Bewonersavond Tijdelijke woningbouw evenemententerrein
Datum: 27 juni 2023

De gemeente Bodegraven heeft op 27 juni 2023 een bijeenkomst georganiseerd in het Evertshuis om de inwoners te informeren over het vraagstuk rondom de tijdelijke woningen op het evenemententerrein in Bodegraven. De bijeenkomst werd geleid door een onafhankelijke voorzitter. Tijdens de bijeenkomst zijn de aanwezigen voorzien van relevante informatie over o.a.: de maatschappelijke opgave en de noodzaak, de afwegingen die geleid hebben tot de locatiekeuze, gebaseerd op objectieve criteria van het Planbureau voor de Leefomgeving, het schetsontwerp en een doorkijk naar het vervolgproces.

Tijdens de bijeenkomst is een toelichting gegeven over het schetsontwerp en de totstandkoming ervan. Een stedenbouwkundig bureau heeft meerdere varianten ontwikkeld en daaruit is een ruimtelijke schets ontstaan met 40 flexwoningen en 10 woonwagens. Hierbij zijn verschillende aspecten betrokken, zoals de beschikbare ruimte, de ruimtelijke indeling, de inpassing van de ontwikkeling en de benodigde voorzieningen zoals parkeergelegenheid, groen, elektra en afwatering.

Op de bijeenkomst was veel ruimte voor inwoners en de gemeente om met elkaar in gesprek te gaan. Er waren vele vragen, opmerkingen en suggesties. Het verslag in de vorm van vragen en antwoorden hieronder vormt een leesbare weergave van de thema's die aan bod zijn gekomen.

<u>Maatschappelijk</u>

1. Er was eerder sprake van de komst van een park op deze locatie. Wat is de reden dat dit niet meer wordt gerealiseerd?
    - Dit park was opgenomen in een structuurvisie uit 2009. Een structuurvisie is een plan waarin wordt beschreven hoe de ruimtelijk opgaven in een gebied ingepast kunnen worden. Dat geeft weer hoe het bestuur denkt dat een gebied er in de toekomst uit zou kunnen zien. Dit staat dus nog niet vast. Het is geen bestemmingsplan. Het park was bovendien onderdeel van een integrale ontwikkeling waarin de rondweg, de woningen en het park in samenhang gerealiseerd zou worden. Deze visie is niet uitgevoerd, opgevolgd door nog een aantal plannen daarna en dus niet meer actueel. Op basis van voortschrijdend inzicht en voor de huidige maatschappelijke opgaven gaat de gemeente de nieuwe visie voor de Oude Rijnzone opstellen, waar Bodegraven Noord een onderdeel van zal zijn.
2. Hoeveel jongeren zijn er momenteel op zoek naar een woning? Vraagsteller schat dat het er ongeveer 300 zijn, in vergelijking met de 13 woonwagen zoekende. Er komen 10 woonwagens en 40 woningen. Dan hebben de woonwagenbewoners toch veel meer gekregen in verhouding? Waarom komen er op de woonwagen plekken die relatief veel grond in beslag nemen geen woningen?
    - De doelstelling van de gemeente (college en raad) is om 10-15 standplaatsen te realiseren. Er zijn al decennia lang geen plaatsen bijgekomen. In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie is opgenomen om binnen 5 jaar 10 tot 15 woonwagenstandplaatsen te realiseren. Hiervan zijn er nu 10 tijdelijke standplaatsen in de schets voor het gebied ingepast.
3. Zijn voor andere nieuwbouwprojecten ook 40% van de woningen toegewezen als sociale huurwoningen?
    - In de woonvisie is percentage van 30% voor als doelstelling voor sociale huurwoningen vastgelegd voor het gehele woningbouwprogramma. De invulling van

die overkoepelende doelstelling naar specifieke locaties hoeft niet 1 op 1 te zijn. In dit geval gaat het om 40 tijdelijke woningen in het sociale segment.

4. Hoeveel spoedzoekers komen er op deze locatie?
    - We vinden een goede verdeling van bewoners en doelgroepen belangrijk. We denken momenteel aan acht woningen voor spoedzoekers.
5. Waarom is de sociale huurwoningbouw niet gespreid over meerdere locaties?
    - Sociale woningbouw vindt al in alle kernen van de gemeente plaats. Het aantal voor deze locatie heeft te maken met de benodigde schaalgrootte en de beschikbare ruimte. Hoe kleiner de schaalgrootte hoe minder rendabel het plan.
6. Wat is de doelgroep voor deze woningen en hoe is de mix samengesteld? / Hoeveel mensen met een urgente woningbehoefte kunnen op deze locatie terecht? Wordt er een vergelijkbaar percentage van 40% sociale huurwoningen toegewezen, zoals elders gebruikelijk is?
    - We denken op dit moment aan een verdeling van 20% statushouders, 20% spoedzoekers en 60% jonge starters.
7. Wat is het beleid met betrekking tot de doorstroom van bewoners en hoe kunnen zij integreren? Is er een langere huurperiode toegestaan?
    - Bij tijdelijke woningen kan nu sprake zijn van een huurperiode van ten hoogste 2 jaar. In dat geval moeten huurders binnen 2 jaar vervangende woonruimte zoeken. Voor dit project ligt de huurperiode nog niet vast. Bovendien is het landelijke beleid nog in ontwikkeling, waarbij de kans bestaat dat tijdelijke huurovereenkomsten worden afgeschaft.
    - Voor de doorstroming zet de gemeente in het bouwen van meer woningen door de ontwikkelaars en corporaties. De ambitie is om de woningbouwproductie te verhogen van ca. 180 naar 250 woningen per jaar.
8. Worden de maatschappelijke kosten ook gedekt? Extra maatschappelijke kosten zullen zeker ontstaan bij de bouw van meer maatschappelijke woningen.
    - Als met de maatschappelijk kosten bedoeld wordt het beroep op de ondersteuning via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), dan worden deze kosten gedekt uit dat budget. Dit is een van de kerntaken van de gemeente. Deze kosten zijn overigens niet locatieafhankelijk en spelen dus geen rol bij de afweging tussen locaties.
9. Is de verdeling van de woningen op deze locatie transparant? Zijn de criteria en besluitvorming openbaar? Wie maakt de verdeling?
    - Het toewijzen van de woningen zal gebeuren door de woningcorporatie, dat is één van haar taken. Voor de toewijzing zijn er regels. De toewijzing is niet openbaar.
10. Wat voor invloed heeft deze bewonersavond als er in september al een besluit wordt genomen over dit plan?
    - Het doel van de avond is het informeren over het plan en het peilen van de reacties. Uit de inloopavond in april bleek hier behoefte aan te zijn. Deze reacties en ook de reacties via de projectwebsite, mails en brieven worden meegewogen bij de besluitvorming.
11. Wordt er gekeken naar het uiterlijk van de woonwagens? Hoe wordt er toezicht gehouden dat dit geen rommelige uitstraling krijgt?
    - We vinden de uitstraling belangrijk. Dat is een van de punten die meegenomen wordt in het vervolgproces.

Vragen over de locatiekeuze

12. Waarom is deze locatie gekozen?
    - De gemeente heeft een aantal kansrijke locaties in beeld gebracht. Dat zijn:
        - Bedrijventerrein Dronenhoek (langs N11)
        - Driehoek N459-N11-Nespad (nabij het witte huis en McDonalds)
        - Evenemententerrein e.o.
        - De voormalige Verhoeff Rollmanschool, Julianastraat 40-42
        - Plantsoen Groene Zoom (achter brandweerkazerne)
        - Winkelcentrum Broekvelden-Sporthal Cortenhoeve (Speelveld)

      Deze locaties zijn op criteria van het planbureau voor de leefomgeving beoordeeld, zoals het huidige gebruik, aantallen, beschikbaarheid, geen concrete plannen voor permanente woningbouw, beperkingen en politieke- en maatschappelijke overwegingen.

      Van deze locaties zijn de voormalige Verhoeff Rollmanschool bij de Julianastraat en het evenemententerrein als meest geschikt aangewezen om te verkennen. Hierbij speelden meerdere overwegingen een rol. Voor het evenemententerrein zijn op dit moment geen concrete bouwplannen. Ook gaat er een gebiedsvisie voor de oude Rijnzone opgesteld worden waar Bodegraven-Noord een onderdeel van is. In de tussentijd kunnen er tijdelijke functies komen die bij de uitwerking van in de gebiedsvisie een definitieve plek kunnen krijgen.

13. Het evenemententerrein is eigenlijk te klein. Waarom heeft de gemeente een deel ervan gebruikt dat privégrond is? De vraagsteller stelt dat het evenemententerrein daarmee niet voldoet aan de eisen op basis van criteria van het planbureau leefomgeving.
    - De projectlocatie wordt “het evenemententerrein” genoemd omdat deze voor een belangrijk deel op het evenemententerrein ligt. In de afweging is naar gemeentelijk eigendom gekeken dat een groter gebied omvat. Voor een deel ligt de locatie ook op grond die nu door de gemeente wordt verhuurd aan een particulier en zo is het ook meegenomen in de beoordeling op basis van de criteria van het bureau voor de leefomgeving. Als projectnaam wordt dus ‘het evenemententerrein’ gebruikt.

14. De studentenscan naar woninglocaties was uitgebreider. Wat waren de redenen daarvoor om deze locaties niet mee te nemen?
    - Studenten hebben in 2020 als onderdeel van hun studie zelfstandig onderzoek gedaan naar locaties voor verplaatsbare woningen. Hierin zijn 15 mogelijk locaties genoemd. Zij waarderen de locaties in meer- en minder geschikt op basis van de door hen gekozen criteria. Het eindverslag daarvan hebben ze opgeschreven als ‘advies aan de gemeente’. Dit is stuk niet in opdracht van de gemeente opgesteld. Het is ook niet voorgelegd aan of vastgesteld door het college. De verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit rapport ligt geheel bij de studenten zelf.
      Overigens is ook daarin het evenemententerrein als geschikte locatie genoemd. De twee andere geschikte locaties zijn Noordzijde achter 72/76 en de Parkeerplaats station Bodegraven. De parkeerplaats is echter nodig voor het parkeren en de Noordzijde is niet beschikbaar vanwege de uitbreiding van de begraafplaats.
15. Waarom is er geen gebruik gemaakt van de voetbalvelden van VV Bodengraven? Daar liggen twee voetbalvelden die ter beschikking zijn.

- Op deze locatie zijn er harde plannen in ontwikkeling voor permanente woningbouw.

16. Waarom is de tuin van Hortus Populus (weideveld 2) niet gekozen als locatie?
    - Ook hier zullen op afzienbare termijn nieuwbouwwoningen komen.
17. Waarom is het Bodegraafse bos met het voetbalveldje niet meegenomen als mogelijke locatie?
    - Het veldje is kleiner en voldoet dus niet aan de eis voor een minimaal aantal woningen om een ontwikkeling rendabel te maken. Verder is het gebied onderdeel van een groene zone en valt buiten het stedelijk lint.
18. Wordt er buiten de gemeente gekeken naar alternatieve locaties voor woningbouw?
    - Er is contact met buurgemeentes over de regionale woonopgaven.

<u>Tijdelijkheid</u>

19. Wat gebeurt er na de periode van 10-15 jaar? Als er over 10 jaar nog steeds vraag is naar huisvesting, kan de vergunning dan worden verlengd? Worden er dan permanente woningen gebouwd? Of wordt het dan wel bijvoorbeeld een park?
    - Dat is nu nog niet te zeggen. Wat de permanente functie wordt zal moeten blijken uit de op te stellen gebiedsvisie Oude Rijnzone.

20. In plaats van tijdelijke woningen, waarom worden er geen permanente woningen gebouwd op deze locatie?
    - Welke functies hier permanent gewenst zijn, moet nog blijken uit de nog op te stellen gebiedsvisie Oude Rijnzone. Het proces van gebiedsontwikkeling voor permanente bouw duurt veel langer. Het realiseren van tijdelijke woningen in de tussentijd past bij de urgentie van de woningbouwopgave.

<u>Invulling van de locatie</u>

21. Blijft de calamiteitenroute bij de moskee bestaan? Is het mogelijk om de vakken voor de woonwagens groter te maken als we de calamiteiten route opnemen in het plangebied?
    - Deze route blijft bestaan en mag niet geblokkeerd worden. Omdat de brandweer daarover aanrijdt en die dus vrij moet blijven, kan die niet gecombineerd worden met de ontsluiting van de woonwagenstandplaatsen.
22. Wordt er rekening gehouden met de nabijgelegen begraafplaats bij de plannen? Mevrouw maakt zich zorgen om inkijk.
    - Bij verdere ontwikkelingen van het plan zal er met het ontwerpbureau gekeken woorden naar zichtlijnen.
23. Is er voldoende ruimte voor vuilstort op de locatie?
    - Ja, er is ruimte voor afvalcontainers.
24. De sociale huurwoningen hebben maar een breedte van 6 meter. Waarom zijn de woonwagenplaatsen zo groot?
    - Er wordt rekening gehouden met de maat van de woonwagens, de veiligheidsafstand en het parkeren op eigen terrein. Appartementen worden gestapeld, kennen geen veiligheidsafstand en geen parkeren op eigen terrein en hebben dus per definitie een kleinere en onvergelijkbare voetprint met vrijstaande woonwagens.
25. De vakken voor de woonwagens zijn volgens sommige mensen te klein. Ze pleiten voor vakken van 20x12 meter. Dit zou volgens de Europese richtlijnen zijn.
    - Het gaat hier om tijdelijke standplaatsen. In gesprekken met vertegenwoordigers van de woonwagenbewoners is toegelicht dat het perceel smal is en er 10 tijdelijke

woonwagenstandplaatsen inpasbaar zijn als uitgegaan wordt van 12 bij 15 meter. Een groter oppervlak van de standplaatsen gaat ten koste van het te realiseren aantal.

