

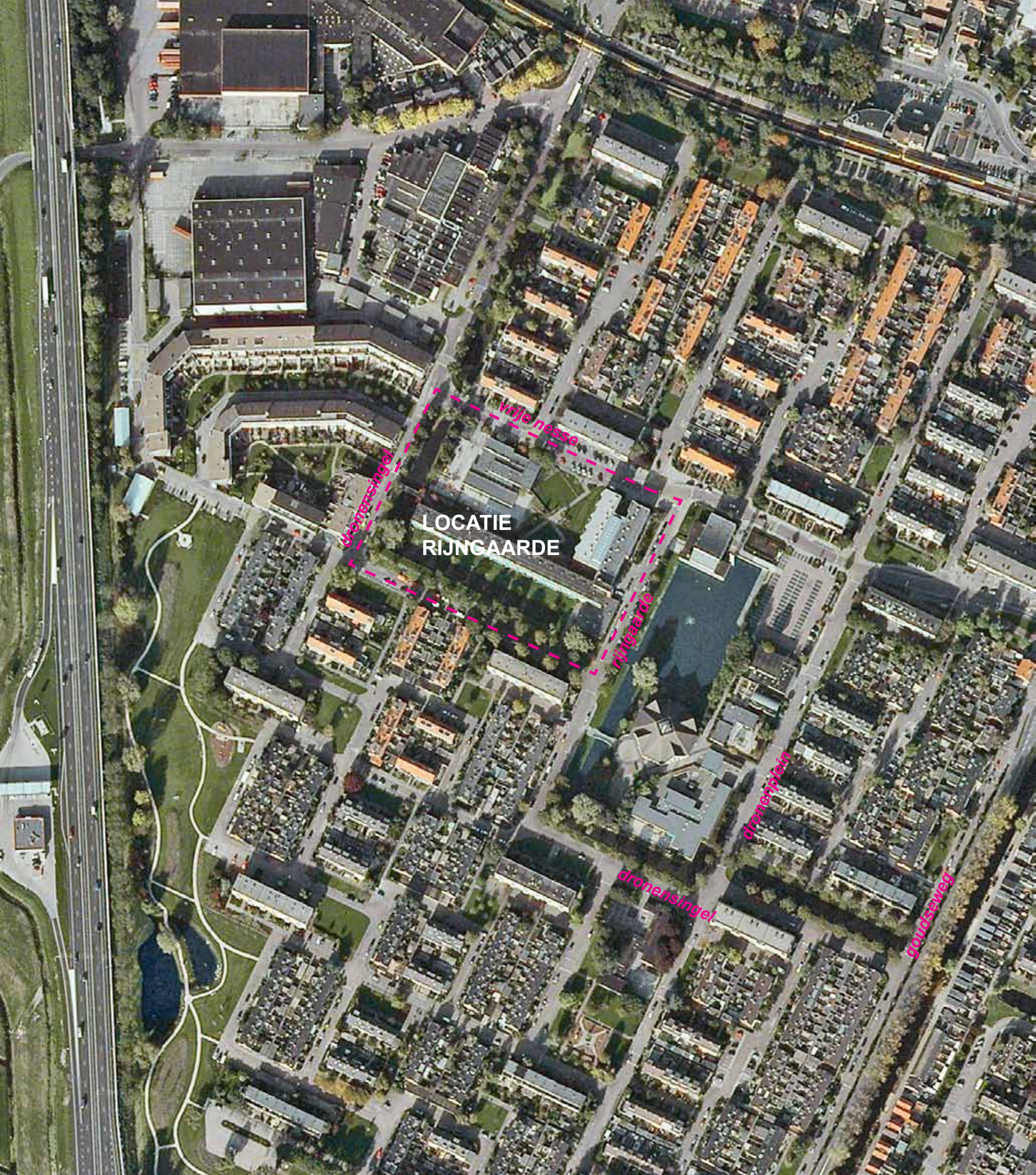
A black and white close-up portrait of a man with a prominent mustache and a slight smile. He is wearing a cap, and the background is blurred. The text is overlaid on the top left of the image.

RIJNGAARDE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BODEGRAVEN

23 DECEMBER 2011



LOCATIE
RIJNGAARDE

dronensingel

vrije nesse

rijngaarde

dronenplein

dronensingel

goudseweg

INHOUD

1. AANLEIDING & UITGANGSPUNTEN

2. BESTAANDE SITUATIE

3. STEDEBOUWKUNDIG PLAN

4. PROGRAMMA

5. BEELDREGIE

BIJLAGEN





**1. AANLEIDING
UITGANGSPUNTEN**

DRONENPLEIN EN RIJNGAARDE



VRAAGSTELLING

Synchroon heeft in 2009 van Mozaïek Wonen opdracht gekregen om de (her)ontwikkelingsopgave van de Rijngaarde-locatie in Bodegraven te onderzoeken. Bij de planontwikkeling van Rijngaarde zijn verder de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Stichting Welzijn Ouderen Bodegraven en Vierstroom Zorgring betrokken.

OPGAVE EN CONTEXT

De herontwikkeling van het centrum van de Dronenwijk bestaat uit twee plandelen: het woonzorgcomplex Rijngaarde aan de westzijde en de scholenlocaties aan de oostzijde. Voor de scholenlocatie heeft de gemeenteraad op 8 april 2010 een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan vastgesteld. Voorliggend document heeft alleen betrekking op het plandeel Rijngaarde. Ten opzichte van de visie uit 2009 is het stedenbouwkundig plan een stap verder in detail uitgewerkt. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft randvoorwaarden voor de herontwikkeling meegegeven (vastgesteld op 28 september 2010 door het College van Burgemeester en Wethouders). Op 5 oktober 2011 hebben Mozaïek Wonen en de gemeente een intentieovereenkomst over het herontwikkeling van Rijngaarde ondertekend. Op basis van alle randvoorwaarden en uitgangspunten wordt op de locatie Rijngaarde een nieuw woonzorgcomplex gerealiseerd, waarin de programmatische uitgangspunten van Mozaïek Wonen zijn verwerkt.

PROCES

Gedurende de afgelopen maanden is als vervolg op de visie 'Herontwikkeling Dronenplein en Rijngaarde Bodegraven' (d.d. 30 september 2009, van Mozaïek, Synchroon en OeverZaaijer) tijdens een intensief traject het stedenbouwkundig voorkeursmodel uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Daarbij is ook een doorkijk gemaakt naar de architectuuruitwerking. De betrokken partijen hebben zich gezamenlijk over de opgave gebogen, met voorliggend document als resultaat.

LEESWIJZER

In het eerste hoofdstuk komen de uitgangspunten voor de opgave aan de orde. Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de bestaande situatie. Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundig plan voor de locatie Rijngaarde gepresenteerd. Het laatste hoofdstuk beschrijft de beeldregiekaders voor de uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte. In de bijlagen is een aantal 3D-montages opgenomen, die verbeelden hoe de nieuwe bouwblokken zich voegen in de bestaande omgeving.

*OeverZaaijer architectuur en stedenbouw
December 2011*



RIJNGAARDE

Voor de locatie Rijngaarde is het voorstel dat een gefaseerde herontwikkeling wordt doorgevoerd, waarbij de gehele lange vleugel zal worden gesloopt en slechts het M-gebouw (voorlopig) behouden zal blijven. Mocht deze in de verre toekomst toch worden afgebroken, dan biedt het nieuwe plan voldoende mogelijkheden om op deze locatie nieuw volume toe te voegen, aansluitend op en passend bij de rest van het plan. Het programma voor de locatie is in het Programma van Eisen opgenomen. Naast een verdeling in aantallen per woningtype en woningcategorie ligt er een Woontechnisch Programma van Eisen voor de woningen aan het ontwerp ter grondslag.

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn de volgende:

- intentieovereenkomst Rijngaarde, gemeente Bodegraven-Reeuwijk - Mozaïek Wonen (d.d. 5 oktober 2011);
- het woonprogramma van Synchron en Mozaïek Wonen (opgave d.d. 6 januari en 6 september 2011):
 - 90 woningen à 80 m² gbo
 - 30 woningen à 95 m² gbo (zoveel mogelijk bij elkaar)dienstencentrum 1.040 m² vvo / 1.224 m² bvo
 - parkeren conform p-balans stedenbouwkundige randvoorwaarden gemeente
 - scootmobielruimten n.t.b. i.o.m. Mozaïek Wonen
- het woontechnisch-PvE Rijngaarde van Synchron en Mozaïek Wonen (versie d.d. 12 juni 2008) en het programma van SWOB;
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (versie d.d. 20 september 2010);
- het stedenbouwkundig voorkeursmodel Vc_4C (928.11-06-16_model Vc-4C.pdf) van OeverZaaijer, d.d. 16 juni 2011;
- de reactie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk op het stedenbouwkundig model Vc_4C, d.d. 19 augustus 2011

M-GEBOUW

In de huidige situatie zijn 48 appartementen in het te behouden M-gebouw gesitueerd. Mozaïek Wonen laat momenteel een studie uitvoeren naar de inpasbaarheid van andere woningtypen of woonvormen, zoals bijvoorbeeld PG-woningen. Het M-gebouw zal voorlopig worden doorgeëxploiteerd, maar als gevolg van het nieuwe dienstencentrum verschuift een aantal functies vanuit de begane grond van het M-gebouw naar het dienstencentrum, waardoor in het M-gebouw ruimte vrijkomt voor bijvoorbeeld woningen. De huidige entree van het M-gebouw, aan de Rijngaarde, zal als gevolg van de sloop van de vleugel komen te vervallen. Voor de nieuwe entree is aan de zuidzijde ruimte op de kop van het gebouw. Ook de bestaande lift die buiten het M-gebouw staat, zal komen te vervallen. Binnen de contouren van het M-gebouw is inmiddels reeds een nieuwe lift ingepast.

DOELGROEP

Uitgangspunt voor de nieuwbouw van Rijngaarde is dat er een modern woonzorgcomplex wordt gerealiseerd. Er komen ouderen te wonen, die een indicatie voor verzorging of verpleging hebben, of ouderen zonder officiële indicatie, die wel behoefte hebben aan bescherming, welzijnsvoorzieningen op loopafstand en/ of een aangepaste woning. Doelstellingen zijn te komen tot een mix van ouderen met een grotere en kleinere behoefte aan zorg en welzijn en het creëren van een stimulerende leefomgeving, waarbij er voldoende mogelijkheden zijn om tot op hoge leeftijd deel te nemen aan activiteiten en sociale contacten te onderhouden. Bewezen is dat ouderen in een dergelijke omgeving langer actief en fit blijven.





2. BESTAANDE SITUATIE

BESTAANDE SITUATIE



- locatiefoto's:
1. noordingang M-gebouw
2. westzijde M-gebouw
3. entree Rijngaarde
4. zuidzijde Rijngaarde
5. binnengebied Rijngaarde



DRONENWIJK

De Dronenwijk ligt binnen de bebouwde kom, in een uitbreidingswijk van Bodegraven en bestaat uit twee plاندelen: het oostelijke deel, Dronenplein, en het westelijke deel, Rijngaarde. De wijk is vanaf de jaren '60 ontstaan tussen de karakteristieke lintbebouwing langs de Goudseweg en de Oud Bodegraafseweg. De wijk wordt vanuit het centrum via de Goudseweg ontsloten. Met de aanwezigheid van het station in de directe nabijheid is de wijk met het openbaar vervoer goed te bereiken. Vanaf de ontsluiting met de Goudseweg, de Vrije Nesse, is vrijwel direct zicht op de kerk aan het water. De Vrije Nesse wordt begeleid door openbaar groen om vervolgens over te gaan in een grote waterpartij, de Kerkvijver. De Kerkvijver maakt onderdeel uit van een grootschalige groenstructuur in de wijk. De vijver is gekoppeld met bestaande waterstructuren, die weer verbonden zijn met onder andere de waterstructuur langs de Goudseweg. Het water wordt veelal begeleid door een stevige groenstructuur van bomen en struiken. Op een enkele plek is een voetpad of een (voetgangers)brug aanwezig, waarmee de (langzaam)verkeerstructuur verschillende routes door de wijk kent.

BEBOUWING

In de wijk zijn overwegend rijwoningen aanwezig. Het zijn hoofdzakelijk kleinschalige en grondgebonden woonblokken, van woningen die bestaan uit twee lagen met een haaks op of parallel aan de straat gerichte kap. Deze grondgebonden woningen hebben een karakteristieke voor- en achtertuin. Parkeren vindt veelal op straat plaats of incidenteel op eigen terrein. De gehele wijk kent een structuur van 'stempels' die bestaan uit meerdere blokjes rijwoningen. Op een aantal koppen van deze bouwblokken staan niet-grondgebonden woningen (appartementen), bestaande uit afgewisseld drie of vier lagen met een plat dak. Deze opzet met

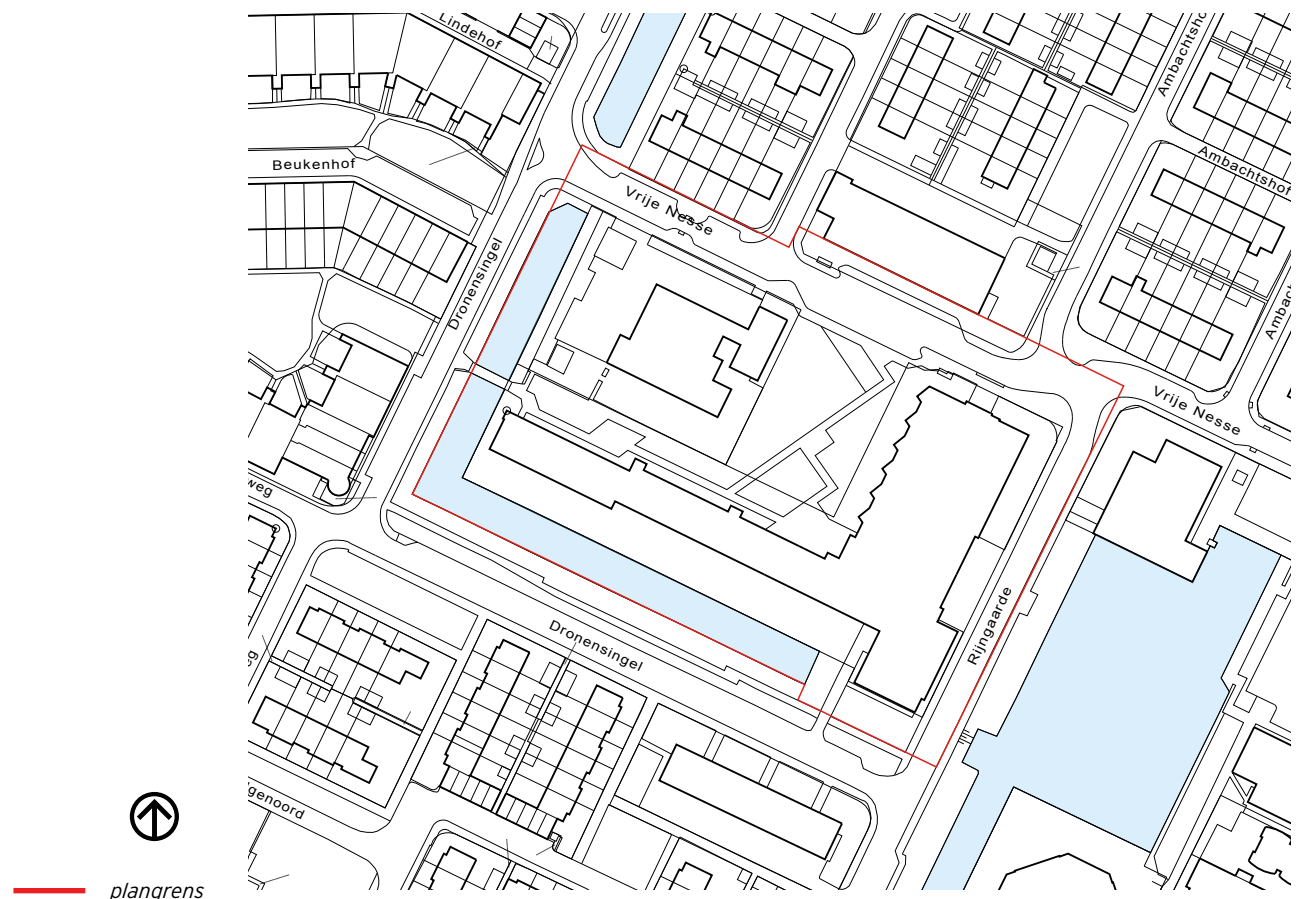
ten opzichte van elkaar verspringende stempels resulteert in een gevarieerde structuur met interessante zichtlijnen en plekken in de openbare ruimte. Aan de Vrije Nesse zijn in een aantal van deze complexen in de plint (begane grond) winkels en kleine bedrijven opgenomen.

