

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

2 juli 2024

Kenmerk

Z/24/069324 / D/24/148833

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Middelland

Opsteller

Lemmen, Jeroen van

Onderwerp

intentieovereenkomst Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 Nieuw-Middelland

Kennisnemen van

De ondertekening van een intentieovereenkomst tussen de gemeente Woerden en MVG 14 BV (bekend onder de naam en hierna te noemen: Magis) om de haalbaarheid van een herontwikkeling van de locaties Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 te onderzoeken.

Inleiding

Op 20 juni 2024 is een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Woerden en Magis voor de locaties Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12. De overeenkomst bevat afspraken om samen de haalbaarheid van een herontwikkeling van deze locaties in Nieuw-Middelland te onderzoeken. De locaties waar de intentieovereenkomst betrekking op heeft zijn onderdeel van het deelgebied 'spoorzone' van Nieuw-Middelland. Het onderzoek naar de herontwikkeling van deze locaties is het eerste initiatief in de spoorzone en sluit aan op de plannen die gerealiseerd zijn en ontwikkeld worden in het deelgebied 'centrale campus' ten zuiden van de Houttuinlaan. In de door de raad op 14 november 2019 vastgestelde structuurvisie Middelland-Noord is bepaald dat de locaties Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 in samenhang ontwikkeld moeten worden.

Nadat Magis in 2020 eigenaar is geworden van Houttuinlaan 10 zijn verkennende gesprekken gestart over een herontwikkeling naar woningbouw en commerciële en maatschappelijke functies. Magis is een ontwikkelaar, gespecialiseerd in het realiseren van bijzondere woonvormen voor specifieke doelgroepen. Magis is voornemens om als eigenaar betrokken te blijven bij het woonconcept en 24/7 het beheer te verzorgen. Bij de woonconcepten van Magis wordt sterk ingezet op ontmoeting, sociaal contact en het samenbrengen van huurders.

Afgelopen jaren heeft Magis ook Houttuinlaan 8 verworven en voor Houttuinlaan 12 een koopovereenkomst gesloten. Zeer recent heeft Magis ook overeenstemming bereikt met de eigenaar van Houttuinlaan 6 over de koop van dit perceel. Hiermee ontstaat de kans om een integrale herontwikkeling van de vier locaties te onderzoeken.

De locatie Houttuinlaan 10 wordt op dit moment gehuurd door de politie. Met de voorgenomen bouw van het nieuwe politiekantoor naast het gemeentehuis zal de politie de bestaande locatie verlaten. Voor de locatie Houttuinlaan 6 geldt dat MBO Raad recent een nieuwe locatie gekocht heeft in Middelland-Zuid. De verhuizing van de MBO Raad is een mooi voorbeeld hoe in Nieuw-Middelland ontwikkelkansen ontstaan in combinatie met het behoud en versterken van de werkfunctie in Middelland-Zuid. Deze wisselwerking tussen beide gebieden is in lijn met de ambities uit de structuurvisie

Middelland-Noord.

Een eerste verkenning voor de locaties Houttuinlaan 6,8, 10 en 12 gaat uit van een woonconcept met circa 275 wooneenheden, diverse voorzieningen, collectieve faciliteiten en een gebouwde parkeervoorziening. Dit woonconcept zal zich in ruimtelijke opzet, programma en collectiviteit duidelijk onderscheiden van eerdere plannen in Nieuw-Middelland. De initiatiefnemer richt zich op wooneenheden variërend van studio's tot 3-kamerappartementen voor kleinere huishoudens binnen verschillende leeftijdsgroepen. Het haalbaarheidsonderzoek is gericht op een woonconcept waarbij bewoners diverse voorzieningen, ruimten en faciliteiten delen, in combinatie met de mogelijkheid om binnen dit concept dan ook enkele woningen met een beperkte oppervlakte te realiseren. De initiatiefnemer gaat bij het haalbaarheidsonderzoek uit van een programma dat bestaat uit 30% sociale huur (1-kamer appartementen) en 60% middenhuur (2- en 3-kamer appartementen). Ook wordt in relatie tot het woonconcept onderzocht of 10% van de woningen in de koopcategorie kan worden gerealiseerd.

Kernboodschap

Op 20 juni 2024 is een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Woerden en Magis voor de locaties Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12. De overeenkomst bevat afspraken om samen de haalbaarheid van een herontwikkeling van deze locaties in Nieuw-Middelland te onderzoeken. Een eerste verkenning voor de locaties Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12 gaat uit van een woonconcept met circa 275 wooneenheden, diverse voorzieningen, collectieve faciliteiten en een gebouwde parkeervoorziening. Dit woonconcept zal zich in ruimtelijke opzet, programma en collectiviteit duidelijk onderscheiden van eerdere plannen in Nieuw-Middelland. Het onderzoek naar de herontwikkeling van deze locaties is het eerste initiatief in de spoorzone en sluit aan op de plannen die gerealiseerd zijn en ontwikkeld worden in het deelgebied 'centrale campus' ten zuiden van de Houttuinlaan.

Financiën

n.v.t.

Vervolg

Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is dat de initiatiefnemer een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opstelt voor de gezamenlijke locaties Houttuinlaan 6, 8, 10 en 12. Wanneer dat is opgesteld en door het college is goedgekeurd, zal dat stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Voorafgaand daaraan zal voor de raadsleden een bezoek aan een vergelijkbaar project van Magis worden georganiseerd, zodat een beeld kan worden gevormd van het beoogde woonconcept.

Bijlagen

n.v.t.
