

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

BEELDKWALITEITSPLAN 'T LAGE, MOORDRECHT

08 DECEMBER 2021
18553-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

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

AUTEURSRECHT

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

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

IN OPDRACHT VAN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| INLEIDING | 4 |
| STEDENBOUWKUNDIG PLAN | 5 |
| INSPIRATIE VOOR DE BEELDKWALITEIT | 7 |
| INDELING PLANGEBIED | 8 |
| VERSCHILLENDE WOONMILIEU'S | 8 |
| WOONMILIEU: LINT-BEBOUWING | 9 |
| WOONMILIEU: DORP-BEBOUWING | 10 |
| ACCENTEN | 11 |
| KENMERKEN MIDDENBLOK | 12 |
| KENMERKEN BUITENRAND | 13 |
| KENMERKEN APPARTEMENTENCOMPLEX | 14 |
| ERFAFSCHEIDINGEN | 15 |
| OPENBARE RUIMTE | 16 |
| GROENSTRUCTUUR | 17 |
| PARKEREN | 18 |

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

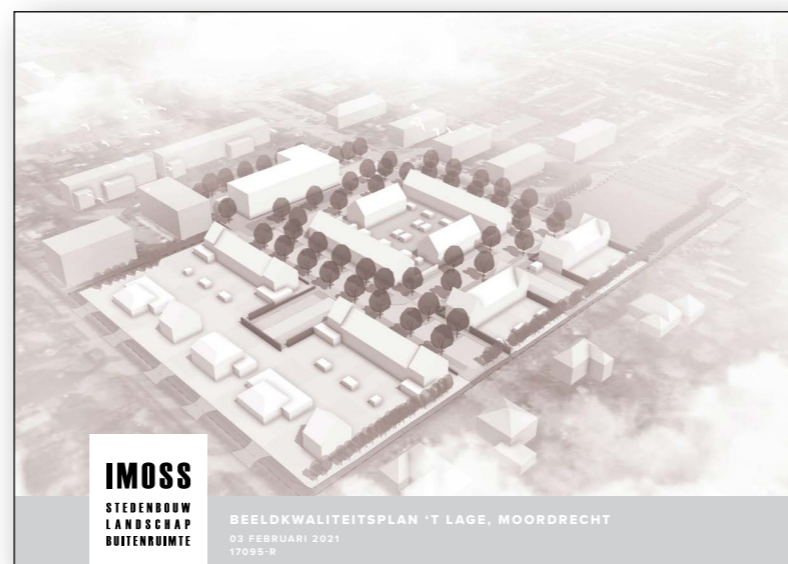
AANLEIDING

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

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

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

Dit beeldkwaliteitplan vormt een 'tweeluis' met het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor deze locatie. Voor meer informatie en nadere uitwerking van de stedenbouwkundige aspecten wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig plan van 12 april 2021.

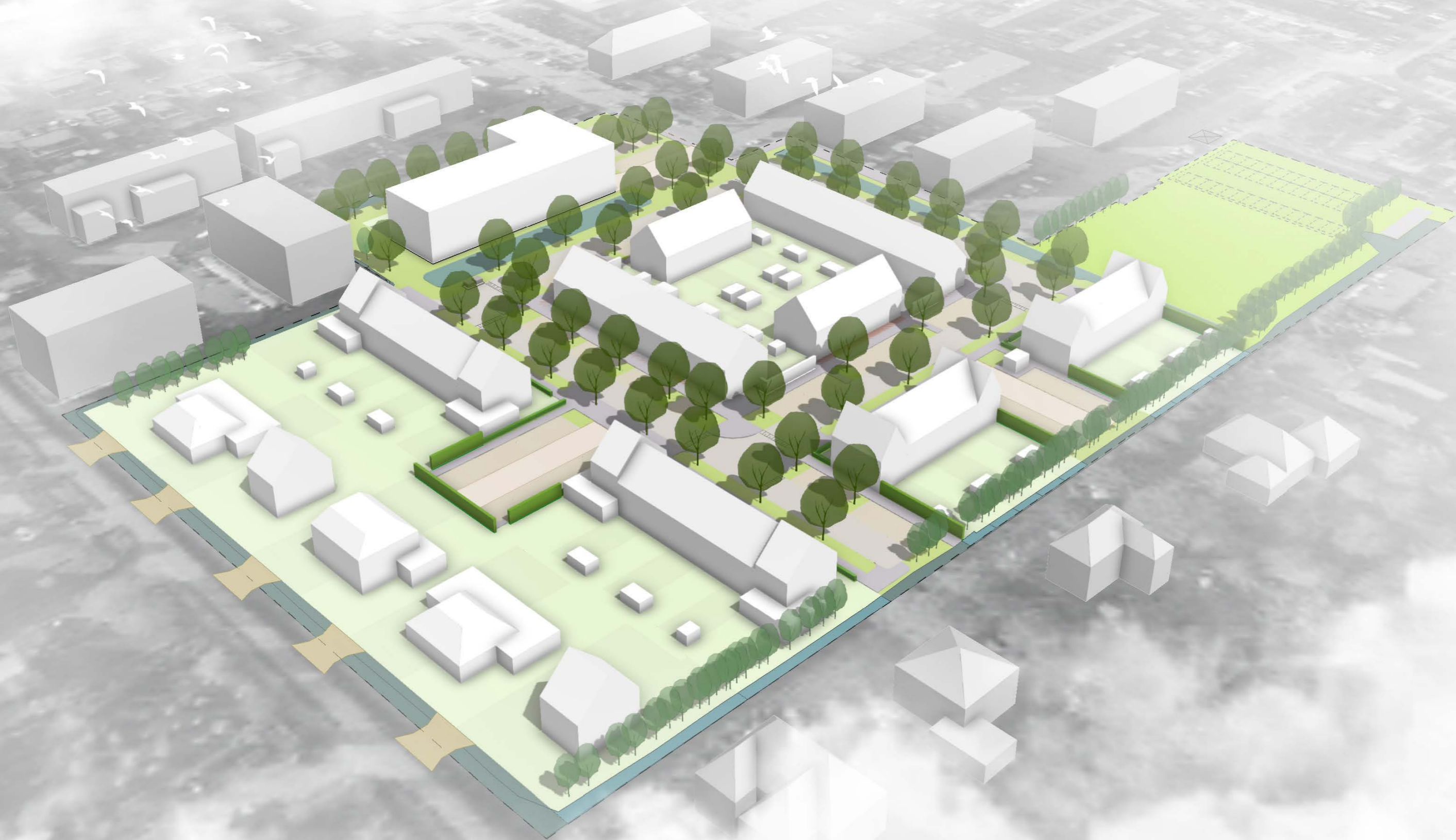


Beeldkwaliteitplan 't Lage



Stedenbouwkundig plan 't Lage

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



VOGELVLUCHT

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



VERKAVELINGSPLAN

INSPIRATIE VOOR DE BEELDKWALITEIT

De geschiedenis van Moordrecht is getekend door zijn ligging tussen de Hollandsche IJssel en het veen in de polder. Door de jaren heen werd het dorpsleven en de nijverheid bepaald door de ontwikkelingen in het landschap. Zo werkten er vele dorpingen als turfsteker, boer of in de steen-industrie langs de IJsseloever.

Al vanaf de 15e eeuw worden de eerste steenfabrieken genoemd. In de 19e eeuw telde Moordrecht in totaal tien steenfabrieken. Hier werden veelal IJsselsteentjes gebakken. Deze stenen werden gevormd van bagger uit de rivier. (Verdouw, 2011)

Voor de beeldkwaliteit van 't Lage in Moordrecht willen we aansluiten bij de geschiedenis van de bakstenen industrie in de regio. Onder andere in de architectonische uitstraling van de bebouwing kan worden verwezen naar baksteencultuur. Materiaalgebruik en detaillering van de woningen krijgt daarmee een traditionele uitstraling die aansluit op de identiteit van het dorp Moordrecht.



1910; loswal steenplaats tegenover Ouderkerk aan den IJssel
Bron: leefgoed.nl/cultuurtuin-erfgoed/historie



Raadhuis in Moordrecht met gevels van gele IJsselsteen
Bron: Rijksmonumenten.nl

- Historische vereniging Moordrecht (n.d.) Historie van Moordrecht. Geraadpleegd op 21 augustus 2020, van <http://www.historischeverenigingmoordrecht.nl/historie-van-moordrecht/#1462622984923-a219bf00-5117>
- Verdouw, G. (2011, 30 september). Trots op Moordrechts meest bekende meester. Geraadpleegd op 26 juni 2020, van <https://www.rd.nl/vandaag/binnenland/trots-op-moordrechts-meest-bekende-meester-1.635488>
- Oude handvorm ijsselsteentjes - Ref OM004 -. (z.d.). Geraadpleegd op 26 juni 2020, van <https://www.de-opkamer.nl/bouwantiek/oude-bouwmaterialen/oude-metselstenen/oude-handvorm-ijsselsteentjes-1>

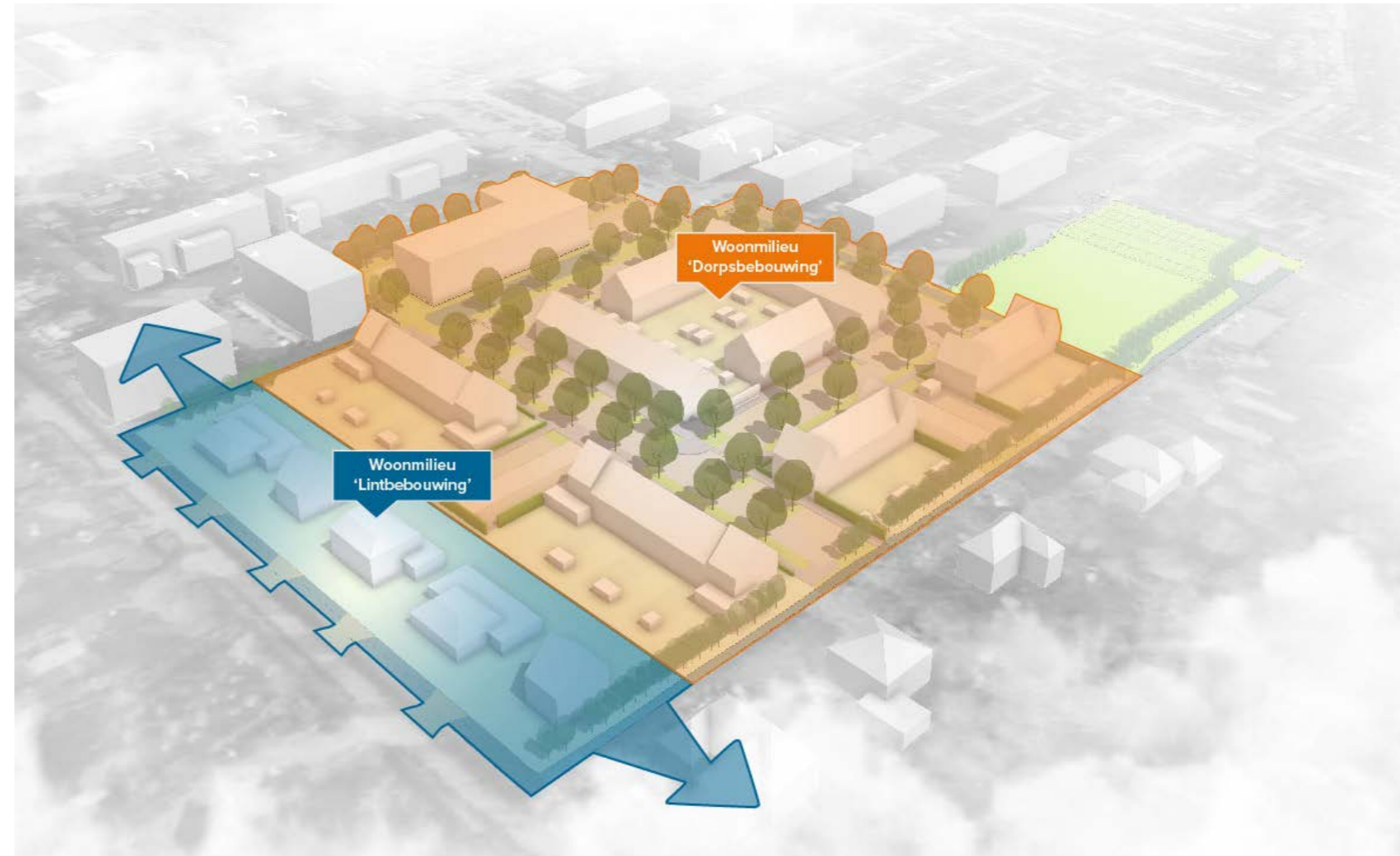
INDELING PLANGEBIED

ARCHITECTUUR

De architectuur wordt in harmonie met het gebiedskarakter van Moordrecht ontwikkeld. Het totaalbeeld bestaat uit gescheiden woonmilieus, die elk aansluiting vinden door middel van eenduidige en traditionele architectuur met accenten aan de openbare ruimte. De richtlijnen in dit document vormen een aanvulling en update op het vigerende beleid. Om zo de beoogde ruimtelijke kwaliteit te handhaven en te concretiseren.

VERSCHILLENDE WOONMILIEU'S

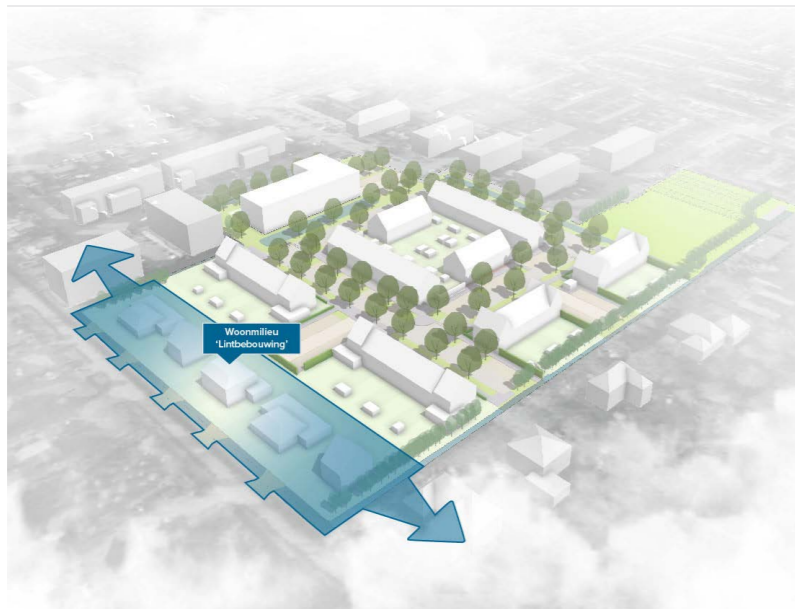
Het plangebied is grofweg te verdelen in twee deelgebieden. Het oostelijke deel sluit aan bij de dorpsbebouwing van Moordrecht en sluit direct aan op de bestaande woonwijk. Een smalle strook langs de Vierde Tochtweg zoomt het plangebied aan de zuid-westkant af en vindt zijn aansluiting bij de agrarische lintstructuur. Er is voor gekozen om deze twee deelgebieden afzonderlijk te benaderen. De bebouwing langs de Vierde Tochtweg is nadrukkelijk op het lint georiënteerd en ligt dus met zijn rug naar de rest van de wijk. De woningen krijgen aan de voorkant ruime voortuinen en bruggen en de kavels sluiten daarmee aan op de uitstraling van de Vierde Tochtweg.



WOONMILIEU: LINT-BEBOUWING

- Afwisseling van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen
- Bij twee-onder-één kapwoningen één herkenbare hoofdmassa.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.
- Variatie in kleurgebruik tussen de woningen
Wit is incidenteel toegestaan
- Bebouwing met voorgevel richting de weg georiënteerd
- Gevarieerd dakenlandschap passend in de structuur van de Vierde Tochtweg.
- Afwisseling tussen kapvormen en nokrichtingen (evenwijdig of haaks op de weg)

*renders afkomsting van VINK



het water langs de Vierde Tochtweg draagt zorg voor een landelijke uitstraling.



Beeld van de Vierde Tochtweg



Afwisseling van kapvormen versterkt het landelijk beeld



De woningen worden voorzien van particuliere erf-toegangsbruggen.



Beeld van de Vierde Tochtweg

WOONMILIEU: DORP-BEBOUWING

De woningen in het woonmilieu 'dorpsbebouwing' sluiten qua materiaal en vormtaal aan op de bestaande dorpsstructuur. De woningen hebben een traditionele hoofdvorm maar kunnen qua materiaalgebruik en detaillering een eigentijds uitstraling krijgen. Belangrijk is een zorgvuldige detaillering en een verzorgde overgang openbaar-privé (efrafscheidingen).

Het woonmilieu Dorps-bebouwing is nadrukkelijk in samenhang als eenheid ontworpen en onderscheid zich hiermee van het woonmilieu Lint-bebouwing dat een grote mate van diversiteit en variatie kent.

Gevelkleur is hoofdzakelijk rood-bruin met accenten in bruin-antraciet. Witte geveldelen kunnen als toevoeging (ondergeschikt) in het architectuurbeeld worden opgenomen

*renders afkomstig van VINK

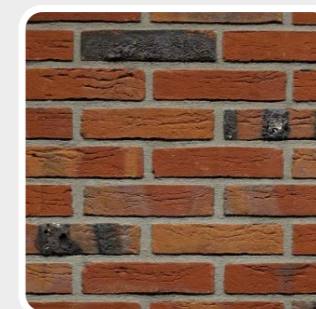


Referentiebeelden uitwerking beoogde architectuur
(projecten Vink Ontwikkeling B.V.)



Referentiebeeld appartementengebouw (project Vink
Ontwikkeling B.V.)

Hoofdkleur



Accenten

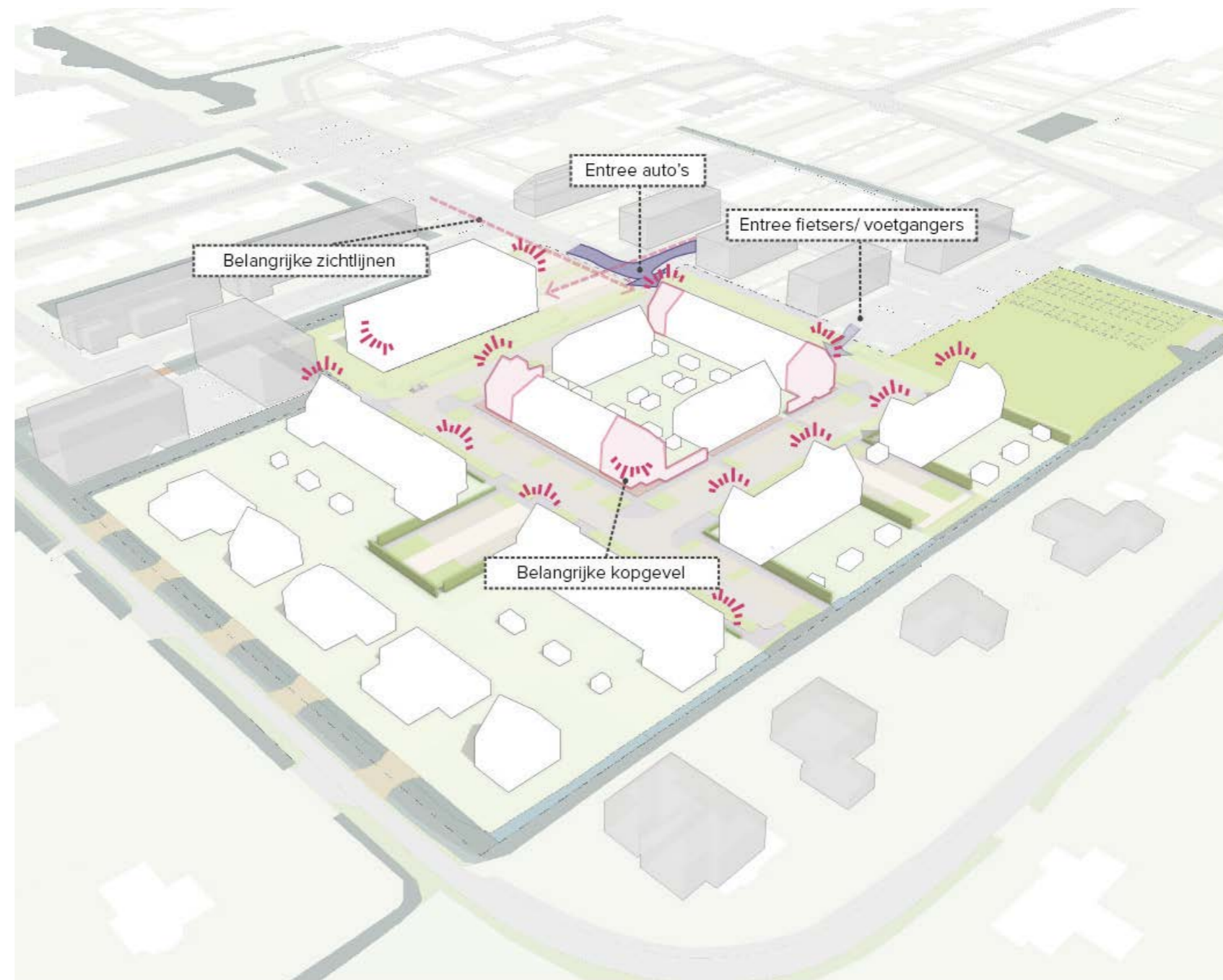


Kleuren pallet baksteen

ACCENTEN

De hoeken van de bouwblokken vormen stedenbouwkundige accenten. Deze vragen extra zorg en aandacht in het architectonisch ontwerp. De volgende accenten worden hierbij onderscheiden:

- Accenten van het centrale middenblok
- Accenten van de omlijsting
- Accenten van het appartementengebouw



KENMERKEN MIDDENBLOK

Het middenblok wordt als één samenhangende eenheid ontworpen. De woningen vormen feitelijk een carré van bebouwing. De samenhang van het blok wordt versterkt door het toepassen van een Delftse Stoep rondom het carré en tuimuren die aansluiten op het materiaal en detaillering van de woningen.

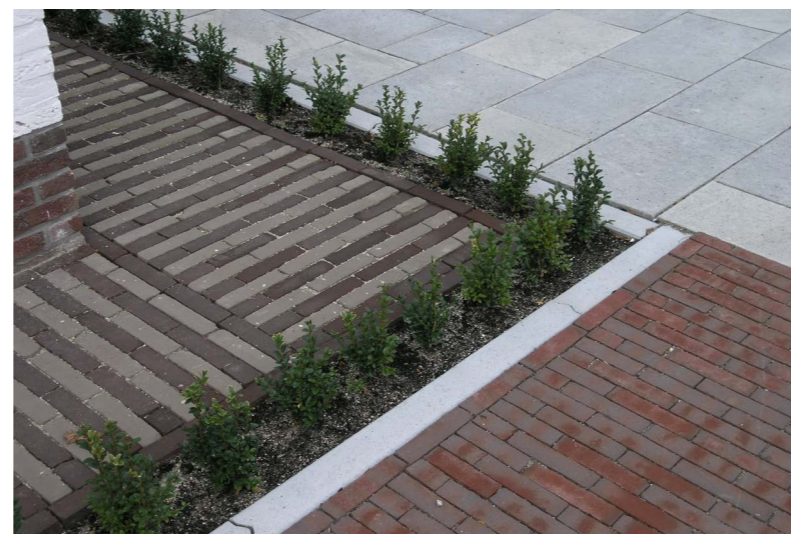
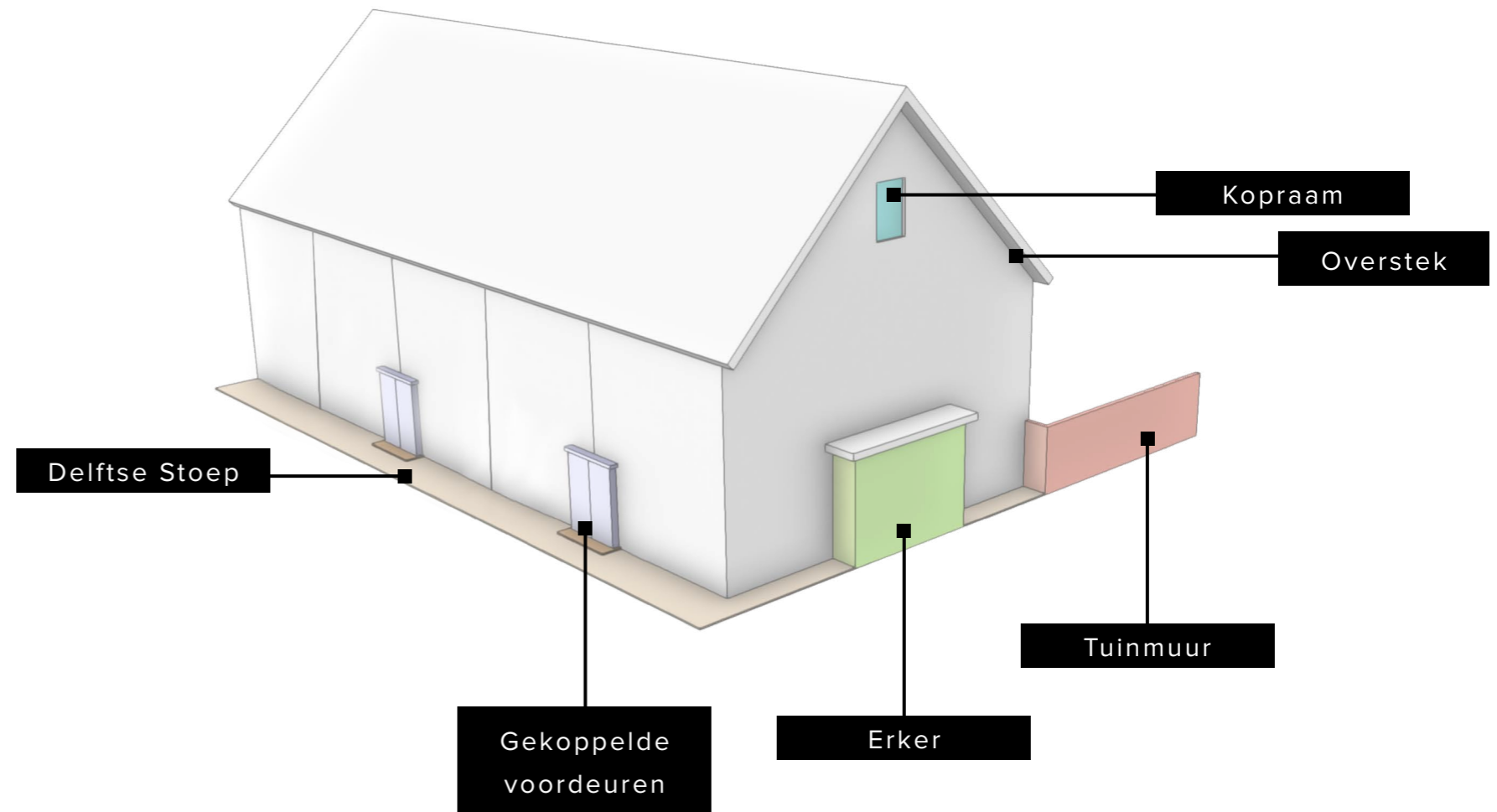
Om de kopgevel van voldoende kwaliteit en aanzien te voorzien, worden de volgende ontwerpmiddelen ingezet:

- Erkers
- Raam op de tweede verdieping
- Overstek van de kap

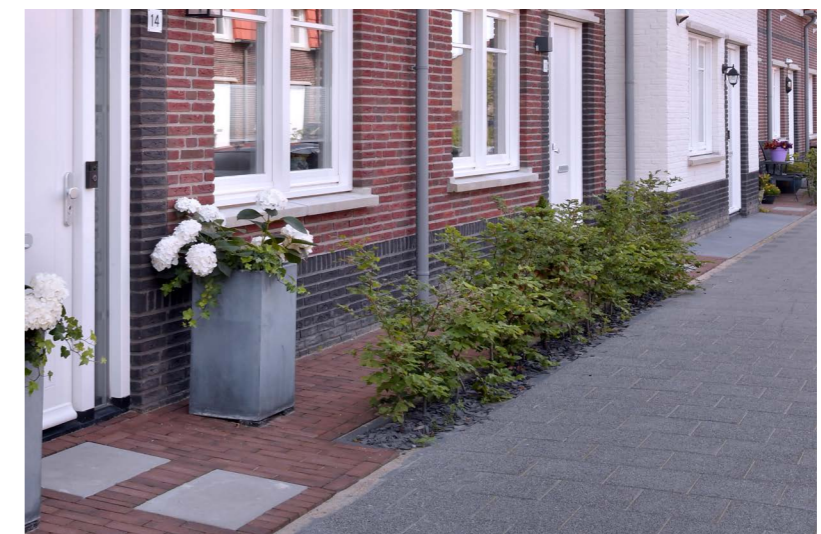
Een ander kenmerk van dit blok zijn de twee-aan-twee gekoppelde voordeuren waardoor de seriematigheid van de rijwoningen wordt verzacht.



Ligging van het middenblok



Delftse stoep met sierbestrating



Delftse stoep rond om het middenblok

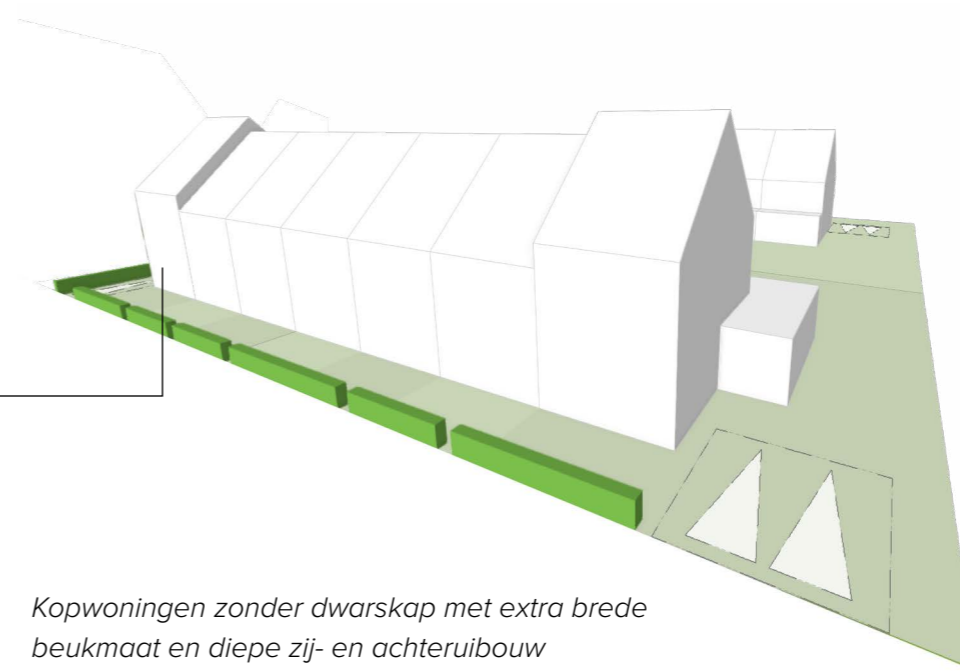
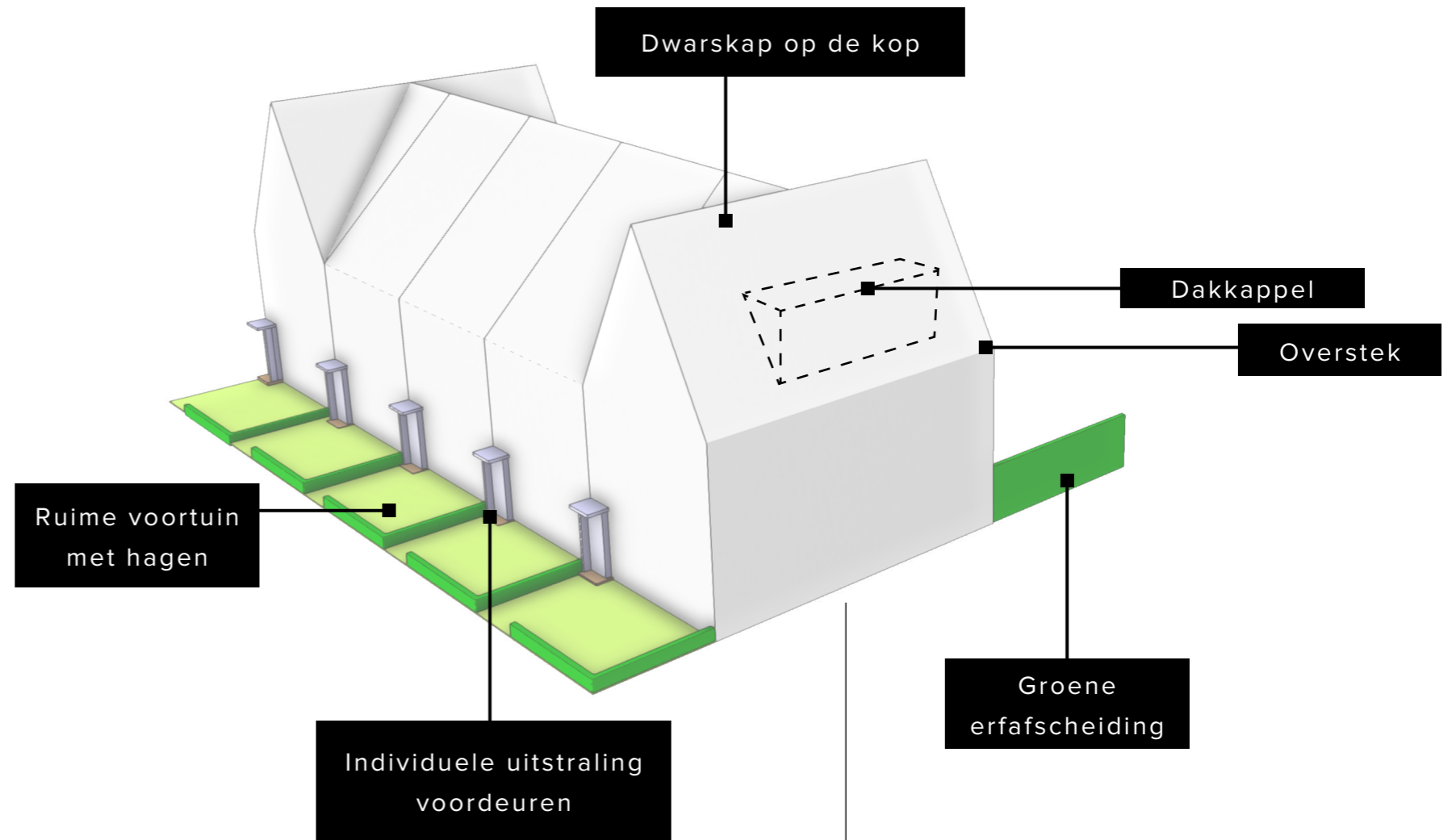
KENMERKEN BUITENRAND

Het middenblok wordt omzoomd door rijen woningen met luxe uitstraling. Deze buitenrand vormt een contrast met het middenblok. Deze woningen hebben ruime voortuinen met hagen in tegenstelling tot de delftse stoepen in het middenblok. De erfafscheidingen aan de achterzijde zijn groen van karakter (dus geen tuinmuren).

Een aantal woningen hebben gedraaide kappen om de bouwblokken te beëindigen. Anderen hebben een extra brede beukmaat en een opgetilde goot waardoor grotere woningtypen kunnen worden ontwikkeld en de diversiteit in de wijk wordt versterkt.



Ligging van de buitenrand rond het middenblok



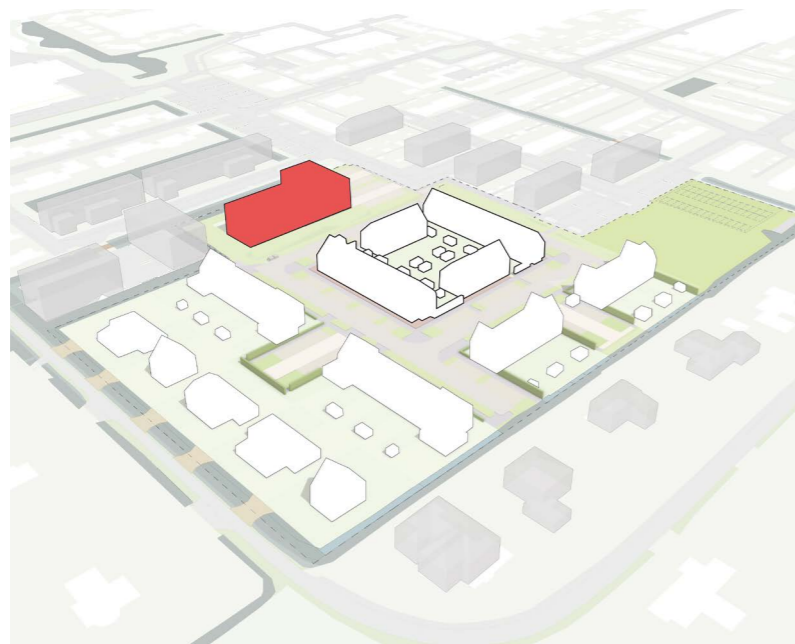
Kopwoningen zonder dwarskap met extra brede beukmaat en diepe zij- en achteruibouw

KENMERKEN APPARTEMENTENCOMPLEX

Het appartementencomplex zal qua vorm en uitstraling aansluiting vinden bij zowel de naastgelegen appartementenbebouwing als de baksteenarchitectuur van het woonmilieu Dorp-Bebouwing in het plan



*Beoogde uitstraling appartementencomplex
(voorbeeldproject Vink Ontwikkeling B.V.)*



Ligging van het appartementencomplex



ERFAFSCHIEDINGEN

De erfafscheiding in het plangebied zijn beeldbepalend in het straatbeeld. Daarom dient deze mee-ontworpen te worden met de architectuur.

Aan de voorkanten van de woningen worden lage hagen voorgesteld. Deze passen bij een groene uitstraling van de straat en zorgen voor een zachte overgang tussen openbaar en privé.

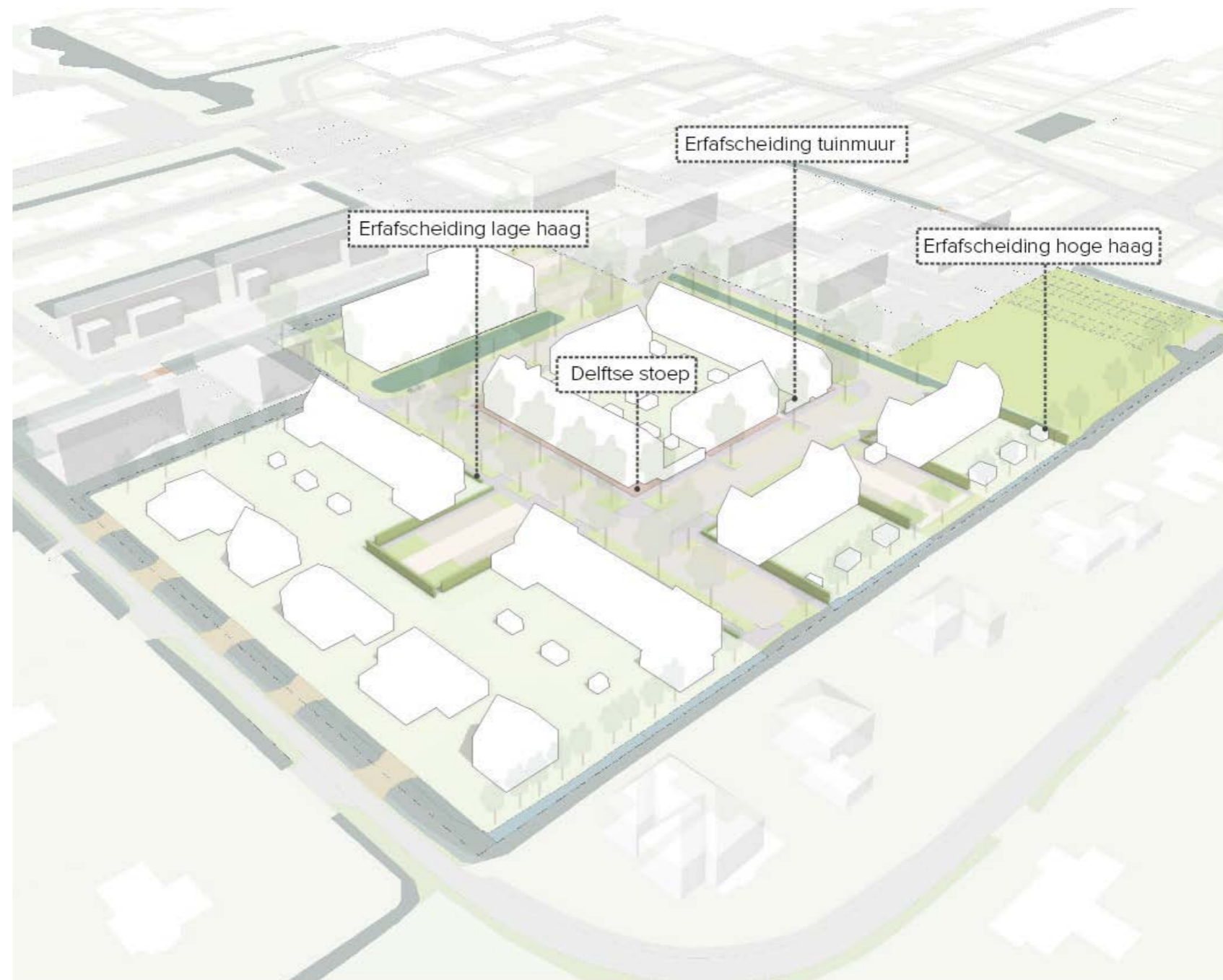
Langs de zij- en achtertunnen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte worden hoge hagen of een tuinmuur toegepast om verrommeling te voorkomen.



Erfafscheiding lage haag



Erfafscheiding tuinmuur/ hoge haag



OPENBARE RUIMTE

Het ontwerp wordt voor een groot deel omringt met water. Deze watergangen worden door-ontworpen in het gebied. Zo grenst de Wadi aan de watergrang langs het appartementencomplex, als ook aan de andere kant in het Noordoosten. Deze wadi's bieden de mogelijkheid voor natuurlijke waterinfiltratie en waterberging.

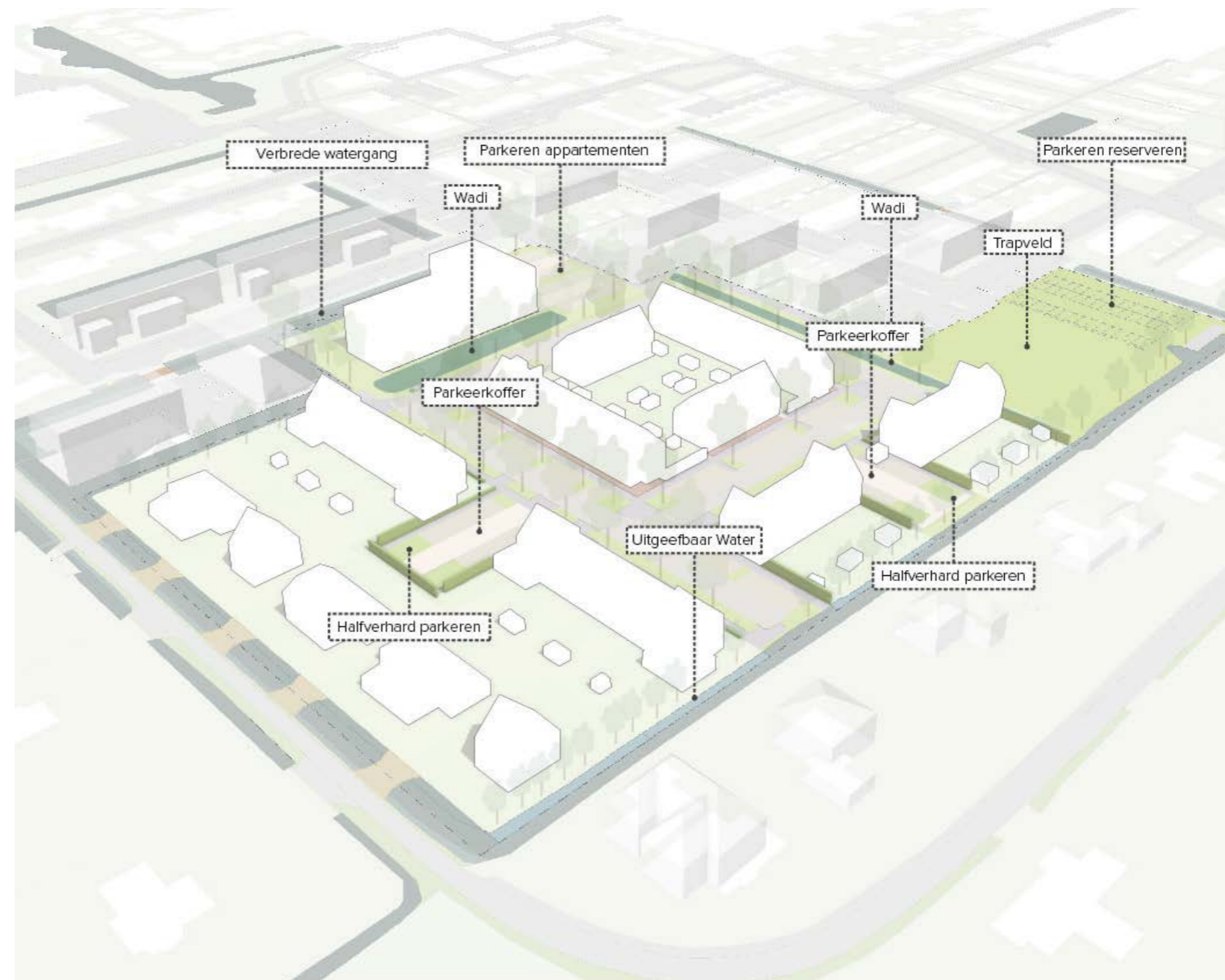
Om aansluiting te vinden bij het groene karakter van de omgeving, worden er bomen geplaatst langs de wegen die zorgen voor een groen straatbeeld.



Halfverharde parkeerplaatsen



Waterberging door wadi's



GROENSTRUCTUUR

Het plan wordt gekenmerkt door een sterke samenhangende groenstructuur. De groenstructuur bestaat uit de volgende onderdelen:

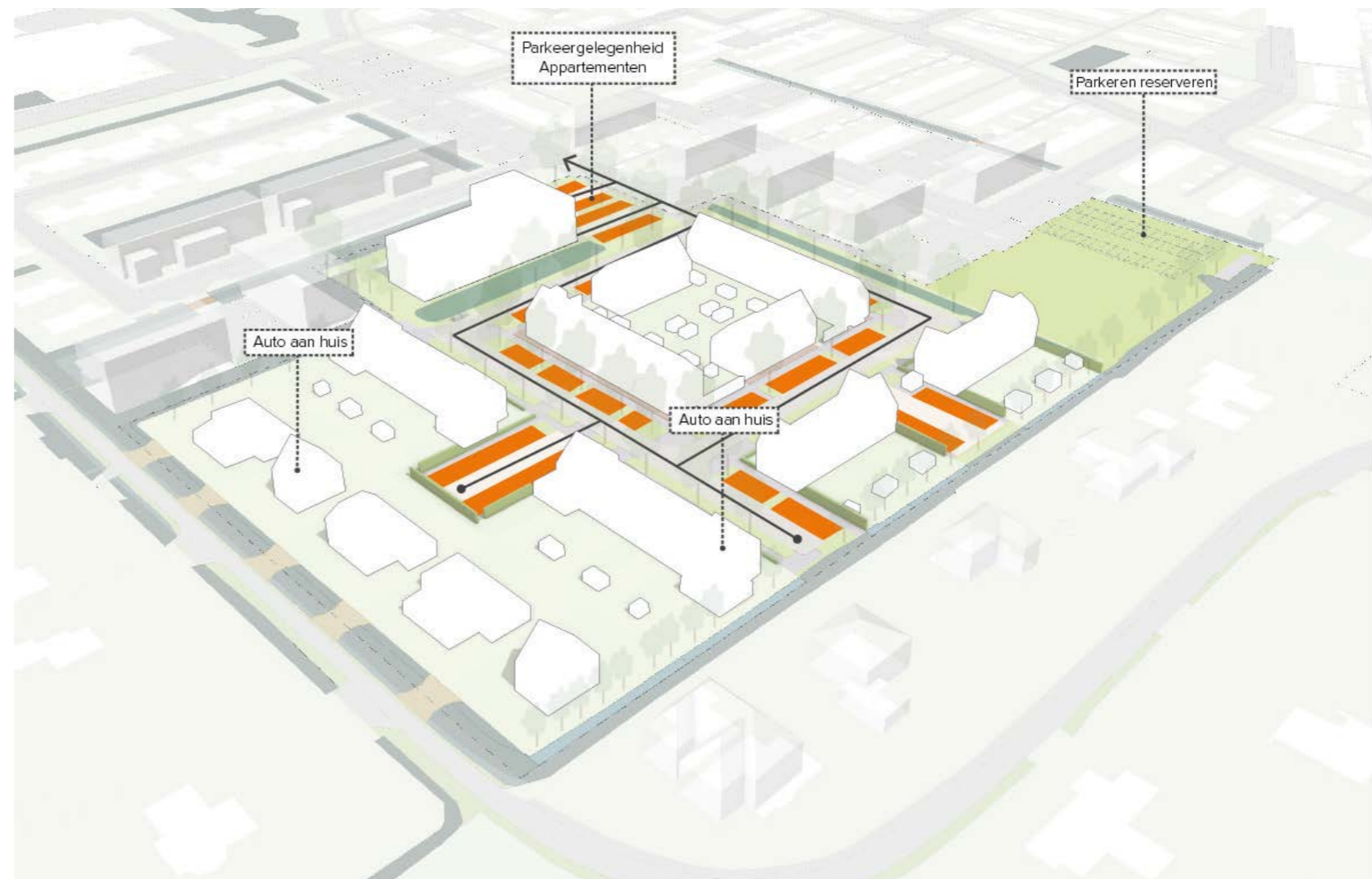
- Bomencarré rond het middenblok
- Bestaande knotwilgen en elzen langs de zuidrand van het plan zo veel mogelijk blijven behouden
- bestaand trapveld vormt een belangrijk groenelement in de wijk
- Wadi's met bloemenrijk gras omzomen het plangebied
- de parkeerkeffers worden (deels) in groene verharding uitgevoerd



PARKEREN

Om het parkeren minder zichtbaar te maken in dit straatbeeld, is er gekozen voor twee parkeerkoffers. Deze parkeerkoffers bieden vele plaatsen, nemen de meeste auto's uit zicht en zorgen daarmee voor een groener straatbeeld. Daarnaast zijn er parkeergelegenheden op de kavels van de twee-onder-een-kapwoningen en biedt het appartementencomplex parkeerruimte aan de zijkant.

Naast het bieden van parkeerplekken, dragen de parkeerkoffers ook de functie van waterberging. Dit vindt plaats onder het verhard wegdek van de parkeerkoffers.



| | |
|-------------------------------------|---|
| TITEL | Beeldkwaliteitsplan 't Lage, Moordrecht |
| OPDRACHTGEVER | Vink Ontwikkeling B.V. |
| CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER | Frans Vink |
| STATUS | Definitief |
| DATUM | 08 december 2021 |
| DOCUMENTNUMMER | 18553-R |
| PROJECTNUMMER | 463.02 |
| AUTEUR | Serge Vonk |

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl