

VERSLAG INFORMATIEAVOND OMWONENDEN

Datum: Dinsdag 6 oktober 2020

Genodigden: Bewoners van de Malapertweg en bedrijven aan de Archimedesbaan

Aanwezigen: De Beeckhof (4 personen) de gemeente (1 persoon) en 24 omwonenden

Locatie: NBC Congrescentrum, Blokhoeve 1 Nieuwegein.

AANLEIDING EN DOEL

Op basis van een stedenbouwkundige analyse is in ambtelijk overleg met de gemeente onderzocht op welke wijze de voormalige locatie van Scholman ingevuld zou kunnen worden. De avond heeft tot doel omwonenden te informeren over de ideeën van de Beeckhof voor herontwikkeling van de voormalige locatie van Scholman achter de Structuurbaan 30 en iedereen de gelegenheid te geven om hierop te reageren.

VERLOOP

De Beeckhof heeft een presentatie gegeven over de totstandkoming van het idee op basis van (ruimtelijke) inspiraties die gebruikt zijn bij het ontwerpen van een mogelijke invulling. Tijdens het ontwerpproces is er o.a. gekeken naar de geschiedenis van de locatie, de aanwezige groenstructuren, de huidige ontsluiting en de korrelgrootte van de Malapertweg waar van origine wordt gewoond aan een lint. Door overschot aan bedrijfslocaties en een tekort aan woningbouw in deze regio heeft de gemeente de locatie van Scholman als potentiële woonlocatie bestempeld. Aangegeven is dat de gepresenteerde verkaveling ambtelijk met de gemeente besproken is en dat nu het moment is om het idee aan de omwonenden te laten zien om te vernemen hoe men aan kijkt tegen deze eerste opzet.

Na de presentatie is er gelegenheid om vragen te stellen, de volgende vragen en opmerkingen zijn gemaakt (cursief het antwoord dat gegeven is op de vraag):

- Er wordt gevraagd hoeveel lagen het appartementengebouw bevat.
Het gebouw heeft 5 lagen en 1 terugliggende zesde laag. Een aantal aanwezigen vindt dat hoog
- Iemand wil weten wat de aanrijroute is voor het plan.
Getoond wordt waar de verschillende ontsluitingswegen liggen. Er wordt gebruikt gemaakt van de huidige ontsluitingswegen en er wordt ten zuiden van het appartementengebouw een ontsluitingsweg richting de Structuurbaan toegevoegd. Iemand maakt terecht de opmerking dat deze weg in een bocht ligt, is dit wel veilig? Het plan dient nog verkeerskundig beoordeeld te worden.
- Er worden verschillende vragen gesteld over de bestemmingsplan procedure.
Er wordt uitgelegd dat de standaard termijn 26 weken is (dit is exclusief het vooroverleg). Het plan zal eerst voorgelegd worden aan het college, waarna het college een principebesluit over het initiatief. Vervolgens wordt het bestemmingplan geschreven., het college neemt vervolgens een besluit over dit voorontwerpbestemmingsplan waarna het voorontwerp wordt voor-besproken in de raad. Daarna volgt publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan. Iedereen kan dan gedurende 2 weken inspraakreacties indienen. Het college neem daarna

een besluit over deze reacties, waarna het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Dat is het officiële moment waarop een ieder zienswijze kan indienen. Ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en er wordt een zienswijze nota opgesteld die aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Vervolgens besluit de raad of deze het bestemmingsplan gewijzigd of ongewijzigd vaststelt.

- Er wordt gevraagd of de procedure al loopt.
Nee. Het idee is ambtelijk met de gemeente besproken. Vervolgens volgt een advies aan het college
- Verschillende mensen geven aan dat er binnen 100 meter niet gebouwd zou worden. Dit in het kader van 'Historisch versterkt'.
De aanwezige ambtenaar van de gemeente geeft aan dat Historisch versterkt is afgerond, omdat de daarin genoemde ontwikkelingen zijn gerealiseerd. Bij de bestemmingsplanprocedure die in 2016 tot het huidige bestemmingsplan heeft geleid is aangegeven dat er in de toekomst wellicht woningbouw mogelijk is. Dat weten de aanwezigen. Gemeente heeft in het Woningplan 2030 bepaald dat de kansrijk is voor woningbouw. Nu er een initiatief ligt, en 'Historisch versterkt' is afgerond, kan er opnieuw naar deze plek gekeken worden.
Deze uitleg wordt door de aanwezige omwonenden niet gedeeld. Zij geven aan dat in het bestemmingsplan het uitgangspunt "de 100 m lijn" bepaald is in de opgenomen bouwlijn. Deze ligt net ten zuiden van de bestaande woning en geldt voor elke toekomstige functie/bestemming en niet alleen voor de bedrijfsbestemming.
- Er wordt aangegeven dat de hoeveelheid woningen veel is ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Malapertweg en er te weinig ruimte is tussen de woningen onderling.
- Opgemerkt wordt dat er bij de totstandkoming van het bestemmingsplan in 2016 heel veel besproken is en dat dit een lang traject (waaronder mediation) geweest is. Volgens de aanwezigen zijn er destijds door de gemeente beloftes gedaan waar in dit idee geen rekening mee is gehouden
- Volgens een aantal aanwezigen is het vreemd dat men bijvoorbeeld aan de Malapertweg geen dubbel huis mocht bouwen, er veel moeite nodig is geweest om vergunningen te krijgen voor het (ver)bouwen. Daarnaast mogen er maar kleine gedeeltes van de kavels bebouwd worden. In de voorgestelde verkaveling lijkt dit ineens niet meer aan de orde en kunnen er meer dan 50 woningen. *Geschetste situaties zijn niet vergelijkbaar. Belangrijkste verschil is dat het terrein voor de geplande woningbouwontwikkeling reeds een bestemming heeft voor (bedrijfs) bebouwing, de tuinen van de woningen aan de Malapertweg hebben geen bestemming om daar te bouwen.* Men is niet tegen woningbouw op deze plek maar het aantal is veel. De Beeckhof treft volgens aanwezigen geen blaam maar de gemeente komt volgens hen haar afspraken niet na.
De Beeckhof geeft aan dat de herontwikkeling uiteraard financieel haalbaar moet zijn, het model wat nu voor ligt is op basis daarvan realiseerbaar.
- De Beeckhof vraagt waar het pijnpunt ligt. Is dat invulling met woningbouw of ligt dat meer in het feit dat nu wordt afgeweken van eerder vastgestelde criteria? De reactie hierop is:

- Met name dat 'afspraken' geschonden worden maar zeker ook :
 - ontsluiting
 - eventuele overlast van zoveel burens
 - de afstand, een buffer van 100 meter
 - het type woningen vindt men niet passend. Een aantal vrijstaande woningen in een lage dichtheid vindt men beter aansluiten bij de Malapertweg.

De Beeckhof geeft aan dat dergelijke woningen alleen maar bereikbaar zijn voor de 'happy few' en niet voor andere doelgroepen. De woningbehoefte is groot en het is de bedoeling dat hier meerdere doelgroepen kunnen wonen.

- Het fietspad zoals ingetekend wordt door iemand als niet prettig ervaren.
De Beeckhof geeft aan dat dit is bedacht om de twee buurten met elkaar te combineren en verbinden in het kader van sociale cohesie, dit is alleen een langzaam verkeersroute en dus niet voor de auto's.
- Wordt het terrein opgehoogd, is de vraag.
Dit moet nog nader onderzocht worden.
- Een van de aanwezigen zou het goed vinden wanneer het hele gebied meegenomen wordt in deze procedure, zodat het voor bewoners aan de Malapertweg in de toekomst minder lastig is om een vergunning te krijgen.
- Er wordt door een van de omwonenden aangegeven dat de bouwregels zoals deze voor de Malapertweg gelden (1 laag en een kap) niet terug te zien in het idee van De Beeckhof.
- Waarom heeft de gemeente niet op voorhand aan de Beeckhof meegegeven wat er in het verleden is afgesproken?
De aanwezige ambtenaar van de gemeente geeft aan dat er opnieuw naar de locatie gekeken wordt omdat de bestemming mogelijk wijzigt van bedrijven naar wonen. Door het wegvallen van de bedrijfsbestemming, is de 100 meter afstand wellicht minder noodzakelijk en kan er gekeken worden naar een passende invulling | afstand van woningbouw tot woningbouw.
- Wordt het openbaar gebied door een vve gedaan?
Nee, de openbare ruimte wordt aan de gemeente overgedragen zodat beheer en bereikbaarheid (voor o.a. hulpdiensten) in de toekomst goed geregeld is.
- Er wordt gevraagd of de grond schoon is.
Indien nodig wordt opnieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Voor realisatie van het plan dient de bodem geschikt te zijn voor het beoogde gebruik (wonen).
- Blijft het huis van Jos Scholman staan en gaat de schuur er van af?
Het huis blijft staan en de schuren gaan weg.
- Er wordt gevraagd of men de stukken kan krijgen.
De Beeckhof geeft aan dat er een verslag wordt gestuurd van deze avond en dat het delen van de beelden zoals gepresenteerd in overweging wordt genomen. Deze worden al dan niet bijgevoegd aan het verslag van deze avond.

Door middel van een reactieformulier is ook nog een reactie gegeven (dit is dus niet besproken):

- Behoud van historische karakter van de omgeving dus graag kwalitatief goede woningen in plaats van kwantiteit. Liever 20-25 mooie huizen op groot aantal m2 dan hoogbouw. Behoud van de monumenten!

CONCLUSIE EN AFSLUITING

Het is duidelijk dat de omwonenden en de gemeente een lange weg hebben bewandeld om tot het huidige bestemmingsplan te komen. Een belangrijk bezwaar voor de omwonenden is het aantal | dichtheid van het gepresenteerde plan. Verder zijn de bewoners ontstemd over het feit dat de 'afsprake' over de 100 meter is genegeerd. Deze is niet terug te zien in de gepresenteerde verkavelingsstudie. De Beeckhof gaat met de opmerkingen van de omwonenden in gesprek met de gemeente en de huidige eigenaar. De Beeckhof zal op een later moment terugkoppeling geven over het vervolg. Iedereen wordt bedankt voor de aanwezigheid waarna de bijeenkomst wordt beëindigd.

De reacties van deze avond worden door middel van dit verslag en door de aanwezige vertegenwoordiger van de gemeente teruggekoppeld aan de wethouder.

de Beeckhof

*De Beeckhof B.V.
Nieuw Loosdrechtsedijk 105 1231 KN Loosdrecht
Postbus 18 1230 AA Loosdrecht
Telefoon: 088 – 78 88 888*

*de Beeckhof B.V. is een samenwerking tussen
LATEI en Aalberts ontwikkeling*