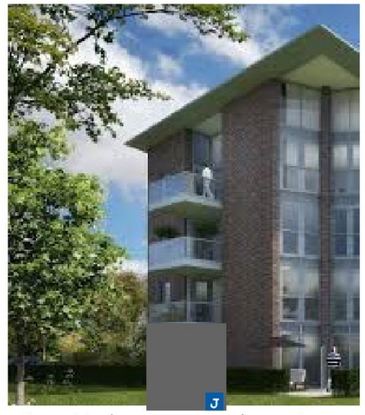




Architectonische kenmerken van de historische bebouwing binnen het beschermde dorpsgezicht: brede dakoversteek, bekroning, witte kozijnen, brede omlijsting, verticale raampartijen, verticale indeling in gevelontwerp



Een dak kan als pet meeontworpen worden met de setback



Een pet in de vorm van een kap met een overstek



Een schuine kap kan ook uit tweede lessaarsdaken bestaan



Een pet in de vorm van een plat dak met overstek met een setback



Voorbeelduitwerking van het appartementengebouw aan de Drost IJsermansingel

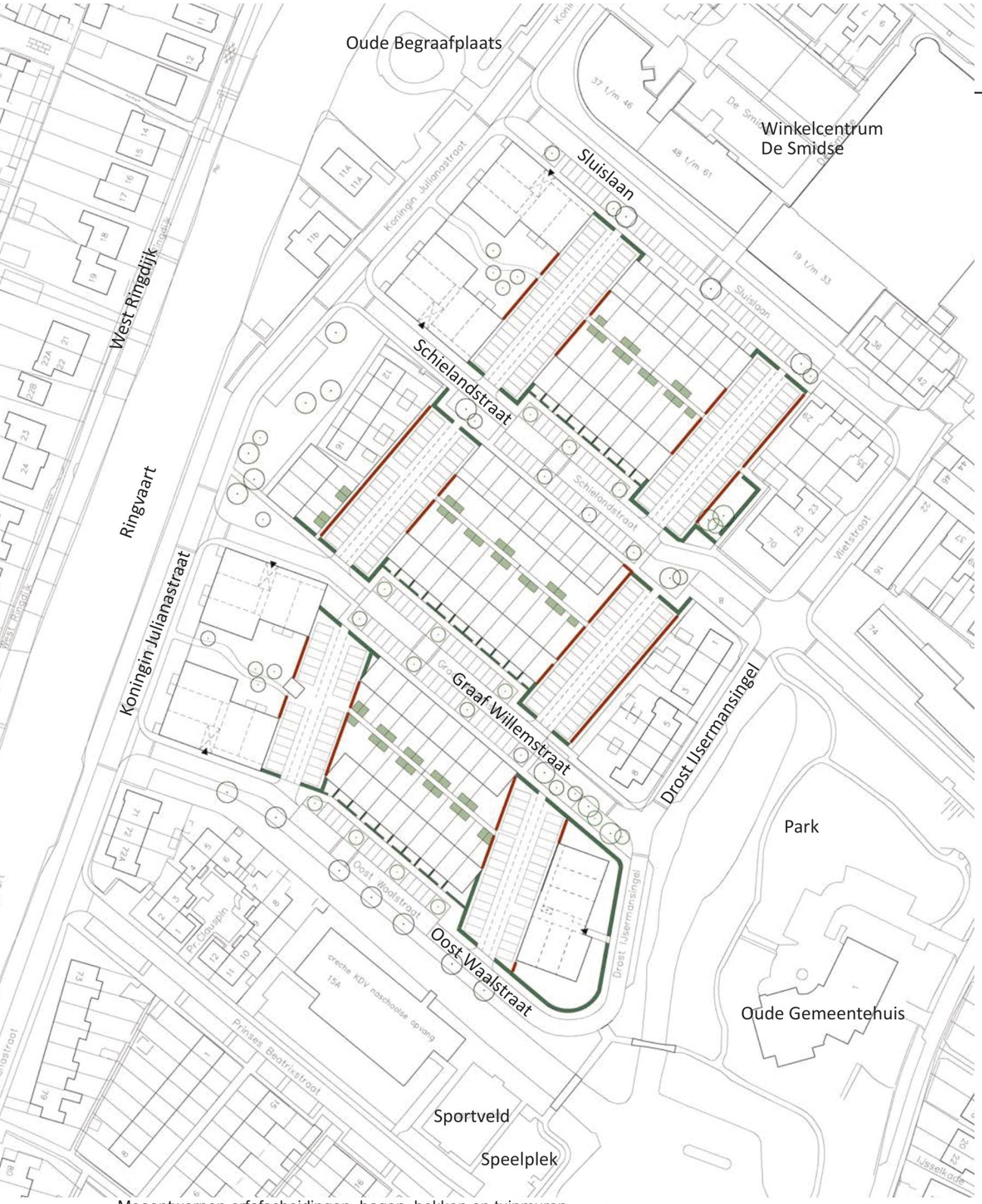


# VI. BEELDKWALITEIT

## Appartementen

Voor het appartementengebouw aan de Drost IJsermansingel geldt de onderste punten.

- Dit appartementengebouw vormt het gezicht bij de entree van de wijk vanuit het zuiden.
- Het appartementengebouw mag enigszins afwijkend worden vormgegeven ten opzichte van de gebouwen aan de Julianastraat. Het staat meer op zichzelf.
- Vanwege de positionering tegenover het park is het belangrijk dat het nieuw te bouwen appartementengebouw qua uitstraling past bij het aangrenzende rijks beschermde dorpsgezicht van Moordrecht: brede dakoversteek, bekroning, witte kozijnen, brede omlijsting, verticale raampartijen, verticale indeling kunnen in het gebouwontwerp worden meegenomen.
- Het appartementengebouw heeft een trapsgewijze hoogteopbouw, met een lager deel aansluitend bij woningen in de wijk. Er is sprake van een herkenbaar accentdeel van 6 lagen dat zich door vormgeving onderscheidt van het deel in 4 lagen.
- Het algemene kleuren- en materialenpalet geldt voor de appartementen.
- Het gebouw heeft een dak als pet. Mogelijk kan dit vormgegeven worden als schuine kap met een flauwe helling of als een plat dak met overstek en een setback op de bovenste verdiepeing. Ook een combinatie is mogelijk.
- De setback wordt bij voorkeur uitgevoerd in een lichter materiaal en lichtere kleur dan de bebouwing op de lagen eronder.
- De setback mag op de bovenste lagen van beide delen toegepast worden (6de en 4de laag).
- Het deel van 4 lagen, dat aansluit bij de wijk, is plat, waardoor het hoge deel meer zelfstandig wordt en het accent vormt.
- De balkons mogen aan de gevel, of inpandig, achter de hoofdgevel.
- De gevels aan de parkeerhofjes zijn vlak en bevatten ramen en/of Franse balkons.
- Buitenruimtes op de begane grond worden als onderdeel van het gebouw vormgegeven, door een (ommuurd) terras of een opgetild of verdiept balkon.
- De overgang naar de parkeerhoven wordt gevormd door een muur en een haag.




Meeontworpen erfafscheidingen, hagen, hekken en tuinmuren



# VI. BEELDKWALITEIT

## Erfafscheidingen en bergingen

- In de huidige wijk zijn hagen aanwezig. In de nieuwe wijk komen hagen terug.
- Bij alle woningen geldt dat zijmuren onderdeel van het ontwerp zijn.
- Langs de doorgaande routes komen gemetselde tuinmuren, met een hek.
- Tuinmuren met hekken hebben een maximale hoogte van 1,80 meter en een minimale openheid van 30%.
- Langs de parkeerhofjes komt een gemetselde muur met een haag erlangs. De muur heeft een hoogte van 1 meter en een opening naar de binnentuin.
- Aan de achterzijde van de rijwoningen worden de erfafscheidingen in samenhang met de bergingen ontworpen.
- Bergingen worden in hout uitgevoerd.
- Achterpaden zijn doodlopend door een schutting in het midden van het pad.

**Duurzaamheid**

- Bergingen krijgen bij voorkeur een groen (vegetatie) dak.
- Hekken krijgen een begroeiing.



De wijk wordt nu en straks gekenmerkt door groene hagen



Begroeide hekken en tuinmuren meeontworpen



Muur bij appartementen en zijtuinen combineren met hagen



Het is wenselijk de bergingen een groen dak te geven

bergingen met groen dak

muur met haag ervoor

hagen

muren met hekwerk



De Ringvaart bepaalt de sfeer van de openbare ruimte aan de westzijde



Het park en het oude gemeentehuis bepalen de sfeer van de openbare aan de oostzijde



In de nieuwe straten komen bomen tussen de parkeerplaatsen



Speelplekken en speelaanleidingen in de wijk worden gekoppeld aan routes



# VI. BEELDKWALITEIT

## Algemene openbare ruimte

Het uitgangspunt is het creëren van een ontspannen woonwijk in een groene en waterrijke omgeving, op korte afstand van voorzieningen die makkelijk bereikbaar zijn. Vanuit die optiek wordt de inrichting van de buitenruimte vormgegeven.

Groene en waterrijke plekken en voorzieningen aan de randen van de wijk zijn via veilige en plezierige routes en goed ingerichte groene straten bereikbaar. Daarmee krijgt de buitenruimte in de wijk een enorme impuls.

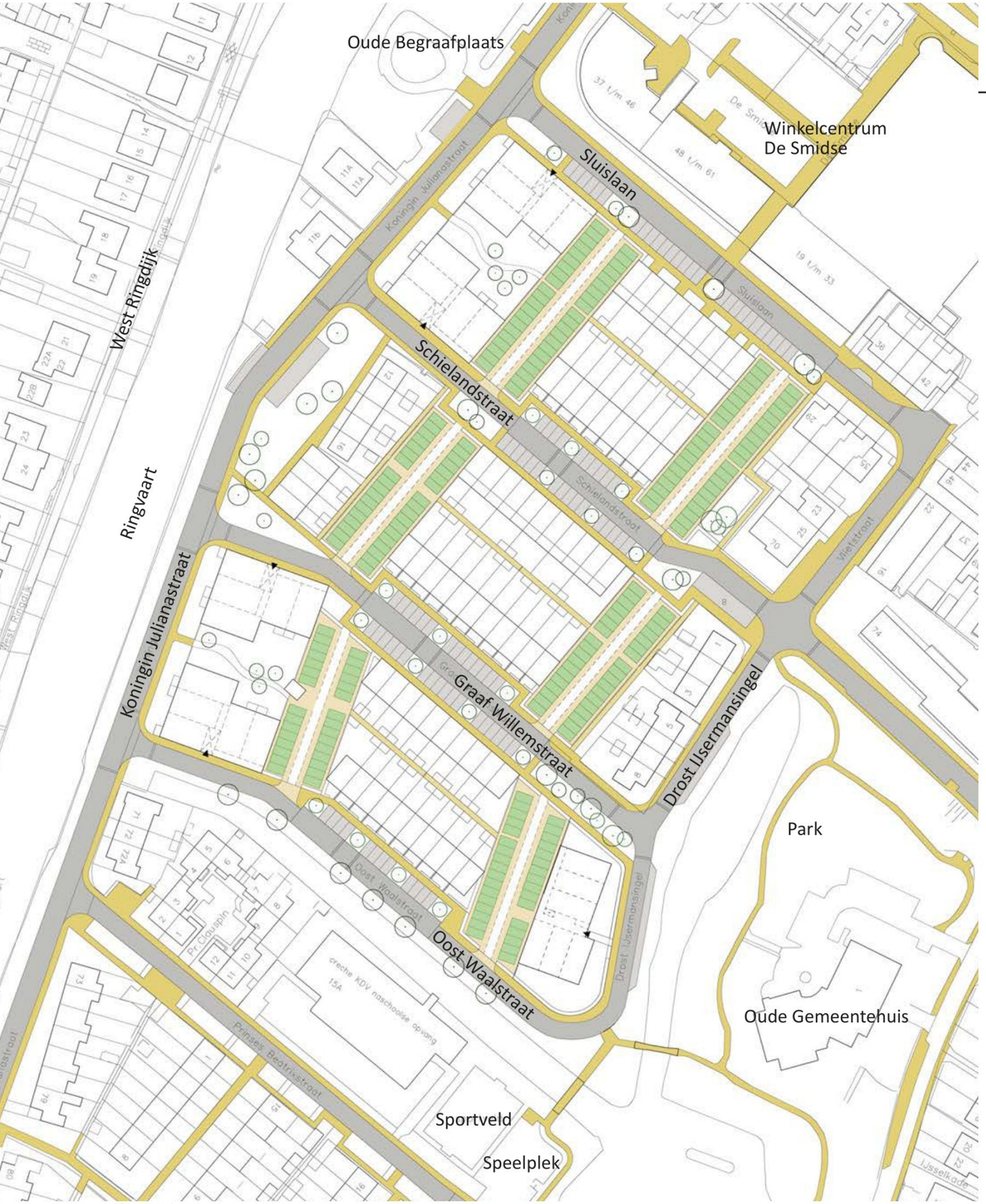
Vanuit de woningen kijkt men naar het groen in de woonstraten met bomen en lage begroeiing. Vanuit de appartementen kijkt men naar het water van de Ringvaart en De Waal, en naar het groene park met bomen bij het voormalige gemeentehuis. Deze prachtige buitenruimtes zijn bovendien direct bereikbaar vanuit de woningen en appartementen. Dat bevordert het gezond bewegen en voorkomt hittestress. In de buitenruimte worden voorzieningen opgenomen om te sporten, te spelen, te wandelen en om te zitten.

De parkeerplaatsen in de hoven worden groen uitgevoerd. Dit levert een mooi beeld op, maar is ook voor de waterinfiltratie en is daarmee klimaatadaptatief.

Tussen de parkeerplaatsen in de woonstraten komen bomen en laag groen in perkjes en aan de interne routes worden groen- en speelvoorzieningen gekoppeld.

Voor de materialisatie in de openbare ruimte en de groenvoorzieningen, inclusief soorten worden in het beeldkwaliteitplan voorstellen gedaan welke passen bij de duurzaamheidsambities voor de wijk.  Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente Zuidplas waar onlangs de DIOR (duurzame inrichting voor de openbare ruimte) is vastgesteld. In de DIOR staan voorbeelden voor een duurzame buitenruimte inrichting en worden handvatten gegeven om de buitenruimte goed te beheren en te onderhouden.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte vast te leggen, zal voor de aanzet voor de inrichting van de openbare ruimte zoals beschreven in dit beeldkwaliteitplan uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.




Bestrating



# VI. BEELDKWALITEIT

## Bestrating

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgegaan van duurzame, en bij voorkeur circulaire materialen.

- De langzaamverkeerroutes en rijwegen worden uitgevoerd binnen een bruin/rood-paars kleurenpallet dat past bij de dorpse omgeving. Parkeerplaatsen in de woonstraten worden uitgevoerd in een andere kleur(nuance) dan de rijwegen.
- De trottoirs kunnen in betontegels worden uitgevoerd, qua kleur en afwerking aansluitend bij de trottoirbanden en van de woningen.
- In de parkeerhoven worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met openverharding, zoals grind of grastegels. Daarbij wordt gebruikt van kunststof frames waarbinnen het gras groeit (ook verhard gras genoemd). Binnen deze frames kan ook spilt worden aangebracht of betonstenen om de parkeerplaatsen te benadrukken. Optie is de rijbaan in de hoven ook met verhard gras te maken.
- Dit zorgt voor een duurzaam en klimaatadaptatief systeem door waterinfiltratie toe te laten.



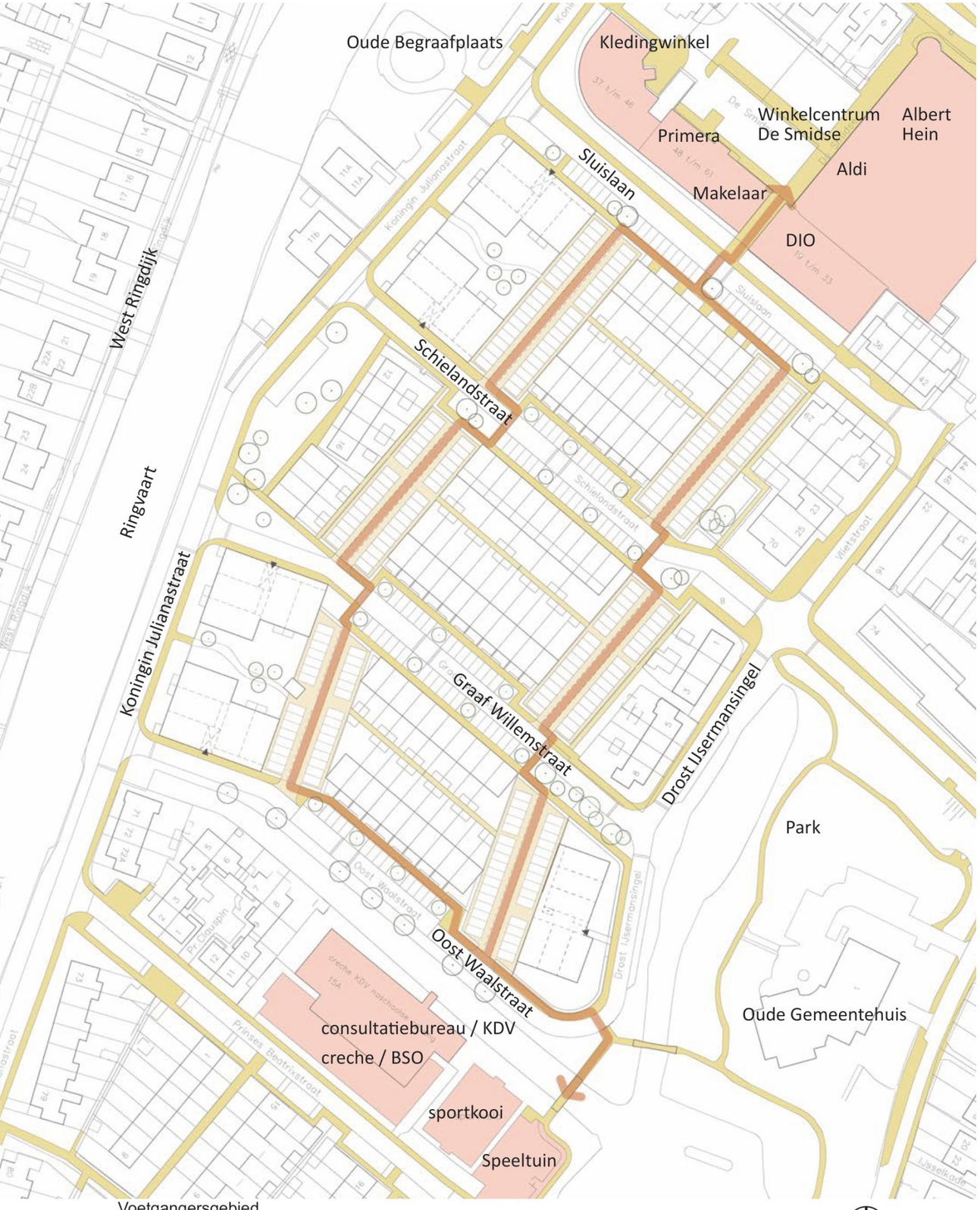
Gebakken klinkers en stoeptegels in de straten



Verhard gras in de parkeerhofjes



Verhard gras als rijweg in de parkeerhofjes




Voetgangersgebied



# VI. BEELDKWALITEIT

## Voetgangersgebied

In de nieuwe wijk vormen langzaamverkeer routes een belangrijke ruimtelijke structuur. Dat komt tot uitdrukking in de vormgeving van de routes en de ruime maatvoering. De routes verbinden het voorzieningencluster bij de Beatrixstraat, met KDV, crèche, BSO en consultatiebureau en de voorzieningen in het het centrum, bij de Smidse. De routes worden veel gebruikt door ouders met kinderen en door senioren.

- De routes krijgen een groene inrichting, dat kwaliteit aan de wijk toevoegt.
- Het midden van de weg in de hoven krijgt een andere kleur(nuance) om aan te geven dat de zone ook voor voetgangers en fietsers gebruikt kan worden.
- Langs de route is een nieuwe speelplek ter hoogte van de Schielandstraat voor 0/6-jarigen.
- Waar dit qua ruimte mogelijk is, kunnen langs de routes in het groen, zitvoorzieningen en speelaanleidingen komen. Ook komt hier verlichting, vuilnisbakken, etc.

In het inrichtingsplan worden materiaalgebruik, profielen, beplanting, straatmeubilair, verlichting, speelelementen, parkeeroplossingen concreet gemaakt.



Langs de voetpaden, in de woonstraten en tussen de parkeervakken komen grasmengsels, bloemrijke struiken en bomen



Licht afwijkende kleur(nuance) en legverband voor de interne route



Langs en aan de langzaamverkeerroute komen speelaanleidingen




Een groene wijk



# VI. BEELDKWALITEIT

## Groenplan

Het groenplan onderscheidt groen in de openbare ruimte (langs de randen van de wijk en door de wijk) en groen in het uitgeefbare gebied.

De grootste openbare groene ruimtes in het plan zijn de zone langs de Koningin Julianastraat waar een bestande groenstrook verlengen, voor de appartementen langs; de woonstraten met bomen en groenvakken tussen de parkeerplaatsen en groen langs de woningen / gevels; en de groen uitgevoerde parkeerhoven met verhard gras en hagen daaromheen.

Daarnaast bevat het plan veel uitgeefbaar groen, zoals in de binnentuinen bij de appartementengebouwen aan de Julianastraat met een collectieve tuin voor bewoners (bijvoorbeeld een eetbare tuin); in de tuin bij het grote appartementengebouw aan de Drost IJsermansingel; en in de tuinen wan de grondgebonden woningen. Het uitgangspunt daarbij is dat van de achtertuin slechts 50% verhard mag worden.



Paden worden begeleid met (wilde) grassoorten, biodiversiteit



Eetbare tuin






# VI. BEELDKWALITEIT

## Groenplan

Binnen de wijk komt een groene inrichting met bomen en lage begroeiing, grassen en bloemen, met aandacht voor biodiversiteit. De hele wijk wordt met grote biodiversiteit ingericht. In het plan zijn ca. 60 nieuwe bomen. Hieronder wordt aangeven welke soorten er worden voorgesteld.

### Vakbeplanting

| | |
|---|---|
| bodembedekkende roos witbloeiend | Rosa 'Schneeflocke' |
| bodembedekkende roos rose bloeiend | Rosa 'Matchpoint' |

### Gemengde vakbeplanting

Gemengde beplanting gekoppeld aan de routes van halfwintergroene, bodembedekkende vaste plant met gestrooid geplant siergras en solitaire vaste plant

| | |
|---|---|
| kattekruid | Nepeta 'Six Hills Giant" |
| lampepoetsersgras | Pennisetum alopecuroides 'Red Head' |
| verbena | Verbena bonariensis |

### Hagen

| | |
|---|---|
| beukhagen | Fagus sylvatica |

### Bomen

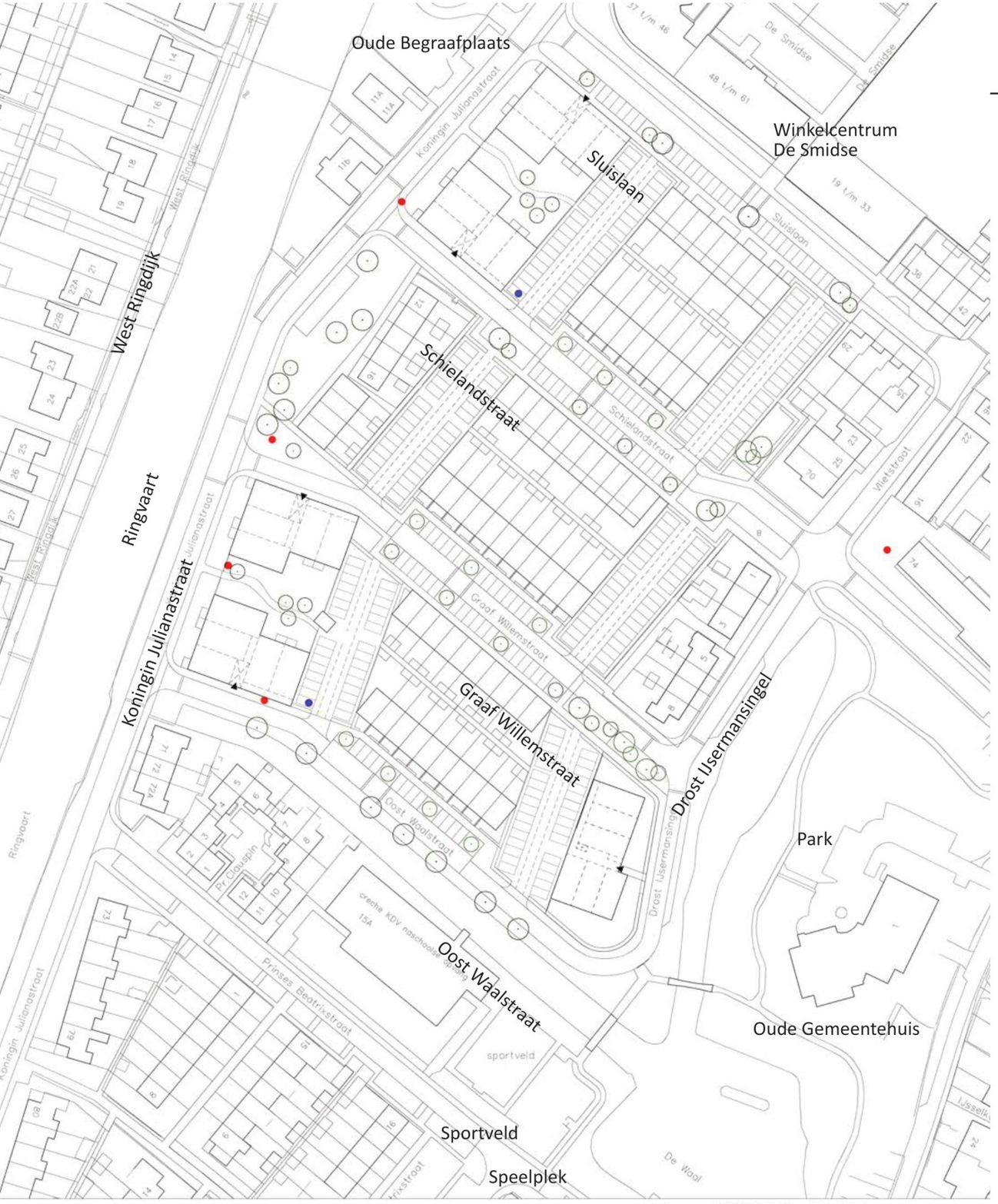
inheemse bomen
linde, tulpenboom, amberboom, christusdoorn



# VI. BEELDKWALITEIT

## Groenplan / flora en fauna


Fase 1
Fase 2
Fase 3
Fase 4
70m2
14m2
156m2
175m2
25m2
8m2
11m2
20m2
6m2
90m2
263m2
236m2
7m2
155m2
12m2
26m2
47m2
9m2
150m2
135m2
27m2
104m2
82m2
44m2
42m2
13m2
37 t/m 46
48 t/m 61
19 t/m 33
De Smidse
Vlietstraat
Schinkelstraat
Prinses Beatrixstraat
Pr.Clausplein
Utrecht-Vleuterweg
Utrechtseweg
Utrechtsestraatweg
Utrechtsestraat
Utrechtsestraatweg
Utrechtsestraatweg
Utrechtsestraatweg




# VI. BEELDKWALITEIT

## Ondergrondse vuilcontainers

Voor ondergrondse vuilcontainers geldt dat er 1 per 100 huishoudens dient te zijn. Bij 184 woningen zullen er minimaal twee ondergrondse vuilcontainers nodig zijn. Daarbij geldt een maximale loopafstand van 125 meter tot de woning.

Ondergrondse containers moeten niet midden in looplijnen worden geplaatst, maar anderszins wel goed en makkelijk te bereiken zijn. Daarom komen de twee nieuwe ondergrondse containers op de kop van twee parkeerhoven. Hierdoor zijn ze ruimtelijk goed in te passen en ook goed bereikbaar om te legen vanaf de voorliggende weg.

ondergrondse containers nu

ondergrondse containers nieuw

MOORDRECHT 50ER JAREN GEBIED

# APPARTEMENTENGEBOUW DROST IJSERMANSINGEL



## Bijlage Stedenbouwdig Plan 6 juli 2021

Mozaïek Wonen

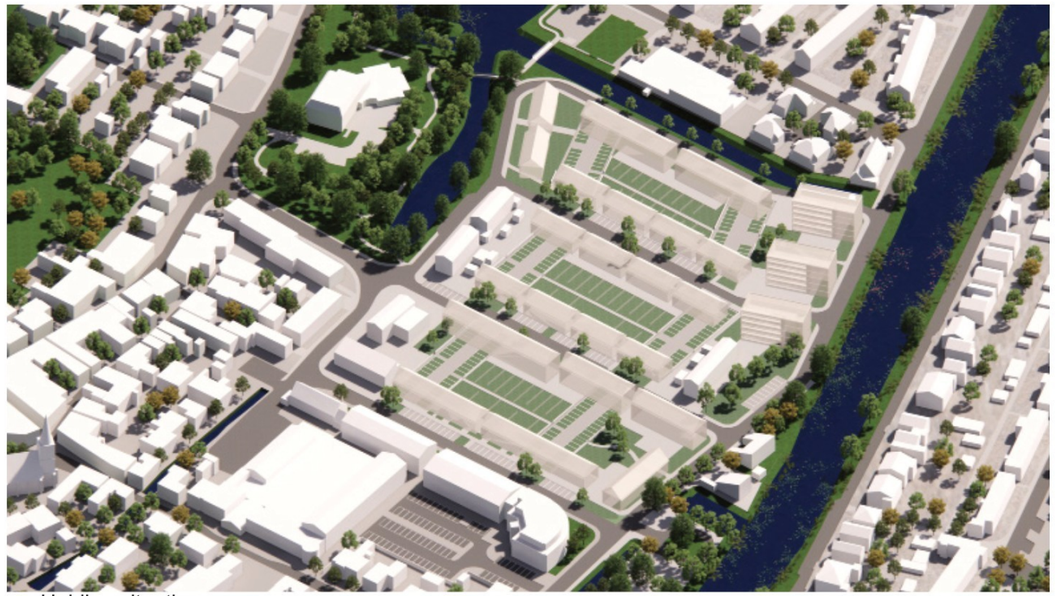
BDP.

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## Oud en nieuw




Nieuwe stedenbouwkundige verkaveling



Huidige situatie



Nieuwe situatie

# UITWERKING

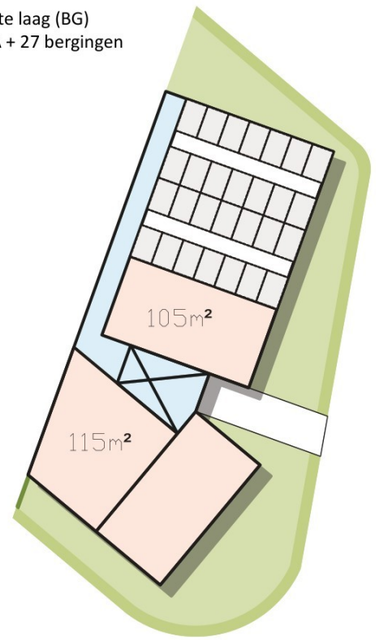
## Appartementen IJsermansingel



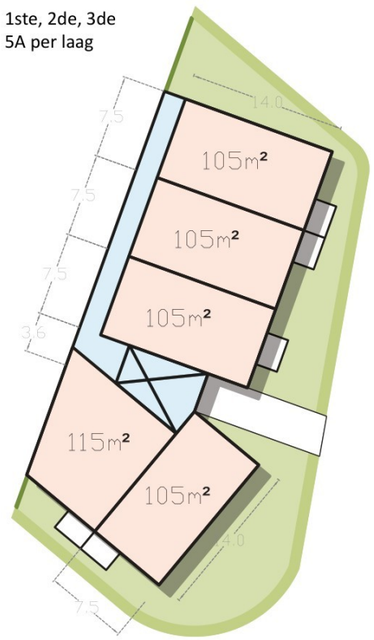
# OPTIE 0

## Uit het stedenbouwkundige plan

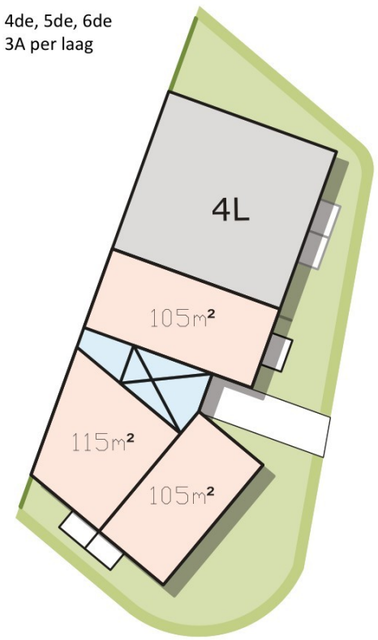
1ste laag (BG)
3A + 27 bergingen



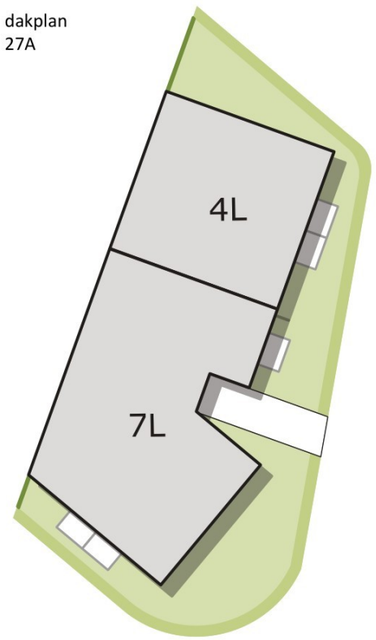

1ste, 2de, 3de
5A per laag



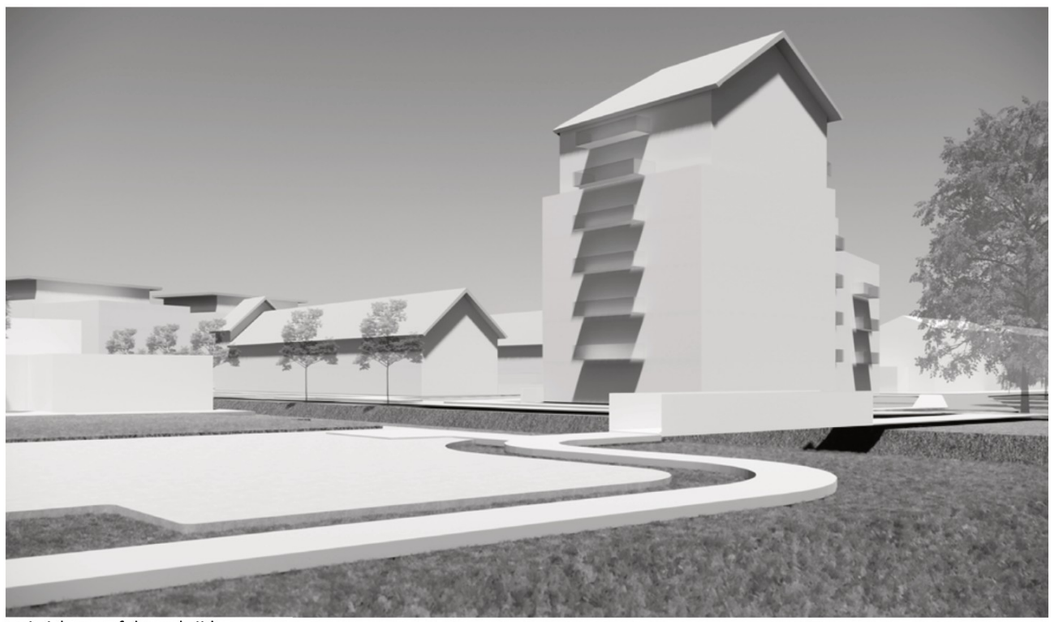

4de, 5de, 6de
3A per laag




dakplan
27A




plattegrond schema



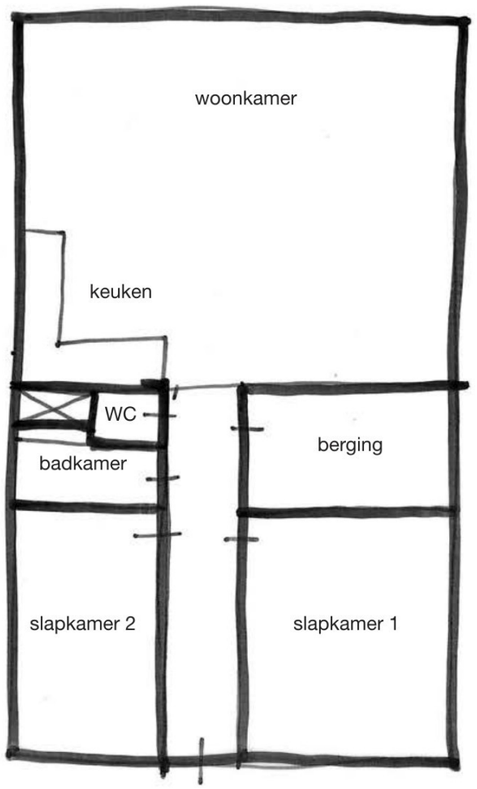
uitzicht vanaf de parkzijde



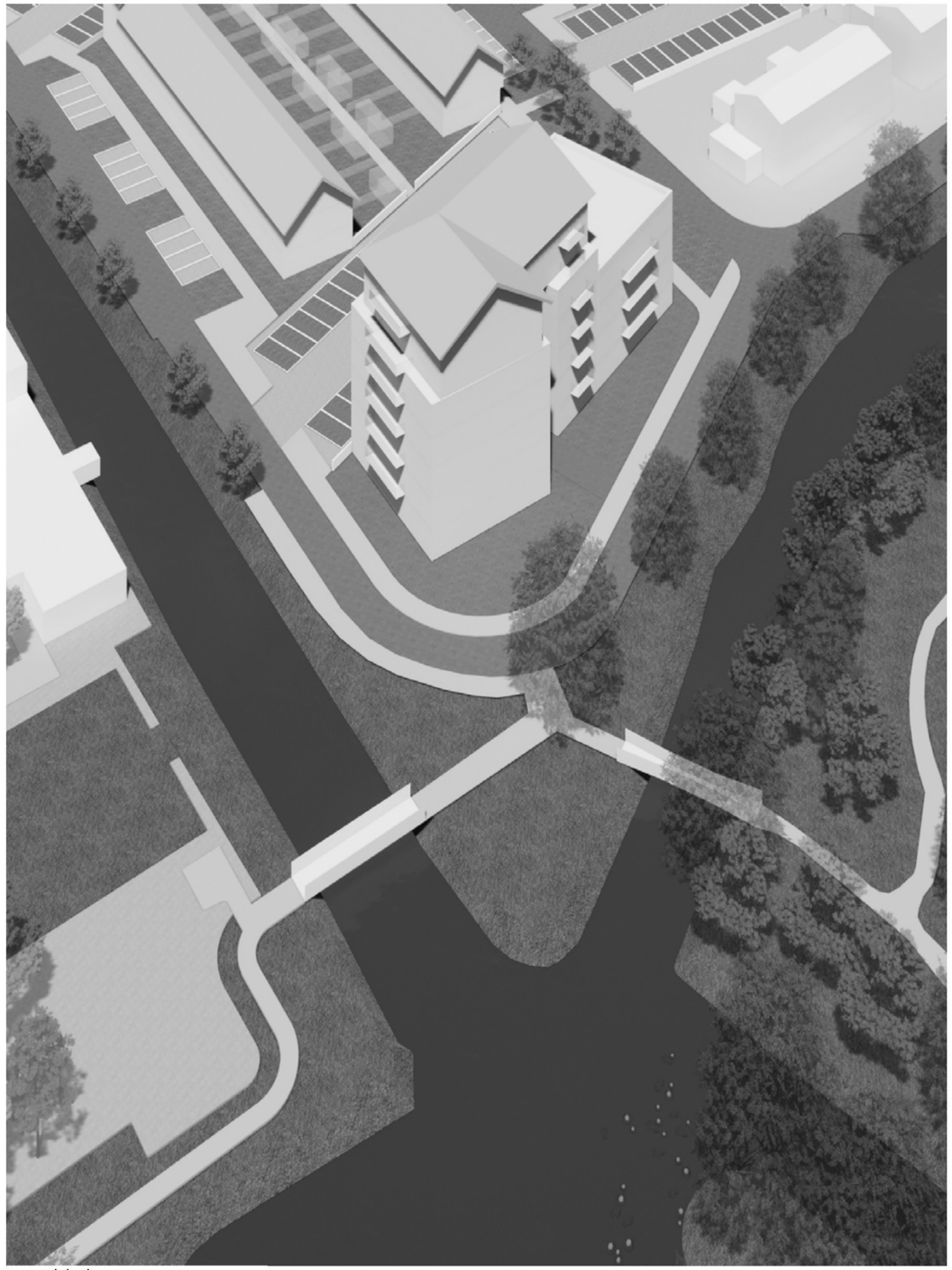
zicht vanaf de Drost IJsermansingel

# O P T I E  0

## U i t  s t e d e n b o u w k u n d i g  p l a n




schets appartement plattegrond

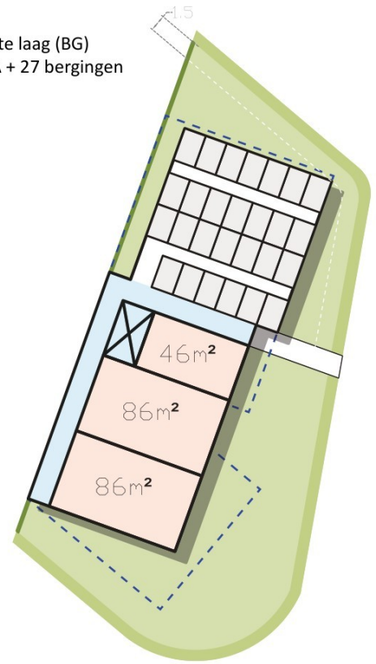


vogelvlucht

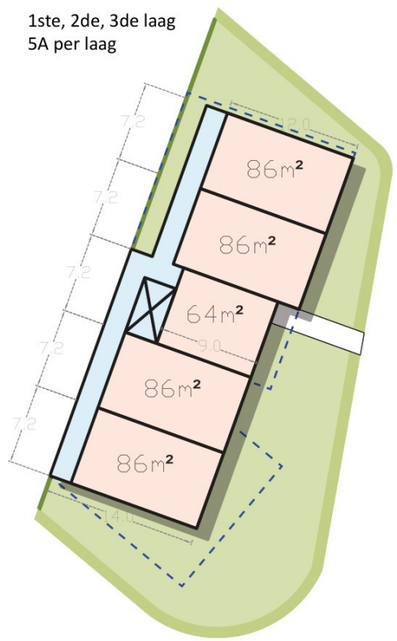
# OPTIE 1

## 7.2 meter beukmaat

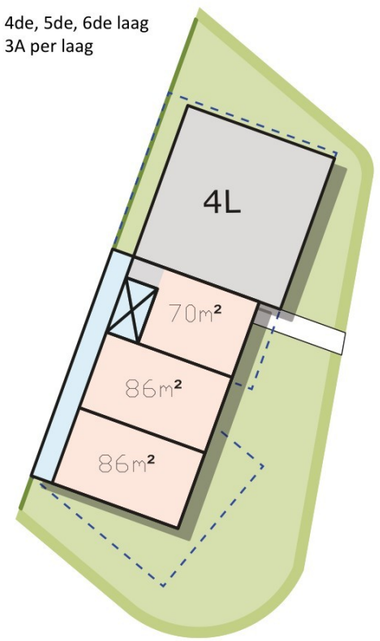
1ste laag (BG)
3A + 27 bergingen



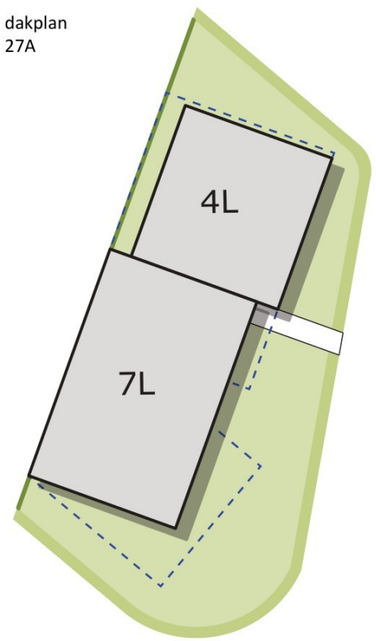

1ste, 2de, 3de laag
5A per laag




4de, 5de, 6de laag
3A per laag

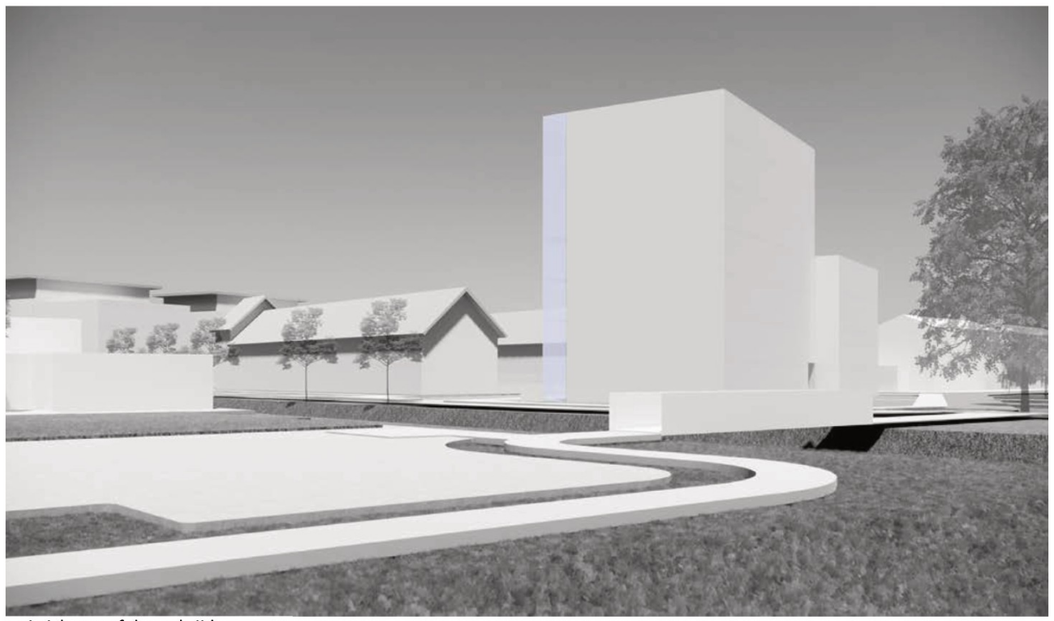



dakplan
27A




plattegrond schema

----- contour oud gebouw



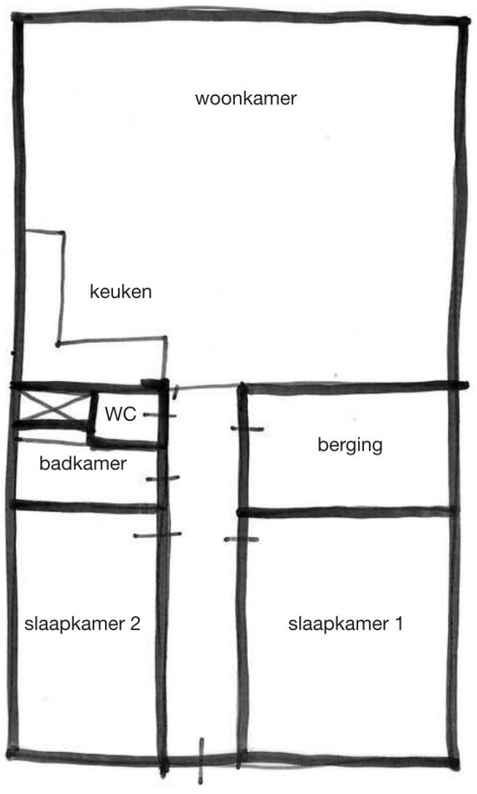
uitzicht vanaf de parkzijde



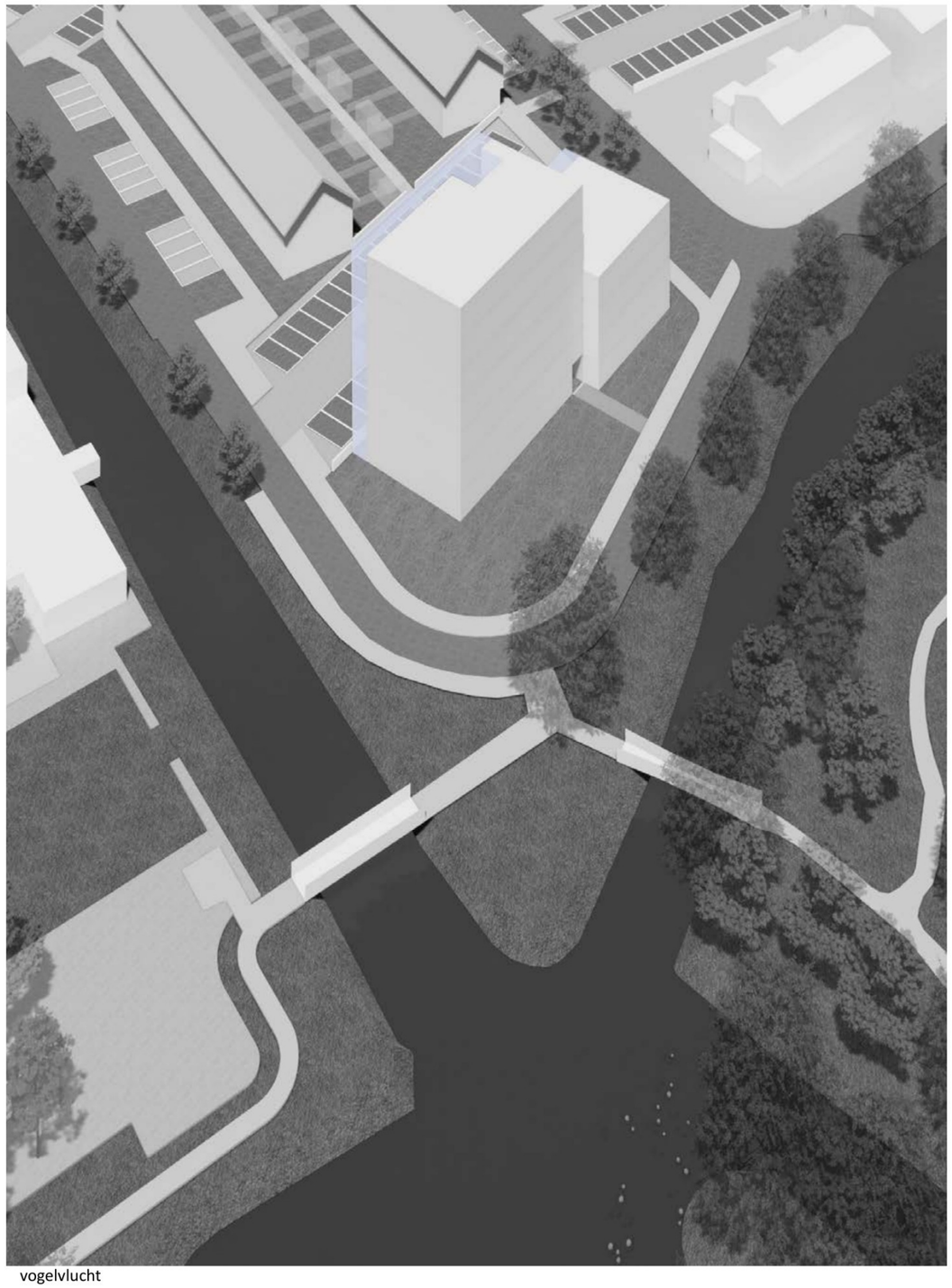
zicht vanaf de Drost IJsermansingel

# O P T I E  1

## 7 . 2  m e t e r  b e u k m a a t




schets appartement plattegrond

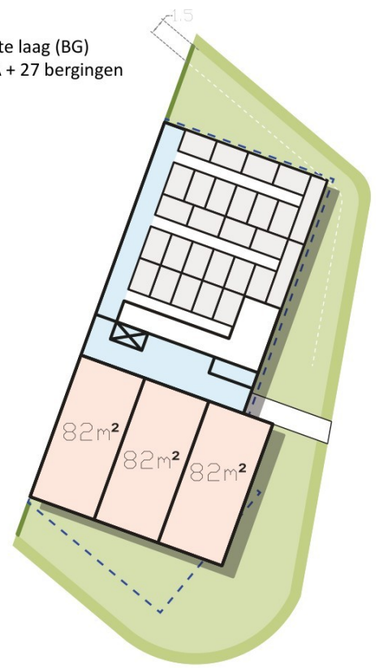


vogelvlucht

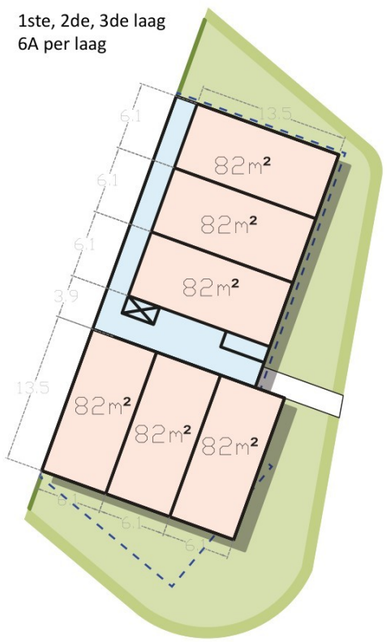
# OPTIE 2

## 6.1 meter beukmaat

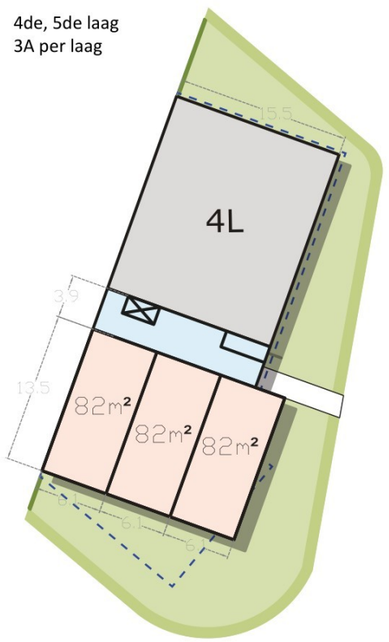
1ste laag (BG)
3A + 27 bergingen



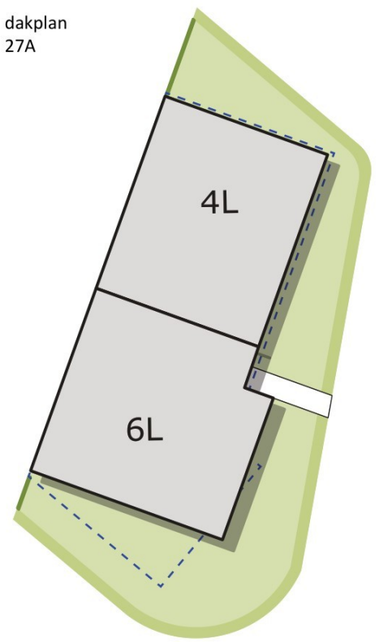

1ste, 2de, 3de laag
6A per laag




4de, 5de laag
3A per laag

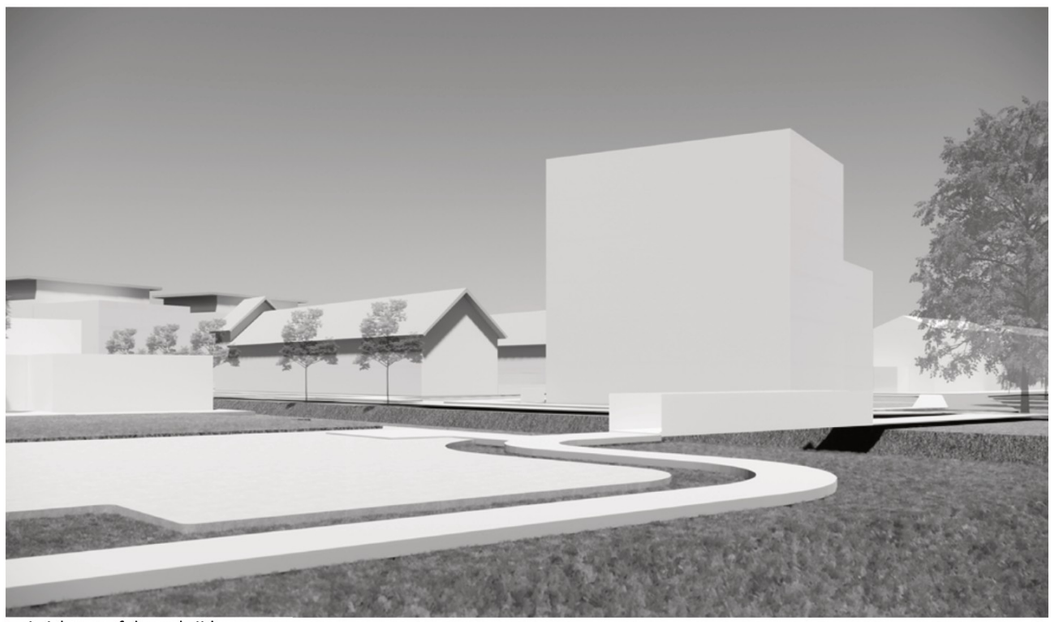



dakplan
27A




plattegrond schema

----- contour oude gebouw



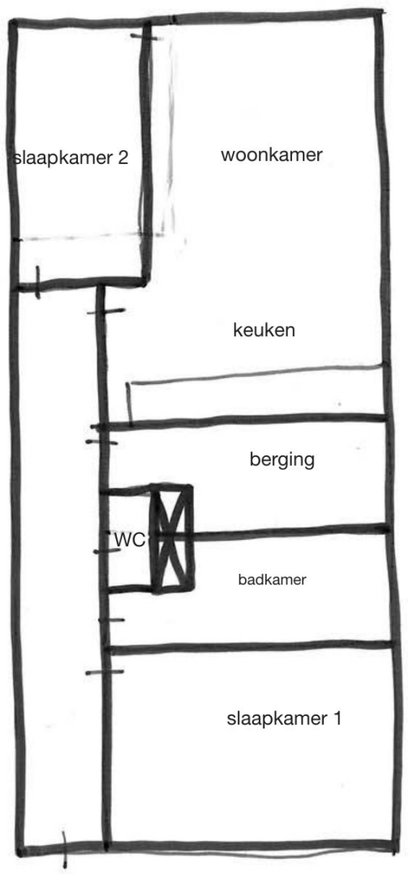
uitzicht vanaf de parkzijde



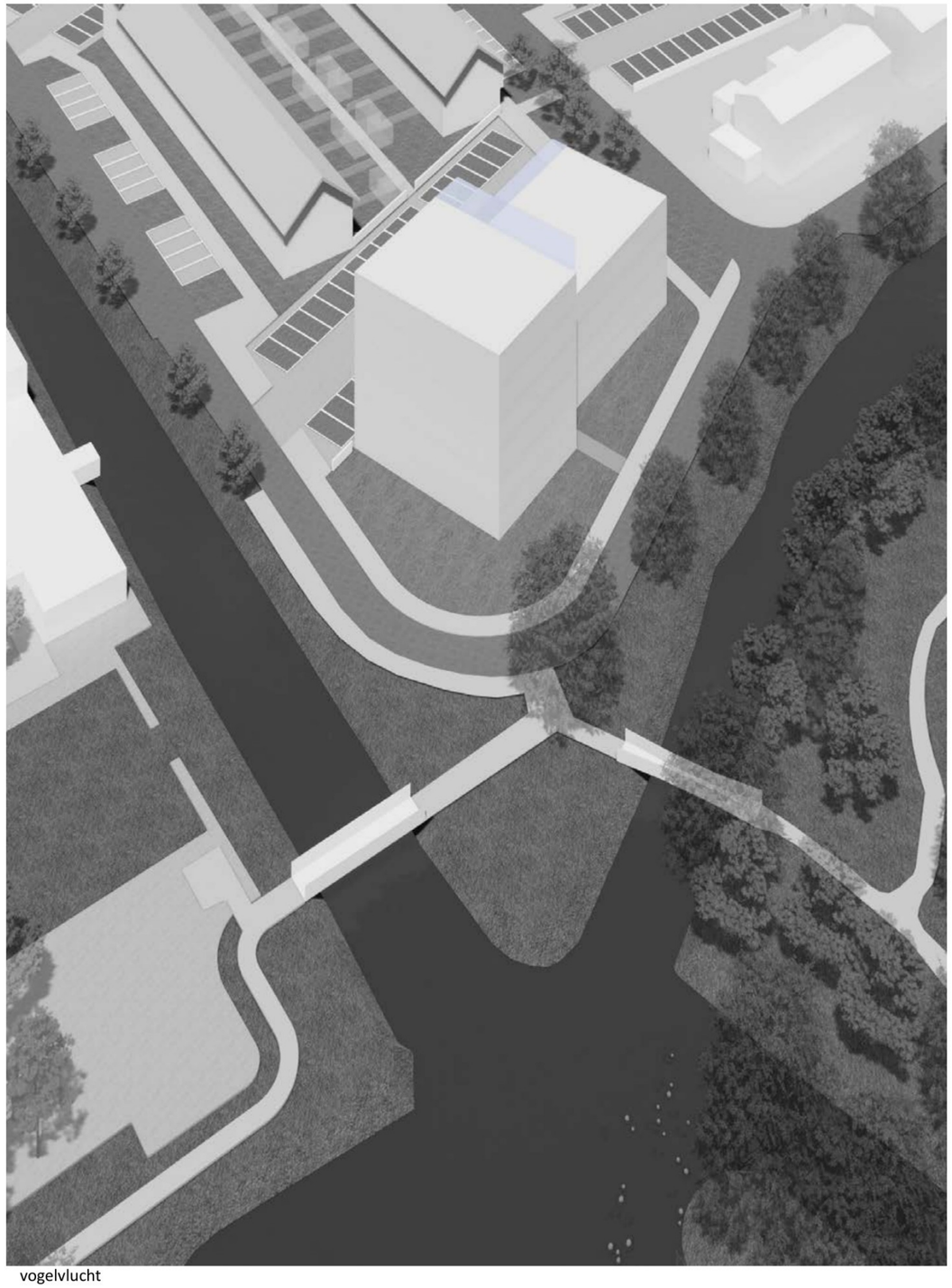
zicht vanaf de Drost IJsermansingel

# O P T I E  2

## 6 . 1  m e t e r  b e u k m a a t



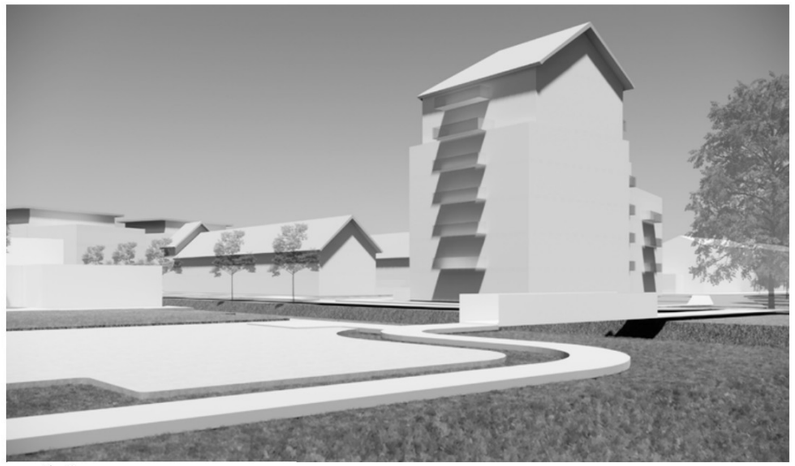

schets appartement plattegrond



vogelvlucht

# MASSA OPTIES OVERZICHT

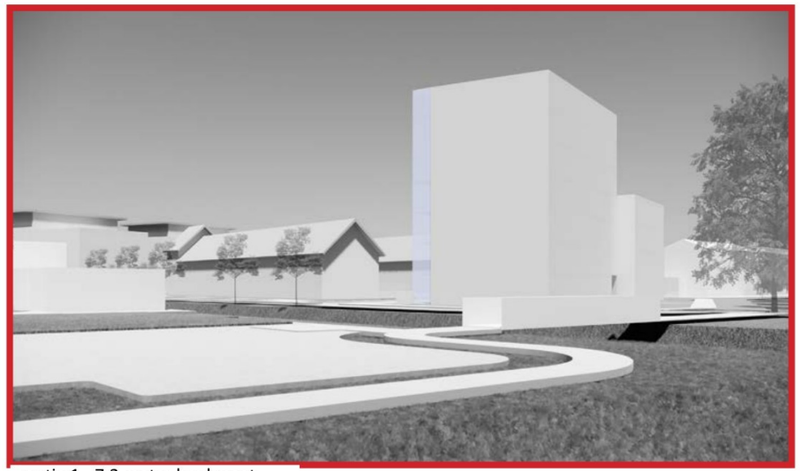
## Voorkeuroptie: 7.2 meter beukmaat



optie 0



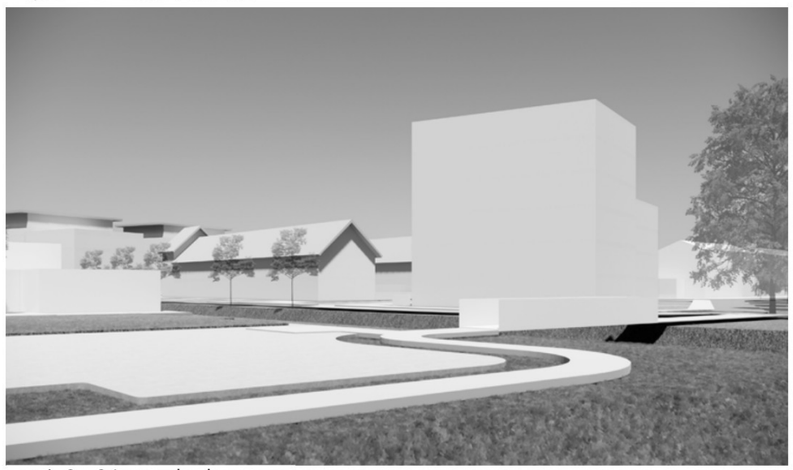
optie 0



optie 1 - 7.2 meter beukmaat



optie 1 - 7.2 meter beukmaat



optie 2 - 6.1 meter beukmaat



optie 2 - 6.1 meter beukmaat

# BESCHERMD DORPSGEZICHT

## Dorpstraaat en oude gemeentehuis











**Architectonische kenmerken**
- brede dakoversteek, bekroning
- witte kozijnen, brede omlijsting
- verticale raampartijen, verticale indeling in gevelontwerp





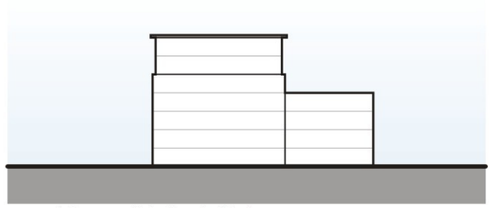




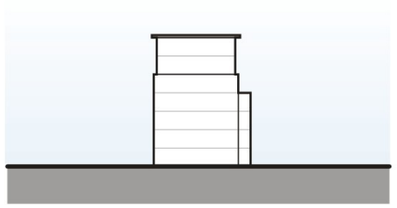


# OPTIE 1.1A

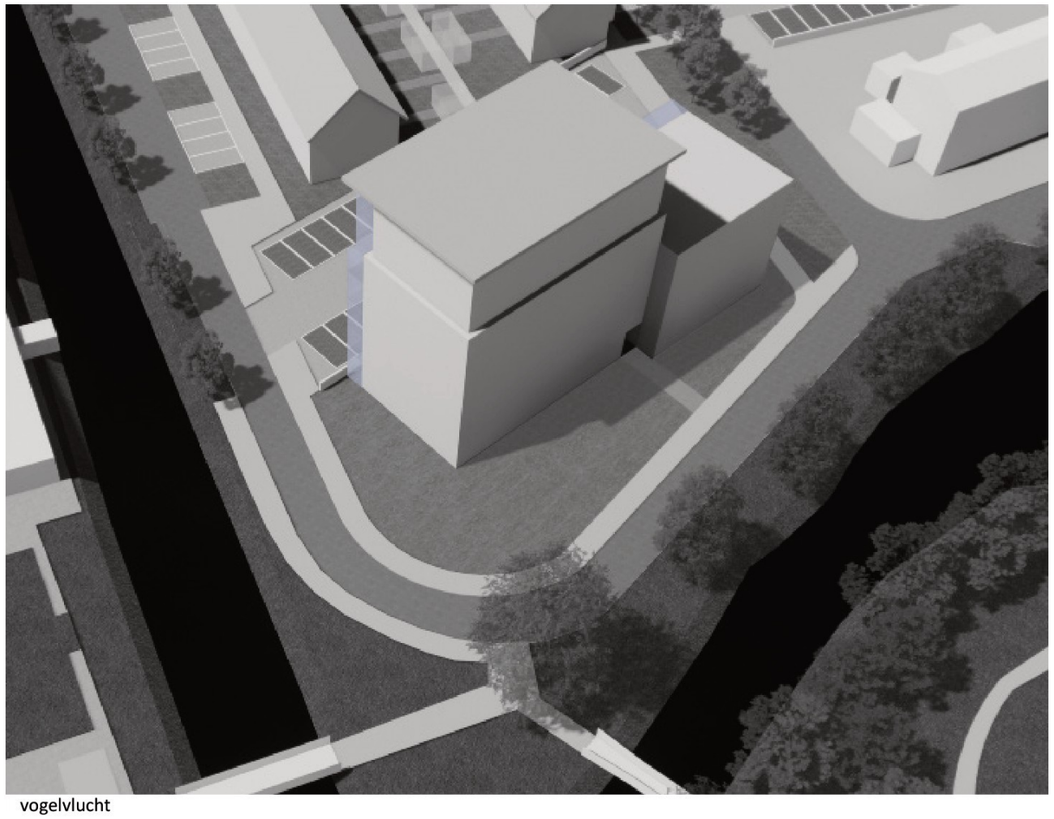
## Uit stedenbouwkundig plan, met plat dak



aanzicht oostzijde (parkzijde)



aanzicht zuidzijde

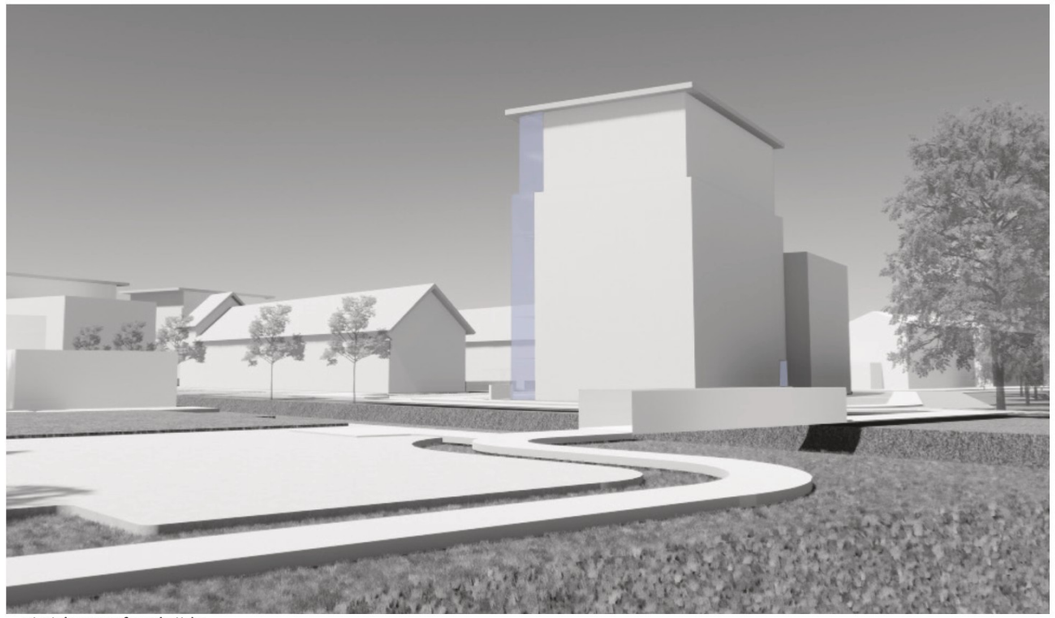


vogelvlucht



OPTIE 1.1A

Uit stedenbouwkundig plan, met plat dak



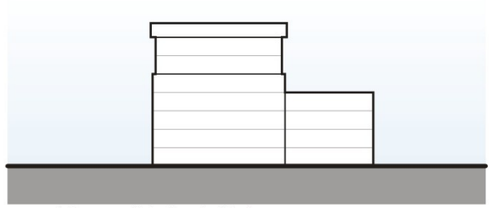
uitzicht vanaf parkzijde



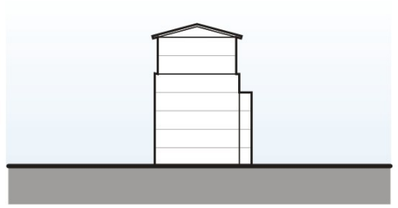
zicht vanaf de Drost IJsermansingel in de zuidelijke richting gekeken

# OPTIE 1.1B

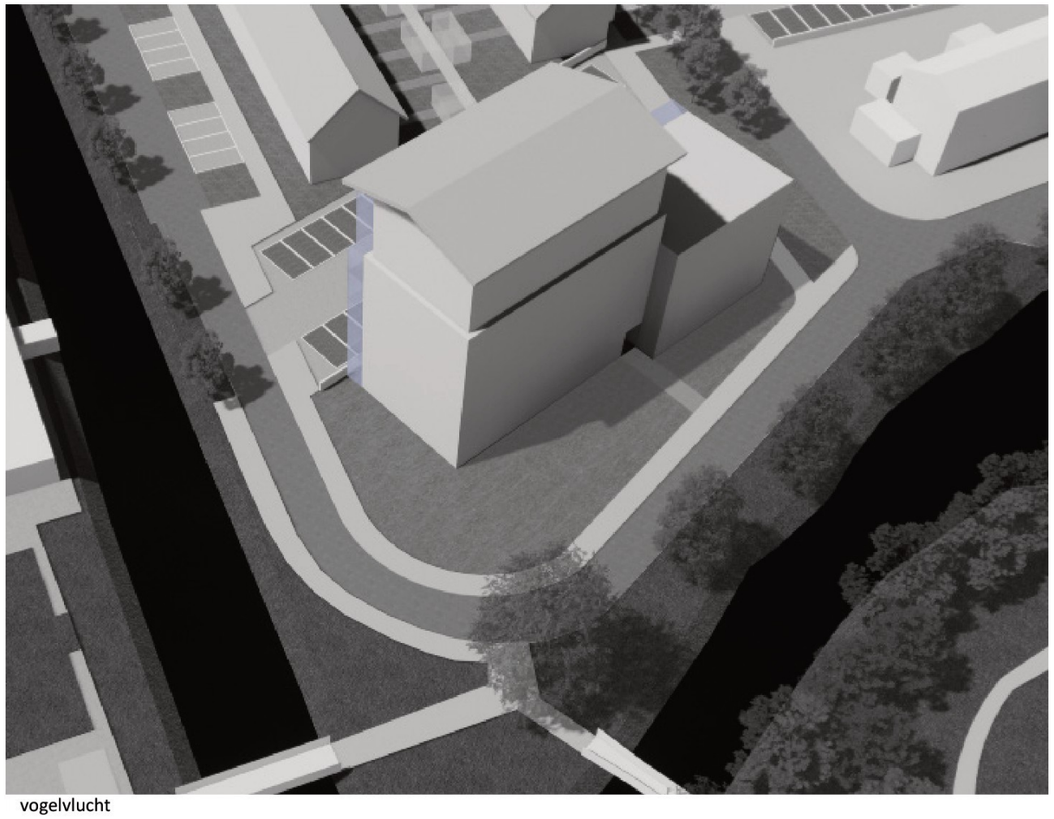
## Uit stedenbouwkundig plan, met zadeldak



aanzicht oostzijde (parkzijde)



aanzicht zuidzijde

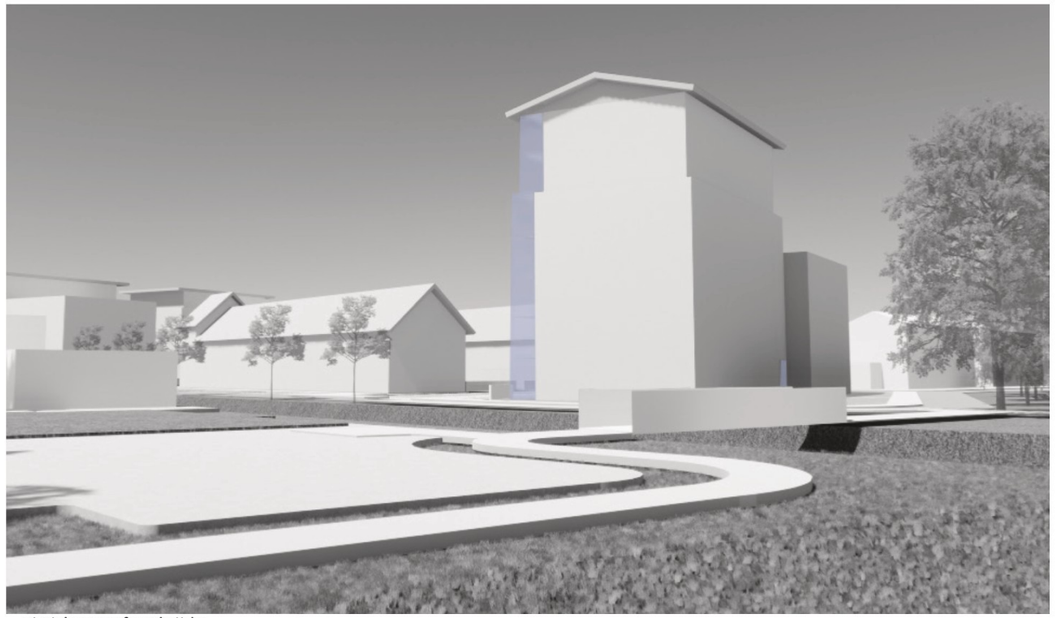


vogelvlucht



OPTIE 1.1B

Uit stedenbouwkundig plan, met zadeldak



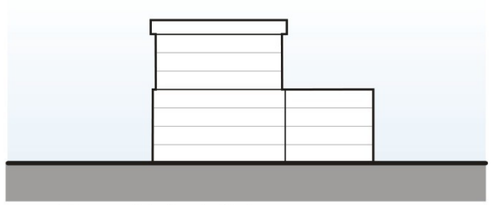
uitzicht vanaf parkzijde



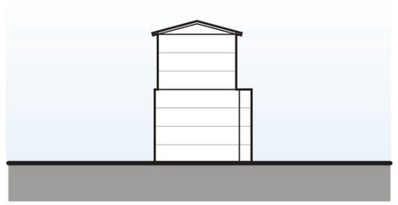
zicht vanaf de Drost IJsermansingel in de zuidelijke richting gekeken

# OPTIE 1.2

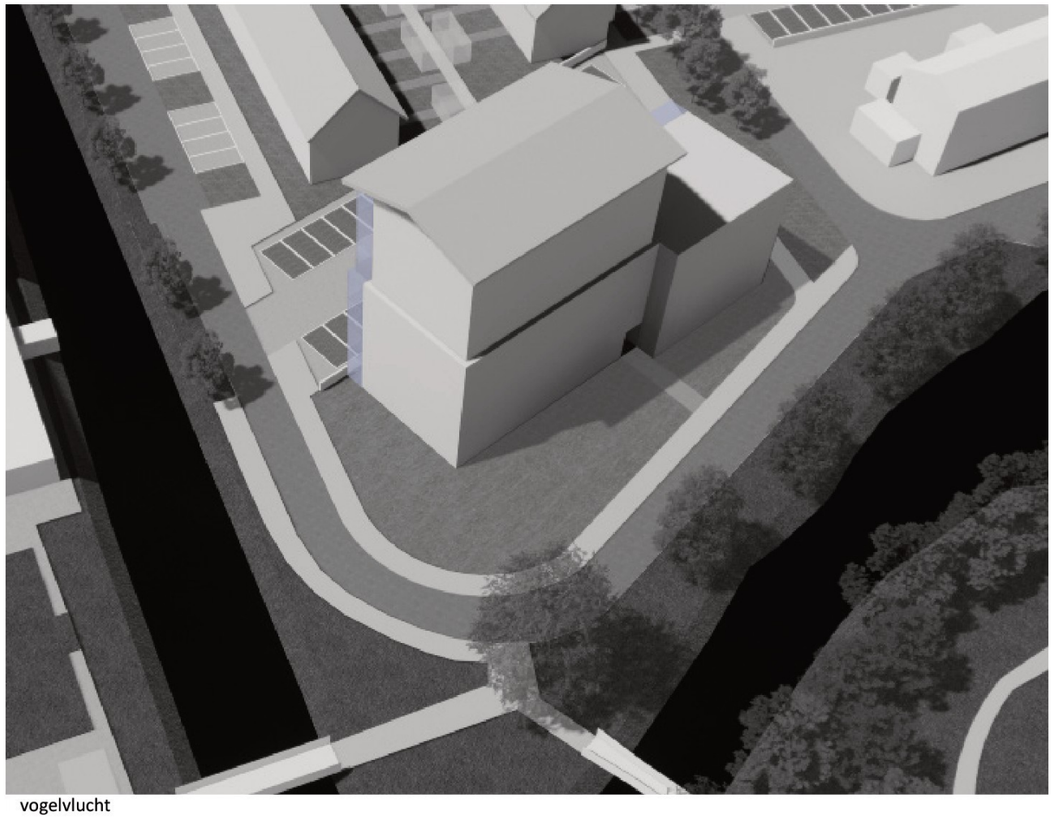
## Setback over drie lagen op hoog deel, met zadeldak



aanzicht oostzijde (parkzijde)



aanzicht zuidzijde

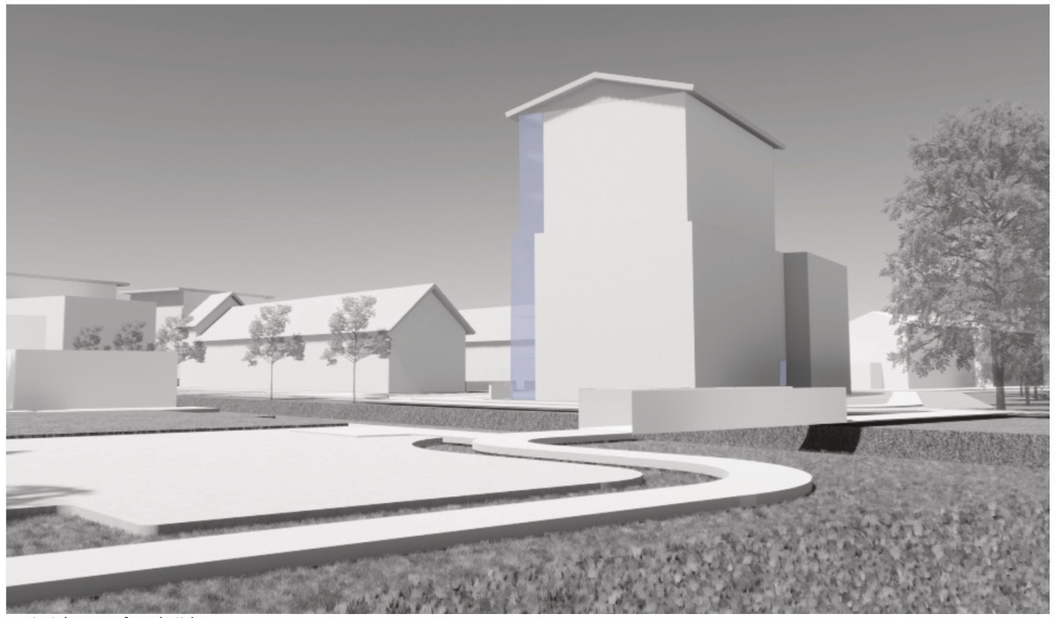


vogelvlucht



OPTIE 1.2

Setback over drie lagen op hoog deel, met zadeldak



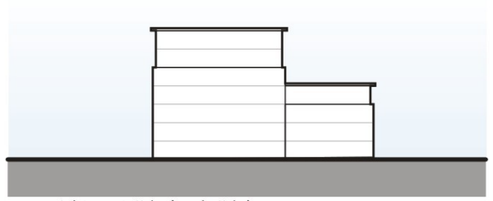
uitzicht vanaf parkzijde



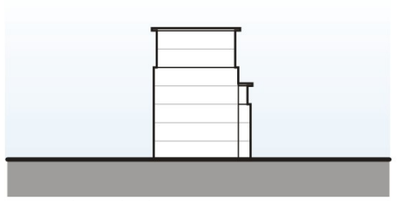
zicht vanaf de Drost IJsermansingel in de zuidelijke richting gekeken

# OPTIE 1.3

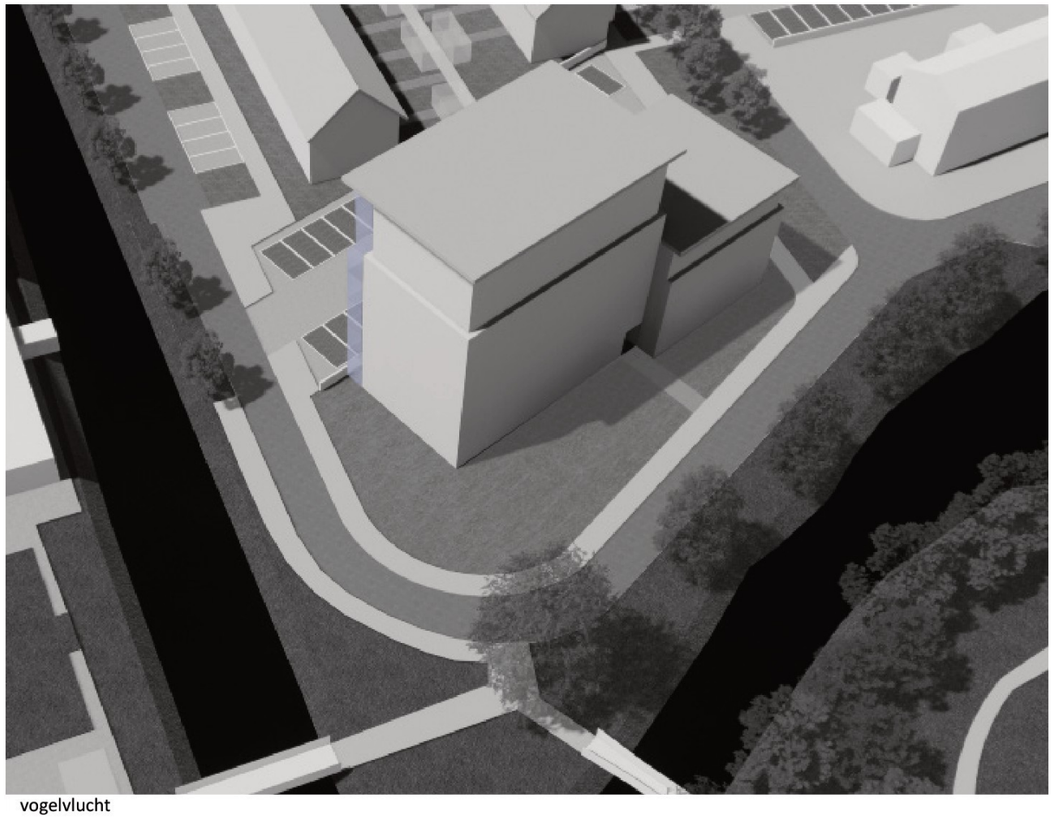
## Setback op beide delen, met platdak



aanzicht oostzijde (parkzijde)



aanzicht zuidzijde

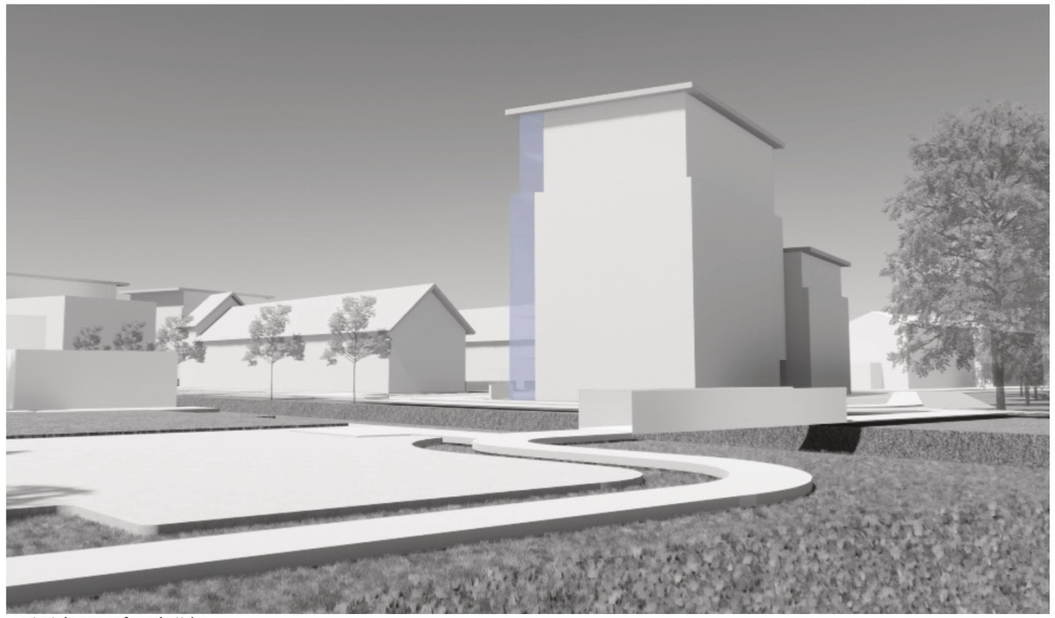


vogelvlucht



OPTIE 1.3

Setback op beide delen, met platdak

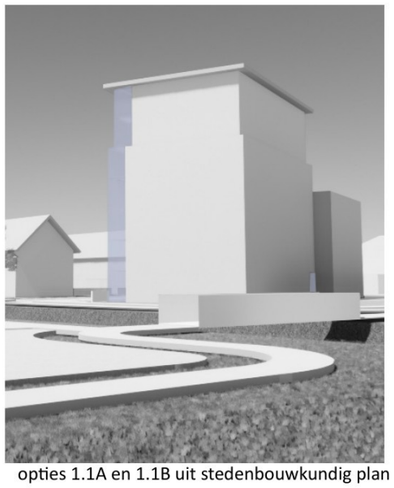


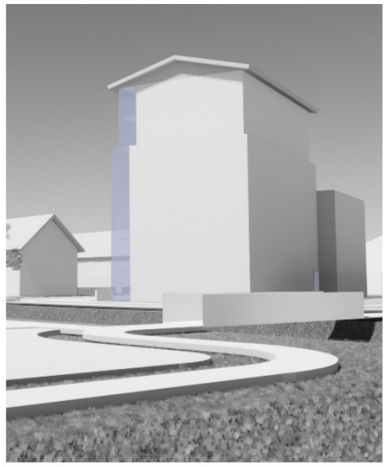
uitzicht vanaf parkzijde



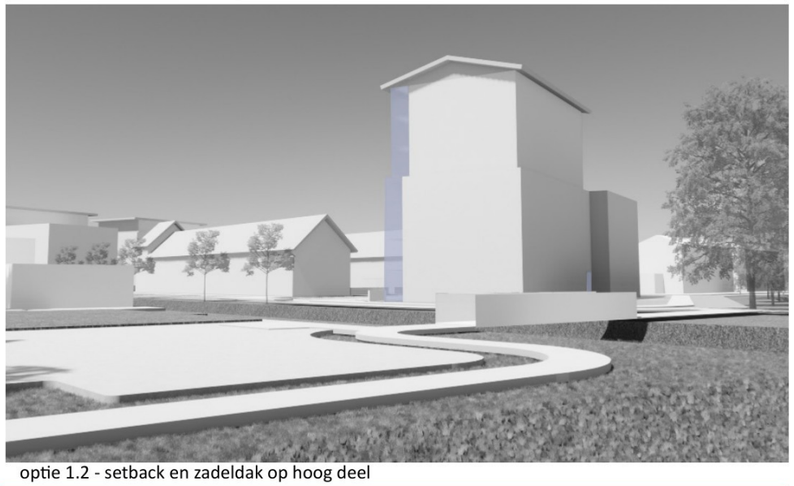
zicht vanaf de Drost IJsermansingel in de zuidelijke richting gekeken

# DAK-EN SETBACK OPTIES OVERZICHT





opties 1.1A en 1.1B uit stedenbouwkundig plan



optie 1.2 - setback en zadeldak op hoog deel

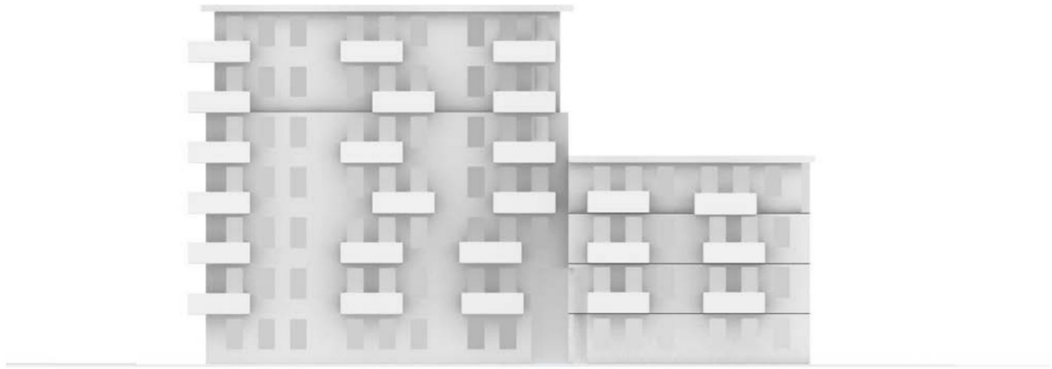


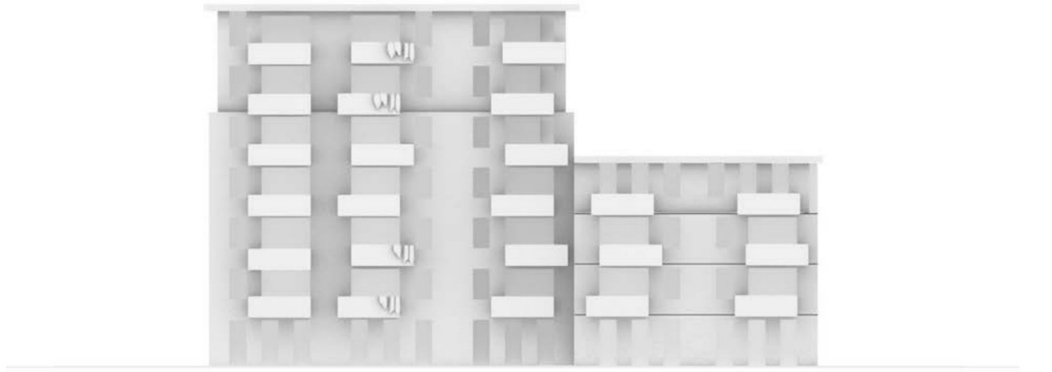
optie 1.3 - setbacks en platten daken op beide delen

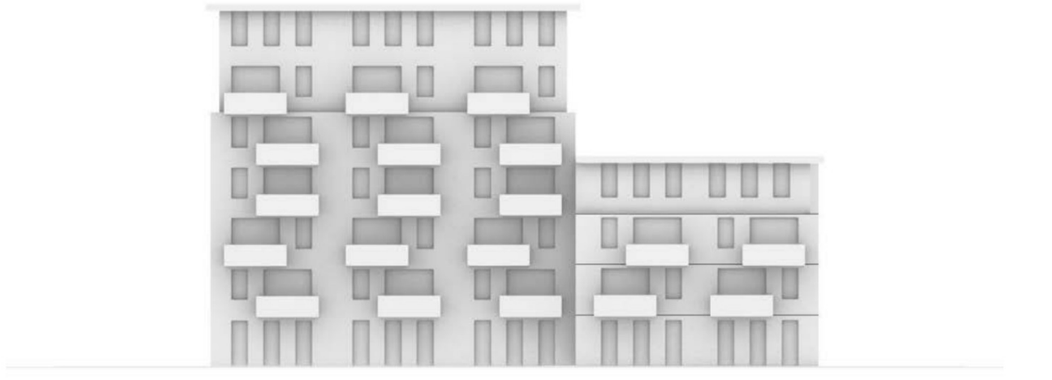


# GEVELINDELING

## Setback op beide delen, met platdak







studie ligging en vorm raamopeningen en balkons parkzijde

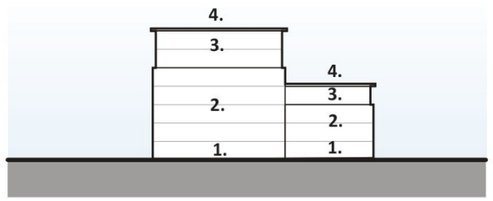
# MATERIAAL- EN KLEURVOORSTEL

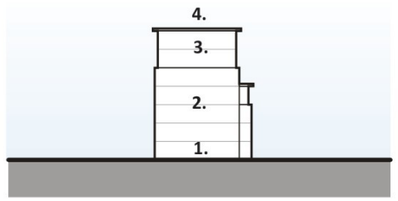
**1. Begane grond**
- hoge en smalle ramen, glas voor de woningen en dichtgemetseld voor de bergingen
- lichte bruine-rode tinten, lichte kozijnen omlijsting

**2. Tussen verdiepingen**
- combinatie van smalle en brede raamopeningen met balkons (niet boven elkaar uitgelijnd)
- lichte bruine-rode tinten, lichte kozijnen omlijsting

**3. Terugliggende (boven)verdiepingen**
- extra brede raampeningen en loggia's om de setbacks visueel te versterken
- donkere bruine tinten voor extra slankheid bij de volumes, lichte kozijnen omlijsting

**4. Platte daken**
- brede oversteek
- lichte randen






voorkeur uitwerking







varianten in kleurgebruik




Origineel beeld van het appartementengebouw van 6L en 4L:
**op 100% vertoond, zonder verschaling toegepast**
Bron: BDP.

# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen