



Verslag omgevingsdialoog

Houttuinlaan 6-12

Woerden

Verslag omgevingsdialoog

Houttuinlaan 6-12

Woerden

Versiedatum verslag:

03-10-2025

Datum participatieavond:

30-09-2025

Initiatiefnemer:

magis real estate

Ontwerp:

FAAMARCHITECTS
LIFE DIALOGUE ARCHITECTURE

Notulen en verslaglegging:



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Opzet omgevingsdialoog	4
2. Toelichting op het plan	5
2.1 Getoonde beelden	5
2.2 Thema's van gesprek	6
<i>Structuurontwerp</i>	6
<i>Programma en clusters</i>	6
<i>Gezonde Mobiliteit</i>	6
<i>Natuur inclusief bouwen</i>	6
<i>Collectiviteit</i>	6
<i>Impressies</i>	7
3. Samenvatting participatieavond	8
3.1 Opkomst	8
3.2 Algemene beschrijving verloop en sfeer	8
3.3 Besproken onderwerpen incl. veelvoorkomende vragen en reacties	8
4. Samenvatting digitale respons	10
4.1 Responsdata	10
4.2 Ontvangen reacties	10
4.3 Ontvangen vragen	11
4.4 Aantal aanmeldingen voor verslag	12
5. Los gecontacteerde belanghebbenden	13
5.1 Getoonde en gedeelde stukken	13
5.2 Benaderde belanghebbenden en benaderingswijze	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Magis Real Estate wil op de locatie Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 een nieuwbouwplan ontwikkelen en realiseren. Het plan bestaat uit ca. 285 woningen met een oppervlakte van 35 m² tot aan ruim 70 m². Dit zijn studio's, tweekamer- en driekamerappartementen. Het plan zal daarbij worden voorzien van bijbehorende parkeervoorziening onder het gebouw.

Over dit voornemen vindt goed overleg plaats met de gemeente Woerden. Alvorens vaststelling van het structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan is Magis Real Estate in gesprek gegaan met de omgeving middels een 1^e participatieavond op 30-09-2025. Alle genodigden en bezoekers zijn hierbij tevens in de gelegenheid gesteld digitaal te reageren middels een online-reactieformulier. In dit verslag zijn de resultaten samengevat van de 1^e participatieavond en de digitale respons op het online-reactieformulier.

Daarbij is contact gelegd met een aantal separate belanghebbenden. In hoofdstuk 5 wordt hiervan een samenvatting gegeven.

1.2 Opzet omgevingsdialoog

Op vrijdagmorgen 19-09-2025 zijn alle bewoners en gebruikers binnen het gedefinieerde verspreidingsgebied middels een brief uitgenodigd voor het bijwonen van de participatieavond op 30-09-2025.

Daarnaast is een kopie hiervan op 18-09-2025 gedeeld met de gemeente Woerden. Zij hebben ervoor gezorgd dat deze uitnodiging intern onder de aandacht is gebracht en een korte samenvatting is gedeeld in de Woerdense courant (24-09-2025).

Een kopie van de uitnodigingsbrief en een afbeelding van het verspreidingsgebied is aangehecht in de bijlage van dit verslag.

Op 30-09-2025 is er een participatieavond georganiseerd. Dit betrof een inloopavond van 19:00 – 20:30. Hierbij konden bezoekers hun vragen persoonlijk stellen en toelichting ontvangen van initiatiefnemer en diens architect. Een samenvatting van het verloop van de avond en de besproken onderwerpen is onderdeel van dit verslag.

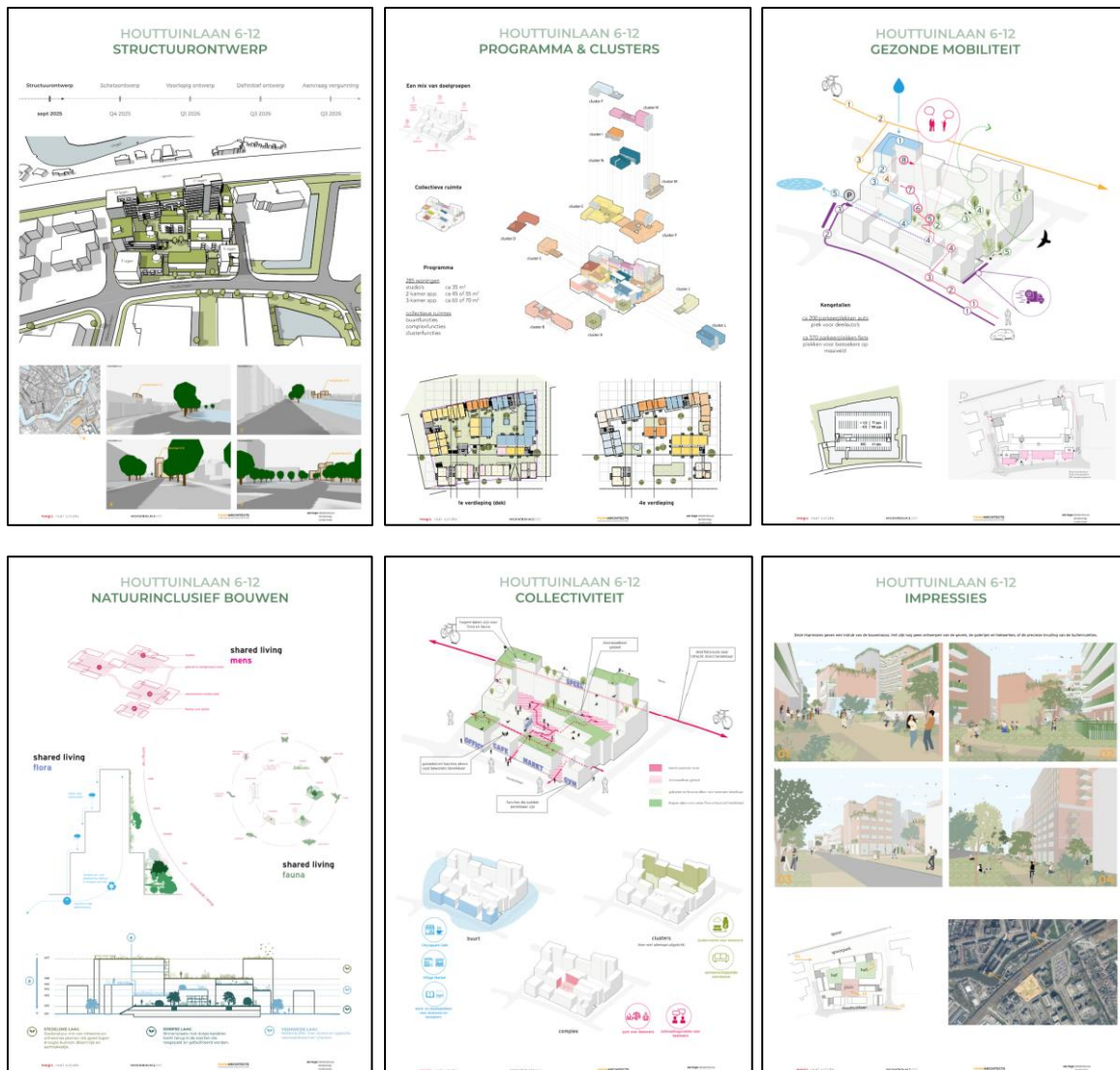
Aan de uitnodiging zat een QR-code gehecht waarmee een digitaal reactieformulier kon worden ingevuld. Deze is open geweest voor reactie van 19-09-2025 t/m 02-10-2025, 12:00 uur. De resultaten hiervan zijn opgenomen in dit verslag. Op de participatieavond hadden bezoekers tevens de mogelijkheid om schriftelijk een reactie achter te laten. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de uitnodiging, participatieavond en online-reactieformulier is één vraag ontvangen per e-mail. Dit aangaande een potentieel geïnteresseerde huurder van de commerciële ruimte. Dit zal in de verdere uitwerking worden onderzocht.

2. Toelichting op het plan

2.1 Getoonde beelden

Tijdens de inloopavond zijn een 6-tal posters getoond. De posters hebben hierbij dienst gedaan als praatprenten. Aan de hand hiervan zijn de diverse onderwerpen besproken en vragen beantwoordt. Onderstaand zijn de posters in een kleine variant opgenomen. Een grotere weergave is opgenomen in de bijlage.



2.2 Thema's van gesprek

Aan de hand van de 6 posters waren in ieder geval onderstaande onderdelen onderwerp van gesprek:

Structuurontwerp

Op de 1^e poster wordt een korte doorkijk van de tijdslijn tot aan aanvraag vergunning gegeven. Daarnaast wordt een verbeelding van de massa en opzet van het plan getoond. Hierin staan op de uiterste hoeken bouwhoogten in de vorm van bouwlagen opgenomen. Ook zijn hierop doorkijken richting het plan opgenomen vanaf een viertal standpunten. Zowel aan de zijde van de Houttuinlaan als aan de zijde van de straten gelegen achter het spoor (Singel en achterliggend gebied).

Programma en clusters

Op de 2^e poster wordt getoond hoe de clusters als een soort puzzel in elkaar vallen en zo het plan vormen. Daarnaast worden de gemeenschappelijke daken met daarop de gemeenschappelijke woonkamers uitgelicht. Ook wordt een snelle doorkijk gegeven naar de doelgroepen van het plan en het type woningen en oppervlaktes. Op de 2 verdiepingsplattegronden wordt een indruk gegeven van hoe de woningen in de massa van het plan komen te liggen.

Gezonde Mobiliteit

Op de 3^e poster wordt getoond weke soorten mobiliteit en gebruikers elkaar kruisen in het plan. De automobilist, fietser en wandelaar worden getoond, maar bijvoorbeeld ook de koeriersdiensten. Ook de weg die water en flora & fauna aflegt in het plan wordt zichtbaar gemaakt. Daarnaast wordt het ontwerp van de parkeergarage getoond en het aantal fiets- en autoparkeerplaatsen in het plan aangegeven.

Natuur inclusief bouwen

Op de 4^e poster worden de principes getoond van natuurinclusief bouwen. Zowel voor de mens, flora als fauna wordt aangegeven welke onderdelen in het verdere ontwerp worden meegenomen. Ook wordt stilgestaan bij de definitie van verschillende typen dakvlakken (stedelijke, dorpse en veenweide laag) en hoe deze in het plan een plek zullen krijgen.

Collectiviteit

Op de 5^e posters wordt getoond hoe bezoekers zich door het plan kunnen bewegen en waar gemeenschappelijke onderdelen een plek zullen krijgen. Er wordt stilgestaan bij gemeenschappelijke functies op 3 niveaus: Buurt, complex en cluster. Bij ieder niveau worden

een aantal voorbeelden gegeven van mogelijke invullingen. De precieze invulling wordt in nader overleg met de gemeente in een verdere uitwerking van het plan bepaald.

Impressies

Op de 6^e poster worden voornamelijk impressies van het gebouw getoond. Dit zijn impressies van het volume en de ruimte die er omheen en tussen zal ontstaan. De getoonde gevels geven hierbij een gevoel van schaal maar zijn nog geen gevelontwerpen. Ook worden afstanden tot een aantal herkenningspunten uit de omgeving getoond. Dit geeft een beeld bij de schaal van het plan en hoe deze zich verhoudt tot zijn omgeving.

3. Samenvatting participatieavond

3.1 Opkomst

De participatieavond is goed bezocht. Naar schatting zijn er ca. 35 aanwezigen geweest. De aanwezigheidslijst is door 29 aanwezigen ingevuld bij binnenkomst. In de bijlage is een kopie van de hiervan opgenomen. Onder de aanwezigen waren o.a. bewoners van de Singel, toekomstige bewoners van het Molenkwartier, geïnteresseerden in het plan, ontwikkelaars van Ter Steege en Bolton, een aantal leden van de gemeenteraad en leden die onderdeel zijn van het projectteam binnen de Gemeente Woerden.

3.2 Algemene beschrijving verloop en sfeer

De bijeenkomst verliep in een open en constructieve sfeer. Bezoekers kregen de gelegenheid om vragen te stellen en in gesprek te gaan met de initiatiefnemers en de architect, dit aan de hand van de getoonde posters.

In de bijlage is een korte foto-impressie van het verloop van de avond opgenomen. Gezichten zijn hierin geanonimiseerd.

3.3 Besproken onderwerpen incl. veelvoorkomende vragen en reacties

Wat houdt het plan precies in?

Het plan bestaat uit een aantal clusters die samen een soort woonbuurt vormen. Het doel is een dorpsgevoel te creëren, met collectieve functies en aansluiting op de bestaande groenstructuur. De bouwhoogte varieert: de hogere woonlagen, van tien tot elf verdiepingen, liggen aan de spoorzijde. Aan de Houttuinlaan komen lagere woonlagen van vijf tot zes verdiepingen. In de plint aan de voorzijde wordt ruimte gereserveerd voor commerciële functies, zoals een kleine buurtsuper of een café. De daadwerkelijke invulling is nog nader uit te werken in overleg met de gemeente Woerden.

Het is de verwachting dat het voornamelijk huurappartementen gaan betreffen. Magis Real Estate blijft daarvan eigenaar en verhuurder/beheerder. De oppervlakten variëren van minimaal 35 m² tot ruim 70 m². Studio's worden verspreid door het plan opgenomen en niet op één plek geconcentreerd. Daarnaast krijgt elk cluster een gezamenlijk dakterras en een gedeelde woonkamer, zodat bewoners met kleinere woningen ook ruimte hebben om elkaar te ontmoeten of bijvoorbeeld een verjaardag te vieren. Het plan sluit aan bij de gebiedsvisie van de gemeente Woerden.

Wat zijn de gevolgen voor zoninval en schaduw bij de woningen achter het spoor (Singel) door het nieuwbouwplan?

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat hiervoor een bezonningsstudie is uitgevoerd. Deze laat zien dat in de zomermaanden de schaduw niet over het spoor heen valt. In het voor- en najaar reikt de maximale schaduw tot aan de achterzijde van de perceelsgrenzen van de woningen aan de Singel (Ochtendzon). Als onderdeel van het verdere ontwerp wordt bezonning nog verder en specifiek uitgewerkt (conform de licht Haagse norm).

Wanneer wordt er gestart met de bouw?

Op de structuurposter is de fasering weergegeven tot aan aanvraag vergunning (BOPA-procedure) in Q3 2026. Als de vergunningverlening volgens de huidige planning verloopt, start de sloop en bouw naar verwachting halverwege 2027. De afronding van de bouw volgt dan eind 2029/begin 2030.

Hoe wordt er omgegaan met verkeer en parkeren?

Onder het gebouw komt een gedeeltelijk enkellaags en gedeeltelijk dubbellaagse parkeergarage met circa 200 parkeerplaatsen e.e.a. conform de gemeentelijke parkeernormering. Daarnaast wordt ingezet op het gebruik van deelmobiliteit. Ook komen er fietsenstallingen, waarbij iedere cluster een eigen afgesloten fietsenstalling heeft die bereikbaar is via een hellingbaan naast de diverse hoofdentrees.

Hoe worden de prijzen vastgesteld?

De huurprijzen worden bepaald volgens het landelijk vastgelegde puntensysteem van de het Woning waarderingssstelsel (WWS). Ca. 32 % zal sociale huur betreffen, ca. 44% middenhuur en ca. 24% vrije huur (c.f. landelijke definities).

Wie wordt eigenaar en hoe gaat de toewijzing van woningen?

Magis Real Estate blijft na oplevering eigenaar, verhuurder en beheerder. Bij de verhuur zal worden samengewerkt met een lokale makelaar. Lokale huurders zijn de initiële doelgroep. Er wordt bekeken op welke manier de verhuur ingestoken kan worden om zoveel mogelijk lokale huurders aan te trekken en een kans te geven om te gaan huren.

Voor wie zijn de groende dekken en daken toegankelijk en bereikbaar?

Het groene parkeerdek (hoven en plein) zijn openbaar toegankelijk via de trapopgangen aan alle zijden van het plan. Via de lift in de parkeergarage is deze tevens voor mindervaliden toegankelijk. De daktuinen op het gebouw zijn exclusief bestemd voor het gebruik door de bewoners van het betreffende cluster. De 30-meterzone tussen het gebouw en het spoor wordt openbaar gebied en groen ingericht.

4. Samenvatting digitale respons

4.1 Responsdata

Op het digitale reactieformulier hebben 14 respondenten een reactie achtergelaten. Onderstaande data is verzameld over hun achtergrond en relatie tot het plan.



4.2 Ontvangen reacties

7 respondenten hebben een reactie achtergelaten op de plannen. Onderstaand zijn deze opgenomen. Vanuit de reacties zijn geen specifieke acties i.r.t. het ontwerp naar voren gekomen. Met de geïnteresseerde van de openbare functies wordt contact opgenomen om de mogelijkheden gezamenlijk te verkennen.

3. Ik wil graag reageren op de plannen namelijk:

7 Antwoorden

ID ↑	Naam	Antwoorden
1	anonymous	Vooralsnog niet
2	anonymous	Ik ben geïnteresseerd in de aankoop van een woning.
3	anonymous	In december 2024 heb ik via de gemeente Woerden met uw collega [REDACTED] contact gehad over de mogelijkheden van het voortzetten van onze gezamenlijke praktijken (mijn verwijspraktijk kindertandheelkunde en de praktijk voor orthodontie van mijn collega [REDACTED] onderdeel van jullie bouwplannen. Nu lees ik in de brief: Aan de Houttuintaan is op de begane grond en 1 ^e verdieping ruimte voor een aantal openbare functies. De invulling hiervan wordt op een later moment, in overleg met de gemeente, bepaald. Wij zien hier graag onze praktijkruimte gerealiseerd.
4	anonymous	Mooie hoog-stedelijke ontwikkeling! Goed ook dat er hoogbouw komt passend bij een locatie bij het station. Hoop dat in de uitwerking de link naar Little C in Rotterdam / NY duidelijk herkenbaar is in kleur en materiaal en details (zwarte externe trappen en watertorens in zink op het dak).
5	anonymous	Intenties zijn goed. Ben benieuwt naar SO
6	anonymous	Er is geen relenting gehouden voor woongroepen met een verstandelyk be peeking.
7	anonymous	Ziet er aantrekkelijk uit

4.3 Ontvangen vragen

6 respondenten hebben een vraag achtergelaten over de plannen. Onderstaand zijn deze opgenomen. Vanuit de vragen zijn geen specifieke acties i.r.t. het ontwerp naar voren gekomen.

4. Ik heb een vraag over de plannen namelijk:

6 Antwoorden

ID ↑	Naam	Antwoorden
1	anonymous	Vooralsnog niet
2	anonymous	Ik zou graag de verdere plannen en ontwikkelingen binnen dit project willen volgen
3	anonymous	Graag zouden wij hierover in gesprek gaan met jullie. Wij zijn zeer geïnteresseerd om een (flink) deel te huren of te kopen voor onze gezamenlijke praktijken.
4	anonymous	Geen
5	anonymous	Kunnen jullie voor Woongroepen met een verstandelyke beperking ook een soon voor zie Ing makes!!!!
6	anonymous	Was bang dat de hoogbouw invloed zou hebben op de zon in onze tuin. Voor zover heeft men deze ongerustheid weg kunnen nemen

4.4 Aantal aanmeldingen voor verslag

13 respondenten hebben hun contactgegevens achtergelaten omdat zij een verslag van het participatiemoment wensen te ontvangen. Deze gegevens zijn in het bezit van initiatiefnemer. De verslaglegging zal aan hen volledig geanonimiseerd worden verzonden.

5. Los gecontacteerde belanghebbenden

5.1 Getoonde en gedeelde stukken

Tijdens de gesprekken is een samenvatting van het fasedocument getoond en besproken.

5.2 Benaderde belanghebbenden en benaderingswijze

De volgende belanghebbenden zijn benaderd:

- **[REDACTED]** Van der Heijden Groep, Eigenaar Houttuinlaan 4
Op 26-08-2025 is middels mail verzocht tot een kennismaking en moment om de plannen voor de Houttuinlaan 6-12 te bespreken. Dit heeft plaatsgevonden op 17-09. Een Gespreksnotitie van dit gesprek is toegevoegd aan de bijlage.
- DHG, Eigenaar Houttuinlaan 14a (en 16a)
Op 11-09-2025 is middels mail verzocht tot een kennismaking en moment om de plannen voor de Houttuinlaan 6-12 te bespreken. Dit heeft plaatsgevonden op 29-09. Een gespreksnotitie van dit gesprek is toegevoegd aan de bijlage.
- V. Herik, Eigenaar Houttuinlaan 14
Op 11-09-2025 en 19-09-2025 is middels mail verzocht tot een kennismaking en moment om de plannen voor de Houttuinlaan 6-12 te bespreken. Er is tevens een aantal keer contact opgenomen met het kantoor van Van Herik. Helaas is op de uitnodiging geen nadere reactie ontvangen. De uitnodiging voor het participatiemoment tevens op 19-09 per mail gedeeld.
- Ter Steege, ontwikkelaar PLAN Woerden
Op 19-09-2025 is via info@tsbouwvastgoed.nl contact gelegd om aan te geven dat die dag in de omgeving brieven werden verstuurd met een uitnodiging voor de participatieavond op 30-09-2025. Daarbij is een afschrift van de brief gedeeld en aangegeven dat zij welkom waren op dit inloopmoment. Hierop is geen nadere reactie ontvangen. Partij is tevens via de gemeente op de hoogte gebracht en aanwezig geweest op de participatieavond.
- Bolton, ontwikkelaar Het Molenkwartier
Op 19-09-2025 is via info@bolton.nl contact gelegd om aan te geven dat die dag in de omgeving brieven werden verstuurd met een uitnodiging voor de participatieavond op 30-09-2025. Daarbij is een afschrift van de brief gedeeld en aangegeven dat zij welkom waren op dit inloopmoment. Hierop is geen nadere reactie ontvangen. Partij is tevens via de gemeente op de hoogte gebracht en aanwezig geweest op de participatieavond.

Overzicht bijlagen

Onderdeel van de bijlage is:

1. Verspreidingsgebied uitnodigingsbrief
2. Uitnodigingsbrief
3. Getoonde posters
4. Aanwezigheidslijst
5. Foto-impressie participatieavond
6. Gespreknotities los gecontacteerde belanghebbenden



Datum: 19-09-2025

Onderwerp: Uitnodiging participatieavond Houttuinlaan 6, 8, 10, 12 Woerden

Geachte bewoner(s)/gebruiker(s) van dit adres,

Magis Real Estate werkt op dit moment in overleg met de gemeente Woerden aan de herontwikkeling van de percelen aan de Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 te Woerden.

Op 20 juni 2024 hebben de gemeente Woerden en Magis Real Estate hiervoor een intentieovereenkomst getekend. Vervolgens heeft Magis Real Estate samen met Faam Architects, in samenspraak met de gemeente, een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor deze locatie conform de gebiedsvisie. Het plan bestaat uit ca. 285 woningen met een oppervlakte van 35 m2 tot aan ruim 70 m2. Dit zijn studio's, tweekamer- en driekamerappartementen. Het plan zal daarbij worden voorzien van bijbehorende parkeervoorziening onder het gebouw.

Aangezien uw woning of bedrijf zich in de buurt van deze locatie bevindt, willen wij onze plannen graag met u delen. Daarnaast zijn we ook benieuwd wat u van onze plannen vindt. Daarom nodigen wij u graag uit voor de participatieavond op:

Datum: 30 september tussen 19:00 uur en 20:30 uur

Adres: Hofclub Woerden, Zaagmolenlaan 4.

(parkeren is mogelijk in de omliggende straten)

Het betreft een inloopavond zonder centrale presentatie. U kunt binnenlopen op een tijdstip dat u uitkomt.

Participatieavond

Tijdens de inloopavond kunt u de voorlopige tekeningen van het stedenbouwkundig plan inzien. Verder zijn medewerkers van Magis Real Estate en Faam architects aanwezig om uitleg te geven over het plan en de procedure. Ook kunnen zij uw vragen hierover beantwoorden. Tijdens de avond kunt u ook een digitaal reactieformulier invullen, zodat u uw reactie en/of eventuele vragen kunt achterlaten. Ook kunt u hierin uw gegevens achterlaten zodat u het verslag van de participatieavond ontvangt.

