



# Park Triangel - Waddinxveen

Stedebouwkundigplan | fase 1A | 07 juni 2012

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten i.s.m.

Mulleners + Mulleners architecten



## Colofon

opdrachtgever

**CV Park Triangel**

Tweede Bloksweg 38a

2742 KK Waddinxveen

Peter Immers - projectmanager

Paul van der Wijk - directeur

ontwerper

**LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten**

Cruquiusweg 10

Postbus 1068

1000 BB Amsterdam

020 625 88 35

robert@baljon.nl

www.baljon.nl

**Lodewijk Baljon** - landschapsarchitect/directeur

**Robert van der Horst** - senior projectleider

**Wouter Evers** - ontwerper/tekenaar

**Sytske van der Kooi** - planuitwerker

in samenwerking met

**Mulleners+Mulleners architecten**

Amsterdam, juni 2012



LODEWIJK BALJON  
landschapsarchitecten

## Inhoud

|                            |                                                      |    |  |
|----------------------------|------------------------------------------------------|----|--|
| <b>1. Inleiding</b>        |                                                      |    |  |
| 1.0                        | locatie                                              | 5  |  |
| 1.1                        | randvoorwaarden                                      | 7  |  |
| <b>2. Programma</b>        |                                                      |    |  |
| 2.0                        | woningtypen en mutaties<br>ten opzichte van het SPvE | 9  |  |
| <b>3. Plangeschiedenis</b> |                                                      |    |  |
| 3.0                        | visie en ruimtelijk concept                          | 10 |  |
| 3.1                        | ontwerpmotieven                                      | 12 |  |
| 3.2                        | structuurschets                                      | 13 |  |
| <b>4. Het ontwerp</b>      |                                                      |    |  |
| 4.0                        | toelichting Stedebouwkundig Plan                     | 14 |  |
| 4.1                        | uitgiftekaart                                        | 16 |  |
| 4.2                        | bomenstructuur                                       | 18 |  |
| 4.3                        | groene kaders                                        | 20 |  |
| 4.4                        | spelen                                               | 22 |  |
| <b>5. Infrastructuur</b>   |                                                      |    |  |
| 5.0                        | infrastructuur auto                                  | 24 |  |
| 5.1                        | routing hulpdiensten                                 | 25 |  |
| 5.2                        | parkeren                                             | 26 |  |
| 5.3                        | blokgrenzen                                          | 29 |  |
| 5.4                        | fietsverkeer                                         | 30 |  |
| 5.5                        | voetgangers                                          | 31 |  |
| 5.6                        | nutsvoorzieningen                                    | 32 |  |
| 5.7                        | openbare verlichting                                 | 34 |  |
| 5.8                        | afvalverzamel punten                                 | 35 |  |
| <b>6. Profielen</b>        |                                                      |    |  |
| 6.0                        | algemeen                                             | 36 |  |
| 6.1                        | buurtontsluitingsweg groene spil                     | 38 |  |
| 6.2                        | buurtontsluitingsweg groenstrook                     | 40 |  |
| 6.3                        | weg langs park                                       | 42 |  |
| 6.4                        | lint                                                 | 44 |  |
| 6.5                        | hoofdplanstructuur                                   | 46 |  |
| 6.6                        | woonpad                                              | 48 |  |
| 6.7                        | parkeerhof collectief                                | 50 |  |
| 6.8                        | parkeerplein openbaar                                | 52 |  |
| <b>7. Beeldkwaliteit</b>   |                                                      |    |  |
| 7.0                        | een nieuwe Engelse woonwijk                          | 54 |  |
| 7.1                        | beeldmerk stedebouw en architectuur Park<br>Triangel | 57 |  |
| 7.2                        | specifiek voor fase 1A                               | 61 |  |
| 7.3                        | erfgrenzen                                           | 62 |  |
| 7.4                        | structuur                                            | 64 |  |
| 7.5                        | straatbeeld, accenten                                | 66 |  |
| 7.6                        | straatbeeld,<br>verspringing en verbijzondering      | 68 |  |
| <b>Bijlagen</b>            |                                                      |    |  |
|                            | plankaart A1 1:1000                                  |    |  |
|                            | plankaart opgewerkt met omgeving A3                  |    |  |





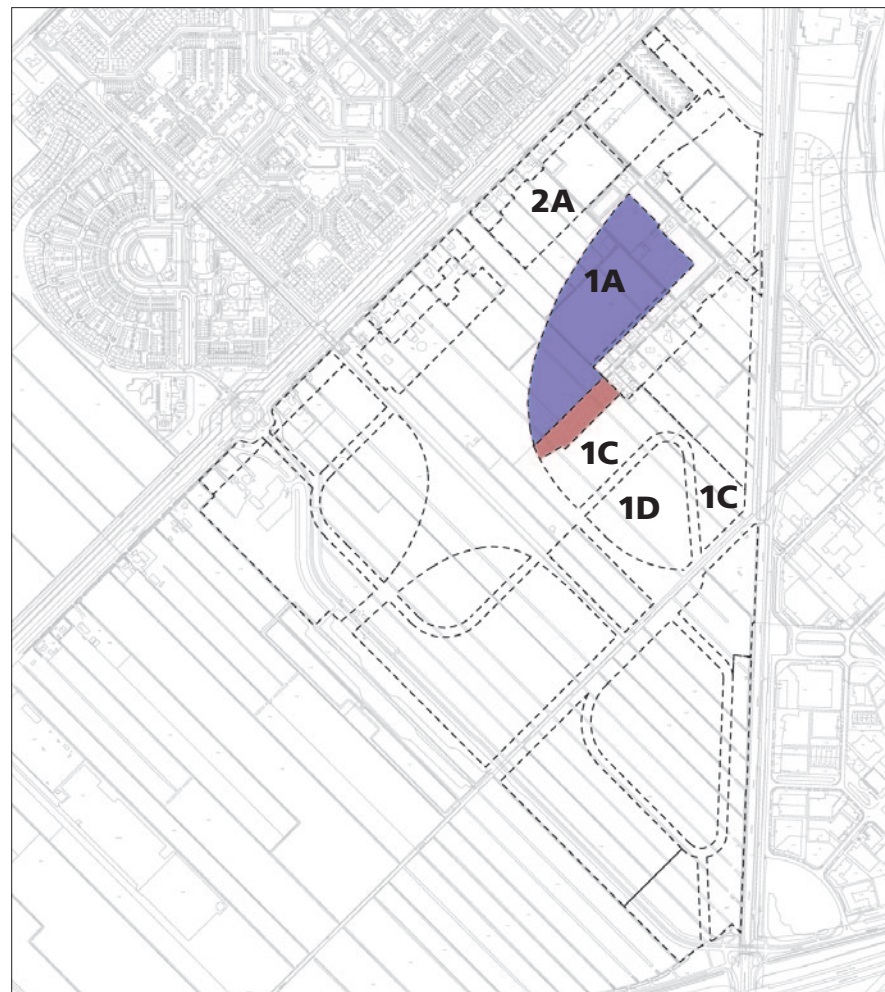


## 1. INLEIDING

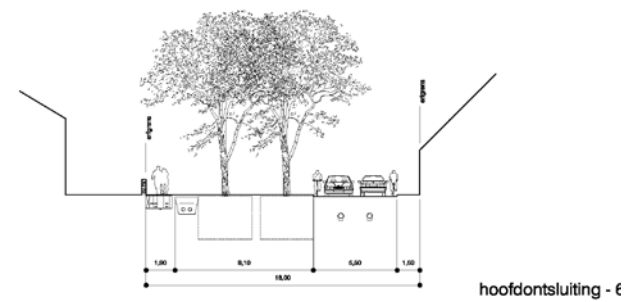
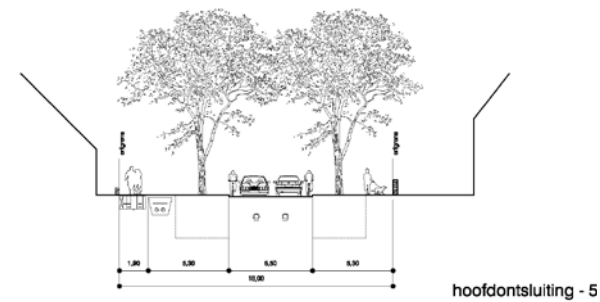
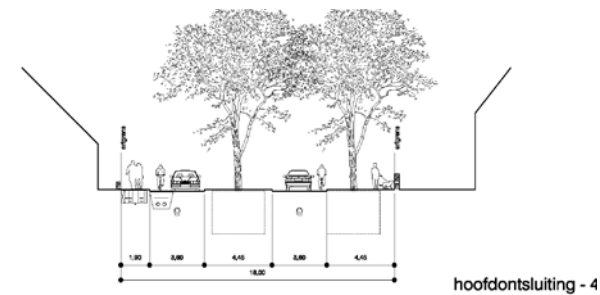
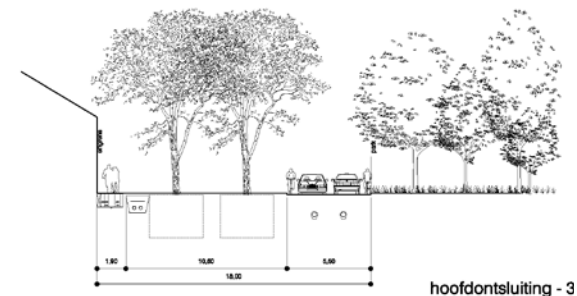
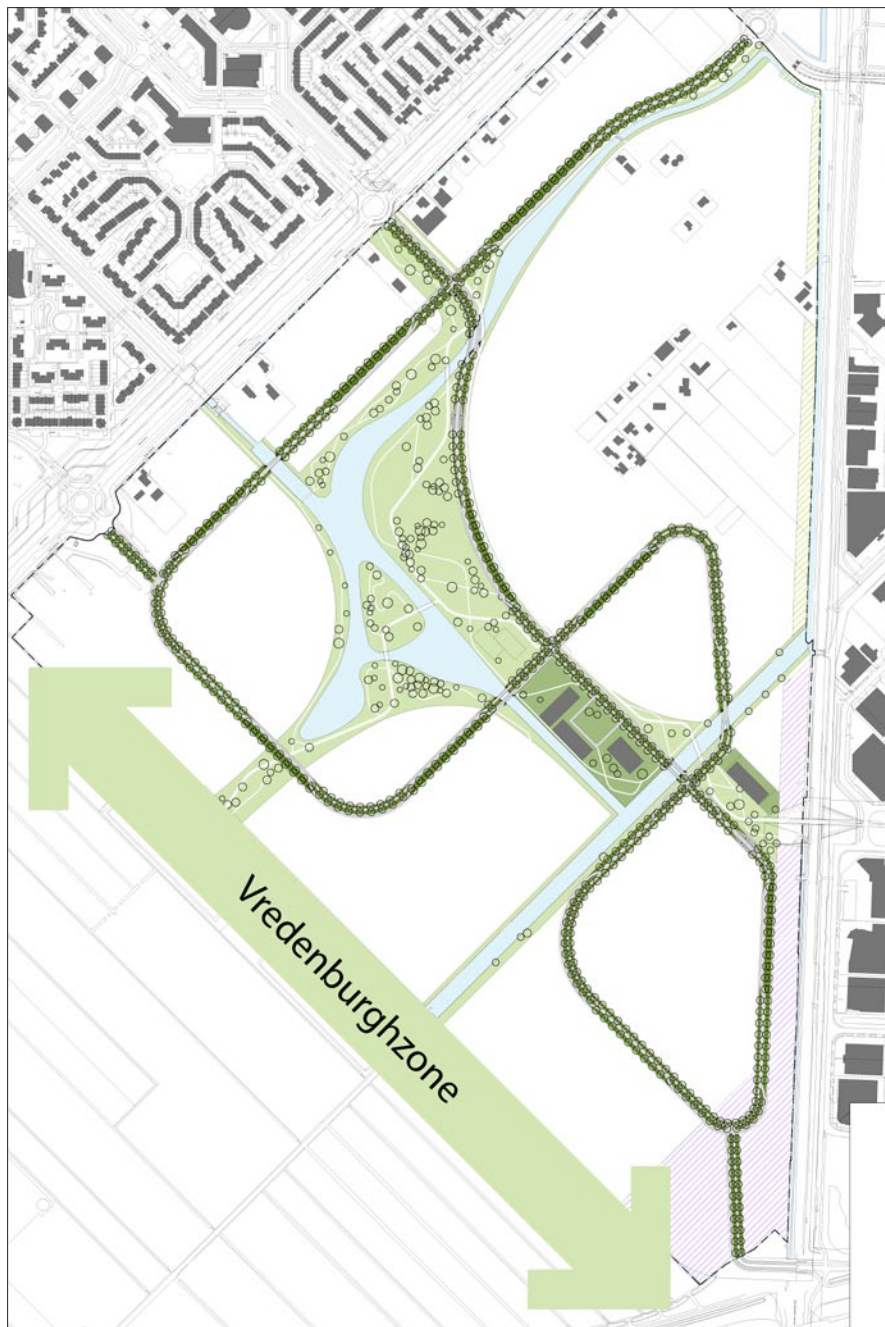
### 1.0 locatie

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

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









## 1. INLEIDING

### 1.1 randvoorwaarden

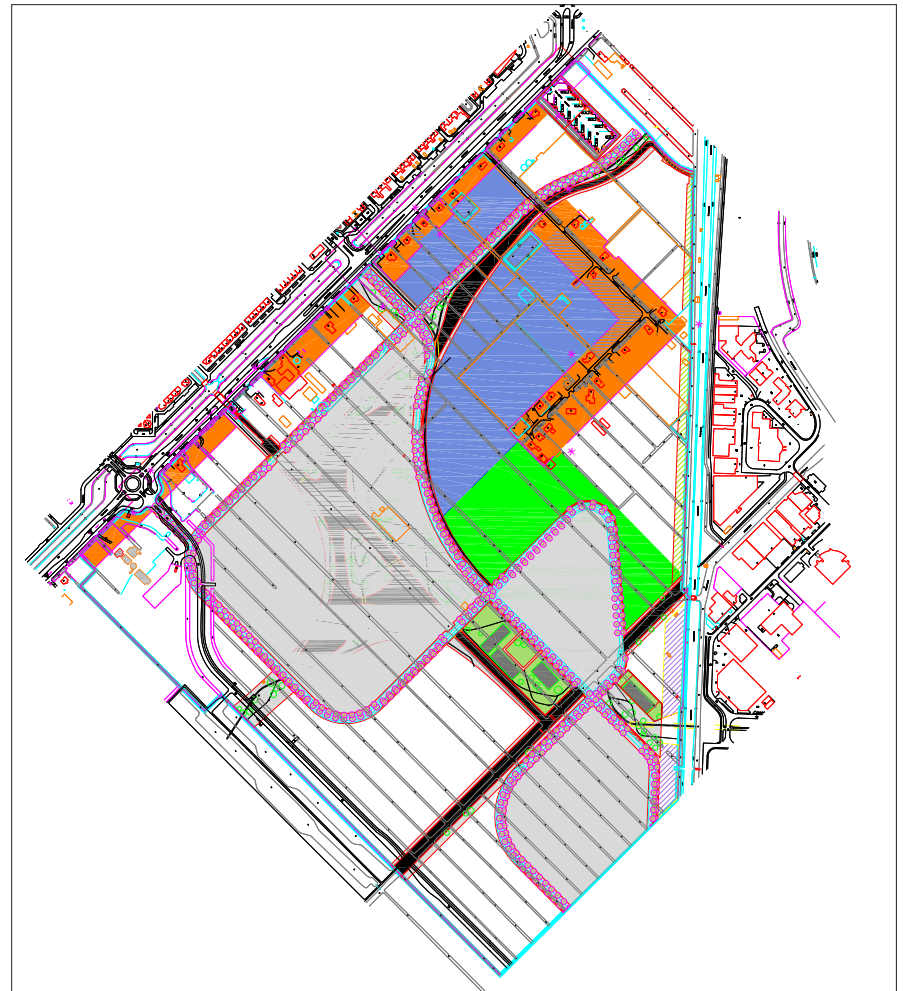
**Deelplan 1A is de eerste buurt die wordt ontwikkeld. De bebouwing sluit aan op het lint aan noord en oostzijde. De westelijke en zuidelijke rand wordt gevormd door een lange boog die langs het park loopt.**

De Hoofd Plan Structuur is vastgelegd in het Integraal Ontwikkelingsplan. De HPS bepaald nadrukkelijk de vorm van de buurt en de kwaliteiten van de rand.

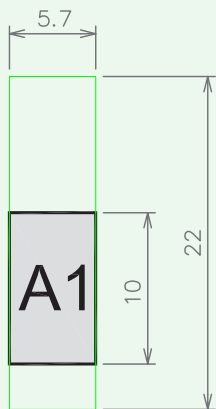
Bij het opstellen van dit Stedebouwkundigplan zijn de volgende documenten als uitgangspunt gehanteerd:

- Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel, kwaliteitsinstrumentarium d.d. 17 februari 2010
- Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel, stedenbouwkundig plan d.d. 17 februari 2010
- Park Triangel Waddinxveen, Visie inpassing Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg d.d. 5 januari 2011

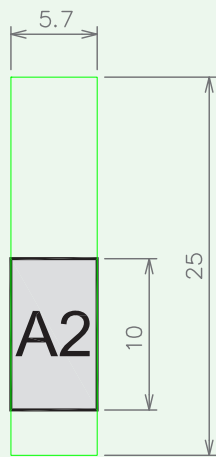
In het voorliggende Stedebouwkundig Plan zijn de opmerkingen verwerkt van de aandeelhouders, zoals gemaakt in de vergaderingen van april en mei 2012.



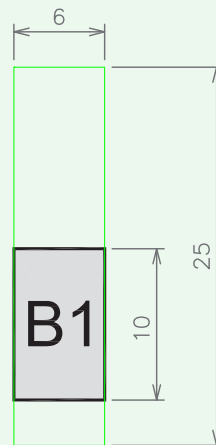




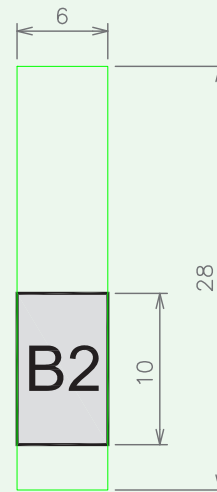
kaveloppervlakte: 125,4 m<sup>2</sup>



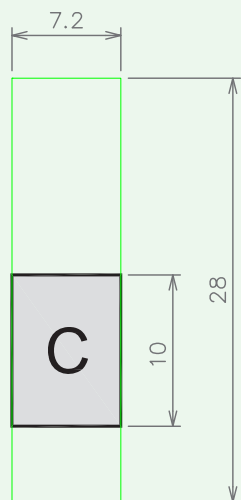
kaveloppervlakte: 142,5 m<sup>2</sup>



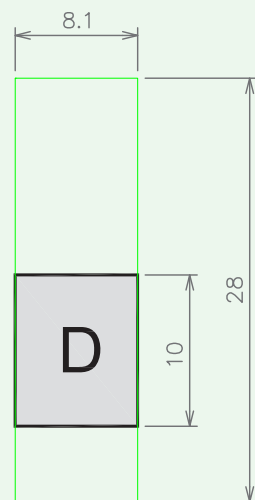
kaveloppervlakte: 150 m<sup>2</sup>



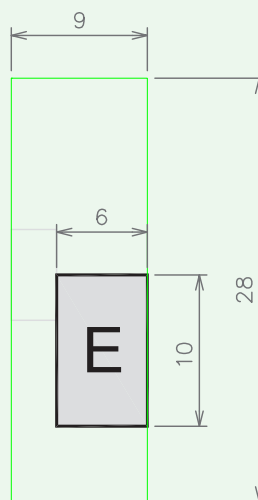
kaveloppervlakte: 168 m<sup>2</sup>



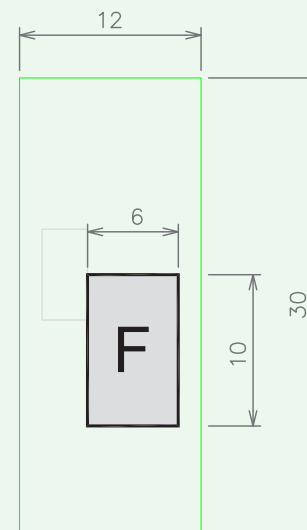
kaveloppervlakte: 201,6 m<sup>2</sup>



kaveloppervlakte: 226,8 m<sup>2</sup>



kaveloppervlakte: 252 m<sup>2</sup>



kaveloppervlakte: 360 m<sup>2</sup>

## **2.0 woningtypen en mutaties ten opzichte van het SPvE**

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

De verkaveling sluit nauwgezet aan op de afmetingen van de kavel en het bijbehorende woningtype en parkeernorm. Efficiënt verkavelen betekent dat er geen overmaat in de maatvoering van de kaveldiepte mogelijk is. Dat beperkt de flexibiliteit binnen het bouwblok tot uitwisseling binnen een beperkt aantal woningcategorieën. Gegeven de beperkte omvang van het deelplan, sluit het programma goed aan op de huidige marktsituatie.







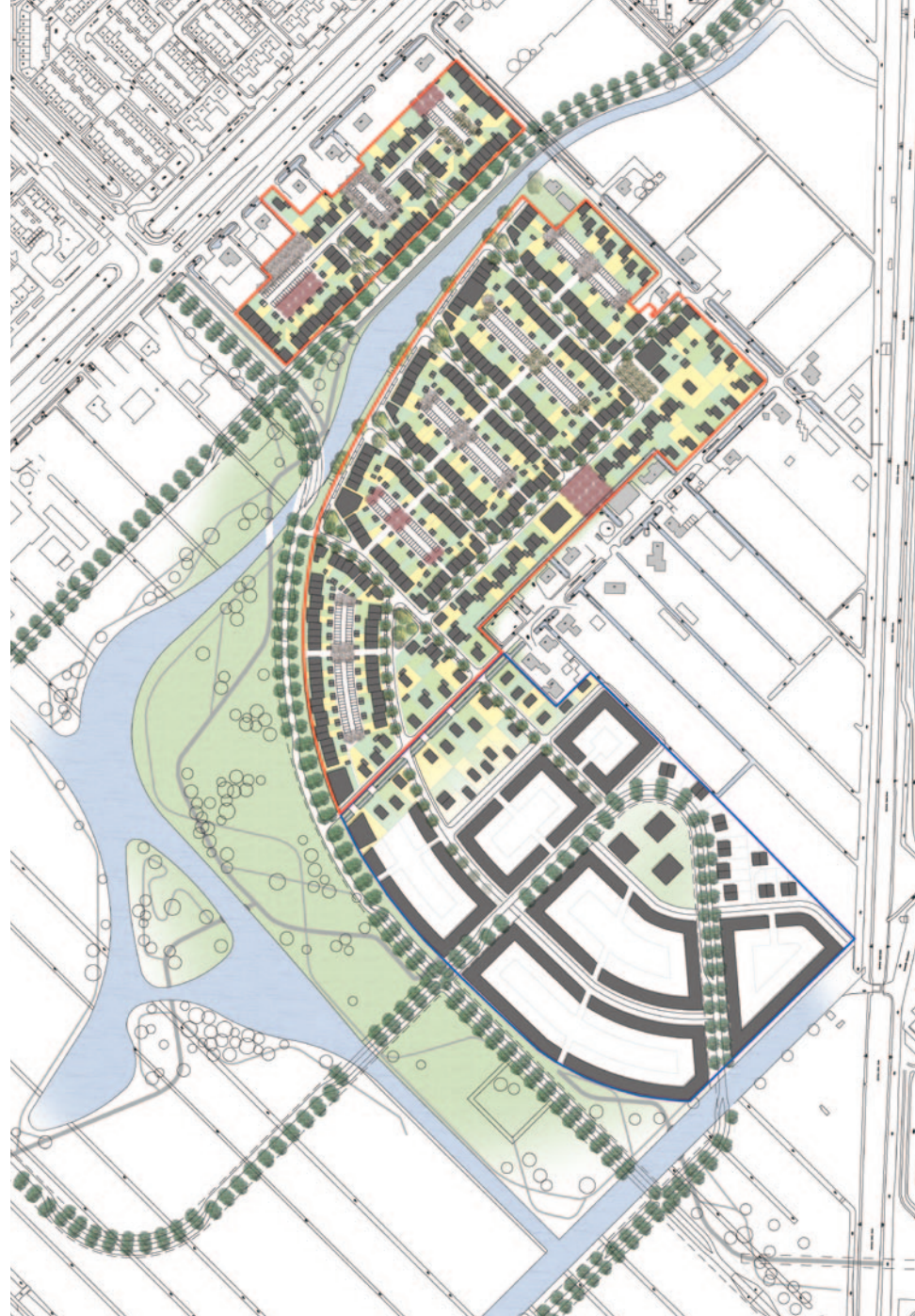
### 3.0 visie en ruimtelijk concept

**De informele, geborgen sfeer van het dorpse wonen is, ten behoeve van een efficiënte verkavelingswijze en parkeeroplossing, vertaald met het vocabulaire van de tuinwijk.**

De tuinwijk is een passend thema, aangezien het de rationele omzetting is van het (Engelse) dorp. Dorps duidt op een overzichtelijke schaal van het woonmilieu, de buurt, de straat, het hof, het pleintje. De herkenbaarheid van het eigen huis wordt opgebouwd met een afwisselende korrel van groot en klein.

Losgestrooide, achteloze informaliteit is bij dit programma niet realistisch. Het gaat nu om een goed gecomponeerde afwisseling, precieze ruimte vorming. De stedenbouwkundige regels (zie blz. 54). Het parkeren is teruggedrongen in de bouwblokken, waar het in een groene zetting een herkenbare plaats krijgt. Het laat ruimte in de straten voor groen, spel en ontmoeting. De parkeerhoven zorgen ook voor extra lucht en beplanting tussen de achtergevels, en versterken de rust en beleving van de tuinen.

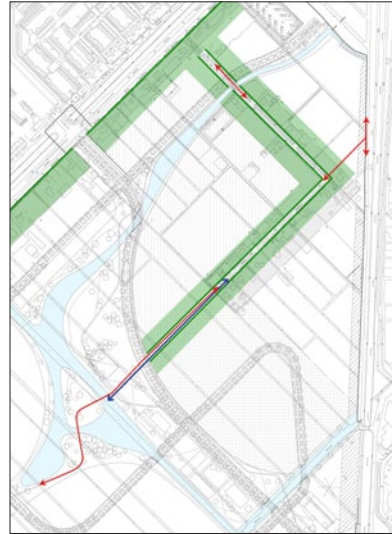
Het vraagt ook om een verbondenheid met landschappelijke elementen, zoals hier de watergangen van de Hollandse droogmakerij en het lint van tuinderswoningen. Het Centrale Park, de recreatieve ecologische Vredenburgzone, de watergangen, de groene lanen (Slinger en Allee) en het Lint vormen een landschappelijke structuur waar de deelplannen zich tegen aan vlijen. De ruimtelijke opbouw en verkaveling van deelplan 1A benut deze kwaliteit ten volle.







lint = landschap



doorzetten lint



verankeren lint in nieuwe wijk



woonvelden



verbijzondering Lint en Slinger



verbijzonderen woonstraten



voortzetting fase 2



sfeerverschillen

#### 3.1 ontwerp motieven

De ontwikkeling van deelplan 1A is onderdeel van een stedenbouwkundige visie die ook de deelplannen 1B, 1C, 1D, 1E en 2A omvat.

In diverse studies zijn de ontwerp motieven van de tuinwijk, het programma en de consequenties van de HPS getest. Op deze wijze is zekerheid verkregen over de passendheid van de opzet voor plandeel 1A.

#### 3.2 structuurschets

De relatie met de HPS vormt een belangrijke visueel-ruimtelijke en fysieke gebruikskwaliteit.

De boog zorgt voor een lang en intensief contact met de parkruimte. Het is de 'voorgevel' van de buurt. De woonstraatjes, meest groen en autovrij, sluiten hier op aan. De lange lijn binnen de buurt heeft een rijk beplant profiel, en vormt de groene spil van de buurt. Het lint, een andere lange lijn, is een karakteristieke achtergrond en zorgt voor samenhang met het landschap. Op deze wijze is deelplan 1A hecht verankerd in de HPS.

Deze opbouw is ook de basis van de sfeerverschillen binnen het plandeel.









#### 4. ONTWERP

### 4.0 plattegrond

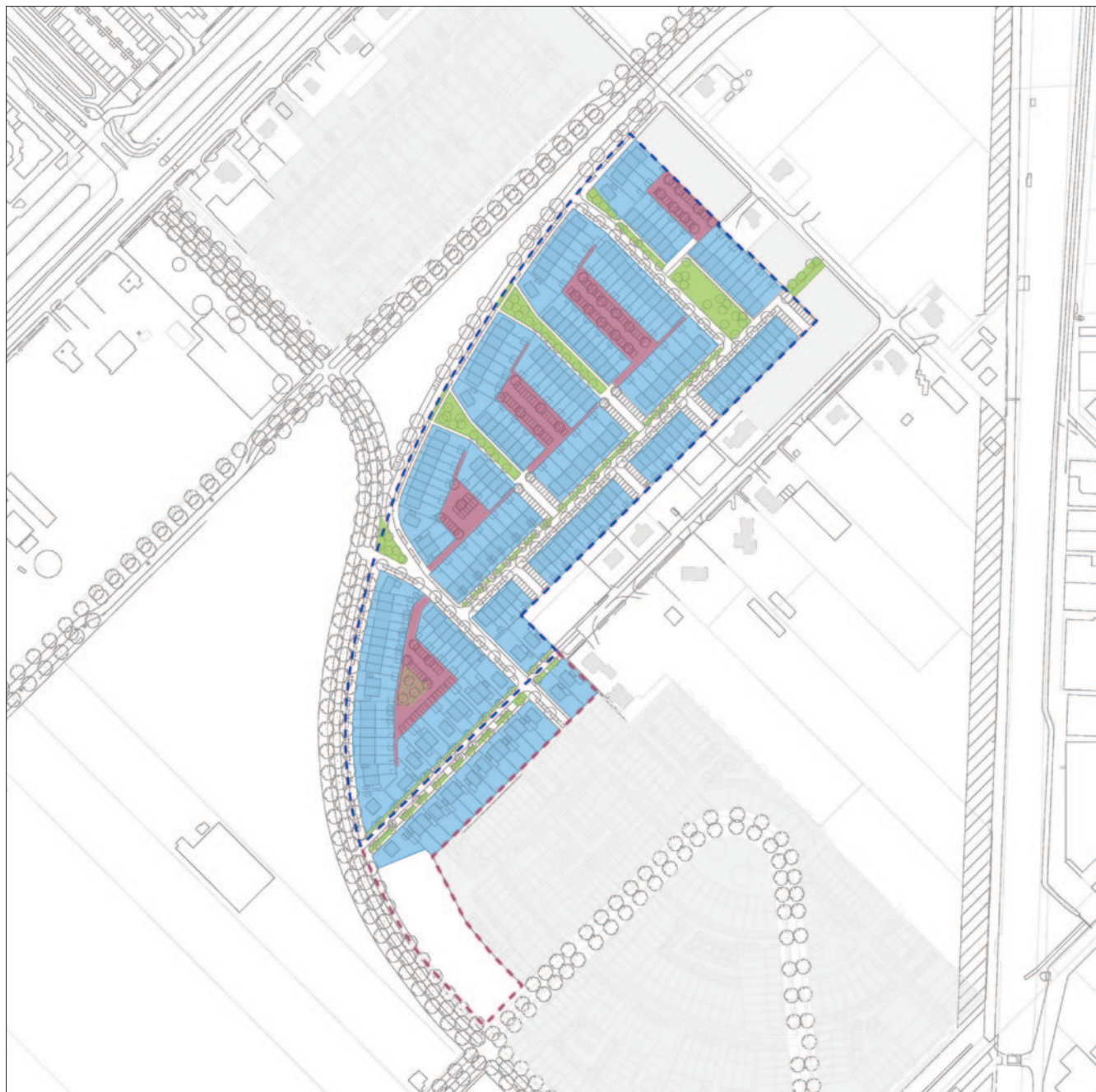
De plankaart geeft een ruimtelijke weergave van het ontwerp van deelplan 1A.

De volgende hoofdstukken lichten het ontwerp toe aan de hand van de verschillende onderdelen. In een bijlage is de plankaart schaal 1:1000 opgenomen.

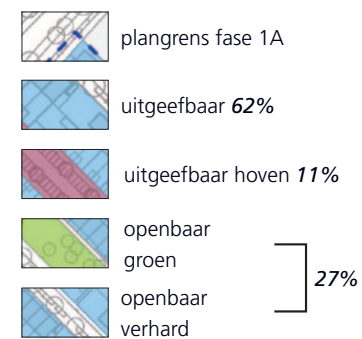
De foto's geven een beeld van de sfeer van openbare ruimte en bebouwing.







# uitgiftekaart



#### 4. ONTWERP

### **4.1 uitgiftekaart**

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

Ten behoeve van het parkeren zijn collectieve hoven in de bouwblokken voorzien.





#### bomenstructuur

-  Hoofdplanstructuur (HPS)
-  bomen in straat
-  bomen in parkeerhof
-  bomen in woonpad
-  meerstammige bomen  
(Groene Spil)

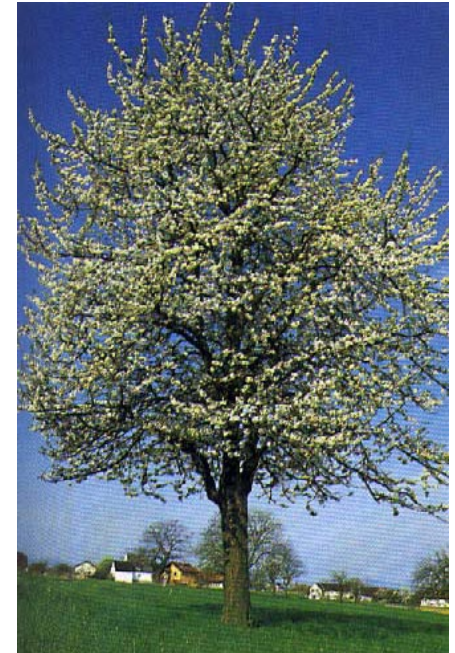


#### 4. ONTWERP

### 4.2 bomenstructuur

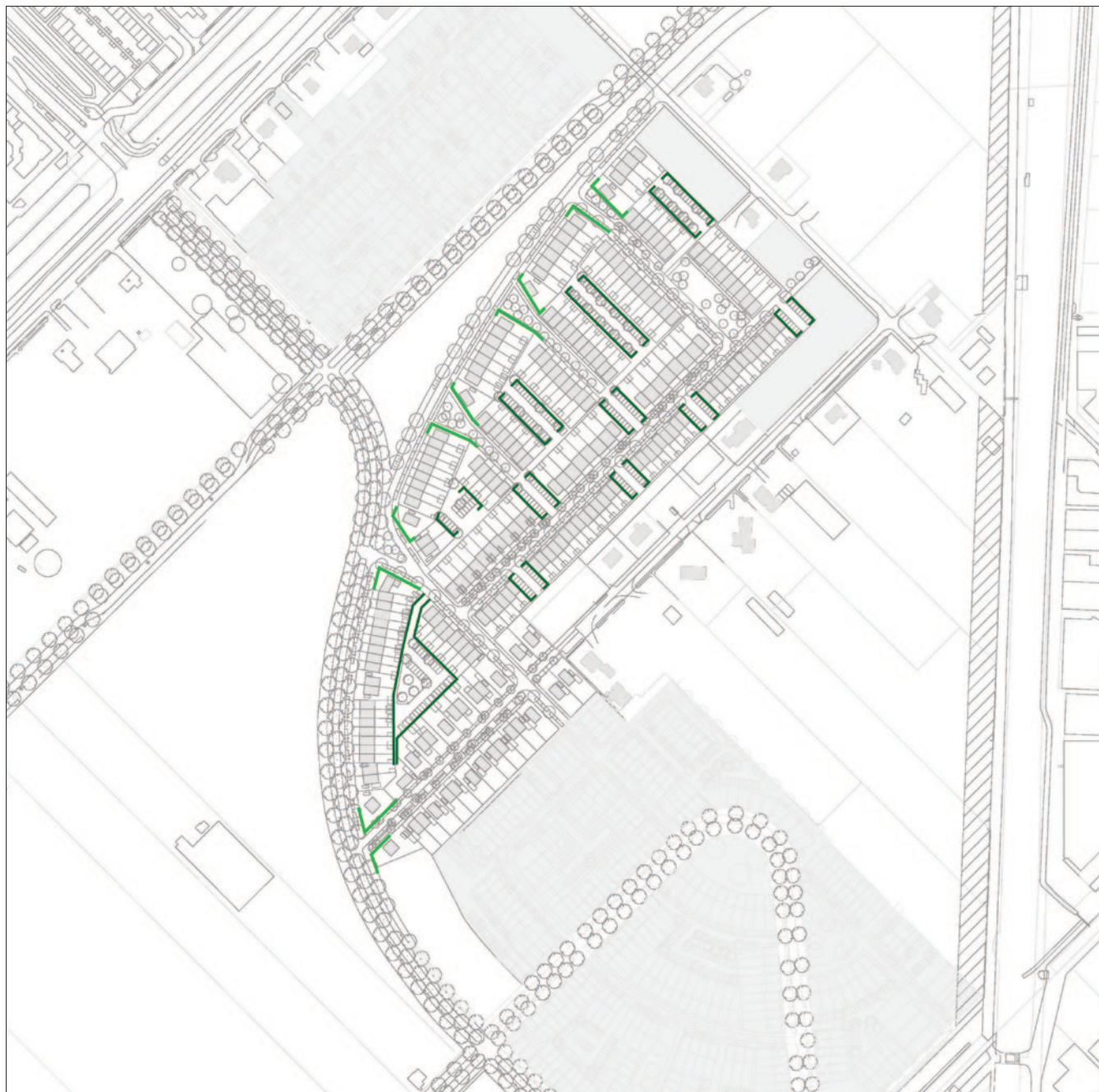
Op basis van het karakter van de openbare ruimte en de positie in de stedenbouwkundige structuur is de beplanting in het plan opgenomen.

In het Inrichtingsplan worden de soorten nader beschreven.



boven van links naar rechts:  
bomen in parkeerhof, bomen in woonpad  
onder van links naar rechts:  
bomen in straat, meerstammige bomen in de groene spil





#### groene kaders

-  tuinen in relatie tot openbaar groen
-  groene kaders



#### 4. ONTWERP

### 4.3 groene kaders

Voor het kenmerkende beeld van de tuinwijk zijn de groene kaders van de hoven en de straathoeken van belang. Met klimop begroeide hekwerken zijn daarvoor een geëigend middel.



boven: groene kaders  
onder: kaders in parkeerhof





#### spelen

-  speelplek 6 tot 12 jaar  
(radius 600 m)
-  speelplek tot 6 jaar  
(radius 100m)
-  groen
-  park

#### 4. ONTWERP

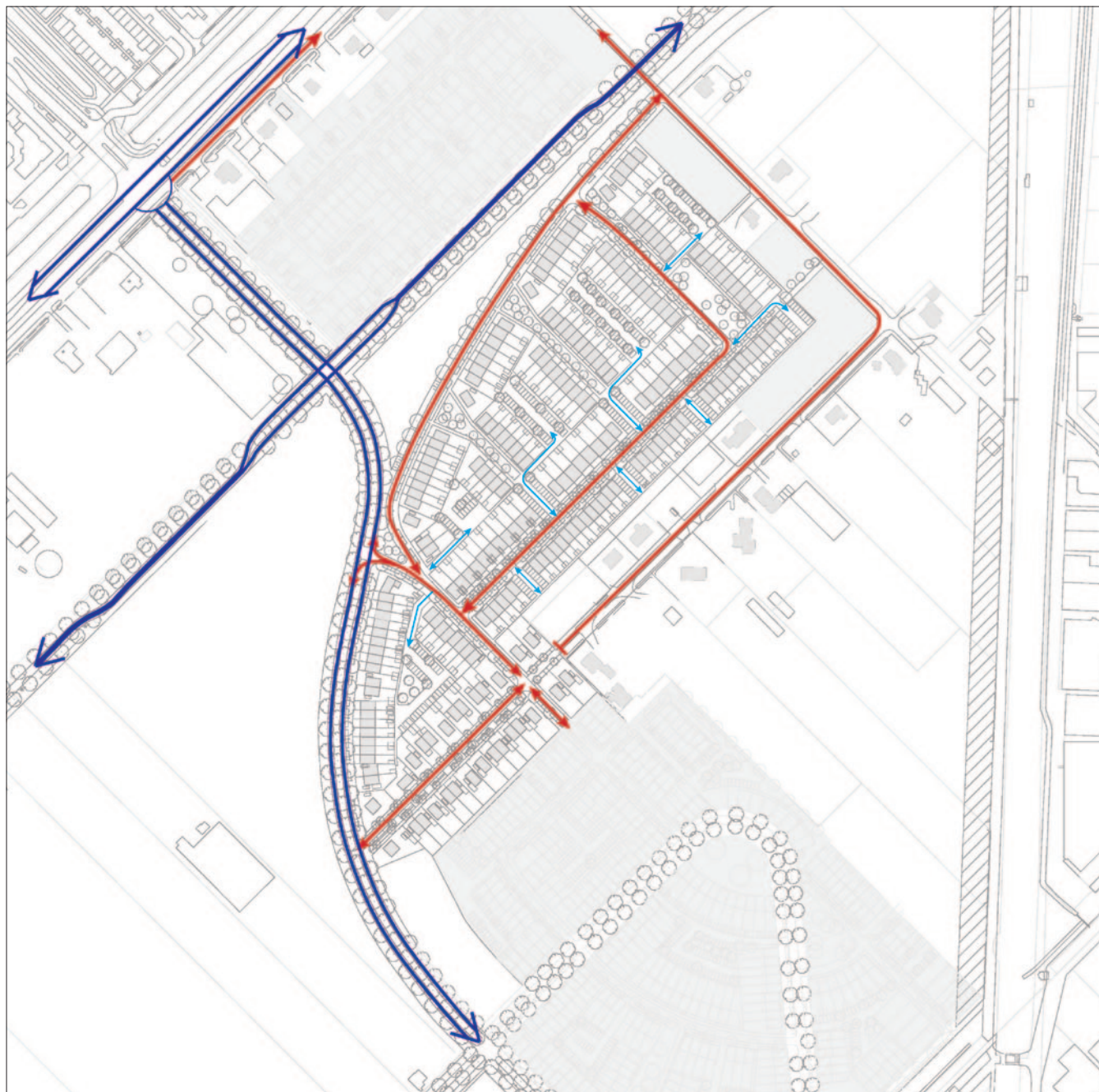
### 4.4 spelen

**De groene woonpaden die vrij zijn van autoverkeer, bieden ruimte voor de kleine kinderen om veilig in de directe nabijheid van het eigen huis te spelen.**

Het centrale park is nabij voor de meer zelfstandige (of begeleide) kinderen en de jeugd. Daar is bij uitstek het kader en de ruimte voor hen om te spelen. In deelplan 1D ligt een reservering voor een speelruimte voor de middengroep.







# infrastructuur autoverkeer

- 
 onsluitingsweg
- 
 woonstraat
- 
 toegang tot parkeerhof

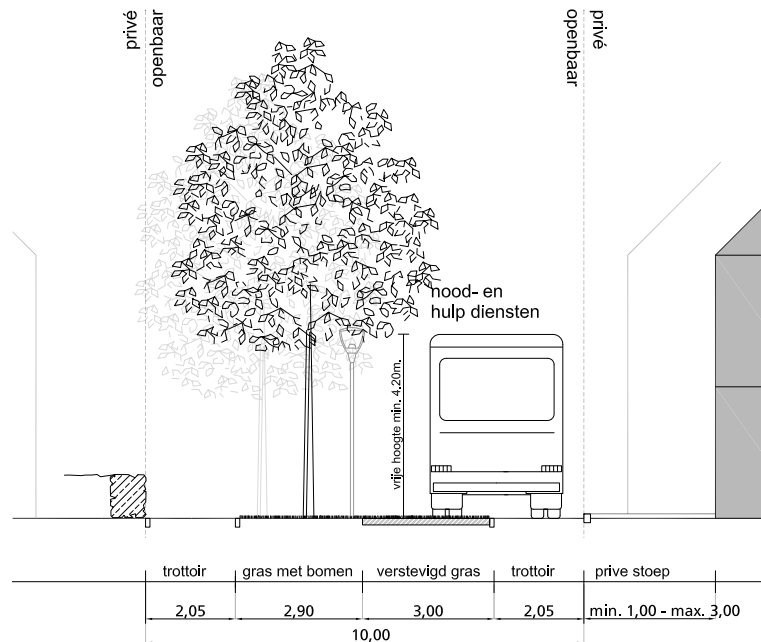
## 5.0 infrastructuur auto

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

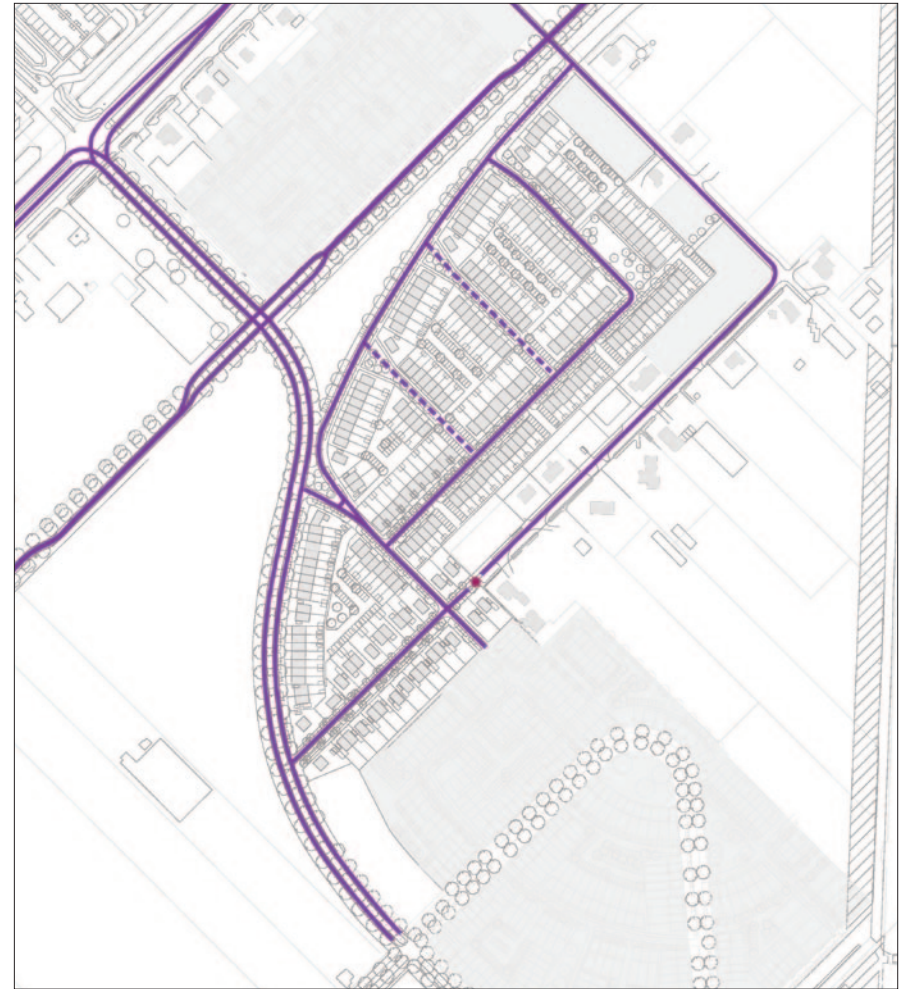
Uitzondering vormen de woonpaden, die omwille van rust, veiligheid en ruimte voor groen, vrij van auto's zijn gehouden.

## 5.1 routing hulpdiensten

De hulpdiensten kunnen van alle straten gebruikmaken, ook van de woonpaden. Daarmee zijn via een fijnmazig net alle woningen bereikbaar.



profiel woonpad met verstevigd gras voor hulp- en nooddiensten



### routing hulpdiensten

-  route hulp- en nooddiensten
-  route hulp- en nooddiensten over verstevigd gras
-  beweegbare paal t.b.v. route hulp- en nooddiensten





# parkeren



hof openbaar



hof collectief



eenzijdig langsparkeren



parkeren op eigen terrein



geen parkeren



poort

## 5.2 parkeren

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

Dat betekent dat in de woonstraten slechts aan 1 zijde wordt geparkeerd, langs de weg. De rest van het parkeren geschiedt op eigen erf, indien daarvoor ruimte is, of geconcentreerd in parkeerhoven. Dit zijn voor het grootste deel gemeenschappelijke voorzieningen voor de direct aanliggende woningen. Op enkele plaatsen zijn de parkeerhoven openbaar (parkeerpleintjes of -koffers). De ligging en omkadering maakt duidelijk of een hof collectief of openbaar is.

Belangrijk bij deze organisatie van het parkeren is de duidelijkheid van de ruimtelijke structuur (hoe kom ik er, hoe ga ik binnen - door een 'poort', wat is de kwaliteit van het hof - overzichtelijk, groen, omsloten door hagen en klimopschermen, enkele flinke bomen, en de balans - parkeerplaatsen dicht bij huis).





| Woningtype                   |                                | Ruimtegebruik | Capaciteit    | Verdeling (afgerond op hele aantallen) |           |           |           |           |           |           | 6-6-2012<br>GreX 1a<br>verdeling bloknummers | Verschil   | Capaciteit      | Capaciteit         | Ruimtegebruik | Parkeerplaats |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
|------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------|------------|-----------------|--------------------|---------------|---------------|------------------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-------------------|
| nr                           | categorie                      | per woning    | %             | fase 1a                                | Blok A    | Blok B    | Blok C    | Blok D    | Blok E    | Blok F    | Linten                                       | totaal     | programma<br>VO | %<br>daadwerkelijk | %<br>Verschil | totaal        | soorten<br>nodig | Blok A   | Blok B    | Blok C    | Blok D    | Blok E   | Blok F   | Totaal<br>fase 1a |
| <b>eegezinswoningen</b>      |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| 1                            | bereikbare huur (A1h)          | 202,9         | 5,1%          | 12,7                                   |           | 7         | 4         |           |           |           |                                              | 11         | 1,7-            | 5,2%               | 0,2%          | 2.232         |                  | 0        | 12        | 7         | 0         | 0        | 0        | 19                |
| 2                            | bereikbare goedkope koop (A1k) | 202,9         | 3,1%          | 7,6                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 7,6-            | 0,0%               | -3,1%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
| 3                            | bereikbare koop hoek (A1k)     | 202,9         | 3,1%          | 7,6                                    |           | 3         | 3         |           |           |           | 42                                           | 48         | 40,4            | 22,9%              | 19,8%         | 9.739         |                  | 0        | 5         | 5         | 0         | 0        | 71       | 82                |
|                              |                                |               | <b>11,2%</b>  | <b>28,0</b>                            |           |           |           |           |           |           |                                              | <b>59</b>  | <b>31,0</b>     | <b>28,1%</b>       | <b>16,9%</b>  |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| 4                            | vs middelduur 1 (A2)           | 223,4         | 17,3%         | 43,3                                   | 5         |           |           |           |           |           |                                              | 5          | 38,3-           | 2,4%               | -14,9%        | 1.117         |                  | 10       | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 10                |
| 4a                           | vs middelduur 1 MGE (A2)       | 223,4         |               |                                        | 1         | 1         | 1         |           | 6         |           |                                              | 8          | 8,0             | 3,8%               | 3,8%          | 1.787         |                  | 0        | 2         | 2         | 0         | 11       | 0        | 15                |
| 5                            | vs middelduur 2 (B1)           | 233,4         | 10,2%         | 25,4                                   | 1         |           |           | 3         | 1         |           |                                              | 5          | 20,4-           | 2,4%               | -7,8%         | 1.167         |                  | 2        | 0         | 0         | 6         | 2        | 0        | 10                |
| 6a                           | vs middelduur 3 (B2)           | 243,9         | 10,2%         | 25,4                                   | 10        | 11        | 8         | 8         | 17        |           |                                              | 54         | 28,6            | 25,7%              | 15,5%         | 13.171        |                  | 19       | 21        | 15        | 15        | 32       | 0        | 103               |
|                              |                                |               | <b>37,7%</b>  | <b>94,1</b>                            |           |           |           |           |           |           |                                              | <b>72</b>  | <b>22,1-</b>    | <b>34,3%</b>       | <b>-3,4%</b>  |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| 6b                           | vs duur (C)                    | 288,3         | 9,2%          | 22,9                                   | 2         | 5         | 5         | 11        |           |           |                                              | 23         | 0,1             | 11,0%              | 1,8%          | 6.631         |                  | 4        | 11        | 11        | 24        | 0        | 0        | 51                |
| 7                            | vs duur 2*1 / geschakeld (D)   | 321,5         | 8,1%          | 20,4                                   | 3         | 10        | 10        | 2         | 1         |           |                                              | 26         | 5,6             | 12,4%              | 4,2%          | 8.359         |                  | 7        | 22        | 22        | 4         | 2        | 0        | 57                |
| 8                            | vs duur 2*1 / vrij (E)         | 354,8         | 8,1%          | 20,4                                   |           | 1         | 1         | 3         | 10        |           |                                              | 15         | 5,4-            | 7,1%               | -1,0%         | 5.322         |                  | 0        | 2         | 2         | 7         | 22       | 0        | 33                |
| 9                            | vs duur vrijstaand (F)         | 493,0         | 5,1%          | 12,7                                   | 1         | 1         | 1         | 1         | 7         |           | 4                                            | 15         | 2,3             | 7,1%               | 2,1%          | 7.395         |                  | 2        | 2         | 2         | 2         | 15       | 0        | 24                |
| 10                           | vrije kavel (G)                | 610,7         | 0,3%          | 0,7                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 0,7-            | 0,0%               | -0,3%         | -             |                  |          |           |           |           |          |          | 0                 |
|                              |                                |               | <b>30,8%</b>  | <b>77,0</b>                            |           |           |           |           |           |           |                                              | <b>79</b>  | <b>2,0</b>      | <b>37,6%</b>       | <b>6,8%</b>   |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| <b>meergezinswoningen</b>    |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| 11                           | bereikbare huur                | 127,0         | 2,5%          | 6,4                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 6,4-            | 0,0%               | -2,5%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
| 12                           | bereikbare goedkope koop       | 127,0         | 3,6%          | 8,9                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 8,9-            | 0,0%               | -3,6%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
| 13                           | bereikbare koop                | 127,0         | 3,1%          | 7,6                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 7,6-            | 0,0%               | -3,1%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
|                              |                                |               | <b>9,2%</b>   | <b>22,9</b>                            |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | <b>22,9</b>     | <b>0,0%</b>        | <b>-9,2%</b>  |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| 14                           | middeldure koop 1              | 137,0         | 3,1%          | 7,6                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 7,6-            | 0,0%               | -3,1%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
| 15                           | middeldure koop 2              | 137,0         | 3,1%          | 7,6                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 7,6-            | 0,0%               | -3,1%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
| 16                           | middeldure koop 3              | 137,0         | 2,0%          | 5,1                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 5,1-            | 0,0%               | -2,0%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
|                              |                                |               | <b>8,1%</b>   | <b>20,4</b>                            |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | <b>20,4</b>     | <b>0,0%</b>        | <b>-8,1%</b>  |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| 17a                          | vs duur (H)                    | 152,0         | 2,0%          | 5,1                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 5,1-            | 0,0%               | -2,0%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
| 17b                          | vs duur                        | 152,0         | 0,0%          | 0,0                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | -               | 0,0%               | 0,0%          | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
| 18                           | vs duur / penthouse            | 152,0         | 1,0%          | 2,5                                    |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | 2,5-            | 0,0%               | -1,0%         | -             |                  | 0        | 0         | 0         | 0         | 0        | 0        | 0                 |
|                              |                                |               | <b>3,1%</b>   | <b>8</b>                               |           |           |           |           |           |           |                                              | -          | <b>7,6-</b>     | <b>0,0%</b>        | <b>-3,1%</b>  |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| <b>pp aanwezig</b>           |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| Hoven                        |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| Openbaar                     |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| Privé terrein                |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| overflow hoven               |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| extra 0,3 pp overflow        |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| pp aanwezig                  |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| pp nodig                     |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| te veel/te kort              |                                |               |               |                                        |           |           |           |           |           |           |                                              |            |                 |                    |               |               |                  |          |           |           |           |          |          |                   |
| - eegezinswoningen           |                                |               | 79,6%         | 199                                    | 22        | 39        | 33        | 28        | 42        | 42        | 4                                            | 210        | 10,9            | 100,0%             | 20,4%         | 56.920        |                  | 45       | 77        | 67        | 59        | 89       | 80       | 417               |
| - meergezinswoningen         |                                |               | 20,4%         | 51                                     | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                                            | -          | 50,9-           | 0,0%               | -20,4%        | -             |                  | 44       | 77        | 66        | 58        | 85       | 71       | 402               |
| <b>Totaal in fase 1 en 2</b> |                                | <b>44</b>     | <b>100,0%</b> | <b>250,03</b>                          | <b>22</b> | <b>39</b> | <b>33</b> | <b>28</b> | <b>42</b> | <b>42</b> | <b>4</b>                                     | <b>210</b> | <b>40,0-</b>    | <b>100,0%</b>      | <b>0,0%</b>   | <b>56.920</b> |                  | <b>1</b> | <b>1-</b> | <b>0-</b> | <b>0-</b> | <b>0</b> | <b>9</b> | <b>9</b>          |

aantal woningen per hectare  
**34,15**

61.492

### 5.3 blokgrenzen

Het stedenbouwkundig plan is opgedeeld in overzichtelijke woonvelden A t/m G.

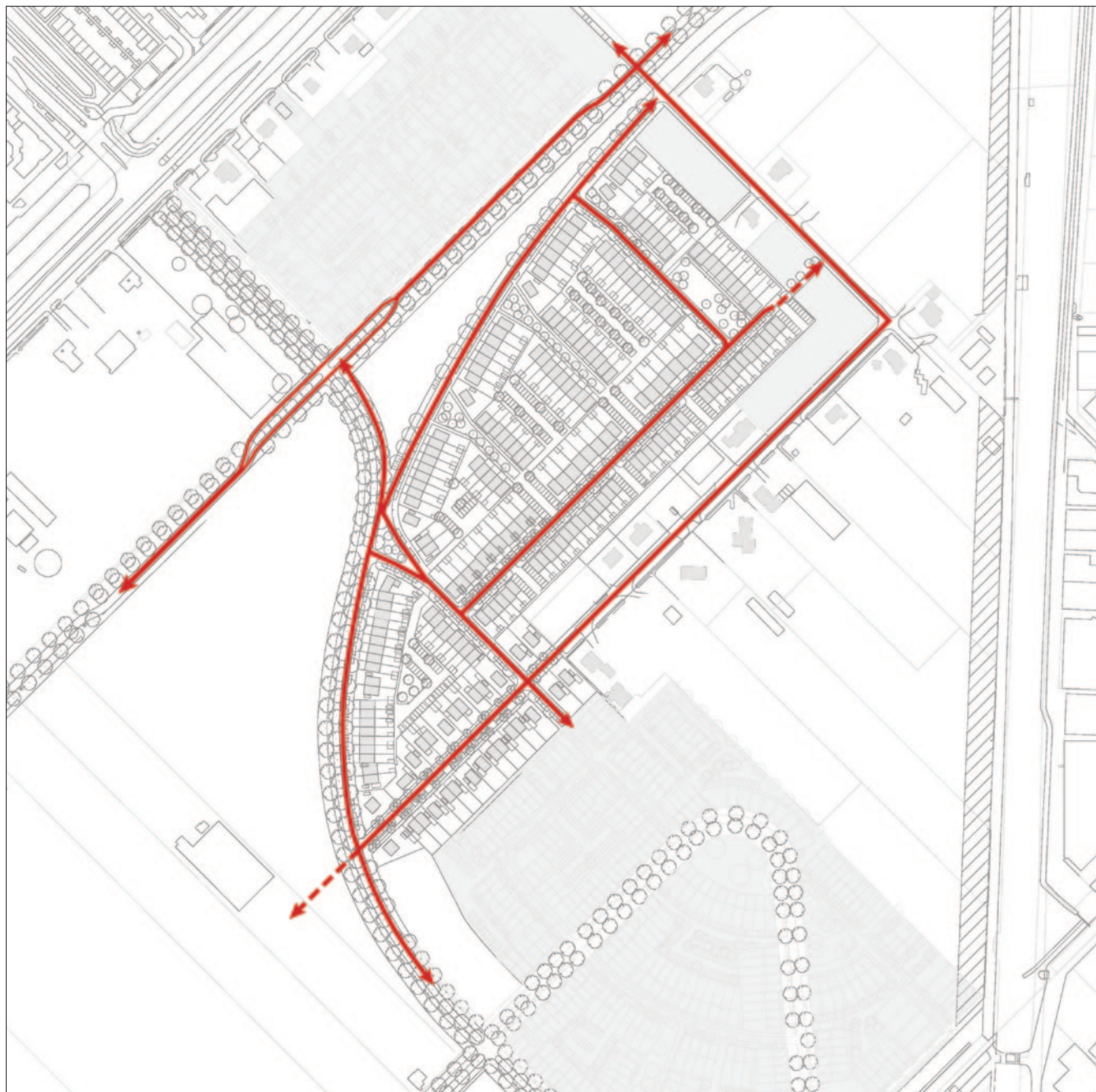
Woonveld G valt buiten het stedenbouwkundig plan van fase 1A en is daarom niet opgenomen in de tabel.

De parkeerbalans per woonveld voldoet aan de gemeentelijk vastgestelde normen.

blokgrenzen







fietsverkeer



fietsroute



vrijliggend fietspad

## 5.4 fietsverkeer

De fietser maakt gebruik van de rijweg, zoals gebruikelijk in een 30 km/u zone. Het lint zorgt voor een specifiek verbinding met het centrale park.

In de noordoosthoek is een verbinding voor langzaam verkeer naar het lint opgenomen.

## 5.5 voetgangers

Naast de gangbare trottoirs kent het plan een lang doorlopend achterpad, dat (overdag) een informele route vormt die de parkeerhoven met de straten verbindt.

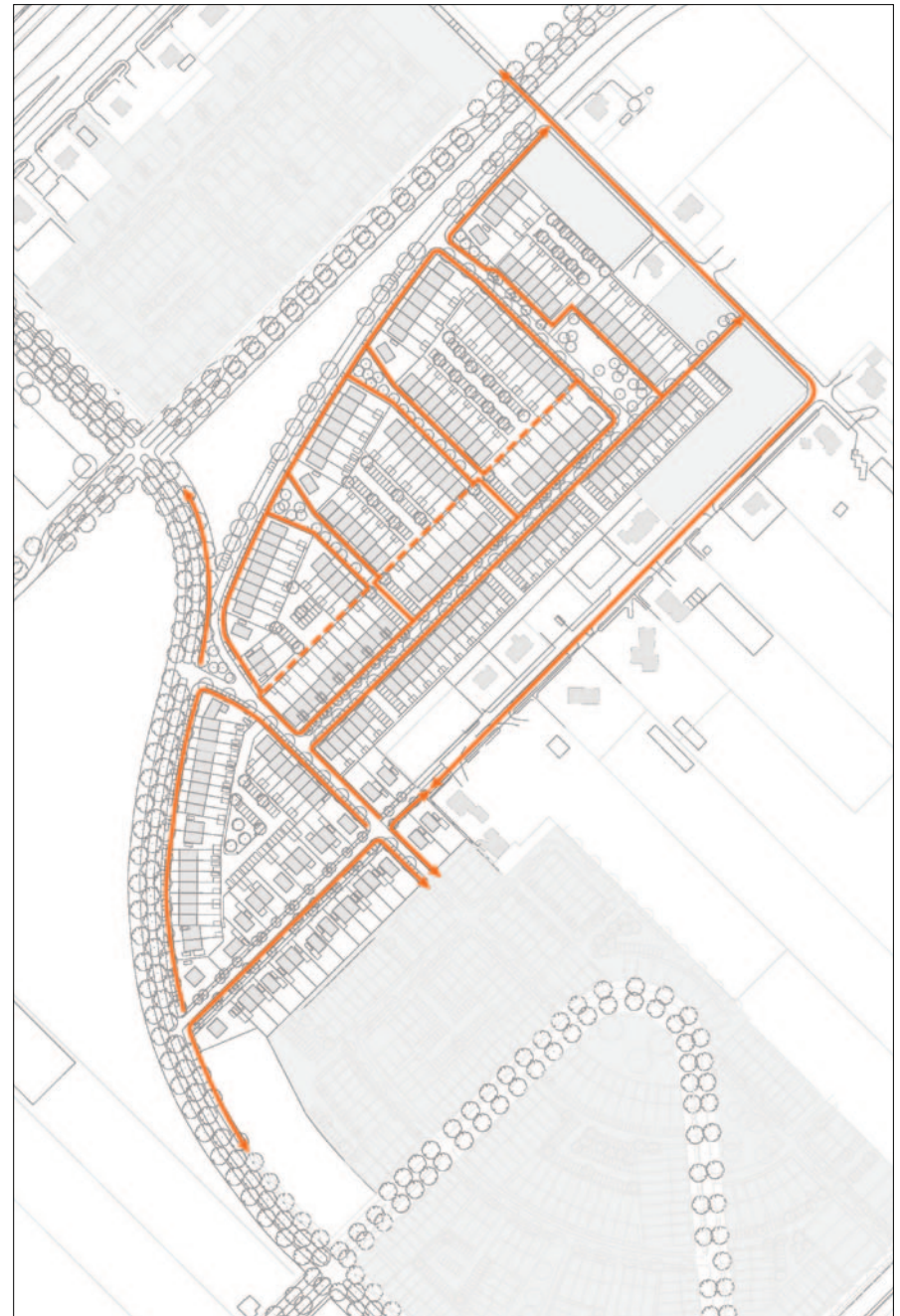
voetgangers



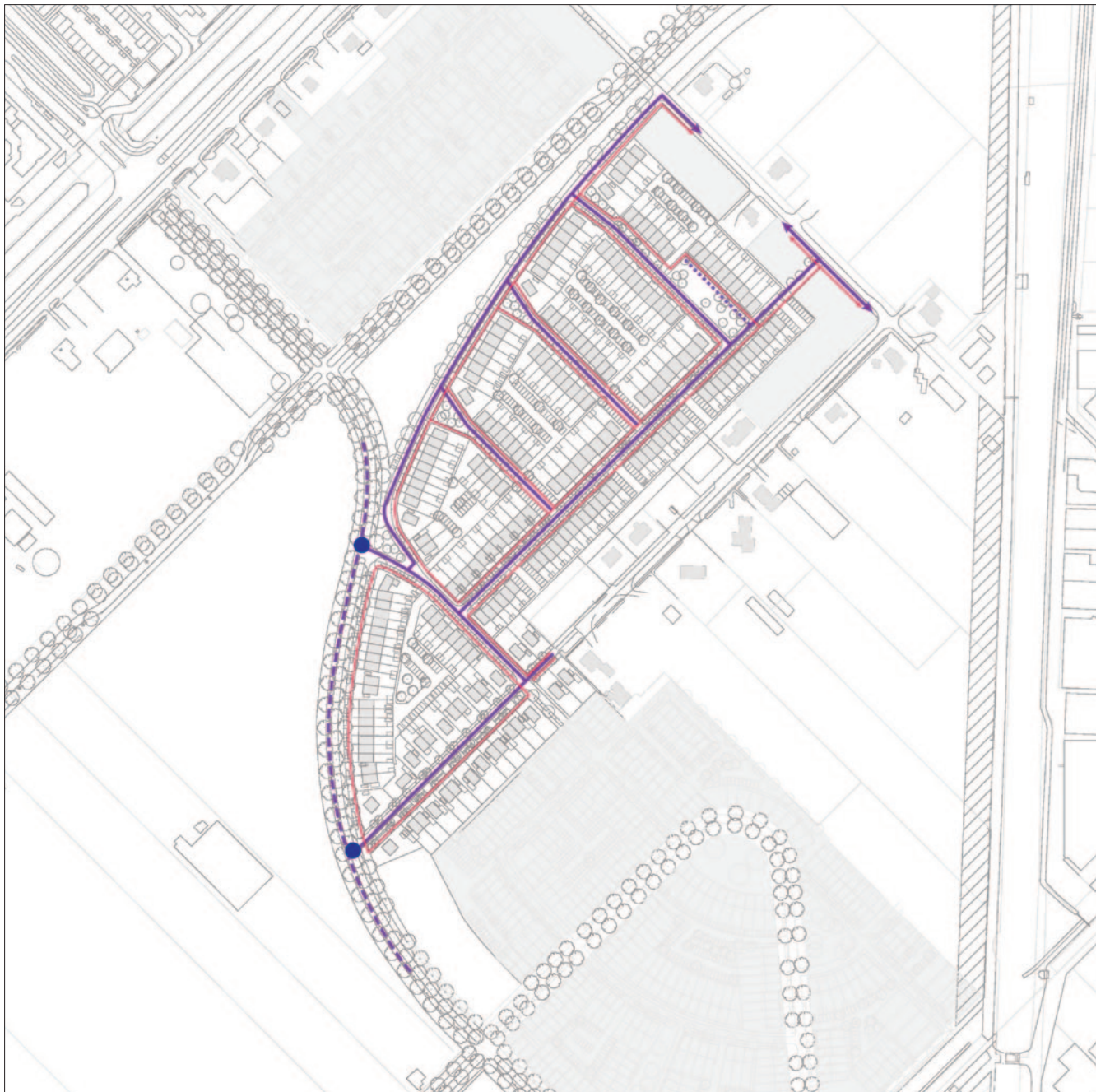
voetganger



voetpad afsluitbaar







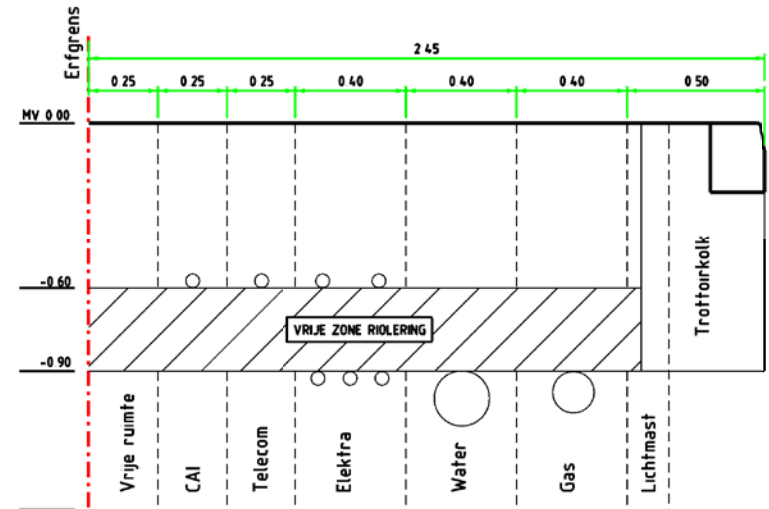
## kabels en leidingen

-  HWA en DWA (paars)
-  kabels en leidingen strook
-  aansluiting  
Hoofdplan structuur
-  afstemming met gemeente  
(gestippeld HWA en DWA)

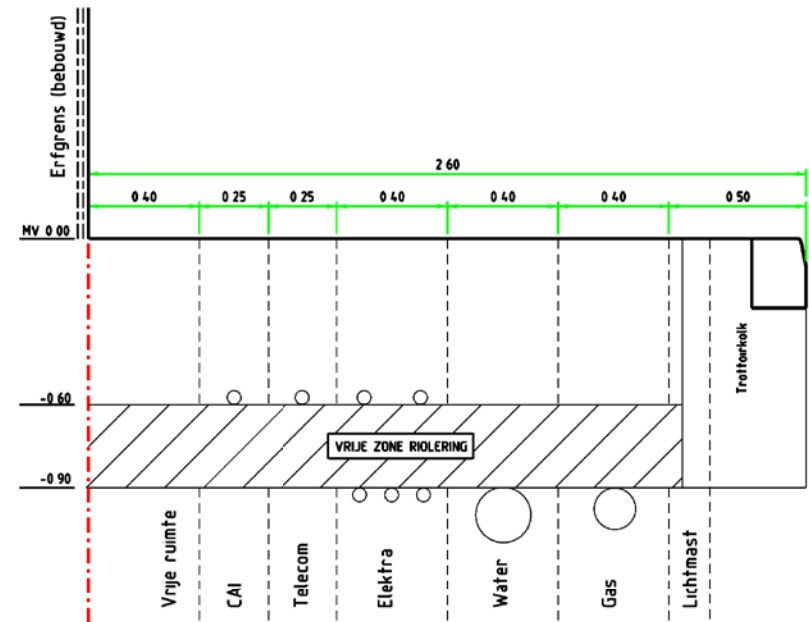
## 5.6 nutsvoorzieningen

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

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



PRINCIPE K&L PROFIEL GAS/ ERFGRENS ONBEBOUWD



PRINCIPE K&L PROFIEL GAS/ ERFGRENS BEBOUWD





openbare verlichting



paaltoparmatuur, 4 m hoog  
h.o.h. ca. 16 m

### 5.7 openbare verlichting

Vooruitlopend op het Inrichtingsplan is een overzicht gegeven van de aard en de posities van de lichtmasten en armaturen.

De opzet is afgestemd met de ruimte in de straatprofielen, inclusief de ondergrondse infrastructuur.

De verlichting ondersteunt het karakter van de diverse straten.

### 5.8 afvalverzamelpunten

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

Voor de rolcontainers zijn aanbiedplaatsen gereserveerd op plaatsen die logisch te bereiken zijn via de achterom.

#### afvalverzamelpunten

-  ondergrondse afvalverzameling
-  loopafstand van perceelsgrens tot ondergrondse afvalinzameling maximaal 75 meter
-  opstelplaats rolcontainers
-  loopafstand van perceelsgrens tot opstelplaats rolcontainers maximaal 75 meter
-  grens afwijking loopafstand van perceelsgrens tot ondergrondse afvalinzameling maximaal 125 meter







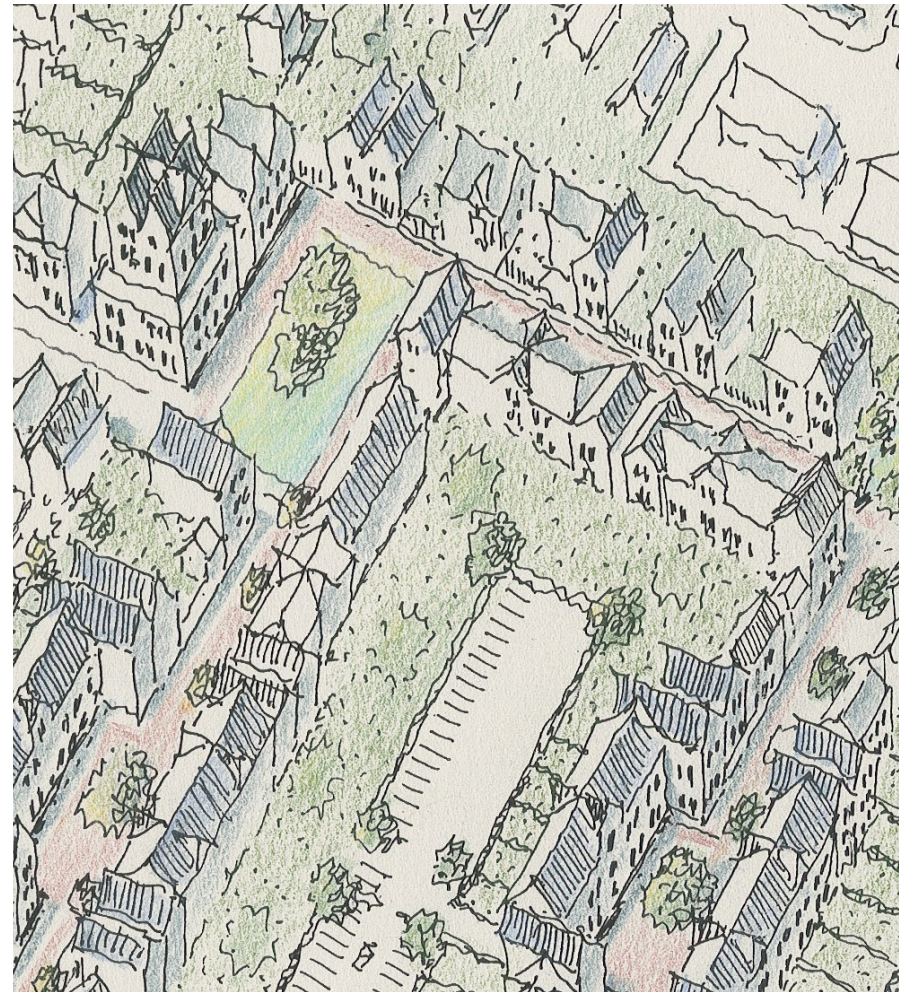
aanduiding profielopname



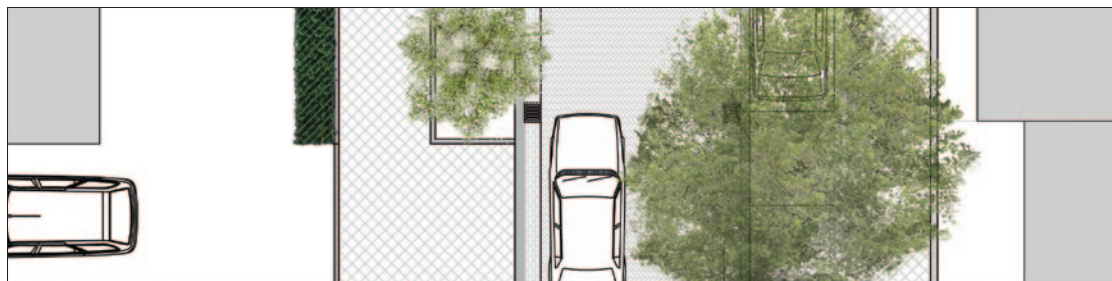
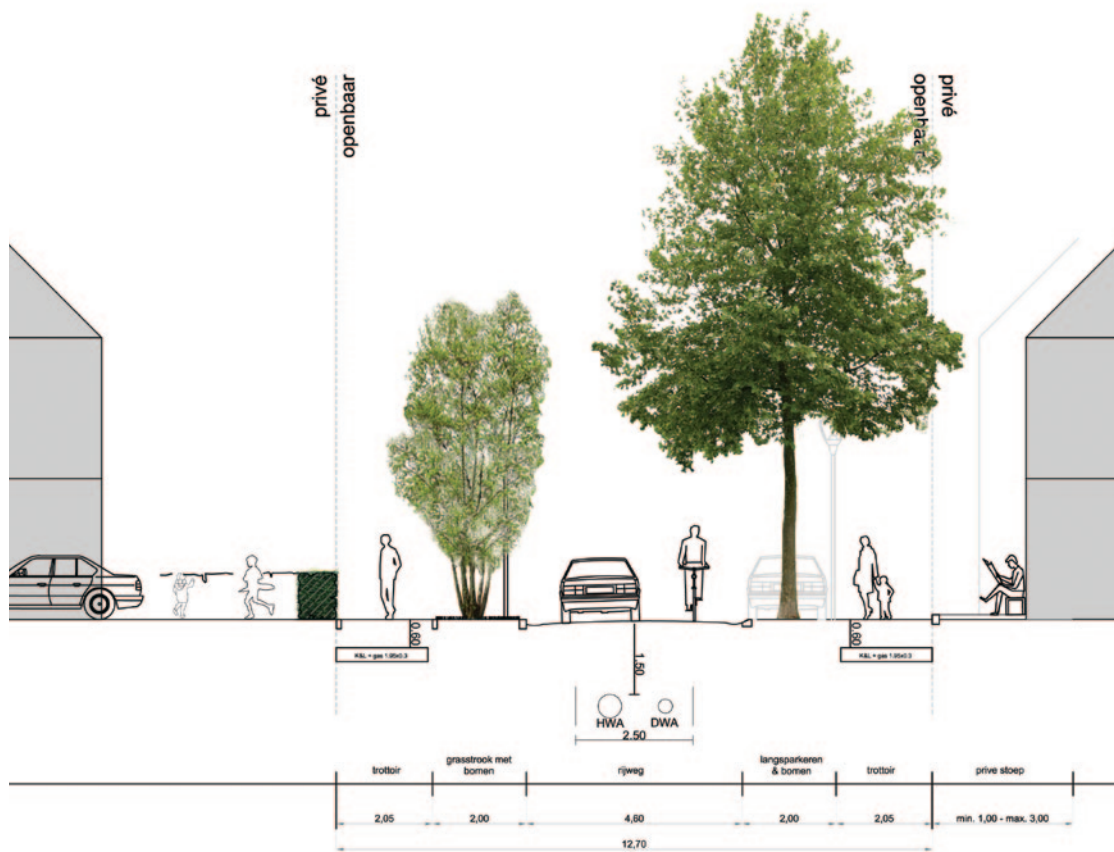
## 6.0 algemeen

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

De straatprofielen zijn opgebouwd op basis van de civieltechnische en verkeerskundige vereisten. Door de parkeerhoven worden de straten beperkt belast met geparkeerde auto's. Dat betekent dat in de woonstraten slechts aan 1 zijde hoeft te worden geparkeerd. Daarmee wordt het beeld van de tuinwijk als groen woonmilieu ondersteund.







## 6.1 buurtontsluitingsweg groene spil

Één van de lange lijnen vervult een centrale rol in de wegenstructuur binnen het plandeel.

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



rechtsboven: impressie Groene Spil, zicht richting zuiden  
rechtsonder: referentie parkeren in nis op eigen terrein





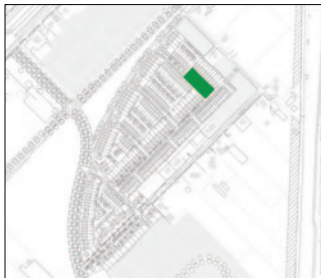




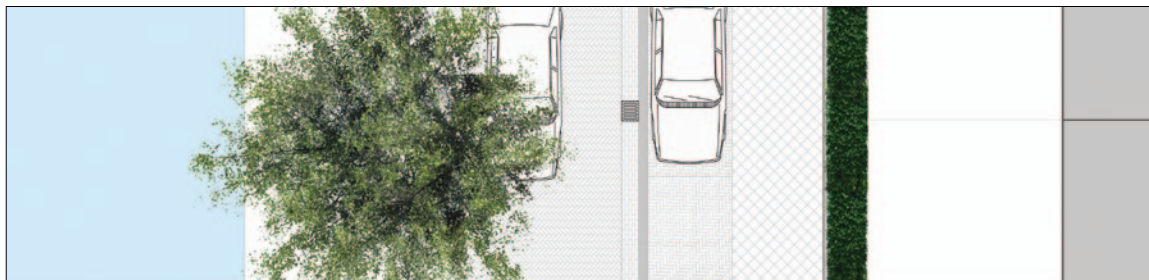
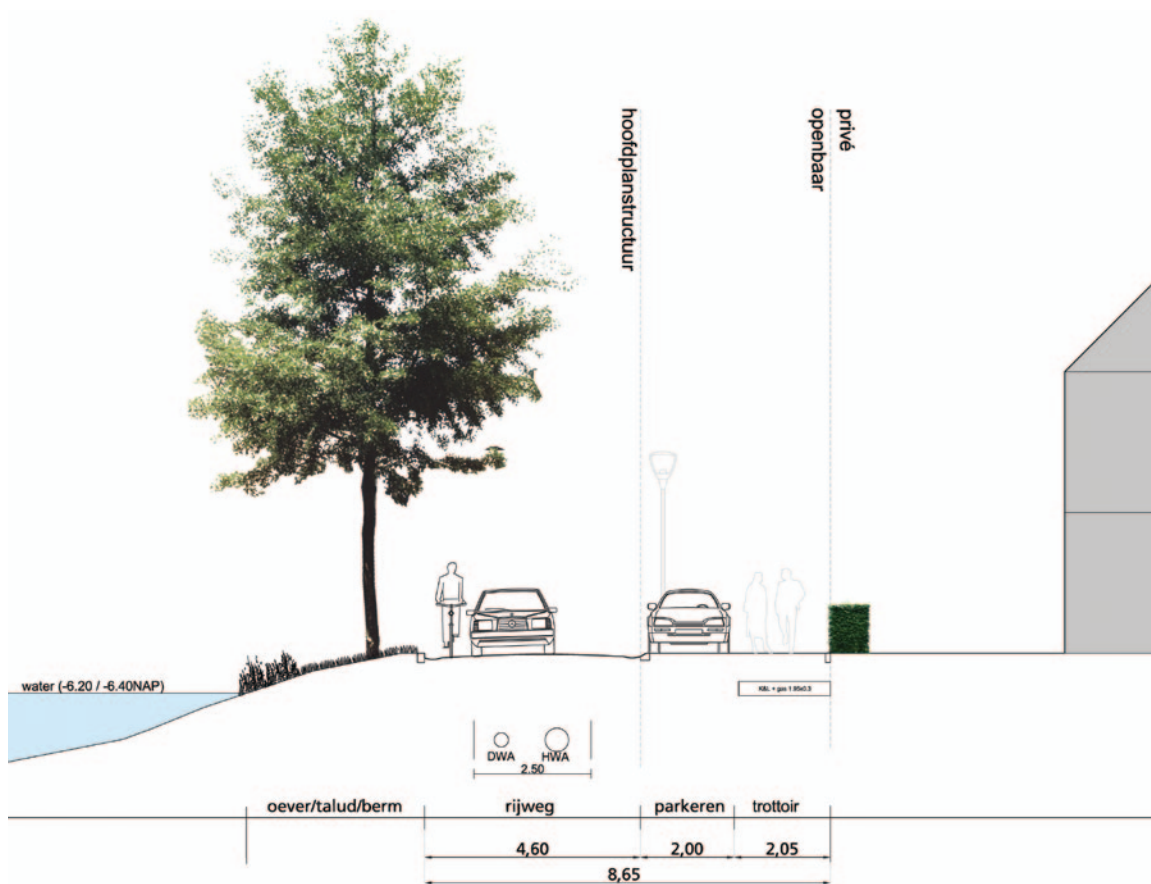
## 6.2 buurtontsluitingsweg groenstrook

De verbindende straatjes tussen de lange lijnen zijn voornamelijk autovrij. Een straat maakt de verbinding voor de auto. Het profiel ontleent zijn kwaliteit aan een groenstrook.

Het verlengde pad richting het lint is uitsluitend voor langzaam verkeer.







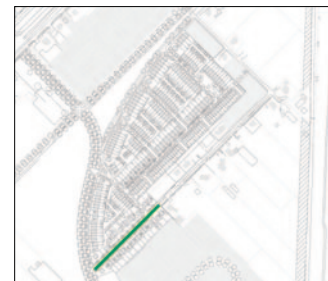
### 6.3 weg langs park

De woningen langs de rand van de buurt vormen een lange boog. Ze zijn gericht op het uitzicht over de parkstrook van de HPS.

De boog gaat van de Tuinbouwweg tot de aansluiting op de Slinger.







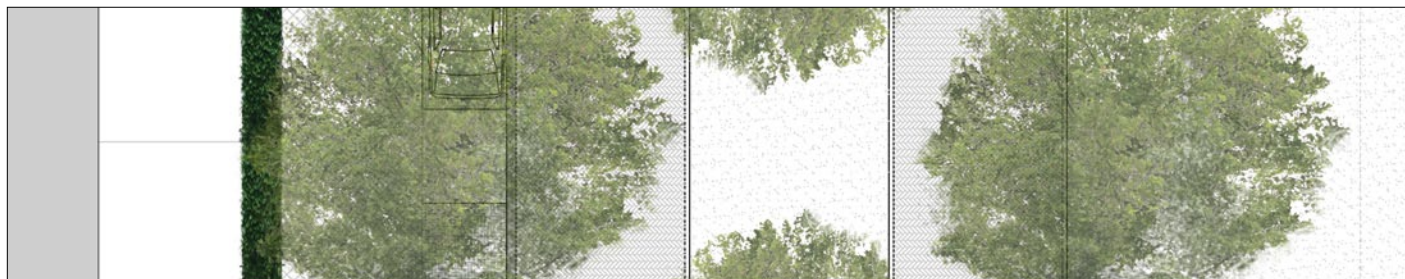
## 6.4 lint

**Het lint behoudt het landelijke, krappe profiel.**

Het verkeer is zo gestructureerd, dat het bestaande lint uitsluitend bereikbaar is voor bestemmingsverkeer. Voor de fiets is het een belangrijke route naar het centrale park. De verlenging van het lint naar het zuiden kent een vergelijkbaar profiel, maar hier is wel ruimte voor langsparkeren aan één zijde van de weg.



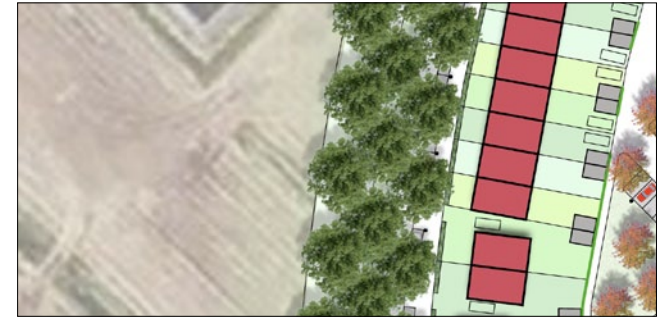




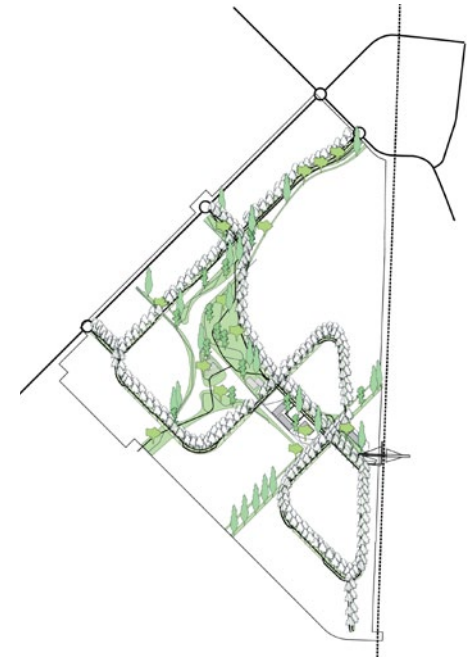
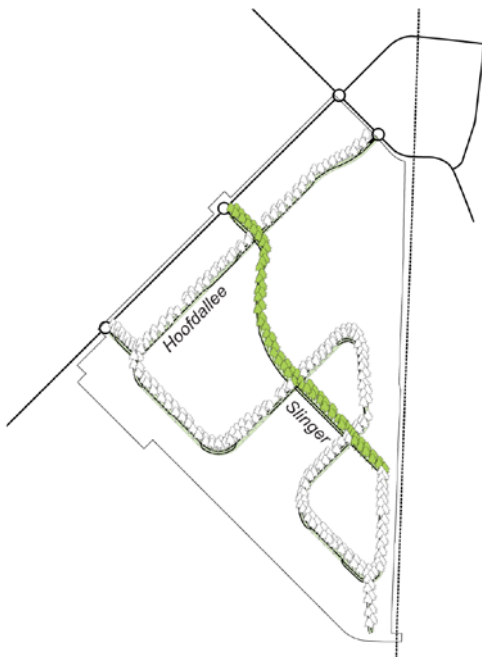
## 6.5 Hoofdplanstructuur

Plandeel 1A wordt direct ontsloten vanuit de Slinger, de centrale lijn uit de Hoofdplanstructuur.

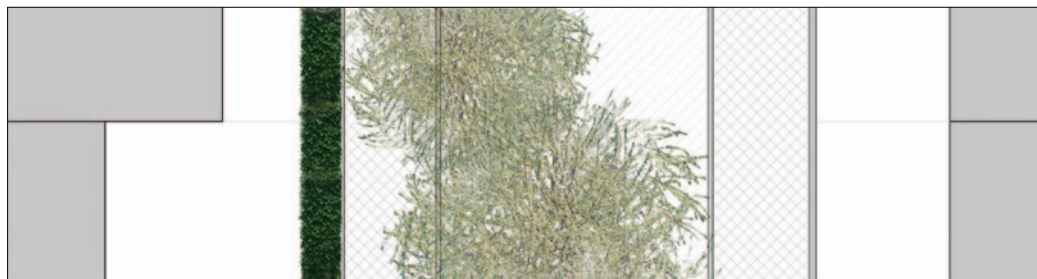
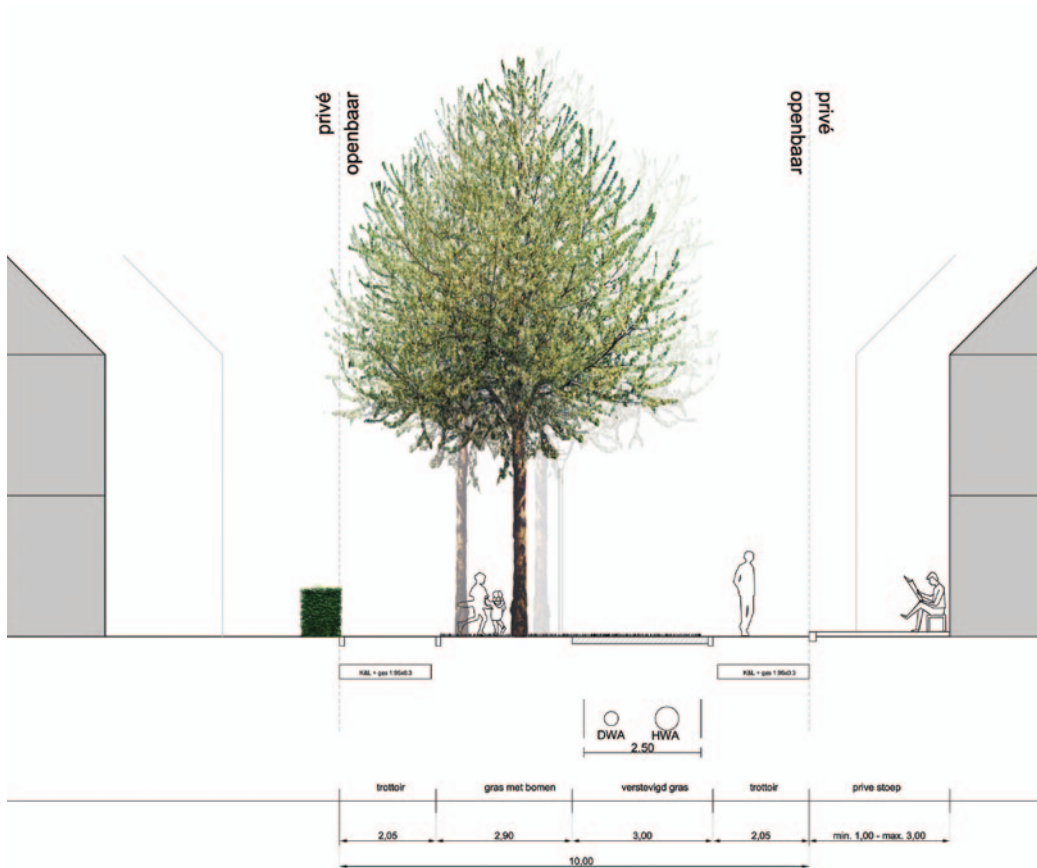
De wijk ligt tegen de Slinger aan. De woningen begeleiden de hoofdvorm en zijn daar direct op gericht. Dat betekent dat trottoir en parkeerplaatsen met de Slinger meelopen, maar qua oppervlakte niet tot het profiel van de HPS behoren.



links: Hoofdallee en Slinger  
midden: meanderen van de hoofdinfrastructuur met kruisingen van buurtstraten  
rechts: park, water, Hoofdallee en Slinger  
bron: Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel, Stedenbouwkundig plan







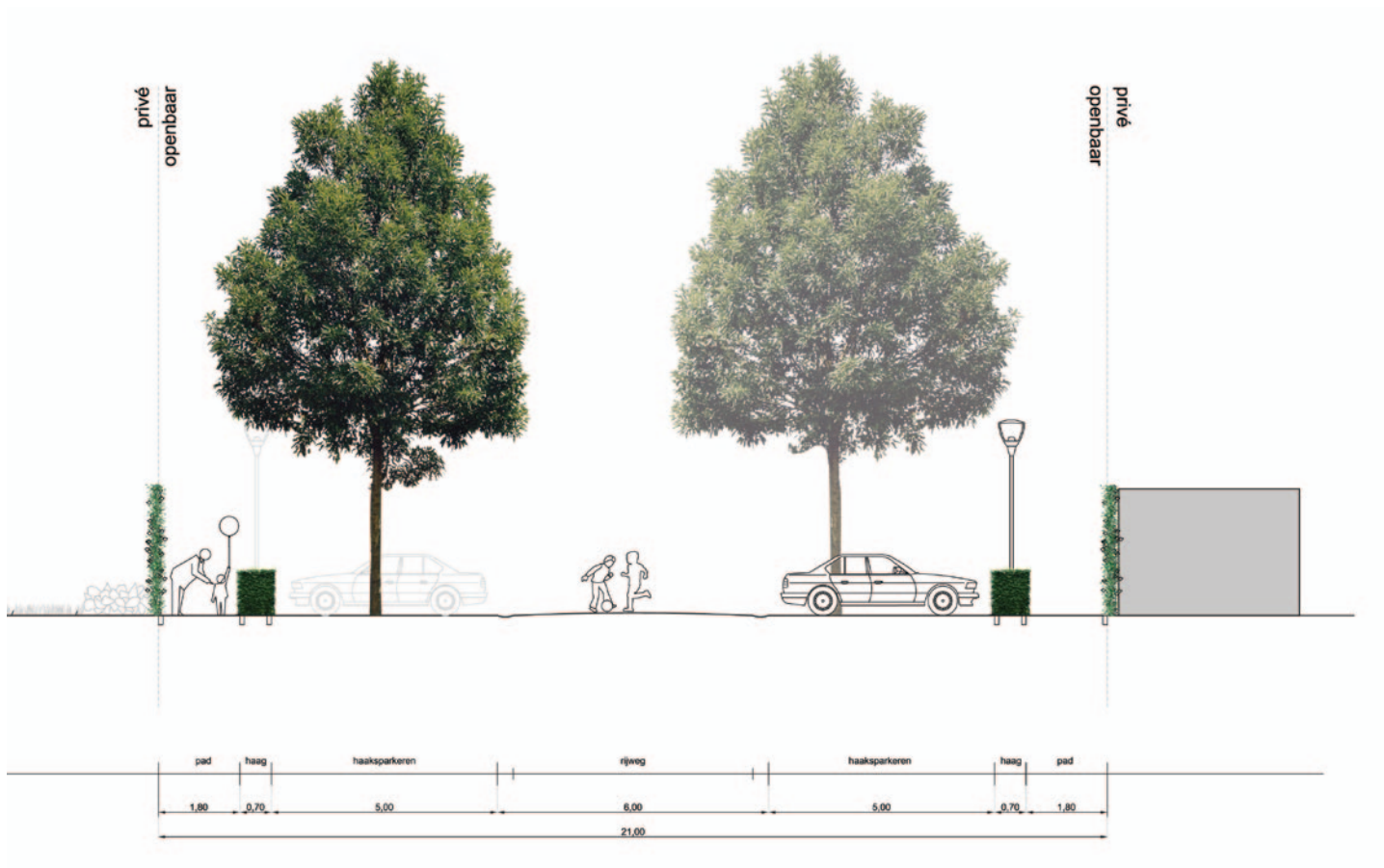
## 6.6 woonpad

In dit plandeel is het parkeren dusdanig effectief georganiseerd, dat twee woonstraten vrij van auto's kunnen blijven en groen kunnen worden ingericht.

Dit biedt ruimte om te spelen, elkaar te ontmoeten en rust. Een versterkte baan in het gras zorgt voor de bereikbaarheid van de woningen voor de hulpdiensten.







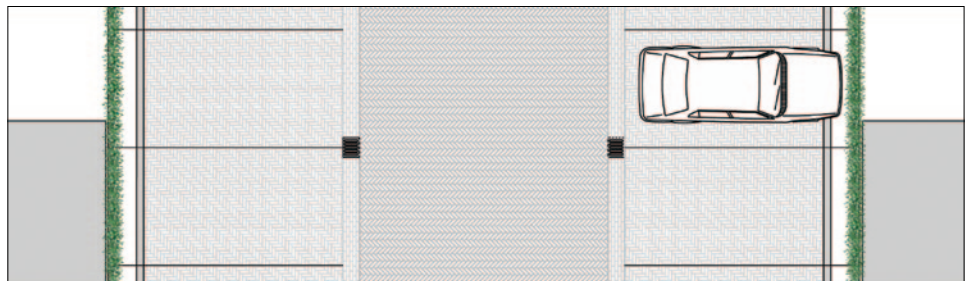
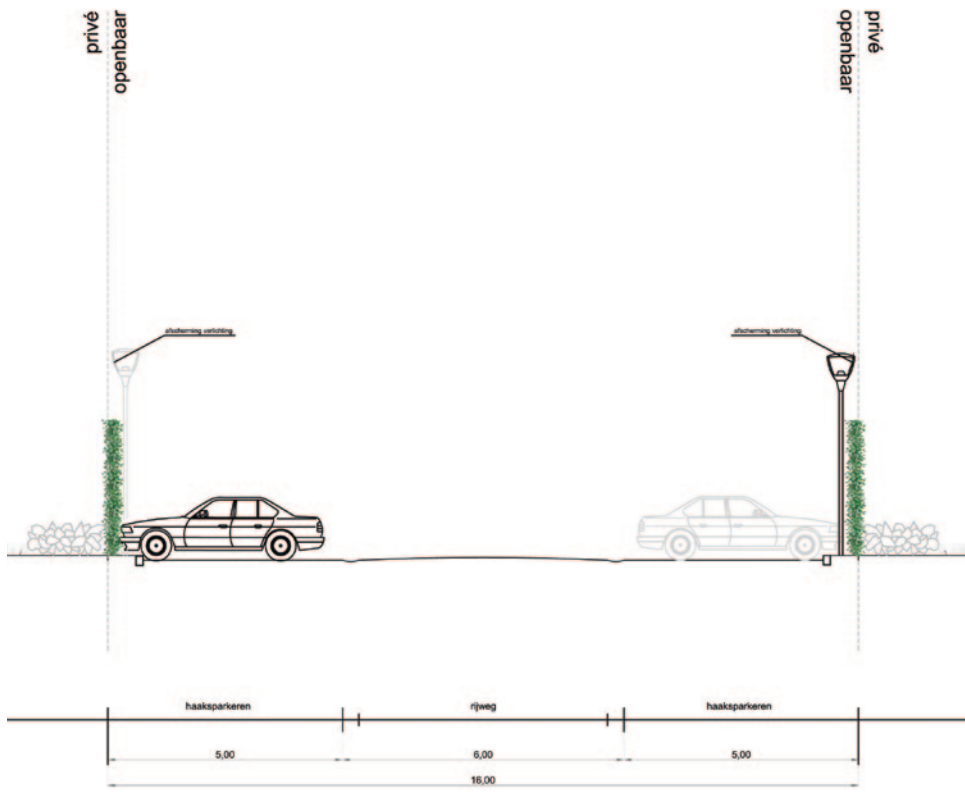
## 6.7 parkeerhof collectief

Centraal in de stedenbouwkundige opbouw van deelplan 1A staat de parkeeroplossing in de parkeerhoven. De sfeer van de hoven is van belang voor de kwaliteit van de woonomgeving.

De ligging en omkadering maakt duidelijk of een hof collectief of openbaar is. Het collectieve hof ligt aan het eind van de wegenstructuur. Vanuit de groene spil komt men via een openbaar parkeerpleintje in het verlengde van een woonpad en een doorsteek achter de woningen langs in het hof. Het hof is overzichtelijk en groen van karakter: omsloten door hagen en klimopschermen, verluchtigd met enkele flinke bomen. Het hof vergroot de afstand tussen de achtergevels en tuinen, waardoor men meer lucht, ruimte en privacy ervaart. De parkeerplaatsen liggen direct achter de woningen.



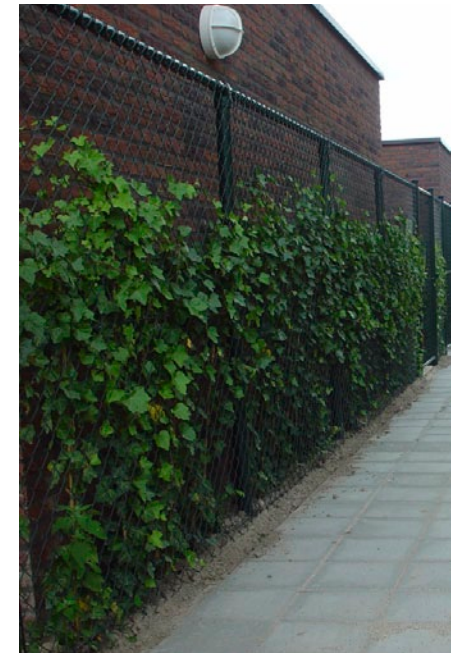




### 6.8 parkeerplein openbaar

De auto's van bezoekers en de tweede auto van bewoners staan langs de weg, of in de regelmatig over de buurt verdeelde parkeerpleintjes of -koffers.

Ze liggen direct aan de buurtontsluitingsweg, de groene spil, en zijn duidelijk omkaderd met klimop begroeide schermen. Dit is een stevige overgang van openbare ruimte naar de tuinen of zijgevels. De omvang is beperkt, zodat ze overzichtelijk en veilig zijn.







## 7.0 Een nieuwe Engels woonwijk

**De zoektocht naar een woonwijk die een harmonieuze, overzichtelijke, comfortabele en gevarieerde leefomgeving vormt.**

De meest geslaagde (suburbane) woonwijken zijn tussen 1880 en 1940 gebouwd. Toen begon men voor het eerst op grotere schaal woonwijken te bouwen. In die periode zijn vaak met een paternalistische grondgedachte, prachtige tuindorpen en villaparken ontstaan waar nu opnieuw naar wordt verwezen. In de beste voorbeelden zijn een aantal duidelijk herkenbare wetmatigheden te benoemen op stedenbouwkundig niveau. Dit staat los van het feit of ze traditioneel of modern zijn vormgegeven.

### Individualisme en Gemeenschappelijkheid

Traditioneel gezien staat de architect een aantal ingrediënten ter beschikking om de woningen individueel gestalte te geven. Hiermee kan hij de woningen herkenbaar en 'telbaar' maken:

Kappen en dakhuid

Erkers

Schoorstenen

Dakranden en overstekken

Entree-partijen

Hoeken

Begeleiding van overgangsgebieden: pergola's, hekwerken, tuinmuren

Contact met de aarde (bakstenen sokkels)

Balkons, loggia's en terrassen

Verfijnde detailleringen en materialen

De individualiteit van de eigen woningen wordt aan elkaar gebonden door gemeenschappelijke elementen. Dit sluit aan op de sociale behoefte van elk mens om plekken van communicatie en gemeenschappelijkheid om zich heen te creëren. Deze gemeenschappelijkheid vindt ook zijn uitdrukking in de verschillende openbare en collectieve ruimten met een groen karakter. De privé tuinen zijn zodanig gesitueerd dat ze het 'rustige' openbare karakter niet verstoren.

### Beslotenheid en Openheid

Stedenbouwkundig gezien zijn de huizen direct of indirect gericht op een grotere herkenbare ruimte: de laan, het plein, de singel, het park. Vanuit de intimiteit van de eigen woning ziet men de ruimtelijkheid van de stedenbouwkundige openbare milieu ("here and there").

Ook op stedelijk niveau hebben mensen behoefte aan plekken van beslotenheid (eigen tuin, terras, etc.) en openheid (parken, pleinen, transparantie, doorzichten etc.). Elke woning krijgt daardoor zijn eigen herkenbare plek binnen de grotere stedelijke structuur. Dit zorgt voor een aangename mogelijkheid tot oriëntatie. De architectuur dient daarop te reageren: "ik woon op de hoek bij het pleintje".

### Eenheid in Verscheidenheid

De mooiste dorpen en wijken vallen op door een sterke eenheid in kleur en materiaal, waarbij de woningdifferentiatie en de vormtaal grote variatie kent. De eenheid wordt niet als saai ervaren, maar als bindend, en straalt rust en harmonie uit.

Zonder binding krijgt de wijk door overdreven individualisme (kenmerk van deze tijd?) snel een chaotisch aanzien.





## 7.1 Beeldmerk stedebouw en architectuur Park Triangel

### BEELDMERK PARK TRIANGEL

Uitgangspunt is een wijk met een duidelijk herkenbaar beeldmerk. De reden voor het hanteren van een duidelijk beeldmerk is dat dit een identiteitsdrager is voor de gehele wijk en dat hiermee een samenhang op wijkniveau ontstaat.

Een beeldmerk wordt vertaald naar een aantal hoofdregels die gelden voor alle buurten in de wijk. Per buurt kan een verbijzondering of aanvulling krijgen waardoor binnen de totale kwaliteit een identiteit per buurt ontstaat. Het gaat om een geheel met daarbinnen ruimte voor nuances.

Uitgangspunt voor het beeldmerk is een mengvorm van Cottage en Tuindorp.

De cottagestijl was als stedenbouwkundige stijl benoemt in het IOP, het is een landelijke stijl die goed aansluit bij de wens een bijzonder beeldmerk voor de gehele wijk neer te zetten. De cottagestijl is vanoudsher niet toegepast voor grote wijken maar meer toegepast voor kleinschalige ontwikkeling. Het tuindorp sluit qua landelijk karakter goed aan bij de cottagestijl, maar is beter toepasbaar op een grotere wijk. Het tuindorp is niet organisch gegroeid maar kenmerkt zich juist door een vormgegeven openbare ruimte en stedenbouw tot een compositorisch geheel.

### Stedebouw

1. Appartementengebouwen zijn vormgeven als grote villa, bij voorkeur met kap, bestaan uit een samengesteld volume en hebben, indien toegepast, een kappensilhouet. Bij voorkeur een korte gaanderij of portiekontsluiting. Geen grote incisie in het dak, terrassen opnemen in het dak. Het appartementengebouw is familie van de grondgebonden woningen.
2. De positie van bouwvolumes is divers, geen symmetrie, verschillende nok en goothoogte, diversiteit in maat voortuinen.
3. Samenhang in de gevelcompositie in blokken van circa vier woningen (ook binnen een langere rij), geen façade architectuur van pandjes. Geen monotome lange rijen, maar korte rijen, met bij voorkeur met verschillende typen.
4. Hoekwoningen hebben geen dode gevel maar zijn zorgvuldig ontworpen.
5. Aan- en bijbouwen en erfafscheidingen meeontwerpen.



1. Wissel af met de afmetingen van bakstenen, waardoor geen monotoom beeld ontstaat. Gebruik daarbij genuanceerde kleuren, zand/grijs tinten ( geen rood).



2. Ramen liggen als gaten in de gevel. Kozijnen zijn wit of hebben een vergrijsde kleur (grijs/groen en grijs), vaak wordt een roedeverdeling in de ramen toegepast.





## Architectuur

1. Wissel af met de afmetingen van bakstenen, waardoor geen monotoom beeld ontstaat. Gebruik daarbij genuanceerde kleuren, zand/grijs tinten ( geen rood).
2. Ramen liggen als gaten in de gevel (diepe negge), Kozijnen zijn wit of hebben een vergrijsde kleur (grijsgroen en grijs), vaak wordt een roedeverdeling in de ramen toegepast.
3. Gebruik als dakbedekking een vlakke keramische pan, riet,(keramische) leisteel, of een blauwbonte/grijsbonte normale pan (geen rode pan).
4. Geen boeiboorden toepassen.
5. Pas op bijzondere plekken echte gemetselde schoorstenen toe, die soms zelfs doorlopen tot het maaiveld.
6. De dakhelling is bij voorkeur 45 graden doch minimaal 38 graden. Pas op maatgevende plaatsen een verlaagde goothoogte toe en indien dit plaatsvindt dan dienen de dakkappen vervlochten te zijn op het ontwerp van dak naar gevel.

3. Gebruik als dakbedekking een vlakke keramische pan, riet,(keramische) leisteel, of een blauwbonte/grijsbonte normale pan (geen rode pan).

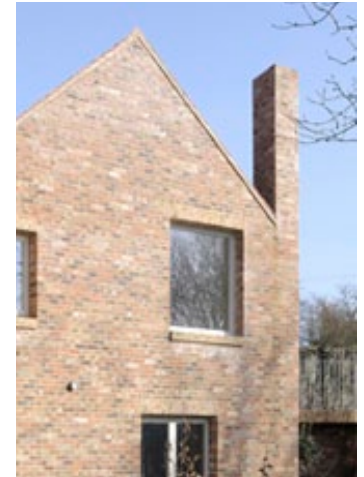




4. Geen boeiboorden toepassen.



5. Pas op bijzondere plekken echte gemetselde schoorstenen toe, die soms zelfs doorlopen tot het maaiveld.





6. De dakhelling is bij voorkeur 45 graden doch minimaal 38 graden. Pas op maatgevende plaatsen een verlaagde goothoogte toe en indien dit plaatsvindt dan dienen de dakkappen vervlochten te zijn op het ontwerp van dak naar gevel.



## 7. BEELDKWALITEIT

### 7.2 Specifiek voor fase 1A

De parkeerhoven spelen een belangrijke rol in de dagelijkse woonomgeving. Dat betekent dat de bergingen vaak beeldbepalend zijn.

De bergingen verdienen dus een verzorgd uiterlijk. Dat kan door het maken van kappen, of door bergingen samen te binden tot een groter geheel met behulp van pergola's.

De hoeken van de straten staan extra in het zicht, vaak met een tuin ter versterking van het groene beeld. Ook voortuinen dragen bij aan de dorpse sfeer.

Wat betreft het beoogde beeld en het gewenste gebruik past hier geen prominente positie voor de geparkeerde auto. Deze staat zoveel mogelijk achter de gevellijn, tussen de woningen of in een nis.

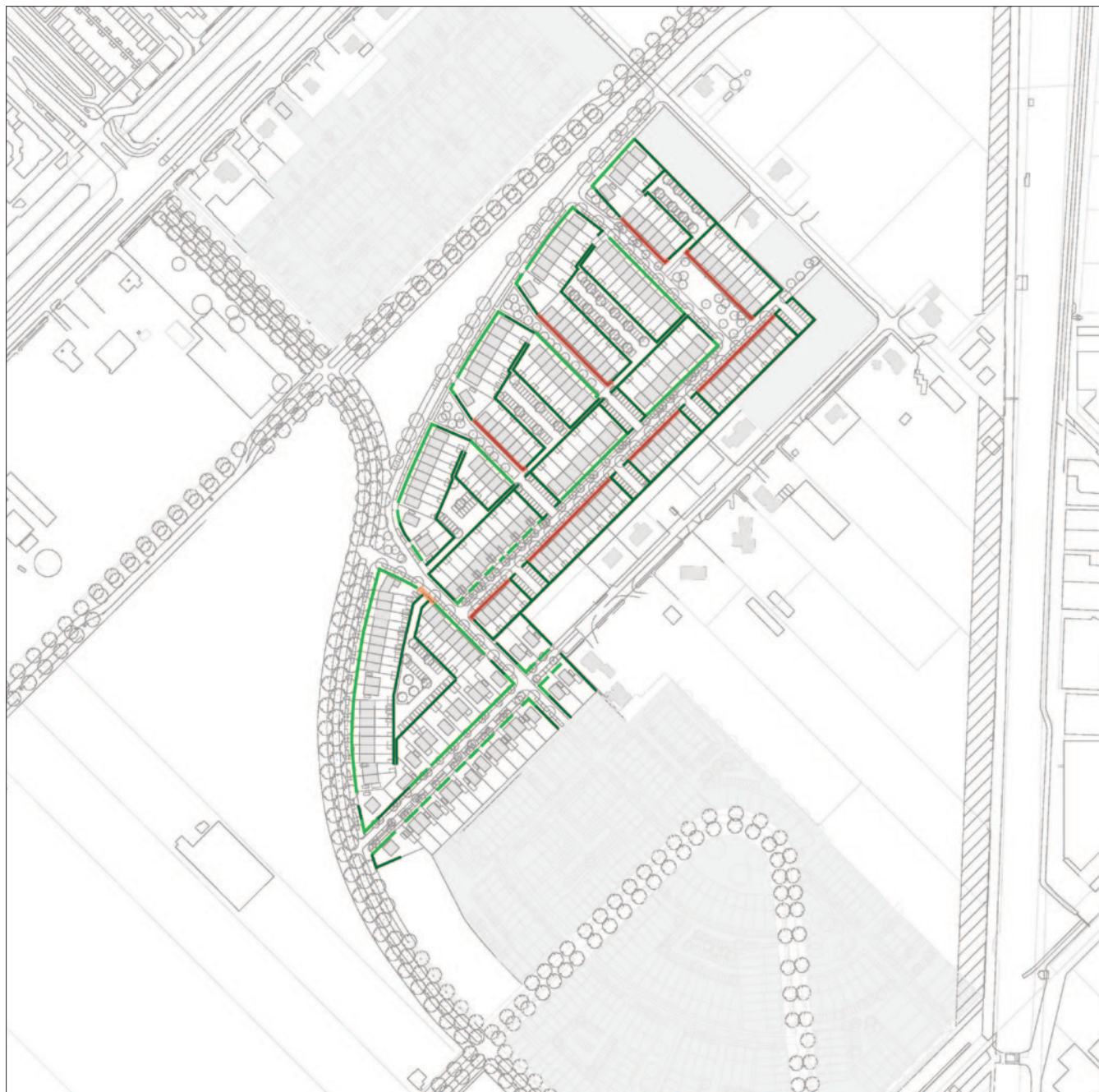
bergingen verbonden door pergola



bergingen met kappen







#### erfgrenzen



stoep



poort



klimop scherm



lage haag

### 7.3 erfgrenzen

In een dichtbebouwde wijk wordt het dorpse of groene karakter mede bepaald door de overgang van openbaar naar privé.

Ter ondersteuning van het straatbeeld zijn de erfgrenzen zoveel mogelijk als haag of klimopscherm uitgewerkt. Een bijzondere positie hebben de voorruimten van de woningen aan de noordzijde van de woonpaden en de oostzijde van de Groene Spil. Hier is een stoep met vast bankje of tuinmuurtje, als privéstek aan de gevel, een interessante verlevendiging van de straat.



van boven naar beneden:  
stoep  
lage haag  
klimop schermen  
hoge haag







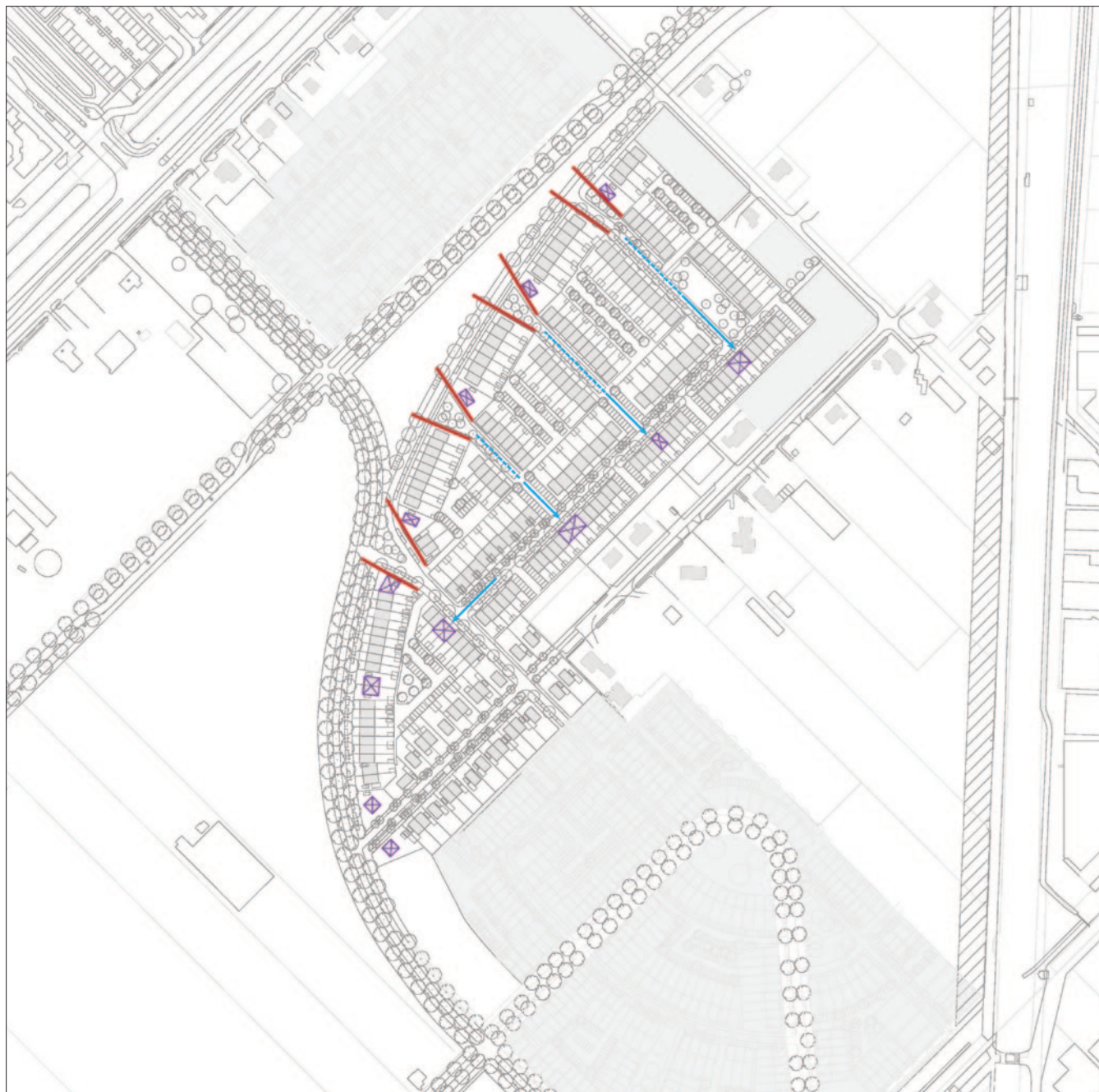
## 7.4 structuur

Het plandeel is opgebouwd met enkele lange lijnen: de Boog, de Groene Spil en het Lint. Deze lijnen ordenen de buurt en verbinden het plandeel met de omgeving.

Tussen de lange lijnen vormen straten met groene profielen voor de korte dwarsverbindingen. Zo ontstaat een netwerk, waardoor de individuele woning goed verankerd is in het landschap.







straatbeeld



vizier



accent



## 7. BEELDKWALITEIT

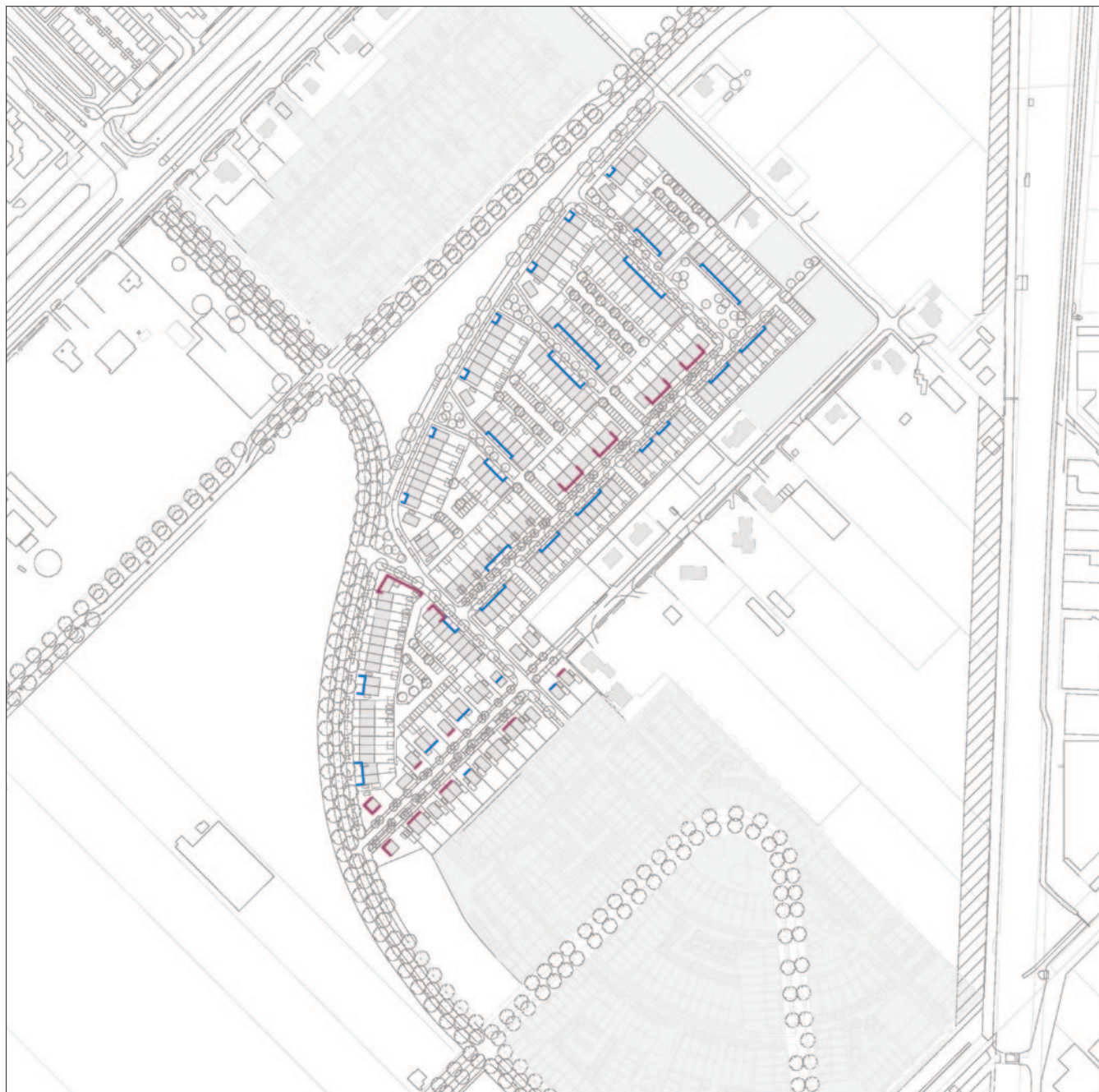
### 7.5 straatbeeld, accenten

De verkaveling op de plankaart geeft een illustratief beeld van de gewenste plasticiteit van de bebouwing.

Bijgaand schema geeft de stedenbouwkundige regels aan waar accenten zijn vereist.







straatbeeld



naar achter



naar voren

## 7.6 straatbeeld, verspringing en verbijzondering

De verkaveling op de plankaart geeft een illustratief beeld van de gewenste plasticiteit van de bebouwing.

Bijgaand schema geeft de stedenbouwkundige regels aan waar verspringingen en accenten minimaal vereist zijn. De plaatsen zijn indicatief met dien verstande dat een verbijzondering nadrukkelijk aan de stedenbouwkundige structuur is gekoppeld. Een verbijzondering kan meer zijn dan een verspringing in de gevellijn, bijvoorbeeld een dwarskap of wisseling in kleur.







BIJLAGEN

**01** plankaart

**02** opgewerkte plankaart inclusief omgeving

**A1** 1:1000

**A3**





MULLENERS + MULLENERS

A R C H I T E C T E N

LODEWIJK BALJON

landschapsarchitecten

