



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Leidsestraatweg 132 en 134 Gemeente Woerden



NieuwBlauw
ONTWERPERS · VERBINDERS · VERBEELDERS



DUNAVAST

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Leidsestraatweg 132 en 134 Gemeente Woerden

Initiatiefnemer:



Datum:

11-09-2023

Projectgegevens:

20230911-BLT004-Verslag Map-Doc-1c

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Wat is een omgevingsdialoog?	2
1.3	Hoe werkte het?	2
1.4	De respons	3
2	Opbouw Omgevingsdialoog	4
2.1	Onderdelen omgevingsdialoog	4
2.2	Toelichting op het plan	4
3.	Reacties op het initiatief	7
3.1	Vier soorten reacties	7
3.2	Positieve plekken	7
3.3	Verbeterplekken	9
3.4	Suggesties	12
3.5	Algemene opmerkingen en vragen	13
4.	Beantwoording vragen	15
5.	Samenvatting en conclusie	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Woerden, in het oosten van de kern Woerden ligt de locatie voor de ontwikkeling van Leidsestraatweg 132 en 134. Momenteel is dit gebied in gebruik door de Roemenië-markt, een winkel voor tweedehandsspullen waarvan de opbrengst gaat sociale instellingen in Roemenië, Oekraïne en Moldavië. als een maatschappelijke functie en een wasstraat voor auto's met naastgelegen tankstation.

Bolton en Dunavast willen in dit gebied een maatschappelijke zorgfunctie en woningen realiseren waarbij het groene en dorpse karakter behouden blijft.

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemers, Bolton en Dunavast, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor Bolton en Dunavast ingericht en begeleid.

1.2 Wat is een omgevingsdialoog?

Een omgevingsdialoog is een dialoog tussen een initiatiefnemer en omwonenden en/of andere belanghebbenden van een ruimtelijk plan. Deze dialoog kan plaatsvinden in bijvoorbeeld een zaal, aan de keukentafel en/of online.

Met de omgevingsdialoog voor Leidsestraatweg 132 en 134 worden omwonenden geïnformeerd over de plannen van Bolton en Dunavast en krijgt Bolton en Dunavast inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. Bolton en Dunavast kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het plan.

De omgevingsdialoog is georganiseerd voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure.

1.3 Hoe werkte het?

Op 23 juni 2023 zijn direct omwonenden per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de online omgevingsdialoog en uitgenodigd voor het inloopmoment op 3 juli.

In de brief was een link opgenomen naar een online omgeving waar een planuitleg was gegeven en waar respondenten de mogelijkheid werd geboden om op het plan te reageren. Naast online is in dit proces tevens de mogelijkheid geboden langs te komen tijdens een inloopavond en daar eventuele vragen persoonlijk te delen. Op de inloopavond is geen nieuwe informatie gedeeld. Alle informatie was te vinden in de online omgevingsdialoog.

In de uitnodigingsbrief was naast een link naar de online vragenlijst tevens een link opgenomen naar de locatie waar, na afronding, het verslag van de omgevingsdialoog te downloaden was. Iedereen die een uitnodiging heeft gekregen heeft zo (anoniem) het verslag kunnen downloaden. Bewoners die dit aangevraagd hadden in de vragenlijst hebben het verslag direct per e-mail opgestuurd gekregen.

1.4 De respons

Tussen 23 juni 2023 en 11 juli konden respondenten de online omgevingsdialoog openen met de link uit de uitnodigingsbrief. In het totaal hebben 53 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht.

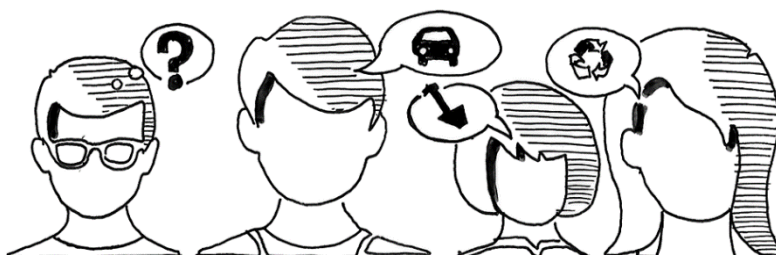
Bij vragen kon men NieuwBlauw bellen of mailen. Eén respondent heeft hier gebruik van gemaakt. Er zijn geen verzoeken ontvangen om de vragenlijst op papier te ontvangen.

De uitnodigingsbrief voor de online omgevingsdialoog en informatieavond is verspreid binnen het onderstaande gebied.



Verspreidingsgebied uitnodiging omgevingsdialoog

Circa 18 vertegenwoordigers van deze adressen heeft de informatieavond bezocht. Tijdens de informatieavond konden vragen gesteld worden. Op al deze vragen is antwoord gegeven. Er zijn geen vragen achtergelaten op deze avond. Er is één inhoudelijke reactie ontvangen via e-mail. Deze reactie is handmatig toegevoegd aan de reacties die ontvangen zijn via de online omgevingsdialoog.



2 Opbouw Omgevingsdialoog

2.1 Onderdelen omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog was opgedeeld in 4 delen:

- **Gegevens respondent**
Aan respondenten is gevraagd hun adres en postcode in te vullen. De reacties zijn anoniem verwerkt in deze rapportage. De adresgegevens zijn gevraagd om reacties goed te kunnen plaatsen.
- **Toelichting op het plan**
- **Mening over het plan**
Hier konden respondenten een reactie geven op het plan:
Met knoppen konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen:
 - **Positieve plek:** een plek in het ontwerp waar de respondent tevreden over is
 - **Verbeterplek:** een plek in het plan die naar mening van de respondent verbeterd moet worden
 - **Suggestie:** een plek waar de respondent een suggestie voor heeft
- **Opmerkingen en vragen**
Hier konden respondenten algemene opmerkingen en vragen delen.

Tenslotte was de mogelijkheid om contactgegevens achter te laten zodat de respondenten benaderd konden worden over hun reactie.

2.2 Toelichting op het plan

Het plan voor Leidsestraatweg 132 en 134 is in de omgevingsdialoog toegelicht via tekst en beelden. De tekstuele toelichting is opgenomen in deze paragraaf.

Inleiding

Ligging

De planlocatie is gelegen tussen de Leidsestraatweg, Dick Ketstraat, Grecht en het tankstation.

Huidige situatie

Het woonhuis dat momenteel tijdelijk bewoond wordt, de voormalige autogarage momenteel in gebruik door de stichting Roemeniëmarkt, de wasstraat en parkeerterrein achter het tankstation vormen samen het plangebied.

Voorgestelde toekomstige situatie

Het plan voor de locatie bestaat uit de realisatie van 10 appartementen en een maatschappelijke functie. Aan de achterzijde van het gebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Het bestaande tankstation zal behouden blijven. Het woonhuis, de voormalige autogarage en de wasstraat zullen worden gesloopt. De shop van het tankstation, met het tankstation zullen worden behouden. De groenstrook aansluitend aan de Grecht in het verlengde van de Dick Ketstraat zal worden behouden.

Aansluiting bij bestaande woningen rondom Leidsestraatweg

De nieuwe woningen zullen aansluiten bij de bestaande bebouwing rondom de Leidsestraatweg. Qua bebouwingshoogte is gekeken naar wat passend is met de bebouwing in de omgeving.

Op de kaart is met een witte lijn het gebied aangegeven waar de ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Dit is het plangebied. Voor het plangebied is een concept plan getekend. Dit plan staat nog niet vast.



