

Integraal Ontwikkelings plan Park Triangel

Kwaliteitsinstrumentarium



Integraal Ontwikkelings plan Park Triangel

Kwaliteitsinstrumentarium

thuiskomen in Park Triangel

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Voorwoord	7
1. Inleiding	9
2. Kwaliteit	13
2.1 Definitie begrip 'kwaliteit'	15
2.2 Kwaliteitsbewaking	16
2.3 Relatie met bestemmingsplan	16
2.4 Maatvoering	17
3. Proceskwaliteit	19
3.1 Inleiding begrip proceskwaliteit	21
3.2 Van Integraal Ontwikkelingsplan tot realisatie	22
3.3 Ontwikkelingsstrategie	22
3.4 Supervisie stedenbouw en landschap	22
3.5 Welstandstoetsing	23
3.6 Architectenselectie	23
3.7 Bestuurlijke besluitvorming	23
3.8 Communicatie, participatie en marktonderzoek	24
3.9 Marketing en promotie	24
4. Beeldkwaliteit bebouwing	27
4.1 Inleiding	29
4.2 Het silhouet van een nieuwe woonwijk	31
4.3 De buurten	35
4.4 De straat	36
4.5 De gemeenschap	39
4.6 Het bouwvolume	39
4.7 Het dak	41
4.8 De schoorsteen	43
4.9 De gevel	43
4.10 De gevelopeningen	44
4.11 De voordeur	44
4.12 Bedrijven	45
4.13 Voorzieningen	46
4.14 Duurzaamheid	48
5. Beeldkwaliteit buitenruimte	51
5.1 Waterstructuur	53
5.2 Groenstructuur	54
5.3 Infrastructuur en bruggen	58
5.4 Speelplekken	62
5.5 Meubilair	65
6. Civieltechnische Kwaliteit	69
6.1 Inleiding	71
6.2 Kwaliteitsaspecten en beheer	71
7. Consument en woonwensen	73
7.1 Inleiding	75
7.2 De consument	75
7.3 Kwaliteitskeurmerk Klantgericht Bouwen	75
7.4 Individueel wonen	76
7.5 Particulier opdrachtgeverschap	76
7.6 Consumentgericht bouwen	77
Bronnen	78
Colofon	81

Voorwoord

In het Streekplan Zuid-Holland Oost uit 2003 is een aantal regionale uitbreidingslocaties opgenomen, waaronder het gebied Triangel in de gemeente Waddinxveen. Hier werd een toevoeging van c.a. 2.800 woningen, bedrijvigheid en voorzieningen gepland om in te spelen op de lokale en regionale behoefte. De gemeente nam de ontwikkeling voortvarend ter hand en stelde in 2005 een Masterplan vast gevolgd door het globale bestemmingsplan in 2008 en de Paragraaf Wonen Triangel in 2009. Het plangebied is voor 50% gemeentelijk eigendom en voor 50% in handen van marktpartijen. Met deze partijen is overleg gevoerd in het perspectief een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij (GEM) op te richten die het gebied Triangel gaat ontwikkelen. De afgelopen jaren is daarom gezamenlijk gewerkt aan een integrale visie op de toekomst van dit gebied. Ook hebben partijen de benodigde gronden verworven tot een totaal van ca. 100 ha. In 2009 sloten de gemeente en Bouwfonds een Voorovereenkomst met daarin opgenomen de belangrijkste uitgangspunten voor een te sluiten Samenwerkingsovereenkomst.

Thans is overeenstemming bereikt over het ontwikkelingsperspectief en leggen partijen hun afspraken vast in een Integraal Ontwikkelingsplan (IOP). Dit Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel is een samengesteld document met ontwerpvoorstellen, kwaliteits- en juridische instrumenten en de benodigde overeenkomsten. Met elkaar vormen ze het raamwerk voor een kwalitatieve en flexibele uitvoering van het plan voor Park Triangel. Het IOP is onder regie van de gemeente Waddinxveen in samenwerking met Bouwfonds Ontwikkeling opgesteld, na overleg met instanties, organisaties en betrokken burgers in zogeheten Themapanelen.

Het Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel is een plan op hoofdlijnen. De gemeente en Bouwfonds zijn als gelijkwaardige partners van de Grondexploitatie Maatschappij Triangel (GEM) verantwoordelijk voor de ontwikkeling en uitvoering van de verschillende onderdelen van het Integraal Ontwikkelingsplan. De gemeente heeft bovendien haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden als het gaat om het vaststellen van uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan, het verlenen van vergunningen en het aanbesteden van werken. De GEM werkt alle onderdelen van het Integraal Ontwikkelingsplan voor de hoofdplanstructuur en voor de verschillende deelplannen (buurten) verder uit in een aantal 'deelplanspecifieke' producten, zoals een kwaliteitshandboek, een definitief programma, contractuele afspraken met derden, een definitief stedenbouwkundig plan van de betreffende buurt, een inrichtings- en beheerplan voor de buitenruimte en een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan.

Het Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel bestaat uit de volgende vijf onderdelen:

1. Het **Stedenbouwkundig Plan** met het bijbehorende functionele programma.
2. Het **Kwaliteitsinstrumentarium**, de beschrijving van de te bereiken product- en proces kwaliteit.
3. Het globale **Bestemmingsplan** als het vigerende juridisch planologisch kader.
4. De **Grondexploitatie*** van de door de gemeente Waddinxveen en Bouwfonds Ontwikkeling op te richten GEM.
5. De **Samenwerkingsovereenkomst*** tussen de gemeente Waddinxveen en Bouwfonds Ontwikkeling, waarin partijen hun afspraken over de samenwerking bij de ontwikkeling van Park Triangel hebben vastgelegd.

De met een * aangemerkte onderdelen bevatten gevoelige, vertrouwelijke informatie en zijn daarom afzonderlijk vormgegeven en verspreid. Alle kaarten, afbeeldingen en illustraties in dit boek zijn illustratief van aard. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Het voorliggende boek, het Kwaliteitsinstrumentarium, is deel 2 van het Integraal Ontwikkelingsplan.

Waddinxveen, 17 februari 2010



1.

Inleiding

1. Inleiding

Dit kwaliteitsinstrumentarium is te zien als een reeks richtinggevende regels voor de ontwikkeling en realisatie van Park Triangel, om daarmee de door de plannenmakers gewenste kwaliteit in alle opzichten te kunnen realiseren. De bepalingen beogen een samenhangend, integraal plan voor het gehele plangebied, zowel voor wonen en werken als voor vrije tijdsbesteding. Het kwaliteitsinstrumentarium wordt per buurt verder verfijnd in een kwaliteitshandboek. De kwaliteitshandboeken voor de buurten zullen als aanvullingen op de welstandsnota worden vastgesteld.

Dit kwaliteitsinstrumentarium gaat vooral over stedenbouwkundige voorwaarden en eisen. Het biedt een overzicht van de regels die nodig zijn om een kwalitatief hoogwaardig plan goed uit te voeren. De onderlinge relaties tussen de verschillende onderdelen van het plan worden daarbij aangegeven; de effecten van de plannen op het openbare gebied worden in kaart gebracht.

Zoals het bestemmingsplan te beschouwen is als een publiekrechtelijk contract tussen de overheid en haar burgers, is dit kwaliteitsinstrumentarium als het ware een contract tussen de GEM en toekomstige ontwikkelende (markt)partijen (aangevuld met de contractafspraken). Dit instrumentarium doet uitspraken over de gewenste kwaliteitsniveaus in de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de buitenruimte en de randvoorwaarden voor de architectuur. Daarmee is het voor derden een hulpmiddel om de verdere uitwerking van het plan te toetsen en te controleren. Dit is mede noodzakelijk omdat de totale realisatie zo'n 15 jaar in beslag neemt en verondersteld mag worden dat gaandeweg het planproces verschillende keren een wisseling van de wacht (het planteam) zal plaatsvinden.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het nut en de noodzaak van het kwaliteitsinstrumentarium. In dit deel wordt ook het kader van het geheel weergegeven. Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan het begrip 'proceskwaliteit', met de instrumenten die vooral gericht zijn op het vormgeven van de samenwerking, de organisatie en de coördinatie tussen gemeente en (toekomstige) ontwikkelende marktpartijen en overige belanghebbenden. De hoofdstukken 4 en 5 behandelen de 'productkwaliteit'. De beoogde beeldkwaliteit van de woningen, bedrijven en voorzieningen (hoofdstuk 4) en de beeldkwaliteit van de buitenruimte (hoofdstuk 5) komt achtereenvolgens aan bod. De randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte geven een volledig beeld van de ruimtelijke vormgeving, inrichting, samenhang en sferen. De documenten van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte vullen elkaar aan:

- Het onderdeel 'beeldkwaliteit bebouwing' beschrijft de doelen in het plan met samenhangende architectuurthema's, uitgedrukt in sfeerbeelden en -beschrijvingen, die vormentaal, ruimtelijkheid, materiaal en kleurgebruik toelichten;
- Het onderdeel 'beeldkwaliteit buitenruimte' beschrijft de randvoorwaarden voor de uitwerking van de buitenruimte. Er is gezocht naar een thematiek voor de inrichting van de buitenruimte waarmee de locatie zich kan onderscheiden van andere woningbouwlocaties in de regio, met een nadrukkelijk streven naar een logische overgang en aansluiting op de aangrenzende gebieden zoals de Vredenburgzone.

Naast de randvoorwaarden voor de planuitwerkingen van gebouwde omgeving en buitenruimte, komen de civieltechnische eisen die aan het plan kunnen worden gesteld aan de orde (hoofdstuk 6). Een 'Geactualiseerd civieltechnisch programma van eisen Park Triangel' is als een afzonderlijke uitwerking van dit kwaliteitsinstrumentarium als bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst (onderdeel 5 van het IOP) opgenomen. In het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 7) tenslotte, staan consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap centraal in het beantwoorden van de wensen van consumenten.

2.

Kwaliteit

2 Kwaliteit

De rode draad in dit kwaliteitsinstrumentarium zijn de kwaliteitswaarborging en de uitvoering daarvan. Deze waarborging moet er uiteindelijk voor zorgen dat de in de GEM vertegenwoordigde partijen en de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid duurzame en flexibele beslissingen voorgelegd krijgen. Dit vraagt niet alleen aandacht voor de kwaliteit van het plan en het product, maar ook voor het proces. Projectorganisatie en procesbewaking moeten ervoor zorgen dat Park Triangel op een duurzame en flexibele wijze tot stand komt.

Het kwaliteitsinstrumentarium verankert de in het Integraal Ontwikkelingsplan beoogde karakteristieken van ruimtelijke ordening, inrichting en architectuur. Het kwaliteitsinstrumentarium bouwt voort op het Masterplan Triangel, het bestemmingsplan Triangel, het ontwerp onderzoek uit 2008 en het werkdocument Programma van Eisen voor de vervaardiging van een voorlopig ontwerp van het Stedenbouwkundig plan Triangel. De GEM zal de komende jaren samen met eventuele andere (markt)partijen het integraal ontwikkelingsplan in deelplannen (buurten) gaan uitwerken. Voor de hoofdplanstructuur (ontsluiting, water, groen, park) en onderscheidene deelplannen wordt daarbij op basis van het kwaliteitsinstrumentarium een kwaliteitshandboek opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad zal vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid per buurt (deelplan) formeel een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan en addendum op de welstandsnota moeten vaststellen.

Hoewel de essentie van de in het Integraal Ontwikkelingsplan beoogde karakteristieken bepalend blijven voor de uitwerking van deelplannen kan het zijn dat aanpassing van het kwaliteitsinstrumentarium op onderdelen nodig is. Het is ook mogelijk dat het instrumentarium moet worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen en inzichten die nu nog niet zijn voorzien. Dit document is derhalve geen strak keurslijf dat de invulling van de locatie Park Triangel en het daarmee samenhangende toetsingsinstrumentarium vastlegt.

Doel van dit kwaliteitsdocument is om instrumenten en procedures aan te reiken om de in het Masterplan en Integraal Ontwikkelingsplan beschreven ambities te verwezenlijken en de bijbehorende kwaliteitsdoelstellingen voor alle belanghebbenden te waarborgen.

2.1 Definitie begrip 'kwaliteit'

Kwaliteit is een begrip dat vaak gemakkelijk wordt gebruikt en – op z'n minst – gebonden is aan persoonlijke beleving. Smaken verschillen immers. Toch is het belangrijk om over die kwaliteit afspraken te maken in het kader van de nadere uitwerking en uitvoering van het Integraal Ontwikkelingsplan.

Hoewel het stedenbouwkundig concept uit het ontwerp onderzoek van 2008 door vrijwel iedereen een warm hart is toegedragen, krijgt dit concept verder vorm vanuit de invalshoek van de ontwerper en niet altijd vanuit gelijklopende belangen. Wat alle betrokkenen echter bindt, is de wens om van Park Triangel een project te maken dat duurzame resultaten oplevert en tegelijkertijd flexibel genoeg wordt ingericht om het hoofd te bieden aan de veranderende marktomstandigheden.

Uiteindelijk zullen de wensen van toekomstige bewoners van Park Triangel centraal moeten staan, hoe verschillend het begrip 'kwaliteit' ook valt te definiëren. Daarnaast zal Park Triangel een belangrijk onderdeel vormen van de gemeente Waddinxveen als geheel. Wanneer de ontwikkeling van de locatie en het woningaanbod aansluiten bij de wensen van de consument, wordt aan één van de belangrijkste definities van kwaliteit voldaan.

Wie nadenkt over 'kwaliteit' vanuit een stedenbouwkundig perspectief, zal vrij snel terechtkomen bij zoiets als 'de kwaliteit van het gebouwde'. In het Integraal Ontwikkelingsplan wordt nader invulling gegeven aan het begrip kwaliteit door karakteristieken ten aanzien van ruimtelijke ordening, infrastructuur, inrichting van het landschap en openbare ruimte en architectuur te definiëren. Het gaat hier niet zozeer om mooi of lelijk maar om ontwerpuitgangspunten waarmee de na te streven identiteit van zowel onderdelen als het geheel bereikt worden. De verschillende deelaspecten van dit kwaliteitsinstrumentarium zijn nauwgezet op elkaar afgestemd. Deze benadering biedt de beste garantie voor het realiseren van de in de missie beoogde kwaliteit. Naast deze productgeoriënteerde aspecten is bij bouwkundige projecten ook de kwaliteit van het proces van belang. Een goed ingericht en bewaakt totstandkomingsproces is minstens zo belangrijk als de kwaliteit van een gebouw en de buitenruimte. Met andere woorden: schoonheid en duurzaamheid zijn gewenst, maar zij vormen niet de enige aspecten van kwaliteit.

De kwaliteit van Park Triangel wordt in belangrijke mate beïnvloed door twee variabelen:

- de productkwaliteit: het uiteindelijk gebouwde programma (bebouwing en openbare ruimte);
- de proceskwaliteit: de samenwerking tussen de betrokkenen en samenwerkende partijen.

2.1.1 Het product

Het gebouwde product komt voort uit het onderliggende programma. Het programma is enerzijds de resultante van afspraken tussen de gemeente en hogere overheden en komt anderzijds mede tot stand op basis van marktonderzoek en marktkennis. Dit leidt waar mogelijk tot bijstelling van het programma op basis van afspraken tussen gemeente en marktpartij(en). Het resultaat van deze samenhangende aanpak leidt tot een programma dat de partijen (gemeente en markt) gezamenlijk wensen uit te voeren.

Het begrip kwaliteit is sterk gerelateerd aan 'mooi of lelijk', doorgaans een subjectieve of intuïtieve benadering. De tijdgeest en de problemen van enig moment kunnen deze beoordeling kleuren en daarom is het zaak de kwaliteitseisen voor het te bebouwen gebied en de gebouwen zelf zo objectief mogelijk te beschrijven.

De hoofdstukken Beeldkwaliteit bebouwing (hoofdstuk 3) en Beeldkwaliteit buitenruimte (hoofdstuk 4) geven vorm en invulling aan deze productkwaliteit. Daarbij worden eerst enkele algemene zaken of hoofdlijnen behandeld, om vervolgens af te dalen naar een meer gedetailleerd niveau. De kwaliteitsbepaling van het plan verloopt ook op die manier: van grof naar fijn. Het concept moet op hoofdlijnen goed in elkaar zitten en daarop bewaakt kunnen worden. Vervolgens kan het concept als het ware afgepeld worden, om uiteindelijk via verschillende lagen terecht te komen bij de individuele bouwkegel en de inrichting van de aangrenzende buitenruimte. Van deze hele reeks wordt benoemd wat de kwaliteit moet zijn (soms gedetailleerd, soms op hoofdlijnen), zodat op alle niveaus duidelijk is wat er precies bewaakt moet worden.

2.1.2 Het proces

Samenwerking, organisatie en coördinatie tussen partijen zijn belangrijke sleutels tot succes en voorwaarden voor kwaliteit. Weten wat er te doen staat, aan welke verwachtingen moet worden voldaan of welke weg moet worden bewandeld om een planonderdeel behandeld en geaccepteerd te krijgen, zijn zaken die onlosmakelijk verbonden zijn met de werkelijke realisatie. Hoe soepeler deze procedures verlopen, des te aangenamer en stimulerender dat is voor het maken van kwaliteit. Het nog op te stellen ondernemingsplan voor de GEM zal dan ook de nodige aandacht aan besteden aan de proceskwaliteit en dit op basis van het Integraal Ontwikkelingsplan verder vormgeven.

Een samenhangend pakket van afspraken en instrumenten is nodig om het plan te kunnen realiseren volgens de overeengekomen doelstellingen. Het Integraal Ontwikkelingsplan voor Park Triangel omvat dit pakket. Het is opgezet en geaccepteerd door verschillende belanghebbende partijen en bekrachtigd door de gemeenteraad van Waddinxveen en het bestuur van Bouwfonds. Het is een raamwerk met kwaliteits- en juridische instrumenten, overeenkomsten en documenten voor een kwalitatief goede en flexibele uitvoering van het plan voor Park Triangel.

2.2 Kwaliteitsbewaking

Kwaliteit is een resultante van het samenspel tussen product en proces. Dit kwaliteitsinstrumentarium vult in hoe dat samenspel in het planproces voor Park Triangel gestalte krijgt. Naast het 'samenspel' speelt nog een tweede begrip een rol, namelijk 'bewaken'.

- het sturen en beheersen van het totstandkomingsproces (van ontwerp naar realisatie);
- het controleren van de integrale samenhang in de uitvoering van het plan voor Park Triangel (onder andere door het toetsen van uitwerkingsplannen en bouwplannen);
- het stimuleren van samenwerking.

Sturen, beheersen en controleren zijn kernwoorden voor 'bewaken'. Stimuleren valt hierbij wellicht wat uit de toon, maar is onmisbaar voor een succesvolle realisatie. De onderdelen in de organisatie die de kwaliteitsbewaking voor hun rekening gaan nemen, zijn dus niet alleen maar streng. Zij hebben ook een belangrijk motiverende en inspirerende taak.

2.3 Relatie met bestemmingsplan

Een bestemmingsplan en de bijbehorende uitwerkingsplannen zijn toelatingsplannen en vormen het wettelijke en juridische kader voor de ruimtelijke ordening van een bestaand of nieuw te ontwikkelen gebied. Tekst en tekeningen geven aan wat er wel en niet mag worden gebouwd en welke functies wel en niet zijn toegelaten. Bouwinitiatieven of bouwplannen moeten aan de bepalingen van een bestemmingsplan en de daarop gebaseerde uitwerkingsplannen voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor een bouwvergunning.

Het bestemmingsplan voor Park Triangel vormt het juridisch planologische kader voor het planontwerp en is daarom opgenomen in het Integraal Ontwikkelingsplan (deel 3). Het bestemmingsplan voor Park Triangel is globaal en vraagt om een verdere invulling in uitwerkingsplannen. De uitwerking maakt een nadere belangenafweging en meer op de situatie toegesneden keuzes mogelijk. Deze globale bestemmingsplanvorm is een bewuste keuze om al tijdens de planperiode flexibel op planinitiatieven van samenwerkende (markt)partijen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen zijn ook te zien als een cruciaal onderdeel van een maatschappelijk proces, waarbij alle belanghebbenden (zoals inwoners van Waddinxveen, direct omwonenden of betrokken private partijen en de plaatselijke overheid) de kans hebben aan te geven wat toelaatbaar is en onder welke voorwaarden. Voordat een bestemmingsplan en bijbehorende uitwerkingsplannen definitief gelden, wordt een uitgebreide en zorgvuldige procedure gevolgd. Het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen zijn daarmee te beschouwen als een publiek contract tussen de overheid en haar burgers.

Dit kwaliteitsinstrumentarium is een beleidsstuk met een stedenbouwkundige inhoud en geeft inzicht in de beoogde kwaliteit voor Park Triangel. De relatie met het bestemmingsplan en de bijbehorende uitwerkingsplannen moet zeer zorgvuldig gelegd worden, omdat het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen juridisch bindende document zijn. Het kwaliteitsinstrumentarium op zichzelf is geen direct juridisch bindend document. Het kan worden gezien als een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt aangegeven in welke richting het bestemmingsplan zal worden uitgewerkt in uitwerkingsplannen. Na vaststelling door de gemeenteraad is het kwaliteitsinstrumentarium aan te merken als een beleidsstuk als bedoeld in artikel 9 van de gemeentelijke bouwverordening en vormt mede een toetsingskader voor de realisatie. Het kwaliteitsinstrumentarium wordt uitgewerkt in een kwaliteitshandboek voor de hoofdplanstructuur (HPS) en de onderscheidene deelplannen. Voor de beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen bieden de kwaliteitshandboeken de toetsingselementen voor het gemeentelijk welstandstoezicht.

2.4 Maatvoering

De in dit kwaliteitsinstrumentarium opgenomen maatvoering van profielen en bebouwing is niet bedoeld als voorschrift of dwingende normstelling, maar eerder als richtinggevend en illustratief voor de verdere uitwerking van Park Triangel. De maatvoeringen, omschrijvingen en referentiebeelden ondersteunen en visualiseren het voor ogen staande beeld. Alternatieve oplossingen of varianten worden hiermee niet uitgesloten.

3.

Proces- kwaliteit

3 Proceskwaliteit

3.1 Inleiding begrip proceskwaliteit

Om te bepalen hoe de kwaliteit van een stedenbouwkundig proces valt te beïnvloeden of te sturen, is het essentieel te beseffen dat het maken van goede afspraken cruciaal is. Het draait zowel om de afspraken tussen rijk c.q. provincie en gemeente, als om de afspraken en contracten tussen gemeente en marktpartijen. Alle contractpartijen zullen zo veel mogelijk hun eigen doelstellingen proberen waar te maken tegen de achtergrond van de afspraken en binnen de signatuur van de uitvoeringsorganisatie.

Het (bij)sturen van kwaliteit is alleen mogelijk onder de volgende condities:

- afstemming van de kwaliteit op de kwaliteitsdoelstellingen van deelnemende partijen en passend binnen de randvoorwaarden van de bestaande contracten;
- beschikbaarheid van dwangmiddelen ('instrumenten') als de kwaliteit wel van deze doelstellingen afwijkt;
- besef van de werking van 'communicerende vaten': het stimuleren van één kwaliteit gaat vaak ten koste van andere kwaliteiten.

Begrip van de doelstellingen, de condities en het mechanisme waaronder de kwaliteit tot stand komt is essentieel om te kunnen bijsturen.

3.1.1 Marktkwaliteit en publieke kwaliteit

Een gezamenlijke kwaliteitsdoelstelling van publieke en private partijen moet altijd worden gezien in het licht van de achterliggende doelstellingen. Een analyse van die achterliggende doelstellingen leert dat publieke partijen in beginsel een autonome kwaliteitsdoelstelling hanteren. Het doel is de kwaliteit zélf, ten behoeve van collectief en individu. In veel gevallen staan tegenover investeringen in publieke kwaliteit geen direct aanwijsbare opbrengsten. Private partijen hebben in beginsel geen autonome kwaliteitsdoelstelling. Hun kwaliteitsdoelstelling is een afgeleide van andere doelstellingen, zoals continuïteit van het bedrijf, beperking van het verkoopprijs en maximalisering van winst. Dit leidt ertoe dat de kwaliteitsbegrippen van publiek en privaat niet per definitie samenvallen.

Streven naar samenwerking bij de ontwikkeling betekent, met deze conclusie in het achterhoofd, dat er veel aandacht nodig is voor de onderlinge afspraken over regie, organisatie, rolverdeling en verantwoordelijkheden binnen het planproces.

3.1.2 Proceskwaliteit en bewaking

De realisatie van Park Triangel gaat zo'n 15 jaar in beslag nemen. Daarom zijn zorg en aandacht voor de voortgang ervan zeer belangrijk. Voortschrijdend inzicht zal er altijd toe leiden dat onderdelen van het plan, op een zeker moment, opnieuw ter discussie gesteld worden en aanpassing of bijstelling wellicht nodig is. Wat kan en zal er allemaal niet veranderen in de loop van de tijd? Zal het plan daarom wijzigen en hoe dan wel? Dit zijn voor de hand liggende problemen en vragen.

Systematische bewaking van de verdere planvorming en uitvoering is van het grootste belang om te voorkomen dat plannen door de waan van de dag uitgewerkt of ad hoc gewijzigd worden. De in dit document verwoorde systematiek en het bijbehorende instrumentarium hebben als doel om op langere termijn het goede antwoord te kunnen geven op gewijzigde omstandigheden of veranderende inzichten. De basis van die systematiek ligt in het maken van afspraken tussen de samenwerkende partners over procedures, regels en vormen van organisatie.

Dit document gaat hoofdzakelijk in op de vraag: hoe moet de kwaliteit worden bewaakt? De beschrijving van de afspraken is vooral bedoeld als een eenvoudige uitleg aan iedereen die geïnteresseerd is in de ontwikkeling van Park Triangel. De samenwerkende partners (de GEM en alle partijen die zij nog aan zicht bindt) sluiten onderling ook nog formele overeenkomsten, die alle afspraken heel nauwkeurig omschrijven en vastleggen.

Onderwerpen waarover in dit kader afspraken nodig zijn:

- de stappen vanaf het Integraal Ontwikkelingsplan tot aan de realisatie (definities en productomschrijving)
- ontwikkelingsstrategie
- landschappelijke en stedenbouwkundige supervisie
- architectenselectie
- welstands- en dubo-toetsing
- bestuurlijke besluitvorming
- communicatie en participatie (van en met belanghebbenden en belangstellenden)
- marketing en promotie

Hierna volgt een toelichting op deze onderwerpen.

3.2 Van Integraal Ontwikkelingsplan tot realisatie

Het traject van het voornemen tot en met het daadwerkelijk bouwen van bijvoorbeeld een woning, kent een aantal productfasen, te weten:

- initiatief;
- programma van eisen;
- voorlopig ontwerp;
- definitief ontwerp;
- verkoopfase (i.g.v. projectmatige woningen);
- vergunningen;
- bestekfase;
- uitvoering.

De allereerste fase is het initiatief waarin het idee tot de bouw van de woning wordt verwoord. Er is nog geen vastomlijnd plan, maar wel een beeld van wat men wil realiseren. De initiatiefnemer moet een programma van eisen (pve) opstellen van het toekomstige gebouw of complex en daarmee kan de architect aan het werk. Dat pve bevat naast technische eisen en randvoorwaarden ook de eerste ideeën over de verschijningsvorm en het beeld dat daarbij past. De volgende fase is het voorlopig ontwerp, met een eerste schets op basis van het pve. Na overeenstemming tussen partijen over deze schets volgt uitwerking in een definitief ontwerp en de verkoopfase (in geval van de ontwikkeling van een groter aantal projectmatige woningen door een ontwikkelaar). Het definitief ontwerp dient weer als basis voor de uitwerking van plannen in een bestek, dat vervolgens wordt aanbesteed. Na gunning van het bestek start de uitvoering.

In Park Triangel kan dit proces van toepassing zijn op één woning als het gaat om een particulier initiatief, maar het is vooral van toepassing op een groter aantal woningen die een ontwikkelaar projectmatig in een deelplan wil gaan realiseren. In het laatste geval zal dit proces er op onderdelen net iets anders uitzien, bijvoorbeeld omdat een moment van verkoop van woningen moet worden ingepast en omdat het hierbij veelal gaat om grotere aantallen woningen in verschillende omvang, grootte en prijs.

3.3 Ontwikkelingsstrategie

De gemeenteteen Bouwfonds beschikken elk over ongeveer 50% van de grond in Park Triangel. Een klein deel van de grond is in bezit van derden. Voor de locatie Triangel is in 2004 de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd. Het voorkeursrecht is op basis van het bestemmingsplan Triangel in september 2008 voor de duur van 10 jaar hervestigd. Door dit voorkeursrecht is een grondeigenaar in het plangebied verplicht om, wanneer hij/zij de grond wil verkopen, de grond eerst te koop aan te bieden aan de gemeente.

De GEM zal binnen een periode van 6 maanden na oprichting, op basis van het IOP, een ontwikkelstrategie voor Park Triangel opstellen. Dit betreft het bouwrijp maken, de aanleg van (delen van) de hoofdplanstructuur, de volgorde in de realisatie van onderscheidene deelgebieden en de wijze waarop deze deelgebieden (buurten) ontworpen en gerealiseerd zullen worden. Dit laatste aspect betreft in eerste aanleg de buurten 1 en 2 waarvoor in het kader van diverse overeenkomsten en afspraken een functioneel programma voor verschillende realistoren wordt meegegeven.

De gemeente is voor haar deel van de gronden die ze via aanbesteding zal uitgeven vrij om te bepalen op welke wijze zij (markt)partijen gaat betrekken bij de verdere ontwikkeling en realisatie van Park Triangel. Een en ander uiteraard binnen de grenzen die daar in het kader van aanbestedingsregelgeving aan gesteld worden en met respect voor de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds. De wijze van samenwerking met partijen kan variëren tussen uitersten. Zo kan een deelgebied binnen een buurt integraal op turn key basis ontwikkeld en gerealiseerd worden door een of meerdere marktpartijen. Maar ook kunnen voor de ontwikkeling en realisatie van een vastgoedproject louter en alleen bouwrijpe kavels worden geleverd door de gemeente (via de GEM).

3.4 Supervisie stedenbouw en landschap

Het planproces van Park Triangel en de discussie over de organisatie rond de kwaliteitsbewaking leveren een interessante paradox op. Enerzijds wordt in het stedenbouwkundig concept gestreefd naar een invulling die dorps en 'Waddinxveens' is. Anderzijds mag de nieuwe wijk geen exacte kopie zijn van bestaande wijken in Waddinxveen en moet er sprake zijn van een paradox op het polderlandschap. Een uitdagende opgave die uiteindelijk vertaald is in het Integraal Ontwikkelingsplan.

Deze paradox vraagt om een ontwerp met respect voor de abstracte begrippen uit het stedenbouwkundig

plan, zonder dat de uitwerking rommelig en ongeorganiseerd of eentonig en eenvormig wordt. Voorkomen van deze uitersten vraagt om de aanstelling van een stedenbouwkundig supervisor door de GEM die bruggen kan slaan tussen landschap, stedenbouw, architectuur en welstand. De stedenbouwkundig supervisor beoordeelt de plannen en concepten samen met de projectleiding van de GEM en adviseert bij de presentatie aan de welstandscommissie. De supervisor bereidt de discussies voor en bewaakt het niveau daarvan.

3.5 Welstandstoetsing

Binnen de Nederlandse ruimtelijke ordening functioneert kwaliteitsbewaking altijd ter advisering en nooit ter beslissing. Doorgaans nemen particulieren, overheden of combinaties daarvan het initiatief om in de gebouwde omgeving te investeren. Na dit initiatief volgt planvorming, resulterend in een uitwerkingsplan. Uiteindelijk leidt dat tot een aanvraag van een bouwvergunning, waarover het college van burgemeester en wethouders beslist, op basis van een advies van de Welstandscommissie.

In 2004 heeft de gemeente Waddinxveen de 'Welstandsnota Waddinxveen' vastgesteld, met doelstellingen voor het welstandbeleid. De nota onderstreept nog eens de doelstellingen van de wet om de welstandstoets objectiever te maken en om ervoor te zorgen dat burgers deze vooraf kunnen inzien.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor Park Triangel. Voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken kunnen pas welstandscriteria worden opgesteld wanneer er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De procedure hiervoor is beschreven in hoofdstuk 7 van de welstandsnota. Voor Park Triangel zal per buurt een aanvulling op de welstandsnota worden gemaakt. Het kwaliteitsinstrumentarium wordt uitgewerkt in kwaliteitshandboeken voor de hoofdplanstructuur en de buurten. Onderdelen van de kwaliteitshandboeken, te weten Beeldkwaliteit bebouwing en Beeldkwaliteit buitenruimte, gelden als welstandscriteria in aanvulling op de welstandsnota.

Q-team Park Triangel

De gemeente Waddinxveen heeft voor een ander project een zogenaamd Q-team (Quality-team) in het leven geroepen dat het mandaat heeft om plannen namens de welstandscommissie te beoordelen. Het voorstel is om ook voor Park Triangel zo'n Q-team samen te stellen. Het Q-team verhoogt de proceduresnelheid van het beoordelen van de plannen; vergadermomenten zijn afgestemd op de momenten waarop plannen moeten worden beoordeeld. Bovendien is het Q-team door zijn samenstelling zeer goed op de hoogte van het gewenste kwaliteitsniveau voor Park Triangel en de onderliggende kaderstellende producten. Het Q-team Park Triangel bestaat in ieder geval uit de stedenbouwkundig supervisor van Park Triangel en een afgevaardigde van de Welstandscommissie. In het nog op te stellen ondernemersplan voor de GEM zal dit voorstel verder worden uitgewerkt.

3.6 Architectenselectie

Dit kwaliteitsinstrumentarium creëert een kader, dat ook de ruimtelijke en architectonische kwaliteit kan waarborgen. Dit vereist van de GEM na het vaststellen van het Integraal Ontwikkelingsplan een stellingname over de gewenste variatie van bouwtypes en architectuurhandschriften en over de keuze van architecten.

De partijen in de GEM komen in overleg tot een lijst van architecten. Het zal een selectie zijn van bureaus die qua vakmanschap, ervaring en signatuur passen bij de richtlijnen in het Integraal Ontwikkelingsplan en beeldvorming van de betrokken partijen. De bureaus moeten bovendien passen binnen het risicoprofiel van de partijen die woningen en/ of andere gebouwen gaan realiseren. Het aantal te kiezen architecten en het aantal te realiseren ontwerpen per typologie zal per buurt afhangen van de omvang van de betreffende buurt. Opdrachtgevende partijen mogen zelf een keuze maken uit de architectenlijst.

3.7 Bestuurlijke besluitvorming

De gemeente en Bouwfonds zijn in de eerste plaats, totdat er sprake is van eventuele samenwerkingsverbanden of prestatieafspraken met andere partijen, bestuurlijk opdrachtgever van het project. Zij verenigen zich in een GEM. De taak van het bestuur van de GEM is het nemen van beslissingen met betrekking tot de aangeleverde plannen. Onderdelen van deze taak delegeert het bestuur aan de projectorganisatie van de GEM. Voor de feitelijke realisatie van de locatie zal de huidige projectorganisatie op basis van een ondernemersplan van de GEM worden uitgebreid en verder geprofessionaliseerd.

Een aantal taken valt onder de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeenteraad en/ of het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om zaken die wettelijk de verantwoordelijkheid van gemeenten zijn, zoals het vaststellen van uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan en het vaststellen van de aanvullingen op de welstandsnota. Ook zijn er taken waarover

contractueel is afgesproken dat de gemeente Waddinxveen deze voor haar rekening neemt, zoals bijvoorbeeld de aanbesteding van de hoofdplanstructuur.

3.8 Communicatie, participatie en marktonderzoek

Draagvlak voor het vertrouwen in de ontwikkeling van de locatie is een uitdrukkelijke voorwaarde voor het welslagen van ingrijpende veranderingsprocessen. Doeltreffende communicatie en communicatievormen moeten dit draagvlak en vertrouwen helpen opbouwen en consolideren, zowel binnen als buiten de gemeente Waddinxveen. In de richting van de burger zijn goede voorlichting, betrokkenheid, reactiesnelheid en korte lijnen van bestuur essentieel. Samenwerking en partnership met belanghebbenden zijn onontbeerlijk. Daarnaast is het van belang goed te blijven volgen hoe de samenleving over het plan denkt.

3.8.1 Communicatieplan

De gemeente en Bouwfonds vormen samen een werkgroep communicatie die een communicatieplan opstelt voor de GEM en de gemeente. Dit communicatieplan is omstreeks april 2010 gereed. Het communicatieplan beschrijft de doelstellingen, doelgroepen, strategie, middelen, de rolverdeling en organisatie van communicatie. Het communicatieplan vormt de leidraad voor alle communicatieactiviteiten bij de uitwerking van het Integraal Ontwikkelingsplan. Het communicatieplan onderscheidt drie soorten communicatie: communicatie door de gemeente vanuit haar publieke verantwoordelijkheid, communicatie door de GEM ten behoeve van de promotie van de locatie en communicatie door ontwikkelende (markt)partijen over het product (woningen, bedrijfsgebouwen en voorzieningen).

Vooruitlopend op het communicatieplan hebben de gemeente en Bouwfonds de communicatiemomenten en –middelen tot en met de oprichting van de GEM in beeld gebracht. Belangrijke communicatiemomenten die nog in het vooruitschiet liggen zijn de vaststelling van het Integraal Ontwikkelingsplan, de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst en de oprichting van de GEM. Hieraan zal de nodige aandacht worden besteed. Diverse middelen kunnen ingezet worden, zoals themapagina's in de krant, nieuwsbrieven, berichtgeving op websites van de gemeente en Bouwfonds, een feestelijke bijeenkomsten met de samenleving, de gemeentelijke organisatie, de pers, enzovoorts.

3.8.2 Communicatie met de samenleving

De samenleving van Waddinxveen heeft van meet af aan een belangrijke rol gehad in de planvorming voor Park Triangel. Speciaal voor Park Triangel zijn vier themapanelen opgericht (wonen, voorzieningen, milieu, verkeer) bestaande uit belangstellenden en belanghebbenden. De themapanelen zijn bij het ontwerpproces van het masterplan (2005), de ontwerpende onderzoeken (2008) en het Integraal Ontwikkelingsplan betrokken. De bijeenkomsten met de themapanelen brachten waardevolle suggesties en instemmende reacties op de plannen.

Uiteraard blijft het belangrijk de samenleving ook in de komende planfasen zo optimaal mogelijk te informeren en daarbij te betrekken. In de uitvoeringsfase van het project dient rekening te worden gehouden met meer en andere doelgroepen (zoals toekomstige gebruikers en direct omwonenden). Daarom zal bekeken worden welke overlegvorm met belangstellenden en belanghebbenden het meest geschikt is om de diverse deeluitwerkingen te begeleiden en te promoten. Het gaat om een consistente communicatie over eisen, wensen en ontwerpvoorstellen en over de uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan. Dit zal worden meegenomen in het nog op te stellen communicatieplan.

3.8.3 Interne communicatie

De interne communicatie wordt bij dit soort grote projecten wel eens onderschat en vergeten. Alle aandacht gaat uit naar de buitenwereld. Dat is jammer en onverstandig. Een project als Park Triangel is van grote invloed op de verbreding van de identiteit en het imago van Waddinxveen. De medewerkers van de gemeente vervullen hierbij een sleutelrol, als belangrijke ambassadeurs van het project! Het is daarom belangrijk dat de GEM de groeperingen binnen de gemeente informeert, betreft en enthousiasmeert. Hiermee ontvangen zij ingrediënten voor een gevoel van betrokkenheid en trots. En dat straalt af op hun omgeving.

3.9 Marketing en promotie

De communicatie gericht op marketing en promotie van de locatie begint op gang te komen na vaststelling van het Integraal Ontwikkelingsplan en zal naarmate de start van de bouw in zicht komt steeds belangrijker worden. Het is van belang om Park Triangel op het juiste moment en met gepaste middelen op de kaart te zetten. Dat gebeurt letterlijk door een bouwbord op de locatie te onthullen. Een publieksversie van het Integraal Ontwikkelingsplan, als mooi vormgegeven en goed leesbare vertaling, zou daarnaast een krachtig middel kunnen zijn. De betrokken partijen zouden hierbij kunnen fungeren als cofinanciers. De publieksversie zou huis aan huis verspreid kunnen worden en als relatiegeschenk uitgedeeld kunnen worden aan geïnteresseerden en betrokkenen.

3.9.1 Projectnaam

Belangrijke aspecten van marketing en promotie zijn verder de projectnaam en een pakkende slogan. Tot nu toe is voor het project de naam 'Triangel' gebruikt. Die naam legt nauwelijks een relatie met de sfeer en het karakter van de nieuwe wijk. De locatie heeft echter onder de naam 'Triangel' al wel veel naamsbekendheid opgebouwd. Daarom is gezocht naar een nieuwe naam die past bij de wijk en tegelijkertijd voortbordurt op de oude naam. De wijk zal voortaan verdergaan onder de naam 'Park Triangel'.

In 2007 is voor het project de slogan "Midden in Holland" bedacht. De slogan refereert naar de locatie van de wijk, ergens midden in Holland. Tegenwoordig moet echter veel meer ingespeeld worden op beleving en gevoel. Zeker in de huidige marktomstandigheden waarin kopers kritisch zijn en niet alleen letten op de kwaliteit van de woning, maar ook op de kwaliteit van de omgeving. Park Triangel wordt een mooie wijk die nieuwe kwaliteiten toevoegt aan Waddinxveen en waar het al goed wonen is. De nieuwe slogan 'Thuiskomen in Park Triangel' draagt dat gevoel uit.

3.9.2 Huisstijl

Een mooi logo en een eigen huisstijl maakt een project herkenbaar en zijn dé dragers van alle communicatie- en promotiemiddelen. De huisstijl zorgt voor een onderscheidend vermogen. In 2007 is al een huisstijl gekozen die nog steeds bij het project past. Wel moet het iets worden aangepast op basis van de nieuwe projectnaam en slogan. De huisstijl zal na het vaststellen van het Integraal Ontwikkelingsplan worden geïntroduceerd in alle communicatie-uitingen over Park Triangel.

3.9.2 Projectwebsite

Ook een eigen projectwebsite in de huisstijl wordt na het vaststellen van het integraal ontwikkelingsplan gelanceerd. Deze projectwebsite wordt vooralsnog door de GEM gebruikt en beheerd. De gemeente en Bouwfonds en eventuele andere partijen kunnen op hun eigen websites een link opnemen naar de projectwebsite van Park Triangel. Het is wellicht denkbaar dat de projectwebsite bij het gereedkomen van Park Triangel wordt overgedragen aan de bewoners en gebruikers van de wijk.

Aan de projectwebsite is een virtueel kantoor gekoppeld, het zogenaamde project office, waarin alle relevante projectinformatie is opgeslagen. Het project office is via internet op elk gewenst moment en vanaf elke locatie toegankelijk voor alle direct betrokkenen bij het project. Dit werkt zeer efficiënt omdat op deze manier informatie met elkaar kan worden gedeeld en het digitaal archief overal en te allen tijde beschikbaar is.

4.

Beeldkwaliteit bebouwing



4. Beeldkwaliteit bebouwing

Het onderdeel beeldkwaliteit in het kwaliteitsinstrumentarium heeft betrekking op de hoofdplanstructuur en alle bebouwing in het plangebied. Het Integraal Ontwikkelingsplan legt de basis van wonen en werken in een landelijke dorpse sfeer. Dit hoofdstuk verwoordt de voor het plan samenhangende architectuurthema's, uitgedrukt in sfeerbeelden en beschrijvingen. Vormtaal, ruimtelijkheid, materiaal en kleurgebruik worden daarin omschreven in doelen. In de volgende fase wordt per deelplan en voor de hoofdplanstructuur een kwaliteitshandboek gemaakt, waarin specifieke en uitgewerkte regels zijn vastgelegd.

4.1 Inleiding

'Een paradox met het polderlandschap' is de titel voor het stedenbouwkundig plan van Park Triangel. De tegenstelling tussen de rechtlijnigheid van het polderland en de romantische lijnen van het centrale park is het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. Het (land)leven in de Engelse dorpen met zijn warme intimiteit, heden ten dagen nog te vinden in de 'cottages' en 'manors', is een tweede thema in de doelstellingen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing.

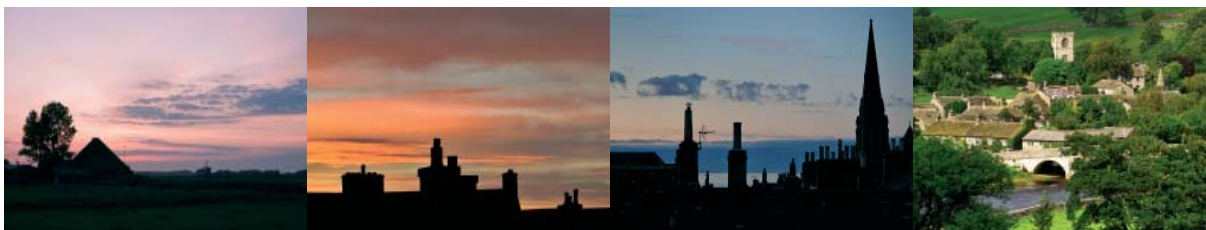
Let wel, de uitdaging voor de nieuwbouw is niet gelegen in het kopiëren van dit oude beeld, maar het te gebruiken en op eigentijdse of nieuwe wijze te benutten. Park Triangel wordt gebouwd in het hier en nu met bijbehorende originele hedendaagse architectuur.

De beeldkwaliteit richt zich op een eigentijdse vertaling van authentieke kenmerken. Park Triangel is een wijk met een landelijke sfeer en een dorps architectuurbeeld, waarin de kap en de toepassing van natuurlijke/ duurzame materialen een belangrijke rol spelen.



4.2 Silhouet van een nieuwe woonwijk

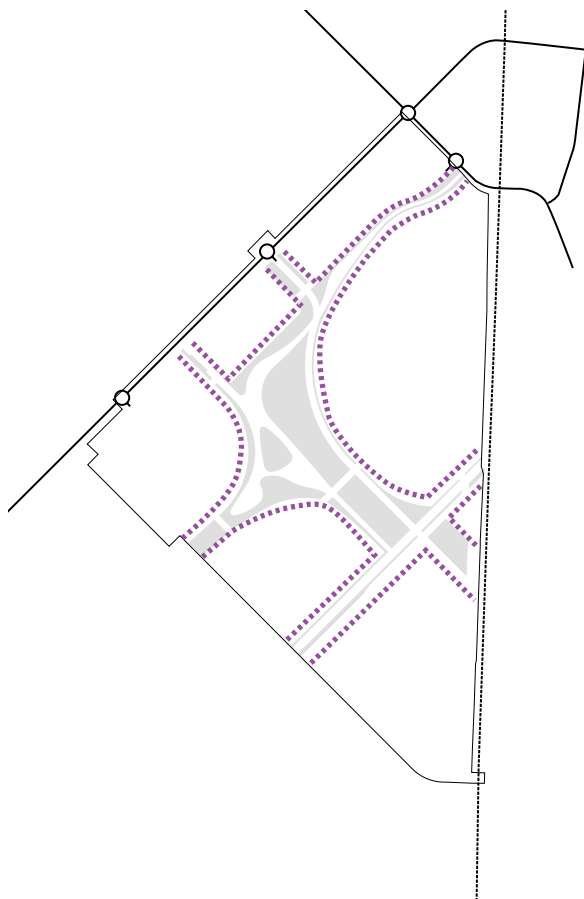
Park Triangel is gelegen aan de rand van Waddinxveen, langs de Vredenburgzone en de verhoogde spoordijk. Vanuit de trein en vanuit de Zuidplaspolder is de nieuwe woonwijk zichtbaar. Het landleven wordt hier verheerlijkt. Dat is leven onder een kap. Al deze kappen samen maken het nieuwe silhouet van de wijk. Een silhouet van daken, niet netjes in het gelid of in een rij, maar een silhouet van verscheidenheid. Een decor van schoorstenen en verschillende markante dakvormen met diverse goot- en nokhoogten in allerlei richtingen gedraaid. Een aantal grotere gebouwen springen in het oog. Het silhouet is een vertaling van het landleven en een dorpse uitstraling.



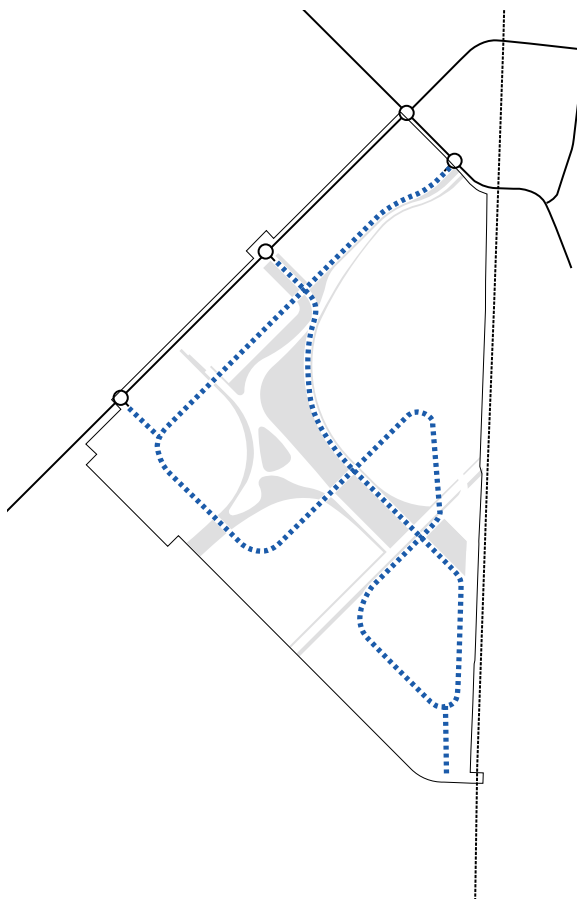
silhouet van een nieuwe woonwijk

Silhouet langs het park

Midden in de wijk ligt het park waarnaar de wijk zich opent. De Slinger langs het park en de om het park heen meanderende Hoofdallee vormen de entrees van de wijk. Met de randen van het park moet zorgvuldig worden omgegaan. De bebouwing rondom vormt het gezicht van de wijk; een markant gezicht met veel afwisseling en diversiteit. Rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en appartementengebouwen wisselen elkaar af. Ze hebben verschillende dakkappen, gootlijnen en nokhoogten. Ze staan nu eens parallel aan de parkrand, dan weer loodrecht op de rand. Soms staan ze vlak er langs, dan weer iets naar achter.



randen langs het park



randen langs de Hoofdallee en Slinger

De woningen liggen met hun representatieve zijde naar het park en het water gericht. Er wordt gewoon langs het park, de woonkamers van de woningen zijn erop georiënteerd. Kopgevels zijn niet gesloten. Entrees van de woningen of raamopeningen zorgen dat de kopgevels leven. Er is aandacht voor de erfafscheiding, deze is mee ontworpen met de woningen.

Tussen de bebouwing die aan het park grenst en het park zelf loopt een straat of een voetpad. Er staan geen auto's geparkeerd langs de parkranden.

Silhouet langs Vredenburgzone, Hoofdallee en Slinger

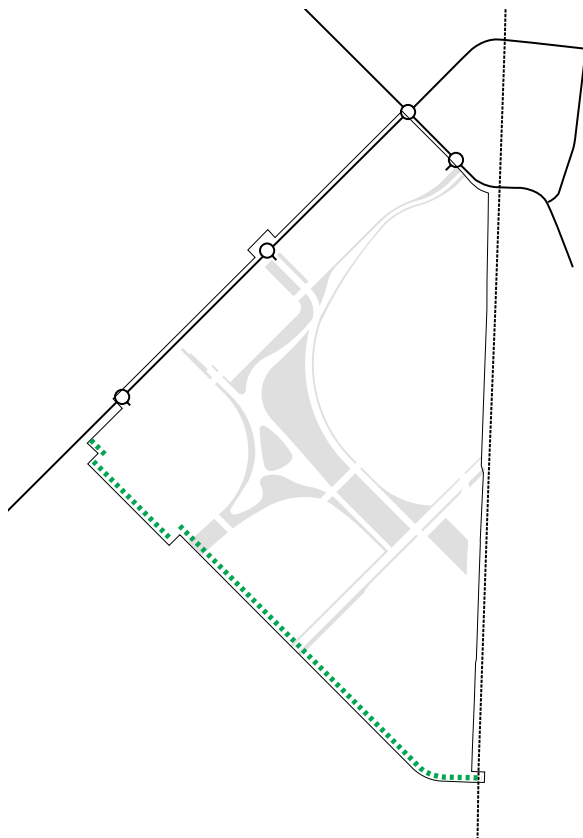
De bebouwing langs de Vredenburgzone, langs de Hoofdallee en de Slinger moet eveneens zorgvuldig worden vormgegeven. De zelfde uitgangspunt als voor het park gelden voor deze randen, met dien verstande dat er wel geparkeerd mag worden langs de Vredenburgzone, de Hoofdallee en Slinger.

Silhouet langs de Tweede Bloksweg

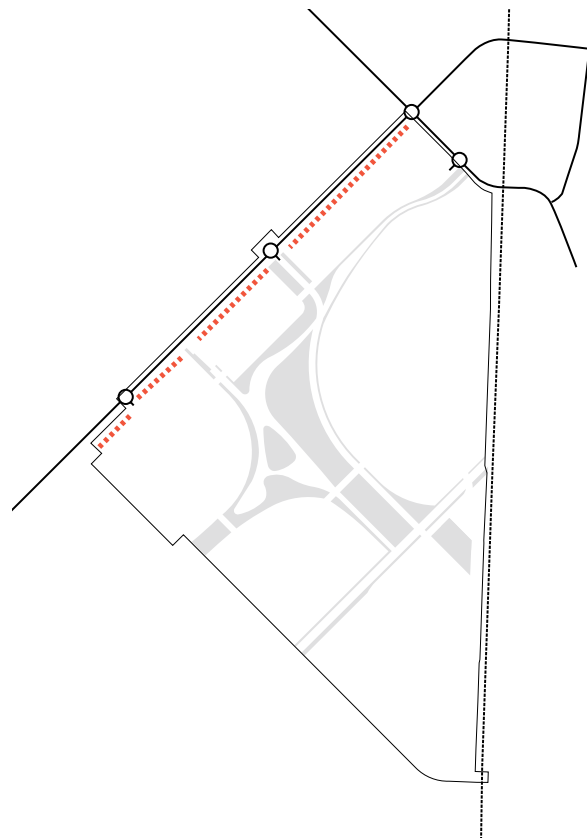
Langs de Tweede Bloksweg blijft de kleinschaligheid, zoals deze nu aanwezig is behouden. Nieuwe bebouwing voegt zich op een bescheiden manier tussen het bestaande.



woningen georiënteerd op park, Vredenburgzone, Hoofdallee en Slinger



rand langs de Vredenburgzone



rand langs de Tweede Bloksweg



English House

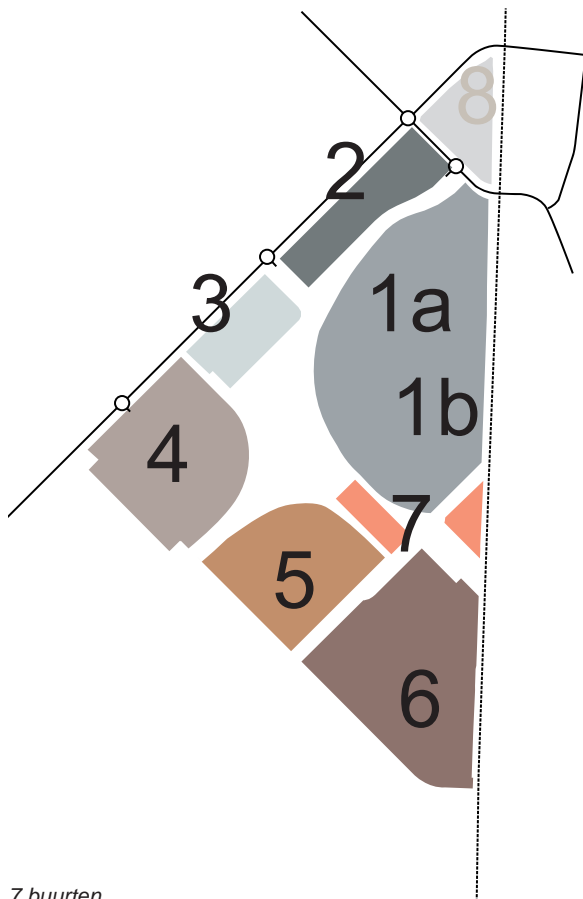




verschillende dakkappen, gootlijnen en nokhoogten langs randen

4.3 De buurten

Park Triangel bestaat uit 7 buurten die rond het park liggen. De buurten worden gescheiden van elkaar door de uitlopers van het park. Buurt 7 bestaat uit het voorzieningencluster in het park en nabij het RGL-station. De bedrijven langs het spoor behoren respectievelijk bij buurt 1 en 6. De Noordpunt Triangel krijgt de kwaliteitseisen mee die ook gelden voor Park Triangel. De Noordpunt Triangel is daarom benoemd als buurt 8.



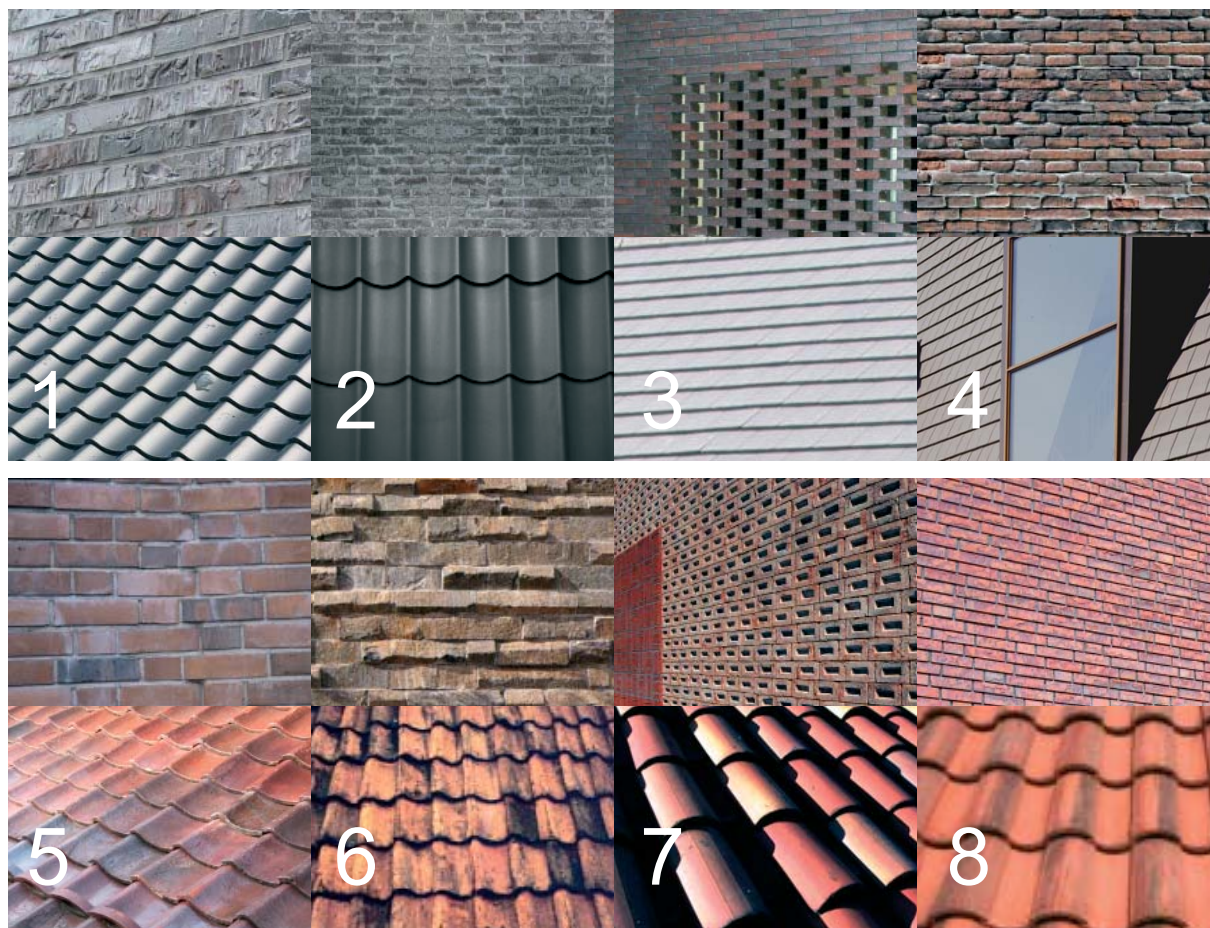
7 buurten

De verschillende woningtypen worden evenredig over het plangebied verdeeld; zo ontstaat een rijke mix en variatie in elke nieuwe buurt.

Het thema landleven en een dorps karakter geldt voor alle buurten, maar elke individuele buurt heeft daarbinnen een eigen sfeer. Deze eigen sfeer wordt bepaald door de buurteigen keramische dakpan en baksteen. Deze zijn het basismateriaal voor alle bebouwing in een buurt. De buurteigen dakpan kan bijvoorbeeld een platte pan zijn, maar er kan ook gekozen worden voor een Oud-Hollandse pan. Er zijn verschillende formaten en typen mogelijk. Aandacht is er natuurlijk ook voor het type en de kleur van de voeg. Voor de kleur van de dakpan en baksteen gelden kleurschema's, waarbij het beeld vanuit het park en

de ervaring langs de hoofdontsluiting een belangrijke rol spelen. Zij worden per buurt gecombineerd met een basiskleur voor de kozijnen. Bij de uitwerking van de buurten zullen hierover samen met de stedenbouwkundig supervisor nadere keuzes worden gemaakt.

De buurteigen sfeer wordt bij de uitwerking van de deelgebieden op een subtiele manier verder gedifferentieerd. Te denken valt aan bepalingen over gootlijnen, erkerramen of schoorstenen, gekoppeld aan een specifieke stedenbouwkundige verkaveling van de buurt. De buurteigen sfeer wordt mede bepaald door een eigen inrichting van het buurtgroen. Hier zal verder op worden ingegaan in hoofdstuk 5.



7 buurten en Noordpunt (buurt8), iedere buurt heeft een eigen dakpan en baksteen, de beelden zijn ter indicatie

4.4 De straat

De buurtstraten, de Hoofdallee en de Slinger zijn een vertaling van het landleven. Door de volgende uitgangspunten in acht te nemen ontstaat een diversiteit in straten. In deze paragraaf wordt ingegaan op het beeld van de bebouwing langs de straten. De inrichting van de straten komt aan de orde in hoofdstuk 5.

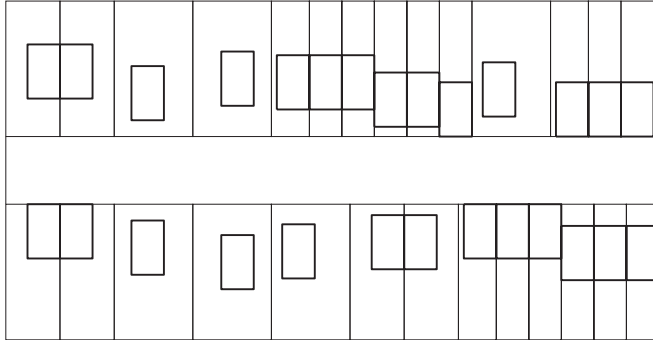
Langs de straten ligt een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. Een rijke schakering van bebouwing op verschillende schaal, goot- en noklijnen, richtingen en dakvormen markeren de straten. Vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen naast elkaar, kunnen variëren in dakvorm, dakrichting en nok- en gootlijn hoogte. Langs de hoofdallee dragen ook appartementengebouwen bij aan dit diverse beeld.



variatie in manier waarop woningen aan straat of hof liggen



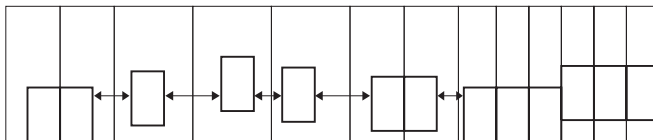
variatie in manier waarop woningen aan straat of hof kunnen liggen



de woningen kunnen op verschillende manieren langs de straat liggen

Woningen kunnen op verschillende manieren aan de straat liggen. Direct aan de stoep met een grote erker, met een diepe voortuin, of met een ondiep geveltuintje. Er zijn ook woningen die niet direct aan een straat liggen maar die ontsloten worden door bijvoorbeeld een stoep, een erf of een groene collectieve tuin. In een straat komen meerdere varianten voor, zodat een niet-symmetrisch en divers beeld ontstaat. Delen van de straat kunnen zo ook groener zijn met hagen en voortuinen, terwijl andere delen smaller zijn doordat de woningen dicht aan de straat liggen.

De afstand van woningen ten opzichte van elkaar kan bovendien verschillen. Gekoppeld aan de verschillende profielen voor de buurtstraten zal zo geen enkele straat hetzelfde zijn.



afstand tussen woningen is divers

De erfafscheiding is met aandacht vormgegeven. Hagen, muurtjes of hekjes zijn allen mee ontworpen en dragen bij aan de sfeer van het straatje. Ook kunnen tuinen bewust zonder erfafscheiding aan de stoep grenzen.

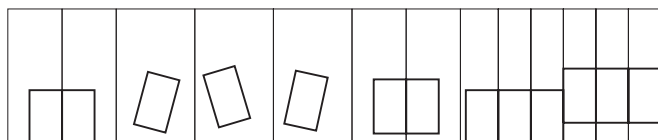


de erfafscheiding



Om het groene karakter in de buurt te waarborgen, wordt een maximaal bebouwingpercentage vastgelegd bij de uitwerking van de buurten. Zo ontstaat niet het beeld van te grote woningen op te kleine kavels.

De richting van de buurtstraten en de verkaveling volgt de oude polderstructuur. Deze is niet noord-zuid georiënteerd. Door in de verkaveling te spelen met verdraaiing, bij dwarsstraten en hofjes binnen deze structuur, kunnen toch mogelijkheden worden gevonden tot een optimaal zongerichte verkaveling.



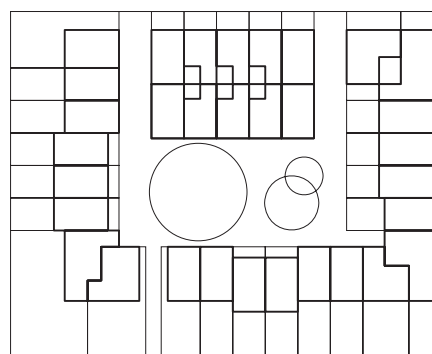
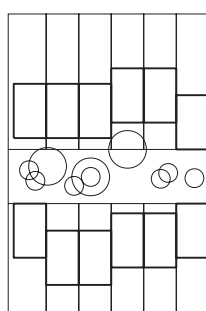
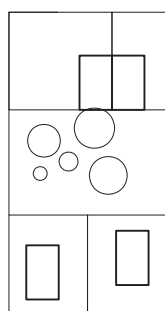
vrijstaande woningen kunnen verdraaien ten opzichte van hun kavelgrens

4.5 De gemeenschap

De gemeenschap is een belangrijk onderdeel van een dorps karakter. Binnen een buurt kunnen er een aantal voorkomen. Het gaat om woningen die samen worden ontsloten rond een groene tuin, of rond een erf of hofje liggen. De bewoners delen samen een collectieve tuin of de oprijlaan.



gedeeld gebruik van tuinen, pleinen, oprijlanen of hoven



woningen samen rond een gemeenschappelijk erf, tuin of hof

4.6 Het bouwvolume

Bouwvolumes zijn bij voorkeur asymmetrisch van opbouw. Ze zijn niet monotoon, geen eenvormige strengpers. Herhaling wordt zoveel mogelijk afgewisseld met uitzonderingen.

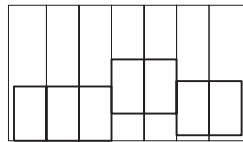
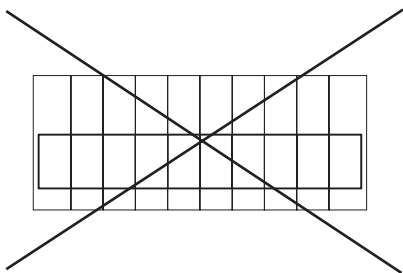
4.6.1 Rijwoningen

Rijwoningen vormen geen monotome lange rijen, maar zijn bij voorkeur kort en hebben een verspringing in de rooilijn. Zo hebben bijvoorbeeld 4 woningen een voortuin en staan drie woningen direct aan de straat.



afwisselende bouwvolumes rijwoningen

De bouwvolumes zijn afwisselend. Het gebruik van verschillende typen dakkapellen, sprongen in de goot- of noklijn, verdraaiing van de dakkap, verschillende dakvormen, accentuering van een kopwoning en sprongen in de rooilijn kunnen worden ingezet om dit beeld te creëren. In een rij kunnen verschillende typologieën voorkomen. Bij verdraaiing van bijvoorbeeld een kopwoning, heeft deze woning een andere indeling.



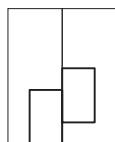
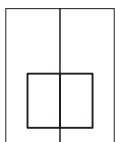
sprongen in de rooilijn, goot- of noklijn

4.6.2 Twee-onder-een-kapwoningen

Kleine variaties in detaillering bij twee-onder-een-kap woningen geven identiteit aan de individuele woning.



variatie bij twee-onder-een kapwoningen



variatie bij twee-onder-een-kap

4.6.3 Appartementen

De appartementen kunnen refereren aan de Engelse 'Manor'. Ze zijn compact of juist samengesteld uit verschillende deelvolumes met verschillende kapvormen die samen een entiteit vormen. Aangevuld met bijvoorbeeld schoorstenen, erkers, ramen en verspringende gootlijnen ontstaat er een veelvormig volume. De woningen kunnen iets verhoogd liggen ten opzichte van het straatniveau om afstand te creëren, gecombineerd met halfverdiept parkeren onder het bouwvolume. De 'Manors' zijn 4 tot 5 verdiepingen hoog, waarbij de bovenste verdieping zich bij voorkeur al onder de dakkap bevindt. In incidentele gevallen kunnen

appartementen hoger zijn. De 'Manors' bevinden zich hoofdzakelijk langs de Hoofdallee, de Slinger, het park en de Vredenburgzone.

4.6.4 Aan- en bijgebouwen

Aanbouwen en bijgebouwen, zoals bergingen, schuren en garagesmaken onderdeel uit van de architectuuropgave en worden mee ontworpen.



appartementen als samengesteld volume

4.7 Het dak

Het nieuwe silhouet van deze nieuwe woonwijk wordt gevormd door een collage van verschillende dakvormen met verschillende goot- en noklijnen en dakrichtingen. Het markante dak als symboliek voor een dorps en landelijk karakter. Alle bebouwing en volumes hebben een dakkap. Platte daken komen bijna niet voor.



markante dakvormen

De kappen zijn een belangrijk onderdeel van de bouwvolumes. De afstand van de goot tot de nok is bij voorkeur groter of gelijk aan de afstand van de goot tot het maaiveld. Daarbij wordt de goot bepaald door de plek waar het dakmateriaal eindigt. Het dakmateriaal kan ook worden doorgetrokken langs de gevel, om zodoende een lagere goothoogte te bereiken.

De daken zijn in basis uitgerust met dakpannen. Bij de uitwerking van de buurten zullen samen met de supervisor nadere keuzes worden gemaakt over het gebruik van eventueel leien, riet of een ander duurzaam materiaal. Het toepassen van groene daken wordt gestimuleerd voor met name de bedrijven en voorzieningen.

De kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen en dakramen. Daarbij is variatie in situering een aandachtspunt. Het merendeel van de dakkapellen is een continuering van de gevel met zadeldak.





dakkapellen: continuering van de gevel met zadeldak

Er is aandacht voor de detaillering van de hemelwaterafvoer. Als een goot wordt toegepast is deze verholven of in het zicht en mee ontworpen. De onderdelen van de hemelwaterafvoer zijn van een duurzaam materiaal.

4.8 De schoorsteen

De schoorsteen is een element dat ingezet kan worden als stedenbouwkundig accent. Met zijn allen rond de houtkachel na een wandeling in de polder lijkt te horen bij het thema van deze nieuwe wijk. Maar ook centrale verwarming of mechanisch ventilatie hebben een afvoer nodig die extra geaccentueerd kan worden om bij te dragen aan het dorps karakter.



schoorsteen als beeldbepalend element

4.9 De gevel

De gevels worden van metselwerk gemaakt. Baksteen is het basismateriaal. De kleur van de baksteen is warm, donker, rood, bruin. Witte en gele baksteen is uitgesloten. Bij de uitwerking van de buurten zullen samen met de supervisor nadere keuzes worden gemaakt over te gebruiken baksteen per buurt.

De baksteen kan gecombineerd worden met hout of een ander duurzaam materiaal. Het afwerken van het metselwerk met een mineraalverf met een matte kalkachtige uitstraling draagt ook bij aan de te creëren sfeer. Bij de uitwerking van de buurten kan een verdere specificatie hiervan de buurteigen sfeer versterken.

De kopgevels zijn geen dode gevels. De entree, ramen en een mooi hekwerk voor de zijtuin zijn bijvoorbeeld



combinaties met hout of een andere duurzaam materiaal om de stijl van Het Landleven te versterken

middelen om de kopgevel met aandacht vorm te geven.



verbijzondering kopgevels

4.10 De gevelopeningen

Gevels hebben zoveel mogelijk diepte en plasticiteit. Erkers, entree-nissen en overstekjes dragen bij aan dit beeld. Ze zijn bij voorkeur niet vlak met een eentonig ritme van verticale gevelopeningen, allen met dezelfde negge. In de gevels van de bouwvolumes komen verschillende afmetingen gevelopeningen voor. De positie van de kozijnen ten opzichte van de gevel is divers.



variatie in gevelopeningen door erkers, nissen, overstekken

Kozijnen hebben per buurt een kleur die is afgestemd op de geselecteerde baksteen en dakpan voor die buurt.

Sommige kozijnen van het bouwvolumes kunnen een andere kleur hebben om deze gevelopeningen te accentueren.

De kozijnen zijn bij voorkeur van hout of aluminium.



4.11 De voordeur

In veel nieuwe wijken wordt een goedkope voordeur toegepast. De bewoners vervangen de deur al snel door een eigen voordeur, waardoor een kakofonie aan verschillende deuren in de buurt verschijnt. Dit kan voorkomen worden door de voordeur met aandacht uit te kiezen en vorm te geven. Per buurt zal een voordeurset worden bepaald. Deze kan behalve uit een voordeur bijvoorbeeld ook uit een bel, brievenbus, lamp en vlaggenmast bestaan.



de voordeur

4.12 Bedrijven

De bedrijven bevinden zich in de groenzone langs het spoor en in de zuidelijke punt van Park Triangel. Ze zijn onderdeel van buurt 1 en buurt 6 en daarmee moeten ze bij de uitwerking van de deelgebieden ook voldoen aan de beeldkwaliteit van deze buurten. Dit betekent ook dat het basismateriaal de buurteigen baksteen en dakpan is.

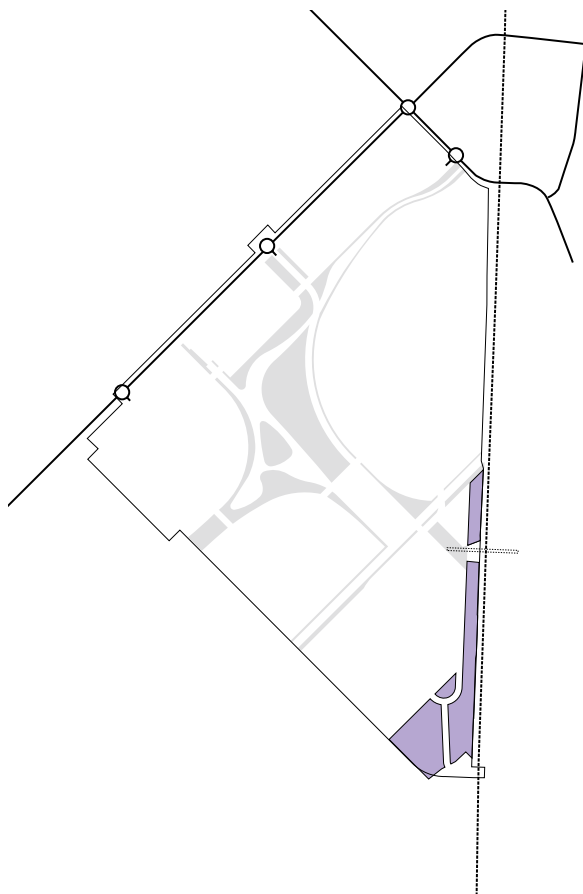
De bouwvolumes zijn maximaal 15 meter hoog. De bedrijven kennen een afwisseling van platte daken afgewisseld met puntedaken. De volumes vinden aansluiting met de woningen in de buurt. De volumes zijn terughoudender dan de bouwvolumes van de appartementen. Ze zijn eenvoudig zonder uitstulpingen. Eventuele uitkragingen zijn onderdeel van de architectuur.

De bedrijven zijn vormgegeven als kantoorvilla's en bedrijven in het groen. Het zijn geen gesloten dozen of traditionele hallen. De bedrijven dienen een kwaliteit uit stralen door terughoudende, sprekende gebouwen, niet door gebouwen die individueel roepen om aandacht. Er is geen sprake van kleurtoepassingen, uitsluitend van gebruik van natuurlijke materialen, waarbij baksteen het basismateriaal is. Het toepassen van groene daken wordt gestimuleerd vanwege de groene uitstraling en het gunstige effect op waterberging.

In de gevels komen verschillende afmetingen gevelopeningen voor. Reclame uitingen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.



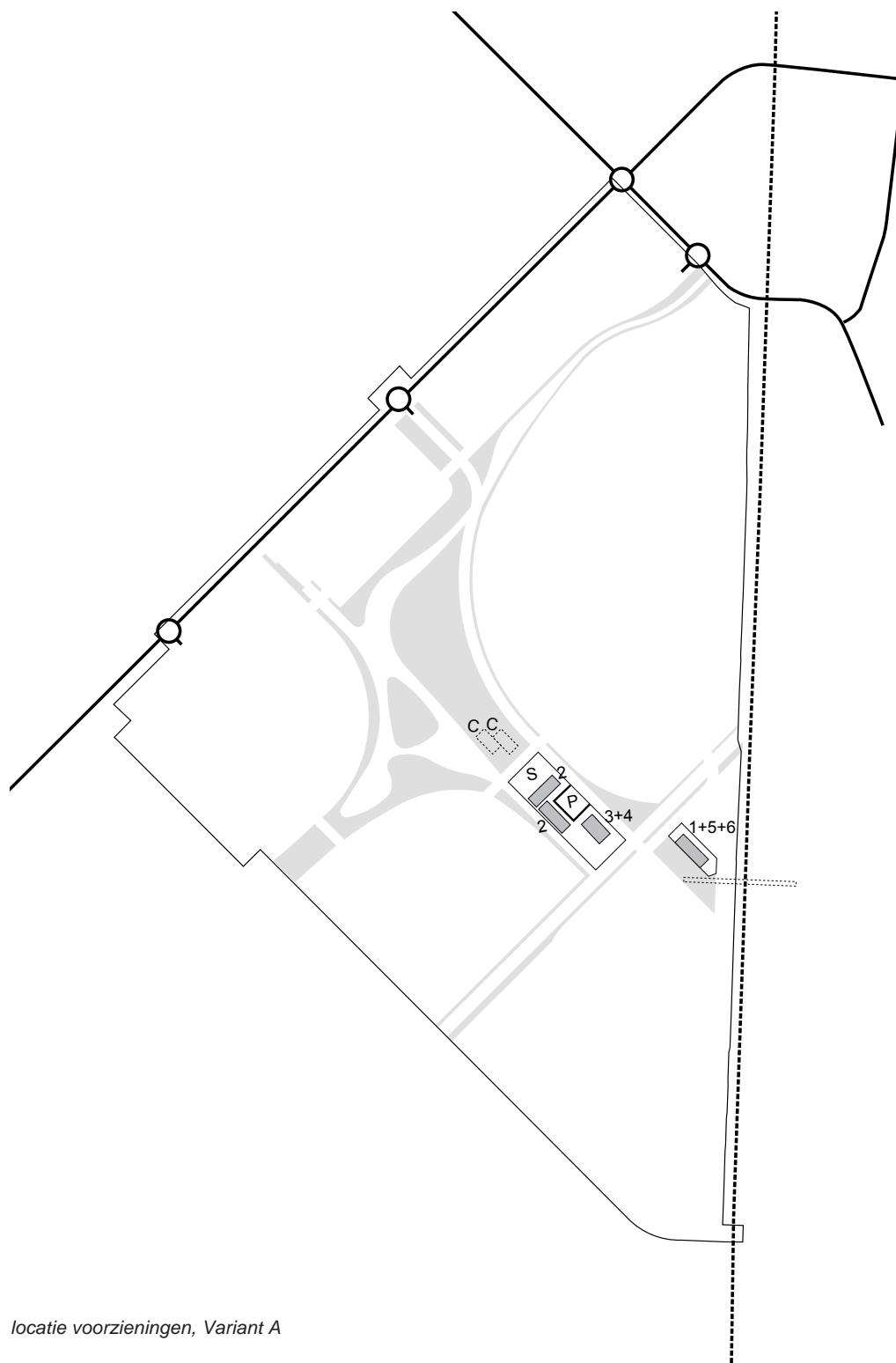
baksteen en duurzame materialen, reclame uitingen vormen een integraal onderdeel van de architectuur



situering bedrijven

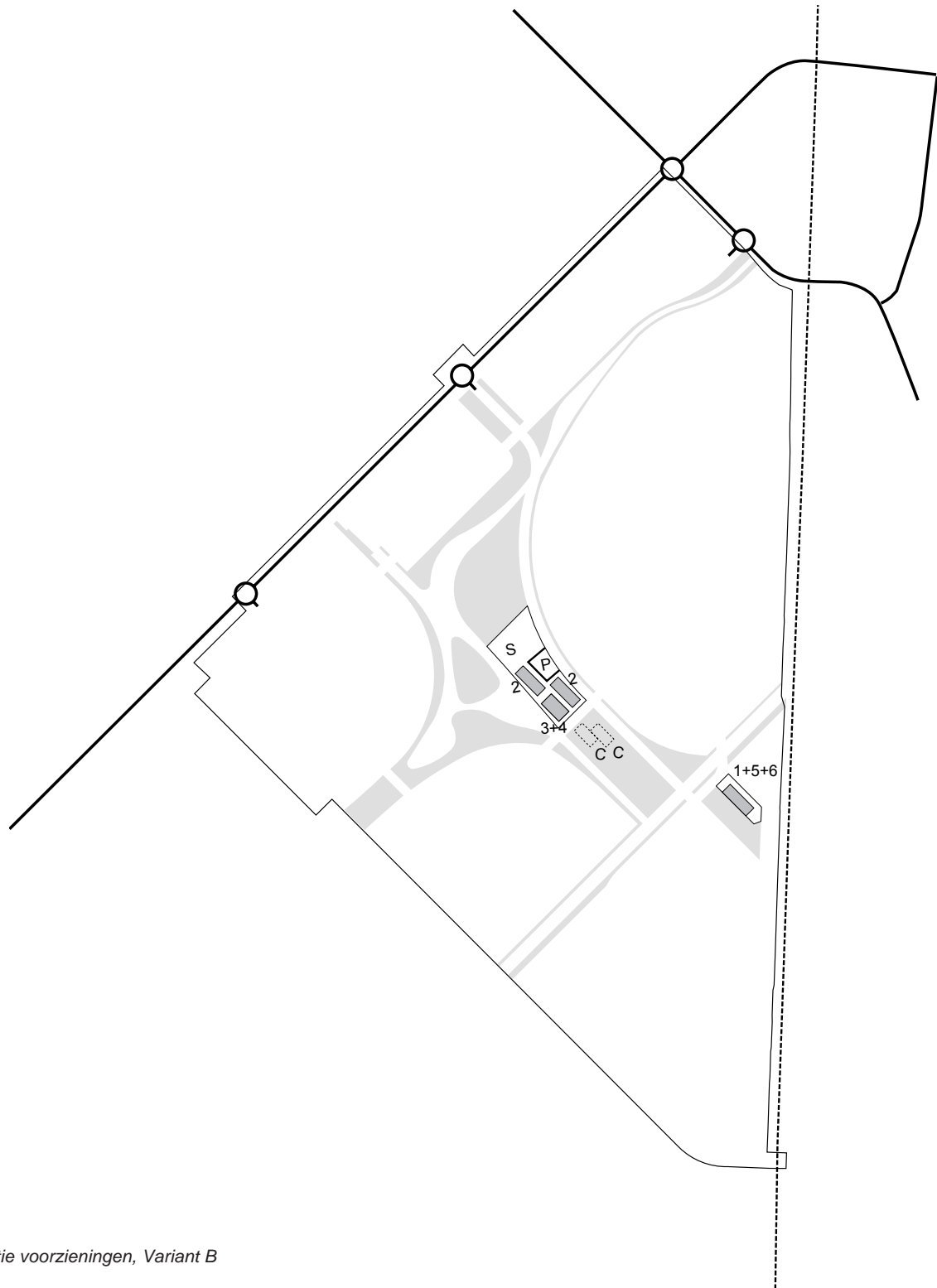
4.12 Voorzieningen

De voorzieningen bevinden zich in het park nabij de RGL halte. Ze vormen buurt 7 en hebben een buurteigen baksteen en dakpan.



locatie voorzieningen, Variant A

- 1 welzijn-zorgvoorzieningen
- 2 basisonderwijs 32 lokalen
- 3 sport
- 4 sociaal maatschappelijk
- 5 sociaal cultureel
- 6 centrum jeugd en gezin
- C 25 tijdelijke lokalen
- S spelen
- P parkeren



locatie voorzieningen, Variant B



voorzieningen in baksteen uitgevoerd

De bouwvolumes zijn ongeveer 12 meter hoog. De voorzieningen kennen een afwisseling van platte daken afgewisseld met puntedaken. De volumes vinden aansluiting met de woningen in de buurt. De volumes zijn terughoudender dan de bouwvolumes van de appartementen. Ze zijn eenvoudig zonder uitstulpingen. Eventuele uitkragingen zijn onderdeel van de architectuur.

De voorzieningen stralen een kwaliteit uit door terughoudende, sprekende gebouwen. De gebouwen roepen geenszins individueel om aandacht. Net als bij de bedrijven geldt dat er geen sprake is van kleurtoepassingen in het gevelmateriaal, uitsluitend van het gebruik van natuurlijke materialen, waarbij baksteen het basismateriaal is.

In de gevels van de bouwvolumes komen verschillende afmetingen gevelopeningen voor. De gevels hebben diepte en plasticiteit. Reclame uitingen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.

De gebouwen zijn geen gesloten dozen die zich naar het park keren. Ze zijn open en geven een goed zicht op het park. Het toepassen van groene daken wordt gestimuleerd vanwege de passende groene uitstraling en het gunstige effect op waterberging.

4.13 Duurzaamheid

Voor alle bebouwing geldt het streven om duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering. Soms wordt deze er zelfs door verhoogd. De materialen die gebruikt worden hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan baksteen, hout, glas, natuursteen et cetera. Een aandachtspunt bij de toepassing van materialen is de waterkwaliteit in het plangebied.





5.

Beeldkwaliteit buitenruimte



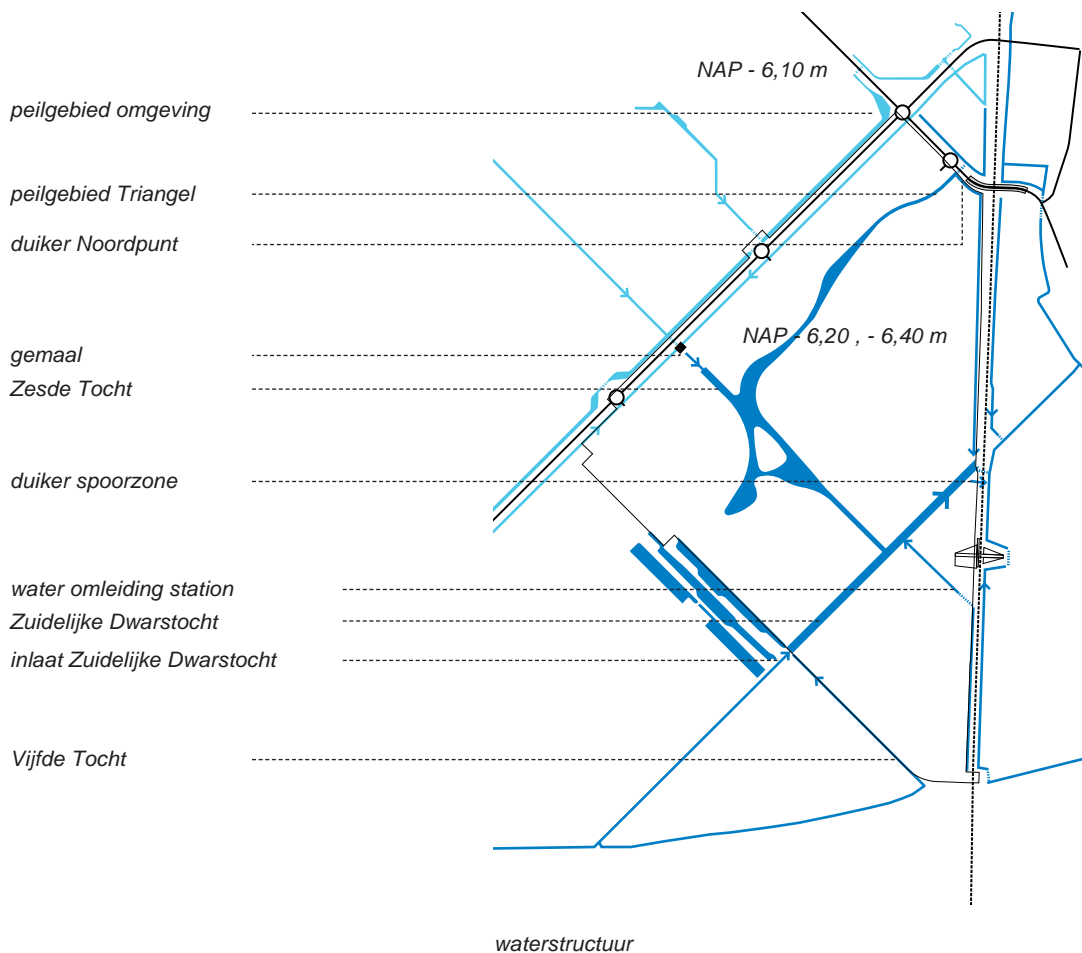
5 Beeldkwaliteit buitenruimte

5.1 Waterstructuur

De waterstructuur is robuust qua hoofdopzet. Het water is gesitueerd in het park, met een groot deel van het water centraal gelegen in het park. Ook naar de randen toe is het water doorgetrokken zodat alle buurten, een goede verbinding met het oppervlaktewater hebben. De bestaande tochten, de Zesde Dwarstocht en de Zuidelijke Dwarstocht, zijn opgenomen in de waterstructuur, evenals gemalen en de in- en uit-laten.

Als gevolg van de toename aan verharding in het plangebied moet ter compensatie in totaal 11% van het bruto plangebied nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd. Dit komt neer op circa 11 hectare, waarvan maximaal 5 hectare in de Vredenburgzone kan worden gesitueerd. De in- en uitlaat van water zijn vastliggende punten. Het peil binnen de Park Triangel en het aangrenzende deel van de Vredenburgzone wordt hetzelfde.

Het planontwerp gaat uit van met name brede robuuste waterpartijen waardoor het water echt beleefd wordt en het visueel extra maat geeft aan het park. De taluds langs het water zijn altijd openbaar toegankelijk en hebben een helling van minimaal 1:3, maar bij voorkeur 1:5. Overgangen van water naar land worden zoveel mogelijk vormgegeven door middel van natuurvriendelijke oevers. Kademuren worden niet toegepast.



5.2 Groenstructuur

De groenstructuur bestaat uit drie onderdelen: het Park, de hoofdinfrastructuur (Hoofdallee en Slinger) en het buurtgroen.

Het park

Het centraal gelegen park is als een groot arboretum; een verzameling van diverse parkbomen, aangevuld met zo nu en dan heesters. Het verwijst naar de tuindercultuur door een beplanting die divers is en van kleur kan verschieten als een toverbal, van sereen wit naar intens rood. Op die manier geeft het park steeds een andere sfeer en identiteit aan de bebouwing in en rondom het park. Het parkmeubilair en de verlichting zijn terughoudend. Het is de beplanting die opvalt. De beplanting wordt geselecteerd op groei en bloeiwijze en gegroepeerd op kleur. Zo ontstaan delen van het park die in bepaalde seizoenen onderscheidend zijn ten opzichte van andere delen van het park.



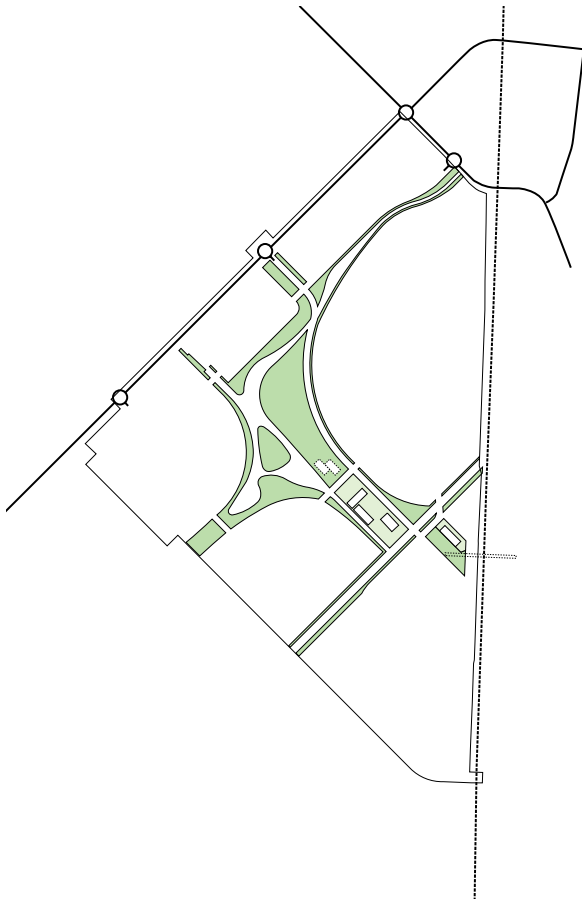
door bloeiende beplanting worden de seizoenen waarneembaar

Centraal in Park Triangel heeft het park de grootste maat. De uitlopers naar noord, zuid, oost en west zijn smaller en leggen een relatie met de omliggende buurten. Door het park lopen diverse slingerende wandel- en fietsroutes en de voorzieningen zijn gesitueerd in of bij het park. Het park is een ontmoetingsplek voor alle bewoners en gebruikers van de wijk. Zo scheidt én verbindt het park de omliggende buurten, zowel visueel als functioneel.

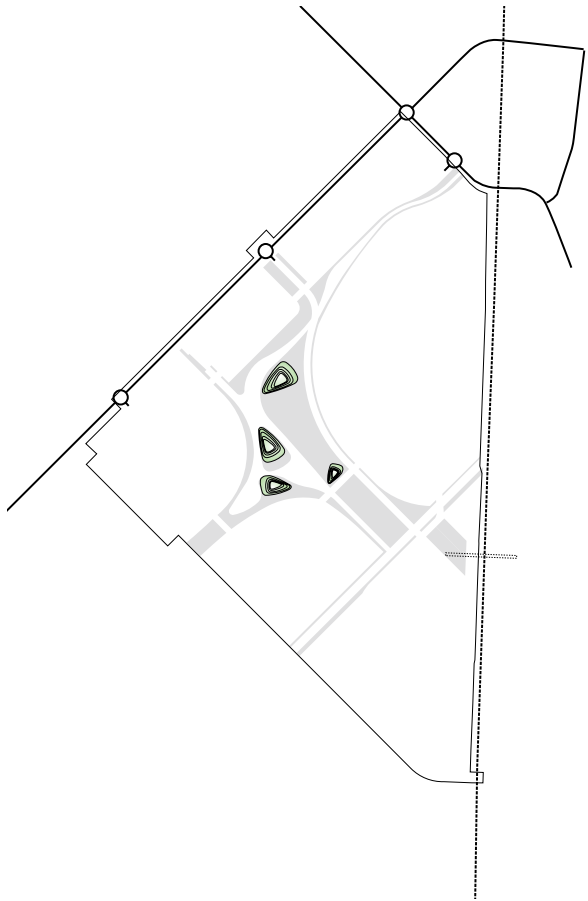
In het park wordt gebruik gemaakt van hoogteverschillen om zo het romantische karakter van het park te ondersteunen. Glooiingen worden toegepast en vormen uitzichtplekken en aanleiding voor kinderen om in de winter te sleeën.

Hoofdallee en Slinger

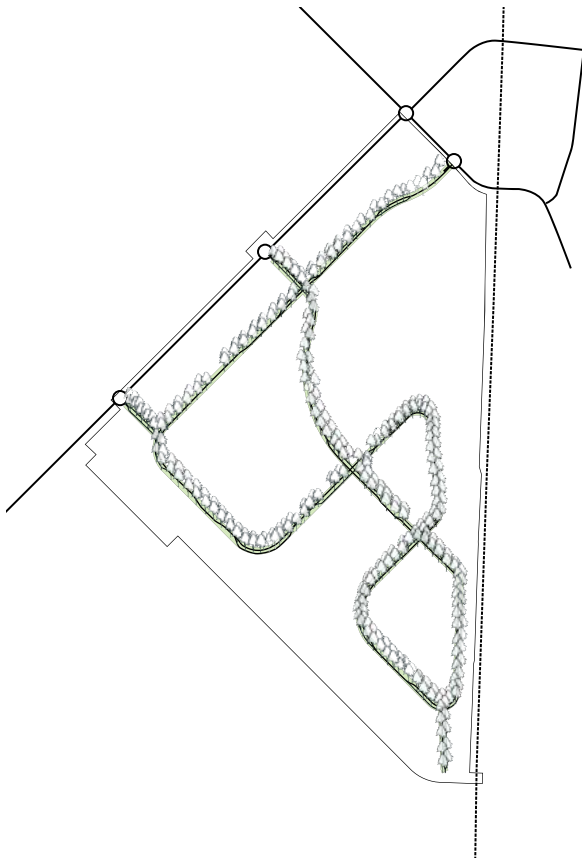
De Hoofdallee en de Slinger vormen de hoofdinfrastructuur van Park Triangel en ontsluiten alle buurten. Ondanks dat voor heel de wijk een snelheidsregime van 30 km/h geldt, is toch een zekere mate van hiërarchie aangebracht in de profielen van de hoofdinfrastructuur ten opzichte van de buurtstraatjes door middel van laanbomen en groene bermen. De Hoofdallee en Slinger hebben een profiel van 18 meter met een wisselende indeling. Twee rijen laanbomen zijn de constante factor binnen het profiel. Voor de laanboom wordt 1 boomsoort uitgekozen in overleg met de afdeling beheer openbare ruimte (BOR) van de gemeente. Het gaat om een laanboom van 1e grootte.



park



glooiingen in het park



Hoofdallee en Slinger



park, Hoofdallee en Slinger

Het buurtgroen

In de buurten wordt het buurtgroen zo gesitueerd dat er per buurt een eigen groen netwerk ontstaat, dat zo nu en dan rechtstreeks in verbinding staat met het centrale park. Het buurtgroen is verschillend per buurt en gethematiseerd per buurt. Het buurtgroen geeft identiteit aan de buurt. Per buurt wordt het thema bij de uitwerking bepaald. Het gebruik van hagen als erfafscheiding wordt aangemoedigd. Daarbij is het onderhoud een aandachtspunt.

De onderstaande voorbeelden dienen ter inspiratie:



1
Een wit bloeiende beplanting



5
Een geel bloeiende beplanting



6
Het toepassen van grassen



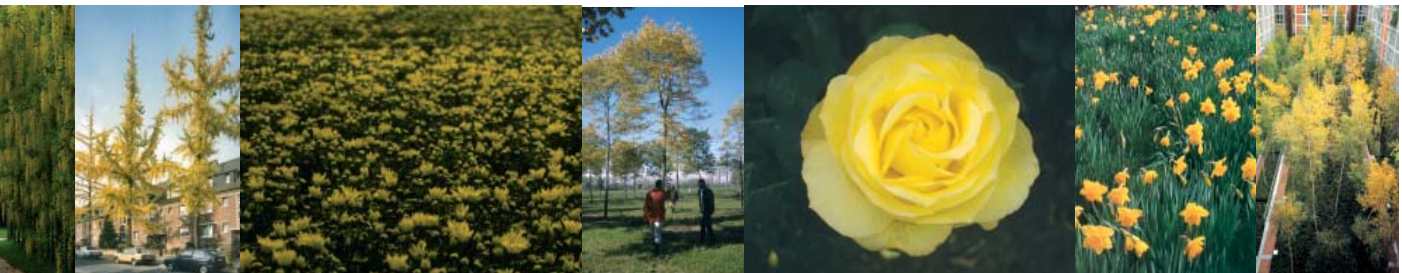
2
Een beplanting met bijzondere herfstkleur



3
Een beplanting met voorjaarsbloeiers



4
Een groenblijvende beplanting

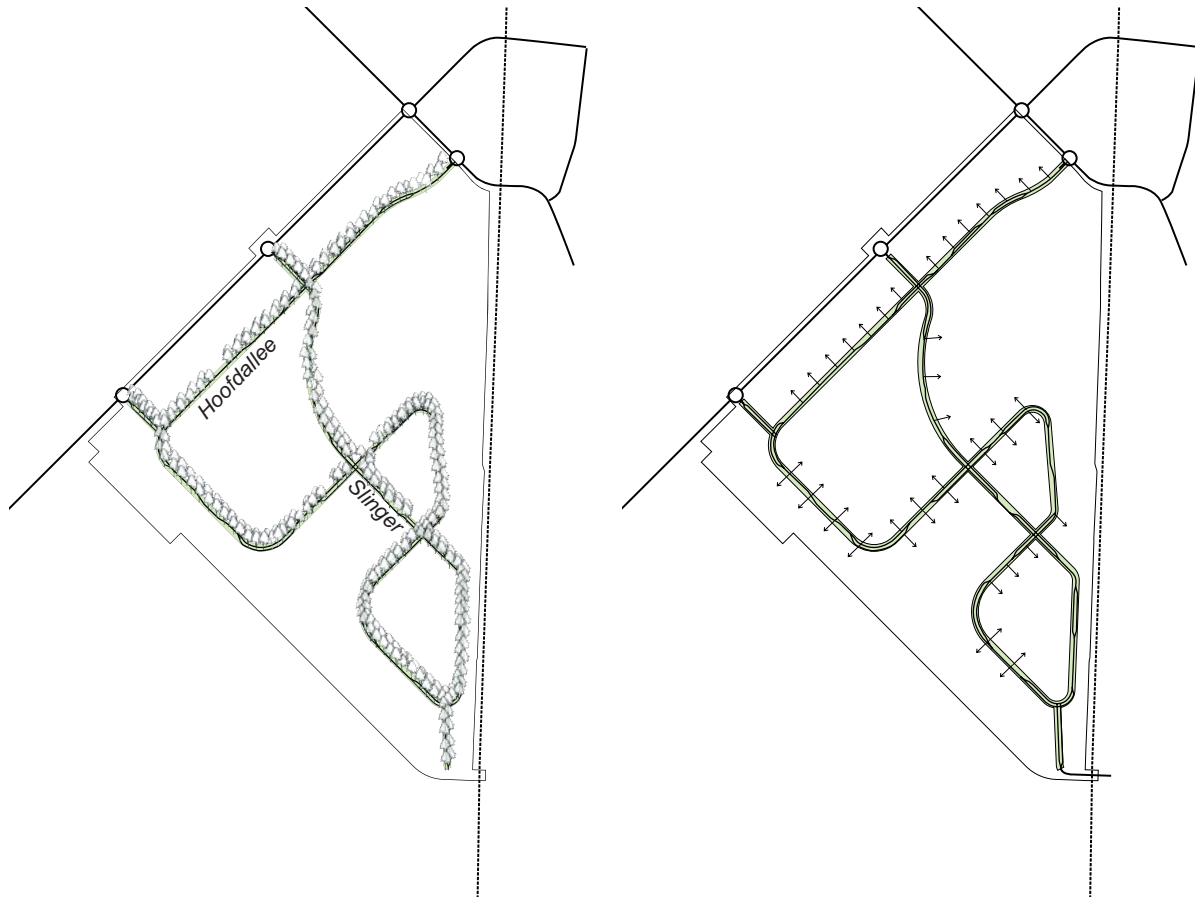


7
Het toepassen van vormbomen en knotbomen

5.3 Infrastructuur en bruggen

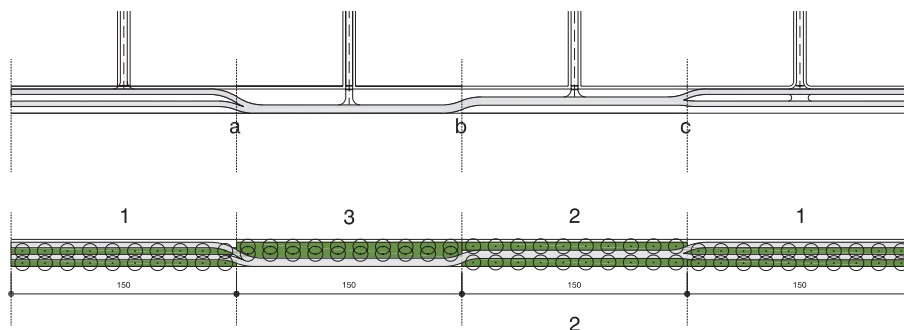
Park Triangel kent een indeling van de infrastructuur in erftoegangswegen (de hoofdinfrastructuur) en buurtstraten. In de hele wijk geldt zogezegd een snelheidsregime van 30 km/h, wat een inrichting met smalle rijbanen en een gecombineerd gebruik van auto en fietsers met zich meebrengt. Kruisingen zijn gelijkwaardig. Het materiaal dat wordt toegepast op alle wegen is identiek en bestaat uit gebakken klinkers in dikformaat. Deze materiaalkeuze ondersteunt het 30 km/h regime doordat de hoofdinfrastructuur en buurtstraten op kruisingen niet alleen gelijkwaardig zijn, maar ook gelijkwaardig ogen.

Hoofdallee en Slinger verbinden alle buurten. Zij hebben een profiel van 18 meter waarbinnen rijbanen, voetpaden laanbeplanting en bermen op steeds wisselende wijze zijn aangebracht. De rijbanen slingeren tussen laanbomen door. De verschillende profielen zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan.



Hoofdallee en Slinger

kruisingen van buurtstraten met de Hoofdallee en Slinger



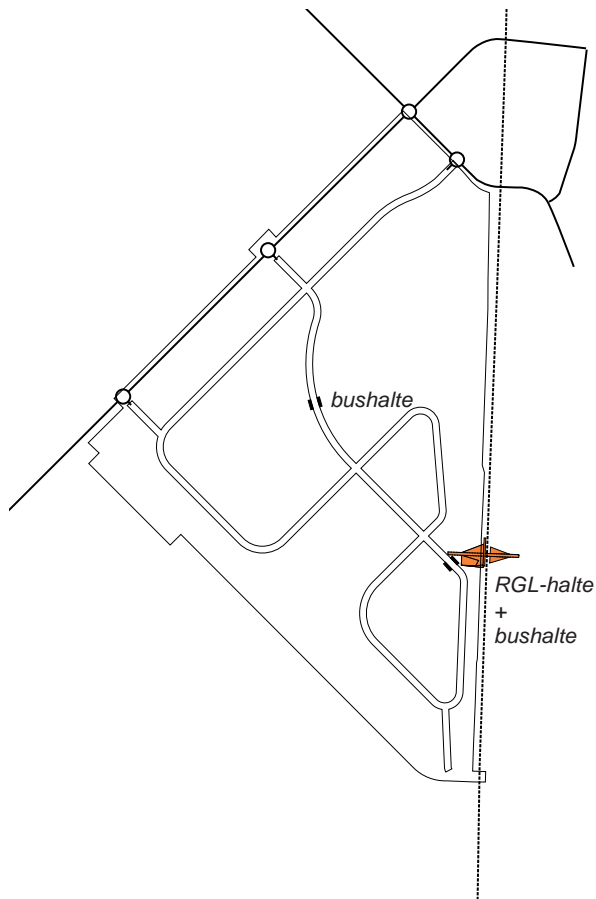
detail slingeren van rijbanen binnen profiel van 18m

De woonstraten volgen veelal de polderstructuur en hebben een verschillende profielmaat die varieert van 6,50 tot 12,50m. De profielmaat is afhankelijk van de parkeeroplossing in de betreffende straat. De parkeeroplossingen variëren in of per buurtstraat. Parkeren mag niet te dominant aanwezig zijn in het straatbeeld. Langsparkeren kan plaatsvinden aan beide zijden, haaksparkeren slechts aan 1 zijde. Naast haaks- en langsparkeren wordt er geparkeerd in kleine parkeercoffers. De parkeercoffers worden altijd omkleed

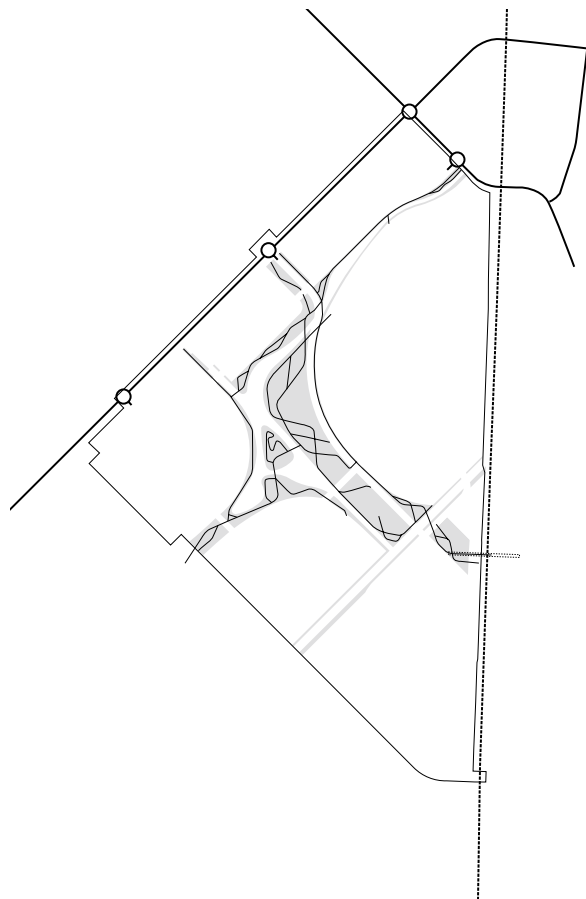
door een haag. De straten zijn soms gecombineerd met buurtgroen.

In het plan worden in ieder geval twee bushaltes gesitueerd. Ze liggen beiden aan de Slinger. De ene bushalte krijgt een plek in het park, de andere bij de RGL halte en de voorzieningen.

Er mag worden gefietst op alle wegen. Door het park ligt daarnaast ook een vrijliggende fietspadenstructuur en een structuur van wandelpaden. De structuur van vrijliggende fietspaden sluit in het noorden aan op de route naar het nieuwe centrum (via de Verlegde Dreef) en loopt via de voorzieningen in het park enerzijds naar de RGL halte en anderzijds naar de Vredenburgzone in het zuiden. De paden liggen in het park, hebben een asfaltverharding en liggen zoveel mogelijk in de nabijheid van wegen in verband met de sociale veiligheid. Er is altijd een keuze mogelijk tussen een verbinding via het vrijliggende fietspad dan wel het gebruik van de straten.



bushalte locaties en RGL-halte



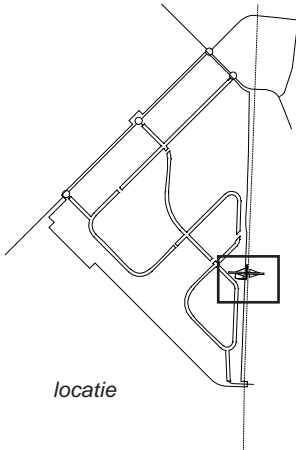
vrijliggende fiets- en voetpadenstructuur



voet- en fietspaden van asfalt

De RGL halte

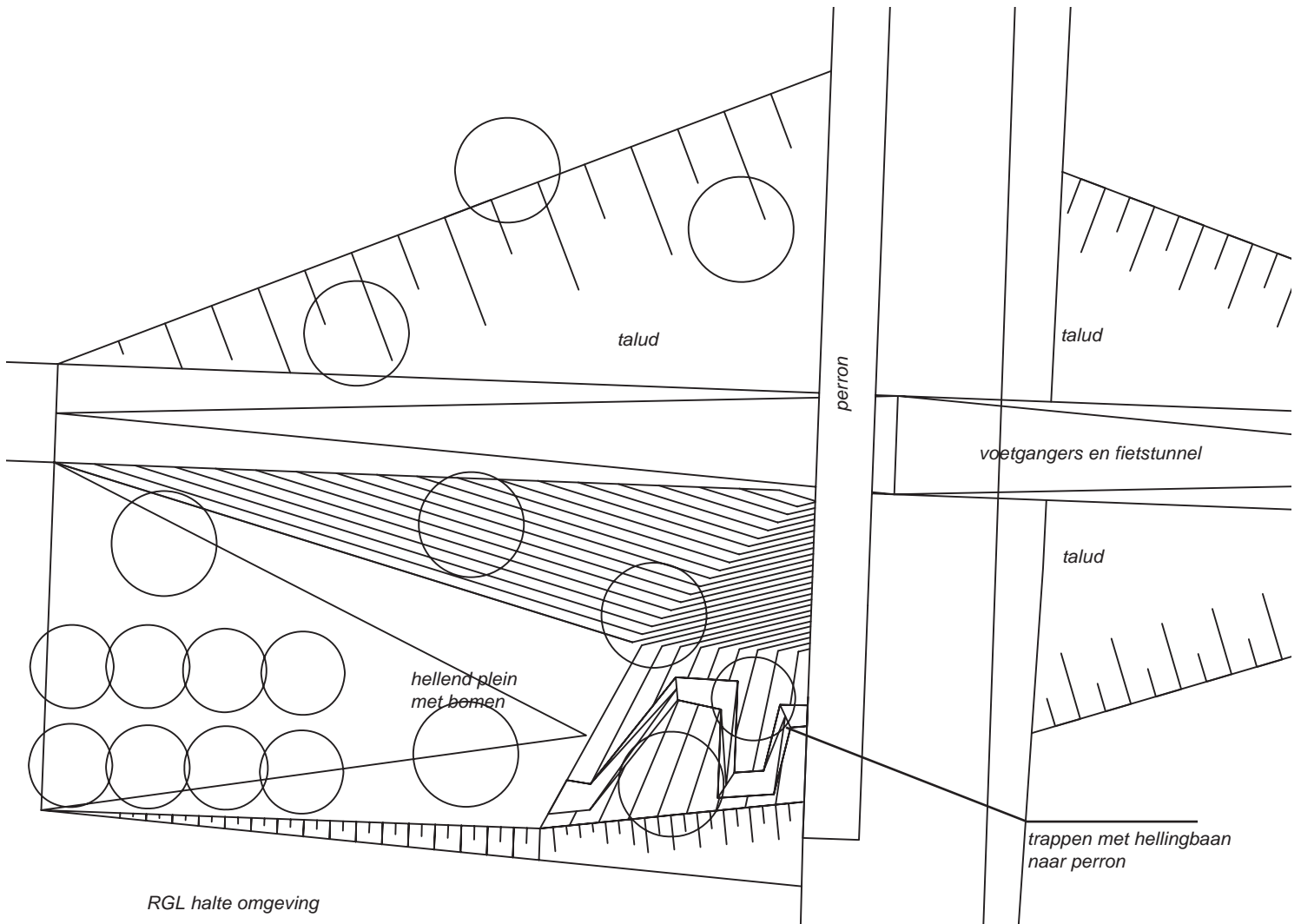
De RGL halte is een belangrijke voorziening in Park Triangel voor zowel bewoners als gebruikers. Bewust is gekozen om het plein aan een uitloper van het park te situeren, zodat ook hier een groene entree van de wijk ontstaat. De Hoofdallee en de Slinger sluiten beiden aan op de RGL halte, tevens is een bushalte voorzien bij het RGL halte. De fiets- en voetgangerstunnel richting het bedrijventerrein Coenecoop is op landschappelijke wijze ingepast door het toepassen van taluds in plaats van keerwanden. Hierdoor ontstaat een overzichtelijk en sociaal veilig gebied. Het plein vouwt zich omhoog in diverse plateaus en is goed toegankelijk voor minder validen. De boomstructuur van het park wordt doorgezet op het plein. Het plein krijgt een bijzondere verharding.



locatie

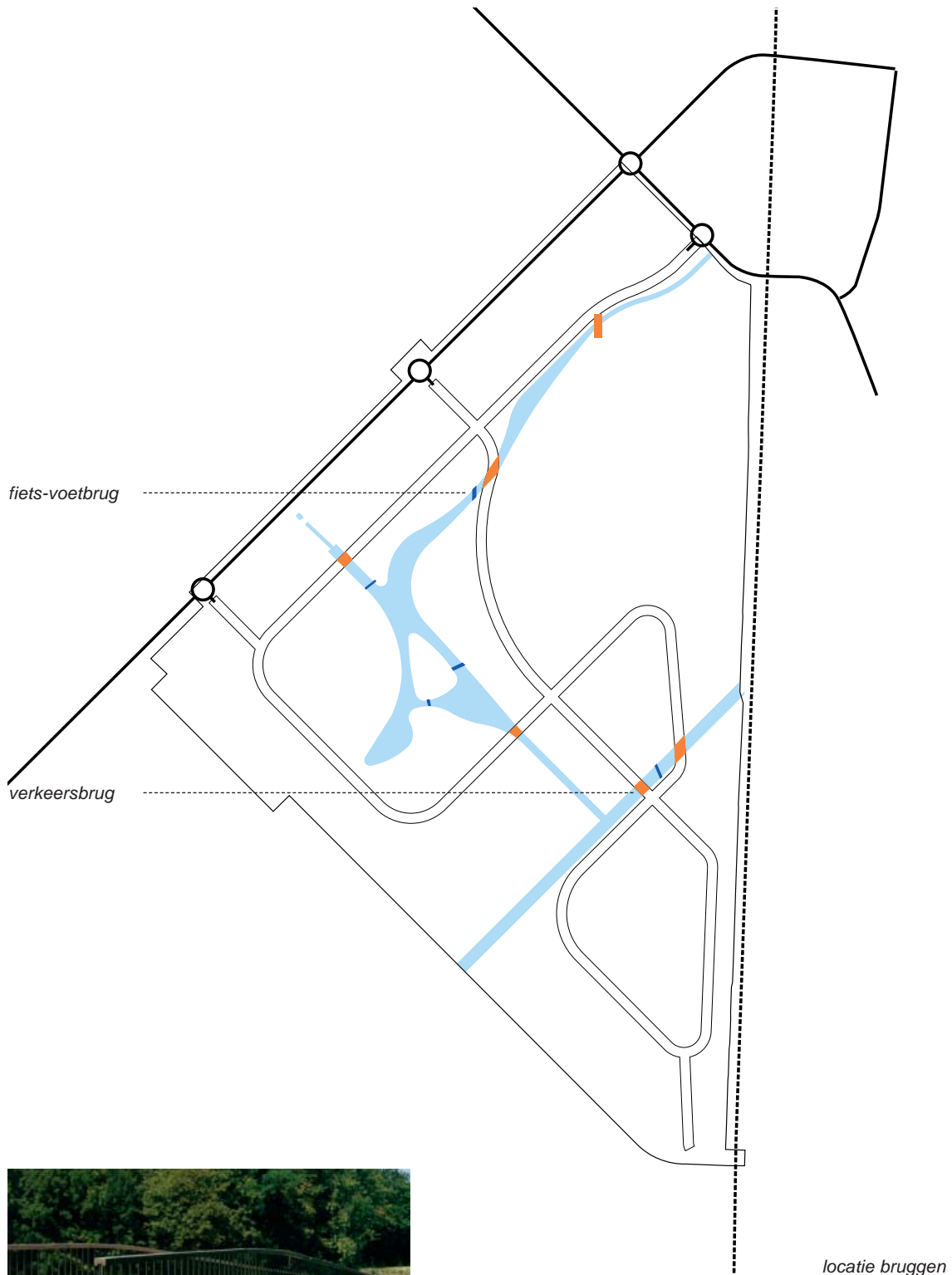


referenties plein, combinatie van trappen, hellingen en fietstunnel



De bruggen

In de hoofdplanstructuur liggen 6 auto- en fietsbruggen en 5 voetgangersbruggen. De bruggen vormen een familie van elkaar die in 1 beeldtaal ontworpen wordt en terughoudend is qua ontwerp. De bruggen krijgen een landelijke uitstraling.



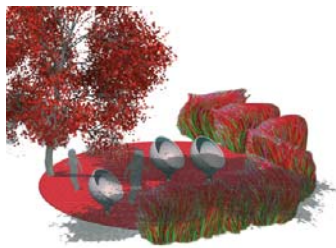
referentie van een terughoudend vormgegeven brug

5.4 Speelplekken

De speelplekken krijgen een plek in het groene buurtnetwerk. Vanuit de woning kunnen kinderen de speelplek altijd op een veilige manier bereiken binnen een beperkte loopafstand. De plekken voor kleine kinderen liggen dicht bij huis de plekken voor de oudste kinderen liggen in het park.



De speelplekcontwerpen worden geïnspireerd op bladvormen en kunnen per buurt verschillen qua inrichting, kleurgebruik en beplanting. Duurzaam en natuurlijke materialen worden toegepast bij de inrichting van de speelplekken en afgestemd met de afdelingen SBO en BOR van de gemeente.

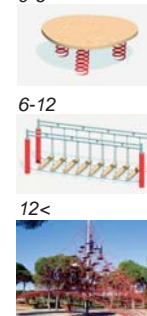
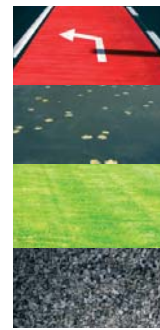


Boom

Planten

Oppervlakte

Speelobjecten
0-6

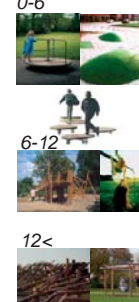
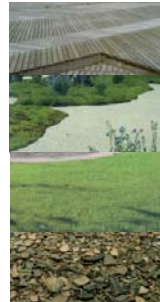
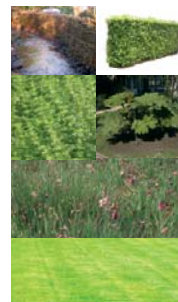


Boom

Planten

Oppervlakte

Speelobjecten
0-6





5.5 Meubilair en verharding

Voor Park Triangel wordt een familie van meubilair voorgesteld. De vormgeving en het kleurgebruik van ieder onderdeel past binnen een groter geheel. Het meubilair is bij voorkeur terughoudend van vorm en kleur. Het is standaard meubilair dat niet speciaal wordt ontworpen voor de wijk, maar ook na een aantal jaren nog goed leverbaar is. Het meubilair is hoogwaardig en heeft een terughoudende maar luxe uitstraling. Het meubilair wordt uitgevoerd met een donkergoene of antraciet kleurige coating. De exacte keuze voor typen wordt in het kader van de uitwerking van buurten en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte bepaald in overleg met de stedenbouwkundige en de beheerders van de gemeente (afdelingen SBO en BOR).



familie van meubilair

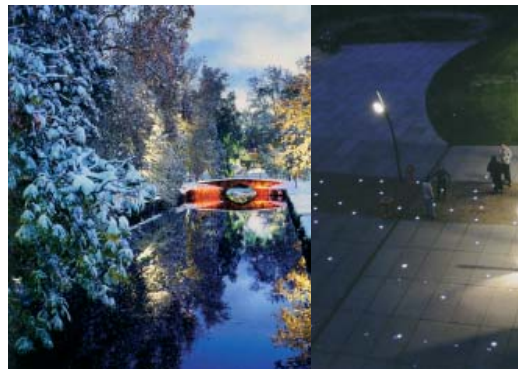
De verlichting bestaat in de woonstraten uit dezelfde paaltopverlichting en langs de Hoofdallee en Slinger uit een hogere mast. Op bijzondere plekken kan een verbijzondering worden aangebracht qua verlichting. Te denken valt aan bruggen of een plein bij het station of de voorzieningen in het park. Bij voorkeur wordt een duurzame (led)verlichting toegepast. De exacte keuze van type verlichting wordt afgestemd met de gemeente (afdelingen SBO en BOR).



verlichting Hoofdallee en Slinger



verlichting buurtstraten



verlichting bijzondere plekken



Verharding

De materialisering die wordt voorgesteld is een gebakken klinker in dikformaat voor alle wegen en parkeerplekken en een, diagonaal gestraatte, antracietkleurige betontegel van 20x 20cm voor de trottoirs. De materialisering geeft een eenduidig beeld in alle wijken.

In het park worden paden van asfalt voorgesteld, zowel voor de naast elkaar gelegen fiets- en wandelpaden als voor de vrijliggende fiets- en wandelpaden. Bij de fiets- en wandelpaden die naast elkaar liggen wordt helder aangegeven waar gefietst mag worden en waar niet.



materialisering, gebakken klinker voor alle wegen in keperverband



materialisering, antraciete betontegel voor de trottoirs



materialisering, asfalt paden voor fiets- en voetgangers in het park

6.

Civiel- technische kwaliteit

6 Civieltechnische kwaliteit

6.1 Inleiding

Hoofdstuk 5 van het kwaliteitsinstrumentarium beschrijft de eisen voor de beeldkwaliteit van de buitenruimte. Naast mooi-ogende ruimtelijke planuitwerking vanuit stedenbouwkundig perspectief, zijn civieltechnische eisen aan de uitwerking van het plangebied belangrijk voor een lange levensduur van de wijk.

In overleg met de afdeling BOR is een 'Geactualiseerd civieltechnisch programma van eisen Park Triangel' opgesteld om deze civieltechnische kwaliteit te kunnen waarborgen. Dit programma is als bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst (deel 5 van het Integraal Ontwikkelingsplan) opgenomen.

6.2 Kwaliteitsaspecten en beheer

Het doel van het geactualiseerde civieltechnisch programma van eisen is het geven van een overzicht van minimale en ook aanvullende kwalitatieve civieltechnische eisen die gelden voor die nieuwe buitenruimte in Park Triangel. Het toekomstige beheer en onderhoud zijn daarin een belangrijk aandachtspunt. Het geactualiseerde civieltechnisch programma van eisen moet ervoor zorgen dat de uitvoering van de ontwerpen voor de buitenruimte van hoge kwaliteit zijn, met behulp van aanvaardbare, uitvoerbare, maar ook betaalbare beheeroplossingen. Ervaringen die zijn opgedaan in de bestaande wijken van Waddinxveen zijn zoveel mogelijk verwerkt het geactualiseerde civieltechnisch programma van eisen.

De kwaliteit van de buitenruimte is voor het beschrijven van de kwalitatieve eisen bewust in breed perspectief gezien. Dat betekent niet alleen vastlegging van de onderhoudstechnische eisen en eisen voor beeldkwaliteit, maar ook van eisen ten aanzien van de functionaliteit, de sociale veiligheid, verkeersveiligheid en de milieuwaarde van de openbare ruimte. Deze laatste zijn weliswaar geen zaken die primair te maken hebben met het toekomstig beheer en onderhoud. Maar het zijn wel zaken waarmee een beheerder te maken krijgt, vooral als de openbare ruimte hierop onvoldoende is ingericht.

Het geactualiseerde civieltechnisch programma van eisen kan worden opgevat als een lijst van voorwaarden en wensen die gelden in aanvulling op de eisen voor de beeldkwaliteit. Het fungeert als een projectgebonden programma van eisen: eisen die specifiek gelden voor Park Triangel.

De principes uit het geactualiseerde civieltechnisch programma van eisen worden bij aanvang van deelplanuitwerkingen per deelplan verder verfijnd. In beginsel mag niet worden afgeweken van de voorschriften die in het geactualiseerde civieltechnisch programma van eisen zijn opgenomen.

7.

Consument en woonwensen

7 Consument en woonwensen

7.1 Inleiding

De vraag naar kwaliteit van de woningproductie op nieuwbouwlocaties is de laatste jaren sterk toegenomen. In de afgelopen periode van economische groei, koopkrachtstijging en een groeiend aantal tweeverdieners is een steeds groter deel van de bevolking meer geld aan de eigen woning gaan besteden. Sinds 2008 verkeert de wereld in een financiële crisis en is de economische groei gestagneerd. Daardoor worden er momenteel minder woningen verkocht en is er op de woningmarkt sprake van een overaanbod. In de huidige marktomstandigheden zijn consumenten nog eens vele malen kritischer geworden op de kwaliteit van de woning. En dat niet alleen, ook de kwaliteit van de woonomgeving wordt momenteel zeer zwaar meegewogen bij de het kopen van een woning.

Gemeenten en marktpartijen kunnen en moeten hier op inspelen. Verruiming van de keuzevrijheid en het vergroten van de invloed van bewoners op het woonproduct moet meer voorrang krijgen als blijkt dat daar vraag naar is, zeker in de huidige marktomstandigheden waar de consument uiterst kritisch is.

De consument eist kwaliteit en wooncomfort. De eisen aan de woning en woonomgeving veranderen als gevolg van ontwikkelingen als flexwerken, thuiswerken, vergrijzing en de toename van het aantal kleine huishoudens en tweeverdieners. Het plan voor Park Triangel besteedt dan ook aandacht aan de hiervoor geschetste ontwikkelingen door het belang van de kwaliteit van gebouwen en klantgerichtheid te benadrukken. Er wordt opengestaan voor particulier opdrachtgeverschap. Ook wordt consumentgericht bouwen door ontwikkelende (markt)partijen aangemoedigd.

7.2 De consument

Begin 2009 heeft de gemeente Waddinxveen de 'Paragraaf Wonen Triangel' opgesteld om de visie op de woningbouwopgave voor Park Triangel uit het masterplan (2005) te actualiseren, mede in het licht van de huidige marktomstandigheden. De paragraaf wonen analyseert de woningmarkt en komt vervolgens met aanbevelingen en een bouwprogramma voor Park Triangel. De paragraaf wonen legt daarbij heel sterk een relatie met de bestaande woningvoorraad in Waddinxveen. Ook draagt de paragraaf wonen een aantal instrumentaria aan voor zowel Park Triangel als heel Waddinxveen waarmee de gemeente in samenwerking met andere partijen haar volkshuisvestingsbeleid effectief kan maken.

Park Triangel richt zich op het creëren van een evenwichtig en duurzaam woningaanbod met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Jonge gezinnen (zowel uit Waddinxveen als uit de regio) moeten worden aangetrokken. De paragraaf wonen onderscheidt voor Park Triangel drie specifieke doelgroepen:

1. Lage inkomensgroepen
2. Senioren (55 jaar en ouder)
3. Doorstromers
 - doorstromers uit bereikbare huurwoningen die de overstap willen maken naar vrije sectorhuur en koopwoningen
 - doorstromers uit een appartement op zoek naar een kleine grondgebonden eengezinswoning
 - doorstromers uit de grotere rijwoningen die op zoek zijn naar meer kwaliteit in de vorm van uitstraling (architectuur) of woningtypologie (volgende stap naar tweekapper).
(zie voor een toelichting paragraaf 4.4 van het Stedenbouwkundig Plan).

Het woningbouwprogramma voor Park Triangel is voor een belangrijk deel afgestemd op deze doelgroepen.

7.3 Kwaliteitskeurmerk Klantgericht Bouwen

Het Kwaliteitskeurmerk Klantgericht Bouwen is een keurmerk voor ontwikkelaars, aannemers en woningcorporaties die projectmatige nieuwbouwwoningen laten bouwen en beter presteren dan de markt als het gaat om klantgerichtheid en opleveringskwaliteit. Het is een pre wanneer ontwikkelende (markt)partijen in Park Triangel over dit keurmerk beschikken.

Het kwaliteitskeurmerk wordt uitgegeven door de Stichting klantgericht Bouwen. Deze stichting is opgericht in samenwerking met brancheorganisatie Bouwend Nederland en de Vereniging Eigen Huis. Het contact met de kopers en de kwaliteit van de opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt continu gemeten en vergeleken met ondernemingen in dezelfde branche.

7.4 Individueel wonen

Onze maatschappij individualiseert. Eigen identiteit, diversiteit, keuzevrijheid en kwaliteit zijn daarbij trefwoorden. Individualisering in de woning is mogelijk in verschillende gradaties. Enerzijds hangt dit nauw samen met de financieel-economische positie van een huishouden en daarmee de mogelijkheden om bepaalde wensen te realiseren. Anderzijds zijn er aan de aanbodzijde verschillende mogelijkheden, zoals:

- individueel ontwerpen van woningen;
- individueel aanpassen van woningen met een standaardcasco;
- individueel ontwerpen van woninggevels;
- individueel aanpassen van woningen in de meeroptie-sfeer bij ondergeschikte mogelijkheden.

Welke bouwvormen de voorkeur van de consument genieten hangt sterk samen met wat hij wil en kan. Niet iedere consument zit te wachten op de rompslomp van het volledig zelf bouwen van een eigen huis, of heeft daar de financiële middelen voor.

Individueelere bouwvormen in projectmatige woningbouw vergen van ontwikkelende (markt)partijen vaak een (extra) investering in het ontwerpproces en een iets uitgebreider, communicatie-, verkoop- en bouwproces. Ook de gemeente moet vanuit haar publieke rol een principiële keuze maken voor meer individueel bouwen. Want individueel bouwen vergt op een aantal punten flexibiliteit ten aanzien van de huidige regelgeving en dat vereist bijvoorbeeld afspraken met welstand en bouw- en woningtoezicht. De spelregels moeten vooraf goed vastgelegd worden om stagnaties in het ontwikkelingsproces te voorkomen.

7.5 Particulier opdrachtgeverschap

Al eeuwen worden er in Nederland door particulieren eigen woningen gerealiseerd, maar de vanzelfsprekendheid van het bouwen van een eigen huis is vandaag de dag verdwenen. Het vorige kabinet spande zich al in voor een grotere rol van de particulier op de woningmarkt en initieerde het streven om in nieuwbouwwijken een derde van de woningproductie tot stand te laten komen via particulier opdrachtgeverschap. In de Nota Wonen wordt dit gedachtegoed omschreven. Het huidige kabinet onderschrijft eveneens het belang van particulier opdrachtgeverschap.

De definitie van particulier opdrachtgeverschap is: 'een consument of een groep van consumenten, in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk, heeft de volledige juridische zeggenschap over en draagt verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.'

De plannen voor Park Triangel bieden mogelijk kansen voor particulier opdrachtgeverschap, ca. 2% van het woningbouwprogramma bestaat uit vrije kavels. Dit kan aansluiting bieden bij begrippen als 'kleinschalig, individueel, verschillende woonstijlen c.q. woningen, variatie in woonmilieus'. Particulier opdrachtgeverschap past hier als volgt in:

- lage bebouwingsdichtheid biedt ruimte voor losse bouwkavels;
- gewenste individualiteit en verscheidenheid komen sterk tot uiting in per kavel ontworpen woning;
- door gefaseerd vrije kavels uit te geven, waardoor verrassende plekjes spontaan kunnen ontstaan, net als in een dorp;
- ontstaan van onderlinge contacten tussen de particuliere opdrachtgevers tijdens het voorbereiding- en bouwproces geeft kansen voor vroegtijdige vorming van een sociale gemeenschap.

Het ontwikkelen van woningen via particulier opdrachtgeverschap wijkt af van de seriematige woningbouw door ontwikkelaars. Het cruciale verschil zit in het feit dat het merendeel van de particuliere opdrachtgevers geen professionele partij is in dit vakgebied. Bovendien verschilt de schaal. De ontwikkeling en realisatie van iedere individuele kavel doorloopt eenzelfde proces als de reguliere ontwikkeling van grotere bouwblokken of zelfs gebieden binnen bouwteamverband. Daarom heeft particulier opdrachtgeverschap consequenties voor de rol van de GEM en de gemeente (vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid). Zowel in het ontwikkelings- als in het realisatieproces krijgen de GEM en de verschillende gemeentelijke diensten te maken met individuele kopers en hun architecten. Dit vraagt om een aangepaste organisatie, specifieke invulling van de fasering en specifieke producten.

Daarnaast is er bijzondere aandacht nodig voor kopersbegeleiding. Particulier opdrachtgeverschap is een succes als alle betrokkenen tevreden zijn over het proces en het eindresultaat. Om dit te bereiken is niet alleen een heldere omschrijving van procedures en producten van belang, maar ook het aanbieden van advisering en begeleiding aan de kopers bij de ontwikkeling en realisatie. Deze argumenten leiden enerzijds tot het benoemen van een aanspreekpunt (één loket) en anderzijds tot inhoudelijke- en procesbegeleiding om de kopers zo goed mogelijk te faciliteren bij hun activiteiten. Het is een uitdaging om door middel van particulier opdrachtgeverschap op een goede en passende manier woningen te realiseren.

De visie en het ambitieniveau voor Park Triangel bieden ook kansen om meer bijzondere vormen van

particulier opdrachtgeverschap uit te werken. Hiermee kan het plan zich onderscheiden in de markt. Bij het kiezen uit de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap kan gedacht worden aan vormen van collectief opdrachtgeverschap; samen randvoorwaarden opstellen, stimuleren van contact tijdens planontwikkeling en bouw, invloed op de inrichting van de openbare ruimte, samen inrichten van collectieve uitgeefbare ruimte, samen vormgeven aan beheer. Elk van deze ideeën resulteert in contact tussen de nieuwe bewoners van de verschillende buurten, met als gezamenlijk belang de kwaliteit van hun eigen woonomgeving.

De seniorenraad van Waddinxveen vraagt al langer aandacht voor collectief particulier opdrachtgeverschap in Park Triangel en is inmiddels in gesprek met de gemeente om dit initiatief verder te brengen. Implementatie zal kunnen bijdragen aan de diversiteit, duurzaamheid en sociale samenhang van de nieuwe wijk.

7.6 Consumentgericht bouwen

De afgelopen jaren groeide in de projectmatige woningbouw de belangstelling voor consumentgericht bouwen. Consumentgericht bouwen onderscheidt zich van 'gewone' seriematige bouw in het feit dat de consument in het bouwproces meer mogelijkheden krijgt dan de standaard meer/minderwerk.

Een vaste bouwmassa (kern) is vrijwel altijd het uitgangspunt. De consument kan in meer of mindere mate keuzes maken uit vooraf door professionals ontworpen woninguitbreidingen en/of indelingsaanpassingen. De gradatie van consumentgericht bouwen zit in het aantal keuzeopties voor de consument. Hoe groter het aantal keuzeopties, des te individueler de woning.

Consumentgericht bouwen vergt een goede voorbereiding. Voordat het product de 'markt' op gaat, moet voor de consument precies inzichtelijk zijn voor de consument wat wel en wat niet kan. Alleen dán is duidelijke en concrete communicatie in één ronde mogelijk. Communicatie tussen opdrachtgever, aannemer en architect én communicatie met de consument.

De informatie- en communicatietechnologie spelen hierin inmiddels een rol van betekenis. De consument kan de ruimtelijke en financiële consequenties van bepaalde keuzes overzien via computeranimaties, maquettes et cetera. Vastleggen van het aantal besprekingen en een gestructureerd beslissingstraject kunnen tijd en kosten besparen.

Bronnen

Chronologisch

1. **Groenstructuurplan**, Grontmij, 2004
2. **Welstandsnota Waddinxveen**, Bureau Middelkoop i.s.m. Lux Architecten, mei 2004
3. **Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid Brandweer**, Regionale Brandweer Hollands-Midden, juli 2005
4. **Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening**, Regionale Brandweer Hollands-Midden, juli 2005
5. **Masterplan Triangel**, gemeente Waddinxveen en MAB (Bouwfonds) Ontwikkeling, augustus 2005
6. **Waterhuishoudingsplan Triangel**, Witteveen+Bos, september 2005
7. **Masterplan De Blaricummermeent**, gemeente Blaricum, december 2005
8. **Speelruimteplan gemeente Waddinxveen**, OBB Ingenieursbureau, 20 februari 2006
9. **Waterkansenkaart Zuidplaspolder**, Grontmij, 24 mei 2006
10. **Technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte Waddinxveen**, gemeente Waddinxveen, 2007
11. **Ontwerpend Onderzoek De Triangel, Waddinxveen**, Bureau B+B, april 2008
12. **Verkeerskundige beoordeling van 2 ontwerpen en onderzoek naar alternatieven voor de Zuidelijke Rondweg**, Goudappel Coffeng, 1 september 2008
13. **ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom**, met update mei 2008, CROW
14. **Masterplan Zuidoost, Veghels Buiten**, gemeente Veghel, mei 2008
15. **Brief Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard aan gemeente Waddinxveen inzake waterberging Triangel en pilot onderhoud**, 2 september 2008
16. **Bestemmingsplan Triangel**, RBOI, 24 september 2008. En bijbehorende onderzoeken, waaronder met name:
 17. **Rapport van Vooronderzoek Nieuwbouwwijk Triangel**, Explosieven Opruimingsdienst, 28 april 2004
 18. **Systeemanalyse en inventarisatie Triangel (waterhuishouding, ecologie, geotechniek en ondergrondse infrastructuur)**, Witteveen+Bos, september 2004
 19. **MER Triangel gemeente Waddinxveen**, Milieudienst Midden-Holland, december 2005
 20. **Akoestisch onderzoek Weg- en railverkeerslawaai Triangel te Waddinxveen**, Milieudienst Midden-Holland, 12 juli 2006
 21. **Besluit hogere grenswaarden**, GS Zuid-Holland, 23 juli 2007
 22. **MER Triangel Aanvulling**, DHV, september 2008
 23. **Aanvullend Akoestisch en Luchtonderzoek Triangel te Waddinxveen**, Milieudienst Midden- Holland, september 2008
24. **Berekening van zetting, stabiliteit en opbarsting**, Witteveen+Bos, 6 november 2008
25. **SWOV-Factsheet, Zone 30: verblijfsgebieden in de bebouwde kom**, SWOV, januari 2009
26. **Akoestisch onderzoek cumulatieve geluidbelasting Triangel Waddinxveen**, Milieudienst Midden-Holland, januari 2009
27. **Beschikking Hogere waarden Wet Geluidhinder**, gemeente Waddinxveen, 3 februari 2009

28. **Voorzieningscan Triangel**, ICSadviseurs, 16 februari 2009
29. **Paragraaf wonen Triangel**, gemeente Waddinxveen, 5 maart 2009
30. **Resultaten veldonderzoek Rugstreeppad Coenecoop III en Triangel**, A&W ecologisch onderzoek, 13 mei 2009
31. **Programma van Eisen voor de vervaardiging van een voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan Triangel -werkdocument**, gemeente Waddinxveen i.o.m. Bouwfonds, 28 oktober 2009
32. **Voorovereenkomst houdende akkoord uitgangspunten samenwerkingsovereenkomst**, gemeente Waddinxveen en Bouwfonds, 7 december 2009

Colofon

Het Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel is opgesteld in opdracht van de gemeente Waddinxveen en Bouwfonds Ontwikkeling. Het is onder de verantwoordelijkheid van de leden van het Bestuurlijk Overleg Triangel (BOT) samengesteld.

Het BOT bestaat uit:

Wiebrand Dijksterhuis	(project)wethouder en tevens voorzitter
Adriaan Hoogendoorn	gemeentesecretaris
Bartjan van Haaren	directeur Adriaan van Erk Projecten
Wim de Haas	directeur Bouwfonds Ontwikkeling
Hans van de Ven	projectmanager (Urban Management Consultancy)

Het Integraal Ontwikkelingsplan is tot stand gekomen op basis van bijdragen van:

Hans van de Ven	project- en procesmanagement, Urban Management Consultancy
Lieneke Bekkema	projectleiding, Urban Management Consultancy
Bartjan van Haaren	directeur, Adriaan van Erk projecten (namens Bouwfonds)
John Morsink	planontwikkeling, Adriaan van Erk projecten (namens Bouwfonds)
Martine van Vliet	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Atelier LOOSvanVLIET
Danielle Huls	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Bureau B+B
Martin Sobota	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Bureau B+B
Gert-Jan Wisse	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Bureau B+B
Tom van Arman	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Bureau B+B
Fred Kaaij	stedenbouwkundig supervisor, gemeente Waddinxveen
Berny Roeters	stedenbouw, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Vincent Hubenaar	verkeer en vervoer, gemeente Waddinxveen (afdeling BOR)
Tiemen Winkel	civiele techniek, Infrastruring
André Mies	beheer openbare ruimte (afdeling BOR)
Jeroen Wouda	beheer openbare ruimte (afdeling BOR)
Paul van Munster	planeconomie en financieel management, Stadinzicht
Benjamin Wiggelinkhuizen	planeconomie, Stadinzicht
Michiel Zwart	financieel adviseur, Bouwfonds
Ton Hoogerwerf	financieel adviseur, gemeente Waddinxveen (afdeling Stafondersteuning)
Rob Slot	onderhandeling en strategie, Deloitte
Paul Rutten	onderhandeling en strategie, Deloitte
Robert Samkalden	juridisch advies en contracten, Stibbe
Leon Willemsen	juridisch advies, Bouwfonds
Kirsten van Schaik	juridisch advies, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Jan Goedegebure	verwervingen en grondzaken, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Jelleke Versteeg	grondzaken, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Ruud Keesmaat	grondzaken, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Daan Koppenaal	ruimtelijke ordening, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Lia van Rijen	ruimtelijke ordening, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Monique Lammens	juridisch planologisch advies, RBOI
Mathé Moons	voorzieningen, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Yvonne van Asseldonk	projectleiding voorzieningen, gemeente Waddinxveen (afdeling Projecten)
Raoul Rijntjes	o.a. projectleiding RGL, gemeente Waddinxveen (afdeling Projecten)
Rosita Harinandansingh	volkshuisvesting, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Marc den Ouden	water, Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard
Eric Kortlandt	water en ecologie, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Willem van Valen	energie, duurzaamheid en milieu, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Johan Teters	ruimtelijke ontwikkeling, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Christine Desmet	communicatie, CommSa
Marjolein Lager	officemanagement, gemeente Waddinxveen (afdeling Projecten)
Marja Schoenmaker	officemanagement, gemeente Waddinxveen (afdeling Projecten)

Samenstelling en redactie Kwaliteitsinstrumentarium:

Lieneke Bekkema	Urban Management Consultancy
Martine van Vliet	Atelier LOOSvanVLIET
Danielle Huls	Bureau B+B

**Copyright © 2010 Gemeente Waddinxveen en Bouwfonds
Ontwikkeling B.V., Waddinxveen**

Alle rechten voorbehouden. Niets in deze uitgave mag worden vereenvoudigd, gewijzigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, openbaar gemaakt op enige wijze, of verspreid hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, opnamen of op een andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.