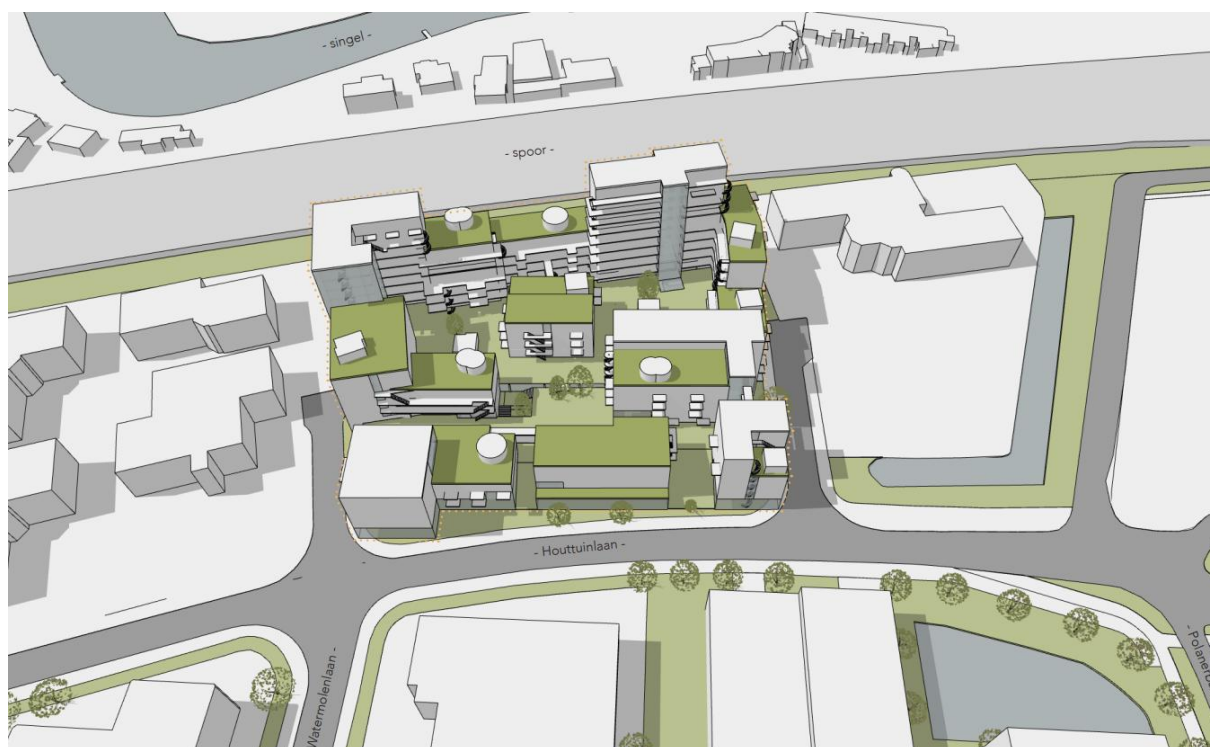
Het stedenbouwkundig plan

Om u alvast een indruk te geven van het nieuwbouwplan is hieronder een afbeelding van het stedenbouwkundig plan toegevoegd.

Het plan bevindt zich op 1 grote parkeerkelder die het volledige perceel vult. Deze bevindt zich deels onder het straatniveau en deels boven het straatniveau. Op de parkeerkelder komt een openbaar toegankelijke buitenruimte op 2 niveaus. Hierop zijn alle bouwblokken met woningen geplaatst.

Aan de Houttuinlaan is op de begane grond en 1^e verdieping ruimte voor een aantal openbare functies. De invulling hiervan wordt op een later moment, in overleg met de gemeente, bepaald.

Het plan kent een vernieuwend concept als het gaat om gemeenschappelijkheid en gemeenschappelijke ruimten. Alle woningen zullen worden verdeeld in een eigen 'cluster' variërend van ca. 10-30 woningen. Hiermee delen zij gemeenschappelijke voorzieningen zoals een fietsenstalling, dakterras en gemeenschappelijke woonkamer. Daarmee geeft het plan invulling aan dorps wonen in een stedelijk plan.



Figuur 1 Impressie stedenbouwkundig plan Houttuinlaan 6-12

Verdere procedure

Het voorliggende ontwerp is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente Woerden. Na de participatieavond wordt het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan afgerond en voor besluitvorming voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders. Vervolgens zal de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. Vervolgens wordt het project aankomend jaar verder uitgewerkt voor de procedure die nodig is voor de benodigde omgevingsvergunning.

Contact

Van de participatieavond zal een verslag worden gemaakt. Dit verslag zal binnen enkele weken na het participatiemoment worden gedeeld. Als u wilt dat we u het verslag toesturen, dan kunt u dat aangeven op het digitale reactieformulier. Deze kunt u tijdens de inloopavond invullen of thuis via de bijgevoegde QR-code. Het reactieformulier staat open vanaf het moment van het verzenden van deze uitnodiging tot 02-10-2025, 12:00 uur. U ontvangt het verslag dan per e-mail. Eventuele namen of gegevens zullen in het verslag worden geanonimiseerd. Wanneer de QR-code niet werkt, kunt u onderstaande link kopiëren in uw zoekbalk.

<https://forms.office.com/e/0wY5R9pwvM?origin=lprLink>

We hopen u op dinsdag 30 september aanstaande te ontmoeten en zijn benieuwd naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Team Magis Real Estate



HOUTTUINLAAN 6-12

STRUCTUURONTWERP

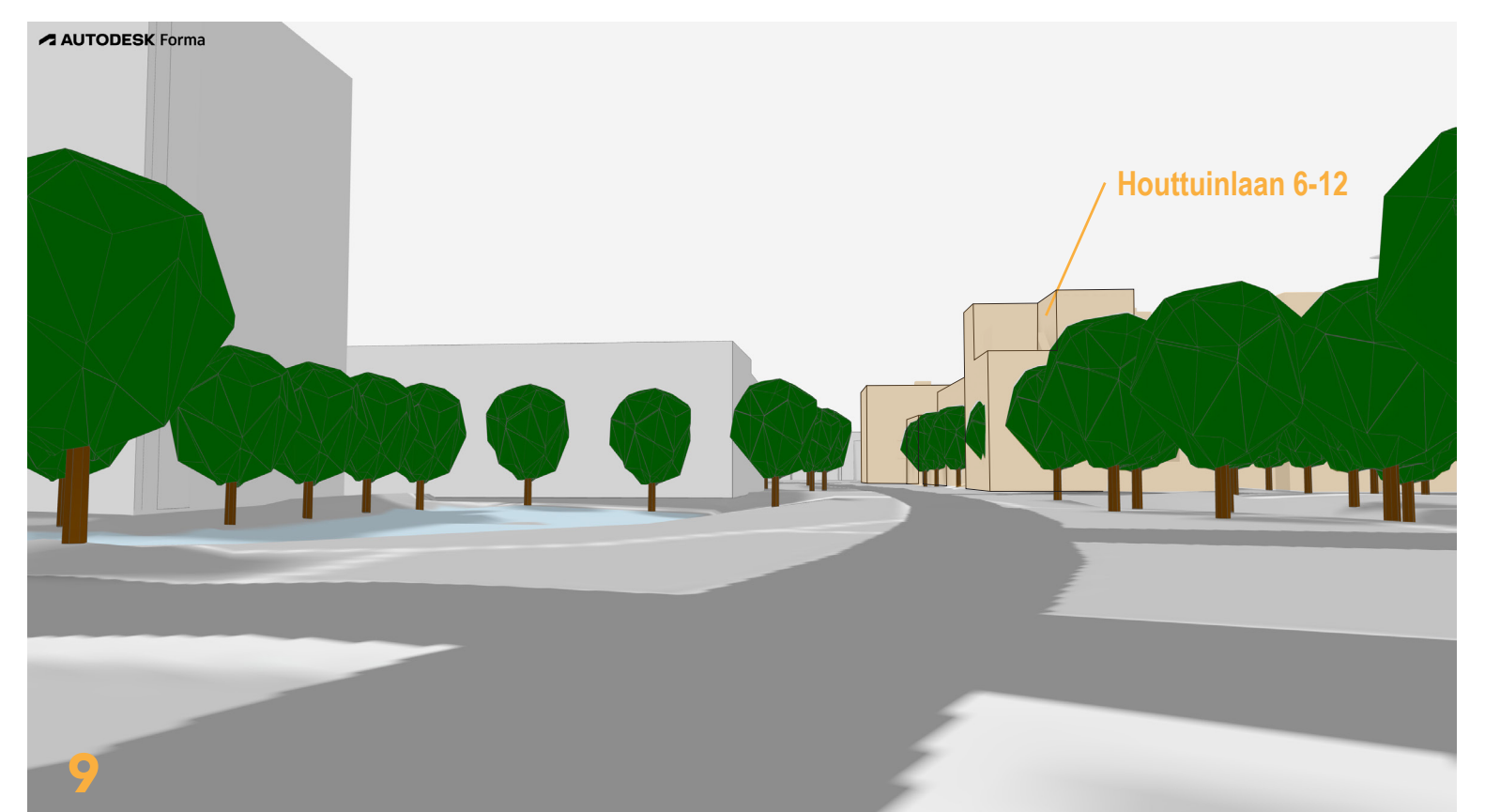
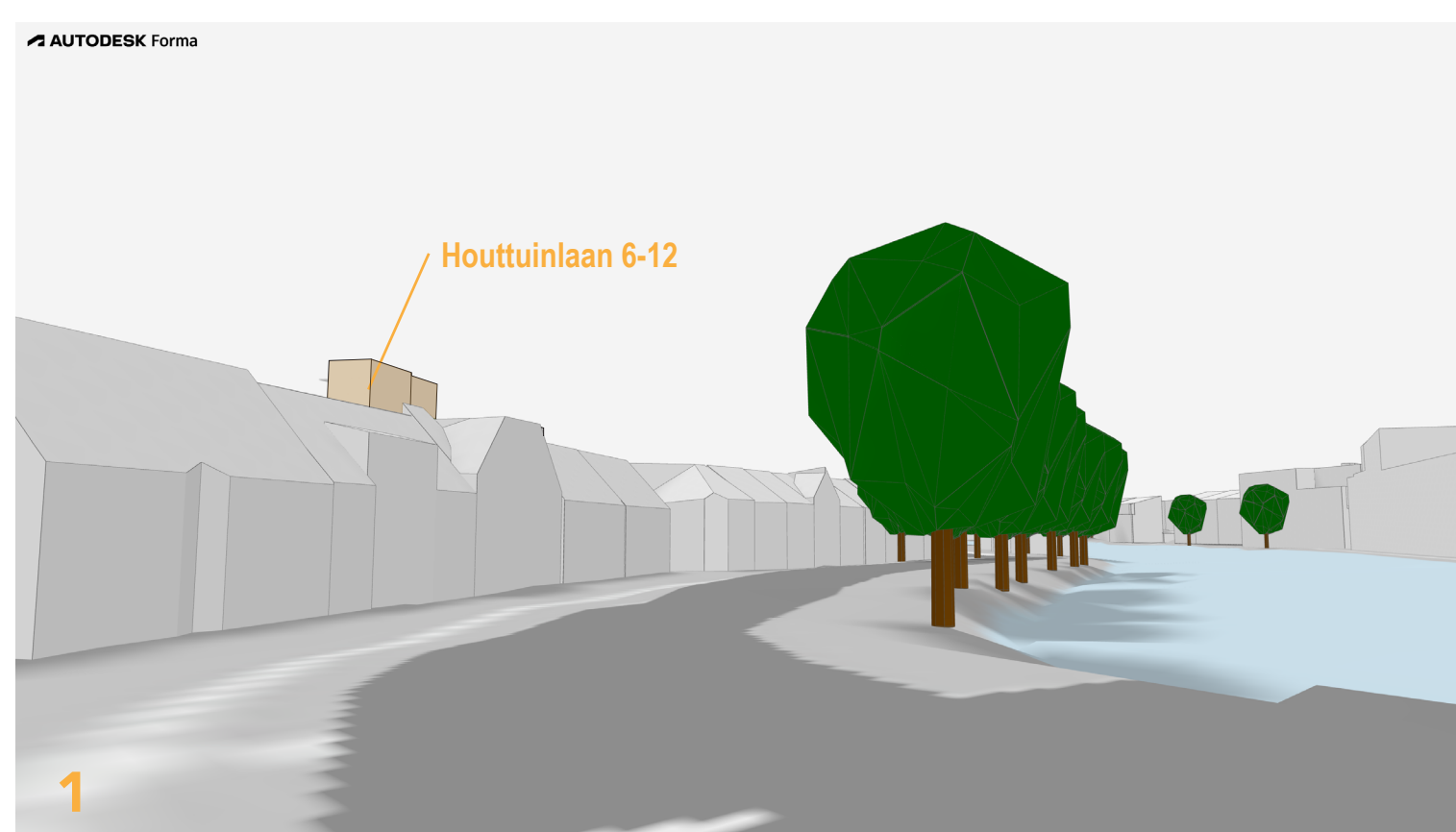
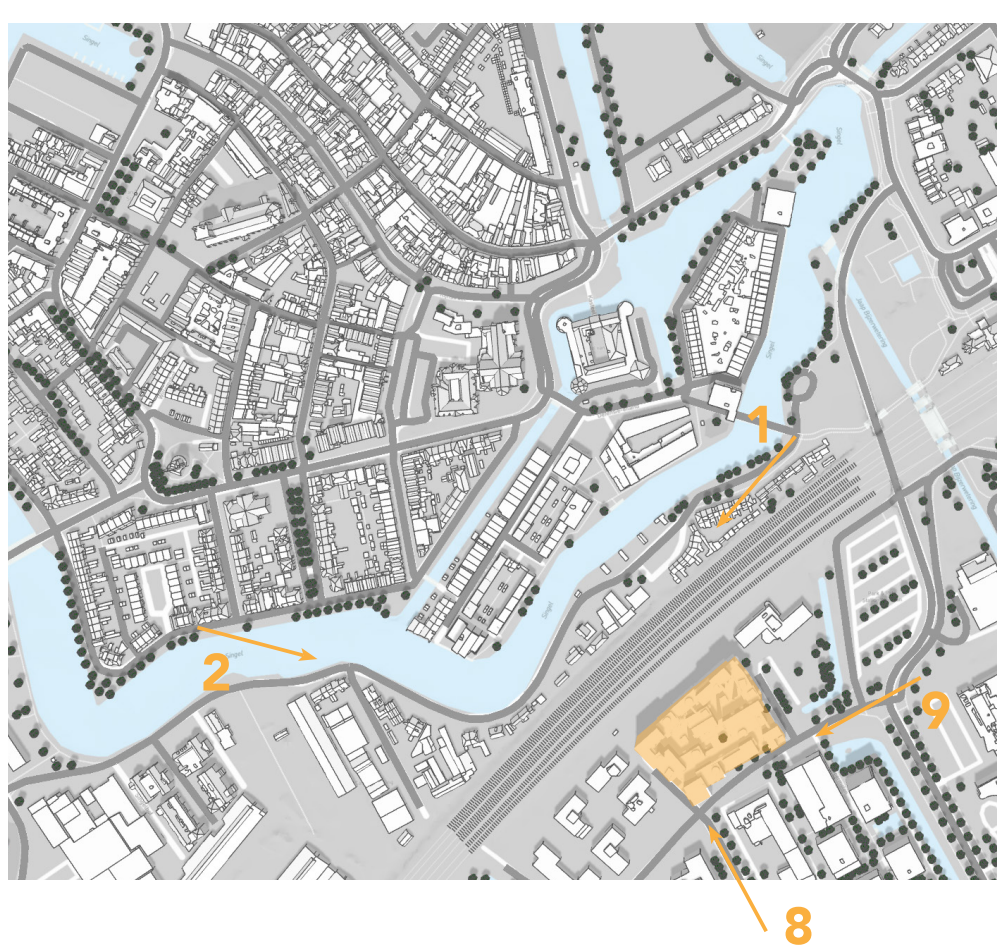
Structuurontwerp

Schetsontwerp

Voorlopig ontwerp

Definitief ontwerp

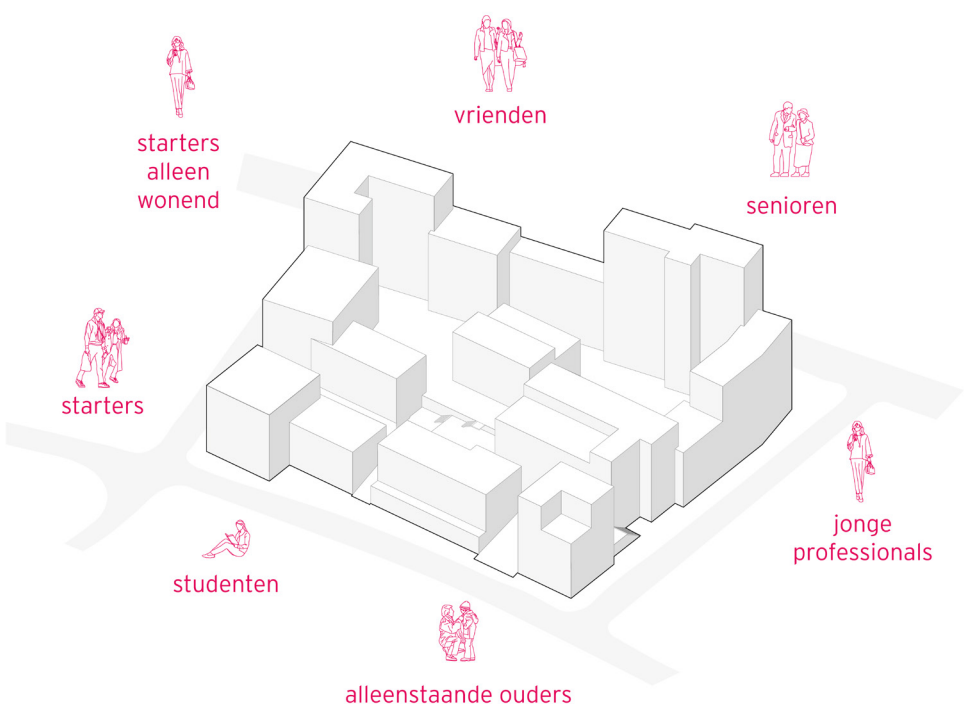
Aanvraag vergunning



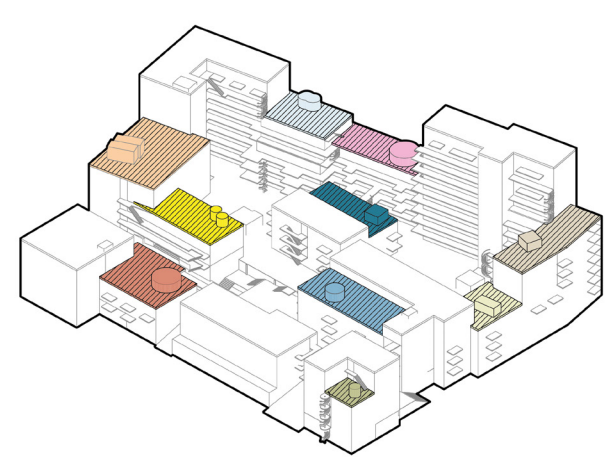
HOUTTUINLAAN 6-12

PROGRAMMA & CLUSTERS

Een mix van doelgroepen



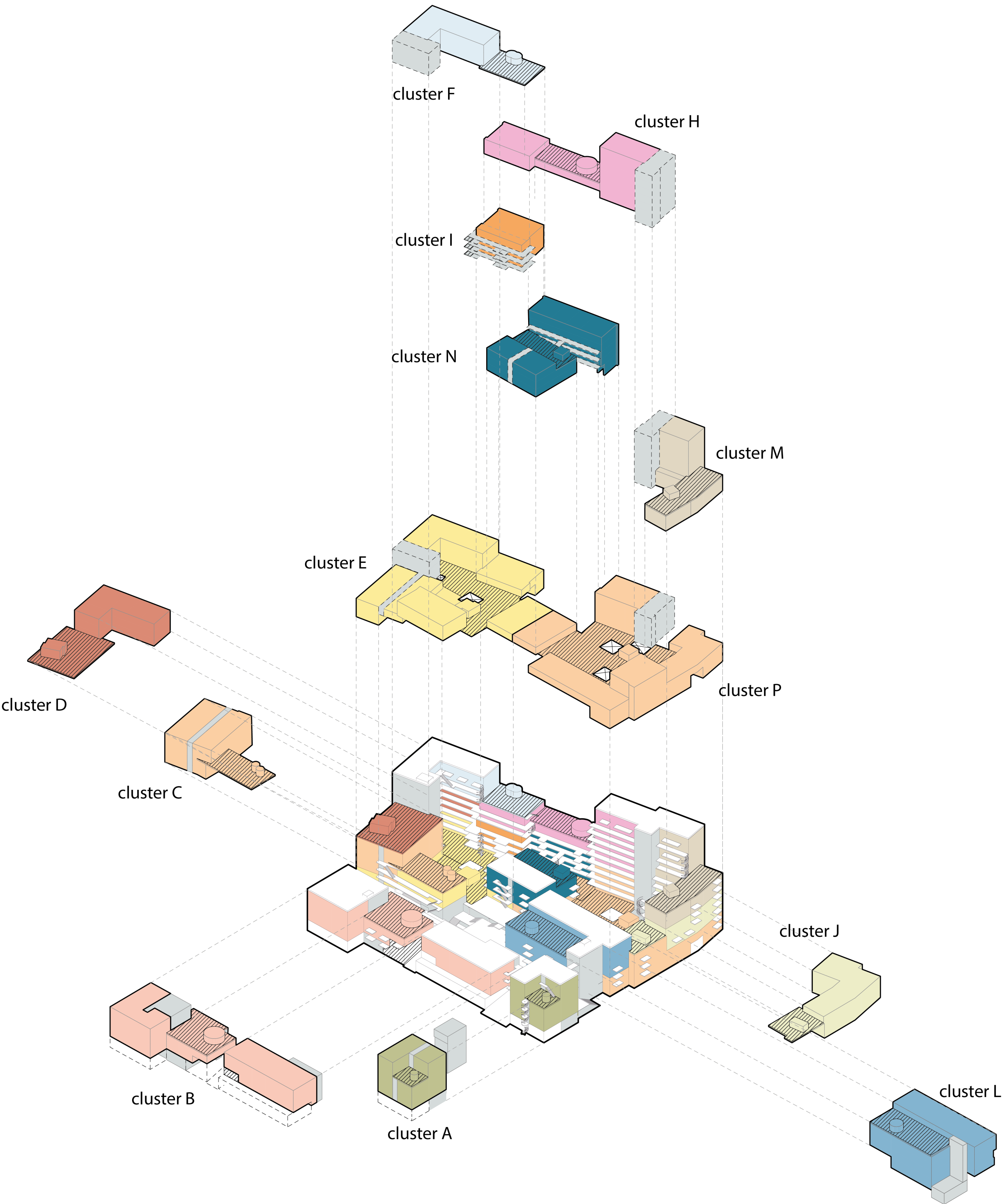
Collectieve ruimte



Programma

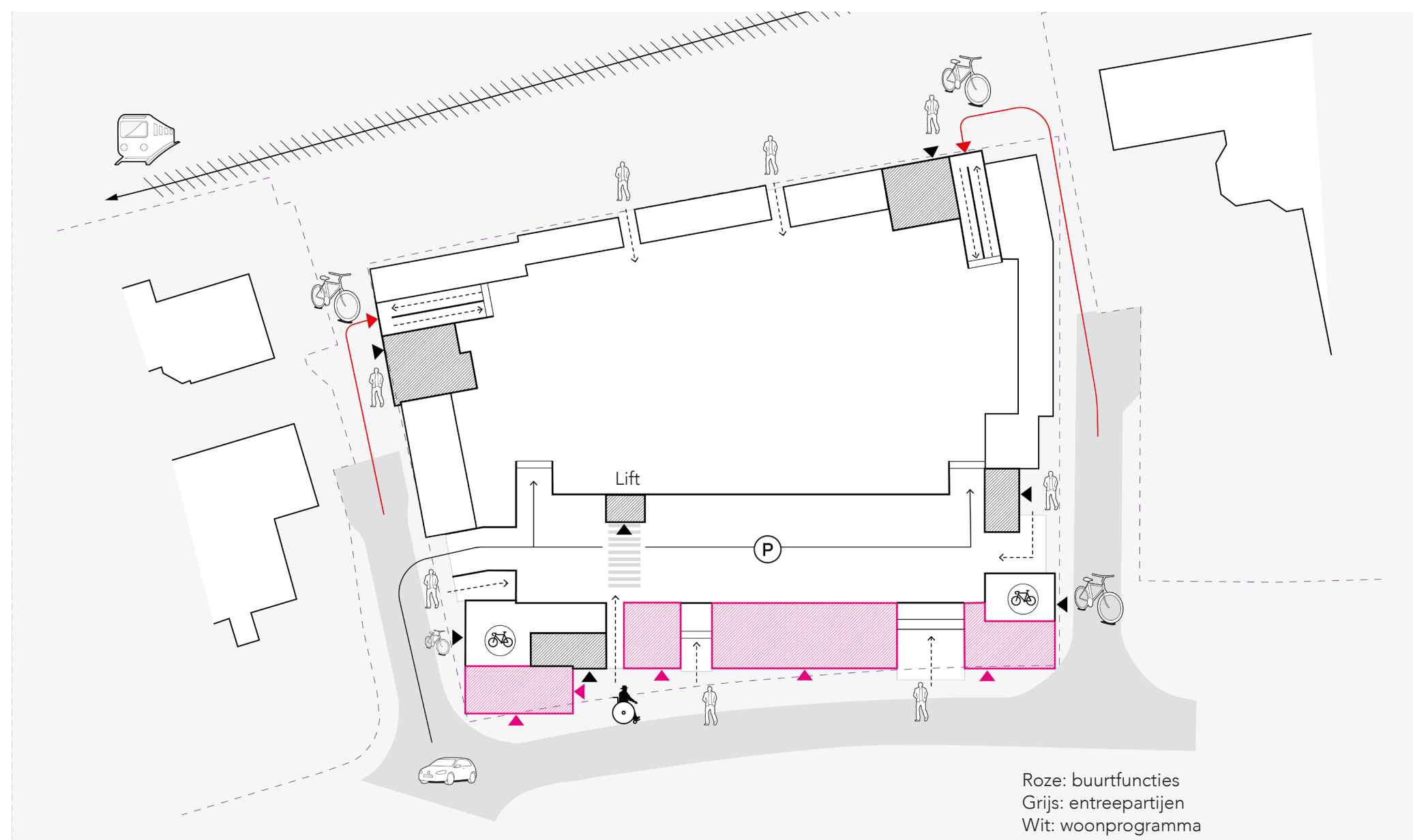
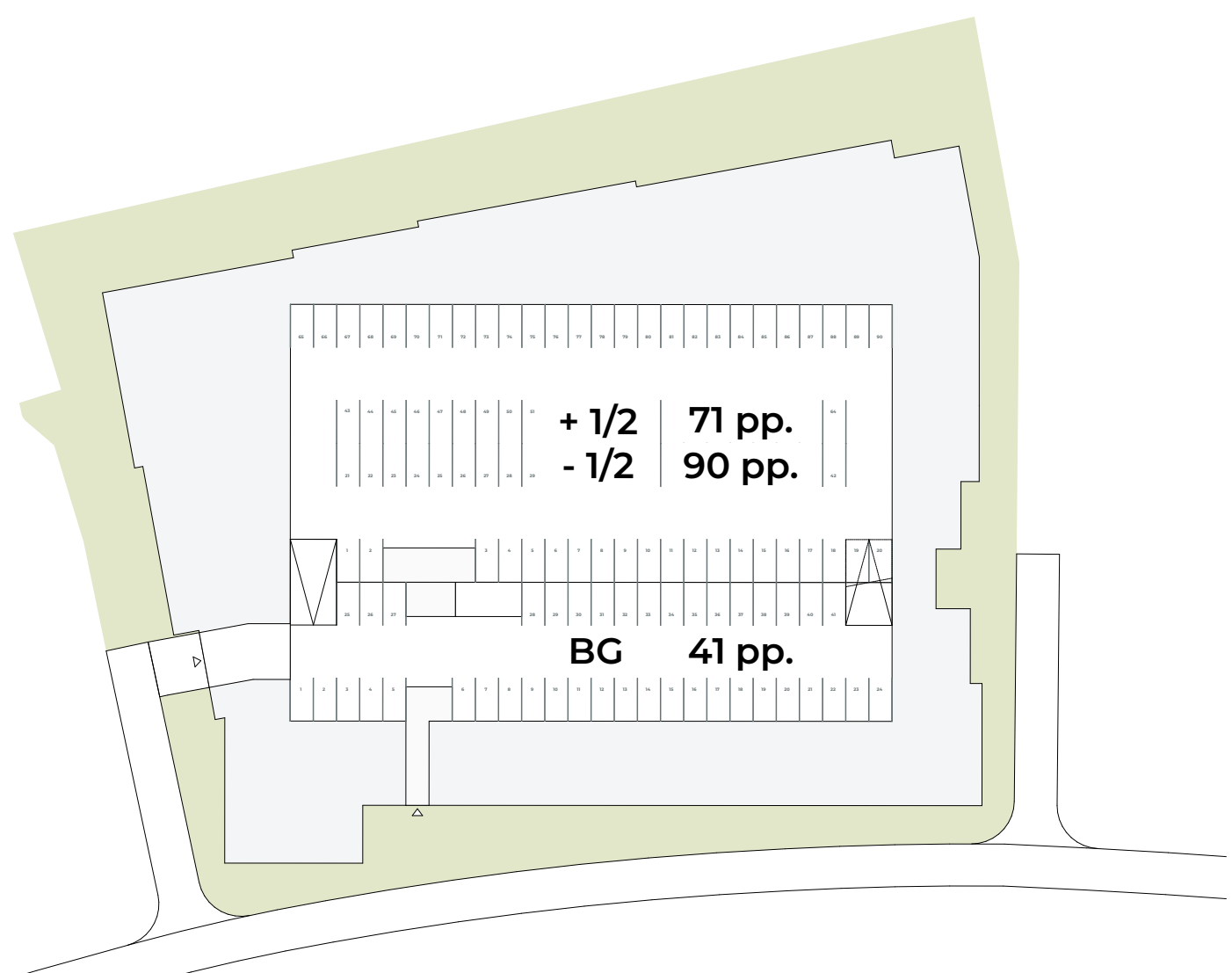
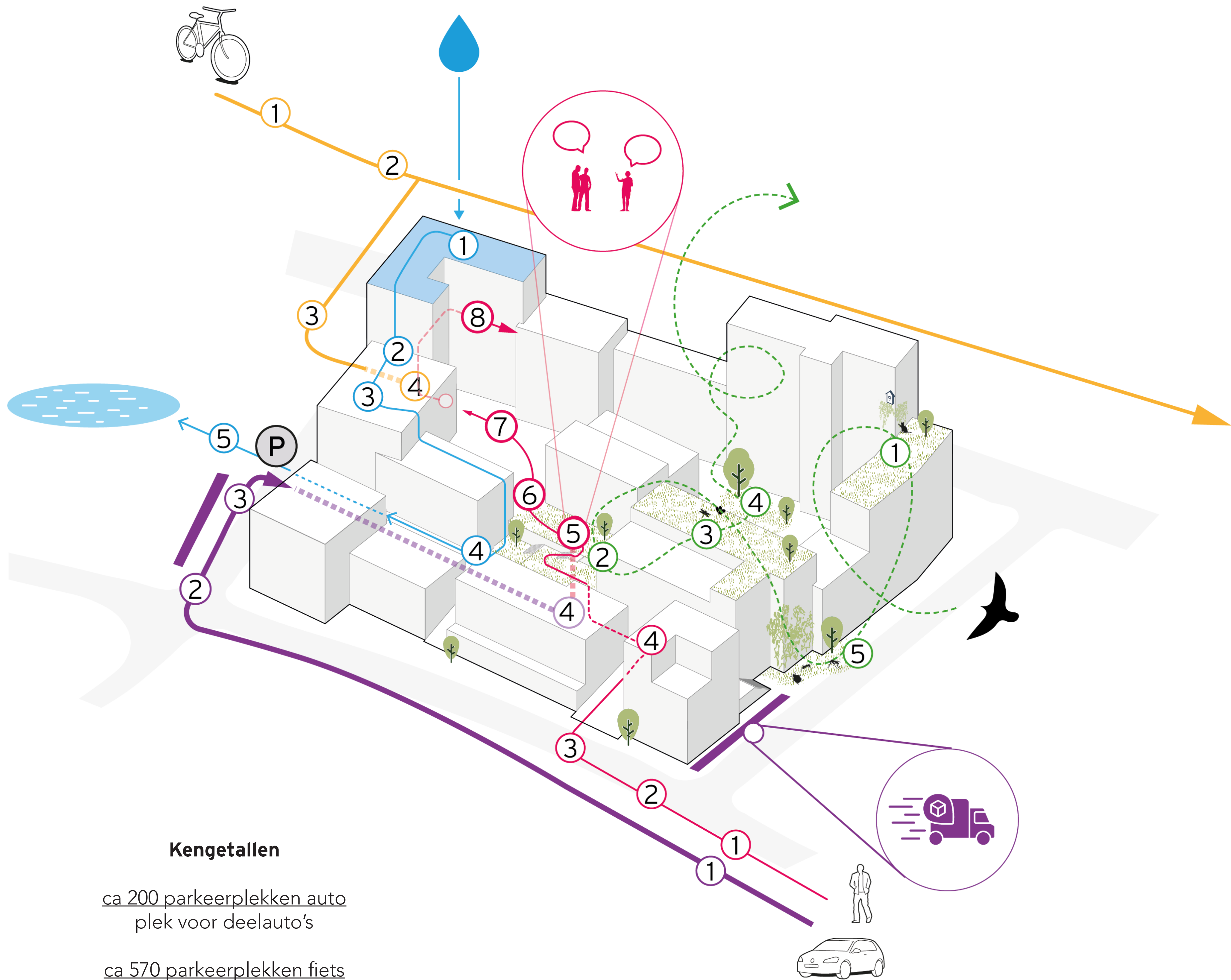
285 woningen
studio's ca 35 m²
2-kamer app. ca 45 of 55 m²
3-kamer app. ca 65 of 70 m²

