

Raadsvoorstel

Opsteller

Harmens, Ymke

Vergadering van

2 september 2025

Kenmerk

Z/25/086603 / D/25/190854

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Middelland

Onderwerp

Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Zaagmolenlaan 4 (Zaagmolenhof) Nieuw- Middelland

Samenvatting

Wij stellen de raad voor het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Zaagmolenlaan 4 (Zaagmolenhof) vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van deze locatie. Door Pure Development worden, na sloop van het bestaande kantoorgebouw, 59 woningen gerealiseerd.

Gevraagd besluit

1. Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Zaagmolenlaan 4 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 locatie aan de Zaagmolenlaan 4. Deze locatie is in eigendom verworven door Pure Development, met het doel om de kantoorbebouwing na afloop van de huurperiode te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe woningen te realiseren. In 2022 is tussen de gemeente en deze eigenaar een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van woningbouw te onderzoeken. In 2024 is deze intentieovereenkomst herzien en zijn hierin de actuele kaders voor woningbouwdifferentiatie opgenomen. 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 medio 2025 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 Zaagmolenhof heeft de initiatiefnemer een fysieke participatieavond georganiseerd. Voor de participatieavond op 2 juli 2025 zijn ca 370 adressen uitgenodigd en zijn er circa 40 omwonenden en andere geïnteresseerden aanwezig geweest. 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 locatie Zaagmolenlaan 4 maakt 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. De COEW heeft het nu voorliggende stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan als akkoord beoordeeld.

Argumenten

1.1 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 is het perceel Zaagmolenlaan 4 opgenomen als locatie die deel uitmaakt van het gebied dat getransformeerd wordt naar gemengd stedelijk woongebied. Het plan voor De Zaagmolenhof 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.

1.2 Variatie in woningbouwprogramma dat voldoet aan het Addendum op de woonvisie

Het programma van 59 woningen is opgebouwd uit 14 grondgebonden stadswoningen en 45 appartementen. Van de te realiseren woningen behoort 27,1% tot de categorie sociale huur en 37,3% tot de categorie betaalbare koop. In totaal bestaat het programma daarmee uit 64,4% betaalbaar. In de intentieovereenkomst is als kader het collegewerkprogramma met een differentiatie van 25% sociale huur en in totaal 60% betaalbaar opgenomen. In de intentieovereenkomst is ook opgenomen dat in de haalbaarheidsfase zou worden onderzocht of geanticipeerd kan worden op het toen nog vast te stellen nieuwe woonbeleid dat uitgaat van 30% sociale huur en in totaal 2/3e deel betaalbaar. Met het nu voorliggende programma wordt ruimschoots voldaan aan de afspraken uit de intentieovereenkomst en wordt ook bijna voldaan aan het nieuwe woonbeleid.

Voor de sociale huurwoningen is de ontwikkelaar in gesprek met Cazas. Zij voeren goede gesprekken over afname van de woningen, waarbij de m² van de woningen en de woonplaattegronden met Cazas zijn afgestemd. De sociale huurwoningen hebben een oppervlakte die varieert van 50 tot 65 m².

1.3 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. Het plan wordt gerealiseerd op een relatief kleine kavel. Er wordt een woonblok gerealiseerd rondom een collectief hof. Het gebouw bestaat uit vier deelblokken met appartementen, maisonnettes en stadswoningen. Bewoners en bezoekers parkeren aan de binnenzijde van het blok, op maaiveld en grotendeels overdekt. In het midden van de parkeervoorziening is ruimte om bomen te planten in volle grond. Op de eerste verdieping bevindt zich een collectieve tuin voor bewoners. Rond de vide met bomen in de volle grond, biedt de tuin ruimte voor picknicktafels en speelplekken voor kinderen. De Zaagmolenhof heeft, overal waar het gebouw grenst aan het openbare maaiveld, entrees, woonfuncties en collectieve voorzieningen. Aan drie zijden hebben stadswoningen en maisonnettes hun voordeur en een woonruimte – veelal een werkkamer of woonkeuken - direct aan het openbaar groen. Dit zorgt voor levendigheid in de plint.

1.4 Parkeren voor bewoners en bezoekers

Het parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op maaiveld aan de binnenzijde van het complex, op eigen terrein. Daarmee wordt bereikt dat het openbaar gebied vrij is van geparkeerde auto's en de verblijfskwaliteit wordt versterkt. In de parkeervoorziening is ruimte opgenomen voor 53 auto's en circa 102 collectieve fietsparkeerplekken. Daarnaast zijn er voor de stadswoningen en hoekappartementen individuele bergingen waar fietsen gestald kunnen worden. Er worden in het plan meer fietsparkeerplaatsen gerealiseerd dan volgens het beleid nodig is. Hiermee wordt bijgedragen aan het stimuleren van het gebruik van de fiets. De fietsen van bewoners worden geparkeerd in overdekte en afgesloten fietsenstallingen of in fietsbergingen. De fietsenstalling wordt goed bereikbaar vanaf de openbare ruimte/weg en is op maaiveldniveau gelegen.

In de huidige parkeeronderbouwing wordt ervan uitgegaan dat de bezoekers van de bewoners ook gebruik maken van de parkeerplaatsen in de garage (dubbelgebruik). In de parkeeronderbouwing wordt uitgegaan van de Nota Parkeernormen 2022 met toepassing van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, waarbij 20% reductie op basis van de inzet van 2 deelauto's wordt toegepast. De deelauto's krijgen vaste plaatsen, nabij de entree van de garage, zodat ze altijd vindbaar en herkenbaar zijn voor de gebruikers.

Het college heeft naar de initiatiefnemer aangegeven te willen onderzoeken hoe de deelauto's collectief en gebiedsgericht ingezet kunnen worden. Dit leidt er toe dat meer mensen dan alleen de bewoners van het plan Zaagmolenhof 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 het raadsvoorstel voor vaststelling van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Molenkwartier (D24141482, 13 juni 2024) ook gesproken over de voorkeur voor een collectieve gebiedsgerichte oplossing. In de verdere uitwerking wil het college deze optie onderzoeken, waarbij ook naar de financiële en juridische component gekeken wordt. 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. Indien een centrale oplossing voor deelmobiliteit niet haalbaar blijkt, is het alternatief van deelmobiliteit op eigen terrein (in de parkeervoorziening) nog steeds een optie. De ontwikkelaar wil samen met de gemeente tevens onderzoeken of het mogelijk is om het bezoekersparkeren elders (collectief) op te lossen. Ook dit wordt bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen. Bij het voorliggende plan voor de Zaagmolenhof heeft de initiatiefnemer aangegeven het mobiliteitsconcept in een volgende fase verder uit te werken.

1.5 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 en de Zaagmolenlaan. Deze krijgen het karakter van een woonstraat waarbij het parkeren uit het straatbeeld verdwijnt.

1.6 Duurzaamheid: natuurinclusief en klimaatadaptief

Op het gebied van duurzaamheid worden er in het plan van de Zaagmolenhof een reeks van aspecten benoemd welke in de verdere uitwerking van het plan concreet gemaakt zullen worden. Zo wordt voor wat betreft waterberging ingezet op een cascadesysteem waarbij het hemelwater getapt en vertraagd wordt afgevoerd en tegelijk de collectieve binnentuin van water en koelte voorziet. De bomen die in de parkeervoorziening worden gepland staan in de volle grond en zullen ook de binnentuin voorzien van schaduw. Ook bij de toekomstige inrichting van het openbaar gebied worden nieuwe bomen en heesters geplant. Tevens wordt ingezet op het vergroten van de biodiversiteit in de openbare ruimte.

Voor de woningen gaat de ontwikkelaar voor minimaal de BENG-norm, maar wordt onderzocht of dit nog beter kan. Voor de energievoorziening wordt voornamelijk uitgegaan van een warmtepomp in combinatie met een WKO-bron of gesloten bodembron. Voor de sloop en nieuwbouw wordt onderzocht hoe er circulair gesloopt en gebouwd kan worden. Bij de nieuwbouw wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van herbruikbare of hergebruikte materialen c.q. materialen met een lage materiaalgebonden CO₂ uitstoot. Ook bij het slopen kijkt de ontwikkelaar welke materialen hergebruikt kunnen worden, circulair oogsten.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

nvt

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

Het nu vast te stellen stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de verdere uitwerking van de plannen. 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 of de procedure voor wijziging omgevingsplan. Op 25 november 2021 heeft de raad besloten dat er in het kader van de BOPA-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 Zaagmolenhof (D/25/192201)
- Verslag omgevingsdialoog (D/25/190899)
- Raadsbesluit (D/25/192207)