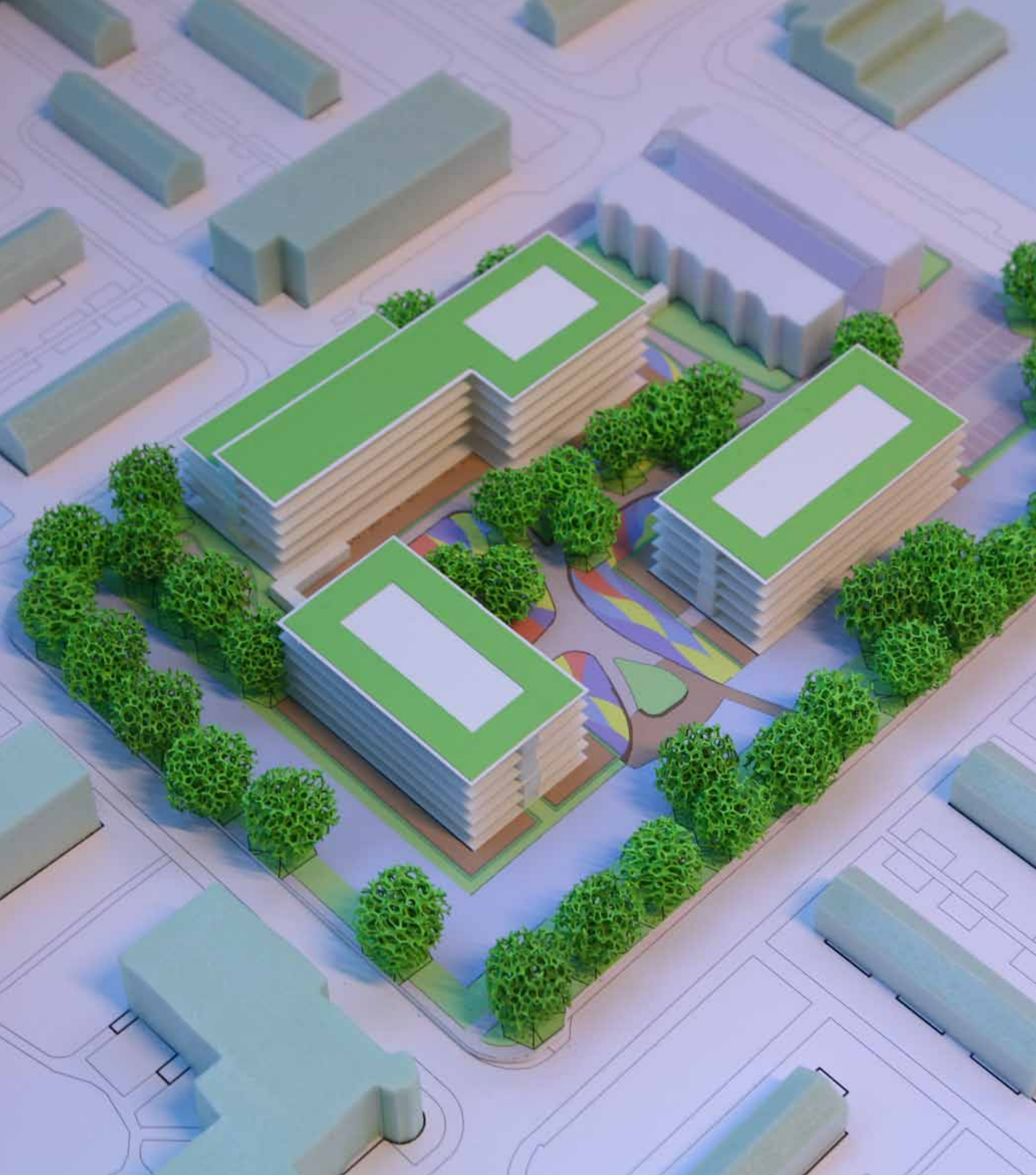
OVERIGE FUNCTIES

Verder bevinden zich in de wijk enkele losstaande bijzondere objecten; twee lagere scholen, kinderopvang, peuterspeelzaal, twee kerken en een zorgcentrum. Deze objecten wijken zowel in maat als in functie af van de rest van de bebouwing in de wijk. De bouwhoogtes zijn wisselend, maar gemiddeld vier meter hoog. Uitzonderingen zijn de beide kerken en het zorgcentrum Rijngaarde met een hoogte van ten minste negen meter. Alle objecten staan centraal in de wijk, worden via de Vrije Nesse aan twee zijden ontsloten en zijn gesitueerd direct aan of rondom de Kerkvijver. De aanwezige ruimten tussen de diverse objecten zijn veelal met parkeren of openbaar gebied ingevuld. Aan de oorspronkelijke objecten zijn diverse aan- en uitbouwen gerealiseerd, wat een verrommeld beeld oplevert.

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte heeft een basiskwaliteit, bestaande uit een eenvoudig wegprofiel van een tweerichtingsrijweg en aan beide zijden een trottoir. In de wijk zijn enkele grasveldjes aanwezig, die hier en daar als speelplek zijn ingericht. Deze speelplekken hebben momenteel weinig uitstraling en zijn onevenredig over de wijk verdeeld.







3. STEDEBOUWKUNDIG PLAN



* positie brug indicatief

5 10 20 50
SCHAAAL 1:1000



STEDEBOUWKUNDIG PLAN

STEDEBOUWKUNDIGE OPZET

Het totale stedenbouwkundig plan voor het Dronenplein en Rijngaarde wordt gedragen door een heldere structuur van de openbare ruimte. Samen met de verkeersontsluiting bepalen een doorlopende waterstructuur en het groen de opzet van dit nieuwe hart in de wijk. Binnen deze structuur krijgen de verschillende functies haar plek, waarbij de onderlinge relatie tussen de diverse functies maar vooral ook de relatie met de bestaande omliggende bebouwing en aanhechting aan de rest van de wijk essentieel zijn voor de opzet van het totale plan. Daarnaast bepalen de vereiste gefaseerde ontwikkeling en de diverse eigendomsgrenzen de contouren van de ruimtelijke opzet.

Puntsgewijs ligt er aan de structuur van het stedenbouwkundig plan een aantal ruimtelijke uitgangspunten ten grondslag:

- locaties Dronenplein en Rijngaarde vormen samen een nieuw hart in de wijk
- totale ontwikkeling voegt iets toe aan de structuur en uitstraling van de gehele wijk
- gedifferentieerde opbouw van de massa's (vier en vijf lagen), aansluitend op de omliggende bebouwingsstructuren
- gedifferentieerde voorgevelrooilijnen, aansluitend op het karakter van de wijk
- gedifferentieerde inrichting van de buitenruimte (zoals de binnentuinen), waarbij o.a. water en groen de wijk moeten versterken
- menselijke schaal en maat komen terug in de massa's en openbare ruimte, passend binnen de wijk
- zichtrelaties en fysieke relaties met de omliggende wijk
- faseerbaarheid en flexibiliteit binnen volumes en binnen locatie als geheel
- bebouwing is georiënteerd op de buitenruimte: ogen op het maaiveld (sociale controle)
- uiteindelijk vertegenwoordigt de nieuwe bebouwing niet alleen maar vastgoedwaarde, maar wordt er een nieuwe gemeenschap gefaciliteerd

RUIMTELIJKE OPZET RIJNGAARDE

Samen met de ruimtelijke uitgangspunten vormt het programma een belangrijk kader voor de stedenbouwkundige opzet. Deze uitgangspunten bepalen in combinatie met de ruimtelijke structuur, de faseringsmogelijkheden en de eigendomssituatie het 'eindbeeld' voor dit nieuwe deel van de wijk.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN:

- een prettig woonmilieu met een uitstraling van woningen waar gewoond en gezorgd wordt i.p.v. een zorgcentrum waar gewoond wordt ('ouderen helpen ouderen')
- opzet en inpassing programma zodanig dat zittende bewoners gefaseerd kunnen verhuizen van bestaande vleugel Rijngaarde naar nieuwbouw (geen dubbele verhuizingen of tijdelijke huisvesting!)
- max. bouwhoogte grotendeels vijf lagen en waar noodzakelijk t.o.v. omliggende bebouwing max. vier lagen (bijv. aan Vrije Nesse)
- uitstraling: kleinschaligheid, geen grote instituten/institutionele woongebouwen
- veel aandacht voor verblijfskwaliteit, sociale en fysieke veiligheid
- zichtrelaties en fysieke relaties met de omliggende wijk, aantakken op de buurt en interactie tussen de buitenruimte binnen het plan en de omliggende (woon)wijk

- heldere entrees voor de woonblokken, dienstencentrum en parkeerterrein(en)
- behoud wateroppervlak en zelfs uitbreiding en versterking van de waterstructuur langs de Dronensingel
- inpassen van zoveel mogelijk bestaande bomen en behoud van de groene taluds langs het water
- realiseren van een speelplek (doelgroep 0-6 jaar), die niet alleen een functie heeft voor Rijngaarde maar ook voor de omliggende wijk
- inpassen van een nieuwe voetgangers brug tussen de Dronensingel (zuidzijde) en het binnengebied van het plan (onderzoek moet uitwijzen of de bestaande brug aan de Dronensingel (westzijde) verplaatst kan worden)
- door middel van drooglopen koppelen van zoveel mogelijk nieuwe en bestaande woningen (M-gebouw) aan het dienstencentrum (doel: bereikbaarheid dienstencentrum en comfortabele en sociaal veilige routes garanderen)

DIENSTENCENTRUM:

- situering van het dienstencentrum ter hoogte van de bestaande winkels aan de Vrije Nesse
- levendigheid, bedrijvigheid en gezelligheid in en rond het dienstencentrum en daarmee op de locatie Rijngaarde en in de wijk
- dienstencentrum met al haar functies in één volume ingepast
- dienstencentrum met relatie (deels fysiek gekoppeld) met overige blokken
- dienstencentrum met eigen buitenruimte/ terras aan binnenzijde van het plan
- voorplein dienstencentrum aan de Vrije Nesse, met ruimte voor o.a. taxi's

WONINGEN EN BUITENRUIMTE:

- plattegronden, GBO's, etc. conform uitgangspunten PvE
- idem ca. 40 parkeerplaatsen op de locatie
- aantal liften (stijgpunten) zo optimaal mogelijk inpassen
- slimme stramienopzet woningen t.b.v. bouwbudget en flexibiliteit/inpasbaarheid woningen (bijv. van vier- naar driekamerappartementen)
- iedere woning heeft een privé buitenruimte (tuin/terras op de begane grond, balkons op de verdiepingen)
- binnen volumes ruimte inpassen voor opstellen scootmobielen, waar en wanneer mogelijk groene daken toepassen
- plekken (privétuintjes, gezamenlijk terras, etc.) en thematuinen (vlindertuin, moestuin, dierenpark, etc.)
- creëren in openbare ruimte op maaiveld (kijk-groen, doe-groen, zitgroen, belevingsgroen, seizoensbeleving)

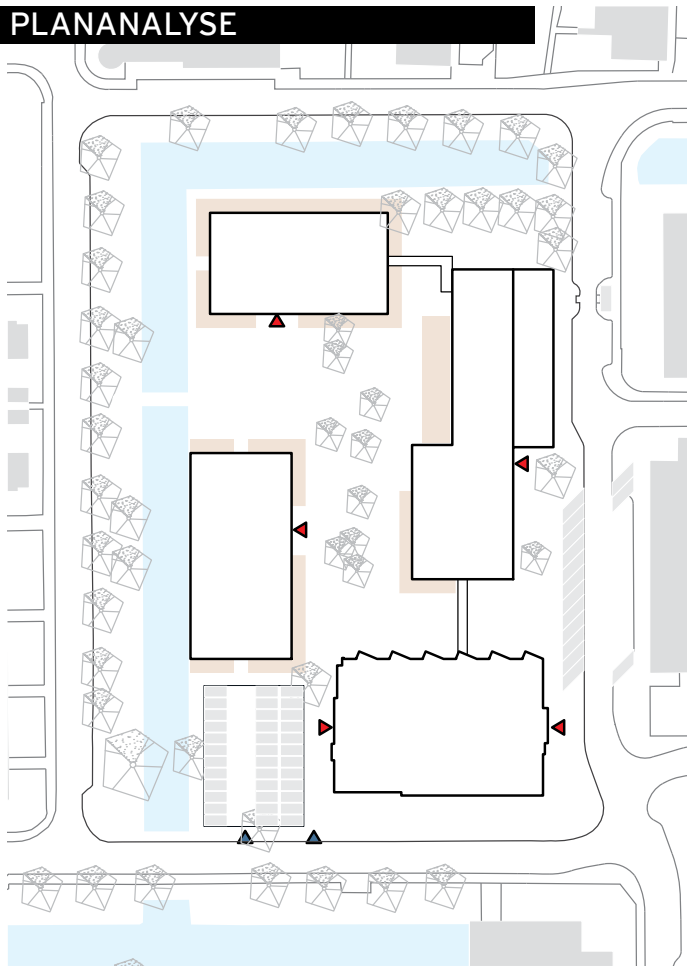
M-GEBOUW (TE HANDHAVEN):

- behouden en inpassen van bestaande M-gebouw en integreren in totale plan
- relatie tussen en M-gebouw en de nieuwe woningen enerzijds en anderzijds de bestaande wijk verbeteren
- lift en 'uitbouw' bestaande M-gebouw worden gesloopt. Nieuwe lift is ingepast in M-gebouw
- koppelen van M-gebouw door middel van droogloop aan dienstencentrum

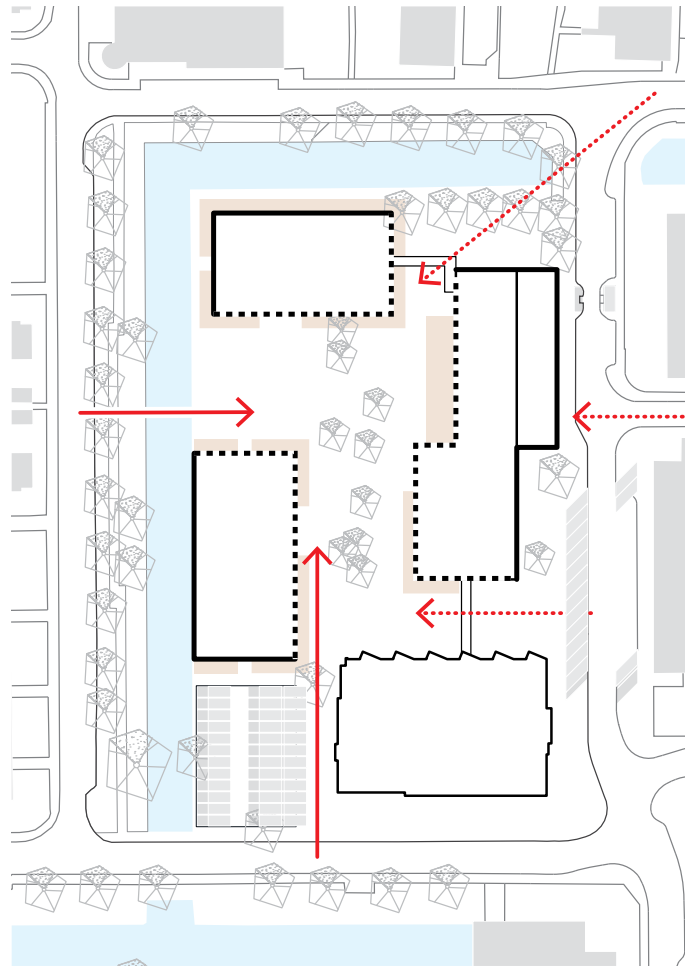
PARKEREN:

- parkeren volgens de vereiste parkeernorm opgelost binnen en direct rond het plangebied, zowel voor bewoners, bezoekers als personeel, waarbij deels gebruik wordt gemaakt van de reeds aanwezige parkeerplaatsen

PLANANALYSE



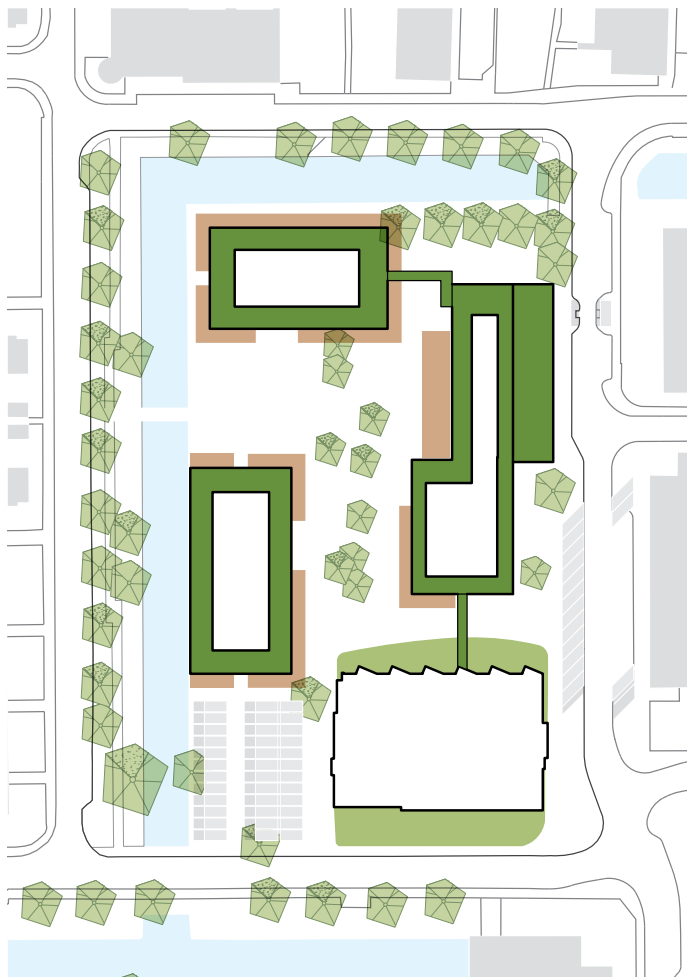
entrees en parkeren



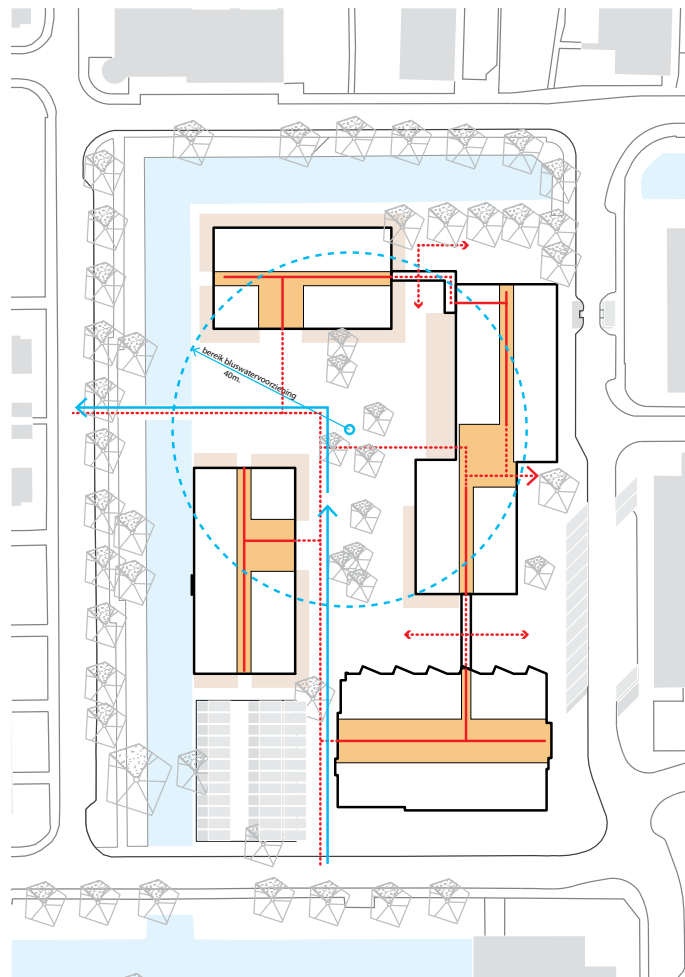
verbindingen met de wijk (direct en indirect)

* positie brug indicatief

..... indirecte verbinding
 ——— directe verbinding

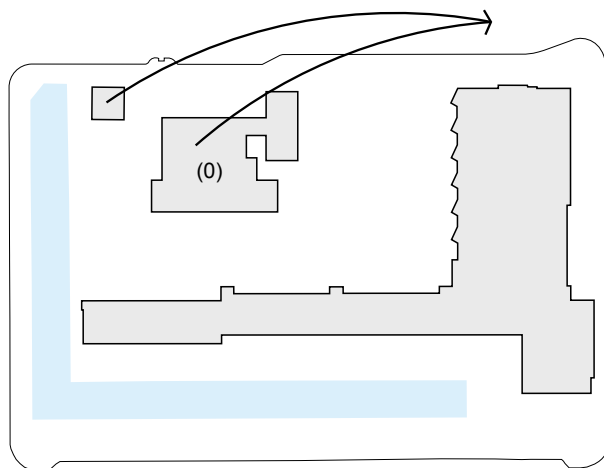


tuinen en groene daken

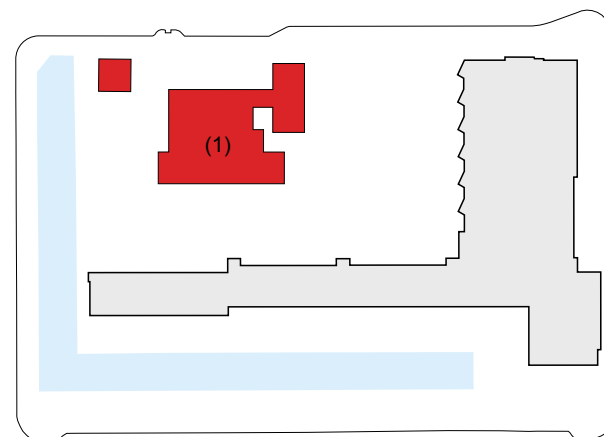


(interne) routing en calamiteitenroute

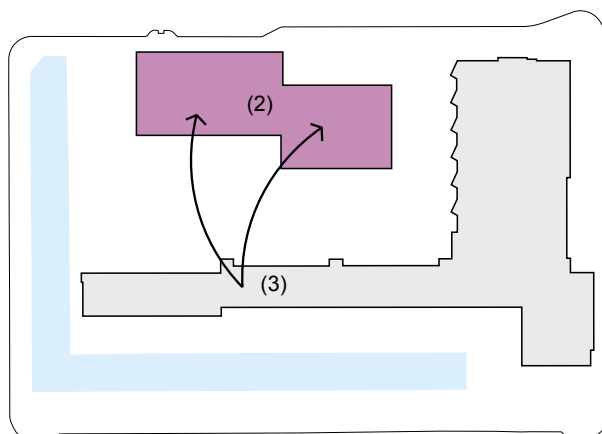
⊗
 interne routing
 ——— calamiteitenroute



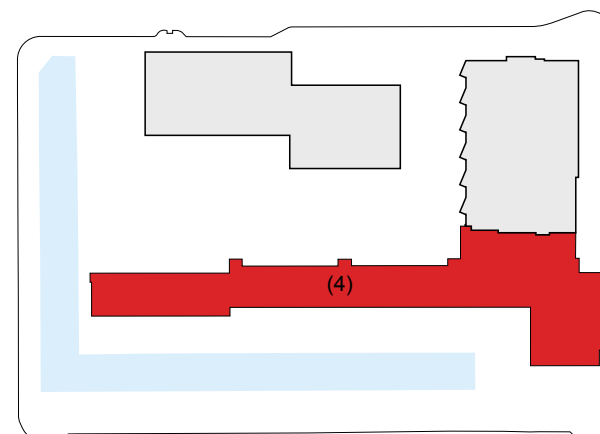
00. verhuizen Willibrord/Miland school



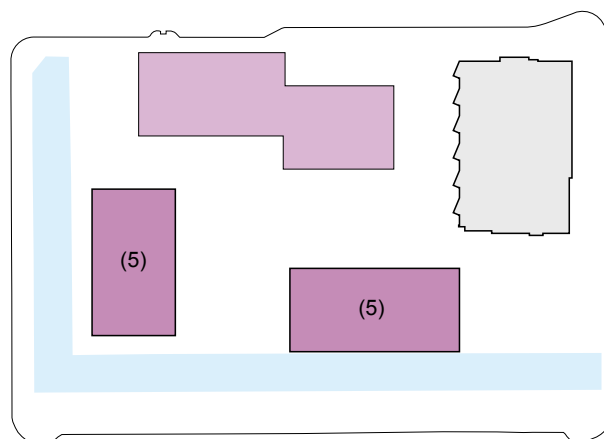
01. sloop Willibrord/Miland school



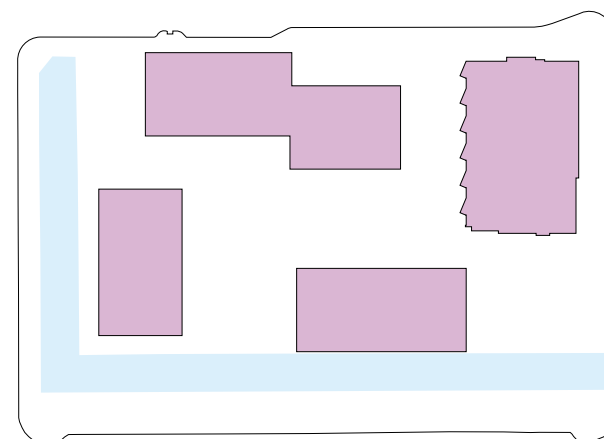
02. nieuwbouw 50 woningen en diensten
03. verhuizen bewoners zuidvleugel Rijngaarde



04. sloop zuidvleugel Rijngaarde



05. nieuwbouw 70 woningen, nieuwe entree zuidzijde M-gebouw



06. eindbeeld Rijngaarde

- sloop
- nieuwbouw
- gebouwd
- bestaand

GEFASEERDE ONTWIKKELING

Voor de gehele (her)ontwikkeling van het totale plangebied, de locaties Dronenplein en Rijngaarde tezamen, is de faseringstrategie essentieel. De fasering start met de realisatie van het nieuwe centrale parkeerterrein, waarmee het huidige parkeerterrein in de noordoosthoek van de locatie vrijkomt om plaats te bieden aan de nieuwe Willibrord/Milandschool. Door de bouw van deze school komt een deel van de locatie Rijngaarde (aan de Vrije Nesse) vrij om een start te maken met de woningbouw.

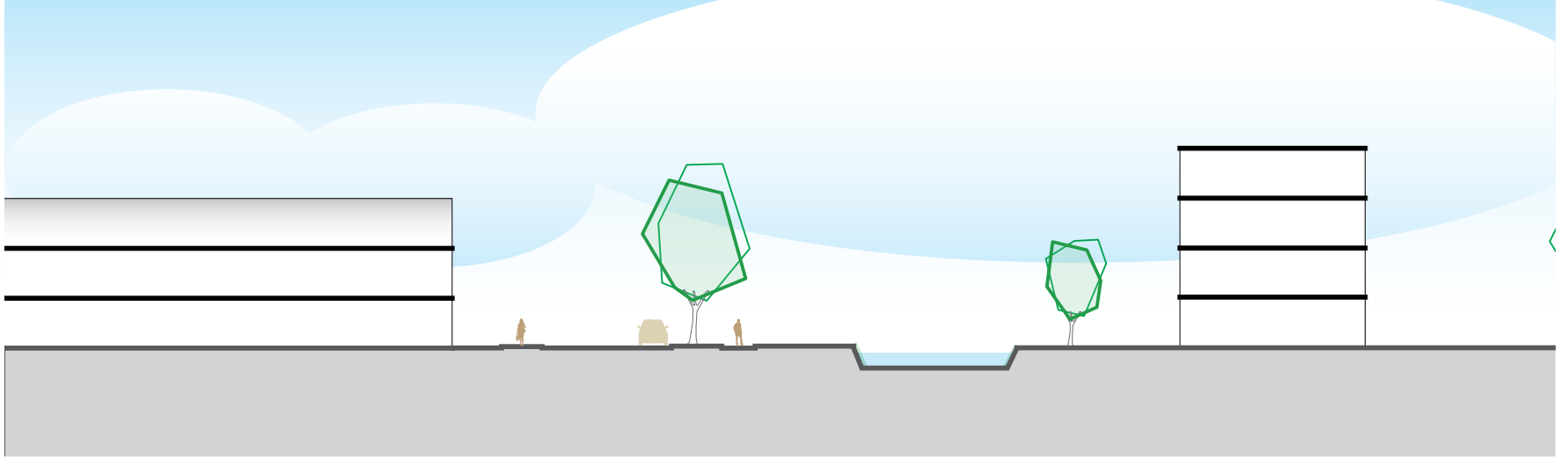
GEFASEERDE ONTWIKKELING RIJNGAARDE

Voor de herontwikkeling van Rijngaarde is een gefaseerde verhuizing van de zittende 60 bewoners essentieel. Hierop is het stede-

bouwkundig plan en de verdeling van het programma gebaseerd. Uitgangspunten zijn dat de bewoners maar één keer verhuizen (direct van huidige woning naar nieuwe woning). Indicatief is deze verhuizing in de bovenstaande tekeningen verbeeld.

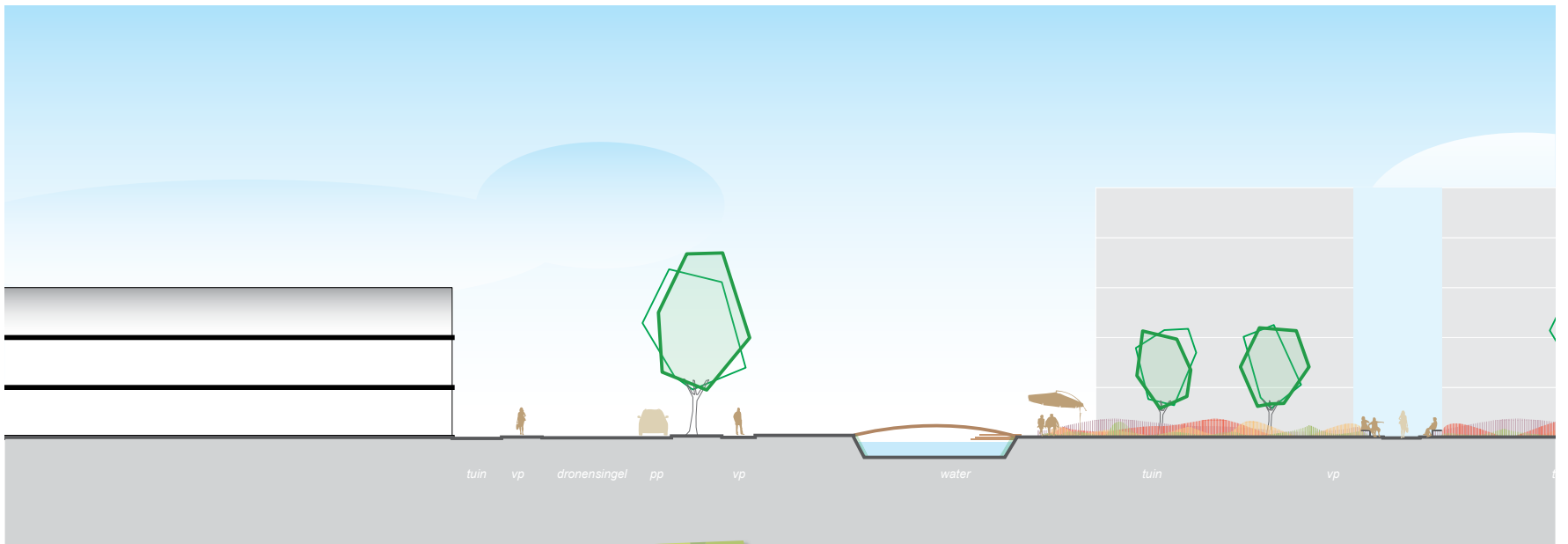
Door rekening te houden met het genoemde 'natuurlijk verloop' van ca. 10 a 15% per jaar en het al vroeg inzetten van het 'leeg maken' van de bestaande grote vleugel van Rijngaarde, zal er in een jaar of twee a drie geen probleem zijn met het gefaseerd verhuizen van de zittende bewoners. De leegstaande vleugel kan dan ook in zijn geheel worden gesloopt i.p.v. in delen. Na sloop van de vleugel wordt aan de zuidzijde van het M-gebouw een nieuwe entree gerealiseerd.

PRINCIPEDOORSNEDES

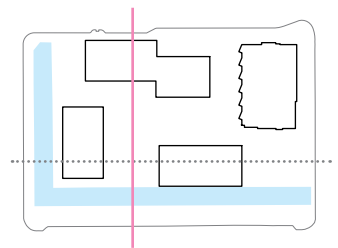
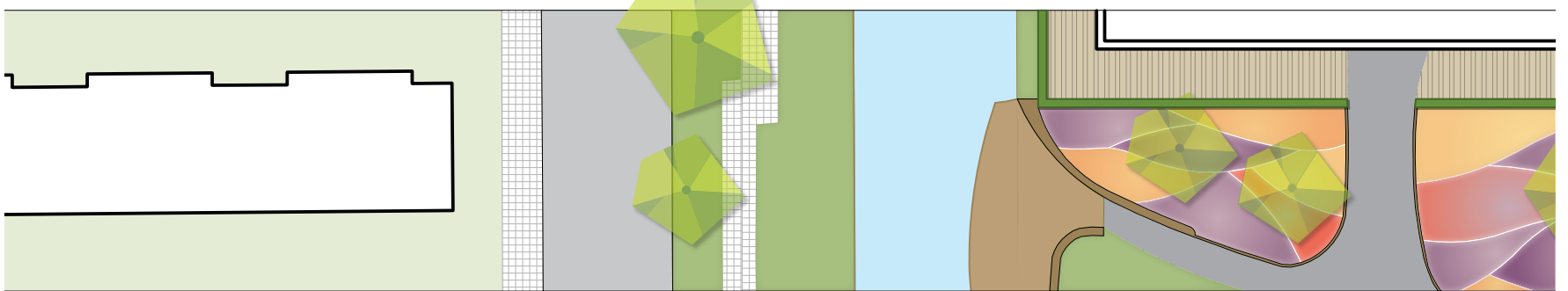


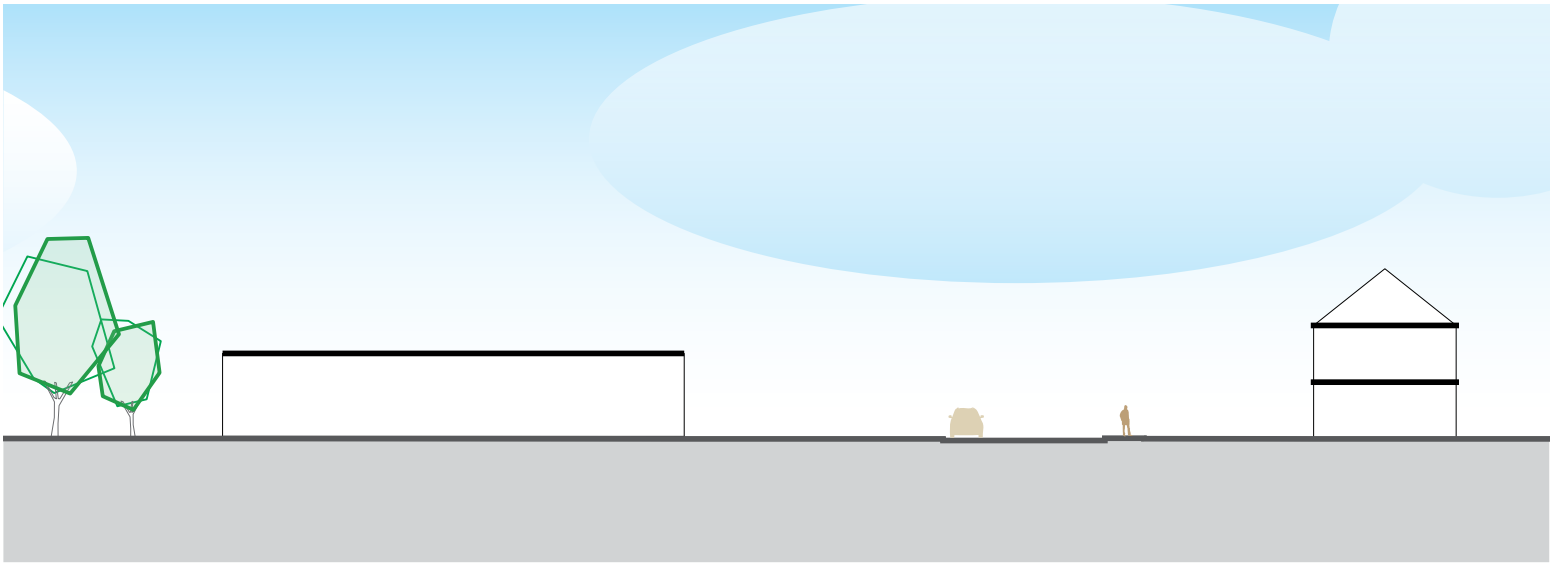
bestaande situatie

SCHAAL 1 : 400

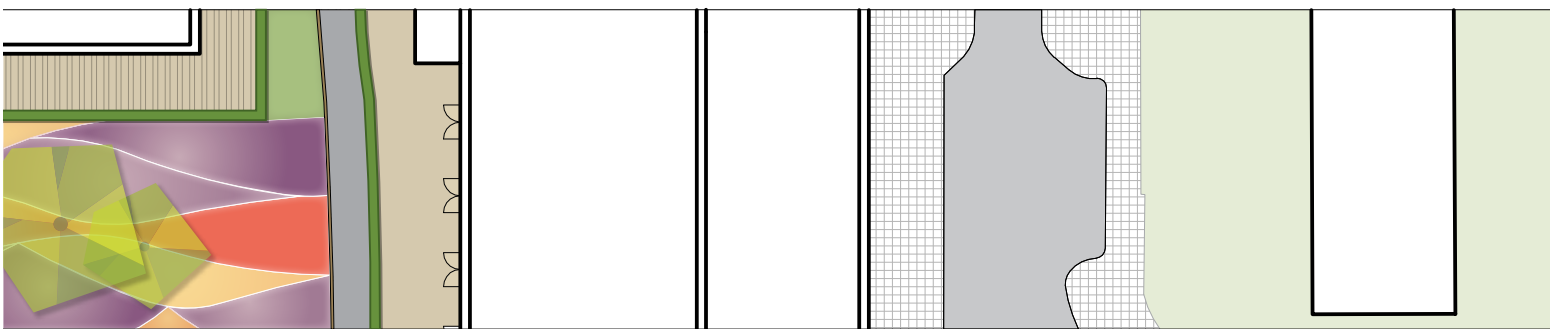
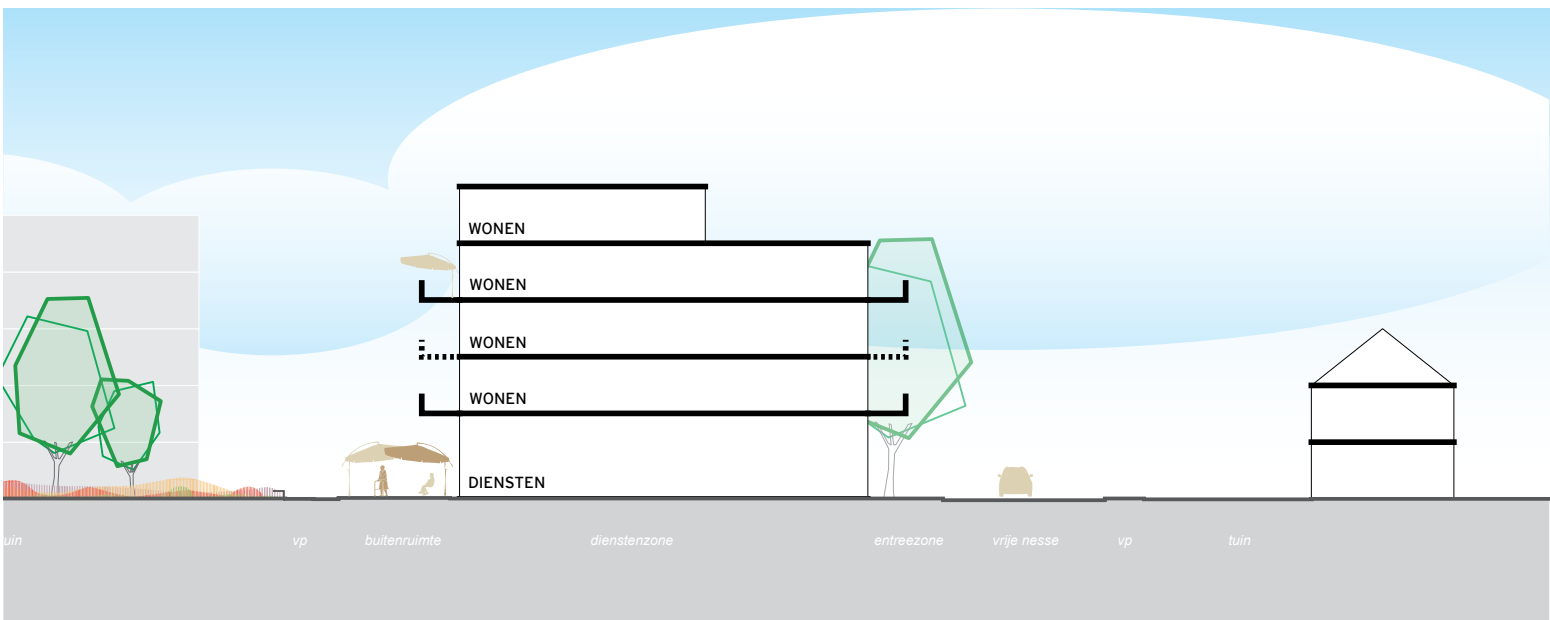


nieuwe situatie

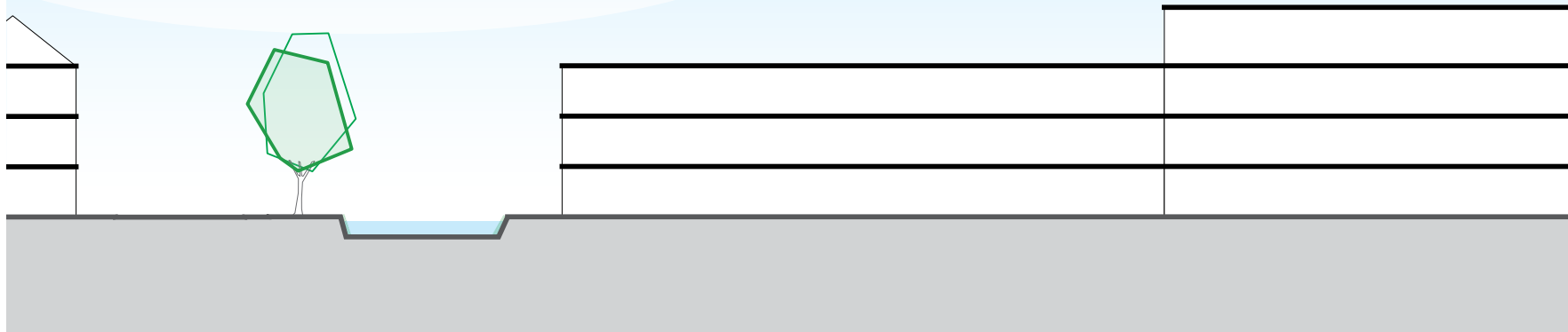




SCHAAL 1: 400

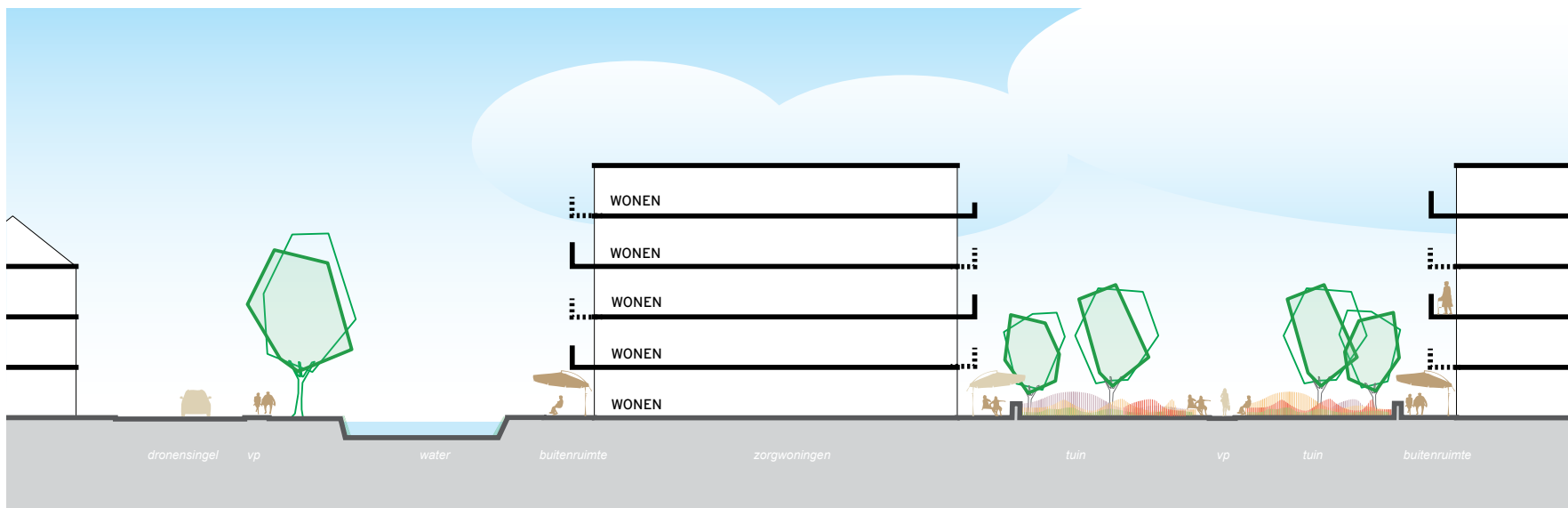


PRINCIPEDOORSNEDES

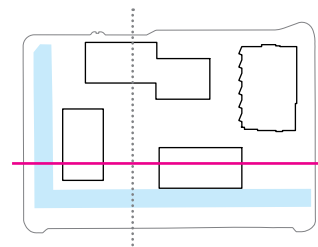
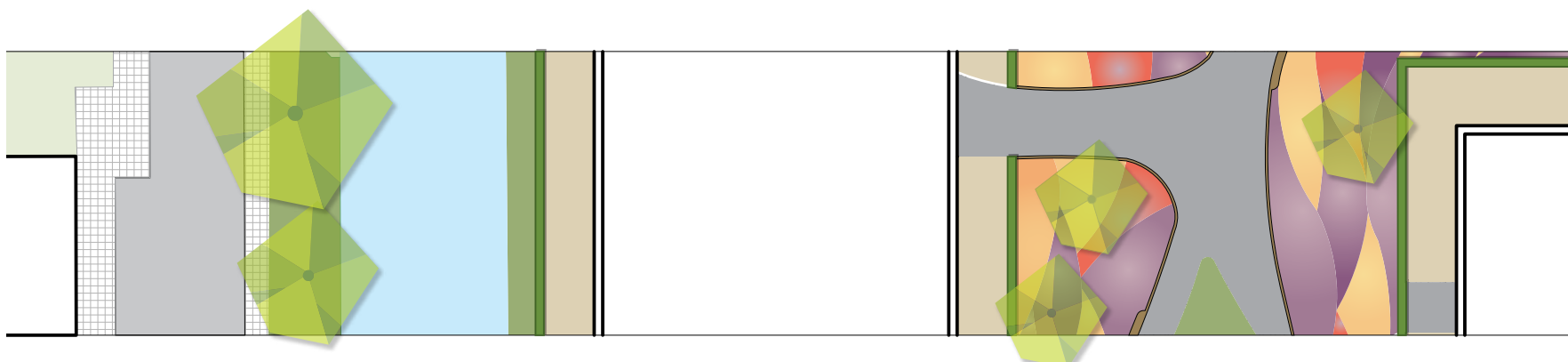


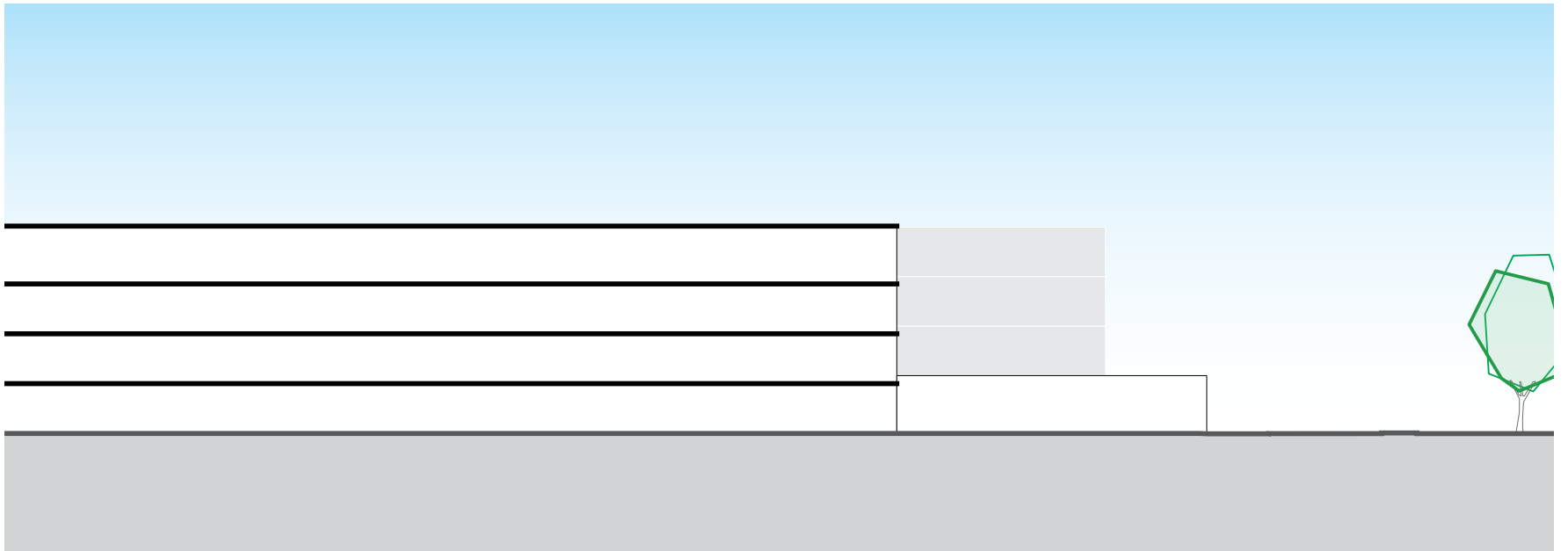
bestaande situatie

SCHAAL 1 : 400

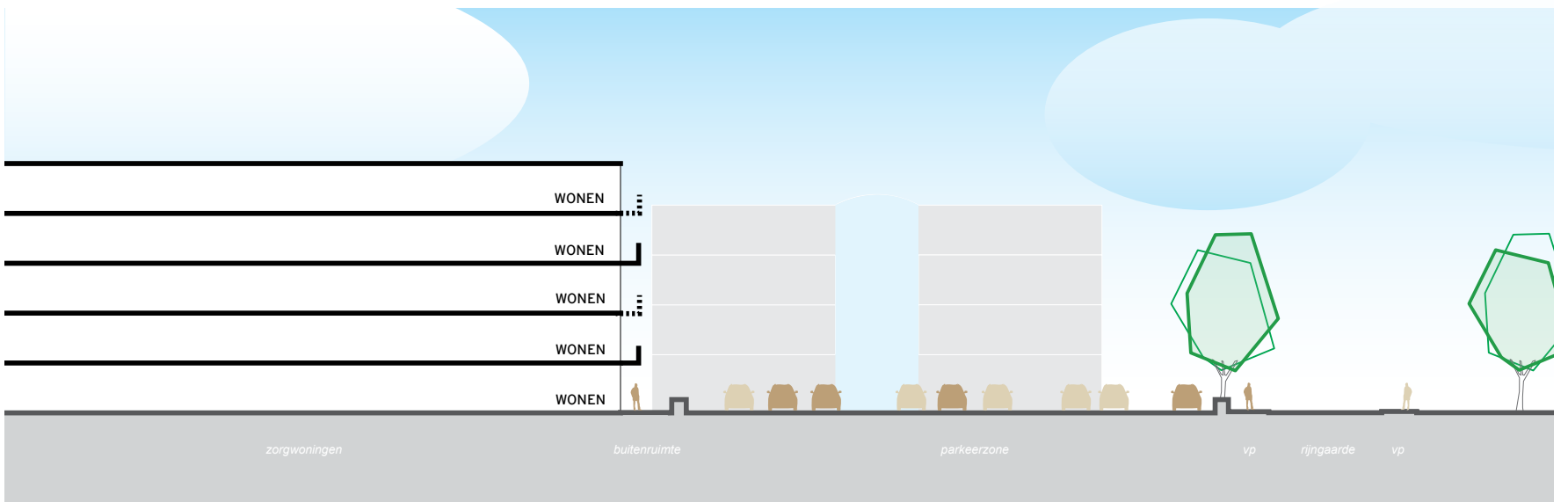


nieuwe situatie





SCHAAL 1: 400



WONEN

WONEN

WONEN

WONEN

WONEN

zorgwoningen

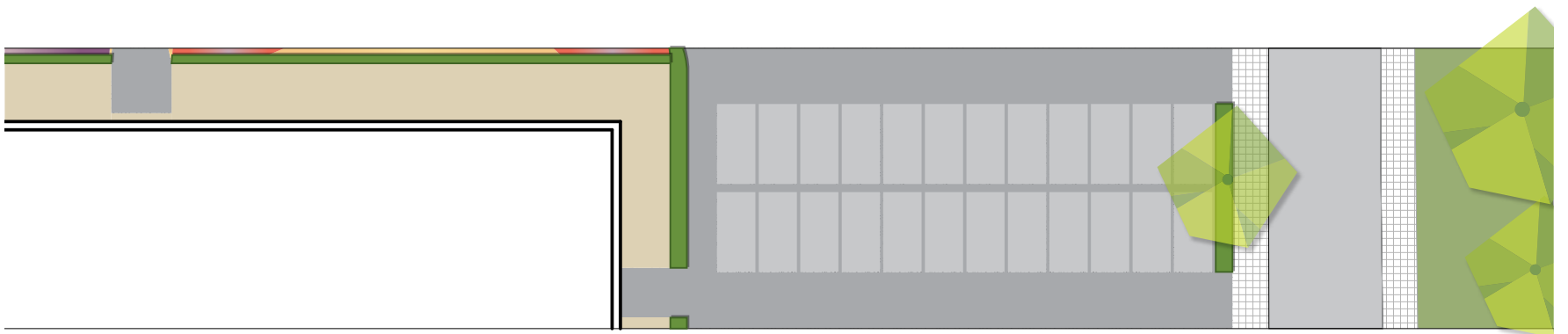
buitenruimte

parkeerzone

vp

rijngaarde

vp







Zorg

4. PROGRAMMA

INDELING EN AANTALLEN



Programmaoverzicht

Bodegraven Rijngaarde

	Aantal lagen	Woningen 80m ² gbo	Woningen 95m ² gbo	Totaal aantal woningen/ blok	Dienstencentrum (m ² bvo)
Blok G1	4 en 5				
Begane grond		2	0		PvE: 1.224 m ² (=1.040m ² vva)
Laag 1-5		48	0		
				50	
Blok G2	5				
Laag 0-5		35	0		
				35	
Blok G3	5				
Laag 0-5		5	30		
				35	
Totaal/ type		90	30		
Totaal nieuwbouw				120	
M-gebouw (bestaand)	4			48 bestaande woningen	

PARKEREN

Parkeren is in het stedenbouwkundig plan volgens de vereiste parkeernormen opgelost binnen en direct rond het plangebied (zie onderstaande tabel). Dit geldt zowel voor bewoners, bezoekers als voor personeel. Er wordt deels gebruik wordt gemaakt van de reeds aanwezige parkeerplaatsen, zoals bijvoorbeeld de parkeerplaatsen aan de Rijngaarde.

De grootste concentratie nieuwe parkeerplaatsen wordt op maai-veld gerealiseerd ten zuiden van het M-gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn met name bestemd voor bewoners en bezoekers van de woningen en ook personeel zal hier parkeren. Aan de Vrije Nesse wordt door herverdelen en optimaliseren het aantal parkeerplaatsen vergroot. Deze parkeerplaatsen dienen in eerste instantie voornamelijk voor het dienstencentrum en de daarboven gelegen woningen.

Parkeerbalans

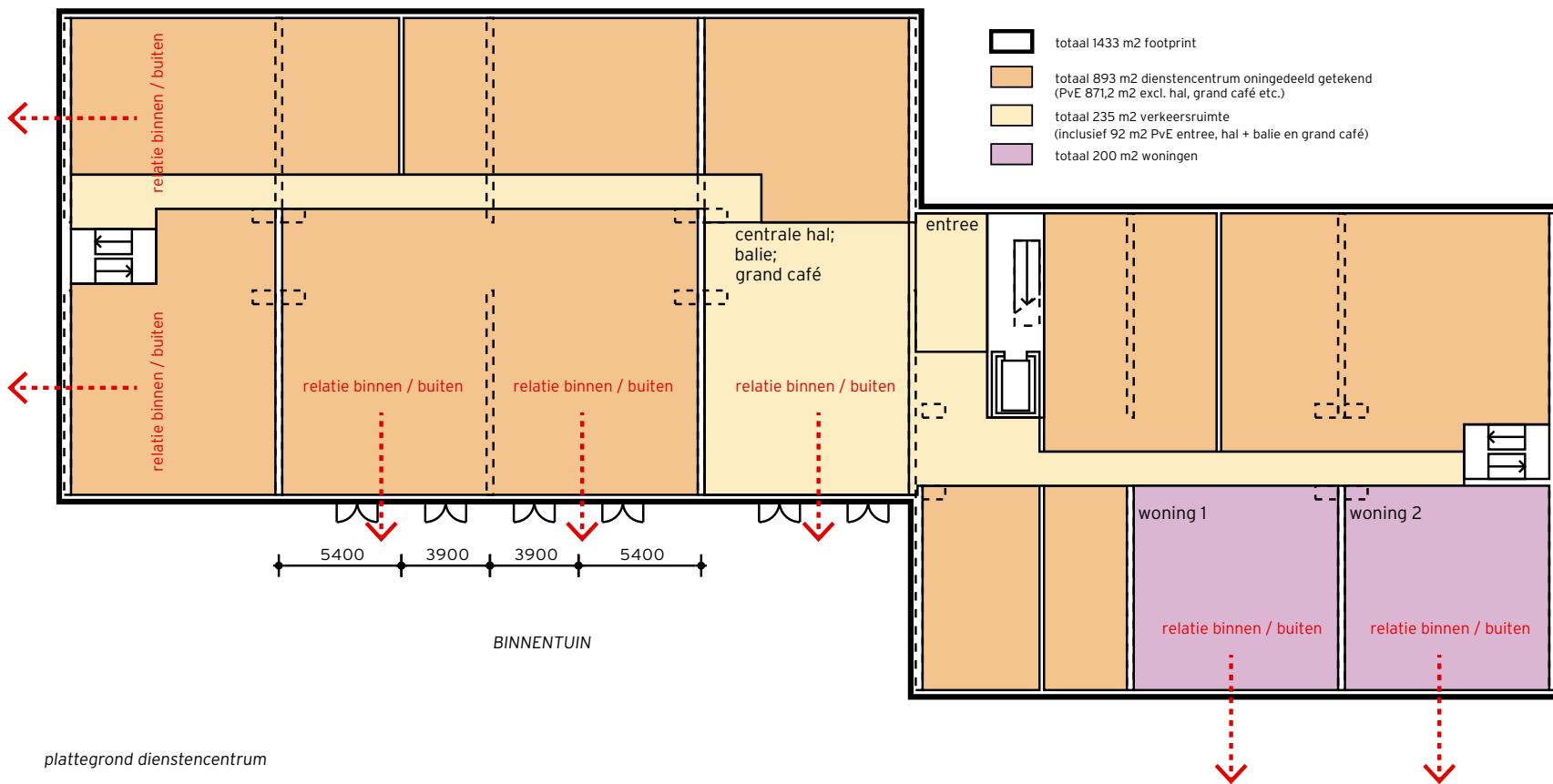
Bodegraven Rijngaarde

		parkeernorm	parkeerplaatsen	norm bezoek	pp bezoek	pp bew / pers ²
Huidige situatie						
60 woningen	te slopen serviceflats	0,6	36	0,3	18	18
48 woningen	te handhaven serviceflats	0,6	28,8	0,3	14,4	14
800 m ² bvo welzijn	dienstencentrum	0,01	8	0,009	7,2	0,8
0 behandelkamers	dienstencentrum	1,5	0	1	0	0
	TOTAAL		72,8		39,6	33
Nieuwe situatie						
48 woningen	te handhaven serviceflats	0,6	28,8	0,3	14,4	14
0 woningen	middelduur	1,7	0	0,3	0	0
0 woningen	goedkoop	1,4	0	0,3	0	0
120 woningen	nieuwe serviceflats	0,6	72	0,3	36	36
0 eenheden	verpleeghuis	0,5	0	0,3	0	0
1224 m ² bvo welzijn	dienstencentrum	0,01	12,24	0,009	11,016	1,2
0 behandelkamers	dienstencentrum	1,5	0	1	0	0
	TOTAAL		113,04		61,416	52
Op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen						
	totaal nieuwe situatie		113,04		61,416	52
	totaal oude situatie		72,8		39,6	33
	te realiseren op eigen terrein		40,24		21,816	18
	waarvan minimaal in een gebouwde voorziening		<i>n.v.t.</i>		<i>n.v.t.</i>	<i>n.v.t.</i>

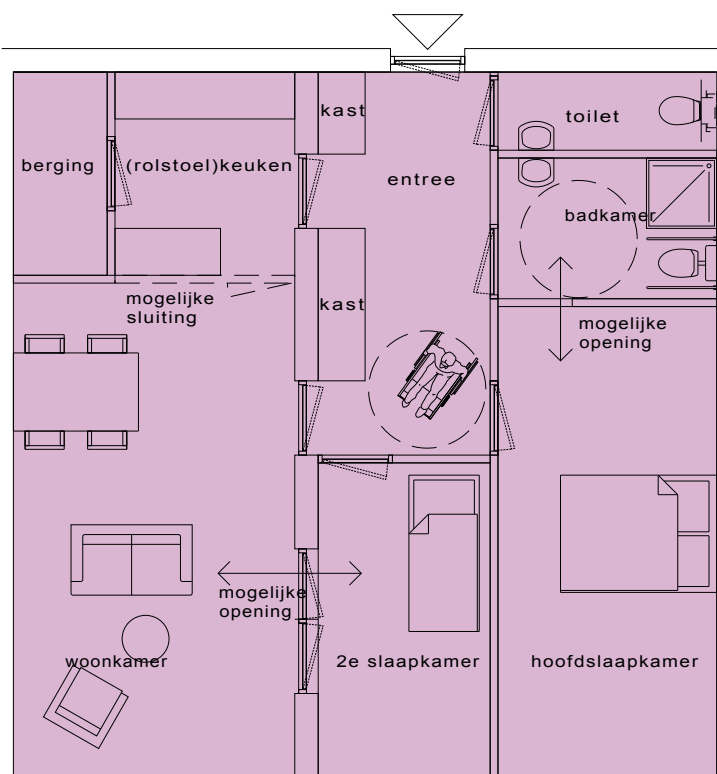
Model parkeerbalans opgezet door gemeente Bodegraven-Reeuwijk
 Programma 'nieuwe situatie' op basis van stedenbouwkundig model OeverZaaijer

DIENSTENZONE GEBOUW 1

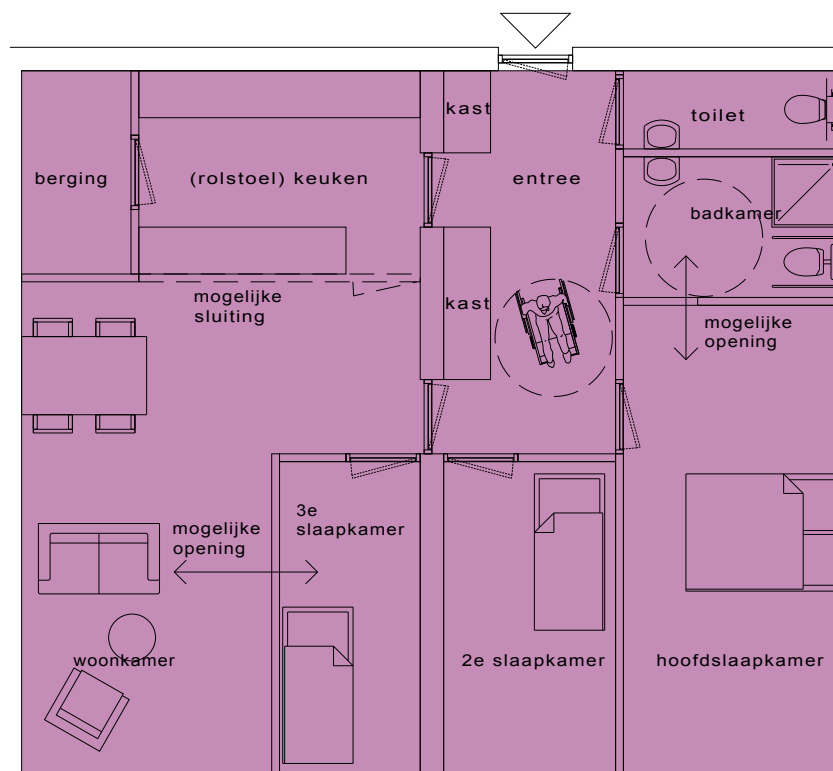
VRIJE NESSE



VOORBEELDPLATTEGRONDEN WONINGEN



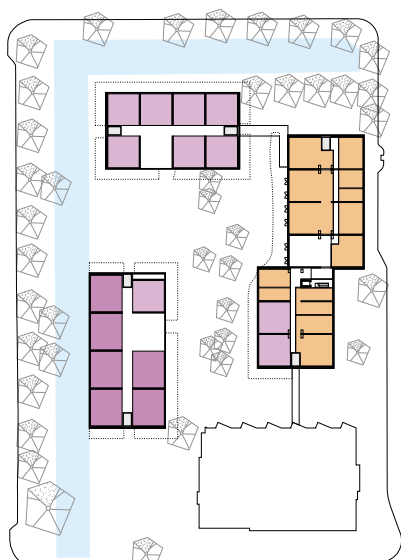
plattgrond woning A (80 m² GBO)



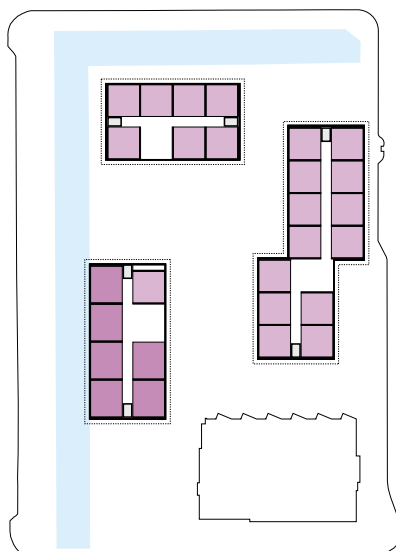
plattgrond woning B (95 m² GBO)



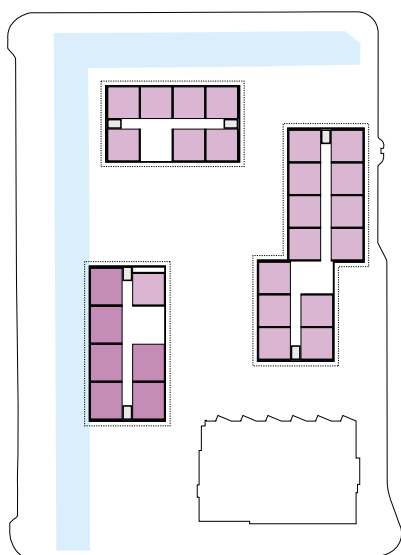
PROGRAMMA PER VERDIEPING



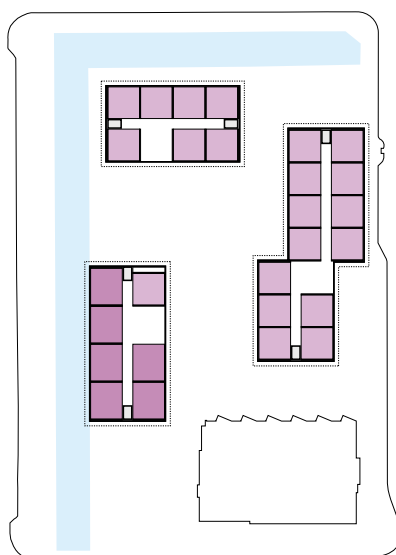
begane grond



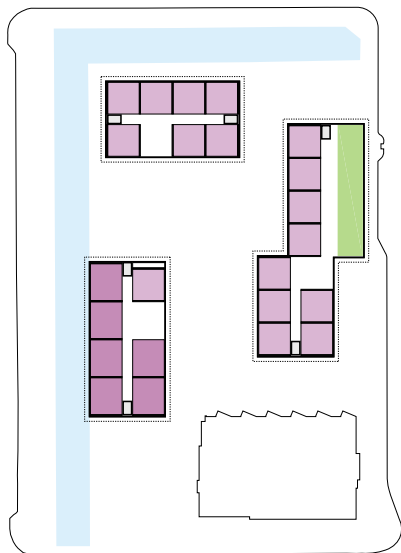
1e verdieping



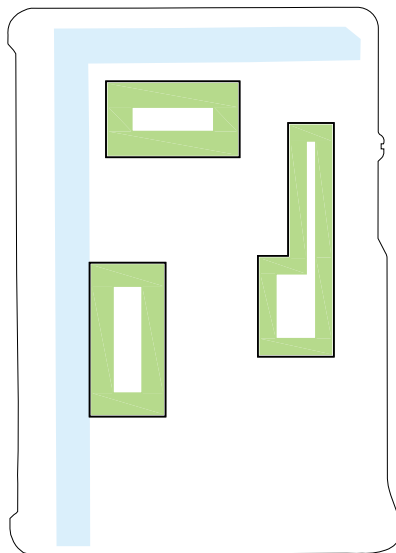
2e verdieping



3e verdieping



4e verdieping



bovenaanzicht dak(-tuinen)

- woning A (80 m²)
- woning B (95 m²)
- dienstzone
- stijgpunt
- daktuinen









IMPRESSIE BINNENGEBIED

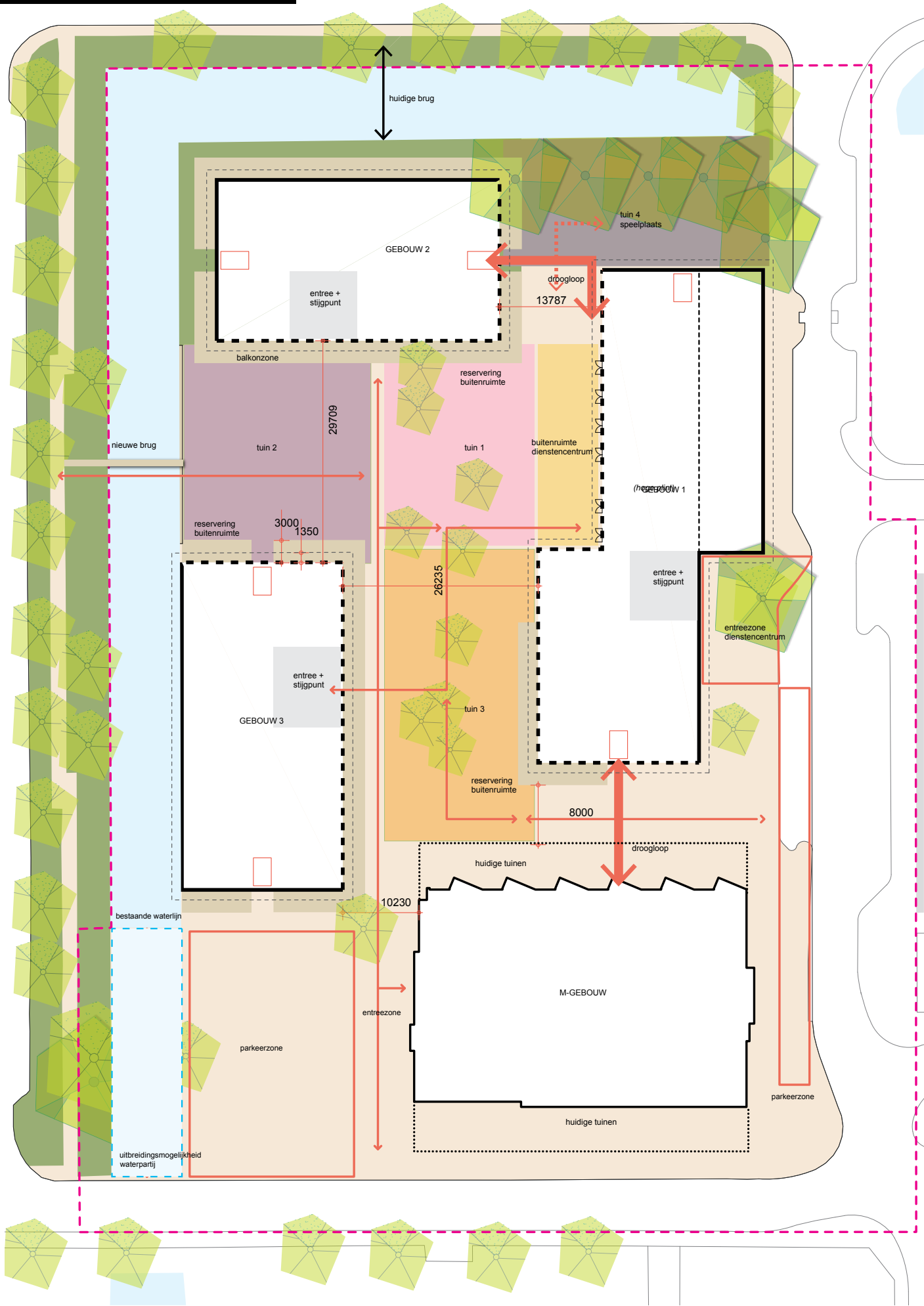








5. BEELDREGIE



PROCES

Het ontwerpproces voor de architectuur kan worden verdeeld in vier fasen: schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp (DO) en de bouwaanvraag. In de eerste drie fasen geeft de supervisor zijn oordeel over het ontwerp. In de bouwaanvraagfase wordt het ontwerp voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Bij het DO en de bouwaanvraag dienen (kleur) monsters van de toe te passen materialen te worden aangeleverd.

Wanneer een architect is geselecteerd, volgt eventueel een eerste oriënterend gesprek met de supervisor. De supervisor geeft een toelichting bij het beeldregieplan, de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp en de richtlijnen voor de architectuur. Vervolgens werkt de architect zijn ideeën uit tot een schetsontwerp en legt deze voor aan de supervisor. Eventuele opmerkingen kunnen worden verwerkt in het voorlopig ontwerp, wat vervolgens kan worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Wanneer de supervisor goedkeuring heeft gegeven, kan het definitieve ontwerp worden ingediend bij de gemeente. Als de supervisor oordeelt dat het ontwerp nog onvoldoende tegemoet komt aan de gestelde uitgangspunten, wordt met de architect overlegd welke aanpassingen tot een goedgekeurd definitief ontwerp zullen leiden. De welstandscommissie toetst het ingediende ook met het beeldregieplan als kader. De welstandsnota dient als toetsingskader voor ondermeer de toetsing van reguliere aanvragen voor bijvoorbeeld aan- en bijgebouwen en dakkapellen, indien deze niet in het ontwerp van de woningen zijn meegenomen.

BUITENRUIMTE

TUINEN (HET CONCEPT)

Het concept voor het ontwerp van de buitenruimte van het binnengebied bestaat uit verschillende tuinen en verblijfsplekken, die door paden worden ontsloten en met elkaar worden verbonden. De tuinen vormen een beleving voor de bewoners en bezoekers. Ze werken prikkelend, maar ook rustgevend, door gebruik van verschillende kleuren en geuren (kijk-groen, doe-groen, zitgroen, belevingsgroen, seizoensbeleving). De tuinen moeten uitnodigen tot verblijven, ontmoeten en zelfs doen (bijv. moestuinen).

Rond de woningen op de begane grond van de blokken ligt een privézone, die door de individuele bewoners gebruikt kan worden als privéterras of kleine tuin. Deze ruimtes worden afgeschermd door een uniforme lage haag, zodat er enerzijds enige privacy ontstaat, maar anderzijds het contact met de openbare ruimte niet wordt verstoord. Aan het water (zie hieronder) wordt een terras gerealiseerd, evenals aan de zuidzijde van het dienstencentrum, grenzend aan de binnentuinen.

De tuinen in het binnengebied worden op verschillende manieren ingericht. De boventoon in de inrichting wordt gevoerd door lage begroeiing, bestaande uit grassen en bloemen (referentie: de tuinen van Piet Oudolf). Het is ook mogelijk dat bepaalde delen worden ingericht als moestuin of dat er kleine dieren kunnen worden gehouden. Door een aantal tuinen wat hoger aan te leggen, is het contact tussen de bewoners en bezoekers en de tuinen optimaal (ook voor minder validen in bijv. een rolstoel). Bij de keuze van beplanting is het belangrijk dat de tuinen er het gehele jaar door aantrekkelijk moeten uitzien.

ERFAFSCHIEDINGEN EN OVERGANGEN

De erfafschedingen rond bijvoorbeeld de parkeerplaatsen en privé tuinen en terrassen bij de woningen moeten gezien worden als onderdeel van de buitenruimte en / of onderdeel van het (wijk)landschap. Deze moeten 'gebruikersproof' worden ontworpen (hagen, 'gewapende hagen', 'prefab hagen', etc.).

WATER

De bestaande waterpartij wordt aan de zuidzijde doorgetrokken tot aan de Rijngaarde. Daarmee vormt het water aan twee zijden van het plangebied een begrenzing van het plan en een overgang naar de omliggende bestaande bebouwing. De taluds van het water bestaan uit een lage walbeschoeiing en een aflopend natuurlijk groen talud. De nieuwe brug tussen de Dronensingel en het binnengebied van het plan moet toegankelijk zijn voor ouderen en minder validen en het materiaalgebruik dient te worden afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte. De voorkeur gaat uit naar een eenvoudige houten brug (onderzoek moet uitwijzen of de bestaande brug aan de Dronensingel (westzijde) verplaatst kan worden). Daar waar de brug aansluit op de openbare ruimte van het plan, loopt deze als het ware over in een brede vlonder aan het water. Deze vlonder wordt uitgevoerd in hout (of een materiaal met vergelijkbare uitstraling). Door de optimale zuidoriëntatie wordt dit een aangename verblijfsplek aan het water.

BOMEN

Bestaande waardevolle bomen zijn in het nieuwe stedenbouwkundig plan ingepast en worden hier en daar aangevuld met nieuwe bomen. Er worden zowel eerste als tweede orde bomen toegepast.

MATERIAALGEBRUIK

Het materiaalgebruik is eenvoudig, duurzaam en afgestemd op de gebruikers, dus ook goed toegankelijk voor ouderen en minder validen:

- de paden in het binnengebied worden bij voorkeur uitgevoerd in asfalt (een lichte(re) kleur, dus geen standaard zwart of donker antraciet);
- het voorplein voor het dienstencentrum aan de Vrije Nesse wordt eveneens ingericht met asfalt (een lichte(re) kleur. Het voorplein sluit aan op het trottoir;
- het nieuwe parkeerterrein aan de Rijngaarde bestaat uit betonsteen en wordt afgezoomd met een lage haag. Aan de waterzijde is deze haag geplaatst in een stevige schanskorf, die als beveiliging langs het water fungeert;
- de overige randen van het plangebied, bestaan uit verharding die aansluit op de bestaande trottoirs (grijze betontegels) en wegen (asfalt), zodat het plan zich voegt in de bestaande situatie.

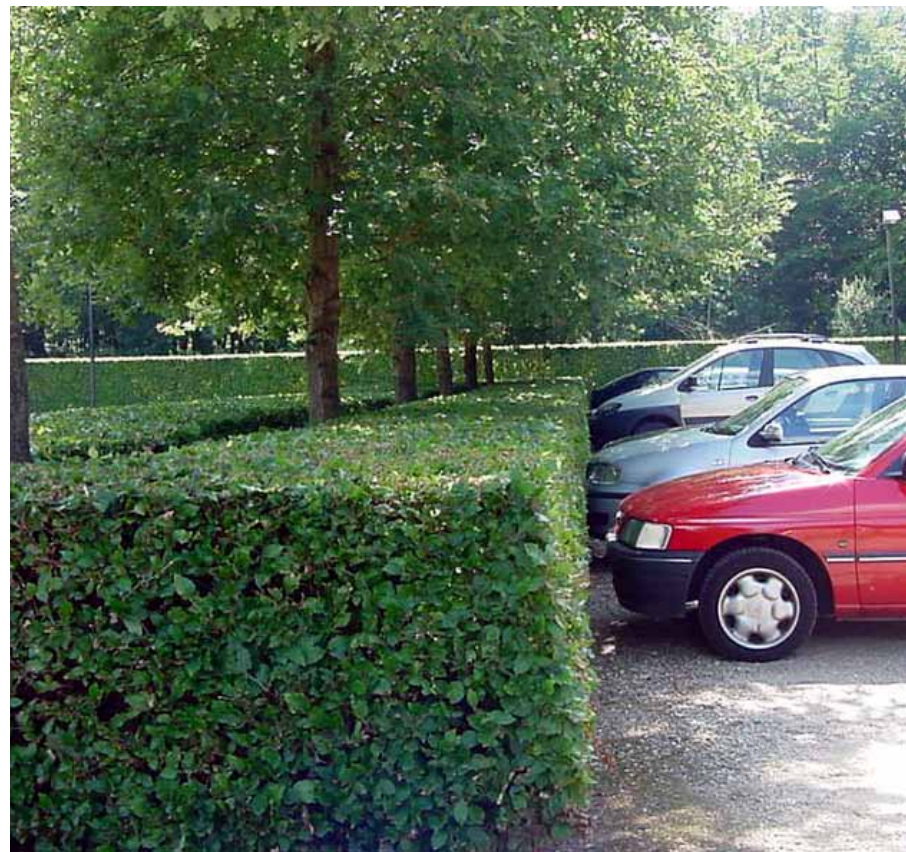
INRICHTINGSELEMENTEN

Overige inrichtingselementen als bijvoorbeeld verlichting, afvalbakken, hekwerken, etc. dienen te worden afgestemd op de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

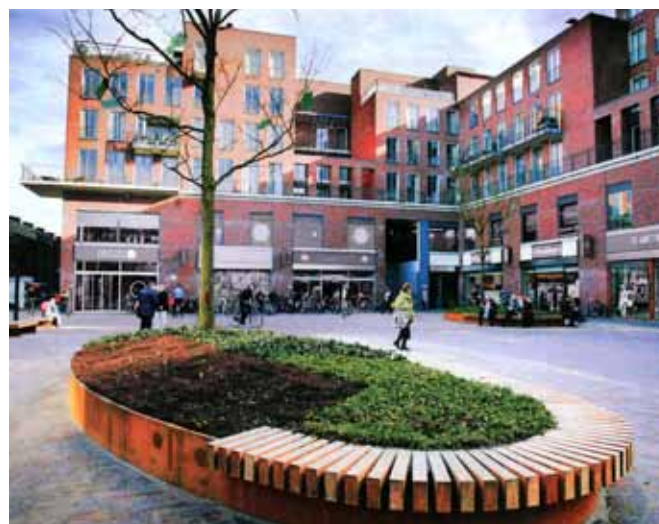
TUINEN EN BUITENRUIMTE



ERFAFSCHEIDING



ZITELEMENT



VLONDER



SPEELPLAATS



BEELDREGIEKADERS



ARCHITECTUUR

De architectuur dient zich te voegen in de bestaande wijk. Ingetogen en geen ornamentatie door decoratie. Het stedenbouwkundig plan is leidend in de aantakking op en verbinding met de bestaande wijk.

Tijdens het proces van de uitwerking van de architectuur zal regelmatig worden bepaald welke aspecten en details essentieel zijn voor het beoogde architectuurbeeld en de sfeer en uitstraling van het totale plan. Vanzelfsprekend houdt dit ook sterk verband met het beschikbare (bouw)budget.

In het kader van de architectuur, die zich voegt in de wijk qua toon, beleving en ruimtelijke kwaliteit geldt een aantal kaders en aandachtspunten, die hierna in woord (en beeld) worden omschreven.

ALGEMEEN: HORIZONTALE KARAKTER EN GEVELPLASTIEK

De architectuur is voor het gehele plan en zeker per blok eenduidig, dus geen verticale parceleringen. De architectuur heeft een horizontaal karakter door de schaal- en maatverdeling. Belangrijk voor de totale uitstraling van de blokken is de gevelplastiek: de aansluiting van de plint op de buitenruimte, de dakrand en de raamopeningen.

KLEURSTELLING

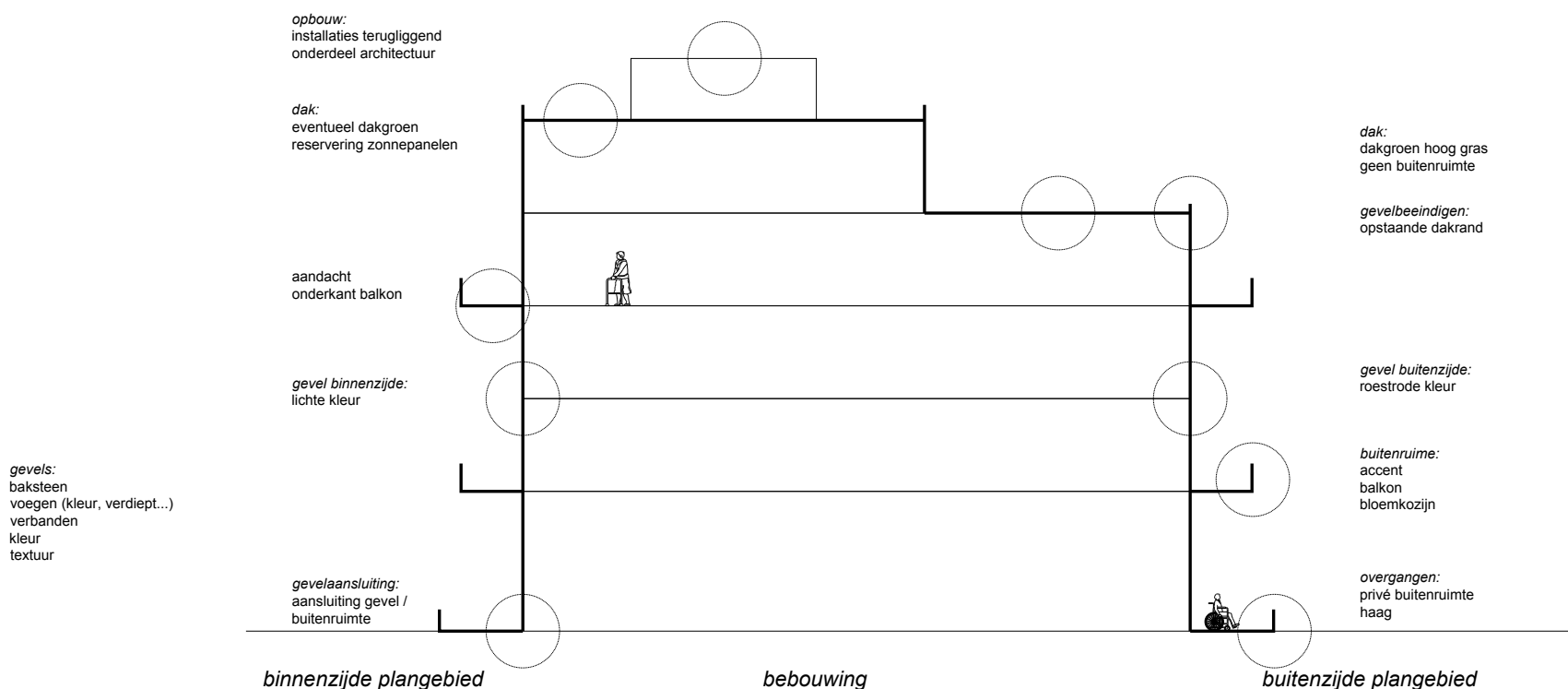
De kleurstelling van de blokken is in samenhang met de kleurtonen van de wijk, waarbij de buitenzijde van het plan roodpaars/roodbruin is en de binnenzijde van het plan een lichtere kleur (gemêleerd witgrijs) wordt. Zo ontstaat een lichte binnenwereld en een buitenzijde die aansluit bij de bestaande omgeving.

ENTREES

Voordeuren/ entreezones dienen integraal te worden meeontworpen. Entreezones moeten ontmoeten mogelijk maken, uitnodigend en laagdrempelig zijn, met de mogelijkheid een ruimtelijke en sociale relatie te leggen met het openbaar gebied. Het grootste blok, waarin ook het dienstencentrum is geïntegreerd, krijgt een royale entree met voorpleintje aan de Vrije Nesse. De overige blokken krijgen hun entree aan de besloten binnenzijde van het plan, grenzend aan de binnentuinen.

DAKEN

Door het gehele plan worden alleen platte daken toegepast. Het is wenselijk dat deze of 'groen' (sedum, gras) worden uitgevoerd of anders minimaal in een lichte kleur (wit of zandkleurig), zodat de reflectie van warmte geen accumulerende bijdrage geeft aan de opwarming het openbaar gebied en het gebouw (verminderen of zelfs tegengaan van 'hittestress'). Dakopbouwten moeten terugliggend worden geïntegreerd en de dakrand dient als beëindiging van het bouwblok zorgvuldig, in samenhang met de architectuur, te worden gedetailleerd.



BEELDREGIEKADERS





(GEVEL)MATERIALEN

- toepassen van duurzame materialen, die door veroudering een mooi patina verkrijgen. Ook aandacht voor een duurzame grondstoffenkringloop;
- toepassen van metselwerk, wat in toon en sfeer past in de wijk;
- bij metselwerk aandacht voor het voegwerk en aandacht voor het metselverband. Met afwijkende metselverbanden kunnen verbijzonderingen subtiel worden aangeduid (bijv. de plint en dakrand);
- gebruik van andere materialen is in principe niet wenselijk, gezien het karakter van de wijk. Tenzij deze materialen als accent of functionele verbijzondering worden toegepast;
- gebruik maken van plaatmateriaal ('noppenarchitectuur') is niet wenselijk. Dit draagt bovendien niet bij aan een duurzaam en verleidend beeld;
- in het geval eventueel stucwerk wordt toegepast, moet rekening worden gehouden met de detaillering, onderhoud en vervuiling. Dus terughoudend zijn met stucwerk en zeker geen stucwerk op de begane grondniveaus.

DROOGLOPEN

Deze dienen vormgegeven te worden als verblijfsruimten, zodat de drooglopen ook uitnodigen tot ontmoeten en meer zijn dan alleen een verbinding tussen de bouwblokken en de ontsluiting van de woningen. De drooglopen dienen het karakter van de architectuur subtiel te versterken en onderdeel te zijn van de architectuur en de openbare ruimte. De uitstraling is als een gaanderij, transparant en met een open karakter.

ACCENTEN

Accenten als balkons, bloemkozijnen, etc. uitvoeren als ton-sur-ton kleurstelling in het ontwerp. De balkons dienen onderdeel te zijn van de architectuur en moeten of geheel aan de gevel hangen of deels binnen het blok, deels buiten het blok. De balkons hebben een zodanige maatvoering dat deze gebruiksvriendelijk zijn. Ruime balkons kunnen aan het woongenot op architectonisch en de leefbaarheid op stedenbouwkundig niveau, een grotere bijdrage leveren dan bijvoorbeeld loggia's, om de volgende redenen:

- binnen de belevingswereld en de beslotenheid van je eigen woning ben je toch onderdeel van het openbaar gebied;
- balkons die voldoende groot zijn zullen voor het beoogde doel gebruikt worden (en niet voor opslag o.i.d.);
- beleefbare balkons zorgen voor ogen op het maaiveld en ogen naar elkaar;
- de onderzijde van de balkons dient te worden meegenomen in de architectuuruitwerking.

DUURZAME ARCHITECTUUR

Architectuur insteken volgens Trias Energetica:

- optimale isolatie (energievraag zo klein mogelijk)
- duurzame energieopwekking
- eventueel aan te vullen met energie van buitenaf (groene energie)

Daarnaast dienen de blokken zodanig ontworpen te worden dat toepassing van nieuwe technieken altijd mogelijk is. En er dient een integrale aanpak nagestreefd te worden.

BIJLAGEN



ruimtelijke impressie vanaf kruising Dronensingel - Rijngaarde



ruimtelijke impressie vanaf kruising Vrije Nesse - Rijngaarde





ruimtelijke impressie vanaf kruising Dronensingel - Dronenweg



ruimtelijke impressie vanaf kruising Vrije Nesse - Dronensingel



RUIMTEGEBRUIK

Ruimtegebruik

Bodegraven Rijngaarde

stedebouwkundig plan

*bestaand 20.09.2010

Plangebied

16.759	m2	16.759 m2
--------	----	-----------

Bebouwd

bestaand	1.317	m2	4.403 m2
nieuw	3.285	m2	

Niet bebouwd

infra bestaand	2.822	m2	5.911 m2
infra nieuw	938	m2	
waarvan parkeren		195 m2	
water	2.184	m2	1.857 m2
groen	3.139	m2	4.588 m2
waarvan hagen		368 m2	
**waarvan tuinen		1.876 m2	
terraszone	895	m2	
verhard	2.110	m2	
waarvan parkeren		450 m2	
vlonder	69	m2	
16.759	m2	16.759 m2	

saldo:

0

* positie brug indicatief

Inrichting

Brug + vlonder	167 m2
Zitelementen	ntb

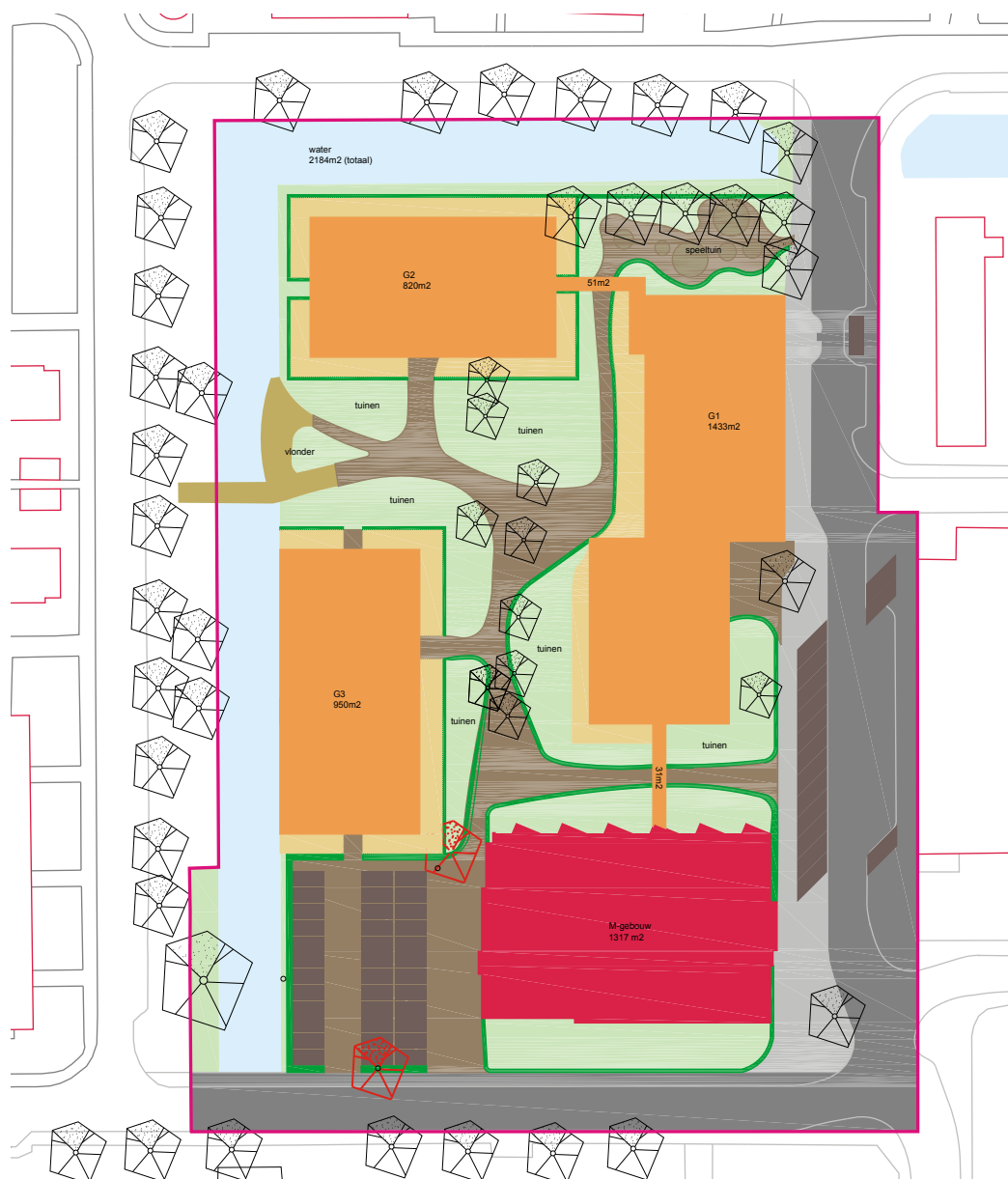
Bomen (ongeacht grootte)

bestaand	19
nieuw	3

* uit: Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Rijngaardelocatie Bodegraven

** totaal m2 thematuin

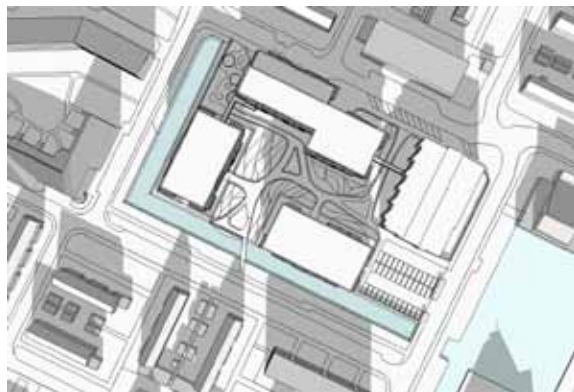
- plangrens
- bebouwing bestaand
- bebouwing nieuw
- groen
- water
- infra bestaand
- infra nieuw
- verharding
- parkeren
- boom bestaand
- boom nieuw



