



Entree-zuid

Tussenstand juni

2e Raadsinformatiebijeenkomst

Datum
05-06-2025

Locatie
Odijk



Inhoud

1

Terug blik vorige raadsvergadering 3

2

Uitgangspunten 4

3

Inrichting openbare ruimte 9

4

Beeldkwaliteit architectuur 20

5

Impressies 27

Terugblik vorige raadsvergadering

20 maart 2025

- Uitwerking in tekeningen, referentiebeelden en impressies van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten
- Reactie op de aandachtspunten uit de motie
- In de bijeenkomst zijn vragen gesteld over verschillende thema's, die we hebben onderzocht en verwerkt in deze presentatie voor 5 juni 2025.
- Naast de thema's mobiliteit en parkeren – die separaat worden besproken – gaat het om de volgende aandachtspunten:
 - Relatie van het plan tot de **Woonvisie**
 - Relatie van het plan tot de **Groene Koers** en Kromme Rijn Linie Landschap
 - Uitstraling van het **Hoekblok** aan de Zeisterweg/Schoudermantel
 - **Bezonnning** rondom de BeBo's
 - **Fietsparkeren**
 - **Loop- en fietsroutes** in en rondom het plangebied
 - Werking van de **woningen** grenzend aan het **parkeerdek**
- Op basis van de reactie van de Raad en Mooisticht stellen wij vervolgens een Beeldkwaliteitsplan op dat ter vaststelling voorgelegd zal worden aan de Raad.



Uitgangspunten

Programma en essenties

→
Geworteld wonen, Rijswijk
Het ontstaan van een hechte buurt



Programma

Het programma vanuit de Woonvisie is van kracht

- 30 % sociale huur,
- 40% betaalbaar tot € 390,000 , prijspeil 2024
- 10% betaalbaar tot NHG grens
- 20% vrije sector

waarbij tevens woon- en zorg-woningen is inbegrepen.

Programma	Sociale huur	Middeldure koop	Vrije sector	Totaal
Appartementen huur	44			
Woonzorg app. huur	24			
Appartementen galerij		36		
Appartementen 6spanner		36		
Bebo		15		
Appartementen 8spanner		18		
Wonen aan dek		10		
Rijwoning			23	
Rijwoning hoek			12	
Hoekwoning garage			6	
Brede tussenwoning			6	230
Totaal	68	115	47	
	30%	50%	20%	100%



Plan essenties



Herkenbare architectuur
als entreegebied



Levendige buurt
door goede mix
en diversiteit aan
woningtypes



Groene
leefomgeving
en vriendelijke
woonstraten

Een vriendelijke, dorpse sfeer

Uitgangspunten



Wonen aan het groen



Bestrating die aansluit bij
het dorpscentrum



Vriendelijke uitstraling



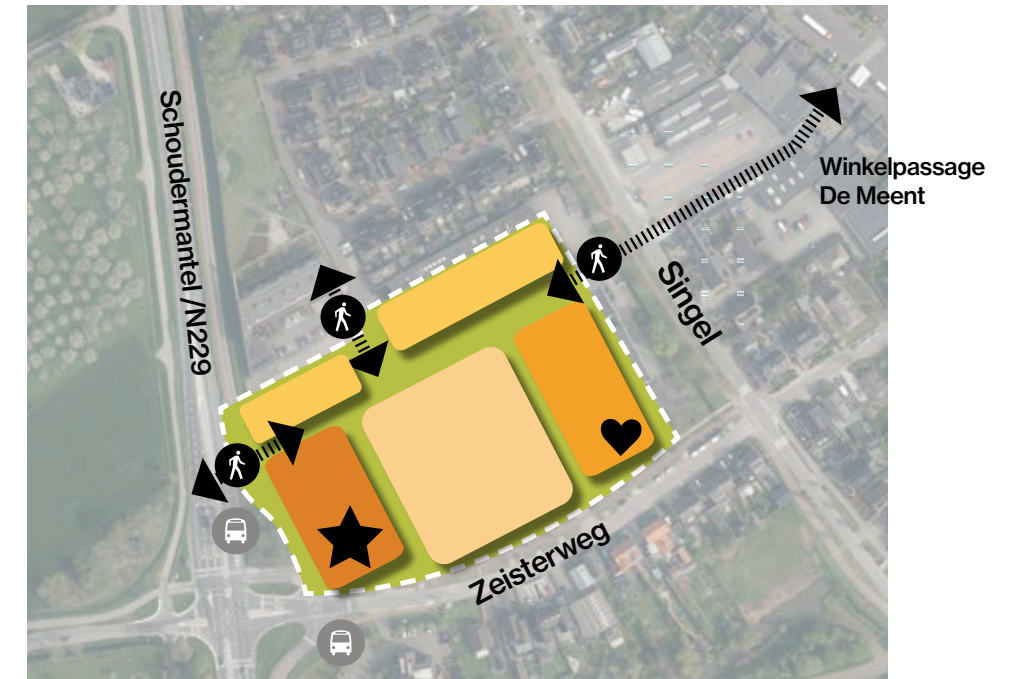
Aandacht voor overgang
privé/openbaar



Klimaatadaptief en
natuurinclusief

Een verlengde van het centrum

Het centrum als inspiratie voor materialen en inrichting



Inrichting openbare ruimte

→
Dorpsstraten met vriendelijke bestrating
en veel groen



Verankering omgeving

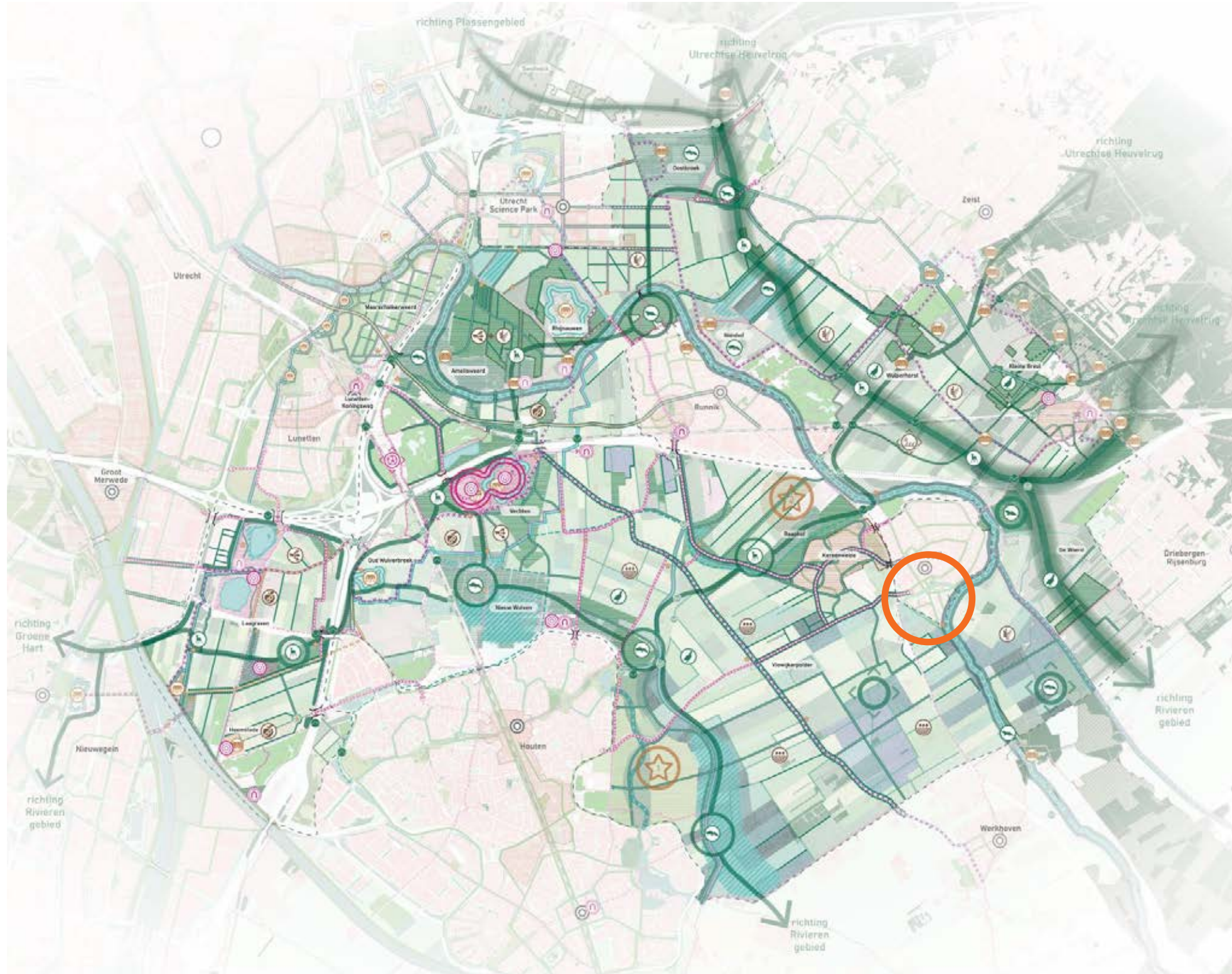
Bron: Groene Koers Bunnik



- Vanuit elke woning drie bomen te zien
- 30% van de wijk is bedekt met groen (inclusief omvang van boomkronen, openbaar en particulier groen)
- vanuit elke woning is op 300 meter afstand een groene verblijfsplek

Verankering omgeving

Bron: Kromme Rijn Linie Landschap



- Nieuwe fietsverbinding langs het plangebied
- Nieuwe recreatieve, ecologische verbinding langs het plangebied: belang behouden bestaande bomen langs de Zeisterweg
- Schakel tussen productielandschap en natuur heuvelrug

Bestaande bomen

Behouden belangrijke boomstructuren



Grote bomen aan de kruising
Schoudermantel / Zeisterweg



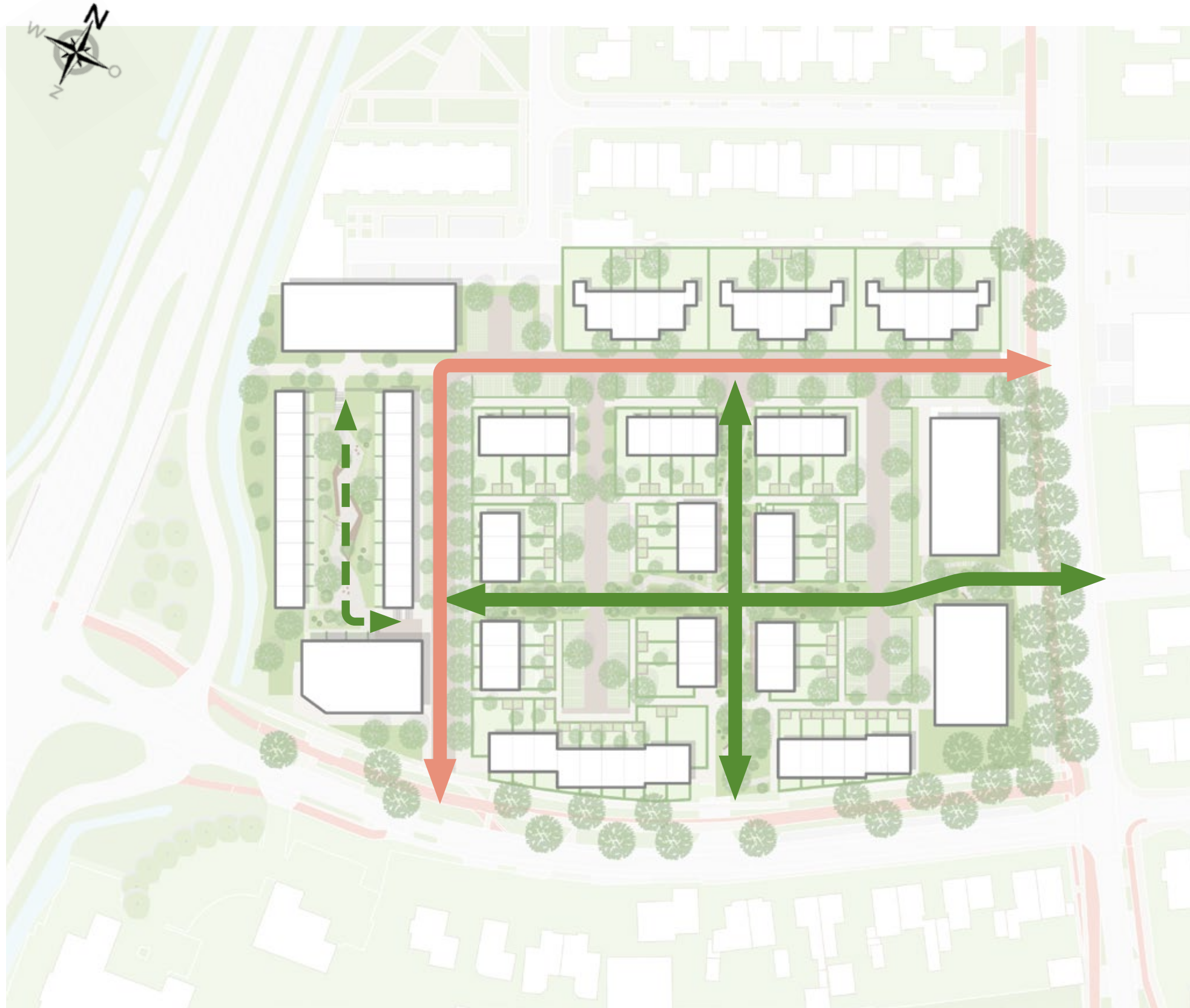
Rij bomen langs de Zeisterweg



Grote bomen aan kruising Zeisterweg
/ Singel

Hoofdstructuur openbare ruimte

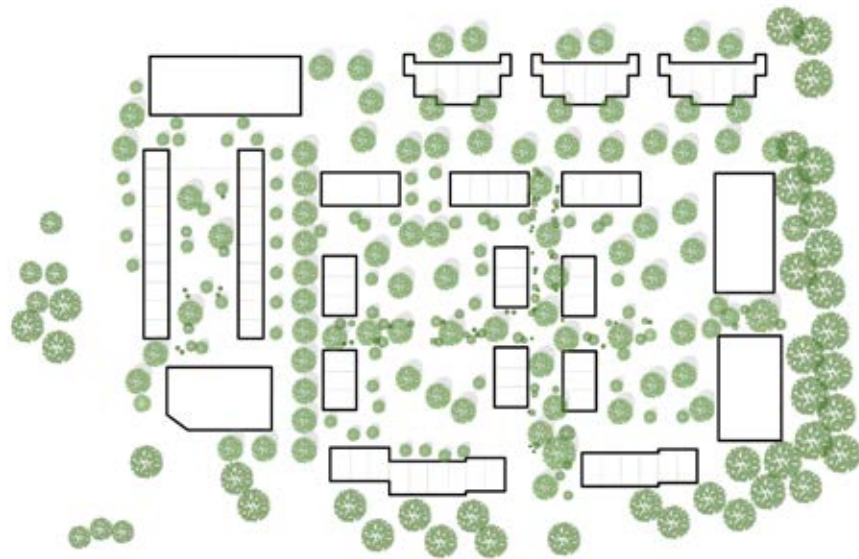
Groene as en dorpse straat



Groene, autovrij. Wandelen, spelen en verblijven.
Hoge ecologische waarde



Hoofdontsluiting auto. Bomenrijen, wandelpaden en hagen. Voordeuren aan deze straat, voortuinen en delftse stoepen.



3: vanuit elke woning zijn drie bomen te zien

Dankzij de grote hoeveelheid bestaande bomen rondom het plan - en het toegevoegde groen in het plan, wordt deze norm ruim gehaald.

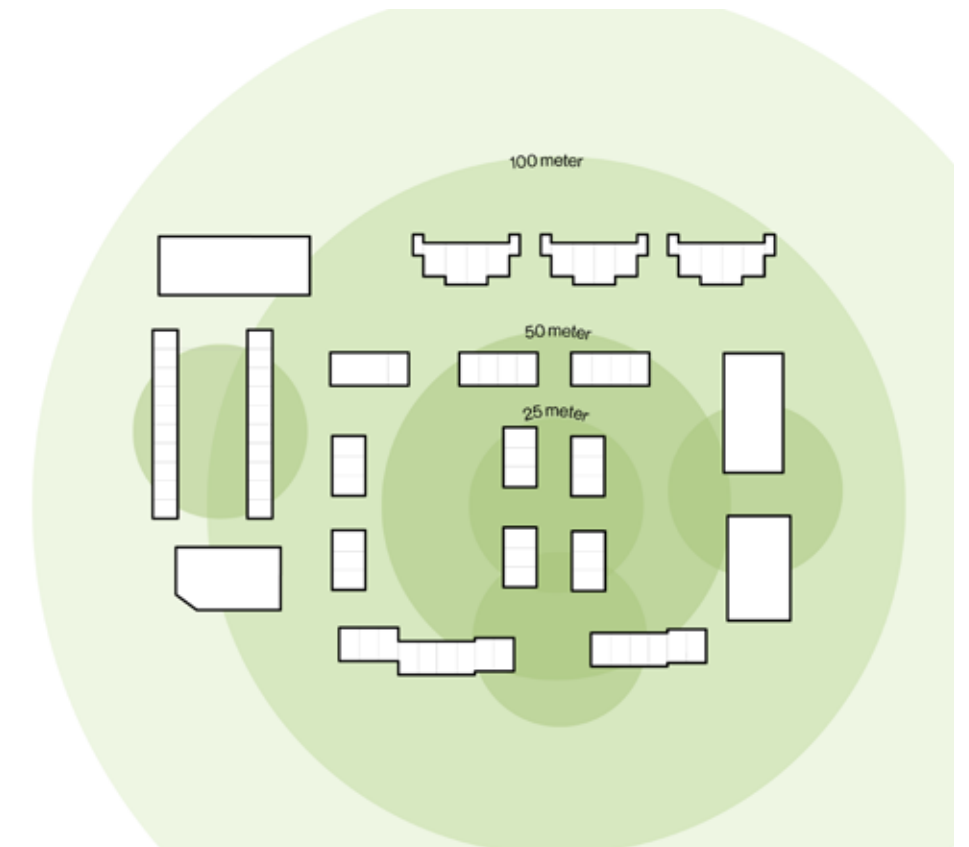


30: minimaal 30% van de wijk is bedekt met groen

In dit plan is 65 % bedekt met groen.
33% exclusief boomkronen, 65% inclusief boomkronen

Onder groen valt:

- Openbaar groen
- Boomkronen
- 50% privétuinen
- 50% parkeerplaatsen
- Groene daken
- Hagen



300: vanuit elke woning is op 300 meter afstand een (verkoelende) verblijfsplek

Centraal in het plan ligt een groen verblijfsplek (de groene as). Alle woningen liggen binnen een straal van 300 meter van deze plek af. Extra groene plekken bevinden zich aan de randen: het groene dek en de parkjes langs de Zeisterweg en Singel.

Beplanting

Het is essentieel voor het project dat de geselecteerde beplantingen (en dan met name de bomen) **toekomstbestendig** zijn. Bij de inrichting van het groen richten wij ons op de weerbaarheid van de beplantingen, die bovendien gunstig moeten zijn voor de **biodiversiteit op de lange termijn**.

We richten ons ook op ander groen voor de inrichting van het gebied, zoals **kruidenbermen, hagen, wadi's, groene parkeerplaatsen, verticaal groen en verblijfsgebieden**.

Alle beplantingen die gebruikt gaan worden moeten daarom zoveel mogelijk voldoen aan de volgende criteria:



Grotendeels inheemse soorten



Infiltratie van regenwater d.m.v wadi's, water passerende stenen en open verharding



Veel groen-blijvende beplanting, voor een aantrekkelijke omgeving gedurende het hele jaar



Verbetering biodiversiteit



Educatieve functie: planten voorzien van een QR-code

Soorten beplanting

Selectie van klimaatrobuuste bomen, met hoge ecologische waarde



Gewone esdoorn



Zwarte els



Valse christusdoorn



Tulpenboom

Grootte				
Droogte				
Beperking opwarmen				
Vangen CO2				
Vangen NOx/03				
Nectar bron				
Stuifmeel bron				



Sierappel



Honingboom



Zoete kers



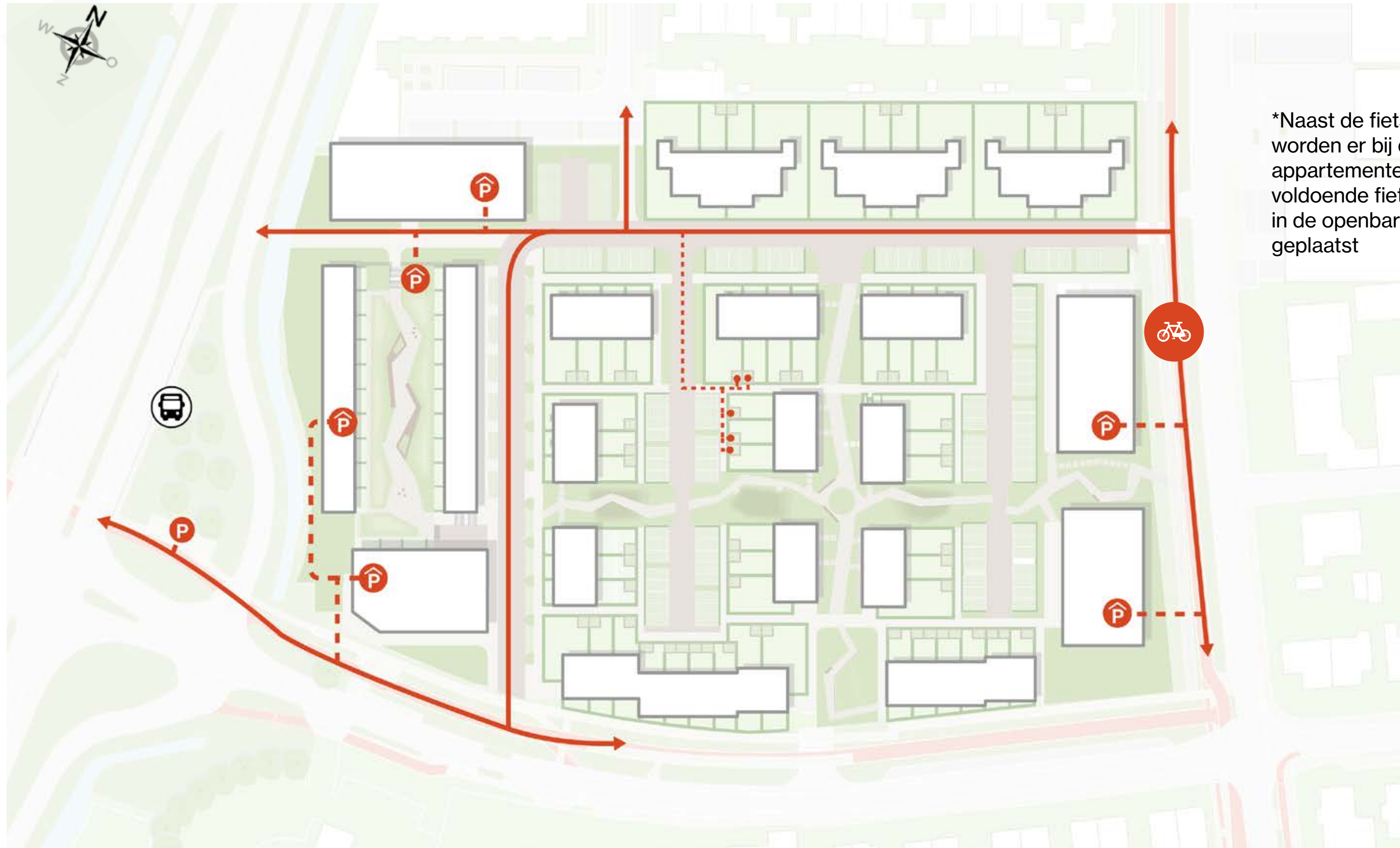
Winterlinde

Grootte				
Droogte				
Beperking opwarmen				
Vangen CO2				
Vangen NOx/03				
Nectar bron				
Stuifmeel bron				

Routes – voetganger

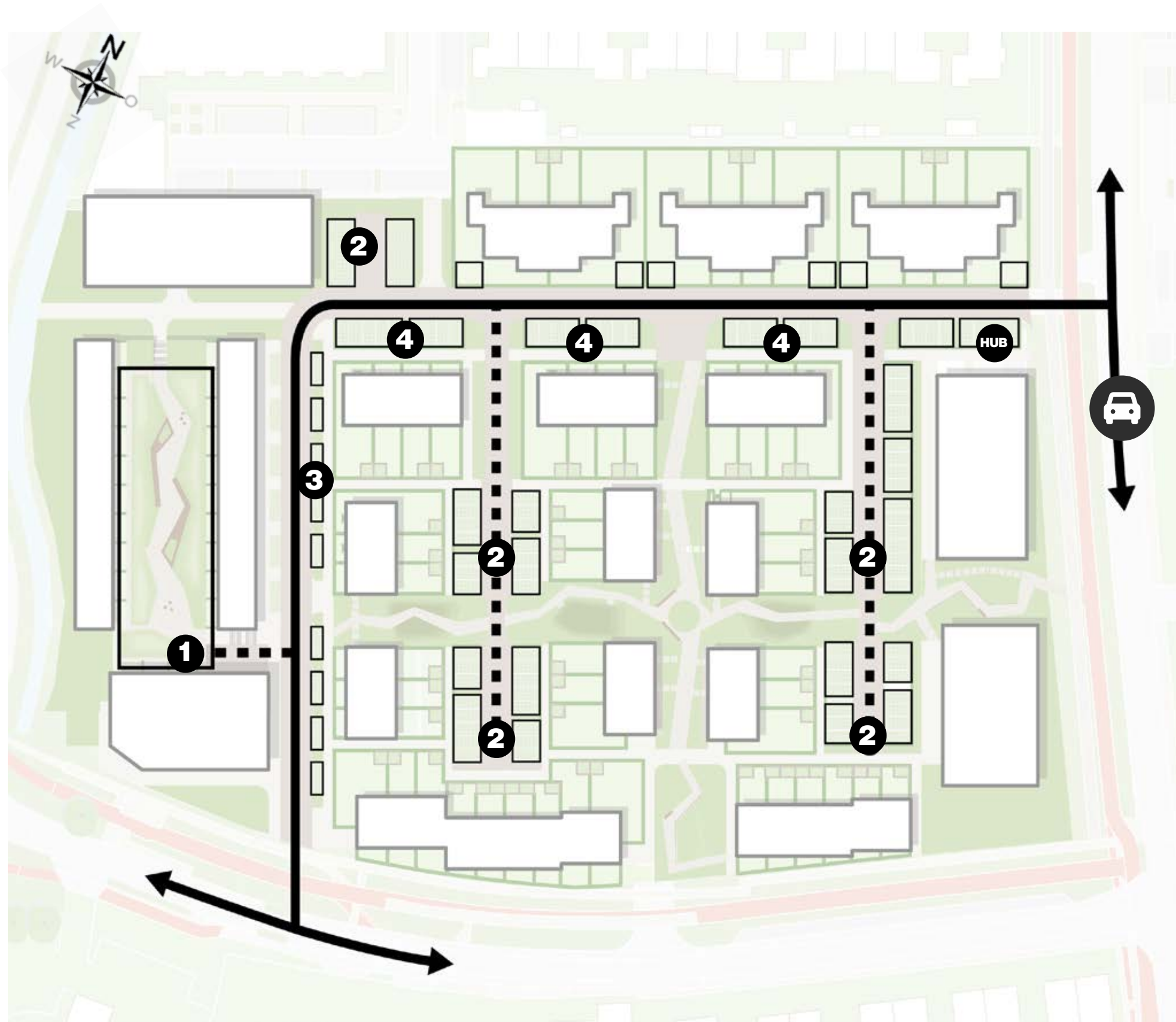


Routes – fiets



*Naast de fietsenstallingen worden er bij de appartementengebouwen voldoende fietsbeugels in de openbare ruimte geplaatst

Routes – auto



1. Gebouwd parkeren
In de buik van
appartementengebouw



2. Parkeerkoffers
Waterdoorlatende
verharding



3. Langsparkeren
Waterdoorlatende
verharding



4. Haaks parkeren
Waterdoorlatende
verharding



HUB
Paar elektrische deelauto's
en een pakketwand

Beeldkwaliteit architectuur

16 april is het plan voorgelegd aan Mooisticht. Zij onderschrijven de beoogde beeldkwaliteit en dorps sfeer en hebben een aantal tips en aandachtspunten meegegeven die wij verder gaan uitwerken.



Baksteen en hout, vriendelijke detaillering, kappen
en korte rijtjes



Ontwerpingrediënten



Open plint met plek voor ontmoeting: een bankje, erker, herkenbare voordeur



Groene voortuinen. Bufferzone tussen de straat en de woning



Gebruik zachte en natuurlijke materialen



Schaalverkleining door middel van setbacks en variatie kapvorm



Groene gevels



Verfijnde gevel. Passende materialisering en rijke details

Spelregelkaart



Accenten

- ▮ Entree op kopgevel
- ▵ Overhoekse kwaliteit
- ★ Hoogteaccent (7 lagen)

Woonsferen

- Uitgesproken rand
- Dorpsstraten
- Groene as

Uitgesproken rand

Woonsferen



Verfijnd Uitnodigend Groen



Dorpsstraten

Woonsferen



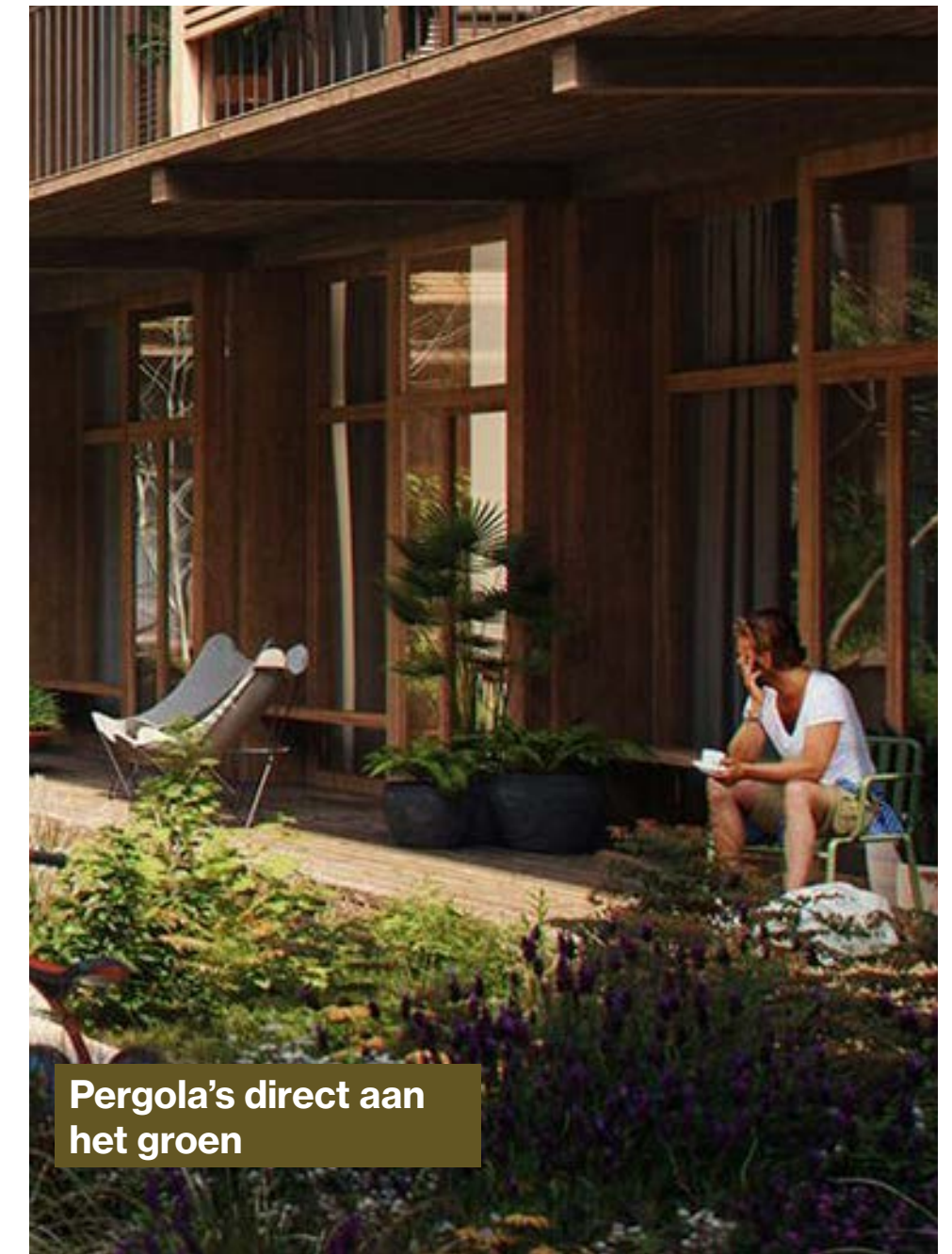
Vriendelijk
Plek voor ontmoeting
Buurtgevoel

Groene as

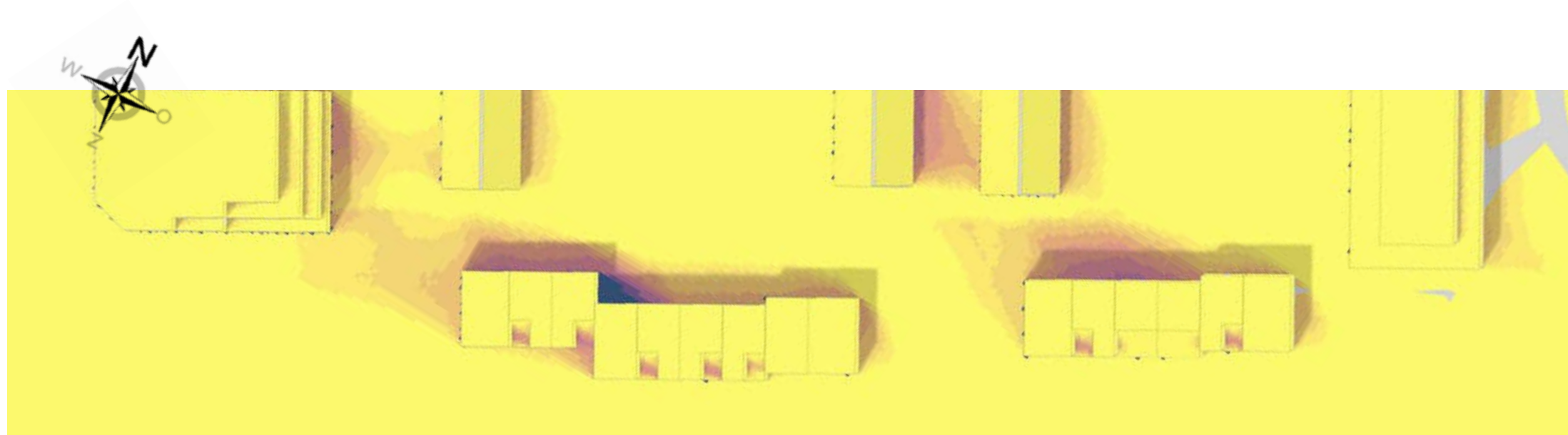
Woonsferen



Natuurlijke materialen
Auto vrij
Groen
Pergola's



Bezonningsstudie BeBo's



21 juni

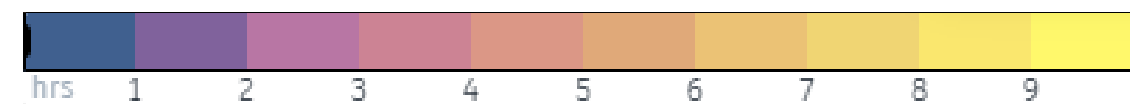
Deze studie laat zien hoe de tuin van de BeBo woningen in de zomer volop zon hebben. In de winter krijgen deze tuinen op het noorden 1 tot 2 zonuren per dag.

Te zien is ook hoe de BeBo woningen niet minder zon ontvangen door het naastgelegen appartementengebouw.



21 januari

Aantal zonuren



Impressies





Perspectief 1



Veel klimgroen



Bankje, grote entree



Metselwerk details



Houten geveldelen



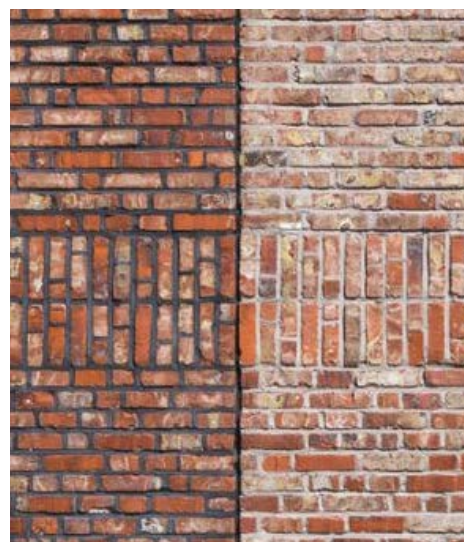
Verbijzondering kroon



Perspectief 2



Afwisselende kapvorm



Kleine korrel door kleurverschil



Frans balkon

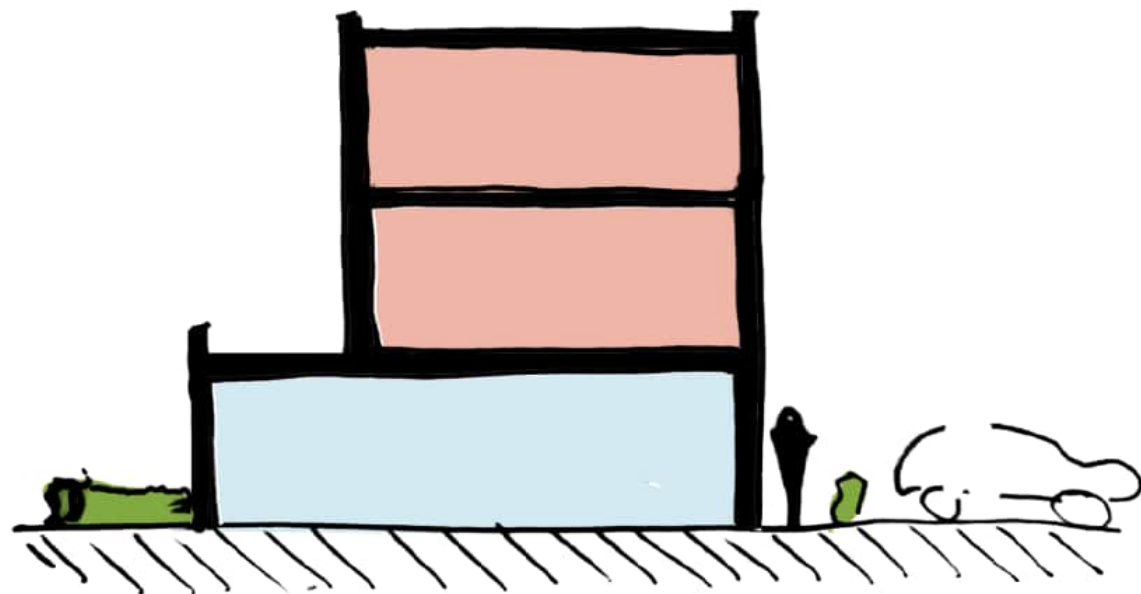


Groene voortuin

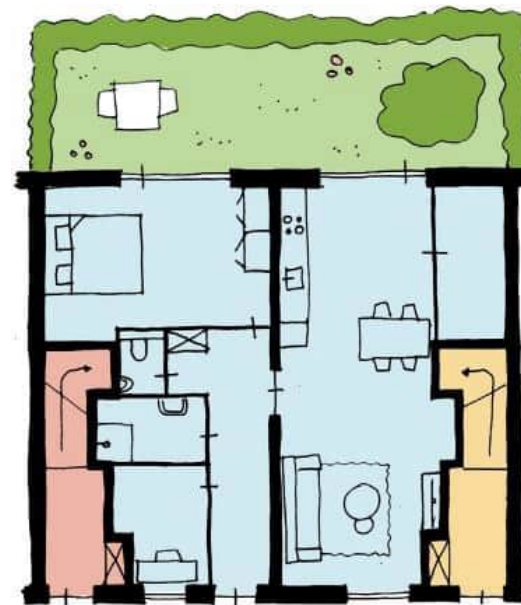


Hoekraam

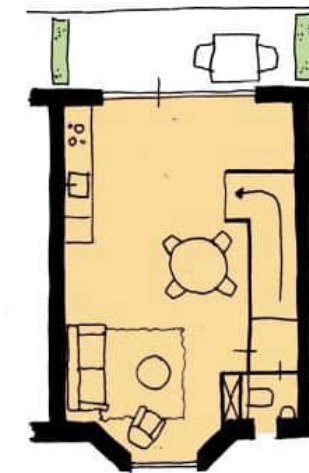
Doorsnede Beneden-bovenwoningen



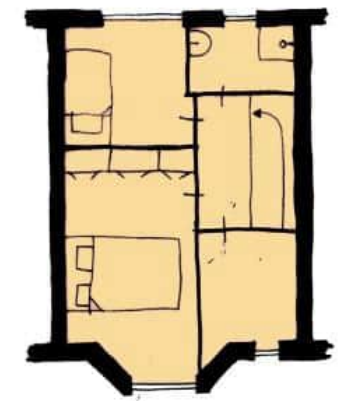
Principeddoorsnede



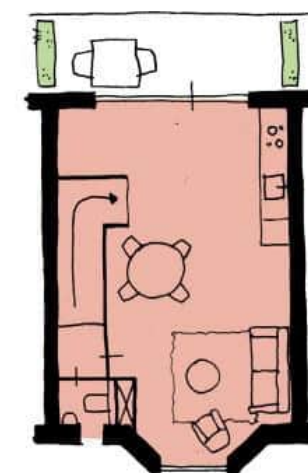
Begane grond
Brede benedenwoning



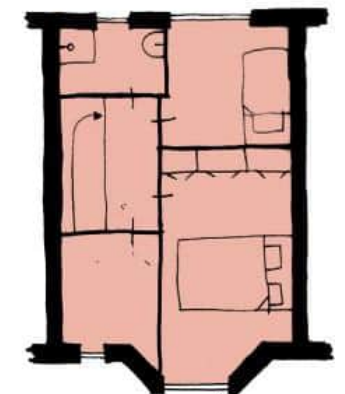
Eerste verdieping
Rechter bovenwoning
laag 1



Tweede verdieping
Rechter bovenwoning
laag 2



Eerste verdieping
Linker bovenwoning
laag 1



Tweede verdieping
Linker bovenwoning
laag 2



Perspectief 3



Vriendelijke, open gevels, plek voor ontmoeting



Ruime balkons



Voordeuren aan de straat



Warme tinten metselwerk



Perspectief 4



Uitnodigende trap naar dek



Dorpse bestrating



Metselwerk details



Groene voortuin



Perspectief 5



Het woondek is openbaar toegankelijk en kan onderdeel worden van het ommetje in de buurt.



Leefgalerij



Speelstenen



Klimtakken

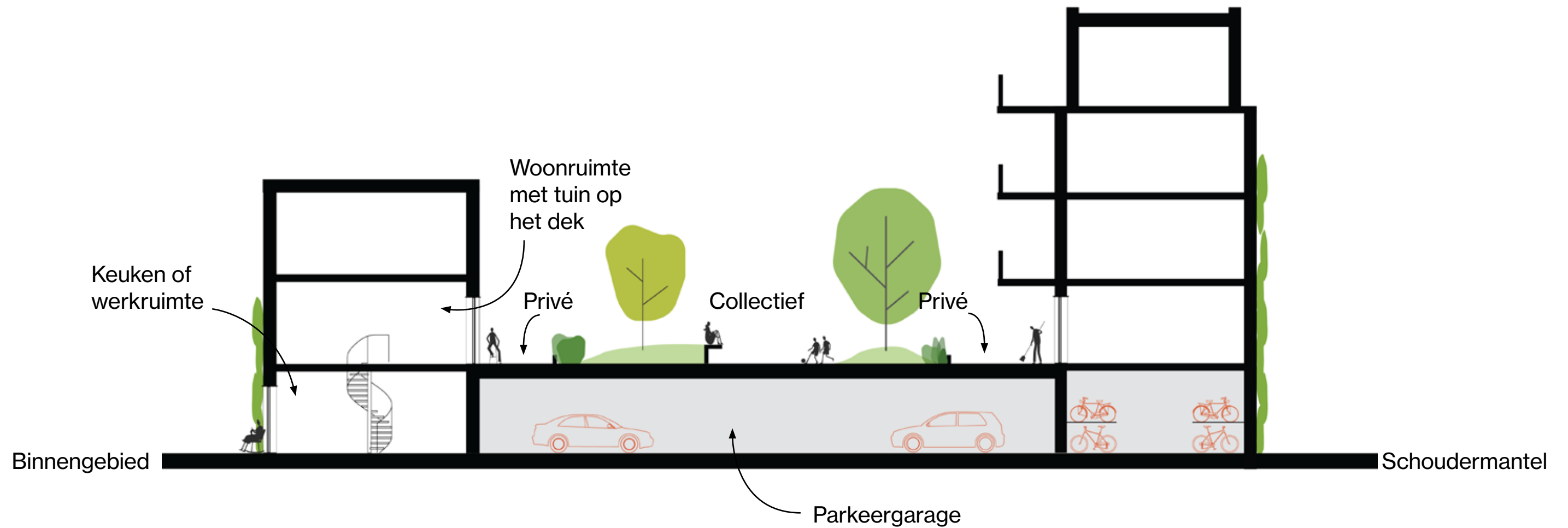


Houten geveldelen



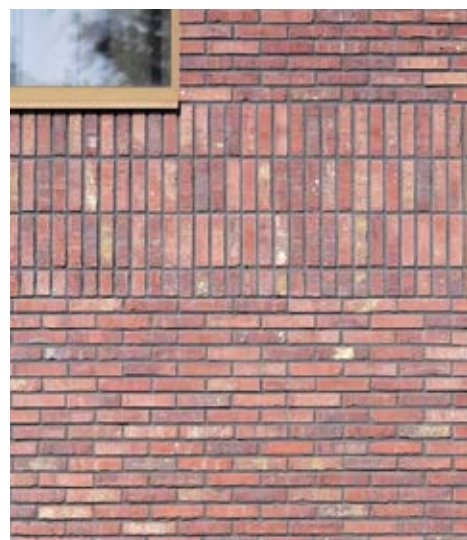
Zitplekken in het groen

Doorsnede appartementen





Perspectief 6



Metselwerk details



Groene voortuin



Waterdoorlatende bestrating



Erkers



Perspectief 7



Gebouwen in het groen



Pergola's



Spelen in het groen



Paden over de wadi's



Hout en baksteen

Perspectief 8



Zachte overgang verharding en groen



Pergola's



Stapstenen naar de voordeur



Hout en baksteen

Doorsnede groene as



Terugkoppeling uitgangspunten



Wonen aan het groen



Bestrating die aansluit bij
het dorpscentrum



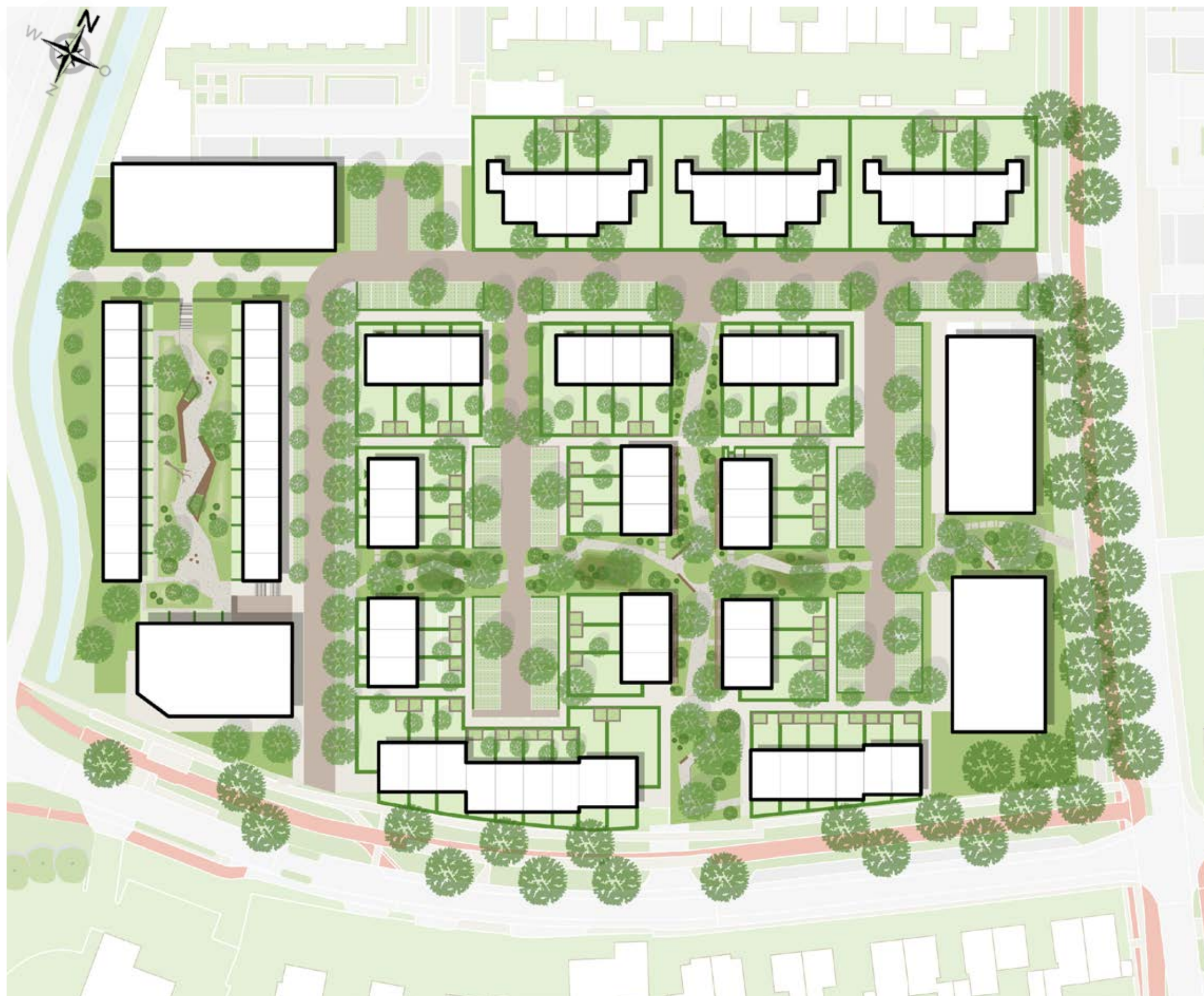
Vriendelijke bebouwing



Aandacht voor overgang
privé/openbaar



Klimaatadaptief en
natuurinclusief



- Groen
- Dorps
- 230 woningen
- Programma conform woonvisie

Planning

Planning TAM ontwerp Omgevingsplan Entree Zuid

Heden	Beoordeling concept ontwerpplan interne- en externe adviespartners (HDSR, provincie, ODRU)
Vanaf 5 juni	Verwerken reacties concept ontwerpplan
24 juni	Aanlevering voorstel besluitvorming B&W ontwerpplan (vrijgave ter inzagelegging)
1 juli	Besluitvorming B&W, aansluitend ter inzagelegging ontwerpplan
14 of 15 juli	Informatiebijeenkomst
14 augustus	Afloop ter inzage termijn
23 september	Besluitvorming B&W eventuele zienswijzen en vaststelling Omgevingsplan
13 november	Besluitvorming raad eventuele zienswijzen en vaststelling Omgevingsplan



Contact

Bert van Breugel
Bert.vanbreugel@inbo.com

Fé Ramakers
Fe.ramakers@inbo.com

