



4 februari 2026 – 19.00 tot 20.30 uur
Hof van Ammers te Groot-Ammers

Aanwezig:

- 11 Bewoners uit de directe omgeving van het plangebied
- Marten Reijnen (Wissing)
- Eugenie Filmer, Angela de Koning en Wendy Zijderveld (Molenlanden)

Verslag

De projectleider licht toe waarom de gemeente deze bijeenkomst organiseert en in welke fase het project zich bevindt. De locatie is aangewezen als een zogenaemde 3ha-locatie. De provincie gaat hierbij uit van de realisatie van minimaal 60 woningen op de locatie. Bij de invulling wordt niet alleen gekeken naar de directe omgeving, maar ook naar de woningbehoefte in Groot-Ammers en in heel Molenlanden. Er zijn regionale afspraken gemaakt over het bouwen van betaalbare woningen. Ook gelden er eisen en normen voor groen en water (blauw) die een plek moeten krijgen in het plangebied. Ook parkeren moet worden uitgewerkt conform de parkeernorm van de gemeente Molenlanden.

Nota van Uitgangspunten

De gemeente werkt de kaders voor het project uit in een Nota van Uitgangspunten (NvU). Deze vormt de basis voor het aanbieden van de locatie aan de markt. De grondverkoop vindt daarbij eerder plaats dan gebruikelijk. Een ontwikkelaar zal het plan vervolgens verder uitwerken binnen de gestelde uitgangspunten. Er wordt ook ruimte gereserveerd voor de uitbreiding van de begraafplaats. Het initiatief 't Sleyk' betreft een particulier project waar goed contact mee is. Zij zijn voornemens vijf vrijstaande woningen te realiseren op hun eigen perceel.

Voor De Boomgaard geldt de volgende verdeling van het woonprogramma:

- Lek en Waard wonen zal 1/3 van de woningen afnemen om vervolgens te gaan verhuren;
- 1/3 betaalbare (koop);
- 1/3 dure koop.

De Buitenplaats

De stedenbouwkundige geeft een toelichting op de ontwikkelrichting 'De Buitenplaats', aan de hand van drie posters (toegevoegd als bijlage bij dit verslag). Dit concept is geïnspireerd op de cultuurhistorische achtergrond van de locatie: de tuinen van Huis te Liesveld. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er veel vraag is naar levensloopgeschikte woningen. In combinatie met de opgave van minimaal 60 woningen en de normen voor blauw en groen, leidt dit stedenbouwkundig tot een plan met een meerdere woonlagen. De voorgestelde opzet bestaat uit één hoofdgebouw van maximaal drie lagen en een kap en daarnaast meerdere bijgebouwen.

Zorgen over waardevermindering

Een bewoner maakt zich zorgen dat de realisatie van het project leidt tot waardedaling van zijn woning. Hij geeft aan dat hij bij aankoop (ongeveer een jaar geleden) niet op de hoogte was van de beoogde nieuwbouwontwikkeling. Andere bewoners geven aan dat er al jaren sprake is van plannen en dat dit bekend was. De gemeente geeft aan dat men in dit soort situaties een verzoek tot nadeelcompensatie in kan dienen.

Bouwhoogte

Een bewoner benoemt dat woningbouw kansen kan bieden voor inwoners die in het dorp willen blijven wonen, en dat het belangrijk is om bij nieuwe ontwikkelingen rekening met elkaar te houden. Maar men geeft aan voorkeur te hebben voor maximaal twee lagen met kap. Meerdere bewoners delen deze zorg en hebben moeite met de voorgestelde bouwhoogte. Door een deel van de bewoners wordt ook gevreesd dat de komst van de woningen gevolgen kan hebben voor

het gebruik van de omliggende percelen, zoals het stoken van een houtkachel, vuurstook buiten of het starten van landbouwvoertuigen. Er wordt gesproken over het mogelijk creëren van een groene buffer tussen de percelen en 'de Buitenplaats'. Bewoners geven aan dat zij dit een prettige oplossing zouden vinden.

JOP

Er wordt geïnformeerd naar de toekomst van het JOP. Het JOP verdwijnt op deze locatie; de gemeente onderzoekt een andere locatie. Deze opgave valt buiten het project De Boomgaard en wordt elders binnen de gemeente opgepakt.

Zorg over schade aan omliggende panden

Bewoners vragen zich af of bouwwerkzaamheden schade kunnen veroorzaken aan de bestaande panden rondom De Boomgaard. De gemeente geeft aan dat een bouwkundige nulmeting verplicht wordt gesteld aan de koper van De Boomgaard. Daarmee wordt de huidige staat van gebouwen vastgelegd voordat werkzaamheden zoals sloop of heiwerk starten.

Verkeersroute

Enkele bewoners vragen of de weg naar De Boomgaard verlegd kan worden. De projectleider geeft aan dat dit geen optie is omdat het een dijklichaam betreft. Daarnaast zouden de kosten hiervoor te omvangrijk zijn. De ontsluiting vindt plaats via het huidige wegennet naar de dijk. Er komt een calamiteitenroute naar de Haarsteeg.

Communicatie en participatie

Aan het einde van de bijeenkomst wordt aangegeven dat de aandachtspunten en ideeën die vanavond zijn opgehaald, worden meegenomen bij de verdere afwegingen. Dit verslag wordt gedeeld met de toekomstige koper van het te ontwikkelen gebied, zodat deze goed geïnformeerd is over de zorgen en wensen van bewoners. In de NvU is meegenomen dat de koper moet participeren. Dit verslag wordt per e-mail gedeeld met de bewoners. Vanuit de gemeente volgen nog twee communicatiemoment: 1) Na vaststelling van de NvU en 2) Na verkoop van het perceel. Daarna neemt de koper de communicatie en participatie over.

Bijlage 1.
Gedeelde posters 04-02-2026



Sfeer buitenplaats



Ontwerpprincipes



Formeel ensemble

De buitenplaats wordt altijd gevormd uit een samenhangend ensemble van gebouwen:

- Hoofdhuis - het statige landhuis dat centraal staat in het ensemble. Dit hoofdhuis is dominant, zowel in ligging als in volume;
- Bijgebouwen - een aantal formele bijgebouwen die onderdeel zijn van het ensemble. Denk bijvoorbeeld aan koetshuizen, poorthuizen of een orangerie die horen bij een buitenplaats. Deze zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdhuis;
- Losse gebouwen - vaak zijn er bij een buitenplaats ook gebouwen die geen onderdeel van het ensemble, zoals boerderijen of een rentmeesterswoning. Deze gebouwen zijn landelijker vormgegeven.



Zichtlijnen

Door het landschap lopen zichtlijnen richting het hoofdhuis en eventueel de formele bijgebouwen. Dit kan bijvoorbeeld zijn vanaf de dijk of vanaf de Haarsteeg. De zichtlijnen worden vrijgehouden van bebouwing en opgaande beplanting. Zo wordt een expliciete relatie gelegd tussen buitenplaats en omgeving.



Geclusterd parkeren

De benodigde parkeerplaatsen worden compact geclusterd op plekken uit het zicht (vanaf het hof, de dijk en de ontsluitingsweg). Deze parkeerplaatsen worden zo groen mogelijk ingericht, je parkeert in feite 'in het bos'.



Orthogonaal

De opzet van de buitenplaats is orthogonaal en volgt het landschap met langgerekte strokenverkeveling grofweg in noord-zuid richting. Alle bebouwing volgt deze richting.



Architectuur

De gebouwen ademen de sfeer van een classicistische buitenplaats. Dat betekent een grote rol voor symmetrie, vlakverdelingen in de gevels en verzorgde detaillering. Eventuele eigentijdse interpretaties hiervan zijn toegestaan, mits kwalitatief vergelijkbaar aan meer classicistische invullingen.



Centraal hof

De bebouwing ligt rondom een centraal en autovrij hof. Centraal aan het hof staat het hoofdhuis en het hof wordt geflankeerd door de formele bijgebouwen. Losse gebouwen buiten het ensemble staan in basis niet aan het hof. De gebouwen in het formele ensemble zijn georiënteerd op het hof en staan direct aan het hof (zonder voortuinen / delftse stoep tussen 0,5 en 1 meter kan wel).



Symmetrie

Om bij te dragen aan de formele en klassieke uitstraling van de buitenplaats is symmetrie in zowel de bebouwing als de tuinaanleg van het centrale hof van belang. Deze symmetrie bestaat uit bijvoorbeeld een centrale as, spiegelbeeldige plantvakken en bebouwing en strakke zichtlijnen.



Landschap

De buitenplaats wordt omgeven door een parkachtig landschap. Het landschap bestaat uit bos en parkachtige zones, waterpartijen en grasvelden. De bestaande bosschages aan de westzijde van het plangebied zijn hier een start voor. Het landschap is geromantiseerd landschappelijk ontworpen.



Dorpse schaal

Tot slot is het van belang dat de bebouwing een dorpse schaal heeft. Voor gestapelde bebouwing wordt gedacht aan 3 bouwlagen plus een kap. Grondgebonden bebouwing kan 1 of 2 bouwlagen plus een kap hebben. Bovenstaande hoogtes zijn natuurlijk afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet. Ook zullen ze gesprekonderwerp zijn in het participatieproces.