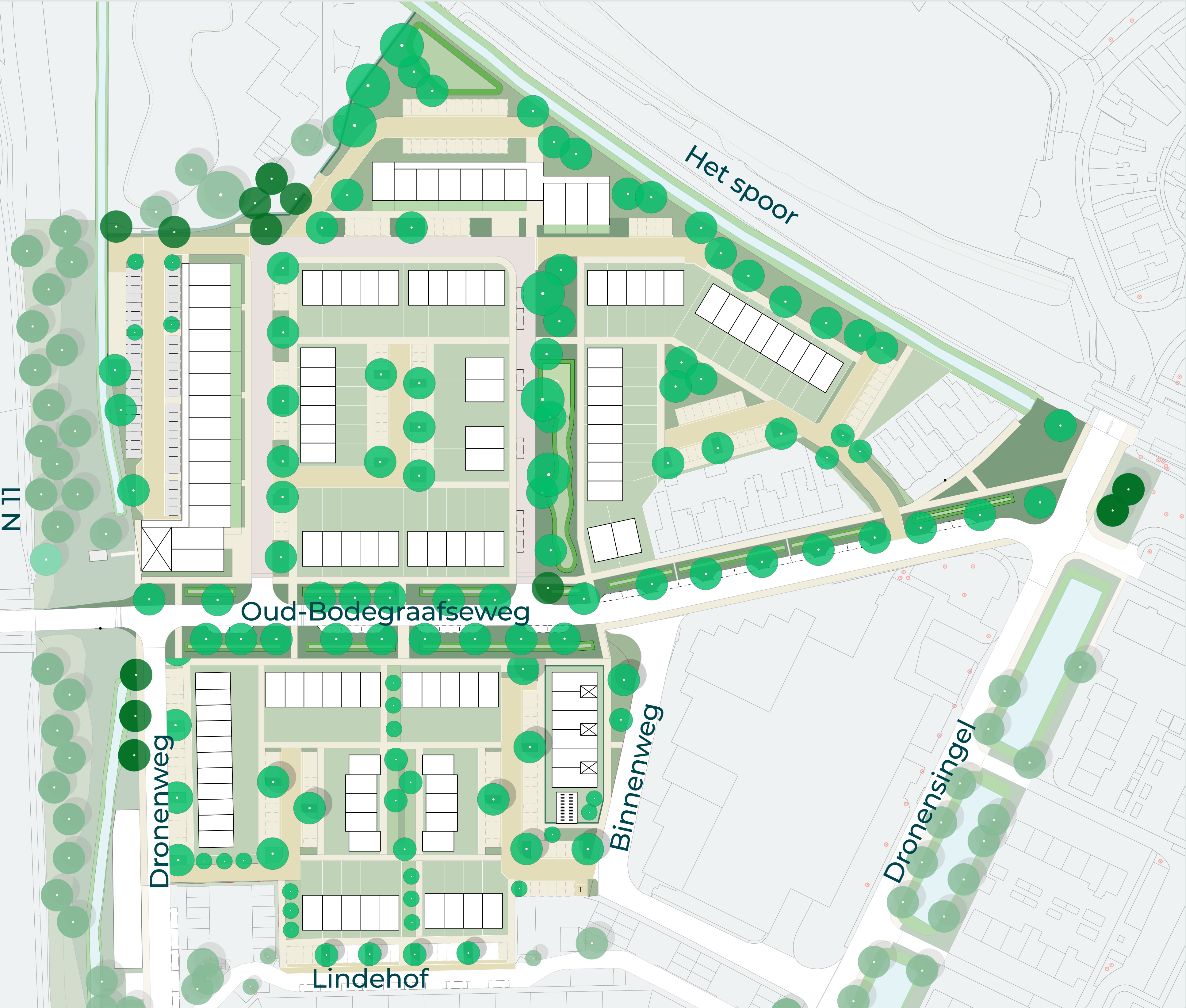
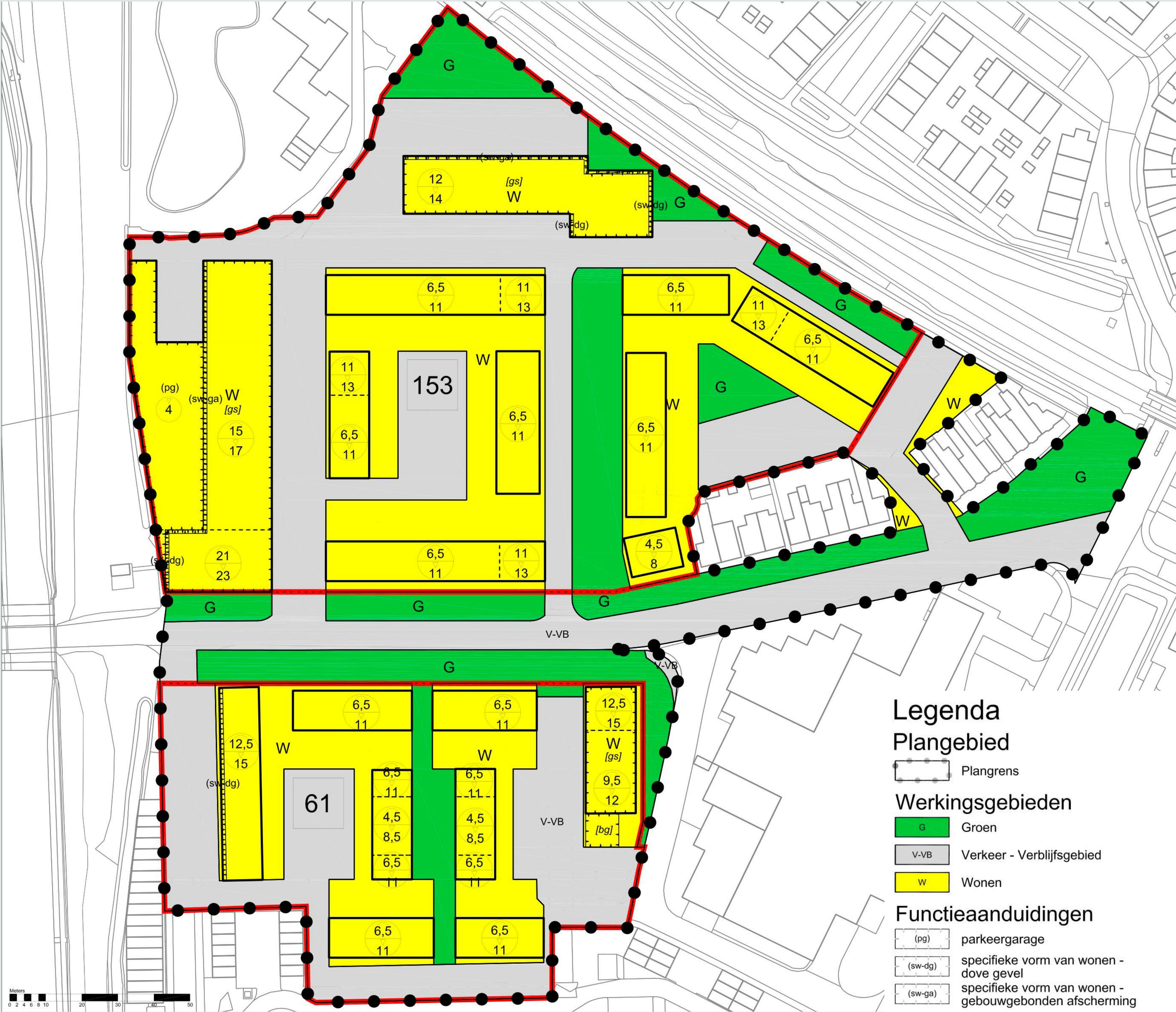


Plangebied



De plankaart



De functiekaart

- Legenda**
- Plangebied**
- Plangrens
- Werkingsgebieden**
- Groen
 - Verkeer - Verblijfsgebied
 - Wonen
- Functieaanduidingen**
- (pg) parkeergarage
 - (sw-dg) specifieke vorm van wonen - dove gevel
 - (sw-ga) specifieke vorm van wonen - gebouwgebonden afscherming
- Bouwlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- (bg) bijgebouwen
 - (gs) gestapeld
- Maatvoeringen**
- 4 maximum bouwhoogte (m)
 - 6,5 maximum goothoogte (m)
 - 11 maximum bouwhoogte (m)
 - 153 maximum aantal wooneenheden Janssen de Jong Projectontwikkeling
 - 61 maximum aantal wooneenheden Slokker vastgoed

Plangebied



Het plan in z'n omgeving



Stedenbouwkundige opzet

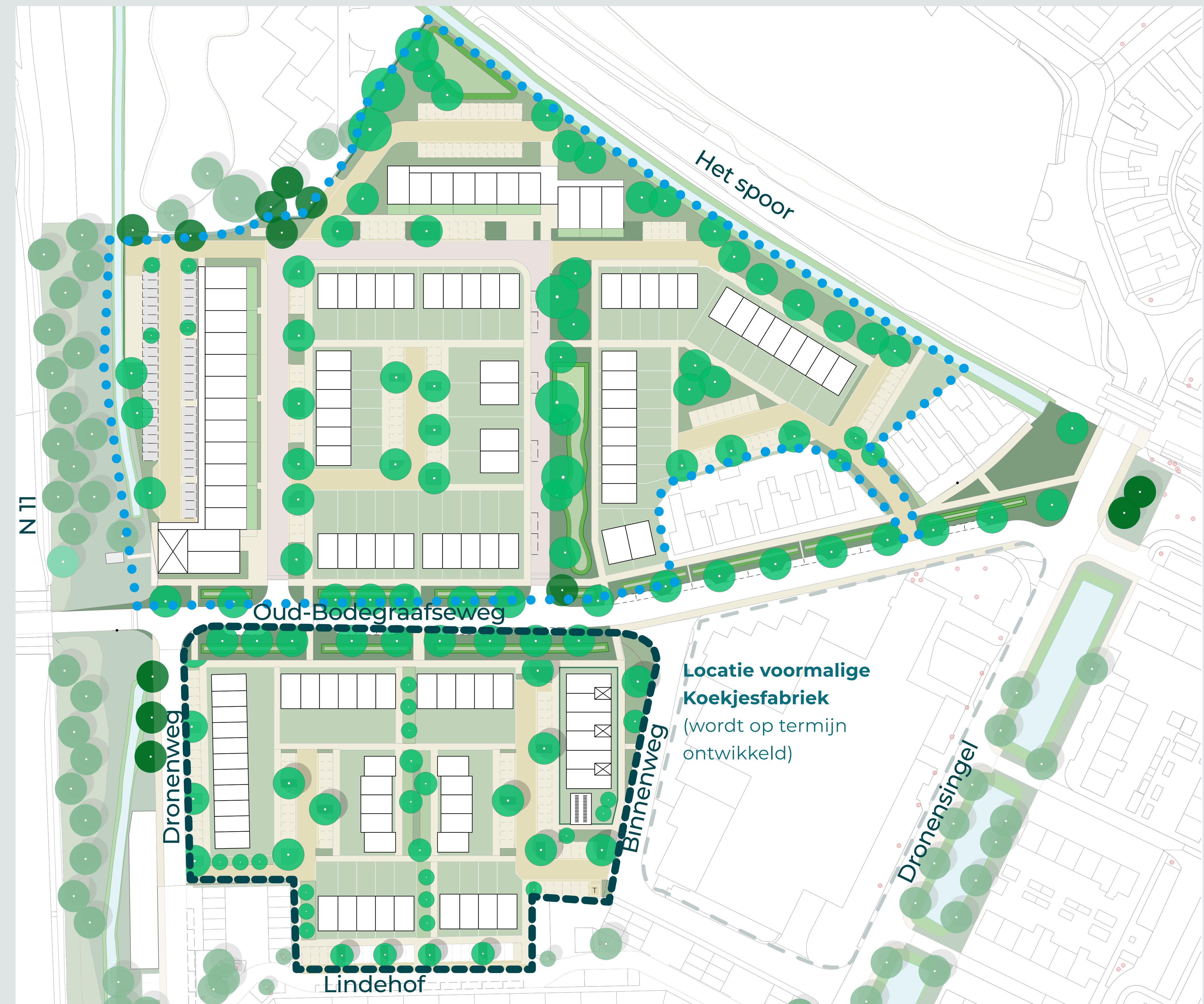


Woningtypen en Stedenbouwkundige opzet

Disclaimer: Deze kan op onderdelen nog wijzigen maar de bouwvlakken en maximale bouwhoogtes liggen vast.

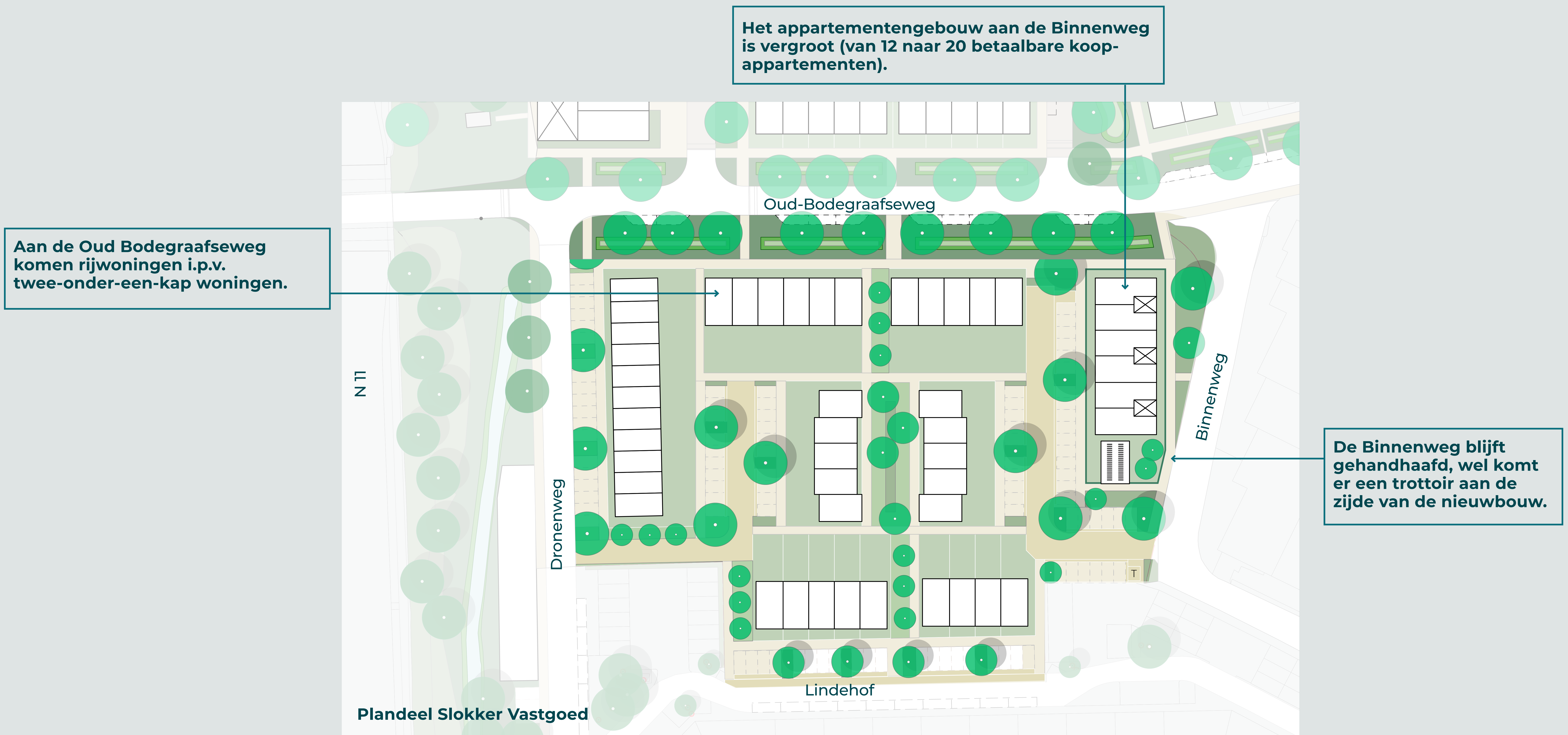
Bouwprogramma

Type woning	Categorie	Slokker Vastgoed	Janssen de Jong Projectontwikkeling	Totaal
2 onder 1 kap	Vrije sector koop	-	4	4
Rijwoning	Vrij sector koop	29	47	76
Rijwoning	Middeldure koop	12	-	12
Seniorenwoning	Vrije sector koop	-	2	2
Appartement	Vrije sector koop of huur	-	23	23
Appartement	Middeldure koop	-	40	40
Appartement	Betaalbare koop	20	-	20
Appartement	Sociale huur	-	37	37
Totaal		61	153	214



- ⋯ Deelgebied Janssen de Jong Projectontwikkeling
- Deelgebied Slokker Vastgoed

Aanpassingen plandeel Slokker Vastgoed



In totaal komen in dit plandeel nu 61 woningen in plaats van 52, waarmee het plan nu meer betaalbare woningen heeft gekregen.

Beeldkwaliteit



Natuurlijke inrichting spoorzone



Natuurlijke inrichting spoorzone



Referentiebeeld woningen



Grasbetonsteen parkeervakken



Veilige oversteeek naar speelplek



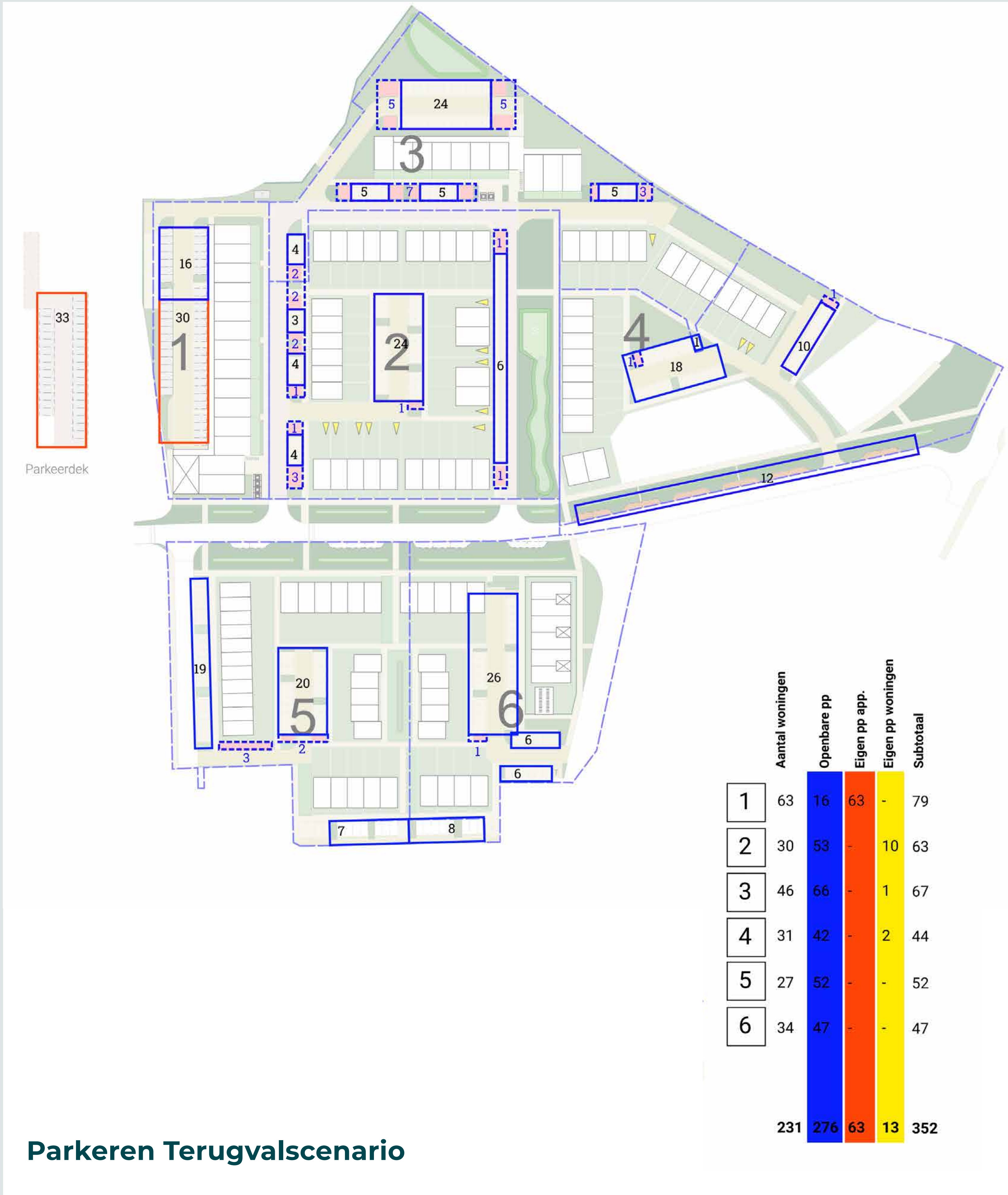
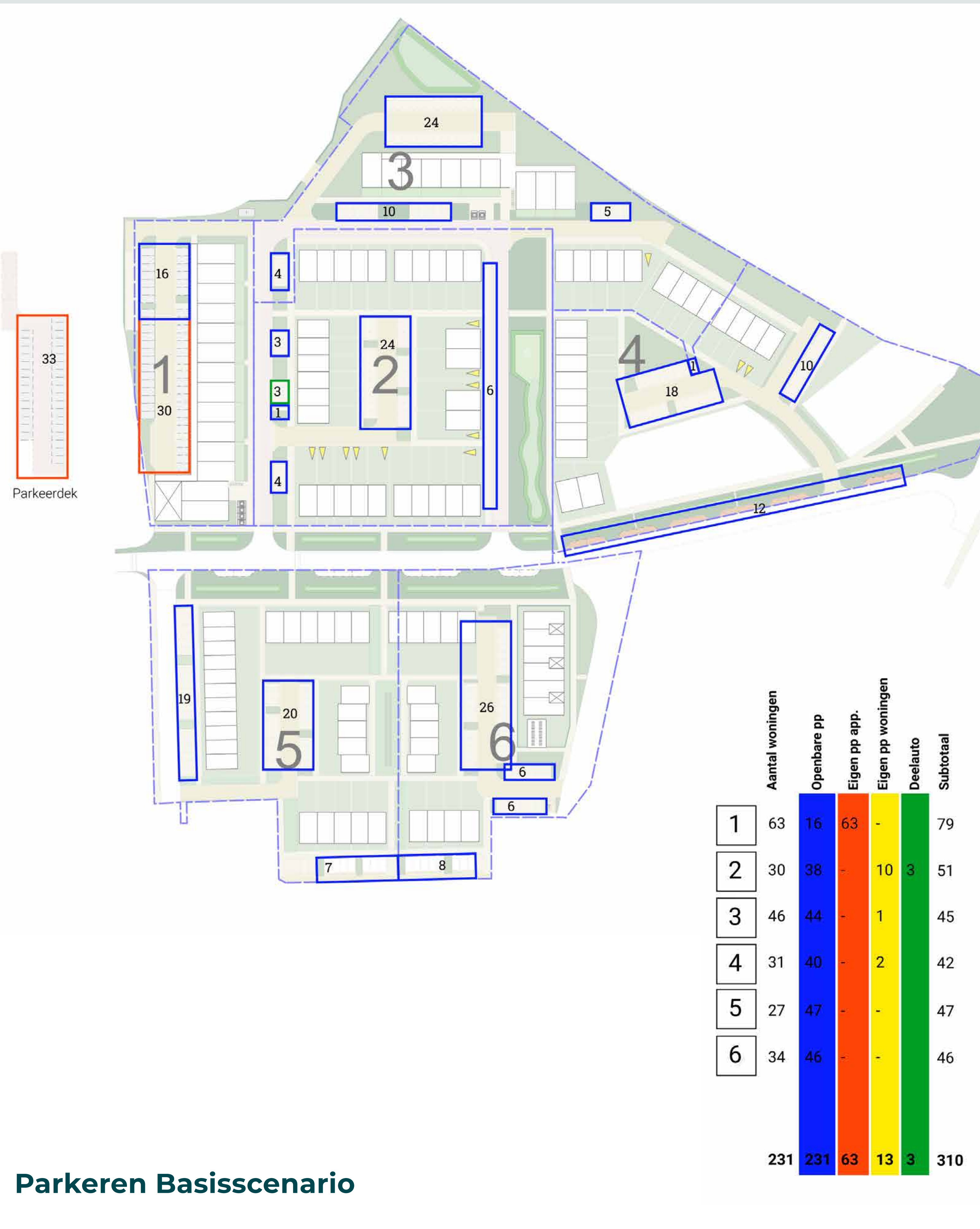
Waterafvoer greppel



Groenzone - buurttuin

Referentiebeeld groen & openbare ruimte

Parkeren



Parkeren
 De plannen voldoen aan de parkeernorm van de gemeente. Het basisscenario gaat uit van een aantal deelauto's, waardoor er minder parkeerplaatsen nodig zijn. Mocht in de toekomst blijken dat de deelmobiliteit minder goed werkt dan verwacht is er een terugvalscenario bedacht.

Enkele omgevingsaspecten

-  **Bodem** – Er is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Vervolgonderzoek wordt uitgevoerd na de sloop van de bestaande bebouwing en na de verwijdering van de aanwezige bestrating.
-  **Luchtkwaliteit** – De luchtkwaliteit voldoet aan de gestelde grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. Verder krijgen de woningen een regelbare (mechanische) voorziening voor de toevoer en afvoer van verse lucht, die handmatig uitgeschakeld kan worden.
-  **Geluid** – Akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer en railverkeer. Daaruit blijkt dat op sommige plaatsen de standaardwaarden worden overschreden. Met maatregelen aan de woningen kan er alsnog worden voldaan.
-  **Activiteiten en milieuzonering** – De situatie van omliggende activiteiten, zoals het autobedrijf, de voormalige koekjesfabriek en de waterzuiveringsinstallatie, zijn onderzocht. Deze activiteiten worden niet beperkt in hun mogelijkheden als gevolg van de woningbouw en er is op de locatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
-  **Ecologie** – Er is een ecologische quickscan uitgevoerd en aanvullend vleermuisonderzoek. Alleen voor het deel van de voormalige koekjesfabriek bleek een ontheffing nodig en die is verleend.
-  **Externe veiligheid** – Er moet hier rekening worden gehouden met een hogedruk aardgasleiding en met vervoer van gevaarlijke stoffen over de N11. Om die reden is bij de planvorming aandacht besteed aan de mogelijkheden van de bestrijding bij een calamiteit en aan de zelfredzaamheid van personen en risico-communicatie. Dit gaat in overleg met Veiligheidsregio Hollands Midden.
-  **Water** – Er is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Voldaan wordt aan de eisen die gesteld worden aan de waterberging en waterafvoer. Dit gebeurt in overleg met het Hoogheem-raadschap van Rijnland en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.
-  **Archeologie** – Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek uit te voeren bij ingrepen dieper dan 80 cm onder het huidige maaiveld. Ook bij sloopwerkzaamheden onder het huidige maaiveld moet rekening worden gehouden met mogelijke archeologische waarden.
-  **Stikstofdepositie** – In het vervolgstadium zullen de effecten van de bouw- en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden inzichtelijk worden gemaakt. De verwachting is dat voldaan kan worden aan de eisen.

Besluitvormingsproces en verder

