

Financiële kaders stedenbouwkundige visie Stationsgebied

Verbinden van doelen én realisatie

Besloten Thema-avond Raad 2 februari 2023

Inhoudsopgave

- 1) Programmasturing: Van doelen naar ingrepen
- 2) Stationsgebied: Van stedenbouwkundige visie naar stedenbouwkundig plan
- 3) Financiële doorrekening stedenbouwkundige visie stationsgebied
- 4) Optimalisatiesuggesties: Draaien aan (financiële) knoppen
- 5) Vervolgproces: Hoe nu verder?

Programmasturing: Van doelen naar ingrepen

“Redeneren vanuit gebiedsdoelen”

Sturen op (meetbare) integrale gebiedsdoelen

Sturen op integrale gebiedsdoelen nodig, omdat:

- Poort van Woerden is een schaalsprong met grote effecten;
- Effecten zijn voelbaar op verschillende niveaus;
- Een veelheid aan projecten, die op elkaar inwerken;
- Beleidsdoelen evolueren in de loop der tijd;
- Rijkssubsidies zijn geënt op integrale ontwikkelingen.

Poort van Woerden integraal bekeken



- Schaalsprong heeft effect op:
- Lokale woningmarkt;
 - Mobiliteit;
 - Voorzieningsniveau;
 - Werken/ economie;
 - Groen en recreatie;
 - Rol als centrumgemeente;
 - Etc.



