



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 9 juni 2020

Portefeuillehouder(s): Wethouder Noorthoek

Portefeuille(s): transformatie Middelland

Contactpersoon: J.S. van Lemmen

Tel.nr.: 8346

E-mailadres: lemмен.j@woerden.nl

Onderwerp:

Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Houttuinlaan 3

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Houttuinlaan 3 vast te stellen als kader voor de ontwikkeling van de locatie van het voormalige FNV-hoofdkantoor. Op deze locatie worden door BAM en GroenWest, na sloop van het bestaande kantoorgebouw, 265 appartementen gerealiseerd. Dit is het eerste initiatief van de transformatie van Middelland tot een nieuw gemengd stedelijk woongebied: Nieuw-Middelland.

Gevraagd besluit:

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de locatie Houttuinlaan 3 vast te stellen

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

De ontwikkeling van de locatie van het voormalige FNV-hoofdkantoor is een belangrijke stap in de transformatie van Middelland-Noord naar gemengd stedelijk woongebied. Het is de eerste zichtbare ontwikkeling als uitwerking van de structuurvisie Middelland-Noord die de raad op 14 november 2019 heeft vastgesteld.

Op 26 mei 2020 heeft ons college met BAM en GroenWest de exploitatieovereenkomst voor deze locatie ondertekend. Die overeenkomst bevat diverse planinhoudelijke, programmatische, financiële en juridische afspraken die nodig zijn om de plannen te kunnen realiseren. Het is van belang om het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan nu vast te stellen zodat dit als kader kan dienen voor de woningen en het openbaar gebied dat in de komende maanden definitief wordt uitgewerkt. Tevens gaat dit als ruimtelijk kader dienen voor het op te stellen bestemmingsplan.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is opgesteld in opdracht van BAM en GroenWest, in samenwerking met de gemeente. De architecten van de nieuwbouw en de landschapsontwerper van de buitenruimte zijn betrokken geweest bij de opstelling van dit document en gebruiken dit ook als basis voor de verdere planuitwerking.

Wat willen we bereiken?

In de structuurvisie Middelland-Noord zijn de ambities voor de transformatie van Middelland benoemd. De locatie van het voormalige FNV-hoofdkantoor maakt deel uit van het gebied 'centrale campus' dat in de structuurvisie als deelgebied is onderscheiden. Het realiseren van een hoogwaardige groene inrichting is daarbij een essentieel onderdeel, evenals het realiseren van een collectieve parkeeroplossing om het straatparkeren terug te dringen. Het nu voorliggende stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is een instrument om daarop te kunnen sturen. 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

1.1 Strategische start van transformatie in Middelland

De ontwikkeling van de locatie van het FNV-gebouw is een belangrijke stap in de transformatie van Middelland-Noord. Het is het eerste concrete initiatief als vervolg op de structuurvisie en zal als voorbeeld dienen voor andere initiatieven in Middelland. Tevens is deze ontwikkeling in bredere context van betekenis, onder andere gezien de strategische positionering nabij het NS-station en de grote woningbehoefte. In de raad is, onder andere in het kader van de structuurvisie Middelland-Noord, eerder de ambitie uitgesproken om de planontwikkeling bij het FNV-gebouw voortvarend op te pakken. Daarin zijn de afgelopen jaren goede resultaten bereikt. Dat heeft onder andere geleid tot de ondertekening van een exploitatieovereenkomst met BAM en GroenWest op 26 mei 2020 en het nu voorliggende stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.

1.2 Toevoeging van woningbouwprogramma in nieuw woonmilieu

De ontwikkeling van deze locatie voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma voor meerdere doelgroepen. Op de locatie worden 6 appartementengebouwen met in totaal 265 appartementen gerealiseerd. Daarvan worden 82 appartementen (verdeeld over 2 gebouwen) gerealiseerd in de sociale huur, 141 appartementen in de vrije sector huur (verdeeld over 3 gebouwen) en 42 appartementen (1 gebouw) in de categorie koop. Het aandeel sociale huur bedraagt daarmee 31%. De mix aan woningen past goed bij de gebiedsdoelen voor Middelland en voorziet tevens in de belangrijke vraag naar woningen in deze prijsklassen.

De ruimtelijke opzet met appartementengebouwen in een groene autovrije woonomgeving sluit goed aan bij de gebiedsdoelen en het spinnenwebdiagram uit de structuurvisie Middelland-Noord.

Essentieel daarbij is de collectieve garage die wordt gerealiseerd voor bewoners- en bezoekersparkeren. Dit maakt het mogelijk om het gebied rondom de appartementengebouwen groen in te richten met veel mogelijkheden voor verblijf en ontmoeting. De garage biedt tevens op de begane grond ruimte aan enkele kleinschalige voorzieningen zoals pakketbezorging en horeca. Dit draagt bij aan het realiseren van een gemengd gebied met verschillende functies. Een nieuwe langzaam verkeersbrug geeft het terrein een extra verbinding met de fietsroute langs de Polanerbaan.

1.3 Integraal kader voor de verdere uitwerking

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan geeft integraal richting aan de verdere uitwerking. Het bevat uitgangspunten op het gebied van onder andere ruimtelijke structuur, mobiliteit, dichtheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitsplan kaders voor de ruimtelijke kwaliteit van het toekomstig openbaar gebied, de overgangen tussen openbaar en privé terrein en de architectuur van de woongebouwen en de collectieve parkeervoorziening. Het plan houdt ook rekening met aansluitingen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen op buurpercelen. Middelland volgt immers een organisch ontwikkelingsproces.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Ontwikkeling van locatie FNV-gebouw vraagt om aanpassing openbaar gebied

Op het moment dat de nieuwe woningen in gebruik worden genomen, zal ook een herinrichting van een deel van het bestaande openbaar gebied nodig zijn. Dat zijn werkzaamheden die de gemeente moet uitvoeren. In samenhang met de verdere planuitwerking door BAM en GroenWest zal de gemeente dan ook de plannen voor de aanpassingen in het openbaar gebied moeten uitwerken. Hierbij wordt aangesloten bij de opzet van de bestemmingsreserve Gebiedsfonds Middelland zoals is ingesteld bij besluit van de raad op 14 november 2019.

1.2 Bouw van parkeergarage maakt parkeerregulering in openbaar gebied noodzakelijk

Het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers vindt plaats in de collectieve parkeergarage die onderdeel uitmaakt van het plan. Deze garage is gerealiseerd om ervoor te zorgen dat het parkeren plaatsvindt uit het zicht van de toekomstige openbare ruimte. Dat is een belangrijk uitgangspunt in de vastgestelde structuurvisie Middelland-Noord. Om te voorkomen dat bewoners en/of bezoekers van de nieuwe woning de auto alsnog in het openbaar gebied parkeren, is het nodig dat er parkeerregulerende maatregelen worden getroffen in een nader te bepalen deel van Middelland. Dit is ook opgenomen in de parkeervisie Middelland-Noord die de raad als onderdeel van de structuurvisie Middelland-Noord op 14 november 2019 heeft vastgesteld. Daarin is gemeld dat die parkeerregulerende maatregelen kunnen bestaan uit het invoeren van betaald parkeren of het instellen van belanghebbenden-parkeren in de avonduren. Deze maatregelen zullen ook nodig zijn voor het parkeerterrein aan de zuidkant van het NS-station. Op een later moment wordt een voorstel hiertoe aan de raad voorgelegd.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De kosten voor de uitvoering van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de delen van het gebied die nu nog in eigendom van BAM en GroenWest zijn, maar als nieuw openbaar gebied aan de gemeente worden overgedragen. De kosten voor de inrichting van dat nieuwe openbaar gebied zijn eveneens voor rekening van BAM en GroenWest.

De aanpassingen in het bestaande openbaar gebied worden via onder andere het Gebiedsfonds Middelland door de gemeente uitgevoerd. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan heeft echter geen betrekking op dit bestaande openbaar gebied.

In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage die mede bedoeld is voor de vergoeding van de door de gemeente te maken kosten voor de planbegeleiding.

Communicatie

Via de website www-nieuw-middelland.nl en via de digitale nieuwsbrief worden belangstellenden geïnformeerd over het raadsbesluit. Tevens worden belanghebbenden en omwonenden op de hoogte gehouden over de procedure van het bestemmingsplan. Zo zijn de bewoners van de Linschoterweg door BAM en GroenWest in eerder stadium al geïnformeerd over het voorontwerp-bestemmingsplan.

Vervolgproces

Op basis van dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan worden de plannen voor de locatie Houttuinlaan 3 verder uitgewerkt. Onderdeel daarvan is het opstellen en in procedure brengen van een (ontwerp-)bestemmingsplan. Het voornemen is om eind 2020 het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling aan te bieden.

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 Houttuinlaan 3, november 2019 (20i.02288)
 - raadsbesluit 20R.00575
-

De indiener: College van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders,



Drs. M.H. Brander
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer
Burgemeester