Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>

Verzonden: 11-03-2026 11:04

Aan: [redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp: Stukken voor overleg met de Commissie Omgevingskwaliteit (welstand) mbt de bouw van 27 appartementen 50er jaren buurt fase 3B

Onderwerp: Stukken voor overleg met de Commissie Omgevingskwaliteit (welstand) mbt de bouw van 27 appartementen 50er jaren buurt fase 3B

Een conversatie met [redacted]@rho.nl, [redacted]@odmh.nl, [redacted]@rho.nl, [redacted]@vensterarchitekten.nl

Bericht 1 op 11-3-2026 11:04 door [redacted]

Beste [redacted],
Bijgevoegd zijn de memo ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht, het VO-boekje van het plan voor de 27 appartementen en het beeldkwaliteitsplan, ten behoeve van het overleg van 19 maart met de Commissie Omgevingskwaliteit.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
06 - [redacted]

Mozaïek Wonen
Postbus 219, 2800 AE Gouda
Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda
T 0182 - 69 29 69
I www.mozaiekwonen.nl

Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig.

Veilig verstuurd via Zivver - Bekijk in de Zivver-app



Mozaïek Wonen

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 11 maart 2026
VAN Rho Adviseurs, Mozaïek wonen
AAN Gemeente Zuidplas

ONDERBOUWING ONTWIKKELING APPARTEMENTENCOMPLEX DROST IJSERMANSINGEL LANGS BESCHERMD DORPSGEZICHT MOORDRECHT

1. OPGAVE

Aan de Drost IJsermansingel in Moordrecht, gemeente Zuidplas, wil Mozaïek Wonen een appartementencomplex met 27 woningen realiseren. De ontwikkeling maakt deel uit van de herontwikkeling van de Jaren 50-wijk in Moordrecht. Dit plan is gemaakt in samenwerking tussen woningcorporatie Mozaïek Wonen en gemeente Zuidplas. De positie van het appartementencomplex is aangrenzend aan de tuin van het voormalige gemeentehuis van Moordrecht en daarmee aangrenzend aan het beschermde dorpsgezicht van Moordrecht.

De reikwijdte van een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht gaat niet zover dat de daarbij behorende beschermende voorschriften van toepassing zijn op wat niet in de aanwijzing is begrepen. Er moet van worden uitgegaan dat de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht zodanig is gekozen als nodig voor de handhaving van het te beschermen dorpsgezicht, ook van buitenaf. Dit laat onverlet dat daarbuiten vallende bebouwing gevolgen kunnen hebben voor het beschermde dorpsgezicht. In dit kader bevat voorliggende memo een onderbouwing van de aanvaarbaarheid van de ontwikkeling aan de Drost IJsermansingel in relatie tot het beschermde dorpsgezicht van Moordrecht.

2. NADERE TYPERING VAN TE BESCHERMEN WAARDEN

Het beschermde dorpsgezicht is in het huidige bestemmingsplan ‘Dorpskern Moordrecht’ opgenomen, aansluitend op de Monumentenwet van 1988. Hierin staat het volgende omschreven over het doel van het Beschermde Dorpsgezicht:

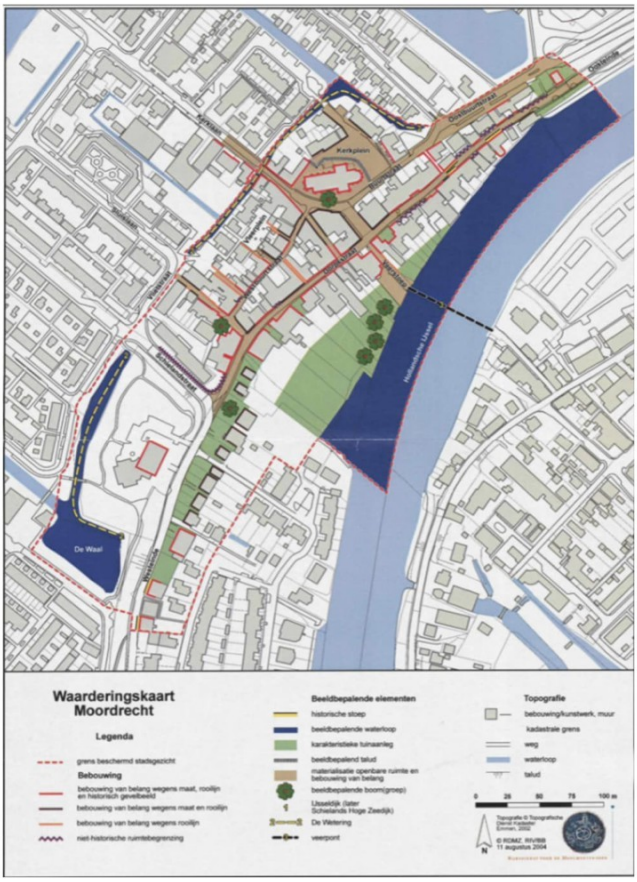
“Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt.”

In het beschermde dorpsgezicht staat omschreven waar deze beschermde waarde uit bestaat.

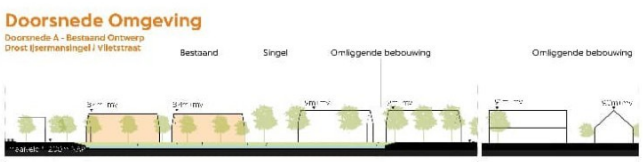
Tuinen:
Over de vrije liggen en de tuinen van het voormalige gemeentehuis staat het volgende aangegeven als te beschermen waarde:

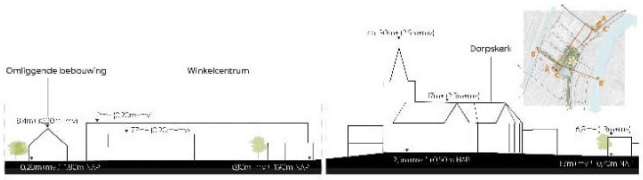
“De tuinen rond het huidige gemeentehuis kennen sedert de stichting ervan als weeshuis en tijdens het latere gebruik als bejaardenhuis (1961-1977) een vrij sober karakter. Er lagen enkele struikgroepen in ruime gazons, terwijl verder enige beuken het terrein sierden. Deze bomen werden gehandhaafd, maar de indeling van bossages en gazons werd aangepast, onder meer vanwege de aanleg van parkeerruimte.”

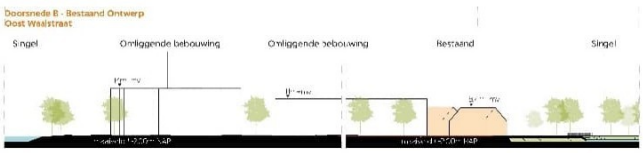
In de huidige situatie wordt de tuin deels als openbaar park gebruikt. Het wandelpad door het gebied heeft mede door het zeer volwassen groen een aantrekkelijke recreatieve uitstraling. De uitbouw van het gemeentehuis is een sterke dissonant ten opzichte van de hoogwaardige uitstalling van het hoofdgebouw.

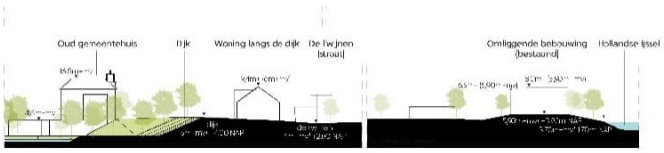


Doorsnede huidige situatie, bron Venster Architecten:









3. ONTWIKKELING

Dit hoofdstuk gaat allereerst in op de totstandkoming van het ontwerp van het appartementengebouw aan de Drost IJsermansingel. Vervolgens wordt de relatie met het beschermde dorpsgezicht van Moordrecht beschouwd.

3.1 NvU en Stedenbouwkundig plan

De uitgangspunten voor het appartementengebouw vinden haar grondslag in de Nota van uitgangspunten en het Stedenbouwkundig plan voor de Jaren 50-wijk.

Gewijzigde Nota van uitgangspunten

In de Gewijzigde Nota van uitgangspunten 12 december 2020 is het volgende opgenomen over het appartementencomplex:

"De bestaande diversiteit betekent dat er op beperkte schaal ook boven de 5 bouwlagen kan worden gebouwd (een accent). Op bijvoorbeeld de hoek van Oost Waalstraat en Drost IJsermansingel kan in de vorm van een hoger gestapeld bouwvolume, sterkere verankering van het plan in zijn omgeving ontstaan."

Stedenbouwkundig plan

In 2021 is het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het Jaren 50-wijk opgesteld. Onderdeel hiervan zijn een gebiedsanalyse, ruimtelijke uitgangspunten en de verkaveling opgenomen. Voor het appartementengebouw aan de Drost IJsermansingel is het volgende opgenomen (zie de bijlage voor het stedenbouwkundig plan):

"Het zijn appartementengebouwen die stedenbouwkundig belangrijke plekken accentueren, aan de buitenkant van de wijken. ….. 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."

3.2 Participatie

Tijdens de buurt participatie zijn meerdere uitwerkingen van het appartementengebouw aan de aanwezigen voorgelegd. De meerderheid van de aanwezigen gaf daarbij aan de voorkeur te hebben voor de hoofdopzet van het gebouw met de scherpe hoek en vijf bouwlagen in plaats van de 7 uit de nota van uitgangspunten.

Met het gebouw in deze hoofdvorm, positie en hoogte sluit het gebouw volgens de buurt beter aan bij de nieuwbouw van de Jaren 50-wijk en het voormalige gemeentehuis aan het park dat onderdeel vormt van het rijks beschermde dorpsgezicht.

Door de lagere bouwmassa ten opzichte van eerdere plannen ontneemt het gebouw ook minder avondzonlicht van het terras van de zorgvilla, een aandachtspunt dat in het participatietraject naar voren kwam. Daarnaast past de hoofdopzet met gedraaide kop goed in het stratenpatroon van de buurt, werd in het participatietraject benoemd.

3.3 Appartementengebouw

De beoogde ontwikkeling bestaat uit een appartementengebouw met 27 sociale huur appartementen van ongeveer 61 m² tot 63 m² GBO. Het BVO is per verdieping 485 m². Het perceel is ongeveer 1.265 m². Hiermee bestaat het perceel voor 38% uit bebouwing. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwdelen van vijf lagen, die verbonden zijn door een trappenhuis.

De hoofdvorm van het gebouw bestaat uit twee vleugels die enigszins verdraaid staan ten opzichte van een haakse hoek en volgen hiermee de richtingen van de Drost IJsermansingel en de Oost Waalstraat. Deze scherpe hoek begeleidt het oorspronkelijke stratenpatroon. De entree bevindt zich in het tussendeel tussen deze vleugels en de lange vleugel en wordt

gemarkeerd door een uitnodigende luifel. Het hele gebouw is van een doorgaande dakrand voorzien als een pet op het gebouw.
De positie van de rooilijnen volgt min of meer de oorspronkelijke bebouwingscontour, waarbij aan de voorzijde ruimte is gemaakt voor tuinen en openbaar groen. Aan de achterzijde grenst de bebouwing aan een parkeerterrein.

Bij de uitwerking van het gebouw is uitgangspunt dat het een architectonische eenheid vormt met de rest van de Jaren 50-wijk, met dezelfde architectuurtaal als de overige nieuwe appartementengebouwen.

Gevelaanzicht nieuwe situatie, bron Venster Architecten:



Impressie van het appartementencomplex vanuit het zuiden gezien, bron Venster Architecten:



3.4 Relatie met het beschermde dorpsgezicht

Bij de ontwikkeling van het appartementencomplex bieden de waarden behorend bij het beschermde dorpsgezicht een basis voor de ontwikkeling.

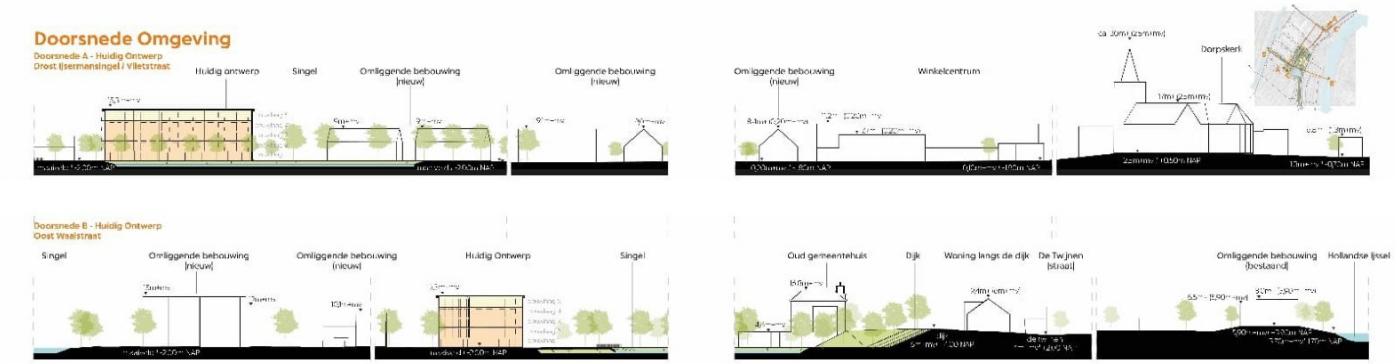
Hierbij zien wij de volgende aspecten als relevant:

- De vrije positie van het voormalige gemeentehuis in het stedelijk weefsel met rondom een openbaar park, in contrast met de ontwikkeling van het nieuwe appartementengebouw wat onderdeel is van een bouwblok en het park begrenst;
- De groene waarden van de tuin als park rond het voormalige gemeentehuis (beeld, biodiversiteit, gebruik);
- De dialoog die een nieuwe ontwikkeling aan het park aangaat met het materiaal van het voormalige gemeentehuis (niet de uitbouw hiervan);
- Het zicht vanaf de dijk over het park richting de benedendijks gelegen ontwikkellocatie.
- Aandachtspunten die uit de participatie naar voren zijn gekomen zoals het beperken van de hoogte van het appartementen complex (van 7 naar 5 lagen).



De vrije ligging van het voormalige gemeentehuis in de groenstructuur. Het nieuwe appartementen complex is onderdeel van het bouwblok en geeft de wand van het park vorm.

Doorsnedes nieuwe situatie, bron Venster Architecten:



Vanaf het Westeinde (de cultuurhistorisch belangrijke dijk) is de ontwikkellocatie zichtbaar door het groen heen van de gemeentehuistuin. Onderstaand straatbeeld (Bron: Cyclomedia, september 2025) geeft een impressie van het uitzicht vanaf de dijk Westeinde richting de hoek waar het appartementencomplex zal worden gerealiseerd. De bestaande hoge bomen, met een hoogte van meer dan twintig meter, zullen het zicht op het complex verzachten.

Deze bomen bevinden zich op gemeentegrond en dragen bij aan de groene uitstraling van het openbare park bij het voormalige gemeentehuis. Zij vormen een wezenlijk onderdeel van de robuuste groenstructuur in het gebied. Dankzij de variatie in boomsoorten, waaronder eik, acacia en treurwilg, is deze groenstructuur duurzaam en toekomstbestendig.



Beeld vanaf de dijk Westeinde richting de ontwikkellocatie



Beeld van de groenstructuur met diverse soorten bomen, het voormalige gemeentehuis en de tuin op de achtergrond.

4. CONCLUSIE

Met de ontwikkeling van het appartementencomplex worden de waarden van het beschermde dorpsgezicht niet aangetast en krijgen een specifieke invulling.

Het voormalige gemeentehuis is als bijzonder vrijstaand gebouw onderdeel van de geschiedenis en het beschermde dorpsgezicht. Het is gelegen aan de dijk met aan de zij en achterzijde een openbaar park. Het nieuw te realiseren appartementen gebouw staat niet in het park zoals het voormalige gemeentehuis, maar aan de rand en is onderdeel van een nieuwbouwblok wat de rand van het park vormt. De nieuwbouw gaat hierbij een dialoog aan met het voormalige gemeentehuis. Dit gebeurt niet door het letterlijk kopiëren van de architectuurstijl maar door een zorgvuldige afstemming van het kleur en materiaalgebruik.
Vanaf de dijk (het Westeinde) is het toekomstige appartementencomplex op afstand tussen de volwassen bomen door zichtbaar. Het zijn verschillende boomsoorten wat de groenstructuur naar de toekomst robuuster maakt. De bomen hebben een hoogte van meer dan 20 meter en zijn daarmee aanzienlijk hoger dan het appartementen complex van circa 15 meter hoog, wat de overgang naar het gebouw verzacht.
Tijdens de participatie is aangegeven dat het gewaardeerd wordt dat het gebouw lager is vormgegeven dan de toegestane hoogte uit de Nota van uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan.

250902_VO Moordrecht 50er jaren buurt fase 3b.pdf is te groot om als normale bijlage aan jouw mail te worden toegevoegd. Je kunt het bestand downloaden via onderstaande link

250902_VO Moordrecht 50er jaren buurt fase 3b.pdf

Download bijlage via bericht | 32,47 mb

Veilig verstuurd via Zivver - Bekijk in de Zivver-app







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

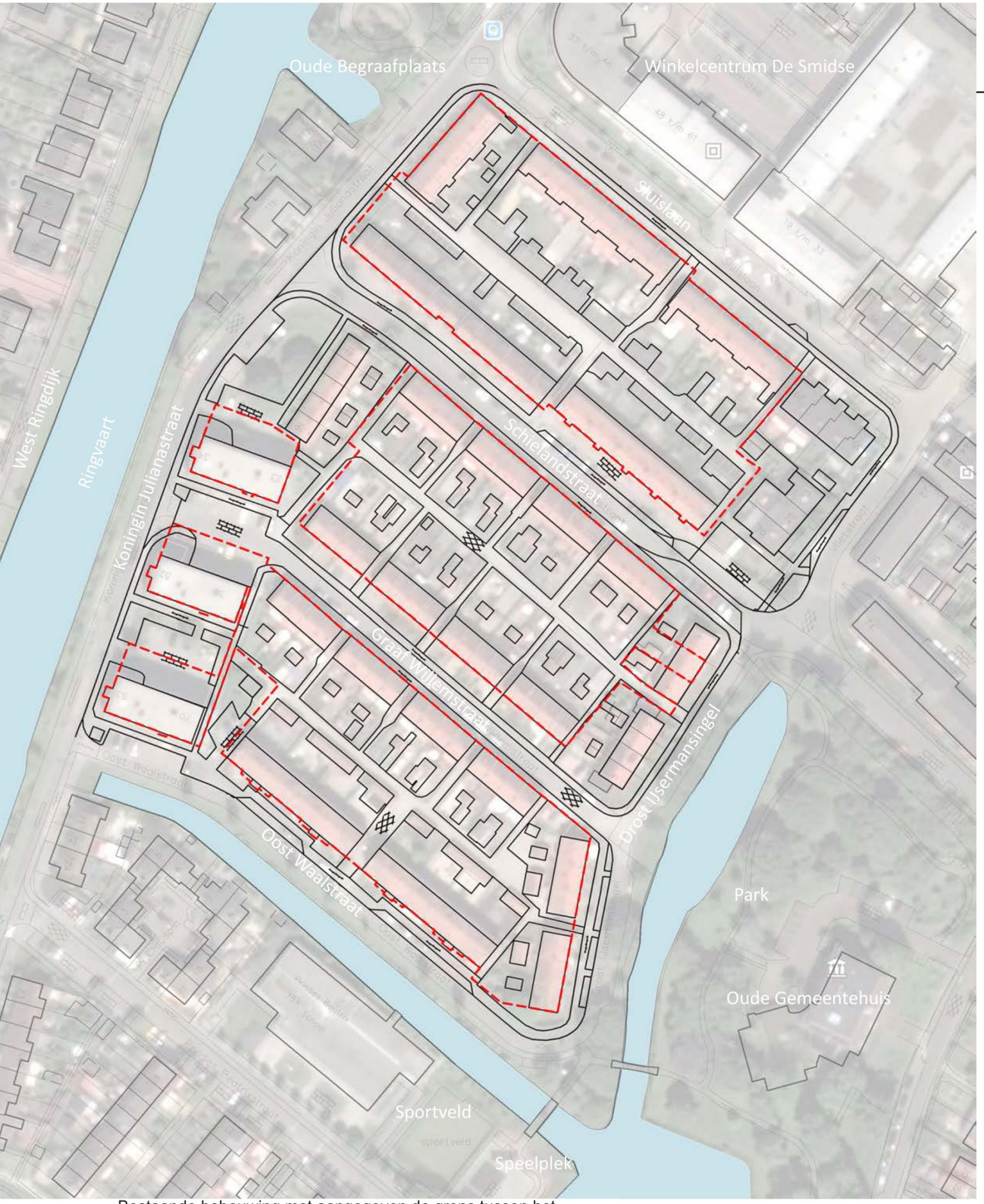
Mozaïek Wonen

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.

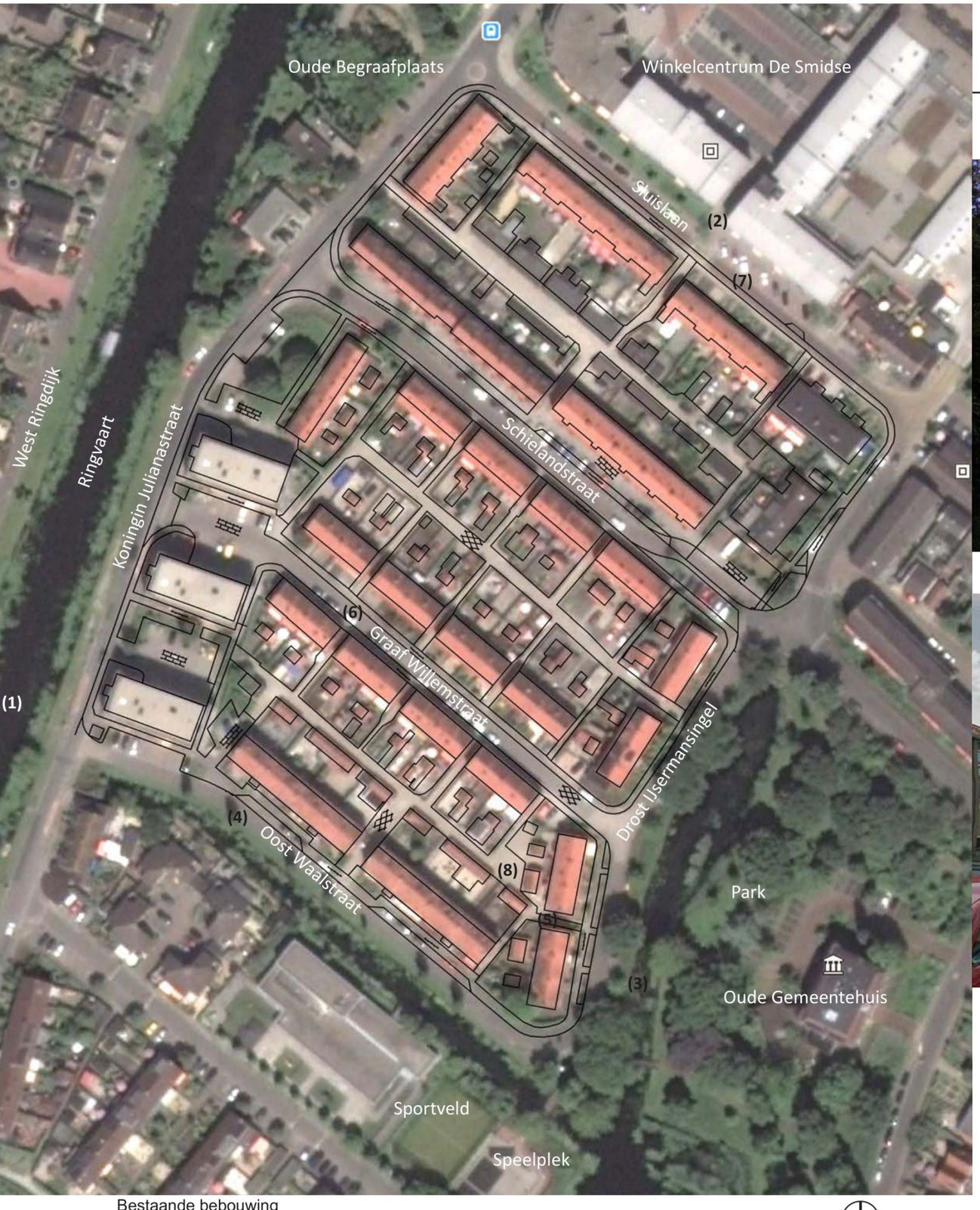
Ruimtelijk gezien is het gebied omgeven door groen en water. Langs de Koningin Julianastraat ligt de Ringvaart (in de dorpsmond: het kanaal) en de oude begraafplaats. Aan de kant van de Oost Waalstraat en de Drost IJsermansingel zijn De Waal en de sloten beeldbepaald, samen met de tuin bij het voormalige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



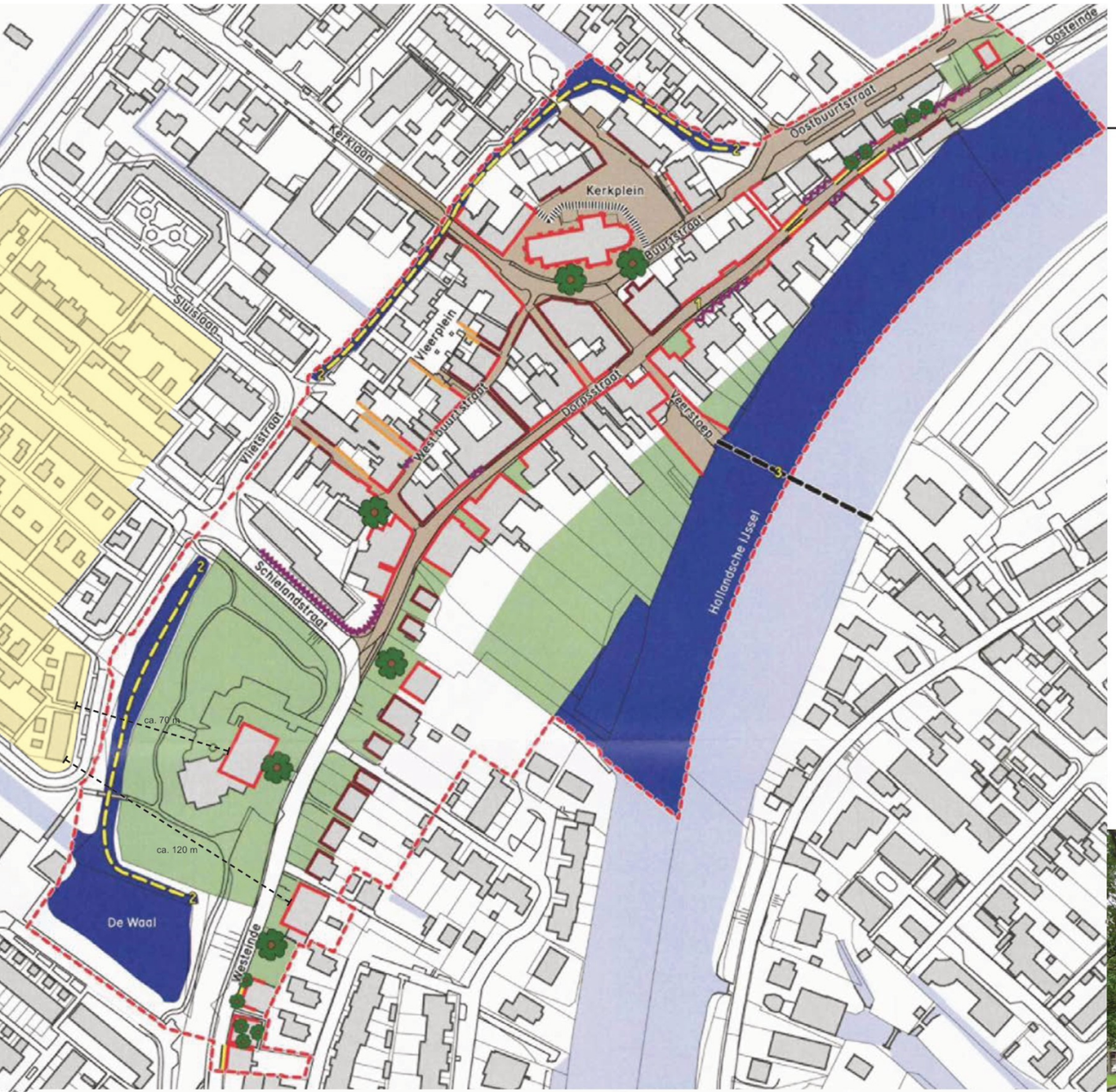
De achterpaden zijn verzakt en hebben door de materiaalkeuze een kale, onaantrekkelijke uitstraling. Wegens onduidelijke verantwoordelijkheden en rechten verrommelen de achterpaden.

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.

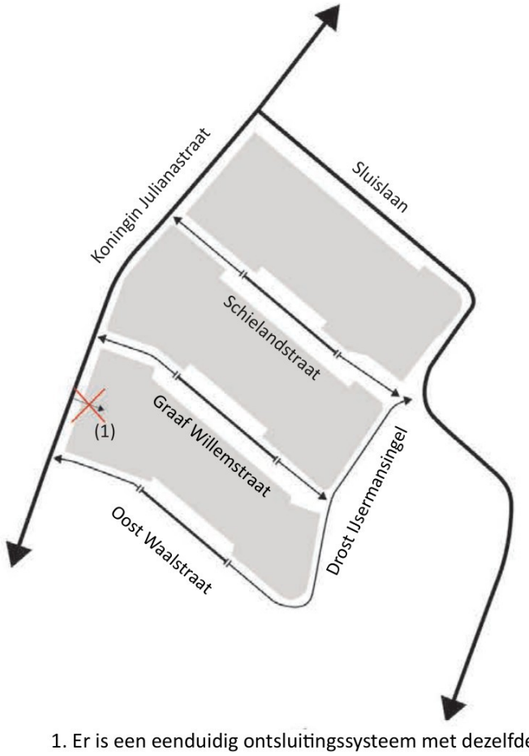
Door een eenduidige ingerichte buitenruimte is het mogelijk om deze goed te onderhouden en te beheren.

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.

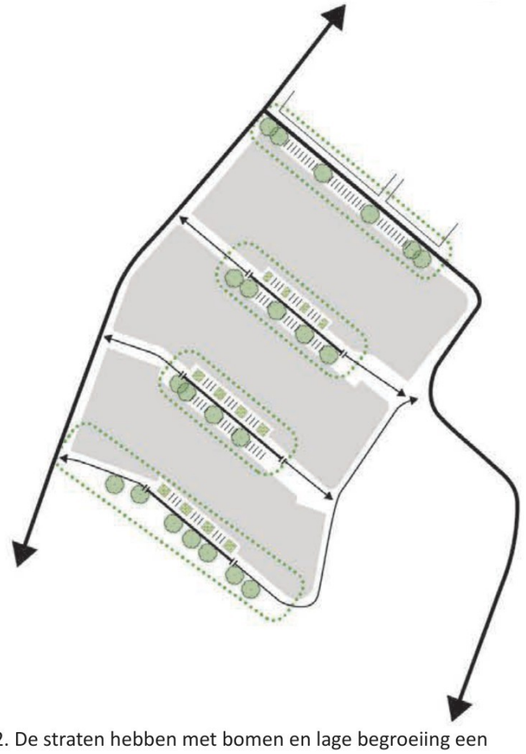
Geparkeerde auto's worden geclusterd in doodlopende parkeerhoven. Hierdoor is er in de woonstraten meer ruimte voor groen. De openbare ruimte is zo ingericht dat er geen mogelijkheden zijn om buiten de parkeervakken te parkeren.

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.

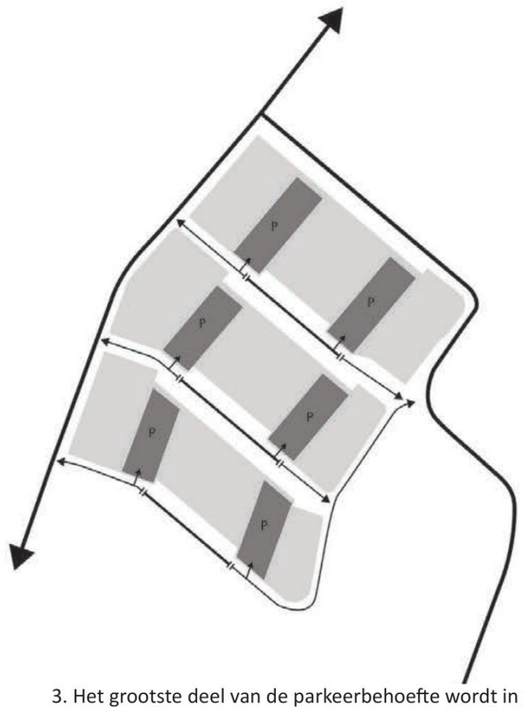
Wonen aan de straat, een kleinere, dorpse schaal, rode en bruine kleuren metselwerk, hout en steenachtige materialen, groene erfafscheiding en gebakken dakpannen op een schuin dak komen bij de nieuwe woningen in het plan terug. Hiermee voegt de nieuwe wijk zich in het dorp en blijft de kleinschaligheid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



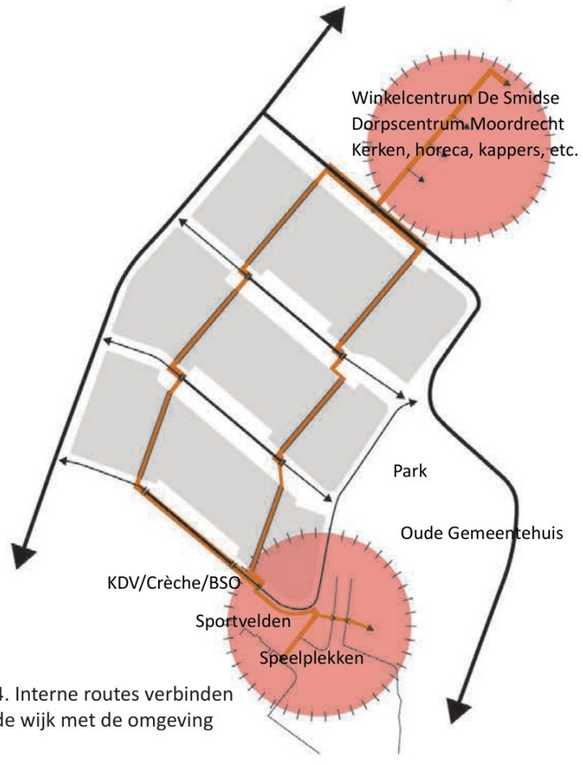
1. Er is een eenduidig ontsluitingssysteem met dezelfde inrichting en overal tweerichtingsverkeer



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.

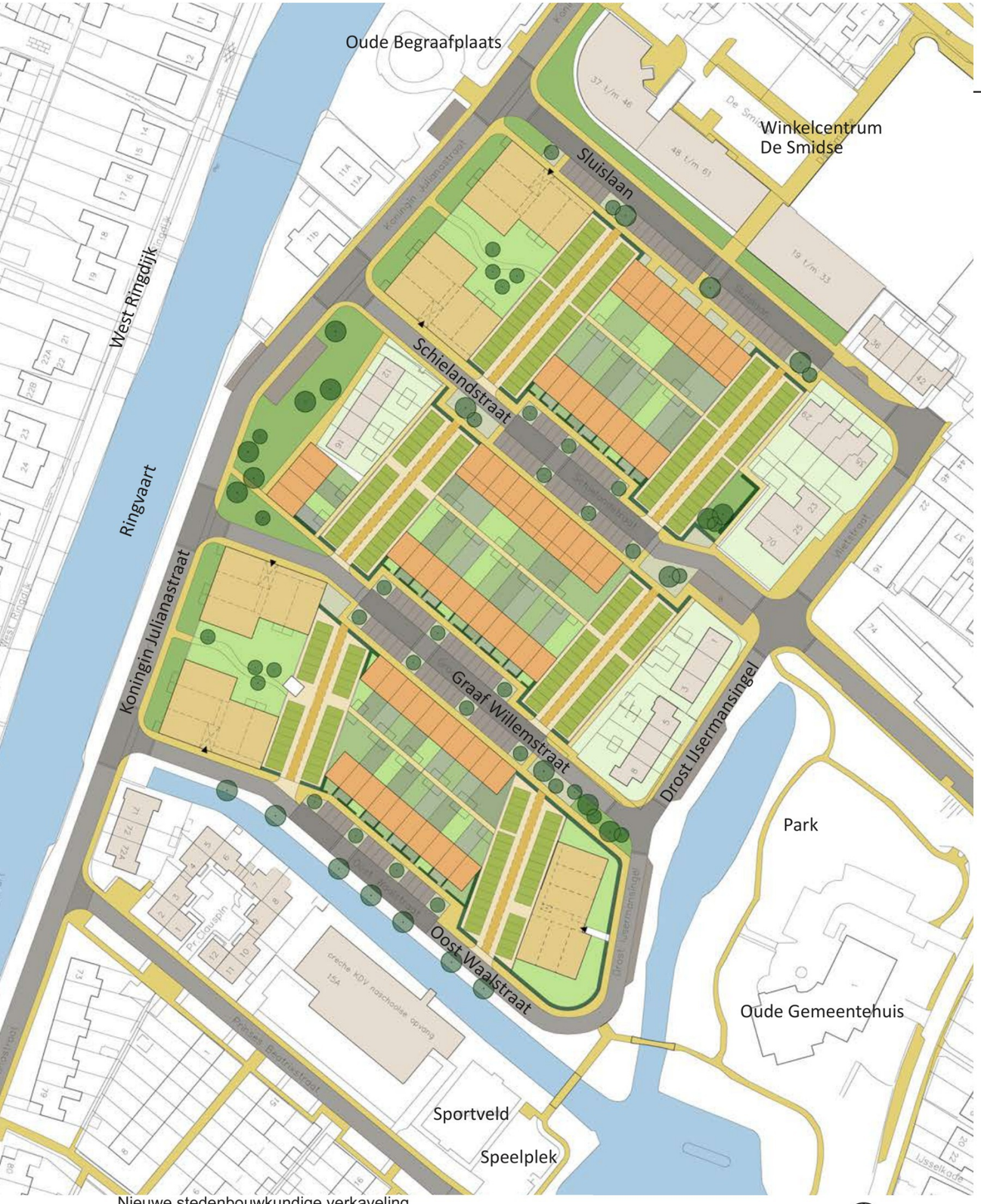
3. Parkeren vooral in hoven

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

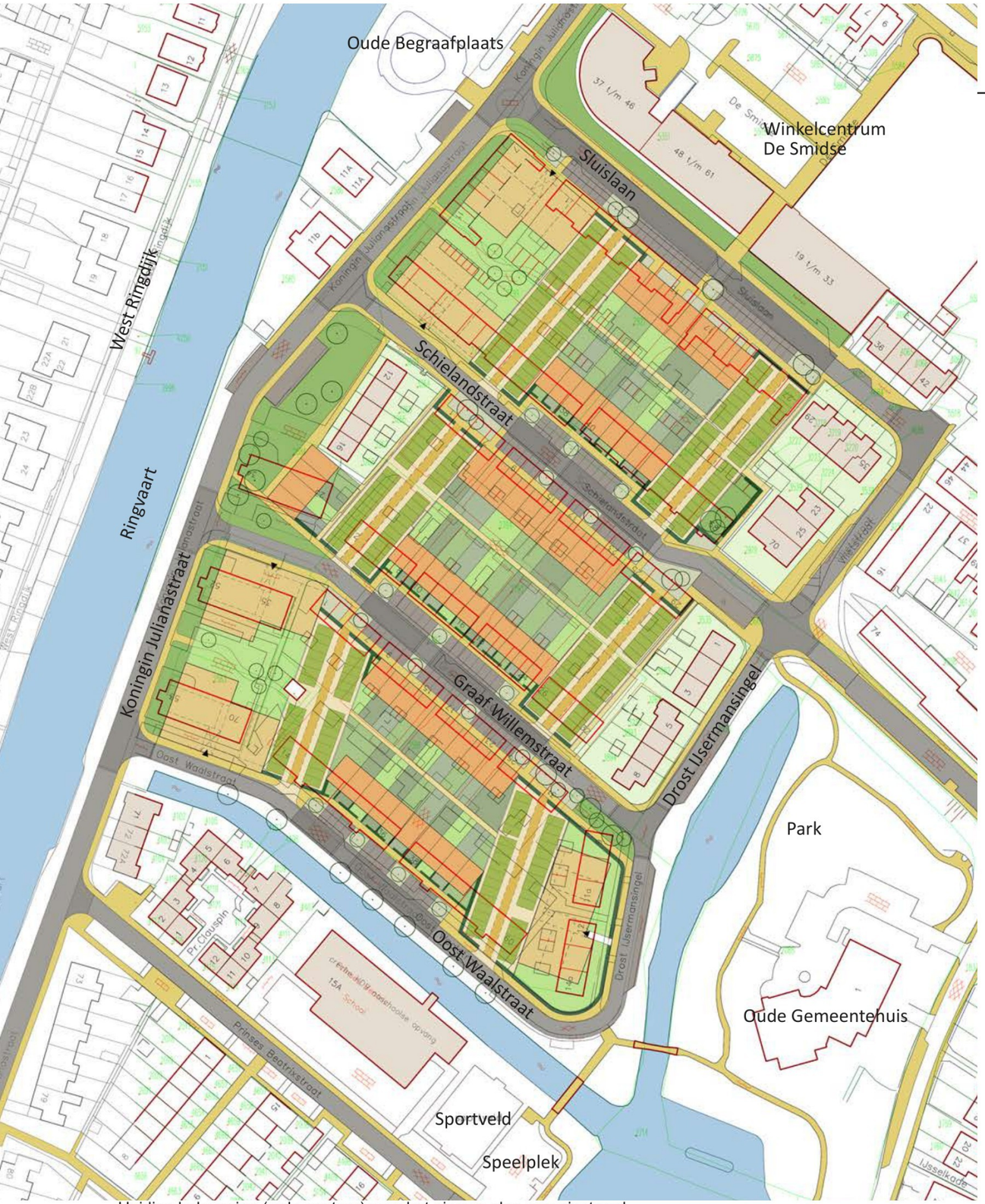
De nieuwe wijk behoudt hetzelfde stratenpatroon. De straten volgen de landschappelijke slotenstructuur tussen de Hollandsche IJssel en de Ringvaart. In de nieuwe wijk wordt de kwaliteit verbeterd door meer ruimte tussen de bebouwing onderling, de bouw van moderne woningen en het realiseren van een duurzame,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



Huidige situatie



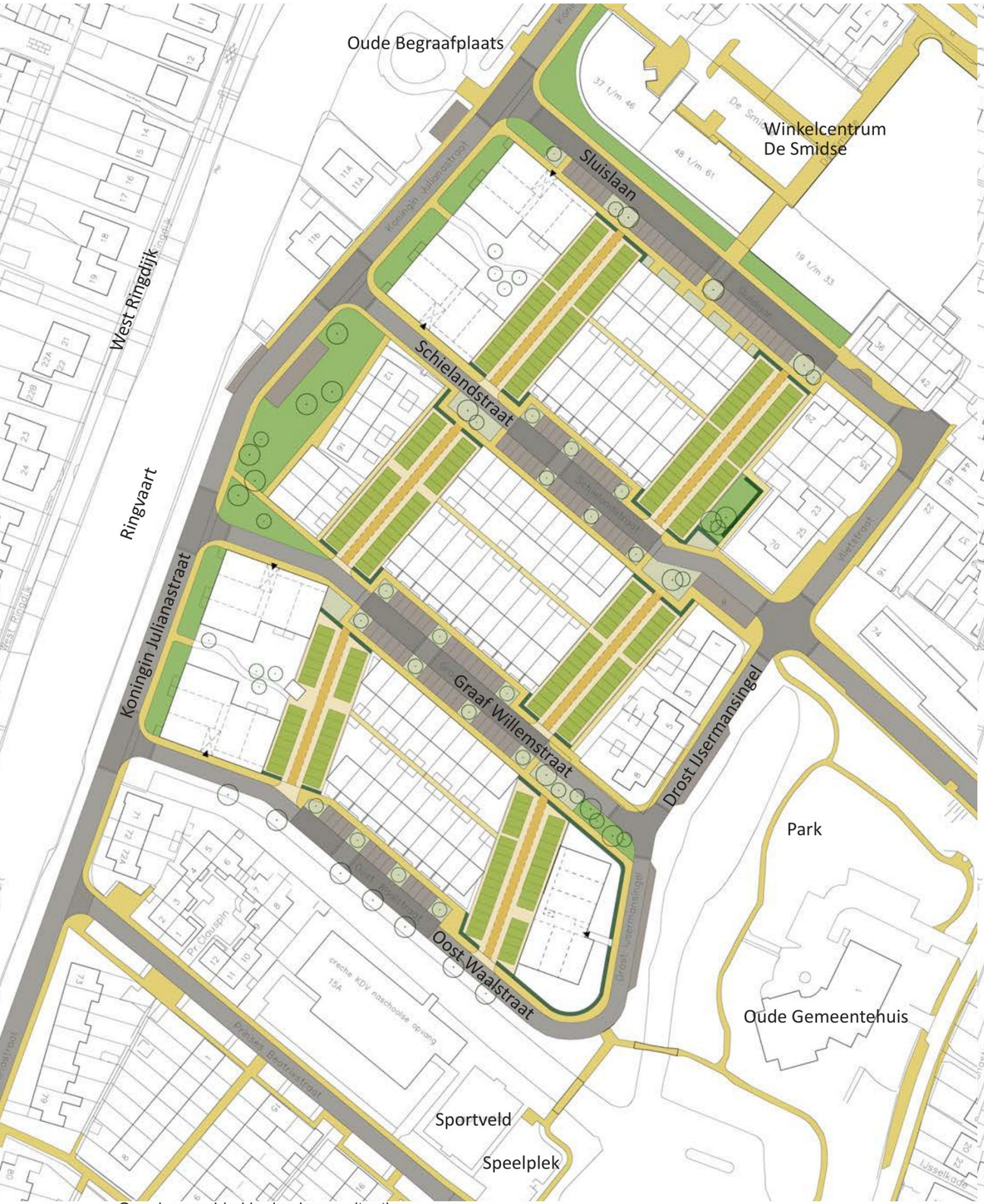
Nieuwe situatie



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**

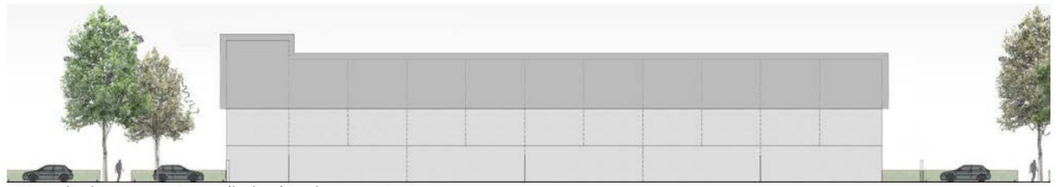


Woonprogramma

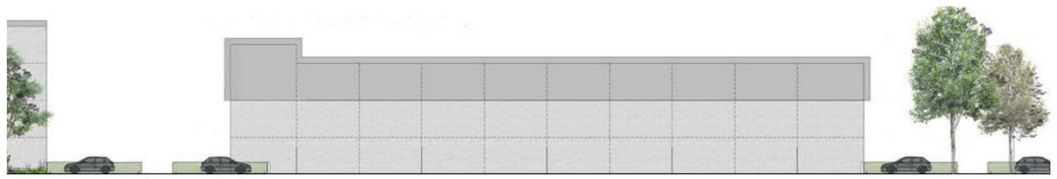
III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

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