[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 maart 2022 11:51
Aan: [redacted]@jajo.com); [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: HvD - conceptverslag PO Hofjes van Dronen 2 maart 2022
Bijlagen: 2022.03.16 Conceptverslag PO Hofjes van Dronen 2 maart 2022.pdf; 2022.03.01 Agenda PO Hofjes van Dronen 2 maart 2022.pdf

Heren (en dame),

In de bijlage stuur ik jullie het conceptverslag van het projectoverleg van 2 maart jl. Mochten jullie nog aanvullende agendapunten hebben voor het volgende overleg op 30 maart a.s., dan zie ik die graag tegemoet. We hanteren de agenda van het vorige overleg (zie bijlage), maar de volgorde van de agendapunten wordt aangepast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T 0172-522522
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[redacted]

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Agenda

Vergadering	Hofjes van Dronen - agenda projectoverleg
Registratienummer	Z/21/112069 / DOC-22224949
Datum	2-3-2022
Aanvang	13.00 uur
Locatie	Via Teams

0. **Opening**
1. **Verslag vorig overleg (2 februari 2022)**
2. **Stand van zaken AOK**
3. **Stand van zaken bijlagen AOK:**

[redacted]

4. **Bestemmingsplan**
5. **Oud-Bodegraafseweg**
6. **Bewoners en overig**
7. **Agendapunten bestuurlijk overleg 17 maart 2022**
8. **W.v.t.t.k.**
9. **Afsluiting**

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 17:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Duurzaamheidsanalyse
Bijlagen: Rapport analyse duurzaamheidskansen Dronenhoek Bodegraven_.pdf

Hoi [redacted]

Misschien is dit voor jou ook nog van belang.

Hartelijke groet

[redacted]

Team Projecten
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 17:07
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Fwd: Duurzaamheidsanalyse

Op de valreep.
En nu zet ik mijn telefoon uit.
Tot over twee weken en geniet van je vrije dagen!

Outlook voor Android downloaden

From: [redacted] <[redacted]@brookland.nl>
Sent: Friday, April 22, 2022 4:50:21 PM
To: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Cc: [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Subject: Duurzaamheidsanalyse

Beste [redacted]

Bijgaand tref je de duurzaamheidsanalyse aan. Per opstalontwikkeling zal een nadere invulling gegeven gaan worden met behulp van het advies van Merosch. Nu we nog zo aan het begin staan is het onmogelijk om al concreet aan te geven welke zaken we per

opstalontwikkeling gaan toepassen. De door Merosch genoemde punten leiden bij toepassing tot de invulling van duurzaamheideisen zoals met elkaar overeen gekomen. Wel is al invulling gegeven aan de inrichting van het openbaar gebied.

Mocht je vragen hebben, verneem ik dat graag.

Voor nu een fijne vakantie gewenst.
Met vriendelijke groet,

Brookland | | Postbus 173 - 2170 AD SASSENHEIM | | E-mail: @brookland.nl
Kijk voor meer informatie op www.brookland.nl of **https://www.linkedin.com/company/brookland-b-v/**

BROOKLAND

Dronenhoek

Bodegraven

Datum: 22 april 2022
Projectnummer: 3100
Status: Definitief
Auteur(s): [redacted]

Merosch B.V.
E info@merosch.nl
I www.merosch.nl

Eendrachtsweg 3
2411 VL Bodegraven
0172 – 65 12 64

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
033 – 30 38 909

KVK 27311612
BTW [redacted]
IBAN

Zet koers naar morgen!

Inhoudsopgave

Samenvatting en aanbevelingen ... 3
Samenvatting ... 3
Aanbevelingen ... 3
1 Inleiding ... 6
2 Uitgangspunten ... 7
2.1 Kenmerken van de ontwikkeling ... 7
2.2 Gemaakte afspraken tussen de gemeente en projectontwikkelaars ... 7
2.3 Beleidskader ... 8
3 Integrale duurzaamheidsbenadering ... 9
4 Materialen ... 10
4.1 Hergebruik van bestaande structuren en materialen ... 10
4.2 Biobased bouwen ... 10
4.3 Meetbaarheid en aantoonbaarheid ... 11
4.4 Overige circulaire kansen ... 11
4.5 Advies materialen ... 12
5 Energie ... 13
5.1 Omgevingsanalyse ... 13
5.2 Warmtevoorzieningen ... 14
5.3 All-electric concepten ... 15
5.4 Zonnepanelen op dak ... 17
5.5 Bestaande bebouwing binnen plangebied van het gas af ... 18
5.6 Advies energie ... 19
6 Mobiliteit ... 21
6.1 Deelmobiliteit ... 21
6.2 Laadpalen ... 21
7 Klimaatadaptatie ... 23
7.1 Waterberging ... 23
7.2 Bodemdaling ... 25
8 Natuurinclusief en gezondheid ... 26
8.1 Gezond binnenklimaat ... 26
8.2 Groen binnen het plangebied ... 26
8.3 Groen in de directe omgeving van het plangebied ... 26

Samenvatting en aanbevelingen

Samenvatting

In de wijk Dronenhoek in Bodegraven zullen circa 274 woningen gerealiseerd worden door de grondeigenaren Janssen de Jong, Slokker Vastgoed en Brookland. Het bestaande bedrijventerrein Dronenhoek zal worden getransformeerd tot een groene buurt die is verbonden met de dorpskern, het openbaar vervoer en het buitengebied. Er zullen zowel appartementen als grondgebonden gelijkvloerse woningen gerealiseerd worden.

Merosch heeft op basis van het stedenbouwkundig plan, het landelijk beleid, het gemeentelijk beleid en de reeds gemaakte afspraken tussen gemeente en projectontwikkelaars een kwalitatieve kansenanalyse uitgevoerd voor de thema's materialen, energie, mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en gezondheid. Ook de interactie tussen de verschillende thema's is onderzocht. Aangezien er binnen dit project met name kansen bestaan voor de thema's energie en circulariteit ligt het accent op deze twee thema's.

De gemaakte afspraken tussen de gemeente en de projectontwikkelaars zijn als uitgangspunt aangehouden. Het landelijk en gemeentelijk beleid is genoemd als kader. Per thema is in beeld gebracht wat de verschillende aanvullende mogelijkheden zijn met bijbehorende aandachtspunten ten aanzien van kosten, ruimtelijke inpassing, esthetiek, kansen en knelpunten. Aan de hand van deze kansenanalyse kunnen de ontwikkelende partijen de ambitieniveaus ten aanzien van duurzaamheid voor het project Dronenhoek overwegen.

De ligging van Dronenhoek tussen de dorpskern en het buitengebied midden in het Groene Hart biedt een mooie gelegenheid voor het creëren van een aantrekkelijke wijk. Zowel binnen als buiten het plangebied worden er door de omgeving op alle bovengenoemde thema's kansen aangereikt om een integrale duurzame wijk te ontwikkelen. Een wijk die met een duurzame uitstraling die ook past bij de huidige eisen van bewoners en de gewenste doelgroep zal aantrekken.

Aanbevelingen

Uit het onderzoek komen de volgende kansen per duurzaamheidsthema naar voren:

Materialen
Het landelijk beleid streeft naar 50% minder verbruik van grondstoffen in 2030 en een volledig circulaire economie in 2050. Een circulaire bouwbenadering draagt bij aan deze doelstelling en kan onder andere bereikt worden door te streven naar een lage milieubelasting van een gebouw, die wordt uitgedrukt in een MPG-score. De gemeente en projectontwikkelaars hebben afgesproken om het bouwbesluit te hanteren waarbij het goed is om te vermelden dat de MPG-score voor nieuwbouw per 1 juli 2021 is aangescherpt van 1,0 naar 0,80. De herontwikkeling van Dronenhoek kan een bijdrage leveren aan een circulaire bouwbenadering door de volgende budget neutrale kansen te overwegen:

- Tijdens het ontwerpproces rekening houden met de hoeveelheid gebruikte grondstoffen en toxische materialen.
- Tijdens het ontwerpproces rekening houden de losmaakbaarheid van het gebouw om een tweede levenscyclus te stimuleren.
- Maximaal hergebruiken van de aanwezige structuren en materialen in de bestaande wijk als bouwmateriaal voor de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het startpunt van deze benadering bestaat uit het laten uitvoeren van een gebiedsscan die inzicht geeft in de restwaarde van de aanwezige structuren en materialen in de bestaande wijk.
- Zo veel mogelijke vrijkomende materialen hergebruiken of recyclen en zo min mogelijk vrijkomende materialen storten of verbranden.

Verder kan er overwogen worden om aanvullende circulaire kansen te benutten. Deze kansen vragen om een extra inspanning en/of investering vanuit de projectontwikkelaars en/of de gemeente:

- Door het percentage bespaarde, hergebruikte, gerecyclede of biobased materialen te maximaliseren is het mogelijk de MPG-score van de woningen te verlagen. Het is technisch goed haalbaar om voor de appartementengebouwen een score van 0,70 en voor de grondgebonden woningen een score van 0,50 te realiseren. Als de projectontwikkelaars en de gemeente dit project willen aangrijpen om te innoveren met het toepassen van biobased materialen dan is een score van 0,50 voor de appartementengebouwen en 0,30 voor de grondgebonden haalbaar. Gezien de hogere inkoopprijs van biobased materialen en andere duurzame materialen is dit alleen mogelijk met een hoger budget van duizenden euro's per woning.
- Het invoeren van een materialenpaspoort geeft inzicht in de financiële restwaarde van de materialen in Dronenhoek en faciliteert toekomstig hergebruik. Dit vraagt om een aanvullend budget van enkele honderden euro's per woning.

Energie

Conform het landelijke beleid is nieuwbouw niet meer aangesloten op het gasnet. Daarnaast is het beleid om dakoppervlaktes maximaal in te zetten voor de opwekking van duurzame energie. De gemeente en projectontwikkelaars hebben afgesproken dat er in Dronenhoek woningen worden gerealiseerd die ten minste voldoen aan de BENG-eisen. Daarnaast zullen projectontwikkelaars zich inspannen om energieneutrale grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw te realiseren.

- Vanuit technisch en financieel oogpunt wordt aanbevolen om voor Dronenhoek uit te gaan van een all-electric infrastructuur met individuele warmtepompen voor de grondgebonden woningen en collectieve of individuele warmtepompen voor de appartementengebouwen.
- Eventueel kan er voor de appartementengebouwen ook gekozen worden om de warmtepompen aan elkaar te koppelen. Dit levert mogelijk financieel een klein voordeel op van enkele honderden euro's per woning maar energetisch biedt dit geen meerwaarde en het systeem wordt mogelijk kwetsbaarder.
- Naast het toepassen van warmtepompen is het ook mogelijk om duurzame energie op te wekken door zonnepanelen op de daken te plaatsen. De ambitie energieneutraal wordt daardoor technisch haalbaar. Voor de grondgebonden woningen is met extra zonnepanelen op het dak ook nul op de meter technisch haalbaar. De aanvullende investering die nodig is voor het plaatsen van de zonnepanelen heeft een terugverdientijd van zeven tot tien jaar. Er is in die zin sprake van een financieel haalbare businesscase als de investeerder ook degene is die de opbrengsten heeft. Aanbevolen wordt om voor het ontwerp in te steken op een variant waar naast PV-panelen, die nodig zijn voor BENG, ook uitgegaan wordt van daken die volledige benut worden voor PV-panelen. De extra PV-panelen kunnen dan als optie worden aangeboden aan de kopers van de woningen zodat dit niet ten koste gaat van de businesscase van de projectontwikkelaars. Hierbij wordt ook het aandachtspunt meegegeven dat het mogelijk is om een groen dak te combineren met zonnepanelen maar dat dit wel vraagt om een aanvullende investering.
- Een absolute kans voor de gemeente is het benutten van de herontwikkeling van Dronenhoek als directe aanleiding om de bestaande woningen binnen het plangebied die niet worden vervangen af te koppelen van het gas. Hiermee zal waardevolle ervaring worden opgedaan voor de warmtetransitie die de gemeente de komende jaren zal moeten gaan realiseren.

Mobiliteit

De gemeente en projectontwikkelaars hebben afgesproken dat de projectontwikkelaars na oplevering gedurende ten minste drie jaar, voor eigen rekening en risico, een deelautosysteem voor ten minste vijf personenauto's (laten) exploiteren in het plangebied. Ook de gemeente is in gesprek met aanbieders van deelmobiliteit in Bodegraven. Voor de eenduidigheid wordt aanbevolen om beide plannen zo veel mogelijk af te stemmen. Gezien de centrale ligging van de wijk Dronenhoek nabij het station is het zeer kansrijk om, naast de lage drempel voor het gebruik van openbaar vervoer, de wijk in te zetten als katalysator voor deelmobiliteit door (vaste) parkeerplekken met laadpalen te reserveren in de wijk. Gezien de snelle toename van particuliere elektrische auto's zal de vraag naar laadpalen naar verwachting snel toenemen. Het advies aan de gemeente en ontwikkelaars is om minimaal 1 op de 5 parkeervakken te voorzien van een laadpaal en dit af te stemmen met de concessiehouder en daarnaast rekening te houden met mogelijke verdere

uitbreidbaarheid in de toekomst. Het advies aan de projectontwikkelaars is om kopers van de grondgebonden woningen de optie te bieden om te kiezen voor een laadpaal op hun eigen grond.

Klimaatadaptief

In het stedenbouwkundig plan is al bovengemiddeld uitgebreid ingegaan op de wijze waarop klimaatadaptiviteit wordt gewaarborgd binnen de wijk. Er zijn al veel afspraken gemaakt tussen de gemeente en de projectontwikkelaars omtrent waterberging en hittestress. Eén van de mogelijke oplossingen voor waterberging is het ontlasten van het riool door het toepassen van retentiedaken. Daarnaast kunnen in het kader van dubbel ruimtegebruik speeltuinen dienen als tijdelijke buffer bij hevige regenbuien.

Gezondheid

Voor het thema gezondheid wordt de gemeente aangeraden het groen in het buitengebied direct naast Dronenhoek te activeren met wandelroutes die aanzetten tot bewegen en informatie delen over de naastgelegen ecologische zones en duurzame energieopwekking. Deze voorziening is dan uiteraard niet alleen voor de bewoners van de Dronenhoek maar ook voor de overige bewoners in de buurt.

De luchtkwaliteit in de randstad, waaronder Bodegraven, is in algemene zin matig op basis van metingen door het RIVM. Dit speelt nadrukkelijker voor plaatsen langs snelwegen en spoorlijnen. Luchtkwaliteit door middel van ventilatie is daarom een aandachtspunt. Door ontwikkelaars is aangegeven dat gebalanceerde ventilatie het uitgangspunt is voor het ontwerp van de woningen. Gebalanceerde ventilatie draagt naast energiebesparing ook bij aan een betere filtering van geluid en fijnstof. Het is bij deze ventilatiesystemen mogelijk om betere (fijn)stof filters toe te passen tegen geringe meerkosten. Deze kans vraagt om een extra investering van enkele honderden euro’s per woning en kan als optie voor de koper worden aangeboden.

Natuurinclusief

Voor het thema natuurinclusief bouwen geldt het advies om een ecoloog in te schakelen die adviseert hoe de beplanting binnen het plangebied optimaal aansluit bij de beplanting in de naastgelegen ecologische zone De Elfenbaan. Op die manier wordt het natuurgebied zo goed mogelijk doorgetrokken en worden insecten, vlinders en vogels uitgenodigd in de wijk.

1 Inleiding

Projectontwikkelaars Janssen de Jong, Slokker Vastgoed en Brookland zijn de samenwerking aangegaan voor de herontwikkeling van Dronenhoek in Bodegraven. Het bestaande bedrijventerrein zal worden getransformeerd tot een gevarieerde woonwijk met circa 274 woningen, parkeerplaatsen en groene zones.

Om te verkennen wat de beste duurzaamheidsambities zijn, hebben de ontwikkelende partijen Merosch ingeschakeld voor het uitvoeren van een kansenanalyse binnen het plangebied voor de thema's gezondheid, energie, materialen/circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit/natuurinclusief en mobiliteit. Aangezien er binnen dit project met name kansen bestaan voor de thema's energie en circulariteit ligt het accent op deze twee thema's.

In hoofdstuk 2 worden als eerste de kenmerken van de ontwikkeling, het beleidskader en de gemaakte afspraken tussen gemeente en projectontwikkelaars beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 – 8 per thema globaal in beeld gebracht wat de verschillende kansen zijn met bijbehorende aandachtspunten ten aanzien van kosten, ruimtelijke inpassing, esthetiek, kansen en knelpunten.

Aan de hand van deze kansenanalyse kunnen de ontwikkelende partijen overwegen welke ambitieniveaus ten aanzien van duurzaamheid zullen worden gekozen, welke maatregelen verder onderzocht moeten worden en welke uitgangspunten worden gehanteerd voor de verdere uitwerking.

2 Uitgangspunten

Voor dit rapport zijn de volgende documenten en overleggen als uitgangspunten gebruikt:

- Eindverslag participatieproces Dronenhoek d.d. 9 december 2020;
- Adviesnotitie parkeren Dronenhoek – versie 3.1 d.d. 12 februari 2021;
- Stedenbouwkundig plan Herontwikkeling Dronenhoek d.d. 12 februari 2021;
- Kick-off Dronenhoek/Hofjes van Dronen d.d. 29 juni 2021 met de ontwikkelende partijen en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
- Aanvullende overleggen met themahouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

2.1 Kenmerken van de ontwikkeling

In de wijk Dronenhoek zullen circa 274 woningen gerealiseerd worden door de grondeigenaren Janssen de Jong, Slokker Vastgoed en Brookland. Het bestaande bedrijventerrein Dronenhoek zal worden getransformeerd tot een groene buurt die is verbonden met de dorpskern, het openbaar vervoer en het buitengebied. Er zullen appartementen, grondgebonden woningen en gelijkvloerse woningen gerealiseerd worden met als doel een heterogene wijk te creëren. De samenwerkende projectontwikkelaars en de gemeente zijn nog in gesprek over de verdeling van de verantwoordelijkheid van de inrichting van de openbare ruimte. In het stedenbouwkundig plan is al bovengemiddeld uitgebreid ingegaan op de wijze waarop deze nieuwe wijk aan zal sluiten op de huidige klimaatuitdagingen waaronder klimaatadaptiviteit, CO2-uitstoot en duurzame mobiliteit.

Figuur 2.1 - Demarcatie plangebied Dronenhoek in Bodegraven.

2.2 Gemaakte afspraken tussen de gemeente en projectontwikkelaars

In de intentiefase van het project is het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeente. Daarbij is afgesproken dat de projectontwikkelaars naast een stedenbouwkundig-, beeldkwaliteit- en mobiliteitsplan ook een duurzaamheidsplan opstellen. Dit duurzaamheidsplan moet inzicht geven in hoe de projectontwikkelaars invulling gaan geven aan:

- het realiseren van woningen in het Exploitatiegebied die ten minste voldoen aan de BENG-eisen.

En hoe projectontwikkelaars zich inspannen om:

- energieneutrale grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw te realiseren;
- een klimaat-adaptieve woonwijk te realiseren.

De projectontwikkelaars hebben Merosch gevraagd om door middel van een analyse duurzaamheidskansen input te geven voor het duurzaamheidsplan. De specifieke inhoudelijke afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en projectontwikkelaars worden in dit rapport ook bij de desbetreffende duurzaamheidsthema's genoemd en worden als uitgangspunt aangehouden. Deze inhoudelijke afspraken zijn al gemaakt voor de recente aanscherpingen in het beleid zoals benoemd in de vorige paragraaf en wijken daarom op sommige punten af van de huidige gehanteerde grenswaardes. Aan de hand van dit rapport kunnen ontwikkelende partijen in overleg met de gemeente beslissen welke duurzaamheidskansen in de praktijk kunnen worden benut zonder dat ze ontwrichtend zullen zijn voor de financiële haalbaarheid van het project.

2.3 Beleidskader

Om een advies te geven voor integrale duurzaamheidskansen is in kaart gebracht wat de actuele beleidskaders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn ten aanzien van duurzaamheid. De volgende beleidsdocumenten van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn gebruikt als kader:

- Actieplan 2017-2021: Routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035;
- Samen Duurzaam Gezond: programma 2018-2022;
- Transitievisie warmte Bodegraven-Reeuwijk (2021);
- Klimaatadaptatiestrategie Bodegraven-Reeuwijk (maart 2020) klimaatbestendig en waterrobuust in 2050;
- Regionale Energie Strategie Midden-Holland (2021).

Uit bovenstaande documenten blijkt dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de ambitie heeft om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Om deze ambitie te behalen worden er verschillende stappen gezet. Zo is in juni 2021 de Transitievisie Warmte gepresenteerd door de gemeente waarin per gebied binnen Bodegraven en Reeuwijk de beste warmte-alternatieven zijn benoemd voor het traditionele aardgas. Voor de aanpak van opwek van duurzame energie is in juli 2021 de Regionale Energie Strategie vastgesteld. Het actieplan 2017-2021 Routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035 heeft een update gekregen voor het jaar 2022. In het actieplan staan een aantal relevante aandachtspunten ten aanzien van duurzame woningbouw:

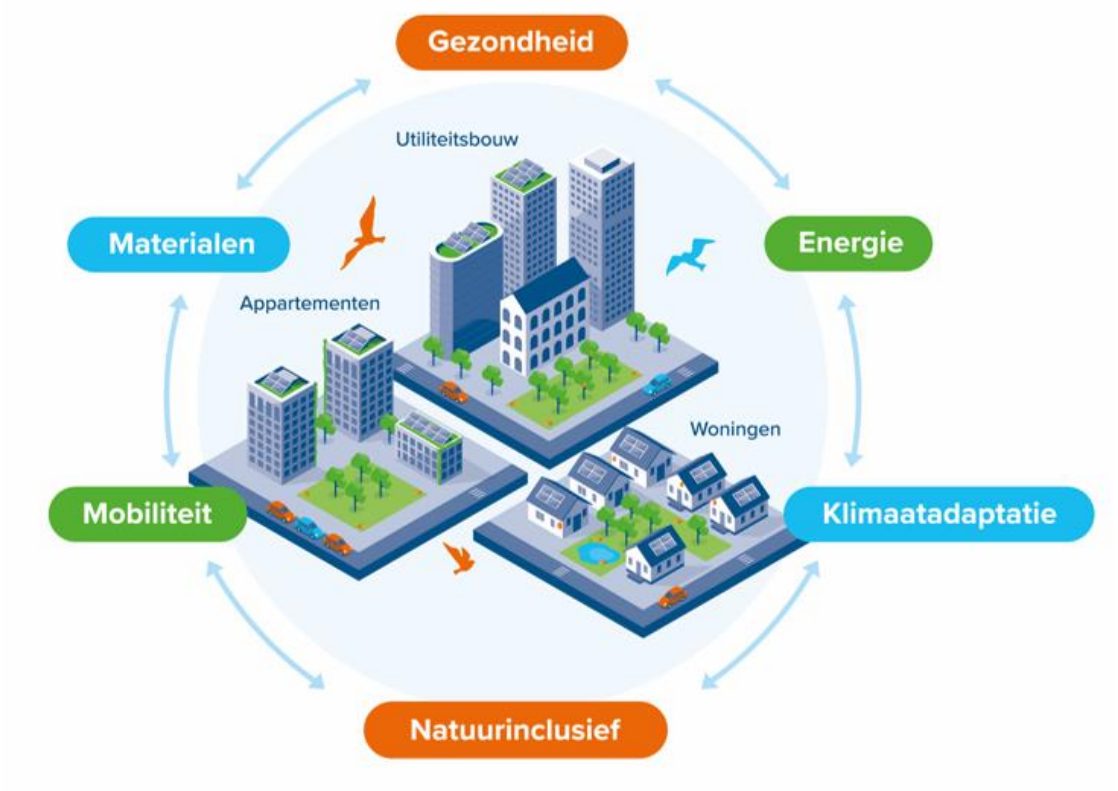
- Bij nieuwbouw wordt de eis "25% strenger dan het bouwbesluit" gehanteerd;
- Nieuwbouw is niet meer aangesloten op het gasnet maar op een warmtenet of zal worden voorzien van warmtepompen of andere bronnen van warmte. Het uitgangspunt is nul op de meter voor nieuwbouw;
- De gemeente streeft naar 50.000 zonnepanelen op daken van woningen in 2022;
- De gemeente streeft naar groene daken en toename van het groenoppervlak;
- De gemeente streeft naar hemelwater gescheiden afvoeren van afvalwater;
- De gemeente neemt een actieve houding aan ten behoeve van uitbreiding van het aantal openbare laadvoorzieningen.

Naast dit gemeentelijk beleid gelden er ook landelijke duurzaamheidseisen. Voorheen werd invulling gegeven aan het landelijk energiebeleid door de EPC score, maar sinds januari 2021 is dit vervangen door de BENG-eisen. De BENG bestaat uit drie indicatoren (BENG-1, -2, -3) en een TOjuli-eis.
Met de MilieuPrestatie Gebouwen (MGP) wordt invulling gegeven aan een lagere milieubelasting van de materialen van een gebouw. Een MPG berekening is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht waarbij de grenswaarde per 1 juli 2021 is aangescherpt van 1,0 naar 0,80.

3 Integrale duurzaamheidsbenadering

Duurzaamheid is de beschikbare ruimte maximaal benutten en tegelijkertijd een hoogwaardige leefomgeving behouden. Binnen deze kansenanalyse voor de herontwikkeling van Dronenhoek ligt de nadruk op materialen en energie. Maar ook de thema's mobiliteit, klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en gezondheid dragen bij aan een prettige en toekomstbestendige leefomgeving (zie figuur 3.1). Het maximaliseren van haalbare duurzaamheidsresultaten bij de herontwikkeling van Dronenhoek vraagt om een integrale en goede afweging.

Figuur 3.1 - duurzaamheidsthema's voor gebiedsontwikkelingen.



Als de onderlinge relatie tussen de duurzaamheidsthema's nader wordt bekeken dan valt op dat er regelmatig een overlap bestaat, bijvoorbeeld het uiteindelijke doel om zo veel mogelijk CO_2-uitstoot te besparen, maar dat er soms ook tegenstrijdigheden ontstaan. Zo is de milieu-impact van energie(besparings)maatregelen een aandachtspunt. BENG en MPG werken namelijk min of meer als communicerende vaten. Zo is extra isolatie en extra PV nodig om aan de BENG eisen te kunnen voldoen terwijl de milieu-impact van deze maatregelen groot is en voor een hogere (en dus slechtere) MPG score zorgt. De ervaring leert dat als er tijdens het ontwerpproces alleen wordt ingezet op bijvoorbeeld energiebesparing en een MPG berekening pas op het einde wordt uitgevoerd, dit problemen kan opleveren. Beter is om al tijdens het ontwerpproces rekening te houden met zowel de energie- als milieuprestatie van de woningen.

4 Materialen

4.1 Hergebruik van bestaande structuren en materialen

Het huidige bedrijventerrein Dronenhoek met een groot aantal bestaande gebouwen en bestaande infrastructuur biedt bij uitstek kansen voor een lokale circulaire bouwbenadering tijdens de herontwikkeling. Daarbij is het hoofddoel het verminderen van de milieubelasting van gebruikte materialen voor de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het startpunt is het reduceren van de materiaalvraag door al tijdens het ontwerpproces de hoeveelheid gebruikte materialen kritisch te bekijken. Vervolgens is het doel het zo hoogwaardig mogelijk hergebruiken van de bestaande structuren en materialen in Dronenhoek. Binnen deze benadering leveren de aanwezige kantoren, loodsen en (voormalige) fabrieken zo veel mogelijk de bouwmaterialen voor de nieuwe wijk.

Het startpunt van deze benadering bestaat uit het laten uitvoeren van een gebiedsscan die inzicht geeft in de restwaarde van de aanwezige structuren en materialen in de bestaande wijk. Het advies is om een partij in te schakelen om, in afstemming met de stedenbouwkundige en/of architect, een gebiedsscan uit te voeren waarmee in kaart wordt gebracht welke bestaande structuren zouden kunnen worden benut en welke materialen uit de gebouwen kunnen worden hergebruikt (zoals gips, kabelgoten, kozijnen, bitumen) voor de bouw van de nieuwe woningen of de inrichting van de openbare ruimte (zoals bestrating of meubilair). Hierbij moet vanzelfsprekend rekening worden gehouden met de mate van slijtage en in hoeverre de materialen passen bij de gewenste uitstraling van de nieuwe wijk. Door het hergebruik van materialen wordt het aandeel primaire en niet-hernieuwbare grondstoffen beperkt en de milieubelasting verlaagd.

De materialen die niet binnen de wijk Dronenhoek hergebruikt kunnen worden zijn mogelijk geschikt om als circulair bouwmateriaal toe te passen in een ander project, bij voorkeur bij een project in de buurt. Daarvoor zal met de gemeente afgestemd worden welke projecten er gelijktijdig worden gerealiseerd of op de planning staan. Als er een lokale bestemming voor de materialen is gevonden dan kunnen de bouwmaterialen tijdelijk worden opgeslagen. Bij voorkeur worden de materialen op een locatie binnen de gemeente opgeslagen om CO_2-uitstoot, gelinkt aan transport, te besparen.

Binnen een circulaire bouwbenadering is het wenselijk dat alle bestaande materialen, die niet geschikt zijn voor hergebruik, optimaal gescheiden worden ten behoeve van recycling en ter voorkoming van verbranding of storten van afval. Dit geldt ook voor reststromen zoals snijafval en verpakkingsmateriaal tijdens de bouw.

4.2 Biobased bouwen

Hernieuwbare grondstoffen zoals hout, riet en bamboe zorgen voor aanzienlijk minder uitputting van schaarse en eindige grondstoffen en dragen zo bij aan het hoofddoel van circulair bouwen. Daarnaast zorgen hernieuwbare grondstoffen zoals hout voor een moderne, duurzame uitstraling en een natuurlijk en gezond binnenklimaat. Een belangrijk nadeel van biobased materialen is de hogere aanschafprijs. Biobased producten zijn vaak duurder dan conventionele producten. De productiekosten liggen hoger door nieuwe werkwijzen, hogere grondstofkosten en de kleinere schaal waarop er wordt geproduceerd.

Als er extra budget beschikbaar is dan kan er voor de woningen in Dronenhoek overwogen worden om te kiezen voor het (gedeeltelijk) toepassen van biobased materialen. Waar mogelijk kan het gebruik van beton (gedeeltelijk) worden vervangen door hout (houtskeletbouw of cross laminated timber) voor bijvoorbeeld de draagconstructie, gevelafwerking en wanden. Het bijkomend voordeel van hout is een lichtere constructie met de mogelijkheid om prefab te bouwen waar minder materialen voor nodig zijn en wat resulteert in een snellere bouwtijd. Daarnaast kan er gekozen worden voor duurzaam beton, gemaakt van hergebruikt zand, cement en grind, wat een grote CO2-reductie (~60%) oplevert ten opzichte van traditioneel beton. Er ontstaat ook steeds meer aanbod voor overige circulaire bouwmaterialen zoals biobased isolatiemateriaal, vloerafwerking en natuurlijke coatings voor houten gevelbekleding.

Ook voor de inrichting van de openbare ruimte kunnen circulaire kansen benut worden. Het aanbod van biobased straatmeubilair, bebording, bestrating, verharding en plaatmateriaal groeit gestaag. Door bijvoorbeeld te kiezen voor een circulaire inrichting van de speeltuinen met natuurlijke speeltoestellen wordt de gebruikswaarde en zichtbaarheid van circulariteit in de wijk vergroot. Er bestaat een kans dat een circulaire inrichting van de openbare ruimte niet aansluit bij de technische en kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten van de LIOR (d.d. 12 januari 2021). Partijen dienen in dat geval akkoord te gaan met eventuele afwijkingen.

4.3 Meetbaarheid en aantoonbaarheid

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De MPG wordt uitgedrukt schaduwkosten per eenheid van het product, in euro per m² BVO per jaar. Bij een hogere ambitie hoort een lagere MPG-score. Het percentage bespaarde, hergebruikte, gerecyclede of biobased materialen hebben vaak een positieve invloed op de score van de milieuprestatie. Het percentage gestort, verbrand en toxisch materiaal moet zo laag mogelijk zijn.

De MPG is per 1 januari 2018 bij elke Aanvraag Omgevingsvergunning verplicht conform Bouwbesluit 2012. Op 1 juli 2021 is de MGP voor nieuwbouw woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,80. In 2030 zal de eis 0,50 zijn met als einddoel een MPG = 0 in 2050. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk hanteert bij nieuwbouw de eis “25% strenger dan het bouwbesluit” wat neerkomt op een score van 0,60. De projectontwikkelaars en de gemeente hebben afgesproken om het bouwbesluit te hanteren.

In referentieprojecten is te zien dat wanneer er al aan de voorkant gestuurd wordt op de MPG, een score van 0,70 haalbaar is voor appartementengebouwen en 0,50 voor grondgebonden woningen. Bij die laatste score wordt al voorgesorteerd op het bouwbesluit van 2030 met toekomstbestendige woningen tot gevolg. Als de projectontwikkelaars dit project willen en kunnen aangrijpen om te innoveren met het toepassen van biobased materialen dan is een score van 0,50 voor de appartementengebouwen en 0,30 voor de grondgebonden woningen technisch haalbaar. Gezien de hogere inkoopprijs van biobased materialen is dit alleen mogelijk met een hoger budget van duizenden euro’s per woning.

Bij de MPG berekening moet het aantal PV-panelen overeenkomen met het aantal PV-panelen in de BENG berekening. Alleen het aantal PV-panelen dat nodig is om te voldoen aan BENG3 = 100%, ofwel de gebouwgebonden energie, moet worden meegenomen in de berekening bij de Aanvraag Omgevingsvergunning.

4.4 Overige circulaire kansen

Naast het inzetten op hergebruikte en biobased materialen tijdens de bouw van de nieuwe woningen in Dronenhoek kan er ook overwogen worden om nu al rekening te houden met de mate van circulariteit van de wijk op langere termijn met behulp van losmaakbaarheid en een materialenpaspoort.

De losmaakbaarheid geeft aan hoe eenvoudig een product weer uit een gebouw kan worden gehaald aan het einde van de technische of functionele levensduur. In een circulaire economie worden producten zo veel mogelijk losmaakbaar aangebracht in het gebouw om een tweede levenscyclus te stimuleren. De losmaakbaarheid van een gebouw kan worden vergroot door tijdens het ontwerpproces extra rekening te houden met type en toegankelijkheid van verbindingen, doorkruisingen en vorminsluiting.

Een materialenpaspoort registreert, ordent, bewaart en ontsluit data waarmee afval- en grondstoffenstromen op elke schaal kunnen worden gemonitord. Bij voorkeur wordt dit verwerkt in een BIM-model. Deze data biedt inzicht in de financiële restwaarde van de materialen en faciliteert toekomstig hergebruik. Dankzij een materialenpaspoort is het helder welke producten aanwezig zijn en hoe deze producent bevestigd zijn, hiermee vormt het nauwkeurige input voor het opstellen van bijvoorbeeld de MPG.

4.5 Advies materialen

Het landelijk beleid streeft naar 50% minder verbruik van grondstoffen in 2030 en een volledig circulaire economie in 2050. Een circulaire bouwbenadering draagt bij aan deze doelstelling en kan onder andere bereikt worden door te streven naar een lage milieubelasting van een gebouw, die wordt uitgedrukt in een MPG-score. De gemeente en projectontwikkelaars hebben afgesproken om het bouwbesluit te hanteren waarbij het goed is om te vermelden dat de MPG-score voor nieuwbouw per 1 juli 2021 is aangescherpt van 1,0 naar 0,80. De herontwikkeling van Dronenhoek kan een bijdrage leveren aan een circulaire bouwbenadering door de volgende budget neutrale kansen te overwegen:

- Tijdens het ontwerpproces rekening houden met de hoeveelheid gebruikte grondstoffen en toxische materialen.
- Tijdens het ontwerpproces rekening houden de losmaakbaarheid van het gebouw om een tweede levenscyclus te stimuleren.
- Hergebruiken van de aanwezige structuren en materialen in de bestaande wijk als bouwmateriaal voor de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het startpunt van deze benadering bestaat uit het laten uitvoeren van een gebiedsscan die inzicht geeft in de restwaarde van de aanwezige structuren en materialen in de bestaande wijk.
- Zo veel mogelijke vrijkomende materialen hergebruiken of recyclen en zo min mogelijk vrijkomende materialen storten of verbranden.

Verder kan er overwogen worden om aanvullende circulaire kansen te benutten. Deze kansen vragen om een extra inspanning en/of investering vanuit de projectontwikkelaars en/of de gemeente:

- Door het percentage bespaarde, hergebruikte, gerecyclede of biobased materialen te maximaliseren is het mogelijk de MPG-score van de woningen te verlagen. Het is technisch goed haalbaar om voor de appartementengebouwen een score van 0,70 en voor de grondgebonden woningen een score van 0,50 te realiseren. Als de projectontwikkelaars en de gemeente dit project willen aangrijpen om te innoveren met het toepassen van biobased materialen dan is een score van 0,50 voor de appartementengebouwen en 0,30 voor de grondgebonden haalbaar. Gezien de hogere inkoopprijs van biobased materialen en andere duurzame materialen is dit alleen mogelijk met een hoger budget van duizenden euro’s per woning.
- Het invoeren van een materialenpaspoort geeft inzicht in de financiële restwaarde van de materialen in Dronenhoek en faciliteert toekomstig hergebruik. Dit vraagt om een aanvullend budget van enkele honderden euro’s per woning.

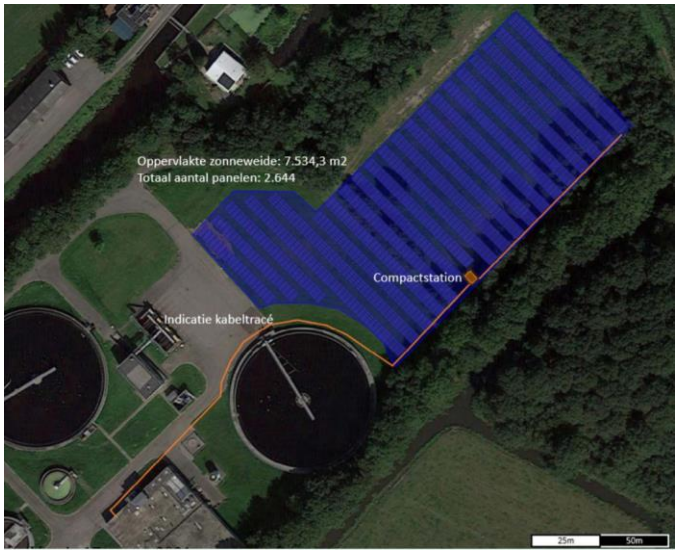
5 Energie

5.1 Omgevingsanalyse

In de omgeving van Dronenhoek is gekeken naar mogelijke warmtebronnen. Hierbij zijn bodemenergie, warmtenetten, restwarmte, aquathermie en geothermie beschouwd. In de nabije omgeving van Dronenhoek is geen passende aansluiting met aquathermie, geothermie of bestaande warmtenetten aanwezig.

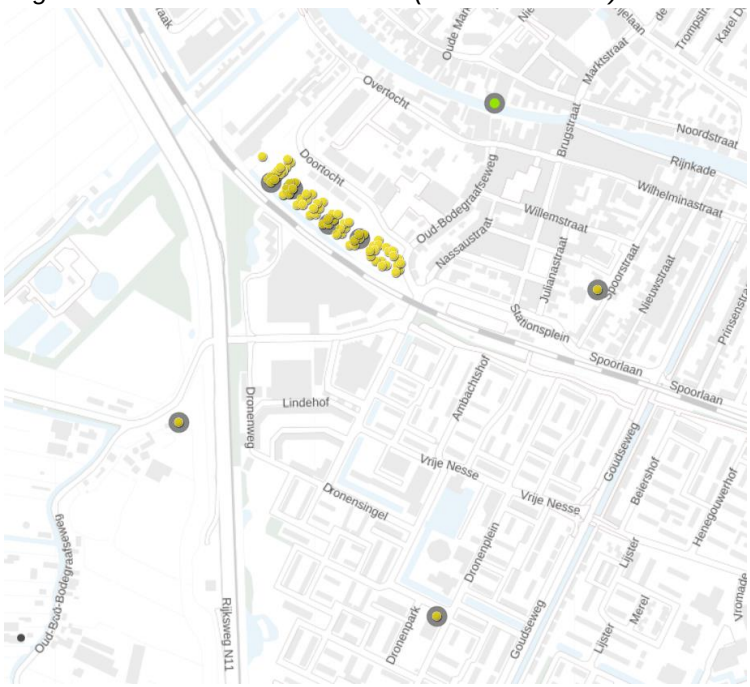
Een restwarmtenet is een systeem waarin industriële restwarmte of warmte afkomstig van bijvoorbeeld een energie- of afvalverbrandingscentrale gebruikt wordt als warmtebron voor de verwarming van woningen. Ten westen van Dronenhoek bevindt zich een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) dat mogelijk restwarmte beschikbaar zou kunnen stellen, maar het is niet rendabel om hier een warmtenet voor aan te leggen. Waarom dit het geval is wordt verder uitgelegd in paragraaf 5.2. Het bevoegd gezag heeft onlangs toestemming gegeven voor de aanleg van een zonneweide op het AWZI terrein (zie figuur 5.1). De opgewekte elektriciteit zal waarschijnlijk worden gebruikt voor de installatie. Het is goed om deze plannen hier te benoemen gezien de ligging nabij Dronenhoek en daarbij ook relevant om de ontwikkelingen te volgen.

Figuur 5.1 – weergave van de plannen voor een nieuwe zonneweide



Voor de toepassing van bodemenergie is gekeken naar de eigenschappen van de ondergrond. Uit de WKO-tool van de Rijksoverheid blijkt dat de ondergrond in principe geschikt is. In de aangrenzende nieuwe wijk ten noorden van Dronenhoek is bodemenergie ook veelvuldig toegepast. Voor zover bekend ligt Dronenhoek niet in een aandachtsgebied natuur of archeologie. Aandachtpunt is de kans op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven en mogelijke bodemvervuiling in het gebied. De projectontwikkelaars hebben daarom een onderzoek in gang gezet in verband met veilig en verantwoord boren naar warmte.

Figuur 5.2 – inventarisatie bodem (bron: wkotool.nl)

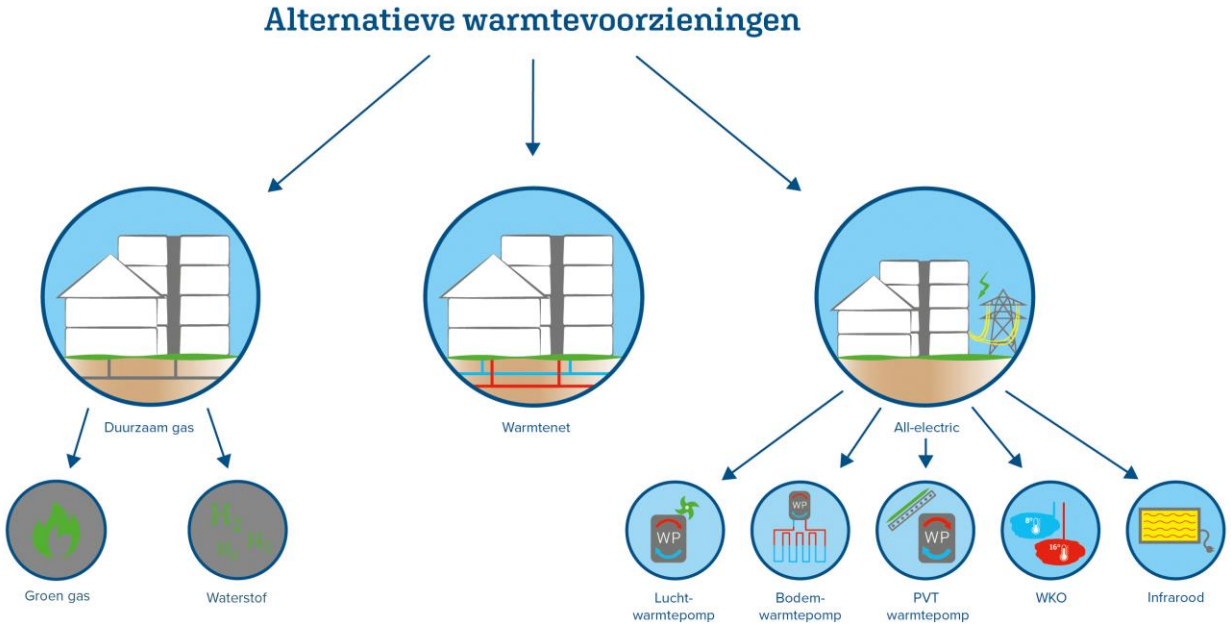


5.2 Warmtevoorzieningen

Conform het landelijke beleid is nieuwbouw niet meer aangesloten op het gasnet en daarom zal voor de woningen een alternatieve energievoorziening gezocht moeten worden. De gemeente en projectontwikkelaars hebben voor het thema energie afgesproken dat er in Dronenhoek woningen worden gerealiseerd die ten minste voldoen aan de BENG-eisen. Daarnaast zullen projectontwikkelaars zich inspannen om energieneutrale grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw te realiseren.

Na energiebesparingsmaatregelen zoals optimale isolatie en het toepassen van gebalanceerde ventilatie is de belangrijkste structurerende maatregel op gebiedsniveau de keuze voor een energie-infrastructuur. De keuze voor een optimale energie-infrastructuur is afhankelijk van een aantal factoren, te weten: schaalgrootte, bouwsnelheid, bouwdichtheid en duurzaamheidsambitie. De energie-infrastructuur moet betrouwbaar en betaalbaar zijn. Op basis van deze factoren is op kwalitatieve wijze geanalyseerd welke energie-infrastructuur het meest voor de hand ligt voor Dronenhoek. De energie-infrastructuren die zijn beschouwd zijn: een warmtenet en een ‘all-electric’-net, zoals is weergeven in figuur 5.3.

Figuur 5.3 – mogelijke warmtevoorzieningen



De eerste genoemde mogelijkheid in bovenstaande figuur is een duurzaam gasnet, maar voor Dronenhoek is dit geen reële optie. Groen gas wordt op het moment alleen gebruikt voor bestaande bouw, niet voor nieuwbouw. Daarnaast is groen gas op dit moment niet voldoende beschikbaar omdat er niet veel biomassa is in Nederland. De tweede mogelijkheid voor een duurzaam gasnet is waterstof. Het toepassen van waterstof staat echter nog in de kinderschoenen en wordt zeker voor 2030 en voor nieuwbouw niet verwacht als haalbare oplossing. Hierdoor valt een duurzaam gasnet af als mogelijkheid voor Dronenhoek.

De tweede mogelijke infrastructuur is een warmtenet. Een warmtenet is met name interessant bij een hoge bouwdichtheid en een hoge bouwsnelheid. Een warmtenet brengt namelijk hoge (voor)investeringen met zich mee die terugverdiend moeten worden met de verkoop van (een aanzienlijke hoeveelheid) warmte. Bij een lage bouwdichtheid en bouwsnelheid zullen de investeringskosten en het distributieverlies per woning te hoog zijn; en de warmteafzet per hectare te laag worden voor een rendabele business case. In Dronenhoek is er sprake van een lage bouwdichtheid. Hierdoor is een stadswarmtenet niet rendabel voor Dronenhoek. Daar komt bij dat een lokaal warmtenet weinig flexibel is. Voor een rendabele business case is het namelijk noodzakelijk dat alle woningen worden aangesloten op het warmtenet. Hierdoor is het voor bewoners niet mogelijk om een alternatieve warmteopwekker toe te passen en is er bovendien geen vrije keuze van energieleverancier mogelijk. Voor Dronenhoek geldt dat de combinatie tussen de relatief lage warmtevraag, het gebrek aan flexibiliteit en de aanzienlijke afstand van een warmtebron waarschijnlijk niet zal leiden tot een rendabele toepassing van een lokaal warmtenet. Op basis hiervan wordt geadviseerd voor Dronenhoek geen warmtenet toe te passen.

De enige voor de hand liggende infrastructuur die overblijft voor Dronenhoek in een all-electric net. Er ligt al een bestaande elektriciteitsinfrastructuur die mogelijk verzwaard zou moeten worden. Door te kiezen voor een enkelvoudige elektriciteitsinfrastructuur worden de kosten van een dubbel energienet (bij het toepassen van een gas of warmtenet) vermeden en scheelt dit t.a.v. de ruimtelijke inpassing van de tracé-infrastructuur. Er bestaan verschillende mogelijkheden binnen een all-electric infrastructuur, deze worden in de volgende paragraaf besproken.

5.3 All-electric concepten

Bij een all-electric infrastructuur wordt de benodigde warmte en koude opgewekt middels een elektrische warmtepomp. Deze warmtepompen maken gebruik van energie uit de bodem, grondwater, lucht of zonnewarmte (PV-thermisch), die ze met elektriciteit verder omzetten in warmte (zie figuur 5.4). Dit is warmte op een lage temperatuur die geschikt is om nieuwbouw comfortabel te verwarmen. In combinatie

met PV-panelen op het dak kan in de woning zelf de elektriciteit opgewekt worden die voor de warmtevoorziening en de apparaten in de woning nodig is.

Figuur 5.4 – van links naar rechts een bodemwarmtewisselaar, PVT-warmtepomp en een luchtwarmtepomp.

Naast de bron voor de warmtepomp, kan er ook gekozen worden voor meerdere toepassingen: één collectieve warmtepomp voor meerdere appartementen of één individuele warmtepomp per appartement/woning. Het voordeel van een collectieve warmtepomp is de iets lagere investeringskosten per woning en besparing van ruimte in de woning. De bewoner krijgt enkel een afleverset in de woning om warmte en koude af te leveren. Nadeel van een collectieve warmtepomp is dat er meer warmteverliezen optreden (door langere afstanden die de warmte af moet leggen) en de beperkte keuzevrijheid voor de bewoner. De bewoner kan namelijk niet, zoals bij een individuele warmtepomp, zelf de energieleverancier kiezen die elektriciteit ten behoeve zijn/haar verwarming levert, maar neemt warmte af tegen een vast tarief. Het voordeel van een individuele warmtepomp is dus het hogere rendement door minder energieverlies en de keuzevrijheid van de bewoner. Met name eigenaren van koopwoningen willen graag een eigen installatie. Een individuele warmtepomp neemt echter meer ruimte binnen in de woning en kent iets hogere investeringskosten.

Voor de appartementengebouwen kunnen zowel individuele als collectieve warmtepompen geschikt zijn, afhankelijk van de voorkeuren van de ontwikkelaar. Voor de kleinere woningen (< 80 m^2) ligt een collectief systeem wel meer voor de hand om kostbare ruimte te besparen.

Een kwalitatieve vergelijking tussen de verschillende type warmtepompen is weergegeven is tabel 5.1.

Tabel 5.1 – algemene vergelijking van verschillende warmtepompen

	Bodemwarmtewisselaars (BWW)	Lucht	PVT
Energetisch rendement	+	-	+/-
Investeringskosten warmte/koude opwekking per woning excl. BTW			
Toepassingsgebied	Grondgebonden woningen en appartementengebouwen tot ± 100 woningen		
Aandachtspunten	Interferentie met andere BWW	Geluid & esthetica	PVT panelen zijn dikker dan reguliere PV panelen en hebben daardoor een andere uitstraling op het dak
Randvoorwaarden voor aandachtspunten	Afspraken maken betreft onderlinge afstand van de BWW. Generieke afstand is minimaal 7 meter	Hoge geluidswerende eisen (zoals een omkasting)	Dient afgewogen te worden door ontwikkelaar

De genoemde warmtepompen zijn alle drie goed toepasbaar voor grondgebonden woningen en appartementengebouwen tot ±100 woningen die in Dronenhoek gebouwd zullen worden. De

bodemwarmtewisselaars hebben het hoogste energetische rendement en luchtwarmtepompen de laagste investeringskosten. PVT warmtepompen zijn esthetisch een beter alternatief dan luchtwarmtepompen, wanneer bodemwarmtewisselaars niet ingezet kunnen worden. Ook wordt het aanbod van actieve koeling in een woning steeds belangrijker vanwege de TOjuli-eis van de BENG. Dit energetisch rendement is bij bodemwarmtewisselaars het beste en heeft de minste invloed op de uitstraling van het dak op de woning.

5.4 Zonnepanelen op dak

Om een maximale bijdrage te leveren aan de opwek van duurzame elektriciteit is de gebruik van de ruimte op daken voor PV-panelen een mogelijkheid. Dronenhoek kan hiermee een bijdrage leveren aan de ambitie van de gemeente om het aantal zonnepanelen op daken de komende jaren sterk te laten stijgen. Door te kiezen voor hoog rendement PV(T)-panelen op zorgvuldig gekozen en georiënteerde daken op de appartementengebouwen en grondgebonden woningen kan er worden voorzien in (een deel van) de elektriciteitsbehoefte.

Er bestaan twee verschillende ambitieniveaus: energieneutraal of nul op de meter. Energieneutraal (BENG 3 = 100%) wil zeggen dat het gebouwgebonden (installaties zoals warmtepomp en ventilaties, etc.). energieverbruik van een woning of een gebouw op jaarbasis, berekend volgens de Energieprestatienorm (NTA 8800), precies op nul uitkomt. Alleen het gebouwgebonden energieverbruik op jaarbasis telt mee. Een nul op de meter woning (NOM) heeft op jaarbasis per saldo een gemiddeld totaal energieverbruik van nul. Hierbij wordt gerekend met het totale energieverbruik (gebouwgebonden plus gebruiksgebonden energieverbruik) min de opbrengst van lokale duurzame bronnen, uitgaande van standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en van een gemiddeld gebruik van de woning door de bewoners.

Voor de wijk Dronenhoek is na het toepassen van warmtepompen, isolatiewaardes conform bouwbesluit en gebalanceerde ventilatie een volgende mogelijke stap het toevoegen van PV op de daken. De ambitie energieneutraal wordt daardoor technisch haalbaar voor de appartementengebouwen. Voor de grondgebonden woningen is met extra zonnepanelen op dak ook nul op de meter technisch haalbaar. De aanvullende investering die nodig is voor het plaatsen van de zonnepanelen heeft een terugverdientijd van zeven tot tien jaar. Er is in die zin sprake van een financieel haalbare businesscase als de investeerder en eigenaar van de installatie ook degene is die de opbrengsten heeft. Aanbevolen wordt om voor het ontwerp in te steken op een variant waar naast PV-panelen die nodig zijn voor BENG, ook uitgegaan wordt van daken die volledig benut worden voor PV-panelen. De extra PV-panelen kunnen dan als optie worden aangeboden aan bewoners die zelf hogere duurzaamheidseisen stellen aan hun woning.

In tabel 5.2 wordt, op basis van een indicatieve berekening, weergegeven hoeveel m² PV-panelen er nodig is op de daken van drie verschillende type woningen om de ambitie energieneutraal voor de appartementen te behalen en de ambitie nul op de meter voor de grondgebonden woningen. Er is uitgegaan van een all-electric oplossing met warmtepomp met bodemlus, isolatie conform bouwbesluit en gebalanceerde ventilatie.

Tabel 5.2 – voorbeeld vergelijking van verschillende type woningen en benodigde PV-panelen voor de ambitie energieneutraal of nul op de meter

Type woning*	**Energiesysteem**	**Benodigde PV-panelen****	
		Energieneutraal (BENG 3 = 100%)	**Nul op de meter**
Appartement, 6-laags (70 m² BVO)	Collectief open WKO systeem	10 – 15 m² (per appartement)	
Tussenwoning (110 m² BVO)	Individuele warmtepomp met bodemlus		25 -30 m²
Hoekwoning/ 2-onder-1-kap woning (133 m² BVO)	Individuele warmtepomp met bodemlus		35 -40 m²

*conform een RVO BENG referentiegebouw en bewoners
**Ad 220 Wp/m2

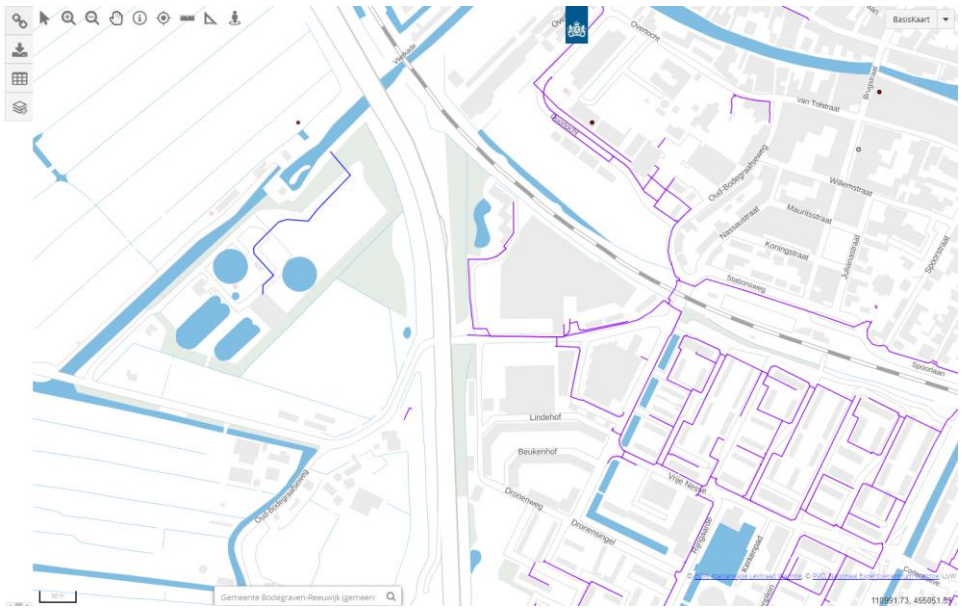
Een punt van aandacht bij het plaatsen van PV is de schaduwwerking van bomen. In het stedenbouwkundig plan wordt namelijk aangegeven dat er een groot aantal bomen zullen worden bijgeplant om schaduw te

creëren die hittestress vermindert. Bij het kiezen van de precieze locatie van deze bomen moet rekening gehouden worden met de beschikbaarheid van voldoende schaduwvrij dakoppervlak. Daarnaast is het mogelijk om een groen dak en PV panelen te combineren, mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, die wordt genoemd in paragraaf 7.1, en er aanvullend budget beschikbaar is.

5.5 Bestaande bebouwing binnen plangebied van het gas af

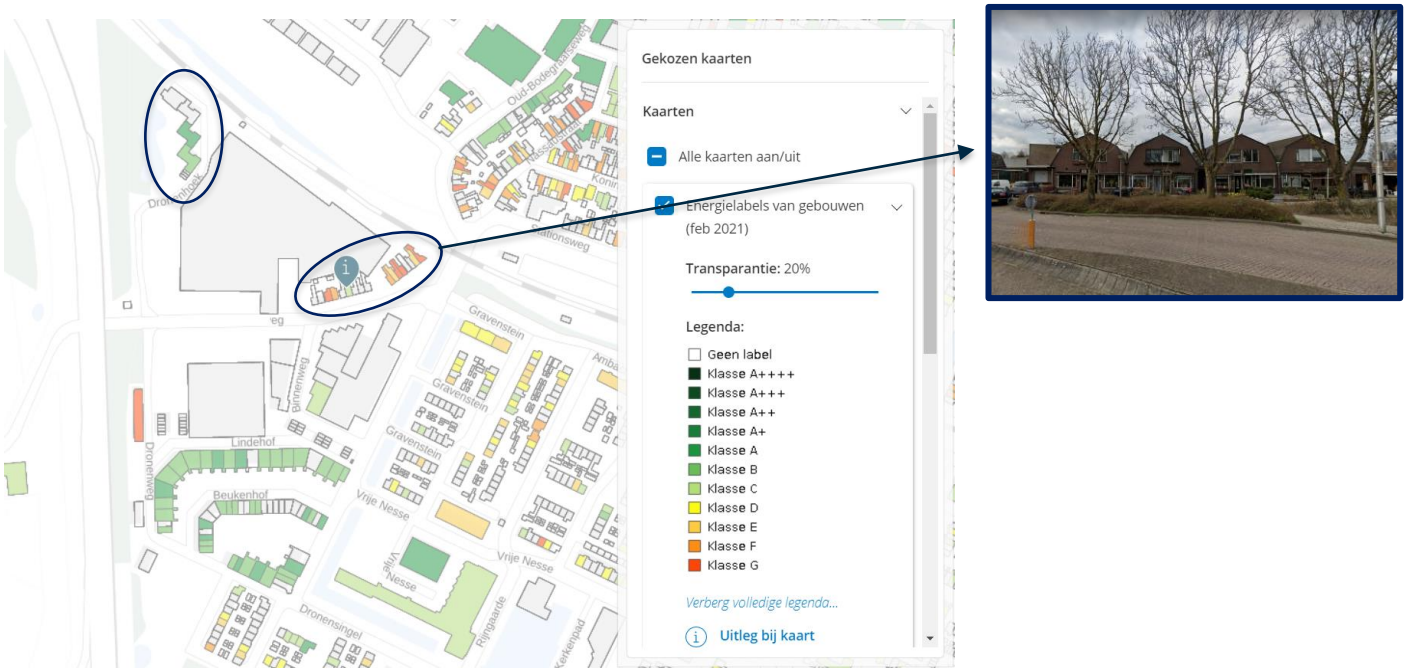
In de recent gepubliceerde transitievisie warmte van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is per wijk aangegeven welke warmtealternatieven er zijn voor aardgas. Dronenhoek maakt in deze transitievisie onderdeel uit van het gebied Bodegraven – Zuid dat is aangemerkt als (mogelijk) verkenningsgebied. In de analyse wordt ook ingegaan op de nieuwbouwplannen binnen dit gebied en wordt benoemd dat dit een koppelkans vormt. De herontwikkeling van Dronenhoek is een hele mooie kans om de bestaande woningen binnen het plangebied los te koppelen van het gas.

Figuur 5.5 – bestaand gasnetwerk (roze lijnen) in de wijk Dronenhoek (bron: warmteatlas.nl)



De vier bestaande woningen in de noordwesthoek van het gebied, verscholen in het groen, zullen niet worden vervangen. Deze woningen zijn aangesloten op het gas (zie figuur 5.5), gebouwd in 1966 en 1977 en hebben voor zover bekend energielabel A of B (zie figuur 5.6). De 17 bestaande woningen aan de Oud Bodegraafseweg zullen ook blijven bestaan. Ook deze woningen zijn aangesloten op het gas maar al gebouwd in 1934 en hebben voor zover bekend energielabel C, E, F of G.

Figuur 5.6 – energielabel bestaande woningen in Dronenhoek (bron: atlasleefomgeving.nl)



De herontwikkeling van Dronenhoek is voor de gemeente een directe kans en aanleiding om ervaring op te doen met bestaande woningen loskoppelen van het gas. De bewoners kunnen mogelijk de bouwwerkzaamheden in de wijk benutten als natuurlijk moment om hun woning te verduurzamen. De gemeente zal de bewoners moeten ondersteunen met kennis, begeleiding en een aantrekkelijke financiering. Vanuit het Rijk zijn er programma's beschikbaar waar de gemeente een beroep op kan doen zoals het programma aardgasvrije wijken. De lessen die worden geleerd bij deze herontwikkeling kunnen vervolgens worden toegepast voor de warmtetransitie in andere wijken.

5.6 Advies energie

Conform het landelijke beleid is nieuwbouw niet meer aangesloten op het gasnet. Daarnaast is het beleid om dakoppervlaktes maximaal in te zetten voor de opwekking van duurzame energie. De gemeente en projectontwikkelaars hebben afgesproken dat er in Dronenhoek woningen worden gerealiseerd die ten minste voldoen aan de BENG-eisen. Daarnaast zullen projectontwikkelaars zich inspannen om energieneutrale grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw te realiseren.

- Vanuit technisch en financieel oogpunt wordt aanbevolen om voor Dronenhoek uit te gaan van een all-electric infrastructuur met individuele warmtepompen voor de grondgebonden woningen en collectieve of individuele warmtepompen voor de appartementengebouwen.
- Eventueel kan er voor de appartementengebouwen ook gekozen worden om de warmtepompen aan elkaar te koppelen. Dit levert mogelijk financieel een klein voordeel op van enkele honderden euro's per woning maar energetisch biedt dit geen meerwaarde en het systeem wordt kwetsbaarder.
- Naast het toepassen van warmtepompen is het ook mogelijk om duurzame energie op te wekken door zonnepanelen op de daken te plaatsen. De ambitie energieneutraal wordt daardoor technisch haalbaar. Voor de grondgebonden woningen is met extra zonnepanelen op het dak ook nul op de meter technisch haalbaar. De aanvullende investering die nodig is voor het plaatsen van de zonnepanelen heeft een terugverdientijd van zeven tot tien jaar. Er is in die zin sprake van een financieel haalbare businesscase als de investeerder ook degene is die de opbrengsten heeft. Aanbevolen wordt om voor het ontwerp in te steken op een variant waar naast PV-panelen, die nodig zijn voor BENG, ook uitgegaan wordt van daken die volledige benut worden voor PV-panelen. De extra PV-panelen kunnen dan als optie worden aangeboden aan de kopers van de woningen zodat dit niet ten koste gaat van de businesscase van de projectontwikkelaars. Hierbij wordt ook het aandachtspunt meegegeven dat het mogelijk is om een groen dak te combineren met zonnepanelen maar dat dit wel vraagt om een aanvullende investering.

- Een absolute kans voor de gemeente is het benutten van de herontwikkeling van Dronenhoek als directe aanleiding om de bestaande woningen binnen het plangebied die niet worden vervangen af te koppelen van het gas. Hiermee zal waardevolle ervaring worden opgedaan voor de warmtetransitie die de gemeente de komende jaren zal moeten gaan realiseren.

6 Mobiliteit

6.1 Deelmobiliteit

De energietransitie gaat niet alleen over gasloos of energieneutraal bouwen, ook mobiliteit speelt een rol. De trend naar elektrisch rijden en fietsen is ingezet en de verwachting is dat elektrisch rijden en fietsen de komende jaren nog veel groter zal worden. Gemeente en projectontwikkelaars hebben afgesproken dat de projectontwikkelaars na oplevering gedurende ten minste drie jaar, voor eigen rekening en risico, een deelautosysteem voor ten minste vijf personenauto's (laten) exploiteren in het plangebied. In de adviesnota parkeren Dronenhoek (Adviesbureau Spark, d.d. 31 maart 2022) wordt ingegaan op de plannen voor deze vijf deelauto's met vijf oplaadpunten in combinatie met collectieve fietsparkeervoorziening bij de appartementen. Op basis van het feitelijk gebruik door de bewoners zal het aantal deelauto's in de toekomst mogelijke worden uitgebreid naar ongeveer 15 a 20 auto's. De projectontwikkelaars zijn al in gesprek met een aanbieder.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk ervaart een grote parkeerdruk in het centrum van Bodegraven en is actief op zoek naar maatregelen. Eén van de mogelijke oplossingen is inzet van deelmobiliteit als alternatief voor een eigen (tweede) auto. De potentie van deelmobiliteit in de gemeente is nog onbekend maar inmiddels is de gemeente ook in gesprek met partijen die deelmobiliteit aanbieden. Het plan is om te starten met een pilot die zal worden gemonitord op afname. De gemeente is voornemens om deze pilot op te starten maar er zijn nog geen concrete vervolgstappen bekend tot het najaar 2022. Voor de eenduidigheid wordt aanbevolen om beide plannen voor deelmobiliteit zo veel mogelijk met elkaar af te stemmen. Gezien de centrale ligging van de wijk Dronenhoek nabij het station is het zeer kansrijk om, naast de lage drempel voor het gebruik van openbaar vervoer, de wijk in te zetten als katalysator voor deelmobiliteit binnen de gemeente.