Plangebied Leidsestraatweg

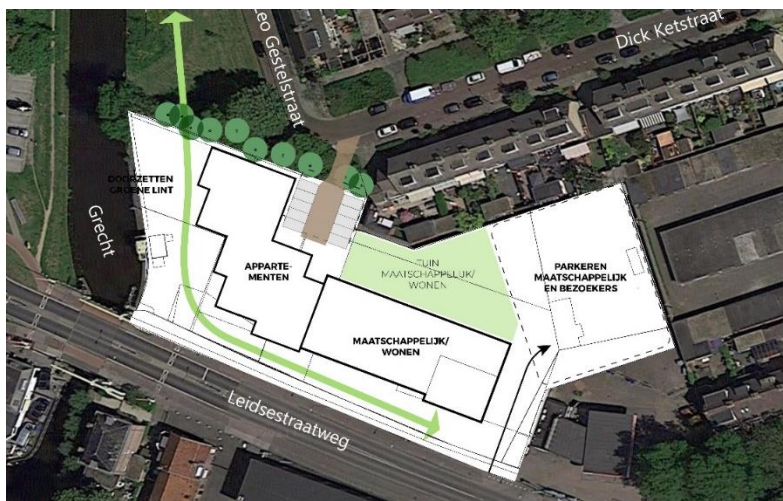
Planbeschrijving

In het concept plan wordt binnen het plangebied ruimte geboden aan 10 appartementen aan de westzijde langs de Grecht en maatschappelijk vastgoed aan de oostzijde. Deze verschillende functies worden aaneen gebouwd zodat deze een eenheid vormt. Het bestemmingsplan zal mogelijk maken dat de bebouwing uit maximaal 3 lagen bestaat. Het zal verplicht worden om de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Bij maatschappelijk vastgoed valt te denken aan zorghuisvesting, waarbij momenteel in Woerden een grote vraag is naar dementerende ouderen met 24 uren zorg en/of huisartsen, apotheek en fysio.

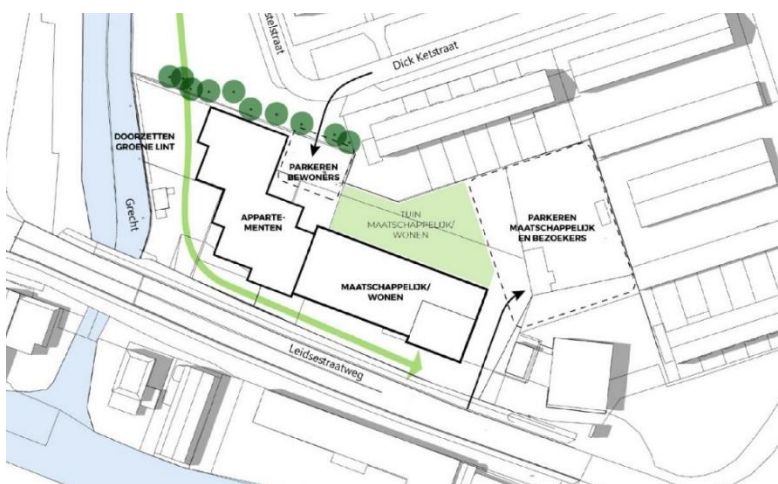
De ruimte rondom de nieuwe bebouwing wordt groen ingericht. Hier kunnen toekomstige bewoners genieten van de buitenlucht. Aan de Grecht staat de voormalige dienstbebouwing van de Blokhuisbrug. Deze blijft gehandhaafd. De entree van de gebouwen zal aan de Leidsestraatweg komen, dit zal ook het toekomstige postadres worden. Het gebouw krijgt een alzijdige uitstraling maar oriënteert zich hoofdzakelijk naar de Leidsestraatweg en naar de Grecht.

Parkeren

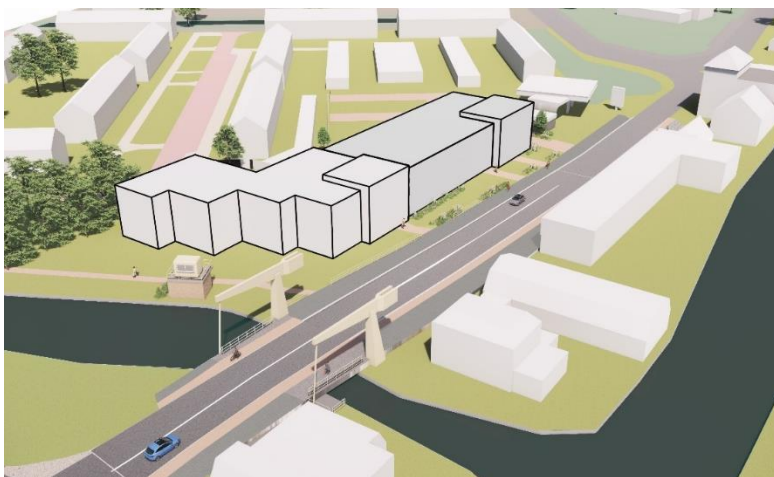
In het plangebied zullen twee parkeerterreinen worden gerealiseerd. De parkeerruimte ten behoeve van bezoekers van de appartementen en de parkeerruimte ten behoeve van het maatschappelijk vastgoed zijn te bereiken via de inrit aan de Leidsestraatweg. De 10 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen zijn te bereiken door een insteek te maken aan de Leo Gestelstraat/Dick Ketstraat.



Schetsontwerp Leidsestraatweg 132 en 134 (indicatief) (bron: NieuwBlauw)

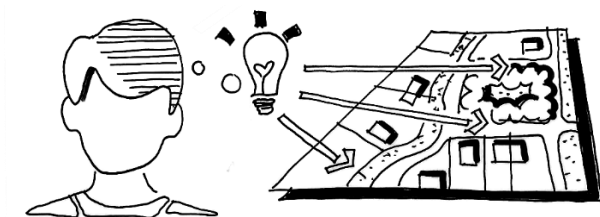


Parkeersituatie Leidsestraatweg 132 en 134 (indicatief) (bron: NieuwBlauw)



Impressie bebouwing Leidsestraatweg 132 en 134 (indicatief) (bron: Bolton B.V.)

3. Reacties op het initiatief



3.1 Vier soorten reacties

Respondenten hadden de mogelijkheid op 3 soorten icoontjes op de kaart te plaatsen en te voorzien van een opmerking. Met verplaatsbare icoontjes konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen: positieve plek (zie 3.2), verbeterplek (zie 3.3) en suggestie (zie 3.4). Daarnaast konden respondenten een algemene opmerking achterlaten.

In dit hoofdstuk zijn alle ontvangen reacties geanonimiseerd weergegeven. In de kaarten hieronder is middels een nummer op de kaart aangegeven op welke plek in het plan de opmerking betrekking heeft.

Naast wensen en opmerkingen zijn ook vragen gesteld. De gestelde vragen zijn beantwoord in hoofdstuk 4.

3.2 Positieve plekken



Voorbeeldverkeering Leidsestraatweg 132 en 134, positieve plekken

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een positieve plek

Er zijn in totaal 26 positieve plekken op de voorbeeldverkeering aangewezen. Bij 24 positieve plekken is een toelichting achtergelaten.

1	• Het doorzetten van het groen. • Wij zijn blij dat de bestaande groenstrook blijft behouden. Daarbij is voor ons het behoud van de hoge bomen echter wel cruciaal. • Fijn dat de groenstrook zo behouden blijft! Deze bomen vormen een belangrijk deel van ons uitzicht en woongenot. We zullen als buurt goed in kaart brengen wat er nu staat als groen en dat dit behouden blijft • Fijn dat al het groen behouden wordt, de bomen zijn nu mooi groot en groen • Ervan uitgaand dat de huidige begroeiing/bomen blijven staan, is het positief dat de groenstrook behouden blijft. • Bomen behouden i.v.m. klimaat en leefbaarheid • Groene lint doorzetten is goed.
2	• Tuin hier goed, niet te hoog achter de huizen Dick Ketstraat • Zo veel mogelijk groen in de wijk • Groen, i.p.v. steen • De tuin recht achter de huizen van de Dick Ketstraat lijkt prima, hierdoor kijken bewoners niet gelijk tegen een 'muur' aan • Groen is prima
3	• Goede locatie, aanrijden vanaf de Leidsestraatweg
4	• Ingang en parkeren aan deze kant • Ingang aan de Leidsestraatweg goed, makkelijk aanrijden
5	• Mooi, is veel vraag naar • Goed dat er een dergelijke voorziening komt. Beter dan huidige gebouw • Prima, geen last van denk ik • In de basis een goed plan. Hoog tijd om deze plek te ontwikkelen en iets moois van te maken. Ook het formaat van de geplande gebouwen past in de omgeving. Het plan is wel heel algemeen en basaal. Nog onduidelijk hoe het ontwerp eruit gaat zien en wat de uitstraling wordt. Bij deze de oproep om ook daar de buurt bij te betrekken en input te laten leveren. • Ik ben straks heel benieuwd naar de bouwstijl en uitstraling van het gebouw. Het kan niet slechter worden dan de huidige uitstraling, dus dat iets nieuws komt is zeker een verbeterpunt
6	• Voorstander van een verbinding tussen Leidse straatweg en Grecht. Mooie toevoeging voor de wijk. Dit kan wel tactischer aangelegd worden waardoor mogelijke nadelen beperkt kunnen worden. • Verspringende gevel • Mooie locatie, dit kan wel 3 verdiepingen hoog • De extra groene strook die ingetekend is, ontvang ik met open armen. Fijn dat er vergroening gaat plaatsvinden in het gebied!

Als bij positieve icoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.3 Verbeterplekken



Voorbeeldverkaveling Leidsesraatweg 132 en 134, verbeterplekken

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een verbeterplek

Er zijn in het totaal 50 verbeterplekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 49 verbeterplekken is een toelichting achtergelaten.

- 1
 - Geen pad door ons uitzicht
 - Hier loopt helemaal geen pad, en dit zien we liever ook niet. Wij wonen juist op een plek met mooi uitzicht waar niemand voorbijloopt. Dus wij zitten niet te wachten op wandelaars, fietsers, hardlopers.
 - Geen doorgang maken i.v.m. bezoekers van de Steeg die hun product gaan gebruiken op het grasveld aan de Grecht.
 - Gaat dit een doorloop worden naar de Leidsesraatweg? Nu dit is afgesloten geeft dit meer rust in de wijken Dick Ketstraat & Leo Gestelstraat. Met de coffeeshop aan de Leidsesraatweg kant waar echt veel traffic is, is deze doorloop een plek waar veel coffeeshop 'bezoekers' gebruik van gaan maken om ook langs het water te gaan zitten. Nu spelen onze kinderen daar, wat door de afsluiting ook een veel veiligere plek is. Uiteraard vind ik dit niet wenselijk.
 - Geen doorgang afspraken met gemeente uit het verleden
- 2
 - Aanrijroute vanuit Leidsesraatweg. Extra verkeer niet wenselijk met spelende kinderen in onze buurt. Daarnaast zullen de bewoners hierdoor ook gebruik maken van de plekken in de Dick Ketstraat en Leo Gestelstraat. Deze zijn nu al overvol.
 - Geen doorgang naar p plek via Dick Ketstraat
 - Geen ingang maken aan de Dick Ketstraat/Leo Gestelstraat. We hebben al genoeg verkeer in de straat. Ook al leidt dit naar een eigen parkeerplek, we hebben dit huis uitgekozen o.a. door de ligging. Dit is geen optie! Graag 1 groter parkeerterrein voor bewoners/bezoekers/zorg personeel etc. (kan makkelijk d.m.v. kentekens of huisnummers) Daarnaast, autorijdende dementerende mensen?? Onze straat is niet breed, we zien dit absoluut niet zitten!
 - Geen inrit in onze straat
 - Geen doorgang maken i.v.m. parkeerproblemen in de Dick Ketstraat
 - Niet blij met extra insteek via Dick Ketstraat, dit is naar mijn mening al een veel te drukke route voor autoverkeer, wat nu alleen maar meer wordt! Daarnaast is de insteek naast de ingang van de steeg waar mijn jonge kinderen ook met de fiets in moeten, met extra autoverkeer kan dit een gevaarlijk punt worden.
 - Geen doorgang voor parkeren appartementen. Gevaar voor parkeren bezoekers in de al

overvolle Dick Ketstraat! Pad vanaf ander parkeerterrein.

- Door de ingang van de parkeerplaats aan de Dick Ketstraat te maken zal de verkeersdruk in ieder geval toenemen. En zijn de 10 plaatsen niet te weinig, ongetwijfeld zijn er huishoudens met meer dan 1 auto, de andere auto's worden dan in de Dick Ketstraat en de Leo Gestelstraat geparkeerd, waar het toch al krap is met de parkeerplaatsen.
- Hier komt pertinent geen doorgang, afspraken uit het verleden met de gemeente
- Geen ingang vanaf woonwijk maken. Dit gaat anders voor toename verkeer en parkeeroverlast zorgen. Huizen aan de Leidsestraatweg moeten hun parkeervoorzieningen regelen vanaf de Leidsestraatweg.
- Geen insteek voor auto's maken. Dit gaat leiden tot een forse parkeeroverlast. Hiervoor zouden ook bomen en struiken verwijderd moeten worden waardoor groenstrook, die nu een natuurlijke grens is aan de rand van de wijk, aangetast wordt. Ter vrezen valt ook dat bezoekers van de coffeeshop hun auto in de wijk gaan parkeren omdat ze niet gezien willen worden vlak bij de coffeeshop.
- Graag de entree naar de parkeerplaats vanaf de Leidsestraatweg. Het aantal van 10 parkeerplaatsen is waarschijnlijk te weinig voor de 10 appartementen en de mensen zullen dus in de Dick Ketstraat en Leo Gestelstraat parkeren waar het nu al overvol is.
- Geen parkeerplekken, ingang voor alle bewoners, bezoekers aan Leidsestraatweg. Dat is ook het adres
- De inrit niet via de Dick Ketstraat laten lopen, komen meer auto's in de straat te rijden, met kinderen in de straat is dat niet fijn. Waarom niet alles via de Leidse straatweg, dit is veel beter voor ons woongenot.
- Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd? 10 lijkt mij er weinig voor 10 appartementen gezien al de beperkte parkeergelegenheid in de wijk
- Te weinig parkeerplaatsen. Dit gaat overlast geven in de al overvolle omliggende straten
- Nodigt uit om te hangen, onder geen beding mag de Dick Ketstraat een doorgaande weg worden!!!
- Te weinig parkeerplekken voor aantal bewoners.
- Ingang parkeerterrein niet via de Leo Gestelstraat/ Dik Ketstraat.

- 3
- Parkeerplaats rechts groter maken en parkeerplaats links opheffen. Wandelverbinding creëren tussen parkeerplaatsen, via de achterkant van de tuin naar de appartementen en Dick Ketstraat/Leo gestelstraat. Daarmee kom je tegemoet aan zorgen van bewoners om trent parkeren. De route van het wandelpad is minder aantrekkelijk voor klanten van de coffeeshop, maar het creëert wel een leuk doorsteekje voor de buurt. En aanspraak met de zorgbewoners. Alleen maar winnaars!
 - Op de "impressie nieuwe bebouwing" is geen muur meer te zien tussen het garageplein Dick Ketstraat en de huidige parkeerplaats bij het tankstation. Op het garageplein is het nu redelijk rustig omdat er maar één uitgang is. Als deze muur weg zou gaan, kunnen mensen die hier niets te zoeken hebben (bijvoorbeeld drugsdealers), hier gaan rondhangen met ongewenste activiteiten. Het garageplein is alleen bedoeld voor mensen die naar een garage gaan.
 - Wij hebben geen ontsluiting aan de achterkant van ons huis. Wij zouden dit wel heel graag willen. Niet voor dagelijks gebruik of toegang. Maar voor noodontsluiting of onderhoud aan de tuin. We gaan graag in gesprek over de mogelijkheden hiervan.
 - Muur ter afscheiding moet blijven, dus geen doorgang naar het bestaande autoboxen plein en/ of de brandgang naar de achterliggende huizen.
 - Onze achtertuin kijkt nu uit op een 'lege' plek waar ook de wasstraat gelegen ligt. Een grote parkeerplek betekent dus veel meer (geluid)overlast, om hoeveel parkeerplekken gaat dit en hoeveel auto's worden hier dagelijks verwacht? Een extra suggestie zou kunnen zijn of er tussen de parkeerplek en achtertuinen Dick Ketstraat nog een extra 'strook' over te houden, zodat er niet direct een aangrenzend vormt.
 - Een deel van de parkeerplaats voor maatschappelijk wonen en bezoekers zou gebruikt kunnen/moeten worden voor de bewoners van de appartementen. De parkeerplaats aan de Dick Ketstraat is dan niet nodig.
 - Helemaal niet realiseren, nodigt uit om te hangen, zeker met een coffeeshop op loopafstand, trekt alleen maar onpure types en nodigt uit voor verzamelplek en evt. drugsdealtjes
 - De huidige indeling van het terrein rondom de waterette, de naastgelegen garageboxen en het tankstation (weliswaar buiten het plangebied) bestaat volledig uit asfalt/straatverharding. Er is nagenoeg geen groen of bomen. Dit resulteert in hittestress, kans op

