

Verslag

Participatie Hofjes van Dronen: bijeenkomst bewoners Dronenhoek

28 augustus 2020, t Centrum, Bodegraven

Aanwezigen

Stefan Boere (Janssen de Jong Projectontwikkeling), Leon Hietbrink (SVP Architectuur en Stedenbouw), Theo Dohle en Shoura van Brugge (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 Dronenhoek 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. De gemeente wil af van het bedrijventerrein omdat het overlast veroorzaakt en er regelmatig inbraken zijn. De drie ontwikkelaars trekken samen op om het terrein te transformeren tot een woonwijk met een divers woningaanbod. Dit sluit aan bij de woonvisie van de gemeente. Stedenbouwkundige Leon Hietbrink zal dieper op het plan ingaan, om te horen hoe de bewoners ernaar kijken.

Toelichting plankaart door Leon Hietbrink

Leon Hietbrink vervangt Manon Witbraad vandaag. Hij heeft meegewerkt aan het plan en is goed op de hoogte.

Om te bepalen hoeveel woningen er in het plangebied gerealiseerd kunnen worden, is er een proefverkaveling gemaakt. Leon laat deze zien op het scherm. Daarna toont hij een kaart met kadasterlijnen, die inzichtelijk maakt waar de eigendomsrechten liggen.

Vragen, wensen en aandachtspunten

Het plan beslaat een stuk grond [perceel 6871] dat van ons is. In het verslag van de vorige bijeenkomst staat dat dit een garage is, maar dat klopt niet.

Theo: Dit driehoekje hier [wijst kaart aan] is van u, dit had gewoon groen moeten zijn.

• 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

Klopt, dat is van ons.

Leon: Ja, dus die weg zoals die daar nu getekend is, kan niet. Daar gaan we nog eens goed naar kijken. Dat is ook de bedoeling van deze bijeenkomst, dat we zoveel mogelijk input van jullie ophalen.

Als je kijkt naar die kaart met kadasterlijnen lijkt het erop dat die haag niet van ons is.

Ja.. en hoe zit het dan met die weg? Daar staat al heel lang een bordje met “Eigen weg, verboden toegang”. Die weg heeft ook ander plaveisel. Dat is al 24 jaar zo. Ik ben zeer verbaasd.

Theo: Je hebt nooit geweten dat die weg niet bij jullie hoort?

Nee, het is verkocht alsof het vanaf daar een eigen weg is. En je hebt dat bordje daar staan, duidelijker kan haast niet.

Theo: Ik vrees dat het koopcontract bindend is – wat denk jij Stefan?

Stefan: Nou.. dit is dus precies de reden dat wij plannen laten inmeten. Het komt regelmatig voor dat we denken van, die heg of dat hek daar zal wel de erfgrens zijn. En dan blijkt uit de kadastrale gegevens dat dat toch niet zo is. Daar kom ik liever nu achter dan straks, wanneer alle plannen zijn uitgewerkt.

Het lijkt nu alsof die lijn toch anders ligt, daar schrikken we echt van. Onze zoon zei al dat we daar eens naar moesten kijken.

Theo: Je wilt niet weten hoe vaak het voorkomt dat mensen denken, het is zo of zo, en er dan bij het Kadaster achter komen dat het toch anders zit. Juist wanneer er al 20 jaar een bordje staat, denkt iedereen dat het wel zo zal zijn. De vraag is meer: hoe gaat de ontwikkelaar er mee om?

Waar zijn die rode lijnen op gebaseerd?

Theo: Op gegevens uit het Kadaster.

Op tekeningen of beschrijvingen uit het Kadaster?

Leon: Op de tekeningen.

Stefan: Die werken tegenwoordig met coördinaten.

Tegenwoordig ja. Waar het mij om gaat, is dat het vroeger anders was. Toen de familie Vreeken hier nog woonde, was dit een ongedeeld geheel. Dit [wijst aan op kaart] zijn nu drie aparte kavels. De kadasterlijnen zijn pas gekomen na het vertrek van de eerste Vreekens, Toen wij daar 33 jaar geleden kwamen wonen, hebben we beschrijvingen en tekeningen gezien. En die kwamen niet met elkaar overeen, er was een verschil van 10 meter. De beschrijving zegt dat dit 70 meter is, de tekening geeft aan dat het 60 meter is.

Theo: Ik kijk even naar de ontwikkelaar, het lijkt me dat die achter grens [t.p.v. de N11] voor jullie niet belangrijk is...

Maar wel voor de zijkant [zuidelijke perceelgrens]. Als de lengte 10 meter korter is, zit je 10 meter dichtter op de vijver.

Theo: Maar als het ingemeten is in Kadaster, ligt het vast.

Maar die beschrijving maakt ook deel uit van Kadaster.

Stefan: Ik weet niet wat prevaleert, we zijn hier om te inventariseren. Nu jullie dit aangeven, moeten we daar nog eens goed naar kijken.

Wij hebben ontdekt dat er met de tekeningen geknoeid is.

Hier staat 28,5 meter en hier 38,5 meter.

Stefan: De rode lijnen komen uit het Kadaster en die puntjes zijn wat de landmeter heeft opgemeten.

Niet bepaald netjes hoe dat ging met die landmeter. Ze kwamen door de bosjes, gingen overal doorheen. En wij wisten niet eens dat ze kwamen.

Stefan: We hebben meer klachten gekregen, dus dit was de laatste keer dat we met deze partij hebben samengewerkt. Ons verzoek is altijd om bewoners van tevoren in te lichten.

Er was van de week ook iemand bezig in de sloot, ze namen allerlei monsters...

Kunt u ons voorzien van een gedetailleerd voorstel van de aansluiting van de Dronenhoek op de nieuwe ontwikkeling? De toegangsweg komt te vervallen, maar een alternatief wordt niet gepresenteerd.

Leon: Dit stukje hier moet geheel anders worden, met een entree naar jullie terrein. Dit hele hoekje moet anders ontworpen worden. Jullie kunnen hier [wijst kaart aan] je entree krijgen, of hier...

Theo: Misschien goed als jullie nog een keer gaan kijken hoe het daar nou precies zit.

Stefan: Nou het is andersom, we moeten ons realiseren in welk stadium we nu zitten. Dit is een proefverkaveling. Met jullie input en die van andere partijen (gemeente, waterschap) moeten we het naar een veel gedetailleerder, definitief plan brengen. Er ligt hier nu een weg en we willen graag met jullie bekijken waar we op die weg aansluiten.

Wat gebeurt er dan tijdens die werkzaamheden?

Theo: Er wordt altijd gezorgd dat uw woning tijdens de werkzaamheden goed bereikbaar blijft. Daar wordt nog een apart plan voor gemaakt, waarin ook staat wanneer er gewerkt mag worden. U hoeft zich dus geen zorgen te maken, uw woning blijft te allen tijde goed bereikbaar.

Mogen wij nog kwaliteitseisen stellen aan die toegangsweg? Als het een typische bouwweg wordt, liggen mijn ouders zo gestrekt als ze met de fiets de weg op gaan. Er moet dus wel rekening gehouden worden met de leeftijd.

Theo: Ja, zeker. Goed punt.

De doorgaande weg voor onze woningen langs is een ramp. Alle nieuwe bewoners komen bij ons voor de deur langs.

Leon: We gaan dit in elk geval al anders aanleggen omdat de tekening op onze kaart niet klopt met de werkelijkheid. En uw zorg over teveel verkeer gaan we ook naar kijken, wellicht kunnen we de ontsluiting vanaf de Oud-Bodegraafseweg anders regelen.

Welke voorzorgsmaatregelen gaat u treffen zodat de huidige groenstrook naast de fabrieksmuur inclusief de daarop aanwezige bomen onbeschadigd behouden blijft? Die bomen hebben altijd weinig zonlicht en regen gehad. Wat gaat er gebeuren als die muur weggaat? Wij vragen ons af of die bomen dat wel overleven.

Stefan: We gaan nog met een landschapsarchitect aan de slag, die weet er meer van af.

Kan die ook met ons contact opnemen? Het zijn immers onze bomen.

Stefan: Ja, daar zullen we voor zorgen.

Stefan: Dan heb ik nog een vraag aan jullie, waar zouden jullie de toegangsweg vanaf de nieuwe wijk naar jullie terrein willen hebben?

Recht voor de buitenste garage [van nummer 5]. Dit is onderling tussen bewoners afgestemd en heeft onze gezamenlijke voorkeur.

Mag ik een andere suggestie doen? Je kunt ook een hek maken langs de bestaande weg vanaf de Oud-Bodegraafseweg. Het gehele plan zou dan iets op moeten schuiven. Dan zijn wij de enigen die daar gebruik van hoeven te maken, omdat de weg afgescheiden is van de nieuwe wijk.

Theo: De gemeente is eigenaar van die weg. En de gemeente werkt mee aan het plan om van het verouderde bedrijventerrein een woonwijk te maken. Veel mensen zijn op zoek naar een woning. Als het plan beter wordt door die weg te verleggen, werkt de gemeente daar aan mee.

Welke voorzorgsmaatregelen gaat u treffen dat de huizen van de Dronenhoek geen beschadigingen ondervinden van de bouwwerkzaamheden?

Theo: Het is wettelijk verplicht om vooropnamen te laten maken door een onafhankelijk bureau om het verzekeringstechnisch allemaal goed te regelen. Dat is ook in het belang van de aannemer. Die opnamen worden vastgelegd en daar krijgt u een afschrift van. Mocht er schade ontstaan, dan is er een schaderegeling en moet de schade hersteld worden.

Bij de garageboxen aan de Lindehof zijn enorme scheuren te zien. Wij denken dat dat komt door de bouw van die nieuwe garages [t.p.v. de voormalige moskee] die er tegenover zijn gebouwd, terwijl dat er maar 15 waren.

Stefan: Dat is mij niet bekend. Wij zijn daar niet bij betrokken geweest.

De Dronenhoek is privéterrein. Hoe gaat u ons borgen dat er geen auto's op dit terrein gaan parkeren of dat mensen hier gaan vertoeven?

Stefan: Daar hebben we nog niet over nagedacht, gaan we nog naar kijken. Het hangt er ook van af hoe het met de toegangsweg geregeld wordt.

In de analyse wordt gesproken over goede waterberging binnen het gebied i.v.m. de toenemende regen en wateroverlast. In het ontwerp zien wij dit niet terug. Heeft de opgave om water in het gebied te bergen ook invloed op de waterstand van de bestaande vijver achter de woningen van de Dronenhoek en op de grondwaterstand?

Leon: Dit is de reden dat we ook een landschapsonwerper inschakelen, dan brengen we dit veel beter in kaart. Een optie is om te kijken of er wadi's gemaakt kunnen worden.

Wij hadden bedacht dat er een verbinding tussen de sloten langs de N11 en die langs het spoor gemaakt kan worden, want die sloot heeft een aansluiting op het gemaal.

Theo: Het is wel een belangrijk punt, maar nog een beetje te vroeg om dit uitvoerig te bespreken. We zullen dit zeker als aandachtspunt meenemen

Stefan: Zou jullie vijver wat jullie betreft als waterberging kunnen dienen?

Dat is inderdaad een mogelijkheid.

De geplande bebouwing van 5 bouwlagen en daarnaast 12 bouwlagen als landmark is niet in verhouding met de enkellaagse bebouwing van de Dronenhoek, en is een enorme inbreuk op het private karakter van ons woongebied. Door de hoge bebouwing is er ook veel inkijk en verlies aan privacy. Op deze locatie is een gebouw van 6 bouwlagen al een landmark, gezien de omliggende bebouwing. 12 en 5 bouwlagen is voor ons onacceptabel, zeker ook gezien het aantal verkeersbewegingen die deze bouwmasa tot gevolg heeft. De gemeente spreekt inderdaad over een locatie voor hogere bebouwing, maar er wordt niet gesproken in hoogtes en zeker niet in bewoningsintensiteit. Deze bouwmasa geeft een enorme verzwaring van de bewoningsintensiteit hier.

Stefan: Dit is nog in onderzoek. De gemeente heeft voorgeschreven dat hier een hoogte-accent past. We zullen voor de geluidsreductie in de wijk in elk geval bebouwing met minimaal vier lagen moeten regelen.

Je creëert met je massa een heleboel nieuwe bewoners, dus ook intensiever weggebruik. In het plan heb je het over deelauto's, maar dat is wel een truc om het aantal parkeerplaatsen naar beneden te dringen. Je neemt daarmee wel een risico voor de woonwijk. Ik neem aan dat er sociale woningbouw in die hoogbouw komt?

Stefan: We gaan niet voor alle woningen naar beneden met de parkeernorm. Voor alle grondgebonden woningen [eengezinswoningen, tweekappers, etc.] houden we gewoon de standaard parkeernorm aan. Bij de appartementen mikken wij voornamelijk op een- en tweepersoonshuishoudens en minder op gezinnen. Hierbij past een andere norm dan standaard gehanteerd wordt, want die norm is ook van toepassing op gezinnen waarbij het autogebruik hoger is. Bij de doelgroep waar wij op mikken is het al veel als ze gemiddeld één auto hebben. Daarom gaan we daar naar beneden met de parkeernorm. Het is zonde als je teveel parkeerplaatsen maakt, terwijl je op die plek ook een park of plantsoen kunt realiseren.

Theo: We noteren jullie aandachtspunt dat er gekeken moet worden naar de parkeerbehoefte

Deze woningen [wijst aan op kaart] kijken precies onze tuin in. Kan dit blok niet gedraaid worden?

Leon: Nu gebleken is dat dat ene driehoekje qua eigendom niet klopt, zullen we hier sowieso naar gaan kijken. Dus ik noteer het.

De muur van het huidige pand willen we graag behouden om inblik te voorkomen. Het kan ook een mogelijkheid zijn om garageboxen te realiseren tussen ons en de nieuwe wijk.

Theo: Mag het eventueel ook een tuinmuur worden?

Ja, dat is ook een goede optie.

Stefan: Zolang het dus maar iets van een omheining is.

Die woningen die jullie gaan bouwen zullen gasloos zijn, maar wij willen niet worden afgesloten. Wij hebben aardgas en dat willen we graag zo houden.

Stefan: Daar houden we uiteraard rekening mee, u wordt niet afgesloten van het gas.

Nog even over die flat. Weet u al hoe die eruit komt te zien? Wordt het een mensenpakhuis of een prettig gebouw om naar te kijken, met mooie balkons? Ben Kraan is de beste architect die er is, omdat hij rekening houdt met de beleving die mensen hebben als ze naar het gebouw kijken.

Stefan: We zijn nog niet zover dat we al een architect hebben geselecteerd, tegenwoordig wordt er gelukkig wel veel aantrekkelijker gebouwd bij appartementengebouwen.



De Wijde Blik

Theo Dohle bedankt alle aanwezigen voor hun tijd, afgesproken wordt dat de tekeningen die gepresenteerd zijn ook gedeeld worden met de bewoners.

