

# Herontwikkeling Dronenhoek

Stedenbouwkundig plan  
Bodegraven

September 2022

SVP



## Colofon

# SVP



### Publicatiedatum

20 september 2022

### Adres

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

### E-mail

info@svp-svp.nl

### Projectteam



### In opdracht van

Janssen de Jong projectontwikkeling  
Slokker Vastgoed  
Brookland

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.



# Herontwikkeling Dronenhoek

## Stedenbouwkundig plan Bodegraven





## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>7</b>	<b>Principes openbare ruimte</b>	<b>39</b>
Opgave	7	Deelgebieden openbare ruimte	39
Leeswijzer	9	Groen in de buurt	43
Samen met de bewoners	11	Huisvuilinzameling	44
<b>Samenvatting</b>	<b>13</b>	<b>Tot slot</b>	<b>47</b>
Verbonden	13	<b>Bijlage</b>	
Compact en groen	13	Ruimtegebruik huidige situatie	50
Divers	13	Ruimtegebruik stedenbouwkundig plan	51
<b>Plangebied</b>	<b>15</b>	Woningtypes en -aantallen	52
Historie	16	Gebouwhoogtes	53
Ligging	17	Huidig watersysteem	54
<b>Stedenbouwkundig plan</b>	<b>21</b>	Parkeerbalans	56
Ruimtelijke structuur	21	Parkeerbalans - terugval optie	58
Wonen	21	Bomen	60
Verkeer en parkeren	25	Huisvuilinzameling	61
Spelen	26	Bezonningsstudie - Hittestress	62
Erfscheidingsen	27	Overzicht woningtypen en bouwhoogten	63
Klimaatadaptatie	28		
Natuurinclusiviteit	31		





## Inleiding



'Stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit- en toekomstbeelden voor Bodegraven'  
(2010, Gemeente Bodegraven)

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. Wat ooit een florierend bedrijventerrein was, is echter verworden tot een gedateerd en vervallen gebied. Een gebied dat schreeuwt om een fikse opknapbeurt.

Grondeigenaren Janssen de Jong, Slokker en Brookland willen dit gebied transformeren tot een levendige woonbuurt. Een buurt die verbonden is met het buitengebied en het dorp en waar ook de bestaande woningen aan de Oud Bodegraafseweg en de Dronenhoek deel van uitmaken. Een buurt met een groen karakter, waar het prettig wonen is met verschillende voorzieningen op loop- en fietsafstand.

### Opgave

Bodegraven is door een combinatie van goede bereikbaarheid en centrale ligging in de Randstad een aantrekkelijke plek om te wonen. De druk op de woningmarkt is hoog. De noodzaak om te blijven bouwen dus ook. Maar Bodegraven ligt in het Groene Hart, een gebied dat we graag zo groen

mogelijk willen houden. Daarom hebben de gemeente en provincie Zuid Holland sterke voorkeur voor binnenstedelijke ontwikkeling. Door herbestemming van een oud industriegebied ontzien we een waardevol groen gebied en geven we een bestaand doch verouderd stuk Bodegraven een nieuw leven. Hiermee geven we antwoord op de kwantitatieve woningbehoefte met een woningbouwdichtheid die past bij een centrum-dorpse locatie.

Net als in de rest van Nederland is ook in Bodegraven de huishoudenssamenstelling aan verandering onderhevig. Door individualisering en vergrijzing treedt er huishoudensverdunning op, waardoor de vraag naar kleinere woningen, veelal dichtbij voorzieningen, toeneemt. Daarnaast neemt de vraag naar betaalbare woningen toe door de toename van het aantal zzp'ers en flexwerkers en door de beperktere leencapaciteit van jonge huishoudens. Tot slot leidt de eerder genoemde vergrijzing van de bevolking tot een groeiende wens voor gelijkvloerse woningen. Dit alles vertaalt zich in ons plan niet alleen in appartementen, maar ook in grondgebonden gelijkvloerse woningen.

Maar we richten ons niet alleen op alleengaanden, starters en senioren (kleine huishoudens), maar streven naar een





heterogene wijk met een gedifferentieerd woningaanbod. Hierbij geven we zoveel mogelijk invulling aan de ambities die de gemeente ons heeft meegegeven vanuit haar Stedenbouwkundige visie (2010); een gevarieerde wijk, waarbij de Oud Bodegraafseweg een groene verbinding vormt tussen de polders en het centrum, met een bebouwingssaccnt dat de entree van het dorp bij de tunnel onder de N11 markeert.

Ons klimaat verandert. We krijgen te maken met 'extremer weer': heftige regenbuien, extreme droogte en langere perioden met hogere temperaturen. We houden hier rekening mee door in het stedenbouwkundig plan veel kwalitatief groen te maken en door klimaatadaptieve maatregelen te integreren in ons plan. We combineren dit met natuurinclusieve maatregelen, waardoor het een plezierige wijk wordt voor mens en dier.

Energietransitie naar schone, hernieuwbare energiebronnen is noodzakelijk omdat traditionele, fossiele energievoorraden op termijn zijn uitgeput en we de CO2 uitstoot moeten terugdringen. De nieuwe woningen in de Dronenhoek zullen daarom uiteraard voldoen aan de hedendaagse duurzame en gasloze eisen.

Daarnaast gaan we in het stedenbouwkundig plan voor de Dronenhoek slim om met mobiliteit. De ligging van de locatie – waar je met enkele stappen zowel in de supermarkt, de kroeg, op het treinperron als in het recreatieve buitengebied staat –, de ontwikkelingen van deel-economieën en de focus op kleine huishoudens maken dit

mogelijk. De nabijheid van voorzieningen maakt het fietsgebruik aantrekkelijk. We zullen dat in het plan stimuleren door goede en ruime stallingsmogelijkheden voor fietsen op te nemen bij de woningen. De ligging naast het station zal ook het gebruik van het OV stimuleren. En door in de wijk (elektrische) deelauto's aan te bieden spelen we nadrukkelijk in op de trend dat de consument zich steeds minder hecht aan eigen bezit maar zich vooral richt op gebruik. Voor de kleinere huishoudens en bewoners van goedkopere woningen kunnen we daarom met de herontwikkeling van Dronenhoek uitgaan van een lager autobezit dan aan het huidige parkeerbeleid van de gemeente ten grondslag ligt. Door de focus op andere vormen van mobiliteit, groene openbare ruimtes en de nabijheid van voorzieningen en natuur ontstaat een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

### Leeswijzer

In dit document wordt het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Na een korte samenvatting van het plan volgt een toelichting op het plangebied met de historische ontwikkeling en de huidige situatie. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan vanuit verschillende thema's beschreven. Het thema openbare ruimte wordt in het volgende hoofdstuk verder toegelicht waarbij met name de thema's klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit verder aan bod komen. In de bijlage zijn ten slotte verschillende gegevens van het plan opgenomen zoals het ruimtegebruik, de precieze parkeerbalans, het woningbouwprogramma en de bouwhoogten.

< Huidige situatie Dronenhoek



# Verslag

## Participatie Hofjes van Dronen: bijeenkomst bewoners Dronenhoek

28 augustus 2020, 't Centrum, Bodegraven

### Aanwezigen

Stefan Boere (Janssen de Jong Projectontwikkeling), Leon Hietbrink (SVP Architectuur en Stedenbouw), Theo Dohle en Shoura van Brugge (De Wijde Blik)

### Welkom en voorstelronde

Gespreksleider Theo Dohle heet de aanwezigen welkom en geeft een korte uitleg over het doel van de bijeenkomst. Tijdens de online startbijeenkomst op 2 juli is een plan voor de transformatie van de bedrijventerrein gepresenteerd. Bewoners van de Dronen hebben vandaag de gelegenheid hierop te reageren. De opmerkingen van de gemeente vinden het belangrijk dat omwonenden en de gemeente vinden het belangrijk dat omwonenden over het plan.

Er volgt een voorstelronde, waarna Theo het woord geeft over het plan. Er volgt een voorstelronde, waarna Theo het woord geeft over het plan.

### Introductie door Stefan Boere

Stefan Boere – die hier mede namens Brookland en Vastgoed staat – vertelt wat de ambities zijn en hoe het gemeentelijk beleid. De gemeente wil af van de huidige situatie en er regelmatige onderhoudsplan van de bedrijventerrein trekken samen om om het gebied te transformeren tot een woonwijk met een diversiteit aan woningen. De ontwikkelaars van de gemeente sluit aan bij de woonvisie van de gemeente. Leon Hietbrink zal dieper op het plan ingaan met de bewoners ernaar kijken.

### Toelichting plankaart door Leon Hietbrink

Leon Hietbrink vervangt Manon Witbraad en is goed meegewerkt aan het plan en is goed meegewerkt aan het plan en is goed meegewerkt aan het plan.

### Vragen, wensen en aandachtspunten

Manon Witbraad laat op de plankaart zien waar de locatie ligt. Manon laat zien waar de loodsen nu staan, deze gaan weg, daar komen woningen voor terug. In deze fase is het nog een globaal plan. Manon laat zien waar welke woningen komen (rijtjeshuizen, smalle appartementen, etc.) op de plek van de koekjesfabriek komen appartementen, dit zijn vrije sector huurwoningen.

### Hoeveel woningen komen er in totaal?

Stefan: Er zullen tussen de 250 en 300 woningen komen.

### Wat is de verhouding van de parkeerplaatsen?

Manon: We houden ons voor de gezinswoningen aan de norm van de gemeente, die ligt afhankelijk van het type woningen tussen 1,8 en 2,3 auto's per woning. Met de gemeente hebben we overlegd of voor de een- en twee persoons huishoudingen voor starters en senioren een wat lagere norm kan zijn van 1,2 auto per woning. In de praktijk zien



# Verslag

## Participatie Hofjes van Dronen: bijeenkomst bewoners Gravenstein

2 september 2020, de Ontmoetingskerk Bodegraven

### Aanwezigen

Stefan Boere (Janssen de Jong Projectontwikkeling), Manon Witbraad (SVP Architectuur en Stedenbouw), Theo Dohle en Indra Leeuwerink (De Wijde Blik).

### Welkom en voorstelronde

Gespreksleider Theo Dohle heet de aanwezigen welkom en geeft een korte uitleg over het doel van de bijeenkomst. Tijdens de online startbijeenkomst op 2 juli is een plan voor de transformatie van de bedrijventerrein gepresenteerd. Bewoners van Gravenstein hebben vandaag de gelegenheid hierop te reageren. De ontwikkelaars van de gemeente vinden het belangrijk dat omwonenden meedenken over het plan. Er volgt een voorstelronde, waarna Theo het woord geeft over het plan.

### Introductie door Stefan Boere

Stefan Boere – die hier mede namens Brookland en Slokker Vastgoed staat – vertelt wat de ambities zijn en hoe dit aansluit bij het gemeentelijk beleid. Vanavond willen we vooral inzoomen op de locatie, vanavond draait het om locatie Gravenstein. We willen met de bewoners kijken hoe het plan aansluit, wat we vanuit jullie kunnen meenemen in het proces. Uiteindelijk is het onze ambitie om hier een fraaie woonwijk te ontwikkelen.

### Toelichting plankaart door Manon Witbraad

Manon Witbraad laat op de plankaart zien waar de locatie ligt. Manon laat zien waar de loodsen nu staan, deze gaan weg, daar komen woningen voor terug. In deze fase is het nog een globaal plan. Manon laat zien waar welke woningen komen (rijtjeshuizen, smalle appartementen, etc.) op de plek van de koekjesfabriek komen appartementen, dit zijn vrije sector huurwoningen.

### Vragen, wensen en aandachtspunten

Manon: We houden ons voor de gezinswoningen aan de norm van de gemeente, die ligt afhankelijk van het type woningen tussen 1,8 en 2,3 auto's per woning. Met de gemeente hebben we overlegd of voor de een- en twee persoons huishoudingen voor starters en senioren een wat lagere norm kan zijn van 1,2 auto per woning. In de praktijk zien

# Verslag

## Participatie Hofjes van Dronen: bijeenkomst bewoners Lindehof

2 september 2020, de Ontmoetingskerk Bodegraven

### Aanwezigen

Stefan Boere (Janssen de Jong Projectontwikkeling), Manon Witbraad (SVP Architectuur en Stedenbouw), Theo Dohle en Indra Leeuwerink (De Wijde Blik).

### Welkom en voorstelronde

Gespreksleider Theo Dohle heet de aanwezigen welkom en geeft een korte uitleg over het doel van de bijeenkomst. Tijdens de online startbijeenkomst op 2 juli is een plan voor de transformatie van de bedrijventerrein gepresenteerd. Bewoners van de Lindehof hebben vandaag de gelegenheid hierop te reageren. De ontwikkelaars van de gemeente vinden het belangrijk dat omwonenden meedenken over het plan. Er volgt een voorstelronde, waarna Theo het woord geeft over het plan.

### Introductie door Stefan Boere

Stefan Boere – die hier mede namens Brookland en Slokker Vastgoed staat – vertelt wat de ambities zijn en hoe dit aansluit bij het gemeentelijk beleid. Vanavond willen we vooral inzoomen op de locatie, vanavond draait het om locatie Lindehof. We willen met de bewoners kijken hoe het plan aansluit, wat we vanuit jullie kunnen meenemen in het proces. Uiteindelijk is het onze ambitie om hier een fraaie woonwijk te ontwikkelen. Als je ideeën of vragen hebt, stel ze dan vanavond voor. Daar zijn we voor.

### Toelichting plankaart door Manon Witbraad

Manon Witbraad laat op de plankaart zien waar de locatie ligt. Manon laat zien waar de loodsen nu staan, deze gaan weg, daar komen woningen voor terug. In deze fase is het nog een globaal plan. Manon laat zien waar welke woningen komen (rijtjeshuizen, smalle appartementen, etc.) op de plek van de koekjesfabriek komen appartementen, dit zijn vrije sector huurwoningen.

### Vragen, wensen en aandachtspunten

Manon: We houden ons voor de gezinswoningen aan de norm van de gemeente, die ligt afhankelijk van het type woningen tussen 1,8 en 2,3 auto's per woning. Met de gemeente hebben we overlegd of voor de een- en twee persoons huishoudingen voor starters en senioren een wat lagere norm kan zijn van 1,2 auto per woning. In de praktijk zien

# Verslag

## Participatie Hofjes van Dronen: bijeenkomst bewoners Oud Bodegraafseweg

7 september 2020, de Ontmoetingskerk Bodegraven

### Aanwezigen

Stefan Boere (Janssen de Jong Projectontwikkeling), Manon Witbraad (SVP Architectuur en Stedenbouw), Theo Dohle en Indra Leeuwerink (De Wijde Blik).

### Welkom en voorstelronde

Gespreksleider Theo Dohle heet de aanwezigen welkom en geeft een korte uitleg over het doel van de bijeenkomst. Tijdens de online startbijeenkomst op 2 juli is een plan voor de transformatie van de bedrijventerrein gepresenteerd. Bewoners van de Oud Bodegraafseweg hebben vandaag de gelegenheid hierop te reageren. De ontwikkelaars van de gemeente vinden het belangrijk dat omwonenden meedenken over het plan. Er volgt een voorstelronde, waarna Theo het woord geeft over het plan.

### Introductie door Stefan Boere

Stefan Boere – die hier mede namens Brookland en Slokker Vastgoed staat – vertelt wat de ambities zijn en hoe dit aansluit bij het gemeentelijk beleid. Vanavond willen we vooral inzoomen op de locatie, vanavond draait het om locatie Oud Bodegraafseweg. We willen met de bewoners kijken hoe het plan aansluit, wat we vanuit jullie kunnen meenemen in het proces. Uiteindelijk is het onze ambitie om hier een fraaie woonwijk te ontwikkelen. Als je ideeën of vragen hebt, stel ze dan vanavond voor. Daar zijn we voor.

### Toelichting plankaart door Manon Witbraad

Manon Witbraad laat op de plankaart zien waar de locatie ligt. Manon laat zien waar de loodsen nu staan, deze gaan weg, daar komen woningen voor terug. In deze fase is het nog een globaal plan. Manon laat zien waar welke woningen komen (rijtjeshuizen, smalle appartementen, etc.) op de plek van de koekjesfabriek komen appartementen, dit zijn vrije sector huurwoningen.

### Vragen, wensen en aandachtspunten

Manon: We houden ons voor de gezinswoningen aan de norm van de gemeente, die ligt afhankelijk van het type woningen tussen 1,8 en 2,3 auto's per woning. Met de gemeente hebben we overlegd of voor de een- en twee persoons huishoudingen voor starters en senioren een wat lagere norm kan zijn van 1,2 auto per woning. In de praktijk zien



Herestraat 42-1  
1054 LZ Amsterdam  
020 523 50 90

Couperusplein 2  
1017 HA Haag  
070 762 04 06

Zocherstraat 42-1  
1054 LZ Amsterdam  
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2  
2514 HF Den Haag  
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com  
www.dewijdeblik.com

Bij dit document horen twee losse bijlagen met een advies over het toepassen van deels lagere parkeernormen en het aanbieden van deelauto's en het participatieverslag. Het betreft:

- Adviesnota parkeren Dronenhoek - versie 4.0 d.d. 13 september 2022, Spark
- Eindverslag participatieproces Dronenhoek (d.d. 9 december 2020, De Wijde Blik)

Daarnaast is de invloed van het geluid van de N11 en het spoor op het plan onderzocht. De gevolgen hiervan zijn met bouwkundige maatregelen in het plan goed op te vangen waardoor kan worden voldaan aan de regelgeving.

## Samen met de bewoners

De Herontwikkeling Dronenhoek is een inbreidingsgebied, er wonen op dit moment mensen in het gebied die we in de toekomst ook een fijne woonplek willen geven. Ook aan de gebiedsranden wonen nu mensen waarbij de toekomstige ontwikkeling invloed heeft op hun leef- en woonruimte. Om zo goed mogelijk rekening te houden met hun behoeftes en wensen en de verschillende ontwerpkeuzes goed toe te kunnen lichten is een participatietraject opgezet. Tijdens een algemene bewonersavond, die voor iedereen, online, toegankelijk was, is het plan gepresenteerd en toegelicht. Daarnaast zijn er aparte bijeenkomsten georganiseerd specifiek gericht op de verschillende groepen omwonenden (bewoners van de Dronenhoek, Gravenstein, Lindehof en de Oud Bodegraafseweg). Bij deze sessies werd dieper ingegaan op de aansluiting van

het plan op de specifieke situatie die voor deze bewoners van belang is. Dit heeft nuttige input en opmerkingen opgeleverd die tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan hebben geleid. Per avond is een verslag gemaakt van de gemaakte opmerkingen, vragen en antwoorden. Deze verslagen zijn terug te vinden onder *Belangrijke documenten* op de site [www.participatiedronen.nl](http://www.participatiedronen.nl). Het *Eindverslag Hofjes van Dronen* (De Wijde Blik) is tevens als bijlage bij dit stedenbouwkundig plan gevoegd.

Op de plenaire slotavond op 5 november 2020 is het stedenbouwkundig plan met alle wijzigingen naar aanleiding van de overleggen met omwonenden, gepresenteerd en toegelicht. Hierin waren ook de eerdere reacties van de gemeenteraad (presentatie d.d. 1 april 2020), de opmerkingen uit het ambtelijke overleg met de gemeente en de opmerkingen van andere betrokkenen zoals de dorpsbouwmeester en uitkomsten van een online enquête meegenomen. Na de slotavond zijn in overleg met de gemeente nog enkele wijzigingen doorgevoerd in het plan, waarbij wij zoveel mogelijk trouw zijn gebleven aan de basisprincipes die tijdens de slotavond zijn gepresenteerd. Dat plan vormt de basis voor voorliggende plantoelichting.

< Verslagen van de bewonersavonden





Planconcept herontwikkeling Dronenhoek



Verbonden



Compact en groen



Divers

## Samenvatting

Door de herontwikkeling van Dronenhoek ontstaat een nieuwe woonbuurt voor Bodegraven, tussen buitengebied en centrum, dichtbij het station en diverse voorzieningen. Een compacte groene buurt met een variatie aan woningen voor verschillende doelgroepen. Met de Oud Bodegraafseweg met groene berm, greppels en bomen als drager van een groen raamwerk. In deze nieuwe wijk woont bijna iedereen aan het groen.

### Verbonden

Het groene raamwerk verbindt het nieuwe woongebied met het buitengebied en het dorp en draagt bij aan het verbinden van de verschillende bebouwingsclusters. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit en het groen zorgt dat bewoners worden uitgenodigd om naar buiten te gaan. Kinderen die samen spelen, kubb spelen met de burens, een krantje lezen op het bankje in de zon of een ommetje maken aan het eind van een werkdag. Met het groen verbinden we ook bewoners, wat bijdraagt aan de sociale duurzaamheid van de buurt.

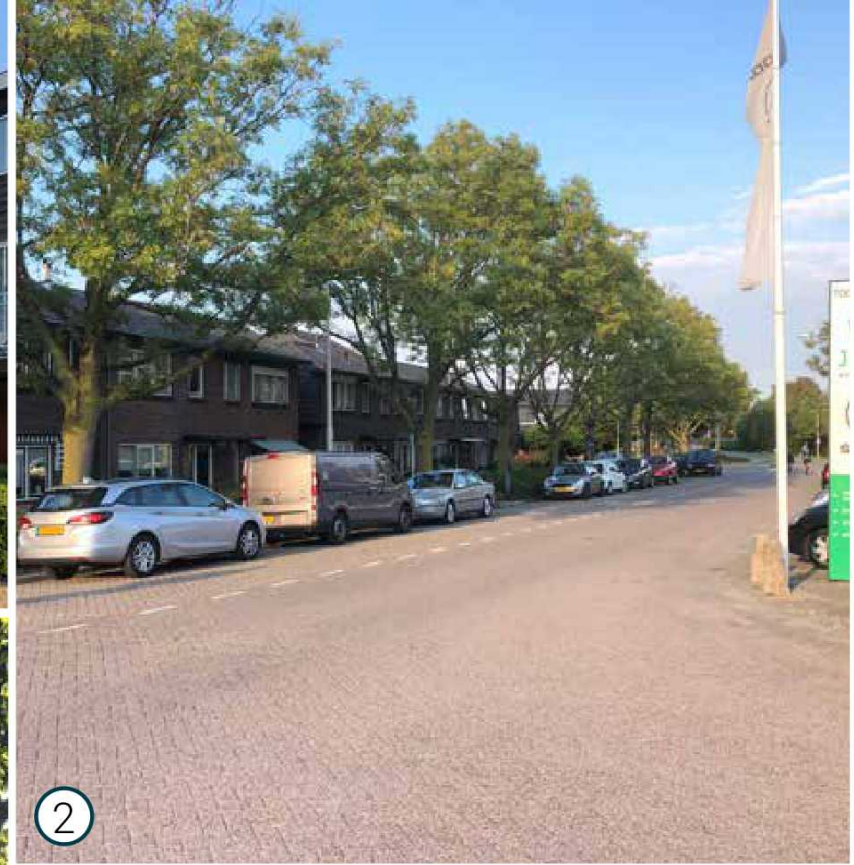
### Compact en groen

De nieuwe wijk is compact van opzet binnen een groen raamwerk. De groene randen en de nieuw ingerichte Oud Bodegraafseweg worden middels groene zones verbonden. Hierdoor woont bijna iedereen in de buurt aan het groen. Door het parkeren voor een groot deel in de compacte bouwblokken op te lossen is een deel van de straten en zones autoluw of autovrij. Dit komt ten goede aan de woonkwaliteit en biedt kansen om het groen en het wonen optimaal te verbinden.

### Divers

Er is een grote variatie aan woningtypen met voor ieder wat wils. De grondgebonden woningen en kleinschalige appartementen sluiten aan bij het dorpse karakter van de omliggende wijken. En in de randen is ruimte gecreëerd om de appartementengebouwen in het groen te positioneren. Op de hoeken van de Oud Bodegraafseweg accentueren twee bijzondere gebouwen de entree van polder naar dorp.





Luchtfoto van bestaande situatie

- - - plangrens locatie
- ① woningen Dronenhoek
- ② woningen Oud Bodegraafseweg
- ③ autobedrijf [redacted]
- ④ Binnenweg 3-5
- ⑤ Lindehof
- ⑥ Dronenweg
- ⑦ Dronensingel

< Foto's in en rond het plangebied

## Plangebied

Het plangebied (circa 5 hectare) is een oud bedrijventerrein met grotendeels verouderde bedrijfspanden. Het gebied wordt begrensd door de de N11 en de Dronenhoek aan de westzijde, de spoorlijn aan de noordzijde en de Dronensingel en de Lindehof aan de oost- en zuidzijde. De Oud Bodegraafseweg is de doorgaande straat in het gebied en dit blijft de verbinding vanuit het buitengebied naar het dorp. De aan de locatie grenzende Dronensingel blijft ook zijn functie als buurtontsluitingsstraat houden.

Via de Dronenweg is een deel van de Dronenwijk, waaronder ook de Lindehof, verbonden met de Oud Bodegraafseweg. De Binnenweg is een interne straat die momenteel zorgt voor de bereikbaarheid van een aantal bedrijfspanden. Het autobedrijf van [redacted] blijft hier op de hoek met de Oud Bodegraafseweg voorlopig bestaan en is als kavel met gebouw en huidige functie ingepast in het plan. Mogelijk vindt op termijn transformatie naar appartementen plaats in maximaal vier bouwlagen. Het bedrijfspand aan Binnenweg 3-5 wordt momenteel verbouwd tot



kamers voor de verhuur en kantoorruimten die op termijn kunnen worden verbouwd tot appartementen. Aan de Oud Bodegraafseweg staan aan weerszijden van het huidige loadingdock twee bouwblokken met in totaal 17 woningen. Ook deze blijven bestaan en zijn in het plan ingepast. En tot slot staan er in de noordwesthoek van het gebied vier woningen, verscholen in het groen en achter de bedrijfshal.

De grote bedrijfsgebouwen en de bijbehorende laad- en losruimten, opslag en straten zorgen ervoor dat momenteel circa 93% van het gebied uit verharding bestaat. De rest is groen met een aantal volwassen bomen.

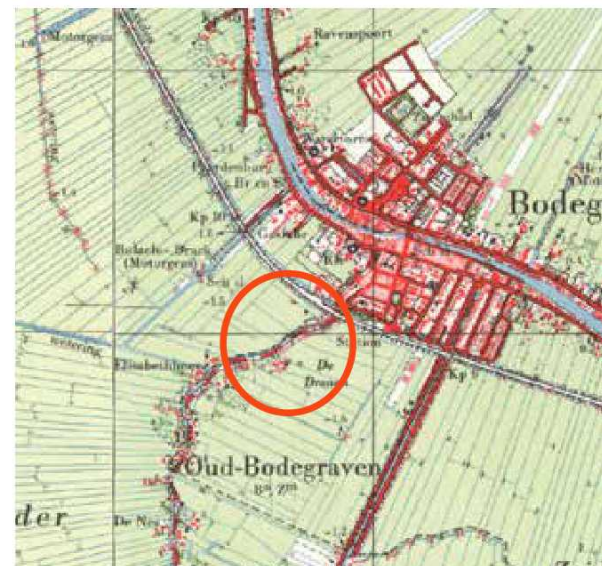
De randen van het gebied zijn groener, maar aan de west- en noordzijde moeilijk toegankelijk. Hier wordt het gebied begrensd door de rijksweg N11 en de spoorlijn van Leiden naar Utrecht. Aan de oost- en zuidzijde liggen woongebieden. De bomen- en waterrijke Dronensingel vormt de grens naar Gravenstein en aan de zuidzijde staan bestaande woningen langs de Lindehof met op verschillende plekken garageboxen.

### Historie

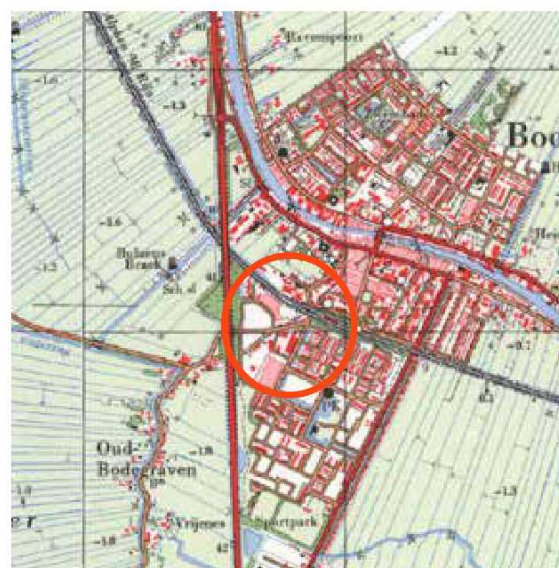
Bodegraven is ontstaan langs de Oude Rijn, waar de Romeinen een castellum bouwden langs hun grens (de Limes). Het grensfort stond niet ver van het riviertje de Oude Bodegrave, een aftakking van de Oude Rijn richting het zuiden. Waar later de hoofdrichting van het landschap haaks op de Oude Rijn werd verkaveld, wijkt die richting



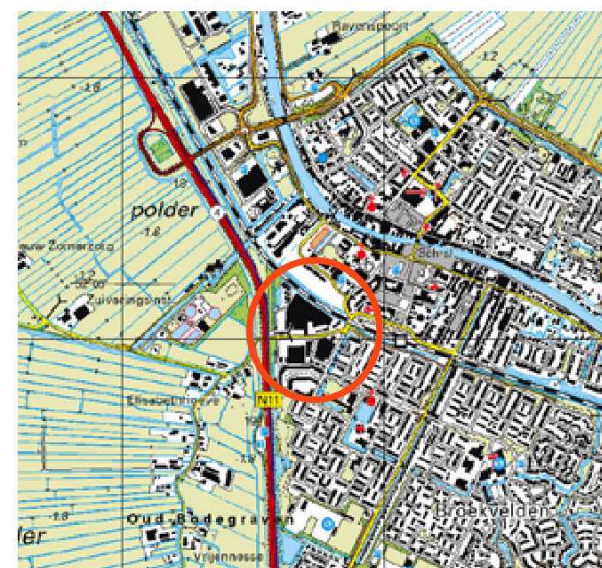
Kaart uit 1850



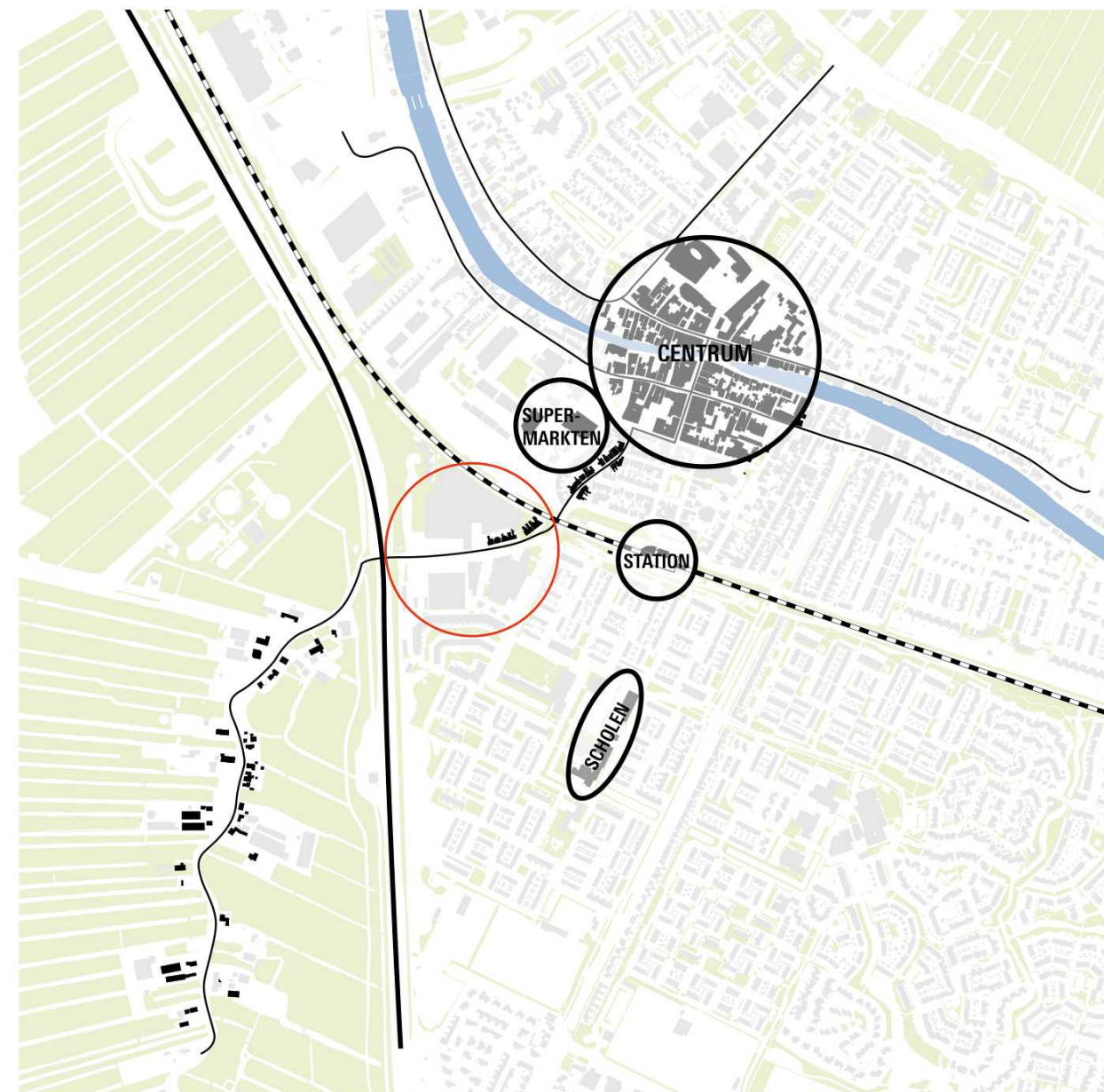
Kaart uit 1960



Kaart uit 1980



Kaart uit 2017



Ligging plangebied binnen Bodegraven

langs de Oude Bodegrave af. Dit afwijkende gebied werd 'De Dronen' genoemd, waar de huidige wijk naar is vernoemd.

Met de komst van de rijksweg N11 en de spoorlijn bleef er van deze landschapsstructuur weinig over ter plaatse van het plangebied. De Oude Bodegrave is ook niet meer als waterloop herkenbaar, deze komt pas in het buitengebied weer terug. Op de plaats van de waterloop ligt nu de Oud Bodegraafseweg. Deze is ter hoogte van de woningen nog herkenbaar als een historisch lint.

### Ligging

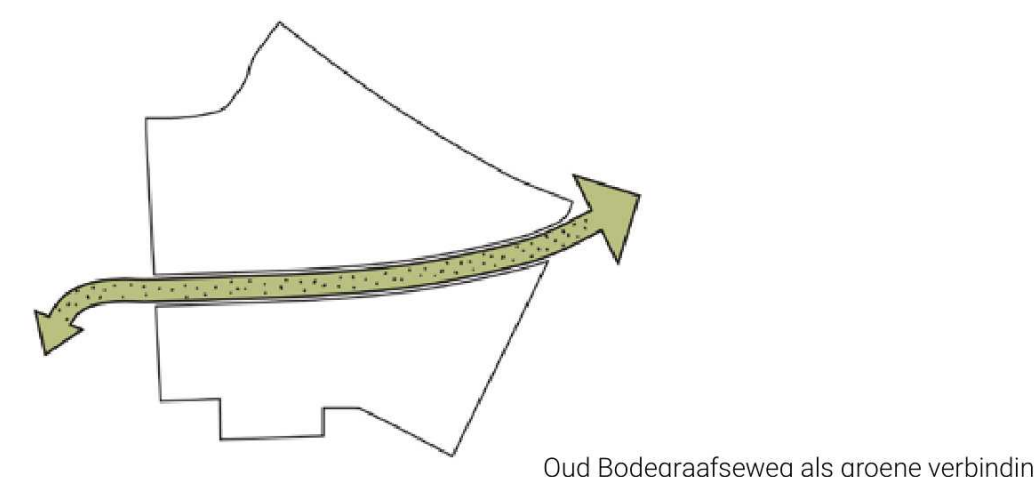
De locatie ligt dichtbij het station en een aantal supermarkten. En ook scholen en het centrum met verschillende voorzieningen liggen op loopafstand. Naar de andere kant is het buitengebied met verschillende recreatieve fiets- en wandelroutes bereikbaar via de tunnel onder de N11.

De rijksweg N11 en de spoorlijn zorgen voor geluid waar in het plan rekening mee moet worden gehouden. Adviesbureau M+P heeft geadviseerd wat dit betekent, hoe hier in het plan het best mee kan worden omgegaan en wat dit betekent voor eventuele bouwkundige maatregelen aan de bebouwing.

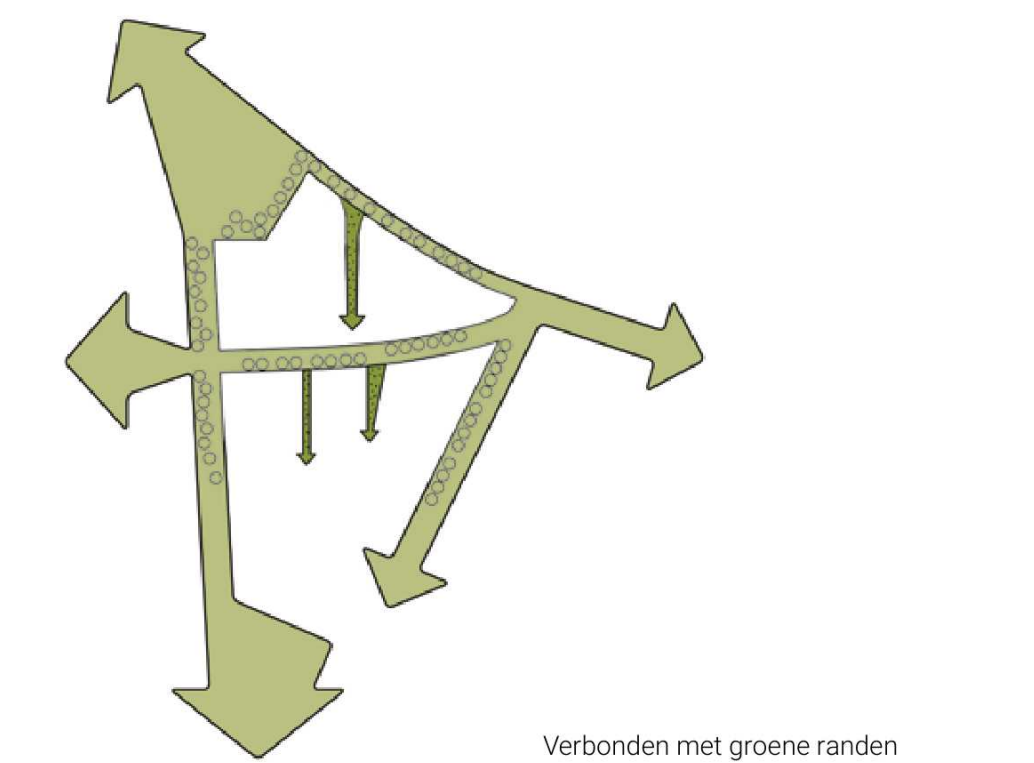


# Stedenbouwkundig plan





Oud Bodegraafseweg als groene verbinding



Verbonden met groene randen

## Stedenbouwkundig plan

### Ruimtelijke structuur

De Oud Bodegraafseweg vormt als historische verbinding tussen het buitengebied en het centrum de groene drager van het plan. Met brede groene berm, greppels en bomenrijen is in deze straat het groene karakter van het buitengebied nog goed voelbaar tot in het dorp.

Haaks op deze weg verbinden verschillende straten en groenzones de buurt met de groene randen van het gebied. Een groen raamwerk waarin de compacte bebouwingsclusters van de Herontwikkeling Dronenhoek liggen.

### Wonen

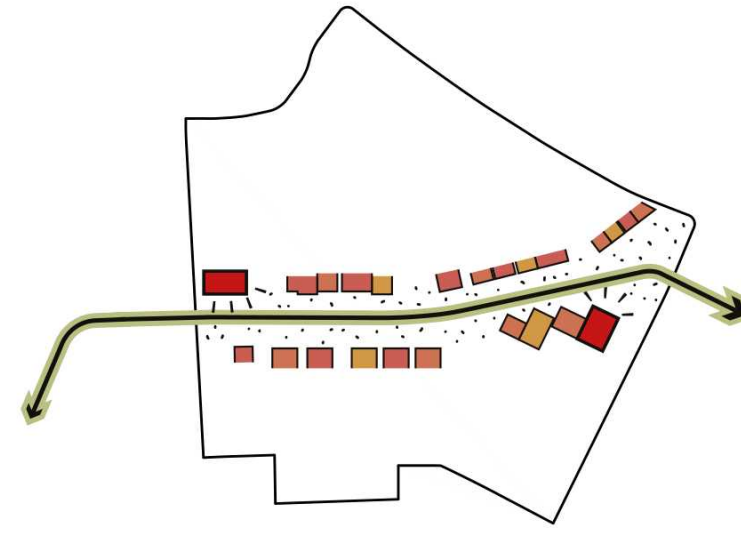
De druk op de woningmarkt is hoog. De Herontwikkeling Dronenhoek biedt op deze binnenstedelijke, centrum-dorpse locatie een compacte buurt met verschillende woningen voor zowel gezinnen, starters en senioren. Een grote diversiteit met, naast grondgebonden woningen, ook een groot aandeel appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens. Van het woningbouwprogramma wordt circa 23% gerealiseerd in de sociale huur en koop categorie. En nog eens circa 15% in de middendure huur categorie (tot € 925 per maand, prijspeil 2019). In de bijlage is een gedetailleerde kaart opgenomen met de verschillende woningtypen.



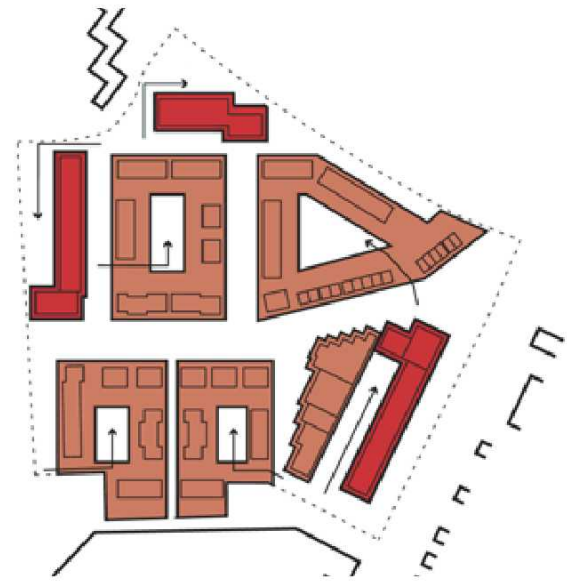
De Oud Bodegraafseweg krijgt het karakter van een groen bebouwingslint op de overgang van polder naar dorp. Naast de bestaande woningen dragen verschillende woningtypen bij aan het gevarieerde beeld van dit nieuwe lint. De nieuwe woningen voegen een laag toe aan de historische ontwikkeling. Tweekappers en rijwoningen staan evenwijdig langs de straat. En met de bebouingskorrel wordt een gevarieerd beeld gecreëerd. Op de hoeken van de Oud Bodegraafseweg staan twee slanke bebouwingsaccenten. Hier wordt enerzijds de overgang van het dorp naar het buitengebied en anderzijds de hoek van de Dronenwijk, op de overgang naar het centrum gemarkeerd.

Aan weerszijden van de Oud Bodegraafseweg ligt een aantal compacte buurten. Deze worden gevormd door de verschillende grondgebonden woningen die met de voorzijde naar de openbare ruimte zijn gesitueerd. Elke plek beidt een eigen woonkwaliteit, wonen aan een straat, aan een groenzone, rond een hofje of naar de groene rand.

In de groene randen van het plan staan drie appartementengebouwen (zie rode blokken op afbeelding rechtsonder). Ook hier speelt het groen op verschillende manieren een rol bij de inpassing. Aan het spoor staat het gebouw in een groene setting waarbij de kop van het blok een subtiële beëindiging geeft aan de groenzone in de buurt. Aan de N11 staat het gebouw tussen het groene talud en de woonstraat waarbij een bebouwingsaccent van circa zeven bouwlagen de entree van Bodegraven vanuit de polder markeert. Langs de Dronensingel begeleidt een appartementengebouw deze groene, waterrijke straat waarbij de bouwhoogte naar de hoek met de Oud Bodegraafseweg oploopt van vier naar zes bouwlagen. Dit bebouwingsaccent markeert de hoek bij het spoor en de overgang naar het centrum.



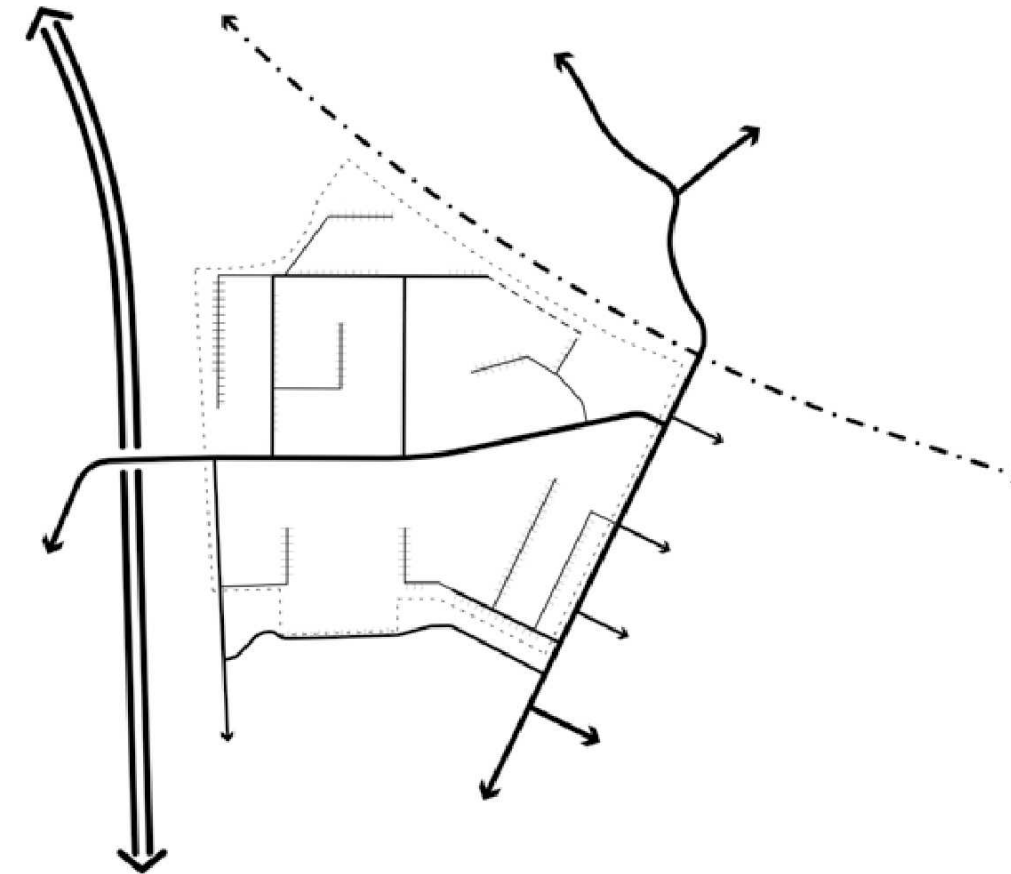
Gevarieerd beeld historisch lint



Compacte buurten met divers programma







Stratenpatroon en parkeren

< Vogelvlucht vanuit zuidwesthoek

### Verkeer en parkeren

De Oud Bodegraafseweg is en blijft de doorgaande weg in dit gebied, maar krijgt een nieuwe inrichting waarbij de maximale snelheid wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Vanaf deze weg wordt zowel aan de noord- als de zuidzijde de Herontwikkeling Dronenhoek ontsloten.

### Stratenpatroon

Het noordelijk deel van de Herontwikkeling Dronenhoek krijgt twee aansluitingen op de Oud Bodegraafseweg die onderling verbonden zijn middels een lus. Deze doorgaande straat ontsluit verschillende woningen en maakt de openbare parkeererven, binnen de buurten, bereikbaar. Langs het spoor vervolgt de straat zijn loop als een woonpad, even inrijden met de auto en bijvoorbeeld de boodschappen uitladen is hier mogelijk. Achter de bestaande woningen aan de Oud Bodegraafseweg ligt een binnengebied met parkeren dat bereikbaar is vanaf de Oud Bodegraafseweg.

Het zuidelijk deel van de Herontwikkeling Dronenhoek wordt enerzijds ontsloten via de Dronenweg en anderzijds via de Binnenweg. De Binnenweg wordt als doorgaande weg vervangen door een autovrije groenzone. Vanaf de Binnenweg zijn verschillende plekken voor parkeren bereikbaar.

Aan het eind van dit hoofdstuk staan de verschillende straatprofielen van de herontwikkeling Dronenhoek.

### Parkeerbalans

Het aantal parkeerplaatsen in de buurt is grotendeels gebaseerd op de *Nota Parkeernormen 2016* van de gemeente. Voor bepaalde woningen en doelgroepen wordt echter van deze nota afgeweken. Waarom dit wordt gedaan is in de 'Adviesnota parkeren Dronenhoek' (Spark, 13 september 2022) nader toegelicht. In hoofdlijnen betekent het dat voor alle grondgebonden woningen het

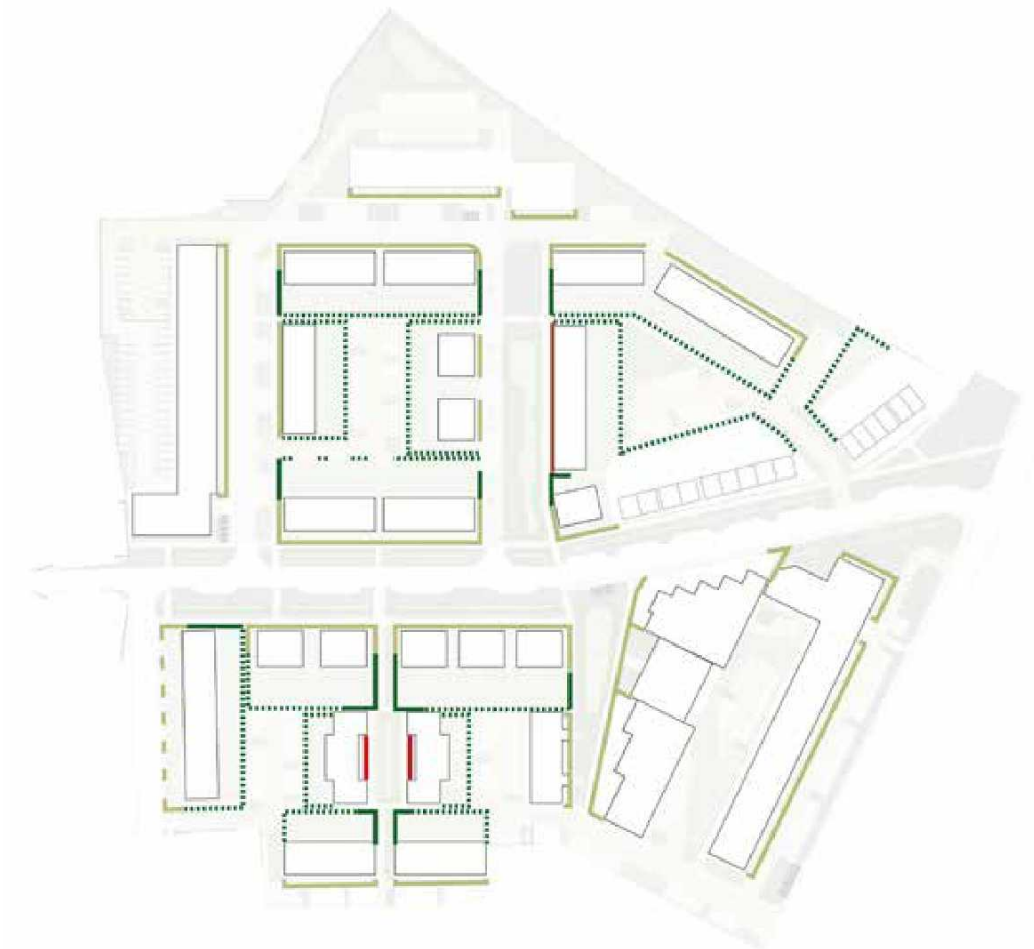


parkeren conform gemeentelijk beleid is opgenomen in het plan. En dat voor de appartementen, waar het met name één en twee persoons huishoudens betreft of een goedkope categorie met minder autobezit, wordt uitgegaan van een lagere parkeernorm. Hierbij wordt 0,8 - 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd en is daarnaast nog rekening gehouden met bezoek dat met de auto komt. De ligging vlakbij het station, supermarkten en het centrum van Bodegraven met verschillende voorzieningen biedt hier aanleiding voor. Daarnaast wordt een alternatief geboden door een systeem met deelauto's op te nemen in de buurt waar bewoners zich bij kunnen aansluiten. Naast parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen worden er ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bestaande woningen aan de Oud Bodegraafseweg en de Lindehof.

De parkeerberekening leidt tot een sluitende parkeerbalans. De volledige *Adviesnota Parkeren Dronenhoek* van Spark is als bijlage opgenomen bij dit stedenbouwkundig plan. Hierin is ook een terugvaloptie met betrekking tot parkeren opgenomen, deze kan ingezet worden als blijkt dat één of meerdere onderdelen van de onderbouwing in de praktijk onvoldoende werkt. De terugvaloptie zorgt ervoor dat de beoogde parkeersituatie beheersbaar blijft. In het stedenbouwkundig plan zijn deze extra 55 parkeerplaatsen voorzien, maar deze worden in beginsel niet aangelegd.

### Spelen

In de groene zones aan weerszijden van de Oud Bodegraafseweg komt een speelplek voor kinderen van 0-6 jaar. Deze plekken worden gecombineerd met een zitgelegenheid, formeel op een bankje, of informeel op een rand of een kei. De noordelijke plek wordt gecombineerd met spelen voor kinderen tot 12 jaar. In het zuidelijk deel ligt de groene zone met spelen langs de Dronenweg/Wilgenoord binnen bereik. Voor kinderen boven de 12 zijn er voldoende plekken in de directe omgeving aanwezig. Er is een trapveld in de groene zone Dronenweg/Wilgenoord en langs het spoor bij de Goudseweg ligt een voetbalkooi.



- Hoge haag
- Lage haag
- Lage erfafscheiding seniorenhofje
- - - Hek met hедера
- Stoepenzone

Erfafscheidingen privé - openbaar

### Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn in een buurt medebepalend voor het beeld en het karakter. In de Herontwikkeling Dronenhoek vormt een groene uitstraling van de overgang tussen privé en openbaar gebied de basis. Aan de voorzijde van woningen is dit over het algemeen een lage haag. Het variëren van soorten draagt bij aan de biodiversiteit en aan een gevarieerd beeld. Langs de achtertuinen aan de parkeererven wordt een hek met hедера geplaatst. Door de bergingen net iets achter de erfgrans te plaatsen, loopt het groen maximaal rond de binnengebieden en ontstaat er een volledig groen karakter. Op beeldbepalende plekken, waar bijvoorbeeld een zijtuin grenst aan het openbaar gebied, plaatsen we een hoge haag op de erfgrans of wordt er in het openbaar gebied voor extra beplanting gekozen. Op bijzondere plekken in de buurt draagt een bijzondere erfafscheiding bij aan dit gewenste beeld. Zo is er langs de groenzone een stoepenzone opgenomen met plek voor een bankje, zodat de interactie tussen de woning en het groen wordt vergroot. En wordt met de groene erfafscheiding in het seniorenhofje het gebruik van de groene ruimte gestimuleerd. Dit kan bijvoorbeeld door de haag te combineren met bijvoorbeeld een zitplek bij de toegang tot de





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

Het groen van de verschillende hoge en lage hagen en de hedera rond de parkeererven draagt bij aan de biodiversiteit in de wijk. En zorgt daarnaast voor schaduw en verkoeling.

### Klimaatadaptatie

De nieuwe woonbuurt wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief uitgevoerd. Hierbij gaat het om het voorkomen van wateroverlast, waarbij zowel een teveel als een tekort aan water een rol speelt, en om het voorkomen van hittestress. Daarnaast zijn er in het plan verschillende maatregelen genomen om een natuurinclusieve wijk te maken. De verschillende maatregelen worden hieronder per thema toegelicht

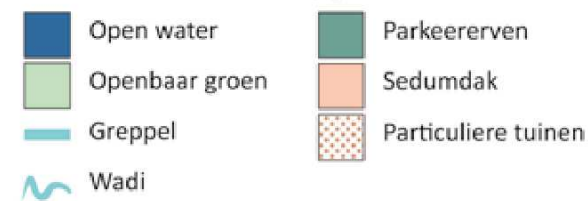
### Voorkomen van wateroverlast en droogte

Bij het voorkomen van wateroverlast gaat het zowel om het opvangen en bergen van (heftige) regenbuien als het tegengaan van droogte door een tekort aan water. Door het water zoveel mogelijk vast te houden binnen het plangebied kan het in droge perioden worden benut.

Omdat het verharde oppervlak van het gebied wordt verkleind van circa 93% in de huidige situatie naar circa 70% in de nieuwe situatie, stelt het Hoogheemraadschap van Rijnland geen aanvullende eisen aan de bergingscapaciteit. Om het plan echter klimaatadaptief te maken moet het regenwater zoveel mogelijk binnen het gebied worden opgevangen en geborgen. Hier is



Maatregelen tegen wateroverlast



ruimte voor nodig. De gemeente ziet graag dat een bui van 70 mm binnen het plangebied geborgen kan worden. Dit betekent bij voorkeur dat het water op de locatie blijft en ook kan worden ingezet ter voorkoming van droogte. De berging kan daarbij ook helpen het water van sloten, waterpartijen en de bodem op peil te houden en daarnaast bomen, groen en daktuinen te voorzien van vocht. Omdat er in de huidige situatie geen open water aanwezig is en het plan een centrum-dorpse dichtheid heeft is er voor gekozen om de waterberging als geïntegreerde oplossing op te nemen in het stedenbouwkundig plan. 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. Het gaat daarbij om:

- minimaliseren van verharding en het optimaliseren van (openbaar) groen;
- het graven van greppels langs de Oud Bodegraafseweg;
- het aanbrengen van wadi's langs het spoor en in het openbaar groen;
- het aanbrengen van dakgroen op appartementengebouwen;
- waterberging in de funderingslaag onder parkeervakken;
- waterberging in de daktuin van appartementengebouw aan Dronensingel.

Om een bui probleemloos te bergen is in het afwateringssysteem een overstort mogelijk op de noordelijke berm-sloot langs de N11 en de (nu) geïsoleerde blusvijver achter de woningen van de Dronenhoek.



In de planuitwerking zal het beoogde watersysteem verder worden onderzocht en uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan.

Met deze maatregelen vindt een groot deel van de waterberging binnen het gebied plaats. Hierdoor is een stabielere grondwaterstand mogelijk wat in droge perioden kan bijdragen aan het voorkomen van uitdroging. Het water dat niet binnen het gebied kan worden geborgen zal via de sloten langs de N11 worden afgevoerd naar de polder in het buitengebied om vervolgens uit te stromen in de Oude Rijn. Hierbij is het wenselijk dat het hemelwater van het gehele plangebied via het noordelijk peilgebied wordt afgevoerd. Een kaartje met het huidige watersysteem en de twee peilgebieden met de Oud Bodegraafseweg als grens is opgenomen in de bijlage. Samen met het Hoogheemraadschap Rijnland, de eigenaren van de spoorzone, N11 tracé, e.d. dient de waterhuishouding, capaciteit en onderhoud van de watergangen, duikers e.d. nagelopen te worden.

### Voorkomen van hittestress

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 microklimaat 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. In het plan is de verharding niet breder dan noodzakelijk en wordt een deel van de parkeervakken in een open verharding



Maatregelen tegen hittestress

- |  |                     |  |                       |
|--|---------------------|--|-----------------------|
|  | Groenzone N11-spoor |  | Particuliere tuinen   |
|  | Openbaar groen      |  | Sedumdaken            |
|  | Bomen               |  | Halfverhard parkeren  |
|  | Water               |  | Groene erfafscheiding |
|  | Wadi / greppel      |  |                       |



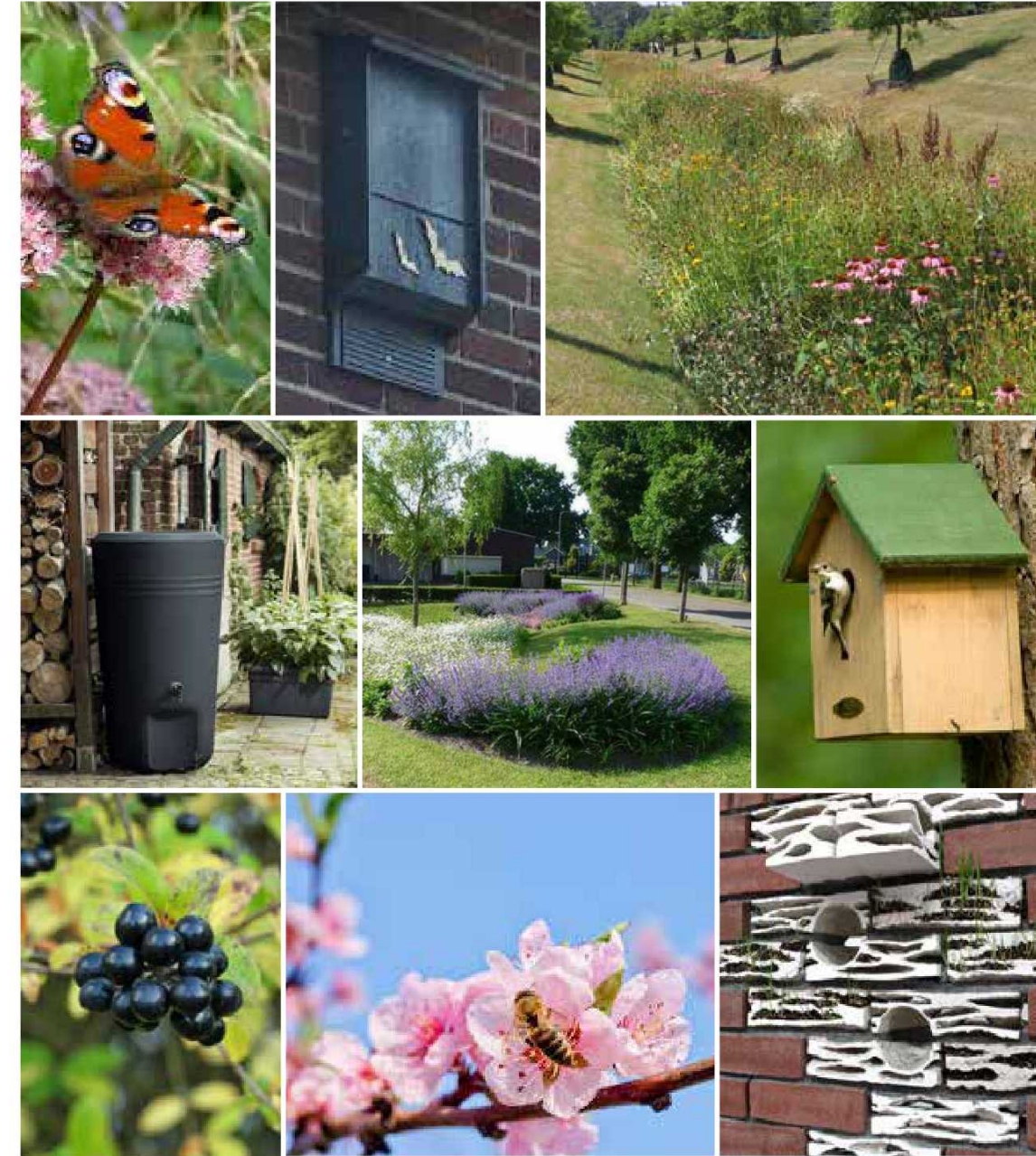
met gras uitgevoerd. Ook de eerder genoemde sedumdaken die worden ingezet voor waterberging dragen bij aan minder opwarming van de buurt. Daarnaast wordt in het gebied een groot aantal bomen bijgeplant. De schaduw van deze bomen, bijvoorbeeld langs de Oud Bodegraafseweg en de Dronensingel en in de parkeererven, beperkt opwarming. Tot slot draagt het groen in de openbare ruimte samen met de groene erfafscheidingen rond de percelen bij aan het tegengaan van opwarming.

In de bijlage is een aantal schaduwkaarten opgenomen die laat zien wat de effecten zijn van de bomen, hagen en gebouwen op de aanwezigheid van zon en schaduw in verschillende perioden en tijdstippen. Op veel tijdstippen heeft de aanwezigheid van bijvoorbeeld bomen op de parkeerkoffers effect op de schaduwwerking. Midzomer, midden op de dag, is het lastigste moment, maar de bomen die er staan zijn zo geplaatst dat ze maximaal schaduw geven. Hiervoor gaan we in het vervolstraject de juiste soorten kiezen. Ook maatregelen op de privé kavels kunnen bijdragen aan het verminderen van hittestress: zoals isolatie, kleur en materiaal van de gevels, dakoverstekken en gevelbegroeiing.

### Natuurinclusiviteit

Natuurinclusief bouwen is het zodanig oprichten van bouwwerken en het inrichten van de omgeving van de gebouwen, dat het van waarde is voor de natuur in de stad. Natuurinclusief bouwen heeft als doel de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. Hiervoor worden in het plan natuurinclusieve voorzieningen

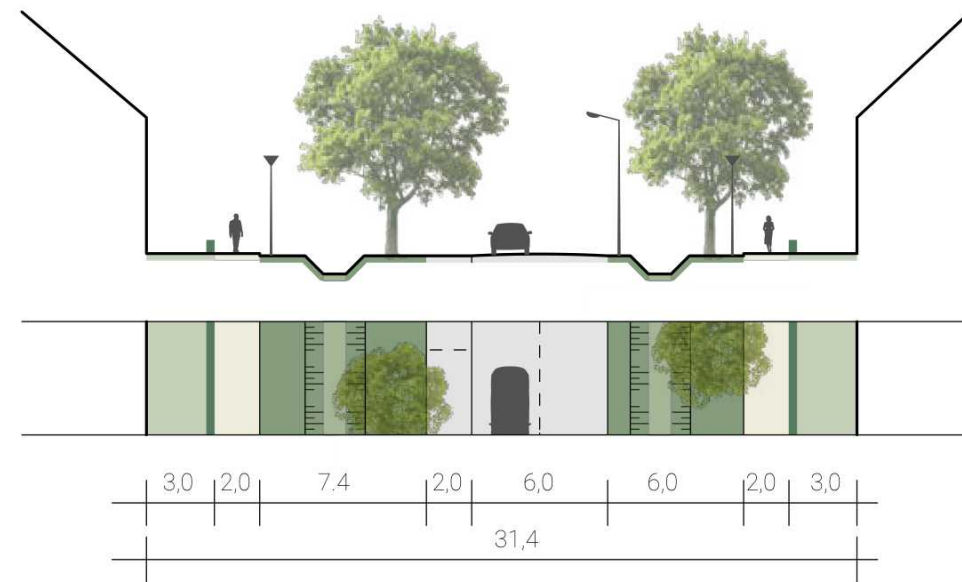
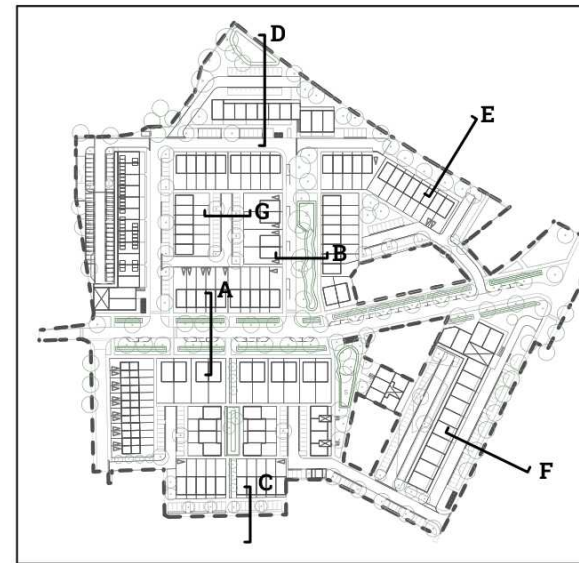




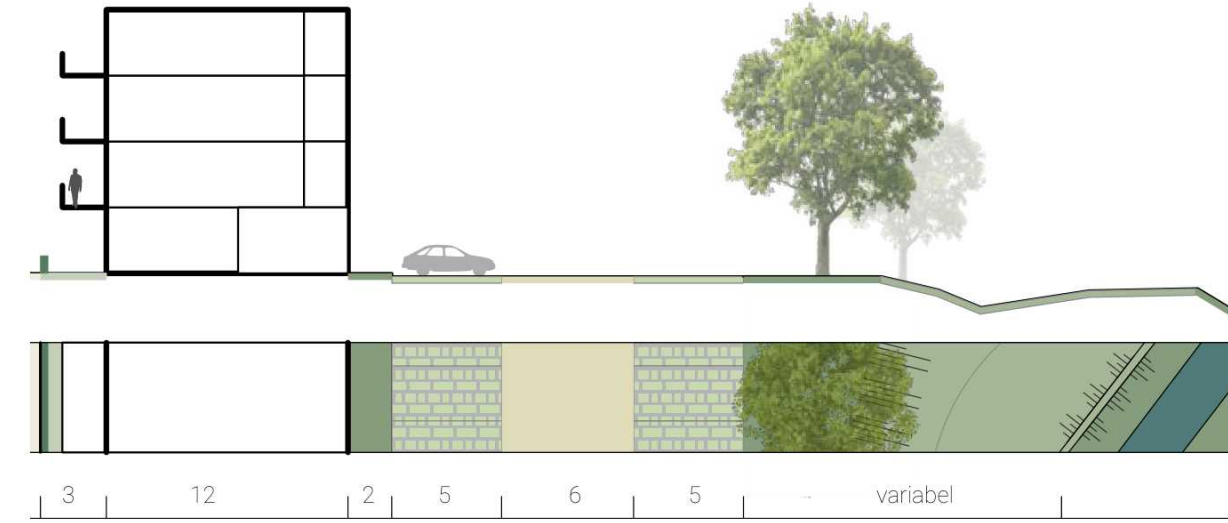
getroffen zoals nestkasten voor dieren, de aanleg van daktuinen, de aanplant van verschillende soorten hagen en het toepassen van vruchtdragende struiken bomen en bloemrijk gras. Ook hagen op tuingrenzen dragen bij aan de natuurwaarde. In het hoofdstuk *Principes openbare ruimte* is een kaart opgenomen met verschillende natuurinclusieve maatregelen. In het inrichtingsplan en in de bouwplannen zal dit verder worden uitgewerkt.

Tot slot is het belangrijk om de thema's ten aanzien van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit ook in de gebieds promotie mee te nemen. Het belang van minder verharding in de tuinen en een inrichting met verschillende soorten bloemen, planten en bomen moet ook aan bewoners worden uitgelegd. Ook kan er gestimuleerd worden in de tuin een regenton te plaatsen.

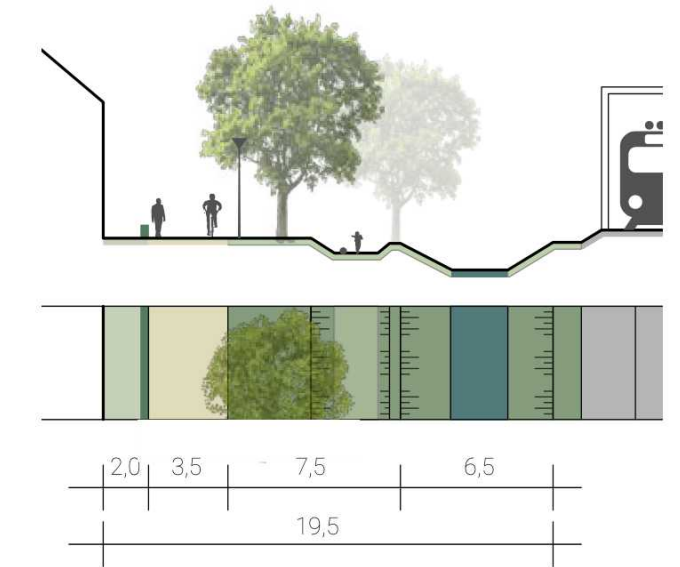




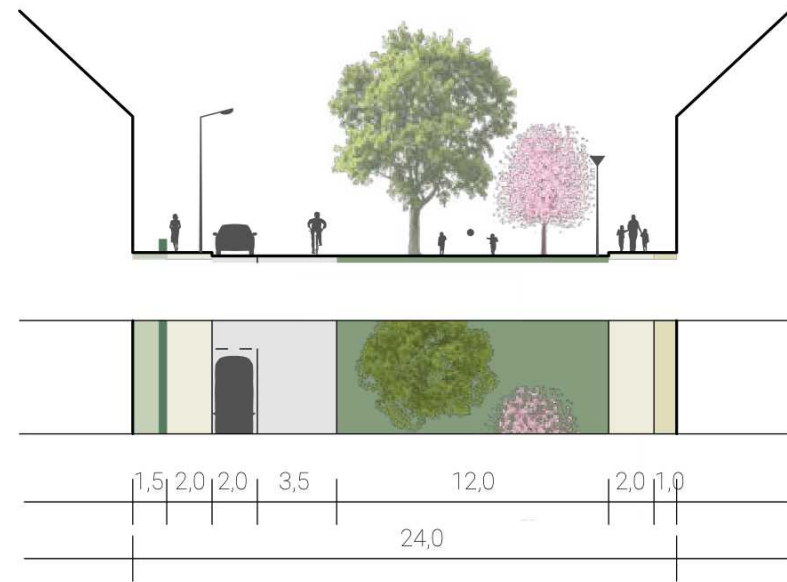
Profiel A: Oud Bodegraafseweg



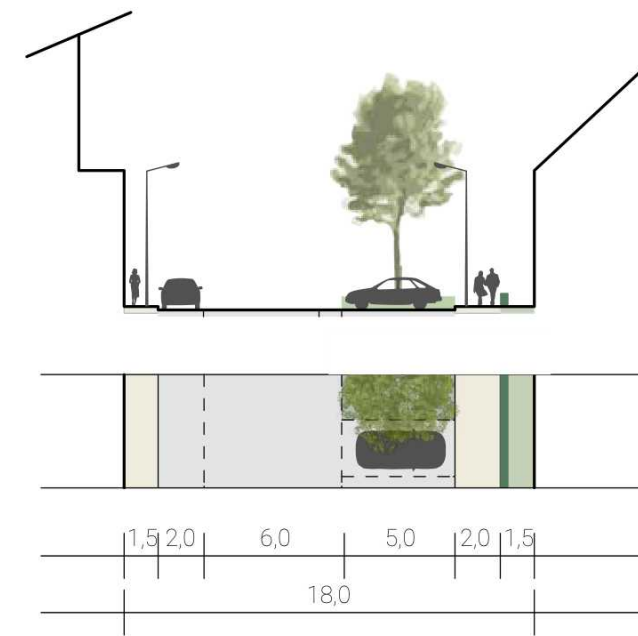
Profiel D: spoorzone



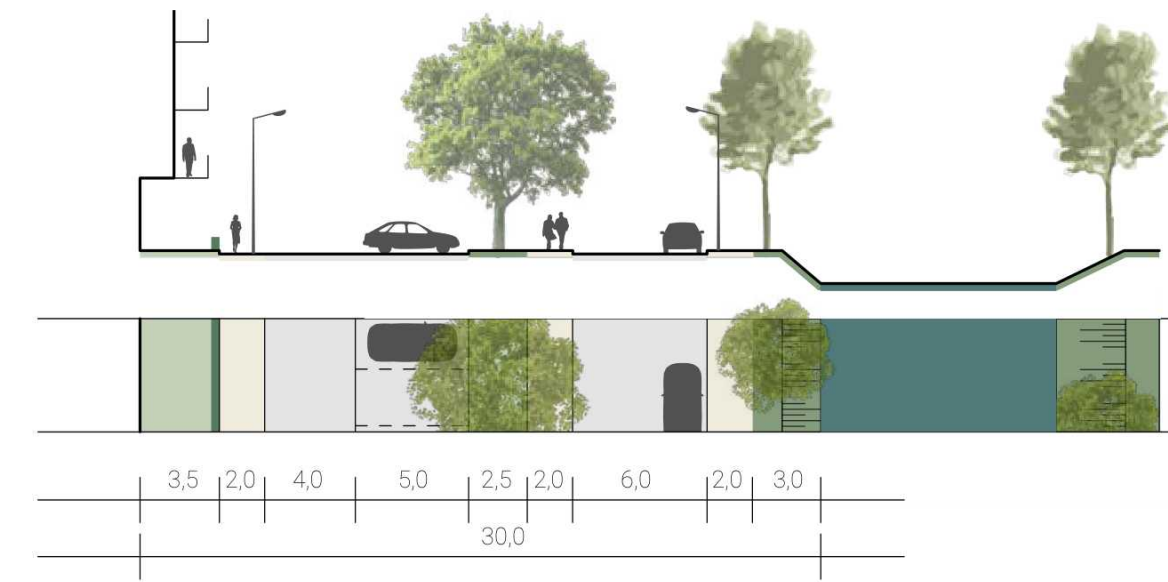
Profiel E: Spoorzone



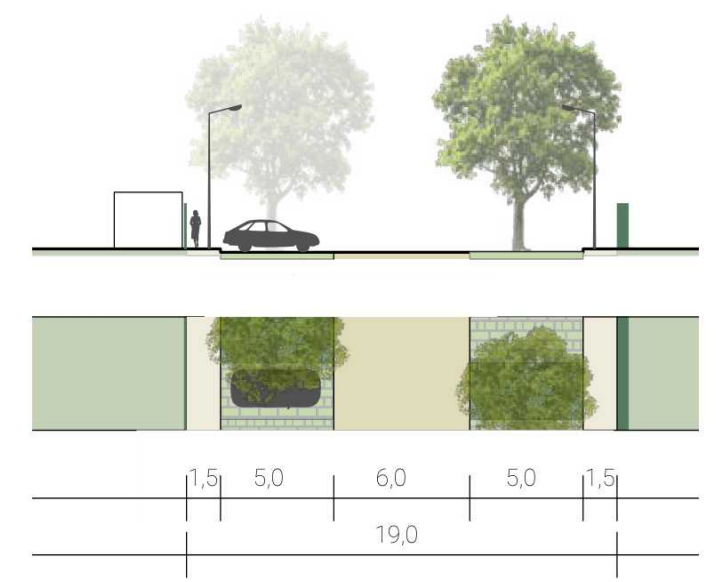
Profiel B: Groenzone



Profiel C: Lindehof



Profiel F: Dronensingel



Profiel G: parkeercoffer



# Principes openbare ruimte





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

Deelgebieden openbare ruimte



## Principes openbare ruimte

De Oud Bodegraafseweg vormt als historische verbinding tussen het buitengebied en het centrum de groene drager van het plan. Met brede groene berm, greppels en bomenrijen is in deze straat het groene karakter van het buitengebied nog een beetje voelbaar in het dorp. De Oud Bodegraafseweg vormt hiermee een mooie geleidelijke overgang van de polder bij Oud Bodegraven naar het centrum van Bodegraven.

### Deelgebieden openbare ruimte

De openbare ruimte van de nieuwe wijk is opgebouwd uit verschillende onderdelen die de samenhangende, functionele en vanzelfsprekende hoofdstructuur vormen van de wijk. Deze onderdelen worden hieronder kort beschreven.

De verharding is de continue lijn in de structuur. Bomen en groen begeleiden de weg, maar telkens op een andere manier. De Oud Bodegraafseweg wordt uitgevoerd in gebakken klinkers zodat dit in beeld aansluit op het verlengde deel in het centrum. De rest van de woonstraten wordt uitgevoerd in beton klinkerkeien. In principe is er aan minimaal één zijde een trottoir opgenomen langs de ontsluitingslus.

### Oud Bodegraafseweg

De Oud Bodegraafseweg is de centrale drager van de nieuwe wijk. De weg



transformeert van een kille industriestraat naar een groene en verkeersvriendelijke route van spoorwegovergang naar de tunnel in de N11. De weg krijgt een 30 km inrichting, waarbij de rijloper wordt versmald en voorzien van gebakken klinkers. De aansluitingen met aangrenzende straten wordt gelijkwaardig vormgegeven met een plateau, tevens snelheidremmer. In de groene berm langs de rijbaan dragen greppels bij aan de berging van regenwater. En de bomen aan weerszijden van de straat sluiten aan bij het huidige beeld ter plaatse van de bestaande woningen. Aan één zijde van de straat zijn langspaarkeerplaatsen opgenomen. En langs de kavels komen trottoirs.

#### **Dronensingel**

Deze weg vormt de oostelijke rand van het plangebied, en is een belangrijke ontsluiting van de Dronenwijk richting station en centrum. Langs de weg wordt een ventweg met parkeren aangelegd. Hierbij staat het behoud van de lindebomen voorop. De standplaats is momenteel nogal ingesloten in bestaande verharding. In het nieuwe profiel krijgen ze meer ruimte door ze in een groenstrook op te nemen van circa 3 meter breed. Samen met de parkeerstrook in halfopen verharding betekent dit een verbeterde toekomstwaarde voor deze lindes. In het verlengde van de bestaande rij bomen wordt een aantal nieuwe lindes bij geplant.

#### **Centrale groenzone**

Halverwege het plangebied is haaks op de Oud Bodegraafseweg een groenzone opgenomen die Herontwikkeling Dronenhoek opdeelt in vier kwadranten. Deze zone krijgt een functie als ontmoetingsruimte en natuurlijke speelzone. De inrichting



is zo groen mogelijk, met veel bomen en informele speelaanleidingen, zoals bruggetjes over een speelwadi, een klimboom, zandspelen, etc. Daarnaast komen in deze zone twee formele speelplekken voor kinderen van 0-6 jaar en één van 6-12 jaar. Eén en ander nog nader te bepalen in overleg met de buurt. In het noordelijke deel stellen we voor een kindvriendelijke oversteekplaats te maken daar waar de route naar de centrale speelplek de straat oversteekt.

