

MOORDRECHT STEVENSSTRAAT

BEELDKWALITEITPLAN



Woningbouwvereniging Moordrecht WBVM

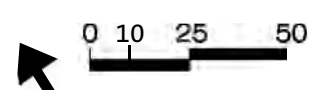


BDP Khandekar

Definitief 30 augustus 2010



bestaande bebouwing met het projectgebied aangegeven



I N H O U D

3

INLEIDING

BESTAANDE CONTEXT

ANALYSE/CONCEPT

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

WONINGAANTALLEN

PROFIELEN

IMPRESSIES

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

GROEN STRAATBEELD

PARKEREN OP EIGEN TERREIN

VORM, MATERIAAL EN KLEUR

KAPPEN

AANBOUWEN

OPENBARE RUIMTE ALGEMEEN

PARKEERBALANS

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

ERFAFSCHIEDINGEN

VOORGEVEL ROOILIJN EN TUINEN

KAPPEN EN NOKRICHTINGEN

UITWERKING PER WONINGTYPE

RIJWONINGEN W-I

WONINGEN MIDDELWEG W-II

WONINGEN STEVENSSTRAAT ZUID W-III

APPARTEMENTEN W-IV

CARRÉ RIJWONINGEN W-V

RICHTING BESTEMMINGSPLAN



Opdrachtgever:

Woningbouwvereniging Moordrecht

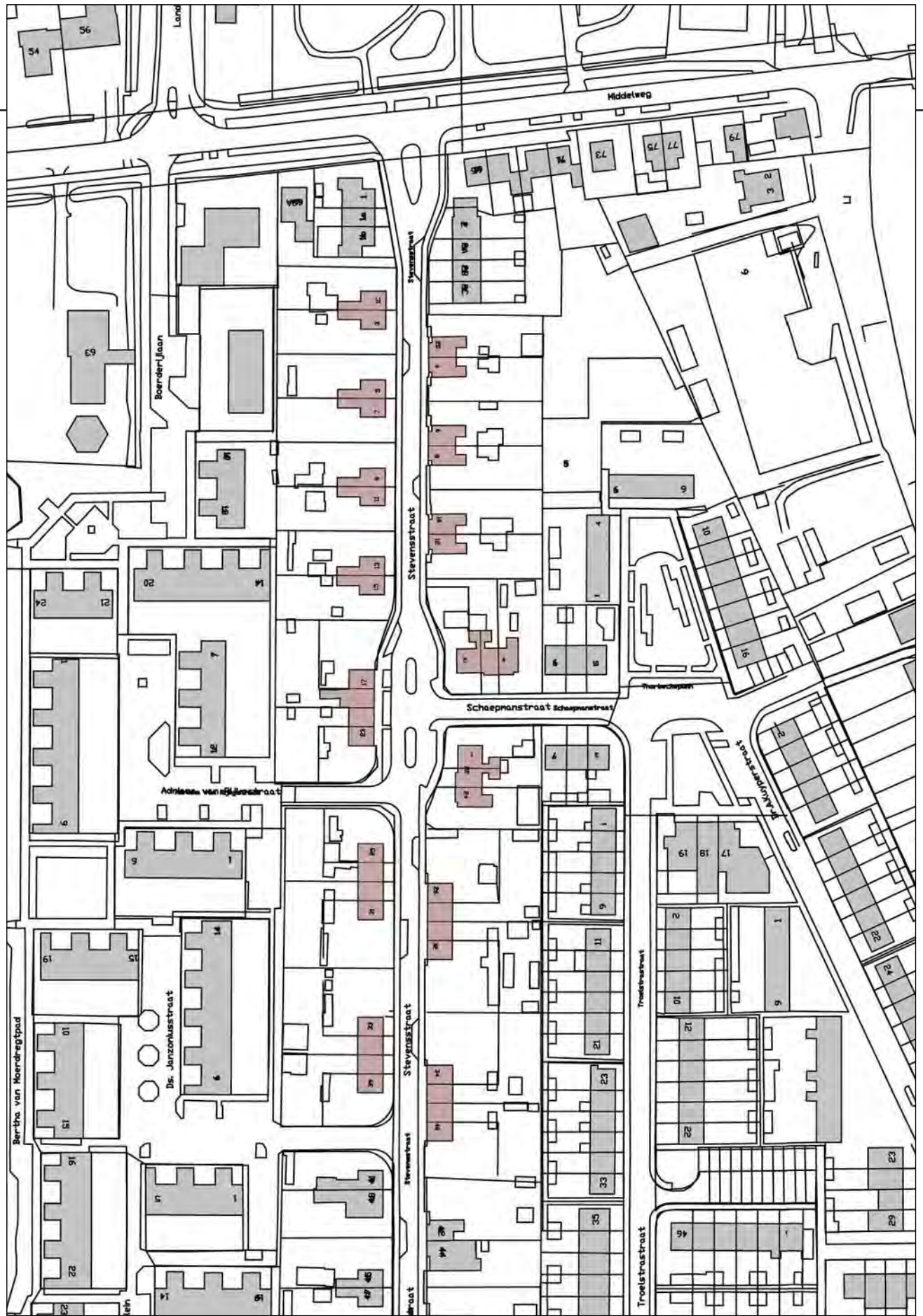
Jan Smit



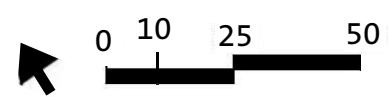
Ontwerp:

BDP. Khandekar

Levi Wichgers



bestaande bebouwing



I N L E I D I N G

5

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan voor het project Stevensstraat te Moordrecht. In het najaar van 2007 heeft Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur b.v. (sinds 2008 BDP Khandekar) de opdracht gekregen tot het vervaardigen van een stedenbouwkundig ontwerp voor de herstructurering van de Stevensstraat.

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 worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Een aantal richtlijnen in dit rapport zal in het te maken bestemmingsplan worden vastgelegd.

Dit beeldkwaliteitplan dient als inspiratie voor de architecten die aan het project gaan werken en als toetsingskader voor de Welstandscommissie.

< Bestaande, huidige situatie Stevensstraat



groene overgangen naar de openbare ruimte



entree vanaf de Middelweg



centrale verbreding Stevensstraat



achterkanten woningen Stevensstraat

B E S T A A N D E C O N T E X T

7

Bebouwing

De bebouwing rond het plangebied wordt gekenmerkt door expressieve woningen met een felle oranje kap met gebakken dakpannen en een gevel van gemetselde roodbruine stenen.

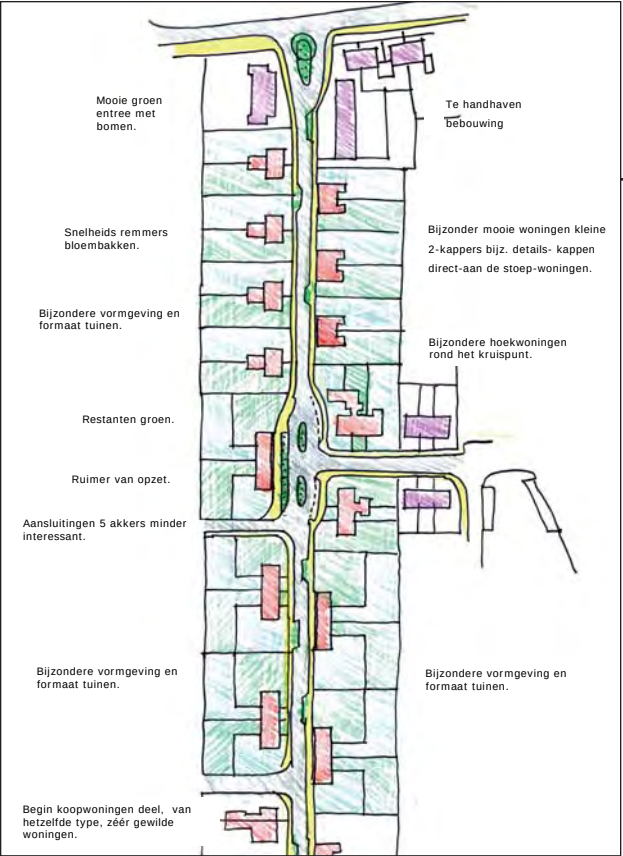
Vooraf de bijzondere bouwkundige woningdetailering, zowel in de kappen als in de gevels is kenmerkend voor de Stevensstraat.

De woningen zijn eind jaren '20 gebouwd voor de werknemers van de toenmalige K.V.T. (koninklijke verenigde tapijtfabrieken) aan de Schieland Hogezeedijk. Hier staat ook de in 1922 gebouwde markante watertoren.

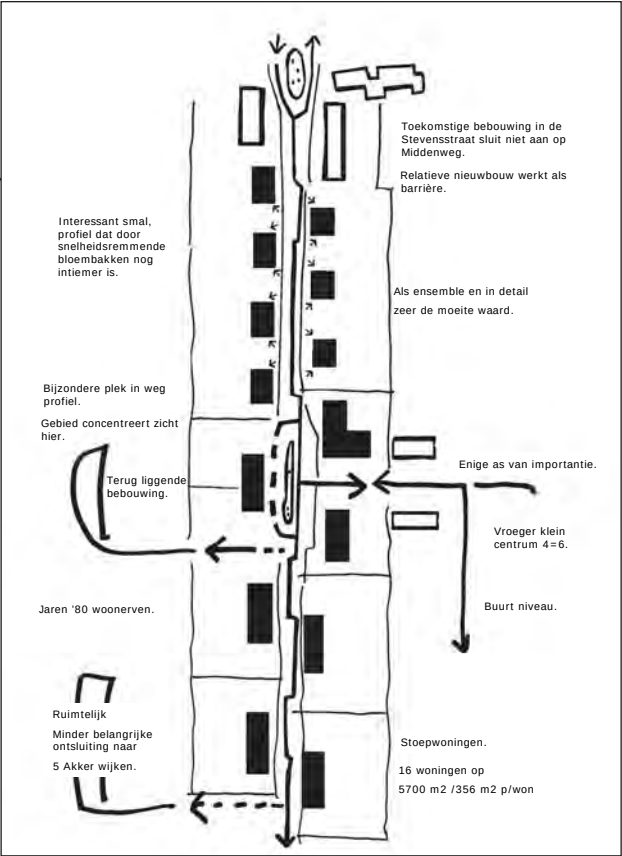
Woonconcept

Het woonconcept was voor die tijd zeer vernieuwend en gebaseerd op de gezondheid van de bewoners in de vorm van het buitenleven, volgens het tuindorpprincipe. Bij de woningen kwamen grote, diepe (moes)tuinen waar bewoners eigen groenten verbouwden.

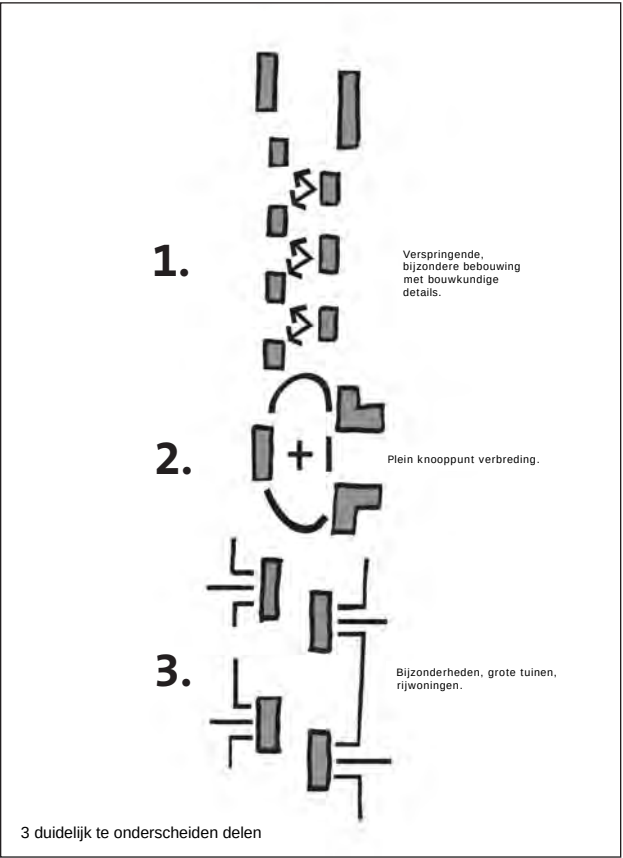
Omdat er op het moment van bouwen nog geen andere woningbouwprojecten in Moordrecht waren, stond de Stevensstraat lange tijd als herkenbare, solitaire straat midden in de (Zuidplas)polder.



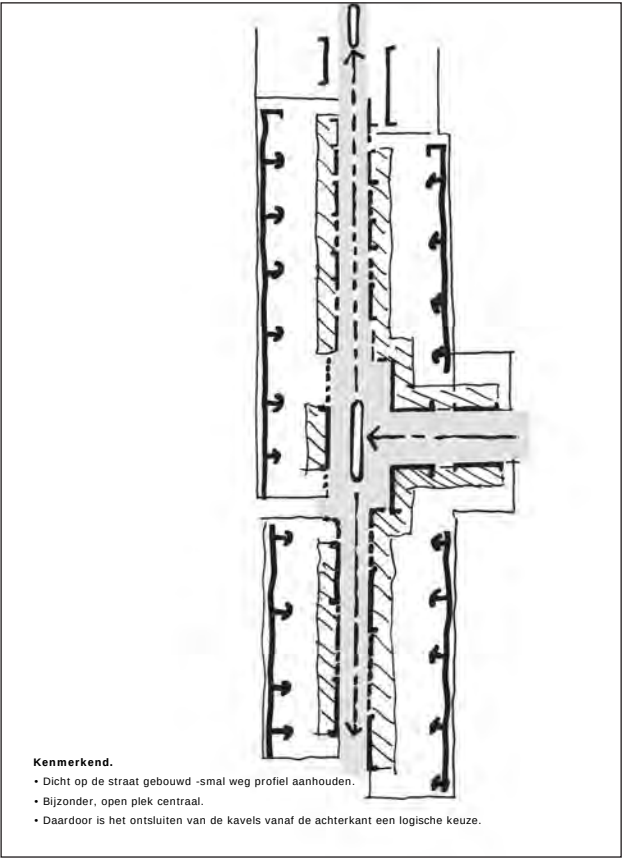
ruimtelijkheid



verbindingen met de omgeving



driedeling



kenmerkend profiel

ANALYSE / CONCEPT

9

Helder planopzet met open karakter

Net als in de huidige situatie, krijgt het plan een heldere opzet met een begrijpelijk stratenpatroon en herkenbare profielen. De Stevensstraat behoudt het herkenbare, eigen karakter, haar identiteit en heeft een ontspannen, groen, open karakter. Dit karakter wordt behouden door het toepassen van voortuinen met hagen en een afwisselend, breed straatprofiel.

Oriëntatie

De Stevenstraat loopt min of meer van het noordoosten naar het zuidwesten. Door de diepe tuinen, gecombineerd met de lage rijwoningen, is er veel zon in de tuinen. De rijwoningen zijn op de straat georiënteerd. De centraal gelegen appartementen zijn om een hof gesitueerd en hierop georiënteerd. De ontsluiting van de appartementen moet dit mogelijk maken.

Ruimtelijkheid

Een belangrijkste ruimtelijke drager en verbinding door het gebied heen, is de Stevenstraat zelf. Door een afwisselend profiel, met verschillende afstanden van de woningen tot de straat ontstaat een gewenste intimiteit op buurniveau.

Verkeer en parkeren

In het ontwerp is ervoor gekozen om het parkeren zoveel mogelijk centraal te organiseren en uit het straatbeeld te halen. Achter de rijwoningen wordt de parkeerplaatsen vormgegeven. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een achterom aansluiting. Hierbij is het parkeren zo vormgegeven dat er bij de appartementengebouwen op de begane grond ruimte is

om te wonen aan het centrale groengebied /hof. De grondgebonden woningen hebben via de achterom ook een parkeerplaats in de tuin.

Parkeernormen

Voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen per woningtype is uitgegaan van de volgende normen:

- Eengezinswoningen middelduur en dure woningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning
- Rijwoningen, sociale woningbouw: 1,3 parkeerplaatsen per woning
- Appartementen, gestapelde woningen: 1,6 parkeerplaatsen per woning

Aansluiten op bestaande situatie

In de planvorming wordt rekening gehouden met de bestaande woningen en zullen de overgangen zo gunstig mogelijk worden vormgegeven.

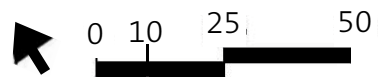
- Daar waar de bestaande woningen terugliggen vanaf de straat zijn de nieuwe woningen hier in lijn mee.
- Nieuwe bebouwing zal gaan aansluiten op bestaande achtertuinen, waardoor er geen achterkanten aan het openbaar gebied komen.
- Appartementen komen op afstand tot bestaande bebouwing.
- De oriëntatie van de appartementen zal zoveel mogelijk richting het hof zijn en niet naar de bestaande woningen.

Differentiatie

Het gebied krijgt een evenredige verdeling van dure en goedkopere woningen. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerde, levendige woonomgeving.



stedenbouwkundig plan



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

11

Het stedenbouwkundig plan beoogt een ontspannen, helder vormgegeven woonomgeving met een herkenbaar, vanzelfsprekend stratenpatroon. Hierdoor komt het tuindorpachtige karakter goed tot uitdrukking.

In het model wordt het gebied in drie, min of meer zelfstandige “buurtjes” verdeeld, met centraal een groen hofje of pleintje / carré, dat omzoomd wordt door appartementen en grondgebonden rijwoningen.

Het centrale groene gebied vormt, naast een rustplek in de Stevensstraat, ook de schakel tussen de aangrenzende woongebieden.

Elke “buurtje” kent een architectuur met grote schuine kappen en waar mogelijk overstekken om het landelijke karakter van de Stevensstraat te benadrukken. Dit geldt ook voor de appartementen, waar de bovenste bouwlaag zelfs een volwaardige woon-kaplaag heeft, met in de beeldkwaliteit duidelijk omschreven nokrichting, dakvormen c.q. dakkapellen.

Om de intimiteit in de drie “buurtjes” te versterken zijn de woningen gericht op de straat en verspringt de rooilijn bij de grondgebonden woningen.

Hierdoor ligt de nadruk op het verblijven en de plek zelf en minder op het doorgaan en langsrijden.

De grondgebonden woningen hebben twee lagen en een kap, die voorbij de gevel loopt. De nieuwe grondgebonden rijwoningen hebben zowel een voor als een achtertuin. Door de afwisselende grote voortuinen en de tuinoriëntatie, kan het buurtleven (buiten in de zon, aan de straat, in de tuin zitten), dat hoort bij de Stevensstraat, behouden blijven.

In het nieuwe plan wordt op het huidige parkeerprobleem in de Stevensstraat en de omliggende straten geanticipeerd. De parkeerplaatsen worden voor een groot deel achter de woningen op eigen terrein geplaatst. Nieuwe parkeerplaatsen worden achter de rijwoningen geplaatst, waardoor “lukraak” parkeren (bijvoorbeeld op het trottoir) niet meer mogelijk is. Deze parkeerplaatsen zijn via een achterom-ontsluiting bereikbaar.



stedenbouwkundig plan

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

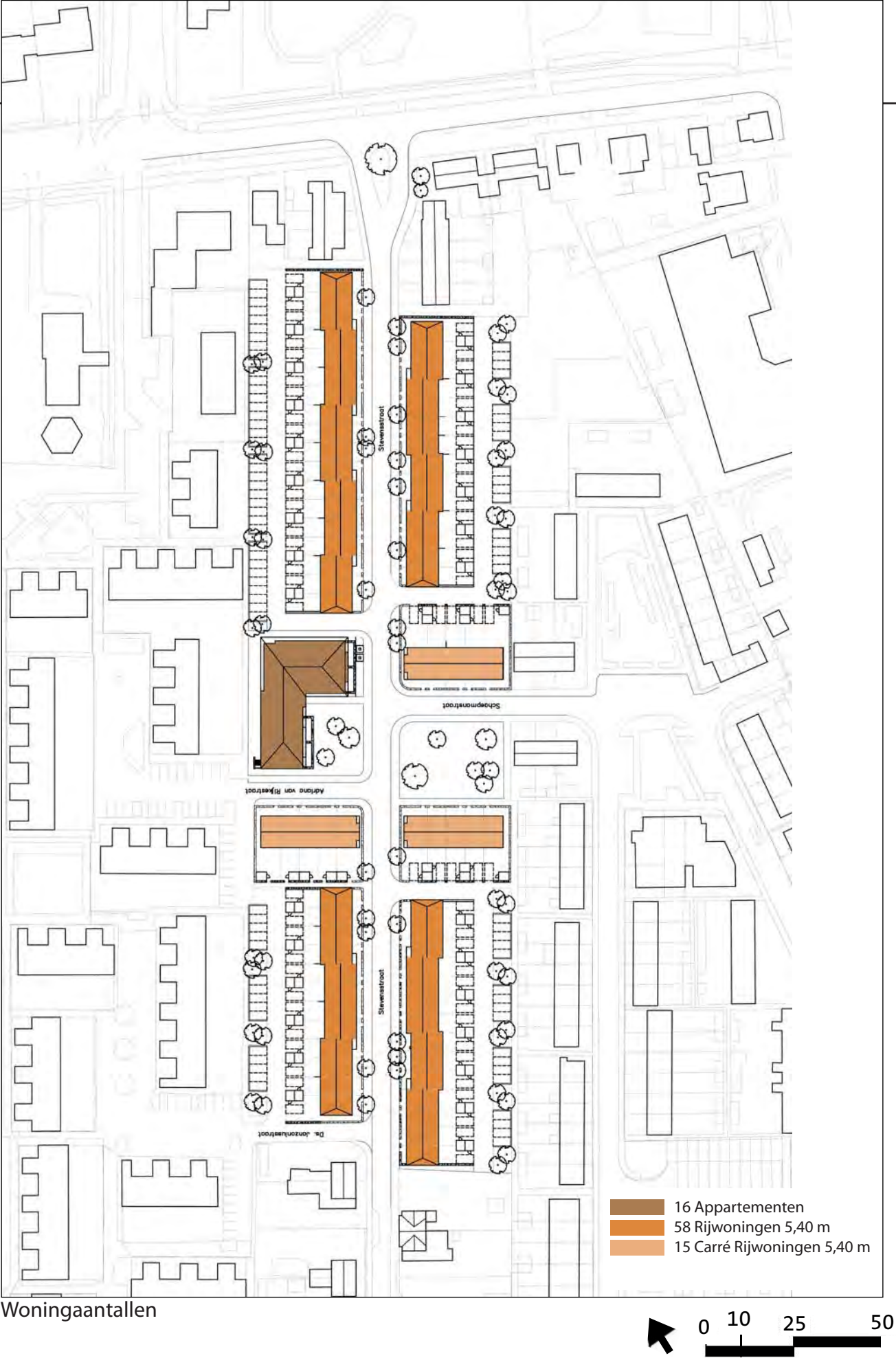




STEDENBOUWKUNDIG PLAN

15





W O N I N G A A N T A L L E N

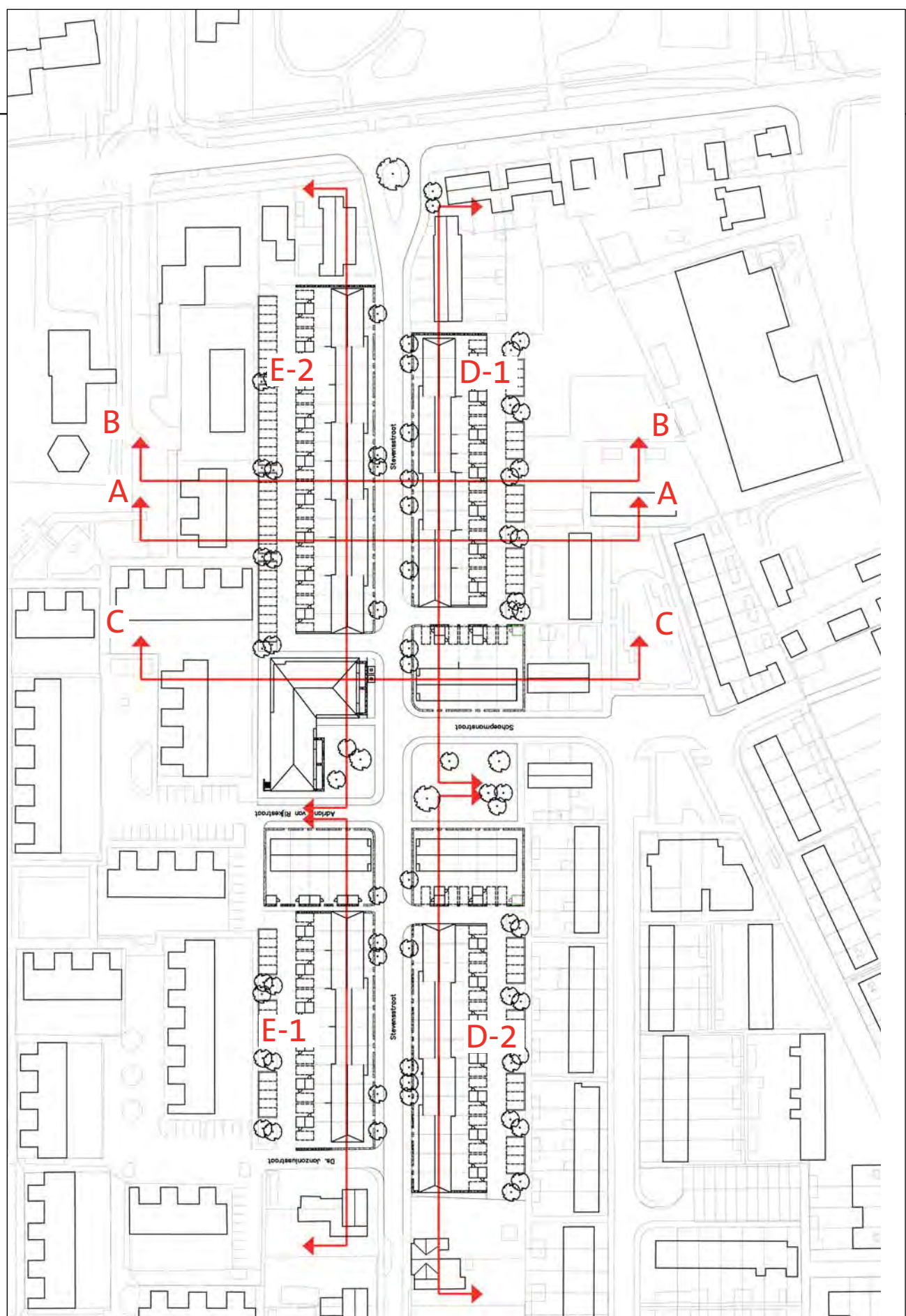
17

Op de pagina hiernaast worden de verschillende woningtypen aangegeven.

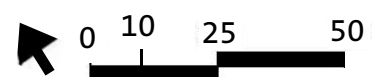
In het gebied komen 89 woningen, waarvan 73 grondgebonden woningen en 16 appartementen.

Van de 73 grondgebonden rijwoningen zijn er 58 rijwoningen met een breedte van 5,40 meter in de Stevensstraat en 15 carré rijwoningen met een breedte van 5,40 meter aan het centraal gelegen parkje.

De appartementen hebben een breedte van minimaal 7,20 meter.



Overzicht profielen



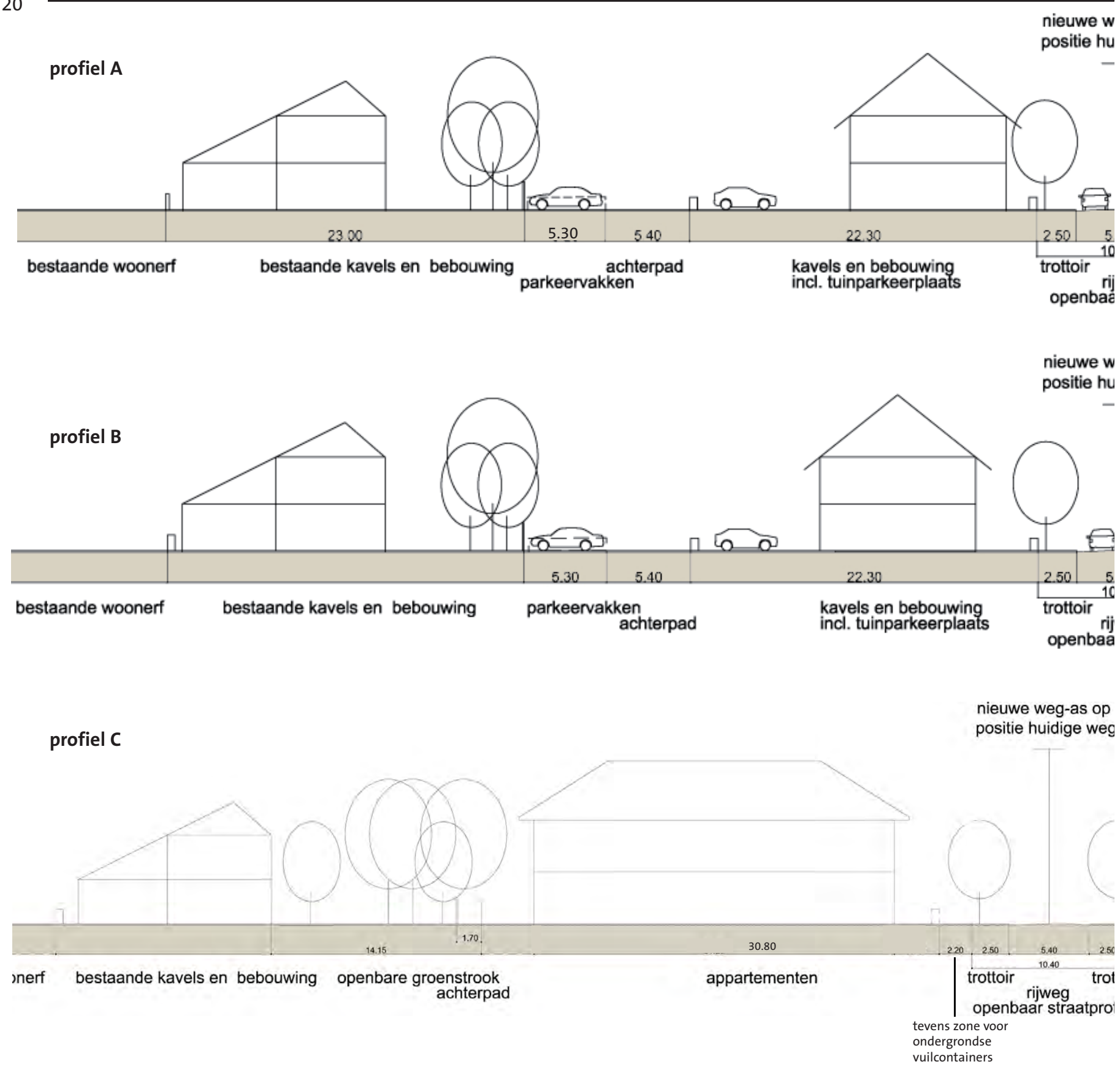
POSITIE PROFIELEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

19

Op de pagina hiernaast is aangegeven waar de principe-doorsneden op de pagina's 20 t/m 23, zijn genomen.

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

In het document dat de inrichting van de openbare ruimte aangeeft, worden deze doorsneden verder in detail uitgewerkt, met de exacte maatvoering beschreven en de kleuren en materialen van de openbare ruimte aangegeven.

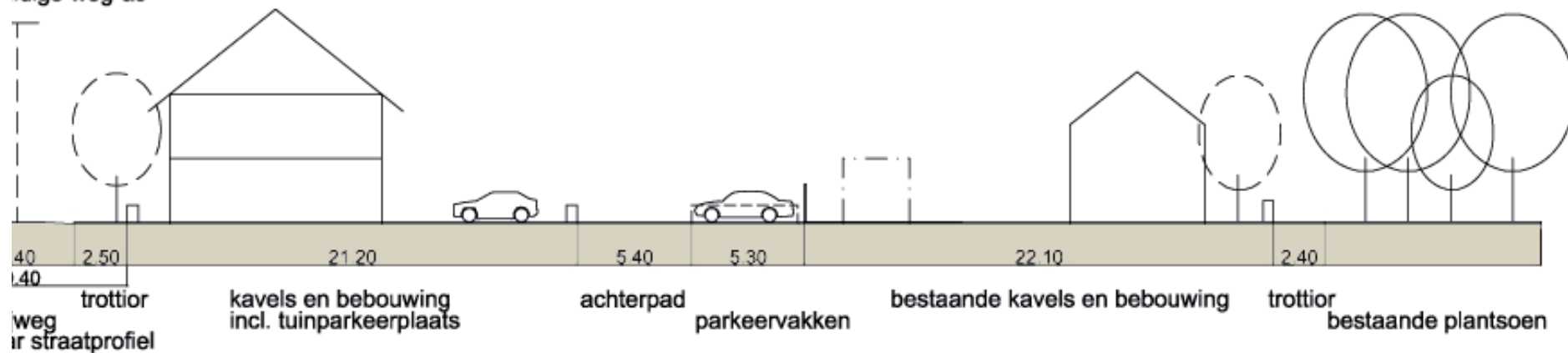


PROFIELEN

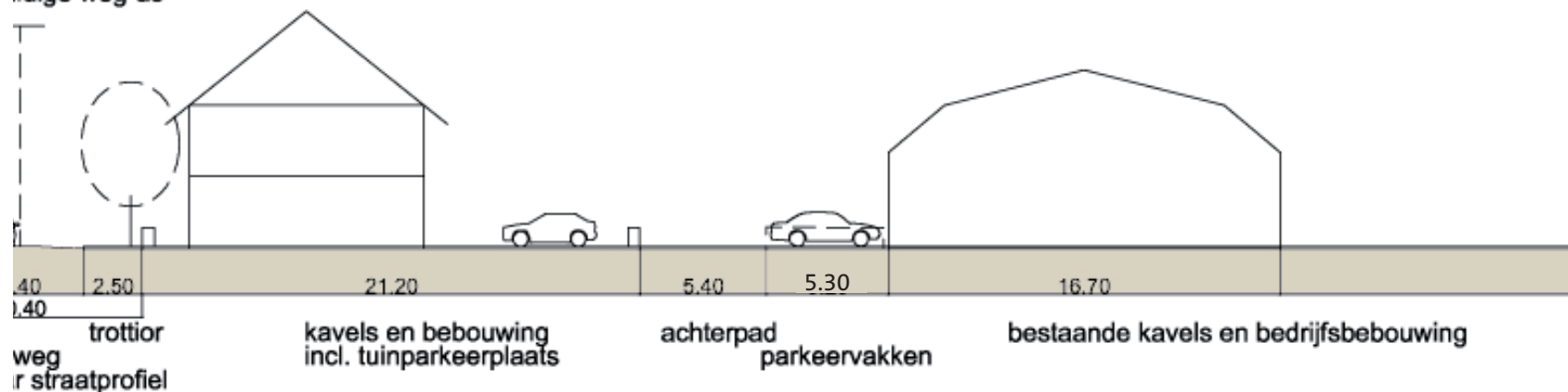
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

21

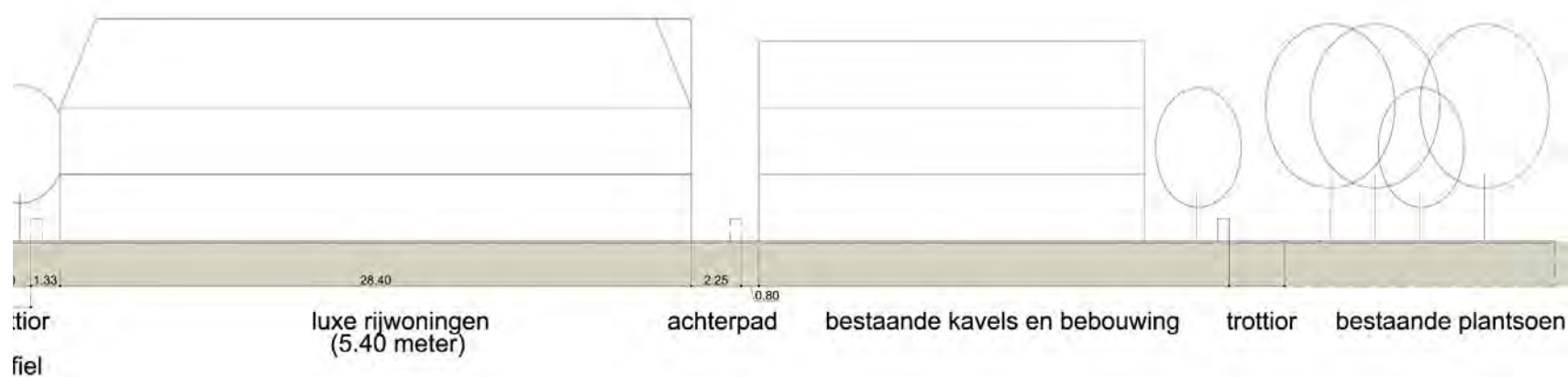
eg-as op
idige weg-as

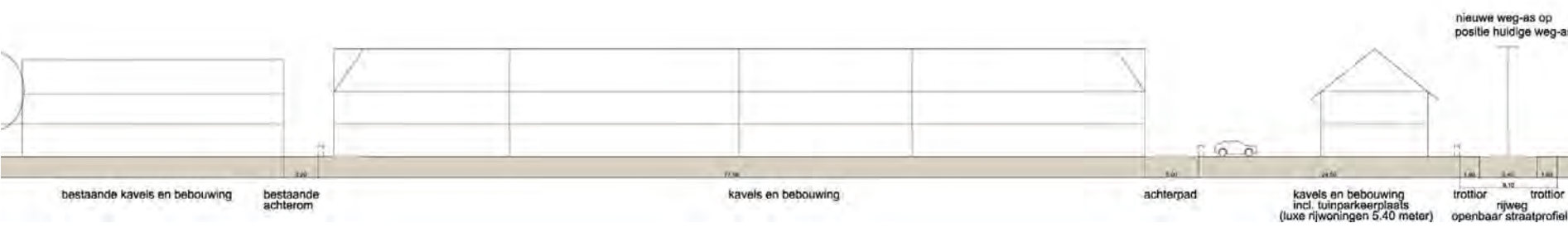


eg-as op
idige weg-as

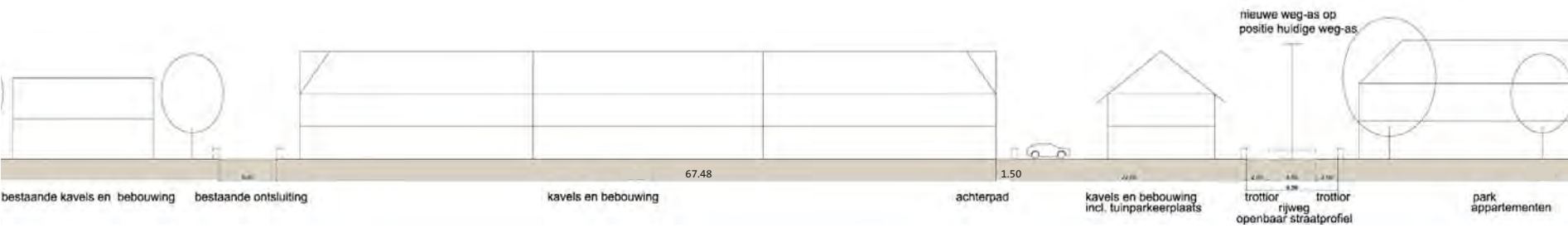


I-as



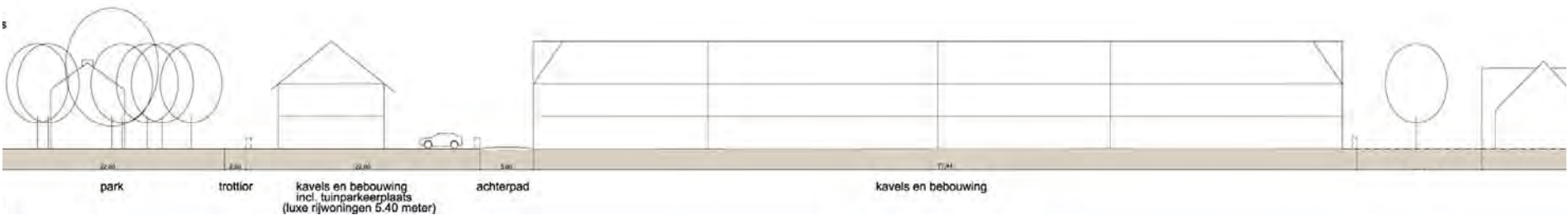


profiel D - 1

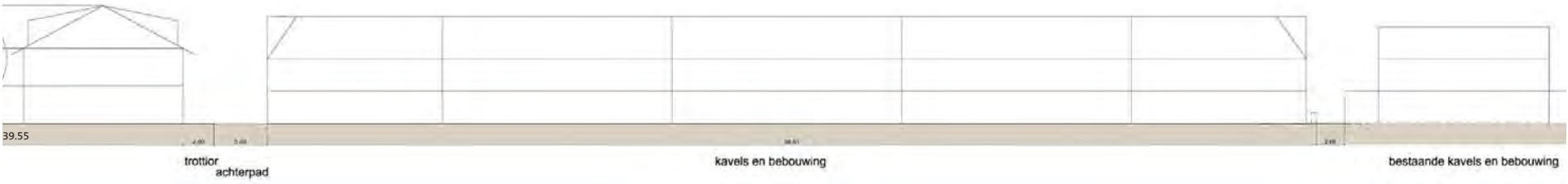


profiel E - 1

PROFIELEN
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



profiel D - 2



profiel E - 2



IM PRESS I E S





B E E L D K W A L I T E I T B E B O U W I N G

27

Algehele sfeer

Het stedenbouwkundig plan beoogd een ontspannen dorpse sfeer en een groene, herkenbare, samenhangende woonomgeving.

Een viertal aspecten vormten de basis voor de beeldkwaliteit van het gebied:

1. Een ruim en groen straatbeeld met verspringende rooilijn
2. Licht en lucht tussen de woningen, door gebruik te maken van schuine kappen. (zadeldaken)
3. Een verzorgde overgang tussen openbaar en privé o.a. door toepassing van een uiterste voorgevelrooilijn
4. Eenheid in materiaal, kleur en vorm, aansluitend bij de bestaande bebouwing

Deze aspecten zullen nader worden toegelicht in het hoofdstuk 'Uitwerking per woningtypen' en bij de omschrijvingen van de verschillende woningtypes.

Uit deze vier punten volgen per woningtype richtlijnen waar de architecten en bouwers zich aan zullen moeten houden.

Bestemmingsplan

Een aantal van de regels uit dit beeldkwaliteitplan zullen ook worden overgenomen in het bestemmingsplan, zoals bouw- en goothoogtes, kaprichtingen, hellingshoek kappen, voorgevelrooilijnen, voortuinbestemming, bebouwingspercentages, aanbouwen en de maximale gebouwdiepte.





parkeren onder een carport



groen straatbeeld door voortuinen



minimale voortuin van 2 meter



groen in de erfafscheidingen

GROEN, RUIM STRAATBEELD EN PARKEREN OP EIGEN TERREIN

29

Het stedenbouwkundig plan beoogt een ontspannen vormgegeven Stevensstraat, waar het groen een grote rol speelt. Vanuit de straat kijkt men in het groen van de voor en zijtuinen. De bomenrijen bevinden zich langs de straat.

Alle rijwoningen hebben voortuinen. De tuinen zorgen voor een groen straatbeeld. Alle parkeerplaatsen komen aan de achterkant van de woningen, zowel op eigen terrein als in het openbare gebied.

Het parkeren wordt opgelost in parkeerhofjes, tussen hagen en tussen bomen.

Groene erfafscheidingen langs de voortuinen bevorderen het groene straatbeeld. Dit zal nader aan de orde komen bij het onderdeel 'overgang openbaar-privé'.

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk onderdeel in het plan. De parkeerplaatsen komen via een achteromweg op het eigen terrein. Hierdoor is er flexibiliteit in het gebruik en de indeling van de voortuinen en kan de Stevensstraat zijn oorspronkelijke landelijke en dorpse karakter terugkrijgen.

In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van één parkeerplaats op eigen terrein voor de rijwoningen. Deze parkeerplaats kan alleen volwaardig meegeteld worden in de parkeerbalans, indien de parkeerplaats in de tuin, ook als zodanig is vormgegeven.



dakkapellen over meerdere lagen



dakkapellen als onderdeel van de kap.



eenheid in kleur en materiaal, geen veelheid aan materialen, maar wel voldoende variatie.



V O R M , M A T E R I A A L E N K L E U R

31

Algemeen

Door de keuze voor een bepaalde eenheid in materiaal, kleur en vorm wordt een druk, onrustig totaalbeeld voorkomen, zonder dat dit saai of eentonig is. De nieuwe ontwikkeling sluit goed aan bij de bestaande situatie. De oranje daken en het roodbruine metselwerk van de huidige bebouwing komt terug in de nieuwe bebouwing.

In dit beeldkwaliteitplan wordt een kappenplan en een kleurenrange bepaald.

Ook wordt ingegaan op de architectuur en vormen-taal, zonder een architectuurstijl voor te schrijven of uit te sluiten. De hoofdgedachte is te werken naar een moderne kappenarchitectuur, waarin variatie gewenst is.

Een ander aspect betreft de orientatie van de woningen. De woningen richten zich met de voorkant naar de straat. In het geval van een straathoek moet de bebouwing zich middels raamopeningen en duidelijk meeontworpen kopgevels (en met de kap) ook naar de 'andere' zijstraat richten.

De mogelijke middelen die gebruikt kunnen worden om dit te bereiken, worden met referentiebeelden verduidelijkt.

Alle woningen zullen tevens aan de eisen van Welstand moeten voldoen.



interessante kapvormen met eigentijdse details

V O R M , M A T E R I A A L E N K L E U R

33

Vorm

De beoogde kappenarchitectuur heeft de volgende kenmerken:

Lage goten, verschillende hellingshoeken, dunne dakranden, met overstekken, dakkapellen, verschillende kaprichtingen in één bouwmassa, verfijnde detailering, vlakke dakbedekking met gebakken pannen, hoofd-en aanbouw onder één kap. Alle kappen hebben een nok dus geen platte daken. De hellingshoek van de kappen varieert tussen de 35 en 55 graden. (zie pagina's 36 en 37)

Elke bouwmassa wordt duidelijk beëindigd door één kap. 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 gevel.

Materiaal

De toe te passen materialen hebben een vriendelijke uitstraling: steenachtig materialen zoals metselwerk, keramiek, leien en hout. Ook de daken zijn van steenachtig materiaal. Grote vlakken harde materialen, zoals kunststof en metaal, moeten worden voorkomen, tenzij wordt aangetoond dat ze passen in het totale beeld.

Het basis gevelmateriaal bestaat uit steenachtige materialen. Het appartementengebouw, centraal in het plan, zal een andere gevelbehandeling krijgen dan de rest van de bebouwing; lichter en ijler, bijvoorbeeld door meer glas en hout toe te passen.



bruine en rode tinten in steenachtige materialen



oranje daken



V O R M , M A T E R I A A L E N K L E U R

35

Kleur

Het kleurenpalet sluit aan op de sfeer van het plangebied en het landelijke karakter van de omgeving. Het kleurgebruik van de gevels is voornamelijk met rode en bruinachtige tinten. De kappen sluiten aan bij de omgeving en verwijzen naar het verleden, oranje-rode tinten. De toegepaste gevelstenen en eventueel andere steenachtige gevelmaterialen hebben een moderne uitstraling. De materialisatie van kozijnen, dakranden en andere details sluit aan op het palet, doordat voor deze onderdelen neutrale kleuren, zoals wit of antraciet wordt gebruikt.

Het appartementengebouw krijgt door kleur- en materiaalgebruik een lichtere uitstraling dan de rest van de bebouwing, met een duidelijk herkenbare grote kap.

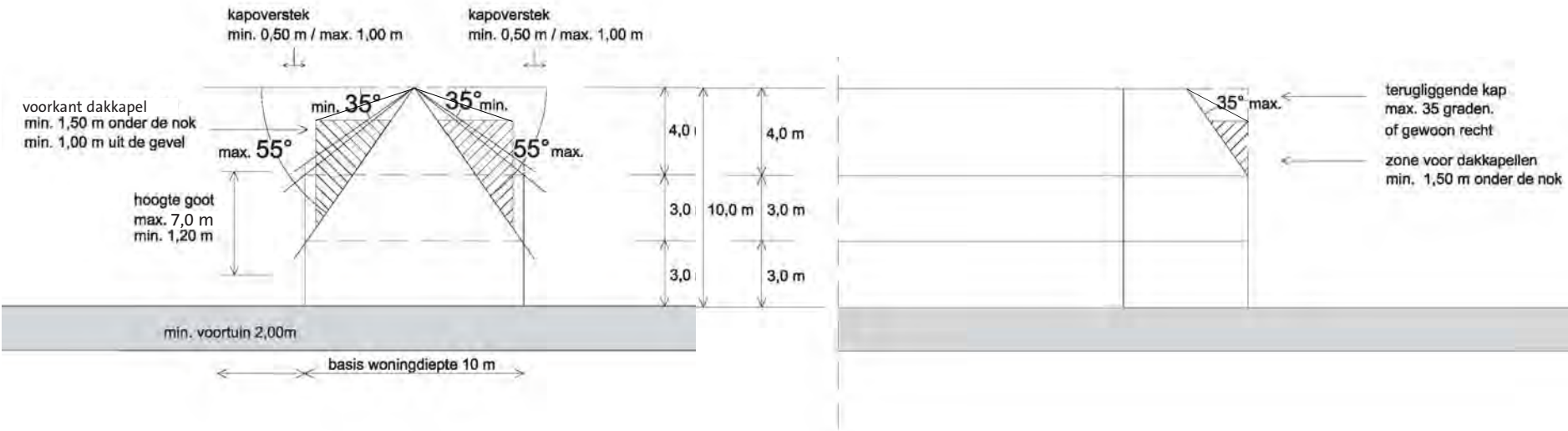
Detailering

Het idee van de kappen geeft een vertrouwd beeld, maar dient niet op een historiserende manier te worden ingevuld. De details zijn eigentijds en verfijnd, maar niet overheersend.

Wat niet

Sommige aspecten passen niet in het beoogde beeld en worden in dit beeldkwaliteitplan aangegeven als niet wenselijk:

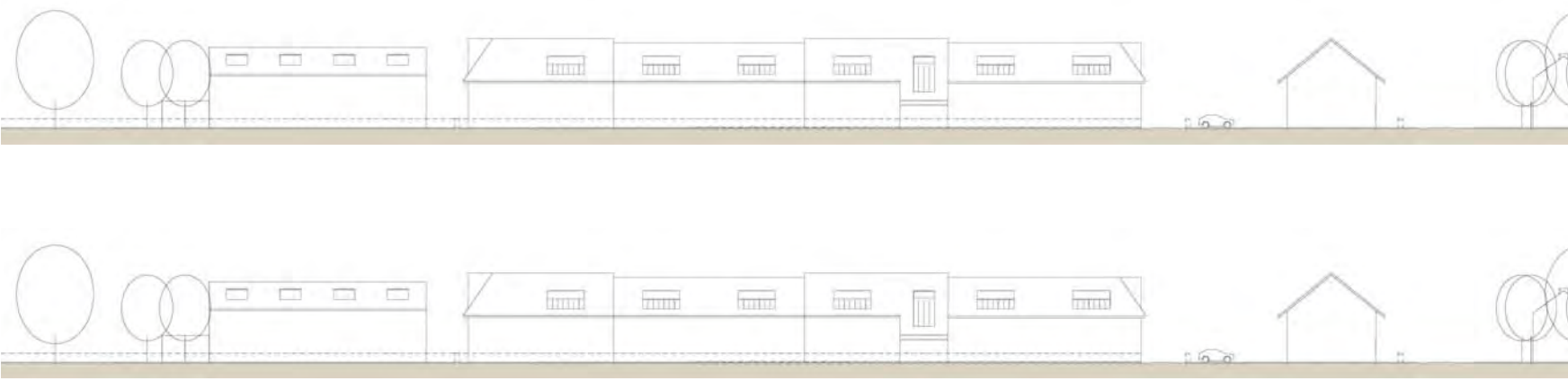
- geen kunststof kozijnen
- geen felle kleuren of heftige contrasten
- geen ouderwetse details en 'boerderettes'
- geen ronde gevels/wanden e.d.
- blinde gevels aan de kant van de openbare weg.
- geen herkenbare repetitie bij de rijwoningen en het appartementengebouw.



geknikte kap

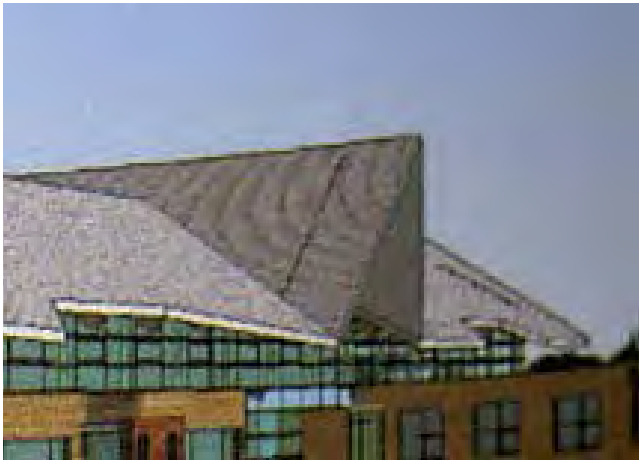
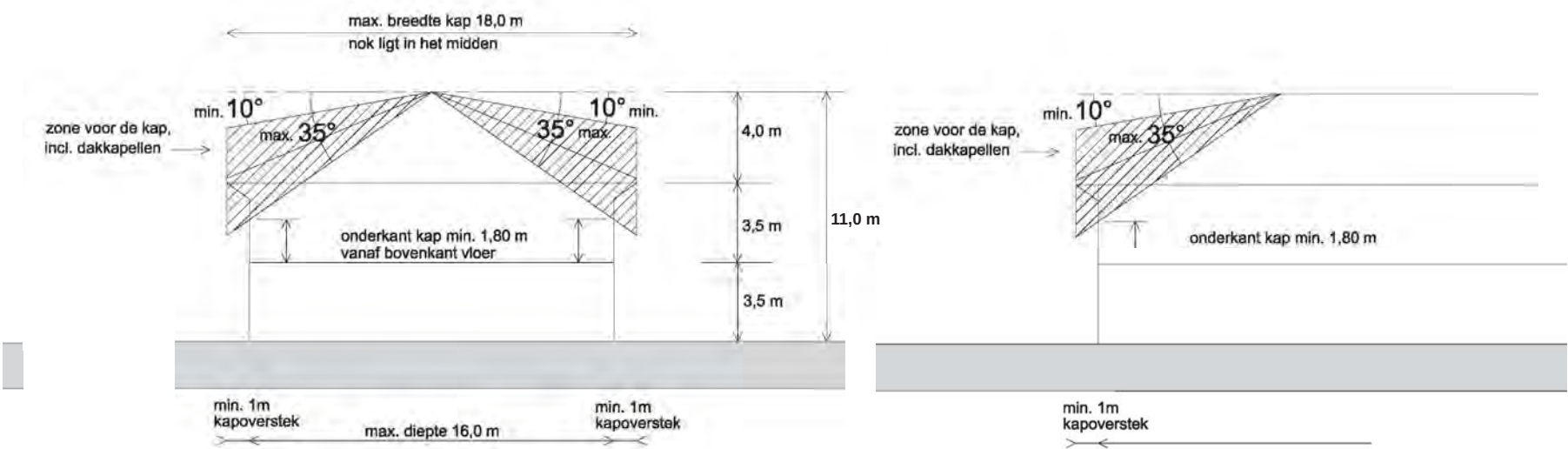


geknikte kap met overstek aan de kopse kant



mogelijk gevel- en kappenbeeld Stevensstraat

KAPVORMEN



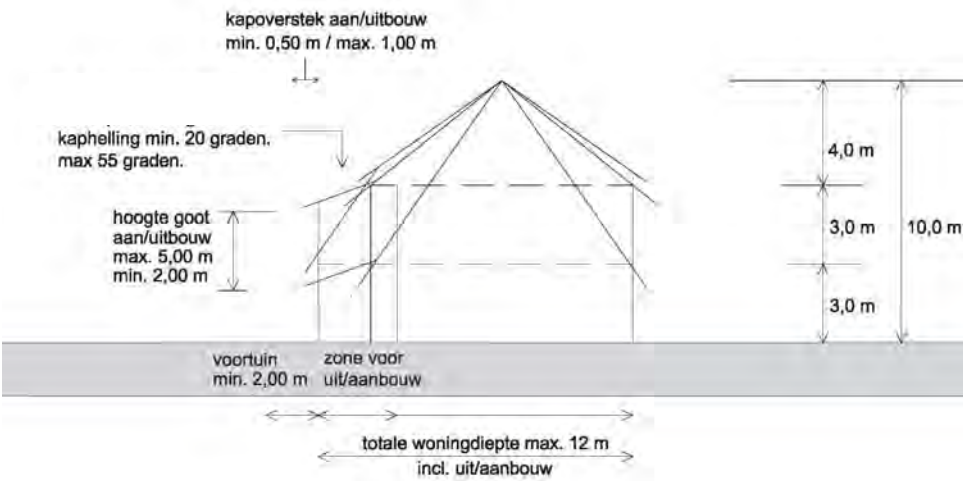
dwarse kaprichting



overstek

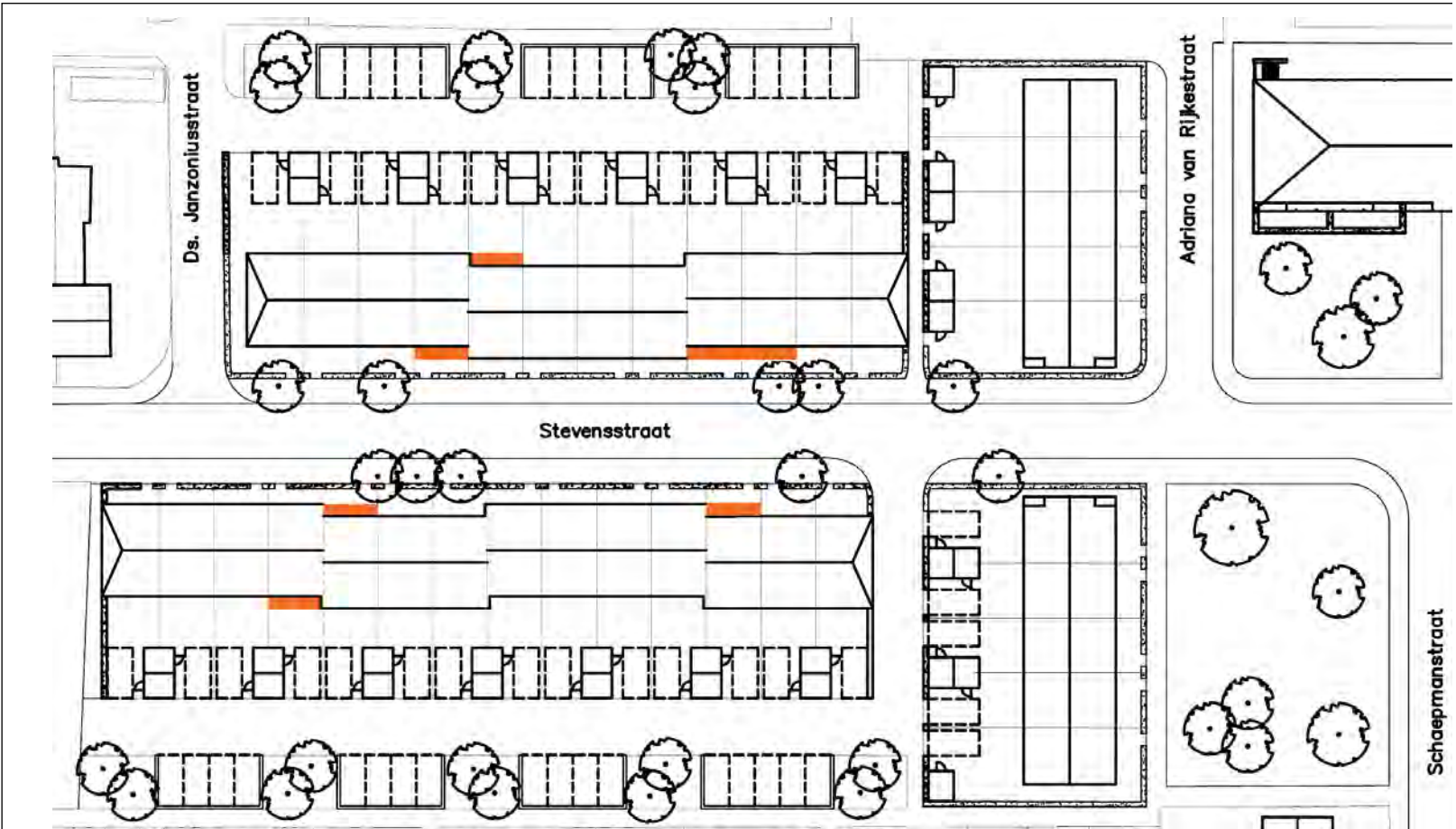


Zone voor aanbouwen zit of voor, of achter de woning, maar nooit aan beide kanten, waarbij de totale woningdiepte (inclusief aanbouw) maximaal 12 meter is. Aanbouw over één of twee bouwlagen.



de kap is lager richting straat

mogelijke positie aan/uitbouwen



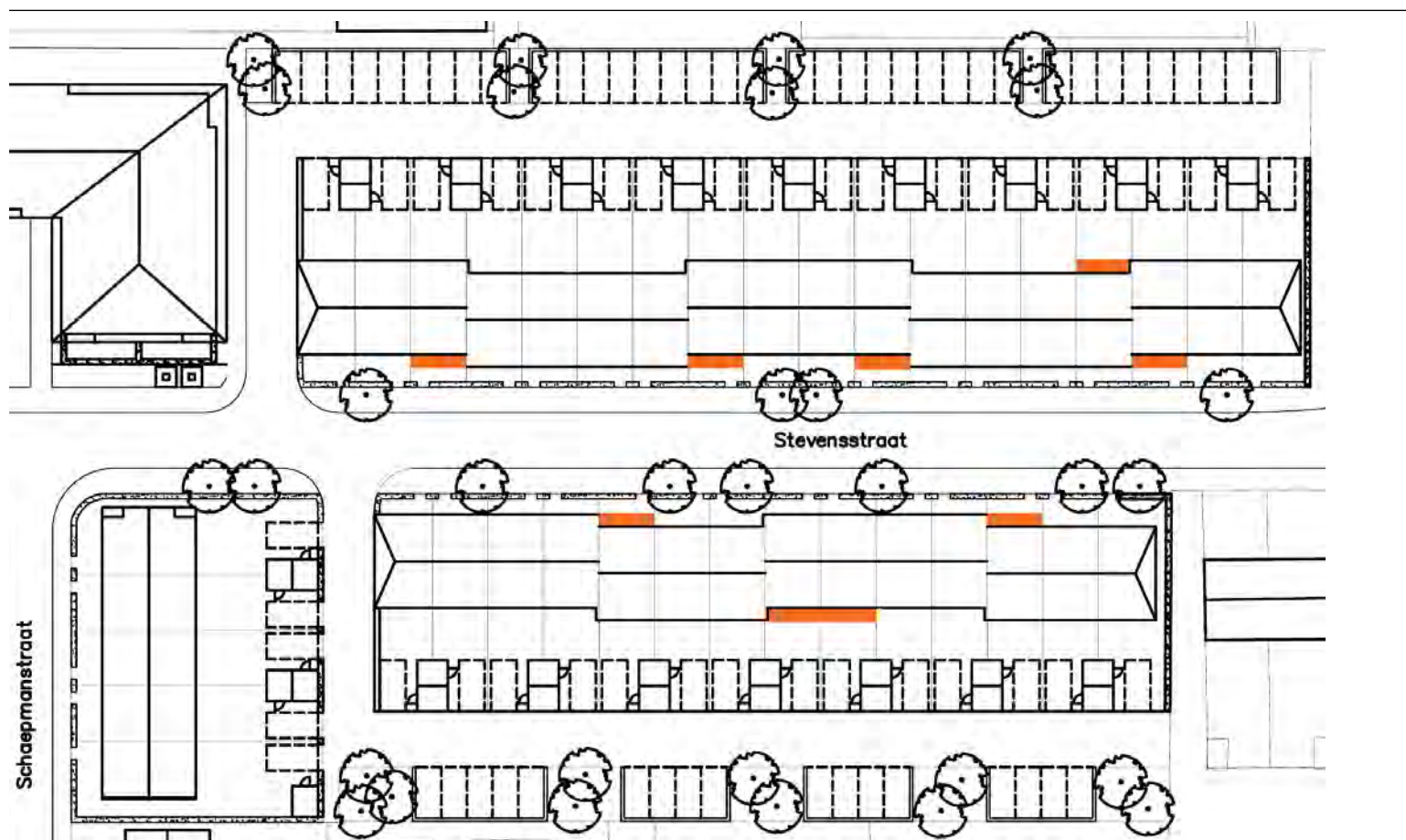
De minimale diepte van de voortuin is 2 meter. De totale diepte van de woning, inclusief aanbouw wordt nooit dieper dan 12 meter

AANBOUWEN

39



mogelijke vormen van aanbouwen





parkeren op eigen terrein



haaks parkeren in hofjes



gebakken materialen en hagen



spelen op een pleintje

OPENBARE RUIMTE ALGEMEEN

41



spelen tussen het groen



Voortuinen met hagen

Om de kwaliteit van de openbare ruimte vast te leggen zal voor de openbare ruimte een inrichtingsplan worden gemaakt. Het inrichtingsplan zal moeten voldoen aan het politie keurmerk veilig wonen.

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 zullen alle wegen en lage voetgangersstroken worden uitgevoerd in gebakken klinkermateriaal. De iets hogere trottoirs, langs de rijwoningen en langs het plantsoen kunnen in kwalitatief hoogwaardige betontegels worden uitgevoerd, qua kleur en afwerking aansluitend bij de trottoirbanden.

Parkeerplaatsen langs de openbare weg worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd, evt. kunnen betonklinkers worden toegepast. Het materiaal van eventuele voetpaden door het plantsoen is halfverharding.



haag met hek



hoogteverschil overwonnen in de erfafscheiding



traditionele scheiding tussen openbaar en privé met hagen en muurtjes

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

43

Algemeen

De overgang tussen openbaar en privé is zeer beeldbepalend voor een woongebied als de Stevensstraat. Daarom is dit onderdeel nadrukkelijk meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp en is het onderdeel van het beeldkwaliteitplan. Hieronder wordt omschreven hoe met de verschillende overgangen moet worden omgegaan.

Overgang voortuin rijwoningen

Uitgangspunt is dat alle voortuinen direct worden meegenomen in het ontwerp van de woningen. Het materiaalgebruik moet zowel aansluiten op het materiaal van de woningen als de toegepaste (gebakken) materialen in de openbare ruimte. Er zullen hier hagen gecombineerd met lage, gemetselde muurtjes moeten worden toegepast.

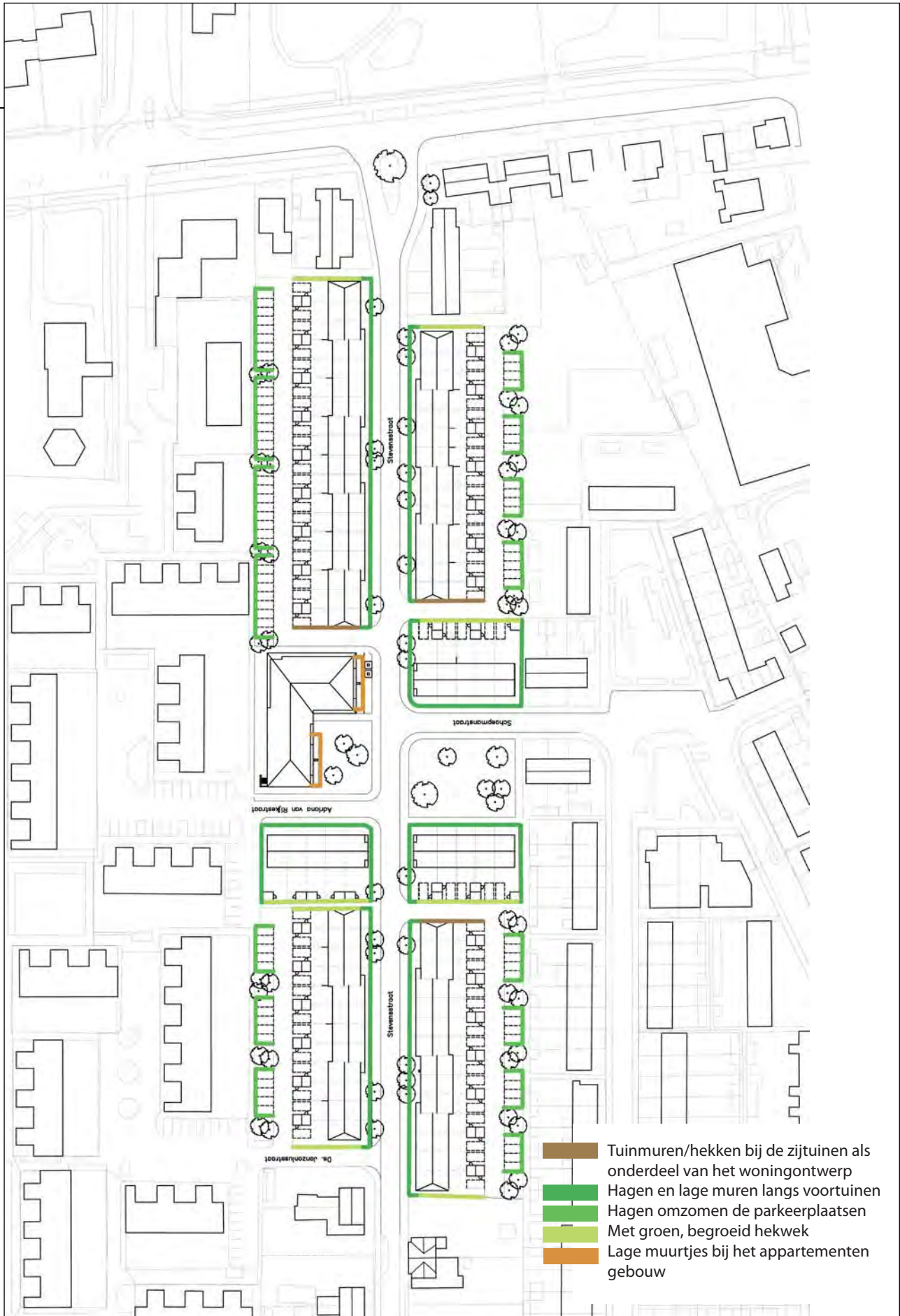
Zijtuinen

Voor deze woningen geldt bovendien dat de zijmuren/erfafscheidingen die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg ook onderdeel zijn van het ontwerp. Deze zijn voor minimaal 30 % van de hoogte geopend en hebben een maximale hoogte van 1,80 m.

Overgang appartementengebouw

De inpandige buitenruimtes van de appartementen op de begane grond grenzen direct aan openbaar groen of de openbare weg. Deze buitenruimtes moeten voldoende privacy bieden voor de bewoners zonder dat de plint van de gebouwen te dicht wordt. Er kan bijvoorbeeld gewerkt worden met loggia's of met gebouwde buitenruimtes mits de muurtjes niet hoger zijn dan 1 meter boven maaiveld.

Ook hier kunnen muurtjes met hagen gecombineerd worden, waardoor het dorpse karakter wordt versterkt.



meeontworpen erfafscheidingen, hagen, hekken en tuilmuren

ERFAFSCHIEDINGEN

De tekening hiernaast geeft aan waar de verschillende overgangen openbaar-privé aan de orde zijn.

- Tuinmuren en andere erfafscheidingen als onderdeel van de architectuur. De hoogte hiervan is maximaal 1,80 m met een minimale openheid van 30 %.
- Hagen en muurtjes met een hoogte van ca. 1 meter als tuinafscheiding van de rijwoningen.
- Voortuinen en buitenruimtes appartementen als onderdeel van de architectuur.



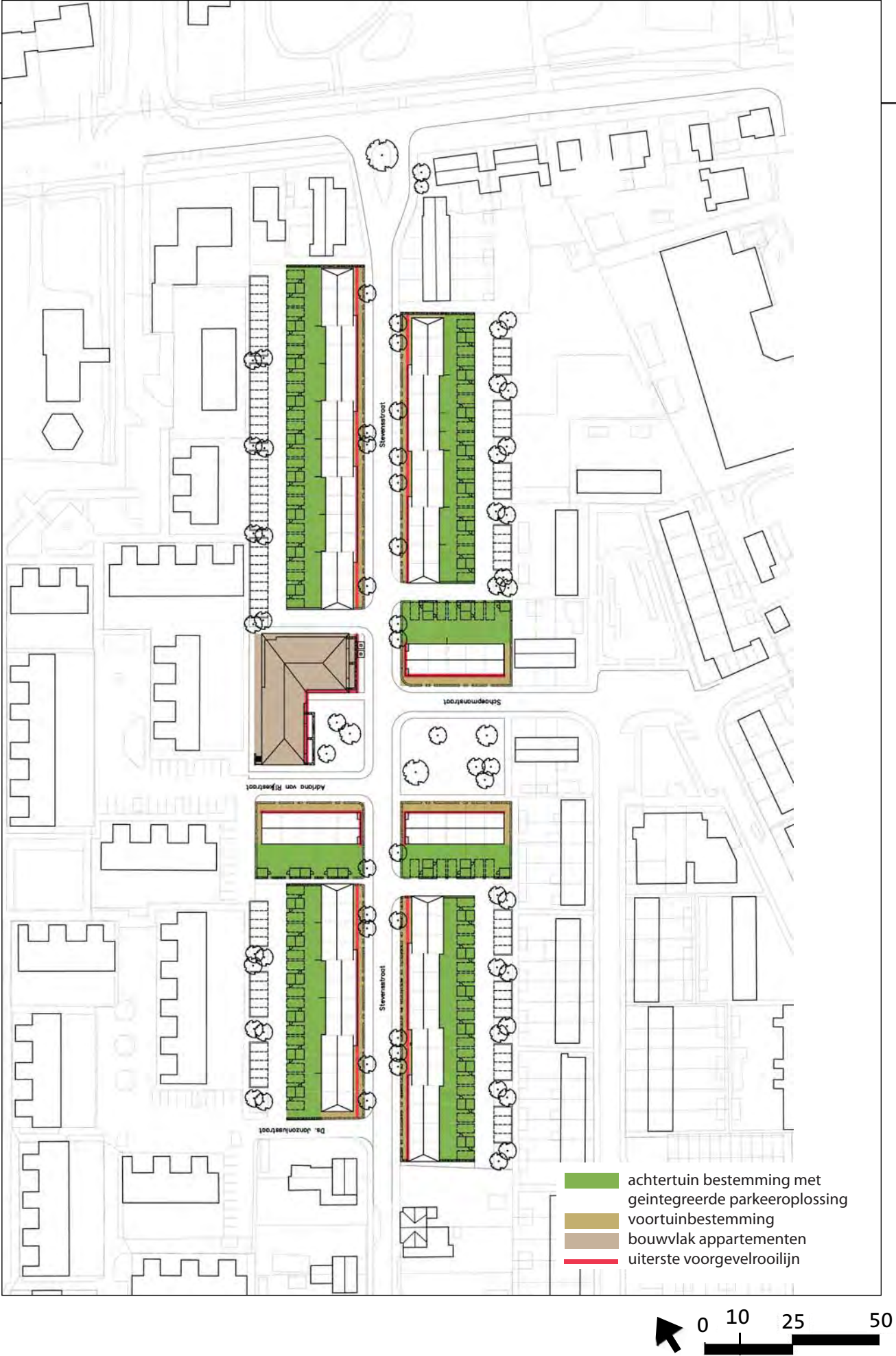
traditioneel straatbeeld met hagen.



tuinmuur is onderdeel van het ontwerp van de woningen



‘open’ tuinmuren



VOORGEVELROOILIJN EN TUINEN

47

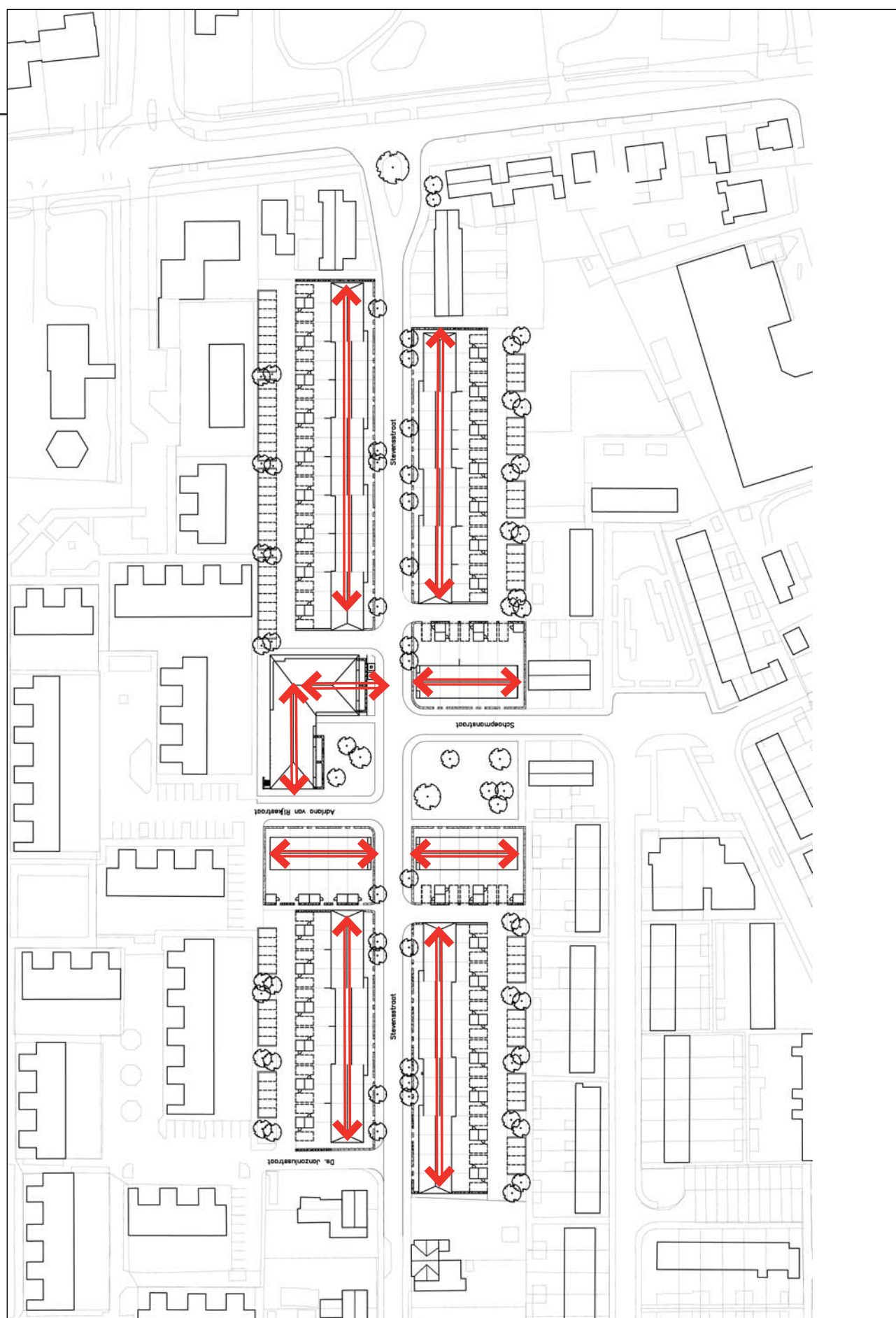
Belangrijk voor het straatbeeld is de bepaling van een uiterste voorgevelrooilijn. Hierdoor is een bepaalde zone tussen de openbare weg en de bebouwing gegarandeerd open, zonder aanbouwen en hoge hekken.

De voortuinen van de rijwoningen langs de Stevensstraat zijn als gevolg van de voorgevelrooilijn minimaal 2 meter diep. De luxe rijwoningen langs het carré hebben een 3 meter diepe voortuin.

Alle rijwoningen staan evenwijdig aan de weg. Om bij de rijen niet te lange doorgaande gevels te creëren, verspringen de woningen langs de Stevensstraat in een rij ten opzichte van elkaar. Hierbij is de maximale lengte van 4 woningen naast elkaar toegestaan. De carré rijwoningen aan het parkje, hebben geen verspringingen in de voorgevellijn.

Alle rijwoningen hebben een voortuinbestemming. Dit is samen met de voorgevelrooilijn én de bouwvlakken van de appartementen aangegeven in de tekening.

De appartementen staan aan het parkje. Ook hier zijn in de tekening de uiterste bebouwingsrooilijn en de bebouwingscontouren aangegeven.



plekken waar de hoofdrichting van de kappen bepaald is.



K A P P E N E N N O K R I C H T I N G E N

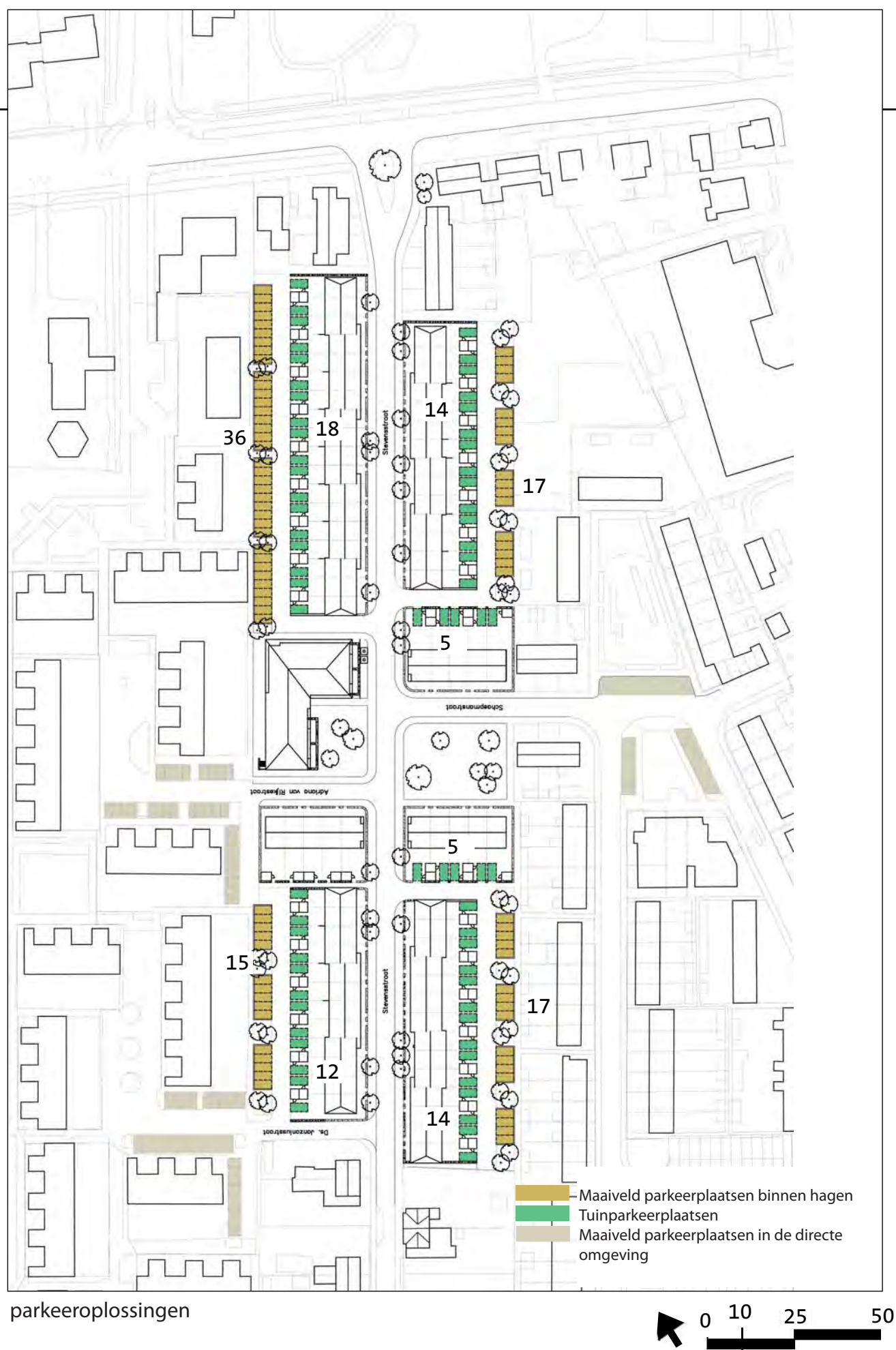
49

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.

Door de bebouwing bij de rijwoningen per 3 of 4 woningen terug te laten springen ontstaat er een ruim en divers straatprofiel. Het streven is zoveel mogelijk lucht te houden door hier relatief lage goothoogtes toe te passen en een grote afstand tussen erfgrans en de bebouwing aan te houden.

Het streven is te komen tot een moderne kappenarchitectuur en een interessant kappenlandschap. In de kappentekening is de kaprichting van de hoofdkap vastgelegd. De kaprichting van de dakkapellen is vrij.

Uitgangspunt is, hoe dichterbij de erfgrans, hoe lager de goot. Hierdoor blijft de ruimte tussen de nieuwe woningen onderling en de bestaande woningen zo open mogelijk en komen de verschillende bouwmassa's los van elkaar.



P A R K E E R B A L A N S

51

In het stedenbouwkundige plan is gerekend met het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de norm van:

- Eengezinswoningen middelduur en dure woningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning, inclusief bezoekersparkeren.
- Rijwoningen, sociale woningbouw: 1,3 parkeerplaatsen per woning, inclusief bezoekersparkeren.
- Appartementen, gestapelde woningen: 1,6 parkeerplaatsen per woning, inclusief bezoekersparkeren.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen:

Rijwoningen

- Aantal nieuwe rijwoningen: 58
(in tekening 5,40 m breed x 10,00 m diep)

40 eengezinswoningen sociaal

-->1,3 p.p./won = 52pp

18 eengezinswoningen middelduur

-->1,8 p.p./won = 32pp

- Aantal nieuwe carré rijwoningen: 15
(in tekening 5,40 m breed x 10,00 m diep)

15 eengezinswoningen duur

-->1,8 p.p./won = 27pp

- Aantal appartementen: 16

16 appartementen

-->1,6 p.p./won = 26pp

In totaal zijn er 137 parkeerplaatsen nodig.

Het aanwezige aantal parkeerplaatsen:

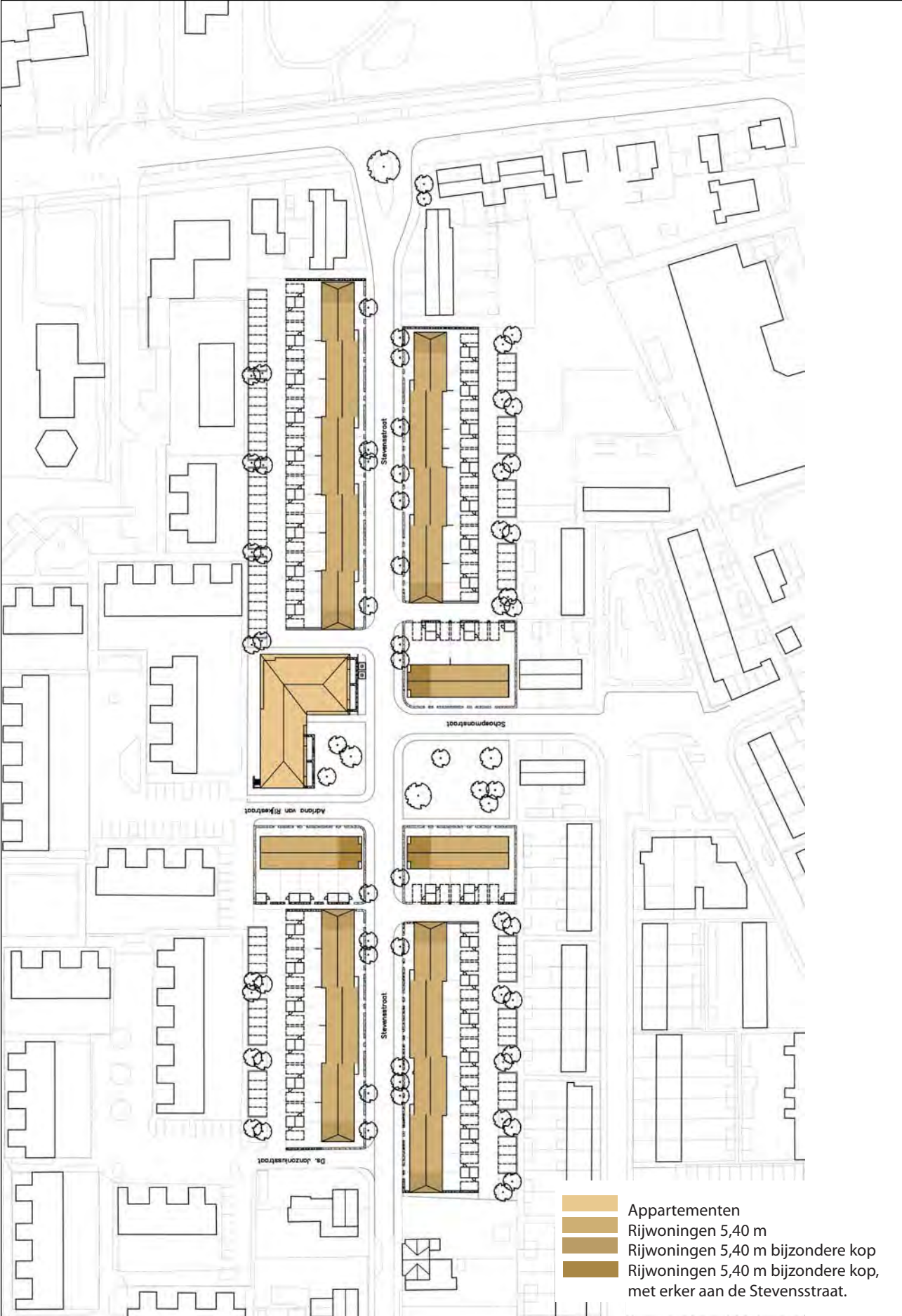
- openbaar haaks achter de woningen: 85
- tuinparkeerplaatsen rijwoningen: 58
- tuinparkeerplaatsen carré rijwoningen: 10

In totaal zijn er 153 parkeerplaatsen aanwezig.

Tuinparkeerplaatsen mogen volgens de normen van de gemeente Moordrecht als één parkeerplaats worden meegeteld, als de plek ook echt als parkeerplek is vormgegeven.

Er zijn 153 p.p. -137 p.p. = 16 p.p. over. Deze ruimte zal mogelijk gebruikt (moeten) worden voor o.a. boomplaatsing, groenvoorzieningen langs de weg, nutsvoorzieningen, inrichtingselementen, grote draaicirkels hulpdiensten en vuilophaaldiensten, etc. In het inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt.

Hoewel hier in de berekening geen rekening mee is gehouden, zijn er in de directe omgeving van het plan veel parkeerplaatsen aanwezig. Om een goed beeld te krijgen van de totale hoeveelheid parkeerplaatsen, zijn in de tekening hiernaast ook de parkeerplaatsen naast het plangebied aangegeven. Deze plaatsen zijn echter niet nodig om voldoende parkeerplaatsen voor het plan te hebben.



Woningtypen



UITWERKING PER WONINGTYPE

53

Op de volgende pagina's worden de verschillende woningtypen nader omschreven en worden uitwer kingsregels aangegeven.

In het beeldkwaliteitplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen de dure en goedkope woningen.



Rijwoningen W-I



Appartementen W-IV



Carré Rijwoningen W-V



de rijwoningen sluiten aan op bestaande woningen



lage langskap met eventueel een aanbouw



lage goot en dakkapellen naar de straat / groene voortuinen

RIJWONINGEN W - I

55

Algemeen

De rijwoningen zijn gesitueerd aan zowel de west als oostkant van de Stevensstraat.

In het bestemmingsplan worden de maximale goot (6m) en nokhoogte (10m) vastgelegd. Ook is de maximale lengte per rij en het aantal woningen in een rij met een zelfde doorgaande rooilijn bepaald. (maximaal 4 woningen samen, de maximale lengte wordt in het bestemmingsplan in meters vastgelegd.)

Kappen

De kappen zijn voor de rijwoningen een herkenbaar thema. In de kappentekening is aangegeven dat de hoofdrichting van de rijwoningen parallel aan de wegen loopt. Dakkapellen en plaatselijk dwarskappen zijn hierbij mogelijk.

Variatie

De rijen moeten niet te eentonig worden vormgegeven, bijvoorbeeld door de woningen hier en daar te spiegelen en de hoekwoningen anders vorm te geven. Ook een verticale geleiding en het benadrukken van de voordeur zijn middelen.

Ook kan er gevarieerd worden met kleine, genuanceerde kleurverschillen binnen een rij en kan er tussen de rijen onderling variatie worden aangebracht. De hoekwoningen aan de (doorgaande) wegen worden zorgvuldig ontworpen en daar waar mogelijk als verbijzondering aan de straatzijde vor. Hierbij kan de kap van de hoekwoningen terugliggen.

Buitenruimtes

Alle rijwoningen hebben een voortuin van minimaal 2 meter diep. De vormgeving hiervan (overgang naar stoep en tussen de woningen) wordt meegenomen in het ontwerp, doormiddel van lage muurtjes en hagen.

Zijtuinen grenzend aan de openbare weg dienen te worden meeontworpen. De hier gesitueerde hekken en/of hagen zijn minimaal 30 % open en hebben een maximale hoogte van 1,80 m.



overgang naar de nieuwe ontwikkeling



auto's op eigen terrein

WONINGEN MIDDELWEG W - II

57

Deze rijwoningen nemen een bijzondere plek in, doordat ze prominent zichtbaar zijn vanaf de entree bij de Middelweg. Qua architectuur en materiaalgebruik sluiten deze woningen aan bij de nieuwe ontwikkeling, qua kleur meer bij de woningen aan de Middelweg. De woningen passen binnen de voorgestelde kappenarchitectuur van de nieuwe ontwikkeling. De maximale goothoogte is 5 meter en de maximale nokhoogte is 10 meter. In het bestemmingsplan wordt een voortuinbestemming aangegeven en een voorgevelrooilijn.

De voortuinbestemming voorkomt dat er allerlei aanbouwen richting de straat ontstaan en de ruimte te beperkt wordt. De buitenruimtes dienen samen met de woningen te worden vormgegeven. Twee hoekwoningen aan de westkant hebben een (ten opzichte van de voorgevel rooilijn) terugliggende garage op eigen terrein, met een opstelplaats voor de garage. De nieuwe rijwoningen liggen terug, zodat deze zoveel mogelijk in lijn komen met de bestaande, aangrenzende bebouwing. Tevens wordt de entree vanaf de Middelweg hierdoor geaccentueerd en versterkt.



aansluiting op bestaande bebouwing



verlengde 2 onder 1 kap woningen met een garage onder de kap en een opstelplaats.



groene overgangen naar de straat



verschillende vormen van aanbouwen onder een kap

STEVENSSTRAAT ZUID W-III

59

Een aantal van de bestaande kavels met koopwoningen is gesitueerd aan de zuidkant van de Stevensstraat. De bestaande woningen zijn voornamelijk 2 onder 1 kap woningen met een eigen inrit vanaf de Stevensstraat. De nieuwe woningen sluiten aan op de schaal van de bestaande bebouwing met 1 á 2 lagen met een kap. Deze woningen hebben hun oriëntatie op de Stevensstraat.

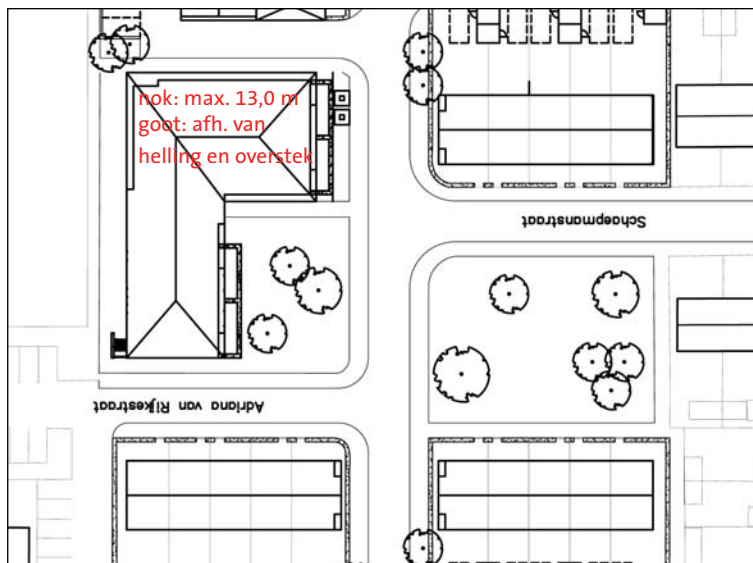
De maximale goothoogte van de bestaande woningen is 5 meter en de maximale nokhoogte is 10 meter. De bijgebouwen moeten minimaal 12 meter achter de voorgevellijn komen en hebben een maximale hoogte van 2,5 meter. (> 5 m². met kap) De ruimte tussen de woning en de zijerfgrens is minimaal 4 meter. De voortuinen van de bestaande woningen wordt doorgetrokken in het nieuwe plan, waarbij de huidige rijweg even breed blijft.



bestaande bebouwing zuidelijk deel



appartement met een schuine kap en overstek



A P P A R T E M E N T E N W - I V

61

Algemeen

Het hoekappartementengebouw wordt gezien als onderdeel van de totale ontwikkeling en sluit qua uitstraling en schaal aan op de overige woningen in het plan. Dit betekent dat er geen grote repetitie van raampartijen, rijen balkons e.d. mogen komen. Het hoekappartementengebouw krijgt een verticale geleiding. De bergingen en containers zijn inpandig.

Kap

Net als voor de overige woningen heeft het appartementengebouw een kap. In de kap kunnen evt. (kleinere) woningen zitten. In het bestemmingsplan zullen de maximale goot en kaphoogte worden aangegeven. Het appartementengebouw heeft een nokhoogte van maximaal 13,0 m hoogte.

De eventuele liftschachten worden bij het appartementengebouw verwerkt in de kap en zijn daardoor geen dominant aanwezig onderdeel.

Raamopeningen

De raamopeningen worden vormgegeven als "gaten in een schil", waarbij de ramen geen aaneengesloten, horizontale of verticale banen vormen.

Buitenruimten

De balkons zijn duidelijk herkenbaar en worden vormgegeven als los onderdelen van de gevel, eventueel omkaderd door het gevelmateriaal. De buitenruimtes kunnen bestaan uit loggia's of aangehangen balkons. De buitenruimtes op de begane grond (indien aanwezig) vormen de overgang tussen openbaar en privé en dienen als onderdeel van het gebouw te worden vormgegeven. Bijvoorbeeld door een ommuurd terras of een iets opgetilde, of juist verdiepte begane grond.

De omschrijving van vorm, materiaal en kleur is ook hier van toepassing. Het appartementengebouw kan echter een lichtere kleur en uitstraling krijgen, zoals in de referentiebeelden aangegeven.



woningen met met dwarse kapbeeindiging



verbijzondering kopgevel onder kapoverstek



lage goot en dakkapellen naar de straat met een groene voortuinen

RIJWONINGEN W - V

63

Algemeen

Deze carré rijwoningen zijn gesitueerd aan het parkje. In het bestemmingsplan worden de maximale goot (7m) en nokhoogte (10m) vastgelegd. Ook is de maximale lengte per rij met een zelfde doorgaande rooilijn bepaald, te weten 5 woningen, inclusief een grote kopwoning.

Kappen

De kappen zijn voor alle rijwoningen een herkenbaar thema. In de kappentekening is aangegeven dat de hoofdrichting van de carré rijwoningen, parallel aan het parkje loopt. Dakkapellen en plaatselijke dwarskappen zijn mogelijk, maar mogen niet buiten het profiel van de hoofdkap uitsteken. De kopwoningen kunnen een dwarse kapbeeindiging hebben. De kopwoningen aan de kant van de Stevensstraat hebben een aanbouw onder de overstekende dakrand.

Variatie

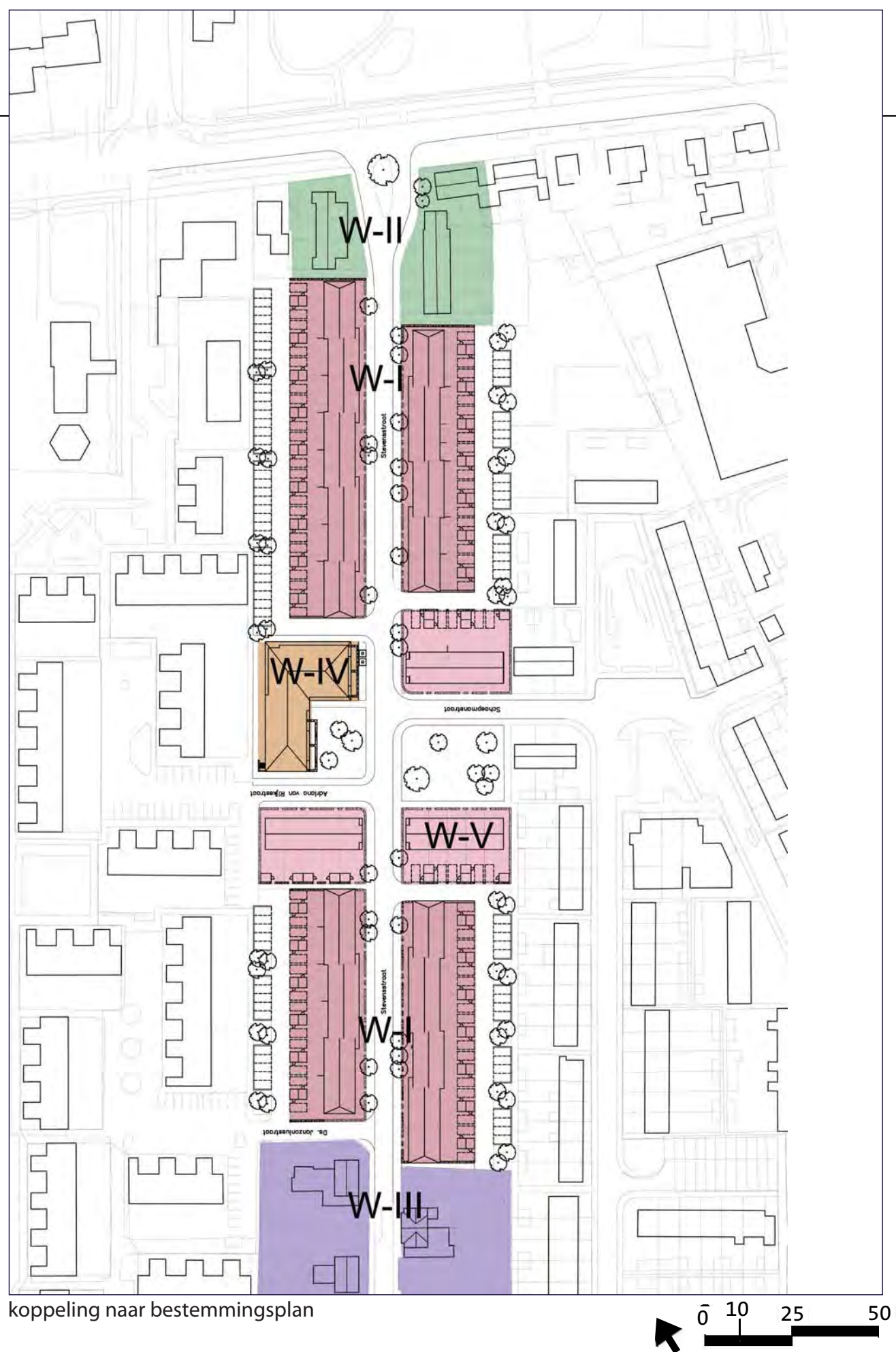
De rijen moeten niet te eentonig worden vormgegeven, onder andere door de hoekwoningen anders vorm te geven.

Ook een verticale geleding en het benadrukken van de entree zijn middelen om variatie te bereiken.

Ook kan er gevarieerd worden met kleine, genuanceerde kleurverschillen binnen een rij en kan er tussen de rijen onderling variatie worden aangebracht. De hoekwoningen aan de Stevensstraat worden zorgvuldig en als verbijzondering ontworpen en blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan. Hierbij kan de kap van de hoekwoningen een overstek hebben.

Buitenruimtes

Alle rijwoningen hebben een voortuin van minimaal 3 meter diep. De vormgeving van de overgang naar de stoep wordt meegenomen in het ontwerp, door middel van een lage muurtjes, hagen of een combinatie hiervan. Zijtuinen grenzend aan de openbare weg moeten worden meeontworpen. De hier gesitueerde hekken en/of hagen zijn minimaal 30 % open en hebben een maximale hoogte van 1,80 m.



RICHTING BESTEMMINGSPLAN

65

W-I: Rijwoningen

- rijwoningen beukmaat 5,40 meter
- max. rij niet versprongen: 4 woningen
- max. goot 7,00 m, min goot 1,20 m;
- max. nok 10 m.
- voortuinen minimaal 2 meter diep.

W-II: Woningen Middelweg (bestaande bebouwing)

- max. bebouwingopp: 40 %
- max. goot 5 m, max. nok 10 m.
- bijgebouwen min 12 meter achter voorgevellijn
(Dit in relatie tot het huidige bestemmingsplan)

W-III: Woningen Stevensstraat zuid (bestaande bebouwing)

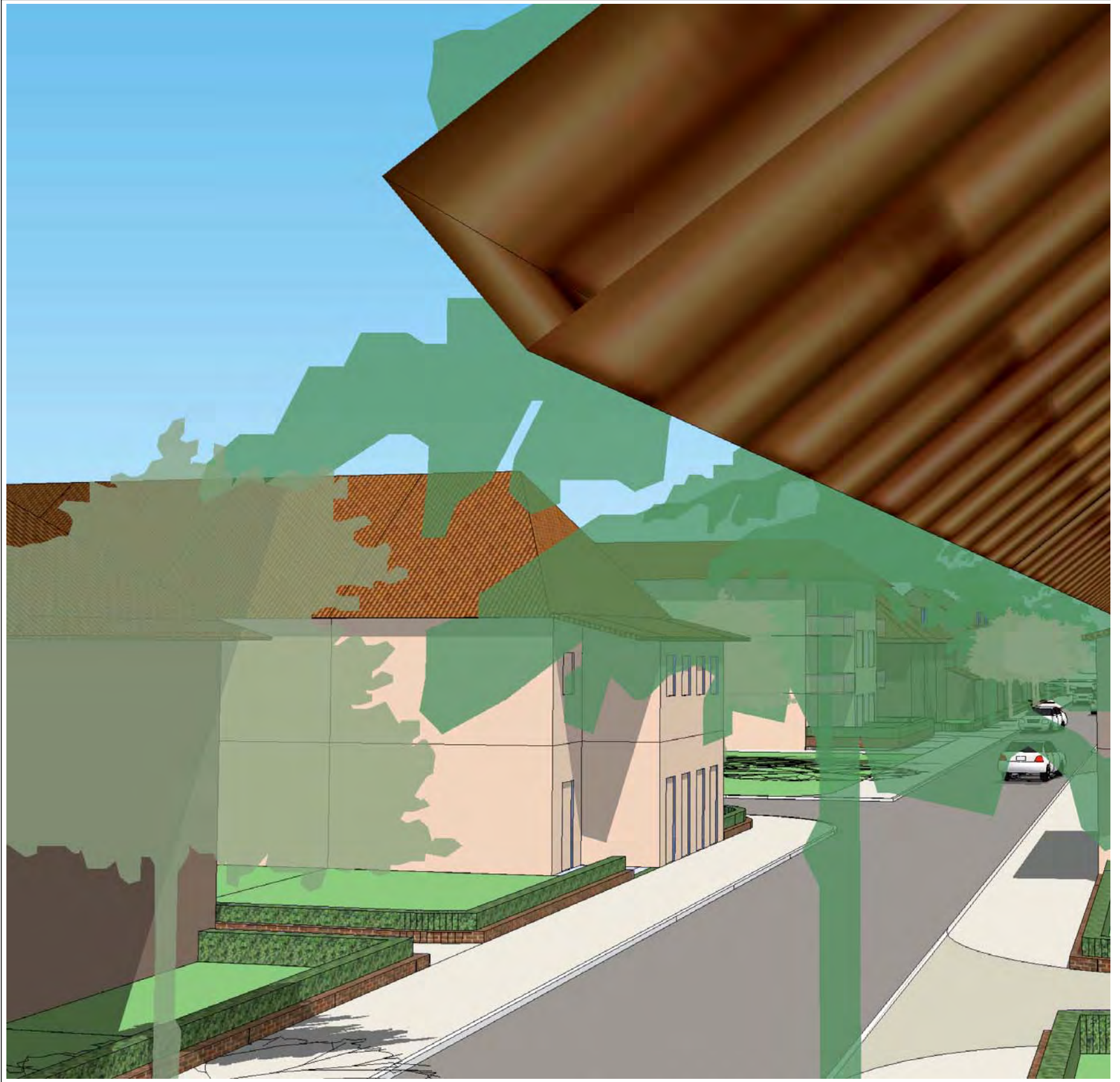
- max. bebouwingopp. incl. bijgebouwen: 30 %
- max. goot 5 m, max. nok 10 m.
- afstand zijerfgrens: min. 4 m.
- bijgebouwen min 12 meter achter voorgevellijn
- 2 p.p. op eigen terrein
(Dit in relatie tot het huidige bestemmingsplan)

W-IV: Appartementen

- bebouwing binnen de bouwvelden
- max/min. goot: afhankelijk van de minimale hellingshoek kap van 10 graden en de maximale hoek van 35 graden, in combinatie met het gekozen overstek.
- max. nok 13,0 m (bij 2 lagen en een kap).
- bergingen en containerruimtes in hoofdbebouwing

W-V: Carré rijwoningen

- 5 woningen van 5,40 meter op een rij, incl. een grote kopwoning aan de Stevensstraat van 6,00 meter.
- max. goot 7,00 m, min goot 1,20 m;
- max. nok 10 m.
- voortuinen minimaal 3 meter diep.



IM PRESS IES

