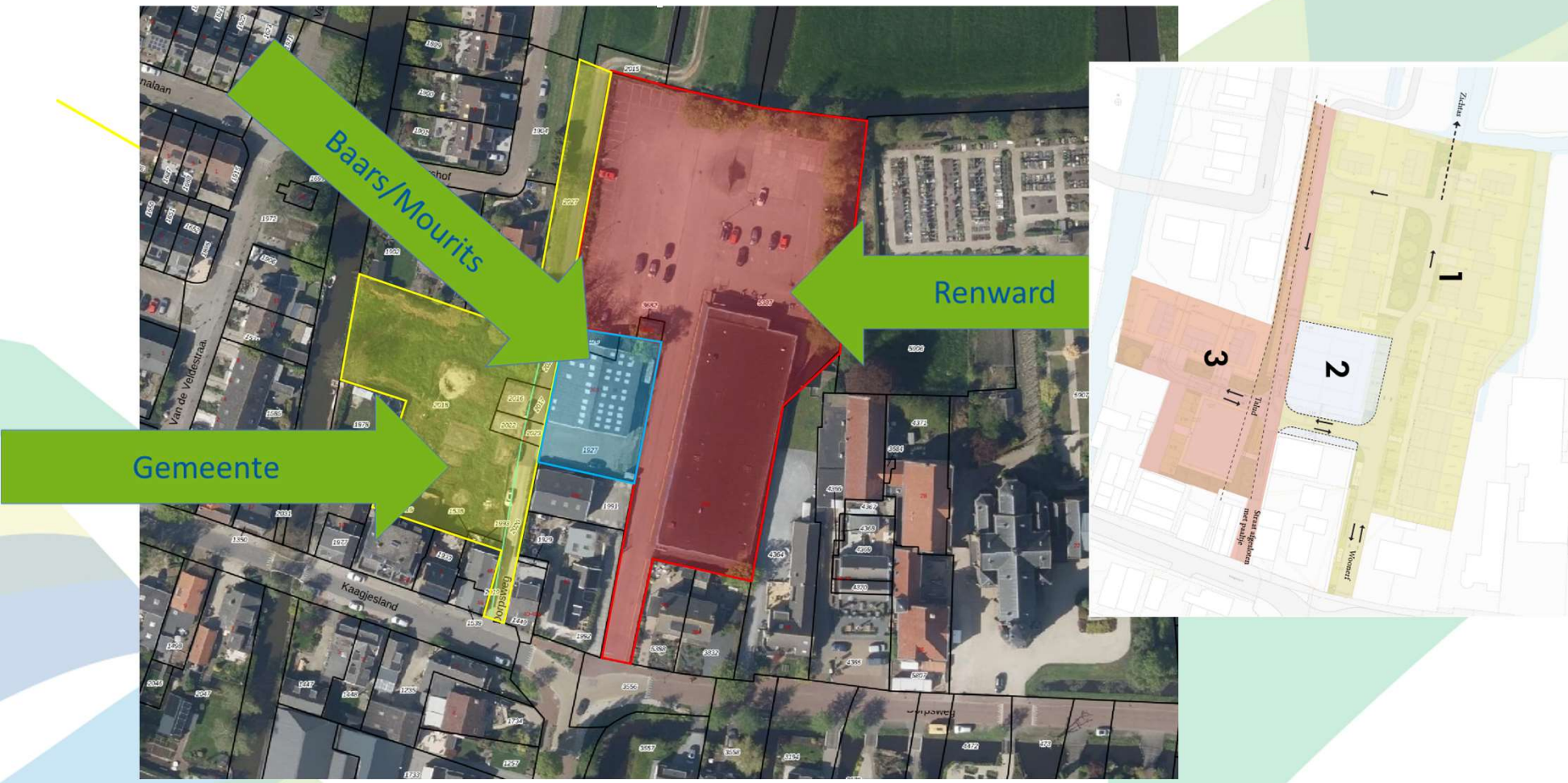




Gebiedsontwikkelingen in Reeuwijk-Dorp

Centrumplan Reeuwijk-Dorp/Action-locatie
St. Catharinahof / Achter de Boerderij

Centrumplan Reeuwijk- Dorp





Proces tot nu toe

- April 2023: keukentafelgesprekken direct omwonenden en belanghebbenden
- 19 juni 2023 bewonersavond (presentatie voorlopige inrichting)
- 30 januari 2024 bewonersavond (direct omwonenden aangepast inrichtingsplan + proces gefaseerde omgevingsvergunning)
- 5 juni: 2024: commissie ruimte
 - Verklaring van geen bedenkingen is aangehouden door de commissie
 - Meer tijd nemen voor maatregelen/oplossingen binnen plan met/voor omliggende bedrijven
 - Formele start inspraak is daarmee uitgesteld
 - Gemeente en ontwikkelaar onderzoeken verschillende scenario's.
- 2 juli 2024: bewonersavond (stand van zaken besluitvormingsproces en terugkoppeling belangrijkste opmerkingen bewoners/belanghebbenden)
- Oktober 2024: Update stand van zaken tijdens jaarvergadering Dorpsteam
- Oktober 2025: update tijdens deze vergadering, proces duurt helaas langer dan verwacht.



Belangrijkste vragen/opmerkingen vanuit belanghebbenden

- Wandelpad naar Mutsaershof → nu nog niet specifiek uitgewerkt, volgt in later stadium van de planontwikkeling. Zorgpunten zijn bekend.
- Zorgen om zicht en geluid Mutsaershof → mogelijke oplossingsrichtingen (hekwerk met groene beplanting/haag)
- Verzoek vooropnames omliggende woningen vanwege bouwactiviteiten → vooropnames en rekening houden met de keuze fundering en heipalen en bouwroute via Action entree.
- Ontsluiting van het gebied à niet via de "kalverstraat" (toevoeging paaltje) plus aandacht voor fietsveiligheid bij verlaten van de projectlocatie
- Parkeergelegenheid à plan moet voldoen aan nota parkeernormen van gemeente wat resulteert in voldoende parkeergelegenheid.
- Betaalbaarheid woningen en type woningen en toewijzing à voorrangspositie inwoners dorp en gemeente
- Continuïteit bedrijfsvoering de gemeente voert gesprekken met omliggende bedrijven over (gezamenlijk) te treffen maatregelen in het kader van continuïteit van de bedrijfsvoering.



Stand van zaken oktober 2025

- **Waarom duurt dit proces langer dan verwacht?**

- Aanhouden oorspronkelijke plan door de gemeenteraad
- Nieuw plan met sociale en betaalbare woningbouw in deelplan 1 onderzocht (separaat ontwikkelen)
- Door vertraging en stijging bouwkosten niet haalbaar
- Wens om toch integraal te ontwikkelen met als uitgangspunten:
 - Juiste type woningen (woonvisie inclusief betaalbaar)
 - Beleid zoals parkeren, groen en klimaat
 - Financiële haalbaarheid
 - Rekening houden met omgeving (zo min mogelijk overlast)
 - Rekening houden met geluid bedrijven en maatregelen
 - Beperkingen door bouwen in een dijkzone
 - Afdekken van risico's en onvoorziene omstandigheden
 - Kwaliteit van de leefomgeving en afstand bebouwing tot bestaande woningen (stedenbouw)
 - Input omwonenden tijdens gesprekken en bewonersavonden





Stand van zaken oktober 2025

• **Wat hebben we het afgelopen jaar gedaan?**

- Diverse gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar over verschillende varianten (hoe krijgen we het plan haalbaar)
 - Groen structuur van deelplan 1 zoveel mogelijk overeind houden
 - Sociale woningbouw richting deelgebied 1
 - Verschillende invullingen deelgebied 3 o.a. groen, parkeren en een aantal woningen (uitdaging, betaalbare woningbouw)
 - Varianten onderzoeken zonder parkeren op de dijk --> parkeerkoffer = minder woningen = drukt financiële haalbaarheid
 - Mogelijke gefaseerde ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan) deelgebied 1 en 3.
- Verschillende varianten getekend, berekend en getoetst op bestaand beleid, zoals woonvisie, parkeren, groen en klimaat
- Gesprekken met een aantal omliggende bedrijven
- Gesprekken met woningbouwvereniging over de uitgangspunten van sociale woningbouw.



Vervolgproces

- De komende periode werken we samen met Renward aan nieuwe afspraken en een planning
- We streven er naar om 2 varianten aan het college voor te leggen.
- We blijven in gesprek met de omliggende bedrijven over de continuïteit van hun bedrijfsvoering en voorwaarden om tot ontwikkeling over te kunnen gaan.
- Vervolggesprekken met een aantal direct omwonenden na duidelijkheid over aangepast inrichtingsplan (denken aan overlast en wensen omwonenden).
- Na besluitvorming over een scenario, bereiden we de ruimtelijke procedure (oude bestemmingsplan) voor.
- We informeren de buurt over de ruimtelijke procedure en de nieuwe plannen tijdens een informatieavond.



St. Catharinahof / Achter de Boerderij





St. Catharinahof / Achter de Boerderij





Verkavelingsplan



*Deze inrichting is nog
aan verandering onderhevig.*



Huidige stand van zaken

- Onherroepelijk bestemmingsplan St. Catharina t.b.v. 28 woningen
- Het binnenterrein wordt openbaar gebied
- Het inrichtingsplan voor deze openbare ruimte wordt nog uitgewerkt en getoetst.
- Na akkoord van team openbare ruimte op de inrichting wordt het plan ter goedkeuring voorgelegd aan het college.
- De voorbereidingen voor het bouwrijp maken worden op dit moment getroffen.
- Hierbij is aandacht voor overlast omwonenden. Routing, veiligheid en rijtijden worden afgestemd met dorpsteam en gemeente Waddinxveen.
- De omgevingsvergunning is aangevraagd



Vervolgproces

Planning:

- Uitwerking inrichtingsplan buitenruimte - oktober 2025
- Start bouwrijp maken - Q1 2026
- Verkoop woningen - Q1 2026
- Start bouw woningen/ heien - Q2 2026

We informeren omwonenden met regelmaat over de stand van zaken m.b.t. het bouwproces.