

# Omgevingsdialogo locatie Halfweg

## *Inleiding*

Tennisvereniging 'De Sluipers' heeft twee tennisbanen ingeleverd achter de woningen Raadhuisweg 181 tot en met 195 (oneven) in verband met de herontwikkeling van het tennispark. De eerste fase van deze herontwikkeling, het oprichten van 8 garages/opslagboxen, is inmiddels gerealiseerd.

Daarnaast was het aanvankelijk de bedoeling om de gronden achter de woonpercelen Raadhuisweg nummers 181 tot en met 195 (oneven) te verkopen aan de eigenaren van deze woningen, zodat zij deze gronden aan hun achtertuin konden toevoegen. Achteraf is hiervoor onvoldoende belangstelling gebleken. In verband hiermede is gezocht naar een alternatieve invulling op deze vrijkomende percelen.

De gemeente heeft recent haar Woonvisie vastgesteld. Hierin is aangegeven dat het knelpunt in Reeuwijk-Brug is dat geen plekken beschikbaar zijn voor woningbouw. Bij het beschikbaar komen van locaties ligt het accent in eerste instantie op starters en ouderen.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen zou deze locatie in aanmerking komen voor de realisatie van zes koopwoningen voor deze doelgroepen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het tekort aan woningen in deze segmenten.

Het oprichten van zes woningen is vanuit stedenbouwkundige overwegingen goed inpasbaar, omdat de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied wordt verbeterd. De woningen krijgen alleen een begane grond met een bouwhoogte van maximaal 3,5 m. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Halfweg. Het achterpad/brandgang voor de woningen aan de Raadhuisweg wordt in stand gehouden.

De gemeente is in beginsel bereid hieraan medewerking te verlenen. Om de zes woningen mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig, omdat het perceel nu is bestemd voor 'Wonen' zonder een bouwvlak (tuin).

## *Participatieproces*

De ontwikkelaar wil, mede op verzoek van de gemeente, de omwonenden in een vroegtijdig stadium informeren over de plannen en organiseren hiertoe een Teams-participatieoverleg. Tijdens dit overleg geven zij verdere uitleg, beantwoorden vragen en nodigen uit tot het geven van meningen/ideeën.

Aan de contactpersonen voor de buurt die bij de ontwikkelaar bekend waren zijn per mail tekeningen en een artist's impression verstuurd. Aan hen is tevens gevraagd om te peilen welke omwonenden belangstelling hebben voor de omgevingsdialogo. In verband met de corona restricties is ervoor gekozen om deze per Teams te laten plaatsvinden. Aan dit

overleg werd ook deelgenomen door twee vertegenwoordigers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (Ruimtelijke Ordening/Stedenbouwkunde).

Jan de Jong Management Holding is de ontwikkelaar en vertegenwoordigt in dit proces de eigenaar van de grond, Tromp's Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Bij de uitnodiging is de keuze gegeven tussen 3 data (16, 17 of 18 maart). Omdat de meeste deelnemers beschikbaar waren op 18 maart is voor deze datum gekozen.

Omwille van de privacy zijn in het verslag (zie volgende paragraaf) geen namen vermeld.

## *Verslag*

Datum: 18 maart 2021

Deelnemers:

Omwonenden en eigenaren garages

Vertegenwoordigers gemeente

Vertegenwoordiger eigenaar grond (ontwikkelaar)

Agenda:

1. Voorstelrondje
2. Toelichting ideeën door ontwikkelaar en gemeente
3. Vragen en ideeën omwonenden en eigenaren garages
4. Vervolgproces

### Voorstelrondje

Alle deelnemers stellen zich kort voor. Aan het overleg wordt deelgenomen door een vertegenwoordiging van bewoners van de Raadhuisweg, Halfweg, Oud Reeuwijkseweg en een eigenaar van een aantal garages. De gemeente wordt vertegenwoordigd door een Stedenbouwkundige en een Senior Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening. Jan de Jong Management Holding vertegenwoordigt in dit proces de eigenaar van de grond, Tromp's Bouw- en Ontwikkelingsmaatschappij B.V. De verslaglegging wordt verzorgd door een externe.

### Toelichting ideeën door ontwikkelaar en gemeente

Vanuit de gemeente wordt een terugblik gegeven op het proces. In eerste instantie is getracht overeenstemming te bereiken met de bewoners van de Raadhuisweg en Tromp voor de aanleg van uitbreiding van de tuinen. Door diverse oorzaken heeft het onderhandelingsproces niet tot een overeenkomst geleid. Er zijn toen wel garageboxen gerealiseerd. Ook in dat stadium is er al met de gemeente gekeken naar de mogelijkheden voor woningbouw. De voorgestelde woningen (2-laags) brachten echter nadelen mee qua bezonning.

Het proces is nu weer opgepakt. De gemeente wilde wat woningbouw betreft niet met een leeg vel papier naar de omwonenden. De huidige schets voor de zes woningen is een ontwerp waar de gemeente achter kan staan. Het is echter nog geen voldongen feit. De ideeën van de bewoners worden meegenomen in het bestuurlijke proces. Op de vraag van een bewoner hoe lang dit proces al loopt was het antwoord dat de eerste schetsen in februari 2020 gemaakt zijn.

Men stelt ook de vraag wie eigenaar van de grond is, nu de tuinen niet gelukt zijn. Antwoord: Tako Tromp is eigenaar/ontwikkelaar van de grond. Hij is niet bij deze avond aanwezig, maar wordt vertegenwoordigd door De Jong en hij heeft gezorgd voor verslaglegging. Wellicht is hij bij een eventuele volgende sessie wel aanwezig.

Vanuit de bewoners kwamen de volgende reacties:

- Er wordt gezegd dat er geen interesse was voor de tuinen. Dat is niet waar; er was wel degelijk belangstelling. Het gehele proces heeft echter lang geduurd en de prijs is steeds verder omhoog gegaan (dit wordt door De Jong bevestigd).

Reactie ontwikkelaar: er ligt nu een ander plan op tafel, waarbij een aantal dingen ingevuld worden. Er is nog niets vastgelegd, maar het proces moet wel verder. Het Rijk heeft de ambitie om 1 miljoen woningen te bouwen. Ook Reeuwijk-Brug wil een aandeel leveren, maar kampt met weinig ruimte. Op deze locatie kan een klein aantal woningen gerealiseerd worden en alle kleine beetjes helpen. Wat betreft het idee is doorgebouwd op het concept van de laagbouwwoninkjes op de Lange Krag. Deze zijn erg populair.

- Er worden tekeningen gemaakt voor kleine woningen, maar er zijn ook omwonenden die denken "waarom geen garageboxen"? Wat de huidige garages betreft vraagt de bewoner zich af hoe heeft men gekeken naar het werk dat daar uitgevoerd wordt? Er lijken daar mensen te werken en er is een muziekschool. Er is bezorgdheid om meer auto's, meer verkeersdruk op de Halfweg en de geluidsoverlast.

Reactie gemeente: het betreft hier garageboxen met woonbestemming, geen werkbestemming. Dit betekent dat ze niet bedrijfsmatig gebruikt mogen worden. De parkeerdruk speelt in veel plannen. Daarom is er kritisch gekeken vanuit de gemeente naar het aantal te realiseren woningen. Dit is een van de redenen waarom het proces zo lang heeft geduurd. De ontwikkelaar wilde eerst meer woningen, maar de gemeente wilde minder woningen zodat er meer ruimte overblijft voor groen en er minder parkeerdruk zal ontstaan. De norm van 1,6 parkeerplaats blijft staan.

Reactie ontwikkelaar: er wordt verwacht dat deze woningen vooral in trek zullen zijn bij senioren met één auto per huishouden. Doordat er minder woningen gerealiseerd worden en door de parkeerplaatsen bij woninkjes kan er ook een grotere speelplaats aangelegd worden. Wat betreft extra garageboxen in plaats van woningen: hierdoor wordt het, zeker in de avonden, een unheimisch stukje i.t.t. de situatie bij zes seniorenwoningen.

Vanuit de bewoners komen verder nog de volgende bezwaren en vragen:

- Oudere mensen zijn vaak hardhorend en kunnen luid praten in hun tuin. Dat geeft geluidsoverlast.
- Er was een bestemmingsplan waarin tuinen zouden kunnen worden toegevoegd. Nu komen er woningen; ik ben hier mordicus op tegen want ik vind het prettig om vrij te kunnen zitten. Mijn voorkeur gaat uit naar garageboxen.

Reacties gemeente: er was eerst een plan voor garageboxen, maar vanuit de gemeente vroeg men zich ook af "wat wordt dat voor een hoekje?". Er moet zeker gekeken worden in Reeuwijk-Brug naar andere opties. Er is schaarste aan woningen, dus ook die optie is bij de ontwikkelaar neergelegd. Daarbij moest wel gekeken worden hoe passend dit is dit en wat het voor parkeren betekent. Dit wil niet zeggen dat de gemeente niet mee zou willen werken aan garageboxen, maar het bestuur zal nu een besluit moeten nemen over woningen.

- Het bestemmingsplan was toch onherroepelijk?

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan is uit 2018. Maar als er op een plekje een mogelijkheid komt, dan kun je een bestemmingsplanwijziging voorstellen. Als wij als gemeente een verzoek krijgen van de eigenaar, kijken we naar elk initiatief.

- De weg die daar nu ligt, wordt die dan openbaar?

Reactie ontwikkelaar: als er woningen bijkomen dan gaan die meebetalen. Het wordt geen gemeente-eigendom maar blijft privé eigendom, d.w.z. een VVE.

- Bewoners van de Halfweg mogen daar dus niet parkeren? De weg en parkeerplaatsen zijn van de garageboxhouders.

Reactie ontwikkelaar: toelichting op de bestemming van de parkeerplaatsen. Eventuele toekomstig bewoners en de eigenaren betalen mee. De weg wordt dan ook van de bewoners (mandelig).

- Voorkeur gaat uit naar goed gebruikte garages. Ik woon er nog niet zo lang en ik had gerekend op tuinen. Die plannen waren bijna rond. Dit betekent een waardevermindering voor mijn huis. In het plan staan bovendien wel erg weinig boompjes ingetekend.

Reactie ontwikkelaar: in plaats van acht tuinen/garages komen er nu zes bewoners. Er is aandacht voor zoveel mogelijk groen in het gebied.

Reactie gemeente: bij daadwerkelijke waardevermindering is er een procedure voor planschade.

- Er zijn veel problemen met de brandgang, w.o. de bestrating, verlichting, putten hemelwaterafvoer, aanspreekpunt bij problemen. Er is weinig vertrouwen en er is geen duidelijk aanspreekpunt is. Onduidelijk is wie er aansprakelijk is als iemand door slechte bestrating of verlichting zou vallen.

Reactie ontwikkelaar: de brandgang blijft in stand. Deze zal opnieuw bestraat worden en er wordt gekeken naar de verlichting. De problemen betreffende de putten en de verzakkende poort zullen opgenomen worden met Tromp evenals het benoemen van een duidelijk aanspreekpunt.

- De status van de brandgang is onduidelijk. Er is contact geweest met Tromp. Uit de notariële akte zou blijken dat het hier een vluchtgang betreft; er is geen recht van overpad.

Reactie ontwikkelaar: hij is ook door deze informatie verrast en zal hier verder induiken.

- Verkeersveiligheid v.w.b. de aansluiting Halfweg op nieuwe weg. De Halfweg is op dit moment een racebaan. Er wordt door de auto's richting garages gescheurd. Ze gaan te hard de bocht om. Als er garages bijkomen of woningen bijkomen wordt het alleen erger. Bovendien is het een éénrichtingsweg. Ook dit gaat regelmatig fout. Verder: er was een belofte voor de terugkeer van de speelgelegenheid. Toen er plannen waren voor tuinen/garages was er speelgelegenheid ingetekend. Graag reactie.

Reactie ontwikkelaar: over verkeer gaan wij niet. De speelgelegenheid is wél ingetekend en is groter dan voorheen op een meer veilige plek. De speelgelegenheid wordt zeker gerealiseerd.

Reactie gemeente: ook de gemeente voegt toe dat de speelgelegenheid er zeker komt. Hier heeft de gemeente echt op gehamerd.

- Waarom wordt het gehele gebied geen speelgelegenheid?

Reactie gemeente: we kijken nu eerst naar woningen. Het is bovendien geen grond van de gemeente. De financiële mogelijkheden van de gemeente zijn niet toereikend om de grond aan te kopen. De gemeente heeft al een gevecht geleverd met de eigenaar dat het maar zes woningen worden met groen en speelgelegenheid in plaats van acht woningen.

Ter afsluiting van deze bijeenkomst vraagt de gemeente wat er van het plan zelf gevonden wordt. Er is binnen de gemeente uitgebreid over de invulling van deze locatie en bestemming voor bepaalde doelgroepen nagedacht.

Een van de bewoners gaf aan nu niet op het plan in te gaan daar zijn voorkeur uitgaat naar garageboxen. Zijn vertrouwen is erg gezakt mede naar aanleiding van de notariële perikelen rondom de brandgang.

Vervolgstappen:

De ontwikkelaar bedankt iedereen voor de inbreng. Hij gaat met de actiepunten rondom de brandgang aan de slag.

Het verslag zal aan alle aanwezigen worden toegezonden.

Het overleg wordt vervolgens gesloten.