

Raadsvoorstel

Opsteller

Lemmen, Jeroen van

Vergadering van

23 april 2024

Kenmerk

Z/24/068706 / D/24/141480

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Middelland

Onderwerp

Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 (Het Molenkwartier) Nieuw-Middelland

Samenvatting

Wij stellen de raad voor het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 (Het Molenkwartier) vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van deze locaties. Door Bolton Ontwikkeling BV worden, na sloop van de bestaande kantoorgebouwen, 137 woningen gerealiseerd.

Gevraagd besluit

Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de locaties Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 vast te stellen en deze als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Het bestaande bedrijventerrein Middelland-Noord transformeert de komende jaren tot een nieuw gemengd stedelijk woongebied: Nieuw-Middelland. De ambities en ontwikkelingsrichting daarvoor zijn opgenomen in de structuurvisie Middelland-Noord die de raad op 14 november 2019 heeft vastgesteld. Inmiddels zijn in Nieuw-Middelland de eerste twee projecten met in totaal 337 woningen opgeleverd en zijn diverse plannen in ontwikkeling. Eén van die ontwikkelingen betreft de locaties aan de Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5. Deze locaties zijn in eigendom verworven door Bolton Ontwikkeling BV, met het doel om de kantoorbebouwing na afloop van de huurperiode te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe woningen te realiseren. In 2023 is tussen de gemeente en deze eigenaar een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van woningbouw te onderzoeken. Naar aanleiding daarvan hebben diverse gesprekken over de beoogde ontwikkeling plaatsgevonden. Die hebben geleid tot een Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan dat nu aan de raad wordt voorgelegd om vast te stellen als kader voor de toekomstige ontwikkeling.

Participatieproces

De stapsgewijze ontwikkeling van bedrijventerrein naar gemengd stedelijk woongebied brengt met zich mee dat het aantal en het type belanghebbenden gaandeweg de jaren verandert. Bij de totstandkoming van de structuurvisie Middelland-Noord kende het gebied nog alleen eigenaren en gebruikers van de diverse gevestigde bedrijven, terwijl begin 2024 ook veel betrokken inwoners in Nieuw-Middelland wonen. Zij zijn, net als de bestaande ondernemers, geïnteresseerd in de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Dat geldt ook voor andere inwoners uit Woerden en omgeving die de nieuwe woningbouw in Nieuw-Middelland steeds meer volgen. Dat blijkt uit de belangstelling die waarneembaar is naar aanleiding van berichtgeving in de media, op de website van Nieuw-Middelland of de nieuwsbrief die met enige regelmaat wordt verzonden over nieuwe ontwikkelingen in Nieuw-Middelland.

Voor het plan Het Molenkwartier heeft de initiatiefnemer een digitaal participatiemiddel ingezet en een fysieke participatieavond georganiseerd. Tijdens de participatieavond op 26 februari 2024 waren ruim 100 omwonenden en andere geïnteresseerden aanwezig. Het plan is positief ontvangen, zowel door huidige bewoners van Nieuw-Middelland als door andere aanwezigen die interesse hebben in een nieuwe woning. Van de participatie is een verslag gemaakt dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Wat willen we bereiken

In de structuurvisie Middelland-Noord zijn de ambities voor de transformatie van Nieuw-Middelland benoemd. De locaties Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 maken deel uit van de 'centrale campus' dat in de structuurvisie als deelgebied is onderscheiden. Het nu voorliggende Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is een instrument om te kunnen sturen op de gewenste ontwikkeling. Het geeft de kaders voor de verdere uitwerking van de woningen en de buitenruimte.

Wat gaan we daarvoor doen

De architecten gebruiken het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor het ontwerp van de woningen en de buitenruimte. Tevens zal de Commissie Omgevingskwaliteit en Erfgoed Woerden (COEW) dit als formeel toetsingskader gebruiken bij de beoordeling van de woningbouwplannen.

Argumenten

1. Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de kaders uit de structuurvisie Middelland-Noord

In de door de gemeenteraad op 14 november 2019 vastgestelde structuurvisie zijn de percelen Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 opgenomen als locaties die deel uitmaken van het gebied dat getransformeerd wordt naar gemengd stedelijk woongebied. Het plan voor Het Molenkwartier is integraal uitgewerkt voor de verschillende gebiedsdoelen 'ruimte, programma, mobiliteit en duurzaamheid' die in de structuurvisie zijn opgenomen. Dat heeft geleid tot een ruimtelijke en programmatische opzet die past bij het deelgebied 'centrale campus' en ook rekening houdt met de reeds gerealiseerde plannen en voorgenomen ontwikkelingen in de omgeving.

