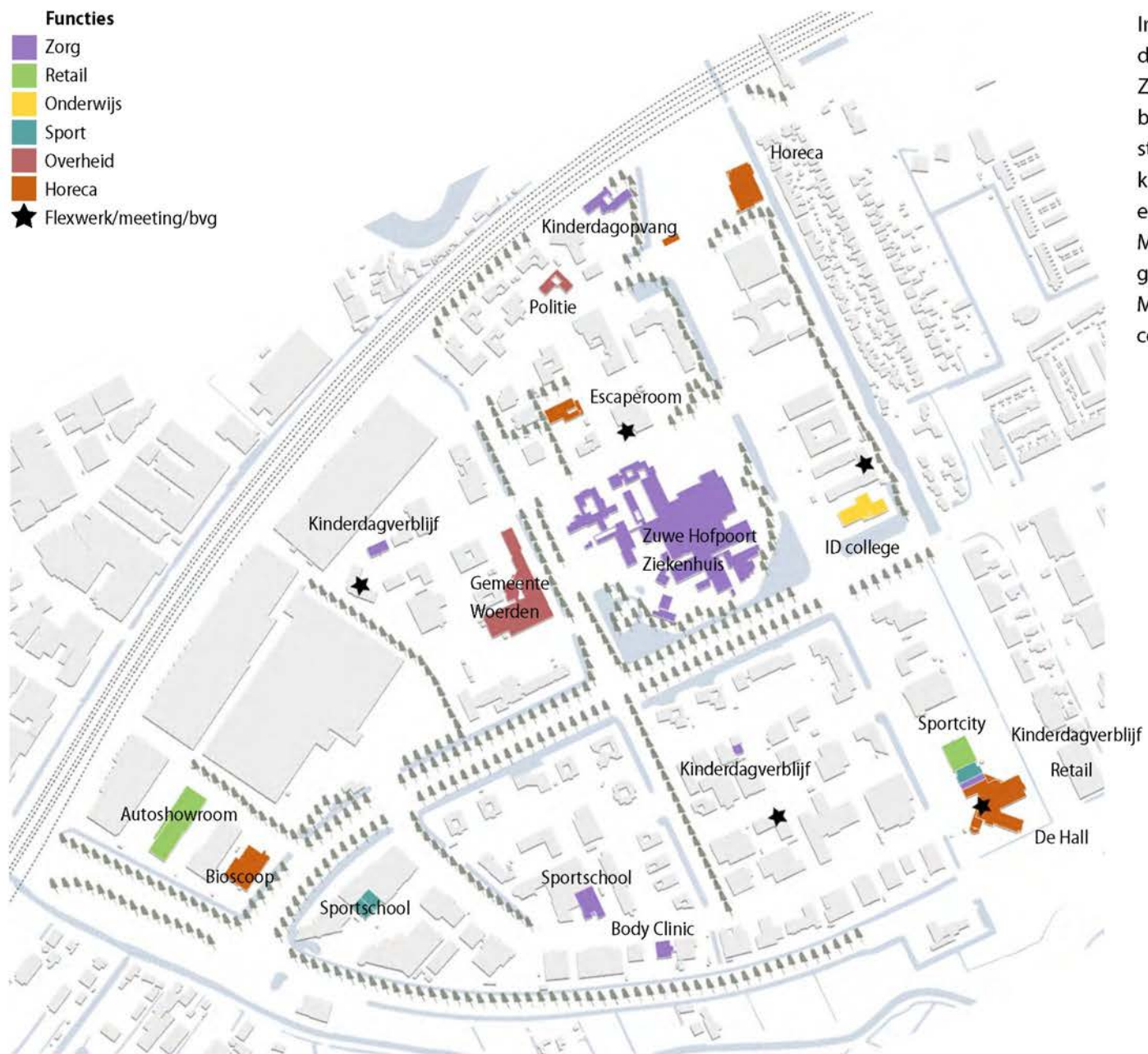
Verzorgde voortuinen



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 gunstiger 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.

