



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 13 oktober 2020
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Noorthoek en Wethouder De Weger

Portefeuille(s) : ruimtelijke ontwikkeling en verkeer
Contactpersoon : F. Frijlink
Tel.nr. : 8363
E-mailadres : frijlink.f@woerden.nl

Onderwerp:
Gebiedsontwikkeling Snellerpoort

Kennisnemen van:

Stand van zaken van de woningbouwontwikkeling Snellerpoort en de uitbreiding van het winkelcentrum Snel & Polanen in combinatie met wonen en parkeren. Ook informeren wij u in deze raadsinformatiebrief over de realisatie van de verlengde Beneluxlaan (verlegde Steinhagenseweg) en het (snel)fietspad langs het spoor.

Achtereenvolgens gaat deze raadsinformatiebrief in op:

- a. Planvorming (o.a. ontwerp-bestemmingsplannen).
- b. Grondaankopen
- c. (Her)inrichtingsplan openbare ruimte
- d. Ontwikkeling bouwvelden
- e. Geluid
- f. (Bodem)energie
- g. Website
- h. Voorstel straatnamen
- i. Verlengen Beneluxlaan en snelfietspad

Inleiding:

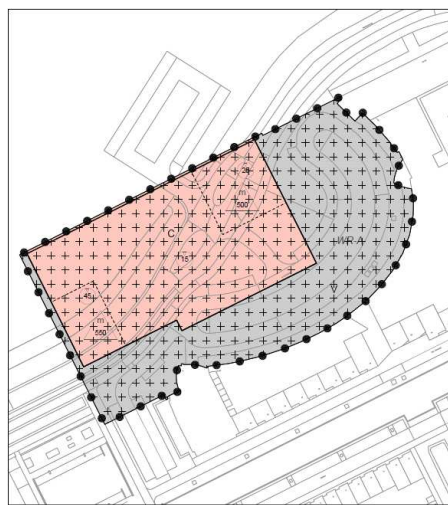
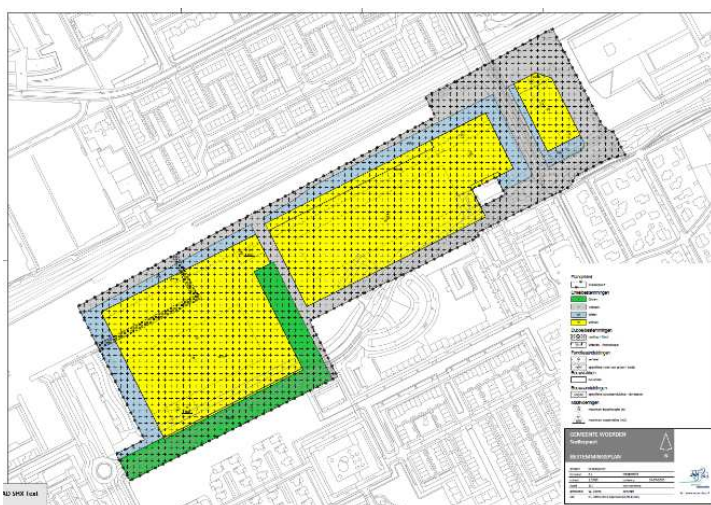
Met het ter inzage leggen van de ontwerpbestemmingsplannen "Snellerpoort Woerden (woongebied)" en "Uitbreiding winkelcentrum Snel & Polanen" wordt een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van Snellerpoort. Nadat eventuele zienswijzen op deze plannen verwerkt zijn worden beide kaderstellende bestemmingsplannen naar verwachting begin volgend jaar aan de raad aangeboden. De afgelopen periode is, behalve aan de bestemmingsplannen, hard gewerkt aan de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte, de realisatie van de benodigde infrastructuur en de voorbereidingen voor het bouwrijp maken, het voldoen aan wetgeving inzake flora & fauna etc. De komende periode zal het college de in het ambitiedocument en stedenbouwkundig plan opgenomen ruimtelijke ambities laten vertalen in zogenaamde kavelkompassen. Hierin worden naast het woningbouwprogramma en de beeldkwaliteit ook de ambities op het gebied van waterinfiltratie hittestress, natuurinclusief bouwen, mobiliteit e.a. opgenomen. Uitgaande van een voorspoedig verloop van de bestemmingsplanprocedures, de selectie van marktpartijen, de realisatie van de verlengde Beneluxlaan, het bouwrijp maken e.a. zou in 2022 gestart kunnen worden met de eerste woningbouwontwikkeling.