	wateroverlast en een zeer matige biodiversiteit. De beoogde locatie voor het parkeren biedt veel kansen om hier verandering in aan te brengen. Onder meer met grote bomen, struiken, bloemen en planten. Ook grasbetonblokken en open bestrating kunnen hieraan bijdragen. En sluit mooi aan op de maatschappelijke doelstelling van de panden en naastgelegen tuin. We hopen betrokken te worden bij de verdere uitwerking hiervan en dat bovengenoemde knelpunten meegenomen worden in het ontwerp. • Gaat zorgen voor geluidsoverlast en dergelijke
4	• Hoe wordt er om gegaan met de bestaande grondvervuiling en de vervuiling van het grondwater. Neem niet aan dat er gebouwd gaat worden op de bestaande vervuiling. • Alleen begane grond • Parkeren • Appartementengebouw niet hoger dan de bestaande bebouwing. • Maximaal begane grond en 1e etage • Zitten hier ramen of balkons die voor inkijk in onze tuin zorgen? • Als tegenover burens willen we daar ook graag parkeerplekken omdat er al zo weinig parkeergelegenheid is • Parkeren
5	• Vraag is waarom de appartementen 3-hoog moeten worden. Dit is veel hoger dan de huidige bebouwing en zal het uitzicht ernstig wegnemen/belemmeren. • 3 verdiepingen hoog zo dicht op de bestaande bouw is wel erg hoog • Deze 3 laagse bouw zorgt voor volledige blokkade van open zicht wat wij op dit moment hebben. • In het schilderskwartier is veel discussie geweest m.b.t. de grondwaterstand, kleilaag, en effecten op de status van de houten palen onder de woningen. Graag horen wij hoe evt. effecten op de grondwaterstand vermeden gaan worden en hoe dit voor, tijdens, en na de bouw m.b.v. metingen gaat worden onderbouwd. • max. begane grond en 1e etage • Dit worden enorme blokken waar we tegenaan gaan kijken; drielaags. Tweelaags zou beter zijn. • Zitten hier ramen die voor inkijk onze tuin zorgen? • Geen 3 hoog, hierdoor zullen we minder zonuren in de tuin hebben.

Als bij verbeterplekicoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.4 Suggesties



Voorbeeldverkeveling Leidsestraatweg 132 en 134, suggesties

Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een suggestie

Er zijn in het totaal 29 suggesties op de voorbeeldverkeveling aangewezen. Bij 29 suggesties is een toelichting achtergelaten.

1	• Pad naar de overkant! • Extra parkeergelegenheid creëren voor bezoekers coffeeshop De Steeg. Nu wordt vaak de parkeerplaats van de Roemeniemarkt gebruikt. Maar die gelegenheid lijkt te verdwijnen in het plan. • Er wordt veel gezwommen in dit deel van de Grecht door jeugd tijdens warme dagen. Mogelijk zijn hier extra voorzieningen voor in te richten. • Maak een deel pad, en leidt dit naar de tuin. Maar niet door langs de Grecht. Dit stuk gras, voor ons huis, maar ook voor de Vredenburgstraat, C. van Leeuwenstraat, is helemaal mooi groen, vrij uitzicht, wordt niet gebruikt als 'pad' • Wandelpad tussen Leidsestraatweg en Leo Gestelstraat • Blijft het brugwachtershuisje bestaan? • Kan er in overleg met de gemeente ook gekeken worden naar een ev. dubbelzijdig fietspad aan de noordzijde. Dit in relatie met de kruising met de Zegveldse uitweg en de aan te leggen Rembrandtbrug.
2	• Alhoewel de Vincent van Goghlaan en de Pieter Mondriaanlaan niet op de kaart staan, zou ik willen voorstellen om van die twee straten een één richting weg te maken. Vincent van Goghlaan de wijk in, Pieter Mondriaanlaan de wijk uit. Zeker met meer verkeer richting de parkeerplaats voor bewoners, lijkt me dat noodzakelijk i.v.m. veiligheid • Doorgang hek. Hek moet blijven. • Geen parkeerterrein op deze plek (i.i.g. niet via aanrijden Dick Ket/Leo Gestelstraat) Maar maak de tuin groter, en het andere parkeerterrein ook groter • Dit gebied groter maken voor de tuin
3	• Ruil de plek van de parkeerplaats en de tuin. Dan kunnen de bewoners via de Leidsestraatweg hun parkeerplaats bereiken en hoeft het niet via de Dick Ketstraat • Garageboxen • Hier een rij met garageboxen voor de huizen van de Dick Ket straat
4	• Garageboxen • Garageboxen

	• Garageboxen • Iedereen parkeert aan deze kant • Ga na of capaciteit p plek voldoende is i.v.m. p plekken personeel Ga ook na hoe het zit met de bodem wanneer gebouwd gaat worden i.v.m. de paal rot kwestie indertijd • Gesloten houden van het garageplein voorkomt een hangplek en houdt dit doorloop vrij... Dit is conform afspraak met gemeente Woerden. • Waarom wordt het parkeren maatschappelijk en appartementen niet gecombineerd tot een geheel met een in-/uitgang in de woonwijk? • Betreft dit een afgesloten of een openbare parkeerplaats om hangjongeren te voorkomen? • Blijven er tijdelijke parkeerplekken voor bezoekers van de Spar/tankshop?
5	• Ik vind 3 woonlagen te hoog. Ik zou graag max. 2 woonlagen willen • Hoe hoog worden de appartementen? • Ik zou niet willen dat de bebouwing hoger wordt dan een gewone woning. 3 lagen vind ik te hoog. 2 lagen is beter • Is het misschien mogelijk om te kijken of een parkeerdek te maken • Hier ligt de entree voor Woerden west. Ik hoop op een verfraaiing van de huidige wat rommelig aandoende entree. Wat dat betreft is het jammer dat het benzinestation niet verdwijnt, waardoor een nog mooier geheel gemaakt kan worden. • Hier kan inrit voor parkeerplaats vanuit Leidsestraatweg worden gerealiseerd, bijv. met een 'onderdoorgang'.

Als bij suggestie-icoontjes op de kaart geen toelichting is opgenomen in bovenstaande tabel, is geen toelichting achtergelaten.

3.5 Algemene opmerkingen en vragen

Algemene opmerkingen en vragen van respondenten op het plan

Er zijn in het totaal 11 algemene opmerkingen en vragen achtergelaten.

<i>Algemeen:</i>
• We zijn best wel geschrokken over het plan. We hadden vorig jaar al wel gehoord dat er plannen waren voor dit gebied, maar niet dat dit zo van invloed zou zijn op onze situatie. Wij zien het aanrijden via onze straat en Dick Ketstraat absoluut niet zitten! Dit is echt een no-go voor ons. En het pad 'groene lint' langs de Grecht ook niet. We willen ons uitzicht en situatie behouden zoals het nu is. Dat er gebouwd wordt op deze plek prima, het is een mooie plek, maar extra verkeer in, door, langs en voor ons huis, nee dank je! Daarnaast is het bestemmingsplan voor deze locatie nog 'bedrijf' en geen woonbestemming toch? • Onder geen beding zal dit plan door kunnen gaan. Wanneer jullie toch dit plan willen realiseren, zal er een massaclaim worden ingediend. • In de basis een goed plan. Hoog tijd om deze plek te ontwikkelen en iets moois van te maken. Ook het formaat van de geplande gebouwen past in de omgeving. Het plan is wel heel algemeen en basaal. Nog onduidelijk hoe het ontwerp eruit gaat zien en wat de uitstraling wordt. Bij deze de oproep om ook daar de buurt bij te betrekken en input te laten leveren.
<i>Verkeer:</i>
• Is er voldoende parkeergelegenheid bij de appartementen • Blijft de Dick Ketstraat inderdaad alleen een doorgang voor de 10 parkeerplekken. Of komt er nog een doorgang eromheen voor voetgangers/bezoekers coffeeshop? Dit i.v.m. met parkeeroverlast in de Dick Ketstraat waarvan het nu al te druk is met parkeeroverlast. • Pad vanaf locatie langs Grecht is zorgpunt i.v.m. consumenten koffie shop • Ik hoop dat overwogen wordt de parkeerplaatsen NIET af te sluiten, bijvoorbeeld door middel van een slagboom. Ondanks dat ik heel goed begrijp dat parkeerplekken voor bewoners en bezoekers is, merk je dat de omliggende wijk zich flexibel opstelt naar elkaar, mocht er een piekmoment zijn. Ik zou het erg waarderen als dit bouwplan daarin meebeweegt. • We maken ons zorgen om de hoeveelheid parkeerplaatsen. Dit moet wel voldoende zijn anders wordt er bij ons in de straat geparkeerd. En dat is nu al een probleem.
<i>Architectuur:</i>
• Erg hoog ten opzichte van de bebouwing omgeving
<i>Planontwikkeling:</i>

- Algemene vraag is of er 100% uitsluiting gegeven kan worden over de invulling van het maatschappelijk wonen? Er wordt gesuggereerd dat dit een bestemming voor dementerende ouderen gaat worden, maar is dit dus 100% definitief. Uiteraard zitten wij niet op elke maatschappelijke invulling te wachten.
- Hoeveel overlast hebben wij als directe burens van de bouw, en wat is de eventuele compensatie?

4. Beantwoording vragen

Beantwoording vragen bij verbeterpunten

Vraag:	Antwoord:
1 Gaat dit een doorloop worden naar de Leidsestraatweg? Nu dit is afgesloten geeft dit meer rust in de wijken Dick Ketstraat & Leo Gestelstraat. Met de coffeeshop aan de Leidsestraatweg kant waar echt veel traffic is, is deze doorloop een plek waar veel coffeeshop 'bezoekers' gebruik van gaan maken om ook langs het water te gaan zitten. Nu spelen onze kinderen daar, wat door de afsluiting ook een veel veiligere plek is. Uiteraard vind ik dit niet wenselijk.	Bij de verdere planuitwerking zal uw bezwaar tegen een verbinding tussen de Leidsestraatweg en de Dick Ketstraat meegewogen worden.
2 - De inrit niet via de Dick Ketstraat laten lopen, komen meer auto's in de straat te rijden, met kinderen in de straat is dat niet fijn. Waarom niet alles via de Leidse straatweg, dit is veel beter voor ons woongenot. - Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd? 10 lijkt mij er weinig voor 10 appartementen gezien al de beperkte parkeergelegenheid in de wijk	- Bij de verdere planuitwerking zal uw bezwaar tegen een ontsluiting voor bewoners parkeren van de appartementen aan de Dick Ketstraat meegewogen worden. - Het plan zal moeten voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Woerden. Hiermee is het verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van deze ontwikkeling.
3 - Wij hebben geen ontsluiting aan de achterkant van ons huis. Wij zouden dit wel heel graag willen. Niet voor dagelijks gebruik of toegang. Maar voor noodontsluiting of onderhoud aan de tuin. We gaan graag in gesprek over de mogelijkheden hiervan. - Onze achtertuin kijkt nu uit op een 'lege' plek waar ook de wasstraat gelegen ligt. Een grote parkeerplek betekent dus veel meer (geluid)overlast, om hoeveel parkeerplekken gaat dit en hoeveel auto's worden hier dagelijks verwacht? Een extra suggestie zou kunnen zijn of er tussen de parkeerplek en achtertuinen Dick Ketstraat nog een extra 'strook' over te houden, zodat er niet direct een aangrenzend vormt.	- Dit is nu geen onderdeel van het plan. Uw wens wordt doorgegeven aan de ontwikkelaars. - Het parkeren zal volgens de normen van de gemeente worden gerealiseerd. Een extra groenzone behoort niet tot het huidige plan.
4 Zitten hier ramen of balkons die voor inkijk in onze tuin zorgen?	Het is de verwachting dat ramen geplaatst zullen worden in deze gevel. Hoe de ramen geplaatst zullen worden is nu nog niet duidelijk. Ook is nog niet duidelijk of balkons geplaatst zullen worden aan deze gevel. De architectonische uitstraling is onderdeel van de verdere planuitwerking.
5 In het schilderskwartier is veel discussie geweest m.b.t. de grondwaterstand, kleilaag, en effecten op de status van de houten palen onder de woningen. Graag horen wij hoe evt. effecten op de grondwaterstand vermeden gaan worden en hoe dit voor, tijdens, en na de bouw	In het kader van het bestemmingsplan zullen milieuaspecten onderzoeken plaatsvinden. Uw vraag heeft betrekking op de bouwfase. Op dit moment kan er nog geen antwoord gegeven worden hoe

m.b.v. metingen gaat worden onderbouwd. • Zitten hier ramen die voor inkijk onze tuin zorgen?	effecten vermeden zullen worden. Dit zal aan de orde komen bij de uitwerking van het plan. • Het is de verwachting dat ramen geplaatst zullen worden in deze gevel. Hoe de ramen geplaatst zullen worden is nu nog niet duidelijk. De architectonische uitstraling is onderdeel van de verdere planuitwerking.
---	--

Beantwoording vragen bij suggesties

Vraag:	Antwoord:
1 • Er wordt veel gezwommen in dit deel van de Grecht door jeugd tijdens warme dagen. Mogelijk zijn hier extra voorzieningen voor in te richten. • Blijft het brugwachtershuisje bestaan? • Kan er in overleg met de gemeente ook gekeken worden naar een ev. dubbelzijdig fietspad aan de noordzijde. Dit in relatie met de kruising met de Zegveldse uitweg en de aan te leggen Rembrandtbrug.	• Het water van de Grecht valt buiten het plangebied van deze ontwikkeling. • Het brugwachtershuisje blijft behouden. • Dit is geen onderdeel van het plangebied.
2 • Alhoewel de Vincent van Goghlaan en de Pieter Mondriaanlaan niet op de kaart staan, zou ik willen voorstellen om van die twee straten een één richting weg te maken. Vincent van Goghlaan de wijk in, Pieter Mondriaanlaan de wijk uit. Zeker met meer verkeer richting de parkeerplaats voor bewoners, lijkt me dat noodzakelijk i.v.m. veiligheid	• Dit is nu geen onderdeel van het plangebied.
4 • Ga na of capaciteit p plek voldoende is i.v.m. p plekken personeel Ga ook na hoe het zit met de bodem wanneer gebouwd gaat worden i.v.m. de paal rot kwestie indertijd • Waarom wordt het parkeren maatschappelijk en appartementen niet gecombineerd tot een geheel met een in-/uitgang in de woonwijk? • Betreft dit een afgesloten of een openbare parkeerplaats om hangjongeren te voorkomen? • Blijven er tijdelijke parkeerplekken voor bezoekers van de Spar/tankshop?	• Het parkeren zal volgens de normen van de gemeente worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van dit plan zullen deze onderwerpen de nodige aandacht krijgen. • Wij nemen uw reactie mee in de verdere planuitwerking. • Wij nemen uw reactie mee in de verdere planuitwerking. • Ja, deze blijven intact.
5 • Hoe hoog worden de appartementen? • Is het misschien mogelijk om te kijken of een parkeerdek te maken	• De hoogte van de bebouwing zal binnen de regels van het bestemmingsplan gerealiseerd moeten worden. Op dit moment wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 10 meter (3 bouwlagen). • Bij de planuitwerking zullen we uw suggestie onderzoeken op haalbaarheid en wenselijkheid.

Beantwoording vragen bij de algemene opmerkingen

Vraag:	Antwoord:
<i>Algemeen:</i> • We zijn best wel geschrokken over het plan. We hadden vorig jaar al wel gehoord dat er plannen waren voor dit gebied, maar niet dat dit zo van invloed zou zijn op onze situatie. Wij zien het	• Bij de verdere planuitwerking zal uw bezwaar tegen een verbinding tussen de Leidsestraatweg en de Dick Ketstraat en tegen een ontsluiting

aanrijden via onze straat en Dick Ketstraat absoluut niet zitten! Dit is echt een no-go voor ons. En het pad 'groene lint' langs de Grecht ook niet. We willen ons uitzicht en situatie behouden zoals het nu is. Dat er gebouwd wordt op deze plek prima, het is een mooie plek, maar extra verkeer in, door, langs en voor ons huis, nee dank je! Daarnaast is het bestemmingsplan voor deze locatie nog 'bedrijf' en geen woonbestemming toch? • In de basis een goed plan. Hoog tijd om deze plek te ontwikkelen en iets moois van te maken. Ook het formaat van de geplande gebouwen past in de omgeving. Het plan is wel heel algemeen en basaal. Nog onduidelijk hoe het ontwerp eruit gaat zien en wat de uitstraling wordt. Bij deze de oproep om ook daar de buurt bij te betrekken en input te laten leveren.	van het bewonersparkeren vanaf de Dick Ketstraat meegewogen worden. Voor de nieuwe ontwikkeling zal een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt en in procedure worden gebracht. • Wij nemen uw reactie mee in de verdere planuitwerking. De architectonische uitstraling is onderdeel van de verdere planuitwerking.
<i>Verkeer:</i> • Is er voldoende parkeergelegenheid bij de appartementen • Blijft de Dick Ketstraat inderdaad alleen een doorgang voor de 10 parkeerplekken. Of komt er nog een doorgang eromheen voor voetgangers/bezoekers coffeeshop? Dit i.v.m. met parkeeroverlast in de Dick Ketstraat waarvan het nu al te druk is met parkeer overlast. • Ik hoop dat overwogen wordt de parkeerplaatsen NIET af te sluiten, bijvoorbeeld door middel van een slagboom. Ondanks dat ik heel goed begrijp dat parkeerplekken voor bewoners en bezoekers is, merk je dat de omliggende wijk zich flexibel opstelt naar elkaar, mocht er een piekmoment zijn. Ik zou het erg waarderen als dit bouwplan daarin meeweegt. • We maken ons zorgen om de hoeveelheid parkeerplaatsen. Dit moet wel voldoende zijn anders wordt er bij ons in de straat geparkeerd. En dat is nu al een probleem.	• Het parkeren zal volgens de normen van de gemeente worden gerealiseerd. • Bij de verdere planuitwerking zal uw bezwaar tegen een verbinding tussen de Leidsestraatweg en de Dick Ketstraat meegewogen worden. • Wij nemen uw reactie mee in de verdere planuitwerking. • Het parkeren zal volgens de normen van de gemeente worden gerealiseerd.
<i>Architectuur:</i> • Erg hoog ten opzichte van de bebouwing omgeving	• De hoogte van de bebouwing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend op de hoek van de Grecht en de Leidsestraatweg. De architectonische uitstraling en detaillering zal onderdeel zijn van de verdere planuitwerking.
<i>Planontwikkeling:</i> • Algemene vraag is of er 100% uitsluiting gegeven kan worden over de invulling van het maatschappelijk wonen? Er wordt gesuggereerd dat dit een bestemming voor dementerende ouderen gaat worden, maar is dit dus 100% definitief. Uiteraard zitten wij niet op elke maatschappelijke invulling te wachten. • Hoeveel overlast hebben wij als directe burens van de bouw, en wat is de eventuele compensatie?	• Zoals de plannen nu zijn zal de nieuwbouw in het bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' krijgen. In het bestemmingsplan wordt omschreven welke activiteiten binnen 'Maatschappelijk' in de toekomst mogelijk zijn. • Tijdens het gehele proces zal uiteraard geprobeerd worden om zo min mogelijk overlast te veroorzaken. Er is geen aanleiding om compensatie te verstrekken in verband met mogelijk overlast.

5. Samenvatting en conclusie

In de gemeente Woerden, in het oosten van de kern Woerden ligt de locatie voor de ontwikkeling van Leidsestraatweg 132 en 134. Momenteel is dit gebied in gebruik met een maatschappelijke functie en een wasstraat voor auto's met naastgelegen tankstation. Bolton en Dunavast willen in dit gebied een maatschappelijke zorgfunctie en woningen realiseren waarbij het groene en dorpse karakter behouden blijft.

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemers, Bolton en Dunavast, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor Bolton en Dunavast ingericht en begeleid.

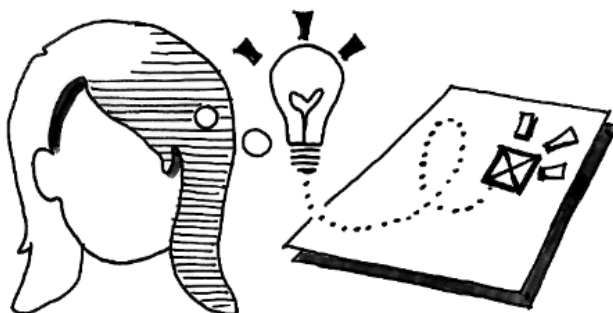
Tussen 23 juni 2023 en 11 juli konden bewoners in een ruime straal rondom de planlocatie de online omgevingsdialoog openen met een link die ontvangen was in de uitnodigingsbrief. In het totaal hebben 53 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht. Circa 18 vertegenwoordigers van de uitgenodigde adressen heeft de informatieavond bezocht. Tijdens de informatieavond konden vragen gesteld worden. Op al deze vragen is antwoord gegeven. Er zijn geen schriftelijke vragen achtergelaten na deze avond. Er is één reactie per e-mail ontvangen. Deze reactie is handmatig toegevoegd aan de reacties.

In het totaal zijn 117 reacties gegeven:

- Er zijn in het totaal 26 positieve plekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 24 positieve plekken is een toelichting achtergelaten.
- Er zijn in het totaal 50 verbeterplekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 49 verbeterplekken is een toelichting achtergelaten.
- Er zijn in het totaal 29 suggesties op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 28 suggesties is een toelichting achtergelaten.
- 12 respondenten hebben een algemene opmerking achtergelaten.

De positieve reacties hadden voornamelijk betrekking op het behoud en versterking van het groen in en rondom het plangebied, een nieuwe invulling t.o.v. de huidige bebouwing en het verbreden van het zorgaanbod in de wijk. De verbeter-reacties hadden veelal betrekking op zorgen over de langzaam verkeerroute langs de Grecht, over de ontsluiting van het kleine parkeerterrein via de Dick Ketstraat en de bouwmassa (hoogte), en de daarmee mogelijke gevolgen voor de privacy van buurtbewoners. Suggesties hadden naast punten die reeds genoemd zijn bij de verbeterpunten betrekking op extra parkeerplaatsen, routes in en rondom het plan en verfraaiing van de omgeving.

De opmerkingen geven aanleiding om het plan bij de uitwerking nader te bekijken. Ook zijn, naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen, enkele planonderdelen duidelijk(er) omschreven en gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.



Participatieavond 2 september 2025

Aanwezig:

Namens Bolton: [REDACTED]

Namens Dunavast: [REDACTED]

Namens Arcom: [REDACTED]

Namens gemeente Woerden: [REDACTED]
[REDACTED]

Mogelijk vragen van omwonenden:

Bebouwing en ontwerp

- **Hoe hoog worden de gebouwen precies?** *De dakrandhoogte van het woonzorggebouw wordt ca. 10 m hoog, het appartementengebouw wordt ca. 12 m hoog*
- **Waarom is gekozen voor 4 bouwlagen i.p.v. 3?** *In het ontwerp van 2023 was het één groot gebouw. De wens van de gemeente is om de gebouwen afzonderlijk meer van elkaar te laten verschillen. Het appartementengebouw laten zien als een stedenbouwkundig accent tussen de Grechtzone en de Ouderijn zone, het grote gebouw is kleiner gemaakt, hierdoor is er een extra laag op het appartementengebouw gecreëerd.*
- **Wat is de afstand tussen de nieuwe gebouwen en bestaande woningen of bomen?** *Kortste afstand appartementengebouw-zijkant woning (garage) is ca. 13,2 meter. Kortste afstand tussen woonzorggebouw (erker) en achterzijde woningen (garage hoekwoning) is ca. 17,7 meter. Kortste afstand tussen woonzorggebouw (hoofdmasse drie lagen) en achterzijde woningen (garage hoekwoning) is ca. 19,0 meter. Huidige afstand tussen bestaande loods en achterzijde woningen (garage hoekwoning) is ca. 10,2 meter. De afstand aan de noordzijde tot de stam van de dichtstbijzijnde boom is ca. 5 meter.*
- **Hoe wordt privacy voor omwonenden geborgd?** *Het appartementengebouw is zo ontworpen dat de terrassen allen gericht zijn op de Leidsestraatweg of op de Grecht. Tussen het woonzorggebouw en de tuinen van de bewoners aan de Dick Ketstraat komt een binnentuin waar ook beplanting/bomen worden aangebracht.*
- **Hoe sluit het ontwerp aan op de bestaande architectuur in de buurt?** *Door het grote bouwvolume van het vorige plan op te knippen in twee losse volumes wordt de schaal verkleind. Dat is nog verder verstrekt door meer geleding in de gevels toe te passen zodat als het waren allemaal kleinere gevels ontstaan die ten opzicht van elkaar ook nog eens verschillen in hoogte. Zo wordt het beeld verfijnd en past het plan beter in de bestaande context. Qua kleur- en materiaalgebruik wordt daarbij ook aangesloten.*
- **Is het ontwerp definitief of nog aanpasbaar op basis van deze avond?** *Het ontwerp is nog niet definitief. In 2023 is er een eerste participatieavond met omwonenden geweest. We hebben de opmerkingen meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp. Dit ontwerp is passend bij het beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Aan de hand van de reacties kijken we of er nog wijzigingen aangebracht moeten worden op het ontwerp.*
- **Blijft het brugwachtershuisje bestaan?** *Ja, het brugwachtershuisje blijft bestaan.*

Groen en buitenruimte

- **Hoe wordt het Grechtpark precies ingericht?** *Dit moet nog nader worden uitgewerkt. Vandaag is er een schetstekening aanwezig, welke wat ons betreft de richting aangeeft voor de verdere uitwerking.*
→ Denk aan wandelroutes, toegankelijkheid, verlichting.
- **Wat gebeurt er met de bestaande bomen en groenstroken?**
→ Gemeente vraagt om behoud en kwaliteit boven kwantiteit. *De bestaande bomen zullen zoveel mogelijk worden behouden. Er is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat 1 van de bomen zal moeten worden gekapt, met de bouw van het project zullen de bomen op de juiste manier worden afgeschermd. De groenstrook langs de Grecht wordt doorgetrokken langs het appartementengebouw.*
- **Is de binnentuin van het zorggebouw openbaar of alleen voor bewoners?** *De binnentuin is afgesloten en bedoeld voor bewoners*

- **Hoe hoog worden de bomen in de binnentuin?** *Dit is nog niet bepaald, waarschijnlijk maximaal 3^e orde (6 meter)*
- **Welke erfafscheiding komt er met de bewoners van de Dick Ketstraat?** *Dit is nog niet bepaald maar de wens is een kwalitatief hoogwaardige afscheiding (bv. Een tuinmuur met klimplanten)*
- **Wat doet men aan mogelijke overlast van de Steeg?** *We hebben duidelijke regels opgesteld om overlast te voorkomen en een streng stappenplan als er toch problemen ontstaan.
Hoe we overlast voorkomen:*
 - *In de vergunning staat dat de coffeeshop geen overlast voor de omgeving mag veroorzaken.*
 - *De eigenaar is verplicht tot toezicht op de directe omgeving, opruimen van afval en het aanspreken van bezoekers op hinderlijk of luidruchtig gedrag.*
 - *Het beleid van één shop zorgt voor gericht en effectief toezicht.*

Wat we doen als er toch overlast is:

1. *Schriftelijke waarschuwing.*
2. *Tijdelijke sluiting voor 3 maanden.*
3. *Definitieve sluiting (vergunning wordt ingetrokken).*

Bij ernstige overlast kan de burgemeester gemotiveerd afwijken van dit stappenplan en de coffeeshop direct sluiten.

- **Hoe zit het met poep op straat?** *Wie een hond uitlaat, is verplicht om de poep direct op te ruimen. Onze handhavers controleren hierop en kunnen een boete geven. Ziet u dat het op een bepaalde plek vaak misgaat? Meld dit dan bij de gemeente via onze website woorden.nl. Uw melding gaat direct naar onze handhavers, zodat zij op die locatie extra kunnen controleren.*

Zon en licht (zonnestudie)

- **Welke woningen krijgen meer/minder zon door de nieuwe bouw?** *Lastig om daar een eenduidig antwoord op te formuleren. Doordat de hoofdmassa in de nieuwe situatie bijna tien meter verder van de achterzijde van de tuinen is gesitueerd, is in veel gevallen de bezonning van de achtertuinen overdag beter dan in de huidige situatie. In de avondsituatie is deze vaak wat slechter. Met name voor de meest westelijke gelegen woningen aan de Dick Ketstraat.*
- **Is er verschil tussen de seizoenen in het effect van schaduw?** *Hoe lager de zon, hoe langer de schaduwen. In het verlengde van voorgaand antwoord is de nieuwe situatie in de zomer dus vaak beter dan in de huidige situatie, in de winter wat slechter. Goed om te vermelden dat de situatie zeer ruim voldoet aan de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam (de 'lichte' TNO-norm die regelmatig ook wordt toegepast gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam)*
- **Is de zonnestudie getoetst op realistische situaties, bijvoorbeeld met volwassen bomen erbij?** *Er is nog geen inrichtingsplan van het gebied, de zonnestudie is op dit moment alleen verricht met daarin de bouwmassa's.*

Parkeren en verkeer

- **Is er nog steeds een ontsluiting via de Dick Ketstraat?** *Nee, naar aanleiding van de vorige participatieavond is ervoor gekozen geen ontsluiting meer via de Dick Ketstraat te maken*
- **Hoeveel parkeerplaatsen zijn er en voor wie?** *Het parkeerterrein achter het Essostation is bedoeld voor de bewoners van de (zorg)appartementen, personeel en bezoekers. Voor het parkeren is de parkeernorm van de gemeente Woerden gehanteerd. Er komen 45 parkeerplaatsen*
- **Waar komt de hoofdingang van de parkeervoorziening precies?** *De hoofdingang voor het parkeerterrein ligt aan de Leidsestraatweg tussen het benzinstation en het woonzorggebouw*
- **Mogen er ook bezoekers uit de wijk parkeren?** *Het parkeerterrein is bedoeld voor bewoners van de (zorg)appartementen, personeel en bezoekers*
- **Geldt het parkeerdeel voor beide gebouwen, of is het gescheiden?** *Het parkeerterrein is bedoeld voor beide gebouwen*
- **Hoe wordt dubbelgebruik van parkeerplaatsen geregeld (zorg/avond/weekend)?** *Voor het dubbelgebruik van het parkeren is rekening gehouden met het parkeerbeleid van gemeente Woerden*
- **Worden de parkeerplaatsen toegewezen per woning of flexibel gedeeld?** *De parkeerplaatsen worden niet toegewezen.*
- **Wat gebeurt er met bezoek van de Spar of tankshop als parkeerdruk toeneemt?** *De nieuwe bewoners en hun bezoekers parkeren op eigen terrein. Dit betekent dat de nieuwe bewoners en bezoekers geen parkeerplekken in de buurt in beslag nemen. De parkeerplaatsen aan de voorkant bij de Spar en de tankshop blijven dus gewoon beschikbaar voor de klanten.*
- **Wordt het fietspad langs de Leidsestraatweg nog uitgebreid?** *De aanleg van een nieuw fietspad is een apart project van de gemeente en maakt geen deel uit van dit bouwplan.
We hebben bij het ontwerp van het woonproject wel alvast rekening gehouden met de komst van dit fietspad. De bouw van het project staat de toekomstige aanleg van het fietspad dus niet in de weg. Het plan voor het fietspad is momenteel uitgesteld, maar het staat nog steeds op de planning van de gemeente.*

Duurzaamheid & milieu

- **Hoe wordt regenwater opgevangen/infiltratie geregeld?** *Dit moet nog bekeken worden bij de verdere uitwerking van het plan.*
- **Worden zonnepanelen toegepast, en zo ja: op welk dak?** *Ja, waarschijnlijk wel. Bij de verdere uitwerking zal bekend worden hoeveel panelen zullen worden toegepast.*
- **Wat betekent 'Energie Zilver' concreet voor bewoners?** *Voor bewoners betekent een **Energieconcept Zilver**:*
 - **Lagere energielasten**
Door betere isolatie, efficiëntere installaties (bijv. warmtepomp, HR++ glas, balansventilatie) en eventueel zonnepanelen is het energieverbruik lager dan in een standaardwoning.
 - **Comfortabel binnenklimaat**
Constantere binnentemperatuur, minder tocht en betere luchtkwaliteit.

- **Duurzamere woning**
Minder CO₂-uitstoot door energiezuinige technieken. Dit draagt bij aan klimaatdoelstellingen.
- **Toekomstbestendig**
De woning voldoet vaak al aan toekomstige regelgeving (bijv. BENG-normen) en is minder afhankelijk van fossiele energie.
- **Eventuele meerkosten of voorzieningen**
Energie “Zilver” betekent dat er een hoger energieconcept is gekozen dan “Basis” of “Brons”, waardoor de woning in aanschaf iets duurder kan zijn, maar bewoners dit terugverdienen door lagere energiekosten.
- **Welke maatregelen worden genomen tegen hittestress en droogte?** *Dit moet bij de verdere uitwerking nog worden bepaald. Voorbeelden van maatregelen die kunnen worden genomen zijn:*

Tegen hittestress:

- *Aanleggen van groenvoorzieningen (bomen, struiken, gras) voor schaduw en verkoeling.*
- *Gebruik van lichtgekleurde of reflecterende materialen voor bestrating en daken.*
- *Groene daken of daktuinen die warmte vasthouden en verdamping bevorderen.*
- *Slimme oriëntatie van gebouwen en ventilatiemogelijkheden.*

Tegen droogte:

- *Aanleggen van wadi's, infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verharding zodat regenwater de grond in kan.*
- *Gebruik van regentonnen of ondergrondse buffers om water vast te houden voor droge periodes.*
- *Beplanting die beter bestand is tegen droogte.*
- *Minder verhard oppervlak en meer ruimte voor groen en water.*

Natuurinclusief bouwen

- **Waar komen nestkasten of faunadoorgangen?** *Dit moet nog nader worden bepaald*
- **Hoeveel % van het terrein wordt daadwerkelijk groen?** *Dat is nog niet berekend, maar zoals je kunt stellen dat dit een substantieel percentage is.*

Overig / proces

- **Waarom wordt deze locatie herontwikkeld?** *Deze locatie wordt herontwikkeld om meerdere redenen:*
 - *Bestaande bedrijvigheid (oude gebouwen) weg*
 - *Mooiere entree voor Woerden*
 - *Extra woningen voor de inwoners van Woerden*
 - *Toevoeging van appartementen in de wijk*
 - *Duurzame en klimaatadaptieve woningen – minder hittestress*
- **Hoeveel overlast krijgen de omwonenden van de bouw?** *Dat kunnen we nu nog niet zeggen. Voordat we beginnen met de bouw bepalen we samen met een expertisebureau de woningen waar we voorafgaand aan de bouw een meting doen. Met de bewoners van deze woningen wordt een afspraak gemaakt voor een meting.*

Verder worden omwonenden gedurende de bouw regelmatig door ons geïnformeerd wanneer werkzaamheden zullen starten en wanneer ze overlast kunnen ervaren.

- **Wie worden onze nieuwe burens?** *Er komen kleinschalige woonstudio's voor ouderen met dementie. Bij de volgende participatieavond kunnen we wellicht iets meer informatie hierover geven?*
- **Wat betekent het als er ouderen met dementie naast ons komen wonen?** *Dat kunnen de zorgpartijen zelf toelichten op een volgende participatieavond*
- **Is het plan nog aanpasbaar op basis van deze participatieavond?** *Het plan is eerder gepresenteerd aan de buurt. Bij de verdere uitwerking is (waar mogelijk) rekening gehouden met de wensen/opmerkingen van de omwonenden. Afhankelijk van de aard van de wensen/opmerkingen kan het plan nog worden aangepast.*
- **Wat is de planning na deze participatieavond?** *De globale planning staat aangegeven op 1 van de panelen. De panelen staan vanaf nu ook op de website.*
- **Wanneer wordt begonnen met de bouw en hoelang duurt die?** *De bouw begint in 2027. De bouw duurt ca. 1,5 jaar. In een later stadium kunnen we een preciezere planning afgeven.*
- **Komen er nog inspraakmomenten in het bestemmingsplanproces?** *Ja, er komen nog verschillende momenten waarop u kunt reageren. Er is een verschil tussen meedenken en officieel reageren.*

1. Informatieavond gedurende terinzagelegging ontwerpplan (TAM-omgevingsplan)

In november van dit jaar organiseren we een derde participatieavond waarop u meer informatie over het plan ontvangt.

2. Officieel reageren (als u het niet eens bent met het plan)

Dit is een formele stap die u moet nemen als u later eventueel naar de RvS (rechter) wilt stappen. U krijgt hiervoor twee kansen:

- **Moment 1: Bij het plan voor de locatie (het TAM-Omgevingsplan)**
Dit plan bepaalt dat het project hier mag komen. Voordat de gemeenteraad hierover beslist, kunt u het plan inzien en een officiële reactie (een 'zienswijze') indienen.
- **Moment 2: Bij de vergunning om te bouwen (de Omgevingsvergunning)**
Dit is de definitieve vergunning voor de bouw. Ook op het ontwerp van deze vergunning kunt u reageren voordat deze wordt verleend.

Wilt u een e-mail ontvangen zodra u officieel kunt reageren? Meld u dan aan voor de berichtenservice van de overheid via <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>

- **Waar kunnen mensen terecht voor vragen bij de gemeente?**

Wat laten we zien?

Panelen:

Paneel situatie oude plan met samenvatting van de feedback:

- Groen behouden en versterken
- Beperken verkeersdruk in de Dick Ketstraat
- Lage bouwhoogte en privacy voor omwonenden
- Zorg om hangplekken bij de Grecht
En de wensen van de gemeente:
- Groene en dorpse uitstraling
- Goede zorginfrastructuur
- Verkeersveiligheid (geen sluiproutes)
- Passende bouwhoogte
- Duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling

Paneel situatie nieuwe plan met belangrijke kenmerken:

- 44 Woonzorgstudio's en 14 appartementen
- Klimaatadaptief parkeren in één parkeercoffer
- Groene voortuin en Grechtpark met infiltratiezones

Paneel verschillen tussen oude en nieuwe ontwerp:

Titel: wat is er veranderd?

Thema	Ontwerp 2023	Ontwerp 2025
Aantal woningen	10 appartementen en zorgfunctie	14 app en 44 zorgstudio's
Hoogte gebouwen	maximaal 3 lagen	nog steeds max 3 á 4 lagen, Maar met verspringende gevels
Parkeren	gescheiden terreinen Via Dick Ketstraat	Centraal groen parkeerveld via 1 inrit
Groen en uitzicht	Groenstroken behouden	uitbreiding Grechtpark en Bloeiende beplanting
Verkeer	Twee ontsluitingen	Slechts één ontsluiting, rustiger en veiliger
Architectuur	Globaal	verfijnd ontwerp met duidelijke Entrees, variatie in metselwerk

Volledig laten zien – beeldkwaliteitsplan (samenvatten op enkele panelen)

Schetstekeningen Wijnand (samenvoegen op 1 paneel, met de belangrijkste kenmerken):
Grechtpark, Voortuin, Tuin, Parkeren, afvalinzameling

Paneel met de globale planning:

1^e participatieavond – juli 2023

2^e participatieavond 2 september 2025

Reactietermijn participatieavond 2 t/m 9 september 2025

Besluitvorming gemeente raad Beeldkwaliteitsplan – oktober 2025 – januari 2026

Procedure wijziging TAM IMRO – november 2025 – mei 2026

3^e participatieavond - november 2025

Prognose start verkoop 14 koopappartementen – juni 2026

Omgevingsvergunning onherroepelijk – oktober 2026

Slopen – eind 2026, daarna start bouw

Panelen met afbeeldingen van

Woonzorggebouw zonder bomen (pag. 21) voorontwerp

Tuinzijde woonzorggebouw en koopappartementen (pag. 23) voorontwerp: graag zicht vanuit
tuinen bewoners Dick Ketstraat

Fietspad en voortuin (pag. 16) voorontwerp

Woonzorggebouw en appartementengebouw (pagina 17) voorontwerp

Appartementengebouw langs de Grecht (pagina 24 en pagina 32) voorontwerp

Eventueel paneel met zonnestudie – het heeft mijn voorkeur om hiervan geen paneel te
maken en dit op de avond te kunnen laten zien als men hierom vraagt

Formulier voor feedback / ook stickers bij de panelen.

Uw mening telt!

QR code naar de website waarop ze hun reactie kunnen achterlaten.