



Park Triangel - Waddinxveen

Stedebouwkundigplan | deelplan G1-2 | 21 december 2017

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten i.s.m. heren 5 architecten

colofon

opdrachtgever:

CV Park Triangel

Tweede Bloksweg 38a
2742 KK Waddinxveen

Peter Immers - locatiemanager

Alexander de Vries - projectdirecteur

stedebouwkundig plan:

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 / ontwerper

Marita Koch - assistent projectleider / ontwerper

Martijn Bakker - planuitwerker

in samenwerking met:

Heren 5 architecten bv bna
Tt. Vasumweg 152
1033 SH Amsterdam
020 555 01 55
architecten@heren5.nl
<http://heren5.eu/>

Bas Liesker - architect

Amsterdam, december 2017



Inhoud

1. Inleiding	
1.0 locatie	4
1.1 randvoorwaarden	5
2. Programma	
2.0 woningtypen	6
3. Planontwikkeling	
3.0 visie en ruimtelijk concept	8
3.1 ontwerpmotieven	9
3.2 structuurschets	9
4. Het ontwerp	
4.0 plankaart	10
4.1 uitgiftekaart	11
4.2 bomenstructuur	12
4.3 groene kaders en groene stroken	14
4.4 spelen	16
5. Infrastructuur	
5.0 infrastructuur auto, fiets en voetganger	18
5.1 routing hulpdiensten	19
5.2 parkeren	20
5.3 nutsvoorzieningen	22
5.4 openbare verlichting	23
5.7 ondergrondse afvalverzamelpunten	24
5.8 rolcontainer afvalverzamelpunten	25
6. Profielen	
6.0 algemeen	26
6.1 woonstraat basis	28
6.2 hoofdinfrastructuur thv station	29
6.3 hoofdinfrastructuur thv het spoor	30
6.4 hoofdinfrastructuur thv deelplan G3	31
6.5 woonstraat met haaksparkeren	32
6.6 Singel	34
6.7 Zuidelijk Dwarstocht (langsparkeren)	35
6.8 Zuidelijk Dwarstocht (dwarsparkeren)	37
6.9 Groene Loper	38
6.10 Groene Loper richting Singel	40
6.11 woonstraat met sloot	41
6.12 Ventweg langs Zuidelijke Rondweg	42
6.13 fietspad langs Zuidelijke Rondweg	43
6.14 parkeerhof	44
6.15 parkeerkoffer	45
7. Beeldkwaliteit	
7.0 een nieuwe Engelse woonwijk	46
7.1 introductie beeldkwaliteit	47
7.2 identieke kenmerken	48
7.3 de straten	50
7.4 de lanen	51
7.5 de groene looper	52
7.6 de singel	53
7.7 groen op de overgang privé / openbaar	54
7.8 alternatieve verkaveling blok A	55
Bijlagen	
plankaart 1:1000, A2	
plankaart opgewerkt met omgeving, schaalloos, A2	

1.0 locatie

Park Triangel is met 2700 woningen een aanzienlijke uitbreiding van Waddinxveen. De komende jaren vullen woningen met bijbehorende voorzieningen de driehoek tussen de Tweede Bloksweg, de spoorlijn en de Zuidelijke Rondweg. 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, waarvan het eerste deel is gerealiseerd, zorgt voor de landschappelijke inbedding op grotere schaal. Binnen de wijk zijn watergangen en bebouwingslinten de landschappelijke gegevensheden.





overzicht deelplannen Park Triangel

1. INLEIDING

1.1 randvoorwaarden

Met het Stedebouwkundigplan deelplan G1-2 start voor Park Triangel de ontwikkeling van fase 2.

De bebouwing sluit aan op de Parklaan (HIS), op de Zuidelijke Rondweg en grenst aan de Zuidelijke Dwarstocht.

Bij het opstellen van dit stedebouwkundig plan zijn de volgende documenten uitgangspunt:

1. Integraal Ontwikkelingsplan; Stedenbouwkundig Plan & Kwaliteitsinstrumentarium 17-2-2010
2. DO IP Stationsplein 31-01-2017, aangevuld met het onderzoek naar de driehoek station, spoor en HIS van 26-07-2017
3. Kavelpaspoort School met KDV 7-04-2017

Tijdens de planvoorbereiding van het Stedebouwkundigplan is deelplan C3, dat tegen het spoor ligt en als bedrijventerrein was bestemd, bij deelplan G1-2 gevoegd. Het bestemmingsplan is hier op gewijzigd. De noordelijke punt van G1-2 is bij het voorzieningencluster geschoven, zodat de overwegend groene kavels tussen Parklaan en water als structurerend element vanaf het Parkeiland tot aan het stationsplein doorlopen. Deze hoek valt buiten de plangrens van dit document.

plangrens G1-2



2. PROGRAMMA

2.0 woningtypen

Op basis van de grondexploitatie zijn voor de deelgebieden woningbouwprogramma's gedefinieerd. Inspelend op de markt en rekening houdend met de positie (zowel ruimtelijk als in tijd) is het programma voor G1-2 opgesteld.

De verkaveling sluit nauwgezet aan op de afmetingen van de kavel en het bijbehorende woningtype en parkeernorm. Het programma sluit goed aan op de huidige marktsituatie.

-  vrijstaand of 2 onder 1 kap, kavelbreedte min. 9m
-  rijwoning met beukmaat 6,0m
-  rijwoning met beukmaat 5,7m
-  rijwoning met beukmaat 5,4m
-  MGE rijwoning met beukmaat 5.1m (gemiddelde van 4,8m en 5,4m)
-  MGE rijwoning met beukmaat 5.4m





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 en architectonische accenten; de stedenbouwkundige regels (zie hoofdstuk 7 in dit boekwerk). Het parkeren is zoveel mogelijk teruggedrongen in de koffers tussen de woningrijen en parkeerhoven in de bouwblokken. Daardoor hoeft er slechts aan één zijde van de straat te worden geparkeerd. Het laat ruimte in de straten voor groen, spel en ontmoeting.

Het plan 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 (HIS) en het Lint vormen een landschappelijke structuur waar de deelplannen zich tegen aan vlijen. De ruimtelijke opbouw en verkaveling van deelplan G1-2 benutten deze kwaliteit.





structuurschets

3. PLANONTWIKKELING

3.1 ontwerp motieven

De ontwikkeling van deelplan G1-2 is onderdeel van de stedenbouwkundige visie op Park Triangel. De relatie met de HIS en de het water en groen rondom en in het verlengde van het parkeiland vormt belangrijke visueel-ruimtelijke en fysieke gebruikskwaliteit.

In diverse studies zijn de ontwerp motieven van de tuinwijk, het programma en de consequenties van de Hoofdinfrastructuur (HIS) getest. Op deze wijze is zekerheid verkregen over de passendheid van de opzet voor deze plandelen en de samenhang tussen fase 1 en fase 2.

3.2 structuurschets

De opbouw van Park Triangel is gebaseerd op lange lijnen met water en groen en het parkeiland in het hart. Deze structuur is naar G1-2 doorgetrokken.

Het water wordt door de overwegend groene kavels van het voorzieningencluster begeleidt. Dat loopt daarmee, parallel aan de Parklaan, door naar het stationsplein.

Midden door het deelplan loopt een tweede belangrijke structuurlijn: de Groene Loper. In het aangrenzende deelgebied zal deze naar het westen worden voortgezet.

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

4. ONTWERP

4.0 plankaart

De plankaart geeft een ruimtelijke weergave van het ontwerp van deelplan G1-2.

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





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 openbare parkeerplaatsen en collectieve privé parkeerhoven in de bouwblokken voorzien.

uitgiftekaart

	uitgeefbaar	53.3%
	mandelige parkeerhoven	5.1%
	openbaar	41.6%

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.





4. ONTWERP
4.2 bomenstructuur

langs de HIS



in de straten



water gerelateerde bomen langs Singel en Tocht



bloesem bomen in de Groene Loper

4. ONTWERP

4.3 groene kaders en groene stroken

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

Achtere tuinen zijn afgeschermd met hoge klimop begroeide hekwerken die ook langs de bergingen worden doorgezet. Voortuinen zijn, bij voldoende diepte, afgezoomd met een lage haag. Parkeerkoffers worden omgeven met klimop begroeide hekken (de bergingen liggen hierachter) en lage hagen. Op deze wijze ontstaat een stevig en doorlopend groen kader.

De verschillende straten hebben een bijpassende groenvoorziening. Zoveel mogelijk zijn dit doorlopende stroken: grasbermen langs het Lint, brede gazonstrook in de Groene Loper, blokgroen rond het dwarsparkeren en grasbermen langs de overige woonstraten.

groene kaders en stroken

- hekwerken met klimop hoog
- lage hagen langs tuin
- grasbermen langs straten
- brede gazonstrook Groene Loper
- blokgroen rond parkeren
- boomspiegel met gras
- heester beplanting rondom Groene Loper





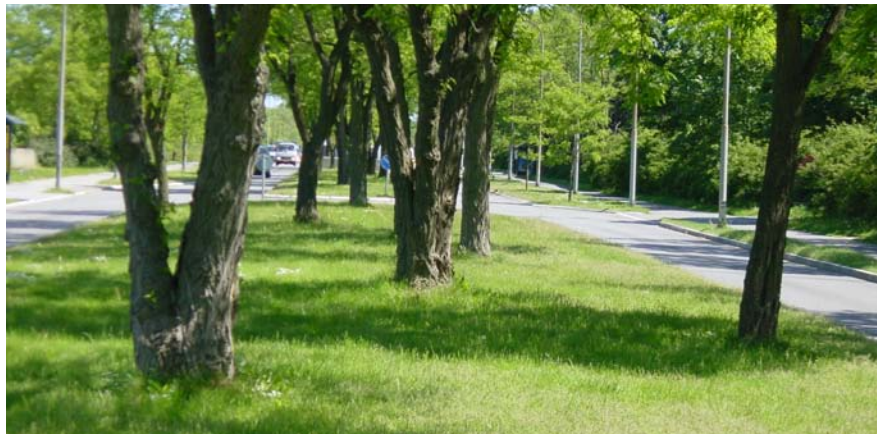
4. ONTWERP

4.3 groene kaders en groene stroken

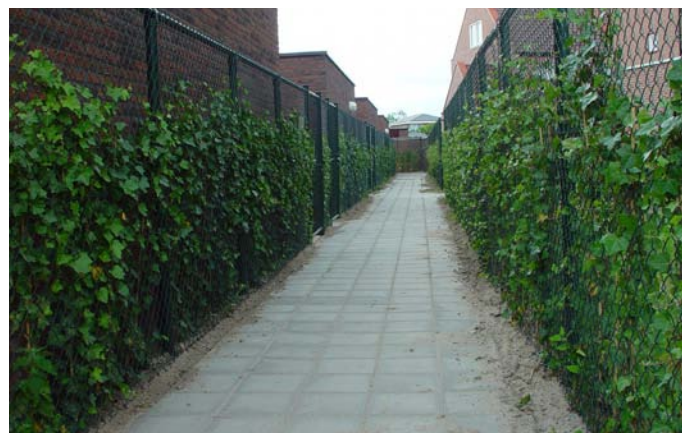
heester beplanting langs de woningen aan de Groene Loper



lage hagen met hoge klimop hekwerken rondom parkeerkoffer & hagen als kaders langs de tuinen



grasbermen en groene boomspiegels langs de straten



groene achterpaden

4.4 spelen

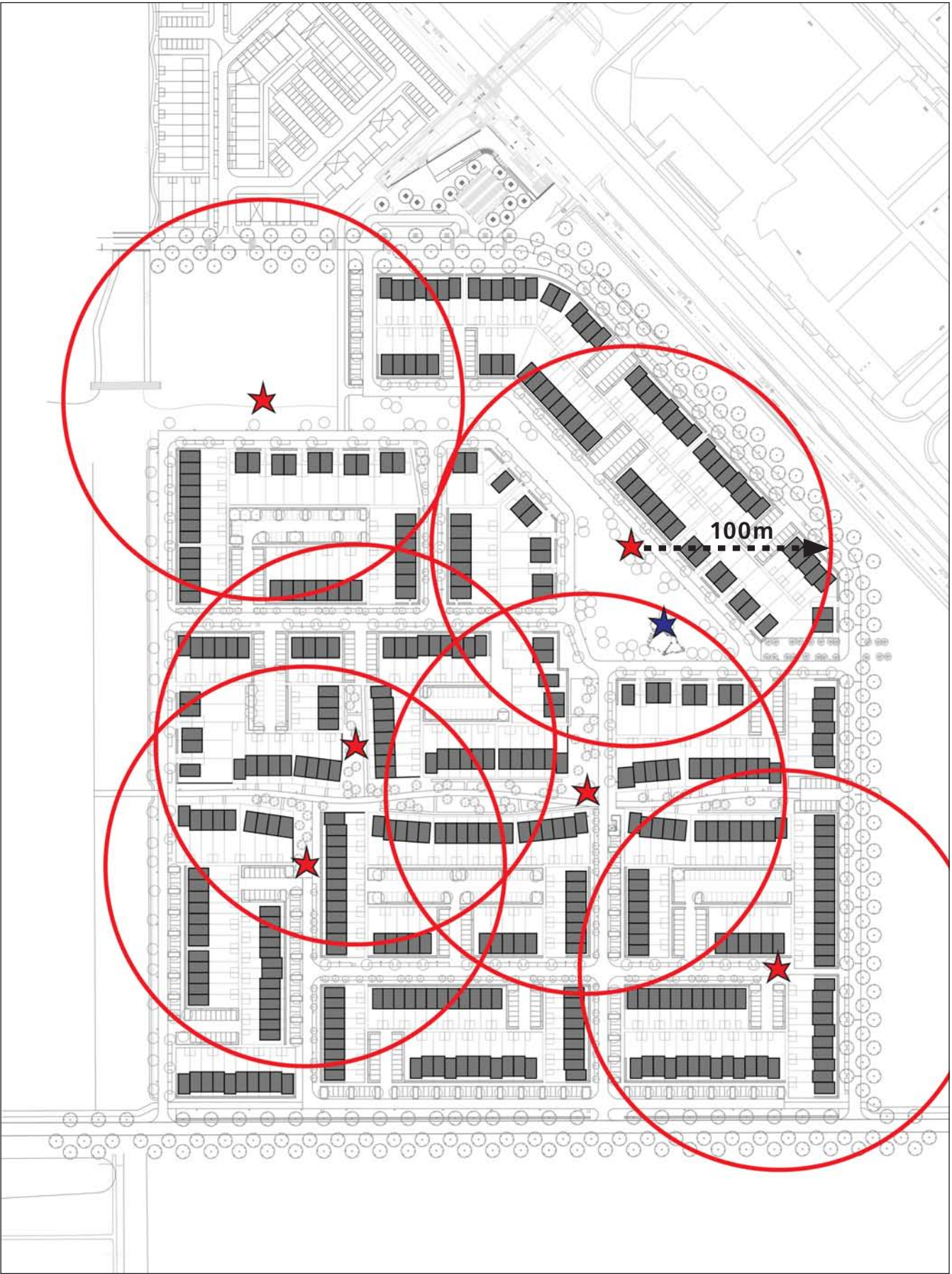
De structuur van lange lijnen met water en groen biedt veel ruimte voor het spelen. De verbinding van deze lijnen met het parkeiland en de aangrenzende deelgebieden maken uitwisseling van speelvoorzieningen mogelijk.

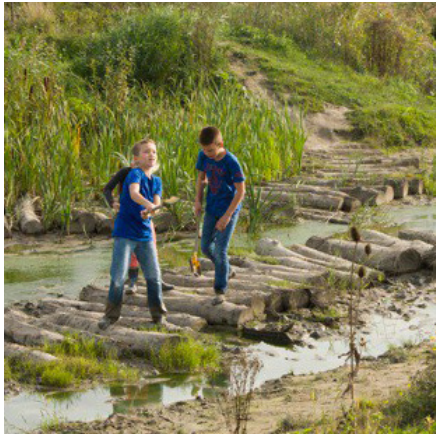
De speelfaciliteiten dicht bij de woningen zijn vooral gericht op de jongste kinderen. De oevers langs het water bieden door plaatselijke verbreding ruimte voor avontuurlijk spelen. In het water van de singel is een klein speeleiland voorzien waar natuurlijk spelen de boventoon voert.

Het parkeiland, centraal in Triangel, is nabij en goed te bereiken via aantrekkelijke routes. Voor de meer zelfstandige (of begeleide) kinderen en de jeugd ligt daar bij uitstek het kader en de ruimte voor hen om te spelen.

spelen

-  speelplek 0 tot 6, 100m radius
-  speelplek 6 tot 12 jaar, 400m radius (beslaat hele gebied)
-  100m radius



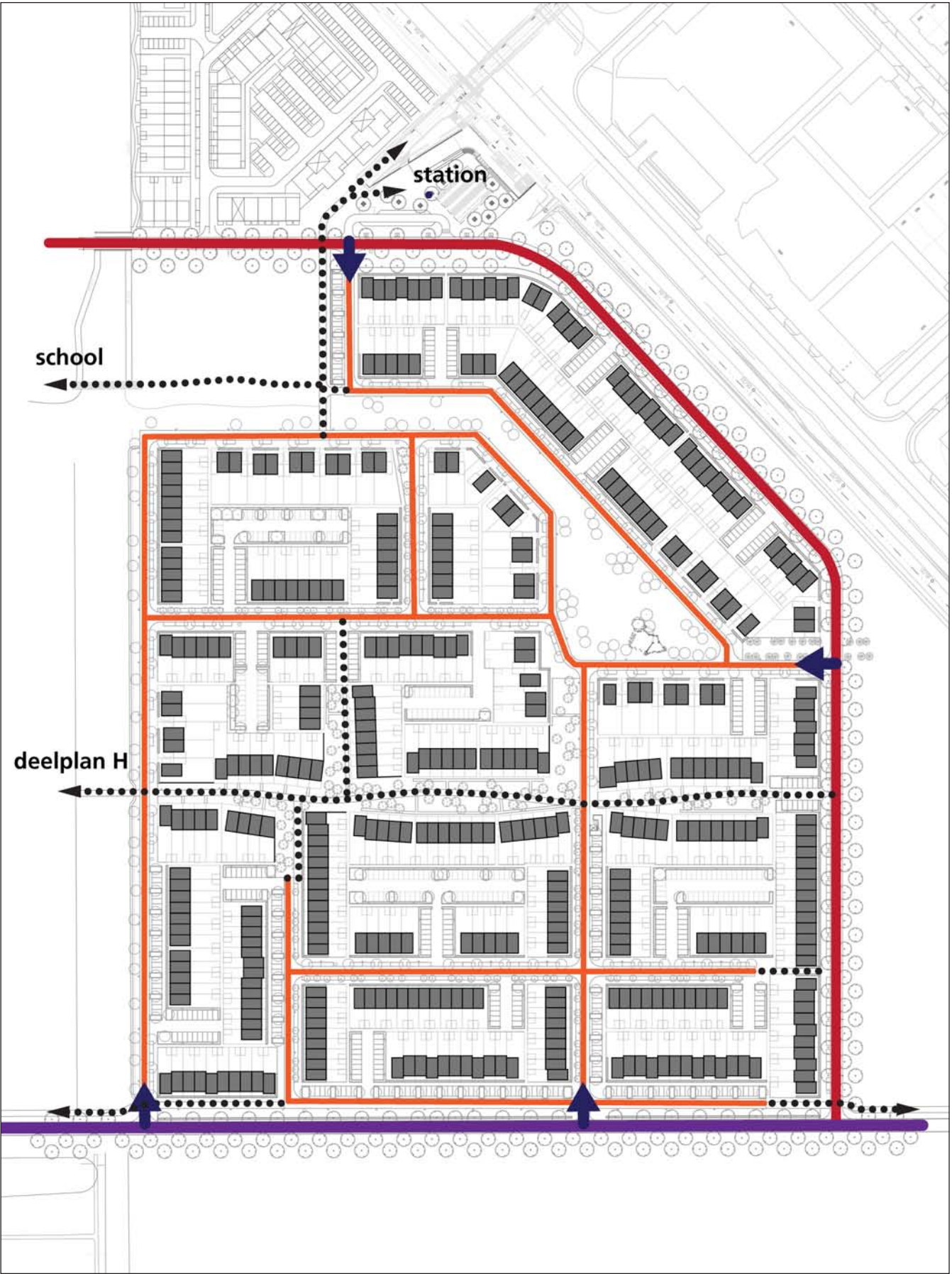


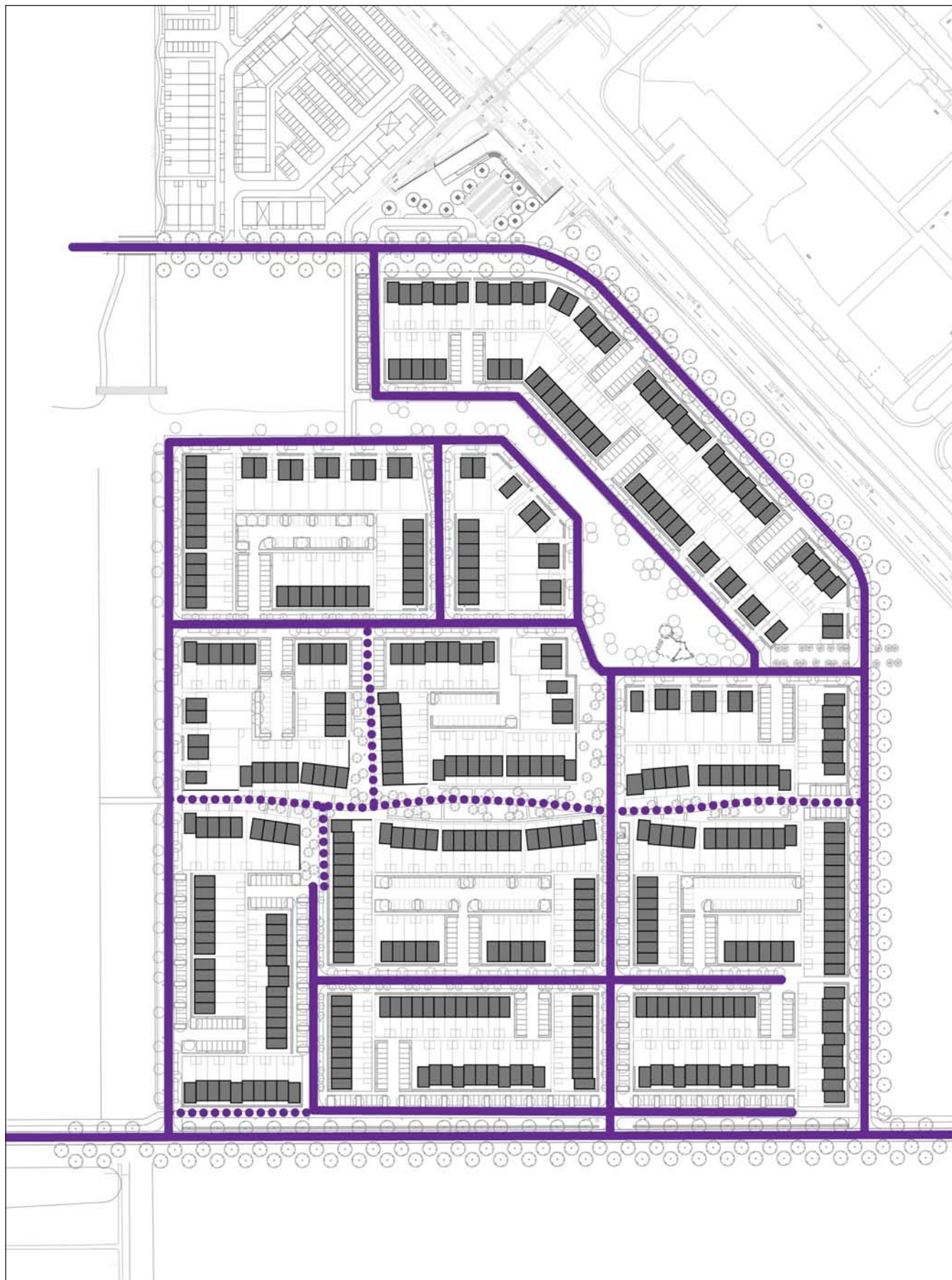
5. INFRASTRUCTUUR

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

De fietser rijdt overwegend op de rijbaan, de Zuidelijke Rondweg uitgezonderd. Er zijn vrijligende fiets- en voetpaden over de Groene Loper centraal in de wijk. Ook zijn er autovrije bruggetjes over het water naar het aanliggende deelplan H en richting station en school.

-  Zuidelijke Rondweg 50 km/u
-  HIS 30 km/u
-  woonstraat 30 km/u
-  auto entree van de buurt
-  fiets- voetpaden





5. INFRASTRUCTUUR

5.1 routing hulpdiensten

De hulpdiensten kunnen van alle straten gebruikmaken.

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

routing hulpdiensten

-  route hulp- en nooddiensten
-  route hulp- en nooddiensten over fietspad en/of versteigd gras

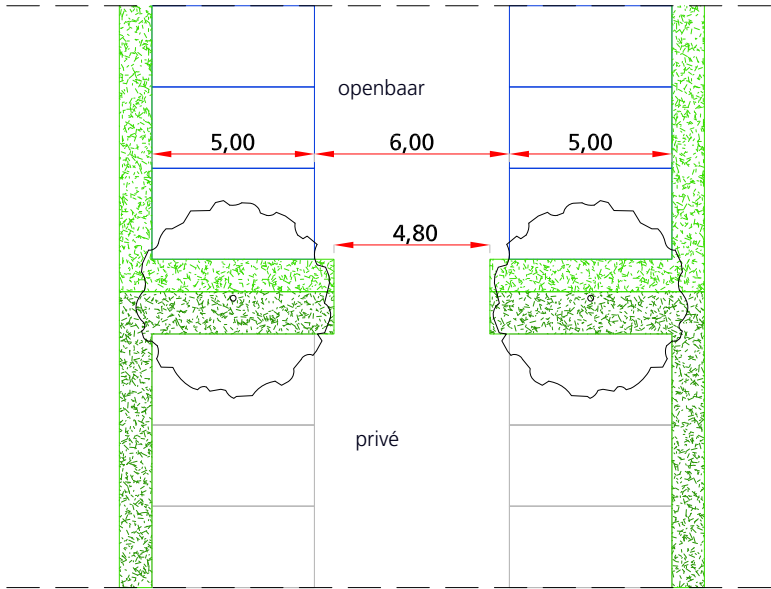
5. INFRASTRUCTUUR

5.2 parkeren

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

Dat betekent dat in de woonstraten slechts aan 1 zijde wordt geparkeerd, in de daartoe aangegeven vakken langs de weg. De rest van het parkeren geschiedt op eigen erf, indien daarvoor ruimte is, of geconcentreerd in parkeerhoven. Dit zijn voor het grootste deel gemeenschappelijke voorzieningen voor de direct aanliggende woningen. Ook 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).



de overgang tussen openbare parkeerplein en collectief parkeerterrein kent een versmalling van de rijbaan door het naar binne brengen van de hagen, een boom aan elke kant markeert de overgang

-  parkeren openbaar
-  parkeren privéterrein
-  uitbreidbare parkeerplaatsen



blok	aantal woningen	type woning	pp norm	pp nodig	aanwezig pp openbaar	aanwezig pp eigen terrein	balans
A-1	44	rij	1,9	83,6	84		
totaal	44			83,6	84	0	0,4
A-2	20	rij	1,9	38	50		
	9	2kap/vrij	2,3	20,7		9	
totaal	29			58,7	50	9	0,3
B	28	rij	1,9	53,2	36	31	
	10	2kap/vrij	2,3	23		10	
totaal	38			76,2	36	41	0,8
C	7	rij	1,9	13,3	25		
	9	2kap/vrij	2,3	20,7		9	
totaal	16			34	25	9	0
D	23	rij	1,9	43,7	29	22	
	5	2kap/vrij	2,3	11,5		5	
totaal	28			55,2	29	27	0,8
E	29	rij	1,9	55,1	36	26	
	5	2kap/vrij	2,3	11,5		5	
totaal	34			66,6	36	31	0,4
F	20	rij	1,9	38	48		
	7	2kap/vrij	2,3	16,1		7	
totaal	27			54,1	48	7	0,9
G	19	rij	1,9	36,1	31	41	
	22	mge	1,6	35,2			
totaal	41			71,3	31	41	0,7
H	23	rij	1,9	43,7	62		
	11	mge	1,6	17,6			
totaal	34			61,3	62		0,7
I	11	rij	1,9	20,9	72		
	30	mge	1,6	48			
totaal	41			68,9	72		3,1
J	28	rij	1,9	53,2	46	49	
	21	mge	1,6	33,6			
totaal	49			86,8	46	49	8,2
K	31	rij	1,9	58,9	80		
	13	mge	1,6	20,8			
totaal	44			79,7	80		0,3
Totaal	425			796	599	214	17

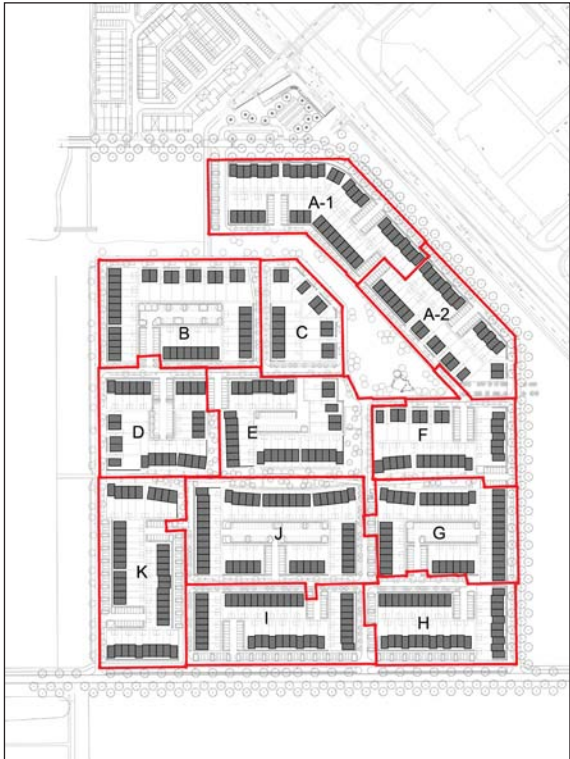
5. INFRASTRUCTUUR

5.2 parkeren

De parkeerbalans voldoet aan de gemeentelijk vastgestelde normen.

Er is een uitbreidingsmogelijkheid voor parkeren opgenomen in het ontwerp. Omdat er de ervaring is dat na verloop van tijd het autobezit behorend bij de starterswoningen (deze bevinden zich in de blokken G t/m K) toeneemt is er in het plangebied een aantal plekken aangegeven waar parkeerplekken toegevoegd kunnen worden. De parkeernorm voor de starterswoningen is 1,6 en op termijn kan in 1,9 worden voorzien. Samen met het overschot van 17 parkeerplaatsen in de hiernaast getoonde parkeerbalans voorzien deze extra plaatsen in de uitbreidingsmogelijkheid.

blokgrenzen voor parkeerbalans

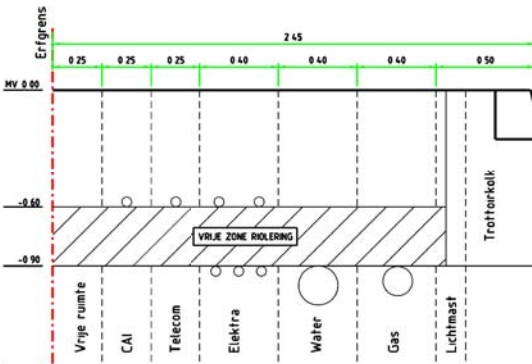


5. INFRASTRUCTUUR

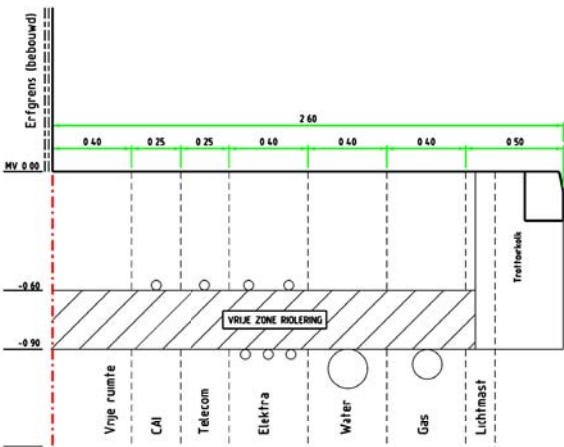
5.3 nutsvoorzieningen

De straatprofielen zijn opgebouwd op basis van de civieltechnische en verkeerskundige vereisten. Daarbij is uitgegaan dat er gas wordt aangelegd.

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.



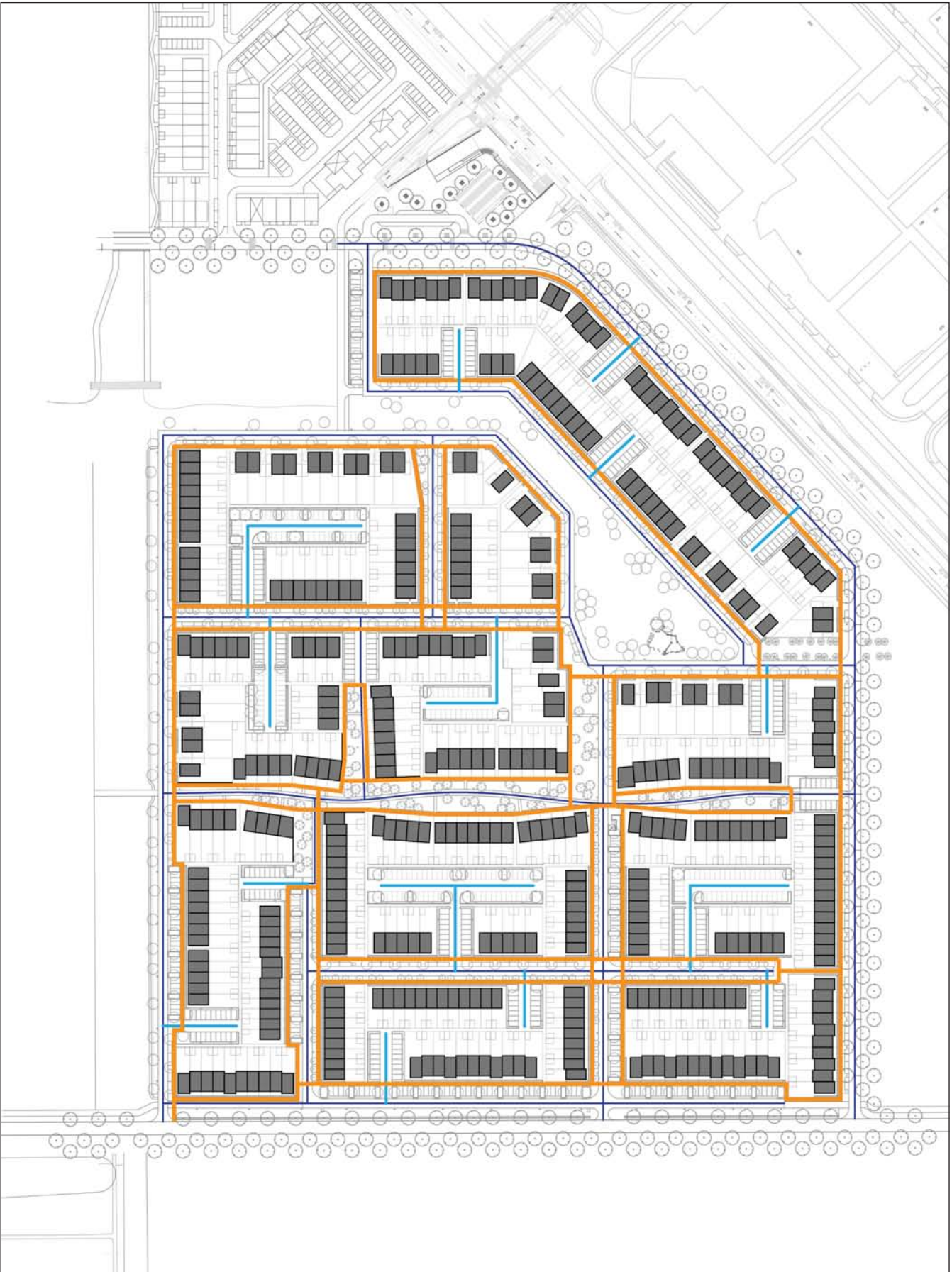
PRINCIPE K&L PROFIEL GAS/ ERFGRENS ONBEOUWD



PRINCIPE K&L PROFIEL GAS/ ERFGRENS BEBOUWD

nutsvoorzieningen

-  HWA en DWA
-  HWA
-  kabels en leidingen
-  strook





5. INFRASTRUCTUUR

5.4 openbare verlichting

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

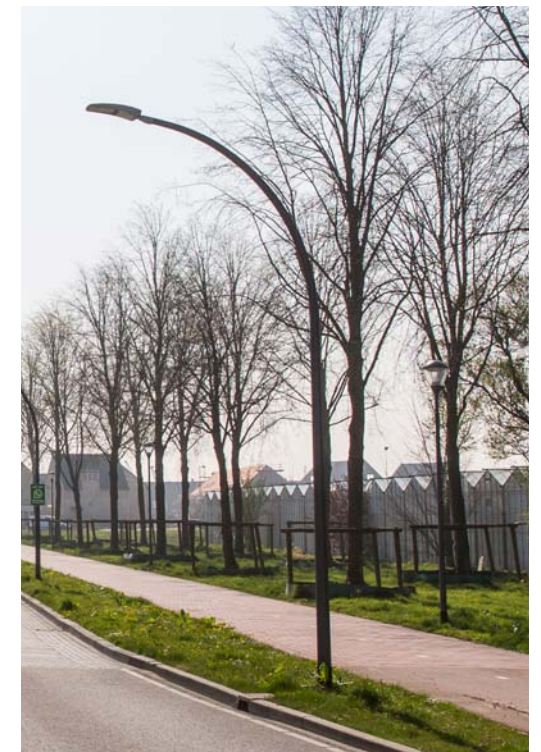
Overeenkomstig de reeds aangelegde deelplannen is gekozen voor de KIO van Schröder in de buurten en langs de HIS voor de typerende gebogen lichtmast met bijbehorend armatuur.

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

De verlichting ondersteund het karakter van de diverse straten.



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



gebogen lichtmast langs HIS

openbare verlichting



paaltoparmatuur, 4 m hoog



verlichting langs HIS



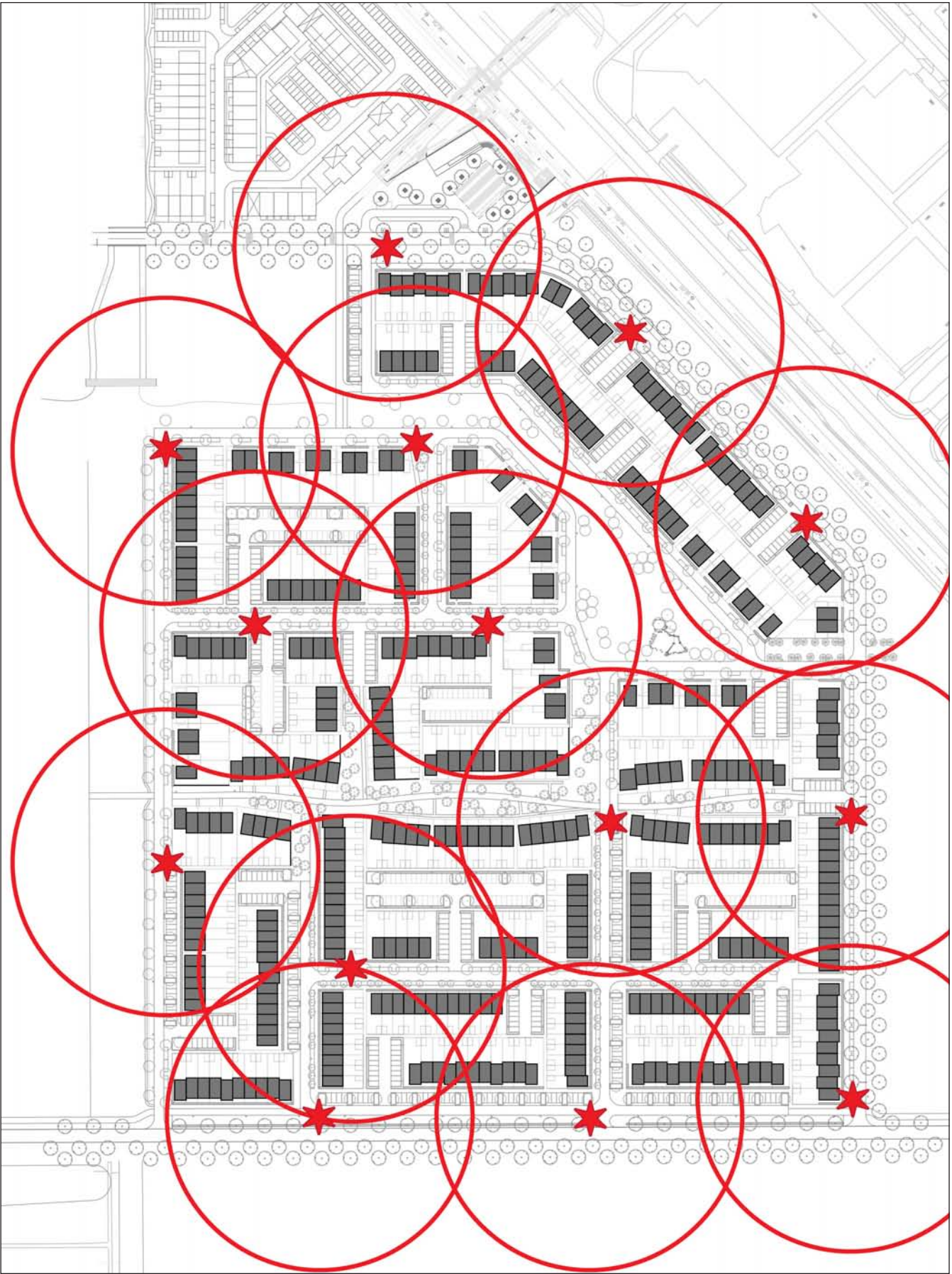
5. INFRASTRUCTUUR

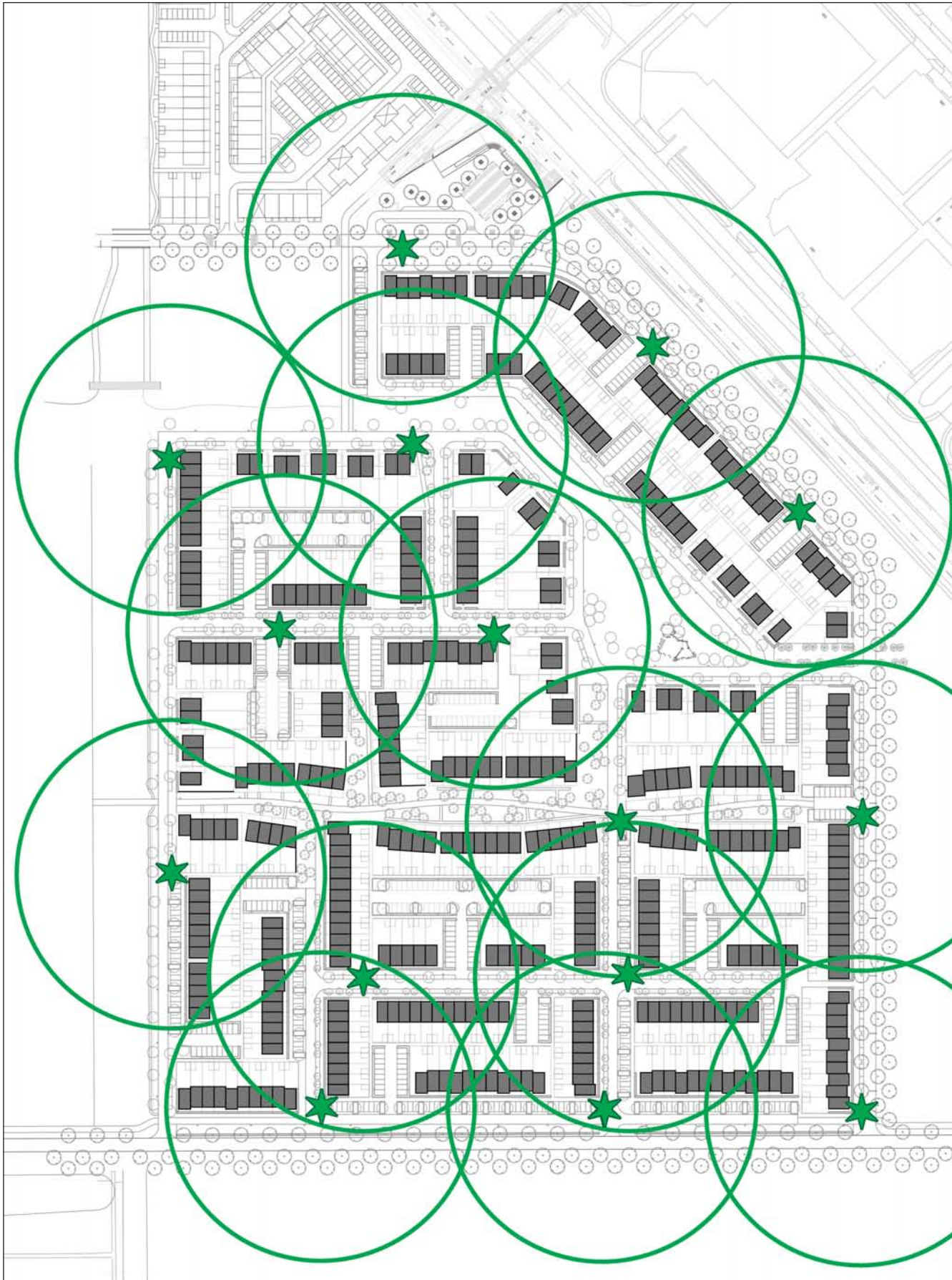
5.7 ondergrondse afvalverzamelpunten
Op basis van de verkaveling zijn plekken aangegeven waar de ondergrondse afvalcontainers kunnen worden geplaatst, rekening houdend met loopafstanden, overlast en bereikbaarheid.

Incidenteel is de loopafstand meer dan 75 meter, maar nooit meer dan 125 meter.

ondergrondse afvalverzameling

-  ondergrondse afvalverzameling
-  loopafstand van perceelsgrens tot ondergrondse afvalinzameling maximaal 75 meter





5. INFRASTRUCTUUR

5.8 rolcontainer afvalverzamelpunten

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

opstelplaatsen rolcontainers



opstelplaats rolcontainers



loopafstand van perceelsgrens tot opstelplaats rolcontainers maximaal 75 meter



6. PROFIELEN

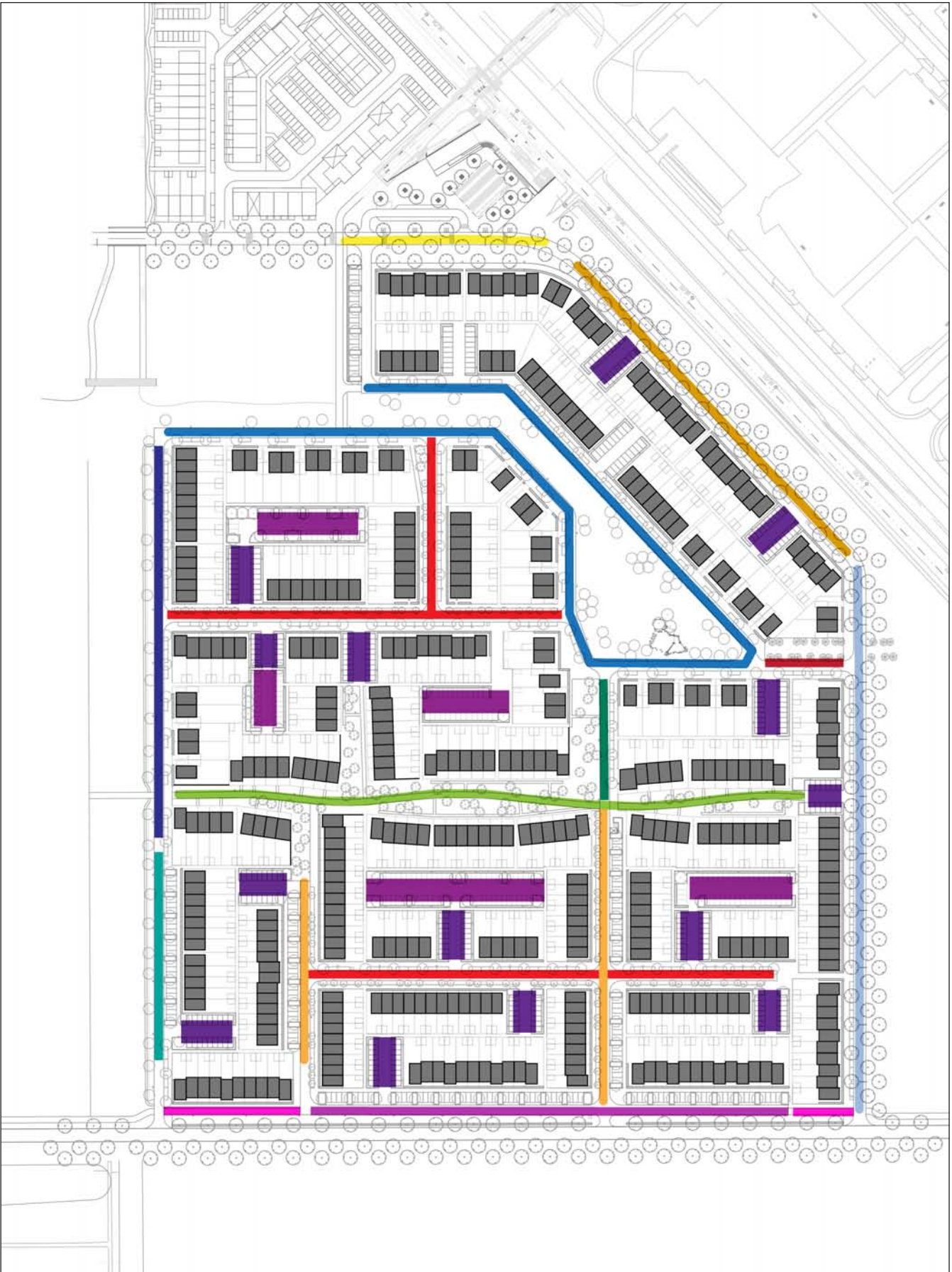
6.0 algemeen

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 (openbare) parkeerkoffers en (collectieve) 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.

profielen

-  Parklaan thv station
-  Parklaan thv spoor
-  Parklaan thv deelplan G3
-  woonstraat
-  woonstraat met haaksparkeren
-  woonstraat met wilgen
-  Singel
-  Tocht met langsparkeren
-  Tocht met haaksparkeren
-  Groene loper
-  Groene loper richting Singel
-  ventweg langs Zuidelijke Rondweg
-  fietspad langs Zuidelijke Rondweg
-  privé parkeerhoven
-  openbare parkeerkoffers

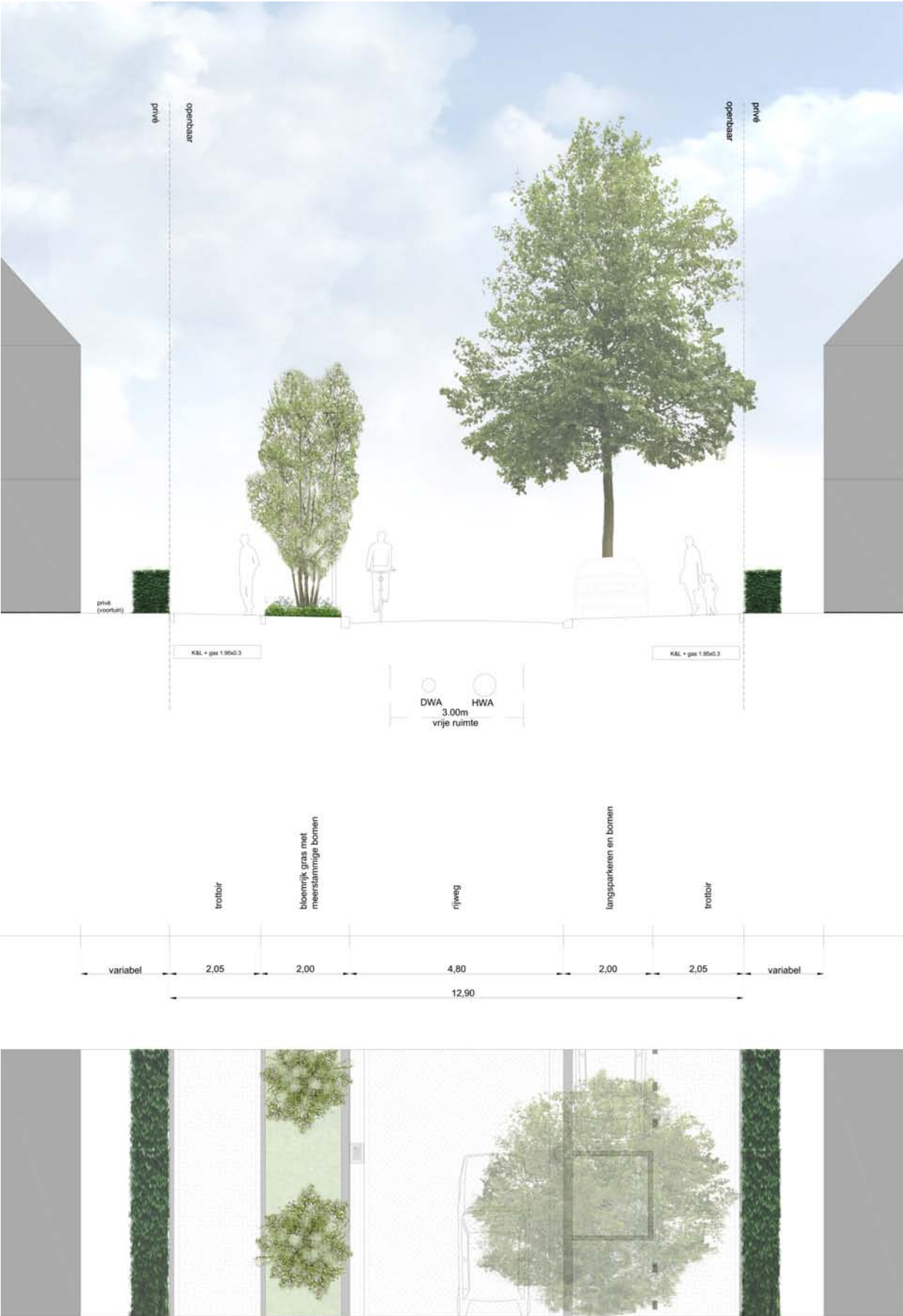




6. PROFIELEN

6.1 woonstraat basis (met langsparkeren)
Het basis profiel van de woonstraten vormt de het groene vertrekpunt van het woonmilieu.

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





6. PROFIELEN

6.2 hoofdinfrastructuur thv het station

De Parklaan omzoomt deelplan G1-2. Woningen begeleiden de straat.

Weg en beplanting horen tot de Hoofdinfrastructuur (HIS).

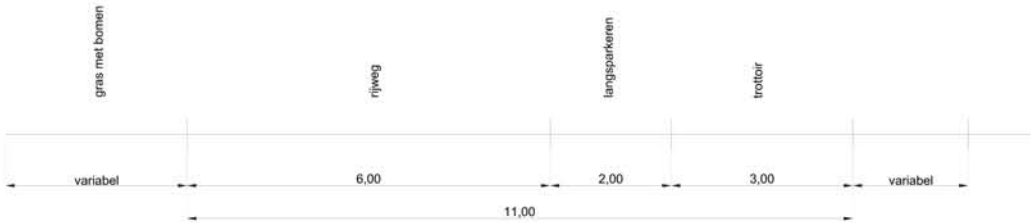


6. PROFIELEN

6.3 hoofdinfrastructuur thv het spoor

De Parklaan omzoomt deelplan G1-2. Woningen begeleiden de straat.

Weg en beplanting horen tot de Hoofdinfrastructuur (HIS).





6. PROFIELEN

6.4 hoofdinfrastructuur thv deelplan G3

De Parklaan omzoomt deelplan G1-2. Woningen begeleiden de straat.

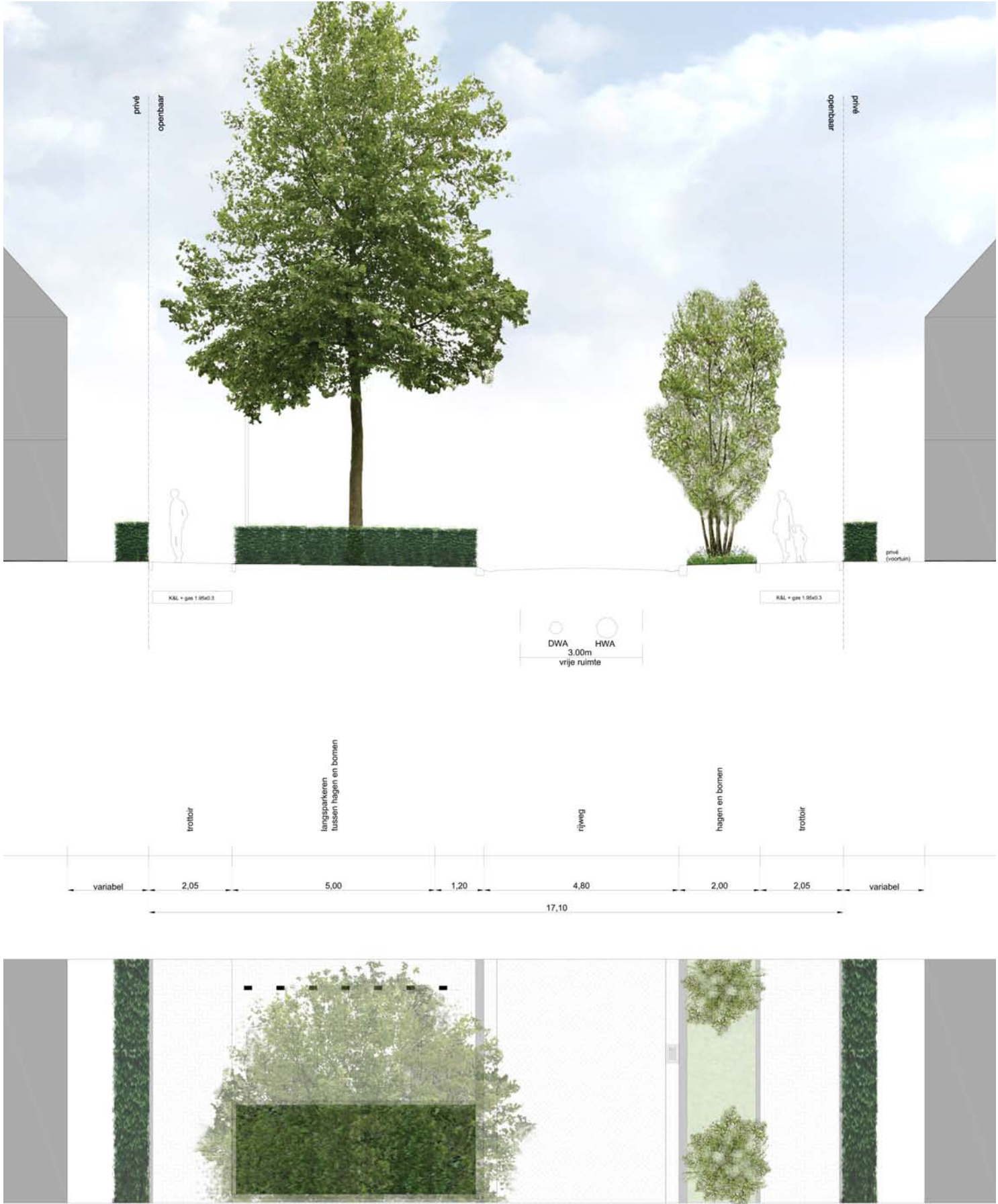
Weg en beplanting horen tot de Hoofdinfrastructuur (HIS).



6. PROFIELEN

6.5 woonstraat met haaksparkeren

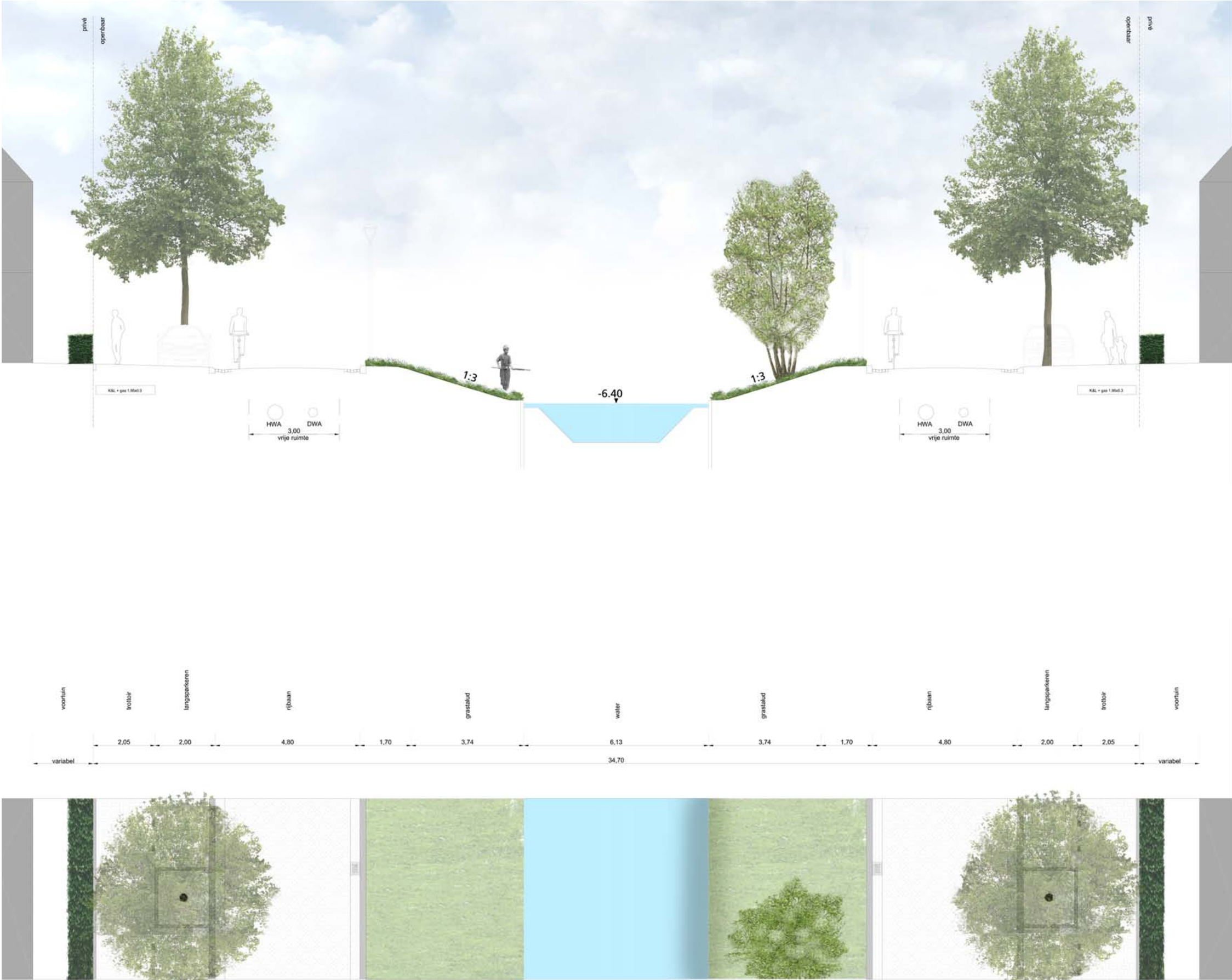
Haagblokken tussen de parkeervakken en een doorlopende groenestrook aan de overzijde geven een groen karakter aan de straat.
De wegbreedte is 4,8m. Parkeervakken met een extra lengte van 1,2m geven ruimte voor het in en uit draaien.





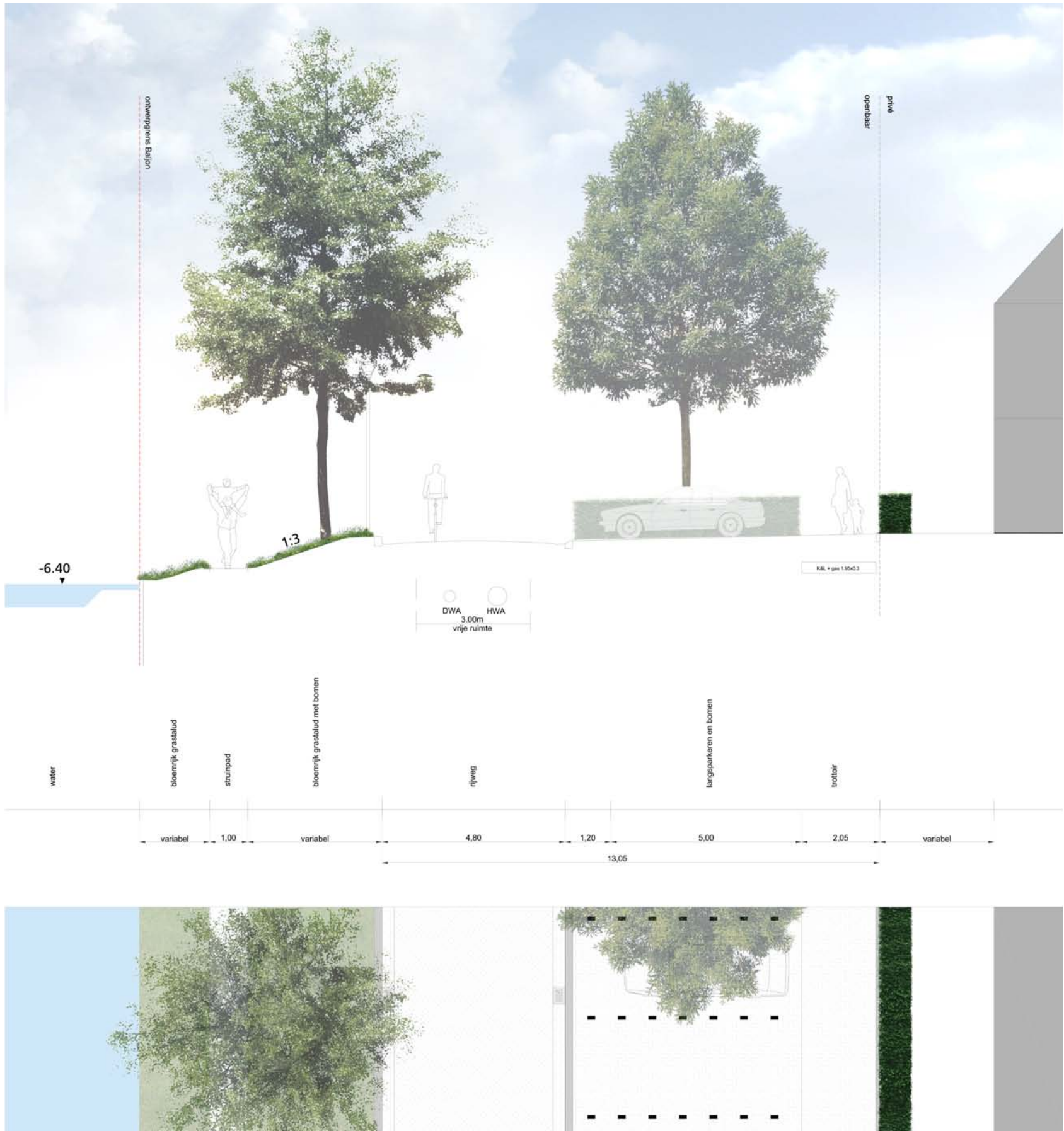
6. PROFIELEN

6.6 Singel



6.7 Zuidelijke Dwarstocht (langsparkeren)





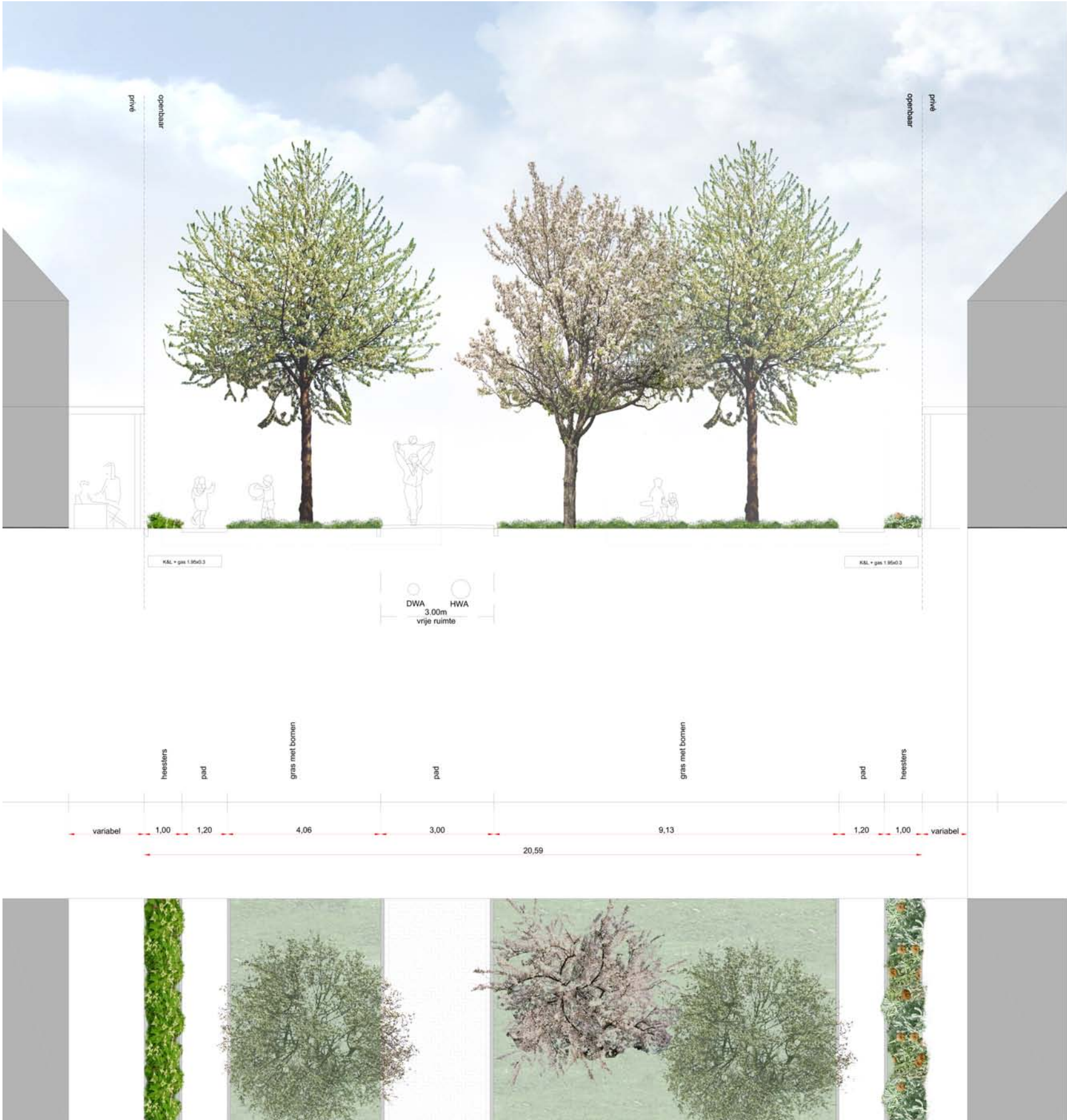
6. PROFIELEN

6.8 Zuidelijke Dwarstocht (haaksparkeren)



6.9 Groene Loper

De Groene loper is een welkome ruimte zonder auto's. Gras en bomen bepalen de sfeer en het gebruik.

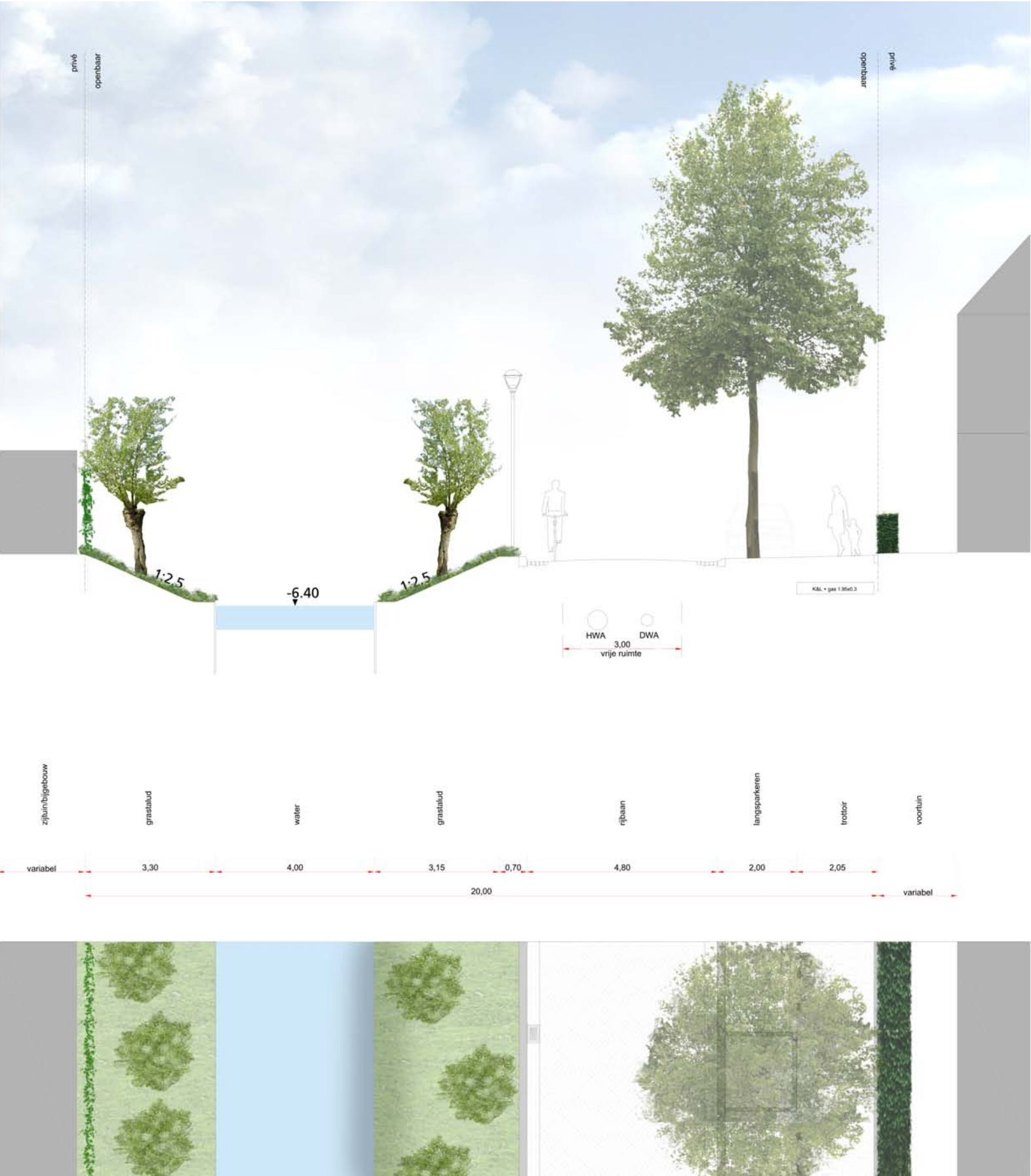




6. PROFIELEN

6.10 Groene Loper richting Singel





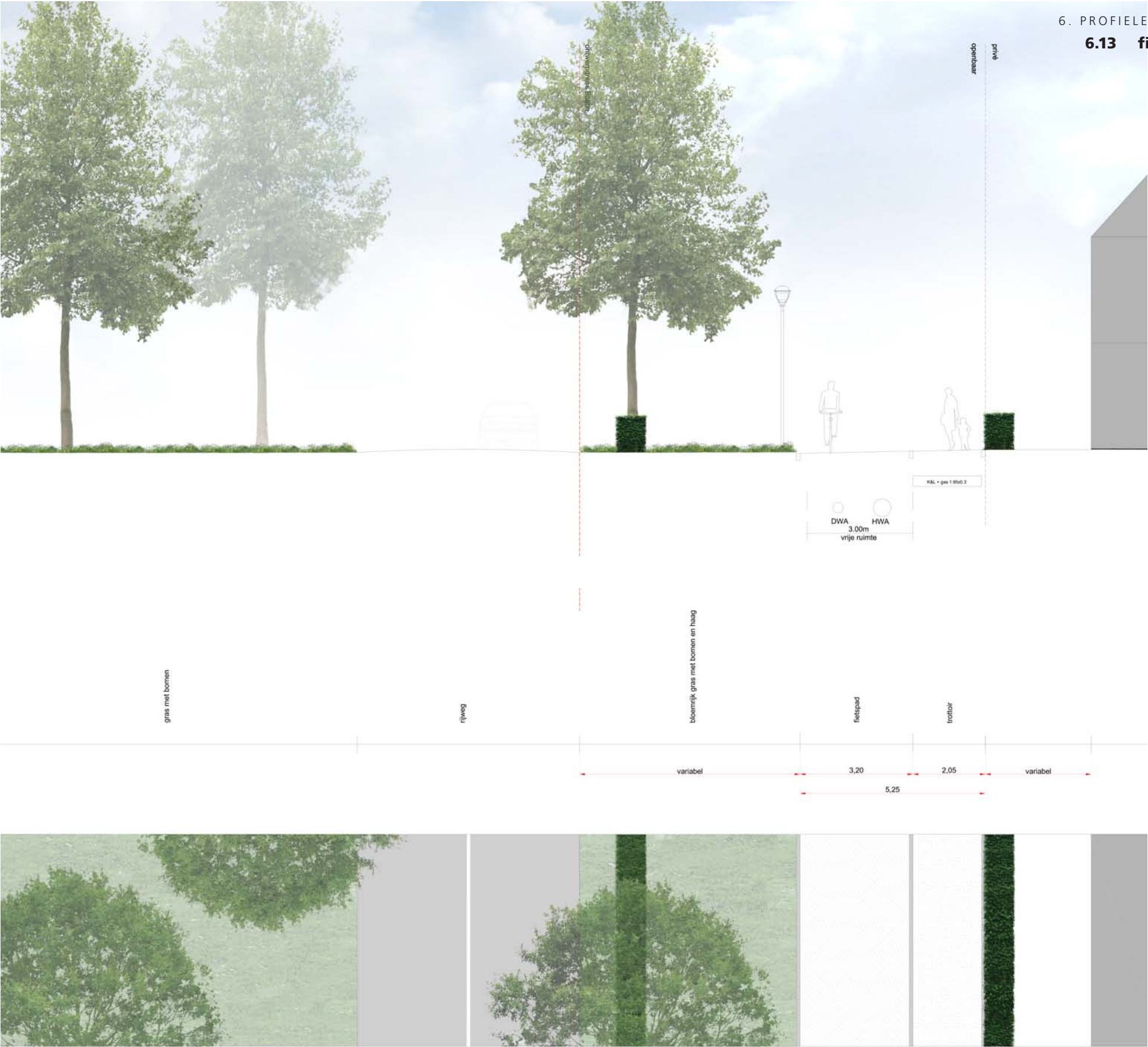
6. PROFIELEN
6.11 woonstraat met sloot



6.12 Ventweg langs Zuidelijke Rondweg



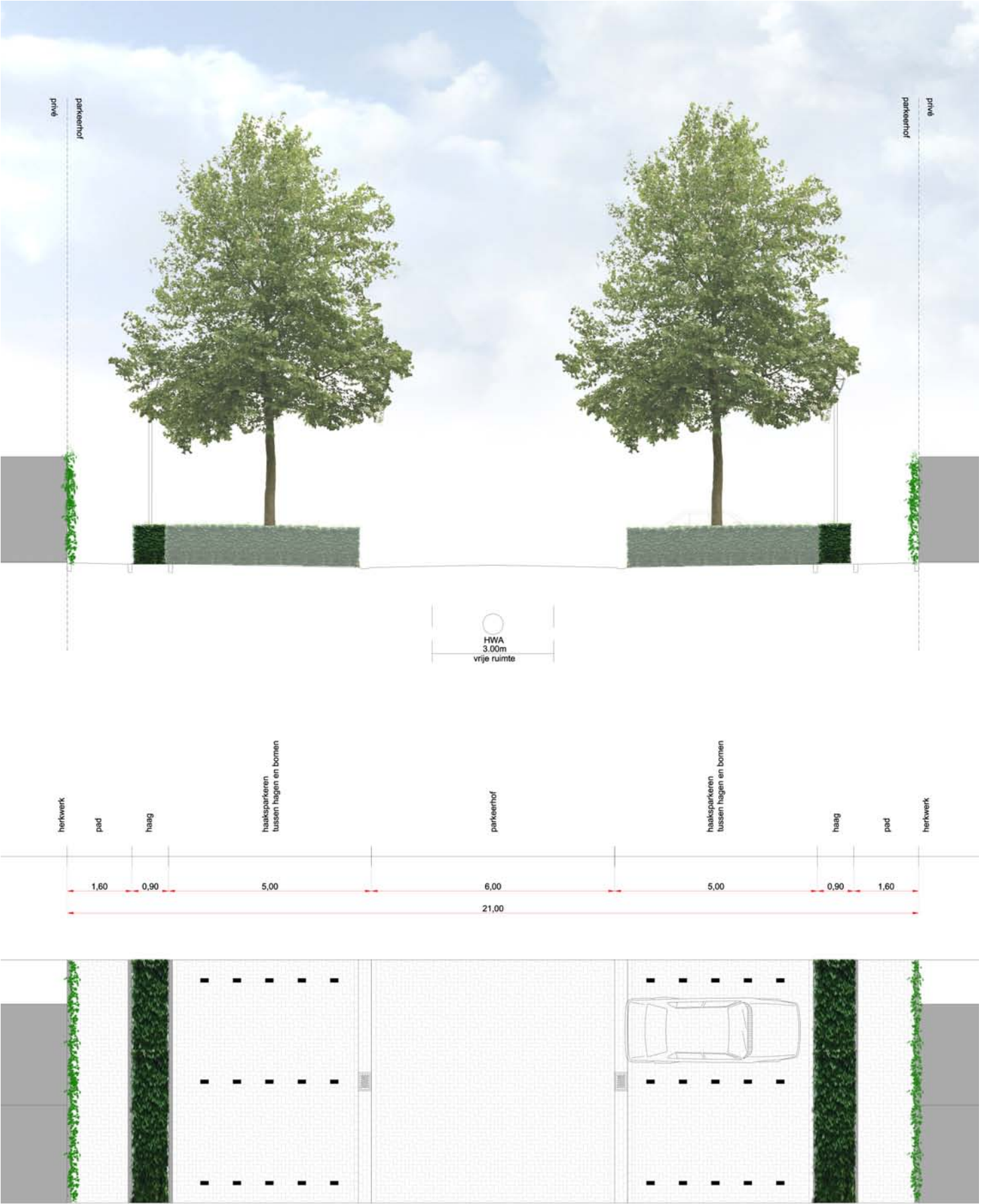
6.13 fietspad langs Zuidelijke Rondweg



6.14 parkeerhof

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

De ligging, de entree en de omkadering maakt duidelijk of dat het hof niet openbaar is. Het collectieve hof ligt midden in het bouwblok, 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. PROFIELEN

6.15 parkeerkoffier

Verspreid door de buurt staan de auto's tussen de woningrijen op kleine parkeervelden.

De parkeerkoffers zijn openbaar. De ruimten zijn duidelijk omkaderd met lage hagen en met klimop begroeide schermen. Dit zorgt voor een stevige, groene en doorlopende overgang van de openbare ruimte naar de tuinen of zijgevels. De omvang is beperkt, zodat ze overzichtelijk en veilig zijn. Ook de bergingen grenzend aan de achterpaden, in het bijzonder ter hoogte van een parkeerkoffier, worden voorzien van met klimop begroeide schermen.



7.0 Een nieuwe Engelse woonwijk

De beeldkwaliteit is onderdeel van 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 op stedenbouwkundig niveau te benoemen. Deze staan 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, tuilmuren

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

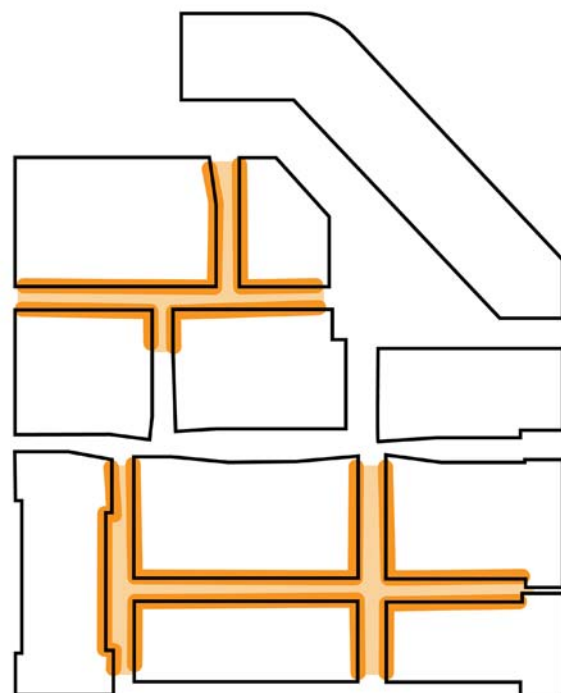
Stedenbouwkundig gezien zijn de huizen direct of indirect gericht op een grotere herkenbare ruimte: de laan, het plein, de singel, het park. Vanuit de intimiteit van de eigen woning ziet men de ruimtelijkheid van het stedenbouwkundige openbare milieu ("hier en daar").

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".

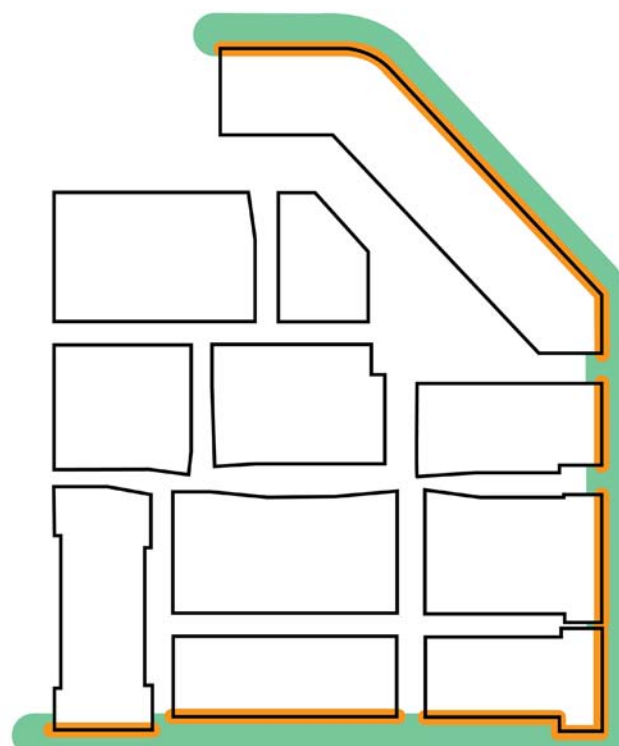
Eenheid in Verscheidenheid

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.

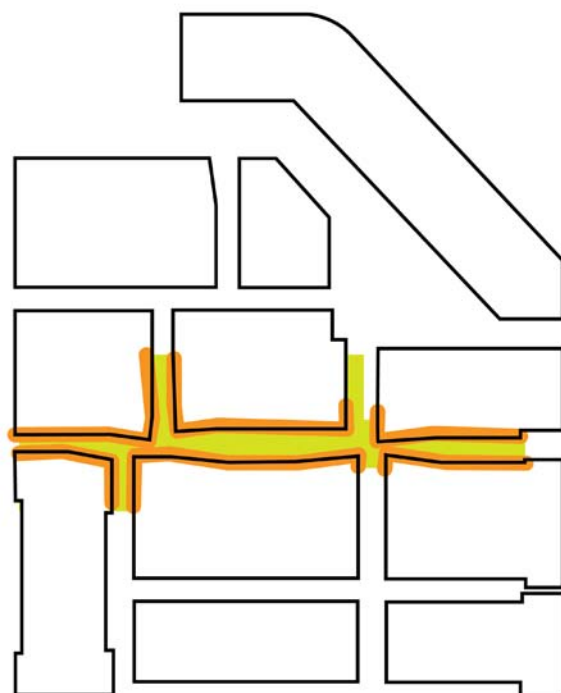




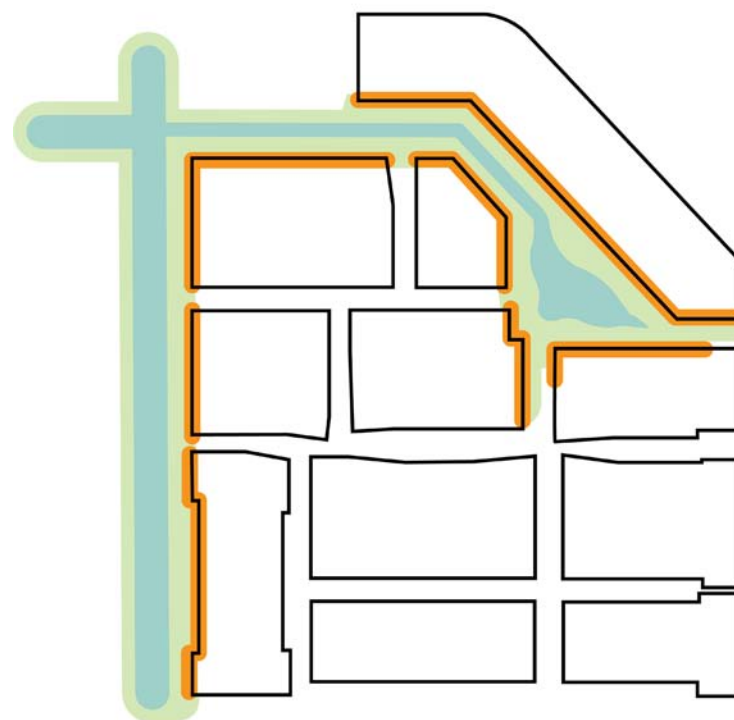
de Straten



de Lanen



de Groene Loper



de Singel

7. BEELDKWALITEIT

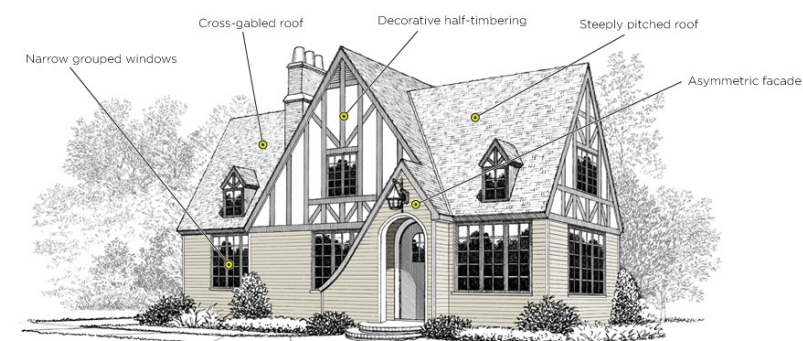
7.1 introductie beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de architectuur van de woningen is gebaseerd op twee aspecten. De woningen krijgen een architectuur die samenhangt met de eerder gerealiseerde woningen (in een Engelse Landschaps-stijl) van Park Triangel. De keuze voor de architectuur is geïnspireerd op de karakteristieke ruimten in het stedenbouwkundig plan van deelgebied G.

Kenmerkend zijn de Straten, de Lanen, de Groene Loper en de Singel. De vanwege het landschappelijke en groene karakter van deze ruimten is gekozen voor de Engelse Tudor-stijl. Een stijl waarbij de individuele woning ondergeschikt is aan het ensemble. En waarbij dit ensemble nog het meeste weg heeft van grote, asymmetrisch vormgegeven, huizen in het groen.

de architectuur

De Tudor-stijl van deelgebied G kenmerkt zich doordat alle woningen enkele identieke kenmerken hebben, zoals een uniforme zalmkleurige baksteen, keramische bruinigrijze leipannen en donkere goten en hemelwaterafvoeren. Binnen de gekozen architectuurstijl kent iedere stedenbouwkundige ruimte zijn eigen specifieke accenten. Dit beeldkwaliteitsplan is daarom opgedeeld vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de identieke kenmerken die voor alle woningen van toepassing zijn; de hoofdstukken 2, 3, 4 en 5 beschrijven de specifieke accenten van de woningen aan de vier karakteristieke stedenbouwkundige ruimten.



Tudor-stijl

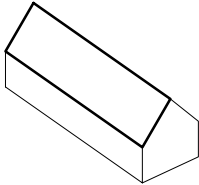
7.2 identieke kenmerken

1. hoofdvolume

Daken kennen geen dakoverstek.

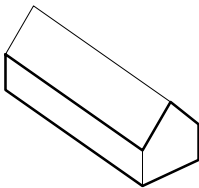
2. dakpan, goten en hemelwaterafvoeren

Dakpannen zijn keramisch van het type vlakke leipan, kleur antraciet. Goten en hemelwaterafvoeren die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied zijn van metaal en donker van kleur.



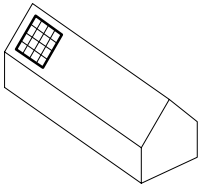
3. baksteen

Bakstenen zijn zalmkleurig. Vanwege de uniformiteit van de architectuur worden alle woningen met dezelfde baksteen en keramische dakpan uitgevoerd. In onderling overleg met de ontwikkelaars worden deze steen en dakpan bepaald en voorgelegd ter goedkeuring aan het Qteam. Formaat van de baksteen is afwisselend, waardoor geen monotoom beeld ontstaat.



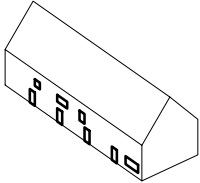
4. zonnepanelen

Zonnepanelen in het dakvlak van de voorgevel zijn geïntegreerd met de dakpannen.



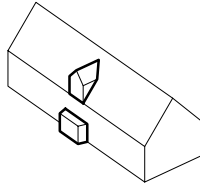
5 ramen en deuren

Ramen en deuren zijn van hout in kleur RAL 7022 (Ombergrijs). Ramen kennen een staande roedeverdeling. De roeden liggen op het glas, nooit ertussen. De diagonalen van alle ruiten zijn gelijk gericht. Raamdorpels zijn nooit van aluminium. Voordeur, buitenlamp, beldrukker en brievenbus vormen een integraal geheel met de architectuur van de woning.



6. uitbreidingsopties

Dakkapellen, serres, erkers en uitbouwen vormen een integraal geheel met de architectuur van de woning.



7. samenhang

Samenhang in de gevelcompositie in blokken van circa 4 woningen (ook binnen een langere rij), geen facade architectuur van pandjes. Geen monotome lange rijen, maar korte rijen bij voorkeur met verschillende typen

8. hoekwoning

Hoekwoningen hebben geen dode gevel, maar zijn zorgvuldig ontworpen.



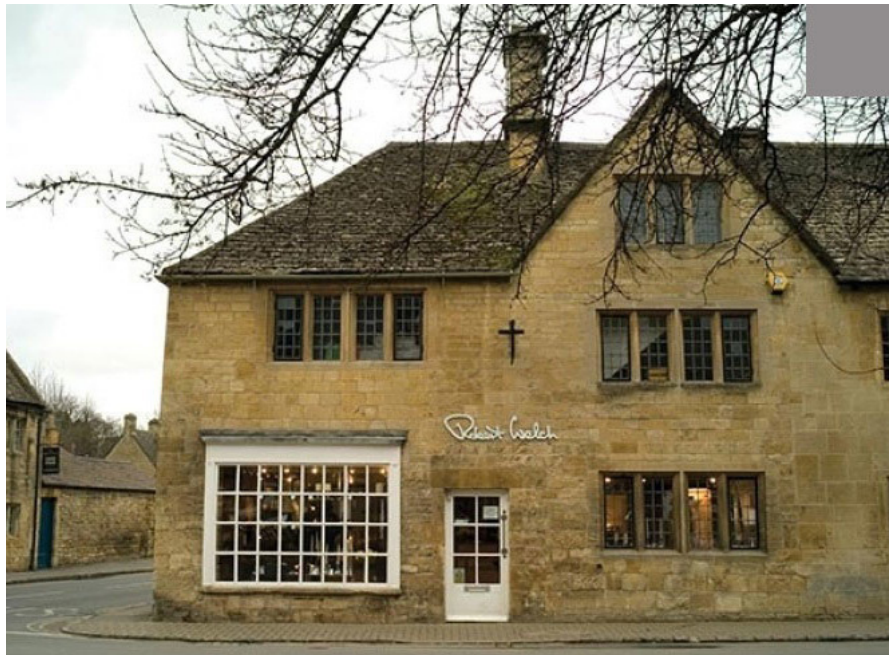
1. referentie voor overgang tussen dak en gevel: een dunne lijn zonder overstek (kop- en zijgevel)



2. keramische leipan



2. hwa en goten van metaal en donker van kleur



3. zalmkleur baksteen



4. zonnepanelen in het dakvlak

7. BEELDKWALITEIT
7.2 indentieke kenmerken



5. ramen en deuren in kleur RAL 7022



5. ramen kennen een staande roedeverdeling, de diagonalen van alle ruiten zijn gelijk gericht, voordeur, buitenlamp, beldrukker en brievenbus vormen een integraal geheel



6. uitbreidingsopties zoals dakkapellen vormen integraal geheel met de architectuur van de woning

Rijwoningen, afgewisseld met parkeer-pockets begrenzen de ruimte van de straten.

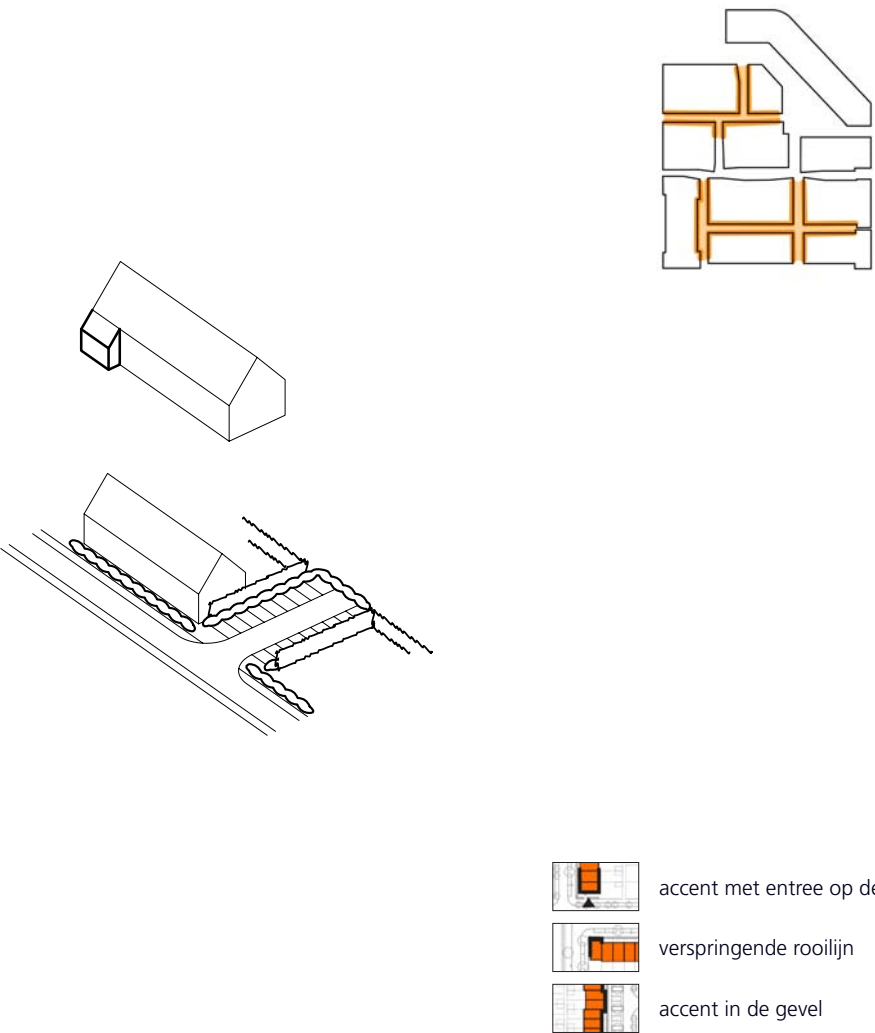
Daarom worden eisen gesteld aan het afzomen van de parkeerpockets met hagen en de benadrukking van enkele accenten in de straten.

1. specifieke accenten

Op gemarkeerde plekken op de kaart wordt de straat beëindigd door het verspringen van de rooilijn.

2. overgang openbaar-privé

Een groene haag vormt de overgang tussen de voortuin en de straat, een scherm met klimop tussen de tuin en de parkeerpockets.



1. een accent in de gevel



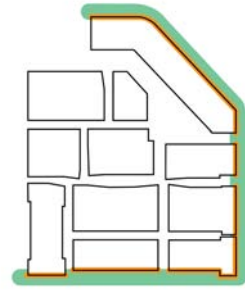
1. beëindiging van blok door verspringen van de rooilijn



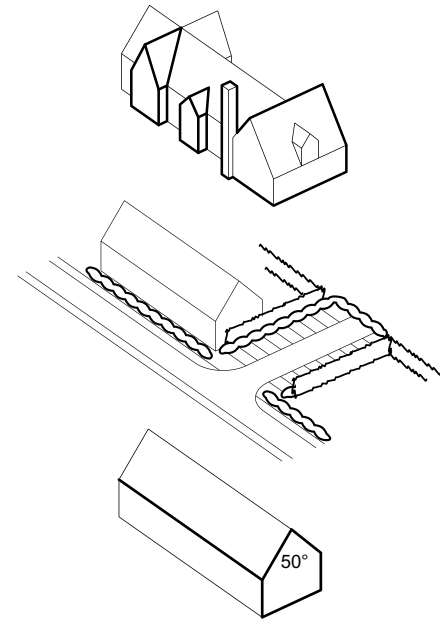
2. een haag vormt overgang tussen



2. een scherm met klimop vormt de overgang tussen tuin en pakeerpocket



zachte koppen



1. ieder blok laanwoningen is een compositie die bestaat uit minimaal drie kopgevels en een schoorsteen, de kopgevels steken minimaal 30 cm uit ten opzichte van het voorgevelvlak



1. de schoorsteen bevindt zich in het vlak van de kopgevel, op gemarkeerde plekken op de kaart krijgt een laanblok een 'zachte kop'

7. BEELDKWALITEIT

7.4 de lanen

Langs de groene Lanen staan langere blokken met rijwoningen, afgewisseld met parkeer-pockets.

Om markante plekken in het stedenbouwkundig plan te markeren en om ruimte tussen de blokken te creëren, kennen deze blokken beëindigingen die anders en kleinschaliger zijn dan een afgesneden eindgevel bestaande uit twee lagen en een kap. Dit worden 'zachte koppen' genoemd. De blokken geven de Lanen hun gewenste schaal en ritmering door verticale elementen in de vorm van topgevels en schoorstenen. Het BKP spreekt zich daarom uit over het aantal en de positie van de zachte koppen en verticale elementen en het afzomen van de parkeerpockets met hagen.

1 specifieke accenten

Ieder blok laanwoningen is een compositie die bestaat uit minimaal drie kopgevels en één schoorsteen. De kopgevels steken minimaal 30 cm uit ten op zichte van het voorgevelvlak, de schoorsteen bevindt zich in het vlak van de kopgevel. Op gemarkeerde plekken op de kaart krijgt een laanblok een 'zachte kop'.

2. overgang openbaar-privé

Een groene haag vormt de overgang tussen de voortuin en de straat, een scherm met klimop tussen de tuin en de parkeerpockets.

3. hoofdvolume

De dakhelling is 50 graden. Daken kennen geen dakoverstrek.



2. een haag vormt overgang tussen tuin en straat

7.5 de groene loper

Door Park Triangel loopt een groene as die de deelgebieden G, H en I met elkaar verbindt.

In deelgebied G krijgt de Groene As haar identiteit door de groepering van de woningen die deze as opdelen in een aantal intiemere omsloten tuinen. Dat vraagt om een specifieke overgang tussen de woning en de tuin en de beëindiging van de blokken.

1 bloklengthe

De bloklengthe van de woningen aan de groene as is maximaal 8 woningen lang.

2. specifieke accenten

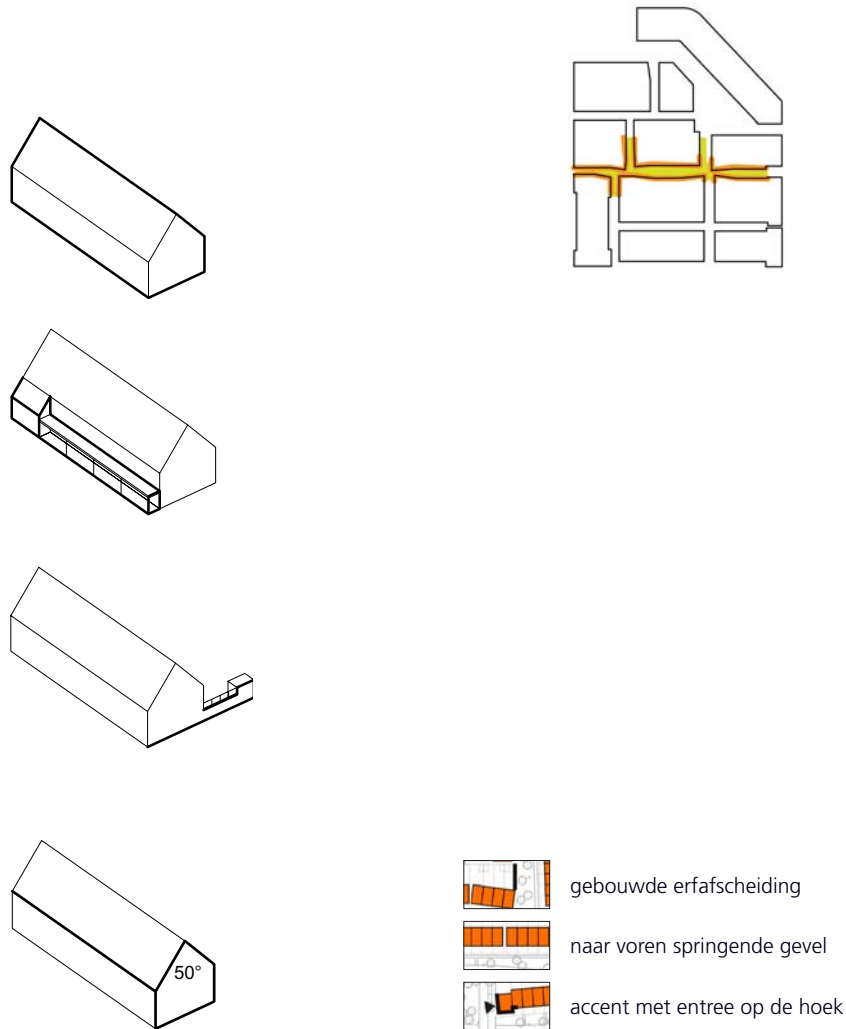
Op gemarkeerde plekken op de kaart sluiten de blokken zich met een naar voren verspringende topgevel of rooilijn.

3 overgang openbaar-privé

De overgang tussen blokken en groene as wordt vormgegeven door een veranda. Behalve op de plekken van een naar voren verspringende topgevel of rooilijn. Op gemarkeerde plekken op de kaart sluiten de tuinen met een gebouwde erfafscheiding aan op de groene as.

4. hoofdvolume

De dakhelling is 50 graden. Daken kennen geen dakoverstrek.



3. veranda als overgang tussen blokken en groene as en beëindiging van de blokken



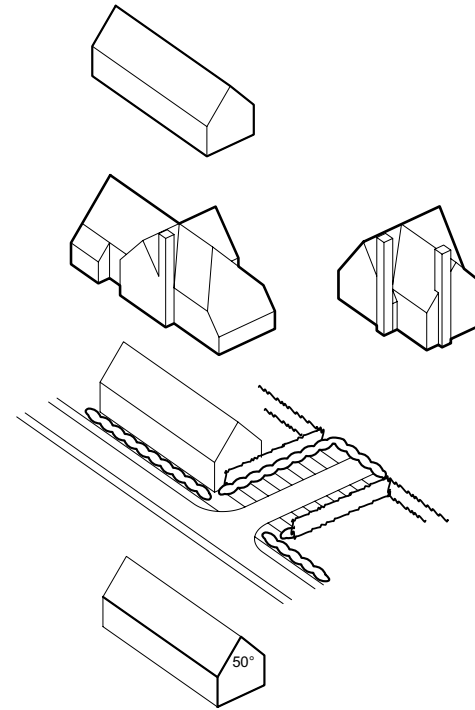
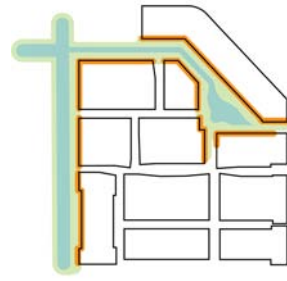
3. gebouwde erfafscheiding aan de groene as



4. de dakhelling is 50 graden



 bloklengthte in aantal woningen (indicatief)



7. BEELDKWALITEIT

7.6 de singel

Tenslotte kent deelgebied G twee singelvormige ruimten met water en groene oevers, de Singel.

Langs deze royale groene ruimten staan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen als grote landhuizen in het groen. Het beeldkwaliteitsplan spreekt zich daarom uit over de compositie en de bloklengthte van deze landhuizen. In deze groene ruimte worden de parkeerpockets met groen omzoomd.

1. bloklengthte

Bloklengthtes variëren in grootte. Op de kaart zijn indicatief de bloklengthtes van de woningen aangegeven.

2. specifieke accenten

Hoofdvolumes kenmerken zich als een ensemble van verschillende kappen. Ieder blok (ensemble) kent minimaal een schoorsteen.

3. overgang openbaar-privé

Een groene haag vormt de overgang tussen de voortuin en de straat, een scherm met klimop tussen de tuin en de parkeerpockets.

4. hoofdvolume

De dakhelling is 50 graden. Daken kennen geen dakoverstrek.



2. hoofdvolume als een ensemble van verschillende kappen



2. een rij woningen als een ensemble van verschillende kappen



2. een haag vormt overgang tussen tuin en straat

7.7 groen op de overgang privé / openbaar

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. Ook in de parkeerhoven is er binnen de verkaveling ruimte gereserveerd voor groen.

1. haag op erfafscheiding & haag rondom mandelige parkeerhoven

Bewoners kunnen kiezen uit de volgende soorten: Ligustrum vulgare 'Lodense', Taxus baccata of Ilex x meserveae 'Blue Angel'/'Blue Prince'.

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

2. klimop

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

Breng een menging van korte (passen zich makkelijk aan de nieuwe situatie aan) en lange lengten (geeft eerder dicht groen scherm) Hedera aan.

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

Of kies voor een 'kant en klaar' Hedera scherm.

3. bomen

Aantal bomen per parkeerhof vergelijkbaar met naast getoonde kaart.

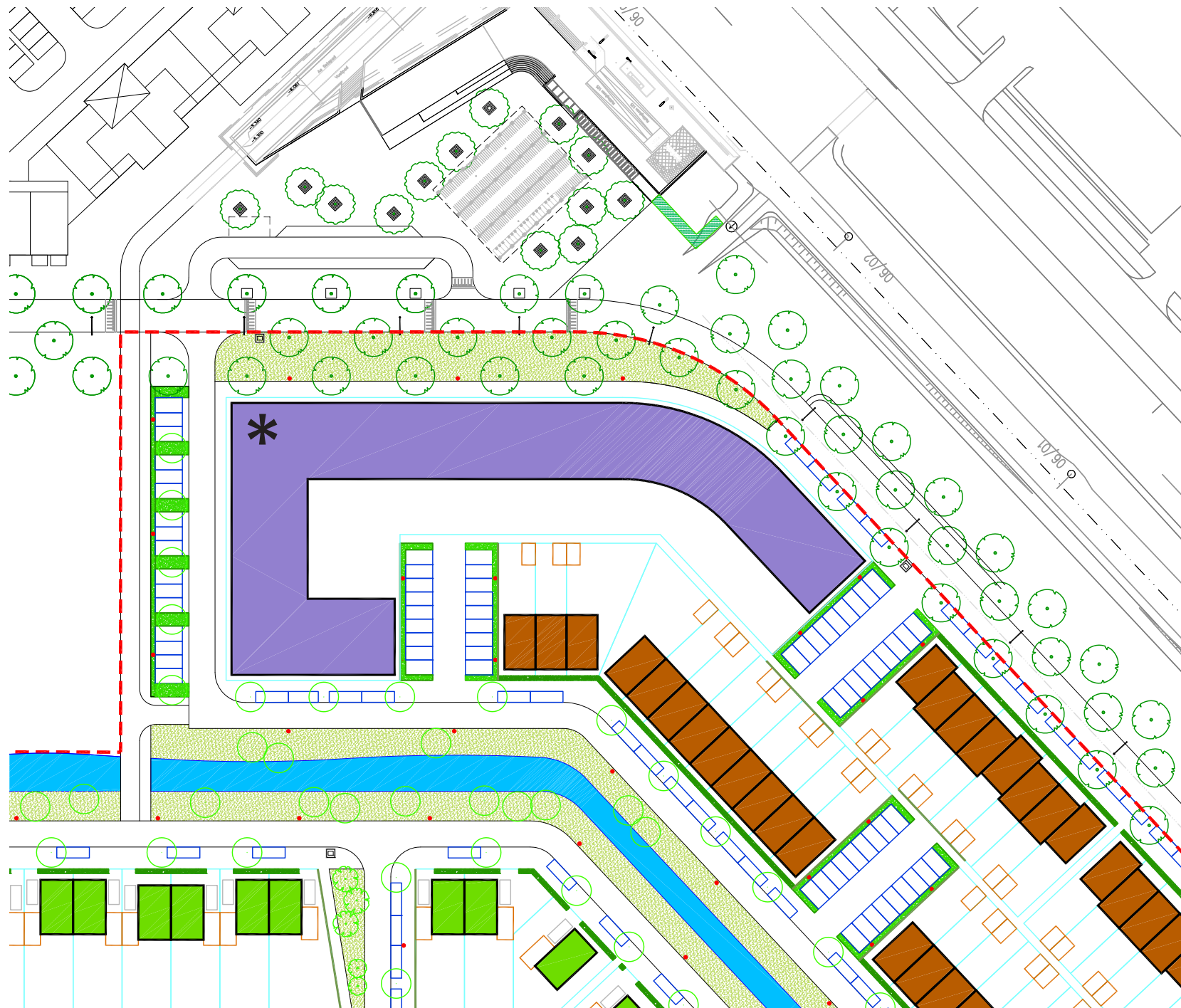
Grootte boom 2e orde, maat 20-25

4. bodemstructuur en onderhoud

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

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





voorbeeldverkaveling bouwblok A



hoogte accent op hoek

7. BEELDKWALITEIT

7.8 alternatieve verkaveling blok A

Voor de bebouwing tegenover de stationslocatie geeft het Stedenbouwkundig Plan ruimte voor een alternatieve verkaveling met gestapelde woningbouw.

Het appartementengebouw is familie van de grondgebonden woningen. De architectuur dient aan te sluiten op het nieuwe woonmilieu.

1. hoofdvolume

Appartementengebouwen zijn vormgegeven als grote villa, met kap, bestaan uit een samengesteld volume en hebben, indien toegepast, een kappensilhouet. Bij voorkeur een korte gaanderij (in het hoofdvolume opgenomen) of portiekontsluiting. Geen grote incisie in het dak, terrassen opnemen in het dak.

2. hoogte

De verkaveling kent op de hoek een hoogte accent. De uiteinden van het volume zoeken in hoogte aansluiting bij de aangrenzende bebouwing.

3. parkeren

Het parkeren dient binnen de kavelgrenzen op eigen terrein worden opgelost.

4. overgang openbaar-privé

Een groene haag vormt de overgang tussen kavel en de straat.

BIJLAGEN

01	plankaart	A2	1:1000
02	plankaart opgewerkt met omgeving	A2	schaalloos