collectieve ruimtes
buurtfuncties
complexfuncties
clusterfuncties



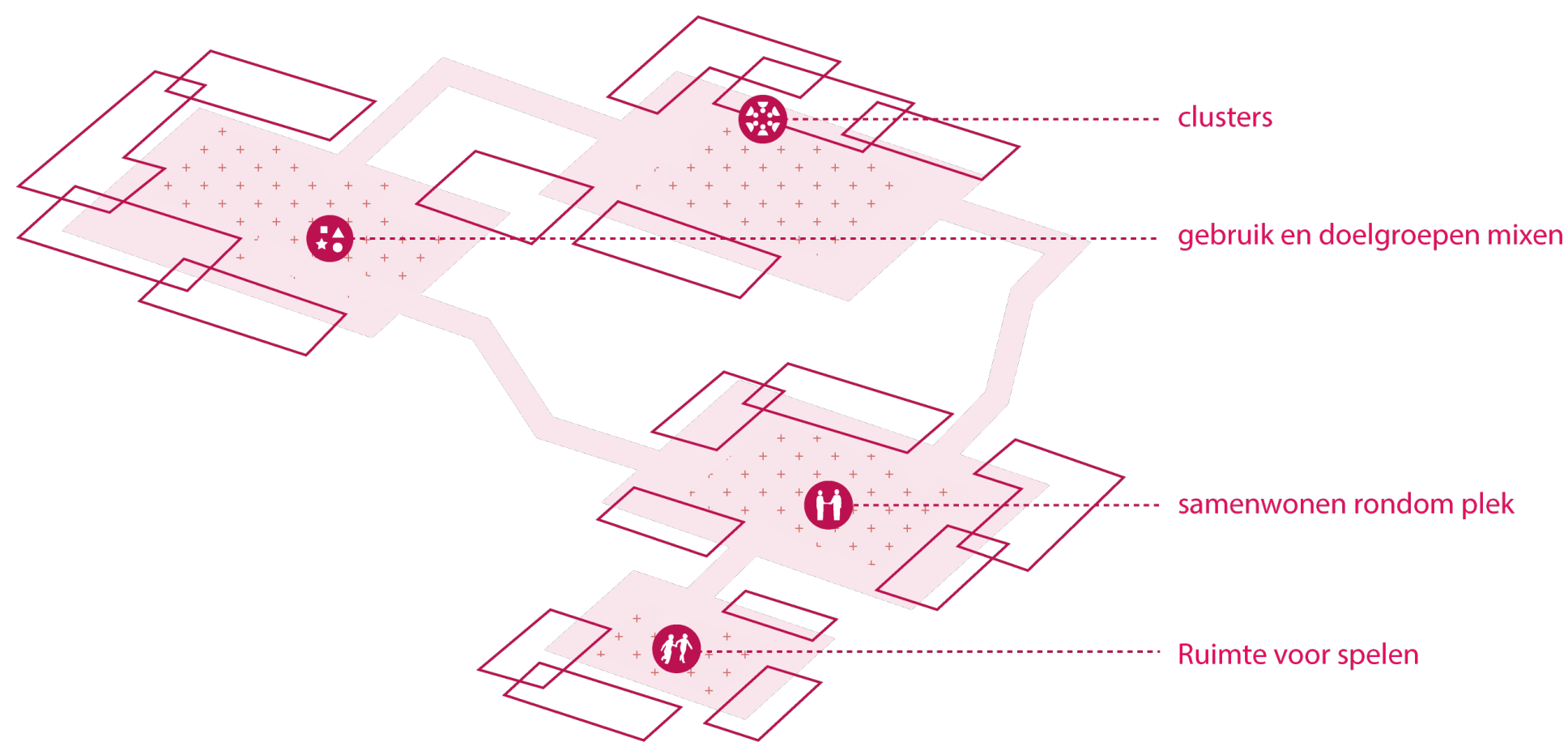
HOUTTUINLAAN 6-12

GEZONDE MOBILITEIT



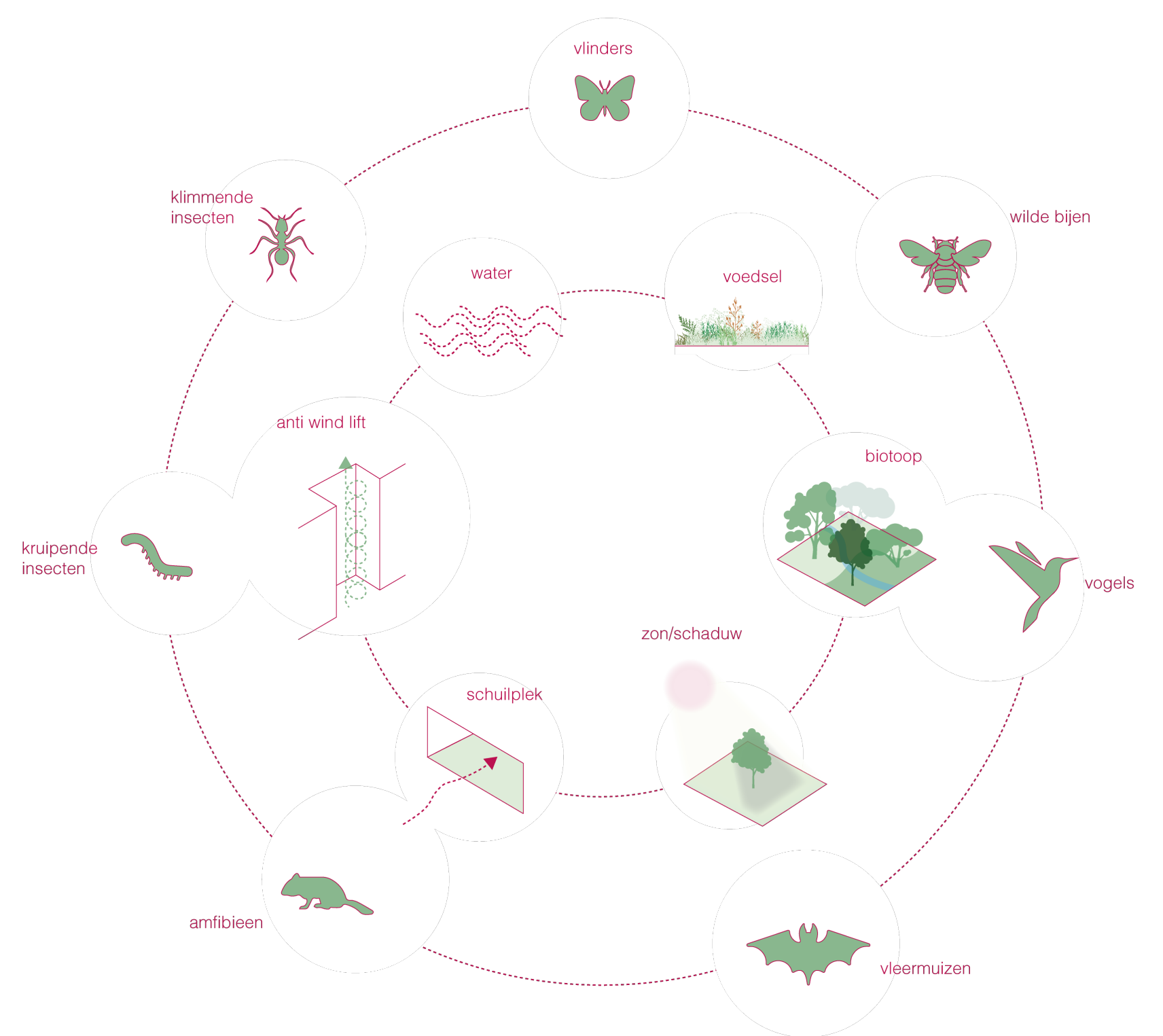
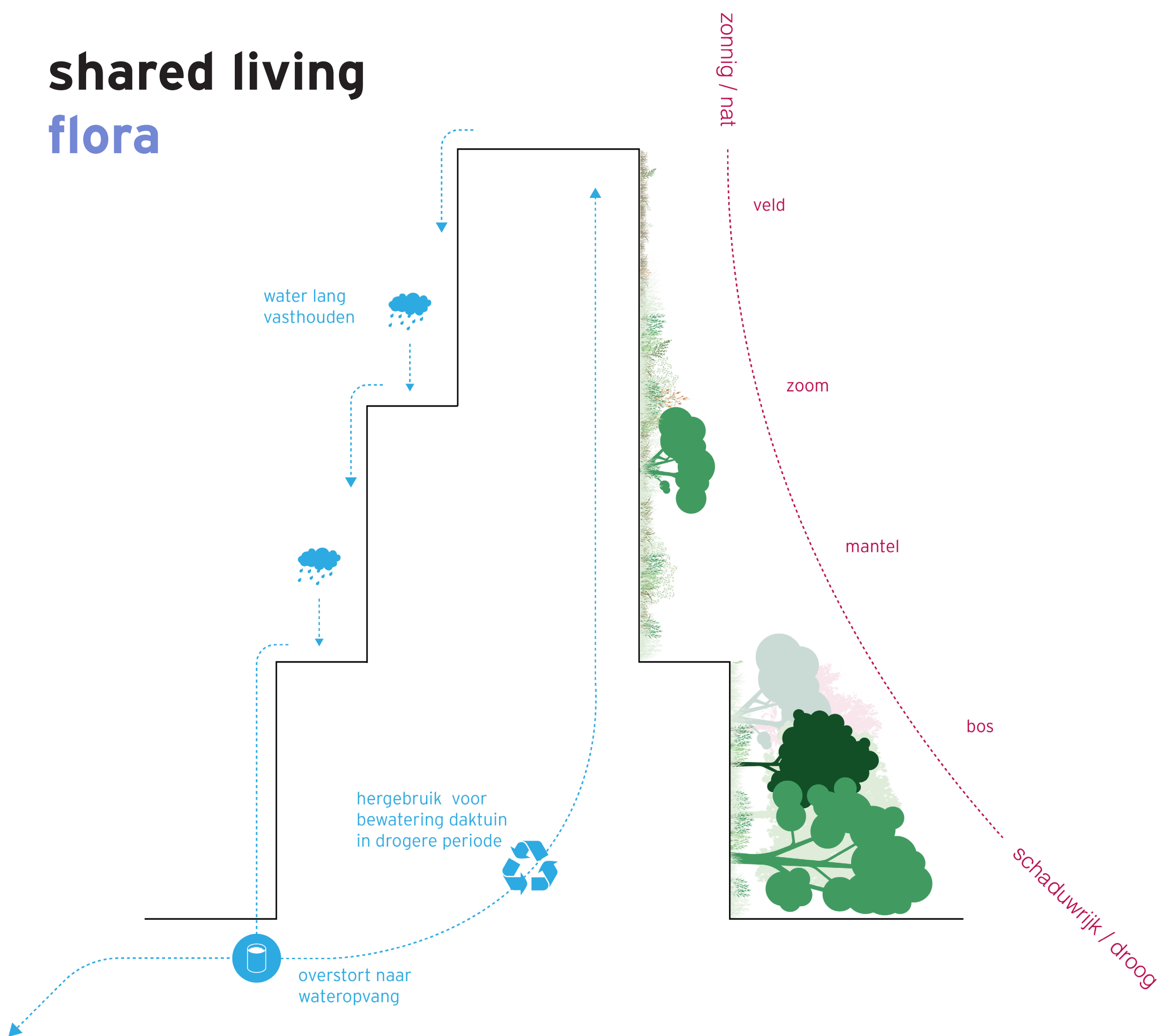
HOUTTUINLAAN 6-12

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

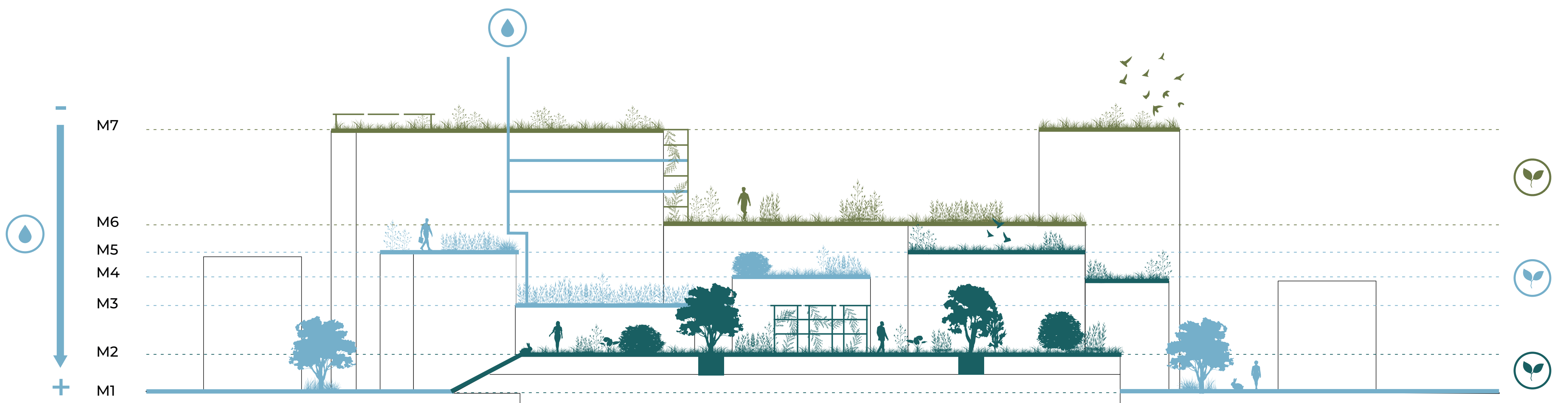


shared living mens

shared living flora



shared living fauna



STEDELIJKE LAAG
Stadsnatuur mix van inheems en uitheemse planten die goed tegen droogte kunnen. Bloemrijk en aantrekkelijk.



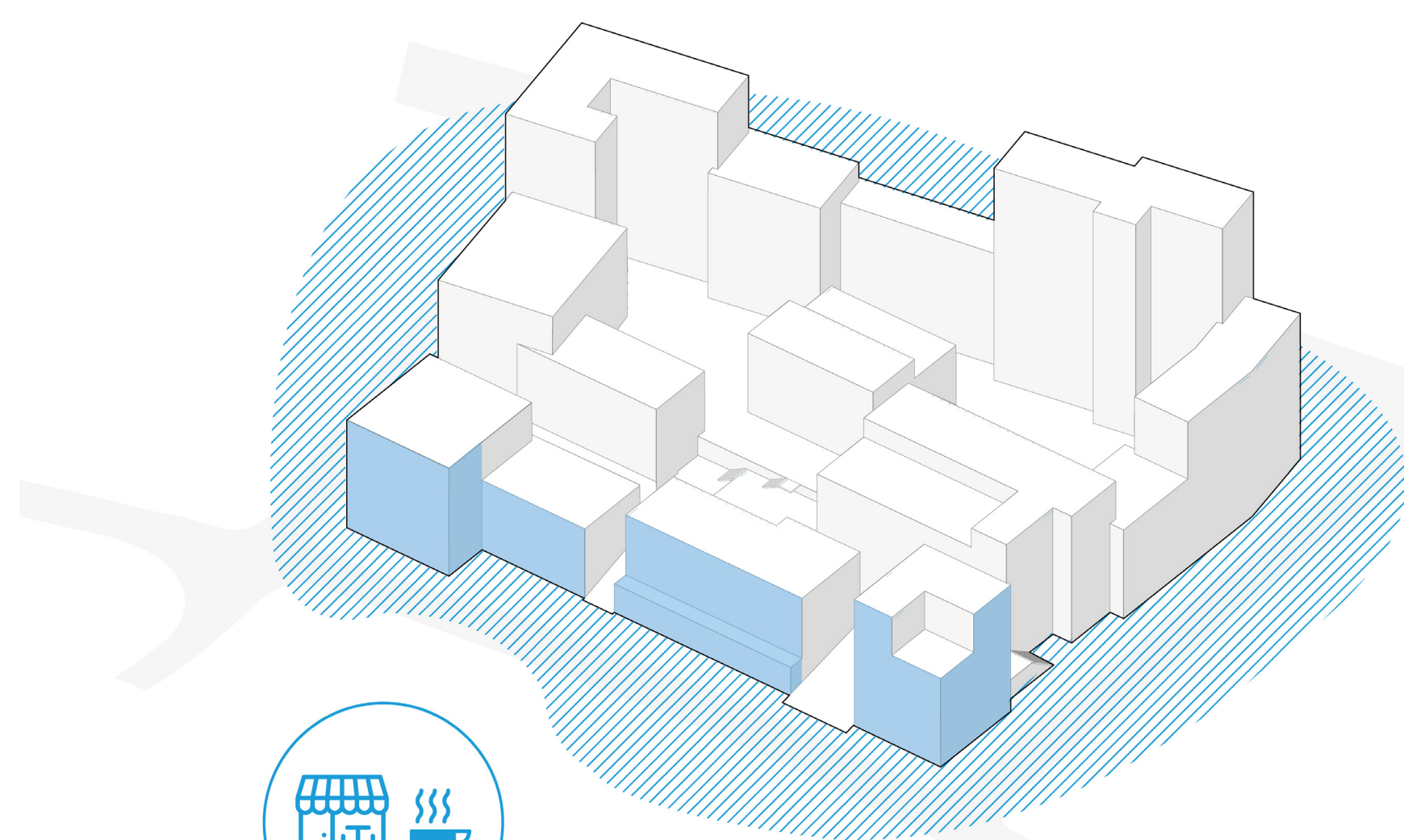
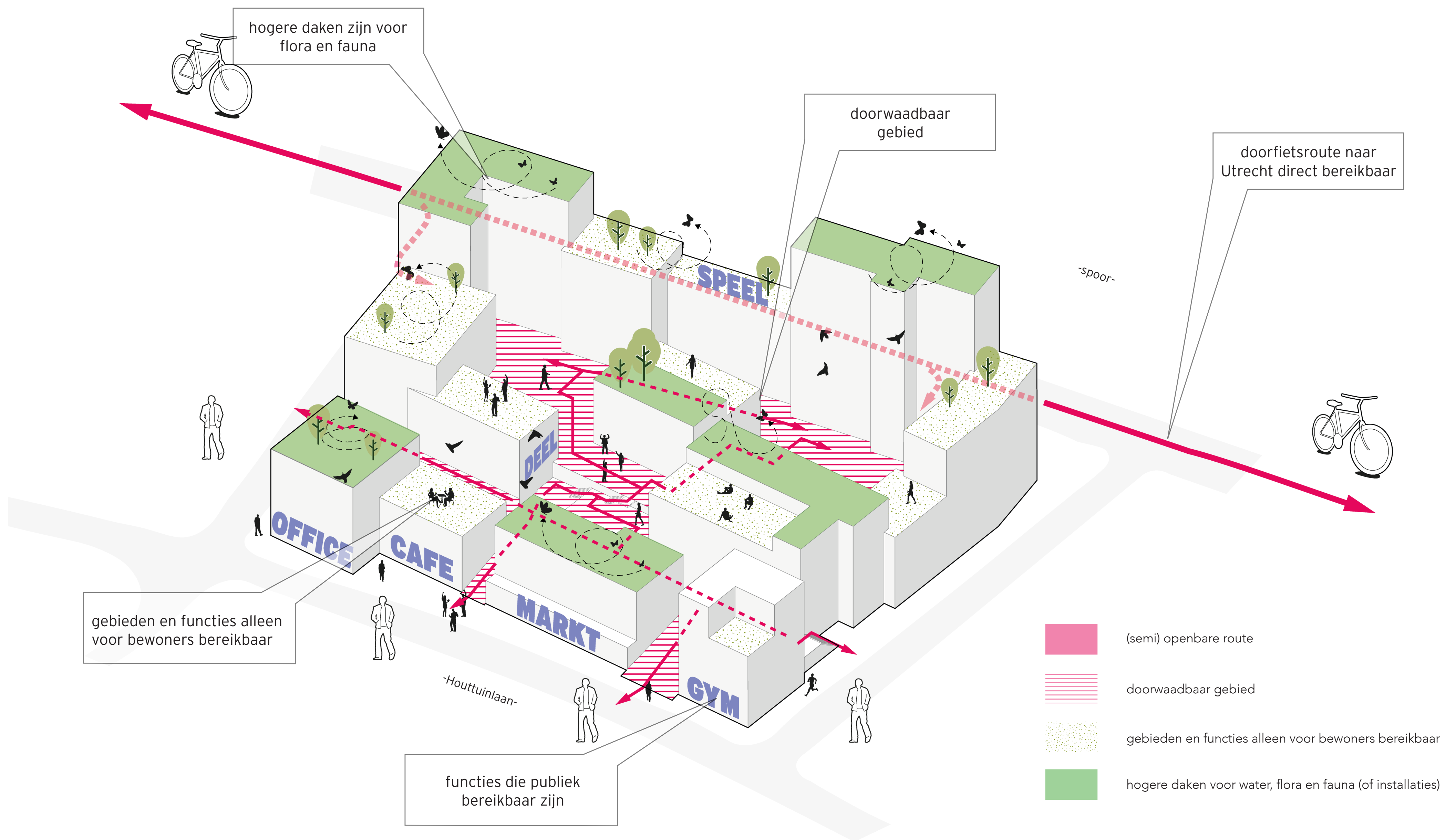
DORPSE LAAG
Binnenplaats met dorps karakter, komt terug in de soorten die toegepast en gefaciliteerd worden.



VEENWEIDE LAAG
Waterbuffer, met vijvers en typische veenweidesoorten planten.

HOUTTUINLAAN 6-12

COLLECTIVITEIT



buurt



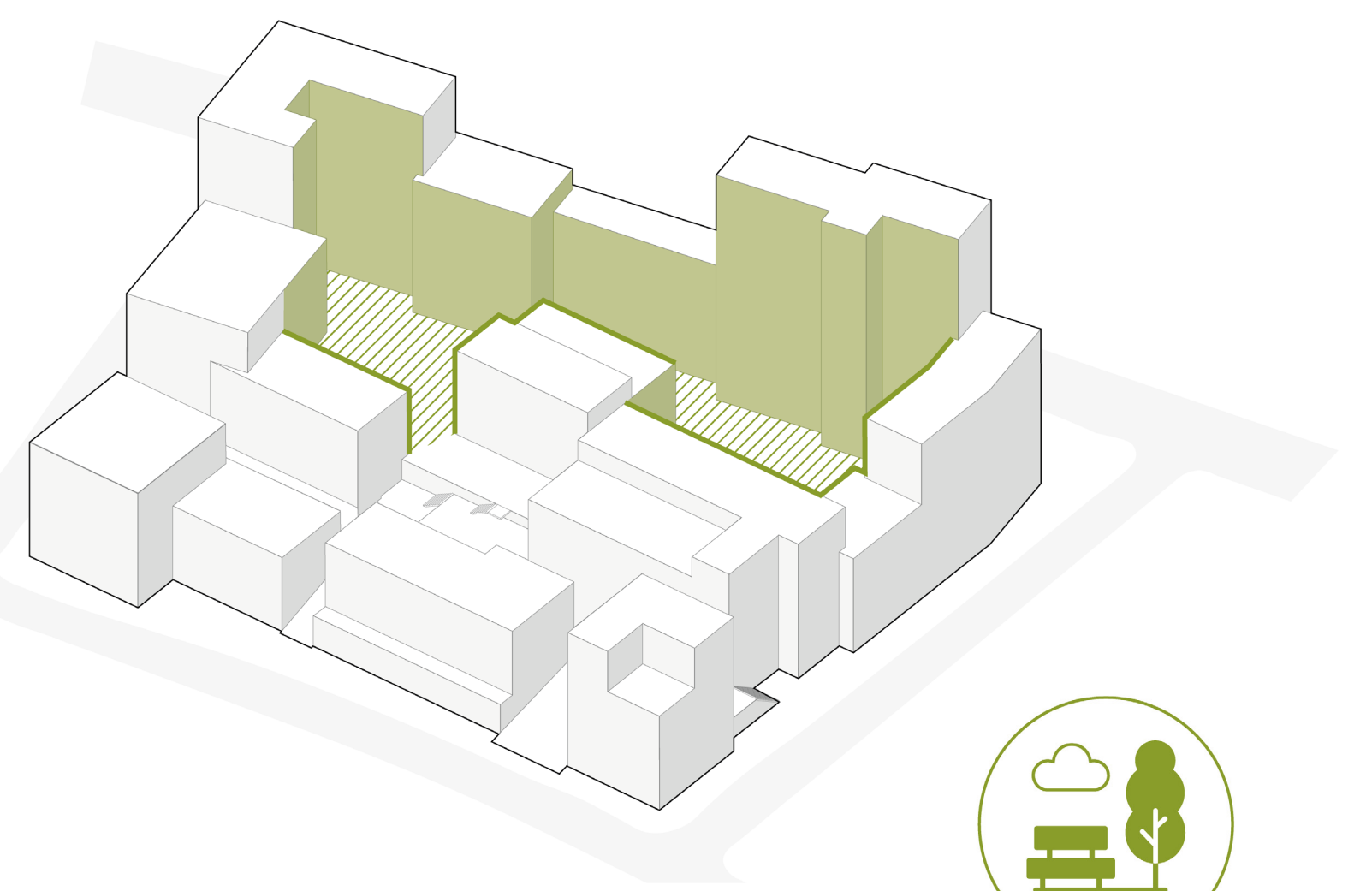
City square Cafe



Village Market



werk- en studieplekken voor bewoners en bezoekers



clusters

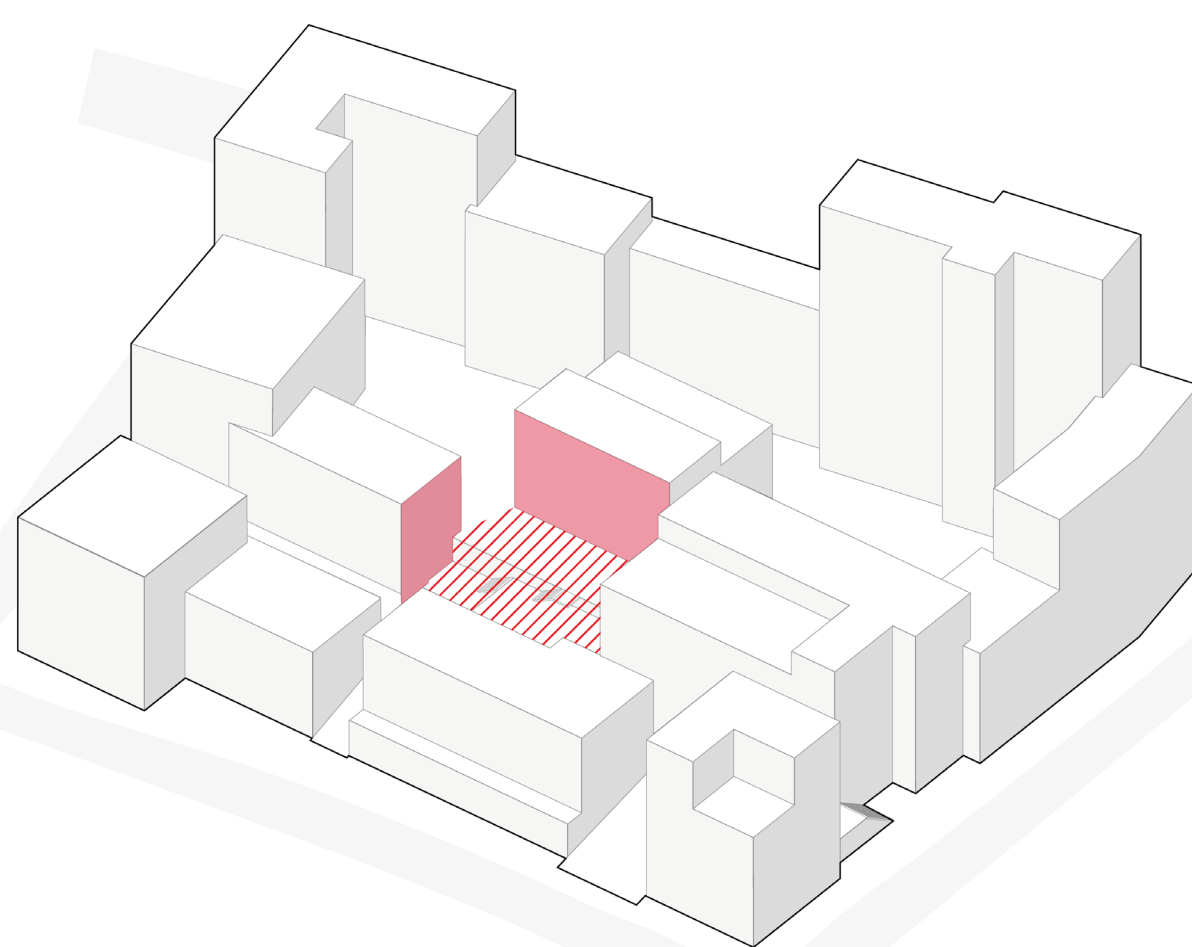
(hier niet allemaal uitgelicht)



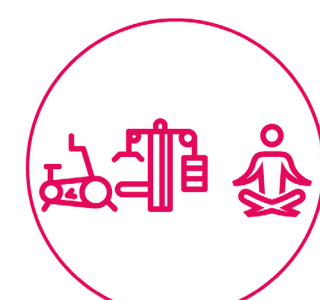
buitenruimte voor bewoners



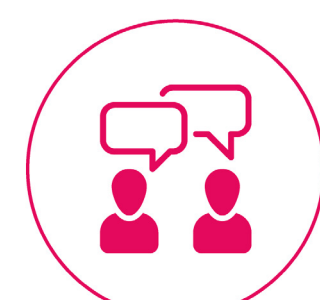
gemeenschappelijke woonkamer



complex



gym voor bewoners

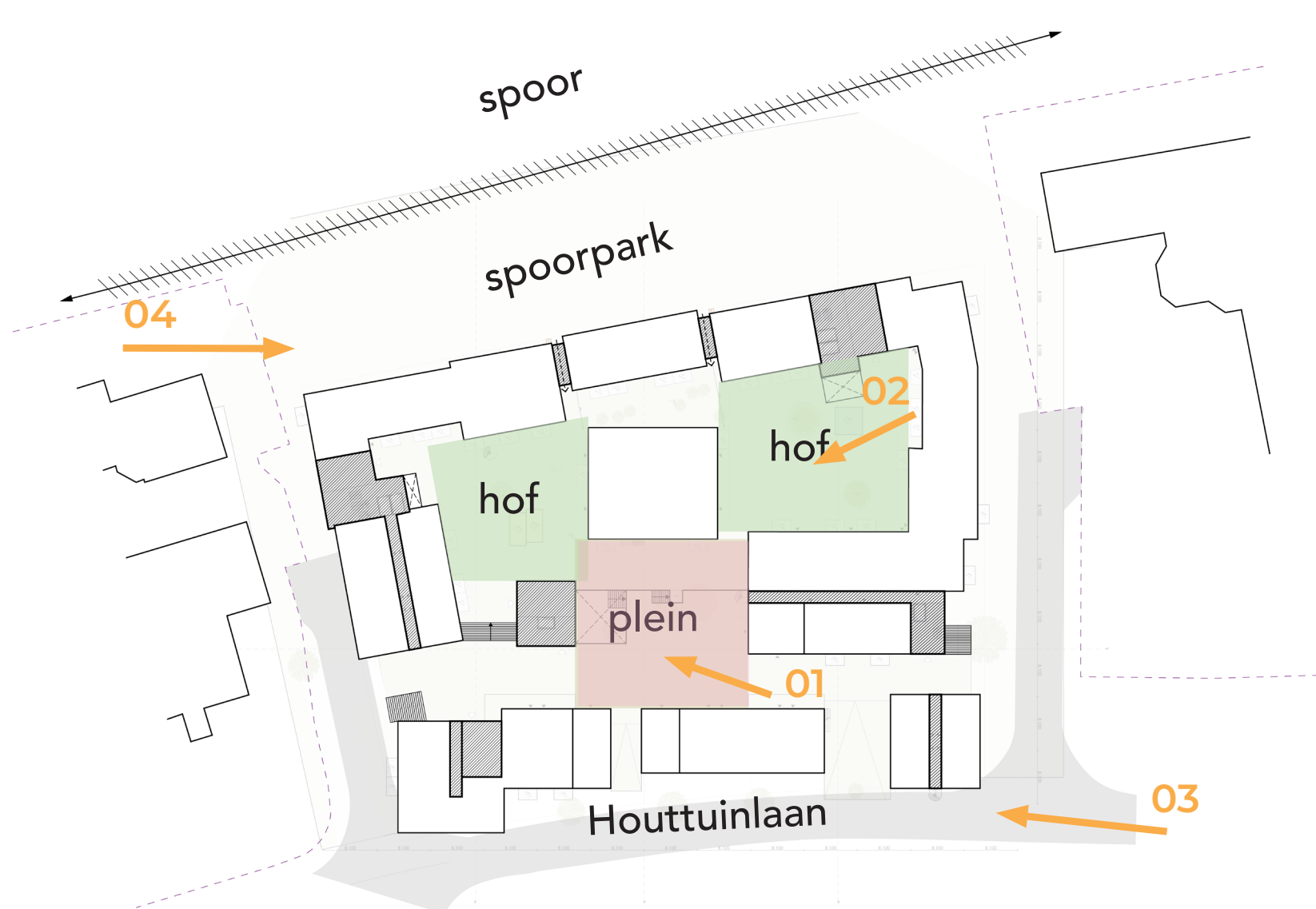


ontmoetingsruimte voor bewoners

HOUTTUINLAAN 6-12

IMPRESSIES

Deze impressies geven een indruk van de bouwmassa. Het zijn nog geen ontwerpen van de gevels, de galerijen en hekwerken, of de precieze invulling van de buitenruimtes.



Aanwezigheidslijst

Bijlage 4

Participatieavond Houwtuinlaan 6, 8, 10, 12 Woerden

*Indien u liever niet uw volledige adres wilt delen, kunt u ervoor kiezen om alleen de straatnaam te noteren.

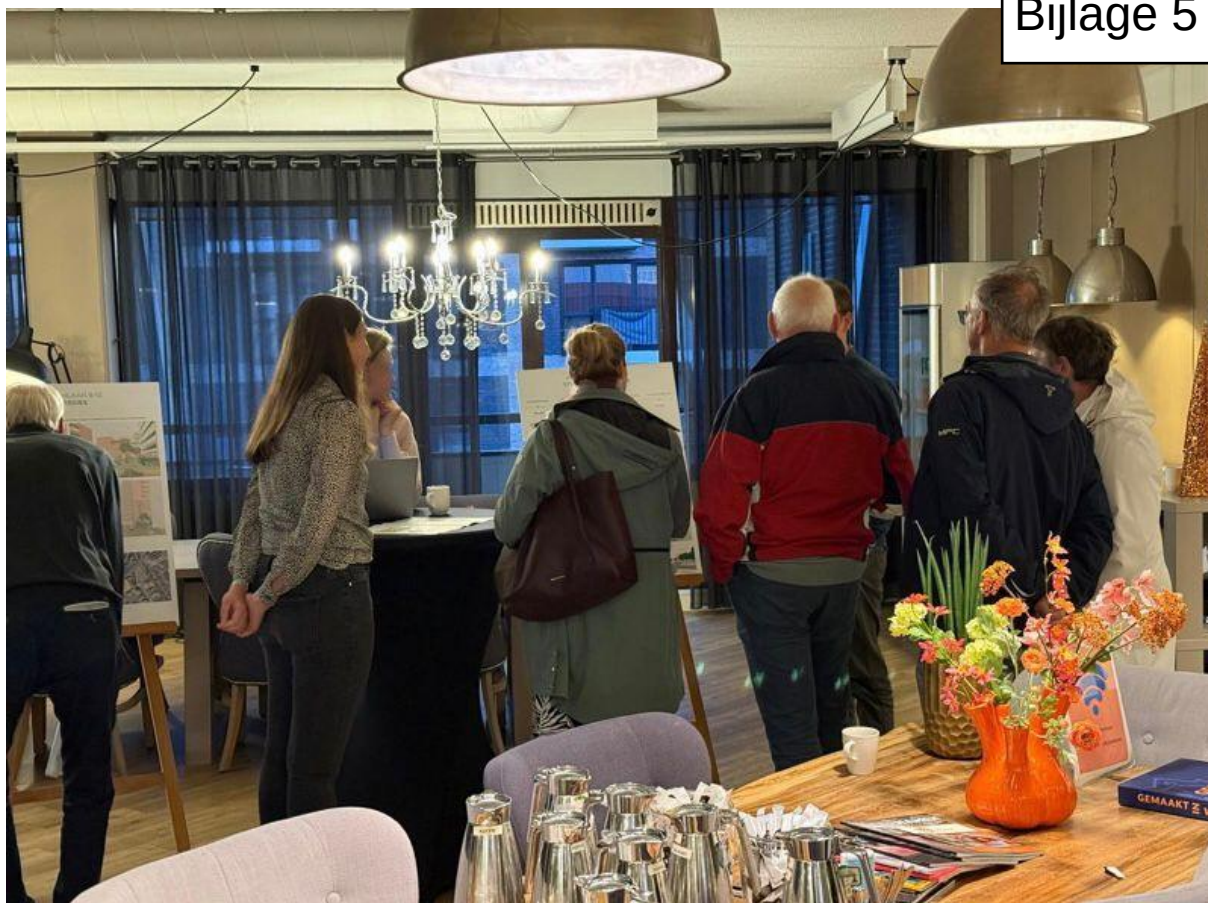
[illegible]

Aanwezigheidslijst

Participatieavond Houwtuinlaan 6, 8, 10, 12 Woerden

*Indien u liever niet uw volledige adres wilt delen, kunt u ervoor kiezen om alleen de straatnaam te noteren.

[illegible]







Gespreksnotitie [REDACTED] van der Heijden Groep, eigenaar Houttuinlaan 4

Woensdag 17-09-2025 11:00-12:00

Bijlage 6

Aanwezigen:

- [REDACTED] Van der Heijden Groep
- [REDACTED] Faam Architects
- [REDACTED] Magis Real Estate
- [REDACTED] Magis Real Estate

1. Partijen maken kennis
2. De context van de ontwikkeling wordt besproken. [REDACTED] vertelt over het ontstaan van de plannen, omliggende plannen van nieuwbouw en station en status daarvan. Daarbij geeft hij aan al vroegtijdig betrokken te zijn geweest bij onderdelen van de Structuurvisie Middelland-Noord. Vanuit die context worden zorgen geuit over het werkelijke functioneren van het snelfietspad in tijdelijke en definitieve invulling vanwege aansluitingen bij de grenzen van de structuurvisie Middelland-noord.
3. [REDACTED] neemt iedereen mee in een samenvatting van het structuurontwerp voor de Houttuinlaan 6-12 en licht o.a. toe; de opbouw van het plan, bouwhoogtes, parkeren, ontsluiting van het perceel, plan flora- en fauna, openbare functies en werking clusters en gemeenschappelijke ruimten.
4. Aan de hand hiervan wordt wat langer stilgestaan bij omgang met de gedeelde kavelgrens en hoe om te gaan met diverse verkeersstromen rondom het plan. Daarbij wordt afgesproken op een later moment contact te hebben over de invulling van de gedeelde inprikker. [REDACTED] geeft aan dat in nadere uitwerking mogelijk kansen liggen om een deel van de routing door te laten lopen op diens perceel (aan de achterzijde). Daarbij kan mogelijk aansluiting worden gezocht bij de bestaande parkeerplaats achter op diens perceel. Partijen spreken af hier op een later moment, in de juiste fase, contact over te hebben. [REDACTED] belooft bestanden te delen van de opzet van diens kavel en de daarop aanwezige parkeerplaatsen. [REDACTED] onderzoekt voor een volgend overleg tussen partijen de besproken mogelijkheden.
5. Partijen sluiten het overleg af.

Gespreksnotitie [REDACTED] DHG, eigenaar Houttuinlaan 14a en 16a

Maandag 29-09-2025 15:00-15:30

Aanwezigen:

- [REDACTED] DHG
- [REDACTED] DHG
- [REDACTED] Faam Architects
- [REDACTED] Magis Real Estate

1. Partijen maken kennis en lichten ieders werkzaamheden en bedrijfsactiviteiten toe. Magis geeft aan de plannen voor de percelen aan de Houttuinlaan 6-12 te willen bespreken. DHG geeft aan eigenaar te zijn van de percelen aan de Houttuinlaan 14a en 16a.
2. De context van de ontwikkeling wordt besproken. DHG geeft aan de panden in 2019 te hebben aangekocht en zich te focussen op de huidige situatie. Zij zijn op de hoogte van de structuurvisie van Middelland-Noord maar hebben vooralsnog geen ontwikkelambitie. Zij richten zich de komende jaren op het gevuld houden van de huidige bebouwing. Het is voor hen daarbij erg belangrijk de huurders tevreden te houden. Beide panden zijn goed verhuurd waarbij de gemiddelde looptijd van huurcontracten tot 2030 bedraagt.
3. [REDACTED] neemt iedereen mee in een samenvatting van het structuurontwerp voor de Houttuinlaan 6-12 en licht o.a. toe; de opbouw van het plan, bouwhoogtes, parkeren, ontsluiting van het perceel, plan flora- en fauna, openbare functies en werking clusters en gemeenschappelijke ruimten. Ook wordt daarbij kort de beoogde planning besproken. Magis deelt daarbij dat de huidige looptijden van de huurders tot begin/midden 2027 bedraagt.
4. Aan de hand hiervan wordt wat langer stilgestaan bij omgang met de gedeelde kavelgrens en hoe om te gaan met diverse verkeersstromen rondom het plan. Er wordt stilgestaan bij de eindsituatie (wanneer beide zijden zijn ontwikkeld), maar vooral bij de 'tijdelijke' situatie, dit gezien deze situatie naar verwachting enige jaren zal spelen. DHG benadrukt het belang dat hun panden goed bereikbaar blijven. [REDACTED] belooft de tekeningen van de eind- en tijdelijke situaties met hen te delen. DHG zal op een later moment nog wat aandachtiger naar de uitgangspunten van de structuurvisie en deze tekeningen kijken. Wanneer naar aanleiding hiervan vragen of verdere afstemming is benodigd, beloven partijen contact op te nemen met elkaar. Magis belooft DHG mee te nemen in de verdere stappen van de ontwikkeling. DHG geeft aan dat dit wat hen betreft vooral informatie bij grote stappen betreft.
5. [REDACTED] benadrukt dat de bereikbaarheid en beheersing van overlast in de sloop- en bouwphase voor hen erg belangrijk is wanneer dit aan de orde is. [REDACTED] geeft aan dat zij hierover t.z.t. goed geïnformeerd zullen worden.
6. Partijen sluiten het overleg af. [REDACTED] benadrukt hierbij kort dat DHG bij interesse welkom is op de participatieavond op 30-09, dit zoals eerder met hen per mail gedeeld