

Participatieplan Rijnhart Wonen – Flexwoningen Molenpad, Zoeterwoude

ONDERWERP Participatieplan

DATUM 11 november 2025

Participatieplan Rijnhart Wonen – Flexwoningen Molenpad, Zoeterwoude

1. Inleiding

De ontwikkeling van circa 50 flexwoningen aan het Molenpad (zijde Noordbuurtseweg) vindt plaats in een groene omgeving met maatschappelijke en recreatieve functies. Omdat het project voorziet in urgente woonbehoeften voor o.a. jongeren, ouderen, statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang, is het essentieel dat het participatieproces zorgvuldig wordt ingericht. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de belangen van huidige omwonenden als de toekomstige bewoners.

De initiatiefnemer van dit project is woningcorporatie Rijnhart Wonen, in samenwerking met de gemeente Zoeterwoude. Het participatietraject is gericht op het creëren van draagvlak, het ophalen van zorgen en wensen, en het gezamenlijk onderzoeken van verbeteringen in de ruimtelijke en sociale inpassing.

In onderstaande paragrafen worden de volgende onderwerpen behandeld:

- het doel van de participatie;
- de mate van participatie;
- het niveau van participatie;
- de doelgroepen en stakeholders;
- de participatiemethodes;
- het tijdspad en de planning.

2. Achtergrond en politieke context

De gemeenteraad van Zoeterwoude heeft in juli 2025 de Nota van Uitgangspunten voor de flexwoningen vastgesteld.

met ziel en zakelijkheid

Uitkomsten enquête

De gemeente voerde een enquête uit over de komst van de flexwoningen. Van de 426 respondenten stond ruim 40% positief, 16% negatief, en 34% neutraal tegenover het plan. De enquête bevestigde de wens om voor jongeren en starters woonruimte te realiseren, maar signaleerde ook zorgen over leefbaarheid en sociale inpassing.

Zorgen in de omgeving

Tijdens de raadsvoorrunde van 26 juni spraken direct omwonenden zorgen uit over:

- het participatieproces en een gevoel van onvoldoende betrokkenheid;
- mogelijke overlast en parkeerdruk;
- de doelgroep (waaronder statushouders en ontheemden);
- verlies van het huidige voetbalveldje en hondenspeelplaats.

Sommige bewoners pleitten voor een alternatieve locatie. De raad onderstreepte daarentegen het belang van woonkansen voor eigen starters in Zoeterwoude.

Eerste stap naar realisatie

De vaststelling van de nota betekent de eerste stap op weg naar realisatie. De komende maanden worden de technische en financiële haalbaarheid, stedenbouwkundige inpassing en participatie met omwonenden verder uitgewerkt. Daarna neemt de gemeenteraad een definitief besluit.

3. Het doel van de participatie

3.1 Projectkader en aanleiding

De woningnood in de regio is groot. In Zoeterwoude is er een dringende vraag naar betaalbare woonruimte voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, ouderen en mensen die tijdelijk een woning nodig hebben. Flexwoningen bieden hiervoor een oplossing omdat ze snel gerealiseerd kunnen worden en bijdragen aan een inclusieve woonomgeving.

De locatie aan het Molenpad is de beoogde locatie voor deze ontwikkeling.

3.2 Doel van de participatie

Met de voorgestelde participatie hoopt Rijnhart Wonen in samenwerking met de gemeente Zoeterwoude draagvlak te creëren op de volgende onderwerpen:

- **doelgroep**, de toekomstige bewoners;
- **ruimtelijke opzet**, de positionering van de woningen en de inrichting van de openbare ruimten;
- **parkeren**, de benodigd en passend aantal parkeerplaatsen voor deze locatie;
- **sociale en verkeersveiligheid**, het creëren van een prettige en veilige leefomgeving;
- **Het vinden van een alternatieve locatie voor het bestaande voetbalveld, de calisthenics (fitness) toestellen, de (jongeren-)zitplek en de hondenuitlaatplek** in de directe omgeving.

4. De doelgroepen en stakeholders

4.1 Doelgroepen

Op de locatie zullen 49 woningen worden gerealiseerd. In de nota van uitgangspunten is besloten om voor lokaal maatwerk te gaan, dit ziet er als volgt uit:

- 23 woningen worden toegewezen aan Zoeterwoudenaren via lokaal maatwerk;
- 15 woningen worden toegewezen aan statushouders;
- 5 woningen worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen;
- 6 woningen worden via de reguliere weg toegewezen, hierbij wordt primair gedacht aan huurders met urgentieverklaringen, zoals de bewoners van de herstructurering van Kerklaan Ambachtsherenweg in Zoeterwoude.

.

4.2 Stakeholders

Direct betrokkenen:

- omwonenden van het Molenpad en Noordbuurtseweg, Noordbuurtsehof, Weidelaan;
- toekomstige bewoners (jongeren, ouderen, statushouders, mensen uit maatschappelijke opvang).

Belanghebbende:

- gebruikers van het huidige voetbalveldje, hondenspeelplaats, de jongerenzitplek en de calisthenicstoestellen;
- paarden sport vereniging Jeanne d' Arc.

Initiatiefnemers:

- Gemeente Zoeterwoude;
- Rijnhart Wonen.

5 De mate van participatie en het niveau van participatie;

5.1 Participatie tot het definitief ontwerp

Opstart en voorbereiding

Voorafgaand aan het participatieproces is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Op basis hiervan worden modellen en ontwerpen ontwikkeld voor het definitief ontwerp. Rijnhart Wonen en de gemeente zorgen er samen voor dat belanghebbenden vroegtijdig geïnformeerd worden en de mogelijkheid krijgen om hun mening te geven.

Betrokkenheid bewoners

Voor dit project wordt een bewonerswerkgroep samengesteld, bestaande uit betrokken buurtbewoners en, waar mogelijk, toekomstige bewoners. Daarnaast worden informatieavonden georganiseerd voor alle omwonenden van het Molenpad en de aangrenzende wijken.

- De bewonerswerkgroep wordt via meerdere werksessies meegenomen in de planvorming;
- Er is ruimte voor inhoudelijke feedback;
- Inwoners krijgen inzicht in waarover zij wél en niet kunnen meedenken (participatiewijzer);
- Rijnhart Wonen en de gemeente zijn aanwezig bij alle bijeenkomsten.

5.2 Participatieniveau

Het participatieniveau voor deze ontwikkeling is bepaald volgens onderstaande participatieladder.



Trede 1: **Informeren:** De meest basale vorm, waarbij informatie aan de betrokkenen wordt verstrekt, maar zij zelf geen inbreng hebben in het beleid of de besluitvorming. De organisatie bepaalt de agenda en neemt alle beslissingen.

Trede 2: **Raadplegen:** De organisatie vraagt naar de mening van betrokkenen, maar neemt de beslissingen zelf. De betrokkenen hebben het gevoel gehoord te worden, maar hun mening is niet doorslaggevend.

Trede 3: **Adviseren:** Betrokkenen krijgen de kans om advies te geven, maar dit is nog steeds vrijblijvend en de uiteindelijke beslissing ligt bij de organisatie. Er is tweerichtingsverkeer, maar de politieke macht is nog niet bij de burger.

Trede 4: **Coproduceren:** De beslissingsbevoegdheid wordt gedeeld. Betrokkenen en de organisatie werken samen als gelijken en kunnen onderhandelen en compromissen sluiten.

Trede 5: **(Mee)beslissen:** De grootste mate van zeggenschap, waarbij betrokkenen zelf het initiatief nemen, beslissingen nemen en de uitvoering bepalen. De organisatie heeft hierbij een meer adviserende of begeleidende rol.

Het participatieproces wordt geplaatst binnen de participatieladder:

- Bewonerswerkgroep – **Adviseren (trede 3):** Advies geven op conceptontwerpen en proces.

De bewonerswerkgroep betreft een combinatie van afgevaardigde omwonende en een tweetal toekomstige bewoners, doormiddel van werksessies tezamen met o.a. de architect wordt er gekomen tot een conceptontwerp.

- Omwonenden – **Raadplegen (trede 2):** Meninge delen tijdens informatieavonden.
- Belanghebbende – **Raadplegen (trede 2):** Meninge delen tijdens informatieavonden.

De omwonende en belanghebbende worden uitgenodigd tijdens te informatieavonden om informatie op te halen over de wensen voor de locatie en krijgen de mogelijkheid om een voorkeur uit te spreken op een aantal onderwerpen.

6. Uitgangspunten voor het participatietraject

- De bewonerswerkgroep ontvangt twee weken voorafgaand aan werksessies de relevante stukken.
- Feedback wordt vastgelegd en verwerkt in een participatieverslag.
- Communicatie is transparant, tijdig en zorgvuldig.
- Wijzigingen in plannen worden actief teruggekoppeld.
- De projectleider bewaakt een onafhankelijk en respectvol proces.

7. De participatie methodes

Communicatie & middelen

Om iedereen goed te bereiken wordt een maatwerk van middelen ingezet:

- werksessies;
- Informatiebijeenkomsten;
- nieuwsbrieven van Rijnhart Wonen en de gemeente;
- online projectenpagina Rijnhart Wonen met documenten en planning;
- vast aanspreekpunt (projectleider).

De werksessies zijn bedoeld voor de bewonerswerkgroep en de overige communicatiemiddelen zullen ingezet worden voor de direct betrokkenen en de belanghebbende.

8. Het tijdspad en de planning

Planning participatieproces (globaal)

- Q4 2025: start participatie
- Q4 2025: eerste informatieavond en oproep bewonerswerkgroep
- Q1 2026: eerste werksessie bewonerswerkgroep
- Q1 2026: concept SO gereed
- Q1 2026: tweede werksessie bewonerswerkgroep
- Q1 2026: concept VO
- Q1 2026: terug koppeling en mening ophalen omgeving middels informatieavond
- Q2 2026: concept DO
- Q2 2026: derde werksessie bewonerswerkgroep terugkoppeling aanpassing
- Q2 2026: Vaststelling door gemeenteraad.

9. Betrokkenheid tijdens het ontwerpproces

Rijnhart Wonen en de gemeente blijven tijdens het gehele proces inzetten op betrokkenheid:

- Bij overgang naar schets-, voorlopig- en definitief ontwerp worden bewoners via bijeenkomsten of nieuwsbrieven geïnformeerd.
- Bij afronding van elke fase wordt inzichtelijk gemaakt wat er met de inbreng is gedaan.
- Speelvoorzieningen en andere functies worden in overleg met de buurt verplaatst.

10. Risico's en aandachtspunten

- Weerstand bij direct omwonenden die zich onvoldoende gehoord voelen. (middel)
- Zorgen over verkeersdrukte en parkeerdruk. (middel)
- Behoud van groen en recreatieve functies. (middel)
- Sociale veiligheid en doelgroepsamenstelling. (Hoog)
- Kans op vertraging door politieke en maatschappelijke discussie. (hoog)

11. Rolverdeling

- Rijnhart Wonen: projecttrekker, communicatie en participatie (samen met gemeente);
- gemeente Zoeterwoude: bevoegd gezag, toetsing kaders, besluitvorming;
- bewonerswerkgroep: advies over leefbaarheid, inrichting en sociale inpassing.

12. Evaluatie

Het participatieproces wordt geëvalueerd door:

- Een participatieverslag na elke planfase.
- Een eindevaluatie na vaststelling van het definitieve ontwerp.

13. Afsluiting

De realisatie van flexwoningen aan het Molenpad is een belangrijke stap in het bieden van woonruimte aan urgente doelgroepen. Door inwoners van Zoeterwoude voorrang te geven, tegemoet te komen aan wensen van de raad en tegelijkertijd ruimte te bieden voor participatie, ontstaat een breed gedragen en zorgvuldig plan. Rijnhart Wonen en de gemeente Zoeterwoude nemen hierin samen verantwoordelijkheid.