



datum	25 september 2025
portefuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Ymke Harmens
fractie(s)	Lijst van der Does
onderwerp	Raadsvoorstel/Raadsinformatiebrief (Z/25/086603 / D/25/190854)

Inleiding

Lijst van der Does heeft een aantal technische vragen ingediend voor de bespreking van het RV Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Zaagmolenlaan 4 (Zaagmolenhof) Nieuw-Middelland.

Vraag 1

Waar komen de actuele kaders voor woningbouwdifferentiatie van de herziene intentieovereenkomst vandaan? Is dit uit het woonprogramma 2025 – 2029?

Antwoord 1

De nieuwe intentieovereenkomst is getekend in oktober 2024. Zoals bij alle ontwikkelingen worden bij het aangaan van een intentieovereenkomst de dan geldende kaders als uitgangspunt vastgelegd. Om die reden is het nieuwe woonprogramma 2025 - 2029 geen kader voor deze ontwikkeling. In de in oktober 2024 getekende intentieovereenkomst voor Zaagmolenlaan 4 zijn de percentages voor woningbouwdifferentiatie opgenomen uit het Addendum op de woonvisie van december 2021 en het collegewerkprogramma 2023-2026. Op grond van het genoemde Addendum op de Woonvisie dient van de woningen 20% gerealiseerd te worden in de categorie sociale huur, 10% in de categorie middeldure huur en 20% in de categorie goedkope koop en/of betaalbare koop. Vanuit het collegewerkprogramma 2023 - 2026 gelden voor het woningbouwprogramma nieuwe te realiseren percentages sociale huurwoningen en betaalbare woningen (inclusief sociale huur) van respectievelijk 25% en 60%.

Vraag 2

Hoeveel procent van het gebied Nieuw-Middelland bestaat uit woningen met sociale huur en betaalbaar woningen? Graag inclusief de Houttuinlaan, The Mill, Plan Woerden, het Molenkwartier en het plan voor de Zaagmolenhof.

Antwoord 2

De 5 genoemde projecten kennen in totaal 662 woningen waarvan 23% sociale huur en in totaal 58% betaalbare woningen. Hieronder is een uitsplitsing opgenomen per afzonderlijk project. Daarbij is ook verwezen naar de bijbehorende raadsvoorstellen waarin het destijds geldende woningbouwkader is toegelicht.

- Plan De Houttuin: 265 woningen waarvan 31% sociale huur en in totaal 45% betaalbaar, een nadere toelichting op de geldende kaders is opgenomen in raadsvoorstel 20R.01081;



- Plan De Molenhoek: 72 woningen waarvan 100% betaalbaar (geen sociale huur), een nadere toelichting op de geldende kaders en het besluit om geen sociale huur te realiseren is opgenomen in raadsvoorstel D/21/027789;
- Plan Woerden (locatie Watermolenlaan 1): 134 woningen waarvan 20% sociale huur en in totaal 43% betaalbaar, een nadere toelichting op de geldende kaders is opgenomen in raadsvoorstel D/22/073425;
- Plan het Molenkwartier: 132 woningen waarvan 22% sociale huur en in totaal 73% betaalbaar, een nadere toelichting op de geldende kaders is opgenomen in raadsvoorstel D/24/141480;
- Plan Zaagmolenhof: 59 woningen waarvan 27% sociale huur en in totaal 64% betaalbaar, een nadere toelichting op de geldende kaders is opgenomen in raadsvoorstel D/25/190854.

Vraag 3

In het plan kan men lezen dat er een aantal bomen worden verwijderd. Een aantal bomen kunnen naar verwachting behouden blijven. Daarnaast gaat er ook onderzocht worden of een aantal bomen behouden kunnen blijven.

- a. Hoeveel bomen worden er met zekerheid verwijderd?
- b. Hoeveel bomen worden er mogelijk extra verwijderd?
- c. Hoeveel bomen worden er in dit plan geplant?
- d. Wordt bij het plaatsen van de nieuwe bomen in het gebied gekozen voor één enkele boomsoort of meerdere boomsoorten?
- e. Wordt er voor elke verwijderde boom een nieuwe boom (elders) geplant? Zo niet, wat is hiervoor de reden?

Antwoord 3

- a. Voor de planontwikkeling worden 8 bestaande bomen gekapt. Deze bomen zijn niet inpasbaar in de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast staan er op de noordelijke en oostelijke erfgrens ca. 31 bomen en heesters. Deze groenstroken betreffen nu privaat terrein en worden na oplevering van de woningbouw aan de gemeente geleverd als openbaar gebied. De bomen en heesters die op deze erfgrens staan zijn door de gemeente beoordeeld. Hierop is door de boomdeskundige geadviseerd om de bomen te kappen vanwege de slechte kwaliteit.
- b. Onderzocht wordt of de 2 bestaande bomen langs de Zaagmolenlaan en 1 aan de Watermolenlaan behouden kunnen blijven door het terugwijken van de gebouwhoeken (zie ook SBKP, pag. 69). Nader onderzoek zal echter moeten aantonen of ze daarvoor voldoende levensvatbaar zijn.
- c. In de vide van de Hofuin worden 4 á 5 bomen geplant. Bij de inrichting van het openbaar gebied van Nieuw Middelland wordt een nieuwe groenstructuur aangebracht met onder andere nieuwe meerstammige heesters en bloeiende beplanting. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan openbaar gebied, wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om nog extra bomen te planten. In dit stadium is daar nog geen zekerheid over te geven.



- d. In de hofuin wordt uitgegaan van twee soorten bomen. In de aansluitende openbare ruimte wordt gekozen voor inheemse soorten en een gevarieerd assortiment bomen en heesters.
- e. Voor de bomen in het plangebied geldt geen herplantplicht. Maar er wordt aangestuurd op een groen plan. Er wordt ingezet op een groene inrichting, met soortenrijke grassen, losse groepen van heesters en bomen als accent of ruimtevormers. Hiermee wordt aangesloten op de inrichtingsplannen die de gemeente maakt voor de openbare ruimte (zie H4 Buitenruimte blz. 51 SBKP).

Vraag 4

Zijn de twee deelauto's onderdeel van de 53 parkeerplaatsen of extra ten opzichte van het aantal benoemde parkeerplaatsen?

Antwoord 4

De parkeervoorziening heeft een capaciteit van in totaal 53 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van bewoners, waarvan twee voor deelauto's. De parkeerplaatsen voor deelauto's maken dus onderdeel uit van de 53 parkeerplaatsen. Wel wordt bekeken of de deelmobiliteit buiten de garage op een centrale plek kan worden opgelost, net zoals hier bij het Molenkwartier naar gezocht wordt.

Vraag 5

In het raadsvoorstel is onder argumenten het volgende te lezen: "De ontwikkelaar wil samen met de gemeente tevens onderzoeken of het mogelijk is om het bezoekersparkeren elders (collectief) op te lossen."

- a. Is het toekomstige onderzoek gefocust op het benutten van bestaande parkeerplaatsen buiten het voorliggende woningbouwplan of de bouw van nieuwe parkeerplaatsen of worden beide opties meegenomen?
- b. Is de realisatie van parkeerplaatsen voor bezoekers buiten het woningbouwgebied uniek voor het Zaagmolenhof of is hiervan ook sprake bij de overige (gerealiseerde) woningbouwprojecten in Nieuw-Middelland?

Antwoord 5

- a. Beide opties worden hierin meegenomen.
- b. Deze mogelijkheid wordt ook verkend bij andere projecten in Nieuw-Middelland die nog in ontwikkeling gaan. Daarvoor wordt eerst uitgezocht onder welke voorwaarden dit mogelijk kan worden gemaakt en wat daarvoor moet worden geregeld. Hier hopen we tegen het eind van het jaar meer duidelijkheid over te hebben. Voor ontwikkelingen die al gerealiseerd zijn, willen we bekijken of dit voor zowel de gemeente als de eigenaar meerwaarde biedt en of daarvoor nog goede afspraken kunnen worden gemaakt.



Vraag 6

Ligt het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan in een gebied met een overvol energienet? Zo ja, kan dit leiden tot complicaties bij de bouw en de aansluiting op het stroomnet, waardoor vertraging kan ontstaan?

Antwoord 6

Ook voor de ontwikkeling van Nieuw-Middelland geldt dat er sprake is van een vol energienet. Er vinden in vroegtijdig stadium overleggen plaats met Stedin. Voor de ontwikkeling van de locatie Zaagmolenlaan 4 wordt door Stedin gekeken of het mogelijk is om die woningen aan te sluiten op de bestaande trafo aan de Zaagmolenlaan. Hierover vindt nog afstemming plaats met Stedin.