2. Variatie in woningbouwprogramma dat voldoet aan het Addendum op de woonvisie

Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan gaat uit van 137 woningen, onderverdeeld in 20 grondgebonden eengezinswoningen en 117 appartementen. Het programma bestaat voor 20% uit sociale huur, 10% middenhuur en 30% betaalbare koop. Voor het aandeel sociale huur geldt dat het programma overeenkomt met de eisen uit het Addendum op de woonvisie dat uitgangspunt is voor deze ontwikkeling. Het totale aandeel betaalbaar is 60%, en daarmee hoger dan de eis van 50% die in het Addendum is opgenomen en komt overeen met het percentage dat in het collegewerkprogramma is opgenomen.

3. Stedenbouwkundige verbinding met naastgelegen ontwikkelingen

In ruimtelijke opzet sluit het plan goed aan bij de ambities uit de structuurvisie Middelland-Noord en op de naastgelegen ontwikkelingen. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een appartementengebouw van 6 bouwlagen gerealiseerd waarin de huurwoningen zijn gesitueerd. Aan de noordzijde wordt langs de Houttuinlaan een appartementengebouw van 8 bouwlagen met koopwoningen gerealiseerd. Deze twee gebouwen hebben de entree aan een binnenhof waaraan ook de vier blokken met in totaal 20 grondgebonden woningen zijn gesitueerd. Het binnenhof bevindt zich boven de halfverdiepte parkeerkelder en is via meerdere trappen en hellingbanen verbonden met het aangrenzende openbaar gebied. Op die manier ontstaan verschillende voetgangersroutes die aansluiten op de padenstructuur richting de opgeleverde woningen bij De Houttuin en De Molenhoek. Het binnenhof van Het Molenkwartier wordt ingericht met groen en speelplekken en zal een verblijfs- en ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners worden. Om de levendigheid te vergroten worden in beide appartementengebouwen ook een buurtkamer gemaakt voor collectief gebruik door de bewoners. De precieze invulling van die buurtkamers wordt nog nader bepaald; in het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is daar nadere informatie over opgenomen.

4. Parkeren voor bewoners en bezoekers in halfverdiepte parkeergarage

Een belangrijke kwaliteitsimpuls voor Nieuw-Middelland is dat het parkeren voor bewoners en bezoekers volledig plaatsvindt in een halfverdiepte parkeergarage. Het parkeren is daarmee uit het zicht van de openbare ruimte opgelost, wat in lijn is met de uitgangspunten uit de vastgestelde structuurvisie Middelland-Noord. Ook de fietsparkeerplekken voor bewoners bevinden zich in de halfverdiepte garage. Er is ruimte opgenomen voor circa 235 fietsparkeerplekken. Voor de fietsers is de garage bereikbaar via zowel de Houttuinlaan als de Watermolenlaan. Voor auto's is de garage met 115 parkeerplaatsen ontsloten vanaf de Houttuinlaan.

In de parkeernotitie die bij het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan hoort is een berekening en onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen opgenomen. In deze parkeeronderbouwing, die door Goudappel in opdracht van de initiatiefnemer is opgesteld, zijn twee varianten uitgewerkt om in beeld te krijgen hoe het plan in voldoende parkeerplaatsen kan voorzien:

- De eerste variant gaat uit van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2022 met toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen en 20% reductie met de inzet van 5 deelauto's. Geen enkele woning beschikt in deze variant over een eigen vaste parkeerplaats. Indien de 5 deelauto's niet in de garage worden gestald, resteert er in de garage voldoende ruimte voor de 115 auto's die volgens de parkeeronderbouwing nodig zijn voor de bewoners en de bezoekers. Voor de deelauto's moet in dit geval gekeken worden naar een alternatieve locatie, zoals een centrale parkeervoorziening.
- Bij de tweede variant hebben de 20 eengezinswoningen ieder één vaste parkeerplek in de garage. Andere bewoners krijgen geen eigen parkeerplaats toegewezen; hierbij geldt dat de parkeerplaatsen gedeeld worden door bewoners die in aanmerking komen voor een toegangspas en bezoekers van bewoners. Op deze wijze kan voor die parkeerplaatsen dubbelgebruik worden toegepast. Daarnaast wordt bij deze tweede variant ingezet op maatwerk voor de kleine appartementen (tot een oppervlakte van 50 m²). Dit maatwerk gaat uit van een lagere aangepaste parkeernorm voor het bewonersdeel voor de kleine sociale huurappartementen en de kleine goedkope koopappartementen (75% van de vastgestelde parkeernorm). In de parkeeronderbouwing is toegelicht dat het autobezit bij deze kleinere appartementen lager is dan de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen bij deze woningen. Voor alle andere woningen zijn de normen uit de Nota Parkeernormen 2022 gehanteerd. De 20% reductie met de inzet van deelmobiliteit wordt ook bij deze maatwerk-variant toegepast, met uitzondering van de woningen met een vaste parkeerplaats.

Het college heeft naar de initiatiefnemer aangegeven te willen onderzoeken hoe de deelauto's collectief en gebiedsgericht ingezet kunnen worden. Dit leidt niet alleen tot een passende parkeerbalans in de garage, maar ook kan er op die manier voor worden gezorgd dat meer mensen dan alleen de bewoners van het plan Het Molenkwartier gebruik kunnen maken van deelauto's. Het aanbieden van deelmobiliteit op centrale plekken in Nieuw-Middelland kan voordelen bieden ten opzichte van het aanbieden van deelmobiliteit per plot en exclusief voor die bewoners. Eerder is in de raad (bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie Watermolenlaan 1) de vorm van een collectieve parkeerhub in Nieuw-Middelland besproken. Ook is recent in een themabijeenkomst over deelmobiliteit met de raad gesproken over de keuze tussen het centraal of per ontwikkeling oplossen van deelmobiliteit. In de verdere uitwerking wil het college deze optie onderzoeken, waarbij ook naar de financiële en juridische component gekeken wordt. Afhankelijk van de uitkomst is een variant die uitgaat van maatwerk dan niet noodzakelijk. Overigens stelt het centraal oplossen van deelauto's de initiatiefnemer niet vrij van de verplichting om andere onderdelen van het mobiliteitsconcept op eigen terrein op te lossen. Deze zijn namelijk nodig om definitief in aanmerking te komen voor de reductie van 20% op de parkeernorm. Bij het voorliggende plan Het Molenkwartier heeft de initiatiefnemer aangegeven het mobiliteitsconcept in een volgende fase verder uit te werken zodat deze passend is voor de toekomstige doelgroep.

5. Samenhang met inrichting openbare ruimte

Doordat er geen auto's op maaiveld worden geparkeerd ontstaat er ruimte voor een groene inrichting van de buitenruimte die past bij de beoogde campusopzet. Het groen in de buitenruimte en op de daken draagt ook bij aan het gebiedsdoel om klimaatadaptief te bouwen. De waterberging wordt geregeld door middel van diverse maatregelen om neerslag te kunnen opvangen en vertraagd te kunnen afvoeren. De inrichting van de buitenruimte is afgestemd met de ontwerpideeën voor de toekomstige inrichting van de Watermolenlaan. Deze krijgt het karakter van een woonstraat waarbij het parkeren uit het straatbeeld verdwijnt.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

n.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De kosten voor de uitvoering van het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast worden, overeenkomstig de door de raad vastgestelde Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland, met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over onder andere de verschuldigde exploitatiebijdrage. Die afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal ook een beeld ontstaan van het nieuwe openbaar gebied dat als onderdeel van deze ontwikkeling aan de gemeente wordt overgedragen. De beheerkosten van dit extra areaal worden op basis van de uitgewerkte plannen inzichtelijk gemaakt.

Communicatie

Via de website www.nieuw-middelland.nl en via de digitale nieuwsbrief worden belangstellenden geïnformeerd over het raadsbesluit.

Vervolgproces

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan wordt door de initiatiefnemer het ontwerp voor de woningen en de inrichting van de buitenruimte verder uitgewerkt. Dat zal ook de basis vormen voor de aan te vragen omgevingsvergunning. Aangezien woningbouw op dit moment planologisch niet mogelijk is op deze locatie, zal de procedure van een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) worden doorlopen. Op 25 november 2021 heeft de raad besloten dat er in het kader van die procedure geen bindend advies aan de raad hoeft te worden gevraagd als de aanvraag omgevingsvergunning past binnen de omgevingsvisie en programma's alsmede binnen sectorale beleidsnota's. Aangezien dit initiatief past binnen de structuurvisie Middelland-Noord en de transformatie van dit gebied ook is opgenomen in de omgevingsvisie zal er ook geen advies meer worden gevraagd aan uw raad. Het college is bevoegd om de vergunning te verlenen.

Bevoegdheid raad

Artikel 4.19 Omgevingswet.

Bijlagen

- Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Het Molenkwartier (D/24/142064)
 - Parkeeronderbouwing Het Molenkwartier (D/24/142073)
 - Verslag omgevingsdialoog Het Molenkwartier (D/24/142071)
 - Raadsbesluit vaststellen Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 (Het Molenkwartier) Nieuw-Middelland (D/24/141482)
-