



Wethouder Arjan Noorthoek over De Poort van Woerden

Groots ontwikkelen volgens de 'Woerdense maat'

'Woerden heeft een unieke positie in de regio, met potentie voor zo'n 3600 woningen in de komende jaren'. De ambities van Arjan Noorthoek, wethouder van de gemeente Woerden, zijn duidelijk. Daarbij staan de ontwikkelingen in De Poort van Woerden centraal, met een evenwichtige balans tussen het ontwikkelen van betaalbare (huur)woningen, de niet aflatende vraag en de gemeente als spil van een netwerk van spelers.

Wie over een paar jaar per trein de stad binnenkomt, ziet dat Woerden met de tijd is meegegaan. De stad ontwikkelt zich de komende jaren voornamelijk aan de zuidkant van de spoorlijn waar grote, nieuwe stukken stad verrijzen. Nieuw-Middelland transformeert van een gebied met kantoren en bedrijven naar een gemengd stedelijk woongebied, Snellerpoort wordt de moderne en duurzame woonwijk van Woerden en in de directe omgeving van het station krijgen verschillende kavels een compleet nieuwe bestemming. En dat alles volgens de 'Woerdense maat', ofwel: een (klein) stedelijkheid die past bij de stad, maar wel met herkenbaarheid en menselijke maat.

Structuurvisie

Noorthoek is inmiddels bezig aan zijn tweede termijn als wethouder in Woerden en heeft onder andere wonen en economische zaken in de portefeuille. 'Tijdens mijn eerste termijn speelde een aantal grote projecten die onder verschillende wethouders werden verdeeld. Ik hield me destijds bezig met de herontwikkeling van Nieuw-Middelland. Op dat moment stond een groot aantal kantoren leeg en was er al een toenemende vraag naar woningen. Samen met de eigenaren en gebruikers van de bestaande panden is een structuurvisie

opgesteld. Daarna kon de eerste ontwikkeling van start. BAM en woningcorporatie Cazas Wonen hebben in nauwe samenwerking met de gemeente en de provincie de locatie van het voormalige FNV-hoofdkantoor herontwikkeld. Dit resulteerde in 265 nieuwe woningen, waarvan 82 sociale huurwoningen.' Dit had een vliegwieleffect. Al snel volgde de herontwikkeling van een tweede locatie in de directe omgeving waar 72 woningen in de middenhuur kwamen. 'Inmiddels ligt er ook een onherroepelijk bestemmingsplan voor 145 woningen. Daarnaast zijn er diverse plannen waarvoor een haalbaarheidsonderzoek loopt, met het doel om nog eens 1000 nieuwe woningen te realiseren.'

De drie deelgebieden van de Poort van Woerden





In Snellerpoort verrijst een nieuwe stadswijk met een diversiteit aan woningen

Moderne stadswijk

Snellerpoort is de meest oostelijke ontwikkeling in de Poort van Woerden: hier komt een moderne stadswijk met een geheel eigen karakter, geïnspireerd op de stationsbuurten die ontstonden in de 19e eeuw met aantrekkelijke stadsstraten, intiemere buurtstraten en een park, promenade en winkelplein als openbare ruimte. In de nieuwe stadswijk is ruimte voor 900 nieuwe woningen waarvan 100 bij het bestaande winkelcentrum. Recentelijk hebben Hoogvliet en Heembouw daarvoor met plan Weids de tender gewonnen, die voorziet in een duurzame uitbreiding van winkelcentrum Snel en Polanen met parkeermogelijkheden, een grote supermarkt en twee woontorens met huurwoningen in verschillende prijscategorieën. Begin september tekenden Hoogvliet, Heembouw en de gemeente Woerden de ontwikkelovereenkomst voor dit project. Noorthoek: 'De toevoeging van de supermarkt is een goede aanvulling op het huidige aanbod. Boven-

dien zijn de verschillende huurwoningen belangrijk om aan de grote vraag hiernaar te voldoen.' In totaal gaat het om 33 woningen in de sociale huur, 34 in de middenhuur en 33 in de vrijesectorhuur.

Alle ruimte voor verbetering

Het Stationsgebied ligt als schakel tussen Nieuw-Middelland en Snellerpoort en vormt een scharnierpunt in de stad. 'Hier is letterlijk alle ruimte voor verbetering: van de openbare ruimte, van verbindingen en van verschillende functies in het gebied. En ja, natuurlijk ligt de nadruk er op wonen. Gelukkig is hier genoeg plaats om te bouwen: we denken aan ongeveer 800 nieuwe woningen. Ook dat zullen voornamelijk appartementen zijn, aangezien dit het beste aansluit bij het gebied. Het wordt een ideale plek voor starters, singles, kleine gezinnen en doorstromers.' Het spoor vormt de barrière tussen de nieuwe gebieden en de historische binnenstad van Woerden. 'We hebben de ambitie om het aantal verkeers-

bewegingen met de auto van en naar het centrum zo veel mogelijk terug te brengen: fietsers en voetgangers krijgen de meeste ruimte. Dat scheelt ook in de geluidsoverlast en luchtvervuiling. Maar in deze plannen ligt meteen de grootste uitdaging. Alle verkeersbewegingen moeten immers over of onder het spoor. Daar zijn hoge kosten aan verbonden en als gemeente zijn we afhankelijk van andere partijen, zoals de NS en Prorail, om plannen definitief te kunnen maken.'

Pittige uitdaging

In Snellerpoort gingen projecten als De Waag en Huis in het Veld al in verhuur en verkoop, waarbij een run ontstond op de nieuwe woningen. 'We zien een enorme behoefte aan alle woningtypes, maar appartementen in het bijzonder', aldus Noorthoek, 'dit geldt voor alle leeftijdscategorieën, van starters tot senioren. Met name bij het project De Waag wordt verwacht dat veel ouderen doorstromen naar een appartement en een grondgebonden woning achterlaten. Zowel de vraag naar goedkope woningen als de vraag naar huurappartementen is in alle segmenten hoog. Met het invoeren van de nieuwe woningwet staan we wel voor een pittige uitdaging. Het percentage betaalbare woningen in een nieuwbouwproject gaat dan omhoog, en dat bij stijgende bouwkosten. Dat betekent dat de haalbaarheid onder druk komt te staan. Voor sommige projecten zullen we dan terug moeten naar de tekentafel.'

Naast de krapte op het energienetwerk, de acties die nodig zijn om in de toekomst een drinkwatertekort te voorkomen en het anders bouwen vanwege de stikstofmaatregelen, is de uitvoering van de

grote hoeveelheid plannen een potentieel struikelblok. 'Het grote vraagstuk is: wie gaat het uitvoeren? We hebben een tekort aan menskracht, van planologen tot stedenbouwkundigen. Om dit het hoofd te bieden, hebben we zelf het heft in handen genomen, bijvoorbeeld door opleidingsprogramma's aan te bieden. Daardoor komt er nu een heel nieuwe generatie aan. Ook bij aannemers zagen we de afgelopen twee jaar een dip, een bepaalde voorzichtigheid. Maar dit zit weer in de lift. Al met al zijn er genoeg lichtpuntjes en zien we ook een mooie doorlooptijd. Na de start van de bouw, hebben bewoners binnen twee jaar de sleutel in handen.'

'Snellerpoort wordt de moderne en duurzame woonwijk van Woerden'

