

# Participatielogboek Achterlaatlocatie school De Brug

*Versie juni 2024*

Om samen met de buurt tot een ruimtelijk kader met uitgangspunten voor de Achterlaatlocatie school De Brug te komen, heeft de gemeente een participatieproces ingericht.

Dit logboek is een verslag van het participatieproces. Om meerdere keren mensen te spreken, organiseert de gemeente participatiemomenten. Van elke activiteit wordt een verslag in dit logboek geplaatst. We werken het logboek bij als er een participatiemoment heeft plaatsgevonden.

## **Participatie ronde 1**

In de eerste ronde gaan we in gesprek over uw wensen, ideeën en zorgen voor de locatie. We gebruiken uw inbreng om tot definitieve uitgangspunten voor de ontwikkeling te komen.

## **Participatie ronde 2**

In de tweede ronde (~~najaar 2024~~) **voorjaar 2025** leggen we enkele varianten / scenario's aan u voor. We halen op wat positieve elementen van de varianten zijn die een ontwikkelende partij vervolgens zal meenemen in de verdere planuitwerking.

~~We streven ernaar eind 2024 een ontwikkelende partij in beeld te hebben. Zodra deze in beeld is, zal die de verdere participatie oppakken.~~

## **Vervolg**

Het college van B&W kiest een voorkeursvariant voor de Achterlaatlocatie. Zodra die bekend is, wordt dit gedeeld via het Denkmee platform. Daarna werkt de potentiële ontwikkelende partij de voorkeursvariant uit in een schetsontwerp en wordt de planologische procedure opgestart. De daarbijhorende participatie pakt de ontwikkelende partij samen met de gemeente op.

## Participatieronde 1

### Verslag informatiebijeenkomst 15 mei 2024 over wensen en ideeën invulling Achterlaatlocatie School de Brug

#### Inleiding

De bouw van het nieuwe IKC De Brug in de Wijde Wiericke is in volle gang. Naar verwachting verhuist de school eind van 2024 naar de nieuwe locatie. Hierna komt de huidige locatie 'de Achterlaatlocatie' vrij voor herontwikkeling. Hiervoor maakt de gemeente nu een start. Bij de opstart van deze herontwikkeling, willen we de wensen en mogelijkheden van de locatie verkennen. De gemeente wil graag met omwonenden in gesprek om op te halen wat leeft en waar behoefte aan is in de wijk. Daarvoor zijn de bewoners van de omliggende straten uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Daarnaast is er de mogelijkheid input te geven op het DenkMee platform. Er waren ongeveer 30 omwonenden aanwezig. Namens de gemeente waren mevrouw R. van Werven en de heer L. Rijsdam aanwezig.

#### Doel bijeenkomst

Het doel van de bijeenkomst was om 1. de omwonenden te informeren over de start van het project en het proces dat de gemeente de komende maanden gaat doorlopen voor de Achterlaatlocatie met bijbehorende participatie. En 2. Op te halen wat de buurt belangrijk vindt om mee te geven bij de verdere uitwerking van het project.

#### Presentatie

Aanwezigen zijn aan de hand van een presentatie meegenomen in de opgaven voor de achterlaatlocatie en hoe het (participatie)proces eruit komt te zien. Deze presentatie komt net als dit verslag op het platform DenkMee. Via dit platform deelt de gemeente tijdens het participatieproces alle informatie en kan er input vanuit de buurt worden opgehaald.

#### Vragen en beantwoording

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn door de aanwezigen vragen en opmerkingen gesteld, die door de gemeente zijn beantwoord. Hieronder treft u op hoofdlijn die vragen en antwoorden aan.

- **Vanuit welke versie van de dorpsvisie wordt dit project ontwikkeld?**

Gemeente haalt opgaven, behoeften en uitgangspunten uit de laatste versie van de Dorpsvisie (2023)

- **Vanaf begin 2025 komt het pand leeg te staan. Wanneer wordt het pand gesloopt? Dit in verband met vandalisme, vernielingen etc.**

Het is nog niet bekend wanneer de gebouwen worden gesloopt. Dit hangt af van wat uit de onderzoeken o.a. ecologie komt en welke termijnen daaraan worden gehangen. Mocht er een ontheffing nodig zijn, kan het maanden langer duren. Vanuit de aanwezigen wordt benadrukt hier zo snel mogelijk inzicht in te krijgen.

- **De buurt ervaart een hoge parkeerdruk in de nabije omgeving. Kan er in het project extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd en toegevoegd voor de wijk?**

Gemeente hanteert voor het project gemeentelijk beleid (nota parkeernormen). Ook is een verkeerskundige aangehaakt die breder dan alleen het project mee zal kijken.

- **Er zijn enkele laadpalen in de bestaande omgeving geplaatst. De geselecteerde parkeerplaatsen nemen openbare plaatsen weg voor andere voertuigen waardoor de parkeerdruk hoger uitvalt.**

- De presentatie gaat met name over wat er in de toekomst mogelijk kan gaan komen. Niet wat er al is en wat straks verdwijnt. De huidige school heeft een maatschappelijk functie. Het is een speelplek / speelplaats voor kinderen uit de buurt/omgeving. Aantal aanwezigen laten weten de school met het geluid van spelende kinderen straks te gaan missen.

Gemeente zal ook aandacht schenken aan (het verlies van) de huidige situatie / functie in verdere planuitwerking

- **Hoe denkt de gemeente het bouwverkeer/vracherverkeer door de wijk te organiseren voor/tijdens en na de bouw?**

Het is nog niet bekend hoe straks het verkeer wordt georganiseerd en zal zodra de plannen zijn uitgewerkt verder inzichtelijk worden.

- **Hoe gaat de gemeente om met een eventuele waardevermindering van de bestaande woningen in de wijk indien het toekomstig plan hierbij aan bijdraagt?**

Belanghebbenden kunnen bij een nieuw plan bezwaar indienen. Zodra de ruimtelijke procedure voor deze locatie gaat lopen, wordt de buurt ook over dit proces ingelicht. Bij wijziging van een bestemmingsplan (omgevingsplan) kan het ook mogelijk zijn om planschade te claimen als men denkt dat de woning minder waard wordt door het nieuwe plan.

### Wensen en ideeën

Aanwezigen kregen de mogelijkheid met post-it plakkers hun bevindingen, hun wensen en ideeën voor de achterlaatllocatie op een geplotte A0 tekening kenbaar te maken. Deze post-its zijn per thema geclusterd. Hieronder treft u per thema de wensen en ideeën aan.



**Wonen en doelgroepen:**

- Seniorenwoningen
- starterswoningen
- Seniorenwoningen alleen voor Nieuwerbrugers, dan komen er veel woningen leeg voor starters en gezinnen
- Appartementen voor inwoners uit Nieuwerbrug
- Aandacht en onderzoek andere woonvormen bijv. Thuisplusflat zoals in Rotterdam.

**Groen en leefkwaliteit:**

- Speelplaats voor de kinderen (3x)
- Speelruimte (nieuwe schoolplein) behouden
- Groen (3x)
- In geval je deze speelruimte opgeeft gaan kinderen op straat spelen. Het verkeer is al superdruk.
- Project gebruiken om verhouding groen/bebouwing en parkeerplaatsen /bebouwing te verbeteren (bestaande verharding buurt)
- Gewend aan rust van regelmaat van de school. Maak er geen drukke boel van.

**Parkeren & ontsluiting:**

- Extra aandacht voor parkeerplaatsen
- Parkeerruimte (2x)
- Voldoende parkeerruimte ook om de buurt te ontlasten. Desnoods normen loslaten. Het probleem is groot.
- Parkeeroverlast
- Ondergrondse parkeergarage
- Alles moet over de Korte Waarder gevaarlijk, alles door de Graaf Lodewijkstraat (2x)
- Uitbreiding parkeerplaatsen in de buurt
- Verkeerveiligheid veel te hard rijden meer auto's door de bestaande wijk vanwege inrichtingsverkeer
- Groot parkeerprobleem in Graaf Adolfstraat. 2 oplaadpalen ergens anders.

**Stedenbouw:**

- Kleine maxima / locatie grote balkon / ondergronds parkeren
- Geen hoogbouw
- Laagbouw
- Hofje achter voor senioren (doorstroming) i.c.m. levendigheid

**Overig:**

- Schade/vandalisme huidige panden bij leegstand
- Geen COA
- Waardevermindering huidige woning
- Geen AZC. Er is hier niets voor deze mensen. Geen openbaar vervoer Geen winkels.
- overdracht stuk grond aan nabij/directe burens na vertrek school

## **Inbreng op Denk Mee platform – fase 1 verzamelen van ideeën**

Er zijn in de periode van 15 mei tot 31 juli 2024 20 reacties binnengekomen. Hieronder zijn de reacties kort weergegeven en onderverdeeld in thema's.

### *Voorzieningen / Mini centrum*

Een leuk pleintje met wat kleinschalige winkels en misschien wel een koffiezaakje. Soort van ontmoetingsplek waar mensen kunnen samenkomen en ouderen gezellig kunnen langskomen voor een praatje en wat lekkers. Faciliteiten ontbreken nu in een steeds groter wordend dorp.

*Gerelateerde suggesties: atelierruimte, pakketpunt*

### *Nieuwbouw*

Nieuwbouw voor senioren, betaalbare starterswoningen, woningen voor jongeren. Mix van woningen. Absoluut geen hoogbouw. Niet te veel woningen, zorg voor voldoende ruimte.

*Gerelateerde suggesties: Levensloopbestendige woningen. Mix jong en oud. Zorgpunt/woning voor zorgverlener.*

### *Parkeren*

Voldoende parkeerruimte. Enkele elektrische auto's voor gezamenlijk gebruik voor alle bewoners

### *Verkeer*

Sluipverkeer tegengaan. Openbaar vervoer terugbrengen zodat het allemaal wat autoluwer kan worden.

### *Groen en leefkwaliteit*

Voldoende groen. Parkje, ook voor honden uitlaten. Gezamenlijke binnentuin. Zitplekjes

### *Duurzaamheid*

Voldoende rekening houden met energie en duurzaamheid. Duurzaam bouwen een vereiste. Toepassing duurzame materialen, halfverharding.

### *Speelfunctie*

Speelruimte voor verschillende leeftijden. Schoolplein zal gemist worden als het plein verdwijnt.

*Gerelateerde suggesties: voetbalkooi, calisthenics park, beweegplek.*

### *Privacy omwonenden*

Nu ervaren direct aanwonenden veel privacy. Verzoek om daar bij het ontwerpen van bebouwing op dit terrein rekening mee te houden.

*Gerelateerde suggesties: toepassen begroeiing voor privacy*

### ***Uitwerking wensen en ideeën***

Weergave in hoeverre de wensen en ideeën uit participatieronde 1 zijn verwerkt in de planvarianten die in de bijeenkomst van participatieronde 2 worden gedeeld:

#### **WONEN EN DOELGROEPEN**

De vraag was woningen te ontwerpen voor de volgende doelgroepen:

Invulling van de woningbehoefte van Nieuwerbrug aan den Rijn: voor starters, jongeren en senioren.

Met dit plan hebben we het voornemen om ons te richten op woningen voor deze doelgroepen. We maken hier appartementen met een lift waarbij alles gelijkvloers is en de woningen voldoen aan de behoefte van deze doelgroep. De appartement variëren in grote van 47 tot 68m<sup>2</sup> en een paar van 75m<sup>2</sup>. Hiermee vallen de appartementen onder de grens van de middeldure koop (<390.000 euro). Meer dan 70% onder de middeldure koop grens (<355.000 euro). Ook streven we er naar een behoorlijk gedeelte onder de goedkope grens te laten vallen (<290.000 euro). Prijspeil 2025.

#### **GROEN EN LEEFKWALITEIT**

Er werd gevraagd naar een speelplaats voor de kinderen. De vraag naar meer groen in de wijk werd gesteld. Ook werd er gevraagd om de verhouding groen versus bebouwing en de verhouding parkeerplaatsen versus bebouwing te verbeteren.

In alle 3 de varianten zijn de twee bestaande groene ruimtes mee ontworpen die mogelijk als speelplek ingericht kunnen worden. De varianten met het ondergronds parkeren voorzien nog meer in de doelstelling om de wijk te vergroenen. Hoewel variant A al behoorlijk groen is, laten de andere twee varianten een nog groener aanblik zien.

Verder dient het plan te voldoen aan de eisen van het leidraad inrichting openbare ruimte. Dit betekent in ieder geval voldoende openbaar groen, bomen en water in het plangebied. Bij de plaatsing van bomen dient ook rekening gehouden te worden met hittestress en verkoeling van verharde oppervlaktes.

#### **PARKEREN EN ONTSLUITING**

Er werd extra aandacht gevraagd voor de parkeerplaatsen. Er werd gevraagd naar voldoende parkeerruimte om de buurt te ontlasten, mogelijk ondergronds parkeren. In de voorgelegde alternatieven wordt er in meer parkeerplaatsen voorzien dan er gerealiseerd zou moeten worden. Ook worden er in twee alternatieven in een ondergronde parkeergarage voorzien.

#### **STEDENBOUW EN OVERIG**

Er werd gevraagd om geen hoogbouw te realiseren, passend bij het karakter van het dorp. De 3 varianten hebben een appartementengebouw met maximaal 4 lagen, wat de maximale hoogte van 12 tot 15 meter maakt. Er is gekozen voor de appartementen in verband met de gewenste doelgroepen (starters, jongeren, senioren). Grondgebonden woningen zijn duurder en overstijgen daarmee vaak al de betaalbaarheidsgrens (nu: €390.000,-) en zijn daarmee niet meer bereikbaar voor de doelgroep.

## Participatieronde 2

### Verslag inloopbijeenkomst 19 maart 2025 over 3 varianten Achterlaatlocatie School de Brug

#### Opening

De direct omwonenden, wijkteam en andere geïnteresseerden hebben een uitnodiging van de gemeente ontvangen voor deze informatie inloopbijeenkomst op woensdag 19 maart. Doel van deze bijeenkomst is de aanwezigen 3 varianten voorleggen van woningbouw op de Achterlaatlocatie school de Brug. Tijdens deze bijeenkomst zijn de varianten toegelicht en konden de aanwezigen hun reactie geven.

#### 5 informatiepanelen

Aanwezigen werden aan de hand van 5 informatiepanelen geïnformeerd over de 3 varianten voor de Achterlaatlocatie. Ook was er op 1 van de panelen de invulling van de eerder opgehaalde wensen en ideeën uit ronde 1 (te lezen op pagina 6 van dit logboek) te zien. De 5 informatiepanelen komen net als dit verslag op het platform DenkMee.

#### Varianten A, B, C

<b>VARIANT A</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 29 woningen (21 appartementen + 8 bebo's)</li><li>● 100% betaalbaar excl sociale huur</li><li>● bovengronds parkeren</li></ul>
<b>VARIANT B</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 32 woningen (24 appartementen + 8 bebo's)</li><li>● 100% betaalbaar excl sociale huur</li><li>● ondergronds parkeren</li></ul>
<b>VARIANT C</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 37 woningen (29 appartementen + 8 bebo's)</li><li>● 100% betaalbaar excl sociale huur</li><li>● ondergronds parkeren</li></ul>

#### Opgehaalde reacties per variant

VARIANT A	
Pluspunten	Verbeterpunten
<ul style="list-style-type: none"><li>- Veel woningen</li><li>- Minder woningen dan variant B en C</li><li>- Kleinschaligheid / groen</li><li>- Kortere bouwtijd, vanwege geen ondergrondse parkeermogelijkheid.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Het appartementencomplex op de locatie van de school is te hoog en te groot en past niet in de omgeving</li><li>- Veel te dicht en hoog bij mijn woning</li><li>- speelplekken</li><li>- Er komen te veel mensen op een kleine ruimte te wonen. Parkeergelegenheid is te weinig. Dit gaat een groot probleem worden.</li><li>- Geen sociale huur</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen interactie tussen jeugd en ouderen. Bijv knarrenhof met meergeneratie behoeften van mensen 19 t/m 109.</li> <li>- Niet betaalbaar voor onze kinderen.</li> <li>- Schaduw door hoogte van het appartementen gebouw</li> </ul>
<b>VARIANT B</b>	
<b>Pluspunten</b>	<b>Verbeterpunten</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veel woningen</li> <li>- Veel woningen betekent ook veel parkeerplaatsen</li> <li>- Auto's in de parkeergarage</li> <li>- Dit lijkt de beste optie ondergronds parkeren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aandacht voor parkeerplaatsen</li> <li>- Aandacht voor speelplekken</li> <li>- Stimuleer groen onderhoud = tuintjes</li> <li>- Gebouw is te groot en volumineus en pas niet in de landelijke omgeving.</li> <li>- Niet betaalbaar voor onze kinderen.</li> <li>- Teveel woningen + auto's op te kleine ruimte.</li> </ul>
<b>VARIANT C</b>	
<b>Pluspunten</b>	<b>Verbeterpunten</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veel woningen</li> <li>- Veel bomen, veel groen. Auto's in de ondergrondse parkeergarage</li> <li>- Veel woningen maar wel 4 hoog, wel gelukkig veel groen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aandacht voor parkeerplaatsen</li> <li>- Aandacht voor speelplekken</li> <li>- Gebouw is te groot en past niet in de landelijke omgeving.</li> <li>- Ik denk meer aan rijwoningen. Dit komt hard aan, past totaal niet in deze wijk. Dit is landelijk gebied.</li> <li>- Laagbouw waar ook onder geparkeerd kan worden.</li> <li>- Massaliteit hoogbouw</li> <li>- Niet betaalbaar voor onze kinderen.</li> </ul>

**Overige opmerkingen geclusterd per thema (geldt voor alle 3 varianten):**

Betaalbaarheid woningen & Doelgroep

- Doelgroep voor ouderen wordt aangegeven maar er zijn nauwelijks voorzieningen.
- Appartementen voor 50+ zou een optie zijn.
- Graag woningen voor senioren & jongeren, betaalbaar graag.

Hoogte en dichtheid plan

- Dit plan hoogbouw voor onze woning kan/mag niet doorgaan.
- Plan hoogbouw=12m Hoog. Mijn woning is 9 meter met veel ramen aan kant hoogbouw.
- De zijkant van de huidige gymzaal heeft een dichte muur. Liefst hier bij de benedenbovenwoningen geen balkons i.v.m. privacy Korte Waarder 32 & 34

- Waarde omliggende woningen omlaag.
- Wordt gebruikt om vol te proppen met huizen.
- Te veel mensen op elkaar geeft problemen/ruzies. Daarvoor komen mensen niet in een dorp wonen.
- Landelijke uitstraling weg: dit is speerpunt gemeente Bodegraven.
- 4 lagen botst met dorps karakter en opzet wijk
- Privacy belangrijk, geen balkons aan de zijde en uitzicht op de bestaande woningen.
- Schaduw door hoogte van het appartementen gebouw

#### Parkeren & ontsluiting

- Parkeerdruk zal ondanks alle voorzieningen toenemen. Het is al niet te doen in de huidige situatie.
- Te weinig parkeerplekken
- Blijft eenrichtingsverkeer in de Schoolstraat?
- Geen auto's die niet in Nieuwerbrug wonen, de weg graag maximaal 30km p/u
- Past niet in omgeving/buurt. Gevolg parkeren op de stoep/trottoir. Kan problemen opleveren voor hulpdiensten. Er is geen Openbaar vervoer.
- Ontsluiting bebo's (alle 3 varianten), liever niet achterlangs Korte Waarder 32 & 34.
- ondergronds
- zorgen over parkeerdruk

#### Groen en spelen

- Onvoldoende rekening gehouden met spelende kinderen op huidig schoolplein, komt onvoldoende terug in de nieuwe varianten.
- Speelplaats / schommel etc. geen voetbalveld ivm schade aan auto's en tuinen
- Speelveld in de Schoolstraat moet blijven
- Ik mis de grote den. Een super mooie boom die jaren daar staat. Geen oog voor bestaande beplanting.
- We willen graag een panna veldje met plein. Het plein wordt nu intensief gebruikt door kinderen 8 t/m 12 jaar.

#### Voorzieningen

- Voorzieningen zijn niet meegenomen (supermarkt, huisarts, capaciteit etc) Denk aan doelgroep.

#### Bouwperiode

- Ik ben bezorgd over de bouw van het complex. Onze huizen staan op klei en zijn niet onderheid.

### Extra variant

Naar aanleiding van de input tijdens de informatieavond is besloten ook een variant uit te werken zonder een appartementencomplex van 4 lagen. Dit is een variant met 11 benedenbovenwoningen (in totaal dus 22 woningen) die daarmee nog onder de betaalbaarheidsgrens (<€390.000,- prijspeil 2025) vallen. Met deze variant wordt met name de doelgroep jongeren en starters aangesproken en niet meer de senioren. Ook voor deze variant geldt dat deze nog op haalbaarheid verder moet worden getoetst.

(plaatje variant D: CONCEPT)



### Vervolg

De 4 varianten die nu voorliggen gaan ter besluitvorming naar het college die uiteindelijk een voorkeursvariant bepaalt. De opgehaalde reacties uit de inloopbijeenkomst worden meegenomen in deze afweging.

De potentiële ontwikkelaar M3 werkt vervolgens de voorkeursvariant uit in een schetsontwerp. Daarnaast wordt de planologische procedure opgestart. Zowel de voorkeursvariant als het schetsontwerp worden wederom gedeeld aan de omgeving op het digitale DenkMee participatie platform.

# Achterlaatllocatie basisschool DE BRUG

A



A

Achterlaatlocatie basisschool  
DE BRUG

**B** concept



Achterlaatlocatie basisschool  
DE BRUG

# C concept

