

RAADSINFORMATIEBRIEF
16R.00557



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 11 oktober 2016
Portefuillehouder(s) : wethouder T. de Weger
Portefuille(s) : ruimte
Contactpersoon : F. Frijlink
Tel.nr. : 8363
E-mailadres : frijlink.f@woerden.nl

16R.00557



Onderwerp:

Start ontwikkeling Snellerpoort

Kennisnemen van:

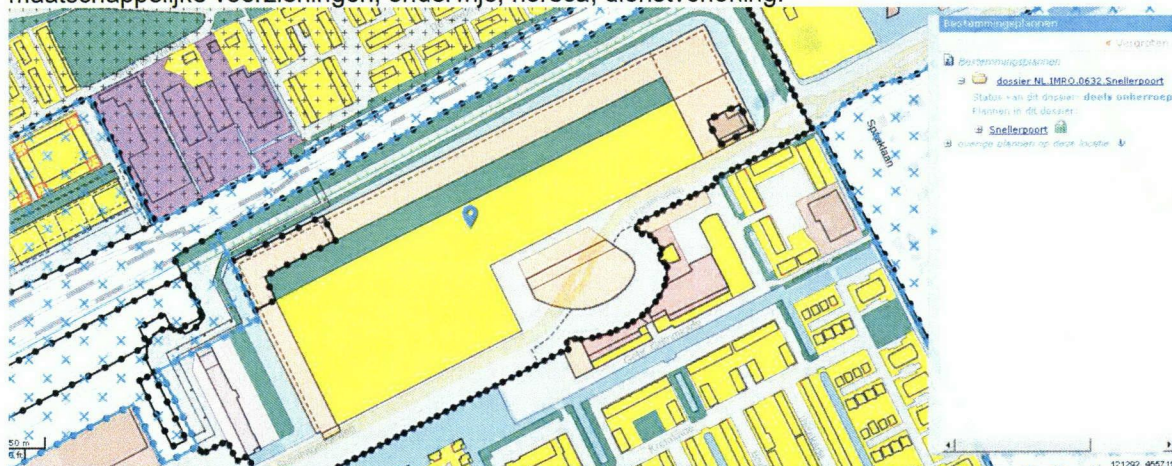
Het voornemen van het college om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan Snellerpoort (uit 2010). Het bestemmingsplan Snellerpoort biedt de ruimte om 770 woningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren. Voorwaarde voor deze ontwikkeling is het omleggen van de Steinhagenseweg.

Inleiding:

Het gebied Snel & Polanen heeft nog één te ontwikkelen planlocatie, namelijk Snellerpoort. In 2010 zijn een stedenbouwkundig masterplan en een bestemmingsplan opgesteld die ruimte bieden aan maximaal 770 woningen. Eind 2009 heeft het college besloten de daadwerkelijke planontwikkeling uit te stellen zodat andere locaties zoals Defensie eiland en Campinaterrein/Woerden Centraal (plannen met eenzelfde soort woningtypes) sneller tot ontwikkeling konden komen.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voorziet in het omleggen van de SHW (grijs) en de realisatie van geluid-afschermende bebouwing met dove gevels direct ten noorden daarvan (beige). Het binnengebied is gedeeltelijk bestemd voor groen (groen) en voor het overige nader uit te werken (geel). Het programma voor het "uit te werken" gebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen, maar er is ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, horeca, dienstverlening.



Fragment bestemmingsplan 2010 (Bron: ruimtelijke plannen.nl, september 2016)

Organische ontwikkeling

Op 16 januari 2014 is de raad door middel van een informatie bijeenkomst geïnformeerd over de pilot organische gebiedsontwikkeling die de gemeente samen met de provincie had opgestart. Door middel van een spelregelkaart is getracht (markt)partijen te verleiden om te investeren in het gebied. Dit heeft een beperkt aantal initiatieven opgeleverd, die geen van allen geleid hebben tot een daadwerkelijke ontwikkeling. In een themabijeenkomst van het College in februari 2016 is richting de projectgroep Snellerpoort een richtinggevend advies meegegeven om het gebied op duurzame wijze te ontwikkelen met een hoge dichtheid in plaats van organisch te laten bouwen. Dit zoveel mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan waarin de Steinhagenseweg (of verlengde Beneluxlaan) naast het spoor is gesitueerd.

Duurzame gebiedsontwikkeling

Voor het plangebied wordt ingezet op een duurzame gebiedsontwikkeling. Gezien de ligging van Snellerpoort naast de spoorlijn zijn er diverse milieu uitdagingen op het gebied van geluidshinder en externe veiligheid door vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Tegelijkertijd biedt de ontwikkeling van het gebied veel kansen door de ligging nabij het winkelcentrum Snel en Polanen en het station Woerden. Voldoende mogelijkheden dus om op het gebied van duurzaamheid een aantal thema's te kiezen, die van een bedreiging een kans maken en dat de kansen die in het plangebied liggen worden versterkt. De belangrijkste thema's voor Snellerpoort zijn natuurlijk gezond (denk aan beleefbaar en bruikbaar groen en water, beweegvriendelijke omgeving) flexibiliteit (eigen inbreng van inwoners in de uitwerking van openbare ruimte en het wonen), veiligheid (verkeer, sociaal) en energie (onderzoek naar de mogelijkheid van all-electric). De ontwikkeling van Snellerpoort zal bijdragen aan de ambitie van het college om Woerden in 2030 klimaatneutraal te hebben. Het spreekt voor zich dat een en ander niet alleen binnen de ruimtelijke en programmatische kaders van het bestemmingsplan moet passen maar ook binnen de daarbij behorende financiële kaders.

Kernboodschap:

De grotere ontwikkellocaties in Woerden naderen binnen enkele jaren hun voltooiing. Omdat de woningmarkt weer aantrekt (van het sociale tot en met het dure segment) is het nu een goed moment om Snellerpoort tot ontwikkeling te brengen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van deze wijk is het omleggen van de Steinhagenseweg. De omlegging en het programma zijn al vastgelegd in het bestemmingsplan waarin echter een groot gedeelte als "nader uit te werken" is opgenomen. Met name voor dit onderdeel wordt met de belangrijkste belanghebbenden bekeken op welke wijze dit het beste kan worden uitgewerkt. Tegelijkertijd wordt nieuw beleid, bijvoorbeeld vanuit de verkeersvisie 2030, de strategische woningbouw-programmering en de ambities op het gebied van duurzaamheid, geïmplementeerd.

Vervolg:

Tijdens het opstellen van het master- en bestemmingsplan Snellerpoort (2010) is een uitvoerig participatietraject doorlopen waarbij diverse bijeenkomsten hebben plaatsgevonden met vele stakeholders. Daarna is de officiële bestemmingsplanprocedure doorlopen wat in 2010 heeft geleid tot vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan Snellerpoort. Het bestemmingsplan voorziet in de omlegging van de Steinhagenseweg (SHW) en geeft voor een deel van de bebouwing een directe bouwtitel. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de spoorzijde / rand van het plangebied. Voor het middendeel moet het bestemmingsplan nog nader uitgewerkt worden voordat er gebouwd mag worden. De kaders (zoals het programma) waarbinnen uitgewerkt moet worden zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Op 4 oktober waren wethouder T. de Weger en projectleider F. Frijlink te gast in een speciale thema bijeenkomst van het wijkplatform Snel & Polanen over Snellerpoort waar ruim 100 belangstellenden waren. Aan de hand van de maquette van snellerpoort (zie foto) is gevraagd of er nog nieuwe ontwikkelingen en/of wensen zijn waar rekening mee gehouden moet worden. Afgesproken is dat het wijkplatform de vele reacties bundelt en aanvult met de resultaten van een enquête die het wijkplatform gaat houden onder de inwoners (e.a.). De vele vragen die gesteld zijn over de verkeersafwikkeling zullen we betrekken bij de uitwerking van het in de verkeersvisie gesignaleerde knelpunt over Woerden Oost.

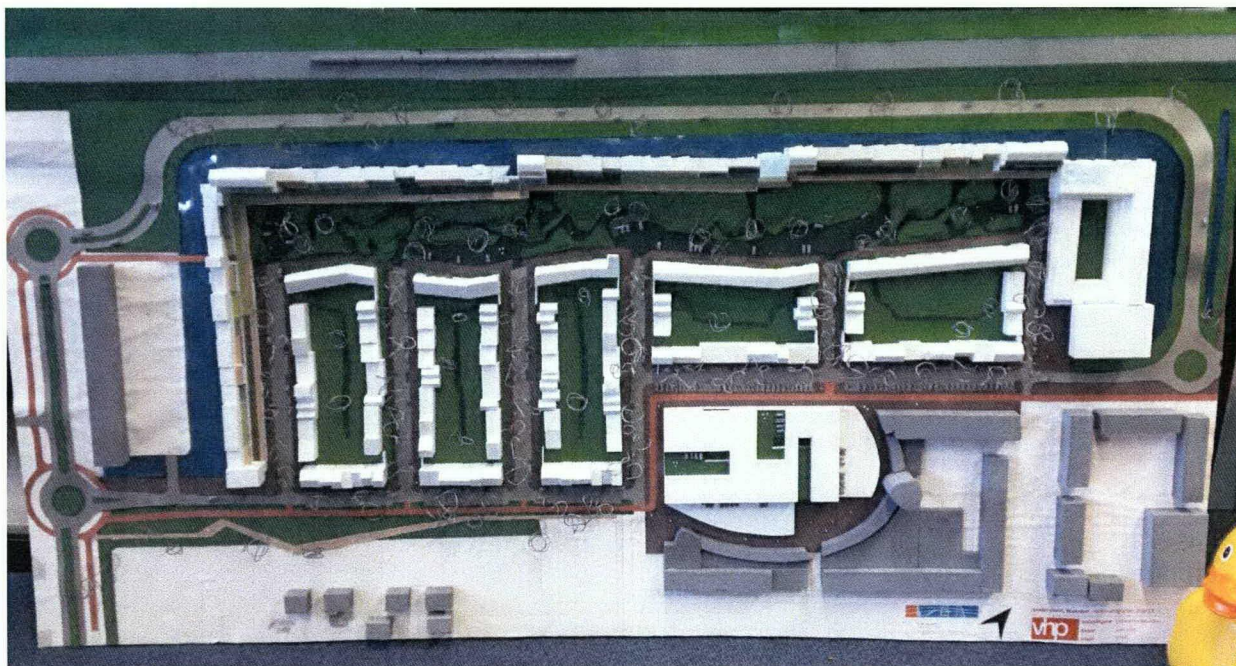


Foto maquette Masterplan Snellerpoort (2009)

Het master- en bestemmingsplan zijn ook door de projectgroep Snellerpoort “tegen het licht” gehouden om te beoordelen of het plan anno 2016 nog realistisch is. Daarbij is onder meer naar de hiervoor genoemde nieuwe beleidsontwikkelingen gekeken (woon- en verkeersvisie, Woerden in 2030 klimaatneutraal e.a.). Op basis daarvan komt de projectgroep tot de conclusie dat het plan uitvoerbaar is maar op onderdelen wellicht aangepast kan worden. Deze aanpassingen hebben vooral betrekking op de ontsluiting en leefbaarheid en duurzame ruimtelijke kwaliteit van de wijk. De ontsluiting is in het masterplan nu via de oost- en westzijde geregeld maar een derde ontsluiting vanaf de omgelegde Steinhagenseweg is het onderzoeken waard. Daardoor wordt het winkelcentrum beter op de hoofdroute aangehaakt en ontstaat er op natuurlijke wijze een tweedeling in de bebouwing langs de noordzijde met elk een eigen sfeer, die beter aan kan sluiten bij de Woerdense maat en schaal.

Voor zover mogelijk worden de ideeën van de omwonenden en andere belanghebbenden meegenomen in de uitwerking van het bestemmingsplan en wordt de ontwikkeling van het plangebied gestart. De verwachting is dat de vraag naar nieuwe woningen de komende jaren stijgt. Vanuit de woningbouwcorporatie Groen West is aangegeven dat dit ook geldt voor de sociale (huur)woningen. Conform het bestemmingsplan wordt aan de oostzijde van het gebied (nabij Het Baken) gestart met de ontwikkeling van het plangebied Snellerpoort. Er wordt nog een verdeling gemaakt tussen kavels die door particulieren bebouwd kunnen worden en kavels die door projectontwikkelaar ontwikkeld kunnen worden (in Waterrijk is dit een mix van ongeveer 30 % zelfbouw en 70 % projectmatig).

Planning

Hieronder treft u een globale planning aan van de eerstkomende belangrijkste vervolgstappen. Het spreekt voor zich dat deze niet “in beton gegoten” zijn maar een realistische indicatie geven van het vervolgtraject.

- Afronden participatietraject en input van bewoners en raad meenemen in de planontwikkeling (Q4 2016).
- Nadere verkeerstechnische uitwerking aansluitingen SHW en kruising langzaam verkeer (Q1/Q2 2017).
- Technische voorbereidingen omleggen Steinhagenseweg/doortrekken Beneluxlaan (Q1/Q2 2017).
- Start werkzaamheden van de doortrekking/omlegging (Q3/Q4 2017).
- Voorbereiding uitgifte gronden aan particulieren en marktpartijen (Q1/Q2 2017).

Begin 2017 wordt u weer geïnformeerd over de stand van zaken.

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer