

Verslag

Informatiebijeenkomst Hofjes van Dronen, Bodegraven

5 maart 2025

Op woensdag 5 maart 2025 organiseerden Janssen de Jong Projectontwikkeling en Slokker Vastgoed, ontwikkelaars van Hofjes van Dronen, een informatiebijeenkomst over de zogeheten BOPA-procedure voor de geplande herontwikkeling.



Directe aanleiding was dat de procedure is opgestart voor het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De stukken lagen tot en met 19 maart 2025 ter inzage en deze informatieavond was bedoeld om de stukken toe te lichten.

Het ging om een inloopavond: buurtbewoners, woningzoekenden en andere geïnteresseerden waren welkom tussen 19.30 en 21.00 uur in Zalencentrum 't Anker in Bodegraven. De ontwikkelaars, adviseurs en enkele medewerkers van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, waren aanwezig om vragen te beantwoorden en in gesprek te gaan. Ongeveer 100 mensen bezochten de bijeenkomst. Er zijn zowel buurtbewoners als woningzoekenden aanwezig (circa de helft is woningzoekende).

Het plan

Hofjes van Dronen komt aan de Oud Bodegraafseweg in Bodegraven, in de driehoek naast de N11 en de Dronensingel. Op het moment is het een verouderd bedrijventerrein. De ontwikkelende partijen zijn Blink B.V. (voormalig Janssen de Jong Projectontwikkeling) en Slokker Vastgoed. Met Hofjes van Dronen spelen zij in op de grote vraag aan woningen in Bodegraven. De toekomstige woonwijk krijgt allerlei verschillende woningtypes, zodat aangesloten wordt bij de gemeentelijke Woonvisie. Denk hierbij aan woningen voor starters,

Verslag

senioren en gezinnen. Het woningaanbod varieert van sociaal, middelduur en duur, zowel huur- als koopwoningen. In totaal komen er 214 woningen. Dat is exclusief de toekomstige ontwikkeling van de naastgelegen koekjesfabriek-locatie. Duurzaamheid wordt in het ontwerp meegenomen en er komen veel groenvoorzieningen in het gebied.



Woningtypen en stedenbouwkundige opzet

De inloopbijeenkomst

In de zaal stonden grote panelen waarop bezoekers uitgebreide informatie konden vinden over het project. Als eerste werd het plan gepresenteerd. Hierop stond de verdeling van het aantal huur- en koopwoningen, en in welke categorie (betaalbare koop, sociale huur etc.) deze vielen. Daarnaast gaven de panelen inzicht in verschillende aspecten van het project, zoals verkeer- en parkeeroplossingen, de aanpak van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit en groen in de openbare ruimte. Tot slot was er informatie te vinden over de projectplanning.

De informatieborden zijn daags erna als [PDF op de projectwebsite](#) geplaatst. Een overzicht van de opgehaalde reacties en vragen (waar mogelijk inclusief antwoorden) staat in dit verslag.



Sfeerbeelden van de avond

Verslag

Vragen

We geven hier een samenvatting van vragen en opmerkingen die zijn meegegeven. Enkele specifieke vragen uit de vragenformulieren zijn aan het slot van dit verslag opgenomen.

Algemene reacties

Over het algemeen wordt er positief gereageerd op de plannen. Veel aanwezigen geven aan blij te zijn dat er eindelijk woningen komen, waaronder ook ouderen die graag willen doorstromen naar een kleinere woning. Onder direct aanwonenden leeft er nog wel een aantal zorgen of vragen, de meeste daarvan waren al eerder geuit in het voorafgaande participatietraject en zijn op deze informatieavond over het bestemmingsplan nog eens genoemd.

Verkeer

Bewoners pleiten voor de herinvoering van eenrichtingsverkeer vanaf de spoortunnel naar de Binnenweg, omdat dit de verkeersdoorstroming zou verbeteren.

Daarnaast maken zij zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen. De huidige plannen voldoen aan de parkeernorming. Voor de zekerheid is ook nog een terugvalscenario voor het parkeren bedacht. Dit als reactie op de zorgen uit de omgeving. Een aantal omwonenden zou liefst zien dat er van meet af aan wordt uitgegaan van dit terugvalscenario.

Ook verwachten bewoners van iets verderop aan de Oud-Bodegraafseweg veel extra verkeer vanuit deze nieuwe wijk, met name vanaf het kinderdagverblijf.

Daarnaast vraagt men aandacht voor zwaar verkeer dat door de wijk moet, zoals landbouwvoertuigen en vrachtwagens van kwekerijen uit Boskoop.

Dat zal nader worden onderzocht door de gemeente en maakt geen deel uit van deze BOPA procedure.

Omgeving en waterhuishouding

Bewoners van de huidige woningen aan de Oud-Bodegraafseweg in het plangebied maken zich zorgen over een stijging van het grondwaterpeil. Hun woningen liggen lager dan de omgeving. In de afgelopen tien jaar hadden zij soms al last van water in de kruipruimtes en kelders. Ze vrezen dat hun woningen het afvoerputje worden.

In de BOPA is aandacht voor het grondwater: Het plan voldoet (thema: droogte) in de openbare ruimte door de aanwezigheid van een DIT-riool die zorgt voor stabilisatie van het grondwater.

De
Wijde
Blik

Verslag

Ook wordt aandacht gevraagd voor mogelijke verkeersopstoppen en mogelijke hinder door de lichtafstraling van de nieuwe appartementen.

Buurtbewoners willen graag meedenken over de herinrichting van de doorgaande weg, waaronder de keuze voor een ander type straatverlichting. De huidige verlichting wordt als verouderd en onaantrekkelijk ervaren. Enkele bewoners vinden dat de architectuur van de getoonde referentiebeelden niet goed aansluit bij de bestaande woningen en geven zij de voorkeur aan een karakteristiekere stijl.

Tot slot wordt er gevraagd om speeltuintjes of speeltoestellen op te nemen in de wijk, zodat er voldoende speelruimte is voor kinderen.

Specifieke vragen uit de vragenformulieren

Verkeer

Worden de langspaarplekken aan de Lindehof formele parkeerplekken?

De aanleg of de langspaarplaatsen worden geformaliseerd zal worden overlegd met de gemeente.

Naschrift – mei 2025

In het oorspronkelijke verslag stond dat de formalisering van de langspaarplekken aan de Lindehof nog met de gemeente zou worden overlegd. Inmiddels is hier duidelijkheid over gegeven.

De gemeente geeft hierover het volgende aan:

“Parkeren langs de stoep is in de Lindehof toegestaan, tenzij dit ander verkeer hindert. In het toekomstige ontwerp komen er extra haakse parkeervakken bij op de Lindehof. De rijbaan blijft breed genoeg om ook op de rijbaan te kunnen parkeren.”

Is er voldoende parkeercapaciteit zodat bewoners niet gedwongen worden om aan de andere kant van het spoor te parkeren?

Er wordt voldaan aan de huidige parkeernormeringen van de gemeente. Daarnaast kent dit project een terugvalscenario voor parkeren. Mocht deelmobiliteit toch niet werken op deze locatie is er ruimte gereserveerd voor extra parkeerplaatsen.

Kunnen er vanaf de eerste sloop- en bouwwerkzaamheden speciale verkeersborden geplaatst worden om zwaar vrachtverkeer te manen tot zeer rustig rijden in verband met trillingen en mogelijke schade aan onze woningen?

De
Wijde
Blik

Verslag

Met dit verzoek kan uiteraard rekening worden gehouden. De gemeente zal bij de start werkzaamheden en de inrichting van de bouwroute, deze borden plaatsen.

Wordt er rekening gehouden dat "zwaar" verkeer richting de boerderijen op de J.C. Hoogendoornlaan en Oud Bodegraafseweg door de wijk heen moet? Dit geldt ook voor de 'plantenauto's' uit Boskoop.

Ja, hier wordt rekening mee gehouden, zowel bij de bouwwerkzaamheden als bij de definitieve inrichting van de Oud Bodegraafseweg. Daarbij zal het karakter van de weg wijzigen (doorgaande weg over een bedrijventerrein naar een doorgaande weg door een woongebied). De inrichting zal evenwel zodanig worden vormgegeven dat ook zwaarder verkeer op een gepaste wijze van de weg gebruik kan blijven maken.

Woningen

Waarom komen er niet meer appartementen en seniorenwoningen? Er is veel behoefte aan.

Van de 214 woningen in het plan zijn er 120 appartementen en 2 seniorenwoningen. Dat is al meer dan de helft van het plan.

Zijn er toewijzingscriteria voor de betaalbare koopwoningen en middeldure koopwoningen?

Voor de ontwikkeling van Dronenhoek is met partijen afgesproken dat er in totaal 37 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, 52 middeldure koopwoningen en 20 betaalbare koop (naast het overige programma). De Huisvestingsverordening van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk voorziet in toewijzingsregel van betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. De huisvestingsverordening is te raadplegen via <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR697706>.

Openbare ruimte

Worden er speeltuintjes of speeltoestellen opgenomen in de plannen? Zodat er voldoende speelruimte is voor kinderen.

Ja, dit wordt uitgewerkt in een zogeheten Inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Kan er meegedacht worden over de straatverlichting?

Bij nieuwbouwontwikkelingen is het type straatverlichting normaliter voorgeschreven vanuit de gemeente.

Is er keuze in schuttingen? Degene die in het plan staan vindt men niet mooi.

Op het moment is het nog niet duidelijk of er een keuze is in schuttingen. Dit zullen we tijdens het ontwerpproces verder vormgeven.

De
Wijde
Blik

Verslag

Vervolg

De panelen en dit verslag zijn te vinden op de informatieve website over het participatietraject: www.hofjesvandronen.info

Er is ook een verkoopwebsite voor het project: www.hofjesvandronen.nl. Wanneer de verkoop en verhuur start, komt daar meer informatie over de woningen te staan, zoals woningtypen, plattegronden en prijzen.

De Wijde
Blik