

Stedenbouwkundig plan

't Suyt II, Waddinxveen

Colofon

februari 2021

Dit document is gemaakt door ECHO

ECHO

Stationsplein 45
Ingang A, unit 1.196
3013 AK Rotterdam

Team:

Robbert Jan van der Veen
Tim Tutert
Linde Elsinga
Ola Gabrys
Max Corbeek



In opdracht van Gemeente Waddinxveen

Team:

Projectleider: Tara van den Ban



Inhoudsopgave

Colofon	2	Aan het landschap	28	Kabels en leidingen	56
Inhoudsopgave	3	Aan de achterzijde	34	Afval	57
1. INTRODUCTIE VAN DE OPGAVE	4	3. BEELDKWALITEIT	37	5. VERVOLG	58
Inleiding	5	Beeldkwaliteitssferen	38	Vervolg	59
Ambitie	6	Accenten	39	6. BIJLAGEN	60
Plangrens & randvoorwaarden	7	Architectuur	40		
Context	8	Dakvorm	42		
Inspiratie & concept	10	Dak Materialisatie	43		
Visie	13	Duurzaamheid Groene daken	44		
Participatie	14	Duurzaamheid Zonnepanelen	45		
2. VISIE	16	Openbare ruimte: Materialisatie	46		
Flexibel raamwerk	17	4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	47		
Structuren	19	Mogelijk programma	49		
Aan 't Suyt I	20	Parkeren	50		
Aan de laan	22	Infrastructuur en hulpdiensten	51		
		Groen	52		
		Spelen en verblijven	53		
		Klimaatadaptatie	54		
		Water	55		

Introductie van de opgave



Inleiding

In samenwerking met de Gemeente Waddinxveen heeft ECHO de afgelopen periode een stedenbouwkundig plan voor de gebiedsontwikkeling 't Suyt II samengesteld. Een ontwikkeling aan de westrand van Waddinxveen tussen de Plasweg en de Onderweg.

't Suyt II is onderdeel van de ontwikkeling 't Suyt waartoe een voetbalpark, dat in 2008 in gebruik is genomen, en de ontwikkeling 't Suyt I behoort.

In april 2019 heeft de gemeente een uitvraag opgesteld om te komen tot een selectie van een bureau om tot uitwerking van een stedenbouwkundig plan te komen. ECHO is toen uit drie andere partijen tot winnaar gekozen.

In de afgelopen periode is de uitwerking van het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen met inspraak van omwonenden. De bewoners hebben een klankbordgroep van 15 leden gevormd die gedurende het proces vier keer zijn betrokken bij de planvorming. Daarnaast zijn twee bredere inloopavonden georganiseerd waar de plannen met de overige omwonenden zijn gedeeld. In het hoofdstuk participatie wordt verder ingegaan op dit participatietraject.

Ambitie

't Suyt II wordt een aantrekkelijke, groene woonbuurt waarin duurzaamheid centraal staat. Dit komt tot uiting in zowel de buitenruimte als in de architectuur.



Plangrens & randvoorwaarden

De planlocatie is gelegen in de ontwikkeling 't Suyt. Bij de ontwikkeling van 't Suyt fase I is een bestemmingsplan opgesteld, waarbij voor 't Suyt fase II een uit te werken woonbestemming voor 120 woningen is opgenomen, dit is Deelgebied 1.

Direct naast het plangebied ligt Deelgebied 2. Een groenzone die nu bestemming agrarisch heeft. In eerste instantie was dit deelgebied geen onderdeel van de planvorming. Tijdens de participatie met de omwonenden ontstond de sterke wens deelgebied 2 mee te nemen in de ontwikkeling en op die manier een goede overgang tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande bebouwing te organiseren. Om dit mogelijk te maken is er besloten deelgebied 2 als integraal onderdeel van de planontwikkeling mee te nemen.

In totaal zijn de twee deelgebieden 8,9 hectare.

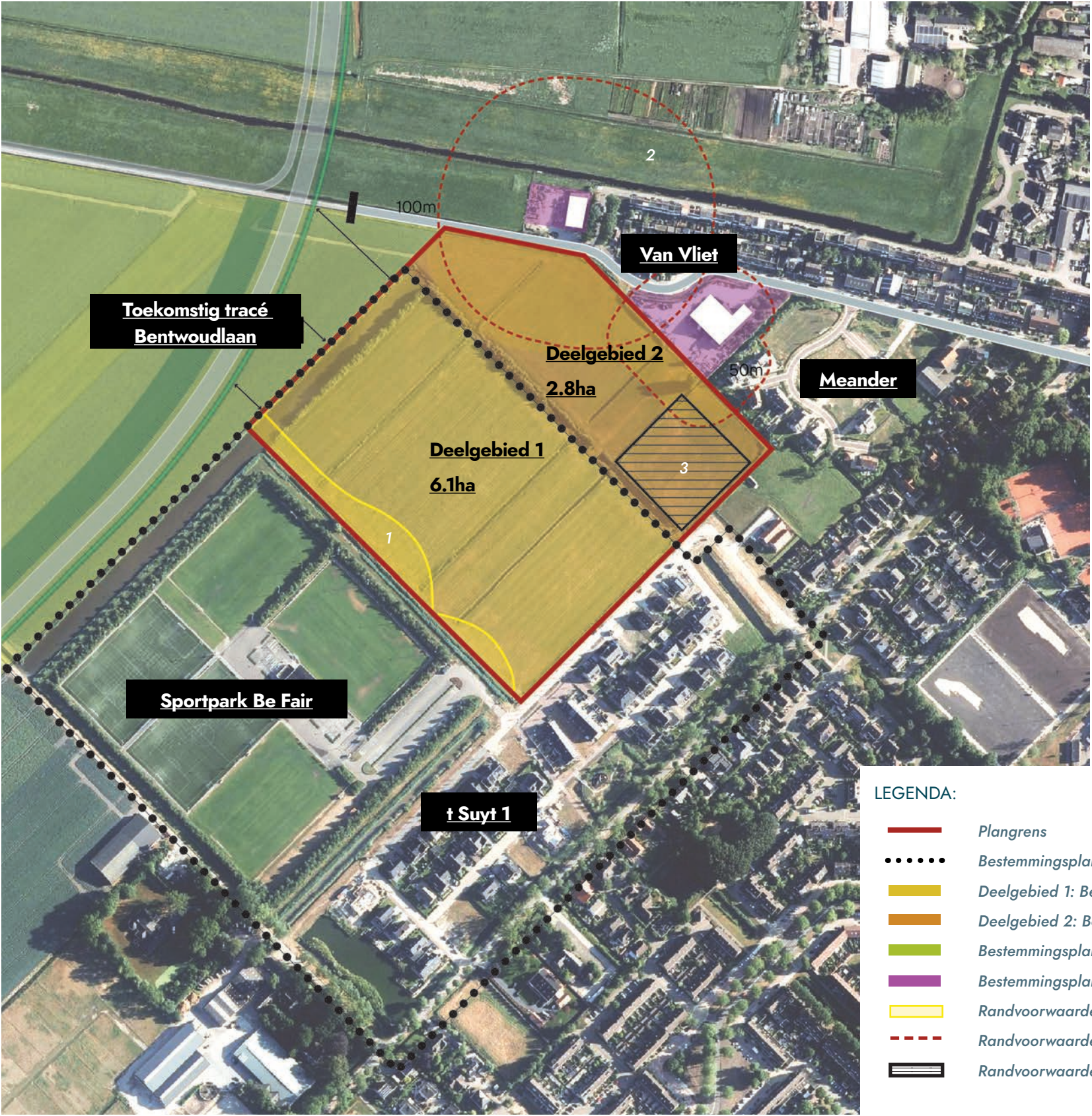
Naast het plangebied ligt de voetbalvereniging Be Fair. En aangrenzend ligt de ontwikkeling 'Meander' en het hoveniersbedrijf van Van Vliet.

De provincie Zuid-Holland werkt in overleg met de gemeente Waddinxveen aan een nieuwe randwegenstructuur aan de zuid- en westzijde van Waddinxveen. De geplande Bentwoudlaan is gelegen ten westen van het plangebied van 't Suyt fase 2. De provincie is verantwoordelijk voor de maatregelen rondom mogelijke geluidhinder van de Bentwoudlaan.

Programmatistische randvoorwaarden

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in samenwerking met Stadkwadraat. De haalbaarheid van het plan is getoetst aan een maximaal programma van 150 woningen waarvan 30% sociaal programma.

De verdere onderbouwing hiervan is terug te lezen in het hoofdstuk 'stedenbouwkundig plan'.



Plankaart met plangrenzen



Er zijn drie externe factoren van invloed op het plangebied:

1. Het naastgelegen sportveld zorgt voor geluidsoverlast tijdens wedstrijden. In deze zone mag niet gebouwd worden, de geluidswaarde zal worden overschreden.
2. Aan de Onderweg zijn twee bedrijven gesitueerd die een risicocontour met zich meebrengen. Binnen deze contouren mag op dit moment niet gebouwd worden. Hiervoor zal een aparte procedure moeten worden gevolgd.
3. Bodemonderzoek wijst uit dat een deel van de bodem in het plangebied niet stevig genoeg is om belast te worden. Dit gebied zal vrij moeten blijven van bebouwing.



Context

Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand van Waddinxveen. Het is omsloten door bredere watergangen waarlangs opgaand wilgenschot groeit.

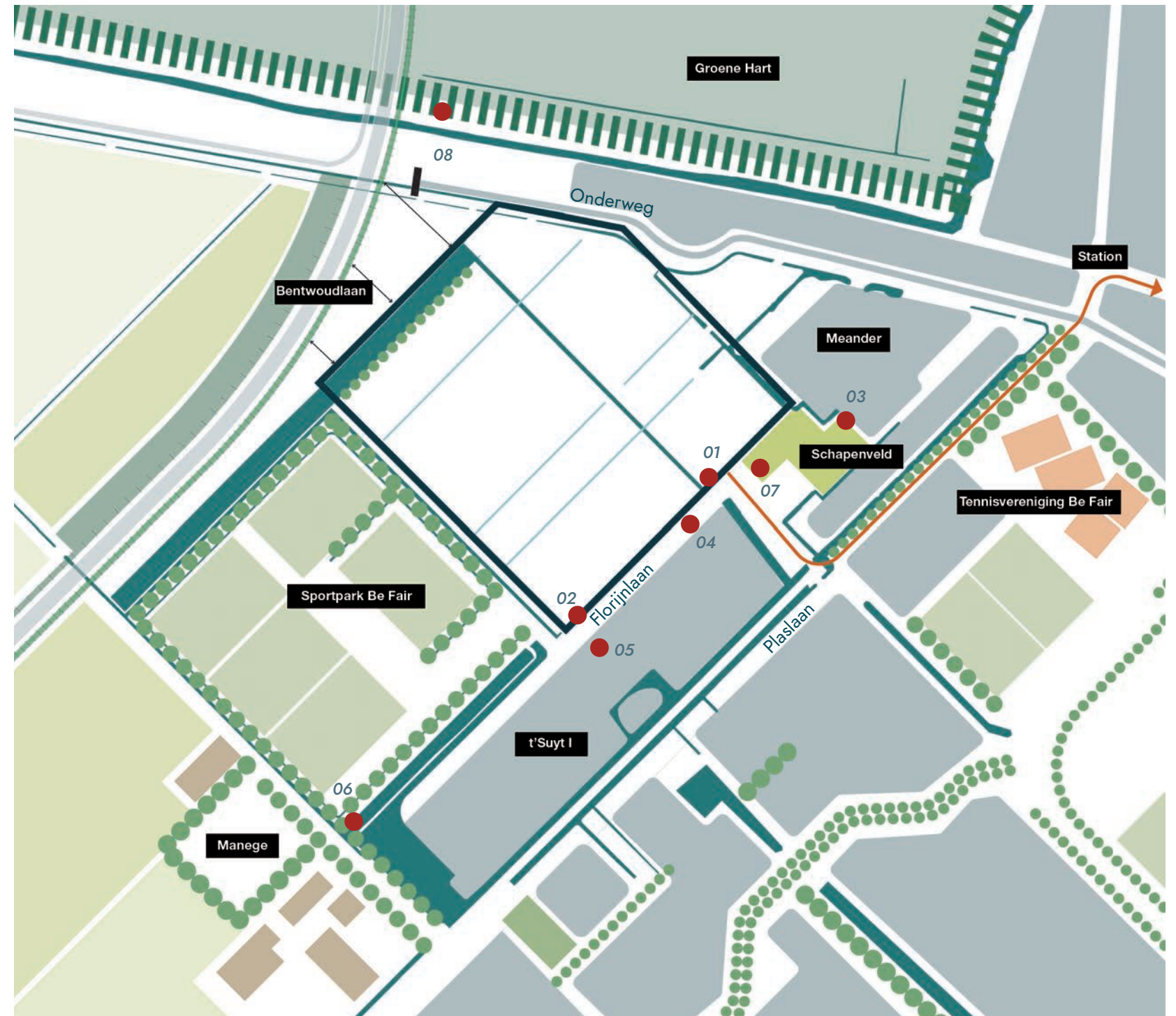
Naast het plangebied ligt een schapenveldje dat grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Plaslaan. Dit landelijke karakter past bij de dorpsrand van Waddinxveen en wordt door omwonenden zeer gewaardeerd.

Ten zuiden van het plangebied ligt 't Suyt fase I. Deze ontwikkeling is volledig uitgegeven als vrije kavels door de gemeente Waddinxveen en recent afgerond.

De Meander grenst aan de oostzijde aan het plangebied. De laatste kavels van deze ontwikkeling zijn op dit moment in aanbouw.

De voetbalvereniging Be Fair is omzoomd met een forse bomenrij en watergangen. Daardoor is 's winters en 's zomers de visuele relatie tussen de sportvelden en de woonwijk beperkt.

De entree naar de voetbalvereniging is gelegen naast het plangebied. Al het verkeer komt via de Florijnlaan naar het voetbalveld.





01



02



03



04



05



06



07



08

01 Brede watergang begrenst het plangebied aan de noord en oostzijde

02 Entree naar het sportveld van Be Fair

03 Boerenhek aan het schapenveld: een landelijke uitstraling als inspiratie voor de openbare ruimte

04 De zuidrand van het plangebied wordt begrensd door de ontwikkeling 't Suyt I

05 Een woonhofje als centrale plek in 't Suyt I

06 Vrije kavels met vrijstaande woningen aan de Florijnlaan

07 Ontwikkeling De Meander

08 De naastgelegen dijk is de grens tussen Waddinxveen en Het Groene Hart

Beeld boven:
Landschapsidentiteiten
rondom de
zuidplaspolder die
als inspiratie hebben
gediend voor het
landschappelijk
raamwerk:

Beeld midden:
Veenmoeras
Legakker en treksloot

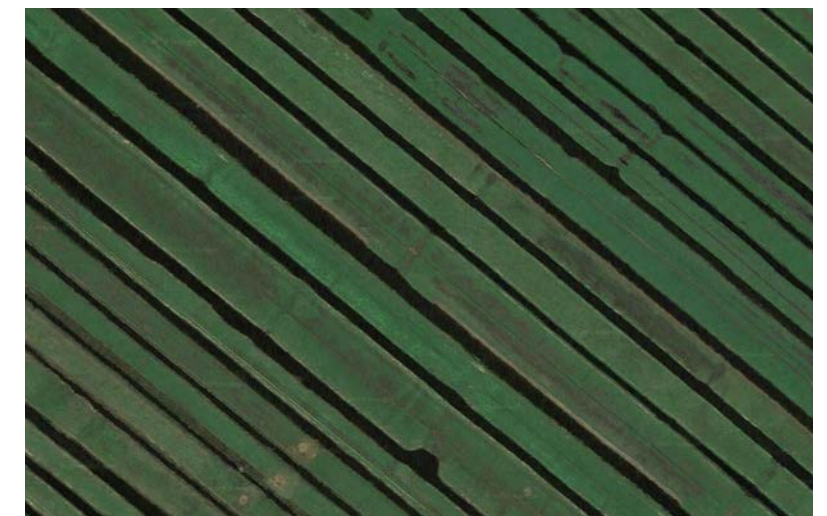
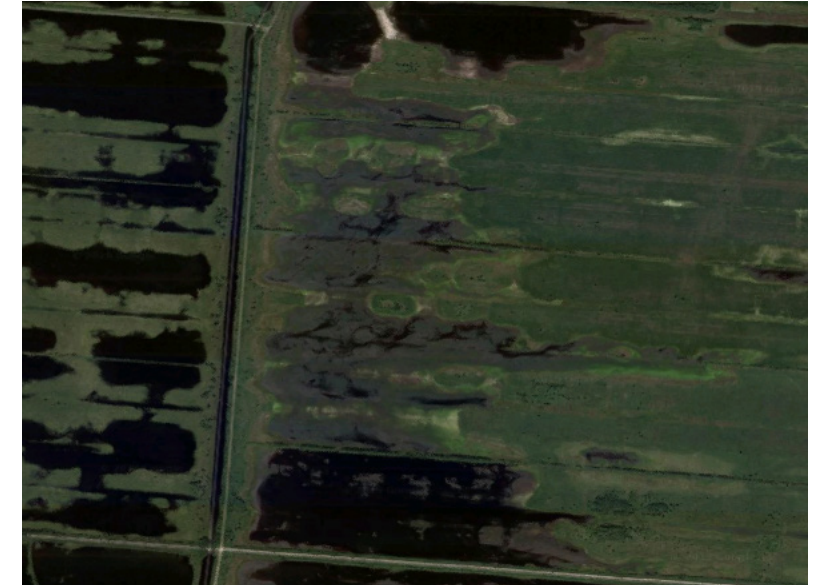
Beeld onder:
Veenplas

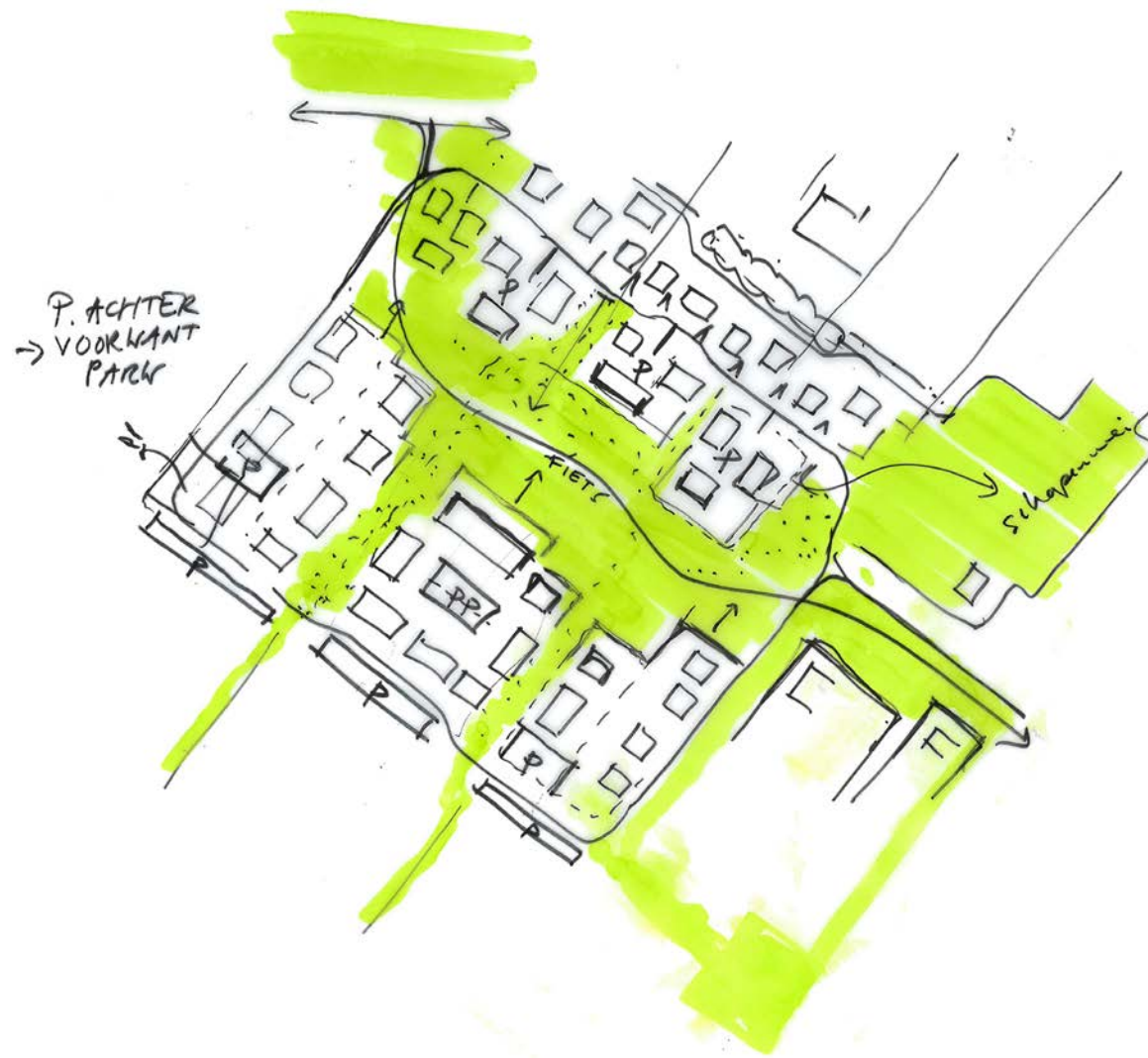
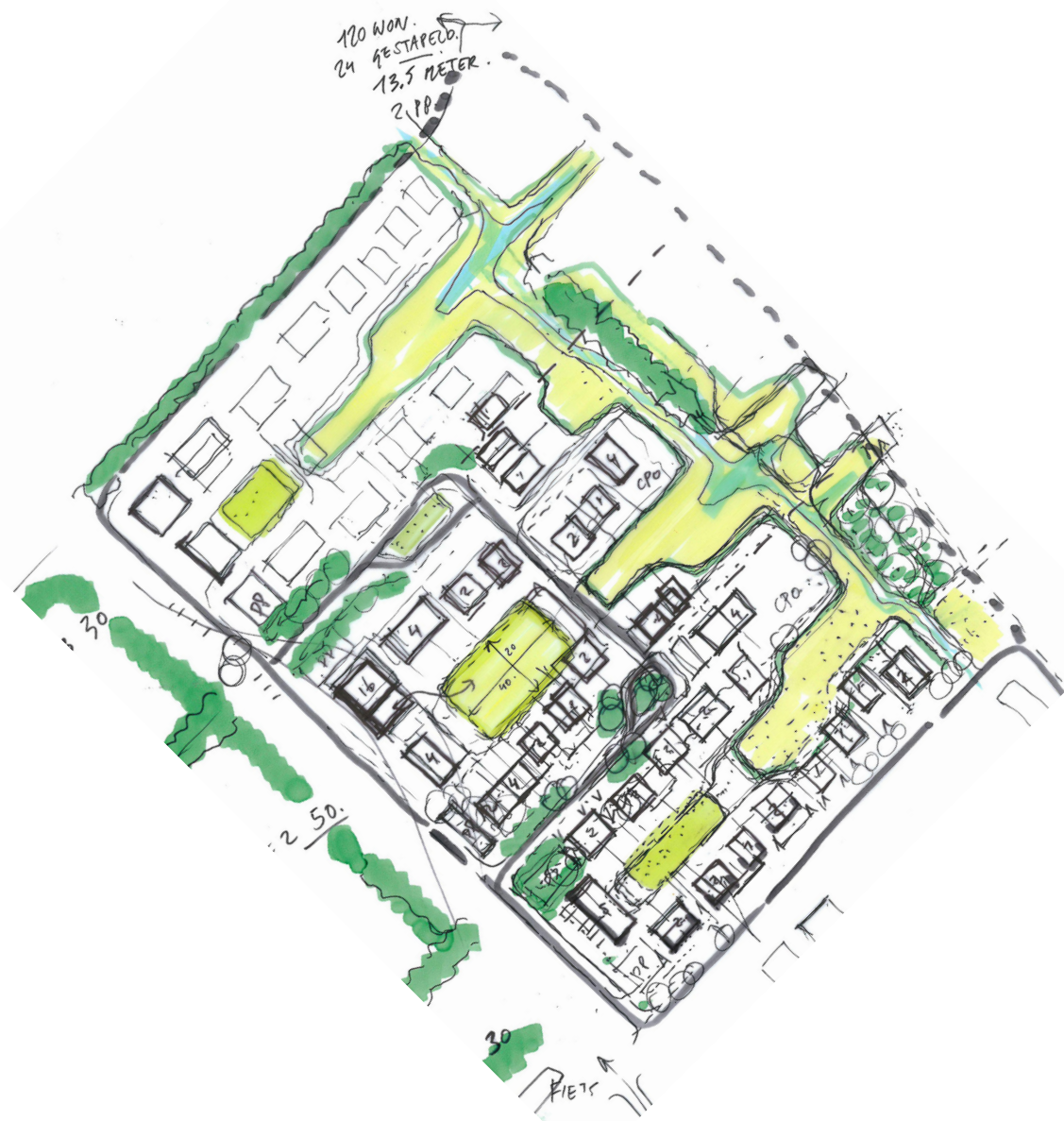
Inspiratie & concept

Ter inspiratie voor de planvorming duiken we de geschiedenis van de Zuidplaspolder in. De planlocatie is gelegen op de plek waar de veenontginningen plaatsvonden. De veengronden werden afgegraven en gebruikt als turf in de verbrandingsovens. Het landschap veranderde daardoor in fases, wat een rijk en afwisselend landschap opleverde. Allereerst bestond het uit een moerassige, waterrijke veenbodem. Door het graven van sloten kon het veen worden afgewaterd en worden afgestoken. Het afgestoken veen werd op de tussengelegen legakkers geplaatst om te drogen en vervolgens te worden verwerkt. Dit heeft het smalle slotenpatroon van de veenpolders bepaald. Op veel plekken werd zo diep afgegraven dat er veenplassen ontstonden. Zo ook in het plangebied.

Terugkijken in de geschiedenis leert ons dat polderlandschappen veranderlijk zijn. Dat een polderstructuur ook een grillige landschapsvorm kan zijn met een natuurlijke uitstraling. Het is de inspiratie geweest om het landschap de woonwijk in te trekken en een natuurlijke structuur en uitstraling te creëren die past bij het oerlandschap van de polder.

De eerste schetsen van het plan laten zien dat het landschap centraal staat in de wijk en dat elke woning profiteert van een plek aan dit groen. Deze visie hebben we gedurende het proces vastgehouden om een bijzondere woonwijk te creëren, waarbij de woningen en het omliggende groen interacteren.





Bovenste twee beelden:
Twee schetsstudies naar
het inpassen van centrale
landschapsstructuur passend
binnen de context van het
plangebied

Onderste twee beelden:
Historische beelden geven
een grillig veenlandschap
weer. Inspiratie voor een
meer natuurlijke, wilde
benadering van een
polderlandschap

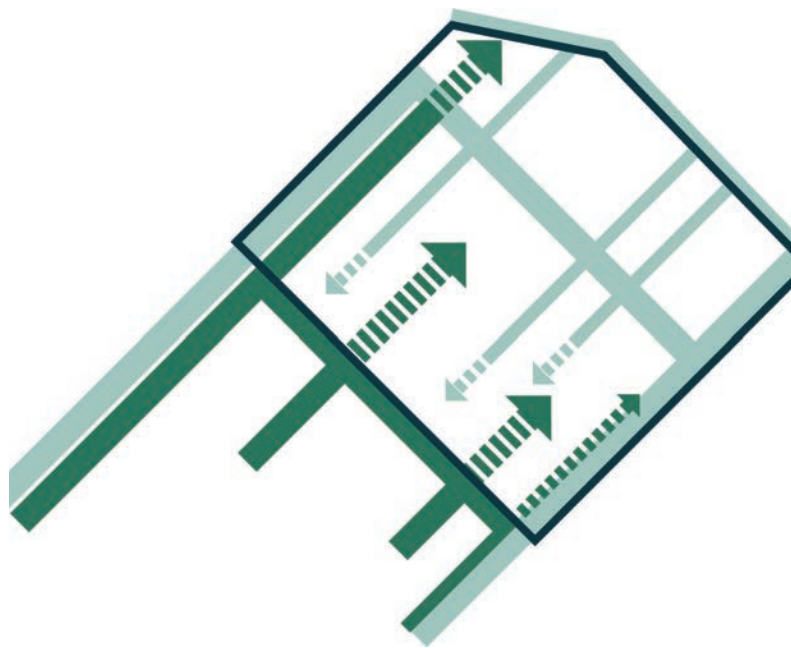
Bron: *Thuis in Zuidplas*
(2010), Gemeente Zuidplas,
Johan Knoester (Erfgoedhuis
Zuid-Holland)

Kaart van Isaäk Tirion van
circa 1750.

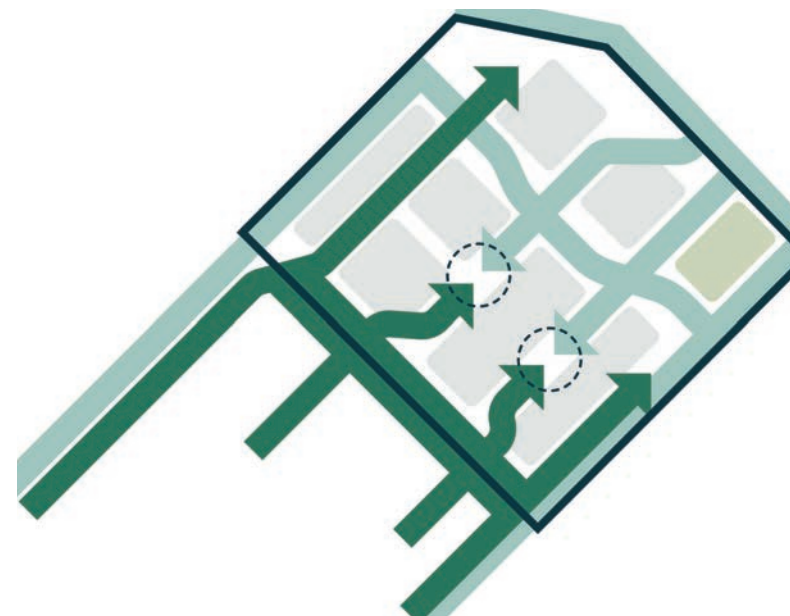


Plankaart 1:2000

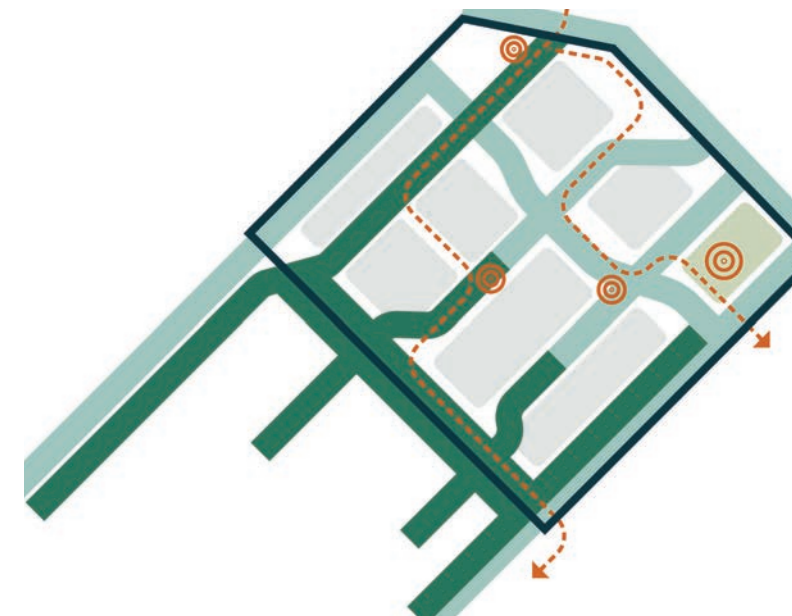




LANDSCHAP



STEDENBOUW



MENS

Visie

De onderliggende landschapslijnen zijn een inspiratie voor de vormgeving en identiteit van een nieuwe, bijzondere duurzame woonwijk.

Drie lagen zijn hierin leidend voor het ontwerp:

1. De bestaande landschappelijke structuren en het polderlandschap. Waterrijke oevers, natuurlijke beplanting en het samenvoegen van bebouwing en landschapsstructuren zijn een uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling.
2. De bebouwing voegt zich naar de landschapsvormen en het landschap voegt zich naar de bebouwing waardoor een interactie tussen de twee ontstaat.
3. De openbare ruimte is toegankelijk en aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers.

De drie lagen in het ontwerp zijn de ingrediënten om de ambitie van een aantrekkelijke groene woonbuurt waar te maken. In het ontwerpproces zijn continue afwegingen gemaakt om de juiste balans tussen zowel de bebouwing, als het landschap als de toekomstige bewoners in acht te nemen.

Daardoor is een gebalanceerd ontwerp ontstaan, waarin de landschappelijke structuren leidend zijn voor de vorming van de woonbuurten. Het plangebied bestaat uit meerdere buurten met elk een eigen identiteit.

Het landschap loopt als een structuur dwars door het plangebied heen. De bestaande watergang wordt verbreed en natuurlijker gemaakt. Deze watergang heeft vijf groene vingers het gebied in.

De meeste woningen zijn dus ook direct aan geadresseerd aan het openbaar groen of hebben er direct toegang toe via wandelpaden.

Het openbaar gebied komt daarmee tot aan de voordeur, met als gevolg een autoluwe woonbuurt waarin een groene woonomgeving centraal staat, met veel openbare ruimte en plekken voor mensen.

Participatie

Voorafgaand aan het samenstellen van dit document is een eerste informatieavond georganiseerd door de gemeente Waddinxveen in januari 2019. Op deze informatieavond is een groep van ca 15 omwonenden samengesteld als klankbordgroep. Deze klankbordgroep is intensief betrokken geweest gedurende het ontwerpproces.

De klankbordgroep is twee keer in volledige samenstelling bijeen gekomen. Daarnaast zijn nog afzonderlijke momenten geweest om een aantal individuele vragen van omwonenden te beantwoorden.

Naast de klankbordgroep zijn alle omwonenden, geïnteresseerden en deelnemers aan de informatieavond van januari opnieuw uitgenodigd voor twee bredere inloopbijeenkomsten. Deze hebben plaatsgevonden op 4 juli 2019 en 2 juli 2020.

In de eerste bijeenkomst zijn de eerste ideeën en sfeerbeelden met bewoners gedeeld ter informatie en om voorkeuren voor beeldkwaliteit op te halen.

Op de tweede en laatste brede bewonersbijeenkomst is de inhoud van dit projectboek gedeeld met de omwonenden via een digitale presentatie.

De inhoudelijke verslaglegging van de bewonersavonden en de klankbordgroepbijeenkomsten zijn bijgevoegd als bijlage van dit document.

Links: presentatie
klankbordgroep juni 2019

Rechts: brede inloopavond
augustus 2019



Visie

Flexibel raamwerk

Het landschappelijk raamwerk en de maatvoering hiervan bepaalt voor een groot gedeelte de kwaliteit van het plan. De maatvoering en uitgangspunten van het landschappelijk raamwerk is leidend voor de vormgeving en maatvoering van de bouwvelden. In dit hoofdstuk worden de minimale maten van het raamwerk nader toegelicht.

Binnen het landschappelijk kader passen 7 bouwvelden. Deze bouwvelden hebben een maatvoering waarbinnen diverse oplossingen mogelijk zijn.

Het landschappelijk raamwerk biedt dus ruimte om verschillende scenario's toe te passen:

- In de bouwvelden kan op verschillende manieren met programmaverdeling en typologieën om worden gegaan.
- Variatie in keuze voor woontypologieën en overgangen aan de verschillende landschappelijke structuren is mogelijk.



Flexibel raamwerk. De weergegeven maten zijn de minimale maten van de openbare ruimte. Gemeten van gevel tot gevel of van plangrens tot gevel.



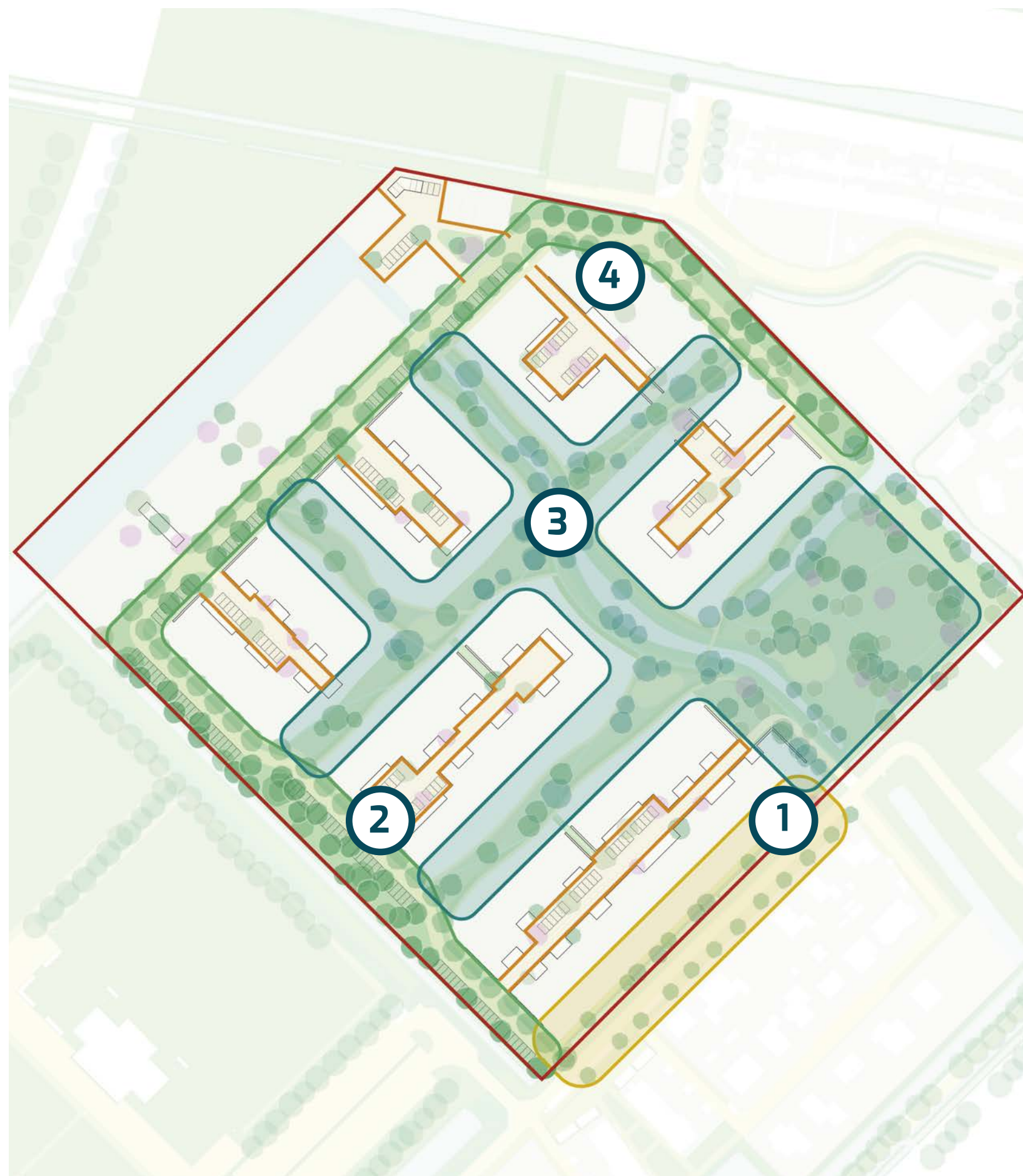


Structuren

Het plan is onderverdeeld in vier landschapsstructuren:

1. Aan 't Suyt I
2. Aan de laan
3. Aan het landschap
4. Aan de achterzijde

Elke structuur heeft een eigen karakter wat dat tot uiting komt door verschillende uitgangspunten voor de uitstraling van de architectuur, groenstructuren en overgangen van architectuur naar de openbare ruimte. Samen vormen de vier structuren een samenhangend geheel. Op de volgende pagina's wordt iedere structuur omschreven op basis van drie thema's: rooilijn, overgangen architectuur naar landschap en groen.



Plankaart met vier ruimtelijke structuren





Aan 't Suyt I

De architectuur en beeldkwaliteit van de structuur 'aan 't Suyt I' zijn gelijk aan de Florijnlaan waar het plangebied grenst aan 't Suyt I. Het projectgebied sluit aan om een zo vloeiend mogelijke overgang tussen de bestaande ontwikkeling en de nieuwe ontwikkeling te creëren.

Het straatprofiel wordt gespiegeld over de middenas van de bestaande weg, de bestaande watergang blijft behouden en de bewoners hebben aan de voorzijde van de woning een voetpad. Auto's parkeren aan de achterzijde van de woning.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

- Losse volumes, vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen staan in 1 rooilijn aan de Florijnlaan.

Overgangen

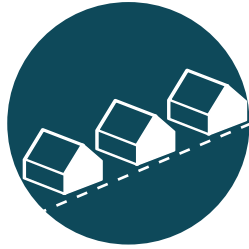
- Architectuur sluit aan op bestaande bouw 't Suyt I.
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep.
- Erfafscheidingen zijn groen.

Groen

- Behoud van de bestaande watergang.
- Aanplant van wilgenlaan aan de watergang.



ROOILIJN IS CONSTANT



De rooilijn van de woningen is vergelijkbaar met 't Suyt I

VOORTUINEN VAN MINIMAAL 3 METER MET GROENE ERFAFSCHIEDING EN SLUIT AAN OP HET PROFIEL VAN DE FLORIJNLAAN

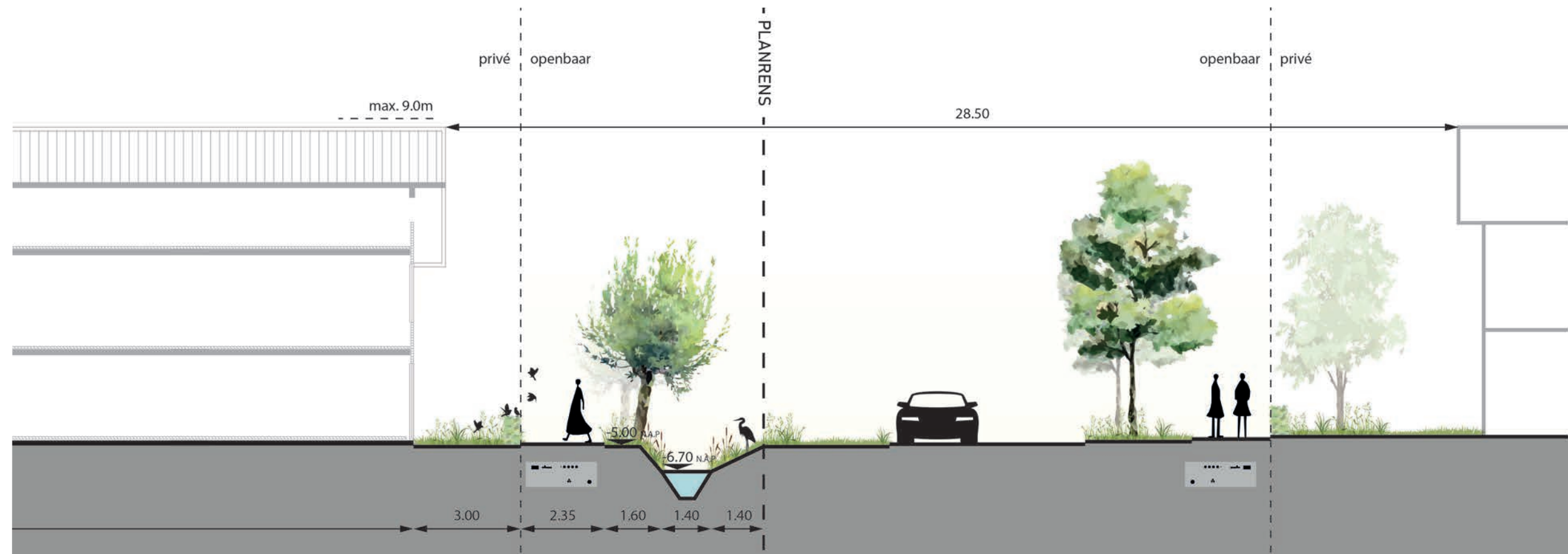


De groene erfafscheidingen zijn vergelijkbaar met 't Suyt I

BEHOUD VAN HET BESTAANDE GROENPROFIEL MET WATERGANG



Bestaande watergang blijft behouden



Doorsnede 1



Aan de laan

De laan markeert de entree van het plangebied aan weerszijden, zowel vanuit de Onderweg als vanaf de Florijnlaan / Plasweg. De groene polderlaan is beplant met een forse bomenrij en begeleidt de auto's en voorziet de woningen aan de rand van een groen uitzicht. De entrees worden gemarkeerd door een bijzonder volume (zie themakaart accenten).

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn / overgangen

- De voorkanten zijn gericht aan de straat, met ruime (minimaal 3 meter) voortuinen. De rooilijn is constant binnen het bouwvlak.
- Incidenteel kan een zijgevel aan de laan voorkomen. Deze zijgevel dient dan zoveel mogelijk open te zijn met de voordeur op de laan gericht en ramen op elke verdieping waardoor de woning een relatie met de straat aangaat.

Groen

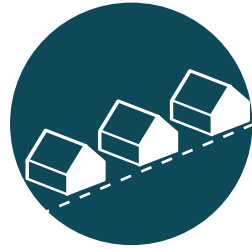
- De laan wordt beplant met een forse bomenrij met bomen van de eerste ordegrootte die de opgang van de woonwijk markeert en de hoofdstructuur begeleidt.

Parkeren

- In de zone langs het sportveld is ruimte voor haaksparkeren. Deze zone valt in de hindercontour van het sportveld.
- Overig parkeren voor vrijstaande woningen en 2-kappers gebeurt op eigen terrein en incidenteel als langsparkeren aan de laan.



ROOLIJN CONSTANT



Het straatbeeld is gevarieerd maar de rooilijn is constant. Incidenteel langsparkeren in het profiel



Wanneer een zijgevel naar de straat gericht is dienen er voldoende openingen op elke verdieping te zijn zodat de woning een relatie aangaat met de straat.

VOORTUIN MINIMAAL 3 METER



Voorzijde van de woningen is naar de straat georiënteerd en de woningen hebben een diepe voortuin. De erfafscheidingen zijn groen.

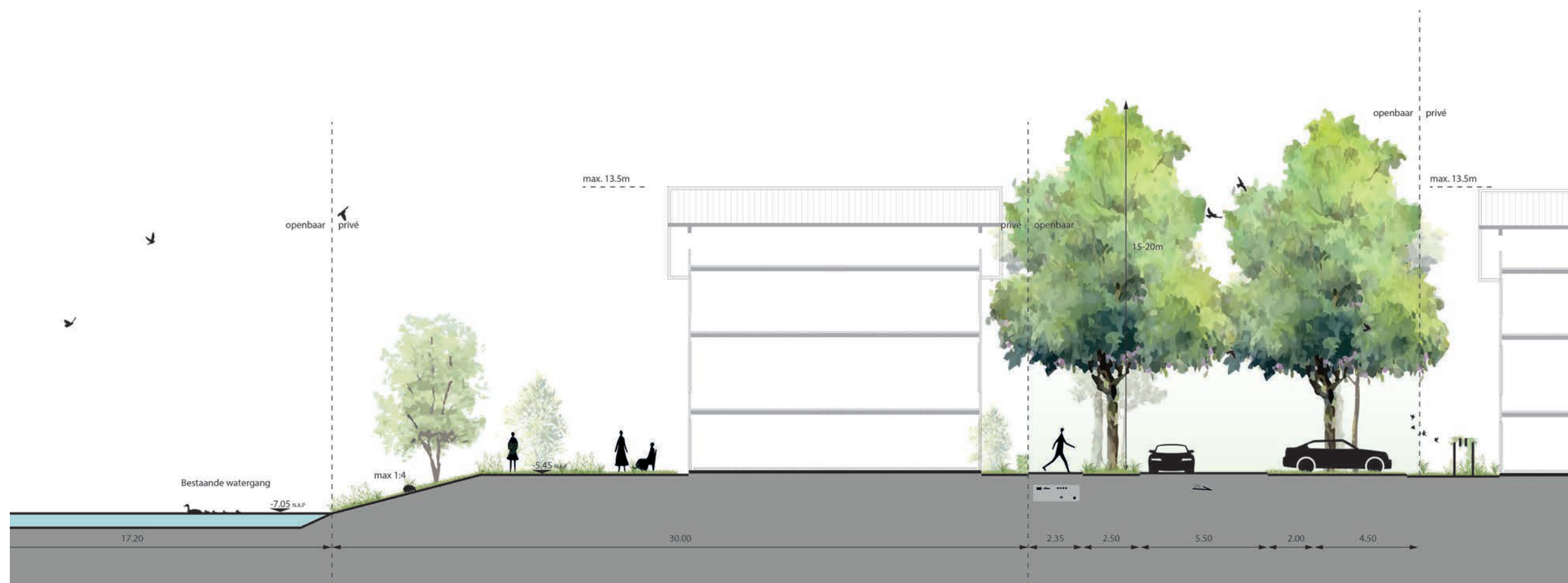
BOMENLAAN



Bomenlaan martkeert de hoofdentree. De bomen zijn van de eerste orde grootte: boven de 15 meter.

Aan de laan.

- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 11 meter. De maximale goothoogte is 9 meter
- De maximale nokhoogte van het appartementengebouw is 13,5 meter.







Visualisatie aan de Laan gezien
vanaf de Onderweg



Onderweg



Aan het landschap

De landschappelijke structuur is de kern van het woongebied. De watergang is het hart van de groenstructuur, direct daaraan verbonden liggen iets verdiepte groenstructuren die in geval van hevige regen als wateropvang kunnen dienen. Dit is gekoppeld aan de opgave voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte. De structuur is toegankelijk voor bewoners en bezoekers door middel van een wandelpadenstructuur, de auto is hier niet welkom: deze zone is autovrij. Hier ontstaat het gevoel van wonen in een landschap. Om dit gevoel kracht bij te zetten ontwerpen we hier vloeiende overgangen tussen de woningen en het landschap. Bijvoorbeeld door veranda's of vlonders als onderdeel van het huis aan het openbaar groen. De overgangen tussen woning en landschap dienen hier veel aandacht te krijgen.

Uitgangspunten voor deze zone zijn:

Rooilijn

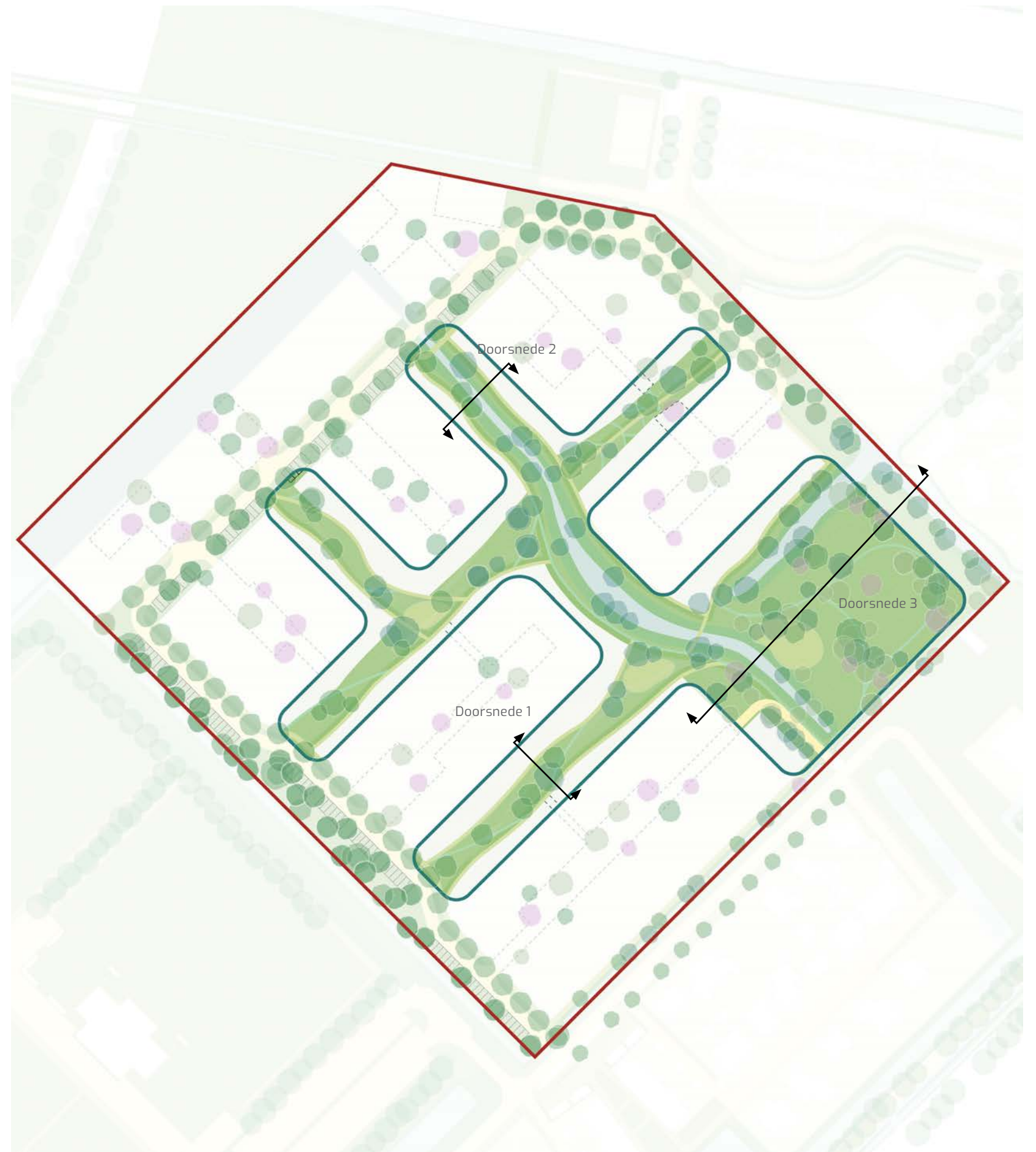
- Zowel voor- als zijkanten kunnen op het landschap gericht zijn.
- De woningen staan in een verspringende rooilijn aan het park. Dit zorgt voor een diverse en getrapte uitstraling langs het openbaar groen, waardoor een speelse openbare groenruimte ontstaat.