Effecten op verschillende schaalniveaus

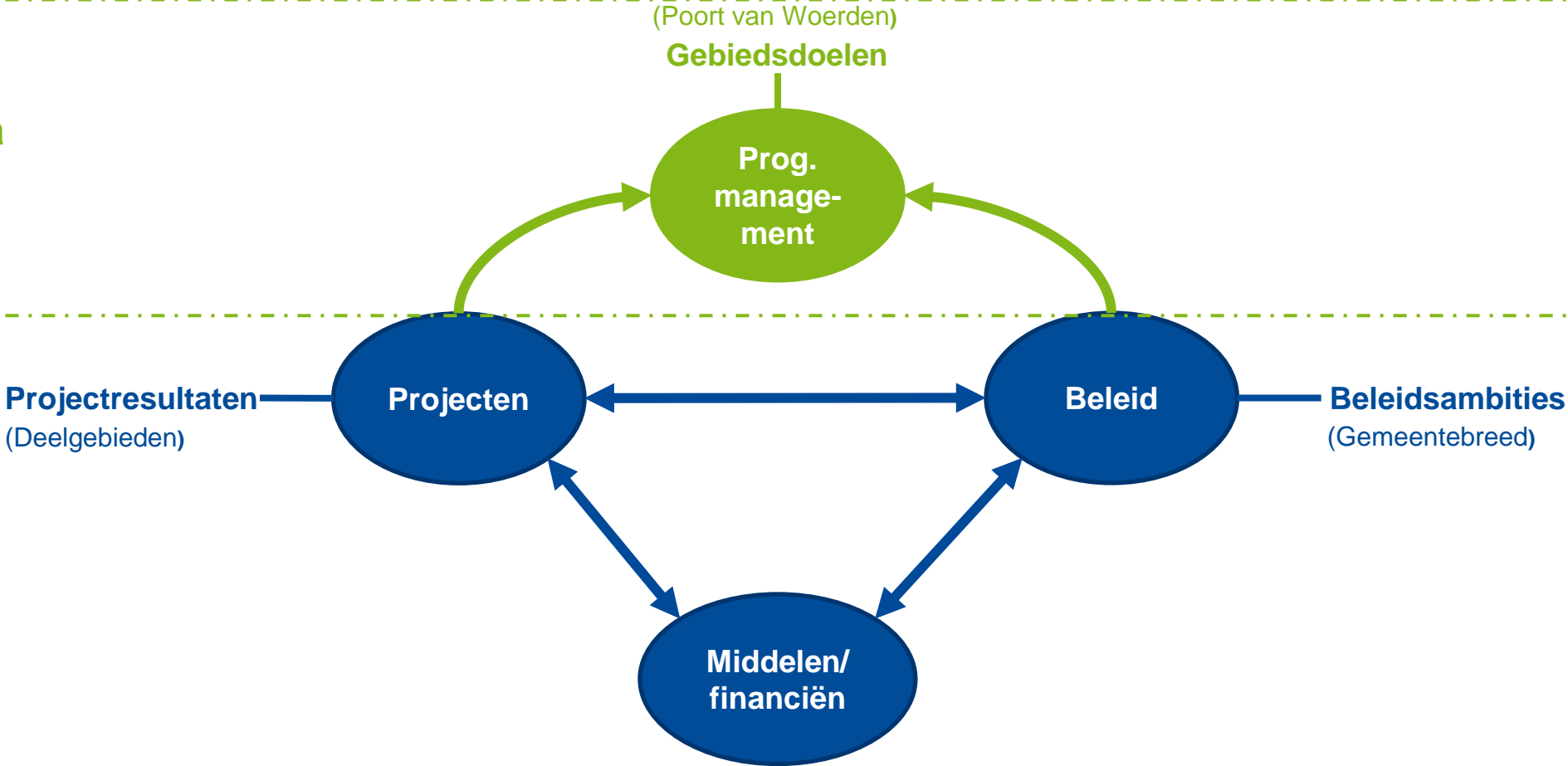


Poort van Woerden: een veelheid aan projecten



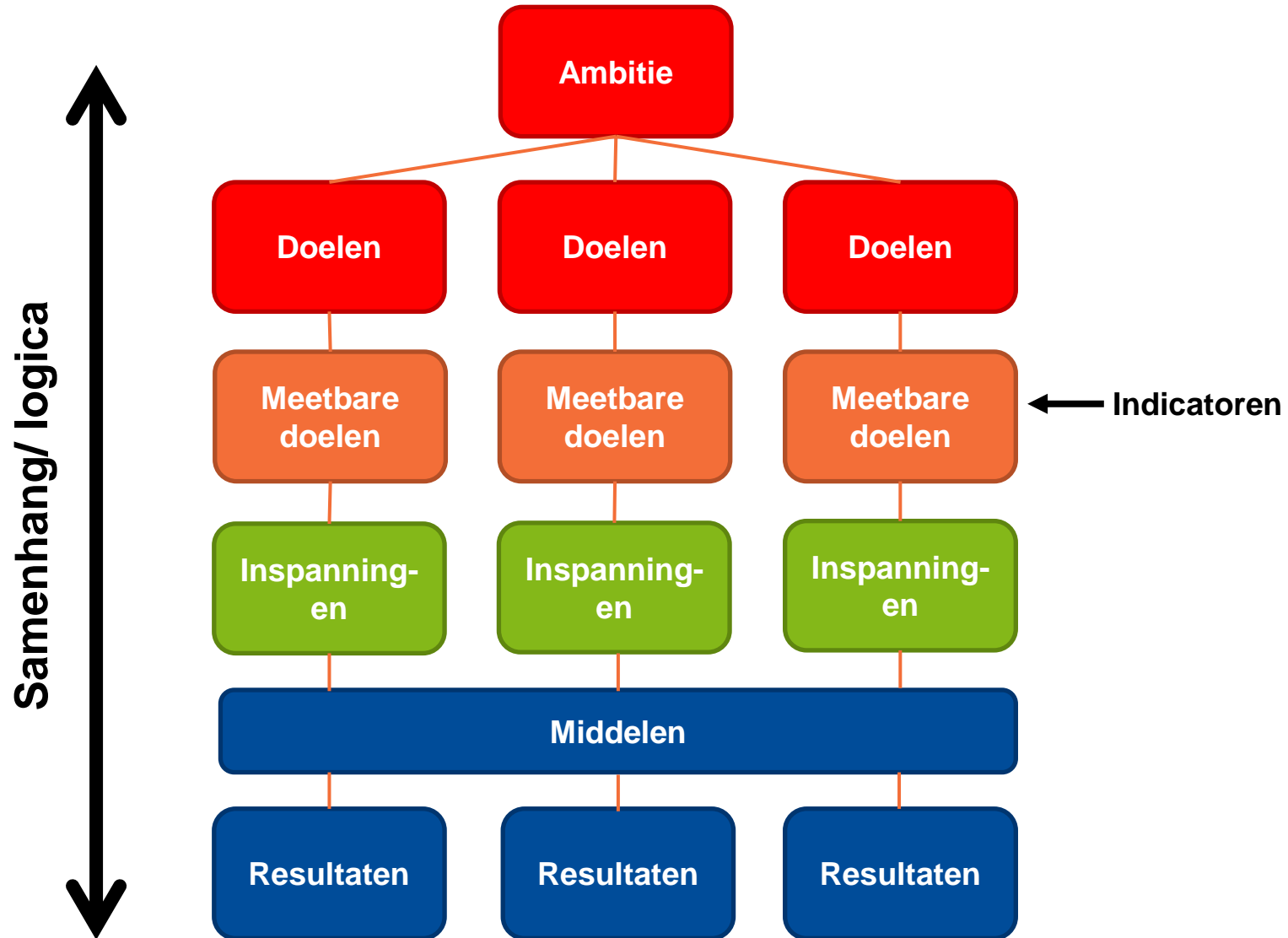
Sturen op (meetbare) integrale gebiedsdoelen

Programma
sturing

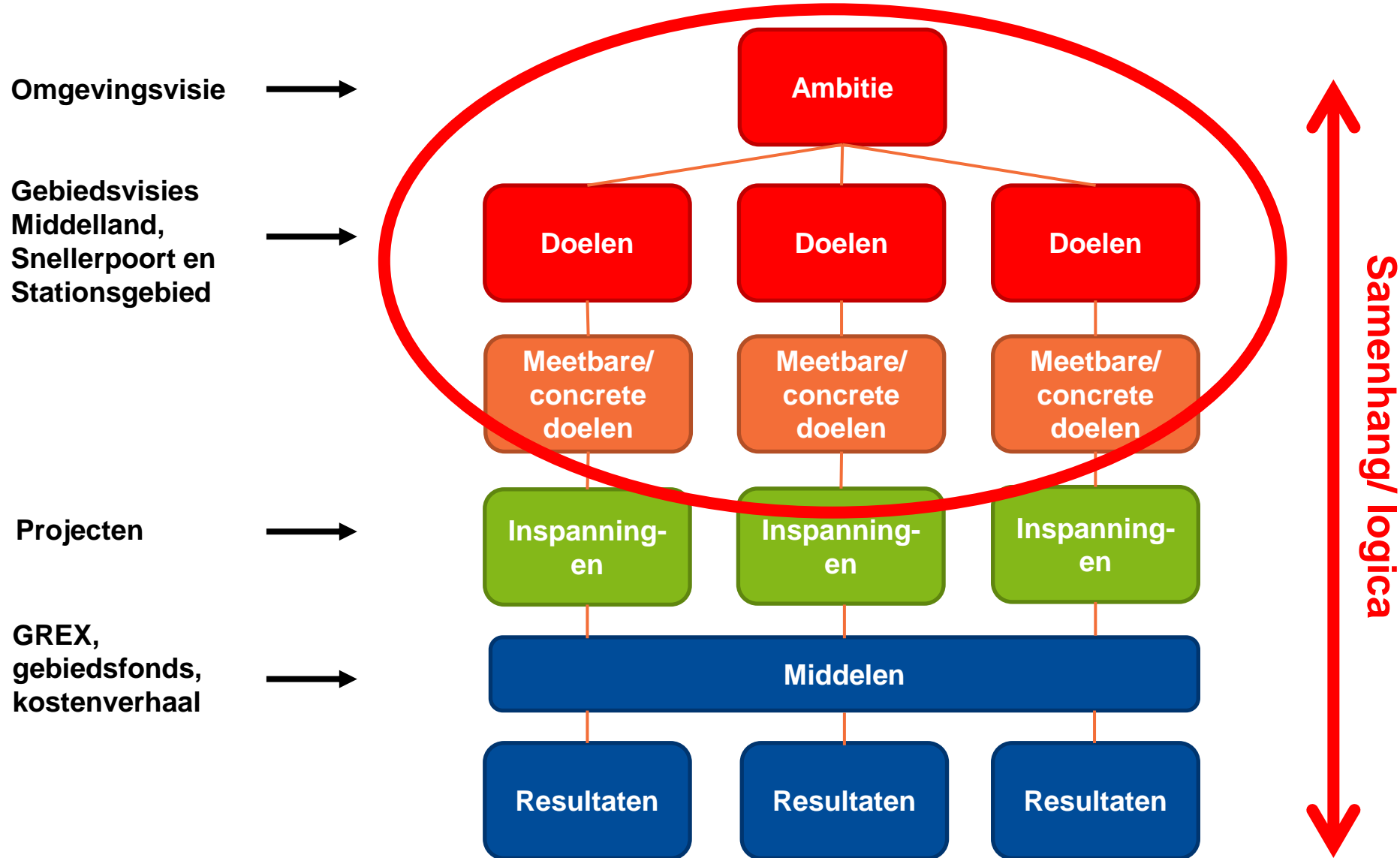


Snelheid!

Doelen – Inspanningen – Netwerk (DIN/M)



Doelen – Inspanningen - Netwerk (DIN/M)



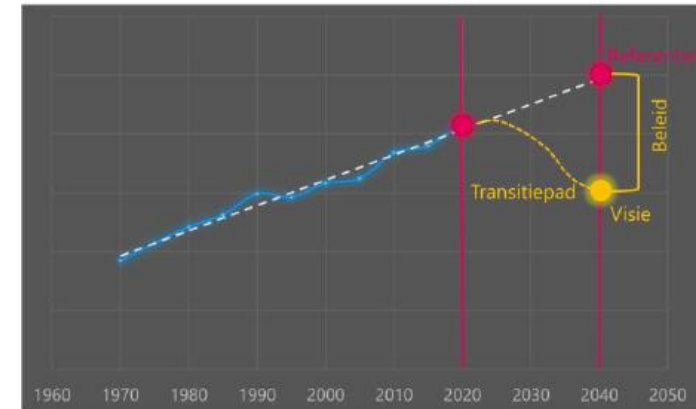
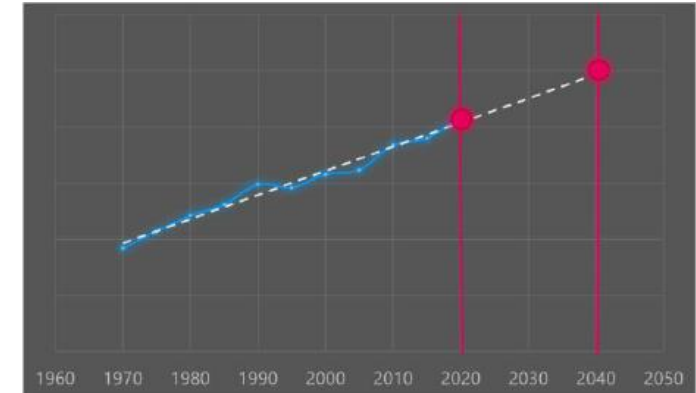
Mobiliteit als voorbeeld

Van:

‘Voorspellen & aanpassen’

Naar:

‘Ambitie (doel) & sturen’



Mobiliteit als voorbeeld: knoppen

Mobiliteitstransitie:

- Hoe verhoudt gedragsverandering zich tot infrastructurele aanpassingen (netwerkaanpassingen)?
- Wat zijn knoppen waar je aan kunt draaien?
- Wat gebeurt er als je aan knoppen draait (verkeersmodel als hulpmiddel)? Wat zijn de effecten?

Expliciete besluitvorming op basis van antwoorden op deze vragen.

Mobiliteit als voorbeeld: wezenlijke effecten

Toevoegen 3500 tot 5000 woningen

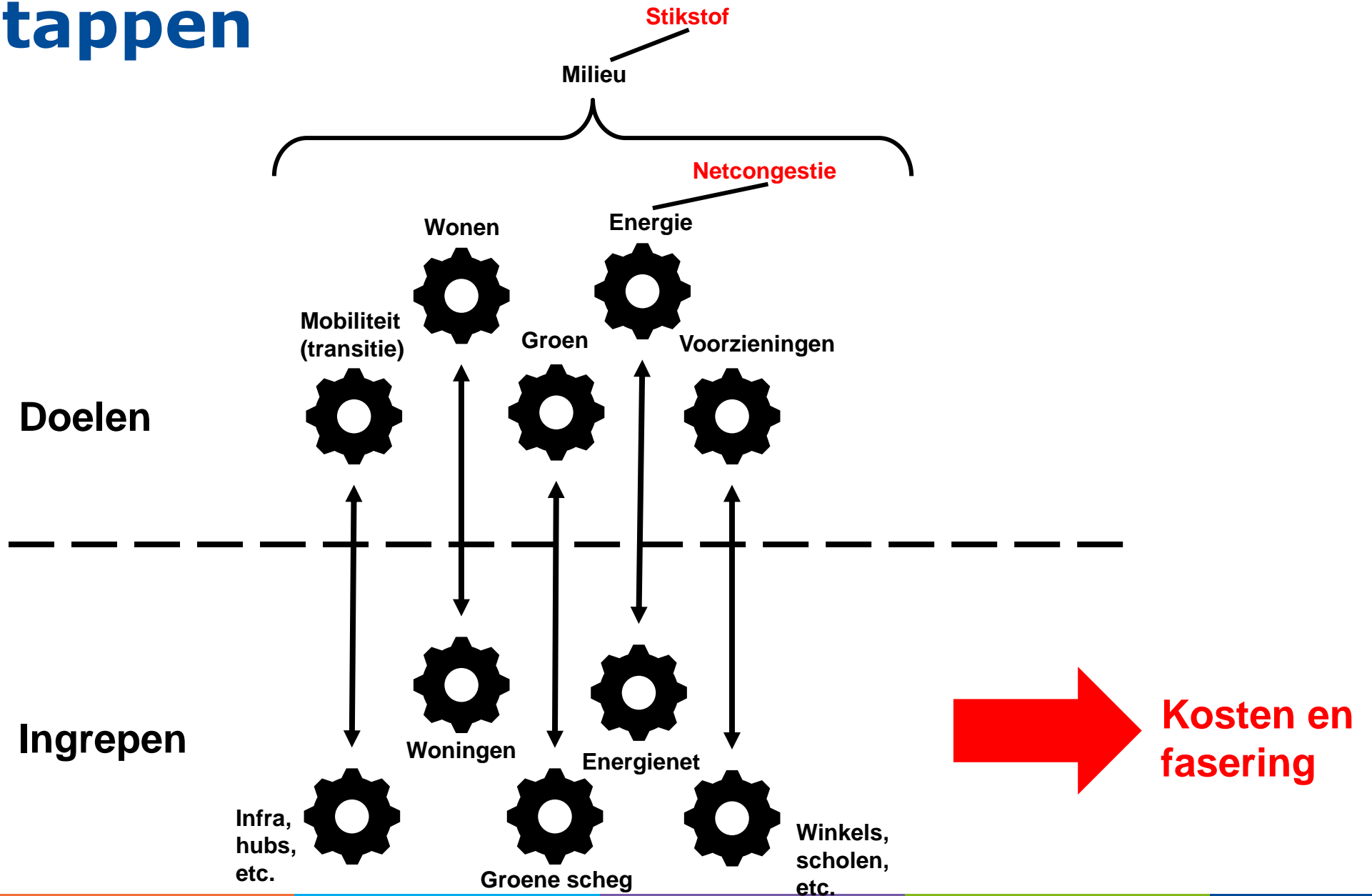
Volledige mobiliteits-transitie

- *Polanertunnel dicht voor auto*
- *Geen oostelijke randweg nodig*
- *Investeren in nieuwe langzaam verkeersstructuur*

Geen/ beperkte mobiliteitstransitie

- *Polanertunnel minimaal noodzakelijk*
- *Oostelijke randweg nodig*
- *Ingrepen in binnenstedelijke infra*

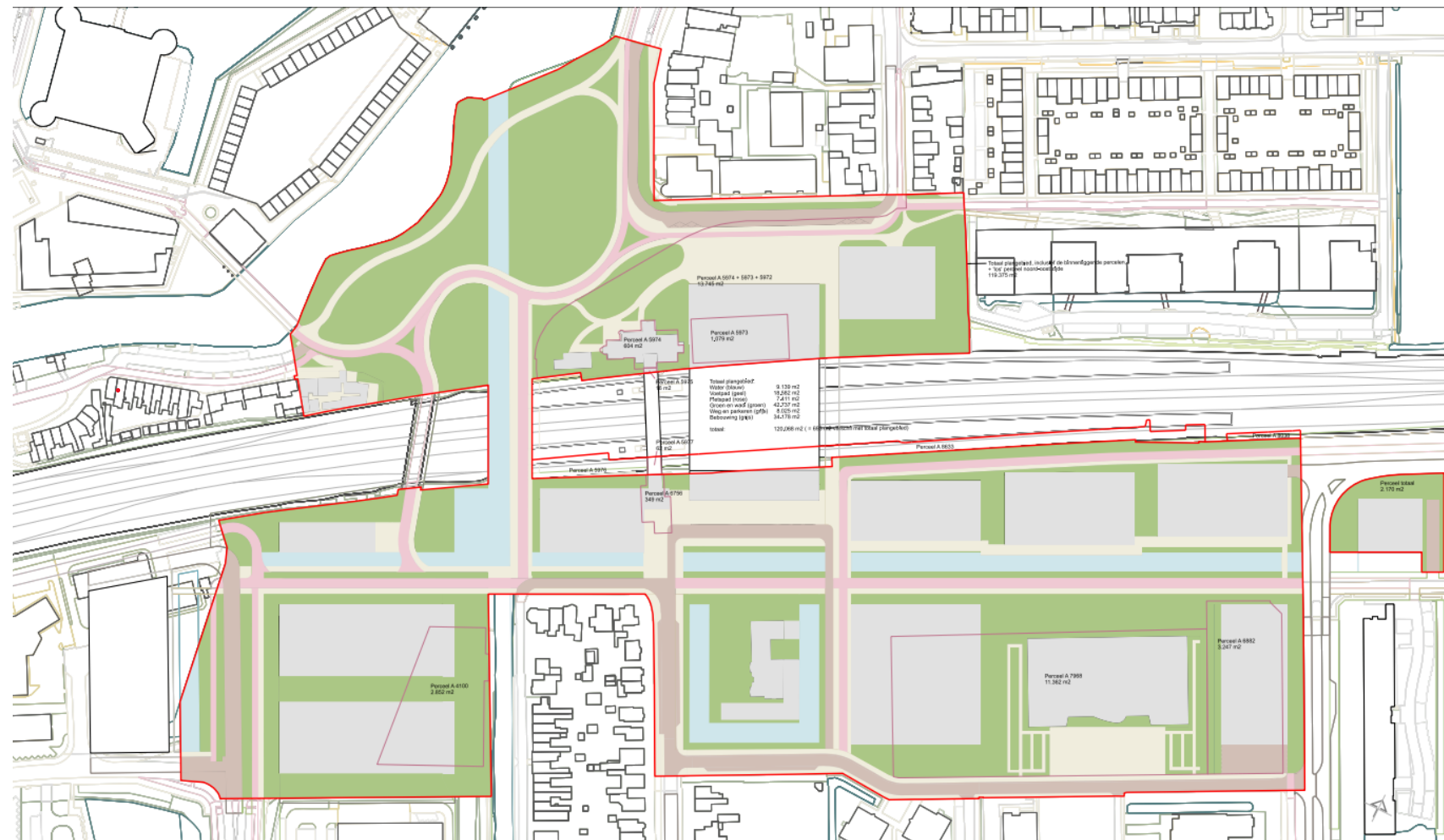
Processtappen



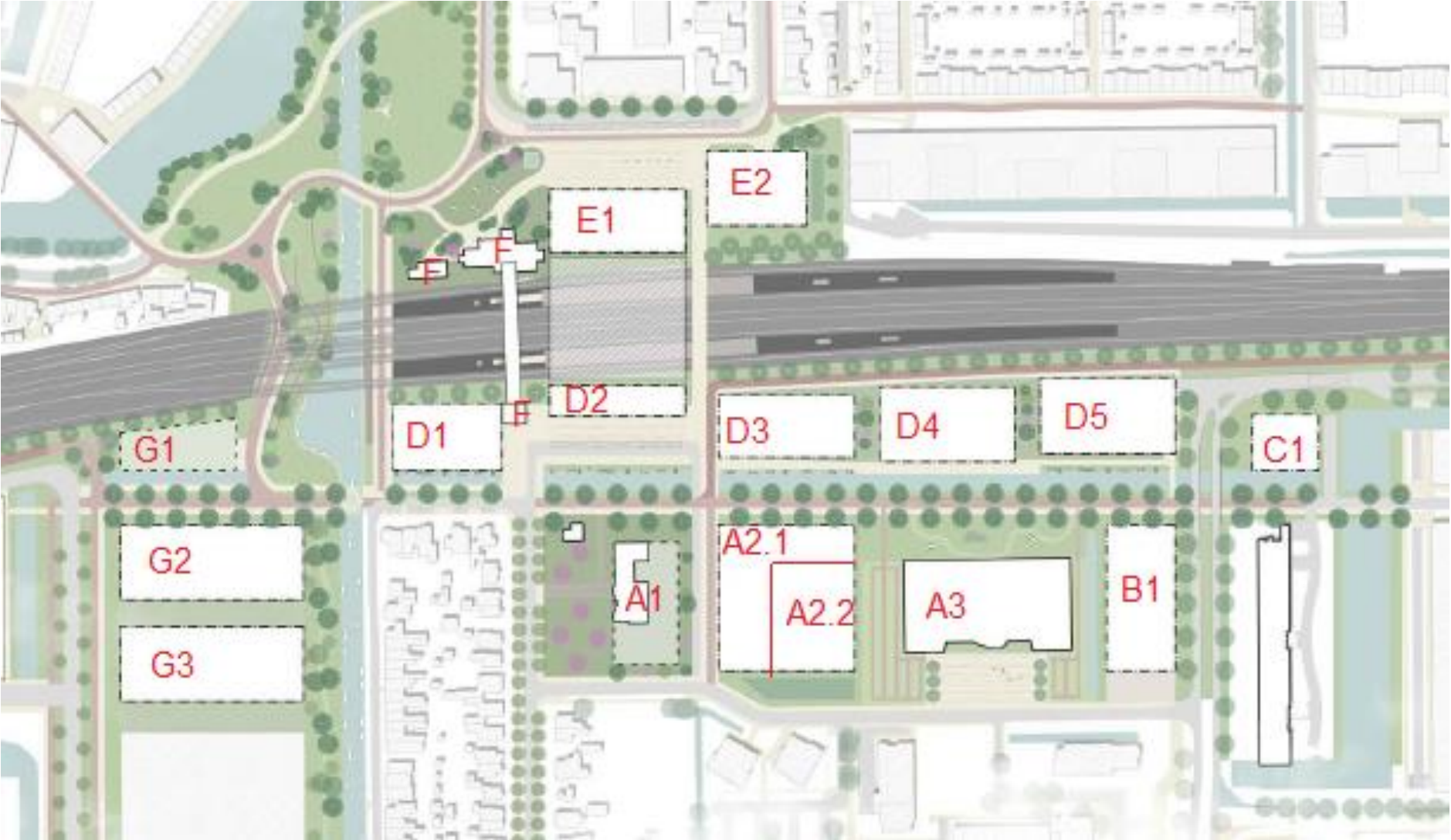
Stationsgebied: Van stedenbouwkundige visie naar stedenbouwkundig plan

Financiële doorrekening vastgestelde stedenbouwkundige visie Stationsgebied

Raad juni 2021
Motie financiële verkenning



bouwbloknummering stedenbouwkundige visie



Aanleiding

- Van stedenbouwkundige visie naar stedenbouwkundig plan
 - Helderheid in programmatische doelstellingen
 - Helderheid relaties rest van de stad
 - Toets financiële haalbaarheid
 - Toets technische randvoorwaarden (stikstof, netcongestie)
 - Inzichtelijk maken consequenties
 - Suggesties met behoud doelstellingen visie, maar met mogelijke aanpassing ingrepen

Doelstellingen stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie kent:

- Doelstellingen
- Uitwerking van deze doelstellingen in ingrepen

De hoofdopgaven:

1. De logistieke knoop ontrafeld
2. Verbinden
3. Een uitnodigende entree maken
4. Woerdense maat en schaal behouden

1 Aanleiding, doelstellingen stedenbouwkundige visie

De logistieke knoop ontrafeld

- Primair **fietsers** en **voetgangers**
- Station blijft **bereikbaar met auto** vanuit alle delen van de stad
- Een **gezonde plek**, minder last geluid en luchtvervuiling door autoverkeer: groen, water en historie van de stad.

Verbinden

- Verbeteren **verbindingen noord - zuid**.
- Nieuwe **klimaatbestendige** oost-westroute (waterberging, geen hittestress, ecologische oevers, natuurinclusief)
- **Jaap Bijzervetering** versterken, aantrekkelijke verblijfsplek (aanlegplek bootjes).

1 Aanleiding, doelstellingen stedenbouwkundige visie

Een uitnodigende entree maken

- **Poort naar het Groene Hart**
- Goede **voorzieningen** en een aantrekkelijk **verblijfsgebied**
- **Gestalde fietsen** niet in de openbare ruimte
- **Herbestemd Oude Minkema** en huidig stationsgebouw in oude glorie herstellen en ontmoetingsplek
- Ook **werkfuncties**, vergaderfaciliteiten

Woerdense maat en schaal behouden

- Bebouwing met een aangename '**tussenschaal**'
- De **landschappelijke onderlegger** vormt de basis voor nieuwe bouwblokken
- **Herkenbaarheid van Woerden** aan noord- en zuidzijde van het spoor
- **Actieve plinten**
- **Oude gebouwen** benutten voor herkenbaarheid

Consequenties stedenbouwkundige visie

Financieel

- [REDACTED]

Stikstof

- Stikstof realisatiefase aandachtspunt: grote kunstwerken en de dubbellaagse parkeerkelders
- Gebruiksfase mogelijk ook een aandachtspunt > mobiliteitstransitie
- Externe saldering realisatiefase noodzakelijk: provincie leidend

Netcongestie

- Nog in onderzoek

Polanertunnel

- Samenhang met verkeer rest van de stad

Financiële consequenties buiten plangebied

- Door ontwikkeling Poort van Woerden (Nieuw Middelland, Snellerpoort, Stationsgebied, totaal ca. 4.500 woningen) met gebruik van de huidige normen;
 - De huidige Polanertunnel blijft minimaal noodzakelijk én
 - Een oostelijke randweg (incl. parallelweg A12) noodzakelijk
 - Daarnaast verdere ingrepen in bestaande binnenstedelijke infrastructuur.

Rapportage Hoofdwegenstructuur Woerden van RHDHV:

- Investering oostelijke randweg tussen € 37 en € 74 mln
- Investering zuidelijke parallelweg A12 tussen de € 4 en € 7,8 mln
- Investering in bestaande binnenstedelijke infrastructuur n.t.b. (maar aanzienlijk).

Financiële doorrekening stedenbouwkundige visie stationsgebied

Projectgrens verbonden aan doorrekening



Ontwikkeling derden: Ontwikkelaars en NS



Optimalisatiesuggesties: Draaien aan (financiële) knoppen

Optimalisatiesuggesties en effecten

Vanuit vertrouwelijkheidsoverwegingen zijn de sheets uit dit deel van de presentatie verwijderd.

Vervolgproces: Hoe nu verder?

Vervolgproces: Twee sessies - veel besproken

- Noodzaak integrale benadering (schaalsprong);
- Sturen op (gebieds)doelen én ingrepen (programmasturing);
- Financiële stromen Poort van Woerden;
- Lobbytraject: kansen en reële verwachtingen;
- Financiële doorrekening van de stedenbouwkundige visie;
- Suggesties van (financiële) knoppen om aan te draaien.

Vervolgproces: Hoe nu verder?

Besluitvorming stedenbouwkundige visie met moties en toezeggingen

Aangenomen moties:

- 1) Financiële verkenning en kaders ontwikkeling stationsgebied
- 2) Bouwen in samenhang met de omgeving (rekening houden met omgeving, inwoners actief betrekken)

Toezeggingen:

- Besloten avond over financiën; inclusief o.a. gebiedsfonds, woningbouwimpuls en stand reserves
- Infrastructurele routing in het gehele gebied

Motie: Financiële verkenning en kaders ontwikkeling stationsgebied

verzoekt het college:

1. Een financiële verkenning te maken bij de stedenbouwkundige visie Stationsgebied en een voorstel te doen voor financiële kaders voor de uitwerking van de visie in deelplannen en deze voor te leggen aan de raad, en hierbij:
 - a) (de ramingen van) de beoogde financiële opbrengst, lasten en nettoresultaten voor de realisatie van de gehele visie in beeld te brengen en deze vervolgens op te delen naar de individuele deelplannen, om te komen tot een financieel kader per fase;
 - b) inzichtelijk te maken wat de deelplannen bijdragen aan het fonds infrastructurele werken;
 - c) op te nemen welke keuzes de raad heeft om een grondopbrengst te vergroten of de lasten te verlagen en welke consequenties dat heeft;
 - d) voor het geheel, en voor de deelplannen een risicoparagraaf op te nemen met een opsomming van de risico's, de schatting van de kansen dat deze zich voordoen, de mogelijke gevolgen van deze risico's en welke maatregelen mogelijk zijn om de risico's te beheersen;
 - e) de inzet op financiering van derden aan te geven;
 - f) een inschatting te maken van toekomstige onderhoudskosten versus extra inkomsten voor de gemeentebegroting,
2. Bij de uitwerking van de deelplannen expliciet te maken welke afhankelijkheden er zijn met andere deelplannen en wat de consequenties zijn als de realisatie van deze andere deelplannen niet haalbaar is. En dit ook te verwerken in de risicoparagraaf zoals genoemd onder 1.d.;
3. De lobbystrategie (zoals genoemd in beslispunten 4 en 5 van het raadsvoorstel) te verbinden aan de hierboven genoemde financiële verkenning en hierbij ook aandacht te hebben voor de prioritering;
4. dit geheel aan te bieden aan de raad vóór de uitwerking van de grondexploitatie fase 1,

Motie: Grip op geldstromen grondexploitatie

C. Ten aanzien van de bijdrage verbetering financiële gezondheid van de gemeente

1. Een globale verkenning te starten naar de mogelijkheden binnen de ruimtelijke ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan de verbetering van de financiële gezondheid van de gemeente. Tevens een inschatting te maken van de haalbaarheid van deze alternatieven;
2. De effecten van de haalbare mogelijkheden voor de ambities ten aanzien van woningbouw en ruimtelijke ontwikkeling in beeld te brengen. Evenals de effecten van deze mogelijkheden op de netto cash flow als gevolg van hogere opbrengsten en lagere uitgaven, en de gevolgen voor het exploitatie resultaat voor de komende 10 jaar;
3. Deze globale verkenning van mogelijkheden inclusief de effecten op de ambitie, het resultaat en de cash flow separaat van de Begroting einde van dit jaar aan de raad voor te leggen.

Vervolgproces: Voorstel naar raad

Wij sturen u (gemeenteraad), mede op basis van de inhoud van beide themasessies, een voorstel voor het vervolgproces richting een stedenbouwkundig plan.

In het voorstel houden wij rekening met aangenomen moties en toezeggingen en hopen daarmee ook invulling te geven aan de moties en toezeggingen.

Vragen?