#### **Buurtstraten**

Ten noorden van de Oud Bodegraafseweg wordt de buurt ontsloten door een lusvormige straat. Deze 30-km straat krijgt een informele inrichting waarbij de rijloper een continue element vormt. Vanaf deze straat zijn verschillende parkeererven toegankelijk en de woningen bereikbaar. Door meerdere bochten is slechts op een paar plekken een verkeersremmer nodig.

Ten zuiden van de Oud Bodegraafseweg vormt de huidige Lindehof, vanaf de Dronensingel, samen met de Dronenweg de zuidelijke lus. Vanaf de Dronenweg en de Dronensingel/Binnenweg zijn de verschillende parkeererven bereikbaar. Deze parkeererven worden met een uitritconstructie aangesloten. De Lindehof krijgt een nieuwe inrichting waarbij het huidige parkeren op de rijbaan wordt vervangen door formele langspaarkeerplaatsen, de rijbaan wordt verbreed en de schuine parkeerplaatsen haaks op de rijbaan worden aangelegd.

#### **Parkeererven**

Het noodzakelijke parkeren wordt vooral ondergebracht in een aantal parkeererven aan de binnenzijde van de woonbuurten of achter de appartementengebouwen. Alhoewel deze erven vooral de functie hebben voor het stallen van auto's zullen ze zo vriendelijk mogelijk worden



ingericht. De verharding past bij een erf waardoor er geen onderscheid is 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 onderbroken door een groenvak met een boom. Deze staan zo gepositioneerd dat ze optimaal voor schaduw zorgen.

### **Centrale tuinen**

In de de nieuwe wijk 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 kunnen zitten, waar ze elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen organiseren. De inrichting wordt gecombineerd met enkele speelaanleidingen. Het groen is uitbundig in bloei, groei en kleur en heeft een grote aantrekkingskracht op bijen, vlinders en vogels.

### **Groene randen**

De wijk profiteert van een aantal aangrenzende bestaande groenstructuren. Vooral het groen langs de N11 heeft een volwassen en ecologisch karakter. Het vormt een fraai decor voor de nieuwe bebouwing en het camoufleert de N11 met het wegverkeer. De bermsloot ten zuiden van de Oud Bodegraafseweg staat in het waterplan aangegeven als natuurlijke watergang. Dit kan voor het noordelijk deel ook gaan gelden, waardoor er een ecologische verbinding is met de Dronenhoek en de spoorzone. Deze zone krijgt daarmee potentie als verplaats- en verblijfsgebied voor allerlei dieren. Hier profiteert



de buurt ook van waardoor het belangrijk is de groenstructuren in de nieuwe buurt te verbinden met de groene randen langs de N11 en het spoor. De gehele groenzone langs de N11 valt buiten het projectgebied van de herontwikkeling Dronenhoek. Eventuele maatregelen en aanpassingen zullen dan ook in overleg met en na goedkeuring van RWS genomen kunnen worden.

Langs de huidige spoorloot staat een houtwal die flink verwilderd lijkt. Door de aanwezigheid van het bedrijfsgebouw is hier weinig tot geen onderhoud mogelijk geweest. In de nieuwe situatie krijgt de zone veel meer ruimte en wordt deze toegankelijk. De extra ruimte in deze groenzone wordt benut voor opvang van regenwater. Deze lager gelegen strook wordt beplant met struweel, bomen en bloemrijk kruidengras. Een struipad wordt als onderdeel van een ommetje door de buurt opgenomen.

### **Deklandschap**

Het nieuwe appartementengebouw aan de Dronensingel bevat een grote, min of meer inpandige parkeervoorziening. Om voldoende woonkwaliteit te genereren wordt over een groot deel van het parkeerterrein een dek geplaatst waarop een daktuin wordt aangelegd. Deze zal bestaan uit verblijfsruimte, zitjes, groenvakken en de buitenruimten van de woningen op de eerste woonlaag. Door openingen in het dek te maken zullen de bomen die op maaiveld staan ook op dekniveau voor groen, schaduw en luwte zorgen.

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.



## Groen in de buurt

Zoals hierboven al aangegeven krijgt het groen in het plan een divers karakter waarbij natuurinclusiviteit een belangrijke rol speelt. Langs de Oud Bodegraafseweg natuurlijk-landelijk, met bloemrijke bermen, greppels en een nader te bepalen, aanvullende laanbeplanting. Op de parkeererven plaatsen we bomen die in verharding kunnen staan, niet te groot worden, weinig overlast veroorzaken maar wel maximaal schaduw geven. In de centrale groenzone en de centrale tuinen komen bomen met een hoge sier- en natuurwaarde, waaronder bomen met vruchten. De daken van de appartementengebouwen worden voorzien van een groendak. En in het gehele plan worden zoveel mogelijk groene erfafscheidingen toegepast.

Langs de Dronensingel worden de bestaande linden ingepast. Onderzoek heeft inmiddels aangetoond dat de bomen langs de Oud Bodegraafseweg niet kunnen worden behouden. IN het plan zijn daarom nieuwe bomen voorzien die ter plaatse van de bestaande woningen worden gecombineerd met een greppel ten behoeve van de waterberging. In dit profiel zijn tevens langspaarplaatsen opgenomen.

Bij het planten van nieuwe bomen worden de standplaatseisen en afstandseisen uit de Lior in acht genomen. Naast nieuwe bomen komt er ook aandacht voor de struik- en kruidlaag, wat vooral voor vogels, vlinders en andere insecten belangrijk is.



Maatregelen natuurinclusieve wijk

	Groenzone N11		Bloemrijk gras
	Groenzone Spoor		Drachtbomen
	Oud Bodegraafseweg		Sedumdak
	Water		Nestkastzone
	Wadi		Groene erfafscheiding



## Huisvuilinzameling

Voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van rolcontainers voor papier en tuinafval. Op ophaaldagen worden deze aangeboden in een rij aan de straat, zodat een zijlader ze kan legen. In de bijlage is een tekening opgenomen waarin met kleurtjes per woning is aangegeven waar de rolcontainer moet worden aangeboden. Hierbij is rekening gehouden met de maximale loopafstand van 75 meter.

Voor de appartementen en het restafval van grondgebonden woningen wordt uitgegaan van ondergrondse inzameling. Hiervoor is in de nabijheid van de entree van de appartementen een plek gereserveerd voor de containers. De precieze plek is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan en zal in het inrichtingsplan worden meegenomen. In de bijlage zijn de mogelijke plekken opgenomen op de afbeelding.





## Tot slot

Met dit voorliggend definitief stedenbouwkundig plan wordt een belangrijke stap gezet richting de transformatie van bedrijventerrein Dronenhoek in Bodegraven. Het plan is tot stand gekomen met de brede inbreng van omwonenden, de uitkomsten van een online enquête over woonwensen van toekomstige bewoners, reacties vanuit het college van burgemeester en wethouders en vanuit de gemeenteraad, en de opmerkingen van verschillende ambtelijke disciplines en andere betrokkenen zoals de dorpsbouwmeester.

Met de herontwikkeling Dronenhoek geven we antwoord op een grote vraag uit de woningmarkt en met de grote variatie aan woningen worden veel verschillende doelgroepen bediend. De ligging dichtbij het centrum, het station en verschillende voorzieningen is aanleiding geweest om een compact, centrum dorps plan te maken. Het woningbouwprogramma bestaat daarmee, naast grondgebonden woningen, juist ook uit een groot aandeel (kleinere) appartementen voor met name alleengaanden, starters en ouderen. Van dit programma wordt circa 23% van de woningen gerealiseerd in de sociale huur en koop categorie. En nog eens circa 15% in de middendure huur categorie (tot €925 per maand, prijspeil 2019).

Omdat uit onderzoek blijkt dat het autobezit van deze bewoners en één- en tweepersoons huishoudens lager is dan in het actuele parkeerbeleid van de gemeente is opgenomen, wordt hier voor deze doelgroepen in het plan, gemoti-

veerd, vanaf geweken. Omdat veel voorzieningen op fiets- en loopafstand liggen en het treinstation letterlijk om de hoek ligt, wordt het gebruik van fiets en openbaar vervoer gestimuleerd. Als alternatief worden deelauto's aangeboden.

Met de inrichting van de openbare ruimte is ingespeeld op actuele onderwerpen ten aanzien van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Een groot deel van het regenwater wordt in het gebied opgevangen en vastgehouden. En met een gevarieerde groeninrichting van bloemrijke grassen, planten en bomen wordt de biodiversiteit van het gebied vergroot.

Dit definitief stedenbouwkundig plan legt de basis voor de transformatie, maar het is nog niet in beton gegoten. De opzet van de wijk ligt vast maar op basis van de behoefte kan het woningbouwprogramma nog enigszins wijzigingen. Zo kunnen breedtes van woningen nog worden aangepast en kunnen bijvoorbeeld twee-onder-één kap woningen worden vervangen door rijwoningen indien de markt daarom vraagt. Verder vraagt het onderwerp waterberging nog nadere uitwerking in het inrichtingsplan. De verdere detaillering van de openbare ruimte komt hierbij ook aan bod. Ten aanzien van de bouwplanontwikkeling wordt eerst nog een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit zal te zijner tijd, samen met het bestemmingsplan, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.



**Bijlage**



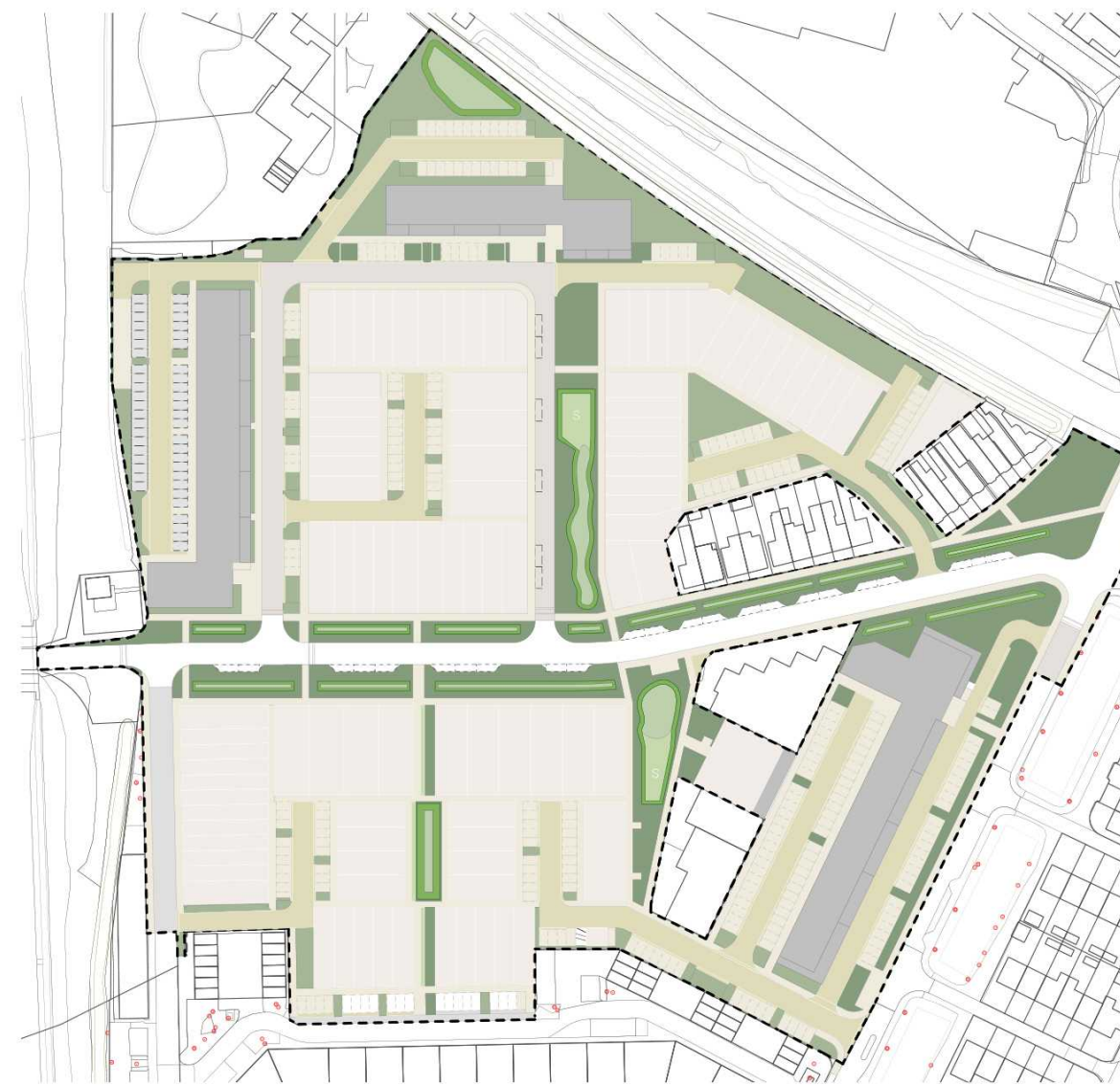
## Ruimtegebruik huidige situatie



### RUIMTEGEBRUIK

Onderdeel	Aandeel
Eigen terrein	34021 m <sup>2</sup> 71%
Groen	3442 m <sup>2</sup> 7%
Wegen	10647 m <sup>2</sup> 22%
Water	0 m <sup>2</sup> 0%
Plangebied	48110 m <sup>2</sup> 100%

## Ruimtegebruik stedenbouwkundig plan



Onderdeel	Aandeel
Uitgeefbaar ggb	13786 m <sup>2</sup> 28%
Uitgeefbaar app.	4522 m <sup>2</sup> 9%
Groen	10212 m <sup>2</sup> 21%
Verharding	20225 m <sup>2</sup> 41%
Water	0 m <sup>2</sup> 0%
Plangebied	48745 m <sup>2</sup> 100%

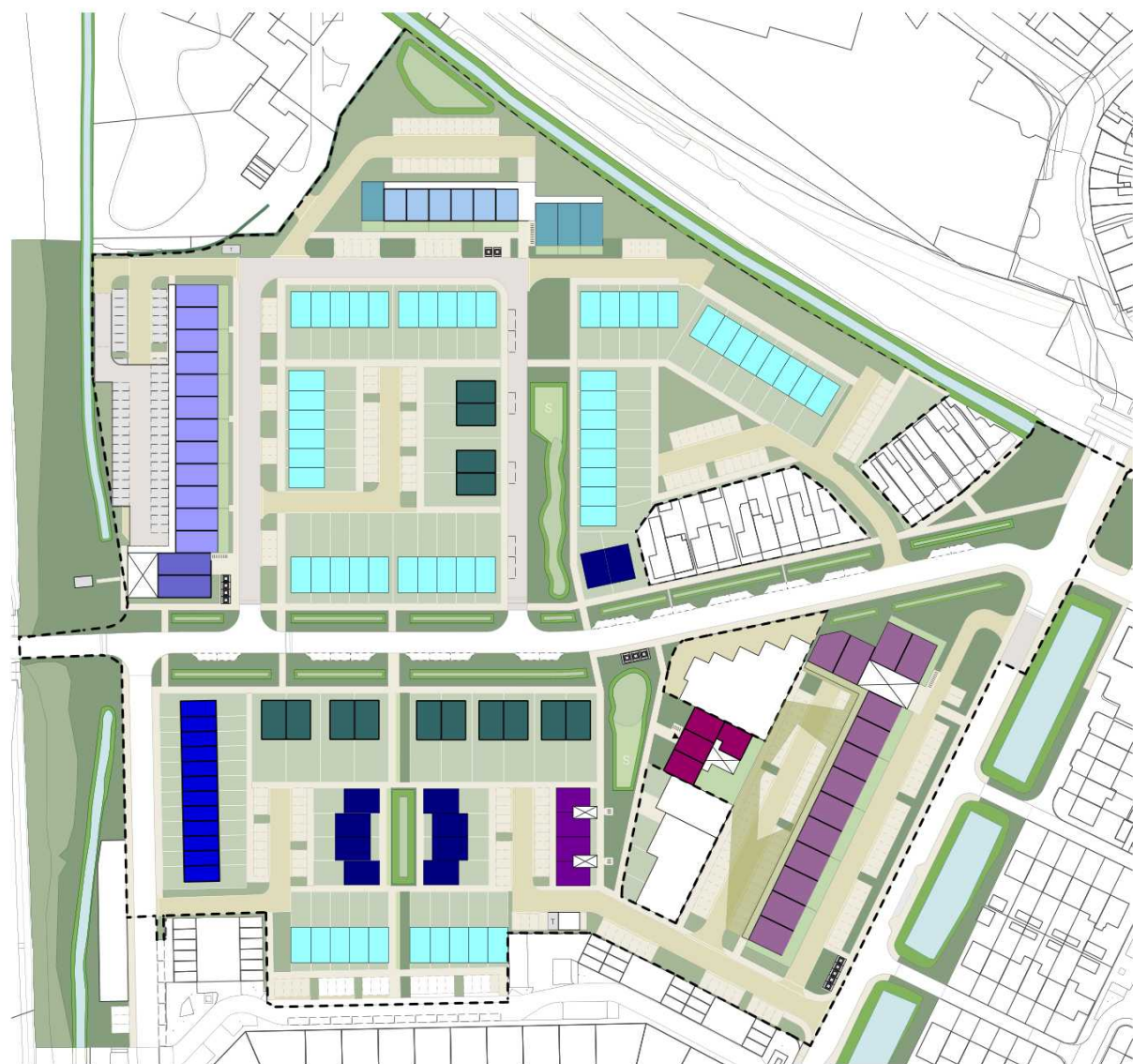
### VERHARDING TOTAAL

Onderdeel	Opp.	% verhard	Opp. verhard
Uitgeefbaar ggb	13786 m <sup>2</sup>	75%	10340 m <sup>2</sup>
Uitgeefbaar app.	4522 m <sup>2</sup>	95%	4296 m <sup>2</sup>
Groen	10212 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>
Verharding	20225 m <sup>2</sup>	100%	20225 m <sup>2</sup>
Water	0 m <sup>2</sup>	0%	0 m <sup>2</sup>
Plangebied	48745 m <sup>2</sup>		34861 m <sup>2</sup>

Percentage verharding tov plangebied 72%

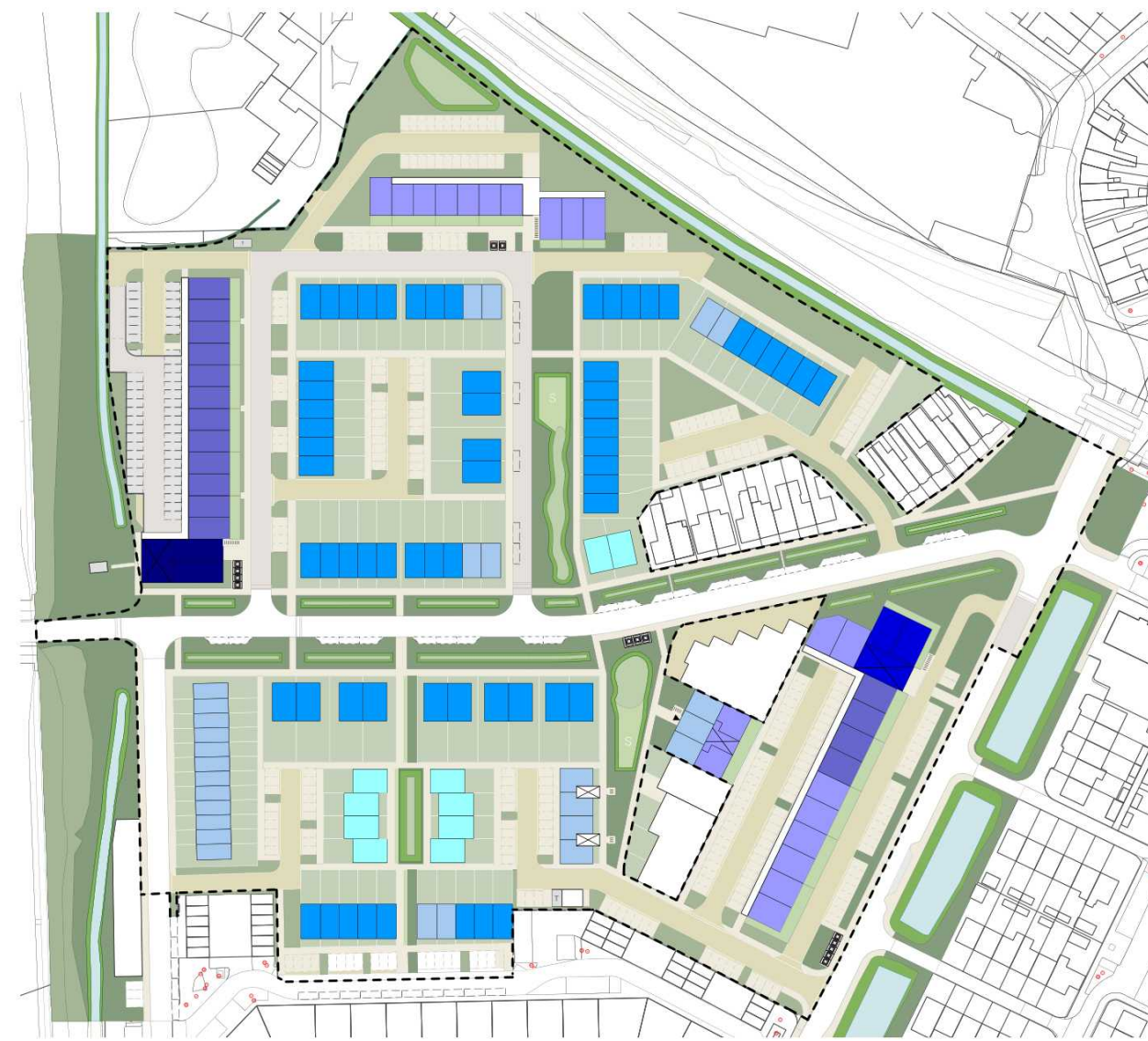


## Woningtypes en -aantallen



Woningtype	Aantal	Aandeel
2-onder-1-kap	14	5,1%
Rijwoningen 5.4	57	20,8%
Rijwoningen 4.2	12	4,4%
Seniorenwoning	10	3,6%
Sociaal huur app. ca. 50 m2 GBO	18	6,6%
Sociaal huur app. ca. 70 m2 GBO	19	6,9%
Appartement ca. 70 m2 GBO	50	18,2%
Appartement ca. 90 m2 GBO	13	4,7%
Soc. koop app. ca. 50 m2 GBO	12	4,4%
Soc. koop app. ca. 55 m2 GBO	14	5,1%
V.s. huur app. ca. 85 m2 GBO	40	14,6%
Mid. huur app. ca. 85 m2 GBO	15	5,5%
<b>Totaal</b>	<b>274</b>	<b>100,0%</b>

## Gebouwhoogtes

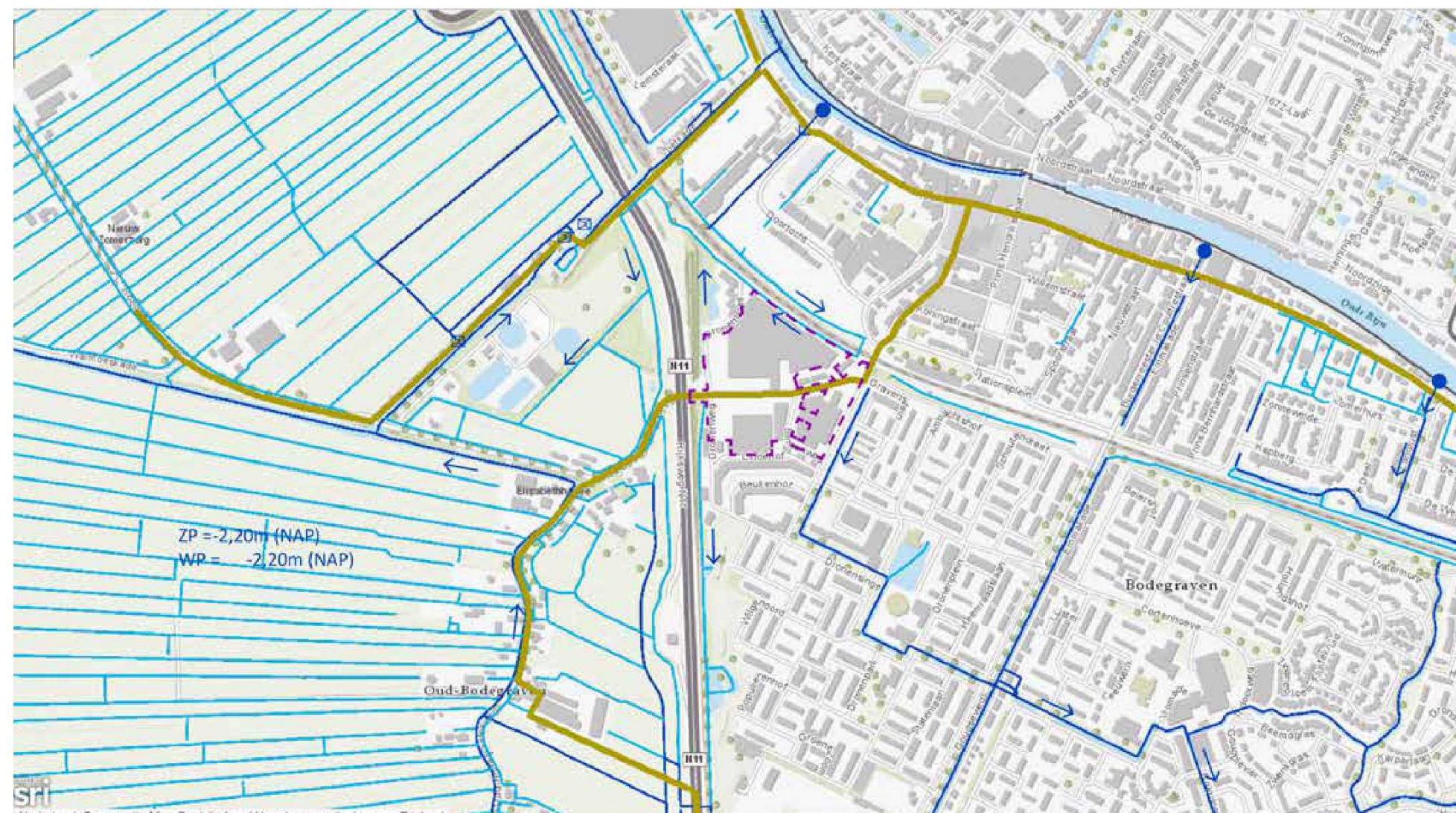


### Legenda

- 1 laag + kap
- 2 lagen + kap
- 3 lagen + kap
- 4 lagen + kap
- 5 lagen + kap
- 6 lagen + kap
- 7 lagen + kap



# Huidig watersysteem



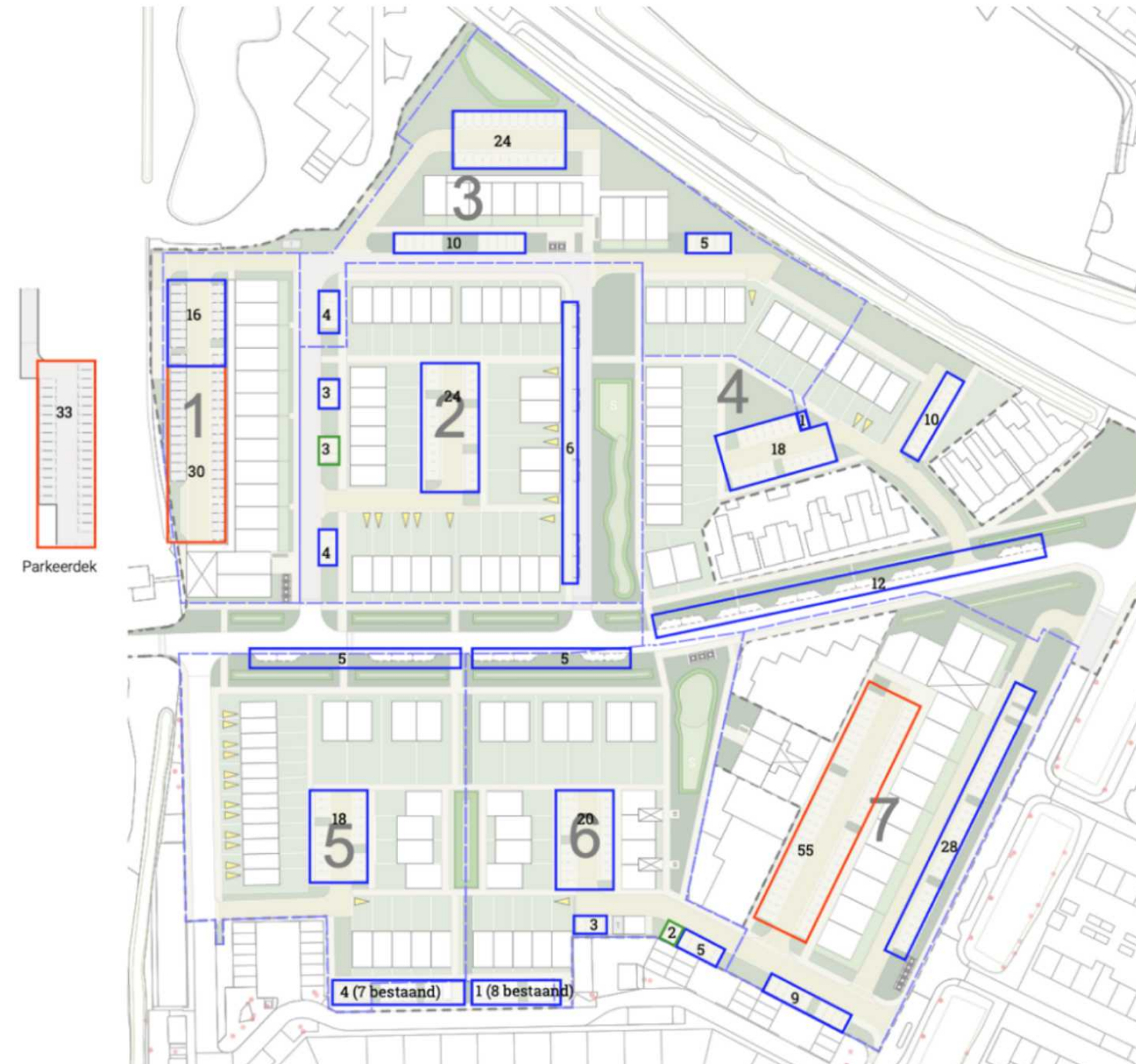
huidige watersysteem met 2 peilgebieden ter plaatse van de herontwikkeling Dronenhoek



locatie herontwikkeling Dronenhoek met huidige watersysteem, Oud Bodegraafseweg is scheiding tussen twee peilgebieden



# Parkeerbalans



Aantal woningen	Aantal woningen				Subtotaal	
	Openbare pp	Eigen pp app.	Eigen pp woningen	Deelauto		
1	63	16	63	-	79	
2	30	37	-	10	3	50
3	46	44	-	1	-	45
4	31	40	-	2	-	42
5	25	27	-	13	-	40
6	27	34	-	1	2	37
7	79	37	55	-	-	92
<b>301</b>	<b>235</b>	<b>118</b>	<b>27</b>	<b>5</b>	<b>385</b>	

## Dronenhoek Bodegraven

onderdeel:  
Parkeervelden Basisvariant

projectnummer: 3240  
 schaal: 1:1000  
 formaat: A3  
 datum: 10-03-2022

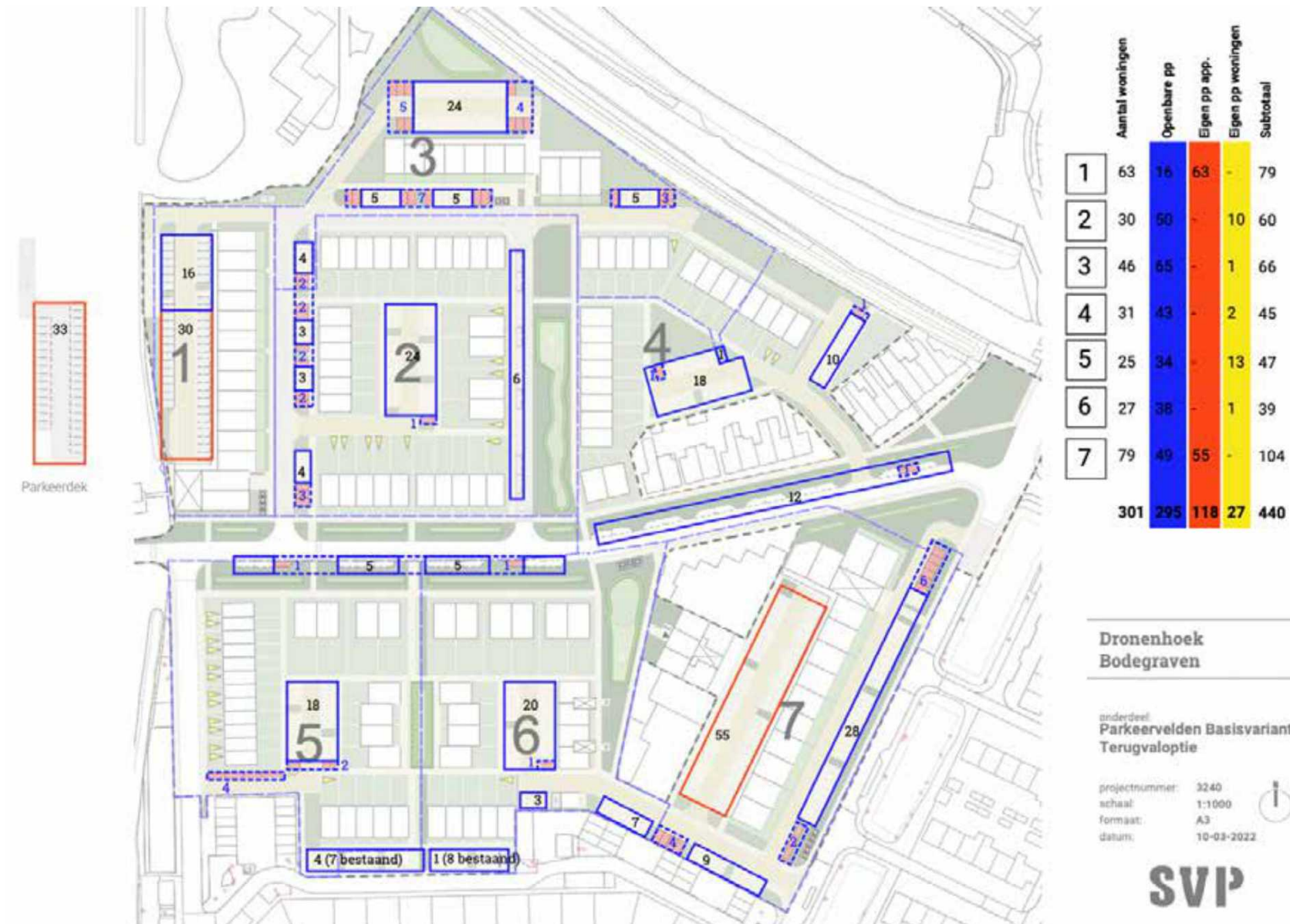


PROGRAMMA	TOTAAL	p-norm	DG-1	DG-2	DG-3	DG-4	DG-5	DG-6	DG-7
<b>Functie</b>									
<b>Wonen</b>	<b>aantal</b>								
Appartementen sociale huur (50 - 70 m2)	37	0,8	0	0	37	0	0	0	0
Appartementen sociale koop (50 - 60 m2)	26	1,0	0	0	0	0	0	12	14
Appartementen middenhuur / -koop	90	1,0	50	0	0	0	0	0	40
Appartementen vrije sector overig (huur/koop)	28	1,4	13	0	0	0	0	0	15
Bestaande woningen	17	1,2				17			
Appartementen Binnenweg 3-5	10	1,0							10
Grondgebonden, koop, tussen- en hoekwoning	79	1,6	0	26	9	14	21	9	0
Grondgebonden, koop, twee-onder-een-kap	14	1,8	0	4	0	0	4	6	0
Bezoekers van bewoners	301	0,2	63	30	46	31	25	27	79
<b>Totale normatieve parkeerbehoefte</b>	<b>427,0</b>		<b>80,8</b>	<b>54,8</b>	<b>53,2</b>	<b>49,0</b>	<b>45,8</b>	<b>42,6</b>	<b>100,8</b>
<b>Resterende parkeerbehoefte na toepassing deelauto's</b>	<b>normatief</b>								
Wonen - bewoners	347		64,4	46,1	41,6	40,4	38,6	35,2	80,3
Wonen - bezoekers	60		12,6	6,0	9,2	6,2	5,0	5,4	15,8
Wonen - deelauto	5		0,9	0,7	0,6	0,6	0,6	0,5	1,2
<b>Totaal</b>	<b>412</b>		<b>78</b>	<b>53</b>	<b>51</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>41</b>	<b>97</b>
<b>PARKEERAANBOD</b>	<b>aantal ppl</b>								
Exclusief t.b.v. bewoners - enkele oprit / eigen terrein	27		0	10	1	2	13	1	0
Exclusief voor bewoners - parkeerdek / parkeerterrein	118		63	0	0	0	0	0	55
Exclusief voor bewoners - deelauto	5		0	3	0	0	0	2	0
Openbaar	235		16	37	44	40	27	34	37
<b>Totaal</b>	<b>385</b>		<b>79</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>92</b>
<b>Te faciliteren parkeerbehoefte op openbare plaatsen</b>									
aanbod parkeerplaatsen openbaar	235		16	37	44	40	27	34	37
maatgevend parkeerbehoefte op openbare plaatsen	233		14	37	44	40	27	35	36
<b>Overschot/tekort op openbare plaatsen</b>	<b>2</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>

NB Voor de uitgebreide toelichting op de parkeernormen en de precieze parkeerbalans verwijzen wij naar de Adviesnotitie Parkeren Dronenhoek - versie 4.0 (Spark, dd 31 maart 2022).



# Parkeerbalans - terugval optie



PROGRAMMA	TOTAAL	p-norm	DG-1	DG-2	DG-3	DG-4	DG-5	DG-6	DG-7
<b>Funcie</b>									
<b>Wonen</b>	<b>aantal</b>								
Appartementen sociale huur (50 - 70 m2)	37	1,0	0	0	37	0	0	0	0
Appartementen sociale koop (50 - 60 m2)	26	1,0	0	0	0	0	0	12	14
Appartementen middenhuur / -koop	90	1,0	50	0	0	0	0	0	40
Appartementen vrije sector overig (huur/koop)	28	1,25	13	0	0	0	0	0	15
Bestaande woningen	17	1,6				17			
Appartementen Binnenweg 3-5	10	1,0							10
Grondgebonden, koop, tussen- en hoekwong	79	1,6	0	26	9	14	21	9	0
Grondgebonden, koop, twee-onder-een-kap	14	1,8	0	4	0	0	4	6	0
<b>Totaal woningen</b>	<b>301</b>		<b>63</b>	<b>30</b>	<b>46</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>79</b>
Bezoekers van bewoners	301	0,2	63	30	46	31	25	27	79
<b>Totale normatieve parkeerbehoefte</b>	<b>437,0</b>		<b>78,9</b>	<b>54,8</b>	<b>60,6</b>	<b>55,8</b>	<b>45,8</b>	<b>42,6</b>	<b>98,6</b>
<b>Specificatie parkeerbehoefte</b>	<b>normatief</b>								
Wonen - bewoners	377		66,3	48,8	51,4	49,6	40,8	37,2	82,8
Wonen - bezoekers	60		12,6	6,0	9,2	6,2	5,0	5,4	15,8
<b>Totaal</b>	<b>437</b>		<b>79</b>	<b>55</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>99</b>
<b>PARKEERAANBOD</b>	<b>aantal ppl</b>								
Exclusief t.b.v. bewoners - enkele oprit / eigen terrein	27		0	10	1	2	13	1	0
Exclusief voor bewoners - parkeerdek / parkeerterrein	118		63	0	0	0	0	0	55
Openbaar	295		16	50	65	43	34	38	49
<b>Totaal</b>	<b>440</b>		<b>79</b>	<b>60</b>	<b>66</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>39</b>	<b>104</b>
<b>Overschot/tekort zonder dubbelgebruik</b>	<b>3</b>		<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-11</b>	<b>1</b>	<b>-4</b>	<b>5</b>

NB Voor de uitgebreide toelichting op de parkeernormen en de precieze parkeerbalans verwijzen wij naar de Adviesnotitie Parkeren Dronenhoek - versie 4.0 (Spark, dd 31 maart 2022).



## Bomen



●	Bestaande boom	20
○	Te kappen boom	42
●	Nieuwe boom	141

## Huisvuilinzameling



●●	Opstelplek minicontainer per woning
■	Ondergrondse afvalcontainer
→	Rij-richting afvalwagen



## Bezonningsstudie - Hittestress



21 juni 9.00 uur



21 juni 13.00 uur



21 juni 17.00 uur



21 september 9.00 uur



21 september 13.00 uur



21 september 17.00 uur

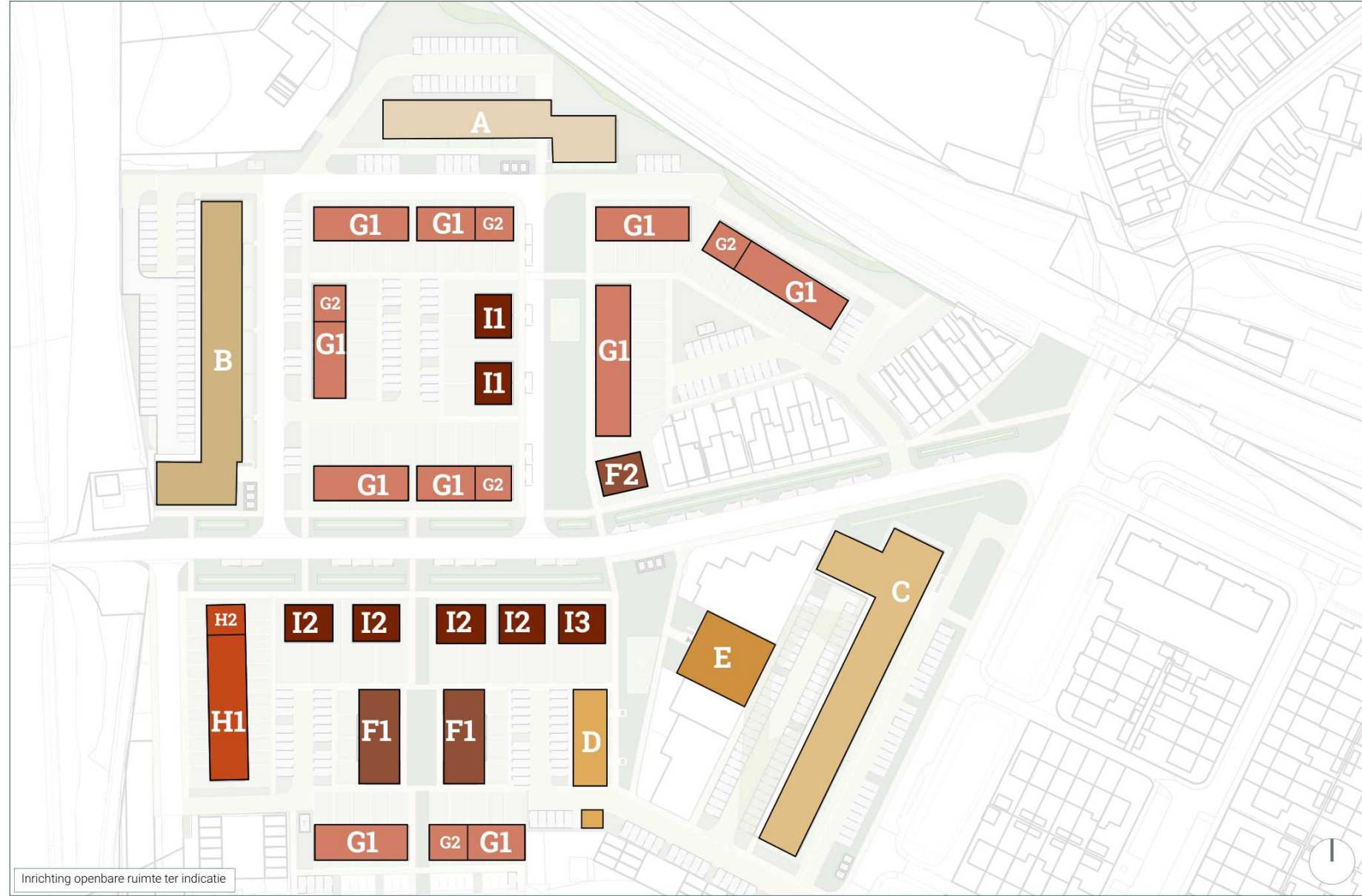
# Dronenhoek

Indicatief overzicht woningtypen  
ter bepaling bouwhoogtes

Bodegraven  
12 september 2022

**SVP**





Inrichting openbare ruimte ter indicatie

# Indicatieve invulling appartementengebouwen

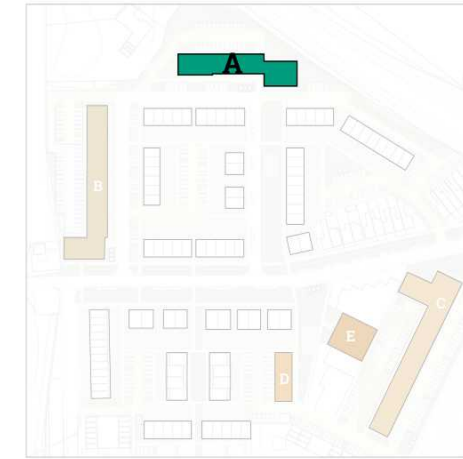


## Invulling appartementen gebouwen | gebouwen A t/m E



Inrichting openbare ruimte ter indicatie

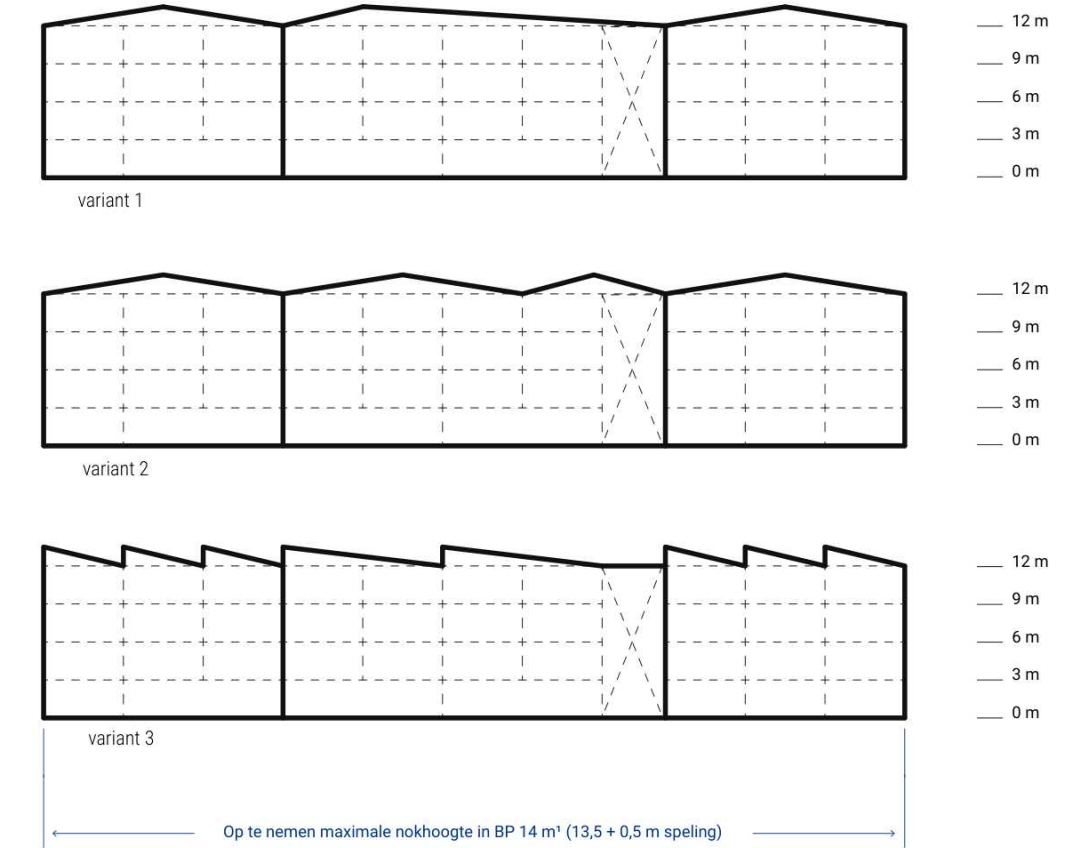
## Invulling appartementen gebouwen | gebouw A



varianten bouwvolumes appartementengebouw A

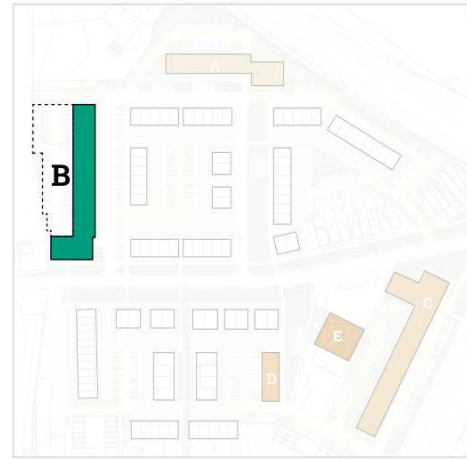
maximaal 4 bouwlagen met kap  
goot maximaal 12,0 meter  
nok maximaal 14,0meter

Alle maten betreffen circa maten





## Invulling appartementen gebouwen | gebouw B

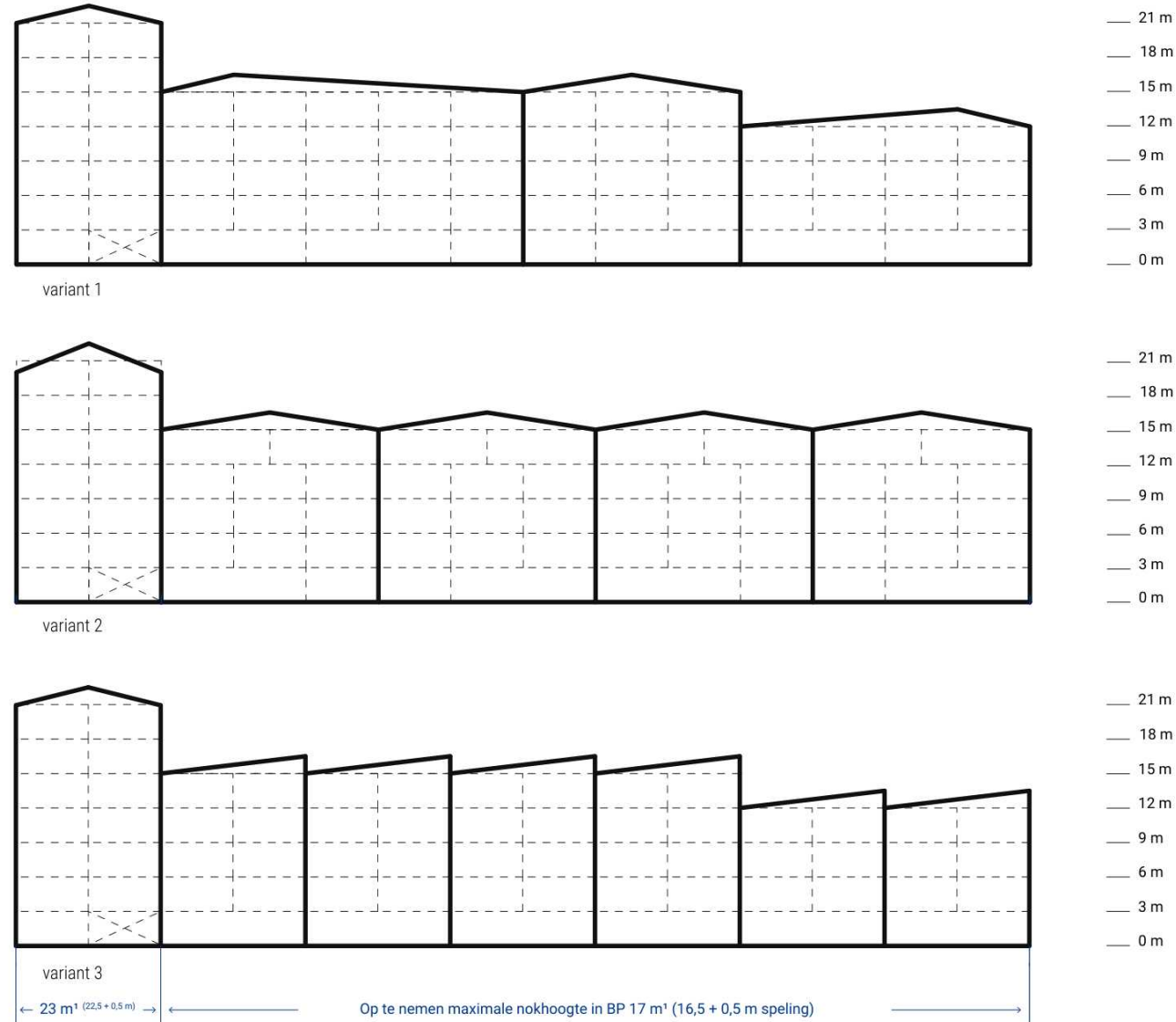


varianten bouwvolumes appartementengebouw B

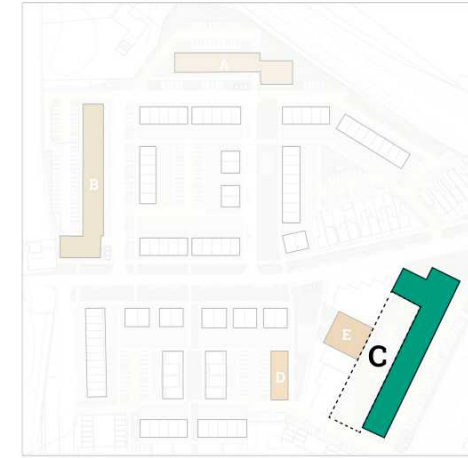
maximaal 5 bouwlagen met kap,  
goot maximaal 15,0 meter  
nok maximaal 17,0 meter

toren maximaal 7 bouwlagen met kap,  
goothoogte maximaal 21,0 meter  
nok maximaal 23,0 meter

Alle maten betreffen circa maten



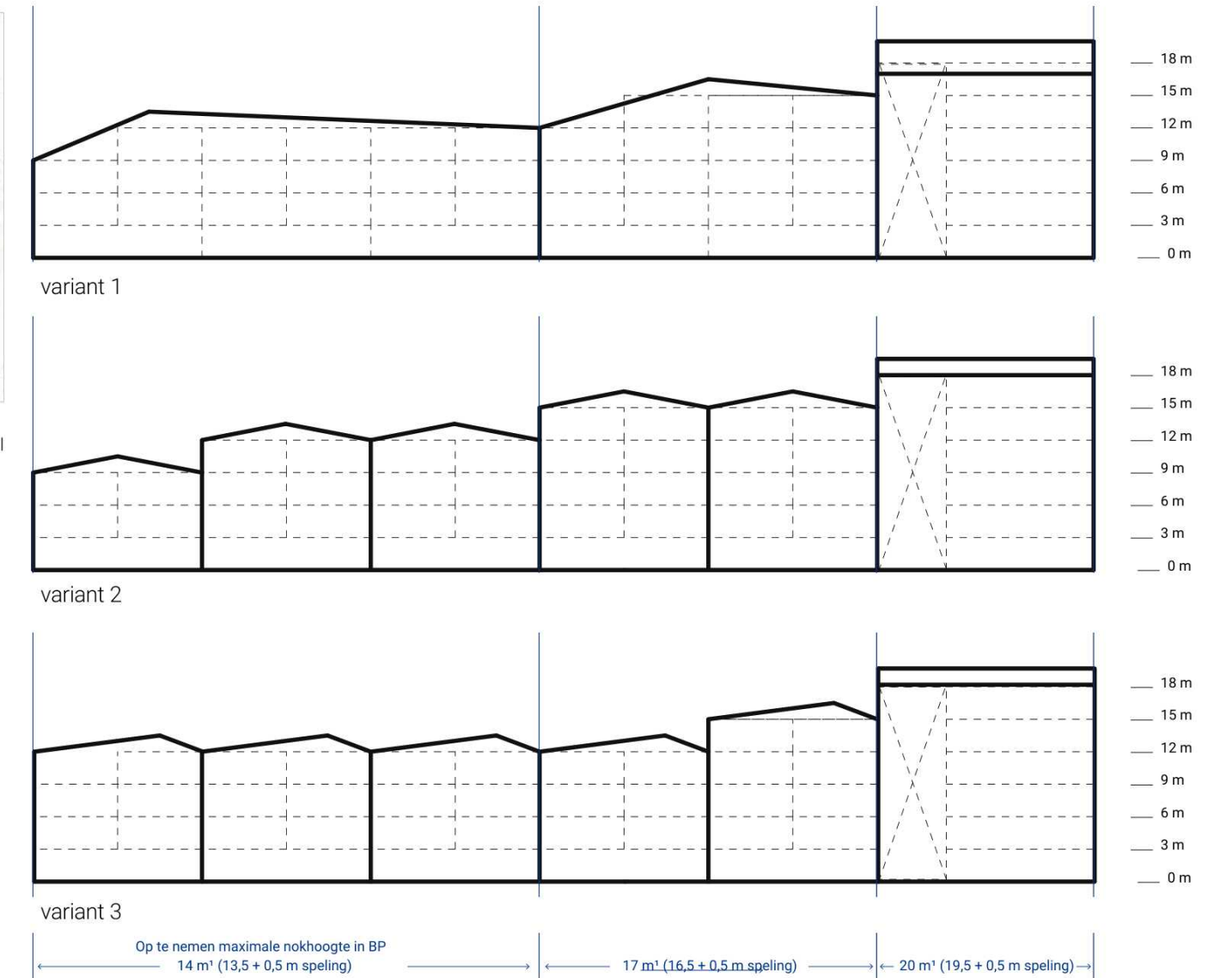
## Invulling appartementen gebouwen | gebouw C



varianten appartementengebouw zijde Dronensingel

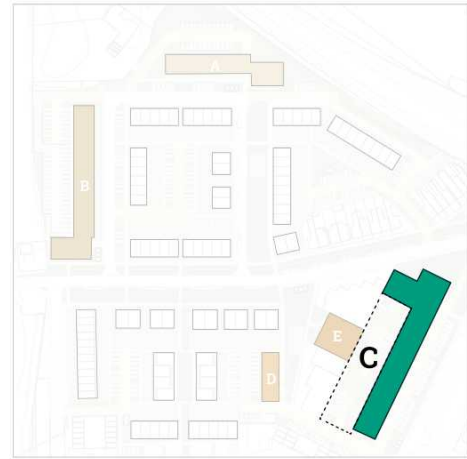
maximaal 4 en 5 bouwlagen met kap  
goothoogte maximaal 12,0/15,0 meter,  
nok maximaal 14,0/17,0 meter

Alle maten betreffen circa maten



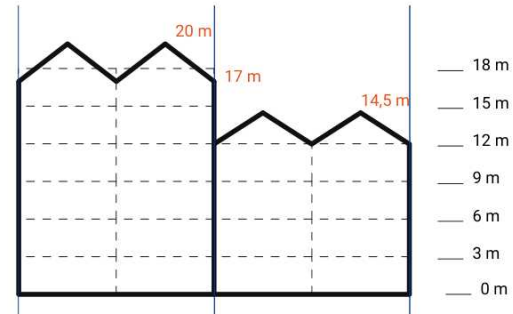


## Invulling appartementen gebouwen | gebouw C (vervolg)

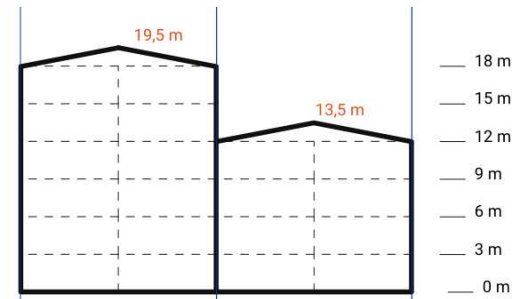


zijde Oud Bodegraafseweg

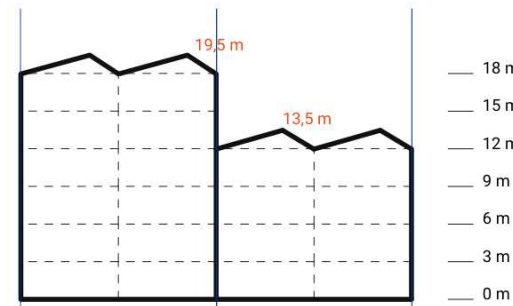
maximaal 4 en 6 bouwlagen met kap  
gothoogte maximaal 12,0/18,0 meter,  
nok maximaal 15,0/20,0 meter



variant 1



variant 2

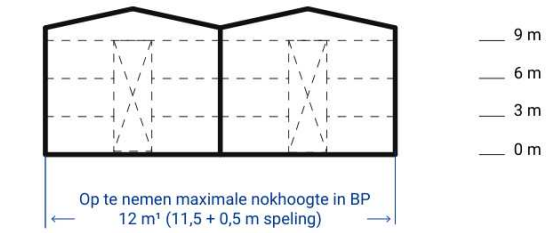
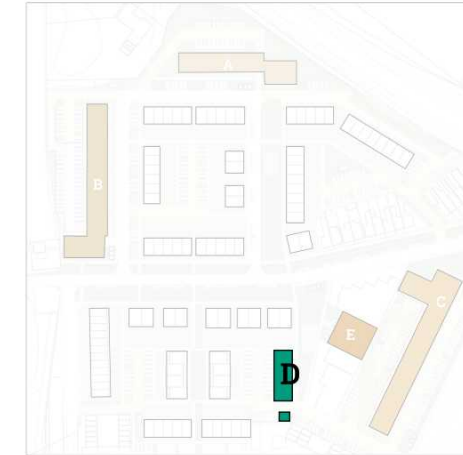


variant 3

← 20 m<sup>1</sup> (19,5 + 0,5 m speling) →    ← 15 m<sup>1</sup> (14,5 + 0,5 m speling) →