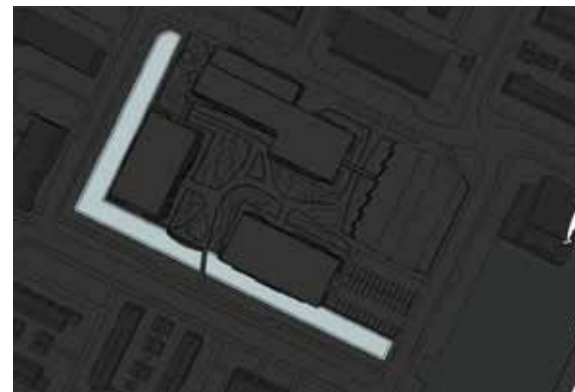
BEZONNINGSSTUDIE



januari 09:00



januari 13:00



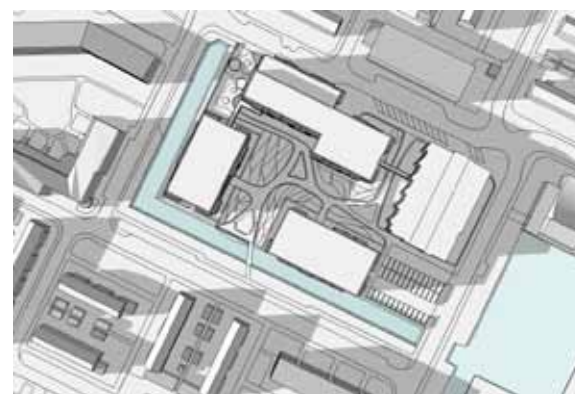
januari 18:00



april 09:00



april 13:00



april 18:00



juli 09:00



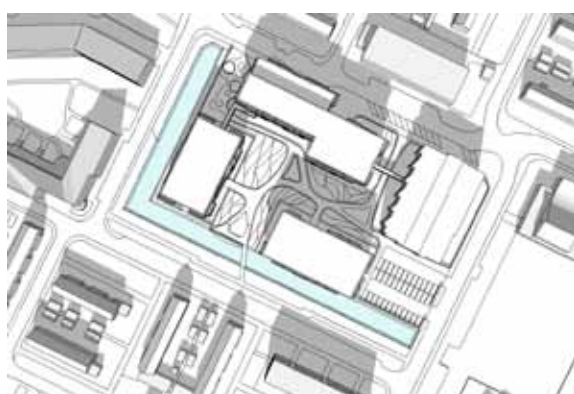
juli 13:00



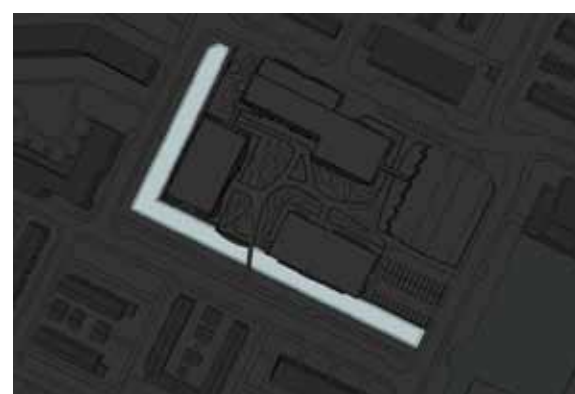
juli 18:00



oktober 09:00



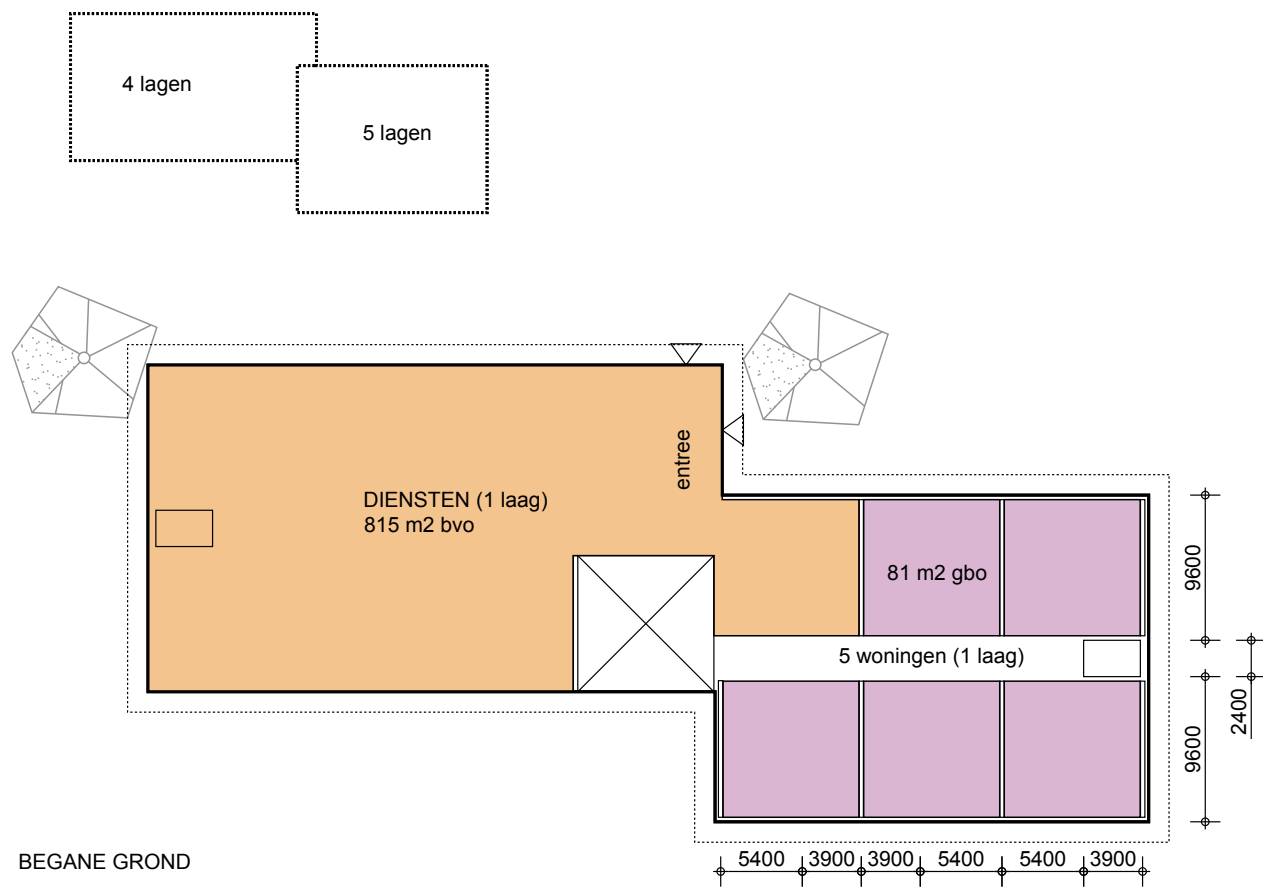
oktober 13:00



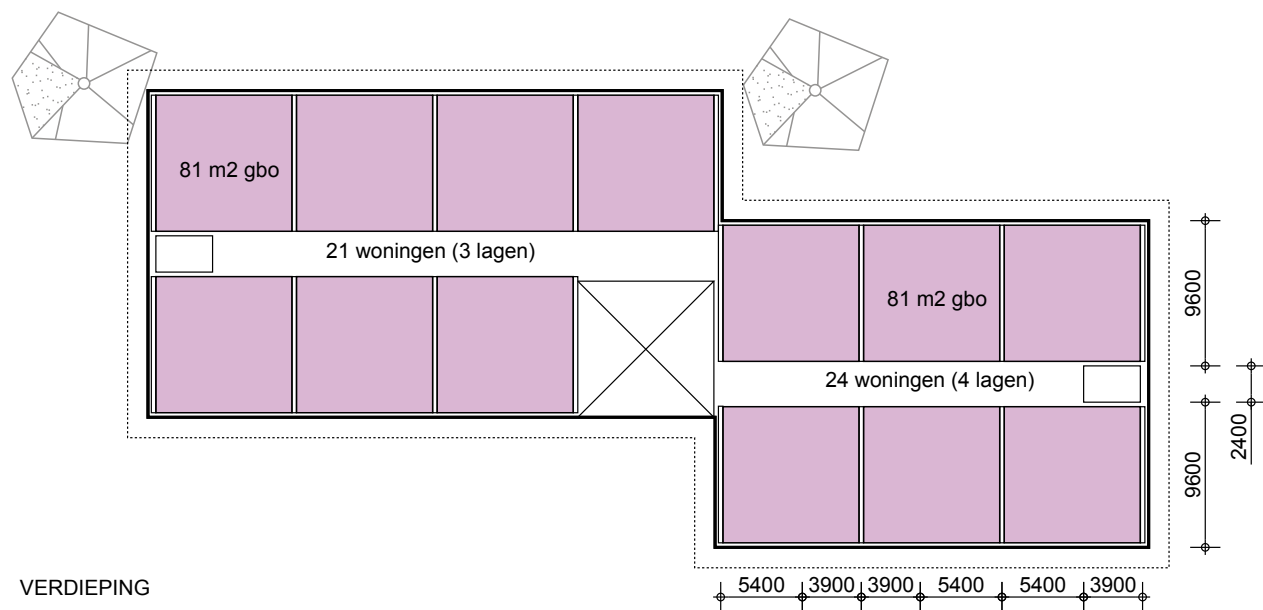
oktober 18:00

* positie brug indicatief

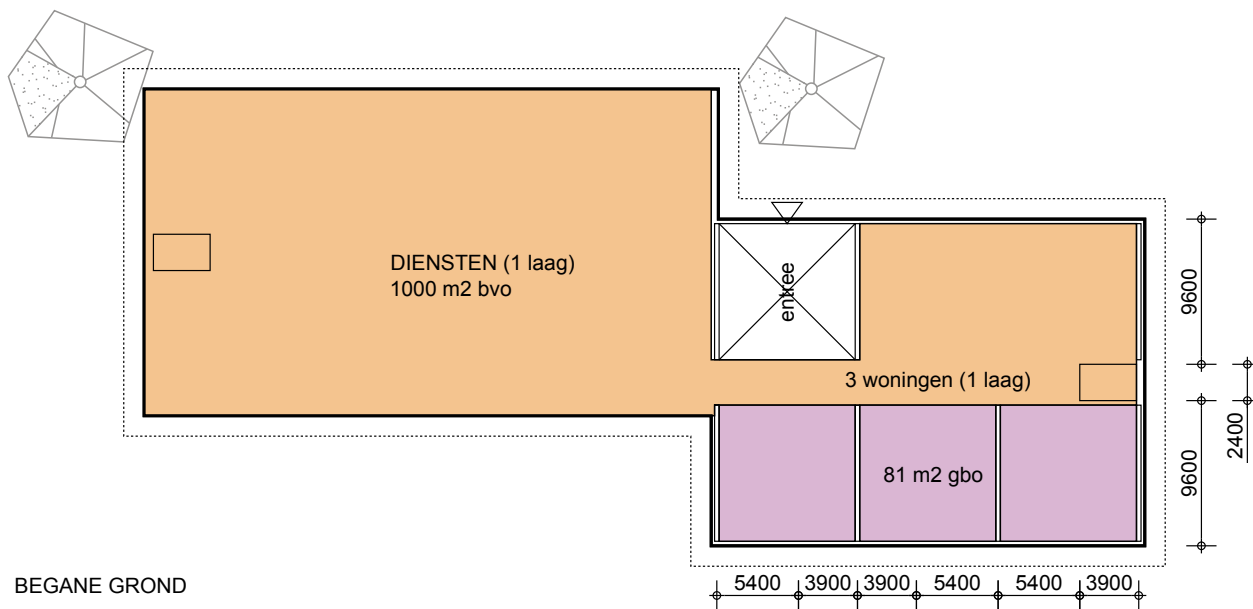
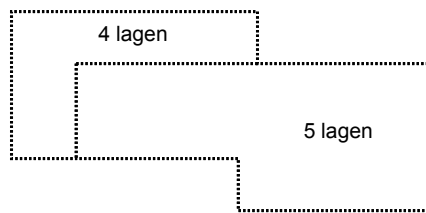
SWOB INDELING EN PROGRAMMA (800M²)



- PROGRAMMA
- diensten = 815 m²
 - woningen = 50

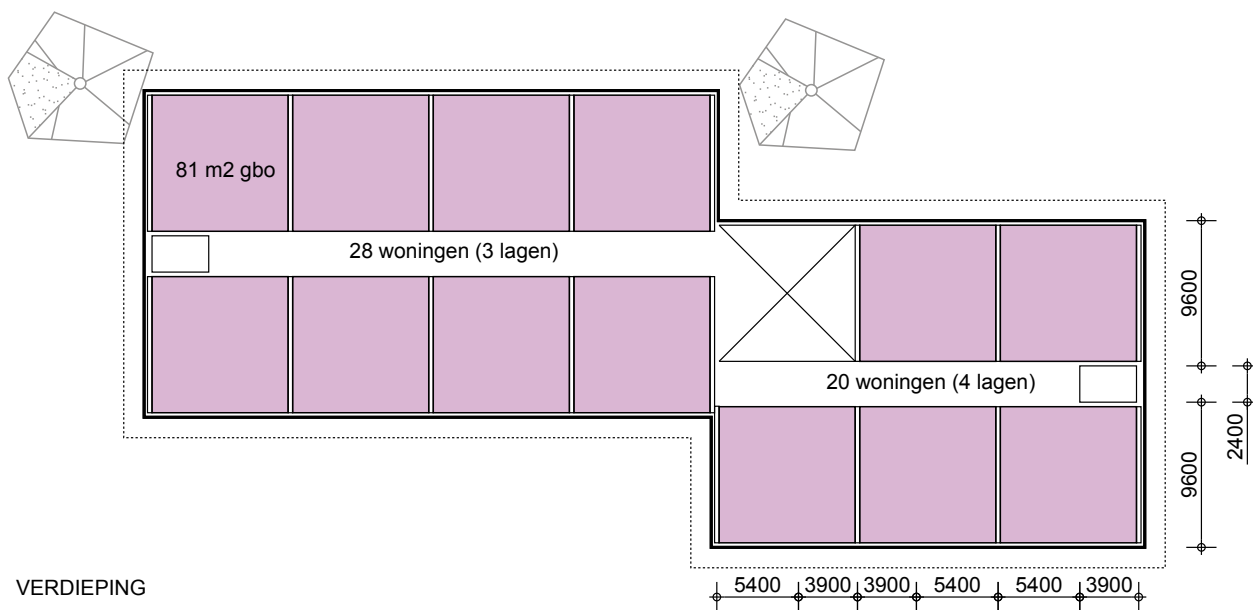


SWOB INDELING EN PROGRAMMA (1.000M²)



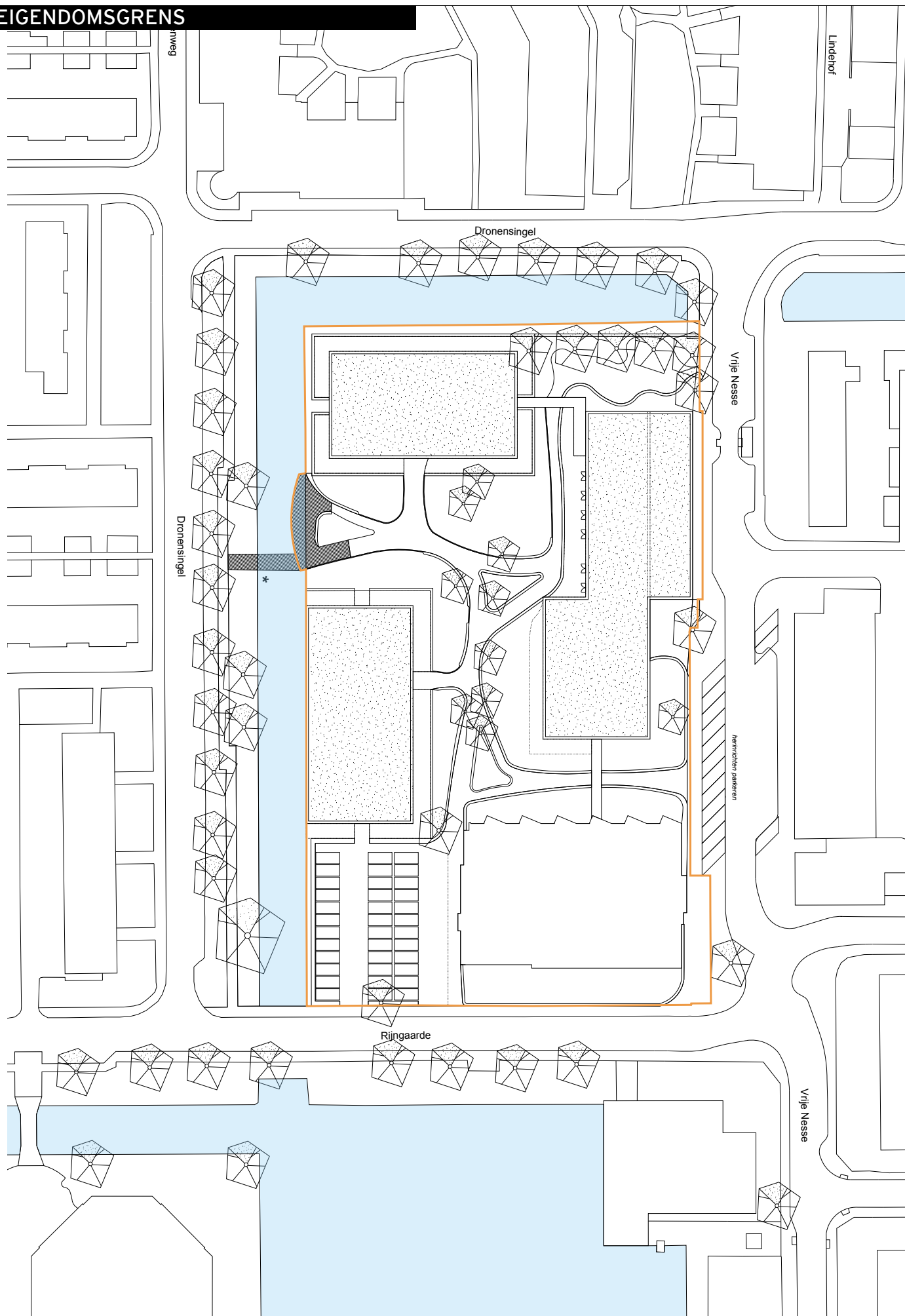
BEGANE GROND

- PROGRAMMA**
- diensten = 1000 m2
 - woningen = 50



VERDIEPING

EIGENDOMSGRENS



* positie brug indicatief, eigendom gemeente



— voorstel eigendomsgrens
Mozaïek Wonen

architectuur en stedenbouw

OEVERZAAIJER

Pedro de Medinalaan 7a
1086 XK Amsterdam

Postbus 37697
1030 BH Amsterdam

T +31 (0) 20 31 41 111
F +31 (0) 20 31 41 199

E info@oeverzaaijer.nl
I www.oeverzaaijer.nl