

Dronenhoek

Beeldkwaliteitplan

Bodegraven

September 2022

SVP



Colofon

Publicatiedatum

20 september 2022

Adres

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

Projectteam



In opdracht van

Brookland
Janssen de Jong Projectontwikkeling
Slokker Vastgoed

Dronenhoek

Beeldkwaliteitplan

Bodegraven

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.



Inhoudsopgave

Inleiding	7	Beeldkwaliteit erfscindingen	37
Leeswijzer	7	Grondgebonden woningen	37
Dronenhoek	9	Appartementen	39
Inspiratie Dronenhoek	9	Beeldkwaliteit openbare ruimte	41
Bodegraven	11	Openbare ruimte	41
Beeldkwaliteit woningbouw	15	Toetsingscriteria	49
Bouvvolumes	15	Beeldkwaliteit Dronenhoek	49
Ruimtelijke accenten	15	Criteria grondgebonden woningen	50
Architectonisch beeld	15	Criteria appartementen	54
Oud Bodegraafseweg	17		
Woonbuurten	21		
Architectonische verschijningsvorm	25		
Een nieuwe toekomst voor Dronenhoek	35		



< definitief stedenbouwkundig plan Dronenhoek (september 2022)



Inleiding

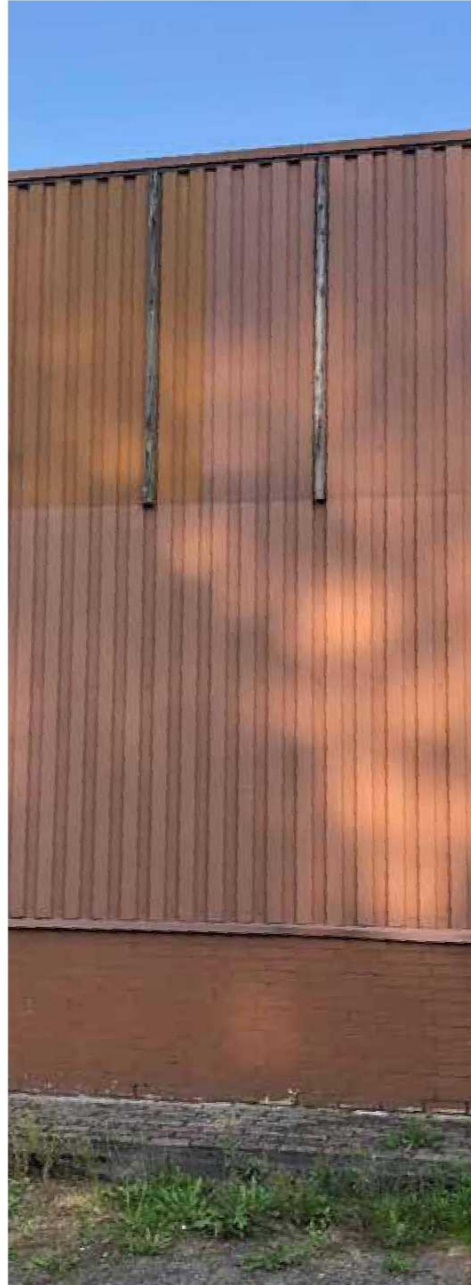
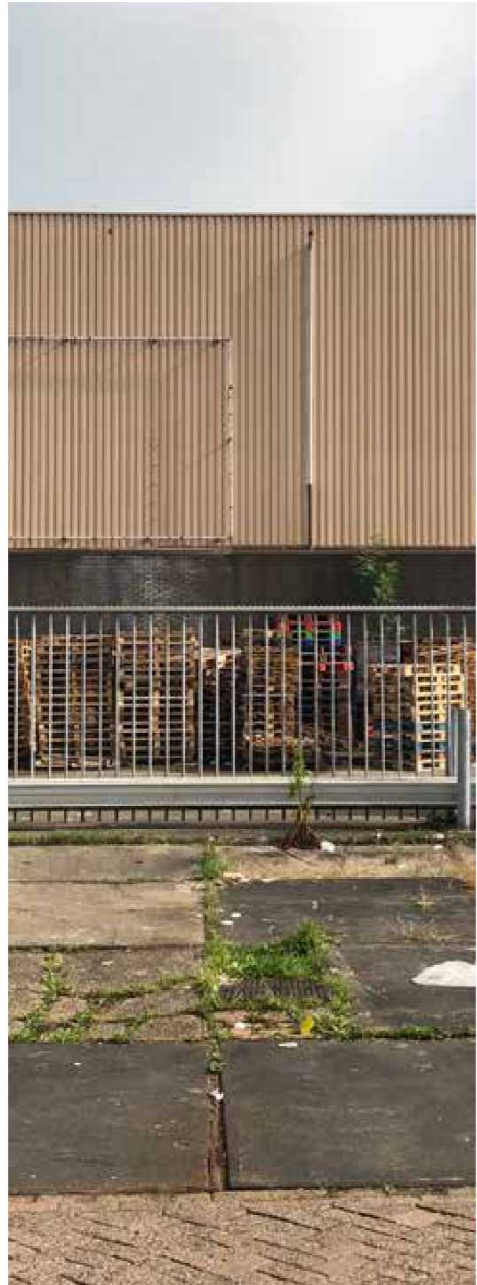
Voor het gebied de Dronenhoek in Bodegraven is in februari 2021 een voorlopig stedenbouwkundig plan opgesteld dat in maart 2021 door de gemeenteraad van Bodegraven is vastgesteld. Vervolgens heeft een verfijning plaats gevonden op basis van het voorlopig inrichtingsplan, tot een definitief stedenbouwkundig plan (dd 12 september 2022). Bij dit definitief stedenbouwkundig plan is 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



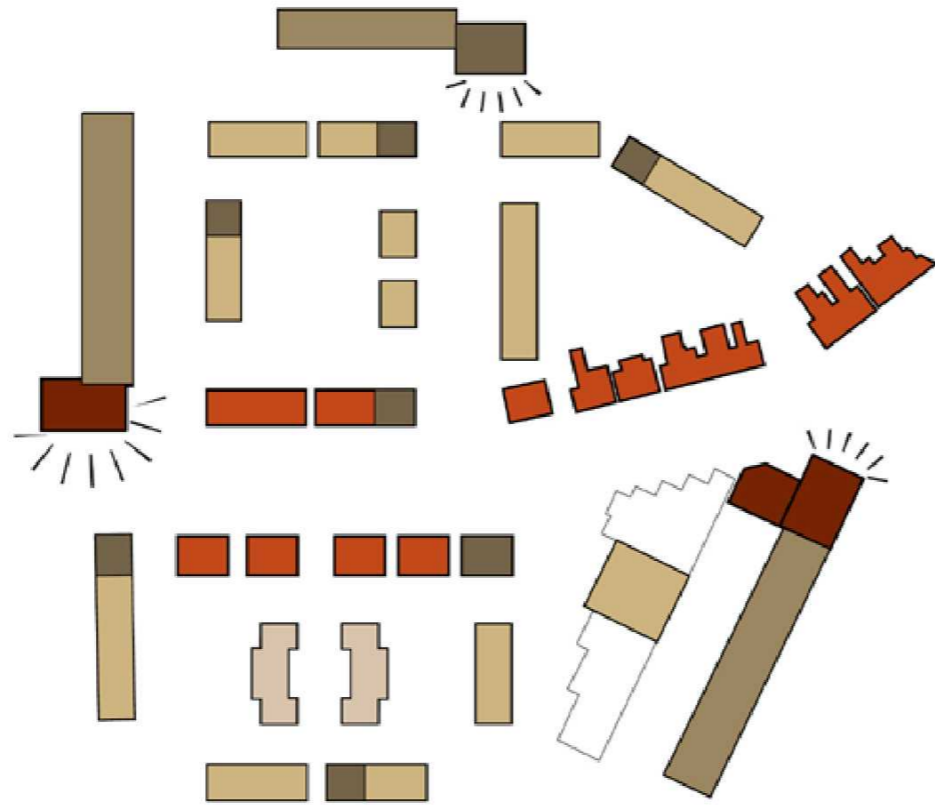
< Kaaspakhuis, Kerkstraat 132, Bodegraven

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 kaaspakhuisen, 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.

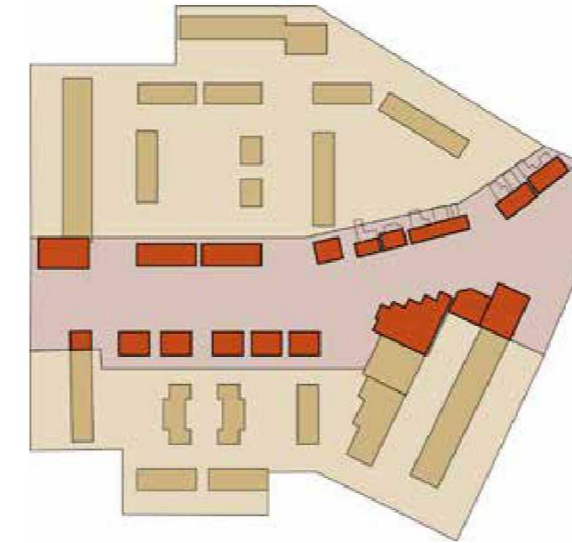
Beeldkwaliteit Dronenhoek



Ruimtelijke (hoogte-)accenten

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

< bedrijfspanden Dronenhoek, Bodegraven



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

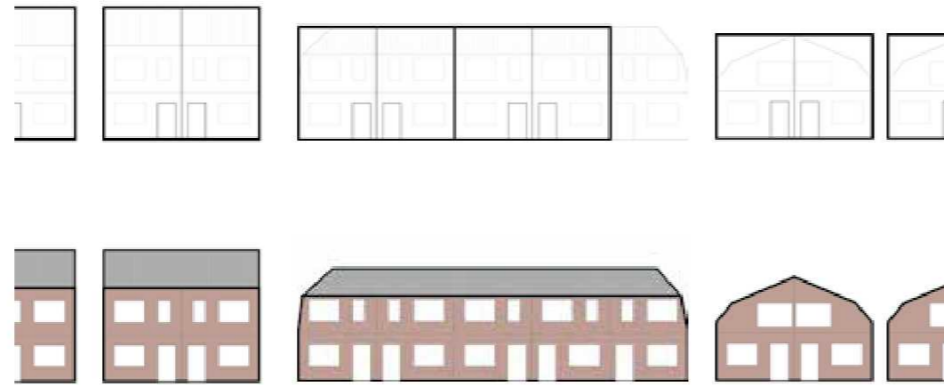
Een reeks van verschillende bouwvolumes, van laag tot hoog en van kort tot lang, dragen gezamenlijk bij aan dit gewenste beeld. Juist hierbij speelt samenhang een belangrijke rol. Samenhang in maat en schaal, maar ook in het uiteindelijke beeld. Stoere (samengestelde) volumes waarbij de individuele woning 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

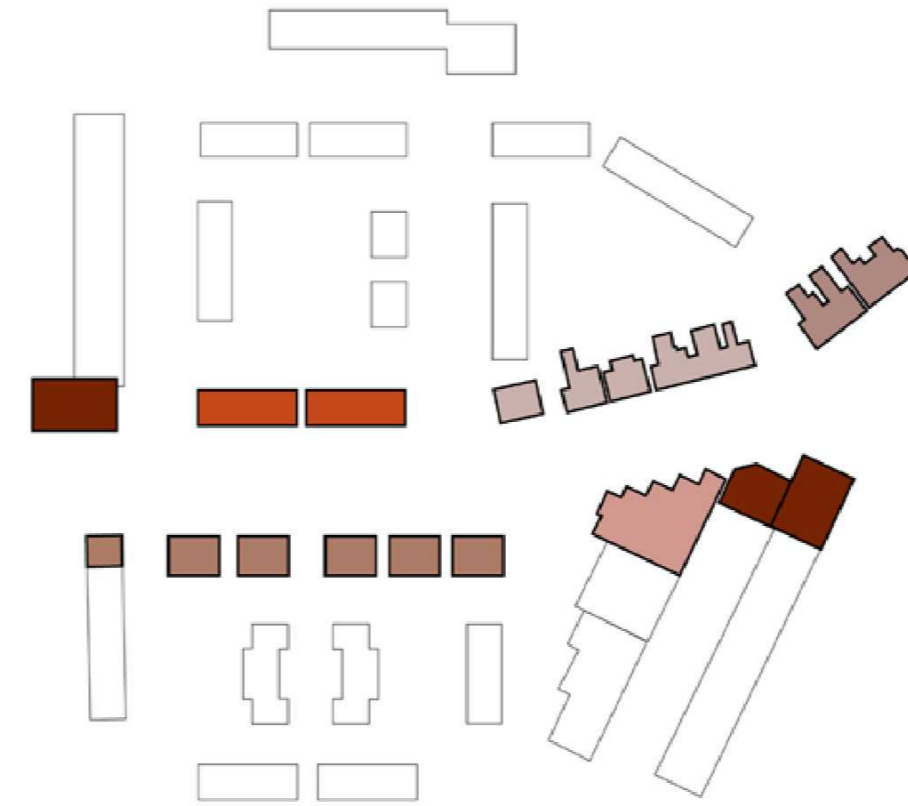


Ruimtelijke beeld bestaande woningen Oud Bodegraafseweg



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

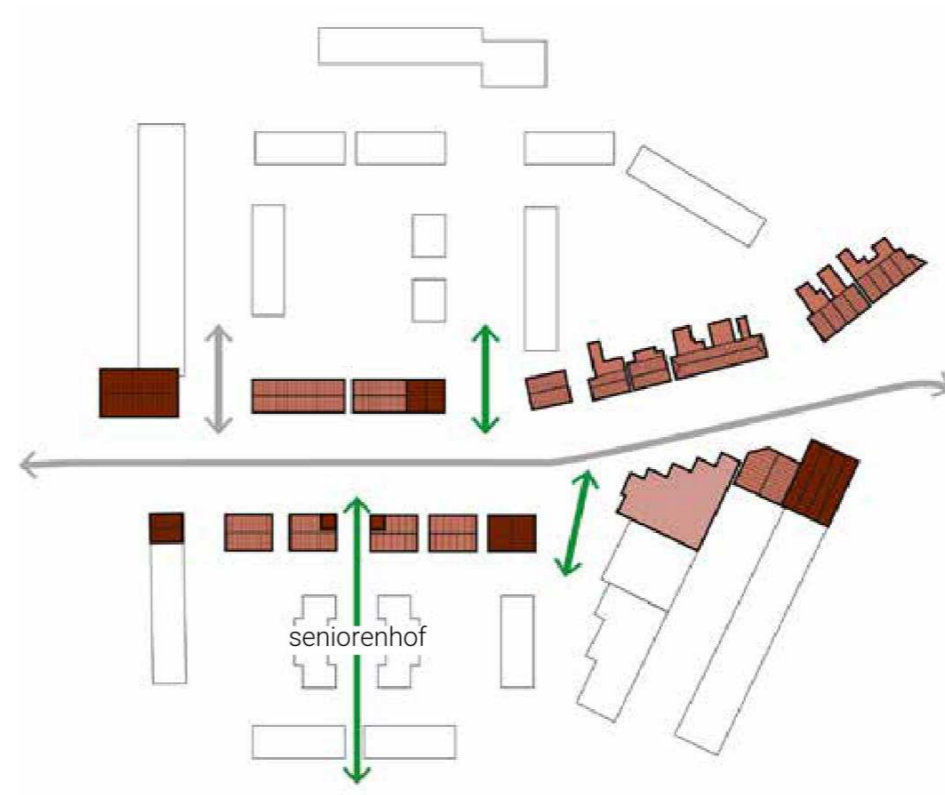
industriële kenmerken. Hierbij speelt het samenspel tussen materialisatie, kleuren en detaillering een belangrijke rol. De materialen dragen bij aan het robuuste en stoere karakter. De kleuren zorgen voor samenhang en een herkenbare eigen sfeer. En de detaillering geeft de woningen verfijning en een 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 Bodegraafseweg 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 Bodegraafseweg 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 koppels van de twee appartementengebouwen aan de Oud Bodegraafseweg vormen elk in (architectonisch) beeld een herkenbare eenheid langs de weg.



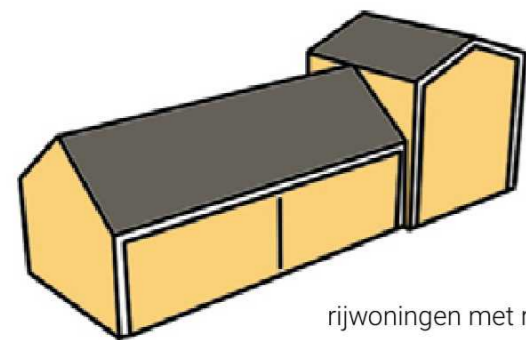
Ruimtelijke (hoogte-)accenten Oud Bodegraafseweg

< schematische weergave bebouwing Oud Bodegraafseweg

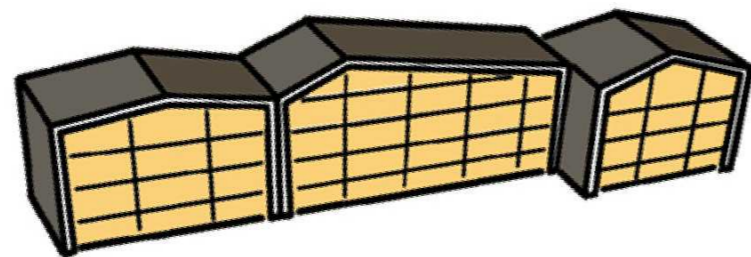
Ruimtelijke (hoogte-)accenten

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.

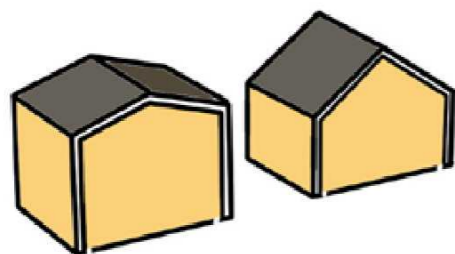
De appartementengebouwen aan de uiteinden van de weg vormen in bouwvolume een ruimtelijk accent in de wijk én op het schaalniveau van het dorp Bodegraven. In beeld horen ze wel echt bij de wijk en sluiten ze aan bij het ambachtelijke, industriële karakter van Dronenhoek. Het zijn heldere volumes met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



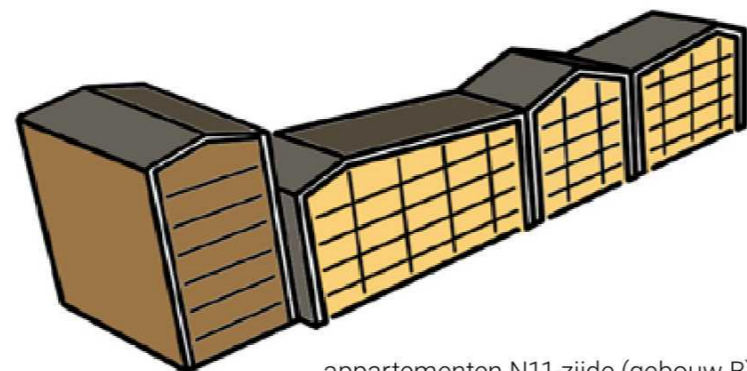
rijwoningen met ruimtelijk (hoogte-)accent



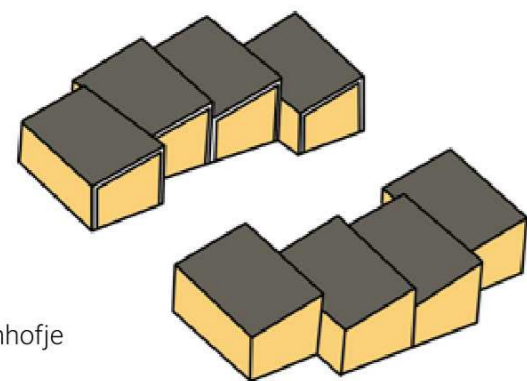
appartementen spoorzijde (gebouw A)



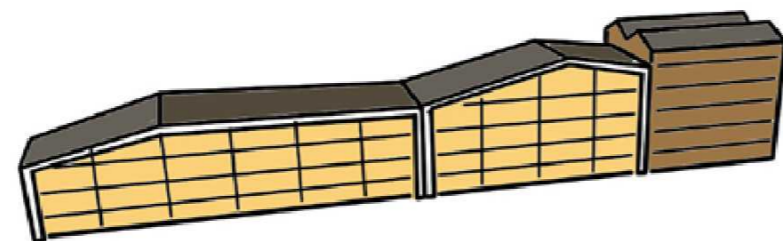
tweekapper accent en regulier



appartementen N11-zijde (gebouw B)



seniorenhofje



appartementen Dronensingel (gebouw C)

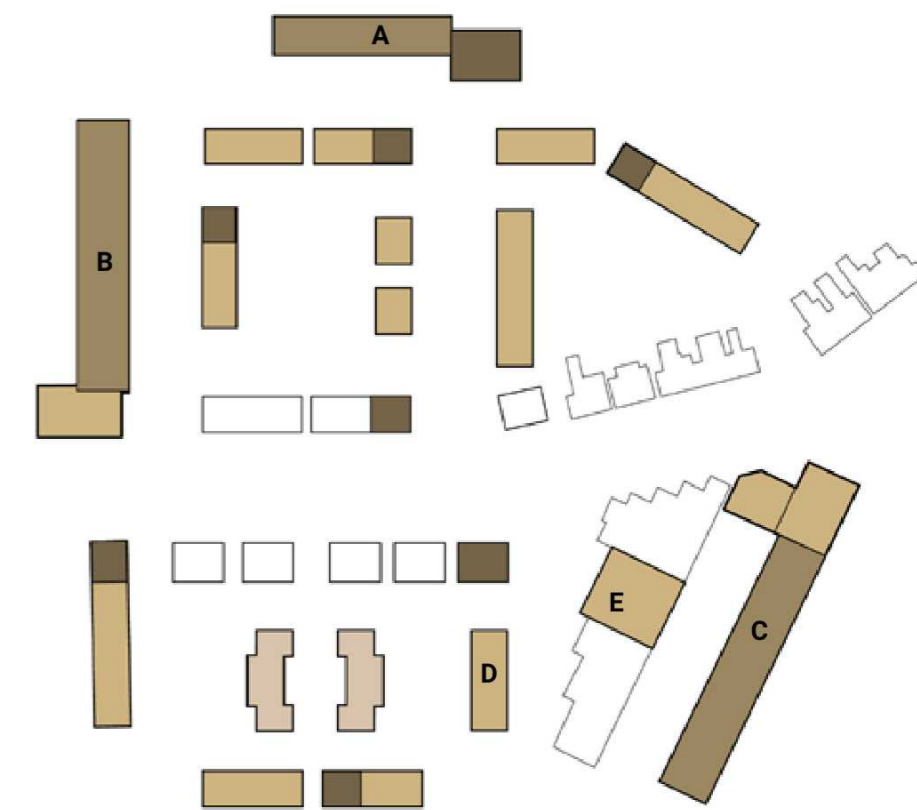
Woonbuurten

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



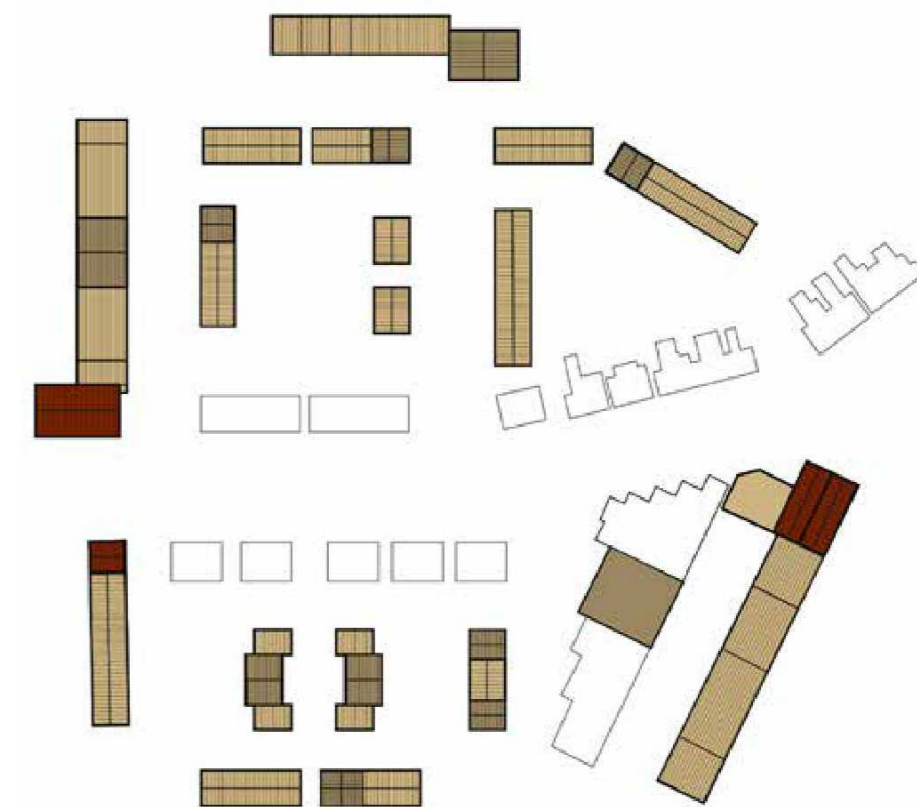
beeld moet een schaal ontstaan die goed aansluit bij de buurt maar tevens recht doet aan het stoere ambachtelijke karakter van de wijk. Het uitvoeren in dezelfde zand-okergele steen draagt bij aan de samenhangende sfeer en karakter van de woonbuurten. Voor de daken van de appartementen moet onderzocht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



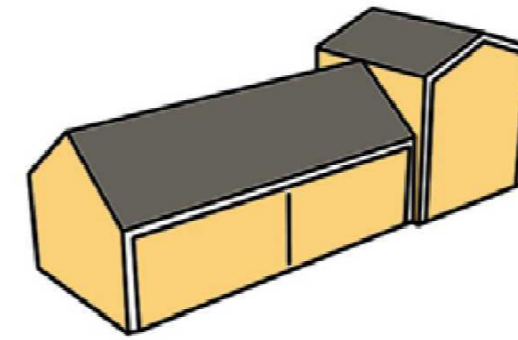
Hoger volume over twee beuken
Heldere bouwvolumes



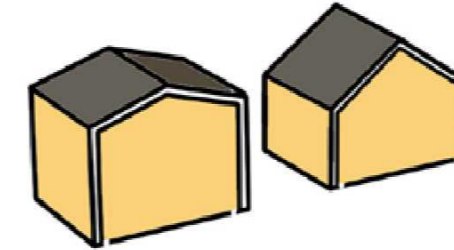
Gevelopeningen als grote uitsneden in gevel.
Gevel per twee woningen ontworpen.
Verfijnde detaillering.