26. Het evenemententerrein wordt gebruikt voor activiteiten en voor opslag van bouwmaterialen en andere items. Waar zullen deze activiteiten nu naar toe worden verplaatst?
    - Voor het evenemententerrein en de Vakantiespelen zijn het grasveld direct ten noorden van de moskee en het stuk weiland schuin daartegenover, waar voorheen de Boreftse ruiters gebruik van maakten, in beeld. Dit is naast de plek die door de Vakantiespelen wordt gebruikt als vuurplaats. We zijn in gesprek met de Vakantiespelen om te bekijken hoe deze geschikt kunnen worden gemaakt. Opslag van materialen zal elders moeten plaatsvinden.

<u>Verkeer</u>

27. Hoe wordt de verkeerssituatie gerealiseerd voor de ontsluiting voor dit nieuwbouwproject?
    - Voor de ontsluiting zal een verkeersontwerp gemaakt worden. Dit zal besproken worden met deskundigen voor verkeersveiligheid van de gemeente en de provincie.
28. Is er rekening gehouden met de verkeerssituatie en andere veiligheidsaspecten voor de gekozen locatie?
    - Ja, we hebben de verkeerssituatie globaal meegenomen en informeel verkennend met de provincie besproken. Die zag op voorhand geen grote obstakels. De verkeersveiligheid, waaronder het oversteken wordt verder uitgewerkt bij de volgende ontwerpstap.
29. In het raadsvoorstel 20, van mei 2010, stond vermeld dat aansluiting op de rondweg niet mogelijk was omdat dit onveilig was. Wat is de reden dat dit nu ineens wel kan?
    - Dit betrof de ontsluiting van de moskee. Dat is een andere functie met een ander verkeersprofiel dan tijdelijke woningen. Het gaat bij de moskee veel meer om piekbelastingen (veel verkeersbewegingen in een korte tijdsperiode).
30. De parkeernorm van 0.7 lijkt erg laag. Wordt er rekening gehouden met het feit dat mensen hun auto dan elders gaan parkeren en dit voor enorm veel overlast gaat zorgen.
    - Het gaat hier om kleine één- of tweekamerappartementen, waarbij meestal geen hoog autobezit past. De landelijke parkeernorm voor een kleine woning is ook 0,7 parkeerplaats per woning. Verder vindt het parkeren voor de woonwagens plaats op de standplaatsen zelf.
31. De Burgemeester Kremerweg is 2 kilometer lang en herbergt 7 maatschappelijke functies. Wat is de impact van het nieuwbouwproject op deze weg?
    - Omdat het om een marginale toevoeging gaat, zal de impact beperkt zijn, zonder grote verandering in de verkeerstromen
32. Hoe breed wordt de weg tussen de woonwagens? Dit in verband met het parkeren en het indraaien bij het plaatsen van de woonwagens.
    - Uitgegaan is in dit ontwerp van een 5 meter brede weg tussen de woonwagens.

<u>Hoe verder</u>

33. Gaat de gemeenteraad uiteindelijk beslissen over deze kwestie, ondanks de genoemde bezwaren?
    - Bij een beslissing weegt gemeenteraad alle relevante kwesties en argumenten.
34. Er lijkt nog steeds niemand tevreden te zijn. Is er grondig gekeken of het plan wel haalbaar is, aangezien het eigenlijk niet lijkt te passen? De hoeveelheden lijken niet te kloppen. Kan er

verduidelijking worden gegeven over wat er precies wordt meegenomen in de begroting van 1,5 miljoen?

- In het maatvaste schetsontwerp is goed gekeken waarvoor ruimte is. Op basis daarvan is een globale kostenraming gemaakt. Die raming gaat over de kosten van de gemeente voor de planvorming en realisatie – o.a. het bouwrijp maken van de percelen en het aanleggen van o.a. de wegen, paden, groen en de parkeerplaatsen. Naarmate het schetsontwerp concreter wordt uitgewerkt wordt ook de kostenraming steeds specifieker. Ook wordt de opbrengstenraming dan toegevoegd.

35. Hoe kun je een kostenplaatje maken als er nog geen besluit is genomen over de duur van de woningen op deze locatie, of het nu 10 of 15 jaar zal zijn?
    - Het kostenplaatje neemt de investeringskosten voor de planvorming en het bouw- en woonrijp maken van de percelen inclusief de aanleg van de openbare ruimte (wegen, groen, parkeerplaatsen, etc.) voor de gemeente. De periode van 10 of 15 jaar is vooral relevant voor de exploitatieraming van de woningcorporatie.