

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** 06-02-2020 16:57

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** FW: svz 50er Jaren gebied , met de onderstaande documenten.

---

Beste [redacted]

Bijgevoegd de svz 50er Jaren gebied , met de onderstaande documenten.

1. Svz beeldkwaliteitplanrapport (met daarin nog deels oude verkaveling / parkeeroplossingen en woningtypes)
2. Basisverhaal parkeren. Aanleg met 1.3 en mogelijkheid tot realiseren 1.6
3. De laatste verkavelingstekening / stedenbouwkundig plan (met daarin toegevoegd de bebo's en parkeren langs de Sluislaan geïntegreerd)

Ik zal volgende week ook wat afdrukken meenemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] M. Urb.

*Stedenbouwkundige / Supervisor*

*BDP Rotterdam B.V.*

[redacted]

[redacted]

[redacted]

**Groot Handelsgebouw Rotterdam**

*Conradstraat 38 D6.126*

*3013 AP Rotterdam*

This e-mail (and any attachments) is confidential and may be privileged.

It may be read, copied and used by the intended addressee only. If you have received this in error please contact BDP immediately.

If you have any queries, please contact the sender.

\*\*\*\*\*  
United Kingdom - Building Design Partnership Limited, registered in England 2207415, registered office PO Box 85, 11 Ducie Street, Piccadilly Basin, Manchester M60 3JA.  
Republic of Ireland - Building Design Partnership (Architects, Designers, Engineers) Limited, registered in Ireland 197668, registered office Blackhall Place, Blackhall Green, Dublin 7.

The Netherlands - BDP Rotterdam B.V. registered in the Netherlands 28067722, registered office Conradstraat 38 D6.126, 3013 AP Rotterdam.

India - BDP Design Engineering Private Limited, registered in India, Corporate Identity Number U74900DL2009FTC189644, registered office Floor 5, Eros Corporate Tower,

Nehru Place, New Delhi 110019.

United Arab Emirates - BDP MENA Consulting Engineers LLC, registered in Abu Dhabi, Trade License Registration Number 1019794, registered office Suite 2604, Shining Tower, Khalidiya, PO Box 41670, Abu Dhabi, United Arab Emirates.

Singapore - BDP Architects (Southeast Asia) Pte. Ltd, registered in Singapore 201805176D, registered office 8 Marina View, #43-01, Asia Square Tower 1, Singapore 018960.

China - BDP Architectural Design Consulting (Shanghai) Co., Limited, registered in China 310000400639211, registered office Unit A, Floor 17, No 45, Nanchang Road, Huangpu District, Shanghai 200020

BDP.

MOORDRECHT 50<sup>ER</sup> JAREN GEBIED  
BEELDKWALITEITPLAN



Mozaïek Wonen

**BDP.**

Concept 28 november 2017



INHOUD

BIJWERKEN

|     |                                            |   |                                 |   |
|-----|--------------------------------------------|---|---------------------------------|---|
| I   | INLEIDING.....                             | 1 | Vorm, materiaal en kleur.....   | 6 |
|     |                                            |   | ....                            | 6 |
| II  | BESTAANDE CONTEXT.....                     | 2 | Kapvormen                       | 6 |
|     | Luchtfoto/autocad tekening en foto's.....  | 2 | Kappen en nokrichtingen.....    | 6 |
|     |                                            |   | Kopgevels / Bergingen.....      | 6 |
| III | ACHTERGROND INFORMATIE.....                | 3 | Voorgevel rooilijn.....         | 6 |
|     | Vorige studies 2011-2013.....              | 3 | Overgang openbaar-privé.....    | 6 |
|     | Nieuwe randvoorwaarden.....                | 3 | Erfafscheidingen en tuinen..... | 6 |
|     | Raamovereenkomst 2016-2020 Zuidplas.....   | 3 | Langzaamverkeerroute.....       | 6 |
|     |                                            |   | Groen plan.....                 | 6 |
| IV  | ANALYSE/CONCEPT.....                       | 4 | VII Parkeerbalans.....          | 7 |
|     | Koningin Julianastraat ontlasten.....      | 4 |                                 |   |
|     | Straatbeeld verbeteren.....                | 4 | UITWERKING PER WONINGTYPE.....  | 7 |
|     | Ontsluitingssysteem helder maken.....      | 4 | Rijwoningen 5,1m.....           | 7 |
|     | Gebied met directe omgeving verbinden..... | 4 | Rijwoningen 5,4m.....           | 7 |
| V   | STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....                 | 5 | VIII Appartementen.....         | 8 |
|     | Stedenbouwkundige verkaveling 2016.....    | 5 |                                 |   |
|     | Oud en nieuw.....                          | 5 | RICHTING BESTEMMINGSPLAN.....   |   |
|     | Openbaar terrein.....                      | 5 |                                 |   |
|     | Uitgeefbaar terrein.....                   | 5 |                                 |   |
|     | Woningaantallen – types en bouwlagen.....  | 5 |                                 |   |
|     | Begane grond appartementen.....            | 5 |                                 |   |
|     | Verkeerontsluiting en parkeren.....        | 5 |                                 |   |
|     | Profielen.....                             | 5 |                                 |   |
|     | 3D impressie.....                          | 5 |                                 |   |
| VI  | BEELDKWALITEIT.....                        | 6 |                                 |   |
|     | Algehele sfeer.....                        | 6 |                                 |   |
|     | Algemeen bebouwing.....                    | 6 |                                 |   |
|     | Algemeen openbare ruimte.....              | 6 |                                 |   |



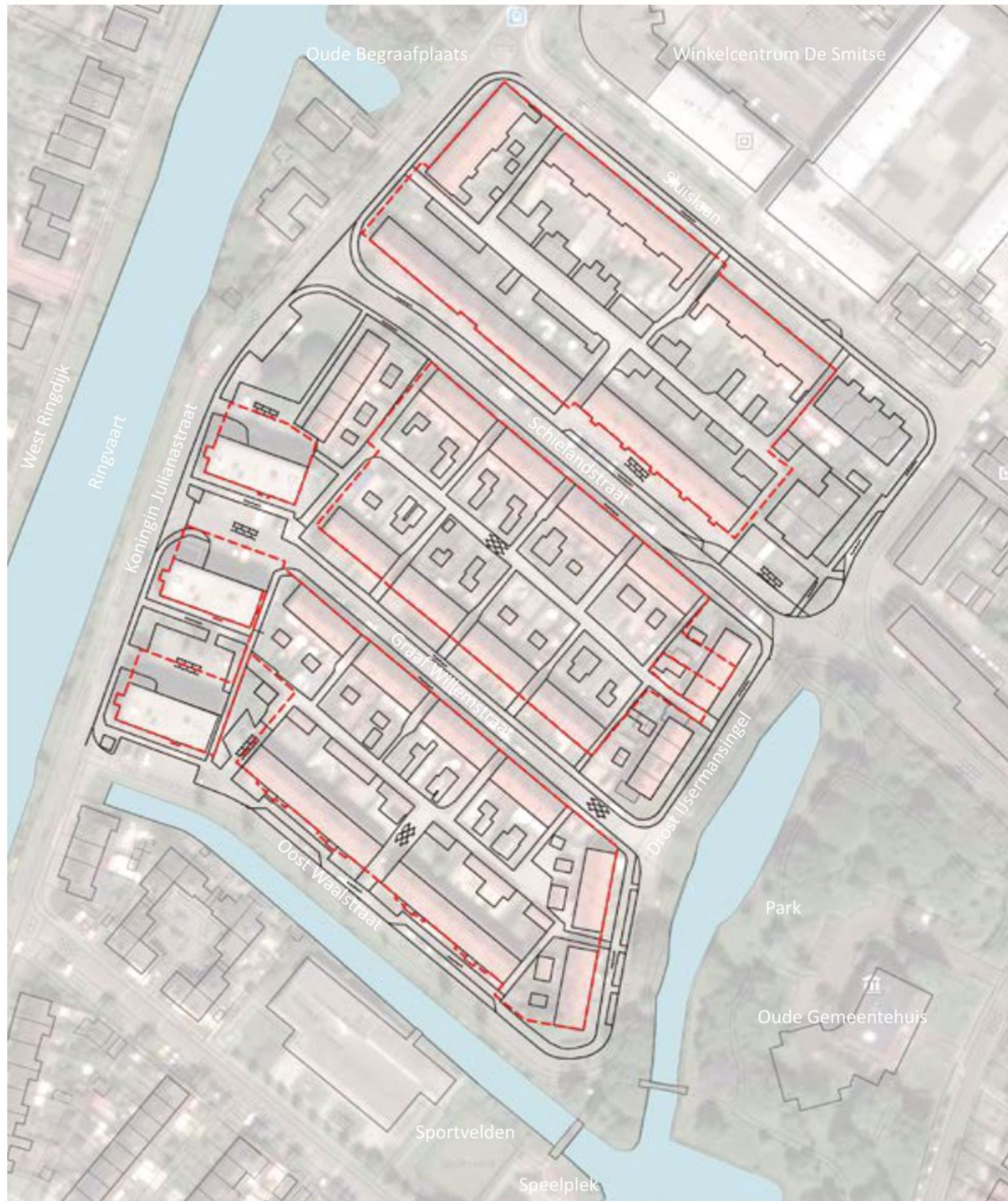
Opdrachtgever Mozaiek Wonen



BDP.

Ontwerp BDP. Rotterdam (Khandekar)





Bestaande bebouwing met aangegeven de grens tussen eigendom Mozaiek Wonen en gemeente Zuidplas

0 10 20 50m

## INLEIDING

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan voor het project 50er jaren gebied te Moordrecht. In 2015-2016 heeft BDP Rotterdam (voorheen Khandekar) in opdracht van Mozaiek Wonen en in afstemming met de gemeente Zuidplas, het stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de herstructurering van het 50er jaren gebied in Moordrecht.

Dit Beeldkwaliteitplan bestaat uit een algemene beschrijving van het stedenbouwkundig plan en een nadere omschrijving van de architectuur en de verschillende woningtypes.

Daarnaast worden voorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte gegeven. Deze voorwaarden kunnen verder uitgewerkt worden in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Een aantal richtlijnen uit dit rapport worden in het te maken bestemmingsplan vastgelegd.

Dit Beeldkwaliteitplan bevat uitgangspunten voor ontwikkelaars en architecten die aan dit project werken en dient als toetsingskader voor de Welstandscommissie.



Ringvaart langs de Julianastraat aan de westzijde van het plangebied



Zicht op het oude gemeentehuis en het park langs de Drost IJsermansingel aan de oostzijde van het plangebied



Doorsteek aan de Sluislaan naar het winkelcentrum De Smitse



Slotenstructuur langs de Oost Waalstraat aan de zuidzijde van het plangebied.

Het 50er jaren gebied ligt centraal in Moordrecht en is daarmee goed ontsloten. Enerzijds ligt het dicht bij de oude dorpskern, met onder andere karakteristieke woningen op de dijk en in de aangrenzende stegen en buurtstraten. Anderzijds ligt het direct naast het winkelcentrum de Smits, met parkeergelegenheid. Rondom het 50er jaren gebied zijn daarmee veel voorzieningen aanwezig.

Ruimtelijk gezien is het gebied omgeven door groen en water. Aan de kant van de Koningin Julianastraat bevindt zich de Ringvaart (het kanaal) en de oude begraafplaats. Aan de kant van de Oost Waalstraat en Drost IJsermansingel zijn het Waaltje en de bijbehorende sloten beeldbepaalden samen met de tuin bij het oude gemeentehuis dat als park functioneert.

De bebouwing rond het plangebied wordt gekenmerkt door wat lichtere crème kleuren en bruin. De bebouwing in het gebied zelf heeft expressieve woningen met roodbruin metselwerk en oranjekeurige gebakken dakpannen.

Kenmerkend voor vrijwel alle woningen in Moordrecht en ook in dit gebied is dat, passend bij de dorpse schaal, de woningen schuine kappen (veelal zadeldaken) hebben en dat de bebouwing meestal 2 lagen + een kap hoog is. Appartementen accentueren de stedenbouwkundige belangrijke plekken aan de buitenkant van de wijken en zijn in vaak niet hoger dan 5 bouwlagen.

De bouwkundige en bouwfysische staat van de huidige woningen in het gebied laat te wensen over, waardoor op termijn de woningen vervangen moeten worden en herstructurering aan de orde is.

Vanwege de slechte staat zijn diverse verbeteringen aangebracht die tot gevolg hebben gehad dat ook de relatie met de openbare ruimte niet ideaal meer is en de openbare ruimte zelf ook in kwaliteit achteruit is gegaan. Daarbij komt nog dat dit gebied er laag gelegen is en delen verzakt zijn.

Aan de rand van het 50er jaren gebied heeft de Koningin Julianastraat de functie van belangrijke dorpsontsluitingsweg. Dit is dan ook een drukke weg aan de rand van het gebied met een iets meer stedelijke uitstraling met wat hoger bouw, dat past bij de schaal van de Koningin Julianastraat en de Ringvaart. Centraal door het gebied heen hebben de Schielandstraat en de Sluislaan, als éénrichtingsverkeerstraten, ook een functie voor de ontsluiting van het dorp, hoewel op een lager niveau dan Koningin Julianastraat.



Bouwkundige en bouwfysische staat van de woningen laat te wensen over. Dit heeft ook impact op de openbare ruimte en de inrichting.



Het straatbeeld kent veel parkeren dat het beeld bepaalt. Daarbij is er weinig robuust groen in de voortuinen en in het openbare gebied.



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



De binnengebieden hebben vanwege de inrichting, deels verzakte ligging en materiaalkeuze een kale, onaantrekkelijke uitstraling.



## Achtergrond situatie

- De eerste plannen voor de herontwikkeling van het 50er jaren gebied dateren van 2011 en zijn in 2013 aangepast. (hiernaast het getoetste model 2)
- In totaal zijn er 7 modellen opgezet variërend van de sloop van 175 woningen en de nieuwbouw van 182 tot 226 woningen in laag- en hoogbouw.
- In de plannen werd uitgegaan van een totale herinrichting, inclusief woningen en boven- en ondergrondse infrastructuur, van het gebied.
- Uitgangspunt was herontwikkeling in 3 fasen.
- Het doorrekenen van één van de plannen, met sloop van 175 woningen en het terugbouwen van 207 laag- en hoogbouwwoningen bleek financieel niet haalbaar.
- In deze plannen was rekening gehouden met de verkoop van een deel van de woningen.
- Ook het herhuisvesten van gemiddeld 60 huishouden bleek niet realiseerbaar en zou lang duren.

Het bestuur en de RvC van Stichting De Woonmaat / Mozaiek Wonen hebben vervolgens opdracht gegeven om te studeren op een realistischer en financieel haarbare ontwikkeling. In 2015 is BDP (voorheen Khandekar) gevraagd een aantal stedenbouwkundige verkavelingen te maken met als uitgangspunt: een herontwikkeling binnen de contouren van het grondgebied van Stichting De Woonmaat / Mozaiek Wonen. Doel van de verkavelingen was om te onderzoeken hoeveel woningen en type woningen er zouden kunnen worden teruggebouwd.

## Nieuwe randvoorwaarden

Voor het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundige plan en de verkaveling zijn door Mozaiek Wonen randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven waarmee

in de verkaveling rekening is gehouden:

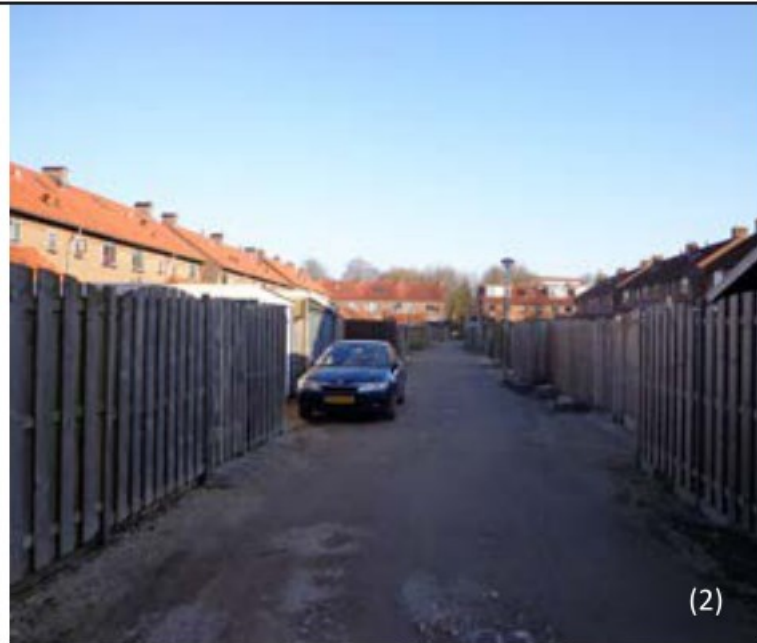
- De verkaveling modellen zoals gepresenteerd tussen in 2011 – 2013 (waarbij de vrijheid was genomen om modellen te ontwikkelen met een afwijkende verkavelingsrichting dan die van de huidige wijk, waarbij ook de infrastructuur grotendeels verandert) zijn financieel niet haalbaar.
- De fasering is in realisatie anders. N.B. in de eerdere modellen was uitgegaan van het tijdelijk (ver)plaatsen van bewoners uit dit gebied naar de Stevensstraat. Omdat inmiddels de Stevensstraat volledig bewoond is, kan dit niet meer.
- De nieuwe vraagstelling is om de nieuwe stedenbouwkundige verkaveling op de huidige jaren 50 verkaveling in te passen. Uitsluitend op grondgebied van De Woonmaat / Mozaiek Wonen. (Openbare wegen zijn van de gemeente Zuidplas)
- De inzet is om minimaal hetzelfde aantal van 175 woningen terug te laten komen, gefaseerd uitgevoerd en in 10 jaar alles gerealiseerd.
- Langs de Koningin Julianastraat en de hoek om, de Sluislaan in, is hogere bouw (mede omdat de gemeente Zuidplas hier positief tegenover staat) gewenst.
- Het is wenselijk dat parkeren op binnenterreinen plaatsvindt, achter de grondgebonden rijwoningen en appartementen, zoveel mogelijk uit de woonstraten.
- Uitgangspunt zijn langere rijwoningen met een breedte van 5.10 m of 5.40 m, met weinig kopgevels.
- Beneden-bovenwoningen zijn voor Stichting Woonmaat / Mozaiek Wonen niet gewenst.
- Uitwerking vindt plaats binnen de Raamovereenkomst 2016-2020 Zuidplas.
- De (her)inrichting van de openbare ruimte heeft als randvoorwaarde het LIOR van de gemeente Zuidplas.



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



Onaantrekkelijke, donkere en deels smalle achterpaden die niet uitnodigen hier gebruik van te maken.



Geen ruimtelijke kwaliteit in binnenterreinen door kale en naargeestige uitstraling en keuze in materialen.



Aansluiting op het park bij het oude gemeentehuis en het waaltje en speelplekken aan de Beatrixstraat.

### III. ANALYSE / CONCEPT

Voor de herontwikkeling van het 50er jaren gebied is het uitgangspunt om zoveel mogelijk de huidige situatie en de aanwezige herkenbare elementen uit het gebied terug te laten komen in het nieuwe plan. Deze benadering is eerder toegepast bij de herontwikkeling van de Stevensstraat in Moordrecht. Eveneens met woningen van Mozaiek Wonen.

Herkenbare en begrijpelijke aspecten uit het huidige 50er jaren gebied komen terug in de nieuwe wijk. Aspecten als bouwkundige details, vormgeving, wonen aan de straat, een kleinere, dorpse schaal, rode en bruine kleuren metselwerk, houten en steenachtige materialen, degelijke erfafscheiding en gebakken oranje dakpannen op een schuin dak komen bij de nieuwe woningen in het plan terug.

Daarnaast worden verbeteringen aangebracht als het gaat om wooncomfort en de beleving van de omgeving. Het aanwezige water en groen dat zich in de huidige situatie aan de randen van de wijk bevindt wordt opnieuw beleefbaar gemaakt en nog beter bij de wijk betrokken. Deels wordt meer groen de wijk zelf ingebracht.

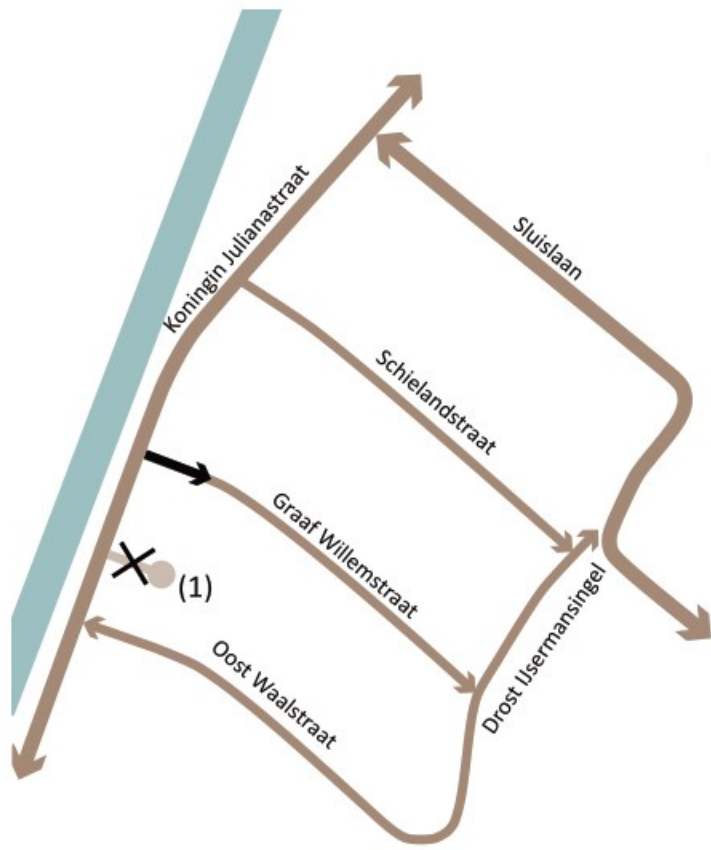
Onaantrekkelijke openbare ruimtes en achterpaden, met achterkantsituaties en onplezierige binnenterrein, worden voorkomen door deze mee te ontwerpen en in de ruimtelijke structuur van de wijk op te nemen.

Mede vanwege de centrale ligging van het 50er jaren gebied in Moordrecht tussen andere woonwijken en het centrum, blijven achterpaden belangrijke doorgaande routes. Dat moet geoptimaliseerd worden door de ze paden kwaliteit mee te geven. Enerzijds door een goede, groene inrichting en (speel)activiteiten erlangs en anderzijds door sociale ogen aan de paden, waaraan gewoond wordt. De bebouwing is daarom grotendeels met voorkanten naar deze plekken gericht.

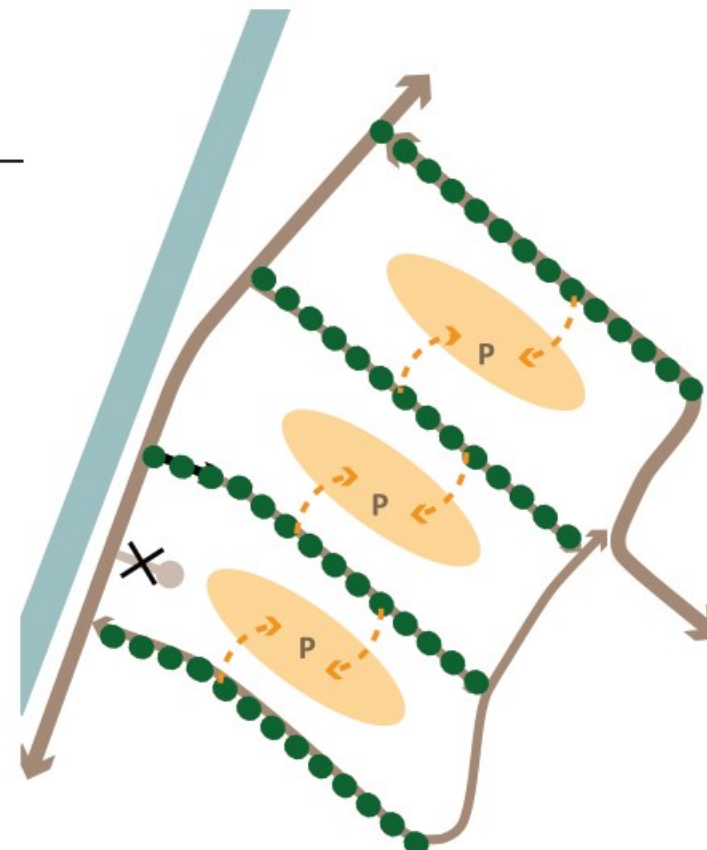
Door een eenduidige buitenruimte te ontwerpen is het ook beter mogelijk om deze beter te onderhouden en te beheren.

Geparkeerde auto's worden, vergelijkbaar als bij de Stevensstraat, zoveel mogelijk geclusterd en naar de binnengebieden gehaald, waardoor in de woonstraten meer ruimte voor groen komt.

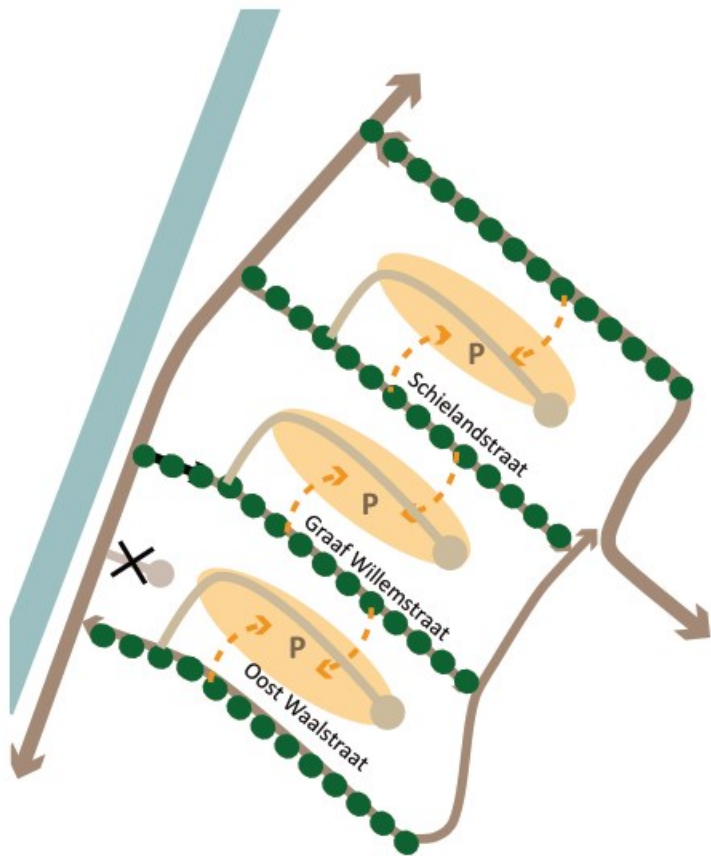
Op de volgende pagina's is het principe van het stedenbouwkundigplan conceptmatig verbeeld.



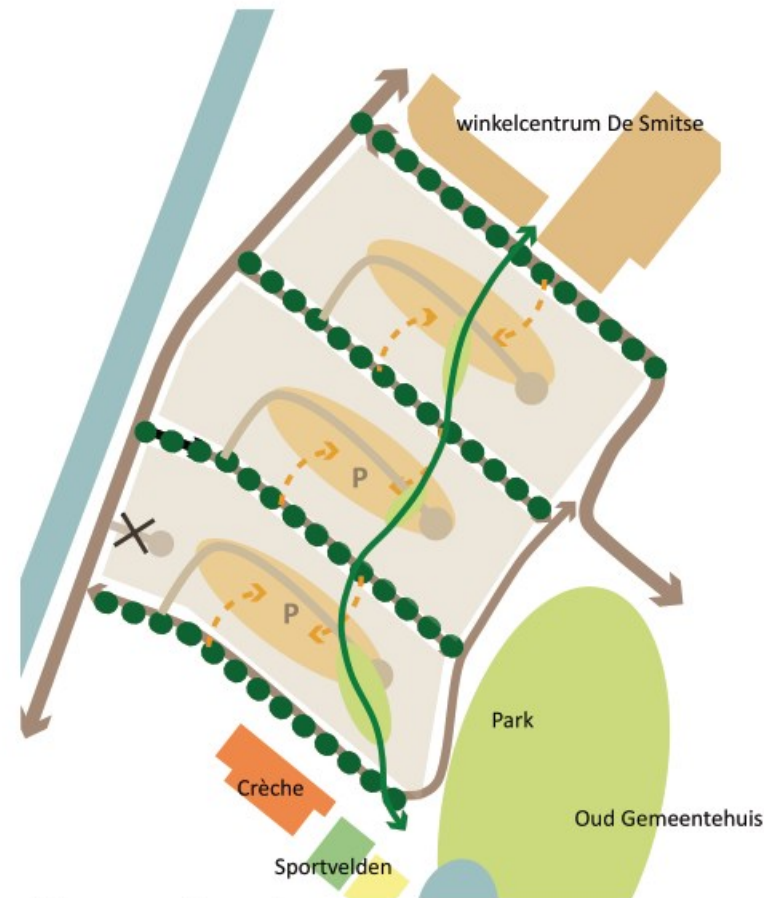
1. Koningin Julianastraat ontlasten



2. Straatbeeld verbeteren



3. Helder ontsluitingssysteem



4. Langzaamverkeerroute

### III. ANALYSE / CONCEPT

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

#### 1. Koningin Julianastraat wordt ontlast

Het voorstel is de inrit (foto 1 pg 12) naar het parkeerterrein tussen de appartementengebouwen te laten vervallen. Op deze manier zijn er minder kruisingen met de Koningin Julianastraat waardoor het verkeer overzichtelijker is.

#### 2. Het straatbeeld wordt verbeterd

Op dit moment straalt het plangebied weinig ruimtelijke kwaliteit uit. Op straat wordt intensief geparkeerd, er is weinig groen en doordat voortuinen in het openbaar terrein zijn geplaatst, ziet het totale beeld er rommelig uit. Dit geldt temeer voor de achtergebieden. (foto 2). Ook is de beleving van de binnenterreinen van de bouwblokken niet optimaal (foto 3).

In de stedenbouwkundige verkaveling is het grootste deel van de benodigde parkeerplaatsen uit de woonstraten gehaald en in de binnenterreinen georganiseerd. De woonstraten worden (her)ingericht waarbij langsparkeren alleen aan één zijde van de weg is toegestaan.

De voortuinen in het openbare gebied worden weggehaald. Dit geeft meer ruimte voor openbare groene stroken met bomen en voetpaden, wat een passende dorpse sfeer oplevert.

#### 3. Er komt een helder ontsluitingssysteem

De toegangen naar de binnenterreinen, waar het geparkeerd is, zijn op een eenvoudige en heldere manier georganiseerd. Elk bouwblok heeft één inrit die vanuit de Schiellandstraat, de Graaf Willemstraat en de Oost Waalstraat ontsluiten wordt.

#### 4. Door de wijk komt een goede langzaamverkeerroute

In de huidige situatie zijn er veel dwarse doorsteken voor voetgangers die geen continue route vormen door de binnengebieden.

Er wordt één langzaamverkeerroute gerealiseerd die de drie buurten verbindt met de directe omgeving, waar verschillende voorzieningen zijn: het winkelcentrum De Smitse aan de noordkant en de speel- en sportvelden en het park van het oude gemeentehuis aan de zuidkant (foto 4).

Deze langzaamverkeerroute is breed genoeg voor voetgangers en fietsers. Daarlangs, bij voorkeur bij de kruisingen met de straten, kunnen kleine groen- en speelplekken of speelaanleidingen komen.



## IV. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het nieuwe stedenbouwkundig plan volgt het huidige stratenpatroon en maakt daarmee direct al de wijk herkenbaar voor bewoners. De wijk kent een vanzelfsprekend stratenpatroon met een verwijzing naar het oude 50er jaren gebied. Het plan laat het tuindorppachtige karakter opnieuw verbeterd naar voren komen in de groene waterrijke setting.

In plan komen drie, qua grootte en schaal min of meer vergelijkbare, woonbuurten. Hierbij worden deels bestaande koopwoningen in het gebied opgenomen aan de randen van de buurten.

Op stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoorde plekken aan de randen van de buurten wordt de bebouwing geaccentueerd met iets hogere bouw en appartementen. De schaal van de plek staat dit toe. Dit gebeurt o.a. aan de kant van De Smitse en langs de dorpsluitingsweg de Koningin Julianastraat. Ook de prachtige plek aan het Waaltje, nabij de tuin van het oude gemeentehuis vraagt vanwege de groene en waterrijke inrichting om stedenbouwkundig accent. Een iets hogere bouw is hier vanwege de ruimte er omheen goed in te passen.

De meeste woningen in het gebied zijn grondgebonden met twee lagen en een schuine kap die voorbij de gevel loopt. Een schuine (zadel)kap is een verbindend thema in het plan. Dit geldt voor zowel de grondgebonden woningen als voor de appartementen. Dit thema past in de Moordrechtse traditie en bij de plek en de bewoners. De woningen bevinden zich in een groene woonstraat.

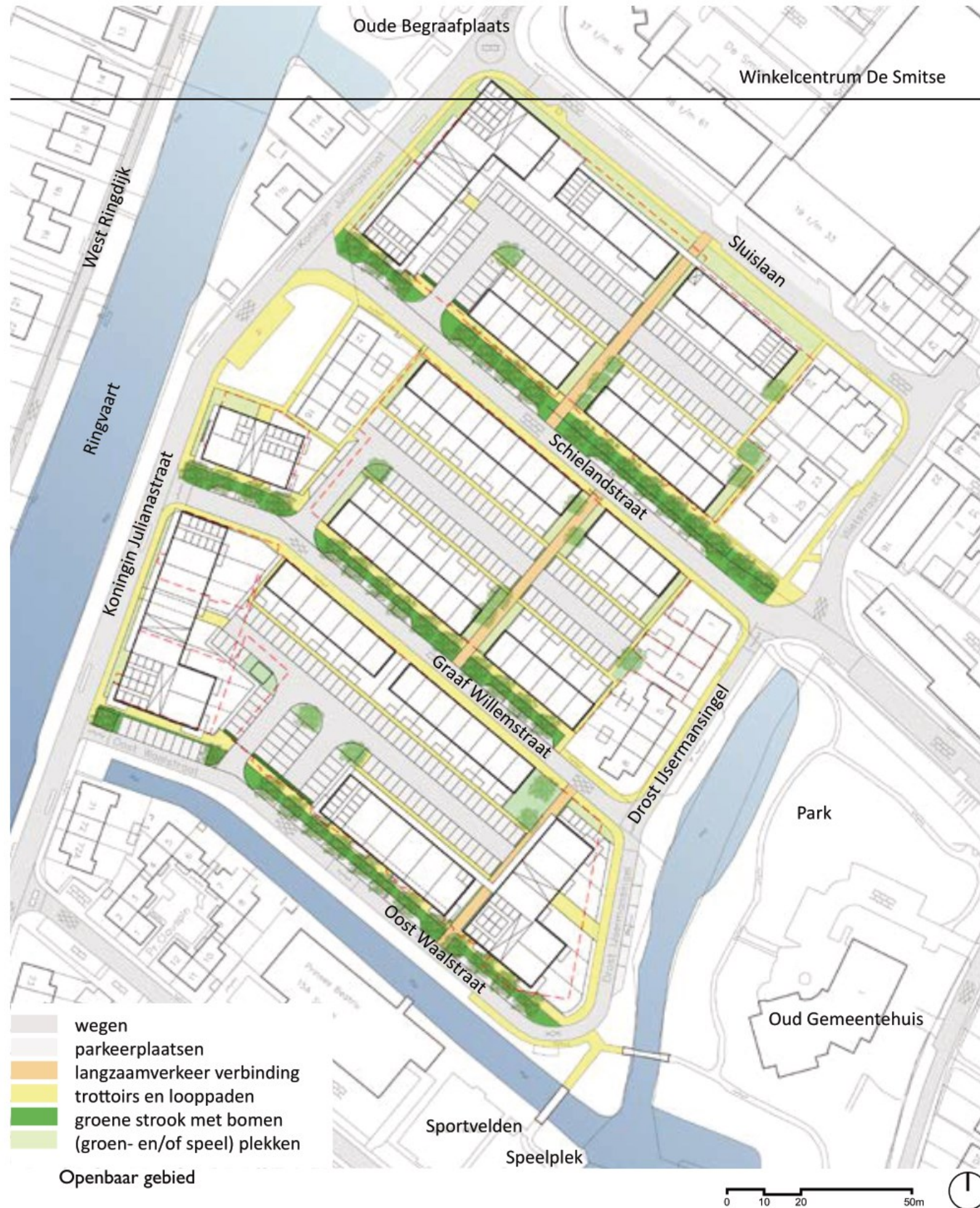


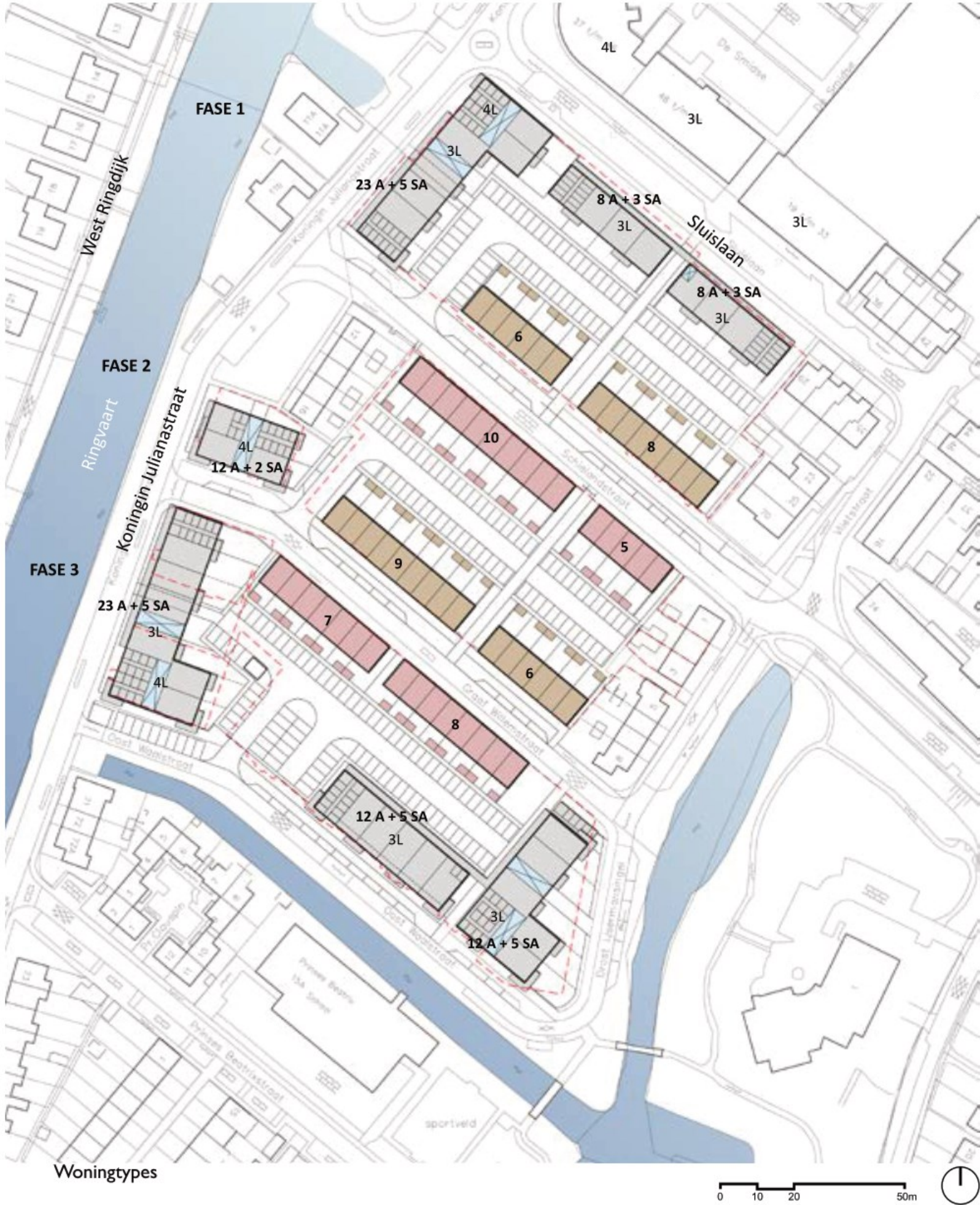
Nieuwe stedenbouwkundige verkaveling op bestaande situatie geprojecteerd

- situatie stedenbouwkundige verkaveling
- bestaande situatie

De intimiteit van de buurten wordt in het nieuwe plan versterkt. Woningen zijn gericht op de straat en het buurtleven (buiten in de zon, aan de straat, zien en gezien worden, praatje maken) blijft behouden.

Door het parkeren te clusteren in hofjes achter de bebouwing, ontstaat de mogelijkheid en de wens om woonstraten en doorgaande routes groener in te richten. Ook om de omringende gebieden goed bereikbaar te maken vanuit het 50er jaren gebied.





Woningtypes

## IV. STEDENBOUWKUNDIG PLAN WONINGAANTALLEN

Op de pagina hiernaast worden de verschillende woningtypen aangegeven.

In het gebied komen 185 woningen, waarvan 59 grondgebonden woningen en 126 appartementen.

Van de 59 grondgebonden rijwoningen zijn er 30 rijwoningen met een breedte van 5,40 meter met zuidgerichte achtertuinen en 29 rijwoningen met een breedte van 5,10 meter met noordgerichte achtertuinen. De diepte van de achtertuinen varieert tussen 4,90 en 7,90 meter.

Van de 126 appartementen zijn er 28 senioren appartementen op de begane grond gesitueerd met een eigen tuin en 98 appartementen op de verdiepingen gesitueerd. De appartementen hebben een breedte van minimaal 7,20 meter.

In de tekening hiernaast is ook het aantal bouwlagen aangegeven.

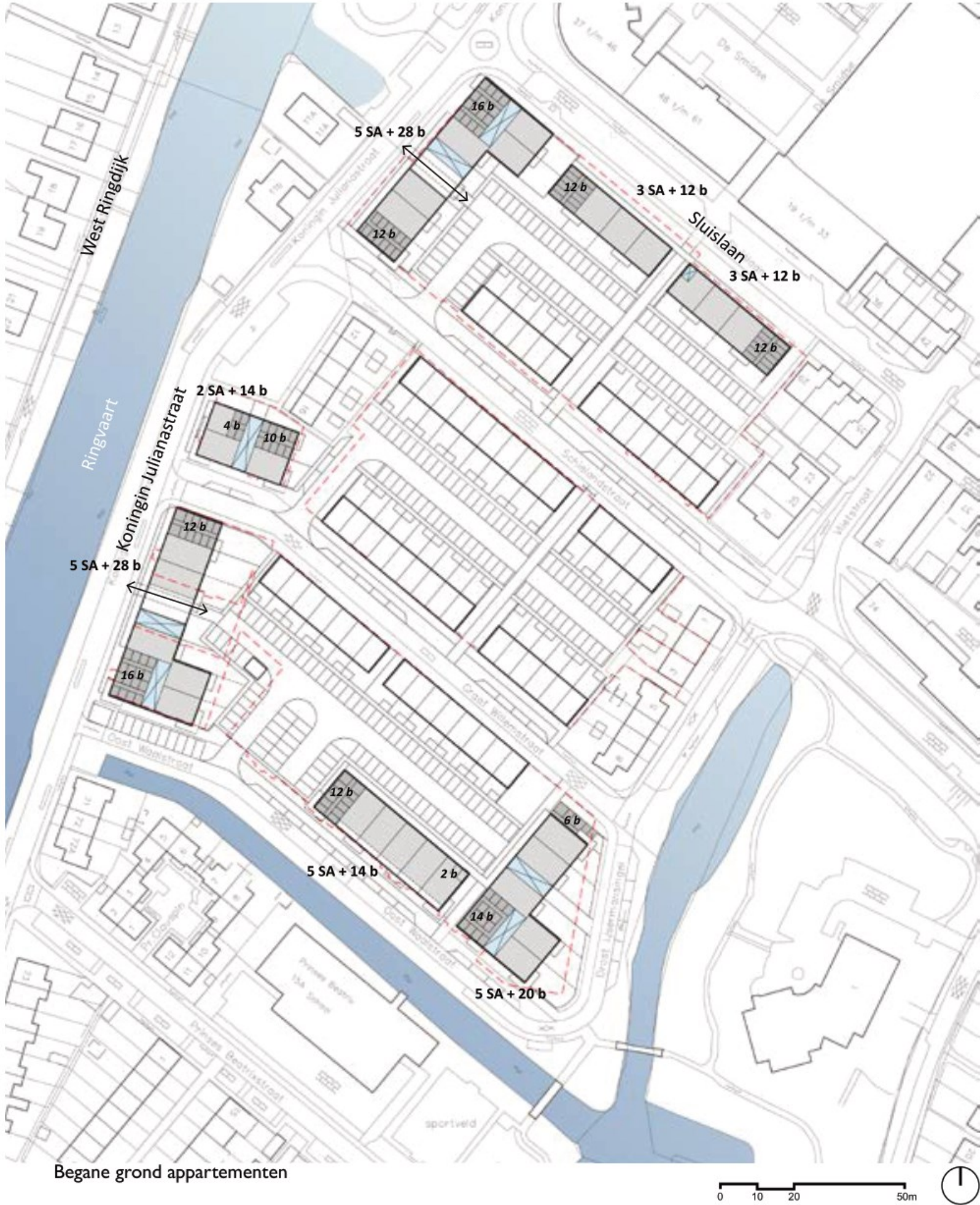
L: lagen  
A: appartementen  
SA: senioren appartementen

| FASE 1 |                             |       |
|--------|-----------------------------|-------|
|        | appartementen (A) 7,2m      | 39 st |
|        | senioren appartementen (SA) | 11 st |
|        | rijwoningen 5,1x9m          | 14 st |
|        | totaal                      | 64 st |

| FASE 2 |                                  |       |
|--------|----------------------------------|-------|
|        | appartementen (A) 7,2m           | 12 st |
|        | senioren appartementen (SA) 7,2m | 2 st  |
|        | rijwoningen 5,4x9m               | 15 st |
|        | rijwoningen 5,1x9m               | 15 st |
|        | totaal                           | 44 st |

| FASE 3 |                                  |       |
|--------|----------------------------------|-------|
|        | appartementen (A) 7,2m           | 47 st |
|        | senioren appartementen (SA) 7,2m | 15 st |
|        | rijwoningen 5,4x9m               | 15 st |
|        | totaal                           | 77 st |

| TOTAAL |                                  |        |
|--------|----------------------------------|--------|
|        | appartementen (A) 7,2m           | 98 st  |
|        | senioren appartementen (SA) 7,2m | 28 st  |
|        | rijwoningen 5,4x9m               | 30 st  |
|        | rijwoningen 5,1x9m               | 29 st  |
|        | totaal                           | 185 st |



Begane grond appartementen

# IV. STEDENBOUWKUNDIG PLAN BEGANE GROND APPARTEMENTEN

Zoals ook bij de beschrijving van het stedenbouwkundig plan aangegeven, kent het gebied aan de randen veel kwaliteiten.

Dit betreft buitenruimtekwiteit, zoals water en groen, met de Ringvaart, het Waaltje en de tuin/park bij het oude gemeentehuis.

Ook liggen aan de randen centrum- en zorg voorzieningen, verkeers- en ontsluitingsfuncties en OV voorzieningen.

Langs de randen zijn daarom, binnen het principe van wonen aan de straat, op begane grondniveau ook (senioren)appartementen.

Er is hiermee een directe relatie met de omgeving. De Smitse, de Ringvaart en de tuin van het oude gemeentehuis liggen op loopafstand.

De twee onderdoorgangen onder de appartementenbebouwing verkorten bovendien de loopafstanden.

Om te voorkomen dat op ongewenste plaatsen bergingen van de appartementen komen, dat ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte, zijn alle bergingen bij de appartementen inpandig.

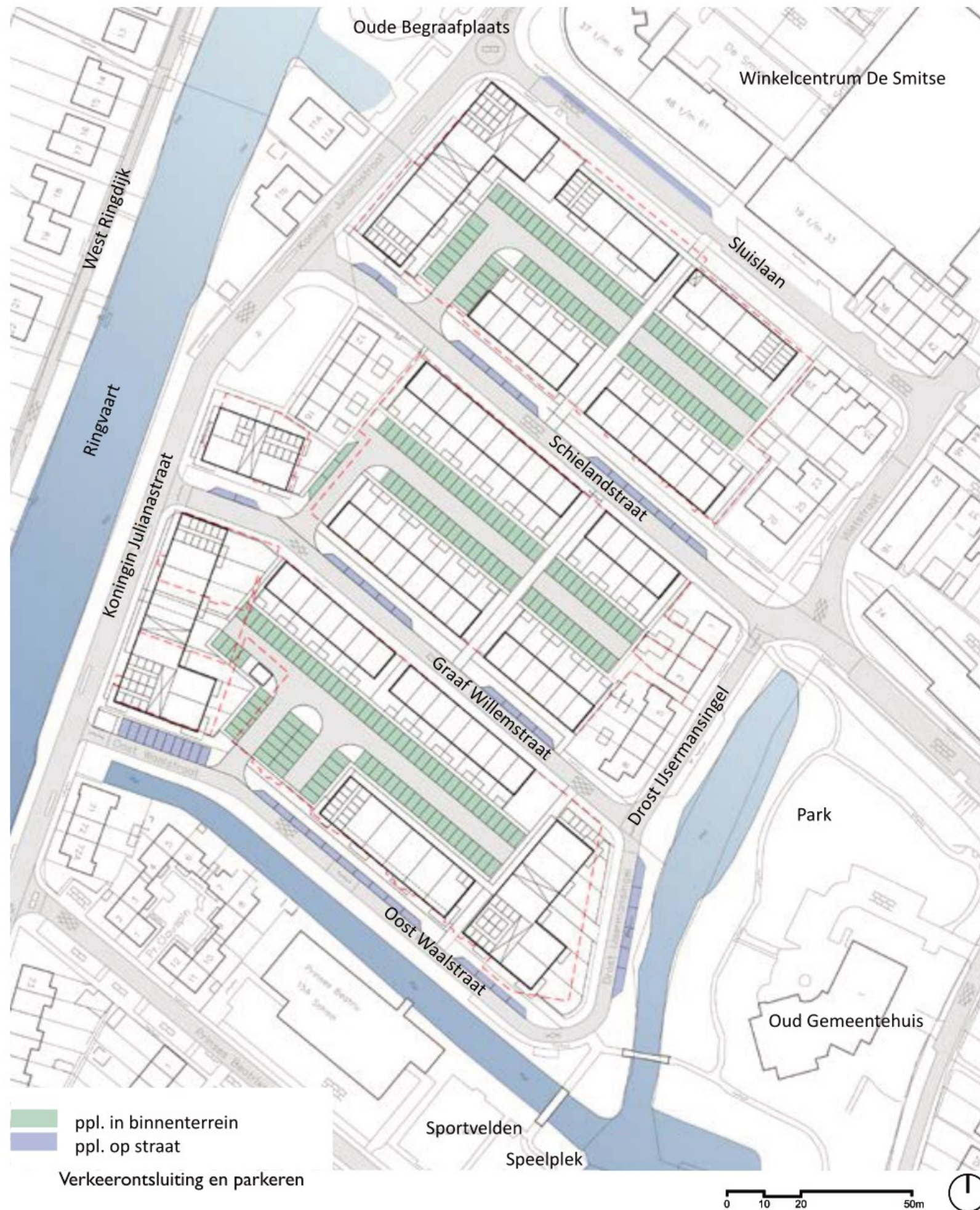
b: bergingen  
SA: senioren appartementen

|                                        |       |  |
|----------------------------------------|-------|--|
| <b>FASE 1</b>                          |       |  |
| senioren appartementen (SA)            | 11 st |  |
| (aantal appartementen)                 | 52 st |  |
| bergingen (b) 6m <sup>2</sup> /berging | 52 st |  |

|                                        |       |  |
|----------------------------------------|-------|--|
| <b>FASE 2</b>                          |       |  |
| senioren appartementen (SA) 7,2m       | 2 st  |  |
| (aantal appartementen)                 | 16 st |  |
| bergingen (b) 6m <sup>2</sup> /berging | 16 st |  |

|                                        |       |  |
|----------------------------------------|-------|--|
| <b>FASE 3</b>                          |       |  |
| senioren appartementen (SA) 7,2m       | 15 st |  |
| (aantal appartementen)                 | 62 st |  |
| bergingen (b) 6m <sup>2</sup> /berging | 62 st |  |

|                                        |        |  |
|----------------------------------------|--------|--|
| <b>TOTAAL</b>                          |        |  |
| senioren appartementen (SA)            | 28 st  |  |
| (aantal appartementen)                 | 127 st |  |
| bergingen (b) 6m <sup>2</sup> /berging | 127 st |  |
| trappenhuizen                          |        |  |
| ← onderdoorgang voor langzaamverkeer   |        |  |



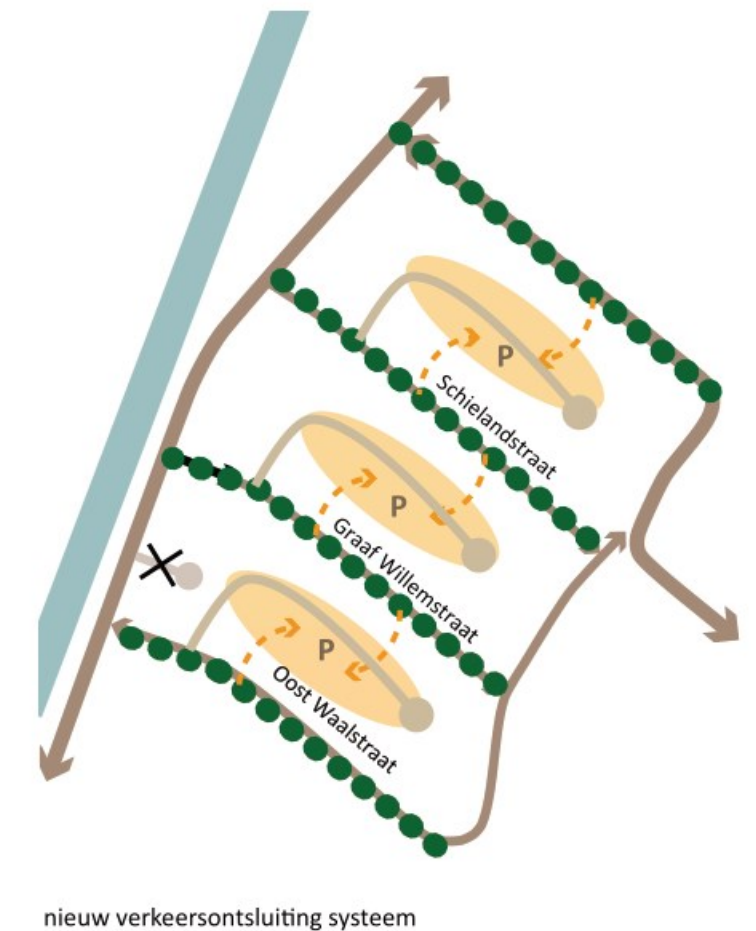
## IV. STEDENBOUWKUNDIG PLAN VERKEERSONTSLUITING EN PARKEREN

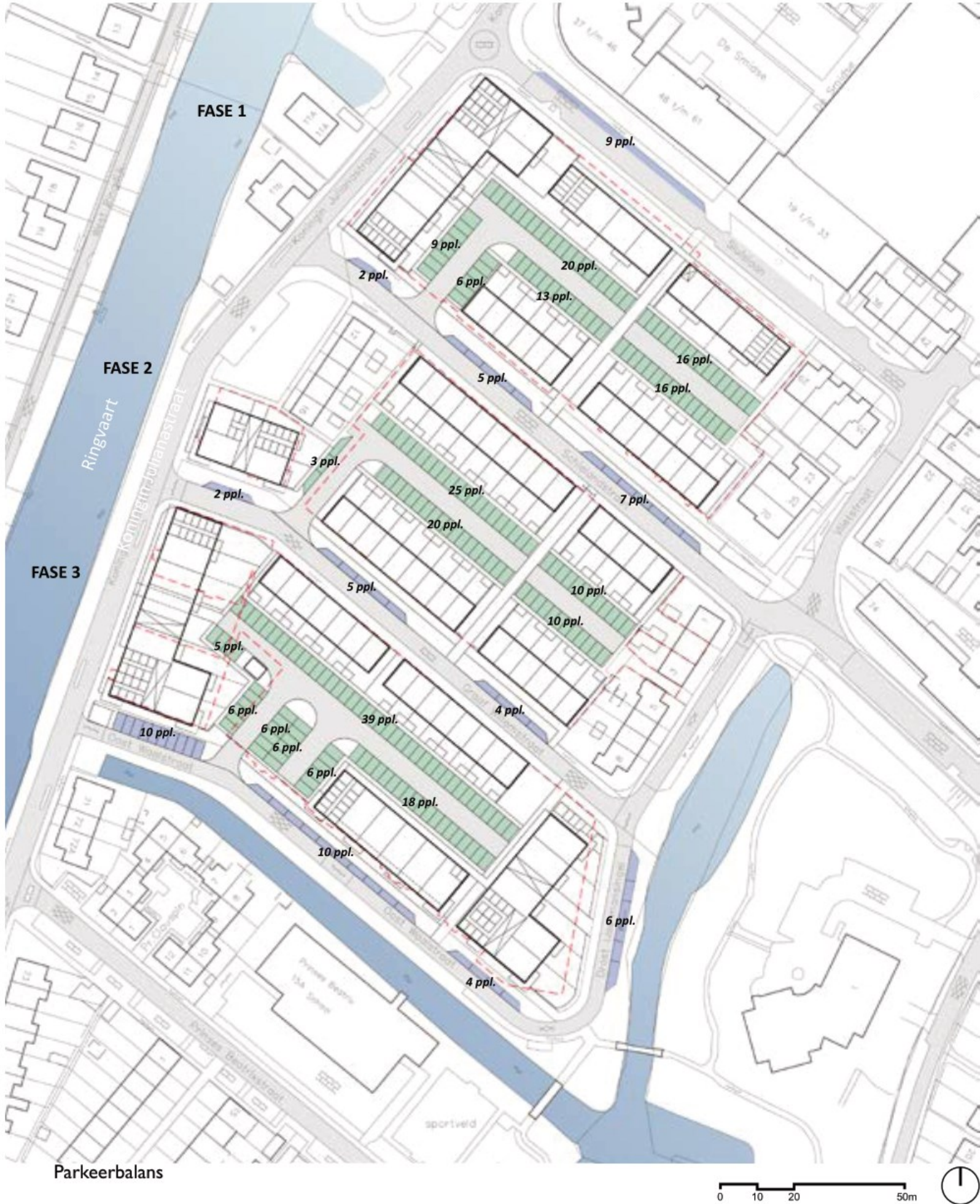
Ten opzichte van het huidige 50er jaren gebied worden zoveel mogelijk parkeerplaatsen gerealiseerd in hoven achter de bebouwing. Daarbij heeft elk van de 3 buurten een eigen hof dat ontsloten wordt vanuit de woonstraten en niet vanuit de Koningin Julianastraat en de Drost IJermansingel.

Langs de woonstraten wordt aan één zijde van de straat geparkeerd.

Er is daarmee ruim voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers in de nabijheid van de woningen. Vanuit de woningen is er zicht op de geparkeerde auto's in de woonstraat. De maximale loopafstand tussen de parkeerplaatsen en de woningen is nooit meer dan 100m.

Naast de functie van parkeerhoven hebben de binnenterreinen de functie van ontmoetingsplaats voor de bewoners van de aanliggende woningen. Door plaatsing van het groen, de paden en de speelaanleidingen zijn de hoven ingedeeld in compartimenten, zodat er geen ruimte en aanleiding is voor sportactiviteiten zoals voetbal of basketbal, wat hinderlijk zou kunnen zijn voor auto's en omwonenden.





Parkeerbalans

## V. BEELDKWALITEIT PARKEERBALANS

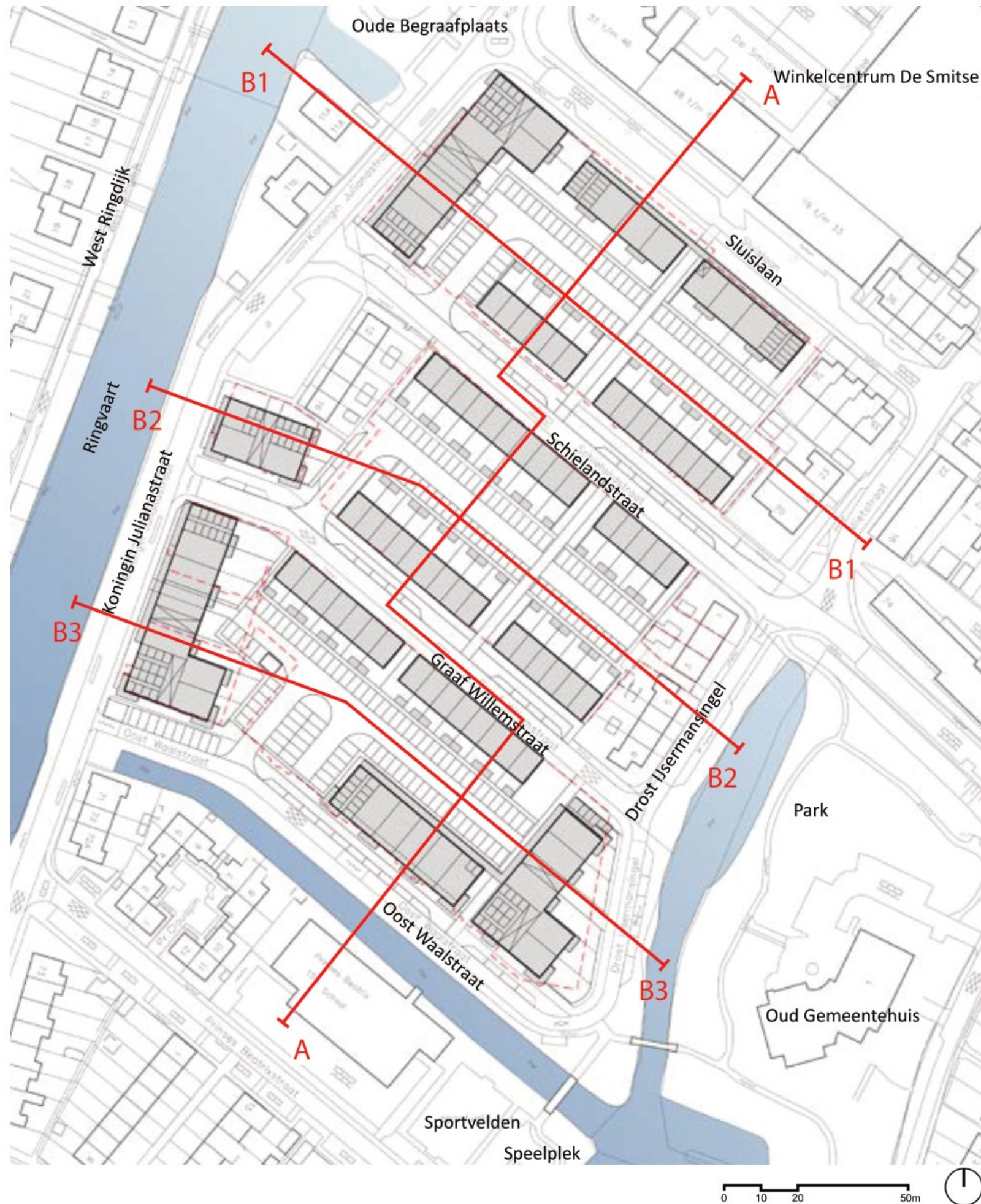
In het stedenbouwkundige plan is gerekend met het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente Zuidplas:

Voor zowel de grondgebonden woningen als 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 185 woningen betekent dit, dat er (185 woningen x 1,6 parkeerplaatsen) 296 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Omdat binnen het plan 298 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is sprake van een sluitende parkeerbalans.

|                           |        |  |
|---------------------------|--------|--|
| <b>FASE 1</b>             |        |  |
| ppl. in binnenterrein     | 80 st  |  |
| ppl. op straat:           |        |  |
| - in Sluislaan            | 9 st   |  |
| - in Schielandstraat      | 14 st  |  |
| totaal                    | 103 st |  |
| <b>FASE 2</b>             |        |  |
| ppl. in binnenterrein     | 68 st  |  |
| ppl. op straat:           |        |  |
| - in Graaf Willemstraat   | 3 st   |  |
| totaal                    | 71 st  |  |
| <b>FASE 3</b>             |        |  |
| ppl. in binnenterrein     | 86 st  |  |
| ppl. op straat:           |        |  |
| - in Graaf Willemstraat   | 8 st   |  |
| - in Oost Waalstraat      | 24     |  |
| - in Drost IJsermansingel | 6      |  |
| totaal                    | 124 st |  |
| <b>TOTAAL</b>             |        |  |
| ppl. in binnenterrein     | 234 st |  |
| ppl. op straat:           |        |  |
| - in Sluislaan            | 9 st   |  |
| - in Schielandstraat      | 14 st  |  |
| - in Graaf Willemstraat   | 11 st  |  |
| - in Oost Waalstraat      | 24 st  |  |
| - in Drost IJsermansingel | 6 st   |  |
| totaal                    | 298 st |  |



## IV. STEDENBOUWKUNDIG PLAN POSITIE PROFIELEN

Op de pagina hiernaast is aangegeven waar de principedoorssneden op de pagina's 30 t/m 33, zijn genomen.

Deze doorsneden geven de ruimtes in het stedenbouwkundige plan weer en omschrijven de onderdelen van het plan.

In een inrichtingsplan voor de openbare ruimte kunnen deze doorsneden verder in detail uitgewerkt worden, met de exacte maatvoering beschreven en de kleuren en soort materialen voor de openbare ruimte daarbij aangegeven.



profiel A

# IV. STEDENBOUWKUNDIG PLAN PROFIELEN

32

33

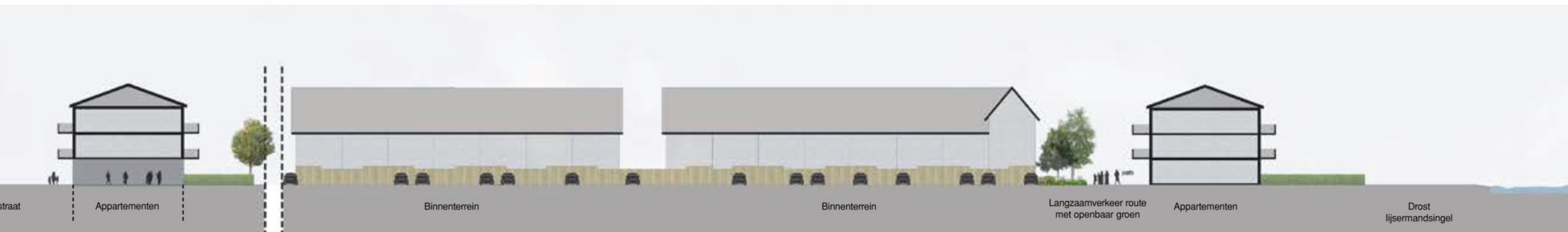
profiel B1



profiel B2

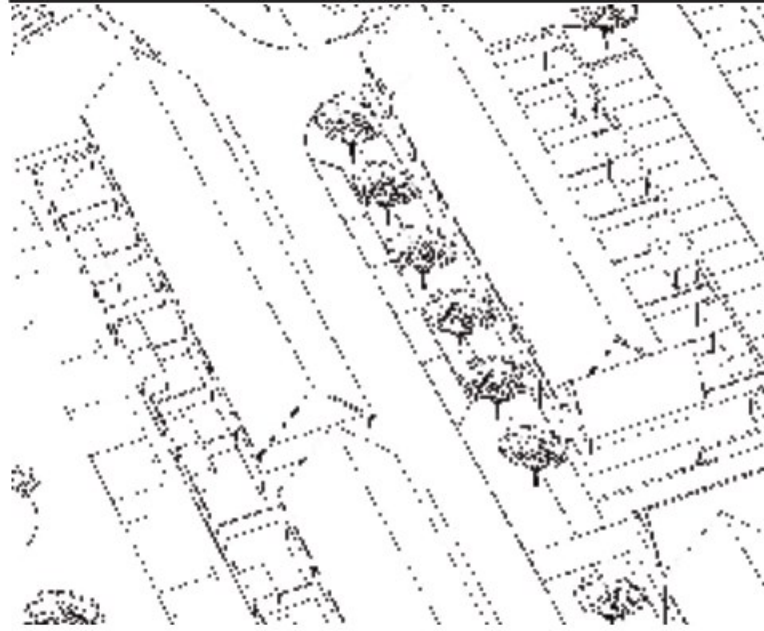


profiel B3



Het beeld hiernaast geeft een vogelvlucht impressie van het nieuwe stedenbouwkundige plan in Moordrecht voor het 50er jaren gebied.





Impressie straatbeeld



Impressie appartementen ringvaartzijde



Impressie binnengebieden



Impressie appartementen parkzijde

BIJWERKEN

## V. BEELDKWALITEIT ALGEHELE SFEER

De beelden hiernaast geven een impressie van de architectuur en de vormgeving van de bebouwing binnen de beoogde groene, dorpse context.

Het stedenbouwkundige plan gaat uit van samenhang tussen de inrichting van de buitenruimte en de architectuur van de bebouwing. Daarbij is steeds de vraag waar een gebouw zich in het stedenbouwkundige plan en de landschappelijke context bevindt. En ook ten opzichte van de omgeving en de aangrenzende wijken.

Het gaat om een totaalconcept waarmee een gewenste wijk ontstaat met een gewenste sfeer. Vormgeving van de buitenruimte en de bebouwing zelf gaan daarbij hand in hand.

Randvoorwaarden voor de architectuur van de bebouwing en voor overgangen naar de openbare ruimte (o.a. erfafscheidingen) worden op de volgende pagina's harde randvoorwaarden gegeven. Per woningtype volgen richtlijnen waaraan ontwikkelaars, architecten en bouwers zich moeten houden.

Voor de inrichting van de buitenruimte worden voorstellen gedaan.

Om op deze plek een dorpse sfeer en een groene, herkenbare, samenhangende woonomgeving te realiseren, zijn onderstaande aspecten van belang:

- Een ruim en groen straatbeeld met wonen aan de straat en weinig geparkeerde auto's.
- Licht, lucht en ruimte tussen de woningen, door gebruik te maken van schuine kappen. (zadeldaken)
- Een verzorgde overgang tussen openbaar en privé, waarbij erfafscheidingen meeontworpen zijn met de architectuur van de bebouwing.
- Eenheid in materiaal, kleur en vorm, verwijzend naar de bestaande bebouwing en aansluitend bij de directe omgeving.

Deze aspecten werken door in zowel de vormgeving van de buitenruimte als bij de architectuur van de woningen. De aspecten worden nader toegelicht bij de omschrijvingen van de verschillende woningtypes.



Rijwoningen hebben twee lagen en een kap parallel aan de straat.



De appartementen krijgen grote balkons en zijn voorzien van een schuine kap met overstek. (vergelijkbaar Moordrecht - Stevenstraat)



Het dak steekt over de gevelijn voor een dorpse sfeer. Door verspringing in gevel en/of kap ontstaat een passende kleine schaal.



Materiaalgebruik bebouwing dat bij de omgeving aansluit: bakstenen in de licht bruine/rode tinten. (beeld Moordrecht - Kerklaan)

## V. BEELDKWALITEIT ALGEMEEN BEBOUWING

Om de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing te realiseren zijn een aantal aspecten van belang.

De bebouwing en de rijen mogen niet te lang worden. Om een informeel, dorps karakter te creëren worden blokken geleed in een set van maximaal 4 woningen. Ook als een rij bijvoorbeeld 10 woningen heeft. Elk bouwvolume, of dit nu een aantal rijwoningen betreft, of een appartementenblok, wordt "samengepakt" onder een schuin dak / zadelpak als pet over het geheel volume.

ruime dakoverstekken en lage kappen naar de straat zijn daarbij gewenst.

om samenhang te creëren worden zowel de grondgebonden woningen binnen hetzelfde kleuren en materialen palet gerealiseerd. Een roodbruin kleurenpalet, met de bebouwing in steenachtige materialen en kappen met gebakken keramische oranje pannen.

Als verwijzing naar de omgeving zijn op enkel plaatsen op de bebouwing wit accenten toegestaan erfafscheidingen worden met de architectuur van de woningen meeontworpen.





De sfeer van de openbare ruimte wordt bepaald door de aanwezigheid van de Ringvaart aan de westzijde van het gebied.



Straatbeeld: bomen worden aan een zijde van de wegen in het profiel opgenomen.



De sfeer van de openbare ruimte wordt bepaald door de aanwezigheid van het park en het oude gemeentehuis.



Binnenterrein: langs de appartementen zijn de parkeerhoven omzoomd door hagen en/of muren en komen waar mogelijk bomen.

## V. BEELDKWALITEIT ALGEMEEN OPENBARE RUIMTE

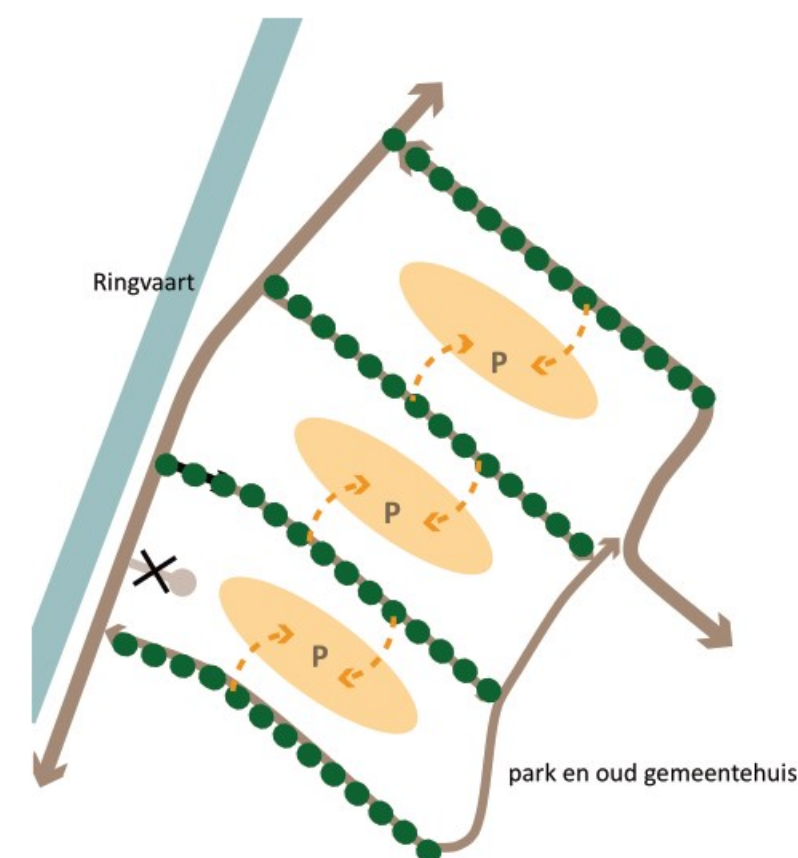
Het nieuwe stedenbouwkundig plan beoogt een ontspannen vormgegeven nieuwe woonwijk in een groene en waterrijke omgeving, op korte afstand van voorzieningen die ook makkelijk bereikbaar zijn. Vanuit die optiek wordt de inrichting van de buitenruimte van het stedenbouwkundige plan dan ook vormgegeven.

Groene en waterrijke plekken en voorzieningen aan de randen zijn via makkelijk en goed ingerichte groene straatprofielen bereikbaar. Daarbij krijgt de buitenruimte in de wijk zelf een impuls.

Vanuit de straten kijkt men naar het groen in de woonstraten en de achterpaden. De bomenrijen bevinden zich langs de straat. De woningen aan de woonstraten hebben geen erfafscheiding en staan daarmee op de stoep passend bij het wijk, c.q. het wonen aan de straat principe.

Alle parkeerplaatsen komen aan de achterkant van de woningen, in parkeerhoven tussen hagen en tussen bomen. Dit komt de uitstraling van het binnenterrein ten goede.

Erfafscheidingen en bergingen langs de achtertuinen aan de hoven worden integraal in samenhang ontworpen, waardoor een eenduidig beeld ontstaat. Aan de kant van de appartementen komt een haag en/of muur die de overgang naar het parkeerterrein vormgeeft.



2. Straatbeeld verbeteren



Kappenreferentie voor een dorpse sfeer met een combinatie van schuine kappen met overstekken en verschillende helling. (Stevenstraat)



Materialen en kleuren voor accenten zijn geïnspireerd vanuit het historische dorp: lichte baksteen, witte omlijsting. (beeld Kerklaan)



Materialen en kleuren in het plan zijn afgestemd op de directe omgeving. (beeld Sluislaan)



Architectuur met eigen moderne uitstraling en variatie binnen het kleurenpalet.

## V. BEELDKWALITEIT VORM, MATERIAAL EN KLEUR

Door de keuze voor een bepaalde eenheid in materiaal, kleur en vorm wordt samenhang en herkenbaarheid gecreëerd en krijgt een wijk voor bewoners al snel iets "eigens". Ook wordt een druk, onrustig totaalbeeld voorkomen.

Door te werken met een kleurenpalet, of range wordt de wijk niet saai of eentonig.

Er worden handvatten gegeven voor een architectonische uitwerking, zonder een architectuurstijl voor te schrijven of uit te sluiten.

Het stedenbouwkundige plan sluit aan bij de bestaande situatie en de omgeving. De oranje daken en het roodbruine metselwerk komen terug in de nieuwe bebouwing.

### Vorm - schuine kappen

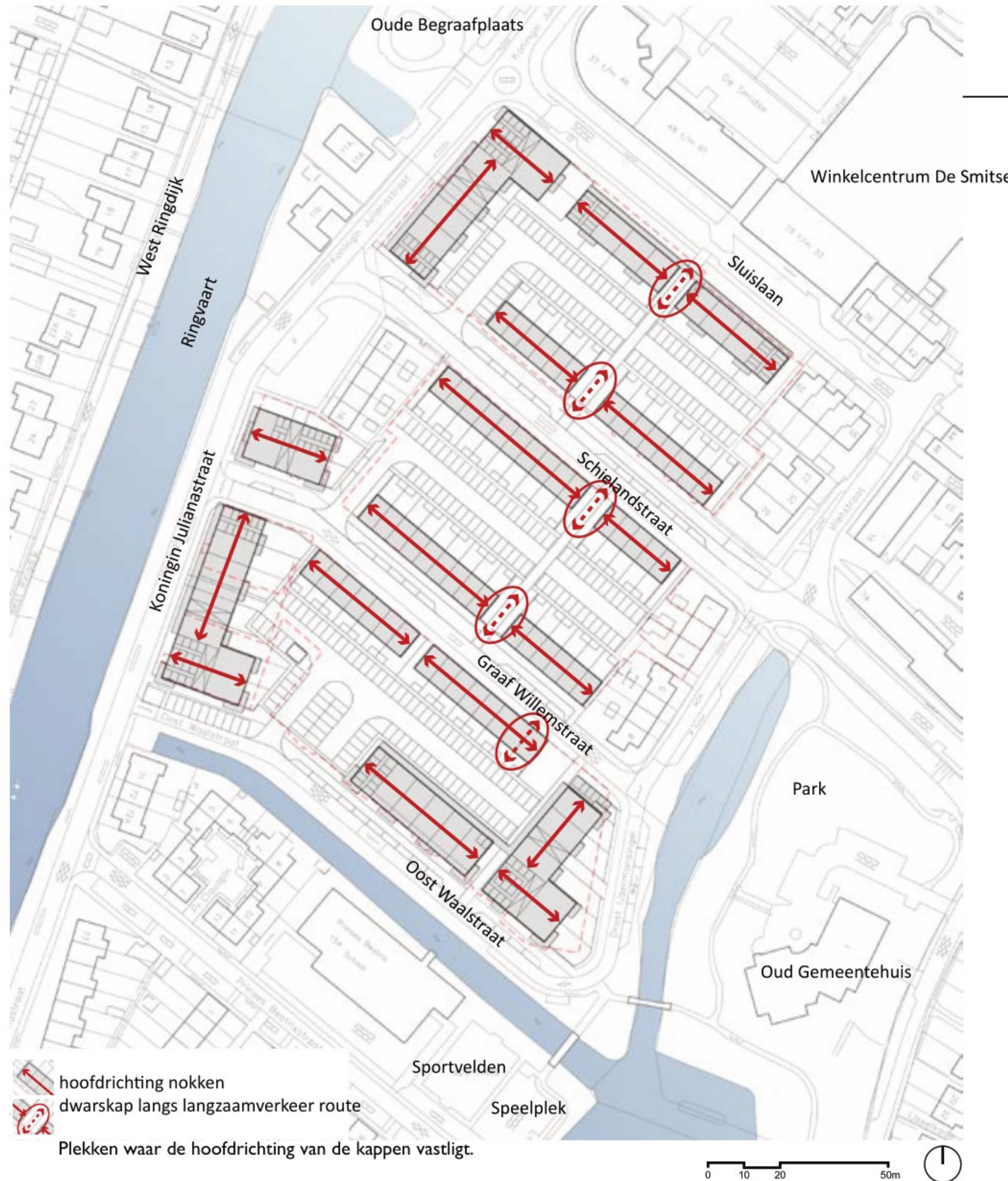
De hoofdgedachte is te werken met een schuine kappenarchitectuur voor zowel de grondgebonden woningen als de appartementen. Daarbij is variatie gewenst.

Elke bouwmassa of volume wordt afgedekt met schuine kap, als pet. Hierbij is de kap een duidelijk bindend element. De individuele woningen kunnen herkenbaar worden gemaakt door bijvoorbeeld gebruik te maken van een lage kap aan de voorkant en parcelering in de voorgevels.

De kappenarchitectuur heeft een aantal kenmerken:

- Alle kappen hebben een nok, dus geen platte daken.
- De hellingshoek van de kappen varieert tussen de 35 en 55 graden.
- Er is sprake van verschillende hellingshoeken.
- Er zijn dunne dakranden.
- De kappen hebben overstekken.
- Dakkapellen zijn gewenst en zijn integraal onderdeel van het dakontwerp (geen "opplakdakapellen").
- Verschillende kaprichtingen in één bouwmassa.
- Er is sprake van een verfijnde detaillering.
- Er is een vlakke dakbedekking met gebakken pannen.
- De hoofd- en aanbouwen zijn onder één kap.

Een kappenplan met nokrichtingen is vastgelegd.



## V. BEELDKWALITEIT NOKRICHTINGEN

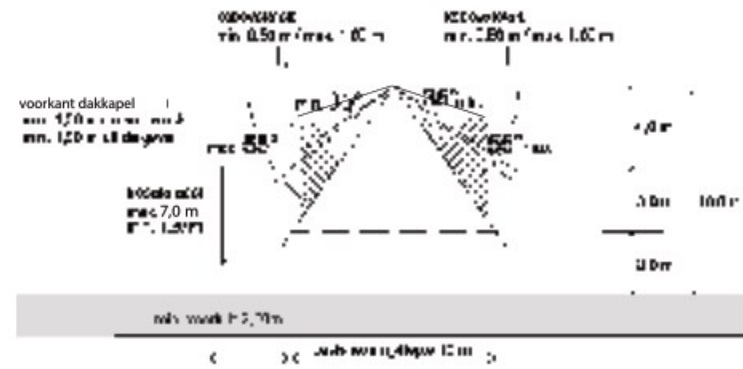
Een eenduidige vormgeving van kappen geeft het woongebied een ruim en open karakter. Dit wordt met name bereikt door veel gebruik te maken van lage kappen en de opgaande gevels te beperken. De regels m.b.t. goot- en nokhoogtes en hellingshoeken richten zich hierop.

In de kappentekening is de kaprichting van de hoofdkap vastgelegd. De kaprichting van de dakkapellen is vrij. Op specifiek plekken in het plan is een dwarskap met mogelijk topgevel gewenst. Deze dwarskap kan zich aan de straatzijde bevinden, maar mag ook doorlopen aan de achterzijde van de bebouwing.

Deze dwarskap zorgt voor het accentueren van belangrijke plekken in het stedenbouwkundige plan.



De nokrichting haaks ter plekke van de langzaamverkeerroute.

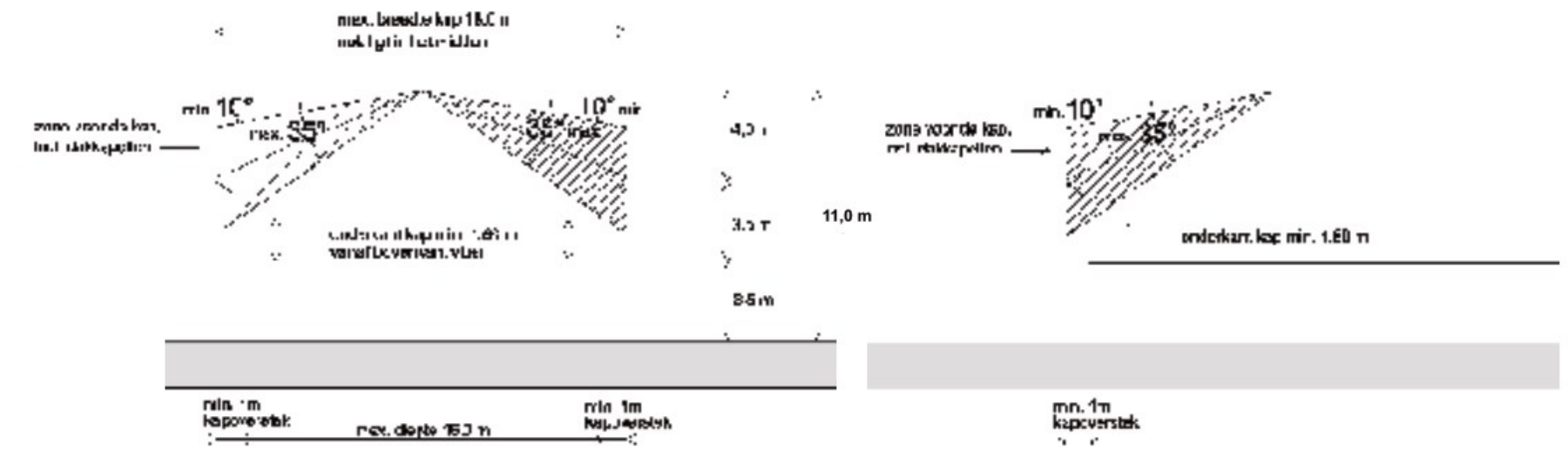


mogelijkheid van knikken in het dakvlak



kopwoning kan ook geaccentueerd worden met dezelfde nokrichting en een hoogtesprong.

## V. BEELDKWALITEIT KAPVORMEN



dwarse kap met haakse nokrichting en doorlopende dakrand



grote dakoverstek met dunne dakranden (Stevenstraat - Moordrecht)



Materiaal en kleur dat bij de omgeving aansluit: plaatselijk, bij accenten in de bebouwing kunnen lichtere kleuren en/of deels geplamuurde gevels worden gemaakt. (beeld West Buurtstraat)



Combinatie van traditioneel en moderne materiaal, hier in de daken-vlakken toegepast met inpandige buitenruimtes, is toegestaan.



Hoewel metselwerk en steenachtige materialen primair zijn is het gebruik van houten panelen als secundair materiaal toegestaan.



Kleurenpalet: bruin / rood paars, tot beige /licht grijs.

## V. B E E L D K W A L I T E I T V O R M , M A T E R I A A L E N K L E U R

### Materiaal

De toe te passen basismaterialen zijn primair steenachtig zoals metselwerk, keramiek, leien en secundair van hout. Ook de daken zijn van steenachtig, keramisch materiaal. De toegepaste gevelstenen en eventueel andere steenachtige gevelmaterialen hebben een moderne uitstraling.

Grote vlakken harde materialen, zoals kunststof en metaal, zijn ongewenst in de dorpse setting, tenzij wordt aangetoond dat ze passen in het totale beeld.

Deze materialen gelden zowel voor de grondgebonden woningen als de appartementen.

Bij de appartementengebouwen is vanwege de ligging aan de randen van het plan, aan de groene en waterrijke gebieden, een combinatie met lichtere materialen, bijvoorbeeld met meer glas en hout, ook passend.

### Kleur

Het kleurenpalet sluit aan bij de sfeer en uitstraling van het huidige gebied en het karakter van de omgeving. Het kleurgebruik van de gevels ligt binnen het rood-bruine kleurenpalet, met enkele lichte, grijs/crèmekleurige accenten. De kappen zijn in principe oranje en sluiten aan bij de omgeving en verwijzen naar het verleden van de 50er jaren wijk.

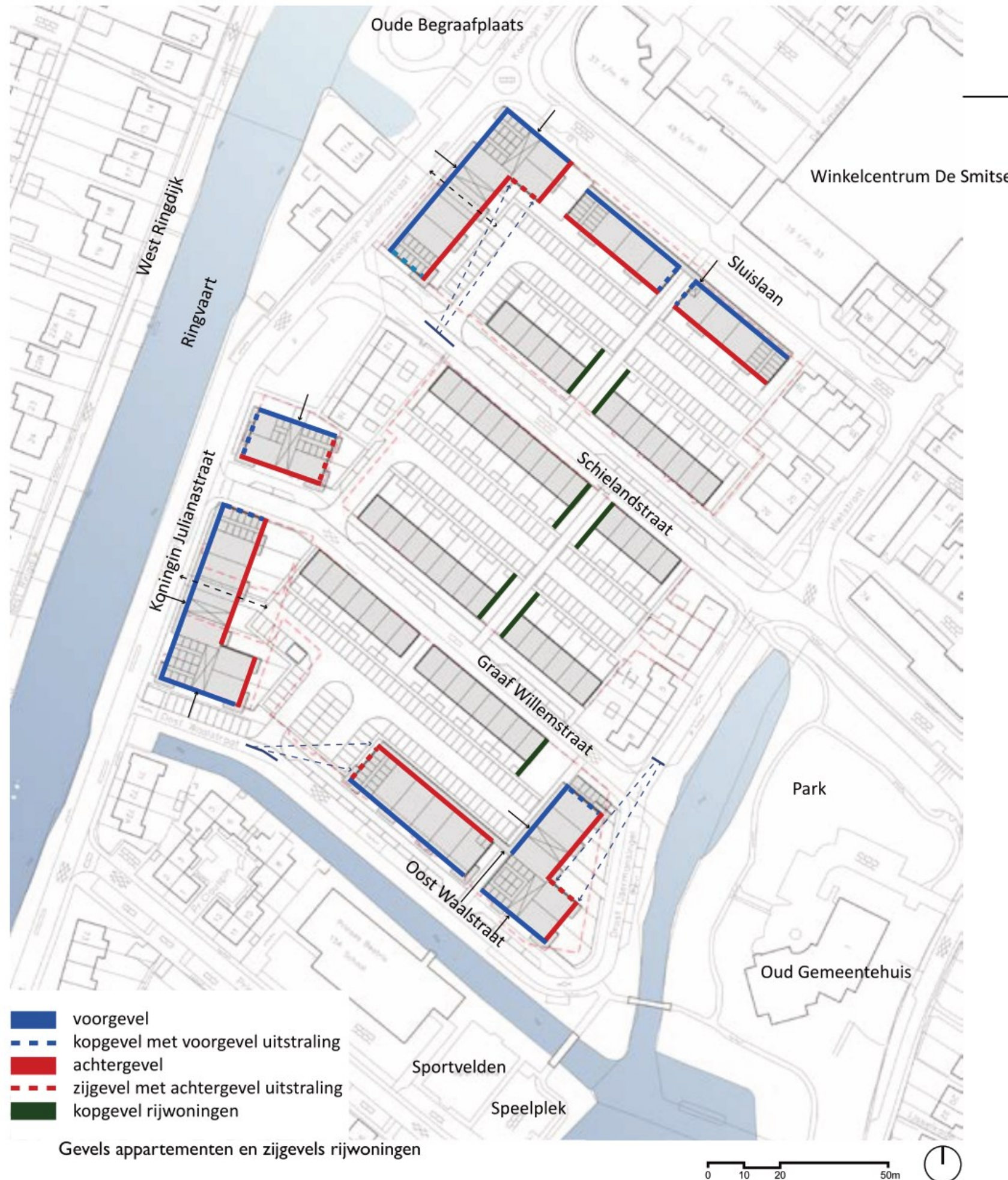
De materialisatie van kozijnen, dakranden en andere details hebben neutrale kleuren, zoals wit of antraciet.

### Detaillering

Het concept van de kappen geeft een vertrouwd beeld, maar moet niet op een historiserende manier te worden ingevuld. 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 50er jaren wijk kunnen als inspiratie dienen.

Sommige aspecten passen niet in het beoogde beeld en zijn niet wenselijk, zoals:

- kunststof kozijnen;
- felle kleuren of heftige contrasten;
- ronde gevels / wanden e.d.;
- blinde gevels aan de kant van de openbare weg;
- teveel herkenbare repetitie bij de rijwoningen en de appartementengebouwen.



## V. BEELDKWALITEIT KOPGEVELS

In een dorpse woonwijk, waar het buurtkarakter belangrijk is, is het wenselijk om "aan de straat" te wonen. De oriëntatie van de woningen is daarom in het stedenbouwkundige plan grotendeels vastgelegd.

De woningen richten zich met de voorkant naar de straat.

In het geval van een kopgevel aan een straat, of doorgaande route, moet de bebouwing zich met raamopeningen en mee ontworpen kopgevels en erfafscheidingen (en eventueel kaprand beëindiging) naar de straat richten.

Naast het esthetische aspect van mee ontworpen kopgevels is er een veiligheidsaspect. Zichtlijnen tussen woning en openbare ruimte zijn van belang voor informeel toezicht en betrokkenheid bij de omgeving. Het gaat daarbij om sociale controle op parkeer- en speelplaatsen. Daarom moeten de kopgevels zijn voorzien van een raam, bij voorkeur het raam van een woonkamer of keuken op begane grond.

Omdat het zicht bij voorkeur niet wordt weggenomen door struiken, schuurtjes, schuttingen, hekwerken en andere obstakels in tuinen, moeten erfafscheidingen worden mee ontworpen met de woningen.



Passende vormgeving in kleur en materiaal van de kopgevels van een rijwoningen langs een openbare route.



Er moeten ramen worden geplaatst in gevels langs de langzaamverkeerroute. Liefst grote ramen. Blinde kopgevels zijn niet toegestaan



Bergingen

in het blok opgenomen

per 2 gekoppeld en met erfafscheiding mee ontworpen

zoveel mogelijk op de hoek geplaatst en met erfafscheiding en kopgevel mee ontworpen

verplicht op de hoek geplaatst, met erfafscheiding en kopgevel mee ontworpen

niet in de tussenruimte geplaatst

0 10 20 50m



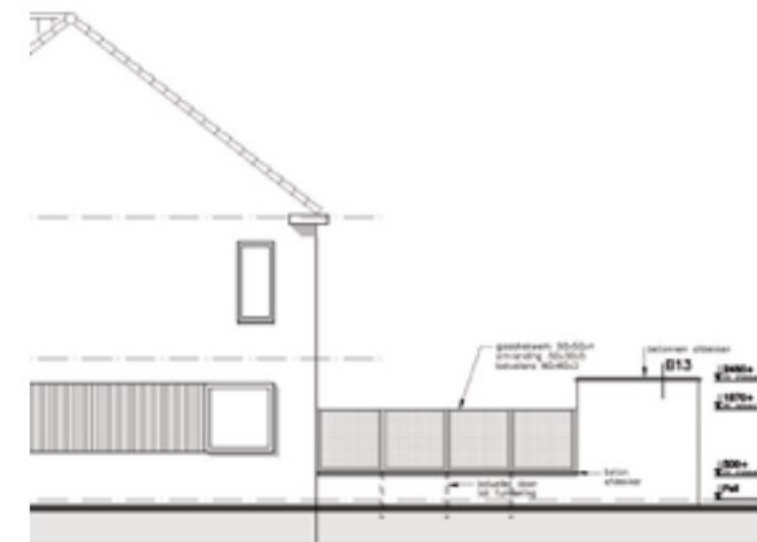
## V. BEELDKWALITEIT BERGINGEN

Om een eenduidig beeld te realiseren langs de openbare routes en buitenruimtes moeten gemetselde muurtjes en/of hagen met daarop een (begroeid) hekwerk worden mee ontworpen met de rijwoningen.

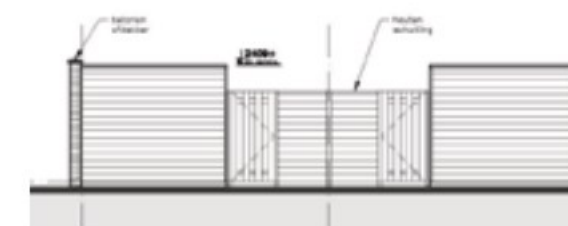
In het geval dat er sprake is van een woning die grenst aan de langzaamverkeersroute wordt eveneens de berging in de achtertuin in metselwerk uitgevoerd en maakt deze onderdeel uit van het integrale ontwerp van kopgevel, erfafscheiding en berging. De berging wordt daarbij in de uiterste hoek van de achtertuin geplaatst.

Langs de parkeerhoven worden houten schuttingen geplaatst in afstemming met de overige houten bergingen die op de grens van de erfafscheiding staan. Deze worden in één lijn en hoogte ontworpen en uitgevoerd.

In de tekening hiernaast wordt aangegeven waar de bergingen geplaatst dienen te worden en hoe ze worden uitgevoerd.



Berging in de hoek van de achtertuin geplaatst, met de erfafscheiding en de kopgevel mee ontworpen. De erfafscheiding sluit aan op de woning en/of berging, zodat de tuin volledig is afgeschermd.



Berging met erfafscheiding mee ontworpen.



De voorgevels van de rijwoningen grenzen direct aan de stoep. Bij de inrichting van de stoep komt dit in kleur en materiaal tot uitdrukking.



Door een diepteverschil in de gevels van de rijwoningen wordt een afstand gecreëerd tussen het privé gebied en de openbare ruimte.



De appartementengebouwen liggen aan het openbare groen. De overgang tussen openbaar en privé wordt subtiel vormgegeven.



Een poort onder de appartementengebouwen door geeft licht en lucht in het gebied en verlevendigt het wonen in de buurt.

## V. BEELDKWALITEIT OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

De overgang tussen openbaar gebied en privéterrein en de woningen zelf is beeldbepalend voor dit gebied. Daarom is het onderdeel van het Beeldkwaliteitplan. Soms is er sprake van een afscheiding en soms moeten woningen juist gelijkvloers en goed toegankelijk zijn.

Voor de alle wegen door het gebied geldt in ieder geval dat deze goed toegankelijk moeten zijn en aan de vereiste breedte moeten voldoen. In de doorsneden zijn de exacte breedtes aangegeven.

Voor toegangsroutes geldt dat deze goede beloopbaar zijn en voldoende breed naar de woningen. Deze zijn door iedereen goed te gebruiken en ook door mensen die van hulpmiddelen gebruik maken.

In het ontwerp van de routes en de aansluitingen van buitenruimte op de gebouwen komen geen obstakels voor en de straatniveaus zijn vlak en hebben geen hellingbanen, waardoor sprake is van een maximale toegankelijkheid.

### Overgang voortuin rijwoningen

Omdat er in het ontwerp geen sprake is van voortuinen grenzen de rijwoningen direct aan de stoep. In materiaalgebruik kan eventueel een plint gesuggereerd worden, maar vanwege de beperkte breedte van de stoep is het niet wenselijk dat deze bij de woningen wordt getrokken in gebruik. Gebakken materialen en kleuren uit de bebouwing kunnen terugkomen in de verharding van de stoep.

In de architectuur kan op gepaste wijze een voorkant aan de bebouwing worden gegeven die een afscheiding geeft door terugspringen van de gevel, of delen daarvan.

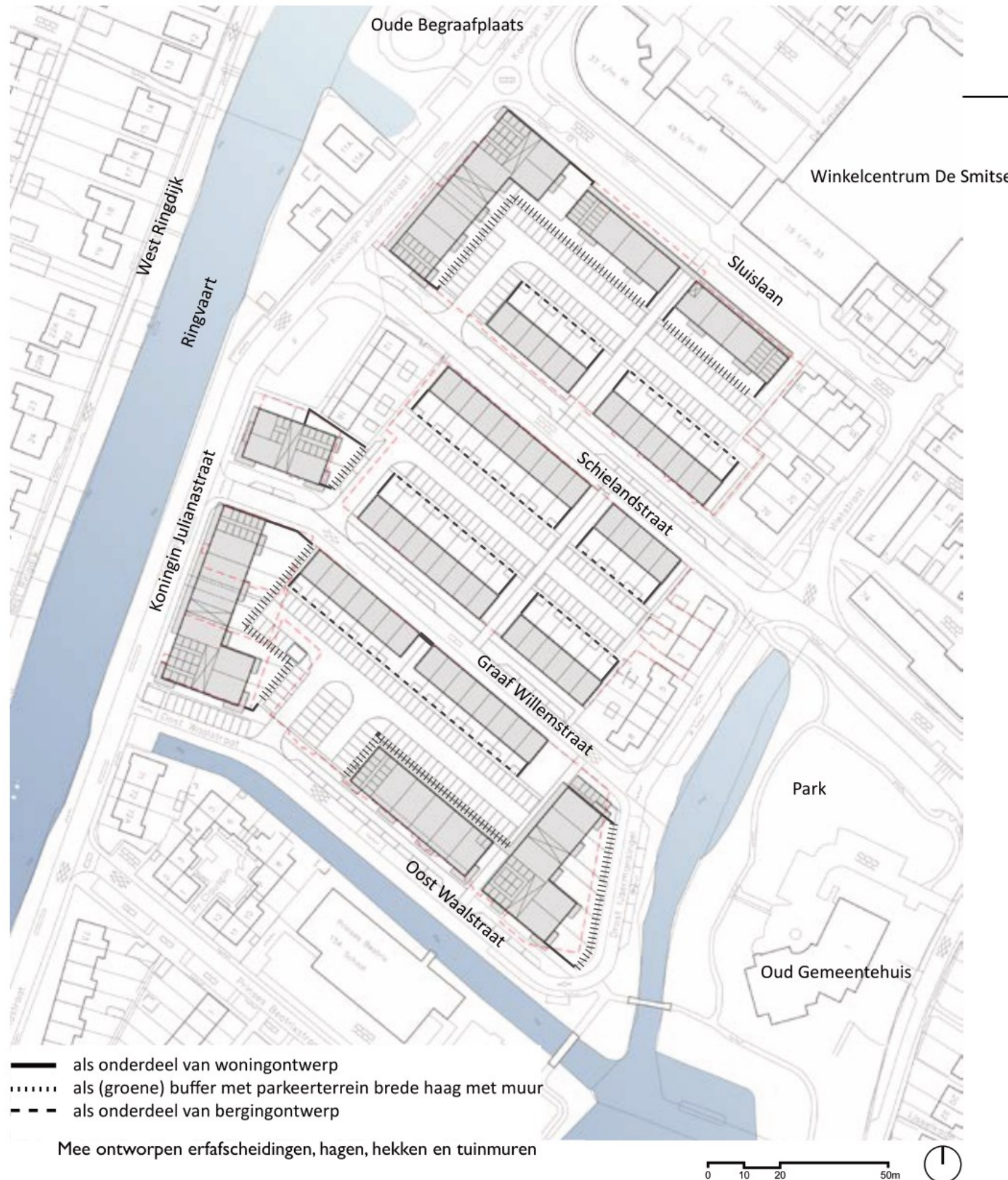
De openbare ruimte ligt gelijk met de entrees naar de woningen en de appartementen, waardoor het wonen aan de straat geaccentueerd wordt.

De (in pandige) buitenruimtes van de appartementen op de begane grond grenzen direct aan openbaar groen of de openbare weg. Deze buitenruimtes moeten voldoende privacy bieden, zonder dat de gevels van de appartementen op de begane grond te dicht worden.

Er kan gewerkt worden met loggia's of met gebouwde buitenruimtes mits de muurtjes niet hoger zijn dan 1 meter boven maaiveld. Balkons op de begane grond kunnen net boven de openbare ruimte zweven.

Aan de achterzijde bij de appartementen aan de parkeerhoven kunnen muurtjes met hagen gecombineerd worden, waardoor het dorpse karakter wordt versterkt.

Visueel worden er ook verbindingen gelegd door de wijk, enerzijds door de ruimte tussen de bebouwing, anderzijds door poorten onder de appartementen waardoor men de binnenterreinen in en uit kan kijken. Dit geeft licht en lucht aan het plan.



## V. BEELDKWALITEIT ERFAFSCHEIDINGEN

Een onderdeel van de overgang tussen openbaar en privé gebied zijn de erfafscheidingen. Bij alle woningen geldt dat de zijmuren/erfafscheidingen die (goed) zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of liggen langs een toegangsweg tot het woongebied, onderdeel zijn van het ontwerp. De foto's hiernaast geven de verschillende erfafscheidingen in het gebied aan.

- Langs de doorgaande langzaamverkeersroute vormen gemetselde tuinmuren met daarop een hek, mee ontworpen met de kopgevels van de rijwoningen en de bergingen in de achtertuin, de erfafscheiding. Daarbij geldt dat de tuinmuren een hoogte van maximaal 1.80 meter hebben en een minimale openheid van 30 %.
- Aan de achterzijde van de appartementen naar de parkeerhoven wordt een zone gereserveerd van 1.20 meter breedte waarin een brede haag komt en een gemetseld muurtje. Deze hebben een hoogte van ca. 1 meter als tuinafscheiding.
- Aan de achterzijde van de rijwoningen worden de erfafscheidingen in samenhang met de bergingen ontworpen waardoor een eenduidig beeld ontstaat.
- De afscheidingen van de (in pandige) buitenruimtes of balkons bij de appartementen worden mee ontworpen met de appartementen en zijn onderdeel van de architectuur.



De erfafscheiding langs de openbare routes is onderdeel van het ontwerp van de woningen.



Tussen de appartementen en de parkeerhoven is een groene erfafscheiding met een muur. Totale breedte 1.2 m



Bergingen en erfafscheidingen mee ontworpen langs de parkeerhoven in het binnenterrein.



Langs de langzaamverkeerroute is voldoende ruimte voor struiken, bomen en zitelementen.



Grote speelplekken zijn aanwezig in de omgeving. Langs en aan de langzaamverkeersroute worden speelaanleidingen mee ontworpen.



De paden kunnen begeleid worden met (wilde) grassoorten met aandacht voor de biodiversiteit.



Op de route door de wijk is het thema avontuurlijk en natuurlijk spelen een toevoeging op de aanwezige mogelijkheden in de omgeving.

## V. BEELDKWALITEIT LANGZAAMVERKEERROUTE

Waar in het huidige 50er jaren gebied een (op delen druk gebruikte) route langs achterpaden voert door onaantrekkelijke binnenterreinen, vormt de nieuwe langzaamverkeer route straks een belangrijke ruimtelijke drager door het plan.

Dat komt tot uitdrukking in de vormgeving van de route en de ruime maatvoering ervan.

In het plan zijn bij de kopwoningen geen zijtuinen en wordt de erfafscheiding gelijk gehouden met de gevel van de kopwoning. Hierdoor kan de groene inrichting langs het pad uitgebreid worden tot aan de zijgevels van de kopwoningen, met als resultaat een breed profiel.

De route krijgt een groene inrichting, dat kwaliteit aan de wijk toevoegt. Daarnaast overstijgt de aanwezigheid van de route het wijkniveau, omdat het delen van Moordrecht beter met elkaar verbindt. Het versterkt het dorpse infrastructurele netwerk.

De route is opgespannen tussen de speelplekken en de crèche en buitenschoolse opvang bij de Beatrixstraat en het park bij het oude gemeentehuis en de centrumvoorzieningen bij De Smitse.

De route zal daarmee veel gebruikt worden door ouders met kinderen en senioren. Zo wordt het ook aantrekkelijk om langs de route aanleidingen voor (speel)activiteiten te creëren, mede in relatie tot de woningen die met de koppen op de route georiënteerd zijn.

Langs de route komt een groene inrichting met bomen en lage begroeiing en bloemen met aandacht voor biodiversiteit. Daarvoor biedt de gemeente Zuidplas mogelijkheden.

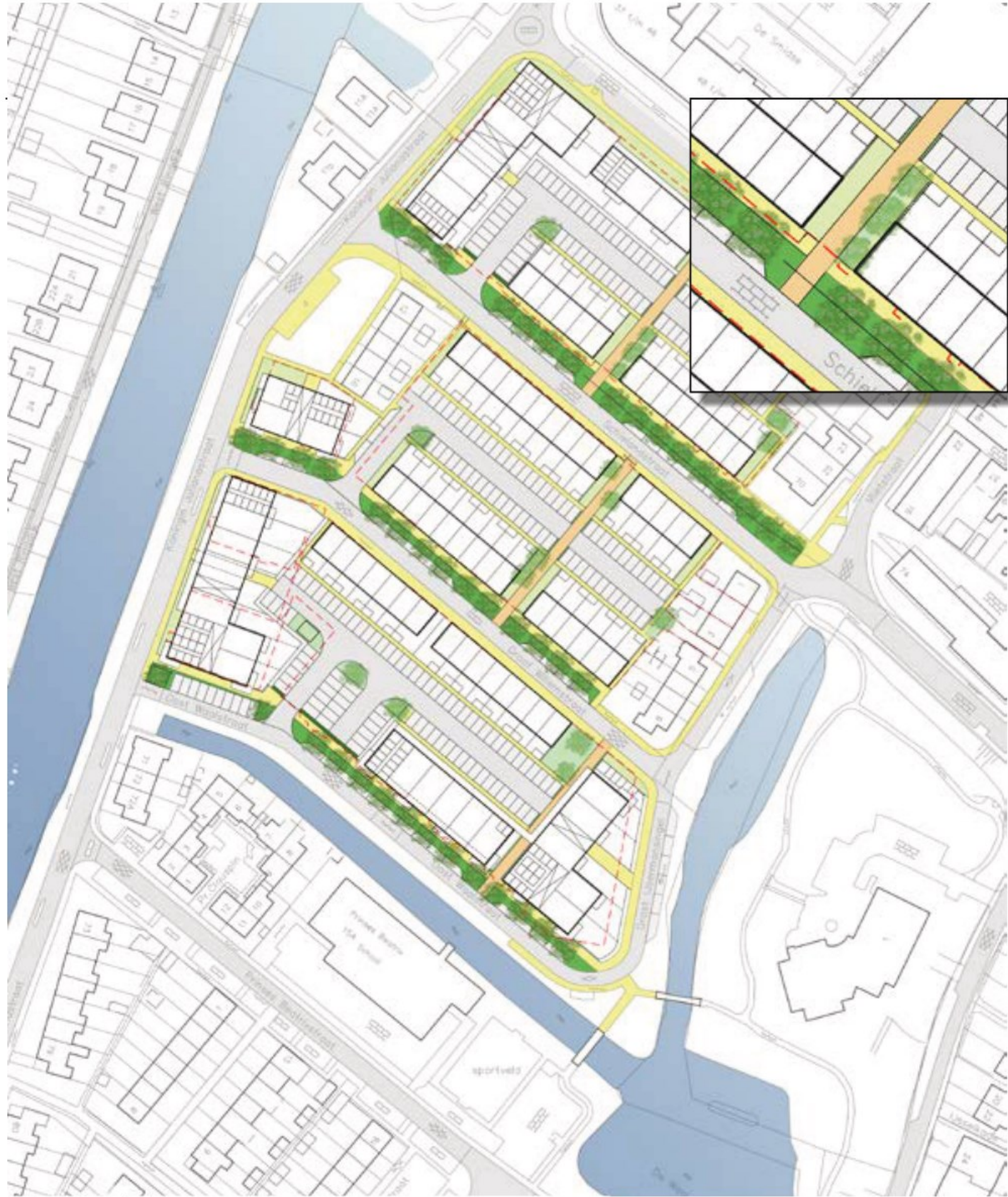
Om de kwaliteit van de openbare ruimte vast te leggen zal voor de openbare ruimte een inrichtingsplan moeten worden gemaakt. Het inrichtingsplan zal moeten voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. Waar achterpaden voorkomen zijn deze sociaal veilig. De totale achterpadenstructuur is overzichtelijk en niet uitnodigend voor onbevoegden.

In dit inrichtingsplan komen o.a. materiaalgebruik, profielen, beplanting, water, straatmeubilair en verlichting, speelelementen, (kunst), parkeeroplossingen en duurzaamheid aan de orde.

Vooruitlopend op het inrichtingsplan zal de langzaamverkeer route worden uitgevoerd in gebakken klinkermateriaal. E.e.a. in afstemming met de gemeente en het LIOR, handboek voor de openbare ruimte.

De trottoirs, langs de rijwoningen en langs het plantsoen kunnen in kwalitatief hoogwaardige betontegels worden uitgevoerd, qua kleur en afwerking aansluitend bij de trottoirbanden en de kleur van de woningen.

Parkeerplaatsen langs de openbare weg worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd, evt. kunnen betonklinkers worden toegepast.



Groen plan

0 10 20 50m



# V. B E E L D K W A L I T E I T

## G R O E N P L A N

Voor de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan gemaakt waar een groenplan onderdeel van is.

Algemeen

Plantvakken  
teelaarde aanbrengen en doorspitten

Gras

in te zaaien, 20 gr per m2

Vakbeplanting

Bodembedekkende roos  
Witbloeiend  
hoogte  
plantkwaliteit  
plantafstand

Rosa 'Schneeflocke'  
60 cm  
A kwaliteit, op eigen wortel  
5 st/m2

Bodembedekkende roos  
rose bloeiend  
hoogte  
plantkwaliteit  
plantafstand

Rosa 'Matchpoint'  
70cm  
A kwaliteit , op eigen wortel  
5 st/m2

Gemengde vakbeplanting

Gemengde beplanting in binnengebied van halfwintergroene, bodembedekkende vaste plant met gestrooid geplant siergras en solitaire vaste plant

kattekruid  
plantafstand

Nepeta 'Six Hills Giant'  
7 st/m2

lampepoetsersgras  
plantafstand

Pennisetum alopecuroides 'Red Head'  
1 st/m2

verbena  
plantafstand

Verbena bonariensis  
1 st/m2

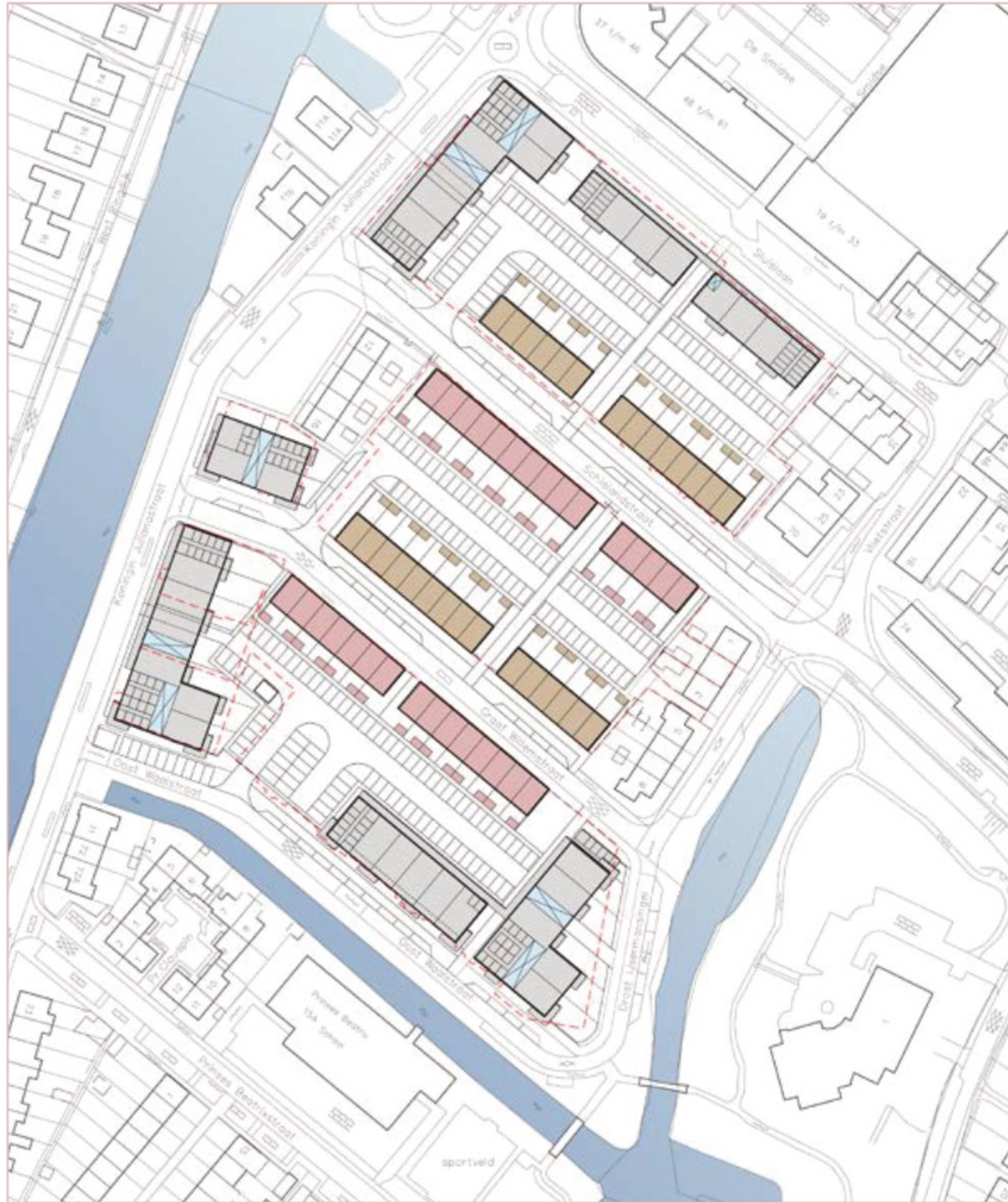
plantmaat

vaste planten p9, siergras C1.5

Bomen

BIJWERKEN





Nieuwe bebouwing met woningtypes



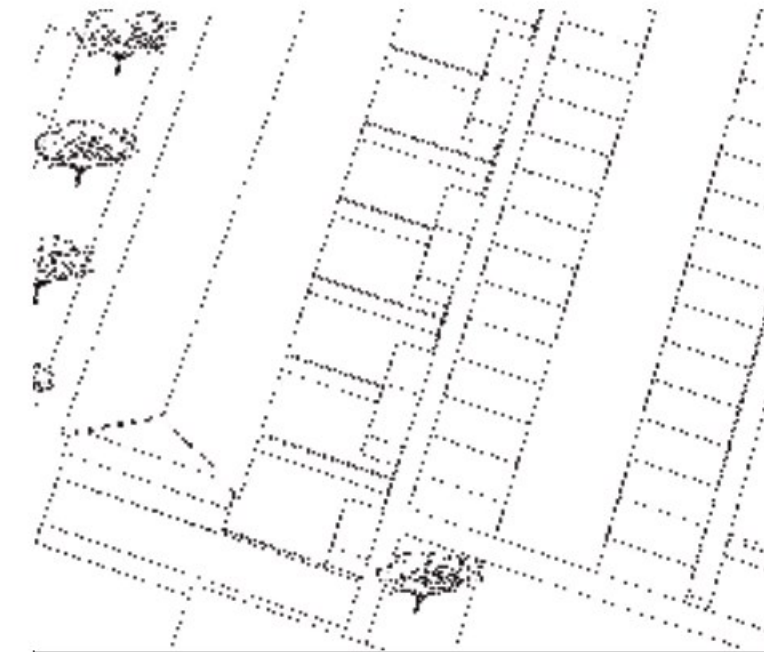
## VI. UITWERKING PER WONINGTYPE

Op de volgende pagina's worden de verschillende woningtypen beschreven en worden uitwerkingsregels gegeven.

Deze regels gelden voor het beschreven woningtype, ongeacht of dit dure of goedkope woningen zijn.

In het gebied komen 185 woningen, waarvan 59 grondgebonden woningen en 126 appartementen.

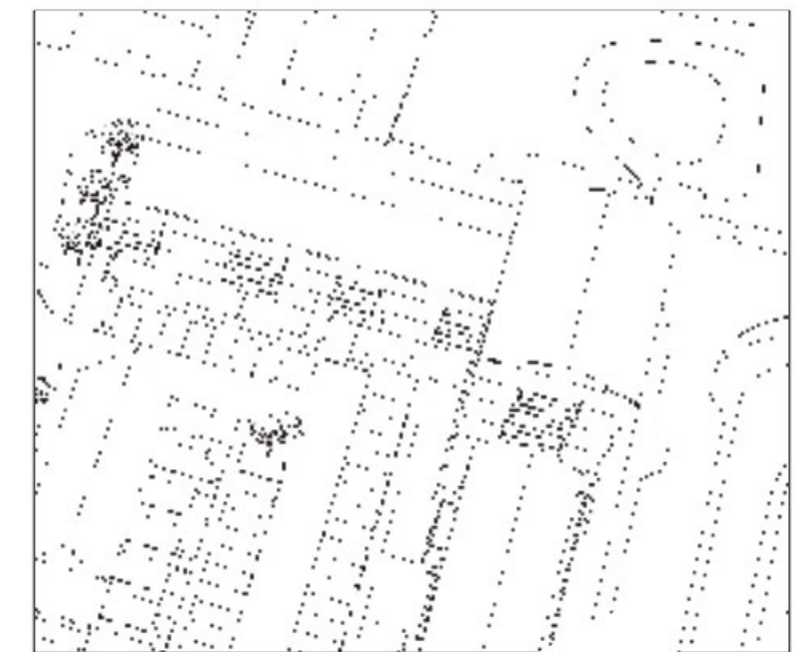
- rijwoningen 5,1x9m
- rijwoningen 5,4x9m
- appartementen min. 7,2m breedte



Rijwoningen 5,10 m



Rijwoningen 5,40 m

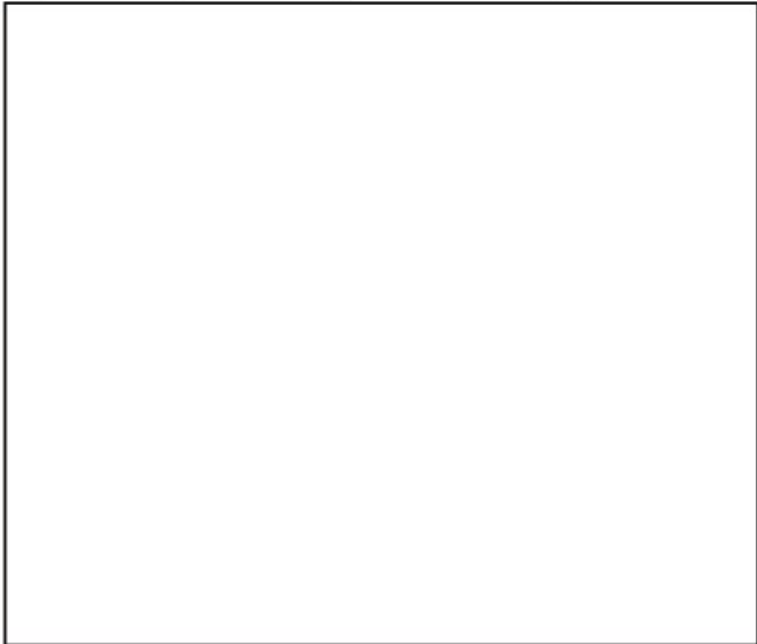


Appartementen

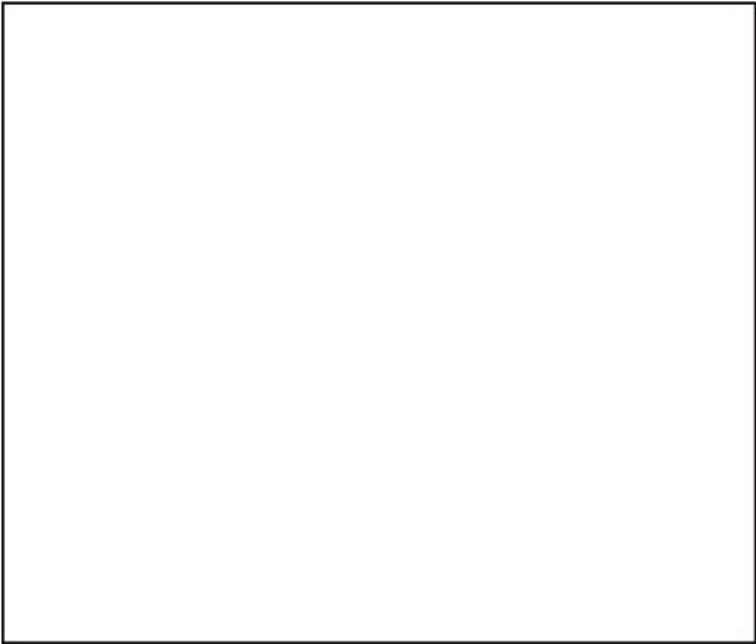
BIJWERKEN



Rijwoningen staan direct aan de stoep. Hier kan in het ontwerp van de plint rekening mee worden gehouden door terugliggende delen.



BIJWERKEN



VI. UITWERKING PER WONINGTYPE  
RIJWONINGEN 5,1 M EN 5,4 M

Van de 59 grondgebonden rijwoningen zijn er 29 rijwoningen met een breedte van 5,10 meter en 30 rijwoningen met een breedte van 5,40 meter. De diepte van alle rijwoningen in het stedenbouwkundige plan is 9 meter.

Omdat de positie van de woonstraten en de openbare ruimte op de huidige plaats blijft (is geen eigendom van Mozaiek Wonen) en het uitgangspunt is het benodigde parkeren achter de woningen in hoven te realiseren, ligt de beschikbare ruimte voor de bebouwing daartussen vast. De diepte van de achtertuinen bij de rijwoningen varieert van 7,60 meter en 7,90 meter. Een 15tal woningen met een breedte van 5,40 meter heeft een achtertuin van 4,90 meter zuidgericht.

**Rooilijn / lengte**  
Binnen de dorpse kleinschaligheid zijn lange rijen niet gewenst. Daarom zal in de architectuur een lange rij visueel uit kleinere eenheden bestaan. Dit kan door de rooilijn en/of geveldelen terug te laten liggen ten opzichte van de hoofdrooilijn. Maximaal 4 woningen samen in een rij, liggen in eenzelfde rooilijn. Een verticale gevelgeleding en/of parcellering zijn middelen om de lengte van de rij visueel te verkleinen.

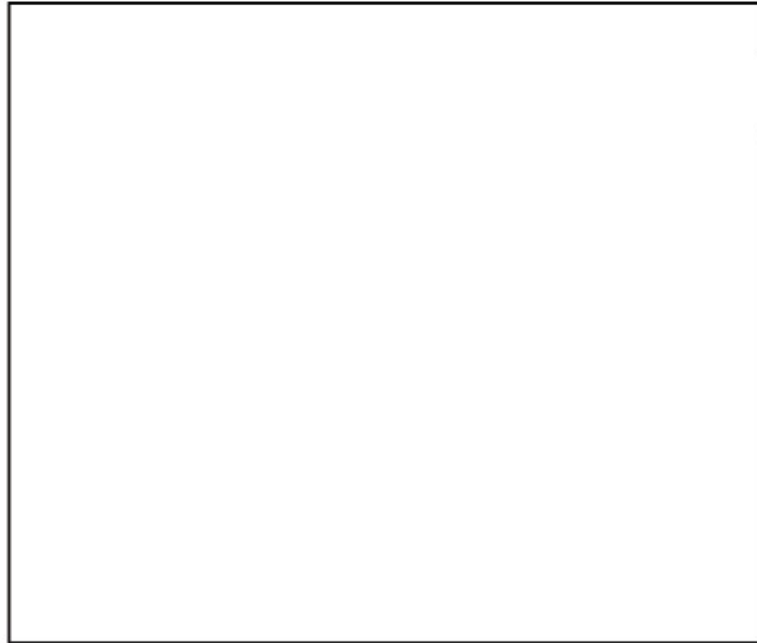
**Variatie**  
De rijen moeten niet te eentonig worden vormgegeven. In het stedenbouwkundige plan zijn daarom op specifieke plaatsen bijzondere kaprichtingen en kopoplossingen aangegeven, langs de doorgaande langzaamverkeer route.

Ook voor de kopwoningen geldt het principe van wonen aan de straat. In de koppen aan de openbare route, worden ramen aangebracht, waardoor er geen blinde gevels zijn.

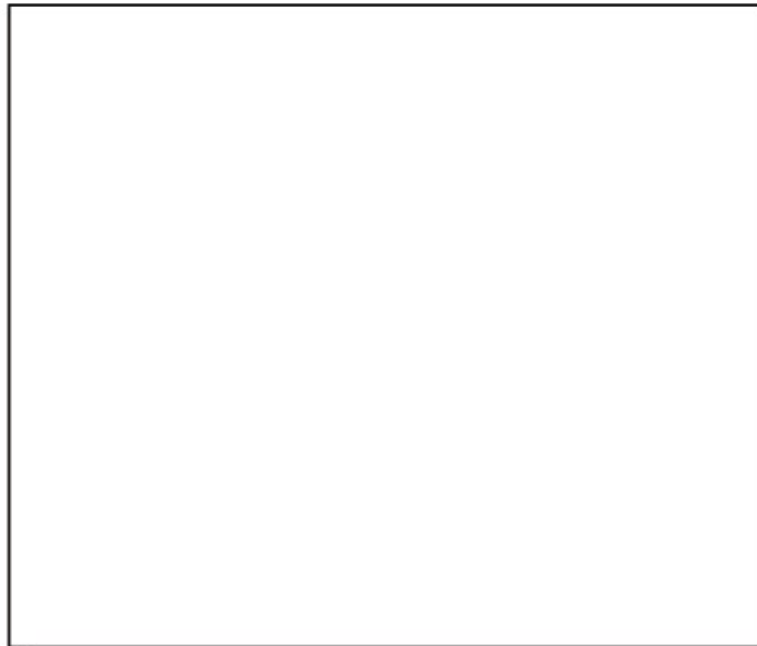
Ook is variatie mogelijk in kleur. Binnen het palet kunnen kleine, genuanceerde kleurverschillen in een rij worden toegepast en kunnen accenten een lichter kleur krijgen. Ook en kan er tussen de rijen onderling variatie worden aangebracht.

**Kappen**  
De rijwoningen zullen vormgeven moeten worden met een schuine kap/zadeldak, waarvoor geldt dat de goot laag aan de straat mag liggen en een maximale hoogte heeft van 6 meter tot de straat. De nok van de rijwoningen ligt maximaal 10 meter hoog.  
In de kappentekening is aangegeven dat de hoofdrichting van de rijwoningen parallel aan de wegen loopt en dat bij op plaatsen langs de langzaamverkeer route dwarskappen moeten komen.

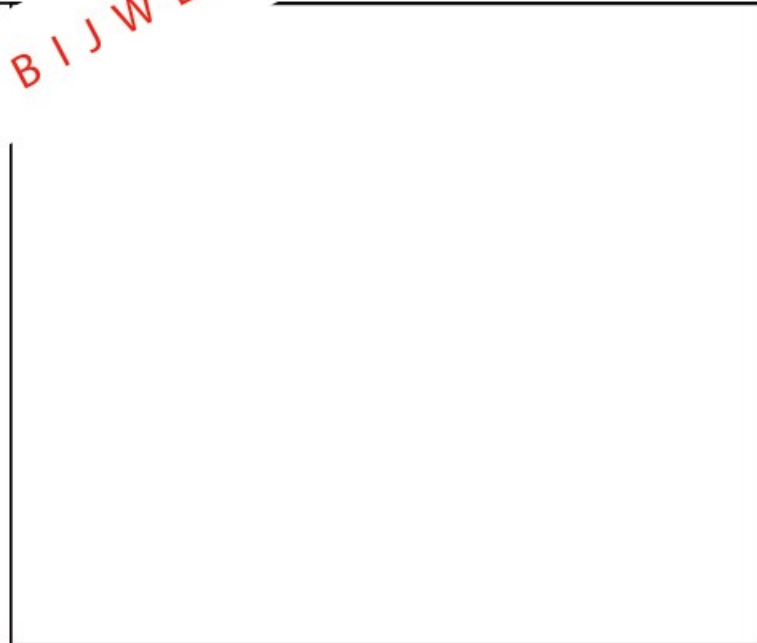
**Buitenruimtes / overgang naar de openbare ruimte**  
Alle rijwoningen hebben geen voortuin, maar staan direct aan de stoep. De vormgeving van de gevel reageert hierop, door het plint van de woning mee te ontwerpen.  
Zijtuinen grenzend aan de openbare weg worden mee ontworpen met de woning in kleur en materiaal. De achtertuinen krijgen een hekwerk dat in samenhang met de bergingen is ontworpen.



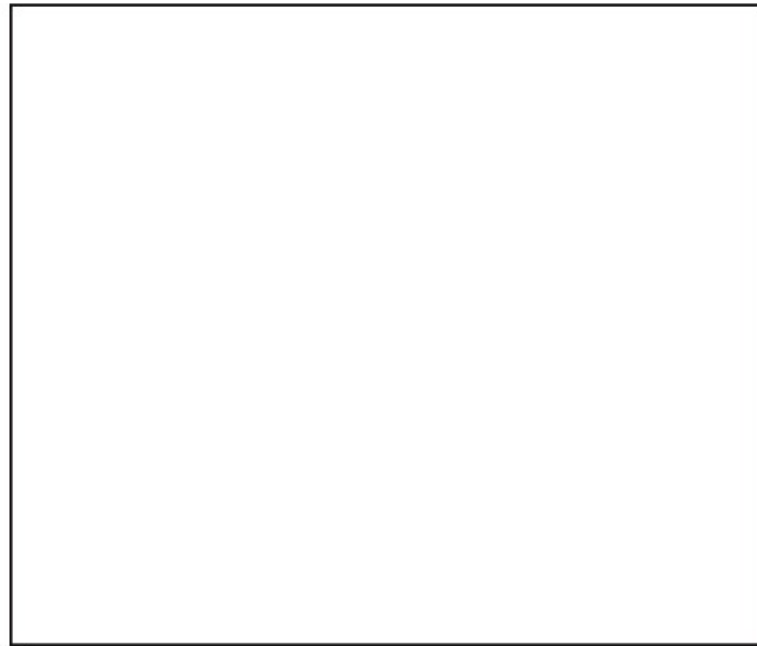
D



D



M



H

## VI. UITWERKING PER WONINGTYPE APPARTEMENTEN

Van de 126 appartementen zijn 28 senioren appartementen op de begane grond gesitueerd met een eigen buitenruimte en 98 appartementen op de verdiepingen.

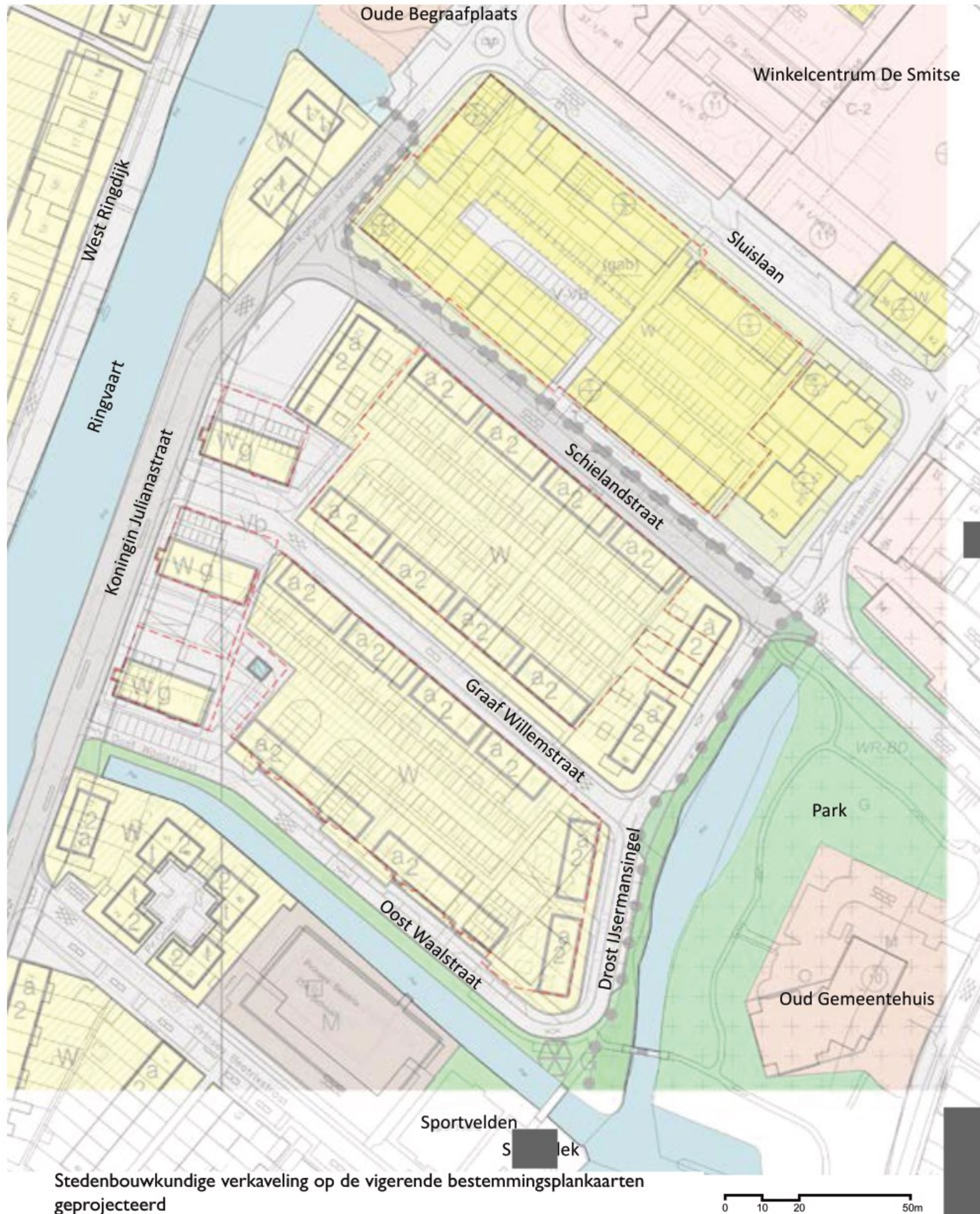
De appartementen hebben een breedte van minimaal 7,20 meter. De oppervlaktes van de appartementen variëren van 75 m<sup>2</sup> bvo tot 90 m<sup>2</sup> bvo.

De appartementen bevinden zich aan de randen van het plan. Aan de ene kant vormen ze het gezicht van het gebied bij de entrees en anderzijds zijn ze gericht naar de omgeving. De appartementen bevinden zich nabij het centrum De Smitse, langs de Ringvaart en aan het park bij het oude gemeentehuis en het Waaltje. In de architectuur komt de relatie met de omgeving tot uitdrukking.

### Aandachtspunten

- Hoekappartementengebouwen zijn gezicht/entree van de wijk
- Uitstraling en schaal- trapsgewijze hoogteopbouw
- Appartementen gebouwen zijn in vormgeving en architectuur familie van elkaar
- Geen grote repetitie van raampartijen
- Grote individuele balkons en buitenruimtes
- Verticale gevelgeleding
- De bergingen en containers zijn inpandig
- Net als voor de rijwoningen hebben appartementen een schuine kap als pet over het hele bouwvolume
- Kap met overstekken

- In de schuine de kap mogen evt. (kleinere) woningen zitten, of buitenruimtes door de kap heen?
- Maximale goothoogte
- Maximale kaphoogte
- Maximaal bij 3 bouw lagen is 13,0 m.... bij 4 bouwlagen is.. bij 5 bouwlagen is...
- De appartementen vanaf 4? lagen hebben een lift
- De appartementengebouwen langs de Sluislaan worden gekoppeld
- De appartementengebouwen langs de Oost Waalstraat en de Drost IJermanssingel worden gekoppeld
- Onder de twee grootste appartementen door bevindt zich een poort naar het binnenterrein
- De balkons zijn duidelijk herkenbaar en worden vormgegeven als los onderdelen van de gevel
- Buitenruimtes kunnen bestaan uit loggia's of aangehangen balkons
- Buitenruimtes op de begane grond vormen de overgang tussen openbaar en privé en worden als onderdeel van het gebouw vormgegeven. Bijvoorbeeld door een ommuurd terras of een iets opgetilde, of juist verdiepte balkon of terras
- De omschrijving van vorm, materiaal en kleur geldt ook voor de appartementen, hoewel een lichtere kleur en uitstraling mogelijk is, met accenten
- De overgang tussen achterkant appartementen en parkeerhoven wordt meegenomen in het ontwerp, doormiddel van muurtjes en hagen



## VII. RICHTING BESTEMMINGSPLAN

BIJWEREN

- 1a In het bestemmingsplan Dorpskern Moordrecht (vastgesteld op 7-7-2015) staan een aantal punten die niet passen binnen de eerdere en huidige ideeën van zowel Mozaiek Wonen als de gemeente Zuidplas voor de ontwikkeling van het gebied.
- 1b Daarom is in de stedenbouwkundige verkaveling niet volledig rekening gehouden met de voorwaarden van het bestemmingsplan Dorpskern Moordrecht.
- 2 Voor de hoek Julianastraat/Sluislaan is bijvoorbeeld opgenomen dat mogelijke nieuwbouw aan de volgende uitgangspunten moet voldoen: een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte/bouwhoogte van 10 meter.
- 3 Voor de Oostwaalstraat staat omschreven dat eventuele nieuwbouw moet bestaan uit "aaneengesloten woningen van maximaal 2 lagen hoog". Op deze locatie staan nu twee woongebouwen van 3 lagen en een kap.





Jaren 50er wijk Moordrecht

108 appartementen  
68 rijwoningen

svz 4 maart 2019

176 woningen - 282 ppl. (1.6)



Jaren 50er wijk Moordrecht

108 appartementen  
68 rijwoningen

svz 4 maart 2019

176 woningen - 282 ppl. (1.6)



Jaren 50er wijk Moordrecht

108 appartementen  
68 rijwoningen

svz 4 maart 2019

176 woningen - 229 ppl. (1.3)



| Appartementen                                                                                                        | Bebo's                                                                                                | Rijwoningen                                                                                                                                                       | Parkeren - nieuw                                                                                                                                                               | Parkeren - bestaand                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>langs ringvaart</u> (4 tot 5L)<br>4x 21 A = 84 A<br><u>tegenover park</u> (4 tot 6L)<br>1x 24 A<br>totaal = 108 A | <u>Sluislaan</u><br>10 + 5 = 15 wo.<br><u>Schiendlandstraat</u><br>11 + 5 = 16 wo.<br>totaal = 31 wo. | <u>Julianastraat</u> = 4 wo.<br><u>Schiendlandstraat</u> = 10 wo.<br><u>Graaf Willemstraat</u> = 11 + 11 wo.<br><u>Oost Walstraat</u> = 11 wo.<br>totaal = 47 wo. | <u>Sluislaan</u> = 14 ppl. extra<br><u>Schiendlandstraat</u> = 21 ppl.<br><u>Graaf Willemstraat</u> = 22 ppl.<br><u>P-koffers</u> = 212 ppl.<br><u>eigen terrein</u> = 20 ppl. | <u>Julianastraat</u> = 10 ppl.<br><u>Sluislaan</u> = 19 ppl.<br><u>Drost IJsermarsingel</u> = 8 ppl. |
| TOTAAL = 186 woningen<br>Parkeer behoefte 298 ppl. (1.6)                                                             |                                                                                                       |                                                                                                                                                                   | totaal = 289 ppl.<br>(9 ppl. tekort)                                                                                                                                           | totaal = 37 ppl.                                                                                     |