



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE JONGE VEENEN FASE 3 & 4

25 NOVEMBER 2022
20246-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

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

HYPERLINKS

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

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. De (opdrachtgever invullen) heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

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

IN OPDRACHT VAN



IN SAMENWERKING MET



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

HET VERVOLG OP EEN SUCCESVERHAAL

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WIJK

KLIMAATADAPTATIE

4

4

5

6

6

STEDEBOUWKUNDIGE VISIE JONGE VEENEN

OMGEVING

7

7

STEDEBOUWKUNDIG PLAN JONGE VEENEN FASE 3 & 4

FASE 3 & 4

OPENBARE RUIMTE - WONEN AAN EEN PARK

SPELEN EN ONTDEKKEN

WATER EN KLIMAAT

BEPLANTING EN GROEN

DEELGEBIEDEN OPENBARE RUIMTE

HET GROENE VENSTER

HET DORPSVELD

AAN DE WILDE VEENEN

DORPSE STRATEN

DETAIL - FASE 4

WONINGBOUWPROGRAMMA

ONTSLUITING EN PARKEREN

AANSLUITING OP SPORTWEG

CALAMITEITEN-ROUTES

TRAFO'S

AFVAL

BRUGGEN EN DUIKERS

FASERING

9

10

11

11

12

13

14

15

23

28

31

38

48

50

51

54

55

56

57

58

BIJLAGE 1. VISIE OP BEPLANTING

BIJLAGE 2. SO INRICHTING SCHOOLPLEIN FASE 4

61

80

INLEIDING

HET VERVOLG OP EEN SUCCESVERHAAL

Binnenkort is de Jonge Veenen in Moerkapelle af. Na fase 1 en fase 2 is in 2021 het ontwerp voor fase 3 en 4 afgerond door IMOSS Bureau voor Stedebouw in samenwerking met VOSPlan vastgoedontwikkeling en gemeente Zuidplas.

Het ontwerp van fase 3 en 4 sluit qua opzet en sfeer aan bij fase 1 en 2, waardoor een samenhangend en duurzaam ontwerp is ontstaan met een eigentijdse twist. Omwonenden hebben meegeholpen om dit ontwerp tot stand te laten komen door te reageren op de verschillende schetsontwerpen die in de loop van de tijd zijn voorgesteld. De beste elementen uit de eerdere fases zijn doorgezet in fase 3 en 4, aangevuld met duurzame en klimaatadaptatieve elementen, zodat er een toekomstbestendige en gezonde woonwijk ontstaat. Een wijk waar de groene omgeving totaan de voordeur te ervaren is.



Volop ruimte voor voetgangers, fietsers, groen en spelen



Betaalbare gezinswoningen direct aan het groen

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

De Jonge Veenen ligt ten oosten van het centrum van Moerkapelle, tegen polder de Wilde Veenen aan. Kenmerkend voor dit polderlandschap zijn de lange lijnen van water, verkeersstructuren en groen.

De Jonge Veenen wordt aan de zuidzijde begrensd door de Sportweg / Oranjestraat, een oude dijk. De Groote Duikertocht die de woonwijk van de polder scheidt is niet alleen een landschappelijke, maar ook een cultuurhistorisch belangrijke lijn. Met fase 1 en 2 zijn hier enkele horizontale lijnen aan toegevoegd: de parkzone en de Koningsspil.

De Middelweg is de oostelijke begrenzing van de Jonge Veenen en een belangrijke verticale lijn. Het is een historisch lint met een typische uitstraling en bebouwing. Aansluitend op de bestaande polderstructuur zijn er twee groene vensters in het plan gemaakt; een aan de westzijde van de Jonge Veenen, en een tussen fase 2 en fase 3 in. Binnen fase 2 zijn nog twee kleinere groene vensters gemaakt die als inprikkers vanuit het polderlandschap de wijk in steken.

In fase 3 en 4 wordt het groene venster een belangrijke landschappelijke drager van het plan. Om een scheiding te creëren tussen de kenmerkende lintzone aan de

Middelweg en de rest van het plan wordt een nieuwe verticale lijn toegevoegd. Dit gebeurt in de vorm van een brede watergang die visueel aansluit bij het polderlandschap. De parkzone in fase 1 wordt als aanleiding genomen om vanuit het groene venster een groene 'inprikker' te maken fase 3 in. Hiermee krijgen de woningen in fase 3 nog meer relatie tot het groen.



Jonge Veenen fase 3 en 4 (rechts) in haar context

EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WIJK

Stedebouwkundige structuren die nu worden gemaakt blijven voor de komende decennia liggen. Het is daarom belangrijk om fase 3 en 4 duurzaam en adaptief te maken, zodat deze kan meebewegen met sociale veranderingen en met veranderingen in klimaat. Om een toekomstbestendige wijk te maken is het belangrijk om aandacht te besteden aan belangrijke thema's: gezonde en prettige openbare ruimte, een robuust watersysteem en een biodiverse, robuuste groenstructuur.

KLIMAATADAPTATIE

Het klimaat in Nederland verandert, waardoor we vaker te maken krijgen met extremere weersomstandigheden. De inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan een prettige leefomgeving voor bewoners in de Jonge Veenen die toekomstbestendig is.

Belangrijk is de manier waarop straten, parken en speelplekken worden ingericht. De verhouding groen - verharding is daarbij cruciaal. verharding kan worden gebruikt om regenwater de gewenste kant op te leiden en zorgt voor een comfortabele manier van verplaatsen. Groen draagt bij aan verkoeling (schaduw, verdamping) en beschutting (wind) en heeft een hoge infiltratiecapaciteit (regenwater). Biodiversiteit is hierbij belangrijk; het zorgt voor een sterk en veerkrachtig groensysteem.

Ten slotte moet een robuust watersysteem het water zoveel mogelijk vasthouden ten tijde van droogte en tijdens piekbuien het water vertraagd afvoeren.



VERPLAATSSEN

Automobilist, fietser en voetganger verplaatsen zich door de openbare ruimte. Verplaatsingen vinden plaats in verschillende snelheden en kruisen elkaar op punten. In de profielinrichting worden keuzes gemaakt voor ruimtereservering van de verschillende gebruikers.



BIODIVERSITEIT

Een sterke biodiversiteit komt ten goede aan een robuust groensysteem in de wijk: het draagt bij aan risicospreiding bij ziekten en onderlinge versterking van soorten door variatie. De aanwezigheid van groen verhoogt bovendien de leefbaarheid in de wijk en is een middel om de wijk karakter te geven, passend bij het oorspronkelijke landschap, of juist fantasieerlijk en afwijkend.



SPELEN EN VERBLIJVEN

Openbare ruimte is niet alleen de ruimte voor verplaatstende gebruikers. Het is ook de plek waar mensen een wandeling maken en waar kinderen elkaar ontmoeten. Daarom is een goede verkeersveiligheid belangrijk. Die vertaalt zich in een leesbare ruimte, waar duidelijk is hoe verschillende gebruikers zich (horen te) gedragen.



KLIMAATADAPTATIE

De inrichting van openbare ruimte in een woongebied is bepalend voor de mate van klimaatadaptatie. Een klimaatadaptieve inrichting vermindert de kwetsbaarheid van woongebieden voor bijvoorbeeld zware regenval en hittestress.



ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

Een belangrijk ingrediënt bij de inrichting van openbare ruimte vormt de ondergrondse infrastructuur. Nuttracees en afvoeren moeten op efficiënte wijze worden aangebracht en moeten corresponderen met de inrichting op maaiveld.



BEREIKBAARHEID

Voor nood- en hulpdiensten, maar ook voor andere diensten als afvalinzameling en postbezorging is een goede bereikbaarheid van groot belang. De route naar de plaats van bestemming moet helder en toegankelijk zijn.

STEDEBOUWKUNDIGE VISIE JONGE VEENEN

OMGEVING

Het plangebied ligt aan de Middelweg, een cultuurhistorisch lint in de polder. De groene vensters geven een prachtig zicht op de Wilde Veenen en verbinden de woningen met de natuur.

De visie op fase 3 en 4 heeft de volgende uitgangspunten:

- Openheid richting het polderlandschap, met groen ingevuld;
- Groene verbindingen voor fietsers en voetgangers tussen het centrum en de Wilde Veenen, via het plangebied;
- Zorgvuldig ontworpen overgang tussen sportvelden in het zuiden en woningen;
- Gescheiden auto-ontsluiting ter voorkoming van drukte, zonder dat de bereikbaarheid hier onder lijdt.

De auto-ontsluiting van fase 1 en 2 gebeurt via de Koningsspil. Om te voorkomen dat het te druk wordt in de Jonge Veenen is de ontsluiting van fase 3 en 4 hiervan losgekoppeld. Deze loopt via de Julianastraat in het zuiden. Ook de scholen zijn via deze route met de auto te bereiken. Bestaande problemen in de verkeersstructuur van fase 1 en 2 worden deels opgelost met de nieuwe ontsluiting van fase 3 en 4.

De Jonge Veenen zijn voor fietser en voetganger wel doorwaadbaar. Er is een directe verbinding tussen het centrum van Moerkapelle en de polder, via de parkzone in de Jonge Veenen. De groene vensters vormen wandelroutes richting de Wilde Veenen in het noorden. De bestaande fietsroute door fase 1 wordt doorgetrokken

richting de polder en gaat deel uitmaken van een recreatieve route.

De groene vensters, de parkzones en de Grootte Duikertocht vormen samen een robuuste groenstructuur die het gebied omkadert en doorkruist. Het groene venster aangrenzend aan fase 3 wordt verbreed ten opzichte van fase 2 en wordt biodiverser en klimaatadaptiever ingericht.



Ligging in de omgeving



Bestaande woningen en openbare ruimte in de Jonge Veenen fase 2

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

STEDEBOUWKUNDIG PLAN JONGE VEENEN FASE 3 & 4

Open structuur richting de Wilde Veenen

Speeleiland tussen fase 2 en fase 3

Groen venster richting de Wilde Veenen

Evt. locatie 'tiny forest'

Appartementengebouw als object in groene ruimte

Klein voetbalveld vervalt

3e grote voetbalveld

Lintzone aanvullen met nieuwe bebouwing

Brede watergang tussen lintzone en rest plangebied

Groene 'vinger' het plangebied in

Ontsluiting fietser & voetganger

Hondenuitlaadveld

Hoofdontsluiting fase 3 & 4

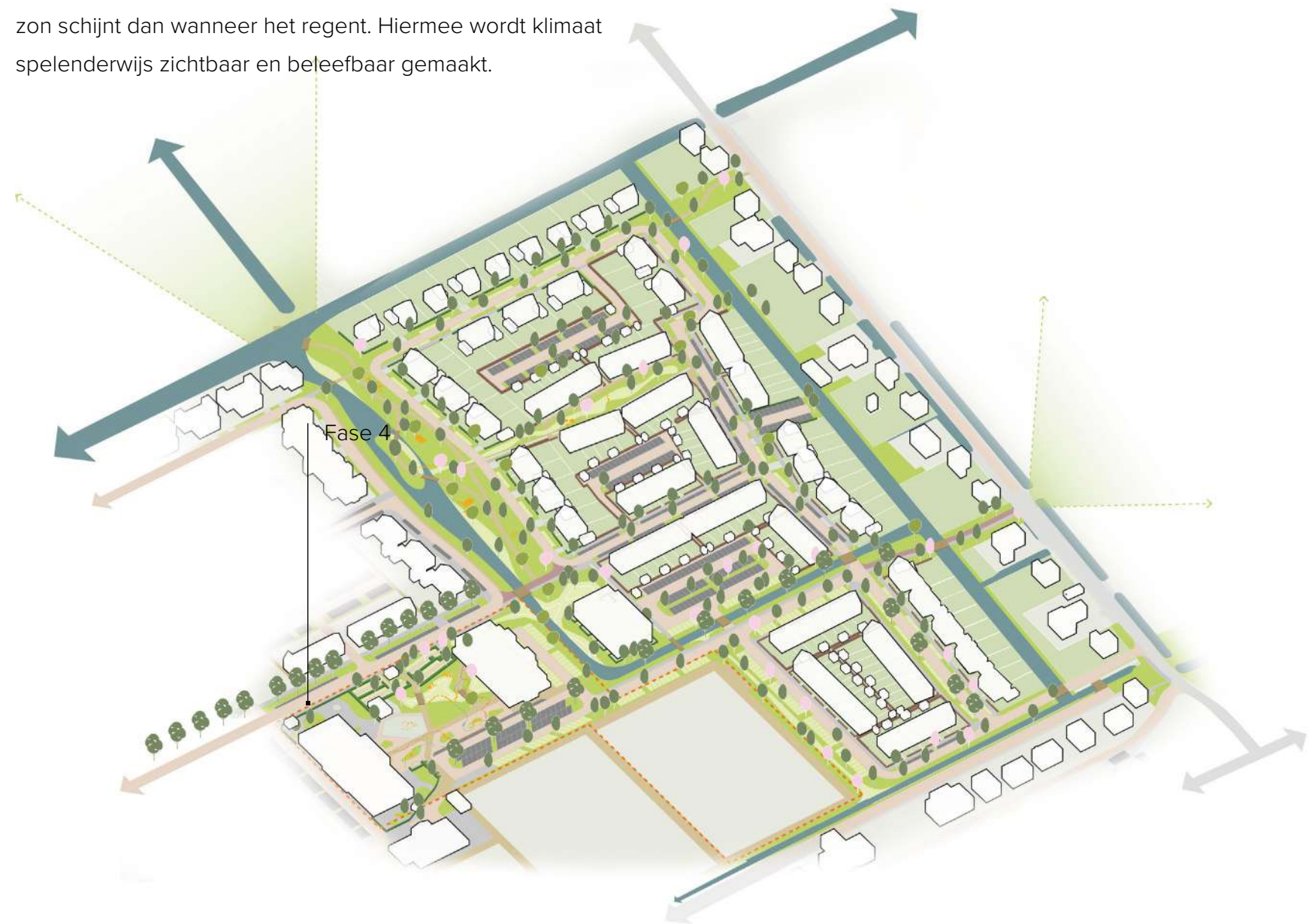
FASE 3 & 4

Centraal in dit ontwerp staat de verbinding met het omliggende polderlandschap de Wilde Veenen. Niet alleen het zicht hierop maar ook de beleving hiervan is belangrijk. Vanzelfsprekend betekent dit dat water en groen een grote rol spelen binnen het ontwerp. De dragers van het plan zijn de lange lijnen die langs en door het plan lopen; de Groote Duikertocht, de Middelpweg, de nieuwe watergang, de Koningsspil en het groene venster. Fijnmazige ontsluitingen en groene inprikkers takken aan op deze lange lijnen om het hele plangebied bereikbaar te maken en om het groen overal te kunnen ervaren. Tussen deze structuren liggen clusters en rijen van woningen. Deze staan zo in de ruimte dat de lange lijnen overal te ervaren zijn. De woningtypen zijn zó geplaatst zodat de structuur van bebouwing zich meer opent richting het groene venster en de nieuwe watergang, en zodanig dat de meest open structuur is geplaatst richting de Wilde Veenen. Middenin het plan zijn de blokken meer gesloten. Dit zorgt ervoor dat de groenstructuren en het polderlandschap optimaal te beleven zijn.

De straten hebben een dorpse uitstraling met veel groen. In het plan is een grote differentiatie aan woningtypes en prijsklassen aanwezig. Er is ruimte voor elke doelgroep, van betaalbare appartementen tot vrijstaande woningen met een tuin direct aan de polder. Afhankelijk van waar een woning zich bevindt ligt deze aan een dorpse straat, of direct aan het (autovrije) groen waar gespeeld kan worden.

Fase 3 en 4 zijn toekomstbestendig ingericht met veel ruimte voor groen en water. De robuuste groene inrichting

is gericht op het versterken van biodiversiteit en verkoelen van de wijk. Openbare ruimte is bedoeld voor bewegen, spelen en ontmoeten; een plek voor mensen. De straten voor de auto en parkeren wordt afgewisseld met groene autovrije ruimtes voor spelen en ontmoeten. Water is in fase 3 en 4 niet enkel om naar te kijken; een speeleiland en natuurlijke speelaanleidingen maken het mogelijk om te spelen met water. De speelplekken zijn heel anders als de zon schijnt dan wanneer het regent. Hiermee wordt klimaat spelenderwijs zichtbaar en beleefbaar gemaakt.



Fase 3 & 4 in vogelvlucht

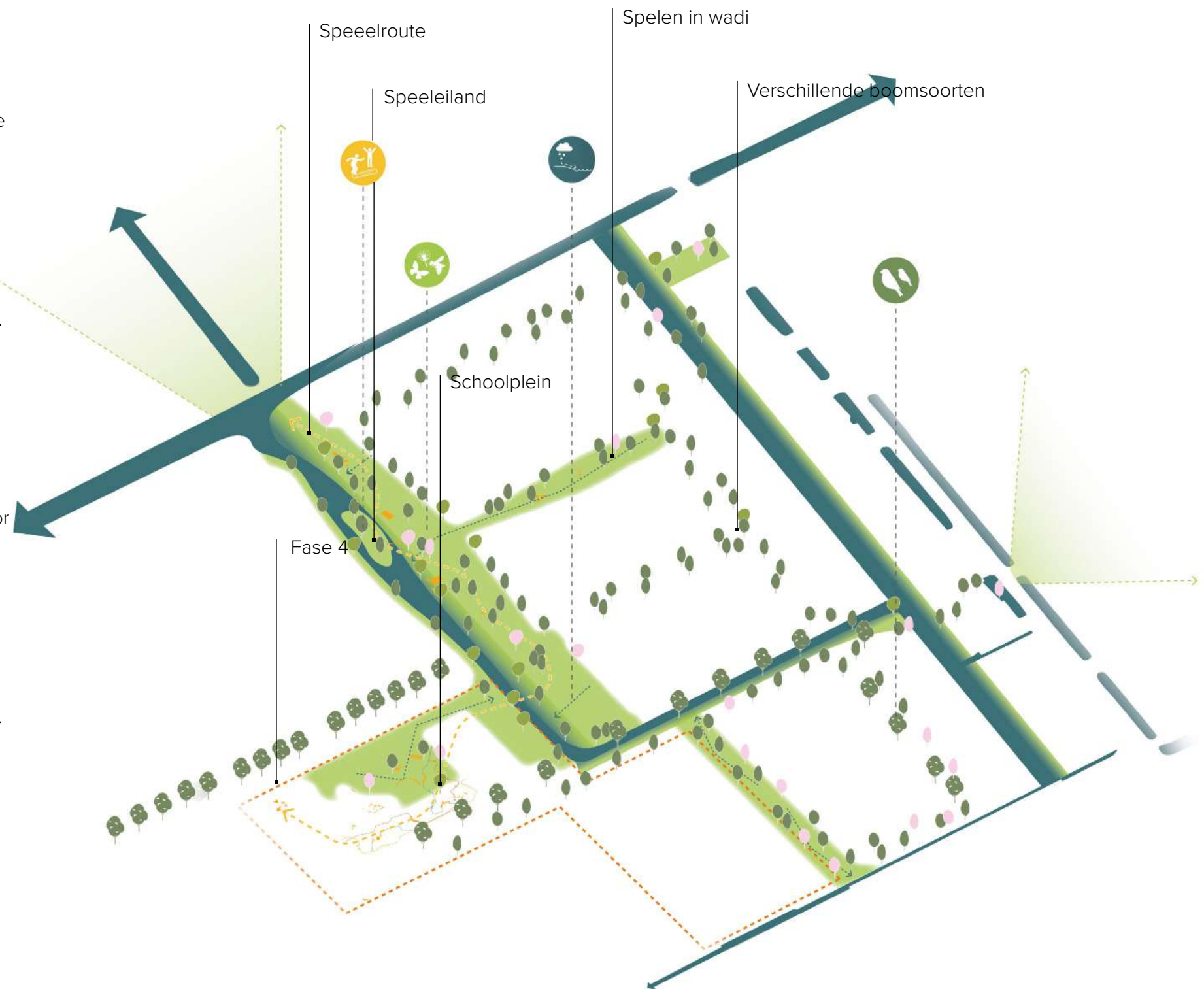
OPENBARE RUIMTE - WONEN AAN EEN PARK

Een prettige en gezonde openbare ruimte draagt bij aan een fijne leefomgeving. Daarnaast speelt openbare ruimte een belangrijke rol in klimaatadaptatie. De openbare ruimte is om deze reden voor een groot deel groen en blauw ingericht. Niet alleen de woningen aan het Wilde Veenen park liggen direct aan het groen, ook midden in het plan wordt wonen aan een park mogelijk gemaakt. Het centrale dorpsveld brengt het groen letterlijk de wijk in; er ontstaat een autovrij, groen gebied om in te verblijven en te spelen.

SPELEN EN ONTDEKKEN

De parkzones zijn niet alleen kijkgroen, ze worden ook gebruikt om in te spelen. Langs de wandelroute door het park zijn verschillende natuurlijke speelaanleidingen opgenomen. Centraal ligt een 'speeleiland', bereikbaar voor voetgangers via een standaard brug en via een speelbrug gemaakt van houten palen. Op het eiland zelf staat een speeltoren als uitkijkpunt met glijbaan.

In het dorpsveld ligt een wadi met daarin speelaanleidingen. Zowel hier als bij het speeleiland verandert het uiterlijk en gebruik van de plek met het weer.



Groen- en waterstructuur

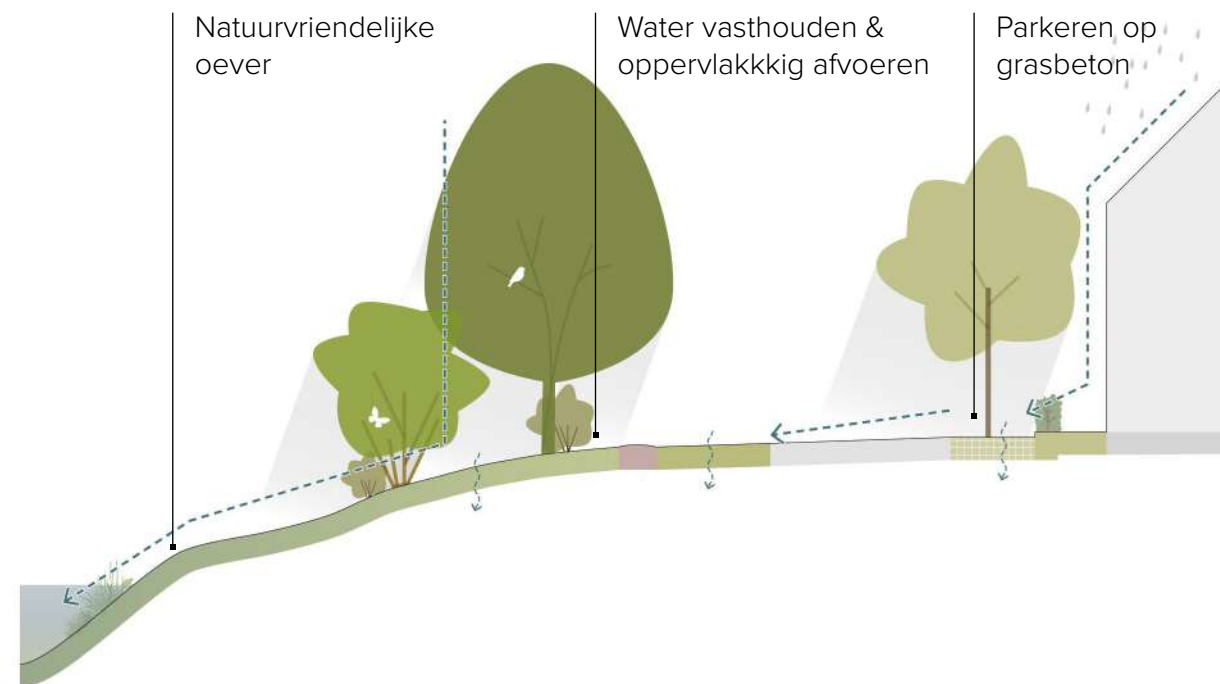
WATER EN KLIMAAT

Omgaan met regenwater is een belangrijk onderdeel van klimaatadaptatie en daarmee een belangrijk onderdeel van dit plan. Het uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk regenwater wordt geïnfiltreerd en vastgehouden. Het regenwater wordt uiteindelijk zoveel mogelijk afgevoerd op het oppervlaktewater. De groene inprickers in de wijk met wadi's zijn hiervoor essentieel.

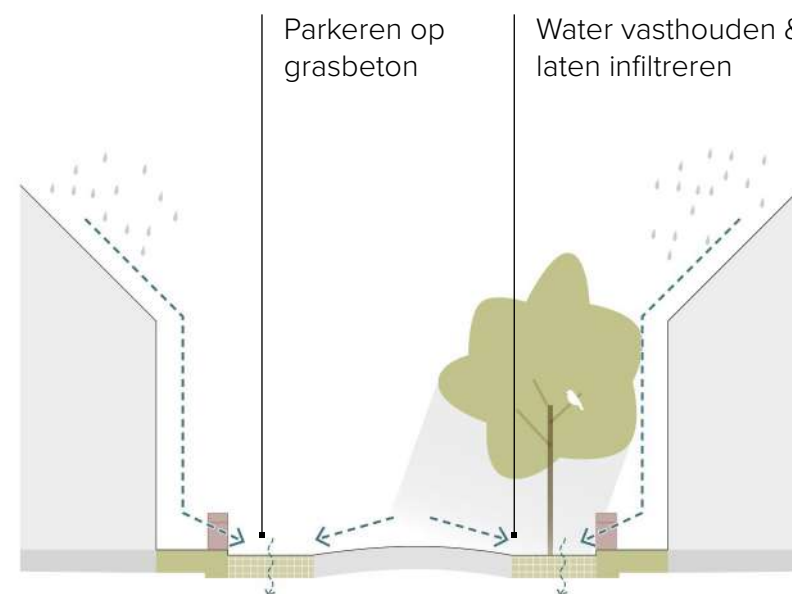
Aan het Wilde Veenen park is het water direct beleefbaar. Natuurvriendelijke oevers vormen de overgang tussen park en water, en dragen bij aan de biodiversiteit. Het centrale speeleiland en het dorpsveld hebben speelaanleidingen waar ook water wordt opgevangen. Dit zorgt niet alleen voor bergingscapaciteit maar ook voor een interessante, veranderende speelplek. Stapstenen in het groen veranderen bij regen in stapstenen over het water.

In straten direct aan het groen wordt een profiel op één oor gelegd voor afwatering op het oppervlaktewater. In straten binnenin de wijk wordt regenwater afgekoppeld en vastgehouden / geïnfiltreerd in groenstroken of halfverharding.

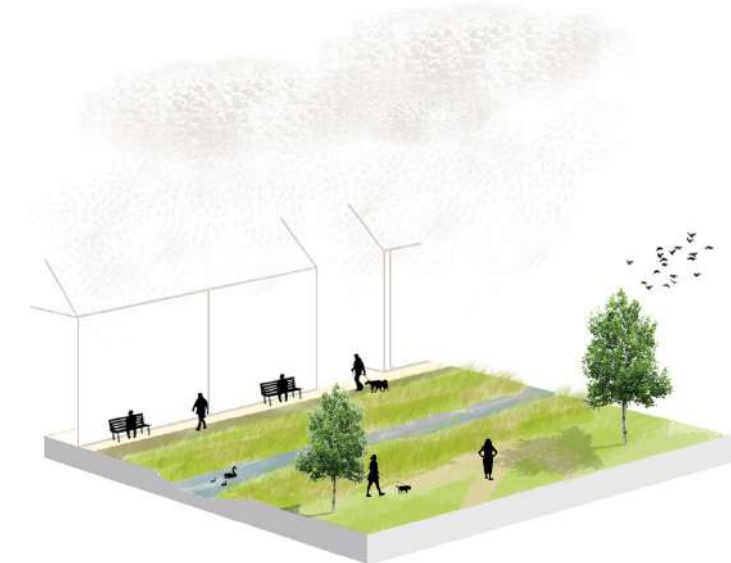
HET GROENE VENSTER



DORPSE STRAAT



PRINCIPE HET DORPSVELD



BEPLANTING EN GROEN

Om de natuur in balans te houden is biodiversiteit van groot belang. Er moet rekening gehouden worden met de soorten die hier van nature voorkomen. Dit zijn zowel plant- als diersoorten. Door oevers natuurvriendelijk in te richten met verschillende plantensoorten creëren we een geschikte plek waar verschillende diersoorten op af kunnen komen. De openbare ruimte kun je effectief inrichten, door planten te gebruiken die nectar leveren aan bijen en vruchten aan vogels in verschillende seizoenen. Daarnaast kunnen de planten dienen als schuilplekken voor diersoorten.

Het doel is om door alle seizoenen heen een interessant beeld te creëren voor de mens, en daarbij ook het hele jaar te zorgen voor voedsel en schuilplekken voor diersoorten.

Om eenheid te creëren tussen de verschillende fases van de Jonge Veenen worden deels dezelfde planten- en boomsoorten gebruikt als in fase 1 en 2. Per deelgebied is aangegeven wat de visie op beplanting is. In bijlage 1 is de volledige visie op beplanting voor fase 3 en 4 te lezen.



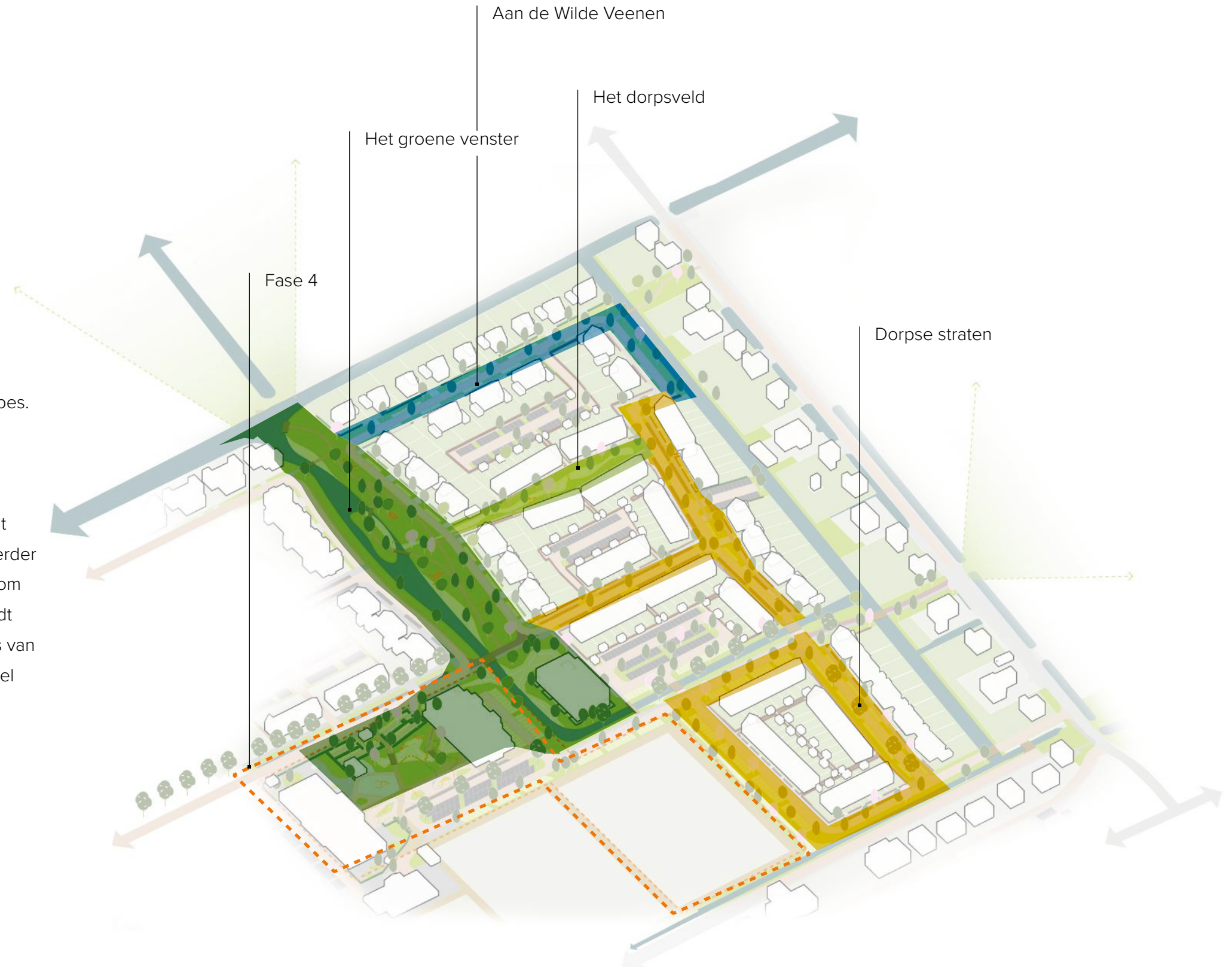
DEELGEBIEDEN OPENBARE RUIMTE

In de openbare ruimte van fase 3 en 4 zijn vier deelgebieden te herkennen:

- Het groene venster
- Het dorpsveld
- Aan de Wilde Veenen
- Dorpse straten

Deze deelgebieden verschillen van elkaar in sfeer en inrichting. Wel vormen ze samen één geheel door toepassing van dezelfde elementen en ontwerpprincipes. De verschillende deelgebieden zijn uitgewerkt met uitgangspunten, sfeerbeelden en doorsneden.

Naast deze deelgebieden maakt fase 4 deel uit van dit stedenbouwkundig plan. In fasering wordt deze fase eerder gerealiseerd dan de rest van het plan, het ontwerp is om die reden verder uitgewerkt. De opzet van fase 4 wordt toegelicht in dit stedenbouwkundig plan, met de details van de uitwerking in bijlage 2. Fase 4 is voor een groot deel een 'zijtak' van het groene venster.



Themakaart deelgebieden openbare ruimte

HET GROENE VENSTER

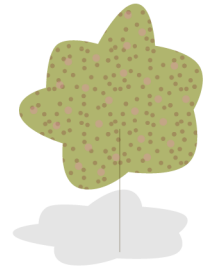


UITGANGSPUNTEN:

- Informeel;
- Wonen aan het groen;
- Spelen en ontmoeten in de openbare ruimte;
- Klimaatadaptief en biodivers;
- Wandelroute in halfverharding;
- Groene voortuinen met haag als afscheiding;
- Parkeren in halfverharding.



BOUWSTENEN GROEN EN BEPLANTING



OPVALLENDE SOLITAIRE BOOM



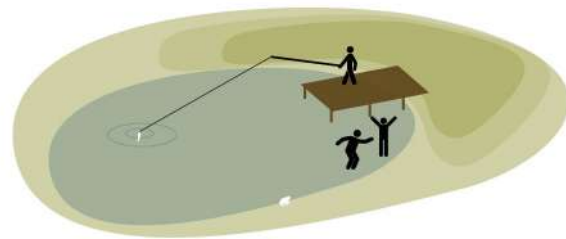
MEERSTAMMIG



KLIIMBOOM



GEHELE JAAR INTERESSANT



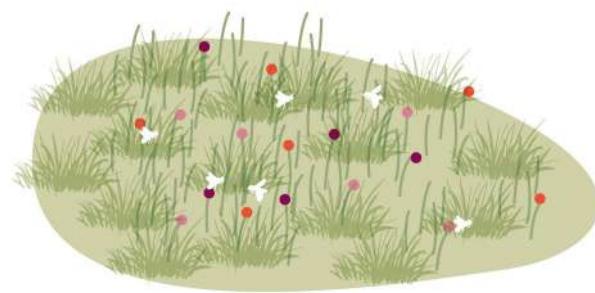
VIS- EN SPEELPLEKJES



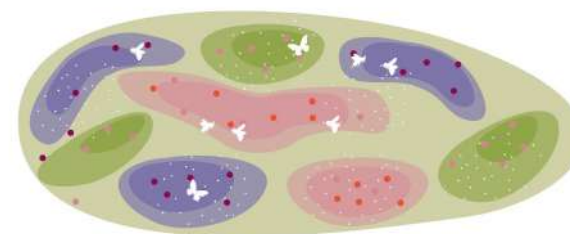
BIODIVERSITEIT



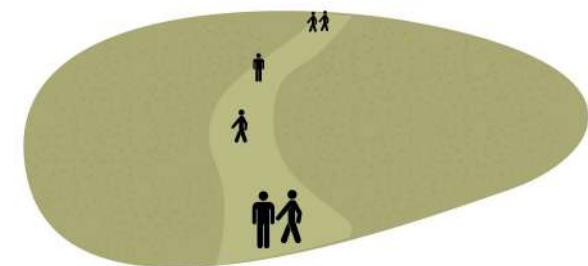
TIJDELIJKE BERGING VAN WATER IN WADI



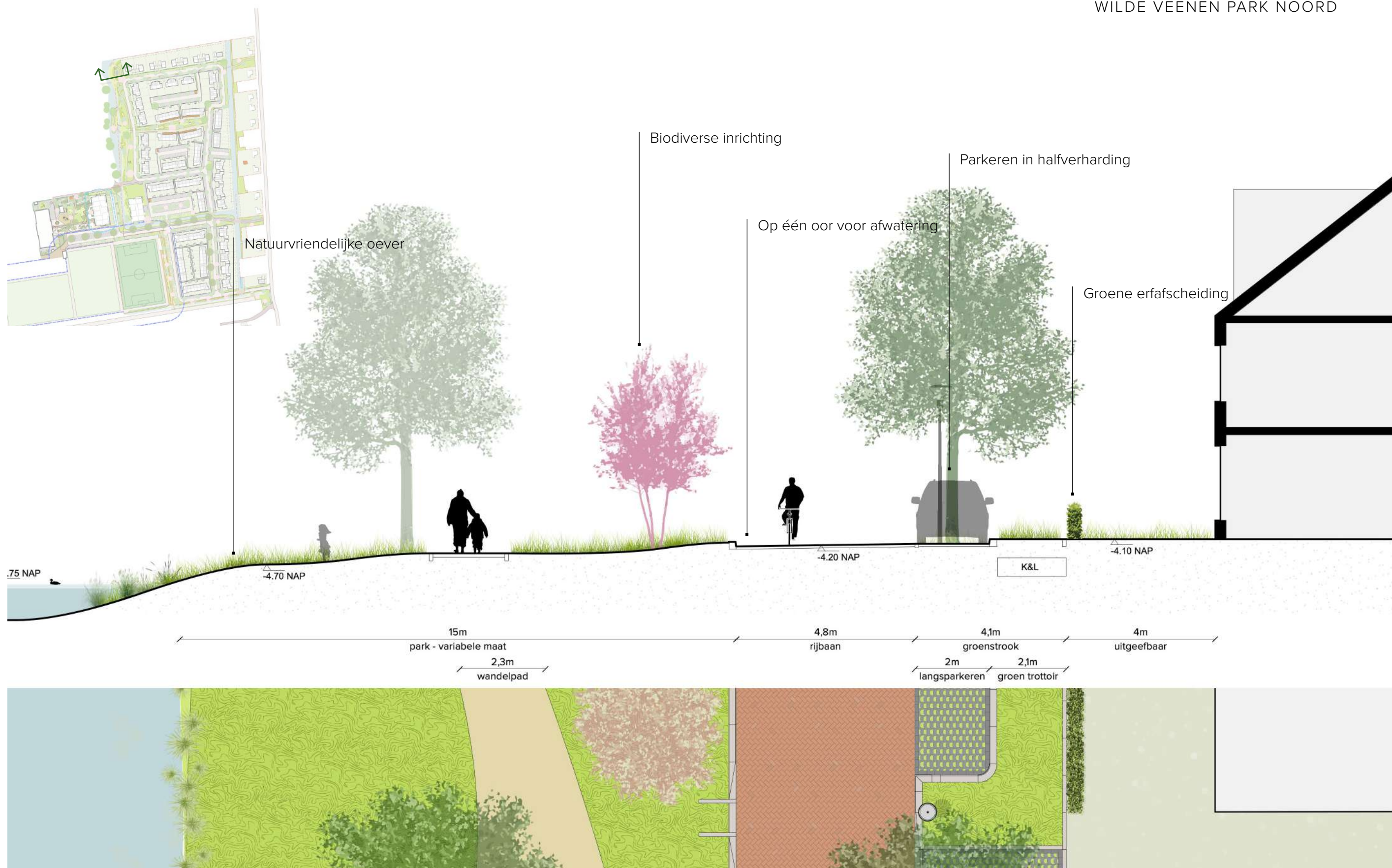
BLOEM- EN KRUIDENRIJK GRASLAND



CLUSTERS MET VASTE BLOEIENDE PLANTEN



PADEN ONTSTAAN DOOR MAAIBEHEER





Tegengaan hittestress

WONEN AAN HET PARK

Aansluiting op fase 1&2

Wonen aan het park

Speeleiland

Zicht op open landschap

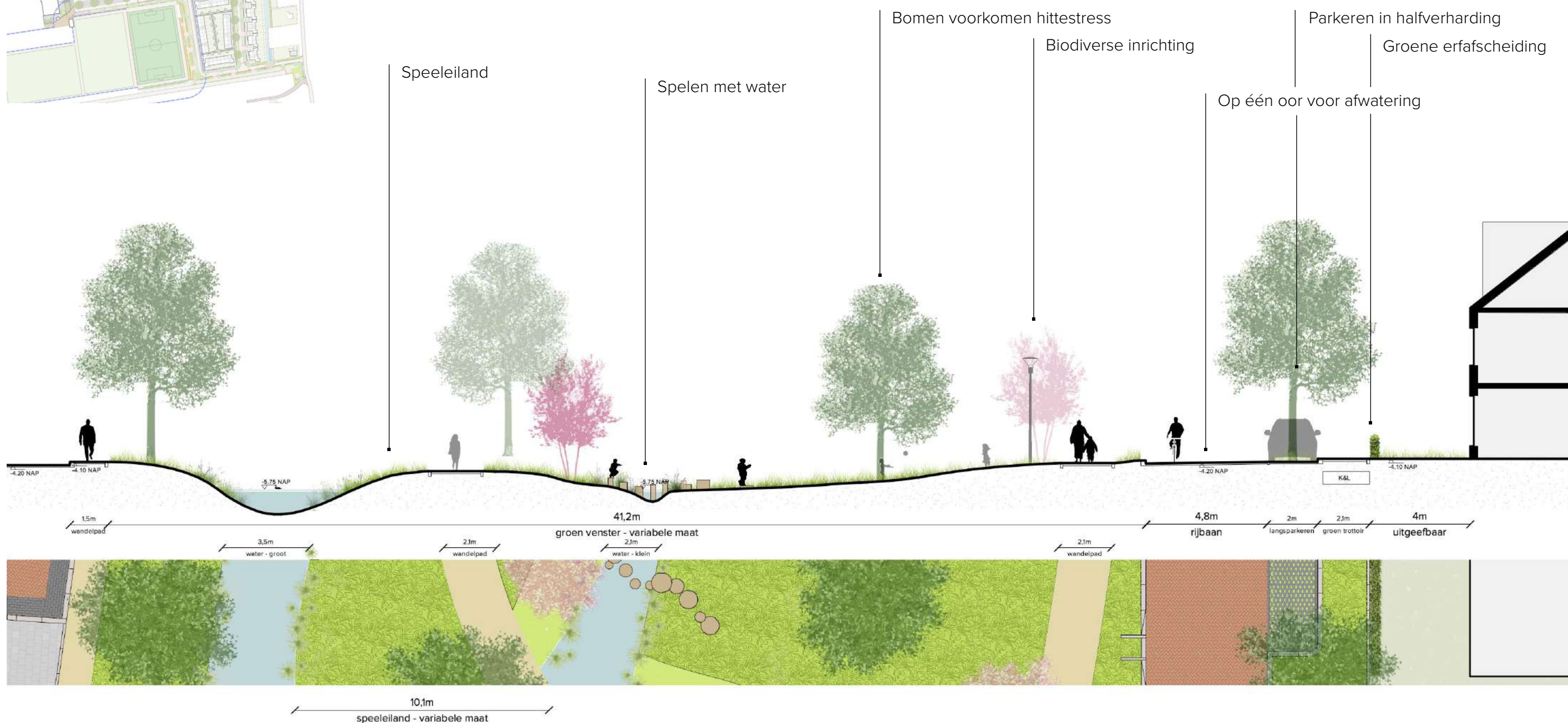
Wandelen en recreëren

Waterdoorlatende verharding

Natuurlijk spelen

Spelen met water

Biodiversiteit





Aansluiting op fase 1&2

SPEELEILAND

Zicht op open landschap

Speeleiland

Wandelen en recreëren

Natuurlijk spelen

Waterberging

Spelen met water

Biodiversiteit

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

PADDEPOELEN

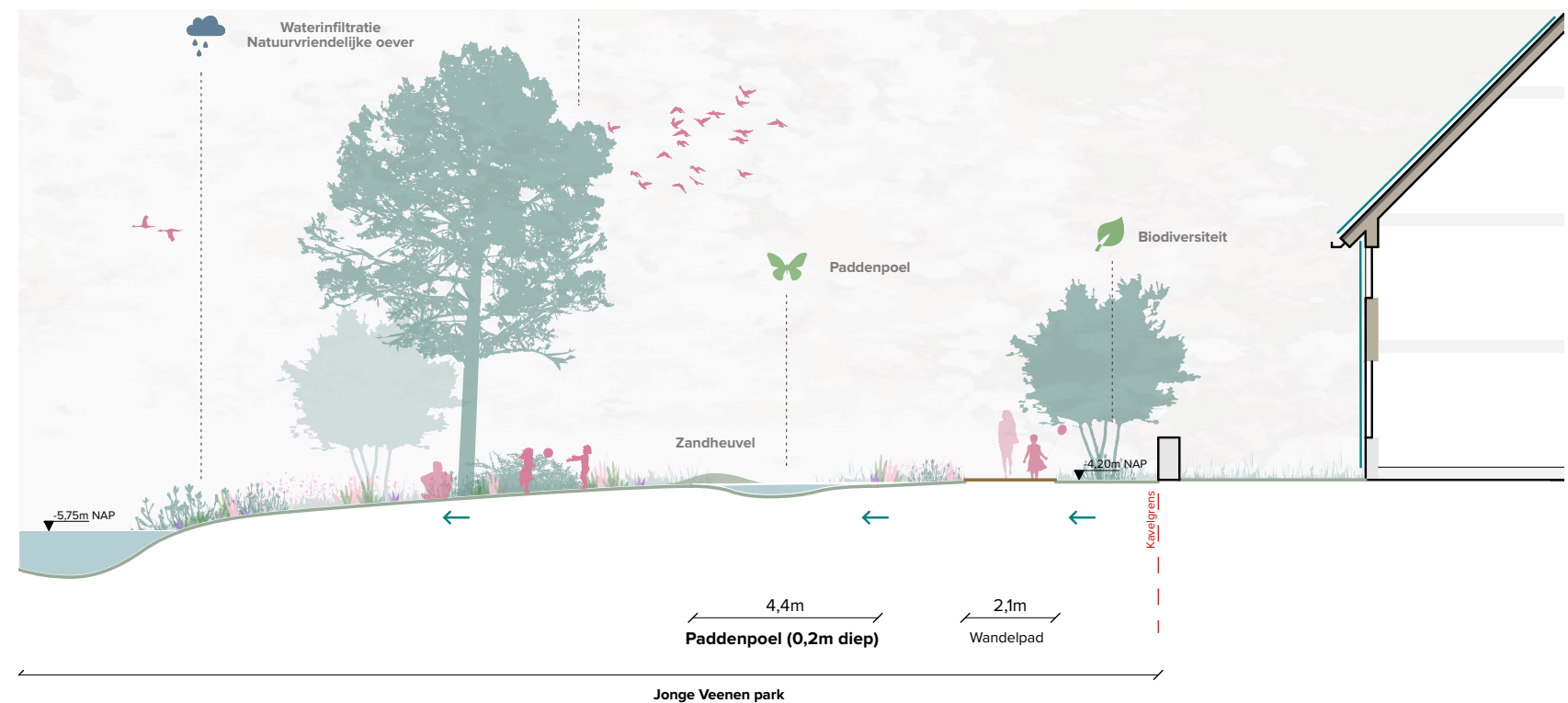
Op de locatie van het plangebied leven op het moment Rugstreeppadden. Er is geen voortplantingsgebied of overwinteringsgebied aanwezig. Om ervoor te zorgen dat de Rugstreeppad in de Jonge Veenen zijn plek behoudt wordt extra aandacht besteed aan het inrichten van de oevers aan het Jonge Veenen park. Deze oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Een belangrijk onderdeel hiervan is het flauwe talud. Dit flauwe talud zorgt ervoor dat er een relatief grote oppervlakte aan ondiep water is in het Jonge Veenen park. Dit is zeer geschikt voor Rugstreeppadden om te leven.

In het noorden van het Jonge Veenen park wordt in de toekomst een paddenpoel gerealiseerd. Deze poel wordt 40m² groot en 0,1 tot 0,2m diep. Deze paddenpoel wordt relatief 'kaal' (weinig beplanting) en bevat geen vis. Ten noorden van de paddenpoel kan een zandheuvel komen. De rugstreeppadden kunnen zich hierin ingraven om te overwinteren. Deze paddenpoel wordt aan het begin van de bouw gerealiseerd.

Een tweede paddenpoel komt in het zuiden van het park, aan de noordzijde van het appartementengebouw. Deze poel wordt 35m² groot en 0,1 tot 0,2m diep. Ten noorden van de paddenpoel komt een informatiebord met weetjes over de Rugstreeppad. Ook wordt hierop duidelijk gemaakt dat dit deel van het park niet geschikt is voor (loslopende) honden. Deze paddenpoel wordt aan het begin van de bouw nog niet gerealiseerd, zodat de bouwwerkzaamheden de padden niet verstoren.



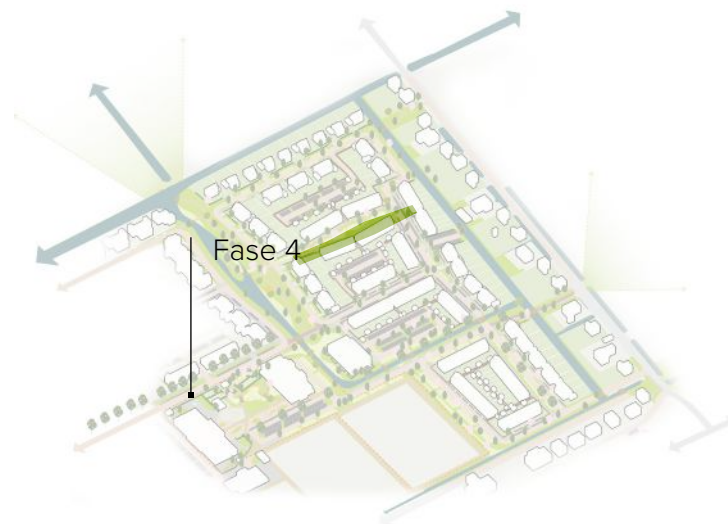
Een voorbeeld van een informatiebord in Leerdam.



Een doorsnede van de toekomstige noordelijke paddenpoel in fase 3.



HET DORPSVELD



UITGANGSPUNTEN:

- Informeel;
- Wonen aan het groen;
- Spelen en ontmoeten in de openbare ruimte;
- Klimaatadaptief en biodivers;
- Ontmoetingsplek aan de voordeur;
- Delftse stoepen met zitranden als erfafscheiding;
- Autovrij;
- Bereikbaar voor hulpdiensten.



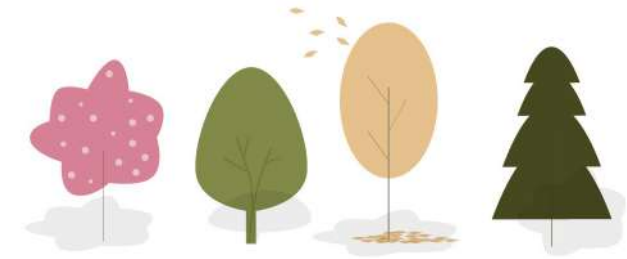
BOUWSTENEN GROEN EN BEPLANTING



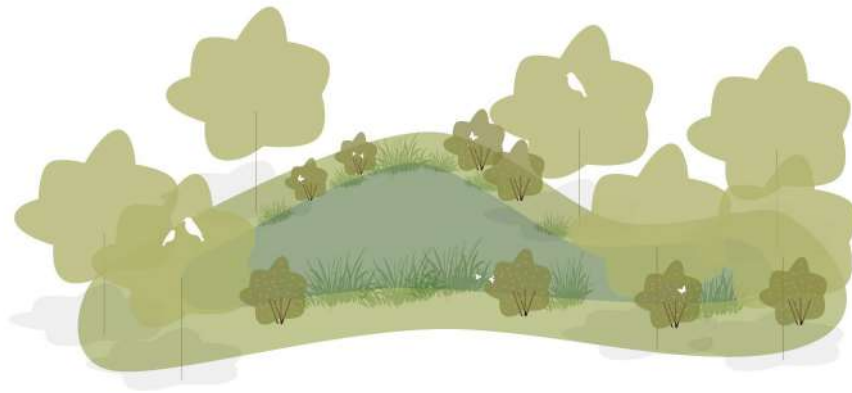
BIODIVERSITEIT



MEERSTAMMIG



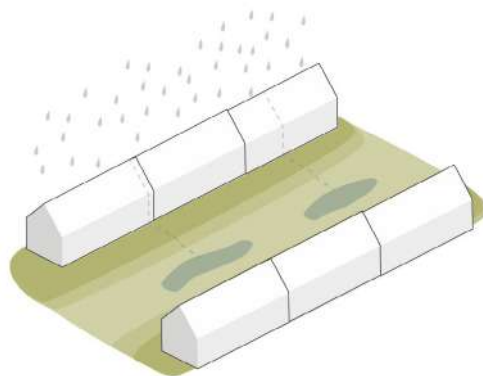
GEHELE JAAR INTERESSANT



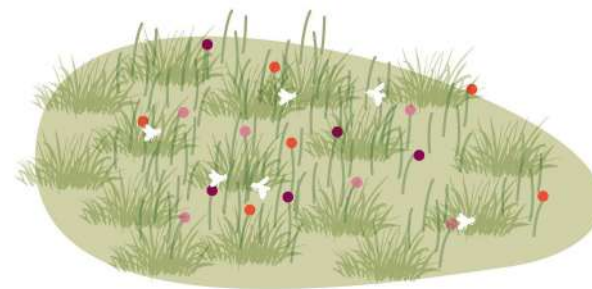
BEGROEIÏNG WADI Aangepast op natheid bodem



TIJDELIJKE BERGING VAN WATER IN WADI



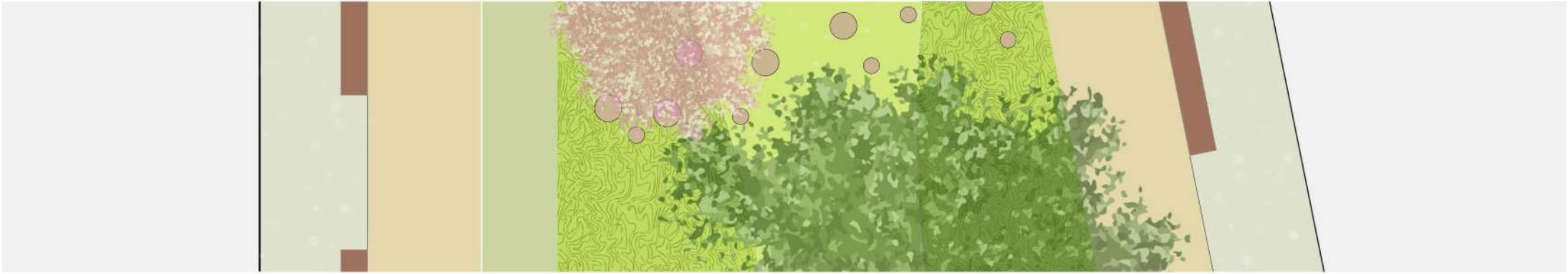
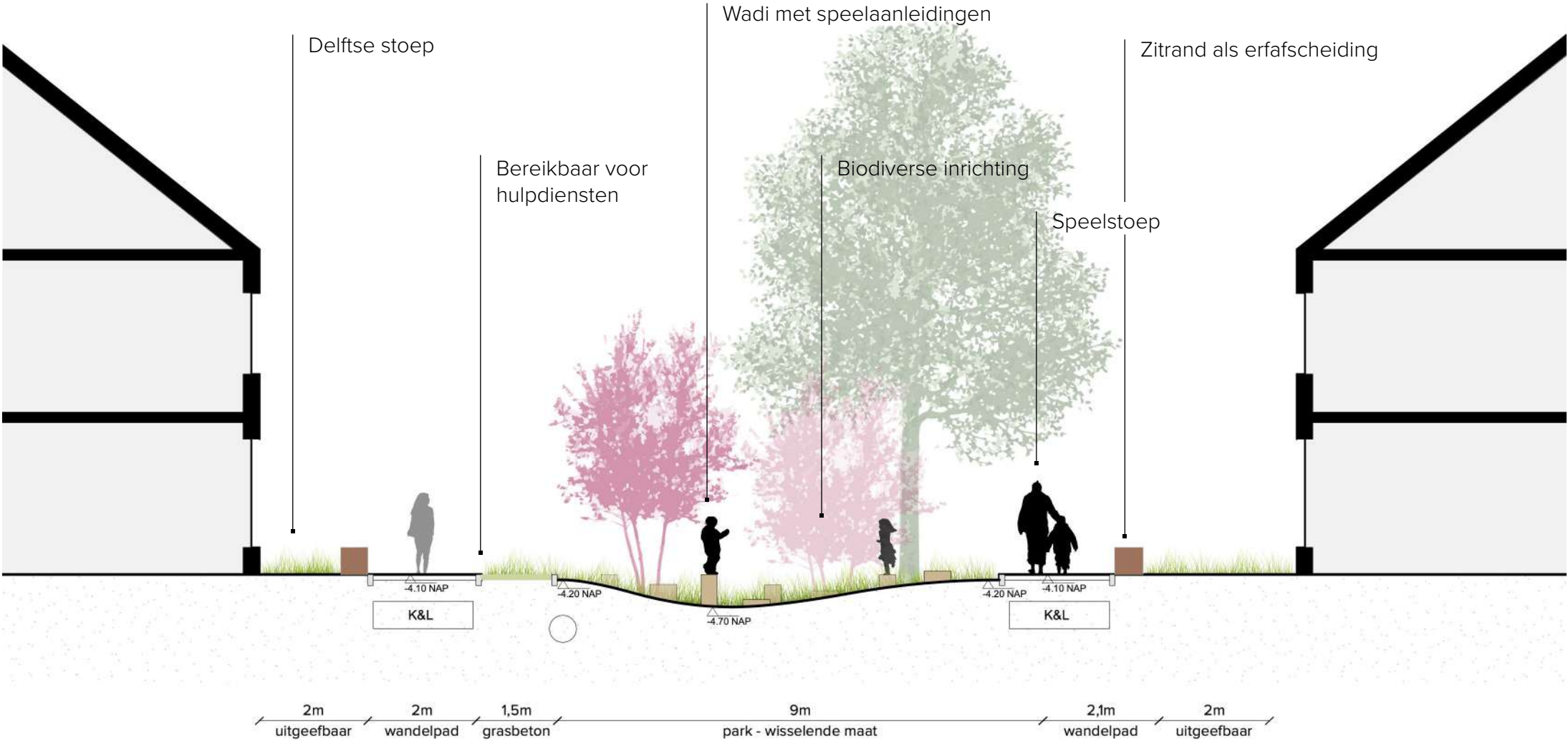
AFVOER HEMELWATER IN WADI



BLOEM- EN KRUIDENRIJK GRASLAND



RUIMTE VOOR KLIMPLANTEN EN
WILDGROEIENDE PLANTEN





ZOMERBEELD

Groei en bloei

Wonen aan het Dorpsveld

Interactie

Natuurlijk spelen

Speelstoep

Water verzamelen

Recreëren

Biodiversiteit

STEDEBOUWKUNDIG PLAN



HERFSTBEELD

Het hele jaar door kleurrijk

Wonen aan het Dorpsveld

'Hoog en droog'

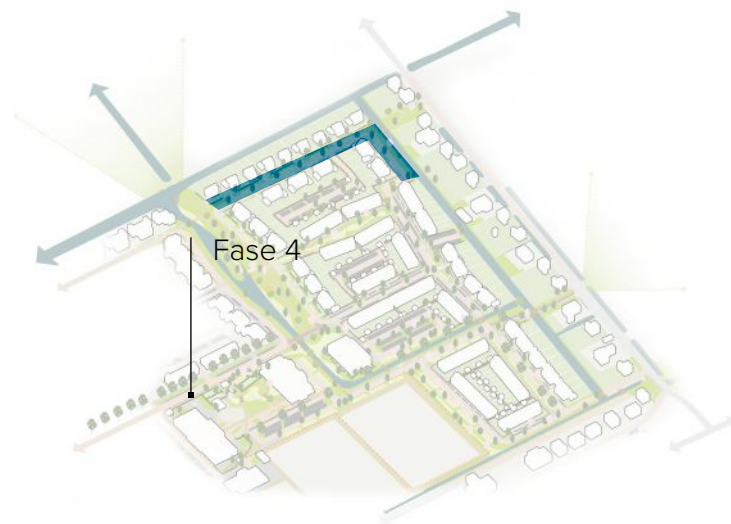
Spelen met water

Zichtbare waterafvoer

Water verzamelen

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

AAN DE WILDE VEENEN

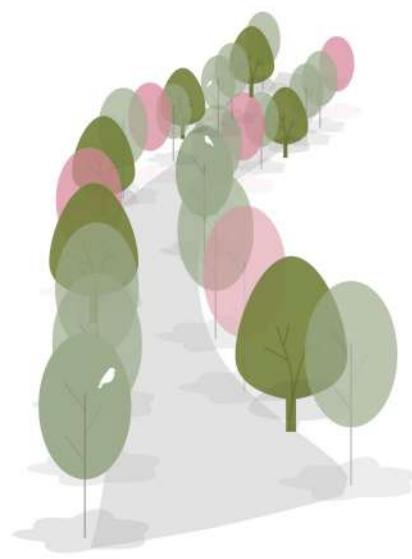


UITGANGSPUNTEN:

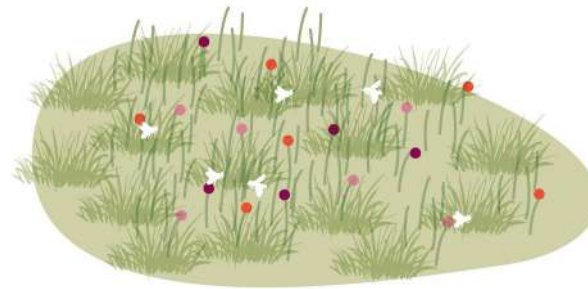
- Zicht op de Wilde Veenen;
- Afwisselend;
- Straatprofiel groen en ruimer;
- Vaste rooilijnen;
- Groene voortuinen met haag als afscheiding;
- Parkeren in halfverharding.



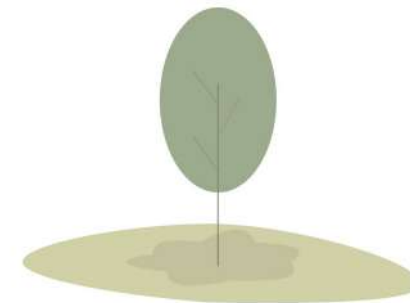
BOUWSTENEN GROEN EN BEPLANTING



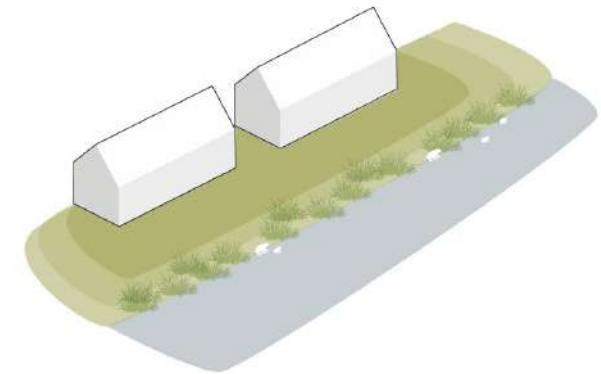
VERSCHILLENDE BOOMSOORTEN



BLOEM- EN KRUIDENRIJK
GRASLAND



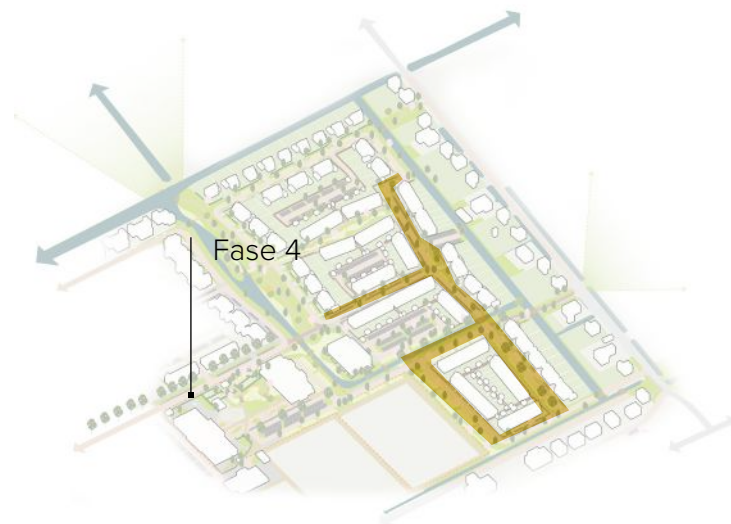
HOOGSTAMMIGE BOMEN IN
COMBINATIE MET GRAS



NATUURLIJKE OEVER



DORPSE STRATEN



UITGANGSPUNTEN:

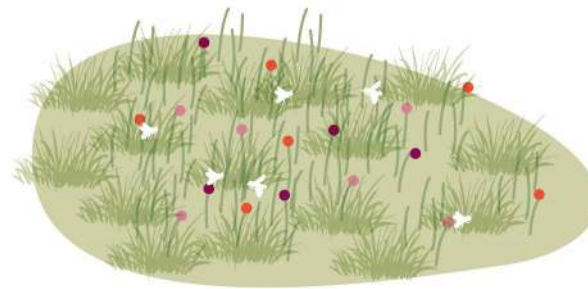
- Bochten zorgen voor variatie in zicht;
- Afwisselend;
- Straatprofiel voelt smal;
- Vaste rooilijnen;
- Gemetselde erfafscheidingen.



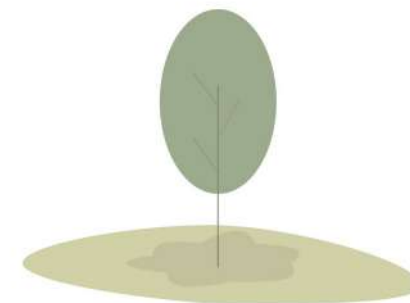
BOUWSTENEN GROEN EN BEPLANTING



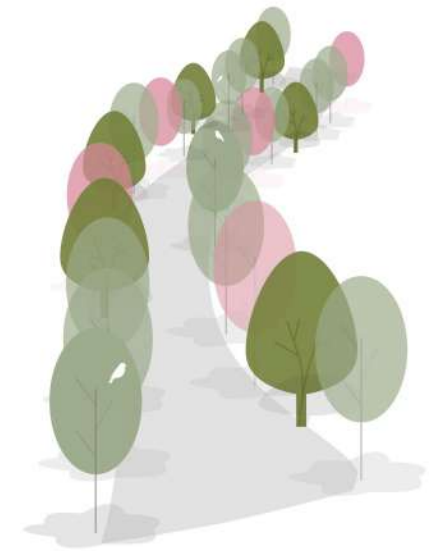
RUIMTE VOOR KLIMPLANTEN EN
WILDGROEIENDE PLANTEN



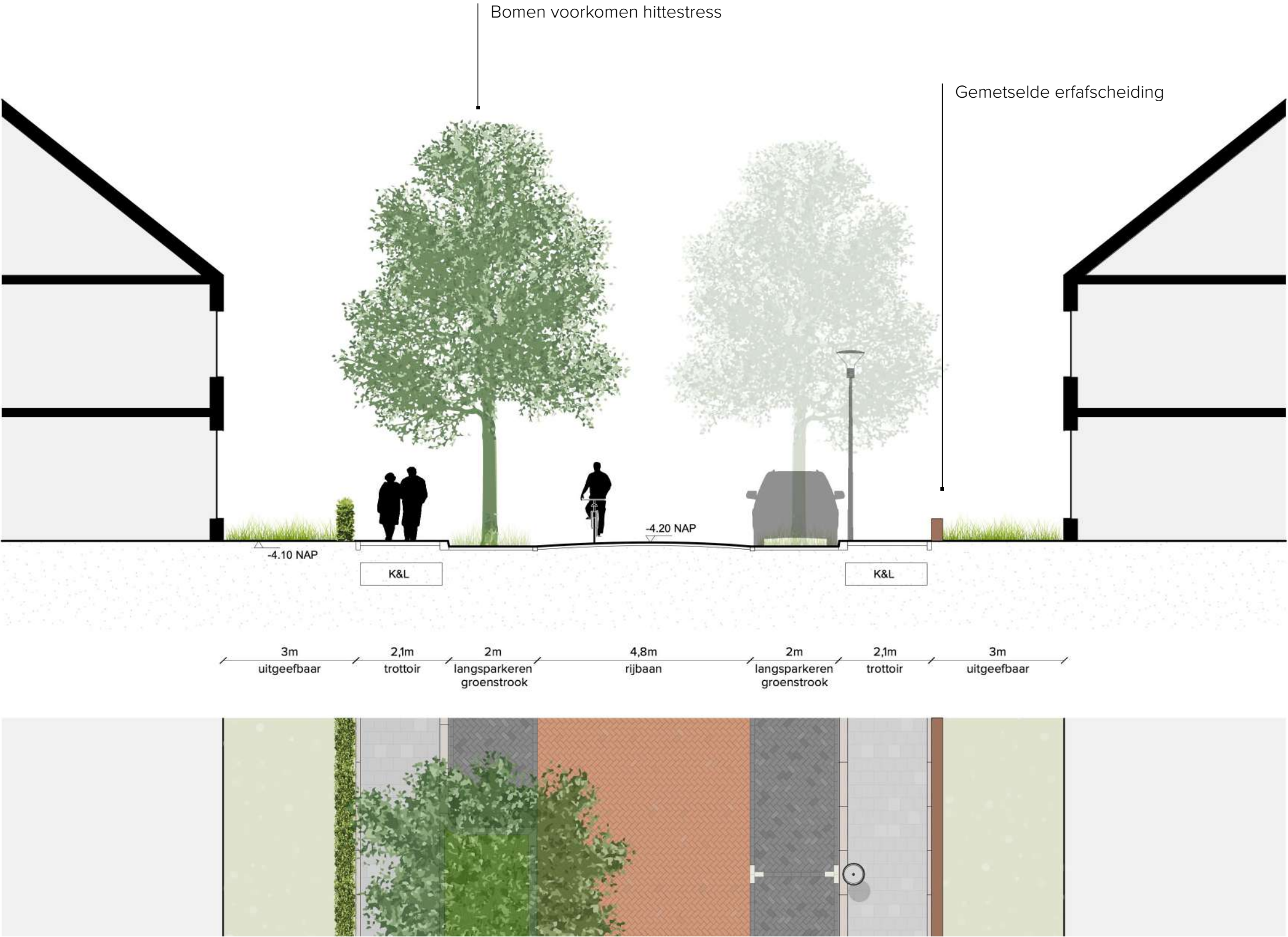
BLOEM- EN KRUIDENRIJK
GRASLAND

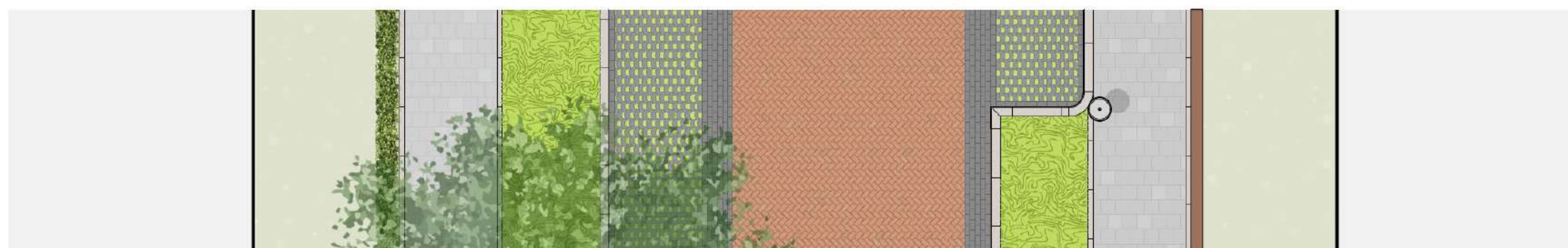


HOOGSTAMMIGE BOMEN IN
COMBINATIE MET GRAS



VERSCHILLENDE BOOMSOORTEN







Bomen voor schaduw en biodiversiteit

EEN DORPSE HOOFDSTRAAT

Accenten in zichtlijnen

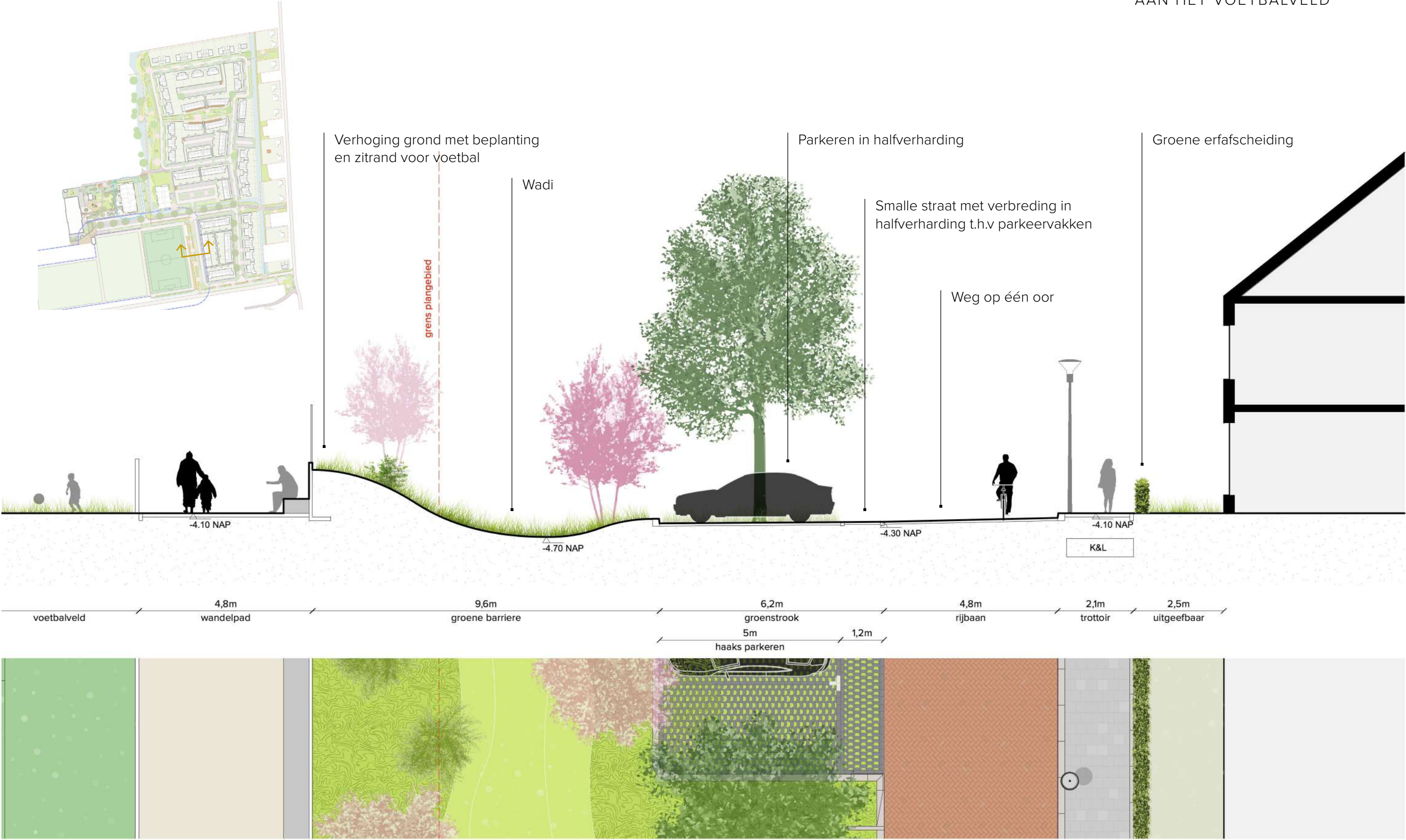
Meeontworpen erfafscheidingen

Autoluw

Ruimte om te spelen

Waterdoorlatende verharding

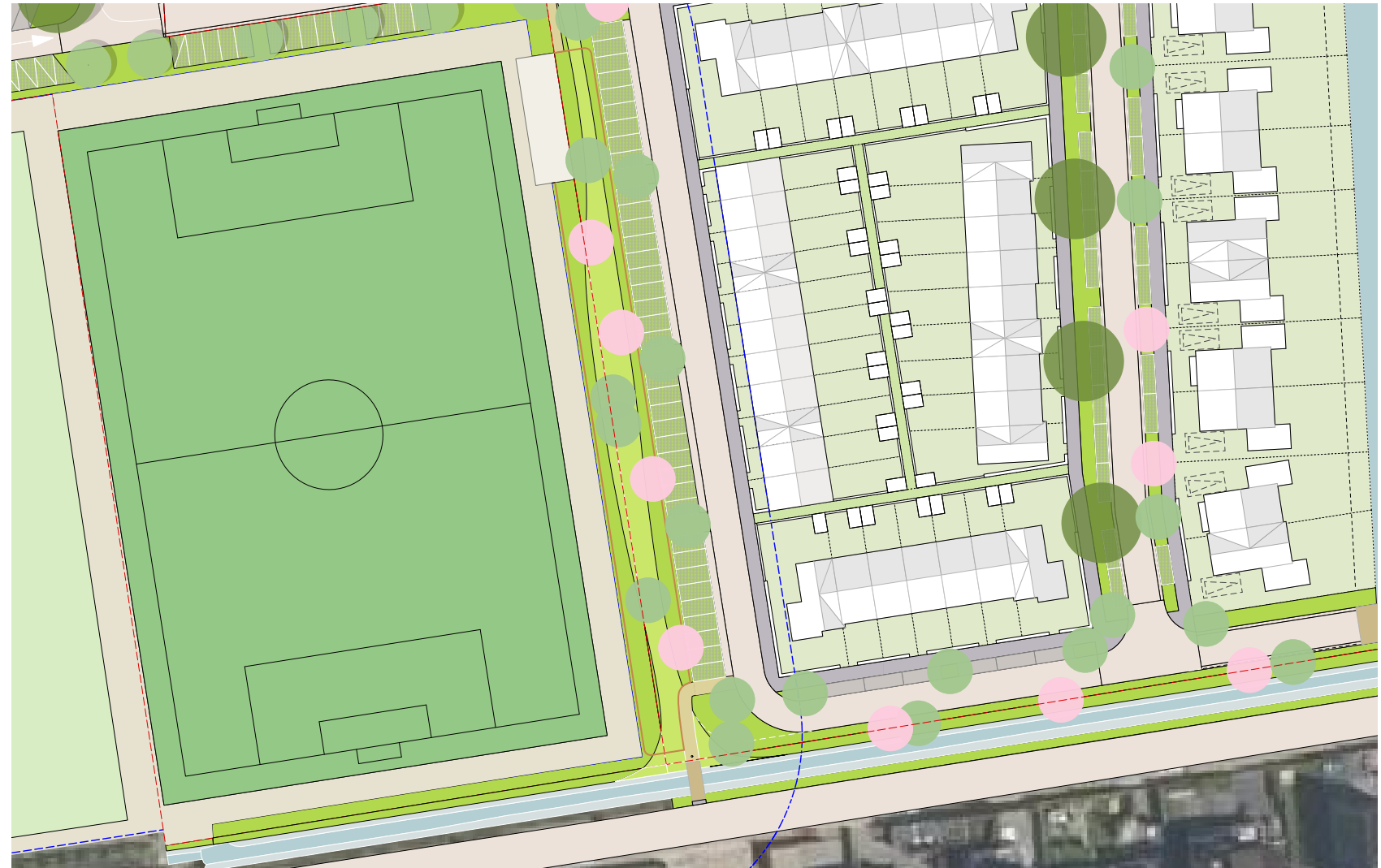
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



HONDENUITLAATVELD

In het zuiden van het plan, tussen fase 3 en het voetbalveld van fase 4 in, komt een hondenuitlaatveld. Dit veld is bereikbaar vanaf een wandelpad in het noorden, en vanaf de Sportlaan in het zuiden. Hier loopt een wandelpad tussen fase 3 en de Sportlaan, met een brug over de overige watergang. De locatie van deze brug, en het feit dat het wandelpad niet direct aansluit op de weg maar via het hondenuitlaatveld loopt, zorgt ervoor dat deze brug voor fietsers onaantrekkelijk zal zijn.

Het hondenuitlaatveld zal op een natuurlijke, groene wijze begrensd worden. Dit kan onder andere door een gevlochten 'hek' van wilgentenen, zoals te zien op de referentiebeelden. Zo ontstaat een afgesloten ruimte voor honden om los te lopen, zonder dat het groene beeld verdwijnt.



DETAIL - FASE 4



De Keizerschool en de Rehoboth-school worden op dit moment ontsloten vanaf de Koningsspil tussen fase 1 en 2 in. Dit zorgt voor veel drukte in deze fases vlak voor en na schooltijd. De scholen hebben een tekort aan klaslokalen en willen graag uitbreiden. Hier is een ontwerp voor gemaakt: een tweede schoolgebouw met appartementen op de bovenverdiepingen en een nieuwe inrichting van het schoolplein en het parkeren.

Fase 4 wordt ingericht als een groen, klimaatbestendig en duurzaam schoolplein. Voor de jongere kinderen is een omheind plein aanwezig, de rest van het schoolplein is niet omheind. Hierdoor wordt het schoolplein onderdeel van de openbare ruimte na schooltijden - het functioneert als zit- en speelplek. De aanwezigheid van appartementen boven het nieuwe schoolgebouw zorgt voor sociale controle op de openbare ruimte, ook buiten schooltijden.

De openbare ruimte is groen ingericht, met verschillende speelroutes, speelaanleidingen en -toestellen. Hoogteverschillen zorgen voor aanleidingen om ontdekkend te spelen en maken oppervlakkige waterafvoer zichtbaar. Veel verschillende bomen zorgen voor schaduw op hete dagen en dragen bij aan biodiversiteit. Alles bij elkaar wordt fase 4 een toekomstbestendige plek om te verblijven en te spelen. Niet alleen voor de scholen, maar voor de hele omgeving.

Bij deze nieuwe inrichting hoort een nieuwe ontsluiting. Om te voorkomen dat doorgaand verkeer door de Jonge Veenen heen gaat rijden is ervoor gekozen om de Koningsspil niet door te trekken richting fase 3 voor

autoverkeer. Er is enkel een langzaamverkeersverbinding. Om de Koningsspil verder te ontlasten is de ontsluiting van de school via fase 3 gelegd. Dit is een kortere route waarbij het verkeer enkel door het meest zuidelijke deel van fase 3 hoeft te gaan, in plaats van door een halve woonwijk.

De fietsparkeerplaatsen liggen aan de noordkant van de scholen. Er is een fietsroute door het park in fase 1 en een fietsverbinding tussen fase 3 en de scholen. Dit zijn beiden routes die niet door auto's gebruikt kunnen worden. Door het langzaam verkeer te scheiden wordt er een veilige situatie gecreëerd. In bijlage 2 is het ontwerp van fase 4 uitgebreider toegelicht.



Het ontwerp van fase 4 (voor uitwerking zie bijlage 2)

Fase 2

Nieuw schoolgebouw

Ontdekkend spelen

Fietsbrug naar fase 3

Biodiversiteit

Autoluw door nieuwe ontsluiting scholen

De helft van fase 3 wordt uitgeefbaar terrein waarop woningen worden ontworpen. Het parkeren wordt voor een groot deel opgelost in de openbare ruimte. Een kwart van fase 3 wordt verharding in de openbare ruimte. Groen en water vormt het laatste kwart van fase 3. Het grootste deel van het groen en water zit in het Wilde Veenen park en het Dorpsveld die het gebied in prikt.

Van fase 4 is slechts 6,5% uitgeefbaar terrein. Het schoolplein wordt openbaar voor de wijk. Het grootste deel van fase 4 wordt groen ingericht; slechts 30% wordt verhard.



Het ruimtegebruik in fase 3

Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg secundair	8.968 m2	12,6%
Verharding parkeren	4.622 m2	6,5%
Verharding trottoir	4.521 m2	6,3%
Verharding fietspad	324 m2	0,5%
Verharding halfverharding	589 m2	0,8%
Totaal verharding	19.023 m2	26,6%
Uitgeefbaar kavels	35.411 m2	49,6%
Uitgeefbaar VVE	892 m2	1,2%
Totaal uitgeefbaar	36.373 m2	50,9%
Oppervlakte groen	9.020 m2	12,6%
Oppervlakte wadi	1.472 m2	2,1%
Opp. natuurvriendelijke oever	623 m2	0,9%
Totaal groen	11.114 m2	15,6%
Oppervlakte water	4.868 m2	6,8%
Totaal water	4.868 m2	6,8%
Oppervlakte water & wadi	6.340 m2	8,9%
Oppervlakte plangebied	71.444 m2	100%

Verharding weg secundair	1.249 m2	6,6%
Verharding parkeren	1.504 m2	8,0%
Verharding trottoir	648 m2	3,4%
Verharding plein	1.626 m2	8,6%
Verharding halfverharding	314 m2	1,7%
Halfverharding fietsenstalling	329 m2	1,7%
Totaal verharding	5.669 m2	30,1%
Uitgeefbaar kavels	93 m2	0,5%
Uitgeefbaar VVE	1.133 m2	6,0%
Totaal uitgeefbaar	1.226 m2	6,5%
Oppervlakte groen	2.503 m2	13,3%
Oppervlakte wadi	451 m2	2,4%
Oppervlakte moestuin	262 m2	1,4%
Oppervlakte sportvelden	8.590 m2	45,6%
Totaal groen	11.806 m2	62,7%
Oppervlakte water	127 m2	0,7%
Totaal water	127 m2	0,7%
Totaal water & wadi	578 m2	3,1%
Oppervlakte plangebied	18.827 m2	100,0%

In fase 3 en 4 moet gezamenlijk 8% water worden gemaakt. Dit heeft vorm gekregen niet enkel als oppervlaktewater, maar ook als wadi's en natuurvriendelijke oevers. Deze groene ruimtes kunnen bij hevige regenval onder water komen te staan en dragen bij aan de opvang en afvoer van dit hemelwater. Hierdoor draagt het bij aan de totale wateropgave.

Er is te zien dat het oppervlaktewater, de wadi's en de natuurvriendelijke oevers samen in fase 3 en 4 9% van het plangebied beslaan.



Ruimtegebruik fase 3	Oppervlakte	Percentage
Oppervlakte wadi	1.472 m2	2,1%
Opp. natuurvriendelijke oever	623 m2	0,9%
Oppervlakte water	4.868 m2	6,8%
Totaal water	4.868 m2	6,8%
Oppervlakte water & wadi	6.340 m2	9%

Oppervlakte plangebied	71.444 m2	100%
------------------------	-----------	------

Ruimtegebruik fase 4	Oppervlakte	Percentage
Oppervlakte wadi	451 m2	2,4%
Oppervlakte water	127 m2	0,7%
Totaal water	127 m2	0,7%
Totaal water & wadi	578 m2	3,1%

Oppervlakte plangebied	18.827 m2	100,0%
------------------------	-----------	--------

HOOFD- EN OVERIGE WATERGANGEN

De enige hoofdwatgang in De Jonge Veenen fase 3 en 4 komt te liggen tussen fase 2 en fase 3. De andere watgangen in deze fases worden overige watgangen.

De horizontale watgang ten zuiden van het plangebied is een teensloot. Het water van de overige watgang tussen de particuliere kavels zal relatief snel afstromen naar deze teensloot, en moet dus goed kunnen afvoeren. Hierom zal de overige watgang tussen de particuliere kavels onderhouden worden door de gemeente.

Aan de oostzijde van de hoofdwatgang, in fase 2, is het talud minder breed dan aan de westzijde, waar een natuurvriendelijke oever wordt gerealiseerd. Hierdoor is het niet mogelijk om de watgang vanaf de kant te onderhouden, en zal deze varend onderhouden moeten worden. Hier is genoeg ruimte voor.

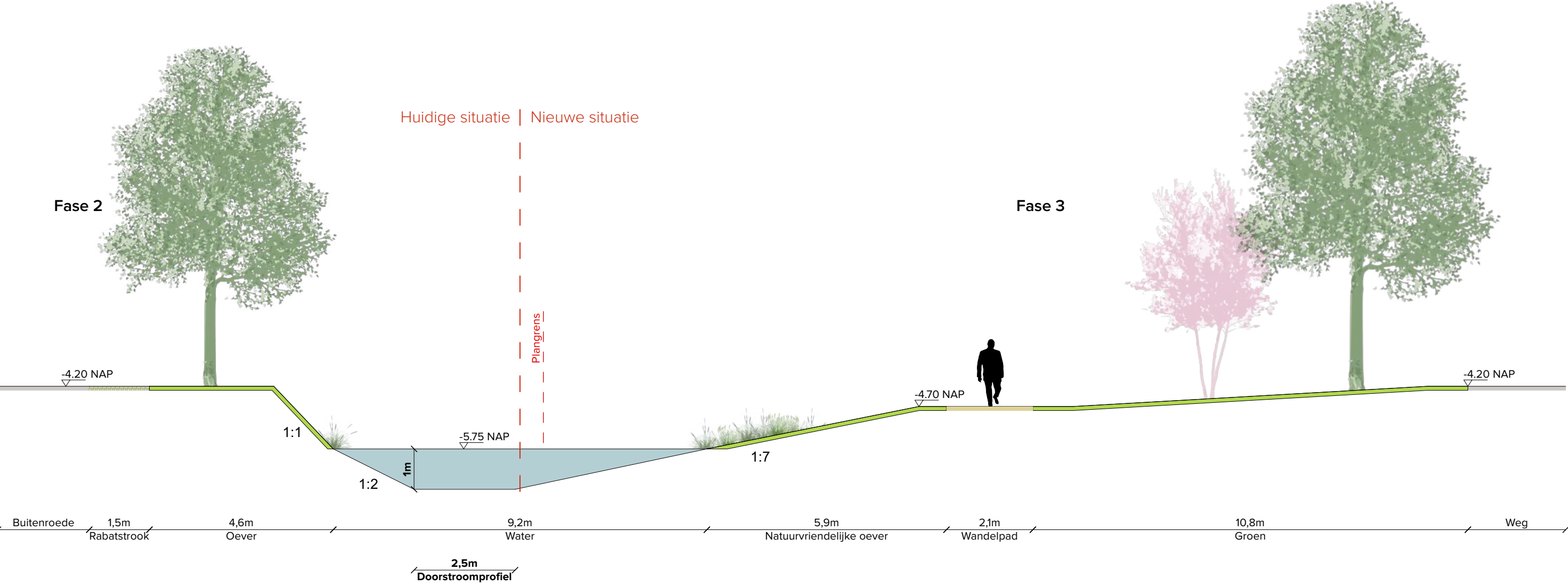
In de hoofdwatgang is over de gehele lengte een doorstroomprofiel aanwezig van minimaal 2,5m.

LEGENDA

-  Hoofdwatgang
-  Overige watgang
-  Brug (doorvaarbaar)
-  Brug (niet doorvaarbaar)
-  Duiker

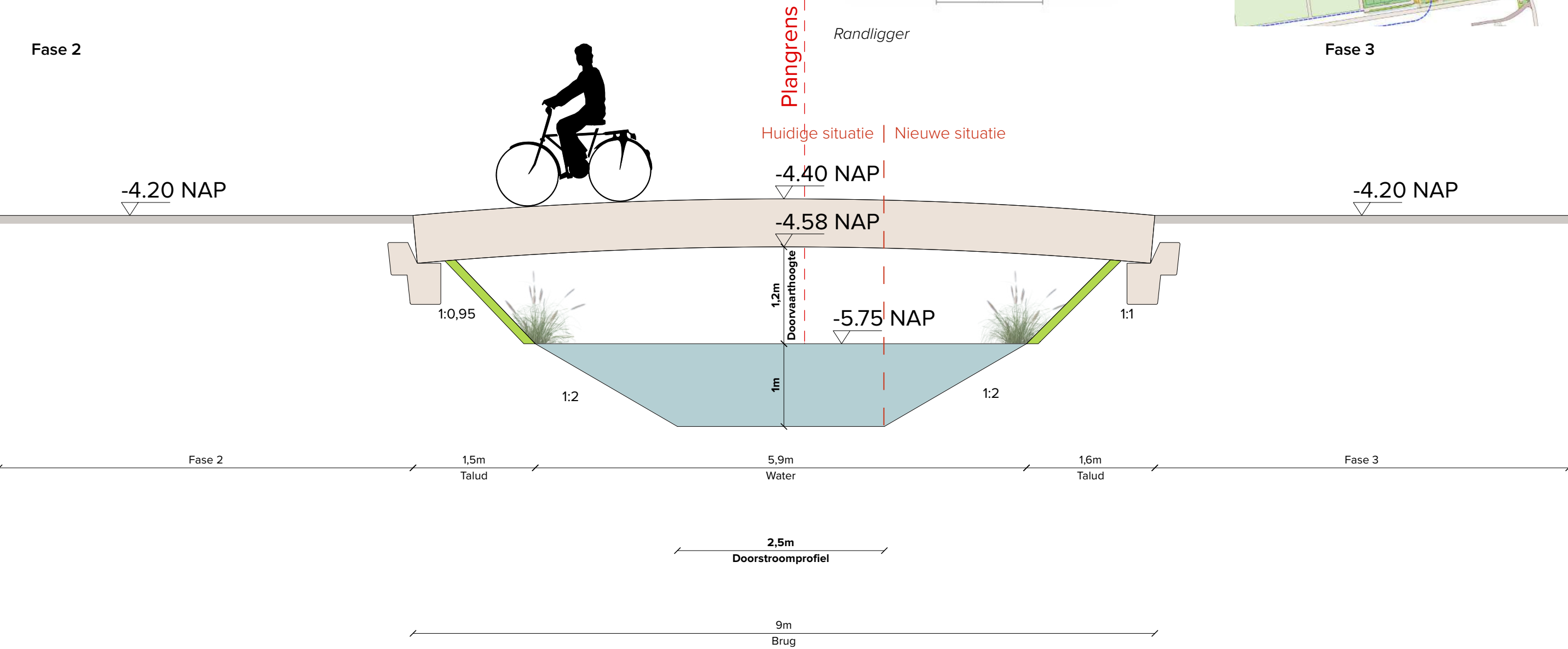
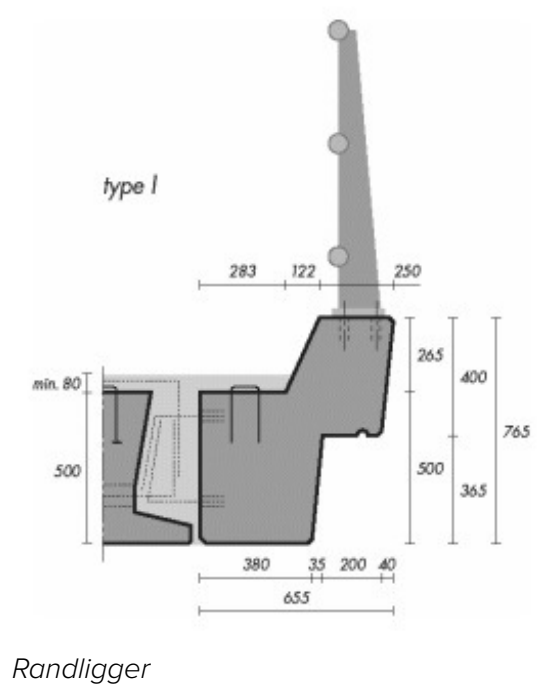


PRINCIPEPROFIEL HOOFDWATERGANG



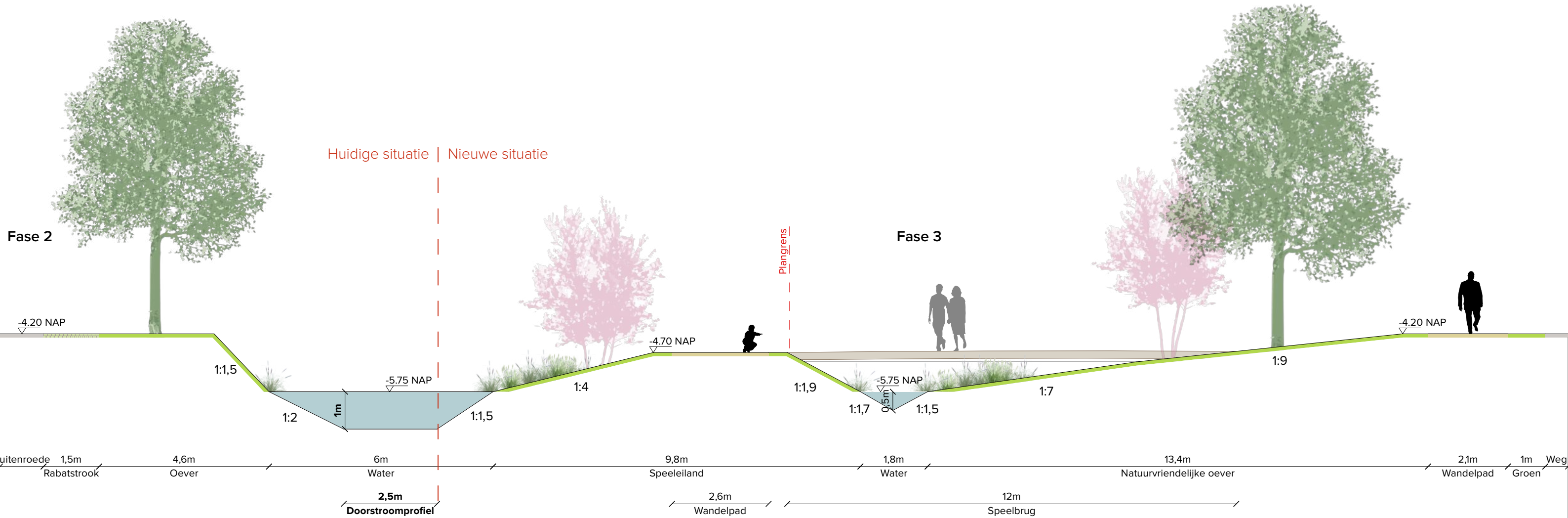
PROFIEL FIETSBRUG CALAMITEITEN

De fietsbrug wordt ook gebruikt door calamiteitenverkeer en voldoet dus aan de eisen voor hulpdiensten. De brug is gebaseerd op het type ‘Rogiro’ met een standaard randligger. Het wordt een betonnen brug met een toog van 20cm.



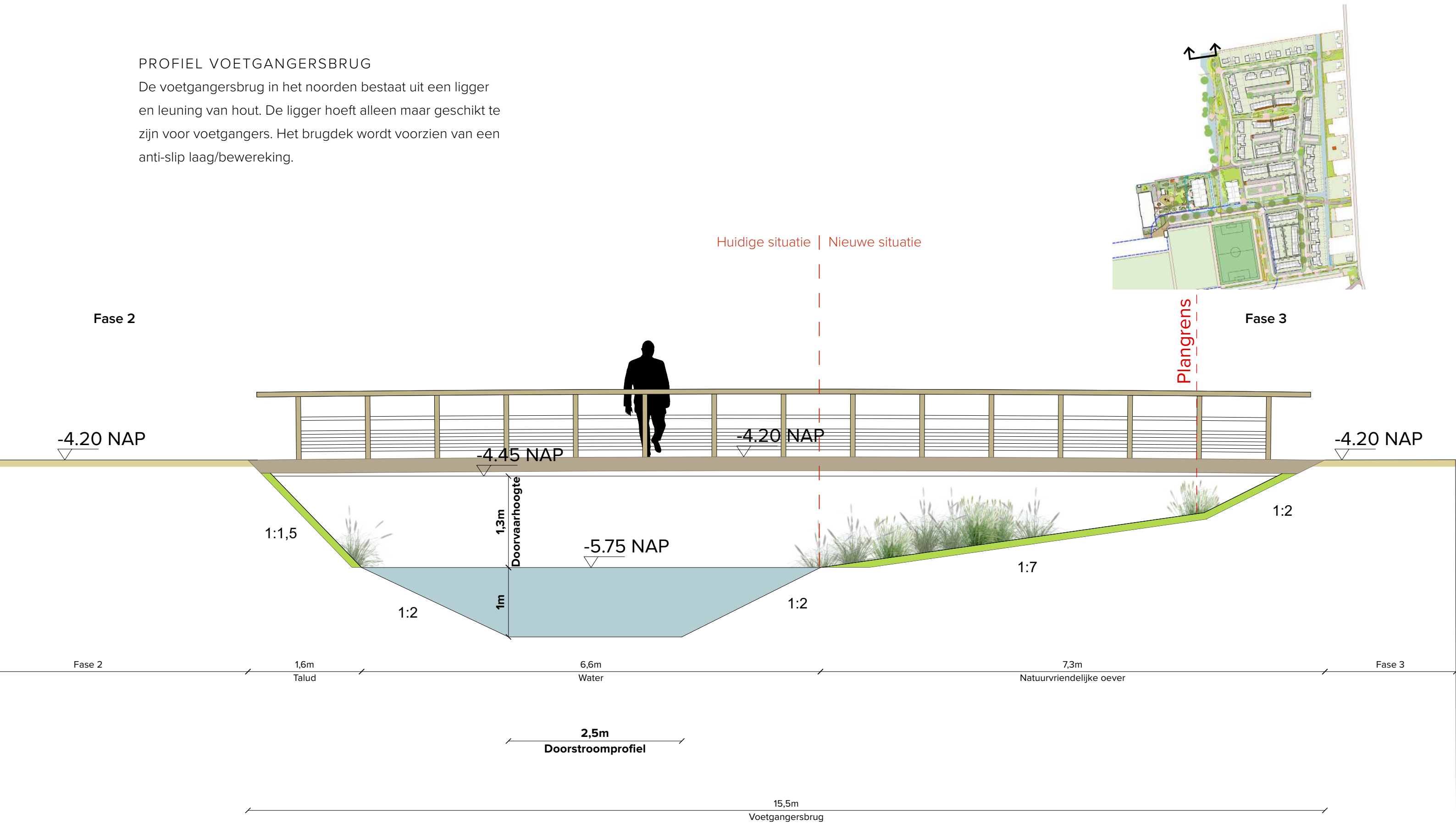
PROFIEL SPEELEILAND

Het speeleiland heeft enkel aan de westzijde een diepte die genoeg is voor een doorstroomprofiel. Het water aan de oostzijde is ondieper en geschikt om over te steken met stapstenen en kleine bruggen. Deze bruggen bestaan uit een ligger van hout en hebben geen leuning.

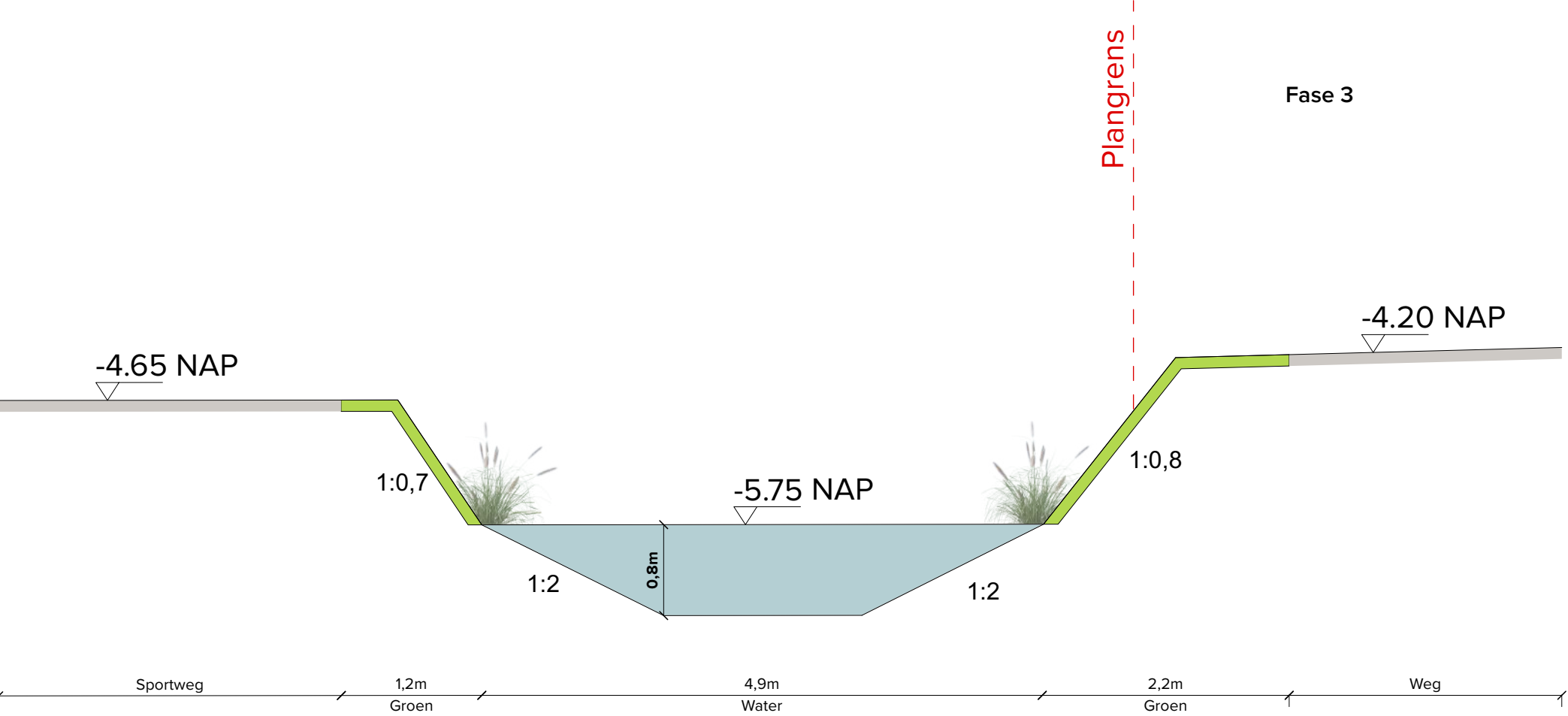


PROFIEL VOETGANGERSBRUG

De voetgangersbrug in het noorden bestaat uit een ligger en leuning van hout. De ligger hoeft alleen maar geschikt te zijn voor voetgangers. Het brugdek wordt voorzien van een anti-slip laag/bewerking.



PRINCIPEPROFIEL OVERIGE WATERGANG



WONINGBOUWPROGRAMMA

In de Jonge Veenen fase 3 en 4 zijn verschillende woonsferen te herkennen. Deze woonsferen komen tot uitdrukking in de architectuur en in hoe de woning zich aan de openbare ruimte presenteert. De woonsferen komen in grote lijnen overeen met de deelgebieden in de openbare ruimte.

AAN HET PARK

Het Wilde Veenen park is het venster naar de Wilde Veenen. Alle woningen hebben vrij zicht op het park met open gevels. Diverse kaprichtingen zorgen voor een speels beeld, passend bij de diversiteit van de groenstructuur. Het appartementengebouw in het zuiden staat echt in het park, met meeontworpen buitenruimte aan het park.

DORPSVELD

Het Dorpsveld is een autovrije groene inrikker van het Wilde Veenen park. De woningen hebben een Delftse stoep en het park als 'voortuin'.

WILDE VEENEN

In het noorden, aan de Groote Duikertocht, liggen vrijstaande woningen. Ze vormen een transparante rand aan de polder en het water. De woningen hebben rieten daken, grote erkers en een lichte architectuur.

DORPS WONEN

Centraal in de wijk zijn dorpse woningen met ruime voortuinen en meeontworpen erfafscheiding. Ze hebben goede hoekwoningen met kapverdraaiing en een lage goot. De rijen worden onderbroken door verspringingen in de gevel en kapverdraaiingen.

LINTZONE

Aan de Middelweg komen individueel herkenbare woningen in een lintzone, passend bij het huidige beeld van de polderweg.



De verschillende woonsferen in fase 3 en 4



Programma fase 4	Aantal	Percentage	BVO's
Categorie: betaalbare koop			
Appartementen (betaalbare koop/60m ²)	31	100,0%	40-70m ²
Totaal aantal betaalbare koop	31	100,0%	
Totaal aantal woningen	31	100,0%	

Programma fase 3	Aantal	Percentage	BVO's
Categorie: sociaal			
Appartementen (sociale huur 60m ²)	29	16,1%	40-70m ²
Totaal aantal sociaal	29	16,1%	
Categorie: middelduur			
Rijwoningen 4,8m	9	5,0%	110-150m ²
Kopwoningen 4,8m	2	1,1%	110-150m ²
Rijwoningen 5,4m	30	16,7%	>150m ²
Kopwoningen 5,4m	12	6,7%	>150m ²
Rijwoningen 5,7m	32	17,8%	>150m ²
Kopwoningen 5,7m	16	8,9%	>150m ²
Totaal aantal middelduur	101	56,1%	
Categorie: duur			
Twee onder één kap 6.0m	21	11,7%	>150m ²
Twee onder één kap 6.6m	20	11,1%	>150m ²
Vrijstaand	9	5,0%	>150m ²
Totaal aantal duur	50	27,8%	
Totaal aantal woningen	180	100,0%	

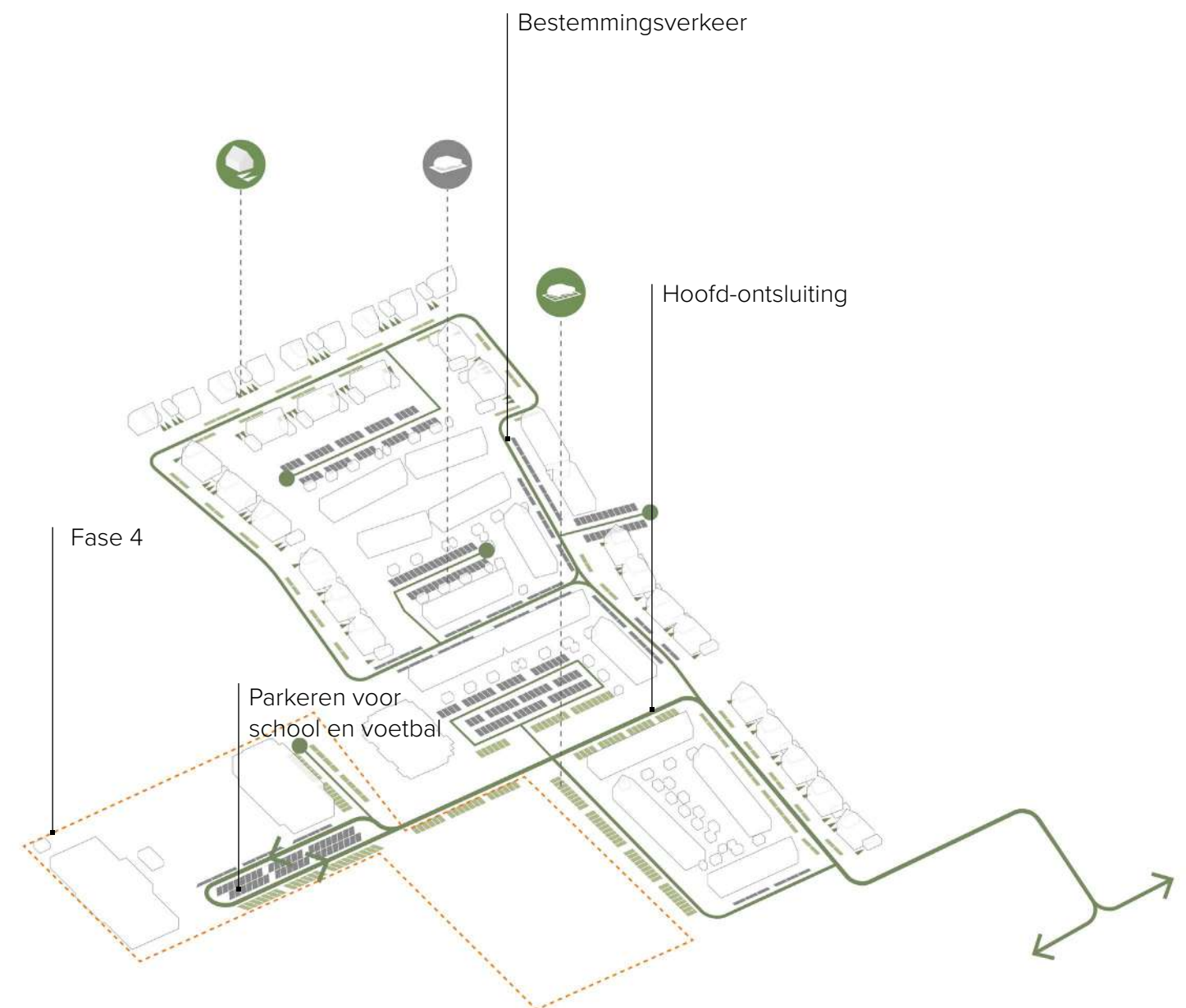
Totaal aantal woningen fase 3&4 211

Het plan bevat 211 woningen. Er is een mix van woningtypes en prijsklassen zodat er voor iedereen een plek is in fase 3 en 4. Ongeveer de helft van de woningen is middelduur; dit zijn rijwoningen in het midden en zuiden van het plan. De sociale woningen zijn appartementen boven in fase 3. Meer dan een kwart van de woningen zijn dure vrijstaande woningen en tweekappers. Deze bevinden zich voornamelijk aan de randen van het plan.

ONTSLUITING EN PARKEREN

De hele wijk wordt een 30km/h zone, en de wegprofielen zijn hier op ingericht. De scholen en sportvelden worden tevens via fase 3 ontsloten. Deze ontsluitingsweg is breder opgezet en wordt qua inrichting duidelijk aangegeven in de ruimte. De overige dorpse straten zijn uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer. Zo ontstaat er een rustige en overzichtelijke wijk waar voetgangers en fietsers de ruimte krijgen.

In het Wilde Veenen park ligt een wandelroute met verschillende speelaanleidingen ernaast aan het water. In het noorden loopt een wandelroute die fase 2 via fase 3 direct verbindt met de polder, wat een wandelrondje mogelijk maakt. Fase 2 is niet met fase 3 verbonden voor de auto, maar wel voor de fiets. Ter hoogte van de scholen ligt een fietsbrug. Hierdoor kunnen fietsers hun eigen, veilige route nemen richting school. Voor fietsers is ook een directe verbinding met de Middelweg en de polder.

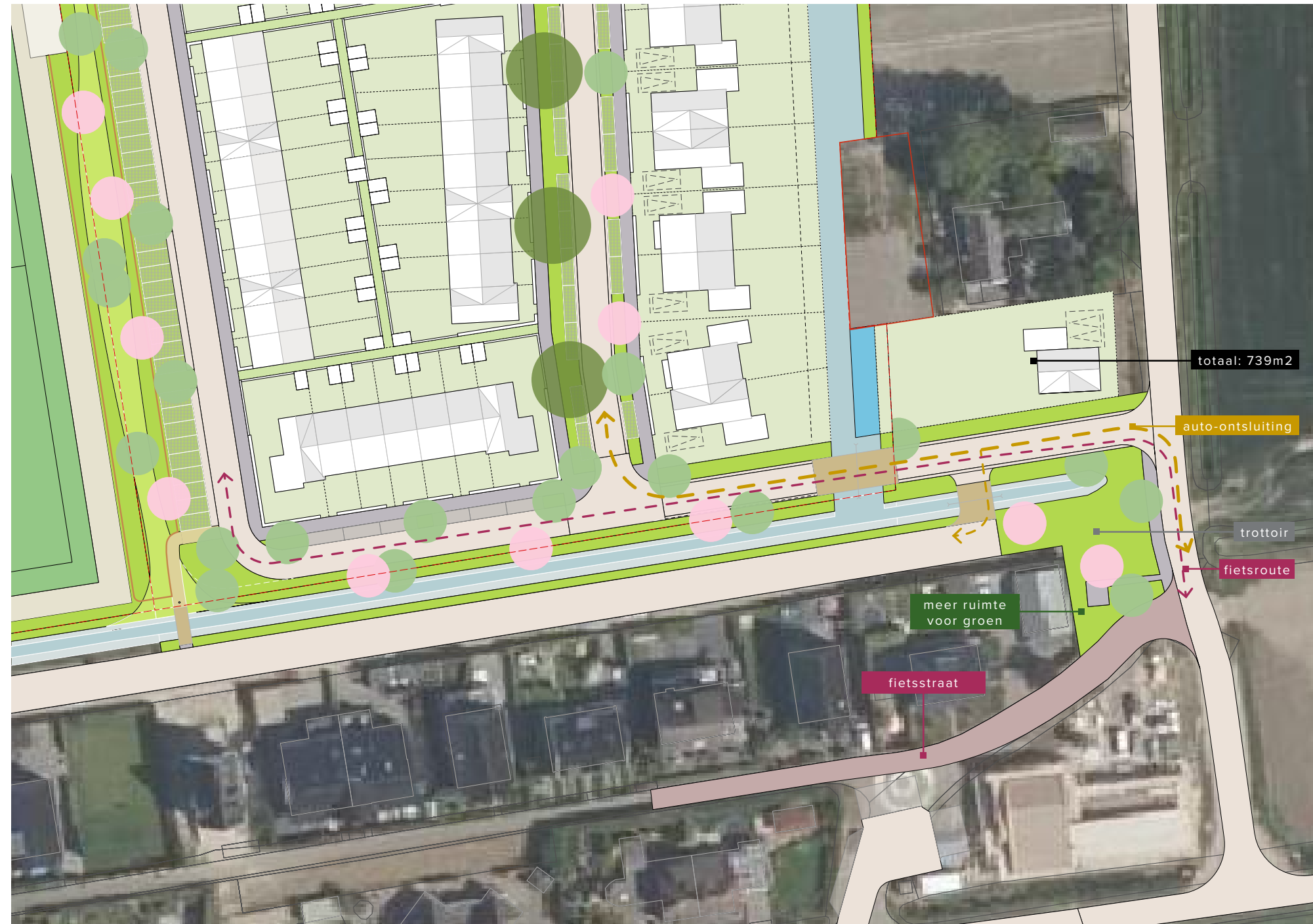


Ontsluiting en parkeren van fase 3 en 4

AANSLUITING OP SPORTWEG

De Sportweg wordt via de nieuwe ontsluiting fase 3 ontsloten voor de auto en fiets. De wandelverbinding wordt aangesloten op de Middelweg. De aansluiting van fase 3 op de Sportweg is in het oosten van het plangebied. De Sportweg en de Middelweg zijn niet meer met elkaar verbonden voor de auto en de fiets, enkel voor voetgangers d.m.v. een trottoir. Tussen fase 3 en het voetbalveld van fase 4 loopt een wandelpad tussen de Sportweg en fase 3. Doordat dit wandelpad niet direct aansluit op de weg in fase 3, maar met een bocht via het hondenuitlaatveld loopt, zal deze brug niet gebruikt worden door fietsers.

Deze aansluiting op de Sportweg is tot stand gekomen in samenspraak met bewoners van de wijk. Uit meerdere ontsluitingsvoorstellen is gezamenlijk deze oplossing als beste uit de bus gekomen.





Parkeerbalans fase 3

Parkeerbalans

Parkeernormen volgens Beleid nota parkeernormen (Gemeente Zuidplas, 05-11-2019)

Rest bebouwde kom

Woning typologieën	Aantal	Norm	Behoefte
 Niet gestapeld groot (110-150m2)	0	2,5	0
 Niet gestapeld zeer groot (>150m2)	0	2,6	0
 Gestapeld klein (40-70m2)	0	2,0	0
Behoefte totaal	0		0,0

Parkeervoorzieningen

	Aantal	Norm	Gerealiseerd
 Parkeren openbaar gebied	0	1	0
 Dubbele oprit met garage	0	2,00	0
 Enkele oprit met garage	0	1,00	0
Getekende parkeervoorzieningen			0

Verschil norm

0,0 - 0,0 = 0,0

*Stedelijkheidsgraad B - rest bebouwde kom

Bij de normen zitten de aandelen bezoekersparkeren inbegrepen.

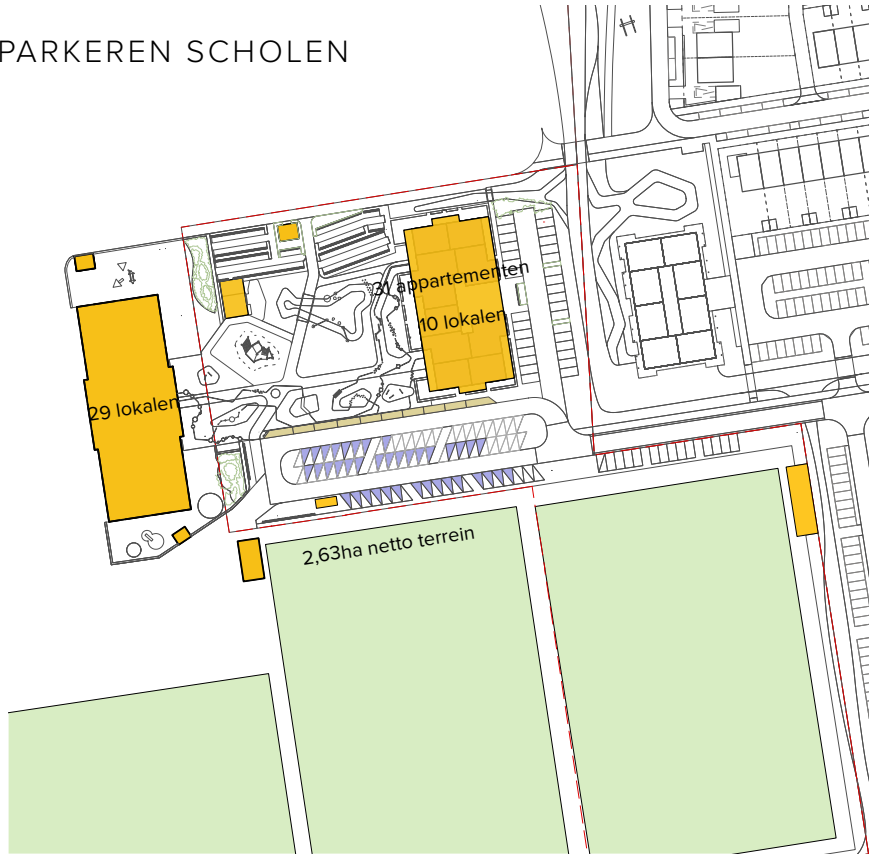
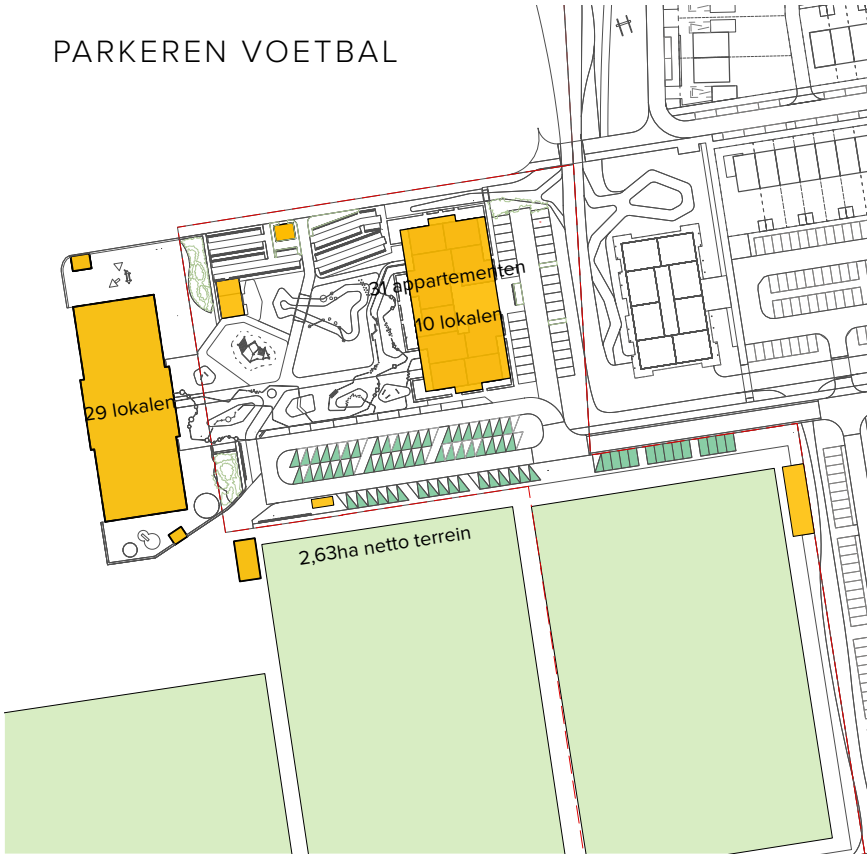
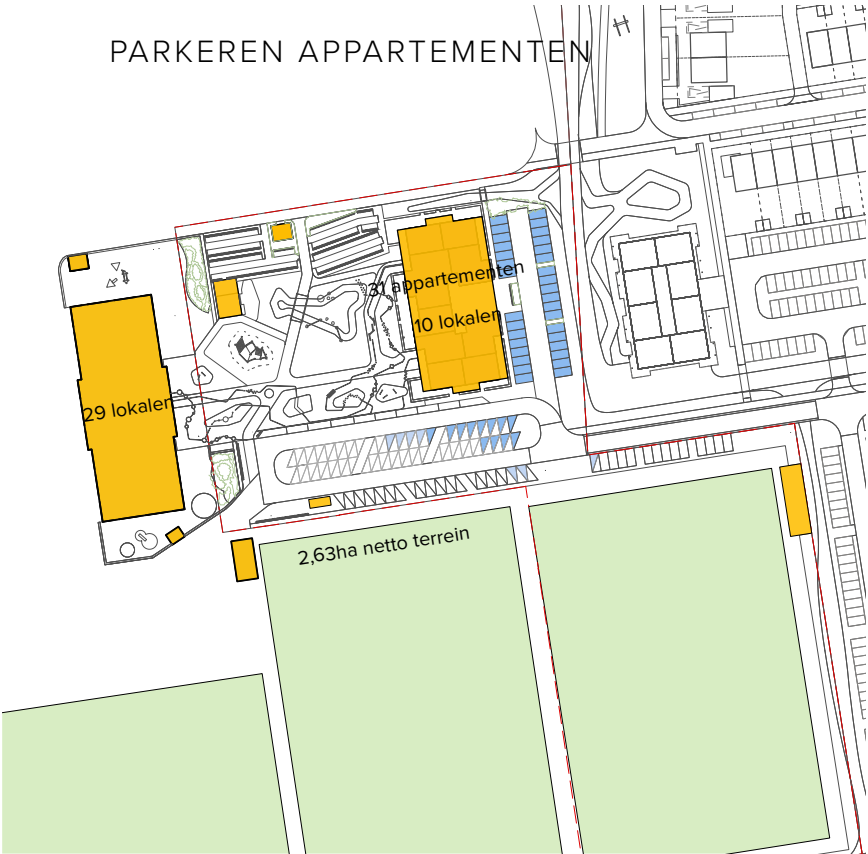
Het parkeren in fase 3 gebeurt voor het grootste deel in de openbare ruimte, in het midden van de bouwblokken. Voor de vrijstaande woningen en tweekappers wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd.

In fase 4 wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik voor het parkeren. De bezetting voor de appartementen, de scholen en de sportvelden wisselen elkaar precies af, wat dit dubbelgebruik mogelijk maakt. Op de volgende pagina is te zien hoe dit werkt.

					Werkdag - ochtend	Werkdag - middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bewoners	31,0	1,7	52,7	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bezoekers	31,0	0,3	9,3	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	Sportfunctie buiten (voetbalvelden; 27 per ha netto terrein)	2,63 ha	27,0	71,1	25%	25%	50%	50%	0%	100%	0%	0%
	Dagonderwijs (1 per lokaal)	39,0	1,0	39,0	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kiss & Ride dagonderwijs (1 per 100 leerlingen)	1014,0	0,01	10,1	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Dubbelgebruik			Behoefte	Werkdag - ochtend	Werkdag - middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bewoners			52,7	26,4	26,4	47,4	42,2	52,7	31,6	42,2	36,9
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bezoekers			9,3	0,9	1,9	7,4	6,5	0,0	5,6	9,3	6,5
	Sportfunctie buiten (voetbalvelden)			71,1	17,8	17,8	35,5	35,5	0,0	71,1	0,0	0,0
	Dagonderwijs			39,0	39,0	39,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kiss & Ride dagonderwijs			10,1	10,1	10,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Totaal			182,2	94,2	95,1	90,4	84,2	52,7	108,3	51,5	43,4
	Parkeervoorzieningen gerealiseerd	Totaal	Waarvan dubbelgebruik	Aantal fysiek gerealiseerde parkeerplaatsen								
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bewoners	45,0	12,0	39,0								
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bezoekers	7,0	7,0	3,5								
	Sportfunctie buiten (voetbalvelden)	71,0	58,0	42,0								
	Dagonderwijs	39,0	39,0	19,5								
	Kiss & Ride Dagonderwijs	10,0	0	10,0								
	Totaal	172,0		114,0								

* VV Moerkapelle voetbalt niet op zondag, hier is de tabel op aangepast.

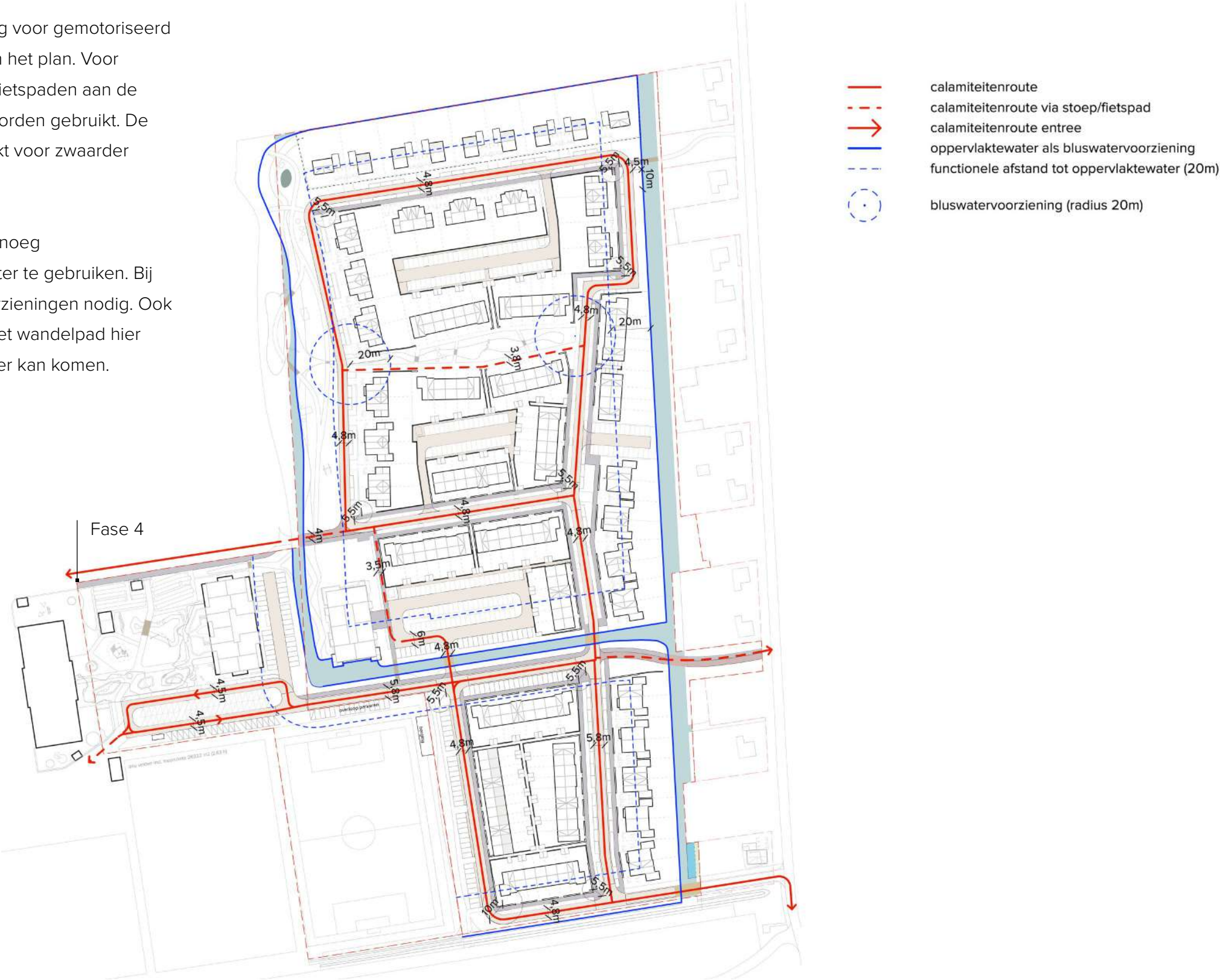
Het aantal fysiek gerealiseerde parkeerplaatsen ligt hoger dan de totale behoefte, omdat rekening is gehouden met een toekomstige situatie waarin de extra lokalen worden vervangen door appartementen.
Er wordt gebruik gemaakt van deelauto's voor de appartementen, dit zorgt ervoor dat voor 5 van de 31 appartementen geen eigen parkeerplaatsen nodig zijn.



CALAMITEITEN-ROUTES

Er is slechts één officiële in- en uitgang voor gemotoriseerd verkeer in fase 3: aan de zuidzijde van het plan. Voor calamiteitenverkeer kunnen de twee fietspaden aan de west- en oostzijde van het plan ook worden gebruikt. De fietsbruggen worden geschikt gemaakt voor zwaarder verkeer.

In het grootste deel van het plan is genoeg oppervlaktewater nabij om als bluswater te gebruiken. Bij het dorpsveld zijn twee bluswatervoorzieningen nodig. Ook wordt een deel van het groen naast het wandelpad hier versterkt zodat er calamiteitenverkeer kan komen.



Themakaart calamiteiten-routes

TRAFO'S

In fase 3 zijn drie trafo's nodig. Deze zijn gespreid over het gebied geplaatst, in parkeerhoven. Ze zijn vlakbij de ingang van de parkeerhoven geplaatst zodat ze gemakkelijk bereikbaar zijn. In fase 4 blijft de bestaande trafo behouden; het fietsparkeren is hier omheen gesitueerd.



trafo + ruimtereservering

Themakaart trafo's

AFVAL

In fase 3 heeft elke woning minicontainers. Deze worden verzameld aan de rechterzijde van de weg, zodat ze met een grijparm kunnen worden opgepakt. Het appartementengebouw maakt gebruik van drie ondergrondse containers. Deze staan aan de noordzijde van het gebouw, tegen de straat aan. Vuinswagens kunnen een rondje rijden door het gebied en hebben daarmee genoeg aan één in-/ uitgang. Mocht het nodig zijn dan kan de fietsbrug aan de westkant van het plangebied worden gebruikt als tweede ontsluiting. Fase 4 wordt vanuit fase 3 ontsloten. Bij de schoolgebouwen staan gewone- en papiercontainers.



Thema kaart afval

BRUGGEN EN DUIKERS

Water is een belangrijk element van dit plan. Het maakt een onderdeel uit van het kenmerkende polderlandschap en het is een groot onderdeel van het groene venster tussen fase 1 en 2 en fase 3. Daarnaast wordt het water ingezet als speelaanleiding en zorgt het voor een ander landschap afhankelijk van het weer. Om deze redenen is het belangrijk om water zichtbaar te houden. Hiervoor zijn bruggen geschikter dan duikers.

Waar het belangrijk is om het water te ervaren worden bruggen toegepast. Het gaat dan om het groene vensier met de voetgangers- en fietsbruggen die hierin liggen, en de twee bruggen over de nieuwe watergang tussen de lintzone en de rest van het plangebied. De horizontale watergang in het plan maakt geen onderdeel uit van het originele polderlandschap, en het wordt niet gebruikt als speelaanleiding. Hier kunnen dus duikers worden toegepast.

In fase 3 zitten in totaal vier voetgangersbruggen, drie fietsbruggen en vier duikers. Van deze duikers zijn er drie voor autoverkeer en is er een alleen voor voetgangers. In de noordwestelijke hoek van fase 3 ligt een vlonder. Vanaf hier kan je vrij uitkijken over polder de Wilde Veenen. In fase 4 zitten hiernaast nog twee voetgangersbruggen over wadi's in het schoolplein.



Themakaart bruggen en duikers

FASERING

De twee fases van dit stedenbouwkundig plan zijn ieder onderverdeeld in twee sub-fases. Fase 3A is het grootste deel van het plan, en fase 3B omvat een strook richting de Middelweg waar nu een bedrijf zit. Fase 4A is de nieuwe school inclusief schoolplein, en fase 3B is het nieuwe voetbalveld.

FASE 3A

- Bouwrijp / vooraanleg kwartaal 2 2023;
- Start verkoop mei 2023;
- Start bouw oktober 2023.

FASE 3B

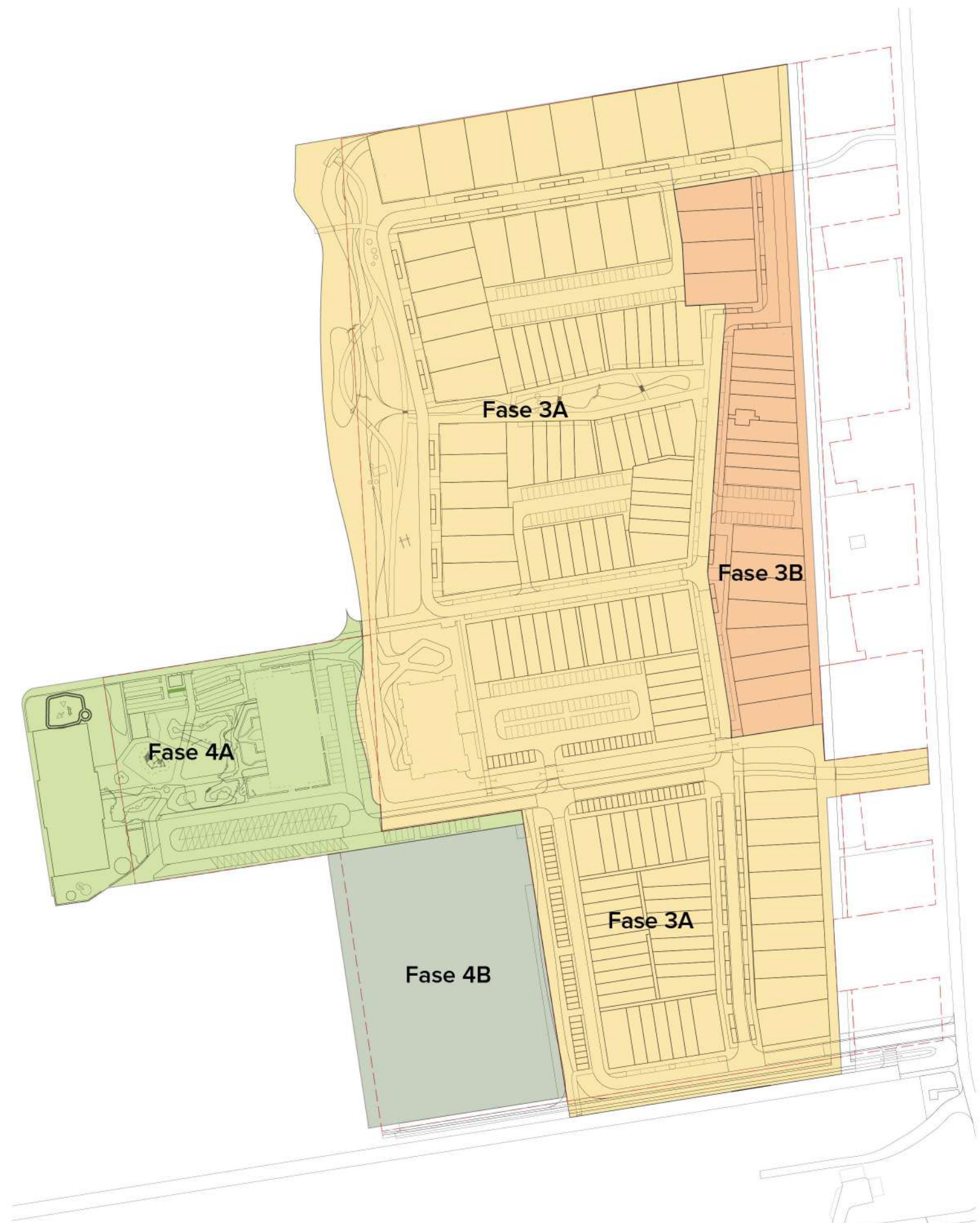
- Onbekend, later in de tijd - het bedrijf moet eerst worden verplaatst.

FASE 4A

- Bouwrijp / vooraanleg kwartaal 1 2023;
- Start verkoop appartementen januari 2023;
- Start bouw april 2023;
- Aanbesteding november 2022;
- Harde deadline opleveren school juni/juli 2024.

FASE 4B

- Bouwrijp uiterlijk kwartaal 4 2023.



TITEL	Stedebouwkundig plan de Jonge Veenen fase 3 en 4
OPDRACHTGEVER	VOSPlan Vastgoedontwikkeling bv.
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Jan Piet de Vos
STATUS	VO Stedebouwkundig plan
DATUM	25 november 2022
DOCUMENTNUMMER	20246-R
PROJECTNUMMER	308.10
PROJECTTEAM	Tijl Hekking Veerle Roijackers Erik Prins

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

BIJLAGE 1. VISIE OP BEPLANTING FASE 3

25 NOVEMBER 2022

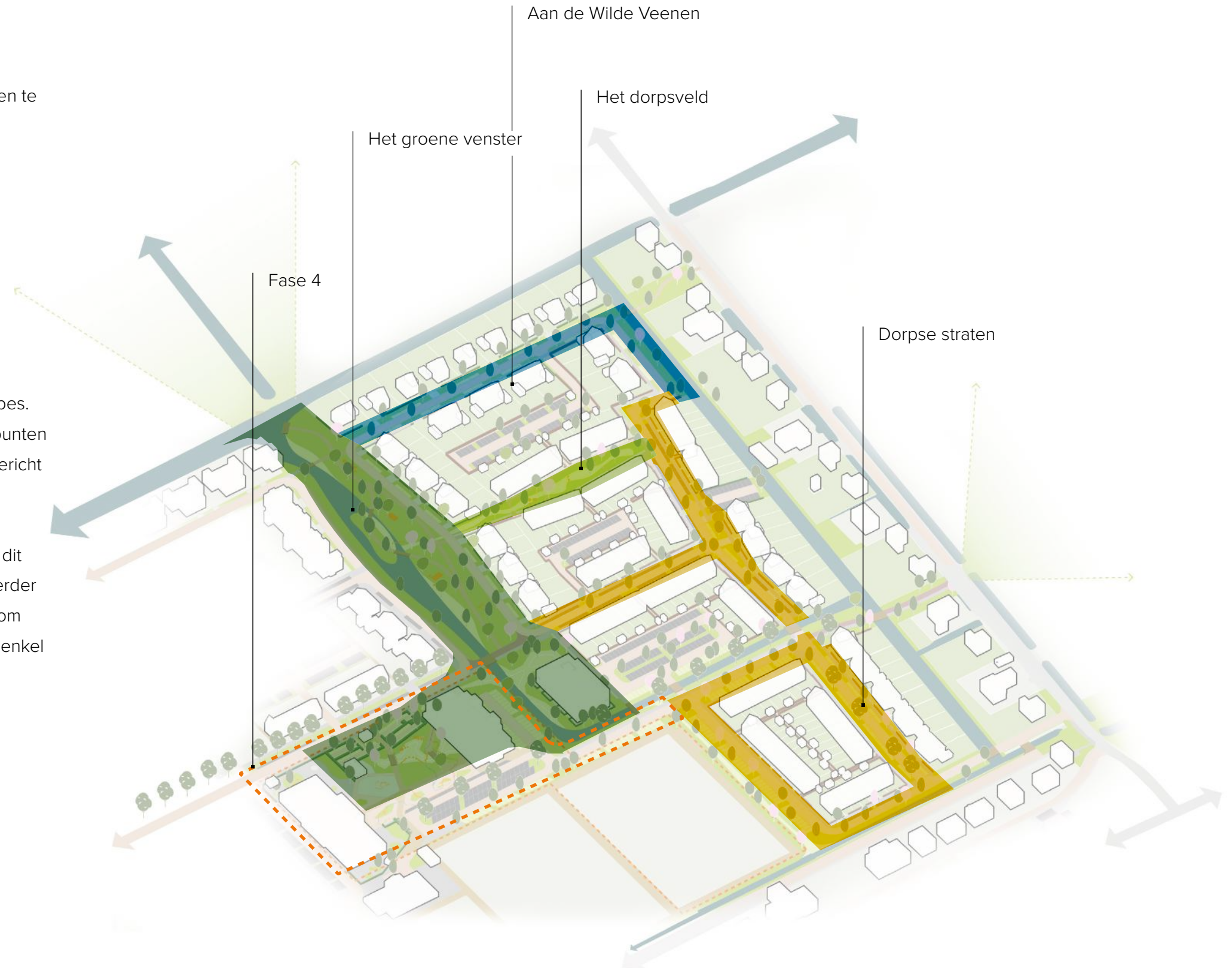
DEELGEBIEDEN OPENBARE RUIMTE

In de openbare ruimte van fase 3 zijn vier deelgebieden te herkennen:

- Het groene venster
- Het dorpsveld
- Dorpse straten
- Aan de Wilde Veenen

Deze deelgebieden verschillen van elkaar in sfeer en inrichting. Wel vormen ze samen één geheel door toepassing van dezelfde elementen en ontwerpprincipes. Voor de verschillende deelgebieden zijn de uitgangspunten herhaald, aangevuld met sfeerbeelden en principes gericht op de beplanting.

Los van deze deelgebieden maakt fase 4 deel uit van dit stedenbouwkundig plan. In fasering wordt deze fase eerder gerealiseerd dan de rest van het plan, het ontwerp is om die reden verder uitgewerkt. Dit beplantingsplan gaat enkel in op de deelgebieden binnen fase 3, niet op fase 4.



Themakaart deelgebieden openbare ruimte

HET GROENE VENSTER



UITGANGSPUNTEN:

- Informeel;
- Wonen aan het groen;
- Spelen en ontmoeten in de openbare ruimte;
- Klimaatadaptief en biodivers;
- Wandelroute in halfverharding;
- Groene voortuinen met haag als afscheiding;
- Parkeren in halfverharding.



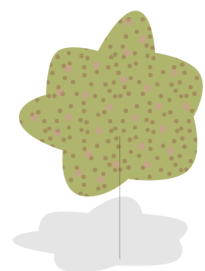
GROEN EN BEPLANTING

Het Groene Venster is het een ruim park dat tussen fase 2 en 3 in ligt. Het is interessant door de verschillen tussen hoog en laag, en tussen droog en nat. Hierdoor ontstaan er meerdere microklimaten die verschillende soorten dieren aantrekken. Om informaliteit te creëren is er gekozen voor sortiment dat ook buiten het plangebied voorkomt.

Door het park lopen verschillende wandelpaden. Vanuit het hoofd-wandelpad kan er naar een speeleiland worden gelopen, over het water heen. Dit zorgt voor een interessante beleving. Naast formele paden van klinkers of split kunnen er, door middel van maaibeheer, olifantenpaadjes worden gecreëerd in het groen.



BOUWSTENEN



OPVALLENDE SOLITAIRE BOOM



MEERSTAMMIG



KLIMBOOM



GEHELE JAAR INTERESSANT



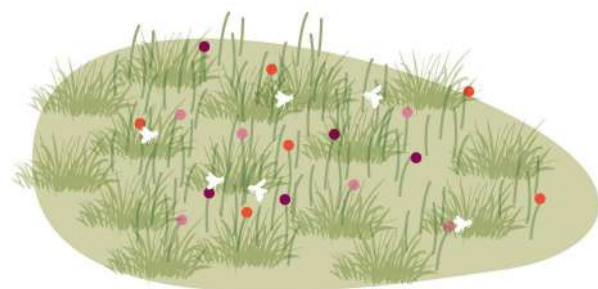
VIS- EN SPEELPLEKJES



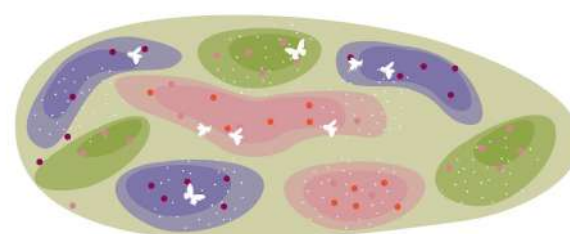
BIODIVERSITEIT



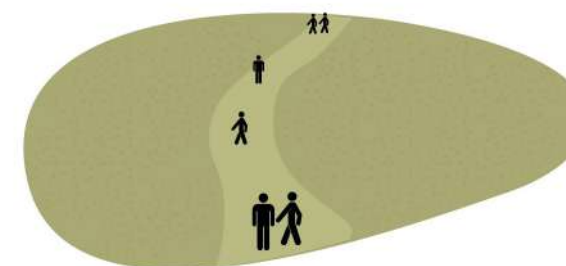
TIJDELIJKE BERGING VAN WATER IN WADI



BLOEM- EN KRUIDENRIJK GRASLAND



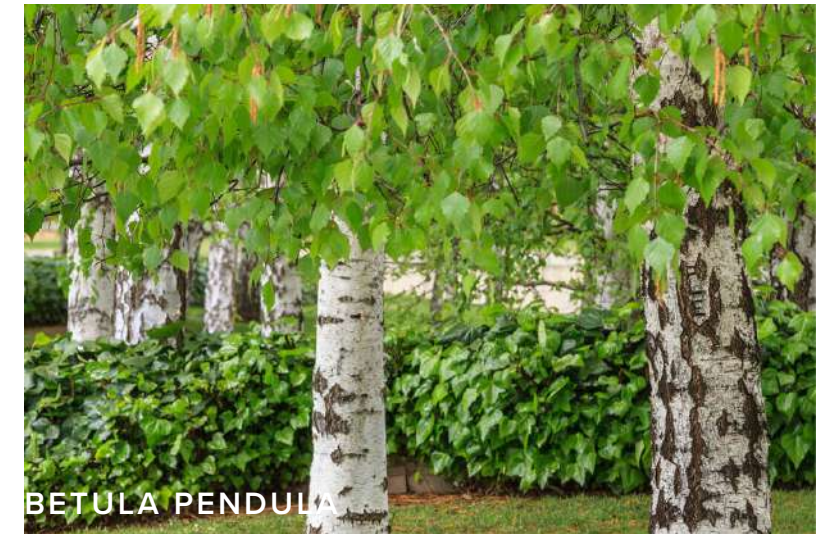
CLUSTERS MET VASTE BLOEIENDE PLANTEN



PADEN ONTSTAAN DOOR MAAIBEHEER

SORTIMENT

BOMEN



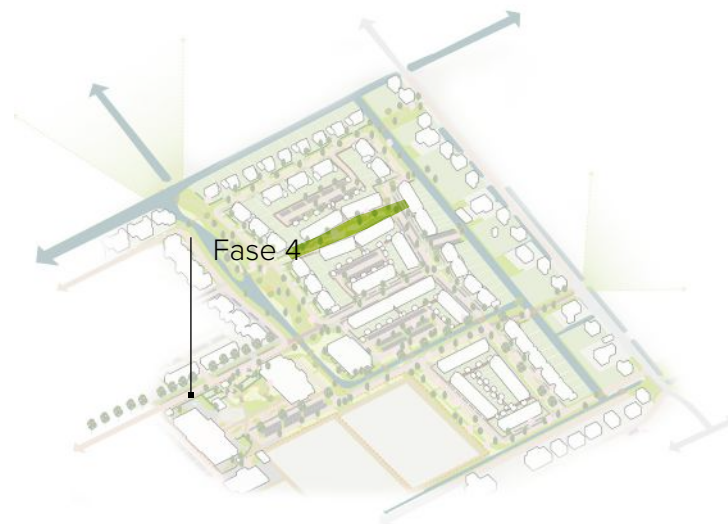
VASTE PLANTEN



GRAS & NATUURLIJKE OEVER



HET DORPSVELD



UITGANGSPUNTEN:

- Informeel;
- Wonen aan het groen;
- Spelen en ontmoeten in de openbare ruimte;
- Klimaatadaptief en biodivers;
- Ontmoetingsplek aan de voordeur;
- Delftse stoepen met zitranden als erfafscheiding;
- Autovrij;
- Bereikbaar voor hulpdiensten.



GROEN EN BEPLANTING

Het dorpsveld is een besloten ruimte met een nuttige groene inrichting. De wadi kan tijdelijk hemelwater opvangen. Daarnaast is het ook een speel- en ontmoetingsplek. Bij het kiezen van het sortiment is gelet op de natte omstandigheden die hier soms voorkomen.

De inwoners van het dorpsveld hebben een voortuin met veranda die overgaat in het park. Hierdoor zijn klimplanten aan de veranda erg geschikt om een groenere

ruimte te creëren. Daarnaast worden meerstammige en laagstammige bomen gekozen. Hiervoor is gekozen omdat het park hierdoor informeler en beslotener wordt.



BOUWSTENEN



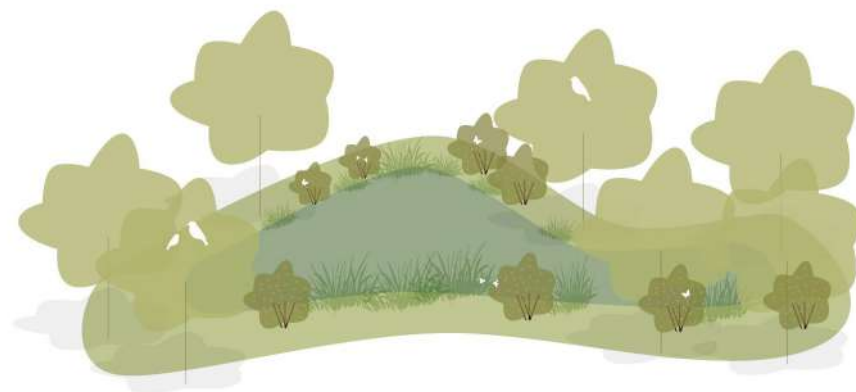
BIODIVERSITEIT



MEERSTAMMIG



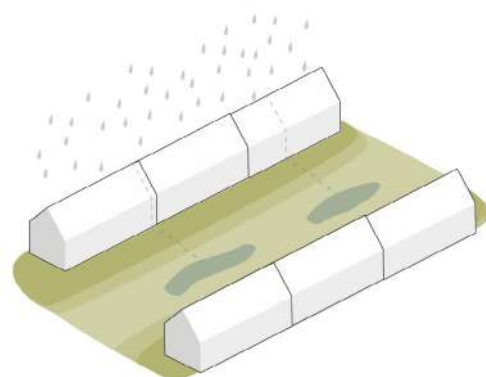
GEHELE JAAR INTERESSANT



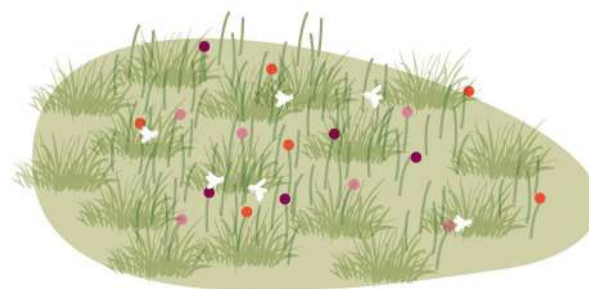
BEGROEIING WADI Aangepast op natheid bodem



TIJDELIJKE BERGING VAN WATER IN WADI



AFVOER HEMELWATER IN WADI



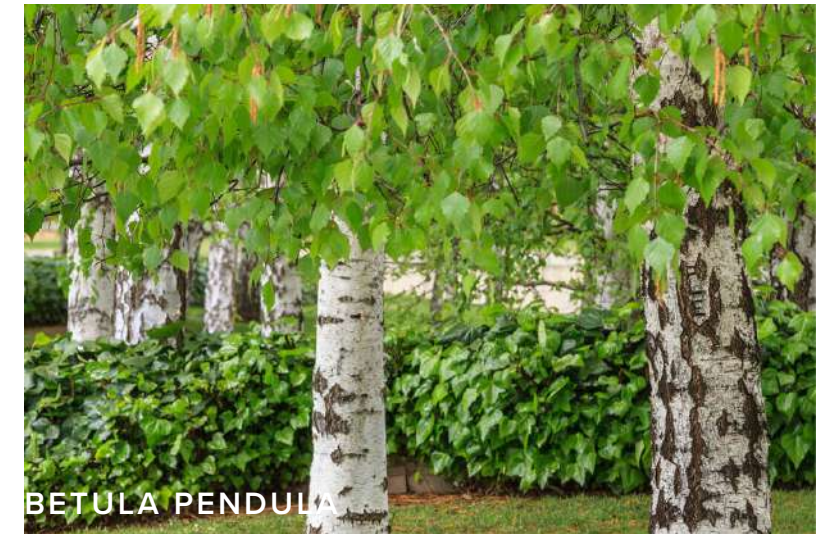
BLOEM- EN KRUIDENRIJK GRASLAND



RUIMTE VOOR KLIMPLANTEN EN
WILDGROEIENDE PLANTEN

SORTIMENT

BOMEN



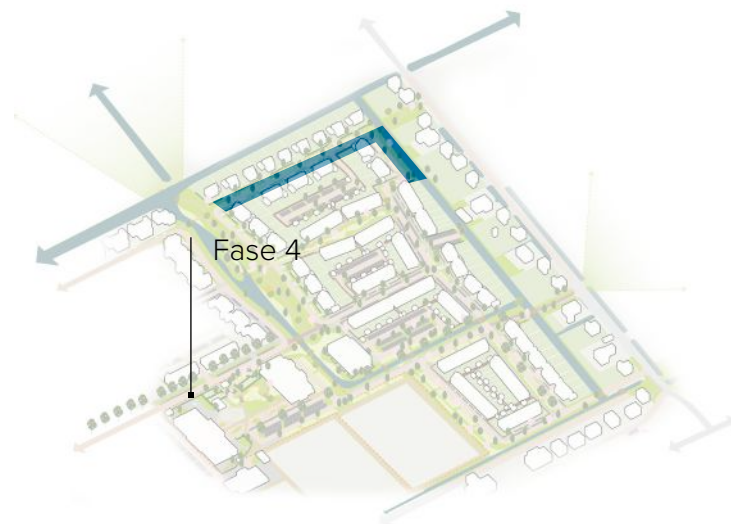
KLIPLANTEN



GRAS & NATUURLIJKE OEVER



AAN DE WILDE VEENEN



UITGANGSPUNTEN:

- Zicht op de Wilde Veenen;
- Afwisselend;
- Straatprofiel groen en ruimer;
- Vaste rooilijnen;
- Groene voortuinen met haag als afscheiding;
- Parkeren in halfverharding.



GROEN EN BEPLANTING

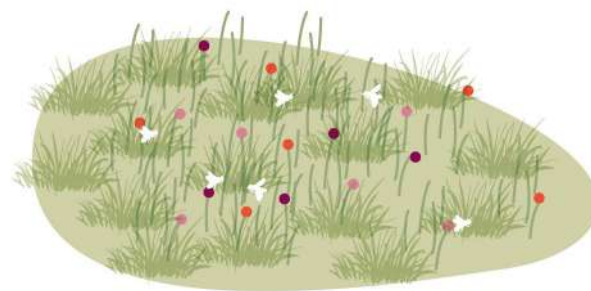
Aan de Wilde Veenen heeft uitzicht op het gebied de Wilde Veenen. Om een goede relatie vanaf de straat met de Wilde Veenen te krijgen is er aan de hand van sortiment voor een informele en landelijke sfeer gekozen. In het poldergebied zijn veel hoogstammige bomen in een grasland te vinden. Aan de Wilde Veenen heeft dit vertaald naar inheemse hoogstammige boomsoorten in bloemrijk grasland.



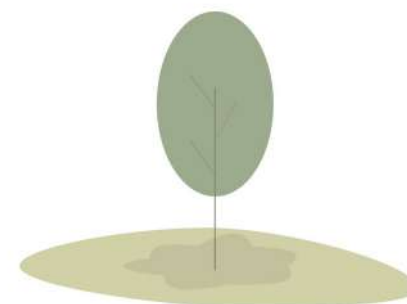
BOUWSTENEN



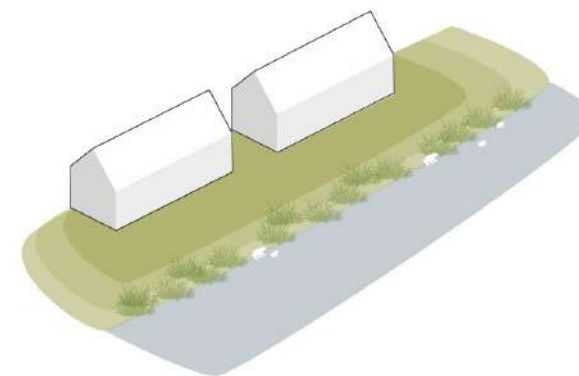
VERSCHILLENDE BOOMSOORTEN



BLOEM- EN KRUIDENRIJK
GRASLAND



HOOGSTAMMIGE BOMEN IN
COMBINATIE MET GRAS



NATUURLIJKE OEVER

SORTIMENT

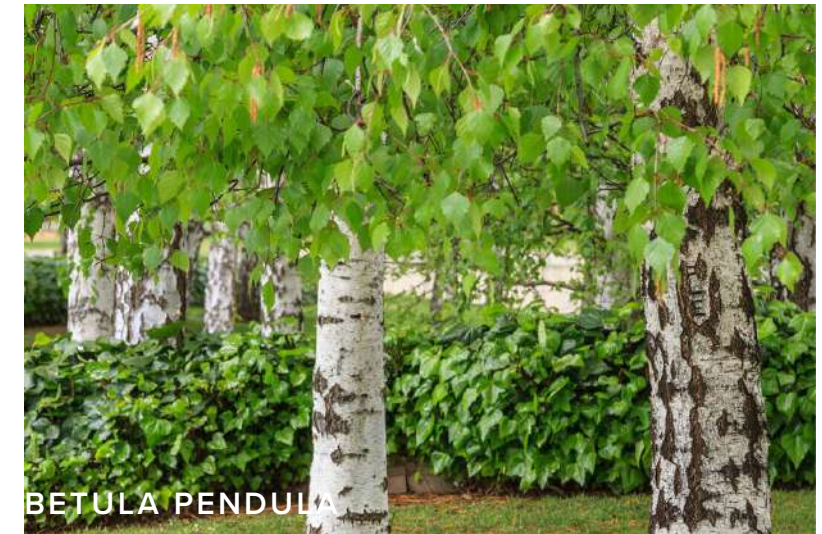
INHEEMSE BOMEN



QUERCUS ROBUR



FRAXINUS EXCELSIOR



BETULA PENDULA

BLOEMEN MENGSEL (LUBBE LISSE)



BUZZING MIX BREDA



BEE HAPPY



WINTER TO SUMMER MIX

GRAS & HAGEN



BLOEMRIJK BIJENMENGSEL

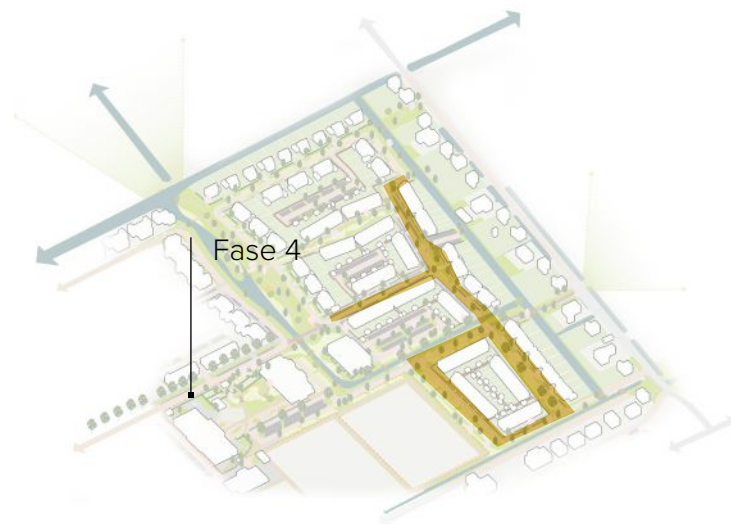


ACER CAMPESTRE



FAGUS SYLFATICA

DORPSE STRATEN



UITGANGSPUNTEN:

- Bochten zorgen voor variatie in zicht;
- Afwisselend;
- Straatprofiel voelt smal;
- Vaste rooilijnen;
- Gemetselde erfafscheidingen.



GROEN EN BEPLANTING

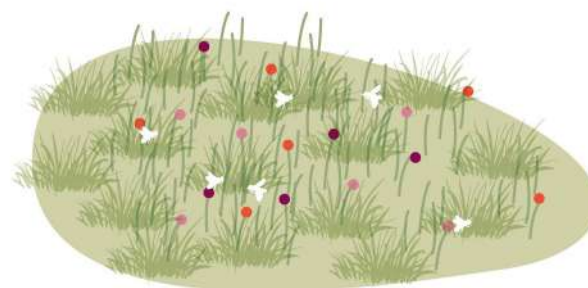
De dorpse straten hebben, zoals de naam al zegt, een dorpse sfeer. Dit wordt versterkt door de inheemse soorten die gebruikt worden. Hiernaast komen hoogstammige bomen in combinatie met lage beplanting veel voor. Dit geeft een open en veilig gevoel aan de bewoners.



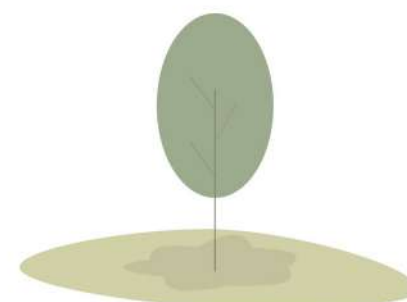
BOUWSTENEN



RUIMTE VOOR KLIMPLANTEN EN
WILDGROEIENDE PLANTEN



BLOEM- EN KRUIDENRIJK
GRASLAND



HOOGSTAMMIGE BOMEN IN
COMBINATIE MET GRAS



VERSCHILLENDE BOOMSOORTEN

SORTIMENT

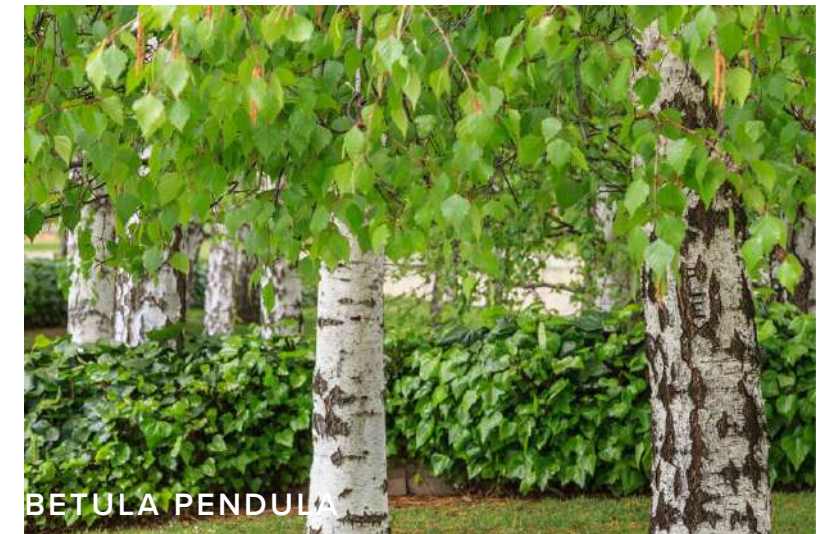
INHEEMSE BOMEN



QUERCUS ROBUR



FRAXINUS EXCELSIOR



BETULA PENDULA

KLIPLANTEN



WISTERIA SINENSIS



HEDERA HELIX



CLEMATIS VITALBA

GRAS & HAGEN



BLOEMRIJK BIJENMENGSEL



ACER CAMPESTRE



FAGUS SYLVATICA

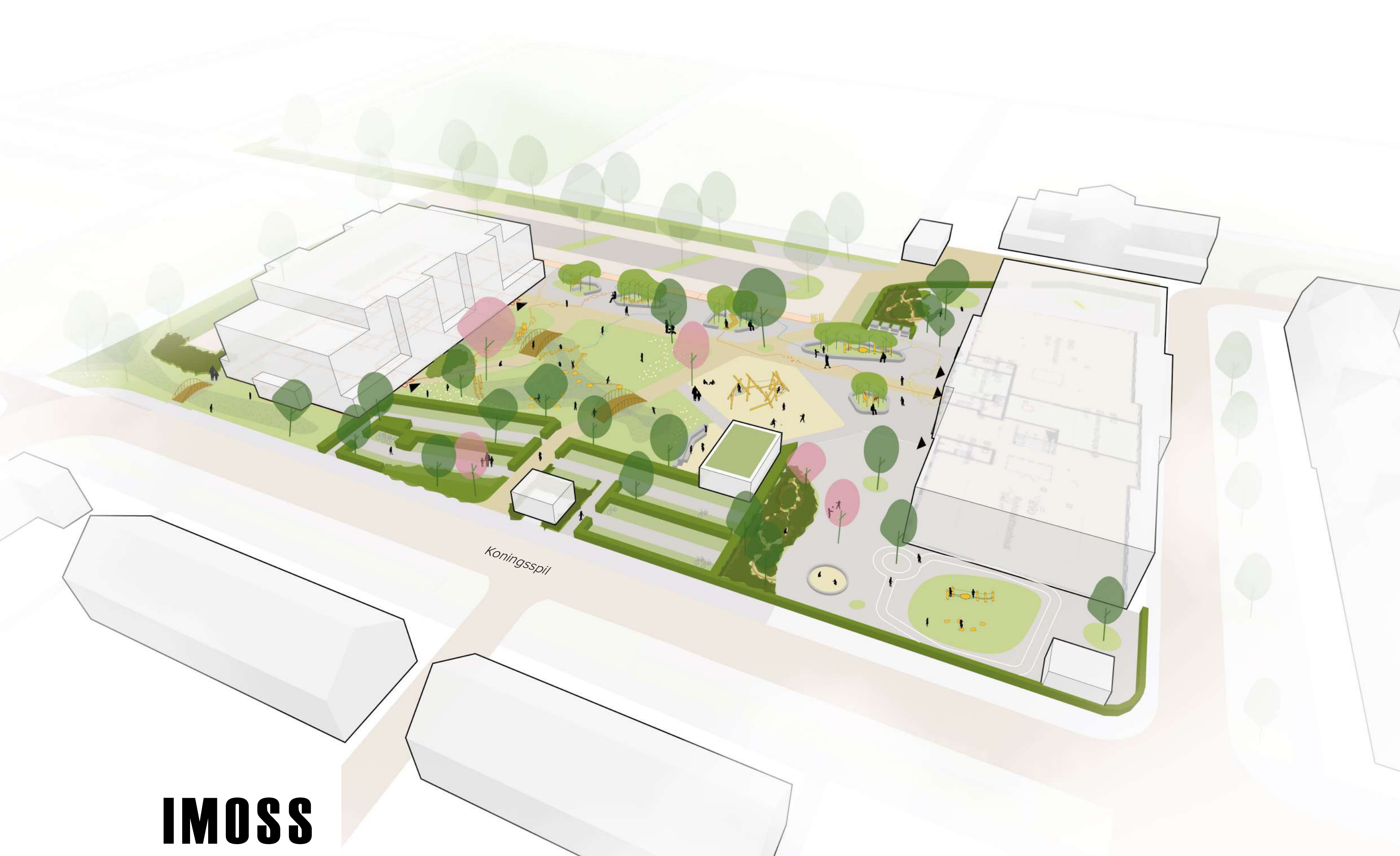
IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl



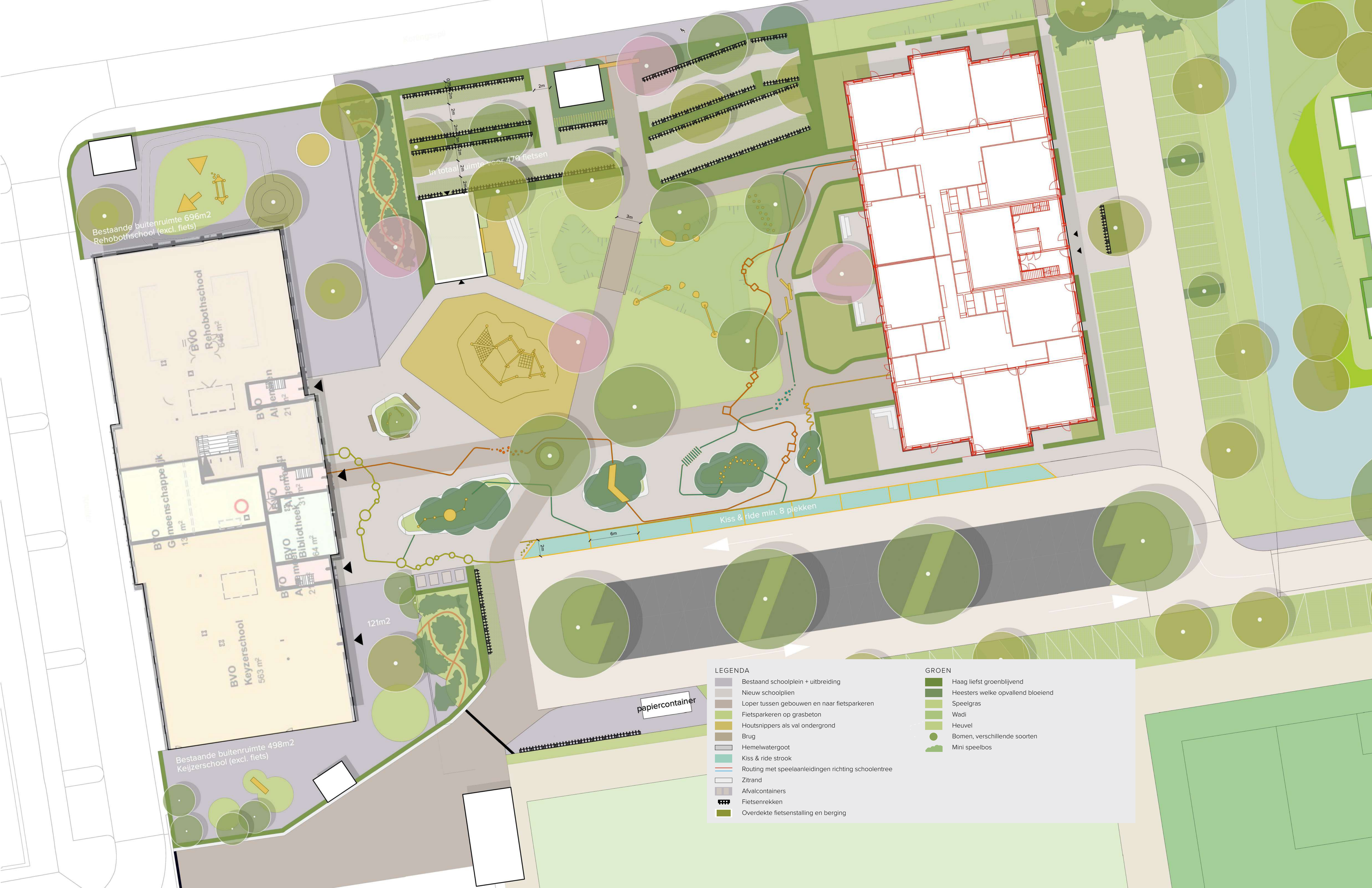
IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

BIJLAGE 2. SO INRICHTING SCHOOLPLEIN FASE 4

25 NOVEMBER 2022



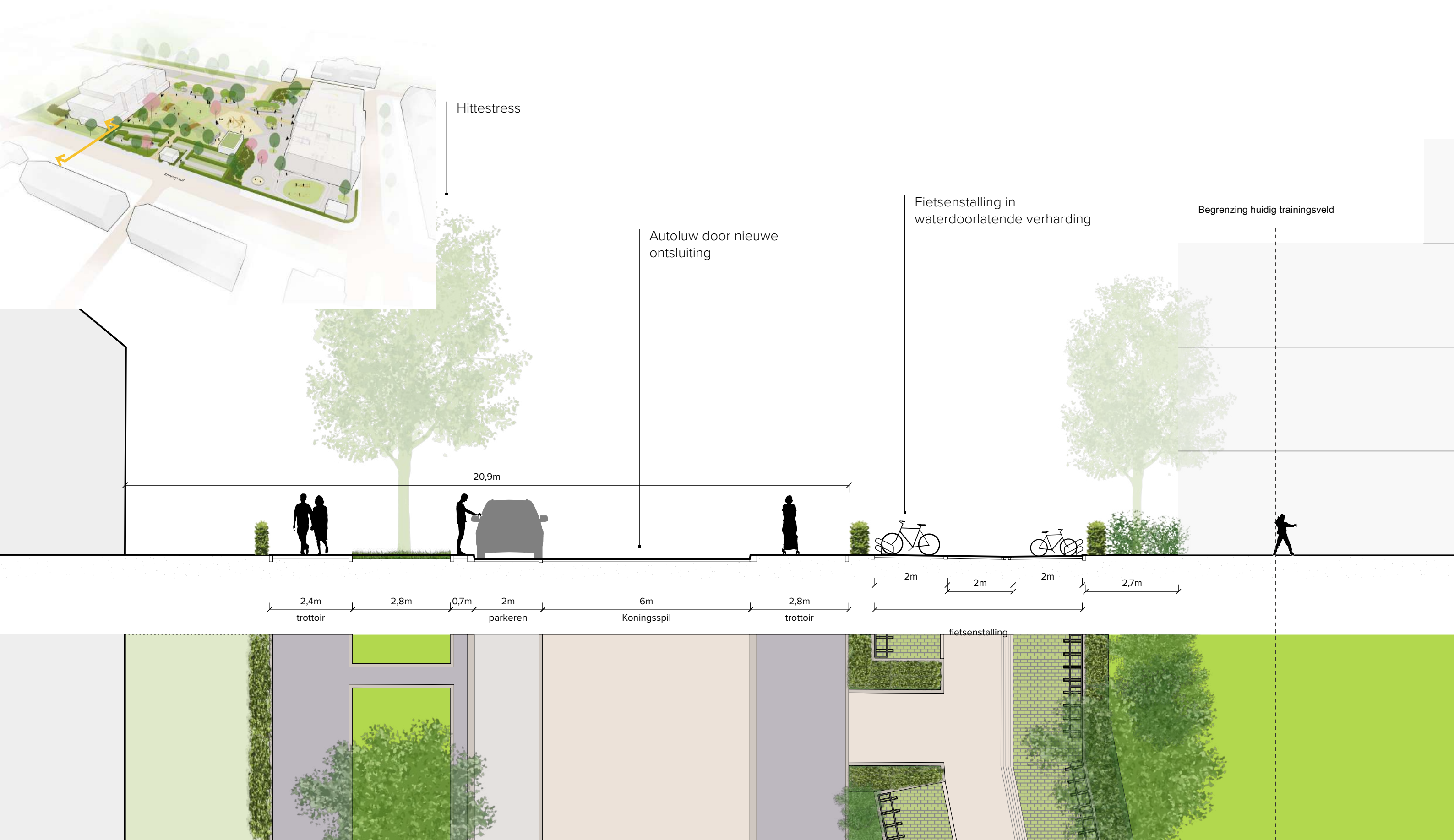


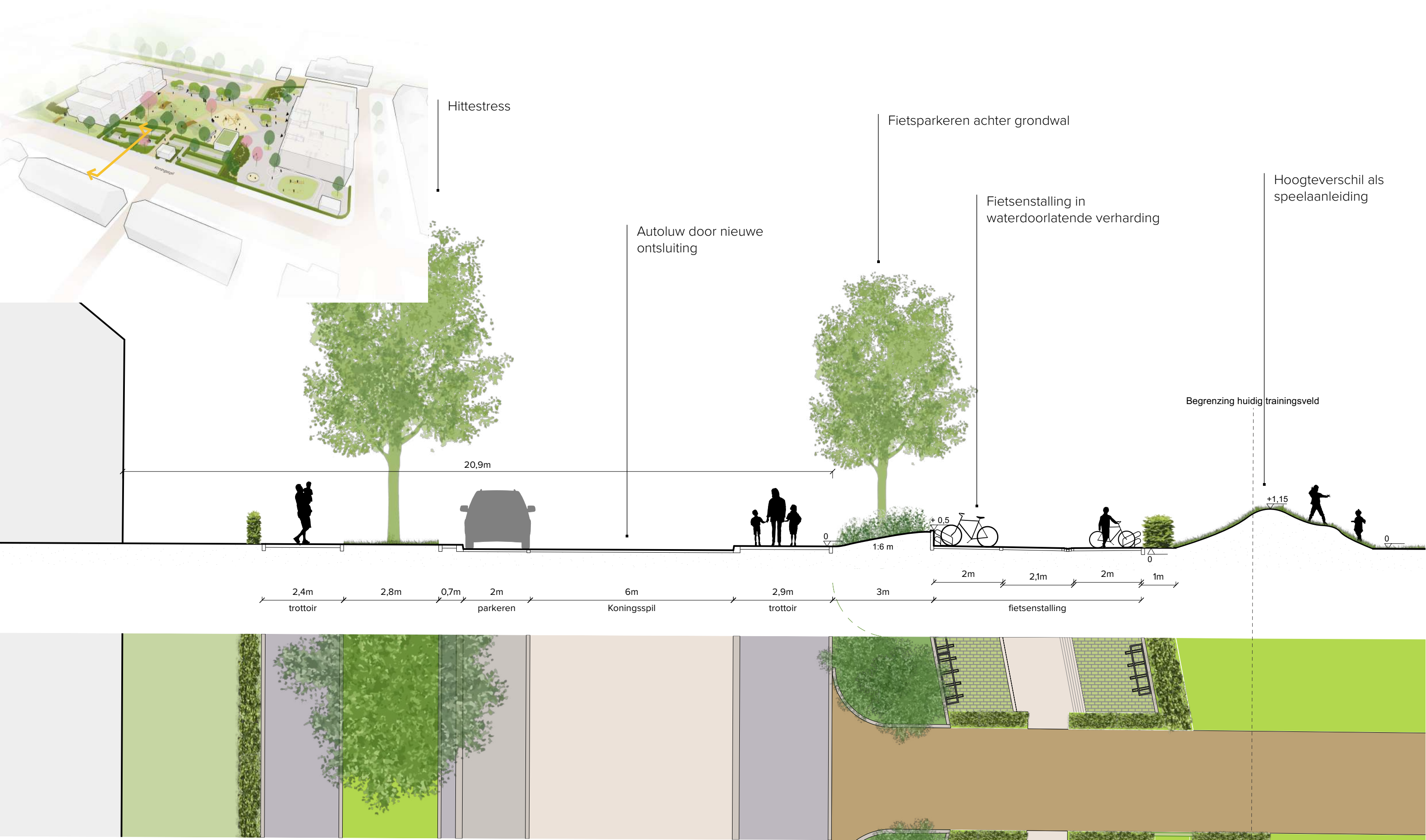
LEGENDA

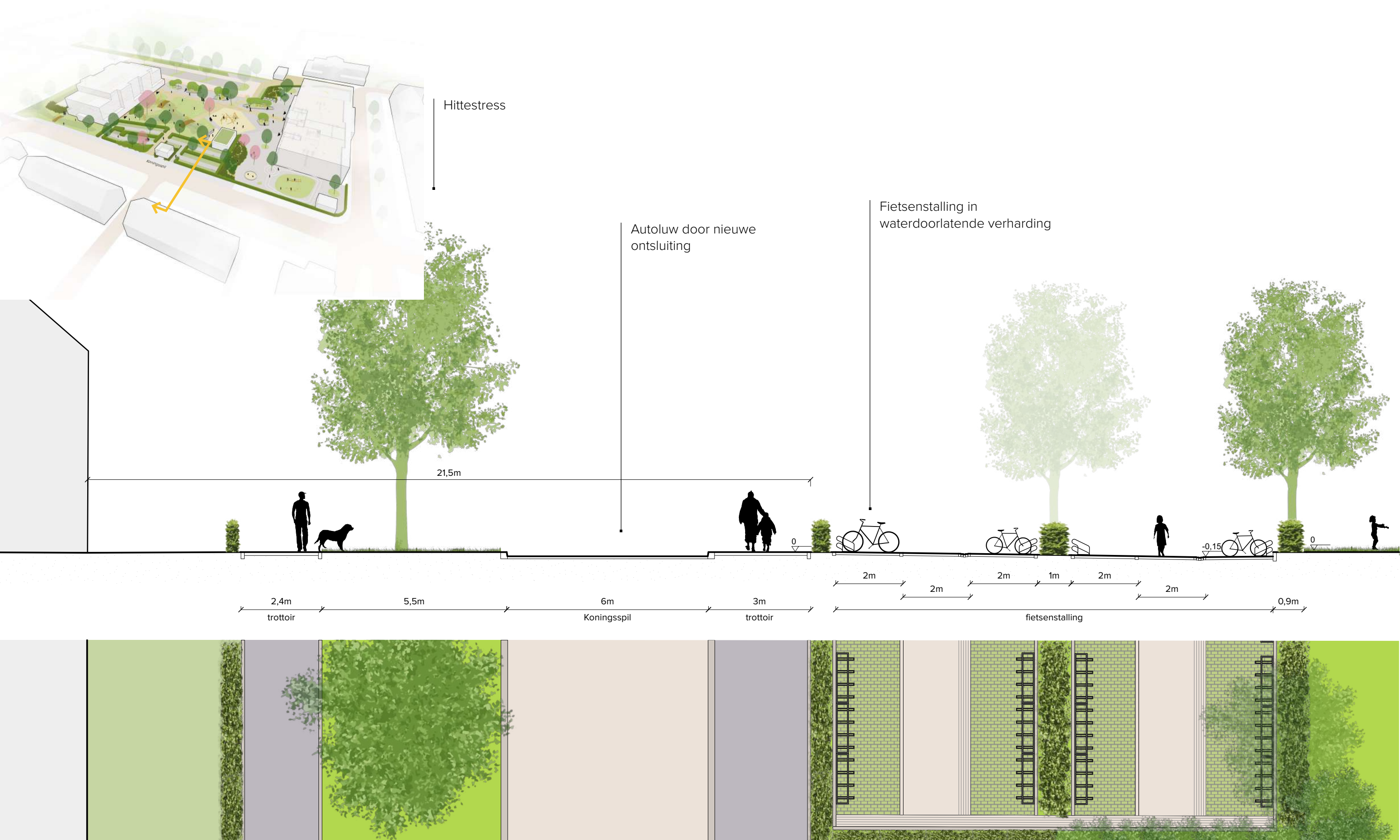
- Bestaand schoolplein + uitbreiding
- Nieuw schoolplein
- Loper tussen gebouwen en naar fietsparkeren
- Fietsparkeren op grasbeton
- Houtsnippers als val ondergrond
- Brug
- Hemelwatergoot
- Kiss & ride strook
- Routing met speelaanleidingen richting schoolentree
- Zitrand
- Afvalcontainers
- Fietsenrekken
- Overdekte fietsenstalling en berging

GROEN

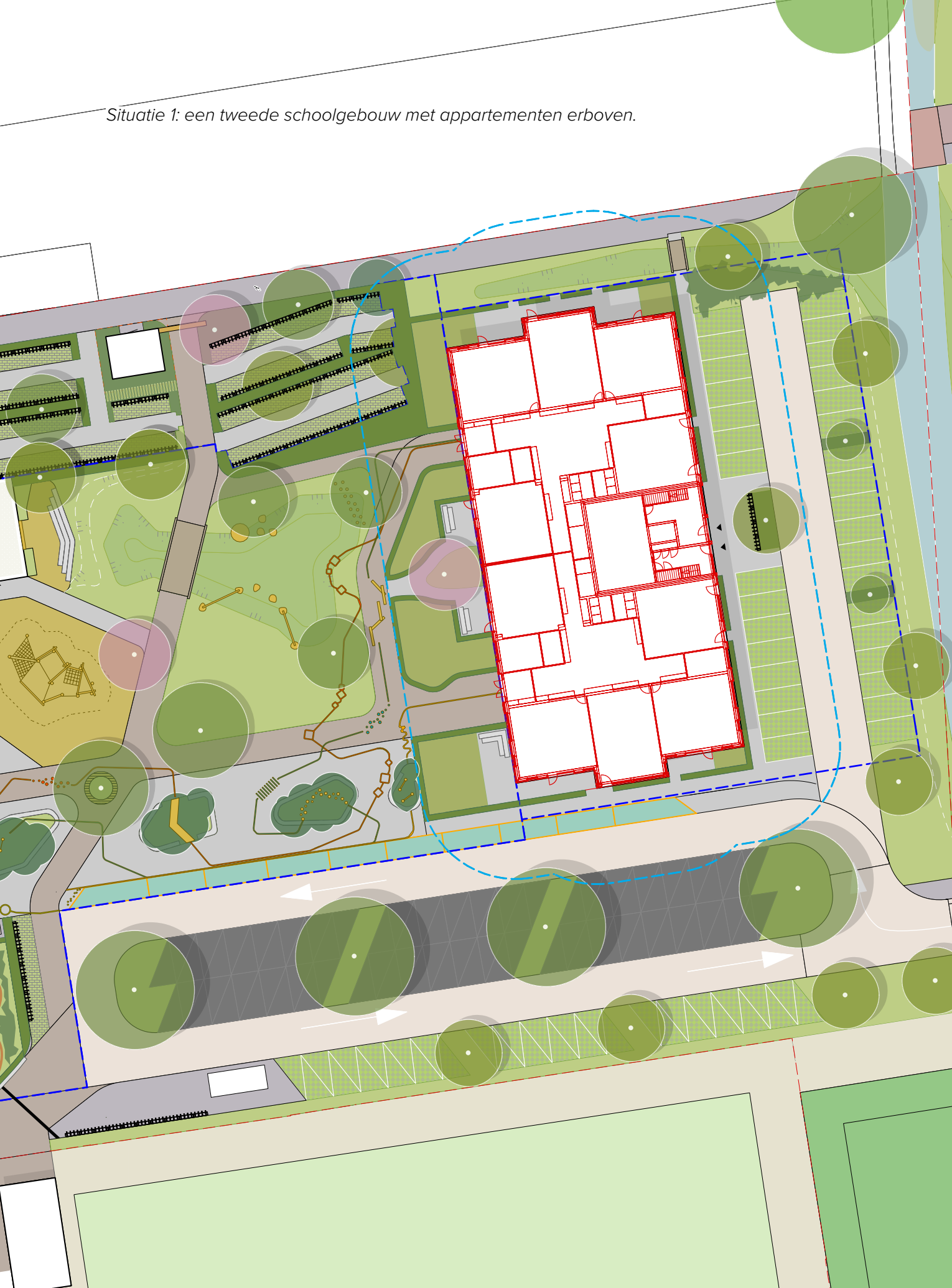
- Haag liefst groenblijvend
- Heesters welke opvallend bloeiend
- Speelgras
- Wadi
- Heuvel
- Bomen, verschillende soorten
- Mini speelbos







Situatie 1: een tweede schoolgebouw met appartementen erboven.



Situatie 2: geen tweede schoolgebouw; appartementen ook op begane grond.



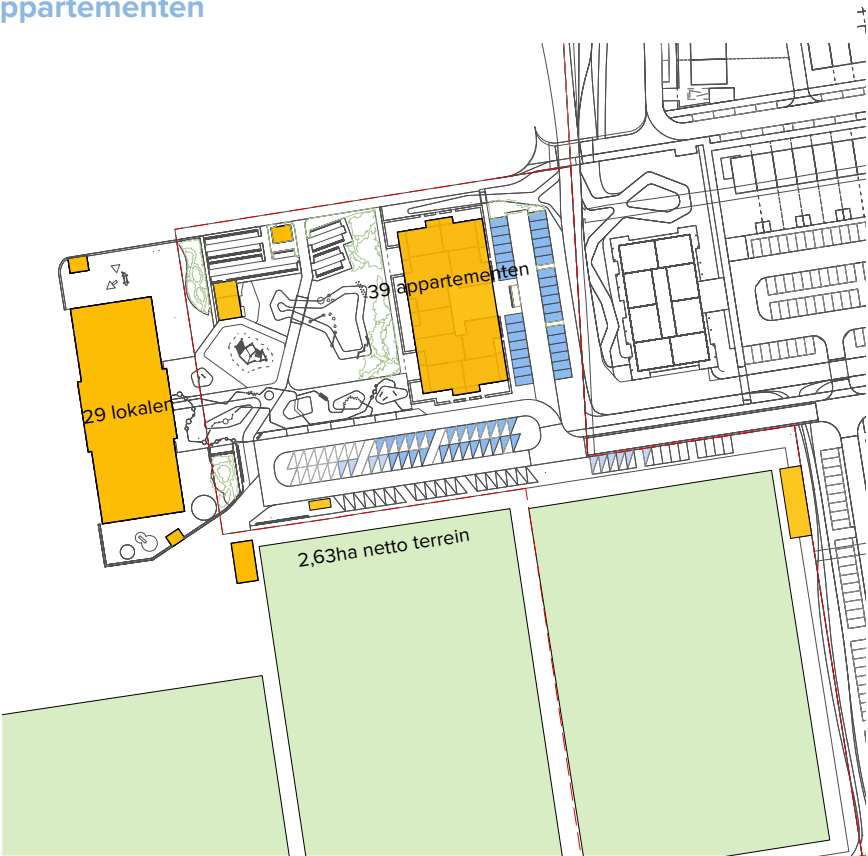
Parkeerbalans situatie 2: geen tweede schoolgebouw; appartementen ook op begane grond.

Functies / typologieën				Aanwezigheidspercentage								
				Werkdag - ochtend	Werkdag - middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag	
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bewoners	39,0	1,7	66,3	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bezoekers	39,0	0,3	11,7	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	Sportfunctie buiten (voetbalvelden; 27 per ha netto terrein)	2,6 ha	27,0	71,1	25%	25%	50%	50%	0%	100%	0%	0%
	Dagonderwijs (1 per lokaal)	29,0	1,0	29,0	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kiss & Ride dagonderwijs (1 per 100 leerlingen)	725,0	0,01	7,3	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dubbelgebruik				Behoefte	Werkdag - ochtend	Werkdag - middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bewoners			66,3	33,2	33,2	59,7	53,0	66,3	39,8	53,0	46,4
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bezoekers			11,7	1,2	2,3	9,4	8,2	0,0	7,0	11,7	8,2
	Sportfunctie buiten (voetbalvelden)			71,1	17,8	17,8	35,5	35,5	0,0	71,1	0,0	0,0
	Dagonderwijs			29,0	29,0	29,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kiss & Ride dagonderwijs			7,3	7,3	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Totaal			185,3	88,3	89,5	104,6	96,8	66,3	117,9	64,7	54,6
Parkeervoorzieningen gerealiseerd				Totaal	Aantal fysiek gerealiseerde parkeerplaatsen							
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bewoners	58,0	25,0		45,5							
	Appartementen betaalbare koop (40-70m2) bezoekers	10,0	10,0		5,0							
	Sportfunctie buiten (voetbalvelden)	71,0	63,0		39,5							
	Dagonderwijs	28,0	28,0		14,0							
	Kiss & Ride Dagonderwijs	7,0	0		7,0							
	Totaal	174,0			111,0							

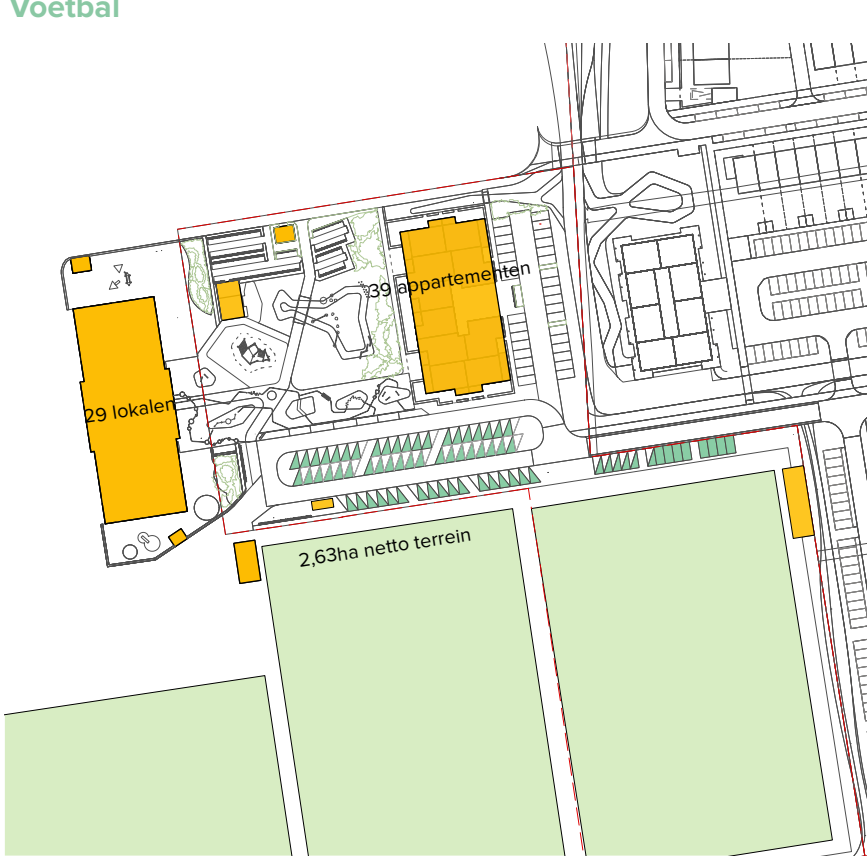
* VV Moerkapelle voetbalt niet op zondag, hier is de tabel op aangepast.

Het aantal fysiek gerealiseerde parkeerplaatsen ligt hoger dan de totale behoefte, omdat rekening is gehouden met een toekomstige situatie waarin de extra lokalen worden vervangen door appartementen.
Er wordt gebruik gemaakt van deelauto's voor de appartementen, dit zorgt ervoor dat voor 5 van de 31 appartementen geen eigen parkeerplaatsen nodig zijn.

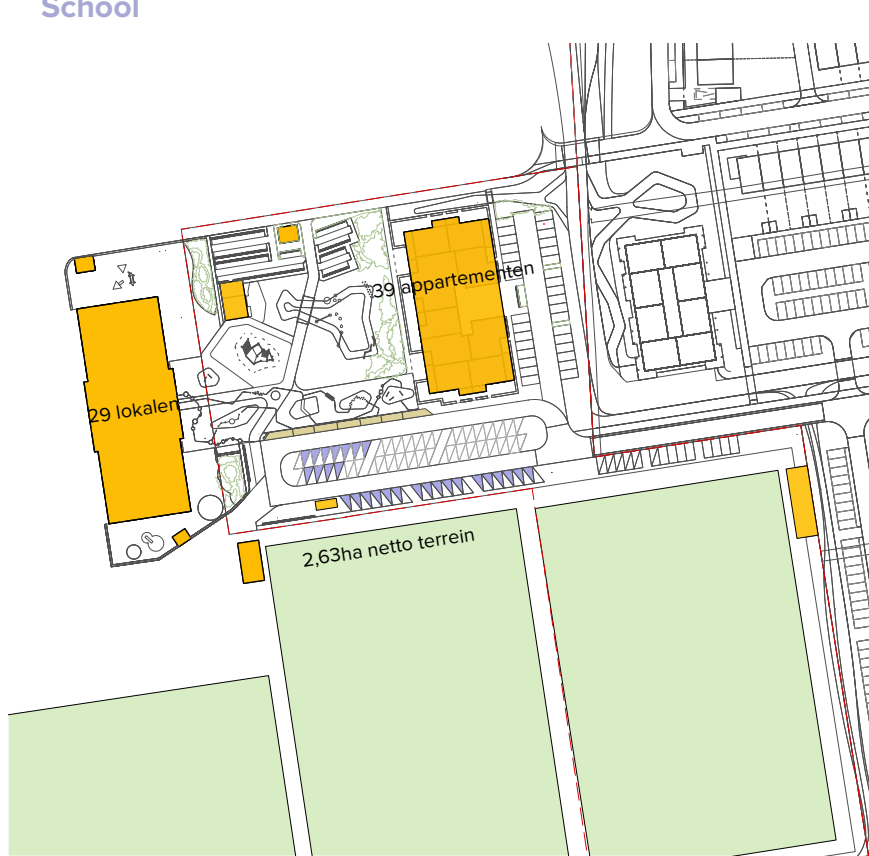
Appartementen



Voetbal



School



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl