

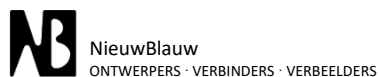


HET MOLEN  
KWARTIER

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

# Molenkwartier

# Gemeente Woerden



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

# Molenkwartier

## Gemeente Woerden

**Datum:**  
08-03-2024

**Projectgegevens:**  
20240308-BLT006-Verslag Map-Doc-2a

**Initiatiefnemer:**

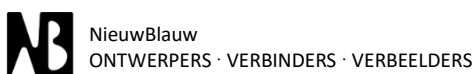


**Ontwerp:**

**KLUNDER ARCHITECTEN**



**Inrichting en verwerking digitale participatie:**



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Participatie	4
<b>2</b>	<b>Opbouw participatietool</b>	<b>6</b>
2.1	Onderdelen vragenlijst participatietool	6
2.2	De respons	6
<b>3</b>	<b>Toelichting op het plan</b>	<b>7</b>
3.1	Inleiding	7
3.2	Toelichting op het plan: bebouwing	7
3.3	Toelichting op het plan: parkeren	9
3.4	Toelichting op het plan: buitenruimte	9
3.5	Toelichting op het plan: duurzaamheid	11
<b>4</b>	<b>Reacties op het initiatief</b>	<b>13</b>
4.1	Vragen over het plan	13
4.2	Positieve plekken en verbeterkansen	14
4.3	Vragen	17

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Bolton wil op de locatie Watermolenlaan 4 en Houttuinlaan 5 nieuwbouwwoningen realiseren. Het betreft ca. 20 stadswoningen en 117 appartementen. De appartementen zijn verdeeld in twee complexen, één complex voor huurappartementen en één complex voor koopappartementen. De stadswoningen zijn grondgebonden koopwoningen. Onder de bouwblokken komt een halfverdiepte parkeergarage zodat er tussen de woningen ruimte ontstaat voor een groen binnenhof.

Over dit voornemen is overleg geweest met de gemeente Woerden maar, voordat hier verdere afspraken over worden gemaakt met de gemeente, is Bolton met omwonenden in gesprek gegaan in de vorm van een omgevingsdialoog.



Impressie (bron: Klunder Architecten)

## 1.2 Participatie

Omwonenden en mensen die in het voortraject aangegeven hebben dat ze graag op de hoogte gehouden wilden worden van het planproces zijn middels een brief uitgenodigd om deel te nemen aan de omgevingsdialoog.

Om belanghebbenden en belangstellenden goed te informeren en eenieder de kans te geven om een mening te geven over het plan is gebruikgemaakt een online participatietool waarin het plan toegelicht is, meningen gedeeld konden worden en vragen konden worden gesteld.

Ook is er een participatieavond (26 februari 2024) georganiseerd. Tijdens deze inloopavond konden bezoekers hun vragen persoonlijk stellen.



In voorliggend verslag zijn de resultaten weergegeven die met de online participatietool zijn ontvangen.



Huidige ligging planlocatie en directe omgeving

## 2 Opbouw participatietool

### 2.1 Onderdelen vragenlijst participatietool

De vragenlijst in de participatietool was opgedeeld in een aantal delen:

- Gegevens respondent  
Aan respondenten is gevraagd wat hun relatie is tot het plan (omwonende, vastgoedeigenaar, bedrijf in omgeving, geïnteresseerd in woning, anders). De reacties zijn anoniem verwerkt in deze rapportage.
- Toelichting op het plan
- Mening over het plan  
Hier konden respondenten een reactie geven op het plan door middel van het beantwoorden van vragen en het geven van een reactie op een plattegrond van het plan.
- Opmerkingen en vragen  
Hier konden respondenten algemene opmerkingen en vragen delen.
- Participatie  
Hier kon men kenbaar maken dat ze langs wilde komen op de participatie en desgewenst alvast een vraag achter laten.
- Afsluiting  
Tenslotte kon men aangeven als ze het verslag digitaal wilde ontvangen en kon met hun contactgegevens achterlaten.

### 2.2 De respons

Tussen 14 en 29 februari konden respondenten de online participatietool openen met de link uit de uitnodigingsbrief. In het totaal hebben 67 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht.

Respondenten is gevraagd welke relatie ze met het plan hadden. Deze vraag kon met meerdere antwoorden beantwoord worden:

- 27 respondenten reageerden als omwonende
- 4 respondenten reageerden als vastgoedeigenaar
- 3 respondenten reageerden namens een bedrijf uit de omgeving
- 41 respondenten zijn mogelijk geïnteresseerd in een woning
- 2 respondenten reageerden uit algemene interesse
- 2 respondenten reageerden als ontwikkelaar
- 1 respondenten reageerde als makelaar

12 respondenten gaf aan zowel omwonenden als geïnteresseerde in een woning te zijn.

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

Tijdens de participatieavond konden vragen gesteld worden. Op al deze vragen is antwoord gegeven. Er zijn geen vragen achtergelaten op deze avond.

Er zijn geen reacties ontvangen via telefoon, e-mail of post.

# 3 Toelichting op het plan

## 3.1 Inleiding

Klunder Architecten heeft samen met Haver Droeze, in opdracht van Bolton Ontwikkeling BV, een concept stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Het Molenkwartier.



Concept stedenbouwkundig plan (bron: Klunder Architecten)

## 3.2 Toelichting op het plan: bebouwing

### *Bouwblokken*

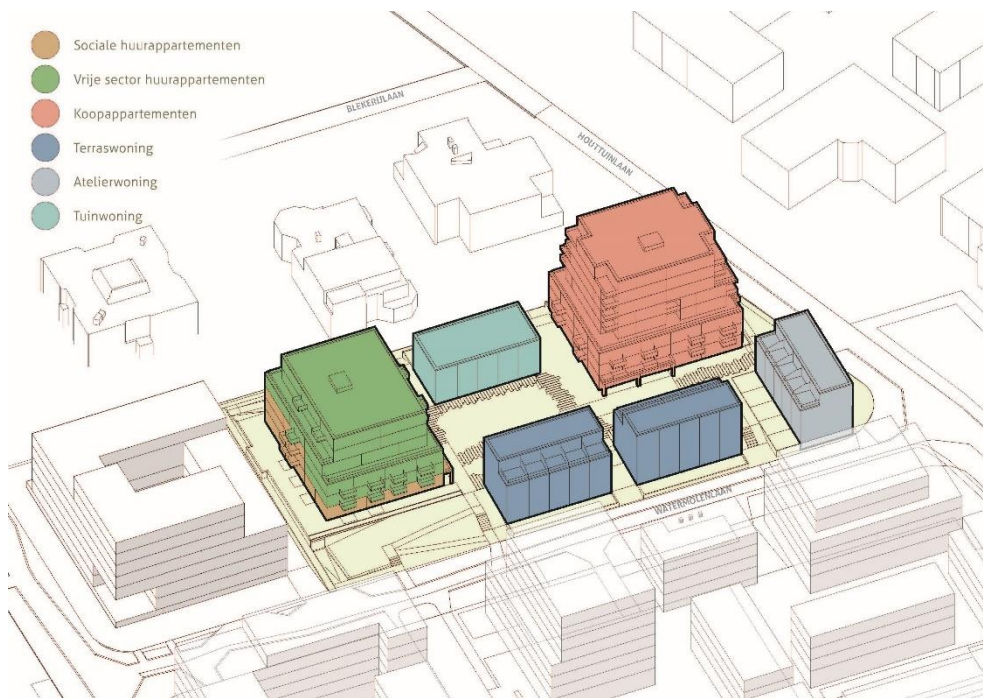
Het Molenkwartier bestaat uit twee appartementencomplexen en vier woonblokken met eengezinswoningen. Samen omsluiten ze een groen, collectief hof waar bewoners doorheen kunnen wandelen, elkaar kunnen treffen en kinderen kunnen spelen. Een halfverdiepte parkeergarage maakt dat het plan verhoogd ligt, wat zorgt voor een rustig straatbeeld doordat de auto's aan het zicht zijn onttrokken.

### *Diverse doelgroepen*

Om zo veel mogelijk doelgroepen te bedienen kent Het Molenkwartier een rijke variatie aan woningtypologieën. Zo spelen we in op de groeiende vraag naar woningen en zorgen we ervoor dat iedereen zich hier straks thuis voelt. We realiseren huur- en koopappartementen, voor starters, alleenstaanden en senioren. En met de eengezinswoningen biedt Het Molenkwartier ook ruimte voor gezinnen.

### *Collectieve ruimtes*

Het stimuleren van onderlinge, spontane ontmoetingen tussen bewoners loopt als rode draad door het ontwerp heen. Om Het Molenkwartier een extra kwaliteitsimpuls te geven, zijn twee collectieve ruimtes gesitueerd op de begane grond van de appartementenblokken, waar bewoners elkaar kunnen treffen.



Programma en doelgroepen (bron: Klunder Architecten)



Collectieve ruimtes en bouwhoogte (bron: Klunder Architecten)



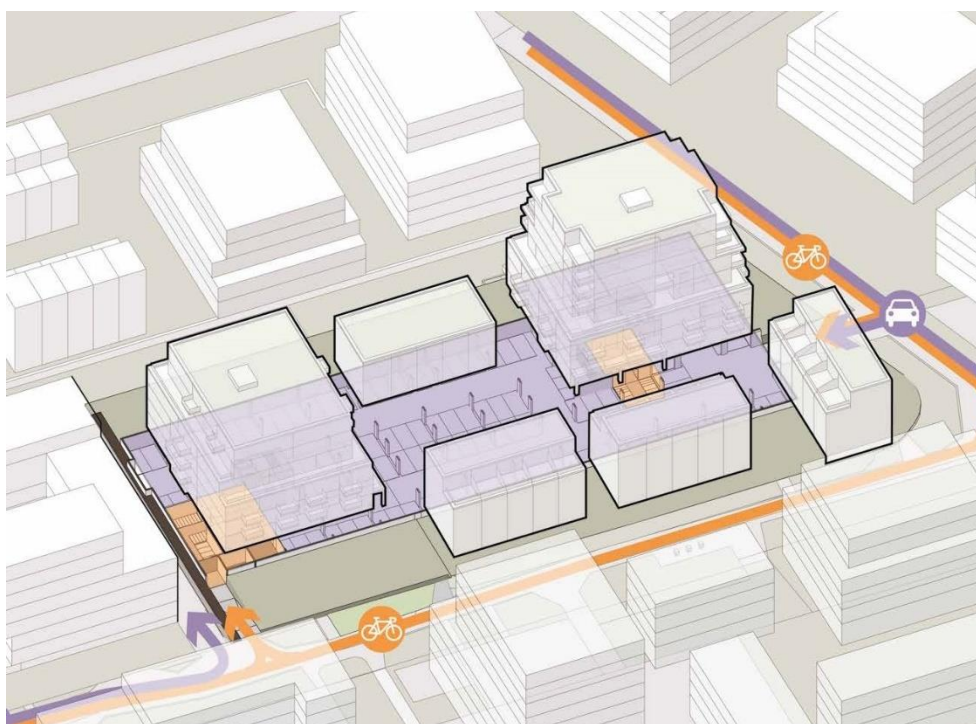
### 3.3 Toelichting op het plan: parkeren

#### *Ontsluiting autoverkeer en parkeren*

Het plan biedt ruimte voor de voetganger, die zich in een autovrije ruimte kan bewegen in het groene binnenhof. Alle benodigde auto- en fiets parkeerplaatsen zijn opgenomen in een halfverdiepte parkeergarage die onder de woonblokken en het middenterrein doorloopt. Autoverkeer is beperkt tot de Houttuinlaan en de Watermolenlaan. De parkeervoorziening, halfverdiept, wordt ontsloten vanaf de Houttuinlaan. Er is rekening gehouden met ca. 114 parkeerplaatsen inclusief 5 plaatsen voor deelmobiliteit.

#### *Fietsparkeren en bergingen*

Er zijn twee toegangen tot de garage voor fietsers, één parallel aan de auto-inrit aan de Houttuinlaan en de andere zijde van de garage aan de Watermolenlaan. Er is ruimte gereserveerd voor ca. 234 fietsplaatsen, op basis van diverse fietstypen, waaronder een aantal ruimte plekken voor bakfietsen.



Parkeren en ontsluiting (bron: Klunder Architecten)

### 3.4 Toelichting op het plan: buitenruimte

#### *Een groene binnenwereld*

Eén van de belangrijkste kwaliteitsimpuls in Het Molenkwartier is het groene binnenhof. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten op warme zomerdagen, kunnen kinderen spelen en bezoekers wandelen.

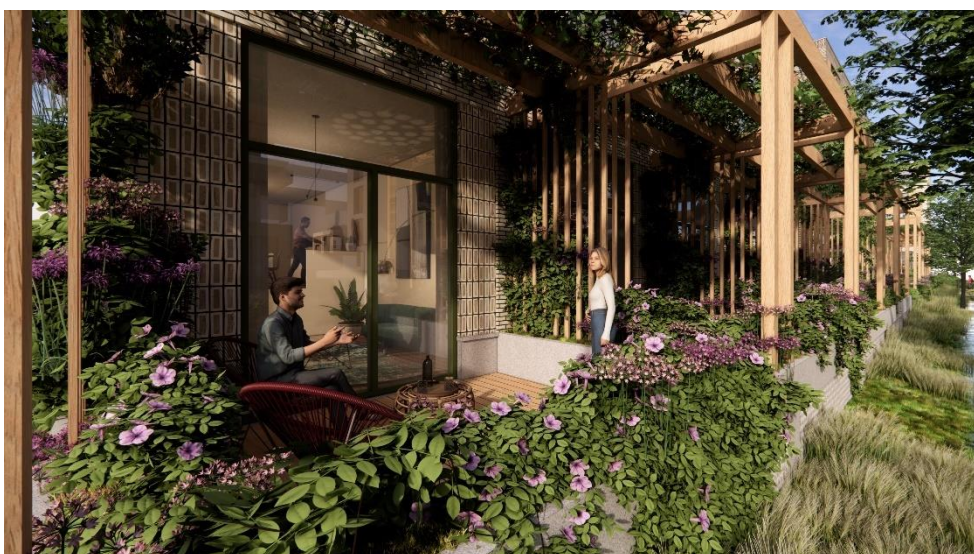
Aan de binnenhof wordt gewoond en geleefd. De hof is rijk gevuld met groen. Dat groen zorgt voor een aangenaam leefklimaat voor mens en dier en maakt de beleving van seizoenen een extra dimensie. Door de diversiteit in positie en hoogte van bouwblokken en groen is er altijd wel ergens schaduw en zon. Tussen het groen worden beschutte zitjes geplaatst.



Concept inrichtingsplan

De inrichting is informeel, de paden tonen zich als stapstenen in het groen. Andersom rijdt men onder een groen dak door bij het inrijden van de parkeervoorziening. Vanuit de 2 centrale liften en trappen kunnen de woningen bereikt worden vanuit de parkeervoorziening.

De voordeuren van de eengezinswoningen en de entrees van de appartementen liggen aan het binnenhof om ontmoeting te stimuleren.



Impressie veranda (bron: Klunder Architecten)



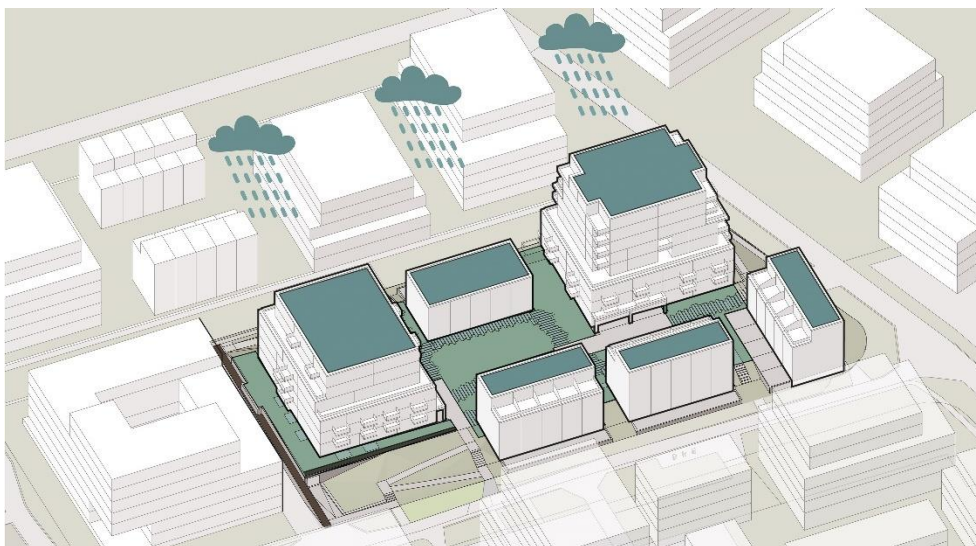


Impressie uitzicht vanuit woning (bron: Klunder Architecten)

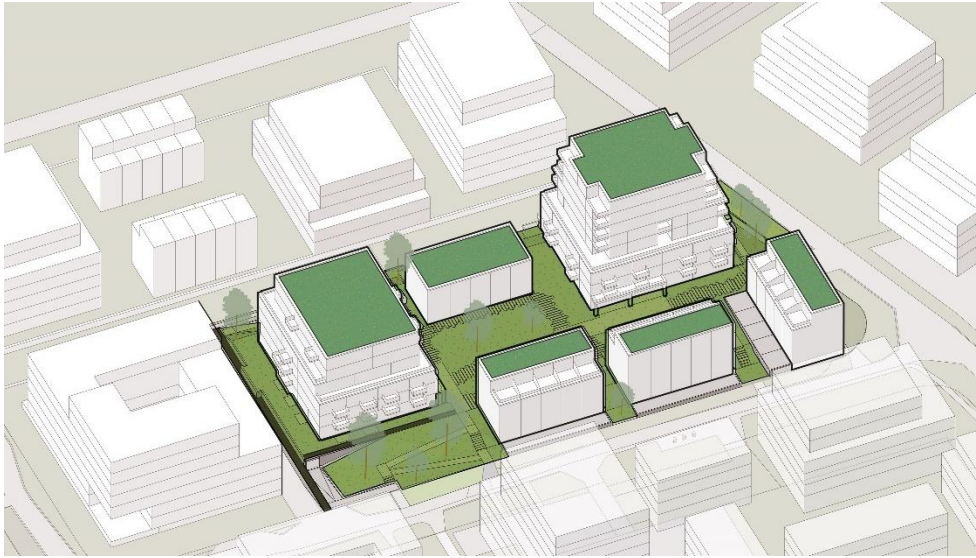
### 3.5 Toelichting op het plan: duurzaamheid

Het Molenkwartier speelt in op klimaat- en natuur inclusieve kansen. Zo zullen er waar mogelijk groene daken toepast worden op de bovenste dakdelen. Groene daken houden water vast en isoleren tegen hitte. De dakbegroeiing biedt tevens een aantrekkelijk milieu voor insecten, zoals (inheemse) bijen, vlinders, etc.

Overtollig water zal vertraagd afstromen naar plantenbakken en naar de binnenhof. Daarnaast maken we, waar mogelijk, groen in het plan. Op het dek is de beplanting weelderig, bestemd voor een dak-situatie, het bloeit in alle seizoenen en trekt vlinders, vogels en bijen aan. Tussen de woonblokken is er ruimte voor verbindingen met de omgeving doormiddel van bermen, bloemheesters en inheemse bomen. Nestkasten worden ingebouwd voor vleermuizen, zwaluwen en diverse zangvogels.



Groenblauwe daken (bron: Haver Droeze)



Natuurinclusiviteit daken (bron: Haver Droeze)

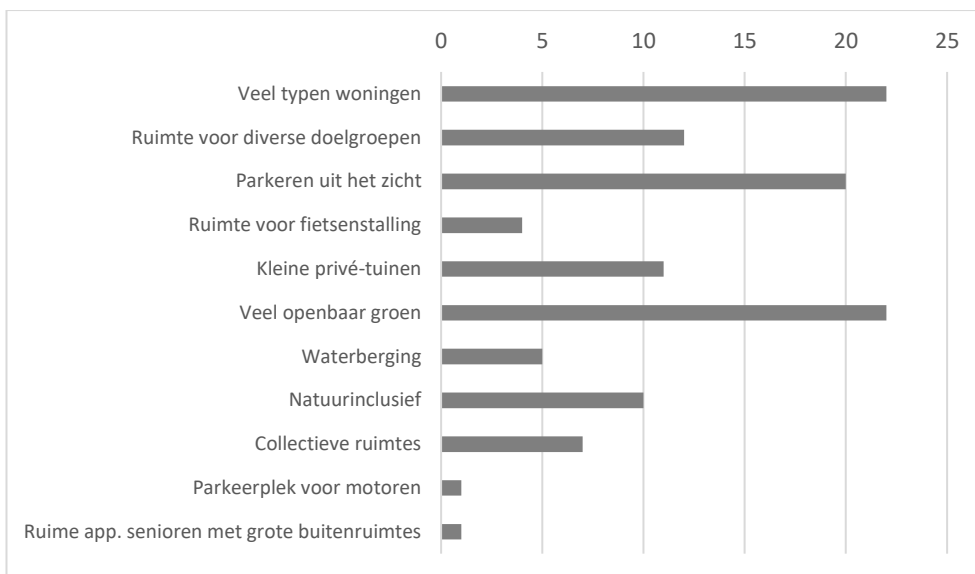


# 4 Reacties op het initiatief

## 4.1 Vragen over het plan

### 4.1.1 Waardevolle eigenschappen van het plan

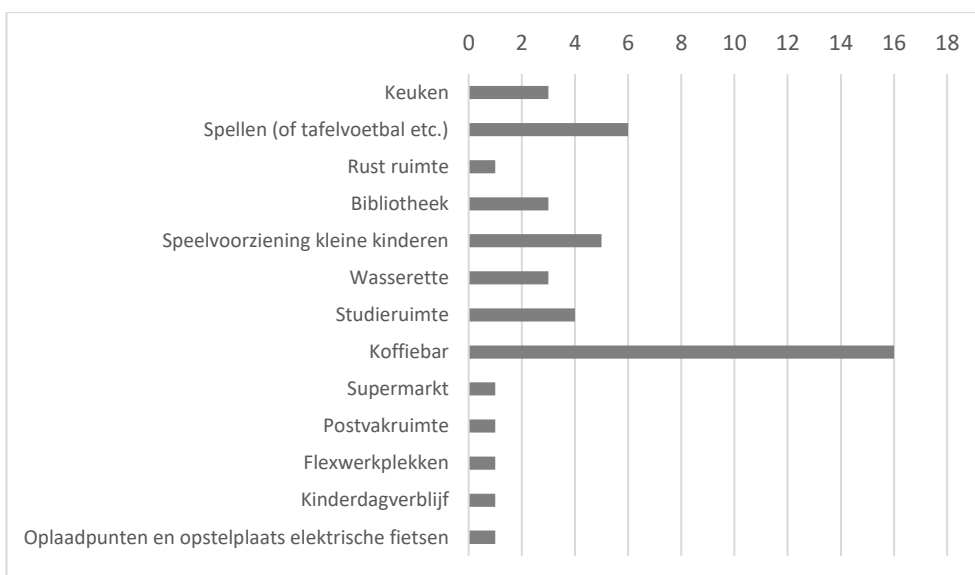
Op de vraag wat de drie meest waardevolle eigenschappen van het gepresenteerde plan waren scoorden de opties 'veel typen woningen' en 'veel openbaar groen' het hoogste (22).



Antwoorden op de vraag: Wat zijn voor u de drie meest waardevolle eigenschappen van het gepresenteerde plan?

### 4.1.2 Functies in de collectieve ruimte

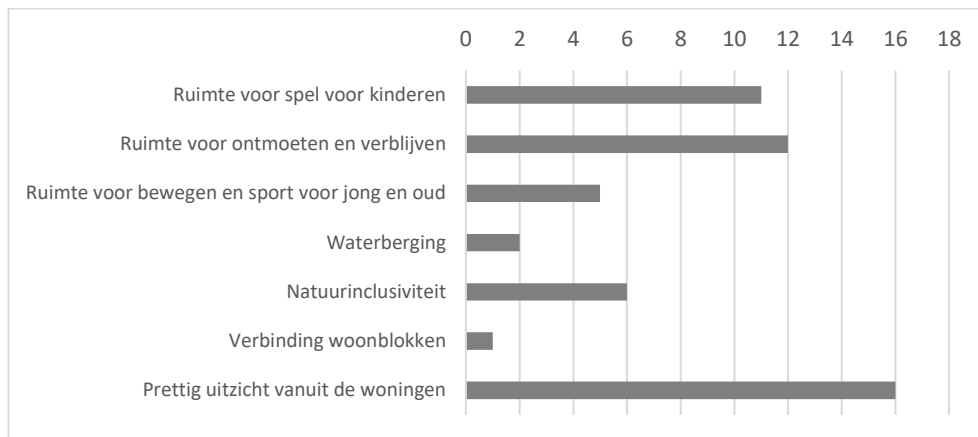
Op de vraag welke functies de respondenten graag terug wilde zien in de collectieve ruimten scoorde een koffiebar (16) het hoogste.



Antwoorden op de vraag: Welke functies zou u graag terugzien in de collectieve ruimtes? (meerdere antwoorden mogelijk)

### 4.1.3 Inrichting buitenruimte

Op de vraag welke aspecten voor de respondenten van belang zijn om rekening mee te houden bij de inrichting van de buitenruimte scoorde prettig uitzicht vanuit de woningen het hoogste (16).



Antwoorden op de vraag: Welke aspecten zijn voor u belang om rekening mee te houden bij het inrichten van de buitenruimte? (meerdere antwoorden mogelijk)

## 4.2 Positieve plekken en verbeterkansen

Respondenten hadden de mogelijkheid op 2 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: een plek in het ontwerp waar de respondent tevreden over is (4.2.1).
- Verbeterkans: een plek in het plan waar de respondent kansen ziet voor verbetering (4.2.2),

In de kaarten hieronder is middels een nummer op de kaart aangegeven op welke plek in het plan de opmerking betrekking heeft.

#### 4.2.1 Positieve plekken



Positieve plekken

#### Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een positieve plek

Er zijn in totaal 21 positieve plekken aangewezen. Hierbij zijn 20 reacties achtergelaten.

1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aangename verrassing om te zien dat het pad doorgetrokken gaat worden</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mooi groen binnengebied</li> <li>• De binnentuin vind ik een erg leuk concept; vooral als deze echt uitnodigt tot ontmoeting</li> <li>• Fijne open ruimte voor ontmoeten omwonenden</li> <li>• Leuk om een 'binnenhofje' te creëren</li> <li>• Fijne binnenplaats met ruimte om te spelen voor kinderen</li> <li>• Rustige openbare ruimte</li> <li>• Mooie binnentuin</li> <li>• Natuur</li> <li>• Mooi plan</li> <li>• Veel groen</li> <li>• Dit ziet eruit alsof het een gezellige binnentuin gaat worden, ben erg benieuwd naar de rust en sfeer</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parasol</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoals ik het begrijp gaat een deel van de autoweg weg en komt er plaats voor fietspaden. Heel erg fijn! Ik vind deze weg nu vrij gevaarlijk als fietser door het eenrichtingsverkeer maar wel parkeerhavens aan beide zijden.</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goede plek voor het afval. Niet midden in het park</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logische plek voor inrijden parkeergarage</li> <li>• Geen auto's in de omgeving</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit is een plek om mensen te verbinden</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interesse in koopwoning</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starters koopwoningen</li> </ul>

#### 4.2.2 Verbeterkansen



Verbeterkansen

#### Toelichting respondenten bij het aanwijzen van een verbeterkans

Er zijn in totaal 10 verbeterkansen aangewezen. Hierbij zijn 10 reacties achtergelaten.

1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een optie voor nog een afvalplek. Voor zoveel woningen 1 afvalplek klinkt weinig.</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weg midden door de stukken groen, kan dit niet beter als stuk groen gecreëerd worden om zo een groot stuk groen in het midden te hebben waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Evt ook voor sport/ spel en dergelijke.</li> <li>• Groen meer clusteren; nu wordt het versnipperd door de verschillende paden en andere verharding.</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toen ik mijn contract tekende voor mijn huidige appartement werd er aangegeven dat in deze wijk de flats van hoog naar laag zou worden geplaatst. Op gelijke hoogte van dit appartement bevindt ons complex met 6 verdiepingen. Door de uitwerking van dit plan vrees ik voor de hoogte van eventuele nieuwbouw aan de westzijde van ons pand.</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkeersveiligheid.</li> <li>• Rekening houden in de garage met bredere parkeerplaatsen voor elektrische auto's.</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De trappetjes zijn een leuk concept, echter wel erg gevoelig voor ongelukjes en dergelijk; voorkeur voor veilige trapleuningen.</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tuin aan een 'drukke' weg.</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen collectieve ruimte.</li> <li>• Tegenover appartementen met vrije sector huur komen in dit plan appartementen met sociale huur. Ik hoop dat de toewijzingen hiervoor kritisch zal zijn. Als voorbeeld wil ik benoemen van het gebruik van vlaggen als raamdecoratie op de Kopermolen (Houttuinlaan project).</li> </ul>



### 4.3 Vragen

Er zijn in het totaal 13 vragen gesteld die hieronder zijn opgesomd en zijn voorzien van een antwoord.

Vraag	Antwoord	
<i>Woning- typen:</i>	Wat wordt de grootte van de grondgebonden woningen?	Tussen de ca. 115 en 140 m <sup>2</sup> .
	Wat worden de aantallen vierkante meters voor de koopappartementen?	Tussen de ca. 40 en 80 m <sup>2</sup> .
	Wat zijn de woonmogelijkheden voor 60+ die gelijkvloers willen wonen en een ruime buitenruimte wensen.	We realiseren twee appartementencomplexen, voor zowel huur als koop. Alle appartementen zijn gelijkvloers. De grootte van de buitenruimtes is afhankelijk van de grootte van de appartementen. Deze informatie zal beschikbaar zijn op het moment dat de woningen in verkoop gaan.
	Welk type woningen wordt gebouwd? Interesse in grotere (+/-100m <sup>2</sup> ) appartementen.	De appartementen hebben een maximale oppervlakte van ca. 80 m <sup>2</sup> . In dit plan worden geen appartementen gerealiseerd van ca. 100 m <sup>2</sup> .
<i>Prijs- niveau:</i>	Wat wordt het prijsniveau van de woningen?	De definitieve prijsniveaus zullen begin 2025 bekend zijn.
	Is er al iets bekend over prijzen?	De definitieve prijsniveaus zullen begin 2025 bekend zijn.
	Wat wordt het prijsniveau van de woningen, zijn deze woningen ook, of juist bereikbaar voor de starters?	De woningen zullen ook bereikbaar zijn voor starters. Conform de Woonvisie van de gemeente Woerden worden 20% van de woningen sociale huur (max €808,- huur p/m, prijspeil 1-1-2024), 10% middeldure huur (max €1.075,- huur p/m, prijspeil 1-1-2024) en 20% betaalbare koop (max. €355.000,- prijspeil 1-1-2024).
	Fijn om te zien dat er koopappartementen zullen komen, is er een verwachting dat hier betaalbare appartementen aangeboden gaan worden?	Ja, het is de verwachting dat hier betaalbare appartementen aangeboden gaan worden
<i>Technische installaties:</i>	Worden de gebouwen ook voorzien van warmtepomp?	Het energieconcept wordt nog bepaald. Dit zal begin 2025 bekend zijn.
<i>Situering:</i>	Wat is de afstand van de woningen van De Mill ten op zichten van het nieuwe appartementencomplex?	Ca. 12 meter.
<i>Bouw- techniek:</i>	Welke manier van heien wordt er gebruikt?	Het bouwsysteem wordt nog bepaald. Dit zal begin 2025 bekend zijn.
<i>Overlast:</i>	Word er veel overlast verwacht voor omwonenden?	Er zal gebouwd worden in een omgeving waar ook gewoond en gewerkt wordt. Overlast kan niet helemaal voorkomen worden. Maar wij zullen in ons bouwproces zoveel mogelijk rekening houden met de omgeving en hier duidelijk over communiceren.
<i>Opleve- ring:</i>	Wat is de mogelijke opleverdatum?	De planning is afhankelijk van procedure die nog doorlopen moeten worden (ruimtelijke procedure, bouwrijp maken, bouwen etc.). De verwachting is dat de woningen in de tweede helft van 2027 opgeleverd zullen worden.