

## Raadsvoorstel

**Opsteller**

Lemmen, Jeroen van

**Vergadering van**

27 september 2022

**Kenmerk**

Z/22/050511 / D/22/073425

**Portefeuillehouder**

Arjan Noorthoek

**Portefeuille**

Middelland

**Onderwerp**

stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 Nieuw-Middelland

**Samenvatting**

Wij stellen de raad voor het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van de locatie van het huidige kantoor van de Kamer van Koophandel. Op deze locatie worden door Ter Steege Vastgoed Delft BV, na sloop van het bestaande kantoorgebouw, 134 woningen gerealiseerd.

---

**Gevraagd besluit**

Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Watermolenlaan 1 vast te stellen.

---

**Inleiding**

Het bestaande bedrijventerrein Middelland-Noord transformeert de komende jaren tot 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 de eerste twee projecten in Nieuw-Middelland in aanbouw en diverse plannen in ontwikkeling. Eén van die nieuwe ontwikkelingen betreft de locatie aan de Watermolenlaan 1 waar nu nog het kantoor van de Kamer van Koophandel is gehuisvest. Deze locatie is in 2021 eigendom geworden van Ter Steege Vastgoed Delft BV, met het doel om dit kantoor na afloop van de huurperiode te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe woningen te realiseren. In november 2021 is tussen gemeente en deze eigenaar een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een nieuwe woningbouwontwikkeling te onderzoeken. Naar aanleiding daarvan hebben diverse gesprekken over de beoogde ontwikkeling plaatsgevonden. Die hebben geleid tot een Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan dat nu aan uw raad wordt voorgelegd om vast te stellen als kader voor de toekomstige ontwikkeling.

---

**Participatieproces**

In de aanloop naar de in 2019 vastgestelde structuurvisie Middelland-Noord hebben diverse cocreatie-bijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens die bijeenkomsten is met onder andere eigenaren, gebruikers, ondernemers, makelaars en provincie de basis gelegd voor de huidige aanpak van Nieuw-Middelland. Bij die bijeenkomsten waren ook enkele leden van uw raad aanwezig.

De locatie Watermolenlaan 1 is een concrete ontwikkeling die volgt op dat eerdere proces. Het nu voorliggende Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is in opdracht van de eigenaar/initiatiefnemer opgesteld, in nauwe samenwerking met de gemeente. De architect van de nieuwbouw en de landschapsontwerper van de buitenruimte hebben dit document samengesteld en gebruiken dit als basis voor de verdere planuitwerking. Gelet op de gewenste samenhang met de naastgelegen ontwikkeling De Houttuin heeft tevens afstemming met de landschapsarchitect van dat

plan plaatsgevonden. Op 12 mei 2022 heeft over de ontwikkeling van deze locatie een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor belanghebbenden en omwonenden. Daarvoor waren ook toekomstige bewoners van de koopappartementen in het naastgelegen plan De Houttuin uitgenodigd; een aantal daarvan was aanwezig om zich te laten informeren. De plannen zijn positief ontvangen. Over dit Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan heeft de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed positief geadviseerd.

---

### **Wat willen we bereiken**

In de structuurvisie Middelland-Noord zijn de ambities voor de transformatie van Nieuw-Middelland benoemd. De locatie Watermolenlaan 1 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 voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed dit als formeel toetsingskader gebruiken bij de beoordeling van de woningbouwplannen.

---

### **Argumenten**

#### **1. Het planvoorstel sluit aan bij de kaders uit de structuurvisie Middelland-Noord**

In de door de gemeenteraad op 14 november 2019 vastgestelde structuurvisie is het perceel Watermolenlaan 1 opgenomen als locatie die deel uitmaakt van het gebied dat getransformeerd wordt naar gemengd stedelijk woongebied. Aan de hand van de gebiedsdoelen uit het spinnenwebdiagram is het plan voor Watermolenlaan 1 integraal uitgewerkt op de verschillende gebiedsdoelen 'ruimte, programma, mobiliteit en duurzaamheid'. Die uitwerking is in goede samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer tot stand gekomen. Daarbij is rekening gehouden met de voorgenomen ontwikkelingen in de omgeving. Het planvoorstel sluit bijvoorbeeld aan op de nieuwe ontwikkelingen van het plan De Houttuin (voormalig hoofdkantoor FNV), het plan De Molenhoek aan de Zaagmolenlaan 12 en op het ontwerp dat in voorbereiding is voor het openbaar gebied in Nieuw-Middelland.

#### **2. Variatie in woningbouwprogramma dat overeenkomt met uitgangspunten woonvisie**

De ontwikkeling van deze locatie is onderdeel van de strategische woningbouwplanning, waarover de raad via de raadsinformatiebrief over de Jaarbrief wonen (D/22/048500) tijdens de thema-avond op 10 februari 2022 is geïnformeerd. Het huidige stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan gaat uit van 134 woningen, onderverdeeld in 11 grondgebonden eengezinswoningen en 123 appartementen. De nieuwbouw op deze locatie is een belangrijke impuls voor de verdere ontwikkeling van Nieuw-Middelland. Omdat voor deze ontwikkeling de intentieovereenkomst getekend is vóór de vaststelling van het Addendum op de woonvisie in de raad van december 2021, geldt voor dit project de in november 2019 door de raad vastgestelde woonvisie Middelland-Noord als uitgangspunt. In het huidige plan wordt 21% van de woningen in de categorie sociale huur gerealiseerd (uitgangspunt woonvisie is 20%) en 14% in de middenhuur (uitgangspunt woonvisie is 15%). De overige woningen worden in een mix van huur en koop in diverse prijsklassen gerealiseerd. Naast deze woningen voorziet het programma ook in een 'buurtkamer'. De invulling hiervan krijgt in de verdere planontwikkeling nader vorm, maar de bedoeling is om in deze buurtkamer maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen te realiseren die van betekenis zijn voor de bewoners van dit deel van Nieuw-Middelland. In het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is de mogelijkheid van een postpakketpunt, ondergeschikte horeca of flexwerkplekken gesuggereerd. Dergelijke functies dragen bij aan de doelstelling om in Nieuw-Middelland ook niet-woonfuncties toe te voegen die de levendigheid en sociale ontmoeting kunnen bevorderen.

#### **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. De verschillende routes voor langzaam verkeer die in het plan voor De Houttuin waren geïntroduceerd, zijn mede uitgangspunt geworden voor de opzet van het plan voor Watermolenlaan 1. Zo ontstaat er een belangrijke oost-west route waarin een bestaande bomenrij wordt geïntegreerd en die beide plannen met elkaar verbindt en aansluit op de Watermolenlaan. Aan deze route is een pleinruimte ontworpen en hier bevindt zich een hoogteaccent van 8 bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage. De ligging aan de nieuwe langzaam verkeersroute en onder andere de relatie met de andere hoogteaccenten in Nieuw-Middelland maken dit ruimtelijk een geschikte plek. Op de begane grond van dit

gebouw is de buurtkamer met terrasmogelijkheid opgenomen. Deze nieuwe oost-west route bevindt zich nu nog op particulier terrein maar zal, samen met andere delen grond, na voltooiing van het plan aan de gemeente als openbaar gebied worden overgedragen. De verblijfsruimte op het parkeerdek van de halfverdiepte parkeergarage gaat ook deel uitmaken van de wandelroutes door dit deel van Nieuw-Middelland. Rondom dit deel van het plan zijn appartementengebouwen van 4 en 6 bouwlagen gesitueerd en grondgebonden eengezinswoningen van 3 en 4 bouwlagen.

#### **4. Parkeren voor bewoners en bezoekers in halfverdiepte parkeergarage**

Een belangrijke kwaliteitsimpuls voor het gebied 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. Er wordt in het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan uitgegaan van circa 115 autoparkeerplekken voor bewoners en bezoekers, waarvan 4 plekken worden ingezet voor deelauto's. De garage wordt voor auto's ontsloten aan de Houwtuinlaan. De berekening van het exact benodigde aantal parkeerplaatsen wordt opgenomen in de parkeeronderbouwing die onderdeel uitmaakt van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan. In de gebiedsdoelen voor Nieuw-Middelland wordt sterk ingezet op het stimuleren van het fietsgebruik. De halfverdiepte parkeergarage biedt daarom ook plaats aan een collectieve fietsenstalling voor ruim 400 fietsen. De fietsers krijgen via de Watermolenlaan toegang tot de fietsenstalling.

#### **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 ideeën 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**

##### ***Flexibiliteit tijdens verdere planuitwerking***

Het Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de verdere planuitwerking, in combinatie met het op een later moment door de raad vast te stellen bestemmingsplan. In het kader van dat bestemmingsplan zal nader aan de orde komen op welke manier flexibiliteit wordt geregeld om in de planuitwerking voldoende te kunnen anticiperen op onder andere marktontwikkelingen.

---

#### **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, in de met initiatiefnemer af te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomst afspraken gemaakt over onder andere de verschuldigde exploitatiebijdrage.

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](http://www.nieuw-middelland.nl) en via de digitale nieuwsbrief worden belangstellenden geïnformeerd over het raadsbesluit.

---

#### **Vervolgproces**

Een vervolgstap op dit Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is het opstellen en in procedure brengen van een (ontwerp)bestemmingsplan. Als onderdeel van die procedure wordt de ontwikkeling van deze locatie nogmaals aan de

raad voorgelegd, maar dan in het kader van de besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan. De verwachting is dat het bestemmingsplan begin 2023 aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. Daarna wordt het ontwerp voor deze locatie verder uitgewerkt.

---

### **Bevoegdheid raad**

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 12a van de Woningwet. Dit artikel biedt de mogelijkheid een beeldkwaliteitsplan een aanvulling te laten vormen op de welstandsnota indien de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan in haar vergadering vaststelt.

---

### **Bijlagen**

- Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 (D/22/073754)
  - Raadsbesluit vaststellen Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Watermolenlaan 1 (D/22/073759)
-