



BEELDKWALITEITSPLAN VLIETKADE

17 maart 2023



Sfeerimpressie Vlietkade, Bureau 070

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding	5
1.2 Opgave en doel	5
1.3 Begrenzing plangebied	5
1.4 Relatie met overige beleid	5
1.5 Proces en participatie	6
1.6 Leeswijzer	6

2. HET BESTAANDE BEELD EN PLAN VLIETKADE

2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Ontstaansgeschiedenis	9
2.3 Concept stedenbouwkundig plan	10

3. BODEGRAAFS BOUWEN

3.1 Analyse Bodegraafs bouwen	12
3.2 Algemene Beeldkwaliteit-eisen op basis van criteria Dorpskern Bodegraven	13

4. DEELGEBIEDEN: AANVULLENDE BEELDKWALITEIT-EISEN

4.1 Entree dorp	16
4.2 Hoven	17
4.3 Koppen langs de Vliet	18
4.4 Appartementen 'Gasfabriek'	19
4.5 Straat	20

INLEIDING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling Vlietkade betreft de binnenstedelijke herontwikkeling van een bedrijventerrein (bekend als Versluysterrein) naar een woongebied. Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft wat dit voor de verschillende welstandsthema's betekent, zodat het plan hieraan bij de omgevingsaanvraag kan worden getoetst.

1.2 Opgave en doel

In Bodegraven zijn de welstandscriteria vastgelegd in de “Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk, 2017”. In deze nota is het plangebied Vlietkade/Versluysterrein aangeduid als welstandsgebied Bedrijventerreinen. Bij de planuitwerking van Vlietkade wordt aangesloten op het welstandsgebied ‘Oude Dorpskern Bodegraven’ met bijbehorende toets criteria en locatie specifieke aanvullingen. Dit beeldkwaliteitsplan beoogt een beeldkwaliteit die de dorpskern Bodegraven op een natuurlijke wijze verlengt.



Bijzonder welstandsgebied	Gewoon welstandsgebied
Oude dorpskern Bodegraven	Landelijk gebied
Dorpskernen	Soepel welstandsgebied
Linten	Woongebied
Plassingsgebied	Bedrijventerreinen
	Groen en parken

1.3 Begrenzing plangebied

Onderstaande afbeelding laat de locatie Vlietkade zien in het stedelijk weefsel van Bodegraven.



1.4 Relatie met overige beleid

De Dorpsvisie Bodegraven 2030 heeft onder andere een visie op het karakter van nieuwe ontwikkelingen in Bodegraven, het dorpse karakter moet behouden en versterkt worden. De Oude Rijn, water en groen worden hoog gewaardeerd. Het beeldkwaliteitsplan Vlietkade sluit hier nauw op aan.

In de nieuwe situatie wordt er met de verkaveling, inrichting van de openbare ruimte en de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing ingezet op een hoge omgevingskwaliteit. Daarbij is rekening gehouden met de genoemde richtpunten uit de provinciale Kwaliteitskaart in de opzet van de stedenbouwkundige verkaveling. De landschappelijke ondergrond en oriëntatie is verwerkt in de verkaveling voor nieuwe bebouwing en de nieuwe openbare ruimte wordt zo ingericht dat deze een bijdrage levert aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Dit is onder andere terug te zien aan de sterke oriëntatie van bebouwing op de rivierdijk en het water van de Vliet, waarlangs een openbare en groene oever zal ontstaan. De ontwikkeling past binnen de richtpunten van het provinciaal beleid inzake omgevingskwaliteit en cultuurhistorie. De uitwerking van het plan wordt geborgd middels dit Beeldkwaliteitsplan.

1.5 Proces en participatie

Op 13 april 2022, in brouwcafé de Arkduif, vond de inloopbijeenkomst over de planontwikkeling Vlietkade op het Versluysterrein plaats. Het doel van de inloopbijeenkomst was om kennis te maken met de omliggende buurt en andersom om met elkaar het gesprek aan te gaan over de planideeën. Doel van deze participatieavond was inzicht verkrijgen in de ideeën, suggesties en aandachtspunten vanuit de omliggende buurt. Deze suggesties zijn meegenomen in de verdere planontwikkeling “Vlietkade”.

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst in december 2022 is het concept stedenbouwkundig plan vastgesteld, waarmee de vertaling gemaakt is naar de stedenbouwkundige opzet en de programmatische invulling van het plan Vlietkade. Tijdens de zienswijzeperiode op het ontwerp bestemmingsplan zal wederom een participatieavond worden georganiseerd waarvan in deze paragraaf verslag zal worden gedaan.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie, de ontstaansgeschiedenis van de locatie en het concept stedenbouwkundig plan Vlietkade. Dit beeldkwaliteitsplan beoogt een beeldkwaliteit voor project Vlietkade die het lint van de dorpskern Bodegraven op een natuurlijke wijze verlengt. Hoofdstuk 3 beschrijft het ‘Bodegraafs bouwen’ en de beeldkwaliteitseisen die aansluiten op ‘Oude Dorpskern Bodegraven’. Plan Vlietkade kenmerkt zich door een 5 tal deelgebieden met een aantal locatie specifieke beeldkwaliteitseisen per deelgebied, zowel als aanvullende criteria voor de bebouwing als voor het ontwerp van de openbare ruimte. Deze aanvullende criteria worden in hoofdstuk 4 besproken.

HET BESTAANDE BEELD EN PLAN VLIETKADE

2. HET BESTAANDE BEELD EN PLAN VLIETKADE

2.1 Bestaande situatie



Het plangebied ligt aan de Overtocht 64 te Bodegraven, kadastraal bekend als gemeente Bodegraven, sectie C perceelnummer 6702 en sectie C perceelnummer 8574. Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Bodegraven. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

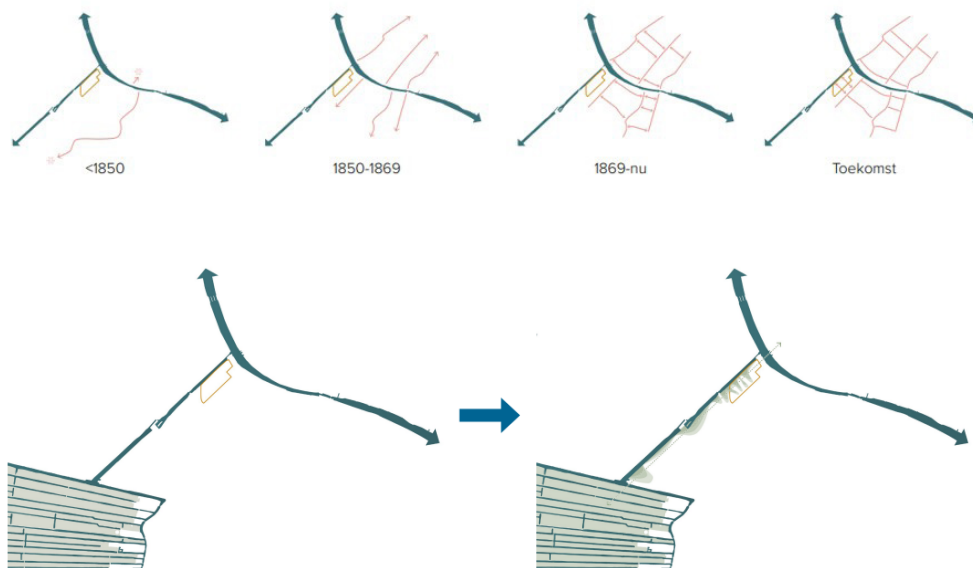
1. Aan de noordzijde door de Vliet en de woningbouw aan de Vlietkade;
2. Aan de oostzijde door de Overtocht;
3. Aan de zuidzijde door woningbouw aan de Doortocht en Brouwerij de Molen;
4. Aan de westzijde door een groenstrook en de spoorlijn .



2.2 Ontstaansgeschiedenis

Onderstaande afbeeldingen laten zien hoe de kern Bodegraven in de loop der tijd is gegroeid, hoe recreatieve routes versterkt zijn en hoe het Groene hart bij de Vlietkade Bodegraven in komt en een groen blauwe recreatieve route vormt.

ONTWIKKELEN PASSEND BIJ BODEGRAVEN



Toen

Vlietkade als sluiproute naar het Groene Hart

Nu

Het Groene Hart komt bij de Vlietkade Bodegraven in en vormt een groen-blauwe recreatieve route

De stedenbouwkundige visie van Vlietkade borduurt hier op voort. Het plan kenmerkt zich door gedifferentieerde groene woonhofjes aan de Vliet. De ontsluiting en het parkeren wordt aan de zijde van de brouwerij voorzien. Aan de zuidzijde wordt de kans benut om de recreatieve route voor langzaam verkeer door te zetten naar de wijk Molenzicht.



2.3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan bestaat uit een orthogonale verkaveling die georiënteerd is op de landschappelijke structuur van de Vliet. Langs de Vliet is een parkzone gecreëerd. Het plan kenmerkt zich door 3 groene woonhofjes. Het programma bestaat uit 42 grondgebonden woningen van 2 lagen met een kap, verdeeld over 6 blokken. Het laatste bouwblok aan de zuidwest hoek van het plan betreft een 4-laags gebouw met 25 appartementen. De ontsluiting en het parkeren bevindt zich aan de zijde van de brouwerij. Aan de zuidzijde wordt de kans benut op de recreatieve route voor langzaam verkeer door te zetten naar de wijk Molenzicht.



Stedenbouwkundige plan, met bloknummers



Vogelvlucht stedenbouwkundig plan

3. BODEGRAAFS BOUWEN

3.1 Analyse Bodegraafs bouwen

Project 'Vlietkade' wordt in de architectuurstijl van 'traditioneel geïnspireerde beeldkwaliteit' ontworpen waarbij er gerefereerd wordt naar Bodegraafs bouwen. Binnen deze architectuurstijl zullen er afwisselingen in het ontwerp van de woningen zijn, waardoor er geen duidelijk zichtbare herhaling in de gevels ontstaat. Wel zullen veel voorkomende Bodegraafse kenmerken terugkomen in het ontwerp, zoals: klokgeveltjes met een kroonlijst, mansardegevels, dakpannen en bakstenen. Dit beeldkwaliteitsplan beoogt een beeldkwaliteit die het lint van de dorpskern Bodegraven op een natuurlijke wijze verlengt. Het geeft invulling aan het in de Dorpsvisie Bodegraven gevraagde 'Bodegraafs bouwen' architectuur. Hierbij gaat het om:

- kleinschalige gevarieerde dorpse bebouwing
- historie en authenticiteit zijn afleesbaar

Het plan voorziet in voldoende openbaar groen en ruimte in de omgeving wat bijdraagt aan een sterke sociale samenhang en veilige omgeving.



Inspiratie referenties Bodegraafs bouwen

3.2 Algemene Beeldkwaliteit-eisen op basis van criteria Dorpskern Bodegraven

Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft wat dit voor de verschillende welstandsthema's betekent, zodat het plan hieraan bij de omgevingsaanvraag aan kan worden getoetst.

LIGGING

- het kleinstedelijke of dorps karakter van dorpskernbebouwing uitbreiden naar de ontwikkeling Vlietkade
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- overige bebouwing is ondergeschikt en staat in beginsel op achtererven
- rooilijnen verspringen onderling sporadisch, volgen weg of verkaveling en zijn afgestemd op aangrenzende bebouwing
- doorzichten behouden

MASSA

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- per kavel is er één hoofdmassa, die afgestemd is op aangrenzende bebouwing
- aansluiting op maaiveld en gevelbeëindiging zorgvuldig vormgeven
- gebouwen hebben in beginsel twee lagen met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

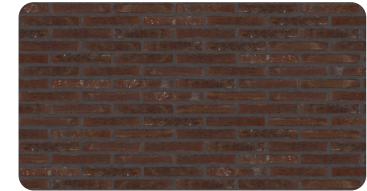
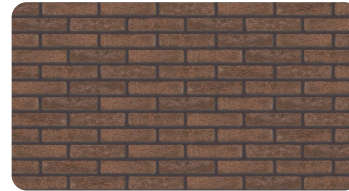
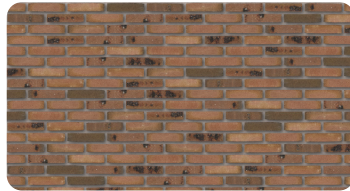
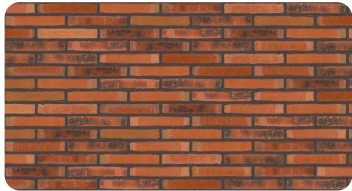
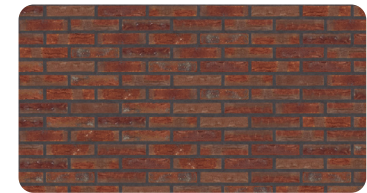
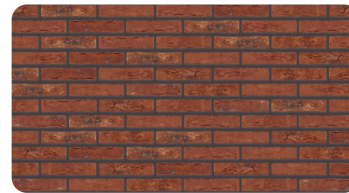
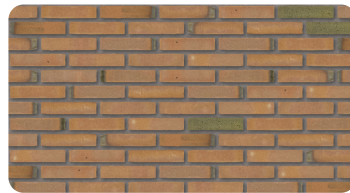
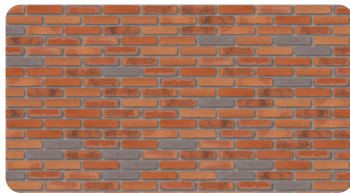
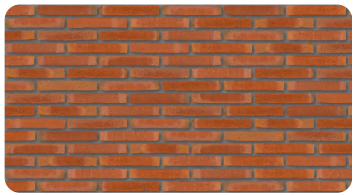
ARCHITECTONISCHE UITWERKING

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles
- de hoofdmassa zet de toon, heeft een fijne detaillering en een heldere, in de regel verticale geleding
- kenmerkende geveltypes uit de kern van Bodegraven zijn klokgevels in vele verschillende uitwerkingen en herhalingen, daarnaast komen veel kroonlijstgevels, tuit- of trapgevels voor
- Bij-/aanbouwen aangrenzend aan de openbare ruimte hebben een bescheiden vormgeving en zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- wijzigingen en toevoegingen op hoofdvolume afstemmen in stijl en afwerking

MATERIAAL EN KLEUR

- materialen en kleuren zijn traditioneel, zoals orangerode tot bruine baksteen als basismateriaal en keramische in overwegend donkere tinten dakpannen (en/of zonnepanelen). Af en toe is een oranje/rode dakpan per huis of ensemble mogelijk.
- Witte gevels onderbreken een gevelwand af en toe.
- Gele baksteen (als accentsteen-) detaillering of witte gevelbanden, speklagen, lateien, enz. zijn per pand anders maar zorgen ook voor samenhang van de gevelwanden.

- Kozijnen, ramen, dakgoten en dakkapellen zijn wit en verfijnd (roeden, enz.)
- Platte daken kunnen worden begroeid uitgevoerd. Incidenteel een afwijkend hedendaagse begroeide of houten gevel of begroeid dak kan.
- Kunststof kozijnen overwegend in witte kleur.
- materialen en kleuren afstemmen op aangrenzende bebouwing



Kleurenpalet basismateriaal



Gevelsteen incidentele accentwoning of gevelband/gevelvlak

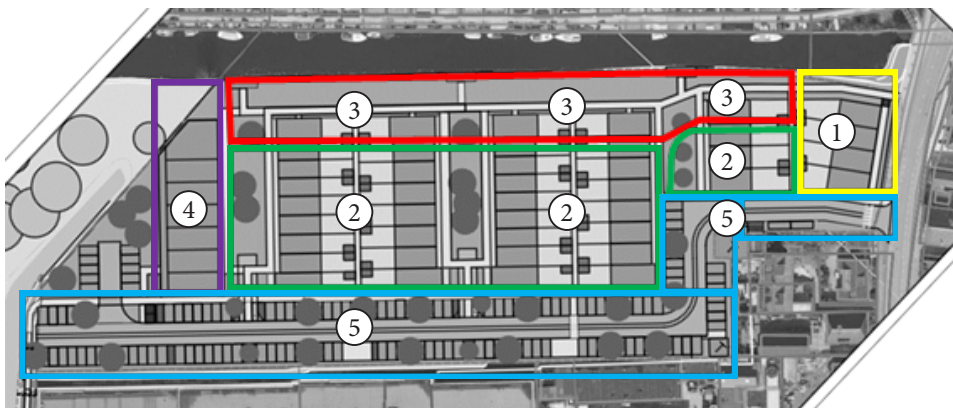
DEELGEBIEDEN: AANVULLENDE CRITERIA BEELDKWALITEIT

4. DEELGEBIEDEN: AANVULLENDE CRITERIA BEELDKWALITEIT

Aanvullend op de in hoofdstuk 3 omschreven beeldkwaliteit eisen, gaat dit hoofdstuk in op een aantal locatie specifieke beeldkwaliteitseisen per deelgebied, zowel als aanvullende criteria voor de bebouwing als voor het ontwerp van de openbare ruimte.

Het Beeldkwaliteitsplan Vlietkade voorziet op hoofdlijnen in vijf deelgebieden:

1. Entree dorp
2. Hoven
3. Koppen langs de Vliet
4. Appartementen 'Gasfabriek'
5. Straat



4.1 Entree dorp

Aanvullende criteria beeldkwaliteit:

- continuering bebouwing Overtocht
- vormt dorpsentree, gezien vanaf Dammekant
- begeleid entree project Vlietkade
- ontworpen in relatie en samenhang tot tegenoverliggend appartementengebouw aan Overtocht 71
- Afgeplatte kappen zijn mogelijk, wel dienen alle zijden dakschilden te zijn
- Afwisseling per woning, hoogstens kleine ensembles
- Groene intermediaire zone naar Overtocht



Belendende bebouwing, Overtocht 71



Verkenning gevelarchitectuur, Bureau 070

4.2 Hoven

Aanvullende criteria beeldkwaliteit:

- Drie groene hoven, van verschillende grootte en gedifferentieerde gevelwanden
- Traditioneel geïnspireerde beeldkwaliteit 'Bodegraafs Bouwen'
- Af en toe een eigentijdse woning
- Afwisseling per woning, hoogstens kleine ensembles
- Blok 2: afgeplatte kappen zijn mogelijk, wel dienen alle zijden dakschilden te zijn
- Verbijzondering in gevel blok 3 bij zichtlijn vanaf de Overtocht de buurt in
- Blokopbouw blok 3 t/m 6: kopwoningen als 'boeksteunen' met tussenliggende zadeldak. Incidentele dwarskappen met variatie in geveltypen (klok, trap, mansarde, tuit, enz.) aan voorzijde en verspringende goten zorgen voor differentiatie gevelbeeld
- Lage hagen markeren overgang van de intermediaire zone tussen openbaar/privé aan de hofzijde
- De hoven zijn georiënteerd op de Vliet, van de straat worden ze afgesloten met 2 'boekensteunen' en een duidelijke ruimtelijke begrenzing in de vorm van een tuinmuur, haag, poort, penant, groengevel, enz.



Verkenning gevelarchitectuur, Bureau 070

4.3 Koppen langs de Vliet

Aanvullende criteria beeldkwaliteit:

- Vijf kopwoningen markeren overgang besloten hof naar parkzone Vliet
- Oriëntatie op de Vliet met massa, gevelopeningen, kapopzet, eventuele dakkapellen cq. gevelaccenten
- Entrees zijn gelegen aan parkzone Vliet
- Traditioneel geïnspireerde beeldkwaliteit 'Bodegraafs Bouwen'
- Kopwoningen vertonen zowel samenhang als dat ze individueel herkenbaar zijn
- Afgeplatte kappen zijn mogelijk bij blok 2, wel dienen alle zijden dakschilden te zijn
- Blokken 3 t/m 6: differentiatie langskappen met af en toe een gevelaccent c.q. dakkapellen
- Delftse stoep vormt intermediair tussen openbaar/privé aan de parkzone Vliet
- Passende bomen (in relatie tot leggerprofiel) begeleiden parkzone Vliet
- Lage hagen markeren overgang van de intermediaire zone tussen openbaar/privé aan de hofzijde
- De erfafscheiding van achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte is grotendeels bouwkundig vormgegeven in baksteen c.q. penanten met groene hagen/groene gevel



Verkenning gevelarchitectuur, koppen langs de Vliet, Bureau 070



Delftse stoep als intermediair



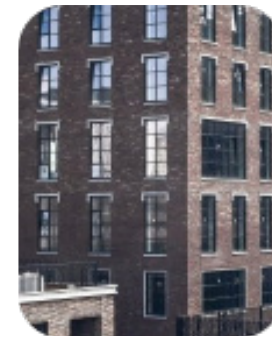
Passende bomen langs parkzone Vliet



4.4 Appartementen 'Gasfabriek'

Aanvullende criteria beeldkwaliteit:

- Op zichzelf staande karakteristieke bouwmassa, zoals de kaaspakhuizen en vroeg-industriële bebouwing Bodegraven
- Appartementengebouw maakt een referentie naar de gasfabriek die op locatie aanwezig was
- Bouwmassa (4-laags) is opgetrokken in een vroeg-industriële architectuur die herkenbaar is en zich goed verhoudt tot de architectuur van de naastgelegen hofbebouwing
- Materiaalgebruik is metselwerk in samenhang met beton/staal bij balkons en galerij
- Detaillering verfijnd en ambachtelijk (penanten, rollagen, accentstenen/banden)
- Eventueel ornamentiek of naamgeving als referentie naar oude gasfabriek
- Kleuren kozijnen, ramen, balkons kunnen afwijken van de witte standaard voor Vlietkade
- Lage hagen markeren overgang van de intermediaire zone tussen openbaar/privé aan de hofzijde



Inspiratie referenties vroeg industriële architectuur



4.5 Straat

Aanvullende criteria beeldkwaliteit:

- Kopwoningen vertonen zowel samenhang als dat ze individueel herkenbaar zijn
- Traditioneel geïnspireerde beeldkwaliteit ‘Bodegraafs Bouwen’
- Ramen in kopgevel voor openheid naar de straat
- De hoven zijn georiënteerd op de Vliet, van de straat worden ze afgesloten met 2 ‘boekensteunen’ en een duidelijke ruimtelijke begrenzing in de vorm van een tuinmuur, haag, poort, penant, enz.
- De erfafscheiding van achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte is grotendeels bouwkundig vormgegeven in baksteen c.q. penanten met groene hagen/groene gevel
- De straat krijgt een natuurlijke sfeer door deels begroeide open bestrating, afwisselende boombeplanting en aanvullende vergroeningsmaatregelen langs de erfafscheidingen met de achtertuinen langs de straat en de erfafscheidingen die de hoven afsluiten van de straat

17 maart 2023 | BODEGRAVEN



Ontwikkelaar: Thunnissen

Wipperplein 10-14

2103 LR Heemstede

Tel. 088 98 98 300

www.thunnissen.nl



Architect: Bureau 070

Piet Heinstraat 64

2518 CJ Den Haag

Tel. 070 2190190

www.bureau070.nl

