

# Planning Weideveld Bodegraven

Opzet voor ontwikkeling woonvelden 4, 5, 7 en 8

## Planprocedure

Vigerend bestemmingsplan: Bestemmingsplan Weideveld, 14 november 2012



Vastgelegde bestemmingen:

### Woonveld 4:

- Deels uitwerkingsplicht op basis van bestemming wonen en gebaseerd op aantallen woningen stedenbouwkundig plan DHV en bureau Alle Hosper, 2005
- Deels nader vastgelegd en uitgewerkt langs spoor
- Deels wegenstructuur

### Woonveld 5:

- Overwegend groen
- Deels wegenstructuur

### Woonvelden 7 en 8:

- Uitgewerkt tot op niveau van aantallen woningen, blokken met planregels
- Deels wegen en groen

Leidraad van de bestemming is het stedenbouwkundige plan uit 2005, raadsbesluit september 2005.

Maximaal aantal woningen : 762

In de woonvelden 1 en 2 zijn inmiddels 178 bouwtitels afgegeven

In woonveld 3 zijn 35 bouwtitels afgegeven.

In de woonvelden 4, 5, 7 en 8 ligt de ambitie om circa 250 woningen of meer realiseren

Deze aantallen liggen nog binnen de totale aantallen van het raadsbesluit van september 2005

### Voorstel:

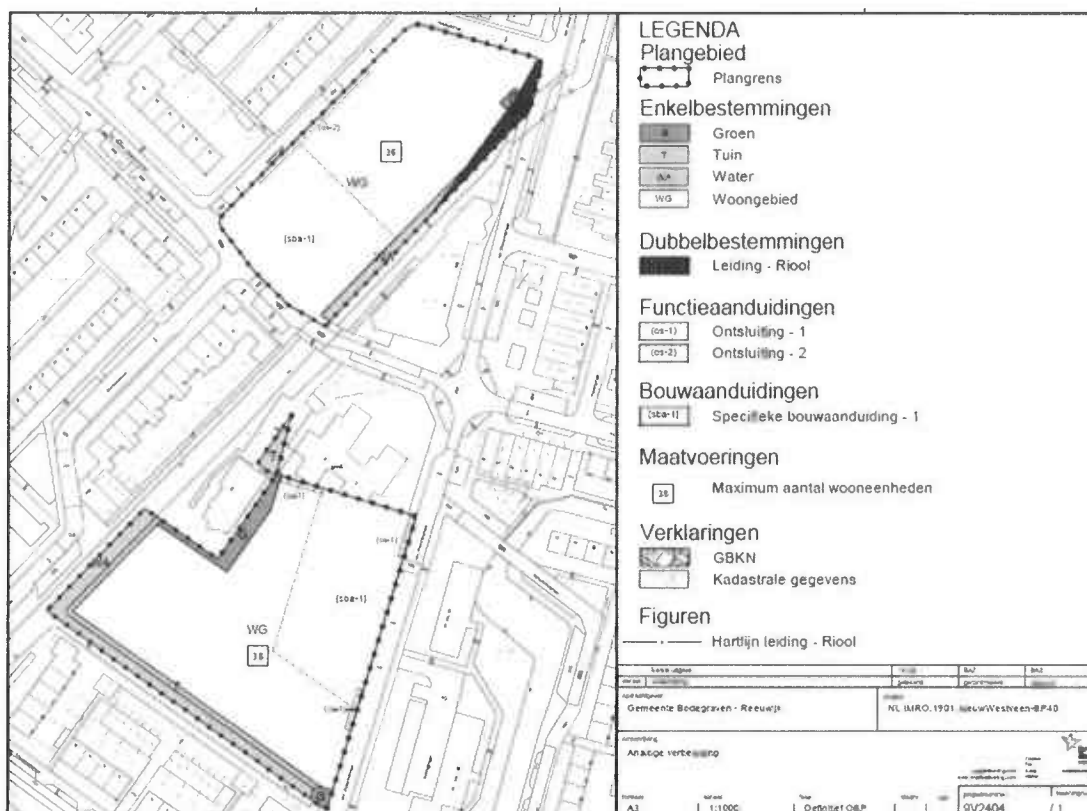
September starten met voorbereidingen Wijzigingsplan voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8

Geen raadsbehandeling voor wijzigingsplan noodzakelijk omdat deze binnen het besluit van september 2005 liggen (aantallen).

Bestemmingsplan flexibel inrichten waarin minimaal is aangegeven:

- Waar in de deelgebieden hoogbouw kan komen en wat de maximale hoogte hiervan is.
- Waar de wegontsluitingen zijn gesitueerd
- Wat de maximale aantallen woningen zijn.
- Waar leidende groenstructuren en water komen.

Als voorbeeld het recente bestemmingsplan van Reeuwijk Westveen, zie onderstaand.



## Procedure Wijzigingsplan

- Behandeling nieuwe plan door College
- 6 weken ter inzage
- 2 + 6 weken behandeling zienswijzen
- Definitief vaststellen College
- 6 weken ter inzage (onherroepelijk)

Totale proceduredtijd 20 weken

Parallel aan de voorbereiding van het wijzigingsplan ligt de uitwerking van het Stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan opzetten

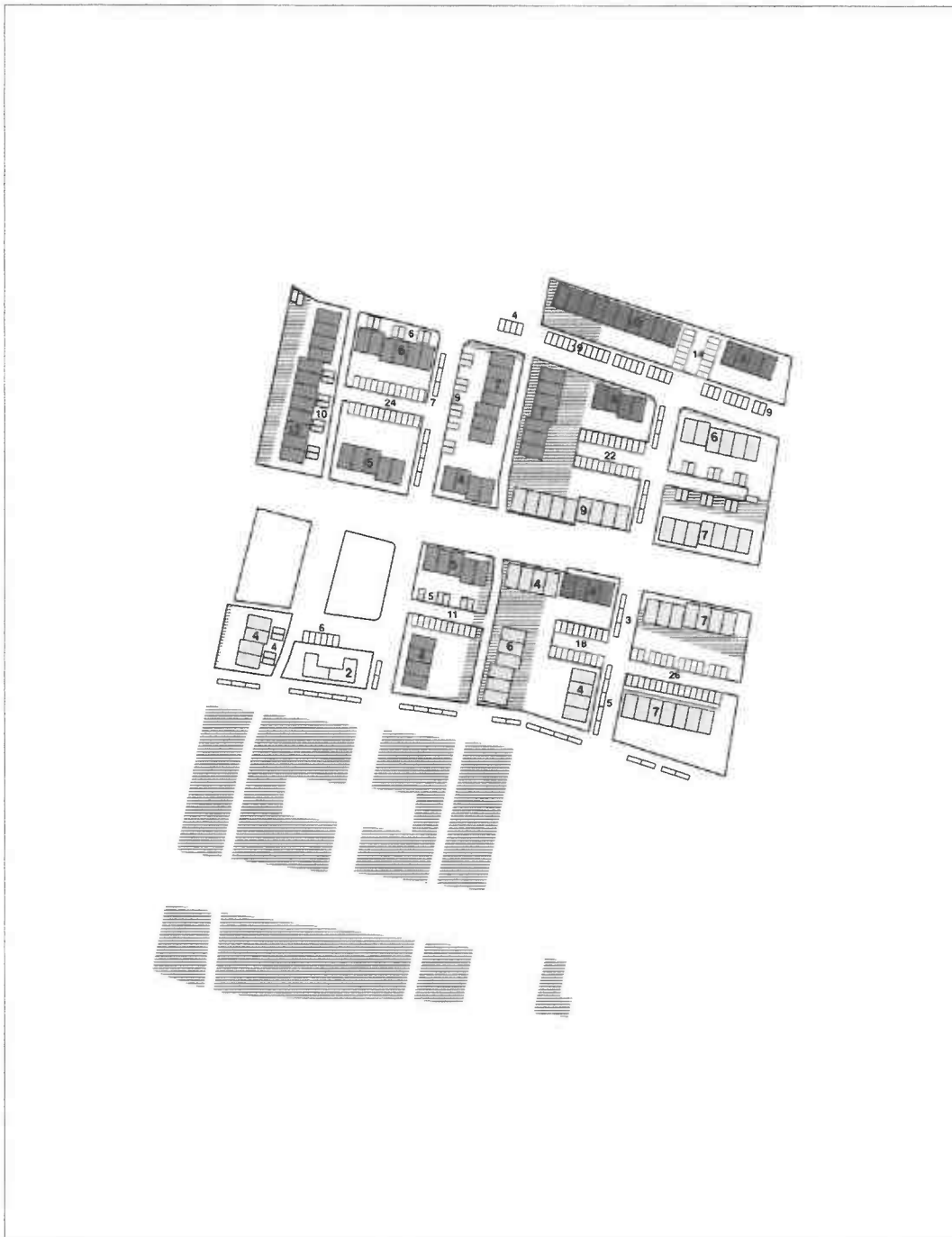
Medio november stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan gereed

Eind november behandeling Wijzigingsplan in College

Start procedure Wijzigingsplan.

Nieuwe bestemming onherroepelijk : april/mei 2016

Omgevingsvergunning eerste fase (reguliere procedure): opstarten maart 2016, onherroepelijke bouwtitel eind mei/begin juni 2016.



### Programma

#### Veld 4

(SAREF)	43x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m
(C)	4x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m
(I)	2x BAM type G	10,80m

--+

**49 woningen veld 4**

#### Veld 7

(SAREF)	7x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m
(B)	22x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m
(C)	50x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m (24%)

--+

**79 woningen veld 7**

**Plan veld 4-7.**

Programma.





## memo

**Gemeente Bodegraven Reeuwijk**



**Timpaan**



Interegion Groep B.V.  
Past. van de Plaatstraat 17a  
2375 AE Rijpwetering  
T. [Redacted]  
F. [Redacted]  
[www.interegion.nl](http://www.interegion.nl)

Onderwerp : **Voorstel inzake verdeling regionale woningaantallen in  
deelvelden Weideveld, Bodegraven**  
Referentie : 2 oktober 2015

Pagina : 1 van 2

Beste Allen,

In referte aan het overleg, hedenochtend met [Redacted] inzake de logische verdeling van regionaal afgestemde woningaantallen binnen de diverse woonvelden van Weideveld, het volgende.

Per 1 januari 2015 zijn, in regionaal verband, 484 woningaantallen voor Weideveld, woonvelden 1 tot en met 8, vastgesteld. Om nu te kunnen vaststellen hoeveel woningen in de komende jaren nog kunnen worden gerealiseerd is de volgende rekenopzet gemaakt:

Totaal aantal regionaal vastgesteld	: 484
Gerealiseerd/te realiseren na 1-1-2015 (vastgelegd)	
Deelplan 1 (Synchroon)	: 26 -/-
Deelplan 4 (CPO)	: 17 -/-
Deelplan 4C (CPO)	: 11 -/-
Deelplan 3A (De Raad Bouw)	: <u>35 -/-</u>

Subtotaal (1) : 395

Nog te realiseren (vastgelegd en regionaal afgestemd)

Deelplan 1 + 2 (Synchroon)	: 92 -/- (incl. 18 entree 1)
Deelplan 3 (De Raad Bouw)	: 53 -/- (88 - 35)
Deelplan 6 (De Raad Bouw)	: <u>79 -/-</u>

Subtotaal (2) : 171

De Raad Bouw heeft dus voor de woonvelden 3 en 6 een regionaal afgestemde hoeveelheid woningen van 167, waarvan zij er nu 35 gaan realiseren. De Raad Bouw heeft recht op een bouwaantal van 212. Dit betekent nog 45 woningen in de deelgebieden 3 en 6, bij de nieuwe regionale afstemming, vast te leggen.

Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 zijn nog 171 woningaantallen beschikbaar binnen de regionale afspraken. Het totaal aantal woningen gerealiseerd en regionaal beschikbaar binnen deze velden bedraagt: 171 + 11 + 17 = 199. Indien vastgehouden wordt aan een stedenbouwkundig plan in dit gebied van circa 260 woningen, dan dienen er in de nieuwe regionale afspraken nog 61 woningaantallen te worden vastgelegd.

Behandeld door:



T. [Redacted]

F. [Redacted]



@interegion.nl



## Voorstellen

- Stedenbouwkundig plan voor 4, 5, 7 en 8 verder uitwerken op ingeslagen weg.
- Bestemmingsplan voor gedeelte 4 en geheel 5, 7 en 8 wijzigingen op basis van globaal eindplan. Hierin een aantal noemen van 199, zodat dit past binnen de regionaal afgestemde aantallen.
- Uitwerkingsplan van grootste gedeelte van woonvlek 4 (aantallen binnen afgestemde hoeveelheden nog nader te bepalen).
- Voor zowel het Uitwerkingsplan als het nieuwe bestemmingsplan zal de 'laddernotitie' zoals deze is aangewend voor de 11 CPO woningen als onderlegger dienen. Hiermee voorkomen we een nieuwe Laddertoets.

Voor de, in het bestemmingsplan, te noemen aantal woningen zit nog wel een opgave. Binnen de regionale afspraken kunnen er 199 woningen worden genoemd. Het nieuwe Stedenbouwkundige plan gaat uit van circa 260 woningen. Er moet voorkomen worden dat bij toewijziging van de toekomstige regionale afstemming van 61 woningen in deze deelgebieden, wederom een bestemmingswijziging moet plaatsvinden.

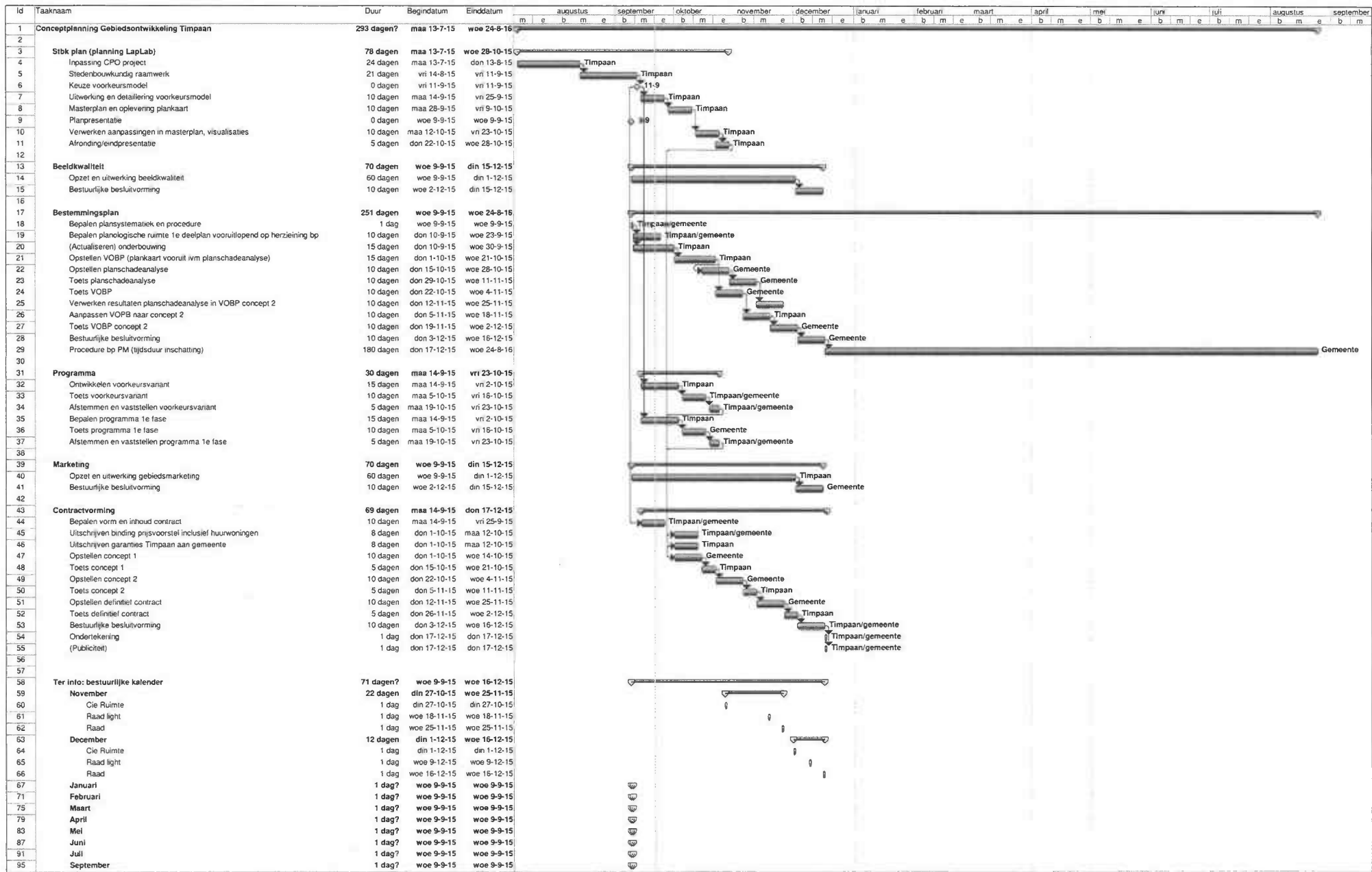


Uitgaande u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groet,

Interegion Groep BV





# BODEGRAVEN WEIDEVELD



## Timpaan

De vaders en dochters

Bouwkantoor:  
Timpaan Hoofdweg 133,  
Aan de Oudegracht 540 'de Rijkhof'  
1433 BW Rijenhout

Postadres:  
Postbus 64  
1430 AB Aalmeer

Telefoonisch of per mail:  
020 663 0000  
info@timpaan.nl

## LAP Landscape & Urban Design

Bouwkantoor:  
LAP Landscape & Urban Design  
Van Kullenvoersgracht 566-B  
3016 MK Rotterdam

Postadres:  
Burengras 645  
3111 XZ Rotterdam

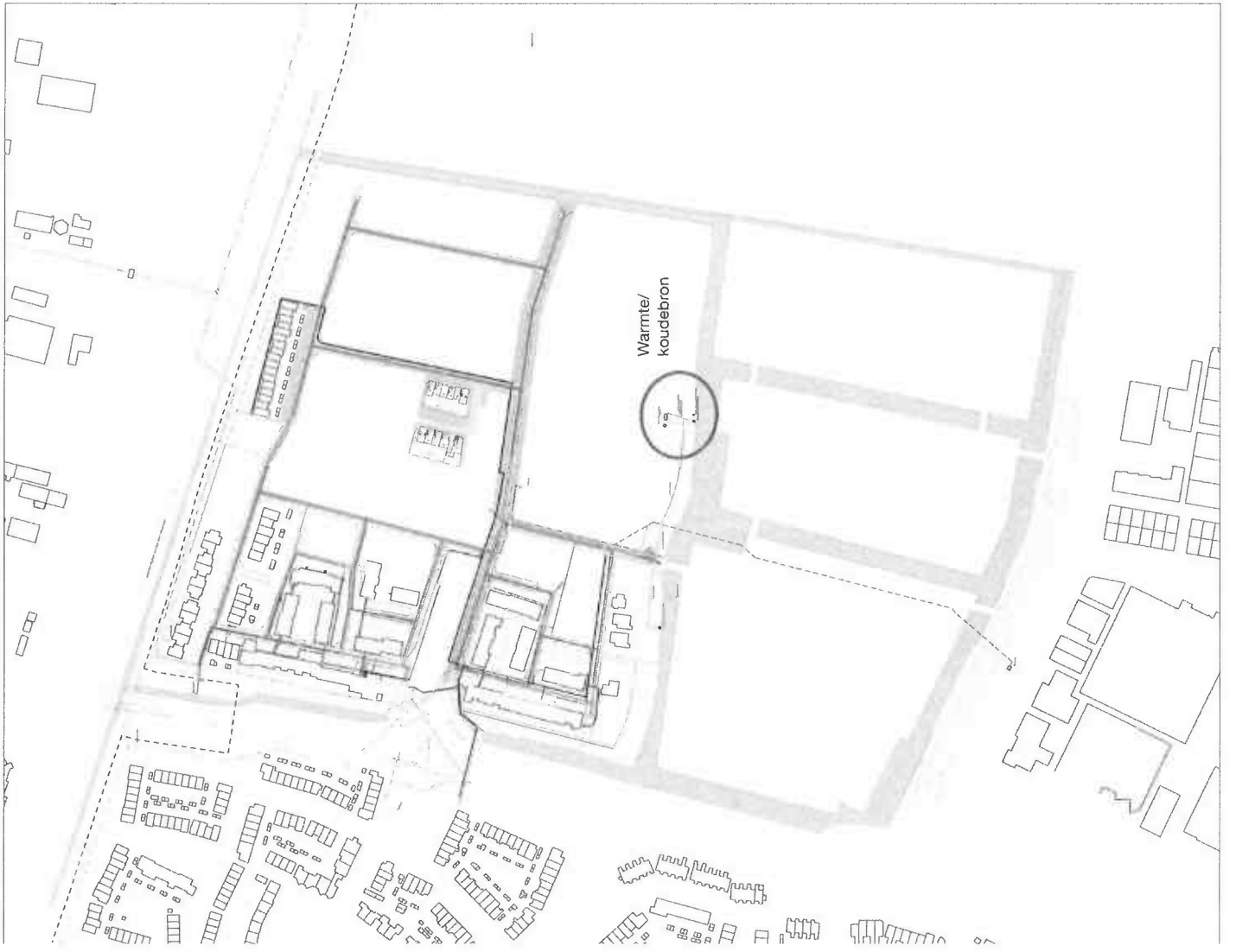
Telefoonisch of per mail:  
010 424 2222  
info@lap.nl

## Intern werkdocument

9 september

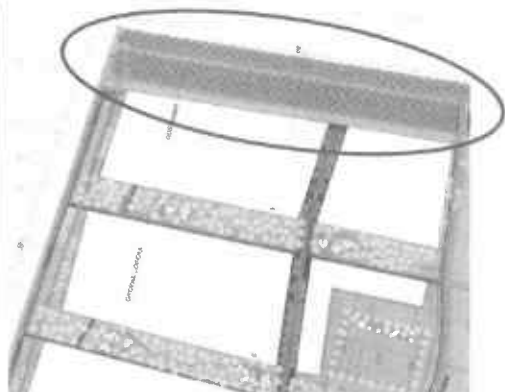
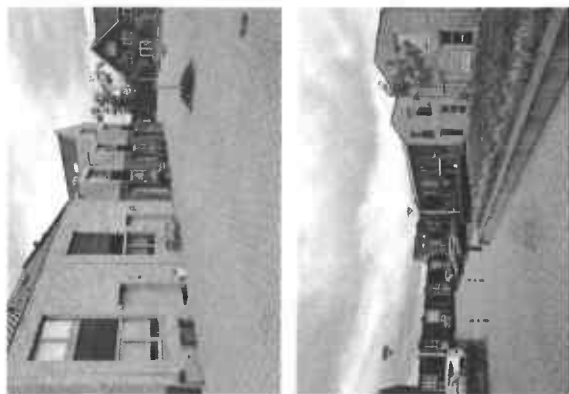
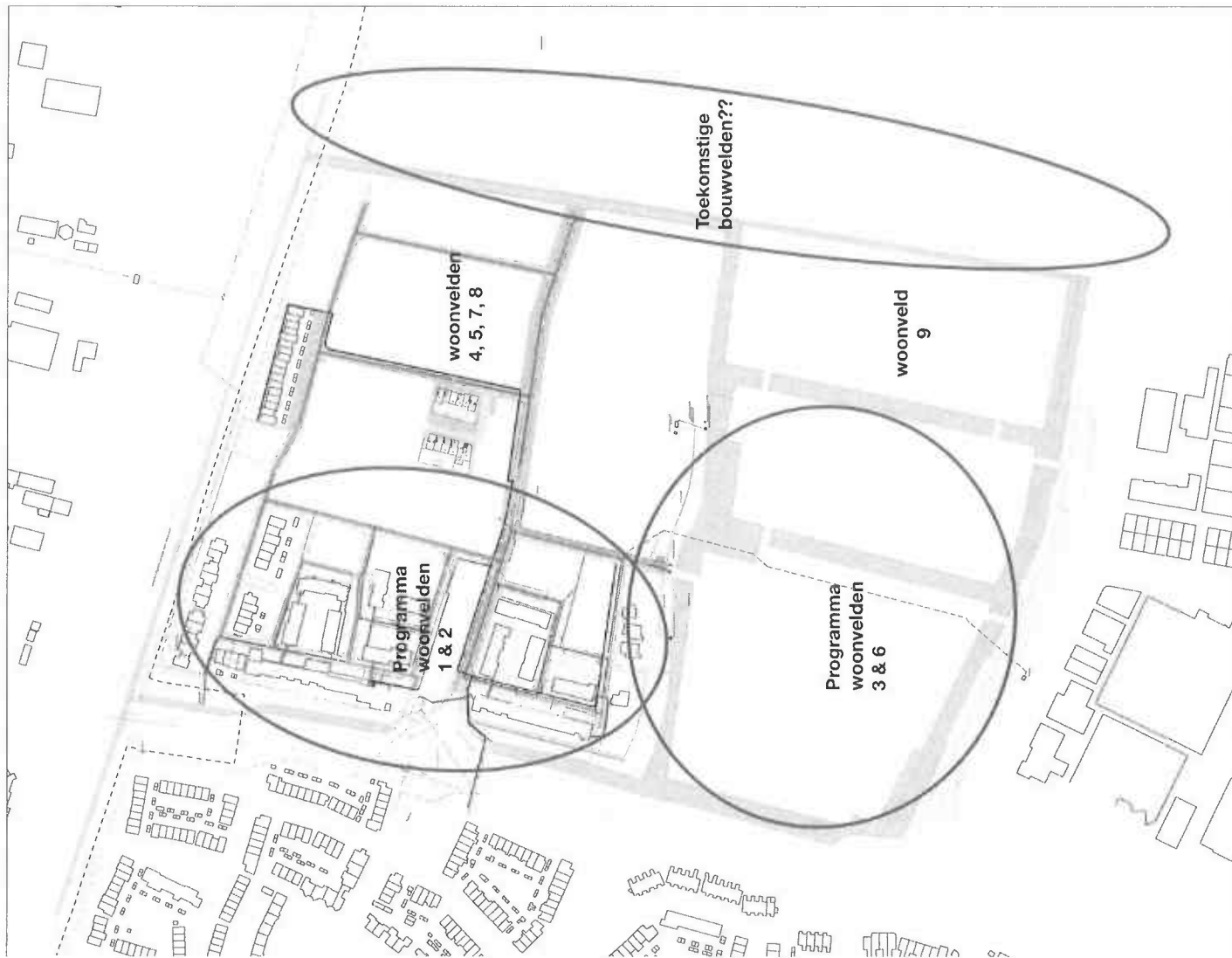


## 1. Inventarisatie



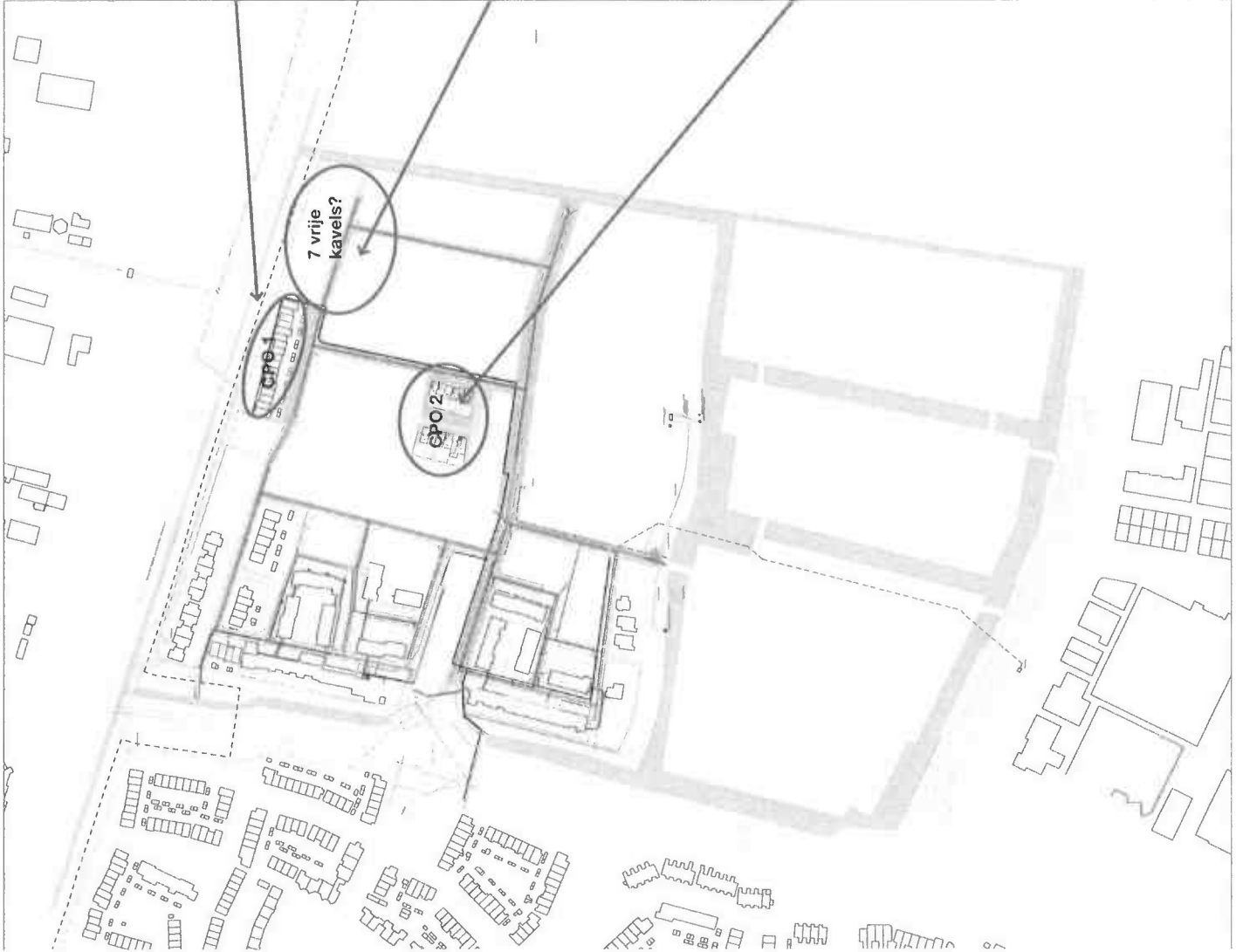
# Ondergrond.

Kabels & leidingen.



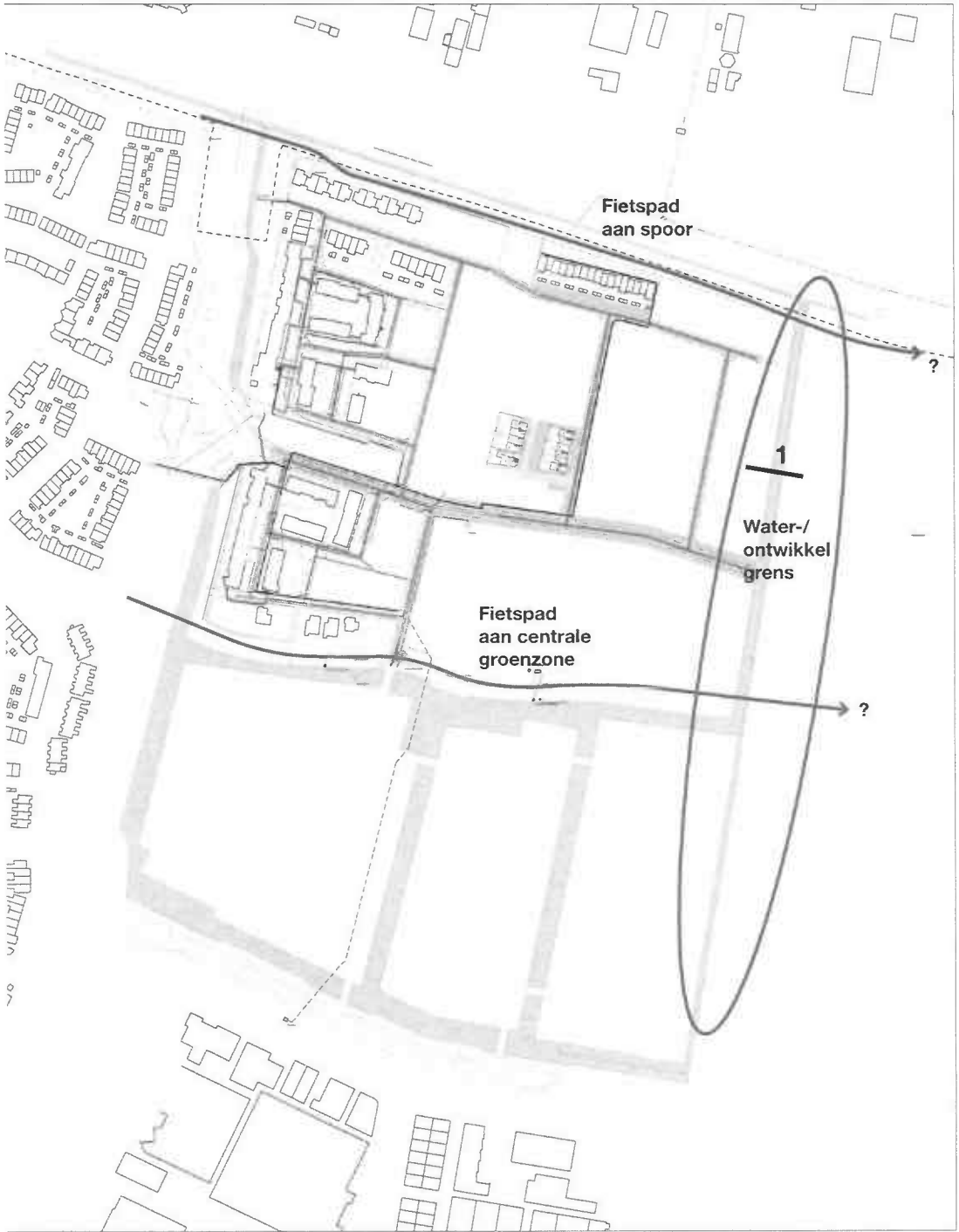
# Ondergrond.

Ontwikkeling Weideveld.



# Ondergrond. Projecten.

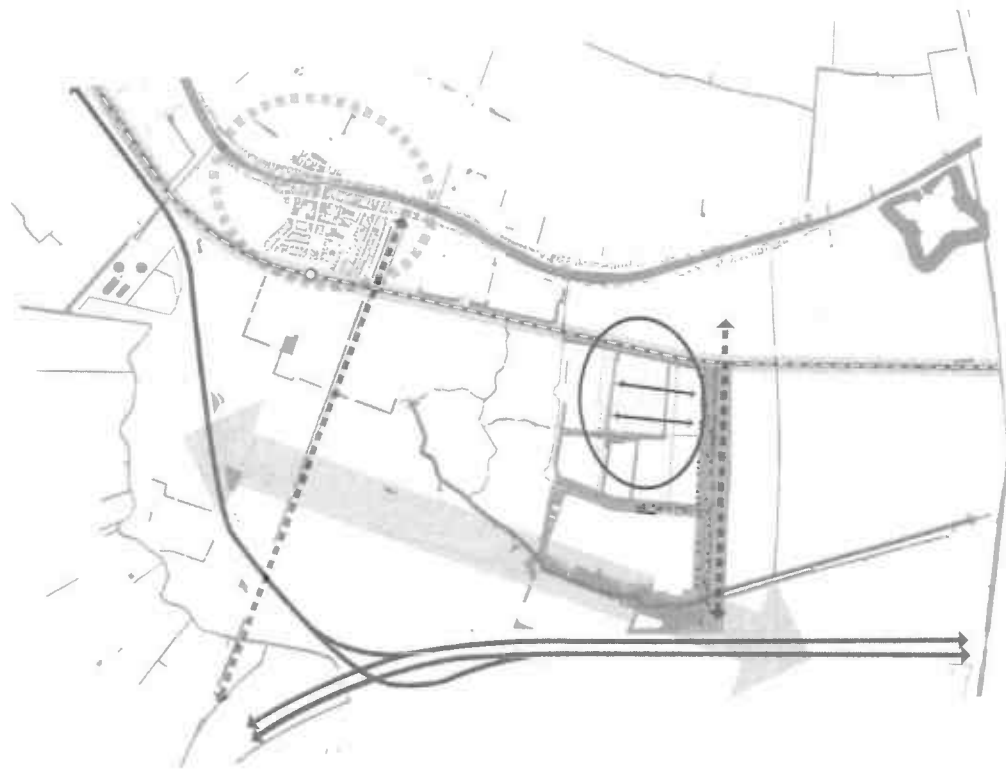




Profiel 1 - Oostrand / watergang (1,5m water uitgeefbaar?)

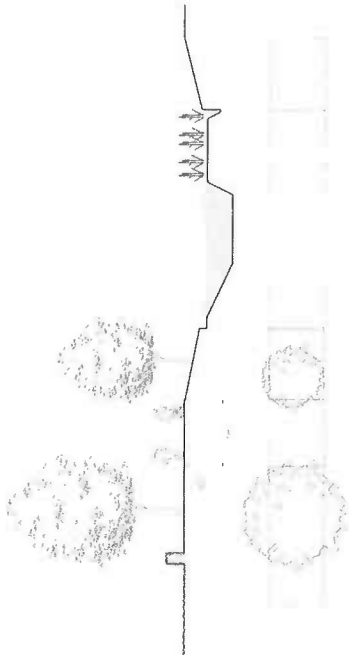


**Ondergrond.**  
Kwesties.

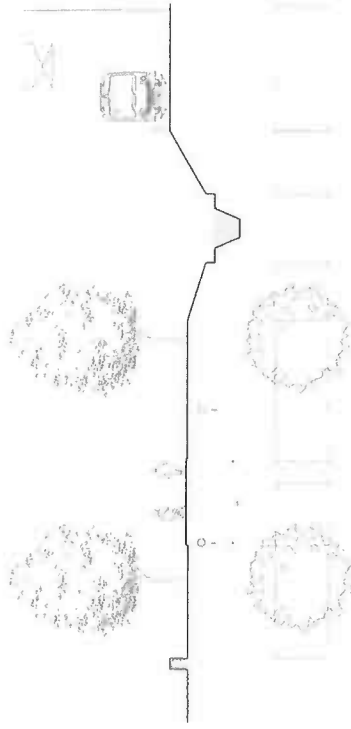


**2. Concept  
en raamwerk**

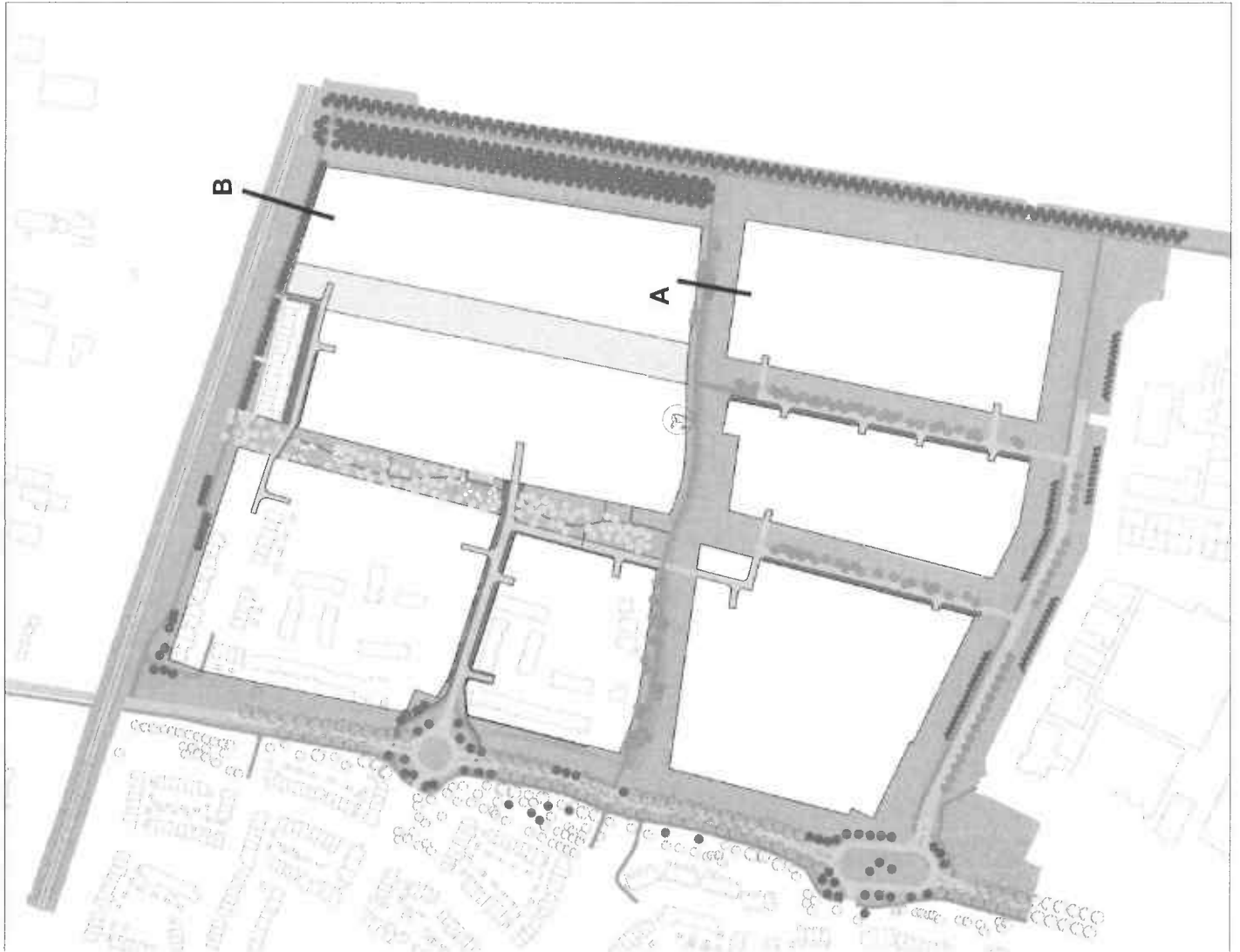
Profiel A - Fietspad -/ centrale groenzone (> 12,5meter van kavel tot waterand)

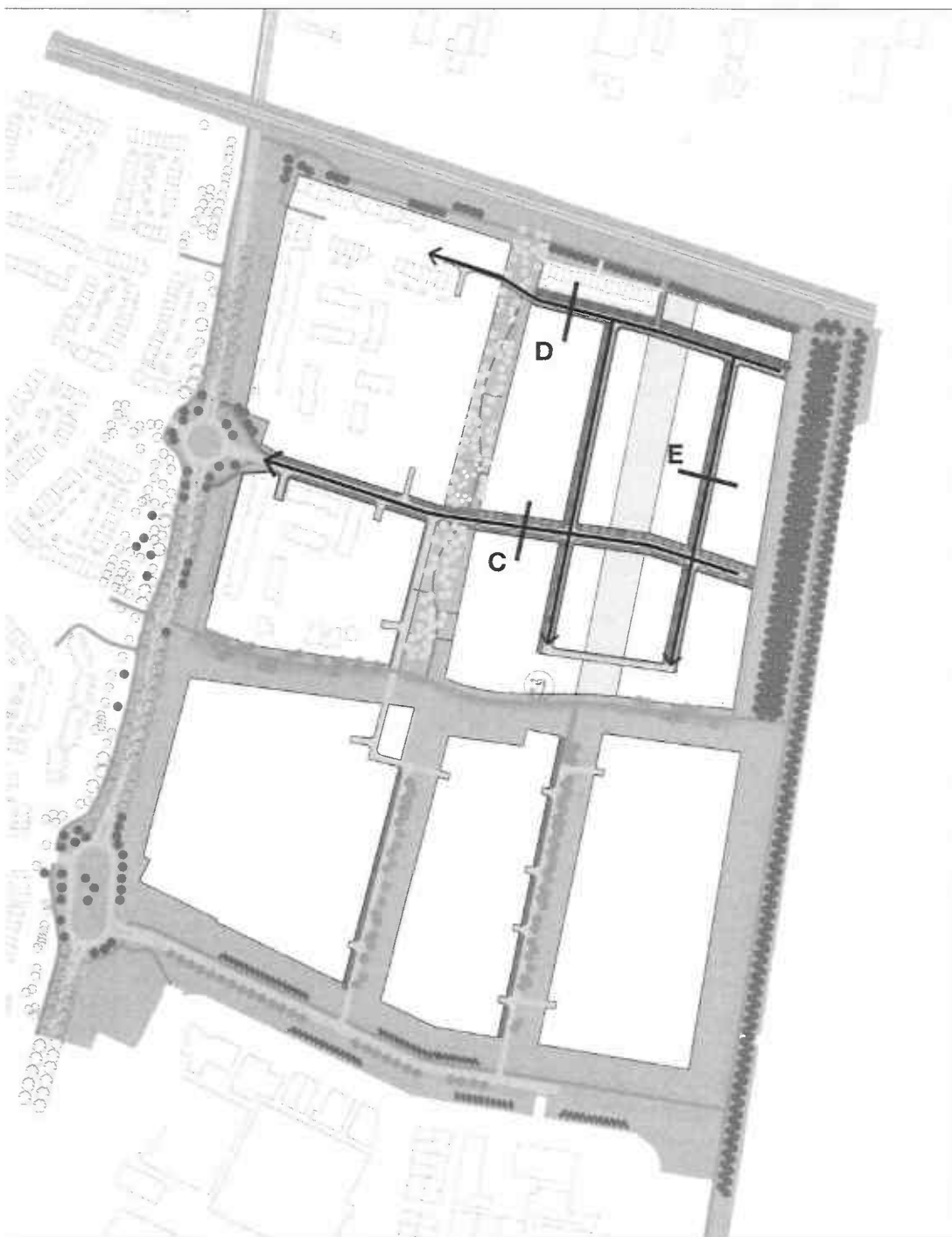


Profiel B - Noordrand -/ Spoortalud (> 25meter van kavel tot rails)

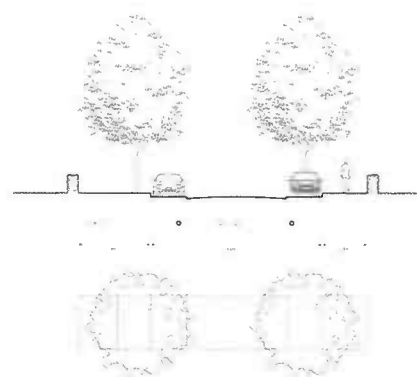


## Opbouw raamwerk. De randen.

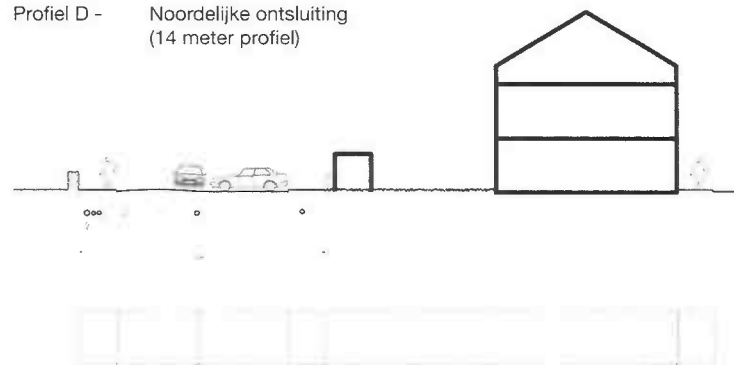




Profiel C - Centrale ontsluiting  
(16 meter profiel)



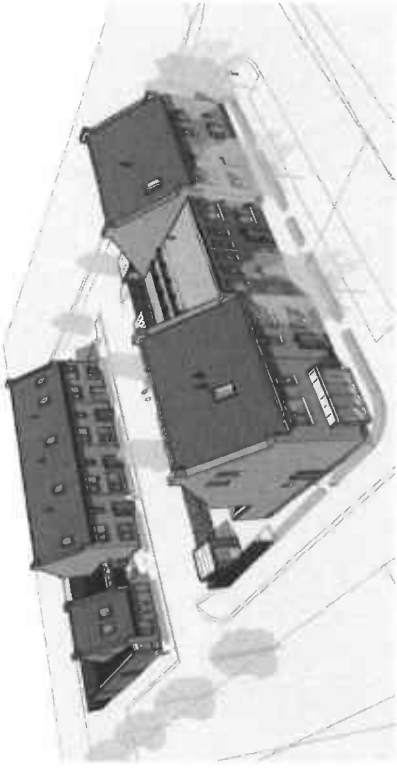
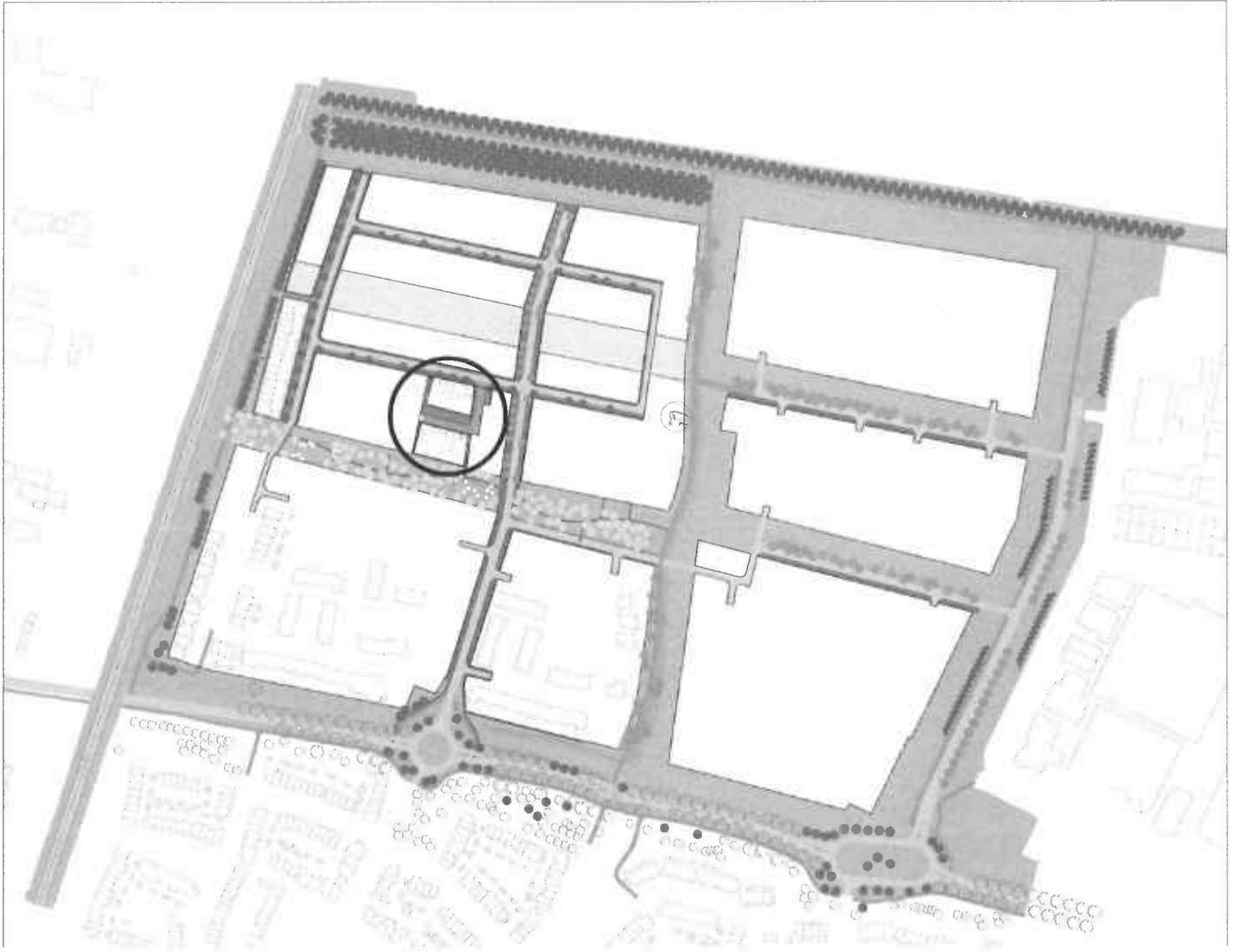
Profiel D - Noordelijke ontsluiting  
(14 meter profiel)



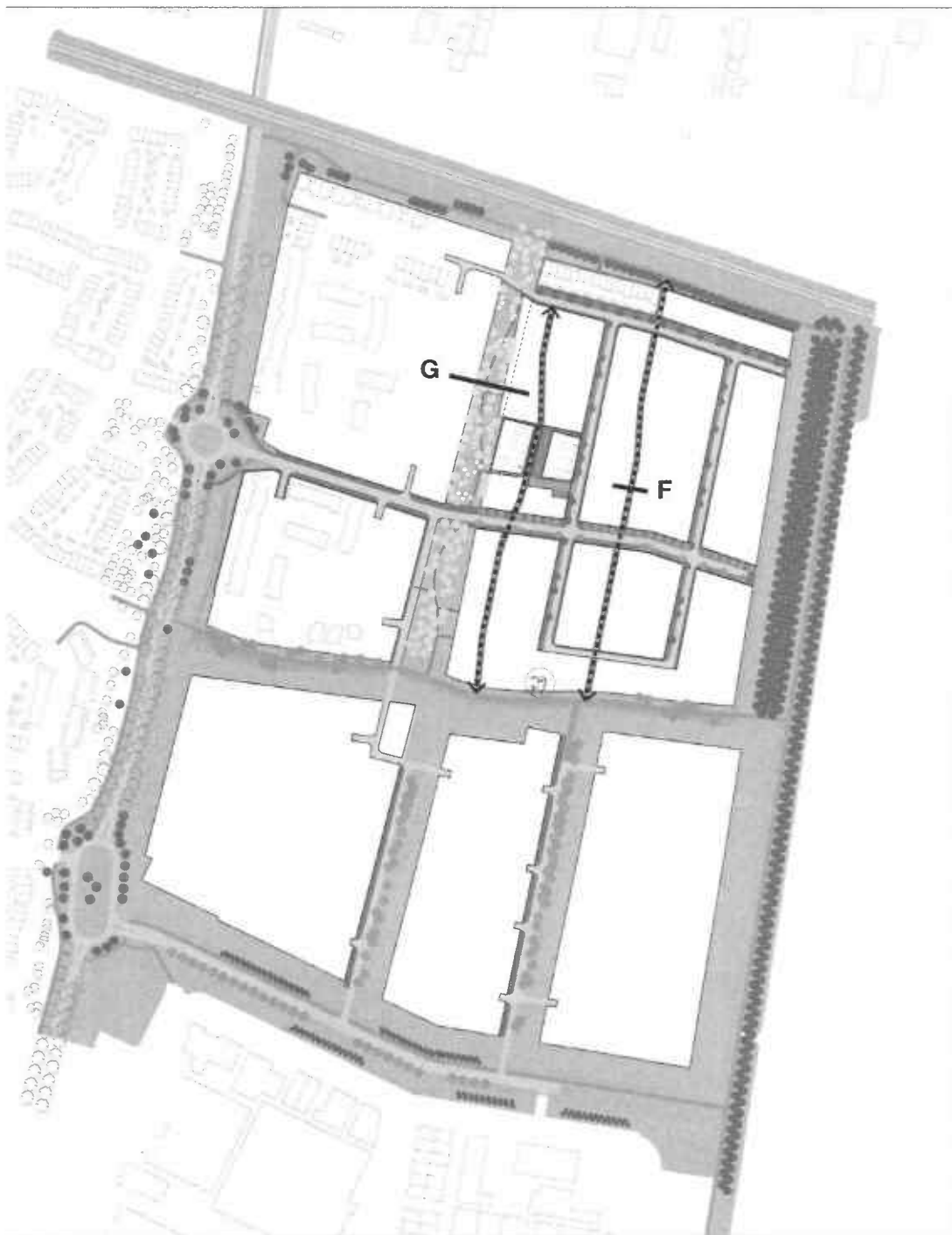
Profiel E - Noord-zuid straten  
(10,5 meter profiel)



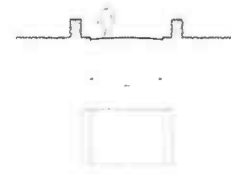
**Opbouw raamwerk.**  
Uitgangspunt: straten (kabels&leidingen)



**Opbouw raamwerk.**  
Integratie van CPO project.



Profiel F - Fietsstraat  
(4 meter profiel)

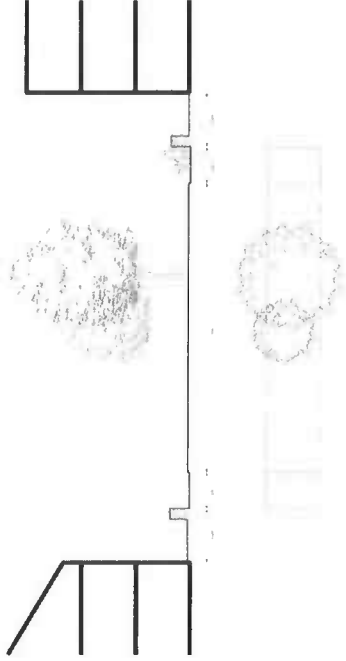


Profiel G - Groene Loper (Noord-Zuid)  
(18-26 meter breed; 0-6 meter versmalling tbv uitgeefbare grond)

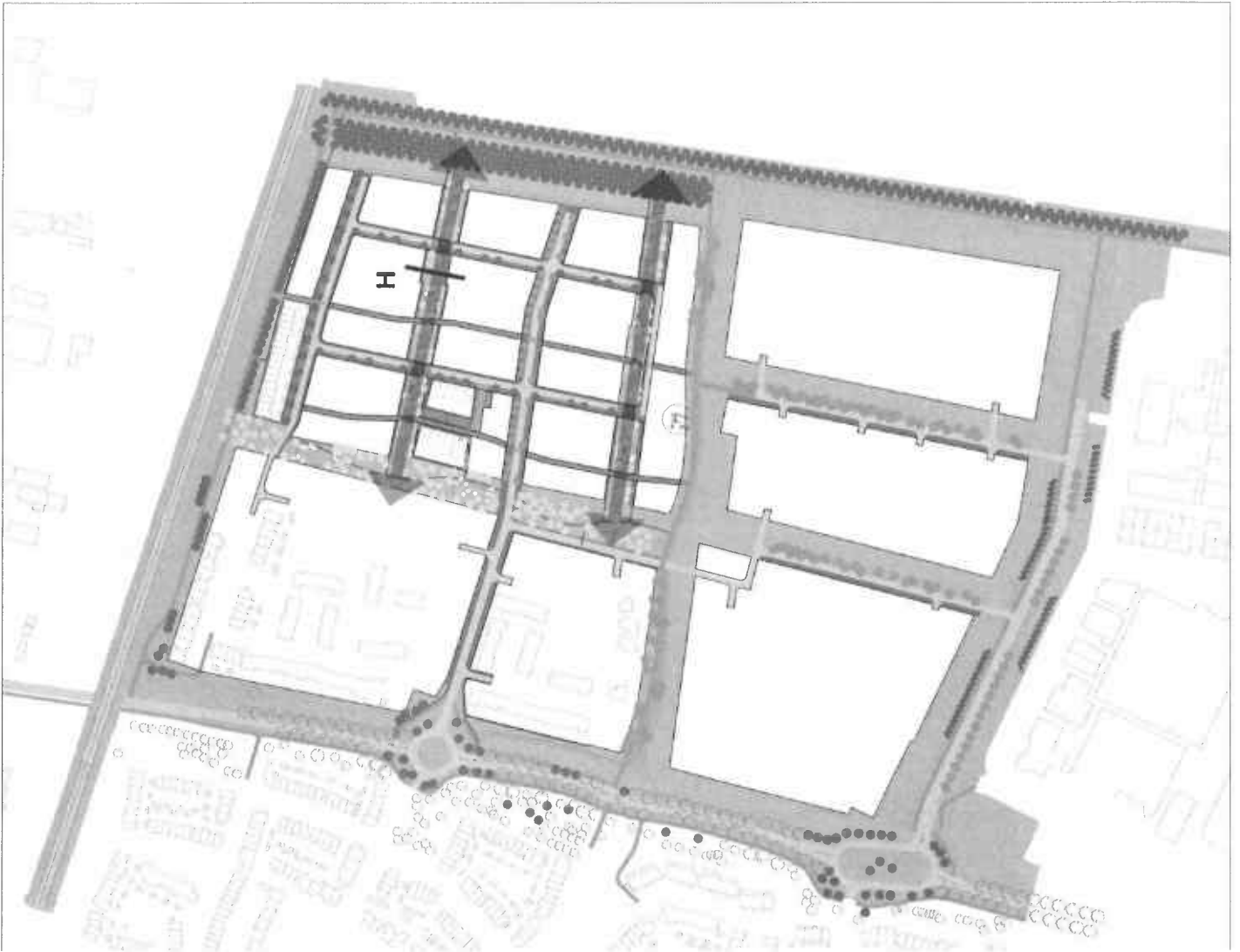


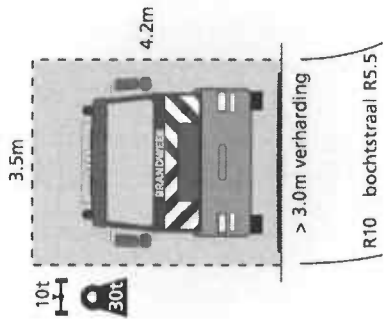
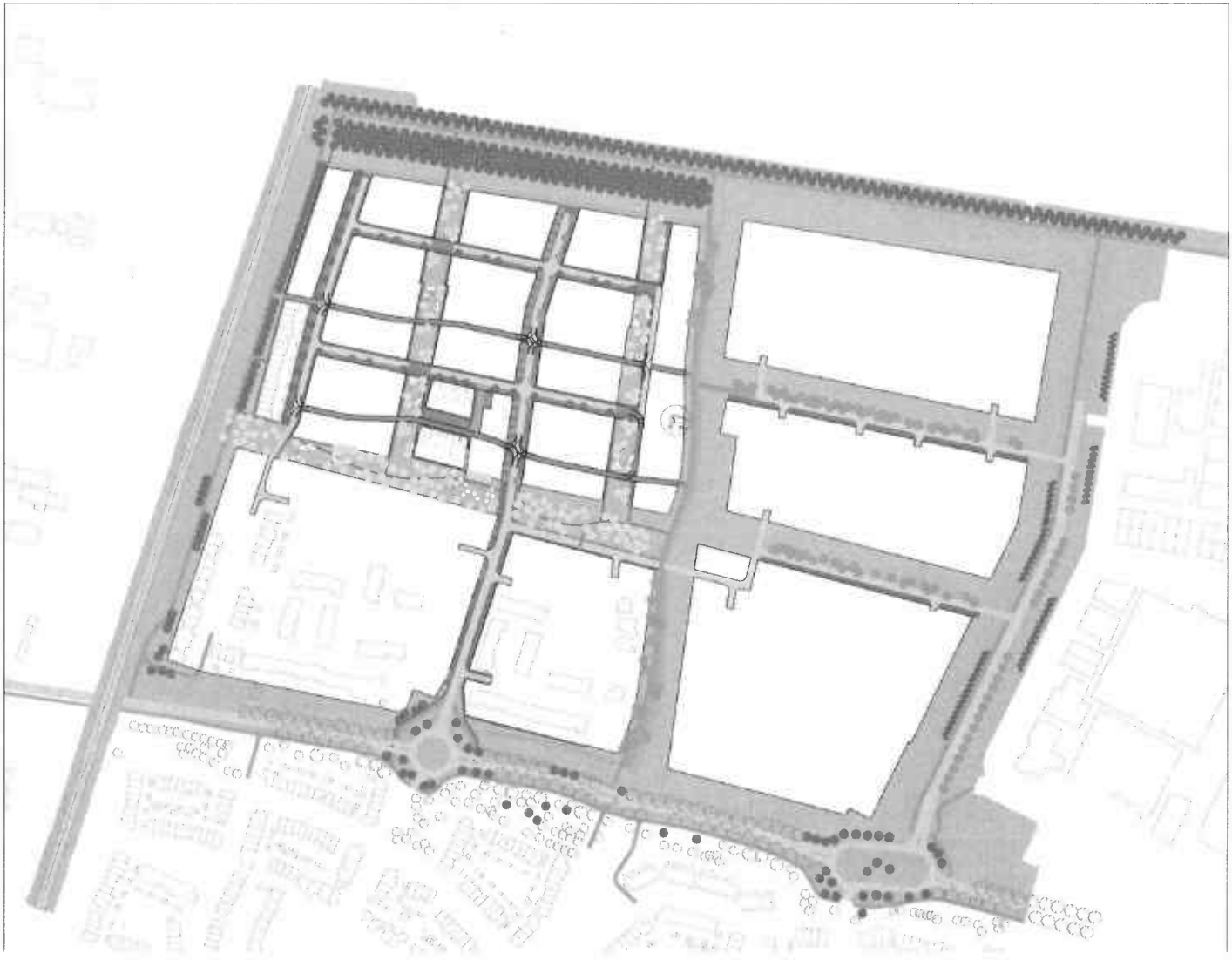
**Opbouw raamwerk.**  
Introductie van 2 kindvriendelijke fietsstraten.

Profiel H - Nieuwe Groene Loper (oost-west)  
(18-22 meter breed)



**Opbouw raamwerk.**  
Introductie oost-west groenzones.

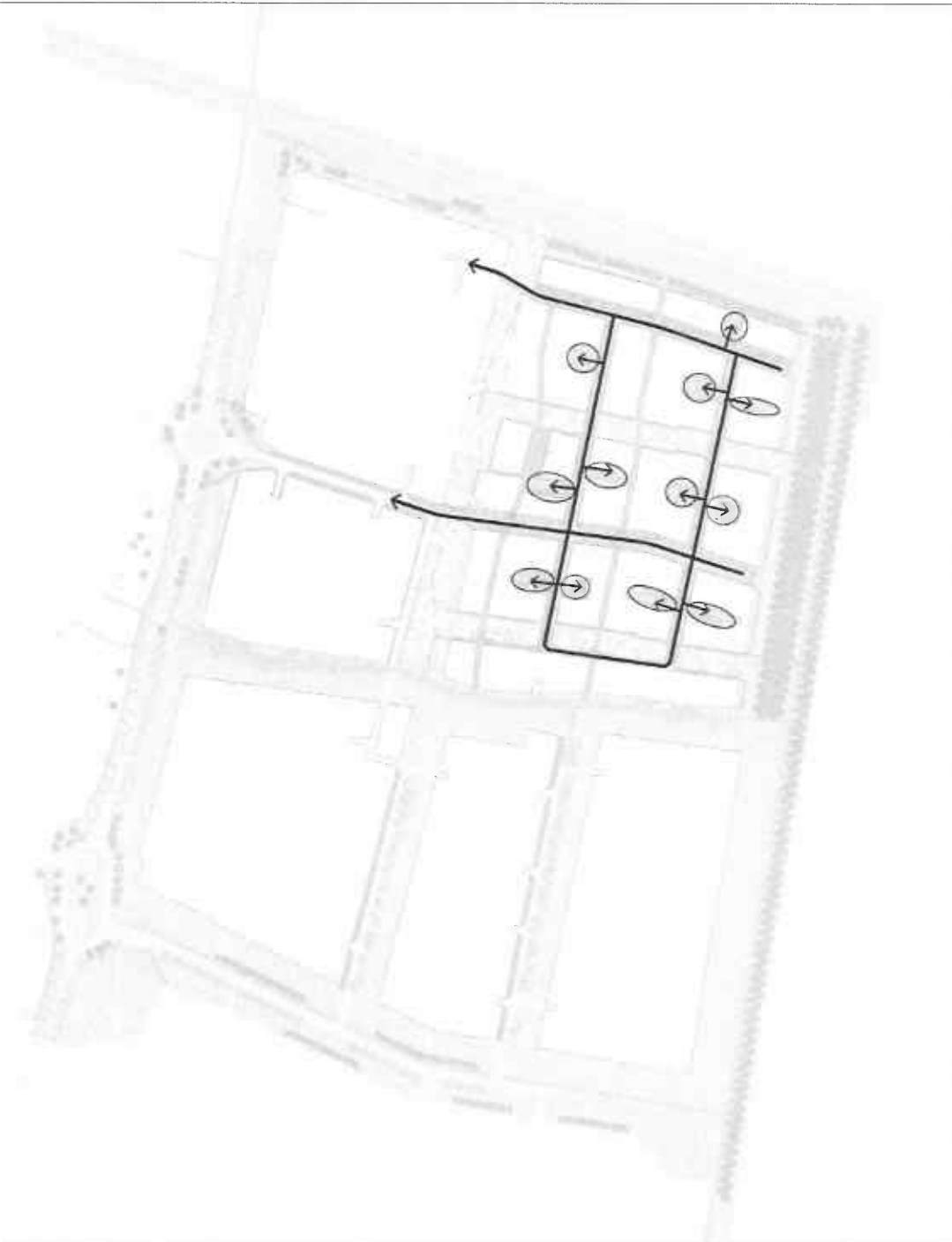




Afbeelding 4.2  
Specifieke kenmerken  
van brandweervoer-  
tuigen

**Opbouw raamwerk.**  
Toegankelijkheid voor hulpdiensten.

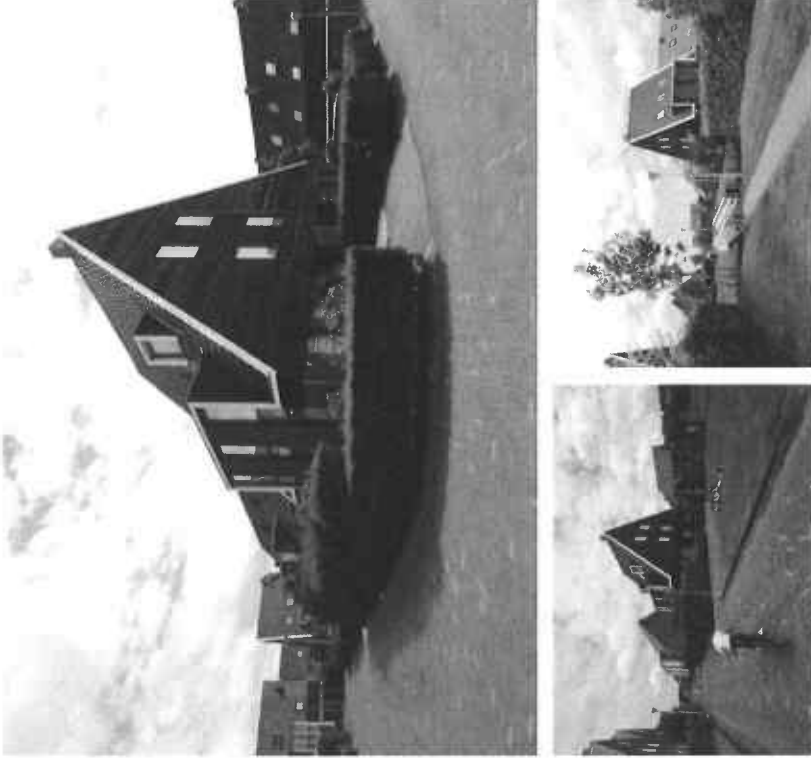
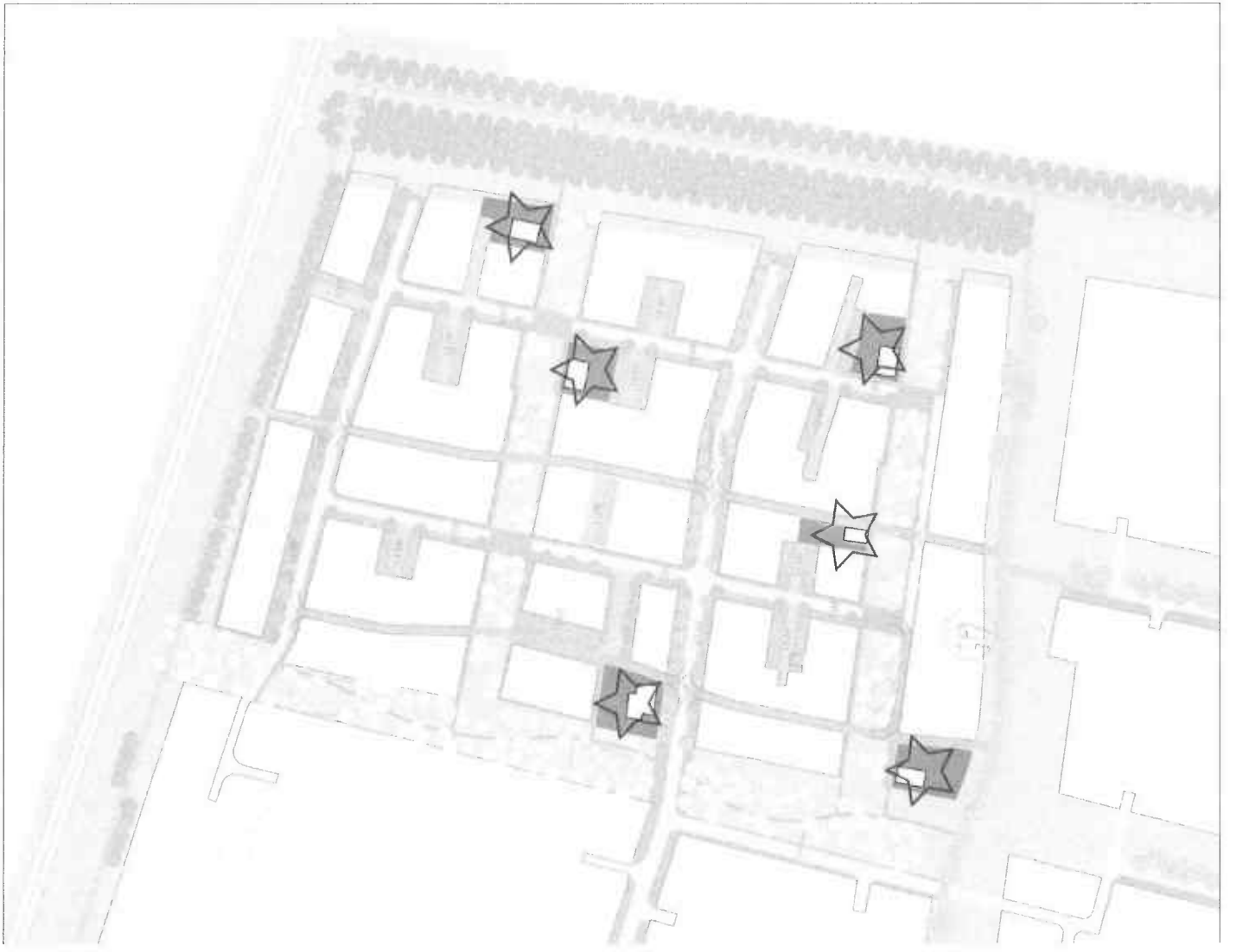




## **Opbouw raamwerk.**

Parkeerhoven. Concentratie bezoekersparkeren.



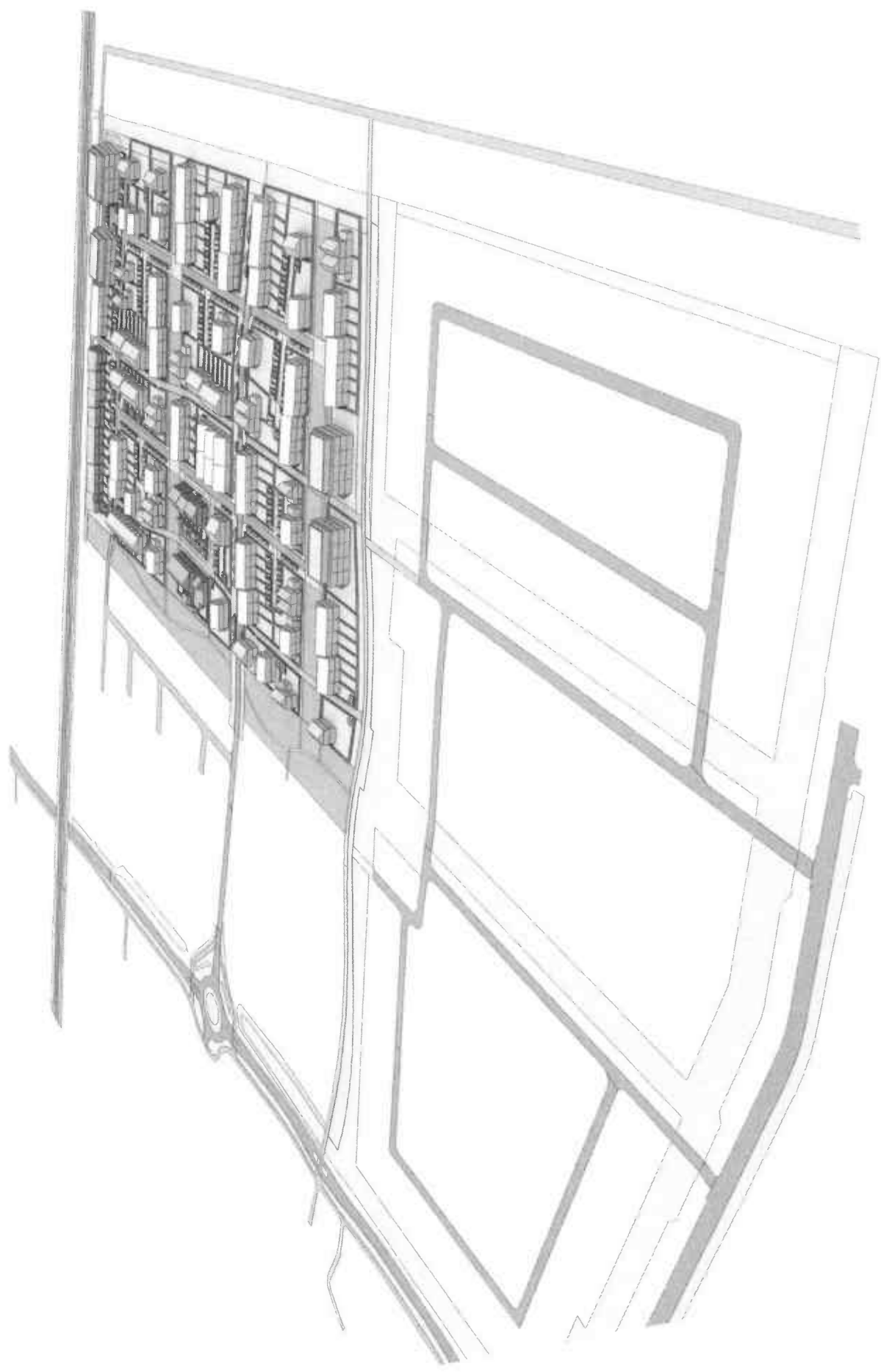


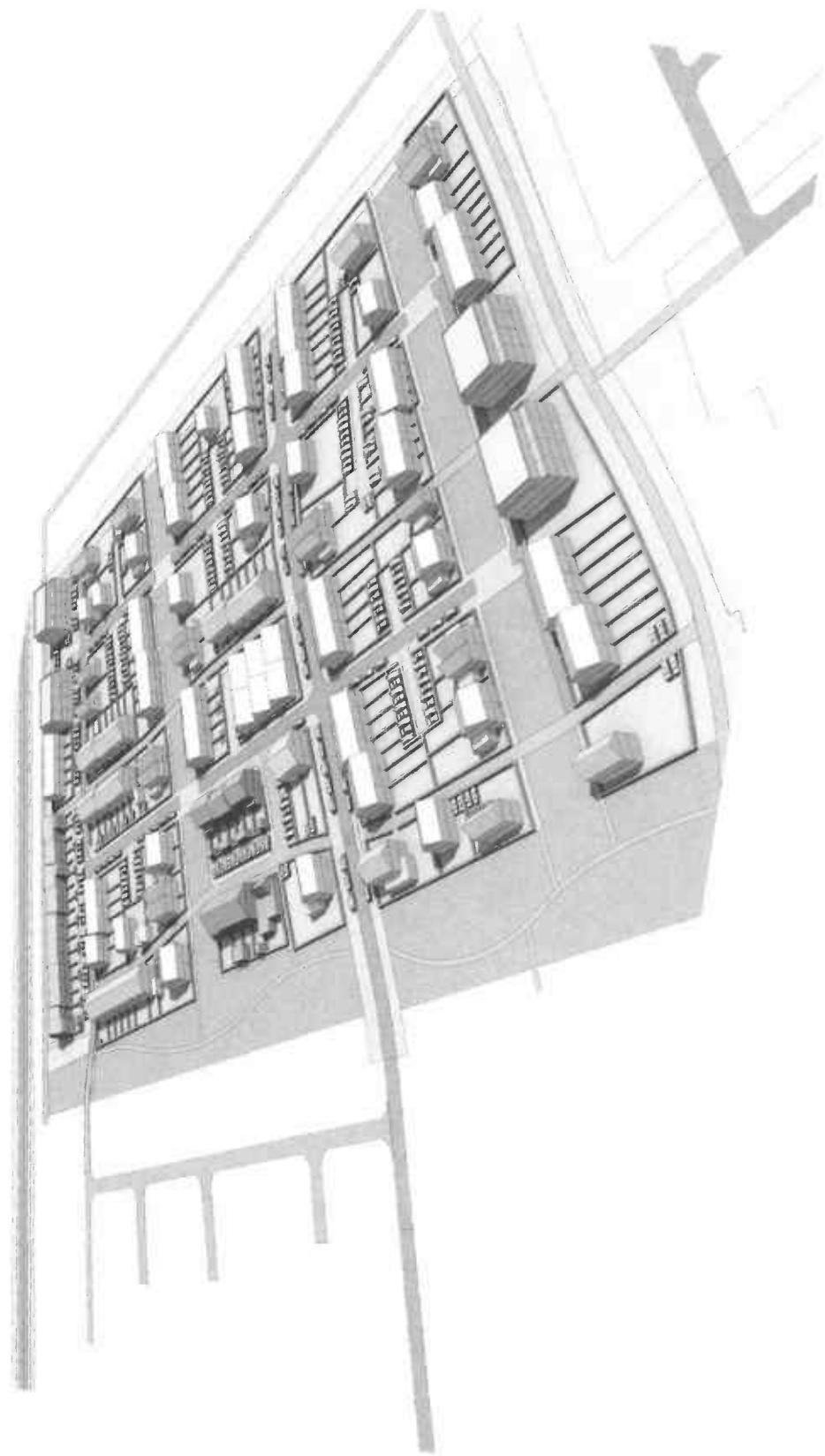
**'Specials'**  
versterken de groenbeleving.

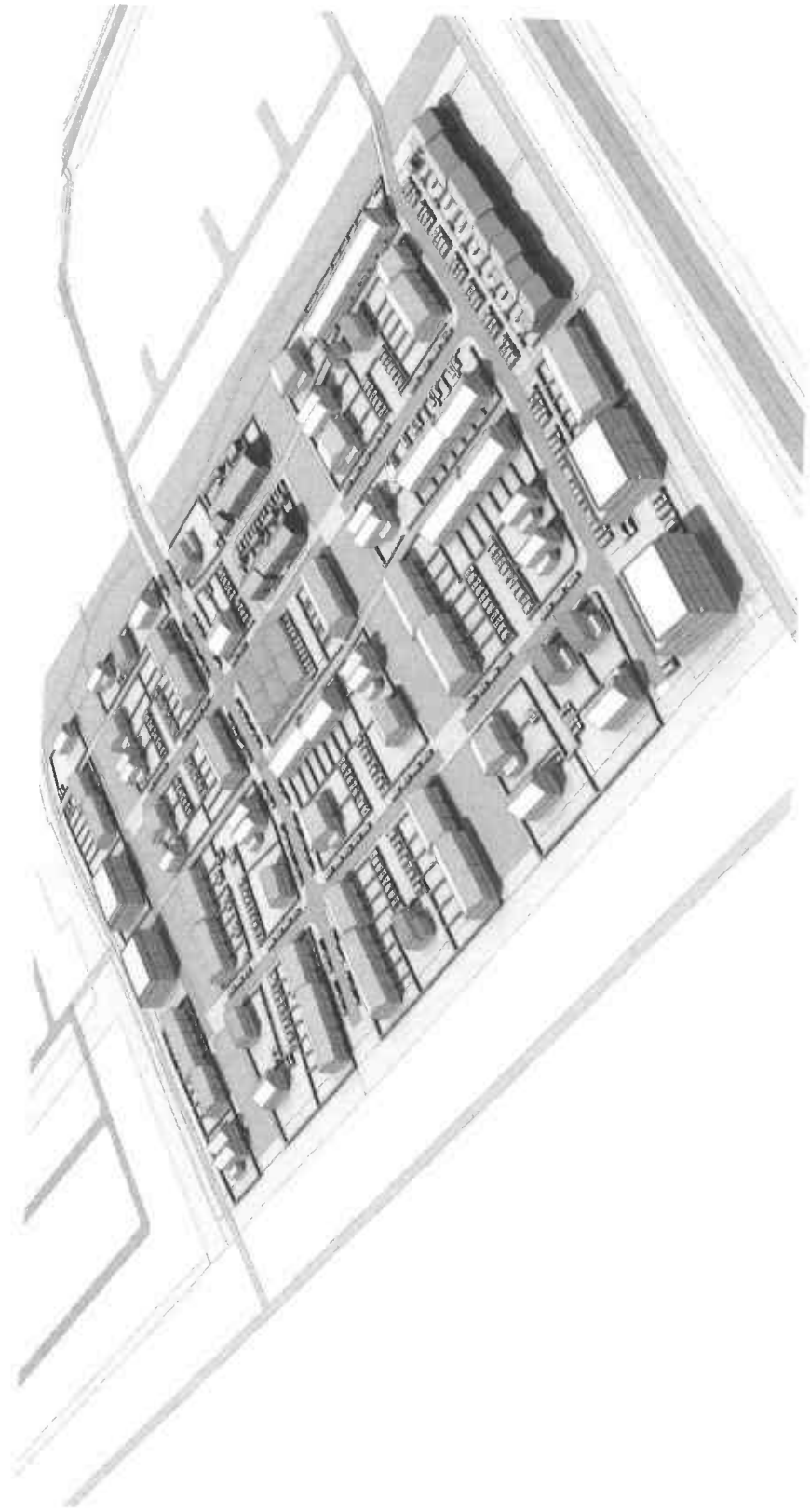


### **3. Varianten**

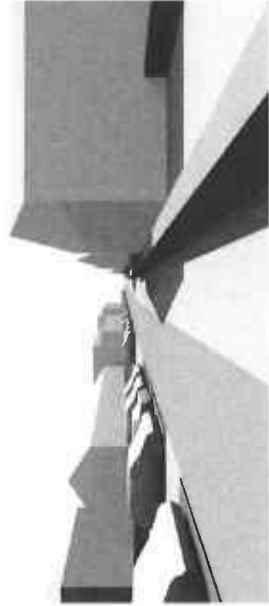
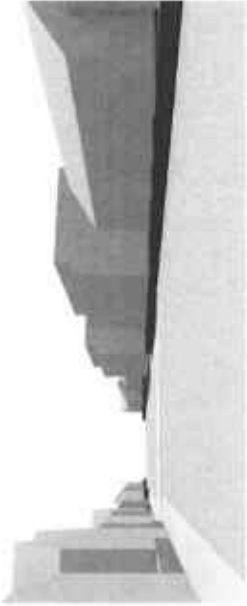
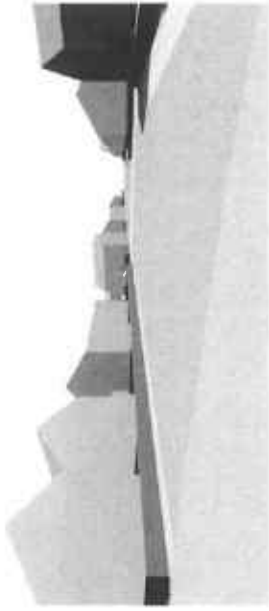
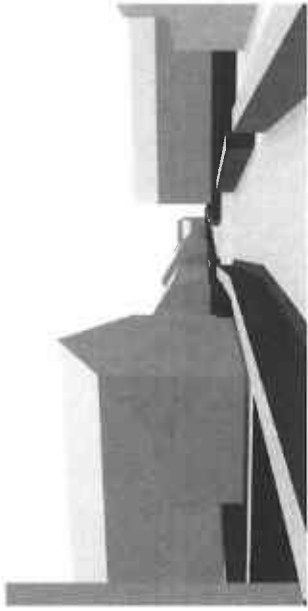














## Programma

28x Woningen al gepland/gebouwd

60x 3-4 laagse	Appartementen
50x rijwoning	SAREF
	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

Percentages over 116 woningen:

(A)	12x starters Veranda	5,10m beuk	(10%)
(B)	18x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(16%)
(C)	28x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(24%)
(D)	14x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 23m	(12%)
(E)	10x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(9%)
(F)	16x tweekapper groot	kavel lengte > 25m	(14%)
(G)	9x vrijstaand	kavel 200-350 m <sup>2</sup>	(8%)
(H)	9x vrijstaand groot	kavel > 450m <sup>2</sup>	(8%)
	(waarvan 7 overgenomen uit geplande situatie)		

--+

**254 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwde).

42 al gerealiseerde/ geplande parkeerplaatsen  
65 parkeerplaatsen onder appartementen

261 parkeerplaatsen op straat/parkeerhof  
84 parkeerplaatsen op eigen terrein

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,81)

## Voorkeursmodel Programma



## Programma

28x Woningen al gepland/gebouwd

60x 3-4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning SAREF  
 5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

Percentages over 115 woningen:

(A)	12x starters Veranda	5,10m beuk	(10%)
(B)	13x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(11%)
(C)	28x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(24%)
(D)	14x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 23m	(13%)
(E)	14x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(12%)
(F)	16x tweekapper groot	kavel lengte > 25m	(14%)
(G)	9x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(8%)
(H)	9x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(8%)

(waarvan 7 overgenomen uit geplande situatie)

--+

**253 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwde).

42 al gerealiseerde/ geplande parkeerplaatsen  
 65 parkeerplaatsen onder appartementen

260 parkeerplaatsen op straat/parkeerhof  
 84 parkeerplaatsen op eigen terrein

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,81)

## Alternatief 1

### Alternatief appartementen



## Programma

28x Woningen al gepland/gebouwd

60x 3-4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning SAREF  
 5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

Percentages over 161 woningen:

(A)	26x starters Veranda	5,10m beuk	(16%)
(B)	48x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(30%)
(C)	45x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(28%)
(D)	30x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 23m	(19%)
(E)	6x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(4%)
(F)	6x tweekapper groot	kavel lengte > 25m	(4%)
(G)	0x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(0%)
(H)	0x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(0%)

---+

**299 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwde).

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,75)

## Alternatief 2

Met huurappartementen, meer betaalbaar.



## Programma

28x Woningen al gepland/gebouwd

0x 3-4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning SAREF  
 5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

Percentages over 134 woningen:

(A)	12x starters Veranda	5,10m beuk	(9%)
(B)	21x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(16%)
(C)	34x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(25%)
(D)	19x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 23m	(14%)
(E)	14x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(10%)
(F)	16x tweekapper groot	kavel lengte > 25m	(12%)
(G)	9x vrijstaand	kavel 200-350 m <sup>2</sup>	(7%)
(H)	9x vrijstaand groot	kavel > 450m <sup>2</sup>	(7%)

(waarvan 7 overgenomen uit geplande situatie)

--+

**212 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwde).

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,92)

**Alternatief 3**  
 Zonder huurappartementen.



## Programma

28x Woningen al gepland/gebouwd

0x 3-4 laagse	Appartementen
50x rijwoning	SAREF
	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

Percentages over 162 woningen:

(A)	26x starters Veranda	5,10m beuk	(16%)
(B)	40x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(25%)
(C)	46x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(28%)
(D)	25x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 23m	(15%)
(E)	10x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(16%)
(F)	6x tweekapper groot	kavel lengte > 25m	(10%)
(G)	4x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(2%)
(H)	5x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(3%)

--+

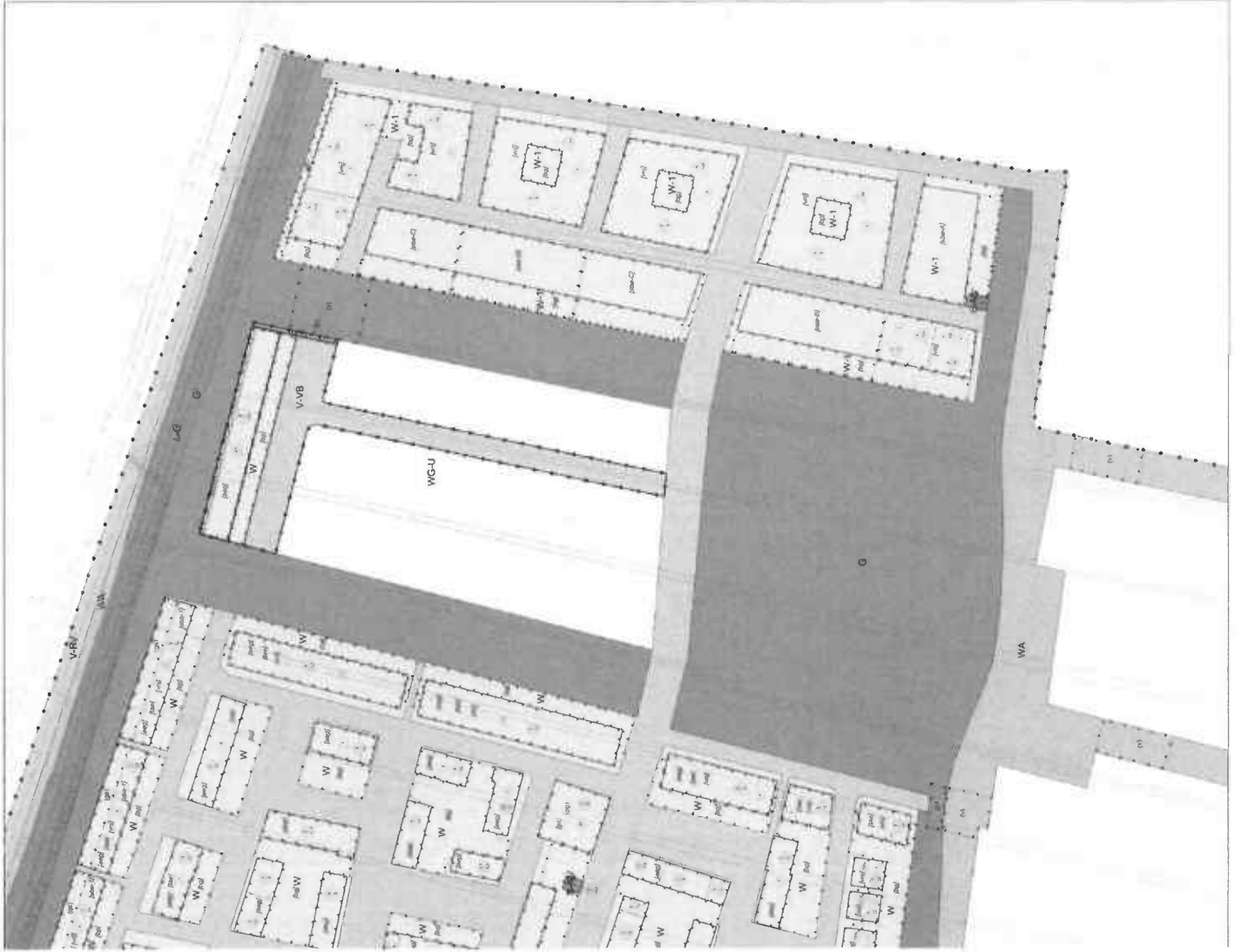
**240 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwde).

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,84)

## Alternatief 4

Zonder huurappartementen,  
groter aandeel betaalbaar.

## **4. Bestimmungsplan**



# Bestemmingsplan. Contouren.





**Bestemmingsplan.**  
Met projectie voorkeursmodel.

## Timpaan

Etienne de Witte

Bureaustad  
Timpaan Houtstraat 63  
Akerslootweg 610 'de Ruyter'  
1432 BR Heteren

Postbus 64

1432 AD Aalsmeer

tel: +31 (0) 20 495 1111

www.timpaan.nl

## LAP Landscape & Urban Design

Bureaustad  
LAP | inrichting & Urban Design  
Van der Boerstraat 30a-N  
3016 BK Rotterdam

Postbus 800

3011 XZ Rotterdam

tel: +31 (0) 10 414 1111

www.lap.nl



Project	<b>Weideveld – Bodegraven, woonvelden 4, 5, 7 en 8</b>		
Omschrijving	Verslag overleg gebiedsontwikkeling Weideveld Bodegraven		
Nummer	10		
Aanwezig	[redacted]	[redacted]	Bureau Middelkoop (BM) Interegion Groep (IG) Timpaan (TI) Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (BR) Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (BR) Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (BR)
Notulen door	[redacted]		
Datum en tijd	12 januari 2016 – 11.00 – 13.00 uur		
Locatie	Gemeentehuis Bodegraven-Reeuwijk		
Volgende vergadering	26 januari 2016 – 11.00 – 13.00 uur		
Bijlagen			

Nummer Omschrijving

**1 Opening en mededelingen**

- a. [redacted] stelt vast dat we op bijna alle punten achterlopen op de planning en stelt voor dit overleg te gebruiken om te kijken wat we kunnen bewegen.

**2 Vaststellen verslag van 1 december 2015**

- a. Verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.  
Toelichting [redacted] bij punt 3 – tweede alinea: bruto/netto-verhoudingen type F en H zijn krommer door garages en twee-kappertype.

**3 Programma**

- a. Nieuwste versie gisteren verstrekt. [redacted] geeft aan dat tweede 50 SAREF-woningen zijn vervangen door vrijstaande woningen in woonveld 8, dit zijn minder woningen met waarschijnlijk een hogere totale residuele opbrengst. [redacted] werkt drie alternatieven uit waarvan één met nog eens 50 SAREF woningen. [redacted] vraagt of plan ook beter verkoopbaar wordt door aanpassing uitgeefbaar oppervlakte; [redacted] zegt dat dat inderdaad de vraag is. Door meerdere varianten kan er geschakeld worden naar wat er goed loopt. Voorkeursvariant moet nu vastgesteld worden. Kritiekpunten van de makelaar bij de nu voorliggende voorkeursvariant zijn de noordtuinen en het beperkte aantal koopwoningen. Noordtuinen zijn overigens voor een groot deel SAREF-woningen; kritiek speelt dan minder.
- b. Varianten  
[redacted] geeft aan dat maximum variant 90 woningen bevat. [redacted] wil in contract 1 voorkeursvariant en 1 minimumvariant opnemen. Uiteindelijk wil [redacted] 1 voorkeursvariant met 3 varianten opstellen, [redacted] zegt dat het lastig is om in contract meerdere varianten in te bouwen. [redacted] geeft aan dat er hier en daar nog altijd 18 woningen in woonveld 1 genoemd worden, deze tekst schrappen. Gemeente reageert uiterlijk volgende week woensdagochtend op de gisteren ingediende programmavariantenplannen.

**3 Concept raamovereenkomst**

- a. [redacted] wil deze week de conceptraamovereenkomst afronden, hij heeft lijstje metaangepaste uitgangspunten zoals per mail uitgewisseld met van [redacted] verwerkt. Restpunten nog paragraaf-bepaling over explosieven en de verwerking van de varianten in de overeenkomst.
- b. SAREF wil nog steeds brief ontvangen van gemeente, [redacted] vraagt aan [redacted] een concept aan [redacted] te mailen. [redacted] plant overleg in met [redacted]. SAREF wil overeenkomst voor 50 woningen, deze

Met opmerkingen [redacted]: Afspraak  
heeft opmaak toegepast: Markeren



De andere ontwikkelaar

worden gefaseerd (35+15) aangelegd. [ ] vraagt of in de civieltechnische aanbesteding voor werkzaamheden Weideveld 2016 rekening gehouden moet worden met BRM voor 35 SAREF woningen, [ ] stelt voor dit in het overleg met [ ] te bespreken. [ ] stelt voor om dat overleg op een zo kort mogelijke termijn te organiseren.

#### 4 BP en BKP

##### a. BP

Op 23-12 heeft gemeente concept BP ontvangen, [ ] geeft aan dat nog aanpassingen in plankaart, toelichting en regels nodig zijn voordat het voorontwerp geschikt is om in het vooroverleg te brengen. In de toelichting is er vooral veel van oude plannen overgenomen, de motivatie van de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt is te summier. De planregelset is op onderdelen nog intern tegenstrijdig en moet daar op aangepast worden. Vaststelling per 22-6 wordt nu erg moeilijk, dit lukt alleen als concept maandag a.s. compleet is. [ ] geeft aan dat er nog 16 punten aangepast moeten worden en dat er nog door hem gestelde vragen door de gemeente beantwoord moeten worden.

Deze aanpassingen worden verwerkt op de plankaart:

- i. Dakhelling blijft erin, bij afwijking ten behoeve van incidenteel plat dak op te nemen wijzigingsbevoegdheid gebruiken.
- ii. Groenstroken opnemen met wijzigingsbevoegdheid in regels, op plankaart arcering afwijkingbevoegdheid houden bestemming wijzigen groen --> bij-wonen (geel)-opnemen.
- iii. [ ] doet voorstel voor aanvullende tekst vwb locatie landhoofden, duikers, dammen en bruggen.
- iv. [ ] stuurt GBKN ligging van noordelijke fietspad op.
- v. Ligging hoofdwaterleiding moet overgenomen met dubbelbestemming 'Leiding - water'.
- vi. Specifieke bouwaanduiding Functieaanduiding geluidsscherm toevoegen (woonvelden 1 en 7) i.v.m. geluidafscherming en in regels opnemen eis van gesloten gevel met geluidsluwe buitenruimte.
- vii. Appartementen opnemen als bestemming W1, bestemmingsvlak met kartelrand op BP kaart specificatie opnemen.
- viii. Watercompensatie nog te bepalen en te verwerken.
- ix. Afwijkende hoogte specials kan via afwijkingsregel in bestemmingsplan voor verhoging van goot- en bouwhoogte ±0% overschrijdingsregel, geen aanduiding in bestemmingsplan.

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

[ ] stuurt [ ] word-document op, [ ] reageert z.s.m. op de regels, reactie op toelichting uiterlijk vrijdag. [ ] verwerkt reactie uiterlijk maandag 18-1 in regels en toelichting en op kaart. Daarna beoordeling gemeente en indien akkoord aansluitend start vooroverleg.

##### b. BKP

[ ] geeft aan dat in overleg met [ ] is besproken dat er in BKP niet over architectuur en bebouwing wordt vastgelegd maar dat er m.n. over inrichting openbare ruimte en grensafscheidingen zaken vastgelegd worden. Verder wordt er minimum ruimte (1-1,5 m) tussen uitgeefbaar terrein en bouwvlak opgenomen om verrommelde kleine strookjes tegen te gaan.

[ ] vraagt of het akkoord is dat eisen specials in BKP i.p.v. BP komen, geeft aan dat dat akkoord is. [ ] vraagt of BKP voldoende waarborgen voor SAREF en andere partijen biedt, hoe kan er geborgd worden dat SAREF bijv. ook jaren '30-stijl bouwt. Dit wordt besproken in overleg met [ ]

Het BKP is nodig voor contractering SAREF. Rond 19-1 wordt dit concept afgerond, daarna nog 1 commentaaronde om verwerkt en gemaakt te worden voor 22-1, BKP kan dan in overleg van 26-1 vastgesteld worden.

#### 5 Rondvraag en sluiting

- a. [ ] geeft aan dat Synchron eind februari in verkoop wil. Deze week is er bestuurlijk overleg met De Raad Bouw. [ ] stelt voor dan vast

# Timpaan

Gemeente



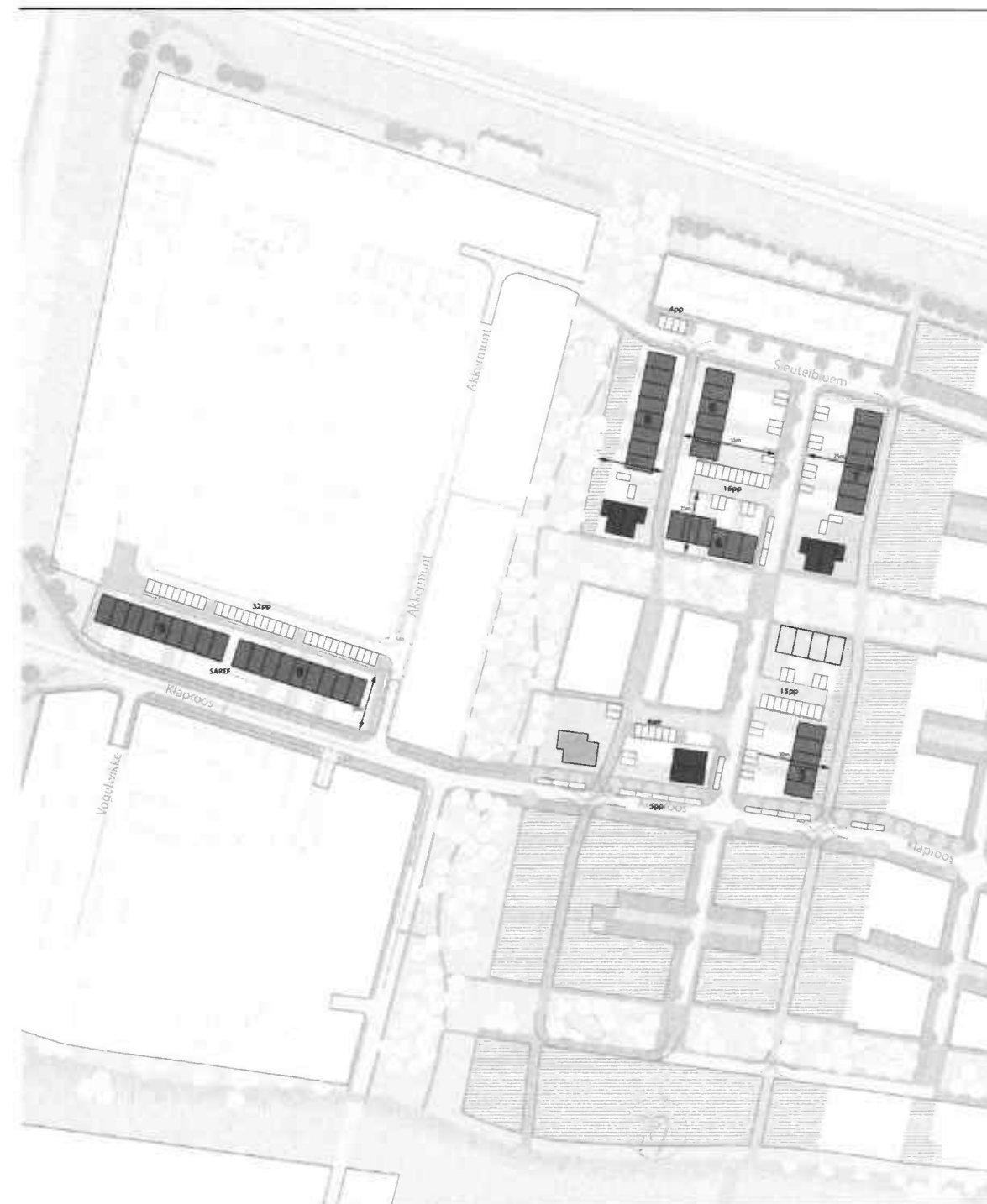
Bodegraven Reeuwijk

De andere ontwikkelaar

- het concept BP aan hem te laten zien. [redacted] zal kaart laten zien. [redacted]
- b. De raadspresentatie is verplaatst naar 16 maart. [redacted] mailt nieuwe datum naar het secretariaat. De nieuwe directeur van Timpaan is [redacted] Waarschijnlijk zal [redacted] de presentatie nog doen.

**Update 30-09**





### Programma

28x Woningen al gepland/gebouwd

50x rijwoning SAREF

**18x** 5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m (in veld 1)

**21x** 5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

**11x** 5,40m beuk, kavel lengte +/- 35m

(F) 6x tweekapper groot kavel lengte > 25m;

(H) 1x vrijstaand groot kavel > 450m<sup>2</sup>;

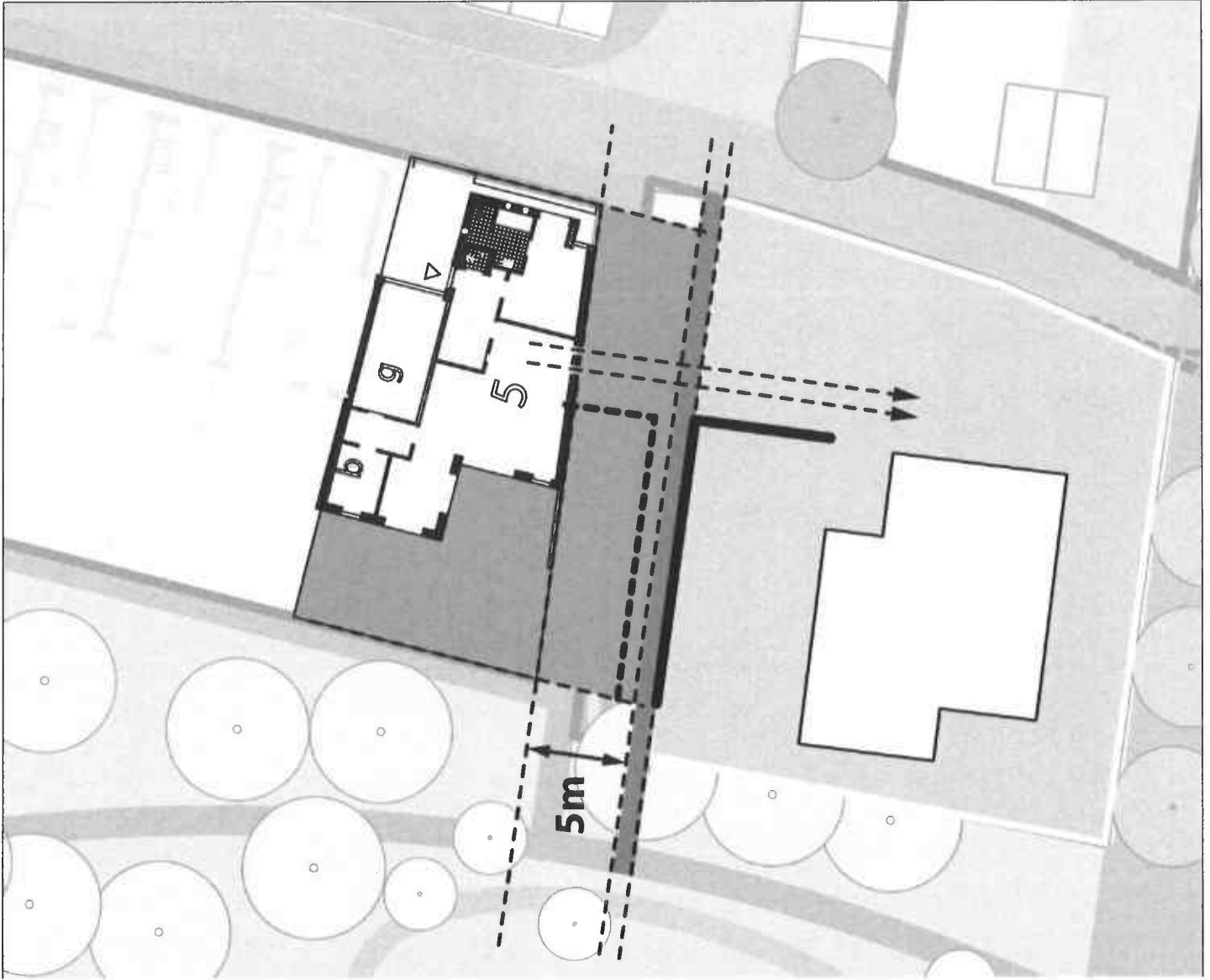
49 parkeerplaatsen op straat/parkeerhof;

28 parkeerplaatsen op eigen terrein;

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,81)

**Fase 1; update 30-09**





**Schets CPO- hoekwoning;**  
update 30-09



Project	<b>Weideveld – Bodegraven, woonvelden 4, 5, 7 en 8</b>
Omschrijving	Verslag overleg gebiedsontwikkeling Weideveld Bodegraven
Nummer	7
Aanwezig	 Bureau Middelkoop (BM)  Lap Landscape & Urban Design (LL) Interegion Groep (IG) Timpaan (TI) Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (BR) Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (BR) Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (BR) Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (BR)
Afwezig (mk)	
Notulen door	
Datum en tijd	17 november 2015 – 11.00 – 13.00 uur
Locatie	Gemeentehuis Bodegraven-Reeuwijk
Volgende vergadering	1 december 2015 – 11.00 – 13.00 uur
Distributie	Genodigden
Bijlagen	- 16nov-bodegraven planboek - BW-12november-plankaart-a0 - BW-12november-demarcatiekaart-a0 - 16nov-bodegraven-programma - Memo overleg beeldregie - Concept bestemmingplan toelichting en regels

Nummer Omschrijving

**1 Opening en mededelingen**

- a. Punt 4 agenda wordt voor punt 3 behandeld.

**2 Vaststellen verslag van 30 november 2015**

- a. Vastgesteld met wijziging onder 1 a: toevoegen **mogelijk** willen sluiten.

**3 Stedenbouw**

- a. Afronding Stedenbouwkundig Masterplan + alternatieve stedenbouwkundige plannen (toelichting   
 heeft opmerkingen uit vorig overleg en uit mail van  verwerkt, de 2-kapper uit fase 1 is aan de 2<sup>e</sup> fase koopwoningen toegevoegd.  zegt dat er nog 2 alternatieve verkavelingen zijn uitgewerkt, de stichtingskosten die er nu ligt is voor de voorkeursvariant.  vraagt of de speelplaatsen meer bij de rijwoningen geplaatst kunnen worden i.p.v. naast de specials. Van  mag hier mee geschoven worden.  geeft aan dat bereikbaarheid via groenstrook belangrijk is maar dat deze paden niet per se hoeven te slingeren.  geeft aan dat als voetbalkooi meer achter rijwoningen komt dit wel de kwaliteit van het profiel aantast voor meerdere gezinnen in de rijwoningen.  verzoekt wel iets te schuiven met de speelvoorzieningen.  verzoekt om bezoekersparkeren naar noordtuinzijde te spiegelen, er kunnen dan diepere noordtuinen ontstaan omdat er niet in geparkeerd wordt.
- b. Memo thema's Beeldkwaliteitsplan (toelichting   
 vat memo samen.  geeft aan dat er balans moet gezocht worden tussen flexibiliteit en eenheid.  vraagt of de openbare inrichting in het BKP opgenomen moet worden omdat deze toch door de gemeente aangelegd wordt.  geeft aan dat dit ook van belang is als andere partij het aan gaat leggen,  geeft aan dat dit als verleiding naar initiatiefnemers van belang kan zijn.  vraagt zich over het totaal (BP en BKP) af of er voldoende juridische borging is om de regie te houden.  vraagt of kwaliteit van woonveld 1 + 2 doorgezet moet worden.  zegt dat hier andere structuur geldt met de groene doorsteken. Hij stelt voor het type straat heel duidelijk te omschrijven. Standaard gemeente is nu heidepaars.  vindt het belangrijk om groene erfgrenzen te borgen en hoe om te gaan met de



De andere ontwikkelaar

kaprichingen en woningoriëntatie. [ ] zegt dat dit op hoger niveau moet omdat het ook voor alternatieve verkavelingen moet kunnen gelden. [ ] stelt voor om dit op veld- en straatniveau aan te geven. [ ] vindt het belangrijk om duidelijke eisen aan SAREF mee te geven.

[ ] wil niet te ingewikkeld doen, over geheel wel regels opnemen, maar niet op veldniveau verschillen formuleren; voor erfafscheidingen kan voor heel het gebied een kaart gemaakt worden.

[ ] zegt dat als je wilt borgen dat er toch principeafspraken vastgelegd moeten worden. Hij werkt BKP samen met [ ] en [ ] verder uit voor het volgende overleg over 2 weken.

#### 4 Bestemmingsplan

- a. Plantoelichting en planregels
- b. Verbeelding

[ ] eerste verbeelding is nog werkdocument, waar mogelijk zijn delen van bestaande BP overgenomen. Velden 3 + 6 opgenomen als W - uit te werken. Vraag is of W1 (laagbouw) en W2 (appartementen) in alle velden zelfde specificaties kennen. Vraag is of parkeren in velden 4 5 7 8 onder HS (hoofdstructuur) of W komt. Spelen is niet apart opgenomen nog.

[ ] Dit is niet zo globaal bestemd als gewenst, zou het liefst alles geel als Woongebied bestemd zien en als bestemming Verkeer weg-alleen de Klaproos opnemen; de WK-put en zuidelijke groenstrook zouden ook als Woongebiedgeel kunnen zijn.

[ ] vindt fietstructuur te belangrijk om geel te maken, [ ] vindt dat ook voor de groenstrook. [ ] zegt dat merendeel naar stedenbouwkundig plan kijkt en niet naar BP, flexibiliteit moet niet beperkt worden door je vast te leggen in groenstructuur.

[ ] stelt voor om geheel geel te maken, maar wel minimale (oppervlakte) eis voor groenstructuur te verwoorden. [ ] zegt dat dat dan een voorwaardelijke verplichting kan zijn die niet in de verbeelding wordt weergegeven.

[ ] vraagt zich af of er wel een bestemming W2 opgenomen hoeft te worden, overal kan z.i. bestemming Woongebied (bouwhoogte 11 m en goothoogte 6,5m) komen, en dan specifiek aangeven waar hoogbouw toegestaan wordt. [ ] geeft aan dat specials hier ook binnen de algemeen toegestane goot- en bouwhoogten vallen, de vereisten aan de specials kunnen vastgelegd en geborgd worden in het beeldkwaliteitplan.

[ ] vat de volgende vragen nog samen: 1. Vraag om heel Weideveld in BP op te nemen (WV1 +2 overnemen zoals het nu is); 2. Vraag om bestemming verkeer naast spoorlijn weg te nemen; 3. In WV3 aantonen van goed woonklimaat nabij bedrijf met categorie 3.2; 4. De 3 bestaande uitwerkingsplannen overnemen. [ ] geeft aan dat voor woonveld 4 fase 1 (SAREF) het uitwerkingsplan nog voor het nieuwe BP in procedure kan. In woonveld 3 + 6 komt uit te werken bestemming. [ ] en [ ] hebben verder apart afstemmingsoverleg over het BP.

- c. Stand van zaken onderzoeken

[ ] geeft aan dat voor geluid een hogere waardebesluit in behandeling is, dat voor flora en fauna onderzoek compensatie weidevogelgebied nodig is en dat er nog check nodig is van de watercompensatie i.v.m. de verdichting.

- d. Planschaderisicoanalyse

[ ] geeft aan dat aanpassing van BP verbeelding prioriteit heeft om planschaderisicoanalyse uit te laten voeren.

[ ] verwerkt de besproken punten komende week en stemt deze binnen 14 dagen af met [ ] over 14 dagen ligt aangepast BP dan voor [ ] geeft aan dat vaststelling in mei niet meer haalbaar is en dat dat nu waarschijnlijk juni wordt.

#### 5 Programma en planning

- a. Voorkeursprogramma Timpaan

[ ] geeft aan dat alternatieve uitwerkingen eraan komen, reactie gemeente volgt

- b. Volgorde ontwikkelingen partijen

[ ] geeft aan de Synchron wel veel tweekappers gepland heeft, met gefaseerde aanleg komt dit in elkaars vaarwater, daar moet de gemeente wat van vinden. Als daarvoor in de plaats betaalbare rijwoningen komen geeft dit andere grondwaarde. [ ] geeft aan dat alle informatie gedeeld wordt, het college wil met Synchron afspreken dat woningen uiterlijk in maart in de verkoop komen. [ ] ziet het wel als een voordeel dat je zo wel kunt zien wat de markt wil.

- c. Afstemming initiatiefplan-partijen

[ ] gaat de initiatiefplanpartijen informeren maar aangeven dat ze nog moeten

Met opmerkingen

: Bestemming Verkeer



De andere ontwikkelaar

wachten. ■ zegt dat hij binnenkort overleg met BAM heeft over de stichtingskostenopzet. Het kan gunstig zijn als Timpaan BAM meeneemt. Besloten wordt om het ontwerp stedenbouwkundig plan met varianten aan de partijen te presenteren.

d. Bestuurlijke afstemming

Voor de gemeenteraad zal op 3-2-2016 een presentatie gehouden worden, er moet ook financieel inzicht gegeven worden. ■ wordt gevraagd ook een bijdrage aan de presentatie te leveren.

## 6 Contractvorming

a. Raamovereenkomst en koopovereenkomst

b. 50 middendure huurwoningen SAREF

Voor deze overeenkomst dient eerst de raamovereenkomst afgerond te zijn.

c. Voorstel stichtingskosten koopwoningen fase 1

Duidelijkheid over stichtingskosten nodig, stichtingskosten fase 4 zijn nog niet opgenomen omdat deze fase nog in toekomst ligt en afhankelijk is van gerealiseerde opbrengsten en prijzen. ■ heeft volgende opmerking bij stichtingskostenoverzicht:  
- type D en type F t.a.v. bieding VON omgedraaid, nieuwe 2-kapper type F nadelige bruto-nettoverhouding (kleiner maar duurder);  
- bouwkosten 3%risico met m2-prijzen binnen bieding, ■ geeft aan dat hierin ook prijsstijgingen tot 2017 (start bouw) zijn opgenomen;  
- bijkomende kosten inclusief BTW opgenomen; bij kleine woningen groter dan bij grote woningen, hierdoor grotere invloed van programmaverschuivingen. Dit komt door de verdeling van de stedenbouwkundige kosten, deze komen ten lasten van de eerste fase (€ ■) en daarna niet meer.

■ geeft aan dat de minimumvariant een garantieopbrengst meekrijgt, er zal een bepaalde tijd voor de ontwikkeling worden overeengekomen, Timpaan kan een concerngarantie geven als dekking voor de GrEx. ■ geeft aan dat hij opzet nu vergeleken heeft met de bieding, hij zal nu ook vergelijking met de GrEx maken.

d. Overallplanning

■ geeft de uitgangspunten weer: vaststellen BP in raad van juni, ondertekening van de raam- en koopovereenkomst voor de kerst. Voor de stuurgroep van 30-11 zal planning gereed zijn. ■

## 7 Rondvraag en sluiting

- a. ■ vraagt of gemeente groenstroken al in kan richten voor de verkoop van de woningen, dit kan gunstig zijn voor de te realiseren VON-prijzen. ■ geeft aan dat gemeente niet wil dat deze nog overreden worden tijdens de bouw; gemeente overweegt om het midden van de noord-zuid groenstrook vast aan te leggen.



<i>Project</i>	<b>Weideveld – Bodegraven, woonvelden 4, 5, 7 en 8</b>																								
<i>Omschrijving</i>	Verslag overleg gebiedsontwikkeling Weideveld Bodegraven																								
<i>Nummer</i>	6																								
<i>Genodigden</i>	<table border="0"> <tr> <td style="background-color: #cccccc; width: 200px;"></td> <td>Bureau Middelkoop</td> <td>(BM)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Lap Landscape &amp; Urban Design</td> <td>(LL)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interegion Groep</td> <td>(IG)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Timpaan</td> <td>(TI)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gemeente Bodegraven-Reeuwijk</td> <td>(BR)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gemeente Bodegraven-Reeuwijk</td> <td>(BR)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gemeente Bodegraven-Reeuwijk</td> <td>(BR)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gemeente Bodegraven-Reeuwijk</td> <td>(BR)</td> </tr> </table>		Bureau Middelkoop	(BM)		Lap Landscape & Urban Design	(LL)		Interegion Groep	(IG)		Timpaan	(TI)		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)
	Bureau Middelkoop	(BM)																							
	Lap Landscape & Urban Design	(LL)																							
	Interegion Groep	(IG)																							
	Timpaan	(TI)																							
	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)																							
	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)																							
	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)																							
	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)																							
<i>Afwezig (mk)</i>	-																								
<i>Notulen door</i>																									
<i>Datum en tijd</i>	3 november 2015 – 11.00 – 13.00 uur																								
<i>Volgende vergadering</i>	17 november 2015 – 11.00 – 13.00 uur																								
<i>Bijlagen</i>	Memo interne planbeoordeling stedenbouwkundig masterplan d.d. 28-10-2015																								

*Nummer* Omschrijving

## **1 Opening en mededelingen**

- a. [redacted] geeft aan dat Syntrus enthousiast is over het stedenbouwkundig plan en dat zij overeenkomst willen sluiten voor totaal 100 woningen tegen dezelfde voorwaarden als de eerste 50 woningen.
- b. Uit bestuurlijk overleg is duurzaamheid als punt van aandacht naar voren gekomen. [redacted] heeft voorstel gedaan om oost-west groenstroken in beheer bij toekomstige bewoners te geven. P.M. op actielijst.

## **2 Vaststellen verslag van 20 oktober 2015**

- a. Verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

## **3 Stedenbouw**

- a. Beoordeling stedenbouwkundig masterplan
 

[redacted] heeft plankaart aangepast n.a.v. memo interne planbeoordeling gemeente. Hij stuurt presentatie met aanpassingen door. Toelichting:

A 6: Fietsstraat is geen doorgaande fietsverbinding en daarom smaller dan officiële CROW-definitie. Autostraat is verbreed naar 4,8 m.

A 11: Verspringende rooilijnen: [redacted] geeft aan dat Syntrus i.v.m. kosten geen verspringing wil. [redacted] geeft als aandachtspunt hierbij de grootte van bouwtonnellen mee, blokken van 2 x 4 dan logisch. Een dorps karakter kan bereikt worden op 3 manieren: 1. Via verspringing voorgevellijn; 2. Via architectuur, kleurstelling en kaporiëntatie; 3. Via verspringing openbare ruimte.

A 10: Buitenruimte rug aan rug woningen en parkeren. [redacted] lost parkeren hiervoor liever op in openbare ruimte. [redacted] concludeert dat dit 14 plaatsen extra opgave in openbare ruimte betekent. [redacted] doet hier voorstel voor.

B 1: Extra ruimte voor onvoorziene functies binnen openbare ruimte. [redacted] ziet hier vooral ruimte voor binnen de autostraten op koppen parkeerkoffers, dit zou ten kosten van parkeren kunnen gaan. Conclusie is dat met huidige programma hier geen directe oplossing voor is.

B 5: [redacted] zegt dat rijwoningen met omgekeerde oriëntatie niet verkoopbaar zijn. [redacted] ziet mogelijkheden voor toezicht vanuit de specials, deze hebben dubbele oriëntatie; tot de voorgevellijn kan lage beukhaag toegepast worden, daarachter hoog; dit kan zo verwerkt worden in het beeldkwaliteitsplan (BKP). [redacted] ziet nog een oplossing in het aanbieden van een optioneel tuinhuisje met ramen i.p.v. een berging aan de parkzijde. Afspraak: voorstel in BKP.

B 6: Scheidingen privaat-publiek. [redacted] wil buurt met hagen en bergingen achter het groen, met meerdere opties voor de groeninvulling; dit opnemen in het BKP.

B 7: Er zijn 4 kleine en 2 grote speelplaatsen voorzien. [redacted] vraagt ruimte voor een



De andere ontwikkelaar

multifunctionele speelkooi voor oudere jeugd van 20x30 meter aan zuidzijde. ■ heeft deze liever niet bij special in de buurt. ■ zegt dat zo'n groot veld een kurk in smalle ruimte vormt, en dat dan langs parkzone in plaats van midden door park gelopen moet worden; een ruimte van 20x30 meter zou ten koste gaan van een kavel; 12,5 x 25 m zou wel te doen zijn, gemeente zal terugkoppeling hierover geven. ■ adviseert kunstgras en geen verharding.

C 1: ■ vraagt aandacht voor bereikbaarheid/nabijheid van parkeerplaatsen vanuit alle woningen.

C 2: Klaproos vrij houden van parkeren kost 48 parkeerplaatsen, deze kunnen moeilijk binnen het plan gevonden worden. ■ zegt dat Klaproos in dit plangedeelte andere hiërarchie heeft dan aan begin door de aftakkingen binnen de wijk; ■ stelt dat Klaproos ook als toegang gedacht is naar vervolg in Weideveld II. ■ vindt toegangswegen in nieuwbouwwijken vaak overgedimensioneerd. ■ geeft aan dat het langsparkeren gecombineerd kan worden met profiel met bomen.

■ legt dit vraagstuk bij gemeente intern terug en komt hier morgen op terug en stuurt P-berekening door aan ■

D 1: ■ vragen zich af of 3 ondergrondse containerlocaties niet te weinig zijn, ■ zegt dat dit op zich voldoende is, de ophaalfrequentie wordt aangepast aan hoeveelheid vuil. ■ doet voorstel voor locaties.

b. Uitwerking

Over BKP is zojuist apart overleg geweest, ■ verwerkt de opmerkingen en stuurt dit volgende week op. ■ geeft aan dat er dan ook meerdere varianten uitgewerkt kunnen worden. ■ gaat als laatste punten verduidelijkt zijn per fase op inrichtingsniveau deeltuitwerkingen maken, schaal 1:200. Ook slag naar grondgebruikkaart wordt dan gemaakt.

## 5 Bestemmingsplan

a. Vaststellen plangrens

■ geeft aan dat ook de niet gerealiseerde delen van woonveld 1 en 2 in nieuwe BP moeten komen, omschrijving wordt dan Weideveld 1 t/m 8. De uitwerkingsplannen in woonveld 3 (35 woningen fase 1) en 4 (17 + 11 CPO-woningen) vallen buiten het nieuwe BP.

b. Contingenten

Per 1-1-2016 uitgaan van 412 nog te bouwen woningen. CPO II (11 woningen) en WV3, fase 1 (35 woningen) zijn al verwerkt. Nieuw te contracteren programma gaat van 412 woningen af.

c. Plantoelichting en planregels

■ heeft bestemmingsplan zonder verbeelding nu af, dit kan nu waar nodig aangepast worden (bijv. aantal woonlagen en max. bouwhoogte specificeren). In BP worden alleen wonen 1 (laagbouw) en wonen 2 (hoogbouw) opgenomen. Vraag is hoe om te gaan met bestemmingslegging woonvelden 3 en 6. ■ geeft aan dat hier de Uit te werken bestemming is overgenomen. ■ vraagt zich af hoe dan wordt omgegaan met het contingent voor die woonvelden en stelt voor om overall een globale eindbestemming op te nemen (één groot geel vlak), op de noord-zuid groenstrook en de Klaproos na. ■ zegt dat dat weinig duidelijkheid biedt voor omwonenden. ■ zegt dat mogelijke invullingen op andere kaart aangegeven kunnen worden, ■ kan demarcatiekaart maken. Daarna knoop in overleg van 17 november doorhakken. ■ wil gesprek over wijziging met De Raad Bouw aangaan zodra concept-kaart gereed is.

d. Onderzoeken

80% van de onderzoeken is nog bruikbaar voor nieuw bestemmingsplan.

e. Beeldkwaliteitsplan

Werkafpraak: voor volgend overleg is werkdocument gereed, dit wordt van te voren rond gestuurd. ■ geeft aan dat opname van eisen aan wegenstructuur afhankelijk is van of gemeente dit aanlegt, of ontwikkelaar. ■ vindt het sowieso handig om kwaliteit wel te omschrijven.

## 4 Programma en planning

a. Voorkeursprogramma Timpaan, planning

■ geeft aan dat er nu verschillende versies van voorkeursprogramma zijn in de verschillende documenten. Zijn vraag is wat, wanneer in welke fase gebouwd gaat



De andere ontwikkelaar

worden en hoe snel Timpaan wil beginnen. [redacted] wil na de SAREF woningen eerste fase van 38 koopwoningen in woonveld 4 en 5 starten als BP gereed is (september) en ca. jaar later 2e fase in woonveld 7. Dit is afhankelijk van de verkoopsnelheid. [redacted] geeft aan dat Timpaan en Synchron nu wel in zelfde vijver vissen, Timpaan weinig rijwoningen naast die van SAREF. [redacted] geeft aan dat Synchron begin volgend jaar 35 woningen wil bouwen, mogelijk vormt dit de afsluiting voor Synchron. Dan wordt contingent restant van contract Synchron vrijgespeeld, Timpaan kan nu acteren en aangeven wat ze zou willen, het is aan gemeente om dit met andere partijen af te stemmen. [redacted] zal reactie geven na bestudering van programma Synchron. [redacted]

## 6 Contractvorming

### a. Uitgangspunten

[redacted] geeft aan uit te willen gaan van een raamovereenkomst voor de gebiedsontwikkeling (1e concept begin volgende week) en per fase een beknopt koopcontract (eind deze week 1e concept).

[redacted] vraagt gemeente om reactie op voorstel van Syntrus om totaal 100 huurwoningen te bouwen tegen zelfde condities. [redacted] ziet in de huurwoningen geen concurrentie voor de koopwoningen, hij ziet ze meer als aanbager voor de ontwikkeling. [redacted]

## 7 Rondvraag

a. [redacted] vraagt om bestemmingsplankaart op basis waarvan planschadeanalyse gemaakt kan worden. [redacted]

b. [redacted] stemmen samen de communicatie richting bestuur, raad en bewoners af. [redacted]

## 8 Sluiting



Project	<b>Weideveld – Bodegraven, woonvelden 4, 5, 7 en 8</b>		
Omschrijving	Agenda overleg gebiedsontwikkeling Weideveld Bodegraven		
Nummer	5		
Aanwezig	[Redacted]	Gemeente Bodegraven- Reeuwijk	(BR)
		Gemeente Bodegraven- Reeuwijk	(BR)
		Lap Landscape & Urban Design	(LL)
		Timpaan	(TI)
		Gemeente Bodegraven- Reeuwijk	(BR)
Afwezig (mk)		Bureau Middelkoop	(BM)
		Interegion Groep	(IG)
		Gemeente Bodegraven- Reeuwijk	(BR)
Notulen door	[Redacted]		
Datum	20 oktober 2015		
Locatie	Gemeentehuis Bodegraven-Reeuwijk		
Volgende vergadering	8 november 2015		
Distributie	Aanwezigen.		
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Update stedenbouwkundig plan d.d. 19-10</li><li>• Programma, massastudie en A0 plankaart d.d. 19-10</li><li>• Stichtingskostenberekening Timpaan d.d. 20-10</li><li>• Planning d.d. 19-10</li></ul>		

Nummer	Omschrijving	Actie
<b>1</b>	<b>Opening</b>	
<b>2</b>	<b>Mededelingen, vaststellen verslag d.d. 6-10-2015</b> a. Verslag ongewijzigd vastgesteld.	
<b>3</b>	<b>Ingekomen stukken</b> a. Zie bijlagen.	
<b>4</b>	<b>Stand van zaken</b> a. Voortgang De Raad Bouw (woonvelden 3 en 6) [Redacted] heeft met [Redacted] gesproken, deze wil in de volgende fase 49 woningen van dezelfde types als in de eerste fase bouwen in het westelijke deel van veld 3; dit past echter niet binnen het programma van de bouwclaimovereenkomst. Er ligt een raadsbesluit dat De Raad 60 woningen mag bouwen tot 2020. [Redacted] heeft de contingentering op basis van de ladder duurzame verstedelijking niet besproken met [Redacted]. De Raad heeft nog geen reactie gegeven op vraagstuk van afwijkende programma. Conclusie: Het is nu niet duidelijk wat de Raad concreet wil. b. Voortgang Synchron (woonvelden 1 en 2) [Redacted] heeft met Synchron gesproken, zij willen in maart in de verkoop met 35 woningen in de hogere prijsklasse: aan de spoorzijde 6 2-kappers + 1 vrijstaande woning doortrekken, aan de parkzijde 14 grotere 2-kappers, aan binnenzijde veld 1 14 rijwoningen. Gemeente wacht nog op verduidelijking van de VON-prijzen, de bandbreedte is nog te breed.  [Redacted] merkt op dat er zo wel veel 2-kappers komen, Synchron en Timpaan vissen zo in dezelfde vijver. Voor Timpaan zou geschetste voorstel van De	





Raad betere aanvulling zijn. ■ wijst er op dat het door De Raad gewenste programma in het lagere segment overlap zou kunnen hebben met het programma van Timpaan. ■ suggereert om de verkoop van Synchron en Timpaan in tijd te scheiden, dus Synchron ook in tijd aan achterzijde een begrenzing mee te geven. VON-prijzen Synchron liggen hoger dan die van Timpaan. ■ geeft aan dat Timpaan zo mogelijk de prijzen uit de selectiefase omhoog wil brengen, dat is voor zowel Timpaan als gemeente gunstig; belangrijk punt voor Timpaan is wel om te ervoor te zorgen dat er voldoende doorloop ontstaat. ■ geeft aan dat gemeente naar complementair programma zoekt, Timpaan start dan in september met verkoop, dat is half jaar na Synchron. ■ geeft aan dat Timpaan wil starten zodra BP onherroepelijk is. Volgens ■ kan dit in mei/juni vastgesteld worden door de gemeenteraad, en daarna nog ca. 8 w publicatietermijn. ■ zegt dat alles voor de omgevingsvergunning al klaar ligt, en dat deze zelfs nog na de verkoop ingediend kan worden; het onherroepelijke BP vormt het kritieke pad. ■ verwerkt voorgaande in de planning.

■ zegt dat SAREF nu al kan starten met de eerste 35 woningen, hij stelt voor SAREF nu contract te laten tekenen voor 50 woningen, met een fasering in 35 en 15 woningen. ■ staat hier in principe positief tegenover en geeft aan dat ook gemeenteraad eerst betrokken moet worden bij aanpassingen in stedenbouwkundig plan en programma. In welke vorm dit moet gebeuren staat nog open, allereerst moet het college meegenomen worden. ■ geeft aan dat eerste insteek van Timpaan is om het project op gang te helpen, zij hoeven niet al als eerste aan bod te komen. ■ geeft de voorkeur aan dat eerst Synchron en Timpaan aan de slag gaan en daarna pas De Raad. ■ mailt de uitgangspunten van Synchron door aan ■

## 5 Bestemmingplan

### a. Stand van zaken 'contingenten'

■ schetst de beperkingen. Gemeente mag totaal circa 1100 woningen bouwen. De partijen die nu op WV actief zijn hebben plannen voor circa 525 woningen. Per 1-1-2016 zijn er gezien vanuit de regionale afstemming totaal 412 beschikbaar. Om deze overal binnen Weideveld inzetbaar te maken is BP herziening nodig. De beperking ligt er in dat als we op moment van herziening meer dan 412 woningen willen opnemen in het bestemmingsplan, de behoefte voor de ladder van duurzame verstedelijking opnieuw aangetoond moet worden. ■ zegt dat Synchron heeft gesuggereerd om na de komende fase van 35 woningen mogelijk te willen stoppen. ■ geeft aan dat wel de medewerking van De Raad hieraan nodig is. ■ zegt dat de uit te werken bestemming van 3 en 6 er dan afgehaald wordt, maar dat de 412 woningen nergens vast komen te liggen. ■ geeft aan dat verzoek om het contingent op te rekken later bij een verbetering van de markt bij de regio en PZH ingediend kan worden, dat is nu niet tactisch. De betrokken wethouders staan er wel achter om contingent van elders in de gemeente naar Weideveld te verplaatsen. ■ geeft aan dat Timpaan wel in het contract wil zien dat de inspanning erop gericht is om dit later toe te voegen. ■ geeft aan dat er ook nog partijen voor de initiatiefplannen zijn. ■ zegt dat daar in het nu voorliggende stedenbouwkundige plan weinig ruimte voor lijkt te zijn, dit aspect wordt meegenomen bij gemeentelijke beoordeling. Aan de hand van stedenbouwkundig plan bezien waar zij terecht kunnen, eventueel ontstaat ruimte in wv 1 en 2.

### b. Stand van zaken onderzoeken

■ stelt eind deze week een overzicht op van de onderzoeken. De bodemonderzoeken zijn up-to-date en met de milieudienst wordt door ■



een regeling geformuleerd om het aspect geluid bij de spoorzone af te dekken (tzt afstemmen met [redacted]). Nog open staan de flora- en faunaonderzoeken en externe veiligheid. [redacted] vraagt of het geluid van de A12 nog effect heeft; [redacted] geeft aan dat dat in de betreffende woonvelden niet het geval is.

## 6 Stedenbouw

- a. Toelichting op update stedenbouwkundig plan d.d. 19-10-2015
  - [redacted] geeft aan dat type B 5,10 m breed wordt in afwijking van update en dat 9 woningen type C SAREF woningen zouden moeten zijn.
  - [redacted] schetst de aanpassingen: er zijn diepere noordtuinen en hier en daar is een woning eruit. Auto's alleen bij incidentele woningen via woonstraat. Nieuwe fietsstructuur is toegevoegd (oranje noord zuid). [redacted] geeft aan dat als dat een doorgaande fietsroute wordt het dan minder een speelstraat wordt. Het vervolg van het fietspad richting Limespark oost is wel een wens van de gemeente maar de grond is nog niet van de gemeente.
  - [redacted] heeft nu paaltjes toegevoegd in de woonstraten, hij geeft aan dat dat een inrichtingskeuze is.
  - [redacted] vraagt wat er met speelvoorzieningen gedaan wordt. [redacted] vraagt aan gemeente inzicht wat er nog toegevoegd moet worden. [redacted] geeft aan dat het plan er voor heel Weideveld er is, er moet ook gerelateerd aan leeftijdsgroepen gekeken worden en naar grotere elementen gekeken worden. Gemeente komt hier op terug naar aanleiding van interne beoordeling stedenbouwkundig plan.
  - [redacted] geeft aan dat hij graag meer info wil over materialisatie en profielen van de straten en de ruimte voor de nutsleidingen. Dit hoeft niet gelijk aan de al bestaande woonvelden te worden. Functionaliteit staat voorop. [redacted] zou graag contrasten aan willen brengen tussen de verschillende types straat. [redacted] zal principe doorsneden maken tbv gemeentelijke planbeoordeling.
  - Parkeren. [redacted] heeft nog vragen bij de afstand tot het openbaar parkeren voor bezoekers in de velden 5 en 8; [redacted] ziet een oplossing in het langsparkeren bij de groenzone. [redacted] geeft aan dat huidige profiel Klapproos parkeervrij is. Hij vraagt of er gedachte is bij wie waar parkeert. [redacted] is per fase uitgegaan van een algemene norm van 1,87 P/woning. [redacted] vraagt of verdeling over deelgebieden ook logisch is. [redacted] geeft aan dat 1 P op eigen terrein en 1 bezoekers binnen 75 meter ligt. In volgende stap wordt dit op deelfaseniveau uitgewerkt. [redacted] geeft aan dat gemeente ook nog een terugkoppeling zal geven.
  - Inrichting met lichtmasten en afvalcontainers wordt nog uitgewerkt. [redacted] doet nog een check op de uitgangspunten.
  - Beeldkwaliteitsplan moet nog uitgewerkt worden. [redacted] stelt voor dit naar voorbeeld van Nieuw Westveen uit te werken. [redacted] vraagt ook de openbare ruimte hierin mee te nemen. Er zal apart overleg over BKP ingepland worden.
  - [redacted] geeft aan dat Timpaan nog wel aan CPO-vereniging zou willen betalen om het gewenste straatprofiel (4 meter breed, geen trottoir) bij de CPO-woningen door te trekken. [redacted] gaat dit overwegen.
  - [redacted] ziet graag een achterpad bij tuinen aan zuidelijke rand wv 5 en 8 en de berging dan aan de achterkant.
- b. Afspraken /tijdpad beoordeling
  - [redacted] levert update voor donderdag aan. Gemeente heeft komende week interne werkgroep over het plan. Gemeente stelt dinsdag lijstje met besproken punten op en stuurt dit naar [redacted]



## 7 Voorkeursprogramma Timpaan

### a. Toelichting voorkeursprogramma d.d. 19-10-2015

licht fasering toe:

- Fase 1 35 SAREF-woningen (incl. rij middelgroot); de 2-kappers worden pas in fase 3 meegenomen;
- Fase 2 wv 5 + strook wv 4: in verkoop bij vaststelling herzien vraagt of dit nu minder dan 40 koopwoningen worden. wil hier een aardige mix van woningen in de verkoop brengen en kijken wat goed loopt.
- Fase 3 aansluitend, dit zijn ook SAREF woningen.
- Dit geeft voorkeursprogramma weer, maar er is ook alternatieve programmering: in overeenkomst bandbreedte met alternatieven opnemen.

## 8 Koop- en ontwikkelovereenkomst

### a. Stand van zaken concept-Koop- en Realisatieovereenkomst

- geeft aan dat LaGro concept uitwerkt. Apart overleg inplannen om concept te bespreken.

### b. Overeenkomst 50 huurwoningen SAREF

- Overeenkomst voor 50 woningen met fasering. Woningen wv 1: andere partijen bieden hier meer. geeft aan dat SAREF andere belegger op Weideveld niet ziet zitten. geeft aan dat signaal helder is, de gemeente zal tzt invulling geven aan locatie. Conclusie is dat deze locatie vervalt als mogelijkheid voor SAREF-woningen; focus op gefaseerde bouw 50 SAREF-woningen in woonveld 4 (35 st.) en 15 st in volgende fase na vaststelling bestemmingsplan.

## 9 Organisatie en planning

### a. Update planning d.d. 19-10-2015

- SAREF vooruit trekken, beeldkwaliteitsplan ook van belang voor Syntrus. Actie vanuit nodig voor BP.
- Informatiemoment toevoegen.
- Eindpresentatie stedenbouwkundig plan ook bestuurlijk presenteren. 2-11 bestuurlijk overleg. Nog een bestuurlijk overleg inplannen (30-11 JZ op vakantie).

## 10 Rondvraag

## 11 Sluiting



Project	<b>Weideveld – Bodegraven, woonvelden 4, 5, 7 en 8</b>		
Omschrijving	Verslag overleg gebiedsontwikkeling Weideveld Bodegraven		
Nummer	2		
Aanwezig	[Redacted]	Bureau Middelkoop	(BM)
		Lap Landscape & Urban Design	(LL)
		Interregion Groep	(IG)
		Timpaan	(TI)
		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)
		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)
Notulen door		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)
Datum en tijd	9 september 2015 – 11.00 – 13.00 uur		
Locatie	Gemeentehuis Bodegraven-Reeuwijk		
Volgende vergadering	22 september 2015 – 14.00 – 16.00 uur		
Distributie	Genodigden		
Bijlagen	Digitale presentatie [Redacted]		

Nummer	Omschrijving	Actie
<b>1</b>	<b>Opening en mededelingen</b>	
<b>2</b>	<b>Verslag van 19 augustus 2015</b> Ongewijzigd vastgesteld.	
<b>3</b>	<b>Bestemmingsplan</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- [Redacted] zal samen met collega begeleiding procedure doen.</li> <li>- [Redacted] stelt zo praktisch mogelijke aanpak voor: voor realisatie in 2016 uitwerkingsplan binnen wv 4 in procedure brengen; voor rest gebied zal herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.</li> <li>- Andere mogelijkheid is uitgebreide WABO-procedure met directe aanvraag omgevingsvergunning voor strook in woonveld 7 en 8.</li> <li>- Nagaan of 10%-regeling mogelijkheden biedt.</li> <li>- Bij woonveld 4 zou tuin in bestemming groen vergund kunnen worden vooruitlopend op de ingezette herziening van het bestemmingsplan.</li> <li>- Zo spoedig mogelijk bestemmingsplan herzien, met maximale flexibiliteit om woningtypes te wijzigen.</li> <li>- [Redacted] geeft aan dat omwonenden dit als te globaal zouden kunnen beschouwen. [Redacted] stelt voor daarom informatieavond te organiseren om consequenties en mogelijke invullingen te laten zien. Groenstroken en belangrijke wegen wel bestemmen voor enige zekerheid.</li> <li>- Provinciale afspraken: [Redacted] geeft aan dat de aantallen te ontwikkelen woningen voor de gemeente zijn opgenomen in de regionale agenda wonen (RAW). Er is raadsbesluit genomen over deze aantallen. Huidige bestemmingsplan biedt ruimte voor ruim 700 woningen. Woonveld 9 is uit bestemmingsplan en de ladder gehouden omdat er geen ontwikkeling binnen 10 jaar verwacht werd. De ladder van duurzame verstedelijking is wel een belangrijk aandachtspunt. Deze zou bezwaargrond kunnen geven voor Synchron of De Raad Bouwontwikkeling vanuit concurrentieperspectief. [Redacted] draagt echter aan dat De Raad Bouwontwikkeling volgens contract een % mag ontwikkelen van totaal stedenbouwkundig plan Weideveld, en deze heeft dus belang bij hogere aantallen.</li> <li>- Onderzoeken: [Redacted] geeft aan dat bij ODMH nagegaan moet worden welke onderzoeken al dan niet geldig zijn. Vooral onderzoeken voor de ladder duurzame verstedelijking zullen vernieuwd moeten worden. Actiepunt: nagaan wat er nu precies regionaal vastligt.</li> </ul>	



- [ ] schat de doorlooptijd voor BP-herziening in op circa 1 jaar. Voorontwerpplan via college, daarna naar PZH en Waterschap voor vooroverleg. Op voorontwerp is geen inspraakprocedure verplicht, volstaan zou kunnen worden met alleen direct omwonenden op informele wijze te informeren.
- [ ] vraagt een check op wat er mogelijk is met uitgebreide WABO-procedure of binnenplanse afwijking binnen wv 7 en 8. Hier zou dan ook eerder gebouwd kunnen gaan worden om zo de gewenste spreiding van de SAREF-woningen te realiseren.
- [ ] geeft aan dat er juridisch gezien geen relatie tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is; het beeldkwaliteitsplan kan wel vastgesteld worden als onderdeel van de welstandsnota. Dit kan achter de bestemmingsplanprocedure aan.

#### 4 Stedenbouw

##### Bespreking plankaart en digitale presentatie [ ]

- [ ] heeft bij Greenspread uitstaan op welke manier de warmte-/koude-bron toegankelijk moet zijn. Er zijn geen opstalrechten gevestigd voor deze bron. Het huidige WKO-systeem heeft geen uitbreidingscapaciteit meer.
- [ ] vraagt wat er ten oosten van WV 7 en 8 komt. [ ] geeft aan dat er eerst weiland en daarnaast het Limes-park ligt. Er zal tekening/luchtfoto naar [ ] opgezonden worden.
- [ ] heeft 14-9 overleg met CPO-vereniging samen met [ ]. Deze willen nog 4 starters en 2 patio- woningen toevoegen in zuidelijk aangrenzend blok. [ ] stelt als uitgangspunt voor de rijtjes niet te verlengen, maar als apart blokje. [ ] geeft aan dat deze vraag losgekoppeld moet worden van de ontwikkeling van de 11 woningen. [ ] zegt dat CPO-ver. aan de zuidkant meer open ruimte vraagt, zoals bij vorige optie, zij willen meepraten over toekomstige omgeving. [ ] merkt op dat aan de noordkant de kavel nu aan twee zijden in het groen ligt. [ ] zegt dat er kan worden meegegeven dat er nu nog geen vast plan ligt, en dat hun opmerkingen meegenomen zullen worden. [ ] vraagt aandacht voor kwaliteit van erfafscheidingen achterzijdes en zijkanten. [ ] zullen aansluitend aan overleg vooroverleg over hebben.
- Structuur toelichting [ ] geeft aan het bestaande profiel van de Klaproos doorgetrokken te hebben. Aandachtspunt: Bomen zijn nu getekend boven al aanwezig K&L-tracé. De groenstructuur tussen WV 1 en 4 versmalt aan de noordzijde naar 18 m. breed. Parkeerhoven bereikbaar via lus-route. Bij kruisingen groenstructuur plateaus aanleggen om snelheid te beperken. Smalle autoluwe woonstraten (4 m. breed) tussen toegangsstraten; wel toegankelijk voor brandweer.
- [ ] vraagt of de groenzone ten westen van wv5 beperkt kan worden voor verdere verdichting. [ ] vindt dat niet wenselijk omdat dit groen de voormalige dorpsweide vervangt en er wel ruimte nodig is in het plan. [ ] vraagt ook ruimte voor spelen in het plan en ziet hier daarvoor een mogelijkheid.
- [ ] licht de keuze voor specials (vrijstaand) op mooie plekken toe, uitgangspunt is homogene diversiteit en de vrije kavels scheppen ruimte in het plan. [ ] vraagt zich af of deze verkoopbaar zijn. [ ] geeft aan dat volgens onderzoek kavels tussen de 450 en 600 m<sup>2</sup> verkoopbaar zijn. [ ] voegt toe dat deze kavels goedkoper zijn dan het huidige aanbod. [ ] stelt voor om op deze plekken ook een alternatieve invulling te ontwerpen met een mogelijke verdichting.
- [ ] adviseert bij huizen met tuin op het noorden te benadrukken dat deze vrij aan het park liggen.
- Aansluiting woonveld 6 + 9: [ ] vraagt mede voor de nutstracé's een doorzicht naar de ontwikkeling daar. [ ] zal hiervoor een overzichtstekening maken.
- Diverse planvarianten zijn mogelijk: [ ] geeft aan dat totaal aantal woningen ligt tussen de 212 (zonder appartementen) en 299, de parkeermogelijkheden zijn hierin bepalend.
- [ ] geeft aan dat Timpaan meteen een mix van types op de markt wil brengen om zo te kijken waar de interesse van de markt ligt en van daaruit te kijken welk type goed loopt.
- [ ] geeft aan dat er nu nog een vrij traditioneel programma ligt en stelt voor ook ruimte te maken voor bijzonder programma, zoals seniorenwoningen, (patio-)bungalows. Hij vraagt hoe dit wordt opgepakt binnen de visie voor de wijk.
- Parkeren: [ ] stelt voor parkeren op eigen terrein kwalitatief in te plannen, bijvoorbeeld



garages/bergingen aan de woning vast te ontwerpen. [redacted] heeft de P-normen gedifferentieerd toegepast, deze liggen tussen de 1,78 en 1,95 per woning. [redacted] stelt voor om over parkeren een projectafspraken voor de normen te maken, en hierin af te wijken van de meegegeven normen.

- Conclusie is dat de hoofdstructuur zo duidelijk is. Volgende stap is het "inkleuren" van de producten. Deze structuur tekening onder dwg van bestemmingsplan projecteren. [redacted]

**5 Programma** – niet besproken.


**6 Planning** – niet besproken.

**7 Rondvraag**

- [redacted] Vanuit nuts-partijen is informatie gevraagd over de toekomstige tracé's. Hiervoor kan de zojuist besproken hoofdstructuur-tekening verstrekt worden.
- [redacted] 14 huurwoningen in WV1 niet wenselijk vanuit SAREF. Dit punt op agenda voor bestuurlijk overleg opnemen.
- De vergaderdag wordt op verzoek van [redacted] verplaatst naar dinsdag. [redacted]

**8 Sluiting**



Project	<b>Weideveld – Bodegraven, woonvelden 4, 5, 7 en 8</b>		
Omschrijving	Verslag overleg gebiedsontwikkeling Weideveld Bodegraven		
Nummer	4		
Genodigden		Bureau Middelkoop	(BM)
		Lap Landscape & Urban Design	(LL)
		Interegion Groep	(IG)
		Timpaan	(TI)
		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)
		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)
		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)
		Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	(BR)

Afwezig (mk)

-

Notulen door



Datum en tijd 6 oktober 2015 – 11.00 – 13.00 uur

Locatie Gemeentehuis Bodegraven-Reeuwijk

Volgende vergadering 20 oktober 2015 – 11.00 – 13.00 uur

Distributie Genodigden

Bijlagen 30092015-Bodegraven-Veld-4 Update - Lap  
Memo "Regionale woningaantallen" – Interegion  
Werkplanning d.d. 5-10-2015 - gemeente

Nummer Omschrijving



## 1 Opening en mededelingen

- Per abuis is agendapunt Bestemmingsplan weggevalen, dit wordt weer toegevoegd.

## 2 Vaststellen verslag van 22 september 2015

- Verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 3 Stedenbouw

- Beoordeling stedenbouwkundig masterplan
  -  geeft toelichting op laatste update d.d. 6-10.
  - De WKO-put moet in openbaar gebied komen want moet per vrachtauto bereikbaar zijn.
  -  vraagt of er geen verschuiving in kaveldiepte mogelijk is tussen de te brede en te smalle SAREF-kavels. Dit wordt punt van aandacht bij de verdere uitwerking.
  -  merkt op dat de westelijke groenstrook nog niet versmald is.  zegt dat dit wel het geval is en dat hierin tuinen aangelegd kunnen worden in afwachting van de BP-aanpassing.  vraagt of de strook ook ten westen van veld 5 versmald kan worden.
  -  merkt op dat hier ruimte is voor grotere speelvoorzieningen.
  -  geeft aan dat in programma d.d. 4-10 levensloopbestendige woningen en starterswoningen zijn toegevoegd ten koste van 2-kappers en vrijstaande woningen.
  -  merkt op dat bij de rug aan rug-woningen een hoge bebouwingsdichtheid ontstaat en dat er dan wel geparkeerd moet worden in de voortuinen in de speelstraat.
  -  wil de 2-kappers met noordtuin in veld 5 liever ruilen met de rijwoningen.
  -  merkt op dat plan met 271 woningen wel erg overspannen wordt, met 255 woningen meer ruimte en kwaliteit.
  -  vraagt of er geen gebouwd parkeren onder de appartementen mogelijk is, zoals eerst geschetst onder de appartementen aan zuidrand.  zegt dat dat hier geen optie is, er is geen half verzonken oplossing mogelijk.
  -  concludeert n.a.v. de gevoerde discussie dat het voorkeursmodel met 254 woningen het beste aan het raamwerk voldoet. Alleen profiel Klaproos wijkt af omdat er wel hier geparkeerd wordt. Er is nog geen doorzicht gegeven naar velden 6 + 9. Er moeten in deze fase niet onnodig dingen onmogelijk gemaakt worden, zoals



autoroute en K&L tracé, dit laatste zal vanuit het zuiden moeten komen. ■ geeft aan dat er nu alleen de fietsstructuur is overgenomen.

- b. Beoordeling update woonveld 4 (SAREF en CPO)
- Geschetste CPO variant is de wens vanuit CPO-kavel, met 5 m tuin tot volgende kavel en vrije zichtlijn door vrijstaande woning naar westen te verplaatsen. ■ geeft aan dat voetpad tussen de twee kavels niet gevraagd is. ■ zegt dat zichtlijn niet van belang is omdat er toch een erfafscheiding staat. ■ werkt variant uit met zijtuin van 2 meter en zonder voetpad. ■ legt deze variant aan CPO-vereniging voor.
  - ■ vraagt of fase 1 voor SAREF al hard is. ■ geeft aan dat schets d.d. 30-9 SAREF goed uit zou komen, aandachtspunt is bereikbaarheid garages van de 2-kappers.
  - ■ vraagt of de 18 SAREF woningen in veld 1 in het BP passen. ■ ontkent dit, helft past en helft niet.
  - ■ merkt op dat voorgestelde kavelprijs SAREF voor 18 woningen in veld 1 voor gemeente niet aantrekkelijk is. ■ vraagt zo snel mogelijk reactie op voorstel, hij heeft maandag afspraak bij SAREF. Hij waarschuwt ervoor contractueel wel vast te leggen dat ze 50 woningen afnemen, ook als deze gefaseerd worden.
  - ■ vraagt of switch van appartementengebouw naar laagbouw akkoord is. ■ vraagt of Mozaïek Wonen daar niets meer wil. ■ geeft aan dat Mozaïek Wonen pas vanaf 2017 weer kan investeren. ■ vraagt of er nog meer mogelijkheden in rechterstrook van veld 1 zijn. ■ zegt dat er gesprekken met Synchron zijn, maar dat deze niet concreet zijn. Het toegestane woningtype is ter plaatse rechtstreeks bestemd.
  - ■ vraagt of er geen probleem is met geluidseisen voor appartementen aan het spoor. ■ zegt dat dit in de gevel opgelost kan worden.
- c. Afstemming ontwerp gebiedspartijen, bewoners, college etc
- ■ wil partijen voor initiatiefplannen informeren en mee laten kijken bij stedenbouwkundige opzet. ■ willen eerst bepalen hoeveel woningen er overblijven. ■ doet planningsvoorstel.
  - Er moet datum geprikt worden wanneer omwonenden geïnformeerd worden. Daarvoor verbeelding nodig. ■ doet planningsvoorstel.
  - Gepland bestuurlijk overleg op 5-11 wordt verplaatst i.v.m. afwezigheid ■

#### 4 Bestemmingsplan

- a. Memo "Regionale Woningaantallen"
- ■ loopt nog vast op de aantallen. Conclusie van Compaenen (23 woningen) is nagegaan. De aannames moeten worden nagegaan.
  - ■ zegt dat er met 3 regimes rekening gehouden moet worden: 1. Contracten; 2. Regionale afspraken; 3. Planologisch.
  - ■ bevestigt dat subtotaal van 171 woningen in memo correct is. Er wordt regionaal getoetst als er nu meer dan 199 woningen ingezet worden.
  - ■ stelt voor nu dan alleen eerst 4 en 5 geheel en 7 en 8 deels in te zetten, en later BP weer aanpassen als er meer ruimte komt in de regio. Nu 200 woningen in globaal eindplan, dan in toekomst partieel herzien van 200 naar 250.
  - ■ doet ander voorstel. 400 woningen zijn niet in hele korte tijd mogelijk, vraag is wanneer extra aantallen nodig worden. Hij vindt het niet wenselijk om 287 op bepaalde locatie vast te leggen, maar om 400 woningen vrij verschuifbaar binnen het BP wat we nu kennen mogelijk te maken. Dit geeft flexibiliteit, en zo zijn contingenten op korte termijn geen beperking.
  - ■ vraagt hoe dat zich verhoudt tot de aantallen van De Raad en Synchron. ■ zegt dat De Raad % van totaal mag doen; als binnen de rest niets kan, kunnen zij ook niets. Regionale afspraken beperken De Raad, die contractueel ca. 212 woningen mag bouwen.
  - ■ schetst de mogelijkheden: voor 4 5 7 en 8 199 woningen of voor totaal 395. Voor 3 6 en 4 totaal 287 woningen dan. Voorstel is om wijziging van totaal BP naar 400 woningen in eindplan.





- [redacted] wil onderzoeken wat er te winnen valt uit contingenten van andere plangebieden binnen de gemeente. [redacted] zegt dat er daar harde plannen onderliggen. [redacted] zegt dat eerder is gebleken dat, als er bestuurlijk door de gemeenteraad bepaald wordt dat er niet gebouwd wordt, dit voor de regio akkoord is.
  - [redacted] wil zwart op wit dat De Raad Bouw meewerkt aan flexibel BP met schuifbare aantallen over heel Weideveld. [redacted] gaat gesprek aan met De Raad over dit principe. De Raad is ook een vragende partij en kan dus gevraagd worden hieraan mee te werken.
  - [redacted] geeft aan dat vanuit de selectie Timpaan recht heeft op de helft van het aantal te ontwikkelen woningen in woonvelden 4, 5, 7 en 8. [redacted] zegt dat Timpaan pas rechten heeft als er een contract is getekend met de gemeente.
  - [redacted] zegt dat vanuit tijdsdruk handiger is om zonder 3 + 6 erbij BP te wijzigen.
  - [redacted] gaat uit van flexibel BP met uit te werken bestemmingen, behalve de hoofdinfra en gestapelde bouw. Twee opties: smalle variant voor helft van 4 5 7 en 8 of brede variant waarvoor overeenstemming met De Raad nodig is. Stedenbouwkundig plan voor heel 4 5 7 en 8 vast maken, maar later bepalen wat je dan laat zien. [redacted] werkt komende twee weken met [redacted] gedetailleerder plan uit voor ca. 250/260 woningen. Dit plan komt ter beoordeling gemeente en vormt na goedkeuring basis voor inrichtingsplan/tekening ruimtegebruik en overleg met gebiedspartijen/omwonenden.
  - [redacted] verwerkt besprokene in lijstje met getallen in 3 kolommen contract/regionale afspraken/planologisch regime (conclusie 366 woningen).
  - [redacted] heeft binnen twee weken gesprek met De Raad.
- b. Onderzoeken
- Van belang is of er nog nieuwe onderzoeken nodig zijn. [redacted] heeft deze vraag uitstaan bij ODMH en wekelijks contact. Hij verwacht dat nieuw ecologisch onderzoek nodig zal zijn. [redacted] geeft aan dat het hele lijstje met onderzoeken nog afgevinkt moet worden.

## 5 Programma en planning

- a. Voorkeursprogramma Timpaan
  - [redacted] gaat rekenen aan hand van stedenbouwkundig plan.
- b. Planning d.d. 5-10-2015
  - Bestuurlijke afstemming en afstemming initiatiefplannen toevoegen.

## 6 Contractvorming

- a. Uitgangspunten
  - Gemeente zal pen voeren voor het opstellen van het contract naar voorbeeld van de contracten voor [redacted]. Dit zal nog niet voor volgend overleg gereed zijn.

## 7 Rondvraag

- a. [redacted] vraagt naar stand van zaken van voorstel BRM/WRM door/via Timpaan. [redacted] geeft aan dat dat juridisch ingewikkelder ligt dan gedacht. Bij het voorbeeld in Heiloo was hele gebiedsontwikkeling Europees aanbesteed. [redacted] komt hier nog op terug, na ruggespraak jurist.

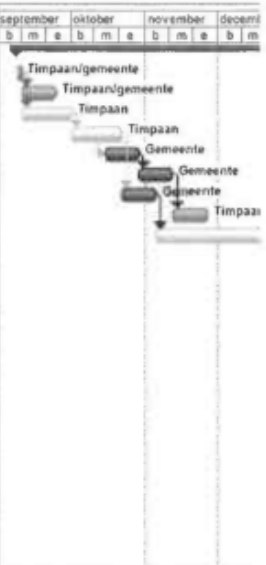
## 8 Sluiting

<b>Taak</b>	<b>termijn</b>
Besluitvorming college over voorontwerp bestemmingsplan	Alleen mogelijk op basis van concept plan of op basis van stedenbouwkundig plan:
Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan	6-11-2015 tot en met 4-12-2015 (4 weken)
Nota Vooroverleg gereed en aanpassing bp (evt uitloop tot 6-1-2016, maar is kerstvakantie)	18-12-2015
Voorbespreken wethouder	7-1-2016
Collegebesluit over ontwerpbestemmingsplan	12-1-2016
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	Van 21-1-2016 tot en met 2-3-2016
Informatieavond Weideveld	27 of 28 januari 2016
Vorbereiding besluitvorming o.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nota van beantwoording zienswijzen</li> <li>- Evt nadere onderzoeken</li> <li>- Collegeadvies, raadsvoorstel en -besluit</li> </ul>	Zes weken Van 2-3-2016 tot en met 13-4-2016
Voorbespreken wethouder	14-4-2016
Collegebesluit	19-4-2016
Collegebesluit, uiterlijk	26-4-2016
Stukken naar Raad	28-4-2016
Inspraak	11-5-2016
Commissie Ruimte	17-5-2016
Gemeenteraad: vaststelling bp	25-5-2016

Van: [redacted]  
 Verzonden: woensdag 3 februari 2016 18:06  
 Aan: [redacted]  
 Onderwerp: WvB - aanpassing planning bestemmingsplan

Onderstaand de aangepaste planning zoals ik die gisteren aan onze afstemming overhield.

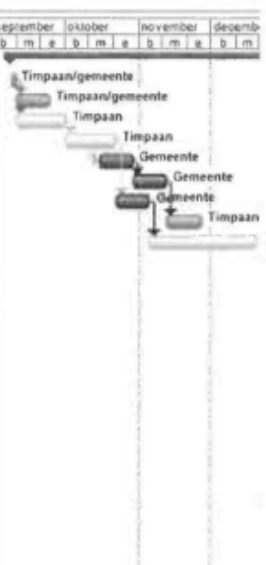
Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Voorgaande taken	Maand			
						september	oktober	november	december
						b	m	e	b
289	<b>Bestemmingsplan (Interregio)</b>	<b>196 dagen</b>	woe 9-9-15	woe 22-6-16					
290	Bepalen plansystematiek en procedure	1 dag	woe 9-9-15	woe 9-9-15					
291	Bepalen planologische ruimte te deelplan vooruitlopend op herziening	10 dagen	don 10-9-15	woe 23-9-15	290				
292	(Actualiseren) onderbouwing	15 dagen	don 10-9-15	woe 30-9-15	290				
293	Opstellen VOBP (plankaart vooruit ivm planschadeanalyse)	15 dagen	don 1-10-15	woe 21-10-15	292				
294	Opstellen planschadeanalyse	10 dagen	don 15-10-15	woe 28-10-15	293BE-5 dagen				
295	Toets planschadeanalyse	10 dagen	don 29-10-15	woe 11-11-15	294				
296	Toets VOBP	10 dagen	don 22-10-15	woe 4-11-15	293				
297	Verwerken resultaten planschadeanalyse in VOBP concept 2	10 dagen	don 12-11-15	woe 25-11-15	295				
298	Aanpassen VOBP naar concept 2	32 dagen	don 5-11-15	vri 18-12-15	296				
299	Toets VOBP concept 2	5 dagen	maa 4-1-16	vri 8-1-16	298				
300	Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan	2 wkn	woe 20-1-16	din 2-2-16	299BE+7 dagen				
301	Informatiemoment bewoners/belanghebbenden	1 dag	woe 3-2-16	woe 3-2-16	300GB+10 dagen				
302	Nota Vooroverleg maken en aanpassing bp	12 dagen	woe 3-2-16	don 18-2-16	300				
303	Opstellen HW-besluit	12 dagen	woe 3-2-16	don 18-2-16	300				
304	Voorbespreken wethouder	1 dag	woe 17-2-16	woe 17-2-16	302BE-2 dagen				
305	Collegebesluit over ontwerpbestemmingsplan	1 dag	din 23-2-16	din 23-2-16	304BE+3 dagen				
306	Ontwerpbestemmingsplan + HW-besluit ter inzage	6 wkn	woe 2-3-16	din 12-4-16	305BE+5 dagen				
307	<b>Vorbereiding besluitvorming</b>	<b>27 dagen</b>	woe 13-4-16	don 19-5-16					
308	Nota van Beantwoording zienswijzen	20 dagen	woe 13-4-16	din 10-5-16	300				
309	Voorbespreken wethouder	1 dag	woe 11-5-16	woe 11-5-16	308				
310	Collegebesluit	1 dag	woe 18-5-16	woe 18-5-16	309BE+4 dagen				
311	Stukken gereed voor verzending naar gemeenteraad	1 dag	don 19-5-16	don 19-5-16	310				
312	Inspiraak	1 dag	woe 1-6-16	woe 1-6-16					
313	Commissie Ruimte	1 dag	din 14-6-16	din 14-6-16					
314	Gemeenteraad: vaststelling bp	1 dag	woe 22-6-16	woe 22-6-16					



Is deze correct? Nog eventuele verbeteringsuggesties?

Een suggestie van [redacted] was voor het "Krokusreces" in het college. Dat ziet er dan bijvoorbeeld als onderstaand uit.

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Voorgaande taken	Maand			
						september	oktober	november	december
						b	m	e	b
289	<b>Bestemmingsplan (Interregio)</b>	<b>196 dagen</b>	woe 9-9-15	woe 22-6-16					
290	Bepalen plansystematiek en procedure	1 dag	woe 9-9-15	woe 9-9-15					
291	Bepalen planologische ruimte te deelplan vooruitlopend op herziening	10 dagen	don 10-9-15	woe 23-9-15	290				
292	(Actualiseren) onderbouwing	15 dagen	don 10-9-15	woe 30-9-15	290				
293	Opstellen VOBP (plankaart vooruit ivm planschadeanalyse)	15 dagen	don 1-10-15	woe 21-10-15	292				
294	Opstellen planschadeanalyse	10 dagen	don 15-10-15	woe 28-10-15	293BE-5 dagen				
295	Toets planschadeanalyse	10 dagen	don 29-10-15	woe 11-11-15	294				
296	Toets VOBP	10 dagen	don 22-10-15	woe 4-11-15	293				
297	Verwerken resultaten planschadeanalyse in VOBP concept 2	10 dagen	don 12-11-15	woe 25-11-15	295				
298	Aanpassen VOBP naar concept 2	32 dagen	don 5-11-15	vri 18-12-15	296				
299	Toets VOBP concept 2	5 dagen	maa 4-1-16	vri 8-1-16	298				
300	Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan	2 wkn	woe 20-1-16	din 2-2-16	299BE+7 dagen				
301	Informatiemoment bewoners/belanghebbenden	1 dag	woe 3-2-16	woe 3-2-16	300GB+10 dagen				
302	Nota Vooroverleg maken en aanpassing bp	7 dagen	woe 3-2-16	don 11-2-16	300				
303	Opstellen HW-besluit	7 dagen	woe 3-2-16	don 11-2-16	300				
304	Voorbespreken wethouder	1 dag	woe 10-2-16	woe 10-2-16	302BE-2 dagen				
305	Collegebesluit over ontwerpbestemmingsplan	1 dag	din 16-2-16	din 16-2-16	304BE+3 dagen				
306	Ontwerpbestemmingsplan + HW-besluit ter inzage	6 wkn	woe 24-2-16	din 5-4-16	305BE+5 dagen				
307	<b>Vorbereiding besluitvorming</b>	<b>31 dagen</b>	woe 6-4-16	woe 18-5-16					
308	Nota van Beantwoording zienswijzen	24 dagen	woe 6-4-16	maa 9-5-16	306				
309	Voorbespreken wethouder	1 dag	din 10-5-16	din 10-5-16	308				
310	Collegebesluit	1 dag	din 17-5-16	din 17-5-16	309BE+4 dagen				
311	Stukken gereed voor verzending naar gemeenteraad	1 dag	woe 18-5-16	woe 18-5-16	310				
312	Inspiraak	1 dag	woe 1-6-16	woe 1-6-16					
313	Commissie Ruimte	1 dag	din 14-6-16	din 14-6-16					
314	Gemeenteraad: vaststelling bp	1 dag	woe 22-6-16	woe 22-6-16					



Voor een leuke variatie hou ik me aanbevolen.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

T 0172-522 522

[@bodegraven-reeuwijk.nl](mailto:info@bodegraven-reeuwijk.nl)

[www.bodegraven-reeuwijk.nl](http://www.bodegraven-reeuwijk.nl)



## Memo

Onderwerp      Interne planbeoordeling concept -Stedenbouwkundig Masterplan  
Weideveld 4578

Datum            28-10-2015

Aan               Timpaan, [redacted] en LAPLAB, [redacted]

Van                [redacted]

### Stukken

Beoordeeld zijn de volgende verstrekte stukken:

1. Concept-plankaart "Bodegraven woonveld 4, 5, 7 en 8 van LAP d.d. 19-10-2015
2. Concept-planboekje "Bodegraven Weideveld" van LAP d.d. 20-10-2015.

### Omvang beoordeling:

Beoordeeld zijn de aspecten:

- a. Stedenbouwkundige structuur
- b. Groen/Spelen
- c. Parkeren
- d. Afvalinzameling/hulpdiensten
- e. Volkshuisvesting

Deze beoordeling betreft niet een financiële toets. Er is, behoudens wat hieronder vermeld is, niet gekeken naar de technische en praktische (on)mogelijkheden van een functionele inrichting van de toekomstige openbare ruimte.

### Resultaten beoordeling:

Onderstaand worden de resultaten van de beoordeling kort samengevat. Voor zover nodig is, kan uiteraard een toelichting gegeven worden. Een aantal punten, in ieder geval de profielen woonstraat en autostraat, komen wat ons betreft in aanmerking om nog een keer in de projectgroep te bespreken.

#### a. Stedenbouwkunde

1. Uitwerking hoofdstructuur met daarin 3 groenzones en bestaande Klaproos als hoofdonsluiting, is akkoord.
2. Bij verdere stedenbouwkundige uitwerking van deelplannen binnen het raamwerk is er steeds nadrukkelijk aandacht nodig voor de integraliteit van de voorstellen. Daarbij is het van belang om in het ontwerp een voldoende balans te vinden tussen mate van verdichting met woningen en de functionaliteit en kwaliteit van de openbare ruimte.
3. Hiërarchie met I) bestaande Klaproos, II) autostraten en III) woonstraten wordt als sterk beoordeeld.
4. Met het nu ingepaste programma en de gekozen verkaveling binnen de hoofdstructuur resteert er nagenoeg geen onbenoemde ruimte meer binnen het plangebied. Dit kan de toekomstige flexibiliteit/duurzaamheid van het plan belemmeren.
5. In de detailuitwerking graag aandacht voor de vormgeving van de plekken waar de straten de oost-west verlopende groen/speelzones kruisen. Hier bij voorkeur een ordening suggereren/aanbrengen waarbij het groen/spelen de prioriteit heeft.
6. De officiële definitie van "fietsstraat" kent een profiel van 4,5 meter breed.

7. De autostraten hebben een profiel van 10,5 meter breed met een rijloper van 4,5 meter breed. De rijloper is te smal om er onbelemmerd autoverkeer in twee richtingen af te wikkelen. Minimale maat is 4,80 meter breed.
8. Bekeken in samenhang met de wens om "autoluwe" woonstraten te maken, is het de vraag of de autostraten niet een 5,5 meter rijloper zouden moeten hebben. Daarmee creëer je een verleiding voor automobilisten om voor de autostraten te kiezen.
9. Uitwerking en vormgeving erfafscheidingen privaat-publiek is in de voorgestelde opzet en verkaveling van groot belang, maar moet nog plaatsvinden. We maken een voorbehoud ten aanzien van dit aspect en beoordelen dit te zijner tijd graag alsnog.
10. Rug-aan-rug woningen: deze onderscheiden zich door de relatief kleine buitenruimtes. Op die plekken waar bij dit woningtype wordt voorgesteld om het autoparkeren op eigen terrein te organiseren, mist de kwaliteit van een echte buitenruimte.
11. Verspringende voorgevelrooilijnen bij rijtjes met meer dan 5 woningen, dragen bij aan het beoogde gevarieerde beeld.
12. Ook kapverdraaiingen, kleur- en materiaalgebruik, variatie in hoogtes kunnen bijdragen aan het gevarieerde beeld.

*b. Groen/Spelen*

1. Nagenoeg alle beschikbare grond is of uitgeefbaar of, voor zover openbare ruimte, al ingevuld om aan de vereisten vwb parkeren, ontsluiting en afvalinzameling te voldoen. Er is geen ruimte meer om in de toekomst extra functies als ondergrondse vuilcontainers of parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe te voegen.
2. De hiërarchische opbouw van de wegen is sterk, parkeren in de Klaproos past hier niet in. Juist op de Klaproos is het zaak om een hoog niveau aan openbare kwaliteit te realiseren als tegenhanger voor de meer functioneel benaderde woonbuurtjes.
3. Graag in zo vroeg mogelijk stadium aandacht voor materiaalgebruik openbare ruimte, ook in relatie tot beheer.
4. Idem technisch uitwerking woonstraat.
5. Omgekeerde oriëntatie woningen Groene Loper wenselijk ivm toezicht op deze noord zuid georiënteerde Groene Loper. Dit komt wellicht ten goede aan de sociale controle, spelen, etc.
6. Rondom parkeerhoven en m.n. in de woonstraten is steeds aandacht nodig voor de kwaliteit van de scheidingen private-publieke ruimte.
7. Speelplaatsen opbouw: benodigd zijn 3 stuks leeftijd 3-6: 100 m<sup>2</sup>, 2 stuks leeftijd 6-12: 200 m<sup>2</sup>, tbv oudere jeugd behoefte aan grotere locatie multifunctioneel speelveld (reservering 30 x 20 meter op te nemen op voorgestelde plaats trapveldje).

*c. Parkeren*

1. Voor een aantal geprojecteerde parkeerplaatsen geldt dat er vraagtekens zijn of deze in de praktijk ook gebruikt zullen/kunnen worden.
2. Met toepassing van de parkeernormen uit het stedenbouwkundig plan Weideveld èn met meenemen van alle parkeerplaatsen als genoemd onder c 1, is er sprake van een overschot van geprojecteerde parkeerplaatsen tov de geraamde behoefte. We gaan er van uit dat de parkeeropgave bij nadere uitwerking kan worden opgelost. Het nu geprojecteerde residu willen we inzetten om het profiel van de Klaproos vrij te houden van parkeerplaatsen.

*d. Afvalinzameling/hulpdiensten*

1. Voor het geschetste plan is de plaatsing van 3 ondergrondse afvalcontainers noodzakelijk. Plaatsing verspreid door het plangebied en in samenhang met de uitvoering in fasering. Gewenste locaties zijn aangegeven op bijlage 1.
2. Daarnaast per huishouden op privéterrein kliko's tbv papier en gft.
3. Geen opstelverzamelplaatsen nodig voor kliko's.
4. Toepassing draaicirkels brandweer voldoende voor afvalinzameling.

*e. Volkshuisvesting*

1. Voorgestelde fasering in deelplannen van 35 tot 40 koopwoningen sluit bij gemeentelijke visie aan.
2. Differentiatie in woningtypes en prijsklassen idem.

3. Enige twijfel bij types rug-aan-rug (in verband met beperkingen buitenruimte) en appartementen (ivm niet geheel duidelijk beeld van mogelijke doelgroep).
4. Positief is ook dat het stedenbouwkundige plan flexibel genoeg is om uitwisselen van programma mogelijk te maken indien markt daarom vraagt.

# BODEGRAVEN WEIDEVELD



## Timpaan

De andere manier

Bezoekadres:  
Timpaan Hoofdkantoor B.V.  
Aalsmeerdijk 640 'de Rijkhof'  
1435 BR IJperhout

Postadres:  
Postbus 64  
1430 AB Aalsmeer

Telefoon of per mail:  
info@timpaan.nl

## LAP Landscape & Urban Design

Bezoekadres:  
LAP Landscape & Urban Design  
Van Volkenhovestraat 56a-#  
3018 BR, Rotterdam

Postadres:  
Boompjes 645  
3011 XZ Rotterdam

Telefoon of per mail:  
info@lap.nl

## Intern werkdokument

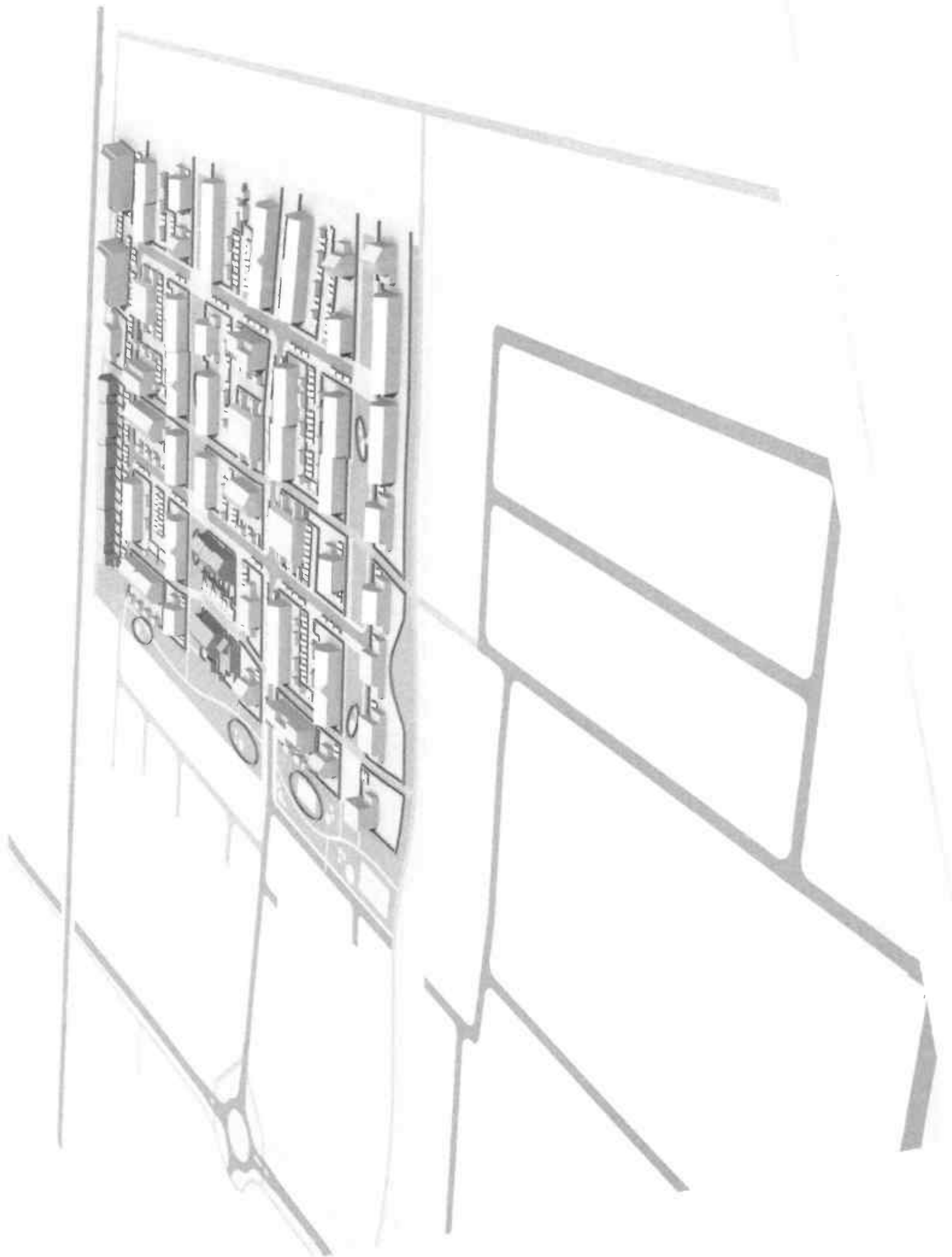
19 oktober



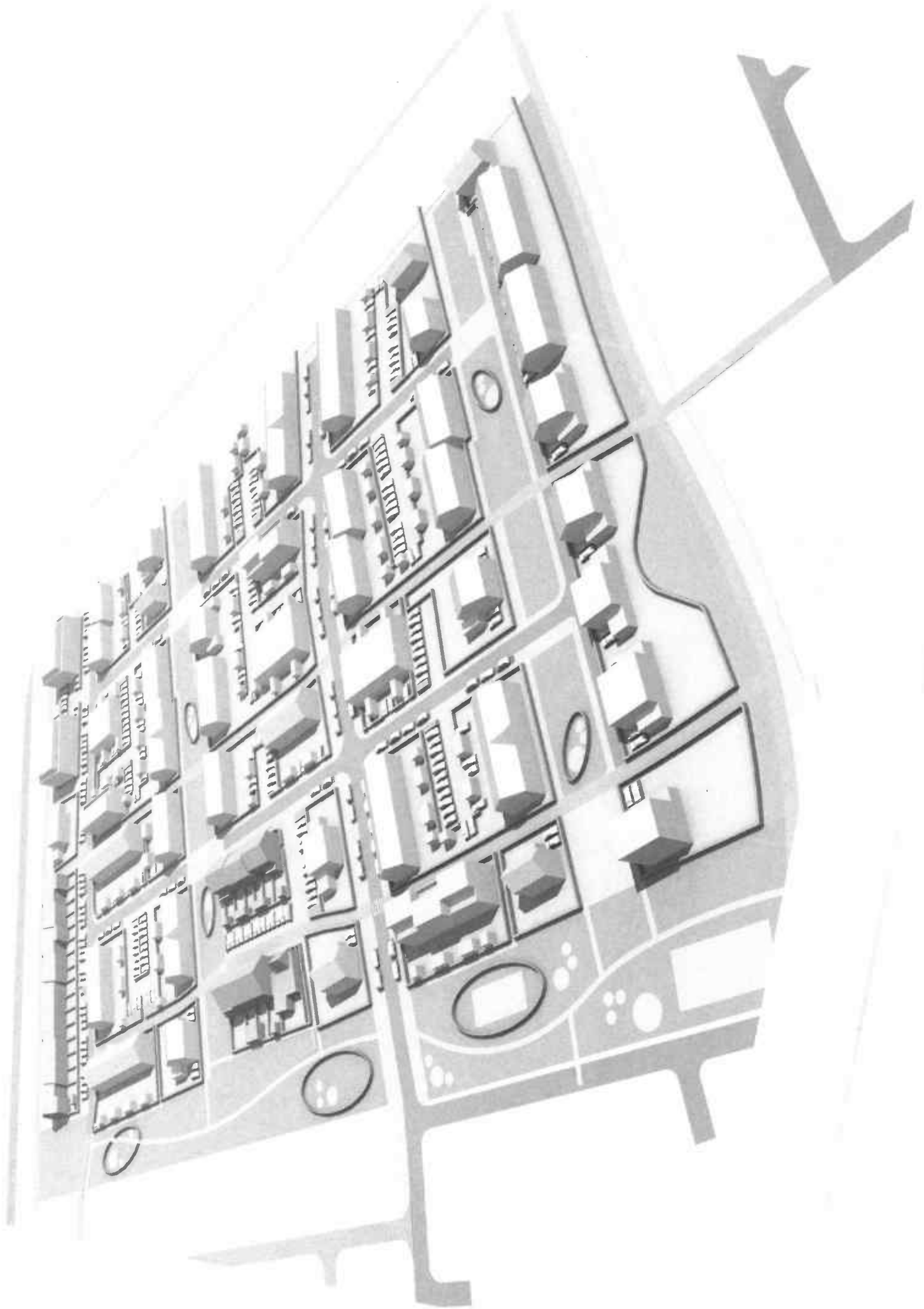




# Plan (19-10)











## Programma

### Fase 1; SAREF

(28x Woningen al gepland/gebouwd)

26 x rijwoning	SAREF (5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m)
(type C) 9x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m
(type H) 2x tweekapper groot	kavel lengte > 25m

-----+

37 woningen

(42 al gerealiseerde/ geplande parkeerplaatsen)

Op straat	= 46
Eigen terrein	= 19
Totaal	= 65 (parkeernorm 1,76)

## Programma fase 1 (19-10)





**Programma**

- Fase 2; koop
- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 6 x rijwoning                   | SAREF (5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m) |
| (type A) 8x starterswoningen    | 5,10m beuk                               |
| (type B) 6x rijwoning           | 5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m         |
| (type D) 5x rijwoning groot     | 6,00m beuk, kavel lengte +/- 23m         |
| (type G) 4x levensloopbestendig | 5,40m beuk                               |
| (type F) 4x kleine tweekapper   | kavel lengte min. +/- 20m                |
| (type H) 2x tweekapper groot    | kavel lengte > 25m                       |
| (type V1) 1x vrijstaand         | kavel 200-350 m2                         |
| (type V2) 2x vrijstaand groot   | kavel > 450m2                            |

-----+

38 woningen

Op straat = 43  
 Eigen terrein = 32  
 Totaal = 75 (parkeernorm 1,97)

**Programma fase 2 (19-10)**





### Programma in totaal

28x Woningen al gepland/gebouwd  
 32x rijwoning SAREF (5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m)

-----+  
 60 woningen.

(type A)	8x starterswoningen	5,10m beuk	(19%)
(type B)	6x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(14%)
(type C)	9x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(21%)
(type D)	5x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 23m	(12%)
(type G)	4x levensloopbestendig	5,40m beuk	(9%)
(type F)	4x kleine tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(9%)
(type H)	4x tweekapper groot	kavel lengte > 25m	(9%)
(type V1)	1x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(2%)
(type V2)	2x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(5%)

-----+  
 43 woningen

---+  
**103 woningen**

(42 al gerealiseerde/ geplande parkeerplaatsen)

Op straat = 89  
 Eigen terrein = 51  
 Totaal = 140 (parkeernorm 1,87)

## Programma veld 4 & 5 (19-10)



**Programma**

32x Appartementen  
 15 x rijwoning SAREF (5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m)

-----+  
 47 woningen.

Fase 3; koop /huur  
 (type A) 6x starterswoningen 5,10m beuk  
 (type B) 4x rijwoning 5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m (15%)  
 (type G) 2x levensloopbestendig 5,40m beuk (6%)  
 (type H) 2x tweekapper groot kavel lengte > 25m (9%)  
 (type V1) 1x vrijstaand kavel 200-350 m2 (3%)

-----+  
 15 woningen

-----+  
 62 woningen.

Gebouwd = 32  
 Op straat = 60  
 Eigen terrein = 26  
 Totaal = 118 (parkeernorm 1,90)

**Programma fase 3 (19-10)**

## Timpaan

2018-2019

Arkkitehtitoimisto  
Timpaan Architects Oy  
Ajankohde: Suomen Rautatieyhdistys  
101100 Helsinki

Projekti:  
Rautatieasema

101100 Helsinki

Tuotteen nimi:  
Rautatieasema

101100 Helsinki

## LAP Landscape & Urban Design

Arkkitehtitoimisto  
LAP Landscape & Urban Design  
Ajankohde: Suomen Rautatieyhdistys  
101100 Helsinki

Projekti:  
Rautatieasema

101100 Helsinki

Tuotteen nimi:  
Rautatieasema

101100 Helsinki



**Bodegraven woonveld 4, 5, 7 en 8**  
Plankaart, 19 oktober



**CONCEPT**

**Timpaan**

De andere uitdaging

Buurekwaliteit  
Timpaan Hoofdoorp 61V  
Aankomstweg 6103 'De Rijpseker'  
4205 BR Rijssen

Periode(s)  
Plooi 04  
W02 AS Autoneer

telefoon of per mail  
[redacted]  
info@timpaan.nl

**LAP** Landscape & Urban Design

Buurekwaliteit  
LAP Landscape & Urban Design  
Van Vollenhovenlaan 56a B  
3916 DK Postdam

Periode(s)  
B007201 643  
3911 AZ Postdam

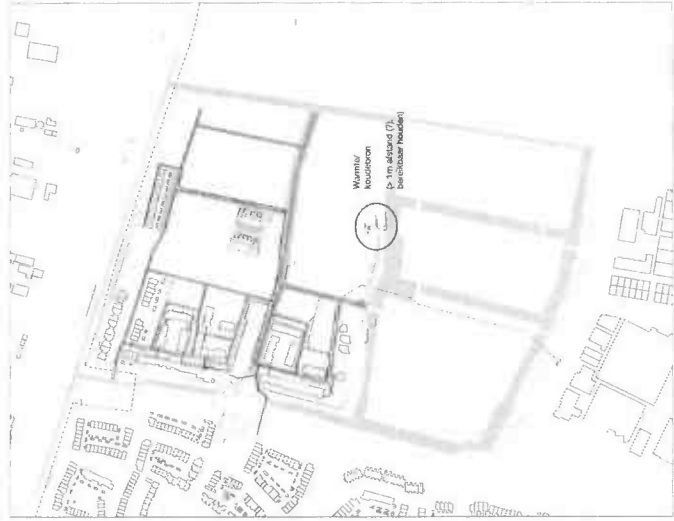
telefoon of per mail  
[redacted]  
info@lap.nl

**BODEGRAVEN  
WEIDEVELD**

---

16 november 2015

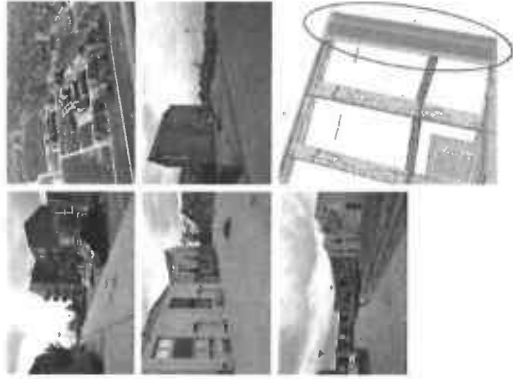
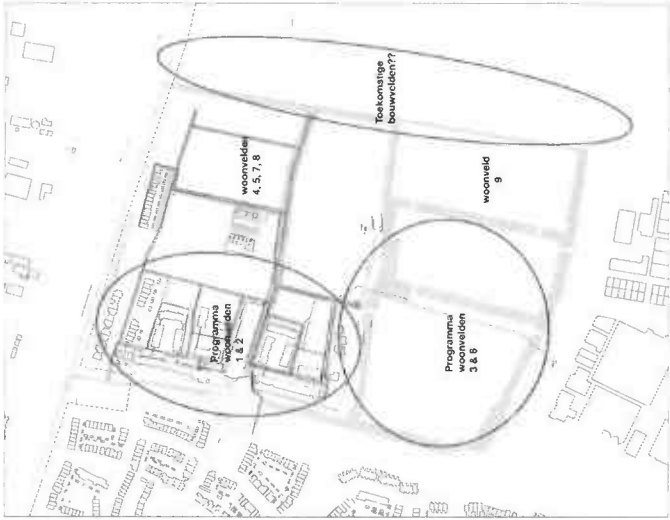
## Randvoorwaarden



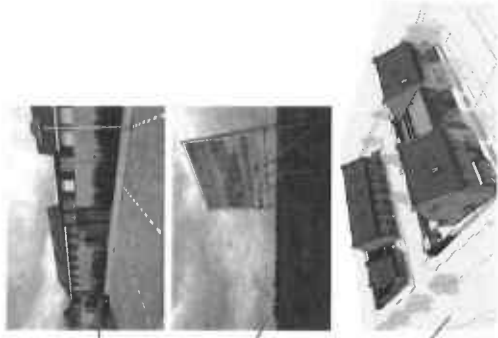
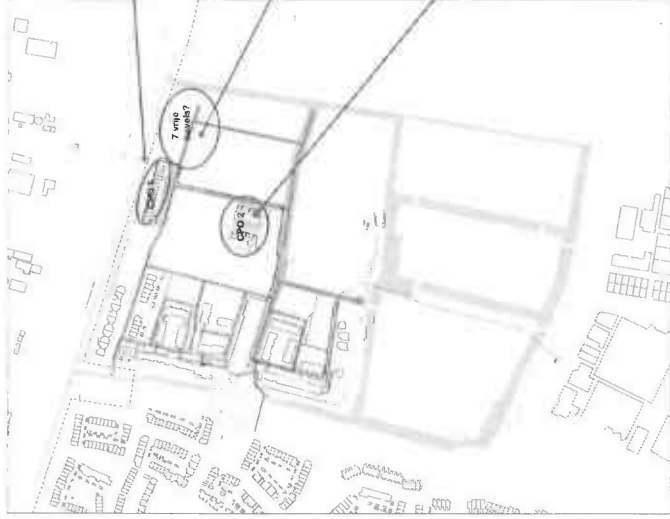
**Ondergrond.**  
Kabels & leidingen.



Warmte-koudebron

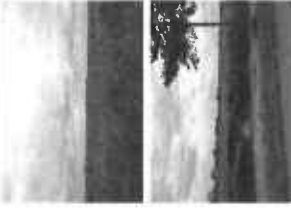


**Ondergrond.**  
Ontwikkeling Weideveld.

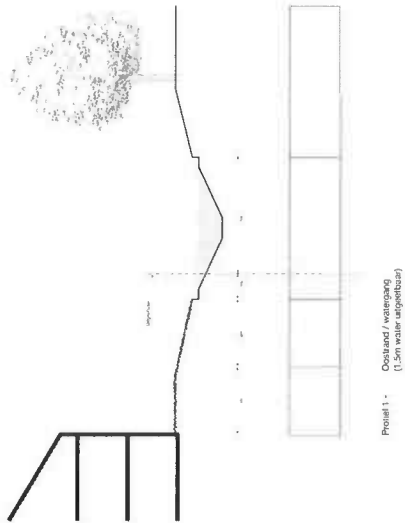
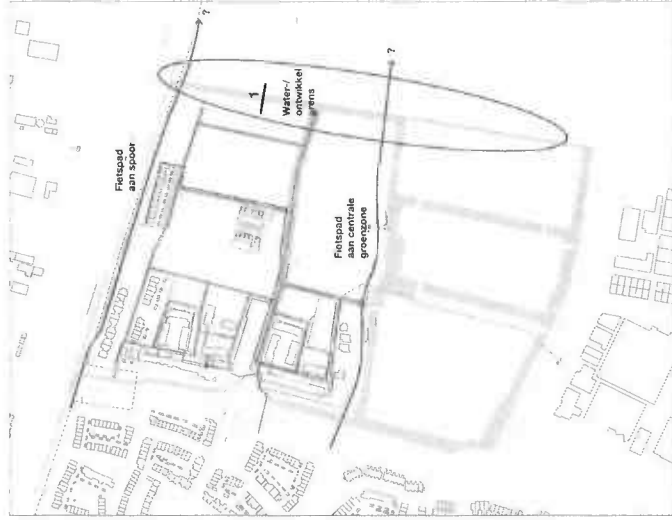


**Ondergrond.**  
Projecten.



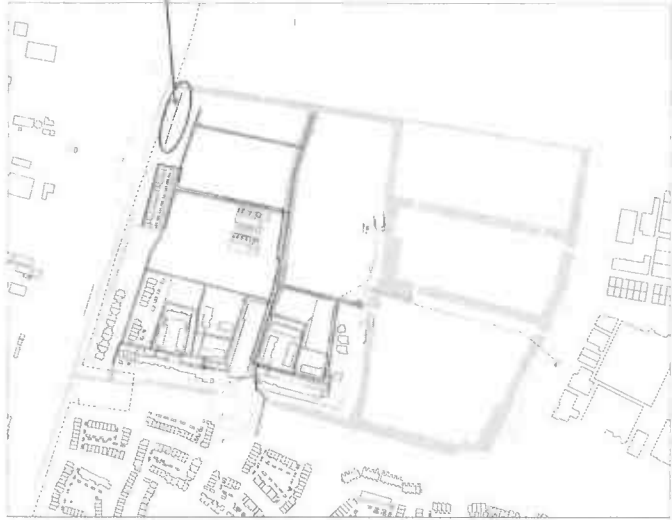


**Ondergrond.**  
Kwesties.



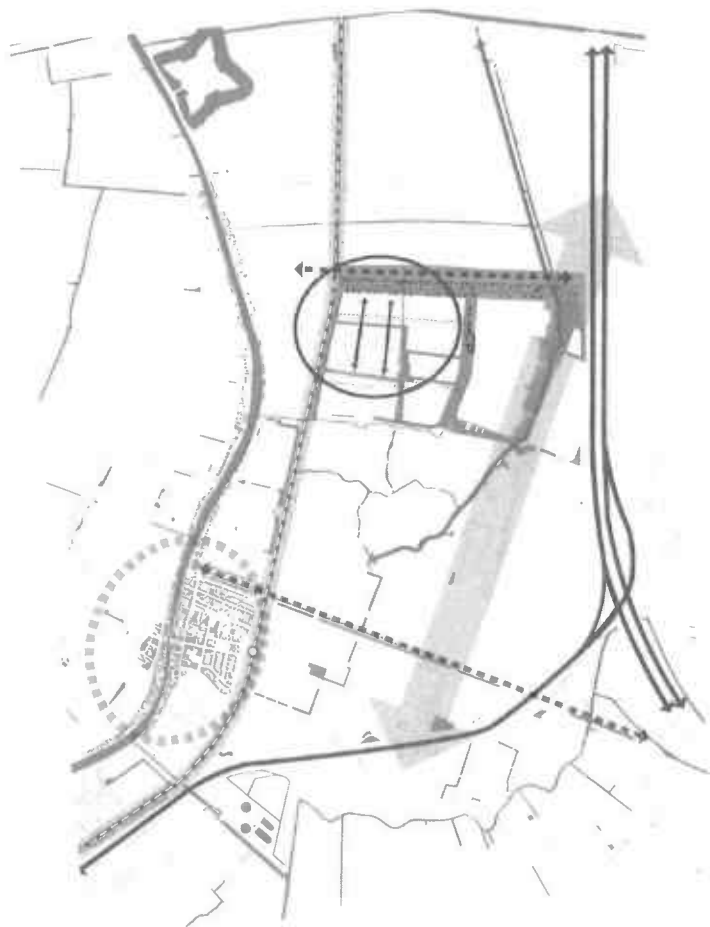


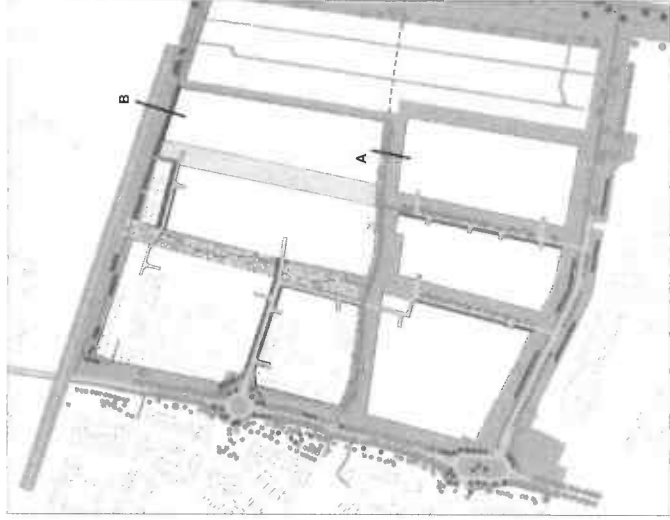
**Geluidscherm.**  
Kwesties.



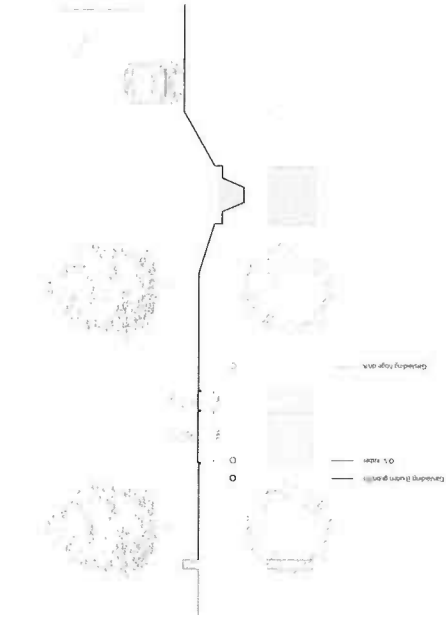
**Raamwerk**

---

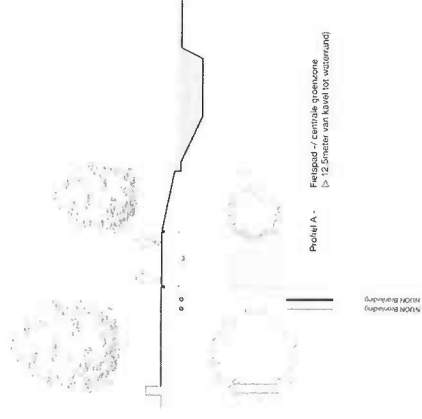




18



Profil B - Noordrand / Sportveld  
 0,25meter van kevel tot raak

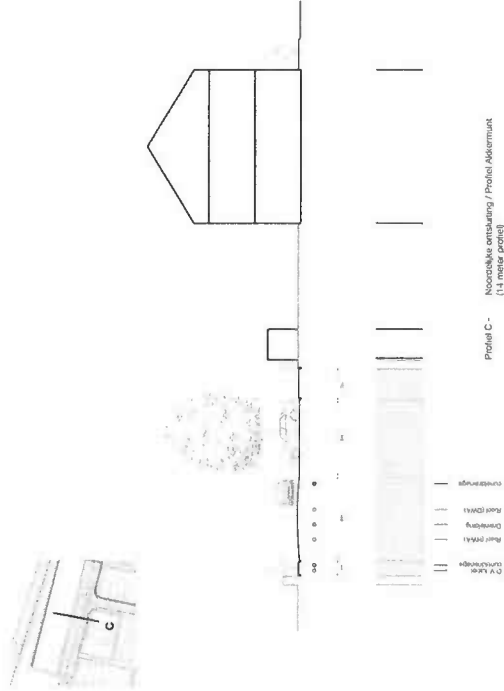


Profil A - Ringdijk / centrale grondbank  
 0,25meter van kevel tot tuinstrook

## Opbouw raamwerk.

1. De randen.

17

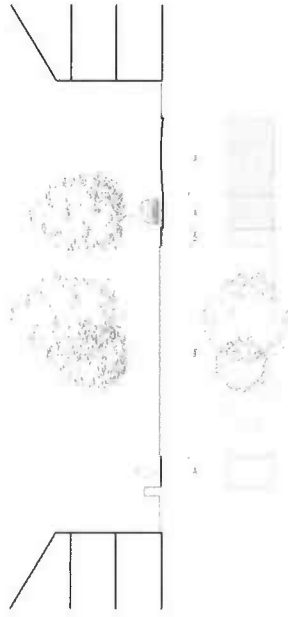


**Opbouw raamwerk.**  
2. Uitgangspunt: straten (kabels & leidingen).

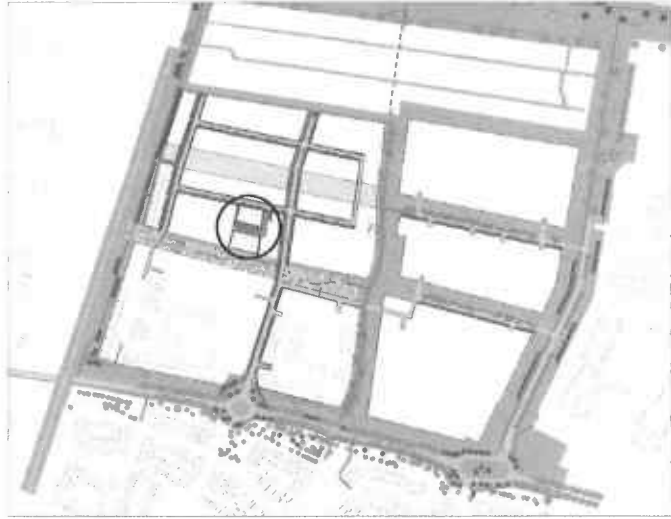




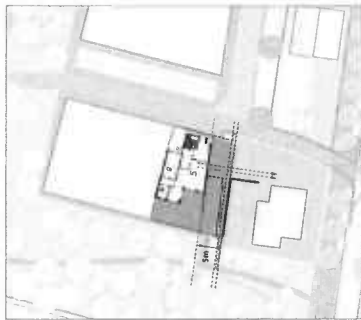
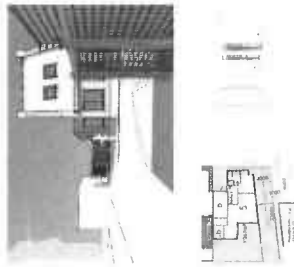
Profil F - Ortsplan Zubehörs



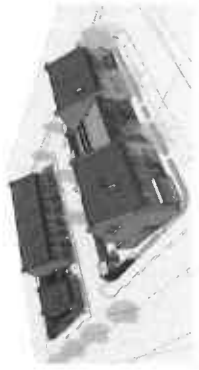




24



Schets CPO-hoekwoning.  
(30 september).



Opbouw raamwerk.  
3. Integratie van CPO project.

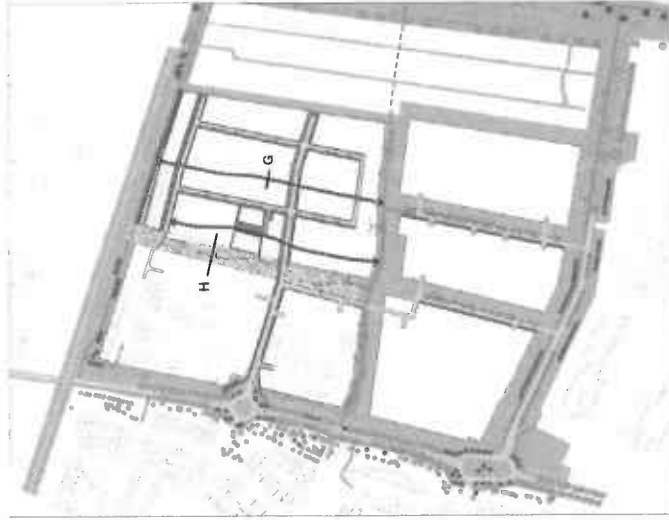
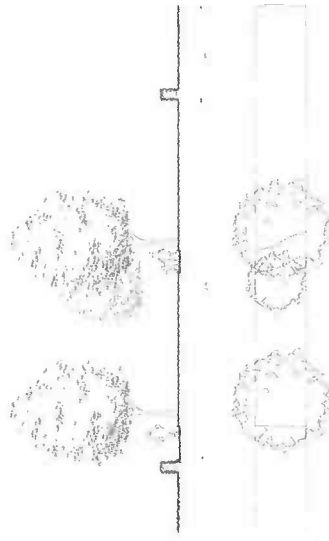
25



Profil G - Profiel westerstraat

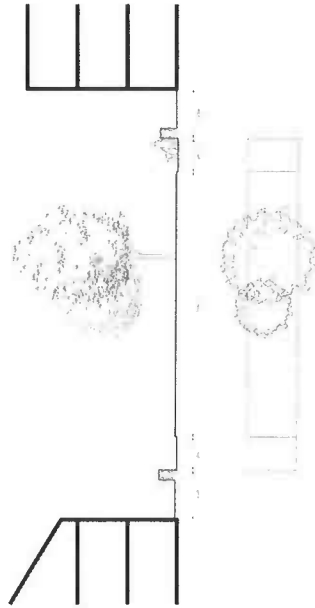


Profil H - Groene Loper (Noord-Zuid)  
 (18,26 meter breed, 0,5 meter vermalling, 100 afgebakke grond)



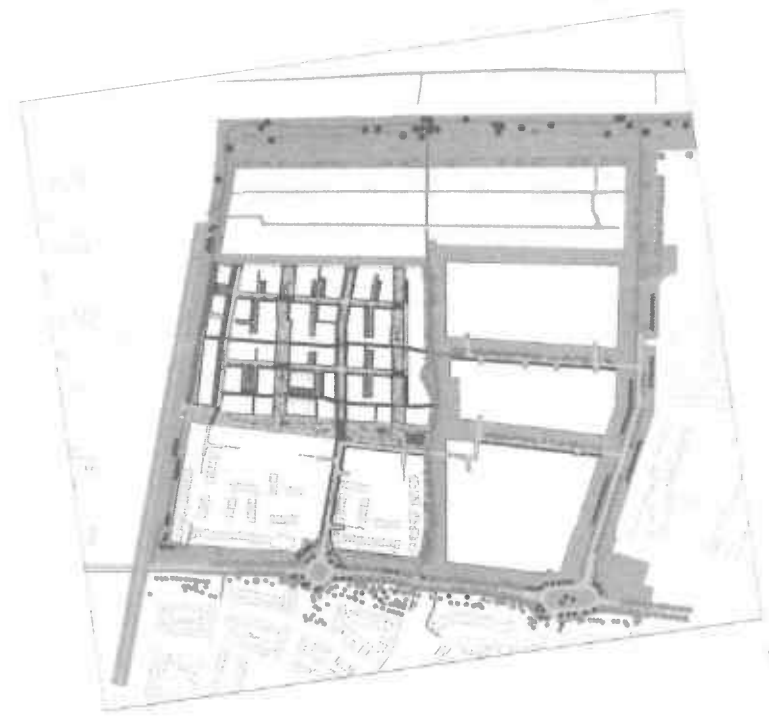
**Opbouw raamwerk.**  
 4. Introductie van 2 kindvriendelijke fietsstraten.

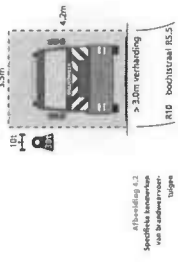
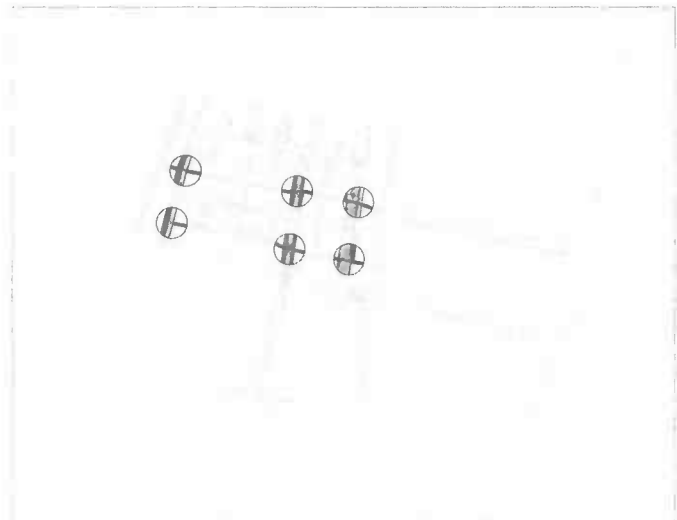
Profil 1 - Nieuw, Oost- West (oost-west)  
(1:25 mm) (A3)



**Opbouw raamwerk.**  
5. Introductie oost-west groenzones.

**Totaal raamwerk.**  
Inclusief Limespark.

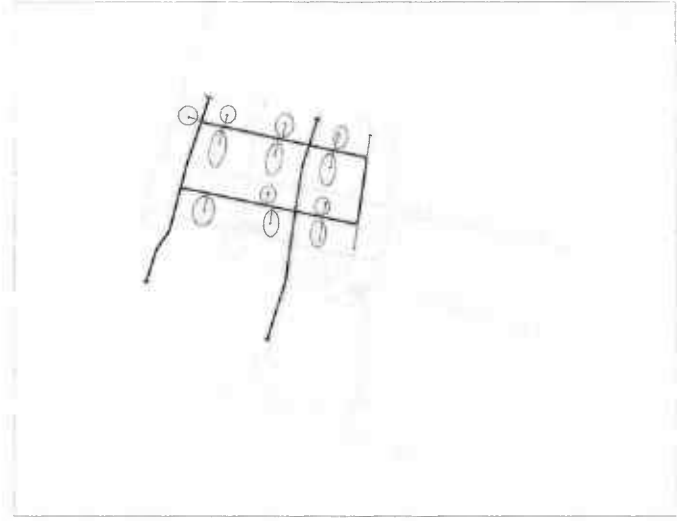




Afhankelijk van  
specifieke constructie  
van brandweer-  
tuigen

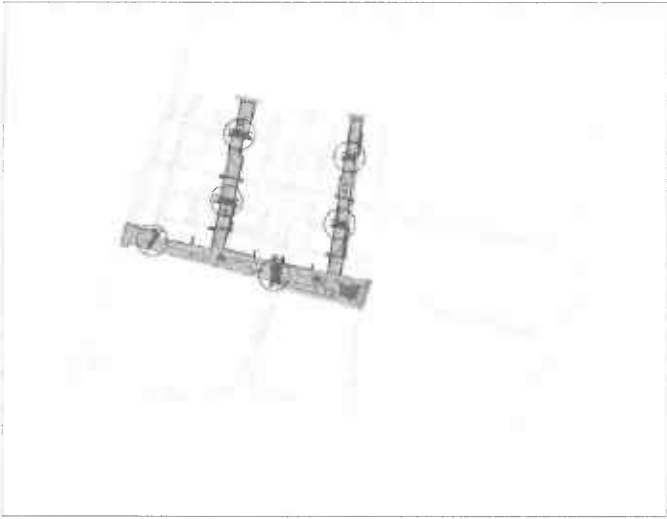
**Opbouw raamwerk.**  
Toegankelijkheid voor hulpdiensten.

2



**Opbouw raamwerk.**  
Parkeerhoven. Concentratie bezoekersparkeren.

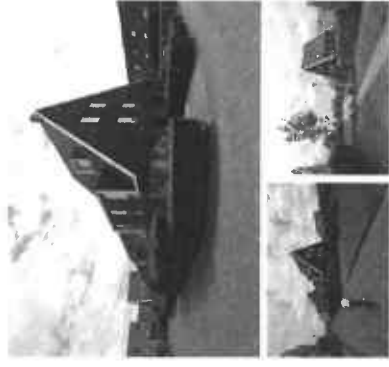
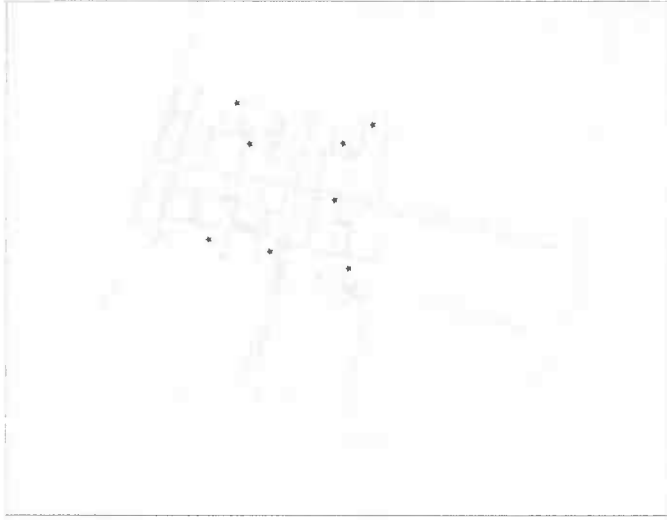
3



Aandacht voor de vormgeving van de plekken waar de straten de dag- en nachtelijke verkeer ontmoeten. Het groen raakt de plekken waar de straten elkaar ontmoeten.

**Opbouw raamwerk.**  
Voetgangvriendelijke - veilige - kruisingen

34

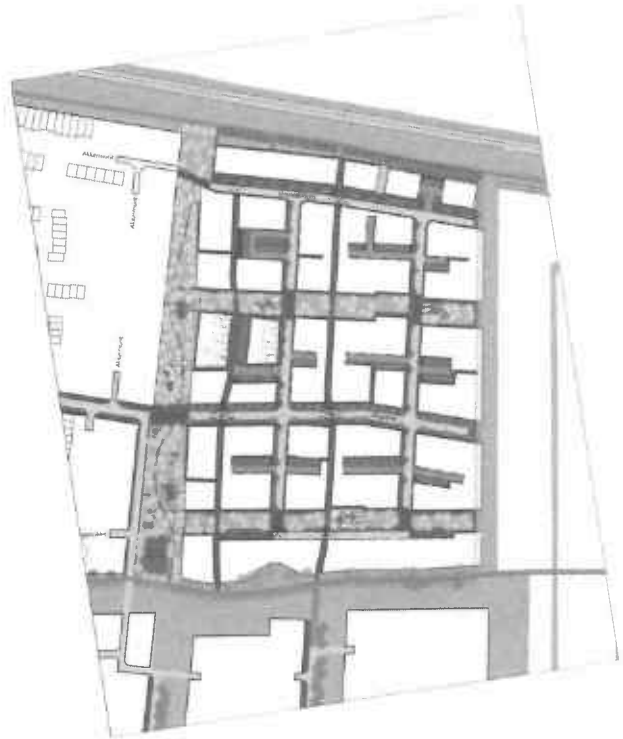


**'Specials'**  
versterken de groenbeleving.

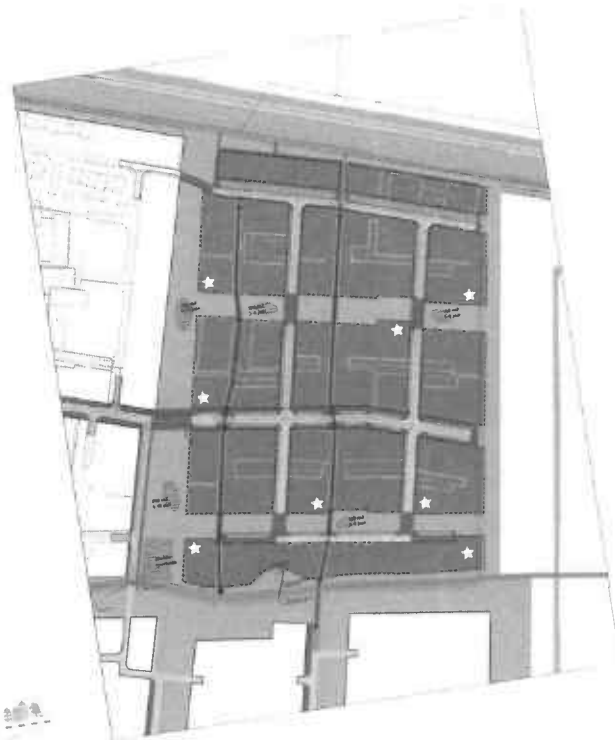


35

**Demarcatiekaart**



**Raamwerk**  
woonvelden 4,5,7 en 8.



**Demarcatiekaart**  
woonvelden 4,5,7 en 8.

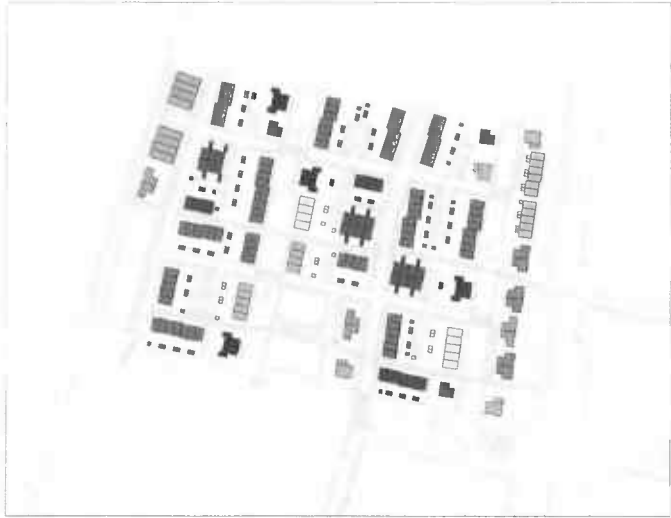




## Stedenbouwkundig plan



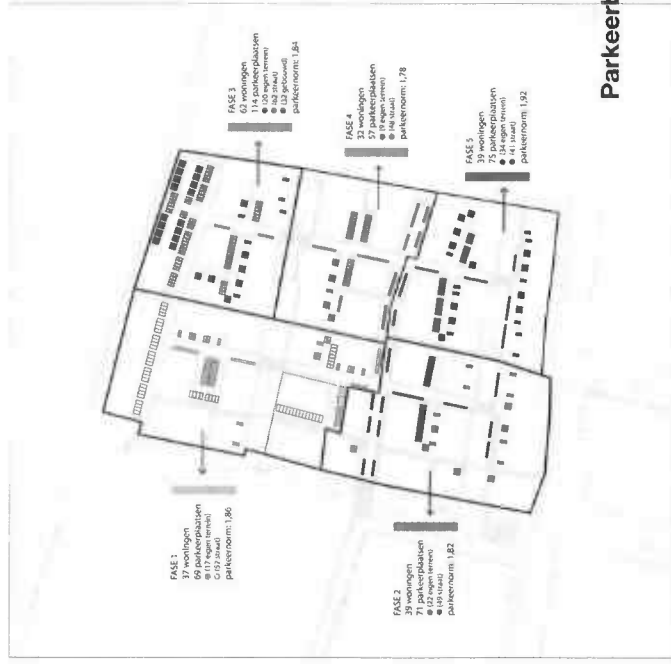
**Plankaart.**



**Programma in totaal**

- 28x Woningen al geproduceerd
- 32x Appartementen
- 50-50 x ruiming
- 160 woningen.
- 22x starterswoningen
- 15x ruiming
- 22x ruiming middeligroot
- 22x ruiming groot
- 6x kleine woonwapper
- 3x ruiming groot
- 4x ruiming groot
- 55 woningen

255 woningen



**FASE 1**  
 17 woningen  
 66 parkeerplaatsen  
 parketruimte: 1,96

**FASE 3**  
 61 woningen  
 114 parkeerplaatsen  
 122 ruime  
 133 ruime  
 parkeerplaatsen: 1,84

**FASE 4**  
 7 woningen  
 27 parkeerplaatsen  
 19 ruime  
 parkeerplaatsen: 1,78

**FASE 2**  
 12 woningen  
 71 parkeerplaatsen  
 parkeerplaatsen: 1,82

**FASE 5**  
 39 woningen  
 25 parkeerplaatsen  
 44 ruime  
 parkeerplaatsen: 1,92

**Programma totaal.**

**Parkeerbalans per fase.**



**Programma**

**Fase 1, SAREF**

26 x 7-woning  
 type C) 9x 7-woning middelgroot  
 type H) 2x 7-woning groot  
 → 37 woningen

SAREF (5,40m buik, level lengte +/- 25m)  
 5,40m buik, level lengte +/- 25m  
 level lengte +/- 25m



**FASE 1**

37 woningen  
 9 x 7-woning  
 2 x 7-woning groot  
 dakvervenom: 1,66

**Programma fase 1**

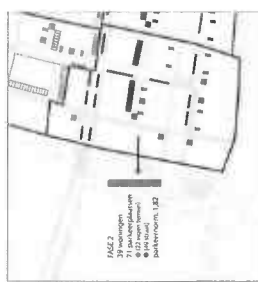


**Programma**

**Fase 2, loop**

8x 3-woning  
 type A) 8x 3-woning  
 type B) 7x 3-woning  
 type C) 4x 3-woning  
 type D) 4x 3-woning  
 type E) 4x 3-woning  
 type F) 4x 3-woning  
 type G) 4x 3-woning  
 type H) 4x 3-woning  
 type I) 4x 3-woning  
 type J) 4x 3-woning  
 type K) 4x 3-woning  
 type L) 4x 3-woning  
 type M) 4x 3-woning  
 type N) 4x 3-woning  
 type O) 4x 3-woning  
 type P) 4x 3-woning  
 type Q) 4x 3-woning  
 type R) 4x 3-woning  
 type S) 4x 3-woning  
 type T) 4x 3-woning  
 type U) 4x 3-woning  
 type V) 4x 3-woning  
 type W) 4x 3-woning  
 type X) 4x 3-woning  
 type Y) 4x 3-woning  
 type Z) 4x 3-woning  
 type AA) 4x 3-woning  
 type AB) 4x 3-woning  
 type AC) 4x 3-woning  
 type AD) 4x 3-woning  
 type AE) 4x 3-woning  
 type AF) 4x 3-woning  
 type AG) 4x 3-woning  
 type AH) 4x 3-woning  
 type AI) 4x 3-woning  
 type AJ) 4x 3-woning  
 type AK) 4x 3-woning  
 type AL) 4x 3-woning  
 type AM) 4x 3-woning  
 type AN) 4x 3-woning  
 type AO) 4x 3-woning  
 type AP) 4x 3-woning  
 type AQ) 4x 3-woning  
 type AR) 4x 3-woning  
 type AS) 4x 3-woning  
 type AT) 4x 3-woning  
 type AU) 4x 3-woning  
 type AV) 4x 3-woning  
 type AW) 4x 3-woning  
 type AX) 4x 3-woning  
 type AY) 4x 3-woning  
 type AZ) 4x 3-woning  
 type BA) 4x 3-woning  
 type BB) 4x 3-woning  
 type BC) 4x 3-woning  
 type BD) 4x 3-woning  
 type BE) 4x 3-woning  
 type BF) 4x 3-woning  
 type BG) 4x 3-woning  
 type BH) 4x 3-woning  
 type BI) 4x 3-woning  
 type BJ) 4x 3-woning  
 type BK) 4x 3-woning  
 type BL) 4x 3-woning  
 type BM) 4x 3-woning  
 type BN) 4x 3-woning  
 type BO) 4x 3-woning  
 type BP) 4x 3-woning  
 type BQ) 4x 3-woning  
 type BR) 4x 3-woning  
 type BS) 4x 3-woning  
 type BT) 4x 3-woning  
 type BU) 4x 3-woning  
 type BV) 4x 3-woning  
 type BV) 2x vrijstaand groot  
 level > 40m<sup>2</sup>

→ 39 woningen



**FASE 2**

39 woningen  
 8 x 3-woning  
 7 x 3-woning  
 4 x 3-woning  
 dakvervenom: 1,82

**Programma fase 2**



**Programma in totaal**

23x Woningen al gerand/gebouwd  
 32x rijwoning  
 60 woningen.

- (type A) 8x 2-3 verdiepingen (18%)
- (type B) 7x rijwoning (21%)
- (type C) 5x rijwoning (13%)
- (type D) 4x 3 verdiepingen (10%)
- (type E) 4x kleine huiskapellen (13%)
- (type F) 1x 2 verdiepingen (3%)
- (type G) 1x 2 verdiepingen (3%)
- (type H) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type I) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type J) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type K) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type L) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type M) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type N) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type O) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type P) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type Q) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type R) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type S) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type T) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type U) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type V) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type W) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type X) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type Y) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type Z) 2x 2 verdiepingen (5%)

44 woningen

104 woningen

**Programma veld 4 & 5**



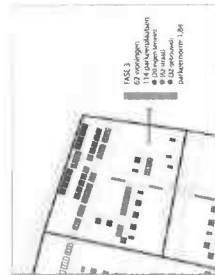
**Programma**

32x  
 15 x rijwoning  
 47 woningen.

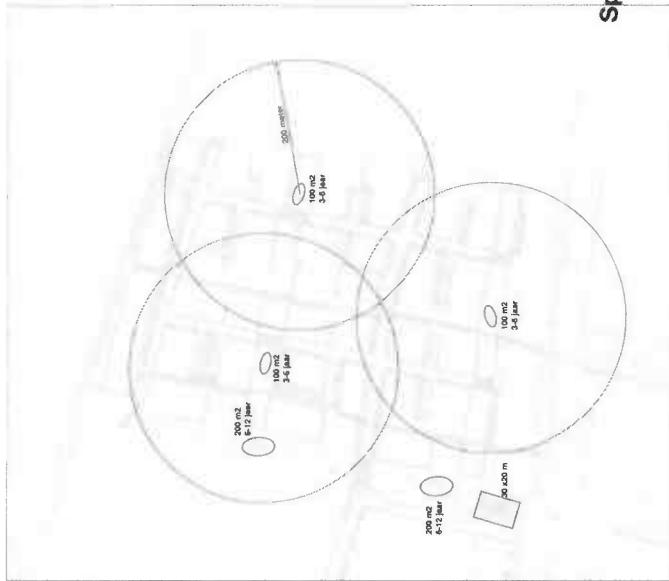
- Phase 3: 1000 m<sup>2</sup> (15%)
- (type A) 8x 2-3 verdiepingen (18%)
- (type B) 7x rijwoning (21%)
- (type C) 5x rijwoning (13%)
- (type D) 4x 3 verdiepingen (10%)
- (type E) 4x kleine huiskapellen (13%)
- (type F) 1x 2 verdiepingen (3%)
- (type G) 1x 2 verdiepingen (3%)
- (type H) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type I) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type J) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type K) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type L) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type M) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type N) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type O) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type P) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type Q) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type R) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type S) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type T) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type U) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type V) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type W) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type X) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type Y) 2x 2 verdiepingen (5%)
- (type Z) 2x 2 verdiepingen (5%)

15 woningen

88 woningen.



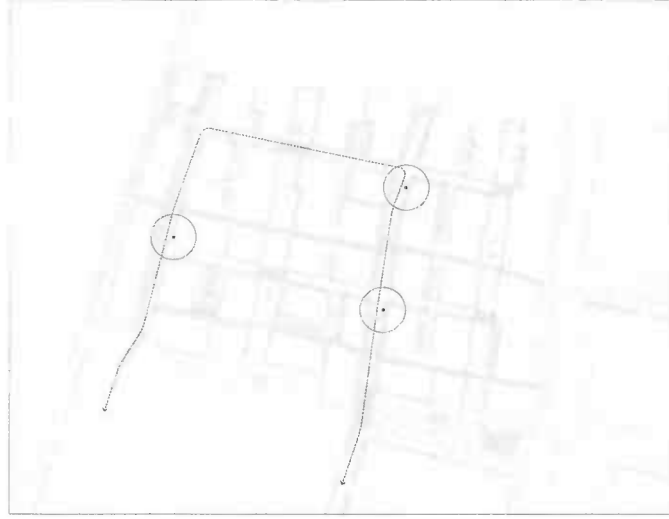
**Programma fase 3**



Speelplekken hebben een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De maximale afmeting van een speelplek is 200 m x 200 m. De maximale afmeting van een speelplek is 200 m x 200 m. De maximale afmeting van een speelplek is 200 m x 200 m. De maximale afmeting van een speelplek is 200 m x 200 m.

## Speelplekken.

50

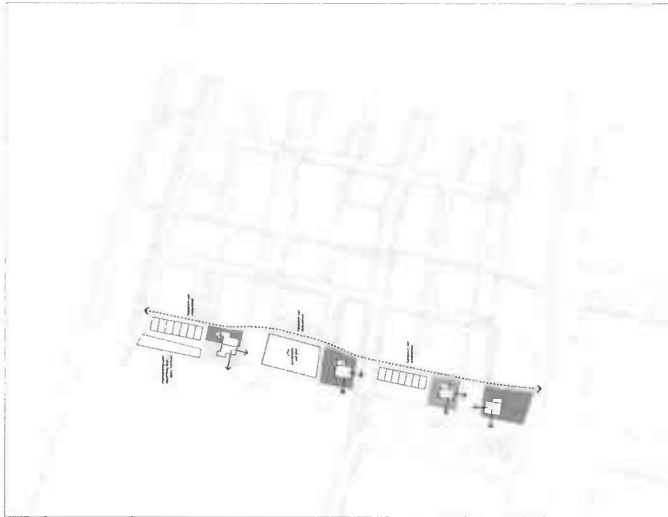


Voor het goedste plan is de plaatsing van 3 ondergrondse afvalcontainers. De afvalcontainers moeten worden geplaatst op een plek die dicht bij de afvalcontainers is en in overeenstemming met de omringing is. Daarnaast per huishouden op plaatsen hiervoor voor papier en glas.



## Ondergrondse afvalcontainers

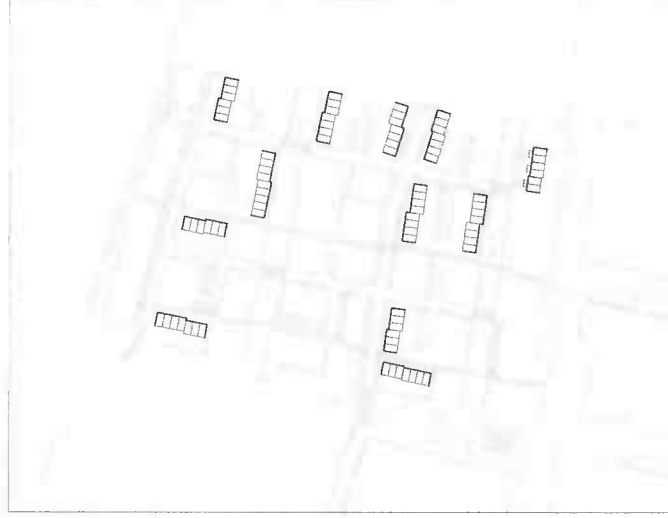
51



Dubbelzijdige, omlerfste huiskorridoren  
 Groene Loper wenselijk om bezicht op  
 de omgeving te geven. Groene Loper  
 Loper. Dit kan in parket, aan de sociale  
 controle, speler, etc.

### Groene Loper Noord-Zuid

52



Verspringende voorgevels zijn  
 rijker met meer dan 5, woningen. Er zijn  
 bij aan het beoogde gemeentebestuur.

### Verspringing voorgevellijn

53

## Alternatieven programma





**Programma**

254 Woningen al geplanst/gebouwd  
 105,3-1,4 laags  
 50% mrooing  
 5,40m buik, laavelengte +/- 25m

Appartementen  
 5,40m buik, laavelengte +/- 25m

Percentage over 118 woningen:

- 12x starters, Veranda (10%)
- 14x starters, balkon (10%)
- 28x flonwing, middelprijs (24%)
- 14x flonwing, groot (12%)
- 18x tweedekopp, groot (15%)
- 9x vrijstaand (8%)
- 9x vrijstaand (8%)
- 1x woonruimte overname uit gebiedsontwikkeling (8%)

**254 woningen** (inclusief in bouwvelde (incl. de 28 geplanst/gebouwd))

105 al geplanst/gebouwd, gemeentelijke parkeerplaatsen  
 55 gemeentelijke parkeerplaatsen  
 105 al geplanst/gebouwd, gemeentelijke parkeerplaatsen  
 55 gemeentelijke parkeerplaatsen op open terrein  
 (gem. gemeentelijke parkeerplaats: 1,81)



**Programma**

28x Woningen al gepland/gebouwd  
 60x 3-4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning SAREF  
 5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

**Percentages over 115 woningen**

(A)	12x starters Veranda	5,10m beuk	(10%)
(B)	13x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(11%)
(C)	28x rijwoning middelsgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(24%)
(D)	14x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 25m	(13%)
(E)	14x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(12%)
(F)	16x tweekapper groot	kavel lengte +/- 25m	(14%)
(G)	9x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(8%)
(H)	9x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(8%)

(vanaf 7 overgenomen uit geplande situatie)

**253 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwd).

42 al gerealiseerde/ geplande parkeerplaatsen  
 65 parkeerplaatsen onder appartementen  
 260 parkeerplaatsen op straat/parkoort  
 84 parkeerplaatsen op eigen terrein  
 (gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,81)

**Alternatief 1 (09-09)**  
 Alternatief appartementen



**Programma**

28x Woningen al gepland/gebouwd  
 60x 3-4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning SAREF  
 5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

**Percentages over 161 woningen**

(A)	26x starters Veranda	5,10m beuk	(16%)
(B)	48x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(30%)
(C)	45x rijwoning middelsgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(28%)
(D)	30x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 25m	(19%)
(E)	6x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(4%)
(F)	6x tweekapper groot	kavel lengte +/- 25m	(4%)
(G)	0x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(0%)
(H)	0x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(0%)

**299 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwd).

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,75)

**Alternatief 2 (09-09)**  
 Met huurappartementen, meer betaalbaar.



**Programma**

28x Woningen al gepland/gebouwd  
 0x 3-4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning 5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

Percentages over 134 woningen:

(A)	12x starters Veranda	5,10m beuk	(9%)
(B)	21x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(16%)
(C)	34x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(25%)
(D)	18x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 25m	(14%)
(E)	14x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(10%)
(F)	16x tweekapper groot	kavel lengte > 25m	(12%)
(G)	9x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(7%)
(H)	9x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(7%)
	(waarin 7 overgenomen uit geplande situatie)		

---  
 212 woningen totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwde).

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,92)

**Alternatief 3 (09-09)**  
 Zonder huurappartementen.



**Programma**

28x Woningen al gepland/gebouwd  
 0x 3-4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning 5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m

Percentages over 162 woningen:

(A)	26x starters Veranda	5,10m beuk	(16%)
(B)	40x rijwoning	5,40m beuk, kavel lengte +/- 20m	(25%)
(C)	46x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavel lengte +/- 25m	(28%)
(D)	25x rijwoning groot	6,00m beuk, kavel lengte +/- 25m	(15%)
(E)	10x tweekapper	kavel lengte min. +/- 20m	(6%)
(F)	6x tweekapper groot	kavel lengte > 25m	(4%)
(G)	4x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(2%)
(H)	5x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(3%)

---  
 240 woningen totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwde).

(gem. gerealiseerde parkeernorm: 1,84)

**Alternatief 4 (09-09)**  
 Zonder huurappartementen,  
 groter aandeel betaalbaar.



- Update:
1. Achtertuinten op zuiden of voortuin aan het park.
  2. Tweekap + vrijstaand: parkeren eigen terrein.
  3. BAM type A (Rug aan rug) voor betaalbaar rij.
  4. BAM type G voor vrijstaand en tweekap.



**Programma**

28x Woningen al gepland/gebouwd  
 60x 3-4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning SAREF  
 5,40m beuk, kavellengte +/- 25m

Percentages over 111 woningen

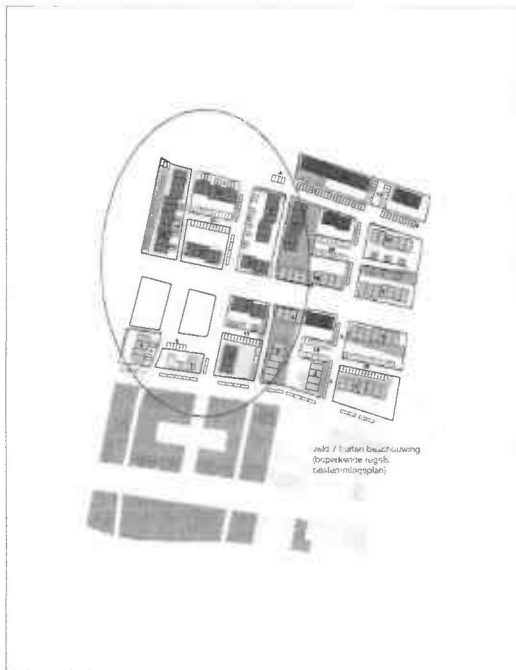
(A)	24x BAM rug aan rug	5,70m beuk	(22%)
(B)	5x rijwoning	5,40m beuk, kavellengte +/- 20m	(5%)
(C)	27x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavellengte +/- 25m	(24%)
(D)	18x rijwoning groot	6,00m beuk, kavellengte +/- 25m	(17%)
(E)	8x tweekapoor	kavellengte min +/- 20m	(7%)
(F)	14x tweekapoor groot	kavellengte +/- 25m	(13%)
(G)	5x vrijstaand	kavel 200-350 m2	(5%)
(H)	9x vrijstaand groot	kavel > 450m2	(8%)
(I)	10x BAM Type G	10,80m	(9%)

(waarvan 7 overgenomen uit geplande situatie)

**249 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwd).

42 al gerealiseerde/ geplande parkeerplaatsen  
 63 parkeerplaatsen voor appartementen  
 229 parkeerplaatsen op straat/parkerhof  
 105 parkeerplaatsen op eigen terrein  
 (gem. gerealiseerde parkerenorm 1,61)

**Alternatief 5 (14-09)**  
 Programma



**Programma**

Veld 4		
(SAREF)	43x rijwoning	5,40m buuk, kavel lengte +/- 25m
(C)	4x rijwoning middelgroot	5,40m buuk, kavel lengte +/- 25m
(B)	2x BAM type G	10,80m

**49 woningen veld 4**

54-66 parkeerplaatsen op straat/parkerhof  
 34 parkeerplaatsen op eigen terrein  
 (gem. gerealiseerde parkeernorm 1,79 - 2,04)

Veld 7		
(SAREF)	7x rijwoning	5,40m buuk, kavel lengte +/- 25m
(B)	22x rijwoning	5,40m buuk, kavel lengte +/- 25m
(C)	6x rijwoning middelgroot	5,40m buuk, kavel lengte +/- 25m

**79 woningen veld 7**

123-131 tuinwoningwoningen op straat/parkerhof  
 1x parkeerplaats op eigen terrein  
 (gem. gerealiseerde parkeernorm 1,09 - 1,22)

(ca. 60 EGW en 50 SAREF woningen in woonveld 4 en 7. SAREF zoveel mogelijk in woonveld 4).

**Alternatief 6 (14-09)**  
 Fase 1; veld 4-7



**Programma**

Veld 4		
(SAREF)	32 woningen: - 21x rijwoning - 11x rijwoning	5,40m buuk, kavel lengte +/- 25m 5,40m buuk, kavel lengte +/- 35m
(D)	4x rijwoning	6,00m buuk, kavel lengte +/- 23m
(E)	2x tweekapper groot	kavel lengte min. +/- 20m
(F)	4x tweekapper groot	kavel lengte > 25m
(B)	1x vrijstaand groot	kavel > 450m <sup>2</sup>

**43 woningen veld 4**

(79 parkeerplaatsen getekend (42 op straat/hof, 37 eigen terrein), parkeernorm = 1,84)

Veld 1		
(SAREF)	18x rijwoning	5,40m buuk, kavel lengte +/- 20m

**18 woningen veld 1**

(32 parkeerplaatsen getekend (10 nieuw); parkeernorm = 1,78)

Inpassing 18 woningen (Klaproos).



**Alternatief 7 (30-09)**  
 Fase 1; veld 1 en 4.



**Programma**

28x Woningen al gepland/gebouwd  
 40x 4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning SAREF (veld 1 en 4)

Percentages over 145 woningen

(A)	32x BAM rug aan rug	5,70m beuk	(22%)
(B)	22x rijwoning	5,40m beuk, kavellengte +/- 20m	(15%)
(C)	29x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavellengte +/- 25m	(20%)
(D)	16x rijwoning groot	6,00m beuk, kavellengte +/- 23m	(11%)
(E)	12x BAM type G	10,80m	(8%)
(F)	12x tweekapper	kavellengte min. +/- 20m	(8%)
(G)	12x tweekapper groot	kavellengte +/- 25m	(8%)
(H)	5x vrijstaand groot	kavel > 450m <sup>2</sup>	(3%)

---  
**235 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwd)

42 al gerealiseerde/ geplande parkeerplaatsen  
 40 parkeerplaatsen onder appartementen  
 237 parkeerplaatsen op straat/parkeren  
 124 parkeerplaatsen op eigen terrein  
 (gem. gerealiseerde parkeernorm 1,93)

**Alternatief 8 (06-10)**  
 Programmaverdeling (05-10)



**Programma**

28x Woningen al gepland/gebouwd  
 40x 4 laagse Appartementen  
 50x rijwoning SAREF (veld 1 en 4)  
 50 x extra rijwoning SAREF (veld 5-8)

Percentages over 105 woningen

(A)	24x BAM rug aan rug	5,70m beuk	(23%)
(B)	14x rijwoning	5,40m beuk, kavellengte +/- 20m	(14%)
(C)	21x rijwoning middelgroot	5,40m beuk, kavellengte +/- 25m	(20%)
(D)	8x rijwoning groot	6,00m beuk, kavellengte +/- 23m	(8%)
(E)	8x BAM type G	10,80m	(8%)
(F)	10x tweekapper	kavellengte min. +/- 20m	(10%)
(G)	10x tweekapper groot	kavellengte > 25m	(10%)
(H)	3x vrijstaand	kavel 200-350 m <sup>2</sup>	(3%)
(I)	5x vrijstaand groot	kavel > 450m <sup>2</sup>	(5%)

---  
**271 woningen** totaal in bouwvelden (incl. de 28 gepland/gebouwd)

42 al gerealiseerde/ geplande parkeerplaatsen  
 40 parkeerplaatsen onder appartementen  
 256 parkeerplaatsen op straat/parkeren  
 117 parkeerplaatsen op eigen terrein  
 (gem. gerealiseerde parkeernorm 1,70)

**Alternatief 8b (06-10)**  
 met 50 extra SAREF woningen.

## Timpaan

De vaders van de natuur

Beschikbare  
Timpaan-gegevens zijn  
Aanvullende informatie is te vinden op  
www.timpaan.nl

Partners  
Municipalities  
Municipalities  
Municipalities  
Municipalities  
Municipalities

## LAP Landscape & Urban Design

Beschikbaar  
LAP-gegevens zijn  
Aanvullende informatie is te vinden op  
www.lap.nl

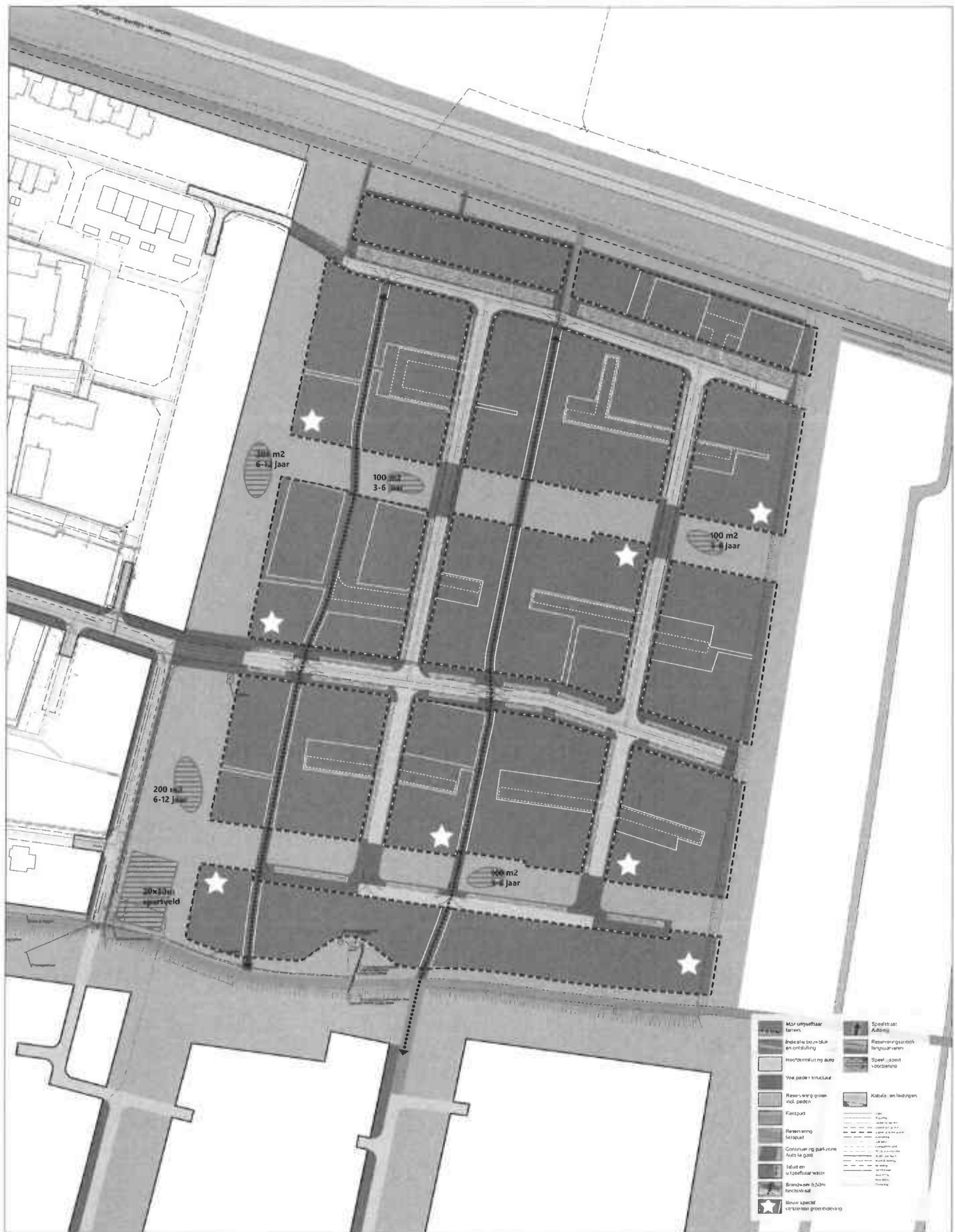
Partners  
Municipalities  
Municipalities  
Municipalities  
Municipalities  
Municipalities



**Bodegraven Weideveld 4, 5, 7 en 8**  
 Plankaart 12 november.







**Bodegraven woonveld 4, 5, 7 en 8**  
 Demarcatiekaart 12 november.

- Op alle WB bestemmingen  
in Waarsveld 7+2  
aan de linker erf. (behalve bouwblok)



Aanwijzing =  
aanduiding  
gestapeld

grens  
Witwaterskoppelen  
Waarsveld 6C

- Plangebied**  
 Weideveld
- Enkelbestemmingen**  
 Groen  
 Verkeer - Railverkeer  
 Verkeer - Verrijsg gebied  
 Water  
 Wonen  
 Woongebied  
 Woongebied - Uit te werken
- Dubbelbestemmingen**  
 Leiding - Gas  
 Leiding - Wasmepomp  
 Leiding - Water
- Gebiedsaanduidingen**  
 mallezone
- Funcieaanduidingen**  
 groenvoorziening
- Bouwkakken**  
 bouwvlak
- Bouwaanduidingen**  
 asseengeboud  
 bijgebouwen  
 gestapeld  
 specifieke bouwaanduiding - 1  
 specifieke bouwaanduiding - 2  
 vrijstaand
- Maatvoeringen**  
 maximum aantal wooneenheden  
 maximum bebouwingspercentage (%)  
 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Figuren**  
 - - - - - hardijn leiding - gas  
 - - - - - hardijn leiding - water

**Verbeelding Weideveld**

OPW	21-10-2019	GEWENTE BODEGRAVEN
OPW	14-1-2020	OPDRACHTGEVER
OPW	18-1-2020	Bevoegd gezag
OPW	18-1-2020	Plaats van het Plangebied 1:10
OPW	18-1-2020	1:10 40 40000000
OPW	18-1-2020	1:10 40 40000000
OPW	18-1-2020	1:10 40 40000000
OPW	18-1-2020	1:10 40 40000000

**Dhondt**

Bouwkakken 23  
4818 PA Bodep

1. Naamgeving plan: Weideveld 2016 (ipv woonvelden 3,4 etc).
2. 1.1 idem. Ook in artikel 15 opnemen.
3. 1.2: na planobjecten: zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.
4. 1.5: kunnen i.p.v. kan.
5. 1.5 en 1.6: Regeling en definitie aan huis gebonden beroep/bedrijf uit bp Weideveld overnemen.
6. 1.8: Bestaand (bouwwerk verwijderen), anders klopt de definitie niet.
7. 1.11: definitie bijlage II Bor overnemen.
8. 1.17: afhankelijk van plangrens bp (indien alleen UW en Woongebied, dan geen bouwvlak).
9. 1.18: definitie bp Weideveld overnemen.
10. 1.19: dubbel (1.8).
11. 1.20: is gericht op bp Weideveld, kan vervallen.
12. 1.26: 3<sup>e</sup> regel, na oppervlakte toevoegen "van het totale dakvlak".
13. 1.28: is niet in regels opgenomen, kan vervallen.
14. 1.34: is deze definitie noodzakelijk? Anders schrappen.
15. 1.35: opnemen onder wijze van meten
16. 1.39: toevoegen en/of recreatief gebruik.
17. 1.41: Dit is niet juist/volledig i.r.t. Klapproos en Broekveldselaan.
18. 1.42: bedrijfs kan vervallen.
19. 1.48 alleen opnemen indien wordt toegepast in planregels.
20. 2.5: aan- of uitbouw wordt niet gedefinieerd. In de definities en in de regeling Wonen wordt de term bijbehorende bouwwerken gebruikt.
21. Artikel 3 kan vervallen (zit in de bestemming Woongebied).
22. Artikel 4: deze is overgenomen uit Westveen. Ipv sub a opnemen: groenvoorzieningen. In sub c de maatvoeringseisen laten vervallen. In sub h na waterhuishoudkundige voorzieningen toevoegen. Voorts nog de volgende functies toevoegen: geluidwerende voorzieningen, ontsluitingswegen t.p.v. de aanduiding P.M.
23. 4.2.1, a: oppervlaktemaat laten vervallen
24. 4.2.2, a: 6 meter + oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>. sub c: de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder geluidwerende voorzieningen, mag maximaal 5 meter bedragen.
25. Artikel 5: afhankelijk van plangrens wel/niet opnemen. Vraag is of de voorzieningen in laatste volzin niet onder nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen vallen.
26. 6.2.2, sub a hoogte 6 meter, in sub b wordt ineens gesproken over beeldende kunstwerken (ipv kunstobjecten).
27. Bestemming Tuin zal niet worden opgenomen, kan vervallen.
28. 8.1, sub a: toevoegen waterhuishoudkundige voorzieningen, sub b toevoegen dammen. Tevens toevoegen bruggen en nutsvoorzieningen.
29. 8.2.1. toevoegen: landhoofden en bruggen
30. 8.2.2: regeling voor watergangen breder dan 10 meter opnemen.
31. 9.1, onder 1 maatvoeringseisen laten vervallen. Toevoegen: kunstobjecten, kunstwerken, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, steigers
32. 9.2.2, a: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 412;
33. 9.2.2, b: Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Sub c en i kunnen dan vervallen.
34. 9.2.2, e: ook een afwijkingsbevoegdheid opnemen voor het loslaten van de kapverplichting.
35. 9.2.2, f: mag i.p.v. moet
36. De regeling 9.2.3, sub g (afstand tot openbaar water) ook onder Hoofdgebouwenregeling opnemen.
37. 9.2.2, g: 6,5 meter i.p.v. 7 meter.
38. 9.2.3, a: 1 meter i.p.v. 3 meter.
39. 9.2.3, b: regeling uit bp Weideveld (artikel 8.2.6 overnemen)

40. 9.2.3, h: 4 meter i.p.v. 3,5 meter.
41. 9.2.3, i: hier wordt gesproken over aan- en uitbouwen en bijgebouwen (idem onder i, 1) i.p.v. bijbehorende bouwwerken. Definitie van het begrip zij-erf opnemen.
42. 9.2.3, j: definitie van een carport opnemen (meer dan 1 wand).
43. 9.2.3, l: wordt hier niet bedoeld de bouwhoogte van een carport/overkapping.
44. 9.2.2, m, 5: wat is een gezamenlijke hoek.
45. 9.2.4, regeling steigers uit 8.2.2. overnemen.
46. 9.4: verwijzing naar 9.2.1 is niet juist. Waarom een overschrijding van 2 en 3 meter? Dat is o.i. te veel.
47. 9.5, a: regeling afstemmen op Weidveld, waarbij voorwaarde t.a.v. parkeren moet worden opgenomen.
48. 9.5, c: vastgestelde parkeernormen. Gemiddelde parkeernormen uit ASVV 2012 overnemen. En een strijdig gebruik regeling opnemen om het verwijderen van pp tegen te gaan.
49. Artikel 10. Afhankelijk van keuze bestemmingen wel/niet opnemen.
50. Artikel 13, Leiding Riool, is niet van toepassing in Weidveld.
51. Artikel 15: afhankelijk van plangrens bestemmingsplan wel/niet opnemen.
52. 17.3 kan vervallen.

## memo

Deelnemers projectgroep Weideveld

Interegion Groep B.V.  
Past. van de Plaatstraat 17a  
2375 AE Rijpwetering  
T. [REDACTED]  
F. [REDACTED]  
[www.interegion.nl](http://www.interegion.nl)

Onderwerp : **Uitgangspunten Beeldregie Weideveld**

Pagina : 1 van 1

Vanwege de omvang van de velden (3), 4, 5, (6), 7 en 8 van Weideveld, de complexiteit van het ontwikkelen en de het tijdsplan waarin het plan ontwikkeld gaat worden, is een beeldregiedocument gewenst.

Het document dient op hoofdlijnen de volgende onderdelen te omvatten:

- Erfafscheidingen – de overgangen tussen privé en openbare ruimtes.
- Bebouwing (hoogbouw/'specials'/overige) - wat zijn de belangrijkste beeldkenmerken behorend bij een type bebouwing en wat is de invloed hiervan op de omliggende ruimtes.
- Openbare ruimte – kwaliteit van de openbare ruimtes.

Binnen de drie hoofdlijnen zijn sub uitwerkingen te definiëren, zoals:

- Onderscheid tussen erfafscheidingen aan groen en erfafscheidingen in 'binnenhoven' waar geparkeerd wordt.
- Hoe houd je sociale controle op groen en spelen en voorkom je dat achtergelegen tuinen helemaal dicht worden gezet?
- Typologie verhardingen, niet alleen van hoofdwegen maar ook van terreinen binnen de parkeerhoven en secundaire loop- rijwegen.
- Wel of niet voetpaden, waar wel en waar niet?
- Kwaliteitsuitspraken van de speeltoestellen.
- Kwaliteitsuitspraken verlichting/prullenbakken/bankjes etc., is dit wenselijk of wordt dit voorgeschreven?

Behandeld door:

[REDACTED]  
T [REDACTED]  
F [REDACTED]  
M [REDACTED]  
[REDACTED]

Het is (wellicht) niet nodig is om de profielen van de wegen te omschrijven omdat dit aan iedere initiatiefnemer door de gemeente wordt opgelegd. Wel kan het aantrekkelijk zijn om van deze profielen de beoogde kwaliteit te omschrijven en te verbeelden (voorbeelden) om daarmee een soort 'verleiding' uit te spreken.

Vraag voor het overleg:

Waar bevindt zich de samenhang in het plan? Is dat de ontwikkeling per veld? Of dient de samenhang met name gezocht worden in de beleving van de openbare ruimte.

# Timpaan

De andere ontwikkelaar

## Doelstelling Groene lopers Weideveld Bodegraven

Bij de opzet van het stedenbouwkundige plan en de vertaling naar het beeldkwaliteitsplan is gekozen voor een tweetal verbindende groene lopers tussen de groene structuren aan de oostelijke en westelijke zijde. Binnen deze groene lopers, moet groen het primaat hebben en is gemotoriseerd verkeer te gast. Hierbij is aanbevolen om afwijkende materialisering te gebruiken als wegverharding om dit onderscheid te kunnen duiden.

Onderstaand het stedenbouwkundige plan uit de toelichting op het bestemmingsplan, welke tevens is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.



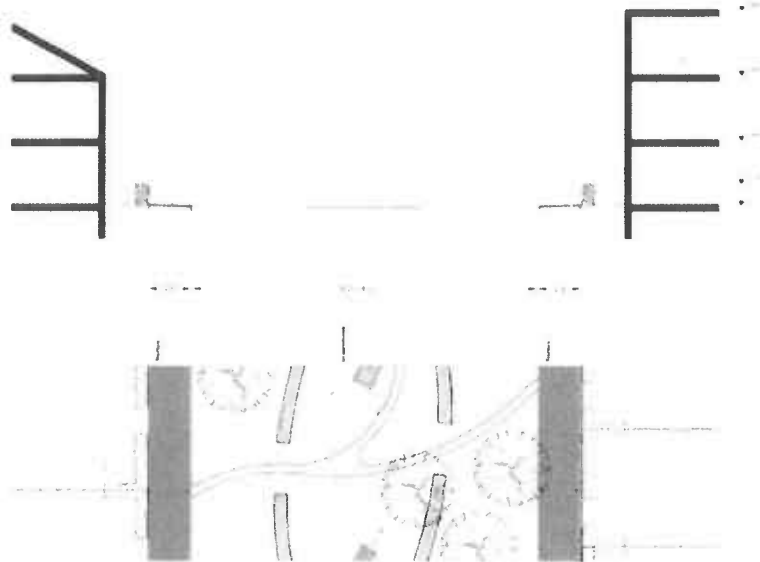


# Timpaan

De andere ontwikkelaar

In het beeldkwaliteitsplan zijn ook inrichtingsprofielen opgenomen. Onderstaand weergegeven.

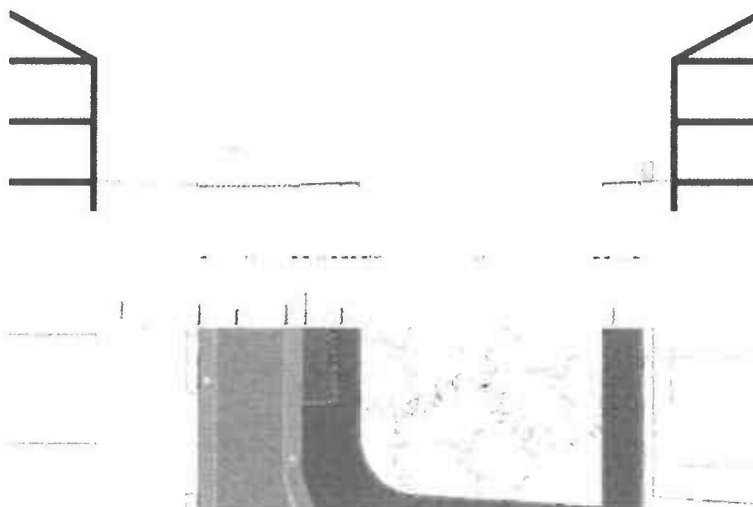
Doorsnede E - Profiel Nieuwe groene looper oost-west met speelplek



## Profiel Nieuwe groene looper met speelplek

Wonen aan de groene looper met veilig, zonder snelverkeer te kruisen, te bereiken speelplekken. Breedte van de groene looper varieert tussen de 10 en 16 m.

Doorsnede D - Profiel Zuidelijke Parkstraat







# Timpaan

De andere ontwikkelaar

## **Profiel Zuidelijke parkstraat**

Auto te gast, verkeersplateaus t.p.v. de groene lopers, grijze elementen verharding, buis randligger tussen groen en straat.

Deze groene lopers zijn in het bestemmingsplan vertaald in 'Groenvoorziening', een aaneengesloten voorziening waarin groen het primaat heeft en de bestemmingen 'Groen' aan de oost en westkant van het plangebied met elkaar verbindt.

Onderstaand de passages uit de toelichting op het bestemmingsplan.

*Als gevolg hiervan is de centrale groene zone en één groene loper, zoals in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is voorgesteld, gewijzigd hiervoor zullen twee oost-west groenzones worden gerealiseerd. De zone tussen de noordelijke woningen en het spoor blijft daarnaast zijn groene karakter behouden. Binnen dit nieuwe stedenbouwkundige plan bestaat de nodige flexibiliteit. Het plan sluit onder andere niet uit dat er groene zones en lopers op een andere wijze kunnen worden ingericht. De minimale omvang van deze groene zones is gegarandeerd in de planregels.*

### **Groen**

*De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, sport- en speelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de verkeersbestemmingen is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden en dat verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen in beginsel niet zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de toegestane bouwwerken grotendeels vergunningsvrij toegestaan. Hierbij valt te denken aan verlichting, speelvoorzieningen en straatmeubilair. Verder is binnen deze bestemming een minimale omvang van de oppervlakte (openbaar) groen opgenomen. Dit openbaar groen dient, waar de bestemming 'Wonen' grenst aan de bestemming 'Groen' aangesloten te worden op de bestemming 'Groen', maar de regeling is daarnaast wel voldoende flexibel dat kan worden ingespeeld op stedenbouwkundige wijzigingen.*

In de planregels op het bestemmingsplan is het volgende opgenomen:

### **Groenvoorzieningen**

*Ter plaatse van de aanduidingen 'groenvoorzieningen' dient tenminste een totale oppervlakte van 7.500. m<sup>2</sup> groenvoorzieningen te worden gerealiseerd die, voor zover de aanduiding grenst aan de bestemming 'Groen', in verbinding staat met de bestemming 'Groen'.*





# Timpaan

De andere ontwikkelaar

## Conclusie:

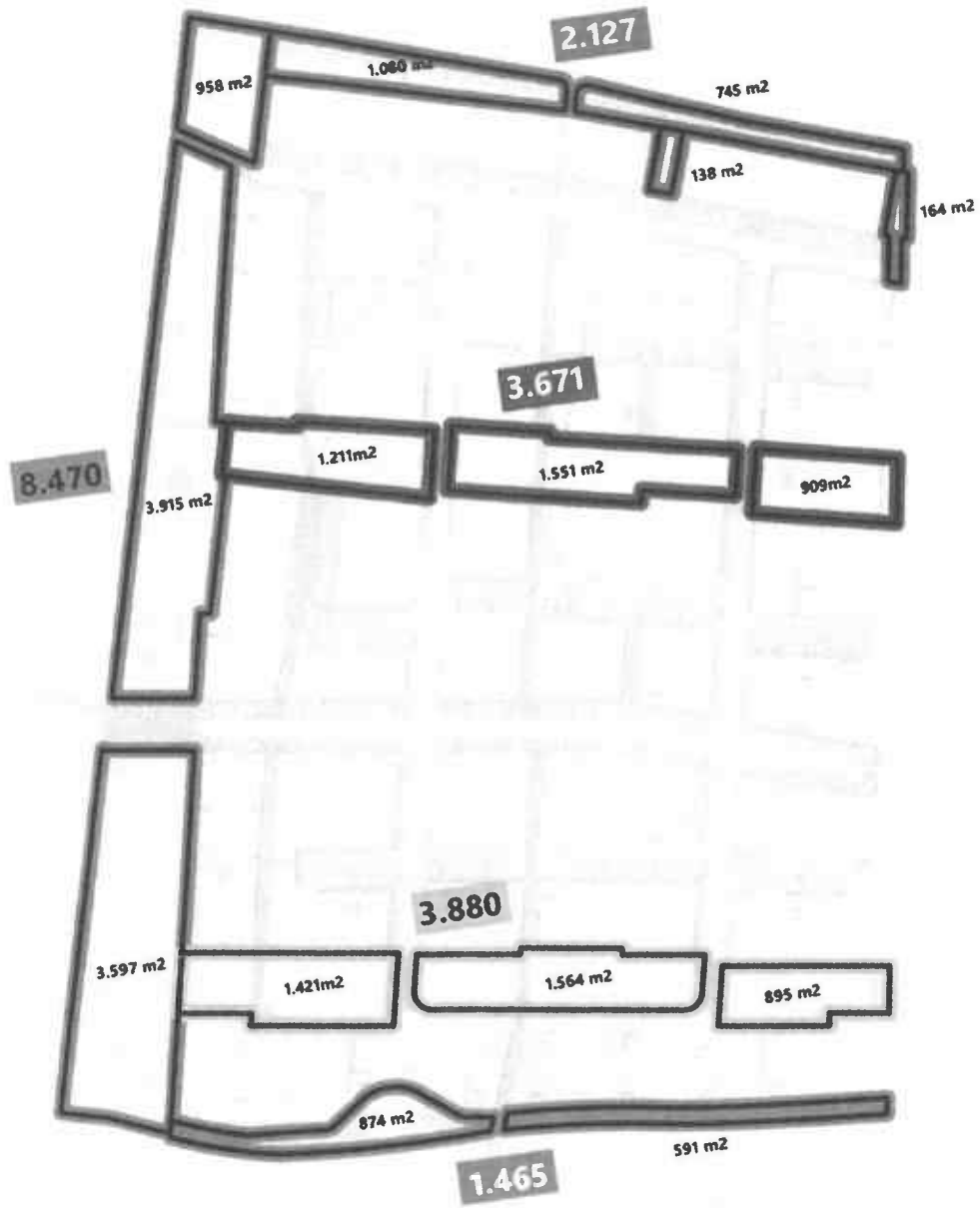
De bovengenoemde 7.500 m<sup>2</sup> groenvoorziening is dus niet enkel te duiden als 7.500 m<sup>2</sup> groen, maar omvat een groene looper, waarin het groen het primaat heeft en waarin wegen, voetpaden, middels een afwijkende materialisering geduid wordt dat gemotoriseerd verkeer te gast is. Het totaal van dit gebied dient minimaal 7.500 m<sup>2</sup> te omvatten.

4 april 2017

Interegion Groep BV











**Bodegraven Weideveld - verkaveling 4, 5, 7 en 8.**  
 Plankaart - Nota keuringsmodel (update 21 maart 2017) 1:500

- Plangebied**
- Weideveld
- Enkelbestemmingen**
- Groen
  - Verkeer - Railverkeer
  - Verkeer - Verkeersgebied
  - Water
  - Wonen
  - Woongebied
  - Woongebied - Uit te werken














## Agenda

Project	<b>Weideveld – Bodegraven, woonvelden 4, 5, 7 en 8</b>		
Omschrijving	Agenda overleg gebiedsontwikkeling Weideveld Bodegraven		
Nummer	5		
Aanwezig		Gemeente Bodegraven- Reeuwijk Gemeente Bodegraven- Reeuwijk Lap Landscape & Urban Design Timpaan Gemeente Bodegraven- Reeuwijk Gemeente Bodegraven- Reeuwijk	(BR) (BR) (LL) (TI) (BR) (BR)
Afwezig (mk)		Bureau Middelkoop Interegion Groep	(BM) (IG)
Notulen door			
Datum	20 oktober 2015		
Locatie	Gemeentehuis Bodegraven-Reeuwijk		
Volgende vergadering	8 november 2015		
Distributie	Aanwezigen.		
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Update stedenbouwkundig plan d.d. 19-10</li><li>• Programma, massastudie en A0 plankaart</li></ul>		

Nummer	Omschrijving	Actie
1	<b>Opening</b>	
2	<b>Mededelingen, vaststellen verslag d.d. 6-10-2015</b>	
3	<b>Ingekomen stukken</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• -</li></ul>	
4	<b>Stand van zaken</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voortgang Synchron (woonvelden 1 en 2)</li><li>• Voortgang De Raad Bouw (woonvelden 3 en 6)</li></ul>	
5	<b>Bestemmingplan</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stand van zaken onderzoeken</li><li>• Stand van zaken ruimtelijke onderbouwing</li><li>• Stand van zaken 'contingenten'</li></ul>	
6	<b>Stedenbouw</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Toelichting op update stedenbouwkundig plan d.d. 19-10-2015</li><li>• Afspraken /tijdpad beoordeling</li><li>• Communicatie</li></ul>	



**7 Voorkeursprogramma Timpaan**

- Toelichting voorkeursprogramma d.d. 19-10-2015

**8 Koop- en ontwikkelovereenkomst**

- Stand van zaken concept-Koop- en Realisatieovereenkomst
- Overeenkomst 50 huurwoningen SAREF

**9 Organisatie en planning**

- Update planning d.d. 19-10-2015

**10 Rondvraag**

**11 Sluiting**

---

# BODEGRAVEN WEIDEVELD WOONVELDEN 4,5,7,8

---

ONTWERP BEELDKWALITEIT PLAN

16 JUNI

**Timpaan**

De andere ontwikkelaar

# INHOUDSOPGAVE



Bodegraven; dorp in het Groene Hart

## 00 BODEGRAVEN WEIDEVELD

- KINDVRIENDELIJKE WIJK
- WONEN AAN DE GROTERE GROENSTRUCTUREN
- BOUWVELDEN 4,5,7,8
- DORPS WOONMILIEU VELD 4,5,7,8
- FLEXIBEL RAAMWERK
- DEMARCATIEKAART

## 01 RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

- HIËRARCHIE VAN OPENBARE RUIMTE

## 02 STRAATPROFIELEN

- INRICHTINGSPRINCIPE VERHARDING
- KLAPROOS
- VERKEERSSTRATEN NOORD-ZUID
- SLEUTELBLOEM
- ZUIDELIJKE PARKSTRAAT
- GROENE LOPER OOST-WEST
- WOONSTRATEN
- KINDVRIENDELIJK OVERSTEKEN
- WANDELPADEN

## 03 BOUWVELDEN EN KAVELS

- GROENE OMRANDING BOUWVELDEN
- HAAGHEK
- PARKEERVELDEN
- PARKEREN EIGEN TERREIN
- SPECIALS
- WONING ORIENTATIE
- POSITIONERING BOUWVOLUME
- BIJGEBOUWEN

## 04 ARCHITECTUUR

- BOUWVOLUMES
- DAKVORMEN & KAPRICHTING
- BIJGEBOUWEN
- GEVELPLASTIEK
- MATERIALISATIE
- KLEURGEBRUIK
- DAKMATERIALEN
- ENERGIE & INSTALLATIES

## 05 OPENBARE RUIMTE

- TECHNISCHE WIJKVOORZIENINGEN
- DUURZAME SPEELPLEKKEN
- OEVERINRICHTING
- BEPLANTING

# BEELDKWALITEITSPLAN

## INLEIDING

Woonwijk Weideveld wordt in verschillende fases en in samenwerking tussen verschillende partijen ontwikkeld. Voor de planontwikkeling en –uitvoering zijn diverse kaders beschikbaar, zoals een bestemmingsplan, woningbouwprogramma's en stedenbouwkundige plannen.

Voor het integraal te ontwikkelen noord-oostelijke deel van Weideveld, de woonvelden 4, 5, 7 en 8, is voorliggende beeldkwaliteitsdocument opgesteld. Met het beeldkwaliteitsdocument wordt inzichtelijk gemaakt binnen welke kwalitatieve kaders de te bouwen woningen ontworpen en gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor zijn richtlijnen geformuleerd die betrekking hebben op de toegestane bouwvolumes, dakvormen, positionering van de bouwwerken op de kavel, materialisatie en de toe te passen erfafscheidingen. Voor de inrichting van de nog aan te leggen openbare ruimte zijn de belangrijkste principes in de vorm van straatprofielen en het gewenste materiaalgebruik opgenomen. In samenhang met elkaar vormen de richtlijnen het beeldkwaliteitskader voor dit deel van Weideveld.

### Inspiratiekader

De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen richtlijnen zijn primair bedoeld als inspiratie. Deels zijn de richtlijnen als eis geformuleerd. Daarmee wordt voorzien in borging van de minimale eisen voor de uitwerking door

de ontwikkelende en realiserende partijen. Tegelijkertijd laat het beeldkwaliteitsplan een voldoende mate aan variatie in de uitwerking toe, zodat verschillende programma's van verschillende ontwerpers op een kwalitatieve manier kunnen worden ingepast.

### Uitvoering – verankering en doorwerking

Het beeldkwaliteitsplan wordt geïntegreerd in de welstandsnota en in het bestemmingsplan. Daardoor werkt het beeldkwaliteitsplan door in de omgevingsvergunningen. Het omgevingsvergunningsvrij bouwen onttrekt zich hier aan. Mogelijke ongewenste effecten hiervan kunnen enigszins worden ondervangen door onderdelen als dakkapellen, zonnecollectoren, erfafscheidingen en bergingen, mee op te leveren of mee te ontwerpen. Een juiste afstemming tussen de verschillende projecten binnen Weideveld wordt bereikt door het instellen van een supervisiefunctie die tevens het algemene kwaliteitsniveau bewaakt.

Het overige gedeelte van het beeldkwaliteitsplan dat niet wordt verwerkt in het bestemmingsplan of welstandsnota, wordt door middel van het privaatrecht verankerd. Deze verankering vindt plaats in de gronduitgifte-overeenkomsten.





Karakteristieke componenten van het dorp zijn de kappen, korte strookbebouwing, doorlopende groenstructuren, groene erfafschedingen en de vele watergangen.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig raamwerk toegelicht;
- In hoofdstuk 3 worden de meest beeldbepalende straatprofielen toegelicht;
- In hoofdstuk 4 worden, na een korte inleiding, de beeldkwaliteitskaders voor de kavels gegeven;
- In hoofdstuk 5 worden de kaders met betrekking tot de architectuur toegelicht;
- Tot slot bevat hoofdstuk 6 de beeldkwaliteitskaders voor de openbare ruimte.

0

# BODEGRAVEN WEIDEVELD



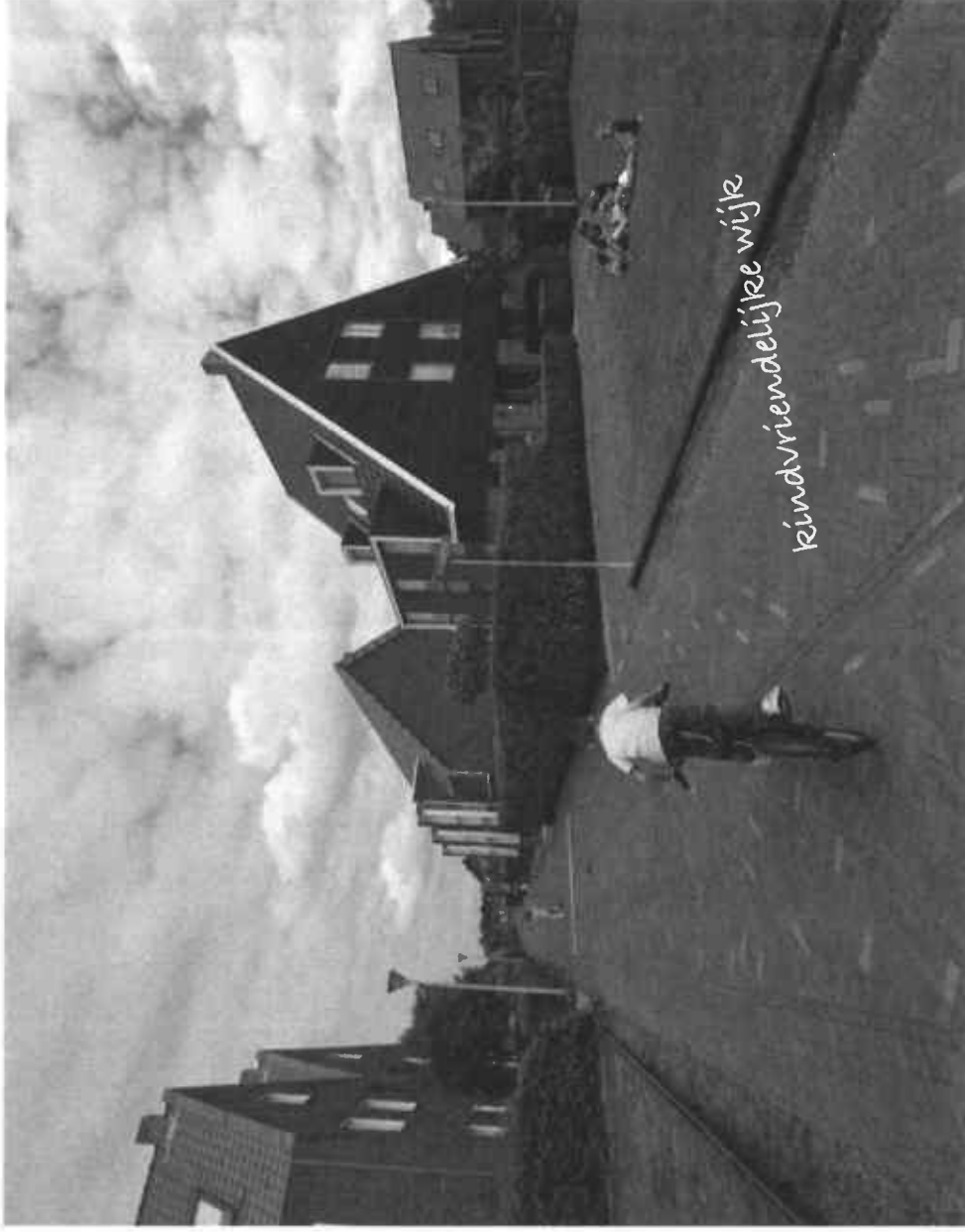
### Kindvriendelijk wijk

Het is 2020, ik kom net terug van mijn werk en fiets naar huis door mijn buurt Weideveld in Bodegraven. Het is mooi, weer dus grote kans dat ik ook nog even een rondje met mijn scootje ga fietsen, vooral het fietsrondje Limespark, Boerderijweg, Fori.

Wierickerschans en Oude Rijn is echt prachtig. Aangezien ik in één van de smalle woonstraten woon, ben ik snel in de natuur en kom ik nauwelijks auto's tegen.

De auto's zijn woonstraten zijn ook een paradijs voor kinderen. De wijk is sowieso heel kindvriendelijk. Vanuit elk huis zijn de langgestrekte parken met speelvoorzieningen veilig te bereiken. Je hoeft er bijna geen auto's voor te krijgen. En waar oftewel het geval is, dit duidelijk merkbaar in de materialisering. Als automobilist ben je op deze kruisingen niet even alert.

Door te opzet van de wijk wordt zo'n beetje iedereen aan of dichtbij het groen. Dat is echt een meervoud van wonen in Weideveld. En ik durf mijn kinderen er alleen op pad te sturen want ze vinden dankzij de herkenningspunten op de kruisingen altijd wel hun weg terug. Aan de groene ruimten staat namelijk mooie spaciële van huizen die dankzij hun groene inrichting als het ware onderdeel uitmaken van het groengebied en zorgen voor oriëntatie en herkenning. Wonen in Weideveld kan ik iedereen aanraden!



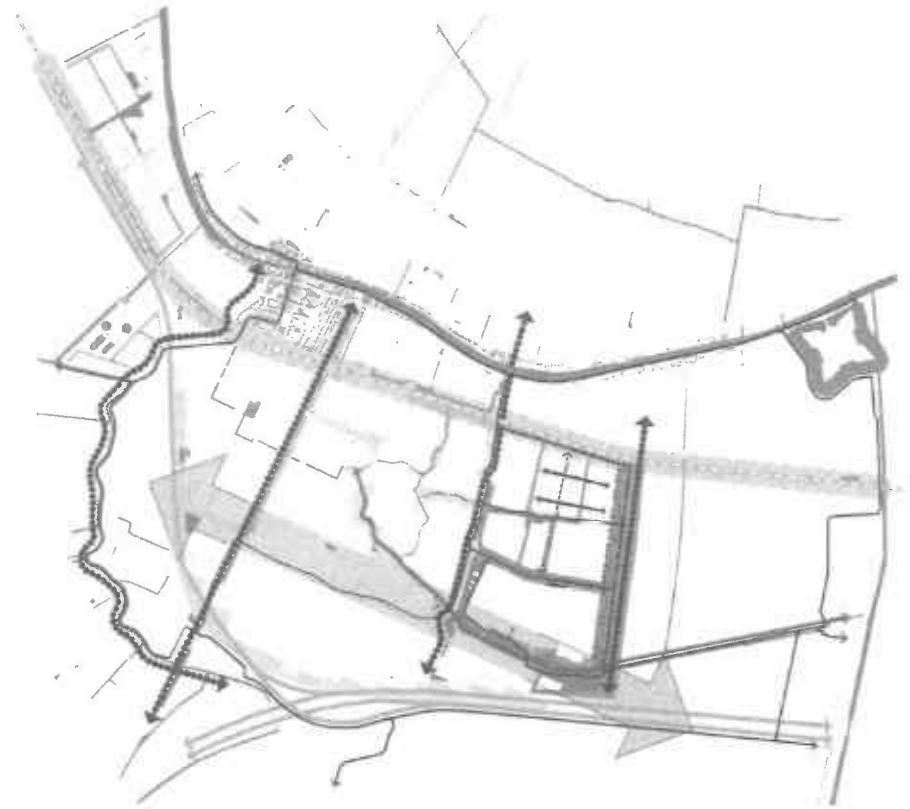
*Kindvriendelijke wijk*



### Wonen aan de grotere groenstructuren

Het plan Weideveld ligt aan de oostrand van Bodegraven op de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied. De ligging aan de rand van het dorp maakt dat de locatie groen gelegen is. De recreatieve fiets- en wandelpaden brengen natuurbeleving dichtbij.

Het plan Weideveld grenst aan de doorlopende groenstructuren in Bodegraven. Dit biedt kansen om op diverse manieren ommetjes te maken of om (via de brug voor fietsers/wandelaars over de Broekveldselaan) het historische centrum van Bodegraven te bereiken. Ook het buitengebied (veenweidelandschap) maakt onderdeel uit van dit netwerk. De bestaande watergangen worden verder verbreed waardoor de zicht- en beleefbaarheid ervan toeneemt. Wonen in Weideveld is wonen aan de rand van het dorp nabij het landelijk buitengebied.





### Beeldkwaliteit woonvelden 4,5,7,8

Met de uitbreidingswijk Weideveld ambleert de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een uitbreiding tot stand te brengen die past bij het karakter van het bestaande dorp en dat recht doet aan de eigentijdse woonwensen. De stedenbouwkundige opzet voor de woonvelden 4,5,7,8 is kindvriendelijk, divers en kleinschalig. De architectonische uitwerking is hoogwaardig, warm en duurzaam. De architectuurstijl is dorps, intieme ruimtes en passend bij Bodegraven. De eenheid over heel Weideveld wordt gevormd door het landschap van daken en de inrichting van de buitenruimte.

## BODEGRAVEN WEIDEVELD

RAAMWERK WOONVELDEN

### **Dorps woonmilieu veld 4,5,7,8**

Begrenst door water en recreatieve fietspaden, aan de rand van Bodegraven, kenmerkt het woonmilieu zich als dorps. Het ontspannen suburbane woonmilieu van 30-40 woningen per hectare met aansluiting op grotere groenstructuren vraagt om een tevens ontspannen en landelijke beeldkwaliteit. De stapsgewijs ruimtelijke opbouw van privégroen tuin, naar openbaar langzaamverkeersstraat, klein groen / buurtplantsoen naar groot groen / wijkpark gaat door tot in het landschap van het Groene Hart. Als suburbaan woongebied ligt de woonkwaliteit in deze relatie met het omliggende landschap en anderzijds in de nabijheid van de voorzieningen van Bodegraven.



## BODEGRAVEN WEIDEVELD

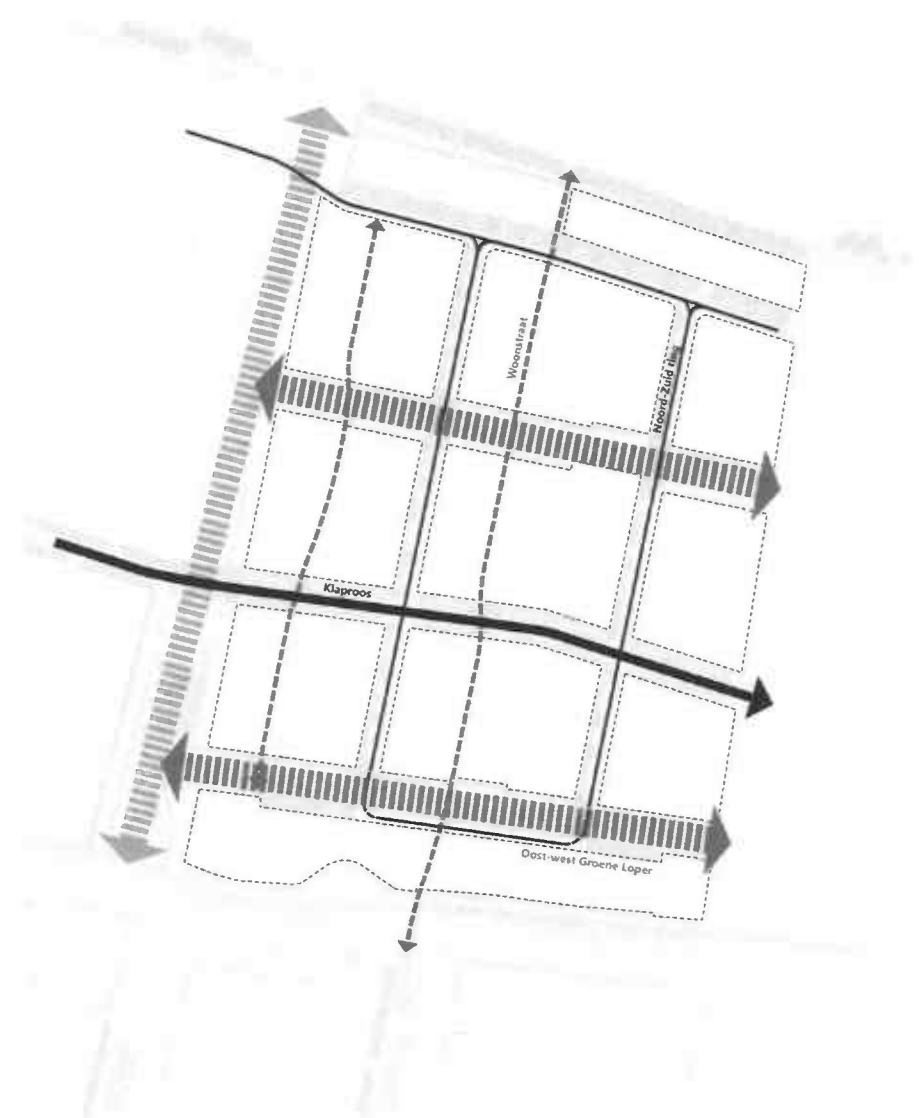
FLEXIBEL RAAMWERK



Mogelijke invulling van het raamwerk.

### **Van dorps woonmilieu's naar raamwerk**

Het raamwerk van openbare ruimte definieert de nog niet definitief verkavelde woonvelden. In deze woonvelden is een flexibele indeling mogelijk van verschillende woonproducten. De hierboven getoonde modellen geven de mogelijke bandbreedte van verschillende woonproducten. Doordat het bewonersparkeren hoofdzakelijk is opgelost op de woonvelden behoudt het raamwerk, ongeacht de woningdichtheid, zijn kwaliteit.



## BODEGRAVEN WEIDEVELD

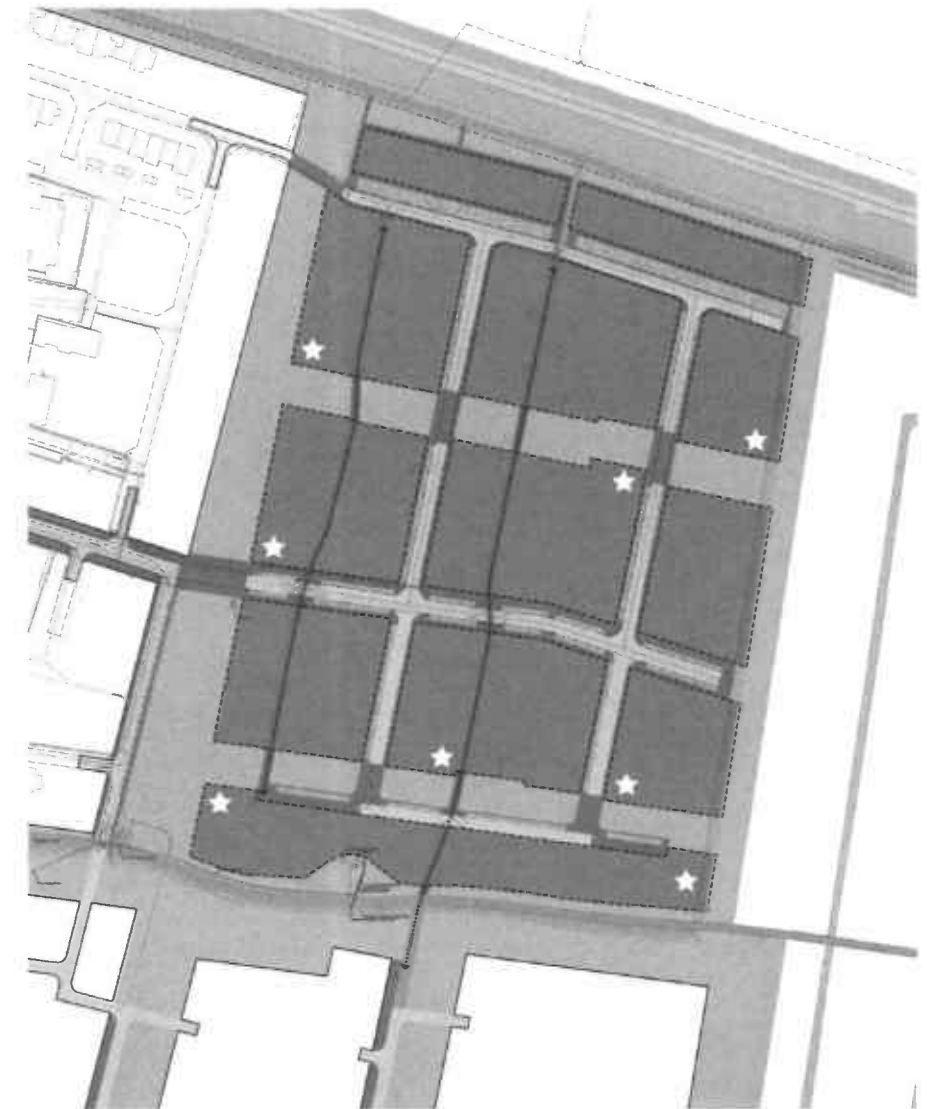
DEMARCATIEKAART 4,5,7 EN 8.

### Demarcatiekaart

Binnen de veranderlijke opzet van de verkaveling van Weideveld 4,5,7,8 en het flexibel opgezette bestemmingsplan zijn een aantal zaken essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke structuren en punten zijn vastgelegd op de demarcatiekaart. Het raamwerk van groenstructuren, hoofdwegen en woonpaden is randvoorwaardelijk om de woonvelden te creëren en aan elkaar te koppelen. Op ruimtelijk belangrijke hoekpunten in het plan zijn zogenaamde Specials opgenomen om ruimtelijk de ontspanning en hogere kwaliteit te markeren in de opzet van Weideveld Woonvelden 4,5,7,8.



-  Max. uitgeefbaar
-  Bouwvelden
-  Specials
-  Autovveg
-  Voetgangersgebied
-  Indicatie bochtstraal brandweer
-  Zone voor inpassing straatparkeren
-  Inpassing woonstraat
-  Aandacht voor veilige kruising
-  Fietspad
-  (mogelijke inpassing fietspad)
-  Water
-  Zone voor groeninvulling (inclusief in deze zone: 3 x 100m<sup>2</sup> speelplek voor 3-6 jaar, 2x 200 m<sup>2</sup> speelplek voor 6-12 jaar, groot 20x30m sportveld)
-  Inpassing kabels en leidingen



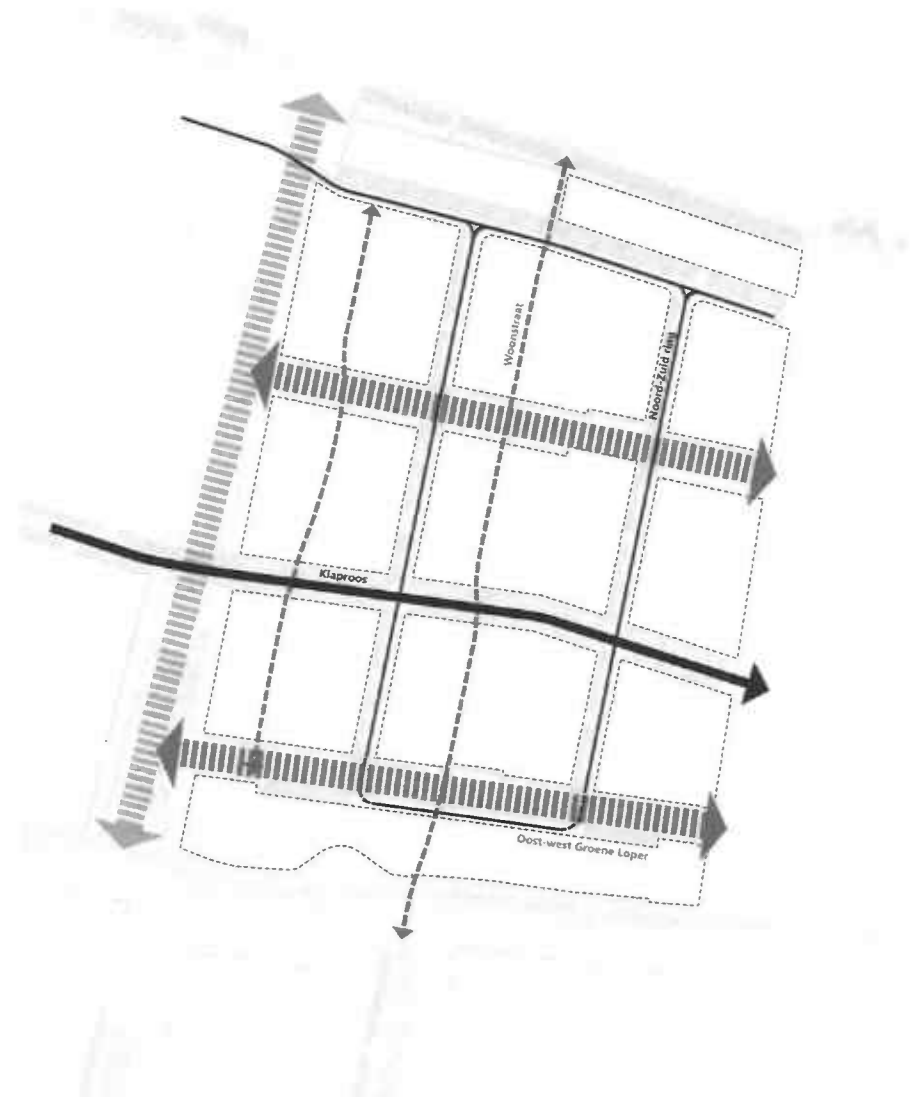


**1**

# RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

## BODEGRAVEN WEIDEVELD

### HIËRARCHIE VAN OPENBARE RUIMTE



#### Hiërarchie van openbare ruimte

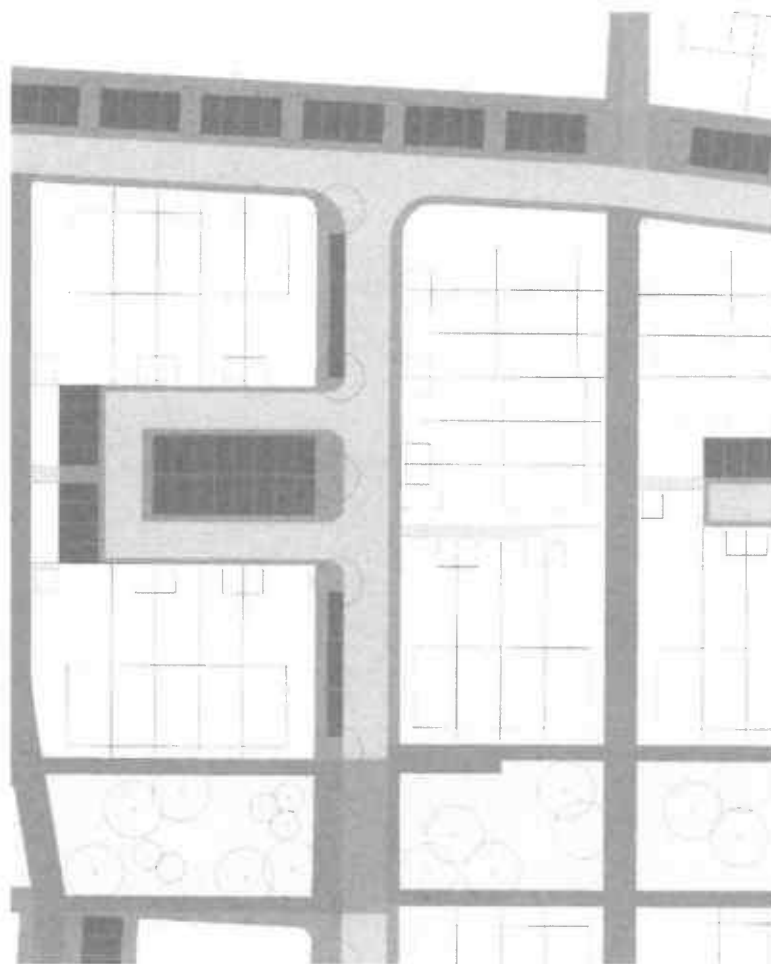
Het ruimtelijk raamwerk van Weideveld velden 4,5,7,8 is opgebouwd met een duidelijke hiërarchie. De belangrijkste straat is in Oost-West richting de wijkontsluitingsstraat de Klaproos. Deze straat biedt mogelijkheid om ook de oostrand in de toekomst te kunnen ontsluiten. Parallel aan de Klaproos zijn op afstand de twee kleinere groenstructuren gesitueerd die aangesloten zijn op het Noord-Zuid georiënteerde wandelpark centraal in Weideveld. Naast de twee autostraten heeft het plan Weideveld 4,5,7,8 ook twee woonstraten die de woonvelden een extra adres geven. Op de woonstraten rijden incidenteel auto's voor het parkeren op eigen terrein en de nooddiensten.

**2**

## STRAATPROFIELEN

## STRAATPROFIELEN

INRICHTINGSPRINCIPE VERHARDING



Voorbeeld uitwerking Weideveld signaalkleur bruine klinkers

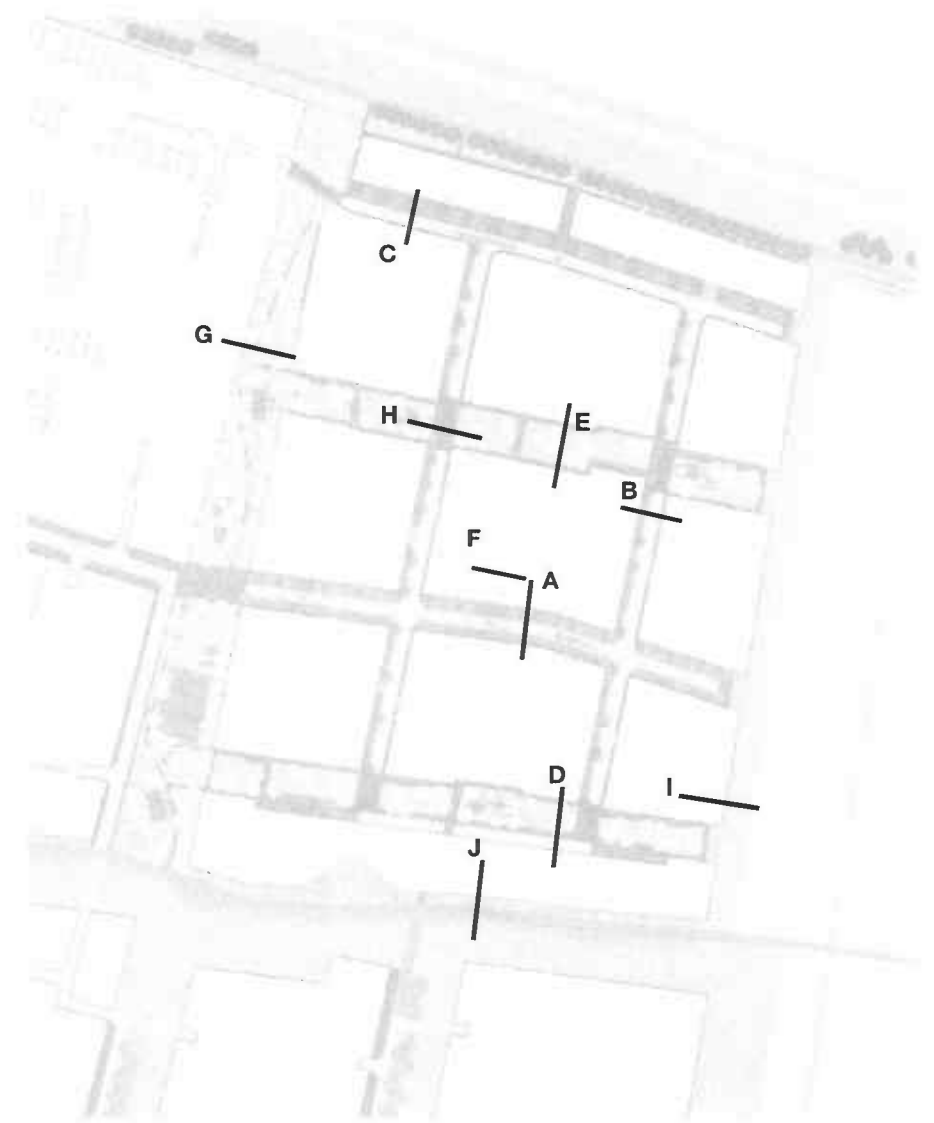
	20 x 20 beton dubbel basalt
	7 x 20 beton klinker grijs tint
	10x20 beton klinker grijs
	asfalt fietspad
	7 x 20 beton bruin/ bruinrood tint

### Signaalkleur verharding

In de openbare inrichting wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen kindvriendelijk verblijfsgebied en de auto ontsluitingsstructuur. Dit onderscheid wordt versterkt door het gebruik van kleur in de materialisering van de openbare inrichting. Voor de auto-ontsluiting worden voornamelijk licht grijze kleuren gebruikt zoals grijs voor de weg en basalt voor de parkeerplaatsen. Voor het kindvriendelijk verblijfsgebied is gekozen voor een warme bruin/bruinrode kleur. Zoals de signaalkleur rood aangeeft in de verharding dat het gebied is ingericht voor de fiets zal op gelijke wijze de warm bruin / bruinrode verharding aangeven dat de auto te gast is in het gebied.

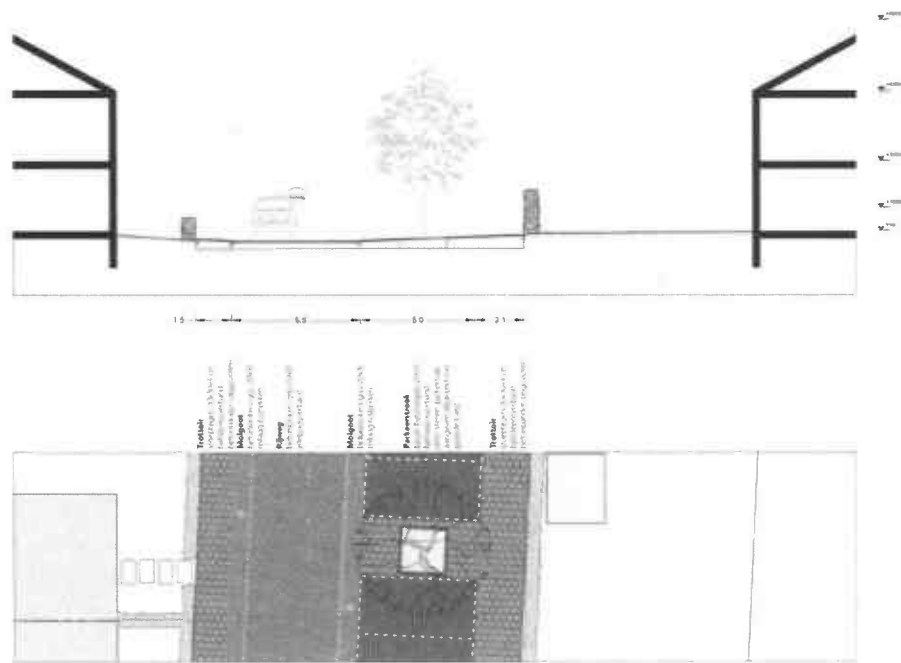
## STRAATPROFIELEN

LOCATIES VAN PRINCIPE STRAATPROFIELEN



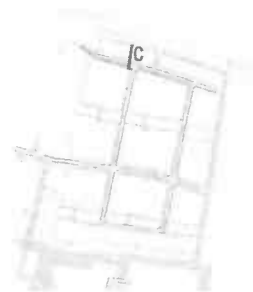


Doorsnede C - Profiel Sleutelbloem



**Profiel Sleutelbloem**

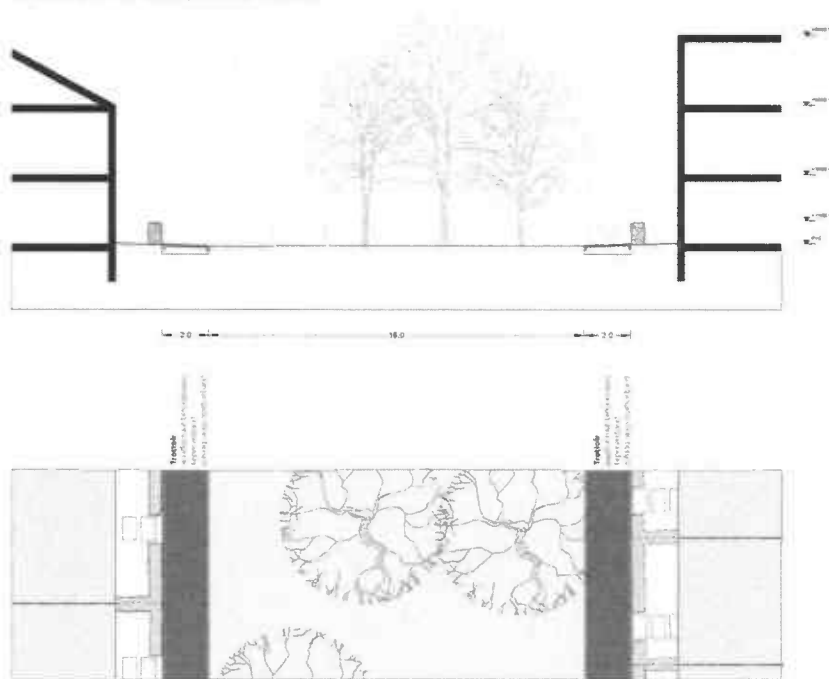
Continuatie van de Noord-Zuid autostraten, haaks parkeren aan de achtertuin, grijze elementen verharding, parkeervakken basalt.







Doorsnede E - Profiel Nieuwe groene loper oost-west

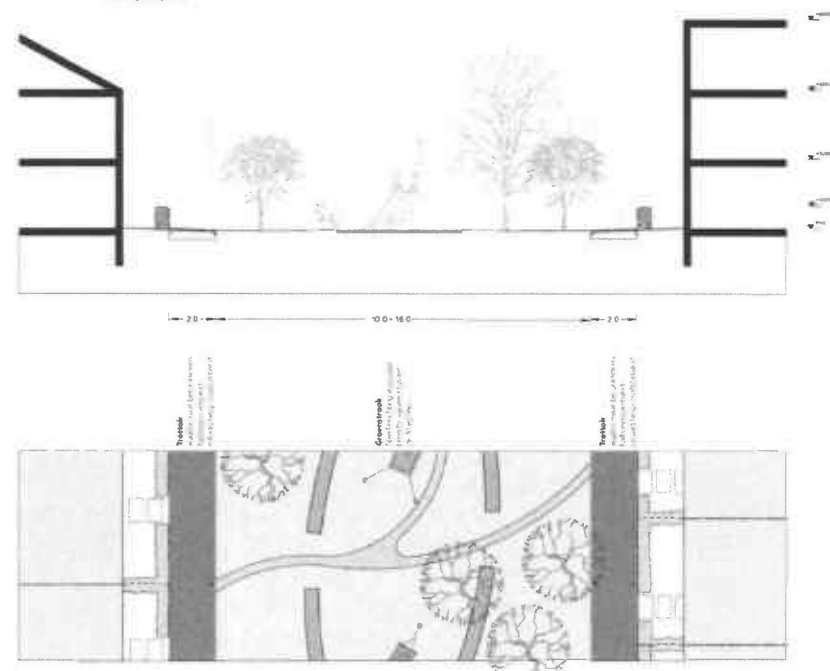


**Profiel Groene loper**

Wonen aan de groene loper, trottoir van beton klinkers.  
 Breedte van de groene loper varieert tussen de 10 en 16 m. Geen snelverkeer.



Doorsnede E - Profiel Nieuwe groene loper oost-west met speelplek

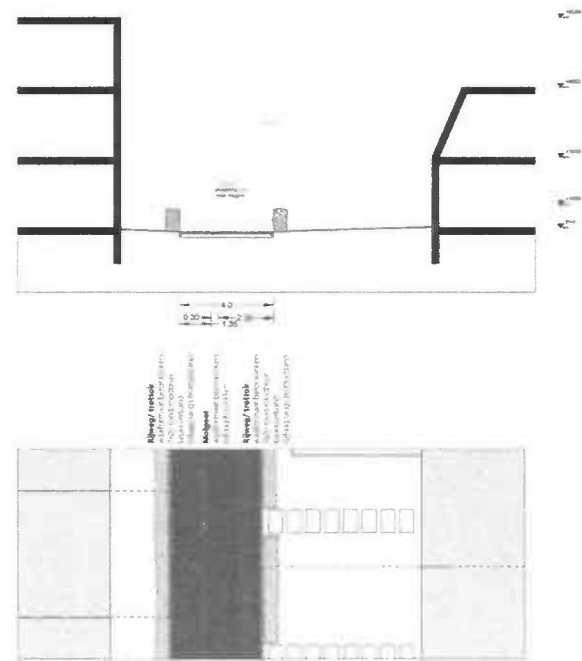


**Profiel Groene loper met speelplek**

Wonen aan de groene loper met veilig, zonder snelverkeer te kruisen, te bereiken speelplekken.  
 Breedte van de groene loper varieert tussen de 10 en 16 m.

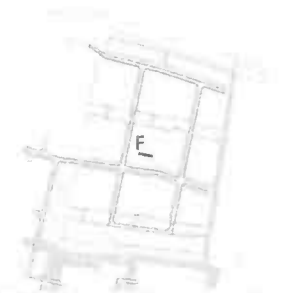


Doorsnede F - Profiel woonstraat

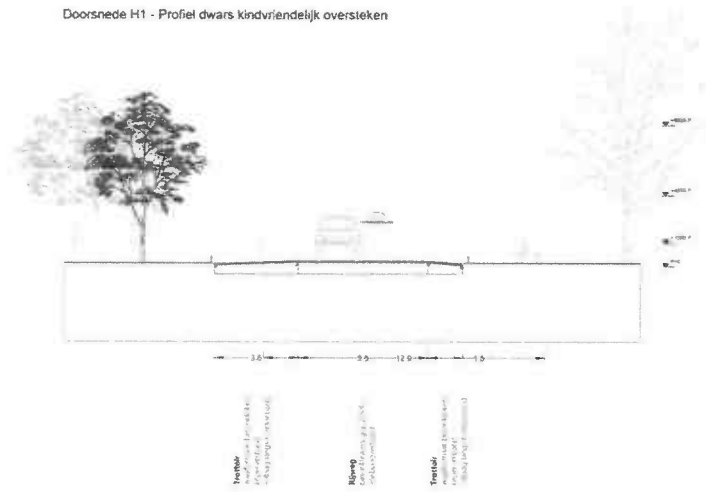


**Profiel Woonstraten**

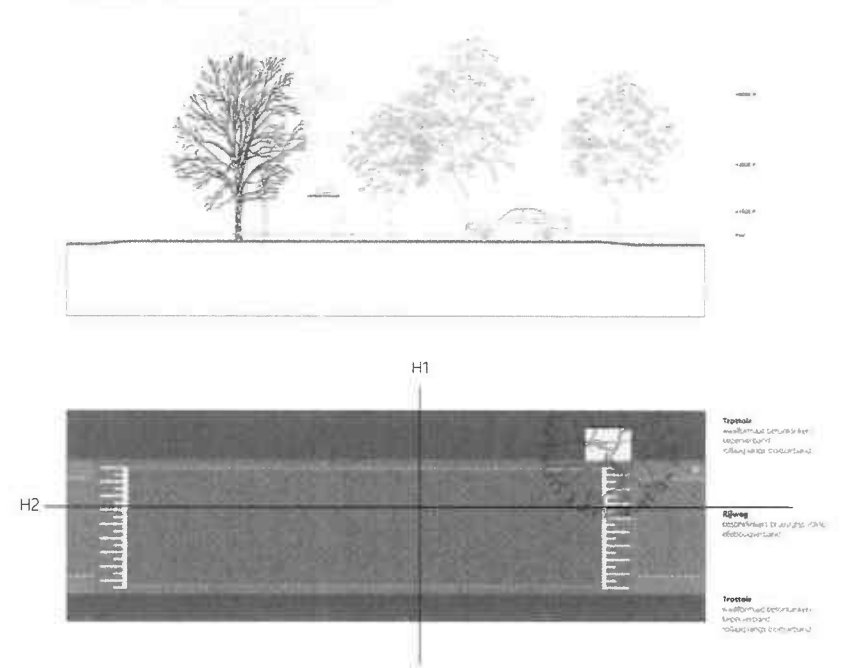
Knusse woonpaden, rood/bruine betonklinkers,  
Noord-Zuid doorlopend.



Doorsnede H1 - Profiel dwars kindvriendelijk oversteken



Doorsnede H2 - Profiel langs kindvriendelijk oversteken

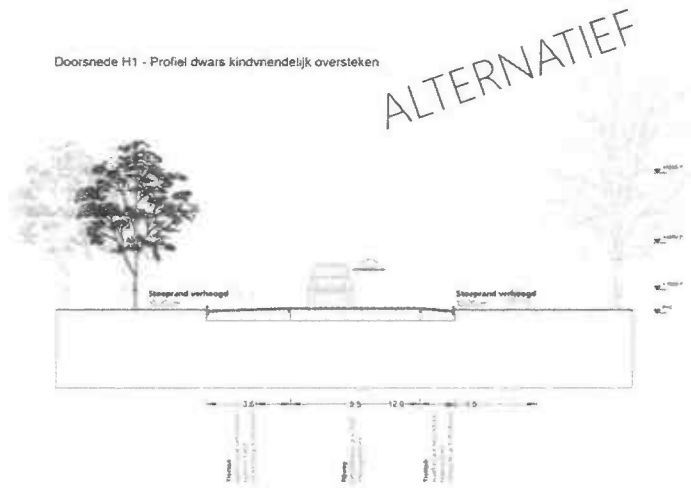


**Profiel Kindvriendelijk oversteken**

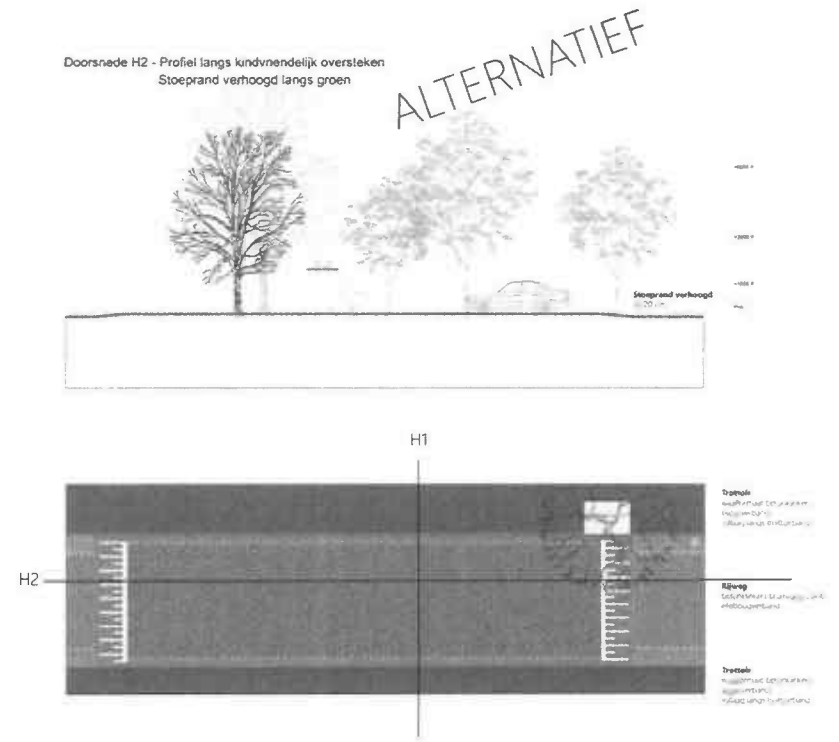
Voorrang voor langzaamverkeer, verkeersplateaus, buis randliggers tussen groen en straat.



Doorsnede H1 - Profiel dwars kindvriendelijk oversteken



Doorsnede H2 - Profiel langs kindvriendelijk oversteken  
Stoeprand verhoogd langs groen

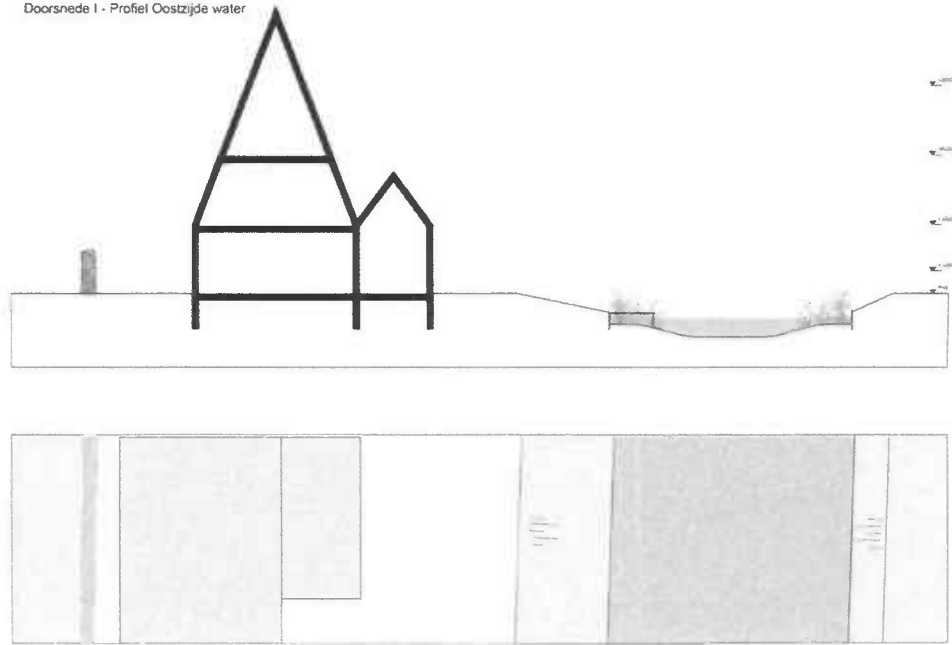


**Profiel Kindvriendelijk oversteken  
met verhoogde stoeprand**

Vorrang voor langzaamverkeer, verkeersplateaus,  
buis randliggers tussen groen en straat.

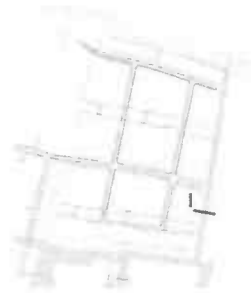


Doorsnede I - Profiel Oostzijde water

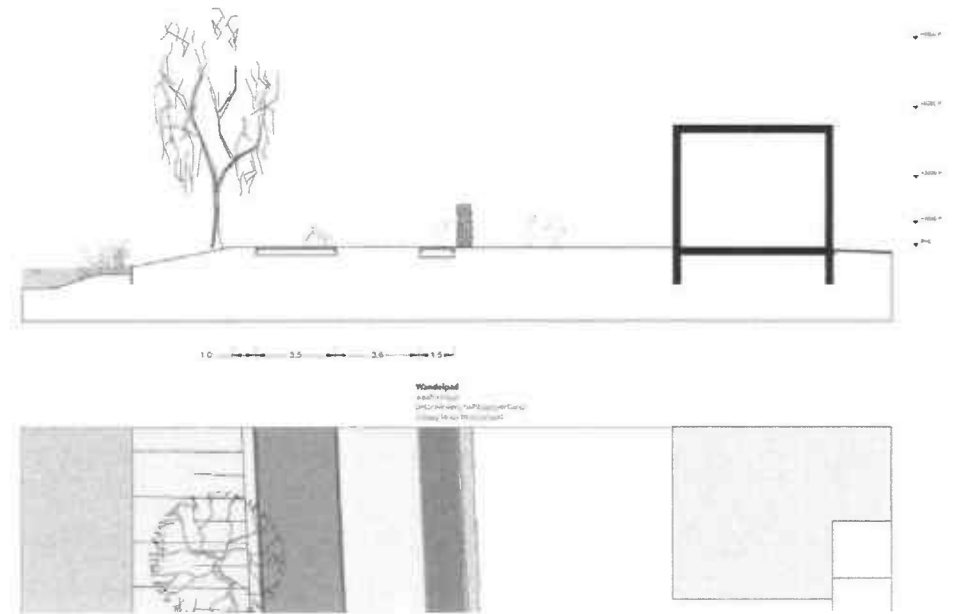


**Profiel Oostzijde water**

Wonen aan een talud en de waterkant.

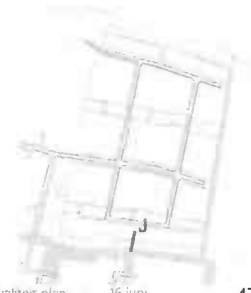


Doorsnede J - Profiel Zuidzijde water



**Profiel Zuidzijde water**

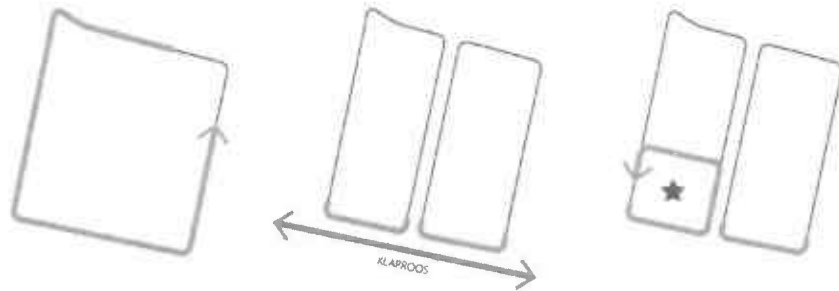
Overgang van plangebied naar zuidzijde water.



**3**

## BOUWVELDEN EN KAVELS

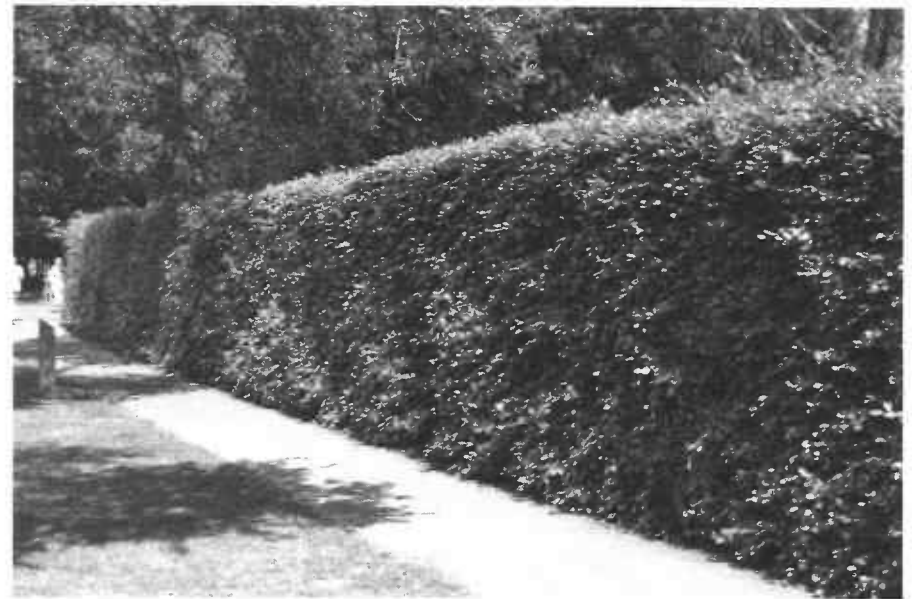
**Fictief voorbeeld regels toegepast op stuk plangebied**



Groene haag rondom woonveld

Langs de Klaproos een beukenhaag

Rondom de specials een beukenhaag (overige plekken zijn vrij in keuze: Hedera Helix, Liguster, Taxus, Beuken, Berberis, Laurier. Geen: Buxus of Conifeer)



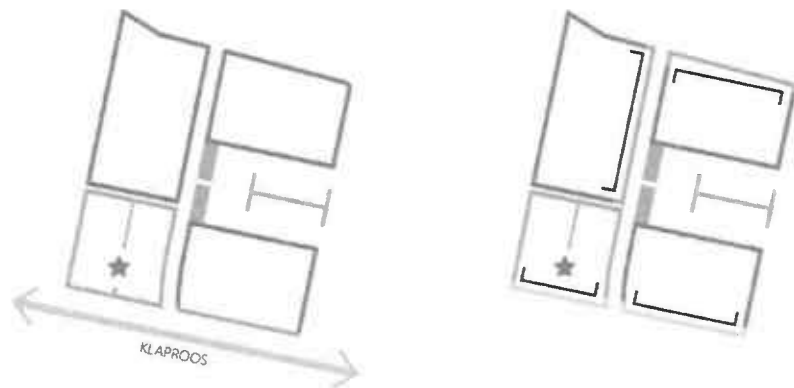
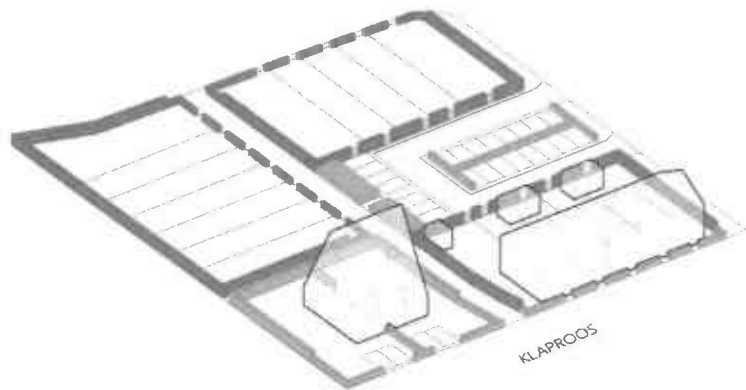
**Generieke regels groene omranding**

Kavel	Gericht op openbare ruimte (hoge ambitie)	Grenzend aan andere woonkavel	Parkeerplaatsen (lage ambitie)
Voorzijde	Bijvoorkeur in een haag / anders in afstemming met de achterzijde	Vrij	NVT
Achterzijde	Groen hekwerk/ haag	Vrij	Groen hekwerk
Zijkanten	Groen hekwerk/ haag	Vrij	Groen hekwerk

**Groene omranding bouwvelden**

Alle woonvelden worden omrand met groen. Bij voorkeur staat alle bebouwing (woningen, appartementen, nutsvoorzieningen of bergingen) consequent achter een haag. Het staat echter op alle erfgrenzen vrij een erfafscheiding in de vorm van een begroeiingshek te plaatsen. Uitzondering vormen de specials en de kavels grenzend aan de Klaproos. Hier

wordt een beukenhaag voorgeschreven. Bij voorkeur staat op alle erfafscheidingen een haaghek waarbij langs beide zijde van een op hoogte gebracht gaashekwerk beukenhagen worden geplant. Door een consequente toepassing van hagen ontstaat een doorlopend groen straatbeeld.

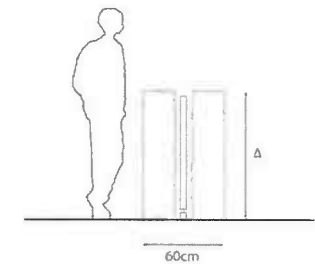


Fictief voorbeeld regels toegepast op stuk plangebied. Geen rechten ontleent aan stuk plan.

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | beukenhaag (rondom specials + langs de Klaproos)   |  | beukenhaag laag                             |
|  | groen hekwerk keuze vrijheid (Hedera Helix begroeiingshekwerk of andere soort haagbeplanting. Liguster, Taxus, Beuken, Berberis, Laurier. Geen: Buxus of Conifeer) |  | beukenhaag hoog (achter voorgevel rooilijn) |
|   |  |  | groen hekwerk (achtertuin)                  |
|   |  |  | voorzijde woningen                          |



Dubbele haag enkel geëist in de openbare ruimte.

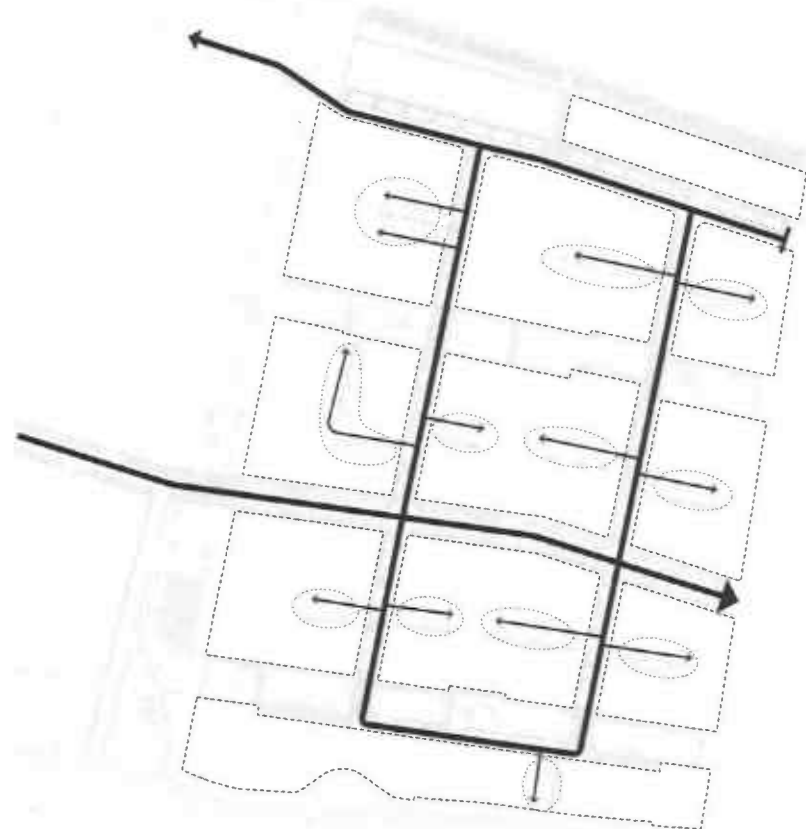


Een referentie met hekwerken met groen.

### Haaghek erfafscheiding

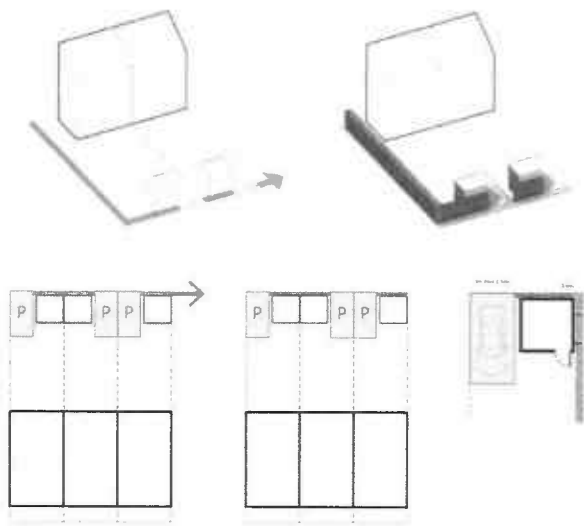
Rondom de specials en erfgrenzen aan de Klaproos worden voorzien van een haaghek met beukenhagen. De overige erfafscheidingen mogen als alternatief een zwart begroeiingshek met klimop. Haag mag ten behoeve van het parkeren binnen deze aanduiding maximaal 4,5 meter worden onderbroken. Ten behoeve van de ontsluiting van de woning mag de haag maximaal 1 meter worden onderbroken (positionering van deze onderbreking is vrij). (Beuken)hagen dienen minimaal 60cm diep te zijn met om de 30cm een plant. In het midden van de haag komt een robuust zwart gaashekwerk om de gewenste hoogte aan te geven van de haag en ongewenste doorgang te voorkomen.



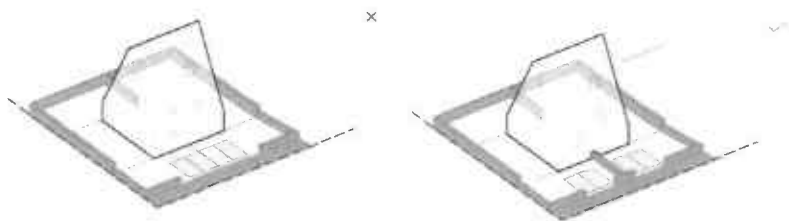


#### **Parkeervelden**

Parkeren in plan Weideveld 4,5,7,8 wordt verzorgd middels parkeervelden en parallel parkeren in de autostraten. In het midden van de woonvelden zijn er langs de zijde van de autostraten parkeervelden opgenomen. Deze parkeervelden in het woonveld, zijn parkeerplaatsen voor de bewoners van het desbetreffende woonveld. Deze parkeervelden worden omrand en ingekaderd met hagen en langs de achtertuin met minimaal begroeiingshekken voorzien van groen.



Achterzijde van de woning zijn de parkeerplaatsen ingepakt met groen.



Voorzijde van de woning worden de parkeerplaatsen onderbroken door een groene haag, zodat er geen rij van geparkeerde auto's ontstaat. De maximale onderbreking van de haag mag 4,5 m zijn.



Toegestaan. Bergingen ingepakt door hedera helix begroeiingshek.



Toegestaan. Tussen twee kavels een haag als erfafscheiding.



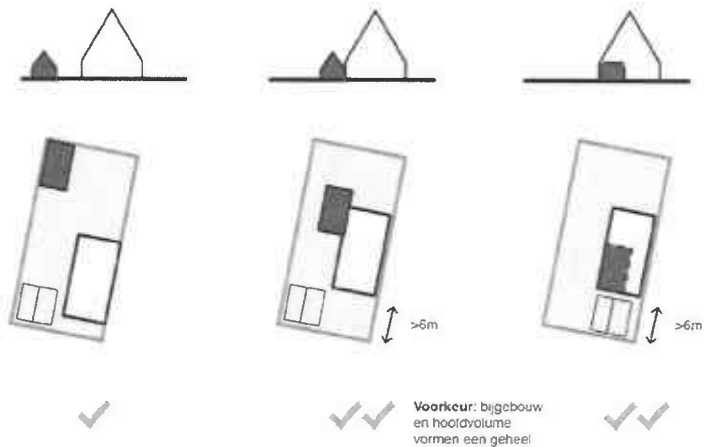
Toegestaan. Tussen twee kavels een haag als erfafscheiding.

### Parkeren eigen terrein

Om overlast van parkeren te voorkomen moeten parkeerplaatsen op eigen terrein gegarandeerd kunnen worden en ten tweede dienen parkeerplaatsen zoveel mogelijk te worden ingepakt in het groen om zodoende het straatbeeld niet te domineren.

Voor het parkeren in de voortuin, bijvoorbeeld bij geschakelde woningen, mag de onderbreking in de haag niet ruimer zijn dan twee parkeerplaatsen. Tussen de geschakelde woningen dient de erfafscheiding door te lopen tot de perceelgrens om zodoende geen vier parkeerplaatsen naast elkaar in het zicht te krijgen. Bij het parkeren in de achtertuin tussen de bergingen dient de erfafscheiding de parkeerplaatsen in te pakken. De breedte van de parkeerplaats is minimaal 2,5 meter met een voorkeur voor 3 meter zodat bewoners met hun fiets/rolcontainer langs de auto kunnen.





### Bijgebouw en garage van Specials

Bij de specials is het wenselijk dat de garage zoveel mogelijk aan het hoofd bouwvolume vastzit of zich binnen het hoofdvolume bevindt. De materialisatie en kleurgebruik van de bijgebouwen zijn gelijkend aan het hoofdvolume. Bijgebouw is een afgeleide van hoofdmassa. Het ambitieniveau ligt bij de specials hoger en daardoor krijgen deze kavels een bijzondere supervisie.



Toegestaan. (Materiaal en kleur is gelijkend aan architectuur. Dak op garage is wenselijk)



Niet toegestaan. (Materiaal en kleurgebruik corresponderen niet met het hoofdvolume.)



Gewenst dubbele oriëntatie



Niet toegestaan.

### Woning oriëntatie

Er zit een duidelijke hiërarchie in het stedenbouwkundig plan. De woningoriëntatie dient rekening te houden met de hiërarchie van het raamwerk. Belangrijkste verbinding is De Klaproos: een doorlopende hoofd ontsluitingsstructuur, die wellicht in de toekomst verder door wordt getrokken richting nieuwe bouwvelden ten oosten van Weideveld. Aan deze straat worden blinde zijgevels en achterkant situaties zoveel mogelijk voorkomen. Getracht wordt om de woningen zoveel mogelijk te oriënteren aan de Klaproos, zodat bewoners een adres hebben aan deze straat. Hetzelfde is het geval voor de twee oost-west georiënteerde groene lopers.

Evenals de zone aan het spoor, waarmee wordt voortgeborduurd op de oriëntatie van de inmiddels bestaande woningen aan de Sleutelbloem. Een groot deel van de woningen zal zo een adres krijgen aan het groen.

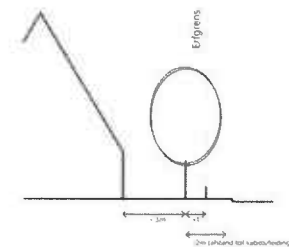
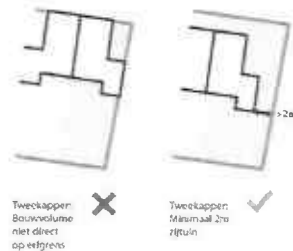
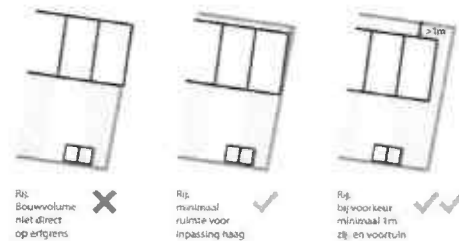
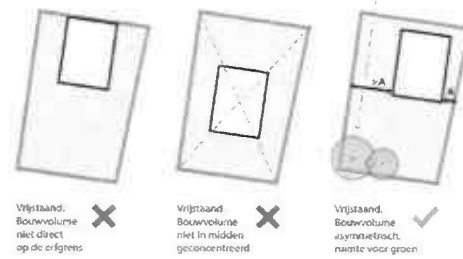
Op de belangrijkste hoekpunten, zoals aan de entree van de wijk, op de kruisingen van groenstructuren en op de kruisingen van groenstructuren en woon-/ fietsstraten wordt uitgegaan van een dubbele oriëntatie. Dit verstevigt de plaatselijke groenbeleving en komt ten goede aan de sociale veiligheid.



Bebouwing staat nooit op de erfgrans ivm de groene omranding van de woonvelden/ nooit in het midden gecentreerd. De zijtuinen zijn niet gelijk maar hebben verschillende breedte, zodat er een plek ontstaat voor het planten van een boom. Het kavel is omringt met groene haag/ begroeiingshek.

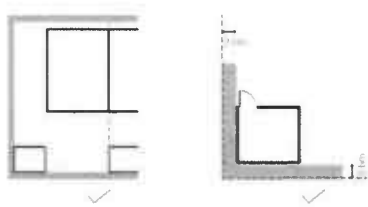
Bebouwing staat nooit op de erfgrans, altijd minimaal 1m vanaf de erfgrans tot voorgevel en minimaal 2m aan de zijkant van de woning.

Ook bij de twee onder één kap woningen staat de bebouwing nooit op de erfgrans, altijd minimaal 1m vanaf de erfgrans tot voorgevel en minimaal 2m aan de zijkant van de woning.



### Ruimte creëren voor bomen

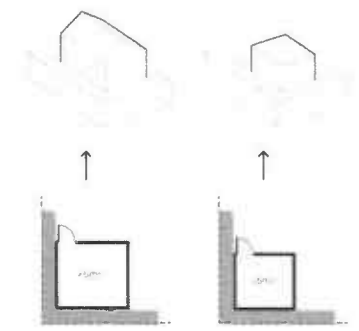
Bebouwing staat nooit op de perceelgrens van het woonveld ivm de groene omranding van de woonvelden, dat geldt ook voor bergingen en garages. Vrijstaande woningen mogen niet gecentreerd worden op het perceel. Het kunnen planten van een boom op eigen perceel is belangrijk voor het groene aanzicht en gevoel in de wijk. Door woningen niet gecentreerd maar asymmetrisch op het perceel te bouwen ontstaat er meer ruimte om volwassen groen aan te planten.



Toegestaan.



Wenselijk kap op garage.



Toegestaan, wenselijk kap op garage.

### Bergingen krijgen groene omranding

Bebouwing staat niet op de woonveld erfrens ivm de groene omranding van de woonvelden, dat geldt ook voor bergingen en garages. De groene omranding loopt voor de bijgebouwen door.



Niet toegestaan.



Niet toegestaan. (Materialisatie niet in stijl met de architectuur.)

### Vrijstaande bijgebouwen

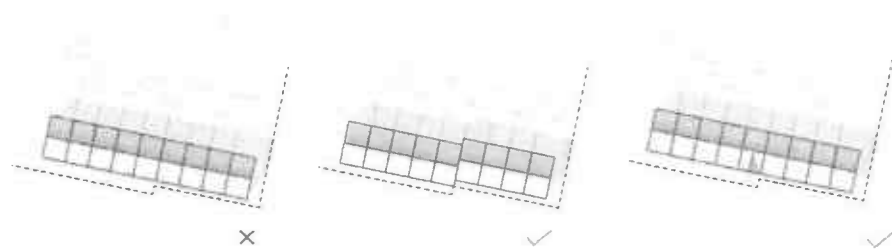
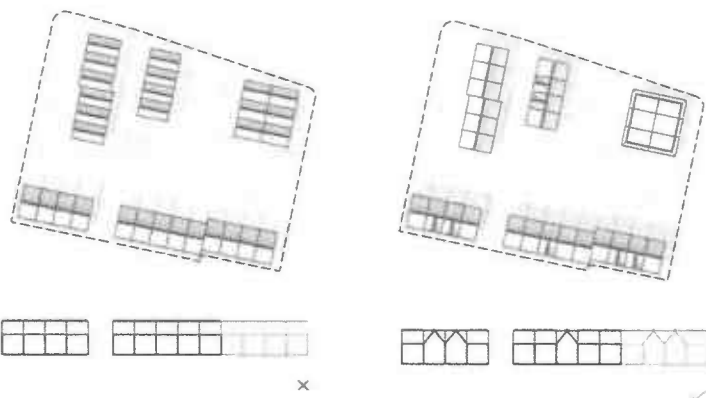
Vrijstaande bergingen, bijgebouwen en garages hebben wenselijk als ze groter zijn dan 6m<sup>2</sup> een zadeldak. Plat dak is wordt niet uitgesloten. Echter bij specials en bij kavels die met twee zijden grenzen aan de openbare ruimte, wordt wel een garage met kap geëist.

Vrijstaande bergingen, bijgebouwen en garages hebben, als ze groter zijn dan 6m<sup>2</sup>, qua materialisatie dezelfde vereiste als het hoofdvolume en zijn architectonisch gelijkend.

**4**

# ARCHITECTUUR





Om het dorpse te kunnen bewerkstelligen zijn er de volgende opties:

- een setback van 1 meter vanaf de 5e woning
- een verdraaiing van de kap vanaf de 4e
- een bloemenkozijn of ander architectonisch element.



Toegestaan.



Niet toegestaan.

### Bouwvolumes

De minimale set back van 1 meter is gewenst na de 5e woning in een woningenstrook. Verdraaiing van de kap in een rij vanaf vier is een vereiste.

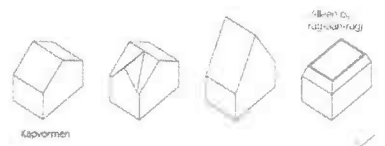
Twee lagen met een kap, één laag met een (hoge) kap en appartementengebouwen van maximaal vier woonlagen zijn toegestaan.

### Kappen en erfafscheidingen

De meest bepalende elementen in Weideveld zijn de kappen en de erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied. Kappen dragen bij aan het dorps karakter van Weideveld en bepalen in belangrijke mate dit beeld, niet alleen binnen de wijk, maar ook van buiten af gezien. Ook erfafscheidingen zijn vanwege het beeld van belang. Met name bij de afscheidingen grenzend aan de achter- en zijkanten van de woningen richting de openbare ruimte en parkstructuren, is aandacht gewenst.

### Dakvormen & Kaprichting

De toegestane dakvormen zijn een zadeldak, schilddak, afgeplatschildak voor appartementen en rug aan rugwoningen. Niet toegestane dakvormen zijn een lessenaar, piramidedak, mansarde en/of ronde daken.



Appartementen - kappen



Toegestaan.



Niet toegestaan. (Niet gelijkende bouwmaterialen als het hoofdvolume.)

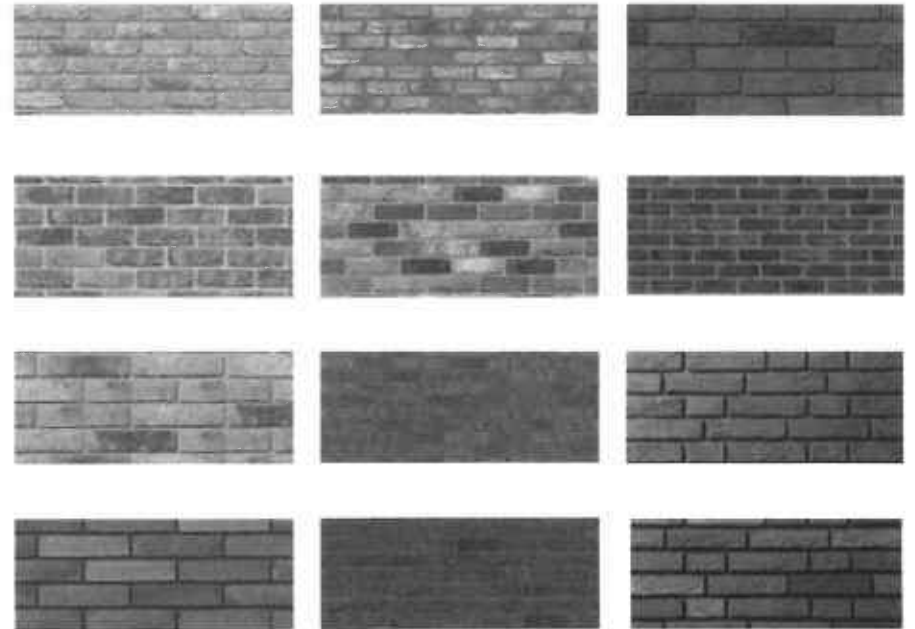
### Bijgebouwen

Woningen met in kleur en materiaal afwijkende bijgebouwen zijn niet gewenst. Vrijstaande bijgebouwen, garages en bijgebouwen dienen in gelijke bouwmaterialen als het hoofdvolume te worden uitgevoerd tenzij ze in de achtertuin gepositioneerd worden.



**Gevelplastic**

Opgaande metselwerk vlakken worden voorzien van plastic bijvoorbeeld met sierlijke baksteenverbanden en wenselijk versterkt met eventuele dieptewerking en patronen.



**Baksteen**

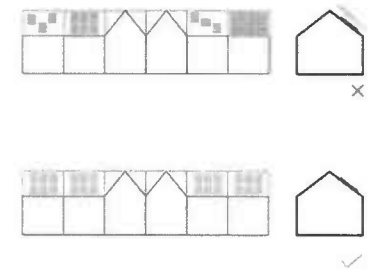
Naast de daken wordt de toon van de wijk gezet door het gebruik van grove gebakken steen. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend en de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Voegen verdienen extra aandacht in dit project. Teruggiggende voegen laten de stenen meer spreken.



Toegestaan. (Donkere pan heeft voorkeur)



Toegestaan.



### Dakmaterialen

Weideveld velden 4,5,7,8 worden tezamen een landschap van daken. Daken geven het silhouet aan de dorpsuitbreiding in de polder. Voor de eenheid is er een voorkeur voor donkere, bij voorkeur, keramische materialen. De volgende dak bedekkingsmaterialen worden toegestaan: een keramische pan en antraciet leisteen. Het is niet toegestaan om zink of koper toe te passen.



Niet toegestaan. (Geen meerdere soorten/ kleuren dakpannen)



Niet toegestaan.

### Dakinstallaties

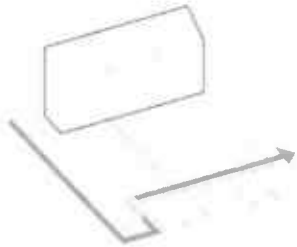
Technische installaties zoals zonnepanelen, airco's, dakuitlaten kunnen de zorgvuldig tot stand gekozen beeldkwaliteit verstoren. Om verrommeling te voorkomen dienen toekomstige bewoners te kunnen kiezen uit vooraf mee ontworpen energiepakketten. Het geniet de voorkeur dat alle woningen standaard voorzien worden van duurzame installaties.

**5**

# OPENBARE RUIJITE

## NUTSVOORZIENINGEN

AFVALCONTAINERS / TRAFOHUISJE



### Nutsvoorzieningen: Donkergroen / Mosgroen

Om nutsvoorzieningen en andere inrichtingsobjecten neutraal op te nemen in het straatbeeld moeten alle objecten donker groen worden gemaakt en opgenomen worden in een beukenhaag.



Toegestaan.



Toegestaan.



Niet toegestaan.



Niet toegestaan.

### Technische wijkvoorzieningen

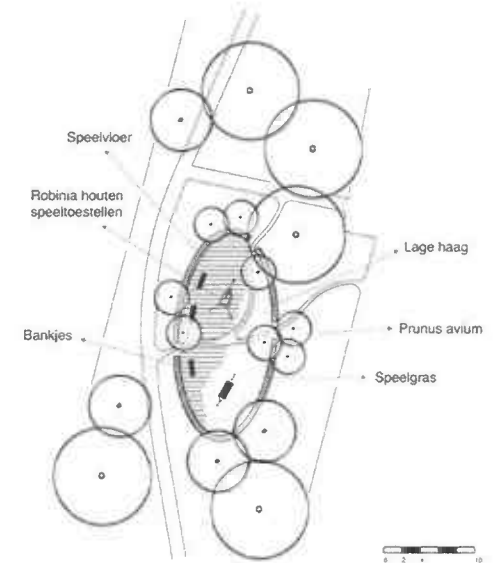
De technische wijkvoorzieningen zoals trafohuisjes, elektrakastjes en andere nutsvoorzieningen worden opgenomen in het groen. Daar waar het niet mogelijk is een haag te planten door frequent gebruik wordt een sparing opgenomen in de haag. Vrijstaande of gebouw flankerende voorzieningen zijn niet toegestaan. De kleur van de technische voorzieningen moet donkergroen / mosgroen.

## SPORT- EN SPEELTERREINEN

### KINDERSPEELPLEKKEN



Referentie van robinia houten speelplekken in Weideveld woonveld 2



Mogelijke inrichting van speelplek.

#### Duurzame speelplekken

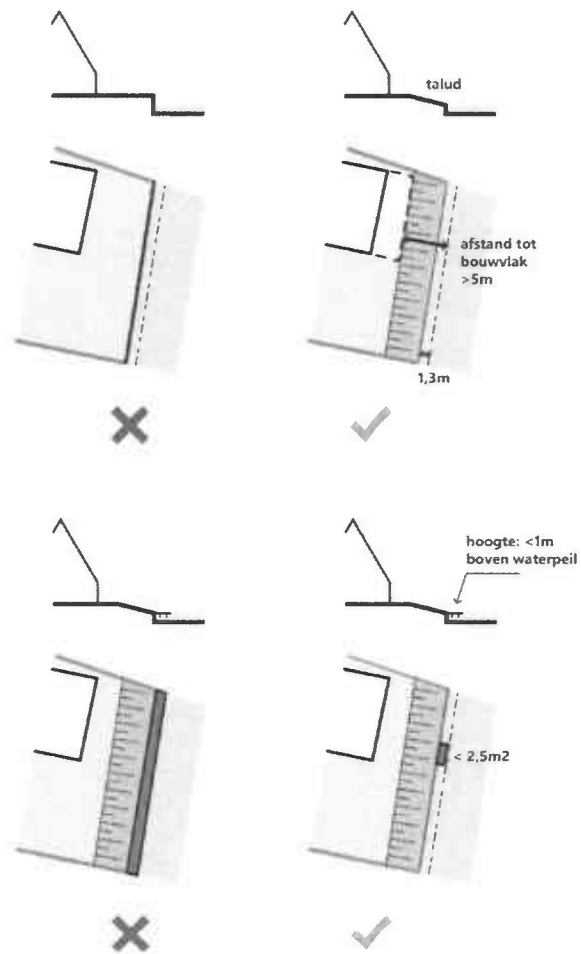
Voor verschillende leeftijdsgroepen worden veilige speelplaatsen ingericht in de groene lopers. In de wijk komen diverse kleinere speelplaatsen maar ook sportvoorzieningen met een kunstgras of rubbere gietvloer als ondervloer. De randen van de speel- en sportvoorzieningen worden afgebakend met een fruit haag zodat de veiligheid wordt gewaarborgd maar er ook een educatief element aanwezig is.



Robinia hout speeltoestel

## OEVERINRICHTING

WATERKANT / KAVELPASPOORTEN



Toegestaan.



Niet toegestaan.

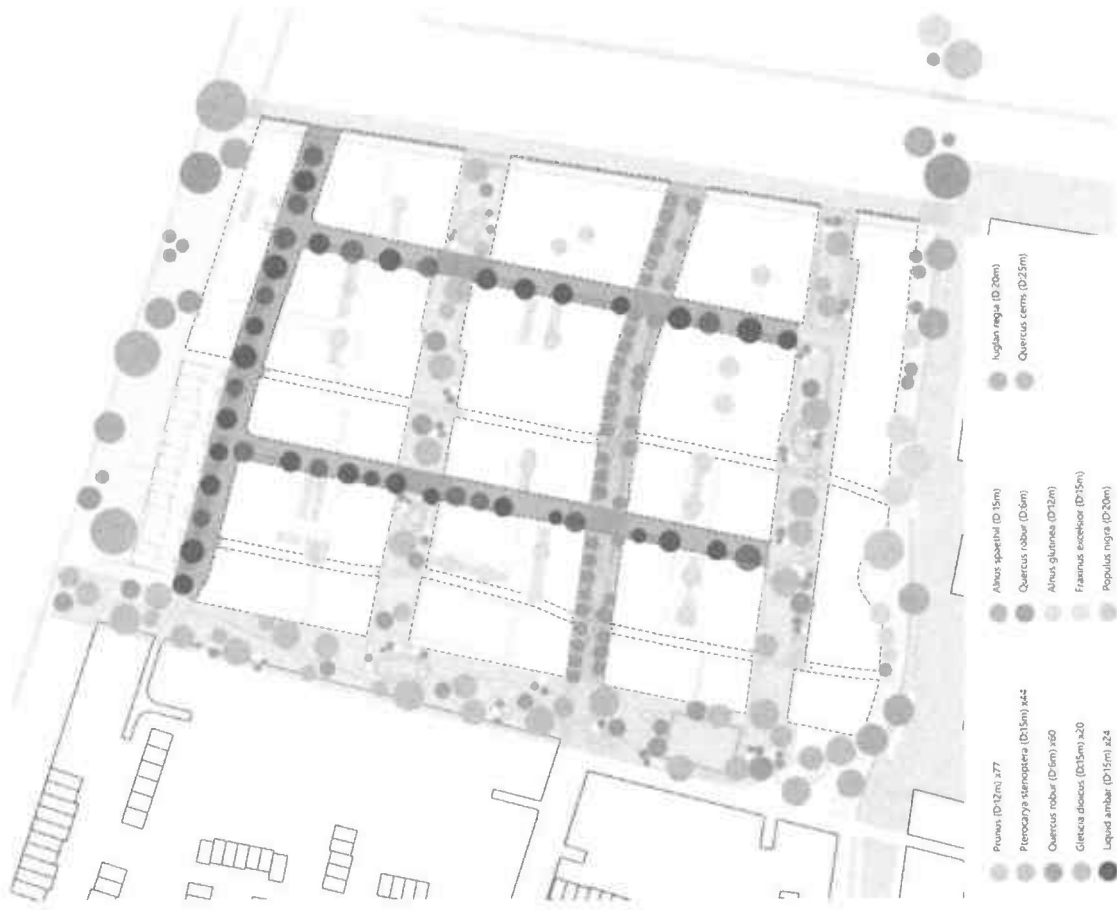
### Oeverinrichting

Ten behoeve van de waterkwaliteit is het niet toegestaan om de oeverinrichting te vervangen voor een doorlopende vlonder. Voor het continue oeverbeeld is het niet toegestaan de lage beschoeiing te vervangen voor een hoge keermuur. De natuurlijke oeverinrichting met plas-dras strook is geen vereiste maar zorgt voor een betere flora & fauna en sierlijk wuivende rietkraag.



# BEPLANTING

## BOMEN IN BOUWVELD



Kleur is bepalend voor boomsoort



Pterocarya



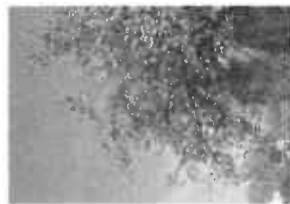
Quercus robur



Prunus



Gleditsia



Liquid Ambar

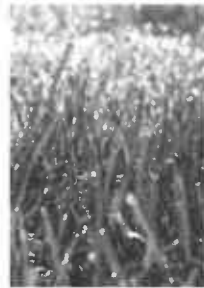


## BEPLANTING

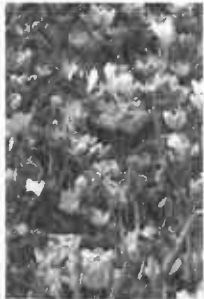
BODEMBEDEKKERS / VOORJAARSBLOEMEN



Hedera in boomvakken groter dan 1m2, kleinere boomvakken woren bedekt met split.



Gras



Krokussen



Narcissen



## BEPLANTING

HAGEN



Beukenhaag Fagus Sylvatica



Begroeiingshek Hedera Helix



Berberis haag



Laurier haag



Beukenhaag Fagus Sylvatica



Beukenhaag Fagus Sylvatica



Taxus haag



Liguster haag

Rondom de specials een beukenhaag (overige plekken zijn vrij in keuze: Hedera Helix, Liguster, Taxus, Beuken, Berberis, Laurier. Geen: Buxus of Conifeer)



## **Ontwerp-beeldkwaliteitplan "Bodegraven Weideveld, woonvelden 4, 5, 7 en 8"**

### **Inleiding**

Aan de oostkant van Bodegraven wordt de woonwijk Weideveld gerealiseerd. De woningen in de woonvelden 1 en 2 zijn voor een groot deel al gerealiseerd, er is een start gemaakt met de invulling van de woonvelden 3 en 4. De bouw van woningen in woonvelden 5, 7 en 8 is in voorbereiding.

Om een flexibele stedenbouwkundige invulling van de rest van het plangebied mogelijk te maken, is het bestemmingsplan "Weideveld 2016" in procedure gebracht. Om de te realiseren bebouwing op de woonvelden 4, 5, 7 en 8 op een verantwoorde wijze aan te laten sluiten op de bestaande en nieuw te bouwen omgeving, zijn er beeldkwaliteitseisen ontwikkeld. De richtlijnen voor de architectonische uitwerking van de woningen en inrichting van de openbare ruimte zijn in het beeldkwaliteitplan "Bodegraven Weideveld, woonvelden 4, 5, 7 en 8" opgenomen.

### **Plangebied**

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan "Bodegraven Weideveld, woonvelden 4, 5, 7 en 8" heeft betrekking op de woonvelden 4, 5, 7 en 8 binnen Weideveld.

### **Beeldkwaliteitplan**

Voor het integraal te ontwikkelen noord-oostelijke deel van Weideveld, de woonvelden 4, 5, 7 en 8, is het beeldkwaliteitplan "Bodegraven Weideveld, woonvelden 4, 5, 7 en 8" opgesteld. Met het beeldkwaliteitplan wordt inzichtelijk gemaakt binnen welke kwalitatieve kaders de te bouwen woningen ontworpen en gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor zijn richtlijnen geformuleerd die betrekking hebben op de toegestane bouwvolumes, dakvormen, positionering van de bouwwerken op de kavel en materialisatie van de erfafscheidingen. Voor de inrichting van de nog aan te leggen openbare ruimte zijn de belangrijkste principes in de vorm van straatprofielen en gewenst materiaalgebruik opgenomen. In samenhang met elkaar vormen de richtlijnen het beeldkwaliteitskader voor dit deel van Weideveld.

### **Inzage**

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan kunt u, met ingang van 16 juni 2016 tot en met 27 juli 2016, op de volgende wijzen inzien:

- digitaal op de gemeentelijke website: [www.Bodegraven-Reeuwijk.nl/Leven/Bouwen en Wonen/Overzicht ruimtelijke plannen/](http://www.Bodegraven-Reeuwijk.nl/Leven/Bouwen_en_Wonen/Overzicht_ruimtelijke_plannen/) Beeldkwaliteitplan "Bodegraven Weideveld, woonvelden 4, 5, 7 en 8"
- op papier en digitaal tijdens de openingsuren in het Klantencontactcentrum (KCC) aan de Julianastraat 6 in Bodegraven (Bij Everts).

### **Zienswijzen**

Tot en met 27 juli 2016 kunt u bij voorkeur schriftelijk, maar ook mondeling, uw zienswijze op het ontwerp-beeldkwaliteitplan kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen dienen gericht te worden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Postbus 401, 2410 AK Bodegraven. Mondelinge zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht tijdens openingstijden. Hiervoor dient een afspraak te worden gemaakt met het cluster Ruimtelijke Ordening via telefoonnummer 0172-522522.

De gemeenteraad neemt een besluit over de vaststelling van het beeldkwaliteitplan (als aanvulling op de geldende welstandsnota) waarbij de eventueel ingediende zienswijzen zullen worden betrokken.

STARTDOCUMENT  
BEELDKWALITEITSPAN

---

# BODEGRAVEN WEIDEVELD

---



# INHOUDSOPGAVE

## 00 BODEGRAVEN

### WEIDEVELD

- WONEN AAN HET LIMESPARK
- DORPS WOONMILIEU VELD 4,5,6,7
- DEMARCATIEKAART

## 01 RAAMWERK

### OPENBARE RUIMTE

- HIERARCHIE VAN OPENBARE RUIMTE

## 02 KARAKTER

### STRAATPROFIELEN

- Klaproos
- VERKEERSSTRATEN NOORD-ZUID
- AKKERMUNT
- ZUIDELIJKE PARKSTRAAT
- WOONSTRATEN
- WANDELPARK PADEN
- KINDVRIENDELIJK OVERSTEKEN

## 03 BOUWVELDEN

### EN KAVELS

- GROENE OMRANDING
- PARKEERVELDEN
- PARKEREN EIGEN TERREIN
- ERFAFSCHIEDING
- SPECIALS
- WONING ORIËNTATIE
- POSITIONERING BOUWVOLUME
- ACHTERPADEN
- TOEGANKELIJKHEID HULPDIENSTEN

## 04 ARCHITECTUUR

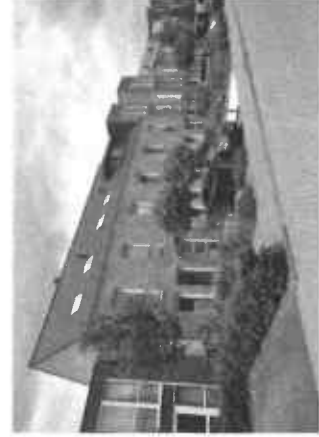
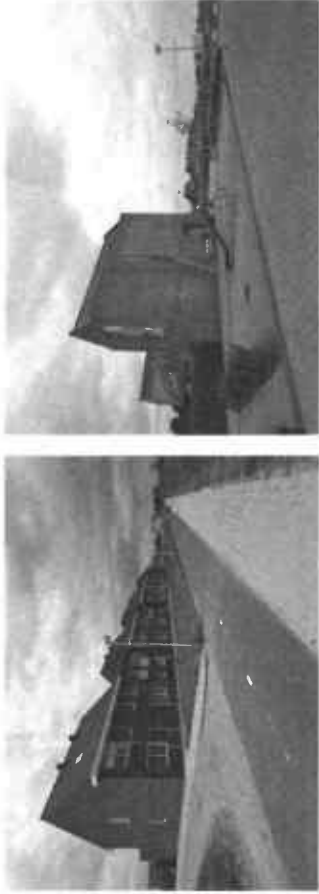
- BOUWVOLUMES
- DAKVORMEN & KAPRICHTING
- GEVELPLASTIEK
- MATERIALISATIE
- KLEURGEBRUIK
- ENERGIE & INSTALLATIES
- BIJGEBOUWEN
- GARAGES

## 05 OPENBARE RUIMTE

- MATERIALISERING
- INRICHTINGSELEMENTEN
- KUNSTWERKEN/BRUGGEN
- PARKEEROPLOSSINGEN
- SPORT & SPEL
- OEVERINRICHTING
- BEPLANTING

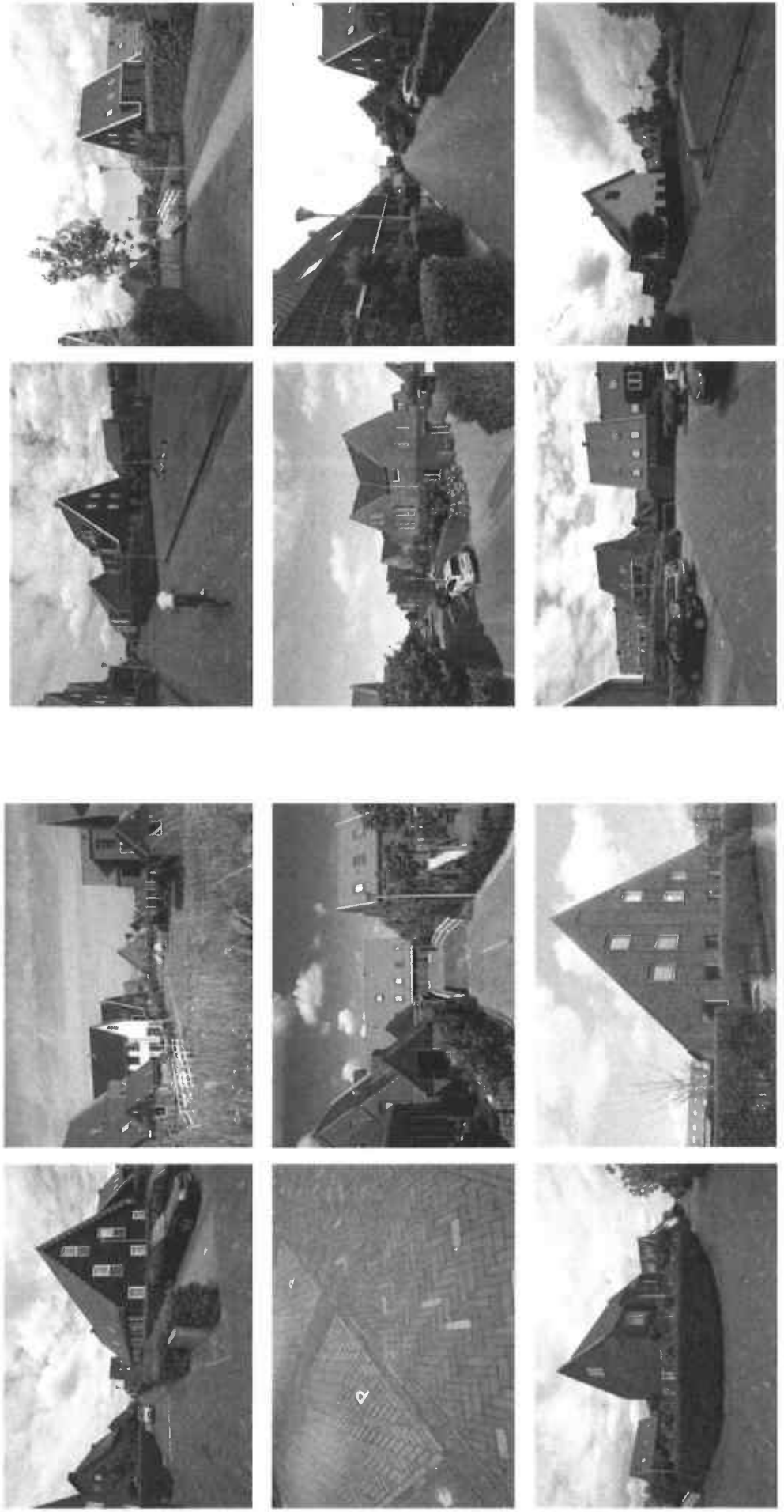
0

# BODEGRAVEN WEIDEVELD

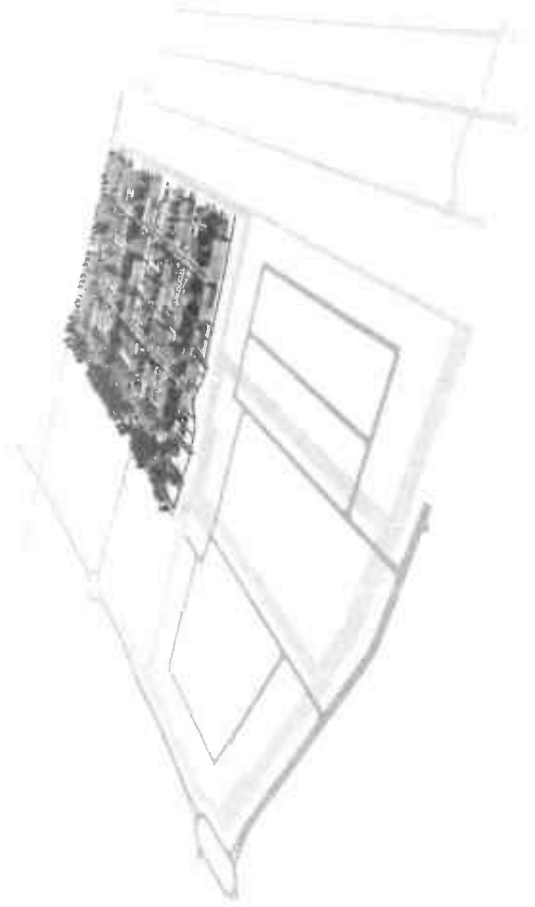


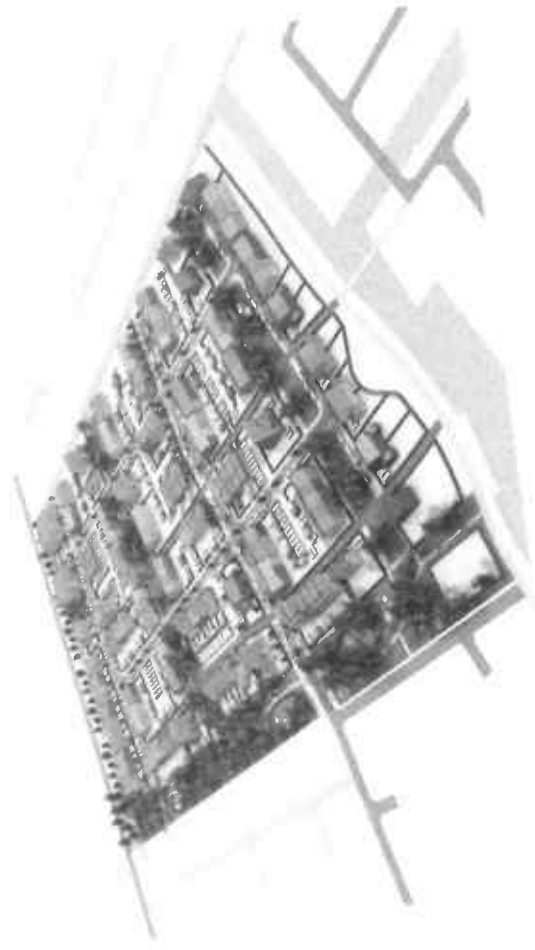
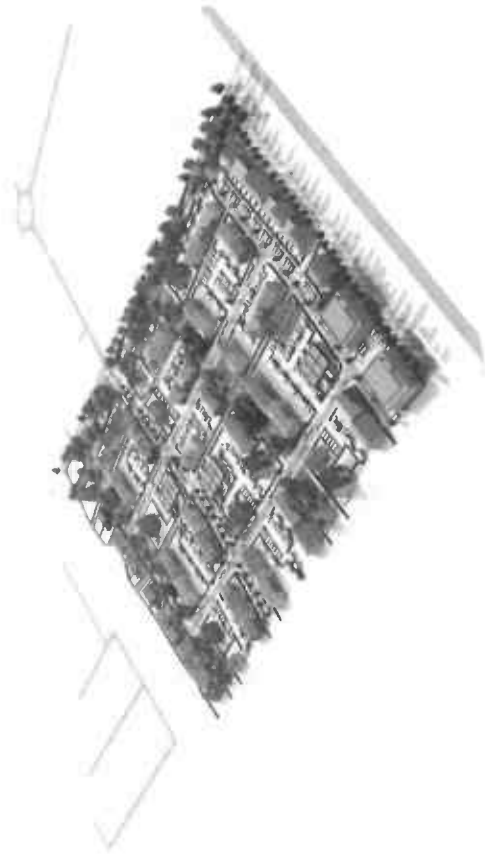
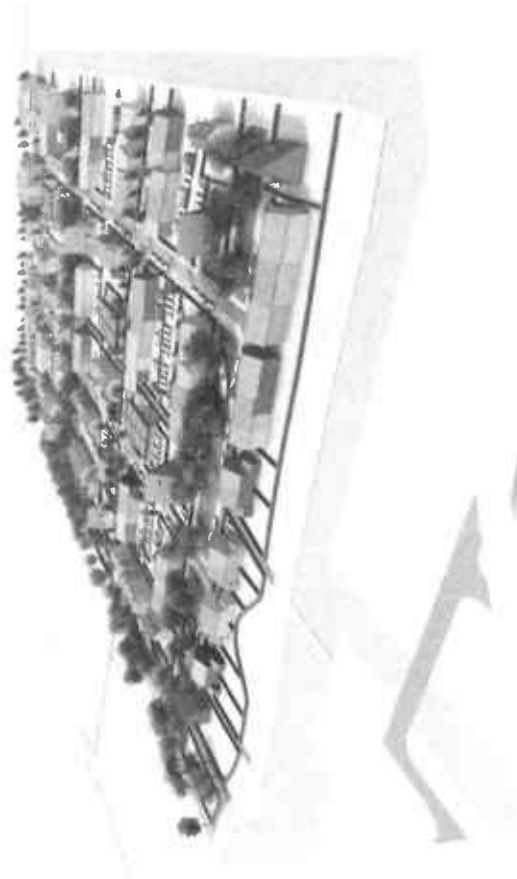


REFERENTIES



# ARTIST IMPRESSIONS







---

# BODEGRAVEN WEIDEVELD WOONVELDEN 4,5,7,8

---

BEELDKWALITEITSPLAN

11 AUGUSTUS 2016



Bodegraven; dorp in het Groene Hart

# INHOUDSOPGAVE

## 01 INLEIDING BEELDKWALITEITSPAN

- INLEIDING
- LEESWIJZER

## 02 BODEGRAVEN WEIDEVELD

- KINDVRIENDELIJKE WIJK
- WONEN AAN DE GROTERE  
GROENSTRUCTUREN
- BOUWVELDEN 4,5,7,8
- DORPS WOONMILIEU VELD 4,5,7,8
- FLEXIBEL RAAMWERK
- DEMARCATIEKAART

## 03 RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

- HIËRARCHIE VAN OPENBARE RUIMTE

## 04 STRAATPROFIELEN

- INRICHTINGSPRINCIPE VERHARDING
- KLAPROOS
- VERKEERSSTRATEN NOORD-ZUID
- SLEUTELBLOEM
- ZUIDELIJKE PARKSTRAAT
- GROENE LOPER OOST-WEST
- WOONSTRATEN
- KINDVRIENDELIJK OVERSTEKEN
- WANDELPADEN

## 05 BOUWVELDEN EN KAVELS

- GROENE OMRANDING BOUWVELDEN
- HAAGHEK
- PARKEERVELDEN
- PARKEREN EIGEN TERREIN
- SPECIALS
- WONING ORIËNTATIE
- POSITIONERING BOUWVOLUME
- BIJGEBOUWEN

## 06 ARCHITECTUUR

- BOUWVOLUMES
- DAKVORMEN & KAPRICHTING
- BIJGEBOUWEN
- GEVELPLASTIEK
- MATERIALISATIE
- KLEURGEBRUIK
- DAKMATERIALEN
- ENERGIE & INSTALLATIES

## 07 OPENBARE RUIMTE

- TECHNISCHE WIJKVOORZIENINGEN
- DUURZAME SPEELPLEKKEN
- OEVERINRICHTING
- BEPLANTING





**01**

# INLEIDING BEELDKWALITEITSPAN



# INLEIDING

## BEELDKWALITEITSPLAN

Woonwijk Weideveld wordt in verschillende fases en in samenwerking tussen verschillende partijen ontwikkeld. Voor de planontwikkeling en –uitvoering zijn diverse kaders beschikbaar, zoals een bestemmingsplan, woningbouwprogramma's en stedenbouwkundige plannen.

Voor het integraal te ontwikkelen noord-oostelijke deel van Weideveld, de woonvelden 4, 5, 7 en 8, is voorliggend beeldkwaliteitsdocument opgesteld. Met dit beeldkwaliteitsdocument wordt inzichtelijk gemaakt binnen welke kwalitatieve kaders de te bouwen woningen ontworpen en gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor zijn richtlijnen geformuleerd die betrekking hebben op de toegestane bouwvolumes, dakvormen, positionering van de bouwwerken op de kavel, materialisatie en de toe te passen erfafscheidingen. Voor de inrichting van de nog aan te leggen openbare ruimte zijn de belangrijkste principes in de vorm van straatprofielen en het gewenste materiaalgebruik opgenomen. In samenhang met elkaar vormen de richtlijnen het beeldkwaliteitskader voor dit deel van Weideveld.

### **Inspiratiekader**

De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen richtlijnen zijn primair bedoeld als inspiratie. Deels zijn de richtlijnen als eis geformuleerd. Daarmee wordt voorzien in borging van de minimale eisen voor de uitwerking door

de ontwikkelende en realiserende partijen. Tegelijkertijd laat het beeldkwaliteitsplan een voldoende mate aan variatie in de uitwerking toe, zodat verschillende programma's van verschillende ontwerpers op een kwalitatieve manier kunnen worden ingepast.

### **Uitvoering – verankering en doorwerking**

Relevante onderdelen van het beeldkwaliteitsplan kunnen worden geïntegreerd in onder andere welstandsnota en bestemmingsplan. Daardoor werkt het beeldkwaliteitsplan door in de omgevingsvergunningen. Het omgevingsvergunningsvrij bouwen onttrekt zich hier aan. Mogelijke ongewenste effecten hiervan kunnen enigszins worden ondervangen door onderdelen als dakkapellen, zonnecollectoren, erfafscheidingen en bergingen, mee op te leveren of mee te ontwerpen. Een juiste afstemming tussen de verschillende projecten binnen Weideveld wordt bereikt door het instellen van een supervisiefunctie die tevens het algemene kwaliteitsniveau bewaakt.

Overige delen van het beeldkwaliteitsplan die niet in het bestemmingsplan of welstandsnota kunnen worden verwerkt, kunnen door middel van het privaatrecht worden verankerd. Deze verankering vindt plaats in de gronduitgifte-overeenkomsten.



Karakteristieke componenten van het dorp zijn de kappen, korte strookbebouwing, doorlopende groenstructuren, groene erfafschedingen en de vele watergangen.

# LEESWIJZER

---

## BEELDKWALITEITSPAN

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- In hoofdstuk 2 en 3 wordt het stedenbouwkundig raamwerk toegelicht;
- In hoofdstuk 4 worden de meest beeldbepalende straatprofielen toegelicht;
- In hoofdstuk 5 worden, na een korte inleiding, de beeldkwaliteitskaders voor de kavels gegeven;
- In hoofdstuk 6 worden de kaders met betrekking tot de architectuur toegelicht;
- Tot slot bevat hoofdstuk 7 de beeldkwaliteitskaders voor de openbare ruimte.



**02**

# BODEGRAVEN WEIDEVELD



### Kindvriendelijk wijk

Het is 2020. Ik kom net terug van mijn werk en fiets naar huis door mijn nieuwe buurt Weideveld in Bodegraven. Het is mooi weer dus grote kans dat ik ook nog even een rondje met mijn zontje ga fietsen. Vooral het fietsrondje Limespark, Boerderijweg, Fort Wierickerschans en Oude Rijn is echt prachtig. Ik ben op deze wijze snel in de natuur.

Aangezien ik in één van de smalle woonstraten woon, kom ik nauwelijks auto's tegen. Deze autoluwe woonstraten zijn daarmee een paradijs voor mijn kinderen. De wijk is sowieso heel kindvriendelijk. Vanuit bijna elk huis zijn de parken met speelvoorzieningen veilig te bereiken. Je hoeft er bijna geen wegen voor te kruisen. En waar dit wel het geval is dit duidelijk merkbaar in de vormgeving van de kruisingen. Als automobilist ben je op deze kruisingen net even alerter.

Door de opzet van de wijk woont iedereen aan, of dichtbij het groen. Dat is echt een meerwaarde van wonen in Weideveld. Ondanks dat de woningen dicht op een staan is de oriëntatie goed. Dankzij enkele herkenningspunten vinden ook mijn kinderen de weg in de buurt. Op een aantal punten in de wijk staan grote huizen die zorgen voor oriëntatie en herkenning. Wonen in Weideveld kan ik iedereen aanraden!









### **Wonen aan de grotere groenstructuren**

Het plan Weideveld ligt aan de oostrand van Bodegraven op de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied. De ligging aan de rand van het dorp maakt dat de locatie groen gelegen is. De recreatieve fiets- en wandelpaden brengen natuurbeleving dichtbij.

Het plan Weideveld grenst aan de doorlopende groenstructuren in Bodegraven. Dit biedt kansen om op diverse manieren ommetjes te maken of om (via de brug voor fietsers/wandelaars over de Broekveldselaan) het historische centrum van Bodegraven te bereiken. Ook het buitengebied (veenweidelandschap) maakt onderdeel uit van dit netwerk. De bestaande watergangen worden verder verbreed waardoor de zicht- en beleefbaarheid ervan toeneemt. Wonen in Weideveld is wonen aan de rand van het dorp nabij het landelijk buitengebied.

# BODEGRAVEN WEIDEVELD

KINDVRIENDELIJK WONEN



### **Beeldkwaliteit woonvelden 4,5,7,8**

Met de uitbreidingswijk Weideveld ambieert de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een uitbreiding tot stand te brengen die past bij het karakter van het bestaande dorp en dat recht doet aan de eigentijdse woonwensen. De stedenbouwkundige opzet voor de woonvelden 4,5,7,8 is kindvriendelijk, divers en kleinschalig. De architectonische uitwerking is hoogwaardig, warm en duurzaam. De architectuurstijl is dorps, intieme ruimtes en passend bij Bodegraven. De eenheid over heel Weideveld wordt gevormd door het landschap van daken en de inrichting van de buitenruimte.

# BODEGRAVEN WEIDEVELD

BOUWVELDEN 4,5,7,8



### **Dorpse woonmilieus woonvelden 4,5,7,8**

Begrensd door water en recreatieve fietspaden, aan de rand van Bodegraven, kenmerkt het woonmilieu zich als dorps. Het ontspannen suburbane woonmilieu van 30-40 woningen per hectare met aansluiting op grotere groenstructuren vraagt om een tevens ontspannen en landelijke beeldkwaliteit. De stapsgewijs ruimtelijke opbouw van privégroen tuin, naar openbaar langzaamverkeersstraat, klein groen / buurtplantsoen naar groot groen / wijkpark gaat door tot in het landschap van het Groene Hart. Als suburbaan woongebied ligt de woonkwaliteit in deze relatie met het omliggende landschap en anderzijds in de nabijheid van de voorzieningen van Bodegraven.

# BODEGRAVEN WEIDEVELD

RAAMWERK WOONVELDEN





Mogelijke invulling van het raamwerk.

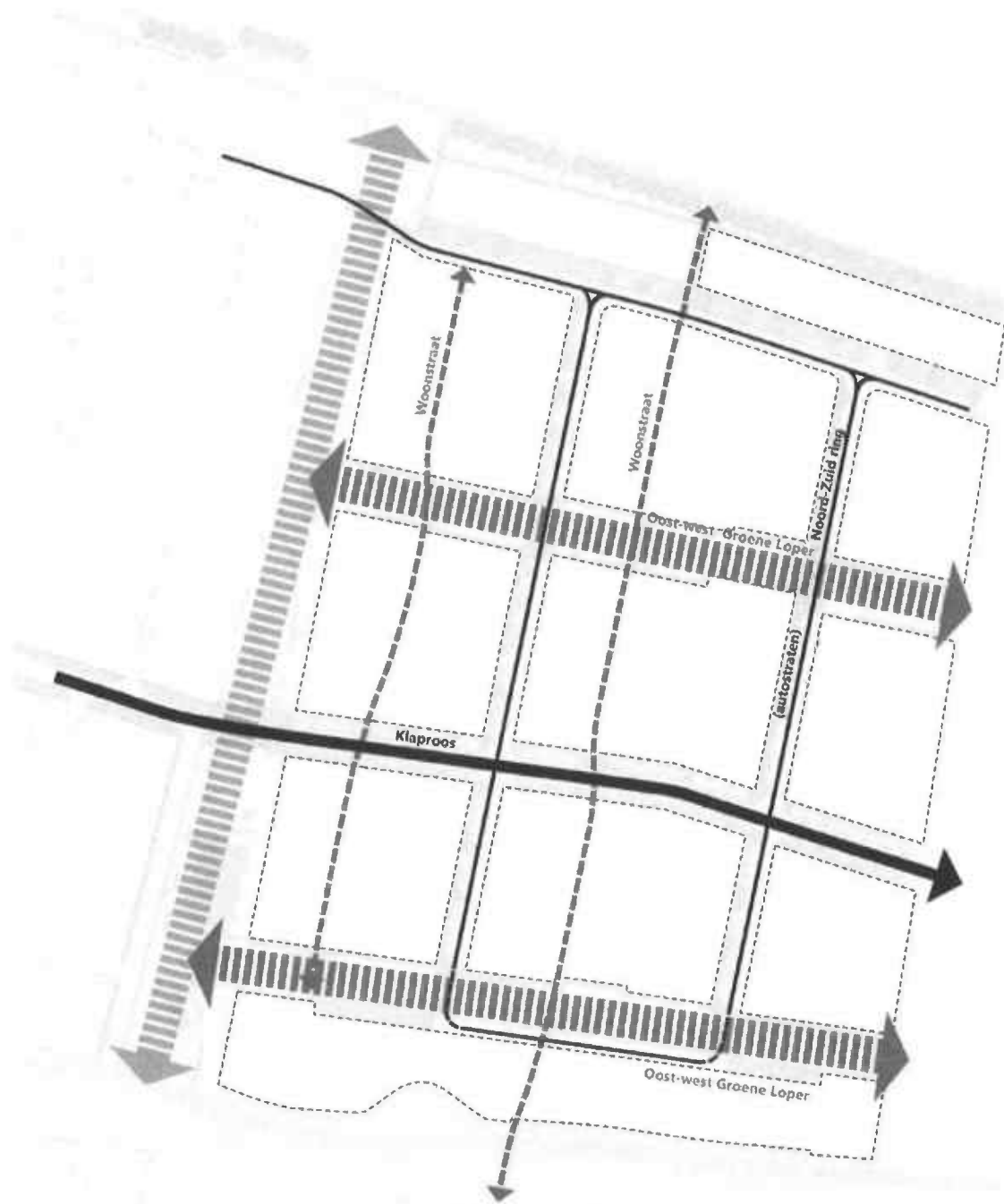
### **Van dorpse woonmilieus naar raamwerk**

Het raamwerk van openbare ruimte definieert de nog niet definitief verkavelde woonvelden. In deze woonvelden is een flexibele indeling mogelijk van verschillende woonproducten. De hierboven getoonde afbeeldingen geven de mogelijke invullingen binnen het raamwerk weer. Doordat het bewonersparkeren hoofdzakelijk is opgelost in de woonvelden behoudt het raamwerk, ongeacht de woningdichtheid, zijn kwaliteit.



# BODEGRAVEN WEIDEVELD

FLEXIBEL RAAMWERK



## Demarcatiekaart

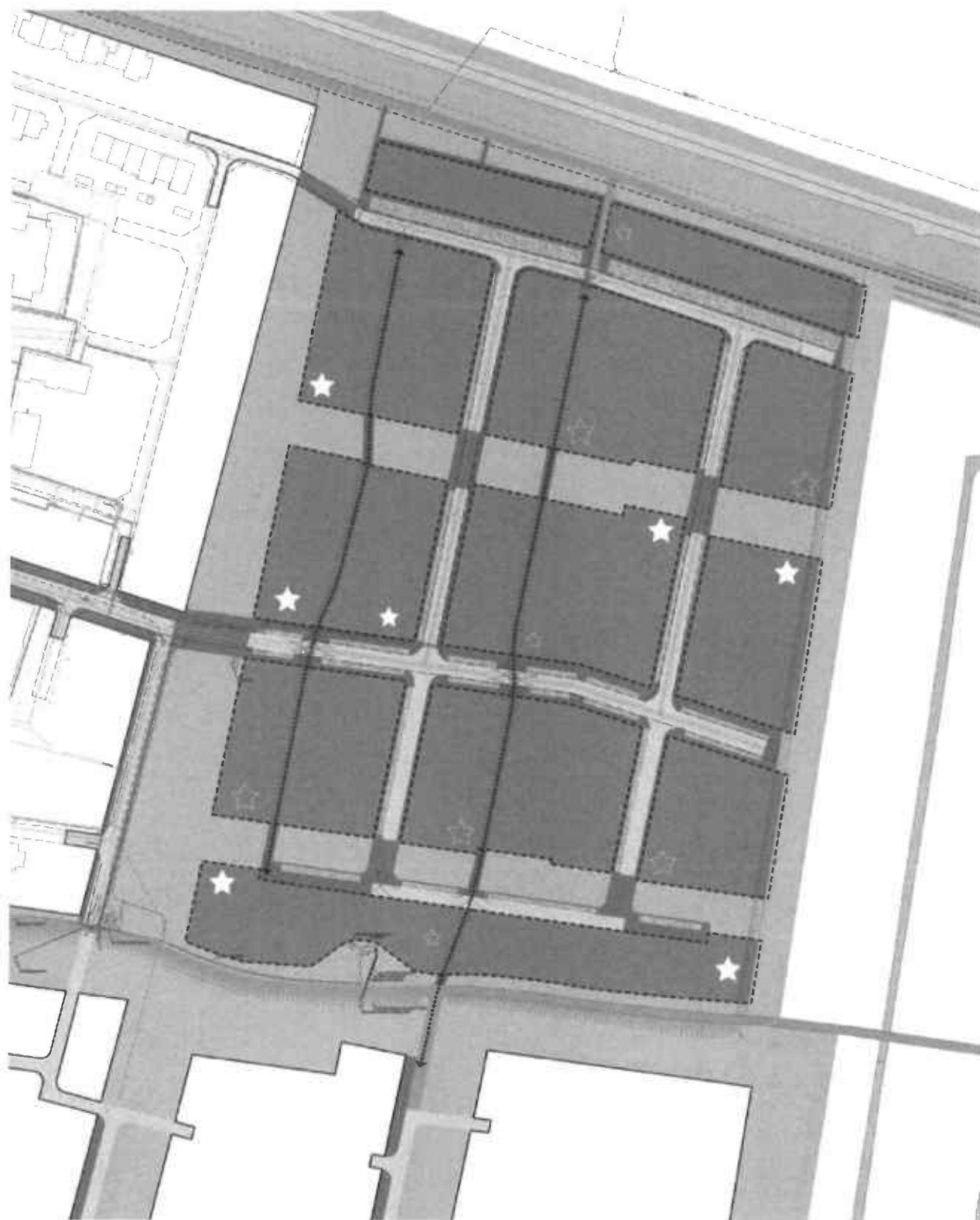
Binnen de veranderlijke opzet van de verkaveling van Weideveld 4,5,7,8 en het flexibel opgezette bestemmingsplan zijn een aantal zaken essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke structuren en punten zijn vastgelegd op de demarcatiekaart. Het raamwerk van groenstructuren, hoofdwegen en woonpaden is randvoorwaardelijk om de woonvelden te creëren en aan elkaar te koppelen. Op ruimtelijk belangrijke hoekpunten in het plan zijn zogenaamde Specials opgenomen. Deze herkenningspunten in de wijk dienen om ruimtelijk de ontspanning en hogere kwaliteit te markeren in de opzet van Weideveld woonvelden 4,5,7,8.



	Max. uitgeefbaar
	Bouwwelden
	Specials
	Autostraat
	Trottoir
	Indicatie bochtstraal brandweer
	Zone voor inpassing straatparkeren
	Inpassing woonstraat
	Aandacht voor veilige kruising
	Fietspad
	(mogelijke inpassing fietspad)
	Water
	Zone voor groenvulling (inclusief in deze zone: 3 x 100m <sup>2</sup> speelplek voor 3-6 jaar; 2 x 200 m <sup>2</sup> speelplek voor 6-12 jaar; groot 20x30m sportveld)
	Inpassing kabels en leidingen

# BODEGRAVEN WEIDEVELD

DEMARCATIEKAART 4,5,7 EN 8.





**03**

# RAAMWERK OPENBARE RUIMTE

### **Hiërarchie van openbare ruimte**

Het ruimtelijk raamwerk van Weideveld velden 4,5,7,8 is opgebouwd met een duidelijke hiërarchie. De belangrijkste straat is in Oost-West richting de wijkontsluitingsstraat de Klaproos. Deze straat biedt de mogelijkheid om ook de oostrand in de toekomst te kunnen ontsluiten. Parallel aan de Klaproos zijn op afstand de twee groenstructuren gesitueerd die aangesloten zijn op het Noord-Zuid georiënteerde park centraal in Weideveld. Naast de twee autostraten heeft het plan Weideveld 4,5,7,8 ook twee woonstraten die de woonvelden een extra adres geven. Op de woonstraten rijden incidenteel auto's voor het parkeren op eigen terrein en de nooddiensten.

# BODEGRAVEN WEIDEVELD

HIÉRARCHIE VAN OPENBARE RUIMTE

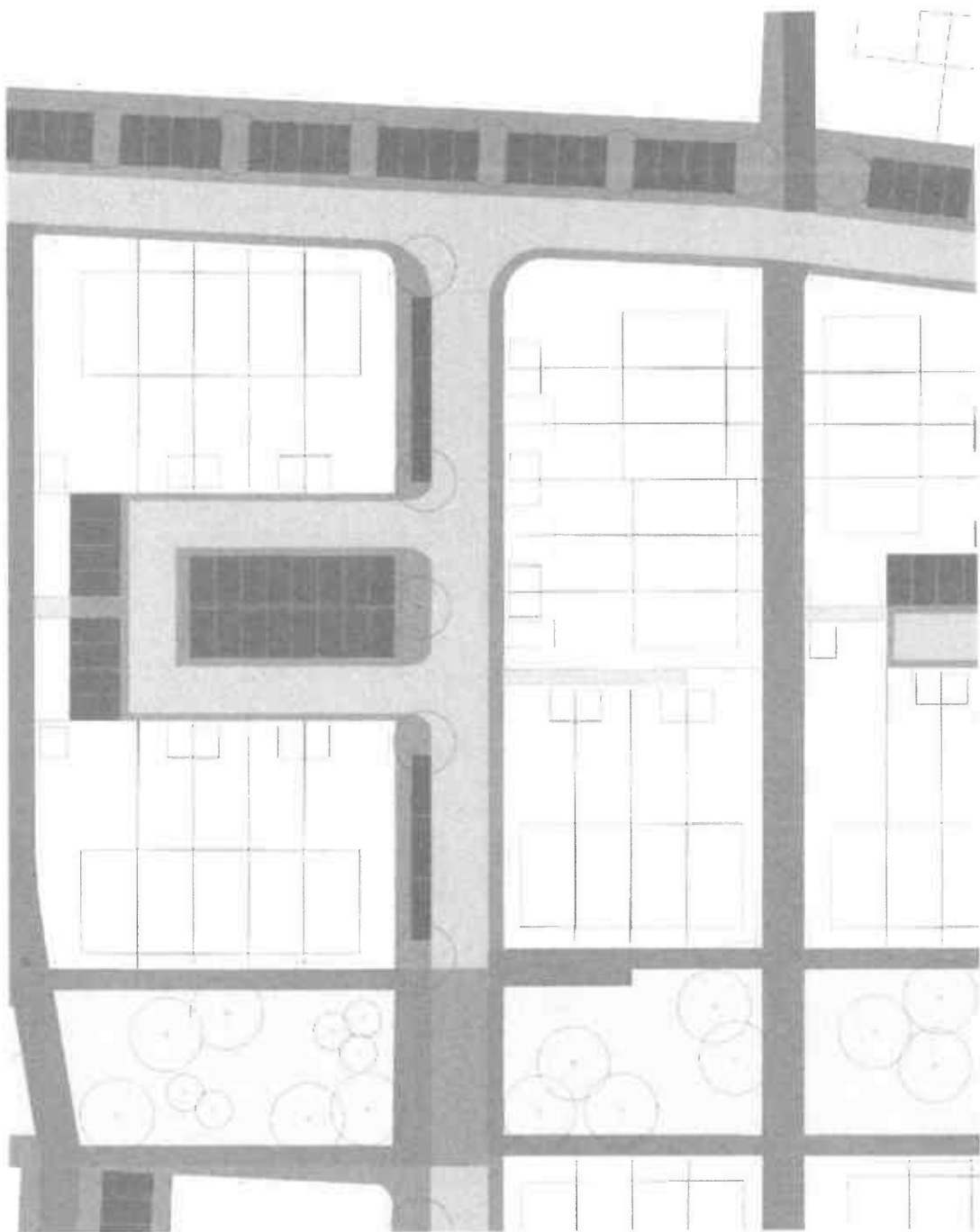






**04**





# STRAATPROFIELEN



Voorbeeld uitwerking Weideveld signaalkleur bruine klinkers

# STRAATPROFIELEN

## INRICHTINGSPRINCIPE VERHARDING

	20 x 20 beton dubbel basalt
	7 x 20 beton klinker grijs tint
	10x20 beton klinker grijs
	7 x 20 beton bruin/ bruinrood tint

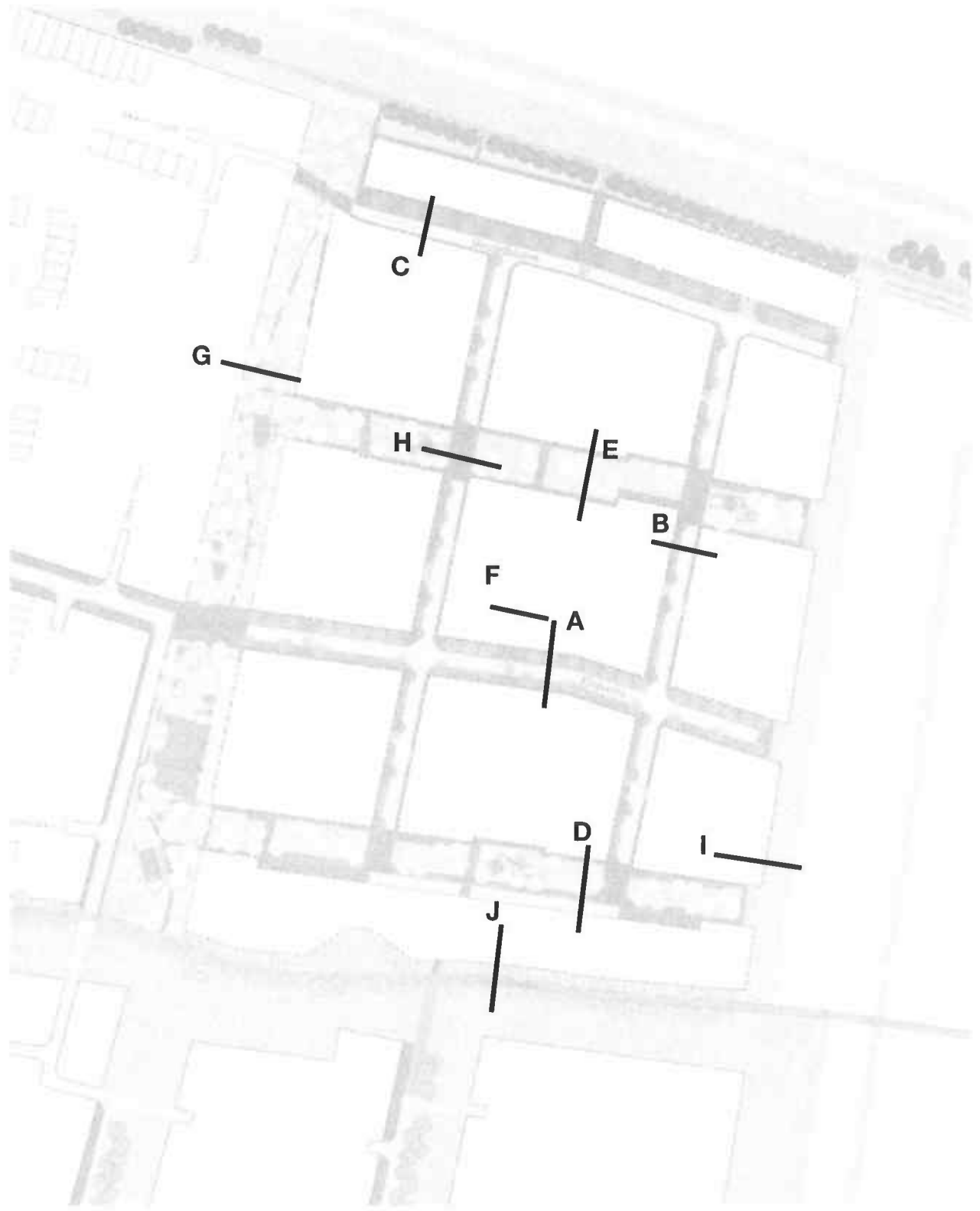
### Signaalkleur verharding

In de openbare inrichting wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen kindvriendelijk verblijfsgebied en de auto ontsluitingsstructuur. Dit onderscheid wordt versterkt door het gebruik van kleur in de materialisering van de openbare inrichting. Voor de auto-ontsluiting worden voornamelijk licht grijze kleuren gebruikt zoals grijs voor de weg en basalt voor de parkeerplaatsen. Voor het kindvriendelijk verblijfsgebied is gekozen voor een warme bruin/bruinrode kleur. In de woonstraten is er een warm bruin/bruinrode verharding, dit geeft aan dat het gebied is ingericht voor de fiets en de auto te gast is in het gebied.

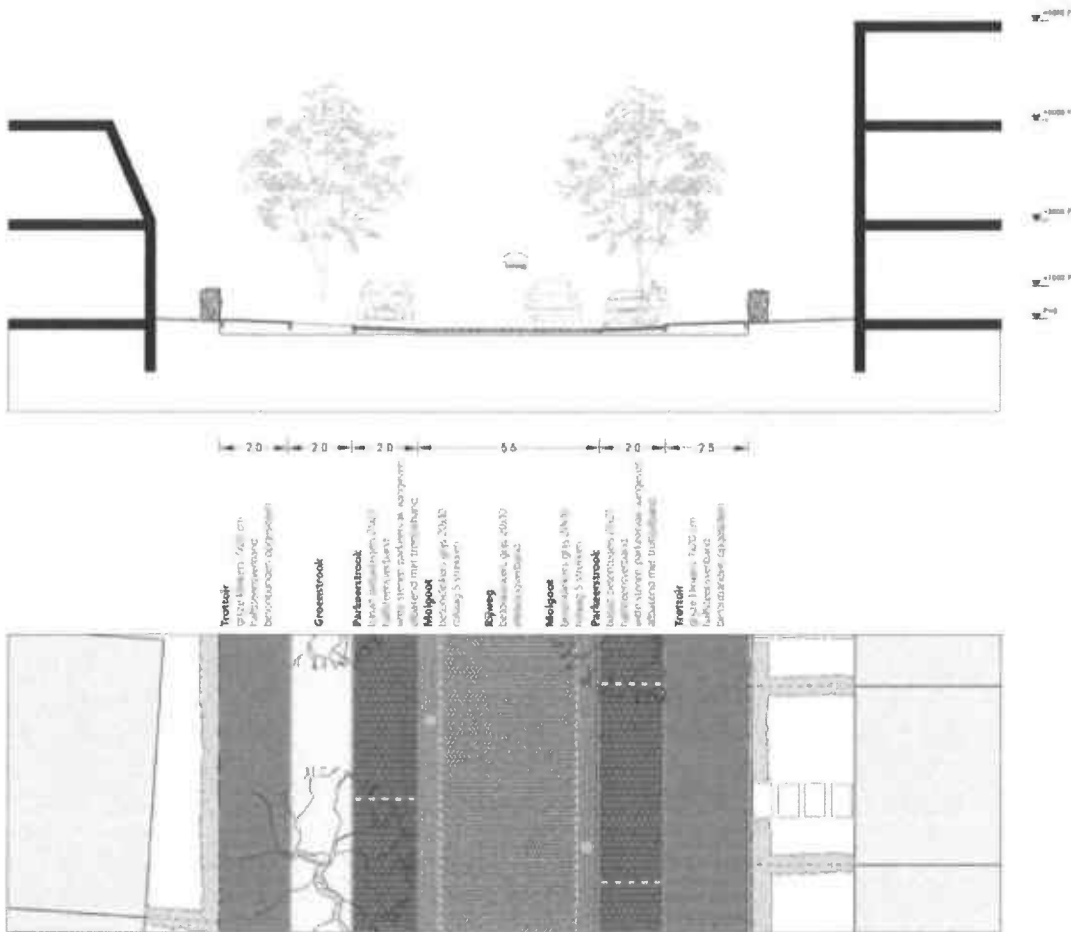


# STRAATPROFIELEN

LOCATIES VAN PRINCIPE STRAATPROFIELEN

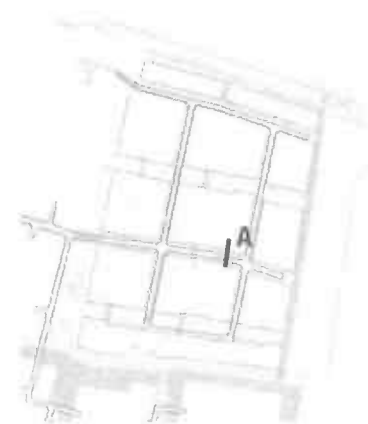


Doorsnede A - Profiel Klaproos

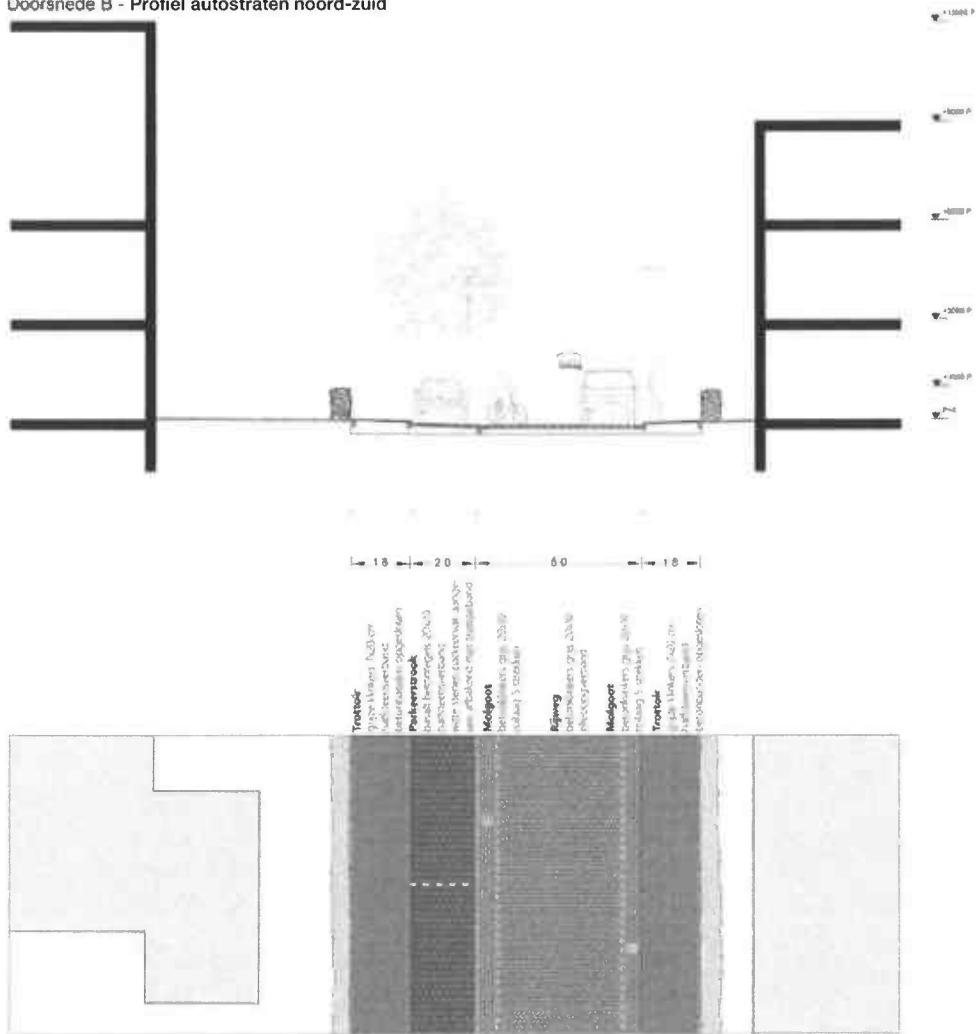


**Profiel klaproos**

Brede trottoirs, veilige oversteek verkeersplateaus, langspaarkeerplaatsen, bomenstructuur voorzetten bestaande Klaproos en grijze elementen verharding.



Doorsnede B - Profiel autostraten noord-zuid



**Profiel autostraten noord-zuid**

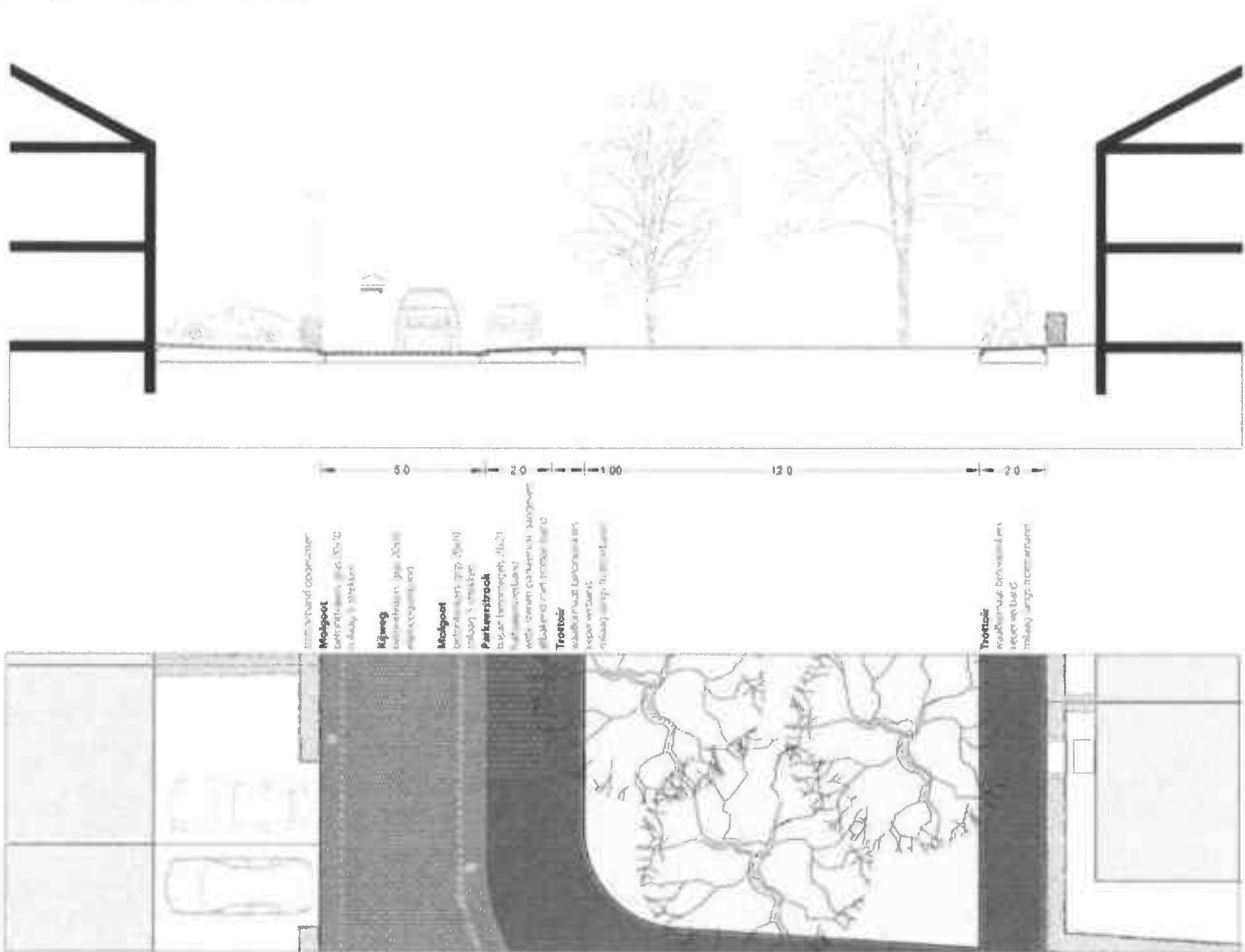
Autostraten, langspaarkeerplaatsen, geel verkleurende  
 Gleditsia triacanthos bomen en inritten naar de  
 parkeerhoven.





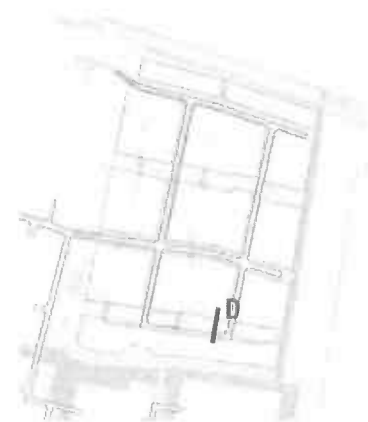


Doorsnede D - Profiel Zuidelijke Parkstraat

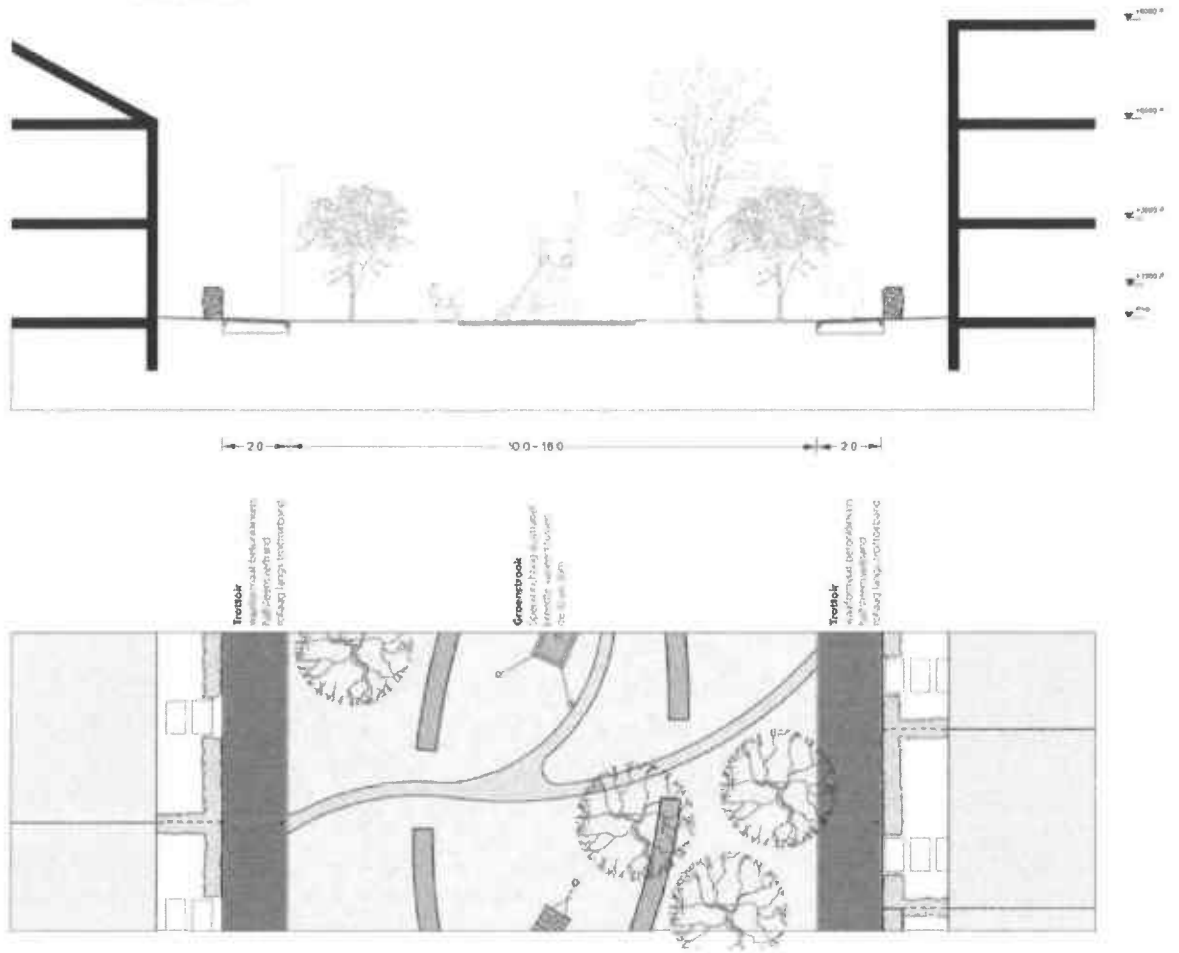


**Profiel zuidelijke parkstraat**

Auto te gast, verkeersplateaus tpv de groene lopers, grijze elementen verharding, verhoogde stoeptrand tussen groen en straat.

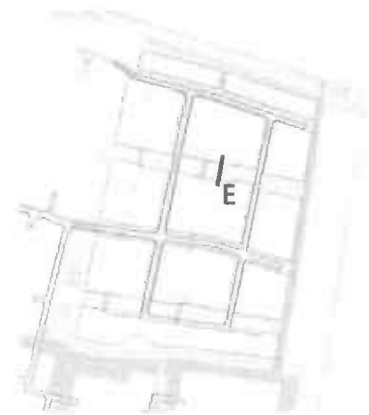


Doorsnede E - Profiel Nieuwe groene looper oost-west met speelplek

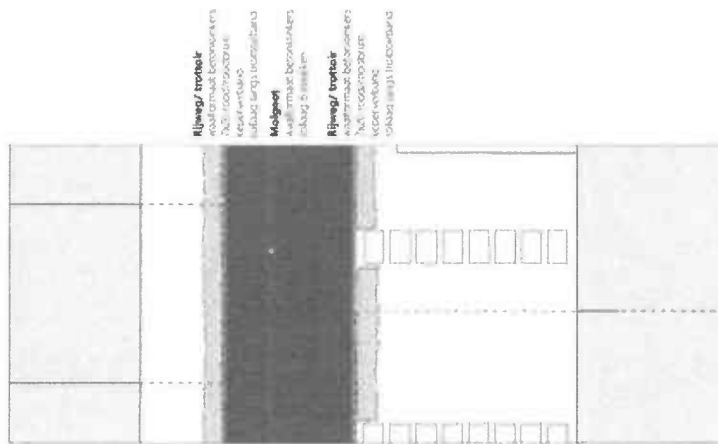
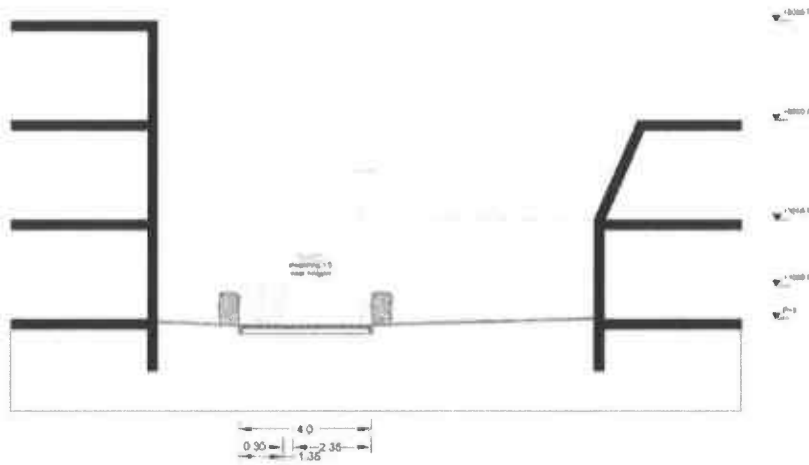


**Profiel groene looper met speelplek**

Wonen aan de groene looper met veilig, zonder snelverkeer te kruisen, te bereiken speelplekken. Breedte van de groene looper varieert tussen de 10 en 16 m.

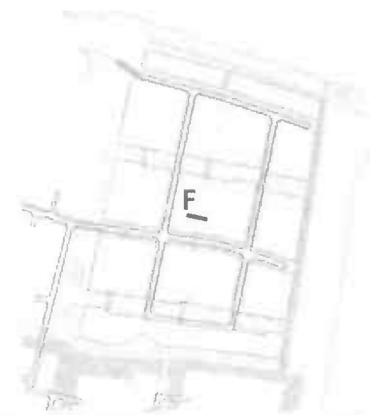


Doorsnede F - Profiel woonstraat

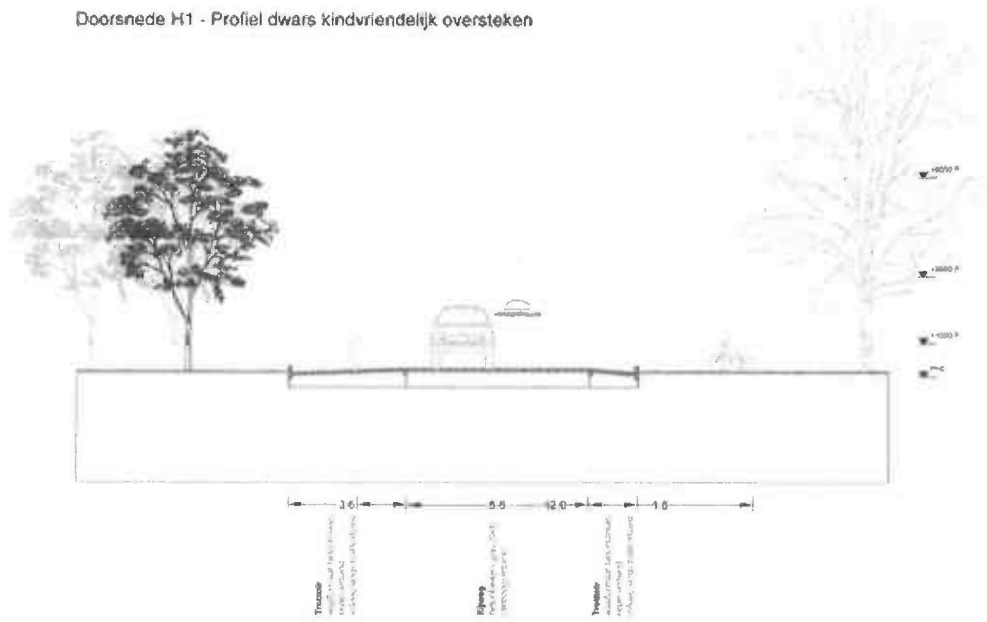


**Profiel woonstraten**

Woonpaden, rood/bruine betonklinkers, Noord-Zuid doorlopend.



Doorsnede H1 - Profiel dwars kindvriendelijk oversteken

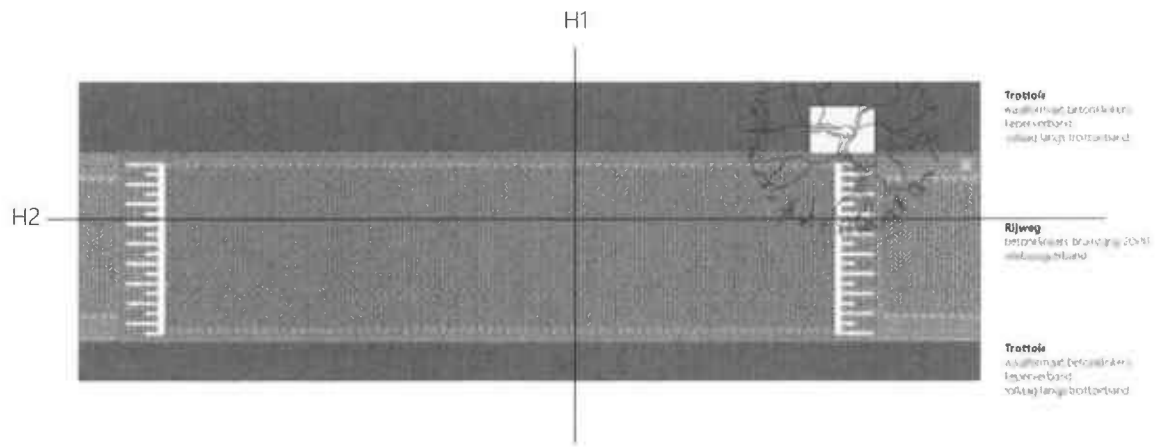
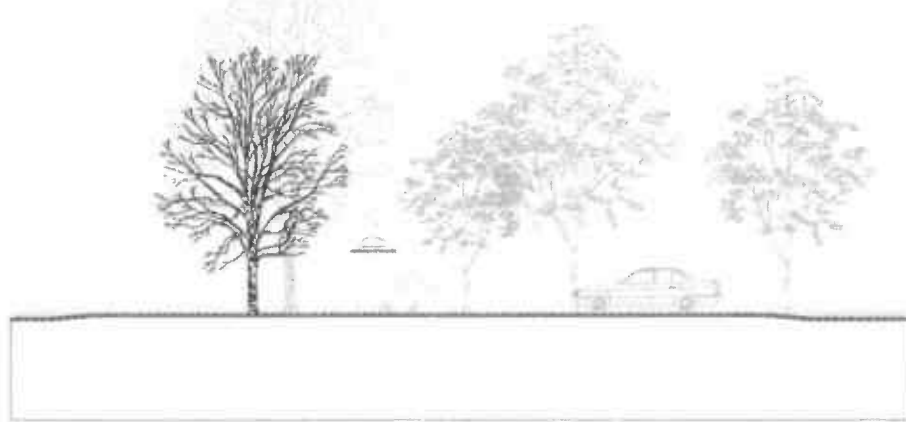


**Profiel kindvriendelijk oversteken  
met verhoogde stoep**

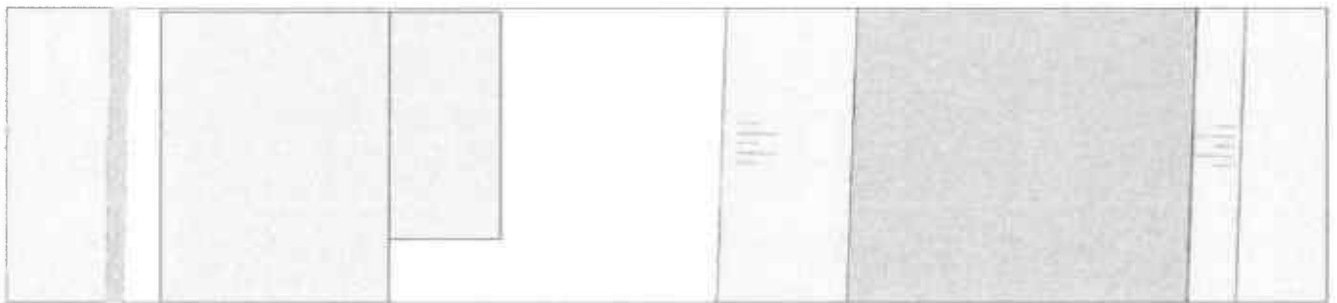
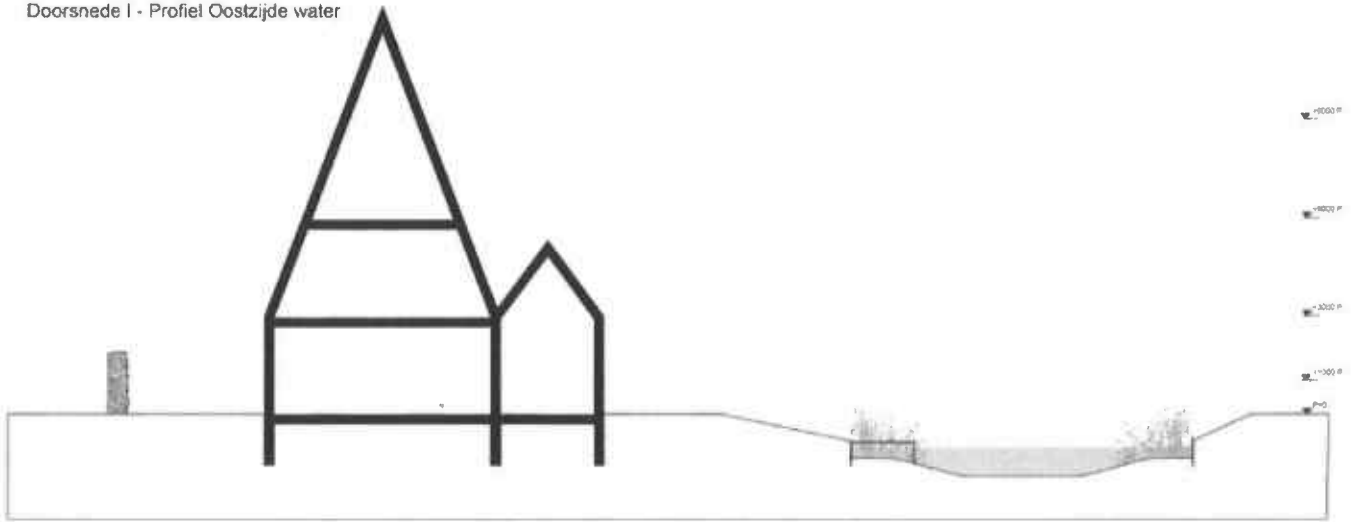
Voorrang voor langzaamverkeer, verkeersplateaus,  
verhoogde stoep rand tussen groen en straat.



Doorsnede H2 - Profiel langs kindvriendelijk oversteken  
Stoeprand verhoogd langs groen

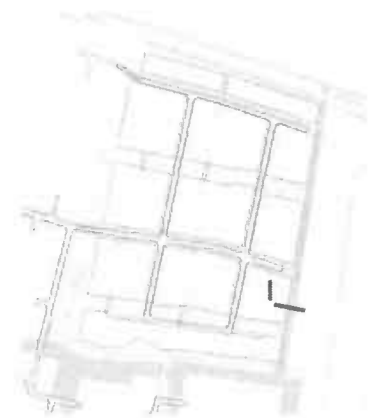


Doorsnede I - Profiel Oostzijde water

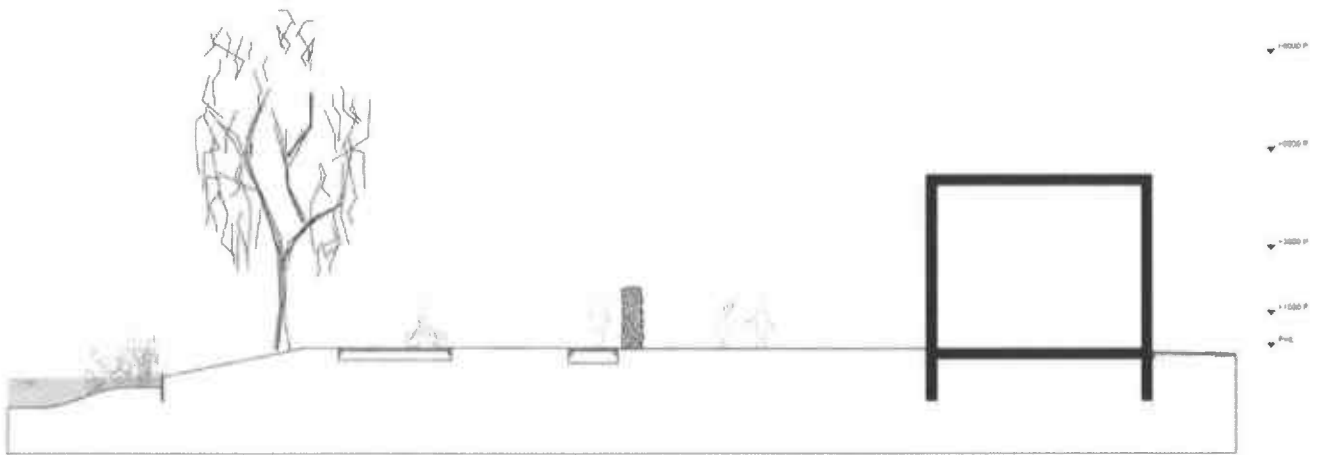


**Profiel oostzijde water**

Wonen aan een talud en de waterkant.

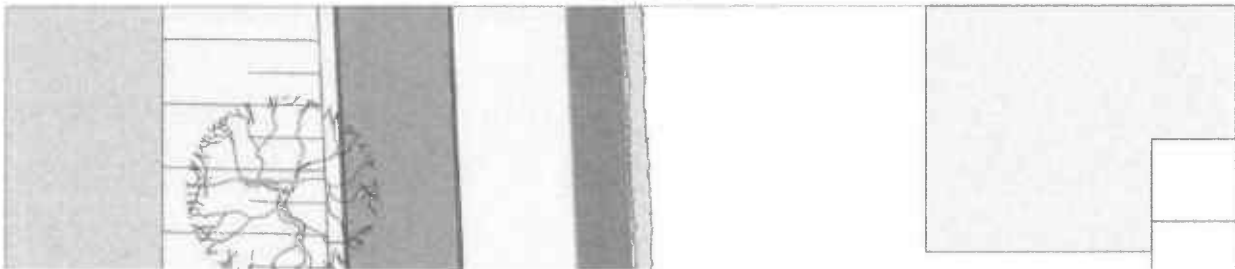


Doorsnede J - Profiel Zuidzijde water



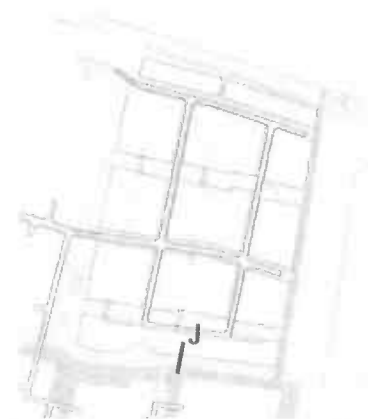
10 3.5 3.6 1.5

**Wandeped**  
 in 1/10 schaal  
 De afmetingen van de wandeped zijn  
 in millimeter (mm) opgegeven.



**Profiel zuidzijde water**

Overgang van plangebied naar zuidzijde water.



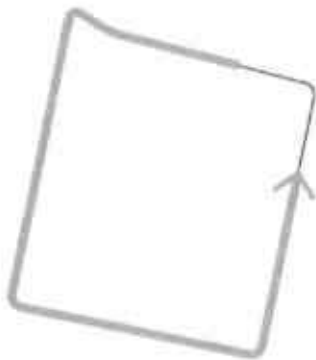




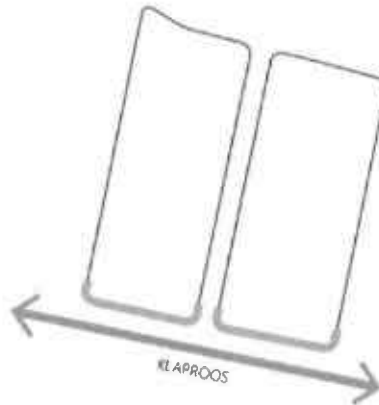
**05**

# BOUWVELDEN EN KAVELS

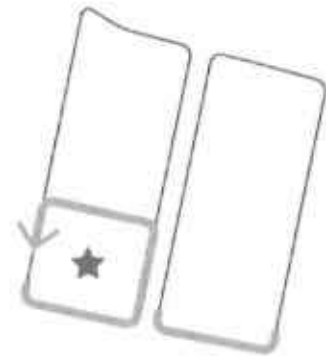
**Fictief voorbeeld regels toegepast op stuk plangebied**



Groene erfafscheidingen rondom woonveld



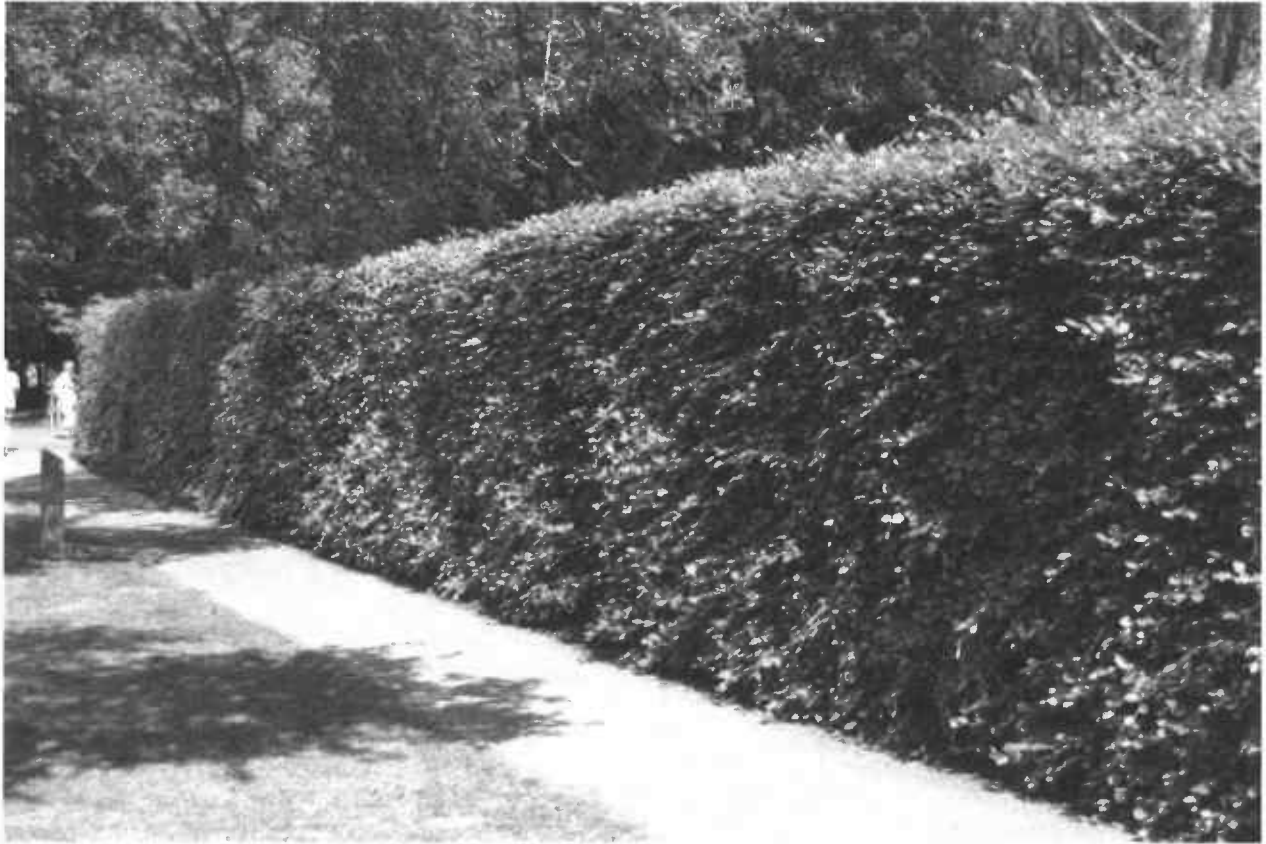
Langs de Klaproos een beukenhaag



Rondom de specials een beukenhaag (overige plekken zijn vrij in keuze: Hedera Helix, Liguster, Taxus, Beuken, Berberis, Laurier. Geen: Buxus of Conifeer)

**Generieke regels groene omranding**

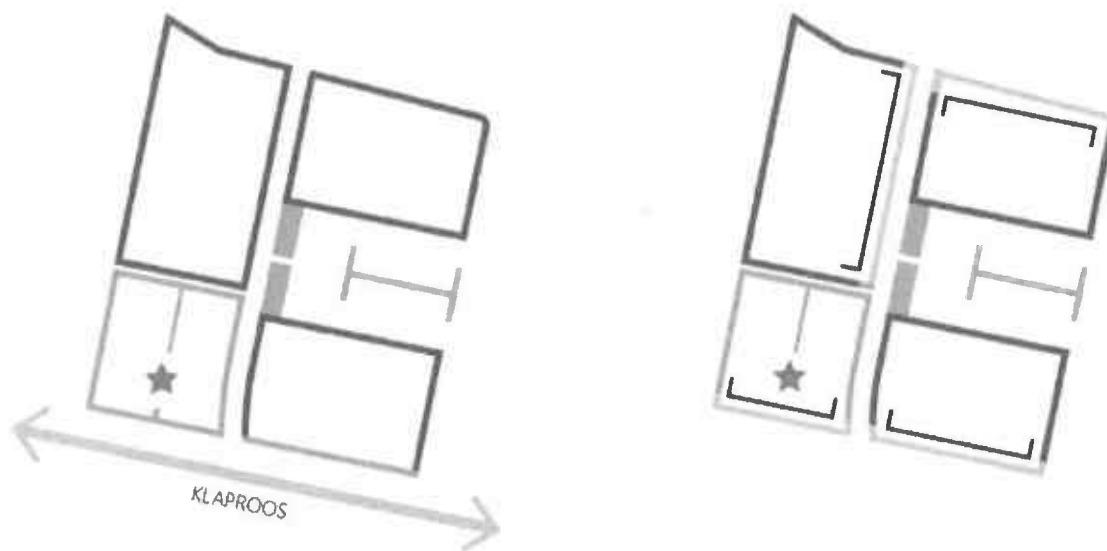
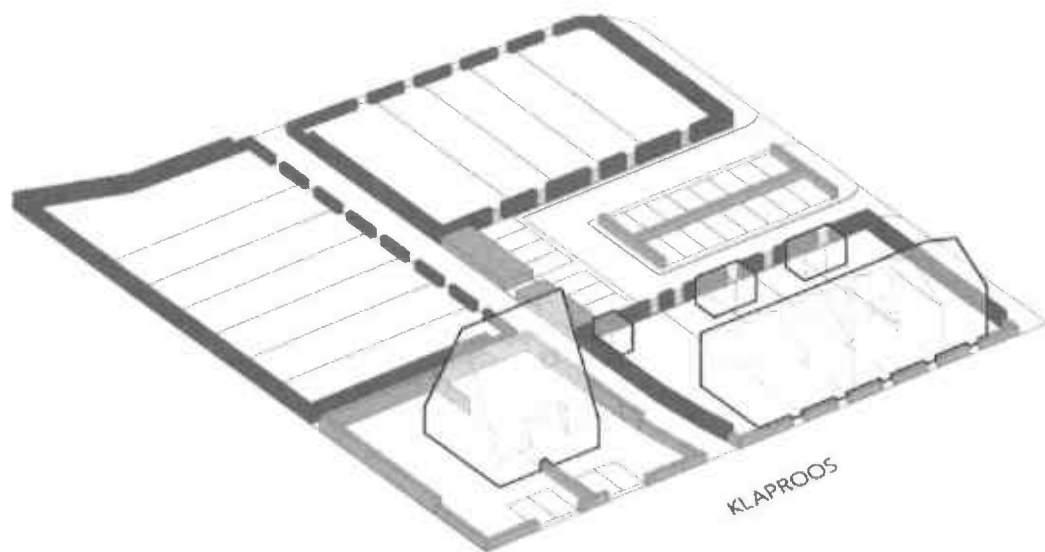
Kavel	Gericht op openbare ruimte (hoge ambitie)	Grenzend aan andere woonkavel	Parkeerplaatsen (lage ambitie)
Voorzijde	Bijvoorkeur in een haag / anders in afstemming met de achterzijde	Vrij	NVT
Achterzijde	Begroeingshek met groen/ haag	Vrij	Begroeingshek met groen
Zijkanten	Begroeingshek met groen/ haag	Vrij	Begroeingshek met groen



### **Groene omranding bouwvelden**

Alle woonvelden worden omrand met groen. Bij voorkeur staat alle bebouwing (woningen, appartementen, nutsvoorzieningen of bergingen) consequent achter een haag. Het staat echter op alle erfgrenzen vrij een erfafscheiding in de vorm van een begroeiingshek met groen te plaatsen.

Uitzondering vormen de specials en de kavels grenzend aan de Klaproos. Hier wordt een beukenhaag voorgeschreven. Door een consequente toepassing van hagen ontstaat een doorlopend groen straatbeeld.

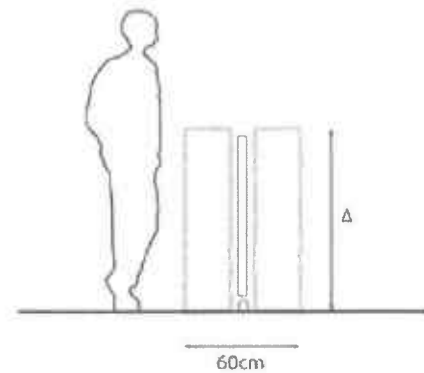


Fictief voorbeeld regels toegepast op stuk plangebied. Geen rechten ontleent aan stuk plan.

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></span> beukenhaag (rondom specials + langs de Klaproos)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #404040; margin-right: 5px;"></span> Begroeiingshek met groen keuze vrijheid (Hedera Helix begroeiingssherkwerk of andere soort haagbeplanting: Liguster, Taxus, Beuken, Berberis, Laurier. Geen: Buxus of Conifeer)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c0c0c0; margin-right: 5px;"></span> beukenhaag laag</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #606060; margin-right: 5px;"></span> beukenhaag hoog (achter voorgevel rooilijn)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #202020; margin-right: 5px;"></span> Begroeiingshek met groen (achtertuin)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #000000; margin-right: 5px;"></span> voorzijde woningen</li> </ul> |
|---|---|



Dubbele haag enkel geëist in de openbare ruimte.



Een referentie met hekwerken met groen.

### Haaghek erfafscheiding

Rondom de specials en erfgrenzen aan de Klapproos worden voorzien van een haaghek met beukenhagen. De overige erfafscheidingen mogen als alternatief een zwart/groen begroeiingshek met klimop. Haag mag ten behoeve van het parkeren binnen deze aanduiding maximaal 5 meter worden onderbroken. Er zijn situaties

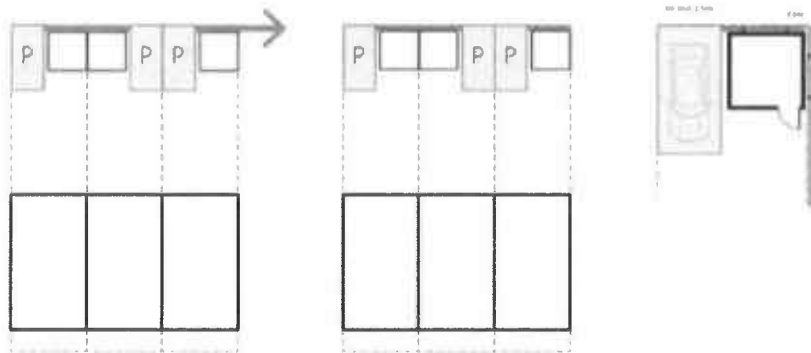
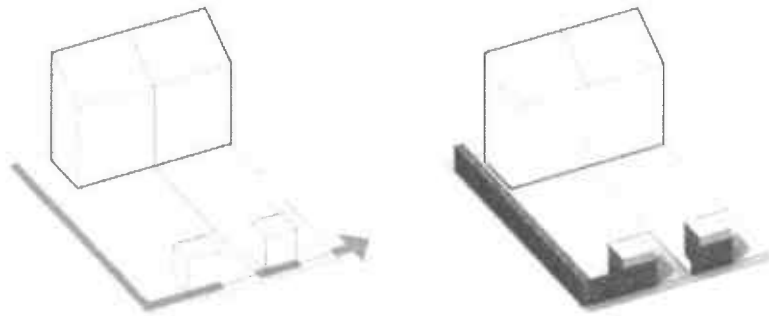
denkbaar waarbij deze opening maximaal 6 meter mag bedragen. Deze breedte van 6 meter is alleen van toepassing bij twee naast elkaar gesitueerde parkeerplaatsen. Verder is deze maatvoering afhankelijk van de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte (o.a. breedte van het wegprofiel) in relatie tot de bereikbaarheid van deze twee naast elkaar gesitueerde parkeerplaatsen (o.a. positionering op de kavel). Ten behoeve van de ontsluiting van de woning mag de haag maximaal 1 meter worden onderbroken (positionering van deze onderbreking is vrij). (Beuken) hagen dienen minimaal 60cm diep te zijn met om de 30cm een plant. In het midden van de haag komt een robuust groen/ donkergroen/ zwart gaashekwerk om de gewenste hoogte aan te geven van de haag en ongewenste doorgang te voorkomen.



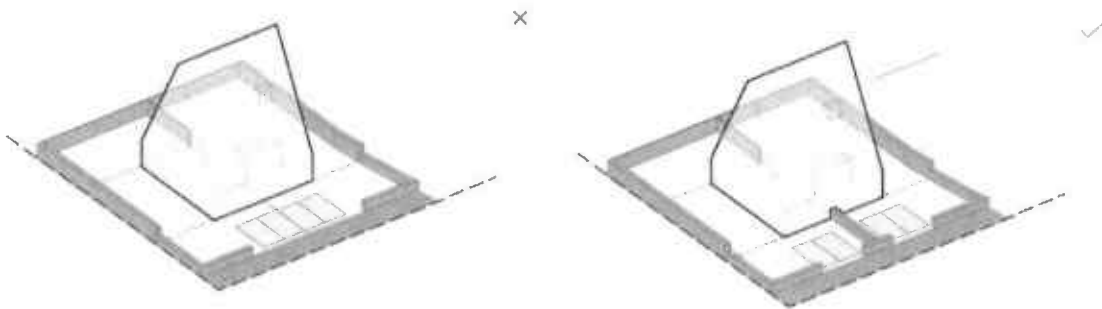


### **Parkeervelden**

Parkeren in plan Weideveld 4,5,7,8 wordt verzorgd middels parkeervelden en parallel parkeren in de autostraten. In het midden van de woonvelden zijn er langs de zijde van de autostraten parkeervelden opgenomen. Deze parkeervelden in het woonveld, zijn parkeerplaatsen voor de bewoners van het desbetreffende woonveld. Deze parkeervelden worden omrand en ingekaderd met hagen en langs de achtertuin met minimaal begroeiingshekken voorzien van groen.



Achterzijde van de woning zijn de parkeerplaatsen ingepakt met groen.



Voorzijde van de woning worden de parkeerplaatsen onderbroken door een groene haag, zodat er geen rij van geparkeerde auto's ontstaat. De maximale onderbreking van de haag mag 6m zijn, voorkeur kleiner gewenst voor groen beeld.





Toegestaan. Bergingen ingepakt door hedera helix begroeiingshek.



Toegestaan. Tussen twee kavels een haag als erfafscheiding.



Toegestaan. Tussen twee kavels een haag als erfafscheiding.

### **Parkeren eigen terrein**

Om overlast van parkeren te voorkomen moeten parkeerplaatsen op eigen terrein gegarandeerd kunnen worden en ten tweede dienen parkeerplaatsen zoveel mogelijk te worden ingepakt in het groen om zodoende het straatbeeld niet te domineren.

Voor het parkeren in de voortuin, bijvoorbeeld bij geschakelde woningen, mag de onderbreking in de haag niet ruimer zijn dan de breedte van twee parkeerplaatsen. Tussen de geschakelde woningen dient de erfafscheiding door te lopen tot de perceelgrens om zodoende geen vier parkeerplaatsen naast elkaar in het zicht te krijgen. Bij het parkeren in de achtertuin tussen de bergingen dient de groene erfafscheiding de parkeerplaatsen in te pakken. De breedte van de parkeerplaats is hier minimaal 2.5 meter met een voorkeur voor 3meter zodat bewoners met hun fiets/rolcontainer langs de auto kunnen.





Wenselijk beeld bouwvelop.

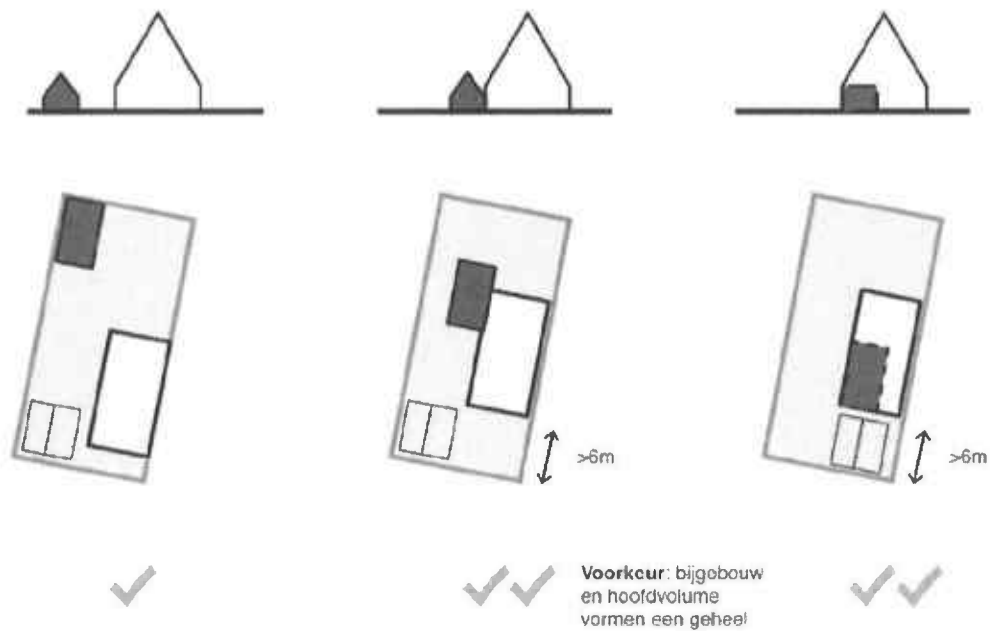


Wenselijk beeld bouwvelop.

Bij de Specials ligt het Ambitie niveau hoger dan bij de gewone kavels omdat ze een bijzondere plek innemen in het het masterplan.

### **Specials**

Op stedenbouwkundig belangrijke hoeken in het plan zijn specials opgenomen in de woonvelden. Deze specials krijgen de mogelijkheid om af te wijken van de randvoorwaarden voor goot- en nokhoogte, het ambitie niveau ligt hier hoger. Door bijvoorbeeld de goothoogte te verlagen en de nokhoogte te verhogen ontstaan er op deze bijzondere hoeken in het plan bijzondere bouwvolumes. De invulling van deze kavels krijgt bijzondere aandacht in het supervisie traject. Het hoofdvolume bestaat bij voorkeur uit één volledige bouwlaag met een hoge kap. Maximale nokhoogte is gesteld op 12 m. Garages worden zoveel mogelijk opgenomen in het hoofdvolume. De specials kennen een meerzijdige oriëntatie.



### Bijgebouw en garage van Specials

Bij de specials is het wenselijk dat de garage zoveel mogelijk aan het hoofd bouwvolume vastzit of zich binnen het hoofdvolume bevindt. De materialisatie en kleurgebruik van de bijgebouwen zijn gelijkend aan het hoofdvolume. Bijgebouw is een afgeleide van hoofdmassa.

Het ambitieniveau ligt bij de specials hoger en daardoor krijgen deze kavels een bijzondere supervisie.

### Bijgebouw en garage van Specials



Toegestaan. (Materiaal en kleur is gelijkend aan architectuur. Dak op garage is wenselijk)



Niet toegestaan. (Materiaal en kleurgebruik corresponderen niet met het hoofdvolume.)



Gewenst dubbele oriëntatie



Niet toegestaan.

### **Woning oriëntatie**

Er zit een duidelijke hiërarchie in het stedenbouwkundig plan. De woningoriëntatie dient rekening te houden met de hiërarchie van het raamwerk. Belangrijkste verbinding is De Klaproos: een doorlopende hoofd ontsluitingsstructuur. Aan deze straat worden blinde zijgevels en achterkant situaties zoveel mogelijk voorkomen. Getracht wordt om de woningen zoveel mogelijk te oriënteren aan de Klaproos, zodat bewoners een adres hebben aan deze straat. Hetzelfde is het geval voor de twee oost-west georiënteerde groene lopers.

Evenals de zone aan het spoor, waarmee wordt voortgeborduurd op de oriëntatie van de inmiddels bestaande woningen aan de Sleutelbloem. Een groot deel van de woningen zal zo een adres krijgen aan het groen.

Op de belangrijkste hoekpunten, zoals aan de entree van de wijk, op de kruisingen van groenstructuren en op de kruisingen van groenstructuren en woon-/fietsstraten wordt uitgegaan van een dubbele oriëntatie. Dit verstevigt de plaatselijke groenbeleving en komt ten goede aan de sociale veiligheid.



Openingen/ ontwerp aan zijgevel eigen kavel verplicht.



Openingen/ ontwerp aan zijgevel openbare ruimte verplicht.

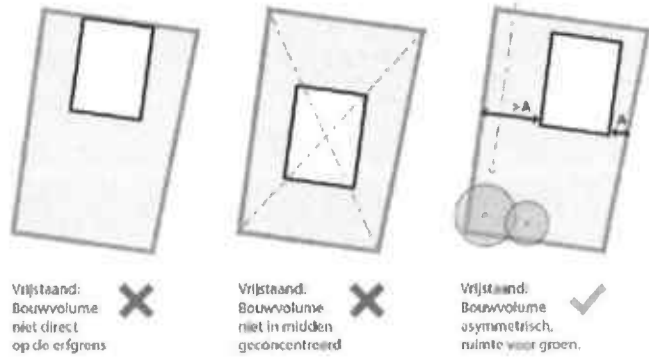


Openingen/ ontwerp aan zijgevel eigen kavel verplicht.

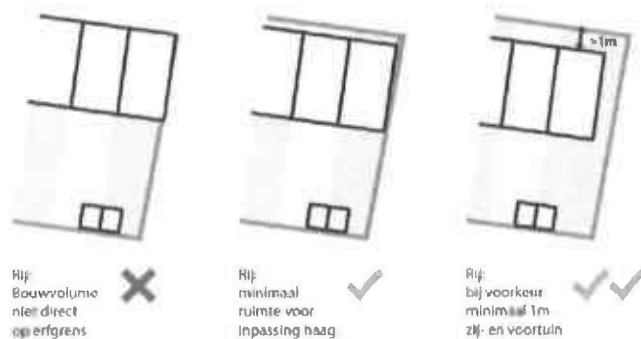


Openingen/ ontwerp aan zijgevel openbare ruimte verplicht.

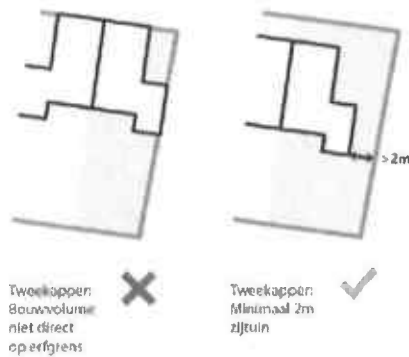
Vrijstaande woning: bebouwing staat nooit op de erfgrans ivm de groene omranding van de woonvelden/ nooit in het midden gecentreerd. De zijtuinen zijn niet gelijk maar hebben verschillende breedte, zodat er een plek ontstaat voor het planten van een boom. Het kavel is omringt met groene haag/ begroeiingshek.



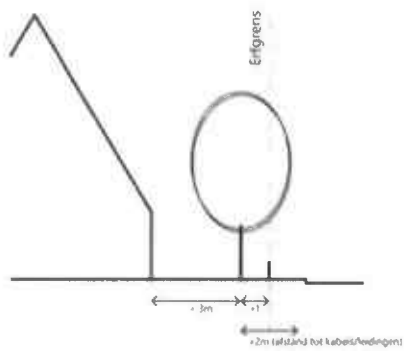
Rijwoning: bebouwing staat nooit op de erfgrans, altijd minimaal 1m vanaf de erfgrans tot voorgevel en minimaal 2m aan de zijkant van de woning.



Twee onder één kappers: bebouwing nooit op de erfgrans, altijd minimaal 1m vanaf de erfgrans tot voorgevel en minimaal 2m aan de zijkant van de woning.

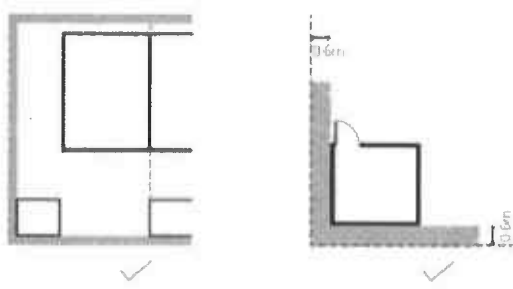






### Ruimte creëren voor bomen

Bebouwing staat nooit op de perceelgrens van het woonveld ivm de groene omranding van de woonvelden, dat geldt ook voor bergingen en garages. Vrijstaande woningen mogen niet gecentreerd worden op het perceel. Het kunnen planten van een boom op eigen perceel is belangrijk voor het groene aanzicht en gevoel in de wijk. Door woningen niet gecentreerd maar asymmetrisch op het perceel te bouwen ontstaat er meer ruimte om volwassen groen aan te planten.



Toegestaan.

### **Bergingen krijgen groene omranding**

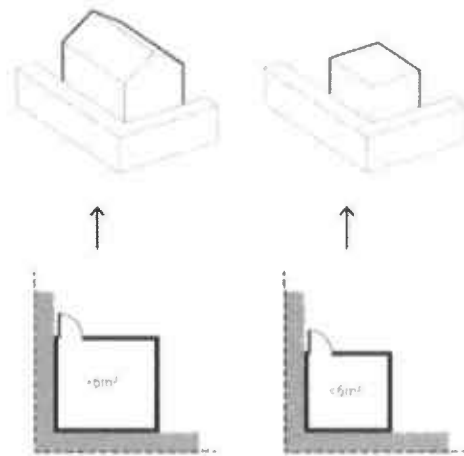
Bebouwing staat niet op de woonveld erfgrens ivm de groene omranding van de woonvelden, dat geldt ook voor bergingen en garages. De groene omranding loopt voor de bijgebouwen door.



Niet toegestaan.



Wenselijk kap op garage.



Toegestaan, wenselijk kap op garage.



Niet toegestaan. (Materialisatie niet in stijl met de architectuur.)

### Vrijstaande bijgebouwen

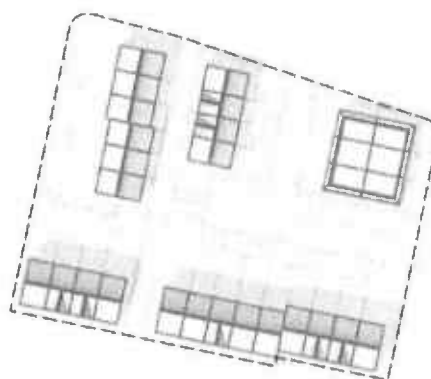
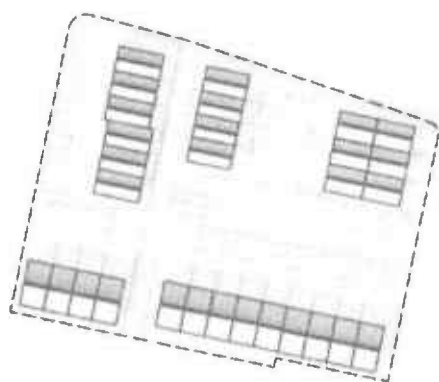
Bijgebouwen, garages en vrijstaande bergingen met een groter oppervlak dan 6m<sup>2</sup> krijgen wenselijk een zadeldak. Bij de Specials is een zadeldak gewenst voor de vrijstaande bijgebouwen.

Vrijstaande bergingen, bijgebouwen en garages hebben, als ze groter zijn dan 6m<sup>2</sup>, qua materialisatie dezelfde vereiste als het hoofdgebouw en zijn qua architectonische materialisering en detaillering gelijkend.



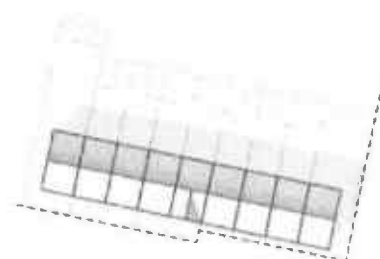
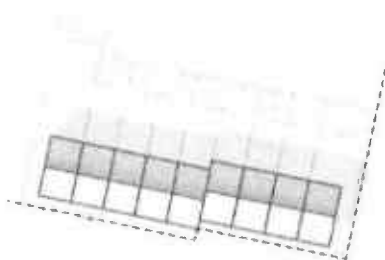
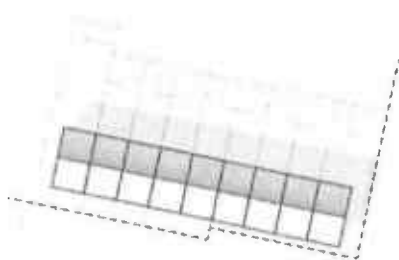
**06**

# ARCHITECTUUR



Geen setback van 1 meter, ✗  
geen kapverdraaiingen.

Setback van 1 meter, geen langere ✓  
rijwoning dan 5 woningen  
Meerdere plaatselijke kapverdraaiingen ✓



Geen setback van 1 meter, ✗  
geen kapverdraaiingen.

Setback van 1 meter ✓  
(vanaf de 5e woning)

Kapverdraaiing ✓  
(vanaf de 4e woning)

Om het dorps te kunnen bewerkstelligen zijn er de volgende opties:

- een setback van 1 meter vanaf de 5e woning
- een verdraaiing van de kap vanaf de 4e woning



Toegestaan.



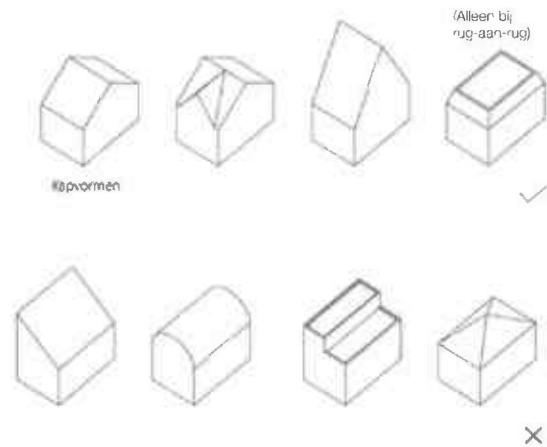
Niet toegestaan.

### **Bouwvolumes**

Het volgende is vereist: Minimale set back van 1 meter na de 5e woning in een woningstrook óf verdraaiing van de kap in een rij vanaf de vier. Twee lagen met een kap, één laag met een (hoge) kap en appartementengebouwen van maximaal zes woonlagen zijn toegestaan.

**Kappen en erfafscheidingen**

De meest bepalende elementen in Weideveld zijn de kappen en de erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied. Kappen dragen bij aan het dorps karakter van Weideveld en bepalen in belangrijke mate dit beeld, niet alleen binnen de wijk, maar ook van buiten af gezien. Ook erfafscheidingen zijn vanwege het beeld van belang. Met name bij de afscheidingen grenzend aan de achter- en zijkanten van de woningen richting de openbare ruimte en parkstructuren, is aandacht gewenst.



**Dakvormen & Kaprichting**

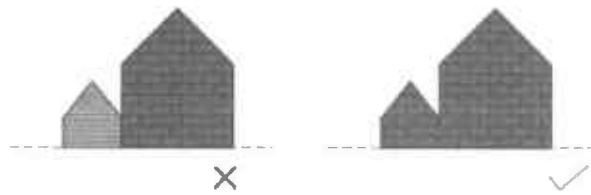
De toegestane dakvormen zijn een zadeldak, schilddak, afgeplatschildak voor appartementen en rug aan rugwoningen. Niet toegestane dakvormen zijn een lessenaar, piramidedak, mansarde en/of ronde daken.







Toegestaan.



Niet toegestaan. (Niet gelijkende bouwmaterialen als het hoofdvolume.)

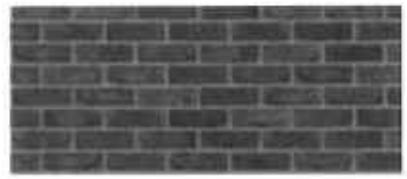
### **Bijgebouwen**

Woningen met in kleur en materiaal afwijkende bijgebouwen zijn niet gewenst. Vrijstaande bijgebouwen, garages en bijgebouwen voor op het kavel dienen in gelijke bouwmaterialen als het hoofdvolume te worden uitgevoerd. Ander materiaal dan het hoofdvolume is toegestaan als ze in de achtertuin gepositioneerd worden.



### **Gevelplastiek**

Opgaande metselwerk vlakken worden voorzien van plastic bijvoorbeeld met sierlijke baksteenverbanden en wenselijk versterkt met eventuele dieptewerking en patronen.



### **Baksteen**

Naast de daken wordt de toon van de wijk gezet door het gebruik van grove gebakken steen. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend en de uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Voegen verdienen extra aandacht in dit project. Terugliggende voegen laten de stenen meer spreken.

### Dakmaterialen

Weideveld velden 4,5,7,8 worden tezamen een landschap van daken. Daken geven het silhouet aan de dorpsuitbreiding in de polder. Voor de eenheid is er een voorkeur voor donkere, bij voorkeur keramische materialen. De volgende dak bedekkingsmaterialen worden toegestaan: keramische - of betonnen dakpan en antraciet leisteen. Het is niet toegestaan om zink of koper toe te passen. Bij Specials zijn hoge kwaliteit (beton) dakpannen verplicht.



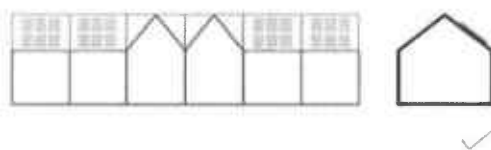
Toegestaan. (Donkere pan heeft voorkeur)



Niet toegestaan. (Geen meerdere soorten/ kleuren dakpannen op een rij)



Toegestaan.



Niet toegestaan.

### Dakinstallaties

Technische installaties zoals zonnepanelen, airco's, dakuitlaten kunnen de zorgvuldig tot stand gekozen beeldkwaliteit verstoren. Om verrommeling te voorkomen dienen toekomstige bewoners te kunnen kiezen uit vooraf mee ontworpen energiepakketten. Het geniet de voorkeur dat alle woningen standaard voorzien worden van duurzame installaties.



**07**

# OPENBARE RUIMTE



Inrichtingselementen getoond in bovenstaande foto's maken onderdeel uit van de Weideveld standaard.



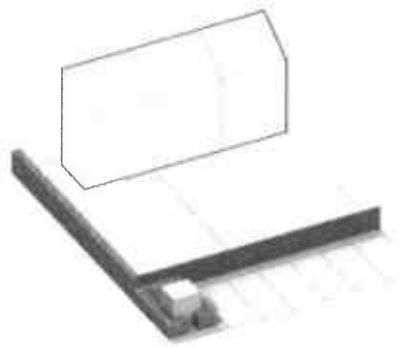
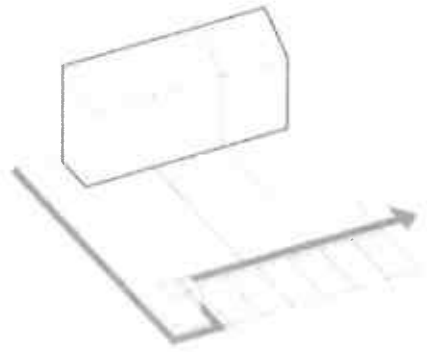
# OPENBARE INRICHTING

---

## STRAATMEUBILAIR

### **Openbare inrichting elementen**

Voor de overige elementen in de openbare ruimte, waaronder straatmeubilair en straatverlichting, wordt de Weideveld standaard toegepast. Door de toepassing van deze inrichtingselementen, zoals verlichtingsmasten en armaturen, straatmeubilair en opstelplaatsen van de afvalcontainers ontstaat een harmonieuze gebiedsinrichting voor heel Weideveld. Deze inrichtingselementen zijn eerder getoetst en besproken en zijn daarom niet expliciet meegenomen in dit beeldkwaliteitsplan.



**Nutsvoorzieningen: Donkergroen / Mosgroen**

Om nutsvoorzieningen en andere inrichtingsobjecten neutraal op te nemen in het straatbeeld moeten alle objecten zoals trafo voorzieningen en afvalpunten zoveel als mogelijk donker groen worden gemaakt en opgenomen worden in een beukenhaag.



Toegestaan.



Niet toegestaan.

# NUTSVOORZIENINGEN

AFVALCONTAINERS / TRAFOHUISJE



Toegestaan.



Niet gewenst.

## Technische wijkvoorzieningen

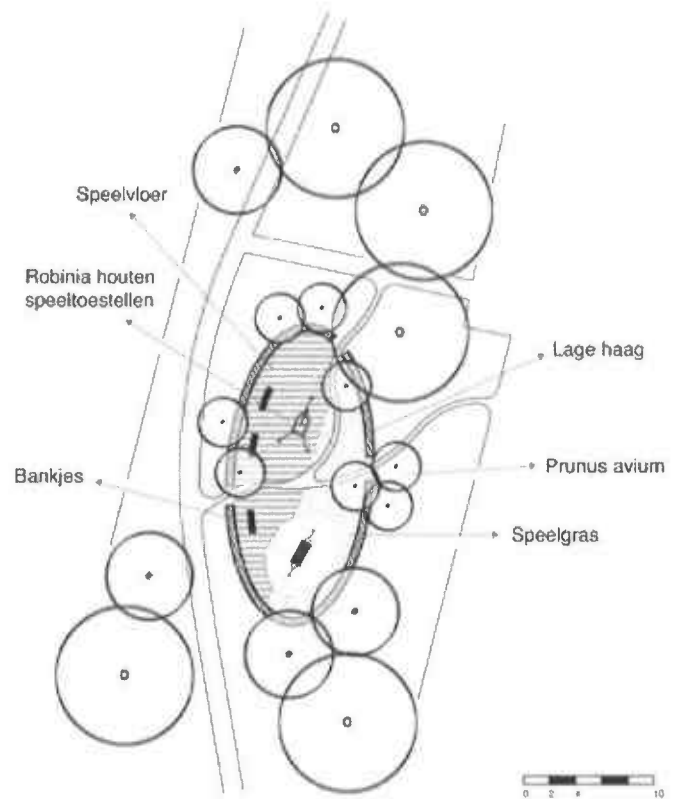
De technische wijkvoorzieningen zoals trafohuisjes, elektrakastjes en andere nutsvoorzieningen worden opgenomen in het groen. Daar waar het niet mogelijk is een haag te planten door frequent gebruik wordt een sparing opgenomen in de haag. Of worden de trafovoorzieningen gemetseld in dezelfde baksteen als de grenzende woningen. Vrijstaande of gebouw flankerende voorzieningen zijn niet gewenst. De kleur van de technische voorzieningen moet donkergroen / mosgroen.



Referentie van robina houten speelplekken in Weideveld woonveld 2

# SPORT- EN SPEELTERREINEN

## KINDERSPEELPLEKKEN



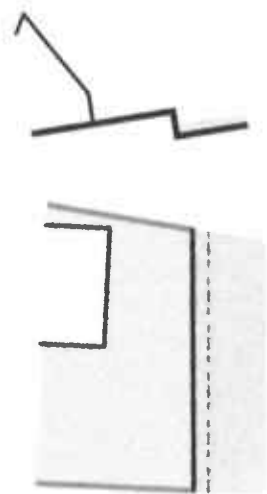
Mogelijke inrichting van speelplek.

### Duurzame speelplekken

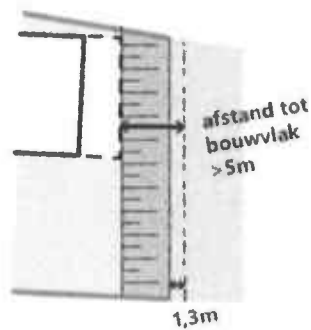
Voor verschillende leeftijdsgroepen worden veilige speelplaatsen ingericht in de groene lopers. In de wijk komen diverse kleinere speelplaatsen maar ook sportvoorzieningen met een kunstgras of rubberen gietvloer als ondervloer. De randen van de speel- en sportvoorzieningen worden afgebakend met een fruit haag zodat de veiligheid wordt gewaarborgd maar er ook een educatief element aanwezig is.



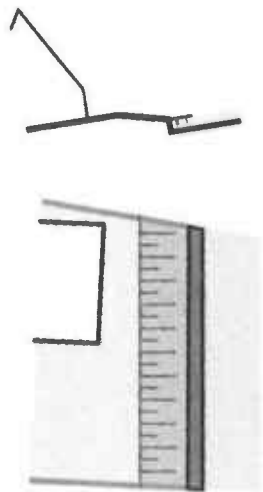
Robinia hout speeltoestel



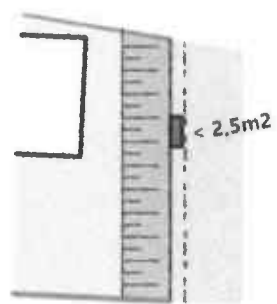
✘



✔



✘



✔

# OEVERINRICHTING

WATERKANT / KAVELPASPOORTEN



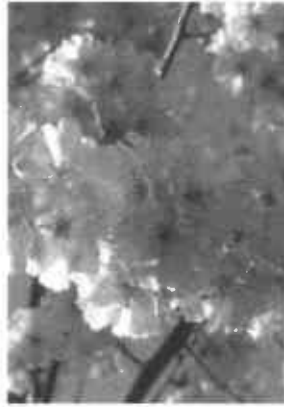
Toegestaan.



Niet toegestaan.

## **Oeverinrichting**

Ten behoeve van de waterkwaliteit is het niet toegestaan om de oeverinrichting te vervangen voor een doorlopende vlonder. Voor het continue oeverbeeld is het niet toegestaan de lage beschoeiing te vervangen voor een hoge keermuur. De natuurlijke oeverinrichting met plas-dras strook is geen vereiste maar zorgt voor een betere flora & fauna en sierlijk wuivende rietkraag.



● Prunus (Sierkers)

● Pterocarya (Vleugelhoot)



● Gleditsia (Valse Christusdoorn)

● Quercus robur (Zomer eik)



● Liquidambar (Amberboom)



# BEPLANTING

## BOMEN IN BOUWVELD



De sierkeuze is bepalend voor de soortwaarde (bijvoorbeeld bladgroen jaargetijde, bloesem)



Hedera in boomvakken groter dan 1m2, kleinere boomvakken worden bedekt met split.

Gras



Krokussen

Narcissen

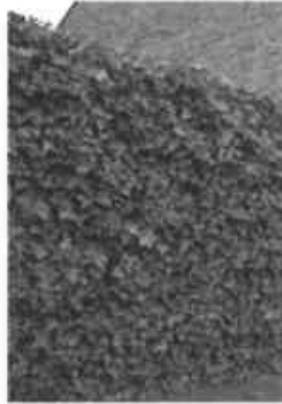
# BEPLANTING

BODEMBEDEKKERS / VOORJAARSBLOEMEN





Beukenhaag *Fagus Sylvatica*



Begroeiingshek *Hedera Helix*



Beukenhaag *Fagus Sylvatica*



Beukenhaag *Fagus Sylvatica*

# BEPLANTING

---

## HAGEN



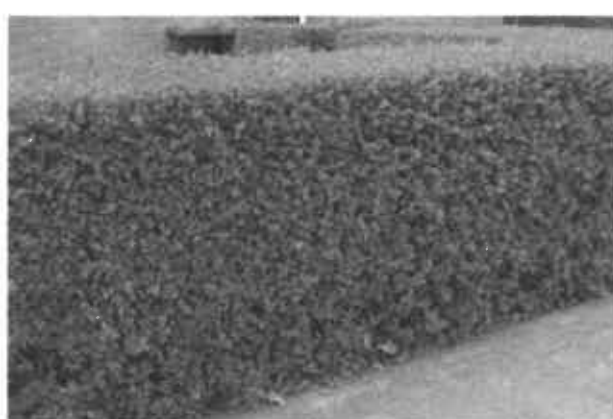
Berberis haag



Laurier haag



Taxus haag



Liguster haag

Rondom de specials een beukenhaag (overige plekken zijn vrij in keuze: Hedera Helix, Liguster, Taxus, Beuken, Berberis, Laurier. Geen: Buxus of Conifeer)



# COLOFON

---

BEELDKWALITEITSPAN

**Timpaan**

De andere ontwikkelaar

**Interegion** Groep

Gemeente



**Bodegraven Reeuwijk**



**LAP** Landscape & Urban Design





## **Nota van wijzigingen behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Weideveld 2016.**

### **Planregels**

1. Na artikel 1.29 wordt de volgende definitie toegevoegd: 1.30 Kwetsbaar object: een object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.  
Hierna wordt doorgenummerd.
2. Aan artikel 10.1 wordt een nieuw lid toegevoegd met de volgende inhoud:  
"b. De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
3. Aan artikel 11.1 wordt een nieuw lid toegevoegd met de volgende inhoud:  
"b. De dubbelbestemming 'Leiding-Ondergrondse energievoorziening' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen
4. Aan artikel 12.1 wordt een nieuw lid toegevoegd het volgende sub toegevoegd: b. De dubbelbestemming Leiding-Water is secundair aan de bestemming 'Leiding-Gas' en primair aan de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
5. In artikel 10.4.1 sub f wordt de punt veranderd in een puntkomma en worden de volgende bepalingen toegevoegd:  
sub g: het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;  
sub h: het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
6. Aan artikel 14.2 sub b wordt het volgende tekstgedeelte toegevoegd ", met dien verstande dat de overschrijding van de bouwhoogte voor ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten en glasbewassingsinstallatie e.d. maximaal 3 bedraagt".
7. Artikel 8.5.1 wordt vernummerd tot 8.5.2. Er wordt een nieuw lid 8.5.1 toegevoegd met de volgende inhoud: "De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en of uitgeschakeld bij calamiteiten."
8. Aan artikel 9 wordt een nieuw lid toegevoegd, 9.5 met de volgende inhoud: "De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en of uitgeschakeld bij calamiteiten."

### **Planverbeelding**

9. De westelijke bouwgrens ter plaatse van de WG (gs) aan de Klaproos, wordt 0,5 meter in westelijke richting opgeschoven.



## Raadsvoorstel

Raadsvoorstel d.d 17 mei 2016  
Registratienummer Z-11-00264 / RI-16-00294  
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Weideveld 2016  
Commissie  
Portefeuillehouder Jan Leendert van den Heuvel

### **Te nemen besluit**

Vaststelling van het bestemmingsplan Weideveld 2016

### **Aangeboden stukken ter bespreking**

Ontwerp-besluit vaststelling bestemmingsplan Weideveld 2016  
Nota van wijzigingen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Weideveld 2016  
Ontwerpbestemmingsplan Weideveld 2016 (planregels, verbeelding, toelichting)  
Zienswijze Gasunie

### **Bijzonderheden**

--

### **Betrokken personen en/of partijen**

Bewoners Weideveld, Wijkteam Zuid, betrokken ontwikkelende partijen.

### **Laatste vergadering(en) waarin dit onderwerp eerder is geagendeerd**

16 maart 2016 (presentatie woningbouw).

### **Achtergrondstukken ter kennisname**

--

### **Inleiding**

Het bestemmingsplan Weideveld is in 2012 vastgesteld. Ruim daarvoor waren delen van de eerste twee woonvelden al ontwikkeld en gerealiseerd. Om de achterblijvende ontwikkeling van Weideveld te versnellen, is er in 2015 een marktconsultatie georganiseerd. Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 (zie kaartje) is Timpaan als gebiedsontwikkelaar geselecteerd. Naast Timpaan is er ook nog ruimte voor andere ontwikkelaars om in dit gebied woningen te realiseren.

Gelet op de gedetailleerde bestemmingen uit het bestemmingsplan Weideveld 2012 is een planherziening noodzakelijk, ongeacht welke partij de ontwikkeling ter hand zal nemen.

In de afgelopen maanden heeft Timpaan een stedenbouwkundig plan opgesteld alsmede een (voor)ontwerpbestemmingsplan. Over het plan is het vooroverleg gevoerd met het de overlegpartners (o.a. provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap). Nadien is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en kon een ieder een zienswijze kenbaar maken.

## Argumentatie

### Hoofdlijnen bestemmingsplan

Het oorspronkelijke plan Weideveld kent 9 woonvelden. In 2012 zijn 8 woonvelden (1-8) in het bestemmingsplan Weideveld opgenomen. Het 9<sup>e</sup> woonveld is buiten het bestemmingsplan gehouden aangezien de uitvoerbaarheid (lees: de realisatie van het aantal woningen binnen de planperiode) niet kon worden gegarandeerd.



Het bestemmingsplan Weideveld uit 2012 betreft deels een (zeer) gedetailleerd bestemmingsplan. De wens is om een bestemmingsplan te krijgen, dat voldoende flexibel (maar ook voldoende rechtszeker) is en waarmee een grote variëteit aan toekomstige stedenbouwkundige ontwikkelingen zijn te faciliteren.

Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 is een globale bestemming Woongebied opgenomen, zodat gemakkelijk met eventuele wijzigingen in het stedenbouwkundig plan kan worden omgegaan. Voor de nog niet gerealiseerde delen van de woonvelden 1 en 2 is eenzelfde globale bestemming opgenomen met dien verstande, dat voor die delen, voor de te bouwen woningen, wel een bebouwingsvlak is vastgelegd.

Daarnaast is, ter vergroting van de rechtszekerheid, op de planverbeelding aangegeven waar binnen de bestemming Woongebied gestapelde woningen zijn toegestaan (2 locaties) en is in de regels de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Tevens is via de planverbeelding en de regels vastgelegd dat de groenstructuur voldoende omvang zal krijgen. Ten slotte is bepaald dat binnen deze bestemming, tezamen met de bestemming Wonen-Uit te werken (zie hierna) ten hoogste 412 woningen kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de woningbehoefteraming van de provincie Zuid-Holland. Op basis daarvan is de ladder voor duurzame verstedelijking in het plan gemotiveerd. In de wijzigingsregels is bepaald dat het aantal woningen kan worden verhoogd ten behoeve van de realisatie van sociale koop- en/of huurwoningen.

De globale eindbestemming Woongebied zou kunnen leiden tot de volgende verkaveling. Andere verkavelingsvormen zijn evenwel goed denkbaar.



De bestemming voor de woonvelden 3 en 6 (De Raad Vastgoed) is nagenoeg ongewijzigd gebleven. Hiervoor geldt nog steeds een uit te werken woonbestemming. Dit houdt in dat tot verlening van omgevingsvergunningen kan worden overgegaan zodra een ontwerp van een uitwerkingsplan is vastgesteld.



In het kader van deze planherziening is rekening gehouden met een veranderde, meer beperkte milieu-impact van de zuidelijk gelegen bedrijven op bedrijventerrein Grote Wetering. Daardoor is er voor woonveld 3 niet langer sprake van een milieuzone die samenvalt met de uit te werken woonbestemming.

De reeds gerealiseerde woningen in de woonvelden 1, 2, 3a en 4a en de cpo woningen in ontwikkeling woonveld 4c zijn gedetailleerd bestemd, overeenkomstig de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Weideveld 2012.

#### *Planprocedure*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is door ons ook een inloopavond georganiseerd. Daarvoor hebben wij reeds plan en de vervolprocedure toegelicht aan de bewonersvereniging Weideveld en het Wijkteam Zuid. Daarnaast zijn de bewoners van Weideveld via een (huis-aan-huis)brief op de hoogte gebracht van de bestemmingsplanprocedure.

#### *Zienswijze Gasunie*

Er is één zienswijze ingediend over het bestemmingsplan, namelijk door de Gasunie. Door de Gasunie is aangegeven dat bij dubbelbestemmingen een onderlinge rangorde aangegeven moet worden. Verzocht is om de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang te geven. Tevens is verzocht om binnen de bouwregels van deze dubbelbestemming op te nemen dat er geen kwetsbare objecten mogen worden toegelaten. Ten slotte wordt verzocht om een aantal werkzaamheden ook onder de aanlegvergunningplicht te brengen.

#### *Wijzigingen n.a.v. zienswijze*

Wij adviseren uw raad om aan deze zienswijze tegemoet te komen. In verband met het vastleggen van de rangorde van de bestemmingen wordt voorgesteld om aan artikel 10.1 (Leiding-gas) een nieuw lid toe te voegen met de volgende inhoud: b. de dubbelbestemming Leiding-gas is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Aangezien de dubbelbestemming Leiding-Gas en Leiding-Water ook samenvalt wordt daar ook een rangorde in aangebracht. Aan artikel 12.1 (Leiding-Water) wordt daarom het volgende sub toegevoegd: b. De dubbelbestemming Leiding-Water is secundair aan de bestemming 'Leiding-Gas' en primair aan de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. In artikel 11.1 (Leiding-ondergrondse energievoorziening) wordt ook een rangorde aangebracht.

Voorts wordt aan artikel 10.3.1 de volgende zin toegevoegd: "er geen kwetsbare objecten worden toegelaten". In de definities wordt dit begrip opgenomen.

Ten slotte wordt op verzoek van de Gasunie het uitvoeren van grondbewerkingen en het aanleggen of dempen van water aan een aanlegvergunningplicht verbonden.

### *Overige gewenste aanpassingen*

Naast bovengenoemde wijzigen worden nog de volgende aanpassingen voorgesteld.

#### Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid (o.a. i.v.m. calamiteiten met vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 of via leidingen) heeft de Odmh geadviseerd een bepaling op te nemen dat de ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties door bewoners kunnen worden afgesloten en/of uitgeschakeld bij calamiteiten. Dit advies is overgenomen en wordt verwerkt in de planregels.

#### Beperkte aanpassing bouwvlak Klaproos

Bij de planontwikkeling van een appartementengebouw aan de Klaproos, door Mozaïek Wonen, is gebleken dat de westelijke bouwgrens 0,5 meter opgeschoven dient te worden. Dit is een zodanig beperkte aanpassing dat dit geen ruimtelijk consequenties heeft voor omliggende percelen/woningen.

#### Liftschachten

Tenslotte wordt voor de realisatie van liftschachten voorgesteld om de redactie van artikel 14.2 aan te passen waardoor voor deze bouwwerken de bouwhoogte met maximaal 3 meter mag worden overschreden.

Alle wijzigingen zijn opgenomen in een aparte Nota van wijzigingen (als bijlage).

### **Vervolgtraject**

Na uw besluit zullen wij de wijzigingen voorleggen aan de provincie Zuid-Holland. Nadien zal het plan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open voor degene die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpplan en voor die belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen. Tegen de aangebrachte wijzigingen kan iedere belanghebbende beroep aantekenen, indien hij daardoor in een nadeliger situatie is gekomen.

Een deel van de beroepsprocedure zal in de zomervakantieperiode plaatsvinden. Aangezien er door belanghebbende bewoners geen zienswijze is ingediend over het ontwerpplan achten wij dit geen bezwaar.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,

De gemeentesecretaris a.i.,

De burgemeester,

drs. J.G. de Jager

mr. C. van der Kamp



## Agendapunt commissie

Titel	<b>Bestemmingsplan Weideveld 2016</b>
Datum	17 mei 2016
Van	College van B&W
Portefeuillehouder	Jan Leendert van den Heuvel
Ambtelijk contact	
Soort bijeenkomst	Besluitvorming
IJKmoment proces	Vaststellen bestemmingsplan
Reden van aanbidding	Het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, namelijk door de Gasunie. Deze zienswijze kan worden overgenomen. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.
Inhoud	De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de realisatie van Weideveld zijn sinds 2012 (vaststelling bestemmingsplan) gewijzigd. Hierdoor is het noodzakelijk om een globaler bestemmingsplan vast te stellen. De opzet van dit bestemmingsplan, en de gevolgde procedure, worden in het raadsvoorstel nader toegelicht.
Wat wordt er van de raadsleden gevraagd	Van de commissieleden wordt gevraagd een advies uit te brengen over de behandeling van het onderwerp in de raadsvergadering. Van de raadsleden wordt gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen.
Financiële implicaties	De voorgestelde herziening van het bestemmingsplan 'Weideveld', leidt niet tot een ander resultaat van de Grondexploitatie.
Vervolg	Uw besluit zal op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt worden, namelijk door publicatie in het digitaal gemeenteblad, de Kijk op Bodegraven/Reeuwijk, de Staatscourant en de Website. Aangezien alleen de Gasunie een zienswijze heeft ingediend, is onze inschatting dat het bestemmingsplan, na de beroepstermijn, in werking zal treden.
Bespreek stukken	Raadsvoorstel en concept raadsbesluit, bestemmingsplan (Planregels, -toelichting en -verbeelding)
Achtergrond stukken	--

**Nota Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Weideveld 2016****1. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid (e-mail 21-1-2016)***Reactie*

Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

*Overwegingen gemeente*

Voor kennisgeving aangenomen.

**2. Hoogheemraadschap Van Rijnland (e-mail 26-1-2016)***Reactie*

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het HHRS heeft in 2012 akkoord gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. Het plan voorziet voor enkele woonvelden in een wijziging van de stedenbouwkundige inrichting t.o.v. het plan uit 2012. De wateropgave is binnen hetzelfde peilgebied georganiseerd, zowel binnen als buiten het plangebied. De woonvelden 3 en 6 kennen een ongewijzigde planologische invulling. Het aspect water staat niet aan de uitvoering van het plan in de weg.

Verzocht is om het beleid ten aanzien van de Keur te actualiseren. Er is namelijk in juli 2015 een nieuwe Keur in werking getreden.

*Overwegingen gemeente*

De plantoelichting is naar aanleiding van deze reactie geactualiseerd op het onderdeel Keur.

**3. ProRail (e-mail 27-1-2016)***Reactie*

De onderbouwing van het aspect Geluid is volgens ProRail niet gebaseerd op hoofdstuk 11 van de Wet Milieubeheer. Verzocht wordt om dit aan te passen.

*Overwegingen gemeente*

Uit navraag blijkt dat voor ProRail onvoldoende duidelijk is of er voor het onderdeel geluid is gerekend met geluidproductieplafonds. Dit is wel het geval. Naar aanleiding van de reactie is de plantoelichting aangepast. Daarin is aangegeven dat als basis van het akoestisch onderzoek gebruik is gemaakt van het geluidregister spoor van 5 augustus 2015. In het geluidregister spoor zit de data waarmee de zogenaamde geluidproductieplafonds (GPP's) zijn vastgesteld. In de GPP's zit een deel reservering voor de toekomst.

**4. Provincie Zuid-Holland (e-formulier 20-1-2016)**

Het bestemmingsplan is aangemeld via het e-formulier van de provincie. Gelet op de antwoorden die op de vragen zijn gegeven is geconstateerd dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden toegezonden. Dit is gedeeld met de plantoetsers van de provincie.

## **Voorontwerp bestemmingsplan Weideveld 2016**

### **Aanleiding en omschrijving**

Het bestemmingsplan Weideveld 2012 is op 25 september 2012 vastgesteld. Vanwege gewijzigde stedenbouwkundige inzichten zal het bestemmingsplan worden herzien. Hierdoor zal het noordelijk deel van het plangebied (wwonvelden 4, 5, 7 en 8) een globale eindbestemming Woongebied krijgen.

### **Plangebied**

Het plangebied ligt tussen het bedrijventerrein Grote Wetering en de spoorlijn Leiden-Utrecht, De Broekveldselaan en het agrarisch buitengebied van Bodegraven.

### **Stand van zaken**

In Januari en februari 2016 zal het vooroverleg over het bestemmingsplan plaatsvinden. Naar verwachting zal medio maart 2016 het bestemmingsplan als ontwerp ter visie worden gelegd.





## ONTWERP Raadsbesluit

Datum

Agendapunt

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Weideveld 2016'

Raadsbesluitnummer

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat over het ontwerpbestemmingsplan [REDACTED] zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. datum, met bijbehorende 'Nota van beantwoording zienswijzen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

dat hij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen kan verenigen;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1 onder c, onder 4 onderscheidenlijk 5 Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, sub b, c of d Wro noodzakelijk is.

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8, 3.30, 3.31 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit

- de 'Nota van beantwoording zienswijzen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016' vast te stellen;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- met inachtneming van de wijzigingen zoals benoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. (datum), het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1901.Weideveld2016-BP80, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op datum.

De griffier,

De voorzitter,

drs. J.H. Rijs

mr. C. van der Kamp