Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 13-02-2025 11:41
Aan: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
Onderwerp: FW: Concept schetsen fase 3B tbv infoavond

Goedemiddag,

Hieronder de reactie van stedenbouw op de schetsen.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

De inhoud van deze e-mail, inclusief bijlagen, is persoonlijk en vertrouwelijk. Mocht dit bericht niet voor u bedoeld zijn, informeer dan per omgaande de afzender en verwijder dit bericht. Gelieve deze e-mail, inclusief eventuele bijlagen, niet te gebruiken, kopiÃ«ren of door te sturen aan derden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 februari 2025 10:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept schetsen fase 3B tbv infoavond

Beste [redacted],

Bijgevoegd de reactie van [redacted] inclusief de studie van BDP naar hoe de hoek ingevuld kan worden inclusief een materialisatie passend in het BKP.

Venster heeft hier een â€˜vervolgâ€™ op gemaakt dat m.i. nog niet helemaal past in het BKP.

De beelden lijken mij voor een leek wat moeilijk te begrijpen en missen de nodige materialisatie.

Het laat niet zien hoe het bij de nieuwe wijk past en hoe het reageert op het Beschermd Dorpsgezicht (BDG).

Onderstaand een eerlijk beeld van het gebouw, met geleding, materiaalgebruik, pet en groen. (7 lagen variant)

Uit eindelijk gaat het er om dat er goed beargumenteerd wordt hoe dit gebouw en het BDG wel bij elkaar passen.

De kern van het negatief oordeel van RvS.



Bedankt [redacted],

Nabrander: bkp vraagt petten als afronding van gebouwen. Petten omschreven als schuine daken en/of riante overstekken en setbacks. Maar dat kan uitwerking zijn.

Het kan maar duidelijk zijn.

Zou wellicht ook eerder van Venster/Mozaiek Wonen verwachten dat ze even bij BDP finetunen vooraf.

Je kent mijn vakinhoudelijke EN inwoner betrokkenheid, dus ook zonder opdracht of rol, voorzie ik graag, geheel vrijblijvend, van advies. En in wat achtergrond gedachtengoed uit het skp/bkp.

1. Valt mij op dat in dit plan uitgegaan wordt van een studie door BDP van 6 juli 2021. Op dat

moment was er nog sprake van een gebouw van deel 4, en deels 7 lagen. (ook nog even als gehele studie bijgevoegd) Zoals je weet is op basis van nieuwe uitgangspunten (en toezegging van Mozaiek Wonen bij de gemeenteraad) in het stedenbouwkundig plan / beeldkwaliteitplan uiteindelijk een gebouwhoogte van deels 4 lagen en een accent van 6 lagen opgenomen. (zie bijgevoegd versie 7 december 2021) Dat is in het stedenbouwkundig plan iig het uitgangspunt, o.a. resulterende in de 184 woningen.

2. Worden er dan nu (met 7/4 lagen en 5/5 lagen) meer woningen gemaakt? Klopt de parkeerbalans nog?

3. Studie A en B lijken een dicht bergingenplint te maken. Dat is langs de dorpse doorgaande routes niet het uitgangspunt in het bkp.

4. Het losknikken van de twee gebouwdelen hebben we in het stedenbouwkundige plan bewust gedaan om een kleinere korrelbeleving te realiseren

5. Het gebouwdeel van 4 lagen is als aftrapje ingezet naar de lagere grondgebonden woningen. 5 lagen vonden wij te hoog en contrasterend worden naar de laagbouw.

6. Ruimtelijk, stedenbouwkundig zagen wij ruimte om alleen aan de kant van De Waal hoger te gaan. Vandaar een opzet met een (min of meer) naar voren geschoven, "losliggend" en spits accent.

Vroeg mij nog af wanneer e.e.a. verder met de omwonenden gedeeld, besproken wordt.

In dat geval zal ik iig als bewoner/omwonende inlopen. Wellicht zien we elkaar dan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 12 februari 2025 13:23
Aan: [redacted]@bdp.com>
Onderwerp: Concept schetsen fase 3B tbv infoavond

Beste [redacted],

Het gaat over het deel waar de 6-7 lagen in zat.

In de bijlage de schetsen.

[redacted] geeft aan dat er geen rol meer is voor BDP.

Het IP is immers gereed.

En er is geen budget meer voor advisering hierover.

Groet [redacted]

MOORDRECHT 50ER JAREN GEBIED

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITPLAN



7 december 2021

Mozaïek Wonen

BDP.



Bestaande bebouwing

INHOUD

I	**INLEIDING**	4
II	**BESTAANDE CONTEXT**	6
	Luchtfoto/autocad tekening en foto's	8
III	**STEDENBOUWKUNDIG PLAN**	12
	Analyse en ontwerpprincipes	13
	Stedenbouwkundige verkaveling	16
	Oud en nieuw	18
	Openbaar terrein	22
	Uitgeefbaar terrein	23
	Woonprogramma	24
	Bouwhoogtes	26
	Verkeerontsluiting en parkeren	28
	Principe profielen	30
	3D impressie	32
IV	**BEELDKWALITEIT**	34
	Algemene sfeer bebouwing	36
	Materiaal- en kleurgebruik	38
	Kapvormen en nokrichtingen	40
	Woningoriëntatie, kop- en zijgevels	44
	Woningtypes	48
	Erfafscheidingen en bergingen	56
	Algemene openbare ruimte	58
	Bestrating	60
	Voetgangersgebied	62
	Groenplan	64
	Ondergrondse vuilcontainers	70

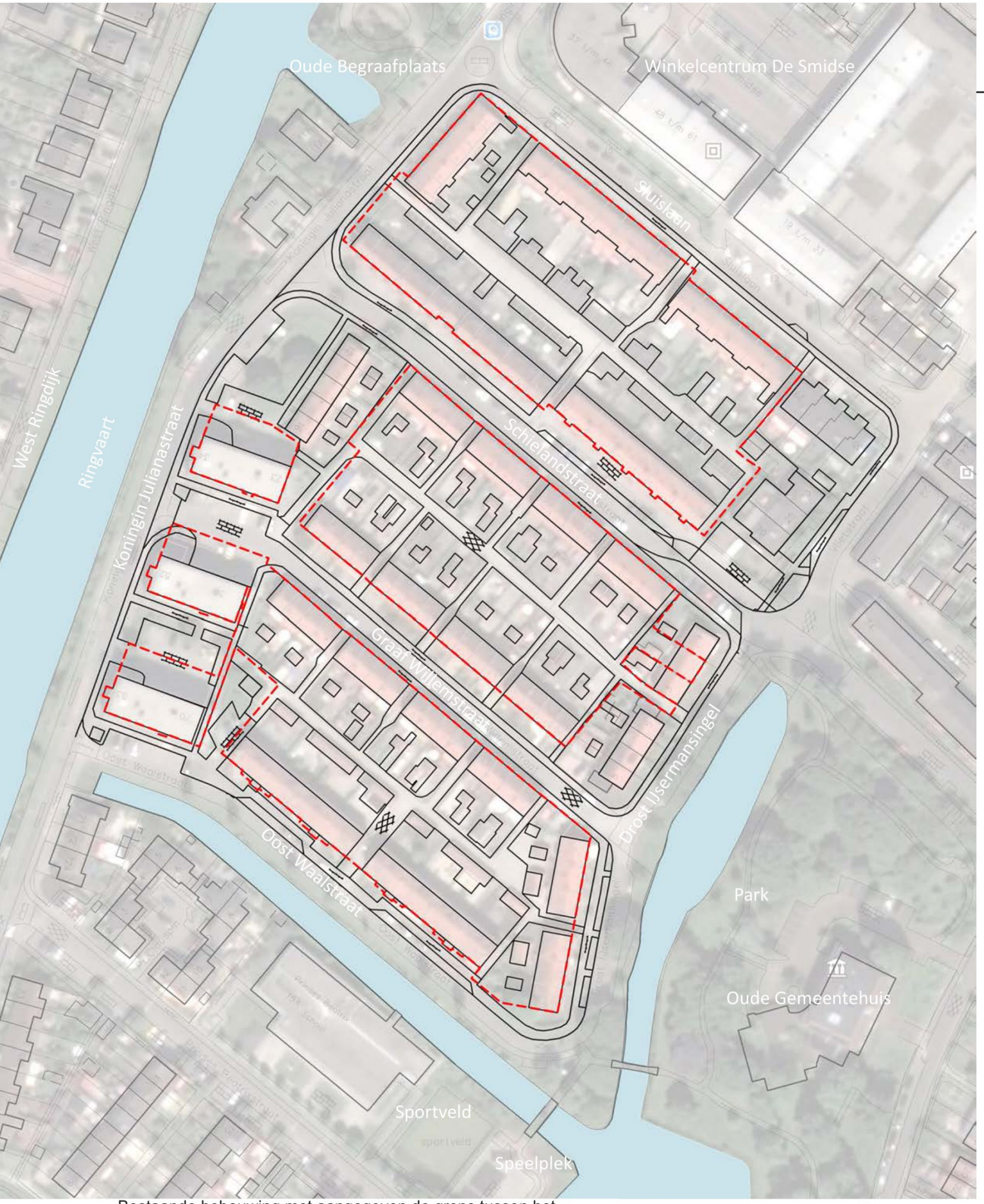
Mozaïek Wonen

Opdrachtgever: Mozaïek Wonen

BDP.

Ontwerp: BDP. Rotterdam

In afstemming: Gemeente Zuidplas



Bestaande bebouwing met aangegeven de grens tussen het eigendom van Mozaïek Wonen en van de gemeente Zuidplas

INLEIDING

Voor u ligt het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan voor de nieuwe woonwijk die gerealiseerd wordt op de plek van het huidige 50er jaren gebied in Moordrecht. Hier moeten 174 woningen vervangen worden. In opdracht van Mozaïek Wonen heeft BDP in afstemming met de gemeente Zuidplas, het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitplan gemaakt.

Het eerste deel van dit rapport beschrijft de uitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan en het plan zelf. De opzet van het stedenbouwkundige plan is, als onderdeel van de Nota van Uitgangspunten, in december 2020, door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld. Het tweede deel beschrijft de beeldkwaliteit voor de woningen en de buitenruimte. Het geeft een omschrijving van de architectuur en de verschillende woningtypen. Er worden voorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte gegeven. Voorwaarden die uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.

De inhoud van dit rapport is afgestemd met het kwaliteitsteam. Het beeldkwaliteitplan bevat uitgangspunten voor ontwikkelaars en architecten en dient als toetsingskader voor het kwaliteitsteam voor de bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte. De hoofdlijnen worden in het bestemmingsplan vastgelegd.



Zicht vanuit de tuin bij het voormalig gemeentehuis langs de Drost IJsermansingel

I. CONTEXT



De Ringvaart langs de Julianastraat aan de westzijde van het plangebied



De doorsteek aan de Sluislaan naar de winkels bij De Smidse



Zicht op het voormalige gemeentehuis aan de oostzijde van het plangebied



De watergang langs de Oost Waalstraat aan de zuidzijde van het gebied

Het 50er jaren gebied ligt centraal in Moordrecht en is daardoor goed ontsloten. Er liggen veel voorzieningen omheen. Het gebied ligt dicht bij de oude dorpskern, met karakteristieke woningen, winkels en horeca op de dijk en de buurtstraten. Ook ligt het gebied direct naast de Smidse, met bijbehorende winkels en parkeerplaatsen. Aan de zuidkant ligt het voorzieningencluster bij de Beatrixstraat met KDV, crèche en BSO.

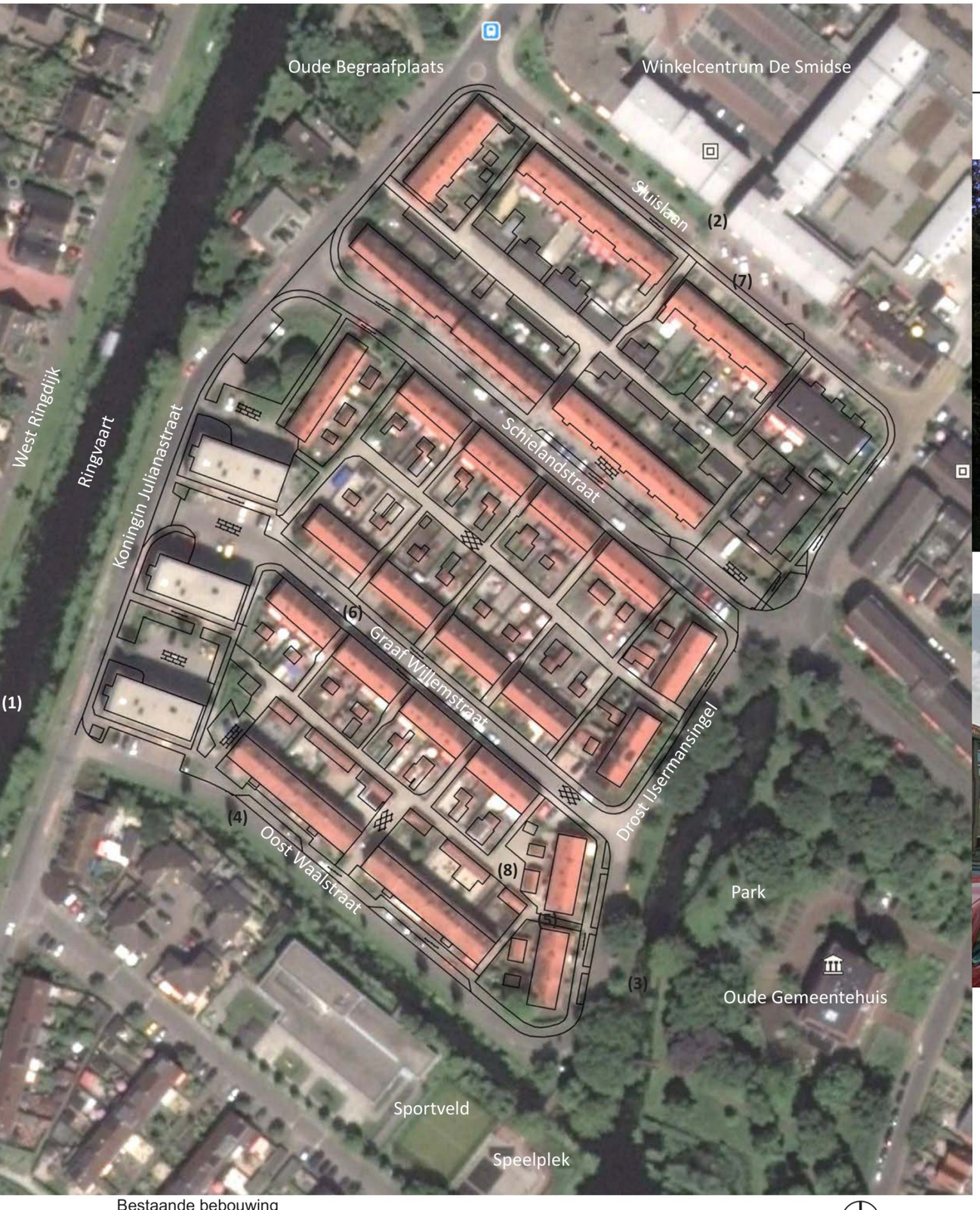
Ruimtelijk gezien is het gebied omgeven door groen en water. Langs de Koningin Julianastraat ligt de Ringvaart (in de dorpsmond: het kanaal) en de oude begraafplaats. Aan de kant van de Oost Waalstraat en de Drost IJsermansingel zijn De Waal en de sloten beeldbepaald, samen met de tuin bij het voormalige gemeentehuis. Die tuin functioneert als park.

De bebouwing in het gebied heeft woningen met roodbruin metselwerk en oranjekleurige gebakken dakpannen. Kenmerkend voor vrijwel alle woningen in Moordrecht, en ook in dit gebied, is dat de woningen schuine kappen (veelal zadeldaken) hebben en meestal twee lagen + een kaplaag hoog zijn. Dit karakteriseert het dorpse karakter en de schaal, Het zijn appartementengebouwen die stedenbouwkundig belangrijke plekken accentueren, aan de buitenkant van de wijken. Deze zijn vier en vijf lagen hoog. De bebouwing rond het plangebied heeft lichtere crème kleuren en bruin.

Aan de rand van het 50er jaren gebied heeft de Koningin Julianastraat de functie van belangrijke dorpsontsluitingsweg, waaraan ook de busroute is gekoppeld. Dit is een drukke weg met een wat meer stedelijke uitstraling met hogere bebouwing. Centraal door het gebied hebben de Schielandstraat en de Sluislaan als éénrichtingstraten een functie voor de ontsluiting van het dorp.

Het gebied ligt erg laag en delen zijn verzakt. De bouwkundige en bouwfysische staat van woningen laat te wensen over, waardoor deze vervangen moeten worden. De huidige indeling met achterpaden is niet wenselijk en er is een groeiende behoefte aan parkeerplaatsen. Herstructurering is aan de orde.

I. CONTEXT



Bestaande bebouwing



De wijk is dusdanig verzakt dat woningen niet normaal toegankelijk zijn



Het op peil houden van de openbare ruimte vraagt veel onderhoud en de situatie gaat ten koste van de samenhang in de openbare ruimte



Het straatbeeld wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Daarbij is er weinig groen in tuinen en in het openbare gebied. Veel is verhard en de wijk is weinig duurzaam en klimaatadaptatief.



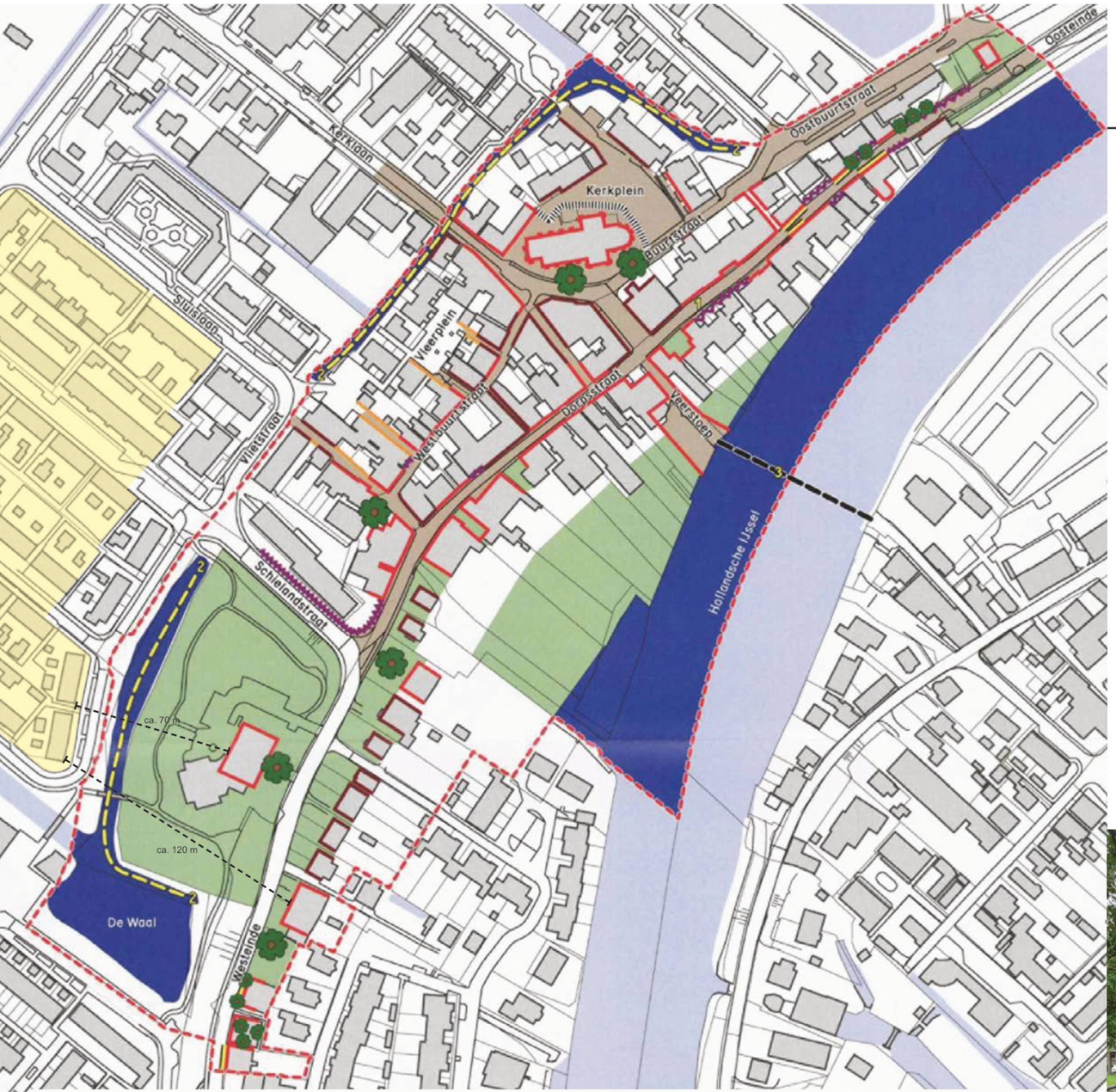
De achterpaden zijn verzakt en hebben door de materiaalkeuze een kale, onaantrekkelijke uitstraling. Wegens onduidelijke verantwoordelijkheden en rechten verrommelen de achterpaden.

De gebreken van de huidige situatie zijn de belangrijke redenen voor de herstructurering van de wijk. Het zijn deze aspecten die zijn meegenomen in het ontwerp van de nieuwe wijk.

I. CONTEXT

De dorpskern Moordrecht is sinds 2008 een rijks beschermd gezicht. Het gaat om een deel van het historische bebouwingslint aan de dijk (Dorpsstraat) en de historische kern rondom de oude kerk (Kerkplein-Kerklaan-Oost Buurtstraat-West Buurtstraat). De herontwikkeling van de jaren vijftig wijk grenst aan het rijks beschermde dorpsgezicht Moordrecht, niet direct aan de historische bebouwing maar tegenover het karakteristieke park met de beeldbepalend waterloop. Hierdoor profiteert het plangebied van het groen, de ruimte en van het prachtige uitzicht over het park dat de locatie biedt.

Gezien de ligging van het plangebied tegenover het park, en de afstand tot aan de historische bebouwing is er geen sprake van invloed op het beschermde dorpsgezicht. Echter kan er rekening gehouden worden met de visuele relatie tussen de zuidzijde van het plangebied en de bebouwing aan de dijk. Aan deze zijde is het belangrijk dat de nieuw te bouwen jaren vijftig wijk (waarvoor de uitgangspunten zijn vastgelegd in de nota van uitgangspunten) qua uitstraling past bij het aangrenzende rijks beschermde dorpsgezicht van Moordrecht.



Beschermd dorpsgezicht Moordrecht met ten westen daarvan het plangebied



Het karakteristieke park met beeldbepalende waterloop tussen het plangebied en de historische bebouwing binnen het beschermde dorpsgezicht



De historische bebouwing (hier: oude gemeentehuis) aan de dijk



Weinig ruimtelijke kwaliteit in de straten, door veel parkeren en weinig groen in de openbare ruimte en harde, of ontbrekende erfafscheidingen



Geen ruimtelijke kwaliteit bij de achterpaden, door een kale en naargeestige uitstraling en keuze van materialen



Donkere en smalle achterpaden nodigen niet uit er gebruik van te maken



Een goede aansluiting over de brug bij De Waal, naar de speelplek, het sportveld en de KDV met crèche en BSO aan de Beatrixstraat

Voor de herstructurering is het uitgangspunt kenmerkende elementen uit het gebied terug te laten komen en zoveel mogelijk groen toe te passen ter voorkoming van hittestress en mogelijkheden te bieden voor waterinfiltratie.

Het water en groen aan de randen wordt onderdeel van de wijk en er komt meer groen in de wijk. Zo wordt de leefbaarheid verbeterd en wordt de wijk duurzamer en klimaatadaptatiever. Er worden verbeteringen aangebracht m.b.t. wooncomfort en de beleving van de buitenruimte.

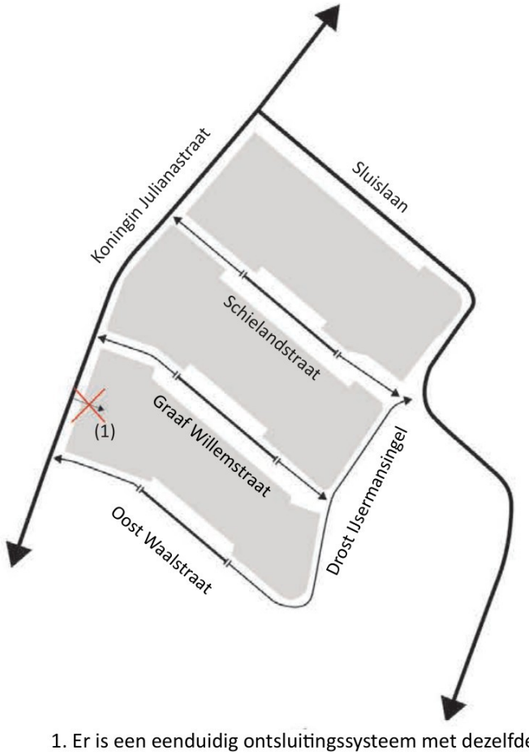
Door een eenduidige ingerichte buitenruimte is het mogelijk om deze goed te onderhouden en te beheren.

Vanwege de centrale ligging van het 50er jaren gebied tussen andere woonwijken, het centrum en voorzieningen, zijn interne routes met een goede kwaliteit door de wijk noodzakelijk. De routes hebben een groene inrichting en worden geflankeerd door (speel)activiteiten. Vanuit de woningen is zicht op de routes. Dat komt de sociale veiligheid ten goede.

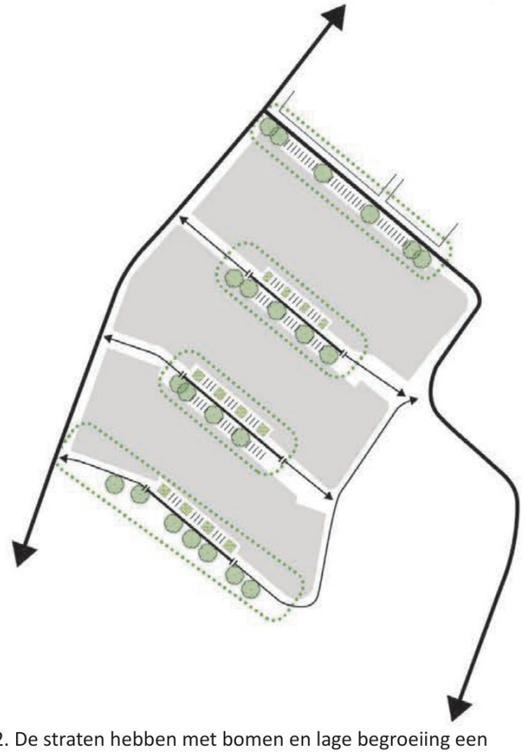
Geparkeerde auto's worden geclusterd in doodlopende parkeerhoven. Hierdoor is er in de woonstraten meer ruimte voor groen. De openbare ruimte is zo ingericht dat er geen mogelijkheden zijn om buiten de parkeervakken te parkeren.

Kenmerkende kleuren en materialen, dakvormen en erfafscheidingen dienen ter inspiratie. De stijl van de architectuur moet moderner zijn en kleuren en materialen uit de omgeving komen terug in de wijk.

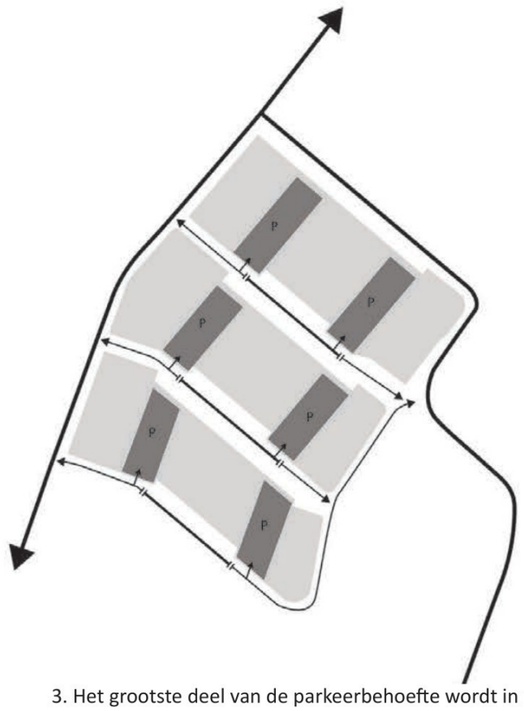
Wonen aan de straat, een kleinere, dorpse schaal, rode en bruine kleuren metselwerk, hout en steenachtige materialen, groene erfafscheiding en gebakken dakpannen op een schuin dak komen bij de nieuwe woningen in het plan terug. Hiermee voegt de nieuwe wijk zich in het dorp en blijft de kleinschaligheid en herkenbaarheid behouden.



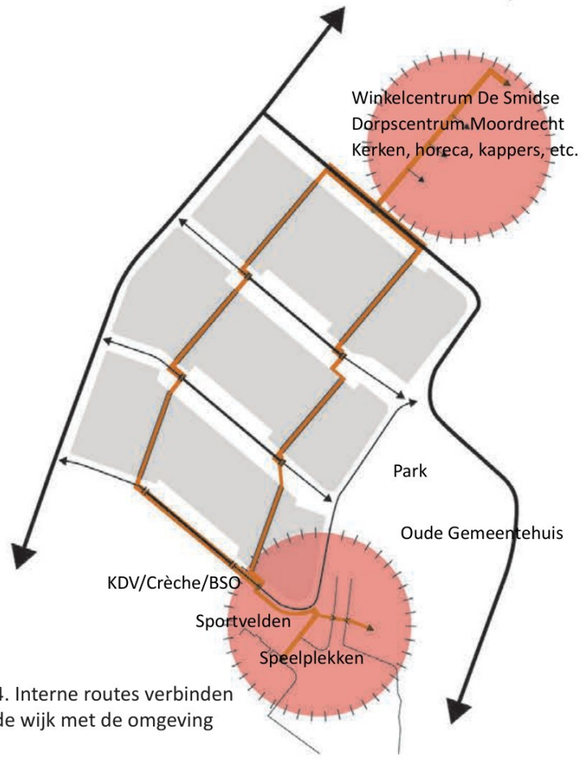
1. Er is een eenduidig ontsluitingssysteem met dezelfde inrichting en overal tweerichtingsverkeer



2. De straten hebben met bomen en lage begroeiing een groen karakter



3. Het grootste deel van de parkeerbehoefte wordt in parkeerhoven tussen de bebouwing gerealiseerd



4. Interne routes verbinden de wijk met de omgeving

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Analyse en ontwerpprincipe

In het nieuwe stedenbouwkundig plan voor het 50er jaren gebied worden een aantal ruimtelijke ingrepen gedaan waardoor het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt.

1. Er komt een helder ontsluitingssysteem

Alle wegen in het gebied worden zo veel mogelijk tweerichtingsverkeer. Daarmee wordt het verkeer gespreid en kunnen auto's vanuit verschillende kanten de wijk in, om efficiënt in de parkeerhoven en langs de straat te parkeren. De kruispunten worden verhoogd aangelegd.

2. Het straatbeeld wordt verbeterd

In de stedenbouwkundige verkaveling is het grootste deel van de benodigde parkeerplaatsen uit de woonstraten gehaald en in parkeerhofjes georganiseerd. De woonstraten worden duurzaam ingericht. In de straten komt meer ruimte voor groen met bomen en voetpaden.

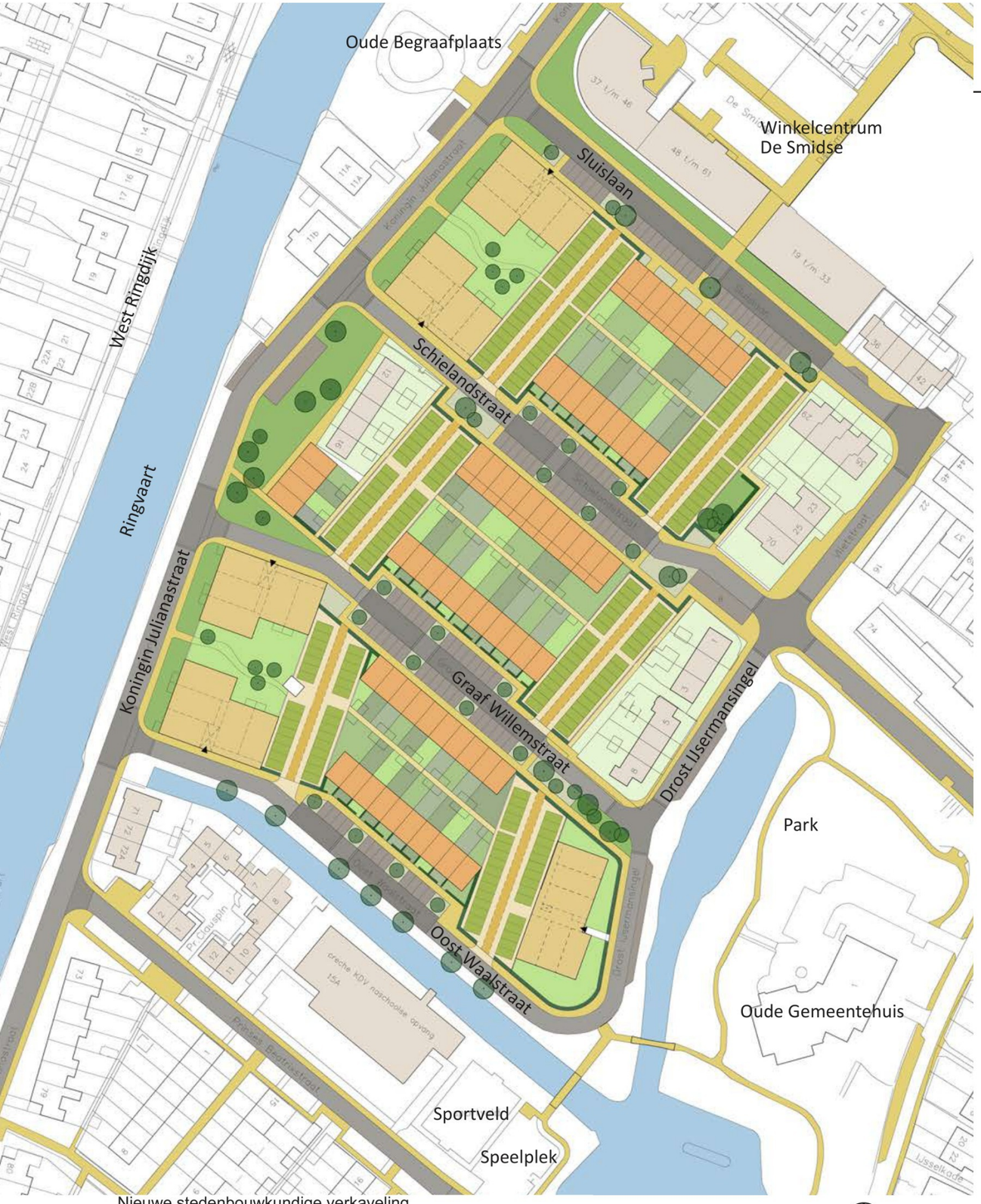
3. Parkeren vooral in hoven

De toegangen naar de parkeerhoven zijn heldere vormgegeven. Per straat zijn er twee parkeerhoven die van twee kanten bereikbaar zijn. Elk hofje heeft een enkele inrit. Vanuit de Schielandstraat, de Graaf Willemstraat of de Oost Waalstraat zijn twee hoven in te rijden. Omdat het geen doorlopende parkeerhofjes zijn, is er geen sprake sluipverkeer of onveilige situaties. Men rijdt hier alleen om te parkeren.

4. Uitgebreid voetgangersgebied

In het nieuwe plan worden interne routes gerealiseerd die de drie buurten verbinden, met de directe omgeving, de voorzieningen in het centrum en bij de Beatrixstraat.

De nieuwe langzaamverkeerroutes zijn breed genoeg voor voetgangers, fietsers, rolstoelen en kinderwagens. Langs de route komen bij de kruisingen met de woonstraten, groenvoorzieningen. Er is een speelplek aan de Schielandstraat en er zijn verschillende speelaanledingen langs de routes.



Nieuwe stedenbouwkundige verkaveling

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verkaveling

Het belangrijkste uitgangspunt voor de nieuwe wijk is, is dat het een groene, duurzaam ingerichte wijk is, waarbij het gezond buiten zijn gestimuleerd wordt. Een groene omgeving met water en groen in de wijk zelf maken dat mogelijk. Routes gekoppeld aan groen en speelplekken maken het gebruik van de fiets en wandelen, als gezond alternatief voor de auto, aantrekkelijk in de wijk. De intimiteit van de buurten versterkt het buurtleven, zoals oorspronkelijk bedoeld (buiten in de zon, aan de straat, zien en gezien worden, praatje maken). De woningen bevinden zich in een groene woonstraat, waarbij de woningen op de straat georiënteerd zijn en er een directe relatie mee hebben, door een kleine voortuin, danwel een Delftse stoep.

In het plan komen drie, qua grootte en schaal min of meer vergelijkbare, woonbuurten. De aanwezige woningen in het gebied, vooral aan de randen, zijn in de verkaveling meegenomen en voegen zich op een logische wijze in het plan. De meeste woningen in het gebied zijn grondgebonden met twee lagen en een schuine kaplaag, Op stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoorde plekken, aan de randen van de wijk, komen appartementengebouwen met vier en vijf lagen: aan de kant van De Smidse en langs de Koningin Julianastraat. In de uiterste zuidhoek van de wijk is ruimte voor een appartementengebouw met een deel van zeven lagen. Deze prachtige plek aan De Waal en langs de tuin van het oude gemeentehuis vraagt, vanwege de groene en waterrijke inrichting met activiteiten zoals wandelen, spelen en schaatsen, om een stedenbouwkundig accent. Een hogere bouw is hier, met de grote open ruimte eromheen en de oriëntatie naar De Waal en de dijk, goed in te passen.

Door het parkeren te clusteren in groene hoven tussen de bebouwing, ontstaat de mogelijkheid (en vanuit de bewoners de wens) om woonstraten en doorgaande routes groener en duurzamer in te richten en tegelijkertijd de omringende gebieden goed bereikbaar te maken vanuit en door de wijk.

