



Park Triangel - Waddinxveen

Stedebouwkundigplan | deelplan J | 18 februari 2020

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten i.s.m. **Urban Opportunities** & bureau i-mago

colofon

opdrachtgever:

CV Park Triangel

Tweede Bloksweg 38a

2742 KK Waddinxveen

Peter Immers - locatiemanager

Alexander de Vries - projectdirecteur

ontwerper

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten

www.baljon.nl

Robert van der Horst

Marita Koch

Urban Opportunities

www.urbanopp.nl

Remko Veenstra

**i-mago - Bureau voor ruimtelijke
ontwikkeling planologie**

www.bureau-imago.nl

Martin Goudriaan

Amsterdam, februari 2020



Urban Opportunities
verbindt mens, economie en leefomgeving

i-mago
Bureau voor ruimtelijke ontwikkeling & planologie

Inhoud

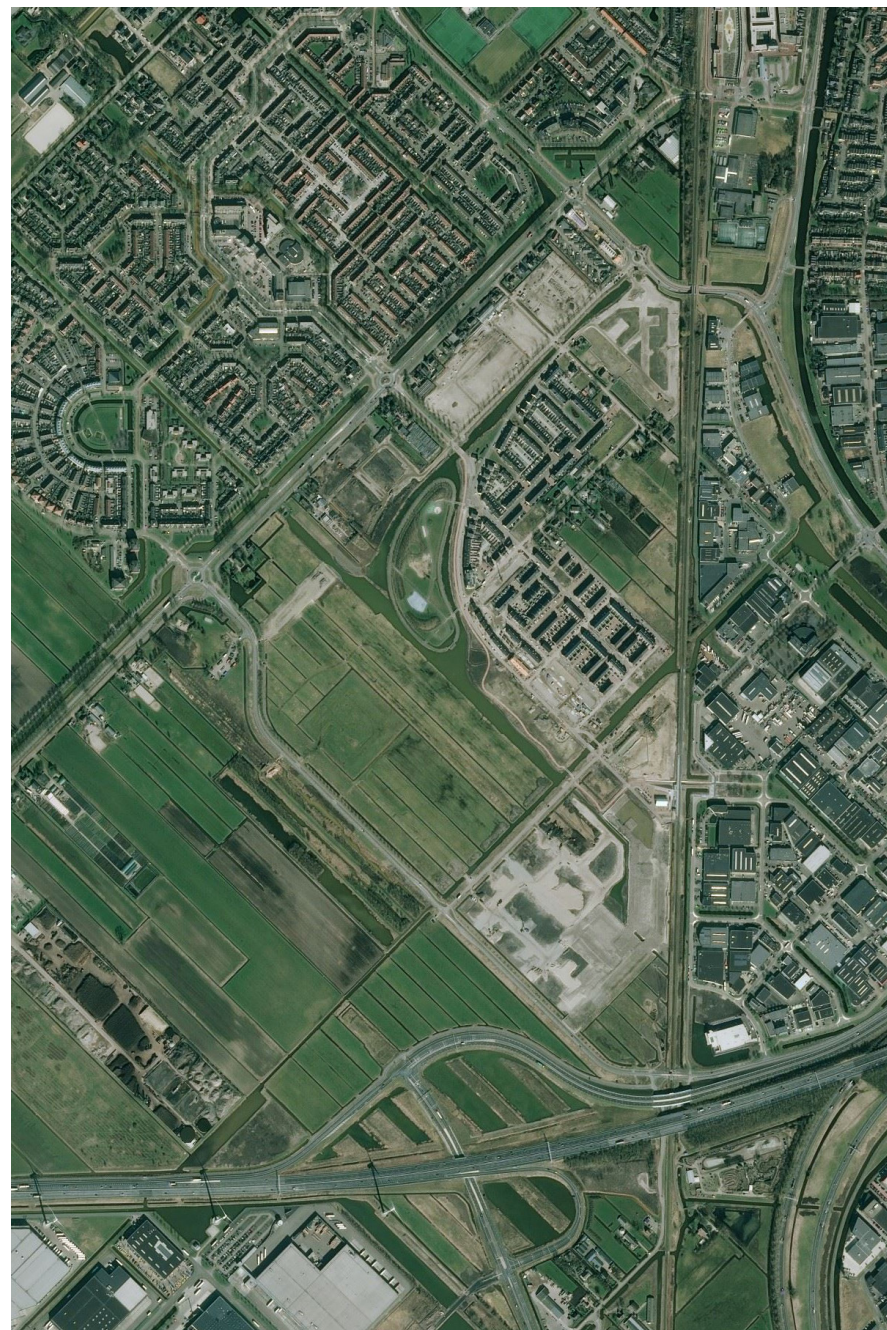
1. Inleiding			
1.0	locatie	4	
1.1	randvoorwaarden	6	
2. Programma			
2.0	woningtypen	8	
3. Planontwikkeling			
3.0	visie en ruimtelijk concept	10	
3.1	uitgangspunten ontwerp	12	
3.2	structuurschets	12	
4. Het ontwerp			
4.0	plattegrond	14	
4.1	uitgiftekaart	16	
4.2	bomenstructuur	18	
4.3	groene kaders en stroken	20	
4.5	spelen	22	
5. Infrastructuur			
5.0	infrastructuur auto	24	
5.1	routing hulpdiensten	25	
5.2	parkeren	26	
5.3	blokgrenzen	27	
5.4	fietsverkeer	28	
5.5	voetgangers	29	
5.6	nutsvoorzieningen	30	
5.7	openbare verlichting	32	
5.8	afvalverzamelpunten	34	
6. Profielen			
6.0	algemeen	36	
6.1	profiel 1, slingerende hoofdlaan	38	
6.2	profiel 2, entree zuidzijde	40	
6.3	profiel 3, slingerende hoofdlaan thv veld	42	
6.4	profiel 4, Hugo Poortmanstraat	44	
6.5	profiel 5, standaard woonstraat Triangel	46	
6.6	profiel 6, woonlus	48	
6.7	profiel 7, woonstraat langs spoor	50	
6.8	profiel 8, groene veld langs spoor	52	
6.9	profiel 9, openbare parkeerkoffer	54	
6.10	profiel 10, parkeren binnen het blok	56	
7. Beeldkwaliteit			
	leeswijzer	58	
7.0	woonbuurt met Engelse roots	60	
7.1	introductie	62	
7.2	locatie	64	
7.3	identiteit door samenhang	66	
7.4	sferen Parktuin	68	
7.5	van ambitie naar waarde	70	
7.6	beeldkwaliteit Parktuin openbare ruimte	72	
7.7	groen ..., soorten, aanleg en beheer	74	
7.8	algemene regels beeldkwaliteit Parktuin	77	
7.9	Hart Parktuin	78	
7.10	wonen met zicht op Oost	80	
7.11	Hugo Poortmanstraat	82	
7.12	op de kop: bijzonder landhuis	84	
7.13	van beeldkwaliteit naar ontwikkeling	86	
Bijlagen			
	plankaart A2, schaal 1:1000		
	plankaart opgewerkt met omgeving A2		

1.0 locatie

Park Triangel is met 2700 woningen een aanzienlijke uitbreiding van Waddinxveen. De komende jaren vullen woningen met bijbehorende voorzieningen de driehoek tussen de Tweede Bloksweg en de spoorlijn. Aan deze hoofdvorm ontleent de wijk zijn naam. Het centraal gelegen park geeft het eerste woord van de naam. De bebouwing maakt zo op een logische wijze Waddinxveen aan de zuidkant af. De wijk sluit goed aan op de halte van de RijnGouweLijn.

Een recreatieve en ecologische zone aan de zuidzijde zorgt voor de landschappelijke inbedding op grotere schaal. Binnen de wijk zijn watergangen en bebouwingslinten de landschappelijke gegevensheden.





1. INLEIDING

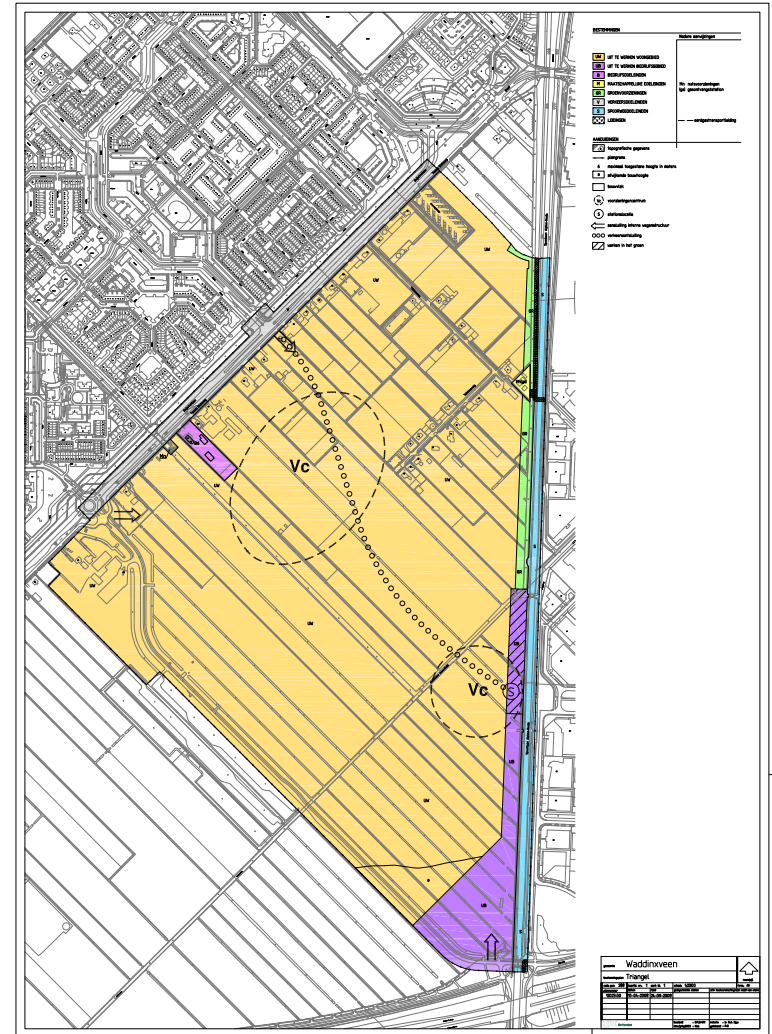
1.1 randvoorwaarden

Het Stedenbouwkundig plan deelplan J (hierna Parktuin) is onderdeel van de ontwikkeling Park Triangel. De locatie is ca 5 hectare groot, heeft een driehoekige vorm en kent een duidelijke begrenzing door de spoordijk (oostzijde), de Hugo Poortmanstraat (zuidzijde), en de achterzijde van de bestaande woningen van de Tuinbouwweg (westzijde).

Een zorgvuldige aansluiting op deze randen met een verrassende binnenwereld is het uitgangspunt voor de inrichting van dit deelgebied.

Bij het opstellen van dit Stedenbouwkundigplan zijn de volgende documenten als uitgangspunt gehanteerd:

- Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel, kwaliteitsinstrumentarium d.d. 17 februari 2010
- Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel, stedenbouwkundig plan d.d. 17 februari 2010
- bestaande bebouwing van het lint
- LB Triangel_dgb B1A_DO IP_2016-09-14 (in uitvoering)
- LB Triangel_dgb B1B_DO IP 2017-02-13 (in uitvoering)



BESTEMMINGEN

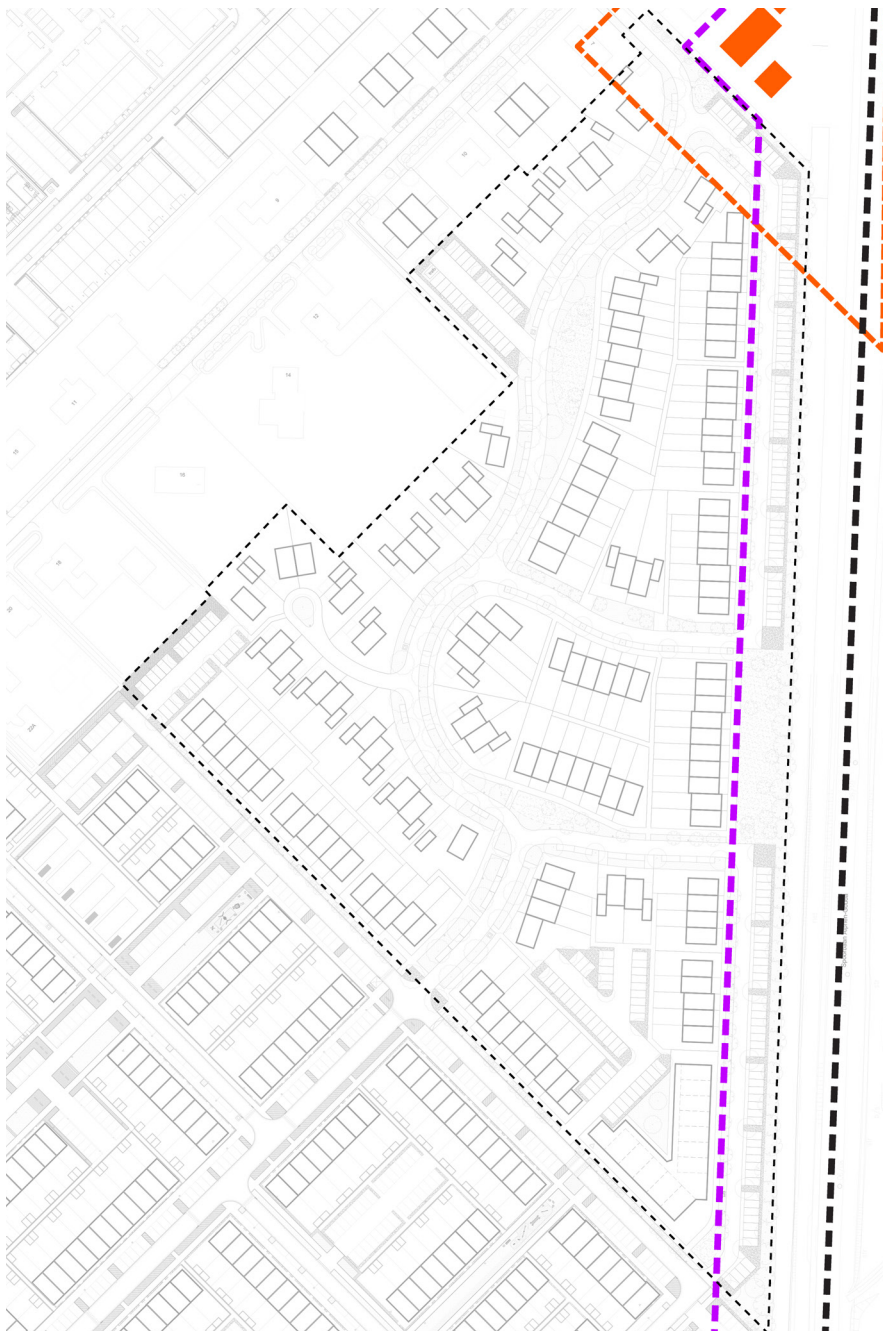
UW	UIT TE WERKEN WOONGEBIED
UB	UIT TE WERKEN BEDRIJFSGEBIED
B	BEDRIJFSDOELEINDEN
M	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN
GR	GRENOVOORZIENINGEN
V	VERKEERSDOELEINDEN
S	SPOORWEGDOELEINDEN
L	LEIDINGEN

Nadere aanwijzingen

Mn nutsvoorzieningen
(gs) gasontvangststation

— aardgastransportleiding

bestemmingsplan
OPJ2-b11
24-09-2008



1. INLEIDING

1.1 randvoorwaarden

De geluidsgrens tov het spoor valt samen met de bestemmingsplangrens van de groenvoorziening.

Rondom het gasontvangststation ten noorden van de locatie is een veiligheidszone van 25m. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - plaatsgebonden risico' is geen nieuwbouw ten behoeve van kwetsbare objecten (woningen/gebouwen bestemd voor het verblijf) als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

-  plangrens
-  spoor
-  geluidsgrens tov spoor
-  gasontvangst station
-  25m zone rondom gasontvangst station

2.0 woningtypen

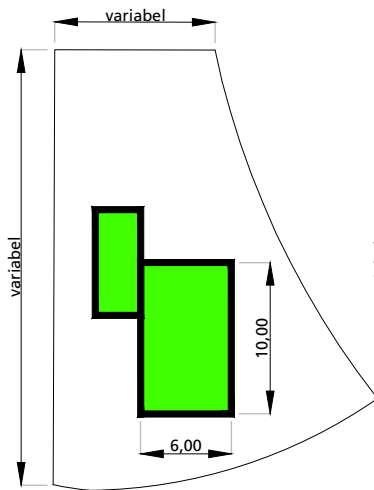
Op basis van de grondexploitatie zijn voor de deelgebieden woningbouwprogramma's gedefinieerd. Inspelend op de markt en rekening houdend met de positie (zowel ruimtelijk als in tijd) is het programma voor J opgesteld.

De verkaveling van dit stedenbouwkundig plan is met zorg ontwikkeld. In de verkaveling is een gedifferentieerd programma opgenomen; appartementen, 2^e kap, vrijstaande woningen en rijwoningen in 3 beukmaten, 5,40, 6 en 7,2 meter. De parkeernorm sluit hier ook op aan. Wij gaan ervan uit dat de ontwikkelaars een gedifferentieerd woningbouwprogramma ontwikkelen. Dit woningbouwprogramma dient natuurlijk wel passend te zijn in de totale parkeernorm. Minder parkeren is natuurlijk eenvoudig, indien er door bijvoorbeeld smallere beukmaten meer parkeerplaatsen benodigd zijn, dan dienen deze op uitgeefbaar gebied (kavel en mandelige parkeerhoven) gerealiseerd te worden.

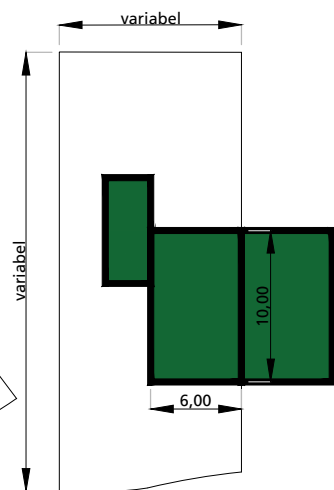
De appartementen aan de zijde van Parkzoom zijn de gebruikelijke appartementen waarbij de galerij aan de binnenzijde zit met slaapkamer(s) aan die zijde en de woonkamer met balkons aan de zonzijde (ZW). De appartementen aan het spoor voorzien wij in appartementen waarbij de galerij met de buitenruimte/terras wordt gecombineerd. Het appartement kan een doorzon woning zijn waar de keuken aan het spoor ligt en de woonkamer aan de binnenzijde (West). De slaapkamer(s) liggen hier naast de keuken en/of woonkamer.



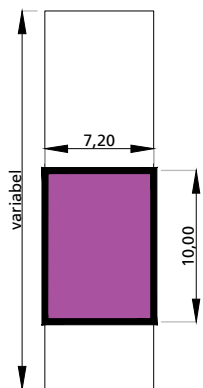
2.0 woningtypen



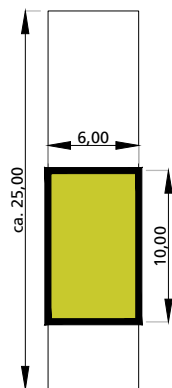
vrijstaand
kaveloppervlakte: 340 - 540 m²



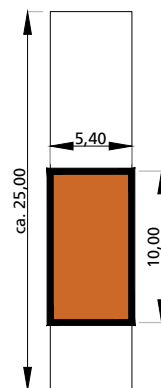
tweekap
kaveloppervlakte: 220 - 350 m²



rijtjes, middenwoning
kaveloppervlakte: 150 - 170 m²



rijtjes, middenwoning
kaveloppervlakte: ca. 150 m²



rijtjes, middenwoning
kaveloppervlakte: 130 - 185 m²

3.0 visie en ruimtelijk concept

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een heldere invulling van de randen van het deelgebied. Aan de oost- en zuidzijde richt de bebouwing zich met de representatieve (voor)zijde op deze begrenzing. Aan de westzijde zorgt het voor een zorgvuldige afronding van de rafelrand van de achterzijde van de kavels aan de Tuinbouwweg Een, bij de ligging passende, variatie aan woningtypen zorgt voor een diversiteit in korrel en dimensie op deze plekken. Hiermee wordt een zorgvuldige aansluiting gerealiseerd met de bestaande ruimtelijke structuren.

Naast de heldere begrenzing en invulling van de randen van het deelgebied kent het plangebied een binnenwereld welke wordt gekenmerkt door een netwerk van gebogen en meanderende straten. De doorgaande groene laan vormt hierbij de hoofdstructuur. De slingerende laan verbindt als groene hoofdas de diverse onderdelen en verenigt de diverse bouwvelden tot een geheel. Deze laan is het fundament van het ruimtelijke raamwerk voor de locatie.