6.2 Laadpalen

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft aangegeven dat het is aangesloten bij de laadpalenconcessie die is geïnitieerd door de gemeente Rotterdam. Met deze concessie worden laadpalen geplaatst op basis van de verwachte vraag in plaats van af te wachten tot er een aanvraag wordt gedaan. Daarbij geldt er één laadtarief van 31 cent per kWh.

Per 10 maart 2020 geldt (conform EPBD III) de verplichting voor het aanleggen van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet voor elk parkeervak leidingeninfrastructuur worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten. Gezien de snelle toename van particuliere elektrische auto's zal de vraag naar laadpalen naar verwachting snel toenemen. In aanvulling op de adviesnota parkeren Dronenhoek waarin wordt uitgegaan van 5 oplaadpunten, adviseren wij om 1 op de 5 parkeervakken te voorzien van een laadpaal en dit meteen af te stemmen met de concessiehouder. Daarnaast geldt ook het advies om bewoners de optie aan te bieden om te kiezen voor een laadpaal op hun eigen grond.

De toename van bestellingen bij webwinkels en de bijbehorende pakketdiensten is door de corona pandemie versterkt. Het nadeel is de hoeveelheid bestelauto's die meerdere keren per dag door de wijk rijden, bijdragen aan luchtvervuiling. Dit gaat ten koste gaat van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in de wijk. Een oplossing zou kunnen worden gevonden in het realiseren van een pakketpunt op een centraal punt aan de rand van de wijk, eventueel gecombineerd met laadplekken voor elektrische (deel-)deelauto's en (deel-)fietsen.

Voor de openbare parkeervoorzieningen kan er door de gemeente gekozen worden voor overkappingen met zonnepanelen in combinatie met laadpalen, ook wel solar carports genoemd. Dit zou ook gecombineerd kunnen worden met deelmobiliteit zoals hierboven benoemd. Het voordeel van solar carports is dubbel ruimtegebruik van een parkeerterrein en het beschermen van auto's tegen weersomstandigheden, met name tegen oververhitting in de zomer. Daarnaast kunnen er eigenschappen worden toegevoegd aan een

solar carport die bijvoorbeeld invulling geven aan het thema klimaatadaptatie waaronder waterberging en biodiversiteit. De uitstraling van een solar carport moet wel passen bij de gewenste stedenbouwkundige uitstraling van de wijk en er moet rekening gehouden worden met de locatie in verband met mogelijke schaduwwerking bij omliggende woningen. Ter indicatie moet rekening gehouden worden met ongeveer 900 €/kWp aan investeringskosten voor een standaard carport van 420 kWp. Solar carports kunnen ook separaat aanbesteed worden, bijvoorbeeld aan een commerciële partij die de solar carports tegen lage kosten installeren, mits dit mogelijk is binnen de eerder genoemde laadpalen concessie. Het ruimtelijk potentieel van solar carports wordt vergroot naarmate het bruto beschikbare oppervlak parkeerterrein vergroot[1]. Een voorbeelden hiervan is getoond in Figuur 6.1.

Figuur 6.1 – voorbeeld van een parkeeroverkapping met zonnepanelen en laadpunten

[1] De zonnige kant van parkeren, juni 2021, Merosch & CE Delft in opdracht van RVO Nederland.

7 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering treden steeds heftigere regenbuien op die schade veroorzaken aan beplanting, openbare ruimte of gebouwen. Tegelijkertijd zullen de periodes van droogte ook toenemen die negatief effect hebben op beplanting, fundering of bodemdaling en hittestress veroorzaken.

De projectontwikkelaars en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk hebben al een ruim aantal onderwerpen binnen het thema klimaatadaptiviteit besproken, die ook worden genoemd in het stedenbouwkundig plan. De volgende onderwerpen worden serieus overwogen door projectontwikkelaars:

- Borgen van een regenbui van 70 mm binnen het plangebied;
- Minimaliseren verharding (van circa 93% in de huidige situatie naar circa 70% in de nieuwe situatie) en optimaliseren groen;
- Graven van greppels;
- Aanbrengen van wadi's;
- Waterberging in funderingslaag onder parkeervakken;
- Kleur- en materiaalkeuze voor het verminderen van hittestress;
- Schaduw door bomen en hagen.

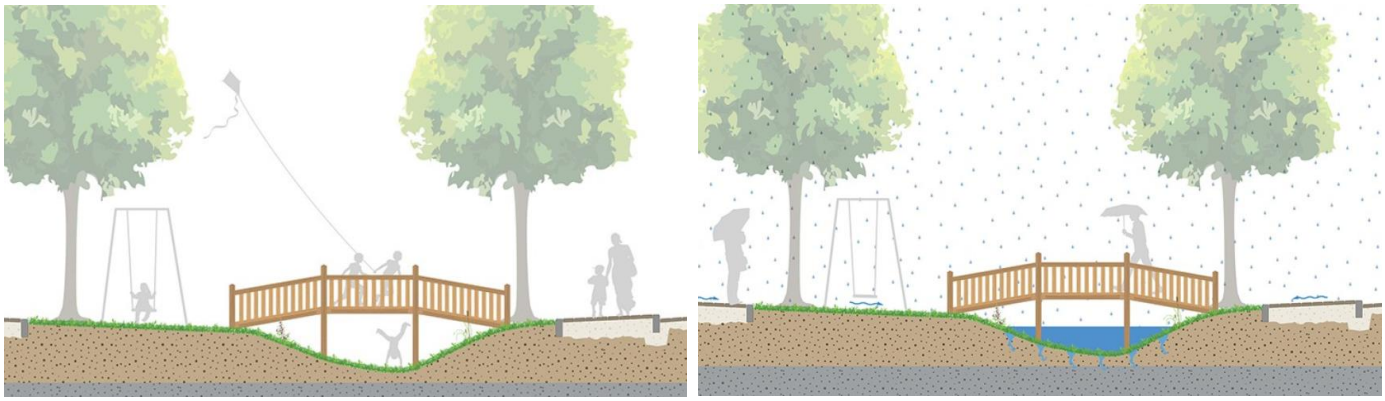
Daarnaast zijn de volgende maatregelen aangemerkt als kansrijk en verder besproken zullen worden:

- Aanbrengen dakgroen op appartementengebouwen, eventueel in combinatie met PV-panelen;
- Waterberging in daktuin appartementengebouw Dronensingel;
- Schaduw door sedumdaken.

7.1 Waterberging

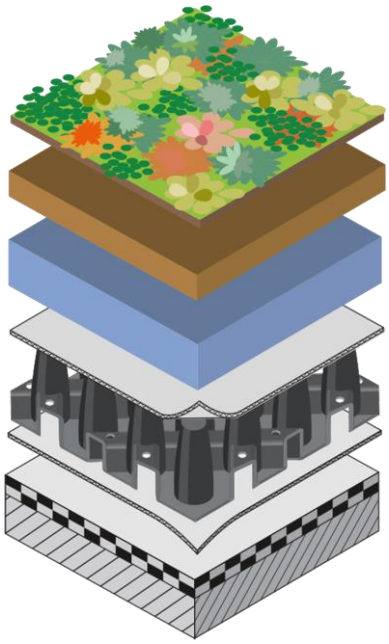
Voor het thema wateroverlast kan, aanvullend op bovenstaande maatregelen, nog rekening gehouden worden met de mogelijkheid voor berging van neerslag in de groene strook ten noorden van Dronenhoek tussen de N11 en het spoor. Daarnaast kunnen in het kader van dubbel ruimtegebruik speeltuinen dienen als tijdelijke buffer bij hevige regenbuien met als bijkomend voordeel dat waterspeeltuinen bijdragen bij aan de waterbeleving van kinderen, zie onderstaande figuur.

Figuur 7.1 – voorbeeld van een combinatie van speelvoorziening en regenwaterbuffer in Doorwerth (bron: Atelier GROENBLAUW)



Voor waterberging in de daktuin van het appartementengebouw Dronensingel is het toepassen van retentiedaken één van de mogelijke oplossingen om regenwater tijdelijk op te slaan en/of vertraagd af te voeren waarmee het riool wordt ontlast. De retentiekratten (zie figuur 7.2) worden aangebracht als basis van een groendak, daktuin of dakpark. Voor het tijdelijk bergen van water is een aanvullende draagkrachtberekening een vereiste. Ook algengroei en vorst vereisen extra aandacht bij onderhoud van het dak. De kosten van retentiekratten worden geschat ronde €165/m², onderhoudskosten en constructiekosten buiten beschouwing gelaten (bron: Ministerie van BZK, 2021).

Figuur 7.2 – voorbeeld van de opbouw van een retentiedak met de verschillende lagen: beschermingsvlies, drainagelaag, filtervlies, substraatlaag en vegetatielaag (bron: duurzaamgebouwd.nl)



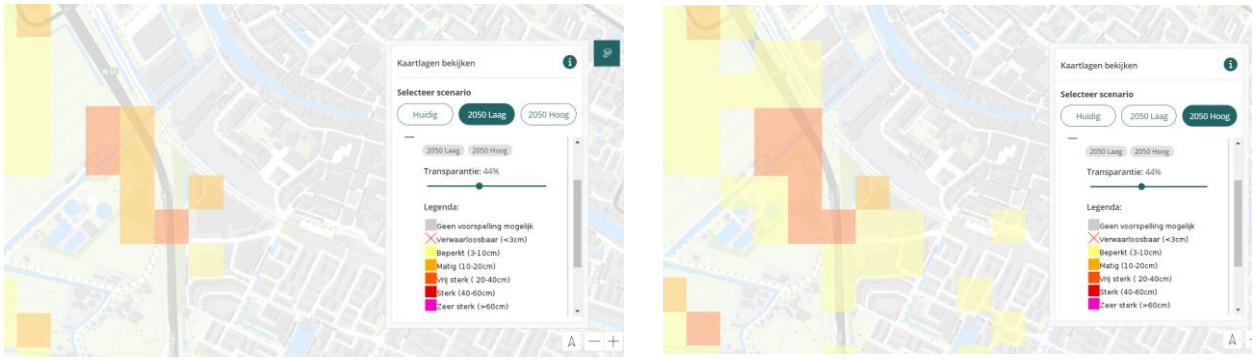
Retentiedaken met vegetatielaag kunnen worden gecombineerd met PV panelen, mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Om voldoende rendement te halen moeten de PV panelen in zuidelijke opstelling geplaatst zijn met een invalshoek van 15 graden. Daarnaast is een minimale hoogte van 20 cm vanaf het substraat tot het laagste punt van het PV-paneel nodig om een goede luchtstroming onder de panelen te waarborgen. In een zuid opstelling (zie figuur 7.3) is de minimale afstand 50 cm tussen de panelen. Het combineren van een groen dak met zonnepanelen is niet mogelijk is zonder een extra investering.

Figuur 7.3 – voorbeeld van een combinatie van groen en PV in Amsterdam (bron: solarsedum.nl)

7.2 Bodemdaling

Relevant voor de herontwikkeling van Dronenhoek is het risico op bodemdaling dat wordt veroorzaakt door oxidatie van veen, klink en geologische processen in de diepere ondergrond. Zettingen betreffen het proces waar grond onder invloed van een belasting, zoals ophoging en waterstandsdaling, wordt samengedrukt, waardoor de bodem daalt. Onderzoek naar de kans op zettingen is daarmee relevant voor de herontwikkeling van de wijk. De klimaateffecten atlas geeft aan dat er beperkte (3-10 cm) tot vrij sterke (40-60 cm) bodemdaling verwacht wordt, afhankelijk van het scenario klimaatverandering (zie figuur 7.3). Het risico is matig en er zijn geen directe maatregelen noodzakelijk.

Figuur 7.3 – bodemdaling in het plangebied volgens de klimaateffecten atlas volgens laag scenario met beperkte klimaatverandering (links) en hoog scenario met sterke klimaatverandering (rechts) (bron: klimaateffectenatlas.nl)



8 Natuurinclusief en gezondheid

Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Een groene wijk draagt bij aan een gezond functionerend ecosysteem, zorgt voor meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat. Daarbij stimuleert een aantrekkelijke groene omgeving bewoners om meer te bewegen wat essentieel is voor de gezondheid en sterk is bevestigd tijdens de corona pandemie.

8.1 Gezond binnenklimaat

De ligging van Dronenhoek in de driehoek A12, N11 en het spoor brengt voordelen met zich mee op het gebied van bereikbaarheid maar mogelijk ook nadelen op het gebied van geluid en luchtkwaliteit, die in algemene zin al matig is in de randstad. In het stedenbouwkundig plan zijn de invloeden van geluid al ondervangen met bouwkundige maatregelen. Voor wat betreft de luchtkwaliteit in Dronenhoek kan onderzocht worden of er inderdaad sprake is van hogere concentraties fijnstof. Mocht dat het geval zijn dan kan overwogen worden om fijnstof uit de woning te weren met behulp van hogere kwaliteit luchtfilters. Gebalanceerde ventilatie draagt naast energiebesparing ook bij aan een betere filtering van geluid en fijnstof. Voor bewoners met een extra gevoeligheid voor fijnstof is het mogelijk om een significante verbetering van het binnenmilieu te bereiken door te kiezen voor minimaal M6/F7 fijn filters in plaats van standaard G klasse. Deze maatregel vraagt om een extra investering van enkele honderden euro’s per woning en zou als optie aangeboden kunnen worden aan de bewoners.

8.2 Groen binnen het plangebied

De projectontwikkelaars en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk hebben al een ruim aantal onderwerpen binnen het thema natuurinclusief besproken, die ook worden genoemd in het stedenbouwkundig plan:

- Variëren van soorten beplanting waaronder lage en hoge hagen en hedera rond de parkeererven;
- Nestkasten, vruchtdragende struiken, bloemrijk gras toevoegen;
- Bewoners stimuleren om regentonnen te plaatsen en verhard oppervlak te minimaliseren;
- Ecologische verbindingen met bestaande groene randen;
- Extra bomen, struiken en kruidlagen planten.

In overleg met adviesbureau HaverDroeze is besproken om het gebruik van groen binnen het plangebied verder te concretiseren. In de nabije omgeving van Dronenhoek ligt De Elfenbaan: een belangrijke schakel tussen verschillende natuurgebieden van 20 kilometer lang en 100 meter breed. De Elfenbaan wordt beheerd door Zuid-Hollands Landschap samen met de Vermeulen Groep in opdracht van Rijkswaterstaat. Wij adviseren om een ecoloog in te schakelen die in overleg met deze partijen ervoor zorgt dat de beplanting langs de randen van het projectgebied optimaal aansluit bij de beplanting van de Elfenbaan om zo de ecologische zone maximaal te kunnen doortrekken en vogels, vlinders en insecten uit te nodigen in de wijk. Daarop aansluitend kan er ook gekeken worden naar de mogelijkheden voor diervriendelijke straatverlichting. Onder andere vleermuizen hebben baat bij amberkleurige LED verlichting.

8.3 Groen in de directe omgeving van het plangebied

De ligging van Dronenhoek tussen de dorpskern en het buitengebied biedt kansen voor de gemeente voor het activeren van het groen voor beweging, recreatie en educatie voor de bewoners van Dronenhoek zelf maar ook voor bewoners van de omliggende wijken. In het stedenbouwkundig plan wordt al gesproken over een struinpad voor een ommetje in de wijk. Wij adviseren dit struinpad door te trekken naar het buitengebied via de tunnel onder de N11, langs de Vlietkade, Oude Rijn, kinderboerderij en Dronenpark (zie figuur 8.1). Het wandelpad krijgt een educatieve waarde als er op de route informatie wordt gedeeld over de ecologische zones zoals De Elfenbaan, de historische waarde van het landschap en de nieuw geplande zonneweide op

het terrein van het AWZI. Bewoners kunnen worden uitgenodigd om meer te bewegen door het plaatsen van openbare sporttoestellen.

Figuur 8.1 – voorbeelden van wandelroutes in de directe omgeving van Dronenhoek

Merosch

Merosch B.V.
Eendrachtsweg 3
2411 VL Bodegraven

T 0172 - 65 12 64
E info@merosch.nl
I merosch.nl

KVK 27311612
BTW
IBAN

Zet koers naar morgen!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 mei 2022 16:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Hofjes van Dronen - betreden privaat terrein

Beste [redacted] en [redacted]

We hebben bericht gekregen van de heer [redacted]. Hij is de adviseur van de bewoners van het private deel van de straat Dronenhoek te Bodegraven, net buiten het plangebied Hofjes van Dronen. Dit betreft de [redacted] Hij meldt dat er onbevoegden hebben rondgelopen op hun terrein. Hij wil, dat er vooraf toestemming wordt gevraagd met opgaaf van reden (dus nut en noodzaak) voor het betreden van het private terrein. Mocht het nodig zijn, dan kunnen jullie dit via mij regelen, met [redacted] in de cc.

We hebben aangegeven dat wij de door ons ingeschakelde instanties zullen informeren. Kunnen jullie dit verzoek doorsturen naar de collega's binnen de ODMH die zich met het gebied Hofjes van Dronen bezighouden?

Alvast hartelijk bedankt!

Met vriendelijke groet

[redacted]

Team Projecten
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
[redacted] / 0172 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 11:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek: Reactie gemeente op stedenbouwkundigplan.
Bijlagen: 2022-06 reactie Gemeente op DO SBP Dronenhoek.pdf

Beste [redacted]

Zoals besproken, ik stuur je hierbij de reactie van de gemeente op het stedenbouwkundigplan (incl. Spark-advies). Graag ontvangen we vandaag jullie aangepaste inrichtingsplan. Dit met nogmaals het verzoek om [redacted] mee te nemen in alle mailverkeer samen met me.

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Definitief Stedebouwkundigplan Hofjes van Dronen, maart 2022
Reactie team Openbare Ruimte, 24-06-2022

In dit document wordt verwezen naar de SPARK notitie, hier is al meermaals aangegeven dat onze originele parkeernormen conform Nota Parkeren 2016 niet genoemd worden. De term "overschot" die in dit document gebruikt wordt klopt in die zin dan ook niet. Graag de originele parkeernorm ook toe voegen om het verschil aan te geven tussen de SPARK-norm en de terugval-norm.

Blz 21: figuur verbonden met groene randen lijkt mij wat vreemd, verbinding door appartementengebouw heen?

Blz. 29: *"In overleg met de gemeente is een reeks maatregelen besproken die in het plan kunnen worden toegepast om het regenwater op te vangen en te bergen."* Kunnen worden toegepast klinkt nog wel erg vrijblijvend. Om aan de minimale eisen van Convenant klimaatadaptief bouwen te voldoen zullen alle genoemde maatregelen nodig zijn.

Blz. 30: "*Voor het tegengaan van hittestress zijn voldoende schaduw en het minimaliseren van verharding belangrijk. Op de grotere schaal is de naastgelegen polder van belang voor het micro-klimaat in het plangebied. Deze polder koelt namelijk sneller af dan het (stenige) stedelijk weefsel In het plan. Een goede ventilatie tussen deze twee ruimten is cruciaal voor het verminderen van de kans op hittestress in het plangebied.*" Hoe wordt de ventilatie tussen deze twee gebieden tot stand gebracht? Uit de stresstestkaarten blijkt dat er in de huidige situatie niet of nauwelijks verkoeling uit de polder is, waarschijnlijk is de hoger gelegen N11 een te grote belemmering.

Blz. 34: In de groenzone van profiel B ligt toch ook een wadi? Die is niet getekend.

Blz, 42: *"De parkeervakken zelf worden uitgevoerd met halfopen en waterdoorlatende stenen, soms met een groenvulling of anders met split."* I.v.m. hittestress de parkeerplaatsen uitvoeren in een groene bestrating, conform aangegeven op blz 30/31 (dus geen split en een zo hoog mogelijk aandeel groen).

Blz. 43: "*Ook bij het appartementengebouw langs de N11 wordt een dek gemaakt, deze wordt* hoofdzakelijk ingericht als een parkeerdek met mogelijk een aantal bakken met groen." Mogelijk…. waar is dit van afhankelijk?

Blz 51: Bij het ruimtegebruik is uitgegaan van de optie zonder terugval van parkeren. Voor groen is dit de meest positieve variant / hierin is het aandeel groen het hoogst. Ook de speelplekken worden geheel meegeteld bij het groen, wat qua valdemping niet reëel is. Daadwerkelijke hoeveelheid groen zal dus minder zijn dan aangegeven. Graag aanpassen.
De invulling van groen-/ bomen- en waternorm uit LIOR ontbreekt. Afwijkingen hierop zijn niet benoemd. Nogmaals het verzoek om het inzichtelijk te maken.

Blz. 61: Tekening huisvuilinzameling lijkt iets mis te gaan.
Bij uitgangspunten openbare ruimte graag ook PMD benoemen

De ontsluitingslus aan de Lindehof maakt de inzameling met kliko's daar mogelijk. Aandachtspunt is de breedte van die weg en de draai naar of vanaf de dronenweg. Is die met een vuilniswagen te doen?

De plaats waar de OC's staan bij de flat in het zuid-oosten zie ik graag dichter bij de ingang van de flats, dus ten opzichte van de parkeerplaatsen juist noordelijk. Aanbod om even in gesprek te gaan met de architect blijft gelden

Openbare verlichting
Op meerdere locaties van de Oud Bodegraafseweg is nog steeds een conflict tussen de bomen en de locaties van de lichtmasten. Niet alle ingetekende bomen kunnen in de praktijk worden geplant. Deze is als bijlage bijgevoegd. Tevens staan er geen lichtmastmasten ingetekend op bijvoorbeeld pagina 4,12 en 46 waardoor een vertekend beeld ontstaat met de uiteindelijke inrichting.

Algemeen: overige opmerkingen volgen op het inrichtingsplan. Wellicht zijn er daarvan ook van toepassing op dit SBKP.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 juni 2022 08:30
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Dronenhoek: Reactie gemeente op stedenbouwkundigplan.

Hi [redacted]

Ik heb net te tekeningen normaals even bekeken, maar de terugval is echt niet aangegeven.
Straks maar even overleggen hoe we hiermee omgaan.

groet,
[redacted]

Team Openbare ruimte
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 13:26
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Re: Dronenhoek: Reactie gemeente op stedenbouwkundigplan.

Hallo [redacted]

Zoals zojuist telefonisch besproken heeft Adcim mij bevestigd dat in het VO IP alle opmerkingen zijn verwerkt. M.u.v. de plekken waar het nog niet duidelijk is hoe het opgelost kan worden met de ondergrondse containers. Hier wachten wij nog op jullie reactie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Outlook voor iOS downloaden

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: Wednesday, June 29, 2022 1:17:07 PM
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Dronenhoek: Reactie gemeente op stedenbouwkundigplan.

Dag [redacted]

We hebben gisteren nog onderstaande mail besproken en je zou nog bevestigen of het zo was dat het volledige (aangepaste) terugvaloptie ontbrak of dat er alleen gerefereerd werd naar eventuele pp die verplaatst moeten worden i.v.m. de afvalinzamelingslocaties.
In dat laatste geval wordt eruit gegaan dat we een plan hebben ontvangen incl. aangepaste terugvaloptie.

Kun je aangeven of dat zo is?
Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 17:05
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Onderwerp: RE: Dronenhoek: Reactie gemeente op stedenbouwkundigplan.

Dag [redacted]

Bedankt voor de stukken, maar ik denk dat er iets niet goed gaat in de communicatie wat betreft de terugvaloptie. Zoals bij eerdere stukken aangegeven: voor de beoordeling van het IP hebben we juist het plan nodig waarin de terugvaloptie wordt weergegeven. Daar zitten de eventuele conflicten met lantaarnpalen, bomen, enz.
Conclusie: als de versie met terugvaloptie akkoord is, is het ook de optie zonder terugval optie. We hoeven er geen twee keer naar te kijken. Die tijd hebben we niet.

We ontvangen graag de aangepaste VO IP inclusief de terugvaloptie voor reactie van de gemeente.
Zou je vragen hierover hebben neem gerust contact met me op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: maandag 27 juni 2022 11:35
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]aven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Onderwerp: RE: Dronenhoek: Reactie gemeente op stedenbouwkundigplan.

Hallo [redacted]

Bijgaand tref je het aangepaste VO IP aan. Adcim heeft mij laten weten dat zij nog geen reactie hadden ontvangen van jullie m.b.t. de afvalinzamelingslocaties. Deze aanpassing volgt dan nog.
Wanneer de huidige versie akkoord is, zal ook de terugvaloptie bijgewerkt worden.

Conform afspraak ook bij deze een tekening m.b.t. de groenbalans.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 11:22
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Dronenhoek: Reactie gemeente op stedenbouwkundigplan.

Hoi [redacted],

Bedankt voor jullie reactie. Ik zal dit intern doorzetten en doornemen met de stedenbouwkundige.
Ik zit Adcim enorm achter de broek en ga er voor om jullie vandaag nog te voorzien van een aangepast concept VO IP.
Deze middag heb ik met geheel Janssen de Jong een uitje en kan ik niet reageren. Als ik voor 12:00u niets ontvangen heb, stuur ik het maandagochtend aan jullie door.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 24 juni 2022 11:15
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Dronenhoek: Reactie gemeente op stedenbouwkundigplan.

Beste [redacted]

Zoals besproken, ik stuur je hierbij de reactie van de gemeente op het stedenbouwkundigplan (incl. Spark-advies). Graag ontvangen we vandaag jullie aangepaste inrichtingsplan. Dit met nogmaals het verzoek om [redacted] mee te nemen in alle mailverkeer samen met me.

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juli 2022 10:41
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Beste [redacted],

Kort na het BO hebben we bij elkaar gezeten om de werkzaamheden uit te werken t.b.v. 20 juli (projectoverleg). Ik zet hieronder voor het overzicht de afspraken die we hebben gemaakt t.b.v. het projectgroep overleg.

Op 20 juli (wk 29) vindt een projectoverleg plaats dan moeten de volgende stukken besproken worden:

- Financiering Oud-Bodegraafseweg:

[redacted]

- BP
  - [redacted]
  - [redacted]
- Bankgarantie
  - Wk 27: Totaalbedrag en onderbouwing afbouw wordt gestuurd naar de gemeente
  - Wk 28: gemeente checkt het, bij akkoord wordt het definitieve concept van de bankgarantie opgesteld door de bouwcombinatie
- Regeling bij verkoop
  - Gemeente kijkt hoe om te gaan met het de mogelijke aanvullende voorwaarden.
- Deel auto's

[redacted]

- Toewijzing van de woningen

[redacted]

- Inrichtingsplan:

[redacted]

- Stedenbouwkundigplan
    - Uiterlijk op 24 juni wordt een terugkoppeling gegeven aan de bouwsamenwerking
    - Stukken met reactie gemeente zijn verstuurd

- AOK
    - Uitwerken laatste punten
    - Wk 26 afstemen wat er nog open staat (dat niet hierboven is genoemd)
    - Wk 27 tekstvoorstellen uitwerken en naar bouwsamenwerking versturen (voor zo ver mogelijk)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 14:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek: stukken en agenda ter voorbereiding overleg 20 juli (morgen)
Bijlagen: Interne memo Oud Bodegraafseweg 18072022.pdf; 2022 07 12 Concept Anterieure Overeenkomst Dronenhoek.docx; 20220719_openstaande punten concept BP Dronenhoek.pdf; 20220719_concept Verslag BO Hofjes van Dronen 22 juni 2022 .docx

Beste [redacted],

Ik stuur je hierbij de stukken t.b.v. ons overleg van morgen (20 juli). Sommige heb je al ontvangen, andere zijn al eerder besproken. Ten behoeve van de werkzaamheden aan de Oud-Bodegraafseweg missen we de onderbouwing van [redacted] waar ernaar gerefereerd wordt in jullie document. Het is dus bij ons onbekend wat deze inhouden.

We hebben nog geen aangepaste IP ter beoordeling, afgesproken is dat tijdens mijn vakantie wordt afgestemd op welke moment het verwacht kan worden (op dit moment onbekend) zodat we daar ruimte voor kunnen maken i.v.m. vakanties.

Ik stuur ook het verslag in concept van het BO van 22 juni jl. Het is niet mogelijk geweest om het af te stemmen met ons bestuurder voor zijn vakantie, het is dus nog ovb van een eventuele (latere) reactie.

[redacted]

Agenda voor morgen:

- Financiering Oud-Bodegraafseweg:
  [redacted]
- BP
  [redacted]
- Bankgarantie
  [redacted]
- Regeling bij verkoop
  [redacted]
- Deel auto's

[redacted]

- Toewijzing van de woningen
  [redacted]

- Inrichtingsplan:
  [redacted]

- Stedenbouwkundigplan
  - Uiterlijk op 24 juni wordt een terugkoppeling gegeven aan de bouwsamenwerking
  - Stukken met reactie gemeente zijn verstuurd

- AOK
  - Uitwerken laatste punten
  - Tekstvoorstellen in aanvulling van versie 4 april verstuurd door de gemeente

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Memo

Auteur	[redacted]
Datum	18 juli 2022
Openbaarheid	Intern – te delen met Dronenhoek B.V.

Onderwerp:
Hofjes van Dronen – Bijdrage gemeente Bodegraven Reeuwijk aan herprofilering Oude Bodegraafseweg – gerelateerd aan activiteiten

Aanleiding
In het bestuurlijk overleg van 22 juni jl. is gebleken dat er nog geen overeenstemming kon worden bereikt over de taakverdeling, precieze demarcatie en financiering van de Oud Bodegraafseweg als onderdeel van het project Hofjes van Dronen. In het overleg is afgesproken om los van de exacte financiële bedragen nog eens duidelijk op papier te zetten waar de gemeente een geldelijke bijdrage voor wil doen en de onderdelen waar zij de Ontwikkelcominatie Dronenhoek B.V. als kostendrager ziet. In deze memo zetten we e.e.a. op een rij.

[redacted]

Activiteiten in aanmerking voor een bijdrage

[redacted]

Activiteiten zonder dekking in het gemeentelijk budget

Verschillen van inzicht

Gemeentelijke bijdrage

Gemeente **Bodegraven Reeuwijk**

Memo

Onderwerp	Memo t.b.v. openstaande punten concept bestemmingsplan Dronenhoek
Datum	19 juli 2022
Aan	Jansen de Jong
Van	Gemeente Bodegraven

1. **Hogere bouwhoogte (13m) zuidwestelijk bouwblok langs N11 (H1+2):**
   Jansen de Jong heeft gevraagd om zo alle bouwvarianten (ook plat dak) open te houden.
   Reactie gemeente: aan N11 geen probleem, de rest van de apps houden zoals we met elkaar hebben afgesproken.
2. **Parkeernormen:**
   Spark-notitie is nog niet aangepast (één integrale notitie van gemaakt). In regels nog niet concreet genoeg naar exacte parkeernormen verwezen. Bovendien is hierbij ook relevant de discussie over de deelauto's en de 'terugvaloptie' (parkeerplaatsen).
3. **Klimaat adaptief bouwen:**
   De ontwikkelende partijen hebben verzocht om dit globaal te houden en pas bij inrichtingsplan (DO) de definitieve maatregelen te bepalen.
   Reactie gemeente: optie gesuggereerd om het kader op te nemen (met concrete waarden) waaraan later kan worden getoetst. Dit is bijv. mogelijk door onderstaande regel (klimaattoets, onderaan in dit document) in het bestemmingsplan op te nemen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet een analyse van de stresstesten wordem opgenomen.
4. **Duurzaamheid:**
   De maatregelen zijn in het bestemmingsplan nog niet concreet gemaakt. Tevens staat in het BP dat er buiten het bestemmingsplan om een duurzaamheidsplan wordt opgesteld.
   Reactie gemeente: eventuele maatregelen (bijv. groene daken en/of minimum score bij MilieuPrestatie Gebouwen -MPG) in de anterieure overeenkomst te regelen zolang het niet duidelijk wordt in het BP.
5. **Geluid:**
   a. Onderzoek [redacted] nog niet ontvangen.
   b. Onderzoek M+P naar wegverkeerslawaai ivm gefaseerd bouwen en hogere waarden-besluit nog niet ontvangen.
6. **Flexibiliteit tbv parkeerhofjes**
   De parkeerhofjes, waar de openbare parkeerplaatsen moeten komen, hebben nog altijd de bestemming Wonen (geel op de verbeelding). Dit hebben ze gedaan, omdat de exacte erfgrens nog niet vaststaat. Van een gedetailleerde bestemmingsplan zal op korte termijn geen sprake van zijn. Daarom is het wellicht beter om hier te werken met een globale bestemming 'Woongebied'. Voorwaarde is dan wel dat de gemeente de exacte invulling eerst moeten goedkeuren, zoals bij SP en IP.
7. **Doelgroepen**
   De 9% of 9,5% goedkope (sociale) koopwoningen in de regels opnemen (net als sociale- en middenhuur)
   Parkeerdekken
   Nogmaals het verzoek om een tekening van de parkeerdekken (beide) om dit in het BP te kunnen opnemen.

27.5 Klimaattoets

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland zoals opgenomen in bijlage 3. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen gelijk blijft of beter wordt vervangen. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets.

Gemeente **Bodegraven Reeuwijk**

Verslag

Onderwerp	Hofjes van Dronen - bestuurlijk overleg
Registratienummer	
Datum	22-6-2022
Voorzitter	Dirk-Jan Knol
Notulist	[redacted]

Aanwezig
Janssen de Jong – [redacted]
Janssen de Jong – [redacted]
Brookland – [redacted]
Slokker – [redacted]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk: Dirk-Jan Knol (DJK), [redacted]

1. Opening en mededelingen

Wethouder Dirk-Jan Knol (DJK) licht toe wat het coalitieakkoord inhoud en hoe het zich verhoudt tot het project Dronenhoek

- 1ste grote opgave: financiële gemeentelijke situatie
- 2de grote opgave: woningbouw. Komende 4 jaar tussen de 800 en 1.000 woningen bouwen
- Eind dit jaar wordt aan de raad voorgelegd hoe het college het coalitieakkoord gaat uitvoeren
- Dronenhoek wordt gezien als een belangrijke project om aan het woonopgave te voldoen

DJK vraagt waar de partijen staan in de samenwerking
[redacted] geeft aan dat de bouwkombinatie nog werkt aan de volgende documenten:

- Samenwerkingsovereenkomst
- Beheer bv
- Geldleningsovereenkomst
- Bankgarantie

[redacted] vraag om inzicht in alle stukken. Hij geeft aan dat het niet om de specifieke financiële gedeelte van een ieder gaat, maar om welke partijen er achter zitten en hoe verhouden ze zich tot elkaar.
[redacted] is akkoord om de stukken in concept te laten zien.

2. Oud-Bodegraafseweg

DJK vraagt om een planning
[redacted] geeft aan dat de haalbaarheid onder druk staat.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3. Planning

Doel is om het BP rond oktober dit jaar (2022) ter inzage te leggen. Voor de vaststelling moet de AOK ondertekend zijn.
AOK kan afgerond worden als er duidelijke afspraken zijn gemaakt t.b.v. de Oud-Bodegraafseweg en de statuten van de ontwikkelend partijen afgerond zijn en ondertekend.

DJK vraagt ook om een planning over het vervolgproces, wanneer gaat de eerste pal de grond in?

4. Deel auto's

[redacted]

6. Toewijzing woningen

[redacted] zegt niets te kunnen toewijzen door gemaakte afspraken bij Neprom.

DJK: Op het moment dat het wettelijk wordt dat 25% van de woningen toegewezen worden gaat de gemeente daar gebruik van maken.

[redacted]: Akkoord

7. Afsluiting

Volgende BO wordt z.s.m. ingepland na de zomervakantie. Verwacht wordt dat inzichtelijk wordt gemaakt welke werkzaamheden worden door wie gedaan aan de Oud-Bodegraafseweg.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 juli 2022 15:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Dronenhoek: Beeldkwaliteitsplan

Ter informatie. Ik zoek nog naar het verslag van wat de conclusies zijn geweest op 20 juli.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: vrijdag 2 juli 2021 14:15
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] | SVP Architectuur en Stedenbouw B.V. <[redacted]@svp-svp.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@dorpstadenland.nl>
Onderwerp: RE: Dronenhoek: Beeldkwaliteitsplan

Beste [redacted],

M.b.t. de planning/agenda van [redacted] en ondergetekende verneem ik graag van je wanneer wij jullie reactie uiterlijk mogen ontvangen, dit i.v.m. de benodigde tijd voor ons om e.e.a. intern te bespreken en eventueel verwerking in het document.
Dit mede in verband met onze afspraak op 20 juli a.s. ter afronding van het BKP.

Zoals van de week aangegeven is SVP in overleg met [redacted] de tekening m.b.t. de parkeerplaatsen aan het uitwerken en heeft er van de week nog een afstemmingsoverleg plaatsgevonden waaronder ook dit punt is besproken. Ik verwacht je de tekening medio volgende week toe te kunnen sturen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

JANSSEN de JONG
projectontwikkeling

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Europalaan 20, 3526 KS Utrecht
Postbus 3119, 3502 GC Utrecht

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 2 juli 2021 12:05
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted] SVP Architectuur en Stedenbouw B.V. <[redacted]@svp-svp.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@dorpstadenland.nl>
Onderwerp: Dronenhoek: Beeldkwaliteitsplan

Beste [redacted],

We hebben van de week interne afstemming gehand t.b.v. het conceptbeeldkwaliteitsplan. Er zijn een paar discussiepunten ontstaan die meer aandacht behoeven, zoals de plaatsing van platte daken in overeenstemming met het vastgestelde concept stedenbouwkundigplan door de raad. We hebben daardoor een beetje meer tijd nodig om goed daarop te kunnen reageren. We willen een goed afgewogen plan met elkaar kunnen opstellen uiteindelijk.
We zullen uiteraard z.s.m. reageren. Begin volgende week kom ik op terug.

Aan onze kant zou ik graag willen weten op welke moment we de tekening met de parkeerplaatsen kunnen verwachten. Dit is van belang om het stedenbouwkundigplan te kunnen afronden. Volgens me was daarvoor nog geen datum genoemd. Of heb ik het over het hoofd gezien?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 juli 2022 16:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Reactie op BKP
Bijlagen: Reactie op vragen gemeente_d.d. 24092021.pdf; 3240_BK_210927_Beeldkwaliteitplan Dronenhoek.pdf

Beste [redacted]

Zie punt 15 van de bijlage "reactie op vragen gemeente". Daarin wordt duidelijk navraag gedaan naar hoe de groene daken in het plan worden verwekt aangezien groene daken het alternatief zijn i.v.m. de concessie op groennorm / onvoldoende openbaar groen. Jullie reactie hierop, zoals je kunt lezen, was dat het meerdere mallen is besproken dat het geen betrekking had op het BKP.

Volgens me kunnen hier geen onduidelijkheden over bestaan dat er nog een alternatief moet komen als de groene daken niet worden gerealiseerd. De vraag over de te realiseren groen staat nog steeds open, het concept stedenbouwkundigplan is leidend.

Zou je vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted] | SVP Architectuur en Stedenbouw B.V. <[redacted]@svp-svp.nl>
Verzonden: maandag 27 september 2021 16:10
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>; [redacted] | SVP Architectuur en Stedenbouw B.V. <[redacted]@svp-svp.nl>
Onderwerp: RE: Reactie op BKP

Beste [redacted]

Bij deze stuur ik je, mede namens [redacted], het aangepaste beeldkwaliteitplan voor Dronenhoek.
Tevens een overzicht van de door jullie gemaakte opmerkingen met of en hoe ze in het beeldkwaliteitplan zijn verwerkt.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

SVP architectuur en stedenbouw

Connecting at every scale

't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort
t: [redacted]
m: [redacted]
w: www.svp-svp.nl

Volg ons op Social Media:

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking,vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. SVP Architectuur en Stedenbouw staat niet in voor de inhoud, noch voor de juiste, volledige en tijdige overbrenging van een verzonden E-mail bericht.

Van: [redacted] [[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl]
Verzonden: donderdag 16 september 2021 16:45
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] | SVP Architectuur en Stedenbouw B.V. [redacted]@svp-svp.nl>
Onderwerp: Reactie op BKP

Dag [redacted],

Zoals gisteren met elkaar afgestemd stuur ik je hierbij de interne opmerkingen t.b.v. het beeldkwaliteitsplan. Ik mis nog een reactie maar die zal ik aan toevoegen zodat ik het binnen heb gekregen.
Graag ontvang in van je het overzicht met wanneer kunnen we welke stukken verwachten. Dit zodat men het ook in de agenda kan gaan zetten en er rekening mee te houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Project : Hofjes van Dronen
Datum : 24-09-2021
Onderwerp : reactie op vragen Beeldkwaliteitsplan (BKP), team Openbare ruimte d.d. 30-08-2021
Opgesteld door : [redacted] - Janssen de Jong Projectontwikkeling

	Vragen/opmerkingen gemeente	Reactie
1	[redacted] Blz. 4 & 40 & 44 plaatje is niet correct, bruggetjes eraf en er staan nog veel te veel bomen op de Oud Bodegraafseweg. Door het plaatsen van de lichtmasten blijft circa 60 a 70 % hiervan over. Graag het werkelijke beeld laten zien en niet het fictieve wat er niet gaat komen.	Algemeen is het belangrijk om allereerst aan te geven dat het beeldkwaliteitsplan bedoeld is als leidraad voor de verdere uitwerking van de plannen, waarbij op hoofdlijnen richting wordt gegeven aan de beoogde kwaliteit en het beeld wat we in de verdere uitwerking wensen te behalen. Dit document is dan ook een hoofdlijnendocument en de verdere detailinvulling hiervan en uitwerking vindt plaats in het vervolg bij het opstellen van het inrichtingsplan (IP) en verder. Met deze achtergrond dienen we dan ook naar de gestelde vragen en verdere invulling te kijken, met de wetenschap dat in de verdere uitwerking zaken verder worden uitgewerkt en ter beoordeling bij de gemeente worden neergelegd. Inhoudelijk op deze vraag: De bruggetjes hebben wij verwijderd in de afbeeldingen. De positie van de bomen in relatie tot lichtmasten is voor dit document te gedetailleerd en zal verder uitgewerkt worden in het IP en verder. Deze is op 22-09-2021 ter beoordeling toegestuurd aan de gemeente.
2	[redacted] Blz. 6 & 34 plaatje is niet correct, bruggetjes eraf en er staan nog veel te veel bomen op de Oud Bodegraafseweg. Door het plaatsen van de lichtmasten blijft circa 60 a 70 % hiervan over. Graag het werkelijke beeld laten zien en niet het fictieve wat er niet gaat komen. Graag de kromstaf lichtmasten intekenen.	Zie reactie onder punt 1. Het intekenen van de kromstaf lichtmasten hoort niet thuis in een BKP. Dit onderdeel wordt opgepakt in de verdere civieltechnisch uitwerking.
3	[redacted] Blz. 18 & 22 plaatje is niet correct, bruggetjes eraf. Graag het werkelijke beeld laten zien en niet het fictieve wat er niet gaat komen.	De bruggetjes hebben wij verwijderd in de afbeeldingen.
4	[redacted] Blz. 35 Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit worden genoemd als ambities die invloed hebben op de beeldkwaliteit van zowel de openbare ruimte als de woningbouw. Maar in de verdere uitwerking van BKP zie ik er nauwelijks iets over terug. Graag nader toelichten / uitwerken.	Tekstueel aangepast, zie pagina 35 en de criteria.
5	[redacted] Blz 21 + 35, gevelontwerp. 'Naast baksteen kunnen ook andere materialen onderdeel zijn van het gevelontwerp'. Hier zou natuurinclusief bouwen met nestkasten voor vleermuizen, gierzwaluw en huismus nader omschreven kunnen worden.	Zie reactie onder punt 4.
6	[redacted] Blz. 37 en 53 Groene erfafscheidingen krijgen relatief veel aandacht in dit BKP. Op zich terecht, want deze zijn mede bepalend voor de uitstraling van de buurt. De vraag is wel in hoeverre deze groene afscheidingen blijvend zijn. Een groenscherm zal wellicht minder snel verwijderd worden dan een haag. Hoe wordt het instant houden van deze beeldkwaliteit gewaarborgd?	Deze vraagt hoort niet thuis in BKP, is dan ook niet verwerkt in het aangepaste document. In de verdere uitwerking van de plannen zal hiernaar gekeken worden. Om dit onderdeel te borgen zal bij plaatsing van (groene) erfafscheidingen op eigen terrein de koopovereenkomst met de kopers van de woningen een instandhouding- en onderhoudsverplichting komen te staan.
7	[redacted] Blz. 39 Het referentiebeeld van het deklandschap (daktuin op parkeervoorziening) was in het stedenbouwkundige plan (blz. 43) veel groener dan wat er nu geschetst wordt. Het uitgangspunt van 'zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen, blz. 35 zie ik onvoldoende terug. Meer groene verblijfsruimten.	Het referentiebeeld is aangepast.
8	[redacted] Blz. 41 Voetpaden Oud Bodegraafseweg: Uitgangspunt gemeente is dat de voetpaden direct tegen de rijbaan uitgevoerd worden in gebakken klinkers. De voetpaden achter de groenstroken (tegen de woningen) in tegels. Vanuit beheer oogpunt gaat de voorkeur uit naar de standaard grijze tegels 30*30cm en niet naar het toepassen van incourante maten of kleuren;	Met elkaar is een ambitie neergelegd voor de inrichting van het project welke op een aantal vlakken kan afwijken van de wensen vanuit de afdeling beheer. De uitwerking hiervan wordt verder opgepakt in het IP en verder, welke op 22-09-2021 ter beoordeling is neergelegd bij de gemeente. Zoals besproken tijdens het overleg van 15 september 2021 zal dit onderdeel intern binnen de gemeente besproken worden.
9	[redacted] Blz. 41 en 43 plateaus Oud Bodegraafseweg: ook de aansluiting van het parkeerterrein tussen de bestaande woningen aansluiting met gelijkwaardige constructie. Vormt een (benodigde) extra verkeersremmer.	Zie reactie onder punt 1. Uitwerking hiervan hoort niet thuis in BKP. Nadere uitwerking in IP en verder.

	[redacted] Ik kan mij volledig vinden in [redacted] zijn reactie.	
10	[redacted] Blz. 42 Zebrapaden in 30km zones zijn niet standaard, ook in woonwijken zie je dit niet terug. Oversteken wordt door kinderen overal gedaan en het aanbrengen van een zebrapad brengt schijnveiligheid met zich mee.	Dit is een verbijzondering in de bestrating van een oversteekplek naar het spelen en niet bedoeld als officieel zebrapad, maar eerder als een kunstobject.
11	[redacted] Blz. 42 refentiebeeld groenzone - buurttuin sluit niet aan bij uitgangspunt natuurinclusief en biodivers en sluit ook niet aan bij de beschrijving van de centrale groenzone.	Terechte opmerking. Het referentiebeeld voor de groenzone hebben we aangepast. Verdere invulling vindt plaats in civieltechnische uitwerking.
12	[redacted] Blz. 43 Rijbaan Dronensingel: Ik neem aan dat hier de nieuwe rijbaan bij het gebouw/parkeerterrein wordt bedoeld, maar voor alle zekerheid: De bestaande rijbaan van de Dronensingel is voorzien van redelijk nieuw materiaal (heidepaarse betonklinkers). Gemeente heeft geen plannen om dit op haar kosten om te vormen om meer aansluiting te zoeken bij de Oud Bodegraafseweg materialen;	Ja, dat klopt, toegevoegd "van nieuwe ventweg". Herinrichting van de Dronensingel zit niet in het werkgebied van het project, enkel de aansluitingen van de nieuwe woonwijk hierop.
13	[redacted] Blz. 43 Rijbanen woonlussen: prima om deze een meer landelijk accent te geven met kleur. Maar wel gebruik maken van het standaard assortiment van de leverancier zoals bruin, terra cotta of mangaan om inboet in de toekomst mogelijk te houden. Betekend de doorzetting van de kleur in de lussen dat de rijbaan Lindehof voorzien wordt van nieuwe bestrating? (Zit niet in werkzaamheden/begroting gemeente). Aansluitingen parkeerhofjes bij voorkeur gelijkwaardig en niet met uitritten. [redacted] In een 30km-gebied geen geregelde voorrangssituaties aanbrengen, dit dient via de normale voorrangsregels te gebeuren.	De uiteindelijk steen en kleur zal bepaald worden in het IP en verder, zie hiervoor reeds ingediend concept IP. Nee, dat is niet het geval. Met de gemeente is een demarcatie afgesproken waarbinnen de werkzaamheden worden uitgevoerd. Zie hiervoor reeds ingediend IP. Is niet van toepassing voor BKP. Wordt in uitwerking IP verder opgepakt.
14	[redacted] Blz. 43 Parkeerhoven: Voor de toeleidende wegen naar de daadwerkelijk parkeerplaatsen is wel onderscheid gewenst tussen lopen en rijden. Dit voor de veiligheid van de voetgangers en ter verduidelijking waar wel en niet geparkeerd mag worden. [redacted] Ik kan mij volledig vinden in [redacted] zijn reactie.	Zie reactie onder punt 1. Betreft nadere uitwerking in IP.
15	[redacted] Blz. 44 Deze tekening komt uit het stedebouwkundige plan. De groene daken op deze tekening zie ik niet terug komen in dit BKP (alleen genoemd op blz. 52 en 55). Groene daken zijn echter in grote mate beeldbepalend, zeker op licht hellende daken. Maar dit verdiend ook meer uitwerking aangezien groene daken het alternatief zijn i.v.m. de concessie op groennorm / onvoldoende openbaar groen. Uit de stresstesten (kaart hitte) blijkt dat ventilatie uit de polder uitermate beperkt is. Waarom / op welke wijze zou dat in de toekomst anders worden?	Dit onderdeel wordt meermaals aangegeven en omschreven in het document. In de uitwerking zal onderzocht worden wat wel/niet haalbaar is voor de groene daken op de appartementengebouwen, mede in combinatie met eventuele aan te brengen PV panelen. In afwijking en in aanvulling op het stedebouwkundig plan is nu in ieder geval standaard opgenomen dat we op de bergingen/garages/uitbouwen van de grondgebonden woningen sedum aanbrengen. Deze vraag heeft geen betrekking op het BKP.
16	[redacted] Blz. 45 Geen verharding in de centrale tuinen, ook hier het uitgangspunt zo min mogelijk verharden hanteren. Twee van de drie centrale tuinen zijn onvoldoende van omvang voor de beschreven functie. Alleen de groene verbinding tussen Oud Bodegraafseweg en Lindehof kan, door omvang en ligging een dergelijke functie vervullen. Maar dat kan ook met een groene inrichting.	Verdere uitwerking in het IP. Het woord "pleintje" is vervangen door "plek".
17	[redacted] Blz. 49 Lichte kleuren dragen bij aan voorkomen van hittestress. Welke andere bouwkundige maatregelen worden genomen m.b.t. klimaatadaptatie? Bijv. bouwkundige zonnewering heeft invloed op de beeldkwaliteit. Ik mis in het BKP (de oplossingen m.b.t.) gebouwgebonden installaties.	Indien in het kader van hittestress in de bouwkundige uitwerking blijkt dat hier bijvoorbeeld zonwering dient te worden opgenomen zal dit toegepast worden in lijn met het BKP. In de driteria hebben we dit tekstueel opgenomen. In de criteria is e.e.a. hieromtrent opgenomen.

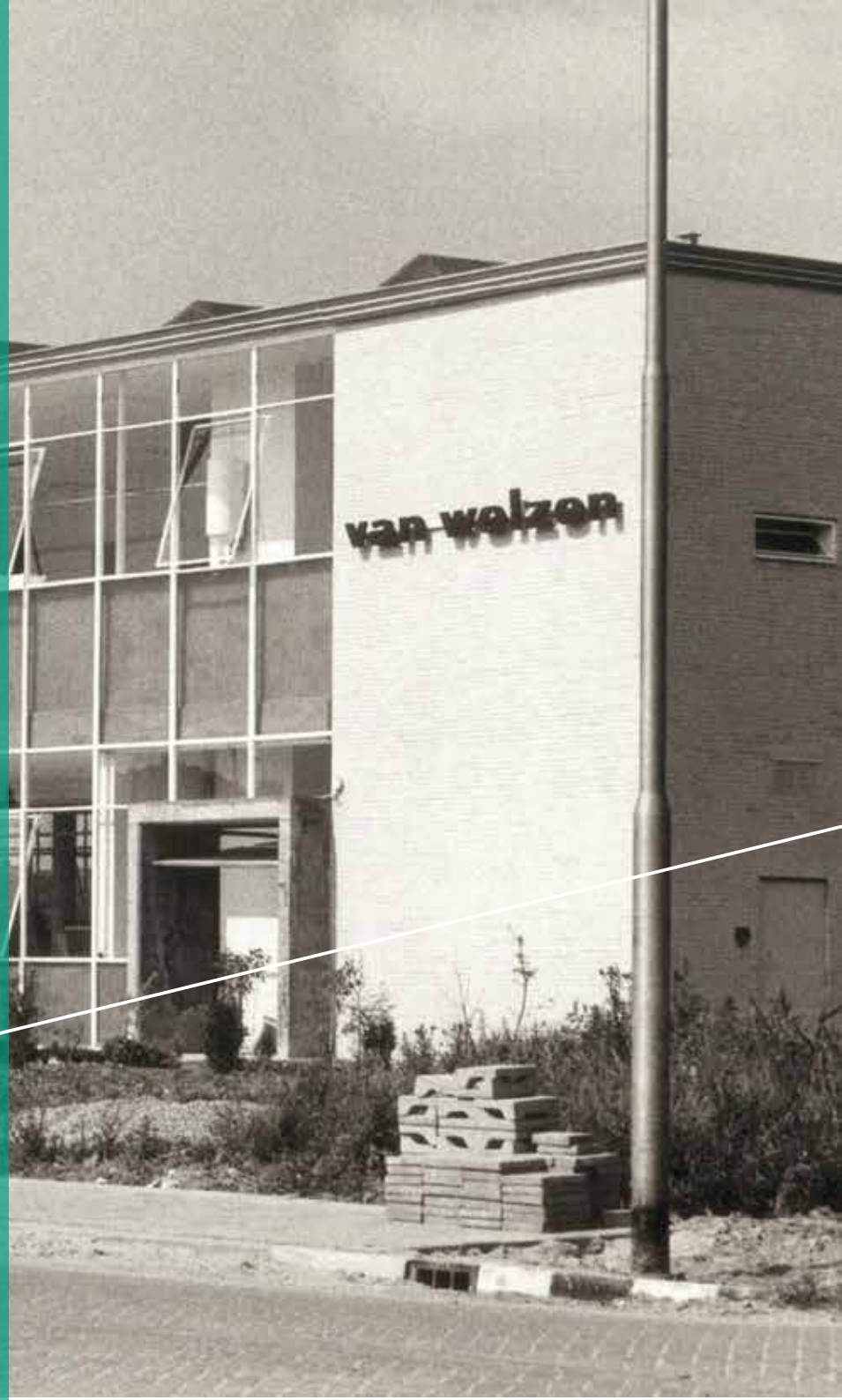
18	[redacted] Blz. 53 erfafscheidingen: Het moet logisch ogen wie voor welk gebied/onderdeel verantwoordelijk is. Scheiding in verharding uitvoeren met bijvoorbeeld opsluitbanden en voor groene afscheidingen duidelijk vastleggen dat de bewoner/eigenaar deze onderhoud.	Dit punt betreft een verdere uitwerking in het IP. Zie ook de reactie onder punt 6 hieromtrent.
19	*Overige opmerkingen, zonder bladzijdenummers:* [redacted] Ik mis een voorschot op de beeldkwaliteit van het mogelijke parkeerdek tegen de N11	Zie pagina 39 van het aangepaste BKP.
20	[redacted] Je afval, dichtbij, gescheiden kwijt kunnen is niet sexy maar wel fijn. Graag in de informatievoorziening opnemen waar de (ondergrondse) containers komen.	Betreft geen onderwerp voor het BKP. In der verdere uitwerking dit opnemen.
	Deze opmerkingen zijn gemaakt door: [redacted]	
21	Opmerkingen [redacted] en [redacted] opgenomen in concept BKP van juli 2021: Opmerkingen pagina 7 Opmerkingen pagina 15 Opmerkingen pagina 17 Opmerkingen pagina 26-27 Opmerking pagina 29 Opmerking pagina 35 Opmerkingen pagina 37 Opmerking pagina 39 Opmerkingen pagina 49	23. In BKP toegevoegd hoe om te gaan met installaties op het dak en overige punten reeds besproken tijdens het overleg van 15 september 2021. Zie hiervoor aangepast BKP. 15. Bij de tekst ruimtelijke accenten toegevoegd dat het om (hoogte-)accenten gaat. 17. Naar aanleiding van de opmerking e.e.a. aangepast in BKP, waarbij de tweekappers één ruimtelijk eenheid zijn en niet 2. De kop aan de Dronenweg / Oud Bodegraafseweg hoort hierbij maar blijft wel een ruimtelijke (hoogte-)accent. 26-27 Bouwhoogtes worden niet openomen in BKP. Is onderdeel voor bestemmingsplan. 29. Het is altijd lastig exact de goede beelden te vinden. Voorstel om het beeld wel te behouden maar de aanduiding '*Bouwvolume accentueren met (gemetseld) kader*' bij dit beeld weg te laten. In de reeks van beelden past hij namelijk wel heel goed. 35. tekst aangepast en uitgebreid. 37. tekst over mee ontwerpen bergingen aangepast. 39: groener beeld uit SP toegevoegd. En tekst opgenomen met beelden voor parkeerdek N11. 49. referentiebeelden hier vervangen door beelden bestaande panden Dronenhoek, daar verwijzen de uitgangspunten namelijk naar… Algemeen: Overige tekstuele onderdelen (criteria) daar waar mogelijk aangepast.

Dronenhoek

Beeldkwaliteitplan

Bodegraven

September 2021



SVP

Colofon

Publicatiedatum
27 september 2021

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

Projectteam

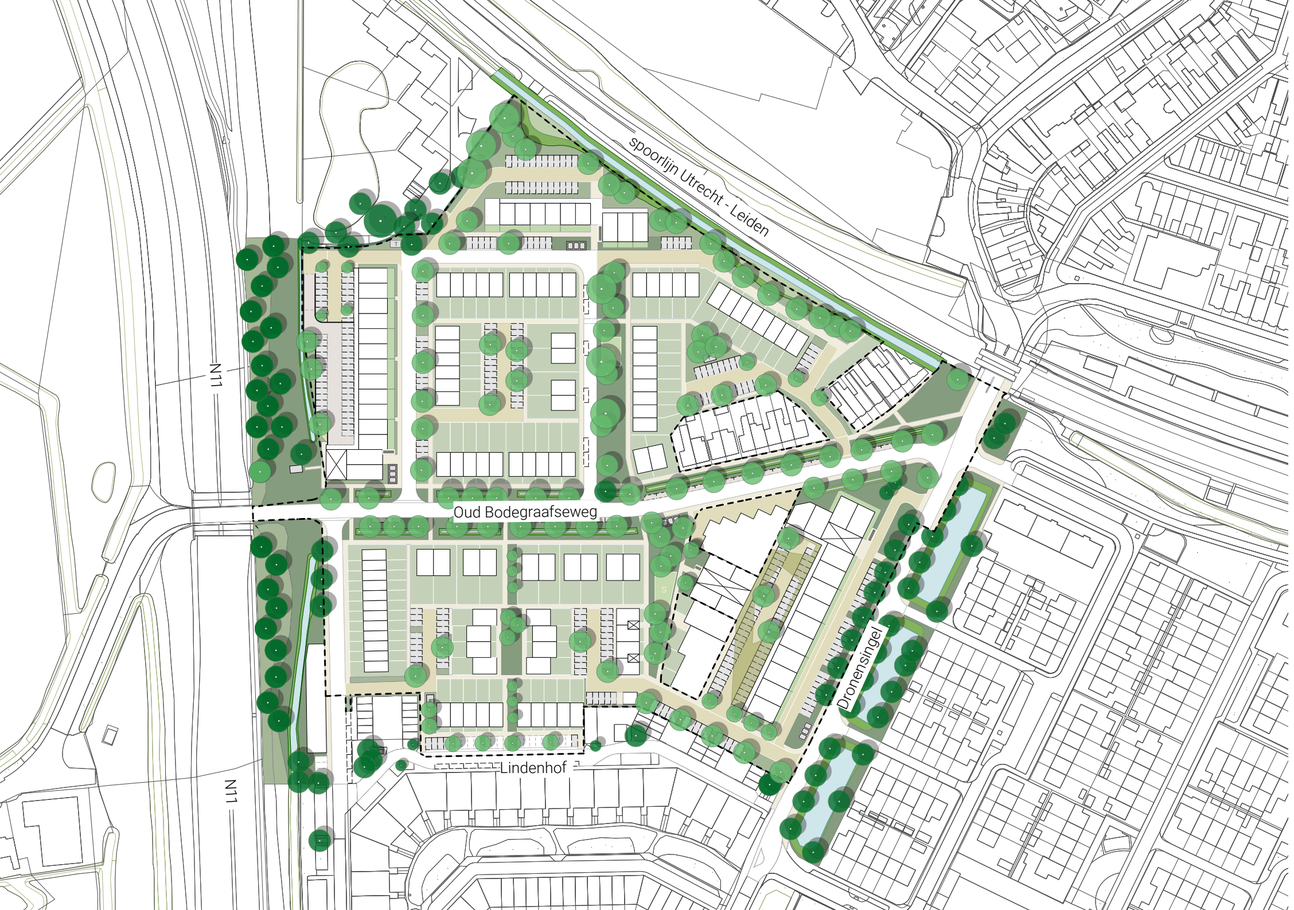
In opdracht van
Brookland
Janssen de Jong Projectontwikkeling
Slokker Vastgoed

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Dronenhoek

Beeldkwaliteitplan
Bodegraven



< stedenbouwkundig plan Dronenhoek

Inhoudsopgave

Inleiding **7**
Leeswijzer 7
Dronenhoek 9

Inspiratie Dronenhoek **9**
Bodegraven 11

Beeldkwaliteit woningbouw **15**
Bouwvolumes 15
Ruimtelijke accenten 15
Architectonisch beeld 15
Oud Bodegraafseweg 17
Woonbuurten 21
Architectonische verschijningsvorm 25
Een nieuwe toekomst voor Dronenhoek 35

Beeldkwaliteit erfscheidingen **37**
Grondgebonden woningen 37
Appartementen 39

Beeldkwaliteit openbare ruimte **41**
Openbare ruimte 41

Toetsingscriteria **49**
Beeldkwaliteit Dronenhoek 49
Criteria grondgebonden woningen 50
Criteria appartementen 54

< ruimtelijk beeld Dronenhoek

Inleiding

Voor het gebied de Dronenhoek in Bodegraven is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat in maart 2021 door de gemeenteraad van Bodegraven is vastgesteld. Bij dit stedenbouwkundig plan is nu voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld.

De locatie Dronenhoek wordt grofweg begrensd door de spoorlijn Utrecht-Leiden, de N11, de Dronensingel en de Lindenhof. Door dit gebied loopt de Oud Bodegraafseweg, een belangrijke, historische verbinding tussen Bodegraven centrum en het buitengebied. Deze weg krijgt een nieuwe inrichting als 30 km/uur weg en zal als verbindend element herkenbaar worden in de nieuwe wijk.

In het beeldkwaliteitplan is de beoogde beeldkwaliteit voor de verschillende deelgebieden van het stedenbouwkundig plan vertaald in toetsingscriteria. Deze criteria zijn enerzijds een inspiratiebron voor de architecten van de woningen en de ontwerpers van de openbare ruimte en anderzijds het toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van de bouwplannen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan wordt eerst de inspiratie voor de beeldkwaliteit vanuit bedrijventerrein Dronenhoek toegelicht. Vervolgens beschrijven we de vertaling hiervan naar de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte. Vervolgens is per deelgebied een reeks toetsingscriteria opgesteld die voor verschillende schaalniveaus van het ontwerp de uitgangspunten weergeeft.

< inspiratiebeelden bestaande bedrijven

Inspiratie Dronenhoek

Koekfabriek Van Welzen, orgelfabriek Eminent en de distributiecentra van Schuitema en Blokker. Allen wel bekend in Bodegraven en allen ooit gevestigd op bedrijventerrein Dronenhoek in de noord-oosthoek van de Dronenwijk. Er ligt veel historie in dit stukje Bodegraven. Deze historische, ambachtelijke sfeer vormt de basis voor het toekomstig beeld.

Dronenhoek

Dronenhoek wordt een wijk waarbij het groen langs de straten, tussen de bouwblokken en in de randen van de wijk bijdraagt aan een eigen karakter. Deze unieke locatie, dicht bij het centrum en op een historische, ambachtelijke plek biedt kansen de wijk, in samenhang met het groen, een specifieke eigen identiteit te geven.

De industriële, ambachtelijke sfeer van bedrijventerrein de Dronenhoek is dan ook de inspiratie geweest voor de beeldkwaliteit van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. Dat betekent heldere bouwvolumes met een stoere, robuuste architectuur. En een openbaar gebied waar het groen en de verharding dit eigen karakter ondersteunen.

Op basis van de beelden uit het gebied zijn de volgende kenmerken opgesteld.

- Bedrijvige verleden van de plek, robuuste, ambachtelijke sfeer.
- Heldere (samengestelde) volumes, grote blokmaten, stoer.
- Verschillende bouwhoogten.
- Combinatie van horizontale en verticale geleding in de gevels.
- Gevelopeningen als stoere uitsneden in de gevel.
- Combinatie van materialen.
- Lichte tinten, vorm van luchtigheid.
- Plasticiteit in de gevel.
- Eenvoudige, uitgesproken materialisatie en een verfijnde detaillering.

Kaaspakhuis, Burgemeester Le Coultrestraat 3, Bodegraven

Shampoofabriek, Rijnkade, Bodegraven

< Kaaspakhuis, Kerkstraat 132, Bodegraven

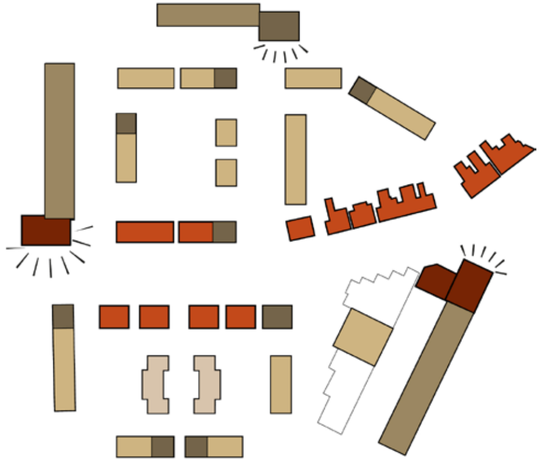
Deze kenmerken vormen de inspiratie voor de beeldkwaliteit van de toekomstige wijk waarbij de wijk als geheel deze samenhangende sfeer en karakter krijgt. De Oud Bodegraafseweg vormt hierbinnen, als verbindende straat op de schaal van het dorp, een herkenbare verbijzondering.

Bodegraven

Niet alleen de Dronenhoek kent een ambachtelijk historisch verleden. Ook op andere plekken in Bodegraven, onder andere in het centrum en aan de Oude Rijn, is dit goed te zien. Verschillende kaaspakhuizen, een olieslagerij en fabrieksgebouwen laten met hun kenmerkende bouwvolumes, architectuur en detaillering een specifiek karakter zien. Dit karakter en kenmerkende elementen uit dit Bodegraafse verleden kunnen zeker ook gebruikt worden in de woningontwerpen van Dronenhoek. Dit geeft de woningen een verfijnde detaillering met een vriendelijke uitstraling. Juist dan gaat de nieuwe wijk, op zijn eigen manier, horen bij het dorp Bodegraven.

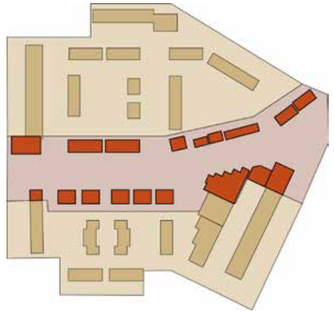
Beeldkwaliteit Dronenhoek

< bedrijfspanden Dronenhoek, Bodegraven



Ruimtelijke (hoogte-)accenten

- Bebouwing Oud Bodegraafseweg
- Ruimtelijke (hoogte-)accenten Oud Bodegraafseweg
- Bebouwing woonbuurten
- Ruimtelijke (hoogte-)accenten woonbuurten



Samenhang Dronenhoek

- Bebouwing Oud Bodegraafseweg
- Bebouwing woonbuurten

Beeldkwaliteit woningbouw

De wijk krijgt als geheel één samenhangende sfeer en karakter gebaseerd op de eerder genoemde ambachtelijke en industriële kenmerken van bedrijventerrein Dronenhoek en passend bij Bodegraven. De Oud Bodegraafseweg vormt hierbinnen, als verbindende straat op de schaal van het dorp, een herkenbare verbijzondering.

Bouwvolumes

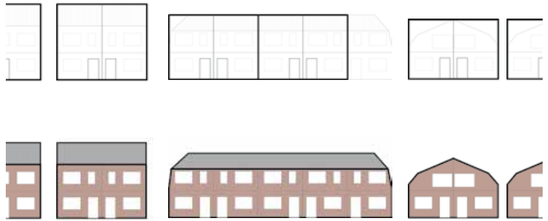
Een reeks van verschillende bouwvolumes, van laag tot hoog en van kort tot lang, dragen gezamenlijk bij aan dit gewenste beeld. Juist hierbij speelt samenhang een belangrijke rol. Samenhang in maat en schaal, maar ook in het uiteindelijke beeld. Stoere (samengestelde) volumes waarbij de individuele woning ondergeschikt is aan het totaalbeeld. Zo wordt een volume van vier seniorenwoningen van één laag met een kap net zo stoer als het appartementengebouw van zeven bouwlagen hoog. Door in het hele plan te spelen met verschillende hoogte- en breedtematen van de volumes ontstaat een samenhangend plan met een herkenbaar eigen sfeer, dat staat als een huis!

Ruimtelijke (hoogte-)accenten

Op markante plekken in het plan staan hogere bouwvolumes als ruimtelijk accent. Deze accenten komen op verschillende schaalniveau van het plan voor. De twee torens op de hoek van de Oud Bodegraafseweg accentueren de wijk als geheel. En in de wijk zelf accentueert een kleiner appartementengebouw de kop van een groene zone bij het spoor. Langs de Oud Bodegraafseweg accentueren net iets hogere bouwvolumes belangrijke hoekpunten in de wijk. En tot slot zorgen verschillende accenten langs de straten voor variatie en verbijzondering in het gevelbeeld.

Architectonisch beeld

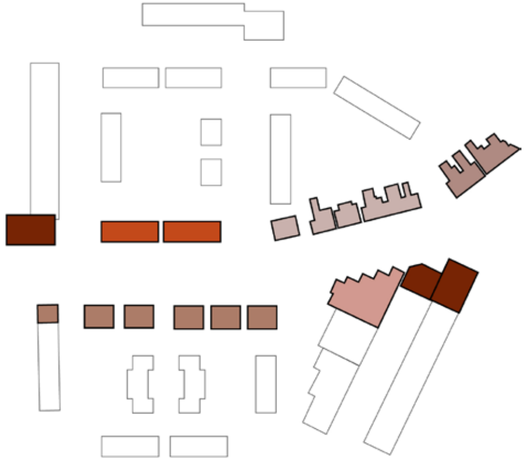
Het architectonisch beeld van de bouwvolumes geeft uiteindelijk vorm aan de ambachtelijke en



Ruimtelijke beeld bestaande woningen Oud Bodegraafseweg

Analyse bestaande woningen

De bestaande woningen zijn als twee ruimtelijke ensembles afleesbaar. De acht tweekappers met een mansardekap haaks op de straat vormen een eenheid. En de zes rijwoningen en naastgelegen tweekappers met langskap zijn als een ruimtelijke eenheid herkenbaar. Per eenheid staan de woningen op één rooilijn en zijn ze uitgevoerd in een herkenbare tint donkerrode baksteen met een antraciete pan. Binnen de eenheden zijn de woningen steeds per twee gekoppeld wat van invloed is op de schaal binnen het gevelvlak.



Ruimtelijke eenheden Oud Bodegraafseweg

industriële kenmerken. Hierbij speelt het samenspel tussen materialisatie, kleuren en detaillering een belangrijke rol. De materialen dragen bij aan het robuuste en stoere karakter. De kleuren zorgen voor samenhang en een herkenbare eigen sfeer. En de detaillering geeft de woningen verfijning en een vriendelijk beeld.

Oud Bodegraafseweg

Aan de Oud Bodegraafseweg komen verschillende grondgebonden woningen met aan de randen van de wijk een ruimtelijk accent in de vorm van een appartementengebouw. De bestaande woningbouw aan de Oud Bodegraafweg is de basis voor de maat en schaal van de grondgebonden woningen langs deze weg. De nieuwbouw sluit in kleur en materiaal aan bij de bestaande woningen en legt door de architectuur een verbinding met de rest van de wijk. Een heldere, verfijnde detaillering geeft de woningen een vriendelijke uitstraling.

Ruimtelijke eenheden

De maat van de ruimtelijke eenheden aan de Oud Bodegraasfeweg is vertaald naar het stedenbouwkundig plan. Dat betekent dat langs de Oud Bodegraafseweg steeds circa 6-10 woningen een eenheid vormen. Een eenheid in beeld, rooilijn, architectonische uitstraling en materiaal- en kleurgebruik. Een rode baksteen, met een palet tussen donkeroranje en bruin, met een antraciete dakpan vormt het basismateriaal waarbij voor elke eenheid een eigen kleur wordt gekozen. Binnen de bouwvolumes worden in het gevelbeeld de woningen per twee gebundeld door onder andere de voordeuren te koppelen. Ook de koppen van de twee appartementengebouwen aan de Oud Bodegraafsweg vormen elk in (architectonisch) beeld een herkenbare eenheid langs de weg.

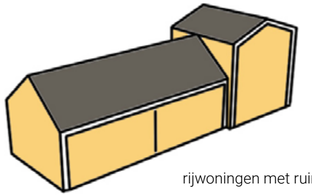
Ruimtelijke (hoogte-)accenten Oud Bodegraafsweg

Ruimtelijke (hoogte-)accenten

Op markante hoeken aan de Oud Bodegraafseweg, zoals bij de groene zones en de toegang naar het seniorenhofje, staan verschillende ruimtelijke (hoogte-) accenten. Bij de groenzones is dat een hoger volume over twee beukmaten met een kap haaks op de straat. Net als de twee woningen op de hoek van de Dronenweg. Bij het seniorenhof gebeurt het subtieler door bijvoorbeeld een bijzondere dakopbouw over de volledige kaphoogte op de hoek te plaatsen.

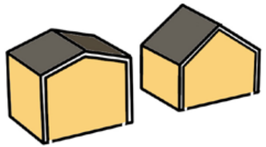
De appartementengebouwen aan de uiteinden van de weg vormen in bouwvolume een ruimtelijk accent in de wijk én op het schaalniveau van het dorp Bodegraven. In beeld horen ze wel echt bij de wijk en sluiten ze aan bij het ambachtelijke, industriële karakter van Dronenhoek. Het zijn heldere volumes met een kap, een stoer uiterlijk en een eenvoudige, uitgesproken materialisatie en detaillering.

< schematische weergave bebouwing Oud Bodegraafseweg

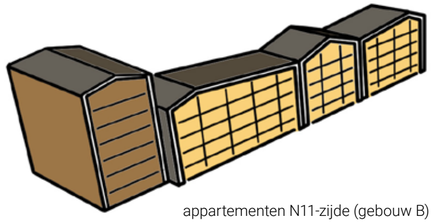


rijwoningen met ruimtelijk (hoogte-)accent

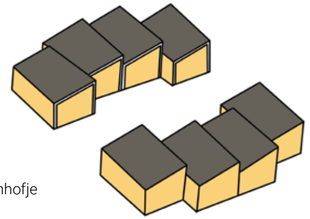
appartementen spoorzijde (gebouw A)



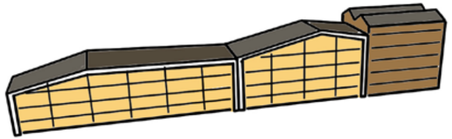
tweekapper accent en regulier



appartementen N11-zijde (gebouw B)



seniorenhofje



appartementen Dronensingel (gebouw C)

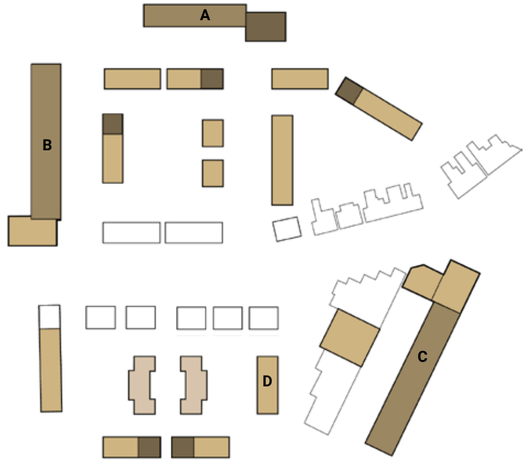
Woonbuurten

In de woonbuurten komt een variatie aan woningtypen in verschillende bouwvolumes; seniorenwoningen, rijwoningen, tweekappers en appartementen. Door te kiezen voor (architectonische) samenhang gebaseerd op de eerder genoemde ambachtelijke en industriële kenmerken van bedrijventerrein Dronenhoek, worden de buurten als geheel herkenbaar. Een heldere, verfijnde detaillering geeft de woningen een vriendelijke uitstraling. De appartementen aan de randen zijn in uitvoering een verbijzondering maar passen in beeld bij de rest van de wijk.

Ruimtelijke eenheden

De buurten ten noorden en zuiden van de Oud Bodegraafseweg vormen in (architectonisch) beeld een herkenbaar geheel. Dit wordt versterkt door te kiezen voor een lichte basiskleur voor de bebouwing. Deze is geïnspireerd op de bestaande lichte tinten met een vorm van luchtigheid in de huidige Dronenhoek. Een zand-okergele baksteen (in een palet van lichtgeel tot lichtbruin) vormt de basis voor de (samengestelde) volumes, aangevuld met een donkere dakpan. Naast baksteen kunnen ook andere materialen onderdeel zijn van het gevelontwerp. Natuurinclusief bouwen door het opnemen van nestkasten voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen vormt een belangrijk uitgangspunt.

Tot slot vormt ook elk van de drie appartementengebouw (langs de N11, de Dronensingel en het spoor) een ruimtelijke eenheid binnen de woonbuurten. Deze grotere gebouwen (in lengte en hoogte) worden samengesteld uit verschillende volumes met elk een eigen bouwhoogte en kapvorm. Dit kan een volume van 1 of twee woningbeuken zijn met een sheddak, maar ook bredere volumes met een (asymmetrisch) zadeldak. Een studie naar het gevelbeeld van de samengestelde volumes is hiernaast en hierna opgenomen. In het uiteindelijke



Ruimtelijke eenheden woonbuurten

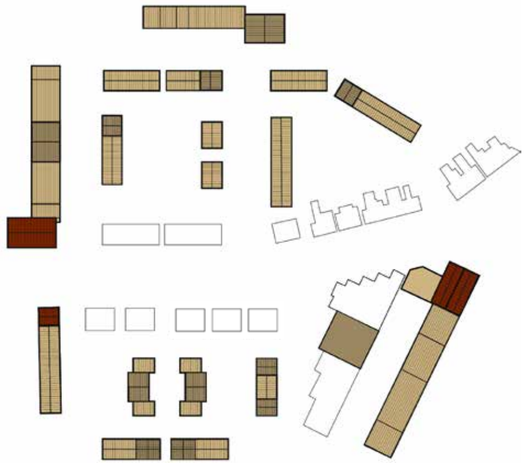
beeld moet een schaal ontstaan die goed aansluit bij de buurt maar tevens recht doet aan het stoere ambachtelijke karakter van de wijk. Het uitvoeren in dezelfde zand-okergele steen draagt bij aan de samenhangende sfeer en karakter van de woonbuurten. Voor de daken van de appartementen moet onderzocht worden of en op welke wijze een combinatie van sedum en zonnepanelen mogelijk is, in beeld en opbrengst. Eventuele gebouwgebonden installaties zullen zoveel mogelijk uit het zicht op het dak of elders worden geplaatst.

Ruimtelijke accenten

In de buurten dragen verschillende ruimtelijke accenten langs de straten of groenzones, bij aan variatie en verbijzondering in het gevelbeeld. Zo vormt het appartementengebouw aan het spoor een ruimtelijk accent op de kop van de groenzone in de buurt. Op markante hoeken in de noordelijke buurt wordt steeds per twee woningen een hoger volume met een andere kaprichting gevormd. Door dit over twee beukmaten toe te passen en de extra hoogte grotendeels toe te kennen aan de begane grond, komt de robuuste, stoere sfeer van de wijk goed tot uitdrukking. Samen met een vriendelijke dorps detaillering past dit heel goed bij Bodegraven.

In de zuidelijke buurt is het seniorenhofje een bijzonder plek. De ruimtelijke opzet, het lagere woningtype en de sterke relatie tussen woning en groene hof, maken deze plek uniek. Zowel aan de Oud Bodegraafseweg als aan de Lindehof markeren de hoekwoningen de toegang tot dit hof. Aan de Oud Bodegraafseweg gebeurt dit op een subtiele manier waarbij gedacht kan worden aan een bijzondere dakopbouw op de hoek over de volledige kaphoogte van de woning. Aan de Lindehof is het een ruimtelijk accent over twee beukmaten, zoals ook in de noordelijke buurt voorkomt.

< schematische weergave bebouwing buurten



Ruimtelijke accenten woonbuurten

Hoger volume op kop in aansluiting op rijwoningen
Kader rond volumes van metselwerk
Voordeuren per twee gebundeld

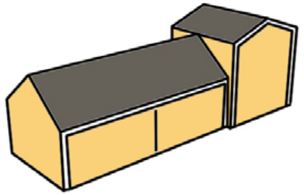
Zand-okergele baksteen als basis
Gevelopeningen als grote uitsneden in gevel
Plasticiteit door bloemkozijn

Helder bouwvolume
Zand-okergele baksteen als basis
Gevelopeningen als grote uitsneden in gevel

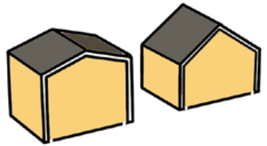
Hoger volume over twee beuken
Heldere bouwvolumes

Gevelopeningen als grote uitsneden in gevel.
Gevel per twee woningen ontworpen.
Verfijnde detaillering.

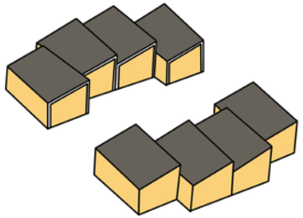
Heldere bouwvolumes
Plasticiteit in gevel door diepe neggen



rijwoningen met ruimtelijk accent



tweekapper accent en regulier



seniorenhofje

Architectonische verschijningsvorm

Voor de hele wijk vormt het ambachtelijke, industriële karakter van Dronenhoek het uitgangspunt voor de architectonische verschijningsvorm. Door daarbij een heldere, verfijnde detaillering toe te passen, krijgen de woningen tevens een vriendelijke uitstraling die past bij het dorp Bodegraven.

Grondgebonden woningen

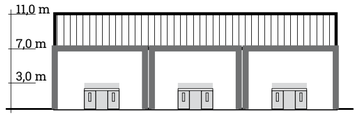
De heldere (samengestelde) volumes krijgen een stoer karakter. Door deze bouwvolumes te accentueren met gemetselde kaders worden ze in de wijk onderling herkenbaar en afleesbaar. Kleine sprongen in het gevelvlak waar de bouwvolumes zijn geschakeld, dragen hieraan bij. De individuele woning is binnen het volume ondergeschikt aan het geheel en gevelopeningen zijn stoere uitsneden in het gevelvlak.

De volumes worden uitgevoerd met eenvoudige, uitgesproken materialen en krijgen een verfijnde detaillering. Een verfijnde detaillering die enerzijds robuust en stoer is met gemetselde rollagen onder de goot, betonnen banden, verticale penanten, vlakken met uitstekend of verticaal metselwerk, diepe neggen of uitkragende bloemkozijnen en tevens zorgt voor plasticiteit in de gevels. Hierdoor ontstaan sprekende bouwvolumes met een vriendelijkheid die past bij het karakter van deze Bodegraafse woonwijk.

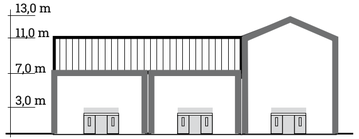
De bouwhoogte is in de basis 2 bouwlagen met een kap. Waarbij de seniorenwoningen iets lager zijn met één laag en een kap. En de accentwoningen in nok aansluiten op de basis, maar een hogere goot krijgen zodat het volume groter oogt.

levensloopbestendige woningen (A2)

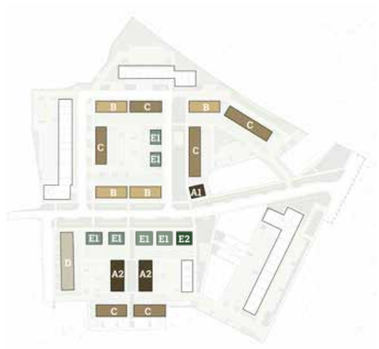
levensloopbestendige woningen (A1)



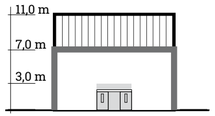
reguliere rijwoningen (B1)



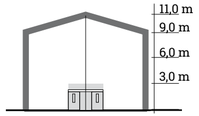
rijwoningen met ruimtelijke accent (B2)



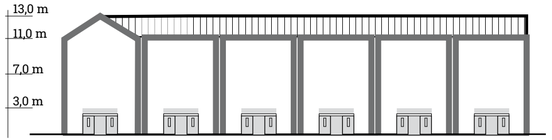
Volumestudie grondgebonden woningen met goot- en nokhoogte



reguliere tweekapper (E1)



tweekapper als ruimtelijk accent (E2)



rijwoningen zijde N11 (vier bouwlagen in verband met geluid) (D)

(samengestelde) bouwvolumes grondgebonden woningen

Appartementen gebouw van samengestelde bouwvolumes
Bouwvolume accentueren met (gemetseld) kader
Gelaagdheid in gevel door terugliggend gevelvlak

Bouwvolume accentueren met (gemetseld) kader
Combinatie van horizontale en verticale geleding in gevel
Gelaagdheid in de gevel door terugliggend gevelvlak

Hoger volume op kop als ruimtelijk accent (7 lagen + kap)
Bouwvolume accentueren met (gemetseld) kader
Gelaagdheid in de gevel

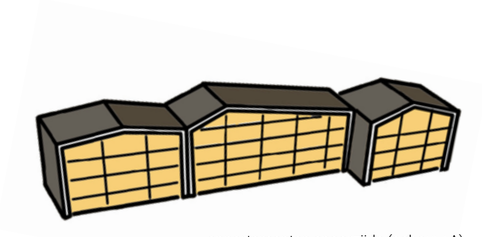
Appartementen gebouw van samengestelde bouwvolumes
Bouwvolume accentueren met (gemetseld) kader
Gevel met horizontale en verticale belijning

Appartementen

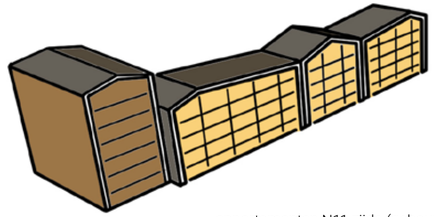
Ook de heldere (samengestelde) volumes van de appartementengebouwen krijgen een stoer karakter. Door elk gebouwdeel een (gemetseld) kader te geven wordt de individuele maat van de bouwvolumes herkenbaar en afleesbaar. Kleine sprongen in het gevelvlak waar de bouwvolumes zijn geschakeld, kunnen dit beeld versterken. De individuele woning is binnen het volume ondergeschikt aan het geheel en daarmee vaak niet afzonderlijk afleesbaar.

De gevels met galerijen en buitenruimten van de appartementen zorgen binnen de omkaderde volumes voor een gelaagd beeld. Hierbij kan een combinatie van horizontale en verticale geleding in de gevel tot uitdrukking komen waardoor een transparant en luchtig beeld ontstaat.

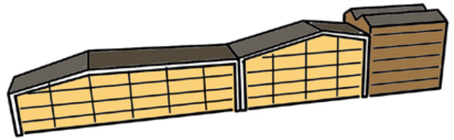
Appartementen gebouw van samengestelde bouwvolumes
Gevel met horizontale en verticale belijning



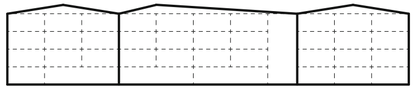
appartementen spoorzijde (gebouw A)



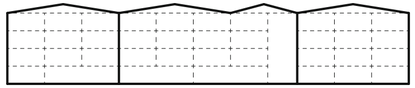
appartementen N11-zijde (gebouw B)



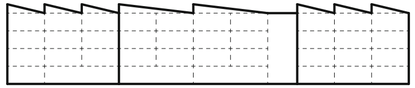
appartementen Dronensingel (gebouw C)



variant 1

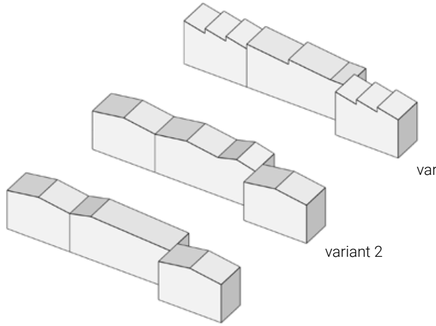


variant 2



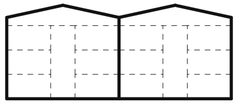
variant 3

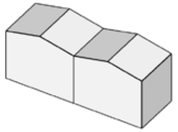
Volumestudie appartementen spoorzijde (gebouw A)
Maximaal vier bouwlagen + kap



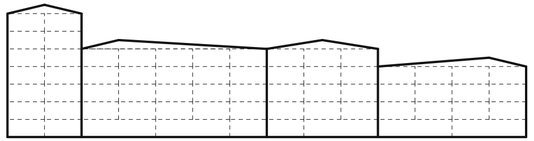
Volumestudie appartementen met bouwhoogte

Voor de appartementengebouwen zijn verschillende volumestudies opgesteld met variatie in gebouwdelen, bouwhoogte en kapvormen. Op basis van deze studie zijn de maximale bouwhoogten voor het bestemmingsplan bepaald. Het uiteindelijke bouwvolume zal door de architect worden uitgewerkt in relatie met duurzaamheidseisen en energetische vraagstukken.

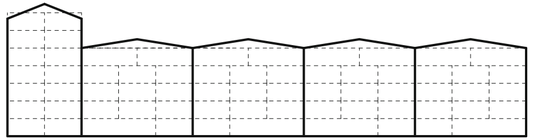




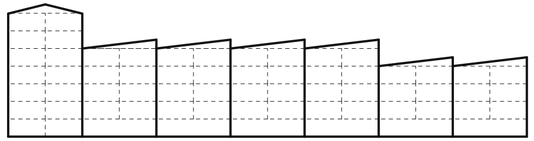
Volume startersappartementen Binnenweg (gebouw D)



variant 1



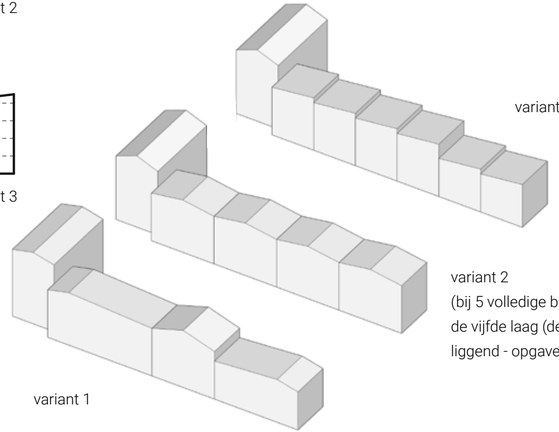
variant 2



variant 3

Volumestudie appartementen zijde N11 (gebouw B)
Maximaal 5 bouwlagen met kap
Toren maximaal 7 bouwlagen met kap

Volumestudie appartementen met bouwhoogte

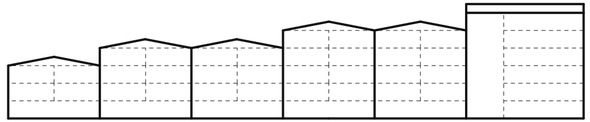


variant 3

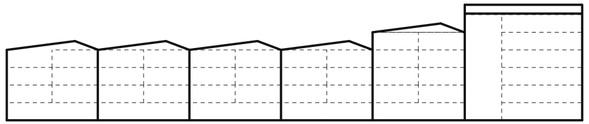
variant 2
(bij 5 volledige bouwlagen
de vijfde laag (deels) terug-
liggend - opgave architect)

variant 1

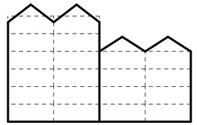
variant 1

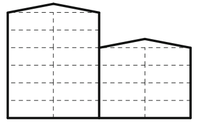


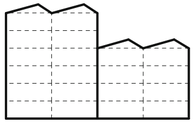
variant 2



variant 3

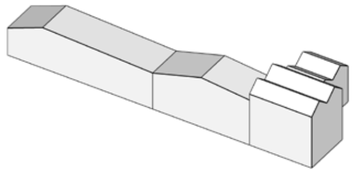




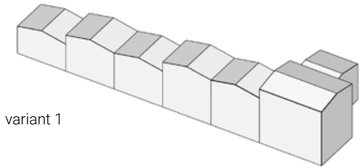


aanzicht Oud Bodegraafseweg

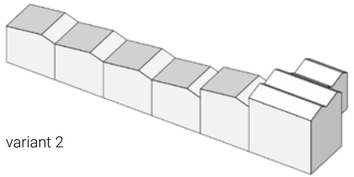
Volumestudie appartementen Dronensingel (gebouw C)
Maximaal 4 bouwlagen met kap
Toren maximaal 6 bouwlagen met kap



variant 1



variant 2



variant 3

< ruimtelijk beeld Dronenhoek

Een nieuwe toekomst voor Dronenhoek

De beeldkwaliteit van Dronenhoek is geïnspireerd op het bedrijvige verleden van deze plek. Een stoere, robuuste uitstraling van de verschillende bouwvolumes, met een materialisatie die bijdraagt aan samenhang en een verfijnde detaillering die de nieuwe woonbuurt een vriendelijk karakter geeft. Een nieuwe toekomst voor Dronenhoek die ook toekomstbestendig moet zijn.

Dit betekent een plan met aandacht voor klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Dit komt tot uitdrukking in minimale verharding en waar mogelijk het toepassen van open verharding. Naar kopers zal worden opgelegd dat maximaal 50% van de tuin verhard mag worden. Er komt zoveel mogelijk en gevarieerd groen zodat er ruimte is voor waterberging met voldoende schaduw. Er komen groene daken op bergingen en garages van grondgebonden woningen. En voor de appartementengebouwen gaat onderzocht worden of, en op welke manier, sedumdaken op een goede manier zijn te combineren met zonnepanelen. In het ontwerp van de gebouwen zullen waar mogelijk nestkasten voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen worden opgenomen. En in de wijk zal een duurzame opwekking van energie plaatsvinden door middel van zonnepanelen en warmtepompen. Eventuele gebouwgebonden installaties die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, worden op het dak of elders aan het gebouw, zoveel mogelijk uit het zicht opgenomen. De zonnepanelen op dakvlakken worden in een rechthoekig patroon geplaatst en zijn bij voorkeur verzonken in het dakvlak, zodat ze minimaal opvallen in het straatbeeld. Daar waar de ambities van invloed zijn op de beeldkwaliteit, van zowel de openbare ruimte als de woningbouw, zijn in dit beeldkwaliteitplan criteria opgenomen.

Erfafscheidingen privé - openbaar

Beeldkwaliteit erfscheidingen

De erfscheidingen dragen bij aan het gewenste groene beeld voor de wijk zoals dit in het stedenbouwkundig plan is vastgelegd. Daarnaast moeten de erfscheidingen bijdragen aan het ambachtelijke, stoere beeld van de wijk als geheel. De architect van de woningen neemt dit aspect mee bij het ontwerp van de woningen. Hierbij moeten ook (de positie van) de bergingen en opstelplekken voor de rolcontainers (uit het zicht vanaf het openbaar gebied) door de architect ontworpen/bepaald worden.

Grondgebonden woningen

Aan de voorzijde van de woningen wordt de overgang vooral gevormd door groene hagen. Door bijvoorbeeld per ruimtelijke eenheid in het plan te variëren met soorten hagen en groen wordt de gewenste schaal en de variatie in de wijk versterkt. Bovendien draagt dit bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Langs de achtertuinen aan de parkeererven wordt een hekwerk met hedera geplaatst. Door de bergingen net iets achter de erfgrens te plaatsen, loopt het groen maximaal rond de binnengebieden en ontstaat er een volledig groen karakter.

Op een aantal plekken in de wijk zijn stoepenzones mogelijk. Dit is onder andere op plekken waar woningen direct aan het groen zijn gesitueerd. In het senioren-hofje draagt de erfscheiding bij aan het specifieke karakter van dit groene, informele hofje. Dit betekent dat een groene erfscheiding het uitgangspunt vormt.

Op beeldbepalende hoeken in de wijk, waar bijvoorbeeld een zijtuin grenst aan het openbaar gebied, wordt een hoge haag op de erfgrens geplaatst, of wordt er in het openbaar gebied voor extra beplanting gekozen.

Langs de zij- en achterkant van de bestaande kavels aan de Oud Bodegraafse-weg is het wenselijk ook een groene erfafscheiding te realiseren. Dit zal in overleg met de huidige bewoners plaatsvinden.

< referenties woondek boven parkeren en brede galerij met verblijfskwaliteit (Dronensingel)

Appartementen

Bij de appartementen is de overgang van het gebouw naar het maaiveld en van openbaar naar privé integraal onderdeel van het gebouw ontwerp. Bij appartementen op de begane grond wordt dit door middel een lage groene haag vormgegeven.

Het bouwplan van Brookland (gebouw B) aan de Dronensingel bevat een grote, min of meer inpandige parkeervoorziening op maaiveld. Om voldoende woonkwaliteit te genereren komt over een deel van de parkeerplaats een daktuin. Deze zal bestaan uit verblijfsruimte, zitjes en groenvakken. In de openingen in het dek staan op maaiveld bomen, die ook op dekniveau voor groen, schaduw en luwte zorgen.

De galerijen aan de zonzijde krijgen een bredere maat zodat er ruimte ontstaat voor een plek om te zitten bij de voordeur. Hierbij moet rekening worden gehouden met voldoende licht in de woningen.

Het appartementengebouw aan de N11 (gebouw B) wordt aan de achterzijde voorzien van een tweelaagse parkeervoorziening; parkeren op maaiveld met daarboven parkeren op een dek. Deze constructie inclusief hellingbaan, trappen en borstwering moet worden mee ontworpen met het woongebouw. Door het aanbrengen van begroeiing aan de buitenzijde krijgt het gebouw naar de N11 zijde een groen beeld in aansluiting op de bestaande groenzone.

referenties parkeerdek gebouw N11 >

- Oud Bodegraafseweg
- Dronensingel
- centrale groenzone
- parkeererven
- woonstraten
- centrale tuinen
- groene randen
- deklandschap

Deelgebieden openbare ruimte

sfeerbeelden inrichting openbare ruimte

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Dronenhoek wordt een woonwijk met een robuuste, ambachtelijk sfeer. De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt dit karakter waarbij het groen een mooi contrast aangaat met de stoere verhardingselementen.

Openbare ruimte

In de inrichting van de openbare ruimte is een duidelijke hierarchie. De Oud Bodegraafsweg vormt de centrale as door de buurt, een straat met een functie op de schaal van het dorp. Met de materialisatie in de buurt zoeken we aansluiting bij de materialisatie van de Oud Bodegraafseweg zodat daarin samenhang ontstaat. Door een wat robuuster formaat straatsteen en een iets grotere stoeptegel toe te passen benadrukt ook de openbare ruimte de robuuste, ambachtelijke sfeer. Het groen in de openbare ruimte draagt bij aan een prettig woonklimaat. Een variatie aan gras- en kruidenrijke vegetatie, planten en bomen geven de wijk een vriendelijk beeld.

Oud Bodegraafseweg

De Oud Bodegraafseweg is, zoals hiervoor al aangegeven, de centrale as in de nieuwe wijk. Deze weg transformeert van een wat kille industriestraat naar een groene en verkeersvriendelijke route. De inrichting van de Oud Bodegraafseweg laat de overgang zien van landschappelijk nabij het tunneltje naar meer centrum dorps aan de overzijde van het spoor.

De weg krijgt een 30 km inrichting, waarbij de rijloper wordt versmald en voorzien van bestrating van gebakken klinkers. Dit is dezelfde roodbruine steen met lichtgele accenten die ook in het centrum is toegepast. Deze steen vormt tevens de kleurbasis voor de materialisatie in die wijk. ook de trottoirs worden uitgevoerd in klinkers.

De aansluitingen met de twee interne ontsluitingslussen zullen gelijkwaardig worden vormgegeven met een plateau, zodat ook de snelheid wordt

gebakken klinkers rijloper Oud Bodegraafseweg en aansluitende bruin-mangaan-grijze straatstenen voor woonstraten en parkeerkoffers

natuurlijke inrichting spoorzone

waterafvoer greppel

veilige oversteek naar speelplek

natuurlijke inrichting spoorzone

grasbetonsteen parkeervakken

groenzone - buurttuin

geremd. De groene bermen en greppels worden ingezaaid met gras en een kruidenrijke wadi vegetatie.

Dronensingel

De Dronensingel vormt de oostelijke rand van het plangebied. De weg is een belangrijke ontsluiting van de Dronenwijk richting station en centrum. Voorop staat het behoud van de linden. De standplaats nu is nogal ingesloten in bestaande verharding, in het nieuwe profiel krijgen ze meer ruimte door ze in een nieuwe groenstrook op te nemen van circa 3 meter breed. Samen met de parkeerstrook in halfopen verharding gaan we uit van een verbeterde toekomstwaarde voor deze linden. Een aantal linden wordt bijgeplant.
Voor de rijbaan van de ventweg gaan we uit van een betonstraatsten in een kleur die past bij de kleurstelling (bruin-grijs) van de Oud Bodegraafseweg.

Woonstraten

Zowel ten noorden als ten zuiden van de Oud Bodegraafseweg worden de buurtjes ontsloten door een lusvormige woonstraat. Deze 30-km weg krijgt een rustig karakter. De huidige Lindehof maakt onderdeel uit van de zuidelijke lus. In tegenstelling tot de erven loopt er minimaal éénzijdig een trottoir langs de ontsluitingslus. De parkeererven worden met een uitritconstructie aangesloten. De verharding is de continue lijn in de structuur. Bomen en groen begeleiden de weg, maar telkens op een andere manier. In principe bestaan de lussen uit een klinker die in kleur samenhang vertoond met de straatstenen van de Oud Bodegraafseweg.

Centrale groenzone

Halverwege het plangebied is noord-zuid een groenzone opgenomen die de Dronenhoek opdeelt in vier kwadranten. Deze zone krijgt een functie als ontmoetingsruimte en natuurlijke speelzone. Naast twee centrale speelplekken wordt de strook zo groen mogelijk ingericht, met veel bomen, planten, bloemen en grassen en voorzien van informele speelaanleidingen, zoals bruggetjes over een speelwadi, een klimboom, zandspelen etc. Ook kunnen we enkele plekken maken met een paar fitnesstoestellen en een jeu des boules-baantje. Eén en ander nog nader te bepalen in overleg met de buurt. In het noordelijke deel stellen we voor een kindvriendelijke oversteekplaats te maken in de route naar de centrale speelplek die de centrale verkeerslus oversteekt.

Parkeerhoven

Het noodzakelijke parkeren wordt vooral ondergebracht in een aantal parkeerhoven. Alhoewel deze vooral de functie hebben voor het stallen van auto's zullen deze hoven zo vriendelijk mogelijk worden ingericht. De verharding wordt meer dat van een erf; er is dan ook geen onderscheid in lopen en rijden. De parkeervakken zelf worden uitgevoerd met halfopen en waterdoorlatende stenen, soms met een groenvulling of anders met split. Het regenwater wordt zodoende geborgen in de substraat laag en kan dan infiltreren. De rijen parkeervakken worden soms onderbroken door een groenvak met een boom. Deze staan zo gepositioneerd dat ze optimaal voor schaduw zorgen.

Spoorzone

Langs de huidige spoorzone staat een houtwal met spoorsloot. Vanwege het bedrijfsgebouw is er weinig tot geen onderhoud mogelijk en lijkt het flink verwilderd. In de nieuwe situatie krijgt de zone veel meer ruimte en wordt de zone bereikbaar. De toegevoegde groenzone wordt benut voor opvang van regenwater. Deze strook wordt weer beplant met natuurgroen en bomen. Een struinpad maakt deel uit van een aan te leggen ommetje.

- groenzone N11-spoor
- openbaar groen
- bomen
- water
- wadi / greppel
- particuliere tuinen
- (daar waar mogelijk) sedumdaken
- halfopen verharding
- groene erfafscheiding

Maatregelen klimaatadaptatie

Centrale tuinen
In het Dronenkwartier komen 3 centraal gelegen tuinen. Zij liggen in de directe woonomgeving en gaan een rol spelen als buurtontmoetingsplek. We combineren ze met een plek waar mensen even kunnen zitten, kunnen samenkomen en wat kunnen doen. Het groen is uitbundig in bloei, groei, kleur en aantrekkingskracht op bijen, vlinders en vogels.

Zone N11
De gehele zone langs de N11 wordt gevormd door een bebost talud en groene berm met bermsloot. Dit vormt een mooi groen decor voor de nieuwe woonbuurt. Het maakt dat de aanwezigheid van de N11 nog minder van betekenis is en men ervaart het groen als mooie overgang naar het achterliggende landschap. Daarnaast heeft de zone een ecologische potentie als verblijfsplaats van allerlei dieren en als verbindingszone. Hier kan de buurt van profiteren. Het is daarom belangrijk de groenstructuren in de nieuwe buurt te verbinden met deze zone langs de N11 en tevens die van het spoor.

Nutsvoorzieningen
De verschillende nutsvoorzieningen die in de wijk komen worden op een zorgvuldige wijze ingepast in het openbaar gebied. De trafo's worden uitgevoerd in eenzelfde baksteen als de aangenzende woningbouw. En de deuren en roosters worden in een, bij de buurt en steen, passende kleur uitgevoerd.

Toetsingscriteria

inspiratiebeelden bestaande bedrijven Dronenhoek

Beeldkwaliteitkaart Dronenhoek

- ruimtelijk accent Dronenhoek / Bodegraven
- ruimtelijke accent woonbuurt
- markante hoeken
- subtiele markering hoek
- seniorenhofje
- suggestie bouwvolumes appartementen

Toetsingscriteria

Beeldkwaliteit Dronenhoek

De wijk krijgt als geheel één samenhangende sfeer en karakter geïnspireerd op onderstaande ambachtelijke en industriële kenmerken van bedrijventerrein Dronenhoek en passend bij de dorpse uitstraling van Bodegraven. De hiernaast afgebeelde beeldkwaliteitkaart geeft voor de bouwblokontwerpen de ruimtelijke (hoogte-)accenten, markante hoeken en verbijzondering binnen het totale plan weer. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Bedrijvige verleden van de plek, robuuste, ambachtelijke sfeer.
- Heldere (samengestelde) volumes, grote blokmaten, stoer.
- Verschillende bouwhoogten tussen bouwvolumes.
- Combinatie van horizontale en verticale geleding in de gevels.
- Gevelopeningen als stoere uitsneden in de gevel.
- Combinatie van materialen.
- Lichte tinten, vorm van luchtigheid.
- Plasticiteit in de gevel.
- Eenvoudige, uitgesproken materialisatie en een verfijnde detaillering.

Bij de criteria wordt een onderscheid gemaakt tussen de criteria voor de grondgebonden woningen en de criteria voor de appartementen. Ze zijn hierna opgenomen.

Criteria grondgebonden woningen

Ruimtelijke context

- Ambachtelijk, industriële sfeer van bedrijventerrein Dronenhoek vormt inspiratiekader voor de bouwplannen waarbij een verfijnde detaillering zorgt voor een vriendelijk, dorps beeld.
- Verschillende bouwvolumes, met in totaal tussen de 6 en 10 woningen, vormen samen een ruimtelijke eenheid, dus samenhang in beeld, rooilijn, architectonische uitstraling en materiaal- en kleurgebruik.

Bouwvolumes

- De bouwvolumes ondersteunen het stoere, robuuste karakter van de wijk.
- De bouwvolumes zijn eenduidige, heldere vormen waarbij eventuele toevoegingen als dakkapellen en erkers onderdeel zijn van het totale ontwerp of duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa.
- (Gemetselde) kaders maken de verschillende bouwvolumes onderling herkenbaar en afleesbaar.
- In de basis twee bouwlagen met een kap.
- Seniorenwoningen één bouwlaag met (shed)dak.
- Op markante hoeken een hoog bouwvolume over twee beuken, de goot van dit accent sluit aan op de nok van de naastgelegen reguliere woning, twee bouwlagen met een kap, met extra hoogte op de begane grond.
- Bij tweekapper op markante hoek een hoger bouwvolume door extra hoogte op begane grond, een hogere positie van de goot en een flauwere kapvorm (aansluiten op principe markante hoek rijwoningen).
- Kleine sprongen tussen de (samengestelde) bouwvolumes versterken de markante hoeken.
- Bouwhoogtes conform bestemmingsplan.

- Subtiele markering hoek bij entree seniorenhof middels kloeke dakopbouw als onderdeel van de hoofdmassa.

Gevelontwerp

- Het gevelontwerp ondersteunt het stoere, robuuste karakter van de wijk waarbij een verfijning in dit ontwerp bijdraagt aan een vriendelijk, dorps beeld.
- Individuele woning is ondergeschikt aan het totale volume.
- Woning per twee spiegelen zodat voordeuren worden gecombineerd in het gevelvlak.
- Gevelopeningen als stoere uitsneden in het gevelvlak.
- Binnen het gevelvlak kunnen verschillende materialen maar ook vlakken met een afwijkend metselwerkverband of voeg, de compositie van het gevelontwerp versterken.
- Eventueel natuurinclusieve maatregelen als nestkasten voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen opnemen in de gevels.

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialen en kleuren ondersteunen het stoere, robuuste karakter van de wijk.
- Baksteen als basismateriaal.
- Aan de Oud Bodegraafseweg baksteen in roodtinten, die per ruimtelijke eenheid subtiel variëren.
- In de woonbuurten baksteen in zand-okerkleurige steen in een palet van geel tot licht-bruin.
- Daken uitvoeren met een vlakke, donkere (antraciet, bruin) keramische pan.
- Andere materialen maar ook vlakken met een afwijkend metselwerkverband

of voeg kunnen de compositie van het gevelontwerp versterken.

- Kleur van kozijnen, ramen en deuren passen bij het totaalontwerp van de woningen (bij voorkeur donker)en ondersteunen het stoere, robuuste karakter van de wijk.
- De platte daken van garages, bergingen en uitbouwen standaard voorzien van sedum.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt het stoere, robuuste karakter van de wijk waarbij met een eenvoudige verfijning bijdraagt aan een vriendelijk, dorps beeld.
- Plasticiteit door gemetselde rollagen onder de goot, betonnen banden, verticale penanten, vlakken met uitstekend of verticaal metselwerk, diepe neggen of incidenteel uitkragende bloemkozijnen.
- Platte daken van bergingen, garages en uitbouwen worden standaard voorzien van sedum.
- Eventuele zonnepanelen worden in een rechthoekig patroon geïntegreerd in het dakvlak.
- Gebouwgebonden installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg plaatsen op dak.

Erfscheidingen

- De erfscheidingen ondersteunen de groene sfeer en het het stoere, robuuste karakter van de wijk.
- In de basis groene erfscheidingen in de vorm van lage hagen aan de voor- en zij-kant van het perceel tot circa 0,8 meter.
- Langs achtertuinen die grenzen aan openbaar gebied een hoog hek met hedera, maximaal 2,0 meter.
- Op beeldbepalende hoeken aan het openbaar gebied bij voorkeur een hoge haag aan de zijkant van het perceel ter hoogte van de achtertuin.
- Bergingen en opstelplek voor rolconatiners mee ontwerpen met de woning.
- Verschillende soorten hagen toepassen en per bouwvolume variëren.
- Op een aantal plekken is bij een ondiepe voortuin een privéstoepje mogelijk op de overgang van woning naar openbaar gebied. Dit kan bijvoorbeeld bij markante hoekwoningen of bij woningen die direct aan het openbaar groen zijn gesitueerd.
- Het seniorenhofje krijgt een erfscheiding die recht doet aan deze plek en het bijzondere karakter van dit groene hofje ondersteund.

Criteria appartementen

Ruimtelijke context

- Ambachtelijk, industriële sfeer van bedrijventerrein Dronenhoek vormt inspiratiekader voor de bouwplannen waarbij een verfijnde detaillering zorgt voor een vriendelijk, dorps beeld.
- De grotere gebouwen worden opgedeeld in kleinere volumes, elk met een eigen kapvorm, die gezamenlijk een eenheid vormen.

Bouwvolumes

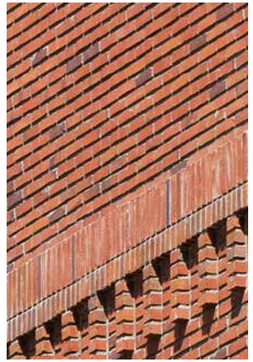
- De bouwvolumes ondersteunen het stoere, robuuste karakter van de wijk.
- De grotere appartementengebouwen (in lengte en hoogte) zijn samengesteld uit verschillende bouwvolumes met elk een eigen bouwhoogte en kapvorm.
- Bouwvolumes hebben een lengte van 2-7 beuken.
- (Gemetselde) kaders maken de verschillende bouwvolumes onderling herkenbaar en afleesbaar.
- Per bouwvolume een eigen kapvorm met de nok haaks op de voor- en achtergevel.
- Bouwvolumes met shed-achtige daken per 1-3 beukmaten zijn mogelijk.
- Appartementengebouwen aan de Oud Bodegraafsweg bestaan uit een hogere, markante *kop* en een *staart*.
- Het appartementengebouw aan het spoor vormt met de *kop* een ruimtelijk accent aan het eind van de groene zone.
- Goothoogte kan per bouwvolume verschillen maar is tussen bouwvolumes gelijk.
- Bouwhoogtes conform bestemmingsplan.

Gevelontwerp

- Het gevelontwerp ondersteunt het stoere, robuuste karakter van de wijk waarbij een verfijning in dit ontwerp bijdraagt aan een vriendelijk, dorps beeld.
- Een combinatie van horizontale en verticale geleding zorgt voor een transparant en luchtig beeld in de gevel .
- De galerijen en/of buitenruimten geven binnen de omkaderde volumes een gelaagde opbouw van het gevelbeeld.
- Brede galerijen zijn indien gewenst mogelijk om bij de voordeur ruimte te bieden voor een zit- en ontmoetingsplek.
- Gevelopeningen als stoere uitsneden in het gevelvlak.
- De buitenruimten maken integraal deel uit van het gevelontwerp.
- Eventuele zonwering waar nodig meenemen in het bouwplanontwerp en kleur afstemmen op het plan.
- Eventueel natuurinclusieve maatregelen als nestkasten voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen opnemen in de gevels.

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialen ondersteunen het stoere, robuuste karakter van de wijk.
- Baksteen als basismateriaal.
- Andere materialen maar ook vlakken met een afwijkend metselwerkverband of voeg kunnen de compositie van het gevelontwerp versterken.
- Aan de Oud Bodegraafseweg baksteen in roodtinten die per ruimtelijke eenheid subtiel variëren.
- In de woonbuurten baksteen in een zand-okerkleurige steen in een palet van geel tot licht-bruin.



- Daken van appartementen zoveel als mogelijk voorzien van sedum voor waterberging en tegen hittestress, waarbij een goede combinatie met de eventueel toe te passen zonnepanelen noodzakelijk is.
- Kleur van kozijnen, ramen en deuren passen bij het totaalontwerp van de woningen (bij voorkeur donker)en ondersteunen het stoere, robuuste karakter van de wijk.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt het stoere, robuuste karakter van de wijk waarbij met een eenvoudige verfijning bijdraagt aan een vriendelijk, dorps beeld.
- Plasticiteit door gemetselde rollagen onder de goot, betonnen banden, verticale penanten, vlakken met uitstekend of verticaal metselwerk, diepe neggen of incidenteel uitkragende bloemkozijnen.
- Gebouwgebonden installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg plaatsen op dak.
- Eventuele zonnepanelen worden in een rechthoekig patroon geïntegreerd in het dakvlak.
- Onderzoeken of, en op welke manier, sedumdaken op een goede manier zijn te combineren met zonnepanelen.

Overgang openbaar-privé

- De overgang van de gebouwen naar het maaiveld en van het openbaar gebied naar de uit te geven plots maakt integraal deel uit van het gebouwontwerp.
- Bij appartementen op maaiveld niveau wordt de buitenruimte duidelijk begrensd door een integraal mee ontworpen markering in de vorm van een stenen muurtje en/of een lage haag (maximaal 0,8 meter hoog).
- Geen blinde plinten hoger dan 1,20 meter vanaf maaiveld grenzend aan openbaar gebied.
- De overgang van de kavels naar het openbaar gebied zoveel mogelijk groen inrichten.

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: [redacted]
E: info@svp-svp.nl

SVP

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 12 augustus 2022 08:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hi collega's

Even een tussenbericht.
Gisteren hebben we gezamenlijk uitgebreid gekeken naar het IP van de Hofjes.
Enige wat we nog moeten doen is de Excel van vorige keer nog even nalopen of alles verwerkt is.
[redacted] en [redacted] zijn op vakantie en hebben er nog niet naar gekeken. Daar willen we nog even op wachten, zodat we een heel complete reactie hebben.
We werken in een kopie van de bestanden, in 'jullie' map. Dus mocht de nieuwsgierig zijn naar de voorlopige opbrengst.... [redacted].

groet,
[redacted]

Team Openbare ruimte
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 15:56
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hi [redacted],

Klinkt als een strak plan! Ik denk dat de Hofjes echt met een stofkam bekeken moet worden en daar hebben we gewoon net even wat meer tijd voor nodig. Mocht je tijd over hebben op 4 augustus dan kunnen jullie eventueel jullie eerste bevindingen alvast delen. Als ik daar nog iets in kan betekenen dan weet je me te vinden.

Hartelijke groet

[redacted]

Team Projecten
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 15:53
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hi [redacted]

Dat is een beter idee dan beiden half doen.
Ik zal de Hofjes wel al rond sturen, met verzoek om er al aan te beginnen.

groet,
[redacted]

Team Openbare ruimte
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 15:41
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hoi [redacted]

Ik wil niet dat je te weinig tijd hebt voor het burgerinitiatief. Het is zomervakantie, diverse collega's zijn weg, wij hebben hier lang op moeten wachten, [redacted]. Wat niet kan dat gaat niet en we willen het met zijn allen wel zorgvuldig doen toch?

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 15:33
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hi [redacted]

Jammer dat ik dat niet eerder wist. Een uurtje geleden had ik een overleg met het burgerinitiatief en heb beloofd dat we 4 augustus tijd voor hen maken. Daar wil ik niet op terug komen.
Ik zal ze laten weten dat we 3/4 uur hebben.
Dan houden we 3/4 uur over voor de Hofjes en kunnen we hopelijk een goed begin maken.

groet,
[redacted]

Team Openbare ruimte
[redacted]

Van: [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 15:20
Aan: [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hoi [redacted]

Ik heb de stukken binnen! Ik sluit de mail met de WeTransfer link bij, maar geef ook de link waar de stukken in Teams staan: d. VO Inrichtingsplan 25 juli 2022

Hartelijke groet

[redacted]

Team Projecten
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 15:15
Aan: [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] @bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hi Allebei,

Het IP voor Hofjes van Dronen staat al weken op onze agenda van toetsoverleg OR en vervalt elke keer i.v.m. gebrek aan stukken.
N.a.v. onderstaande mail van [redacted] had ik voor 4 aug. ook weer opgezet. (Deze week is er geen TOR i.v.m. alle vakanties.)

Nu is er een bewonersinitiatief wat getoetst moet worden. Initiatiefnemer levert deze week alles aan en zal die 4de ook aansluiten.
Dat betekent dus dat we de 4de geen tijd hebben voor de Hofjes.
De week erna wel, maar ik denk niet dat we het in 1 overleg afgetikt krijgen.

Mochten we dus toch nog iets binnen krijgen van de Hofjes: graag aangeven dat we lang(er) nodig hebben voor de beoordeling.
Bij voorbaat dank.
groet,
[redacted]

Team Openbare ruimte
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 13:42
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Prima! Late we het inplannen wanneer we denken dat we compleet zijn. En als we van te voor weten dat de stukken echt onze kant op komen. [redacted]

Groeten, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 12:38
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hi [redacted]

Deze week en volgende week zijn we eigenlijk niet compleet genoeg voor een integrale toetsing.
Maar vanaf 1 augustus is de bezetting wel al redelijk.

groet,
[redacted]

Team Openbare ruimte
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 12:02
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Dag [redacted]

Dat klopt, ik belde gisteren Jansen de Jong daarvoor. Ze hebben nog geen inzicht in wanneer het wel klaar zal zijn (zucht).
Ik heb afgesproken dat ze [redacted] op tijd informeren tijdens mijn vakantie zodat het eventueel kan worden ingepland (als er genoeg mensen zijn voor de beoordeling).

Groeten, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 11:52
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hi [redacted]

Klopt toch dat we nog geen inrichtingsplan met terugval hebben gekregen?

Ik had het nog even laten staan als reservering, voor de toetsing a.s. donderdag.

groet,
[redacted]

Team Openbare ruimte
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 10:38
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@brookland.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Dag [redacted]

Bedankt voor je mail. Zie onze reactie op je vragen in het groen.

Vriendelijke groeten, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: woensdag 6 juli 2022 16:00
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@brookland.nl>
Onderwerp: RE: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Hallo [redacted]

Zie onderstaand mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com

I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 10:41
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Afstemming t.b.v. projectoverleg 20 juli

Beste [redacted]

Kort na het BO hebben we bij elkaar gezeten om de werkzaamheden uit te werken t.b.v. 20 juli (projectoverleg). Ik zet hieronder voor het overzicht de afspraken die we hebben gemaakt t.b.v. het projectgroep overleg.

Op 20 juli (wk 29) vindt een projectoverleg plaats dan moeten de volgende stukken besproken worden:

- Financiering Oud-Bodegraafseweg:
  [redacted]
- BP
  [redacted]
- Bankgarantie
  [redacted]

[redacted]

- Regeling bij verkoop

[redacted]

- Deel auto's

[redacted]

- Toewijzing van de woningen

[redacted]

- Inrichtingsplan:

[redacted]

- Stedenbouwkundigplan

[redacted]

- AOK

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: woensdag 17 augustus 2022 16:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: periodiek overleg mbt afstemming Dronenhoek

Hallo [redacted],

Ik hoop dat je een fijne vakantie hebt gehad en weer uitgerust aan de slag kan.

Begin volgende week wil ik graag met jou afstemmen op welke dagen we het periodieke overleg weer gaan inplannen. Daarnaast stem ik nog graag met je af op welke datum het eerst volgende bestuurlijk overleg wordt ingepland. Ik heb nu begrepen dat eerst het gesprek met de directie van Janssen de Jong moet plaatsvinden (5 sept a.s.) voordat het bestuurlijk overleg ingepland kan worden. Maar laten we dan alvast een datum prikken, dan staat het alvast in de agenda van iedereen. Om mijn directie goed te kunnen informeren is het zaak om voorafgaande van het gesprek op 5 september a.s. een korte agenda te hebben.

Daarnaast loop ik graag met jou de lopende acties nog eens na, zodat we weer goed en concreet aan de slag kunnen.

- Reactie inrichtingsplan,
- Anterieure ovk > actie ligt nu bij ons en ik probeer zsm met een reactie te komen,
- Reactie voor overleg BP > Als de evt. opmerkingen helder zijn kan ik met SRO aan de slag voor een laatste aanpassingsronde,
- Voorbereiding van het bestuurlijk overleg > scherp hebben van de restpunten. Mooiste zal zijn dat wij gezamenlijk zo veel als mogelijk kunnen oplossen,
- Situatie rondom de Dronenhoek weg (buurweg)

Alvast bedankt en tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

[redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 14:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Ontheffing vleermuizen Brookland
Bijlagen: Verlengingsbrief 01024606-ODH302715.pdf

Hallo [redacted],

Ik hoop dat je een goeie vakantie hebt gehad.

Zoals eerder besproken tref je bijgaand informatie aan m.b.t. de aangevraagde ontheffing voor de vleermuizen door Brookland. Ik heb begrepen dat de aanvraag nog loopt en dat er helaas nog steeds geen uitsluitsel is ontvangen wanneer de ontheffing afgegeven wordt. Ik hou jou hierover op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

omgevingsdienst Haaglanden

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein [redacted]
2596 AW Den Haag

Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
[redacted]
www.odh.nl

Watersnip V.O.F.
[redacted]
's-Gravenbroekseweg 154
2811GK REEUWIJK

Datum	Uw brief	Ons kenmerk	Afdeling	Contactpersoon
29-3-2022		ODH302715	Toetsing & Vergunningverlening Milieu	-
Bijlage(n)	**Uw kenmerk**	**Zaaknummer**	**Team**	**Telefoonnummer**
-		01024606	T&V Groen	[redacted]

Betreft
Ontvangstbevestiging en beslistermijn aanvraag Wet natuurbescherming, [redacted] te Bodegraven

E-mail
[redacted]

Geachte [redacted]

Op 24 februari 2022 hebben wij de ontvangst geregistreerd van een aanvraag om ontheffing als bedoeld in de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). De aanvraag betreft het slopen en realiseren van woningen, gelegen aan de [redacted] te Bodegraven en de aanwezigheid hierbij van de gewone dwergvleermuis. De aanvraag hebben wij geregistreerd onder bovengenoemd zaaknummer. In deze brief informeren we u over de beslistermijn en het verloop van de procedure.

Beslistermijn van de aanvraag
In de Wnb geldt een beslistermijn van dertien weken na ontvangst van een aanvraag. Wij zetten ons in om de aanvraag binnen deze gestelde termijn af te handelen. Vanwege de hoeveelheid Wnb-aanvragen die wij ontvangen, lukt het helaas niet altijd om de aanvraag binnen dertien weken te behandelen. Op grond van artikel 5.1, tweede lid, van de Wnb, verlengen wij de beslistermijn van uw aanvraag met zeven weken.

Aanvullen van de aanvraag
Tijdens het beoordelen van een aanvraag kan het voorkomen dat wij u om aanvullende informatie vragen die noodzakelijk is om tot een inhoudelijk besluit te komen. De beslistermijn wordt op dat moment van rechtswege opgeschort tot de dag dat wij de aanvullende informatie hebben ontvangen.

Legesverordening
Voor het behandelen van een aanvraag kunnen leges verschuldigd zijn conform de Legesverordening Wet natuurbescherming Zuid-Holland 2020 (ook geldig in 2022). De provincie Zuid-Holland verzorgt de legesheffing en -inning. U krijgt over de hoogte en het innen van de leges bericht van de provincie. Voor vragen over de legesverordening en het heffen van leges, kunt u contact opnemen met de provincie Zuid-Holland, afdeling Financiële en Juridische Zaken, sectie Belastingen & Leges, te bereiken via het Klant Contact Centrum, telefoonnummer [redacted].

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
namens dezen,

van de Omgevingsdienst Haaglanden

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 augustus 2022 08:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ontheffing vleermuizen Brookland
Bijlagen: Verlengingsbrief 01024606-ODH302715.pdf

Hoi [redacted]

Bijzonder dat dit via de Omgevingsdienst Haaglanden loopt en niet via de ODMH, waar onze gemeente onder valt. Weet jij de reden daarvoor?

Ik spreek je zo!

Hartelijke groet

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 14:44
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
[redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Ontheffing vleermuizen Brookland

Hallo [redacted]

Ik hoop dat je een goeie vakantie hebt gehad.

Zoals eerder besproken tref je bijgaand informatie aan m.b.t. de aangevraagde ontheffing voor de vleermuizen door Brookland. Ik heb begrepen dat de aanvraag nog loopt en dat er helaas nog steeds geen uitsluitsel is ontvangen wanneer de ontheffing afgegeven wordt. Ik hou jou hierover op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 augustus 2022 12:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Ontheffing vleermuizen Brookland
Bijlagen: Verlengingsbrief 01024606-ODH302715.pdf

Beste [redacted],

Wij hebben van de partijen binnen Hofjes van Dronen een aanvraag voor een ontheffing voor vleermuizen ontvangen. De aanvraag is gedaan bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Bodegraven-Reeuwijk valt onder de ODMH. Kan de ODH een ontheffing verlenen binnen een gemeente die niet tot haar verzorgingsgebied hoort of gebeurt dit in overleg met de ODMH? De brief in de bijlage lijkt een standaard beantwoording te zijn. Kun jij ons hier uitsluitsel over geven?

Ik zie je reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
[redacted] 0172 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: maandag 22 augustus 2022 14:44
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
[redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Ontheffing vleermuizen Brookland

Hallo [redacted]

Ik hoop dat je een goeie vakantie hebt gehad.

Zoals eerder besproken tref je bijgaand informatie aan m.b.t. de aangevraagde ontheffing voor de vleermuizen door Brookland. Ik heb begrepen dat de aanvraag nog loopt en dat er helaas nog steeds geen uitsluitsel is ontvangen wanneer de ontheffing afgegeven wordt. Ik hou jou hierover op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 12:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek - bevoorrading [redacted]
Bijlagen: 20210107-C30 met rijcurve parkeren aan straat.pdf; 20210107-C30 met rijcurve-T (2).pdf

Hoi [redacted]

Zoals gisteren aangegeven hebben wij 11 juli jl. een vervolgoverleg gehad met [redacted] en zijn jurist. Het akoestisch onderzoek dat ik je doorgestuurd heb is dan ook tijdens dit overleg besproken. Onderdeel van het overleg met [redacted] is ook de bevoorrading. Wij hebben door Adcim een simulatie laten maken hoe een vrachtwagen de garage kan blijven bevoorraden zonder de Binnenweg. In principe houdt dit in dat een vrachtwagen vanaf de spoorovergang de OBW inrijdt om vervolgens te keren voor de tunnel van de N11. Op deze wijze kan de vrachtwagen in de juiste richting doorrijden en opstellen tpv de overheaddeur (zie bijgaande tekening). [redacted] heeft aangegeven dat hij graag ziet dat een vrachtwagen kan opstellen voor zijn overheaddeur. [redacted] zal nog doorgeven hoe de vrachtwagen voor de overheaddeur opgesteld moet worden. De situatie die nu aangegeven is, is een suggestie van onze kant, maar lijkt mij een prima voorstel.

Graag wil ik je vragen of jullie nog zaken zien die wij mee moeten nemen. Wellicht zijn er verbeteringen. [redacted] wacht op nu op de tekeningen incl. de simulatie, maar voordat ik het doorstuur wacht ik op jouw reactie.

Ik hoop dat het je lukt mij snel te berichten.
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: maandag 29 augustus 2022 09:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek

Goedemorgen [redacted]

Einde vorige week was ik er helaas niet aan te gekomen om je de opmerkingen m.b.t. de anterieure ovk te mailen. Vandaag stuur ik het je door.

Bestuurlijk overleg: Ons voorstel is om het bestuurlijk overleg in de 1e week van oktober te gaan inplannen. Voor die tijd kunnen wij de Anterieure overeenkomst en bestemmingsplan afronden en kunnen we tijdens het BO alles vaststellen of de evt. echte restpunten def. bespreken. Is het mogelijk is dat jullie in beeld kunnen brengen welke route het bestemmingsplan dan intern bij de gemeente moet doorlopen mbt o.a. planning college en publicatie.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 september 2022 13:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek - aan te leveren stukken

Hoi [redacted]

Onderstaand hetgeen zoals zojuist besproken:

- **AOK** : jullie sturen ons de versie met jullie reactie, zodat wij vervolgens weer kunnen reageren,
- **Planning ontwikkeling en realisatie**: Ik ga er voor om het medio volgende week aan te leveren,
- **Planning bestemmingsplan**: dit vergt meer tijd en ik ga er voor om het eind volgende week aan te leveren
- **Standpunt OBW**: stuur ik begin volgende week door.

- **VO IP**: klopt het dat ik nog geen reactie heb ontvangen inzake de beoordeling?
- **Bankgarantie**: Kan je aangeven wanneer wij een reactie van jullie kunnen krijgen
- Hebben jullie nog kunnen kijken naar de **simulatie van de routing van de vrachtwagen** tbv [redacted]?

- **Spark notitie** heb ik binnen. Dit neem ik zsm door en stuur ik door.
- **SP** incl. hoogtes heb ik ook binnen en loop ik ook nog even door voordat ik het doorzet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 september 2022 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Dronenhoek - aan te leveren stukken
Bijlagen: FW: [redacted] heeft 20210107-C30 terugval parkeren - opm TOR.pdf gedownload

Dag [redacted]
Bedankt voor de terugkoppeling. Zie mijn reactie in het groen. Ik mis nog het overzicht t.b.v. de nemen maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie. Uitganspunt is dat we die ook volgende week ontvangen, toch?
Verder moeten we met elkaar afstemmen wat de agenda t.b.v. het BO zal worden. Laten we volgende week contact hierover hebben, als we de stukken hebben ontvangen en een beeld hebben van hoe ver ze zijn.
Nogmaals het verzoek om [redacted] mee te nemen in de cc. Dan kan ze bepaalde acties in gang zetten indien nodig en is op de hoogte van de processen.
Alvast bedankt.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: woensdag 14 september 2022 13:00
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Dronenhoek - aan te leveren stukken
Hoi [redacted]
Onderstaand hetgeen zoals zojuist besproken:

- **AOK** : jullie sturen ons de versie met jullie reactie, zodat wij vervolgens weer kunnen reageren
  Klopt, het overlegmoment komt te vervallen. [redacted] kun je het overleg annuleren? Dank je!
- **Planning ontwikkeling en realisatie**: Ik ga er voor om het medio volgende week aan te leveren,
- **Planning bestemmingsplan**: dit vergt meer tijd en ik ga er voor om het eind volgende week aan te leveren
- **Standpunt OBW**: stuur ik begin volgende week door.
- **VO IP**: klopt het dat ik nog geen reactie heb ontvangen inzake de beoordeling?
  Ik begrijp je opmerking t.b.v. de VO IP niet helemaal, voor zo ver we hebben kunnen zien je hebt de stukken al gedownload (zie bijlage). Kan het zijn dat je de naam van de stukken niet geassocieerd hebt met het VO IP?
- **Bankgarantie**: Kan je aangeven wanneer wij een reactie van jullie kunnen krijgen
  Excuses, ik dacht dat we die al hadden verstuurd, het is al intern afgestemd, komt eraan. [redacted] kun je die doorsturen?
- Hebben jullie nog kunnen kijken naar de **simulatie van de routing van de vrachtwagen** tbv [redacted]
  De reactie daarop is te vinden in de stukken die je hebt gedownload. Ter aanvulling daarvan zouden we de uitwerking in 2 situatie willen zien: 1) als de vrachtwagens vanuit de tunnel komt en 2) als de vrachtwagen vanuit het centrum komt. Ook graag aangeven of de draaicirkels voldoen aan in de LIOR aangegeven afmetingen. Verder zou ik graag willen weten of dit al met [redacted] is afgestemd en wat hij daarvan vindt.
- **Spark notitie** heb ik binnen. Dit neem ik zsm door en stuur ik door.

Kunnen we ook vanuit gaan dat we die volgende week ontvangen? Zoals van de week besproken: Als in de notitie niet aangegeven staat hoe de toepassing van deelauto's kan worden beoordeeld en op welke moment de terugvaloptie moet worden ingezet, dan graag een notitie hierover.

- **SP** incl. hoogtes heb ik ook binnen en loop ik ook nog even door voordat ik het doorzet.
  Spark notitie (overzicht) moet nog daarin worden verwerkt. De notitie is bij jullie al binnen, graag die stuk ook daarin verwerken, dan hoeven we maar een keer naar de SP te kijken. Dat is effectiever.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 september 2022 15:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek: stand van zaken stukken

Dag [redacted]

Even de s.v.z. van de stukken doornemen. In het groen wat ontvangen is, in het rood wat nog niet binnen is of waar vragen over zijn.

- **AOK** : jullie sturen ons de versie met jullie reactie, zodat wij vervolgens weer kunnen reageren
  AOK met opmerkingen is verstuurd. Er komt nog een aanvulling t.b.v. de middelduur huur.
- **Planning ontwikkeling en realisatie**: Ik ga er voor om het medio volgende week aan te leveren,
  Wordt nog ontvangen
- **Planning bestemmingsplan**: dit vergt meer tijd en ik ga er voor om het eind volgende week aan te leveren
  Wordt nog ontvangen
- **Standpunt OBW**: stuur ik begin volgende week door.
  Hebben we nog niet binnen
- **VO IP**: klopt het dat ik nog geen reactie heb ontvangen inzake de beoordeling?
  Is op 12 september door jullie ontvangen
- **Bankgarantie**: Kan je aangeven wanneer wij een reactie van jullie kunnen krijgen
  Excuses, dit was even uit mijn zicht geraakt (s.v.z.). Ik verwacht eind deze week hierop terug te komen.
- Hebben jullie nog kunnen kijken naar de **simulatie van de routing van de vrachtwagen** tbv [redacted]
  Jullie hebben vorige week onze reactie ontvangen (13 september). Wanneer kunnen we een aangepaste versie ontvangen? Over twee weken?
- **Spark notitie** heb ik binnen. Dit neem ik zsm door en stuur ik door.
  Spark-advies is op 20 september ontvangen. Wordt gecheckt. Graag duidelijkheid over onze vraag: Staat daarin aangegeven hoe de toepassing van deelauto's kan worden beoordeeld en op welke moment de terugvaloptie moet worden ingezet.
- **SP** incl. hoogtes heb ik ook binnen en loop ik ook nog even door voordat ik het doorzet.
  Is op 21 september ontvangen
- Klimaatadaptief maatregelen: we moeten nog een overzicht ontvangen met wat wel wordt toegepast, wat niet en wat kan op termijn nog toegepast worden (van de maatregelen die genoemd worden in het SP).
  Duidelijkheid hierover is nodig.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: maandag 26 september 2022 12:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Dronenhoek - bevoorrading [redacted]
Bijlagen: 20210107-C30 met rijcurve parkeren aan straat.pdf; 20210107-C30 met rijcurve-T (2).pdf

Hallo [redacted]

Naar aanleiding van mijn vraag (zie onderstaand bericht dd. 25 aug. jl.) had jij aangegeven dat de gemeente zich zorgen maakt over de routing die de vrachtwagen maakt inzake de bevoorrading van de garage van [redacted]

- Voor de duidelijkheid: de vrachtwagen komt vanuit de kant van het spoor de OBW oprijden. Vanuit de zijde N11 is het niet mogelijk omdat de tunnel te laag is en de wegen te smal in het buitengebied.
- De gemeente heeft zorgen over het kapotrijden van het trottoir op de plek waar de vrachtwagen keert.
- Voldoet het e.e.a. conform de eisen van het CROW?

@ [redacted] kunnen jullie de vragen vanuit de gemeente beantwoorden en aangeven hoe we kunnen voorkomen dat het trottoir kapot wordt gereden.

Het is van belang dat we deze week [redacted] kunnen berichten over de routing van vrachtwagen, waar ook de gemeente achterstaat. Is dit niet het geval, dan maak ik me zorgen of we op korte termijn eruit kunnen komen met [redacted]
Een routing van de vrachtwagen voorleggen bij [redacted] met een positief advies van de gemeente is een must. Er later op terugkomen geeft ruimte voor nieuwe vragen en onduidelijkheid; risico voor de voortgang van het project.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 25 augustus 2022 12:18
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@brookland.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Dronenhoek - bevoorrading [redacted]

Hoi [redacted]

Zoals gisteren aangegeven hebben wij 11 juli jl. een vervolgoverleg gehad met [redacted] en zijn jurist. Het akoestisch onderzoek dat ik je doorgestuurd heb is dan ook tijdens dit overleg besproken. Onderdeel van het overleg met [redacted] is ook de bevoorrading. Wij hebben door Adcim een simulatie laten maken hoe een vrachtwagen de garage kan blijven bevoorraden zonder de Binnenweg. In principe houdt dit in dat een vrachtwagen vanaf de spoorovergang de OBW inrijdt om vervolgens te keren voor de tunnel van de N11. Op deze wijze kan de vrachtwagen in de juiste richting doorrijden en opstellen tpv de overheaddeur (zie bijgaande tekening). [redacted] heeft aangegeven dat hij graag ziet dat een vrachtwagen kan opstellen voor zijn overheaddeur. [redacted] zal nog doorgeven hoe de vrachtwagen voor de overheaddeur opgesteld moet worden. De situatie die nu aangegeven is, is een suggestie van onze kant, maar lijkt mij een prima voorstel.

Graag wil ik je vragen of jullie nog zaken zien die wij mee moeten nemen. Wellicht zijn er verbeteringen. [redacted] wacht op nu op de tekeningen incl. de simulatie, maar voordat ik het doorstuur wacht ik op jouw reactie.

Ik hoop dat het je lukt mij snel te berichten.
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

JANSSEN de JONG projectontwikkeling

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

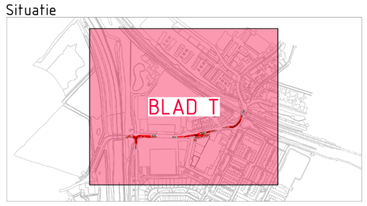
[redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Situatie



Gebouwlocatie en afstotingen ter indicatie, maten kunnen afwijken
Maten in meters, tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld
Materialen in mm, tenzij anders vermeld
Diameters in mm, tenzij anders vermeld

0 5 10 15 20m

ADCIM Adviesbureau voor Civiele techniek, Infrastructuur en Milieu

Project: Herontwikkeling Dronenhoek te Bodegraven

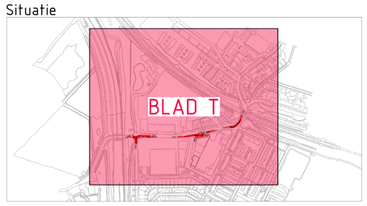
Concept

Opdrachtgever: Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Onderdeel: Situatie te maken werk
Inrichting, totaal met rijcurve

Rev.	Wijziging	Dat.	Gef.	Acc.	Projectnummer	Tekeningnummer	Formaat
					20210107	30-T	A0
					Bestekkenmerk	Bijlagenummer	Schaal
					tbv	t.n.v.	1:500
					Gef. Gez. Acc.	Datum	Bestandsnaam
						24-06-2022	20210107-T30 met rijcurve.dwg

Situatie



Gebouwlocatie en afstotingen ter indicatie, maten kunnen afwijken
Maten in meters, tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld
Materialen in mm, tenzij anders vermeld
Diameters in mm, tenzij anders vermeld

0 5 10 15 20m

ADCIM Adviesbureau voor Civiele techniek, Infrastructuur en Milieu

Project: Herontwikkeling Dronenhoek te Bodegraven

Concept

Opdrachtgever: Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Onderdeel: Situatie te maken werk
Inrichting, totaal met rijcurve

Rev.	Wijziging	Dat.	Gef.	Acc.	Projectnummer	Tekeningnummer	Formaat
					20210107	30-T	A0
					Bestektekenaar	Bijlagenummer	Schaal
					tkk	tr.	1:500
					Gef. Gez. Acc.	Datum	Bestandsnaam
						24-06-2022	20210107-T30 met rijcurve.dwg

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: maandag 26 september 2022 10:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Dronenhoek - Bestuurlijk overleg

Goedemorgen [redacted]

Zie onderstaand mijn reactie op jouw opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: vrijdag 23 september 2022 10:04
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@brookland.nl>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Onderwerp: RE: Dronenhoek - Bestuurlijk overleg

Dag [redacted],

12 oktober is niet doorgegaan omdat [redacted] niet aanwezig kon zijn. We vinden belangrijk dat jullie allemaal aanwezig zijn tijdens een BO.

Verder, om de stukken te kunnen vaststellen moeten deze akkoord zijn. Als ik ernaar kijk komt het volgende naar Vooren:

- AOK: We hebben vanochtend jullie reactie ontvangen. AOK is pas akkoord als de tekst en bijbehorende bijlagen ook akkoord zijn.
  Zoals eerder aangegeven was het mijn voorstel om deze week jullie opmerkingen op de AOK te kunnen ontvangen, zodat ik tijdens het interne directieoverleg van de ontwikkelingscombinatie van 29 sept a.s. de AOK kan vaststellen. Mijn reactie is dan wel iets later dan ik had aangegeven, maar jij gaf aan 2 weken tijd te hebben om alles te bekijken. Wellicht is het dan toch voor jullie mogelijk om deze week naar onze opmerkingen te kijken en het voor de 29e door te geven.
- VO IP, wanneer kunnen we de aangepaste stukken ontvangen? We willen graag dat er in de lijst wordt aangegeven wat er niet is aangepast en waarom niet, anders accepteren we niet dat de opmerkingen niet worden aangepast (deze vraag komt elke keer terug en er wordt geen gehoord aan gegeven).
  De tekeningen met alle opmerkingen zijn doorgestuurd naar Adcim. A.s. vrijdag heb ik met Adcim overleg om alles door te nemen (sneller was helaas niet mogelijk). Ik ga er dan ook vanuit dat volgende week de aangepaste tekeningen (Definitief VO IP) bij jullie kunnen zijn incl. een overzicht met alle wijzigingen en overige opmerkingen. E.e.a. hangt uiteraard af welke opmerkingen gemaakt zijn en verwerkt/ beantwoord moeten worden.
- DO SP – we hebben behoefte aan dat er goed wordt aangegeven wat er is aangepast, het moet geen zoekplaatje voor ons worden. [redacted] neemt maandag contact met je hierover.
  Het DO SP (incl. BKP) is aangepast en wat bij betreft geen zoekplaatje: SVP heeft alle wijzigingen aangegeven in hun bijgaande mail.
- We hebben nog geen overzicht ontvangen van de maatregelen die genomen worden t.b.v. klimaatadaptatie.
  Dat klopt; deze week staat het op mijn actielijst om een overzicht te maken met onderdelen die we doen en onderdelen die we tzt kunnen onderzoeken.
- We hebben nog geen voorstel gekregen over de Oud-Bodegraafseweg: financiering en risico's. We gaan nog steeds van uit dat de ontwikkelende partijen voor de realisatie zorgen.

[redacted]

- We hebben nog geen planning ontvangen t.b.v. realisatie van de woningen.
  Zoals toegezegd stellen wij een indicatieve planning op. Uiteraard is uiteindelijk planning onderhevig aan diverse invloeden, zoals marktomstandigheden, verkoopsnelheid, etc.
- Ook is er gevraagd of er commitment te vinden is t.b.v. de realisatie van een concreet aantal woningen tijdens dit collegeperiode. Hierover hebben we ook nog geen reactie ontvangen.
  Zoals aangegeven is dit een punt dat ik met mijn directie moet bespreken en waarop ik op terug zal komen. Het is tenslotte een nieuwe vraag, waar nog niet eerder over gesproken is.
- BP kan niet vastgesteld worden door de stuurgroep, dat heeft een eigen proces, maar dat is bij jullie bekend
  Zoals eerder aangegeven werken wij er nu hard aan om 30 sept a.s. het aangepaste BP aan te leveren, om vervolgens 6 okt a.s. gezamenlijk door te gaan nemen.
- We hebben nog geen planning t.b.v. het BP ontvangen. WThoree hebben op dit moment geen inzicht in de mogelijkheden om dit jaar het ontwerp ter inzage te leggen. We weten dus niet of jullie het gaan halen.

[redacted]

- Aanvullende vraag: Wij wachten nog op jullie reactie inzake het voorstel bankgarantie.

Gezien de stand van zaken lijk me zeer verstandig om het BO op 3 november te laten. Als er op korte termijn blijkt dat er een duidelijke planning is dat antwoord geeft aan de behoefte van het college om de aantallen woningen te realiseren zoals afgestemd tijdens de directie overleg (5 september), deze nog steeds antwoordt geven aan de doelgroepen zoals bedoeld in de AOK, het onderdeel klimaatadaptatie duidelijk is en een duidelijke financiering ligt voor de Oud-Bodegraafseweg, dan kunnen we snel klaar zijn.

Als de reactie op bovenstaande stukken nog steeds tot vraagtekens leidt, zal advies volgen richting de bestuurder en mogelijk richting het college over de te volgen stappen voordat de BO plaatsvindt.

Mijn keuze is om het bestuurlijk overleg van 12 okt. a.s. juist door te laten. Zeker gezien de voortgang die we moeten blijven maken en de zaken waar we tegen aan lopen die opgelost moeten worden.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: donderdag 22 september 2022 13:12
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@brookland.nl>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek - Bestuurlijk overleg

Hallo [redacted]

Op 3 november a.s. staat nu het bestuurlijk overleg ingepland. Omdat we de komende tijd belangrijke stappen moeten maken is het denk ik het beste om ook 12 oktober a.s. te laten staan in de agenda's, omdat 2 november te ver weg is i.c.m. het proces waarin we nu zitten.

Wat mij betreft zijn dan de onderwerpen:

- Vaststelling Anterieure overeenkomst,
- Vaststelling bestemmingsplan/ Stedenbouwkundigplan/ VO inrichtingsplan,
- Afspraken vastleggen m.b.t. Oud Bodegraafseweg,
- Planning.

Of in ieder geval het evt. beslechten van de laatste overblijvende onderwerpen die de vaststelling van de bovenstaande stukken/ onderwerpen in de weg kunnen staan. Het gaat er tenslotte om, om voor 1 januari 2023 het bestemmingsplan in procedure te hebben. Er moet nog veel gebeuren, maar graag werken wij met jullie naar dit moment toe.

[redacted] en ik hebben nu 12 oktober a.s. van 15:30u t/m 17:00u gereserveerd staan in de agenda. [redacted] kan dan niet aanwezig zijn; dit is met hem afgestemd.

Lukt het jullie om de afspraak alsnog in te plannen.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 14:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Bijlagen: 221005-Dronenhoek-memo-deelauto's.pdf; 220728-mail aan gemeente.pdf

Hallo [redacted]

Conform afspraak tref je bijgaand de memo aan inzake deelauto's. Ik werk nu aan de memo duurzaamheid, maar het is mij helaas niet gelukt om deze nu ook mee te sturen. Ik zal hier volgende week mee verder gaan en ga er dan ook vanuit dat ik je deze in de loop van volgende week kan aanleveren.

Ik stap nu in de auto om jullie kant op te gaan. Ik zal vanavond een reactie doorgeven inzake de bankgarantie (is niet veel). In mijn mail van 28 juli jl. heb ik ook een voorstel toegevoegd over de procedure van oplevering als aanvulling op de AOK (zie bijgaand). Hebben jullie hier al naar kunnen kijken?

Tot straks.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

[redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 oktober 2022 15:40
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@brookland.nl>
Onderwerp: RE: HvD - afspraken afstemmingsoverleg 4/10

Hallo [redacted]

Zie onderstaand mijn aanvullingen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: dinsdag 4 oktober 2022 12:28
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: HvD - afspraken afstemmingsoverleg 4/10

Beste [redacted]

We hebben elkaar net gesproken en het leek ons goed om de actiepunten met je te delen.

1. [redacted] stuurt maatregelen m.b.t. klimaatadaptatie naar gemeente

[redacted]

4. Er wordt een directieoverleg ingepland met de wethouder. Contactpersoon bij de gemeente is [redacted] (zij is vandaag afwezig).
   Ik zal [redacted] vragen om de afspraak in te laten plannen (aanwezig: [redacted] en Dirk-Jan Knol)
5. [redacted] stuurt de afspraken rond de instandhouding van de deelauto's door We Drive Solar 6-10-2022 naar gemeente.
6. [redacted] stuurt rapport Merosch 6-10-2022 naar gemeente.
   Er komt geen nieuw rapport. Het def. rapport dd.21april22 is door jullie ontvangen en bekend.
7. [redacted] stuurt deze week een reactie op de bankgarantie.
   Voor punt 5,6 en 7 ga ik er, zoals aangegeven, voor om deze stukken en reactie inderdaad voor het einde van deze week bij jullie te hebben, zodat we er spoedig meer verder kunnen. Ik ben hier wel afhankelijk in de afstemming met anderen, maar ik hou jullie uiteraard op de hoogte.
8. Het aangepaste inrichtingsplan wordt deze week aangeleverd bij de gemeente met een wijzigingsdocument (wat is wel/niet aangepast en wat wordt in de DO fase verwerkt, alles met onderbouwing).

   Zoals aangegeven is het mijn voorstel om het eerst volgende "live" overleg een leuke locatie in Bodegraven op te zoeken om te vergaderen en daarna onder het genot van een biertje/wijntje even na te praten. Ik zal hiervoor het initiatief nemen.

Mocht ik een punt gemist hebben of niet juist weergegeven hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

[redacted] 0172 522 522
info@bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 09:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek - Duurzaamheid - VO IP
Bijlagen: 20221011-Dronenhoek-memo-duurzaamheid.pdf; Rapport analyse duurzaamheidskansen Dronenhoek Bodegraven_.pdf

Goedemorgen [redacted]

Conform afspraak tref je onze memo aan inzake de duurzaamheidsthema's.
De waterberging is opgenomen als 'afspraak', maar de discussie hierover loopt nog. Wij hebben nog geen inhoudelijke reactie ontvangen inzake het voorstel voor het (gedeeltelijk) vervallen van de waterberging.

Ik heb zojuist van Adcim begrepen dat zij vandaag het VO IP afronden. Helaas niet volgens de afspraak die ik met Adcim gemaakt hebt. Als ik het ontvangen heb wil ik het eerst zelf nog even doornemen, voordat ik het doorstuur naar jou.

Tot straks.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

[redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 16:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek - SvZ

Hallo [redacted]

Helaas moet ik je laten weten dat ik vandaag niet het aangepaste VO IP incl. opmerkingen kan doorsturen. Ik heb de stukken wel ontvangen van Adcim, maar ik moet alles nog eens goed doornemen met [redacted] omdat een aantal zaken aangepast moeten worden. Morgen is hij vrij en heb ik donderdag aan het einde van de dag een afspraak met hem kunnen maken. Tevens heb ik dan tijd om samen met hem de reactie van [redacted] door te nemen, zodat ik intern een voorstel kan bepalen. Zoals jij aangaf is het een must om dit vrijdag a.s. bij jou te hebben. Ik ga er voor om dit dan gereed te krijgen, maar ben hierin afhankelijk of ik iedereen kan bereiken. Ik hou je op de hoogte.

Fijne avond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 16:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@adcim.nl; [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek - VO IP aangepast incl. overzicht aanpassingen
Bijlagen: Dronenhoek Bodegraven - Opmerkingen t.b.v..xlsx

Hallo [redacted]

Conform afspraak tref je bijgaand het aangepaste VO inrichtingsplan aan. Bovendien bijgaand een overzicht waarin alle gemaakte opmerkingen door de gemeente genummerd opgenomen zijn. Aangegeven is welke punten verwerkt zijn, welke niet en welke opgepakt moeten wordt in het DO.
Wij stellen dan ook voor om het VO inrichtingsplan op deze wijze nu vast te stellen en vervolgens het ontwerp weer op te pakken in de fase DO.

VO inrichtingsplan dd. 13okt22: [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

[redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 16:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Gesprek aanvraag met wethouder van Kersbergen en [redacted]
Bijlagen: FW: Gesprek aanvraag met wethouder van Kersbergen en [redacted]

Hi [redacted]

Kan jij de wethouder informeren?
Is een gesprek bestuurlijk nodig? Kan jij eerst achterhalen wat er aan de hand is?

Ik hoor het wel, dank je

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven
T: 0172 – 522 522
E: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
I: www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Van: Postbus 'Info' <info@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 16:06
Aan: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: Gesprek aanvraag met wethouder van Kersbergen en [redacted]

Ter info.

Autobedrijf van Eijk [redacted] heeft gebeld ivm mail waarop hij geen reactie heeft gehad. Hij heeft beide mails zojuist weer doorgestuurd naar info@... ik zag dat er een S te weinig stond. [redacted] heeft ze inmiddels doorgestuurd naar jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T 0172-522 522
[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Van: [redacted]@toonvaneijk.nl <[redacted]@toonvaneijk.nl>
Verzonden: donderdag 13 oktober 2022 16:01
Aan: Postbus 'Info' <info@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: Gesprek aanvraag met wethouder van Kersbergen en [redacted]

Met vriendelijke groet,

Autobedrijf Toon van Eijk
Binnenweg 7
2411 NN Bodegraven

ŠKODA Service | JAMES AUTOSERVICE | GROEN GEDAAN! | BOVAG

Van: [redacted]@toonvaneijk.nl <[redacted]@toonvaneijk.nl>
Verzonden: woensdag 24 augustus 2022 17:23
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Gesprek aanvraag met wethouder van Kersbergen en [redacted]

Geachte mevr. [redacted]

Wij hebben contact gehad met [redacted] en hij adviseerde ons om contact met u op te nemen.

Wij zijn sinds 1994 gevestigd op de Binnenweg 7 in Bodegraven.
Ivm projectontwikkeling en de toekomst van onze huisvesting van ons bedrijf zou ik graag een kennismakingsgesprek aanvragen met wethouder dhr. Van Kersbergen en met [redacted]
Wij zouden graag een open gesprek met hun willen houden over de situatie die hier gaat ontstaan. (Hofjes van Dronen)

Graag vernemen wij spoedig van u.
Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Autobedrijf Toon van Eijk
Binnenweg 7
2411 NN Bodegraven

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: vrijdag 14 oktober 2022 16:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek - OBW

Hallo [redacted]

Graag wil ik je bij deze laten weten dat ik maandagochtend ons voorstel m.b.t. de Oud Bodegraafseweg aan je doorgeef. Omdat ik vandaag vrij ben, kan ik die ochtend het e.e.a. nog even goed voorbereiden. Ik ben er van overtuigd dat we met ons voorstel er uit kunnen komen. Ik neem contact met je op als het verstuurd is.

Fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

[redacted]
E [redacted]@jajo.com
I [redacted]

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>
Verzonden: donderdag 20 oktober 2022 12:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@jajo.com
Onderwerp: Dronenhoek - oplevering openbaar gebied.

Beste [redacted],

Deze mail heb ik bij terugkeer van mijn vakantie in augustus over het hoofd gezien, maar ik kom daar graag nog even op terug voor wat betreft de oplevering van het Openbaar Gebied. Ten aanzien van de bankgarantie heb je mijn reactie reeds ontvangen.

In rood heb ik aangegeven welke toevoegingen in graag zou terug zien.

Ik hoor het graag of je daarmee akkoord kunt gaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
https://global.royalhaskoningdhv.com/services/legal-consultancy

[redacted] **E** [redacted] | **W** www.royalhaskoningdhv.com| KvK 56515154|
Postbus 94241, 1090 GE Amsterdam, Contactweg 47, 1014 AN Amsterdam, Nederland

---

From: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Sent: donderdag 28 juli 2022 13:15
To: [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Cc: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@brookland.nl>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Subject: Dronenhoek - bankgarantie

Hallo [redacted],

Zoals vorige week besproken tref je bijgaand de concept bankgarantie aan. Daarnaast bij deze onderstaand een aanvulling op de anterieure ovk., zodat de procedure mbt de oplevering ook helder is. Laat mij weten als er nog vragen of anderzijds aanvullingen zijn.

[redacted]

Ik wacht jouw reactie af en ik pak 15 augustus a.s. weer de draad op.
Fijne vakantie!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

[redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Volg ons op

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

This email and any attachments are intended solely for the use of the addressee(s); disclosure or copying by others than the intended person(s) is strictly prohibited. If you have received this email in error, please treat this email as confidential, notify the sender and delete all copies of the email immediately
This email and any attachments are intended solely for the use of the addressee(s); disclosure or copying by others than the intended person(s) is strictly prohibited. If you have received this email in error, please treat this email as confidential, notify the sender and delete all copies of the email immediately
This email and any attachments are intended solely for the use of the addressee(s); disclosure or copying by others than the intended person(s) is strictly prohibited. If you have received this email in error, please treat this email as confidential, notify the sender and delete all copies of the email immediately

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 10:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vraag over Oud-Bodegraafseweg

Is mij bekend. Ja, dit zijn de appartementen [redacted] aan de [redacted]
Grote delen van het bedrijventerrein zijn verworven door 3 ontwikkelende partijen. Enkele kleinere percelen niet, waaronder de bestaande autogarage, de (betreffende) locatie Binnenweg [redacted] en het tegenover gelegen pand waar een bouwbedrijf zat. Rond de periode dat we als gemeente ons actief gingen inzetten om de drie partijen samen te laten werken aan één plan, werden de bedrijfsunits aan [redacted] verkocht. Die heeft toen een aanvraag ingediend voor verbouwing. We hebben toen intensief overleg gevoerd met [redacted] en de ontwikkelende partijen. Omdat er geen sprake was van verwerving van deze locatie door de 3 ontwikkelende partijen is met alle partijen samengewerkt om de bedrijfsunits te verbouwen tot appartementen. Er zijn onderling afspraken gemaakt en er is voor gezorgd dat het uiterlijk van die appartementen aansluit bij de toekomstige plan (voor de gehele toekomstige woonbuurt). Overigens heeft dat wel enige tijd gekost en hobbels gekend, maar we zijn blij dat ook op dit perceel naar wonen is veranderd en niet de grote transformatie naar een woonbuurt belemmerd. Immers, bedrijfsunits zijn soms ingewikkeld in te passen in een woonbuurt.
Dus kort samengevat: De locatie van de appartementen behoort niet tot het eigendom van de ontwikkelende partijen [redacted] dus hebben we dit perceel zo goed als mogelijk ingepast in het toekomstige plan. Op die manier werd het ook geen obstakel voor de herontwikkeling van de rest van het terrein.
Groet, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 10:21
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: FW: vraag over Oud-Bodegraafseweg
Hoi allen,
Zie onderstaande vraag van [redacted]. Volgens me zijn dit de appartementen van de [redacted] in Dronenhoek, toch?
Wat kan hier over gezegd worden richting de bewoners? Hoe is het destijds bedacht? Weten jullie dat?
Groeten, [redacted]

Van: [redacted] der [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 10:12
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: vraag over Oud-Bodegraafseweg
Hoi,
Op twitter kregen we onderstaande vraag binnen. Wat kan ik erop antwoorden? Weet een van jullie dat, of kunnen jullie me helpen aan een collega bij wie ik hiervoor kan aankloppen?
Alvast bedankt,
[redacted]

[redacted]

Wij wonen al 15 jaar tegen een vervallen industrieterrein aan plots verscheen in t midde inmiddels bewoonde appartementencomplexj nu al tijden zo uitziet, terwijl t hele gebied herontwikkeld zou worden. Wat gebeurt hier r @gem_BR en @SlokkerGroep ?

12:44 p.m. · 25 okt. 2022 · Twitter for iPhone

Je antwoord tweeten

Bea

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 18:23
Aan: Lizet Keijzers
Onderwerp: FW: Terugkoppeling gesprek met Dirk-Jan

Dag Lizet,

Ik bedenk me nu dat ik je niet heb meegenomen in onderstaande bericht aan [redacted]
Dirk-Jan had afgelopen maandag een overleg met me ingepland t.b.v. Dronenhoek. Hieronder een terugkoppeling van het gesprek en hoe hij verder informeel in overleg zal gaan met de directie van Dronenhoek.
Ik zal [redacted] vragen of ze de notulen van de afstemming van het college naar me kan sturen. Dit ter voorbereiding op het BO Dronenhoek van 3 november.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 oktober 2022 14:16
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Terugkoppeling gesprek met Dirk-Jan

Hoi [redacted],

[redacted]

Ik heb verder aan Dirk-Jan gevraagd wat hij van me verwachte. Zijn reactie was dat hij niets verwachte naar aanleiding van dit overleg, hij wou alleen met me delen hoe hij erin stond en van me horen wat ik daarvan vond.
Het is nu afwachten wat er vanuit het college wordt besloten en hoe het vertaald wordt tijdens de BO van 3 november.
Ik hou je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]

M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>
Verzonden: maandag 14 november 2022 15:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Dronenhoek - memo - reactie besproken punten tijdens bestuurlijk overleg dd3nov22

Beste [redacted]
[redacted] heeft onderstaande e-mails aan mij doorgestuurd.
[redacted]
Bij eventuele vragen over dit project kan je contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] - [redacted] **Royal HaskoningDHV Legal Consultancy**

[redacted]@rhdhv.com | **W** www.royalhaskoningdhv.com
HaskoningDHV Nederland B.V. , onderdeel van Royal HaskoningDHV| KvK reg.nr. 56515154| Postbus 1132, 3800 BC Amersfoort, Laan 1914 no 35, 3818 EX Amersfoort.

Bezoek onze website: Royal HaskoningDHV | Legal Consultancy

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

From: [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>
Sent: maandag 14 november 2022 12:14
To: [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>
Subject: FW: Dronenhoek - memo - reactie besproken punten tijdens bestuurlijk overleg dd3nov22

From: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Sent: vrijdag 11 november 2022 17:19
To: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@rhdhv.com>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Subject: FW: Dronenhoek - memo - reactie besproken punten tijdens bestuurlijk overleg dd3nov22
Allen,
Zie hierbij de reactie van de ontwikkelende partijen Dronenhoek op de besproken punten tijdens de BO van 3 november jl.
Ik neem volgende week contact met jullie op hierover. Laten we ook afstemmen hoe om te gaan met de situatie van [redacted] (bereikbaarheid en veiligheid).
Graag ontvang ik jullie schriftelijk reactie zodat ik het in de vorm van een notitie kan verwerken als volledig advies richting Dirk-Jan.
Maar voor nu, fijn weekend allemaal!
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: vrijdag 11 november 2022 16:50
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Dirk-Jan Knol <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@brookland.nl>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Onderwerp: Dronenhoek - memo - reactie besproken punten tijdens bestuurlijk overleg dd3nov22

Beste [redacted] en Dirk-Jan,
Conform afspraak treffen jullie bijgaand de reactie aan van de Ontwikkelingscombinatie Dronenhoek naar aanleiding van het bestuurlijk overleg van 3 november jl.
Fijn weekend.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel
Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel
T [redacted]
M [redacted]
E [redacted]@jajo.com
I https://www.jjpo.nl

Let's build happiness!

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!
This email and any attachments are intended solely for the use of the addressee(s); disclosure or copying by others than the intended person(s) is strictly prohibited. If you have received this email in error, please treat this email as confidential, notify the sender and delete all copies of the email immediately

[redacted]

Van: [redacted]@toonvaneijk.nl
Verzonden: donderdag 17 november 2022 13:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: hofjes van dronen / binnenweg

Goedemiddag [redacted]

Bedankt voor uw reactie.
Dit word zeer gewaardeerd door ons.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Autobedrijf Toon van Eijk
Binnenweg 7
2411 NN Bodegraven

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 17 november 2022 10:25
Aan: [redacted]@toonvaneijk.nl
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: hofjes van dronen / binnenweg

Geachte [redacted]

Ik heb onderstaande bericht van mijn collega ontvangen. Bedankt voor uw bericht, dit voorkomt inderdaad misverstanden.

Zoals net telefonisch besproken, krijgt u hierbij de bevestiging dat er het afgelopen jaar inderdaad meerdere overleggen hebben plaatsgevonden waarin we de s.v.z. en het proces van het plan Dronenhoek met u hebben doorgenomen. Op 16 december 2021 heeft u ons verteld dat er een eerder plan was opgesteld waarin de Binnenweg blijft bestaan. Dat was een plan uit 2018. Na ons gesprek met u is het intern afgestemd met de verkeerdeskundige. Zowel ze als de rest van het huidige projectteam waren niet bekend met dat plan. De conclusie was dat we op dit moment met een door de raad vastgestelde VO-stedenbouwkundigplan te maken hebben waarin dit onderwerp moest zijn afgewogen. Ons reactie richting de ontwikkelende partijen is geweest (en nog steeds) dat we aangetoond willen zien dat uw bedrijf op een veilige manier bereikbaar blijft. We willen ook de bevestiging dat het met uw goed is afgestemd.
De bouwcombinatie Dronenhoek heeft onlangs een plan gepresenteerd waarin we ons konden vinden als u ook daarmee akkoord was. Uit het gesprek met u blijkt dat de verwerkte gegevens (lengte, type vrachtwagens en intensiteit)

niet overeenkwamen met wat ons was voorgelegd. We hebben dit teruggekoppeld met het verzoek om een plan voor te leggen die voldoet aan ons vraag (bereikbaarheid en veiligheid plus afstemming met u).

Of deze vraag uitgewerkt wordt door de Binnenweg opnieuw open te stellen in het stedenbouwkundigplan of op een andere manier weten we niet, de vraag ligt bij de ontwikkelende partijen. Het zal ook besproken worden tijdens het volgende bestuurlijk overleg, zoals wethouder Knol aangaf tijdens het overleg van 10 november jl.

Verder heeft u gevraagd wie er verantwoordelijk is geweest voor het besluit van het dichtgooien van de Binnenweg. We hebben hier te maken met een plan dat al jaren loopt, het is nog de vraag of het nog te vinden is in de stukken vanuit het archief. Maar we gaan kijken wat we kunnen vinden. Specifieke namen zal ik niet kunnen geven, is ook niet de bedoeling, maar ik hoop een beeld te kunnen krijgen over hoe het proces is gegaan. Feit is dat we hier te maken hebben met een vastgestelde VO-stedenbouwkundigplan, ons uitgangspunt is -zoals hierboven aangegeven- dat er een aantoonbaar plan moet komen waarin de bereikbaarheid van uw bedrijf en veiligheid van het plangebied zijn verwerkt.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Zou u vragen hebben dan kunt u contact met me opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted]@toonvaneijk.nl <[redacted]@toonvaneijk.nl>
Verzonden: vrijdag 11 november 2022 12:04
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: hofjes van dronen / binnenweg

Goedemorgen [redacted]

Wij hebben gisteren een helder gesprek gehad met wethouder Knol , [redacted] en u.

Het gaat om de afsluiting Binnenweg en verkeers circulatieplan.
Ik was verbaasd dat de gemeente niet op de hoogte was van de toekomstige situatie aan de Binnenweg.
Wij hebben op 16 december 2021 een gesprek gehad met de gemeente en daar was [redacted] ook aanwezig samen met [redacted] en [redacted]
Dit gesprek is ook bevestigd door haar via de mail.
De tekening die ik u gisteren liet zien en waar u een foto van heeft gemaakt, heeft zij toen ook al gezien en de informatie was bij haar bekend wat betreft de situatie.
Zij zou dit gaan overleggen met de mensen binnen de gemeente.
Ik kreeg gisteren een raar onderbuik gevoel toen u zei niet op de hoogte te zijn van de eerste tekening waarop de Binnenweg nog open is, terwijl [redacted] dit dus wel was.
Ook omdat organisatiebureau De Wijde Blik geen contact met ons heeft opgenomen voor de planvorming, waarin wij deze situatie aan de binnenweg hadden kunnen aangeven.

Mocht ik u nog kunnen voorzien van informatie of foto's dan verneem ik dat graag van u.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Autobedrijf Toon van Eijk
Binnenweg 7
2411 NN Bodegraven

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 november 2022 13:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: HvD - overleg klimaatadaptatie

Hoi [redacted]

Op verzoek van Dirk-Jan heb ik aan [redacted] gevraagd om na 6 december een overleg inplannen met Dirk-Jan, [redacted] jou en mij. Ik wil de achtergrond van deze afspraak even toelichten, zodat je niet verrast wordt [redacted]

Dirk-Jan, [redacted] en ik hebben vanmiddag het bestuurlijk overleg Hofjes van Dronen van gisteren nabesproken. Er was tijdens het bestuurlijk overleg onduidelijkheid over en weer over de klimaatadaptatieve maatregelen binnen het plan. Er worden kansen en mogelijkheden genoemd maar zonder concrete maatregelen. [redacted] Dirk-Jan wil bijgepraat worden, zodat het voor hem duidelijk is waar de schoen wringt, wat wij vragen, wie het plan beoordeelt etc.

Op 6 december a.s. hebben we een projectoverleg ingepland – jij bent ook uitgenodigd - waarin we een aantal stukken gaan bespreken. Die stukken ontvangen we 30 november en zullen we zo snel mogelijk met de projectgroep delen. We laten het gesprek met Dirk-Jan bewust na 6 december inplannen omdat we de voorbereiding voor het overleg met Dirk-Jan tijdens het projectoverleg kunnen doen.

Ik hoop dat dit duidelijk is. Mocht je nog vragen hebben, dan weet je me te vinden.

Hartelijke groet

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 december 2022 10:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek: samenvatting overleg 13 december

Beste [redacted]

Hierbij de samenvatting van wat er gisteren besproken is.

Klimaatadaptatie en duurzaamheidsanalyse:

[redacted]

Bevoorrading [redacted]

[redacted]

Groenstrook naar bewoners:

- Dit wordt op 22 december intern besproken samen met beheerders en adviseurs van openbare ruimte.

Oud-Bodegraafseweg:

[redacted]

Taxatie te ruilen gronden:

[redacted]

AOK:

[redacted]

Om misverstanden te voorkomen zullen voortaan de specifieke punten worden genoemd waar er wel akkoord wordt gegaan en waarin niet (puntsgewijs).

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 december 2022 09:46
Aan: [redacted] - Autobedrijf Toon van Eijk
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: verkeerscirculatieplan hofjes van dronen.

Geachte [redacted]

Op 23 november heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden samen met de bouwcombinatie Dronenhoek. Daarin is aangegeven dat er moet worden aangetoond dat de bereikbaarheid van uw bedrijf en de veiligheid daarbij gewaarborgd is. We hebben inmiddels de intensiteiten ontvangen, echter de lengte van de voertuigen worden niet genoemd, daardoor is toetsing door ons lastig. Is het voor u mogelijk om ons van de ontbrekende informatie te voorzien zodat wij een gedegen advies richting ons bestuur kunnen opstellen.

Wij hebben begrepen dat u leveringen ontvangt die met vrachtwagens geleverd worden (onderdelen, auto's etc), is het voor u mogelijk aan te geven wat voor type vrachtwagens er bij u langs komen?

Alvast bedankt voor uw hulp hierin en zodra er meer bekend is komen we weer op de lijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

[redacted]
T 0172 – 522 522
[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl
[redacted]

Van: [redacted] - Autobedrijf Toon van Eijk <[redacted]@toonvaneijk.nl>
Verzonden: maandag 12 december 2022 16:57
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: verkeerscirculatieplan hofjes van dronen.

Goedemiddag [redacted]

Op 10 november ben ik samen met mevrouw bij u en [redacted] en wethouder Knol geweest over het verkeersplan wat de projectontwikkelaars willen gaan indienen.
Omdat wij hierin ons niet kunnen vinden hebben wij contact met de gemeente opgenomen.
Wij hebben toen onze ziens wijze voorgelegd over de , bereikbaarheid van ons bedrijf, voor onze toeleveranciers, de verkeersveiligheid voor de verkeerdeelnemers en ontsluiting van de binnenweg.
Wij hebben ook aangegeven dat de huidige situatie het beste past voor de bouw van een nieuwe woonwijk.
Wij hebben daarna geen reactie meer ontvangen.

Is er al iets meer bekend?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Autobedrijf Toon van Eijk
Binnenweg 7
2411 NN Bodegraven

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: woensdag 25 januari 2023 15:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Dronenhoek - Logistieke routes [redacted]
Bijlagen: 20230124 Logistieke routes [redacted] notitie.pdf

Hallo [redacted]

Zoals eerder aangegeven hebben wij Graaff Traffic gevraagd om mee te kijken naar de mogelijke logistieke routes voor [redacted] Zij geven aan dat het autobedrijf van Van Eijk alleen bereikbaar is met grotere voertuigen via de Oud Bodegraafseweg (bestelautoverkeer kent geen beperkingen) en dat dit kan door aan het einde van deze weg, voor de tunnel, te keren. De overige opties zoals rijden door de (nieuwe) wijk of keren t.h.v. het autobedrijf zien zij niet als een oplossing. Daarbij geven zij aan dat de veiligste manier om te keren is om achteruit links richting de Dronenweg te rijden (zoals aangegeven op de eerder doorgestuurde tekeningen van Adcim). Wel wordt geadviseerd om een medewerker van Van Eijk even te laten assisteren bij het keren en de aankomst van de vrachtwagen zo in te plannen dat er rekening wordt gehouden met de schooltijden (fietsverkeer).

Wij concluderen dat het keren t.p.v. de tunnel veilig kan plaatsvinden en wachten jullie beoordeling af, zodat wij dit met [redacted] kunnen afstemmen. Laat ons weten als jullie nog vragen hebben.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]@jajo.com
[redacted]

Science Park Eindhoven 5049
5692 EB Son en Breugel

JANSSEN de JONG projectontwikkeling

a jajo company.

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 februari 2023 17:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Dronenhoek: advies verkeer routing [redacted]
Bijlagen: 20210107-C30 met rijcurve-T.pdf; 20230124 Logistieke routes [redacted] notitie.pdf; 20230209_Hofjes van Dronen - Bevoorrading [redacted]_reactie gemeente.pdf

Ja, lekker bezig... excuses. Hierbij de bijlagen.

Van: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
Verzonden: donderdag 9 februari 2023 16:51
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: RE: Dronenhoek: advies verkeer routing [redacted]

Hoi [redacted]

Klopt het dat de bijlage er niet bij zit?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]@jajo.com
[redacted]

Science Park Eindhoven 5049
5692 EB Son en Breugel

JANSSEN de JONG projectontwikkeling

a jajo company.

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

Van: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 9 februari 2023 16:36
Aan: [redacted] <[redacted]@jajo.com>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Dronenhoek: advies verkeer routing [redacted]

Beste [redacted],

Hierbij de reactie op de het advies t.b.v. de bevoorrading van [redacted]
Zouden jullie vragen hebben dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 april 2023 17:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Dronenhoek - memo resterende punten
Bijlagen: 230413-Dronenhoek-memo-resterende punten-2.pdf

Beste allen,

We hebben bijgevoegde memo ontvangen van de ontwikkelende partijen. Ik stuur het alvast ter voorbereiding, [redacted] zal een overlegmoment inplannen om dit goed af te stemmen. In de memo staat een ultimatum van 1 juni om akkoord te gaan met wat ze aangegeven. Ik heb al duidelijk met [redacted] afgestemd dat het niet gaat worden.

Op dit moment loopt het onderdeel taxatie nog. Binnenkort krijgen de definitieve versie daarvan en kunnen de consequenties t.b.v. het AOK worden afgestemd.
Ondertussen (als ik terug ben van vakantie) zal ik het collegevoorstel verder uitwerken en naar jullie sturen ter controle. Doel van het collegevoorstel is om aan te geven onder welke uitgangspunten vinden we ambtelijk dat we de AOK moeten aangaan. Ik schat in dat we medio juni het collegevoorstel kunnen aanleveren.

Schatting van het verdere proces:

- Mei:
  - Afstemming taxatie en consequenties voor AOK inzichtelijk maken
  - Afronding collegevoorstel
- Juni:
  - Collegevoorstel naar college
  - BO om besluiten college omtrent AOK af te stemmen
  - Bij goede afstemming AOK afronden
- Juli:
  - AOK afronden
  - AOK naar college
  - Ondertekening AOK

Ik zal bovenstaande inschatting van de planning ook met Dirk-Jan delen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted] - [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted] @jajo.com>
Verzonden: vrijdag 14 april 2023 07:27
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; Dirk-Jan Knol <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@jajo.com>; [redacted] <[redacted]@slokkervastgoed.com>; [redacted] <[redacted]@brookland.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Dronenhoek - memo resterende punten

Beste [redacted] en Dirk-Jan,

De afgelopen tijd is er gewerkt aan de ontwikkeling Dronenhoek, maar hebben wij en de gemeente tot op heden nog geen definitieve Anterieure Overkomst kunnen sluiten. De laatste punten die nodig zijn om te komen tot een finale versie zijn in beeld, maar is er helaas over en weer nog geen overeenstemming om het af te ronden. Wij hebben in de bijgaande memo de openstaande punten aangegeven, inclusief ons standpunt. Ons doel is om op deze wijze op korte termijn te komen tot een definitieve afronding van de Anterieure Overeenkomst, om vervolgens voortvarend verder te werken aan dit nieuwe stukje [redacted]

Op dit moment wordt door de gemeente nog de laatste hand gelegd aan de definitieve taxatie. Wij hebben in februari een onderbouwing aangeleverd inzake de taxatie en hebben tevens onlangs door de gemeente gevraagde aanvullende informatie toegestuurd.

De bijlagen van de bijgaande memo treffen jullie aan via volgende link: [redacted]

Wij gaan er vanuit jullie op deze wijze voldoende geïnformeerd te hebben en zijn er van overtuigd dat we snel tot overeenstemming komen inzake de Anterieure Overeenkomst

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]@jajo.com
[redacted]

Science Park Eindhoven 5049
5692 EB Son en Breugel

[redacted]

JANSSEN de JONG projectontwikkeling

a jajo company.

Altijd op de hoogte blijven van ons laatste nieuws? Schrijf je dan hier in voor onze nieuwsbrief!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 2 juni 2023 13:52
Aan: Dirk-Jan Knol
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervolg Bestuurlijk overleg Hofjes van Dronen

Beste Dirk-Jan,

Bedankt voor je bericht en de eerlijke terugkoppeling.
Voor de inhoudelijke reactie wil ik graag deze keer de ruimte nemen om goed op je voorstel in te kunnen gaan. Ik wil graag nadenken over de punten die aangeeft (samenwerking) en de voorgestelde besluiten samen met het projectteam kunnen voorbereiden. Het lijk me ook verstandig om de ambtelijke reactie daarop samen met jou en Robin (als verantwoordelijke wethouder klimaatadaptatie en verkeer) goed te kunnen doornemen en afstemmen. Ik ga het z.s.m. uitzetten.
Ik snap je urgentie goed om tot een afronding te komen. Ik stel voor dat we ambtelijk eenmalig effecten en risico's/kansen benoemen bij de verschillende punten op basis waarvan het college deze maand (juni) tot een afronding van deze fase kan komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: Dirk-Jan Knol <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Verzonden: donderdag 1 juni 2023 11:51
Aan: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>; [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl>
Onderwerp: Vervolg Bestuurlijk overleg Hofjes van Dronen

Beste [redacted] en [redacted]

Als beloofd mijn bestuurlijke lijn met betrekking tot de AOK Hofjes van Dronen.

Eerst een korte reflectie van mijn kant.

[redacted]

[redacted]

Hoe nu verder?

[redacted]

We hebben een grote woningbouwopgave, die ook verder gaat dan 2026 en we dienen ook voor de jaren tot 2030 een sterke uitbreiding op de kaart te zetten.
We hebben hier een grote kans om een groene, duurzame wijk te herontwikkelen met nieuwe mobiliteitsconcepten die een grote kwalitatieve impuls betekent voor leefbaarheid, leefomgeving, een verdere uitbreiding van de woningvoorraad passend in de regiodeal en een kwalitaitief sterk verbeterde entree van ons dorp. Dit is de inzet van het college.

Nu concreet. Er is mij namens het college dus veel aan gelegen om tot overeenstemming te komen met de ontwikkelaars. Niet ten koste van alles, maar als we concluderen dat dit project geen kans van slagen heeft, zullen we op duidelijke gronden een streep moeten trekken. Ik heb dat ook verwoord in het bestuurlijk overleg.

Als ik aangeeft op duidelijke gronden dan moet dat zeer goed uit te leggen zijn naar het college, de raad en de inwoners. Ook moet het zo duidelijk zijn dat we niet geconfronteerd worden met claims van de ontwikkelaars.

Wat stel ik voor:

[redacted]

Ik denk dat we op basis van de bovernstaande aanpassingen tot overeenstemming kunnen komen met elkaar. Ik verneem graag je reactie deze mail.

Dirk-Jan

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 12 juni 2023 16:10
Aan: Dirk-Jan Knol; Robin Kersbergen; [redacted] Elly de Vries
CC: [redacted]
Onderwerp: Proces collegebesluit Dronenhoek

Beste allen,

Vorige week heeft een overleg plaatsgevonden om het verdere proces te bespreken t.b.v. Dronenhoek. Doel daarvan was om in de collegebesluiten -die de verantwoordelijke wethouder (Dirk-Jan) aan het college wil voorleggen- goed inzichtelijk te maken wat de eventuele risico's zijn. Parallel daaraan worden de verantwoordelijke wethouders van de verschillende onderwerpen (Robin, Elly en Dirk-Jan) inhoudelijk geïnformeerd. Dan kan desgewenst een inhoudelijk gesprek ontstaan tussen de bestuurders.

Er is gekeken naar de agenda's van het projectteam en bestuurders. Daaruit is de volgende planning afgestemd om tot een definitief besluit te komen richting het college (dus inclusief risico's). Zoals jullie zien is het best krap allemaal. Zoals aangegeven betekent dit dat er intensief afstemming nodig is de komende weken op projectgroep- en bestuurlijk niveau. Zoals vorige week besproken, de verwachting is dat het consequenties zal hebben op het proces van andere projecten (Centrumplan) omdat het invloed heeft op de onderlinge agenda's.

WK 24 (12-16 juni):
- Invullen excel met risico's
- Afstemming [redacted] financiering Oud-Bodegraafseweg

WK 25 (19-23 juni):
- PoHo Robin: verkeer en veiligheid. [redacted]
- PoHo Robin: klimaatadaptatie. [redacted]
- Afstemming projectgroep ingevulde excel met risico's

WK 26 (26-30 juni):
- PoHo Elly: Afstemming financiele consequenties risico's. [redacted]
- Afstemming resultaat risicoanalyse met Dirk-Jan en Robin: Projectteam
- Stukken aanleveren t.b.v. toelichting aan college

WK 27 (3-7 juli):
- Toelichting bij college – **afstemmen welke adviseurs nodig zijn tijdens**
- Opmerkingen verwerken in definitief collegeadvies en aanleveren t.b.v. vaststelling

WK 28 (10-14 juli) - laatste collegeoverleg voor zomerreces:
- Besluit t.b.v. collegevoorstel Dronenhoek

Het zal ook goed moeten worden afgestemd met de kwaliteitscontrole team zodat er ruimte ontstaat om dit mogelijk te maken. Zou de planning in de knel komen dan neem ik contact met jullie op. Ik neem Elly in de mail mee zodat ze hier ook op de hoogte is. Dat geldt ook voor de secretariële ondersteuning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T [redacted]
M [redacted]

[redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl
www.bodegraven-reeuwijk.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 juni 2023 21:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Binnenweg [redacted]

Goedenavond [redacted]

Hopelijk gaat alles goed bij en met jou.
Als het goed is, stond er kort geleden weer een overleg tussen de gemeente en de projectontwikkelaars gepland.
Klopt het dat wij hier nog geen terugkoppeling op hebben ontvangen?
Wij horen graag wat nu de stand van zaken is omtrent de ontwikkeling van hofjes van dronen.

Daarnaast willen wij graag nog het volgende onder jullie aandacht brengen.
Wij hebben altijd aangegeven de vergunning voor kamerverhuur te willen behouden op [redacted] tijdens en na de volledige transformatie van dit gebied . Wel hebben wij aangegeven t.z.t. de mogelijkheden te willen onderzoeken om dit blok met de kamers te transformeren naar appartementen op het moment dat de renovatie aan de buitenkant van start zou gaan.

Middels deze e-mail willen wij aangeven dat i.v.m. nieuwe ontwikkelingen rondom dit adres, de renovatie en mogelijke transformatie (naar
appartementen) van [redacted] door ons op de lange baan zijn geschoven.
Wij wilde jullie daar graag allemaal van op de hoogte stellen, vandaar dat wij [redacted] en [redacted] ook even in de cc hebben meegenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

--

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 juli 2023 17:24
Aan: [redacted]@jajo.com; [redacted]
Onderwerp: 2023.07.13 Notule afstemming hofjes van dronen
Bijlagen: Notule afstemming hofjes van drone 13-07-2023.docx

Goede middag [redacted] en [redacted]

Hierbij stuur ik jullie de notulen van de vergadering van vanochtend. Je kunt de bijgevoegde notulen raadplegen voor een overzicht van de besproken onderwerpen en belangrijke beslissingen die tijdens de vergadering zijn genomen.

Mochten jullie vragen hebben of aanvullende informatie willen (toevoegen) over bepaalde onderwerpen, kun je contact met me opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Gemeente Bodegraven Reeuwijk
Mobiel: [redacted]
Mail: [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl

Maak een afspraak voor een gesprek met mij

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Agenda

Vergadering	Hofjes van Dronen - agenda projectoverleg
Registratienummer	Z/21/112069 / DOC-22224949
Datum	2-3-2022
Aanvang	13.00 uur
Locatie	Via Teams

0. **Opening**

1. **Verslag vorig overleg (2 februari 2022)**

2. **Stand van zaken AOK**

3. **Stand van zaken bijlagen AOK:**
   Bijlage 1 Tekening EG;
   Bijlage 2 Planning;
   Bijlage 3 Tekening Infra;
   Bijlage 4 Demarcatietekening;
   Bijlage 5 LIOR;
   Bijlage 6 Notitie Allocatie;
   Bijlage 7 SPARK-rapport van @;
   Bijlage 8 Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan;
   Bijlage 9 Tekening Transacties;
   Bijlage 10 Tekening Parkeerdek;
   Bijlage 11 Gemeentelijk aanbestedingsbeleid;
   Bijlage 12 Bankgarantie;
   Bijlage 13 Communicatieplan (na vaststelling Stuurgroep toe te voegen).
   Bijlage @ Woningbouwprogramma
   Bijlage @@ VO Inrichtingsplan

4. **Bestemmingsplan**

5. **Oud-Bodegraafseweg**

6. **Bewoners en overig**

7. **Agendapunten bestuurlijk overleg 17 maart 2022**

8. **W.v.t.t.k.**

9. **Afsluiting**

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Agenda

Vergadering	Hofjes van Dronen - projectoverleg 30 maart 2022
Registratienummer	Z/21/112069 / DOC-22228135
Datum	30-3-2022
Aanvang	13.00 uur
Locatie	Via Teams

0. Opening + vaststellen agenda

1. Verslag vorig overleg (2 maart 2022)

2. Oud-Bodegraafseweg

3. Bewoners en overig

4. Stand van zaken AOK

5. Stand van zaken bijlagen AOK:
Bijlage 1 Tekening EG;
Bijlage 2 Planning;
Bijlage 3 Tekening Infra;
Bijlage 4 Demarcatietekening;
Bijlage 5 LIOR;
Bijlage 6 Notitie Allocatie;
Bijlage 7 SPARK-rapport van @;
Bijlage 8 Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan;
Bijlage 9 Tekening Transacties;
Bijlage 10 Tekening Parkeerdek;
Bijlage 11 Gemeentelijk aanbestedingsbeleid;
Bijlage 12 Bankgarantie;
Bijlage 13 Communicatieplan (na vaststelling Stuurgroep toe te voegen).
Bijlage 14 Woningbouwprogramma
Bijlage 15 VO Inrichtingsplan

6. Bestemmingsplan

7. W.v.t.t.k.

8. Afsluiting

Planning

dinsdag 25 juli 2023 15:01

Ingeschatte planning t.b.v. realisatie eerste fase

2024:
- Vaststelling BP + onherroepelijk
- Definitieve inrichtingsplan
- Selectie architect
- VO ontwerp

2025:
- DO ontwerp
- Aanbesteding aannemer
- Omgevingsvergunning
- Verkoop (bij verhuur Brookland niet nodig)

2026:
- Start werkzaamheden/realisatie

2027:
- Oplevering (koop/huur)

Hier kunnen werkzaamheden samenvallen waardoor de oplevering op 2026 kan plaatsvinden (afhankelijk van snelheid ontwikkelende partij) -> voor nu uitgangspunt 2026

6 september afstemming [redacted]/gemeente

maandag 6 september 2021 09:03

Algemene afspraak:
- Stukken binnen
- Twee weken t.b.v. beoordeling

Stedenbouwkundigplan
- Definitief Stedenbouwkundigplan
- Wateropgave
- Aantal pp

Beeldkwaliteitsplan
- Deze week 36 reactie gemeente
- Wk 37 aangepaste stukken

Inrichitngsplan
- Wk 37 kunnen stukken worden verwacht bij de gemeente (concept IP)
- Wk 40 overleg extern
- [redacted] (gem)

Spark
- Actualisatie
- Circulatieplan (input wat is er voor nodig)

Communicatie

BP
- Reactie ODMH?

Planning

Wob-verzoek

maandag 6 september 2021 10:01

2 verzoeken:
- 1. t.b.v. anterieure overeenkomst / planvorming (2008)
- 2. t.b.v. afspraken toegangsweg (1990)

- Leges: 25 cent per A4, eerste 40 kopieën gratis
- **Binnen 4 weken (verlengen met verdagingsverzoek voor die 4 weken) -> voor 24 september geldig tot 24 oktober**
- Uitgaandebrief Wob-verzoeken door Lizet laten tekenen
- Lizet en [redacted] informeren

[redacted] bellen:
- Wat wil hij specifiek per dossier hebben (concreet maken)
- Op kosten wijzen
- Lijst met stukken die beschikbaar
- Dossiers op gemeentehuis, wat wil hij hebben? i.v.m. overzicht
- Overeenkomst en bijlagen: we praten over honderden kopiën

Vragen aan [redacted] Wat is openbaar?

- Versies die nog niet zijn vastgesteld (stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan,
- Documenten die al openbaar zijn, is voldoende met een verwijzing naar waar ze te vinden zijn?
- IOK Dronenhoek
- Welke documenten van derden mogen we niet meegeven?
- Alocatie: bedragen zwart maken

Wob- 2 t.b.v. afspraken toegangsweg (1990)

- DIF: afspraken / in welke archief (Woerden)?

[redacted]
- Ovk tbv onderhoud - wanneer wat is gewijzigd, wat is gewijzigd, door
- Besluiten t.b.v. onderhoud, ovk

Wob - 1 t.b.v. anterieure overeenkomst / planvorming (2008)

- 2008: planvorming gestart ([redacted] projectleider)
- 2018: college heeft besloten op het plan weer te gaan ophalen

Ouddijk
- Waarom is het plan zoals het is
- Welke grond uitruilen Jansen de Jong/gemeente onder welke voorwaarden

Stukken vanuit 2.000 gemeente
Daarvoor bij de streekarchief Wob-verzoek

Gemeente **Bodegraven Reeuwijk**

Agenda

Vergadering	Hofjes van Dromen - bestuurlijk overleg
Registratienummer	Z/22/141212 / DOC-22278983
Datum	23-11-2022
Aanvang	9.30 uur
Locatie	Gemeentehuis, vergaderkamer 5

0. Opening + vaststelling agenda
1. Verslag overleg 3 november 2022 (zie bijlage)
2. Bespreken memo n.a.v. bestuurlijk overleg 3 november 2022
3. Bereikbaarheid en veiligheid [redacted]
4. Stand van zaken AOK
5. Communicatie met omwonenden
6. Afsluiting

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Agenda

Vergadering	Hofjes van Dronen - stuurgroep
Registratienummer	Z/23/147972 / DOC-23312818
Datum	31-5-2023
Aanvang	9.30 uur
Locatie	Gemeentehuis Bodegraven

1. Opening en mededelingen
2. Woningbouwopgave – Terugkoppeling uitganspunt college
3. Klimaatadaptatie en duurzaamheid – Terugkoppeling uitgangspunt college
4. Oud-Bodegraafseweg – Terugkoppeling uitgangspunt college
5. Route [redacted] - Terugkoppeling uitgangspunt college
6. W.v.t.t.k.
7. Afsluiting overleg

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Agenda

Vergadering	Hofjes van Dronen - bestuurlijk overleg
Registratienummer	Z/22/124927 / DOC-22225942
Datum	17-3-2022
Aanvang	14.30 uur
Locatie	Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Bodegraven

0. Opening

1. Verslag vorig overleg (24 januari 2022)

2. Stand van zaken AOK
   a. Zelfbewoningsplicht
   b. Financiële zekerheden nog te bespreken punten

3. Stand van zaken bijlagen AOK:

Bijlage 1 Tekening EG;
Bijlage 2 Planning;
Bijlage 3 Tekening Infra;
Bijlage 4 Demarcatietekening;
Bijlage 5 LIOR;
Bijlage 6 Notitie Allocatie;
Bijlage 7 SPARK-rapport van @;
Bijlage 8 Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan;
Bijlage 9 Tekening Transacties;
Bijlage 10 Tekening Parkeerdek;
Bijlage 11 Gemeentelijk aanbestedingsbeleid;
Bijlage 12 Bankgarantie;
Bijlage 13 Communicatieplan (na vaststelling Stuurgroep toe te voegen).
Bijlage 14 Woningbouwprogramma
Bijlage 15 VO Inrichtingsplan

4. Bestemmingsplan

5. Oud-Bodegraafseweg

6. Planning

7. Bewoners en overig

8. W.v.t.t.k.

9. Afsluiting

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Agenda

Vergadering	Hofjes van Dronen - agenda bestuurlijk overleg 17 november 2021
Registratienummer	Z/21/115381 / DOC-21203581
Datum	17-11-2021
Aanvang	9.30 uur
Locatie	Gemeentehuis, Bodegraven

1. **Introductie/mededelingen**

2. **Anterieure overeenkomst:**
   a) Stand van zaken
   b) Bijlagen (punt 4 en 5)
   c) Nog af te stemmen punten

3. **Bestemmingsplan:**
   a) Stand van zaken
   b) Stukken t.b.v. bestemmingsplan (punt 4 en 5)

4. **Stand van zaken uitwerking documenten:**
   a) Stedenbouwkundig plan
   b) VO Inrichtingsplan
   c) Duurzaamheidsplan
   d) Mobiliteitsplan

5. **Vast te stellen documenten**
   a) Beeldkwaliteitsplan (bijlage)

6. **Planning**

7. **Communicatie**
   a) Divers overleg omwonenden - stand van zaken
   b) Uitwerken communicatieplan

8. **Wat er verder op tafel komt/vragenronde**

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Agenda

Vergadering	Bestuurlijk overleg Hofjes van Dronen
Registratienummer	Z/22/140181 / DOC-22275478
Datum	3-11-2022
Aanvang	9.30 uur
Locatie	Trouwzaal, gemeentehuis Bodegraven-Reeuwijk

0. Vaststellen agenda.

1. Terugkoppeling uit collegevergadering 1 november 2022.

2. Stand van zaken anterieure overeenkomst.

3. Stand van zaken project + planning.

4. Afsluiting.