

Verslag

De
Wijde
Blik

Participatie Hofjes van Dronen: bijeenkomst bewoners Lindehof

2 september 2020, de Ontmoetingskerk Bodegraven

Aanwezigen

Stefan Boere (Janssen de Jong Projectontwikkeling), Manon Witbraad (SVP Architectuur en Stedenbouw), Theo Dohle en Indra Leeuwerink (De Wijde Blik).

Welkom en voorstelronde

Gespreksleider Theo Dohle heet de aanwezigen welkom en geeft een korte uitleg over het doel van de bijeenkomst. Tijdens de online startbijeenkomst op 2 juli is een plan voor de transformatie van het bedrijventerrein gepresenteerd. Bewoners van de Lindehof hebben vandaag de gelegenheid hierop te reageren. De ontwikkelaars en de gemeente vinden het belangrijk dat omwonenden meedenken over het plan. Er volgt een voorstelronde, waarna Theo het woord geeft aan Stefan Boere van Janssen de Jong Projectontwikkeling (JJPO).

Introductie door Stefan Boere

Stefan Boere – die hier mede namens Brookland en Slokker Vastgoed staat – vertelt wat de ambities zijn en hoe dit aansluit bij het gemeentelijk beleid. Vanavond willen we vooral inzoomen op de locatie, vanavond draait het om locatie Lindehof. We willen met bewoners kijken hoe het plan aansluit, wat we vanuit jullie kunnen meenemen in het proces. Uiteindelijk is het onze ambitie om hier een fraaie woonwijk te ontwikkelen. Als je ideeën of vragen hebt, stel ze dan vanavond vooral. Daar zijn we voor.

Toelichting plankaart door Manon Witbraad

Manon laat zien welke gebouwen gesloopt gaan worden. De Skoda garage blijft vooralsnog op dezelfde plek staan, we denken er wel over na hoe we dit gaan invullen mochten ze in de toekomst weggaan. In verband met het geluid van de snelweg moeten we langs de N11 minimaal vier lagen hoog bouwen, dit worden eengezinswoningen tussen de Lindehof en de Oud Bodegraafseweg. Bij het tunneltje onder de N11 is nu een toren bedacht van twaalf lagen hoog, in het verlengde van de ruimtelijke visie van de gemeente, die op meer plaatsen langs de rand van Bodegraven een ruimtelijk accent wil.

Vragen, wensen en aandachtspunten

Wat gebeurt er met het pand van Jansen?

Stefan: Jansen heeft onlangs een vergunning verkregen om binnen de huidige bestemming kamers en bedrijfsruimten te realiseren. De bouwwerkzaamheden zullen binnenkort dus weer worden voortgezet. Het uiteindelijke doel van Jansen is om de bedrijfsruimten te

• Zocherstraat 42-1 •
1054 LZ Amsterdam
• 020 523 50 90 •

• Louis Couperusplein 2 •
2514 HP Den Haag
• 070 762 04 06 •

• info@dewijdeblik.com •
www.dewijdeblik.com

verbouwen tot appartementen wanneer de bestemming van het bedrijventerrein wijzigt naar wonen.

In hoeverre past het pand van Jansen qua beeld in de wijk?

Manon: Wij houden rekening met de plannen van Jansen. Het pand zal stedenbouwkundig worden ingepast. We hebben geen invloed op het uiterlijk van het pand, maar we gaan er wel vanuit dat hij de buitenkant van het pand op een nette manier gaat vernieuwen.

Wat gebeurt er met de Skoda garage?

Manon: Er vinden nog gesprekken plaats met de eigenaar van de garage. We gaan er echter vanuit dat de Skoda garage voorlopig zal blijven. Hier zullen we in onze plannen rekening mee houden.

Gaat Domburg wel weg?

Stefan: Dat is bijna rond, zij zullen vertrekken. In het plan dat nu is getekend zie je dat we hier al rekening mee hebben gehouden, want op de plaats waar nu het bedrijfspand en de bedrijfswoning staan zijn in ons plan woningen ingetekend.

Wat voor grondgebonden woningen komen er precies?

Manon: Eengezinswoningen met een tuin, dit kan een rijtjeswoning, een seniorenwoning of een twee-onder-een-kapwoning zijn.

Alle panden die nu langs het spoor staan, die gaan allemaal verdwijnen?

Manon: De woningen aan de Oud Bodegraafsweg blijven staan, evenals de woningen aan de Dronenhoek. Alles wat daar tussen zit is bedrijfshal, dit gaat allemaal weg.

Mensen die op deze plek langs de N11 wonen vangen dus al het geluid op?

Manon: De woningen moeten zo gemaakt worden dat de slaapkamers aan de geluidsluwe zijde komen en de tuin ook. De snelweg zit hoger dus je hoort dit vanaf de eerste verdieping. Hier houden we rekening mee met speciale bouwkundige maatregelen.

Hoe zit het met de bebouwing op de plek van de Koekjesfabriek aan de Dronensingel, daar waren allemaal verschillende tekeningen van. Nu zie ik weer iets anders?

Manon: We zijn nog aan het kijken wat het precies gaat worden, de grond van de koekjesfabriek is van Brookland, hier komen vrije sector huurappartementen. Er zijn inderdaad verschillende tekeningen geweest. Er komt een haakvormig gebouw met appartementen, daarachter zit het gebouw van Jansen, hier komen op termijn, zoals gezegd, ook woningen in. Tussen Janssen en de Skoda garage zit ook een stukje grond van Brookland. We zijn hierover aan het nadenken wat hier kan. We denken aan kleine appartementen voor starters.

Het lijken wel veel woningen op deze locatie, past dat wel bij het idee van hofjes?

Manon: Jullie wonen in een populaire gemeente, inmiddels zijn er erg lange wachtlijsten om hier te kunnen wonen. De provincie wil niet dat er in het groengebied gebouwd gaat worden, dit betekent dat extra woningen opgelost moeten worden binnen de bebouwde kom. Deze locatie, vlak bij het station, voorzieningen en het centrum is daar ook geschikt voor. Dus je ziet dat daar intensiever gebouwd gaat worden. Op verschillende plekken zorgen we wel dat er hofjes zijn, zowel voor ouderen als met de eengezinswoningen, de appartementen passen we zorgvuldig in met een eigen binnenterrein. Hierbij denken we aan een dek of binnentuin boven de parkeerplaatsen.

Een aantal mensen die aan deze kant van de Lindehof zitten, kijken bij de Koekjesfabriek tegen een gebouw met vijf bouwlagen aan. In een van de eerste tekeningen was het ontwerp nog getrapt en is ook over vier hoog gesproken. Er komt gewoon wel een flat van vijf hoog te staan.

Theo: Goed dat u dit zegt. Vanavond willen we uw zorgen en aandachtspunten inventariseren. Manon neemt dit mee als 'huiswerk' om het huidige schetsontwerp verder uit te werken.

Waar begint de bouw en blijven de bomen wel staan?

Manon: We gaan ervoor zorgen dat de bomen zoveel mogelijk blijven staan. Bij de Dronensingel doen we dat door te kijken of we de nieuwbouw wat op kunnen schuiven. Overigens zal een adviseur de kwaliteit van de bomen beoordelen.

Stefan: We hebben nog niet bepaald waar de bouw begint, dat weten we pas als de plannen verder uitgewerkt zijn.

U had het over vier lagen. Hoe hoog is het gebouw bij vier lagen?

Manon: We gaan uit van ongeveer 3 meter per laag. Daarmee komt vier lagen op twaalf meter, dat is ook ongeveer de hoogte van de woningen aan de Lindehof.

Als er nieuwe woningen bij komen aan de Lindehof, dan voorzie ik problemen met het parkeren. Het is nu al te krap.

Manon: Ik ben er vanavond langs gegaan en heb het gezien. Er wordt nu niet alleen in de schuine parkeervakken geparkeerd, maar ook op de straat daarvoor. Dat wisten we niet. Hier moeten we dus goed naar kijken en meenemen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Komen de nieuwe woningen bij de rode lijn op de kaart te staan? Dat is wel dichtbij?

Manon: De rode lijn die u noemt is de huidige gevel van de loods. Over de rode lijn is het parkeren getekend, daarachter komt een stoep en een voortuin (privé). De witte blokjes zijn de woningen. Dit gaat vijf of zes meter naar achter t.o.v. de huidige loods, maar we hebben net geconstateerd dat we dit mogelijk nog meer moeten opschuiven om meer ruimte te creëren voor het parkeren.

Komt er wel voldoende groen in de wijk?

Manon: Ja, zeker. Bijvoorbeeld bij de route naar en door het seniorenhofje en de andere hofjes, dit wordt groen ingericht. Dat doen we ook op andere plekken, zoals langs de Oud Bodegraafseweg.

Waar parkeren de bewoners van het seniorenhof hun auto?

Manon: Aan de achterzijden van de woningen aan het hofje komen parkeerplaatsen en we behouden de parkeerplaatsen bij de loods.

Blijven de garageboxen?

Manon: Ja de garageboxen blijven staan.

De woontoren van twaalf lagen, wat wordt dat precies voor complex?

Stefan: We zijn nog aan het zoeken naar het precieze woonprogramma. We weten het nog niet precies, vanaf bepaalde hoogtes zullen dat gezien het uitzicht geliefde woningen worden, dit worden denk ik vrije sector appartementen.

Wat gebeurt er met de zendmast?

Stefan: De zendmast blijft staan.

Sociale huurwoningen, waar komen deze?

Stefan: Zoals gezegd zijn we nog aan het zoeken naar de precieze invulling van het woonprogramma. Vooralsnog gaan we er vanuit dat de sociale huurwoningen in het lagere deel van het appartementengebouw langs de N11 zullen komen.

Als ik zie hoeveel woningen er komen, hoe wordt het parkeren dan opgelost?

Manon: We houden ons voor de gezinswoningen aan de norm van de gemeente, die ligt afhankelijk van het type woningen tussen 1,8 en 2,3 auto's per woning. Met de gemeente hebben we overlegd of voor de een- en twee persoonshuishouden voor starters en senioren een wat lagere norm kan zijn van 1,2 auto per woning. In de praktijk zien we dat deze doelgroep over het algemeen één en soms ook geen auto heeft. In de wijk zorgen we dat er ook deelauto's worden geplaatst.

De hoeveelheid auto's is echt groot. Het is heel logisch om hier een auto te hebben.

Stefan: Een bedrijf dat we hebben ingeschakeld zoekt voor ons uit

hoeveel auto's huishoudens in Bodegraven hebben. Dit onderzoek gaat uiteindelijk nog gepubliceerd worden op de participatiewebsite.

Mensen parkeren bij ons in de straat hun auto om vervolgens de trein te pakken. Ik zou voorstellen om parkeren met een vergunning te doen.

Theo: Hier gaat de gemeente over, we geven dit wel door.

Er zijn landelijke parkeernormen gesteld voor bepaalde woningen. We gaan hier proberen om te rationaliseren dat het toch kan, maar ik denk dat de parkeerproblemen nog groter worden.

Stefan: De landelijke parkeernormen worden door het CROW opgesteld, gemeenten, waaronder ook Bodegraven, geven daar hun eigen invulling aan op basis van de situatie per gemeente. En soms ontstaan nieuwe situaties, zoals met de woningen voor één en tweepersoonshuishouden, dat is een nieuwe ontwikkeling waar de gemeente nog op in moet spelen. In omringende gemeenten zie je dat hier door gemeenten al wel op ingespeeld is/wordt.

Je kunt niet van de Binnenweg naar de Lindehof rijden? Dat is namelijk ontzettend belangrijk.

Manon: Dat klopt. Dit blijft zoals het nu is. De Binnenweg zal overigens geen doorgaande route tussen de Oud Bodegraafseweg en Dronensingel meer zijn. Een deel van de Binnenweg wordt groen. Het eerste deel vanaf de Dronensingel wordt de entree voor parkeerterreinen.

Is er al wat meer bekend over het karakter van de huizen?

Manon: Wat zou u willen? We hebben daar namelijk nog geen idee over.

Niet te modern, misschien een beetje industrieel zoals de nieuwbouw in Woerden bij het Defensieterrein.

Stefan: Het is goed om te beseffen dat we nog in de fase van een eerste visie zijn. In plaats van dat we het hele plan uitwerken hebben we gezegd, we gaan vroeg met het plan naar jullie toe zodat jullie ook kunnen meedenken. Nu is dat nog over de opzet van de wijk, in een volgende fase gaat het veel meer over de uitstraling.

Theo: Stefan, dat wordt uitgewerkt in de Beeldkwaliteitsplan, gaan jullie omwonenden daar ook weer bij betrekken?

Stefan: Ja, dat lijkt mij wel een goede zaak.

Ik zou graag willen dat er veel meer groen komt in dit gebied. Er staan nu veel woningen getekend, wat meer bomen er tussen, ook tussen onze woningen en de nieuwbouw aan de overkant lijkt me heel fijn.

Theo: Kom maar met dit soort suggesties en wensen. De punten die u noemt, nemen we graag mee.

Er zijn erg veel zorgen over de hoogte. Ik zie liever alleen grondgebonden woningen en meer groen. En volgens mij vindt iedereen dat.

Manon: Ik doe echt mijn best om zoveel mogelijk ideeën in te passen. Niet iedereen wil groen, en niet iedereen is tegen hoogbouw. Er zijn veel meningen en we proberen een zo goed mogelijk plan te maken.

Theo: Ik denk dat het goed is dat iedereen vooral zijn eigen mening geeft en niet pretendeert namens iedereen te spreken.

(Een andere omwonende) Ik ben het daar mee eens. Mijn kinderen zijn nu ook op zoek naar woningen en ik zie hoe moeilijk het is, ik begrijp wel dat ze hier ook betaalbare woningen voor hen gaan bouwen, er is immers ruimte.

Komen er faciliteiten voor kinderen? Verwacht u dat hier veel kinderen komen wonen of juist meer ouderen? Het zou namelijk heel fijn zijn als er voor jonge kinderen een groene speelplek komt bijvoorbeeld.

Manon: Er komen ook gezinnen met kinderen, dus dat is een goede suggestie om mee te nemen inderdaad.

Hoeveel woningen worden er uiteindelijk gerealiseerd?

Stefan: Tussen de 250 en 300 woningen.

Hoe duurzaam gaat er gebouwd worden?

Stefan: Volgens de hedendaagse eisen, geen gas aansluiting en we zullen te zijner tijd aan de nieuwe BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) eisen moeten voldoen.

De gemeente heeft een streven om 20% sociale woningbouw te realiseren, hoe zit dat hier?

Stefan: Dat is hier om precies te zijn 23%. Verdeeld over sociale huur- en koop.

Is het alleen particulier koop en huur of worden er ook woningen verkocht aan instellingen?

Stefan: De sociale huurwoningen worden waarschijnlijk verkocht aan een woningcorporatie, de huurwoningen op de plaats van de Koekjesfabriek worden vrije sector huurwoningen die Brookland zelf gaat verhuren. Verder is het nog niet bekend.

Aan welke prijs moet ik dan denken?

Stefan: Sociale huur is tot circa 730 euro, de prijzen voor koophuizen zijn nog niet bekend. Houd rekening met de prijs van vergelijkbare woningen hier, op dit moment. Eind dit jaar ligt er een stedenbouwkundig plan, daarna starten we met de bestemmingsplanprocedure, de verkoop begint op zijn vroegst in 2022.

Waar komen de twee-onder-een-kapwoningen?

Manon: We hebben deze nu aan de zuidkant aan de Oud



Bodegraafseweg ingetekend, aan deze groenzone [wijst aan] hebben we er nu ook zes getekend. Er zitten er op dit moment in totaal zestien in het plan.

Theo Dohle bedankt alle aanwezigen voor hun tijd, afgesproken wordt dat de tekeningen die gepresenteerd zijn ook gedeeld worden met de bewoners. Het verslag zal eerst gedeeld worden met aanwezigen alvorens deze op de website wordt geplaatst. Als u op- of aanmerkingen heeft over het verslag kunt u dit naar ons mailen, we passen het dan aan.