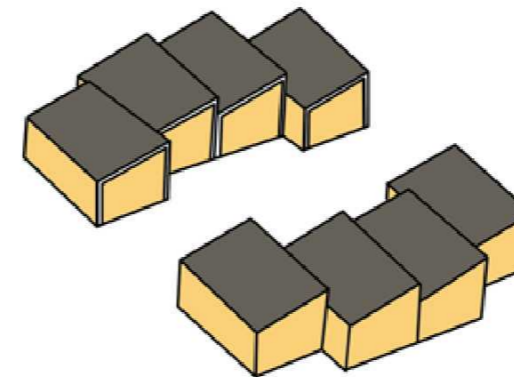
Heldere bouwvolumes
Plasticiteit in gevel door diepe neggen



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

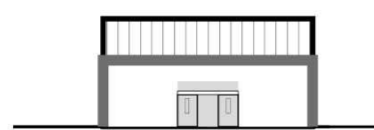
De heldere (samengestelde) volumes krijgen een stoer karakter. Door deze bouwvolumes te accentueren met gemetselde kaders worden ze in de wijk onderling herkenbaar en afleesbaar. Kleine sprongen in het gevelvlak waar de bouwvolumes zijn geschakeld, dragen hieraan bij. De individuele woning is binnen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

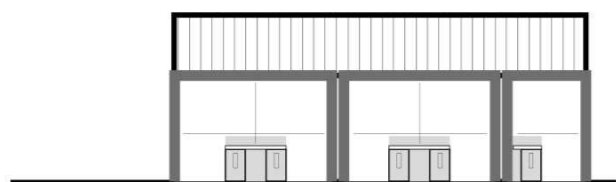
De bouwhoogte is in de basis 2 bouwlagen met een kap. Waarbij de seniorenwoningen iets lager zijn met één tot anderhalve laag en een kap. En de accentwoningen in nok aansluiten op de basis, maar een hogere goot krijgen zodat het volume groter oogt.



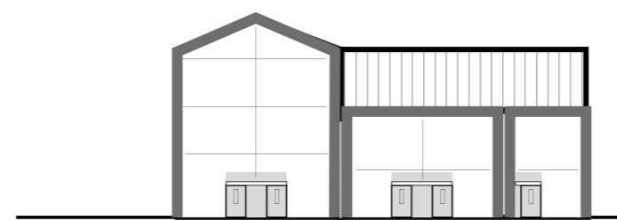
levensloopbestendige woningen (F1)



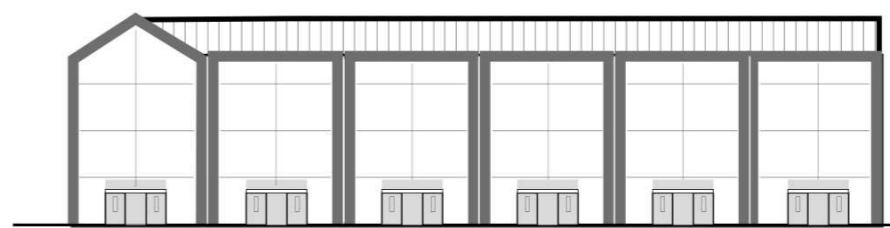
levensloopbestendige woningen (F2)



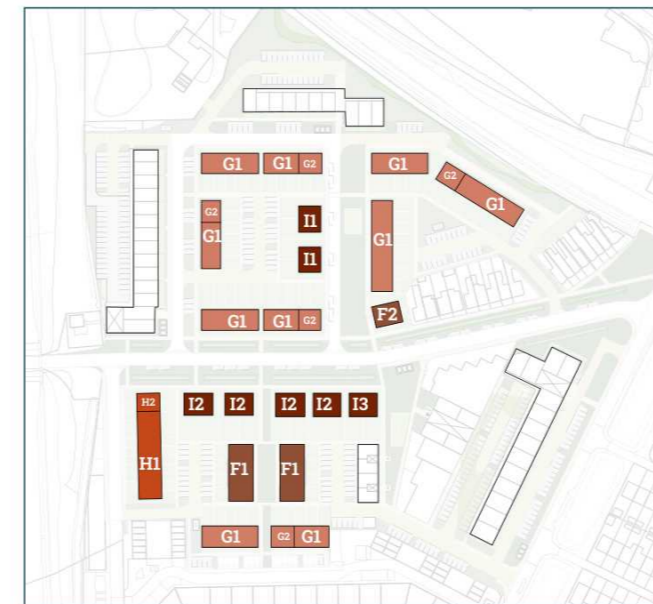
reguliere rijwoningen (G1)



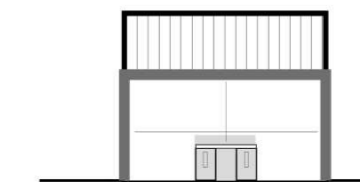
rijwoningen met ruimtelijke accent (G2)



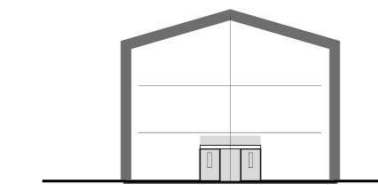
rijwoningen zijde N11 (vier bouwlagen in verband met geluid) (H1 en accentwoning H2)



Volumestudie grondgebonden woningen met goot- en nokhoogte



reguliere tweekapper (I1/I2)



tweekapper als ruimtelijk accent (I3)

(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 geleiding 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

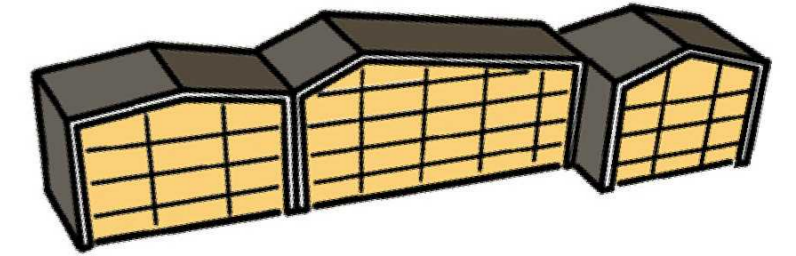
Appartementen

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.

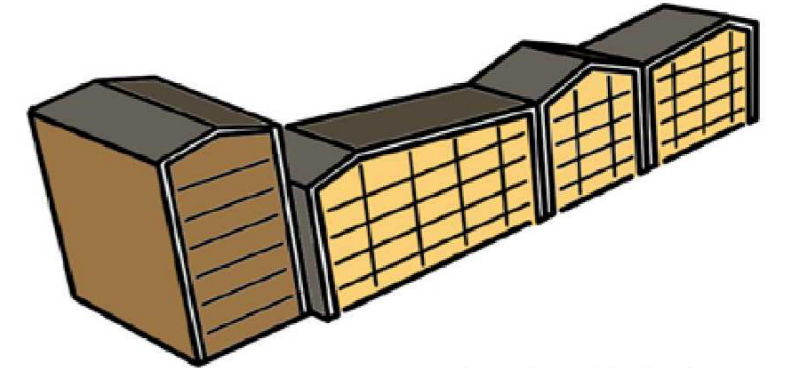
De gevels met galerijen en buitenruimten van de appartementen zorgen binnen de omkaderde volumes voor een gelaagd beeld. Hierbij kan een combinatie van horizontale en verticale geleiding in de gevel tot uitdrukking komen waardoor een transparant en luchtig beeld ontstaat.



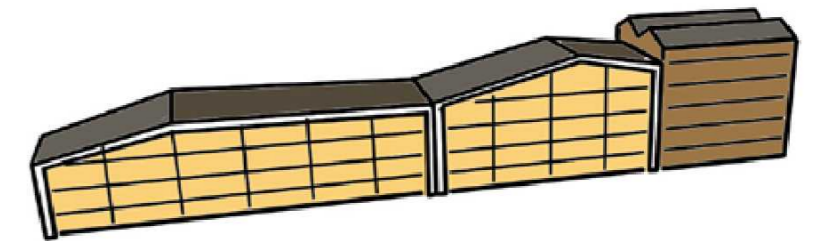
Appartementen gebouw van samengestelde bouwvolumes
 Gevel met horizontale en verticale belijning



appartementen spoorzijde (gebouw A)

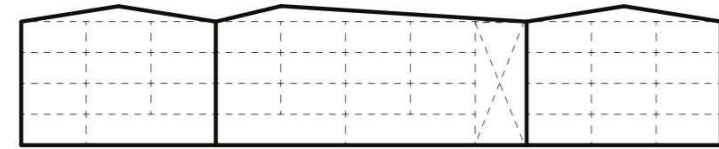


appartementen N11-zijde (gebouw B)

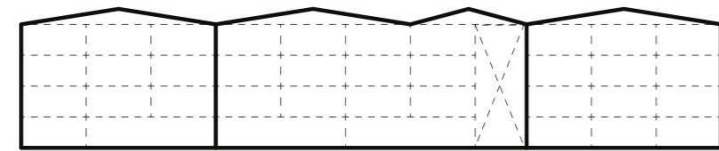


appartementen Dronensingel (gebouw C)

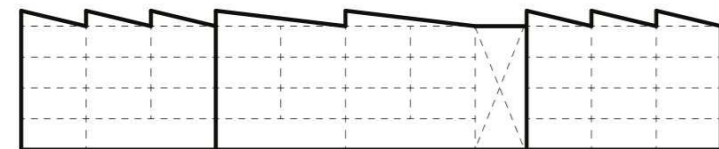
Gebouw A



variant 1

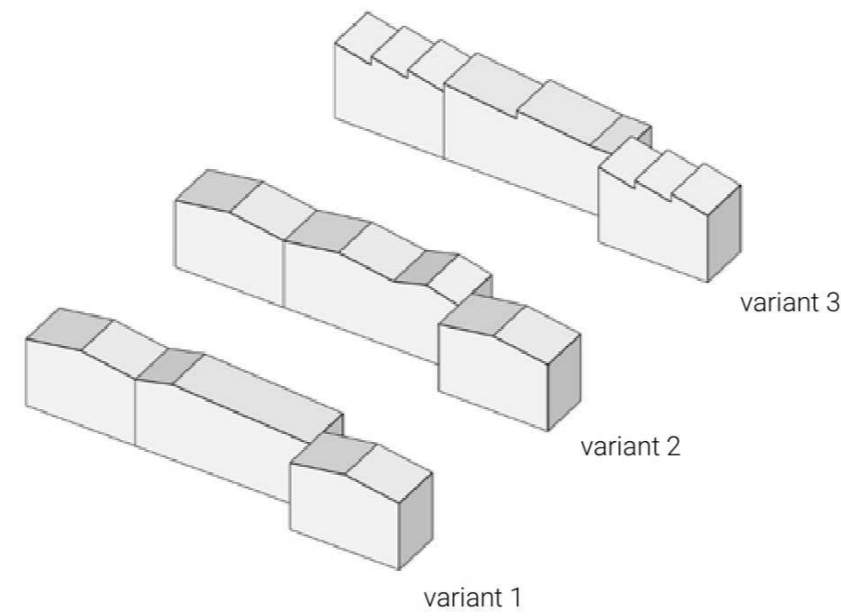


variant 2



variant 3

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



variant 1

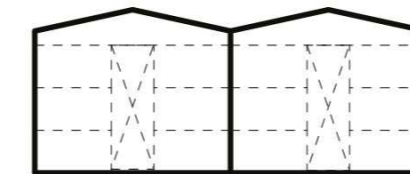
variant 2

variant 3

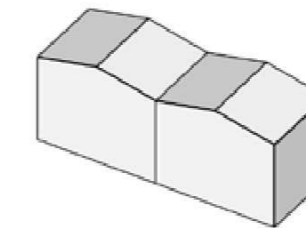


Volumestudie appartementen met bouwhoogte

Gebouw D

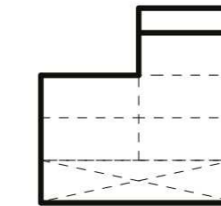


Volume startersappartementen Binnenweg (gebouw D)

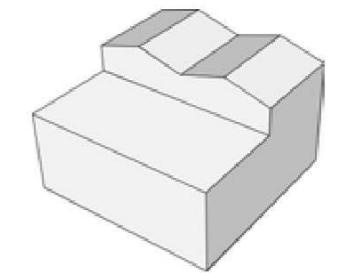


Voor de appartementengebouwen zijn verschillende volumestudies opgesteld met variatie in gebouwdelen, bouwhoogte en kapvormen. Op basis van deze studie zijn de maximale bouwhoogten voor het bestemmingsplan bepaald. Het uiteindelijke bouwvolume zal door de architect worden uitgewerkt in relatie met duurzaamheidseisen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

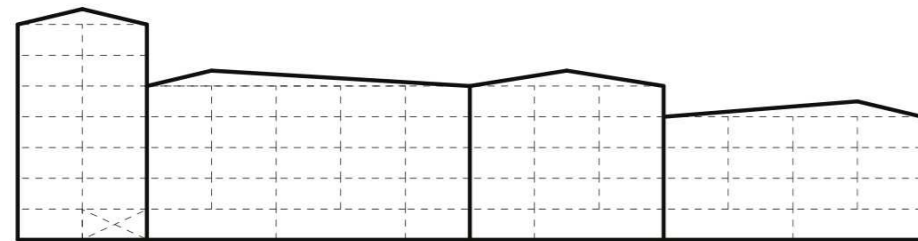
Gebouw E



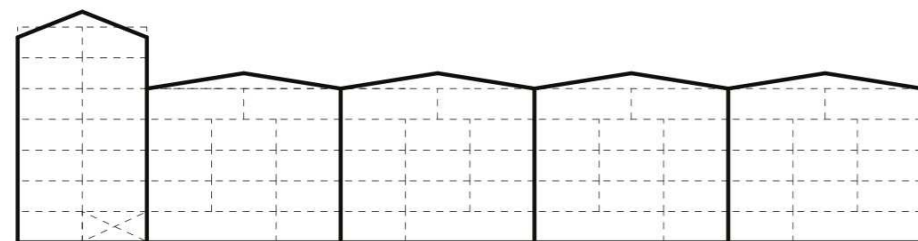
Volume appartementen Binnenweg (gebouw E)



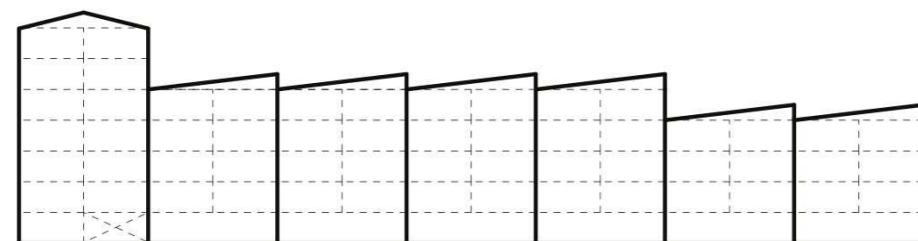
Gebouw B



variant 1



variant 2

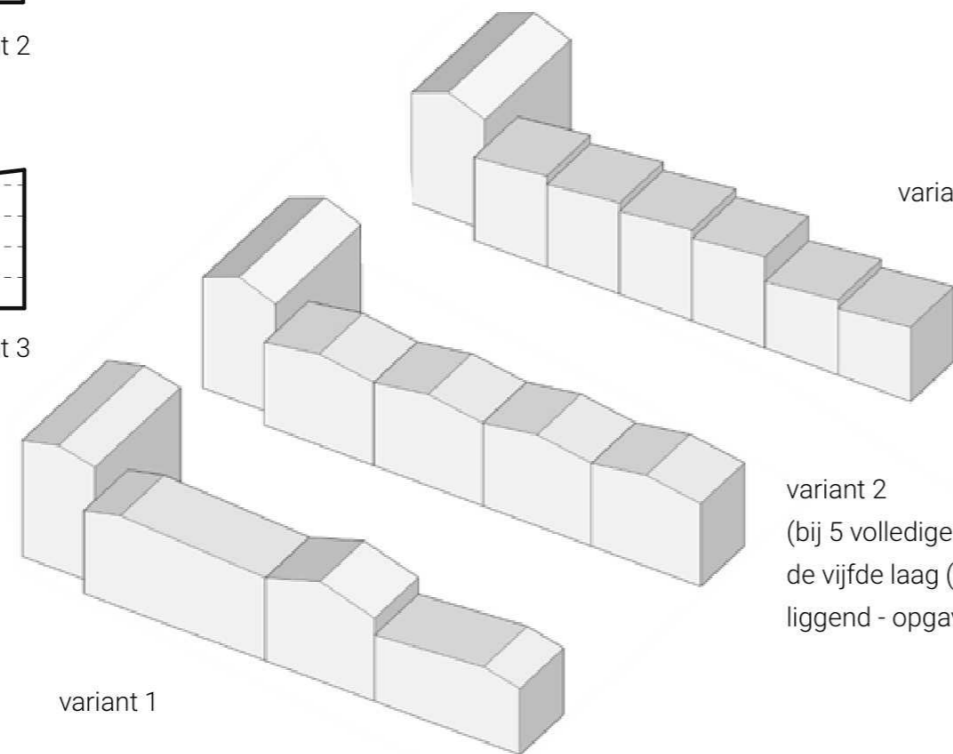


variant 3

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



Volumestudie appartementen met bouwhoogte

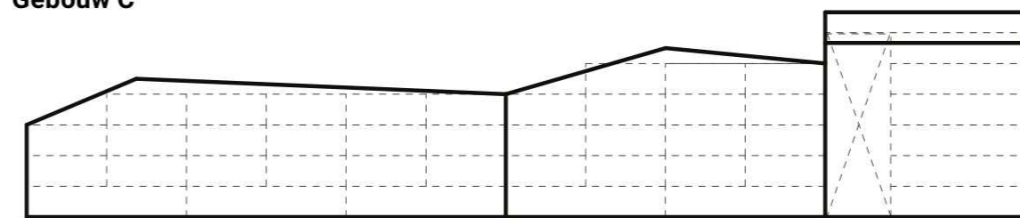


variant 3

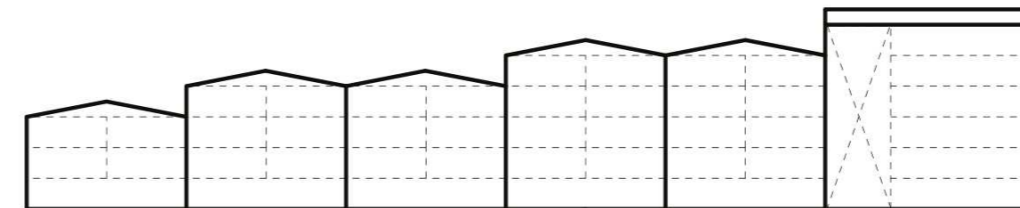
variant 2
 (bij 5 volledige bouwlagen
 de vijfde laag (deels) terug-
 liggend - opgave architect)

variant 1

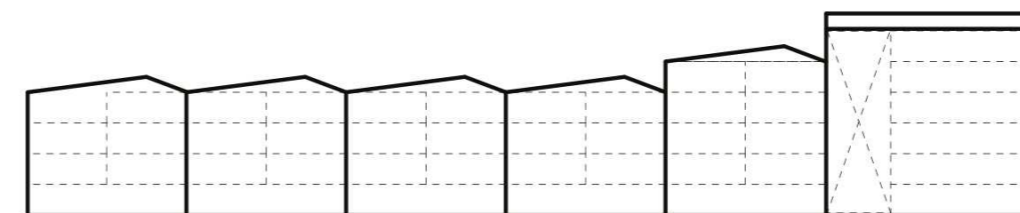
Gebouw C



variant 1

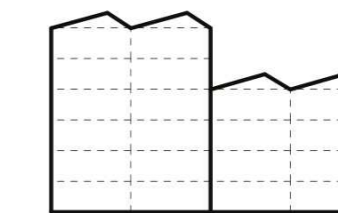
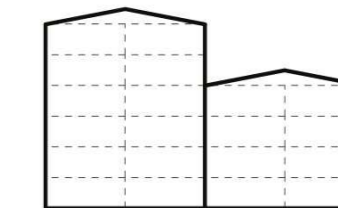
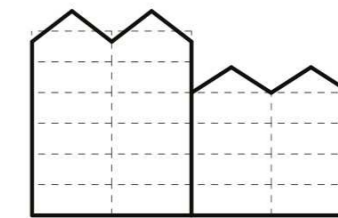


variant 2

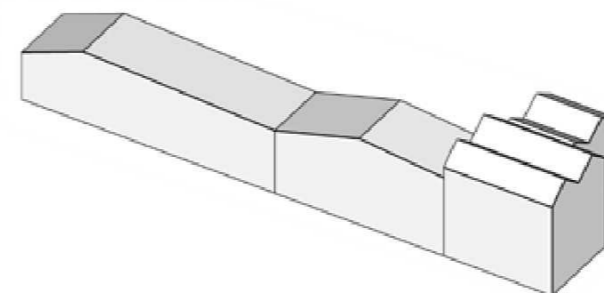


variant 3

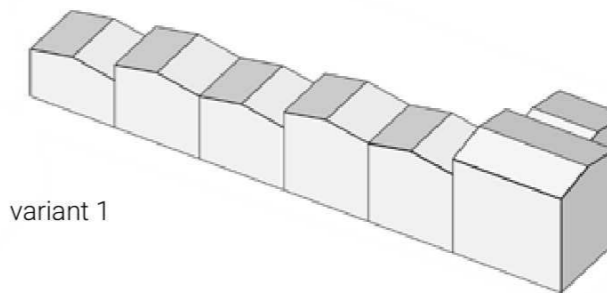
Volumestudie appartementen Dronensingel (gebouw C)
 Maximaal 4 bouwlagen met kap



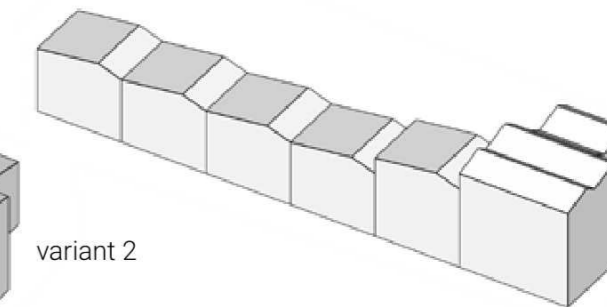
aanzicht Oud Bodegraafseweg
 Toren maximaal 6 bouwlagen met kap



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.



- Hoge haag
- Lage haag
- Hek met hедера
- Stoepenzone
- Haag seniorenhof



Erfafscheidingen privé - openbaar

Beeldkwaliteit erfafscheidingen

De erfafscheidingen dragen bij aan het gewenste groene beeld voor de wijk zoals dit in het stedenbouwkundig plan is vastgelegd. Daarnaast moeten de erfafscheidingen 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 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 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 seniorenhofje draagt de erfafscheiding bij aan het specifieke karakter van dit groene, informele hofje. Dit betekent dat een groene erfafscheiding het uitgangspunt vormt.

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

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.



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 van een lage groene haag vorm- gegeven.

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 woondek boven parkeren en brede galerij met verblijfskwaliteit (Dronensingel)

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 hiërarchie. De Oud Bodegraafseweg 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 stoeptegels 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 aange-

geven, 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 parkeercoffers



natuurlijke inrichting spoorzone



waterafvoer greppel



veilige oversteeek 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 betonstraatsteen 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 oversteeekplaats te maken in de route naar de centrale speelplek die de centrale verkeerslus oversteeekt.

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.

Spoorzona

Langs de huidige spoorzone staat een houtwal met spoorloot. 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 struipad 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 aangrenzende woningbouw. En de deuren en roosters worden in een, bij de buurt en steen, passende kleur uitgevoerd.

Toetsingscriteria



inspiratiebeelden bestaande bedrijven Dronenhoek

Beeldkwaliteitskaart Dronenhoek

-  ruimtelijk accent Dronenhoek / Bodegraven
-  ruimtelijke accent woonbuurt
-  markante hoeken
-  subtiële 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 dorps uitstraling van Bodegraven. De hiernaast afgebeelde beeldkwaliteitskaart 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.



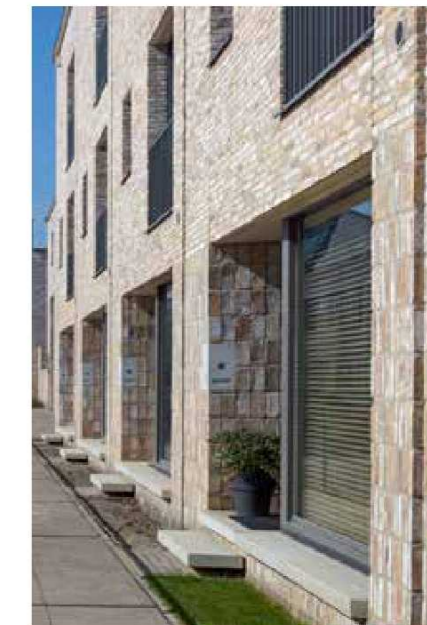
- Subtiële markering hoek bij entree seniorenwoning middels kloeke dakopbouw als onderdeel van de hoofdmassa.

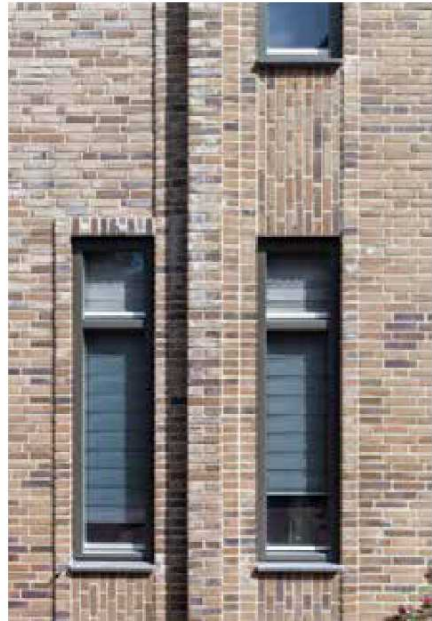
Gevelontwerp

- 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.
- 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.

Detailering

- De detailering 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.



Erfscheidingsen

- De erfscheidingsen ondersteunen de groene sfeer en het stoere, robuuste karakter van de wijk.
- In de basis groene erfscheidingsen 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 hедера, 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 rolconainers 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.

Bouwwolumes

- De bouwwolumes ondersteunen het stoere, robuuste karakter van de wijk.
- De grotere appartementengebouwen (in lengte en hoogte) zijn samengesteld uit verschillende bouwwolumes met elk een eigen bouwhoogte en kapvorm.
- Bouwwolumes hebben een lengte van 2-7 beuken.
- (Gemetselde) kaders maken de verschillende bouwwolumes onderling herkenbaar en afleesbaar.
- Per bouwvolume een eigen kapvorm met de nok haaks op de voor- en achtergevel.
- Bouwwolumes 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 bouwwolumes gelijk.
- Bouwhoogtes conform bestemmingsplan.

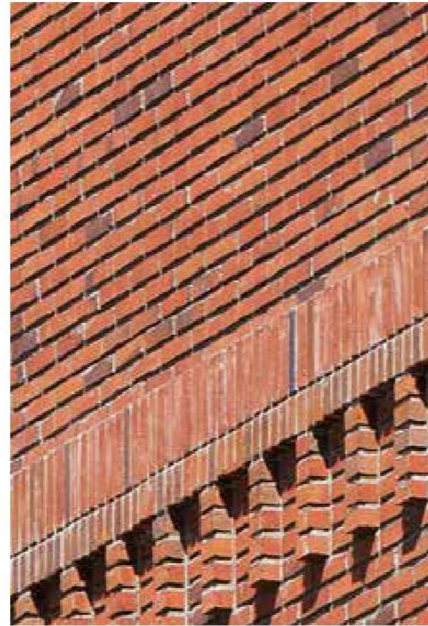


Gevelontwerp

- 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.

Detailering

- De detailering 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: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP