

Verslag omgevingsdialoog

Leidsestraatweg 132 en 134

Gemeente Woerden

Initiatief nemers:



Datum:

16-9-2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Wat is een omgevingsdialoog?
 - 1.3 Hoe werkte het?
 - 1.4 Respons
2. Toelichting op het plan
3. Reacties op het initiatief
 - 3.1 Positieve punten
 - 3.2 Verbeterpunten
 - 3.3 Suggesties
 - 3.4 Algemene opmerkingen
4. Beantwoording vragen
5. Samenvatting en conclusie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Leidsestraatweg 132 en 134 in Woerden staan nu een woonhuis en de voormalige autogarage van de Roemeniëmarkt. De initiatiefnemers Bolton en Dunavast, samen vertegenwoordigt in Blokhuis Development BV, willen hier 14 koopappartementen en 44 woonzorgeenheden voor ouderen met dementie realiseren. Het plan vervangt de bestaande bebouwing en voegt groen en zorgfuncties toe, waarbij de dorpse en groene uitstraling behouden blijft.

1.2 Wat is een omgevingsdialoog?

Een omgevingsdialoog is een gesprek tussen initiatiefnemers en omwonenden om plannen toe te lichten en reacties, wensen en zorgen te verzamelen. De opbrengst hiervan wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

1.3 Hoe werkte het?

Op 2 september 2025 vond een inloopavond plaats bij Bolton, Zegveldse Uitweg 1 te Woerden. Tijdens deze avond konden bezoekers;

- De nieuwe tekeningen en het ontwerp-beelkwaliteitsplan bekijken;
- In gesprek gaan met de architect, de ontwikkelaars en vertegenwoordigers van de gemeente;
- Hun reactie mondeling of schriftelijk achterlaten.

Na afloop werden de plannen op de website www.wonenindebrugwachter.nl gepubliceerd. Tot en met 9 september 2025 konden omwonenden ook digitaal reageren.

1.4 Respons

- Er waren circa 40 bezoekers;
- In totaal zijn er 10 reacties ontvangen via de avond en digitaal;
- De reacties zijn geclusterd in positieve punten, verbeterpunten, suggesties en algemene opmerkingen.

2. Toelichting op het plan

Het nieuwe ontwerp is aangepast op basis van de eerdere reacties in 2023:

- Gebouwen: twee losse volumes in plaats van één groot gebouw;
- Functies: 14 koopappartementen en 44 woonzorgeenheden;
- Hoogte: woonzorggebouw 3 lagen en appartementen gebouw 4 lagen waarvan de 4^e laag een setback heeft
- Parkeren: gezamenlijke groene parkeerplaats (51 parkeerplekken) via de Leidsestraatweg;
- Groen: uitbreiding Grechtpark, pluk- en moestuin, biodiversiteitverhogend beplantingsplan;
- Architectuur: afwisseling in metselwerk, natuurlijke materialen, duidelijke entrees en inpandige balkons.

3. Reacties op het initiatief

3.1 Positieve punten

- Waardering voor het behoud en versterken van groen langs de Grecht;
- Het bundelen van parkeerplaatsen in één centrale koffer wordt gezien als een verbetering t.o.v. het vorige plan (2023);
- De dorpse uitstraling en variatie in architectuur sluiten beter aan bij de omgeving;
- De invulling van appartementen en zorgstudio's wordt positief beoordeeld: "een waardevolle toevoeging voor de wijk".

3.2 Verbeterpunten

- Zorgen om privacy voor bewoners aan de Dick Ketstraat vanwege inkijk;

- Bezorgdheid over hangplekken aan de Grecht;
- Twijfel of het aantal parkeerplaatsen voldoende is voor bewoners, personeel en bezoekers (nu parkeren de bewoners aan de Leidsestraatweg al bij de Roemeniëmarkt op het terrein);
- De bouwhoogte van 3 lagen voor het woonzorggebouw en 4 lagen voor het appartementengebouw wordt door sommigen nog steeds als fors ervaren.

3.3 Suggesties

- Extra groenbuffer tussen parkeerterrein en achtertuinen;
- Sluit het gebied tussen de Steeg en de wijk goed af om ongewenste doorsteken en overlast te voorkomen.

3.4 Algemene opmerkingen

- Waardering dat de eerdere opmerkingen uit 2023 zijn verwerkt;
- Wens dat de buurt ook betrokken blijft bij de uitwerking van details zoals materiaalkeuze en inpassing van groen.

4. Beantwoording van vragen

Parkeren: er zijn 51 parkeerplekken voorzien, conform gemeentelijke normen

Hoogte: 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.

Privacy: balkons worden inpanding uitgevoerd en hoofdzakelijk op de hoeken geplaatst.

Grecht: er komt een openbare doorgang naar de Dick Ketstraat. Er zijn afspraken met de eigenaar van de Steeg gemaakt. Indien er overlast is, kan dit bij de gemeente worden gemeld.

Groen: langs de Grecht en in de binnentuin wordt het bestaande groen uitgebreid.

5. Samenvatting en conclusie:

De tweede participatieavond heeft duidelijk gemaakt dat er brede steun is voor de aangepaste plannen. Positief ontvangen zijn de vergroening, de dorpse architectuur en het samenvoegen van de parkeerplaatsen.

Zorgpunten blijven:

- Waarborging van privacy voor omwonenden;

- Voorkomen van hangplekken langs de Grecht;
- Voldoende parkeercapaciteit en de verkeersveiligheid.

De reacties en zorgpunten worden beoordeeld door het projectteam en zo mogelijk verwerkt in het plan en in het ontwerp-omgevingsplan, dat eind van het jaar ter visie wordt gelegd.