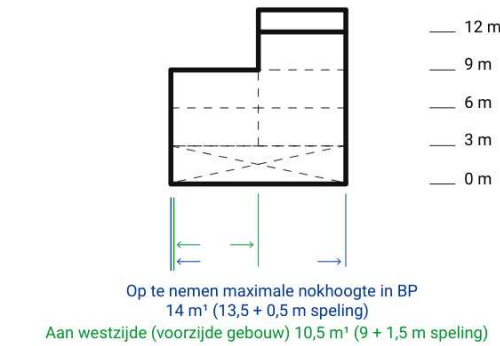
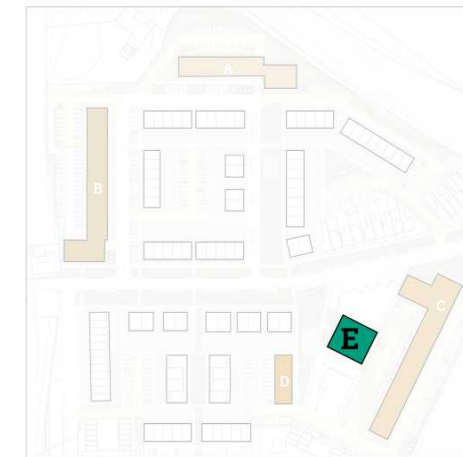
Alle maten betreffen circa maten

## Invulling appartementen gebouwen | gebouw D



doorsnede appartementengebouw D

maximaal 3 bouwlagen met kap  
gothoogte maximaal 9,5 meter,  
nok maximaal 12,5meter



doorsnede appartementengebouw E

maximaal 4 bouwlagen met kap  
(4e bouwlaag deels bebouwd waardoor voor of achterzijde van  
gebouw max 3 bouwlagen bedraagt)  
gothoogte maximaal 12,0 meter,  
nok maximaal 14,0 meter

Alle maten betreffen circa maten



# Indicatieve invulling grondgebonden woningen

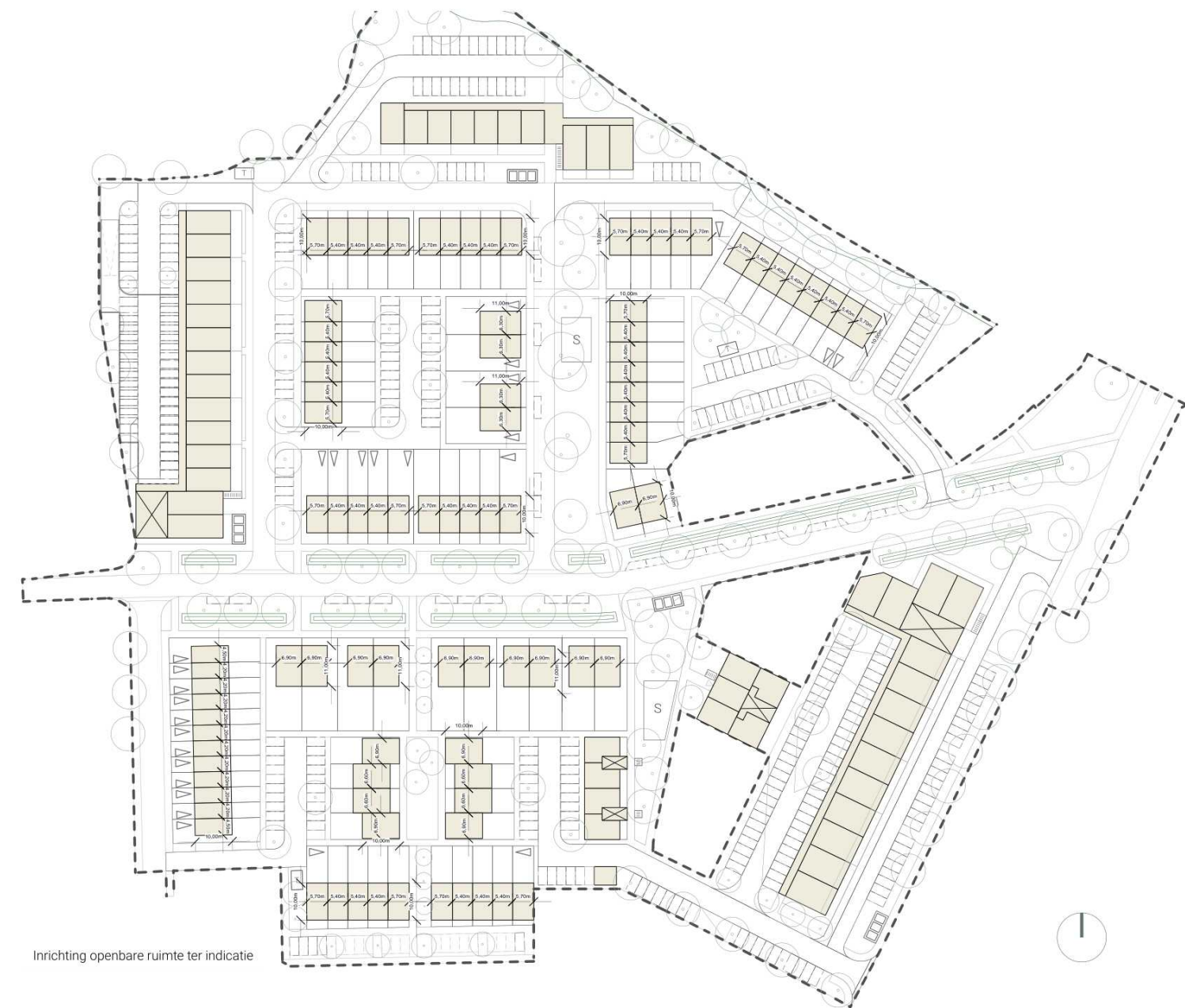
## Invulling grondgebonden woningen | typen F t/m I



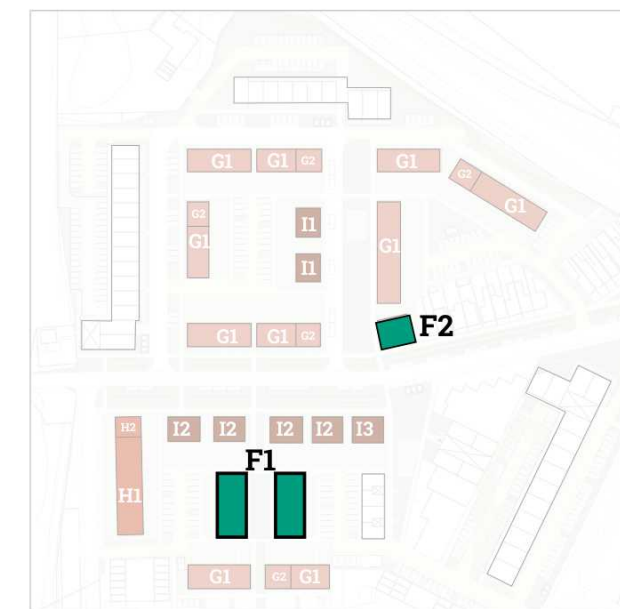
Inrichting openbare ruimte ter indicatie



## Invulling grondgebonden woningen | afmetingen woningen

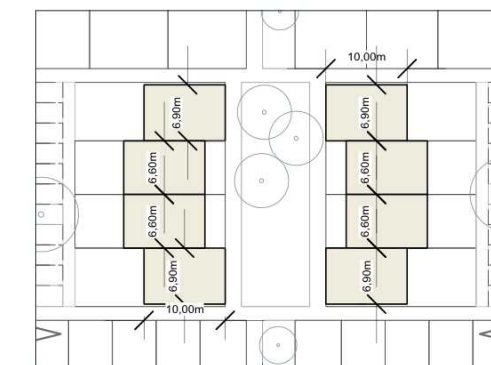


## Invulling grondgebonden woningen | type F1 en F2 | levensloop bestendige woning, beuk 6,9m



Type F1 en F2 (maximaal 1 bouwlaag met kap)  
 goothoogte maximaal 4,5 meter,  
 nok maximaal 8,0 meter

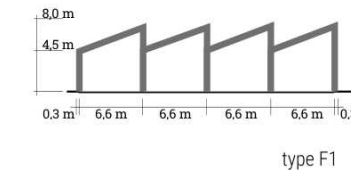
Alle maten betreffen circa maten



F1

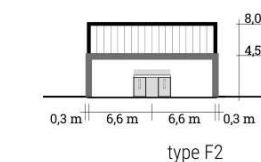
breedte	diepte	lagen	berging	aantal
6,60	10,00	1 + k	6,00	4
6,90	10,00	1 + k	6,00	4
<b>totaal</b>				<b>8</b>

NB de hoekwoningen zijn 0,3m breder vanwege de buitenmuur



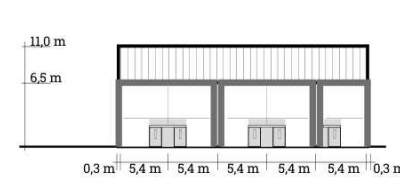
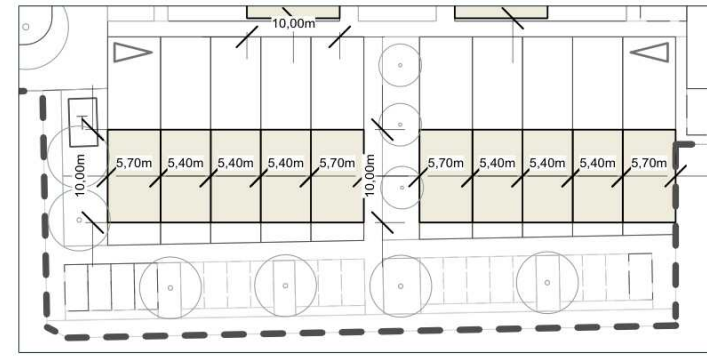
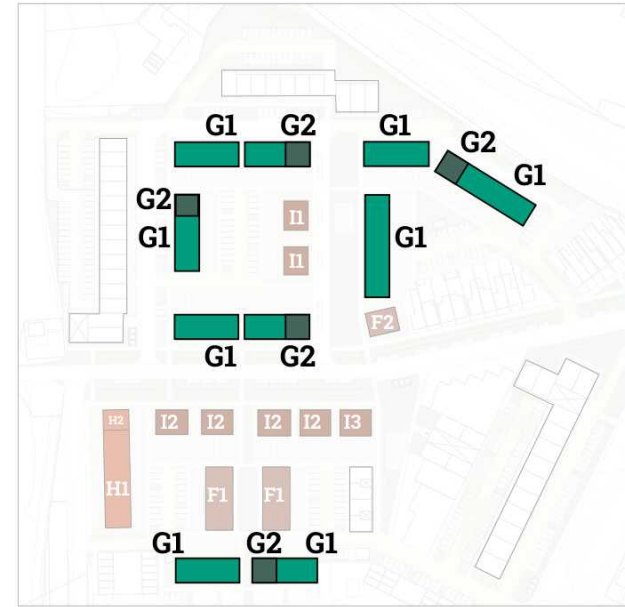
F2

breedte	diepte	lagen	berging	aantal
6,60	10,00	1 + k	6,00	2
<b>totaal</b>				<b>2</b>

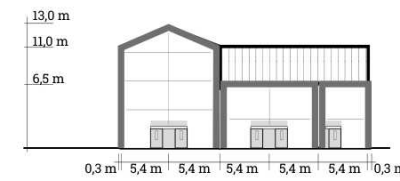




## Invulling grondgebonden woningen | type G1 en G2 | rijwoning beuk 5,4m met accentwoning op hoek



type G1



type G2 op de hoek als bebouingsaccent van bouwblok met woningtype G1

Type G1 (maximaal 2 bouwlaag met kap)  
goothoogte maximaal 6,5 meter,  
nok maximaal 11,0 meter

Type G2 (accentwoning, maximaal 3 bouwlaag met kap)  
goothoogte maximaal 11,0 meter,  
nok circa 13,0 meter

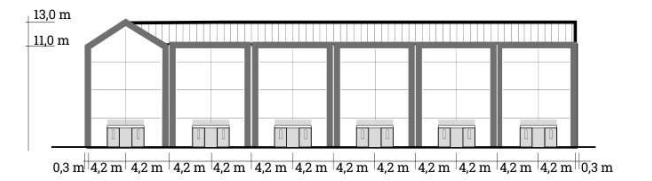
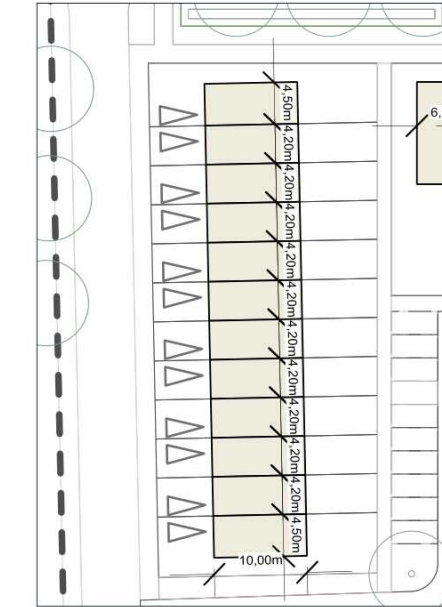
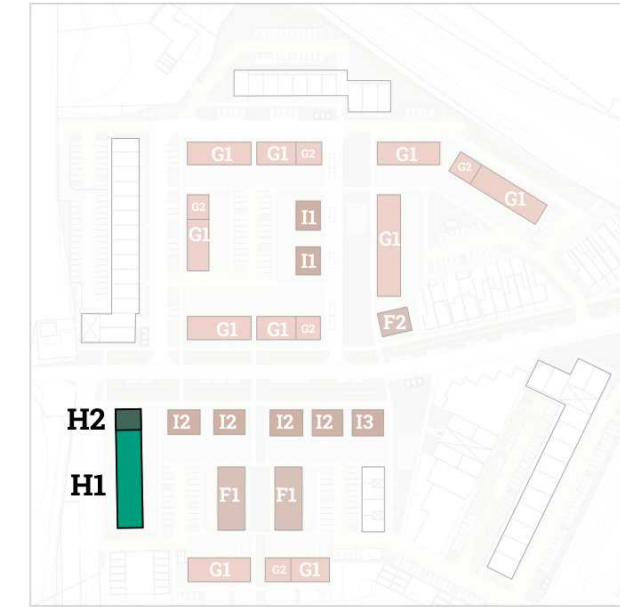
G1	breedte	diepte	lagen	berging	aantal
	5,40	10,00	2 + k	6,00	32
	5,70	10,00	2 + k	6,00	15
G2	5,40	10,00	3 + k	6,00	5
	5,70	10,00	3 + k	6,00	5

totaal 57

NB de hoekwoningen zijn 0,3m breder vanwege de buitenmuur

Alle maten betreffen circa maten

## Invulling grondgebonden woningen | type H1 en H2 | rijwoning beuk 4,2m



type H1 met op de hoek bebouingsaccent H2

Type H1 (maximaal 3,5 bouwlaag met kap)  
goothoogte maximaal 11,0 meter,  
nok maximaal 13,0 meter

Type H2 (accentwoning, maximaal 3,5 bouwlaag met kap)  
goothoogte maximaal 11,0 meter,  
nok circa 13,0 meter

### H1 en H2

breedte	diepte	lagen	berging	aantal
4,20	10,00	3 + k	6,00	10
4,50	10,00	3 + k	6,00	2

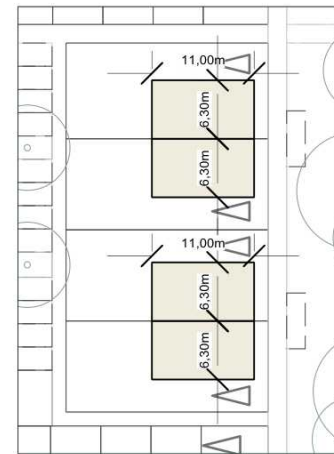
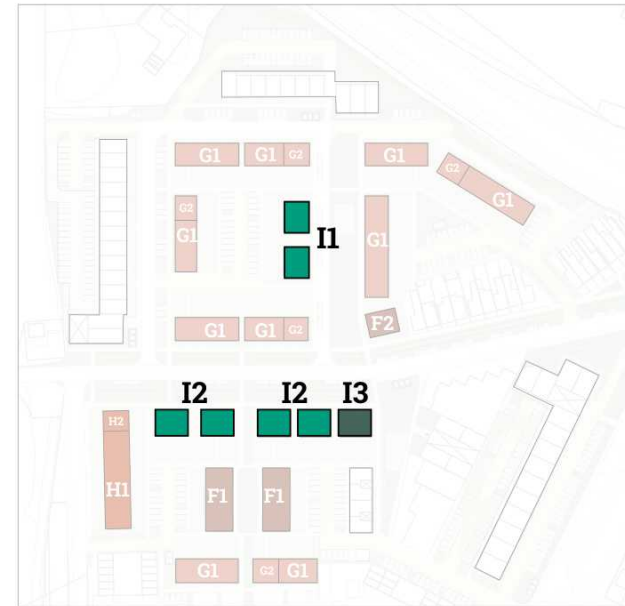
totaal 12

NB de hoekwoningen zijn 0,3m breder vanwege de buitenmuur

Alle maten betreffen circa maten



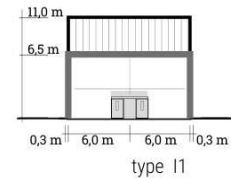
## Bouwmogelijkheden Dronenhoek (grondgebonden woningen) | type I1, I2 en I3 | twee-onder-één-kap



I1

totaal

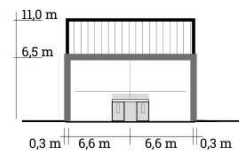
breedte	diepte	lagen	berging	aantal
6,30	11,00	2 + k	6,00	4



type I1

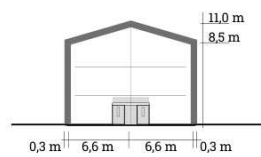
Type I1 (maximaal 2 bouwlaag met kap)  
goothoogte maximaal 6,5 meter,  
nok maximaal 11,0 meter

Type I2 (maximaal 2 bouwlaag met kap)  
goothoogte maximaal 6,5 meter,  
nok maximaal 11,0 meter



type I2

Type I3 (accentwoning, maximaal 3 bouwlaag met kap)  
goothoogte maximaal 8,5 meter,  
nok maximaal 11,0 meter



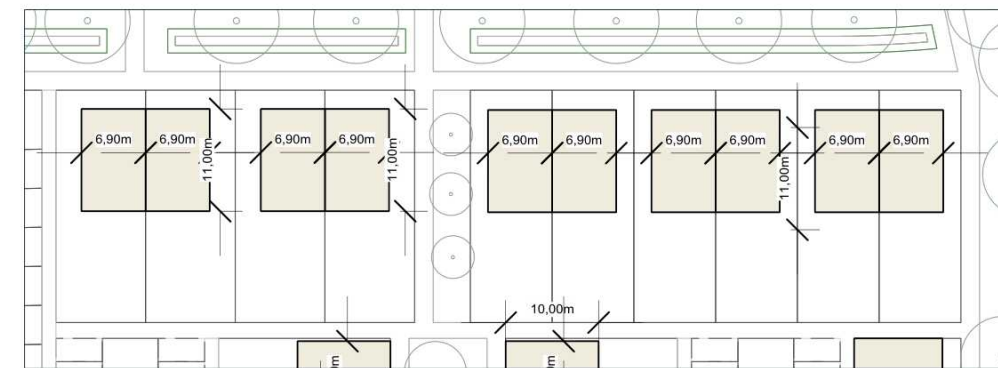
bebouwingsaccent type I3

I2 en I3

totaal

breedte	diepte	lagen	berging	aantal
6,90	11,00	2 + k	6,00	8
6,90	11,00	3 + k	6,00	2

10



Alle maten betreffen circa maten



Het Zand 17,  
3811 GB Amersfoort  
T: +31 33 470 1188  
E: [info@svp-svp.nl](mailto:info@svp-svp.nl)

**SVP**