Overgangen

- Ondiepe voortuinen, de openbare groenzone wordt een uitloop van de woningen door overgangen zo te ontwerpen dat er het gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door een pergola of veranda.
- Zijkanten van woningen dienen deels open te zijn met ramen en deuren. De erfafscheiding wordt integraal mee gebouwd en past bij de landschappelijke uitstraling van het centrale groengebied.

Groen

- Het centrale groen ligt maximaal 1 meter verdiept ten opzichte van de woningen. Dit wordt met een flauw talud of dubbel getrapt opgelost.
- Aan de waterkant ligt een mix van opgaand riet en waterminnende beplanting.
- In de directe uitlopers van de waterloop ontstaan wadi's met soorten die zowel droog als tijdelijk nat kunnen staan.
- Dieper in de uitlopers een parkachtige setting met clusters van parkbomen en heesters.



WONINGEN LOS IN HET LANDSCHAP OF VERSPRINGENDE ROOIILIJN

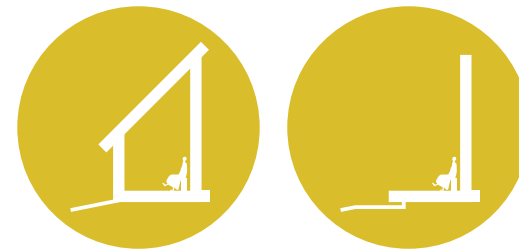


Woningen kunnen los in het groen staan, mits aandacht is besteed aan de overgangen



Rijwoningen kunnen verspringen in het landschap

OVERGANG VOORZIJD LANDSCHAP

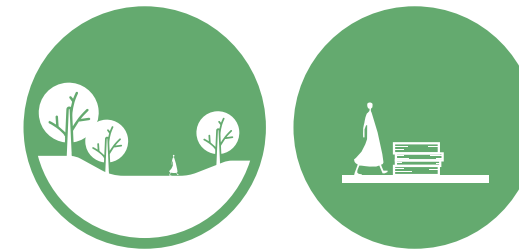


Een vlinder voor het huis met een hoogteverschil markeert het verschil tussen openbare ruimte en privé



Een pergolastructuur als overgang tussen privéruimte in het huis en openbare ruimte voor het huis. Fungeert eveneens als middel om architectonische eenheid te creëren.

LANDSCHAP LIGT VERDIEPT NATUURLIJKE ERFAFSCHIEDING

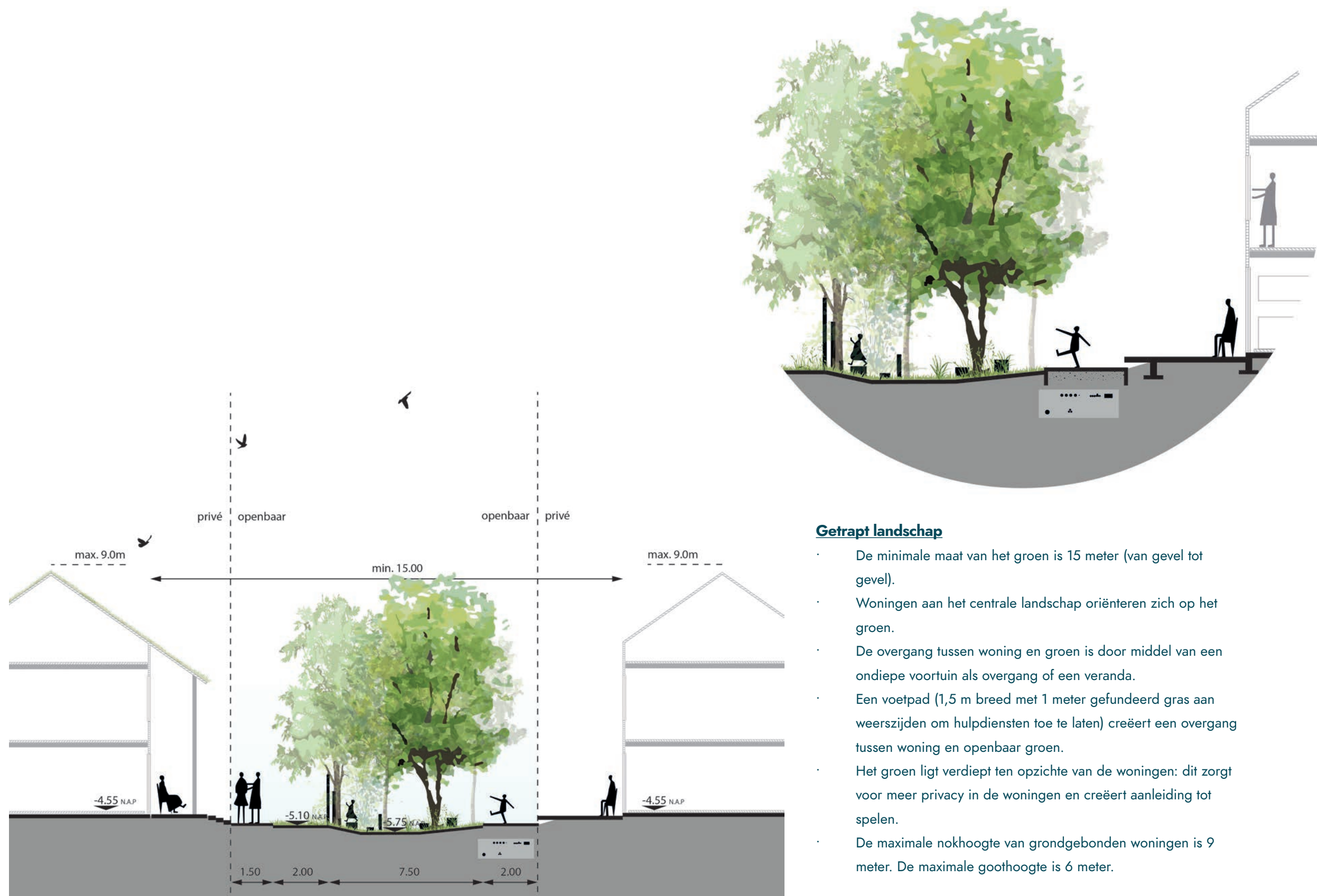


Informele speelaanleidingen passen bij het landschap / natuurlijke erfafscheidingen markeren het gebied tussen openbaar en privé



Flauwe taluds maken een ruigere waterminnende beplanting mogelijk

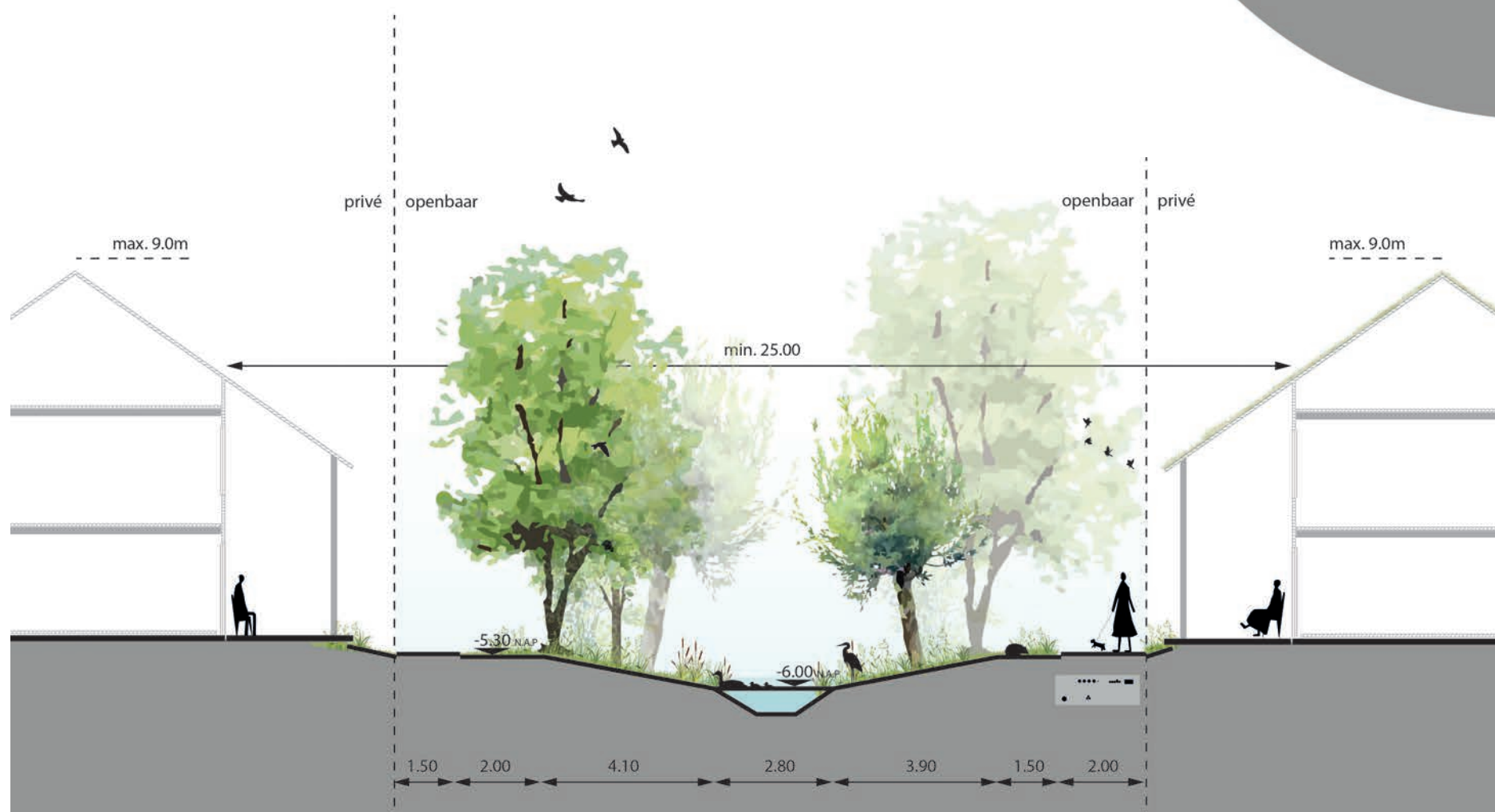
Uitgangspunten voor
beeldkwaliteit



Getrapt landschap

- De minimale maat van het groen is 15 meter (van gevel tot gevel).
- Woningen aan het centrale landschap oriënteren zich op het groen.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- Een voetpad (1,5 m breed met 1 meter gefundeerd gras aan weerszijden om hulpdiensten toe te laten) creëert een overgang tussen woning en openbaar groen.
- Het groen ligt verdiept ten opzichte van de woningen: dit zorgt voor meer privacy in de woningen en creëert aanleiding tot spelen.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

Doorsnede 2 met
principetekening



Wonen aan het water

- De minimale maat van de water- en groenstructuur is 25 meter.
- Woningen oriënteren zich aan het water.
- De overgang tussen woning en groen is door middel van een ondiepe voortuin als overgang of een veranda.
- Een voetpad (1,5 m breed met 1 meter gefundeerd gras aan weerszijden om hulpdiensten incidenteel toe te laten) creëert een overgang tussen woning en openbaar groen.
- Het talud is flauw, minimaal 1 op 4, om natuurvriendelijke oevers te creëren.
- De watergang is afwisselend smaller en breder. Hierdoor ontstaan plas-dras zones waar andere beplantingstypes voorkomen.
- De maximale nokhoogte van grondgebonden woningen is 9 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.



Doorsnede 3
Overgang van bestaande
bebouwing Meander (rechts)
naar het plangebied.

In de overgangszone naar de
bestaande bebouwing dient
rekening te worden gehouden
met een landschappelijke
inpassing van het groene veld
naar de achtertuinen van de
Meander. Het talud van de
watergang is ook hier flauw,
waardoor er hoog opgaande
beplanting kan ontstaan en
zodoende een natuurlijke
buffer tussen de Meander en
het plangebied ontstaat.





Aan de achterzijde

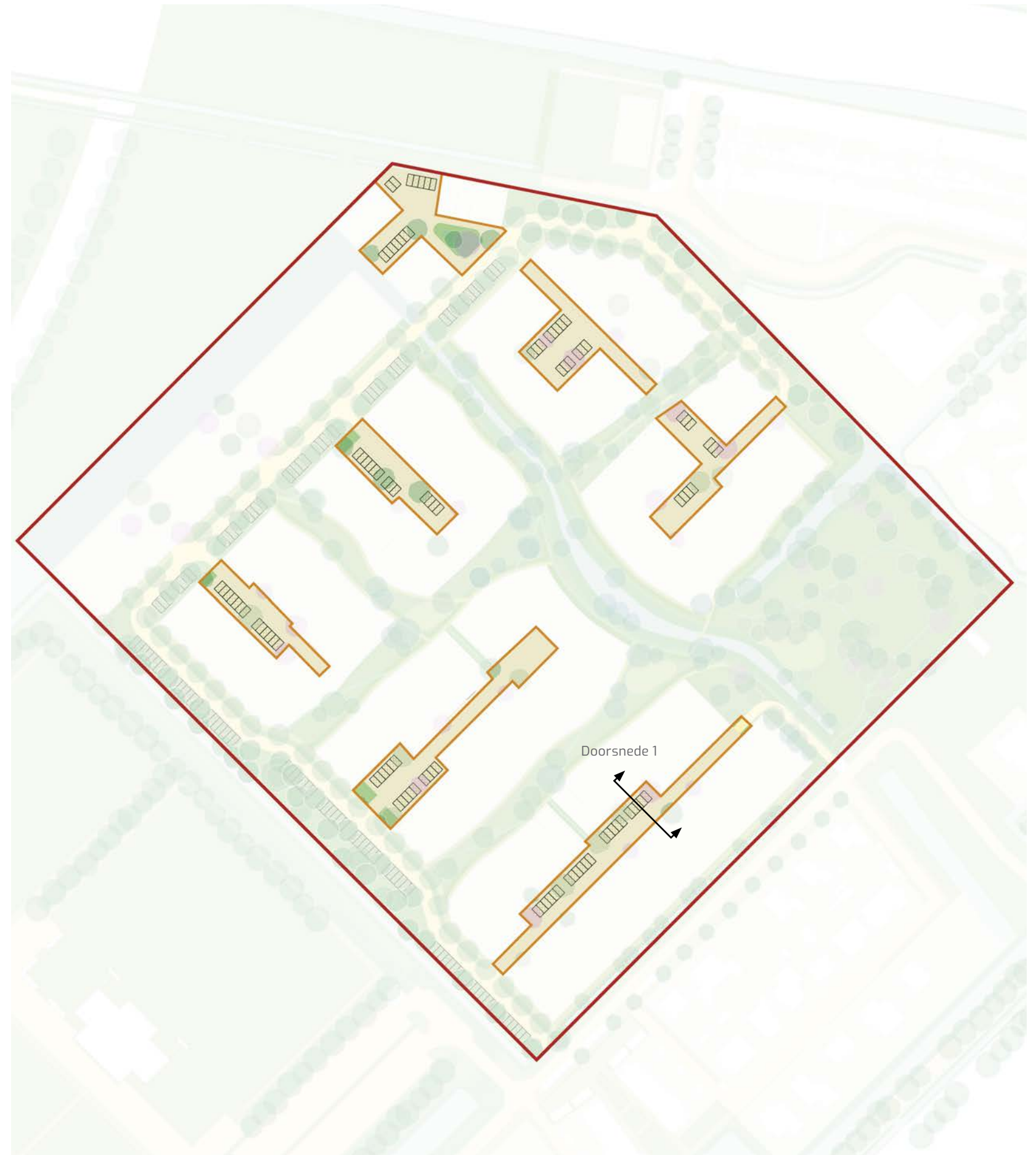
De woonvelden bieden voldoende ruimte aan de achterzijde om parkeren in op te lossen. Dit zorgt ervoor dat het groene landschap aan de voorzijde autovrij blijft.

Erfgrens

- Achtertuinen grenzen aan de 'parkeerzone'.
- De erfgrans verspringt. Dit onderbreekt de lange zichtlijn de achterhoven in en creëert tegelijkertijd ruimte voor een plantvak voor bomen
- De erfafscheiding aan de achterzijde wordt als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- Dit is een afwisseling tussen bergingen, carports en groene erfafscheiding.
- De groene erfafscheidingen worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.

Groen

- De pergolastructuur biedt ruimte voor beplanting door middel van opengewerkte structuren en boomvakken.
- Erfafscheidingen naar het openbaar gebied bestaan uit groene hagen. Deze worden door de gemeente aangelegd en door de bewoner overgenomen en duurzaam in stand gehouden.
- Alle bijgebouwen hebben een groendak of zonnepanelen



PARKEEROPLOSSING EN ERFAFCHEIDING ALS 1 GEHEEL ONTWERPEN

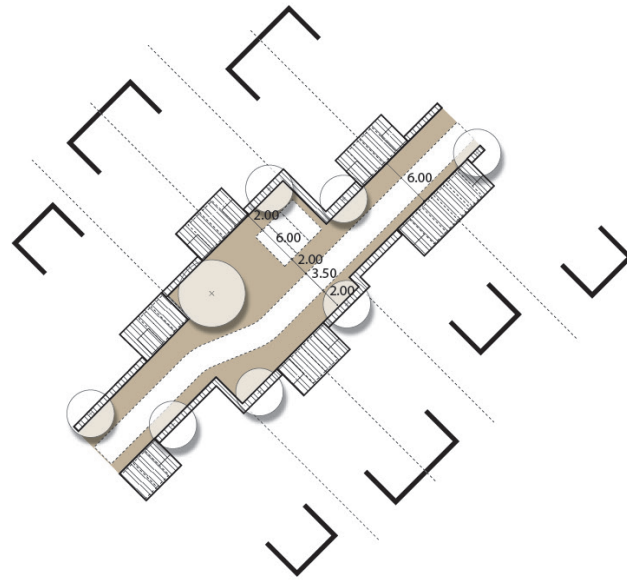


Een pergola constructie verbindt de bergingen met de parkeerplekken en creëert een carport. Deze constructie laat ruimte voor beplanting en heeft een eenduidige beeldtaal.

DAAR WAAR GEEN BERGING OF CARPORT IS GESITUEERD IS DE ERFGRENS EEN GROENE HAAG

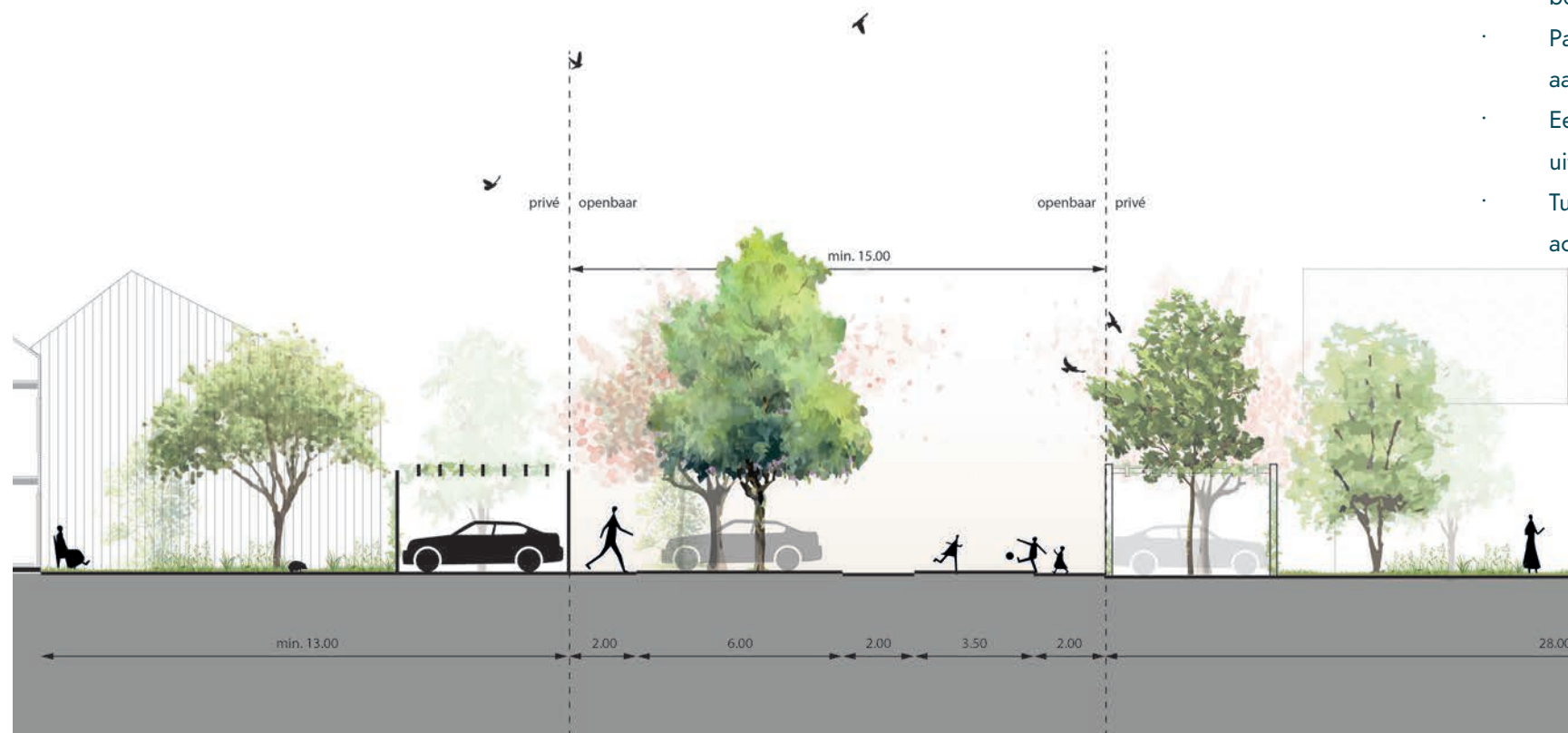


Groene hagen scheiden privé en openbaar



Parkeerhoven

- De achterkanten zijn als 1 samenhangend geheel ontworpen, ontwikkeld en gebouwd.
- De erfafscheiding is zowel carport als berging als groen.
- De bergingen zijn toegankelijk vanaf de parkeerhoven waardoor bewoners via de achterzijde hun huis betreden.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, er zijn daarnaast een aantal openbare parkeerplaatsen per parkeerhof beschikbaar.
- Een pergolastructuur over de carports zorgt voor een groene uitstraling van de erfafscheiding
- Tuinen dienen voldoende diep te zijn. Minimaal 8 meter achtertuin naast de diepte van bergingen en carport (5 meter).



Beeldkwaliteit



LEGENDA:

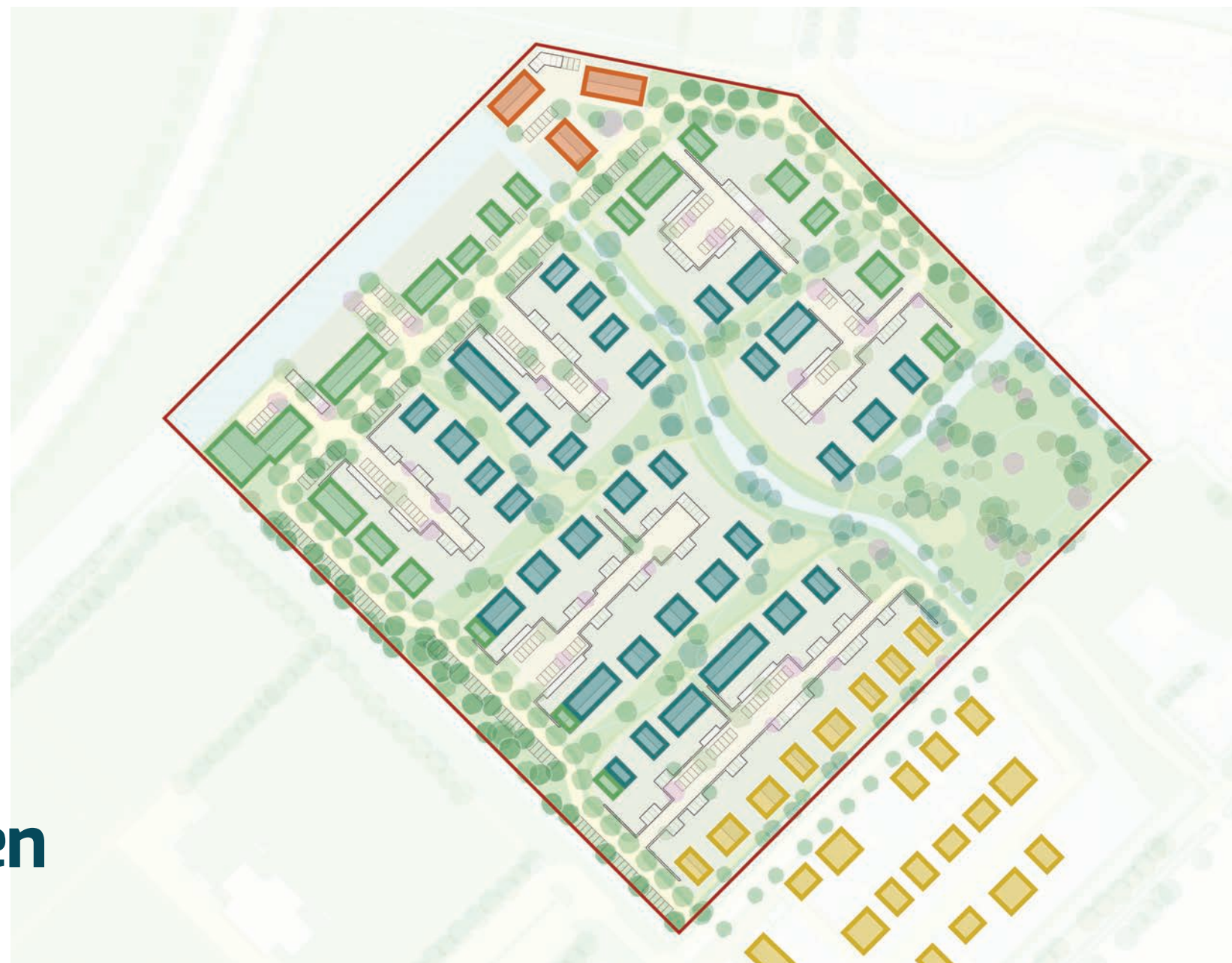
- Aan 't Suyt I
- Aan de laan
- Aan het landschap
- Woonhof

Beeldkwaliteitssferen

De uitstraling van de architectuur moet passen bij de sfeer van de wijk: een bijzonder, duurzaam en landschappelijk woonmilieu.

Binnen de locatie zullen nuanceverschillen bestaan die een overwegende sfeer in een bepaald gebied benadrukken. Hiervoor zijn de sferen van voorgaand hoofdstuk leidend. In de kaart hiernaast wordt specifiek invulling gegeven aan het duiden van diverse beeldkwaliteitssferen in het projectgebied.

Elk van de aangeduide sferen heeft een overwegende architectonische uitstraling. De architectuur per deelgebied versterkt altijd de identiteit van de openbare ruimte.



Accenten

Er komen een aantal accenten in het plan voor waarin de architectuur afwijkt van de gehele uitstraling.

De locatie van accenten is zo gekozen dat op een aantal zichtlijnen een bijzonder gebouw staat. Niet op iedere aangegeven locatie hoeft een special te komen, maar wel minstens 1 special per bouwveld

Dit zijn zichtlijnen die zowel van buiten het plangebied naar binnen kijken, als zichtlijnen in het gebied zelf, die interessante doorkijkjes bieden en daardoor mensen uitnodigen door het gebied heen te lopen en te ontdekken.

Op 1 locatie in het plan zijn gestapelde woningen gesitueerd. Deze staan op de zichtlijn van de entreelaan. Het maximale bouwvolume bedraagt 3 lagen en een kap.

Accenten in het plan worden uitgevoerd in bijzondere materialen waarbij een groter contrast met de directe omgeving ontstaat. Dit gebeurt bijvoorbeeld door een specifieke dakrichting, andere kleurstelling van de gevel of het dak.



Themakaart accenten



LEGENDA:

-  Accent
-  Gestapelde bouw
-  Woonhof

Visualisatie Woonhof als een bijzondere identiteit in het plan.

Architectuur

Toe te passen materialen zijn gemêleerde baksteen met textuur en aandacht voor de metselvoeg. De voeg is niet contrastrijk en is afgestemd op de kleur van de baksteen.

Naast baksteen is ook hout als gevelbekleding toegestaan. Woningen met houtconstructiebouw worden aangemoedigd.

Het kleurgebruik richt zich op warme verzadigde aardetinten. Roodbruin gemêleerd en grijs tinten voeren de boventoon. Kleurgebruik bij schilderwerk is terughoudend en neutraal. Per bouwvolume is gekozen voor één grondtoon.

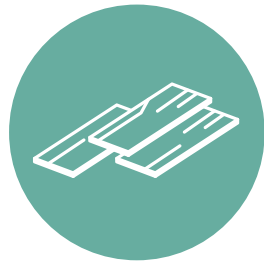
Hemelwaterafvoer is geïntegreerd in de bebouwing of als integraal onderdeel in hoogwaardige materialen meeontworpen met de architectuur.

De woningplattegronden moeten dusdanig gevarieerd zijn dat er variëteit in beleving aan de voorzijde van de woningen ontstaat.

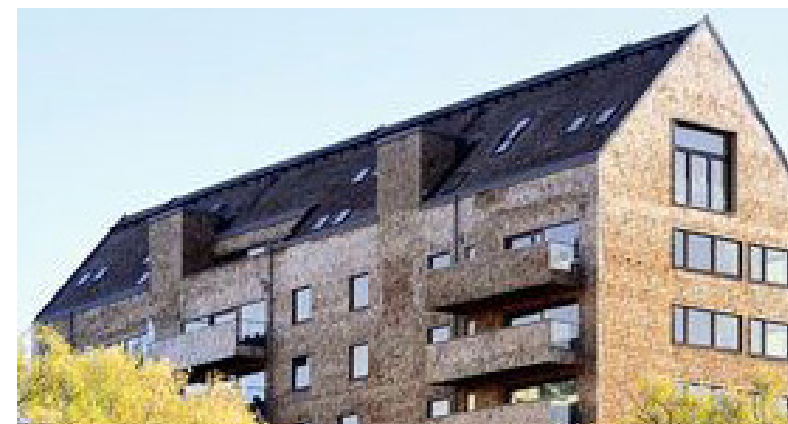
MATERIAAL BAKSTEEN



MATERIAAL HOUT



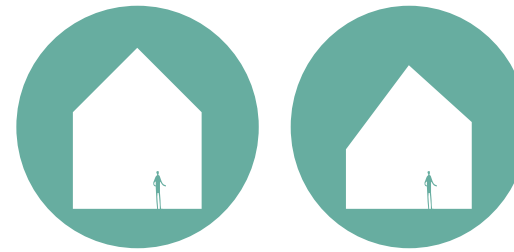
GESTAPELDE BOUW



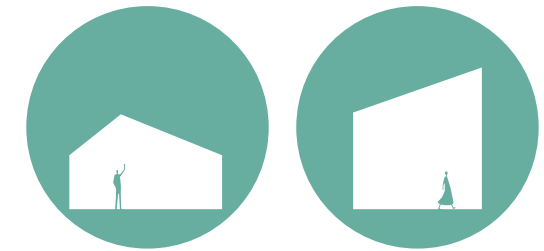
*Sfeerreferenties
appartementengebouw.*

*De uitstraling van de
architectuur van gestapelde
bouw dient aan te sluiten op
de omliggende bebouwing
en past tevens binnen de
bouwstijl van de omliggende
bebouwing.*

**STANDAARD: ZADELDAK
TUSSEN 35 - 55 GRADEN**



**ACCENTEN:
AFWIJKENDE KAPVORM**

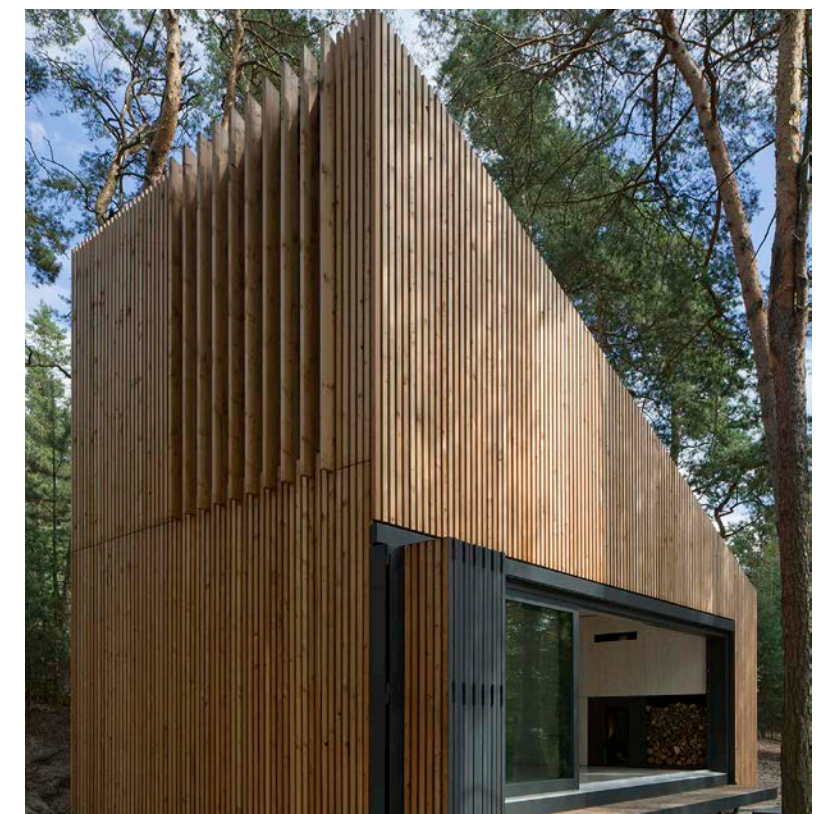


Dakvorm

De standaard dakhelling ligt globaal tussen de 45 en 55 graden.
Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

De dakrichting is afwisselend haaks of parallel op de richting van de
landschappelijke structuren.

Lage aankap is mogelijk en wordt aangemoedigd waar de woning
grenst aan de structuur 'aan het water'.



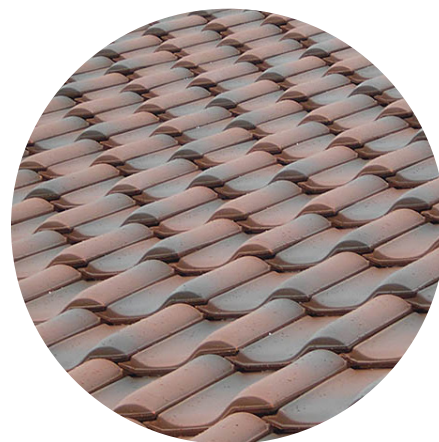
Dak Materialisatie

Daken hebben natuurlijke verzadigde of donkere kleuren.
Keramische dakpannen hebben de voorkeur.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Afwijkende materialen zoals riet, hout en vlakke dakpannen zijn
toegestaan bij de vormgeving van accenten.

STANDAARD: TRADITIONELE KERAMISCHE DAKPANNEN



ACCENTEN: AFWIJKENDE MATERIALISATIE



Duurzaamheid Groene daken

Voor de groene daken is een dakhelling van 35 graden aanbevolen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.

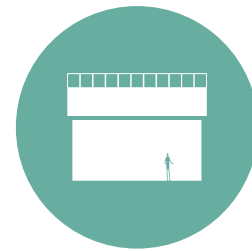
GROENDAK OOK OP SCHUIDE DAKEN
MOGELIJK



BIJGEBOUWEN HEBBEN ALTIJD
EEN GROEN DAK OF ZONNEPANELEN



**STANDAARD: ZONNEPANELEN ZIJN
ONDERDEEL VAN DE ARCHITECTUUR**



**ACCENTEN: ZONNEPANELEN GECOMBINEERD
MET GROEN DAK OF RIETEN KAP**

Duurzaamheid Zonnepanelen

Zonnepanelen worden standaard toegepast en zijn onopvallend geïntegreerd met de architectuur.

Zonnepanelen kunnen gecombineerd worden met materialisatie van de accenten zoals groene daken of rieten kappen.

Alle bijgebouwen zijn voorzien van een groendak of zonnepanelen of een combinatie van beiden.



Materialisatie openbare
inrichting::

Linksboven: Gebakken
klinkers

Rechtsboven:
Voetpaden zijn
uitgevoerd in gralux /
halfverharding in een
licht grijze/gele tint

Linksonder:
Grasbetontegels

Rechtsonder: gefundeerd
gras

Openbare ruimte: Materialisatie

De inrichting van de openbare ruimte volgt het LIOR van de gemeente.

Afwijkende materialen ten opzichte van het LIOR zijn:

- De bestrating van de hoofdontsluiting bestaat uit gebakken klinkers
- Gralux halfverharding voor de voetpaden in het plangebied
- Grasbetontegels voor de parkeervakken aan de laan
- Gefundeerd gras aan weerszijden van de voetpaden in het openbaar groen.



Stedenbouwkundig plan



Mogelijk programma

Grofweg bestaat het gekozen programma uit:

- 40 % vrijstaand / 2-onder-1-kap woningen duur segment
- 20 % rijwoningen middensegment
- 10 % rijwoningen goedkoop segment
- 15 % sociale woningbouw gestapeld
- 15 % sociale woningbouw rijwoning

De gekozen verdeling van het programma over het plangebied is slechts een van de scenario's. Echter moet er altijd gestreefd worden naar een goede mix van typologieën per woonbuurtje.

Het woonblok dat is aangeduid als woonhof en kan optioneel worden ingevuld met speciaal programma, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen.

TIPOLOGIE	AANTAL
Vrijstaande woning	27
Twee-onder-een-kap	34
Rijwoning (middenkoop)	16
Rijwoning (goedkope koop)	16
Rijwoning (middenhuur)	9
Rijwoning (middenhuur Bebo)	10
Rijwoning (sociale huur)	24
Appartement (sociale huur)	24
TOTAAL	160



LEGENDA:

- Vrijstaande woning
- Twee-onder-een-kap
- Rijwoning (middenkoop)
- Rijwoning (goedkope koop)
- Rijwoning (middenhuur)
- Rijwoning (middenhuur)
- Rijwoning (sociale huur)
- Appartement (sociale huur)

Voorbeelden van bijzondere woontypologieën. Een beneden-bovenwoning (links) en een woning met een smalle beukmaat (xs-woning). Dit zijn woonproducten die tussenvormen naast standaard woonproducten vormen, waardoor een bredere doelgroep wordt aangetrokken.



LEGENDA:

- eigen erf (88)
- achterhoven (131)
- langs de laan (108)

Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen erf, in de achterhoven als langsparkeren en haaksparkeren langs de laan.

De openbare parkeerplekken langs de laan dienen uitgevoerd te worden in halfverharding, grasbetontegels. Hierdoor hebben de parkeerplekken een groene uitstraling en past het in de kwaliteit van de laan.

In de achterhoven is het parkeren op eigen erf opgelost in een carport. Deze wordt als geheel ontworpen zodat de achterhoven een eenduidige uitstraling hebben. Naast het parkeren op eigen erf is daar eveneens ruimte voor openbare parkeerplekken voor de rijwoningen en eventueel bezoekers.

TYOLOGIE	P NORM	P NODIG
Vrijstaande woning	2,2	59,4
Twee-onder-een-kap	2,1	71,4
Rijwoning (MK)	1,9	30,4
Rijwoning (GK)	1,9	30,4
Rijwoning (MH)	1,9	17,1
Rijwoning (MH Bebo)	1,4	14
Rijwoning (SH)	1,6	38,4
Appartement (SH)	1,4	33,6
TOTAAL:		295 berekeningsaantal (327 theoretisch aantal)

In de telling zijn parkeerplekken op eigen erf verrekend. Hiervoor geldt:
Enkele oprit zonder garage 1 (theoretisch aantal) 0,8 (berekeningsaantal)
Dubbele opritzonder garage 2 (theoretisch aantal) 1,7 (berekeningsaantal)



Infrastructuur en hulpdiensten

De hoofdentree en gebiedsontsluitingsweg bevindt zich aan de rand van het plangebied. Het plangebied kent twee ingangen: een aan de Onderweg en een via de Florijnlaan. De entrees zijn zo gepositioneerd dat het verkeer zich naar verwachting gelijkwaardig over de twee entrees gaat verspreiden.

De achterhoven waar parkeren gesitueerd is zijn doodlopend. Zij worden bereikt via de gebiedsontsluitingsweg. In de parkeerhoven is voldoende ruimte om te kunnen steken en keren.

Hulpdiensten kunnen aan de voorzijde van de woningen komen over de voetpaden. Deze zijn 1,5 meter breed met daarnaast 2 meter gefundeerd gras. De 3,5 meter volstaat voor de toegankelijkheid van hulpdiensten.



Themakaart infrastructuur en hulpdiensten



LEGENDA:

- Routing hulpdiensten
- Routing autos



LEGENDA:



Parkbomen
(Linde, Eik, Beuk, Kastanje)



Oeverbomen
(Wilg, Els, Esdoorn, Populier)

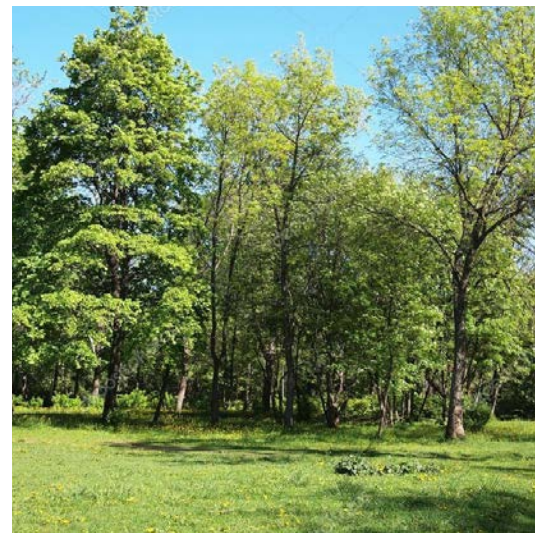
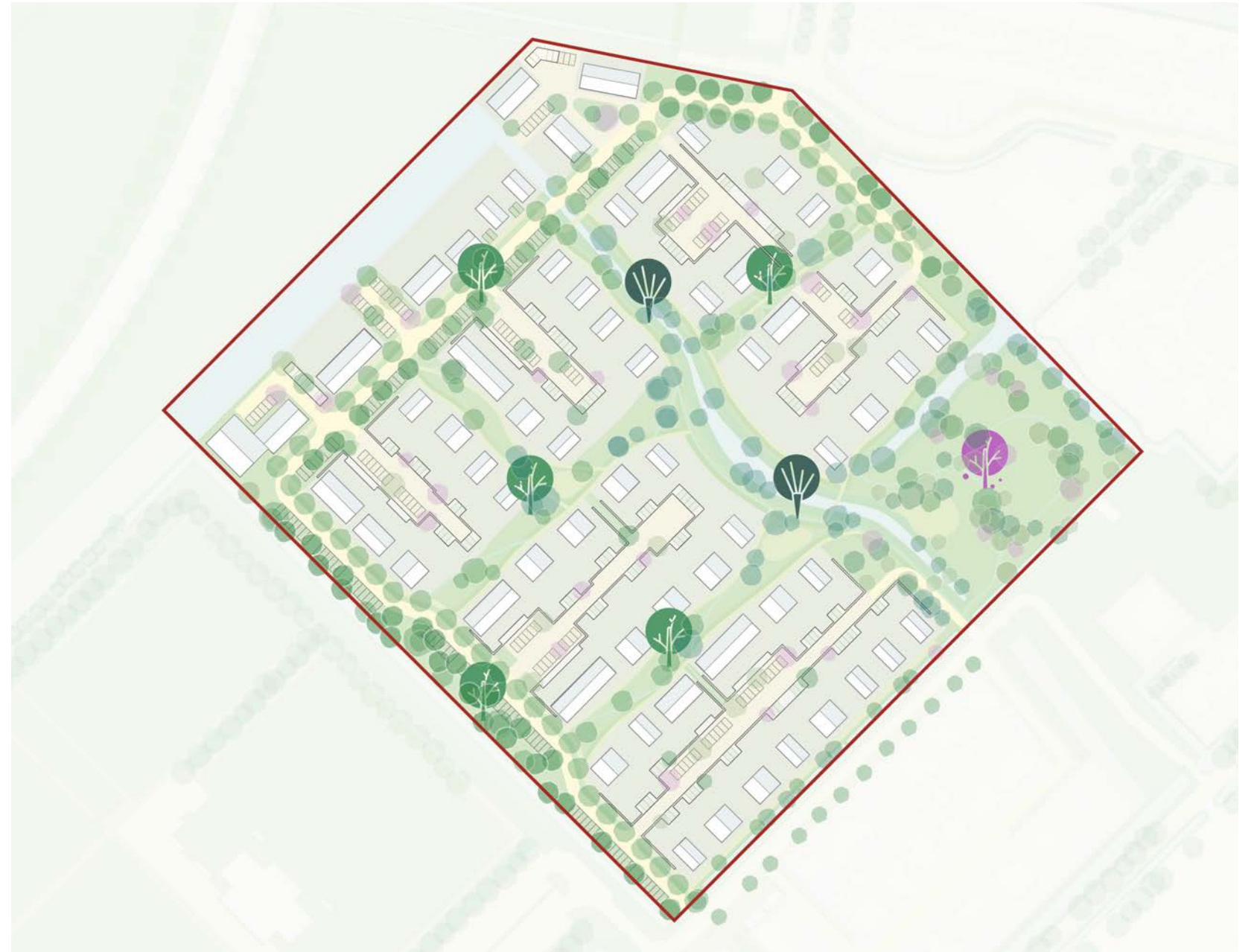


Plukbos
(Walnoot, Appelboom,
Pruimenboom, Kersenboom,
Perenboom)

Groen

De boomsoorten in het plangebied zijn gekoppeld aan de structuren in het plan:

- Aan de laan worden bomen in een rij langs de entreeweg geplaatst.
- De groene scheggen bestaan uit parkbomen in clusters waar ook meer aandacht voor een park-achtig beplantingsplan moet worden besteed.
- Aan het water zullen meer 'natte' soorten voorkomen. Bomen die goed tegen hoge waterstanden kunnen en die passen bij de lange zichtassen van de polder.
- In de groenzone die gevrijwaard blijft van bebouwing zullen fruit- en plukbomen komen. Soorten die diverse vruchten afgeven waardoor het een gebruikslandschap wordt.

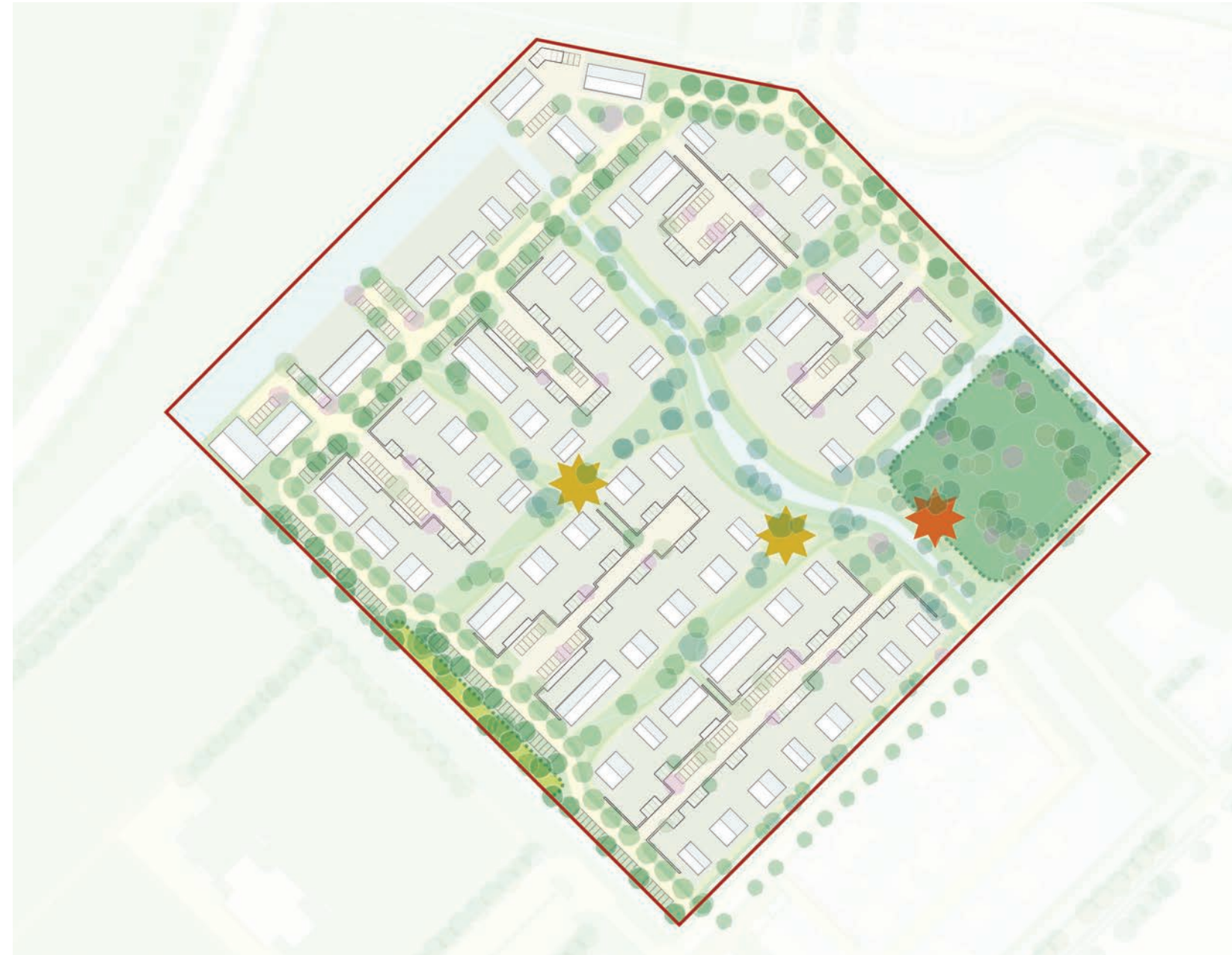


Spelen en verblijven

In het plangebied komen speelplekken die zich richten op een jonge doelgroep van 0 - 5 jaar waarin vooral aansluiting wordt gezocht voor kinderen van 0 - 2 jaar. De speelplek is daarmee aanvullend op de speelplek in 't Suyt I.

De speelelementen passen in de sfeer van het landschap. Er zijn zowel officiële speeltoestellen met een natuurlijke uitstraling als informele speelaanleidingen in het gebied. In het plangebied definiëren we 1 grotere speelplek in het groene veld en kleinere speelaanleidingen in het centrale landschap. De grotere speelplek op het groene veld bevindt zich dicht bij de voetgangersbrug aan de zijde van de Florijnlaan. Deze locatie is makkelijk toegankelijk voor zowel de bewoners van 't Suyt I als van de nieuwe woonwijk en is vanuit vele hoeken zichtbaar.

Daarnaast is ruimte gereserveerd voor een hondenlosloophoeve aan de rand van het plan naast de sportvelden. Deze wordt ingericht volgens de standaardinrichting van de gemeente Waddinxveen.



Themakaart spelen en verblijven



LEGENDA:

-  Speelplek 0-5 jaar
-  Informele speelaanleiding
-  Hondenlosloophoeve
-  Plukbos





Klimaatadaptatie

Een derde van het plangebied is ingericht met groen en water. Watergangen worden verbreed en natuurlijker ingericht met flauwe taluds.

Het centrale landschap gekoppeld aan de waterstructuur ligt verdiept en kan overtollig water vasthouden als de bergingscapaciteit nodig is. Dit zal enkele keren per jaar gebeuren, de rest van de tijd is het landschap bruikbaar en toegankelijk.

De toegepaste verharding dient waterdoorlatend te zijn, met een goede waterdoorlatende bodemlaag.



Water

Oppervlak water peil -7,02:	14.500 m2
Oppervlak water peil -6,02:	6.800 m2
Oppervlak verharding totaal:	23.444 m2
Waarvan opp woningen	8.113 m2



In het plangebied komen 2 waterpeilen voor. Het lage waterpeil van ca -7,02 NAP en het hogere waterpeil van -6.02 NAP. In de bestaande watergang moet een stuw worden toegepast om de peilen te reguleren.

De bestaande centrale watergang blijft behouden en wordt landschappelijker vormgegeven zodat deze gaat meanderen en een meer natuurlijke loop krijgt. Door middel van flauwe taluds wordt de overgang naar het omliggende park gemaakt.





LEGENDA:

- Hemelwaterafvoer (HWA)
- Rioolwaterafvoer (RWA)
- Nutstracé
- Locatie middenspanningsruimte



Kabels en leidingen

Het tracé van de kabels en leidingen loopt onder het voetpad aan de voorzijde van de woningen langs en komen via de voorzijde van de woningen binnen.

De ruimtereservering voor middenspanningskasten worden aan de randen van het plangebied opgelost en landschappelijk ingepast.



Afval

In het plangebied worden twee ondergrondse containers geplaatst. Aan elk uiteinde van een achterhof is een verzamelplaats voor overig vuil gesitueerd.

Woningen moeten in een straal van maximaal 200 meter van de ondergrondse containers liggen.

De containers dienen landschappelijk te worden ingepast, aan 3 zijden voorzien van een groenblijvende haag. Dit helpt de dumping van afvalzakken en andere zaken naast de container te voorkomen.



Themakaart afval



LEGENDA:

- Ondergrondse container (bestaand)
- Ondergrondse container (nieuw)
- Opstelplaats afval
- 200m radius



Vervolg

Vervolg

Deze globale planning is opgesteld ten tijde van oplevering van dit boekwerk in januari 2021. De laatste stand van zaken en een geactualiseerde planning is te vinden op www.tsuyt.nl

Stedenbouwkundig plan



Bijlagen

