

Memo

Inleiding

Dit participatieverslag vormt de afronding van een proces dat van eind april tot en met eind november 2020 heeft gelopen voor de planvorming voor het huidige bedrijventerrein Dronenhoek in Bodegraven. Het participatieproces is begeleid door De Wijde Blik in opdracht van de ontwikkelcombinatie die verantwoordelijk is voor de planvorming, bestaande uit Slokker Vastgoed, Brookland en Janssen de Jong Projectontwikkeling. In het proces is samengewerkt met stedenbouwkundig bureau SVP.

Het participatieverslag is geschreven onder verantwoordelijkheid van De Wijde Blik, met de oprechte ambitie om een getrouwe weergave van het algehele participatieproces en de resultaten op te stellen. Omwonenden en overige belanghebbenden hebben de gelegenheid gehad om te reageren op de conceptversie van het verslag. Waar het naar ons oordeel bijdroeg tot een beter participatieverslag zijn hun suggesties overgenomen.

De slotconclusie staat aan het eind. Op veel punten is overeenstemming bereikt, op enkele punten niet. Maar dat neemt niet weg dat er met veel constructieve inzet door eenieder is gewerkt. Het heeft geleid tot inzichten en ontwerp aanpassingen die er zonder dit proces mogelijk niet waren gekomen. Onze oprechte dank aan alle betrokkenen en een ieder wie zich heeft ingezet en heeft meegedacht met de planvorming.


De Wijde Blik

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

Memo (2/8)

Aanleiding participatieproces

Voor de locatie Dronenhoek in Bodegraven heeft de combinatie Janssen de Jong Projectontwikkeling, Slokker Vastgoed en Brookland gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor het huidige bedrijventerrein. De ontwikkelcombinatie wil hier onder de naam Hofjes van Dronen een divers aanbod aan woningen realiseren. Zo komen er woningen voor starters, alleenstaanden, gezinnen en senioren. Zowel in de vorm van grondgebonden woningen als appartementen. Het gaat daarbij om zowel huur als koop in verschillende prijsklassen, waaronder sociale huur en vrije sector huurwoningen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in circa 270 woningen, daarnaast in de benodigde parkeerplaatsen en speelvoorzieningen voor kinderen.

De plannen zijn begin 2020 besproken met de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk. De participatie zou aansluitend daarop in het voorjaar starten, maar door het uitbreken van de corona-crisis is dat wat vertraagd. Na een start in juli 2020 is vervolgens in het najaar een intensief traject doorlopen. De start en slotbijeenkomst zijn online verlopen, de tussengelegde kleinschalige, buurtgerichte bijeenkomsten met direct omwonenden vonden vervolgens fysiek plaats.

Procesaanpak

De procesaanpak is vastgelegd in een participatieplan dat in het voorjaar van 2020 is besproken met de ontwikkelcombinatie en gemeente. Dit plan voorziet in een startbijeenkomst op 2 juli jl. waarvoor alle omwonenden zijn uitgenodigd. De startbijeenkomst werd uitgezonden via het raadsinformatiesysteem van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. 92 mensen hebben volgens de griffier de bijeenkomst bekeken, waarmee breed in de omgeving omwonenden betrokken zijn.

Na de startbijeenkomst in juli waren in het participatieplan drie kleinschalige buurtbijeenkomsten voorzien, namelijk voor de Dronenhoek, bewoners van de Lindehof en de Oud Bodegraafseweg (de gele cirkels in onderstaand kaartje. Naar aanleiding van vragen tijdens de startavond zijn daar bewoners van Gravenstein en bewoners aan de Oud Bodegraafseweg, aan de andere zijde (in het buitengebied) aan toegevoegd.

De bijeenkomsten vonden plaats op de volgende momenten:

- Dronenhoek 28 augustus
- Gravenstein 2 september
- Lindehof 2 september
- Oud Bodegraafseweg 7 september



Memo (3/8)

De bijeenkomsten vonden plaats in de Ontmoetingskerk in Bodegraven. Daar was meer dan voldoende ruimte om de bijeenkomsten conform de RIVM-regels corona-proof te houden.

Gedurende de bijeenkomsten is het volgende gedaan:


- De specifieke plansituatie voor de betreffende omwonenden is door SVP uitgebreid toegelicht.
- Vervolgens is uitgebreid de tijd genomen om aandachtspunten en wensen van omwonenden in kaart te brengen. Vragen zijn waar mogelijk direct beantwoord.
- Van elke bijeenkomst is – net als van de startbijeenkomst – een verslag gemaakt dat op een aparte participatiewebsite is geplaatst, www.participatiedronen.nl.

Participatie Hofjes van Dronen

Deze website is bedoeld om u op de hoogte te houden over Hofjes van Dronen. Het nieuwe woningbouwplan aan de Oud Bodegraafseweg in Bodegraven. Hier vindt u informatie over de voorgenomen plannen en de voortgang van het participatieproces dat samen met direct omwonenden wordt georganiseerd.

Het Project Beschrijving van Hofjes van Dronen, het project waar dit participatie-traject voor is opgestart.	Het Proces Het participatietraject, wat we gaan doen, wie eraan meewerken en wat het oplevert.	De Planning Overzicht van de belangrijkste stappen in het traject en wanneer deze plaatsvinden.
Veelgestelde Vragen Indien er vragen zijn die wij vaak krijgen zullen we deze met de antwoorden hier plaatsen.	Belangrijke Documenten Verslagen, presentaties en andere documenten die de bijeenkomsten oekwamen delen we hier.	Onze Contactgegevens Voor vragen en meer informatie ☎ te.waaij@dewijdeblik.com 020 5235090

Het Project



Hofjes van Dronen komt aan de Oud Bodegraafseweg in Bodegraven. In de driehoek naast de N11 en de Dronensingel. Nu is nog een verouderd bedrijventerrein. Initiatiefnemers zijn drie ontwikkelaars: Janssen de Jong, Brookland en Skikker 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. Dit is hierbij aan voorstellen voor starters, senioren en gezinnen. Het woningaanbod varieert van sociaal, middelduur en duur, zowel huur- als koopwoningen. In totaal komen er ongeveer 260 woningen. Duurzaamheid wordt in het ontwerp meegenomen en er komen veel groenvoorzieningen in het gebied.

Het Proces

De ontwikkelaars en de gemeente Bodegraven willen graag dat direct omwonenden en belanghebbenden meedenken in de totstandkoming van het uiteindelijke woningbouwplan. Waar mogelijk worden wensen, voorkeuren en zorgpunten van omwonenden meegenomen, zolang dit niet strijdig is met de uitgangspunten van het plan, gemeentelijke regels en de haalbaarheid. Het participatietraject wordt begeleid door De Wijde Blik, een hierin gespecialiseerd bureau.

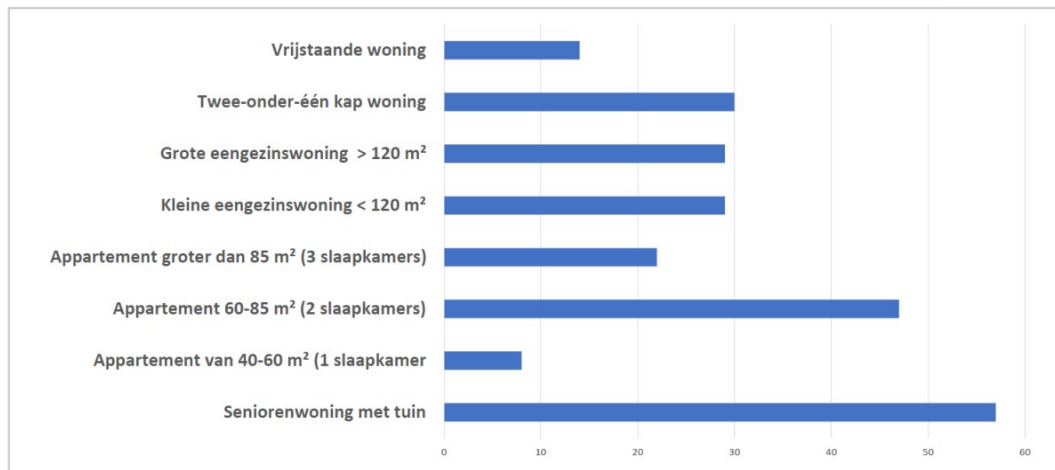
- Op verzoek van enkele bewoners is een vertegenwoordiger van de ontwikkelcombinatie nog bij enkele bewoners thuis geweest om de situatie te bekijken.

In de periode van de buurtgerichte bijeenkomsten is ook een enquête uitgevoerd onder mensen die zich als geïnteresseerde hebben aangemeld

Memo (4/8)

voor een woning in Hofjes van Dronen. Doel was om ook bij hen te inventariseren welke wensen er leven voor de toekomstige woonsituatie.

Aan de enquête namen 231 mensen deel, voor bijna 80% afkomstig uit Bodegraven, de overige vooral uit de omgeving. Het gaat zowel om gezinnen als starters en senioren waarvan de kinderen uit huis zijn. Dat blijkt ook uit het zeer gevarieerde woningaanbod waaraan behoefte is volgens de respondenten:



Wat opvalt in de enquête is dat (mogelijk) toekomstige bewoners net als de huidige omwonenden veel belang hechten aan voldoende groen in de nieuwe wijk.

Resultaten

Na de buurtgerichte bijeenkomsten heeft de stedenbouwkundige van SVP in overleg met de ontwikkelcombinatie een flink aantal aanpassingen gedaan om in te spelen op wensen en aandachtspunten van omwonenden. Een aangepast plan is gepresenteerd tijdens de slotbijeenkomst op 5 november jl.

Veelgenoemde opmerkingen op de eerste versie van het plan:

- Er was bezwaar over de bouwhoogte van de woontoren van 12 lagen, gelegen aan de N11, zowel vanuit schaduwoverwegingen als privacy.
- Het behoud van extra ruimte bij de achtertuinen van bewoners aan de Oud Bodegraafseweg; op deze plek, eigendom van een van de ontwikkelaars, waren parkeerplaatsen ingetekend.
- De ontsluitingsroute voor de woningen aan de Dronenhoek, die teveel inbreuk op privacy en rust zou maken.
- De aansluiting van de ontsluitingsroute bij de Oud Bodegraafseweg zou te dicht bij de spoorwegovergang liggen en fileproblemen kunnen versterken.

Memo (5/8)

- De ontsluitingsroute die het deelgebied ten noorden van de Oud Bodegraafseweg tussen Oud Bodegraafseweg 59 en 61 door ontsluit op de Oud Bodegraafseweg, die teveel inbreuk op de rust zou maken.
- De plannen voor een woongebouw tot 6 lagen aan de Dronensingel (locatie voormalige koekjesfabriek).
- Het behoud van bestaande bomen langs de Dronensingel.
- Het huidige parkeerprobleem aan de Lindehof.

Aangebrachte wijzigingen na de bijeenkomsten:

- De woontoren aan de N11 is verlaagd van twaalf naar zes lagen.
- Er zijn meer groenstroken aan de spoorlijn toegevoegd die voor een gedeelte dienen als waterberging.
- Er worden zoveel mogelijk huidige bomen behouden en er wordt plaats gemaakt voor een groene zone.
- Er wordt gepoogd om de boom naast huisnummer 77 aan de Oud Bodegraafseweg te behouden.
- De aansluiting van de ontsluitingsroute bij de Oud Bodegraafseweg is verder van de spoorwegovergang gelegd.
- De ontsluitingsroute die het deelgebied ten noorden van de Oud Bodegraafseweg tussen Oud Bodegraafseweg 59 en 61 door ontsluit op de Oud Bodegraafseweg is vervallen. Hiervoor is een toegang tot een doodlopend parkeerterrein in de plaats gekomen.
- Het woonblok naast de Oud Bodegraafseweg 77 is omgedraaid, hierdoor staan de toekomstige woningen met de voorkant naar de Oud Bodegraafseweg gericht in plaats van een inkijk naar het huis op nummer 77.
- Er komen 24 parkeerplaatsen voor de huidige bewoners aan de Oud Bodegraafseweg, die nu enkel een parkeermogelijkheid van circa 11 á 12 parkeerplaatsen op de weg hebben.
- De brandgang en achtertuinen van bewoners aan de Oud Bodegraafseweg passen we zoveel mogelijk in, in het nieuwe plan en er komt een nieuw achterpad aan de kant van de brandgang.
Huisnummers 45 t/m 59: voor deze bewoners is er de mogelijkheid om de grond te kopen en toe te voegen aan de tuinen.
Huisnummers 61 t/m 77: voor deze bewoners is ook ruimte om grond te kopen en toe te voegen aan de tuinen. Tevens wordt er een achterpad aangelegd op het terrein van de ontwikkelaars waardoor het achterpad op het eigen terrein van de bestaande bewoners kan komen te vervallen. Dit kan dan toegevoegd worden aan de tuin.
- De hoogte van de nieuwbouw aan de Dronensingel is aan de kant van de Lindenhof met een verdieping verlaagd, aan de kant van de Oud Bodegraafseweg is deze zes bouwlagen gebleven.
- Het gebouw aan de Dronensingel is opgeschoven naar binnen toe, zo'n 11 meter, dit betekent dat er meer ruimte komt tussen de gebouwen en de Dronensingel. Er is ruimte gecreëerd, dit wordt gebruikt als extra parkeerruimte en geeft tevens de bestaande bomen langs de Dronensingel voldoende ruimte.
- De haag aan de Dronenhoek op de kadastrale grens, wordt behouden en doorgezet langs de gehele erfgrans van dit gebiedje
- Het besloten hoekje van bewoners in de Dronenhoek dat nu is afgeschermd door groen blijft behouden. Er komt geen doorgaande

Memo (6/8)

straat van de nieuw te realiseren wijk langs het perceel. Er komt een nieuwe entree voor bewoners aan de Dronenhoek op de door bewoners gewenste locatie.

- Er komen geen woningen meer met de voorkant naar het perceel van bewoners aan de Dronenhoek. Hierdoor behouden de bewoners van de Dronenhoek hun privacy.
- Er worden meer parkeervoorzieningen gemaakt voor de Lindehof, hierdoor ontstaat er een ruimer profiel. De nieuwe woningen zijn naar achter geschoven, ongeveer zeven à acht meter. Ook zijn er bomen geplaatst tussen de parkeervoorzieningen aan de Lindehof.
- Er is ruimte ontstaan voor een groene berm tussen de Lindehof en het nieuwe appartementengebouw langs de Dronensingel.

Per deelgebied zijn de aanpassingen tijdens de slotbijeenkomst inzichtelijk gemaakt (zie ook de presentatie op de participatiewebsite).

De
Wijde
Blik

Memo (7/8)

Deelgebied Dronenhoek



Deelgebied Gravenstein



Deelgebied Lindehof



Memo (8/8)

Deelgebied Oud Bodegraafseweg



Aandachtspunten die gebleven zijn

- Het gebouw met een 'kop' van zes bouwlagen aan de Dronensingel blijft in de plannen bestaan (aan de kant van de Lindehof is deze wel verlaagd). Dit omdat vanuit stedenbouwkundig oogpunt op deze plek een bebouwingsaccent gewenst is.
- Het parkeerprobleem van forenzen die hun auto in de wijk parkeren en naar het station gaan. Dit is voorgelegd aan de gemeente.
- Landbouwverkeer over de Oud Bodegraafseweg blijft voorlopig van deze route gebruiken. Ook dit is voorgelegd aan de gemeente. Een mogelijke omleidingsroute is pas op termijn mogelijk.
- De ontsluiting van het parkeerterrein achter de appartementen aan de N11 blijft via de nieuwe wijk en zal niet direct op de Oud Bodegraafseweg aansluiten. Dit vanuit zowel stedenbouwkundige als verkeerskundige overwegingen.

Nog verder uit te zoeken

- Er vindt nog nader onderzoek plaats voor de wateropvang aan de Oud Bodegraafseweg en in de Dronenhoek, om te voorkomen dat er in de toekomst wateroverlast zou zijn.
- Er moet een kwaliteitscheck gedaan worden naar de bestaande bomen in het plan.
- Er wordt nog gekeken of de voormalige blusvijver, gelegen langs de N11, onderdeel kan worden van het watersysteem van de wijk
- Met bewoners van de Oud Bodegraafseweg vindt nog overleg plaats over het aankopen van de grond van Janssen de Jong. Hierin zullen de exacte voorwaarden verder worden uitgewerkt, o.a. moet de grond in zijn geheel worden overgenomen. Hier wordt nog een extra bijeenkomst voor deze groep bewoners voor gepland.