

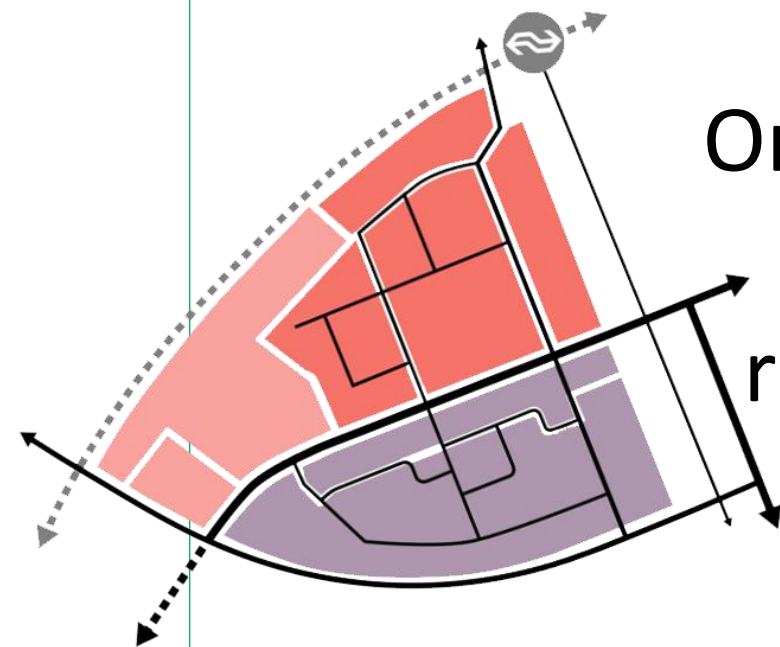


gemeente
WOERDEN

Ontwikkelingsvisie Middelland

raadsinformatiebijeenkomst

21 september 2017



Opzet raadsinformatiebijeenkomst



- Ambitie en tussenstand ruimtelijke spelregels
- Tussenstand financiële spelregels en gebiedsfonds
- Vraagstukken voor verdere uitwerking

Middelland komt in beweging

- Eerste initiatieven
- Mutaties in eigendom
- Belangstelling vanuit markt





vervolgstappen MIDDELLAND

Puzzel moet nog gelegd worden



gemeente
WOERDEN

mobiliteit
en parkeren

stimulans
pioniers

woonvisie
Middelland

prioriteiten
ruimtelijke
ingrepen

bijdrage
gemeente

afdracht
bovenwijks

gebiedsfonds

spelregels

% sociaal
programma



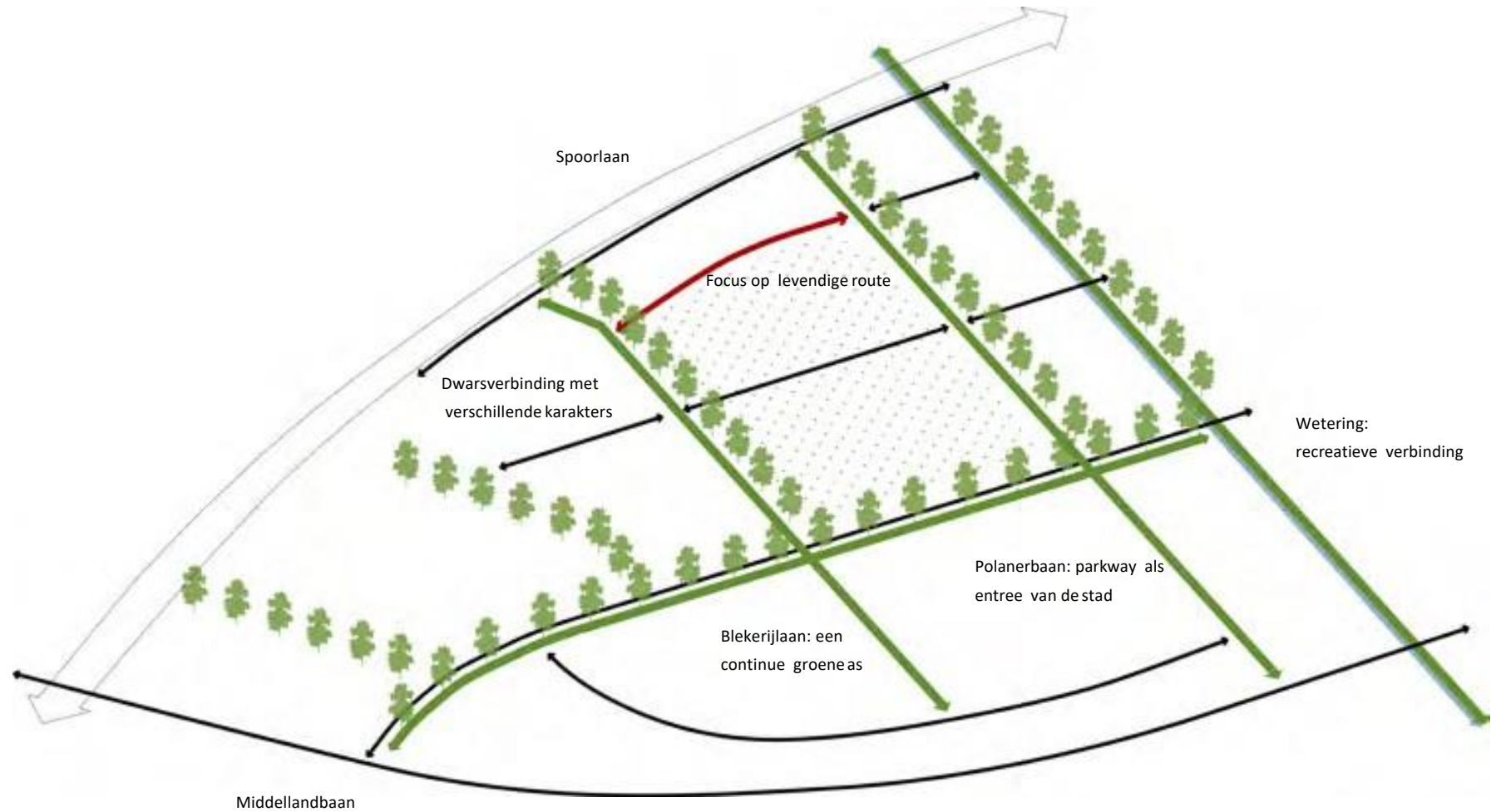
ONTWIKKELSTRATEGIE
MIDDELLAND

ruimtelijke
spelregels

19 SEPTEMBER 2017