a. Planvorming

In december 2018 heeft de raad het ambtiedocument “Snellerpoort (een ander perspectief)” vastgesteld. Dit ambtiedocument is daarna verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en direct doorvertaald in twee bestemmingsplannen waarvan de voorontwerpen in december 2019 ter inzage zijn gelegd:

1. Het bestemmingsplan woongebied Snellerpoort. Dit maakt de bouw van maximaal 800 woningen mogelijk;
2. Het bestemmingsplan uitbreiding winkelcentrum Snel & Polanen. Dit maakt de bouw van maximaal 100 woningen en een uitbreiding met een supermarkt (met bijbehorende parkeervoorzieningen) mogelijk.

Omdat de veranderingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (uit 2010) bij het winkelcentrum het grootste zijn (supermarkt en hoogteaccent zijn nieuw) is ervoor gekozen om voor dit onderdeel een separaat bestemmingsplan op te stellen; het bestemmingsplan uitbreiding winkelcentrum Snel & Polanen. Mocht de procedure van dit plan langer duren dan gaat dit niet ten koste van de gewenste snelle woningbouwontwikkeling in Snellerpoort.



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan woongebied Snellerpoort

Verbeelding obp uitbreiding winkelcentrum S&P

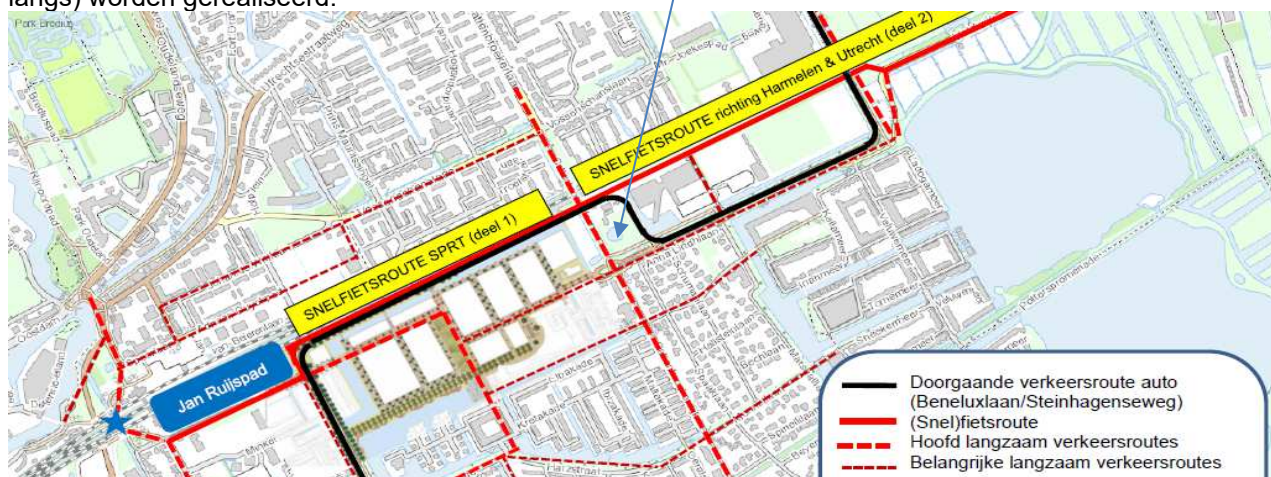
Een aantal jaren geleden heeft de gemeente de FNV-kavel bij het station aangekocht zodat een boog in de Beneluxlaan aangelegd kan worden. Dit is destijds via een WABO-procedure geregeld. Ook een groot deel van de te verlengen Beneluxlaan, langs de noordkant van Snellerpoort (langs het spoor), was al in het oude bestemmingsplan geregeld en is daarom in deze procedure buiten beschouwing gelaten. Alleen het noord-oostelijke deel van het tracé van de verlengde Beneluxlaan is, door de aankoop van het perceel Cattenbroekerdijk 1, opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Snellerpoort .

b. Grondaankopen

Begin 2020 heeft de gemeente het perceel Cattenbroekerdijk 1 (voormalige locatie Tandtechniek) aangekocht waardoor het tracé van de verlengde Beneluxlaan (ofwel “de verlengde Steinhagenseweg”) geoptimaliseerd kon worden. De aansluiting van deze nieuwe weg op de bestaande Steinhagenseweg is in oostelijke richting verschoven en de Beneluxlaan wordt met een brug over de Cattenbroekertunnel geleid waardoor een ongelijkvloerse kruising ontstaat.

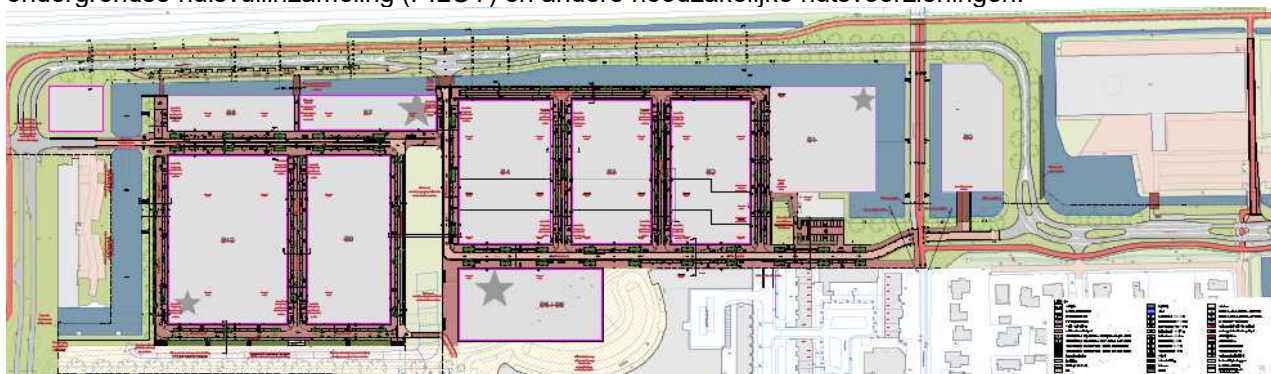
Het voorontwerp bestemmingsplan woongebied Snellerpoort is zodanig aangepast dat de kavel Cattenbroekerdijk 1 en het nieuwe tracé van de Beneluxlaan hierin opgenomen zijn. De ontwerpbestemmingsplannen liggen vanaf 1 oktober zes weken ter inzage.

Medio 2020 is eveneens de aankoop van een aantal percelen langs het spoor van ProRail, voor de aanleg van een (snel)fietspad tussen Woerden en Harmelen (en Utrecht), afgerond. Daardoor kan zowel het extra (snel)fietspad langs Snellerpoort, als de verdere verbinding met Harmelen (achter Minkema en voetbalclub langs) worden gerealiseerd.



c. (Her)inrichting openbare ruimte

In het ambitiesdocument was al aangegeven dat met name het vastleggen van de structuur van de openbare ruimte en de inrichting daarvan voorop staat bij de ontwikkeling van Snellerpoort. Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt de openbare ruimte uit het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. De woon- en fietsstraten zijn verder uitgewerkt en er zijn locaties gereserveerd voor bijvoorbeeld ondergrondse huisvuilinzameling (PILOT) en andere noodzakelijke nutsvoorzieningen.



Inrichtingsplan openbare ruimte (Voorlopig Ontwerp)

Voor de voorgenomen herinrichting van de bestaande Steinhagenseweg tussen Het Baken en het Minkemacollege heeft op 17 juni 2020 een digitale informatieavond met de omwonenden en andere belanghebbenden plaatsgevonden over dit onderdeel van het inrichtingsplan.



Fragment uit ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte reconstructie Steinhagenseweg (tussen Baken en Minkema)

De komende periode worden de drie grote openbare gebieden c.q. de wandelpromenade aan de westzijde (tussen winkelcentrum en Roche), het centrale buurtpark (in aansluiting op de bestaande skatebaan) en het plein bij het winkelcentrum uitgewerkt. Met name de (her)inrichting van het nieuwe winkelplein zal in overleg met de winkeliers en de aan- en omwonenden van onder meer de Grimmkade worden uitgewerkt.

Referentiebeelden



Impressies inrichting groengebieden en winkelplein

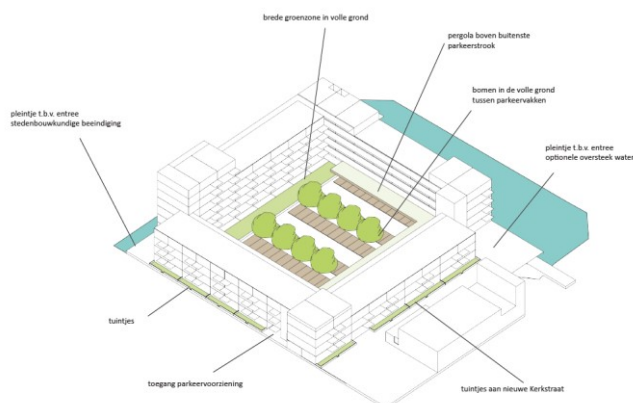
d. Ontwikkeling bouwvelden



Voor bouwveld B1, tussen het Baken en het spoor, zijn woningcorporatie GroenWest en de gemeente bezig de haalbaarheid van een woningbouwplan te onderzoeken.

Dit gebeurt ook in het kader van de “challenge middenhuur” die door de provincie georganiseerd is. Doel van de challenge is om de realisatie van een aantal middenhuurwoningen te stimuleren. Samen met GroenWest wordt gewerkt aan een schetsontwerp met een mix van sociale woningen en middenhuurwoningen. Rond het eind van het jaar zal blijken of dit leidt tot een haalbaar plan dat uitgewerkt kan worden tot een bouwaanvraag.

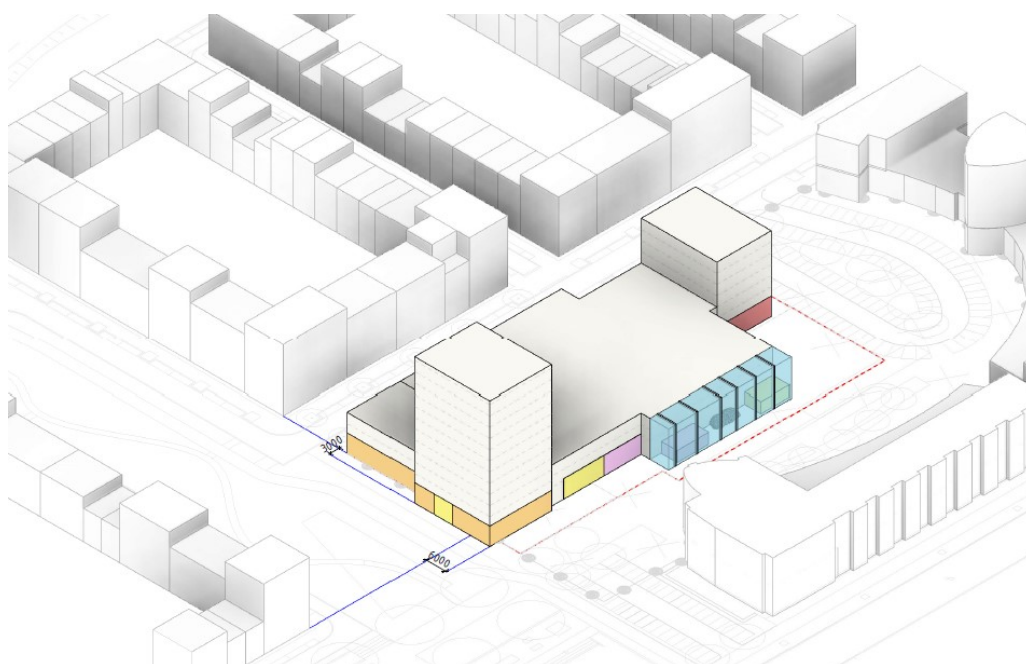
Gedurende dit traject is ook onderzocht of het mogelijk is het Oudenhuis (van dhr. Vd Berk) hier te faciliteren. Dit bleek helaas geen reële optie te zijn. Wel zal GroenWest mede inzetten op ouderenhuisvesting op deze fraaie locatie langs het spoor en direct naast Het Baken.



Voorlopige modellenstudie sociale woningbouw op B1

Voor bouwveld B5/6 (tegenover het winkelcentrum) hebben de eigenaar van het winkelcentrum en de gemeente vorig jaar een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken van een uitbreiding met een supermarkt in combinatie met een parkeergarage en maximaal 100 woningen waarvan circa 30% sociale huur. Wanneer dit haalbaar is, zou dit niet alleen een goede impuls voor de woningbouw zijn maar ook een opwaardering van het (bestaande) winkelcentrum, waarbij ook een deel van het huidige parkeerterrein getransformeerd kan worden in een autovrij winkelplein. Zodra meer duidelijk is over de haalbaarheid van dit bouwplan (naar verwachting medio 2021) zal een participatietraject met de omwonenden, de winkeliers en andere belanghebbenden worden georganiseerd over de inrichting van de openbare ruimte. Ook in dit traject worden de mogelijkheden van ouderenhuisvesting, al dan niet in combinatie met zorgverlening, onderzocht. Aangezien dit bouwplan op de bestaande Steinhagensweg is geprojecteerd (zie fragment bestemmingsplan) is het van groot belang dat de Beneluxlaan tijdig verlengd is en de Steinhagensweg geen (door)stroomfunctie meer heeft voor het gemotoriseerde verkeer.

Voor de bouwvelden B2, B3 en B4 worden momenteel zogenaamde kavelkompassen voorbereid waarin vooral ruimtelijke kwaliteitseisen en wensen worden opgenomen. Deze zullen, samen met andere ambities op het gebied van bijvoorbeeld mobiliteit, parkeren, stimuleren fietsen, energie, hittestress, financiën, waterinfiltratie, (zorg)wonen, programma en natuurinclusiviteit, het kader vormen waarbinnen nog uit te nodigen (markt)partijen zullen worden geselecteerd en beoordeeld.



Voorlopige modellenstudie uitbreiding winkelcentrum in combinatie met parkeren en woningbouw

e. Geluid

Parallel aan de trajecten van het bestemmingsplan, het inrichtingsplan openbare ruimte en de kavelkompassen is de gemeente nog in gesprek met ProRail om te onderzoeken of de zogenaamde Geluidproductieplafonds (GPP's) in Woerden verlaagd kunnen worden. Dit lijkt mogelijk te zijn omdat al raildempers zijn aangebracht maar dit nog niet in de geluidboekhouding verwerkt is. Zodra dit geformaliseerd is zal de geluidbelasting op zowel de bestaande (Staatsliedenkwartier) als de nieuwe woningen (Snellerpoort) langs het spoor formeel enkele decibellen lager zijn. Vooral voor bouwveld B1 kan dit het verschil maken tussen wel/geen haalbaar project voor sociale woningbouw. In het kader van het optimaliseren van het woon- en leefklimaat zal de verlengde Beneluxlaan uitgevoerd worden in geluidarm asfalt zodat ook de geluidhinder vanwege het wegverkeer geminimaliseerd wordt.

f. (Bodem)energie

Eveneens parallel aan de ruimtelijke planvorming wordt gewerkt aan een bodemenergieplan voor Snellerpoort. Dit plan moet ervoor zorgen dat energieopslag in de bodem, die noodzakelijk is om deze gasvrije wijk van warmte te voorzien, zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden.

g. Website

Om de omwonenden en toekomstige bewoners te informeren, en tegelijkertijd de verkoop van deze aanzienlijke gemeentelijke gebiedsontwikkeling te stimuleren, zal begin volgend jaar de website Snellerpoort gelanceerd worden. De website is erop gericht om een zo goed mogelijk beeld te schetsen van de toekomstige nieuwbouwwijk met de uitstraling van een robuuste, moderne stationsbuurt. Hier is onder andere het stedenbouwkundig plan te vinden maar ook de (voorgenomen) inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

h. Straatnaamgeving

De fietsverbinding tussen de Beneluxlaan en het Stationsplein-Zuid die vorig jaar gerealiseerd is, is vernoemd naar de oprichter van de ERU kaasfabriek die daar ooit gestaan heeft: Jan Ruijs. De straatnamen in Snellerpoort borduren voort op dit gegeven en hebben als thema "kaas". Eveneens wordt aangesloten op het Europese landentema van Snel en Polanen. De straatnaamcommissie heeft een conceptvoorstel naar het wijkplatform gestuurd met tien straatnamen van Europese kazen. Dit sluit aan op de (Europese) historie en hiermee krijgt Woerden automatisch wat meer naamsbekendheid als kaasstad.

i. Verlengen Beneluxlaan & (snel)fietsroute

Momenteel wordt toegewerkt naar een definitief ontwerp voor de realisatie van het doortrekken van de Beneluxlaan. Onderdelen hiervoor zijn de vormgeving van de brug bij de nieuwe entree van Snellerpoort (van/naar winkelcentrum) en de auto- en fietsbrug over de Cattenbroekertunnel, alsmede een eventuele verbinding van deze noord-zuidfietsroute met de toekomstige (snel)fietsroute van Woerden naar Harmelen en Utrecht (oost-west) ter plaatse van de Cattenbroekertunnel.

Voor de ongelijkvloerse kruising bij Roche wordt separaat gestart met diverse onderzoeken (o.a. ruimtelijk) en het verder uitwerken van de ontwerpopgave gerelateerd aan de Poort van Woerden.

Kernboodschap:

Met het ter inzage leggen van de ontwerpbestemmingsplannen "Snellerpoort Woerden (woongebied)" en "Uitbreiding winkelcentrum Snel & Polanen" wordt een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van Snellerpoort. Nadat eventuele zienswijzen op deze plannen verwerkt zijn worden beide kaderstellende bestemmingsplannen naar verwachting begin volgend jaar aan de raad aangeboden.

De afgelopen periode is, behalve aan de bestemmingsplannen, hard gewerkt aan de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte, de realisatie van de benodigde infrastructuur en de voorbereidingen voor het bouwrijp maken, het voldoen aan wetgeving inzake flora & fauna etc.

De komende periode zal het college de in het ambitedocument en stedenbouwkundig plan opgenomen ruimtelijke ambities laten vertalen in zogenaamde kavelkompassen. Hierin worden naast het woningbouwprogramma en de beeldkwaliteit ook de ambities op het gebied van waterinfiltratie hittestress, natuurinclusief bouwen, mobiliteit e.a. opgenomen.

Uitgaande van een voorspoedig verloop van de bestemmingsplanprocedures, de selectie van marktpartijen, de realisatie van de verlengde Beneluxlaan, het bouwrijp maken e.a. zou in 2022 gestart kunnen worden met de eerste woningbouwontwikkeling.

Financiën:

Het ontwerp bestemmingsplan Snellerpoort is in beginsel economisch uitvoerbaar. Over de verschillende variabelen/ambities die op het eindresultaat van invloed zijn, en die gaandeweg de looptijd van het plan zouden kunnen veranderen (zoals lagere geluidproductieplafonds ten gevolge van raildempers of hogere sectorale ambities) wordt u op een ander moment separaat geïnformeerd.

Vervolg:

De daadwerkelijke start van de woningbouwontwikkeling wordt door een aantal factoren bepaald:

1. De bestemmingsplanprocedure(s): de ontwerp bestemmingsplannen liggen momenteel ter inzage. Het aantal reacties/zienswijzen en de inhoud daarvan zal mede bepalen wanneer de plannen voor vaststelling kunnen worden aangeboden aan de gemeenteraad. Daarna kunnen binnen het kader van de nieuwe bestemmingsplannen aanvragen tot bouwen verleend worden.
 2. De verlengde Beneluxlaan: deze “verlegde Steinhagenseweg” moet gerealiseerd zijn voordat de woningen in Snellerpoort bewoond mogen worden. Het geluid van spoor- en wegverkeer komt dan immers vanuit het noorden. De nieuwe woningen zullen aan die zijde een goede geluidisolatie hebben. De “oude” bestaande Steinhagenseweg is niet langer een doorgaande weg en daarmee ook geen geluidhinderbron meer. De nieuwe Beneluxlaan zal uitgevoerd worden met geluidarm asfalt dat een geluidreducerende werking heeft.
 3. De voorgenomen realisatie van een ongelijkvloerse kruising bij Roche, als onderdeel van de verlengde Beneluxlaan, alsmede de realisatie van het (snel)fietspad langs Snellerpoort (en verder naar Veldwijk) is als vierde project aan de Poort van Woerden (naast Middelland, Stationsomgeving en Snellerpoort) in een separate projectgroep ondergebracht. In de Poort van Woerden vindt een zorgvuldige afstemming plaats tussen de aanleg van de verlengde Beneluxlaan en de oplevering van de eerste woningen in Snellerpoort die bewoond kunnen worden nadat de weg is aangelegd.
 4. Het bouwrijp maken van het terrein. De afgelopen periode is veel tijd en geld en energie gestoken in het “afvangen” van de in het gebied aanwezige rugstreepvossen. Deze zijn verplaatst naar een vossenpoel in de ecologische hoofdstructuur aan de oostzijde van de recreatieplas. Het gebied is rondom voorzien van zwarte schermen en “wildroosters” om te voorkomen dat de vossen terughuppen. Het gebied is nu vrij voor het aanbrengen van voorbelastingen, bouwstraten, de aanleg van kabels & leidingen e.d. Dit laatste is overigens ook een uitdaging, met name nabij de nieuwe aansluiting van de Beneluxlaan op de Steinhagenseweg (die daarna heringericht moet worden). Hier ligt een indrukwekkende hoeveelheid kabels en zware transportleidingen die door de nutsbedrijven verlegd moeten worden. Insteek is dit zo snel mogelijk te doen en de hinder voor aanwonenden en bezoekers van bijvoorbeeld het winkelcentrum zoveel mogelijk te beperken.
-

Bijlagen:

geen

Het college van burgemeester en wethouders,



Drs. M.H.Brander
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer
Burgemeester