



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 6 november 2018

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s):

Contactpersoon: F. Frijlink

Tel.nr.: 8363

E-mailadres: frijlink.f@woerden.nl

Onderwerp:

Ambitiedocument Snellerpoort, *een ander perspectief*

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het ambitiedocument "Snellerpoort, *een ander perspectief*", als nieuw vertrekpunt voor de ontwikkeling van de wijk vast te stellen. Het ambitiedocument legt vooral de structuur van de openbare ruimte van Snellerpoort vast. De bouwvelden zijn flexibel in te vullen met een (woning)bouwprogramma zodat bijsturing in de loop der jaren mogelijk is.

Gevraagd besluit:

1. Het ambitiedocument "Snellerpoort, *een ander perspectief*" vast te stellen waardoor de structuur van de openbare ruimte voor Snellerpoort wordt vastgelegd waarbij de bouwvelden flexibel kunnen worden ingevuld.
-

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

1. Begin dit jaar heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld om de percelen bij het station langs de Van der Valk Boumanlaan aan te kopen van de FNV (Corsa nr. 17B.01084). Deze aankoop is inmiddels nagenoeg afgerond waardoor de realisatie van een boog in de verlengde Beneluxlaan ter hoogte van Roche en een extra fietspad langs Snellerpoort mogelijk is geworden. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn in de basiskaart van het bijgevoegde ambitie document verwerkt.
2. In de programmabegroting 2018-2022 is voor Snellerpoort het volgende resultaat benoemd: *In 2022 zijn de eerste bouwvelden bebouwd langs de omgelegde Steinhagenseweg (Verlengde Beneluxlaan)*. Om dit te kunnen bewerkstelligen is een besluit over het ambitiedocument nodig.
3. De resultaten van het participatietraject (met name de enquête van wijkplatform Snel en Polanen) en ook de nieuwe ambities van het college zijn zo goed mogelijk in dit ambitiedocument verwerkt. Belangrijke verschillen met het vigerende master- en bestemmingsplan zijn:
 - Een breder profiel van de verlengde Beneluxlaan. De bebouwing is verder van het spoor gesitueerd waardoor gedeeltelijk geen dove gevels meer nodig zijn en het mogelijk wordt deze zijde van het plan meer het karakter van een voorkant te geven.
 - Openingen in de bebouwing langs het spoor waardoor minder wandvorming ontstaat.
 - Het langgerekte groengebied parallel aan de spoorlijn is een kwartslag gedraaid waardoor de wijk een groen hart krijgt dat naar verwachting betere gebruiksmogelijkheden heeft.
 - Een extra afslag vanaf de verlengde Beneluxlaan naar het (uit te breiden) winkelcentrum.
 - Een rechtstreekse verbinding voor langzaam verkeer via een stadsstraat tussen het buurtpark (waar het winkelcentrum aan grenst) en het station.

Mede omdat op het vlak van de energietransitie (geen gas, maar wat dan wel?), de woningbouw-programmering (welke rol wil Woerden spelen in de regio en wat willen we waar bouwen?) en de visie Poort van Woerden nog keuzes gemaakt moeten worden, is gekozen voor een planopzet waarbij de structuur van de openbare ruimte is vastgelegd en de invulling van de bouwvelden in hoge mate flexibel is.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Wijkplatform

Het vigerende master- en bestemmingsplan voor Snellerpoort zijn in 2008 en 2010 door de raad vastgesteld. Door de crisis in de woningbouw is de planvorming in diezelfde periode stopgezet. Inmiddels zijn we bijna tien jaar verder en is de wereld veranderd. Medio 2016 heeft het college daarom opdracht gegeven opnieuw een participatietraject te doorlopen. Het plan is onder meer besproken met het wijkplatform Snel & Polanen dat een enquête heeft gehouden in de wijk.

De belangrijkste conclusies/wensen uit de enquête (Corsa nr 18.22220, zie bijlage) zijn:

1. Terugdringen autoverkeer op de Steinhagenseweg door middel van aanleg oostelijke randweg.
2. Snellerpoort mag een andere signatuur krijgen dan het oudere deel van de wijk en men wil voorkomen dat "de lange wand" langs het spoor (uit het masterplan) een zeer monotoon blok wordt ("Berlijnse muur").
3. Uitbreiding van horeca en winkels nabij bestaande winkelcentrum is gewenst.
4. Parkeren rondom het winkelcentrum kan beter en moet gratis blijven.

De punten 2, 3 en 4 zijn zo goed mogelijk verwerkt in het ambitiedocument. Punt 1 valt buiten het kader van deze gebiedsontwikkeling. De Beneluxlaan wordt verlengd zodat het doorgaande verkeer om de wijk heen gaat rijden. De bestaande Steinhagenseweg wordt daardoor verkeersluw waardoor Snellerpoort goed aansluit op het bestaande deel van Snel en Polanen.

Ondernemers en winkeliers

Naast het wijkplatform is het afgelopen jaar contact geweest met onder meer Het Baken, het winkelcentrum en Roche. Deze laatste was gecharmeerd van de verbeterde verkeerssituatie nabij hun kantoor (een boog op afstand in de verlengde Beneluxlaan in plaats van een knik voor de deur).

Green deal

Begin 2017 heeft het college de "green deal" ondertekend waardoor ook nieuwe wijken van Woerden toekomstbestendig en (dus) gasvrij ontwikkeld worden (Corsa nr 17A.00029). Door middel van pilots in onder andere het Schilderskwartier wordt geëxperimenteerd met andere vormen van energievoorziening voor de woningen. Voor Snellerpoort lijkt All Electric in combinatie met Warmte Koude Opslag (WKO) systemen de meest voor de hand liggende oplossing. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit inderdaad de beste en een betaalbare optie is.

Wat willen we bereiken?

Een plan dat zodanig is opgezet dat:

- Binnen enkele jaren gestart kan worden met de ontwikkeling van woningbouw in Snellerpoort.
- De Beneluxlaan is verlengd waardoor de huidige Steinhagenseweg kan worden heringericht.
- De Beneluxlaan is voorzien van een royaal profiel met een extra fietspad en parallelwegen.
- Er een veilige kruising voor langzaam verkeer met de Beneluxlaan gerealiseerd wordt (verbinding Snel en Polanen en station/binnenstad). In het kader van de visie Poort van Woerden worden de verkeersroutes van/naar het station in beeld gebracht en wordt nader onderzocht of een ongelijkvloerse kruising mogelijk is.
- Zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de wensen vanuit het participatietraject.
- Rekening wordt gehouden met de onzekerheden op gebied van energietransitie en woningbouwprogramma en visie Poort van Woerden.
- Er een duidelijke verkeersstructuur wordt vastgelegd (zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer) met onder meer een extra verbinding tussen de Beneluxlaan (spoorzijde) en het winkelcentrum.
- Er een kwaliteitsborging is van de openbare ruimte.
- De bouwvelden flexibel in te vullen zijn.
- De woningen/bouwvelden uitzicht houden op de spoorlijn en omgekeerd. Hoge geluidschermen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk (net als aan de noordzijde van het spoor bij Woerden Centraal) omdat deze het zicht op de nieuwste wijk van Woerden ontnemen.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. Juridisch planologische procedure

Na instemming van college en raad met het ambitiedocument zal de projectgroep Snellerpoort in beeld brengen in hoeverre de basiskaart uit het ambitiedocument past binnen het vigerende bestemmingsplan. Uit een eerste quick scan is gebleken dat het verlengen van de Beneluxlaan en de aanleg van een extra fietspad uitgevoerd kunnen worden op basis van het vigerende plan (voorwaarde is dat de Wabo procedure voor de boog in de Beneluxlaan afgerond moet zijn). De overige bouwvelden (en de extra afslag naar het winkelcentrum) passen slechts gedeeltelijk (of niet) binnen het bestemmingsplan. Onderzocht moet worden wat de meest efficiënte wijze is om hier mee om te gaan in relatie tot het doel om in 2022 te bouwen.

2. Energietransitie

Nagegaan moet worden of de wijk All electric uitgevoerd kan worden en welke kosten daarmee gemoeid zijn. Daarna moet bepaald worden wie voor deze kosten opdraait.

3. In het kader van "de Poort van Woerden" overleggen met ProRail om te onderzoeken of bijvoorbeeld de geluidplafonds omlaag kunnen (e/o de eisen voor externe veiligheid omlaag kunnen) zodat er wellicht meer woningbouwmogelijkheden (e/o woningen zonder dove gevel) gerealiseerd kunnen worden in de spoorzone. Ditzelfde geldt uiteraard voor andere woningbouwplannen langs het spoor zoals Middelland.

4. De eerste te ontwikkelen bouwvelden verder uitwerken en "in de markt" zetten.

Argumenten

1.1 Er is duidelijkheid nodig over de wegenstructuur zodat daar bij de ontwikkeling van het gebied geen discussie over is.

- Door het verlengen van de Beneluxlaan (verleggen Steinhagenseweg) sluit Snellerpoort naadloos aan op het bestaande deel van Snel en Polanen.
- Door het verleggen van de weg langs de spoorlijn komt het geluid (van spoor en weg) maar van één zijde waardoor dit eenmalig goed opgelost kan worden.
- Zoals eerder aangegeven wordt in het kader van de visie op de Poort van Woerden nader onderzocht of een ongelijkvloerse kruising mogelijk is.

1.2 Door de realisatie van de verlengde Beneluxlaan wordt het geluid van spoor en wegverkeer aan de noordzijde van het plan gebundeld. De woningen aan de noordzijde hebben een hogere geluidbelasting, de woningen aan de zuidzijde hebben daardoor een lagere geluidbelasting.

1.3 Het ambitiedocument legt vooral de structuur van de openbare ruimte van Snellerpoort vast. Door met name de openbare ruimte vast te leggen zijn de bouwvelden flexibel in te vullen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid het (woning)bouwprogramma in de loop der jaren bij te sturen.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1. Er is snel duidelijkheid nodig over het alternatief voor gas. Het gekozen alternatief kan grote gevolgen hebben voor zowel de nog aan te leggen nutsvoorzieningen (kabels & leidingen) als voor de investeringen in de woningen. Naar verwachting stijgen de bouwkosten en moet duidelijk zijn wie hiervoor betaalt. Ook moet duidelijk zijn of de bodem voldoende energie oplevert voor het plan als dit All Electric wordt uitgevoerd.

1.2 . Waarschijnlijk is (geheel of gedeeltelijke) een nieuw bestemmingsplan nodig.

Voor een deel van de woningen langs het spoor is waarschijnlijk geen dove gevel meer nodig terwijl het vigerende bestemmingsplan plan dit wel voorschrijft. De extra opgenomen afslag van/naar het winkelcentrum is ook niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Het doorlopen van de benodigde juridisch planologische procedures zal minimaal één jaar in beslag nemen.

1.3 Het ambitiedocument voorziet in een flexibele invulling van de bouwvelden waardoor bij het winkelcentrum uitbreiding van commerciële ruimte mogelijk wordt.

In het kader van de Poort van Woerden e/o Middelland zal nader moeten worden onderzocht in hoeverre uitbreiding van detailhandel aan de zuidzijde van het spoor wenselijk is.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Vooralsnog wordt alleen een nieuw ambitiedocument vastgesteld. Op basis van de proefverkaveling, die achterin het boekje is opgenomen, lijkt het plan financieel haalbaar maar er is nog een aantal onzekerheden dat daar grote impact op kan hebben:

- De benodigde hoeveelheid milieumaatregelen (dove gevels, geluidschermen, externe veiligheid)
- Het woningbouwprogramma

- Wel/geen ongelijkvloerse kruising langzaam verkeer – Beneluxlaan (gerekend is met een gelijkvloerse kruising c.q. geen extra kosten voor een tunnelbak, verleggen stamriool, e.a.)

Voordat uitgifte van een bouwveld aan de orde is zal in het kader van de juridisch planologische procedure duidelijk moeten worden of een en ander binnen de grenzen van de grondexploitatie Snel en Polanen financieel haalbaar is.

ommunicatie

Om het raadsvoorstel onder de aandacht te brengen van de inwoners wordt een persbericht opgesteld. Na behandeling in de raad wordt het wijkplatform Snel & Polanen benaderd om het plan daar te bespreken.

Vervolgproces

Nadat meer duidelijk is over de (financiële) onzekerheden in relatie tot de visie Poort van Woerden zal (geheel of gedeeltelijk) een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit wordt ter vaststelling e/o goedkeuring voorgelegd aan de raad.

Bevoegdheid raad:

Gemeentewet artikel 108 juncto 147 lid 2

Bijlagen:

1. Ambitiedocument Snellerpoort, *een ander perspectief* (Corsa nr. 18.022210)
2. Raadsbesluit (Corsa nr. 18R.00710)
3. Rapport inrichting Snellerpoort, Wijkplatform Snel & Polanen (Corsa nr 18.022220)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer

od205

een ander perspectief



COLOFON

OPGESTELD DOOR

od205

Schiehavenkade 158-160
3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl

contactpersoon:	Ralf Hottenträger
mail:	mail@od205.nl
projectnummer:	090-SP-06
versie:	definitief
datum:	06 november 2018

IN OPDRACHT VAN EN IN SAMENWERKING MET

Gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

tel 14 0348
www.woerden.nl



foto voorkant: Lakerveld fotodesign, Woerden

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING | 05

CONCEPT | 06

BASISKAART | 09

STRUCTUREN | 10

PROFIELEN | 15

BOUWVELDEN | 24

PROEFVERKAVELING | 29

Globale begrenzing plangebied met te respecteren bestaande bebouwing



INLEIDING

Wie Woerden per trein nadert vanuit het oosten, ziet langs het spoor een nog kale vlakte: Snellerpoort.

Dit terrein, het sluitstuk van de wijk Snel en Polanen, vormt een belangrijke schakel tussen verschillende gebieden. Niet alleen verbindt het de wijk Snel en Polanen met het historische stadscentrum, ook is het een brug tussen het stedelijk gebied en het landelijke Groene Hart.

Snellerpoort heeft alles in zich om een blikvanger van de stad te worden en verdient het dan ook om met zorg te worden ontwikkeld.

De gemeente Woerden heeft vastgesteld dat Snellerpoort een levendig stadsdeel moet worden met een mix van functies, waar naast wonen ook ruimte is voor ontmoeting en verblijf. Het plan is zodanig opgezet dat de openbare ruimte is vastgelegd en de bouwvelden in de loop der jaren ingevuld kunnen worden.

Gemeente Woerden

CONCEPT

Het ontwikkelen van gebied Snellerpoort is een belangrijke stap in de stadsontwikkeling van Woerden. Dat komt door de plancapaciteit van het gebied maar meer nog door de strategische ligging van Snellerpoort.

Het gebied ligt er nu nog verlaten bij. Het lijkt 'buitengebied' maar ligt toch midden in de stad. Verschillende voorzieningen zijn snel bereikbaar: het station en de binnenstad, het winkelcentrum en de locaties van het Minkema-college, de snelweg en Middelland. Het is de laatste, ontbrekende schakel in de ontwikkeling van de zuidflank van Woerden. Door Snellerpoort te ontwikkelen kan een kwalitatief goede verbinding tussen Snel & Polanen en het station tot stand komen. Zowel op ruimtelijk vlak als ook op verkeerskundig gebied, vooral het langzaam verkeer kan hiervan profiteren. Vanzelfsprekend worden al eerder gerealiseerde gebouwen hierin opgenomen; zoals het kantoorgebouw van Roche en het kerkgebouw Het Bakken.

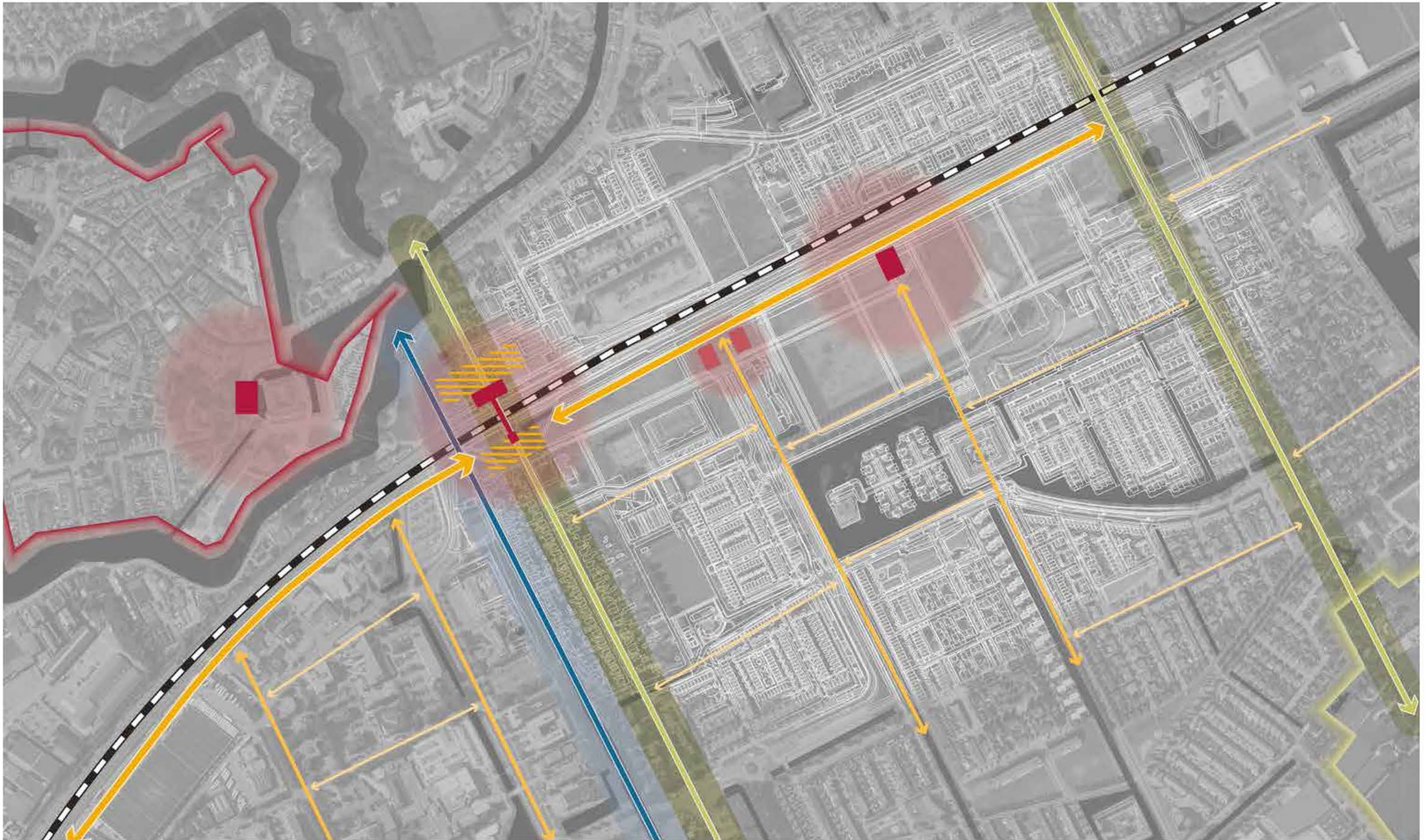
Ruimtelijke aanknopingspunten voor het ontwerp zijn in de voormalige polderstructuur te vinden en in de historische lijnen Van der Valk Boumanlaan en Cattenbroekerdijk. Verkeerskundig bezien is de omlegging van de huidige Steinhagenseweg naar een ligging pal langs het spoor een belangrijk uitgang- en verbeterpunt voor de stad. Met de nieuwe ligging kan een veilige leefomgeving worden gecreëerd omdat er een aaneengesloten gebied ontstaat dat niet door een verkeersweg doorsneden wordt; Snel & Polanen en Snellerpoort. Ook wordt alle geluidsoverlast door verkeer van trein en auto gecombineerd en ontstaat er een rustiger woongebied. De weg langs het spoor opent bovendien de mogelijkheid om Snellerpoort een vanzelfsprekende oriëntatie naar het spoor toe te geven. Deze ambitie, opgeteld bij de actuele ontwikkeling in het gebied Middelland levert een nieuw inzicht op: vanuit het hart van Woerden bezien kan hier "De voorkant van de overkant" ontstaan.

Een schakel dus ook op stedelijk niveau. Het spoor wordt in deze visie niet langer genegeerd maar ondanks de nodige milieutechnische uitdagingen gezien als een centrale ruimte waaromheen geleefd wordt.

Zoomen wij op het plangebied zelf in dan wordt het concept gekenmerkt door de wens een levendig en aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te ontwikkelen. Een leefomgeving die qua woonmilieu aanvullend is op het wonen in de wijk Snel & Polanen en recht doet aan de ligging vlakbij het station en het centrum.

Bij elkaar betekent de ontwikkeling van Snellerpoort dan ook méér dan bouwen in de stad.

Het is bouwen áán Woerden.





* nader te onderzoeken kruising

BASISKAART

Dit ambitiesdocument zet op een opvallend ontwikkeltraject in.

De strategie is om allereerst een kwalitatief goede openbare ruimte te ontwikkelen. Dit is een stap die door de gemeente wordt gezet en die feitelijk de plattegrond van de wijk bepaalt. In het vervolgtraject worden (markt-) partijen uitgenodigd de ontstane bouwvelden fasegewijs te ontwikkelen.

Deze strategie breekt met de gangbare manier van werken in nieuwbouwgebieden. Hierin wordt meestal een plan ver uitgewerkt om grip te krijgen op het uiteindelijke resultaat. De strategie borduurt daarentegen sterk op historische principes van de stadsontwikkeling voort: met het uitzetten van het openbaar domein en (nog te ontwikkelen) spelregels voor het bouwen werkt de gemeente aan een helder kader voor de realisatie van Snellerpoort. Een kader waarin enerzijds de gemeentelijke ambities en de gewenste kwaliteit worden geborgd en anderzijds ruimte wordt geboden aan andere (markt-)partijen. Deze worden in staat gesteld om fasegewijs aan de realisatie van de bouwvelden te werken. Zo ontstaat een goede balans tussen sturing en flexibiliteit.

De Basiskaart

geeft de plattegrond van de wijk weer. Vanuit sectorale beleidsvelden zoals verkeer, waterhuishouding, programma, grondwaarde, beheer en civiele techniek is input geleverd voor een overtuigend integraal ontwerp. Op de volgende pagina's worden de hoofdaspecten uiteengezet om vervolgens af te sluiten met een proefverkaveling.

In steekwoorden samengevat:

strategie

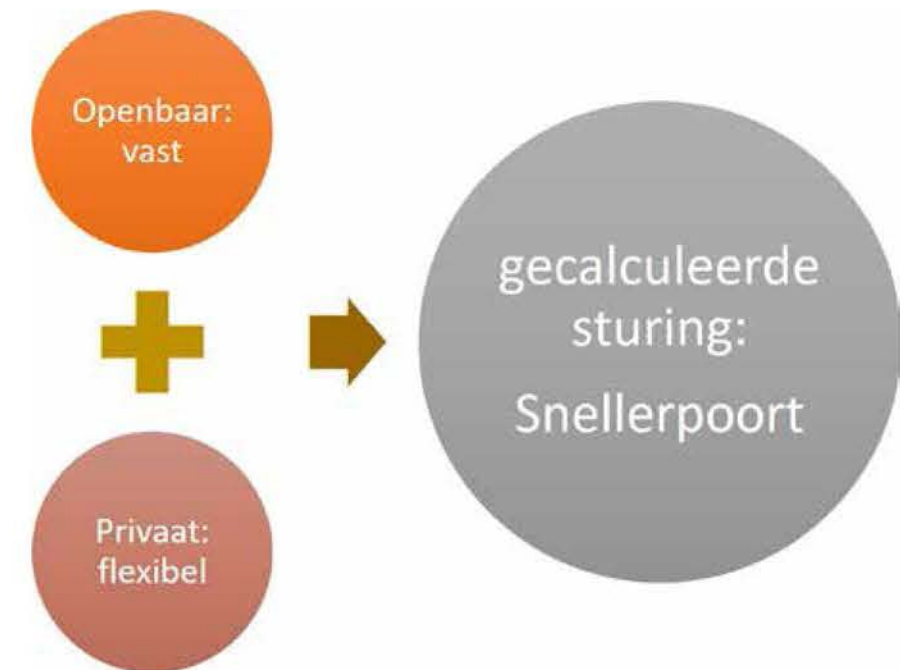
- goede balans tussen kwaliteitsborging en flexibiliteit
- de gemeente gaat over de openbare ruimte
- nu wordt de structuur van de openbare ruimte vastgelegd plus een range van bouwhoogten
- ruimte voor marktpartijen om binnen bepaalde marges woningbouw programma te bepalen
- stapsgewijze ontwikkeling mogelijk, zowel met grote als met kleine realisatoren; ook binnen de velden zelf

ontwerp op wijkniveau

- gemengde buurt; zowel qua woningbouw (bijvoorbeeld in programma, functies, hoogten) als ook qua functies (bijvoorbeeld wonen, ondernemen, recreëren, winkelen)
- balans tussen verkeer en verblijf is uitgangspunt
- verkeer: mengen waar het kan, scheiden waar het moet
- straten met ruimte voor bomen en meubilair
- grote bomen voor uitstraling en verminderen hittestress
- winkelcentrum komt centraal te liggen tussen Snel & Polanen en Snellerpoort
- ruimtelijk-functionele drager van de wijk is een eenvoudige gridstructuur
- overgang naar bestaand Snel & Polanen: via autovrije reeks van ruimten (promenade langs het water, centrumplein, sportplein, buurtpark)
- verbinding op omliggende fietsnetwerk en verbeterde fietsverbinding richting station

ontwerp op stedelijk niveau

- een puzzelstuk dat verbindend werkt
- verlengde Beneluxlaan opgenomen in stedelijke ruimte; de (nieuwe) laan langs het spoor
- gebouwen oriënteren op de laan langs het spoor en zorgen voor een uitnodigende, representatieve uitstraling
- aanleidingen over en weer in relatie tot station en Middelland



STRUCTUREN

VERKEER |

| 11

GROEN |

| 12

SPELEN - ONTMOETEN |

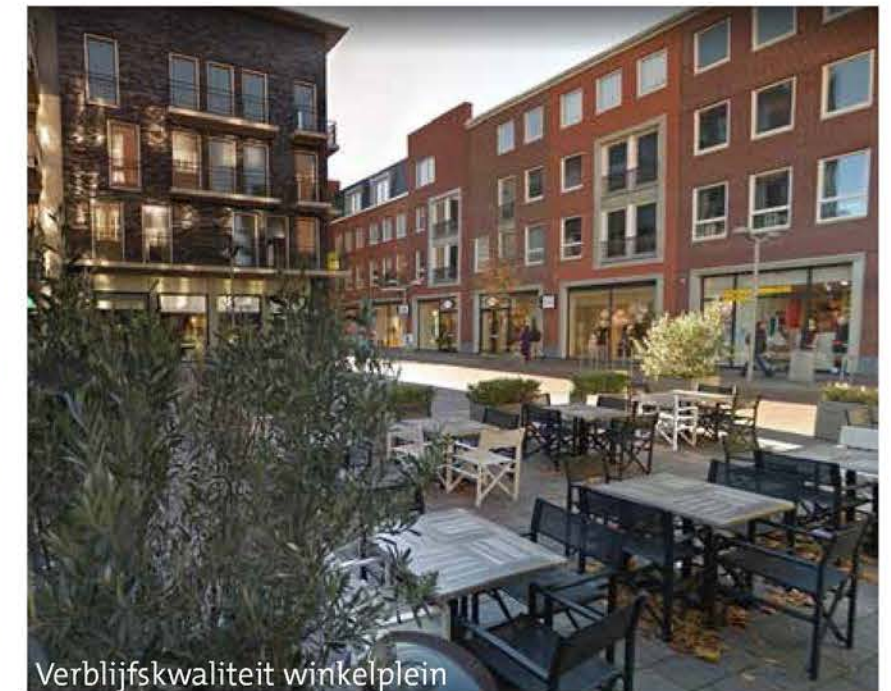
| 13

WATER |

| 14



Stadsstraat met brede stoepen



Verblijfskwaliteit winkelplein



Fietsstraat: voorrang voor fietsers



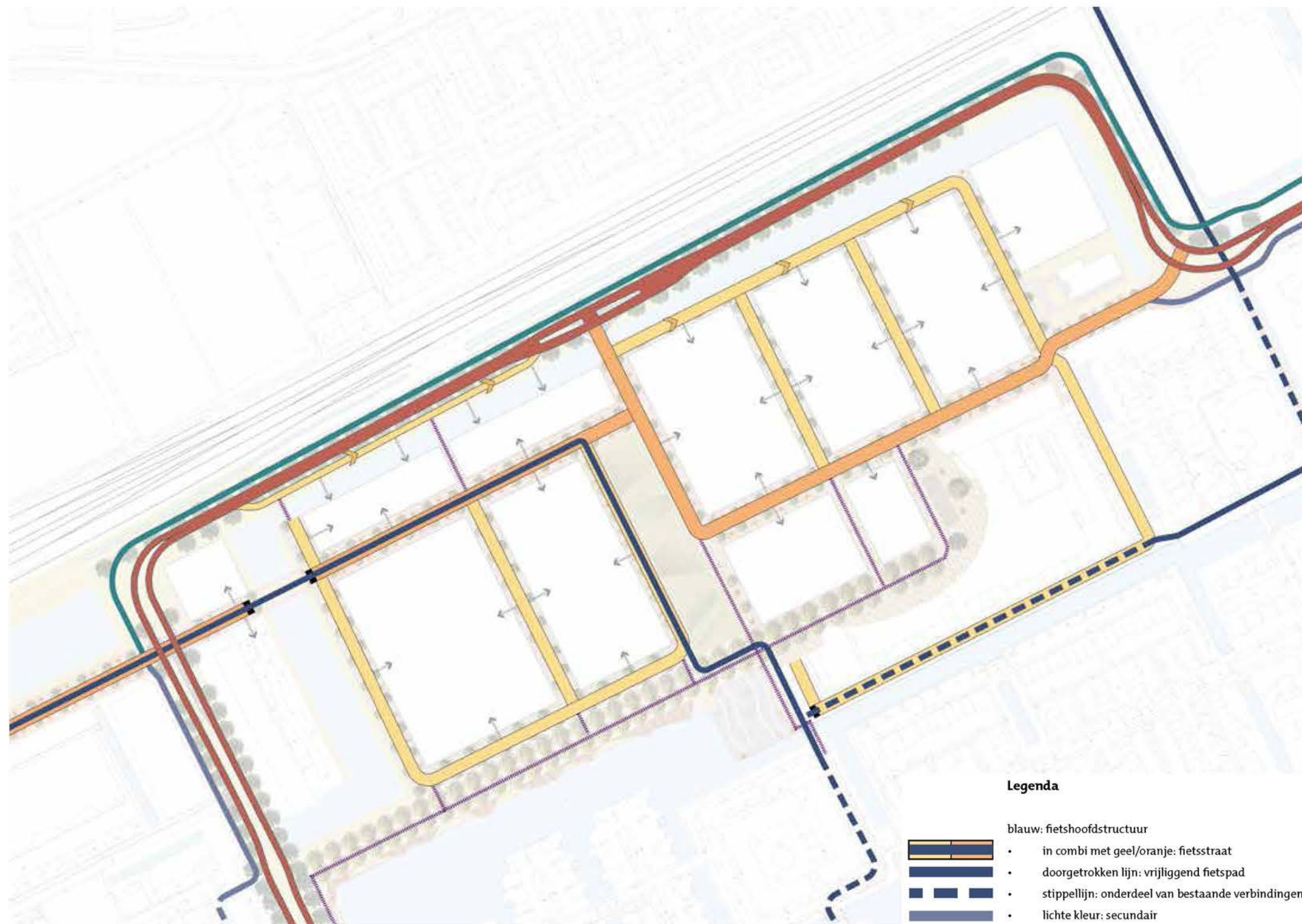
Laan en voorkanten langs het spoor

Verkeer

Het verkeer wordt als integraal onderdeel van de leefomgeving gezien. Centraal staat de ambitie binnen Snellerpoort een omgeving te creëren die voor voetgangers en fietsers als zeer prettig en veilig wordt ervaren. Het autoverkeer krijgt een vanzelfsprekende plek zonder dat de buurt zou domineren.

Verkeer wordt gescheiden waar het moet, en gecombineerd waar het kan. Langs het spoor wordt een snelfietspad aangelegd alsmede de Verlengde Beneluxlaan ter vervanging van de huidige Steinhagenseweg. Binnen de buurt zorgt een doorlopende gridstructuur voor een helder beeld. Het gehele gebied krijgt een uniform wegbeeld en wordt ingericht als 30km/uur gebied. De straatruimten zijn onder te verdelen in bredere 'stadstraten' en smallere 'buurtstraten'. Het profiel verschilt met name in de ruimte die binnen het profiel is toebedeeld aan voetgangers. De klassiek opgebouwde profielen hebben een rijloper waarvan fietsen en auto's gebruik maken. Daar waar grote fietsstromen verwacht worden zijn de profielen hierop aangepast door de introductie van de fietsstraat.

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt de buurt op twee punten vanaf de Verlengde Beneluxlaan ontsloten: centraal in het verlengde van het buurtpark en aan de oostzijde ter hoogte van de Cattenbroekerdijk. Het westelijke kruispunt aan de noordzijde van het Roche-gebouw is voor fietsers van groot belang omdat hier de primaire verbinding ligt tussen Snellerpoort enerzijds en het station respectievelijk het centrum anderzijds. Autoverkeer kan vanaf de Beneluxlaan afslaan in de richting van het Roche-gebouw; na dit punt verandert de weg tot een langzaamverkeer verbinding.



Legenda

- blauw: fietshoofdstructuur
- in combi met geel/oranje: fietsstraat
- doorgetrokken lijn: vrijliggend fietspad
- stippellijn: onderdeel van bestaande verbindingen
- lichte kleur: secundair
- paars: voetgangersgebied
- bruin: gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur
- Beneluxlaan, Verlengde Beneluxlaan
- oranje: stadsstraat 30 km/uur
- geel: buurtstraat en ventweg 30 km/uur
- snelfietsroute

Groen

De beplanting in Snellerpoort is in twee standaard situaties onder te verdelen; enerzijds zijn er boomaanplantingen in straatruimten, anderzijds is er een reeks autovrije ruimten met een inrichting die onderling van elkaar verschilt.

De bomen zullen uit een assortiment van inheemse soorten worden geselecteerd. In vorm en grootte zal deze keuze de hiërarchie van de gridstructuur ondersteunen. Hoe belangrijker de ruimte, hoe groter de bomen zullen zijn.

In de bredere straten staan de bomen in een klassieke laanbeplanting recht tegenover elkaar. In de smallere straten staan de bomen in een driehoeksverband. Op die manier krijgen de bomen ook hier voldoende groeiruimte; belangrijk om hitte eilanden te voorkomen. Langs de verlengde Beneluxlaan staan bomen van de eerste orde. Zij vormen een laan langs het spoor; een belangrijke nieuwe straatruimte voor de stad.

De bijzondere ruimten zijn de promenade, het winkelplein en het buurtpark. Het buurtpark ligt midden in Snellerpoort. Deze ruimte wordt door bebouwing en door straatbomen aan vier kanten helder ingekaderd. Het centraal gelegen grasveld dient als ontspannings- en speelruimte. In het vervolgtraject wordt onderzocht of het realiseren van een waterberging of een combinatie van spelen met waterberging, zoals op meer plekken in het land is gedaan, zinvol is.

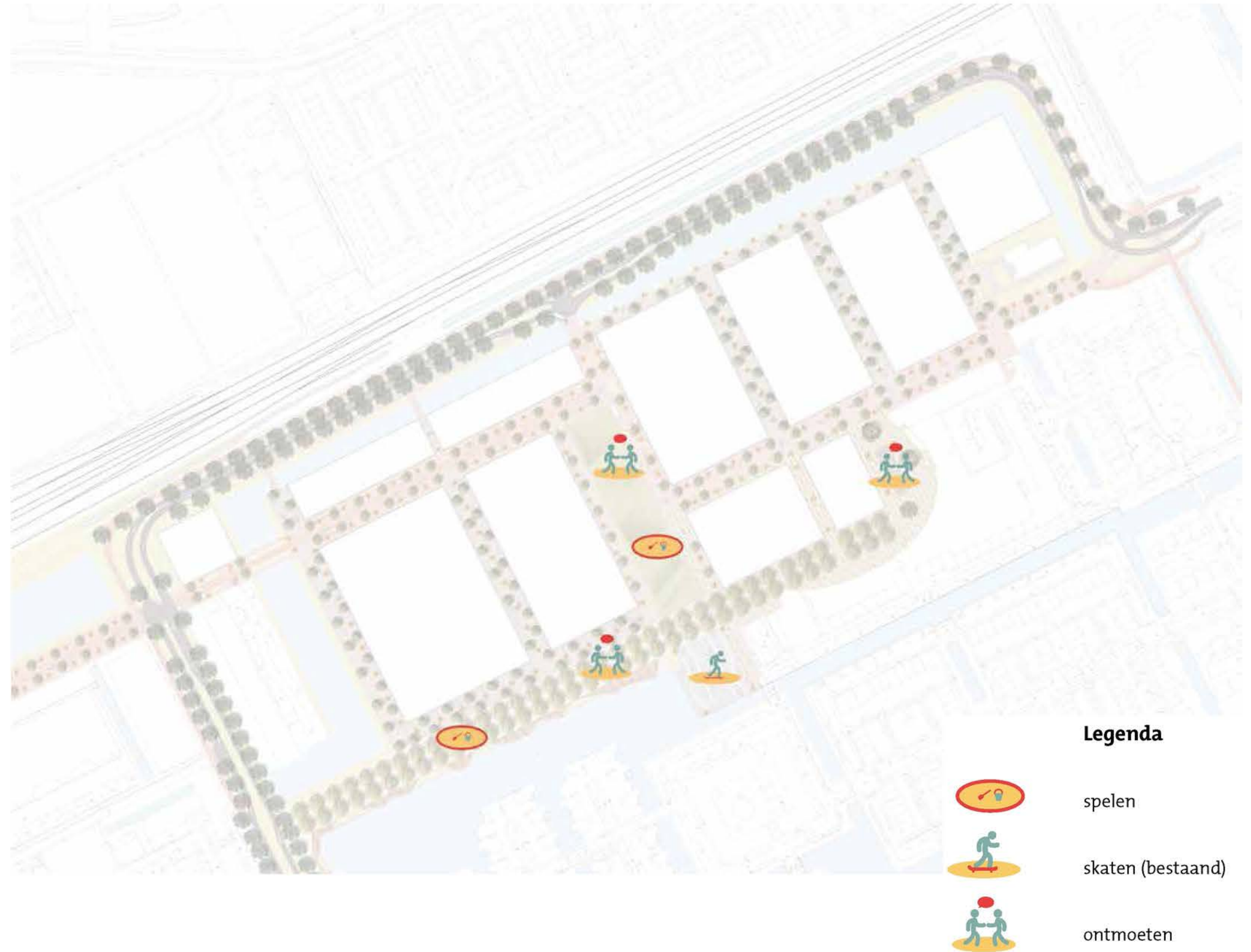
De promenade bestaat uit een halfverhard maai-veld, een laanbeplanting en een flauw aflopend talud. Vlonders dichtbij het water zorgen voor verblijfsplekken met een bijzonder karakter. De promenade gaat over in het nieuwe winkelplein. Hier is de bestrating in materiaal en kleur afwijkend van de rest van de buurt. Zo wordt, samen met een fontein en zit-eilanden een uitnodigende sfeer gecreëerd.



Spelen - Ontmoeten

Het buurtpark en de promenade zijn ideale plekken voor grotere speelvelden. Sommige worden voorzien van sport- of speeltoestellen, andere blijven leeg en bieden vooral ruimte voor spontane activiteiten. Speelplekken voor jongere kinderen worden in de directe woonomgeving aangelegd. De ligging en het karakter van elke plek wordt in het vervolg bepaald.

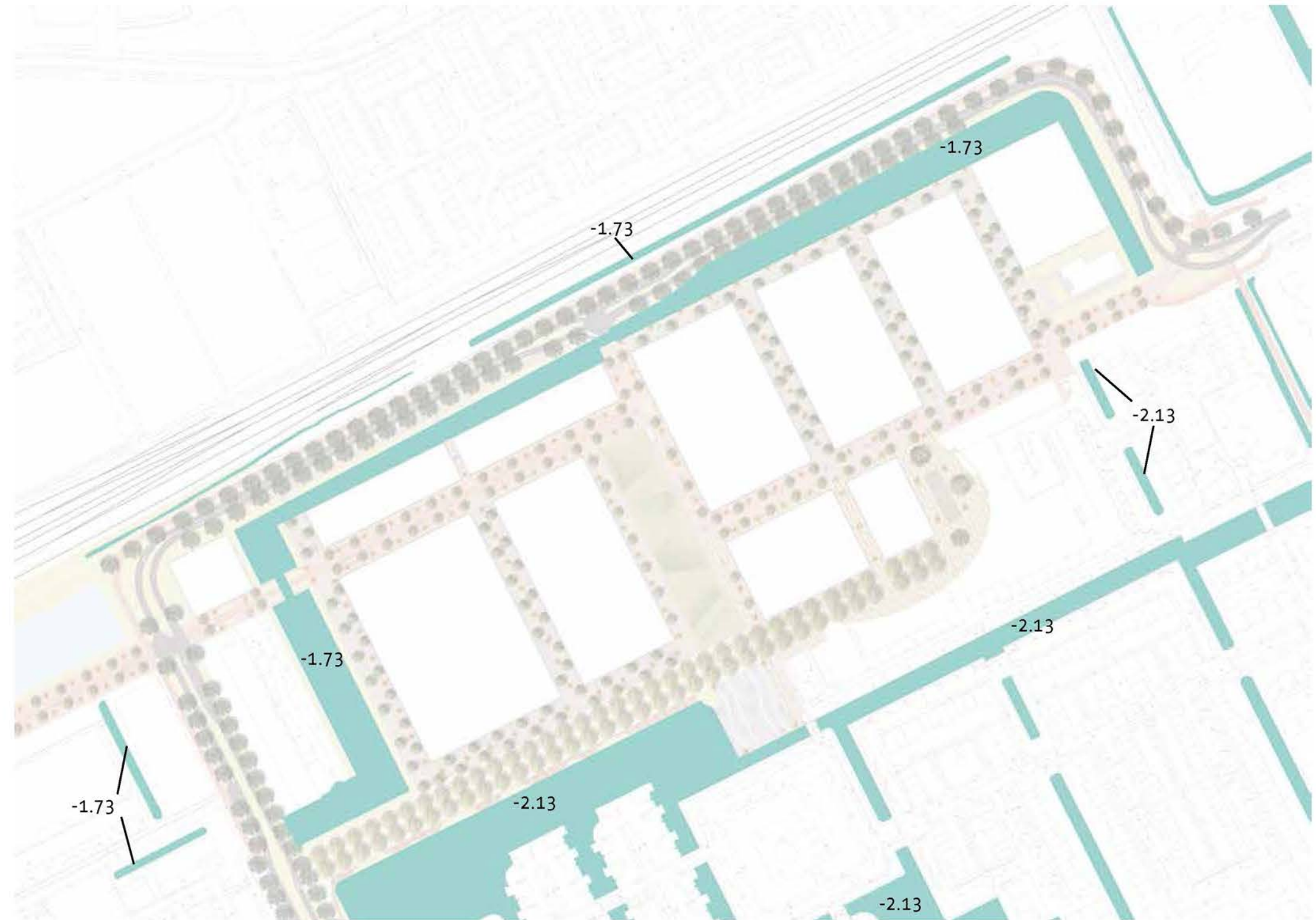
De openbare ruimte fungeert ook als ontmoetingsplek voor alle bewoners. Zo zijn in de stadstraten de stoepen breed uitgevoerd, vormen de promenade en het buurtpark aaneengesloten ruimten voor verblijf en biedt het winkelplein door zijn maatvoering en materialisatie aanleiding om te verpozen.



Water

Aan de noordzijde van de buurt wordt over de gehele breedte van Snellerpoort een waterpartij aangelegd. Deze buigt aan de uiteinden, ter hoogte van de Cattenbroekerdijk en het Roche kantoorgebouw, naar het zuiden om en sluit aan het bestaande watersysteem aan. Deze opzet is door zijn eenvoud en de gekozen maatvoering robuust en efficiënt.

Waterpeil	t.o.v. NAP
Inlaat Rijn	-0.47
Snel&Polanen (hoog peil)	-1.67/-1.73
Snellerpoort gelijk aan Snel&Polanen	-1.67/-1.73
Plas ten zuiden van Roche (Snel & Polanen laag peil)	-2.10



Profielen

VERLENGDE BENELUXLAAN | A-A' | 16

VERLENGDE BENELUXLAAN | B-B' | 17

VERLENGDE BENELUXLAAN | C-C' | 18

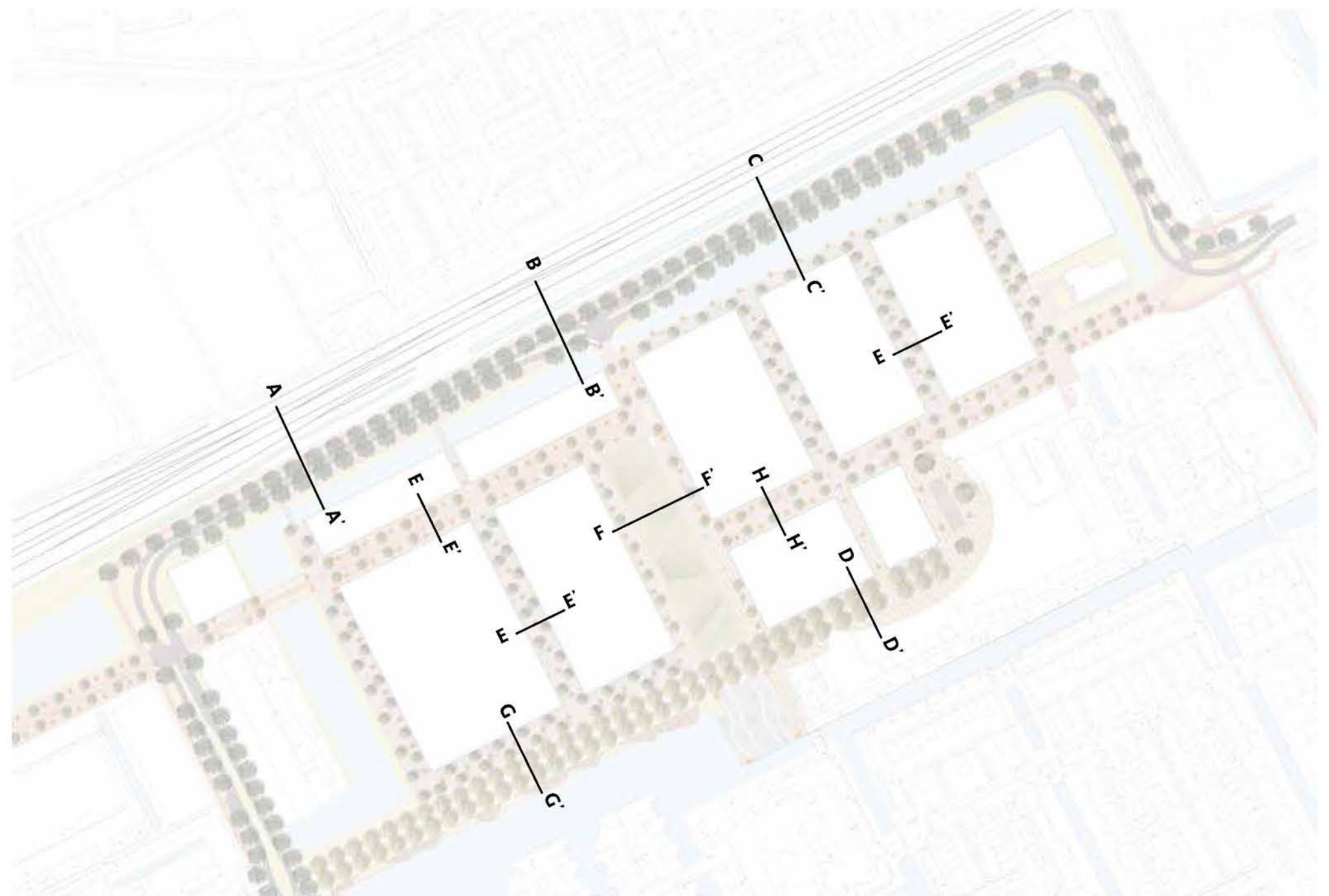
WINKELCENTRUM | D-D' | 19

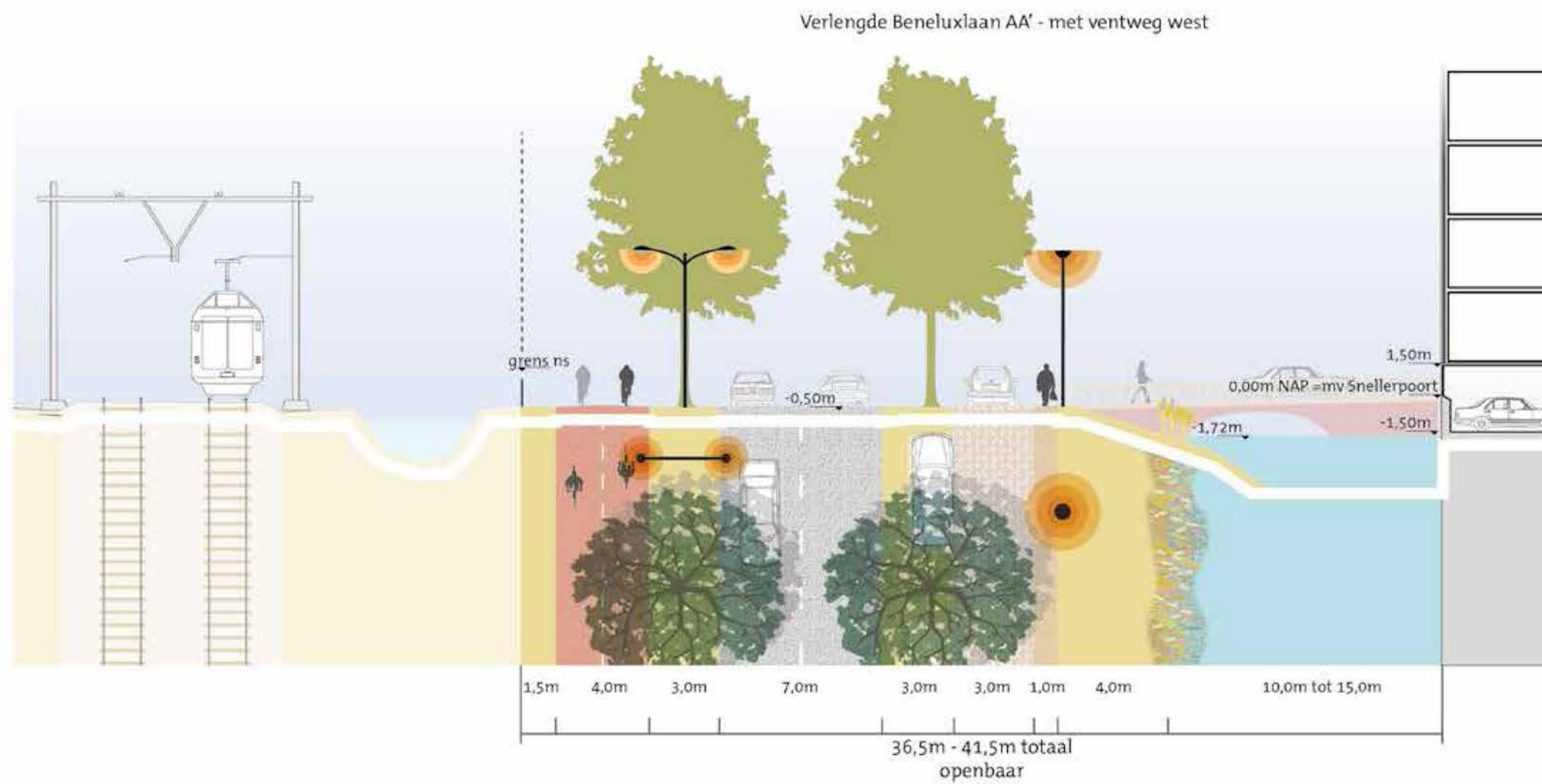
STADSTRAAT/BUURTSTRAAT | E-E' | 20

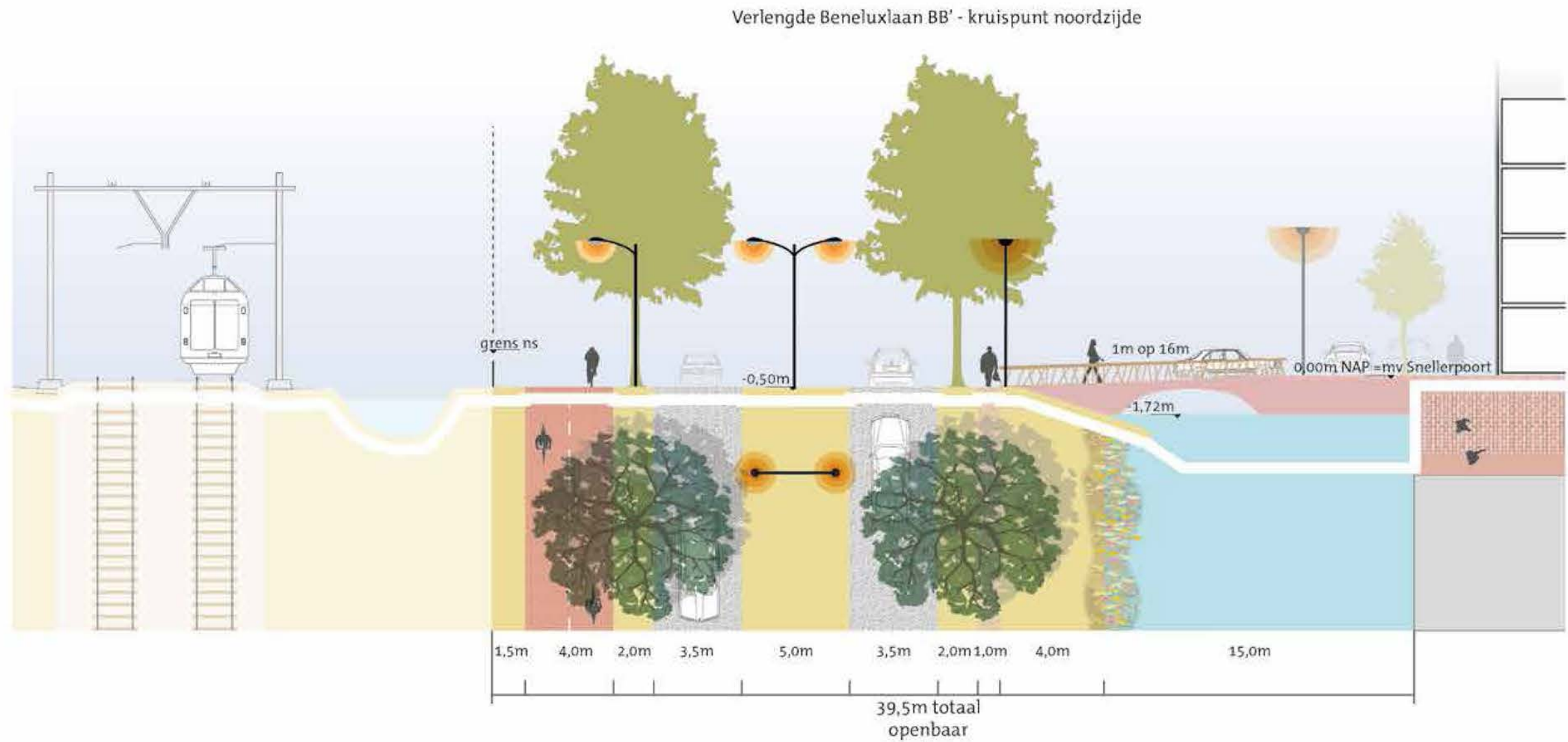
BUURTPARK | F-F' | 21

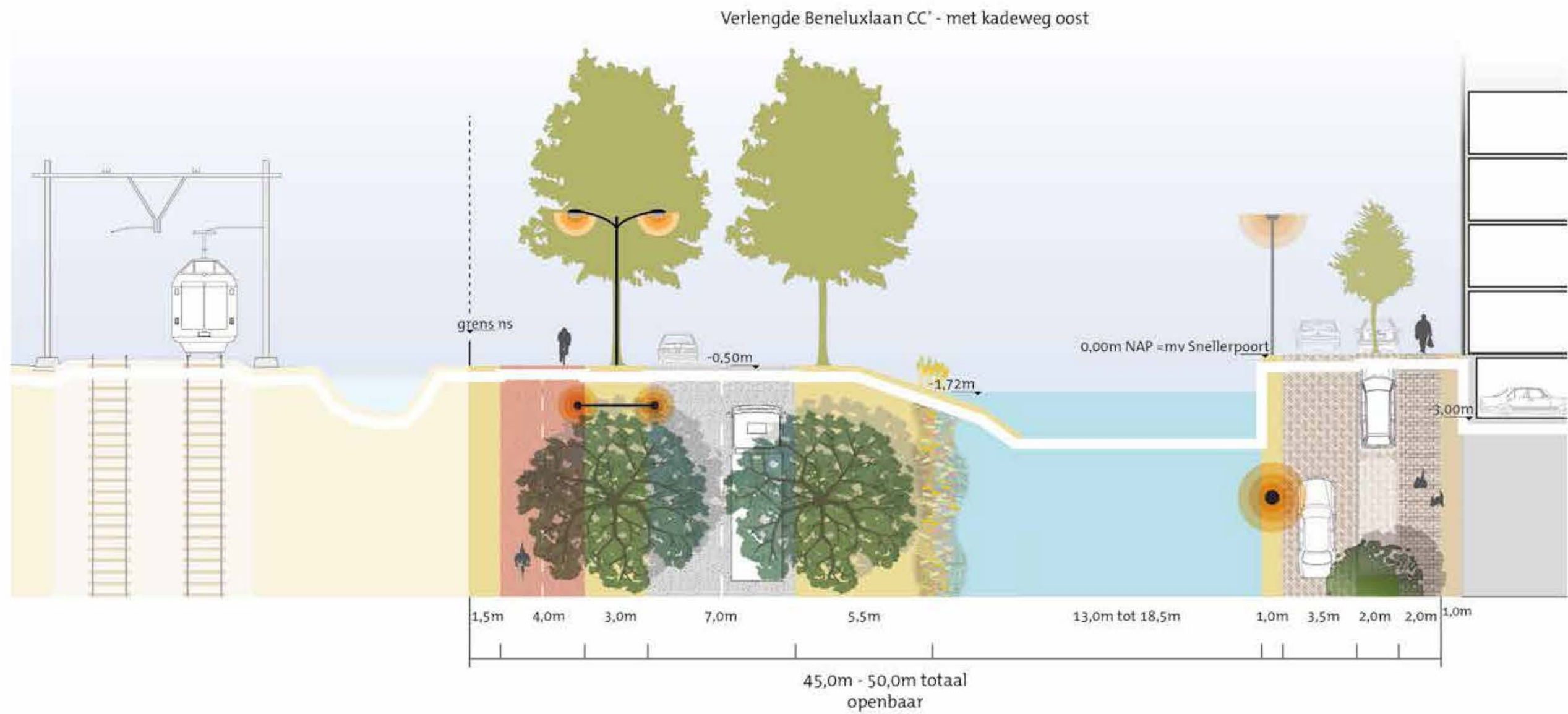
PROMENADE | G-G' | 22

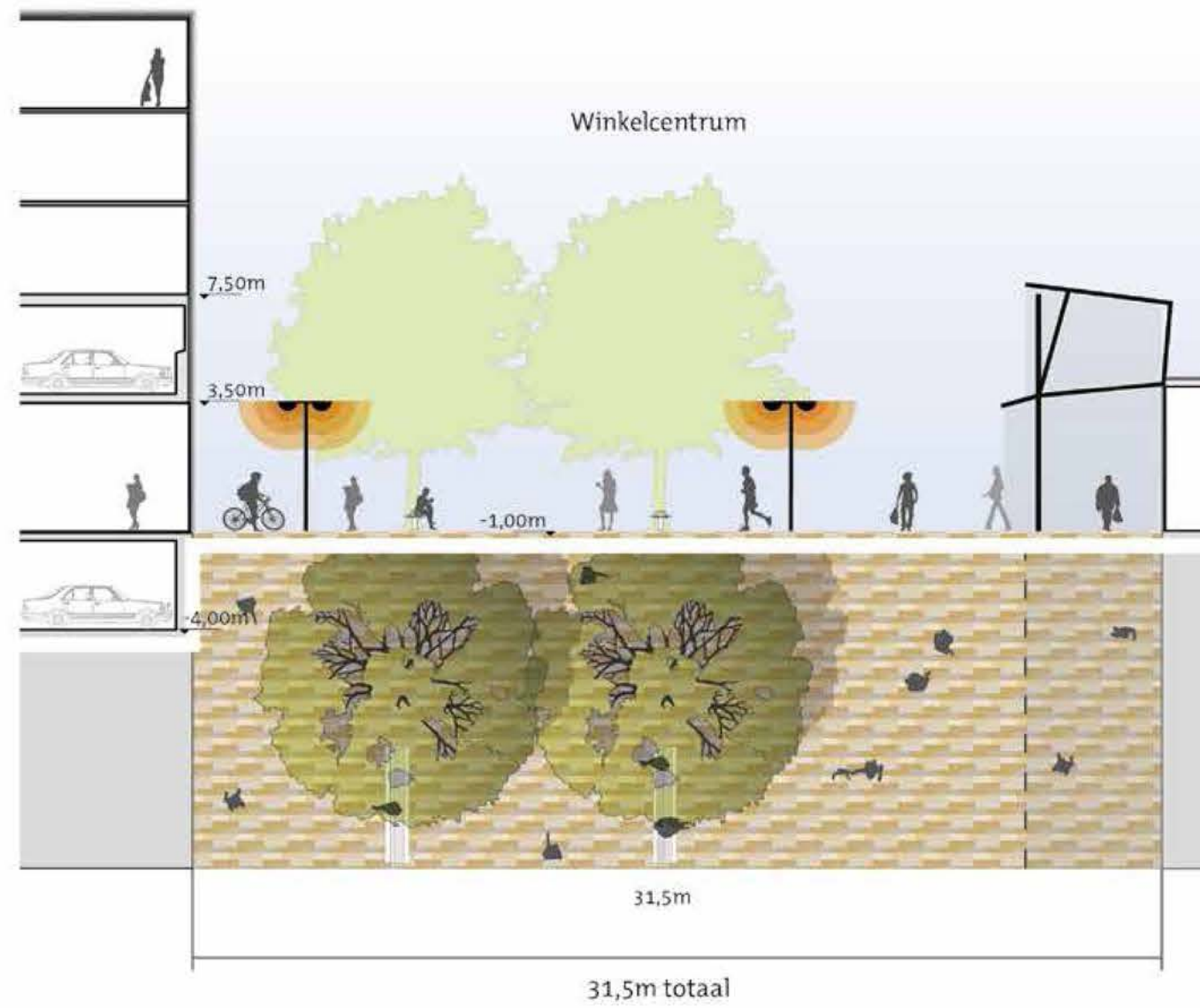
WINKELCENTRUM | H-H' | 23





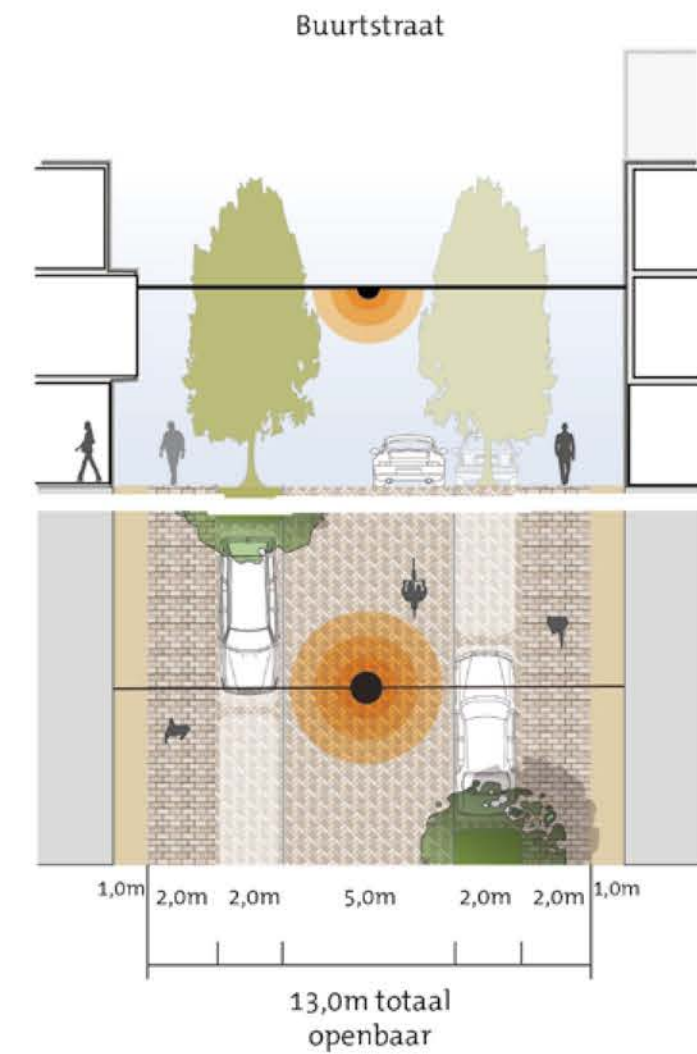
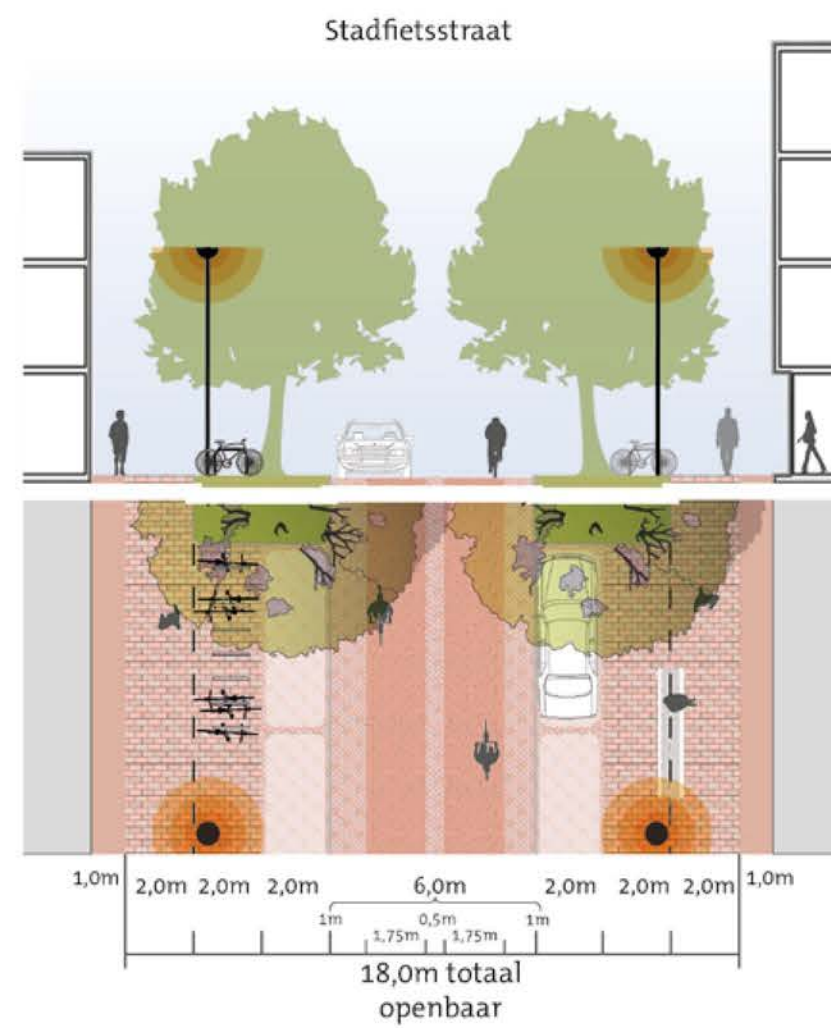
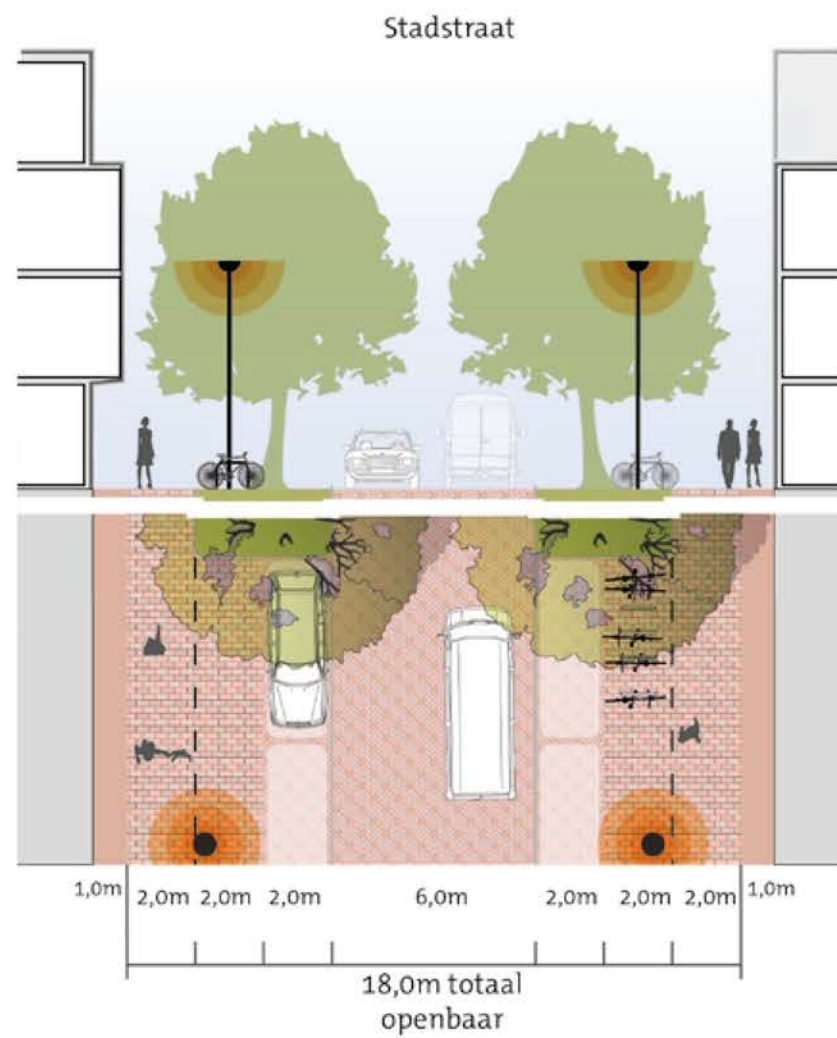


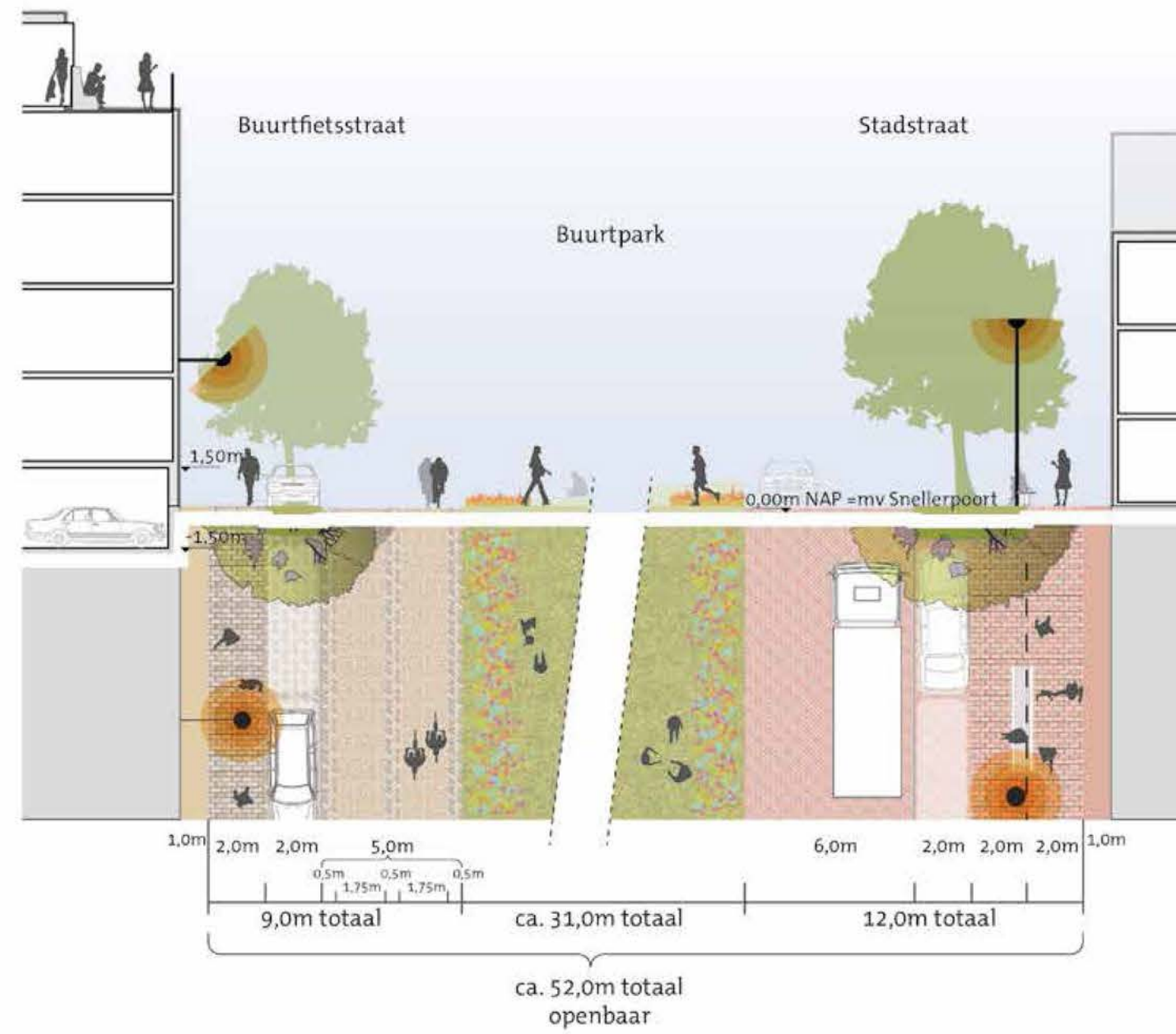




Profiel E-E'

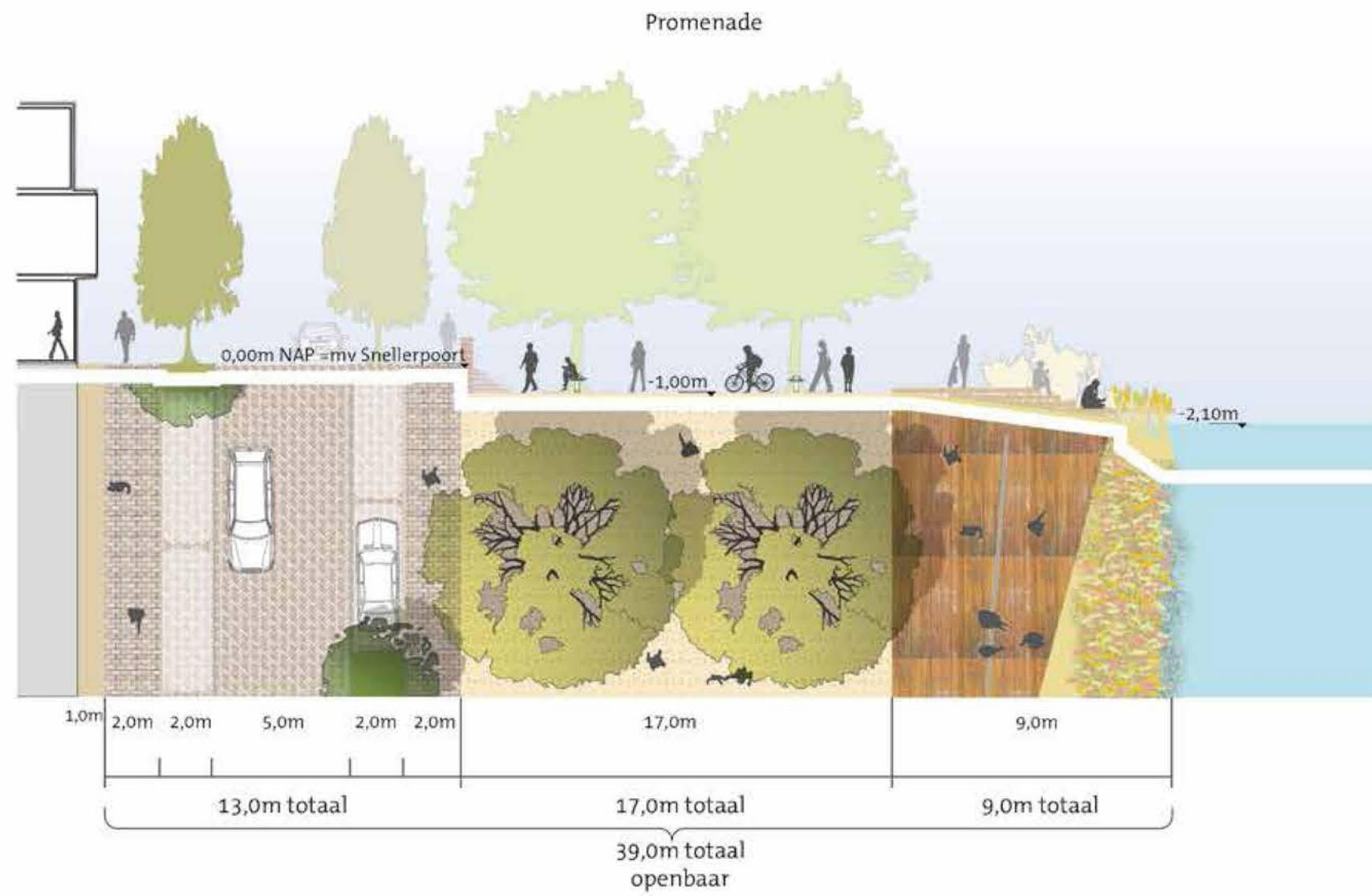
stadstraat/buurtstraat

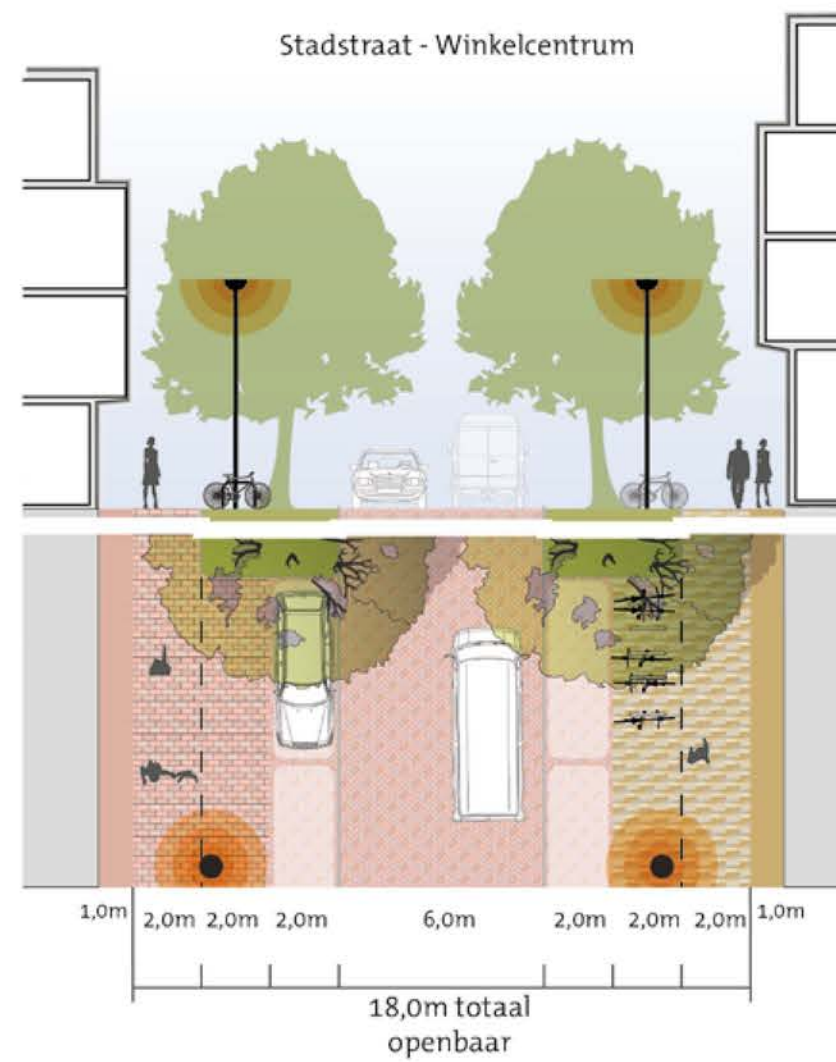




Profiel G-G'

promenade





BOUWVELDEN

DIVERSITEIT | RUIMTELIJK | 25

DIVERSITEIT | PROGRAMMATISCH | 25

NUMMERING BOUWVELDEN | 26

TIPOLOGIE BOUWVELDEN | 27

HOOGTE BOUWVELDEN | 28



Diversiteit | Ruimtelijk

Levendige stadsbuurt

De ambitie is om van Snellerpoort een levendige, gemengde buurt te maken. De plattegrond van de buurt is hierop afgestemd. Het openbaar gebied levert een grote hoeveelheid aan bouwvelden op; gedifferentieerd in dieptematen en lengtematen om zeer verschillende verkavelingen uit te lokken.

Alle blokken hebben een primaire oriëntatie op het grid van de openbare ruimte. Ze verschillen wezenlijk in de manier waarop met de binnenkant van het blok kan worden omgegaan. Zo zijn sommige blokmaten geschikt voor een klassieke verkaveling met achtertuinten als privaat binnengebied, andere geven de mogelijkheid om een collectief middengebied aan te bieden of om gebouwen midden in het blok te realiseren. Ook zijn er situaties waarin een gebouw op zich een bouwveld zal vormen. Deze vorm van diversiteit draagt naar verwachting bij aan het gevoel van ruimtelijke rijkdom en onderscheidende situaties.

Dit beeld wordt ondersteund door de voorgestelde hoogte-ontwikkeling van de bouwvelden. De ambitie is een gemêleerd beeld in plaats van een eenduidige hoogtezoning. Hiervoor dient een afwisseling van verschillende gebouwhoogten per blok.

Grondgebonden woningen worden afgewisseld met hogere gebouwen van vier tot zes lagen en op enkele plekken zeven of acht lagen hoog. Op een drietal plekken kan in de buurt hoogbouw tot aan 15 verdiepingen hoog worden gerealiseerd. Deze plekken zijn gekoppeld aan lange structuurlijnen en grotere ruimten binnen de buurt. Zo wordt ongewenste impact op belendende bebouwing (bijvoorbeeld schaduw of privacy) zoveel mogelijk voorkomen.

Diversiteit | Programmatisch

Onderscheidende buurt in Snel en Polanen

Snellerpoort wordt de afronding van de wijk Snel en Polanen. Een stedelijk en levendig karakter past bij deze locatie die een schakelstuk vormt tussen station Woerden en winkelcentrum Polanen. Door de nabijheid van het station wordt optimaal ingezet op goede fiets- en voetgangersverbindingen met het station en de binnenstad.

Modern stedelijk wonen

Gestreefd wordt naar een woningbouwprogramma tussen de 700 en 800 woningen in een compacte bouwvorm met een accent op appartementen in diverse prijsklassen. Hiermee speelt Snellerpoort in op de groei van 1- en 2- persoonshuishoudens. De nabijheid van het winkelcentrum en station is zowel aantrekkelijk voor senioren en starters maar ook voor stadsgezinnen. Naast appartementen worden voor deze laatste categorie ook stadswoningen gebouwd.

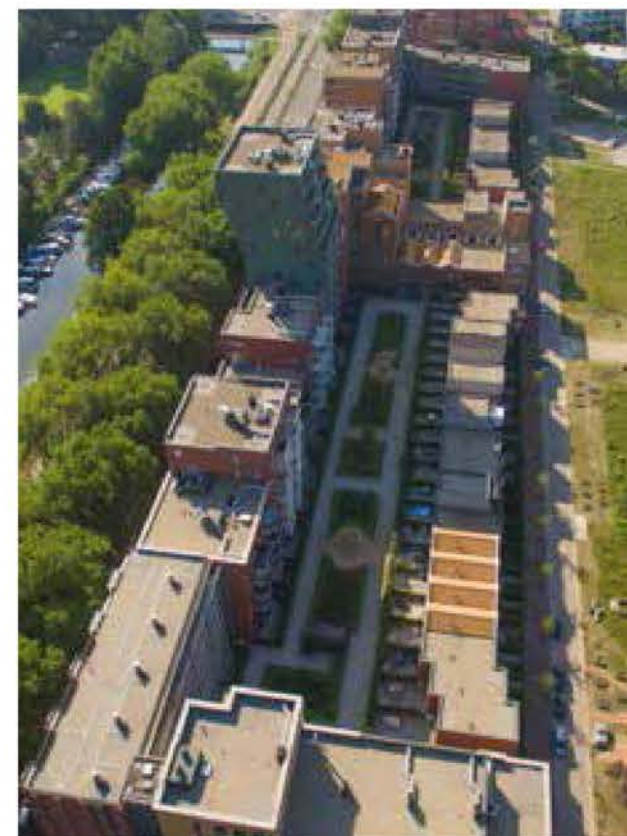
Ruimte voor een mix aan functies

Om tot een levendige stadswijk te komen is het van belang ook ruimte te bieden aan kleinschalige buurtfuncties, die een bijdrage leveren aan de levendigheid in de wijk. Denk bijvoorbeeld aan flexibele werkplekken, voor zzp-ers, eventueel in combinatie met een eetgelegenheid, een kleinschalige kinderopvang of kleine sportfaciliteit. Deze functies lenen zich bij uitstek voor situering langs de route tussen het winkelcentrum en het station.

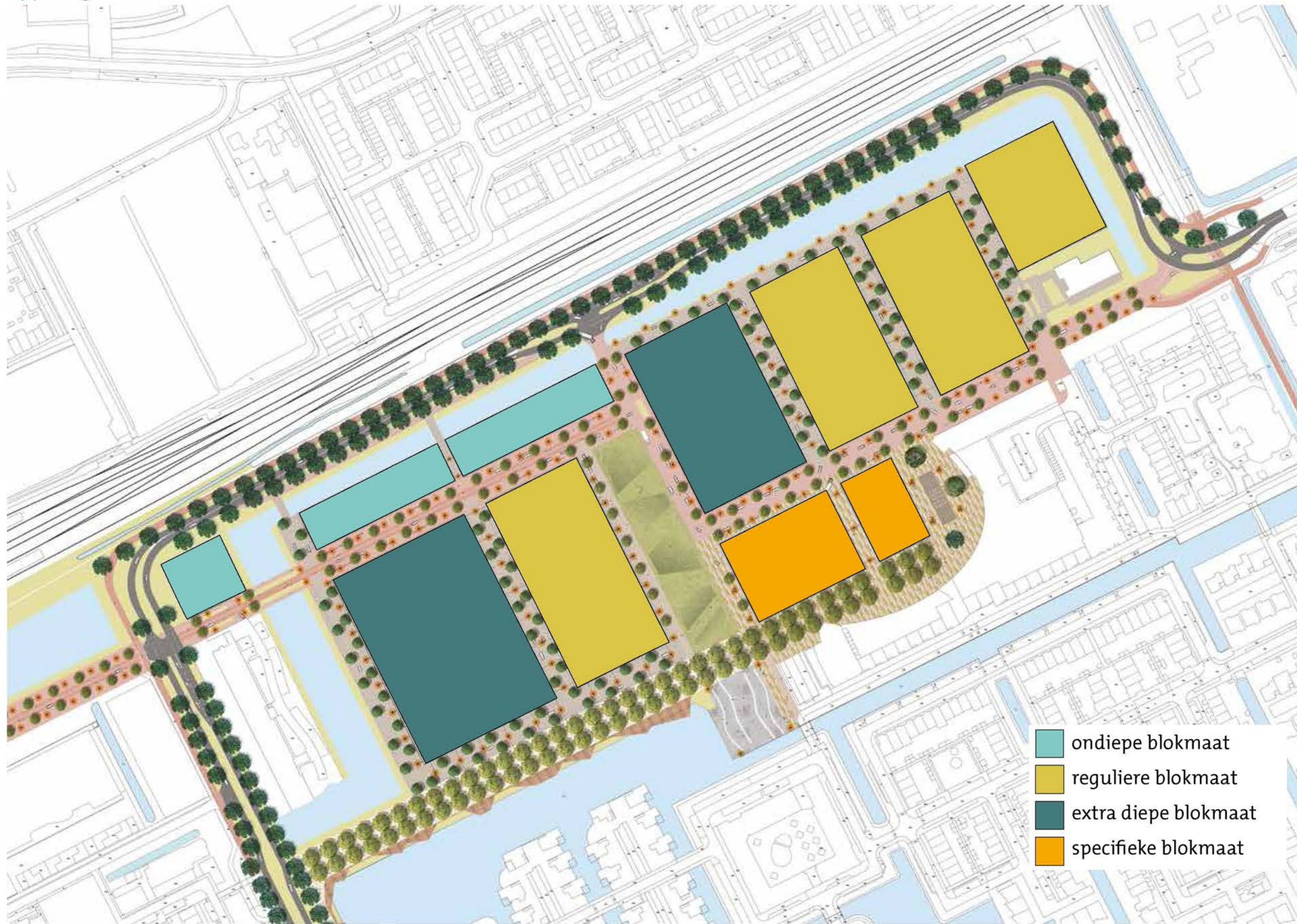
Toekomstbestendig

De wijk Snellerpoort zal over een periode van een aantal jaren tot ontwikkeling komen. Het plan legt daarom vooral de openbare ruimte vast (wegen, groen e.a.) en voorziet in een flexibele programmatische (compacte) invulling van de verschillende bouwvelden. Qua programma kan in de loop van de ontwikkelperiode, afhankelijk van de vraag, de nadere programmering nog worden ingevuld. Uitgangspunt is een mix van goedkope en (middel)dure woningen en van grondgebonden en gestapelde woningen.

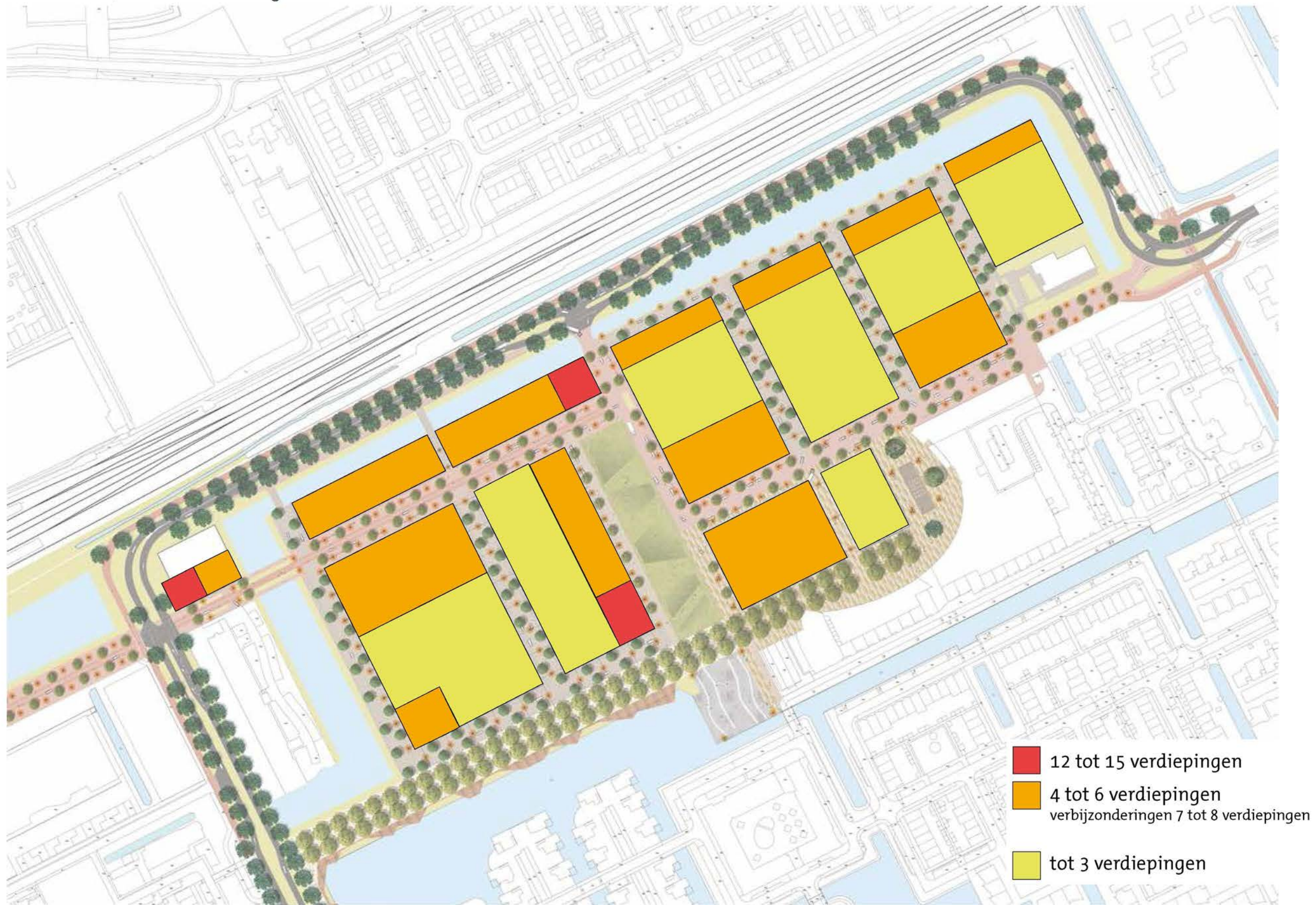
Voorbeelden van gevarieerde typologieën in diverse dieptematen van bouwvelden



Typologie bouwvelden



Maximale/minimale hoogte bouwvelden

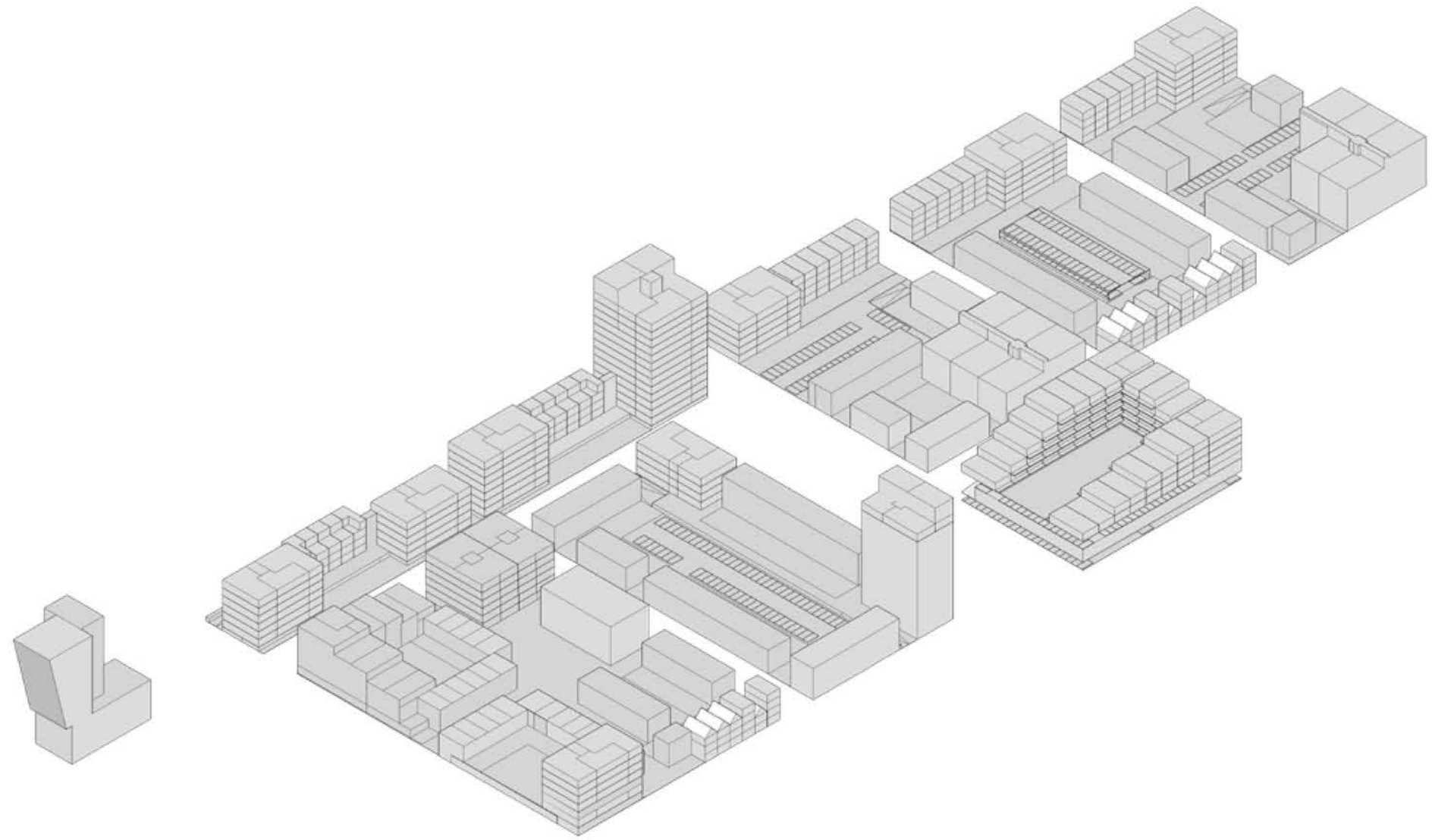


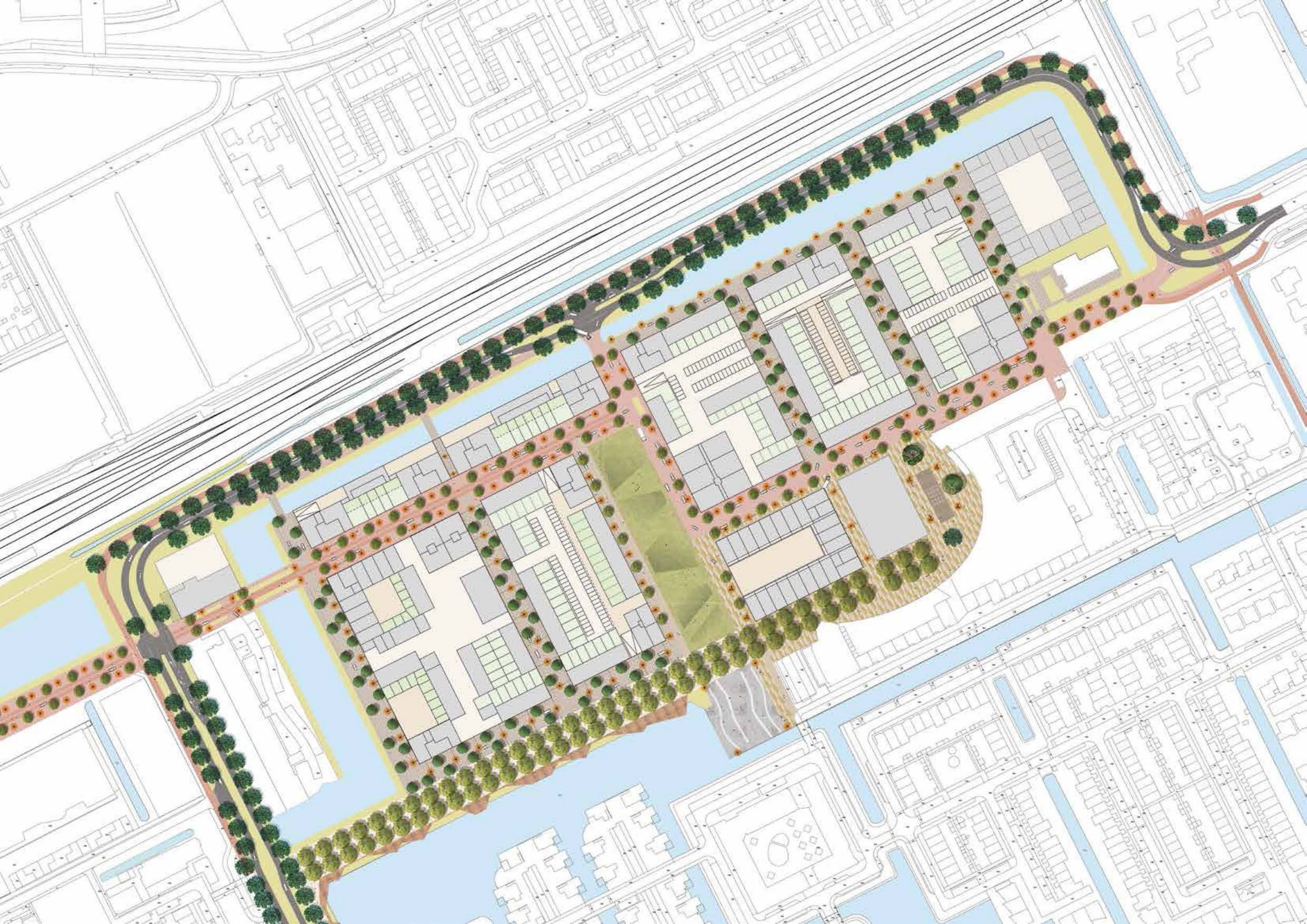
PROEFVERKAVELING

De basiskaart is meerdere keren getest en telkens aangepast op basis van proefverkavelingen.

Deze verkavelingen dienden als ontwerpend onderzoek om een mogelijk, realistisch programma te bepalen en een mogelijk ruimtelijk eindbeeld te illustreren.

De verkaveling is dus theoretisch van aard en dient als vertrekpunt in het verdere ontwikkelproces.





RAADSBESLUIT

18R.00710



Agendapunt:

Onderwerp: Ambitie document Snellerpoort, een ander perspectief

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 6 november 2018 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op artikel 108, eerste lid jo. artikel 147, tweede lid van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

Het ambitedocument "Snellerpoort, een ander perspectief", vast te stellen waardoor de structuur van de openbare ruimte voor Snellerpoort wordt vastgelegd waarbij de bouwvelden flexibel kunnen worden ingevuld.

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

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

Rapport

Inrichting Snellerpoort



Aangeboden namens de bewoners van onze wijk

Wijkplatform Snel en Polanen-Waterrijk

Voorzitter, Wijkplatform Snel en Polanen-Waterrijk

Inleiding

Voor u ligt het rapport over de inrichting van Snellerpoort en de Steinhagenseweg. Graag nemen we u mee in de totstandkoming en de uitkomsten van de peiling onder de huidige bewoners van Snel en Polanen-Waterrijk over Snellerpoort. Eerst beschrijven we het proces en het draagvlak van dit rapport in de wijk. Vervolgens onze conclusies en aanbevelingen. Tot slot in de bijlagen de complete uitkomsten van het onderzoek.

Het is de mening van de huidige bewoners. Voor het vervolgtraject zal zeker ook de mening van de toekomstige bewoners meegenomen moeten worden wat het wijkplatform betreft.

Het rapport is vrijwel gratis (behoudens wat kosten voor huur van de zaal), maar niet voor niets opgesteld. We hebben hier heel veel tijd en energie ingestoken om de gemeente te ondersteunen een goed en weloverwogen besluit te kunnen nemen. Gezien het grote maatschappelijke draagvlak vertrouwen wij erop dat het een belangrijke bijdrage zal leveren aan een mooie en leefbare aanvulling op onze mooie wijk.

Totstandkoming, het proces

Er is een bestemmingsplan uit 2009 over de inrichting van het gebied. Dit plan en de destijds gemaakte tekeningen en maquette hebben we als uitgangspunt genomen in de besprekingen met de wijkbewoners.

Medio augustus kwam de gemeente bij ons met de mededeling dat men haast wil gaan maken met het ontwikkelen van het gebied Snellerpoort. Daarbij werd de vraag gesteld, hoe wij over de inrichting van het gebied als wijkplatform denken. Wij zijn als bestuur van het wijkplatform van mening dat wij het antwoord van de wijk niet weten, voordat we het de wijkbewoners zelf gevraagd hebben. Prima, was de reactie van de gemeente, maar dan wel snel en het liefst voor eind november 2016. We hebben als bestuur heel snel moeten handelen in onze beperkt beschikbare tijd.

Op 4 oktober hebben we een eerste wijkbewonersbijeenkomst georganiseerd in het Baken. Hier waren ruim 110 wijkbewoners aanwezig. Frank Frijlink, projectleider namens de gemeente, heeft daar een toelichting gegeven op de bestaande plannen. Ook wethouder Tymon de Weger was als wijkwethouder hierbij aanwezig en heeft een goede bijdrage aan de discussie geleverd. Tijdens deze bijeenkomst kwamen heel veel verschillende vragen en opmerkingen naar voren, te veel om een goed oordeel te kunnen geven. De opmerkingen en wensen waren ook niet eenduidig. Wij waren van mening, dat we alle wijkbewoners in staat zouden moeten stellen een mening te kunnen geven over een project dat een grote impact zal gaan hebben op de leefbaarheid en het woonplezier in onze mooie wijk.

Na deze bijeenkomst hebben we een enquête opgesteld. Deze enquête is gebaseerd op de hoofdlijnen die in de bijeenkomst benoemd zijn. Het doel was om duidelijk te krijgen waar de voorkeuren van de bewoners liggen. Daarnaast hebben we per onderwerp iedereen vooral de mogelijkheid willen geven zijn mening te kunnen geven. De enquête is dus zo neutraal mogelijk opgesteld. Dat we hierin redelijk goed geslaagd zijn, blijkt wel uit de vele positieve reacties die we gekregen hebben op de vorm en inhoud van de enquête.

Op zaterdag 12 november hebben we een hele dag bij het winkelcentrum gestaan - met de maquette en plattegrond - om de bewoners nader te informeren en hun mening te vragen. Dit was zeer waardevol, omdat we zo ook een beter beeld achter de verschillende opmerkingen hebben

gekregen. De enquête is 560 keer ingevuld. Daarmee kunnen we vaststellen, dat het thema echt leeft in de wijk en dat de uitkomsten in combinatie met alle gesprekken als representatief beschouwd kunnen worden.

Als laatste hebben we op 29 november nog een wijkbijeenkomst georganiseerd in het Baken om de eerste uitkomsten en opmerkingen van en uit de enquête te delen en het gesprek nog eens aan te gaan met de bewoners. Hierbij waren ongeveer 60 bewoners aanwezig. We hebben goede gesprekken kunnen voeren over de verschillende thema's, oplossingsrichtingen en bedreigingen die er op ons af komen. Al deze input heeft tot dit eindrapport geleid.

Eerst iets over de enquête

- De enquête kon anoniem ingevuld worden.
- De enquête is in totaal 560 keer ingevuld en bestond uit 9 vragen.
 - Vraag 1 over de verkeerssituatie is 560 keer ingevuld.
 - Vraag 2 over de leefbaarheid in de nieuwe wijk is 557 keer ingevuld.
 - Vraag 3 over het winkelcentrum is 560 keer ingevuld.
 - Vraag 4 over het parkeren is 95 keer ingevuld.
 - Vraag 5 over de hoogbouw langs het spoor is 99 keer ingevuld.
 - Vraag 6 over de noodzaak van ouderenwoningen is 100 keer ingevuld.
 - Vraag 7 'geef uw mailadres' is 58 keer ingevuld.
 - Vraag 8 'heeft u nog overige opmerkingen' is 17 keer ingevuld.
 - Vraag 9 'geef uw postcode' is 93 keer ingevuld.
- Helaas kunnen we dus niet goed zien hoeveel mensen vanuit welk postcodegebied de enquête ingevuld hebben. Op basis van de IP-adressen, die alleen bij ons bekend zijn, kunnen we wel vaststellen dat de enquête niet dubbel ingevuld is.
- Met name de vragen 1, 2 en 3 zijn vragen die blijkbaar leven in de wijk. Hierbij dient opgemerkt te worden, dat de vragen over het winkelcentrum en het parkeren een overlap hadden. Dit zou de oorzaak kunnen zijn dat vraag 4 minder vaak ingevuld is, want uit de gesprekken bleek dat dit wel degelijk een punt van aandacht is.

De conclusies.

Zoals u in de bijlage kunt lezen, zijn er veel opmerkingen geweest. We hebben al deze opmerkingen en aandachtspunten gewogen en op basis daarvan 5 hoofdpunten geformuleerd. Al deze punten zijn ook besproken tijdens de laatste wijkbijeenkomst op 29 november.

1. De verkeerssituatie in en rondom Snellerpoort en dan met name de loop van de Steinhagenseweg en de fietspaden.
2. Hoe wordt Snellerpoort ingericht; welk soort woon- en leefgebied is wenselijk?
3. De inrichting en bereikbaarheid van het winkelcentrum.
4. Parkeren in en rondom de wijk Snellerpoort.
5. De hoogbouw langs het spoor.

Hieronder gaan we nader in op de uitkomsten van ons overleg met de wijkbewoners en de belangrijkste uitkomsten van bovengenoemde uitgangspunten. Er moet vastgesteld worden, dat er niet altijd een eenduidige richting uitgekomen is. Dit zullen we dan ook benoemen. Zo kunnen de opstellers van het uiteindelijk ontwerp de input vanuit dit rapport gebruiken om de juiste keuzes te maken.

1. De verkeerssituatie rondom Snellerpoort en de loop van de Steinhagenseweg en de fietspaden.

Dit punt is als belangrijkste ervaren om aan te pakken. Uit de enquête en gesprekken zijn veel oplossingsrichtingen naar voren gebracht en deze hebben we in de laatste wijkbijeenkomst goed met elkaar besproken. De conclusie is dat iedere oplossing, gebaseerd op de huidige situatie, weer een nieuw probleem geeft. De oorzaak is de hoeveelheid verkeer dat gebruik (moet) maken van de Steinhagenseweg. **Wij zijn van mening dat de enige goede oplossing is om het doorgaand verkeer om te leiden via een randweg parallel aan de A12 en aansluitend op de Ing. Enschedeweg.**

De geplande situatie van de Steinhagenseweg is op zich prima. Het fietspad vanuit Harmelen via de Veldwijkseweg kan recht doorgetrokken worden langs het spoor. Zo kan het fietsverkeer vanuit Harmelen - zonder de Steinhagenseweg te kruisen - de scholen bereiken. Dan blijft de kruising van het fietsverkeer vanuit Montfoort nog een punt van aandacht. Graag zien wij een nader onderzoek van een verkeersdeskundige tegemoet over wat een eventueel goede oplossing kan zijn. Uiteraard zijn wij van harte bereid om hierin te participeren. Wij zien graag een uitnodiging hiervoor tegemoet.

2. Hoe wordt Snellerpoort ingericht; welk soort woon- en leefgebied is wenselijk?

De huidige inwoners van Snel en Polanen-Waterrijk vinden dat Snellerpoort een andere signatuur mag krijgen dan het oudere gedeelte van de wijk. Wel is er zorg over de geplande hoogbouw, langs het spoor. Termen als Berlijnse muur en Klein Bijlmer vallen in de commentaren op de enquête. Een ander punt betreffende de hoogbouw is de mogelijke geluidsoverlast, die het appartementencomplex vanwege de geluidswerkaatsing zal opleveren voor het achtergelegen gebied: Woerden Centraal en Pels-terrein in het Staatsliedenkwartier. Ook wordt aangegeven, dat er angst is voor een zeer monotoon blok; een afwisselend ontwerp wordt gewenst. Er zijn geen nieuwe scholen nodig in Snellerpoort. Er zijn voldoende scholen in de wijk. Er is geen behoefte aan een extra ontmoetingscentrum in de wijk.

Verder wordt aangegeven, dat er behoefte is aan inspraak van de bewoners bij de keuze van het ontwerp van de nieuwe wijk.

Tijdens de bijeenkomst van 29 november heeft de gemeente aangegeven, dat dit niet gebruikelijk is. Echter, gezien de enorme impact van Snellerpoort op de bestaande wijk is inspraak zeer wenselijk. Op deze wijze kan de kracht van de wijk worden gebruikt.

3. De inrichting en bereikbaarheid van het winkelcentrum.

De bewoners van de wijk staan positief tegenover een uitbreiding van het aantal winkels in het winkelcentrum. Ze waarderen het winkelcentrum in de huidige opzet, maar er zouden eigenlijk wel meer winkels mogen komen. Ook een extra supermarkt is gewenst, al mag dat best op een andere locatie in Snellerpoort. Er is veel behoefte aan een extra horecagelegenheid in de wijk.

Als de Steinhagenseweg “buitenom” gelegd gaat worden, is een doorsteek naar het huidige winkelcentrum belangrijk om de verkeersstromen zo natuurlijk mogelijk te houden en eventueel “sluipverkeer” tegen te gaan.

De inrichting van de wijk moet zo “speels” mogelijk worden. Geen Bijlmerachtige toestanden, maar een open structuur en veel groen om het water af te kunnen voeren. Ook ruimte om te recreëren. Denk hierbij aan een speels parkje met bankjes en bijvoorbeeld een jeu de boules baan.

4. Parkeren in en rondom de wijk Snellerpoort.

Parkeren is een heikel onderwerp. Hierbij zijn de uitkomsten meer eenduidig. Het parkeren moet gratis blijven. De huidige opzet van het parkeren - een rondje - bij het winkelcentrum kan veel beter. Stevig punt van aandacht is het parkeren in de omgeving van het Minkema College en het NS station. Door de beperkte gratis parkeergelegenheid gaan steeds meer NS-reizigers hun auto in de wijk Stedenbuurt zetten. Hierdoor kunnen de bewoners daar nergens hun auto meer kwijt. Dit geeft heel veel ergernis. Daarbij komt dat het Minkema College geen eigen parkeerplaatsen heeft en dat al het personeel een plek in de wijk gaat zoeken. We bevelen aan om meer gratis parkeerplaatsen te creëren voor de NS-reizigers. Geef het Minkema opdracht een eigen parkeerterrein aan te leggen voor het eigen personeel.

5. De hoogbouw langs het spoor.

Hier spelen verschillende belangen een rol. Voor de wijk Snellerpoort is een gesloten rij hoogbouw om het geluid van het spoor te dempen gewenst. De vraag is wat de gevolgen zullen zijn voor de bewoners van het Staatsliedenkwartier. Hier zal nader onderzoek naar gedaan moeten worden door deskundigen. We wachten de uitkomsten hiervan af.