

de jonge veenen fase 2 moerkapelle

Stedenbouwkundig plan

2 juli 2015





De Jonge Veenen Fase II

Moerkapelle

Inleiding

Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteit

inroep



Inleiding

Aanleiding

De gemeente Zuidplas en Vosplan zijn voornemens de tweede fase van De Jonge Veenen te realiseren. In deze tweede fase zijn ca. 227 woningen voorzien. De woningen worden gerealiseerd in uiteenlopende typen en financieringscategorieën, en zijn allemaal grondgebonden. De tweede fase van De Jonge Veenen sluit op logische wijze aan op de eerste fase.

Voorliggend document beschrijft het stedenbouwkundig ontwerp en de beeldkwaliteit. Dit document vormt de leidraad voor de nadere architectonische en vormgevingstechnische uitwerking en de planologische vertaling in het uitwerkingsplan.

Opgave

De tweede fase van De Jonge Veenen vormt een logische uitbreiding op de stedenbouwkundige structuur zoals deze in de eerste fase is ontwikkeld. Deze eerste fase is op dit moment in aanbouw. In deze fase van de ontwikkeling van De Jonge Veenen stond ook de aanhechting van de nieuwe wijk op het bestaande dorp centraal. Naast functionele (verkeers) verbindingen is ook de realisatie van een brede school aan de orde en hebben de sportvoorzieningen een nieuwe plek gekregen.

Dat betekent dat in deze eerste fase een belangrijke basis is gelegd waar de tweede fase op kan aansluiten.

De tweede fase heeft ten opzichte van de eerste fase een overzichtelijk programma, uitsluitend bestaande uit woningbouw.

De programmatische druk op het gebied van de tweede fase is groter dan die op de eerste fase. Dit betekent dat de tweede fase van De Jonge Veenen een meer compacte opzet (en daarmee ook verschijningsvorm) heeft. Wel blijft het streven te komen tot een kleinschalige woonwijk met een dorpse sfeer waarin

verschillende woningtypen met uiteenlopende verschijningsvorm een plaats hebben gekregen.

Voor wat betreft bereikbaarheid en parkeren geldt dat de toepassing van parkeerhoven op de binnengebieden, zoals in de eerste fase is toegepast, ook in de tweede fase als vertrekpunt is meegenomen. Het gebied wordt geheel als 30 km/u gebied ingericht. De Koningsspil is daarbij de enige straat met een verzamel functie. De Koningsspil vormt de centrale ontsluiting van De Jonge Veenen met het dorp Moerkapelle, en zal worden aangesloten op met de Jonkheer van der Welstraat en de Raadhuisstraat.

De eerste fase van De Jonge Veenen toont woningen waarvan de architectonische verschijningsvorm aangeduid wordt als 'jaren 30'. Omdat deze fase als aansprekend succes is ontvangen, is als vertrekpunt meegegeven dat het deel van de tweede fase dat hierop aansluit in een overeenkomstige of tenminste vergelijkbare stijl zal worden gerealiseerd. De daarop volgende fasen, gelegen in het noordelijk deel, kunnen vervolgens een andere vormgeving en uitstraling krijgen, waarbij een duidelijke verwantschap en samenhang met eerdere fasen wel uitgangspunt is.



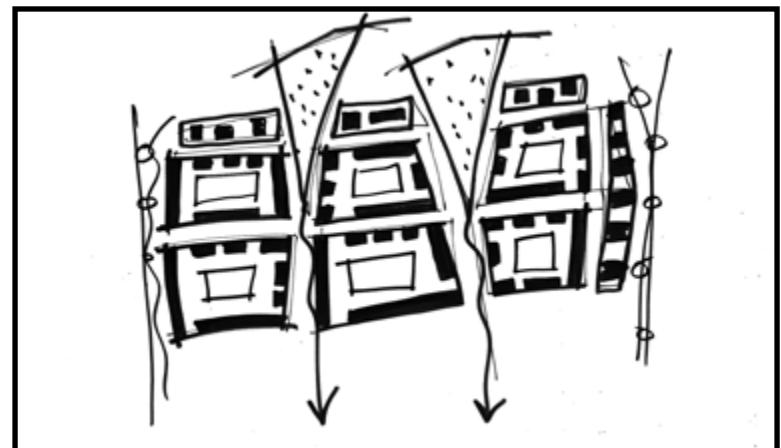
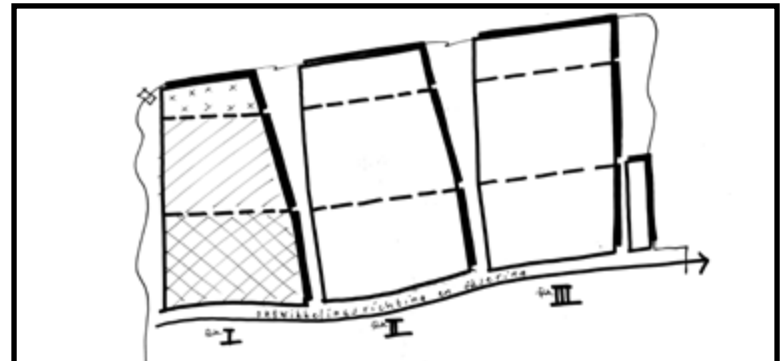
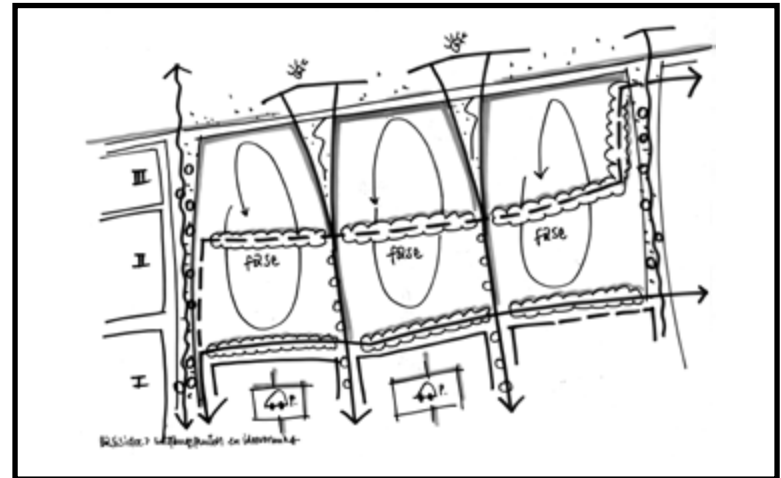
Stedenbouwkundig plan

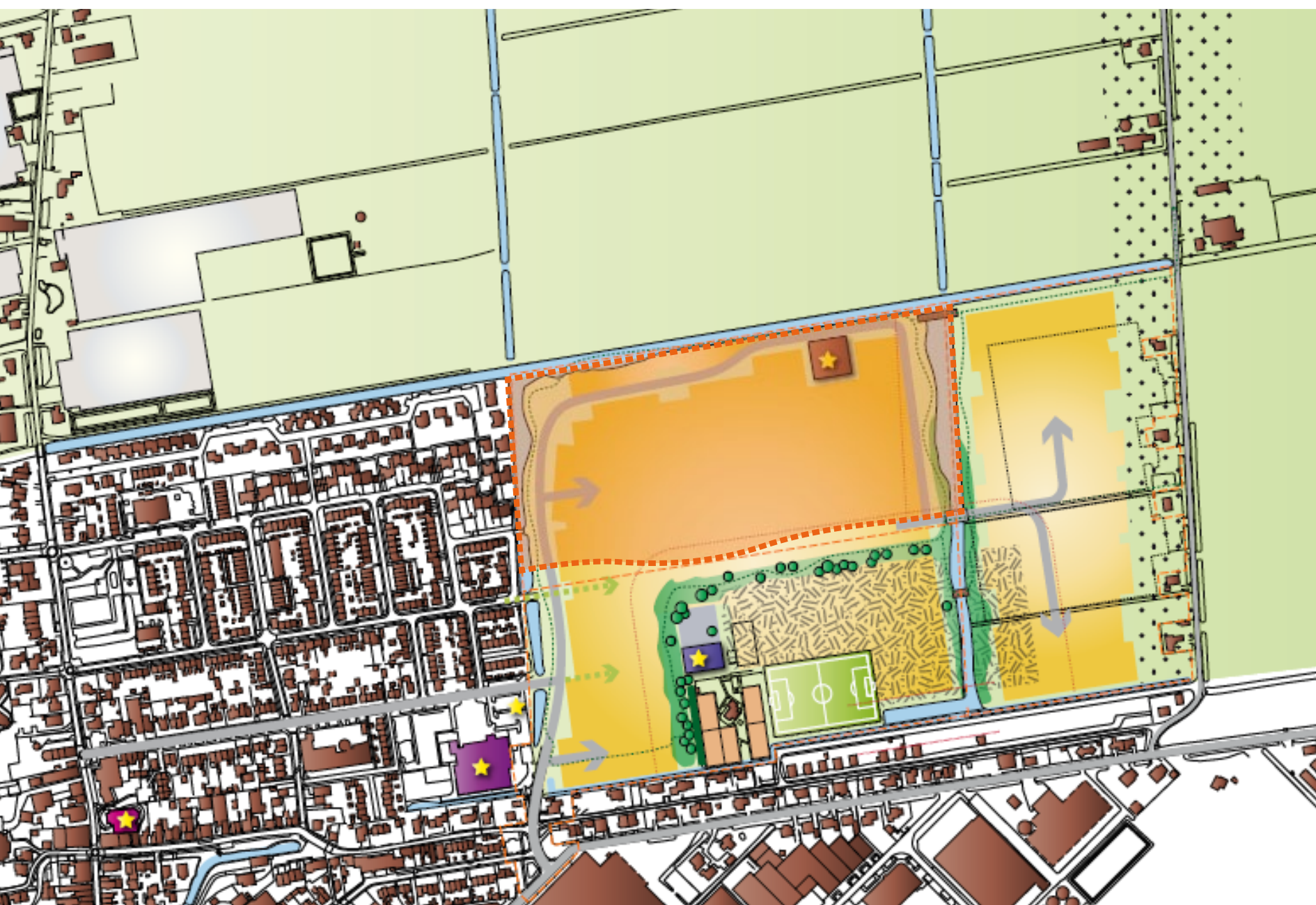
Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Als leidraad voor het Stedenbouwkundig ontwerptraject is aan het begin van het proces de uitgangspuntennotitie opgesteld. Dit is de basis voor het stedenbouwkundig plan. De notitie is als bijlage toegevoegd aan dit document.

In het Masterplan Moerkapelle Oost (gemeente Zuidplas, 2012) zijn de contouren van De Jonge Veenen als woningbouwlocatie uitgewerkt. Het Masterplan beschrijft belangrijke aspecten als ontsluiting van de locatie, aansluiting van de locatie op het dorp, de ligging en positie van voorzieningen en de belangrijk geachte noord-zuid gerichte, groen-blauwe structuurdragers. In het masterplan is voor de tweede fase gedacht aan woningbouw, met een mogelijkheid voor het realiseren van een bebouwingsaccent aan de noord-oost zijde van de locatie. Van deze mogelijkheid is in de uitwerking van de tweede fase geen gebruik gemaakt.

De eerste fase van De Jonge Veenen vormt een eerste uitwerking van het masterplan. In dit stedenbouwkundig plan wordt vanuit een ruimtelijke analyse, waarin de geschiedenis van de plek een belangrijke rol krijgt, de onderbouwing gevonden voor de stedenbouwkundige opzet. Deze is aangeduid als 'een ruimtelijk raamwerk gebaseerd op de landschappelijke onderlegger van de bestaande poldersloten en groenstructuren'. Aan de west- en oostzijde van de locatie worden vensters op het landschap geïntroduceerd. Deze bestaan uit watergangen met natuurlijke oevers waar, door een aanzienlijke breedte van de zone, zicht op het landschap aan de noordzijde mogelijk blijft. De stedenbouwkundige structuur van de eerste fase gaat uit van een orthogonale (of rechthoekige) opzet van bouwblokken, waarbij de woningen aan de buitenzijde staan en de binnenzijde





- nader uit te werken woongebied*
- hoofdontsluiting*
- langzaamverkeer; wandelpad*
- langzaamverkeer; fiets / voetpad*
- lintzone*
- water*

- nader uit te werken groene inpassing*
- geluidscontour*
- tennisbaan*
- akoestische maatregel; geluidswal*
- nader uit te werken sportaccommodatie*
- kassen*

- kerk*
- indicatieve locatie bredeschool*
- fasegrens indicatief*
- accent bebouwing*

is ingevuld met tuinen en collectieve parkeervoorzieningen. De woningen zijn naar financieringscategorie en type gemengd waardoor een afwisselend beeld ontstaat. Er is voor één stijlform gekozen: de jaren '30.

Het stedenbouwkundig plan voor de tweede fase van De Jonge Veenen bouwt voort op de hoofdstructuur van het masterplan en de deelgebiedspecifieke stedenbouwkundige uitwerking van de eerste fase. Daarnaast worden enkele nieuwe elementen geïntroduceerd. De hoofdstructuur van de tweede fase bestaat uit:

1. Vensters op het open landschap aan de randen van het plan;
2. Versterking van de Koningsspil als centrale laan van De Jonge Veenen;
3. Groene, noord-zuid georiënteerde, autoluwe ruimten als dragers van de woonomgeving;
4. Vertrouwde bouwblokstructuur met parkeren op binnenhoven;
5. Aflopende dichtheid in bebouwing van zuid naar noord;
6. Architectuur zuidelijk deel aansluitend op eerste fase, noordelijk deel richting landschap met ander karakter;
7. Openbare ruimte overeenkomstig ingericht als eerste fase t.b.v. samenhang.

Vensters op het open landschap aan de randen van het plan

In het gebied zijn twee vensters op het open landschap voorzien. Deze geven zicht op het noordelijk van De Jonge Veenen gelegen open agrarisch landschap. Het aan de westzijde gelegen venster is voor een belangrijk deel als onderdeel van de eerste fase van De Jonge Veenen aangelegd. De watergang wordt een wateras en de aanliggende taluds worden ingericht als natuurvriendelijke oevers. Het venster is enkele keren toegankelijk, een voetpadje geeft toegang tot een steiger of een visplek. Het aan de oostzijde gelegen venster zal met de realisatie van de tweede fase goed zichtbaar worden. Het venster is gelegen aan de oostzijde van de voetbalvelden en begrenst in noordelijke richting de tweede fase van De Jonge Veenen. Beide vensters worden gelijkwaardig ingericht.



Maquette De Jonge Veenen - Fase II

Versterking van de Koningsspil als centrale laan van De Jonge Veenen

De Koningsspil is de straat binnen De Jonge Veenen met een verzamelkarakter en verbindt De Jonge Veenen met haar omgeving. De Koningsspil geeft aansluiting op de Jonkheer van der Welstraat, de Raadhuisstraat en op termijn ook op de oostelijk van De Jonge Veenen gelegen Middelweg. Alle straten binnen De Jonge Veenen zijn als basis ingericht als 30 km/u zone, waarbij er dus veel aandacht is voor verblijfskwaliteit, comfort en veiligheid van voetgangers en fietsers.

In de tweede fase van De Jonge Veenen zal de noordzijde van de Koningsspil worden voorzien van een brede groenstrook waarin een doorlopende rij bomen de straat een voorname groene uitstraling zal geven. De functie van de Koningsspil als verzamelstraat is zo nog duidelijker herkenbaar.

Groene noord-zuid georiënteerde autoluwe ruimten als dragers van de woonomgeving

De tweede fase van De Jonge Veenen kent een meer compacte opzet dan de eerste fase. Daarom is het van belang dragers van ruimtelijke kwaliteit in het gebied aan te brengen. Dit zijn plekken waar het prettig is om te verblijven, waar het wat rustiger is en waar je de landschappelijke kwaliteit en het gevoel van ruimte kunt beleven.

In de tweede fase van De Jonge Veenen worden daarom twee noord-zuid gerichte groene ruimten geïntroduceerd. Deze zijn autoluw en kennen een inrichting waarin de aanwezigheid van groen het meest in het oog springt. De inrichting van de openbare ruimte is daarbij opvallend anders dan dat van de woonstraat. De afwezigheid van trottoirs en parkeerplaatsen zorgt ervoor dat verblijven meer centraal staat dan verplaatsen. Deze straten worden bij voorkeur bestempeld als 15 km/h zone met bijbehorende verblijfskwaliteit. Het hoofdstuk Beeldkwaliteit gaat hier nader op in.

De groene ruimte verbreedt zich in noordelijke richting. Aansluitend op de eerste fase heeft deze ruimte de breedte van de zuidelijk gelegen woonstraat om vervolgens breder te worden in noordelijke richting. Het uitzicht neemt zo toe en ook

de mogelijkheden van de groene ruimte als plek voor ontmoeting, verpozen en spelen. De inrichting van de ruimten verkleurd mee met de toename in breedte. Aan de zuidzijde meer gecultiveerd en aan de noordzijde 'natuurvriendelijk'. Verschillen worden hier gemaakt door kleur- en materiaalgebruik van de straat en beplantingskeuze.

Vertrouwde bouwblokstructuur met parkeren op binnenhoven

De tweede fase van De Jonge Veenen neemt het vertrouwde principe van collectief parkeren binnen de bouwblokken van de eerste fase over. Het principe voorziet erin dat alle woningen rondom de collectieve parkeerhof tenminste één parkeerplaats in de hof hebben. Hierdoor wordt een fors deel van de auto's aan de openbare ruimte van de straat onttrokken. Bij woningen die vrijstaand zijn of twee-onder-een-kap worden parkeerplaatsen op eigen terrein (kavel) aangeboden. De resterende parkeerbehoefte vindt plaats in de openbare ruimte, als langsparkeerplaatsen in de straten (met parkeervakken) of op straat zonder parkeervakken.

Aflopende dichtheid in bebouwing van zuid naar noord

De tweede fase van De Jonge Veenen sluit letterlijk naadloos aan op de eerste fase. Dit geldt voor zowel verkavelingsopzet, architectonische verschijningsvorm van de woningen als inrichting van de openbare ruimte. De woningen die in de tweede fase zullen worden gebouwd bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen. Er wordt dus, net als in de eerste fase, een gedifferentieerd woningbouwprogramma aangeboden. Als algemeen principe is er bij de tweede fase voor gekozen om richting het noorden meer invloed van groen en ruimte in de stedenbouwkundige opzet aan te brengen. Oftewel een stedenbouwkundige verkaveling met een aflopende dichtheid van zuid naar noord. Aansluitend op de eerste fase worden zo de meest compacte bouwblokken gerealiseerd. Deze bestaan uit rijwoningen en twee-onder-een-kap-woningen. Vervolgens wordt een bouwblok gerealiseerd met een beperkt aantal rijwoningen en meer twee-onder-een-kap-woningen, of uitsluitend twee-

onder-een-kapwoningen. Aan de noordzijde van De Jonge Veenen wordt een rand met uitsluitend vrijstaande woningen voorzien. De afnemende bebouwingsdichtheid ondersteunt zo het basisidee van 'vergroening naar de rand'.

Architectuur aansluitend op eerste fase, vervolgfases met ander karakter

De architectuur van het zuidelijk deel van de tweede fase, direct in aansluiting op dat van de eerste fase van De Jonge Veenen zal in een overeenkomstige architectonische verschijningsvorm worden gerealiseerd. Dit kan worden geduid als 'jaren '30' architectuur. Ook zullen vergelijkbare kleuren en materialen worden gebruikt. Zo sluit fase 2 naadloos aan op fase 1. De noordelijk gelegen deelgebieden van de tweede fase kunnen een andere architectonische verschijningsvorm krijgen, waarbij samenhang met het eerste deelgebied van groot belang blijft. Oftewel geen sterke architectonische contrasten maar een subtiele stijl- en vormwijziging, waarbij een ander kleur- en materiaalgebruik aan de orde is. De architectonische verscheidenheid vult zo mooi het gedifferentieerd woningbouwprogramma aan.

Hoewel de definitieve fasering nog niet vast staat, is wel duidelijk dat het eerste deelgebied van de tweede fase van De Jonge Veenen al zal worden ontwikkeld. Deze sluit aan op de noordzijde (Koningsspil) van de eerste fase. Het verloop van de daaropvolgende fasering moet nog worden bepaald.

Openbare ruimte overeenkomstig met eerste fase ingericht t.b.v. grote samenhang

Voor de openbare ruimte geldt dat deze overeenkomstig de inrichting van de eerste fase van De Jonge Veenen zal worden ingericht. Een gelijkwaardige en gelijkende inrichting van de openbare ruimte geeft veel ruimtelijke en functionele samenhang en maakt het gebied als geheel beter leesbaar.

De openbare ruimte in de tweede fase van De Jonge Veenen kent 4 typen straten:

- De Koningsspil als verzamelstraat. Deze is al gerealiseerd, in de tweede fase wordt de Koningsspil uitgebreid met een doorlopende groenstrook met aanplant van bomen;
- De singels aan vensters op het landschap zijn woonstraatjes waarin de aanwezigheid van groen en water een belangrijke rol speelt. De singels geven ruimte en uitzicht. Aan de straten langs de singels wordt slechts aan één zijde van de straat geparkeerd, de woningzijde, zodat zicht op de singel altijd aanwezig is;
- De woonstraat (oost-west) heeft een overeenkomstig verloop aan de Koningsspil, wat maakt dat de zichtbaarheid van de voortuinen en verspringende gevel de straat een prettig besloten sfeer geven. Naast de straat wordt geparkeerd en zijn trottoirs aangebracht. In de straat zijn kleine bloeiende bomen aangebracht;
- De woonpaden aan de noordzijde en aan de groene ruimten zijn zo landschappelijk mogelijk gehouden. Dat betekent: geen trottoirs, geen verhoogde banden langs de weg of het pad maar een complete inrichting op één niveau, waarbij de wegen (paden) smal zijn gehouden zodat er zoveel mogelijk ruimte is voor groen. Noordelijke paden zijn wel zo breed dat er in geparkeerd kan worden. Het geniet de voorkeur de inrichting van de paden duidelijk onderscheidend te maken dan dat van de overige straten. Dit om de verschillen in plek en sfeer binnen De Jonge Veenen extra kracht bij te zetten.



Planfacetten

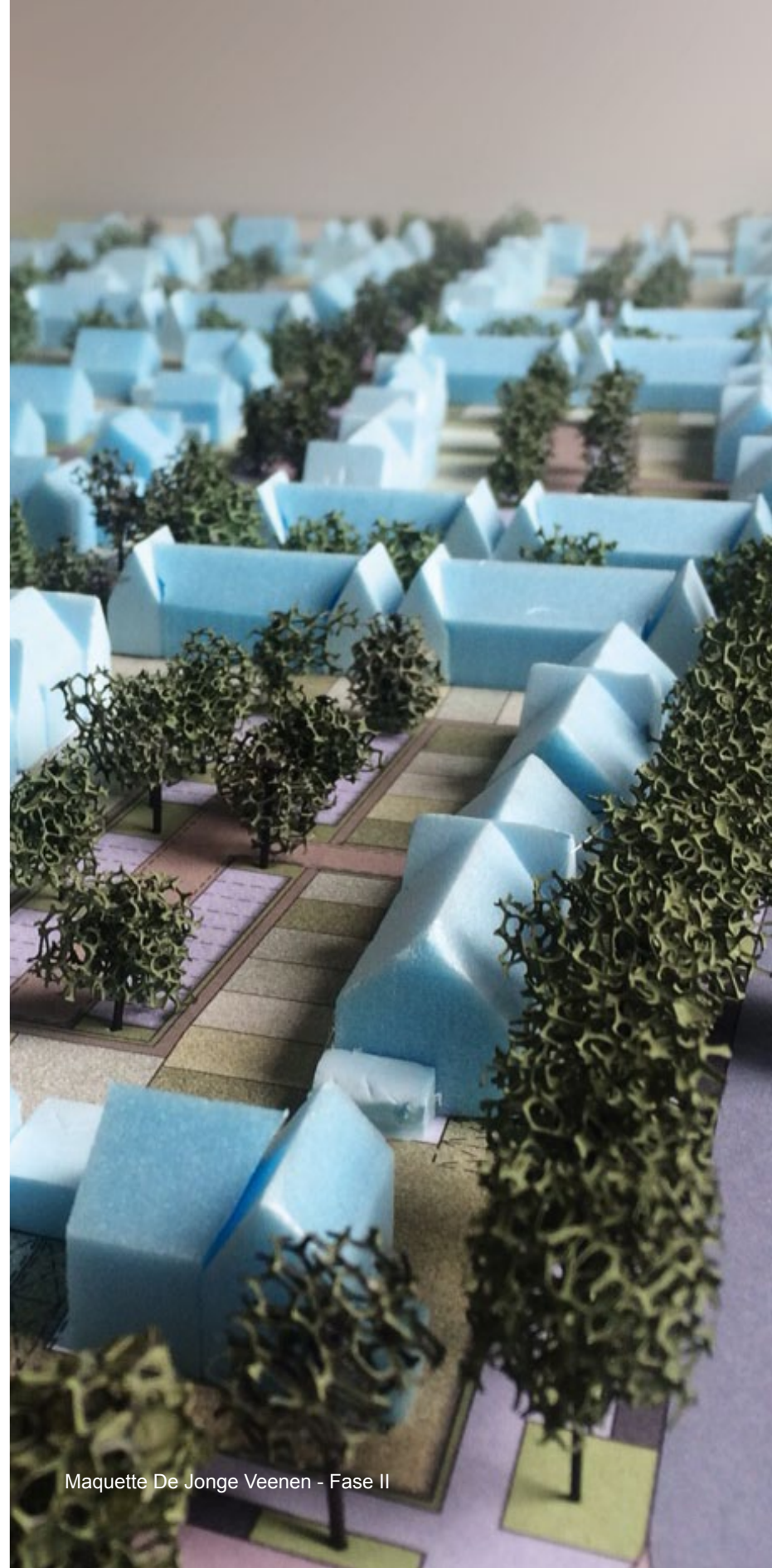
In dit hoofdstuk zijn de navolgende facetkaarten opgenomen als onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

Woningbouw, bouwblok en kavel

- Bebouwingsstructuur
- Woningtypen
- Bouwhoogte
- Kapvorm
- Rooilijnen en oriëntatie
- Erfafscheidingen
- Privé en openbaar terrein
- Bijzondere koppen

Infrastructuur, verkeer en parkeren

- Stratenpatroon (verharding)
- Structuur verkeer
- Domeinen openbare ruimte
- Parkeren
- Parkeerbalans
- Nutsvoorziening
- Groen & water

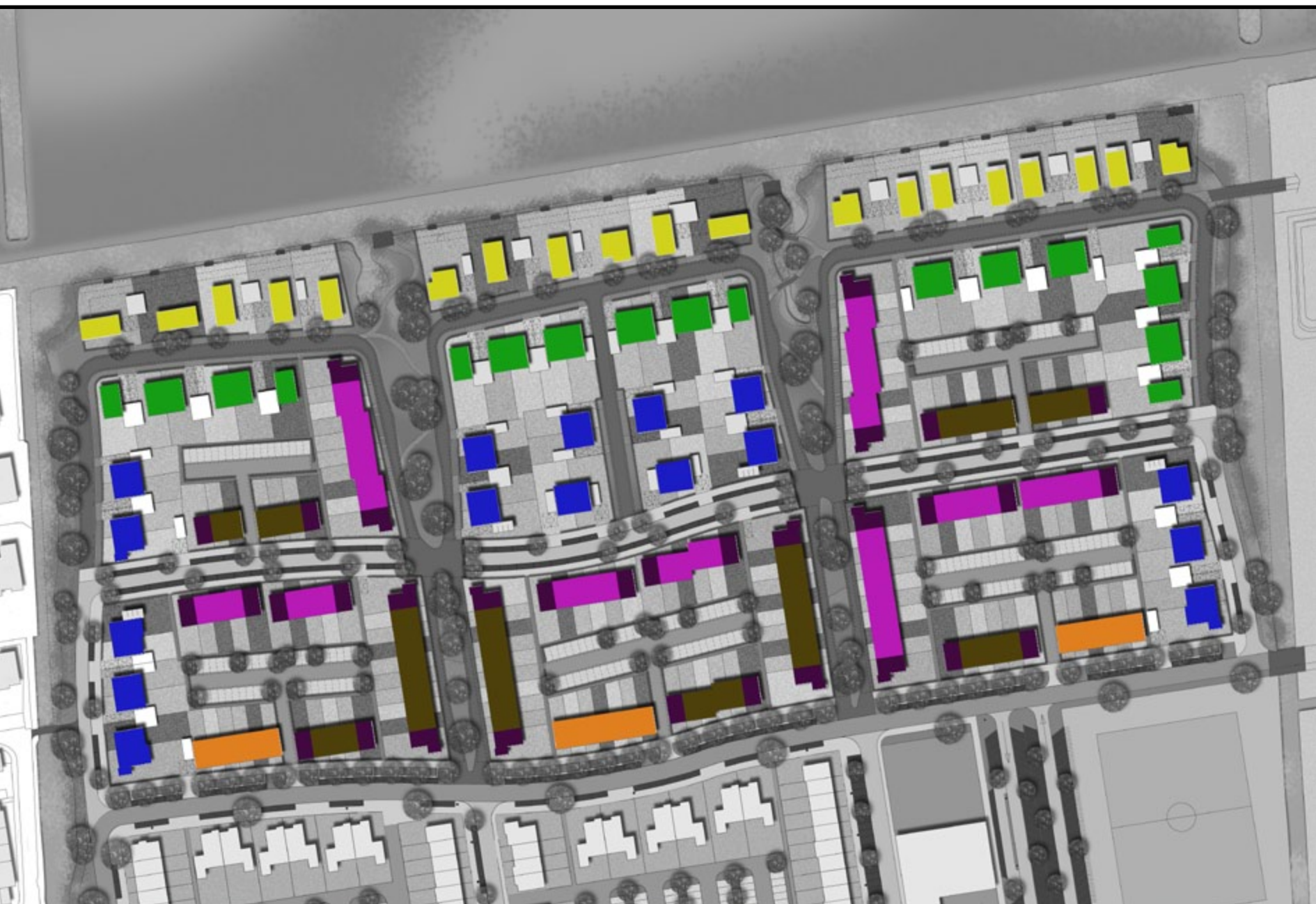


Maquette De Jonge Veenen - Fase II



 Bebouwing

Programma (voorlopig)



- Vrijstaande woning - **19x**
- 2-onder-1-kap woning 6.6m - **28x**
- 2-onder-1-kap woning 6.0m - **32x**
- Hoekwoning 5.7m - **33x**
- Rijwoning 5.7m - **47x**

- Rijwoning 5.4m - **49x**
- Rijwoning 5.1m (huur) - **19x**

227 woningen in totaal

N.b. dit betreft het woningbouwprogramma per juni 2015. Dit programma kan gedurende de planuitwerking worden gewijzigd.



- Maximaal 2 lagen met kap
- 2 lagen met kap

Kapvorm



-  Vrij (geen plat dak)
-  langskap afgewisseld met dwarskap, of combinatie hiervan



 Oriëntatie parallel aan straat, verspringend,
oriëntatie en rooilijn vast

 Oriëntatie parallel aan straat, verspringend,
rooilijn verschuifbaar



-  Haag laag
-  Haag hoog
-  Haag laag of gemetselde muur laag
-  Haag hoog of gemetselde muur met haag hoog
-  Gemetselde muur met haag hoog
-  Gemetselde muur laag



Gemetselde muur met haag

Privé en semi-openbaar terrein



- Privé-terrein
- Semi-openbaar terrein

Bijzondere koppen



-  Primaire verbijzondering
-  Secondaire verbijzondering
-  Tertiaire verbijzondering A
-  Tertiaire verbijzondering B

Stratenpatroon (verharding)



 Verhard terrein



- Voetpaden
- Lokale ontsluiting, auto te gast
- Lokale ontsluiting
- Semi-buurtontsluiting
- Buurtontsluiting

Thematisering verlichting (indicatief)



 Parkzone, lage sfeerverlichting

 Straatverlichting, paaltopper

Parkeren



-  Parkeren op eigen kavel
-  Parkeren op straat
-  Langsparkeren
-  Parkeren achterterrein

Parkeerbalans

Deelgebied 2A/B (Vk09)	Parkeernorm laag	Parkeernorm hoog	woningaantallen	Benodigd laag	Benodigd hoog	Eigen terrein	Oplossen in OR laag	Oplossen in OR hoog		Getekend	Balans laag	Balans hoog
Rijwoningen huur sociaal 5.10	1,2	2,0	4	5	8	0,0	5	8				
Rijwoningen huur v.s. 5.10 (hoek)	1,2	2,0	2	2	4	0,0	2	4				
Rijwoning koop sociaal 5.40	1,5	2,3	16	24	37	0,0	24	37				
Rijwoning koop middenduur 5.70	1,5	2,3	14	21	32	0,0	21	32				
Rijwoning koop middenduur 5.70 (hoek)	1,5	2,3	12	18	28	0,0	18	28				
Tweekapper middenduur	1,7	2,5	10	17	25	1,3	4	12				
Tweekapper duur (parkeren achter elkaar)	1,7	2,5	6	10	15	1,3	1,8	4,2				
Tweekapper duur (parkeren naast elkaar)	1,7	2,5	0	0	0	1,8	0	0				
Vrijstaand	1,8	2,6	5	9	13	1,8	1,5	4				
Vrije kavel	1,8	2,6	0	0	0	1,8	0	0				
Totaal			69	106	162		78	129			118	
								correctie ET			2	
											120	43 -9

Deelgebied 2C/D (Vk09)	Parkeernorm laag	Parkeernorm hoog	woningaantallen	Benodigd laag	Benodigd hoog	Eigen terrein	Oplossen in OR laag	Oplossen in OR hoog		Getekend	Balans laag	Balans hoog
Rijwoningen huur sociaal 5.10	1,2	2,0	5	6	10	0,0	6	10				
Rijwoningen huur v.s. 5.10 (hoek)	1,2	2,0	2	2	4	0,0	2	4				
Rijwoning koop sociaal 5.40	1,5	2,3	20	30	46	0,0	30	46				
Rijwoning koop middenduur 5.70	1,5	2,3	8	12	18	0,0	12	18				
Rijwoning koop middenduur 5.70 (hoek)	1,5	2,3	10	15	23	0,0	15	23				
Tweekapper middenduur	1,7	2,5	16	27	40	1,3	6	19				
Tweekapper duur (parkeren achter elkaar)	1,7	2,5	10	17	25	1,3	3	7				
Tweekapper duur (parkeren naast elkaar)	1,7	2,5	0	0	0	1,8	0	0				
Vrijstaand	1,8	2,6	6	11	16	1,8	1,8	4,8				
Vrije kavel	1,8	2,6	0	0	0	1,8	0	0				
Totaal			77	120	182		77	132			104	
								correctie ET			0	
											104	27 -28

Deelgebied 2E/F (Vk09)	Parkeernorm laag	Parkeernorm hoog	woningaantallen	Benodigd laag	Benodigd hoog	Eigen terrein	Oplossen in OR laag	Oplossen in OR hoog		Getekend	Balans laag	Balans hoog
Rijwoningen huur sociaal 5.10	1,2	2,0	4	5	8	0,0	5	8				
Rijwoningen huur v.s. 5.10 (hoek)	1,2	2,0	2	2	4	0,0	2	4				
Rijwoning koop sociaal 5.40	1,5	2,3	13	20	30	0,0	20	30				
Rijwoning koop middenduur 5.70	1,5	2,3	25	38	58	0,0	38	58				
Rijwoning koop middenduur 5.70 (hoek)	1,5	2,3	11	17	25	0,0	17	25				
Tweekapper middenduur	1,7	2,5	6	10	15	1,3	2	7				
Tweekapper duur (parkeren achter elkaar)	1,7	2,5	12	20	30	1,3	3,6	8,4				
Tweekapper duur (parkeren naast elkaar)	1,7	2,5	0	0	0	1,8	0	0				
Vrijstaand	1,8	2,6	8	14	21	1,8	2,4	6,4				
Vrije kavel	1,8	2,6	0	0	0	1,8	0	0				
Totaal			81	126	191		89	147			135	
								correctie ET			0	
											135	46 -12

Overzicht gehanteerde parkeernorm

Programma	Parkeernorm laag	Parkeernorm hoog
Rijwoningen huur sociaal 5.40	1,2	2,0
Rijwoningen koop v.s. 5.40 (hoek)	1,2	2,0
Rijwoning koop sociaal 5.40	1,5	2,3
Rijwoning koop middenduur 5.70	1,5	2,3
Rijwoning koop middenduur 5.70 (hoek)	1,5	2,3
Tweekapper middenduur	1,7	2,5
Tweekapper duur	1,7	2,5
Vrijstaand	1,8	2,6
Vrije kavel	1,8	2,6
Totaal		

Telwijze

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit minimaal 5 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed



Voorbeeld sfeer met groenstroken en zachte overgang prive-openbaar



-  Mogelijke plaatsingsruimte
nutsvoorziening:
Transformatorhuisje en
gasverdeelstations

Bij
de nadere
technische uitwerking van
De Jonge Veenen zal wellicht
ook sprake zijn van de plaatsing van
zogenaamde nutsvoorzieningen in de vorm
van trafohuisjes en gasverdeelstations. Om te
voorkomen dat deze voorzieningen op plaatsen
terecht komen die vanuit stedenbouwkundig
oogpunt ongewenst zijn voorziet dit
stedenbouwkundig plan in een aantal
locaties voor de plaatsing van
deze voorzieningen.

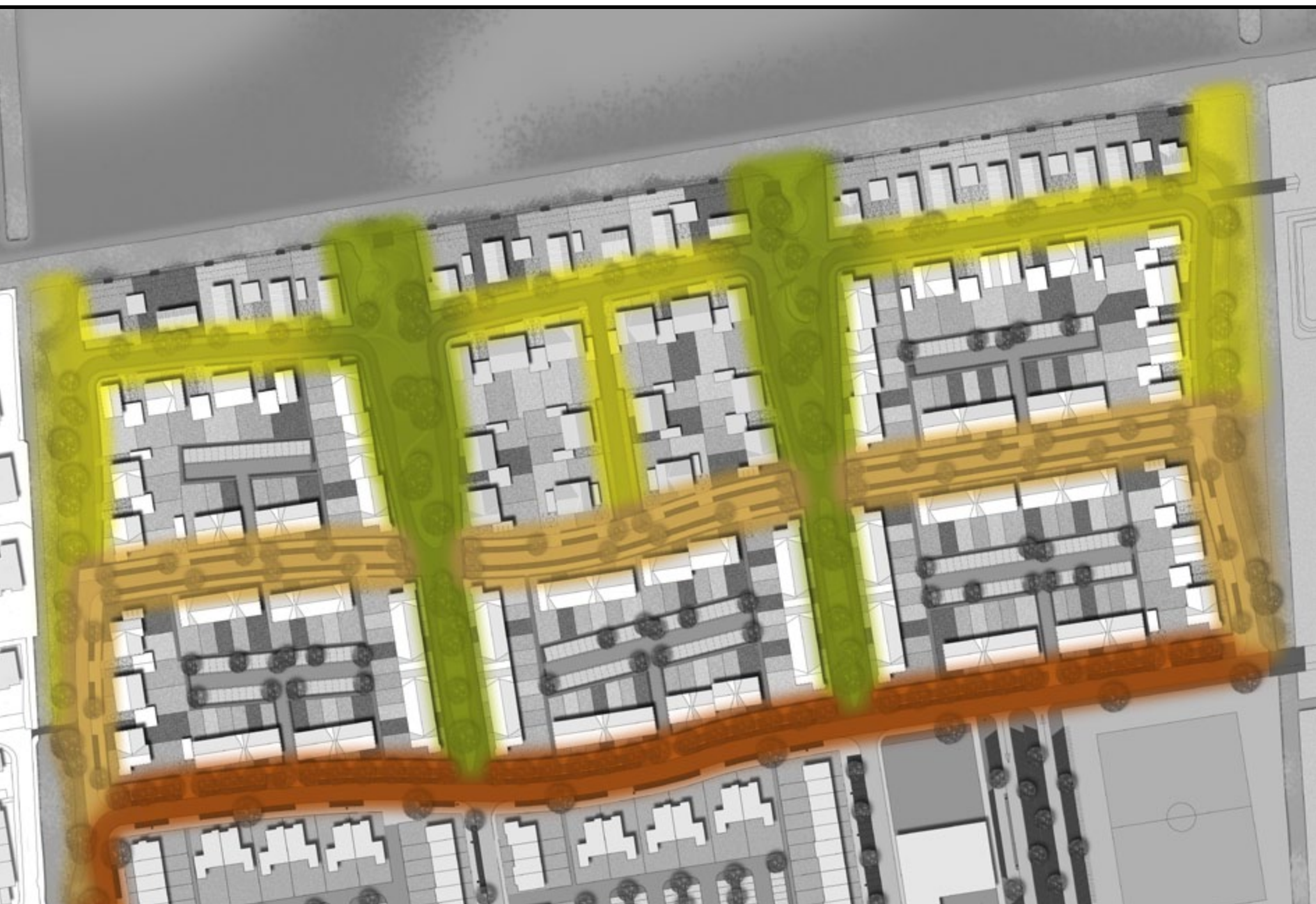


- Gras
- Water
- Nieuwe boom



- Verharding straat
- Verharding parkeren
- Verharding trottoir
- Bebouwing woningen
- Bebouwing schuren / garages
- Nieuw water

Globale watertoets Vk09				
Programma	opp	rijwoningen	correctie	totaal m2
Rijbaan				10.984
Parkeren				3.641
Trottoir				5.463
Dakvlak woningen				14.511
Dakvlak garages				2.060
Dakvlak bergingen	6	148	0	888
Totaal toename verharding				37.547
8% compensatie				3.004
Getekend in Vk09				3.621
Balans				617



-  Woonpad
-  Woonstraat
-  Koningsspil
-  Groene wig

Speelvoorzieningen



-  Speelplek 0-6 jaar
-  Speelplek 7-12 jaar



Voorbeelden speelplekken en ontspanning





- Uitgeefbaar - wonen
- Groen
- Bestaand water
- Nieuw water
- Verharding - straat

- Verharding - parkeren OR
- Verharding - trottoir

Om
het plan
financieel door te
kunnen rekenen is naast
een woningbouwprogramma
ook inzicht in het ruimtegebruik
benodigd. Bovenstaand
het kaartbeeld en
ruimtegebruiksoverzicht.



Ruimtegebruik Vk09

Programma	<i>totaal m2</i>	%
Uitgeefbaar	50480	58,6%
Verharding rijbaan	10972	12,7%
Verharding parkeren	3641	4,2%
Verharding trottoir	5491	6,4%
Groen	10099	11,7%
Water nieuw	3621	4,2%
Water bestaand	1890	2,2%
Totaal	86194	100,0%

Voorbeeld architectonische uitstraling noordelijk deel



Eerste schetsen architectuur fase II



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 beeldkwaliteitskader 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 tweede fase binnen 'De Jonge Veenen'. Het Masterplan Moerkapelle-Oost waarborgt de onderlinge samenhang tussen de verschillende fasen.

Algemene sfeerbepaling De Jonge Veenen fase II

Het woongebied van fase II toont zich als een groen-stedelijke woonomgeving, met een knipoog naar de architectuur uit jaren 30 van de vorige eeuw. Dit is, zoals beschreven bij het stedenbouwkundig plan, in aansluiting op de architectuur uit de eerste fase. Op deze wijze krijgt De Jonge Veenen een sterke eigen identiteit en uitstraling.

In de buurt is een uiteenlopend woningbouwprogramma terug te vinden. De woningen zijn qua kleur- en materiaalgebruik per blok vaak verschillend, zodat de dorpse kleinschaligheid wordt benadrukt. Doch, diverse jaren-30-stijlkenmerken vormen de leidraad voor de architectuur. Ook de bebouwing op eventuele vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap) dient te voldoen aan een aantal basisregels. Hier zijn echter minder dwingende regels van toepassing, wat de mogelijkheid biedt tot het ontstaan van een verrassende bebouwing passend binnen het geheel.

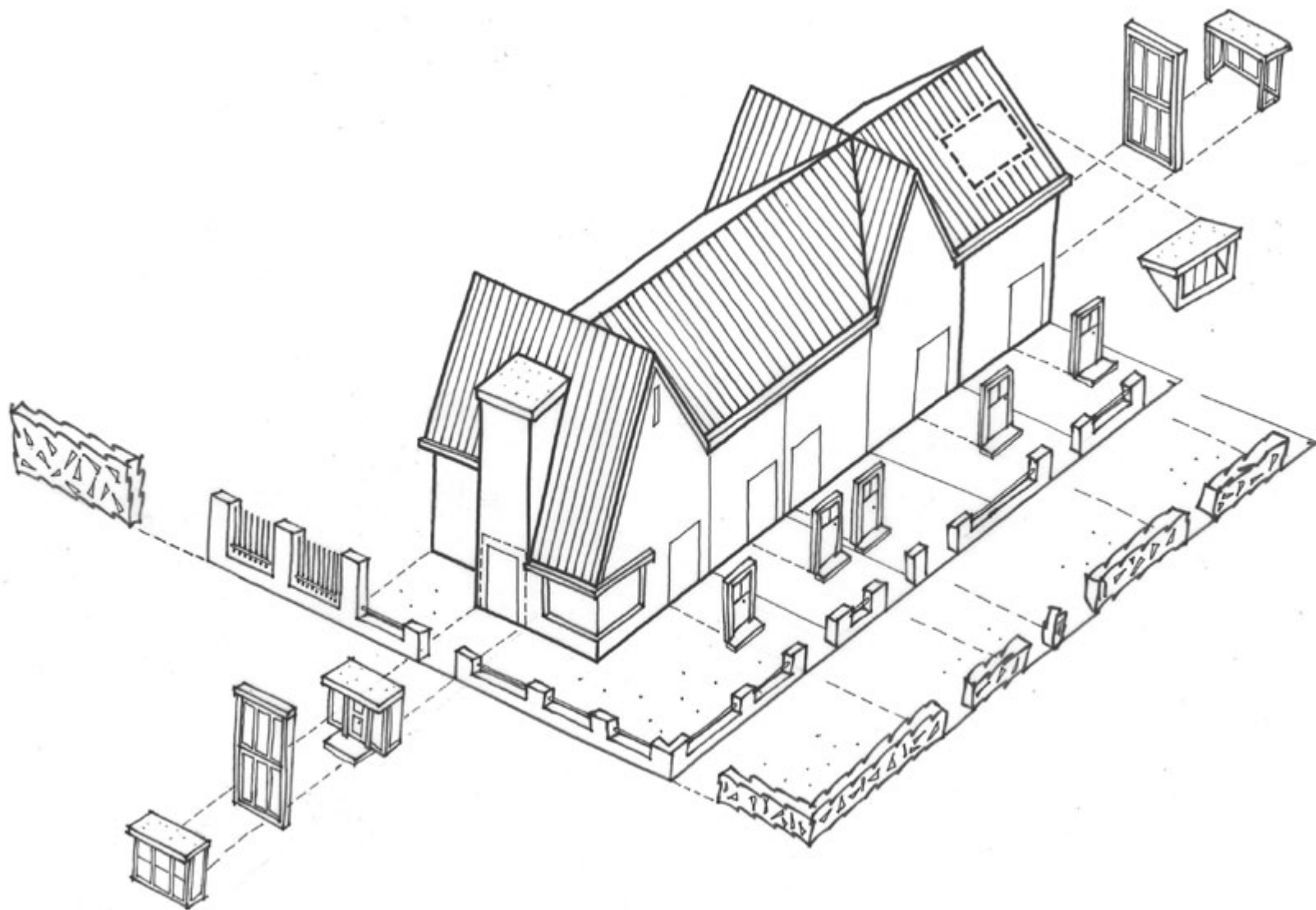
De Jonge Veenen fase II valt uiteen in twee sfeergebieden. Het zuidelijke deel vormt feitelijk letterlijk het vervolg van fase

I. Noordelijker vindt er binnen de stijl van de jaren 30 een lichte verkleuring plaats in architectuur (en bebouwingsdichtheid). Op deze wijze wordt de overgang naar het landschap benadrukt en wordt een monotoon beeld binnen de gehele De Jonge Veenen voorkomen.

De openbare ruimte vormt de verbindende schakel tussen de verschillende sfeergebieden. De ingezette toon in fase I wordt in fase II doorgezet. De groene wiggen zijn echter een afwijkende entiteit binnen de openbare ruimte die kwaliteit, licht en ruimte bieden. De landelijke tuinpaden rondom de groene wiggen zijn vooral bedoeld als aanvulling op het arsenaal buitenruimte dat wordt aangeboden binnen De Jonge Veenen en in Moerkapelle. Op de voorziene inrichting van deze plekken wordt de beoogde ontspannen vriendelijkheid bevorderd.



-  accentverschuivingen in de beeldkwaliteit ten opzichte van fase I (accenten, kleur en materiaalgebruik)
-  conform en aansluitend bij fase I



10 basisregels

1. De Jonge Veenen fase II bestaat uit twee sferen met een dorps karakter, maar beide zijn gebaseerd op de jaren 30-architectuur van de vorige eeuw. Kleinschaligheid, gezelligheid, bijzondere plekken en groen vormen de kernbegrippen.
2. Fase II sluit qua beeldkwaliteit naadloos aan op fase I;
3. De groene wiggen vormen de ruggengraat van de buurt;
4. Afwisseling in goothoogte en nokhoogte, bouwhoogte maximaal 2 lagen met een kap;
5. Er wordt altijd een kap toegepast;
6. Toepassing van bouwstroken van maximaal 10 woningen;
7. Maximaal 5 woningen naast elkaar zijn identiek. Elke vijfde woning kent een afwijkende indeling door toepassing van een afwijkende entreepartij, een kapverdraaiing, een erker ofwel door toepassing van afwijkende materialen;
8. Enige symmetrie in de opbouw van een bouwblok is wenselijk;
9. Kopgevels grenzend aan de openbare weg hebben een bijzondere architectonische uitwerking door toepassing van een erker, een uitbouw passend bij de architectuur, zij-entree tot de woning en/of verbijzonderde vensterpartijen;
10. Bij voortuinen wordt de erfafscheiding uitgevoerd met een haag (liguster/haagbeuk) of als een gemetseld muurtje. De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte aan de zijkant wordt ofwel groen ingeplant opgeleverd (haagschermen) ofwel voorzien van een onder architectuur gebouwde erfafscheidingen in relatie tot de aanliggende openbare ruimte.

Beeldkwaliteit zuidelijk plandeel

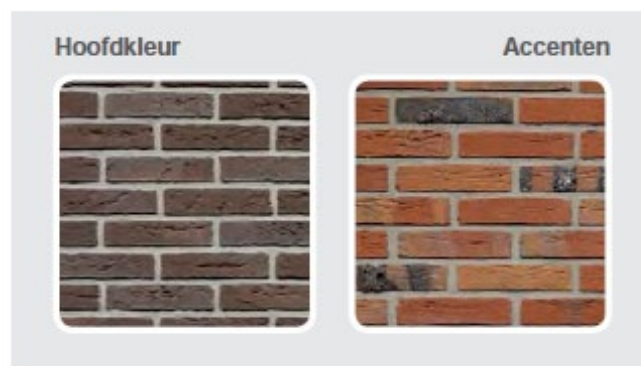
De beeldkwaliteit in het zuidelijk deel van het plangebied van de tweede fase, komt dus naadloos overeen met de beeldkwaliteit en de bijbehorende ontwerpen voor de eerste fase van De Jonge Veenen. Voor zuidelijk plandeel van de tweede fase geldt daarom het algemene deel van de paragraaf beeldkwaliteit van de eerste fase (zie stedenbouwkundig plan De Jonge Veenen fase I, pag 30 t/m 34 en zie facetkaarten).

In aanvulling hierop is een aantal materialen verplicht, aangezien deze materialen inmiddels ook zijn toegepast bij de uitwerking van de architectuur van de woningen in fase I. Het gaat om de volgende materialen:

- Houten kozijnen, wit
- Houten dakkapellen, wit
- Daken met pannen gedekt
- Bakstenen gevels, combinatie van kleuren rood-roodbruin, roodbruin-rood, geel-lichtbruin en wit gekeimd.
- Houten goten en daklijsten, wit
- Bakstenen schoorstenen, kleur conform gevel

Voor de erfafscheidingen geldt dat deze voornamelijk bestaan uit hagen en/of bakstenen muurtjes. De systematiek en de keuzemogelijkheden omtrent de erfafscheidingen zijn op de eerder getoonde facetkaart terug te vinden.

Ook de verplichte (familiaire) accenten in het zuidelijk deel van fase II en de rooilijn / oriëntatie van de woningen zijn terug te vinden op de desbetreffende facetkaart onder het hoofdstuk 'Stedenbouwkundig plan'.



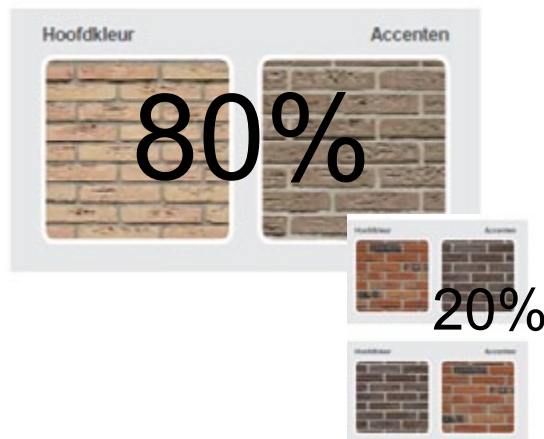


Beeldkwaliteit noordelijk deel

Zoals eerder beschreven wijkt het noordelijk plandeel qua architectuur licht af van de beeldkwaliteit van het zuidelijk deel. Het gaat om accentverschuivingen, waarbij de overgang naar het landschap wordt benadrukt.

Ten opzichte van het zuidelijk deel worden onderstaand de afwijkende beeldkwaliteitsregels benoemd:

- Bij voorkeur zijn de woningen voorzien van een rieten kap. Bijgebouwen mogen daarvan afwijken.
- Het doel is om te komen tot een onderscheidend architectonische verschijningsvorm d.m.v. onderscheidend kleur- en materiaalgebruik. Streven is om 80% van de woningen per bouwveld (inclusief bijgebouwen) te voorzien van bakstenen gevels met de kleuren wit-lichtbruin of wit gekeimd. Binnen deze 80% mogen tevens woningen met houten gevels in afwijkende kleuren worden opgenomen.
- De erfafscheiding is altijd voorzien van een groene lage haag (beukenhaag of liguster).
- Toepassing van hoge gelijkende gemetselde schoorstenen.
- Gedifferentieerde bouwmassa's.
- Verplicht reliëf in voorgevel.
- Optioneel toepassen van balkons op uit- en aanbouwen en erkers.







Beeldkwaliteit openbare ruimte per entiteit

In de buurt is een aantal entiteiten te onderscheiden. Deze entiteiten vormen veelal de verschillende soorten buitenruimte, zoals de groene wiggen en de Koningsspil. Op de volgende pagina's wordt per entiteit de beeldkwaliteitsregels voor de buitenruimte per entiteit beschreven. We onderscheiden de volgende entiteiten:

1. Koningsspil
2. Woonstraat
3. Tuinpad langs singel en bij vrijstaande woningen
4. Tuinpad langs groene wig (noord)
5. Tuinpad langs groene wig (zuid)
6. Parkeerhoven

De definitieve kleuren en materialen worden in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte bepaald. Dit document is hiervoor het vertrekpunt.

Beeldkwaliteit openbare ruimte



1. Koningsspil

De Koningsspil vormt de centrale ontsluiting van de buurt en ligt (buiten het plangebied) aan de zuidzijde van fase II. De Koningsspil is reeds ontworpen in fase I. In fase II wordt echter een doorlopend groen element aan het profiel toegevoegd, waardoor een laan ontstaat. Parkeren vindt plaats aan weerszijden van de rijbaan.

Eigenschappen

- Breedte profiel: 18.3m
- Indeling profiel: trottoir, groenstrook met bomen, parkeerstrook, rijbaan, parkeerstrook, trottoir
- Kleur en materiaalgebruik:
 - Cf fase I



2. Woonstraat

De woonstraat is de centrale straat binnen fase II. Deze straat wordt onderbroken door de groene wiggen. De woonstraat heeft een inrichting waarbij het verblijven centraal staat. Het profiel bestaat uit langspareervakken (afgewisseld met bomen) en trottoirs aan beide zijden van de rijbaan.

Eigenschappen

- Breedte profiel: 13.3m
- Indeling profiel: trottoir, parkeerstrook met bomen, rijbaan, parkeerstrook met bomen, trottoir
- Kleur en materiaalgebruik:
 - Cf woonstraat fase I



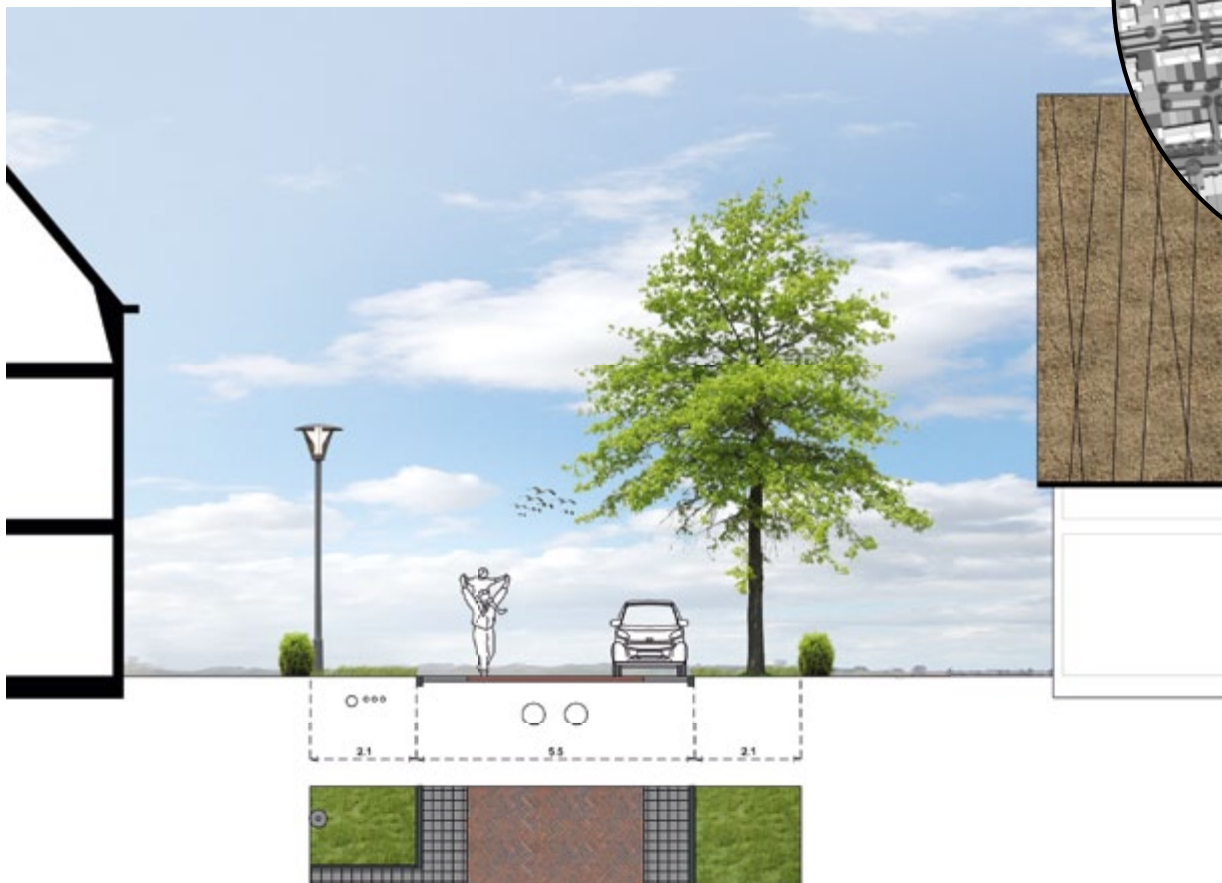
3. Tuinpad langs singel en bij vrijstaande woningen

Het tuinpad is zeer luw en vriendelijk van karakter. Groen en vertrouwde materialen worden hier toegepast. Het tuinpad is tweerichtsverkeer. Er mag echter op straat ook worden geparkeerd, waardoor passerende auto's soms even op elkaar moeten wachten. Het profiel kent geen trottoir, er wordt op het tuinpad gewandeld. Het profiel onderscheidt zich duidelijk van de woonstraten en Koningsspil door een ander kleur- en materiaalgebruik.

Eigenschappen

- Breedte profiel: 9,7 (exclusief het groene middendeel, deze kent een variabele breedte).
- Indeling profiel: groenstrook, rijbaan met parkeren op straat, groenstrook
- Kleur en materiaalgebruik:

- Rijbaan: 5,5m breed, bij voorkeur bruine getrommelde klinkers, dikformaat, keperverband, zijzijden voorzien van 1 meter afwijkende strook, bij voorkeur kasseien of graskeien.
- Groenstrook: gras aan beide zijden van de rijbaan, bij voorkeur aan 1 zijde bomen plaatsen (geen kabels en leidingen), 2,1m breed
- Inritten: bijvoorbeeld kasseien



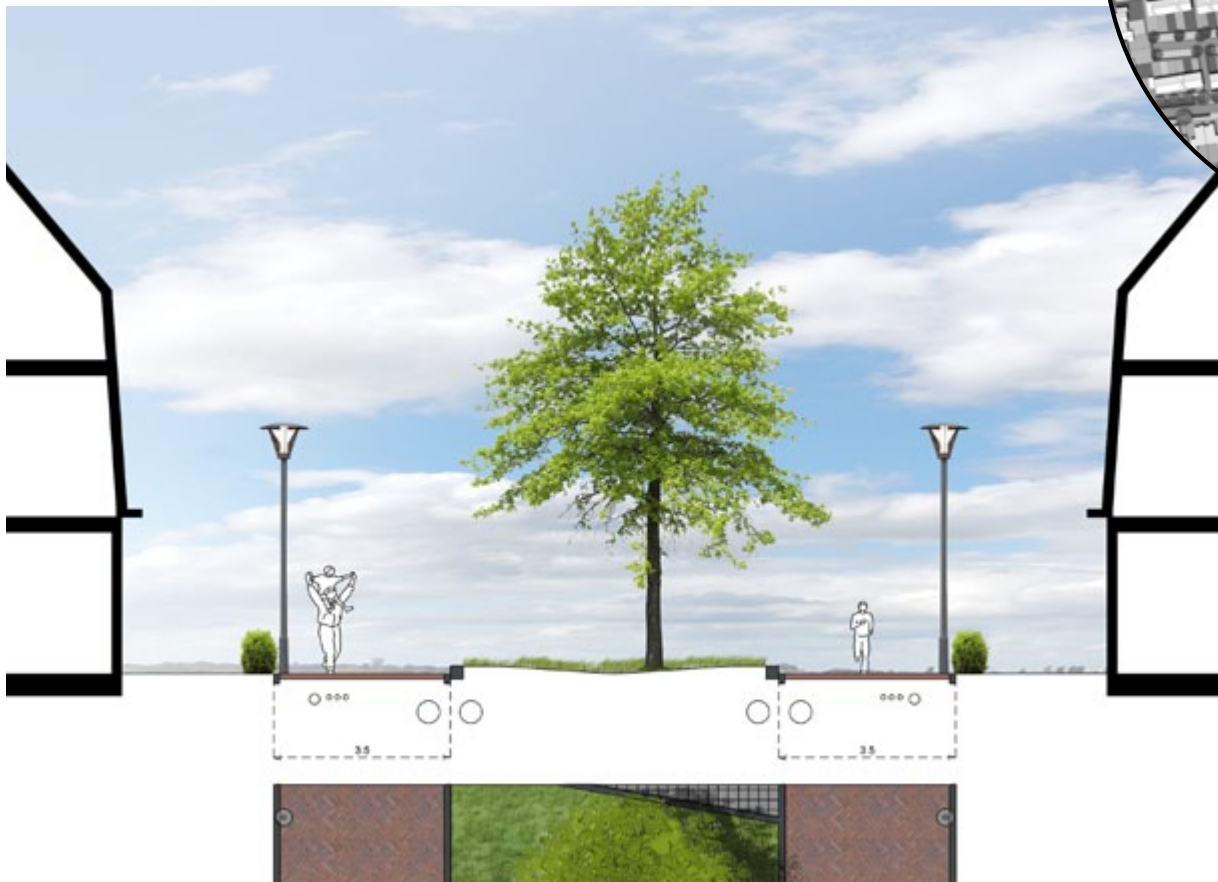
4. Tuinpad langs groene wig (zuid)

Het tuinpad is zeer luw en vriendelijk van karakter. Groen en vertrouwde materialen worden hier toegepast. Het tuinpad is bedoeld voor langzaam verkeer, slechts 3,5m breed, maar wel toegankelijk voor bewoners met de auto om boodschappen of bezoek af te kunnen zetten. De zijde aan de groene wig heeft een meanderend verloop. Er mag niet op straat worden geparkeerd. In het groene middendeel is een verharde (ontmoetings)plek opgenomen. Het profiel onderscheidt zich duidelijk van de woonstraten en Koningsspil door een ander kleur- en materiaalgebruik.

Eigenschappen

- Breedte profiel: 13,5m (inclusief het groene middendeel).
- Indeling profiel: tuinpad, groenstrook, tuinpad

- Kleur en materiaalgebruik:
 - Pad: 3,5m breed, bijvoorbeeld bruine getrommelde klinkers, dikformaat, keperverband
 - Groenstrook: grasstrook met solitaire bomen, 6,5 breed
 - Plek in groenstrook: bijvoorbeeld kasseien



5. Tuinpad langs groene wig (noord)

Het tuinpad is zeer luw en vriendelijk van karakter. Groen en vertrouwde materialen worden hier toegepast. Het tuinpad is tweerichtingsverkeer, echter slechts 3,5m breed. De zijde aan de groene wig heeft echter een meanderend verloop waardoor op enkele plekken auto's elkaar kunnen passeren. Er mag niet op straat worden geparkeerd. Het profiel kent geen trottoir, er wordt op het tuinpad gewandeld. Het profiel onderscheidt zich duidelijk van de woonstraten en Koningsspil door een ander kleur- en materiaalgebruik.

Eigenschappen

- De voetpaden in de groene wig betreffen halfverharding (nader te bepalen). Bij voorkeur dezelfde verharding als in de parkzone van fase 1. De groene wig is vooral bedekt met gras met verschillende soorten maaibeheer, met verspreid boomgroepen en solitaire bomen. De groene wig mag wat

natuurlijker van karakter zijn.

- Breedte profiel: 5,6m (exclusief het groene middendeel, deze kent een variabele breedte).
- Indeling profiel: groenstrook, rijbaan, groene wig
- Kleur en materiaalgebruik:
 - Rijbaan: 3,5m breed, bij voorkeur bruine getrommelde klinkers, dikformaat, keperverband
 - Groenstrook: grasstrook aan 1 zijde van de rijbaan, geen bomen, 2,1m breed
 - Inritten / toegangspaden: bijvoorbeeld kasseien





6. Parkeerhoven

De parkeerhoven zijn openbaar toegankelijk, maar hebben wel een semi-privaat karakter. De parkeerhoven wijken daarom in sfeer en uitstraling af van de reguliere openbare ruimte in De Jonge Veenen. De parkeerhoven zijn functioneel ingericht, maar ook aangevuld met enkele groene plekken en zijn omzoomd met een haag. De positie van de groene plekken zijn dusdanig gekozen vanuit de straat geen zicht op geparkeerde auto's, maar op groen.

De erfafscheidingen alsmede de bergingen aan de parkeerhoven verdienen kwalitatieve aandacht, het plan valt of staat immers met kwaliteit, ook op de parkeerhoven. Kwalitatieve bergingen zijn de norm, evenals goed ingeplante erfafscheidingen.

Eigenschappen

- Breedte profiel: 19m.
- Indeling profiel: loopstrook, haag, parkeervak / groenvoorziening, rijbaan, parkeervak / groenvoorziening, haag, loopstrook.
- Kleur en materiaalgebruik:
 - Rijbaan: 6m breed, bij voorkeur klinkers, dikformaat, keperverband
 - Parkeervak: 5m lang, bij voorkeur klinkers, antraciet, dikformaat, elleboogverband
 - Groenvoorziening: vrij in te delen, inplanten met solitaire bomen
 - Haag: liguster of beukenhaag, voorzien van tijdelijk hekwerk (spandraad), liguster of beukenhaag
 - Loopstrook: 1m breed, bij voorkeur klinkers, dikformaat, halfsteens





Voorbeeld sfeer en inrichting parkeren achterterrein semi-openbaar

Bijlage I - Nota van uitgangspunten



Aan	Gemeente Zuidplas, dhr. B. Braak
Van	Arnold Meijer & Frank Maas
Datum	25 november 2014
Referentie	410/AM/FM
Project	9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft	Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

Uitgangspuntennotitie

Inleiding

Naar aanleiding van het startoverleg met de Gemeente Zuidplas en Vos Plan Vastgoedontwikkeling betreffende Moerkapelle De Jonge Veenen fase II is deze uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze notitie behandelt per thema de ontwerpuitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van de locatie op stedenbouwkundig niveau. Feitelijk is deze notitie het meeste recente overzicht van uitgangspunten.

Na akkoord van het projectteam vormt deze notitie de leidraad voor het verdere stedenbouwkundige ontwerptraject. Einddoel is een stedenbouwkundig plan voor de locatie, welke week 14 (2015) volgens planning klaar zou moeten zijn.

De context

De gemeente Zuidplas en de VOF Moerkapelle Oost zijn bezig met de realisatie van een woonwijk aan de oostzijde van het dorp Moerkapelle, totaal circa 500 woningen, genaamd De Jonge Veenen. De wijk wordt begrensd door het bestaande dorp aan de westzijde, het dijklint aan de zuidzijde, het agrarisch gebied aan de noordzijde en door fase III aan de oostzijde (thans in gebruik door kassen).

Inmiddels is de bouw van de eerste fase, na een succesvolle verkoop, gestart. Fase I ligt ten zuiden van fase II. De gemeente en de VOF zijn nu voornemens om ook fase II tot ontwikkeling te brengen.

In 2012 is het Masterplan Moerkapelle Oost vastgesteld. Dit masterplan is de basis voor de stedenbouwkundige uitwerking van Moerkapelle De Jonge Veenen Fase II. Het is de opgave om een flexibel, passend stedenbouwkundig plan voor fase II te vervaardigen (circa 230 woningen). Het plan moet samenhangend zijn, ook met de eerste fase, en qua hoofdopzet, beeldkwaliteit en architectuur van hoge kwaliteit zijn. Naar verwachting zal realisatie gefaseerd plaatsvinden in circa 50-60 woningen per jaar, afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt en de vraag. Het plan dient derhalve qua fasering en woningtypes flexibel te zijn.

Datum	25 november 2014
Referentie	410/AM/FM
Project	9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft	Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

Datum	25 november 2014
Referentie	410/AM/FM
Project	9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft	Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

Thema's

Ruimtelijke thema's, stedenbouwkundig concept en beeldkwaliteit

- Het doel is te komen tot een dorpsse uitbreiding, passend bij de ingeslagen weg van fase I. Openbare ruimten zijn zoveel mogelijk onderdeel van de loop- en verkeersroutes van De Jonge Veenen en sluiten aan bij de sfeer van fase I.
- Het bestaande dorp kent in de noord-zuid-richting een opbouw waaruit de groei van het dorp is af te lezen (jaarringen; zie ook presentatie d.d. 5/11/14). Het dorp is steeds noordwaarts uitgebreid, waardoor er steeds een andere beeldentaal in deze richting goed waarneembaar is. Dit is ook een thema voor De Jonge Veenen fase II. Bouwblokken aan de zuidzijde die qua beeld aansluiting zoeken bij fase I, maar andersoortige beeldentaal aan de noordzijde (als aansluiting op / overgang naar het omliggende landschap). Hier wordt een afwijkende materialisering voorstaan, waarbij bijvoorbeeld houten gevels en rieten daken de boventoon gaan voeren. Vertrouwde materialen, maar net even anders dan in de rest van het gebied. Hierdoor ontstaat een gevarieerde en herkenbare buurt. Een ‘retro-jaren 30’ binnenwereld en een afwijkende, luchtige, gevarieerde rand met passende architectuur / materialen.
- In het masterplan Moerkapelle Oost zijn vensters op het landschap aangegeven, aan de westzijde en de oostzijde van het plangebied van fase II. Deze bieden zicht op het landschap. Onderzocht wordt of er meer (groene) vensters kunnen worden gerealiseerd, ook weer bedoeld als overgang tussen de ontwikkeling en het omliggende landschap. Het omliggende landschap wordt in de buurt beleefbaar, aangezien het ommeland visueel naar binnen wordt getrokken. Meer woningen liggen hierdoor binnen de invloedssfeer van het omliggende landschap en geeft de ontwikkeling ‘lucht en ruimte’.
- Ambitie is om deze (groene) vensters naar het omliggende landschap te koppelen met de centrale groene ruimte in fase I (Blokvang en Kruilier). Daardoor krijgt de centrale groene ruimte in fase I nóg meer betekenis en ontstaat een netwerk van vriendelijke (wellicht autovrije) straatjes en paden. In het ontwerpproces wordt nader onderzocht of dit mogelijk is en daadwerkelijk ruimtelijke kwaliteit biedt.
- Net zoals in fase I zijn bouwblokken, waarbij meerdere woningtypen kunnen worden ingepast, uitgangspunt. Daar kan, indien het ontwerp/concept daarom vraagt, van worden afgeweken.
- Het (extra te realiseren) water dient vanuit de buurt goed beleefbaar te zijn. Ook deze waterpartijen zijn immers de smaakmakers van de buurt en geven ruimte en zicht op het omliggende landschap (vensters). Een goede aansluiting van deze waterpartijen op de openbare ruimte is daarom essentieel.
- Alle woningen krijgen voortuinen van minimaal 3 á 4 meter. Dergelijke voortuinen geven de buurt een ruim karakter en biedt bewoners de mogelijkheid gebruik te maken van de voortuin. Het is de ambitie om in de basis hagen als erfafscheiding verplicht te stellen. Dit wordt onderzocht bij het opstellen van de beeldkwaliteitsparagraaf.

Programma, fasering en flexibiliteit

- In onderstaand schema is het beoogde programma te vinden (vanuit GREX). Dit programma vormt het uitgangspunt in verdeling qua categorieën en aantallen.

Programma	Fase 1	Fase 2	Fase 3a	Totaal
Rijwoning huur sociaal	30	19	-	49
Rijwoning koop sociaal	33	46	-	79
Rijwoning huur vrije sector	14	9	-	23
Rijwoning middelduur	17	59	-	76
Hoekwoning middelduur	20	11	-	31
2-onder-1-kapwoning middelduur	20	44	-	64
2-onder-1-kapwoning duur	-	20	-	20
Vrijstaande woning duur	3	19	-	22
Vrije kavel	2	4	12	18
Totaal	139	231	12	382

- De te hanteren beukmaten zijn als volgt:
 - Rijwoning huur sociaal, huur vrije sector en koop sociaal 5,4m
 - Rijwoning koop middelduur (tussen en hoek) 5,7m
 - Tweekapper middelduur 5,7m
 - Tweekapper duur 6,0m
 - Vrijstaande woning n.t.b.
- Appartementen zijn (vooralsnog) geen onderdeel van het beoogde programma. Indien de markt om een dergelijk programma vraagt, moet dit op een markant punt in het stedenbouwkundig plan in te passen zijn. Aandachtspunt is de invloed op de parkeeropgave.
- Speciale woonvormen (seniorenwoningen, kleine starterswoningen, woningen voor mindervaliden) maken (vooralsnog) geen onderdeel uit van het beoogde programma. Naar verwachting is hier geen markt voor (Moerkapelle is een traditionele markt), en als er al markt is dan zijn er logischere plekken in Moerkapelle aan te wijzen (bijvoorbeeld dicht bij voorzieningen).
- Het stedenbouwkundig plan moet veranderingen in de markt kunnen opvangen. Daarom is het noodzakelijk dat categorieën onderling uitwisselbaar zijn. Aandachtspunten hierbij zijn een zo veel mogelijk universele kaveldiepte en flexibiliteit in parkeeroplossingen (verschillende categorieën betekenen verschillende parkeernormen en parkeeroplossingen).
- Het programma beoogt in principe circa 230 woningen (zie programmaoverzicht). Daar hoort een uitgiftebaar oppervlak bij. Bij uitwisseling van woningcategorieën kan het *woningaantal* fluctueren, het *uitgiftebaar oppervlak* blijft echter (ongeveer) gelijk. Dat betekent dat bij een verschuiving naar een luxer programma het woningaantal daalt, bij een afname van het beoogde luxe programma kan het woningaantal stijgen.
- De locatie is circa 85.836m2 groot. Als het beoogde programma met de (gemiddelde) kavels wordt vermenigvuldigd is circa 48.720m2 uitgiftebaar terrein (56,8%) benodigd. Uitgaande dat een aantal kavels hoekwoningen betreffen danwel een ‘onvoordelige’ indeling kennen, zal dit uitgiftebaar oppervlak iets stijgen. *Uitgangspunt* is dat het uitgiftebaar oppervlak tussen de 55% en maximaal 63% zal liggen.
- De Jonge Veenen fase II wordt naar verwachting gefaseerd ontwikkeld, de vraag vanuit de markt zal uiteindelijk de snelheid van de ontwikkeling bepalen. Vanuit het (op te stellen) ontwerp zal worden bekeken hoe het beste kan worden gefaseerd. Er wordt met maximaal 4 bouwfasen rekening gehouden, waarbij in de basis per fase alle categorieën aan bod komen.
- De 1^e fase van fase II bestaat uit circa 75 woningen.

Datum	25 november 2014
Referentie	410/AM/FM
Project	9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft	Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

- Uitgangspunt dat het bouwverkeer via fase III de locatie vanaf de oostzijde benaderd. Logisch is om het gebied van west naar oost te ontwikkelen, dit wordt gedurende het proces in overleg nader bepaald.

Ontsluiting en parkeren

- De hoofdontsluiting voor de auto vindt plaats via de Koningsspil (vanuit fase I). De Koningsspil vormt de begrenzing tussen fase I en fase II.
- De Koningsspil is bereikbaar vanuit de Zuidplasstraat (fase I). Tevens wordt fase I ontsloten vanuit het bestaande dorp (Raadhuisstraat en/of Jhr vd Welstraat). Het besluit hierover wordt begin 2015 genomen. Een aansluiting van de Jonge Veenen op het bestaande dorp aan de westzijde is randvoorwaardelijk voor de verdere ontwikkeling van de wijk.
- In fase II is het denkbaar om een langzaam verkeersverbinding met het bestaande dorp te realiseren. Dit dient (vanuit het ontwerp en wenselijkheid) nader te worden onderzocht.
- De volgende parkeernormen worden gehanteerd (uit ASVV2012):

Gevraagd programma:	Kavel:	Beuk:	P-norm:
Rijwoning huur sociaal (tussenwoning)	120m2	5,4	1,2 - 2,0
Rijwoning huur vrije sector (hoek)	120m2	5,4	1,2 - 2,0
Rijwoning koop sociaal	120m2	5,4	1,5 - 2,3
Rijwoning koop middenduur (tussenwoning)	130m2	5,7	1,5 - 2,3
Rijwoning koop middenduur (hoekwoning)	170m2	7,5 (geen p)	1,5 - 2,3
Twee-onder-één-kap middenduur	275m2	9,5 - 12,0	1,7 - 2,5
Twee-onder-één-kap duur	325m2	12,0 - 14,0	1,7 - 2,5
Vrijstaande woning	500m2	16,0 - 20,0	1,8 - 2,6
Vrije kavel	550m2	18,0 - 22,0	1,8 - 2,6
Totaal			

- De telwijze van de parkeerplekken op eigen terrein is conform het ASVV2012.
- De maatvoering van de parkeerplekken is conform het ASVV2012 en LIOR.
- Bij toepassing van parkeerhoven wordt er minimaal per woning in het bouwblok 1 parkeerplek gerealiseerd. Bij sommige (duurdere) woningen kunnen er twee aangeboden worden. Aandachtspunt is dat een dergelijk parkeershof qua aantal in verhouding is met het aantal omliggende woningen. Tevens moet er voor worden gewaakt dat bij het uitwisselen van categorieën er geen grote overcapaciteit of een tekort van parkeerplekken op een parkeershof ontstaat.
- De parkeerhoven zijn in beginsel openbaar.
- Bij (midden)dure tweekappers en vrijstaande woningen wordt op eigen terrein geparkeerd. Bij middendure tweekappers minimaal 1 parkeerplek op eigen terrein, bij dure tweekappers en vrijstaande woningen minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein (naast elkaar gesitueerd).
- Incidenteel kan bij middendure rijwoningen op de hoek ook een parkeerplek op eigen terrein worden aangeboden. De kavel is dan echter groter dan de normkavel.
- Er wordt per woning altijd minimaal 0,3 parkeerplek in de openbare ruimte gerealiseerd. Dit betreft het aandeel bezoekersparkeren.

Datum	25 november 2014
Referentie	410/AM/FM
Project	9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft	Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

Openbare ruimte, groen en spelen

- Uitgangspunt is een openbare ruimte met dorpse uitstraling.
- De openbare ruimte wordt qua materialisering en maatvoering in de basis ontworpen conform de LIOR en zoekt qua sfeer en materialisering aansluiting bij fase I, zodat één herkenbare openbare ruimte voor De Jonge Veenen ontstaat.
- Incidenteel kan, in overleg met de projectgroep en na akkoord van de stuurgroep, afgeweken worden van de LIOR. Bepaalde typen straten kent de LIOR niet, terwijl deze wellicht wel van belang zijn binnen het ruimtelijk concept.
- Er dient bij de maatvoering rekening te worden gehouden met de kabels- en leidingen(-stroken), zeker in relatie tot de te plaatsen bomen.
- De Koningsspil (grens fase I en fase II) dient te worden vergroend, zodat een laan ontstaat.
- Uitgangspunt is dat groen ook gebruikt kan worden door wandelaars (een ommetje kunnen maken) en door spelende kinderen, en/of dat het groen een verbindende functie heeft tussen het omliggende landschap en de locatie. Hier kunnen bewoners ontmoeten, maar ook verblijven en genieten van het weidse uitzicht. Voorkomen moet worden dat groen een restpost in de verkaveling wordt, welke geen enkele ruimtelijke kwaliteit kent. Kwalitatief groen is het uitgangspunt.
- Er worden in het plan diverse speeltuinen of speelaanleidingen voor de te hanteren leeftijdscategorieën opgenomen. Dit conform het beleid van de gemeente.

Water

- Er dient door de toename van het verharde oppervlak extra oppervlaktewater te worden gerealiseerd. 8% van het toegenomen verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd (eis van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard).
- Het toegenomen verharde oppervlak als gevolg van trottoirs, rijbanen en parkeervakken telt 100% mee.
- Het toegenomen verharde oppervlak als van het dakvlak (woningen en bergingen) telt 100% mee. Met de mogelijke verharding in de tuinen van de kavels is al rekening gehouden binnen de 8% compensatie.
- Er is geen bestaand water dat door de ontwikkeling moet worden gecompenseerd. Bestaand water blijft in beginsel gehandhaafd of wordt verbreed.
- Er is vanuit fase I *geen* tekort aan water, welke moet worden gecompenseerd in fase II.
- Het water ligt ten opzichte van het (toekomstige) maaiveld vrij laag. Indien water als kwaliteitsdrager wordt ingezet, dan moet dit water goed zichtbaar/beleefbaar zijn door het water een substantiële breedte te geven. Smalle watergangen dragen niet bij aan de kwaliteit en zijn daarom onwenselijk.
- De watergangen moeten onderhouden worden. In principe gebeurt dit vanaf de kant. Daarom dient rekening te worden gehouden met een toegankelijke zone van minimaal 3 meter. Dit mag talud zijn, mits daarnaast 2 meter vlak terrein aanwezig is (totaal dus 5 meter).

Datum 25 november 2014
Referentie 410/AM/FM
Project 9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

Datum 25 november 2014
Referentie 410/AM/FM
Project 9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

- De ambitie is dat één zijde van een watergang mag worden uitgegeven als tuin. De gemeente / hoogheemraadschap blijven verantwoordelijk voor het onderhoud van het water. Er wordt in een vroeg stadium van het ontwerpproces een overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard met dit als onderwerp ingepland (eisen oevers en afspraken afkoop/onderhoud oevers/watergangen).
- Taluds zijn maximaal 1:3. Steiler is niet toegestaan.
- Verdere vormgeving conform eisen hoogheemraadschap (nog aan te leveren) en LIOR.

Afvalinzameling

- Het afval wordt ingezameld door middel van ondergrondse afvalinzameling (collectieve inzameling middels ondergrondse containers).
- Er dient in de planvorming rekening te worden gehouden met inzamelpunten van deze huisvuilcontainers. Deze inzamelpunten mogen maximaal 125m van de perceelsgrens worden gesitueerd.

Milieu

- Er is sprake van een aantal milieuhindercontouren, welke ontwikkelingsbeperkingen tot gevolg hebben (zie onderstaande afbeelding):
 - Er is een milieuhindercontour vanuit (de bestaande situatie van) fase III. Hier zijn kassen gelegen. Deze kennen een milieuhindercontour van 50 meter, gemeten vanaf de bestaande glasopstanden (bevestigd door Omgevingsdienst Midden-Holland; d.d. 19 november 2014).
 - Ook de sportvelden kennen een milieuhindercontour. Er wordt uitgegaan van uitgegaan van een contour van 30 meter. In de avond en nachtperiode vinden geen activiteiten plaats (in verband met het ontbreken van veldverlichting) en er wordt ook geen geluidsinstallatie verwacht. Uitgangspunt is wel de woningen die het dichtste bij het pupillenveld worden gerealiseerd met de voorzijde naar de sportvelden gericht, zodat er aan de achterzijde een rustigere tuin aanwezig is (bevestigd door Omgevingsdienst Midden-Holland; d.d. 19 november 2014).
 - Naast de sportvelden en de kassen kent ook de Brede School een milieuhinder-contour van 30 meter. Er wordt nog nagegaan of dit wordt gemeten vanaf de perceelgrens of gebouw en/of speelplein.
- Binnen de milieucontouren mag geen woonbebouwing liggen. (Achter)tuinen zijn in deze zone wel toegestaan.



- Er dient onderzoek gedaan te worden naar weggeluid, ook in 30km/u-gebieden. De geluidsbelasting op gevels door wegverkeer in het plangebied gaat bepaald gaat worden door de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg (Koningsspij). De bijdrage van de overige wegen op het plangebied is verwaarloosbaar. In fase I hoeft geen aanvullende procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd, aangezien er onder de grenswaarden wordt gebleven. Naar verwachting geldt dit ook voor fase II. De volgende regels zijn van belang:
 - minimaal 75% van de woningen ondervindt een geluidniveau van 48 dB of lager;
 - minimaal 40% van de woningen ondervindt een geluidniveau van 43 dB of lager;
 - maximaal 25% van de woningen ondervindt een geluidniveau van meer dan 48 dB of hoger tot maximaal 63 dB;
 - het geluidniveau binnen alle woningen mag niet meer bedragen dan 33 dB.

Duurzaamheid

- De duurzaamheidsladder dient te worden getoetst.
- De Kadernota Duurzaamheid van de Gemeente Zuidplas is leidend. In deze kadernota is de visie op duurzaamheid als volgt geformuleerd: "De gemeente Zuidplas zet in op duurzaamheid. Daarbij wil zij haar voorbeeldfunctie als onderneming optimaal vormgeven. Zij maakt zich sterk om de milieudruk van haar activiteiten zo laag mogelijk te houden en de kwaliteit van de omgeving waar mogelijk te vergroten. De balans tussen ecologie, economie en sociaal is hierbij uitgangspunt. Gemeente Zuidplas stimuleert bedrijven en burgers om hierin actief samen op te trekken." Naast de al in de kadernota Duurzaamheid genoemde punten zet de gemeente zich ook in voor duurzaamheid in

Datum	25 november 2014
Referentie	410/AM/FM
Project	9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft	Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

Datum	25 november 2014
Referentie	410/AM/FM
Project	9822 - Moerkapelle, De Jonge Veenen, fase 2
Betreft	Uitgangspuntennotitie Moerkapelle De Jonge Veenen fase II

bestaande en nieuwe woningvoorraad. Dit betekent een toekomstbestendige wijken en kwalitatieve goede en flexibele woningvoorraad. Bij alle R.O.-ontwikkelingen onderzoekt de gemeente of zij de duurzaamheidscriteria uit de Regionale Handreiking Milieukwaliteiten Midden Holland kan toepassen. Deze ambities zijn iets hoger dan het landelijk verplichte minimum; dit geldt met name voor de GPR-norm. Bij duurzame gebiedsontwikkeling dienen de normen minimaal die van het bouwbesluit te weerspiegelen en zo mogelijk 10 % hoger te zijn (toekomstbestendig). Deze uitgangspunten dienen als input voor de gebiedsspecifieke aanpak en voor de duurzaamheidsparagraaf.

- 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, uitgedrukt in de energieprestatie van de woning. Op gebiedsniveau komen in het stedenbouwkundig plan onderwerpen aan bod als het watersysteem, natuurvriendelijke oevers, waterberging in het gebied en oriëntatie van de woningen.
- Het bestemmingsplan Zuidplas Noord stelt op het gebied van duurzaamheid de volgende regels voor beoordeling op het gebied van duurzaamheid: Voor de beoordeling van de effecten van de alternatieven op duurzaamheid is gebruik gemaakt van de ambities zoals verwoord in de bundel Bouwstenen voor glastuinbouwbedrijvenlandschap, de intentieverklaring Duurzaam bouwen en het convenant Exploitatie Energiepotentieel. Duurzaamheid wordt hierin opgevat als:
 - de mate waarin sprake is van efficiënt ruimtegebruik
 - de mate waarin de energiebehoefte beperkt wordt, de energieopwekking duurzaam is en de CO uitstoot wordt gereduceerd.
 - de mate waarin de afval wordt gerecycled

Aspect	Criterium
Duurzaamheid	Zuinig ruimtegebruik
	- Meervoudig ruimtegebruik
	- Intensief ruimtegebruik
Energie	Ondergronds ruimtegebruik
	- Beperken van de energievraag
	- Duurzaam opwekken van energie
Afval	Efficiënte energie voorziening
	- Recycling van afval en afvalwater

Zuinig ruimtegebruik

Een gunstigere bruto-netto verhouding kan bereikt worden door zuinig ruimtegebruik. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen meervoudig, intensief en ondergronds ruimtegebruik. Onder meervoudig ruimtegebruik wordt het stapelen van verschillende functies verstaan. Intensief ruimtegebruik vindt plaats door het ruimtegebruik van een bepaalde functie te optimaliseren. Ondergronds ruimtegebruik is het benutten van de ondergrond voor gebouwde voorzieningen of het benutten van het watervoerende pakket voor de opslag van gietwater of energie. De alternatieven scoren positief wanneer ze procentueel meer oppervlakte meervoudig, intensief of ondergronds benutten dan in het nul-alternatief.

Energie

De alternatieven zijn onvoldoende concreet uitgewerkt om aan te geven wat de daadwerkelijke CO reductie is en in hoeverre de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen wordt verminderd. Wel worden voor de alternatieven streefwaarden genoemd voor het energieprestatie label. De verschillende mogelijkheden om dit te bereiken zijn (conform de Trias Energetica) daarom als criteria in de effectbeoordeling meegenomen.

- 1) Beperking van de energievraag kan gerealiseerd worden door compact te bouwen of zongericht verkavelen voor te schrijven in het bestemmingsplan. Ook kunnen aanvullend op het bouwbesluit eisen ten aanzien van de energiekwaliteit van een woning of gebouw worden vastgelegd. Een alternatief scoort positief wanneer de energievraag ten opzichte van het nulalternatief afneemt, neutraal wanneer deze gelijk blijft en negatief wanneer de energievraag door het voornemen toeneemt.
- 2) Voor het opwekken van duurzame energie bestaan verschillende mogelijkheden. Te denken valt aan zonne-energie, windenergie, biomassa, omgevingswarmte, koude/warmte opslag of geothermie. Een alternatief scoort positief wanneer in het plangebied naar verwachting meer duurzame energie wordt opgewekt dan in het nulalternatief.
- 3) De energie efficiency voor het plangebied kan worden verhoogd door gebruikte maken van industriële restwarmte of toepassing van collectieve warmtekracht koppeling voor stadsverwarming. Een alternatief scoort positief wanneergebruik gemaakt wordt van reststromen of collectieve voorzieningen.

Afval

Voor de effectbeoordeling wordt gekeken in hoeverre recycling van afval plaatsvindt. Een alternatief scoort positief wanneer het geproduceerde afval binnen het plangebied wordt gerecycled. Beoordeling van de effecten heeft plaatsgevonden op basis van expert judgement. Voor een uitgebreide beschrijving van de effecten van de gebiedsontwikkeling in het plangebied Zuidplas-Noord wordt verwezen naar de MER Zuidplas-Noord.

Ontwerpbestemmingsplan Zuidplas Noord

In het ontwerpbestemmingsplan is een EPL van minimaal 8 opgenomen voor woningen en glastuinbouw, in combinatie met een maximale uitstoot voor de glastuinbouw van 0,35 ton CO per MWh. Op termijn is het streven de EPL op te laten lopen naar 10.



inbo

Gaasterlandstraat 5
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam
www.inbo.com

Arnold Meijer

06 - 109 36 509
arnold.meijer@inbo.com

Frank Maas

06 - 55 11 28 35
frank.maas@inbo.com

www.inbo.com