

Van: [redacted]

Verzonden: 22-02-2021 12:11

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: bkp concept jaren 50 wijk

Heren

bijgaand het concept blp plan van de jaren 50 wijk.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Procesmanager vastgoedontwikkeling
D [redacted]



Mozaïek Wonen
Postbus 219, 2800 AE Gouda
Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda
[redacted]
I www.mozaïekwonen.nl



Denk aan het milieu. Overweeg om dit bericht niet te printen.

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Indien u dit bericht onrecht 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.

The information contained in this message maybe confidential and is intended to be exclusively for the addressee.
Should you receive this message unintentionally, please do not use the contents herein and notify the sender immediately by return e-mail.

MOORDRECHT 50^{ER} JAREN GEBIED

& BEELDKWALITEITPLAN



Concept 10 februari 2021



Mozaïek Wonen

BDP.



INHOUD

I	INLEIDING	1
II	BESTAANDE CONTEXT	2
	Luchtfoto/autocad tekening en foto's.....	2
III	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3
	Analyse en ontwerpprincipes.....	3
	Stedenbouwkundige verkaveling.....	3
	Oud en nieuw.....	3
	Openbaar terrein.....	3
	Uitgeefbaar terrein.....	3
	Woonprogramma.....	3
	Verkeerontsluiting en parkeren.....	3
	Principe profielen.....	3
	3D impressie.....	3
IV	BEELDKWALITEIT	4
	Algemene sfeer bebouwing.....	4
	Materiaal- en kleurgebruik.....	4
	Massa's en rooilijnen.....	4
	Kapvormen en bouwhoogtes.....	4
	Kop- en zijgevels.....	4
	Woningtypes.....	4
	Erfafscheidingen en bergingen.....	4
	Algemene openbare ruimte	4
	Bestrating.....	4
	Voetgangersgebied.....	4
	Groenplan.....	4



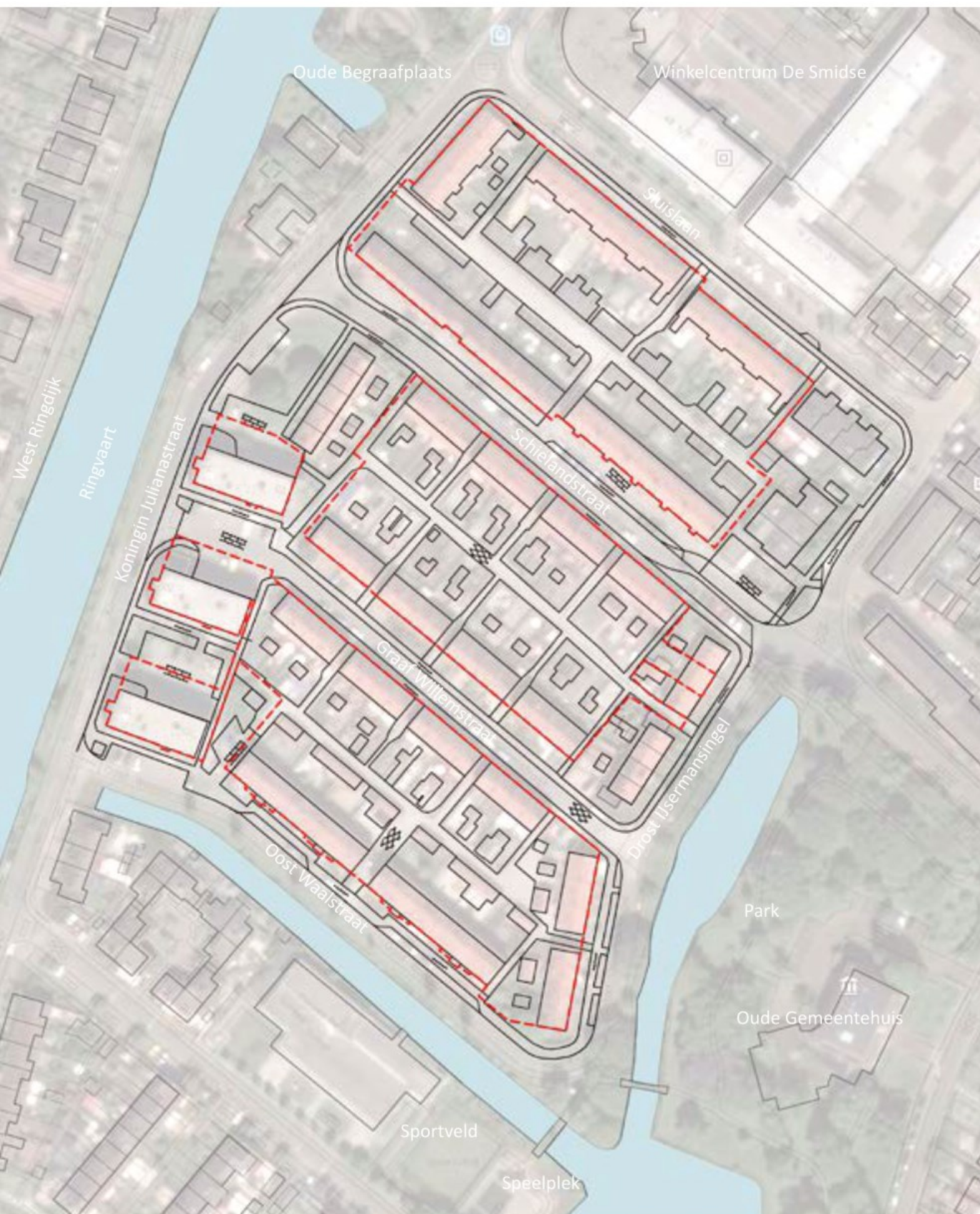
Opdrachtgever: Mozaiek Wonen

BDP.

Ontwerp: BDP. Rotterdam

mevr. [redacted]

in afstemming: 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 vervangen worden. In opdracht van Mozaiek Wonen heeft BDP Rotterdam 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.

Dit Beeldkwaliteitplan bevat uitgangspunten voor ontwikkelaars en architecten en dient als toetsingskader voor het kwaliteitsteam.

De hoofdlijnen worden in het bestemmingsplan vastgelegd.



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

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 glimt het voorzieningencluster bij de Beatrixstraat met KDV, creche, 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 funktioneert als park.

De bebouwing in het gebied heeft woningen met roodbruin metselwerk en oranjekeurige 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 is. Dit karakteriseert het dorps karakter en de schaal, Het zijn appartementengebouwen die stedenbouwkundig, belangrijke plek-

ken accentueren, aan de buitenkant van de wijken. Deze 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 Schiellandstraat 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 de woningen vervangen moeten worden. Herstructurering is aan de orde. De huidige indeling met achterpaden is niet wenselijk en er is een groeiende behoefte aan parkeerplaatsen.

Vanwege de ontoereikende staat zijn diverse verbeteringen uitgevoerd, zoals gevelrenovaties. Dit heeft tot gevolg hebben gehad dat de relatie met de openbare ruimte niet goed is en de kwaliteit ervan achteruit is gegaan.

I. CONTEXT



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 autos. 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 ligging en 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.

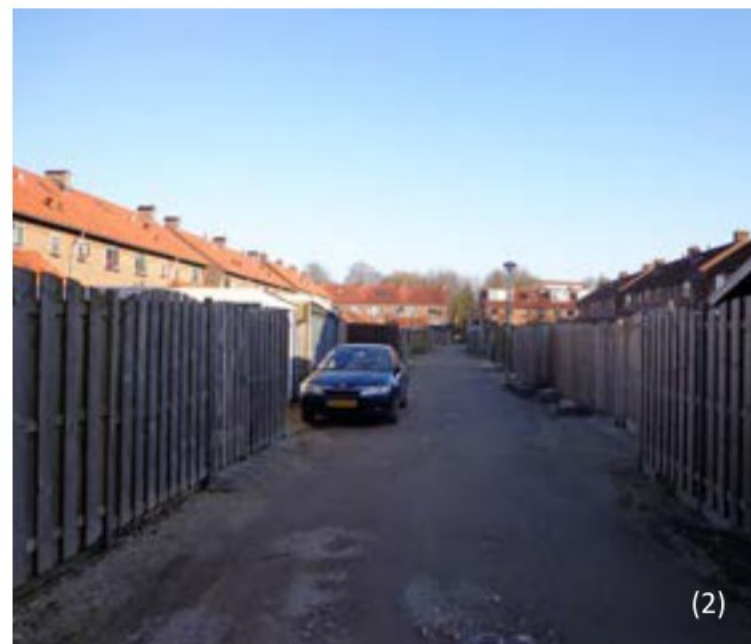
III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Analyse en ontwerpprincipes



(1)

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



(2)

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



(3)

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



(4)

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

Voor de herstructurering is het uitgangspunt zoveel mogelijk historische, kenmerkende elementen uit het gebied terug te laten komen. Het gaat dan over kleuren en materialen, dakvormen en erfafscheidingen.

Aspecten als bouwkundige details, vormgeving, wonen aan de straat, een kleinere, dorpse schaal, rode en bruine kleuren met selwerk, houten en steenachtige materialen, degelijke erfafscheiding en gebakken oranje dakpannen op een schuin dak komen bij de nieuwe woningen in het plan terug.

Hiermee voegd de nieuwe wijk zich in het dorp en blijft de kleinschaligheid en herkenbaarheid behouden.

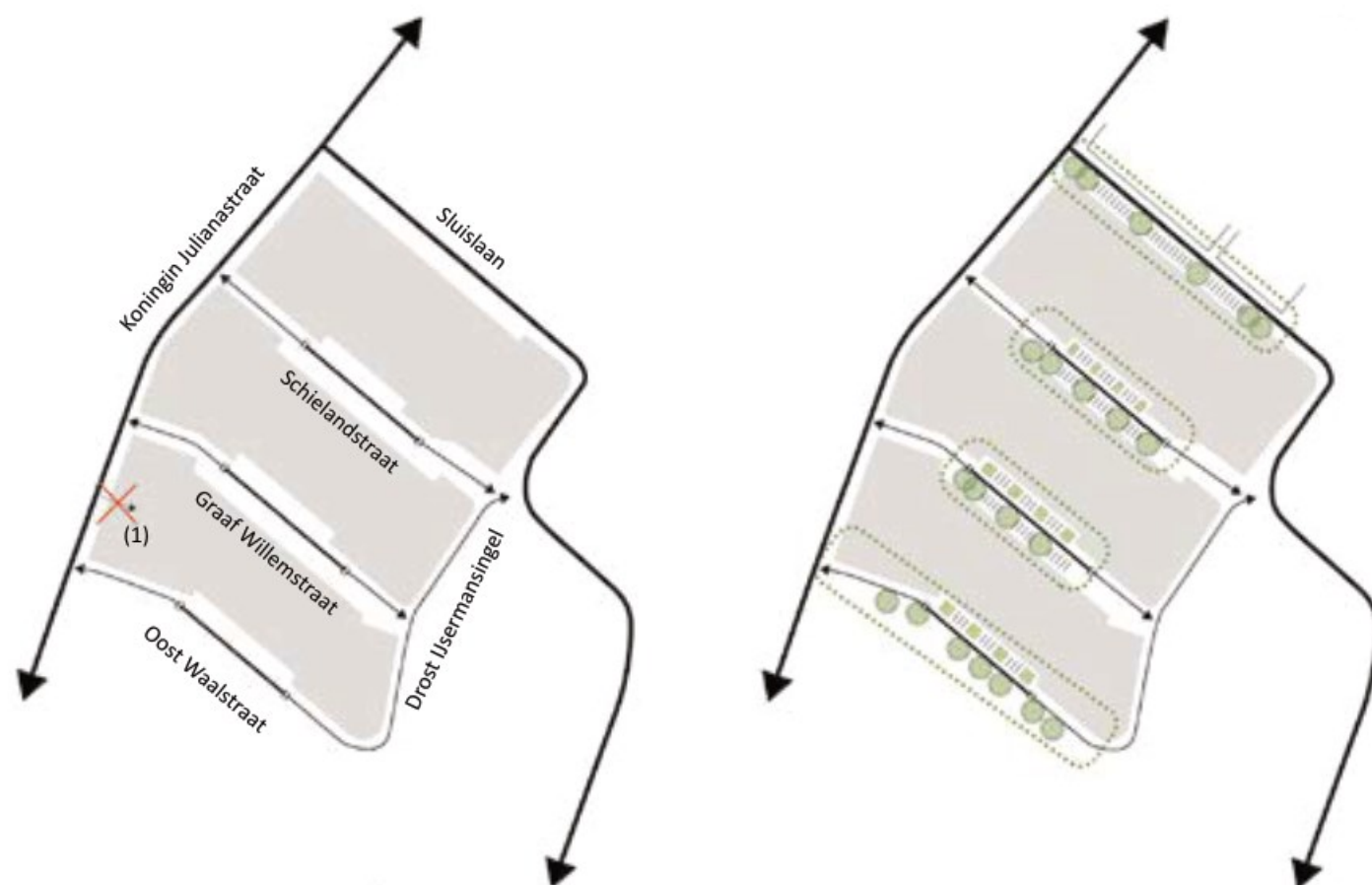
De stijl van de architectuur moet moderner zijn en kleuren en materialen uit de omgeving (zoals bijvoorbeeld lichtere kleuren) moeten daarbij meegenomen worden.

Er worden verbeteringen aangebracht m.b.t. wooncomfort en de beleving van de buitenruimte. 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 meer klimaatadaptatief,

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

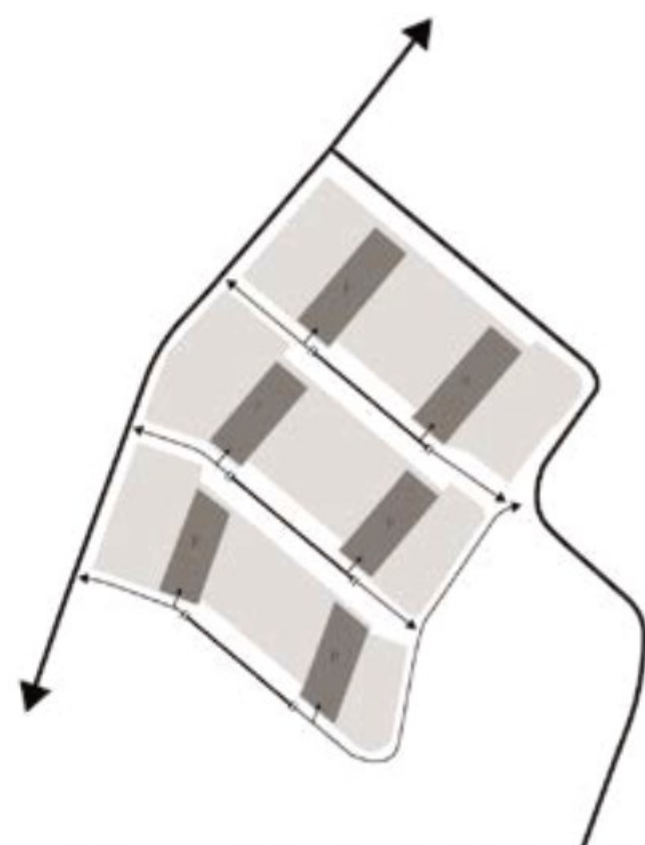
Geparkeerde auto's worden geclusterd in doodlopende parkeerhoven. Hierdoor is er in de woonstraten meer ruimte voor groen. De openbare ruimte is zo ingericht dat er geen mogelijkheden te zijn om buiten de parkeervakken te parkeren.

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

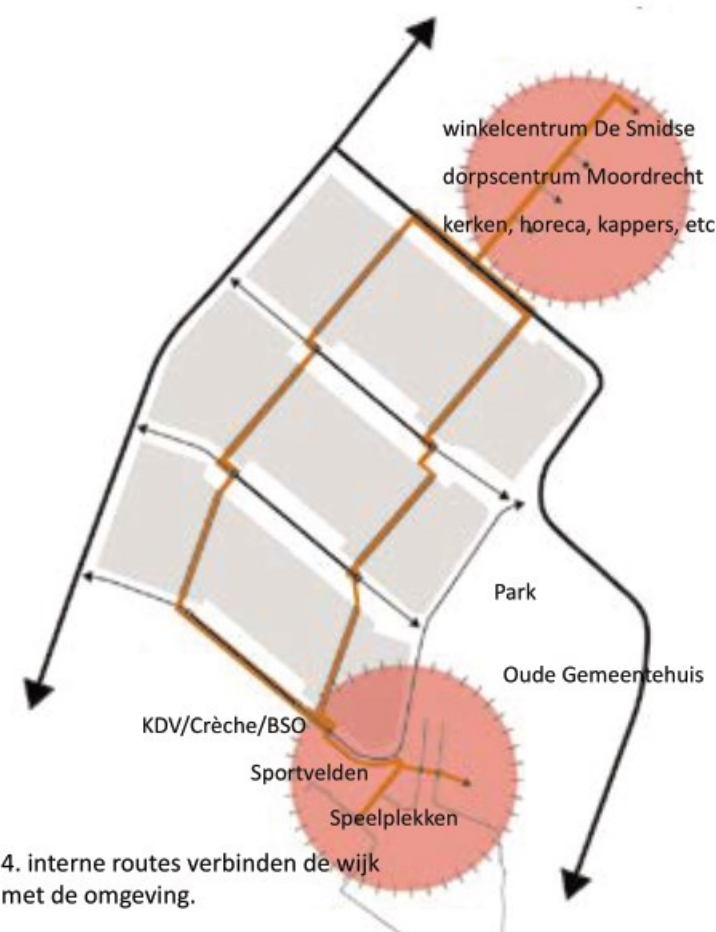


1. Er is eenduidig ontsluitingssysteem met dezelfde inrichting en overal tweerichtingsverkeer

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 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 parkeerhoven georganiseerd. De woonstraten worden duurzaam ingericht. In de straten komt meer ruimte voor groen met bomen en voetpaden.

3. Parkeren vooral in hoven

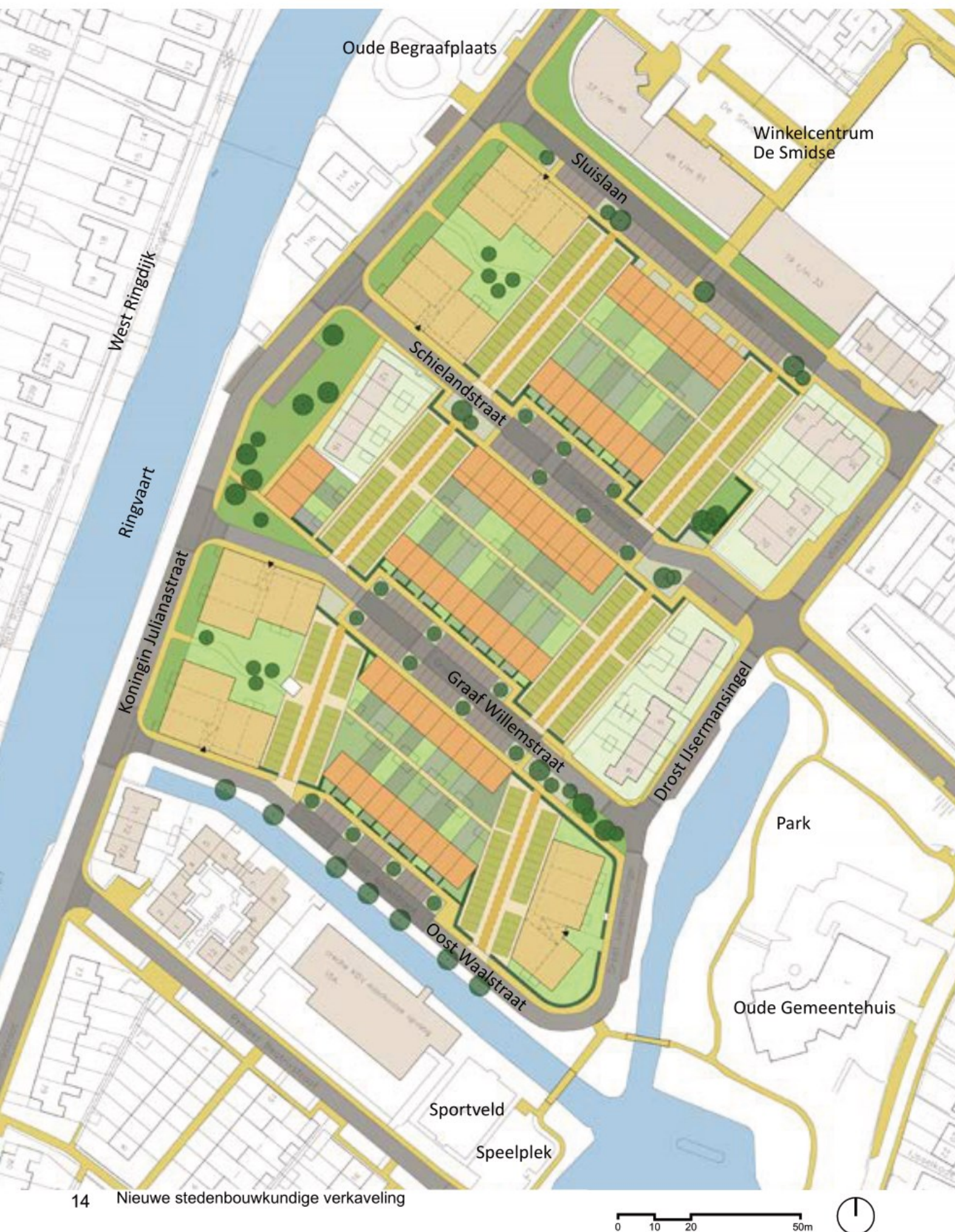
De toegangen naar de parkeerhoven is heldere vormgegeven. Per straat zijn er twee parkeerhoven die van twee kanten bereikbaar zijn. Elk hofje heeft een enkele inrit. Vanuit de Schiellandstraat, de Graaf Willemstraat of de Oost Waalstraat zijn twee hoven in te rijden. Omdat het doolopende parkeerhofjes 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, naar de voorzieningen in het centrum en bij de Beatrixstraat.

De nieuwe langzaamverkeerroute zijn breed genoeg voor voetgangers, fietsers, rolstoelen en kinderwagens.

Langs de route komen bij de kruisingen met de woonstraten, groen- en speelvoorzieningen en. Er is een speelplek aan de Schiellandstraat en er zijn verschillende speelgelegenheden langs de routes.



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 en groene 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 wordt versterkt het buurtleven, zoals oorspronkelijk bedoeld (buiten in de zon, aan de straat, zien en gezien worden, praatje maken) is uitgangspunt. De woningen bevinden zich in een groene woonstraat, waarbij de woningen op de straat georiënteerd zijn en er een directe relatie mee hebben, door danwel een kleine voortuin, danwel een delftse stoep.

In 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 verantwoord plekken, aan de randen van de wijk, komen appartementengebouwen met vier en vijf lagen. Aan de kant van De

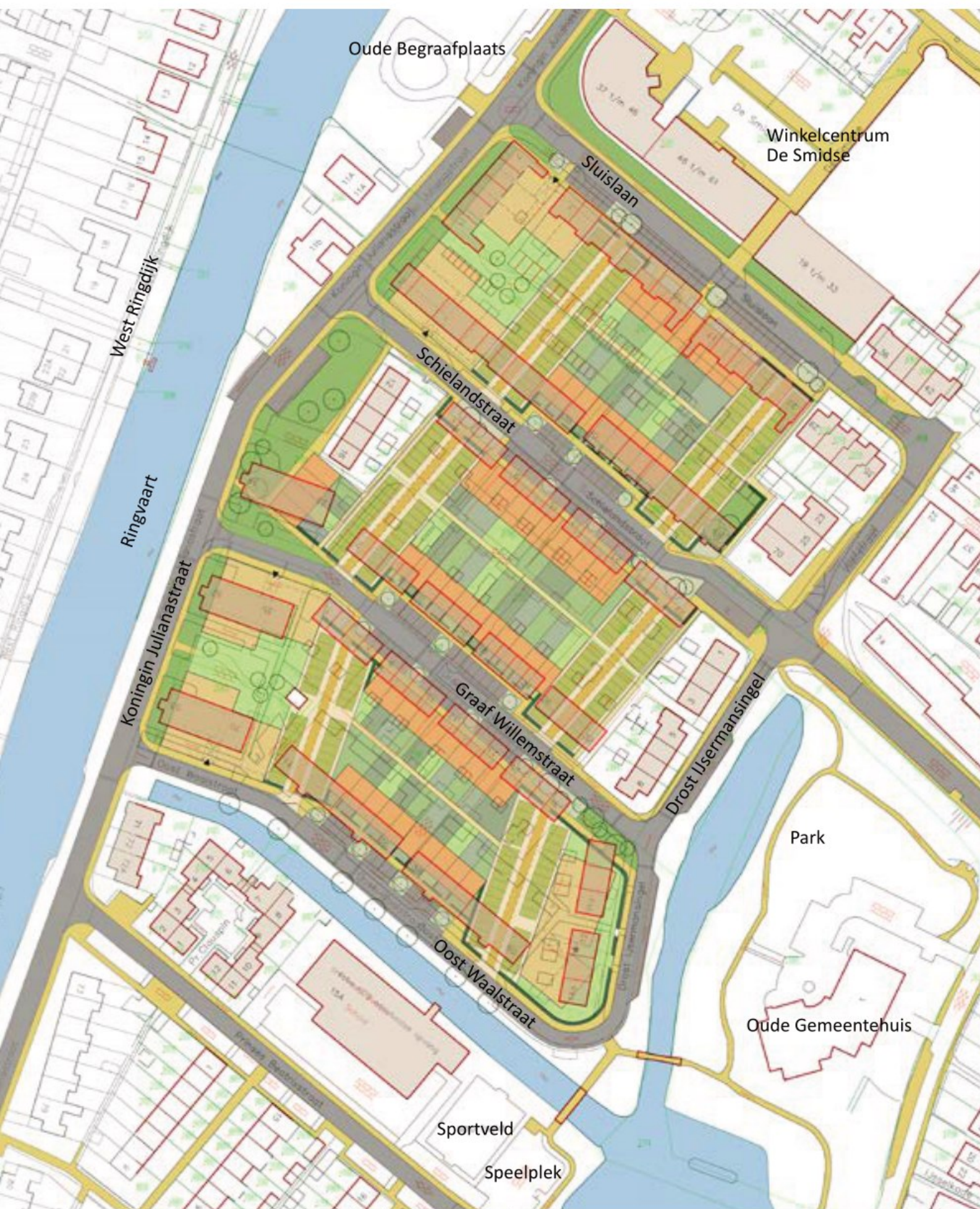
Smidse en langs de Koningin Julianastraat. In de uiterste zuidhoek van de wijk is ruimte voor een appartementengebouw met een accent van 7 lagen. Deze prachtige plek aan De Waal, en langs de tuin van het oude gemeentehuis vraagt vanwege de groene en waterrijke inrichting, en de activiteiten van wandelen, spelen en schaatsen om een stedenbouwkundig accent. Een hogere bouw is hier, vanwege 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 omliggende gebieden goed bereikbaar te maken vanuit en door de wijk.

Herkenbaarheid van de bebouwing is een ander belangrijk thema.

Een schuine (zadel)kap is een verbindend thema. Dit geldt voor de grondgebonden woningen en voor de appartementen, die ook deels een schuine kap krijgen.

Het schuine kappentema past in de Moordrechtse traditie en bij de plek en bij de bewoners.



16 Huidige bebouwing (rood) over het nieuwe plan geprojecteerd

0 10 20 50m



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Oud en nieuw

De nieuwe wijk behoudt hetzelfde stratenpatroon. De straten volgen de landschappelijke sloten-structuur tussen de Hollandsche IJssel en de Ringvaart. In de nieuwe wijk wordt de kwaliteit verbeterd door veel meer ruimte tussen de bebouwing onderling en de bouw van moderne woningen en het realiseren van een duurzaam, groen ingerichte buitenruimte. Door de wijk zijn routes met de groene, waterrijke omgeving en met de voorzieningen ten noorden en zuiden van de wijk.



Huidige situatie



Nieuwe situatie - appartementen/ bebo's met schuine kap aanpassen + bebos tegen elkaar





20 Openbaar gebied in de nieuwe situatie

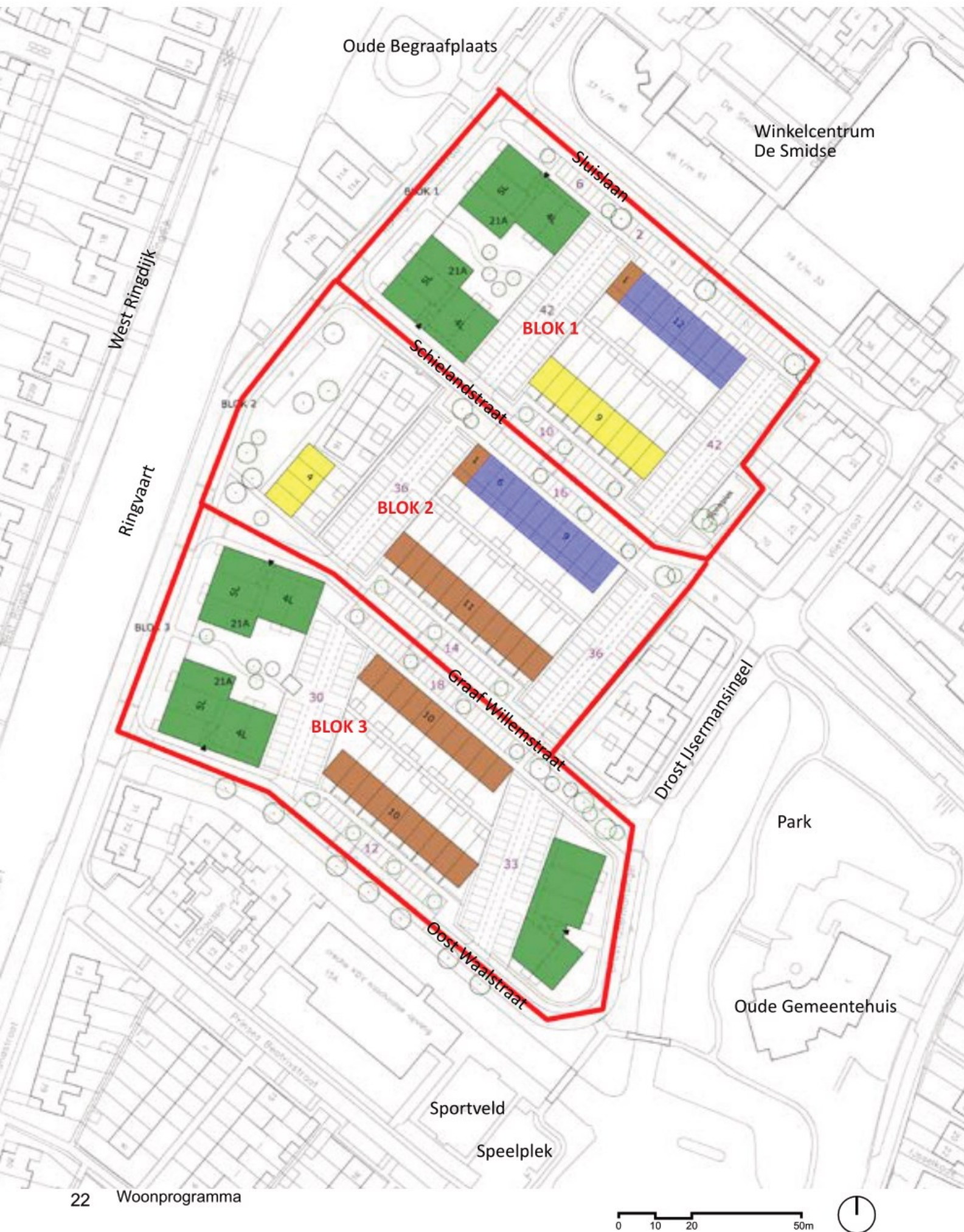
0 10 20 50m



Uitgeefbaar gebied in de nieuwe situatie

0 10 20 50m





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 27 senioren appartementen op de begane grond gesitueerd met een eigen (in pandige) buitenruimte en 84 appartementen op de verdiepingen. De appartementen hebben een breedte van minimaal 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 IJermansingel en de Oost Waalstraat.

Blok 1		
	appartementen (A) 7,2m	36 st
	senioren appartementen (SA)	6 st
	rijwoningen 4,8x10m	9 st
	rijwoningen 5,1x9m	1 st
	bebos 4,8x10m	12 st
	totaal	64 st
Blok 2		
	appartementen (A) 7,2m	0 st
	senioren appartementen (SA)	0 st
	rijwoningen 4,8x10m	4 st
	rijwoningen 5,1x9m	12 st
	bebos 4,8x10m	15 st
	totaal	31 st
Blok 3		
	appartementen (A) 7,2m	60 st
	senioren appartementen (SA)	9 st
	rijwoningen 4,8x10m	0 st
	rijwoningen 5,1x9m	20 st
	bebos 4,8x10m	0 st
	totaal	89 st
	totaal	184 st



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN BOUWHOOGTES

Op de tekening hiernaast zijn de bouwhoogtes in het stedenbouwkundig plan aangeven.

Hieronder zijn de hoogtes per woningtype aangeven bij het realiseren van een dorpse schuine kap. Hoewel een hogere kopwoning niet verplicht is maar wel mogelijk is, is ook hiervan de hoogte aangegeven.



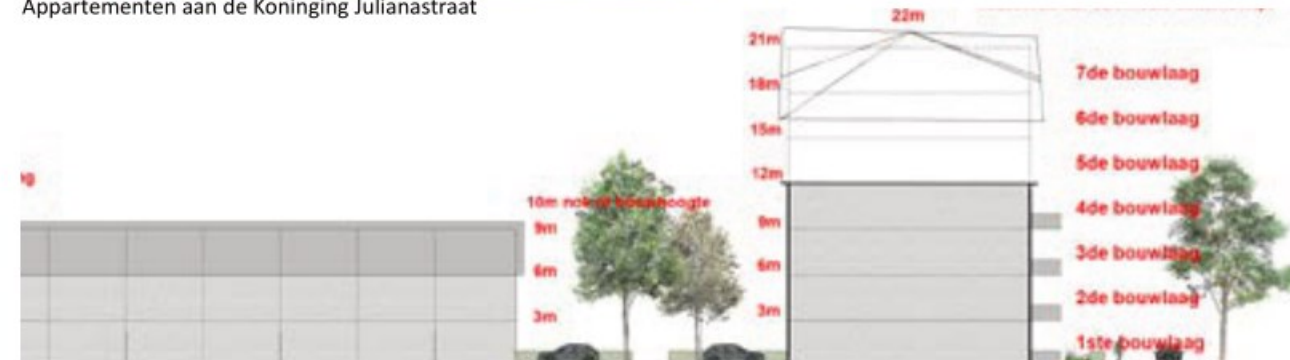
Benedenboven woningen (bebos) in de woonstraten



Rijwoningen in de woonstraten



Appartementen aan de Koningin Julianastraat



Appartementen aan de Drost IJermansingel



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verkeerontsluiting en parkeren

In het plan worden parkeerplaatsen gerealiseerd in parkeerhoven, tussen de bebouwing. Elk van de 3 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 maximale loopafstand tussen de parkeerplaatsen en de woningen is maximaal 100 m. 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 (184 woningen x 1,6 parkeerplaatsen) 295 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Omdat binnen het plan 297 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Bovendien blijven bestaande parkeerplaatsen langs de Julianastraat, Schiellandstraat 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 Schiellandstraat	10 st
totaal	102 st

FASE 2 / Blok 2	
ppl. in de twee hoven	72 st
ppl. op straat:	
- in de Schiellandstraat	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
---------------	---------------



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 en de Oost Waalstraat vergelijkbare profielen.

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

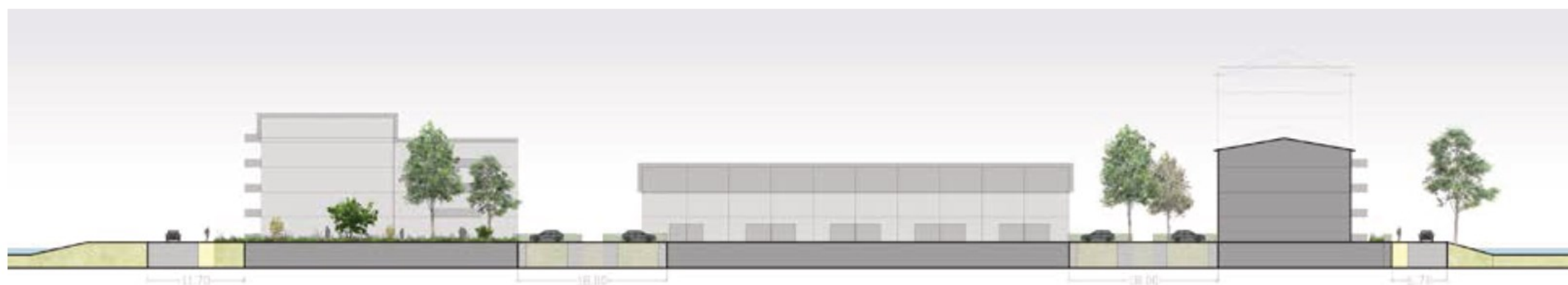
In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden deze doorsneden in detail uitgewerkt. Daarbij wordt de exacte maatvoering aangegeven en worden de kleuren, soorten materialen, legverbanden en groenvoorzieningen (inclusief soorten, hoeveelheden) gedetailleerd aangegeven.



Profiel A

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Principe profielen



Profielen B1, B2 en B3

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Vogelvlucht impressie

Dit beeld toont een vogelvlucht impressie van de nieuwe wijk

Apartementen en bebos krijgen in dit beeld nog een schuine kap



VI. BEELDKWALITEIT

Algemene sfeer bebouwing



Impressie straatbeeld



Impressie binnengebieden



Impressie appartementen ringvaartzijde



Impressie appartementen Drost IJsermansingel

In deze beelden worden de schuine kappen nog meegenomen

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. BEELDKWALITEIT

Algemene sfeer bebouwing



dorpse bebouwing met twee lagen + een kaplaag, met een nokrichting parallel aan de straat, natuurlijke materialen en kleuren.



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



Architectuur met een moderne uitstraling en variatie binnen het kleuren-palet



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

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

- Om samenhang en herkenbaarheid te creëren worden de grondgebonden woningen en de appartementen binnen hetzelfde kleuren- en materialen palet gerealiseerd.
- Bebouwing en de rijen mogen visueel niet te lang en eentonig worden.
- Om een informeel, dorps karakter te creëren, moeten de gevels van rijen geleed, of opgeknapt worden. Verspringingen in de voorgevel zijn daarbij gewenst.
- De verschillende woningen kunnen herkenbaar worden door parcelering maar een lappendeken in kleuren en nuances is niet toegestaan..
- Als er geen voortuin is, hebben de woningen een Delftse Stoep, met terugliggende voorgevel.
- Elk bouwvolume (zowel rijwoningen, als appartementengebouwen) wordt "samen-gepakt" onder een schuine kap.
- Ruime dakoverstekken en lage kappen naar de straat zijn daarbij gewenst.

-
-

Er wordt in het beeldkwaliteitplan geen architectuurstijl voorgeschreven of uitgesloten.

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

VI. BEELDKWALITEIT

Materiaal en kleurgebruik



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



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



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



Een bouwblok bestaat uit een combinatie van een aantal woningen van lichte baksteentinten en anderen van donkere baksteentinten (Vogelenzang - Rhenen)

Materiaal

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

Kleur

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

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

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

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



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

VI. BEELDKWALITEIT

Kapvormen en nokrichtingen



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



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



Grote dakoverstek met dunne dakranden (Vogelenzang - Rhenen)



een verhoogde verdieping door de kap is toegestaan

Zowel de grondgebonden woningen als voor de appartementen krijgen, langs de straat, schuine kappen

- Elke bouwmassa wordt afgedekt met een-schuine kap, als pet.
- Het deel van het appartementengebouw dat 4 lagen is kan een plat dak hebben.
- De individuele woningen kunnen herkenbaar worden door parcelering.
- Alle kappen hebben een nok, langs de woonstraten evenwijdig aan de straat.
- Als overgang naar de appartementen mag de kopwoning bij de rijen en bebos max. 2 meter hoger zijn, met dezelfde nokrichting.
- De hellingshoek van de kappen mag varieert tussen de 25 en 65 graden.
- De kappen hebben overstekken en dunne dakranden met een verfijnde detaillering.
- De schuine kap moet met een overstek van minimaal 50 cm voorbij de gevel steken.
- Dakkapellen zijn niet per sé gewenst, maar indien toegepast, integraal meeontworpen.
- De dakpannen zijn gebakken, keramisch materiaal en oranje van kleur. Eventueel gecombineerd met zink.
- PV cellen worden geïntegreerd in het dak ontwerp en vlak aangebracht.
- IBuitenunits van warmtepompen worden opgenomen in het bouwvolume De units kunnen bijvoorbeeld als schoorstenen vormgeven worden of vlak op het dak.



Dakkapellen als integraal ontwerp



Dakkapellen integraal meeontworpen met de kap



PV cellen worden geïntegreerd in het kapontwerp



buitenunits geïntegreerd in het bouwvolume



VI. BEELDKWALITEIT

Woningoriëntatie, kop en zijgevels

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

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

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

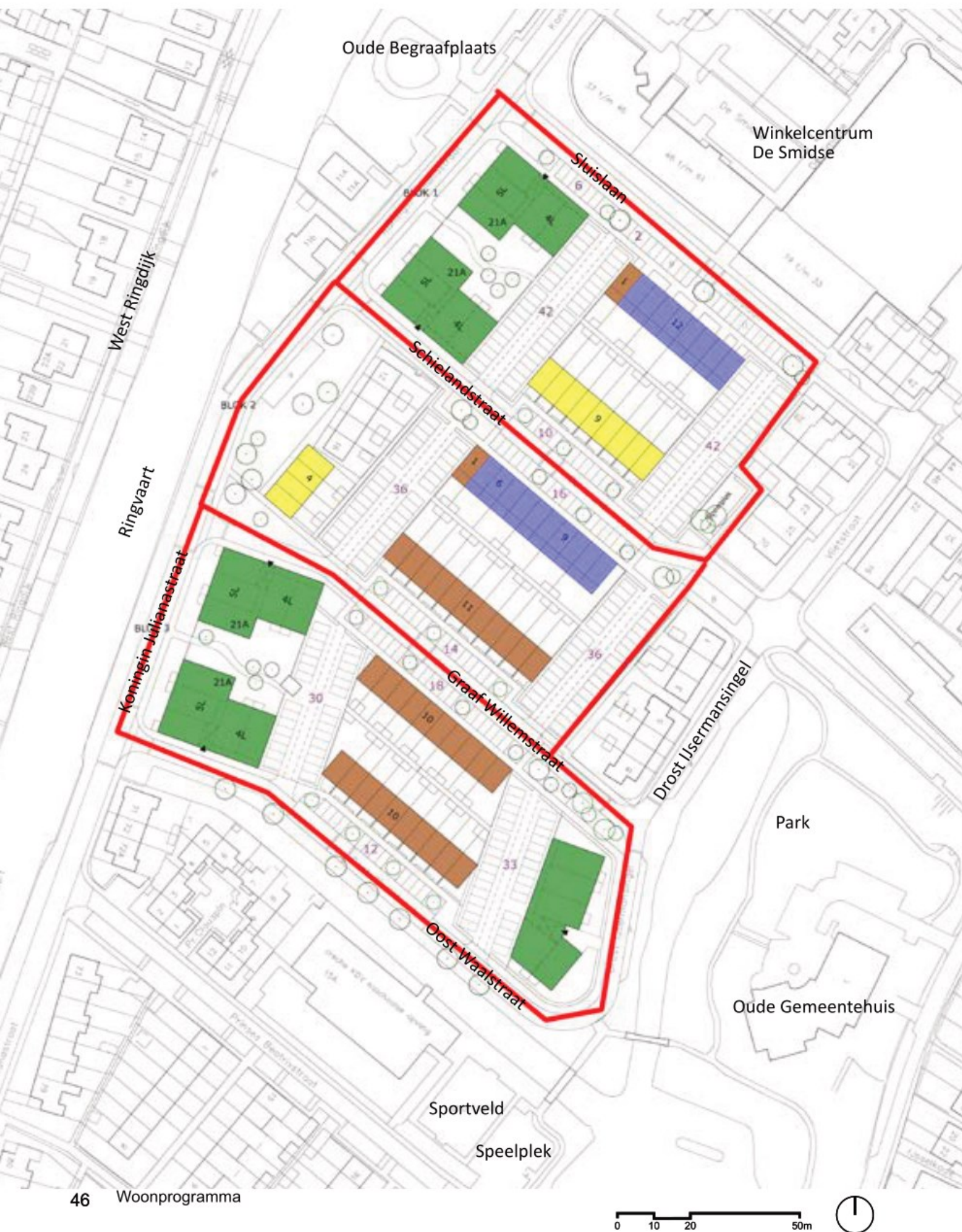


Passende vormgeving in kleur en materiaal van de kopgevels



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

-  oriëntatie op de straat ervoor
-  terugliggende gevel of geveltuin
-  gevel zonder uitstekende delen
-  kopgevels met ramen/openingen



VI. BEELDKWALITEIT

Woningtypes

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

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

- 13 rijwoningen 4,8 m x 10 m
- 33 rijwoningen 5,1 m x 9 m
- 27 beneden boven woningen
- 111 appartementen van 7.5 m breedte en oppervlaktes tussen 75 m² bvo tot 115 m² bvo



In deze beelden worden de schuine kappen nog meegenomen

VI. BEELDKWALITEIT

Rijwoningen



Metselwerk en steenachtige materialen zijn primair.



Hout als secundair materiaal is toegestaan



De woningen direct aan de stoep en geen voortuin hebben, worden uitgevoerd met een deels terugliggende gevel



... of geveltuin



De schuine kap steekt minimaal 50 cm voorbij de kopgevel

Zoals aangegeven op pagina 45 zijn er van de grondgebonden woningen 13 rijwoningen met een breedte van 4.8m x 10m diepte en 33 rijwoningen met een breedte van 5.1m x 9m diepte. Twee van de rijwoningen zijn op de kop van benedenboven woningen

Rooilijn / lengte

Binnen de dorpse kleinschaligheid zijn lange eentonige rijen niet gewenst. De rijen moeten daarom visueel uit kleinere eenheden bestaan. Dat kan door de rooilijn of delen van de gevel terug te laten springen ten opzichte van de hoofdruoilijn. Een verticale gevelgeleding en parcellering zijn middelen om de lengte van de rij visueel te verkleinen. De woning op de kop aan de kant van de appartementen mag max. 2 lagen hoger zijn.

Variatie

In het ontwerp van de rijen moet gevarieerd worden met kaprichtingen en kopgevel uitwerkingen. Voor de kopwoningen geldt het principe van wonen aan de straat. In de koppen aan de openbare route, worden ramen aangebracht. Binnen het palet kunnen genuanceerde kleurverschillen in een rij worden toegepast en kunnen accenten een lichtere kleur krijgen. Ook kan er tussen de rijen onderling variatie worden aangebracht.

De kopwoning van een rij mag verbijzonderd worden door deze een hogere kap of verdieping te geven.

Kappen

De rijwoningen krijgen een schuine kap met zadeldak. Hiervoor 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 11 meter hoog. In de kappentekening is aangegeven dat de hoofdnokrichting van de rijwoningen parallel ligt aan de weg ervoor. Per rij zijn twee dwarskappen toegestaan. De kap loopt met een overstek van minimaal 50 cm voorbij de kopgevel.

Overgang naar de openbare ruimte

Rijwoningen met een voortuin van 2 of 3 meter hebben een haag. Rijwoningen direct aan de stoep hebben een terugliggende gevel. Een terugliggende voorgevel wordt uitgevoerd als geveltuin. Dat kan over de volledige hoogte. Erfafscheidingen van zijtuinen worden meeontworpen. Kleur en materiaal van de woning en de erfafscheiding komen overeen.

VI. BEELDKWALITEIT

Bebos



Zoals aangeven op pagina 45 zijn er in het plan 27 benedenboven woningen (bebos) met een beukmaat van 4.8 m. De beneden woningen hebben een tuin en de boven woningen een balkon. Voor de bebo's gelden dezelfde uitwerkingsregels als voor de rijwoningen.

Rooilijn / lengte

Omdat lange rijen niet gewenst zijn, moet de gevel visueel kleiner ogen, door geveldelen terug te laten springen ten opzichte van de hoofdruoilijn en door verticale gevelgeleding en parcellering te gebruiken. Op de kop van de bebo's, aan de kant van de appartementen is een rijwoning, die eventueel max. 2 meter verhoogd mag worden.

Variatie

In de kopwoningen aan de openbare route, worden ramen aangebracht, waardoor er geen blinde gevels zijn. Binnen het palet kunnen genuanceerde kleurverschillen in een rij worden toegepast en kunnen accenten een lichtere kleur krijgen. Individuele bebos in een rij moeten in kleur en materiaal herkenbaar zijn.

Kappen

De bebos krijgen net als de rijwoningen een schuine kap met zadeldak, waarvoor geldt dat de goot laag aan de straat mag liggen en

een maximale hoogte heeft van 6 meter en de nokhoogte maximaal 11 meter is.

In de kappentekening is aangegeven dat de hoofdnokrichting van de bebo's parallel is aan de weg ervoor. De kap steekt met een overstek minimaal 50 cm voorbij de kopgevel.

Overgang naar de openbare ruimte

Alle bebos staan direct aan de stoep. De vormgeving van de gevel reageert hierop door de plint van de woning mee te ontwerpen. Dat kan door een Delftse stoep te ontwerpen of gevel delen terug te laten springen. Aan de Sluislaan hebben de bebos een openbaar stukje groen langs de gevel. De precieze plek van het groen is onderdeel van het ontwerp van de bebos, in relatie tot de plek van de ramen en deuren.

Zijtuinen grenzend aan de openbare weg worden meeontworpen met de woning. kleur en materiaal van de woning komen terug in de erfafscheiding. De achtertuinen krijgen een hekwerk dat in samenhang met de bergingen is ontworpen.

VI. BEELDKWALITEIT

Appartementen



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



De achterkant van het appartementengebouw aan de parkeerhofjes heeft een vlakke gevel en bevat ramen en eventueel franse balkons.



Begane grond kan als terras of balkon uitgevoerd worden



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



Een inpandig balkon maakt een oriëntatie naar de weg ervoor mogelijk. Aan de Julianastraat is het wenselijk om op de Ringvaart gericht te zijn.



Een prive terras aan de binnentuinen past goed bij de dorpse sfeer.

Zoals aangeven op pagina 45 zijn er van de 111 appartementen, 27 senioren appartementen op de begane grond, met een (inpandige) buitenruimte. De 96 appartementen op de verdiepingen hebben een balkon. De appartementen hebben een breedte van minimaal 7,50 meter de oppervlaktes varieert van 75 m2 bvo tot 115 m2 bvo.

De appartementengebouwen bevinden zich aan de Julianastraat en de Drost IJsermanstraat. Ze zijn gericht naar de omgeving met een prachtig uitzicht over het park en de ringvaart. De appartementen bevinden deze zich dicht bij voorzieningen in De Smidse en de voorzieningen bij de Beatrixstraat.

Voor de appartementen gebouwen aan de Koningin Julianastraat geldt.

- De appartementengebouwen vormen het gezicht van de wijk langs de koningin Julianastraat.
- Het algemene kleuren- en materialenpalet geldt voor de appartementen. Vanwege ligging aan de rand van de wijk is (binnen het pallet) een lichtere kleur en materiaalstelling passend. De appartementengebouwen hebben een trapsgewijze hoogteopbouw, met het lage deel aansluitend bij woningen in de wijk.

- De appartementengebouwen zijn in vormgeving en architectuur familie en gericht op de Ringvaart
- De gevels aan de parkeerhofjes zijn vlak en bevatten ramen en/of franse balkons.
- In de gevels is een herkenbare verticale gevelgeleding
- De appartementengebouwen hebben een ssymetrische schuine kap met een nok haaks op de Julianastraat.
- De schuine kap van de vijfde laag mag deels over de vierde laag doorlopen.
- De lagere delen die aansluiten bij de wijk mogen eventueel plat zijn, als hiermee het hoge deel meer zelfstandig wordt.
- De appartementen op de bovenste verdieping mogen met een setback terugliggen
- In de schuine kap mogen woningen zitten, of buitenruimtes door de kap heen
- De balkons mogen aan de gevel, of inpandig achter de hoofdgevel .
- Buitenruimtes op de begane grond worden als onderdeel van het gebouw vormgegeven, door een (ommuurd) terras of een opgetild, of verdiept gelegen balkon.
- De overgang naar de parkeerhoven wordt gevormd door een muur en een haag.
- In de appartementengebouwen is een lift.
- De bergingen en containers zijn inpandig

VI. BEELDKWALITEIT

Appartementen

.Voor het appartementengebouw aan de Drost IJsermarsingel geldt:

- Dit appartementengebouw vormt het gezicht bij de entrees van de wijk vanuit het zuiden.
- Het algemene kleuren- en materialenpalet geldt voor de appartementen. Vanwege de positionering is binnen het pallet een lichtere kleur en materiaalstelling passend. De appartementengebouw heeft een trapsgewijze hoogteopbouw, met het lage deel aansluitend bij woningen in de wijk.
- Het appartementengebouw kan meer afwijkend worden vormgegeven ten opzichte van de vier appartementen gebouwen aan de Julianastraat.
- Er is sprake van een duidelijk herkenbaar accentdeel van 7 lagen dat zich door vormgeving onderscheidt..
- Het gebouw heeft een herkenbare verticale gevelgeleding .
- De gevels aan de parkeerhofjes zijn vlak en bevatten ramen en/of franse balkons.
- Het gebouw heeft een markante schuine kap. Deze mag ook assymetrisch zijn.
- De schuine kap van de zevende laag loop minimaal ook over de zesde bouwlaag door, waardoor een pet ontstaat..
- Het lage deel van 4 lagen dat aansluiten bij de wijk mogen eventueel plat zijn, als hiermee het hoge deel meer zelfstandig wordt.
- In de schuine kap mogen woningen zitten, of buitenruimtes door de kap heen
- De balkons mogen aan de gevel, of inspan- dig achter de hoofdgevel .
- Buitenruimtes op de begane grond worden als onderdeel van het gebouw vormgegeven, door een (ommuurd) terras of een opgetild, of verdiept balkon.
- De overgang naar de parkeerhoven wordt gevormd door een muur en een haag.
- In gebouw is een lift.
- De containers en bergingen zijn inpandig



schuine kap met een overstek over het gehele bouwvolume



onder de schuine kap kunnen ook de balkons liggen



Een kap met overstek dat over meerdere verdiepingen kan lopen



VI. BEELDKWALITEIT

Erfafscheidingen en bergingen

- In de huidige wijk zijn hagen aanwezig. In de nieuwe wijk komen hagen terug.
- Bij alle woningen geldt dat zijmuren onderdeel van het ontwerp zijn.
- Langs de doorgaande routes komen gemetselde tuinmuren, met een hek.
- Tuinmuren met hekken hebben een maximale hoogte van 1.80 meter en een minimale openheid van 30 %.
- Langs de parkeerhofjes komt een gemetselde muur, met een haag erlangs. De muur heeft een hoogte van 1 meter en een opening naar de binnentuin.
- Aan de achterzijde van de rijwoningen worden de erfafscheidingen in samenhang met de bergingen ontworpen.
- Bergingen worden in hout uitgevoerd.
- Achterpaden zijn doodlopend door een schutting in het midden van het pad.

Duurzaamheid

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



De wijk wordt nu en straks gekenmerkt door groene hagen



Een tuinmuur is onderdeel van het ontwerp van de woning



Langs de muur bij de appartementen komt een haag.



Het is wenselijk de bergingen een groen dak te geven

- bergingen met groen dak
- muur met haag ervoor
- hagen
- muren met hekwerk

VI. BEELDKWALITEIT

Algemene openbare ruimte



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



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



In de nieuwe straten komen bomen tussen de parkeerplaatsen.



Speelplekken en speelaanleidingen in de wijk worden gekoppeld aan routes

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

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

Vanuit de woningen kijkt men naar het groen in de woonstraten met bomen en lage begroeiing. Vanuit de appartementen kijkt men naar het water van de Ringvaart en de Waal, en naar het groene park met bomen bij het voormalige gemeentehuis.

Deze prachtige buitenruimtes zijn bovendien direct bereikbaar vanuit de woningen en appartementen. Dat bevordert het gezond bewegen en voorkomt hittestress. In de buitenruimte worden voorzieningen opgenomen om te sporten, te spelen, te wandelen en om te zitten.

De parkeerplaatsen in de hoven worden groen uitgevoerd dat naast een mooi beeld oplevert ook goed is voor de waterinfiltratie en daarmee klimaatadaptatief.

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

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

Om de kwaliteit van de openbare ruimte vast te leggen, zal voor de openbare ruimte een inrichtingsplan worden gemaakt, dat ook zal voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen en aan de DIOR.



VI. BEELDKWALITEIT

Bestrating

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

- De langzaamverkeer route en rijwegen worden uitgevoerd in gebakken klinkers binnen een bruin/roodpaars kleurenpalet.
- De trottoirs, langs de woningen en de appartementen kunnen in kwalitatief hoogwaardige betontegels worden uitgevoerd, qua kleur en afwerking aansluitend bij de trottoirbanden en van de woningen.
- Parkeerplaatsen in de woonstraten worden in gebakken klinkers uitgevoerd in een andere kleur(nuance) dan de rijwegen.
- In de parkeerhoven worden de parkeerplaatsen uitgevoerd in grastegels. Daarbij wordt gebruik gemaakt van harde kunststof frames (ook wel verhard gras genoemd) waarbinnen het gras groeit.
- Binnen deze frames kan ook split worden aangebracht of betonstenen om lijnen of parkeervakken te benadrukken.
- Het is ook mogelijk om juist de rijbaan in de hoven met verhard gras te maken.
- Dit systeem is duurzame en klimaatadaptatief, omdat water goed kan infiltreren.
- Door het gebied wordt rekening gehouden met de voorzieningen tracés en doorvoeren voor infrastructuur van laadpalen.



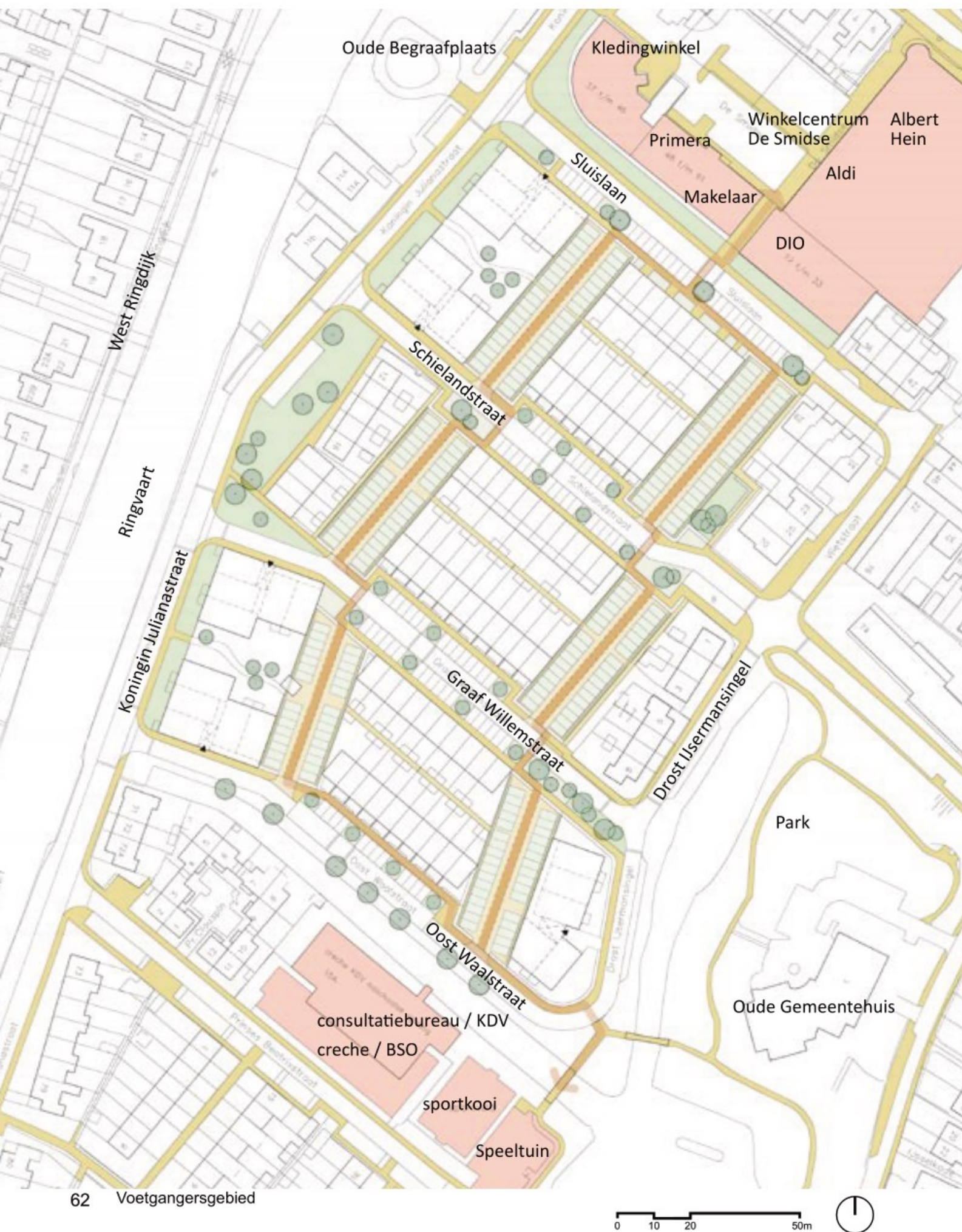
Gebakken klinkers en stoeptegels in de straten



Verhard gras in de parkeerhofjes



Verhard gras als rijweg in de parkeerhofjes



VI. BEELDKWALITEIT

Voetgangersgebied

In de nieuwe wijk vormen langzaamverkeer routes een belangrijke ruimtelijke structuur. Dat komt tot uitdrukking in de vormgeving van de routes en de ruime maatvoering. De routes zijn opgespannen tussen het voorzieningen-cluster bij de Beatrixstraat, met KDV, creche, BSO en consulatiebureau en de voorzieningen in het centrum, bij de Smidse, De routes worden veel gebruikt door ouders met kinderen en senioren.

- De routes krijgen een groene inrichting, dat kwaliteit aan de wijk toevoegt.
- Het midden van de weg in de hoven krijgt een andere kleur(nuance) om aan te geven dat de zone ook voor voetgangers en fietsers bedoeld is. Dit kan eventueel ook door dezelfde frames als bij het gras te gebruiken en met gras of een andere materiaal te vullen.
- Langs de route is een nieuwe speelplek ter hoogte van de Schiellandstraat.
- Waar dit qua ruimte mogelijk is, kunnen langs de routes in het groen speelaanleidingen komen.
- Langs de route komen zitvoorzieningen, goed verlichting, vuilnisbakken, etc.

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



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



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



Langs en aan de langzaamverkeersroute komen speelaanleidingen



VI. BEELDKWALITEIT

Groenplan

Het groenplan onderscheidt groen in de openbare ruimte (langs de randen van de wijk en door de wijk) en groen in het uitgeefbare gebied, zoals in tuinen (op bergingen, op erfafscheidingen en in de verharding), op gevels en in de binnentuinen bij de appartementen.

De gootste openbare groene ruimtes zijn:

- de zone langs de koningin Julianastraat waar een bestaande groenstrook verlenen, voor de appartementen langs.
- De woonstraten met bomen en groenvakken tussen de parkeerplaatsen en groen langs de woningen / gevels
- De groen uitgevoerde parkeerhoven met verhard gras en hagen daaromheen.

Daarnaast bevat het plan groen:

- in de binnentuinen bij de appartementengebouwen aan de Julianastraat. Enn colectieve tuin voor bewoners, bijvoorbeeld een eetbare tuin.
- in de tuin bij het grote appartementengebouw aan de Drost IJsermansingel
- in de tuinen van de grondgebonden woningen. Het uitgangspunt daarbij is dat van de achtertuin slechts 50% verhard mag worden.



Paden worden begeleid met (wilde) grassoorten, biodiversiteit



Eetbare tuin



VI. BEELDKWALITEIT

Groenplan

Binnen de wijk komt een groene inrichting met bomen en lage begroeiing, grassen en bloemen, met aandacht voor biodiversiteit. Hieronder wordt aangegeven welke soorten er worden voorgesteld.

>>>overleg met Guus Moret over de invulling

Bij 184 woningen moeten volgens de bomenformule van de gemeente Zuidplas 184x1,5 pers/won = 276 / 0,5 boom/pers = 138 bomen komen. In het plan zijn nu ca. 60 bomen.

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 gekoppeld aan de routes van halfwinter- groene, bodembedekkende vaste plant met gestrooid geplant siergras en solitaire vaste plant
	kattekruid plantafstand	Nepeta 'Six Hills Giant" 7 st/m2
	lampepoetersersgras plantafstand	Pennisetum alopecuroides 'Red Head' 1 st/m2
	verbena plantafstand	Verbena bonariensis 1 st/m2
	plantmaat	vaste planten p9, siergras C1.5
	Hagen	beukhagen
Bomen	inheemse bomen zoals ..	





VI. BEELDKWALITEIT

Groenplan / flora en fauna

In het plan is rekening gehouden met mus-sen, gierzwaluwen en vleermuizen. Vanuit de inventarisatie is aangegeven hoeveel groen en andere voorzieningen voor deze soorten moet worden gecompenseerd in de openbare buitenruimte. Compensatie voor leefgebied en broed- en verblijflocaties vergroot ook de biodiversiteit.

Per sloop/bouw fase (zie 4 fasen op tekening) is het onderstaande te compenseren

Huismussen:

- 320 m² haag om te schuilen, vermaken, als crèche of als buurthuis
- 10 bomen
- 80 m² zand om te zandbaden
- 40 broedlocaties

Gierzwaluw:

- 36 nestlocaties

Vleermuizen:

- 168 m² bloemrijke struiken i.v.m. insecten
- 6 bomen
- 21 verblijven

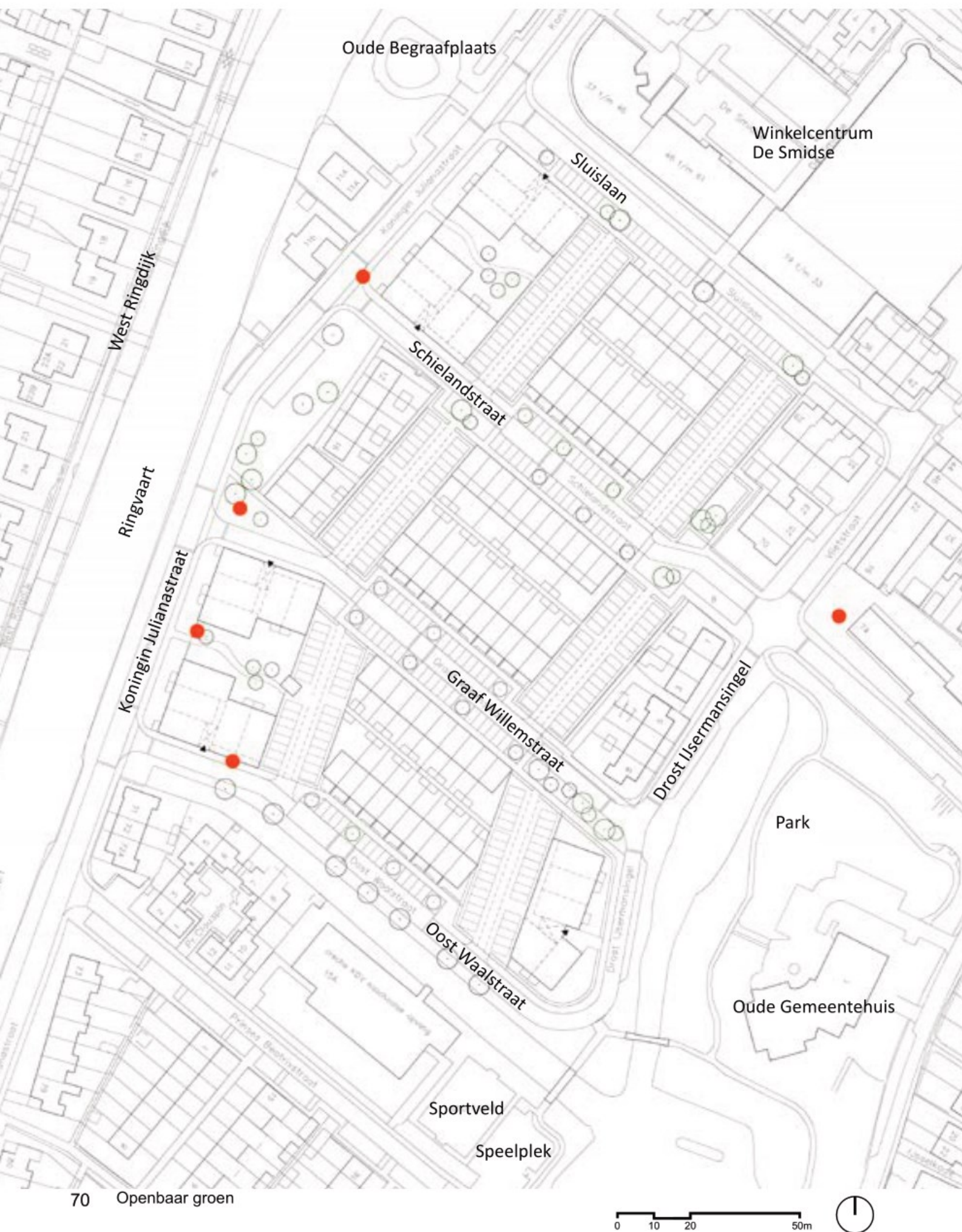
Voor vleermuizen kan in iedere fase een verblijf met meerdere compartimenten als kraam-verblijf komen.

In het ontwerp van woningen en bergingen zijn voorzieningen te treffen om de biodiversiteit te bevorderen, zoals dakpannen voor vogels en vleermuizen, en gevelstenen waarin nestmogelijkheden zijn. Daken van de bergingen kunnen ook groen uitgevoerd worden.



Een duurzame, groene inrichting vergroot de leefbaarheid en bevordert gezond buiten zijn en bewegen.





VI. BEELDKWALITEIT

Ondergrondse vuilcontainers

Voor ondergrondse vuilcontainers geldt dat er 1 per 100 huishoudens dient te zijn. Bij 184 woningen zullen er twee ondergrondse vuilcontainers nodig zijn. Daarbij geldt een maximale loopafstand van 25 meter tot de woning.