Herkenbaarheid van de bebouwing is een ander belangrijk aspect. Een schuine (zadel) kap is een verbindend thema voor het dorpse karakter bij de plek en bij de bewoners.

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Oud en nieuw

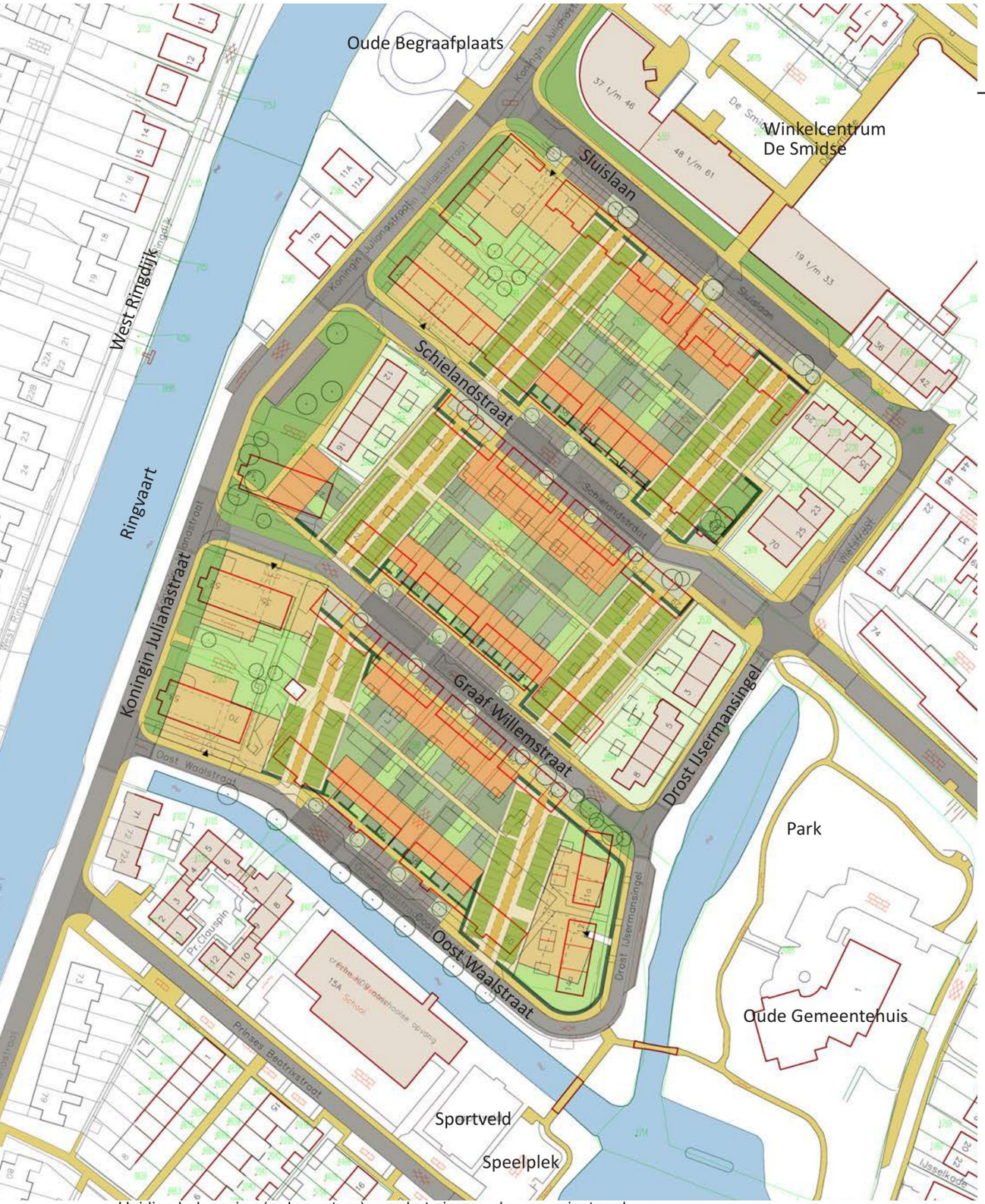
De nieuwe wijk behoudt hetzelfde stratenpatroon. De straten volgen de landschappelijke slotenstructuur tussen de Hollandsche IJssel en de Ringvaart. In de nieuwe wijk wordt de kwaliteit verbeterd door meer ruimte tussen de bebouwing onderling, de bouw van moderne woningen en het realiseren van een duurzame, groen ingerichte buitenruimte. Ook zijn routes naar de groene, waterrijke omgeving en naar de voorzieningen aangelegd.



Huidige situatie



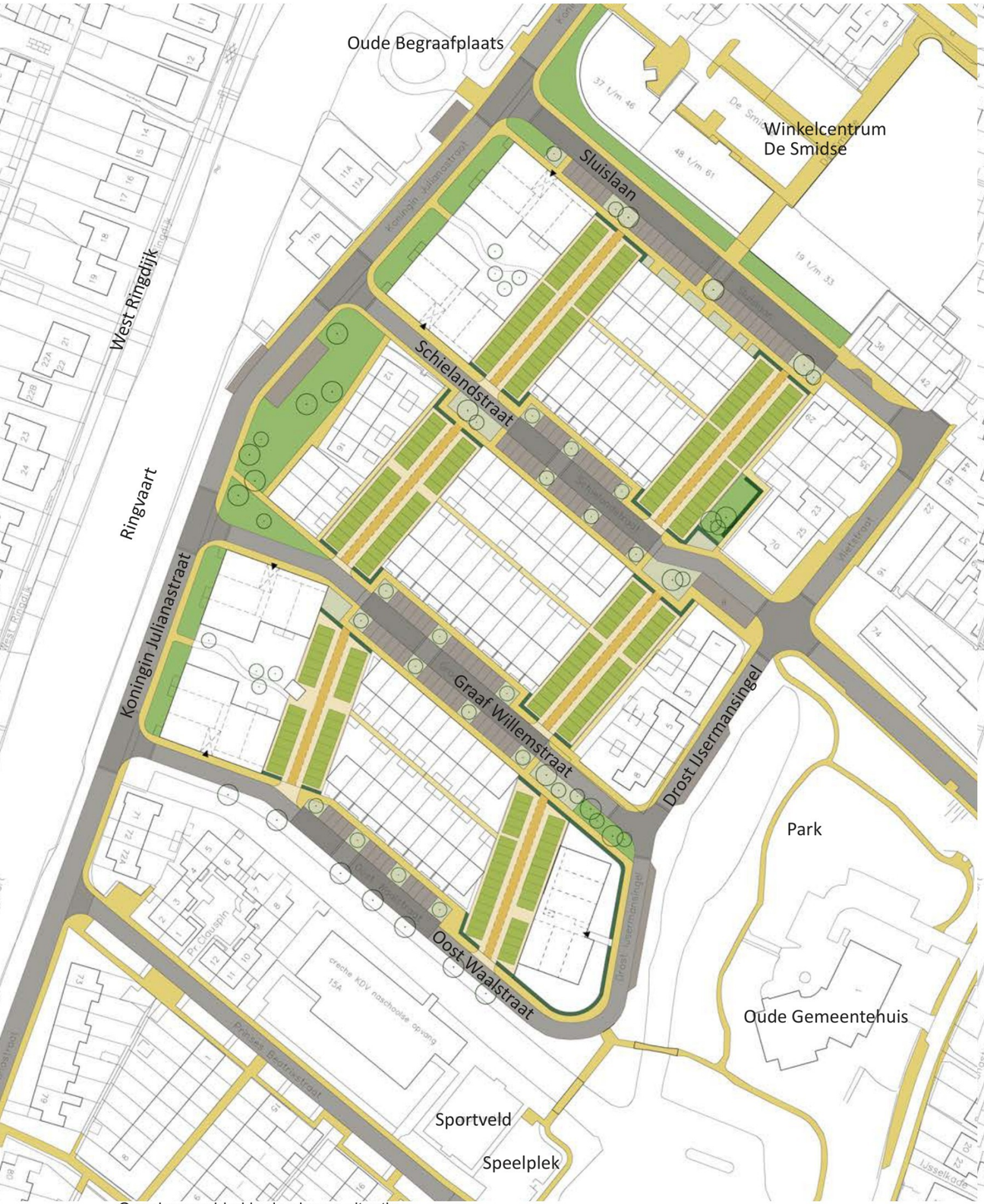
Nieuwe situatie



Huidige bebouwing (rode contour) over het nieuwe plan geprojecteerd



Huidige situatie en impressie van de nieuwe situatie met in rood de nieuwe bebouwing



Openbaar gebied in de nieuwe situatie



Uitgeefbaar gebied in de nieuwe situatie



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Woonprogramma

In het plan komen 184 woningen, waarvan 73 grondgebonden woningen en 111 appartementen.

Van de 73 grondgebonden rijwoningen zijn er 33 rijwoningen van 5,10 meter breed x 9 meter diep, 13 rijwoningen van 4,80 meter breed x 10 meter diep en 27 benedenboven woningen (bebos) met een beukmaat van 4,80 meter.

Van de 111 appartementen zijn er 15 seniorenappartementen op de begane grond gesitueerd met een eigen buitenruimte en 96 appartementen op de verdiepingen. De appartementen hebben een streefmaat breedte van 7,20 meter.

Er zijn 4 appartementengebouwen met 21 appartementen langs de Koningin Julianastraat en 1 appartementengebouw met 27 appartementen op de hoek van de Drost IJsermansingel en de Oost Waalstraat.

Blok 1

appartementen	36 st
seniorenappartementen	6 st
rijwoningen 4,80 x 10 m	9 st
rijwoningen 5,10 x 9 m	1 st
bebos 4,80 x 10 m	12 st
totaal	64 st

Blok 2

appartementen	0 st
seniorenappartementen	0 st
rijwoningen 4,80 x 10 m	4 st
rijwoningen 5,10 x 9 m	12 st
bebos 4,80 x 10 m	15 st
totaal	31 st

Blok 3

appartementen	60 st
seniorenappartementen	9 st
rijwoningen 4,80 x10 m	0 st
rijwoningen 5,10 x 9 m	20 st
bebos 4,80 x10 m	0 st
totaal	89 st

Totaal **184 st**

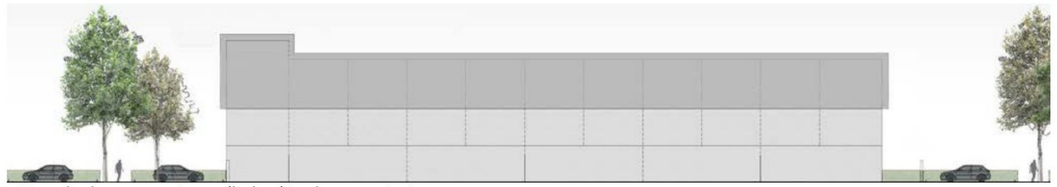


Woonprogramma

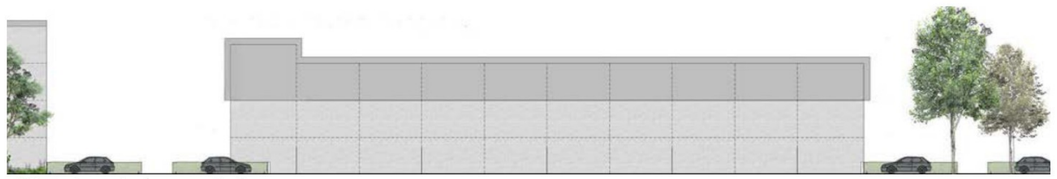
III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bouwhoogtes

Op de tekening hiernaast zijn de aantallen bouwlagen aangegeven. Daarbij is rekening gehouden met het realiseren van een dorpse kap. De maximale bouwhoogtes in meters worden in het bestemmingsplan aangegeven. Hieronder zijn die hoogtes per woningtype verduidelijkt. Een hogere kopvorm aan de kant van de appartementen bij de Julianastraat is niet verplicht, maar wel mogelijk.



Benedenboven woningen (bebos) in de woonstraten



Rijwoningen in de woonstraten



Appartementen aan de Koninging Julianastraat



Appartementen aan de Drost IJsermansingel



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verkeerontsluiting en parkeren

In het plan worden parkeerplaatsen gerealiseerd in parkeerhoven, tussen de bebouwing. Elk van de drie buurten heeft twee hofjes die ontsloten worden vanuit de woonstraten. In de woonstraten wordt het parkeren afgewisseld met groen en bomen. Vanuit de woningen is er zicht op de geparkeerde auto's in de woonstraat. De loopafstand tussen de parkeerplaatsen en de woningen is maximaal 100 meter.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is afgestemd met de gemeente Zuidplas. Daarbij is specifiek gekeken naar de situatie in de huidige wijk. Passend bij de huidige tijd, komen er in het nieuwe plan veel meer parkeerplaatsen. Voor de grondgebonden woningen en de appartementen is een norm van 1,6 parkeerplaats per woning vastgesteld. Dit is inclusief een bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Bij het realiseren van de 184 nieuwe woningen betekent dit, dat er 295 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Met 297 nieuwe parkeerplaatsen in het plan, is sprake van een sluitende parkeerbalans. Bovendien blijven bestaande parkeerplaatsen langs de Julianastraat, Schielandstraat en Drost IJsermansingel behouden. In de Sluislaan zijn bestaande parkeerplaatsen naar de andere zijde van de weg geplaatst.

FASE 1 / Blok 1

ppl. in de twee hoven	84 st
ppl. op straat:	
- in Sluislaan (tbv nieuwe woningen)	8 st
- in Schielandstraat	10 st
totaal	102 st

FASE 2 / Blok 2

ppl. in de twee hoven	72 st
ppl. op straat:	
- in de Schielandstraat	16 st
- in Graaf Willemstraat	14 st
totaal	102 st

FASE 3 / Blok 3

ppl. in de twee hoven	63 st
ppl. op straat:	
- in Graaf Willemstraat	18 st
- in Oost Waalstraat	12 st
totaal	93 st

totaal	297 st

(de ruimte van de 2 extra parkeerplaatsen kan ingeruild worden voor vuilcontainers)



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Principe profielen

In het nieuwe plan is veel ruimte in het openbare gebied. De profielen zijn breed en eenduidig ingericht. In tegenstelling tot de huidige wijk krijgen de woonstraten - Sluislaan, Schielandstraat, Graaf Willemstraat, Oost Waalstaat - vergelijkbare breedtes en inrichtingen.

In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden de doorsneden in detail uitgewerkt. Daarbij wordt de exacte maatvoering aangegeven en worden de kleuren, soorten materialen, legverbanden en groenvoorzieningen (inclusief soorten, hoeveelheden) gedetailleerd beschreven.



Profiel A

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Vogelvlucht impressie

Dit beeld toont een vogelvlucht impressie van de nieuwe wijk, met schuine daken voor de appartementen aan de Koninging Julianastraat.



VI. BEELDKWALITEIT

Algemene sfeer bebouwing



Impressie woonstraat



Impressie binnengebieden



Impressie appartementen ringvaartzijde



Impressie appartementen Drost IJsermansingel

De beelden op de volgende pagina's geven een impressie van de architectuur en de vormgeving van de bebouwing, binnen de groene, dorpse context van de nieuwe wijk.

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is de samenhang tussen de inrichting van de buitenruimte en de architectuur van de bebouwing. De positie van een gebouw in het stedenbouwkundige plan en de landschappelijke context waarin het staat, is daarbij van belang. En ook de positie ten opzichte van de bebouwing in de omliggende wijken.

Het totale beeld van de architectuur en de inrichting van de buitenruimte bepalen uiteindelijk de gewenste sfeer en het dorpse karakter. Vormgeving van de buitenruimte en de bebouwing gaan hand in hand. Daarom worden randvoorwaarden en beschrijvingen voor de architectuur van de bebouwing, voor de buitenruimte en voor de overgangen naar de buitenruimte gegeven.

Per woningtype volgen richtlijnen waaraan ontwikkelaars, architecten en bouwers zich moeten houden bij het maken van ontwerpen en het uitvoeren ervan.

Voor de inrichting van de buitenruimte worden voorstellen gedaan die verder in het inrichtingsplan worden uitgewerkt.

Om een dorpse sfeer en een groene, samenhangende woonomgeving te realiseren, zijn onderstaande aspecten het uitgangspunt:

- Een groen straatbeeld, met oriëntatie van woningen en appartementen op de straat.
- Licht, lucht en ruimte tussen de woningen, en ontwerpen met kappen.
- Een verzorgde overgang tussen openbaar en privégebied, waarbij erfafscheidingen duurzaam worden meeontworpen.
- Eenheid in materiaal, kleur en vorm, verwijzend naar de bestaande bebouwing, de directe omgeving en passend in de landschappelijke context.

Deze aspecten worden verduidelijkt bij de ontwerpthemas en specifiek bij de verschillende woningtypen.

VI. BEELDKWALITEIT

Algemene sfeer bebouwing



Dorpse bebouwing met twee lagen plus een kaplaag, met een nokrichting parallel aan de straat, natuurlijke materialen en kleuren



Architectuur met een moderne uitstraling en variatie binnen het kleuren en materialenpalet



De appartementen krijgen grote balkons en waar mogelijk een dak als pet over het bouwvolume (Moordrecht - Stevenstraat)



Kleuren en materialen van de nieuwe bebouwing sluiten aan bij die van de woningen in de omgeving en het gebied zelf: bakstenen in licht bruine/ rode tinten en accenten in witte en crèmekleuren
(Moordrecht - Kerklaan)

Om de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing te realiseren geldt het volgende:

- Om samenhang en herkenbaarheid te creëren worden de grondgebonden woningen en de appartementen binnen hetzelfde kleuren- en materialenpalet gerealiseerd.
- Bebouwing en de rijen mogen visueel niet te lang en eentonig worden.
- Om een informeel, dorps karakter te creëren, moeten gevels niet te lang ogen. Verticaliteit en kleine verspringingen in de voorgevel zijn gewenst.
- Als er geen voortuin is, hebben de woningen een Delftse stoep, met een teruggende voorgevel.
- De verschillende woningen kunnen herkenbaar worden door verticale elementen in de gevel. Die kunnen in een ander materiaal of bijzonder metselverband worden uitgewerkt. Maximaal 2 of 3 verschillen zijn daarbij het uitgangspunt.
- Elk bouwvolume (zowel rijwoningen als appartementengebouwen) wordt "samengepakt" onder een kap.
- Dakoverstekken worden toegepast, waarbij de dakgoot voorbij de gevels steekt.
- Een (deels) lage kap, met een goot op maximaal 3 meter van de straat is toegestaan, mits dit past binnen het totale ontwerp.

Er wordt in het beeldkwaliteitplan geen architectuurstijl voorgeschreven of uitgesloten.

- De details in de architectuur zijn eigentijds en verfijnd, maar daar hoeft niet de nadruk op te liggen.
- Metseldetails en bijzondere verbanden uit de architectuur van de huidige wijk kunnen ter inspiratie dienen.
- Erfafscheidingen worden met de architectuur van de woningen meeontworpen.

VI. BEELDKWALITEIT

Materiaal en kleurgebruik



Materialen en kleuren in het plan zijn afgestemd op de directe omgeving (Sluislaan - Moordrecht)



Materialen en kleuren voor accenten zijn geïnspireerd door het historische dorp: lichte baksteen, witte/crème omlijsting (Kerklaan - Moordrecht)



Hoewel metselwerk en steenachtige materialen primair zijn, is het gebruik van verduurzaamd houten panelen als secundair materiaal toegestaan (Kerckebosch - Zeist)



Een mogelijke gevelverdeling kan bestaan uit een combinatie van een aantal woningen van lichte baksteentinten en anderen van donkere baksteentinten (Vogelenzang - Rhenen)

Materiaal

- De toe te passen materialen zijn primair steenachtig, zoals metselwerk, keramiek en leien en secundair eventueel van hout.
- De daken zijn van steenachtig, keramisch materiaal en eventueel met zinken delen.
- De toegepaste gevelstenen en andere steenachtige materialen hebben een moderne uitstraling.
- Grote vlakken harde materialen, zoals kunststof en metaal, passen niet op deze plek en zijn niet toegestaan.
- Kunststof kozijnen zijn toegestaan bij de juiste dimensies, detaillering, vormgeving en duurzaamheidsprestaties.



Kleurenpalet: bruin / rood tot beige / crème / licht grijs

Kleur

- Het kleurenpalet sluit aan bij de sfeer en uitstraling van het huidige gebied en het karakter van de omgeving.
- Het palet is roodbruin, beige/crème, met eventueel lichte, witte, crème, of licht grijze accenten.
- De kappen zijn grijs tot antraciet. Dat past bij het kleurenpalet van de gevels en maakt inpassing van PV-cellen goed mogelijk. De woningen in de directe omgeving hebben ook antracieten pannen.
- Kozijnen, dakranden, overstekken, details in neutrale kleuren, zoals wit of grijs.

Het kleuren- en materialenpalet geldt zowel voor de grondgebonden woningen, als voor de appartementen. Bij de appartementengebouwen is vanwege de ligging aan de randen van het plan, met veel groen en water, de lichtere kant van het palet uitgangspunt. Ook zijn hier lichtere materialen, zoals bijvoorbeeld meer glas en hout, passend.

Sommige aspecten passen *niet* in het beoogde beeld zoals:

- felle kleuren of heftige contrasten;
- ronde gevels / wanden e.d.;
- blinde gevels aan de openbare weg.

VI. BEELDKWALITEIT

Kapvormen en nokrichtingen



Kappenreferentie voor een dorpse sfeer met een combinatie van overstekken en verschillende helling (Stevenstraat - Moordrecht)



Grote dakoverstek met dunne dakranden (Vogelenzang - Rhenen)



De kopwoning aan de kant van de appartementen mag in hoogte geaccentueerd worden. De nokrichting is daarbij evenwijdig aan de straat



Een verhoogde verdieping of dakkapel door de kap, is toegestaan

De grondgebonden woningen krijgen schuine kappen. Ook voor de appartementen wordt dit mogelijk gemaakt.

- Elke bouwmassa krijgt een dak als pet.
- Individuele woningen zijn herkenbaar door verticale elementen in de voorgevel.
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat.
- Als overgang naar de appartementen mag de kopwoning bij de rijen en bebos max. 2 meter hoger zijn, met dezelfde nokrichting.
- De hellingshoek van de kappen bij de grondgebonden woningen varieert tussen de 35 en 65 graden. Bij de appartementen is in het geval van een schuine kap een flauwe helling toegestaan.
- De kappen hebben dunne dakranden met een verfijnde detaillering.
- Indien dakkapellen in het ontwerp komen, worden die integraal meeontworpen.
- De dakpannen zijn van steenachtig, keramisch materiaal, in de kleur grijs/antraciet, eventueel gecombineerd met zink.
- PV-cellen zijn in het dakontwerp opgenomen en vlak aangebracht. Installaties zijn als schoorstenen in het bouwvolume opgenomen, of vlak op het dak aangebracht.



Dakkapellen integraal meeontworpen met de kap



PV cellen worden geintegreerd in het kapontwerp





Buitenunits geintegreerd in het bouwvolume

VI. BEELDKWALITEIT

Kapvormen en nokrichtingen

De hoofdnokrichtingen zijn vastgelegd. Deze zijn aangegeven op de tekening hiernaast.



Plekken waar de hoofdnokrichting van de kappen vastligt
(suggestie schuine kappen appartementen met gestippelde lijnen aangegeven)



Gevels appartementen en zijgevels rijwoningen

VI. BEELDKWALITEIT

Woningoriëntatie, kop- en zijgevels

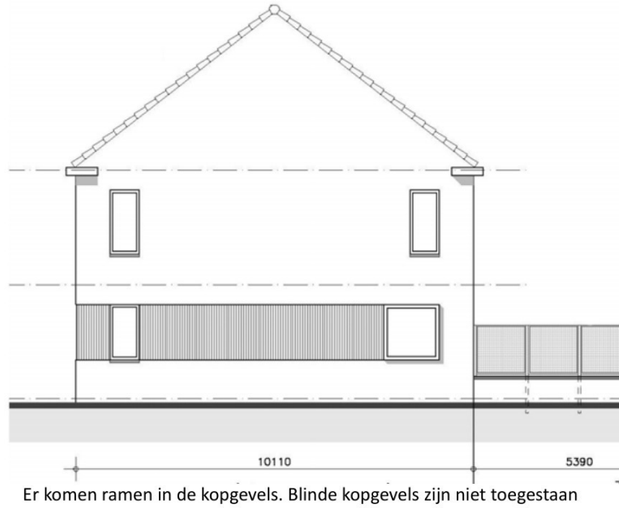
In een dorpse woonwijk, waar het buurtkarakter belangrijk is, wordt "aan de straat" gewoond. De oriëntatie van de woningen is daarom vastgelegd. De grondgebonden woningen richten zich met de voorkant naar de woonstraat. De oriëntatie van de appartementen aan de Julianastraat is nadrukkelijk naar de Ringvaart gericht en naar de binnentuinen. Aan de kant van de woonstraten zijn daar de gevels vlak en meer gesloten. Er zijn ook geen balkons, wel een galerij.

De kopgevels aan de doorgaande routes en de parkeerhoven mogen niet blind zijn. De kopgevel wordt meeontworpen en er komen raamopeningen op de begane grond en waar mogelijk op de verdiepingen. Naast het esthetische aspect van meeontworpen kopgevels is er een sociaal aspect. Zicht tussen woning en openbare ruimte is van belang voor informeel toezicht en betrokkenheid bij de omgeving. Bij voorkeur is er achter het raam op de begane grond een woonkamer of keuken.

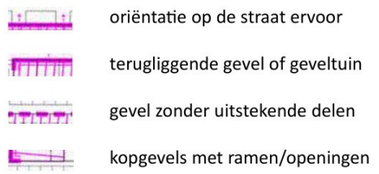
Omdat het zicht bij voorkeur niet wordt weggenomen, worden de erfafscheidingen meeontworpen met de kopgevel. In kleur en materiaal is sprake van een eenheid.

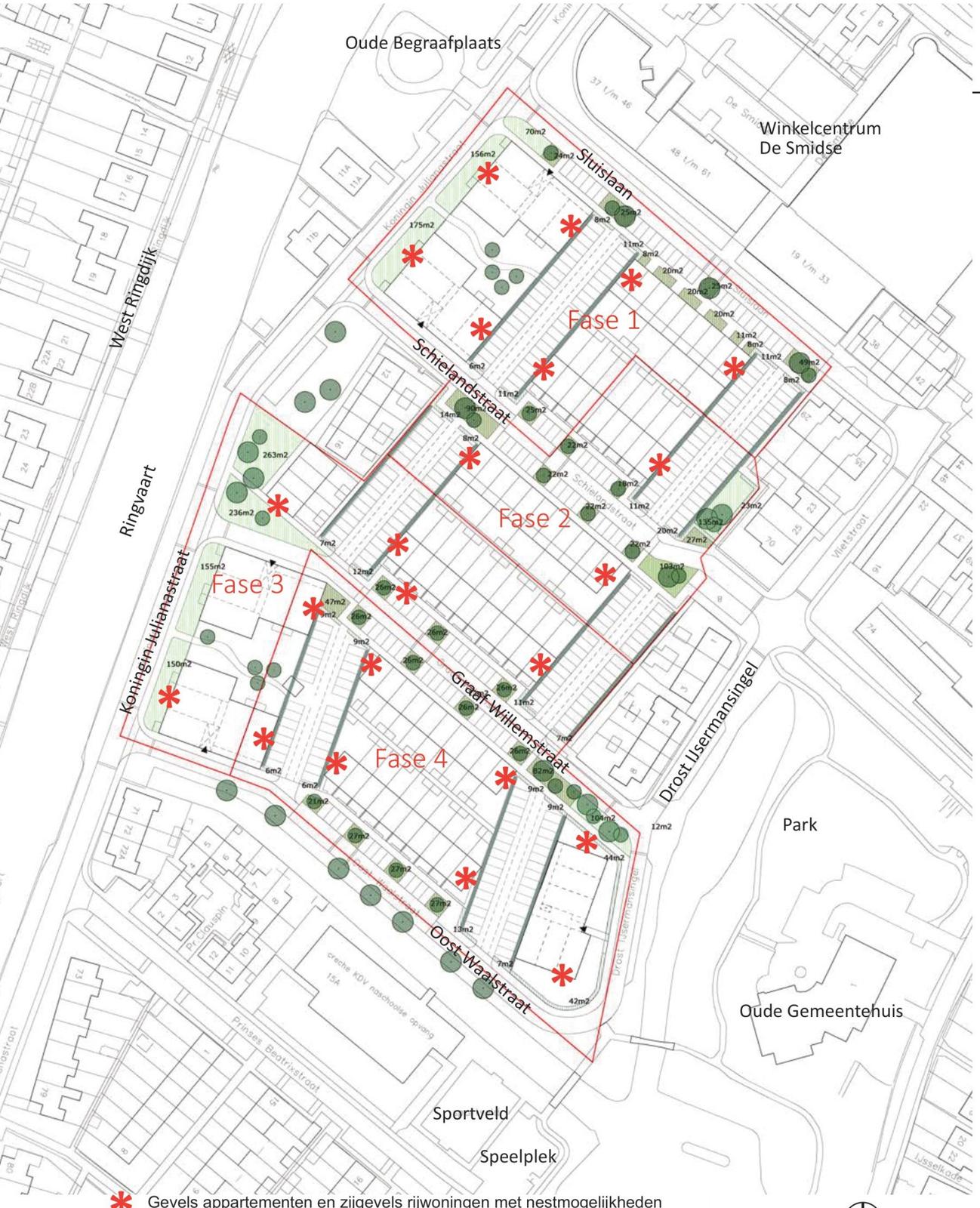


Passende vormgeving in kleur en materiaal van de kopgevels



Er komen ramen in de kopgevels. Blinde kopgevels zijn niet toegestaan





VI. BEELDKWALITEIT

Woningoriëntatie, kop- en zijgevels

In het ontwerp van woningen en bergingen zijn voorzieningen te treffen om de biodiversiteit te bevorderen, zoals dakpannen voor vogels en vleermuizen en gevelstenen waarin nestmogelijkheden zijn. Vooral de koppen en zijgevels van de rijwoningen en appartementen bieden mogelijkheden in de gevel en onder het dakoverstekken.
Hiernaast zijn enkele voorbeelden voor nestgelegenheden voor huismus, vleermuis en gierzwaluw.


Huismus nestlocaties in de gevel opgenomen


Openingen voor gierzwaluwen


Combinatie van vleermuisverblijven en huismus nestlocaties


Vleermuisverblijven opgenomen in de gevel







Metselwerk en steenachtige materialen zijn primair; hout als secundair materiaal is toegestaan



De kopwoning kan aan de Julianastraatzijde maximaal 2 m hoger zijn



De woningen die direct aan de stoep staan en geen voortuin hebben, worden uitgevoerd met een deels terugliggend gevelvlak



... of geveltuin



De schuine kap steekt voorbij de kopgevel met een overstek



Strak vormgegeven windveer als dakoverstek bij de kopgevel

Rooilijn / lengte

Binnen de dorpse kleinschaligheid zijn lange eentonige rijen niet gewenst. De verdeling van de rijen zoals in de plantekening aangegeven is passend. Verticale elementen of stroken in de gevel kunnen ook helpen om de lengte visueel op te delen. Mogelijkheden daarbij zijn verticale delen een ander materiaal te geven, of een ander metselverband, te werken met penanten, of door delen in de gevel minimaal ten opzichte van elkaar te laten verspringen. De woning op de kop aan de kant van de appartementen aan de Julianastraat mag max. 2 lagen hoger zijn.

Variatie

In het ontwerp van de rijen moet gevarieerd worden met kopgeveluitwerkingen. Voor de kopwoningen geldt het principe van wonen aan de straat. In de koppen aan de openbare routes en langs de parkeerhoven worden ramen aangebracht. Binnen het palet kunnen genuanceerde kleurverschillen in een rij worden toegepast en accenten een lichtere kleur krijgen. Ook kan er tussen de rijen onderling enige variatie worden aangebracht. Maar steeds met samenhang binnen het geheel.

De kopwoning van een rij mag verbijzonderd worden met een hogere kap of verdieping. In deze woning mogen meer open delen, zoals ramen of andere verticale geveldelen.

Kappen

De rijwoningen krijgen een schuine kap met zadeldak. De goot ligt niet hoger dan de bovenkant van de tweede laag. Een lage goot aan de bovenkant van de eerste laag aan de straatzijde is toegestaan als dit past in het totale ontwerp.
In de kappentekening is aangegeven dat de hoofdnokrichting van de rijwoningen parallel ligt aan de weg ervoor. De kap loopt met de goot of een overstek voorbij de gevels. Daardoor komt de kap ook voorbij de kopgevel, bijvoorbeeld met een (strak vormgegeven) windweer.

Overgang naar de openbare ruimte

Rijwoningen met een voortuin hebben een haag. Rijwoningen die direct aan de stoep staan kunnen een terugliggend geveldeel hebben met een diepere neggemaat. Dit deel mag begroeid zijn als geveltuin.



De benedenboven woningen hebben een schuine kap met een overstek. De entrees naar de benedenwoningen en de naar bovenwoningen liggen naast elkaar aan de straat



De beneden woningen hebben aan de achterkant van de woning een tuin op de begane grond en de bovenwoningen hebben een balkon aan de achterzijde

Rooilijn / lengte

Het gebied zal langere rijen met woningen bevatten. De gevel moet daarbij visueel opgedeeld worden. Verticale elementen of stroken in de gevel kunnen daarbij helpen. Dat kan met een ander materiaal of ander metselwerkverband, of een penant, of een andere kleurnuance. Ook kunnen geveldelen minimaal verspringen ten opzichte van de hoofdrooilijn (ca. 20/50cm). Op de kop van de rijen met benedenboven woningen, is aan de kant van de appartementen aan de Julianastraat een rijwoning. Deze woning mag een meer bijzondere vormgeving krijgen met meer glas en verticale delen in de kopgevel. Bovendien mag deze woning max. 2 meter hoger zijn.

Variatie

In de kopwoningen langs de openbare routes en de parkeerhoven worden ramen aangebracht, waardoor er geen blinde gevels zijn. Binnen het palet kunnen genuanceerde kleurverschillen in een rij worden toegepast en kunnen accenten een lichtere kleur krijgen. Zowel in de voorgevels als de kopgevels is een verticale verdeling herkenbaar. Dat kan door te nuanceren in kleur en materiaal, binnen het kleuren- en materialenpalet.

Kappen

De bebos krijgen net als de rijwoningen een schuine kap met een zadeldak. Hiervoor geldt dat de goot niet hoger ligt dan de bovenkant van de tweede laag. Een lage kap aan de straatzijde is toegestaan, mits dit past in het beeld van het ontwerp van de rij. De hoofdnokrichting van de bebos is parallel aan de weg ervoor. De kap steekt voorbij de gevels en heeft een overstek/windveer voorbij de kopgevel.

Overgang naar de openbare ruimte

De vormgeving van de gevel van de bebos die direct aan de stoep staan reageert hierop door de plint van de woning mee te ontwerpen. Dat kan met een Delftse stoep, of door geveldelen minimaal terug te leggen ten opzichte van de hoofdrooiilijn (ca. 20/50cm), met als bedoeling dat hier een geveltuin komt. Aan de Sluislaan hebben de bebos een openbaar stukje groen langs de gevel. Dat groen wordt afgestemd met de plek van de woningentrees en een mogelijke geveltuin. Zijtuinen grenzend aan de openbare weg worden meeontworpen met de woning. Kleur en materiaal van de woning komen terug in de erfafscheiding. Achtertuinen krijgen een hekwerk, in samenhang met bergingen ontworpen.

VI. BEELDKWALITEIT

Appartementen



Uitgangspunt is een schuine kap met ruim overstek



De balkons bij de appartementengebouwen kunnen zowel binnen als buiten de hoofdrooilijn liggen



De appartementengebouwen mogen op de bovenste laag een setback hebben met een schuine kap



Een kap als pet kan ook plat zijn met een overstek met daar balkons



De achterkant van het appartementengebouw aan de parkeerhofjes heeft een vlakke gevel en bevat ramen en eventueel Franse balkon



Een privé terras of balkon aan de binnentuinen past bij de dorpse sfeer

De appartementengebouwen bevinden zich aan de Julianastraat en de Drost IJsermanstraat. Vele hebben een prachtig uitzicht over het park en de Ringvaart en zijn in vormgeving en architectuur familie van elkaar. De appartementen bevinden zich dicht bij de voorzieningen in De Smidse en de voorzieningen bij de Beatrixstraat. De appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar met een trap en een lift. Alle appartementen hebben een balkon of buitenruimte. De bergingen zijn inpandig.

Voor de appartementengebouwen aan de Julianastraat gelden de volgende punten:

- De appartementengebouwen vormen het gezicht van de wijk.
- Het algemene kleuren- en materialenpalet geldt voor de appartementen. Vanwege de ligging aan de randen van de wijk, is (binnen het pallet) een lichtere kleur en materiaalstelling passend.
- De appartementengebouwen hebben een trapsgewijze hoogteopbouw, met een lager deel aan de zijde van de grondgebonden woningen.
- De gevels aan de parkeerhofjes zijn vlak en bevatten ramen en/of Franse balkons. Aan de woonstraten is een galerij.
- Er is een verticale gevelopbouw zichtbaar.
- De appartementengebouwen hebben een dak als pet over het bouwvolume. De pet kan vorm krijgen als schuin dak met een flauwe helling, of een plat dak met overstek.
- Bij een schuine kap is de nok haaks op de Julianastraat.
- De setback van een hogere verdieping wordt bij voorkeur uitgevoerd in een lichter materiaal en lichtere kleur dan de bebouwing op de lagen eronder.
- De lagere delen van de appartementengebouwen zijn plat, waardoor het hoge deel meer zelfstandig wordt.
- De balkons aan de Julianastraat mogen aan de gevel, of achter de hoofdgevel.
- Buitenruimtes op de begane grond worden als onderdeel van het gebouw vormgegeven, door een (ommuurd) terras of een opgetild, of verdiept gelegen, balkon.
- De overgang naar de parkeerhoven wordt gevormd door een muur en een haag.