Participatieverslag informatiebijeenkomst

Ontwikkeling flexwoningen Molenpad, Zoeterwoude – 3 maart 2026

Datum en Tijdstip:	3 maart 2026 van 18:00-21:30
Genodigden:	200 omwonenden
Aanwezig:	ca. 70 omwonenden
Organisatie	Rijnhart Wonen ism Gemeente Zoeterwoude
	Moos
	Peter Verkade landschapsarchitectuur

Inhoud

1. Inleiding en Aanleiding 3
2. Kader: waarover kon worden meegedacht 3
3. Opzet van de bijeenkomst 3
4. Verloop van de avond 4
5. Thema's, opgehaalde reacties en verwerking 4
5.1 Bebouwingsschaal en bouwhoogte 4
5.2 Inpassing en ontwerp 5
5.3 Verkeer en bereikbaarheid 5
5.4 Parkeren 5
5.5 Groen en omgeving 5
5.6 Doelgroepen 6
5.7 Recreatieve voorzieningen 6
5.8 Communicatie en betrokkenheid 6
5.9 Overige aandachtspunten 6
6. Overzicht/samenvatting van inbreng en verwerking 7
7. Algemene indruk 9
8. Conclusie en betekenis voor de planvorming 9
9. Vervolgstappen 10
Bijlagen 10

Bijlage 1: **Uitnodigingsbrief**

Bijlage 2: **Panelen van de avond**

1. Inleiding en Aanleiding

Op 10 juli 2025 heeft de gemeenteraad van Zoeterwoude de Nota van Uitgangspunten Flexwonen Molenpad vastgesteld. Het doel is om snel extra woningen te realiseren voor doelgroepen die op dit moment moeilijk een woonplek kunnen vinden. De woningen zijn in de eerste plaats bedoeld voor starters, met daarnaast ruimte voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders. Daarmee wordt beoogd dat meer starters in Zoeterwoude een woning kunnen vinden en dat tegelijkertijd wordt bijgedragen aan de regionale taakstellingen voor de huisvesting van statushouders en andere bijzondere doelgroepen. Het gaat om circa 50 tijdelijke woningen met een exploitatieduur van vijftien jaar.

De aanleiding voor deze participatie is dat Rijnhart Wonen en de gemeente de ontwikkeling zorgvuldig willen vormgeven, met aandacht voor wonen, leefbaarheid, verkeer en groen. Om goede keuzes te kunnen maken is het belangrijk om te weten hoe inwoners en andere belanghebbenden tegen de plannen aankijken. Hun ideeën, wensen en aandachtspunten halen we daarom actief op en nemen we mee in de verdere uitwerking van het project.

Door omwonenden in een vroegtijdig stadium te informeren en te betrekken, krijgen wij, als ontwikkelende partij, een zorgvuldig en breed beeld van wat zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling van het gebied. Deze inbreng helpt ons om de woningen op een passende en zorgvuldige manier in te passen, met oog voor leefbaarheid, verkeer en groen.

De bijeenkomst van 3 maart 2026 was het eerste participatiemoment.

2. Kader: waarover kon worden meegedacht

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht waarover de omgeving wél en niet kan meedenken. De volgende punten liggen vast op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten:

- de locatiekeuze (Molenpad, zijde Noordbuurtseweg);
- het woningaantal (circa 50) en het tijdelijke karakter (vijftien jaar);
- de doelgroepen en de toewijzing conform maximaal lokaal maatwerk;
- de stedenbouwkundige hoofdopzet.

Binnen deze kaders is er ruimte om mee te denken over de landschappelijke inpassing en het groen, de situering van parkeren, verkeersveiligheid en ontsluiting, maatregelen voor leefbaarheid, geluid en privacy, en de invulling van de recreatieve voorzieningen in het gebied. Door dit onderscheid expliciet te maken, weten deelnemers waar hun inbreng verschil kan maken.

3. Opzet van de bijeenkomst

Voor de bijeenkomst zijn 200 omwonenden per brief uitgenodigd (zie bijlage 1).

De bijeenkomst vond plaats op dinsdag 3 maart 2026 van 18.00 tot 21.30 uur in Café De Vriendschap in Zoeterwoude. Er is gekozen voor een inloopvorm: bezoekers konden op een zelfgekozen moment binnenlopen en in eigen tempo langs de informatiepanelen lopen. De panelen waren bemand door medewerkers van Rijnhart Wonen, de gemeente Zoeterwoude, de landschapsarchitect en de leverancier van de woningen (Moos), zodat vragen direct konden worden beantwoord.

De panelen (zie bijlage 2) gingen onder meer over:

- de woonopgave in Zoeterwoude en de rol van Rijnhart Wonen (onder andere prestatieafspraken, doelgroepen en lokaal maatwerk);

- de locatie, sfeerbeelden en het voorlopige schetsontwerp;
- de voordelen van modulaire, verplaatsbare woningen (onder andere minder bouwverkeer, een korte bouwtijd en houten CLT-woningen);
- de globale planning richting ontwerp, vergunning en realisatie.

4. Verloop van de avond
Er kwamen circa 70 omwonenden en belangstellenden af op de bijeenkomst. Bezoekers konden hun opmerkingen en vragen op post-its bij de panelen achterlaten, een reactieformulier invullen en persoonlijk in gesprek gaan met de aanwezige medewerkers. Alle post-its zijn na afloop verzameld en gefotografeerd (zie bijlage 3); samen met de reactieformulieren en de losse opmerkingen die zijn genoteerd vormen zij de basis voor dit verslag.

Onder de bezoekers waren ook jongeren uit Zoeterwoude die graag in de gemeente willen blijven wonen en dringend op zoek zijn naar betaalbare woonruimte. Zij spraken hun steun uit voor de komst van de woningen. De bijeenkomst liet daarmee een gemengd beeld zien: naast waardering en steun waren er stevige en soms emotionele zorgen over de schaal van de ontwikkeling, het verkeer en het parkeren.

5. Thema's, opgehaalde reacties en verwerking
Onderstaand overzicht is een samenvatting van de post-its, reactieformulieren en gesprekken. Per thema is aangegeven welke reacties zijn opgehaald en wat daarmee gebeurt.

5.1 Bebouwingsschaal en bouwhoogte

- Een aantal bezoekers vindt het aantal woningen te hoog voor deze locatie.
- Een aantal bezoekers vindt de bouwhoogte te hoog; enkelen zouden juist hoger willen bouwen, omdat dat meer ruimte voor groen oplevert.
- Enkele bezoekers vragen zich af of het plan in overeenstemming is met het raadsbesluit.

Wat doen we ermee:

De gemeenteraad heeft in de Nota van Uitgangspunten vastgelegd dat op deze locatie circa 50 tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd. De exacte stedenbouwkundige uitwerking maakt onderdeel uit van het verdere ontwerpproces.

Tijdens de informatieavond is een eerste ruimtelijke verkenning gepresenteerd met circa 45 woningen, waarbij verschillende bouwhoogten zijn toegepast om een afweging mogelijk te maken tussen woningaantal, ruimtelijke kwaliteit, groeninrichting en de inpassing in de omgeving. Daarbij zijn onder meer vragen gesteld over de bouwhoogte en de aansluiting op de uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten.

In de vervolguitwerking wordt de stedenbouwkundige opzet nader onderzocht en getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Hierbij worden de reacties uit de participatie betrokken. De resultaten van deze afweging worden uitgewerkt in het voorlopig ontwerp en tijdens een volgend participatiemoment toegelicht. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de opbrengsten van de participatie en de wijze waarop deze zijn betrokken bij de verdere planvorming.

5.2 Inpassing en ontwerp

- Er is waardering voor de blokjes dwars op het Molenpad, voor het vele groen in het plan en voor de korte galerijen, die privacy bij de voordeur geven.
- Verschillende bezoekers missen een integrale visie op het dorp en op de inpassing in het landschap.
- Er is aangegeven dat het uitzicht vanuit een aantal woningen aan de Tuinderslaan (nieuwbouwontwikkeling in aanbouw) verstoord raakt.

Wat doen we ermee: de waardering voor de gekozen opzet is een bevestiging van de ingeslagen richting en wordt vastgehouden in het voorlopig ontwerp. De landschappelijke inpassing wordt door de landschapsarchitect verder uitgewerkt en bij het tweede participatiemoment in beeld gebracht, waarbij ook de effecten op het uitzicht vanaf de Tuinderslaan inzichtelijk worden gemaakt.

5.3 Verkeer en bereikbaarheid

- Zorgen over de verkeersdruk in de omgeving.
- Onvrede over de huidige tijdelijke bouwweg: bezoekers vrezen dat deze gedeeltelijk permanent wordt en dus niet zoals toegezegd wordt verwijderd. Dit riep sterke reacties op.
- Daarnaast zijn zorgen geuit over de bereikbaarheid van de woningen.
- Wens om fiets-, voet- en autowegen veilig te houden.

Wat doen we ermee: de verkeerseffecten van het plan worden onderzocht door extern adviseur Goudappel. De uitkomsten worden vertaald naar de ontsluiting en de inrichting en worden bij het tweede participatiemoment teruggekoppeld. Over de status van de bouwweg — tijdelijk of gedeeltelijk blijvend — wordt duidelijkheid gegeven zodra de ontsluitingsvariant vaststaat; dit punt heeft prioriteit in de verdere uitwerking.

5.4 Parkeren

- Bewoners vroegen aandacht voor voldoende parkeerplaatsen, mede omdat er in de directe omgeving op bepaalde momenten al parkeerdruk wordt ervaren.
- Een aantal bezoekers vindt de gehanteerde parkeernorm te laag.
- Vrees voor verdere toename van de parkeerdruk bij het Noordbuurtsehof.
- Aandachtspunt: parkeerplaatsen niet te dicht op bestaande woningen.
- Suggestie voor een groene haag langs de weg tegen licht en geluid.

Wat doen we ermee: het parkeeronderzoek van Goudappel onderbouwt welke parkeernorm passend is voor deze doelgroepen en locatie. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte van het project binnen het plangebied wordt opgelost, conform de parkeerkencijfers van het CROW die de gemeente hanteert. De uitkomsten worden bij het tweede participatiemoment gedeeld. De situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van bestaande woningen en de suggestie van een groene haag worden meegegeven aan de landschapsarchitect.

5.5 Groen en omgeving

- Bezoekers waarderen het behoud van de groene omgeving en hebben een voorkeur voor zoveel mogelijk groen rondom de woningen.

Wat doen we ermee: behoud en versterking van het groene karakter is uitgangspunt in het ontwerp. De landschapsarchitect werkt het inrichtingsplan uit; over de invulling van het nieuw aan te planten groen wordt de omgeving betrokken.

5.6 Doelgroepen

- Gemengde reacties over de doelgroepmix. Een deel van de bezoekers geeft aan dat een mix acceptabel is zolang de leefbaarheid wordt geborgd.
- Een aantal bezoekers geeft aan dat er te weinig ruimte is voor kleine gezinnen.
- Er zijn zorgen geuit over de combinatie van starters en statushouders.
- Enkele bezoekers pleiten ervoor uitsluitend voor Zoeterwoudenaren te bouwen.

Wat doen we ermee: de woningtypen en de doelgroepen liggen vast in de Nota van Uitgangspunten, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van het lokaal maatwerk voor inwoners van Zoeterwoude. De doelgroepverdeling zelf is daarmee geen onderwerp van participatie. Wat wél wordt uitgewerkt, is de borging van de leefbaarheid: zorgvuldige toewijzing, actief beheer en een vast aanspreekpunt tijdens de exploitatie. Rijnhart Wonen licht deze aanpak toe bij het tweede participatiemoment.

5.7 Recreatieve voorzieningen

- Er zijn zorgen geuit over het verdwijnen van het trapveldje en over de verkleining van het hondenspeelveld; bezoekers wijzen erop dat er in de buurt geen alternatief is.
- Enkele bezoekers geven aan dat het trapveld na verschuiving mogelijk te klein wordt.
- Er leeft het gevoel in de gemeente dat er al langer van recreatieve en groenvoorzieningen wordt 'gesnoept'.
- Ook is genoemd dat een trapveld dicht bij de nieuwe woningen tot overlast kan leiden.

Wat doen we ermee: deze zorgen zijn genoteerd en wegen mee in de verdere uitwerking. De invulling van de recreatieve voorzieningen — situering, omvang en inrichting — wordt in de volgende ontwerpfase uitgewerkt en aan de omgeving voorgelegd. In dit stadium worden hierover nog geen uitspraken gedaan.

5.8 Communicatie en betrokkenheid

- Niet iedereen binnen het afgebakende gebied is met de communicatie bereikt. Ook niet alle genodigden hebben een uitnodiging ontvangen.
- Meerdere bezoekers willen graag per e-mail op de hoogte worden gehouden.
- Enkele bezoekers vragen of er een bewonersgroep komt om mee te denken.

Wat doen we ermee: de verzendlijst wordt nagekeken inclusief de toekomstige bewoners van de nieuwbouw (via de ontwikkelaar). Zij ontvangen de uitnodiging voor het volgende participatiemoment. Op basis van de reactieformulieren is een e-maillijst opgezet; aanmelden blijft mogelijk via de projectpagina van Rijnhart Wonen. Op de projectpagina zal een link worden geplaatst als er een datum bekend is. Conform het Participatieplan wordt een bewonerswerkgroep samengesteld die in werksessies meedenkt over de uitwerking van het ontwerp.

5.9 Overige aandachtspunten

- Bezoekers vragen duidelijkheid over de effecten op geluid en privacy en over mogelijke overlast.

- Aandacht gevraagd voor oudere bewoners die moeite hebben met mobiliteit.
- Er zijn alternatieve locaties geopperd, zoals Slingerland en de bestaande voetbalkooi in het dorp, dicht bij voorzieningen.
- Enkele reacties betroffen persoonlijke situaties of vragen; deze zijn individueel opgepakt en geanonimiseerd als thematische input verwerkt.

Wat doen we ermee: geluid, privacy en mogelijke overlast worden geadresseerd via de situering van de woningen, afschermend groen en de onderzoeken die in het kader van de planologische procedure worden uitgevoerd. De toegankelijkheid van routes en openbare ruimte voor minder mobiele bewoners is een ontwerpuitgangspunt. De locatiekeuze is door de gemeenteraad vastgesteld en maakt geen onderdeel uit van de participatieruimte; dit is tijdens de bijeenkomst toegelicht.

6. Overzicht/samenvatting van inbreng en verwerking

Inbreng / zorg	Wat doen we ermee	Fase
Te veel woningen en te hoge bouwhoogte; twijfel of het plan past binnen het raadsbesluit	Aantal en tijdelijk karakter liggen vast in de Nota van Uitgangspunten; bouwhoogte en massa worden getoetst en onderbouwd in het voorlopig ontwerp en voorgelegd aan de raad	Kader Nota van Uitgangspunten (aantal) / Voorlopig Ontwerp en besluitvorming (hoogte)
Ontbreken van een integrale visie op dorp en landschappelijke inpassing	Landschappelijke inpassing wordt uitgewerkt door de landschapsarchitect en getoond bij het tweede participatiemoment	Uitwerking Voorlopig Ontwerp
Verstoring van het uitzicht vanuit woningen aan de Tuinderslaan	Situering, oriëntatie en afschermend groen worden in het voorlopig ontwerp bezien; effecten worden inzichtelijk gemaakt	Uitwerking Voorlopig Ontwerp
Onvrede over de tijdelijke bouwweg die gedeeltelijk permanent dreigt te worden; zorgen over bereikbaarheid	De status van de bouwweg wordt uitgezocht en eenduidig vastgelegd; hierover wordt actief teruggekoppeld	Uitzoekpunt
Verkeersdruk; veiligheid van fiets-, voet- en autowegen	Verkeerseffecten worden onderzocht door Goudappel; uitkomsten worden vertaald naar ontsluiting en inrichting	Onderzoek loopt

Gehanteerde parkeernorm te laag; vrees voor toename parkeerdruk Noordbuurtsehof	Parkeeronderzoek Goudappel onderbouwt de parkeerkencijfers van het CROW die de gemeente hanteert; uitgangspunt is oplossen binnen het plangebied.	Onderzoek loopt
Parkeerplaatsen niet te dicht op bestaande woningen; groene haag tegen licht en geluid	Situering en afschermend groen worden meegegeven aan de landschapsarchitect	Uitwerking Voorlopig Ontwerp
Behoud van groen; voorkeur voor zoveel mogelijk groen rondom de woningen	Behoud van het groene karakter is uitgangspunt; invulling wordt met de omgeving uitgewerkt	Uitwerking Voorlopig Ontwerp
Doelgroepen: te weinig ruimte voor kleine gezinnen; wens om alleen voor Zoeterwoudenaren te bouwen; zorgen over de mix	Woningtypen en toewijzing liggen vast in de Nota van Uitgangspunten met maximaal lokaal maatwerk; borging van leefbaarheid via toewijzing, beheer en vast aanspreekpunt	Kader Nota van Uitgangspunten, vastgesteld
Verkleining hondenspeelveld en verdwijnen trapveld; gebrek aan alternatief in de buurt	De zorgen zijn genoteerd; de invulling van de recreatieve voorzieningen wordt in de volgende fase uitgewerkt en voorgelegd	Volgende fase
Niet iedereen in het afgebakende gebied is bereikt; de nieuwbouw heeft geen uitnodiging ontvangen.	Verzendlijst wordt uitgebreid met de eigenaren van de nieuwbouw	Herstelactie
Wens om per e-mail geïnformeerd te worden; vraag naar een bewonersgroep	E-maillijst is opgezet op basis van de reactieformulieren; de bewonerswerkgroep wordt conform het Participatieplan samengesteld	Doorlopend
Geluid en privacy; aandacht voor minder mobiele bewoners	Situering, afscherming en de wettelijk vereiste onderzoeken adresseren geluid en privacy; toegankelijkheid is ontwerpuitgangspunt	Uitwerking Voorlopig Ontwerp + onderzoek

Suggesties voor alternatieve locaties (Slingerland, bestaande voetbalkooi)	De locatiekeuze is door de gemeenteraad vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en maakt geen onderdeel uit van de participatieruimte; dit is tijdens de avond toegelicht	Kader Nota van Uitgangspunten, vastgesteld

7. Algemene indruk

De bijeenkomst leverde een gemengd, maar constructief beeld op. De inloopvorm met bemande panelen en post-its werd als laagdrempelig en prettig ervaren en leidde tot veel persoonlijke gesprekken. Bezoekers waardeerden dat zij hun zorgen en wensen konden delen voordat er een definitief ontwerp ligt. Er was zichtbare steun, met name van jongeren uit Zoeterwoude die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte, en waardering voor onderdelen van het ontwerp.

Tegelijkertijd zijn er stevige zorgen geuit, met name over de schaal van de ontwikkeling, de gehanteerde parkeernorm, de status van de tijdelijke bouwweg en het verlies van recreatieve voorzieningen. Ook bleek dat niet iedereen binnen het afgebakende gebied met de uitnodiging is bereikt.

Samengevat gaven bezoekers de volgende punten mee:

- zorg voor duidelijke communicatie en betrek bewoners vroeg en volledig;
- waarborg groen, leefbaarheid en een rustige uitstraling;
- houd rekening met parkeerdruk en verkeersveiligheid;
- geef duidelijkheid over de bouwweg;
- zorg voor een passende doelgroepmix en behoud van voorzieningen in de buurt.

8. Conclusie en betekenis voor de planvorming

De opgehaalde reacties richten zich grotendeels op de verdere uitwerking van het plan, waaronder de landschappelijke inpassing, het parkeren, de verkeersafwikkeling, de status van de bouwweg en de invulling van de recreatieve voorzieningen. Deze onderwerpen worden betrokken bij de verdere planuitwerkingen de lopende onderzoeken.

Daarnaast zijn reacties ontvangen over het aantal woningen, de bouwhoogte, de stedenbouwkundige opzet, de locatiekeuze en de doelgroepverdeling. Voor deze onderwerpen gelden reeds door de gemeenteraad vastgestelde beleidsmatige en planologische uitgangspunten. De ontvangen reacties zijn vastgelegd en worden betrokken bij de verdere afweging en terugkoppeling richting het gemeentebestuur en de gemeenteraad.

De inbreng uit de participatie wordt op meerdere manieren geborgd. De aandachtspunten uit de bijeenkomst worden meegenomen bij de uitwerking van het voorlopig ontwerp. De lopende onderzoeken naar verkeer, parkeren en ruimtelijke inpassing leveren de feitelijke onderbouwing voor verdere keuzes, waarover tijdens een volgend participatiemoment wordt teruggekoppeld. Daarnaast wordt de bewonerswerkgroep betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het Participatieplan en kan de planvorming zorgvuldig worden voortgezet.

9. Vervolgstappen

- Rijnhart Wonen verwerkt de input in het voorlopig ontwerp.
- De verzendlijst wordt uitgebreid, zodat de juiste genodigden worden uitgenodigd voor de volgende bijeenkomst. De status van de tijdelijke bouwweg wordt uitgezocht en eenduidig vastgelegd.
- De uitkomsten van het verkeers- en parkeeronderzoek van Goudappel worden verwerkt en teruggekoppeld.
- De invulling van de recreatieve voorzieningen, waaronder de nieuwe speelvoorziening, wordt in de volgende ontwerpfase uitgewerkt.
- De bewonerswerkgroep wordt samengesteld en start met werksessies.
- Tijdens het tweede participatiemoment worden meerdere varianten getoond en kunnen bewoners opnieuw reageren.
- Bewoners die zich via de reactieformulieren hebben aangemeld, worden per e-mail geïnformeerd zodra de volgende bijeenkomst gepland staat.
- De gemeente informeert de gemeenteraad wanneer een nieuwe bewonersavond wordt gepland.
- Dit verslag wordt gedeeld met de aanwezigen en geplaatst op de projectpagina https://www.rijnhartwonen.nl/projecten/molenpad van Rijnhart Wonen, waar ook de actuele stand van zaken te volgen is.

Bijlagen

- Bijlage 1: Uitnodigingsbrief
- Bijlage 2: Panelen van de avond