KWALITEITSDRAGERS



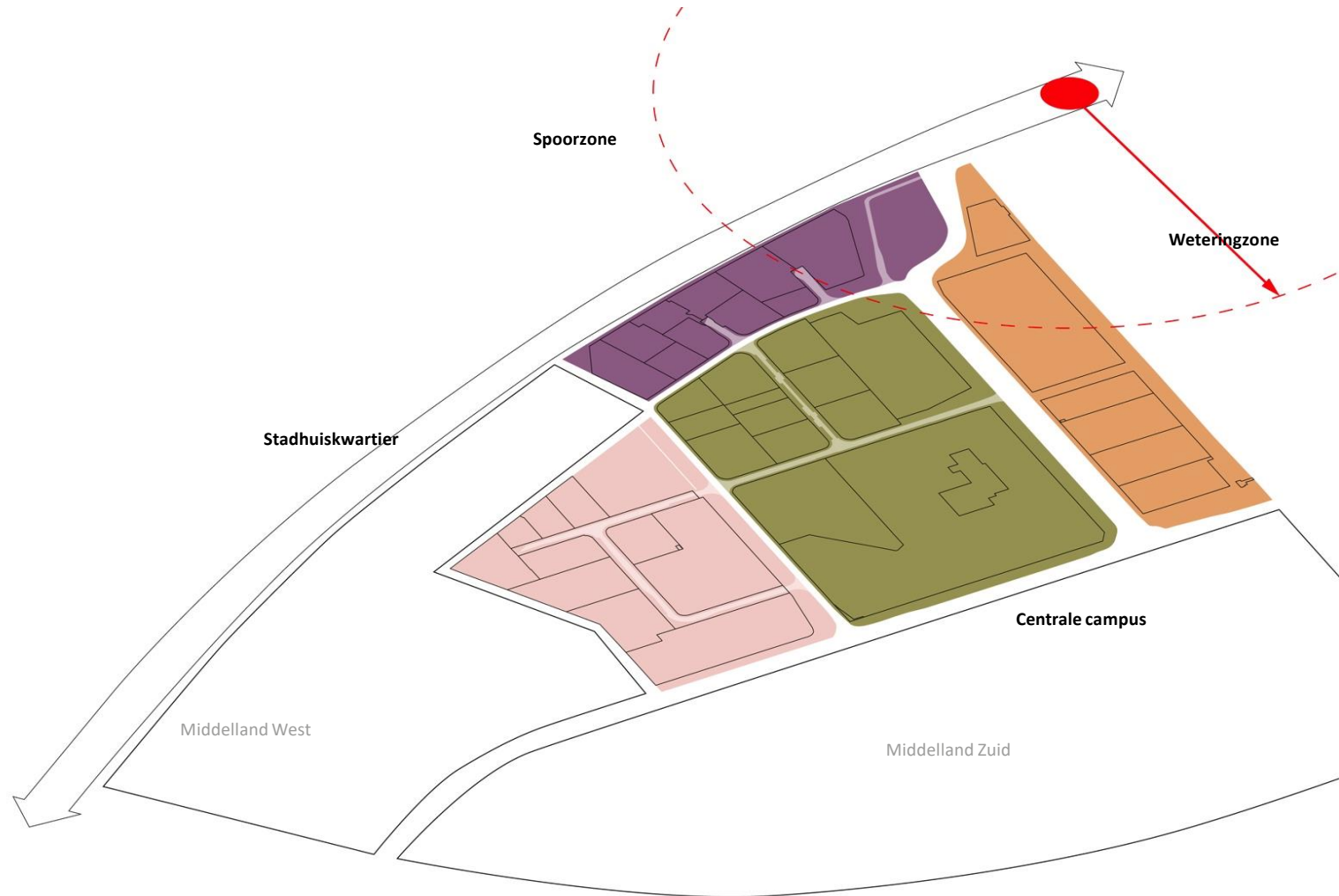
KWALITEITSDRAGERS – groen raamwerk



KWALITEITSDRAGERS- infrastructuur



DEELGEBIEDEN



STADHUISKWARTIER - GEBIEDSPROFIEL

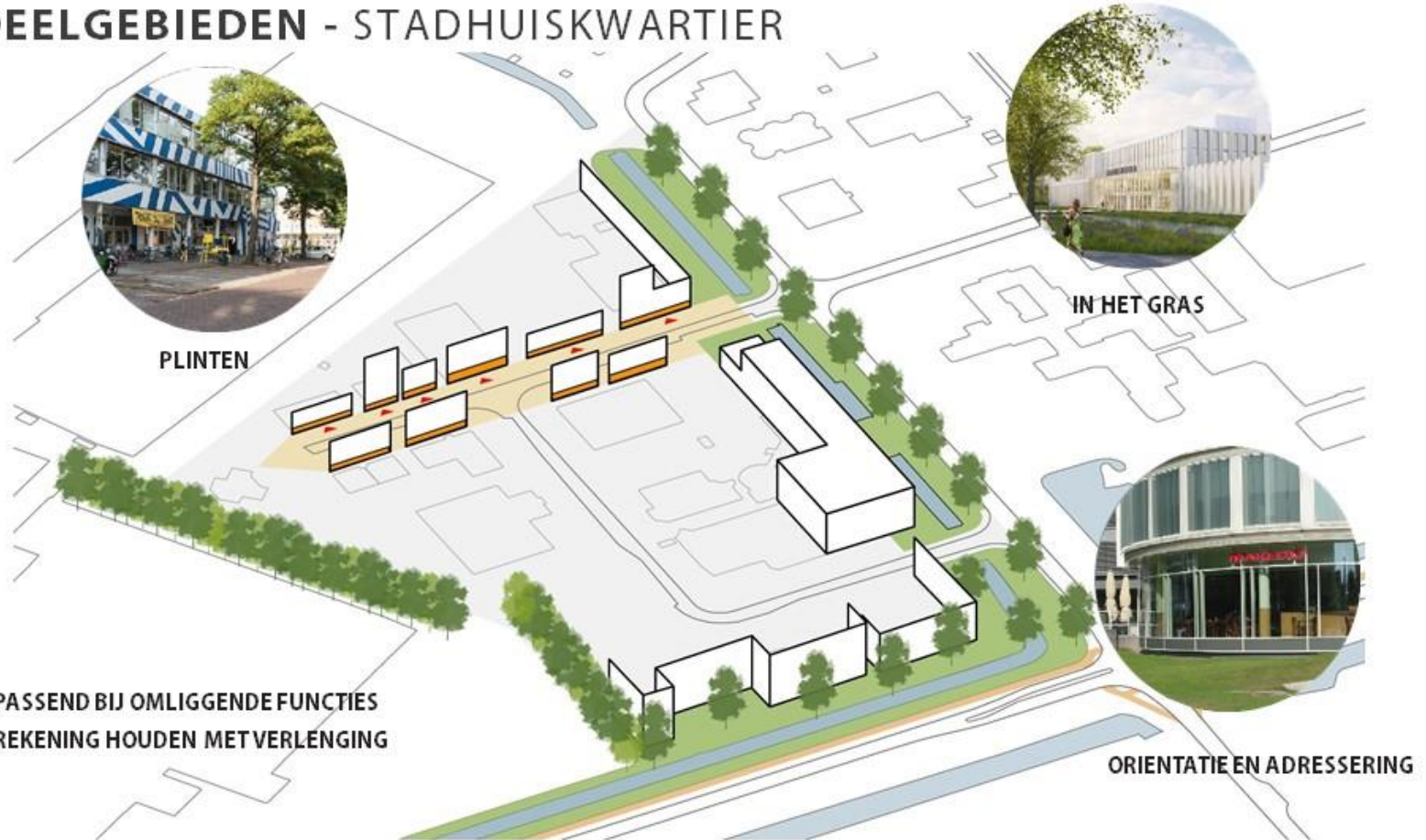
Profiel

- Gemengd gebied: bedrijven, kantoren, stadhuis, wonen, kinderdagverblijf etc
- Geen 'traditionele' woonomgeving
- Ruimte voor woonexperiment
- Collectieve gebiedskwaliteit ontbreekt op dit moment
- Hoge en lage dichtheid naast elkaar

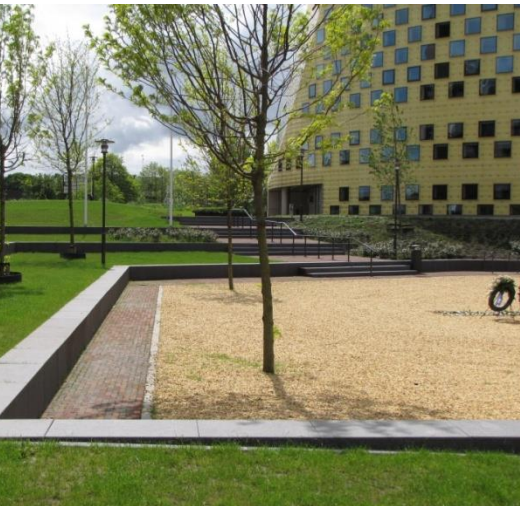


STADHUISKWARTIER – RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

DEELGEBIEDEN - STADHUISKWARTIER



STADHUISKWARTIER – STADHUISTUIN



Spelregels

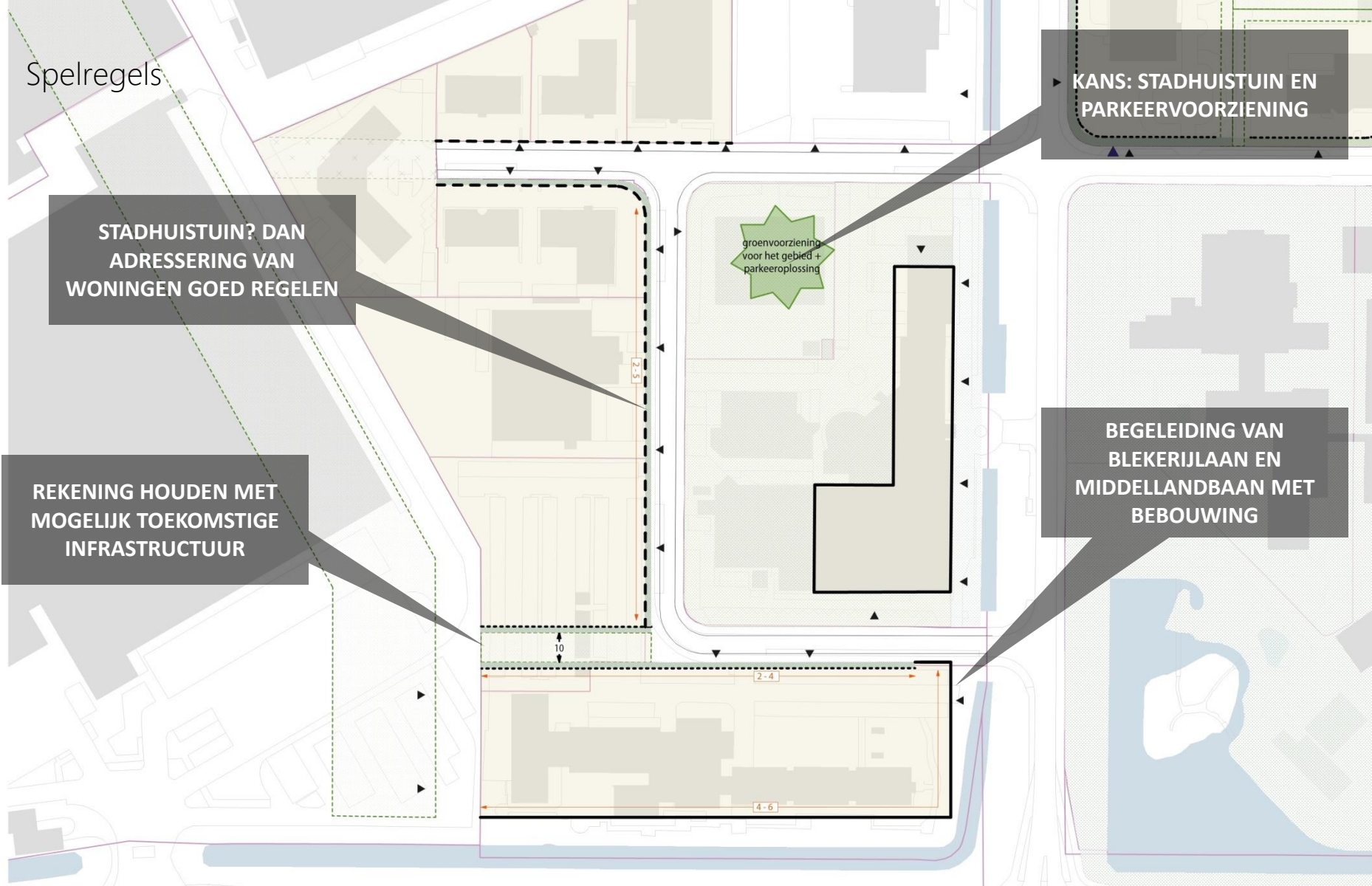
STADHUISTUIN? DAN
ADRESSERING VAN
WONINGEN GOED REGELEN

REKENING HOUDEN MET
MOGELIJK TOEKOMSTIGE
INFRASTRUCTUUR

KANS: STADHUISTUIN EN
PARKERVOORZIENING

groenvoorziening
voor het gebied +
parkeeroplossing

BEGELEIDING VAN
BLEKERIJLAAN EN
MIDDELLANDBAAN MET
BEBOUWING



SPOORZONE - GEBIEDSPROFIEL

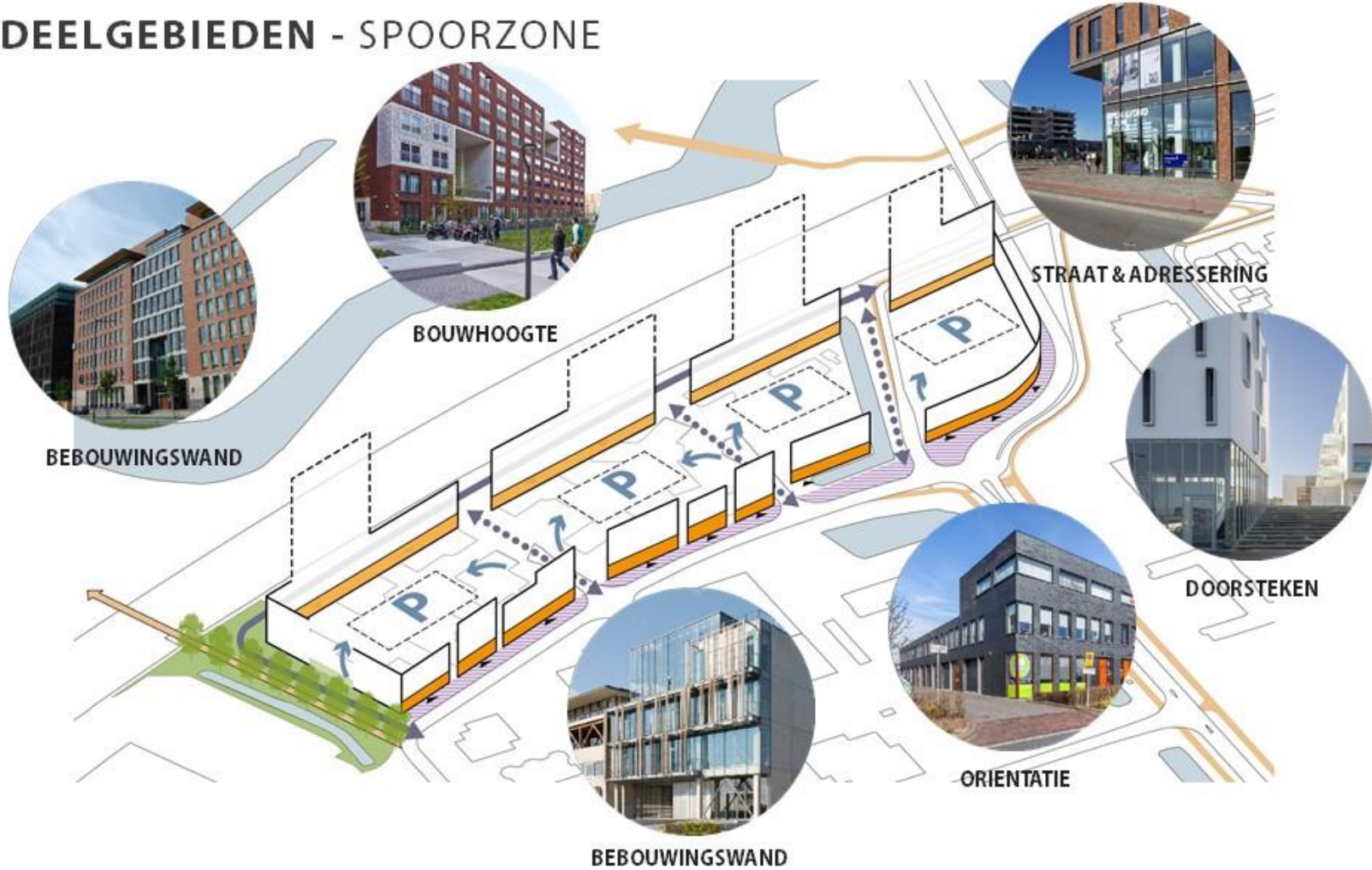
Profiel

- Stedelijk wonen: hoge dichtheid
- Combinatie met (kleinschalig) werken, voorzieningen als onderdeel van het stedelijk woonmilieu.
- Presenteert zich richting het spoor en Houttuinlaan
- Integrale aanpak: clusters of deelgebieden
- Transformatie biedt geen soelaas

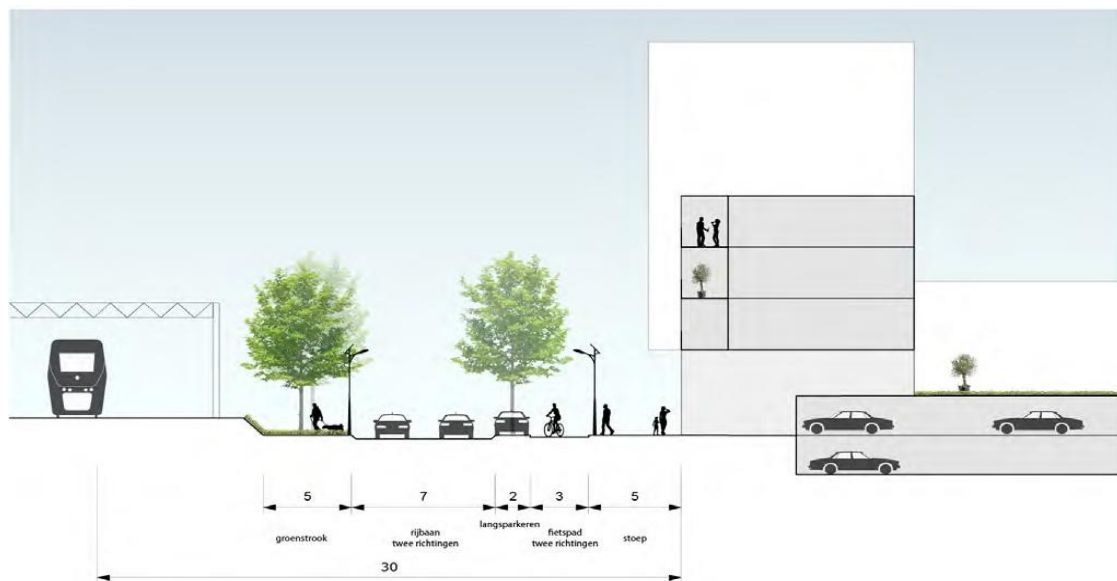


SPOORZONE- RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

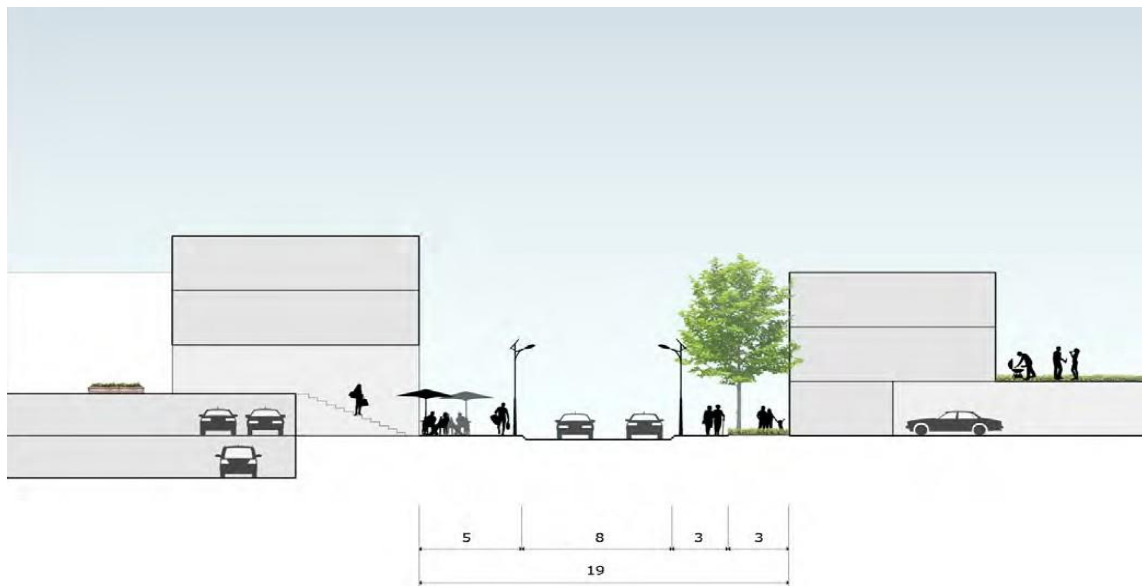
DEELGEBIEDEN - SPOORZONE



Spoorlaan: visitekaartje aan het spoor



Houttuinlaan: levendige stadstraat



Spelregels

HOOGTEACCENTEN ZIJN
MOGELIJK: VISITEKAARTJE
VAN WOERDEN

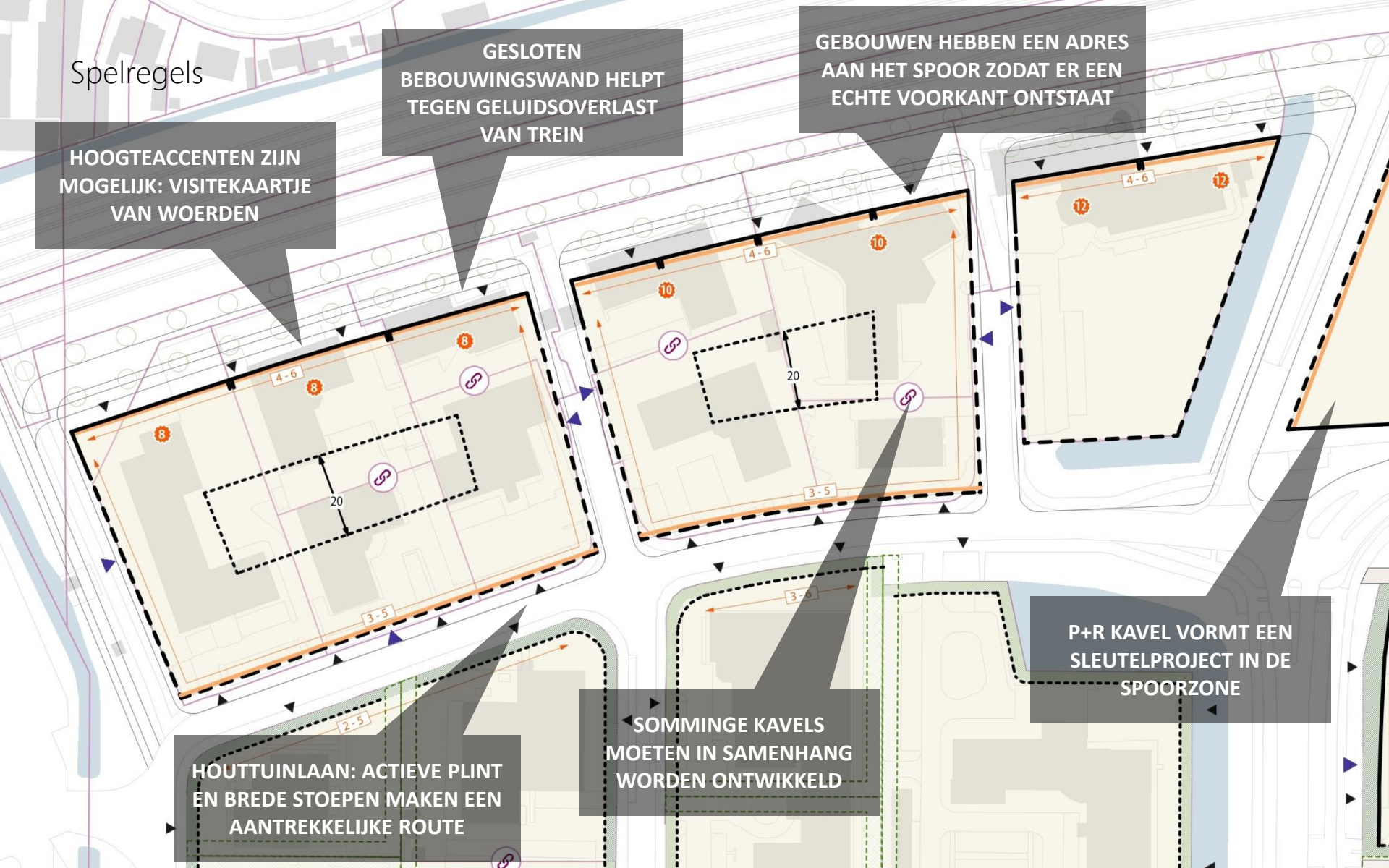
GESLOTEN
BEBOUWINGSWAND HELPT
TEGEN GELUIDSOVERLAST
VAN TREIN

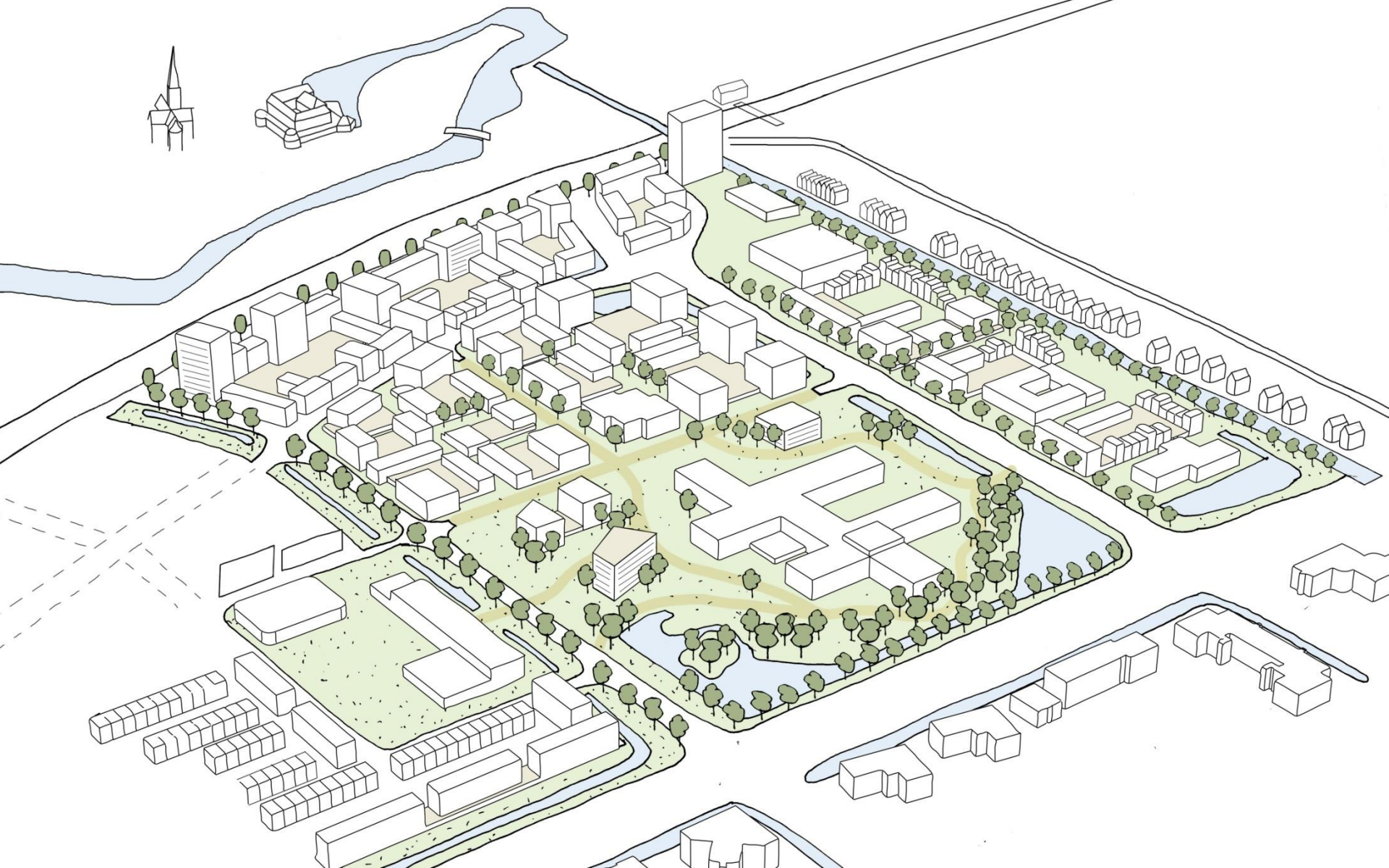
GEBOUWEN HEBBEN EEN ADRES
AAN HET SPOOR ZODAT ER EEN
ECHTE VOORKANT ONTSTAAT

HOUTTUINLAAN: ACTIEVE PLINT
EN BREDE STOEPEN MAKEN EEN
AANTREKKELIJKE ROUTE

SOMMIGE KAVELS
MOETEN IN SAMENHANG
WORDEN ONTWIKKELD

P+R KAVEL VORMT EEN
SLEUTELPROJECT IN DE
SPOORZONE





Middelland - Woerden

Tussenstand financiële spelregels

Sander Breethoff

Stadkwadraat BV

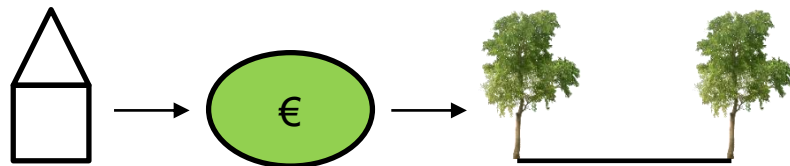
stad²

- Gemeente wil een organische en spontane transformatie van Middelland mogelijk maken;
- Gemeente heeft nauwelijks grondpositie om te verzilveren en geen geld beschikbaar;
- Hoe sturen op een ontwikkeling die
 - Initiatieven mogelijk maakt ?
 - Het gebied laat transformeren stap-voor-stap ?
 - De omvang van initiatieven mede de investeringen bepalen ?
 - De initiatieven bijdragen aan de investeringen ?

Financieel: Gebiedsfonds

Gebiedsfonds:

- Bijdrage in fonds gekoppeld aan waarde-ontwikkeling
- Vanuit fonds worden investeringen in openbare ruimte gefinancierd



Streven: duidelijk afsprakenkader



- Er is duidelijkheid over een investeringsprogramma op hoofdlijnen (en evt de volgorde van uitvoering)
- Er is duidelijkheid over de exploitatiebijdrage die is afgestemd op de opbrengstpotentie van nieuwe functies
- Initiatiefnemers maken een plan passend binnen ruimtelijke randvoorwaarden
- Initiatiefnemers nemen exploitatieregels mee in het maken van business case
- Gemeente en initiatiefnemers sluiten anterieure overeenkomst
- Gemeente investeert exploitatiebijdrage in gebied

Stappenplan

1. Investeringsprogramma in beeld
2. Scenario onderzoek programma (ruimtelijke spelregels – laadvermogen) → Programma van 1.500 tot 2.000 woningen mogelijk
3. Financiële ruimte bijdrage initiatieven
4. Bij gefaseerde ontwikkeling nadenken over prioritering en volgorde
5. Eventueel optimalisaties
6. Opstellen definitieve spelregels

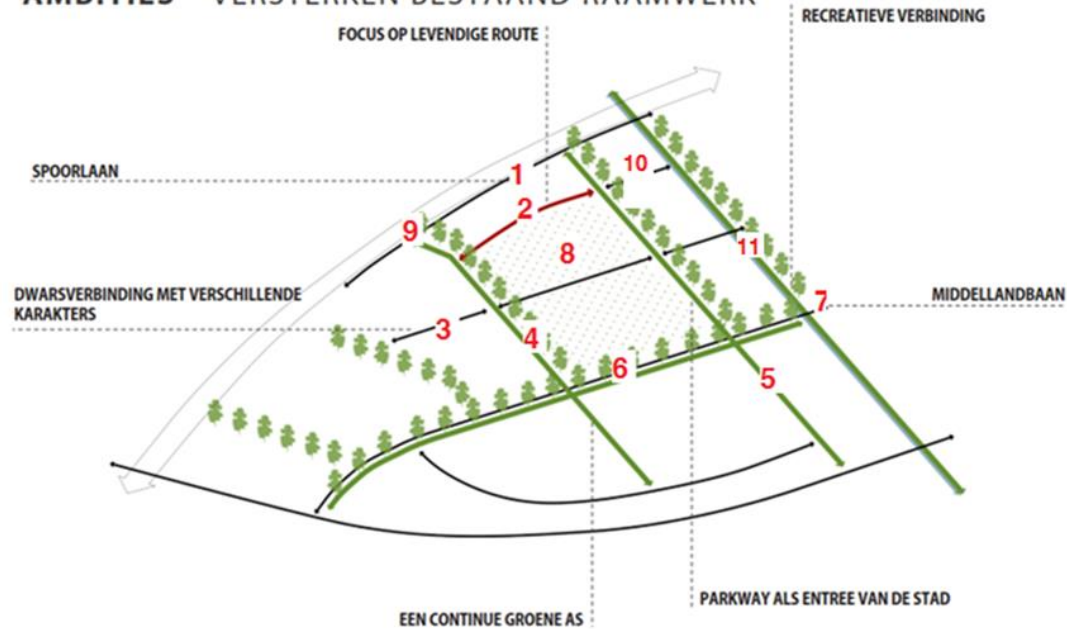
Voorlopig resultaat stap 1 t/m 3:

- 2,5% VON-prijs is nodig om een minimaal/basis niveau van investeringen te bekostigen
- Niet alle vlekken kunnen deze 2,5% van De VON-prijs afstaan
- Optimalisaties zijn nodig

Stand van zaken

Investeringsprogramma: Op basis van visie

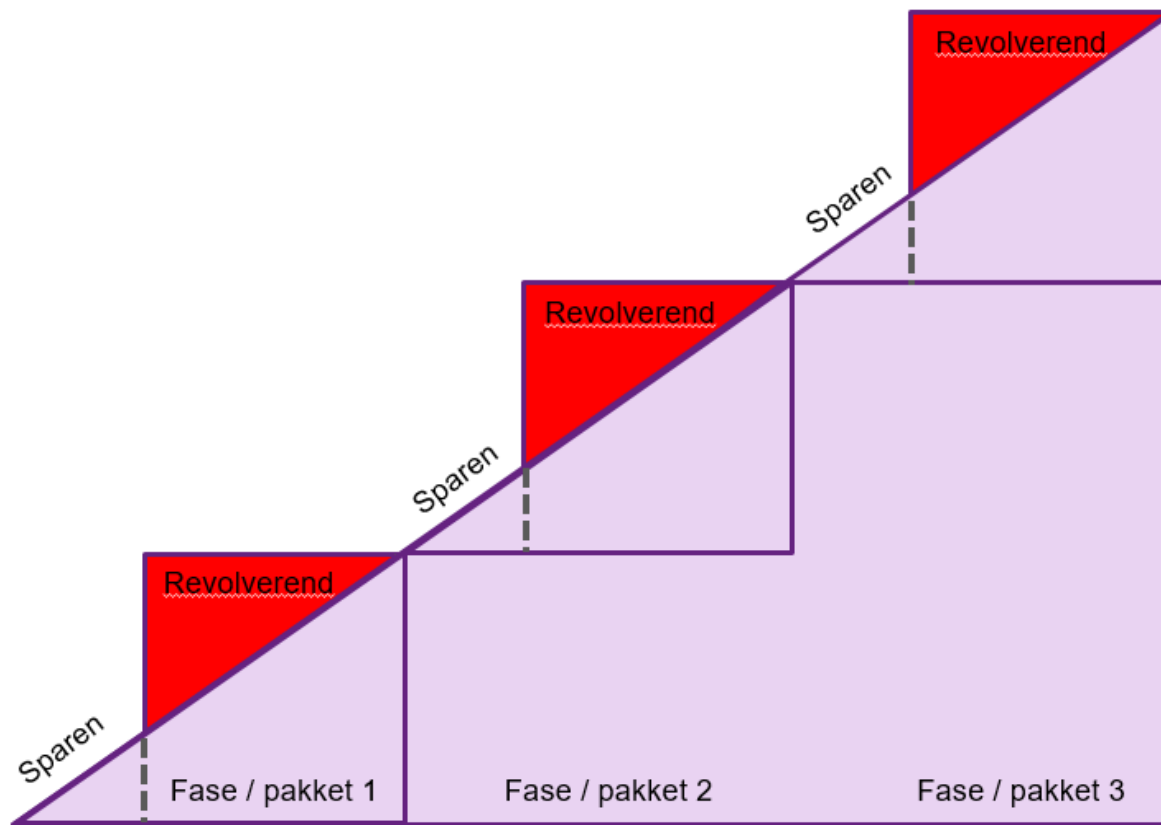
AMBITIES – VERSTERKEN BESTAAND RAAMWERK



Stap 1: Investeringsprogramma:

- Herinrichting straatprofielen
- Oversteekplaatsen + VRI
- Recreatief pad + brug Wetering
- Brug over spoor (Verlengde Blekerijlaan) NB: overzijde spoor
- P&R voorlopig buiten beschouwing

Gebiedsfonds



Stap 2: Scenario onderzoek programma

- Op basis van ruimtelijke spelregels totaal programma bepaald.
- Basis voor bijdrage gebaseerd op VON-prijs
- Bij 2,5% VON ongeveer dekkend basis openbaar gebied
- Verdieping gewenst
- 4 vlekken verder verdiept

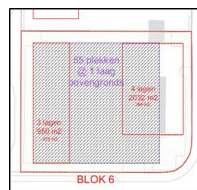
Stand van zaken verdieping



gemeente
WOERDEN

Verdieping via haalbaarheidsstudies 4 locaties:

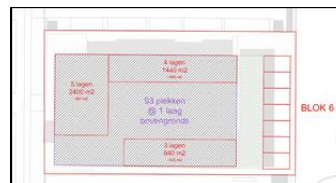
1) Zaagmolenlaan



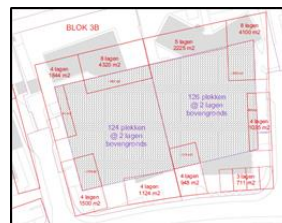
2) De Bleek 1



3) Polanerbaan



4) Houttuinlaan 6 t/m 12



stad²

Resultaat verdieping

Dilemma:

- 2,5% over VON nog steeds nodig voor gewenste ingrepen
- Bijdrage van 2,5% VON als bijdrage niet altijd haalbaar met deze uitgangspunten/wensen

Vervolg optimalisatie

‘Knoppen’:

- Parkeren (lagere norm = meer woningen + lager tekort)
- Aandeel sociaal
- Bestaande budgetten koppelen (onderhoud / vervanging)
- Bijdrage gemeente / provincie
- Bovenwijks (geen twee bijdragen, onderdelen in bovenwijks op te nemen?
Uitzondering alleen in gebied?)
- Prioritering (‘must-haves’ of ‘nice-to-haves’)



gemeente
WOERDEN

vraagstukken voor verdere uitwerking

vraagstukken verdere uitwerking



- mobiliteit en parkeren
- aandeel sociale huur
- zekerheid voor pioniers
- gebiedsfonds in relatie tot fonds bovenwijken
- inzet gemeente bij strategische ontwikkelingen
- prioriteitstelling investeringen openbaar gebied