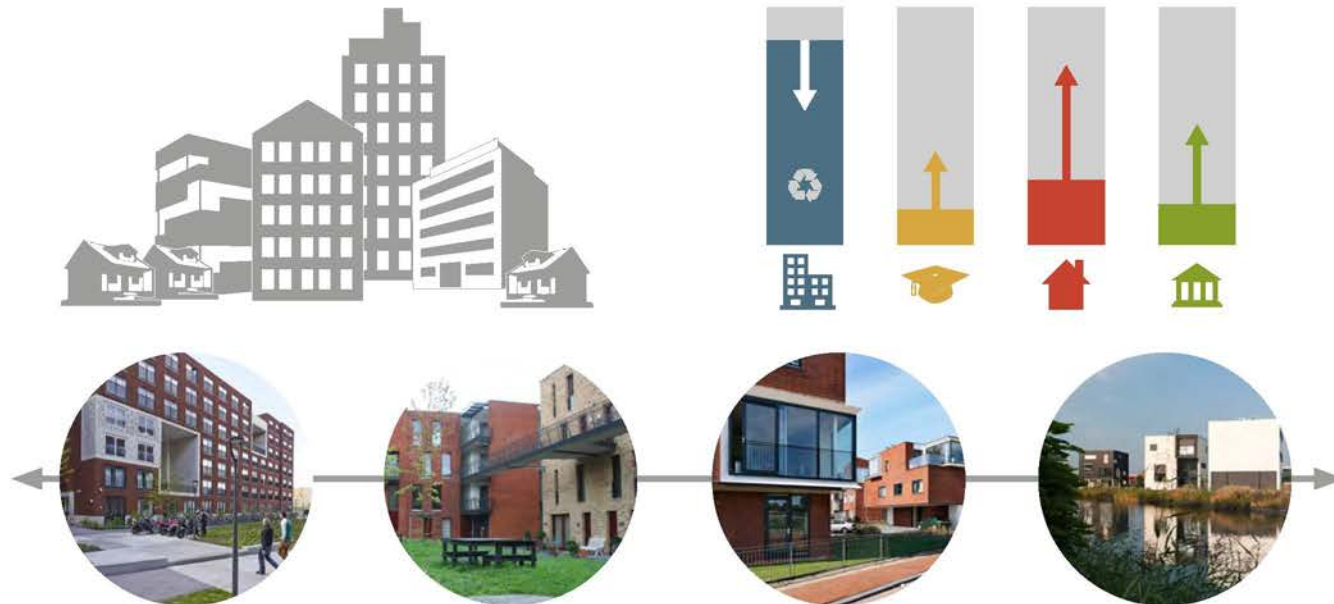
Wat willen we bereiken?

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

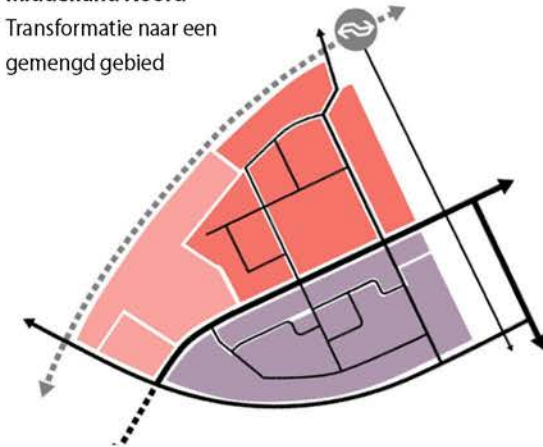


Vitaal werkgebied

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.

Middelland Noord

Transformatie naar een gemengd gebied



Middelland Zuid

Blijft werkgebied. Mogelijkheid om werkfuncties van Noord naar Zuid over te hevelen.

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

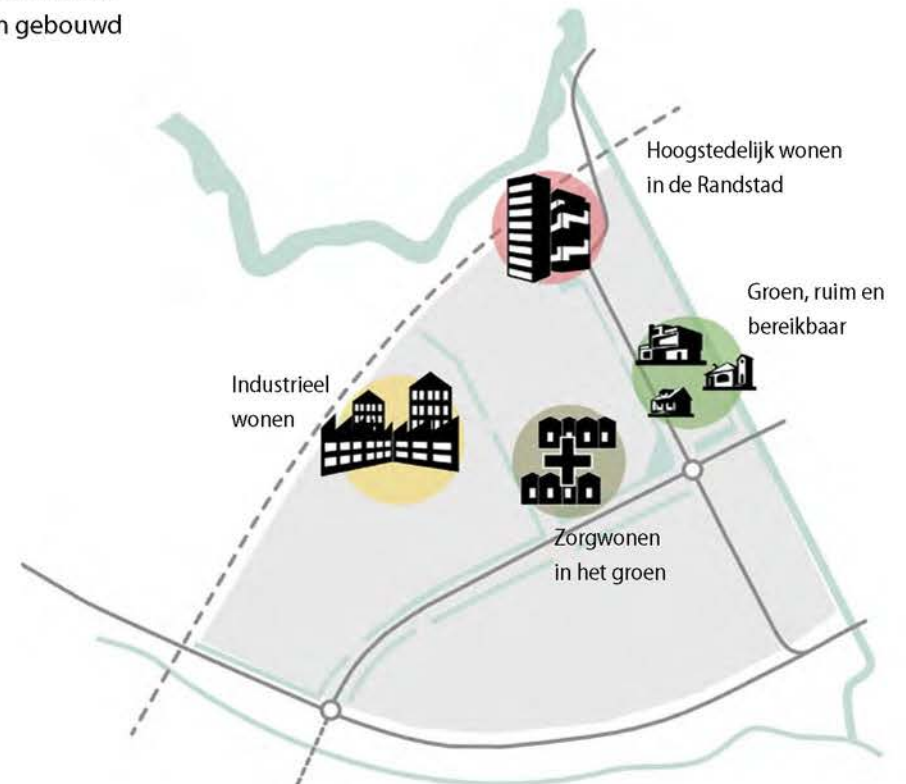
Middelland biedt kansen om zich te ontwikkelen naar een woonmilieu met een combinatie van werken en wonen door de nabijheid van de binnenstad en het station. Door de geleidelijke transformatie zal het wonen zeker in de eerste jaren ondergeschikt zijn aan werken. Desondanks zal reeds vanaf het begin ingezet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

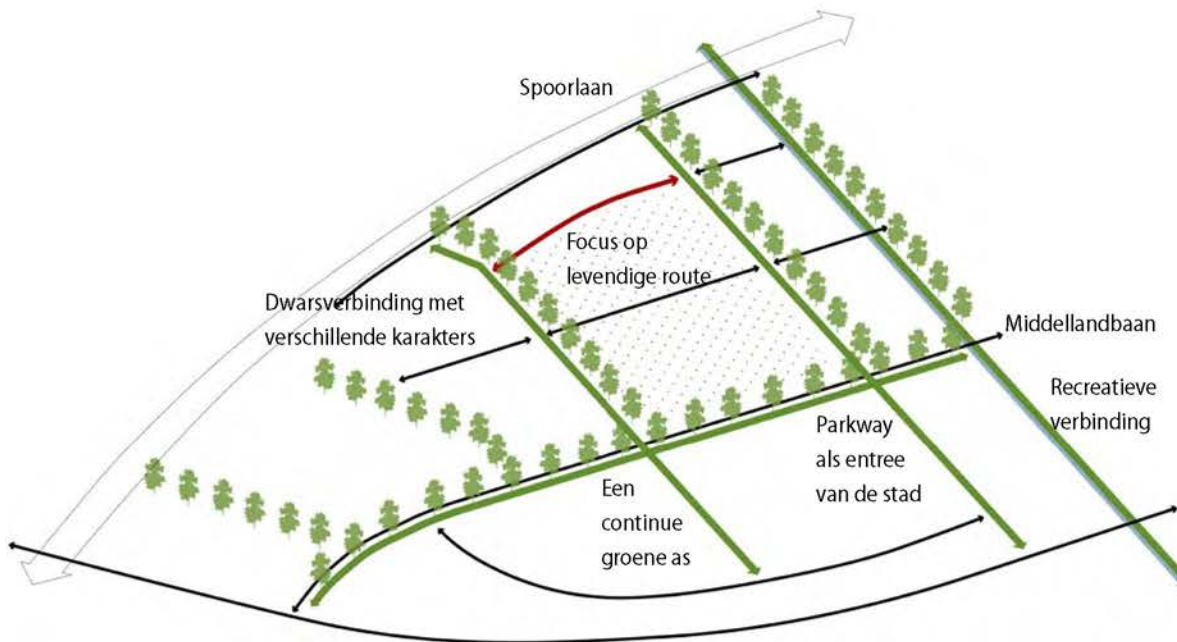
Toevoegen van voorzieningen voor levendigheid

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 structuurverstrend 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 ontplooiën. 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 ontplooiën, 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

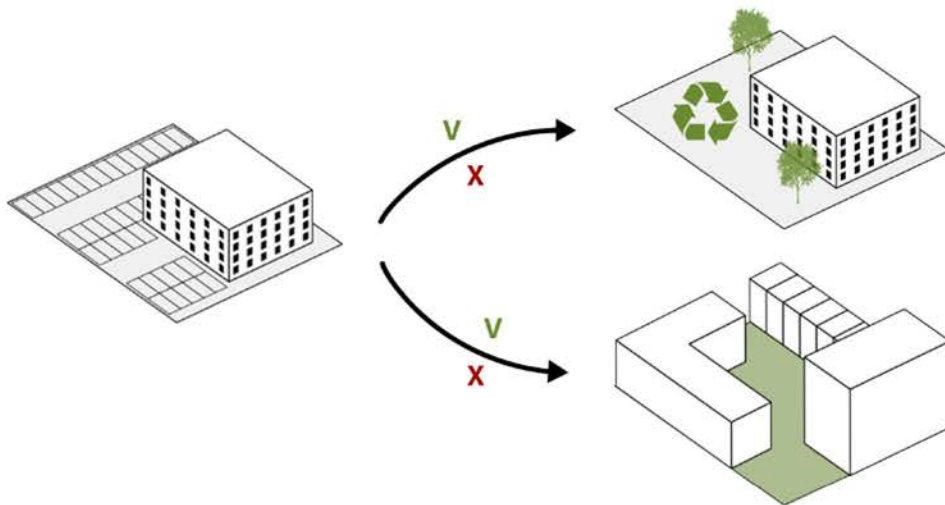
Het is van belang om per gebied een afweging te maken tussen herontwikkeling en transformatie van de gebouwen. Een aantal kavels leent zich prima om bestaande gebouwen te transformeren. Op een aantal plaatsen ligt dit minder voor de hand. De overweging daarbij is dan met name dat de huidige verkaveling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

Afweging tussen clusterwijze 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 clusterwijze aanpak maakt het

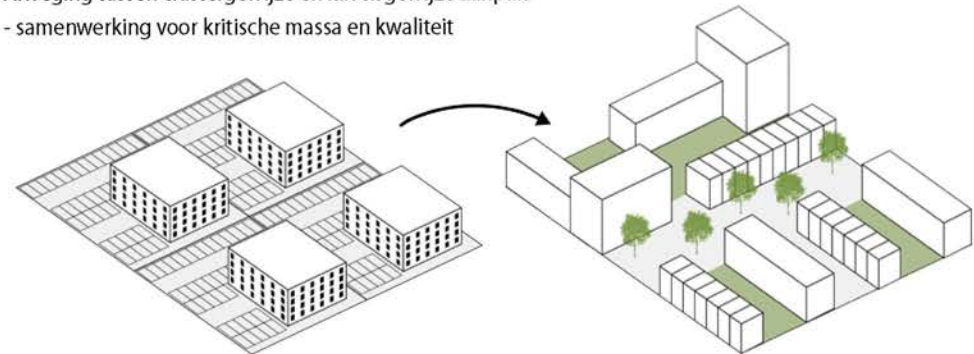
tevens mogelijk om collectieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een gebouwde parkeervoorziening mogelijk te maken. Op andere plaatsen waar de omgevingskwaliteit reeds voldoende is en het perceel van voldoende omvang, is het mogelijk om kavelsgewijs te herontwikkelen of transformeren.

Afweging tussen herontwikkeling en transformatie

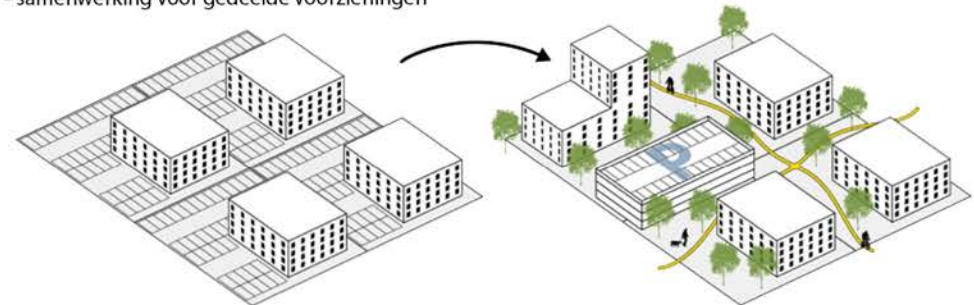


Afweging tussen clusterwijze en kavelsgewijze aanpak:

- samenwerking voor kritische massa en kwaliteit

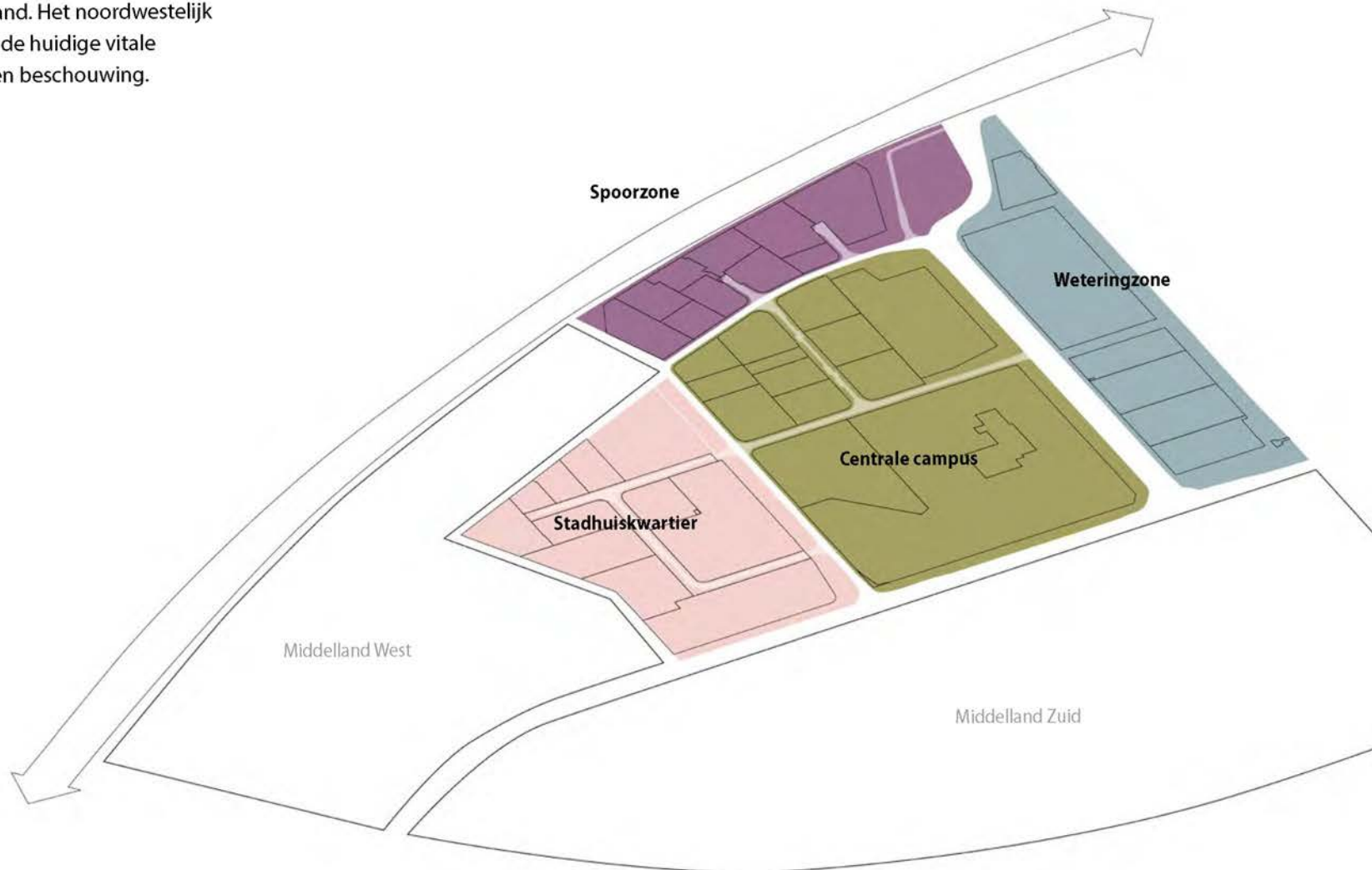


- samenwerking voor gedeelde voorzieningen



Ontwikkelprincipes 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.

Ontwikkelprincipes:

- 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 Bijzerwetering 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 clusterwijze 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

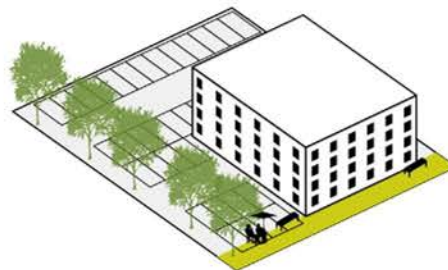
Als vervolg op deze ontwikkelingsvisie zal per deelgebied een uitwerking plaatsvinden. Daarbij worden ook spelregels opgesteld zodat duidelijk is welke ruimte aan initiatieven wordt geboden. Dit om te sturen op het tot stand brengen van de gewenste kwaliteit. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten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

Ruimtelijke uitgangspunten

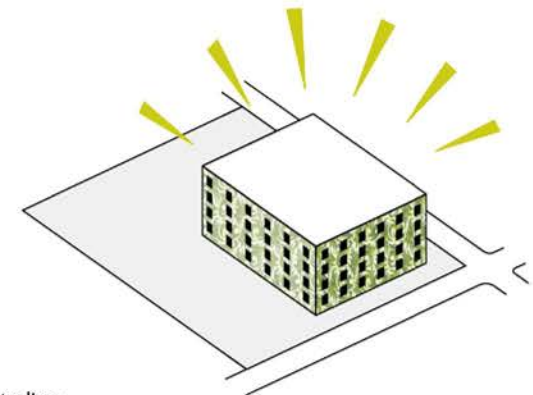
De ruimtelijke uitgangspunten zijn gebaseerd op de ontwikkelingsprincipes per specifiek deelgebied. Binnen deze deelgebieden zullen per initiatief of groep van initiatieven spelregels worden opgesteld voor de herontwikkeling van de percelen en transformatie van de gebouwen. Deze spelregels richten zich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

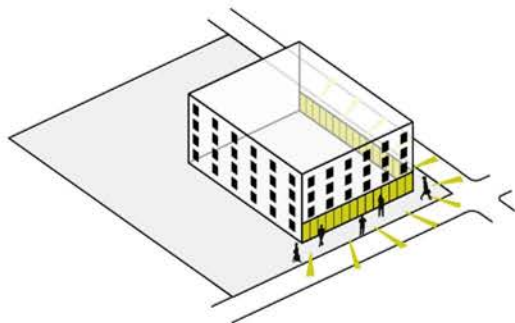


Inrichting van de buitenruimte



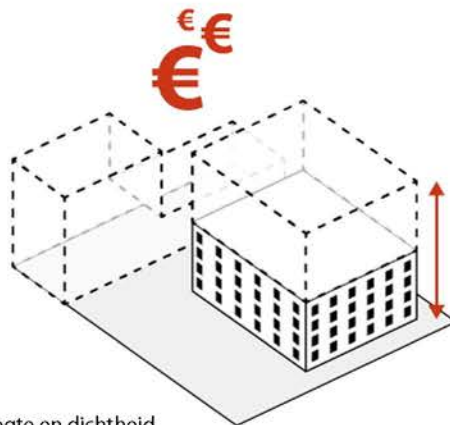
Uitstraling

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.

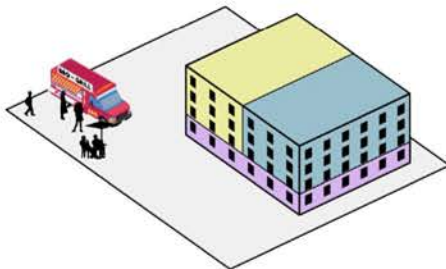


Bouwhoogte en dichtheid

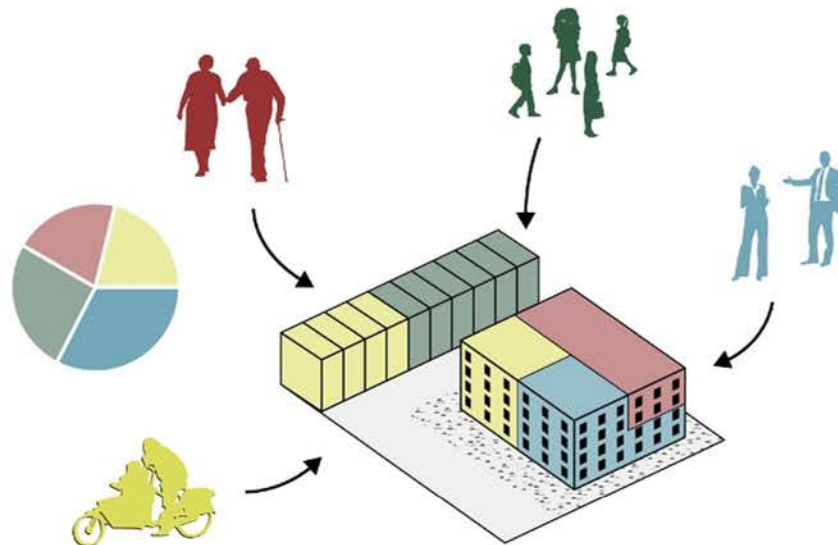
Programmatische uitgangspunten

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.



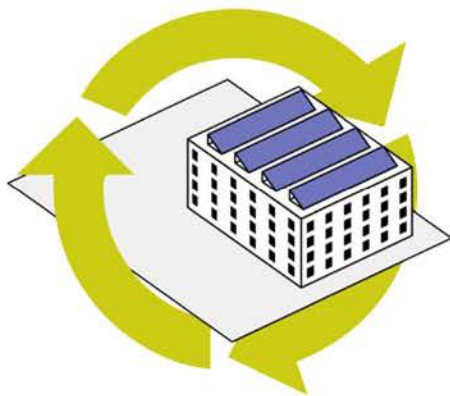
Toegestane functiemix



Welke doelgroepen naar het gebied

Duurzame uitgangspunten

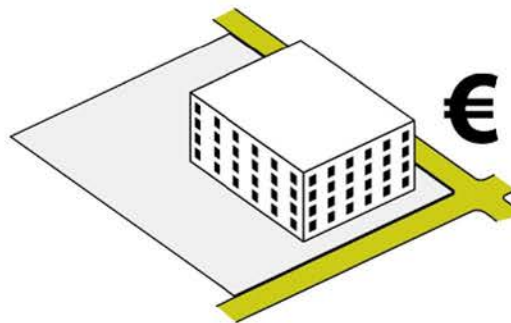
De ontwikkeling in Middelland biedt veel aanknopingspunten voor een duurzame gebiedsontwikkeling. Dat komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de wijze waarop bestaande gebouwen worden getransformeerd of de economische vitaliteit wordt versterkt. Eén van de essenties daarbij is dat de verschillende duurzaamheidsaspecten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



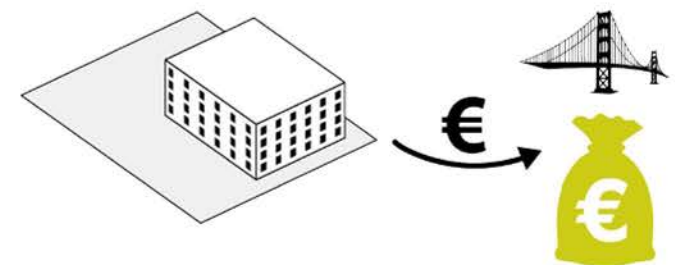
Duurzame (her)ontwikkeling

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

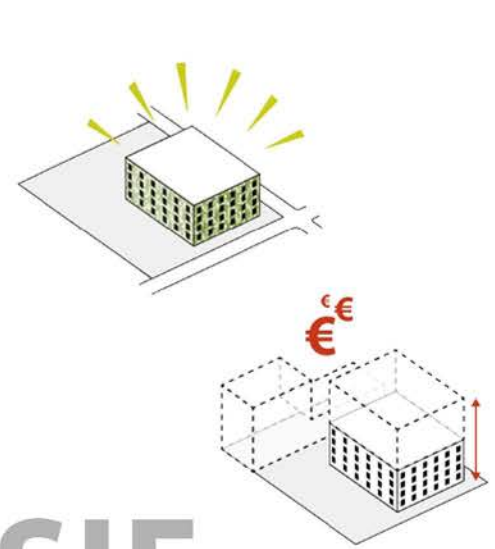
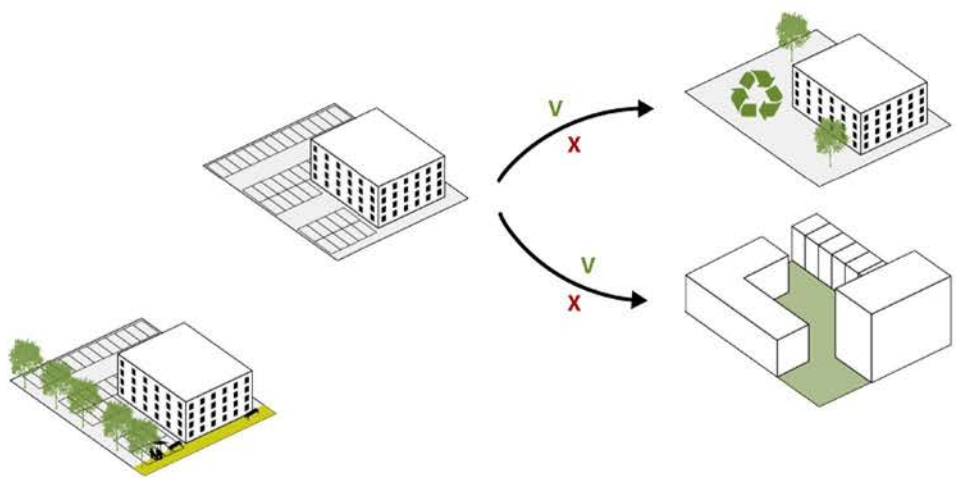
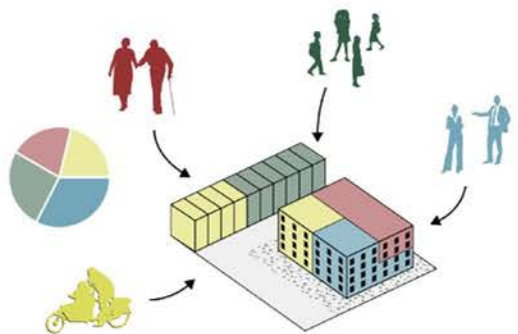
Voor een belangrijk deel zal het initiatief voor transformatie bij andere partijen en eigenaren in het gebied vandaan moeten komen. Met uitzondering van het openbaar gebied, het P+R terrein en de gebouwen achter het nieuwe gemeentehuis, zijn er weinig gronden of gebouwen eigendom van de gemeente. De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

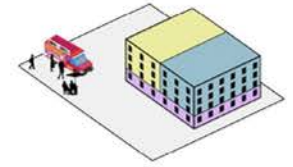
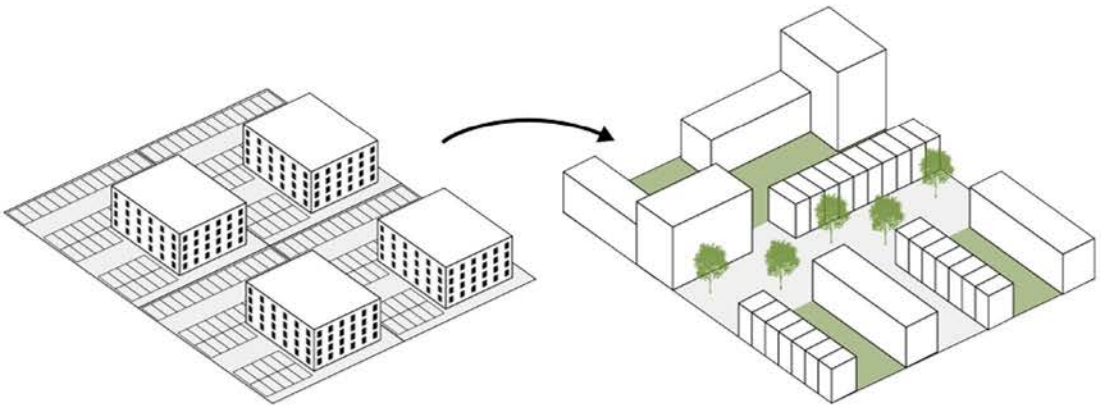
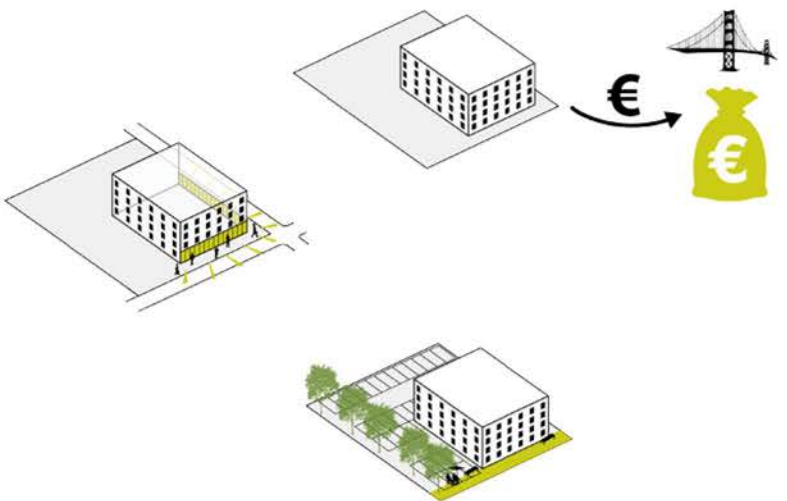
Periodieke monitoring aan de hand van uitwerkingsprogramma

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.



ONTWIKKELINGSVISIE MIDDELLAND

8 MEI 2017



Onderbouwing kredietaanvraag Ontwikkelingsvisie Middelland 2017 en 2018

UITGANGSPUNTEN

- * opstellen ontwikkelingsvisie inclusief co-creatie t/m tweede kwartaal 2017
- * uitwerken ruimtelijke, programmatische en duurzame spelregels vanaf derde kwartaal 2017
- * begeleiding van 2 grote transformatie-initiatieven vanaf tweede kwartaal 2017
- * begeleiding van 3 kleine transformatie-initiatieven in de loop van 2017-2018

	totaal 2017	totaal 2018
stedenbouw	€ 16.320,00	€ 16.320,00
RO/planologie	€ 16.320,00	€ 16.320,00
verkeer	€ 8.160,00	€ 8.160,00
openbare ruimte	€ 8.160,00	€ 24.480,00
projectsecretaris	€ 48.960,00	€ 48.960,00
planeconomie	€ 8.160,00	€ 8.160,00
juridisch advies	€ 8.160,00	€ 8.160,00
economische zaken	€ 8.160,00	€ 8.160,00
communicatie	€ 8.160,00	€ 8.160,00
milieu en duurzaamheid	€ 8.160,00	€ 8.160,00
diversen	€ 8.160,00	€ 4.080,00
projectleiding en coördinatie initiatieven (1)	€ 69.120,00	€ 69.120,00
externe stedenbouwkundige begeleiding (2)	€ 40.000,00	€ 20.000,00
onderzoeken naar milieuzoneringen (3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00
advisering/uitwerking financieel instrumentarium (4)	€ 15.000,00	€ 10.000,00
	€ 281.000,00	€ 268.240,00

totaal benodigd 2017 en 2018	€ 549.240,00
nog beschikbaar budget	€ 48.310,00
nog aan te vragen krediet	€ 500.930,00
afronding	€ 500.000,00

- (1) externe projectleider gemiddeld 16 uur per week
- (2) inclusief circa € 20.000,- voor eerste helft 2017
- (3) gebaseerd op 5000,- per onderzoek
- (4) aannames 50% co-financiering provincie

RAADSBESLUIT

17R.00342



Agendapunt:

Onderwerp: Ontwikkelingsvisie Middelland

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 22 juni 2017 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. De Ontwikkelingsvisie Middelland vast te stellen als kader voor het transformeren van Middelland-Noord naar een gemengd stedelijk woongebied en het versterken van Middelland-Zuid als vitaal werkgebied.
2. Een voorbereidingskrediet van € 500.000,- als voorfinanciering beschikbaar te stellen voor planbegeleiding en dit krediet ten laste te brengen van de algemene reserve.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 22 juni 2017

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer
