

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 9 mei 2017
Portefeuillehouder(s) : wethouder ten Hagen
Portefeuille(s) : ruimte
Contactpersoon : F. Frijlink
Tel.nr. : 8363
E-mailadres : frijlink.f@woerden.nl

Onderwerp:

Versnelling ontwikkeling sociale woningbouw Snellerpoort Oost

Kennisnemen van:

Vanuit het project versnelling sociale woningbouw is Snellerpoort – oost aangewezen om eind 2018 versneld sociale huurwoningen te realiseren. Het vigerende bestemmings- en masterplan is voor dit oostelijk deel vertrekpunt. Extra voorwaarde voor de ontwikkeling is dat dit gasloos moet gebeuren.



Locatie versnelling woningbouw, bouwveld ten noorden van het Baken (bouwveld F)

Inleiding:

In oktober is de raad geïnformeerd (RIB 16R.00557, 11 oktober 2016) over het voornemen van het college om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan Snellerpoort dat ruimte biedt aan 770 woningen en bijbehorende voorzieningen en voorziet in het omleggen van de Steinhagenseweg (hierna te noemen: verlengen Beneluxlaan) . Eind maart 2017 heeft de raad besloten tot versnelling van een viertal woningbouwlocaties waaronder Snellerpoort Oost.

In deze RIB informeren wij u naar aanleiding hiervan achtereenvolgens over de volgende onderwerpen:

1. Participatietraject Snellerpoort
2. Green Deal gemeente Woerden
3. Bestemmingsplan Snellerpoort
4. Kansen en risico's

Ad 1 Resultaten participatietraject

In het laatste kwartaal van het vorig jaar heeft het wijkplatform S&P, in het kader van het participatietraject, een enquête uitgevoerd over het plan Snellerpoort. De resultaten daarvan zijn begin 2017 aan de gemeente aangeboden en worden hieronder toegelicht¹.

Uit de enquête blijkt onder andere dat de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en de parkeersituatie bij het station belangrijke items zijn. Deze reacties worden meegenomen in het traject van de verkeersvisie evenals de discussie over een ongelijkvloerse kruising voor langzaam verkeer.

Voor Snellerpoort wordt onderzocht of de suggestie uit de enquête voor een extra fietspad tussen de Beneluxlaan en de spoorlijn ruimtelijk en financieel ingepast kan worden en welk effect dit heeft op de verkeersveiligheid. Qua stedenbouwkundige vormgeving is aangegeven dat het wijkplatform graag meedenkt over de vormgeving van de toekomstige wijk. Volgens het wijkplatform moet gewaakt worden voor te hoge dichtheden, moet er voldoende groen komen en moet gewaakt worden voor monotomie. Dit laatste geldt vooral voor de bebouwing langs het spoor die nodig is voor afscherming van het geluid. Inmiddels heeft een eerste gesprek met het wijkplatform plaatsgevonden over dit onderwerp en worden ze ook in het vervoltraject betrokken bij de ontwikkeling. Verder blijkt uit de enquête dat de bewoners positief staan ten opzichte van uitbreiding van het winkelcentrum en ze het vrij parkeren graag willen behouden. Ook deze wens wordt te zijner tijd meegenomen in de verdere planontwikkeling. Deze enquête was een initiatief van het wijkplatform

Ad 2 Green Deal gemeente Woerden

In januari 2017 heeft het college de Green Deal Aardgasloze wijken ondertekend (17A.00029). De green deal heeft in beginsel betrekking op bestaande wijken maar het college heeft aangegeven dat de aardgasloze ambitie ook betrekking heeft op nieuwe wijken waaronder Snellerpoort-Oost. Vooralsnog is geen keuze gemaakt voor een duurzame alternatieve energiebron en worden de financiële en juridische consequenties voor Snellerpoort-Oost nog in beeld gebracht. De raad wordt separaat geïnformeerd over de wijze waarop verder invulling gegeven wordt aan de Green Deal.

Ad 3 Bestemmingsplan Snellerpoort

Grondslag voor de woningbouwontwikkeling is het bestemmingsplan Snellerpoort waaraan destijds gedeeltelijk goedkeuring onthouden is aan de verkeerssituatie ten noord-westen van Roche. Daardoor kan de Beneluxlaan formeel niet worden doorgetrokken. De enige manier waarop dit juridisch planologisch geregeld kan worden is een partiele herziening van het bestemmingsplan. Dit vraagt een proceduretijd van circa 1 jaar. Door het verplaatsen van het verkeer van de Steinhagenseweg naar de Beneluxlaan ontstaat een goede hechting van Snellerpoort aan het bestaande gebied van Snel & Polanen. Bovendien wordt het geluid geconcentreerd aan de noordzijde van het gebied zodat de bebouwing daar eenmalig voorzien moet worden van een goede geluidwerende gevel. Nadat de herziening onherroepelijk is kan de Beneluxlaan fysiek doorgetrokken worden waardoor er garantie is dat het wegverkeerslawaai vanuit het noorden komt. Daardoor ontstaat duidelijkheid voor de bouwers in Snellerpoort voor wat betreft de benodigde gevelisolatie van woningen die in het plangebied gerealiseerd worden.

Ad 4 Kansen en risico's

Idealiter zijn de voorwaarden waaronder de gemeente gronden verkoopt aan particulieren en marktpartijen vooraf duidelijk c.q. is het bestemmingsplan onherroepelijk en staan de overige randvoorwaarden vast. Voor Snellerpoort was (en is) dit nog niet het geval. Het bestemmingsplan is (nog) niet geheel onherroepelijk en de consequenties van de nieuwe ambities op het gebied van gasloos bouwen zijn nog niet bekend. Dit heeft zowel impact op de ontwikkeling van Snellerpoort in zijn totaliteit als op de gewenste versnelling aan de oostzijde.

Met Groen West hebben al verkennende gesprekken plaatsgevonden maar de combinatie van de ligging van de kavel (hoge milieubelasting), het stedenbouwkundig plan (o.a. ondergronds parkeren), de onzekerheid over het verlengen van de Beneluxlaan en de ambitie gasloos bouwen hebben nog niet geleid tot overeenstemming.

Los van de ontwikkelende partij en de benodigde bestemmingsplanprocedure kan een selectie voor woningbouw op Snellerpoort Oost op korte termijn gestart worden. Onzekerheden hebben in beginsel een negatief effect op de grondprijs en de bebouwing zal, zolang de Beneluxlaan niet is omgelegd, aan alle zijden voorzien moeten worden van voldoende geluidwering. Anticiperen op het verlengen van de Beneluxlaan is ook mogelijk door gebruik te maken van tijdelijke geluidwerende maatregelen langs de spoorlijn en de Steinhagenseweg (tijdelijke geluidwal/-scherm). Los van de extra kosten die dit met zich mee brengt is het grootste risico dat de partiele herziening van het bestemmingsplan niet (op korte termijn) goedgekeurd wordt en deze tijdelijke situatie definitief wordt.

¹ De resultaten van de enquête zijn terug te vinden op:
www.snelenpolanenwaterrijk.nl/wp-content/uploads/2016/12/1-Eindrapport-wijkraadpleging-Snellerpoort.pdf

Kernboodschap:

Voor de ontwikkeling van Snellerpoort en het versnellen van Snellerpoort –Oost is het omleggen van de Steinhagensweg c.q. het verlengen van de Benluxlaan randvoorwaarde (zowel uit stedenbouwkundig-, als uit verkeers- als uit milieu oogpunt). Daarvoor is een partiele herziening van de noord-westhoek van het bestemmingsplan Snellerpoort noodzakelijk. Deze procedure neemt circa 1 jaar in beslag.

Door het ondertekenen van de Green Deal ontstaat een extra uitdaging om te zoeken naar goede alternatieve energiebronnen voor de toekomstige woningen in Snellerpoort. Naar verwachting zullen de investeringskosten per woning stijgen en de grondopbrengsten dalen. Uit de gesprekken met Groen West is gebleken dat met name in het sociale segment het lastig is om deze investering financieel af te dekken.

Er wordt (verder) gezocht naar aanvaardbare methoden voor de versnelde ontwikkeling van Snellerpoort Oost met behoud van de ambities en de (financiële) haalbaarheid van het totale plan. Gedacht wordt aan een selectie onder marktpartijen met een gecombineerd woningbouwprogramma (deels sociaal, deels middelduur/duur) waarin, behalve op minimale grondprijs en stedenbouwkundige kwaliteit, geselecteerd wordt op de mate waarin voldaan wordt aan de gasloze ambities en het moment waarop de bebouwing gerealiseerd kan zijn. Ervaring leert dat een dergelijke selectieprocedure een periode van anderhalf jaar in beslag neemt waarbij de mate van onzekerheden omgekeerd evenredig is aan de proceduretijd.

Financiën:

Zie vervolg.

Vervolg:

Financiële consequenties van de verschillende ambities worden in het kader van de op te stellen beleidsrijke grex aan u voorgelegd.

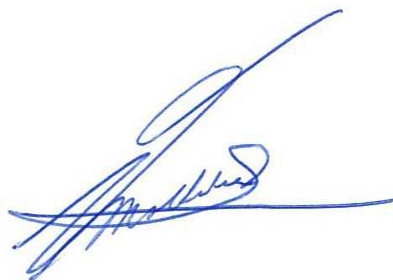
Bijlagen: Geen

De secretaris



drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer