

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

STEDENBOUWKUNDIGPLAN 'T LAGE, MOORDRECHT

03 FEBRUARI 2021
17094-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. Vink Ontwikkeling B.V. heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
LIGGING PLANGEBIED	5
ONTWERP AANLEIDINGEN	6
RUIMTELIJKE VISIE	7
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8
STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	9
RUIMTEGEBRUIK.....	10
WONINGBOUWPROGRAMMA.....	11
PARKEREN	12
WATERBALANS	13
PROFIELEN	14

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

AANLEIDING

De locatie 't Lage is gelegen op de huidige locatie van voetbalvereniging VVM. Doordat de voetbalvereniging verplaatst naar een nieuw sportcomplex nabij bedrijven terrein 't Ambacht, komt ruimte vrij voor woningbouw. de herontwikkeling van het voormalige VVM terrein biedt de mogelijkheid de dorpsbebouwing aan de zuid-westkant van Moordrecht af te ronden en een heldere dorpsrand vorm te geven.

De locatie wordt begrenst door de Vierde Tochtweg in het zuidwesten, een rij vrijstaande woningen in het zuidoosten, bestaande appartementen en woningen aan de Nicolaas Beetslaan in het noordwesten en geschakelde grondgebonden woningen aan de Dokter van Westendorp in het noordoosten.

Onderdeel van de locatie is het bestaande trapveld aan de Dokter van Westendorp. Dit is een belangrijke speelvoorziening in de buurt en blijft bij de ontwikkeling van de woningbouwplannen in zijn huidige vorm gehandhaafd.

Dit stedenbouwkundig plan vormt een 'tweeluit' met het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor deze locatie. Voor meer informatie en nadere uitwerking van het beoogde architectuurbeeld en andere aspecten van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitplan van 3 februari 2021



Stedenbouwkundig plan 't Lage

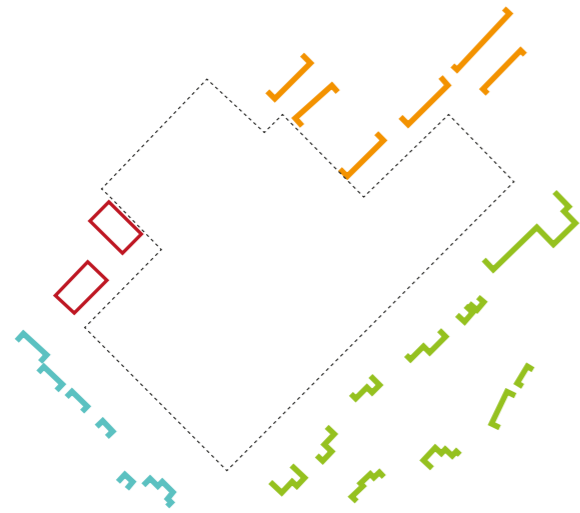


Beeldkwaliteitplan 't Lage

LIGGING PLANGEBIED



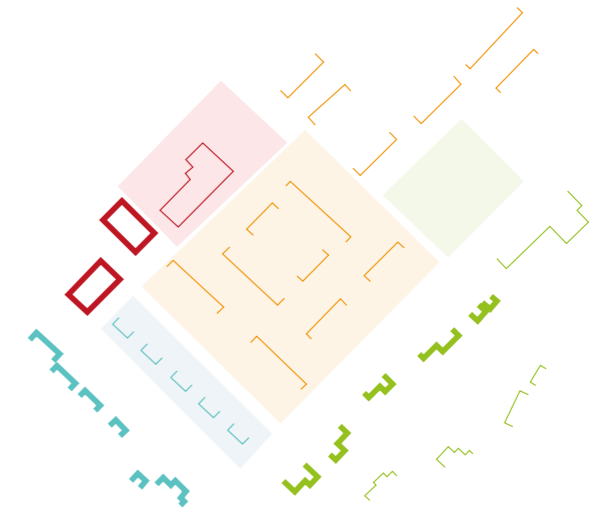
ONTWERP AANLEIDINGEN



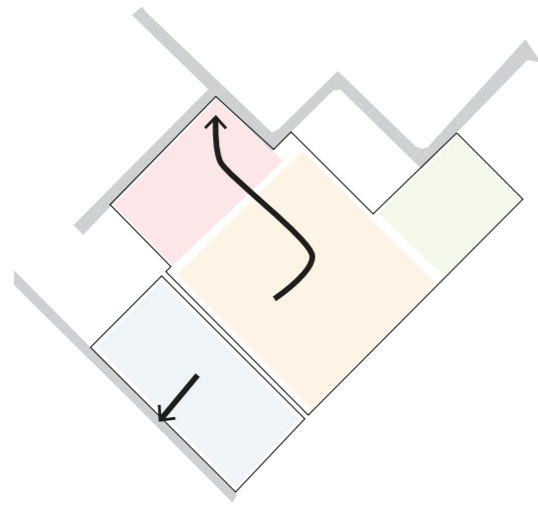
VERSCHILLENDE TYPOLOGIEËN
OMRINGEN HET PLANGEBIED



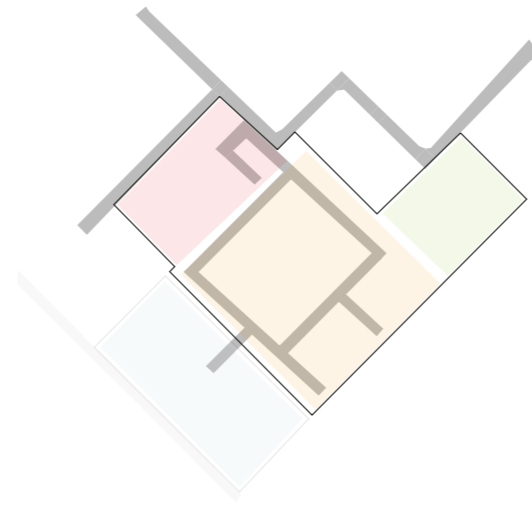
AANSLUITEN OP DE STEDENBOUWKUNDIGE
-STRUCTUUR IN DE OMGEVING



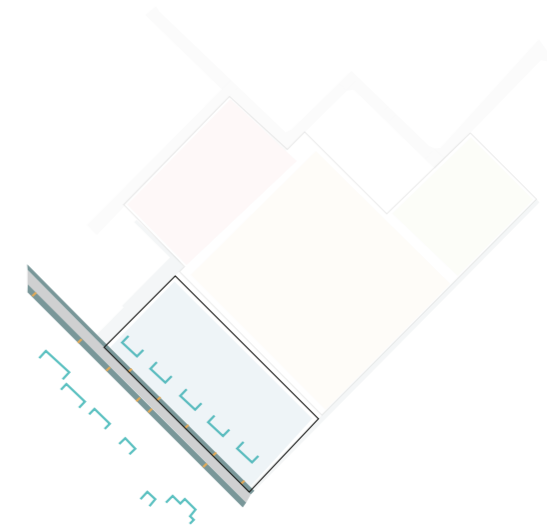
HELDERE ORIËNTATIE
VAN GEVELS EN TUINEN



SCHEIDEN VAN VERSCHILLENDE
WOONMILIEUS



AANSLUITEN OP DE ORTHOGONALE
DORP-STRUCTUUR

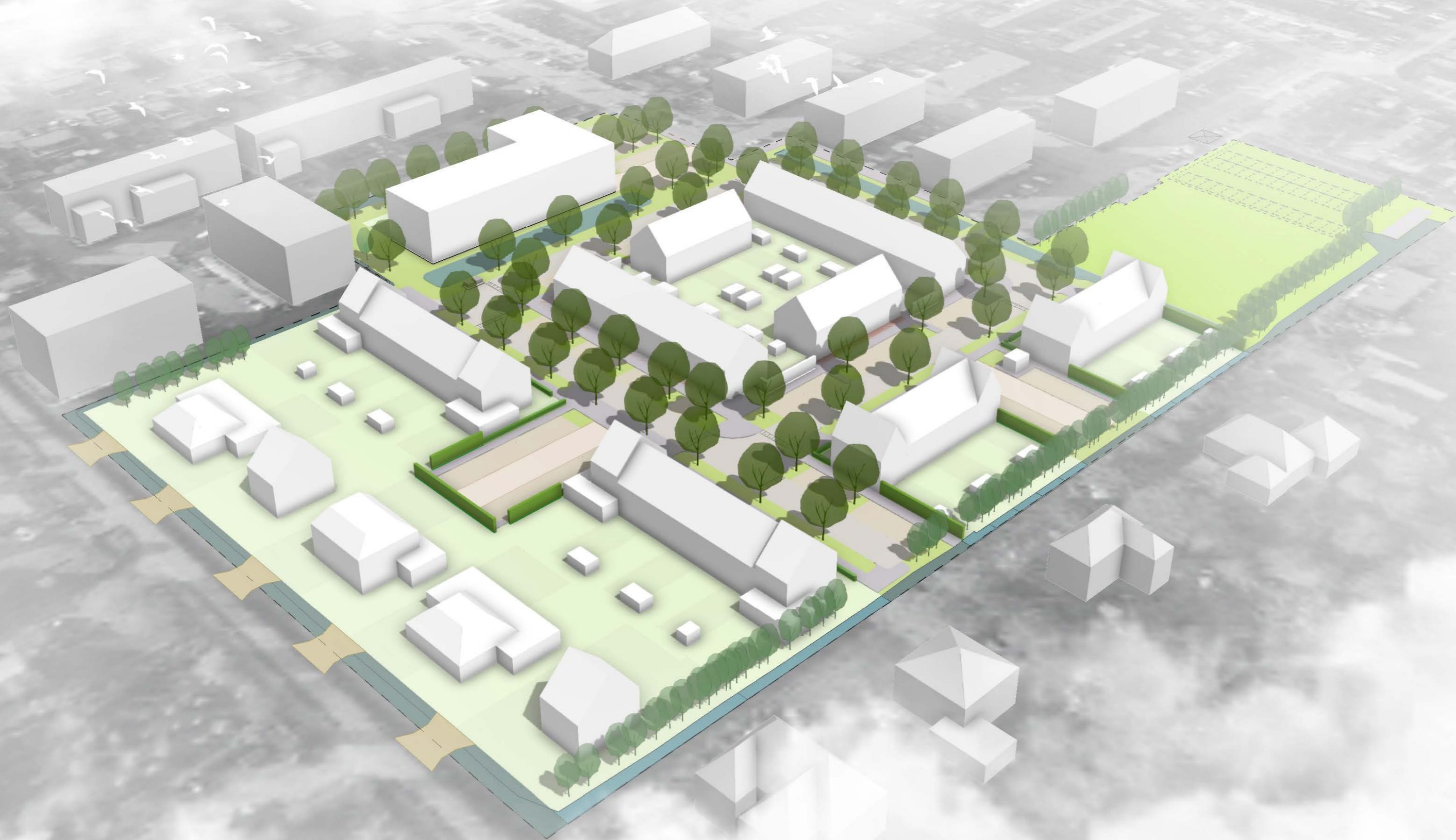


VERSTERKEN LINTBEBOUWING
VIERDE TOCHTWEG

RUIMTELIJKE VISIE



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



VOGELVLUCHT

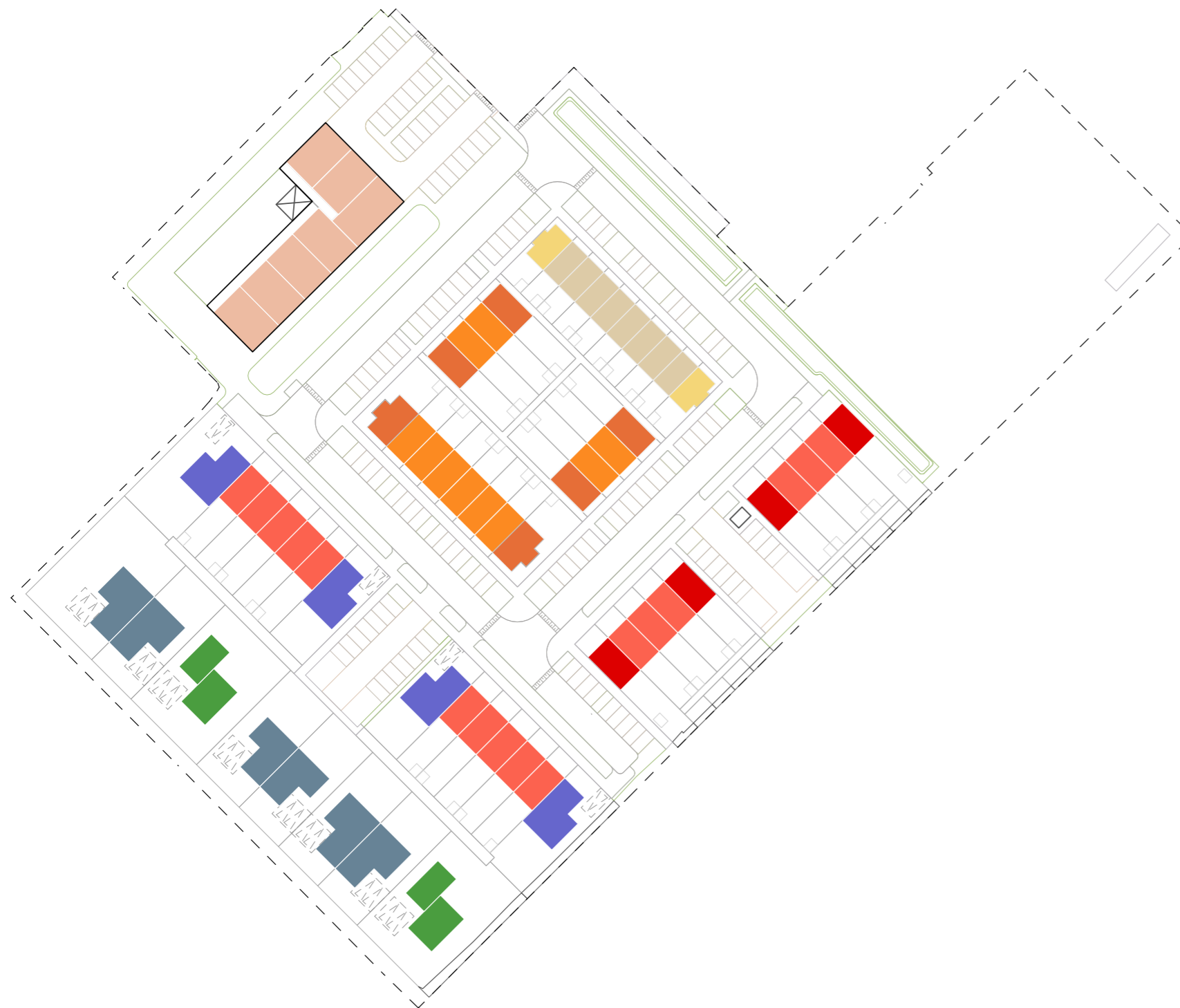
STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING



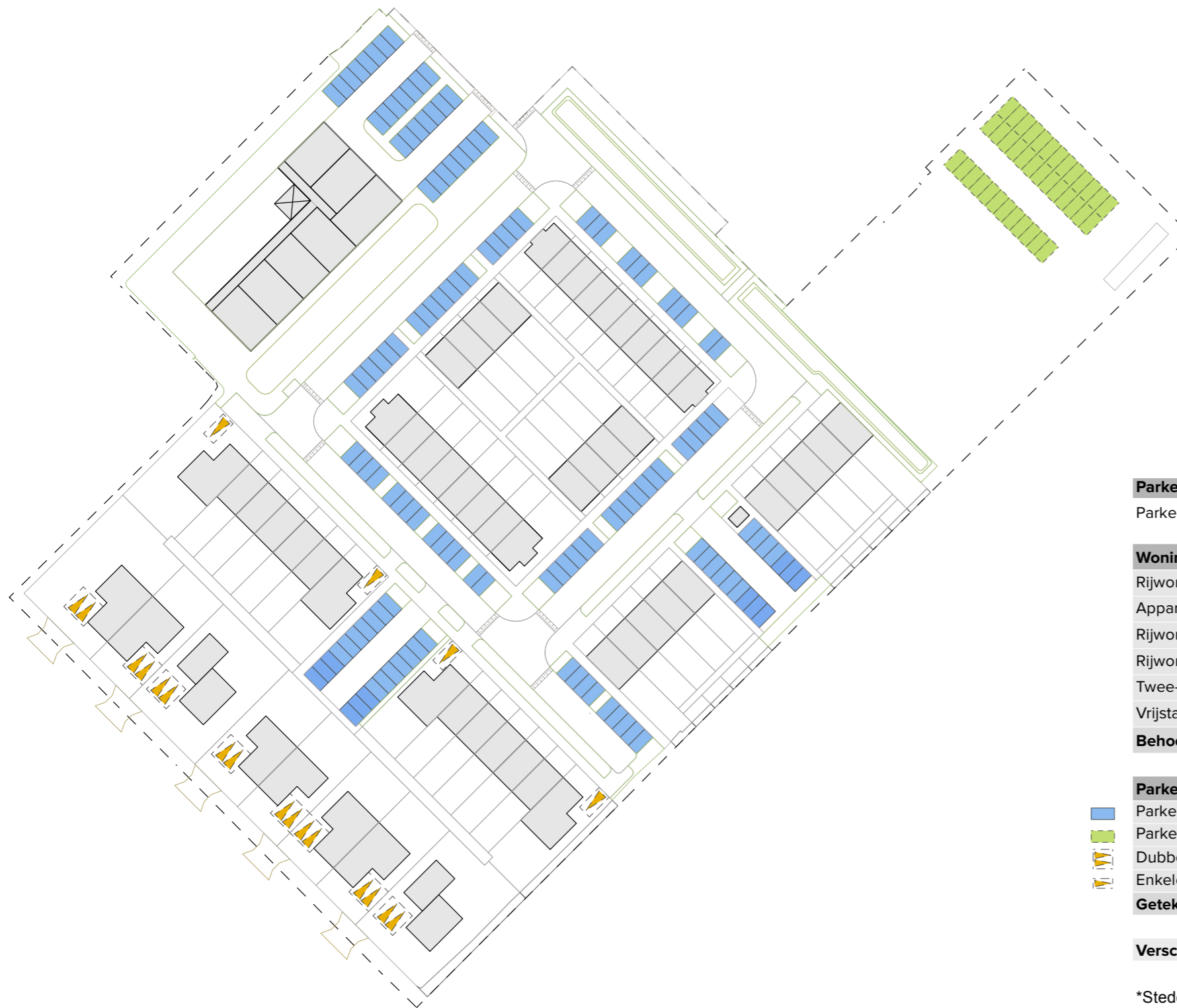


Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	2.111 m ²	8%
Verharding weg secundair	744 m ²	3%
Verharding parkeren	1.699 m ²	6%
Verharding parkeren reservering	525 m ²	2%
Verharding trottoir	1.816 m ²	7%
Totaal verharding	6.895 m²	26%
Uitgeefbaar kavels	12.525 m ²	47%
Uitgeefbaar water	173 m ²	1%
Totaal uitgeefbaar	12.698 m²	47%
Oppervlakte groen	5.633 m ²	21%
Oppervlakte wadi	752 m ²	3%
Totaal groen	6.386 m²	24%
Oppervlakte water	972 m ²	4%
Totaal water	972 m²	4%
Oppervlakte plangebied	26.886 m²	100%

Bruggen	aantal
Autobrug	5
Voetgangersbrug	0



Programma	Aantal	Percentage
Categorie: goedkoop/sociaal		
Rijwoningen 4,8m huur	8	10%
Rijwoningen 4,8m huur (hoek)	2	2%
Appartementen (huur)	26	31%
Categorie: middelduur		
Rijwoningen 5,4m	10	12%
Rijwoningen 5,4m (hoek)	6	7%
Rijwoningen 5,7m	16	19%
Rijwoningen 5,7m (hoek)	4	5%
Rijwoningen 5,7m (uitgebouwde hoekwoning)	4	5%
Categorie: duur		
Twee onder één kap	6	7%
Vrijstaand luxe	2	2%
Totaal aantal woningen	84	100%



Parkeerbalans

Parkeernormen volgens Nota parkeernormen 2019

Matig stedelijk - overig bebouwde kom

Woning typologieën	Aantal	Norm	Behoefte
Rijwoning (sociaal huur)	10	2,0	20
Appartementen (sociale huur)	26	2,0	52
Rijwoning (koop) - gemiddeld	16	2,5	40
Rijwoning (koop) - groot	24	2,5	60
Twee-onder-een-kap woning (koop)	6	2,6	16
Vrijstaand luxe	2	2,6	5
Behoefte totaal	84		192,8

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	136	1	136
Parkeren reserveren	38	1	38
Dubbele oprit duur	8	2,00	16
Enkele oprit met garage	4	1,00	4
Getekende parkeervoorzieningen			194

Verschil norm

194,0 - 192,8 = 1,2

*Stedelijkheidsgraad matig stedelijk/overig bebouwde kom

PARKEREN



Waterbalans	
Water	
Water in huidige situatie binnen plangrens (A)	Oppervlakte 692 m ²
Water in toekomstige situatie binnen plangrens (B)	1.145 m ²
Wadi, waterlijn bij piekbui (C)	752 m ²
Toename water (B-A+C)	1.206 m²
Verhard oppervlak	
Bestaande verharding (D)	3.362 m ²
Nieuwe halfverharding (E)	150 m ²
Nieuwe verharding (F)	6.220 m ²
Nieuwe oppervlakte dakvlakken (G)	4.841 m ²
Toename verhard opp. (E+F+G-D)	7.849 m²
15% compensatie van toename verhard opp.	1.177 m²
Totaal waterbalans	28 m²

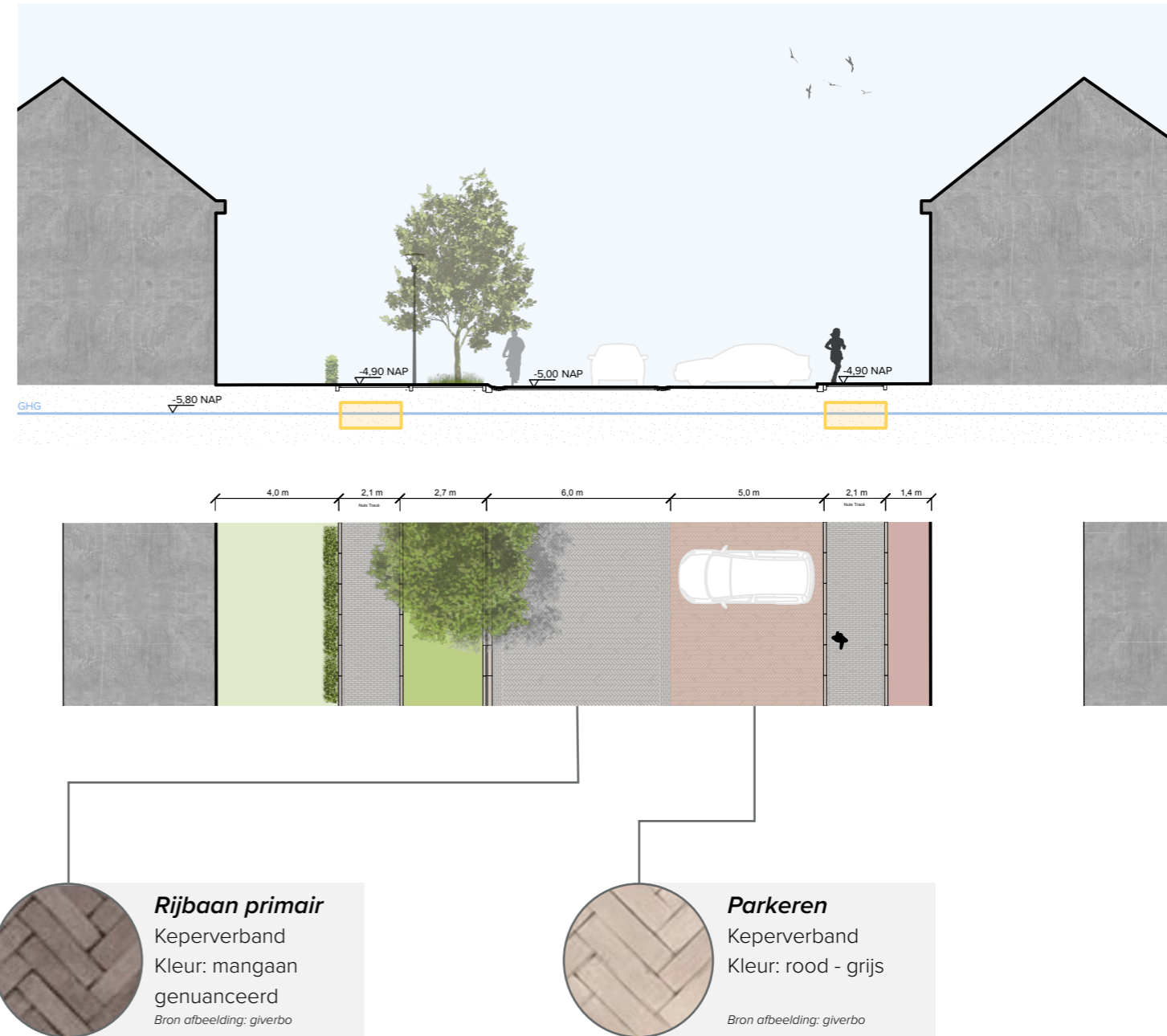
WATERBALANS

PROFIELEN



PROFIEL A

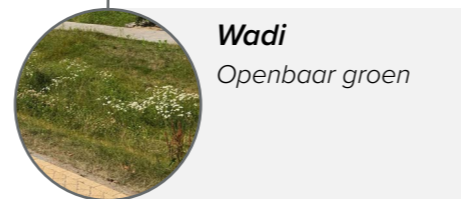
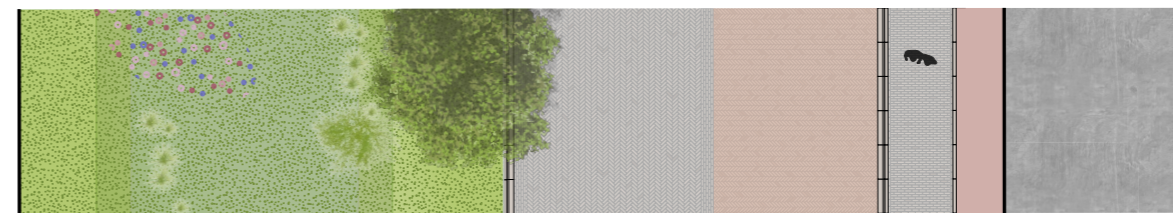
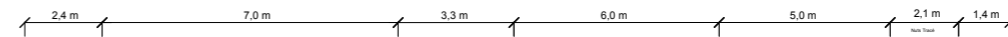
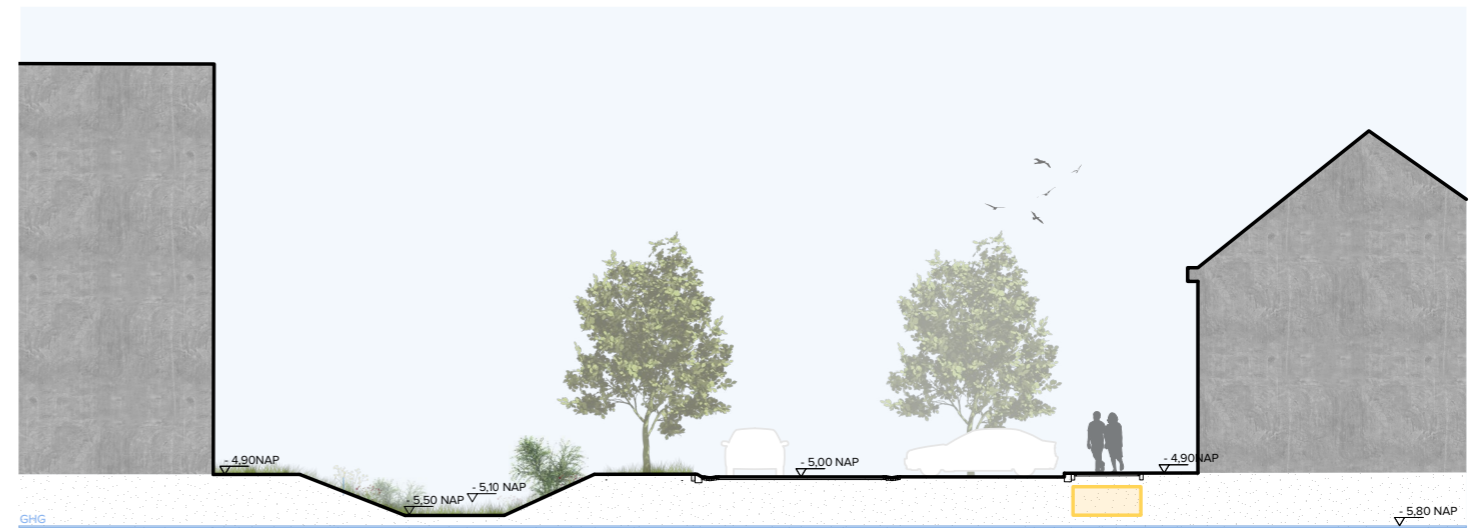
Aan de linkerkzijde van de weg in dit straat-profiel ligt een groenstrook om het groene straatbeeld te benadrukken. Aan de andere zijde van de woonstraat haaks op de weg geparkeerd.





PROFIEL B

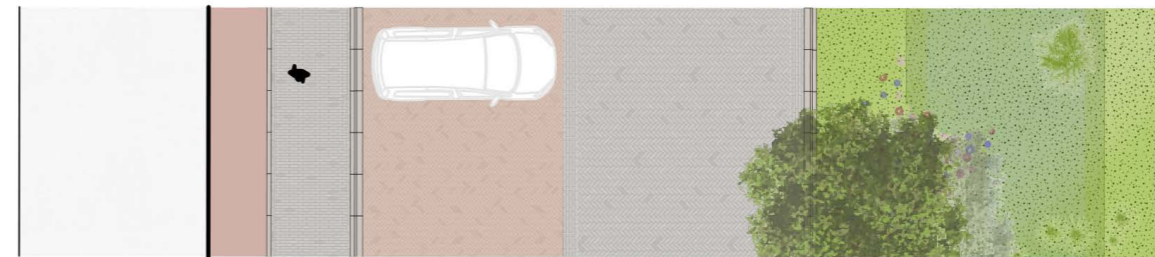
Langs de weg is de mogelijkheid voor haaks parkeren. De andere zijde van de weg heeft een parkachtige inrichting. Door de hoogteverschillen ontstaat een wadi die zorgt voor natuurlijke waterinfiltratie en waterberging. Dit park grenst aan het appartementencomplex.





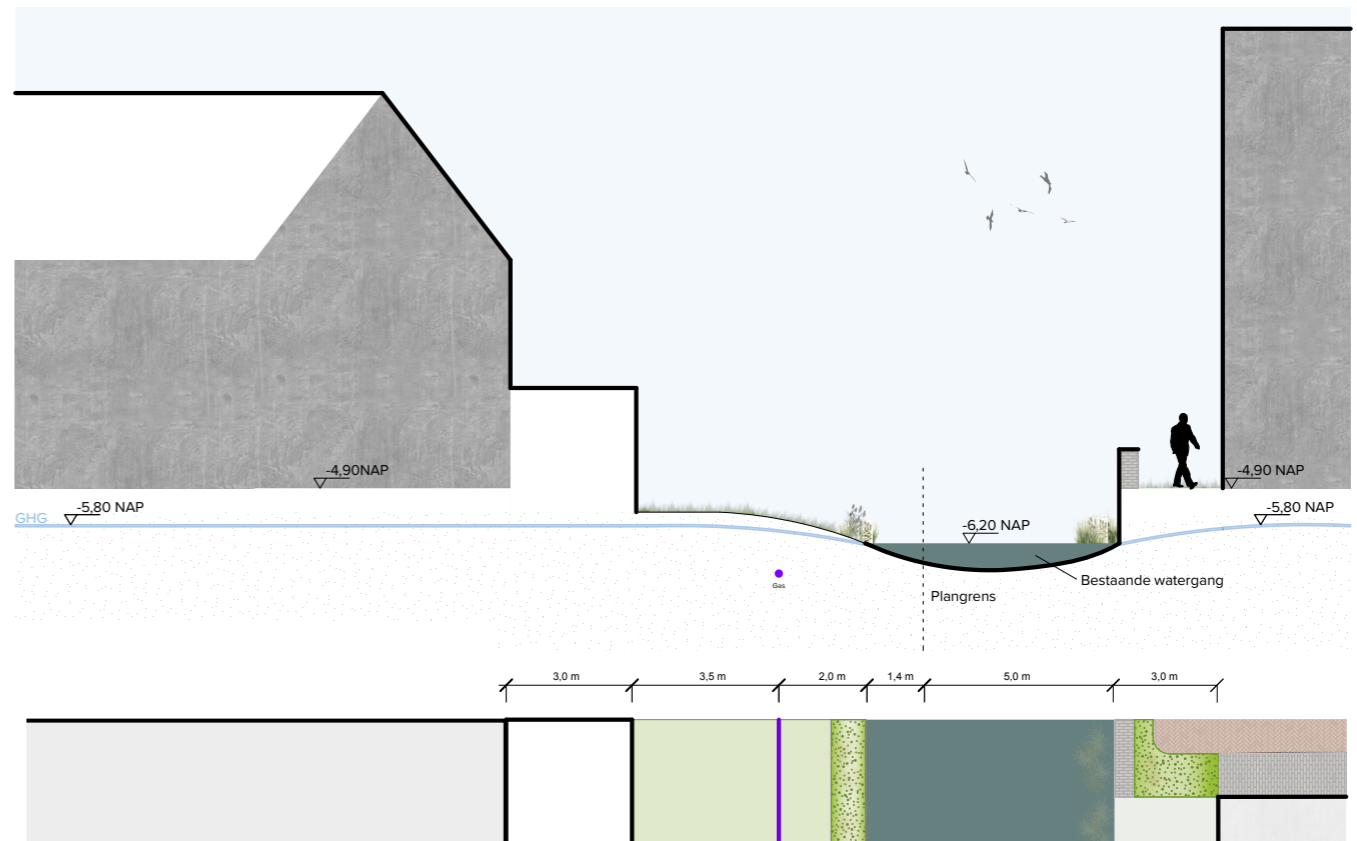
PROFIEL C

Het parkeren vindt links haaks op de weg plaats. De woningen kijken uit op een brede groenstrook met hoogteverschil waardoor de wadi zorgt voor natuurlijke water-infiltratie en waterberging.

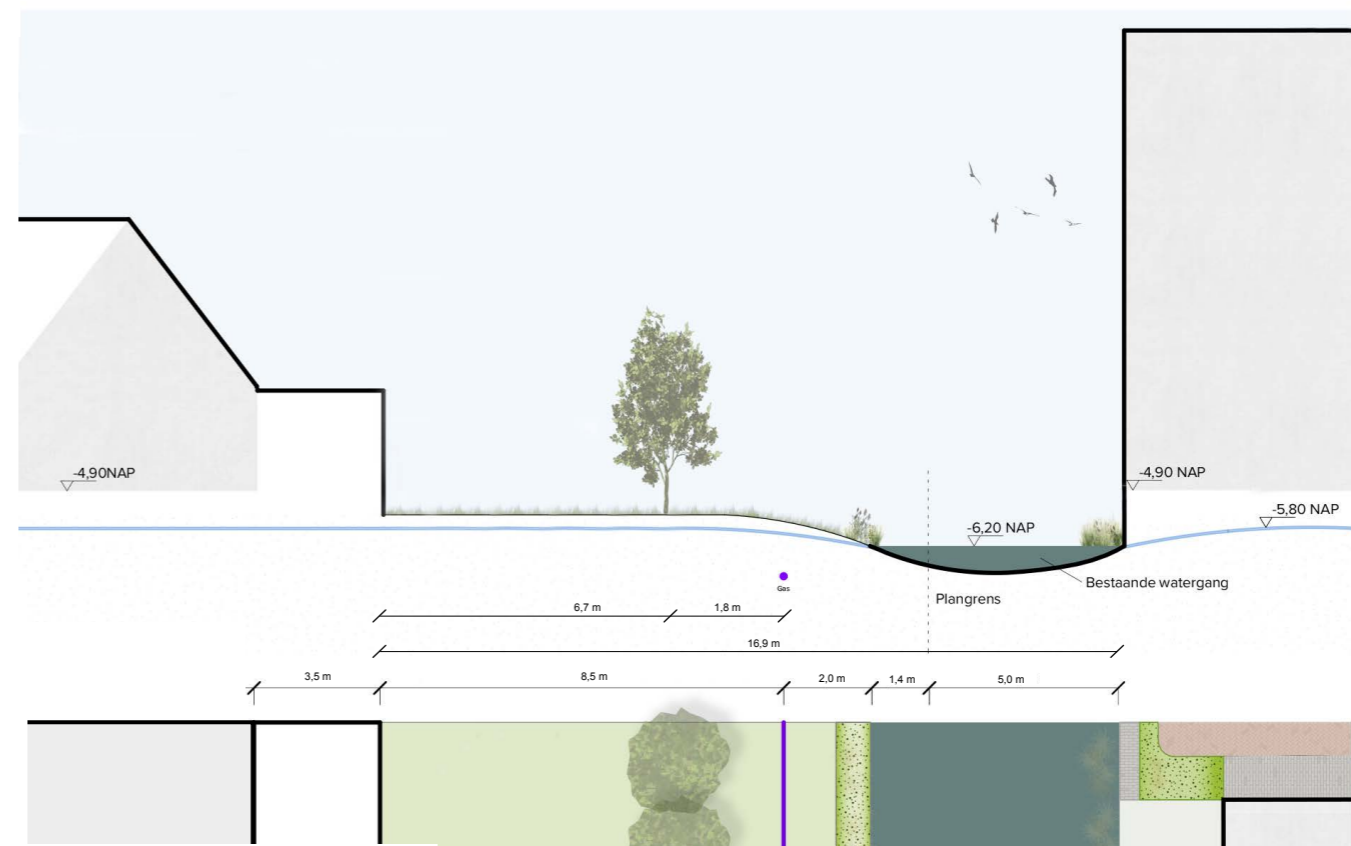


Parkeren
 Keperverband
 Kleur: rood - grijs
 Bron afbeelding: giverbo

Wadi
 Openbaar groen



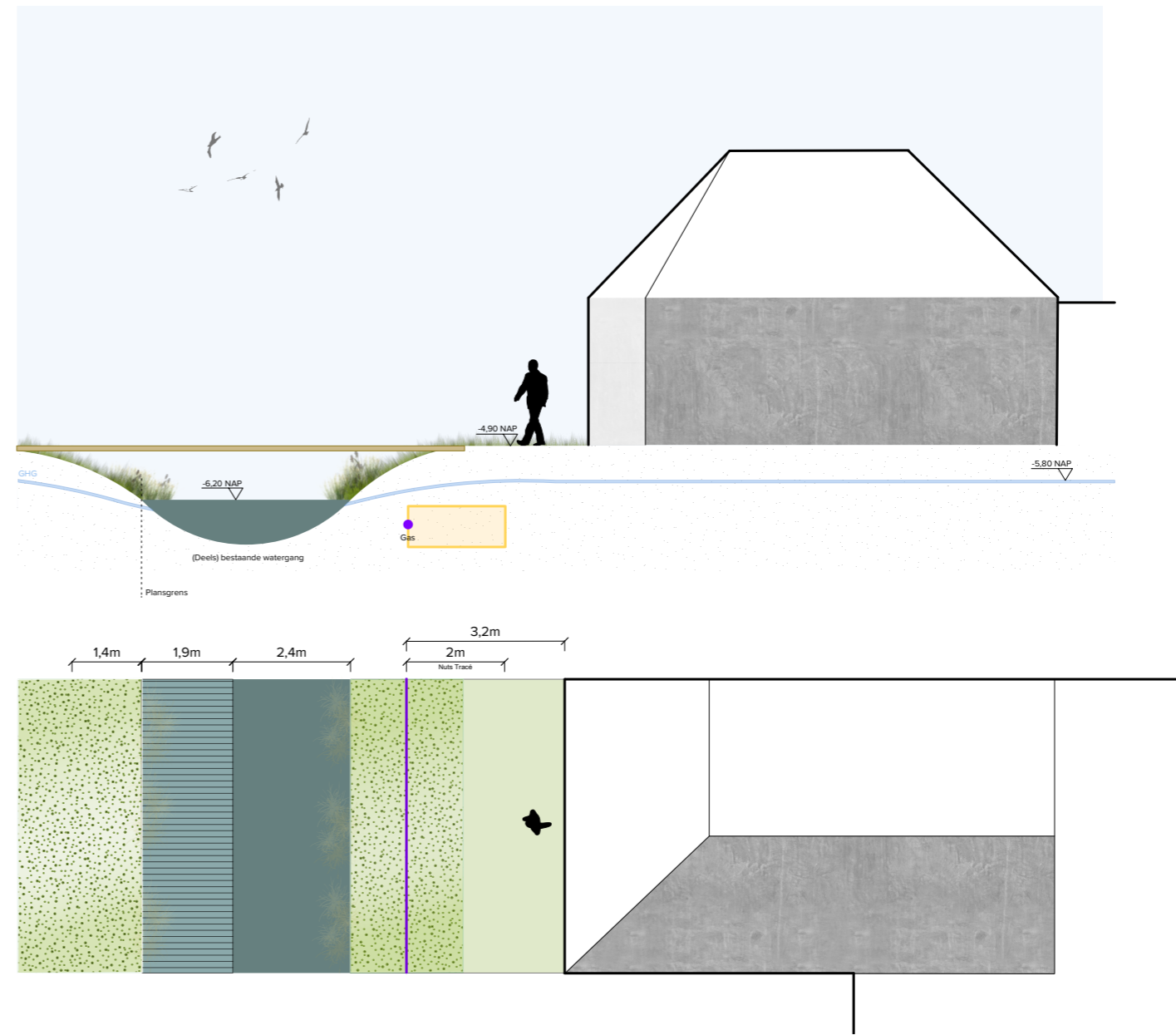
PROFIEL D1



PROFIEL D2



PROFIEL E



TITEL	Beeldkwaliteitsplan 't Lage, Moordrecht
OPDRACHTGEVER	Vink Ontwikkeling B.V.
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Frans Vink
STATUS	Definitief
DATUM	03 februari 2021
DOCUMENTNUMMER	17094-R
PROJECTNUMMER	463.02
AUTEUR	Serge Vonk

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl