



IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN 'DE JONGE VEENEN'

MOERKAPELLE

Definitief - 8 januari 2014

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

- **INHOUDSOPGAVE** | De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.
- **BLADWIJZERS** | Met bladwijzers kunt u gemakkelijk door het document navigeren. Deze worden weergegeven door te klikken op het icoon *Bladwijzers* (in de Engelstalige versie: *Bookmarks*), links in het venster van Adobe Acrobat of Adobe Reader. Wanneer dit icoon niet zichtbaar is, kunnen de bladwijzers geactiveerd worden onder *Beeld, Tonen/verbergen* en *Navigatievensters* (in de Engelstalige versie: *View en Navigation Panels*).
- **HYPERLINKS** | Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: **hyperlink**.

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. VOSPlan Vastgoedontwikkeling en Batenburg BV hebben het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

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

In opdracht van:



VOORWOORD

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de uitbreidingslocatie 'De Jonge Veenen' in de kern Moerkapelle. Op deze unieke locatie in de polder 'De Wilde Veenen' zullen gefaseerd circa 500 woningen worden ontwikkeld. De woningen voorzien met name in de eigen woningbehoefte van Moerkapelle. Daarnaast wordt het aanwezige sportcomplex (deels) verplaatst en vernieuwd. Bovendien zal een brede school worden gerealiseerd. Daarmee draagt de ontwikkeling van 'De Jonge Veenen' bij aan het voorzieningenniveau van Moerkapelle. Tegelijkertijd draagt deze uitbreiding bij aan de draagkracht van de bestaande voorzieningen in het dorp. Zo blijft Moerkapelle levendig en aantrekkelijk. De structuur van 'De Jonge Veenen' sluit aan op het

dorpse karakter van Moerkapelle. De ontwikkeling vindt plaats in drie fasen met daarbinnen deelfasen van gemiddeld 30 woningen per jaar, afhankelijk van de vraag uit de markt kan dit meer worden. Het woningbouwprogramma kent een grote verscheidenheid met een gevarieerd aanbod van verschillende woningtypen en prijsklassen. De architectuur voor de eerste fase is gebaseerd op de jaren '30-stijl met een hedendaagse interpretatie daarvan. Dit past bij het kleinschalige en dorpse karakter van Moerkapelle.

De stedenbouwkundige opzet van 'De Jonge Veenen' is gebaseerd op de landschappelijke onderlegger van de polder. De lange poldersloten, kenmerkend voor

de polder De Wilde Veenen, worden verbreed en ingericht tot aantrekkelijke openbare ruimte. Daarmee zijn de kenmerken van de polder duidelijk herkenbaar in de wijk. Centraal in 'De Jonge Veenen' zal een groene en ruim opgezette parkzone komen te liggen. Deze vormt een belangrijke ontmoetingsplek voor de buurt en kan worden gezien als het 'groene hart' van de wijk. Daarmee zal 'De Jonge Veenen' een bijzondere, karakteristieke en groene woonomgeving worden.



Zicht op de planlocatie van 'De Jonge Veenen'

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
2 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	7
2.1 Ruimtelijke analyse	7
2.2 Beleid en onderzoek	10
2.3 Stedenbouwkundig raamwerk.....	13
2.4 Duurzame gebiedsontwikkeling	15
3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN FASE 1	16
3.1 Stedenbouwkundige uitwerking	16
3.2 Stedenbouwkundig plan op onderdelen.....	18
3.2.1 Programmatische verdeling.....	19
3.2.2 Ontsluitingsstructuur.....	20
3.2.3 Parkeren	22
3.2.4 Groenstructuur	23
3.2.5 Parkzone	24
3.2.6 Waterstructuur	26
3.2.7 Spelen	27
3.2.8 Milieucontouren	28
4 BEELDKWALITEIT	29
4.1 Algemene beeldkwaliteit.....	29
4.2 Architectuur in 'De Jonge Veenen'	30
4.3 Architectonische principes.....	32
4.3.1 Bouwhoogte.....	33
4.3.2 Dakkapellen.....	33
4.3.3 Kleurenpalet	33

4.3.4 Accenten en zichten	34
4.3.5 Architectonische kenmerken parkzone.....	35
4.3.6 Architectonische kenmerken singel	37
4.3.7 Architectonische kenmerken buurtstraten	39
4.3.8 Architectonische kenmerken Laan	41
4.3.9 Architectonische kenmerken clubgebouw	43
4.3.10 Architectonische kenmerken brede school.....	44
4.4 Openbare ruimte	45
4.4.1 Erfafscheidingen.....	46
4.4.2 Bomen	47
4.4.3 Routing Hulpdiensten	49
4.4.4 Locatie ondergrondse afvalcontainers.....	49
4.4.5 Inrichting openbare ruimte (indicatief)	49

COLOFON.....	50
---------------------	-----------

BIJLAGE KAARTENBOEK	51
Kaartblad 1 - Stedenbouwkundig plan fase 1, 2 en 3	52
Kaartblad 2 - Waterbalans fase 1, 2 en 3.....	53
Kaartblad 3 - Waterbalans fase 1.....	54
Kaartblad 4 - Stedenbouwkundig plan fase 1	55
Kaartblad 5 - Programma fase 1	56
Kaartblad 6 - Milieucontouren fase 1	57
Kaartblad 7 - Toegankelijkheid hulpdiensten fase 1	58
Kaartblad 8 - Locatie ondergrondse afvalcontainers fase 1.....	59
Kaartblad 9 - Parkeerbalans fase 1.....	60
Kaartblad 10 - Spelen in de buurt fase 1.....	61
Kaartblad 11 - Inrichting openbare ruimte (indicatief)	62

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de structuurvisie 'Zuidplas 2030' is de locatie 'De Jonge Veenen' in de kern Moerkapelle aangewezen als woningbouwlocatie. Voorheen werd deze locatie 'Moerkapelle Oost' genoemd. De aanleiding voor woningbouw op deze locatie is tweeledig. Enerzijds speelt het feit dat een groei van het inwonertal (en daarmee draagkracht) noodzakelijk is om het huidige niveau aan commerciële en maatschappelijke basisvoorzieningen in Moerkapelle in stand te kunnen houden. Hoewel de omgeving van het dorp gekenmerkt wordt door rust, ruimte en groen verwachten inwoners namelijk wel een levendig dorp met onder meer winkels en een actief verenigingsleven. Door het dorp uit te breiden zal het inwonertal en daarmee de draagkracht stijgen. Anderzijds is er een groeiende woningbehoefte in de regio. Om deze redenen is besloten tot de ontwikkeling van 'De Jonge Veenen'. Met een woningopgave van circa 500 woningen zal hoofdzakelijk worden voorzien in de eigen woningbehoefte van Moerkapelle. Een belangrijk uitgangspunt bij deze uitbreiding is dat de gemeente Zuidplas en de inwoners van Moerkapelle hechten aan het behoud van de dorpse identiteit en het kleinschalige karakter.

Om te komen tot woningbouw heeft de gemeente Zuidplas het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'

en het 'Masterplan Moerkapelle Oost' opgesteld. *VOSPlan Vastgoedontwikkeling B.V.* en *Batenburg BV* hebben *IMOSS bureau voor stedenbouw* bv gevraagd om binnen deze kaders een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader voor deze locatie op te stellen. Dit rapport vormt hiervan de uitwerking.

'De Jonge Veenen' zal in drie fasen worden ontwikkeld. De stedenbouwkundige uitgangspunten die in dit rapport worden beschreven hebben betrekking op alle planfasen. De stedenbouwkundige uitwerking en het beeldkwaliteitskader hebben alleen betrekking op de eerste fase.

1.2 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie delen: de stedenbouwkundige uitgangspunten, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitskader. De ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten die aan de basis van beide plannen hebben gelegen komen aan bod in **hoofdstuk 2**, 'Stedenbouwkundige uitgangspunten'. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke analyse van het plangebied, de beleidsmatige uitgangspunten voor de locatie en de stedenbouwkundige opgave.

Hoofdstuk 3 vormt de weergave van het stedenbouwkundig plan voor fase 1. De

eerste paragraaf omschrijft de kenmerken en bijzonderheden van het stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt het plan op onderdelen beschreven. Daarbij komen onder meer het woningbouwprogramma, de ontsluiting, het parkeren en de waterstructuur aan bod.

In **hoofdstuk 4**, 'Beeldkwaliteit', wordt allereerst de algemene beeldkwaliteit voor 'De Jonge Veenen' beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de architectuur, de architectonische principes voor de verschillende onderdelen in het plan en op de openbare ruimte.



Luchtfoto plangebied met omgeving

2 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten voor 'De Jonge Veenen'. In **paragraaf 2.1** wordt ingegaan op de ruimtelijke analyse van het plangebied. Vervolgens komen in **paragraaf 2.2** de beleidsmatige uitgangspunten aan bod. In **paragraaf 2.3** wordt de stedenbouwkundige opgave beschreven.

2.1 Ruimtelijke analyse

In deze ruimtelijke analyse wordt allereerst ingegaan op de historie van het plangebied. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke kenmerken van de polder de 'Wilde Veenen' en tot slot aan de bestaande dorpsrand van Moerkapelle.

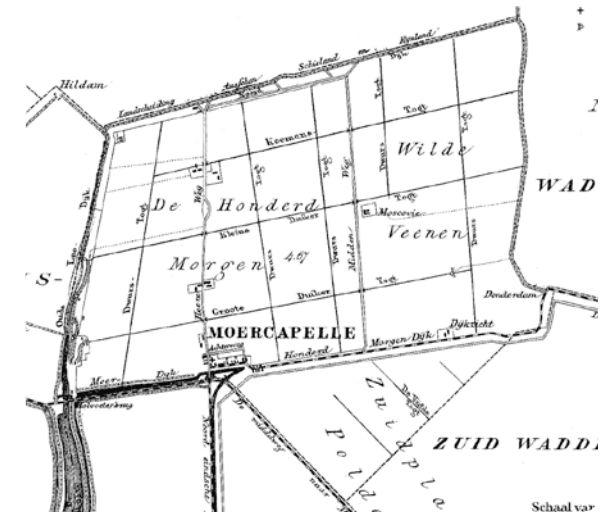
Historie

De naam Moerkapelle duidt op de aanwezigheid van een kerkje of kapel aan het moeras. Het ontstaan van het dorp is dan ook nauw verbonden met de geschiedenis van de polder De Wilde Veenen. Het gehucht 'Op Moer' is ontstaan rond 1400. Omstreeks 1560 werd er voor het eerst melding gemaakt van een kapel. Dit gebouw heeft na de voltooiing van de dorpskerk in 1667 nog lang dienst gedaan als school en als boerderij. Het stond vermoedelijk op de hoek van de Dorpsstraat en de Moerdijkstraat. Het bouwwerk dat daar stond brandde in 1905 geheel af. Door de vervening en bepoddering van het

moerasgebied ontstond in de 17^e eeuw bedrijvigheid in de regio en vestigden zich meer mensen in Moerkapelle. Na de drooglegging van de polder werd er landbouw, en later vooral veeteelt, bedreven. In 1845 had Moerkapelle 539 inwoners. Gezichtsbepalend voor Moerkapelle is de op een verhoogde plaats gebouwde kerk. De bouw van deze Hervormde zaalkerk startte vermoedelijk in 1662 en werd in 1667 voltooid. Boven de ingang in de toren zijn in een gebeeldhouwd reliëf de familiewapens aangebracht van Daniël van Hogendorp en zijn vrouw Ida Maria Hooft. In het verlengde van de Herenweg staat een ander monument dat Moerkapelle rijk is: de boerderij Stolpenburg. Deze omstreeks 1660 gebouwde boerderij is een van de zeldzame stolpboerderijen in Zuid-Holland. Het oudste huis van Moerkapelle is gelegen aan de lange dijk en heet het Land van Belofte uit 1660. Tijdens een grote brand in 1905 zijn bijna alle huizen in de oude kern van het dorp afgebrand.

Langs Moerkapelle heeft vroeger een belangrijke scheepsvaartroute tussen Rotterdam en Gouda gelopen. Daarom had Moerkapelle een eigen haven. Deze lag aan de Ringvaart (Moerdijkstraat). 'De Jonge Veenen' bestaat nu nog altijd uit akkerland en biedt ruimte aan een sportaccommodatie. De locatie ligt ingeklemd tussen het bestaande

dorp, het lint van de Middelweg en de dijk van de Oranjestraat. De ligging aan de open polder met zicht op het Bentwoud en in de verte Hazeswoude Dorp is kenmerkend voor dit gebied. Als het meest noordelijke dorp van Zuidplas ligt Moerkapelle nabij de kernen Bleiswijk, Hazerswoude en Waddinxveen. Aan de noordwestelijke kant van het dorp ligt, achter de N209, de kern Zoetermeer. Deze is door de hoogbouw van de wijk Oosterheem zeer goed waarneembaar is.



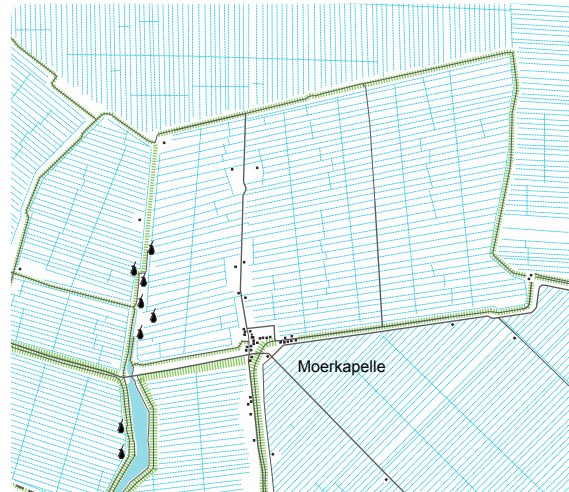
Moerkapelle rond 1865 en de polder 'De Wilde Veenen'

Polder de 'Wilde Veenen'

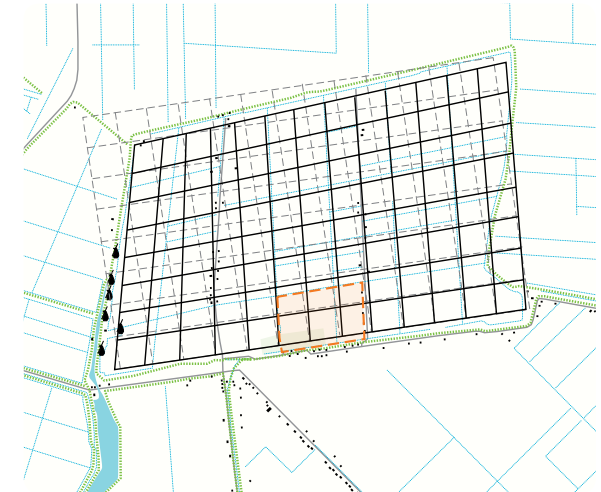
De polder de 'Wilde Veenen' was de eerste grote Zuid-Hollandse droogmakerij in het waterschap Schieland. De droogmakerij vormde het hoogst gelegen deel van het veenkussen in het centrum van het Zuid-Hollandse veengebied. Het gebied waterde op een natuurlijke wijze af via veenstroompjes zoals de Rotte, die ongeveer ter plaatse van de 'Wilde Veenen' ontsprong. Door de ontginning van het veengebied in de 14^e en 15^e eeuw klonk het veen in. In plaats van dat het boven de rivieren uit kwam, lag het nu onder het rivierpeil.

De bodem van de droogmakerij bestaat uit oude zeeleigronde. Door oxidatie is het veen verdwenen en is de oude zeebodem weer zichtbaar geworden. De polder wordt door de oost-west lopende tochten verdeeld in vier bijna gelijke stroken. De polder wordt in twee peilvakken verdeeld door de Middenweg, die van noord naar zuid door de polder loopt. Ten westen van de Middenweg is het zomerpeil 4,75 meter -NAP en ten oosten 4,55 meter -NAP.

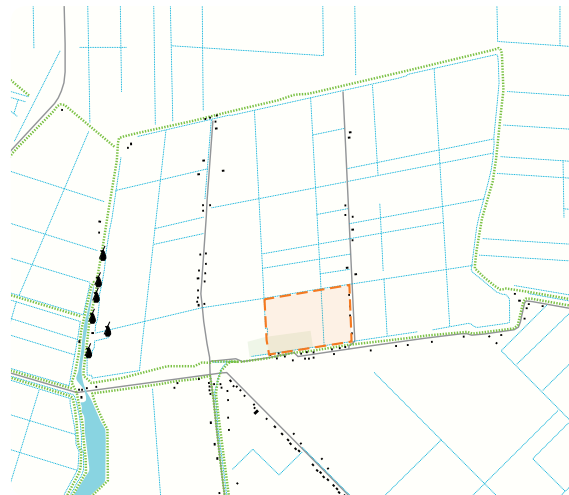
De grondvorm van de polder houdt het midden tussen een parallellogram en een trapezium, gevormd door de dijk langs de Rotte. De verkaveling draait als een grid langs de dijk. Deze verdraaiing is ook nu nog op kavelniveau zichtbaar.



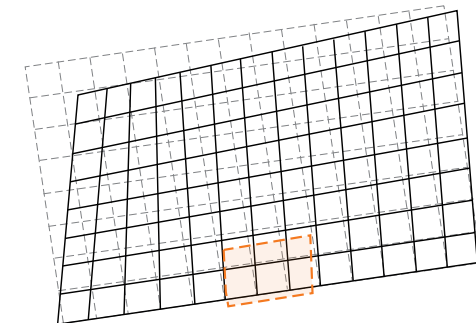
Polder de 'Wilde Veenen' rond 1900



Landschapsarchitectonisch kenmerk polder de 'Wilde Veenen'



Ligging plangebied in de polder de 'Wilde Veenen'



Het poldergrid met het plangebied

De bestaande dorpsrand

Het dorp Moerkapelle is duidelijk ingekaderd door de poldersloten. Deze landschappelijke lijnen vormen de grens tussen het bebouwde gebied en het open landschap.

De westrand van 'De Jonge Veenen' grenst aan het bestaande dorp. De rand wordt gekenmerkt door afwisselende voor- en zijgevels. Een watergang met daarlangs veel groen zorgt voor een prettig beeld. Lange straten komen direct op de dorpsrand uit, waardoor het open landschap goed zichtbaar is. Aan de meest noord-westelijke punt grenzen de tuinen direct aan het water. De tuinen liggen ver boven de waterlijn, waardoor de bewoners met beschoeiing het hoogteverschil hebben overbrugd.

De Groote Duikertocht vormt de meest noordelijke grens. In de toekomst zal deze een heldere scheiding vormen tussen het dorp en het open landschap, zoals nu ook ten westen gebeurt.

De woningen aan de Oranjestraat hebben hun entree aan de dijk. De achtertuinen liggen lager en hebben uitzicht op het toekomstige plan 'De Jonge Veenen'. Het eerste deel van de woningen heeft een tuin aan het water. Meer richting het zuiden loopt de Sportweg tussen de achtertuinen en de watergang.

De Middenweg vormt een duidelijke oostelijke grens, met karakteristieke boerenerven die met hun rug naar het plan 'De Jonge Veenen' liggen.



Zicht over de Groote Duikertocht: de Groote Duikertocht is een belangrijk landschappelijk element. Niet alleen voor de ontwatering van de polder, maar ook cultuurhistorisch.



Zicht vanaf de kruising Middenweg/Sportweg: de Middenweg vormt een historisch lint met daarlangs boerderijen. De erven zijn omzoomd met hoge erfbeplanting.



Zicht langs de sloot onderaan de dijk: de sloot onder aan dijk vormt een duidelijke grens tussen de bestaande dijkbebouwing en de lager gelegen polder.



Zicht op de dorpsrand: het dorp Moerkapelle heeft een duidelijke dorpsrand, die wordt gekenmerkt door een groene zoom en afwisselende bebouwing en oriëntatie.

2.2 Beleid en onderzoek

Aan de ontwikkeling van 'De Jonge Veenen' liggen een aantal beleidsstukken ten grondslag:

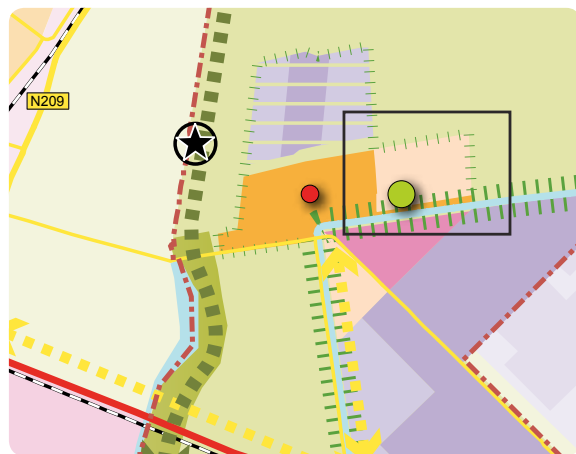
- de structuurvisie 'Zuidplas 2030';
- het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord';
- de 'Woonvisie Zuidplas';
- het verkeersonderzoek 'Dorpsuitbreiding Moerkapelle Oost';
- het masterplan 'Moerkapelle Oost'.

In deze paragraaf worden de hoofdlijnen van deze beleidsstukken weergegeven.

Daarnaast speelt ook het vraagstuk rond de realisatie van een brede school en de verplaatsing van de sportvelden. Om het plan 'De Jonge Veenen' aan te kunnen laten sluiten bij het bestaande dorp is het namelijk nodig om twee nieuwe ontsluitingswegen aan te leggen. Aan de zuidkant zal dat gebeuren via de Oranjestraat over de dijk en aan de westkant door het doortrekken van de Raadhuisstraat. Hiervoor moeten de huidige voetbalvelden worden verplaatst. Er wordt een nieuw kunstgrasveld aangelegd met een pupillenveld en er wordt een nieuw clubgebouw gerealiseerd.

Structuurvisie 'Zuidplas 2030'

In de structuurvisie 'Zuidplas 2030' presenteert de gemeente Zuidplas haar ruimtelijke visie tot 2030 en verder. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen de gemeentelijke ambities en de koers die gevolgd wordt om die ambities te verwezenlijken. De structuurvisie biedt een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. Daarmee vormt het document een basis voor onder meer toekomstige bestemmingsplannen. De structuurvisie 'Zuidplas 2030' is op 27 november 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.



Structuurvisie 'Zuidplas 2030'

[Link naar bron](#)

Bestemmingsplan 'Zuidplas Noord'

Op 16 juni 2009 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle het bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is 'Moerkapelle Oost', een uitbreiding van Moerkapelle voor circa 500 woningen in een dorps milieu. Dit is op 6 maart 2012 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan is opgesteld om geplande ontwikkelingen in de Zuidplaspolder mogelijk te maken. Moerkapelle Oost is één van die ontwikkelingen en valt onder een 'uit te werken bestemming'. Aan de hand van het op te stellen stedenbouwkundig plan dat hiervoor per fase gemaakt wordt, zal er per fase een uitwerkingsplan worden opgesteld.



Actualisatie van de woningbehoefte, juni 2013

Het uitgangspunt van de gemeente om het nieuwbouwbeleid de komende jaren te concentreren op de lokale behoefte, sluit goed aan op de actuele situatie op de woningmarkt. De lokale behoefte laat vooral een tekort aan huurwoningen zien. In Zevenhuizen en Moerkapelle zal vooral nieuwbouw nodig zijn om aan de vraag te voldoen die ontstaat door verandering in de huishoudensamenstelling (door vergrijzing en huishoudenverdunding). Wanneer de economie aantrekt, zal de vraag naar verwachting snel toenemen.

Tabel 2.2 Benoemde grotere woningbouwlocaties in de gemeente Zuidplas

	Autonoom	ISP	Structuurvisie (2012)
Essezooim-Laag	550		550
Vijfakkers-Noord	320		320
Zevenhoven-Zuid*		1.200	1.200
Moerkapelle-Oost*		500	500
Nieuwerkerk-Noord		1.800	1.400
Westlob Rode Waterparel		500	
Totaal	870	4.000	3.970

*) Deze locaties zijn ook gedeeltelijk bestemd voor opvang van de lokale woningbehoefte.

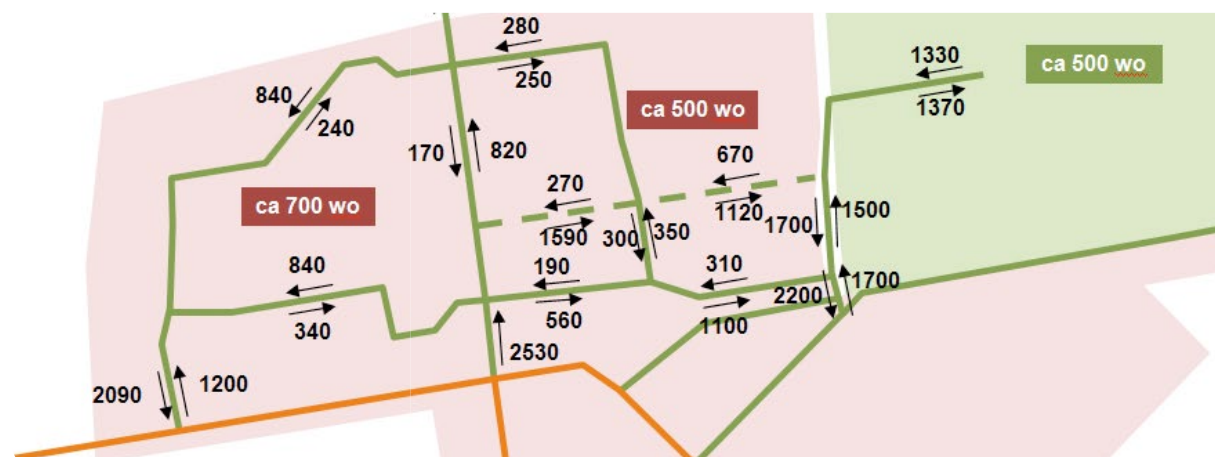
Tabel uit de het rapport Actualisatie van de woningbehoefte

Verkeersonderzoek 'Dorpsuitbreiding Moerkapelle Oost', september 2013

Uit verkeerskundig onderzoek is gebleken dat het wenselijk is om een verbinding te maken tussen de nieuwe woningbouwlocatie 'De Jonge Veenen' en het bestaande dorp via het doortrekken van de Raadhuisstraat. De verkeersdruk op vooral de Oranjestraat neemt hierdoor af en het verkeer zal zich evenwichtiger verdelen over de Raadhuisstraat en Oranjestraat.

De Raadhuisstraat wordt doorgetrokken tot aan de hoofdontsluiting van 'De Jonge Veenen'. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig moet worden omgereden om de voorzieningen in het dorp te bereiken. Voor de fietser gaat de Raadhuisstraat over

in een directe fietsroute, door het centrale park, tot aan de toekomstige brede school en de sportvelden. Hierdoor ontstaat een snelle verbinding met de brede school en sportvoorzieningen in 'De Jonge Veenen' en het centrum in het oude dorp.



Verkeersonderzoek 'Dorpsuitbreiding Moerkapelle Oost'

Masterplan 'Moerkapelle Oost'

In het masterplan 'Moerkapelle Oost' (Gemeente Zuidplas, december 2012) worden de randvoorwaarden gesteld voor de ontwikkeling van dit gebied. Omdat deze ontwikkeling meerdere jaren in beslag zal nemen is het zaak om vooruit te kijken. Daarmee kan een planconcept worden neergelegd dat de uitgangspunten verwoordt en waarborgt. Het masterplan vormt een raamwerk dat de ruimtelijke structuur verbeeldt en dat daarmee ruimte biedt aan een stedenbouwkundig ontwerp. Het masterplan draagt zorg voor de constante factor bij de ontwikkeling van dit woningbouwgebied. De locatie wordt namelijk in drie fasen ontwikkeld. In de loop van de tijd kunnen inzichten veranderen. Het masterplan waarborgt daarbij de handhaving van de oorspronkelijke uitgangspunten.

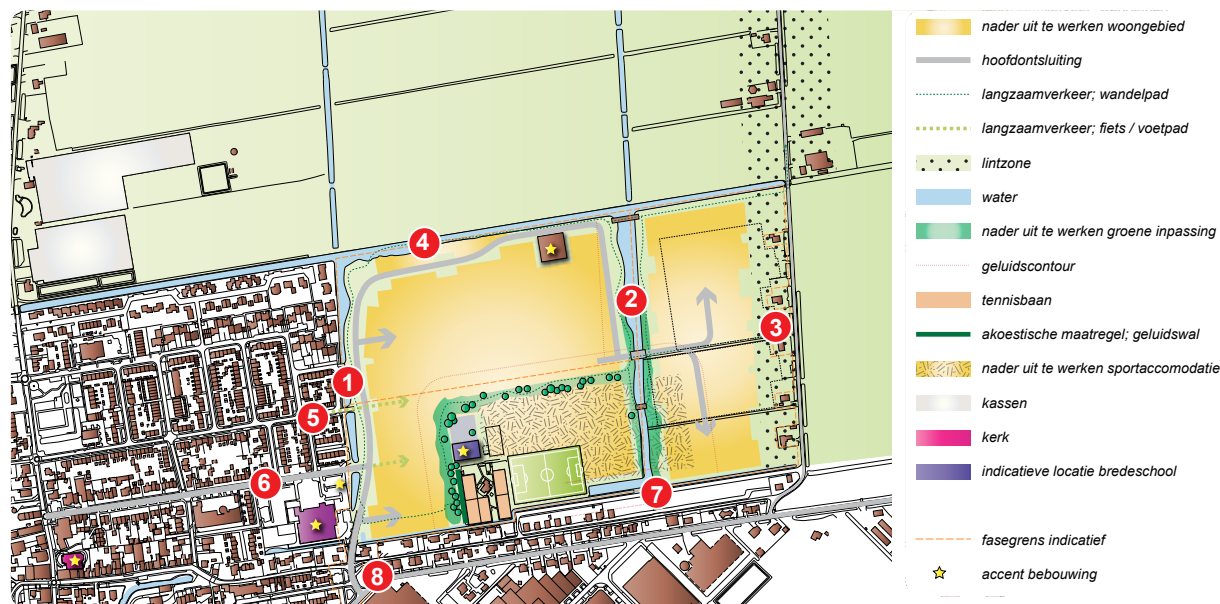
De randvoorwaarden in het masterplan zijn als volgt vastgelegd (zie kaart):

- 1 en 2. Vensters richting landschap;
3. Lint Middelweg;
4. Groote Duikertocht;
5. Verbinding bestaande dorp;
6. Verbinding met het dorp;
7. Overgang Oranjestraat/Sportweg;
8. Zuidelijke ontsluiting.

Bij de ontwikkeling van dit gebied is het van belang om aan te sluiten bij de dorpsse uitstraling van de kern Moerkapelle. De architectonische uitwerking van de woningen zal bijdragen aan de dorpsse beleving van de wijk. Samenhang in diversiteit wordt bepaald door een voor bewoners aansprekende architectuur met een gewogen variatie in volume, kapvormen, rooilijnen en een samenhangend palet van materiaal en kleurgebruik. Accenten in de vorm van massa, verbijzondering of kleurstelling worden bewust toegepast in de zichtlijnen zodat herkenning en oriëntatie worden versterkt.

In de openbare ruimte moeten dorpsse waarden als 'herkenning' en 'ontmoeten' tot uiting komen.

Bij de ontwikkeling van dit gebied moet het 'gevoel van thuiskomen' centraal staan. Dit begint bij het binnenrijden van de wijk. Op belangrijke zichtlocaties staat bijvoorbeeld die ene mooie boom of dat huis met bijvoorbeeld net even een ander kapvorm. Het gevoel van thuiskomen wordt gecreëerd door herkenbare architectuur, prettige openbare ruimte met verblijfskwaliteit en herkenningpunten in de wijk.



Masterplan 'Moerkapelle Oost'

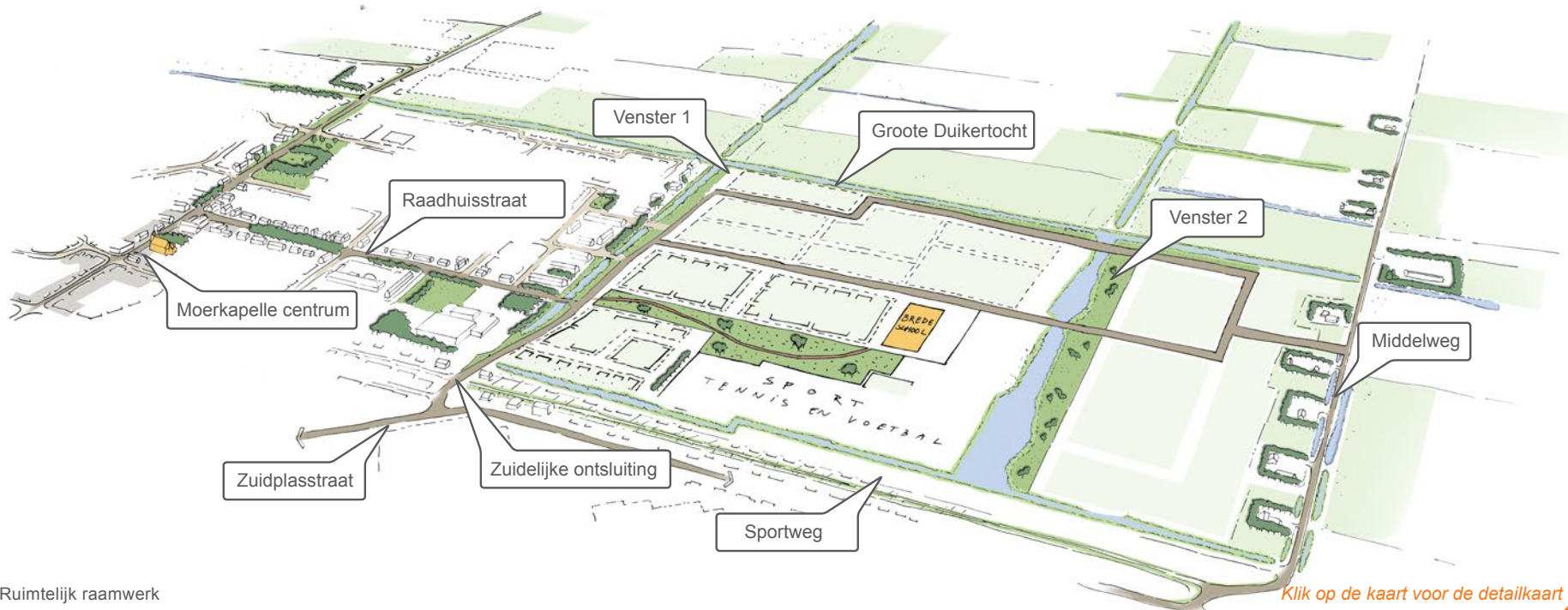
[Link naar bron](#)

2.3 Stedenbouwkundig raamwerk

In het Masterplan 'Moerkapelle Oost' zijn de randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen de uitwerking van het stedenbouwkundig plan moet plaatsvinden. Deze uitgangspunten zijn vertaald in een ruimtelijk raamwerk voor de locatie (zie afbeelding). Dit raamwerk vormt de basis voor de ontwikkeling van 'De Jonge Veenen'. Het raamwerk is gebaseerd op de landschappelijke onderlegger van de poldersloten en de bestaande groenstructuren. De relatie tussen 'De Jonge Veenen'

en het open polderlandschap wordt gewaarborgd door een tweetal vensters, zoals benoemd in het masterplan 'Moerkapelle Oost'. 'Venster 1' vormt tevens de overgang van het bestaande dorp met 'De Jonge Veenen'. 'Venster 2' ligt centraal in het plan en vormt een belangrijke recreatieve drager van de toekomstige wijk. In het noorden wordt het plan op een natuurlijke manier begrensd door de 'Groote Duikertocht'. Om de ontsluiting van de nieuwe wijk mogelijk te maken wordt een nieuwe verbindingsweg

gerealiseerd vanaf de Zuidplasstraat naar het plangebied. Ook wordt de Raadhuisstraat doorgetrokken naar het plangebied. Het gevolg van de nieuwe ontsluiting aan de zuidzijde is dat de twee bestaande sportvelden verplaatst moeten worden. Hierdoor ontstaat ruimte om 'De Jonge Veenen' een dorpse entree te geven met bebouwing langs de weg en om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing. Daarmee kan de kwaliteit van 'Venster 1' optimaal worden benut. Belangrijk uitgangspunt is om de sportvelden op



Ruimtelijk raamwerk

[Klik op de kaart voor de detailkaart](#)

te nemen in het plan. Ze worden dus niet naar de rand van het dorp verplaatst, maar krijgen een centrale positie in de nieuwe wijk. Via een langzaamverkeersverbinding door het centrale park richting de Raadhuisstraat zijn zowel de sportvelden als de toekomstige brede school optimaal bereikbaar met de fiets.

Midden in het plan 'De Jonge Veenen' zal een nieuwe brede school worden gerealiseerd. Door deze ruimtelijk te koppelen aan de sportvoorzieningen ontstaat centraal in de wijk een maatschappelijk cluster. Daarmee kan het parkeerterrein dubbel worden gebruikt en wordt deze efficiënt benut.

Gedifferentieerd programma

Het programma voor het plan 'De Jonge Veenen' (fase 1 t/m 3) bestaat uit circa 500 woningen. In fase 1 zullen ca. 140 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt bijzonder programma toegevoegd zoals de brede school, de nieuwe voetbalvelden en een nieuw clubhuis voor de voetbalvereniging. Het woningbouwprogramma voorziet in veel verschillende typen woningen en prijsklassen. Er worden vrije kavels gerealiseerd, huurwoningen op de sociale markt en in de vrije sector en koopwoningen van betaalbare rijwoningen tot luxe vrijstaande woningen.

Dorps karakter

Het dorps karakter van Moerkapelle wordt doorgezet in 'De Jonge Veenen'. Dit uit zich enerzijds in de opzet van de buurt met kleinschalige, herkenbare bouweenheden met een verscheidenheid aan woningtypes en openbare ruimte. Anderzijds uit zich dit vooral in het detail van de woning zelf. Op zichtlocaties en bijzondere plekken, zoals de entree van het park, komen architectonische accenten zoals een bijzondere woning, een hoekraam of bijvoorbeeld een erker. Hierdoor ontstaan herkenningspunten in de wijk en krijgen rijwoningen op specifieke plekken een onderbreking. Kenmerkend voor het dorps karakter is namelijk de herkenbaarheid: men moet zich kunnen identificeren met de buurt en de eigen woning.



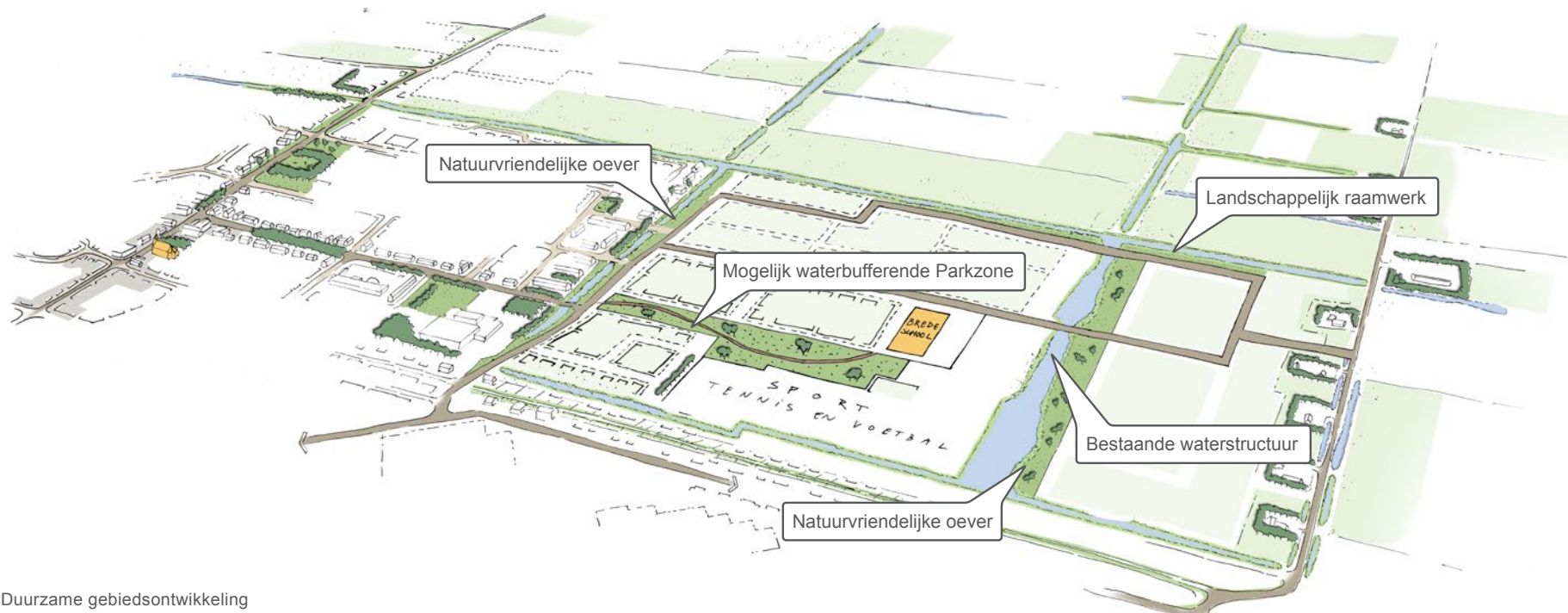
Referentiebeelden van architectuur met dorps karakter, uit het masterplan 'Moerkapelle Oost'

2.4 Duurzame gebiedsontwikkeling

Duurzaamheid is een breed begrip dat op allerlei manieren kan worden ingevuld. Duurzaamheid op gebouwniveau gaat voornamelijk om het halen van vastgestelde duurzaamheidsnormen (zie het Masterplan Moerkapelle Oost december 2012) uitgedrukt in de energie prestatie van de woning. Op gebiedsniveau komen onderwerpen aan bod als het watersysteem, natuurvriendelijke oevers, waterberging in het gebied en oriëntatie van de woningen.

Bij 'De Jonge Veenen' is ingezet op een sterk landschappelijk raamwerk dat gebaseerd is op de bestaande polderstructuur van de 'Wilde Veenen'. Hierdoor wordt het huidige watersysteem gebruikt en versterkt met ruimte om meer water te bufferen en het toevoegen van natuurvriendelijke oevers. In de centrale Parkzone in de eerste fase is het mogelijk om het park zo in te richten dat het water vast houdt voordat het naar het oppervlakte water stroomt. Een groot deel van het verhard oppervlak

van de openbare ruimte en dakvlakken kunnen dan hierop afwateren waardoor het riool ontlast wordt tijdens piekmomenten in neerslag. De woningen zijn voor ongeveer de helft noord-zuid georiënteerd wat ten goede komt om in de toekomst zonnepanelen te kunnen plaatsen met een optimale opbrengst. De zonnepanelen moeten wel zorgvuldig worden geïntegreerd in het dakvlak, voornamelijk aan de voorgevels.



Duurzame gebiedsontwikkeling

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN FASE 1

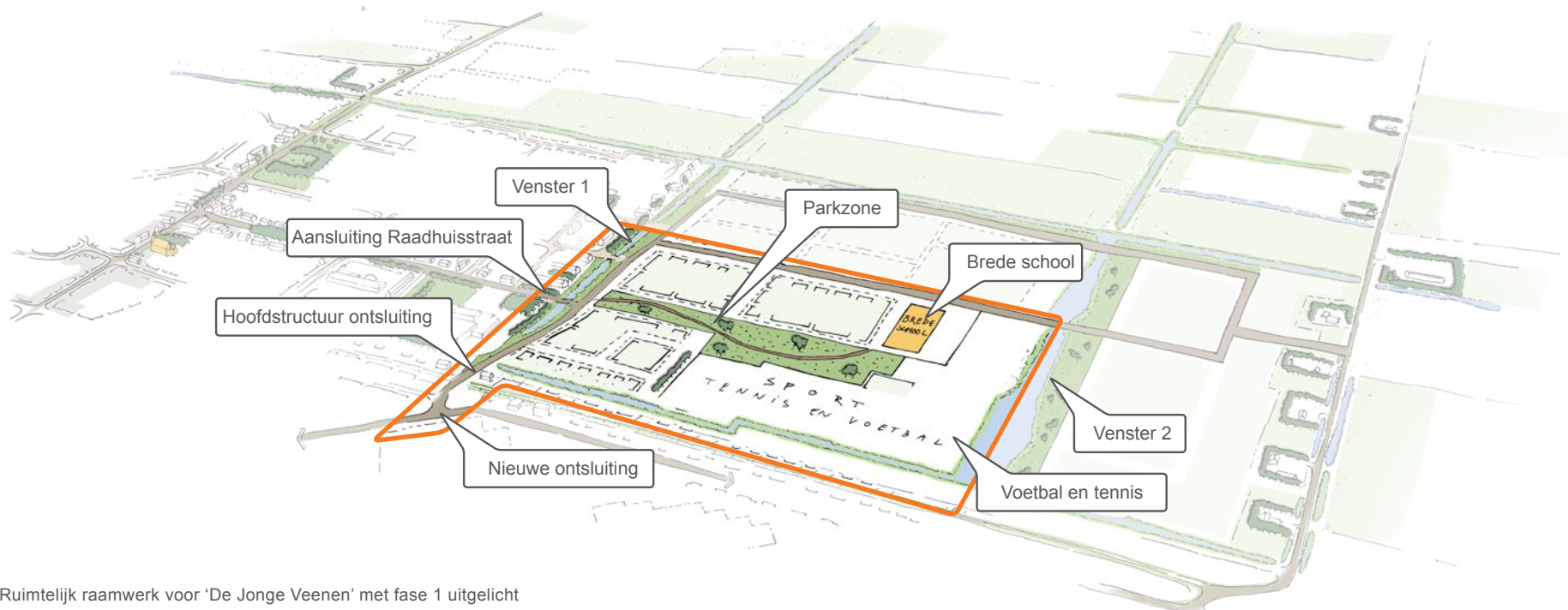
Dit hoofdstuk beschrijft het stedenbouwkundig plan voor fase 1. **Paragraaf 3.1** gaat in op de algemene stedenbouwkundige uitwerking. Vervolgens wordt het plan op onderdelen beschreven. In **paragraaf 3.2** worden achtereenvolgens behandeld: de programmatische verdeling, de ontsluitingsstructuur, het parkeren, de groenstructuur, de parkzone, de waterstructuur, het spelen in de buurt, de milieucontouren, de routing van de hulpdiensten en de locatie van de ondergrondse vuilcontainers.

3.1 Stedenbouwkundige uitwerking

De wijk 'De Jonge Veenen' wordt ontwikkeld in drie fasen. De eerste fase, waarop dit stedenbouwkundig plan van toepassing is, grenst direct aan het bestaande dorp. Daarom zal deze fase een hogere woningdichtheid hebben dan de fasen die grenzen aan het open landschap. Het woningbouwprogramma kent in deze fase een grote verscheidenheid met een gevarieerd aanbod van verschillende woningtypen en prijsklassen.

In fase 1 wordt tevens een aantal belangrijke functies gerealiseerd: de nieuwe zuidelijke ontsluiting, de verbinding richting de Raadhuisstraat, de brede school en het nieuwe clubgebouw van de voetbal met de twee nieuwe velden.

Centraal in de eerste fase zal een groene en ruim opgezette parkzone komen te liggen. Deze vormt een belangrijke ontmoetingsplek voor de buurt. Speelvoorzieningen voor verschillende leeftijden

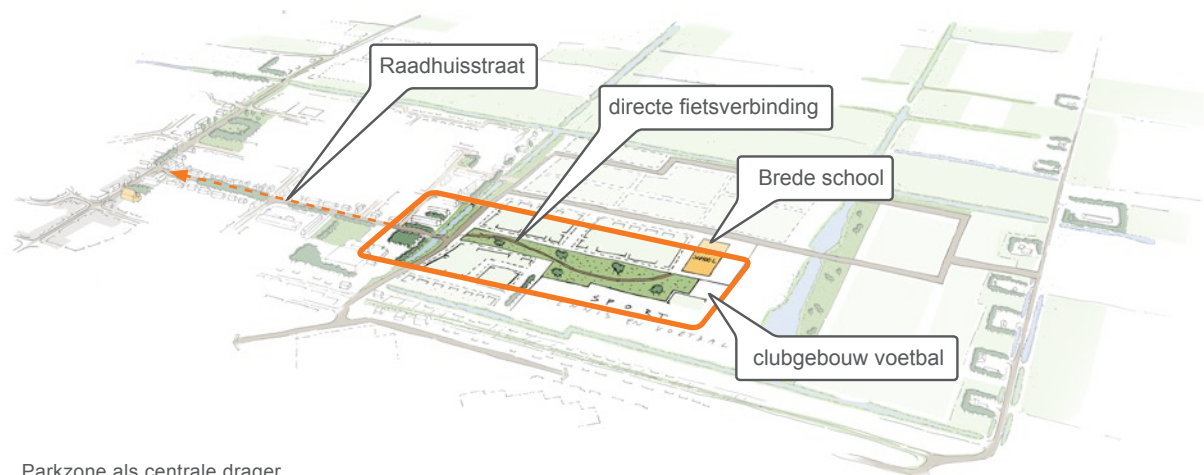


Ruimtelijk raamwerk voor 'De Jonge Veenen' met fase 1 uitgelicht

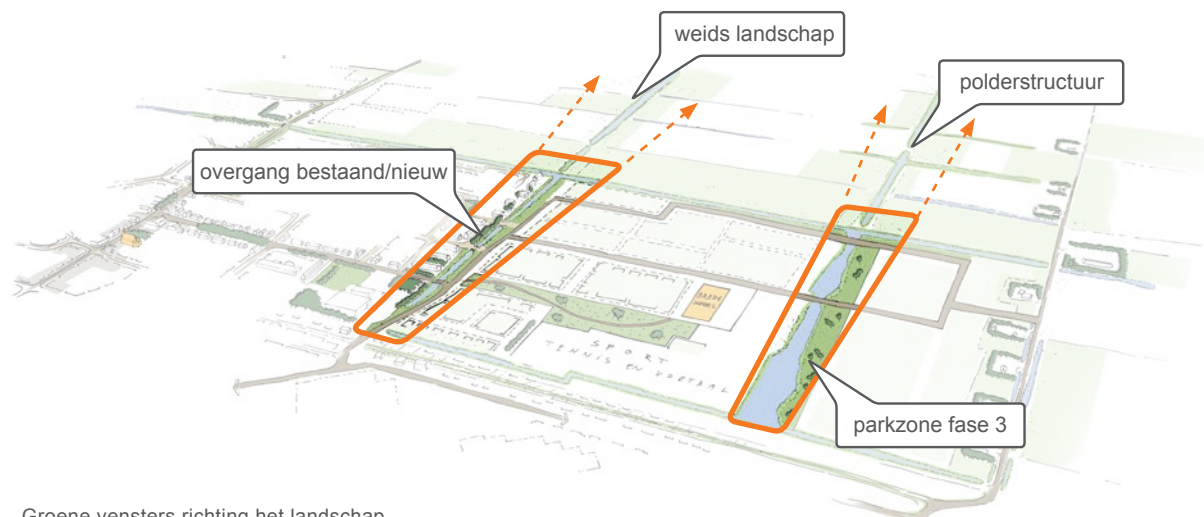
zullen zorgen voor een levendig park. Ook zal er levendigheid ontstaan door het fietspad, dat door dit park loopt. Deze vormt de directe verbinding tussen het bestaande dorp en de nieuwe wijk. Het fietspad draagt zorg voor een goede bereikbaarheid van de school en de clubgebouwen van de voetbal en tennis en zal daarom zowel op werkdagen als in het weekend en zowel 's ochtends als 's avonds veelvuldig gebruikt worden.

Naast een recreatieve functie krijgt het park ook mogelijk een functie als waterbuffer. De hoogteverschillen die hiervoor nodig zijn maken verschillende ruimtes en typen beplanting mogelijk en kunnen worden ingezet om speelaanleidingen te creëren.

De eerste fase wordt aan de noordzijde begrenst door de nieuwe hoofdstructuur van de wijk. Ten zuiden vormt de sloot onder aan de dijk de overgang. Aan de oost- en westzijde vormen de zogenaamde 'vensters', zoals benoemd in het masterplan 'Moerkapelle Oost', de grens. Deze zorgen voor een natuurlijke afronding van de eerste fase en waarborgen de visuele en fysieke relatie tussen 'De Jonge Veenen' en het omliggende landschap. De vensters zijn geënt op de landschappelijke structuur van de poldersloten die kenmerkend zijn voor de polder 'De Wilde Veenen'.



Parkzone als centrale drager



Groene vensters richting het landschap

Het venster dat de overgang vormt tussen het bestaande dorp en 'De Jonge Veenen' (venster 1) zal worden ingericht als een singel. De woningen langs dit venster hebben daardoor een prachtig uitzicht op de groen-blauwe verbingszone. De hoofdstructuur van de wijk zal in hetzelfde slingerende profiel langs de singel lopen. Dit zorgt - vanuit de auto - steeds voor wisselende zichten.

Het venster ten oosten van fase 1 (venster 2) zal op een meer natuurlijke wijze worden ingericht. In de toekomst zal dit de belangrijkste parkzone vormen voor fase 3.



Uitsnede detailkaart stedenbouwkundig plan

3.2 Stedenbouwkundig plan op onderdelen

Om een goed en gedetailleerd beeld te geven van de stedenbouwkundige opzet van fase 1 van 'De Jonge Veenen', wordt het plan in deze paragraaf per onderdeel beschreven. Hierbij komen zowel de ruimtelijke- als de technische onderdelen aan bod. Achtereenvolgens zullen worden behandeld: de programmatische verdeling, de ontsluitingsstructuur, het parkeren, de groenstructuur, de parkzone, de waterstructuur, het spelen, de milieucontouren, de routing van de hulpdiensten en de locatie van de ondergrondse vuilcontainers.

INTERACTIEVE PDF

Onder aan de kaartjes staat een tekst met 'Klik op de kaart voor de detailkaart'. Deze verwijst naar de detailkaart in de bijlage waarop aanvullende gegevens staan.



Bouwvolumes en Stedenbouwkundige opzet

Klik op de kaart voor de detailkaart 

3.2.1 Programmatische verdeling

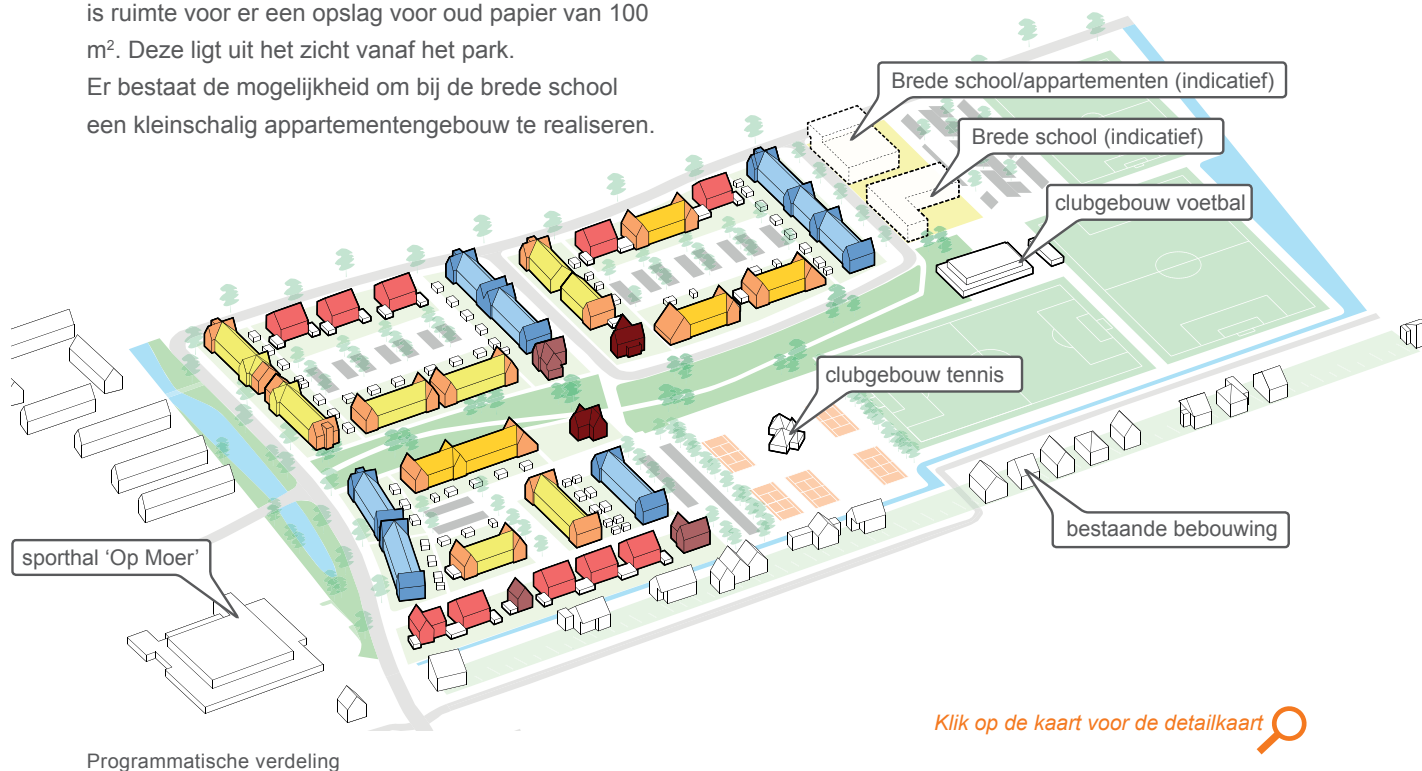
'De Jonge Veenen' heeft een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Het gevarieerde aanbod van verschillende woningtypen en prijsklassen draagt bij aan een levendige buurt.

Fase 1 kan worden opgedeeld in 3 deelgebieden. Deze hebben allen een goede mix van verschillende woningtypen: van vrije kavels tot sociale woningen. Hiermee wordt de verscheidenheid aan locaties in het plan bevorderd. Een betaalbare rijwoning staat bijvoorbeeld langs de hoofdstructuur aan de singel, maar ook direct aan het autovrije deel van het park. Daarmee ontstaan unieke en bijzondere plekken. De grote diversiteit aan woningen past goed binnen het beeld van dorps wonen. Door de verschillende woningtypen en gevels heeft iedere straat een ander straatbeeld.

Belangrijke zichtlocaties worden benadrukt met een opvallende woning. Bij de entree van het park bijvoorbeeld, komende vanuit de Raadhuisstraat, vormen de twee kopwoningen van de rijwoningen een markant punt. En middenin het park staan bijvoorbeeld drie vrijstaande woningen: zij maken deze locatie in het park tot een bijzondere plek en vormen samen een eenheid.

In deze eerste fase wordt tevens maatschappelijk programma toegevoegd, zoals de brede school en het nieuwe clubgebouw van de voetbalvereniging. Voor de brede school is een maximaal vloeroppervlak van 2500 m² opgenomen. Binnen dit oppervlak moeten alle lokalen en bijbehorende functies worden gerealiseerd. Voor het clubgebouw is een vloeroppervlak opgenomen van maximaal 600 m². Hierin worden alle benodigde functies opgelost zoals kleedkamers en kantine. Los naast het clubgebouw is ruimte voor er een opslag voor oud papier van 100 m². Deze ligt uit het zicht vanaf het park. Er bestaat de mogelijkheid om bij de brede school een kleinschalig appartementengebouw te realiseren.

Programma	Aantal
Vrije kavel	2
Vrijstaand duur	3
Twee-onder-een-kapwoning middel duur	20
Rijwoning middel duur	18
Rijwoning middel duur hoekwoning	20
Rijwoning sociaal koop	32
Rijwoning vrije sector huur	14
Rijwoning sociaal huur	31
Totaal programma fase 1	140

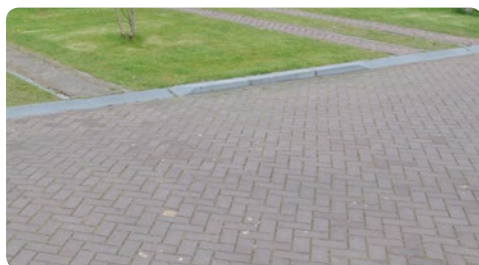


Klik op de kaart voor de detailkaart

3.2.2 Ontsluitingsstructuur

De wegenstructuur van 'De Jonge Veenen' wordt op twee plaatsen aangesloten op de wegenstructuur van het bestaande dorp. Ten westen van fase 1 wordt aangetakt op de Raadhuisstraat. Daarnaast wordt een nieuwe verbindingsweg gerealiseerd vanaf de Zuidplasstraat.

Binnen fase 1 wordt onderscheid gemaakt in een hoofdstructuur (singel en laan), rondom de wijk, en de buurtstraten. Zowel de hoofdstructuur als de buurtstraten worden ingericht als 30 km/u-wegen. Alle kruisingen zijn gelijkwaardig en worden vormgegeven met plateau's. Om de structuur helder en overzichtelijk te houden zijn er binnen de wijk geen doodlopende wegen.



Bestrating hoofdstructuur

De hoofdstructuur (singel en laan) ontsluit de verschillende buurten, alsook van de achterterreinen waar wordt geparkeerd. De structuur zal in latere fasen zijn vervolg krijgen. De hoofdstructuur wordt ingericht conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Zuidplas.

De detaillering van de buurtstraten worden afwijkend van de hoofdstructuur uitgevoerd.

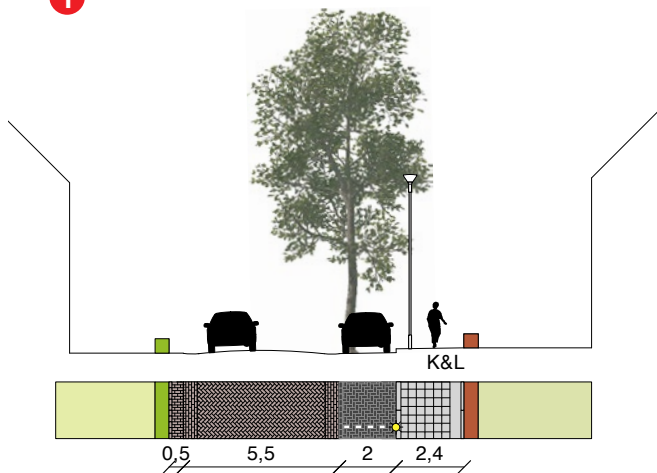
De directe fietsverbinding, die door de parkzone loopt, zorgt voor een goede bereikbaarheid van de school en de sportvelden vanuit het dorp. Een deel van het park is autovrij, waardoor een aantal woningen direct aan de parkzone staat. Deze woningen zijn via een breed voetpad bereikbaar. Deze bewoners parkeren de auto achter de woning op het binnenterrein.



Klik op de kaart voor de detailkaart

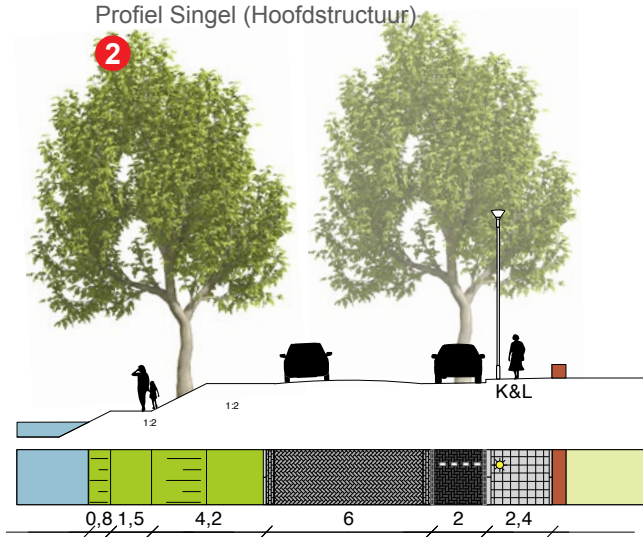
Profiel Buurtstraat

1



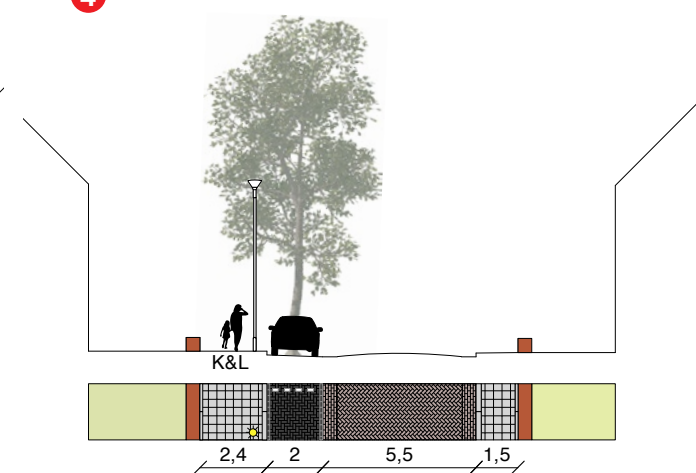
Profiel Singel (Hoofdstructuur)

2



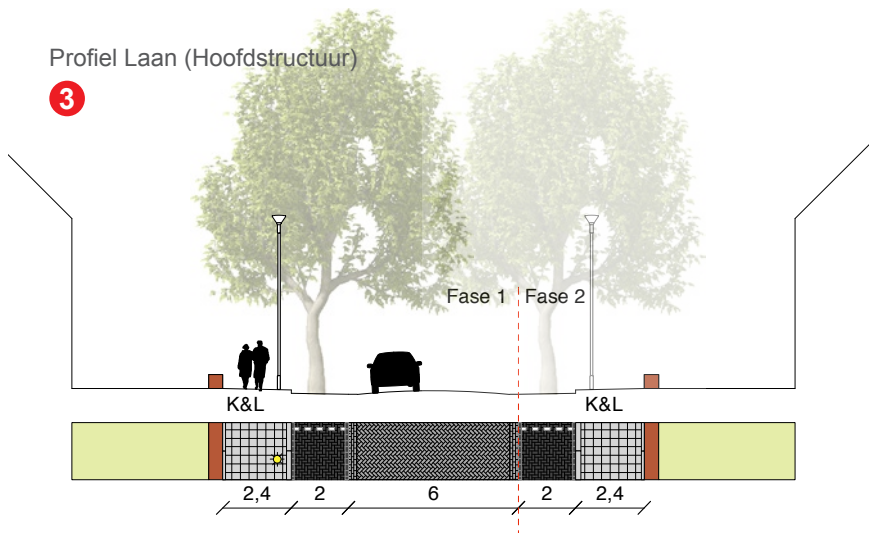
Profiel Buurtstraat

4



Profiel Laan (Hoofdstructuur)

3



3.2.3 Parkeren

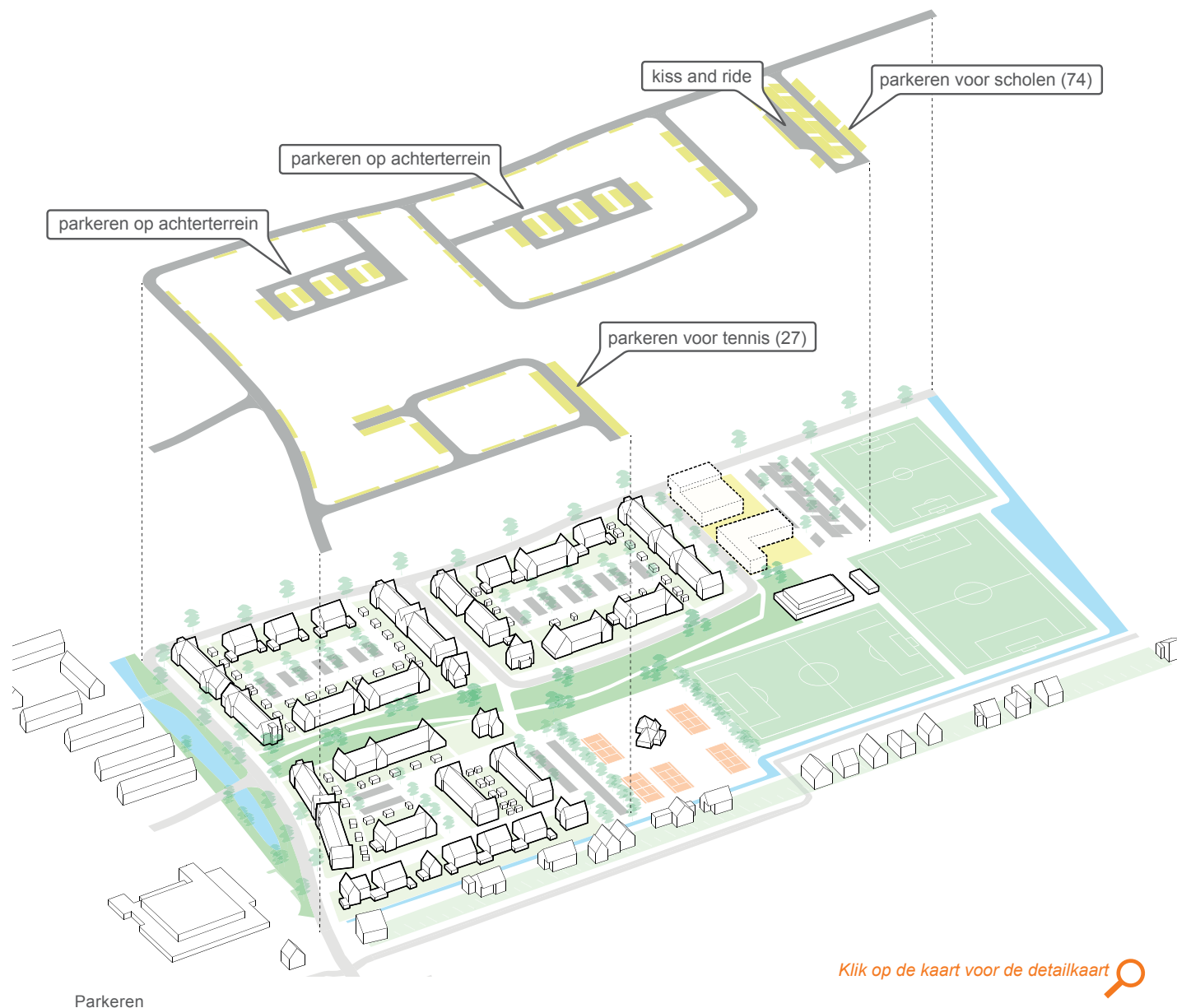
In 'De Jonge Veenen' wordt op heldere wijze met parkeren omgegaan. Parkeren in de buurstraten gebeurt aan één zijde van de straat. Bezoekers parkeren altijd aan de straat en de bewoners parkeren hun auto in de achterterreinen. Hierdoor wordt het straatbeeld niet gedomineerd door auto's. Een uitzondering hierop vormen de woningen aan het autovrije deel van het park. Bezoekers van deze woningen kunnen hun auto in de zijstraten parkeren.

De tennisvelden krijgen een parkeerstrook direct tegen de bestaande groene buffer.

Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via de buurtontsluiting.

De parkeeropgave van de brede school en de voetbalvereniging wordt gecombineerd: de parkeerplaatsen worden in de ochtend en middag gebruikt door de school en in het weekend en in de avond door de voetbalvereniging. Het terrein is goed bereikbaar via de hoofdontsluiting, zodat de buurten zoveel mogelijk worden ontzien van haal- en brengbewegingen. Voor de school komt een kiss&ride-strook.

De parkeernorm die wordt gehanteerd is conform de de ASVV 2012 (CROW).



Klik op de kaart voor de detailkaart

3.2.4 Groenstructuur

De parkzone vormt het hart van de eerste fase van 'De Jonge Veenen'. Aan het park bevinden zich alle maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast vormt de fietsroute door het park de belangrijkste langzaamverkeersverbinding tussen het bestaande dorp en 'De Jonge Veenen'. Centraal gelegen in de wijk heeft de parkzone een belangrijke ontmoetings- en recreatieve functie. Er kan heerlijk worden

gewandeld en zowel jongere als oudere kinderen kunnen het park gebruiken als speelruimte. Op de volgende pagina wordt verder ingegaan op de vormgeving van de parkzone.

De parkzone sluit aan op de singel, die in de volgende fasen wordt doorgetrokken tot aan de Groote Duikertocht. Daarmee vormt de singel het venster richting het open landschap. De singel vormt

tevens de overgangszone tussen het bestaande dorp en de nieuwe wijk. De woningen zijn zoveel mogelijk op de parkzone en de singel georiënteerd. Daarmee hebben zij een bijzondere kwaliteit.

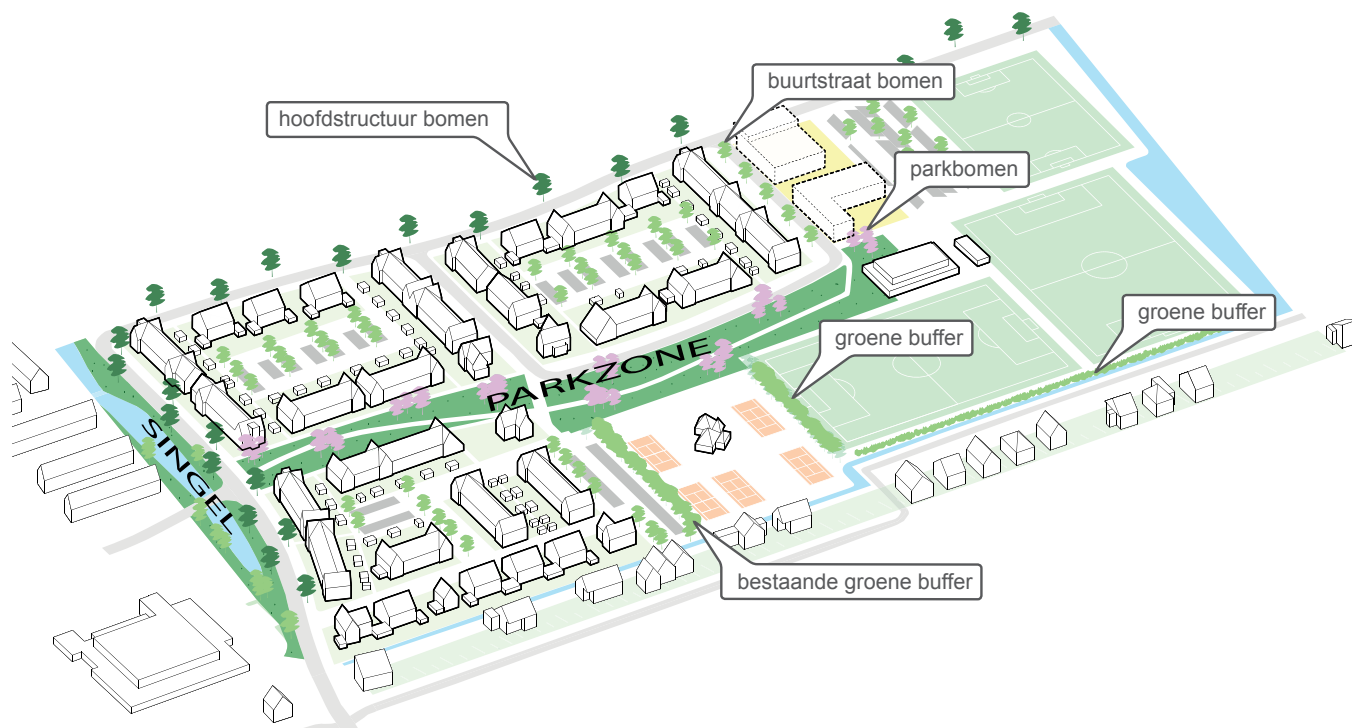
Zowel in de hoofdstructuur (singel en laan) als in de buurtstraten en de achterterreinen zullen bomen zorgdragen voor een groen beeld.



Referentiebeeld singel



Referentiebeeld parkzone



Groenstructuur

3.2.5 Parkzone

De parkzone wordt ingericht met hoogteverschillen. Enerzijds creëren de hoogteverschillen verschillende ruimtes binnen het park. Daardoor wandel en fiets je afwisselend door open en meer besloten ruimtes. Anderzijds biedt het de mogelijkheid om de parkzone vormgegeven als een waterbufferend landschap. Boomgroepen zorgen voor een afwisselend beeld. Een slimme combinatie van bomen met verschillende herst- en zomerkleuren geeft per seizoen een afwisselend beeld. De uiteindelijke inrichting zal in samenspraak met de toekomstige bewoners gebeuren.



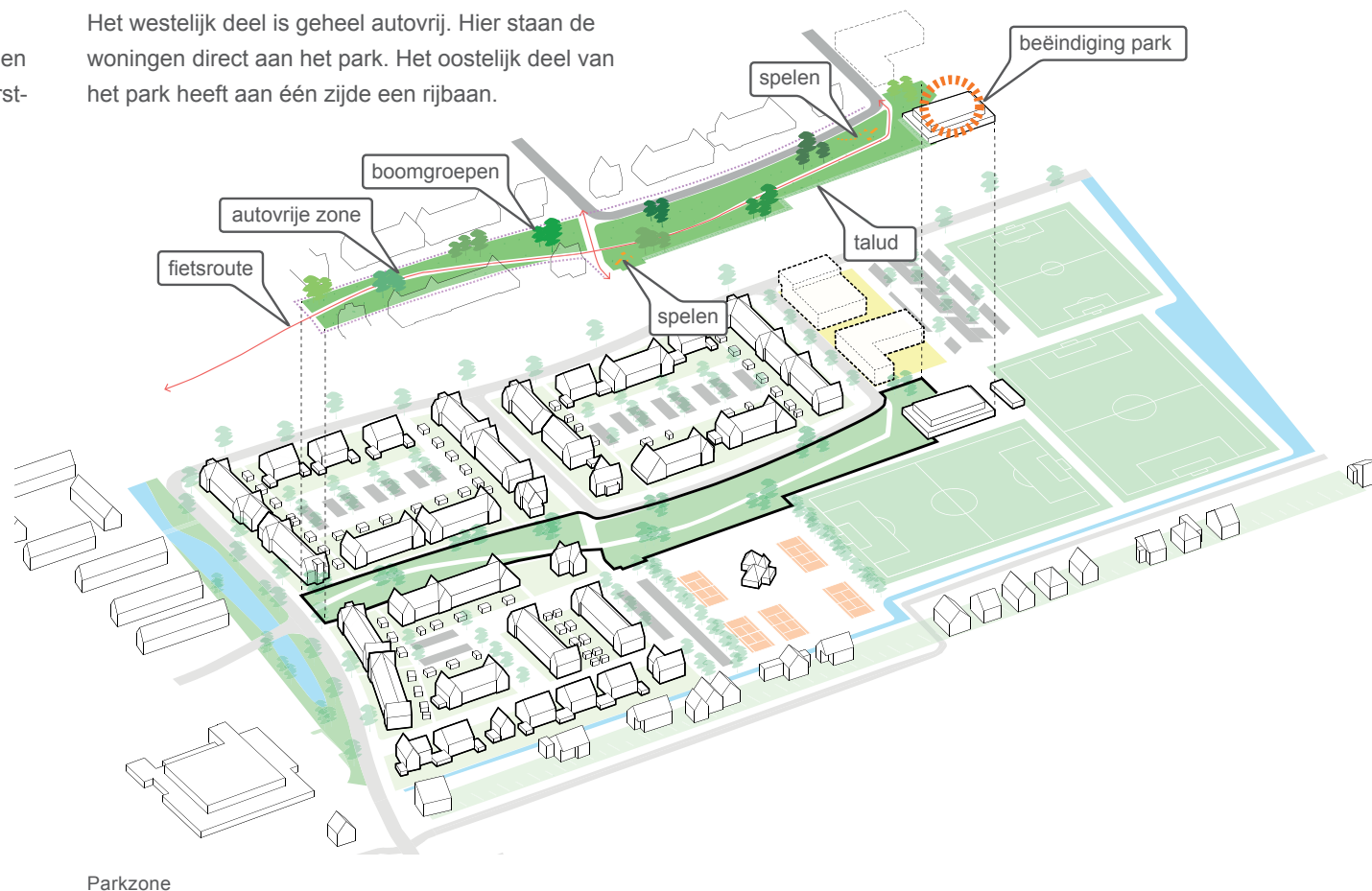
Referentiebeeld talud richting sportvelden



Referentiebeeld parkzone met hoogteverschillen

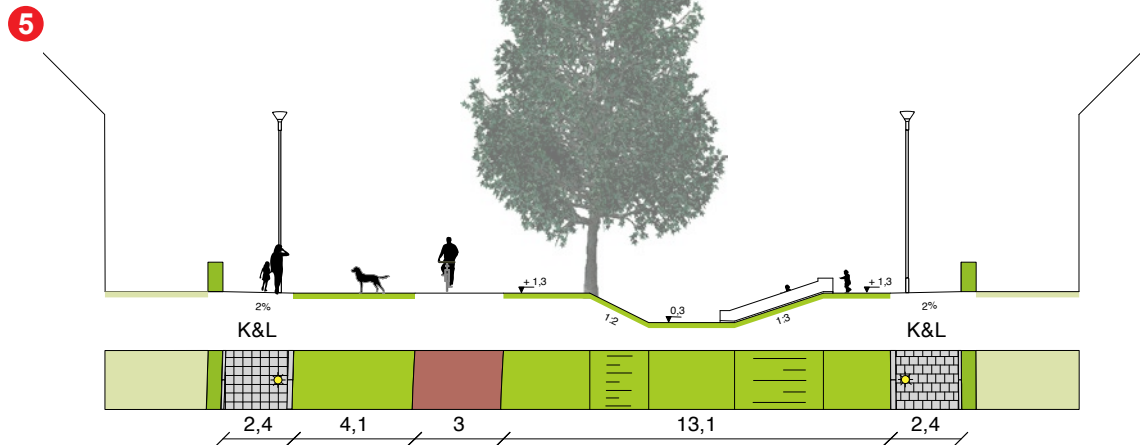
De hoogteverschillen kunnen worden ingezet om speelaanleidingen te creëren. Natuurlijke vormen van spelen passen goed bij dit park. Zie voor spelen ook: **paragraaf 3.2.7.**

De parkzone kan worden verdeeld in twee zones. Het westelijk deel is geheel autovrij. Hier staan de woningen direct aan het park. Het oostelijk deel van het park heeft aan één zijde een rijbaan.

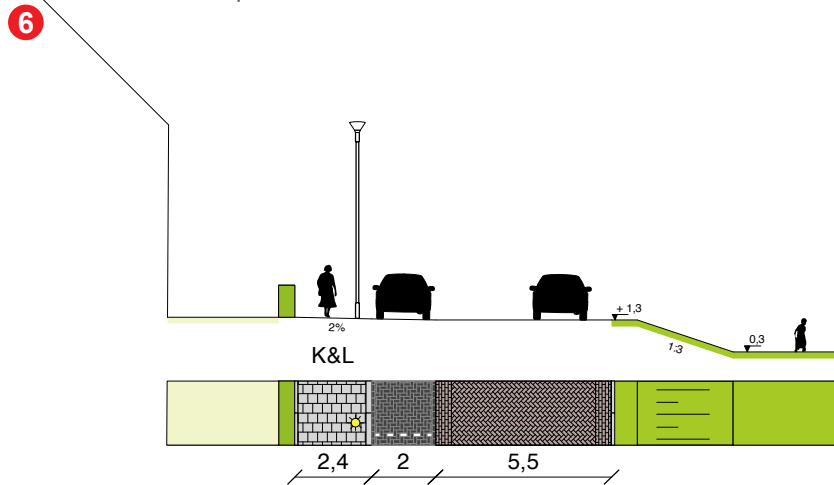


De overgang tussen de sportvelden wordt op een natuurlijke manier vormgegeven door middel van een groen talud. Hierop kan een hek worden geplaatst, dat wordt ingekleed met beplanting. Het clubgebouw van de voetbal vormt de beëindiging van het park.

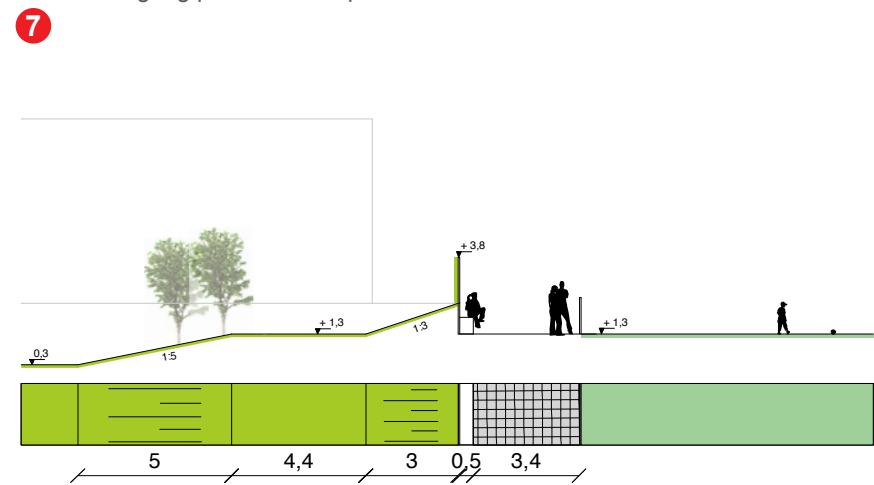
Profiel autovrij park*



Profiel straat aan het park*



Profiel overgang parkzone en sportvelden*



*(inrichting parkzone indicatief, in inrichtingsplan nader te bepalen)

3.2.6 Waterstructuur

De waterstructuur in 'De Jonge Veenen' is gebaseerd op de landschappelijke onderlegger. De bestaande watergangen worden verbreed en worden op een meer natuurlijke wijze ingericht. De lange poldersloten, kenmerkend voor de polder 'De Wilde Veenen', blijven hierdoor behouden.

De twee belangrijkste noord-zuid watergangen zijn onderdeel van het venster richting het landschap: wanneer je langs het water loopt kijk je zo het open

landschap in. Het waterpeil van deze watergangen ligt vrij laag ten opzichte van het maaiveld. Om het water beter beleefbaar te maken worden de oevers getrapt ingericht. In geval van hevige regenval kan hierdoor ook meer water in de watergangen worden geborgen.

Met het oog op duurzaamheid kan de parkzone zodanig worden ingericht dat het een deel van het regenwater van de aangrenzende woningen kan opvangen. Het water wordt hier op slimme wijze

opgevangen, zodat het langzaam in de bodem kan infiltreren.

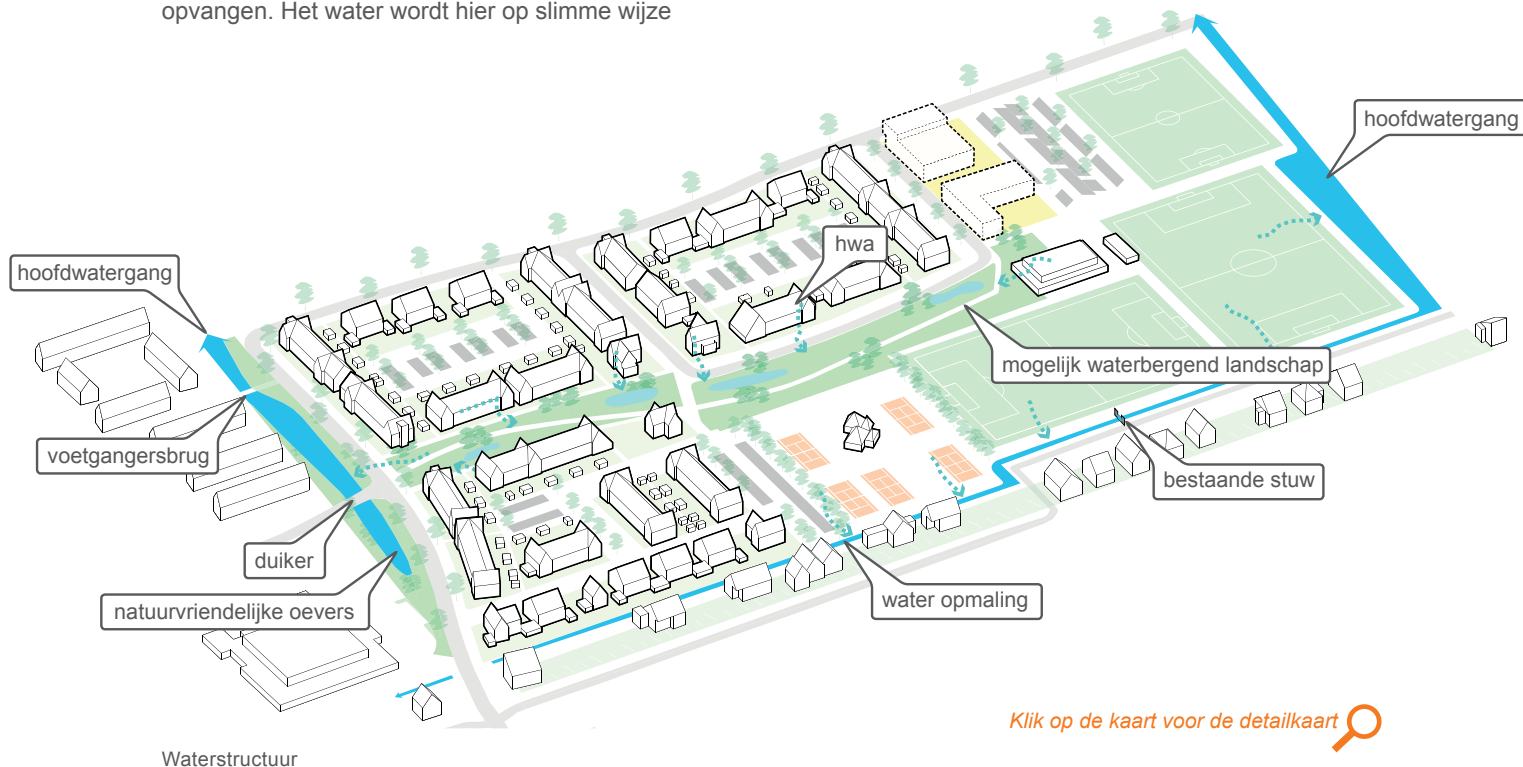
In de bijlage is een uitgebreide waterbalans met de rekenmethode opgenomen. De totale waterbalans heeft een positief saldo.



Park als waterbuffer



Natuurvriendelijke oever



Klik op de kaart voor de detailkaart

3.2.7 Spelen

De parkzone is een plek voor ontmoeting en spelen voor verschillende leeftijdscategorieën. De speelplekken in dit park worden ingericht met natuurlijke speeltoestellen, zowel qua materiaal als qua kleurgebruik, die passen in een parkomgeving. De hoogteverschillen in het park worden gebruikt om speelaanleidingen te creëren. In samenspraak met de toekomstige bewoners kunnen speelaanleidingen

worden gekozen. Dat kunnen stapstenen zijn, of balkjes, hellingen en heuvels. Bij de brede school wordt een schoolplein gemaakt. Het is interessant te onderzoeken in hoeverre deze openbaar toegankelijk gemaakt kan worden. Daarmee kan deze meerwaarde bieden voor het spelen in de buurt en een aanvulling vormen op het spelen in het park.

Ook in het bestaande dorp zijn twee speellocaties die gebruikt kunnen worden door de kinderen uit 'De Jonge Veenen'. De locatie bij sporthal Op Moer is bestemd voor de leeftijdscategorie van 0 t/m 18. Daar is een trapveld, klimrekken en speelhuisje. De tweede locatie in de bestaande wijk is voor de leeftijdscategorie 0 t/m 11 jaar. Daar staan schommels, een huisje en een wipkip.



Referentiebeeld: speelaanleiding in het park



Referentiebeeld: natuurlijk spelen in het park

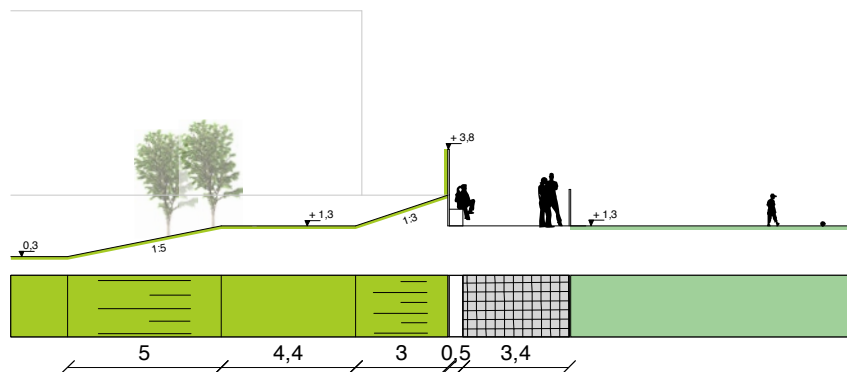


Klik op de kaart voor de detailkaart 

3.2.8 Milieucontouren

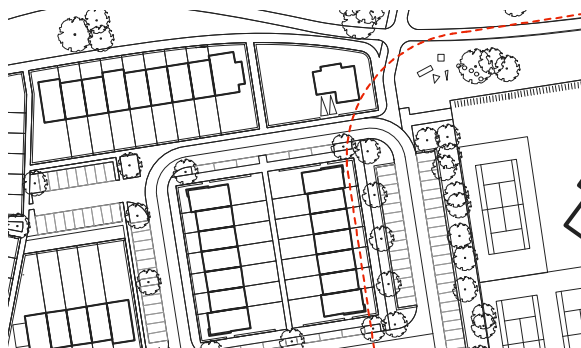
Om een prettig woon- en leefklimaat te creëren wordt voor de woningen een minimale afstand van 30 meter tot de sportvelden aangehouden. Uit het onderzoek van de omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) blijkt dat voor de voetbalvelden dit afdoende is. Voor de woningen naast de tennis worden maatwerkvoorschriften getroffen in combinatie met aanvullende bouwtechnische eisen zodat het geluidniveau aan de binnenzijde van de woningen binnen de wettelijke normering is gelegen. Tussen de tennisvelden en de nieuw te bouwen woningen worden de bestaande bomenrij en onderbegroeiing gehandhaafd om een zo natuurlijk

mogelijke overgang te maken. Aan de zuidzijde van de voetbalvelden wordt een aarden wal aangelegd met daar bovenop begroeiing om het geluid zoveel mogelijk te beperken.



Profiel overgang parkzone en sportvelden

Uitsnede kaart milieucontouren (zie bijlage voor totaalkaart)



[Klik op de kaart voor de detailkaart](#)



Bestaande bomenrij en onderbegroeiing naast de tennis



Bestaande bomenrij en onderbegroeiing naast de tennis

4 BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteitskaders zijn een belangrijk communicatiemiddel. Het geeft inzicht in de ruimtelijke oplossingen die men bij de ontwikkeling van een locatie voor ogen heeft. Omdat het plan op beeldende wijze invulling geeft aan het stedenbouwkundig plan is het een nuttig instrument om buurtbewoners, politiek en belanghebbenden inhoudelijk te informeren.

Dit beeldkwaliteitskader geeft richtlijnen en eisen voor het gewenste kwaliteitsniveau van de architectuur en de openbare ruimte voor de eerste fase binnen 'De Jonge Veenen'. Het Masterplan Moerkapelle-Oost waarborgt de onderlinge samenhang tussen de verschillende fasen.

In dit hoofdstuk wordt in **paragraaf 4.1** allereerst ingegaan op de algemene beeldkwaliteit. In **paragraaf 4.2** komt de architectuur aan bod. De architectonische principes worden behandeld in **paragraaf 4.3**. Tot slot zal in **paragraaf 4.4** worden ingegaan op de openbare ruimte.

4.1 Algemene beeldkwaliteit

Moerkapelle kenmerkt zich door een gevarieerd beeld aan bouwstijlen uit verschillende tijdperioden. De bebouwing grenzend aan 'De Jonge Veenen' kent geen eenduidig beeld. Aansluiting bij het bestaande dorp wordt vooral gezocht in het maken van goede verbindingen en een eenduidige inrichting van de openbare ruimte, dat aansluit bij Moerkapelle.

De verschillende sferen

Binnen 'De Jonge Veenen' wordt gestreefd naar een differentiatie van woonsferen. Binnen de eerste fase worden vier sferen onderschieden: de singel, de laan, de parkzone en de buurtstraten. Elke sfeer kent zijn eigen architectonische kenmerken en inrichting van de openbare ruimte. Deze worden in dit hoofdstuk behandeld. De overige fasen zullen op eenzelfde wijze met verschillende sferen worden vormgegeven.

Beeldkwaliteit architectuur

Met de beeldkwaliteitseisen voor architectuur wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de verschillende woonmilieus bewaakt. Hierbij valt te denken aan richtlijnen die betrekking hebben op de vorm, maat, kleur en uitstraling van de bebouwing. Het beeldkwaliteitskader heeft tot doel de betrokken architecten te inspireren tot een uitwerking die past binnen de stedenbouwkundige opzet.



De verschillende sferen binnen fase 1

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Het beeldkwaliteitskader bepaalt met welke middelen de beoogde kwaliteit in de openbare ruimte kan worden gerealiseerd. Het plan geeft belangrijke richtlijnen voor de uiteindelijke inrichtingsplannen van de verschillende fasen.

4.2 Architectuur in 'De Jonge Veenen'

De wens vanuit het Masterplan Moerkapelle-Oost om in een dorps karakter te bouwen is geïnterpreteerd door de jaten '30-stijl als basis te nemen. Deze stijl biedt een grote variatie aan woningtypen met elk een eigen uitwerking. Om de architectuur van de jaren '30 als basis te gebruiken is het van belang deze stijl te begrijpen, de belangrijkste kenmerken te destilleren en deze op eigen wijze toe te passen en er een hedendaagse invulling aan te geven.

De verscheidenheid in woningen zorgt voor herkenbaarheid en geeft een treffend gevoel van thuiskomen. Bij de jaren '30 horen grote voortuinen met een groene inrichting. Het thuiskomen begint al bij de voortuin die voldoende ruimte biedt om daar een volwaardig te gebruiken tuin van te maken.

Op belangrijke locaties in de wijk, zoals in zichtlijnen, bij de entree van het park en bij hoekwoningen, worden architectonische accenten toegepast. Dit zijn bijvoorbeeld erkers, uitbouwen die zijn doorgetrokken tot boven de dakgoot en verdraaiingen in de kap.

Tuinwijk

Een typische jaren '30 tuinwijk kenmerkt zich door een ruime stedenbouwkundige opzet met een duidelijk onderscheid in profielen van lanen, singels, plantsoenen, pleinen en straten. De grote, lommerrijk ingerichte voortuinen geven de straten een groen beeld. Ook de bomen in het straatprofiel dragen hieraan bij.

Architectonische kenmerken

De architectuur wordt gekenmerkt door robuuste baksteen, die de woningen duidelijk laat 'aarden'. De daken bestaan uit steile schil- of zadeldaken met een flinke overstek die als het ware op de gevel rust. De bouwmassa's zijn gedifferentieerd en wisselen op een speelse wijze af, zodat er nooit een eentonig beeld ontstaat. De gevels kenmerken zich door naar voor- en achter verspringende gevelvlakken en raamopeningen. Andere kenmerken van de jaren '30-stijl zijn de verscheidenheid aan hoekoplossingen en de zorgvuldig ontworpen raamdetails.

Het gedifferentieerde programma binnen 'De Jonge Veenen' zal, in combinatie met de kenmerken uit deze architectuurstijl, kortom zorgen voor een gevarieerd beeld.

Stijlkenmerken jaren '30:

- Robuuste bakstenen huizen met een flinke kap.
- Kubistische vlakverdeling met naar voor- en achterspringende gevelvlakken en raamopeningen.
- Horizontale geleding in raampartijen en baksteendetails.
- Samengestelde, steile schil- of zadeldaken.
- Ruime dakoverstekken.
- Verdraaiingen in de kap.
- Hoge gemetselde schoorstenen.
- Gedifferentieerde bouwmassa, gevelindeling en detaillering waardoor eigenheid en individualiteit ontstaat.
- Variatie aan hoekoplossingen.
- Een zorgvuldige overgang van privé naar openbaar.
- Grote voortuinen met een lommerrijke inrichting.
- Witte daklijsten en kozijnen.
- Ambachtelijk in detailgebruik en afwerking zoals details in metselwerk, roede-verdeling in de ramen, luifels en ronde of driehoekige ramen.

Architectonisch palet jaren '30



Lommerrijke voortuin



Voordeur met luifel en bordes



Steile pangedekte daken met gemetselde schoorsteen



Bijzondere raamvormen



Grote dakoverstek met bescheiden dakkapel



Kubistische vlakverdeling



Horizontale geleding



Bloembak aan de gevel



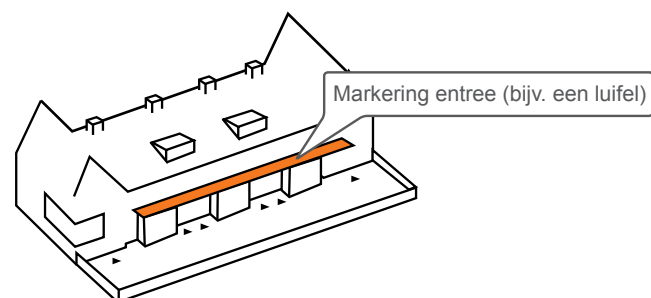
Ambachtelijk in detail



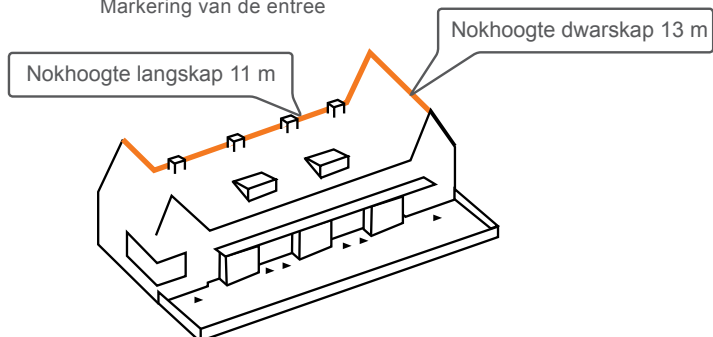
Detail in metselwerk

4.3 Architectonische principes

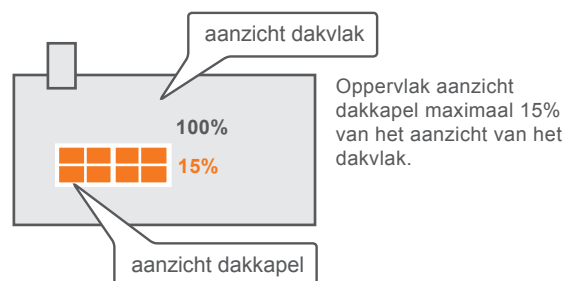
Voor de architectuur in de eerste fase van 'De Jonge Veenen' geldt een generieke set aan regels, die in deze paragraaf aan de orde zullen komen. Een aantal regels kunnen in de overige fases worden overgenomen om zo een herkenbaar beeld van de wijk neer te zetten. Door deze regels consequent toe te passen zal 'De Jonge Veenen' de gewenste uitstraling krijgen en behouden. Dit beeldkwaliteitskader beschrijft daarom niet alleen hoe het er nu gaat uit zien, maar ook in welke mate er in de toekomst verbouwd mag worden aan de woning.



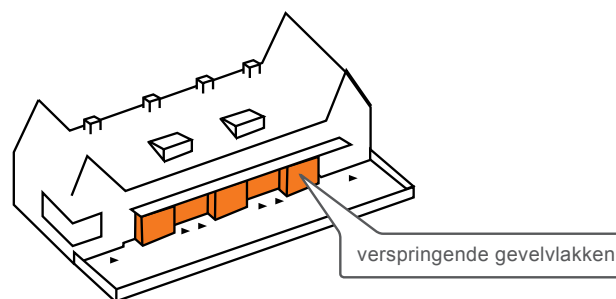
Markering van de entree



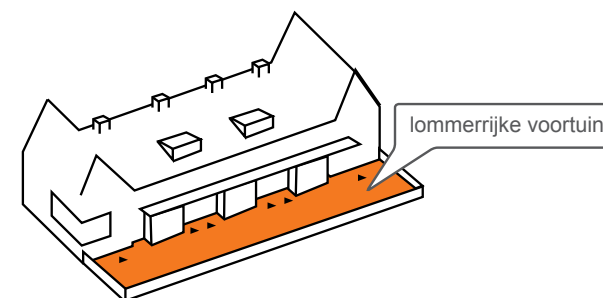
Nokhoogte variërend tussen de 11 meter en 13 meter.



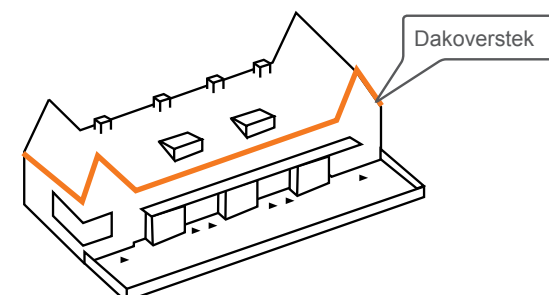
Oppervlak aanzicht dakkapel maximaal 15% van het aanzicht van het dakvlak.



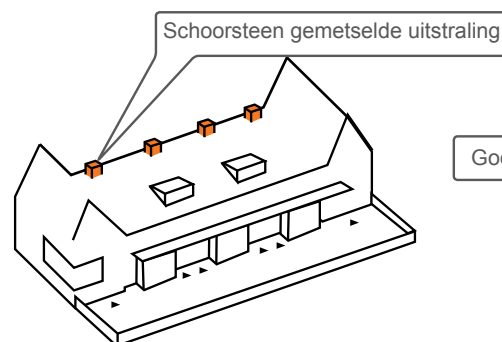
Naar voor- en achter verspringende gevelvlakken in de voorgevel



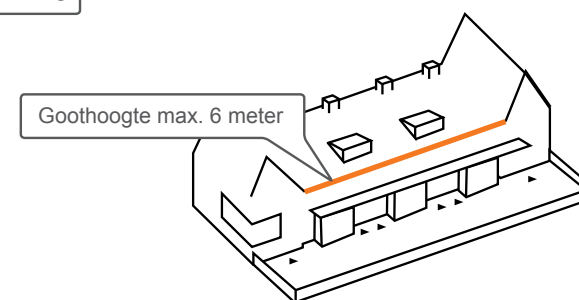
Ruime voortuin zodat deze lommerrijk kan worden ingericht.



Ruime dakoverstekken



Schoorsteen met gemetselde uitstraling



Goothoogte van maximaal 6 meter

4.3.1 Bouwhoogte

In het bestemmingsplan Zuidplas Noord staat een bouwhoogte van 10 meter aangegeven met 10% afwijkingsmogelijkheid. In het uitwerkingsplan kan daarvan gemotiveerd afgeweken worden tot een maximale bouwhoogte van 13 meter mits de aangrenzende gronden niet worden aangetast, de afwijking noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatig en efficiënt gebruik en als dit noodzakelijk wordt geacht om woningen te realiseren conform de gemeentelijke woonvisie.

In 'De Jonge Veenen' hebben we een architectuurstijl voor ogen die teruggrijpt op de jaren '30 woning. Deze stijl kenmerkt zich door steile daken met een helling tot 60 graden. De bovenste verdieping kan hierdoor optimaal worden benut. Dit heeft wel een hogere nokhoogte tot gevolg. Ook voor de twee-onder-een kapwoningen en de vrijstaande woningen is de extra bouwhoogte tot 13 meter nodig om de uitstraling te realiseren die men voor ogen heeft. In de Actualisatie van de woningbehoefte blijkt dat er behoefte is aan hoogwaardige woningen zowel in het huursegment als in de koopsector. Extra gebruiksruimte op de bovenste verdieping draagt hieraan bij. De extra nokhoogte tot 13 meter wordt alleen toegepast bij de dwarskappen van de rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.

4.3.2 Dakkapellen

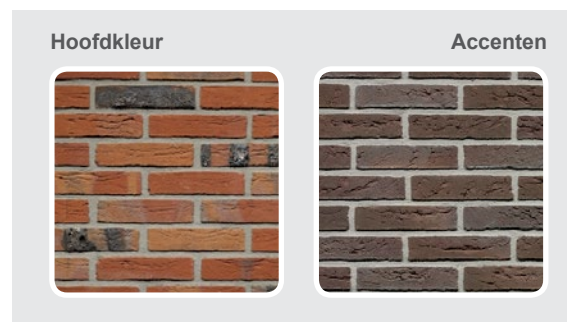
Aangezien met de architectuur een duidelijk beeld wordt neergezet is het van belang dat bij het aanpassen van de woning in de toekomst aansluiting wordt gezocht bij dit beeld. De dakkapellen aan de voorgevel mogen niet te groot worden, maximaal 15% van het totale dakvlak van de woning. De dakkapellen moeten passen binnen de beschreven architectuurstijl, daarvoor is een kleinschalige raamverdeling nodig met witte lijsten. Desondanks gaat de voorkeur uit naar het voorkomen van dakkapellen aan de voorzijde mits deze in de bouwtekeningen zijn opgenomen.

4.3.3 Kleurenpalet

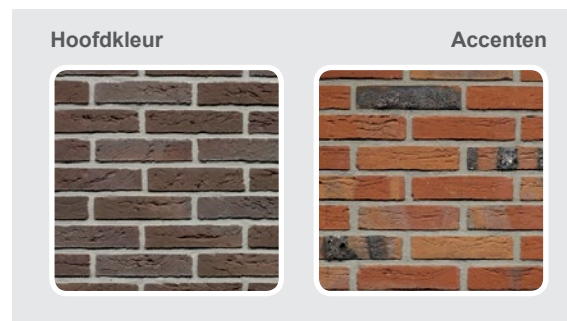
'De Jonge Veenen' krijgt een gevarieerd beeld aan woningtypes en sferen. Om de herkenbaarheid van de verschillende woningen te versterken worden er verschillende kleurenpaletten voorgesteld. Er is een hoofdkleur voor de grote gevelvlakken en een accentkleur voor de details, zoals de plinten en banden. De kleuren zijn een indicatie en kunnen in de definitieve architectonische uitwerking binnen een bandbreedte afwijken.

Om de herkenbaarheid van de wijk te versterken is het mogelijk om op bijzondere plekken, zoals de 'markers' en in zichtlijnen af te wijken van het kleurenpalet en bijvoorbeeld een wit huis neer te zetten als accent.

Kleurenpalet 1



Kleurenpalet 2



Kleurenpalet 3



4.3.4 Accenten en zichten

Om de oriëntatie binnen de wijk te bevorderen is het belangrijk om architectonische accenten te plaatsen op zichtlocaties. In het plan zijn een aantal zogenaamde 'markers' aangegeven die een bijzondere uitstraling krijgen. Deze staan met name langs de slingerende singel en fietsroute door het park. Daarmee ontstaan steeds andere zichten en doorkijkjes op bijzondere woningen. Kenmerken van zulke markers zijn bijvoorbeeld een raam dat de hoek

om gaat, een erker aan de zijgevel, een extra hoge schoorsteen of een bepaalde detaillering.

Langs de singel, laan en de fietsroute zijn ook een aantal belangrijke kopgevels aangegeven. Deze dragen bij aan de herkenbaarheid van de wijk en is het belangrijk om op deze plekken blinde gevels te voorkomen. De kopgevels richting het park zijn van deze belangrijke kopgevels, door een transparante gevel richting het park te maken ontstaat er optimaal

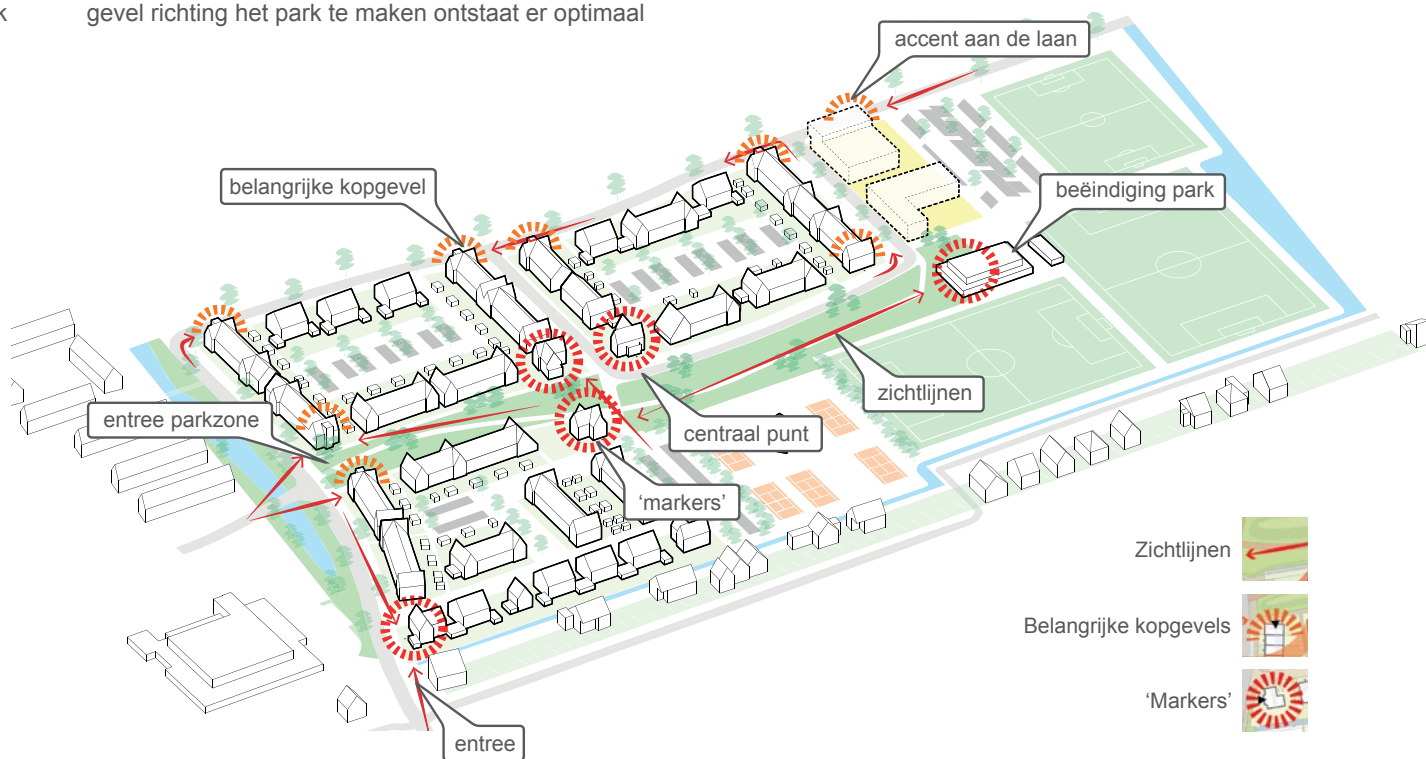
contact met de parkzone. Kopgevels die aan de hoek van een straat staan kunnen bijvoorbeeld een raampartij krijgen dat met de straat de hoek om loopt of door de entree te draaien en op de kop te positioneren.



Voorbeeld van belangrijke kopgevel



Voorbeeld van een 'marker'



Accenten en zichten

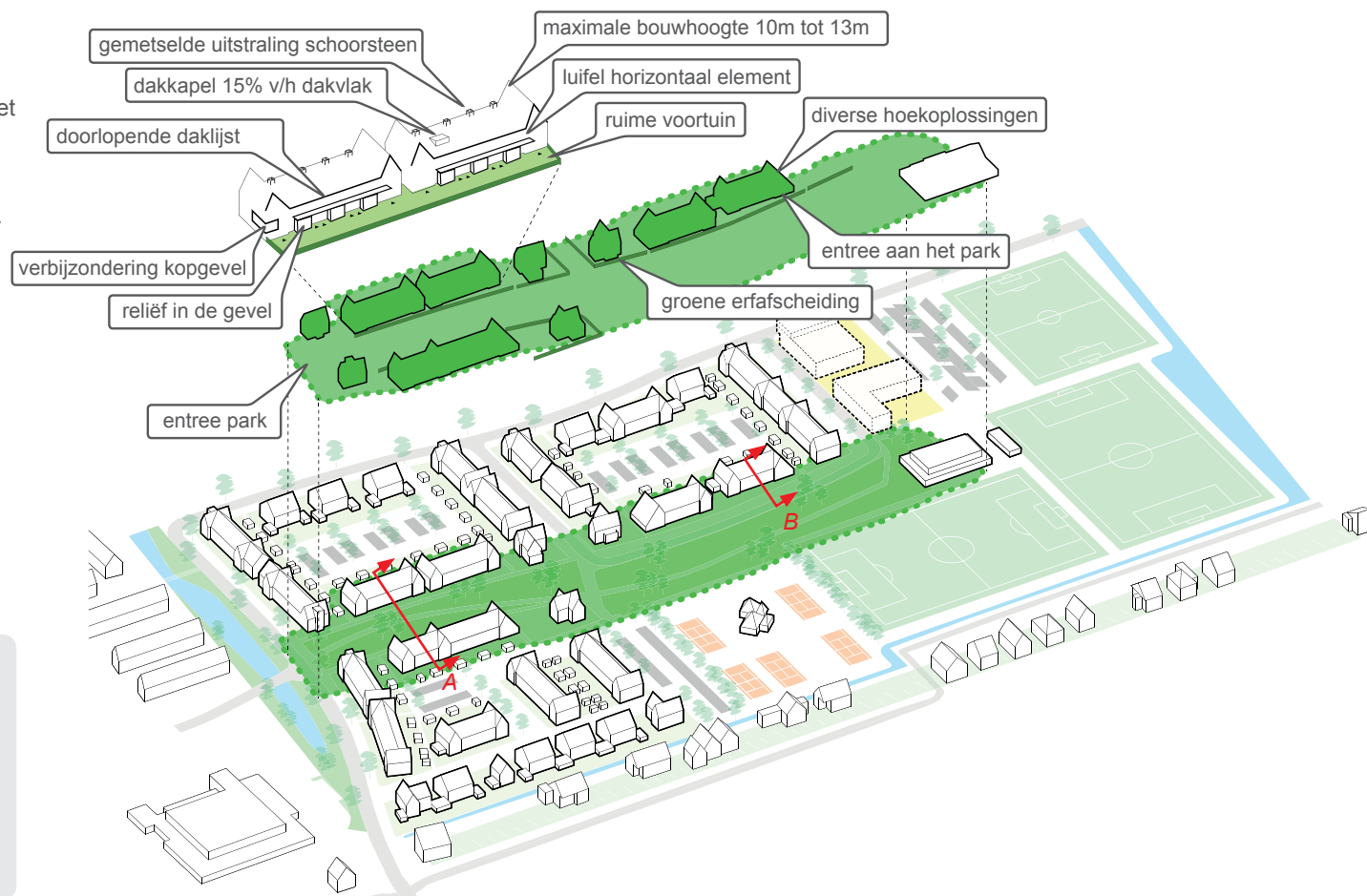
4.3.5 Architectonische kenmerken parkzone

Het centraal gelegen park heeft een sterke identiteit en vormt een belangrijke openbare ruimte in de wijk. Om dit optimaal te benutten en krijgen in principe alle woningen een entree aan het park. Daarnaast krijgen de kopgevels bij voorkeur een erker of grote raampartij aan het park, waardoor het contact met het park - vanuit de woning - wordt versterkt. Langs het park krijgen de woningen een horizontale gelding zodat de lengte van het park wordt versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door het maken van een doorlopende luifel, repetitie van verticale elementen of door een dakoverstek die de lengterichting versterkt.

De hoekwoningen mogen per blok verschillen. De nokrichting kan zowel op de koppen van het blok als in het midden van het blok draaien. Passend binnen de jaren '30 architectuur ontstaat hierdoor een grote verscheidenheid aan woningen, zowel in prijs als in bouwmassa, vorm en detaillering.

Kenmerken parkzone:

- Horizontale geleiding;
- Balkon boven de erker;
- Variatie aan hoekwoningen;
- Groen erfafscheiding bijv. d.m.v. een haag;
- Reliëf in de voorgevel.



Kenmerken Parkzone

Referenties architectonische kenmerken parkzone

Horizontale geleding door luifel door raampartijen



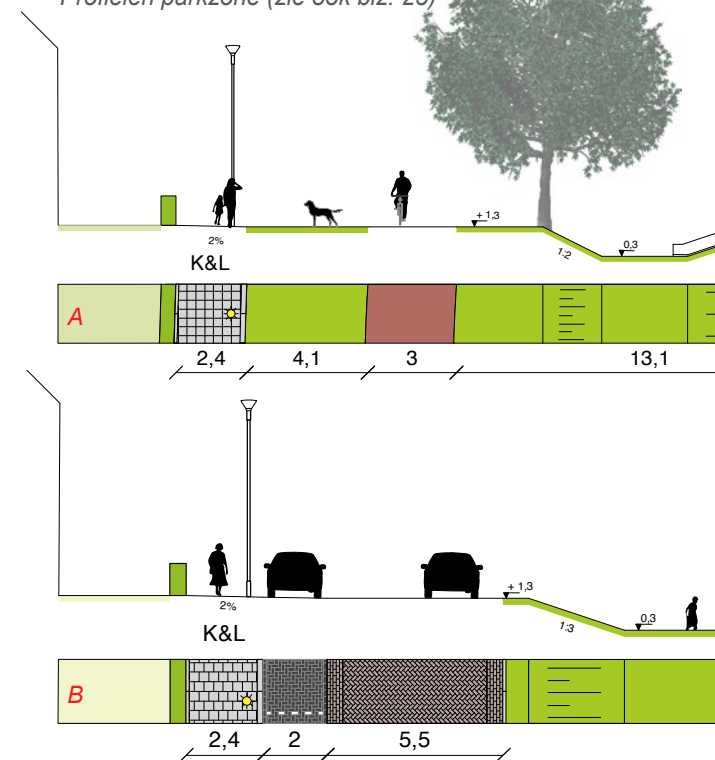
Reliëf in de voorgevel met erkers, in combinatie met balkon



Variatie in hoekwoningen en locatie entree



Profielen parkzone (zie ook blz. 25)



Kenmerken parkzone:

- Afwisselend profiel (autovrij en eenzijdig rijweg);
- Eénzijdig langspareervakken;
- Bomen in park als boomgroepen;
- Breed trottoir langs het gehele park;
- Groene erfafscheiding zorgt voor zachte overgang privé/ openbaar.

4.3.6 Architectonische kenmerken singel

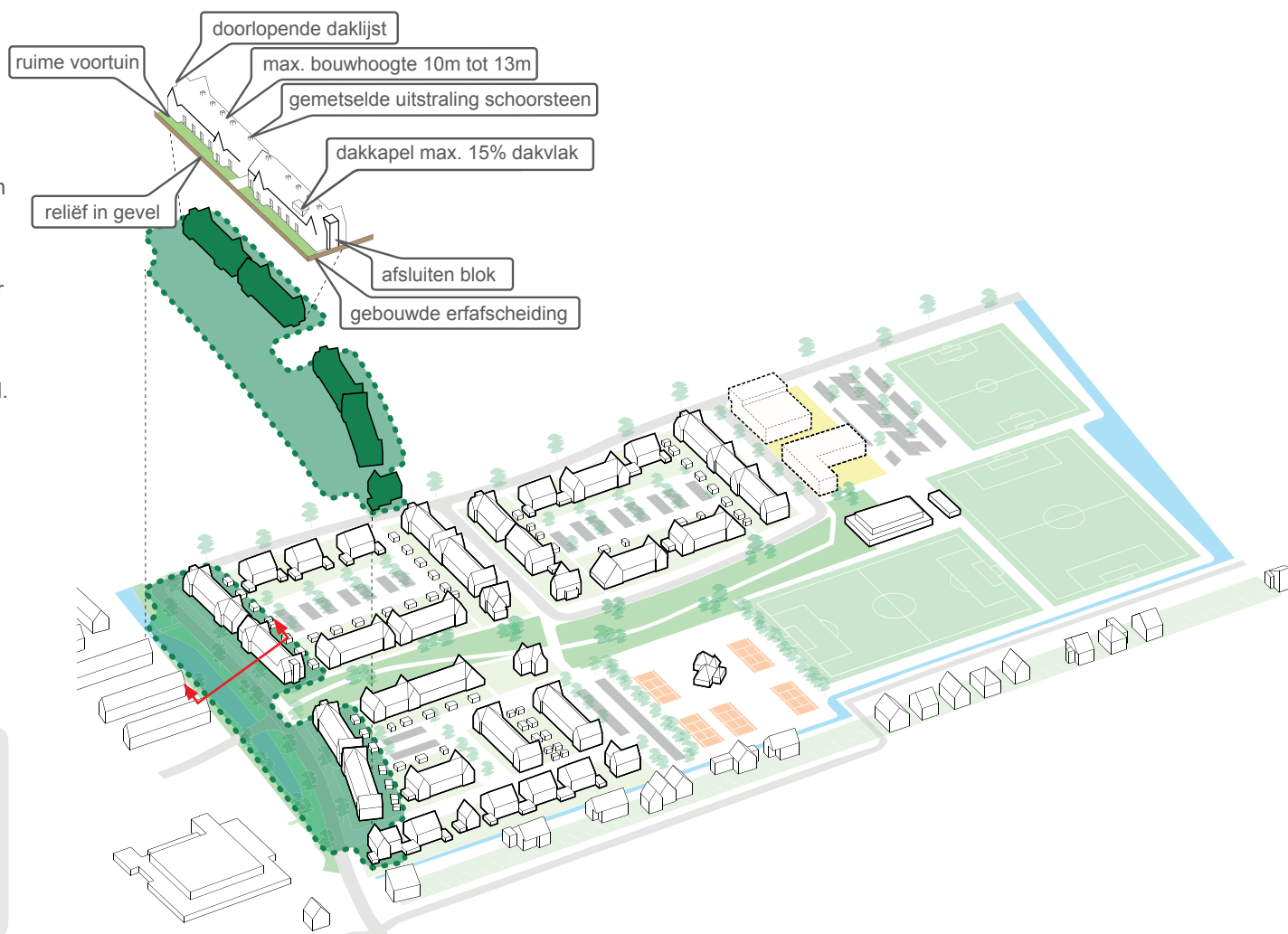
De singel kenmerken zich door een licht slingerend profiel. De rooilijn van de woningen begeleiden het wegprofiel. De woningen en het wegprofiel vormen hierdoor één geheel.

Door een doorlopende daklijst toe te passen ontstaat een horizontale geleding langs de singel. Toch krijgen deze woningen een meer verticale geleding dan de woningen langs de parkzone. Langs de singel krijgen de woningen bij voorkeur naar voor- en achter liggende gevelvlakken. Hierdoor ontstaat geleding in de gevel. De individuele entrees krijgen een verbijzondering in de vorm van bijvoorbeeld een luifel.

De hoekwoningen die aan het park grenzen krijgen een duidelijk architectonisch accent om de entree van de parkzone te markeren. Ook vanuit de Raadhuisstraat zijn deze woningen zichtbaar. Daarmee vormen ze een belangrijk herkenningspunt van de nieuwe buurt.

Kenmerken singel:

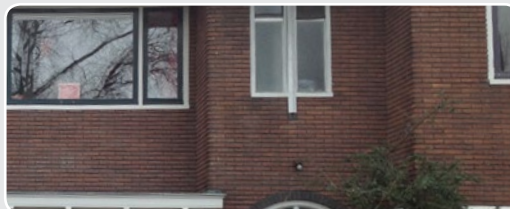
- Naar voor en achterliggende gevelvlakken;
- Gebouwde erfafscheiding bijv. d.m.v. tuinmuur;
- Verbijzondering van de entree;
- Erkers of raampartijen in de voorgevel.



Kenmerken Singel

Referenties architectonische kenmerken singel

Terugliggende entrees en naar voor- en achterliggende gevelvlakken



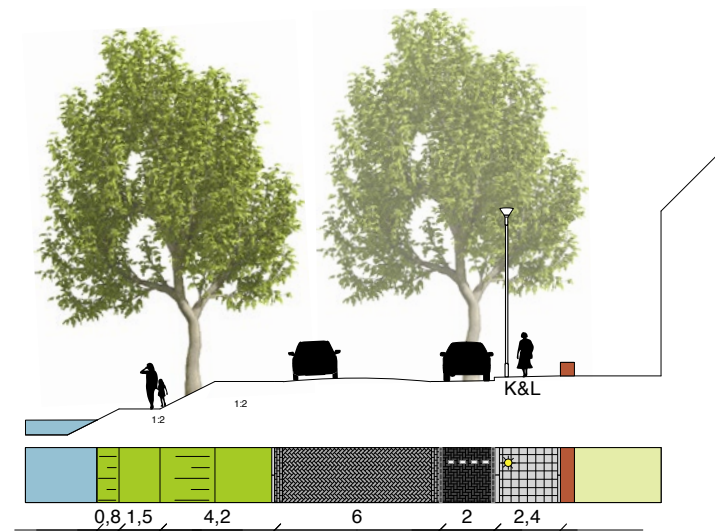
Tuinmuur als erfafscheiding



Hoekwoning met architectonisch accent



Profielen singel



Kenmerken singel:

- Eénzijdig langspareervakken;
- Bomen in het profiel tussen de pareervakken;
- Breed trottoir aan één zijde;
- Gebouwde erfafscheiding als heldere overgang privé/openbaar;
- Lommerrijke singelstructuur direct aan de rijbaan.

4.3.7 Architectonische kenmerken buurtstraten

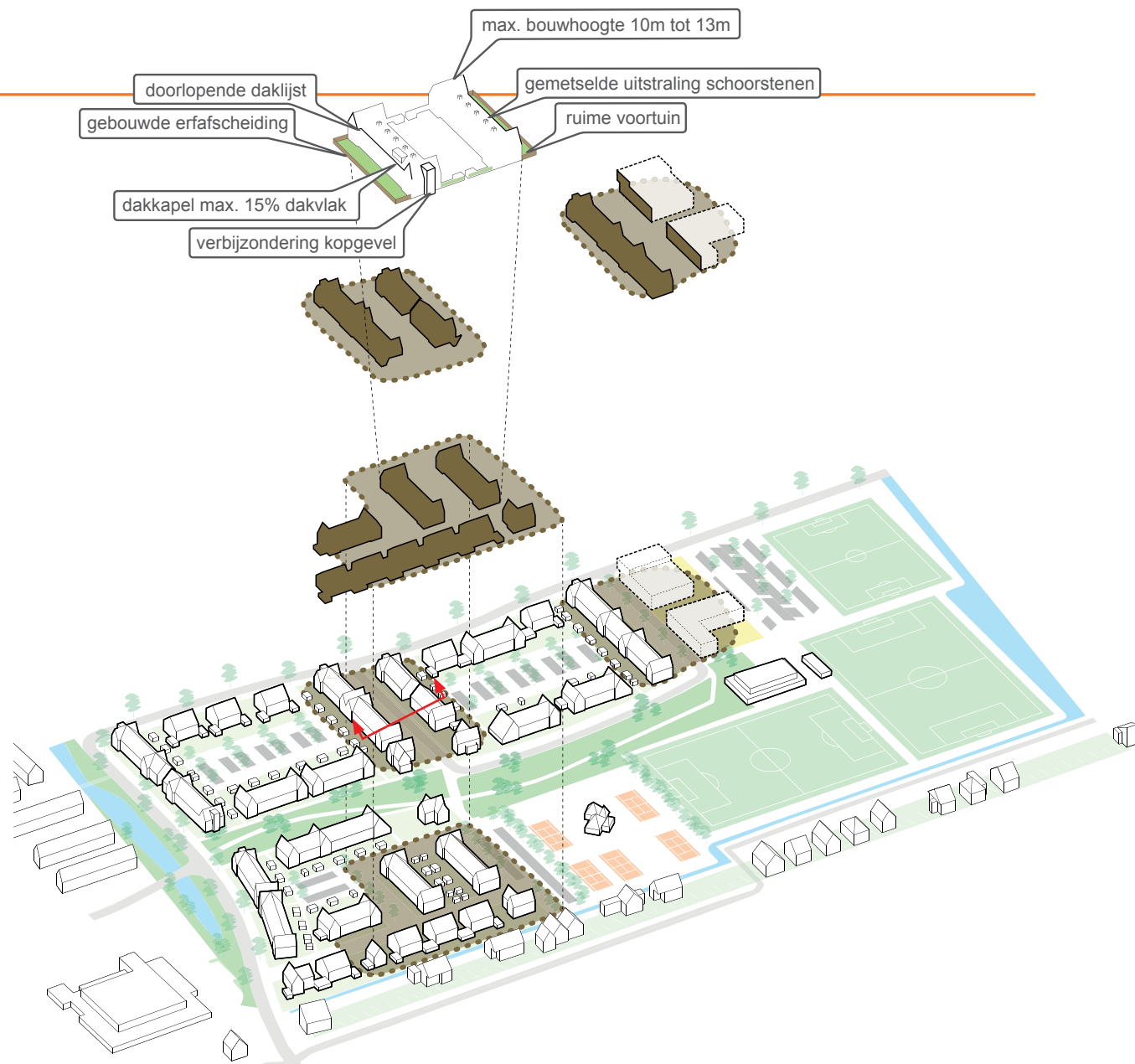
De architectonische kenmerken van de buurtstraten komen overeen met die van de singel. In de buurtstraten bevindt zich een grote variatie aan woningtypen. Hierdoor ontstaat een wisselend beeld.

Het profiel krijgt een groene uitstraling door aan beide zijden van de straat diepe, lommerrijke tuinen toe te passen. De tuinmuren worden mee ontworpen met de architectuur. Daarmee vormen ze een heldere grens tussen openbaar en privé en vormen een compositie met de achtergelegen architectuur.

De hoekwoningen hebben een grote variatie aan kappen die kunnen doorlopen tot aan de eerste verdieping. Ook worden de hoekwoningen gekenmerkt door verbijzondering aan de kopgevel door bijvoorbeeld erkers, grote ramen of een entree.

Kenmerken buurtstraten:

- Naar voor- en achterliggende gevelvlakken;
- Gebouwde erfafscheiding bijv. d.m.v. tuinmuur
- Verbijzondering van de entrees;
- Erkers of raampartijen in de voorgevel.



Kenmerken Buurtstraten

Referenties architectonische kenmerken buurtstraten

Terugliggende entrees



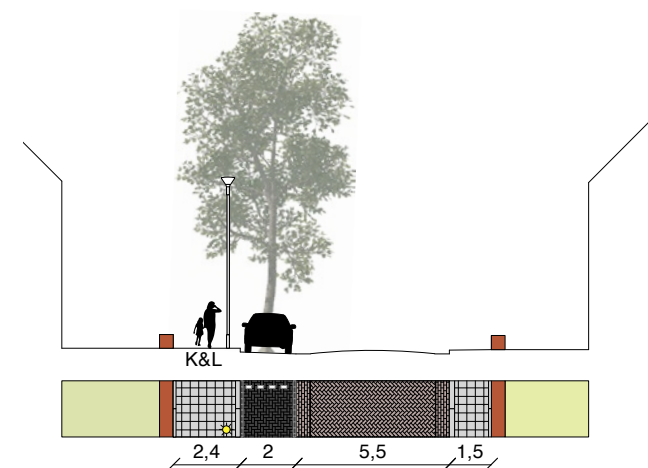
Variëteit aan woningtype



Variëteit aan hoekoplossingen



Profielen buurtstraat



Kenmerken buurtstraten:

- Eénzijdig parkeervakken;
- Bomen in het profiel tussen het parkeren;
- Breed trottoir met wisselend trottoir aan de overzijde;
- Gebouwde erfafscheiding als heldere overgang privé/openbaar.

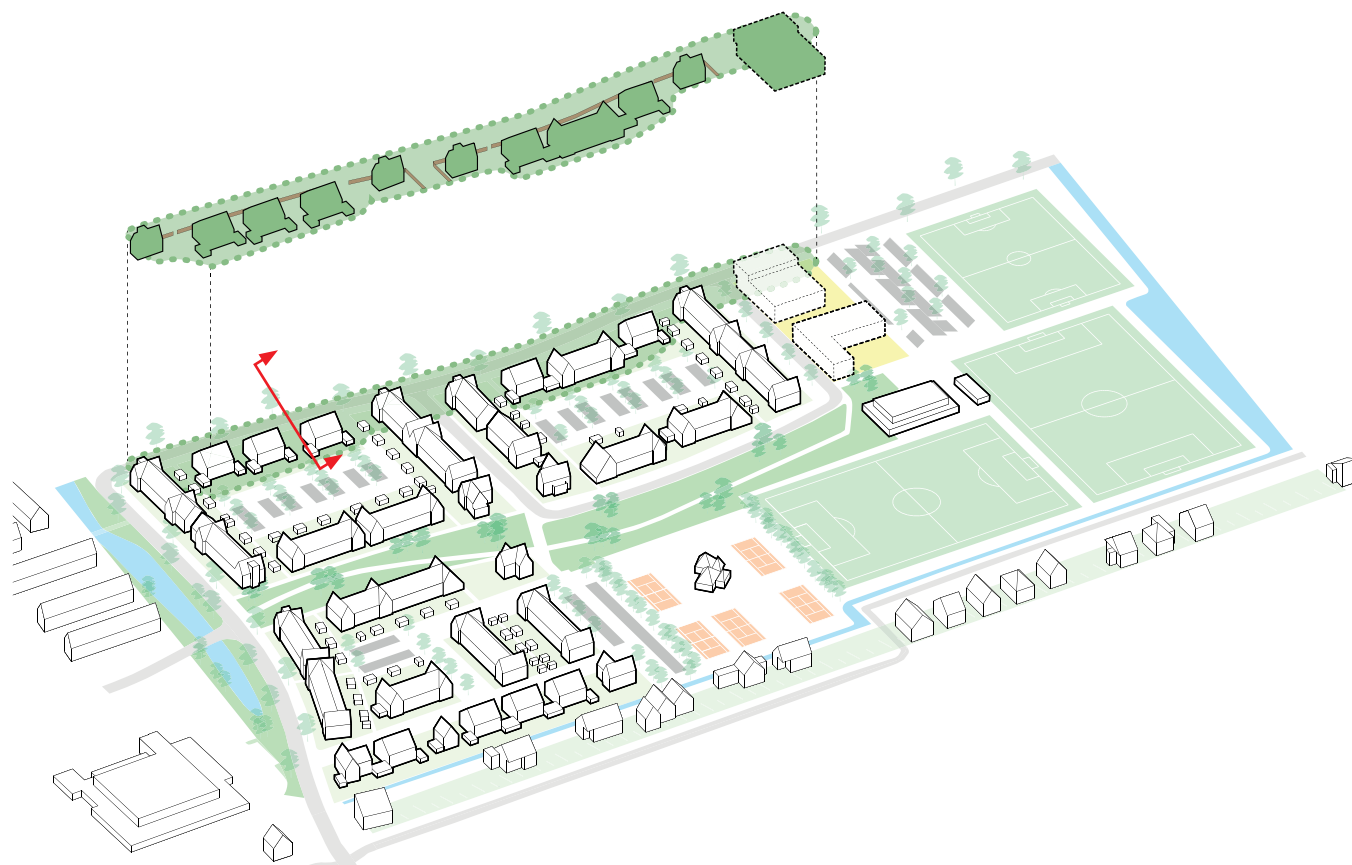
4.3.8 Architectonische kenmerken Laan

De architectonische kenmerken van de laan komen overeen met die van de buurtstraten. Langs de laan komen afwisselde woningtypes te staan.

De laan heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie. De laan ontsluit de buurten maar ook de voorzieningen. De opbouw van het profiel is ruim en lommerijk door de ruime voortuinen. De symetrie en de gebouwde erfafscheidingen zorgen voor een herkenbaar en eenduidig beeld. De erfafscheiding wordt mee ontworpen met de architectuur en vormt een compositie met de achtergelegen architectuur. De laan kenmerkt zich door de slingerende beweging dat zorgt voor afwisselende zichten.

Kenmerken Laan:

- Naar voor- en achterliggende gevelvlakken;
- Tuinmuur als erfafscheiding;
- Terugliggende entrees;
- Erkers of raampartijen in de voorgevel.



Kenmerken Laan

Referenties architectonische kenmerken laan

Terugliggende entrees



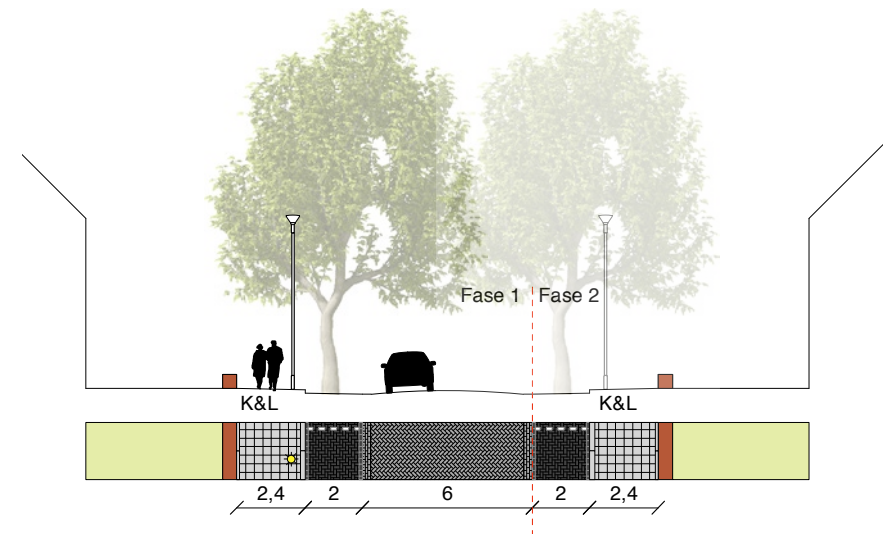
Variëteit aan woningtype



Variëteit aan hoekoplossingen



Profiel laan



Kenmerken laan:

- Symmetrisch profiel;
- Langsparkeren aan beide zijde van de rijbaan;
- Bomen kruislings geplaatst;
- Gebouwde erfafscheiding als heldere overgang privé/openbaar;
- Lichtmasten kruislings geplaatst afwisselend met de bomen;
- Grote bomen die de uitstraling van de laan versterken;
- Licht slingerend profiel wat voor veranderende zichten zorgt.

4.3.9 Architectonische kenmerken clubgebouw

Het clubgebouw van de voetbalvereniging vormt de beëindiging van het park. Omdat het op een markante locatie staat vraagt de uitstraling extra aandacht. Het clubgebouw dient zo te worden vormgegeven dat het onderdeel van het park wordt. Dit kan bereikt worden door het gebouw een groene voet te geven in de vorm van een talud of door de juiste situering van gevelopeningen en overstekten. Het gebouw wordt vormgegeven als één volume waarin alle benodigde functies een plek krijgen.

Om de identiteit van het clubgebouw te versterken is het belangrijk dat de materialisering en verscheïningsvorm afwijkend is van de woonbebouwing. Daarmee onderscheid het gebouw zich van de woonbuurt. Qua materiaal kan gedacht worden aan veel glas en houten elementen.

Kenmerken clubgebouw:

- Maximale bouwhoogte 13 meter;
- Materialisering afwijkend van woonbebouwing;
- Gebouw is onderdeel van het park;
- Footprint gebouw maximaal 600 m²;
- Losse bijgebouwen uit het zicht vanaf het park;
- Erfafscheiding rond de sportvelden landschappelijk inpassen.



Referentiebeeld sportcomplex met groene voet



Clubgebouw in twee lagen en markante opgang



Markant gebouw met duidelijke orientatie



Hek om de sportvelden maakt onderdeel uit van de inrichting



Sportcomplex als markant punt aan het einde/begin van het park

4.3.10 Architectonische kenmerken brede school

De brede school komt centraal in de wijk te liggen.

Omdat het daarmee onderdeel uitmaakt van de wijkstructuur zal de architectuur van de school aansluiten bij de stijl van de woonbebouwing.

Kenmerkend voor de tuinstad is dat maatschappelijke gebouwen zoals een school qua uitstraling onderdeel zijn van de buurt.

De bouwhoogte van maximaal 13 meter sluit aan bij de woningen en past qua maat en schaal binnen de wijk. Afhankelijk van het programma van eisen vanuit de school kan de school als één volume worden vormgegeven of uit meerdere lossen volumes.

De gevel die uitkijkt op de woningen zal transparant worden vormgegeven met bijvoorbeeld veel glas. Een orthogonale raamverdeling en witte kozijnen zorgen ervoor dat het schoolgebouw en de woningen tot dezelfde 'familie' behoren.

Het schoolplein worden bij voorkeur ingericht met natuurlijke speeltoestellen die passen bij de inrichting van de parkzone.

Kenmerken brede school:

- Maximale bouwhoogte 13 meter;
- Maximaal vloeroppervlak 2500 m²;
- Materiaal passend bij architectuur van de wijk;
- Voorkomen van blinde gevel richting de wijk;
- Pleininrichting passend bij het park.



Duidelijke entree en open karakter



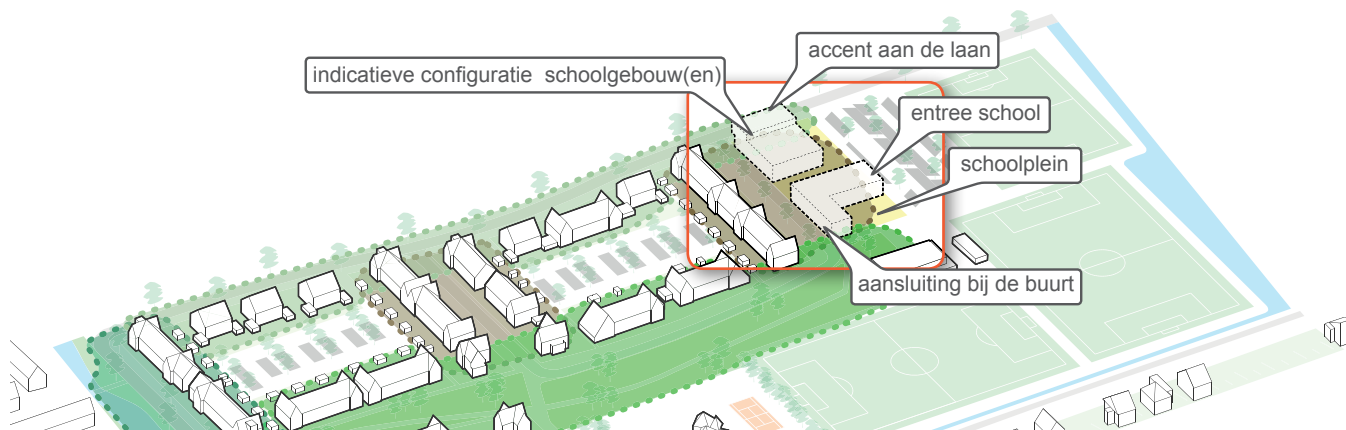
Schoolgebouw sluit qua stijl aan bij de architectuur



Natuurlijke inrichting schoolplein



Open karakter van de school richting de wijk



Brede school maakt onderdeel uit van de buurt

4.4 Openbare ruimte

Architectuur en stedenbouw vormen samen de basis voor de beleving van de openbare ruimte: in het straatbeeld komen alle aspecten samen. In de architectuur van 'De Jonge Veenen' fase 1, is duidelijk ingezet op een variëteit aan woningen binnen één herkenbare jaren '30-stijl. Daarmee ontstaat 'eenheid in verscheidenheid'. De woningen, met ieder hun eigen identiteit, krijgen een plek binnen de eenheid en eenduidige uitstraling van de openbare ruimte.

Binnen het gehele plan 'De Jonge Veenen' bestaat een grote verscheidenheid aan openbare ruimte. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de centrale parkzone, het slingerende profiel van de singel en de laan en de buurtstraten. Er zijn weinig rechtstanden in de wegen en zichten worden altijd opgevangen of begeleid door bebouwing en goed geplaatste bomen. De beleving van de openbare ruimte wordt bepaald door hoe het gebruikt wordt, maar ook door de snelheid waarmee men zich erdoor verplaatst. De parkzone wordt daardoor op verschillende manieren beleefd: met de fiets, wandelend, met de auto en vanuit de woning zelf. Bij de inrichting dient er rekening mee gehouden te worden dat het park voor iedere wijze van beleving boeiend moet blijven.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is de compositie van het profiel is een belangrijk ontwerpelement: deze loopt van gevel tot gevel en dus verder dan de erfafscheiding. Om de eenheid in de openbare ruimte te krijgen is het van belang dat de erfafscheidingen worden mee ontworpen met de woning. Zo ontstaat er een geheel dat past binnen het beeld van de jaren '30-wijk.

In 'De Jonge Veenen' hebben de straatprofielen een heldere opzet. Langs de buurtstraten wordt zoveel mogelijk aan eenzijde parkeervakken gemaakt. In de buurtstraten wordt afwisselend haaks- en langsparkeren toegepast. Langs de singel en langs de laan wordt uitsluitend langsparkeren toegepast. Het overige parkeren vindt plaats op de parkeerterreinen achter de woningen. De verschillende profielen staan beschreven in de verschillende sferen en zijn ze opgenomen in 3.2.2 Ontsluitingsstructuur en in 3.2.5 Parkzone.



Zicht over de weg langs de parkzone met op de achtergrond een impressie van het clubgebouw

4.4.1 Erfafscheidingen

Langs het park worden hagen voorgesteld. Deze passen bij het groene karakter van de parkzone en zorgen voor een zachte overgang tussen openbaar en privé.

Langs de wegen komen gebouwde erfafscheidingen. Deze vormen een compositie met de achterliggende architectuur en geven het profiel een eenduidige uitstraling.

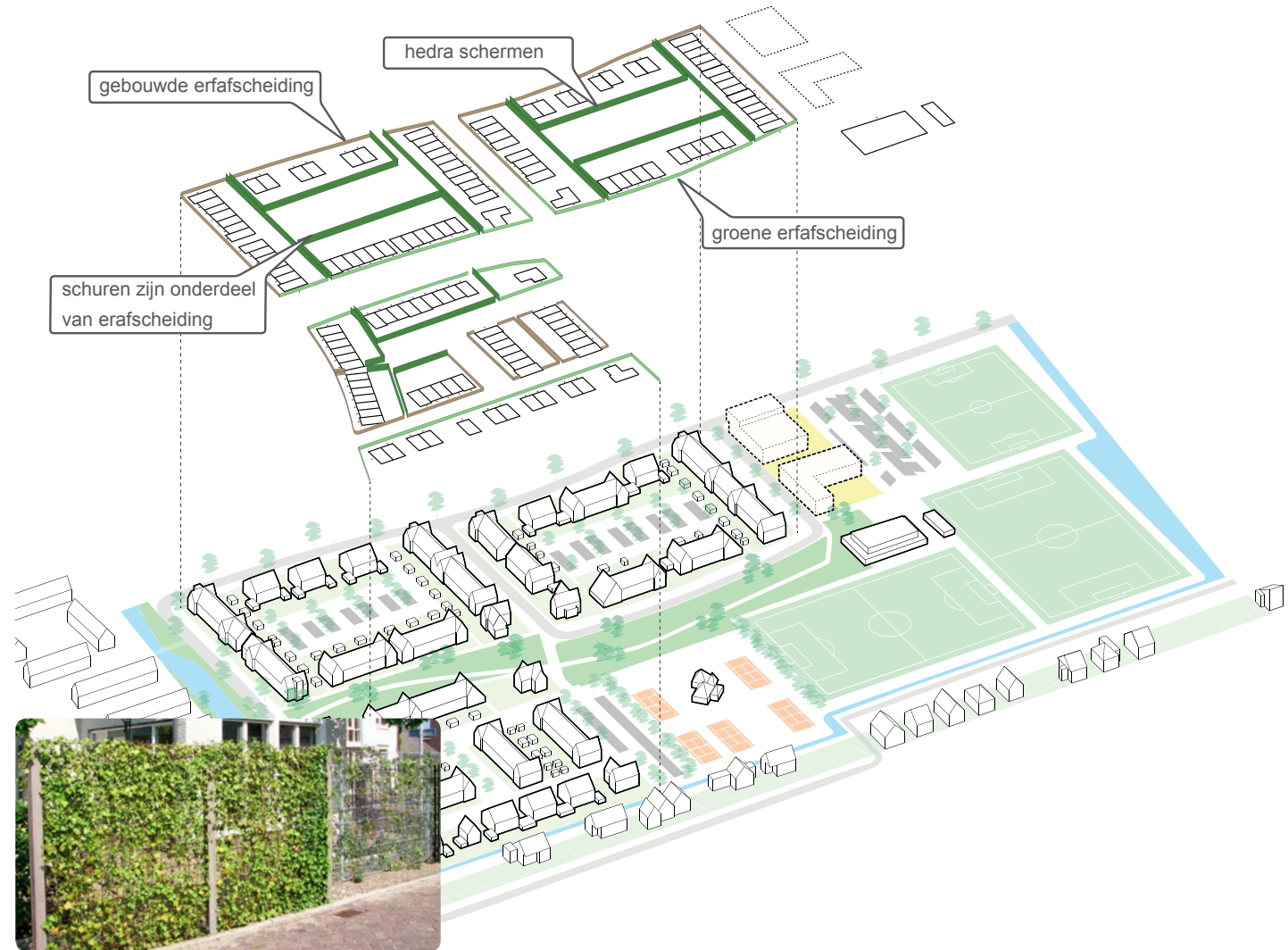
Langs de zij- en achtertuinen worden schermen van Hedera toegepast om verrommeling te voorkomen.



Groene erfafscheiding langs het park



Gebouwde erfafscheiding langs de straat



Hederascherm als afscheiding achter- en zijtuin

Erfafscheidingen

4.4.2 Bomen

In het park worden verschillende boomgroepen toegepast van verschillende boomsoorten. Een slimme combinatie van bomen met verschillende herst- en zomerkleuren geeft per seizoen een afwisselend beeld.

De singel en de laan krijgen een robuuste uitstraling. Hier passen grote bomen die voor een groen beeld zorgen. De bomen mogen tot zo'n 20 meter hoog worden. Een boomsoort met vederachtige bladeren zorgt ervoor dat het zonlicht gefilterd op het wegdek valt. Er wordt een boomsoort voorgesteld die in de herst prachtig roodoranje kleurt. Deze boomsoort zal worden afgewisseld met een andere gergelijke soort. Hierdoor ontstaat een subtiel wisselend straatbeeld. Doordat twee verschillende soorten worden toegepast voorkomt dit de kans dat een eventuele boomziekte toeslaat op alle bomen in een straat.

In de buurtstraten en op de achterterreinen worden twee kleinere boomsoorten voorgesteld die zo'n 15 meter hoog kunnen worden. Ook kleuren deze bij voorkeur in de herfst mooi rood. Hiermee wordt gerefereerd aan de rood kleurende bomen in de singel en in de laan.



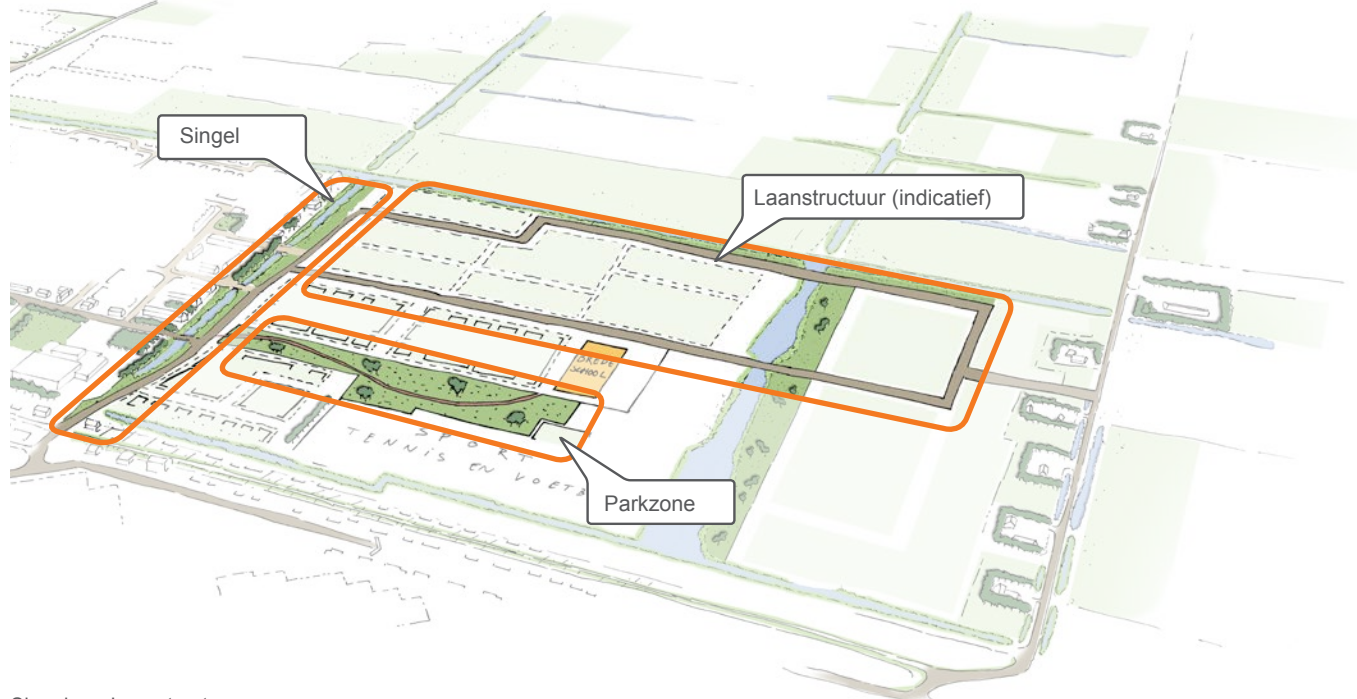
Boom in de buurtstraat



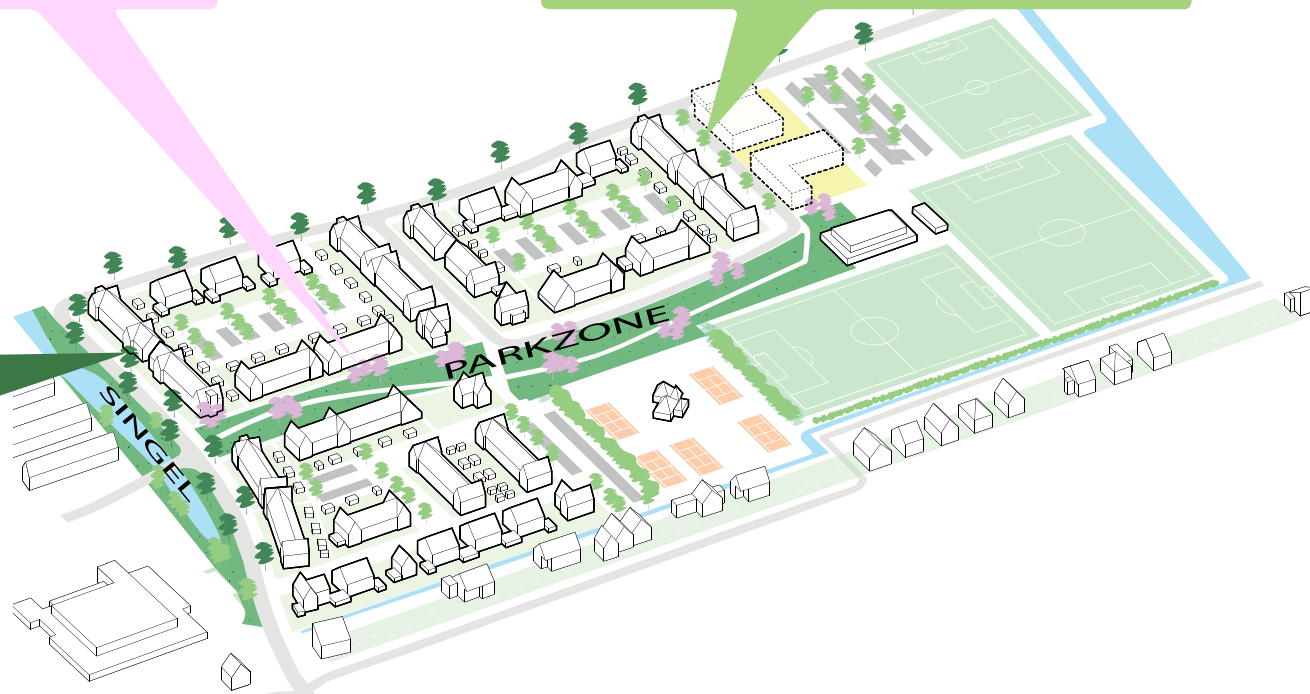
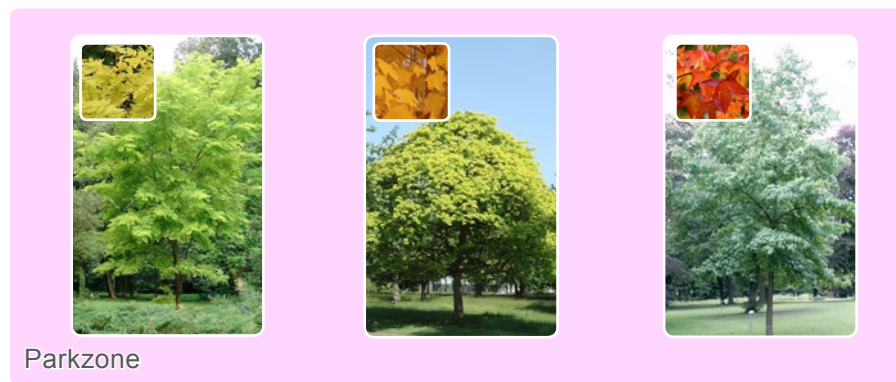
Boomgroepen in het park



Statige bomen in de laan en singel



Singel- en Laanstructuur



Boomtypes per onderdeel

4.4.3 Routing Hulpdiensten

De wijk 'De Jonge Veenen' is via twee ontsluitingswegen te bereiken: vanaf de verlengde Raadhuisstraat en via de zuidelijke entree over de Oranjestraat.

De verschillende buurten zijn via de weg goed te bereiken. Alle wegen zijn minimaal 5,5 meter breed en hebben boogstralen van 6 meter. Er is een doorsteek door het park mogelijk over het fietspad. De woningen direct aan het park hebben een breed trottoir aan de voorzijde, waar in geval van nood een brandweerauto of ziekenwagen overheen kan rijden.

4.4.4 Locatie ondergrondse afvalcontainers

In de wijk 'De Jonge Veenen' worden ondergrondse afvalcontainers toegepast. De maximale loopafstand vanaf de woning naar de container bedraagt 125 meter.

Het plan is opgedeeld in drie deelfasen, waarbij elke deelfase minimaal twee ondergrondse afvalcontainers krijgt.

De ondergrondse containers zijn goed bereikbaar voor de ophaaldienst. Deze kunnen rond rijden en hoeven zo geen moeilijke manoeuvres uit te halen. Dit komt de veiligheid ten goede.

4.4.5 Inrichting openbare ruimte (indicatief)

Voor de inrichting van de openbare ruimte is de eerste aanzet gedaan. In de kaart zijn de parkeerplaatsen opgenomen, inritten voor het parkeren op eigen erf, de bomen en indicatief de locaties van de lichtmasten.

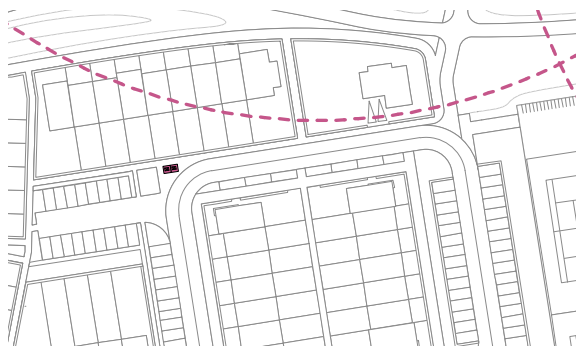
Wanneer er een inrichtingsplan wordt gemaakt, worden de definitieve keuzes gemaakt omtrent boomsoorten, materialisering en type lichtarmaturen.

Uitsnede kaart hulpdiensten (zie bijlage voor totaalkaart)



[Klik op de kaart voor de detailkaart](#)

Uitsnede kaart afvalcontainers (zie bijlage voor totaalkaart)



[Klik op de kaart voor de detailkaart](#)

Uitsnede kaart inrichting openbare ruimte (zie bijlage voor totaalkaart)

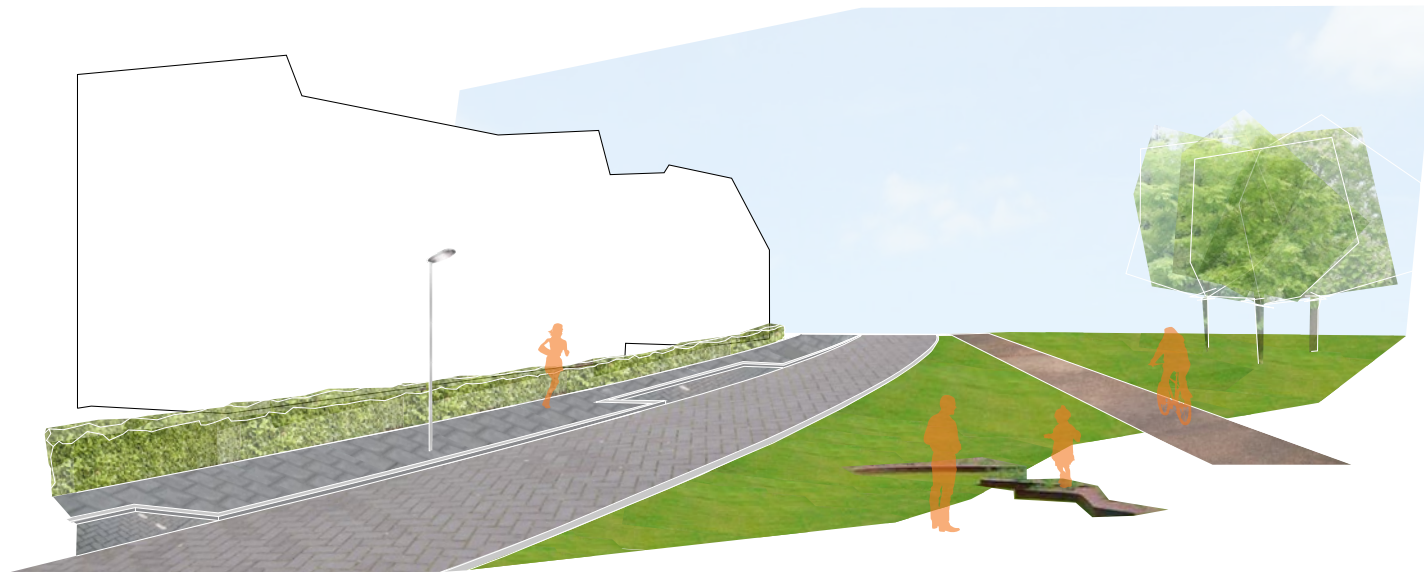


[Klik op de kaart voor de detailkaart](#)

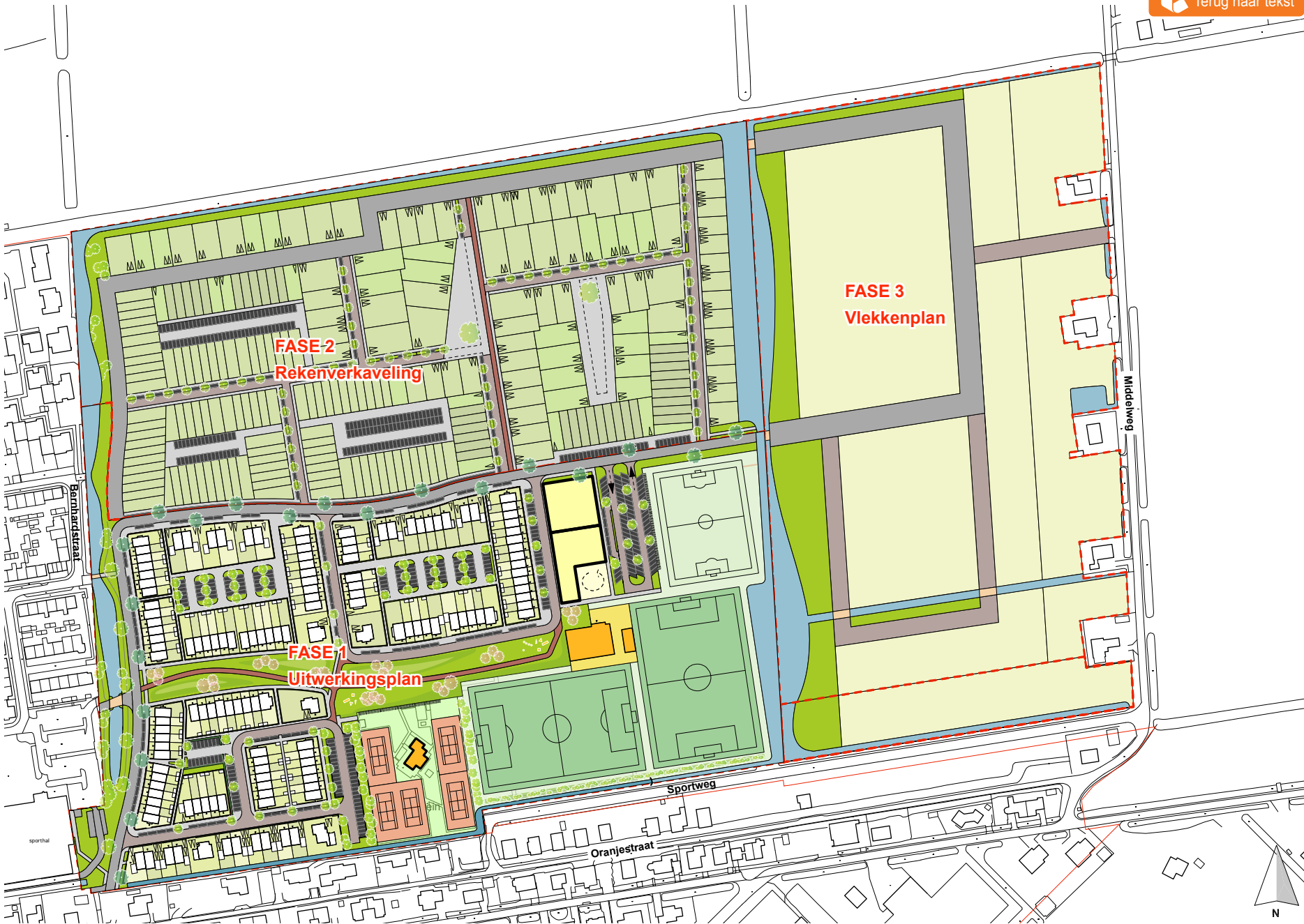
COLOFON

Titel	Stedenbouwkundig plan 'De Jonge Veenen'
Opdrachtgever	VOSPlan Vastgoedontwikkeling B.V. en Batenburg B.V.
Contactpersonen opdrachtgever	Jan Piet de Vos en Eric Batenburg
Ambtelijke begeleiding	Bob Braak (Gemeente Zuidplas)
Status	Definitief 2.0
Datum	8 januari 2014
Documentnummer	07092-R
Projectnummer	304.02
Projectteam	Tijl Hekking Serge Vonk

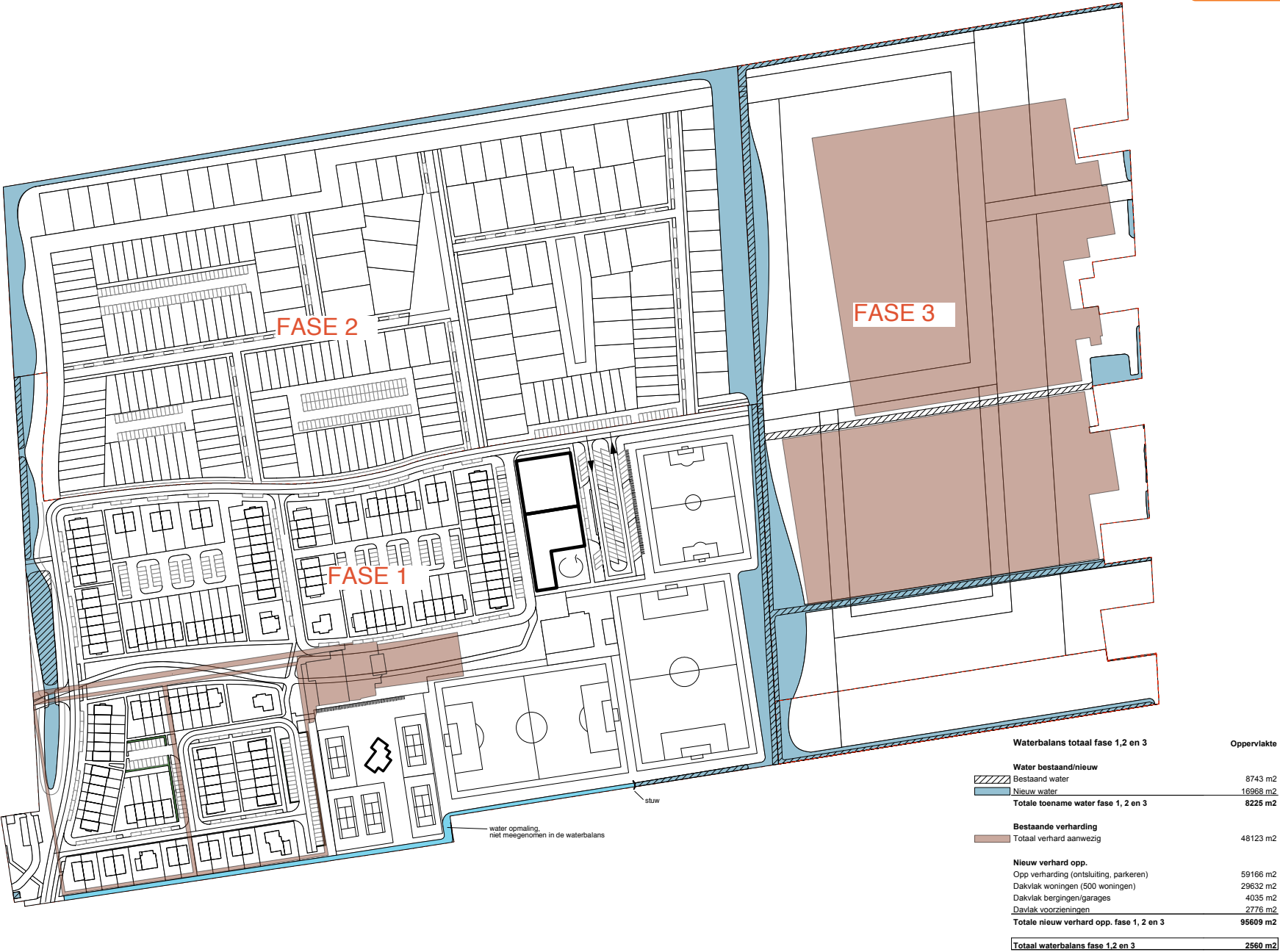
BIJLAGE KAARTENBOEK

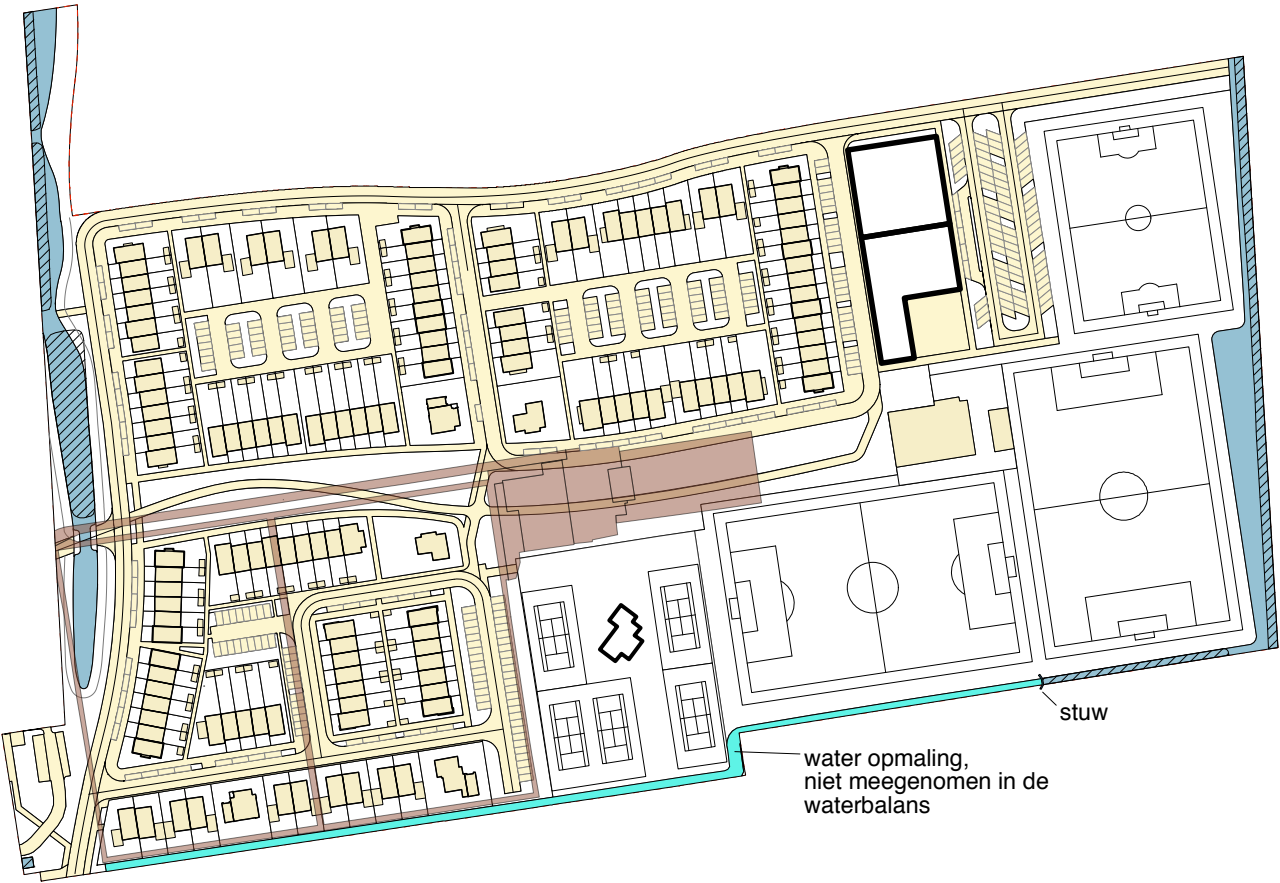


Impressie met het zicht op de parkzone



 Terug naar tekst





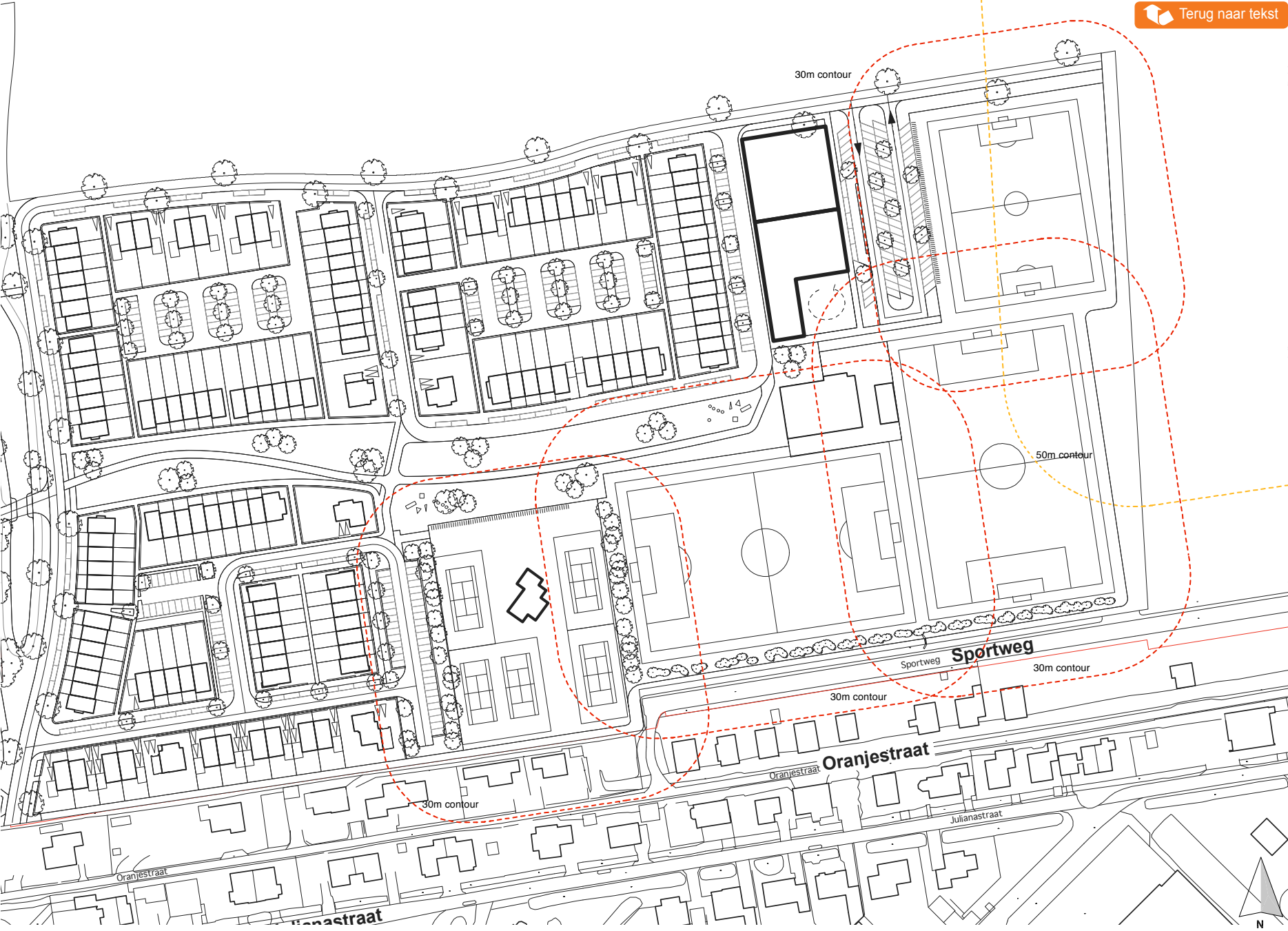
	Bestaand water	2004 m2
	Nieuw water	4213 m2
Totale toename water (A)		2210 m2
Bestaande verharding		
	Totaal verhard aanwezig (B)	4676 m2
Nieuw verhard opp.		
	Opp verharding (ontsluiting, parkeren)	22649 m2
	Dakvlak woningen (142 woningen)	8212 m2
	Dakvlak bergingen/garages	1179 m2
	Dakvlak voorzieningen	2776 m2
Totale nieuw verhard opp. (C)		34816 m2
Totale toename verhard opp. (C-B)		30139 m2
8% compensatie van verhard opp. (D)		2411 m2
Totaal waterbalans (A-D)		-202 m2

 Terug naar tekst





 [Terug naar tekst](#)





 Terug naar tekst



Parkeerbalans fase 1

Parkeernormen volgens CROW (ASVV 2012)			
Norm parkeerbehoefte*		min.	max.
	Vrijstaande woning	1,8	2,6
	Twee-onder-een-kap woning	1,7	2,5
	Tussenhoek woning koop	1,5	2,3
	Tussenhoek woning sociaal huur	1,2	2,0
	Tussenhoek woning vrije sector	1,5	2,3
	Etagewoning duur koop	1,6	2,4
	Etagewoning middelduur koop	1,4	2,2
	Etagewoning goedkoop koop	1,2	2,0
	Etagewoning duur huur	1,4	2,2
	Etagewoning middel/goedkoop huur	1,0	1,8

Berekeningsaantal parkeervoorziening	
dubbele oprit duur	1,80
dubbele oprit middel duur**	1,55
lange oprit met garage	1,30
lange oprit zonder garage	1,00
enkele oprit met garage	1,00
enkele oprit zonder garage	0,80

*Stedelijkheidsgraad matig stedelijk/rest bebouwd kom/maximale norm
**Voor de categorie middel duur met een dubbele parkeerplaats op eigen terrein geldt dat deze worden gerekend als 1,55.
Deze norm wordt als volgt berekend:
De behoefte voor middelduur 1,85 is met daarin meegenomen 0,3 voor bezoekers. Een dubbele parkeerplaats op eigen terrein mag worden meegeteld als 1,8 parkeerplaats.
Bezoekersparkeerplaatsen moet nog wel worden opgelost en daarom wordt dat van de 1,85 afgehaald zodat alsnog het bezoekersparkeerterrein gerealiseerd wordt.

Parkeerberekening			
Parkeerbehoefte		Parkeerbehoefte	
Aantal woningen		min.	max.
Vrijstaande woning	5	9	13
Twee-onder-een-kap woning	20	34	50
Tussenhoek woning koop	70	105	161
Tussenhoek woning sociaal huur	31	37,2	62
Tussenhoek woning vrije sector	14	21	32,2
Etagewoning duur koop	0	0	0
Etagewoning middelduur koop	0	0	0
Etagewoning goedkoop koop	0	0	0
Etagewoning duur huur	0	0	0
Etagewoning middel/goedkoop huur	0	0	0
Totaal aantal woningen	140	Totale behoefte (A)	206,2 318,2

Parkeerberekening			
Parkeernormen		Parkeernormen	
Gerealiseerde parkeervoorzieningen	P eigen terrein volgens berekeningsaantal	Parkeren gerealiseerd openbaar gebied	
dubbele oprit duur	5	dubbele oprit duur	9,0
dubbele oprit middel duur	0	dubbele oprit middel duur	0,0
lange oprit met garage	10	lange oprit met garage	13,0
lange oprit zonder garage	0	lange oprit zonder garage	0,0
enkele oprit met garage	11	enkele oprit met garage	11,0
enkele oprit zonder garage	6	enkele oprit zonder garage	4,8
Totaal gerealiseerd eigen terrein (B)		Totaal gerealiseerd openbaar (C)	
		Parkeren gerealiseerd openbaar gebied	
		enkele parkeerplaats openbaar	
		Parkeren minimaal nodig voor bezoekers	
		in openbaar gebied.	
		(0,3 parkeerplaats per woning nodig)	
		Verschil minimale norm (B+C)-A	
		-69,6	
		Verschil maximale norm (B+C)-A	
		-42,4	
		gecombineerd parkeren school en voetbal	
		74	
		parkeren tennisclub	
		27	







Soesterweg300B

3812 BH Amersfoort

T 033 448 15 46

info@imoss.nl

www.imoss.nl

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**