

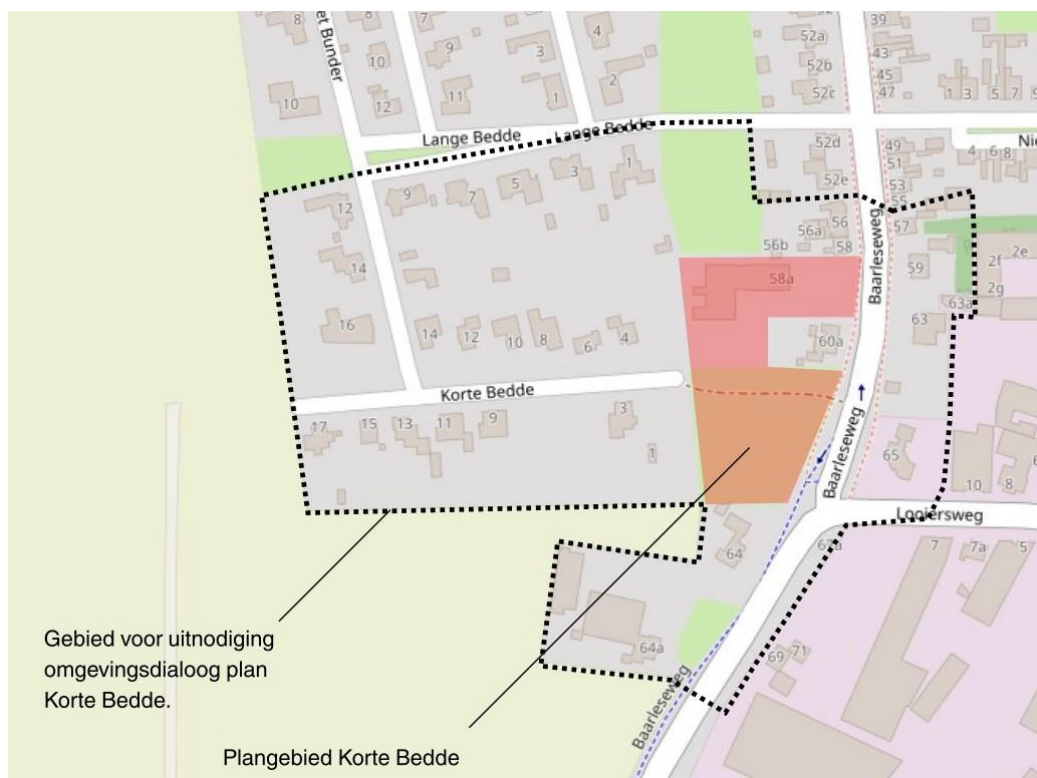
Omgevingsdialoog Korte Bedde Alphen

Project : Alphen, Korte Bedde en Baarleseweg
Betreft : **Verslag omgevingsdialoog**
Datum : 6 juli 2022
Verslag door : Honk en Horevoorts

Deze notitie beschrijft de wijze waarop de initiatiefnemers van het plan Korte Bedde / Baarleseweg in Alphen, Bouwbedrijf Horevoorts BV en Honk Vastgoedontwikkeling BV, de omgevingsdialoog hebben uitgevoerd en toont de resultaten van de omgevingsdialoog.

Proces

- Omstreeks 15 mei 2022 zijn omwonenden – middels een briefje in de bus - uitgenodigd voor aanwezigheid bij een informatiebijeenkomst in café Welkom in Alphen.
- De informatiebijeenkomst vond plaats op 24 mei 2022.
- Van de bijeenkomst is op 2 juni per e-mail een verslag verstrekt aan de aanwezigen en aan de mensen die aangaven verhinderd te zijn, maar wel een verslag wilden ontvangen. Bij verzending van het verslag zijn mensen uitgenodigd om aanvullend nog een persoonlijke schriftelijke reactie te geven. Hierop zijn twee reacties gekomen.



Verslag bijeenkomst 24 mei 2022

Dit is het verslag van de informatiebijeenkomst. Aanwezig zijn ongeveer 35 mensen, waaronder omwonenden van het plan, de huidige eigenaren van de gronden en de initiatiefnemers van het bouwplan.

De ontwikkelaars, Bouwbedrijf Horevoorts en projectontwikkelaar Honk, stellen zich voor. Zij benaderden als koper van een perceel aan de Baarleseweg / Korte Bedde in Alphen (transportbedrijf Kennes en de grond van de familie de Leeuw) beiden de gemeente voor medewerking aan een bouwplan. De gemeente verzocht ze samen een plan te ontwikkelen voor de beide locaties. Dit is tijdens de informatiebijeenkomst gepresenteerd. Horevoorts ontwikkelt het noordelijke deel, Honk het zuidelijke deel. Het betreft een voorlopig plan dat nog verder uitgewerkt wordt.

Doel van deze bijeenkomst is om van de omwonenden te vernemen hoe zij tegen het plan aankijken. De gemeente wil in beginsel meewerken met het plan, maar vindt het belangrijk dat omwonenden eerst over het plan worden geïnformeerd. De initiatiefnemers roept de aanwezigen op om vanavond of op een ander moment vragen en opmerkingen te delen. Zij zijn hiervoor ook na de avond bereikbaar op:

- info@bouwbedrijfhoorevoorts.nl / Rob Horevoorts / 013-5081297
- info@honk.nl / Rob Keijzer / 013 5 902 703

De gemeente heeft als uitgangspunt voor het plan gesteld dat de Korte Bedde moet worden verbonden met de Baarleseweg. De initiatiefnemers laten zien dat dit vanuit de opzet van het plan Landerij een logische keuze is. De gemeente vroeg voorts om vanuit de Korte Bedde twee hofjes te ontsluiten, vergelijkbaar met de manier waarop dit gebeurt voor een locatie aan weerszijden van de Lange Bedde, waarvoor ook een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding is (ontwikkeling van Van der Weegen).

Het voorstel van de initiatiefnemers bevat op dit moment 20 woningen: 9 vrijstaande, 8 twee-onder-een-kap-woningen en 3 geschakelde bungalows. Een deel van de woningen oriënteert zich op de Baarleseweg, de rest ligt aan de Korte Bedde of aan een hofje. Parkeren gebeurt overwegend op eigen terrein, voor de meeste huizen geldt een norm van twee parkeerplaatsen. Voor de bungalows zijn enkele plaatsen in het openbaar gebied gepland, want voor deze woningen is parkeren op eigen terrein niet mogelijk. Ook zijn er wat parkeerplaatsen aan (het nieuwe deel van) de Korte Bedde opgenomen. De meeste huizen krijgen een kap, de geschakelde bungalows wil de initiatiefnemer mogelijk zonder kap uitvoeren. De kavels in het plan zijn overwegend tussen 250 en 450 vierkante meter groot.

In de verdere uitwerking van het plan kunnen zaken gaan wijzigen. De ontwikkelaars verwachten dat de gemeente omstreeks 3^e kwartaal 2022 de bestemmingsplanprocedure opstart. In dat geval kan er medio 2023 gestart worden met bouwen.

Reacties en vragen van aanwezigen:

1. **We vrezen dat er hard gereden wordt en veel verkeer komt over de Korte Bedde. Kan de weg alleen toegankelijk worden gemaakt voor fietsers?** Deze wens wordt voorgelegd aan de gemeente, maar deze heeft als uitgangspunt meegegeven om de autoverbinding juist door te trekken.
2. **Landerij (de wijk van Ruimte voor Ruimte) bestaat uit grote kavels. De ambitie was daar: licht lucht en ruimte. Die ambitie wordt hier gemist, in het plan zitten veel kleine kavels. Gevraagd wordt om deze ambitie wel overleefd te houden.**

De initiatiefnemers lichten toe dat het in dit plan niet de ambitie was om grote (dus dure) bouwkavels te maken. De woonvisie van de gemeente laat zien dat er behoefte is aan betaalbare woningen en woningen voor senioren. Om vanuit de Baarlseweg een goede overgang te krijgen naar de Ruimte voor Ruimte kavels zijn langs het nieuwe deel van de Korte Bedde vrijstaande woningen gepland die gericht zijn op de Korte Bedde.
3. **Veroorzaakt de bouw van dit project vertraging in het woonrijp maken van de (huidige) Korte Bedde?** Daar is geen reden voor. De initiatiefnemers verwachten niet dat Ruimte voor Ruimte zal wachten met woonrijp maken van hun deel van de Korte Bedde, tot dat dit plan klaar is. Voor het bouwverkeer is dat ook niet nodig.
4. **Wordt de weg in dit plan hetzelfde uitgevoerd als de weg die Ruimte voor Ruimte gaat aanleggen in het bestaande deel van de Korte Bedde?** De initiatiefnemers verwachten dat dit inderdaad door de gemeente verlangd wordt.
5. **Hoe hoog mag er gebouwd worden?** Hierover is nog niet gesproken met de gemeente. De initiatiefnemers verwachten dat er niet hoger gebouwd wordt dan elders in Alphen, waar maximaal twee bouwlagen (circa 6 meter) plus kap gebruikelijk is.
6. **Hoe komen de huizen er uit te zien?** Er is nog geen ontwerp gemaakt. De initiatiefnemers willen dat de huizen passen bij de overige bebouwing in Alphen.
7. **Wat gaan de huizen kosten?** Dat is nog niet bekend. Door niet te groot te bouwen willen de initiatiefnemers de huizen voor een grote groep zo betaalbaar mogelijk houden. Met de huidige huizenprijzen is het echter lastig om het nog 'betaalbaar' te noemen.
8. **Kunnen mensen die al in Alphen wonen voorrang krijgen bij de verkoop van huizen?** De initiatiefnemers zullen in eerste instantie vooral lokaal kopers werven. Op die manier krijgen zij als eerste de kans. Exclusief verkopen aan mensen uit Alphen is niet aan de orde.
9. **Een eigenaar van een aangrenzende woning maakt zich zorgen over de manier waarop dicht bij haar perceel gebouwd zal worden. Ze vreest last van de garage en auto's als zij parkeren bij haar perceelsgrens.** De initiatiefnemer licht toe dat deze waarschijnlijk geen garage krijgen, hooguit een carport.
10. **Wat gaat er gebeuren met de leidingstrook van Essent aan de westzijde van het plan?**

De initiatiefnemers hebben geen voornemen om deze strook te betrekken in hun plannen.

De initiatiefnemers danken de aanwezigen voor hun komst.

Tijdens de bijeenkomst is een inschrijflijst rondgegaan. Wie een e-mailadres heeft ingevuld krijgt het verslag toegestuurd. Als bijlage bij dit verslag wordt het plan toegevoegd dat tijdens de

avond is getoond. De initiatiefnemers wijzen er op dat het plan nog verder uitgewerkt wordt en dus nog kan wijzigen.

Schriftelijke reacties naar aanleiding van het verstrekte verslag.

Na verstrekking zijn de volgende reacties binnengekomen:

datum	Reactie
2-6-2022	Wij sluiten aan bij het verzoek om het huidige deel van de Korte Bedde doodlopend te houden, een belangrijke reden voor ons om de Korte Bedde als woonlocatie te kiezen. We zien geen reden om de Korte Bedde open te stellen als toegangsweg voor achterliggende wijken die op dit moment toegankelijk zijn via de Lange Bedde net als het huidige deel van de . Korte Bedde. Wij zullen bezwaar aantekenen tegen enige verandering van het bestemmingsplan dat de Korte Bedde geschikt maakt voor doorgaand verkeer.
3-6-2022	Onze persoonlijke schriftelijke reactie luidt als volgt: Wij hebben bezwaar tegen het doortrekken van de Korte Bedde. Het is pas kortgeleden dat wij de kavel voor ons huis kochten bewust in deze doodlopende straat, daar hebben wij behoefte aan, omwille van het rustige verkeer. We hebben toen contact opgenomen met de gemeente om te vragen wat de bedoeling is (toekomstgericht) met het al dan niet doortrekken van deze straat. Toen is ons medegedeeld dat er geen plannen zijn in die richting en dat het voorlopig doodlopend zou zijn/blijven. Daar vertrouwden wij op. Toegegeven: daar werd bijgezegd dat het geen garantie is voor de toekomst en dat het best zo kan zijn dat bijvoorbeeld over 10 jaar de straat alsnog wordt doorgetrokken. Als daar nu, zo kort daarna al, sprake van is, dan lijkt ons dat initiatief niet afkomstig van de gemeente maar meer het belang van de ontwikkelaars. Er zijn bovendien alternatieve manieren denkbaar om de nieuwe huizen te ontsluiten, bijvoorbeeld door de Korte Bedde af te sluiten waar die momenteel eindigt, daar een paar meter niemandsland te laten en een stukje verderop een nieuwe straat te starten naar de Baarleseweg toe met zelfs een andere straatnaam; niemand die daar bezwaar tegen kan hebben en alle mogelijke bezwaren van omwonenden zijn in één keer weggenomen. We hebben voor dit kavel gekozen (huisnr 4) hoewel er nog veel andere keuzemogelijkheden waren, bewust aan het einde van de straat vanwege het weinige verkeer. Het ligt erg voor de hand dat omwonenden door de Korte Bedde gaan rijden met

	bestemming Baarle-Nassau; die rijden niet langer door de Lange Bedde. Een soortgelijke situatie maakten wij mee in de omgeving van waar wij tot hiervoor nog woonden. Daar heeft de Raad van State zich toen over uitgesproken. Wij zien aanpassing van de huidige plannen met vertrouwen tegemoet.
--	---