

# Masterplan Moerkapelle Oost

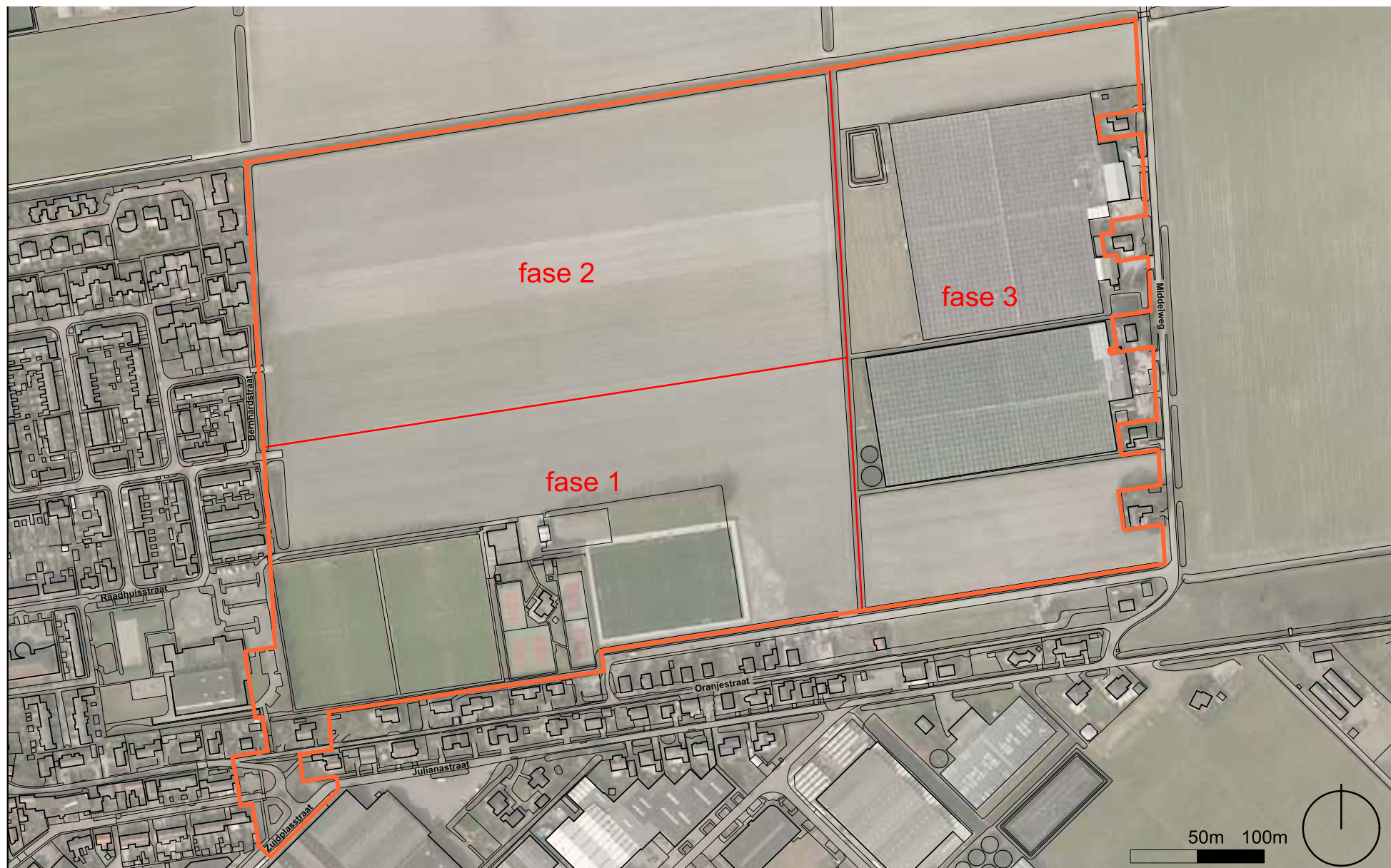
Voorwaarden voor een gefaseerde ontwikkeling  
Afdeling VROM, oktober 2012, A12.002725





# Inhoud

Inleiding	5
Proces	9
Structuurvisie	11
Bestemmingsplan	13
Beeldkwaliteitplan Linten en kwaliteitzone Ringvaart	17
Gebiedsanalyse	19
Stedenbouwkundige hoofdstructuur	25
Ruimtegebruik & programma	31
Beeldkwaliteit architectuur & openbare ruimte	33
Parkeren	41
Duurzaamheid	43



Kaart huidige situatie

De opgave voor het plangebied voorziet in circa 500 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van woningbouw met een dorps karakter bij een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare.

## Fasering

Vanwege de eigendomsverhoudingen is het noodzakelijk dat er in fases wordt ontwikkeld. Om er voor te zorgen dat deze fases niet letterlijk zichtbaar zijn in het stedenbouwkundige ontwerp moeten hiervoor kaders worden gesteld. Fase 1 bestaat uit circa 90 woningen, de verbindingsweg (het eerste deel van de hoofdontsluiting), de sportvelden (3), de brede school en het eerste deel van de hoofd groen/waterstructuur tussen het dorp en Moerkapelle-Oost. Fase 2 omvat circa 240 woningen, plus het tweede deel van de hoofd groen/waterstructuur tussen het dorp en Moerkapelle-Oost. Fase 3 telt circa 170 woningen inclusief een aantal aan het lint van de Middelweg. Het laatste deel van de hoofdontsluiting, en het laatste deel van de hoofd groen/waterstructuur tussen fase 1 en 2.

## Ontsluiting

De verbindingsweg over de dijk heen is de start van de hoofdontsluiting. Het sportpark en eventueel de kassen aan de Herenweg kunnen worden aangetakt.

## Funcies

Het behoud van het sportcomplex conform de geldende normen is uitgangspunt is voor de ontwikkelingen. Er is ook een reservering voor een brede school opgenomen. E.e.a. is te combineren omdat de scholen gebruik kunnen gaan maken van de sportvelden.

## Dorps en landelijk wonen

Het begrip 'dorps wonen' is van groot belang bij de ontwikkeling van Moerkapelle Oost. De in dit masterplan benoemde stedenbouwkundige-, architectonische- en beeldkwaliteituitgangspunten zijn afgeleid van de karakteristieken en belevingswaarden die zullen bijdragen aan het dorps gevoel.

## Een dorps karakter van de wijk

Dorps wonen wordt gekarakteriseerd door een sterke sociale cohesie waar 'herkenning' en 'ontmoeten' centraal staan. Het masterplan heeft een kader vanuit zowel ruimtelijk als sociaal oogpunt. Het ontmoeten en gezamenlijk ondernemen van activiteiten zal als vanzelfsprekend plaatsvinden door de aanwezigheid en situering van stedenbouwkundige ruimtes; groene singels, het openbaar groen, de autoluwe straten en buurtpleintjes. Bewoners van de wijk zullen een sterke band ervaren met hun woning, omgeving en omwonenden.

## Het dorps bouwen

De ruimtelijke structuur van de wijk versterkt de samenhang, de diverse openbare ruimten (plein, plantsoenen, singels en straten) gaan naadloos in elkaar over en bieden veel zichtlijnen door de wijk maar vooral ook naar de omliggende gebieden. De architectonische uitwerking van de woningen zal bijdragen aan de dorps 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 wordt versterkt. Goed gesitueerde gevelopeningen creëren zichtlijnen vanuit de woning naar het openbaar gebied, dit draagt bij aan het gevoel van binding en veiligheid.



Voortuinen en detaillering



Afwisseling in kap, kleurstelling, richting, positie op het kavel



Groene laan



Buurtpleintje

### **Thuis komen**

Het thuiskomen in de nieuwe wijk is een ervaring die begint op de nieuwe ontsluitingsweg voor Moerkapelle Oost die begint op de dijk van de Oranjestraat. Hier ervaart de bewoner of bezoeker diverse herkenningspunten (eerste nieuwe woningen, de groene parkroute en de verlengde Raadhuisstraat) die bijdragen aan de oriëntatie en de weg naar de eigen woning. Samenvattend zijn de begrippen die horen bij het 'dorps wonen':

- ontmoeten, herkenning en binding;
- sterke sociale en ruimtelijke structuur;
- contact met het landschap;
- eenheid in diversiteit;
- bereikbaarheid dorpskern en buitengebied;
- flexibiliteit en uitbreidbaarheid.





## **Masterplan**

De ontwikkeling van Moerkapelle Oost zal jaren in beslag gaan nemen. Het is zaak om vooruit te kijken en een totaal planconcept neer te leggen dat de uitgangspunten verwoordt en borgt. Het is een raamwerk waarbinnen de structuur is verbeeld en ruimte biedt voor een stedenbouwkundig ontwerp. Inzichten veranderen in de loop van de tijd en het plan wordt in 3 fasen ontwikkelt. Binnen al die bewegingen is het masterplan de constante factor.

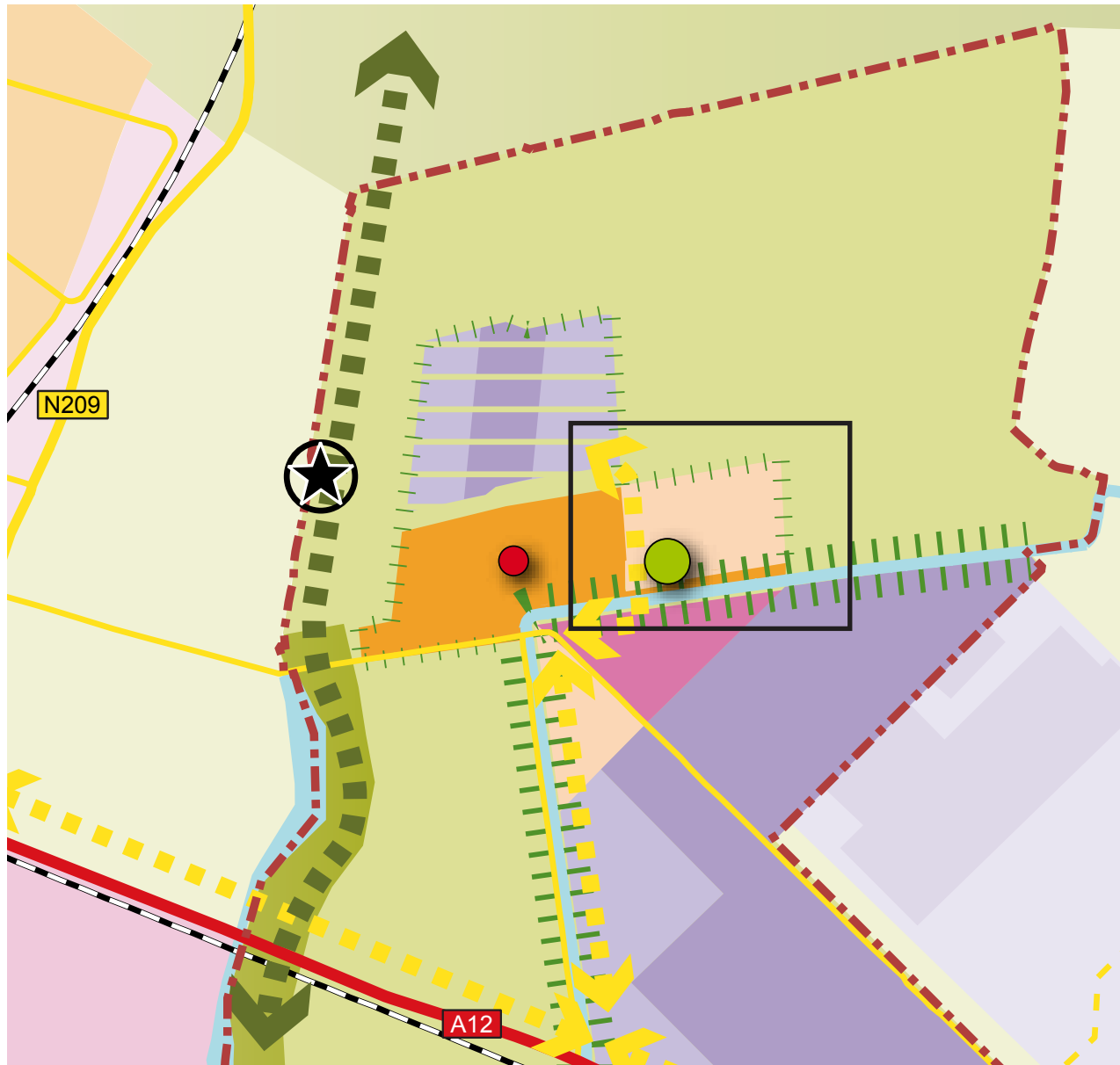
## **Stedenbouwkundig plan per deelgebied**

De ontwikkeling van Moerkapelle Oost is opgesplitst in 3 fasen. Voor elke fase wordt apart een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dat plan conformeert zich naar wat in het masterplan is opgeschreven zodat over het gehele plangebied binnen de verscheidenheid van de fasen een zekere eenheid blijft bestaan.

## **Beeldkwaliteitplan per deelgebied**

Tegelijkertijd met het stedenbouwkundigplan wordt een beeldkwaliteitplan gemaakt. In het masterplan worden al uitspraken gedaan over beeldkwaliteit, maar in het beeldkwaliteitplan wordt daar nader op ingegaan.

Het maken van een beeldkwaliteitplan staat gelijk aan het schrijven van nieuwe welstandsregels voor het gebied. Het valt in het vigerende welstandsbeleid nog onder de polder De Wilde Veenen; zware toetsing. Moerkapelle Oost is in de geharmoniseerde welstandsnota (vast te stellen in december 2012) opgenomen als ontwikkelgebied met enige importantie voor de structuur van Zuidplas. Daarom is er gesteld om hier een licht welstandsregime te gaan vestigen. Dit betekent dat er slechts op hoofdlijnen getoetst gaat worden. Het beeldkwaliteitplan zal de beeldkwaliteit dan ook in hoofdlijnen omschrijven.



**Wonen en Voorzieningen:**

	Dorp of buurtschap
	Dorp of buurtschap toekomstig
	Groene dorpsrand
	Concentratie voorzieningen
	Sportpark
	Agrarisch landschap
	Bedrijventerrein
	Bedrijventerrein toekomstig
	Groene inpassing
	Glastuinbouw
	Glastuinbouw toekomstig
	Groen- en recreatiegebied
	Groen-recreatieve verbinding indicatief
	Ringvaartpark
	Water
	Hoofdontsluitingsweg
	Hoofdontsluitingsweg indicatief

Kaartuitsnede Structuurvisie Zuidplas 2030

De dorpen in Zuidplas zijn geleidelijk ontwikkeld tot hoe we ze nu kennen. Ze hebben een herkenbare ligging in het buitengebied: je bent in het dorp of erbuiten. De omgeving rond het dorp wordt gekenmerkt door rust, ruimte en groen. Tegelijkertijd verwachten inwoners levendigheid in het dorp, met onder meer maatschappelijke voorzieningen, winkels en een actief verenigingsleven. Het dorp is geleidelijk ontstaan en beweegt ook geleidelijk mee met de toekomst. De maatschappij verandert, economische belangen verschuiven en demografische ontwikkelingen leiden tot andere woonwensen. De toekomstbestendigheid van de dorpen hangt juist af van het geleidelijk meebewegen. Zuidplas investeert in het vitaal houden van dorpen door onder andere dagen te organiseren en platforms op te richten waarop bewoners kunnen meedenken en aangeven wat zij belangrijk vinden voor het behoud en/of verbetering van de vitaliteit van hun dorp. De gemeente Zuidplas investeert ook in het behoud van de dorpse identiteit. Alle dorpen beschikken over goed basisvoorzieningen en het verenigingsleven is belangrijk.

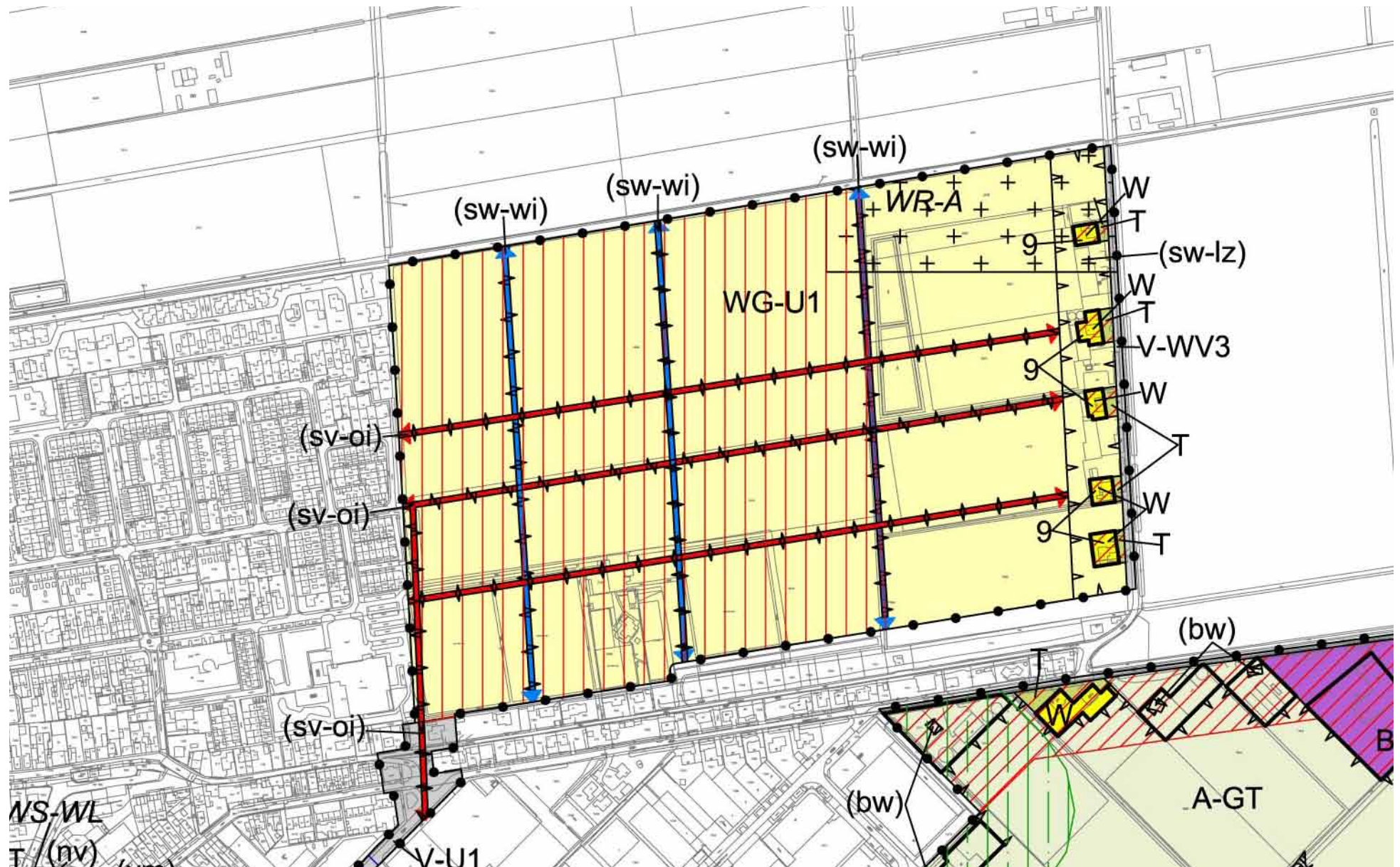
Voor Moerkapelle geldt dat groei van inwoneraantal noodzakelijk is om het niveau aan basisvoorzieningen in stand te houden. Dit kan op gespannen voet staan met wat de inwoners van de dorpen wensen. Enerzijds willen ze een goed aanbod van bijvoorbeeld winkelvoorzieningen, anderzijds moet het dorp kleinschalig blijven. De draagkracht voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen wordt voor een belangrijk deel bepaald door het inwoneraantal. De ontwikkeling van Moerkapelle Oost met een woonopgave van circa 500 woningen, hoofdzakelijk bestemd voor de eigen woningbehoefte zal daar een grote bijdrage aan gaan leveren.

## **Ringvaartpark**

Het Ringvaartpark vormt een continue verbinding van water, groen en langzaam verkeer tussen de dorpen van Zuidplas. Hierdoor ontstaan interessante fiets- en wandelroutes, al dan niet in de overgang naar groen- en recreatiegebieden als Hitland, Groene Zoom en de Rottemeren. Naast het verbindende karakter biedt het Ringvaartpark op het lagere schaalniveau verblijfswaarde voor omliggende wijken en buurten, bijvoorbeeld voor het maken van een ommetje. Meest herkenbaar is het dijklichaam van de ringvaart. Voor Moerkapelle Oost wordt het gevormd door de Oranjestraat. Hier is het water feitelijk bijna verdwenen, maar de langzaam verkeersroute is er prominent aanwezig.

## **Hoofdontsluiting Moerkapelle**

De nieuwe hoofdontsluitingsweg maakt het dorp Moerkapelle beter bereikbaar. De nieuwe woonwijk Moerkapelle-Oost wordt door ontsloten en in de toekomst zal ook het glastuinbouwgebied van de Herenweg er op aan kunnen sluiten.



Kaartuitsnede 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. Op 6 maart 2012 heeft de Raad van State definitief uitspraak gedaan over de ontwikkeling van Moerkapelle Oost. Het bestemmingsplan is hiermee onherroepelijk geworden, met uitzondering van het "lint Middelweg".

## Dorpsuitbreidingen bij Moerkapelle

In Moerkapelle is een forse uitbreiding (circa 800 woningen) bij de bestaande kern voorzien. De uitbreiding is geprojecteerd aan de oost- en zuidzijde van de huidige kern. De samenhang tussen de uitbreidingslocaties en het bestaande dorp is hier sterk genoeg om de uitbreidingen te enten op de bestaande dorpsstructuur. Dat geldt niet alleen in ruimtelijke zin, ook voor centrumvoorzieningen zoals winkels worden de nieuwe dorpingen verwezen naar het bestaande, waar mogelijk te versterken, aanbod. Op deze manier wordt bovendien bevorderd, dat de bewoners uitdrukkelijk kiezen voor het wonen in het betreffende dorp en deel willen uitmaken van de dorpsgemeenschap. De uitwerkingsregels in het bestemmingsplan zijn zodanig opgezet dat er een strenge regie komt op het raamwerk (de openbare ruimte) en dat er meer vrijheden bestaan op het niveau van de individuele kavel.

## Dorpsuitbreiding Moerkapelle Oost en Zuid

Het ontwikkelingsgebied Moerkapelle Oost en Zuid is in totaal circa 40 hectare groot (inclusief het sportpark en de bestaande kavels aan de Middelweg. Moerkapelle Zuid is gelegen in de Zuidplaspolder (circa 12 ha) en Moerkapelle Oost ligt in polder de Wilde Veenen (=ca 28 ha). Polder de Wilde Veenen is de eerste polder in Schieland, anno 1655, en daarmee de eerste droogmakerij in Zuid Holland. Ze wordt gekenmerkt door weids bouwland, grasland, een sportpark, kassen en lintbebouwing.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een bestaande dorpsuitbreiding. De bebouwing staat of met de achterzijde (met name in het noordelijk deel) of met de zijkant gericht naar het plangebied (o.a. de sporthal). Tussen het plangebied en het reeds bebouwd gebied ligt veelal een sloot. Met name de langgerekte Jonkheer Van der Welstraat en Raadhuisstraat zijn uitermate geschikt om het nieuw en het bestaand goed op elkaar aan te laten sluiten. Dit zijn potentiële (fiets- en voet-)verbindingen met het centrum. Aan de noord- en oostzijde grenst het te ontwikkelen gebied aan het Groene Hart. Hier zijn prachtige vergezichten te aanschouwen bijvoorbeeld tot aan het meer dan 5 kilometer verder gelegen Waddinxveen en Hazerswoude-Dorp. De Noordzijde wordt begrensd door de Grote Duikertocht. Deze watergang heeft een hoge cultuurhistorische waarde (gemeentelijk monument) en is onderdeel van een windbemalingssysteem bestaande uit zeven Molenrompen (voormalige molens) met bijbehorende dijken, boezems en verkavelingsstructuur. De Oostzijde wordt begrensd door de Middelweg waaraan enige lintbebouwing (nu nog met kassen) staat. Aan de zuidzijde grenst het ontwikkelgebied aan de rand van de Zuidplaspolder. Het 'driehoekige' gebied ligt aan de noordzijde dicht tegen de kern van Moerkapelle. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door het gevarieerde lint van de Bredeweg, aan de westzijde ligt het Ringvaartpark en daarachter de Tweemanspolder en de Rotte. Het ontwikkelgebied zou zich op de kern en op het landelijke gebied aan de westzijde kunnen gaan oriënteren. Ten zuiden van het gebied staan kassen en nog zuidelijker ligt de A12. Vooralsnog wordt alleen de ontwikkeling van Moerkapelle Oost ter hand genomen

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

Moerkapelle Oost valt onder de bestemming uit te werken woondoeleinden 1. De uitwerkingsplannen moeten voldoen aan de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan. De sportvelden in het plangebied zullen worden gerealiseerd via een wijzigingsbevoegdheid.

Voorwaarden bij de uitwerking

- a. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden. Uitgangspunt vormt een aansluiting bij de identiteit en opbouw van het bestaande dorp en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Gestreefd wordt naar een sfeer van dorps wonen in de zin van afwisseling in bebouwing ter voorkoming van gelijkvormigheid en massaliteit;
- b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er inzicht bestaat over de verkaveling en de exacte woningdifferentiatie in het gebied;
- c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat, de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;
- d. de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten binnen het woongebied zal niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde door het bevoegde gezag conform de Beleidsregel Hogere waarden van de regio Midden Holland;
- e. de woningen worden in jaarfases gerealiseerd afgestemd op het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. gestreefd wordt naar de realisering van een gedifferentieerd woningaan-

- bod voor alle doelgroepen, waarbij rekening wordt gehouden met 30% sociale woningbouw, met dien verstande dat dit percentage hoger of lager kan zijn afhankelijk van het exact aantal te realiseren c.q. gerealiseerde sociale woningbouw in het woongebied Moerkapelle-Zuid ('Woongebied – Uit te werken 2');
- g. maximaal 10% van de te bouwen woningen in het uitwerkingsgebied zal in gestapelde vorm gerealiseerd worden, met dien verstande dat dit percentage hoger of lager kan zijn afhankelijk van het exact aantal te realiseren gestapelde woningen in het woongebied Moerkapelle-Zuid ('Woongebied – Uit te werken 2');
- h. de aard, het aantal en de omvang van de te accommoderen voorzieningen in het woongebied wordt afgestemd op het te realiseren voorzieningenniveau voor de kern Moerkapelle;
- i. maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op bouwpercelen die gesitueerd zijn aan een stedenbouwkundige drager of interne hoofdontsluitingswegen;
- j. de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied worden neergelegd in beeldkwaliteitregels. In de beeldkwaliteitregels wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een 'zware' en met een 'lichte' regie. Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de hoofdontsluitingsroute), zullen strikte randvoorwaarden aan de architectuur worden gesteld, waaronder begrepen de kleur van de bouwmaterialen, de presentatie en bebouwingvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;
- k. in het uitwerkingsplan wordt de normering voor het te hanteren vloerpeil opgenomen, met dien verstande dat het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard vooraf schriftelijk heeft ingestemd met de op te nemen normering. Ter voorkoming van wateroverlast zal het te hanteren vloerpeil nader wordt bepaald op basis van het waterbergend vermogen van het peilgebied waarin het wijzigingsgebied is gesitueerd;

l. in het uitwerkingsgebied wordt 8% water gerealiseerd ten behoeve van waterberging. Gestreefd wordt om een optimaal oppervlak aan water binnen het uitwerkingsgebied te realiseren;

m. tenminste 20% van de oeverlengte van de watergangen in het uit te werken gebied dient te worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Hiervan kan worden afgeweken, door middel van een op te nemen ontheffingsregel in het uitwerkingsplan, indien de doelstellingen voor ecologisch gezond water ook op andere wijze kunnen worden geborgd, dit in nader overleg met en ter beoordeling van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;

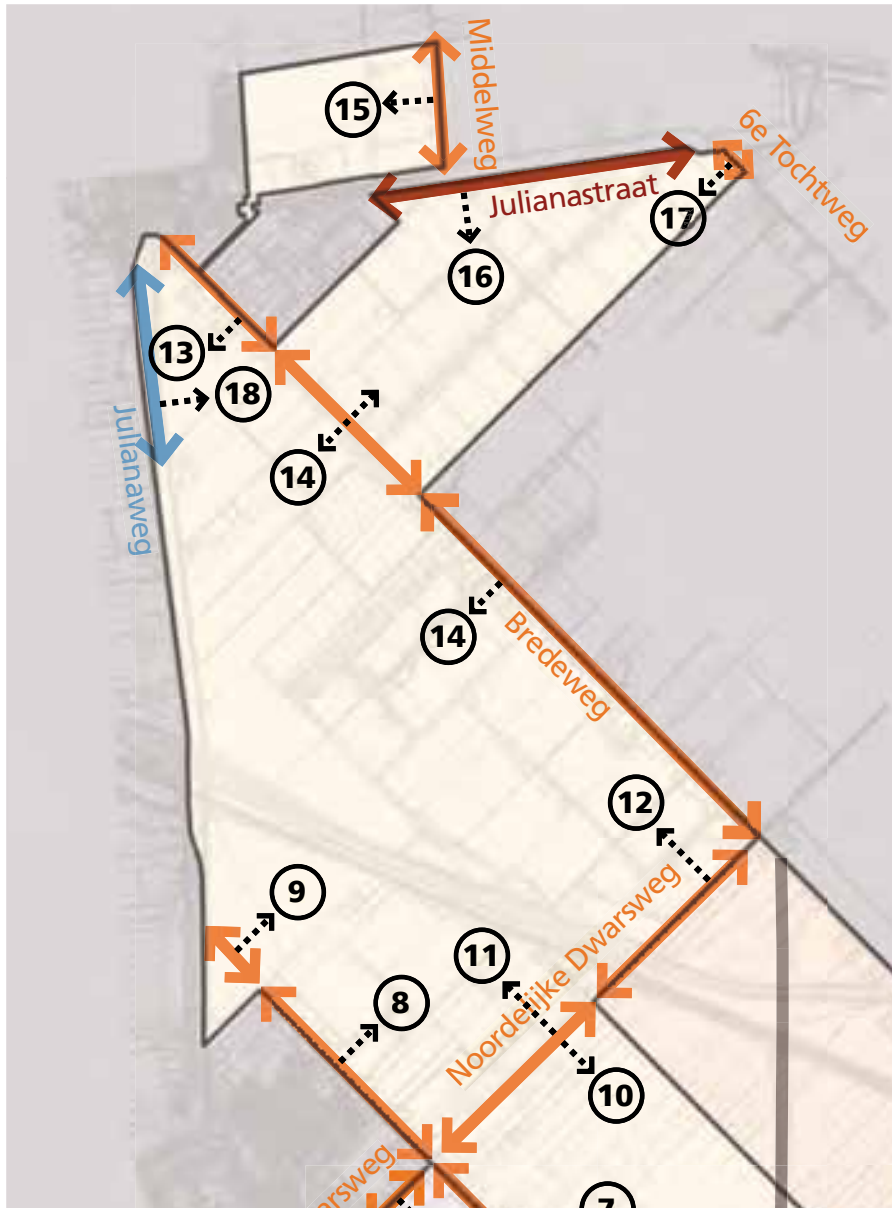
n. bij het realiseren van het woongebied geldt als doelstelling dat de inrichting zodanig wordt vormgegeven dat optimaal gebruik gemaakt kan worden van duurzaamheidsprincipes. In verband hiermee wordt bij de verkaveling uitgegaan van een goed evenwicht tussen intensief gebruik en natuurlijk groene en openbare ruimte, mogelijkheden van natuurlijke zuivering van water en gebruik van duurzame energie. Daarnaast wordt bij de inrichting van het woongebied uitgegaan van emissievrij bouwen en energiezuinig bouwen;

In elk geval dient het te realiseren woongebied duurzaam ontwikkeld te worden met inachtneming van de volgende milieukwaliteiten:

1. er geldt een te behalen energieprestatie op locatie (EPL) van 8 voor het te ontwikkelen gebied;
2. de woningen worden uitgevoerd met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) 20% lager dan de norm geldend ingevolge het Bouwbesluit;
3. tenminste 20% van het totale energieverbruik in het gebied dient afkomstig te zijn van duurzame energiebronnen waaronder bijvoorbeeld van de glastuinbouwbedrijven uit het glastuinbouwbedrijvenlandschap;
4. een GPR gebouwscore van 7 ten aanzien van duurzaamheid moet worden gerealiseerd;
5. woningen worden zoveel mogelijk zongericht georiënteerd;
6. woningen worden uitgevoerd met de vaste- en kostenneutrale maatregelen

len uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen

7. minimaal 75% van de woningen ondervindt een geluidniveau van 48 dB of lager;
8. minimaal 40% van de woningen ondervindt een geluidniveau van 43 dB of lager;
9. maximaal 25% van de woningen ondervindt een geluidniveau van meer dan 48 dB of hoger tot maximaal 63 dB;
10. het geluidniveau binnen alle woningen mag niet meer bedragen dan 33 dB.

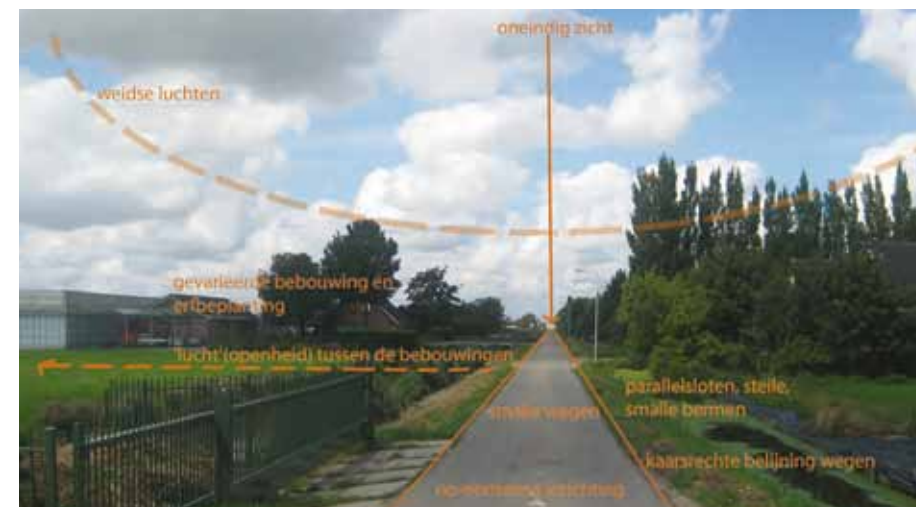


Kaartuitsnede beeldkwaliteitplan met het plangebied naast de Middelweg (15)

## Plangebied Beeldkwaliteitplan

- linten
- kwaliteitszone Ringvaart
- wro-zone-wijzigingsgebied 1
- ⑭ nummer verwijst naar tabel
- ...> zijde van lint waar tabelnummer geldt

Zuidplas Noord	Type kavels	Globale omschrijving van het vastgestelde planologisch regime (bestemmingsplan)	
⑮ <i>Middelweg</i>	Enkel lint	De ontwikkeling van dit gebied wordt mogelijk gemaakt in de bestemmingen "Woongebied - Uit te werken 1" (art. 19). In een zone van 50 meter langs de Middelweg is de aanduiding "specifieke vorm van wonen - lintzone" van toepassing	Wonen, woonwerkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen
⑯ <i>Julianastraat</i>	Enkel lint	Onbebouwde delen zijn bestemd tot "Agrarisch-Glastuinbouw" (art. 3). Bestaande woningen (art. 14) en bedrijven (art. 4) zijn positief bestemd. Gebieden met bestaande gemengde functies hebben de bestemming "Lintzone" (art. 15) Over deze bestemmingen ligt 50 m zone (op onderdelen groter) met wijzigingsbevoegdheid 5 voor het toevoegen van nieuwe bebouwing.	Wonen, woonwerkcombinaties, kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1-2) en maatschappelijke voorzieningen



Beeld van een bestaand lint dat versterkt dient te worden



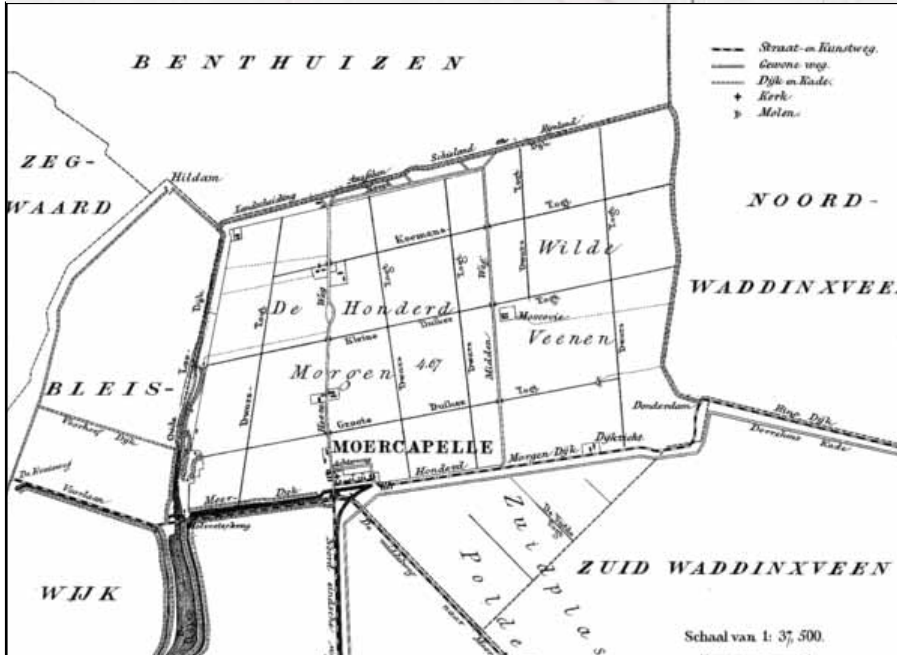
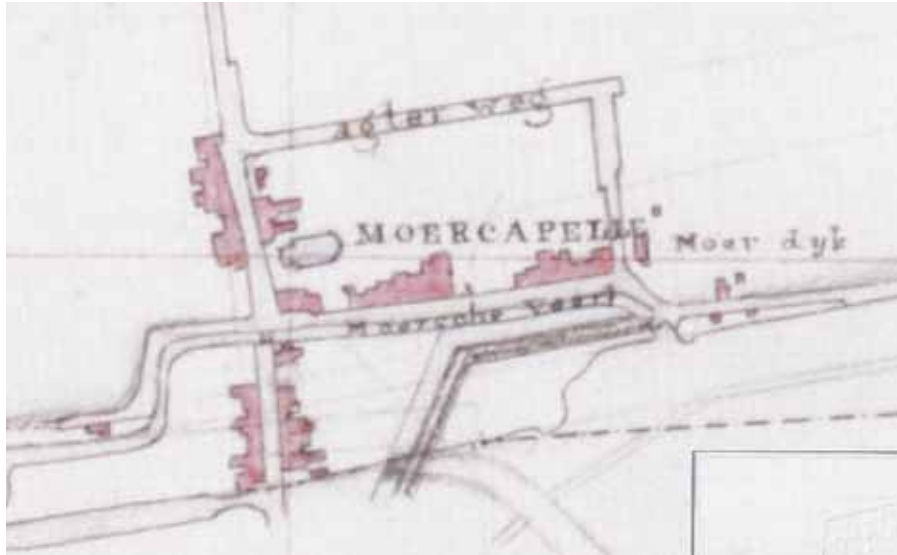
# Beeldkwaliteitplan Linten en Kwaliteitszone ringvaart

## Beeldkwaliteitplan Linten en Kwaliteitszone ringvaart

Grenzend aan het plangebied ligt het lint van de Middelweg. Hoewel dit geen deel uitmaakt van het masterplan vertoont het wel raakvlakken met het plangebied.

Voor een groot deel van de lanen en linten in de Zuidplaspolder is een beeldkwaliteitplan geschreven. In dit beeldkwaliteitplan Linten en Kwaliteitszone ringvaart is beschreven aan welke voorwaarden moeten worden voldaan om tot ontwikkeling van het lint te komen.

(Beeldkwaliteitplan Linten en Kwaliteitszone ringvaart, Vastgesteld op 29 november 2011 door de raad van de gemeente Zuidplas)



Historische kaartbeelden



Uitsnede plattegrond Moerkapelle



Historische boerderij 'Land der Beloften'

Hervormde kerk op een terp

## Geschiedenis

De naam Moerkapelle duidt op de aanwezigheid van een kerkje of kapel aan het moeras. Het ontstaan van het dorp is verbonden met de geschiedenis van de polder De Wildeveenen. Door de vervening en bepoddering van het moerasgebied ontstond er in de 17e eeuw bedrijvigheid en vestigden zich mensen in Moerkapelle. Na drooglegging wordt in de veenpolder landbouw, en later vooral veeteelt bedreven. Maar al ver voor de verveningsactiviteiten was er sprake van bewoning. Het gehucht 'Op Moer' is ontstaan rond 1400. Omstreeks 1560 wordt 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. 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.

Moerkapelle lag vroeger aan een belangrijke scheepsvaartroute tussen Rotterdam en Gouda. Daarom had Moerkapelle een eigen haven. Deze lag aan de Ringvaart (Moerdijkstraat). De resten van de steigers liggen nog steeds onder het wateroppervlak.

Nadat de scheepsvaartroute werd gesloten verloor de haven zijn functie. Uiteindelijk werden de bruggetjes op de Brede Weg en Moerkapelense Zijde gesloopt. In de ringvaart is nog een duidelijke verbreding te zien van waar ooit de haven heeft gelegen.

Moerkapelle Oost bestaat nu nog altijd uit akkerland en biedt ruimte aan een sportaccommodatie. Het is ingeklemd tussen het bestaan de dorp, het lint van de Middelweg en de dijk van de Oranjestraat. De ligging aan de open polder met een zicht op het Bentwoud en in de verte Hazeswoude Dorp is kenmerkend voor dit gebied. Gelegen in het meest noordelijke dorp van Zuidplas, Moerkapelle, ligt Moerkapelle-Oost nabij Lansingerland, Rijnwoude en Waddinxveen. Aan de noordwestelijke kant ligt achter de N209 Zoetermeer dat door de hoogbouw van de wijk Oosterheem zeer goed waarneembaar is.

In Zuidplas is de identiteit per dorp een belangrijk goed. De hechte gemeenschap van Moerkapelle zal een passende uitbreiding moeten krijgen die op het dorp aansluit. Met een woningaantal van 500 vormt Moerkapelle-Oost naar verhouding een zeer grote uitbreiding van het dorp. Een langzaam groeiscenario kan er voor zorgen dat het een vanzelfsprekend deel van het dorp wordt. Een aanwas inwoners is goed voor het behoudt van het voorzieningenniveau in het dorp.

De ontsluiting van Moerkapelle-Oost is voorzien over de dijk van de Oranjestraat en zal niet alleen Moerkapelle Oost ontsluiten maar ook bijdragen aan een betere ontsluiting van het dorp in zijn geheel.



Groote Duikertocht



Zicht op landschap vanaf Oranjestraat



Middelweg



Raadhuisstraat



Oranjestraat



Westzijde plangebied

Voor een goede inpassing van een nieuw woongebied is het zaak de randen van het bestaande dorpsgebied goed te kennen.

#### **Noordzijde plangebied; Grote Duikertocht (zie nr. 4 pag. 20)**

Ten noorden van het plangebied ligt het open landschap van Polder de Wilde Veenen. De grens daarmee wordt gevormd door de Grote Duikertocht. Deze watergang heeft een hoge cultuurhistorische waarde (gemeentelijk monument) en is onderdeel van een windbemalingsstelsel bestaande uit zeven Molenrompen (voormalige molens) met bijbehorende dijken, boezems en verkavelingsstructuur.

#### **Oostzijde plangebied; Middeweg (zie nr. 3 pag. 20)**

De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door de Middeweg. Dit bebouwingslint loopt ver de polder in tot de Noorddijk, waar het stoot op een recreatieve fietsroute. Nu bevinden zich achter de erfbebouwing nog kassen.

#### **Zuidzijde plangebied; Oranjestraat/Julianastraat/Sportweg (zie nr. 7 pag. 20)**

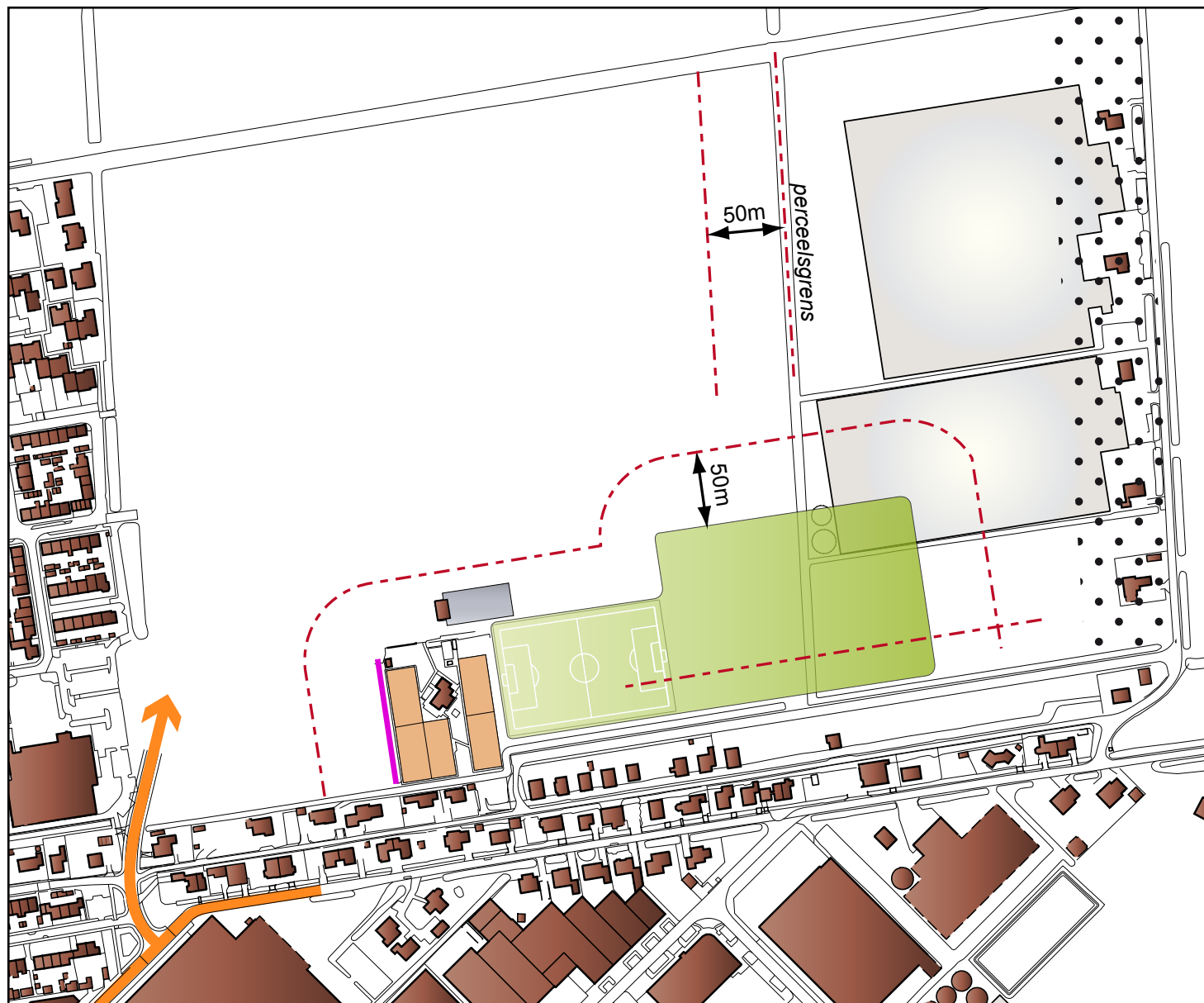
De dijk van de Oranjestraat/Julianastraat bestaat uit kavels met daarop zeer uiteenlopende woningtypen. Een deel van de kavels is nog niet bebouwd maar dat zal in de komende jaren wel gebeuren zodat er een rijke aaneenschakeling van woningen ontstaat met uitzicht over de polder. De ontsluiting van de dijk is bijzonder. De huizen worden benedendijks ontsloten (Sportweg en Julianastraat) en bovenop de dijk (Oranjestraat) ligt een fietspad. De Sportweg is voor de ontwikkeling van Moerkapelle-Oost interessant, omdat een deel van de ontsluiting erover plaats kan vinden.

#### **Westzijde plangebied; Bernhardstraat en Raadhuisstraat (zie nr. 1 pag. 20)**

De Bernhardstraat vormt de westelijke grens met het dorp. Het wordt gevormd door een aaneenschakeling van zeer verschillende volumes en ruimten. Van zuid naar noord komen we eerste de sporthal met parkeerterrein tegen. Deze ligt aan de Raadhuisstraat die de directe verbinding met het centrum van het dorp vormt. Vervolgens, gelegen aan de Bernhardstraat, een aantal rijwoningen die met de voorgevel of de kopgevel naar het plangebied zijn gekeerd. Het blokje aan de Raadhuisstraat valt het meest op door zijn 'achterkant situatie'. Een viertal straten komt rechtstreeks uit op het plangebied. Met dit gegeven valt een verbinding te maken tussen het bestaande dorp en Moerkapelle-Oost. Het noordelijk deel van deze grens wordt gevormd door een villa-achtig bebouwde omgeving. Voorlangs de gehele zone ligt een watergang met wisselende omvang. Het meest in het oog springend is het talud. Aan de zuidzijde is er nog sprake van, maar ter hoogte van de villa's is op een creatieve manier de tuin wat groter gemaakt. In plaats van een talud is er een damwand geslagen, die een hoogteverschil van circa twee meter overbrugt.

#### **Entree**

De toegang tot Moerkapelle-Oost gaat gevormd worden door een nieuw aan te leggen weg vanaf de kop van de Zuidplasstraat. Een ingewikkelde puzzel waarbij een divers aantal belangen moet worden gewogen.



- verbindingsweg plangebied*
- lintzone*
- geluidscontour*
- tennisbaan*
- akoestische maatregel*
- voetbalveld*
- kassen huidig*

Milieucontouren

### **Belemmeringen milieu**

Voor de ontwikkeling van woningbouw in Moerkapelle Oost dient rekening te worden gehouden met belemmeringen en aanvullende eisen vanuit milieu. Zowel door invloeden van binnen als van buiten het plangebied.

### **Milieuzonering**

Rond sportaccommodaties en scholen wordt gesteld dat er een zekere afstand in acht moet worden genomen in verband met hinder als gevolg van licht en geluid. Sportvelden hebben een richtafstand meegekregen van 50 meter, scholen 30 meter. Dat wil zeggen dat met inachtneming van deze afstand tussen woningen en de sportinrichting of school geen maatregelen hoeven te worden getroffen om hinder te voorkomen.

Ook in relatie tot glastuinenbouwbedrijven dient vanaf de perceelsgrens van die bedrijven een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Deze 50 meter zone kan nuttig worden gebruikt. Een aardig voorbeeld hier van is het plan Parkzoom II in Nieuwerkerk aan den IJssel. Dit woningbouwplan is gesitueerd naast de voetbalvelden van de VV Nieuwerkerk. Daar is in de stedenbouwkundig randvoorwaarden een zone van 50 meter opgenomen, waarbinnen niet gebouwd mag worden. In het plan is daar een parkachtige omgeving gecreëerd die ook doordringt in de openbare ruimte en architectuur.

Ook in Moerkapelle Oost moet het mogelijk zijn om op een creatieve manier naar dit soort zones te kijken. Naast groen kan er ook water, infrastructuur en parkeren in worden gerealiseerd.

Akoestische maatregelen kunnen worden ingezet, maar mogen de ruimtelijke kwaliteit niet negatief beïnvloeden.



Uitgangspunten masterplan



# Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De beoogde hoofdstructuur van Moerkapelle Oost bestaat uit een stedenbouwkundige structuur, functionele structuur; infrastructuur; gebruiksstructuur en een fasestructuur.

## **Stedenbouwkundige structuur**

De stedenbouwkundige structuur bestaat een aantal onderdelen. Vanuit de ruimtelijke analyse is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten/elementen te benoemen die het plan dragen. (Kaart)

### **Venster aan de dorpsrand (zie nr. 1 pag. 24)**

Vensters in de vorm van parkachtige, groene zones openen het zicht op het landschap. Ze moeten de relatie van de wijk met het open polderlandschap maken. De daarin aanwezige watergangen moeten worden vergroot om de zichtrelatie met het landschap te waarborgen.

Om het bestaande dorp goed bij Moerkapelle Oost te trekken en andersom zal er een groene overgang worden gemaakt. De functie daarvan is divers. Het biedt aan zowel oud als nieuw een parkachtige omgeving die het woongenot ten gunste komt. Daar naast vormt het een verbinding naar het polderlandschap. Bovendien biedt het ruimte om de gewenste hoofdontsluiting op een prettige manier vorm te geven. Ook voor het langzaam verkeer biedt het mogelijkheden om van en naar het dorpscentrum te komen.

### **Venster aan de kassenrand (zie nr. 2 pag. 24)**

De fasegrens van fase 3 moet in diverse stadia van de planuitvoering kwaliteit bieden aan het plan. Een venster op het landschap als aan de dorpszijde zal de kwaliteiten van het landschap waarneembaar maken voor toekomstige gebruikers. Het biedt ook weer de mogelijkheid van het introduceren van een groen woonmilieu ver weg van het landschap.

### **Lint (zie nr. 3 pag. 24)**

Het lint van de Middelweg verbindt de wijk met het polderlandschap. De bestaande identiteit moet daarom ook vast gehouden worden. Het is daarmee goed bruikbaar voor fietsers en wandelaars die zich bewegen tussen polder en dorp.

### **Landschapsrand (zie nr. 4 pag. 24)**

De noordelijke rand geeft de beste mogelijkheid om het landschap heel direct te ervaren, zowel vanuit de huiskamer als door een wandeling of simpelweg doordat is met de auto naar huis rij en nog voordat je de oprit op rijdt het landschap ervaart.

### **Verbinding met het dorp (zie nr. 5 en 6 pag. 24)**

Een drietal 'lijnen' lopen van het dorpscentrum richting Moerkapelle Oost. Ze zijn belangrijk voor de dagelijkse gang tussen dorp en wijk. Het zijn woonstraten waar snel en langzaam verkeer gebroederlijk gebruik maken van dezelfde ruimte. Het is belangrijk om deze leeflijnen in de nieuwe ontwikkeling op te nemen. Dit zal voor de bovenste twee een langzaam verkeersverbinding in houden (nr. 5). De verbinding met de Raadhuisstraat (nr. 6) zal een prominenter stedenbouwkundig karakter krijgen. Door aansluiting te zoeken met het huidige karakter van de Raadhuisstraat zal er een verduidelijk verband worden aangebracht tussen het centrum van Moerkapelle en Moerkapelle Oost.

### **Dijklint (zie nr. 7 pag. 24)**

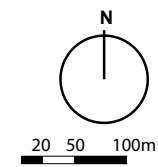
De Oranjestraat is een dijk van waarop je Moerkapelle Oost kunt overzien en vormt een duidelijke begrenzing van de wijk.

### **Verbindingsweg (zie nr. 8 pag. 24)**

Voor de aanleg van de verbindingsweg is verplaatsing van de voetbalvelden noodzakelijk.



- bruto woongebied
- hoofdontsluiting
- verbinding met (karakter / profi
- langzaamverkeer / wandelpad
- lintzone
- water
- groene inpassing
- geluidscontour
- akoestische maatregel
- nader uit te werken zone: voetbalvelden
- nader uit te werken zone: kantine, clubhuis, bredeschool
- tennisbaan
- kassen
- kerk
- accent (bebouwing)



Masterplan

### **Functionele structuur**

Deze wordt sterk bepaald, naast de woonfunctie, door twee omvangrijke functies; de brede school en sportaccommodatie. Het vormt een groot deel van de eerste fase maar moet wel zo veel mogelijk een functionele eenheid met de te ontwikkelen woningbouw gaan vormen.

### **Sport**

De voetbalvelden van VV Moerkapelle, worden deels verplaatst en het clubhuis vernieuwd. De tennisbanen met bijbehorend clubhuis blijven op de huidige plaats en de van de rolschaatsvereniging zal de baan worden verplaatst en mogelijk ook het clubhuis. Rondom deze accommodaties zal een groene rand worden gerealiseerd waarin onder andere ook het parkeren is opgelost.

### **School**

Tegen het sportcluster aan is ook plaats gereserveerd voor een brede school. De genoemde groene rand ligt ook hier omheen. School en sport kunnen van elkaars accommodatie profiteren.

### **Wonen**

Het woongebied zal een dorps karakter meekrijgen. Dorps wonen wordt gekarakteriseerd door een sterke sociale cohesie waar 'herkenning' en 'ontmoeten' centraal staan. Het masterplan heeft een duidelijke samenhang, zowel ruimtelijk als sociaal. Het ontmoeten en gezamenlijk ondernemen van activiteiten zal als vanzelfsprekend plaatsvinden door de aanwezigheid en situering van openbare ruimte zowel groen als steen, de parkeerhoven, de autoluwe straten. Bewoners van de wijk zullen een sterke band ervaren met hun woning, omgeving en omwonenden.

De ruimtelijke structuur van de wijk versterkt de samenhang. Diverse openbare ruimten (zoals pleinen, plantsoenen, singels en straten) gaan naad-

loos in elkaar over en bieden veel zichtlijnen door de wijk maar vooral ook naar het nabij liggende polderlandschap. De architectonische uitwerking van de woningen zal bijdragen aan de dorpsbeleving van de wijk. Samenhang in diversiteit wordt bepaald door een voor bewoners aansprekende architectuur met een gewogen variatie in massa, kapvormen, rooijlijnen 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 wordt versterkt. Goed gesitueerde gevelopeningen creëren zichtlijnen vanuit de woning naar het openbaar gebied. Dit draagt bij aan het gevoel van binding en veiligheid.

Er zal ook een verband moeten ontstaan tussen het oude dorp en de nieuwe wijk. Door het introduceren van een stukje oud (verlengde Raadhuisstraat) in de nieuwe wijk zal het beter bij elkaar gaan passen.

### **Ontsluiting**

De wijk wordt als **30 km/h gebied** ingericht. Langzaam en snel verkeer maken gebruik van dezelfde rijbaan. Dit past bij een dorps setting. Vanuit de dorpskern is de Raadhuisstraat van groot belang. De 'verlengde Raadhuisstraat' wordt een belangrijke drager van heel Moerkapelle Oost. Ze vormt zich in fase 1 van de ontwikkeling en geeft ruimte aan de ontsluiting van een groot deel van het gebied. Daarnaast biedt de ligging tussen de maatschappelijke functies (sport en school) en de woonvelden de mogelijkheid om een groene buffer aan te brengen die ook ruimte in zich heeft om de parkeerbehoefte te accommoderen.

De hoofdontsluitingsroute (noord-zuid) aan de westzijde wordt om de veiligheid van de entreekruising te vergroten een aantal maatregelen genomen die meer passen bij een 50km/h weg, maar de maximum snelheid blijft 30km/h. Aan de noordzijde van het plan zal er de mogelijkheid moeten zijn om een doorsteek te maken naar de kassen van de Herenweg.



### **Gebruiksstructuur**

Speciale routes voor langzaam verkeer in de wijk zijn echter nog wel van belang. Ze bevorderen de bindingen in de wijk en met de omgeving, zowel dorp als polder. Ze liggen in parkachtige zones en als kortste verbinding tussen bepaalde bestemmingen. Het is belangrijk om het dagelijks gebruik van een woongebied goed op het netvlies te hebben. Ergens kunnen zijn. Je goed kunnen oriënteren. Ogenschijnlijk eenvoudige dingen zijn belangrijk.

### **Ruimtes**

Verblijven en spelen op het plein, aan de waterkant, in de straat  
Diverse doelgroepen hebben plekken nodig waar ze in de wijk kunnen verblijven. Gecombineerd met een maatschappelijke functie, een route of een zicht op landschap of een landmark krijgt het extra waarde.

### **Routes**

Een ommetje kunnen maken naar het dorp of een stukje lopen door de polder is van belang voor het dorpse gevoel. In het dagelijks gebruik van een woongebied zijn dit belangrijke zaken om mensen te kunnen ontmoeten.

### **Zichtlijnen en herkenningspunten**

Kerk, polder, school, clubhuis, bijzonderheid. Het is belangrijk om te zien waar je naar toe gaat. Het doel hoeft niet altijd in zicht te zijn maar dient via een herkenbare route gevonden te worden.

## Variant 2

In variant 2 is het programma aangepast. De kavels zijn verkleind, waarmee de openbare ruimte groeit naar 40%. Nadelig effect van deze variant is dat het programma (met regleire kavelmaten) niet echt meer onderscheidend is. De saldo contante waarde van dit plan is € 1,12 miljoen. Dit is een stuk lager dan variant 1. Dit komt omdat er minder uitgeefbaar terrein, minder woningen, en dus minder opbrengste zijn.

variant 2					
<b>plangebied</b>		133.000 m2			
<b>verdeling</b>					
openbare ruimte		40,3%			
uitgeefbaar		59,7%			
<b>woningen</b>	<b>%</b>	<b>kavel</b>	<b>gbo</b>	<b>bvo</b>	<b>aantal</b>
vrijstaand	7%	475 m2	160 m2	200 m2	23 won.
vrije kavels	13%	550 m2	0 m2	0 m2	43 won.
tweekappers middelduur	17%	250 m2	130 m2	157 m2	56 won.
Tweekappers duur	10%	300 m2	140 m2	169 m2	33 won.
Rijwoningen goedkoop soc.	20%	110 m2	100 m2	118 m2	66 won.
Rijwoningen middelduur	18%	130 m2	120 m2	141 m2	59 won.
Rijwoningen soc. huur	15%	110 m2	100 m2	118 m2	49 won.
	<b>100%</b>				<b>329 won.</b>



Citymaker uitkomst variant 2

## Programma

Uitgangspunt voor de dorpsuitbreiding van Moerkapelle zijn de 800 woningen (verspreid over oost en zuid) uit het startpakket. Uit de door de raad vastgestelde programmeringsstudie. Woonvisie Zuidplas volgt dat hierbij de volgende uitgangspunten gelden: er moet een gedifferentieerd woningaanbod voor alle doelgroepen komen (30% sociale woningbouw) met de nadruk op laagbouw. En zowel de woning als de woonomgeving zijn traditioneel in uitstraling en zoveel mogelijk levensloopbestendig. Tenslotte wordt aan de randen gebouwd in lage dichtheden (landelijk wonen).

Kleinschalige bedrijvigheid (max. milieucategorie 2) in de linten en beroep/werken aan huis (pedicure, fysiotherapeut etc.) wordt waar mogelijk gestimuleerd. Voorzieningen als basisscholen en sportvelden moeten in een lange termijn visie worden bekeken. Uit de vastgestelde programmeringsstudie Ruimte voor nieuwe voorzieningen Zuidplas tot 2020 volgt dat in de dorpsuitbreiding géén (buurt-) of winkelcentrum wordt gerealiseerd.

De gemeente is een grote voorstander van particulier opdrachtgeverschap. Zowel private als collectieve initiatieven worden ondersteunt. Het streven is om 15% van de woningen uit te geven als vrije kavels. Dit past in het streven naar een gevarieerd beeld maar past ook bij de 'vrije' cultuur van de polder.

## Citymaker

Om inzicht te krijgen in het ruimtegebruik en het programma van de woningbouw is gebruik gemaakt van het programma Citymaker. Een aantal varianten zijn in een werksessie beschouwd. Pro's en contra's zijn naast elkaar gelegd. Er is gekozen om variant 2 als uitgangspunt te nemen voor de verdere uitwerking van Moerkapelle Oost. De uitkomsten zijn richtinggevend.



Combinatie van kapvormen en verspringende rooilijnen



Verscheidenheid in kapvormen



Hoekoplossingen in kap en gevel



Gevarieerd gevelbeeld



# Beeldkwaliteitskader architectuur & openbare ruimte

Het beeldkwaliteitskader geeft in zijn algemeenheid aan op welke manier het gewenste dorpse karakter in Moerkapelle Oost vorm kan krijgen. Het is een wisselwerking tussen bebouwing en openbare ruimte. In de beschrijving zal er een knip gemaakt worden tussen architectuur en openbare ruimte.

Op basis van de dorpse identiteit zal er een heldere structuur van openbare ruimten worden gerealiseerd die ruimte biedt aan een diversiteit van woningen en maatschappelijke functies. De samenhang zal worden bereikt door een overkoepelend thema aan de diverse onderdelen toe te schrijven.

## **Architectuur**

In het plan voor Moerkapelle Oost worden woningen, sportaccommodaties, en schoolgebouwen gerealiseerd. Geredeneerd vanuit het gebruik zal er een duidelijke tweedeling zijn in beeld. De woningen krijgen allemaal een kap. De school en clubgebouwen zullen een plat dak krijgen.

## **Woningen**

Het woningbouwprogramma voorziet in een breed pallet aan mogelijkheden. Er valt te kiezen uit enerzijds vrijstaande woningen en anderzijds gestapelde woonvormen en alles er tussenin. Er is een grote mate aan diversiteit mogelijk maar de architectuur is gebaseerd op traditionele verhoudingen en vormtaal in een palet van materiaalgebruik. Een dorpse kern en een meer landelijke rand. Dat betekent niet dat er geen ruimte is voor een moderne interpretatie van een klassiek ontwerp.

## **Volumes**

Een groot deel van de woningen moet 'uniek' zijn, ook als het een rijwoning betreft. Door te spelen met de kaprichting, nokhoogte, goothoogte en verdiepingshoogte is er veel individualiteit te creëren. Ook bij tweekappers is hiermeer een extra rijkheid te maken.

## **Positie op kavel**

Door woningen wisselend op de kavel neer te zetten is een gedifferentieerd straatprofiel te realiseren. Extra groen in de voortuin of juist geen voortuin maakt een straat levendig. Het kan de ligging aan bijvoorbeeld het landschap begeleiden of benadrukken.

## **Kapvorm**

De woningen worden overwegend voorzien van een traditionele kap. Dat kan een zadeldak zijn (minimale dakhelling van 35 graden) maar het is ook mogelijk een andere kapvorm te kiezen.

Woningen kunnen uiteenlopend worden opgebouwd, van 1 bouwlaag met een kap (al dan niet over twee bouwlagen) tot twee bouwlagen met een kap (meer traditioneel). De bedekking bestaat in principe uit pannen. Dakkapellen worden bij voorkeur meeontworpen in de materialen van de woning

Er mag bij uitzondering gekozen worden voor een plat dak, bijvoorbeeld wanneer er vraag is naar een bepaald specifiek woningtype.



Houten gevel, natuurlijke uitstraling



Water en natuurlijk groen



Profiel met duidelijke functiescheiding



Schoolgebouw met open structuur



Bouwvolumes aan openwater



Gestapelde bouw

### **Gevelopbouw, materiaal en kleur**

De gevel van een woning is hoofdzakelijk opgetrokken in één soort materiaal en één kleur. Het materiaal is baksteen (als dan niet handgevormd) maar er mag ook gebruik gemaakt worden van hout. De kleurstelling voor steen moet gezocht worden in warme, aardtinten. Voor de toepassing van hout, voor bijvoorbeeld kozijnen moet vooral gezocht worden in de oudhollands kleuren als donker groen, blauw, zwart en wit.

Uitzonderingen, bijvoorbeeld een witte gevel (gekeimd), zijn mogelijk als er een aanleiding is, bijvoorbeeld in verband met de ruimtelijke samenhang van een plek.

### **Bergingen**

Bij voorkeur worden bergingen uitgevoerd in hout, in een donkere kleur en zijn voorzien van een kap.

### **Appartementen**

Het bestemmingsplan staat een beperkte hoeveelheid gestapelde bouw toe. Op plekken waar een accent gewenst is of een hogere dichtheid in woningen nodig is, kunnen appartementen worden gerealiseerd. Er zijn weliswaar geen enorme bouwhoogtes toegestaan, maar het blijft zaak om woningcomplexen 'klein' te houden. Parcelering in zowel horizontale als verticale zin is noodzakelijk.

### **School en clubgebouwen**

De bouwvolumes van deze maatschappelijke functie zullen zich onderscheiden van de woningbouw door een platte beëindiging en een open structuur. Ook het materiaalgebruik van deze functies zal ze onderscheidend maken. Natuurlijk gekleurd hout zal de school en clubgebouwen een eigen gezicht geven. Daardoor ontstaat er ook samenhang in de bebouwingzone van sport en school.

### **Openbare ruimte**

De kracht van het realiseren van een dorps karakter zit in het samenspel tussen architectuur en openbare ruimte. De kleinschaligheid die voor de architectuur is bedacht moet ook bij de inrichting van de openbare ruimte terug komen.

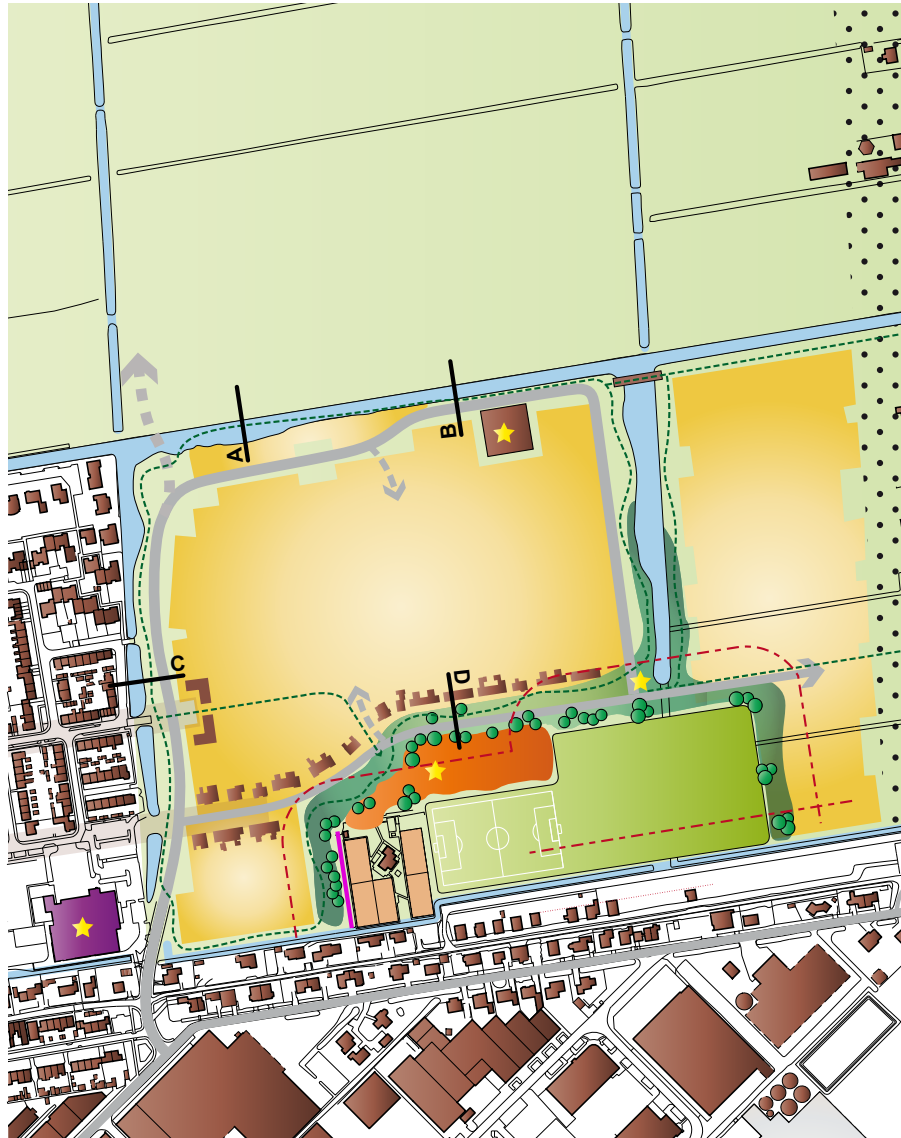
### **Lior**

De gemeente werkt aan een "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte" waarin technische voorwaarden staan maar ook voorkeuren en aanbevelingen voor de openbare ruimte. Dit document is geen dictaat, maar geeft wel aan wat de wensen zijn ook in relatie met beheer en onderhoud.

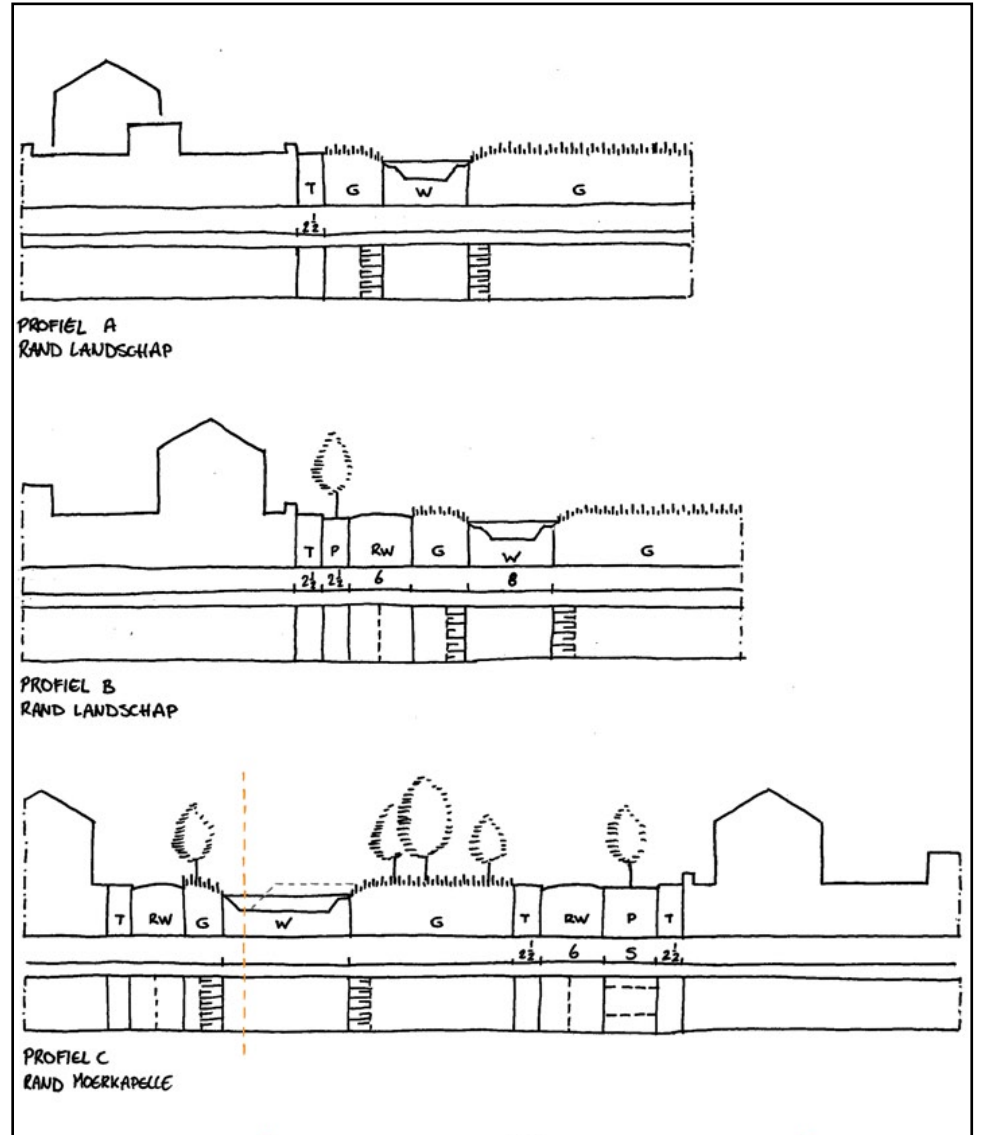
### **Woonstraten**

Bij een dorps karakter past ook een dorps gedrag. De auto is te gast is een zo smal mogelijk profiel. Dit kan worden verkregen door de maatvoering maar ook door bouwvolumes voor in de erfrens te zetten. De rijbaan bestaat bijvoorbeeld uit een roodbruine elementenverharding. De stoep zal zich duidelijk onderscheiden van de rijbaan met bijvoorbeeld een grijze 30x30 tegels. De woonstraten dienen zich te onderscheiden van de hoofdstructuur. Vooral met de noord-zuidroute naar de kassen van Herenweg.

De verlengde Raadhuisstraat zal voortborduren op het oorspronkelijke deel van de Raadhuisstraat in de oude kern. Het krijgt een laankarakter met bomen aan weerszijde van de straat. De hoofdonthuizing van Moerkapelle Oost zal een vergelijkbaar stempel met zich meekrijgen.



Profielen in masterplan



Voorbeeld-profielen

## **Profielen**

Het masterplan voorziet in een basisruimte voor de verschillende wegprofielen van 16 meter. Er is voor een aantal cruciale plekken een voorbeeldprofiel geschetst dat inzicht geeft in hoe het zou kunnen worden ingericht. Het is een mogelijke oplossing

### Profiel A

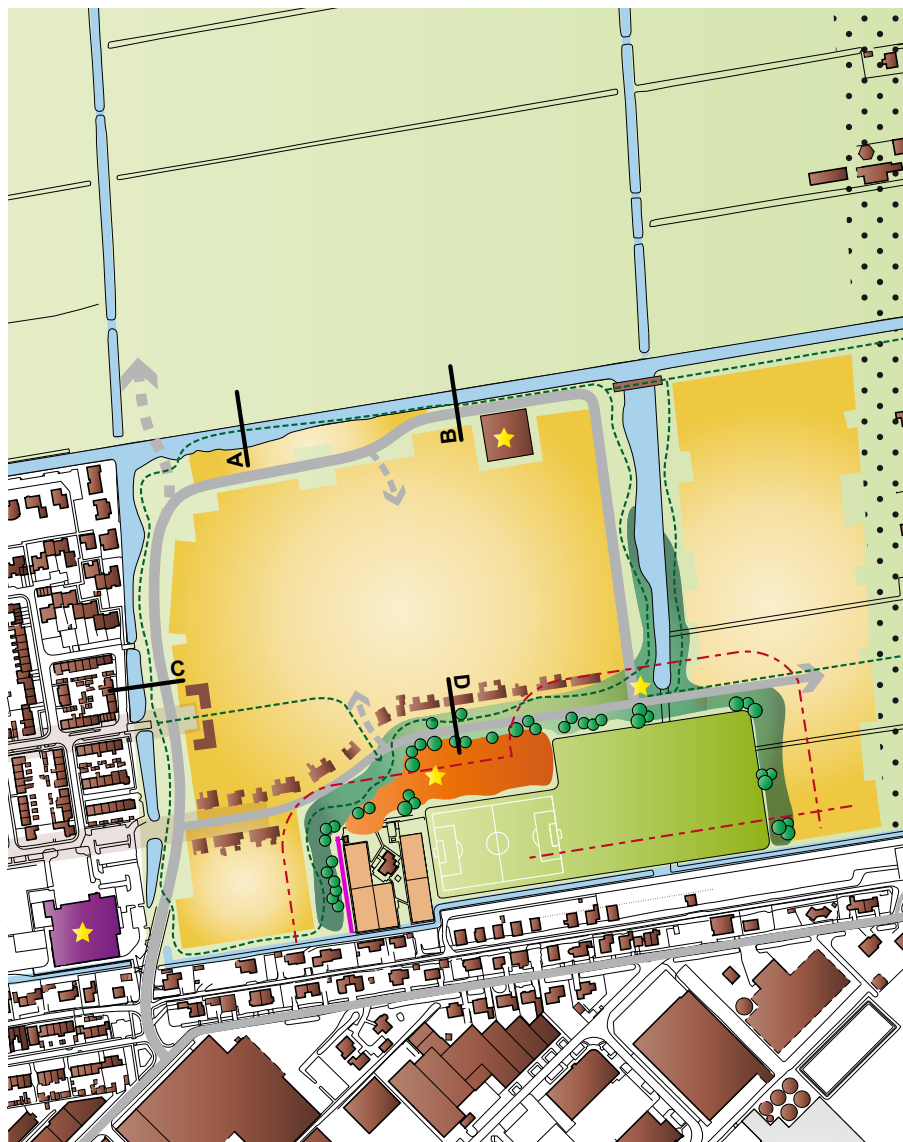
Woningen kunnen direct aan het landschap liggen

### Profiel B

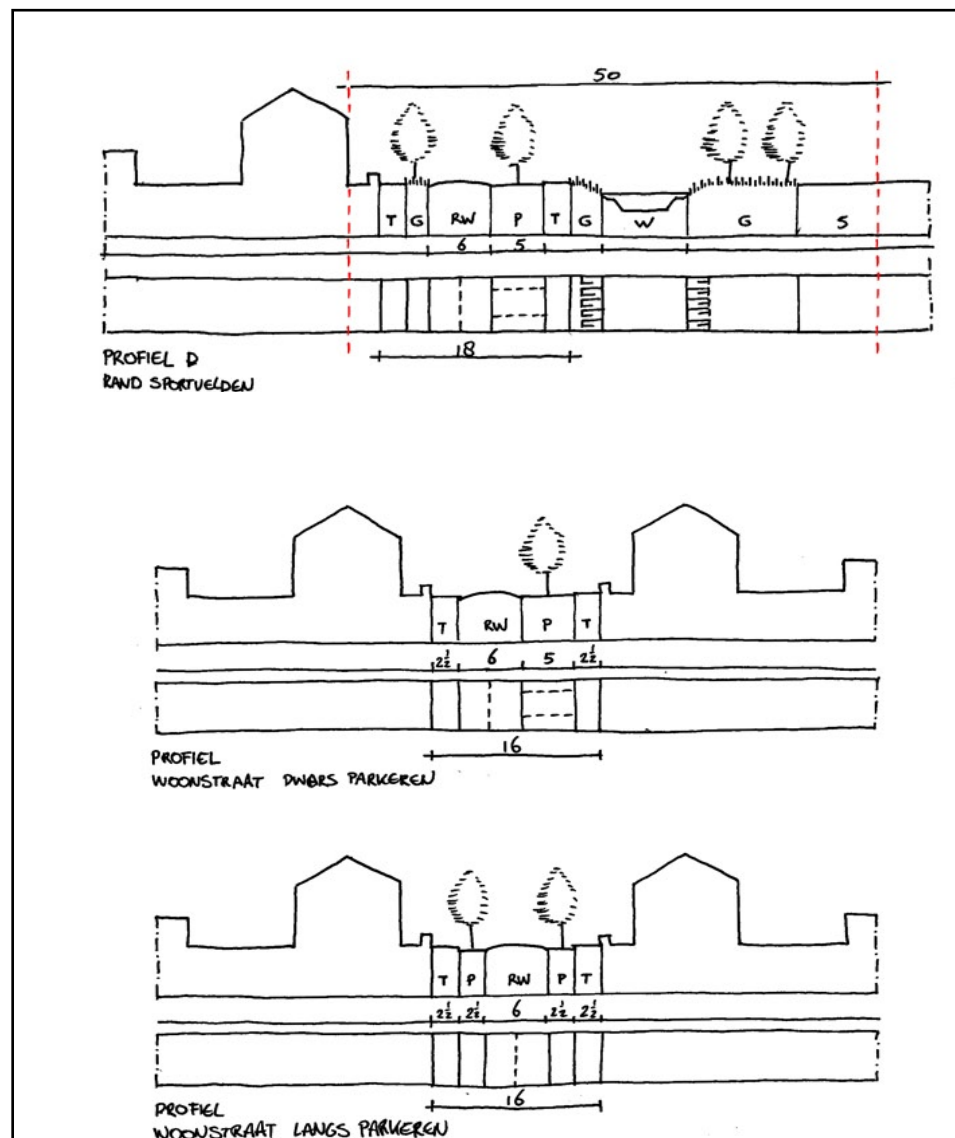
Een randweg kan ook langs het landschap tussen de woningen en het landschap in liggen.

### Profiel C

De overgang tussen de bestaande woonwijken en Moerkapelle Oost wordt gevormt door een parkachtige omgeving. Zowel het bestaande dorp als de nieuwe wijk hebben daar profijt van.



Profielen in masterplan



Voorbeeld-profielen

#### Profiel D

Nuttig gebruik van de milieuzone met parkeren en veel groen. Het liefst zonder hekken maar met natuurlijke afscheidingen.

#### Profiel woonstraat

Een afwisseling van woonstraten met haaks parkeren en langs parkeren is voorzien

#### Groen

Groen (ook voor spel) moet een voldoende grote afmeting hebben waardoor het niet alleen om naar te kijken is, maar ook bruikbaar is voor de buurt. Diverse soorten groen komen in de wijk voor:

- natuursingel/park/plasdras van de vensters;
- bufferzone met de sport-en schoolaccommodaties;
- veldje in de buurt;
- bomen in de woonstraat.

Water moet meer functies hebben dan enkel bergingscapaciteit.

De landschappelijke kwaliteiten van water worden bij de vensters naar het landschap ingezet om extra woonkwaliteit in de wijk te brengen, waar anders alleen bewoners aan de rand van genieten. Het nu al aanwezige water vormt de basis van de nieuw te ontwikkelen waterstructuur. Door het opwaarderen zullen nu eenvoudige sloten structuurdragende waterpartijen vormen.

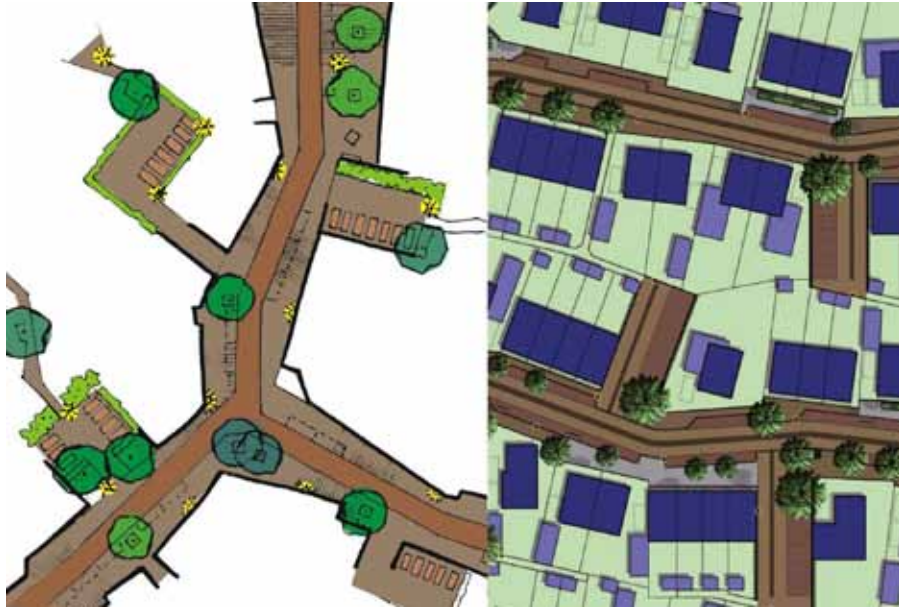
#### Ontsluitingsstructuur

Het gebied wordt ontworpen als **30 km/h gebied**. Dat wil zeggen dat langzaam verkeer en snel verkeer gebruik maken van dezelfde rijbaan. Uitzondering hierop is het eerste stuk van de nieuwe ontsluiting. Daar is in verband met de complexiteit van de kruising gekozen om extra maatregelen te treffen ter bescherming van de zwakste verkeersdeelnemers. Aan de noordzijde moet de mogelijkheid tot doortrekken richting de glastuinbouw van de Herenweg behouden blijven.

Naast de hoofdonsluiting richting de Zuidplasstraat zal er een directe verbinding met het oude dorp moeten komen. De verlengde Raadhuisstraat zal oud met nieuw verbinden en zo Moerkapelle Oost onderdeel maken van het dorp Moerkapelle.

Voor langzaam verkeer worden in principe geen bijzondere voorzieningen getroffen. Fietsers gebruiken de rijbaan waar ook de auto's rijden. Dit betekent wel dat er op punten die aandacht vragen accenten worden gemaakt. (Duurzaam Veilig)

Wel worden er voor fietsers en voetgangers extra doorsteken naar het dorpscentrum en recreatieve routes door de wijk en naar de omgeving voorzien. Hiermee zal de samenhang tussen oud en nieuw en buitengebied ook hechter worden.



Straten met weinig rechtstanden en afwisselende parkeeroplossingen



Parkeerkoffertjes



Eenzijdig haaks parkeren



Langsparkeren



## Parkeeroplossingen

De auto zal te gast moeten zijn in de wijk en dus niet de boventoon moeten voeren in het straatbeeld. Daarom is er een keuze gemaakt voor de volgende manieren van parkeren:

### - eigenterrein

In hoeverre parkeerplaatsen op eigen terrein mee mogen tellen in de parkeertelling is afhankelijk van de gekozen oplossing. Het ASVV geeft aan welke wegingsfactor bij welke oplossing hoort.

### - openbare ruimte

- in de straat langs de weg aan twee zijden;
- in de straat haaks op de weg aan één zijde;
- in parkeerkoffers;
- in backalleys;

Voor het masterplan is uitgegaan van de hoge norm die in het ASVV voor matig stedelijk, schil-overloop gebied is opgenomen. Een aantal wordt los benoemd.

## Woningen

- duur: 1.8 pp/woning;
- midden: 1.7 pp/woning;
- goedkoop: 1.5 pp/woning.

## Sport

- voetbal: 27.0 pp/ha netto terrein;
- tennis: 3.0 pp/veld (5);
- kantine=horeca: 6pp/100m<sup>2</sup> BVO;
- fietsparkeernorm:  
<http://srv03.goudmap.info/Fietsparkeren/index.php>

## School

- 1.0 pp/leslokaal;
- fietsparkeernorm:  
<http://srv03.goudmap.info/Fietsparkeren/index.php>
- K+R (zie Halen en brengen bij scholen).

## Gehandicapten

1 op de 50 pp moet geschikt zijn voor gehandicapten. De maatvoering wijkt af van gewone parkeerplaatsen.

## Dubbelgebruik

Wanneer verschillende functies met verschillende gebruiksmomenten in elkaars nabijheid liggen is dubbelgebruik van parkeerplaatsen goed mogelijk. In Moerkapelle Oost grenzen woningen, een sportaccommodatie en een school aan elkaar. Eerst zal de parkeerbehoefte per functie moeten worden bepaald. Daarna kan gekeken worden naar het eventueel wegstrepen van 'dubbels' mogelijk is.



Orientatie en inrichting terrein



Warmte uit de kas



Water vasthouden op het dak



Water vasthouden in de grond



Gebruik maken van passieve zonneenergie



Energie opwekken met zonnepanelen

Bij het realiseren van het woongebied geldt als doelstelling dat de inrichting zodanig wordt vormgegeven dat optimaal gebruik gemaakt kan worden van duurzaamheidsprincipes. In verband hiermee wordt bij de verkaveling uitgegaan van een goed evenwicht tussen intensief gebruik en natuurlijk groene en openbare ruimte, mogelijkheden van natuurlijke zuivering van water en gebruik van duurzame energie. Daarnaast wordt bij de inrichting van het woongebied uitgegaan van emissievrij bouwen en energiezuinig bouwen.

In elk geval dient het te realiseren woongebied duurzaam ontwikkeld te worden met inachtneming van de volgende milieukwaliteiten:

1. er geldt een te behalen energieprestatie op locatie (EPL) van 8 voor het te ontwikkelen gebied;
2. de woningen worden uitgevoerd met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) 20% lager dan de norm geldend ingevolge het Bouwbesluit;
3. tenminste 20% van het totale energieverbruik in het gebied dient afkomstig te zijn van duurzame energiebronnen waaronder bijvoorbeeld van de glastuinbouwbedrijven uit het glastuinbouwbedrijvenlandschap;
4. een GPR gebouwscore van 7 ten aanzien van duurzaamheid moet worden gerealiseerd;
5. woningen worden zoveel mogelijk zongericht georiënteerd;
6. woningen worden uitgevoerd met de vaste- en kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen
7. minimaal 75% van de woningen ondervindt een geluidniveau van 48 dB of lager;
8. minimaal 40% van de woningen ondervindt een geluidniveau van 43 dB of lager;
9. maximaal 25% van de woningen ondervindt een geluidniveau van meer dan 48 dB of hoger tot maximaal 63 dB;
10. het geluidniveau binnen alle woningen mag niet meer bedragen dan 33 dB.

## Ruimtelijke effecten

### Energie

Het opwekken van energie kan op verschillende manieren. Het dak van een woning is bij uitstek geschikt om door middel van zonnecollectoren energie op te wekken. Het streven is naar een meeontworpen oplossing, waarbij de collector het dak is en er niet bovenop geplaatst wordt.

Naast actieve zonne-energie is er ook op een passieve manier warmte te vangen in een woning. Een op het zuiden gerichte, open gevel met een slimme woningplattegrond draagt ook bij aan een energiezuinige woning. Warmte kan ook in een kas (aan huis) worden gevangen en worden benut.

### Water

Het is zaak om water lang vast te houden in een gebied. Diverse toepassingen kunnen hieraan bijdragen. Op woningen kan gedacht worden aan sedumdaken. In de openbare ruimte kan in plaats van kolken gebruik gemaakt worden van een talud waardoor het water naar het oppervlaktewater stroomt.

### Filter

Doormiddel van helofyten- en of een hydrofytenfilter kan water in de wijk worden gezuiverd.