

Raadsvoorstel

Opsteller

Lemmen, Jeroen van

Vergadering van

28 oktober 2025

Kenmerk

Z/25/090566 / D/25/201160

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Middelland

Onderwerp

Nieuw- Middelland - structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12

Samenvatting

Wij stellen de raad voor het structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van deze locaties. Dit document is opgesteld op initiatief door de eigenaar van de vier percelen, MVG 14 BV (hierna te noemen Magis Real Estate, initiatiefnemer). De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande kantoorgebouwen in 2027 te slopen en daarna circa 285 huur-wooneenheden te realiseren. Dit is een eerste ontwikkeling in de spoorzone van Nieuw-Middelland. Het betreft een bijzonder woonconcept waar de woningen verschillende ruimten en faciliteiten delen. Daarmee zal een deel van de woningen ook een kleine woonoppervlakte hebben en vooral gericht zijn op starters op de woningmarkt.

Gevraagd besluit

Het structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 vast te stellen en deze als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Het bedrijventerrein Middelland-Noord verandert de komende jaren stap voor stap in een nieuw gemengd stedelijk woongebied: Nieuw-Middelland. De ambities en richtinggevend spelregels hiervoor zijn vastgelegd in de structuurvisie Middelland-Noord. Op 14 november 2019 is deze door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels zijn in Nieuw-Middelland de eerste twee projecten met in totaal 337 woningen opgeleverd en zijn diverse plannen in ontwikkeling.

Eén van de nieuwe ontwikkelingen betreft de locaties Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12. Deze vier percelen zijn in eigendom verworven door Magis Real Estate, met het doel om de kantoorbebouwing na afloop van de huurperiodes te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe woningen te realiseren. In 2024 is tussen de gemeente en deze eigenaar een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van woningbouw te onderzoeken. Over de ondertekening van deze intentieovereenkomst is de raad via een raadsinformatiebrief (2 juli 2024, D/24/148833) geïnformeerd. Als vervolg op de intentieovereenkomst zijn met de initiatiefnemer diverse gesprekken geweest om een haalbare ontwikkeling te onderzoeken. Die hebben geleid tot een structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan dat nu aan de raad wordt voorgelegd om vast te stellen als kader voor de toekomstige ontwikkeling.

Afgelopen jaren zijn in Nieuw-Middelland de eerste projecten gerealiseerd en zijn door de raad diverse besluiten genomen over nieuwe woningbouwontwikkelingen. Als bijlage bij dit raadsvoorstel is een voortschrijdend woningbouwoverzicht opgenomen met de stand van zaken per oktober 2025. Bij toekomstige raadsvoorstellen over Nieuw-Middelland zal telkens een geactualiseerd overzicht worden opgenomen.

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. Medio 2025 wonen ook veel betrokken inwoners in Nieuw-Middelland. Net als de bestaande ondernemers zijn zij 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 bij berichtgeving in de media, op de website van Nieuw-Middelland of de reguliere gemeentelijke nieuwsbrief over nieuwe ontwikkelingen in Nieuw-Middelland.

Voor het plan aan de Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 heeft de initiatiefnemer een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd. Voor de bijeenkomst op 30 september 2025 zijn naar circa 450 adressen uitnodigingen verstuurd. Zowel aan bewoners en bedrijven in dit deel van Middelland als aan bewoners en bedrijven aan de Singel, de overzijde van het spoor. Op de avond zijn circa 30 omwonenden en andere geïnteresseerden geweest. Daarnaast hebben meerdere mensen van de mogelijkheid gebruik gemaakt om digitaal een reactie op de plannen te geven. 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 en gebiedsdoelen voor dit deel van Nieuw-Middelland vastgesteld. De locaties Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 maken deel uit van de 'spoorzone' die in de structuurvisie als deelgebied is onderscheiden. Het voorliggende structuurontwerp 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 structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan voor het ontwerp van de woningen en de buitenruimte. De Commissie Omgevingskwaliteit en Erfgoed Woerden (COEW) heeft over het structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan positief geadviseerd en blijft ook tussentijds nauw betrokken bij de uitwerking van het ontwerp. Bij de uiteindelijke beoordeling van het bouwplan zal de COEW het structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan als formeel toetsingskader hanteren.

Argumenten

1.1 Integrale ontwikkeling van vier percelen in spoorzone van Nieuw-Middelland

In de raadsinformatiebrief van 2 juli 2024 (D/24/148833) is toegelicht dat Magis in 2020 eigenaar is geworden van Houttuinlaan 10, de locatie waar op dit moment het politiekantoor is gevestigd. Aangezien in de structuurvisie Middelland-Noord is bepaald dat een ontwikkeling van deze locatie in samenhang met aangrenzende locaties moet plaatsvinden, is in de gesprekken tussen de gemeente en deze initiatiefnemer verkend hoe een ontwikkeling is te combineren met de aangrenzende percelen. Dat heeft ertoe geleid dat de initiatiefnemer in de daaropvolgende jaren ook de aangrenzende percelen Houttuinlaan 6, 8 en 12 heeft verworven. De aankoop van het laatste perceel Houttuinlaan 6 kon plaatsvinden omdat de MBO Raad nieuwe huisvesting had gekocht in Middelland-Zuid. De verwerving van alle vier de percelen door de initiatiefnemer was tevens het moment om met deze partij een intentieovereenkomst te sluiten. Daarmee is het haalbaarheidsonderzoek gestart naar een integrale ontwikkeling van de vier percelen Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12.

1.2 Bijzonder woonconcept met clusters en diverse collectieve voorzieningen

Bij het aangaan van de intentieovereenkomst is afgesproken de haalbaarheid te onderzoeken van een bijzonder woonconcept dat zich in ruimtelijke opzet, programma en collectiviteit duidelijk onderscheidt van eerdere plannen in Nieuw-Middelland. Binnen dit woonconcept delen de bewoners diverse voorzieningen, ruimten en faciliteiten, waarbij ook enkele woningen met een beperkte oppervlakte worden gerealiseerd. Een huismeester is bij dit woonconcept het vaste aanspreekpunt voor de bewoners. Als uitgangspunt voor de woningbouwdifferentiatie is in de overeenkomst verwezen naar het addendum op de woonvisie (december 2021) dat uitgaat van 20% sociale huur, 10% middenhuur en 20% goedkope/betaalbare koop. Ook is in de overeenkomst het collegewerkprogramma 2023-2026 benoemd waarin 25% sociale huur en in totaal 60% betaalbaar wordt gerealiseerd. De initiatiefnemer had bij de start van het haalbaarheidsonderzoek al de intentie uitgesproken om 30% in de sociale huur te willen realiseren.

Het structuurontwerp dat het resultaat is van het haalbaarheidsonderzoek kent een woonconcept met 285 wooneenheden. In deze fase wordt volgens het structuurontwerp circa 32% van de woningen gerealiseerd in de sociale huur met een oppervlakte van 35 m² of groter. Verder wordt circa 44% van de woningen gerealiseerd in de middenhuur met een oppervlakte van circa 45 m² en 55m². De overige circa 24% van de woningen komt in de categorie dure huur te vallen en zal een oppervlakte hebben die varieert van circa 65 m² tot boven de 70 m². De woningen worden gegroepeerd in clusters van ongeveer 10 tot 35 woningen. Ieder cluster krijgt een gezamenlijk dakterras met daarbij een collectieve ruimte die exclusief bedoeld is voor de woningen binnen het cluster. Afhankelijk van de doelgroep zal deze collectieve ruimte worden ingericht als bijvoorbeeld huiskamer of keuken. In de volgende fase wordt die invulling nader uitgewerkt. Van belang is dat deze collectieve ruimten voldoende oppervlakte, functionaliteit en kwaliteit hebben om de kleinere woonoppervlakte van de individuele wooneenheden te compenseren en bij te dragen aan ontmoeting en sociale samenhang binnen het cluster.

Naast de collectieve ruimte die per cluster wordt gerealiseerd, zullen er in het gebouw ook gezamenlijke faciliteiten voor alle huurders komen. Dat kunnen faciliteiten zijn om te sporten of om als werkplek te benutten. Tot slot komen er in het gebouw ook functies die beschikbaar zijn voor alle inwoners en die bijdragen aan de versterking van het voorzieningenniveau in Nieuw-Middelland. In het structuurontwerp zijn als voorbeeld een café/koffiezaak en een kleine buurtsuper genoemd. Ook de invulling van deze openbare functies wordt nader uitgewerkt. Het uitgangspunt is dat deze openbare functies op de begane grond aan de Houttuinlaan komen.

1.3 Ruimtelijke opzet sluit aan bij ambities structuurvisie voor Nieuw-Middelland

In hoofdopzet bestaat de nieuwbouw uit een grotendeels aaneengesloten bebouwingswand aan de spoorzijde. De bebouwing aan deze zijde bestaat uit 6 en 7 bouwlagen met twee hoogteaccenten van 10 en 11 bouwlagen. Aan de spoorzijde ontstaat op die manier een bebouwing die afwisselend is in hoogte en die de achterliggende bebouwing afscherming biedt voor bijvoorbeeld geluid vanaf het spoor. In de richting van de Houttuinlaan neemt de bouwhoogte af; de bouwdelen kennen daar een bouwhoogte van 4 tot 6 lagen.

De nieuwe bebouwing komt op grotere afstand van het spoor te staan dan nu het geval is bij de huidige bebouwing. Dit sluit aan bij de structuurvisie Middelland-Noord waar een onbebouwde zone van 30 meter is genoemd vanuit het buitenste spoor. In de structuurvisie was het idee opgenomen om in deze zone een spoorlaan aan te leggen waar de auto een belangrijke plek zou innemen. Vanuit de verkeersstructuur is een nieuwe autoroute hier niet noodzakelijk en ontstaat de kans om deze zone op termijn in te richten met meer ruimte voor groen, water, fietsers en wandelaars. Zo wordt in deze zone ruimte gereserveerd om in de toekomst een doorfietsroute in westelijke richting mogelijk te maken. Het is voor dit moment nog een reservering. Aanleg hiervan kan pas na afzonderlijke besluitvorming en ook nadat alle andere percelen langs het spoor zijn ontwikkeld en een continu doorgaande openbare zone langs het spoor is gerealiseerd. Vanaf de Houttuinlaan komt aan beide zijde van de nieuwbouw een verbindingsstraat richting de zone langs het spoor. Deze zijn bedoeld als route voor afvalinzameling, nood- en hulpdiensten en als entree naar de parkeervoorziening.

Onder het gehele gebouw komt een parkeervoorziening voor de bewoners en bezoekers. Onder een deel van het gebouw bestaat deze parkeervoorziening uit twee lagen, waarbij de onderste laag halfverdiept is. Onder een ander deel van het gebouw bestaat de parkeervoorziening uit één gebouwde laag op maaiveldniveau. In totaal biedt de parkeervoorziening volgens het structuurontwerp ruimte aan 202 auto's en aan diverse stallingsplekken voor fietsen. In het plan wordt ook uitgegaan van de inzet van 9 deelauto's. Op basis van de huidige berekening zal een deel van de parkeerbehoefte (circa 18 plekken) buiten de garage opgelost moeten worden. In de verdere uitwerking wordt de benodigde parkeeroplossing en het mobiliteitsconcept nader onderzocht en uitgewerkt. Zo wordt onder andere de mogelijkheid onderzocht om de deelauto's op een centrale collectieve plek in Nieuw-Middelland aan te bieden. Ook de situering van de parkeerplaatsen voor de openbare functies aan de Houttuinlaan wordt nader onderzocht. Verder geldt dat ook de invoering van parkeerregulering in Nieuw-Middelland effect kan hebben op het aantal te realiseren parkeerplaatsen. In het structuurontwerp is een nadere toelichting op de parkeerberekening gegeven.

Het parkeerdek is vanaf de straatzijde met trappen van verschillende zijden openbaar toegankelijk. Het krijgt een groene inrichting met verschillende plekken die soms een openbaar karakter krijgen en soms meer besloten opzet voor de bewoners. Via de zijde van de Houttuinlaan bestaat de mogelijkheid om het parkeerdek per lift te bereiken. De buitenruimte op het parkeerdek blijft net als het gehele woongebouw en de parkeervoorziening in eigendom en beheer van de initiatiefnemer.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

n.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De kosten voor de uitvoering van het structuurontwerp 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.

Vervolproces

Het nu vast te stellen structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de uitwerking van de plannen. Na vaststelling wordt door de initiatiefnemer het ontwerp voor de woningen en de buitenruimte verder uitgewerkt. De raad zal via een raadsinformatiebrief geïnformeerd worden over het uiteindelijk ontwerp. Dat zal ook de basis vormen voor de aanvragen omgevingsvergunning. De huidige planning van initiatiefnemer is om de bestaande gebouwen in 2027 te slopen en in dat jaar te starten met de bouw. Eind 2029, begin 2030 zouden de woningen in dat geval opgeleverd kunnen worden.

Bevoegdheid raad

Artikel 14.9 Omgevingswet

Bijlagen

- structuurontwerp en beeldkwaliteitsplan Houttuinlaan 6 t/m 12 (D/25/202261)
- verslag omgevingsdialog Houttuinlaan 6 t/m 12 (D/25/202263)
- voortschrijdend programmaoverzicht Nieuw-Middelland oktober 2025 (D/25/202266)
- raadsbesluit (D/25/202448)