

Verslag

Participatie Hofjes van Dronen: bijeenkomst bewoners Oud Bodegraafseweg

7 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 Oud Bodegraafseweg 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. We hebben met de gemeente een overeenkomst gesloten om het gebied te transformeren naar woningbouw. Bodegraven ervaart nu veel verkeersoverlast van vrachtverkeer en er zijn onveilige situaties op het bedrijventerrein, het terrein is verouderd, er is weinig groen, kortom, we willen dit graag mooier maken. We willen dit gebied graag transformeren naar een woongebied omdat er veel vraag is naar woningen. De gemeente wil voorkomen in de polder te moeten bouwen, deze locatie is daar uitermate geschikt voor. We willen graag grondgebonden woningbouw realiseren, dit zijn woningen met een tuin. We zien dat er veel vraag is naar woningen en ook uit de wijk zelf, er is een wens om door te schuiven naar een andere woning in dit gebied. Het is onze ambitie om er een mooie woonwijk van te maken samen met jullie.

Toelichting plankaart door Manon Witbraad

Tijdens de eerdere avonden hebben we de overige buurten ontvangen en vragen beantwoordt. Vanavond zoomen we in op de Oud Bodegraafseweg. Manon laat zien om welk gebied het gaat, waar de nieuwe woonwijk straks komt en wat er omheen ligt. 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. Het pand van Jansen wordt nu getransformeerd tot kamers en kantoorruimte. Zodra het bestemmingsplan hiervoor is gewijzigd wordt de kantoorruimte ook appartementen. De rode lijnen zijn de eigendomsgrenzen, de Oud Bodegraafseweg is een openbaar gebied en van de gemeente, deze willen we vernieuwen

De
Wijde
Blik

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

en opnieuw inrichten. We willen een aparte parkeerstrook realiseren daar waar nu op straat wordt geparkeerd, de bestaande groenstrook met de bomen en het voetpad blijven op dezelfde plek. Manon laat de huidige situatie zien. Vanuit de Oud Bodegraafseweg wordt er een nieuwe toegang gemaakt. Achter het terrein komen parkeerplekken en op deze plek [wijst aan] komt een groene ruimte met parkeren, die straat loopt dan door. Op de 3D afbeelding kunt u zien waar het parkeerterrein precies wordt gerealiseerd, de huidige bomen zijn ook ingepast. De auto's worden nu geparkeerd op straat, er zijn in de huidige situatie geen parkeerplaatsen meegerekend in deze buurt. Per woning rekenen we 1,4 parkeerplaatsen mee in het plan, dit zijn ongeveer 24 parkeerplaatsen voor jullie woningen.

Vragen, wensen en aandachtspunten

Er parkeren veel mensen in deze buurt om op het station op de trein te stappen. Kunnen er geen parkeervergunningen ingevoerd worden in dit gebied ?

Theo: Dit valt onder gemeentelijk beleid. We zullen dit doorgeven aan de gemeente.

Geldt de lage parkeernorm voor het gehele plangebied?

Manon: Nee. We zijn momenteel aan het kijken of we een lagere parkeernorm kunnen toepassen voor starters- en seniorenwoningen. Omdat starters en senioren vaak een of zelfs geen auto in bezit hebben kunnen we hier een lagere parkeernorm toepassen. Alle grondgebonden woningen krijgen een parkeernorm zoals de gemeente hanteert, namelijk: 1,8 voor een rijwoning, 2,1 voor een twee-onder-een-kap woning en 2,3 voor een vrijstaande woning.

Hoeveel auto's kunnen er bij ons - als bewoners aan de Oud Bodegraafseweg - voor de deur geparkeerd worden?

Manon: Er zijn nu vijftien parkeerplaatsen in het plan getekend. Vanaf morgen ga ik alle opmerkingen zo goed mogelijk verwerken en dan werken we toe naar een overleg met de gemeente. Eind september hebben we overleg met onder andere de verkeerskundige van de gemeente. Wat we nu laten zien is het voorlopige schetsontwerp. Het kan dus zijn dat er nog zaken wijzigen. Bijvoorbeeld als gevolg van het overleg met de gemeente.

De autoweg in de huidige situatie is onveilig. Er komt veel zwaar verkeer vanuit het buitengebied hier het dorp ingereden. Hoe wordt deze weg in een nieuw plan veiliger?

Manon: Deze weg blijft een verbinding met het buitengebied, er zal nog steeds landbouwverkeer overheen gaan. Wat we wel gaan doen is het profiel van de straat versmallen zodat er minder hard wordt gereden. We willen het hele profiel smaller maken en groener zodat het duidelijk is dat je in een woongebied bent. Dit is al met de gemeente besproken, de gemeente beaamt dit maar geeft aan dat er geen alternatieve route is voor het buitengebied.

Er komt best wat verkeer bij ons door de straat. Tussen 16:00 uur en 18:00 uur 's middags staat er vaak al file bij ons in de straat als gevolg van de spoorwegovergang. Hoe gaan we met al dit verkeer om? Zeker nu de Binnenweg als sluiproute komt te vervallen in jullie plannen.

Stefan: We gaan dit onderzoeken met een verkeerskundige. De Oud Bodegraafseweg wordt smaller, maar blijft qua functie wel zoals hij nu is. Ook de spoorwegovergang zal blijven, daar kunnen wij niets aan veranderen. We gaan wel het signaal meegeven aan de gemeente, dat dit speelt.

Manon: Mede door deze en voorgaande bijeenkomsten ben ik me ervan bewust geworden dat de weg naar het spoor geregeld vaststaat. Ik snap dat het een vervelende situatie is.

Ik heb zorgen over het bouwverkeer, hoe wordt de bouwkundige status van de woningen opgenomen?

Stefan: We laten een bouwkundige opname doen waarbij foto's worden gemaakt en vastgelegd wat de staat is van het huis voordat er in deze buurt gebouwd gaat worden. Alles wordt heel goed vastgelegd zodat we de uitkomsten van het onderzoek erbij kunnen pakken als blijkt dat er iets met uw woning is gebeurd. Het klopt dat er veel vrachtverkeer in dit gebied gaat rijden en hier moet rekening mee worden gehouden.

Theo: Aannemers zijn tegenwoordig heel zorgvuldig met het maken van de bouwkundige opname. Dit wordt overigens uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.

Onze woningen zijn nu niet gefundeerd. Hoe gaan jullie de nieuwe woningen straks bouwen?

Stefan: We kunnen te zijner tijd een extra avond organiseren waarbij de aannemer gaat presenteren hoe alle woningen gebouwd gaan worden en hoe de bouwlogistiek is geregeld. (De bewoners geven aan dit op prijs te stellen).

Tussen Oud Bodegraafseweg 59 en 61 staat een toegangsweg ingetekend, het lijkt me beter om hier een voet- en fietspad te plaatsen. Het is hier namelijk onveilig. Of de mogelijkheid om er een éénrichtingsweg van te maken zodat het rustiger wordt.

Manon: Hier moeten we echt naar kijken. Deze uitgang zit vast aan een hele lange straat, de hele wijk moet dan meegenomen worden. Er moet dan gekeken worden of de weg verlegd kan worden. In verband met eventuele calamiteiten zijn er bepaalde eisen gesteld aan lengte van (doodlopende) straten.

Theo: Deze avond is ook bedoeld om in kaart te brengen wat Manon en Stefan mee moeten nemen. Half oktober nodigen wij u opnieuw uit en dan laten we u zien wat er wel/niet opgelost kan worden in het plan.

Theo: Voor alle bewoners in deze buurt gaat er vanzelfsprekend iets veranderen. De gemeente maakt uiteindelijk bepaalde keuzes, zodat er voor de grote groep woningzoekenden uit Bodegraven iets gebouwd gaat worden.

Uiteindelijk wordt het plan verder afgemaakt en aangepast, ook aan de hand van uw opmerkingen. Je kunt als bewoner altijd ingaan tegen het bestemmingsplan maar ik hoop natuurlijk dat we er samen uitkomen.

Daarnaast heeft iedereen het recht om alle formele bezwaarmogelijkheden te benutten en u heeft als omwonende altijd recht om planschade aan te vragen.

Mij is verteld dat hier de eerste 15 jaar niets gebouwd gaat worden.

Een andere bewoner: Wij hebben 25 jaar geleden dit huis gekocht en toen was al bekend dat hier gebouwd ging worden.

Stefan: Wat mevrouw zegt klopt. Toen ruim 20 jaar geleden de woningen aan de Lindehof werden gebouwd is al gezegd dat uiteindelijk het hele bedrijventerrein naar woningbouw getransformeerd zal worden. In allerlei gemeentelijke visiedocumenten zijn de plannen om te bouwen al opgenomen. In de crisis is door de gemeente besloten om de realisatie van de plannen uit te stellen tot na 2019. En inmiddels zijn we aan de gang met de planvorming.

Theo: Ik maak het vaker mee bij andere projecten dat de komst van nieuwe woningen discussie oproept. Maar een gemeente moet zowel rekening houden met de belangen van de huidige bewoners als van bewoners die al jarenlang op een wachtlijst staan.

Wij wonen hier al heel lang, wij staan niet negatief tegen een nieuwe wijk. Er veranderen altijd wel weer dingen.

Theo: We willen goed van jullie horen wat de zorg en aandachtspunten zijn waar mee rekening gehouden moet worden.

Over die weg daar; de nieuwe weg, tussen 61 en 59. Die vind ik niet wenselijk. Er wordt daar verderop, in het midden van het gebied, een groenstrook getekend. Ik denk dat dat een hele mooie plek is voor een weg.

Manon: We gaan onderzoeken of het doorgaande verkeer van de nieuwe wijk wellicht op een andere plek de wijk in en uit kan rijden. Of dat we dit op een andere manier oplossen. Hier komen we nog op terug. We hebben toegezegd te onderzoeken of het doorgaande verkeer van de nieuwe wijk op een andere plek of ander manier kan.

Hoe zit het met wateropvang, die is nu al problematisch, de kelders staan hier een paar keer per jaar onder water. Het afvoeren van regenwater, hoe gaat dat gebeuren, gaat dat over de sporsloot lopen? Want die loopt nu al over.

Manon: De groene zones vangen het water deels op. Er is nu een waterdeskundige bij het project betrokken die dit helemaal gaat uitzoeken. Daarnaast is er reeds een afspraak gemaakt met het Waterschap. Er zal een watertoets gemaakt worden om alles goed in kaart te brengen.

De grond achter de woningen (de eerste acht woningen), deze wordt al 34 jaar door bewoners gebruikt en door ons ingericht. We willen graag tijdig in overleg.

Stefan: Er is altijd aangegeven dat het gebruik van deze grond gedoogd wordt, waarbij is aangegeven dat de grond teruggenomen kan worden als deze nodig is voor de eigenaar. Wanneer wij constateerden dat bewoners de betreffende gronden bebouwden hebben wij hen er op gewezen dat wij hier geen toestemming voor hebben verleend en dat zij die toestemming ook niet zouden krijgen. In principe hebben we de gronden nu weer nodig. We gaan echter kijken hoe de plannen verder vorm krijgen en of we de betreffende grond wel of niet nodig hebben voor ons plan. Wellicht dat er ruimte ontstaat om de tuinen (deels) te behouden. Als dat het geval is kan je als bewoner de grond wellicht van ons kopen.

Theo: Op welke termijn denk je dat hierover meer duidelijkheid is naar bewoners toe?

Stefan: Ik verwacht medio oktober, als de slotbijeenkomst plaatsvindt.

Theo: Als het gelukt is om de tuinen te behouden, dan komt Stefan hierop terug.

Klopt het dat de weg voor ons huis een 30 kilometer weg wordt? Dat zou ik namelijk wel fijn vinden.

Manon: De gemeente heeft dit aangegeven, over het spoor tot aan de tunnel. Daar gaan we dus wel van uit.

Voordat jullie gaan bouwen, maak er dan eerst een goede, strakke weg van, om te voorkomen dat er door de hobbels in de weg scheuren ontstaan in de woningen, dit scheelt echt qua herrie en het voorkomt heel veel schade. De kwaliteit van het wegdek moet voor de langere termijn extra aandacht krijgen.

Zijn er ook speeltuintjes meegenomen in het plan? Die zie ik nu nog niet namelijk.

Theo: Vindt u dat er speeltuintjes moeten komen? Dan is dat goede input voor Manon en de andere plannenmakers.

Ja, dat lijkt mij goed voor een wijk waar ook gezinnen komen.

De lantaarnpalen op onze stoep passen niet bij de uitstraling van ons huis, als er een klassieke lantaarnpaal kan komen zou dat mooi zijn.

Manon: We gaan er naar kijken.

Zijn de bomen goed genoeg om te blijven staan? Wat is de staat hiervan?

Manon: Er moet nog een deskundige kijken of de bomen kunnen blijven staan. Hier is reeds contact over geweest. De gemeente heeft een aantal jaar geleden onderzoek naar deze bomen gedaan, waarbij mogelijk enkele bomen ziek waren. We gaan dit navragen bij de gemeente.

Ik was benieuwd naar de hoogbouw tegenover ons, hoe zit dat precies?

Manon: We hebben op twee plekken in het plan een hoogteaccent bedacht. De een is op de kop van de Koekjesfabriek aan de Dronensingel, hier hebben we een accent in het appartementengebouw bedacht van 6 à 7 bouwlagen. We gaan dit gebouw verder uitwerken met al uw opmerkingen. Ook nemen we de bezonning op deze locaties mee in het onderzoek. Het tweede woonaccent komt bij het tunneltje aan de Oud Bodegraafseweg, daar is nu een woongebouw van 12 lagen voorzien.

Theo: Manon kun je aangeven waar het idee voor een woontoren vandaan komt?

Manon: Dit komt uit de gemeentelijke stedenbouwkundige visie. Het plan is om Bodegraven een herkenningspunt te geven vanaf de snelweg.

Ik heb geen problemen met hoogbouw van 5 lagen, mede omdat dit ook vaak voor starters is. Maar deze gebouwen zijn een stuk hoger en naar mijn mening buiten proportie. (Meer bewoners geven aan het hiermee eens te zijn)

Manon: De huidige bomen langs de N11 reiken ongeveer tot de 7^e a 8^e bouwlaag, die zijn namelijk hoog en staan ook nog op het talud. Om daar bovenuit te komen is, om dus zichtbaar te zijn vanaf de N11, zijn 12 lagen benodigd.

Dit betekent dat er een volledig gebouw boven de bomen uitkomt.

Manon: In de uitwerking gaan we ook naar de hoogte van de twee hoogteaccenten kijken.

Wat als blijkt dat de Skoda dealer uiteindelijk toch vertrekt?

Manon: In eerdere plannen hebben we hier een plan voor gemaakt. Vooral nog gaan we er vanuit dat de Skoda garage blijft staan, maar als hij weggaat, dan kunnen we hier goed woningen plaatsen.

Domburg is van een andere eigenaar, hoe zit dat?

Stefan: We zijn in gesprek met deze eigenaar. Het is de bedoeling dat Domburg mee gaat in de plannen.

Ondergrondse containers, is daaraan gedacht?

Stefan: Dit is een voorwaarde van de gemeente. Dat moeten we in een later stadium nog verder gaan uitwerken, de locaties zijn nog niet bekend.

Naast onze woning staan bomen maar die zie ik niet terug in het plan, worden deze weggehaald?

Manon: Ze staan er wel op en waar mogelijk behouden we ze.

Stefan: Even voor de duidelijkheid; alle bomen worden nog onderzocht.

Als er gesloopt gaat worden krijg je waarschijnlijk last van ongedierte. Is hier rekening mee gehouden?

Stefan: Nog niet, bedankt voor de tip.

Wat is de looptijd van dit plan in zijn geheel?

Stefan: Eind 2020 moet het plan af zijn. Daarna volgt de bestemmingsplanprocedure, dit duurt ongeveer 1 jaar. Begin 2022 kan er dan gestart worden met de verkoop en verhuur. Er wordt gefaseerd gewerkt, in welk gebied we precies starten met de bouw is nog niet bekend.

Hoeveel woningen worden er volgens dit plan gerealiseerd?

Stefan: Tussen 250 en 300 woningen. Dat is inclusief de appartementen.

Tussen de J.C. Hoogendoornlaan en de op- en afrit 'Bodegraven-centrum' bij de N11 kun je een aansluiting maken, zodat alle trekkers uit het buitengebied de ringweg op kunnen. Dan hoeven ze ook niet door Bodegraven heen, want zij hebben hier niets te zoeken.

Stefan: We gaan deze suggestie doorgeven aan de gemeente, die gaan daar uiteindelijk over.

Wij wonen op de hoek met de bomen. De vorige avond hadden wij ons opgegeven en die ging toen niet door. Een of twee dagen later kwamen er ineens mannen met kettingzagen en die wilde het hele stuk platmaken. Toen heeft hij alles behalve het groentje naast ons huis gesnoeid. Ik schrok hiervan en ik zou het fijn vinden dat ik weet wanneer er werkzaamheden plaats gaan vinden.

Stefan: We hebben het onkruid bij het parkeerterrein aangepakt, omdat er steeds inbraken waren. Zo hebben we ervoor gezorgd dat er beter zicht komt op dit stuk. Daarbij is tegen die partij gezegd dat ze dat stukje groen naast uw huis niet mochten aanraken. Dat is

duidelijk afgesproken, want ik weet dat de kinderen uit de buurt hier spelen in de boomhutten. Onze aannemer heeft zich vergist. Gelukkig heeft u tijdig ingegrepen. En u hebt gelijk, we moeten u daarover informeren.

Theo: U hoort inderdaad gewoon bericht te krijgen als er werkzaamheden naast uw huis plaatsvinden.

Ik ben blij dat er wat gaat gebeuren op het terrein, ik zou het alleen zonde vinden als het niet doorgaat door de hoogbouw. Is er een mogelijkheid om de procedure voor het bestemming voor de hoogbouw gefaseerd te plannen?

Stefan: Wat leuk dat u zo creatief meedenkt, ik vind het een nuttige tip, ik ga het overleggen met de andere partijen en de gemeente.

Ik word regelmatig 's nachts wakker van politie, kan het pand niet beter beveiligd worden? Het (bouw)hek zit niet eens op slot. Ik vind het gebouw erachter erg eng, dit heeft al eens in brand gestaan. Dit was toen een gevaarlijke situatie.

Stefan: Ik heb begrepen dat het hek niet op slot zit op verzoek van de politie, dan kunnen ze er makkelijker in. Ik heb eerder vandaag ook naar de onveiligheid verwezen. Het is zaak dat hier zo snel mogelijk een woongebied komt, dan zijn deze problemen verleden tijd. Onze huurder heeft hier ook last van. Zij proberen het zo goed mogelijk te beveiligen.

Er worden allerlei deskundigen ingevlogen, maar in de praktijk is het echt anders. Ik wil toch graag weten hoe het zit met jullie berekening voor de parkeernorm.

Manon: Ik wil heel graag weten hoeveel auto's jullie in bezit hebben. Dat mogen jullie mailen. We doen dan een peiling.

Theo: We sturen een mailpeiling uit met betrekking tot het aantal auto's.

Wanneer kunnen we inspraak hebben op het plan?

Theo: Op 15 oktober krijgt u het aangepaste plan te zien. Daarna kunt u alsnog laten weten wat u niet goed vindt. Begin volgend jaar start de formele bestemmingsplanprocedure, dat is het moment waarop u ook nog formeel inspraak en bezwaar kunt maken. Op dit moment verzamelen we al uw wensen en aandachtspunten om daar het plan op aan te passen.

Ik zou het prettig vinden als jullie persoonlijk bij de bewoners gaan kijken wat er aan de hand is. Dan kunnen jullie ook zien wat het verkeer doet en hoe het er achter uitziet.

Theo: We gaan een afspraak maken dat Manon of Stefan bij jullie langskomt.



De Wijde Blik

Al met al was het een interessante, leerzame en verrijkende avond.
Het was goed om te horen dat we bewoners aan de Oud
Bodegraafseweg o.a. gerust hebben gesteld over de parkeernorm.
Afsluiting door Theo. De presentatie staat inmiddels op de website.