3.1 uitgangspunten ontwerp

De volgende ruimtelijke uitgangspunten zijn leidend geweest voor de structuurschets en de uiteindelijke stedenbouwkundige verkaveling:



zorgvuldige afronding / aansluiting op achtertuinen
Tuinbouwweg (zoveel mogelijk achterkanten aan achterkanten)



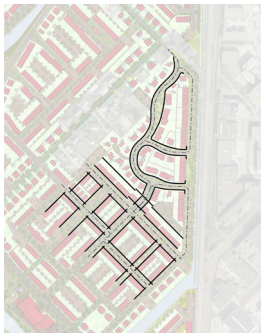
woningen met voorzijde / oriëntatie op Hugo Poortmanstraat



aansluiten op ruimtelijke structuur van het spoor



fijnmazige structuur van de verkeersontsluiting met zowel aan de noordzijde (nabij bocht in Tuinbouwweg als aan zuidzijde (2x) een toegang



binnenwereld met een organisch stratenpatroon passend bij de "cottage stijl" en het centrale park



groene woonbuurt met bijzondere plek in vrijwel elke straat

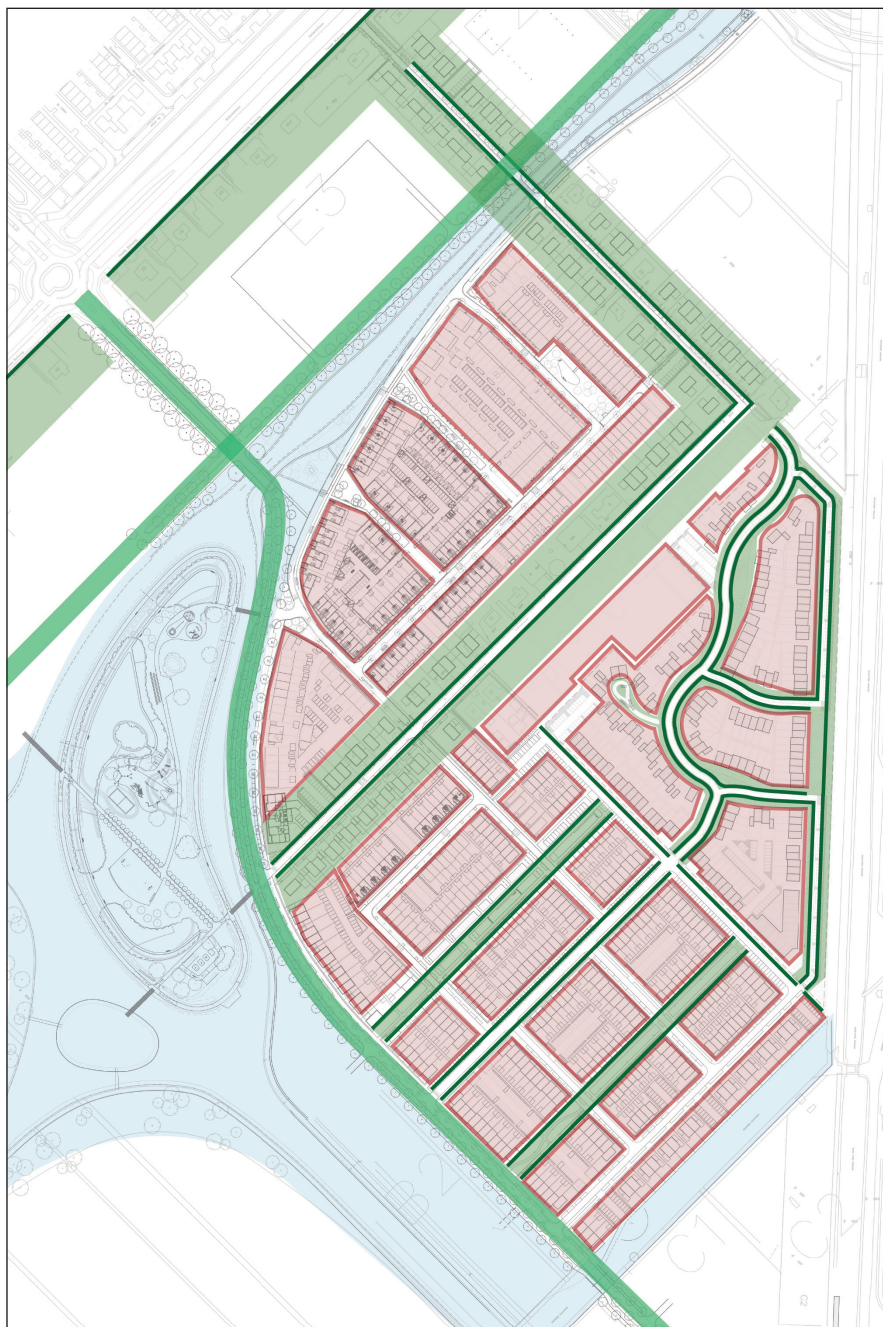
3.2 structuurschets

De opbouw van de ruimtelijke structuur wordt bepaald door de heldere invulling van de randen en het organische en gebogen stratenpatroon van de binnenwereld. Deze samen vormen de stedenbouwkundige structuur van deelplan Parktuin.

De verkaveling aan het spoor volgt het lineaire element van de spoordijk. Hierdoor ontstaat er een duidelijke structuur met efficiënte verkaveling. De woningen vormen een buffer voor het geluid voor het overige deel van de locatie enerzijds en hebben hierdoor een zeer goede ligging van de achtertuinen op het zuidwesten anderzijds. Aan de spoordijk is op korte afstand van de woningen veel ruimte voor parkeren. Tussen het parkeren en de spoordijk is een groen zone opgenomen om de overgang, met het achter de spoordijk gelegen bedrijventerrein Coenecoop, te verzachten.

Om de lengtewerking van het spoor te doorbreken en te verzachten is halverwege deze zijde de verkeerstructuur onderbroken door een groot plantsoen. Hierdoor wordt de ruimtelijke structuur als het ware in drie delen opgeknipt met een meer menselijke maat en schaal.

Aan de noordzijde van de Hugo Poortmanstraat komt een variatie van grondgebonden rijwoningen. Al deze woningen zijn met de voorzijde gericht op de straat. Deze woningen vormen samen met de reeds aanwezige bebouwing aan de zuidzijde een geheel waardoor er een volwaardige woonstraat ontstaat.



3. PLANONTWIKKELING

3.2 structuurschets

Nabij de kruising van de Hugo Poortmanstraat en de Leonard Springerstraat is ruimte voor een kleinschalig appartementengebouw. Dit blok vormt de afronding van de bebouwing aan het spoor en markeert de toegang tot de locatie aan deze zijde.

De groene slinger, die de binnenwereld ontsluit, vormt de dragende ruimtelijke structuur van de meer ontspannen en organische binnenwereld. Deze laan begint bij nabij de kruising van de Hugo Poortmanstraat en Renske Boonstraat aan de zuidzijde en slingert over de gehele locatie om in het noorden aan te sluiten op de Tuinbouwweg. Aan de zuidzijde wordt de aansluiting gemarkeerd door terug liggende bebouwing met architectonische verbijzondering aan de Hugo Poortmanstraat. Zo ontstaat een bijzonder entree tot de locatie.

Aan de groene slinger is een grote verscheidenheid aan woningen gelegen. Vrijstaand, geschakelde woningen en korte rijtjes bepalen hier het beeld. Door de verscheidenheid in volumes ontstaat een ontspannen en gevarieerd aanzicht.

Langs de groene slinger en in de andere straten is veel ruimte voor groen. Het groen is zodanig gepositioneerd dat de woningen met een minder gunstige bezonning van de achtertuin (noordwest - noordoost) hier direct aan gelegen zijn. Op deze manier vormt de openbare ruimte een verlengstuk van de woning en is het de plek voor spelen en ontmoeting. Deze plekken bieden een goede basis voor een sterke sociale samenhang in de buurt.

4.0 plattegrond

De plankaart geeft een ruimtelijke weergave van het ontwerp van deelplan J.

De volgende hoofdstukken lichten het ontwerp toe aan de hand van de verschillende onderdelen. In een bijlage is de plankaart schaal 1:1250 opgenomen.





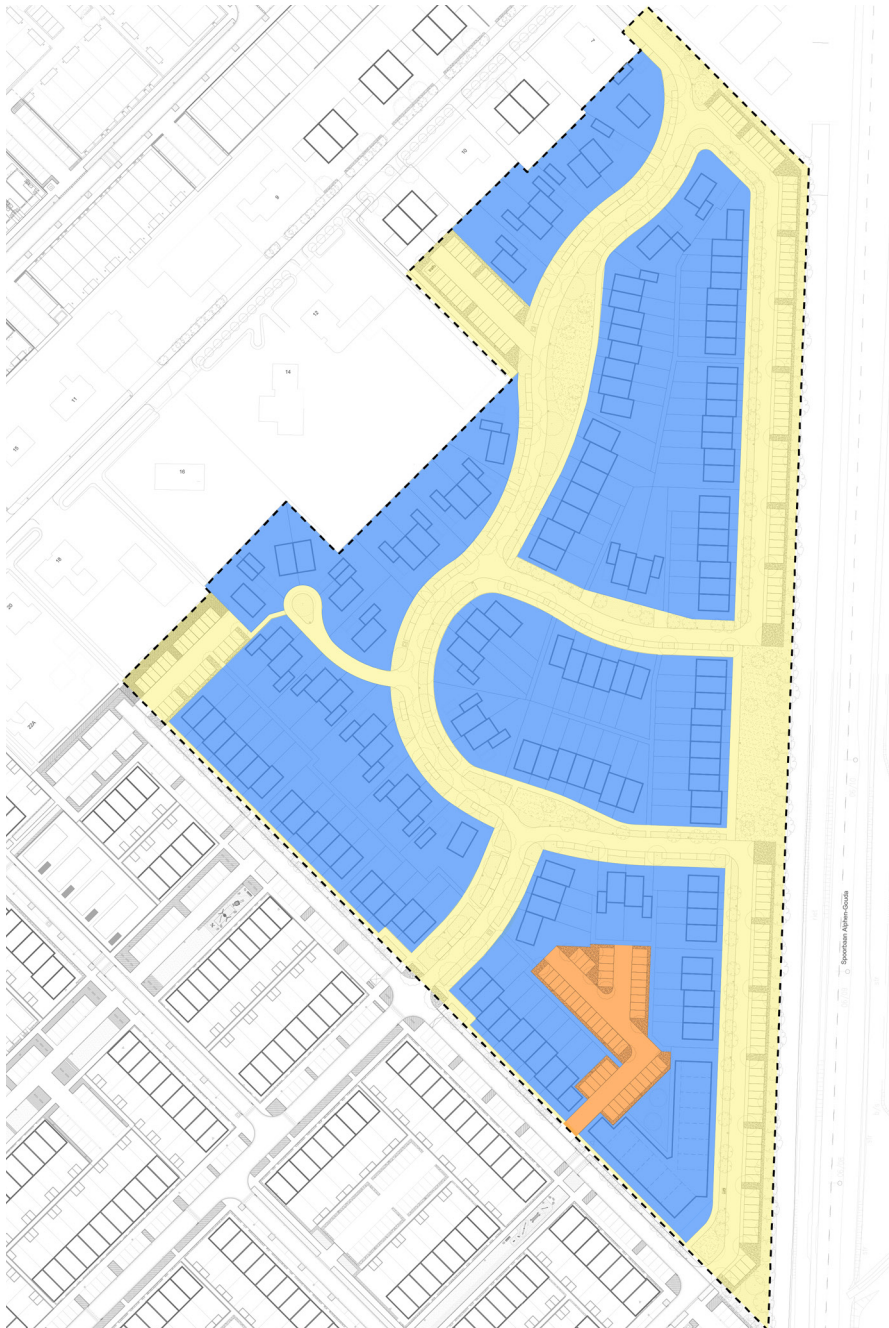
4.1 uitgiftekaart

De kaart geeft de grens tussen openbaar gebied en uitgeefbaar terrein aan. Hiermee is tevens de onderhoudsgrens gedefinieerd.



4. ONTWERP

4.1 uitgiftekaart



uitgiftekaart

-  plangrens fase J
-  uitgeefbaar 59,3%
-  mandelig parkeerhof 3,3%
-  openbaar 37,4%

4.2 bomenstructuur

Op basis van het karakter van de openbare ruimte en de positie in de stedenbouwkundige structuur is de beplanting in het plan opgenomen.

Alle straten worden aan beide zijden begeleidt door een bomenrij. De slingerende laan heeft voldoende maat in het profiel voor een flink formaat boom. Langs de sloot en het spoor schermt een elzensingel het zicht op het bedrijventerrein Coenecoop af. Op een aantal markante plekken staat een solitaire boom.

In het inrichtingsplan worden de soorten nader beschreven.

bomenstructuur

-  bomen langs de slingerende hoofdas
-  Elzensingel langs sloot en spoor
-  meerstammigen in groenstrook langs straten en op velden
-  solitaire boom op markante plek
-  bomen tussen parkeren in de straten
-  bomen in parkeerhoven
-  bomen parkeren tegen kavels Lint
-  knotwilgenlaan, bestaand

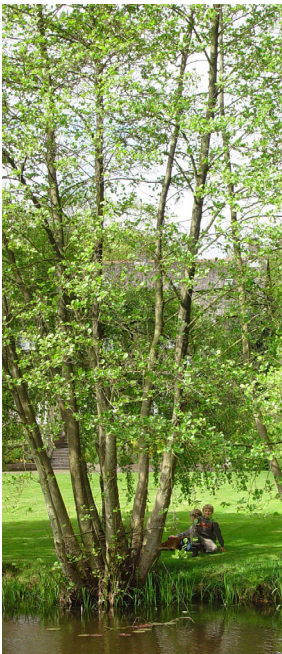


4. ONTWERP

4.2 bomenstructuur



bomenlaan



links; elzensingel langs sloot
midden; bomen tussen het parkeren langs de straat
rechtsboven; meerstammigen in groenstrook
rechtsonder; bestaande knotwilgen in groenstrook

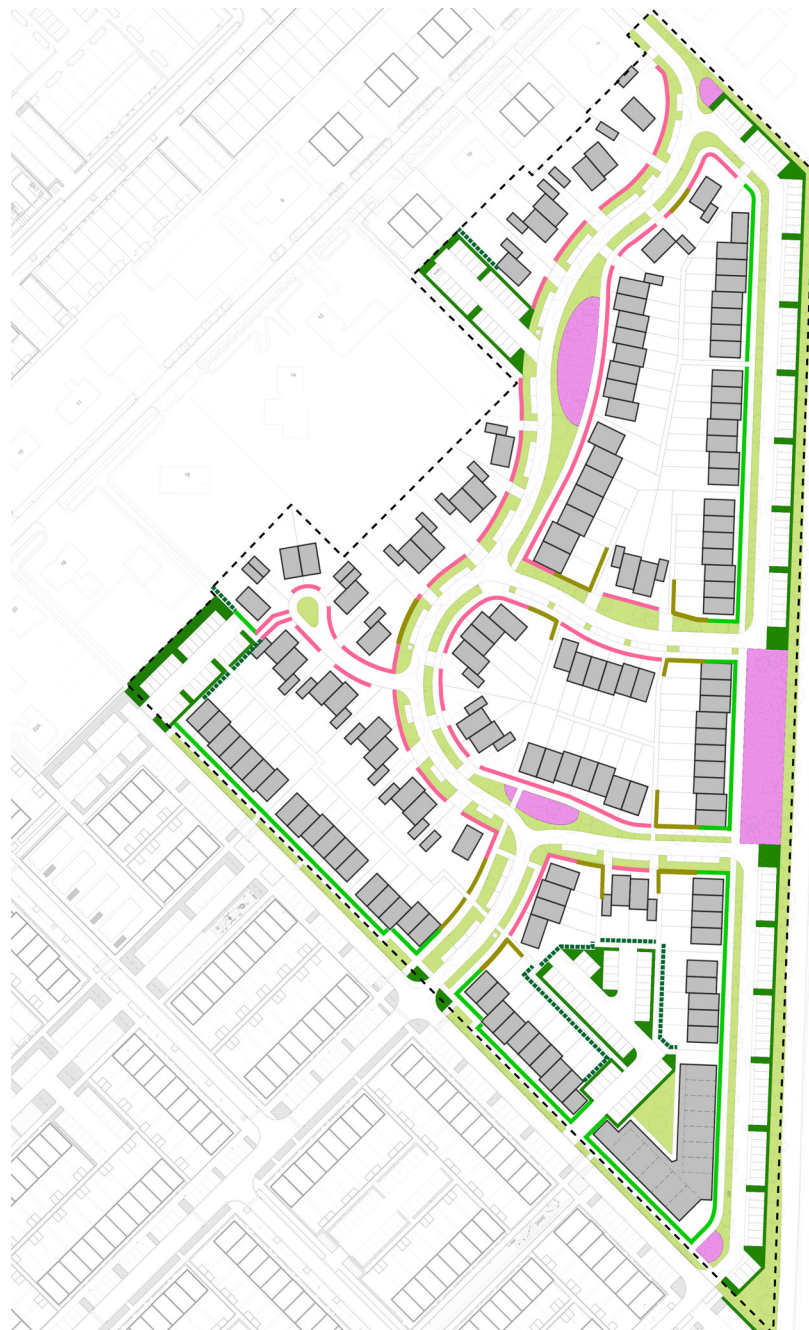
4.3 groene kaders en stroken

Voor het kenmerkende beeld van de tuinwijk zijn de groene kaders van de tuinen van belang.

Voortuinen zijn afgezoomd met een lage haag. Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn afgeschermd met hoge hagen of hoge klimop begroeide hekwerken. Parkeerhoven worden omgeven met klimop begroeide hoge hekken op de grens van de kavels (de bergingen liggen hierachter) en lage hagen. Op deze wijze ontstaat een stevig en doorlopend groen kader.

De verschillende straten hebben een bijpassende groenvoorziening. Zoveel mogelijk zijn dit doorlopende stroken: langs de straten, aan weerszijde van de slingerende laan, langs de sloot bij het spoor. Op enkele plekken verbreed zich de groenstrook tot een veld. Kleurige en geurige vaste planten verrijken de velden.

groen kaders en stroken



4. ONTWERP

4.3 groene kaders en stroken



bloemrijke vaste beplanting
velden



links; hoog scherm met klimop op erfrens
midden & rechts; bloemrijke vaste beplanting velden



links; grasbermen langs straten
rechts; hagen op de erfrens



links; boomspiegel met heestersbeplanting
rechts; hagen rondom parkeren

4.4 spelen

Verdeeld door de buurt is er ruimte voor speelplekken; centraal in de buurt het brede veld bij het spoor en langs de slingerende straten waar de groenstrook zich verbreedt.

Het centrale parkeiland is nabij voor de meer zelfstandige (of begeleide) kinderen en de jeugd. Daar is bij uitstek het kader en de ruimte voor hen om te spelen.

spelen



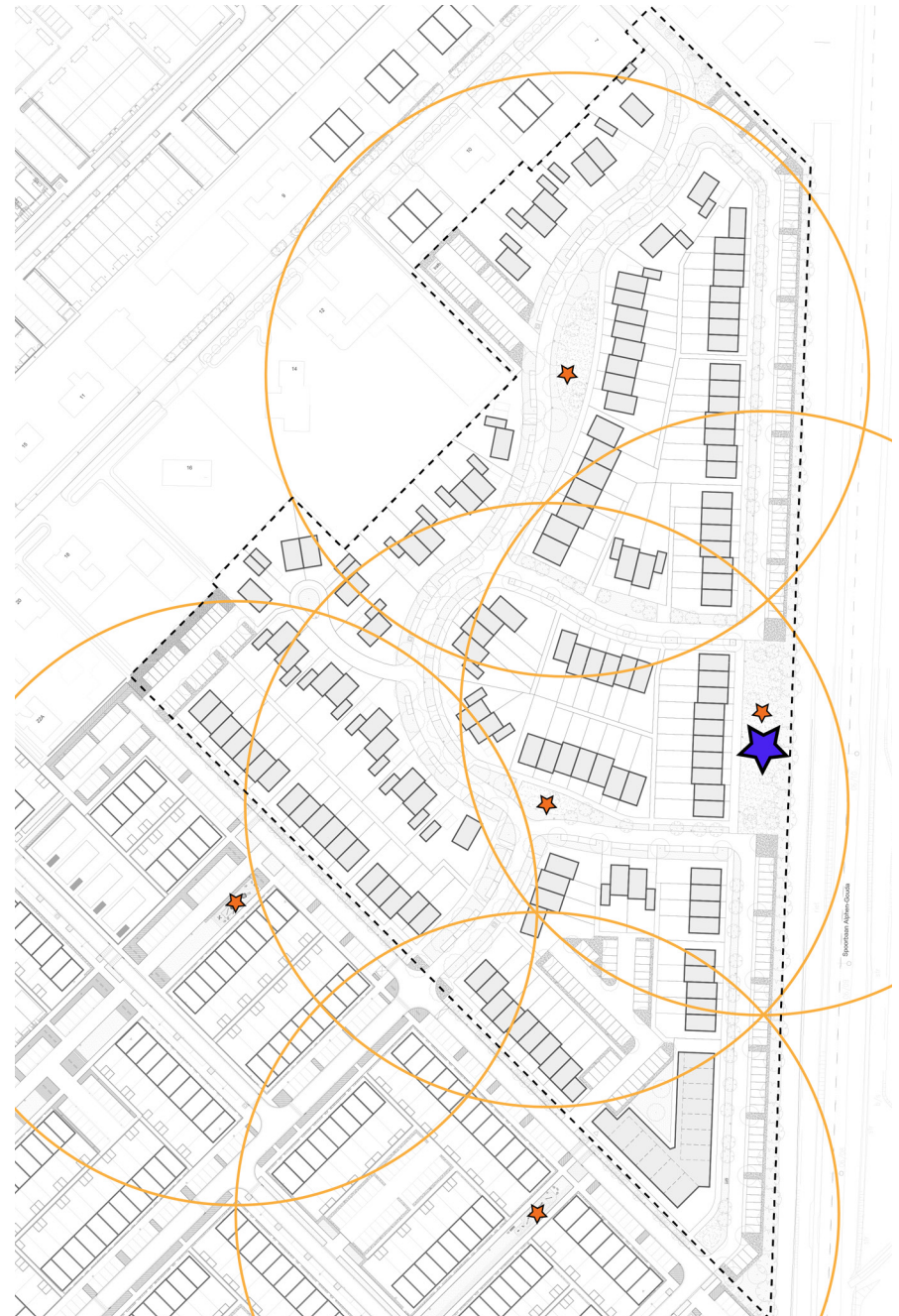
speelplek 0 tot 6 jaar



radius 100m



speelplek 6 tot 12 jaar
(radius buiten plankaart 400 m)





5.0 infrastructuur auto

De auto kan via een overzichtelijk stelsel van straten, met een herkenbare hiërarchie, de woningen en de parkeerhoven bereiken.

Het plangebied is voor autoverkeer ontsloten door middel van drie aansluitingen; één aan de noordzijde van het Lint (Tuinbouwweg), twee aan de zuidzijde vanuit deelplan parkzoom. Alle straten binnen het plangebied zijn 30km-wegen en geschikt voor tweerichtingsverkeer.

De wegenstructuur is opgebouwd conform de uitgangspunten voor duurzaam veilig verkeer opgesteld door het CROW.



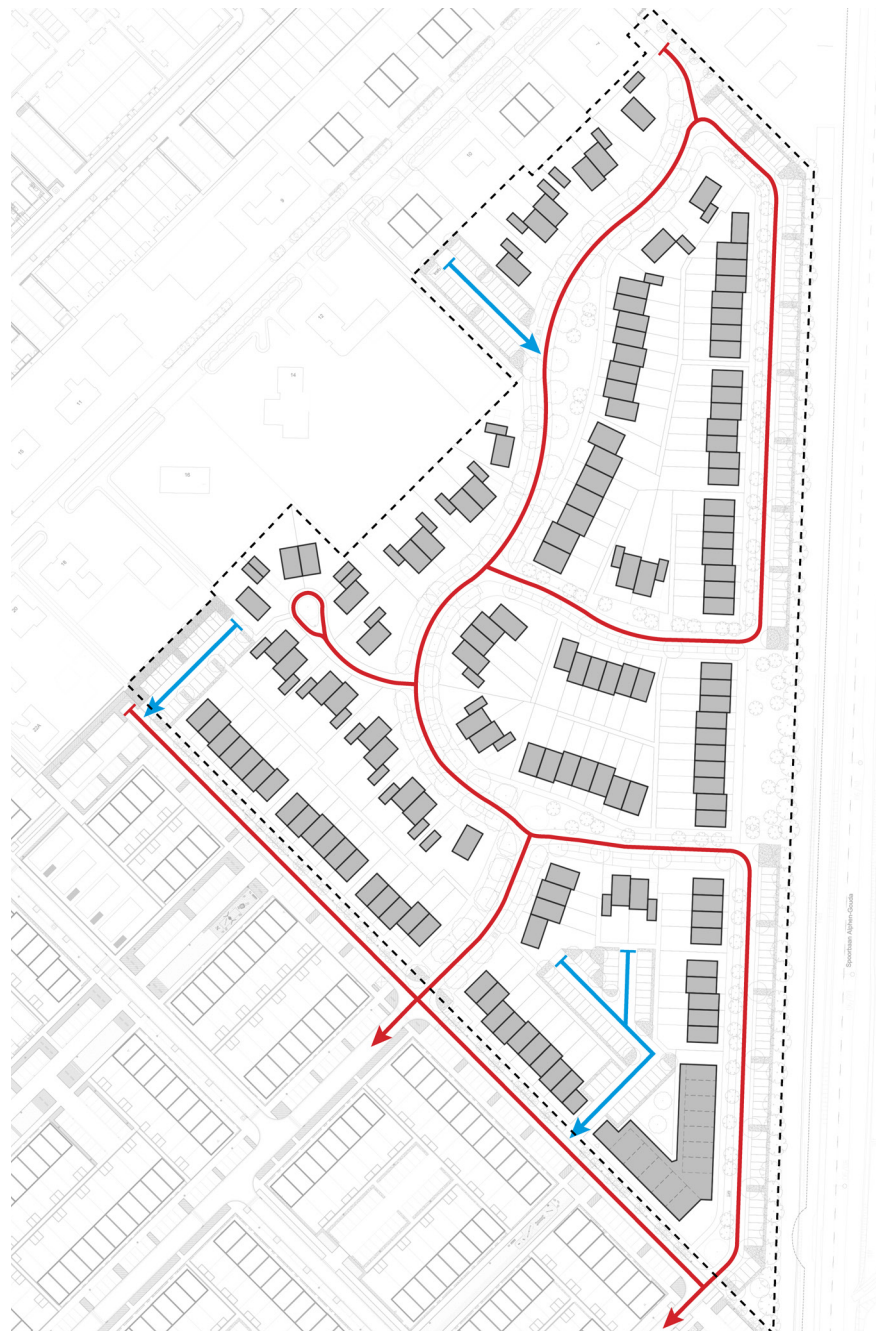
infrastructuur autoverkeer

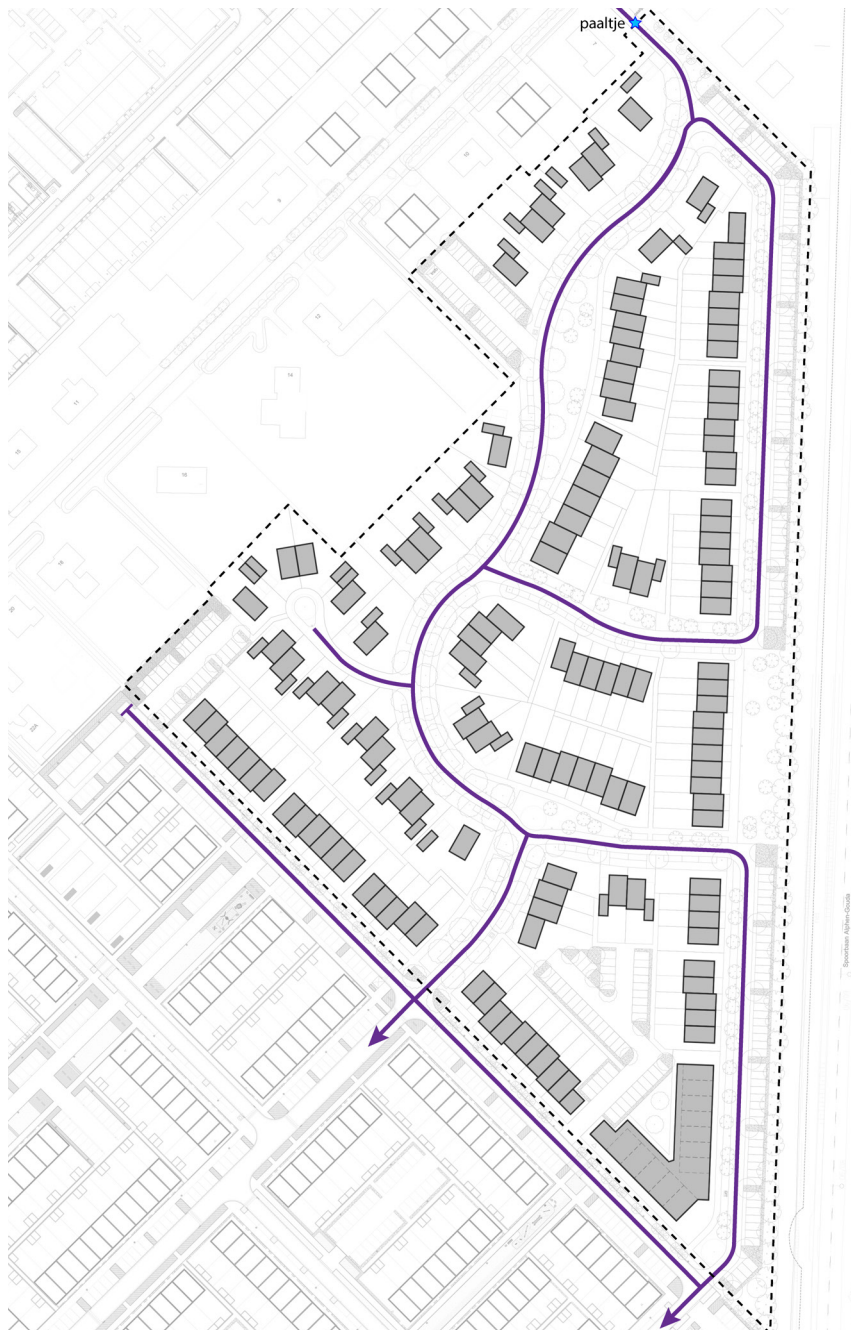


woonstraat (30km/u)



toegang tot parkeercoffer/-strook





5. INFRASTRUCTUUR

5.1 routing hulpdiensten

De hulpdiensten kunnen van alle straten gebruikmaken.

De breedte van de straten zijn derhalve ook goed toegankelijk voor vuilniswagens en verhuisauto.

routing hulpdiensten



route hulp- en
nooddiensten



paaltje

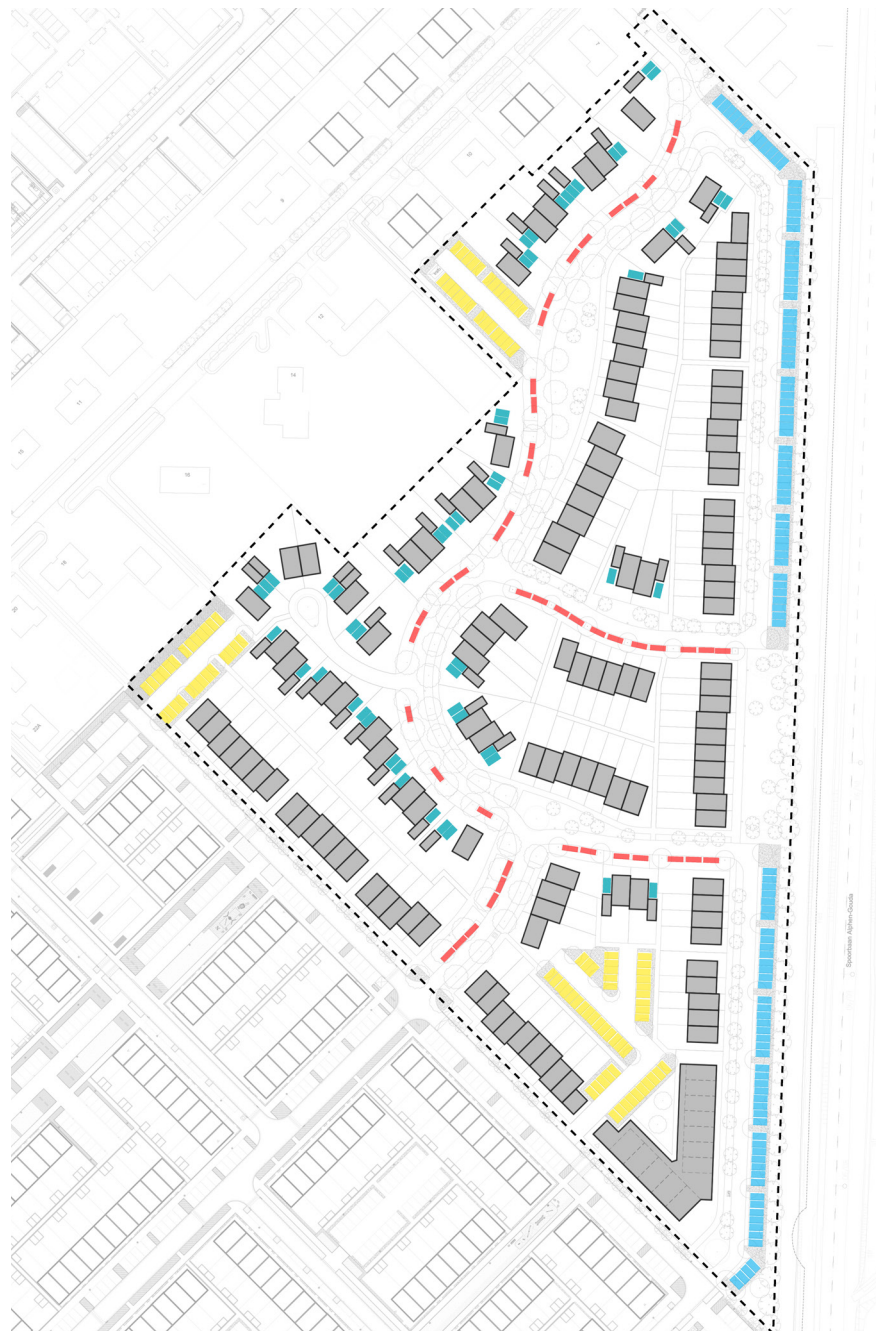
5.2 parkeren

De oplossing van het parkeervraagstuk gaat uit van een informeel rustig, dorps woonmilieu.

Dat betekent dat in de woonstraten slechts aan 1 zijde wordt geparkeerd, in de daartoe aangegeven vakken langs de weg. De rest van het parkeren geschiedt langs de randen van het gebied en in parkeerhoven. Dit zijn door met klimop begroeide hekken en lage hagen omgeven ruimten die tussen de woningrijen liggen.

parkeren

-  groen omkaderde parkeerhoven
-  parkeerstrook
-  parkeren aan de straat
-  parkeren op eigen terrein





5. INFRASTRUCTUUR

5.3 blokgrenzen

Het stedenbouwkundig plan is opgedeeld in overzichtelijke woonblokken A t/m F.

De parkeerbalans per blok voldoet aan de gemeentelijk vastgestelde normen.

	woning aantallen						
woningtype	A	B	C	D	E	F	totaal
vrijstaand	2	2	4	0	1	0	9
2 kapper	4	2	6	2	8	2	24
rijwoning		37		27	18	22	104
appartement						32	32
							169

	parkeren benodigd						
p-norm	A	B	C	D	E	F	totaal
2,2	4,4	4,4	8,8	0	2,2	0	
2,1	8,4	4,2	12,6	4,2	16,8	4,2	
1,9	0	70,3	0	51,3	34,2	41,8	
1,4	0	0	0	0	0	44,8	
	12,8	78,9	21,4	55,5	53,2	90,8	312,6

eigen terrein	12	7	17	6	12	2	56
openbaar	1	73	4	50	42	88	258
totaal	13	80	21	56	54	90	314
balans	0,2	1,1	-0,4	0,5	0,8	-0,8	1,4

5.4 fietsverkeer

De fietser maakt gebruik van de rijweg, zoals gebruikelijk in een 30 km/u zone.

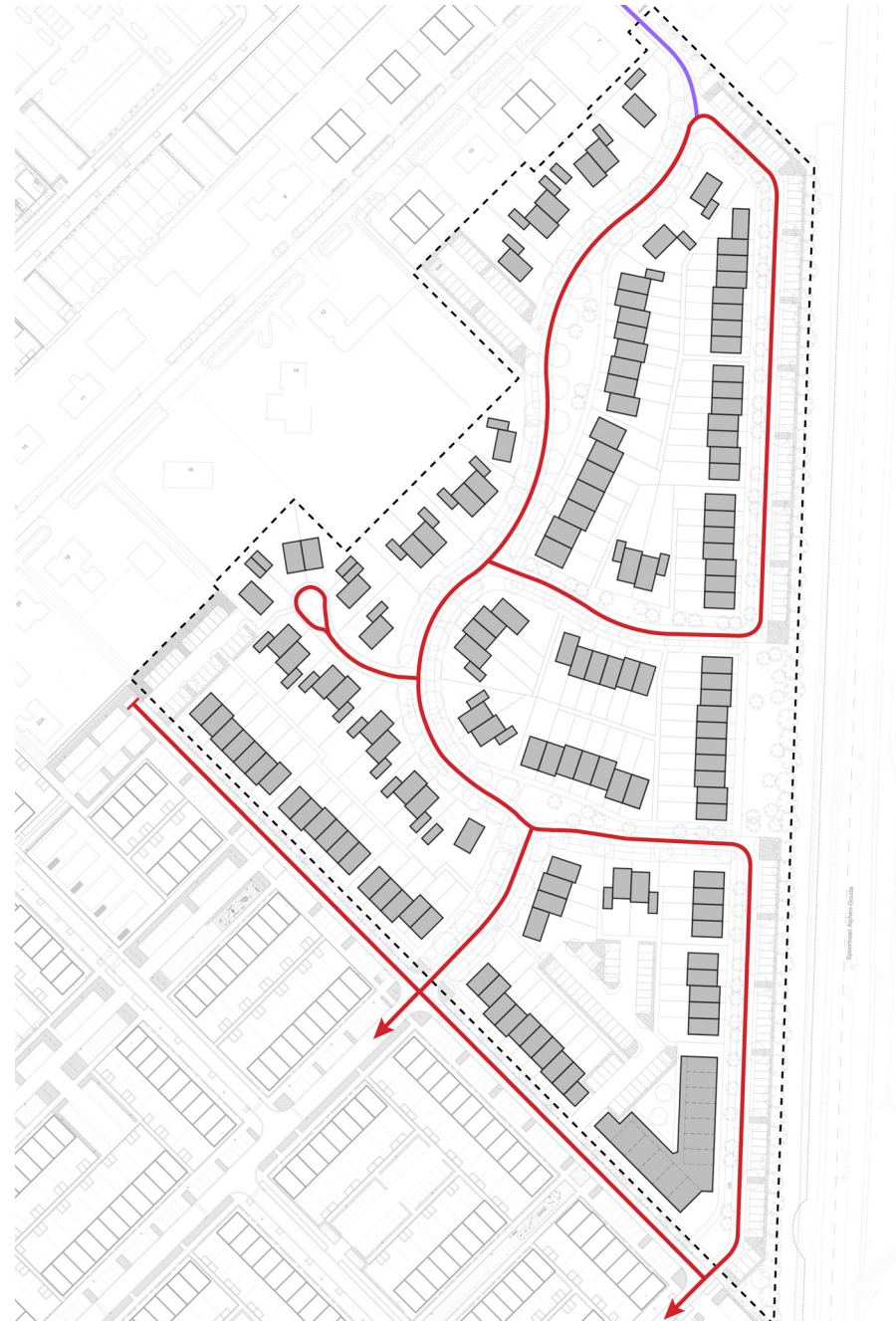
fietsverkeer

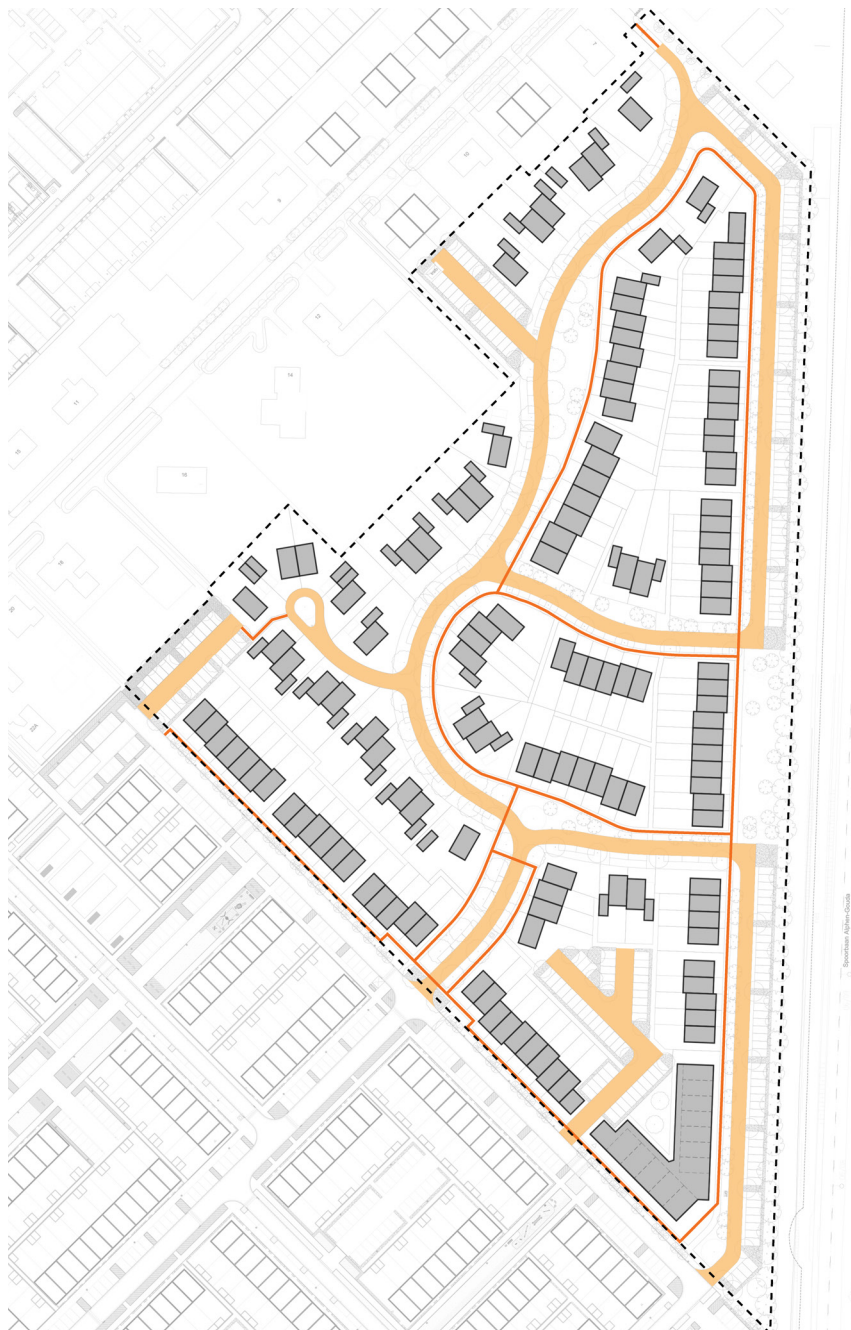


fietsverkeer



fietser te gast





5. INFRASTRUCTUUR

5.5 voetgangers

De voetganger maakt gebruik van de rijweg, daarnaast is er langs alle straten aan één zijde een trottoir.

Het buurtje kent vooral bestemmingsverkeer, vanwege de locatie aan de uiterste rand van Triangel.

voetgangers



voetganger op de rijbaan

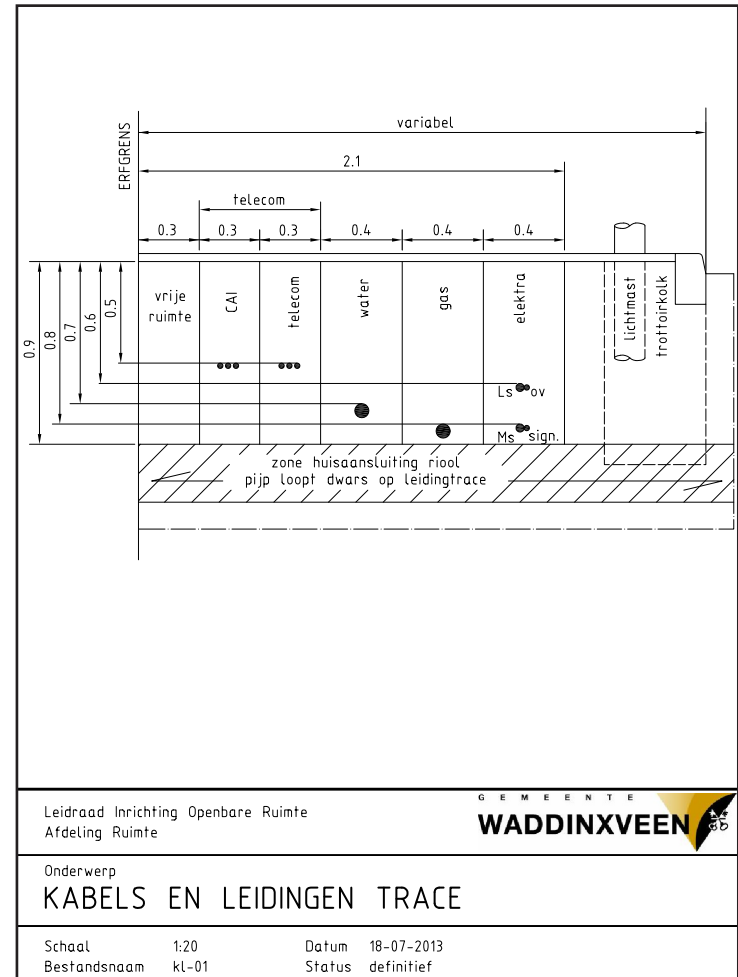


trottoir/ voetpad

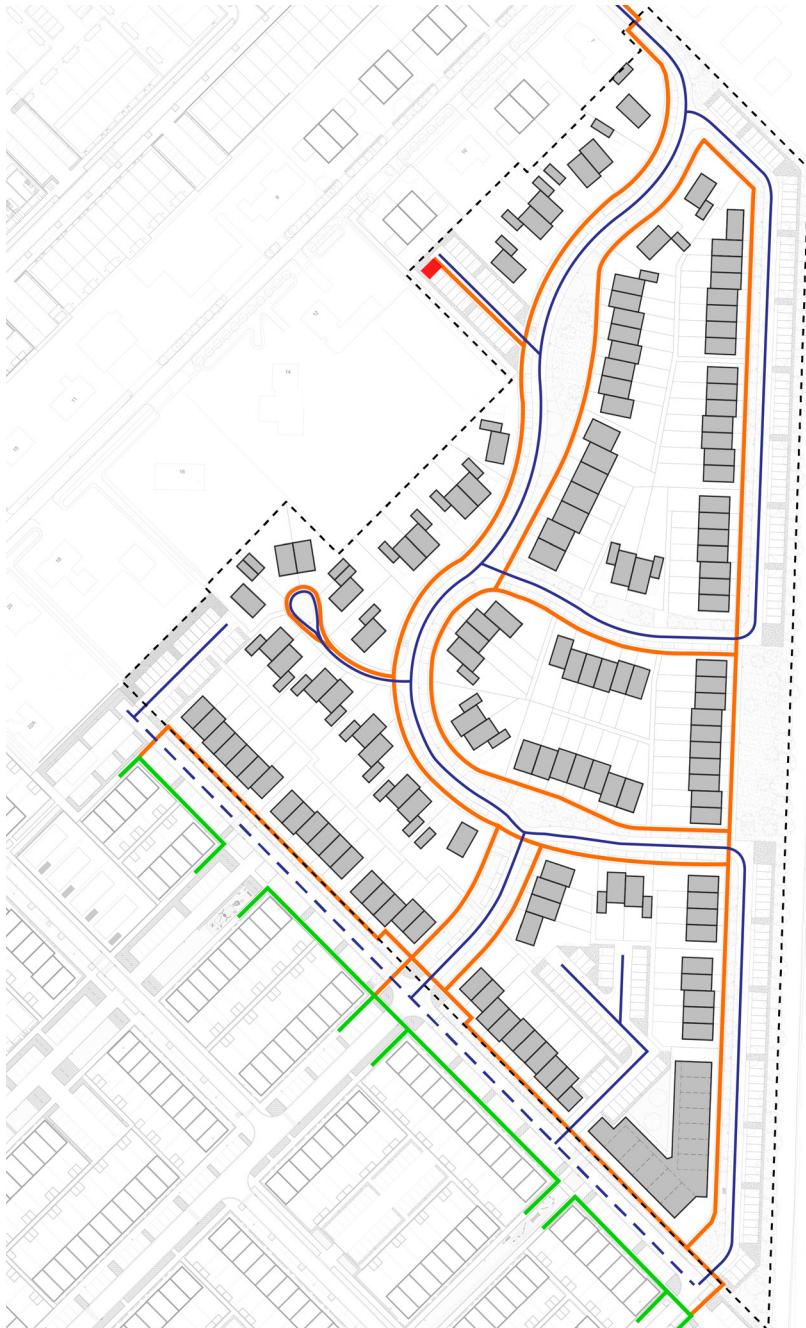
5.6 ondergrondse infra

De straatprofielen zijn opgebouwd op basis van de civieltechnische en verkeerskundige vereisten. Daarbij is uitgegaan dat er geen stadsverwarming komt.

Met name de ondergrondse infrastructuur vraagt de nodige ruimte, evenals de wortels van de bomen. Gelet op het groene karakter van Park Triangel is een precieze afstemming van belang, zodat het beoogde beeld kan worden gemaakt.

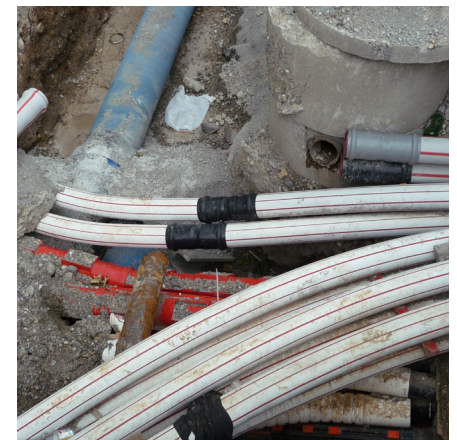


5.6 ondergrondse infra



ondergrondse infra

-  Trafo
-  HWA en DWA (blauw)
-  kabels en leidingen strook
-  kabels en leidingen strook bestaand aangrenzend deelgebied



5.7 openbare verlichting

Vooruitlopend op het Inrichtingsplan is een overzicht gegeven de posities van de lichtmasten. Conform de reeds opgeleverde delen van Triangel is er gekozen voor de KIO van Schröder.

De opzet is afgestemd met de ruimte in de straatprofielen, inclusief de ondergrondse infrastructuur.
De verlichting ondersteund het karakter van de diverse straten.



verlichtingsmast Schröder KIO LED
op conische mast kleur; antraciet
4 m hoog



5.7 openbare verlichting



openbare verlichting



paaltoparmatuur, 4 m hoog
h.o.h. 16 tot 25m



4 m mast bestaand

5.8 afvalverzamelpunten

Op basis van de verkaveling zijn plekken aangegeven waar de ondergrondse afvalcontainers kunnen worden geplaatst, evenredig verdeeld over de wijk, rekening houdend met overlast en bereikbaarheid.

Deelplan J heeft conform concept verkaveling 174 huishoudens. De norm geeft per 100 huishoudens een restafval container aan, met een maximale loopafstand van 250m.



ondergrondse afvalverzameling



ondergrondse
afvalverzameling



5.8 afvalverzamelpunten

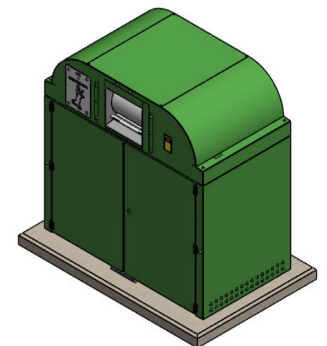
Op basis van de verkaveling zijn voor de aanbiedplaatsen van rolcontainers plekken gereserveerd die logisch te bereiken zijn via de achterom.

Deelplan J heeft conform concept verkaveling 142 eengezinswoningen en 32 appartementen.

Gemeentelijke norm:

opstelplek rolcontainers gemiddeld 20 per locatie, met maxiamle loopafstand van 75m
gft appartementen, 1 container per 40 huishoudens

Gft en papier wordt in rolcontainers ingezameld, plastic aan de lichtmasten opgehangen. Op diverse plekken in Triangel zijn glas en textiel containers aan wezig.



opstelplaatsen rolcontainers



opstelplaats rolcontainers



centrale GFT container tbv appartementen

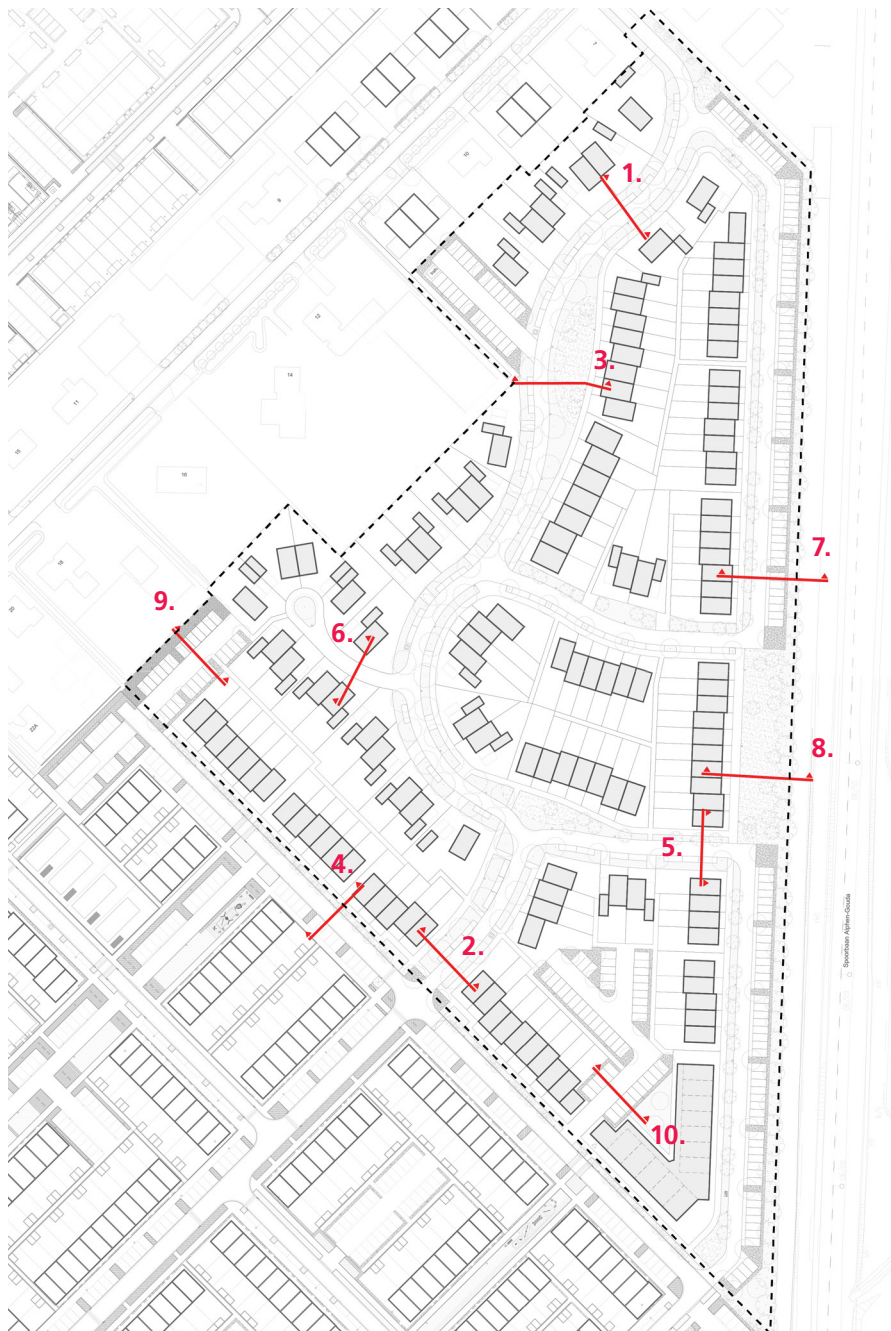
6.0 algemeen

De opbouw van de straatprofielen volgen de hiërarchie van de stedenbouwkundige structuur. De maatvoering van de verhardingen is bewust terug gebracht tot de minimale maat, zodat de nadruk komt te liggen op het groen.

De straatprofielen zijn opgebouwd op basis van de civieltechnische en verkeerskundige vereisten. Het parkeren is zodanig georganiseerd dat er in de woonstraten slechts aan 1 zijde hoeft te worden geparkeerd. Daarmee wordt het beeld van de tuinwijk als groen woonmilieu ondersteund.



6.0 algemeen



6.1 profiel 1 slingerende hoofdlaan

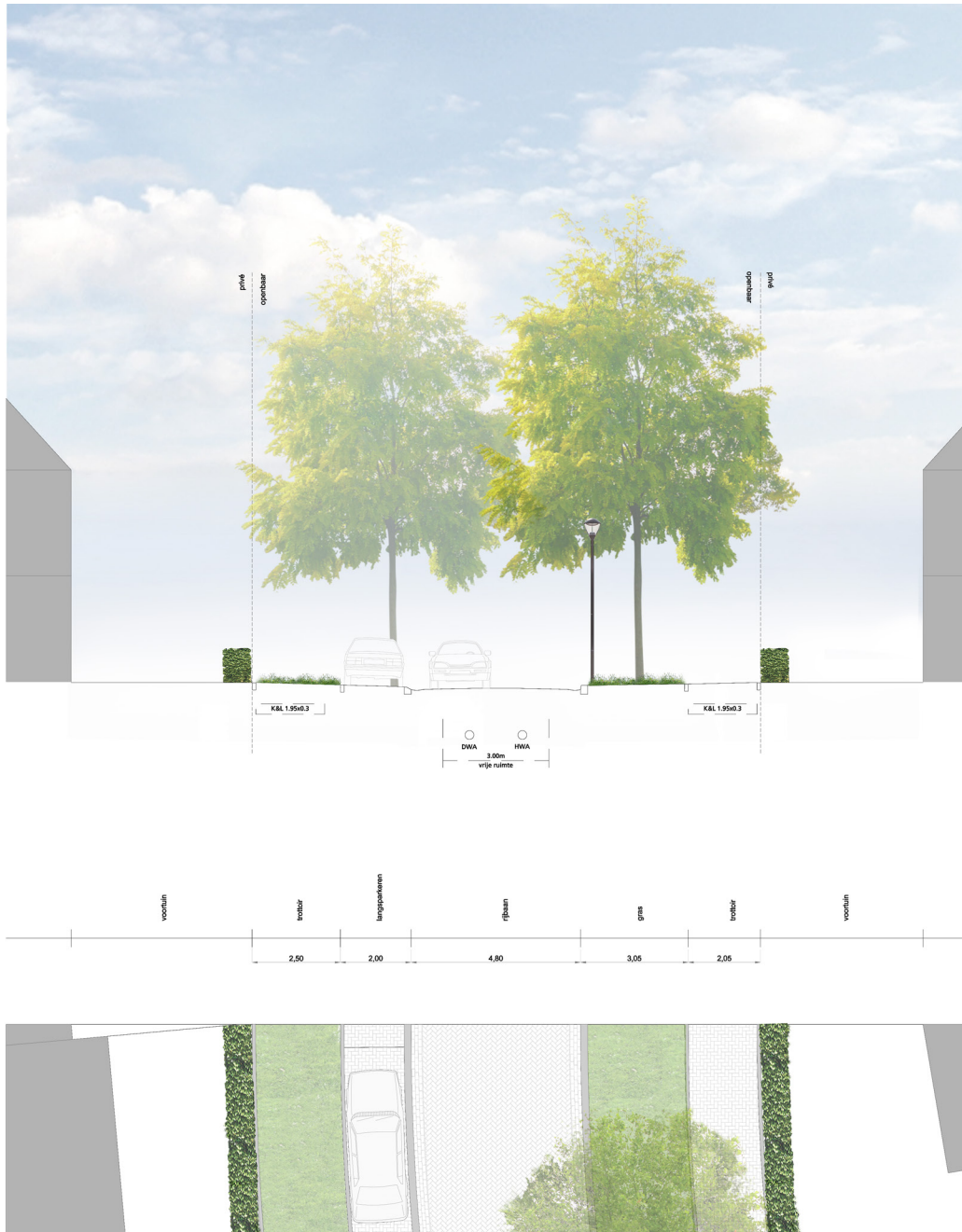
Een slingerende laan is het verbindend element van het hele buurtje. Over de gehele lengte van de buurt heeft dit profiel vrijwel dezelfde kenmerken.

Aan weerszijde van de rijbaan is er ruimte voor doorlopende groenstroken en flinke bomen. Diepe voortuinen versterken het groene karakter. Aan één zijde van de rijbaan ligt een trottoir.



6. PROFIELEN

6.1 profiel 1 slingerende hoofdlaan



6.2 profiel 2 entree zuidzijde

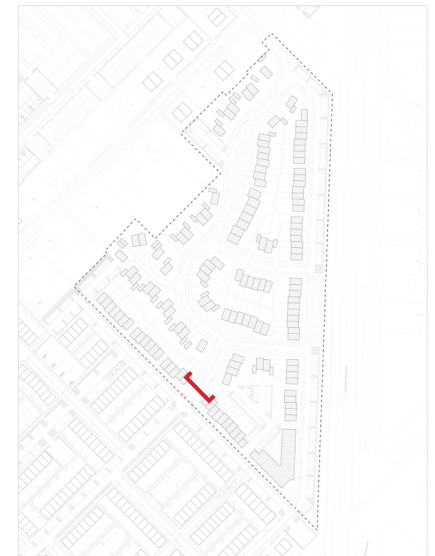
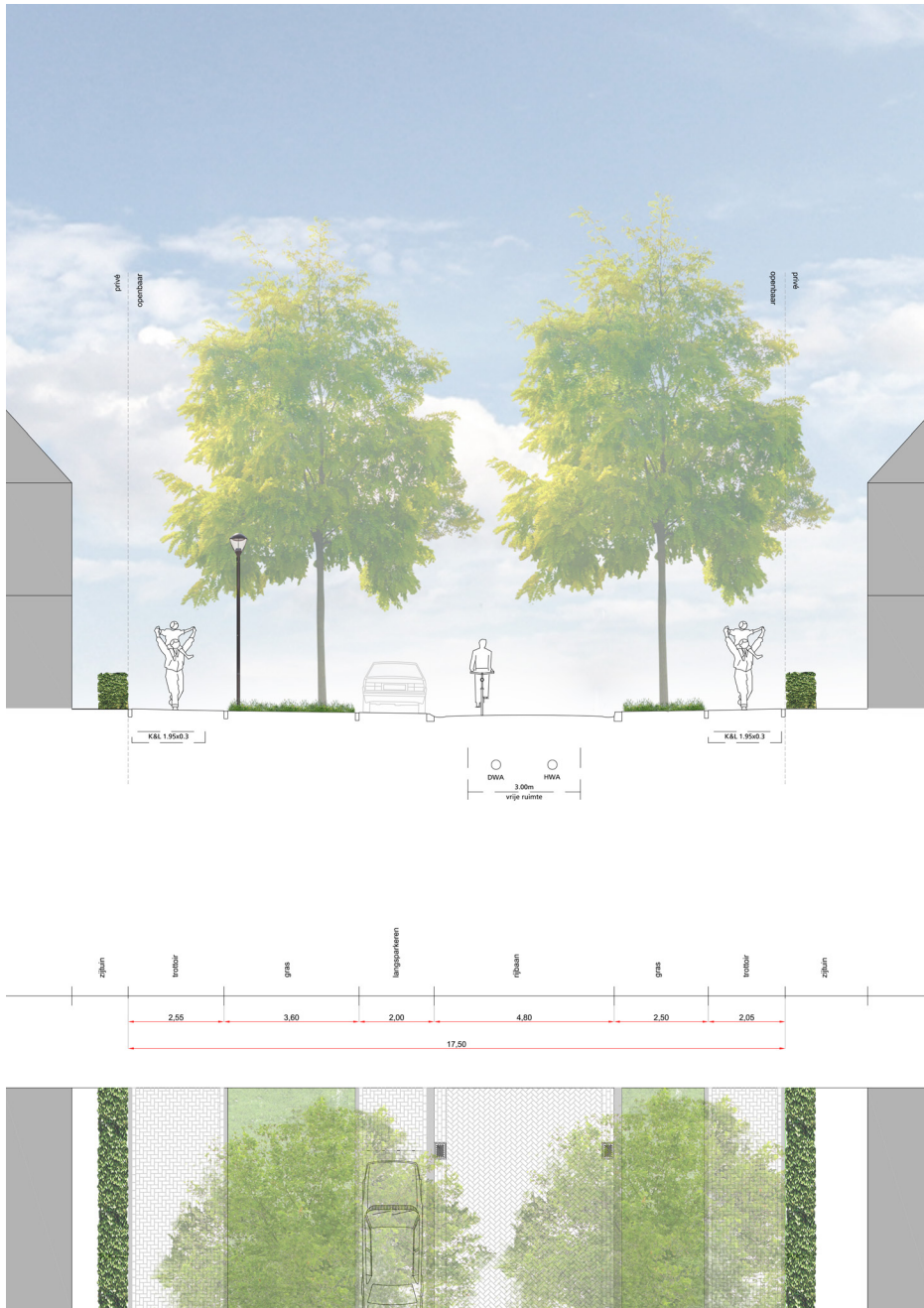
De entreestraat uit deelplan parkzoom ontsluit ook deelplan J aan de zuidzijde. En is hier het ene uiteinde van de slingerende hoofdlaan.

De maat van het profiel uit Parkzoom is doorgezet, maar er is ruimte gemaakt voor een groenstrook aan twee zijden door in plaats van dwarsparkeren langsparkeren toe te passen.



6. PROFIELEN

6.2 profiel 2 entree zuidzijde



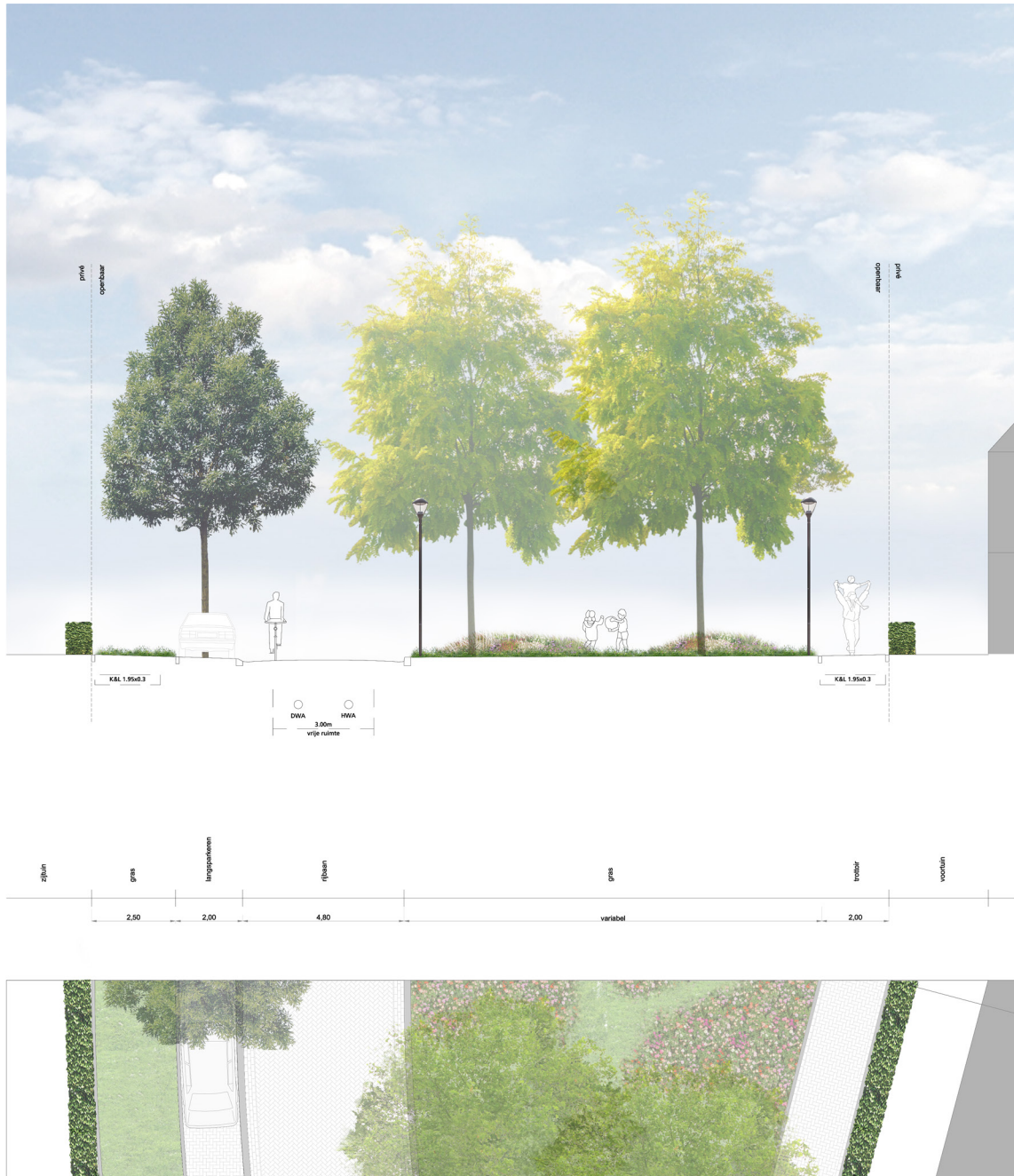
6. PROFIELEN

6.3 profiel 3 slingerende hoofdlaan thv veld

Aan één zijde van de slingerde laan verbreedt de groenstrook zich tot een veld. De langwerpige groenruimte biedt ruimte voor kleurige en geurige beplanting en een speelplek.



6.3 profiel 3 slingerende hoofdlaan thv veld



6.4 profiel 4 - Hugo Poortmanstraat

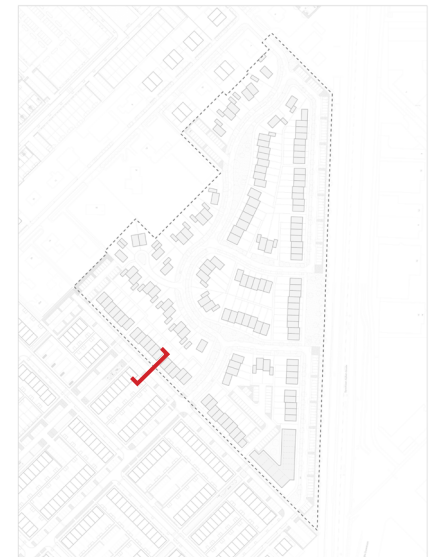
De Hugo Poortmanstraat ligt tussen deelplan Parkzoom en deelplan J in. De bebouwing van deelplan J voltooid het profiel.

Het bestaande profiel kent aan één zijde dwarsparkeren. tussen de parkeerplaatsen staan blokhagen met bomen. De overzijde heeft een knotwilgenlaantje, deze kan worden behouden.



6. PROFIELEN

6.4 profiel 4 - entreestraat met dwarsparkeren



6. PROFIELEN

6.5 profiel 5 standaard woonstraat Triangel

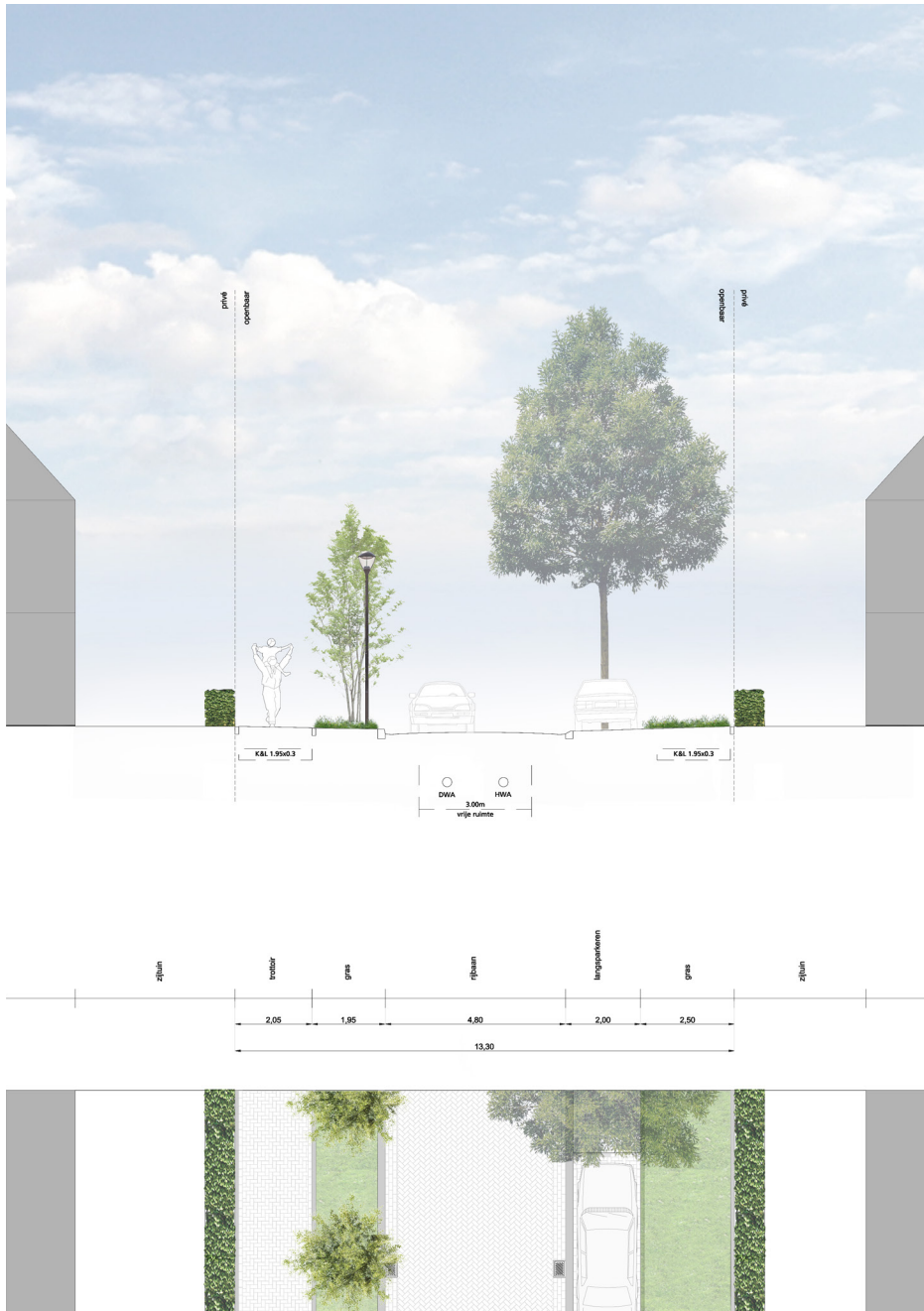
De beide straatjes tussen de slingerende hoofdlaan en het spoor hebben het profiel dat veel binnen Triangel voorkomt. Dit basis profiel van de woonstraten vormt het groene vertrekpunt van het woonmilieu.

Door de groene berm met meerstammige bomen aan de ene kant en een afwisseling van bomen en parkeren aan de andere kant, fungeert het niet alleen als verkeersruimte. Het vormt ook een herkenbaar groen karakter van de buurt.



6. PROFIELEN

6.5 profiel 5 standaard woonstraat Triangel



6. PROFIELEN

6.6 profiel 6 woonlus

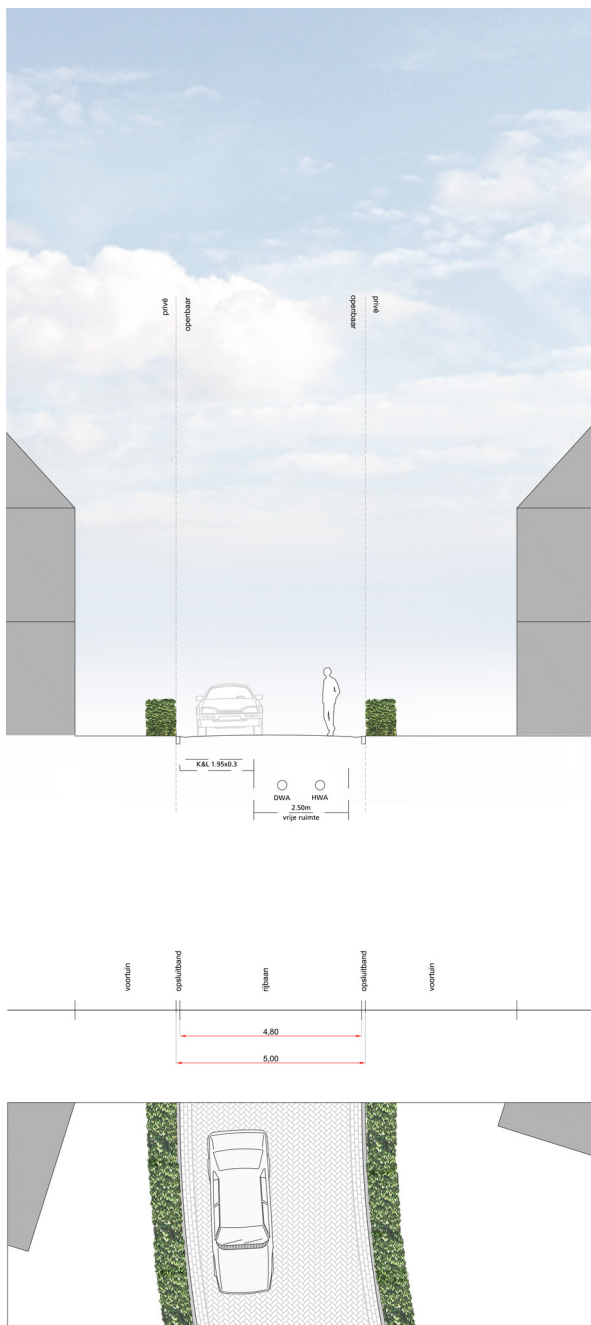
Voetganger, fiets en auto maken samen gebruik van het straatje van de woonlus.

Riolering en nutstracé liggen samen onder de rijbaan.



6. PROFIELEN

6.6 profiel 6 woonlus



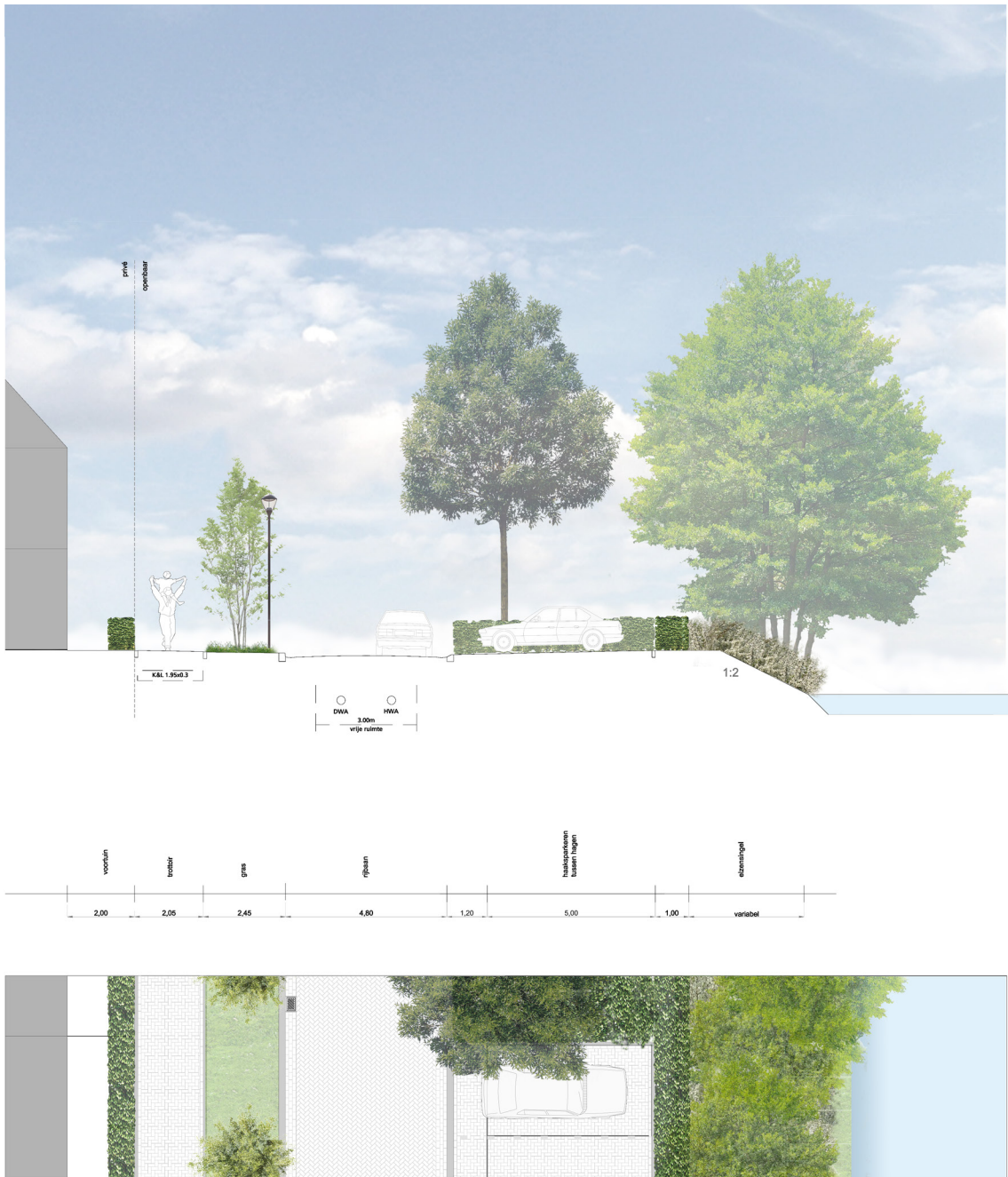
6.7 profiel 7 woonstraat langs spoor

De woonstraat langs het spoor is voorzien van een Elzensingel om het zicht op de bedrijfspanden te beperken.

De elzen staan tot aan de waterrand. Elzen vormen een natuurlijke beschoeiing en kunnen in een steile oever groeien. Zo benutten we de beschikbare ruimte optimaal.

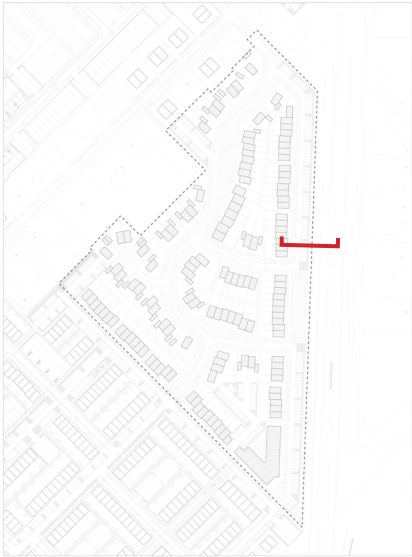
De wegbreedte is 4,8m. De haakspaarkeerplaatsen hebben een extra lengte van 1,2m, waardoor in- en uitdraaien mogelijk is.





6. PROFIELEN

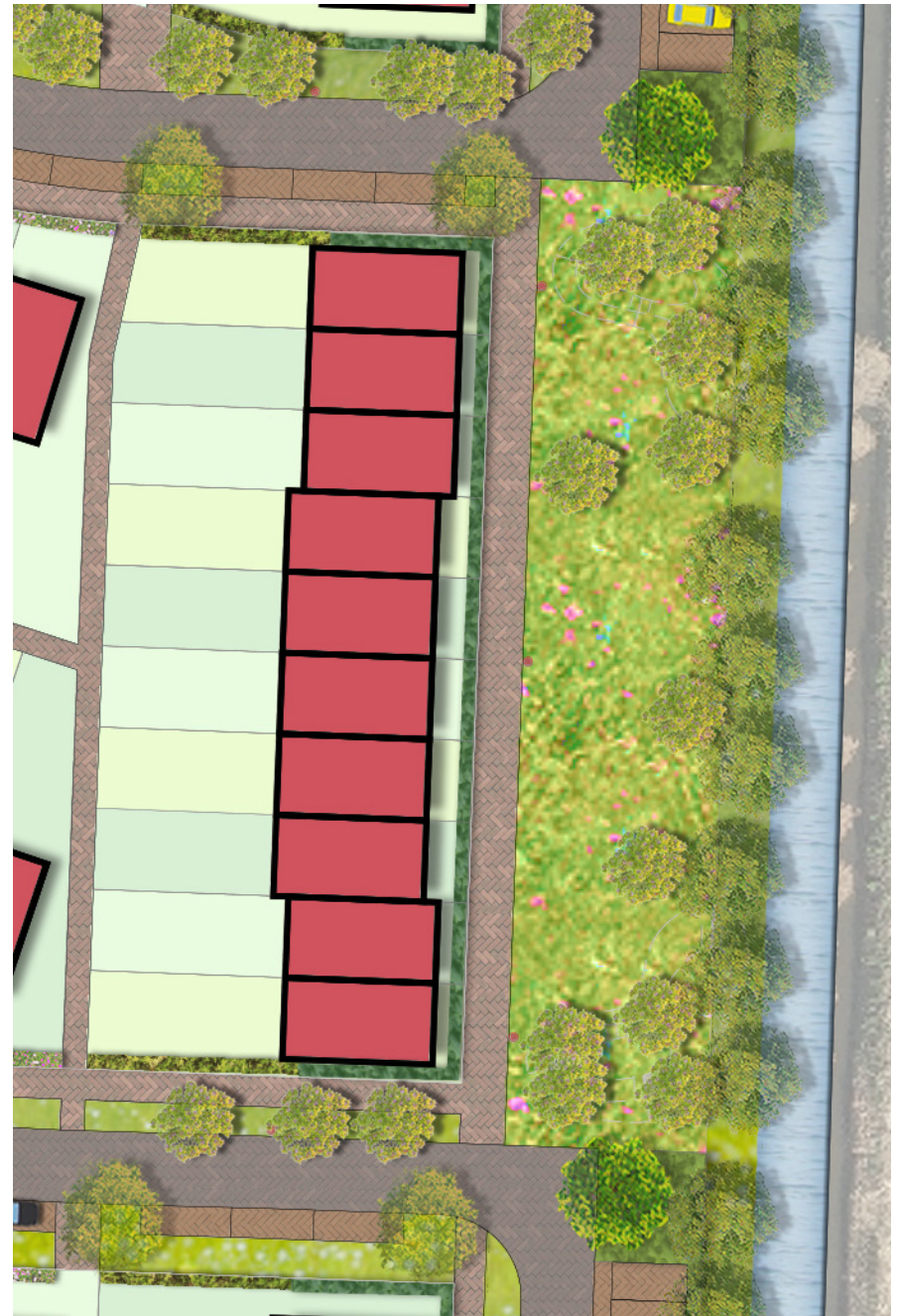
6.7 profiel 7 woonstraat langs spoor



6.8 profiel 8 groene veld langs spoor

Het groen veld halverwege het spoor doorbreekt de lange lijn. Een hoogteverschil dient twee doelen; de lange lijn langs het spoor wordt visueel ingeperkt en de kleurrijke beplanting is vanaf een grotere afstand zichtbaar.

Het veld biedt tevens ruimte voor een speelplek. belanting en speelplek worden in het inrichtingsplan verder uitgewerkt.





6. PROFIELEN

6.8 profiel 8 groene veld langs spoor



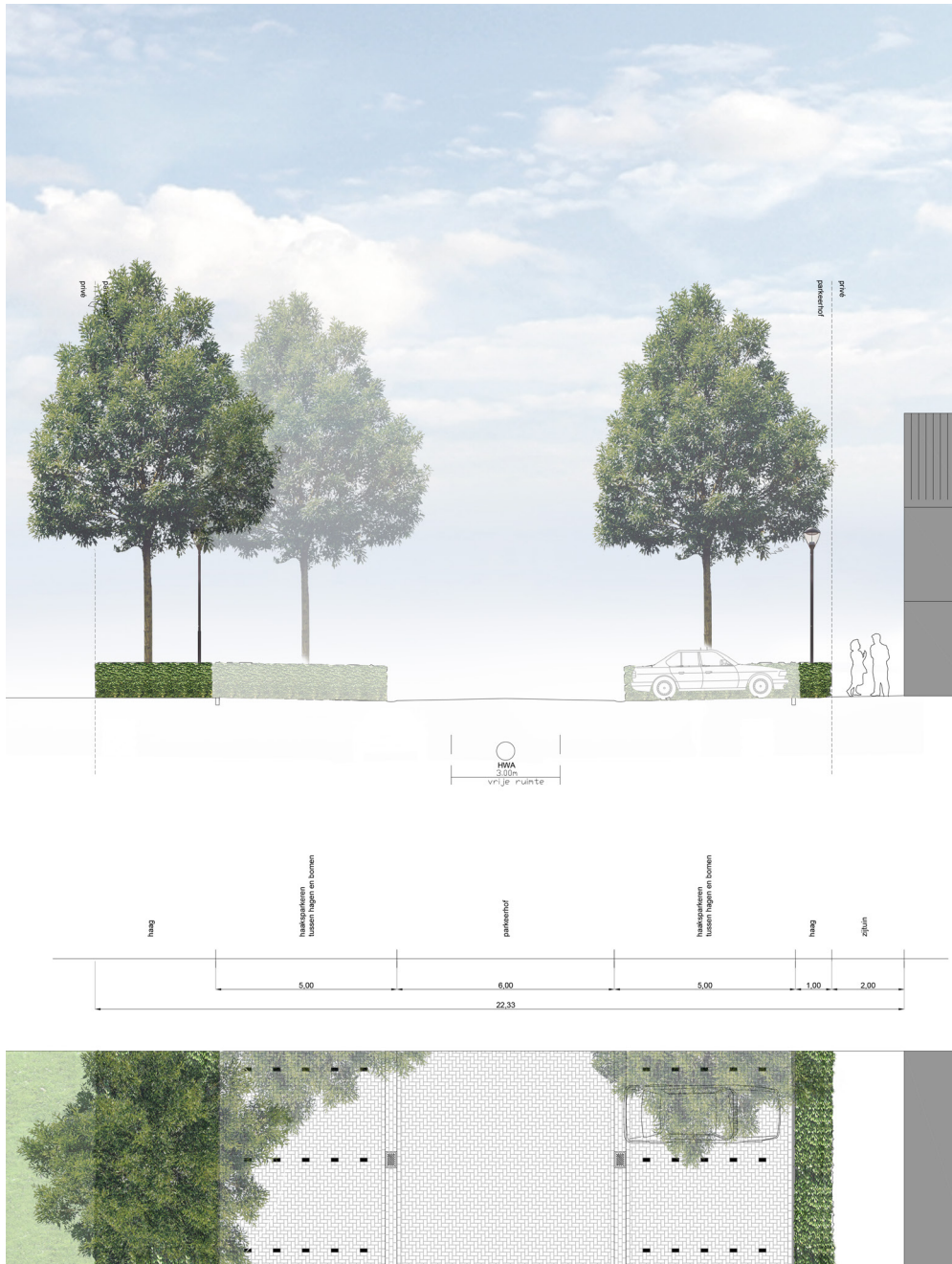
6.9 profiel 9 openbare parkeerkoffer

Het parkeren is omkaderd met lage hagen met bomen.



6. PROFIELEN

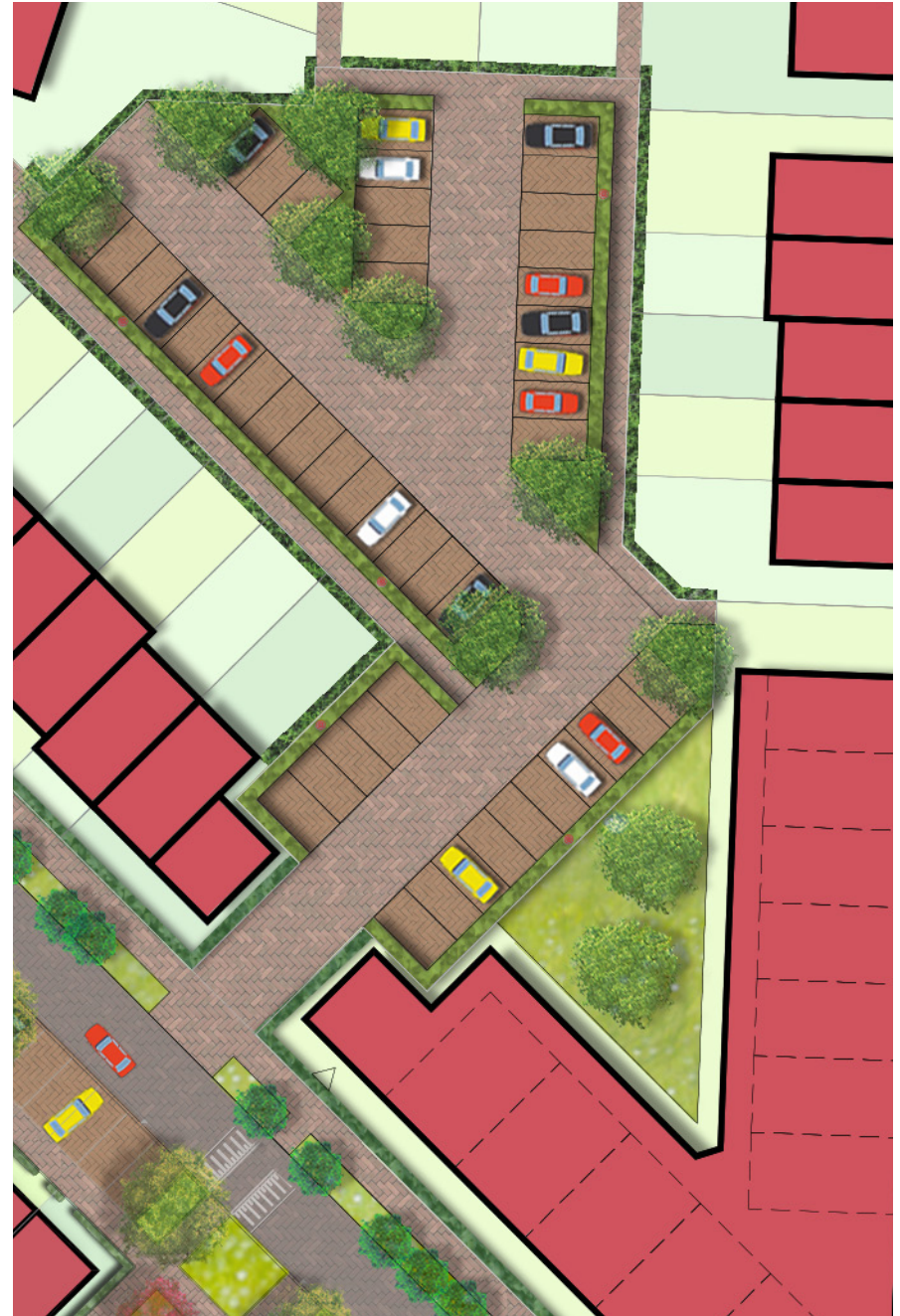
6.9 profiel 9 openbare parkeercoffer



6.10 profiel 10 parkeren binnen het blok

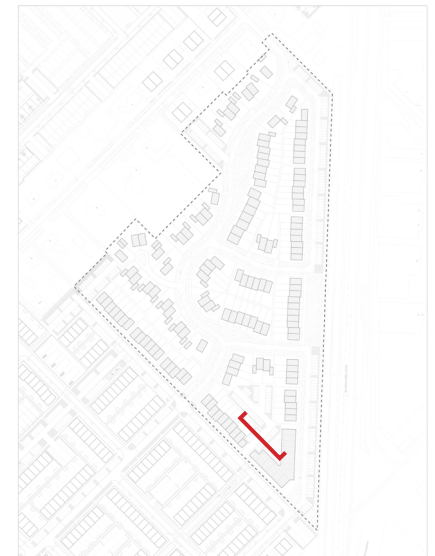
Het profiel geeft de basis maatvoering weer voor de uitwerking van de mandelige hoven.

Het parkeren is omkaderd met lage hagen, tussen het parkeren en/of op de hoeken haagblokken met bomen en op de erfafscheiding hoge klimop schermen.



6. PROFIELEN

6.10 profiel 10 parkeren binnen het blok



Leeswijzer

Een nieuwe buurt maken doe je met elkaar. Dit begint door zo goed mogelijk duidelijk te maken wat we voor ogen hebben. Bij Parktuin kiezen we voor een op onderdelen afwijkende aanpak, in het bijzonder de harmonie van de lommerrijke buitenruimte, die in onze visie van gevel tot gevel loopt.

Door ons (in paragraaf 7.0) voor te stellen hoe Parktuin in 2052 beleefd wordt, beschrijven we als een soort tekstuele schets de te maken buurt. Om te benadrukken wat we met elkaar, inclusief ontwikkelaars, willen bereiken.

In de paragrafen 7.1 tot en met 7.4 zoomen we in, van globaal naar meer precies. In 7.1 belichten we dat 'cottage' niet stopt bij de erfgrens, dat privé en openbare buitenruimte geen gescheiden werelden zijn (bijen of vogels maken dat onderscheid ook niet). In 7.2 duiden we de plek in de gemeente, welke middels een analyse (in paragraaf 7.3) leidt tot het ruimtelijke kader. Vanuit dit kader delen we het gebied cq definiëren we in 7.4 drie sferen.

In 7.5 vertalen we onze ambitie naar waarde en verbinden we aan de sferen de context voor de regels. De regels beeldkwaliteit gaan zowel over de openbare ruimte (paragraaf 7.6) als voor het uitgeefbaar terrein (paragrafen 7.8 tot en met 7.12). Daar de kwaliteit van het groen valt of staat met de bodemcondities bij aanvang en het beheer zoomen we in 7.7 hierop in.

De regels beeldkwaliteit staan per sfeer in de paragrafen 7.9 tot en met 7.11 en worden ingeleid (in 7.8) door algemene regels voor het uitgeefbaar terrein. We besluiten de regels met een bijzonder volume (7.12) op een markante plek aan de rand van Parktuin.

In hoofdstuk 7.13 wordt het proces van het Begeleid Particulier Opdrachtgeverschap omschreven.



7.0 woonbuurt met Engelse roots

Denkbeeldig is het april 2052. De witte bloesem van de vele fruitbomen tovert zijn pracht. Nu, ruim dertig jaar na de oplevering van de eerste woningen in Parktuin, kijken we terug op hoe de buurt geworden is. Veel ambities van toen zijn gelukt. De geestdrift om dat te doen leek grenzeloos.

Identiteit

De Parktuin is een stedelijk villapark met een groen karakter en zorgvuldige architectuur. Kenmerkend zijn de eenheid in schaal en samenhang in de architectuur, waarin invloeden van de cottigestijl te herkennen zijn. Het landschappelijke karakter van de wijk met gebogen straten en plantsoenen is zorgvuldig geënceneerd. De kavels hebben een ruime voortuin. Lage erfafscheidingen zorgen voor een zorgvuldige overgang van openbaar naar privé.

De bebouwing ligt terug, maar vormt wel onmiskenbaar een eenheid met de openbare ruimte. De panden begeleiden de groene ruimte. Gevels en daken vormen zo een samenhangende eenheid met de buitenruimte. Verbijzonderingen in de stedenbouwkundige structuur worden benadrukt door accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen, waaronder hoogte accenten en nokverdraaiingen.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en geclusterde korte rijen. De woningen hebben een gedifferentieerde vorm met een onderbouw in één of twee lagen en een nadrukkelijke kap. Opbouw en gevels hebben in het algemeen een horizontale en verticale geleiding.

Gevels zijn representatief en schuwen de expressie niet. Niettemin is het geen bont geheel. Metselwerk in zelfde steen, daken met gelijke pannen, gelijke kleur voor houten raam en deur-kozijnen en de zorgvuldige detaillering van de architectuur geven hier samenhang.

Een uitgebalanceerd spel van verticale en horizontale accenten in de architectonische elementen zoals raamstijlen, penanten, luifels, mastgoten, overstekende houten daklijsten en hemelwaterafvoeren. Dit alles wordt versterkt door de, incidenteel aanwezige, naar voren geschoven erkers, al dan niet meerlaags, afgedekt met kappen.



1
2 3

Sfeerbeelden van de woonbuurt

[1] eenheid in kleur ondanks verscheidenheid in vorm, Broadway

[2] verwevenheid groen/kleur en woningen, Cotswold

[3] geleding in gevels

7.1 introductie

De kwaliteitskaders van Plan Triangel schetsen een cottage achtige sfeer. Deze sfeer is weelderig, romantisch, slinger-paden, losheid, niet in één keer kunnen overzien, bloeiende planten, geur en kleur, hagen, overvloedig, intieme hoekjes, schijnbaar gebrek aan orde, niveauverschillen, enz.

Kleurige en geurige bloemen zoals monnikskap, lupine en ridder-spoor als ook distels zijn vaak te vinden in een cottage leefomgeving. De rijke kleurschakeringen, als een mozaïek, zijn een lust voor het oog.

Cottage is een andere kijk op het leven. Het gaat uit van dichtbij de natuur, van de primaire levensbehoefte een fijne woonomgeving te willen hebben.

Het gaat uit van een zekere losheid (vrijheid, expressie, ruimte) zonder daarbij harmonie (respect voor je directe omgeving) uit het oog te verliezen. Dit sluit goed aan bij de woonbehoefte “je zelf kunnen zijn en je thuis voelen in je eigen woonomgeving”.

Door een beperkt aantal regels en kleurpaletten wordt de kwaliteit en samenhang geborgd. De kleurpaletten zijn zo samen gesteld dat ze in elke situatie harmoniseren en binnen het ton-sur-ton principe eenheid ademt.

Daarmee gaat het over cottage als integrale beeldkwaliteit van de leefomgeving.

Integrale kwaliteit

Integrale beeldkwaliteit, waar de openbare buitenruimte harmonieert met de diverse bebouwing, met ruimte voor expressie en ontwikkeling, met fijne plekken waar mensen zich thuis voelen en zich verbinden aan hun omgeving.

De Parktuin is zo'n locatie waar het mogelijk is een plek te realiseren waar mensen graag willen wonen en hun leefomgeving kunnen maken. Dit is de uitdaging voor dit deel van Park Triangel: inspirerende lanen, verrassende hoven en kleurrijke plantsoenen.

Omdat de slingerende laan zo verbindend en zo structurerend is, is het van groot belang dat de inrichting (bomen, plantsoenstroken en plantsoenen, bestrating) overtuigend en van een hoge kwaliteit is. Dit stimuleert, inspireert en enthousiastmeert, zowel bewoner als bezoeker.

De architectuur

Vanwege het landschappelijke en groene karakter is gekozen voor een stijl waarbij de individuele woning ondergeschikt is aan het ensemble, in de betekenis van bijeenpassend geheel, waarbij de nadruk ligt op grote, asymmetrisch vormgegeven, huizen in het groen.

Binnen de gekozen architectuurstijl kent iedere stedenbouwkundige ruimte zijn eigen specifieke accenten. Dit is omschreven in de desbetreffende hoofdstukken.



boven: links weelderig, rechts Bourton
 onder: links en rechts schijnbaar gebrek aan orde

7.2 locatie

Het plangebied wordt begrensd door de spoordijk aan de oostzijde, de Hugo Poortmanstraat aan de zuidwestzijde en de lintbebouwing van de Tuinbouwweg aan de noordwestzijde.

Aan de andere zijde van de spoordijk bevindt zich het industrie terrein Coenecoop 3.

De driehoekige locatie, ruim 5 ha groot, is onbebouwd en nagenoeg geheel vlak. De historische structuur van de afwateringsloten is van een geringe landschappelijke waarde.

Het groene tuinbouwlandschap van het plangebied bepaalt in hoge mate de bestaande uitstraling van de locatie.



7.3 identiteit door samenhang

Situering, vorm, oppervlak en locatiespecifieke aspecten in dit deel van Park Triangel vragen om een bijzondere invulling cq maken dat het voor de hand ligt hier een ontwikkeling met een sterke eigen identiteit te realiseren, zonder daarbij de belendingen te isoleren. Uitgangspunt voor deze identiteit is het kwaliteitsinstrumentarium van het Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel.

Van introvert naar eigenheid

Door de begrenzingen lijkt het driehoekvormige gebied in zichzelf gekeerd te zijn:

- aan de noordwestzijde (Tuinbouwweg) is de rand rafelig en gesloten (achterzijde kavels),
- aan de noordzijde is een smalle toegang tot het gebied,
- aan de oostzijde is de locatie ontoegankelijk door een sloot en de spoorlijn,
- aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het gerealiseerde plan Parkzoom, aan deze zijde is de locatie het meest transparant/toegankelijk.

Locatie (verborgen) en programma (cottage: losheid en harmonie) vragen om een verbindende structuur zodat de eenheid gewaarborgd blijft. De architectuur dient de harmoniseren met dit ruimtelijke kenmerk.

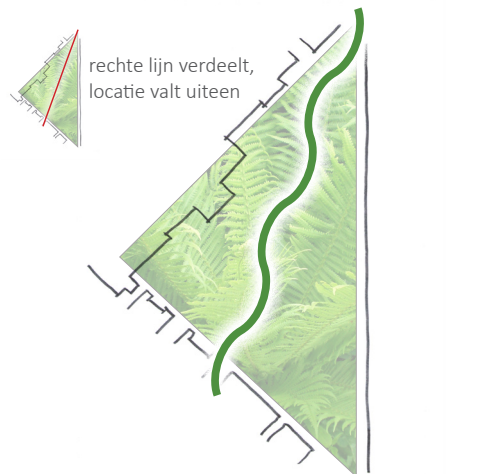
Als een slingerende laan verbindt de groene hoofdas de -naar het zich laat aanzien- losse delen en verenigt diversiteit met het schijnbaar gebrek aan orde. Dit is het fundament van het ruimtelijke raamwerk voor de locatie.

rafelige begrenzing
(zijde Tuinbouwweg)

planstructuur begrenzing
(meerdere verbindingen)

strakke
begrenzing
(spoordijk)

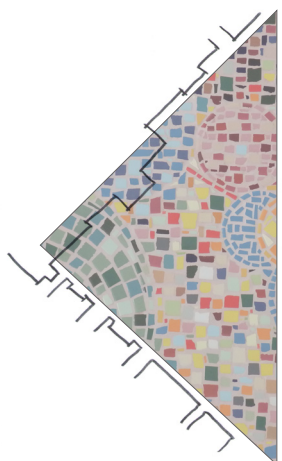
analyse: kenmerken locatie



ontsluiting: slingerlijn verbindt, locatie blijft één geheel



slingerende laan als (ver)binder



mozaïek als verbeelding van kleurrijke cottage



meerdere van mozaïek en slingerlijn



ruimtelijk raamwerk: groene hoofdas en groene lanen

7.4 Sferen Parktuin

In Parktuin zijn drie onderscheidende woonsferen te 'vinden'. Deze sferen zijn gebaseerd op de situatie. Het centrale gedeelte, het 'Hart Parktuin', belichaamt het beoogde voor Parktuin, het meest. De beide randen, het 'Met zicht op Oost' en de 'Hugo Poortmanstraat', reageren, elk op een andere manier, op de complementaire zijde.

Hart Parktuin

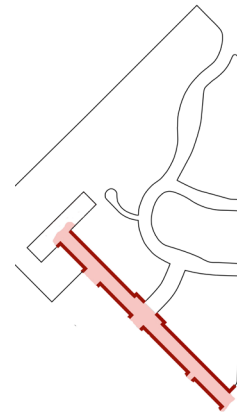
- informele lommerrijke slingerende laan
- kleurenpracht door overloop privé-openbaar
- eenheid in steen, dakpan en materialen
- spannende balans diversiteit en uniformiteit
- verscheidenheid in woningtypen

Met zicht op Oost:

- gesloten 'wand'
- kwaliteit door drie rijen bomen + plantsoen
- gezoneerde lineaire strook
- rooilijn met kleine verspringingen (dak/gevel)
- kwaliteit door differentiatie
- kwaliteit door kleine accenten

Hugo Poortmanstraat:

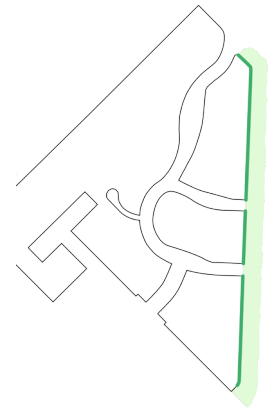
- ruimtelijke eenheid met bestaande bebouwing
- met tuitgevels
- voortuin, groenstrook en bomenrij
- verbijzondering: entree Parktuin



wonen aan de Hugo
Poortmanstraat



wonen in het hart van
Parktuin



wonen met zicht op Oost

De sferen Hart Parktuin en Met zicht op Oost verschillen slechts op het vlak van de situering. Kwalitatieve aspecten als differentiatie het groene karakter, de kleurtoon van het palet van het metselwerk vormen een eenduidig kader voor diversiteit en samenhang. Er is enerzijds voldoende mogelijkheid voor verscheidenheid en tegelijk zijn extremen uitgesloten. Zowel het aaneengesloten karakter als de eenzijdige bebouwing met drie rijen bomen + plantsoen in het Met zicht op Oost deel van Parktuin onderscheiden, ondanks de kleine verspringingen in de rooilijn, dit deel van het informele spannende en lommerrijke Hart Parktuin.

De Hugo Poortmanstraat vormt een ruimtelijke eenheid met het al gerealiseerd deel aan de overzijde, met name met de rijwoningen. Ook hier een groen karakter met groen tussen het parkeren en een doorlopende groenstrook aan de meest zonnige zijde van de straat. Ruime voortuinen maken het mogelijk om maximaal van de zon oriëntatie te kunnen genieten.

De toegangen van Parktuin worden ruimtelijk geaccentueerd:

- alverwege de Hugo Poortmanstraat door een extra woonlaag,
- aan de zuidzijde door een drielaags appartementengebouw,
- aan de noordzijde door een markering in de vorm van een poort, op openbaar terrein.



7.5 Van ambitie naar waarde

De waarde van Parktuin is gelegen in het samenhangende beeld van de stedenbouwkundige opzet met de zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte en representatieve woningen.

Typerend zijn de parkachtige aanleg met gebogen stratenverloop met plantsoenen en tuinen, de in sfeer en schaal samenhangende villapark bebouwing. Hierbij is het belangrijk de samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de totstandkoming van de nieuwe buurt.

Bij de uitwerking zal de nadruk liggen op de versterking van de samenhang en de herhaling binnen de architectonische ensembles, als bijeenpassend geheel. Accenten passen binnen de stedenbouwkundige structuur. De architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd tot in het detail,

Cottage als integrale beeldkwaliteit van een aantrekkelijke en vriendelijke leefomgeving.

Situering

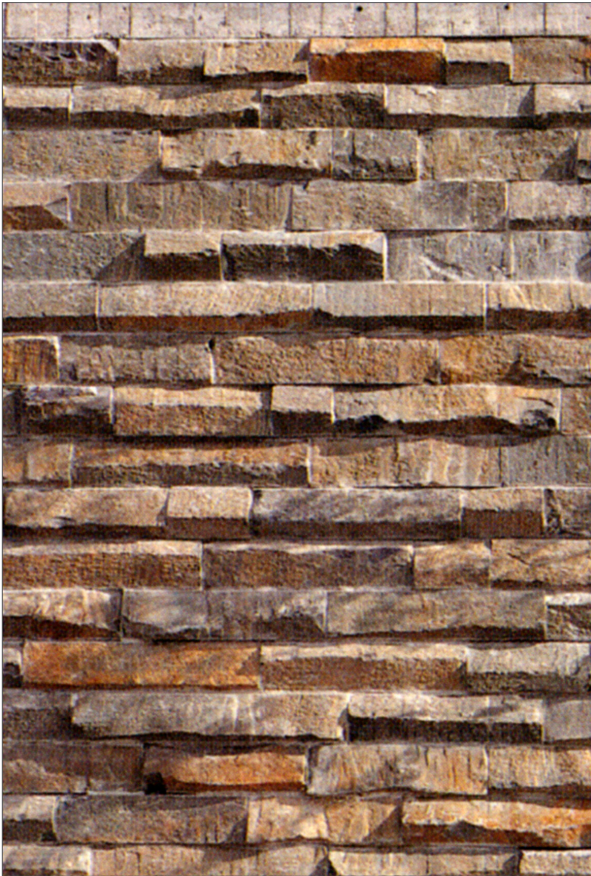
- gebouwen maken deel uit van een patroon met samenhangende ensembles en enkele stedenbouwkundige accenten,
- rooilijnen vallen binnen het stedenbouwkundig patroon van ensembles in een parkachtige setting,
- overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven.

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met een sterke samenhang per ensemble,
- woningen hebben één of twee lagen met kap,
- nokrichting is wisselend, evenwijdig aan of haaks op de weg,
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels,
- accent in hoogte en/of vormgeving heeft een stedenbouwkundige aanleiding,
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningblok of ensemble,
- bijgebouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- horizontale en verticale geleding wisselen elkaar af,
- verfijnde schaal (denk aan raamkozijnen met ramen en roeden),
- gemetselde schoorstenen, die soms zelfs doorlopen tot het maaiveld, op bijzondere plekken
- ingetogen kleurgebruik.



schaduwwerking door kleine overstekken



extra kwaliteit bij baksteen op zijn kant



metselwerk, kozijn, leipan, goten en hwa vormen een geheel



Coltswolds



grijsgetinte gevelkozijnen



fraai ensemble (Bourton)

7.6 Beeldkwaliteit Parktuin openbare ruimte

De eigenheid van Parktuin binnen Triangel typeert zich doordat de buitenruimte niet stopt bij de erfgrens. ook wel geduid als het gevel tot gevel principe. Privé en openbare buitenruimte zijn één. Openbare ruimte is integraal onderdeel van deze beeldkwaliteit. De structuur en sfeer van de openbare ruimte staan beschreven in de voorgaande hoofdstukken.

Parkeren

Het plan kent een aantal parkeerhoven, in deze verkaveling openbaar. Voor het geval er in de verdere uitwerking van het plan een parkeerhof uitgeefbaar is, is de beeldkwaliteit hier aangegeven.

- de parkeer-pockets te omzomen met lage groene hagen,
- tussen het parkeren en/of op de hoeken haagblokken met bomen,
- op de erfafscheiding klimop schermen, bergingen liggen achter het klimop scherm.

Bijzondere accenten

- entreemarkering met de tekst Parktuin aan de noordzijde bij de aansluiting op de Tuinbouwweg, mogelijk te combineren met een traforuimte voor de electriciteitsvoorziening,
- bijzondere plek, bijv. een waterput of bank rondom boom, als verbindende plek,
- specifieke bomen (in soort afwijkend) bij aansluitingen,



boven: voorbeeld entree markering (Oranjepark Oegstgeest)
 onder: waterput (Bronckhorst)



7.7 groen op de erfafscheiding, soorten, aanleg en beheer

Kwaliteit van het groen valt of staat met de bodemcondities bij aanvang en het beheer.

1. haag op erfafscheiding voor Hugo Poortmanstraat & haag rondom eventuele mandelige parkeerhoven

Bewoners kunnen kiezen uit de volgende soorten; *Fagus sylvatica*, *Fagus sylvatica* 'Atropunicea', *Ilex meserveae* 'Blue Prince' of de *Ligustrum vulgare* 'Lodense'.

De plantstrook van de hagen dient voldoende breed en diep te worden aangelegd, passend bij de hoogte en breedte van de haag; min. 75 cm hoog, min. 60 cm diep, in 3-hoeksverband, (6 per m¹). Snoeien tot een dichte haag.

2. groene erfafscheiding Hart Parktuin en Met zicht op Oost

Aan weerszijde van entreepad naar kavel een groenblijvende hulst; een mix van *Ilex meserveae* 'Blue Prince' & *Ilex meserveae* 'Blue Angel', zodat er ook bessen zullen zijn. Tussen de hulst voor Hart Parktuin een mix van *Rugosa* hybriden; Dagmar Hastrup en Jens Munk en voor Met zicht op Oost *Rosa nitida*.

De plantstrook van de hagen dient voldoende breed en diep te worden aangelegd, min. 60 cm diep, in 3-hoeksverband, (6 per m¹). Snoeien zodat een dichte haag ontstaat.

3. klimop

De erfgrans langs de achterpaden, mandelige parkeerhoven en openbare parkeerkoffers worden met een scherm met klimop afgewerkt; *Hedera helix* 'Woerner'.

Het advies is een menging van korte (passen zich makkelijk aan de nieuwe situatie aan) en lange lengten (geeft eerder dicht groen scherm) *Hedera* aan te brengen.

- Korte lengten: *Hedera helix* 'Woerner', gebonden p9, maat 40-50
 - Lange lengten: *Hedera helix* 'Woerner', gebonden 3-4 rank C3/19ES, maat 100-125
 - Aantal: 7 stuks per m¹, waarvan 5x kort en 2x lang
- Of kies voor een 'kant en klaar' *Hedera* scherm.

4. bomen op eventueel mandelig parkeerhof

Aantal bomen per parkeerhof aanbrengen vergelijkbaar met getoonde kaart op vorige bladzijde. Grootte boom 2e orde, maat 20-25

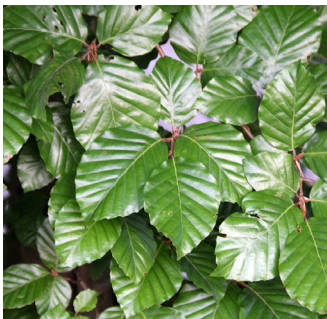
5. bodemstructuur en onderhoud

De bodemstructuur is de basis voor een goede ontwikkeling van bomen, hagen en klimop. De samenstelling van nieuw aan te brengen teelgrond dient conform de eisen te zijn gesteld in de CROW, afgestemd op de keuze van de beplanting.

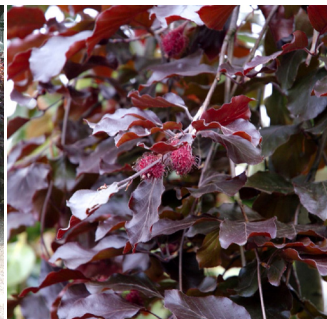
Het onderhoud van het groen binnen het uitgeefbare gebied dient door de ontwikkelaar verzorgd te worden, lage groene erfafscheidingen gedurende 3 jaar, klimop minimaal 2 jaar (begeleiden tot een dicht scherm) en bomen minimaal 1 jaar.



Fagus sylvatica



Fagus sylvatica 'Atropunicea'



Ilex meserveae 'Blue Prince'



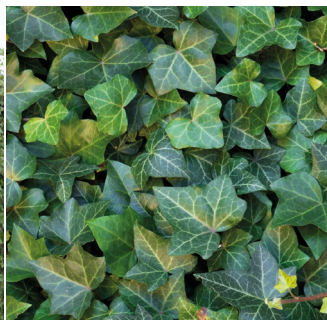
Ligustrum vulgare 'Lodense'



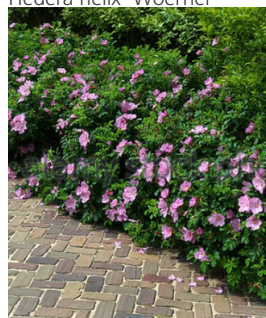
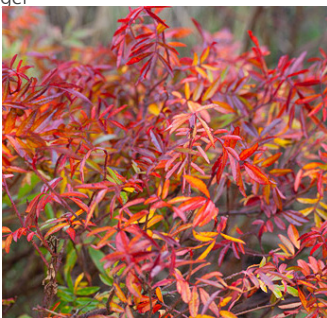
Ilex meserveae 'Blue Prince' / 'Blue Angel'



Hedera helix 'Woerner'



Rosa nitida



Dagmar Hastrup en Jens Munk



raamdorpel van baksteen; zinken mastgoot; kozijn met roeden



raamdorpel van natuursteen (zandsteen)



houten raamkozijn met roeden



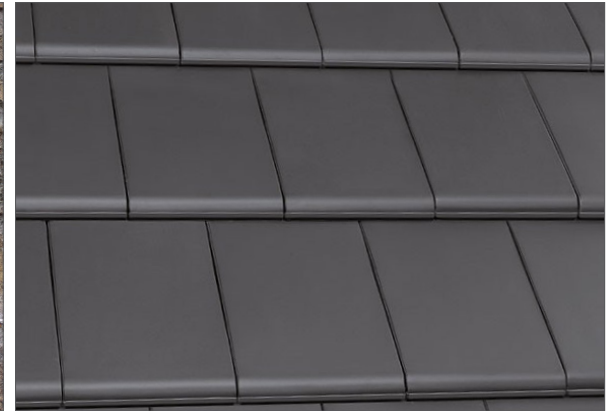
voorbeeld gecombineerde uitmonding (Rhijngest, Oegstgeest)



voorbeeld kleur gevelsteen



voorbeeld kleur gevelsteen



voorbeeld vlakke keramische pan

7.8 Algemene regels beeldkwaliteit Parktuin

Ons staat voor ogen een mooie arcadische buurt waar het goed leven is, met gelukkige bewoners. Om dit te bereiken hebben we een -beperkt- aantal regels opgesteld.

1. hoofdvolume (uitgezonderd de accenten)

- maximaal drie bouwlagen inclusief kap,
- kap met helling tussen de 38° en 65°,
- baksteengevels met hier en daar stuc- en siermetselwerk accenten,
- één baksteen; engels formaat,
- zij/kopgevel aan openbare buitenruimte voorzien van entree en/of raamopeningen, voorkeur ligt bij entree in de zij/kopgevel,
- dakkapel voorgevel (tenminste één realisatie per rij),
- verspringing van de gevel na maximaal vier woningen met 30 cm minimaal, te combineren met verspringen van de goot en de nok,
- direct vanaf openbaar gebied zichtbare achter en/of zijgevels behandelen als voorgevels.

2. dakpan, zonnepan/panelen, goten en hemelwaterafvoeren

- hellende daken voorzien van dakpannen,
- één dakpan; keramisch, type vlakke pan,
- zonnepan/panelen zorgvuldig integreren in het dakvlak,
- zonnepan/panelen zo mogelijk in het achterdakvlak
- zonnepan in het voordakvlak in de pannen te integreren.
- mastgoten en hemelwaterafvoeren van zink, geen boeiboorden,
- ritme van hemelwaterafvoeren in de voorgevels.

3. ramen en deuren

- houten kozijnen, deuren, raamhout en roeden (op het glas),
- raamdorpels van natuurlijke materialen (hout, baksteen, hardsteen, natuursteen; geen kunststof, geen metalen).

4. uitmondungen, schoorstenen en rga

- combineren van alle uitmondungen (rga, rioolontluchting, m.v.)

5. uitbreidingsopties (meeontwerpen)

- serres, erkers en uitbouwen.

Uitbreidingsopties zijn een integraal onderdeel van de architectuur van de woning.

6. samenhang detaillering

- voordeur, buitenlamp en brievenbus vormen een integraal geheel met de architectuur van de woning.

7. overgangen privé - openbaar

- groene erfscheiding,
- lage erfscheiding aan de openbare buitenruimte.

8. kleurenpalet (muv accenten en Hugo Poortmanstraat)

- kleur baksteen: zandsteen, genuanceerd,
- kleur voegwerk: passend bij steen (ton-sur-ton).
- kleur dakpan: antraciet, grijs, genuanceerd,
- kleur houtwerk: ingetogen (grijswit of grijsgroen),
- volgens materiaal en kleurenbord (nog samen te stellen), functie hiervan is toetskader toe te passen materialen en kleuren
- keuze baksteen: GEM selecteert samen met eerste twee grote ontwikkelaars de bakstenen; deze keuze is leidend

7.9 Hart Parktuin

Kleurrijke plantsoenen langs gekromde lanen.

Langs de meanderende laan plantsoenen en voortuinen, als een twee eenheid, vol met kleurrijke bloemen voor de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en landhuizen van korte rijwoningen in het groen. Situering en compositie sluiten goed aan bij het lommerrijke karakter van de laan.

1. bloklengte

- bloklengtes variëren in grootte, maximaal 8 woningen lang,
- verspringing van de gevel na maximaal vier woningen

2. specifieke accenten straathoek en vrijstaande woningen

- kop/zijgevels voorzien van een of meer expressieve/representatieve architectonische elementen (erker, woningtoegangen met luifel, schoorsteen, enzovoort, waarbij element en gevel bijeenpassend geheel vormen); doel is de bijzondere situering te accentueren en de laan als geheel te verrijken,
- op beeldbepalende hoeken kop/zijgevels voorzien van schoorsteen.

3. rooilijn

- differentiatie in diepte voortuin door slingerende rooilijn (loopt niet gelijk met erfgrens); dit versterkt het lommerrijke karakter,
- rooilijn op minimaal 3 meter van erfgrens.

4. overgang openbaar-privé

- erfscheiding van groenblijvende hulst (aan weerszijde van entree pad) met (daartussen) een mix van verschillende rugosa (japanse bottelroos),
- tussen parkeerhof en tuin 1,80 meter hoog scherm van natuurlijk duurzaam materiaal met klimop.

5. parkeren

- parkeren op eigen terrein moet achter de voorgevelrooilijn mogelijk zijn.

6. overig

- stimuleer bloemenpracht/grassen door een zaadmengsel voor de voortuin bij oplevering aan bewoners aan te bieden (mede in verband met bijen/vlinders, enz.), een en ander in aansluiting met de bloemige zachte erfafscheiding.



boven: beeldbepalende schoorsteen / verspringende rooilijn
 onder: kleurrijke bloemenpracht in de voortuin dragen bij aan beleving profiel



7.10 Wonen met zicht op Oost

Aan de oostzijde van Parktuin, langs het spoor, een brede rechte laanvormige ruimte met water en groene oevers. Halverwege, tussen de twee zijstraten, is geen weg en geen parkeren, maar een breed plantsoen met ruimte om te spelen.

1. bloklengte

- maximaal 8 woningen lang,
- ter plaatse van brede plantsoen blok maximaal 10 woningen lang,
- verspringing van de gevel na maximaal vier woningen.

2. specifieke accenten

- op elke hartlijn van een bouwmuur een zinken hemelwaterafvoer

3. rooilijn

- voortuin van minimaal 2 meter diepte,
- rooilijn met kleine verspringingen (dak/goot/gevel),
- minimale verspringing van rooilijn is 30 cm.

4. overgang openbaar-privé ter plaatse van plantsoen

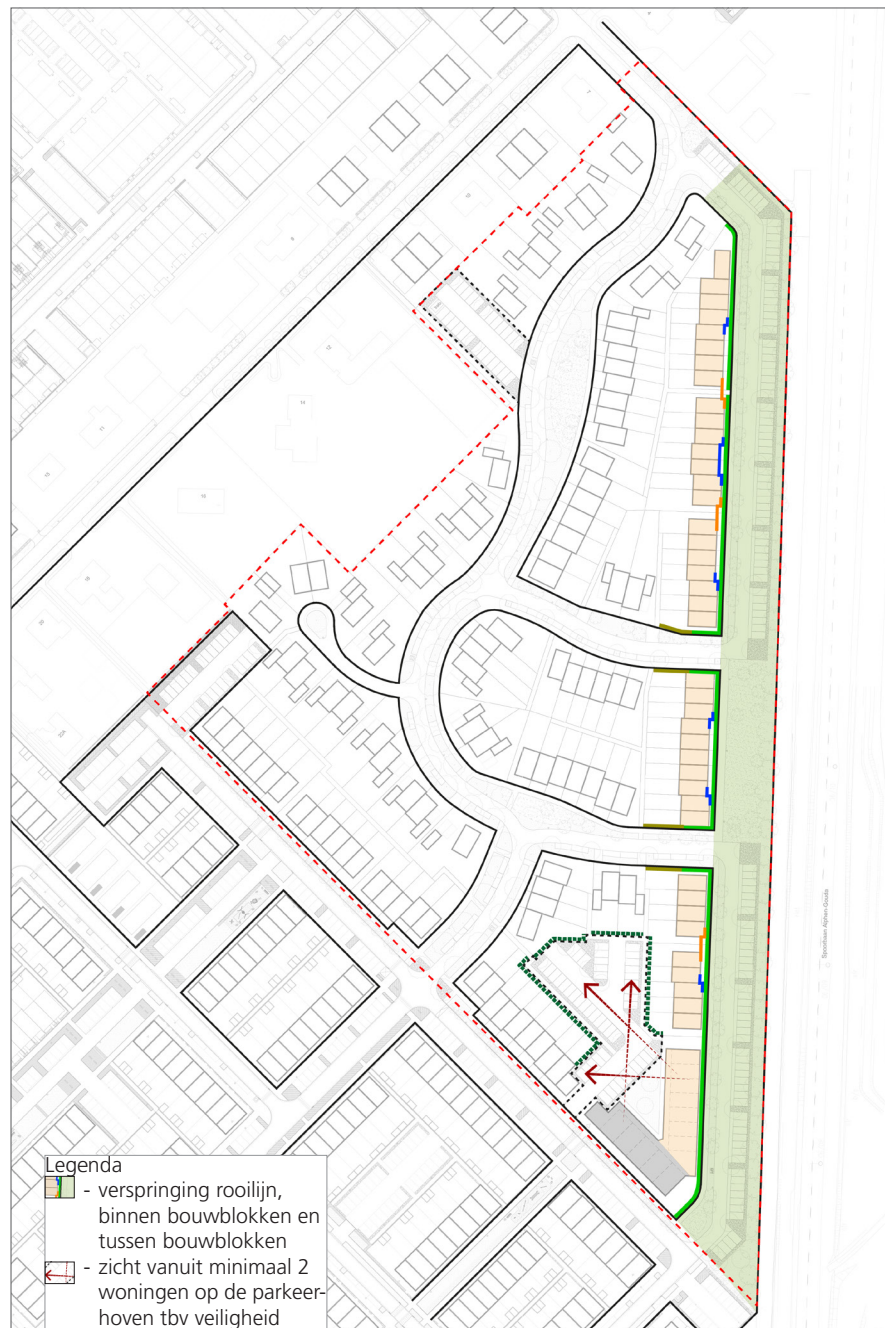
- erfscheiding van groenblijvende hulst (aan weerszijde van entree pad) met (daartussen) een Rosa Nitida.



boven: verspringingen (Rietkraag, Waddinxveen)
onder: hemelwaterafvoeren op elke bouwmuur (Witte Dorp, Eindhoven)



boven: hemelwaterafvoeren doorbreekt / deelt gevelvlak
 onder: groene lage beukenhaag



7.11 Hugo Poortmanstraat

Rijwoningen vormen een ruimtelijke eenheid met bebouwing aan de overzijde.

Om de eenheid van de bebouwing als straat te benadrukken is de kleurtoon overeenkomstig de gerealiseerde bebouwing.

1. bloklengthe

- maximaal 7 woningen lang (specifieke accent bij entree tpv Renske Boonstraat niet meegeteld),
- bloklengthes van de woningen op tekening zijn indicatief.

2. specifieke accenten

- verspringende rooilijn bij entree Parktuin tpv Renske Boonstraat,
- extra bouwlaag bij entree Parktuin, maximaal vier lagen incl. kap,
- ruwgestucte gevel (raaplaag textuur) bij entree Parktuin,
- tuitgevels; niet symmetrisch tov overzijde.



voorbeelden kleurtoon baksteen en dakpan
(gerealiseerd Parkzoom, Waddinxveen)

3. rooilijn

- voortuin van minimaal 3 meter diepte,
- rooilijn verspringt ter plaatse van Parktuin entree naar achteren.

4. overgang openbaar-privé

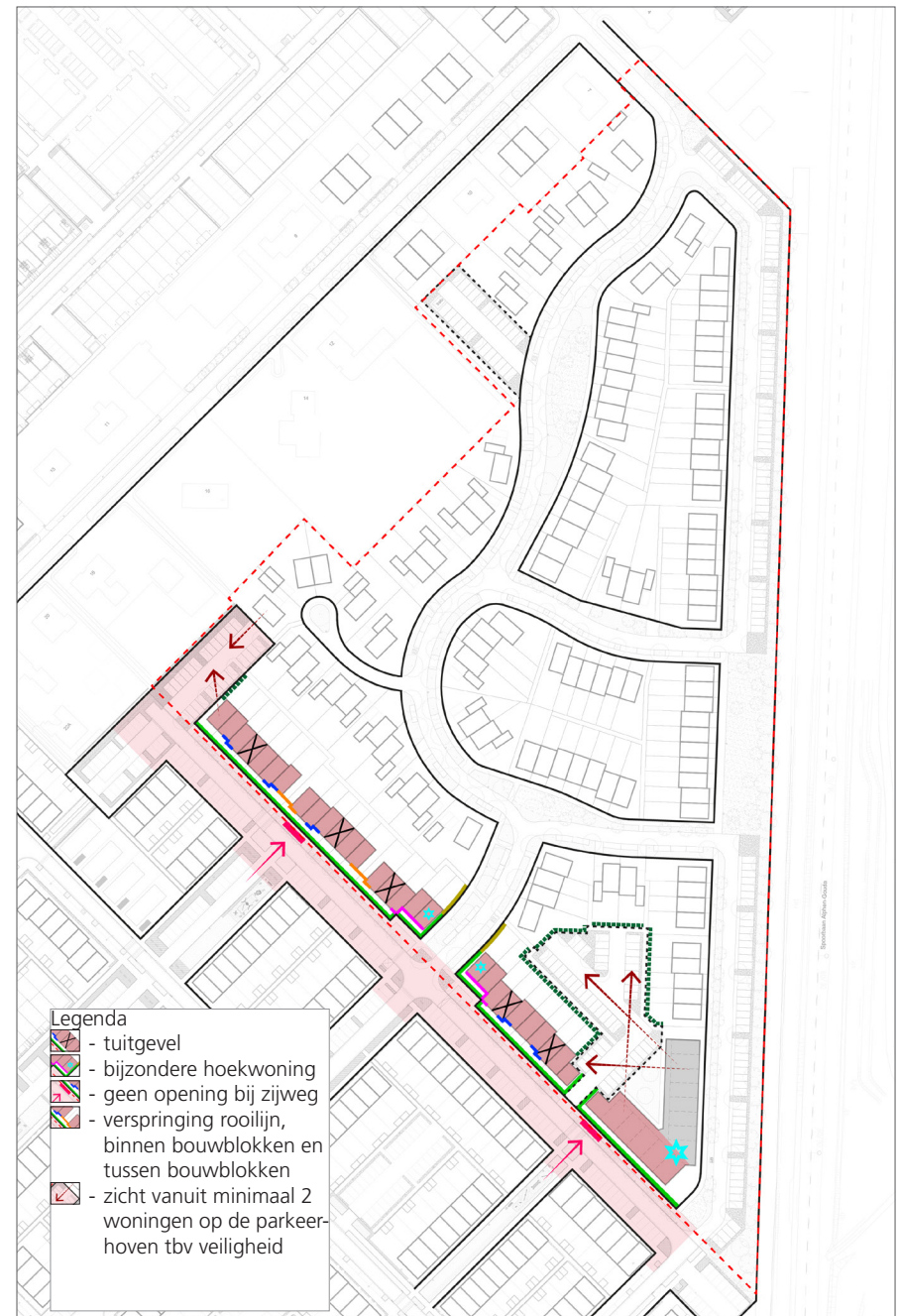
- groene haag (soorten zie paragraaf 7.7)
- lage erfscheiding,
- scherm met klimop tussen de tuin en parkeerhoven.

5. materialen en kleuren (in afwijking van algemene regels)

- aansluiting zoeken met woningen in Parkzoom,
- kleur baksteen: bruin genuanceerd,
- kleur voegwerk: donker (als overzijde),
- dakpan: keramisch, geen vlakke plan (aansluiten bij type overzijde) ,
- kleur dakpan: donker grijs,
- geen boeiboorden.



boven: bijzondere hoekwoning, wit ruwgestucte accent bij entree
 onder: entree in zijgevel met luifel



7.12 Op de kop: bijzonder 'landhuis'

Samengesteld volume bij zuidelijke entree in aansluiting op de belendingen en het voorgestane woonmilieu.

Voor het samengestelde volume gelden de respectievelijke regels voor de beeldkwaliteit van "Wonen met zicht op Oost" en de "Hugo Poortmanstraat", zoals beschreven in de vorige paragrafen (7.10 en 7.11).

1. hoofdvolume (aanvullend)

- met een kappensilhouet of een fraai vorm gegeven dakrand,
- zonder grote incisie(s),
- de hoek/punt van het gebouw zorgvuldig vormgeven, al dan niet met een hoogteaccent.

2. overgang openbaar-privé

- groene haag,
- lage erfscheiding.

3. buitenruimten

- aan de 'gele zijde': aan de achterzijde
- aan de 'rode zijde': aan de straatzijde.

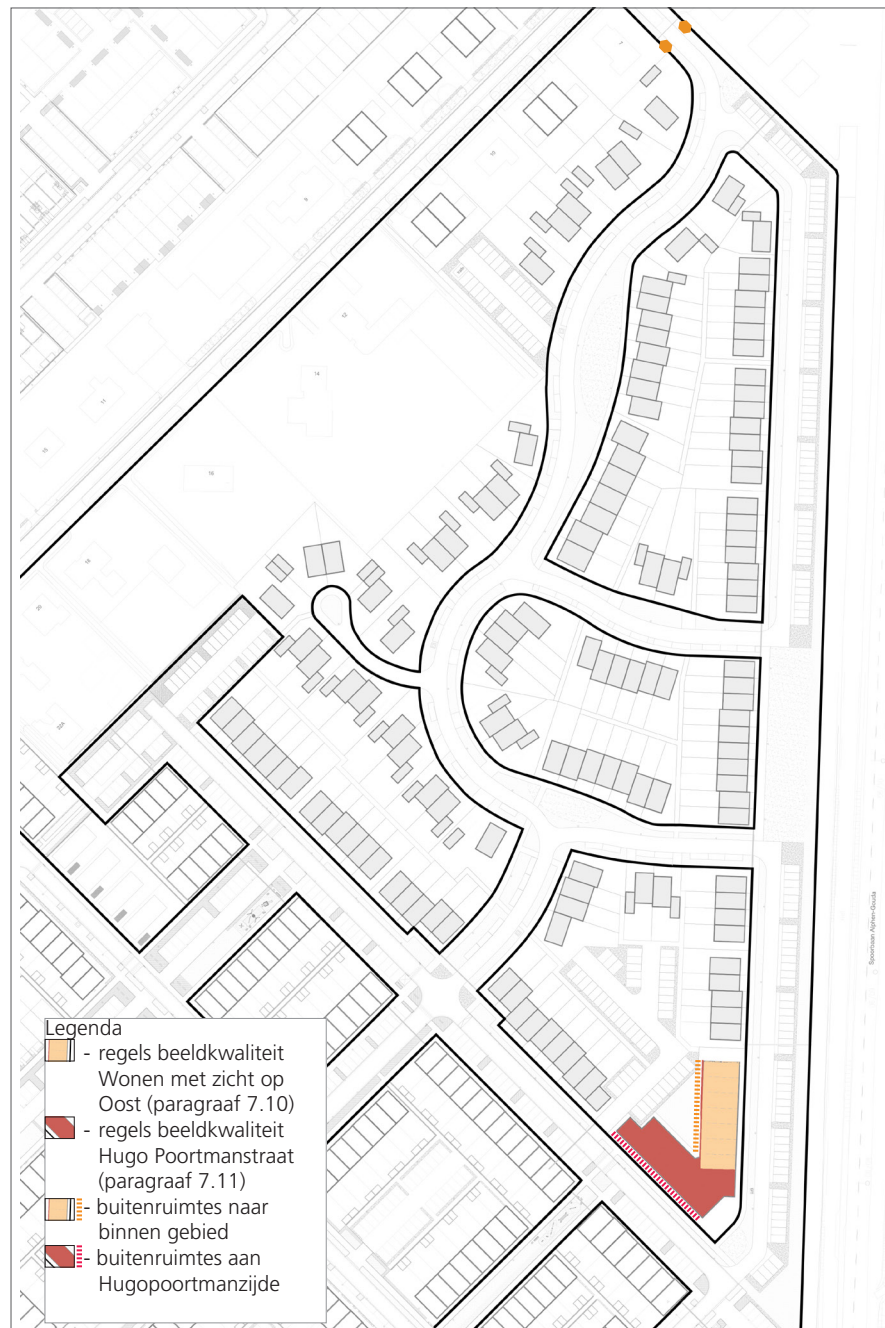
4. materialen en kleuren

- kleuren baksteen: aansluiten bij belendingen, hiervan afwijken (één kleur) kan mits goed onderbouwd





inspiratiebeeld van samengesteld volume



7.13 Van beeldkwaliteit naar ontwikkeling

De verkaveling zal worden opgedeeld in bouwblokken, welke vervolgens in verschillende fases en wellicht door verschillende ontwikkelaars worden uitgewerkt.

Bij het opstellen van dit Stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsregels is samengewerkt met één van de toekomstige ontwikkelaars, als BPO (Begeleid Particulier Opdrachtgeverschap). De kavels die zij afneemt worden vervolgens uitgewerkt door individuele kopers (zelfbouwer) die zijn/haar eigen woning maakt, waarbij de BPO de kopers begeleidt.

Door de ontwikkelingsmethode per woning kan de architectonische verschijningsvorm van elke woning zich individueel tonen. Het heeft veel positieve effecten: de aanblik van de vrijstaande, 2/1-kap- en/of geschakelde woningen in het straatblok of de wijk is gevarieerd en spannend.

Het kan echter ook een belangrijk negatief effect hebben: de individuele ontwerpen verschillen zoveel van elkaar dat er een gevoel van architectonische chaos ontstaat (er lijkt geen enkel verband te zijn). Dat gaat ten koste van de kwaliteit en de beleving van de wijk. Hoe kan de juiste balans gevonden worden tussen 'eenheid' en 'verscheidenheid'?

Het meest belangrijke is dat er enerzijds generieke kwaliteitsregels moeten zijn opgesteld waar het ontwerp van elke woning absoluut aan moet voldoen. Het garandeert de uniformiteit van de ontwikkeling. Anderzijds is het ook voordelig dat er vrijheid bestaat bij het maken van de individuele ontwerpen.

Een koper kan met behulp van een -door de BPO daartoe speciaal ontwikkeld- ontwerpsysteem zijn eigen woning ontwerpen. In dit systeem zijn de architectonische voorwaarden en detaillering uit het beeldkwaliteitsplan verwerkt. Het ontwerpsysteem concentreert zich in feite richting de klant op de eigen persoonlijke invulling (de diversiteit van het ontwerp) en garandeert hierbij de uniformiteit van het individuele ontwerp ten opzichte van het grotere geheel. Hierdoor past elk individueel ontwerp binnen het beeldkwaliteitsplan.

In verschillende stappen waarborgt de BPO dat zijn ontwikkeling past binnen het geheel van Parktuin:

1. door de beoordeling en vaststelling van de regels per individuele woning (in de vorm van bijvoorbeeld een 'kavelpaspoort') in het Q-team,
2. door de beoordeling en vaststelling van de uitwerking in het bovengenoemde ontwerpsysteem van de BPO door het Q-team,
3. indien geen gebruik wordt gemaakt van het ontwerpsysteem van de BPO: door de beoordeling en vaststelling van het architectonisch ontwerp van elke individuele woning door een vertegenwoordiger van het Q-team.



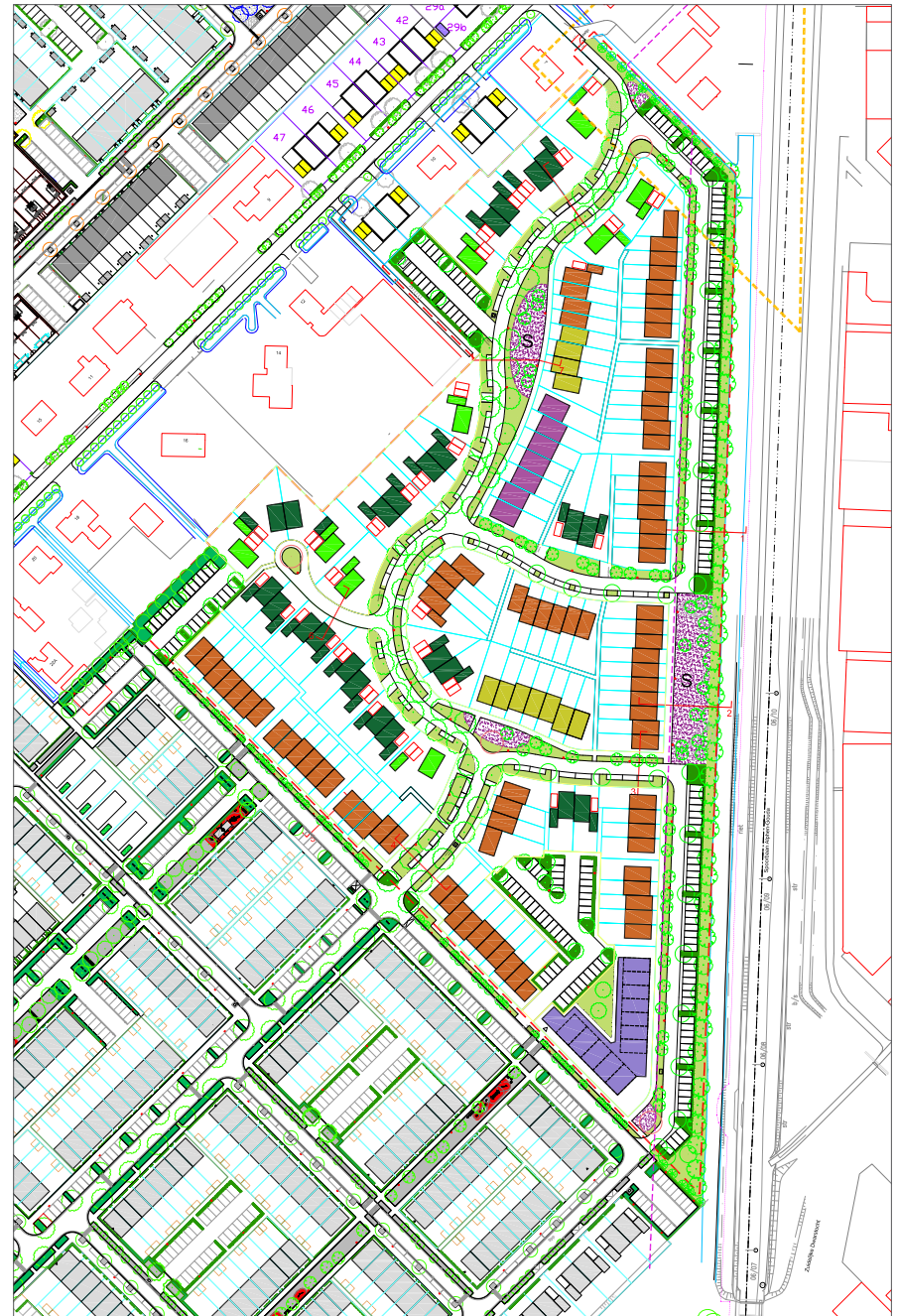
BIJLAGEN

01 plankaart

A2 1 : 1.000

02 opgewerkte plankaart inclusief omgeving

A2 schaalloos





Urban Opportunities

verbindt mens, economie en leefomgeving

i-mago

Bureau voor ruimtelijke ontwikkeling & planning

LODEWIJK BALJON

landschapsarchitecten

