



Quickscan lessen:

- Haal een derde, onafhankelijke partij aan de onderhandelingstafel.
- Gebruik van een 'spinnenweb' helpt afwegingen te maken: je kunt niet overal 100% op scoren.
- Het gaat niet om de parkeernorm, maar om de doelen: ook een naastgelegen station is een vorm van mobiliteit.
- Naast een derde partij aan tafel is kennis en inzicht nodig om tot afgewogen besluitvorming te komen: schakel ook daar hulpverleners voor in.

Herontwikkeling FNV-hoofdkantoor Middelland Afwegen, fixeren, bouwen

Sabine Meeks (BAM Wonen) en Martijn Bresser (GroenWest): 'De 100 Dagen Challenge heeft het project in een stroomversnelling gebracht'
Beeld: Aldo Alessi

In honderd dagen lukte het om de besluitvorming te forceren rond de herbestemming van het FNV-hoofdkantoor op het verouderde bedrijventpark Middelland in Woerden. Voor die prestatie riep een vakjury het project uit tot winnaar van de 100 Dagen Challenge. Met het besluit is er concreet zicht op de bouw van 265 woningen in een hoogstedelijke setting. De basis van deze mijlpaal was al eerder gelegd met het spinnewebmodel van de gemeente.



Middelland is een schoolvoorbeeld van een bedrijvenpark dat betere tijden heeft gekend. Gebouwd tijdens de kantorenhause in de jaren tachtig, stond begin 2015 circa 35.000 m² leeg. In 2016 maakte de FNV bekend haar vier hoofdkantoren, waaronder een complex aan de Houttuinlaan op Middelland, te zullen sluiten en haar werknemers te concentreren op één locatie aan de A2 in Leidsche Rijn in Utrecht. Bovenop de bestaande leegstand, kwam daardoor nog eens 1,2 hectare vrij op een centrale locatie pal achter het station en aan de rand van het centrum van Woerden. Een adering voor de economie van Woerden die traditioneel veel ‘bonden’ huisvest, maar achteraf gezien een kans om woningen te realiseren.

Kwaliteit

Begin januari tekenden woningcorporatie GroenWest en BAM Wonen een voorlopige koopovereenkomst met de FNV. Maar tot definitieve verwerving kon pas worden overgegaan zodra er met de gemeente een overeenkomst was over het stedenbouwkundig plan. De 100 Dagen Challenge gaf het extra zetje dat nodig was. ‘We hebben bereikt dat het college instemt met het voorliggende plan en dus wil meewerken aan de benodigde bestemmingsplanwijziging. Dat is voor ons cruciaal om de investering voor de aankoop van de locatie te kunnen doen’, zegt Martijn Bresser, ontwikkelmanager bij woningcorporatie GroenWest.

Inhoudelijke discussiepunten bij het project FNV Middelland waren het te realiseren programma, de bouwhoogtes, het beheer van het openbaar gebied en last but not least: het parkeren. Sectorale doelen prevaleerden volgens de ontwikkelpartners soms boven het einddoel, met vertraging tot gevolg.

‘Achtergrond van de discussie was dat wij als gemeente kwaliteit wilden realiseren, zeker omdat deze ontwikkeling een aanzet is voor de verdere transformatie van Middelland-Noord en dus als voorbeeld moet dienen voor vervolgpunten. Het maken van financiële afspraken kostte tijd, maar heeft uiteindelijk wel voor alle partijen wat opgeleverd’, benadrukt Jeroen van Lemmen, projectmanager bij de Gemeente Woerden. Op 4 september 2018 stemde het college in met het integrale plan van GroenWest en BAM Wonen.

Campusachtige omgeving

In 2015 is gestart met een visietraject voor de transformatie van Middelland. In dat kader leek het een goed idee om Middelland aan te melden als pilotproject voor het programma stedelijke herverkaveling. Idee was dat door een uitruil van functies, gebouwen en gronden, ruimte vrij zou komen voor woningbouw. Maar zonder verplichtende clause in de wettelijke regeling stedelijke kavelruil bleek een grootschalige herinrichting op basis van het ruilinstrument té ambitieus. Daarna kwam het idee om dan maar ergens te beginnen met het omkatten van leegstaande

▲ *De gemeente was huiverig voor de hoge dichtheid en was bang dat de bouwhoogte de leefbaarheid op straat negatief zou beïnvloeden. Maar die vrees is weggenomen door een integraal plan van A3 Architecten en de architecten van Groosman samen met de landschapsontwerper Karres+Brands. Uiteindelijk komen er maximaal elf lagen in een fijnmazig stedelijk landschap.*

»

kantoorgebouwen tot woongebouwen. ‘Maar wat moet je met een paar woningen in een gebied zonder voorzieningen?’ stelt Van Lemmen. ‘Wat hielp is dat de transformatieopgave op een gegeven moment steeds meer als een ruimtelijk vraagstuk in plaats van als een economisch vraagstuk werd aangevlogen. Zo ontstond het

‘Dat spinnenweb is ingebracht omdat we als gemeente de reputatie hebben dat we eis op eis stellen’

idee om het hele gebied Middelland-Noord geleidelijk aan te transformeren naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Uiteindelijk is dat vastgelegd in de ontwikkelingsvisie die de gemeenteraad in juni 2017 heeft vastgesteld.’

Parkeren

GroenWest en BAM Wonen willen in het gebied 265 appartementen realiseren op 1,2 hectare: 183 vrijesectorhuurwoningen en 82 sociale huurwoningen. Dat betekent een heel hoge dichtheid, zeker voor Woerdense begrippen. Die dichtheid is volgens de ontwikkelpartners nodig ter compensatie van de

fors gestegen bouwkosten. De gemeente was aanvankelijk huiverig dat de bouwhoogte die nodig is om het programma te kunnen realiseren, de leefbaarheid op straat negatief zou beïnvloeden.

Maar het grootste punt van discussie was de parkeernorm. Van Lemmen: ‘In principe hanteren we als gemeente vaste normen, gedifferentieerd naar grootte van de woning en woningtypologie. Voor de FNV-locatie lag die norm tussen 1,4 en 1,6 op een enkele woning.’ ‘Onnodig hoog voor een locatie met zo’n hoge dichtheid, zo dicht bij het station’, vond Martijn Bresser.

Van Lemmen: ‘Het is verleidelijk om naar een lagere parkeernorm te gaan om een plan rond te rekenen. Maar als je een lage norm hebt en vervolgens blijkt in de praktijk dat bewoners meer auto’s hebben dan voorzien, dan wordt het probleem afgewenteld op het openbaar gebied.’

Een ander discussiepunt was de fysieke uitvoering van de parkeeroplossing zelf. ‘Aanvankelijk was de wens van de gemeente om het parkeren uit het zicht op te lossen’, legt Bresser uit. ‘Maar dat is duur. Dat gold eveneens voor maaiveld parkeren met een dak erop. We hebben nog even geopperd om dan maar gewoon op het maaiveld te parkeren, maar dat was voor de gemeente omwille van de kwaliteit onacceptabel.’

Bestuurswisseling

Bresser: ‘Voor het parkeerprobleem leek op een zeker moment een oplossing nabij, maar na een bestuurswisseling moesten relaties opnieuw worden opgebouwd en moest nieuw vertrouwen worden gewonnen. Uiteindelijk is het toch gelukt om tussen de verschillende betrokken bestuurders snel gebiedsgerichte sluitende afspraken te maken.’

‘Wat ik sterk vond, was het spinnenwebdiagram dat de gemeente inbracht en waarin duidelijk naar voren komt dat je niet op alle punten honderd procent kunt scoren: gebiedsontwikkeling is een kwestie van afwegen’, vervolgt Sabine Meeks, commercieel manager Utrecht & Noordoost bij BAM Wonen.

Van Lemmen licht toe: ‘Dat spinnenweb is ingebracht omdat we als gemeente de reputatie hebben dat we eis op eis stellen. Maar je kunt nooit op alles honderd procent scoren.’ In het spinnenwebdiagram formuleerde de gemeente een aantal hoofddoelstellingen op het gebied van ruimte, mobiliteit, duurzaamheid en het programma, met daaraan gekoppelde kenmerken. ‘Doel is dat je uiteindelijk een resultaat hebt dat in balans is’, zegt Meeks. ‘Het spinnenweb heeft zeker bijgedragen aan het oplossen

Programma

- 183 Vrijesector- en 82 sociale huurwoningen op 1,2 ha in een campusachtige omgeving;
- Gebouwd parkeren in een tijdelijke bovengrondse garage. Parkeernorm 1:1.

Uitdaging

Aanvankelijk gold voor het gebied een parkeernorm van 1,6. Onnodig voor een locatie dicht bij een OV-knooppunt, meenden de ontwikkelaars. Ook over de uitvoering van de parkeeroplossing was aanvankelijk verschil van inzicht.

Doel 100 Dagen Challenge

Een positief collegebesluit op het integrale plan, waarna tot definitieve verwerving kan worden overgegaan

Resultaat

Missie geslaagd. Met name de massastudies zijn in een snelkookpan gegaan, rond het stedenbouwkundig plan, parkeren, het programma en de financiën.



van het parkeervraagstuk.’ Van Lemmen: ‘Het spinnenweb is een communicatiemiddel en een afwegingskader tegelijk.’

Resultaat

De onderhandelingspartners waren al goed op weg, maar pas na aanmelding voor de 100-dagen challenge raakte alles in een stroomversnelling. Dat kwam mede doordat, als onderdeel van de challenge, de provincie als

ding waren, zijn versneld besluiten genomen.’ Meeks: ‘De provincie heeft geholpen concrete afspraken te maken en deze te fixeren met als gedachte dat je daar niet meer op terugkomt. Dat schiep de duidelijkheid die wij als investerende partijen verlangen.’

Er kwam een oplossing voor het parkeren, ofschoon al in gang gezet met het spinnenweb. De norm ging omlaag naar 1:1. Van Lemmen: ‘In gemeentelijke beleidskaders staat dat van de standaard mag worden afgeweken, als daar een goede onderbouwing voor is. Die onderbouwing gaven de ontwikkelpartners met een onderzoek van Goudappel+Coffeng, waaruit bleek dat met name de doelgroep van Groen-West minder autobezit heeft.’

Als parkeeroplossing ging de gemeente akkoord met de bouw van een bovengrondse parkeergarage met drie tot vijf lagen die vanwege een modulaire constructie weer eenvoudig is af te breken.

De gemeente wilde expliciet dat in het openbaar gebied openbare routes opgenomen zouden worden. Tussen de ontwikkelpartners en de gemeente is daarom afgesproken dat de gemeente een deel van het gebied gaat beheren. De vrees voor negatieve invloed op de leefbaarheid door de bouwhoogte is weggenomen door een integraal plan van A3 Architecten en de architecten van Groosman samen met de landschapsontwerper Karres+Brands. Uiteindelijk komen er maximaal elf lagen in een fijnmazig stedelijk landschap. In ruil voor de hoge dichtheid – waarmee een financieel haalbaar plan ontstond – stemden de ontwikkelpartners in met een hogere afdracht aan het gebiedsfonds van waaruit bovenwijkse voorzieningen worden bekostigd.

In de ontwikkelingsvisie van de gemeente is sprake van vier deelgebieden. Het nieuwe wooncomplex maakt deel uit van een gebied met een campusachtige omgeving. Dat is verder uitgewerkt tot een concept met ‘huiskamers’ waar ruimte is voor ontmoeten, sport, et cetera. De ervaring op ooghoogte is leidend.

‘In gemeentelijke beleidskaders staat dat van de standaard mag worden afgeweken, als daar een goede onderbouwing voor is’

gesprekspartner van buitenaf aan de onderhandelingsstafel aanschoof, benadrukt Meeks. ‘De provincie maakte iedereen duidelijk dat het niet alleen om de belangen van de gemeente en de projectontwikkelaar gaat, maar dat er ook een maatschappelijk belang in het spel is en dat ze het écht belangrijk vindt dat er gebouwd wordt.’

Jeroen van Lemmen moet ook erkennen dat de 100-dagen challenge iedereen harder heeft laten lopen. ‘Over oplossingen die in voorberei-

«