

Verslag

De
Wijde
Blik

Participatie Hofjes van Dronen: slotbijeenkomst

5 november 2020, raadszaal Gemeentehuis, Bodegraven

Aanwezigen

Stefan Boere (Janssen de Jong Projectontwikkeling), Manon Witbraad (SVP Architectuur en Stedenbouw), Galtjo van Zutphen (gemeente Bodegraven-Reeuwijk), Theo Dohle en Indra Leeuwerink (De Wijde Blik).

Welkom en voorstelronde

De slotbijeenkomst wordt gehouden in het Gemeentehuis Bodegraven-Reeuwijk en uitgezonden via het raadsinformatiesysteem. Gedurende avond kan men vragen en opmerkingen stellen via het WhatsApp nummer. Indra Leeuwerink heeft gedurende de avond zicht op de vragen die binnenkomen zodat deze aan het einde van alle presentaties gesteld kunnen worden. De vragen worden gesteld door Theo Dohle en beantwoord door Manon, Stefan of Galtjo.

Gespreksleider Theo Dohle heet iedereen welkom en geeft een korte uitleg over het doel van deze slotbijeenkomst. We zijn op 2 juli jl. gestart met het participatietraject Hofjes van Dronen. In totaal vonden er vier bijeenkomsten plaats met de buurt, dit is exclusief de start- en slotbijeenkomst. We zijn in gesprek gegaan met de volgende deelgebieden: Dronenhoek, Gravenstein, Lindehof en Oud Bodegraafseweg.

Gedurende het traject zijn er diverse vragen en opmerkingen gekomen op de plannen. Deze vragen zijn voor een groot deel verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan van Hofjes van Dronen. Niet alle wensen konden worden meegenomen, wel heeft de stedenbouwkundige het plan, in vergelijking tot het eerste plan, flink onder handen genomen.

Introductie door Stefan Boere

Stefan Boere – die hier mede namens Brookland en Slokker Vastgoed is – blikt kort terug op het participatietraject dat het afgelopen jaar is verlopen om tot de uiteindelijke huidige planvorming te komen. We hebben veel waardevolle input gekregen vanuit de buurt en het plan echt kunnen verbeteren.

Ook uit de enquête die is uitgestuurd naar geïnteresseerden in het plan. Uit deze uitkomsten hebben we een hoop informatie kunnen halen en wensen en opmerkingen kunnen verwerken in het plan.

Toelichting door Galtjo van Zutphen

De herinrichting van bedrijventerrein Dronenhoek is een langgekoesterde wens vanuit de gemeente. Er wordt al vijftien jaar

• 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

gekeken naar een goede invulling van dit gebied in Bodegraven. We zijn daarom blij dat dit plan er komt. Het biedt veel kansen om huidige problemen op te lossen en het biedt een kans om een mooie woonwijk te realiseren. Dit is belangrijk omdat er ontzettend veel behoefte en vraag is naar woningen in Bodegraven.

Toelichting door Manon Witbraad

Straks is te zien dat er een hoop is veranderd in het huidige plan. Ik neem jullie mee in de oude en nieuwe plannen en ik ga verder in op de kleinere aanpassingen voor elk deelgebied. Ook de bezonning en schaduw is onderzocht. Dit licht ik toe en aan het einde van de presentatie worden de oude en nieuwe plannen met elkaar vergeleken.

De belangrijkste opmerkingen aan de start van het participatietraject hadden betrekking op onder andere: de bouwhoogte van de toren aan de N11, de voor- en achtertuinten van de woningen langs het spoor, de straat tussen de woningen aan de Oud Bodegraafseweg en het parkeren aan de Lindehof.

Vragen, wensen en aandachtspunten

Galtjo, bewoners van de Oud Bodegraafseweg denken anders over de gedachten die jij in hun ogen genoemd hebt. Namelijk dat de Oud Bodegraafseweg geschikt is voor zwaar agrarisch verkeer.

