

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

11 oktober 2022

**Kenmerk**

Z/22/049139 / D/22/067191

**Portefeuillehouder**

Arjan Noorthoek

**Portefeuille**

Stationsgebied: Visie en ontwikkeling

**Opsteller**

Doggenaar, Reinard van

**Onderwerp**

Stand van zaken Stationsgebied en rijksbijdragen voor Poort van Woerden

**Kennisnemen van**

Stand van zaken stedenbouwkundig plan Stationsgebied, raadvragen beoordelen verkeersscenario langs spoor en financiële ondersteuning Rijk.

---

**Inleiding**

Op 1 juni 2021 heeft uw gemeenteraad de stedenbouwkundige visie Stationsgebied vastgesteld onder voorbehoud van een nadere financiële onderbouwing. Tijdens de raadsvergadering over de Stedenbouwkundige visie Stationsgebied is daarnaast door een aantal fracties vragen gesteld over de verkeersstructuur van fase 1. Het college heeft toegezegd deze zaken nader te onderzoeken en aan u voor te leggen. Op 13 januari 2022 hebben wij u tijdens een openbare themabijeenkomst nader geïnformeerd over de ontwikkelingen in het Stationsgebied en breder, de Poort van Woerden. Bijgaand informeren wij u over de huidige stand van zaken rondom de ontwikkeling van het Stationsgebied en de rijksondersteuning voor de ontwikkelingen in de Poort van Woerden.

---

**Kernboodschap****1. Stedenbouwkundig plan Stationsgebied**

Voorafgaand aan de doorstart van de vervolgfase van de ontwikkeling van het Stationsgebied, het uit te werken stedenbouwkundig plan voor fase 1, zijn we gestart met een verdiepingsslag naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Hierbij dient een aantal aspecten, onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van het Stationsgebied, nader te worden onderzocht. Deze nader te onderzoeken aspecten beperken zich niet tot het Stationsgebied, maar hangen samen met de totale ontwikkeling van de Poort van Woerden en zelfs met verkeerseffecten binnen geheel Woerden. Wij beschouwen deze aspecten als mogelijke 'game changers'. Oftewel, een goede omgang met deze aspecten is van fundamenteel belang voor de gewenste gebiedsontwikkeling in het Stationsgebied én, breder gezien, de Poort van Woerden. Ook de uitwerking van fase 1 van het Stationsgebied maakt onderdeel uit van deze verdiepingsonderzoeken, in feite kan deze verdiepingsslag worden gezien als de start voor de uitwerking van fase 1 naar een stedenbouwkundig plan. De samenhang van ruimtelijke ingrepen is dermate groot, dat deze (zeer) gedegen aanpak onontbeerlijk is, in lijn met de gestelde eisen door uw raad. De nieuwe inzichten uit de verdiepingsslag worden verwerkt in een herijkte haalbaarheidsberekening. Zodra deze klaar is, zijn ook per deelgebied de deexploitaties inzichtelijk en kan de uitwerking van fase 1 gestart worden. Hetzelfde geldt voor de start van het participatieproces over de herontwikkeling van de Oude Minkema.

De verdiepingsslag betreft de volgende aspecten:

- A. de infrastructurele effecten buiten Poort van Woerden die samenhangen met de omvang van het ontwikkelprogramma en de wens om de Polanertunnel voor autoverkeer buiten gebruik te stellen;
- B. de stikstofeffecten van de ontwikkeling van Poort van Woerden en van de samenhangende infrastructurele ontwikkelingen buiten het Stationsgebied in relatie tot de recent gewijzigde regelgeving op dit gebied;
- C. de gevraagde energiebehoefte in relatie tot de mogelijkheid van levering en de wijze waarop inpassing van energievoorzieningen toekomstbestendig kan worden gemaakt;
- D. het eventueel opstellen van een Milieu Effect Rapport (MER) of MER-beoordeling voor de ontwikkeling van de Poort van Woerden en de hiermee samenhangende infrastructurele maatregelen buiten Poort van Woerden;
- E. de nadere gedetailleerde beoordeling van de (milieu)technische aspecten die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het Stationsgebied (geluidzoning, trillingen, Niet Gesprongen Explosieven (NGE), hoofdkabeltracés, externe veiligheid, bodem etc);
- F. de nadere gedetailleerde beoordeling van de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Vooral de kostenaspecten van de grote infrastructurele kunstwerken dienen, mede gezien de huidige prijsstijgingen, nauwkeuriger te worden ingeschat. Daarnaast zullen de diverse onderzoeksresultaten nog van invloed kunnen zijn op financiële haalbaarheid;
- G. het Stationsgebied betreft niet alleen de ontwikkeling van het gebied rondom het station, maar betreft ook een visie op de wijze waarop het station binnen dit gebied in de toekomst gaat functioneren. Met NS/Prorail dient nadere afstemming hierover plaats te vinden. Dat kan nog van invloed zijn op de ontwikkelingen rondom het station.

Om de juiste antwoorden te vinden op deze vraagstukken zijn we bezig met nadere onderzoeken. Er zijn al diverse externe bureaus hiervoor ingehuurd (planeconomie, advisering m.b.t. stikstof, verkeersadviesing, technische ondersteuning m.b.t. kunstwerken, advisering m.b.t. (milieu)technische aspecten, strategische advisering planologische procedure/MER). Ook hebben we advisering ingehuurd om de mogelijkheden voor circulair/biobased/klimaatadaptief bouwen nader te onderzoeken.

Het is inmiddels duidelijk dat de ontwikkeling van het bouwprogramma van de Poort van Woerden (waaronder het Stationsgebied) en het sluiten van de Polanertunnel grote consequenties hebben voor de infrastructuur in en om Woerden, dus ook buiten het plangebied. Naast de noodzaak van de realisatie van de oostelijke randweg (ten gevolge van het bouwprogramma van Poort van Woerden, dus ook met behoud van de Polanertunnel) zullen elders in de bestaande Woerdense infrastructuur investeringen noodzakelijk zijn als de Polanertunnel ook nog gesloten wordt. Het is van belang om deze financiële consequenties, die onlosmakelijk met deze ontwikkeling samenhangen, in beeld te brengen. Daarnaast moet er nog beter inzicht komen in de exacte verkeersconsequenties. Hierbij bouwen wij uiteraard voort op reeds uitgevoerde onderzoeken, onderliggend aan de stedenbouwkundige visie voor het Stationsgebied en aan het algemene verkeersbeleid.

#### *Bouwveld B en Oude Minkema*

Parallel aan deze onderzoeken werken we door aan de ontwikkeling van bouwveld B (Plané), omdat deze los kan worden gezien van de vraagstellingen zoals hierboven beschreven. We zijn in afronding van de bouwplanontwikkeling en in december 2022 gaat het bestemmingsplan van bouwveld B in procedure. Ook werken we aan de voorbereiding van het participatietraject voor de ontwikkeling van de Oude Minkema. Dit kan daadwerkelijk in gang gezet worden zodra de financiële kaders voor de ontwikkeling van de Oude Minkema duidelijk zijn.

### **2. Raadvragen omtrent ander verkeersscenario in fase 1 en het raadsverzoek om presentatie van de financiële consequenties van de vastgestelde stedenbouwkundige visie**

Gezien de nadere onderzoeken zoals hiervoor vermeld is het niet wenselijk om nu al concreet de raadvragen omtrent een andere verkeersroute via de verlengde Beneluxlaan en vervolgens langs het spoor uit te werken en te behandelen. We zullen bij het beoordelen van de voornoemde aspecten dit scenario meenemen en bij de presentatie van de resultaten u een antwoord geven op dit gevraagde scenario, waarbij uiteraard ook de wijze van verkeersafwikkeling inzichtelijk wordt gemaakt.

Bij de vaststelling van de stedenbouwkundige visie Stationsgebied is toegezegd dat we de hiermee samenhangende financiële haalbaarheid aan uw raad zullen presenteren. De hiervoor genoemde diverse onderzoeken zullen hierop van invloed kunnen zijn. Deze financiële presentatie kan pas gegeven worden na afronding van deze onderzoeken en berekening van de mogelijke consequenties hiervan.

### **3. Ondersteuning Rijk**

Voor de gebiedsontwikkeling Poort van Woerden heeft de gemeente Woerden financiële ondersteuning van het Rijk ontvangen. Op 18 februari 2021 hebben wij onze aanvraag voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls toegekend gekregen. Via deze toekenning kunnen wij aanspraak maken op een bijdrage van ongeveer € 7,1 miljoen. Daarnaast is onlangs bekend geworden, dat het Rijk voornemens is om een additioneel bedrag van € 10 miljoen euro beschikbaar te

stellen voor de gebiedsontwikkeling Poort van Woerden.

### *Woningbouwimpuls*

De bijdrage voor de woningbouwimpuls is aan ons toegekend middels een specifieke uitkering. Een specifieke uitkering is een regeling, waarbij het Rijk onder voorwaarden middelen verstrekt. Belangrijke randvoorwaardelijkheid verbonden aan de uitkering van het Rijk is de realisatie van 2.126 woningen, waarvan 1.246 betaalbare woningen. Waarbij voor de definiëring van betaalbare woningen wordt uitgegaan van artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020:

1. Sociale huurwoningen met een aanvangshuur onder de € 737,14\*;
2. Middenhuurwoningen met een aanvangshuur van onder de € 1.000\*;
3. Betaalbare koopwoningen met een maximum Vrij-op-Naam-prijs van € 325.000\*

Het Rijk heeft de gelden beschikbaar gesteld en uitgekeerd voor flankerende maatregelen ten behoeve van de woningbouw en heeft daarbij specifiek de volgende maatregelen genoemd:

Infrastructurele ontsluiting:

- Het verleggen van de Beneluxlaan.

Herinrichting openbare ruimte:

- Het herinrichten van de Houttuinlaan;
- Het herinrichten van de Watermolenlaan.

In 2021 hebben wij ruim € 1 miljoen van de toegekende (en uitgekeerde) € 7,1 miljoen besteed. Deze gelden zijn ingezet ten behoeve van het verleggen van de Beneluxlaan. De overige gelden zullen in de komende jaren worden ingezet voor bovengenoemde maatregelen. Wij verantwoorden jaarlijks aan de Rijksoverheid hoe het geld is besteed. Wij doen dit via de methodiek SiSa: single information, single audit. Dit betekent eenmalige informatieverstrekking, eenmalige accountantscontrole.

### *Bestuurlijk overleg leefomgeving*

Naast de woningbouwimpuls is voorafgaand aan het zomerreces bekend geworden, dat het Rijk een additionele financiële bijdrage van € 10 miljoen heeft gereserveerd voor de gebiedsontwikkeling Poort van Woerden.\*\* Op 20 juni jongstleden heeft het Rijk tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving, ook wel BOL genoemd, deze toezegging gedaan. De door het Rijk toegekende gelden zijn bestemd voor:

- Een fietsverbinding tussen Nieuw-Middelland en de binnenstad;
- Het aanpassen van de kruising Amsterdamlaan – Steinhagenseweg;
- Een kwaliteitsverbetering van het fietsnetwerk direct ten noorden van het station;
- Realisatie van mobiliteitshubs, waar overstap van fiets op deelfiets of van trein op deelfiets of -scooter mogelijk wordt gemaakt.

In de komende periode maken wij in overleg met het Rijk nadere afspraken over deze gelden. Net als bij de woningbouwimpuls zal het Rijk de gelden via een specifieke uitkering aan ons ter beschikking willen stellen. Over de inhoud van deze specifieke uitkering en de randvoorwaarden aan de bijdrage gaan wij met het Rijk in gesprek. De beschikbaar gestelde gelden worden, na overeenkomst over de specifieke uitkering, in 2023 uitbetaald.

\* Bovengenoemde prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2020 en worden jaarlijks aangepast. In 2022 wordt het volgende prijspeil gehanteerd: sociale huur € 763,47, middenhuur € 1.004,16 en betaalbare koop € 355.000.

\*\* Voor meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/06/23/kamerbrief-over-uitkomsten-bestuurlijke-overleggen-leefomgeving>

## **Financiën**

Niet van toepassing.

---

## **Vervolg**

We verwachten aan het eind van dit jaar helderheid te hebben verkregen in de effecten van de diverse potentiële gamechangers. Wij zullen op basis daarvan een advies uitwerken dat we begin 2023 aan u zullen voorleggen. Onderdeel daarvan maakt tevens uit de toegezegde financiële toelichting op de vastgestelde stedenbouwkundige visie voor het Stationsgebied. Aansluitend hierop kan de doorstart worden gemaakt met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor fase 1 en het participatieproces voor oude Minkema. Voorafgaand aan dit advies zullen wij u in 2022 via een besloten themasessie nader informeren over de financiële stromen en bijbehorende methodiek voor de gebiedsontwikkelingen in de Poort van Woerden.

---

## **Bijlagen**

Niet van toepassing.

---