Galtjo: ik kan me voorstellen dat de bewoners nu overlast ervaren. Binnen de gemeente zijn de wegen ingedeeld in klassen. Op basis daarvan zijn spelregels vastgesteld wat betreft de aslast en de breedte van wegen. De Oud Bodegraafseweg is hier in basis wel geschikt voor maar we begrijpen dat dit overlast veroorzaakt en we kijken hoe we hier rekening mee kunnen houden in de planvorming.

Manon, kun jij nog even naar de detailopname van de nieuwe situatie van de Dronenhoek. Hoe is de ontsluiting vanaf de parkeerplaatsen aan de Oud Bodegraafseweg. Hoe ziet dat eruit in de nieuwe situatie?

Manon: we hebben de manier waarop geparkeerd wordt niet veranderd. De straat loopt nu niet meer langs de Dronenhoek richting het spoor maar vanaf die hoek is nog steeds wel de toegang naar het parkeren van het appartementengebouw. Dit heeft te maken met de zendmast die hier staat, we wilden hier een accent maken van bebouwing aan de Oud Bodegraafseweg. Bewoners van deze appartementen rijden hier dus wel door de buurt om vervolgens achterlangs te parkeren.

De weg die eerst langs het spoor liep, voor de Dronenhoek langs. Die weg ligt nu naar beneden, die wordt gebruikt voor de ontsluiting van die parkeerplaatsen. Het straatje langs het spoor is een doodlopend straatje voor parkeren.

Zijn er nog plannen om garageboxen te maken t.p.v. de Dronenhoek en het spoor?

Stefan: door de bewoners van de Dronenhoek is geopperd om als afscheiding tussen de Dronenhoek en de nieuwe wijk garageboxen te maken, zodat het besloten karakter van de Dronenhoek behouden wordt. We maken hier geen garageboxen. Wel willen we daar parkeren maken met een groene haag en bomen als erfafscheiding, voor het behoud van privacy en klimaatadaptatie.

De woningen tegenover de Lindehof, zijn dit koop of huurwoningen?

Stefan: dat is nog niet helemaal bekend. Er moet nog een definitief woningprogramma samengesteld worden. We denken aan vrije sector koopwoningen. Mogelijk vrije sector huur, geen sociale huur.

Zijn er al prijzen voor koopwoningen bekend?

Stefan: nee, we willen eerst de plannen verder uitwerken. Als we in verkoop/verhuur gaan stellen we de prijzen vast. We verwachten eind 2021/begin 2022 de eerste woningen te kunnen aanbieden.

Krijgen de bewoners aan de Lindehof ook de eerste keuze voor de nieuwe woningen? Ook met het oog op een goede doorstroming.

Stefan: nee, niemand krijgt voorrang. Iedereen heeft evenveel kans op een woning.

Ik zou graag meer bomen terugzien aan de Lindehof. Het aantal bomen is erg bescheiden. Komen er meer bomen in het plan?

Manon: de vier lichtgroene stippen zijn de bomen die we tussen het parkeren gaan maken in dit gebied. De donkergroene bomen zijn bestaande bomen. We moeten keuzes maken omdat er ook veel wensen zijn voor parkeren, er zijn wel meer bomen ingetekend ten opzichte van het eerste plan. En de auto's kunnen goed geparkeerd worden. We gaan nog wel kijken wat we met de voortuinen van de nieuwe woningen kunnen, aan de overkant van de Lindehof. Maar omdat er ook een grote wens was voor parkeren is dit het hoogst aantal bomen dat we konden intekenen in het plan.

Hoeveel bomen komen er totaal bij?

Manon: dit hebben we uitgerekend maar niet paraat. Er komen in ieder geval veel nieuwe bomen bij, er sneuvelen een paar huidige bomen. We moeten sowieso een bepaald aantal woningen toevoegen in het plan. Er komt in ieder geval veel bomen bij. We kappen 35 bestaande bomen en voegen 134 nieuwe bomen toe, dus de balans is dat er 99 bomen bijkomen.

Hoe is de situatie van prijzen voor de achtertuinen van bewoners van de Oud Bodegraafseweg?

Stefan: Deze avond lijkt mij niet geschikt om dat te bespreken. Ik

stel voor om hier apart met deze bewoners over verder te praten. We organiseren op een later moment een aparte kleinschalige bijeenkomst over deze nieuwe situatie achter uw woning. Naast de prijzen kunnen we dan ook de voorwaarden waaronder wij willen verkopen bespreken.

Er lijken minder woningen in het huidige plan te zitten ten opzichte van het eerste plan. Klopt dat? Hoeveel zijn dat er en wat voor woningen?

Stefan: het zijn iets minder woningen en de verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen is ook iets anders. Vooral in het noordelijke deel. Door wijzigingen in de verkeersstructuur zijn er grondgebonden woningen komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is het appartementencomplex langs het spoor gekomen. Dit plan heeft 271 woningen, in de oude situatie waren het er 277.

Is er gedacht aan bankjes voor bijvoorbeeld senioren?

Manon: ja zeker, we maken een aantal plekken in de wijk waar o.a. spelen voor kinderen komt. Bij de speelplekken gaan we ook bankjes plaatsen. De gemeente heeft ook aangegeven dat er ruimte moet zijn om te bewegen voor ouderen. Hiermee worden looppaden en wandelpaden bedoeld.

Waarom is het stedenbouwkundig verantwoord om appartementen met zes lagen te bouwen langs de N11?

Betekent dit inkijk bij de woningen aan de Dronenhoek?

Manon: het gebouw t.p.v. de Dronenhoek wordt niet zes lagen, het torentje aan de Oud Bodegraafseweg wordt zes lagen, het gebouw daarachter wordt vier en vijf bouwlagen. Het blok aan het spoor wordt nu vier bouwlagen. Op de hoeken die uitkijken op de Dronenhoek zorgen we dat er geen inkijk is, door er geen ramen te plaatsen bijvoorbeeld of door er bomen tussen te plaatsen. Voor appartementen is er meer ruimte nodig, ze staan nu in een groene en ruime setting, dit past beter in het plan. De appartementen staan nu dus meer aan de rand.

De hoogbouw langs de N11, kan deze niet richting de Lindehof?

Theo: het lijkt me niet netjes om het probleem naar (een van) de andere omwonenden te verplaatsen.

Stefan: Nogmaals; het hoogteaccent van dit gebouw komt t.p.v. het tunneltje bij de Oud Bodegraafseweg, niet t.p.v. de Dronenhoek. De hoogte van de gebouwen langs de N11 komt voort uit voorwaarden m.b.t. geluid. De randvoorwaarden t.a.v. het geluid zijn dat we parallel aan de N11 aaneengesloten bebouwing moeten maken met een minimale hoogte van vier à vijf bouwlagen.

Ten noorden van de Oud Bodegraafseweg komt een appartementengebouw met een galerij. De galerij komt aan de achterkant (de N11-zijde) en hier kunnen geluidswerende

maatregelen gemaakt worden zodat hier in de achtergelegen appartementen goed gewoond kan worden.

Ook de woningen ten zuiden van de Oud Bodegraafseweg, die meer richting de Lindehof komen, hebben een hoogte van minimaal vier lagen.

Hoe kan schade tijdens de bouw voorkomen worden?

Stefan: ook dit is in eerdere sessies uitvoerig aan bod gekomen.

Voorafgaand laten we de woningen onderzoeken door een gespecialiseerd bedrijf. Zij maken daar een verslag van. Mocht er wat gebeuren tijdens de bouw, dan kunnen we kijken of dit door de bouwwerkzaamheden komt. We houden hier absoluut rekening mee.

De woningen aan de Oud Bodegraafseweg liggen wat lager. Veroorzaakt dit geen wateroverlast?

Manon: we gaan dit absoluut meenemen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Het accent van het gebouw bij de huidige koekjesfabriek is te hoog, we [bewoners Oud Bodegraafseweg] zijn bang dat onze privacy verstoord wordt. Waar komen de balkons en kan er bezwaar gemaakt worden?

Manon: hoe de gebouwen er precies uit komen te zien weten we nog niet. Ik kan mij wel voorstellen dat richting de hoek Oud Bodegraafseweg/Dronensingel de buitenruimtes van deze woningen komen, daar komen dus de balkons. Het kruisje op de tekeningen wil overigens zeggen dat dit de plek is waar de entree, lift en trappenhuis komen. Vanaf hier zijn de woningen toegankelijk voor bewoners. Datzelfde geldt ook voor de andere appartementengebouwen.

Galtjo: het stedenbouwkundig plan zal waarschijnlijk begin 2021 worden aangeboden aan de gemeenteraad. Dan is er voor belanghebbenden eventueel ruimte om opmerkingen te maken.

Vervolgens zal later in het jaar de planologische procedure starten. Wanneer het plan dan ter inzage ligt, kan men hun zienswijze kenbaar maken. We kunnen mensen op de hoogte stellen van de planning via de participatiewebsite.

Welke parkeernorm wordt er gehanteerd?

Manon: in het plan hanteren we voor alle grondgebonden woningen de norm zoals de gemeente die heeft vastgesteld in het parkeerbeleid. Dit betekent een parkeernorm van 1,8 voor een rijwoning en 2,0 voor twee-onder-een-kapwoning. Voor de vrije sector appartementen hanteren we ook de norm van de gemeente. Voor kleine appartement en sociale huurwoningen hanteren we een lagere parkeernorm dan is vastgesteld door de gemeente. Dat doen we omdat bewoners van een sociale huurwoning meestal niet 1,6 auto's hebben. Dit zien we ook terug in eerdere, vergelijkbare plannen. Het plan ligt bovendien in de buurt van het centrum, station en voorzieningen. Op basis daarvan weten we ook uit andere

plannen dat zeker 1- en 2 persoonshuishoudens een beperkt autobezit hebben. Ter onderbouwing van de parkeeropgave is door een gespecialiseerd bedrijf een notitie opgesteld.

Zijn er afspraken dat verkeer via Olieman, enige tijd via Alphen de N11 moet oprijden. Wordt dit gehandhaafd?

Galtjo: ik zal dit intern navragen. Dat weet ik nu niet.

Kunt u toelichten waarom de gemeente vindt dat dit een ander plan is dan Weideveld.

Galtjo: deze plek is echt anders dan Weideveld. Het ligt namelijk dichtbij het openbaar vervoer. En er is een toenemende vraag naar gestapelde woningbouw voor 1-2 persoonshuishoudens, zowel vanuit starters als senioren. En daarbij zit je dichtbij de voorzieningen en het dorpscentrum, waardoor juist vanuit starters en senioren, de 1- en 2 persoonshuishoudens, er meer vraag zal zijn. Hierdoor is een hogere dichtheid met appartementen te rechtvaardigen.

De flat van zes hoog naast de tunnel. Kan deze niet op het andere einde van het appartementengebouw geplaatst worden? Dit i.v.m. de zendmast.

Manon: de mast heeft geen invloed of je hier wel/niet een toren kan bouwen. Uit de gemeentelijke visie kwam dat de gemeente hier een accent wil hebben vanuit het buitengebied. We vinden het belangrijk dat er een accent staat waar je het dorp binnenrijdt.

Kun je de verwachte nokhoogte noemen?

Manon: we rekenen zes bouwlagen incl. begane grond. Bij zes lagen wordt het gebouw 18 meter hoog. Misschien wordt het iets hoger door een kap, dat is nu nog niet duidelijk. Met een kap moet je rekening houden met nog één à twee meter.

Kan je nu al iets zeggen over het heien en/of de bouwwerkzaamheden?

Stefan: nee, dat is nog niet bekend. Als we gaan ontwerpen aan de woningen, dan gaan we ook over dit soort zaken nauwkeuriger nadenken.

Zijn er al foto's van de nieuwe woningen en kleuren etc.?

Stefan: nee, we moeten de woningen nog ontwerpen, die zijn er nog niet. Als het stedenbouwkundig plan klaar is, dan gaan we over op het ontwerpen van de woningen.

Kunnen bewoners aan de Oud Bodegraafseweg het stukje grond aankopen? Wat gebeurt er met die grond?

Stefan: het blokje van huisnummers 45-57 (dichtbij het spoor), daar hebben we tuinen en een achterpad ingetekend. Het is onze intentie om deze grond te laten kopen door eigenaren van de woningen die ervoor staan. Hierover gaan we graag in gesprek met de bewoners om de voorwaarden te bespreken waaronder wij de grond willen

verkopen Het tweede rijtje, huisnummers 61-77, daarvan willen we de huidige brandgang van Janssen de Jong dienst laten doen als het nieuwe achterpad. Mensen die hier nu een achterpad op eigen terrein hebben, behouden dit, dit hoeft in het nieuwe plan niet meer gebruikt te worden als achterpad, maar kan bij de tuinen gevoegd worden. We gaan nog kijken hoe we de erfafscheiding doen. Per saldo worden de tuinen groter. Het achterpad op eigen terrein van de bewoners hoeft niet meer als pad gebruikt te worden.

Manon: volgens mij willen de bewoners er ook extra grond bijkopen om op eigen terrein de auto te parkeren. Dit hebben we niet ingetekend, dit kan namelijk niet. Als iedereen op eigen terrein gaat parkeren kunnen we maar één auto per tuin rekenen en dit is dan een privé parkeerplaats. We maken in het huidige plan meer parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers, die door iedereen gebruikt kunnen worden. Bewoners van het tweede blokje kunnen dus geen extra grond bijkopen.

Bewoners van de Oud Bodegraafseweg maken zich zorgen over inkijk van de nieuw te realiseren hoogbouw bij de oude koekjesfabriek

Manon: de bebouwing staat inderdaad richting de woningen maar er zitten flinke bomen tussen, wat de inkijk minder maakt. Bovendien is de afstand wat groter. Zij kijken uit op de voorkant van de woningen, niet in de achtertuin. Je hebt wel inkijk, maar dit zou ook zo zijn als er bijvoorbeeld een twee-onder-éénkapwoning komt.

De seniorenwoningen in het hofje, worden dit koop- of huurwoningen?

Stefan: dat is hetzelfde antwoord als de eengezinswoningen langs de Lindehof. We weten het nog niet zeker. We denken wel aan koopwoningen voor senioren, dit zijn de woningen met een tuin.

Wanneer weten jullie waar welke woningen komen in het plan?

Stefan: de komende tijd gaan we dit uitwerken. Bij de start verkoop/verhuur wordt dit definitief bekend. We moeten ook altijd rekening houden met marktwerking, hier moeten we op anticiperen als er iets verandert.

De knelpunten. Galtjo heeft een aantal punten genoemd. Alleen de verkeersdrukte is niet genoemd, met name de file aan de Oud Bodegraafseweg als de spoorweg dicht is.

Galtjo: de vraag is of dit te voorkomen is. Er zijn een aantal spoorwegovergangen in Bodegraven. De intensiteit van het spoorgebruik wordt hoger, maar hier is geen oplossing voor om dit te voorkomen.

Stefan: dit is ook besproken met een verkeerskundige. Deze situatie is vergelijkbaar met de Goudseweg. Het is een gevolg van een spoorwegovergang. Helaas kunnen we daar niets aan veranderen.

Hoe gaat de bouwlogistiek. Welke delen worden eerst aangelegd en welke het laatst?

Stefan: dit is nog niet bekend. Wat we wel zien is dat het plan een flinke omvang heeft dus dit gaan we in fases realiseren. Als de plannen verder uitgewerkt zijn kijken we met de ontwikkelaars wat de beste fasering is.

Hoe gaan jullie met de aankoop van de achterdelen van tuinen aan de Oud-Bodegraafseweg om? Wanneer vindt deze extra bijeenkomst plaats?

Stefan: het is verstandig als we eerst het plan definitief afmaken. Daarna neem ik contact op met bewoners van de Oud Bodegraafseweg. Ik denk dat deze bijeenkomst plaats gaat vinden ergens rond december/januari.

Wordt er rekening gehouden met naar school gaande kinderen, schooltijden en bouwverkeer?

Stefan: zodra we werkzaamheden gaan uitvoeren wordt er een plan gemaakt hoe we dit het beste kunnen doen. Hier wordt rekening gehouden met schoolgaande kinderen. Ik kan mij voorstellen dat het vrachtverkeer bijvoorbeeld niet over de Vrije Nesse gaat, omdat daarlangs diverse scholen zijn gelegen. We maken in ieder geval een plan waarin rekening wordt gehouden met de veiligheid.

Er is niet voldaan om de parkeerplaatsen te ontsluiten aan de Oud Bodegraafseweg, voor bewoners aan de Dronenhoek.

Manon: een deel van de weg is hier niet meer. Die rijdt niet meer langs het stukje Oud Bodegraafseweg richting het spoor. De toegang gaat nog wel vanuit het hoekje, langs de bestaande haag, dit is dezelfde plek omdat we dit niet beter konden inpassen. De bewoners van de nieuwe appartementen rijden dus nog wel langs de Dronenhoek, de haag verlengen we en de toegang tot de Dronenhoek maken we op een andere plek.

Manon geeft aan: "In het gebied komen er in totaal 80 bomen bij."

"Ik heb geen vraag maar heel erg bedankt dat jullie hebben geluisterd naar ons. Het ziet er top uit. Complimenten voor de serieuze aanpassingen in het plan."

Nog even een korte toelichting over de woningen Oud Bodegraafseweg

Manon: bewoners van huisnummers 69-77, het is niet zo dat jullie huidige tuinen korter worden, het huidige achterpad mag je toevoegen aan je tuin, dit hoeft geen achterpad meer te zijn. De brandgang die jullie nu gebruiken als achterpad, grotendeels, gaan we formeel tot echt officieel achterpad maken. Jullie huidige perceel blijft even groot, het enige is dat er nu een overpad is geregeld. Dat is

bijvoorbeeld een voorwaarde waar jullie over in gesprek moeten, dit kan je in het kadaster regelen, zodat het niet meer gebruikt hoeft te worden als achterpad.

Laatste toelichting over de vervolgstappen in het plan door Galtjo:

Waar we de komende periode mee aan de slag gaan is het afronden van het stedenbouwkundig plan. In december willen het plan met het college bespreken en in januari met de raad. Als de raad akkoord geeft kunnen we verder en dan werken we het bestemmingsplan verder uit. Rond de zomer hopen we het plan ter inzage te leggen.

Stefan: ik verwacht eind 2021/begin 2022 te starten met de verkoop van de woningen. De bouwactiviteiten zullen ook rond die periode starten. We verkopen eerst een aantal woningen, vervolgens zal de huidige bebouwing gesloopt worden en daarna volgt kort daarop de nieuwbouw.

Theo Dohle bedankt alle aanwezigen voor hun tijd, afgesproken wordt dat de verslagen worden gedeeld op de website en dat er een extra bijeenkomst voor de bewoners van de Oud Bodegraafseweg wordt georganiseerd.

Toevoeging n.a.v. de slotbijeenkomst:

Na de slotbijeenkomst zijn er vanuit bewoners aan de Oud Bodegraafseweg diverse meldingen binnengekomen over de mogelijkheid om alsnog extra grond bij te kopen aan de achterzijde van de woningen. Daar waar dit voor de bewoners van huisnummers 45 t/m 59 wel al mogelijk was, en voor bewoners 61 t/m 77 destijds nog niet, is daar na de bijeenkomst nog extra onderzoek naar gedaan. SVP heeft extra ruimte gevonden in het plan, zodat de meeste bewoners van de huisnummers 61 t/m 77 alsnog de mogelijkheid hebben om grond te kopen en toe te voegen aan de tuinen. Tevens wordt er een achterpad aangelegd op het terrein van de ontwikkelaar waardoor het achterpad op het eigen terrein van de bestaande bewoners kan komen te vervallen. Dit kan dan toegevoegd worden aan de tuin.

In onderstaande tekening is de nieuwe situatie voor de bewoners aan de Oud Bodegraafseweg weergegeven. De zwarte stippellijn geeft de huidige erfgrens weer. Tussen de zwarte stippellijn en het achterpad (lichtbruine kleur) is de grond zichtbaar (licht groen), die kan worden gekocht om toe te voegen aan de achtertuinen.

Nieuwe situatie bewoners Oud Bodegraafseweg:

