

Park Triangel Waddinxveen

Visie inpassing Tweede
Bloksweg en Tuinbouwweg



Park Triangel Waddinxveen

Visie inpassing Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg

5 januari 2011
status: vastgesteld

Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur



Herengracht 252, 1016 BV Amsterdam
telefoon 31 (0)20 - 623 9801, fax 31 (0)20 - 260 37 12
bureau@bplusb.nl, www.bplusb.nl

LOOS van VLIET
atelier voor stedenbouw, landschap, architectuur

Kinderhuissingel 4U, 2013 AS Haarlem
telefoon 31 (0)23-5310007
atelier@loosvanvliet.nl, www.loosvanvliet.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
2. Plangebied	11
3. Analyse	19
3.1 Wegprofielen Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg	21
3.2 Bebouwing op de kavels	25
3.3 Rooilijnen bebouwing	33
3.4 Groen op de kavels	37
3.5 Groenstructuur	39
4. Visie	47
4.1 Tweede Bloksweg	49
4.2 Tuinbouwweg	51
5. Spelregels	53
5.1 Algemeen	55
5.2 Tweede Bloksweg	57
5.3 Tuinbouwweg	59
Colofon	61



1.

Inleiding



1. Inleiding

In februari 2010 heeft de gemeenteraad van Waddinxveen het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP) voor Park Triangel vastgesteld. het IOP bestaat uit 5 onderdelen:

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

De met een * aangemerkte onderdelen bevatten gevoelige, vertrouwelijke informatie en zijn daarom afzonderlijk vormgegeven en verspreid.

De Gemeente en Bouwfonds hebben vervolgens een Grondexploitatie maatschappij (GEM) opgericht, de CV Park Triangel. CV Park Triangel zal de komende 15 jaar het IOP verder uitwerken en realiseren. Op basis van de onderdelen Stedenbouwkundig Plan en Kwaliteitsinstrumentarium, heeft CV Park Triangel een studie gedaan naar de inpassing van de bestaande linten Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg.

De Tweede Bloksweg ligt parallel aan de Beijerincklaan. Het is een ventweg die wordt gebruikt als ontsluiting van de Tuinbouwweg, de woonwagenlocatie aan de Pater Jornaweg en de woningen en bedrijven gelegen aan de Tweede Bloksweg. Ook het doorgaande fietsverkeer maakt gebruik van de Tweede Bloksweg. Het is een smalle asfaltweg met een zeer landelijke uitstraling. Naast de weg liggen aan weerszijde sloten. De woningen worden door middel van duikers en bruggen ontsloten. De tuinen zijn royaal en hebben daardoor een groene uitstraling, er groeien veel grote bomen die voor een informeel beeld zorgen. De Beijerincklaan heeft zelf ook een laanbeplanting die deels uit jonge populieren en deels uit oude iepen bestaat. Wanneer je de Tweede Bloksweg inkijkt ervaar je de woningen aan de overzijde van de Beijerincklaan nauwelijks door de afscherpende werking van het groen. Daarnaast wijkt het beeld van de bebouwing aan de overzijde van de Beijerincklaan sterk af van het wenselijke beeld aan de Tweede Bloksweg en het dorpse karakter van Park Triangel. Vandaar dat verder niet ingegaan wordt op aansluiting op deze bebouwing.

De Tuinbouwweg bestaat uit twee delen, een deel dat haaks staat op de Tweede Bloksweg en een deel dat evenwijdig loopt aan de richting van de Tweede Bloksweg. Het is een doodlopende ontsluitingsweg voor woningen en voormalige bedrijven (met name de glastuinbouw). Beide delen bestaan uit een smal asfalt profiel. De tuinen van de woningen zorgen voor een groene uitstraling. In het haaks liggende deel van de weg wordt het beeld bepaald door de kassen die bijna tot aan de grens staan, ze zijn slechts gescheiden door een smalle greppel. Het enige groen dat hier te vinden is, is het groen op de kavels van de woonhuizen. In de tuinen staat vaak een grote markante boom. In het parallel liggende deel van de weg, liggen de akkers en de kassen in de tweede lijn, waardoor het groen van de tuinen beeldbepalend is in het profiel.

Deze studie bevat een visie op de ontwikkelingsrichting voor de twee bestaande linten Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg die onderdeel uitmaken van de toekomstige woonwijk Park Triangel. Per lint worden stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke aspecten geanalyseerd. Vervolgens wordt een visie gegeven op dezelfde aspecten per lint.

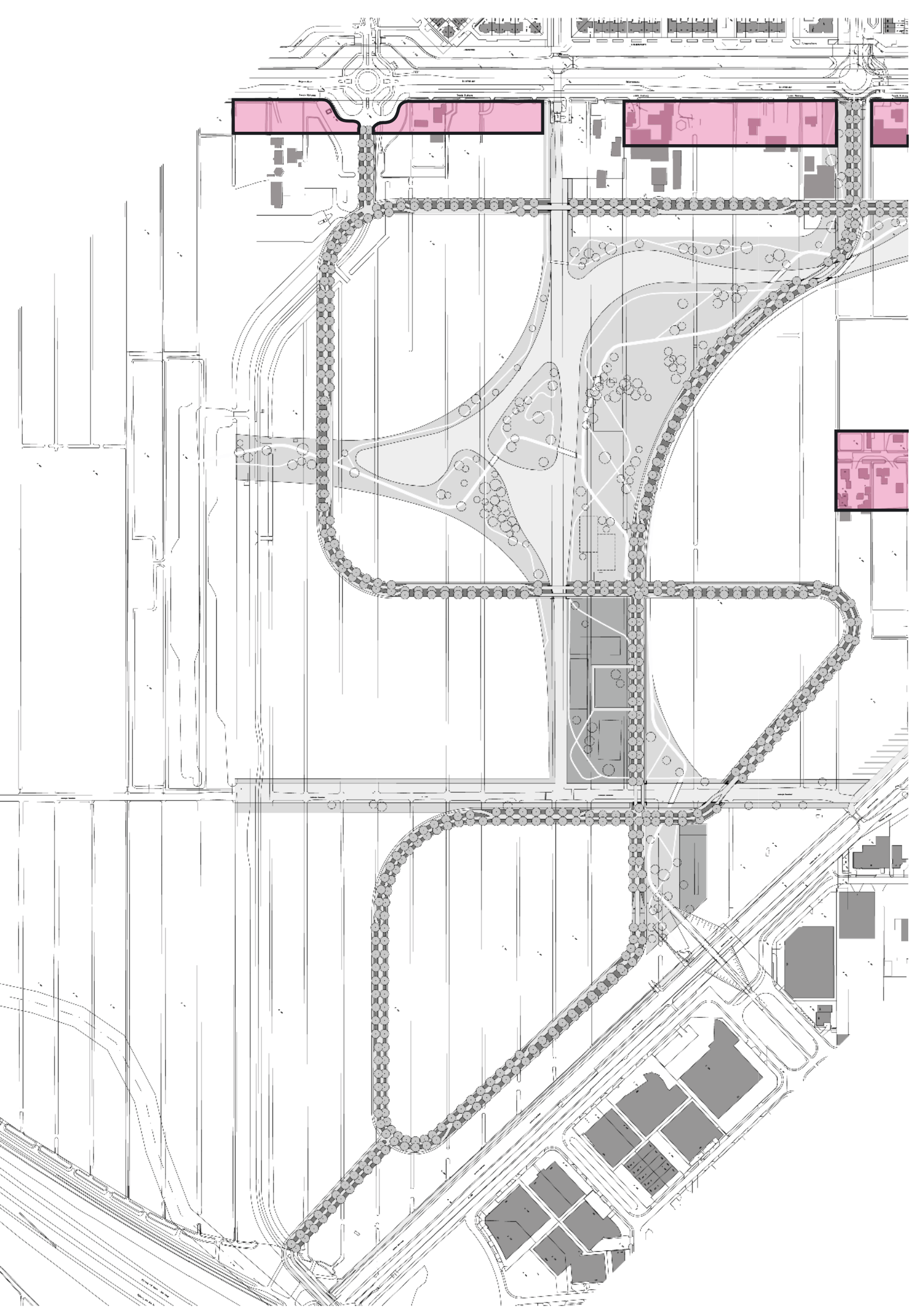
De visie sluit af met spelregels voor stedenbouw, architectuur en landschap en geeft handvatten voor de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen aan de Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg. De spelregels zijn er op gericht dat de ontwikkelingen aan de Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg bijdragen aan het gewenste beeld. Deze visie spreekt zich niet uit over woonwagenlocaties. Voor woonwagenlocaties worden afzonderlijke randvoorwaarden opgesteld.

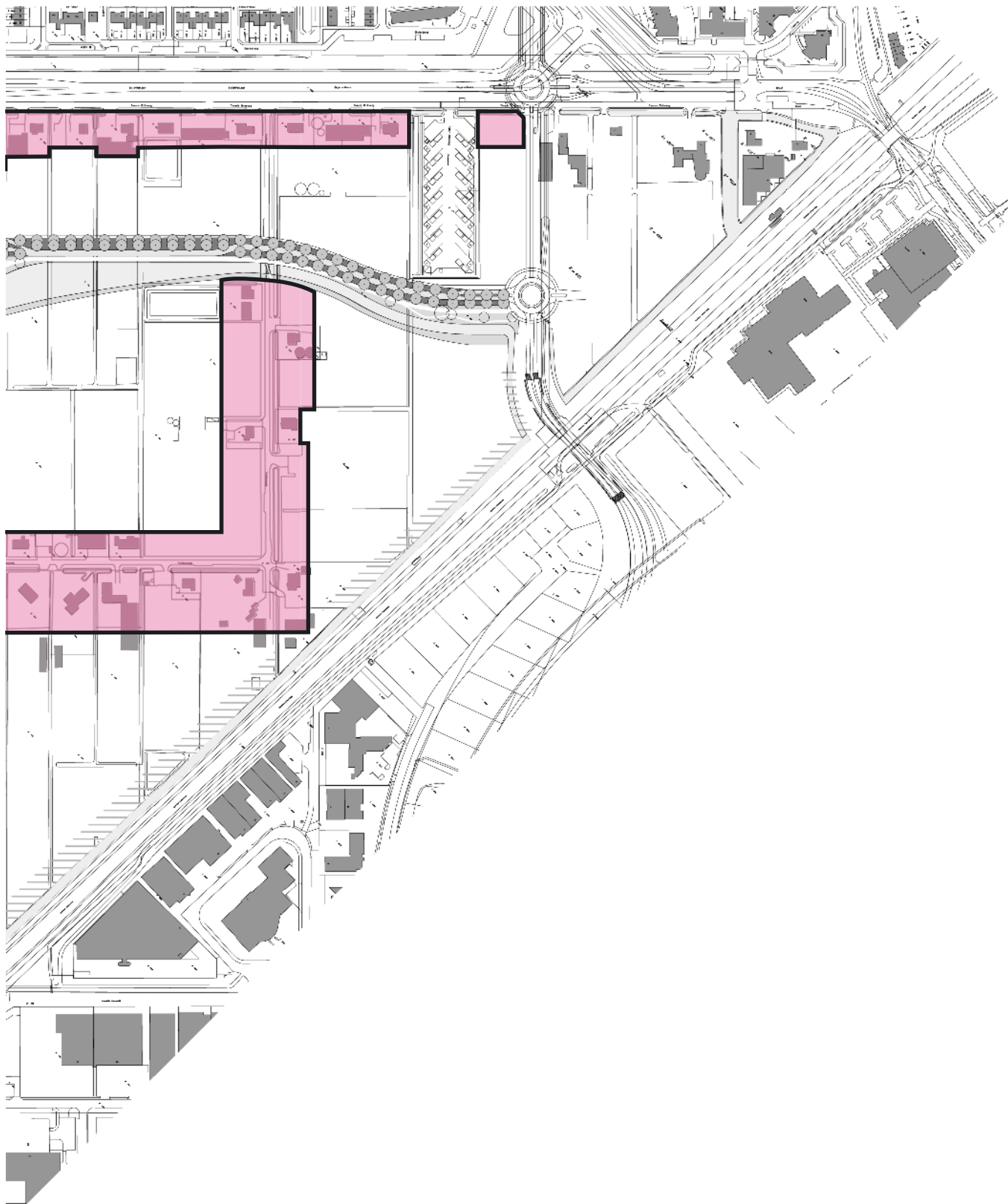
2.

Plangebied

2. Plangebied

De bestaande linten Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg worden als een afzonderlijk deelplan van Park Triangel beschouwd. Het plangebied bestaande linten is hierna op een kaart aangegeven. De Visie Inpassing Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg is alleen van toepassing op het plangebied bestaande linten. Tevens is een kaart opgenomen met kavels van particulieren. Een deel van de particulieren met eigendommen aan een lint heeft initiatieven kenbaar gemaakt. Voor zover deze binnen het deelplan bestaande linten vallen, wordt de visie benut om de initiatieven te beoordelen.





Plangebied
legenda



plangebied



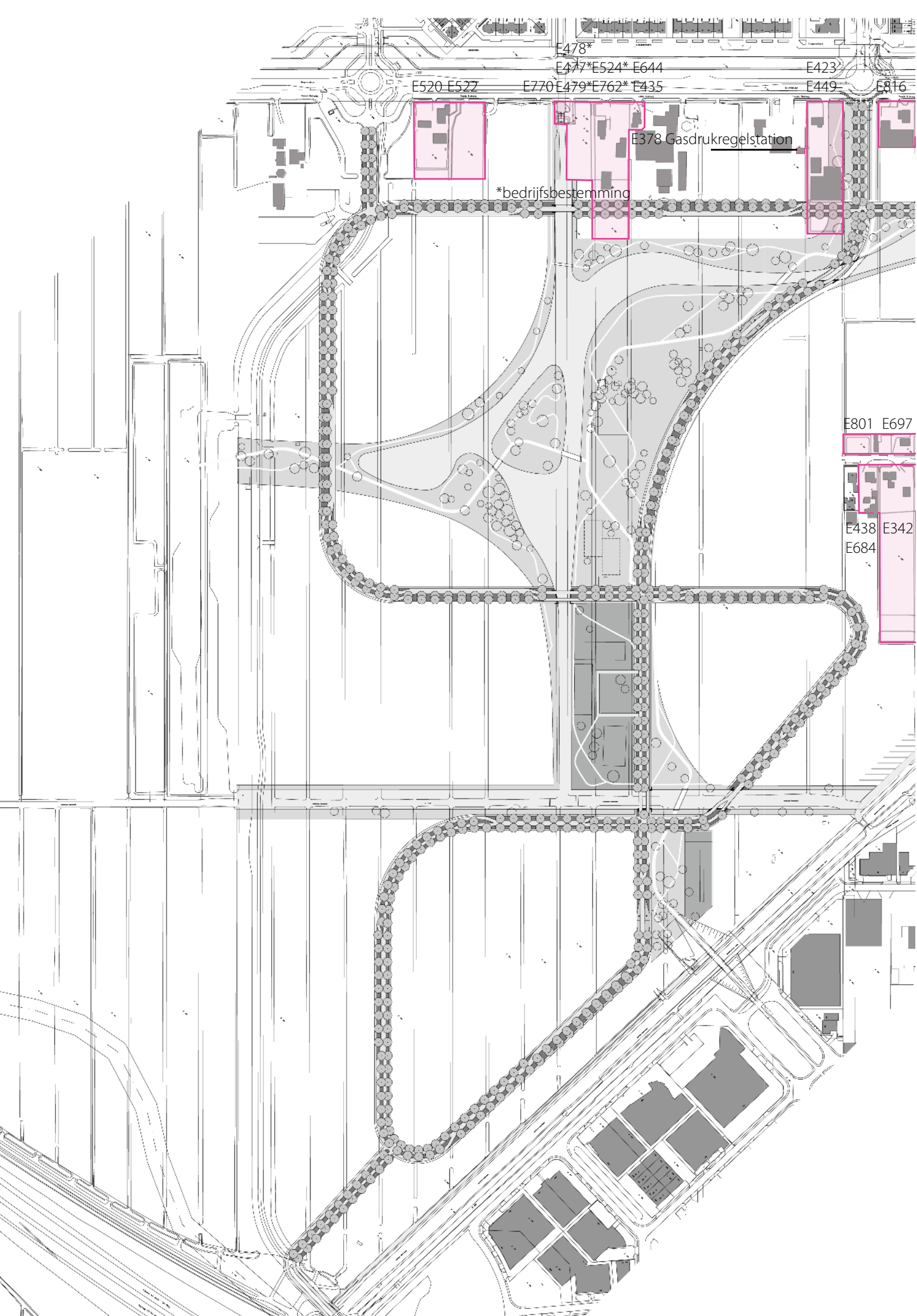
hoofdallee / slinger

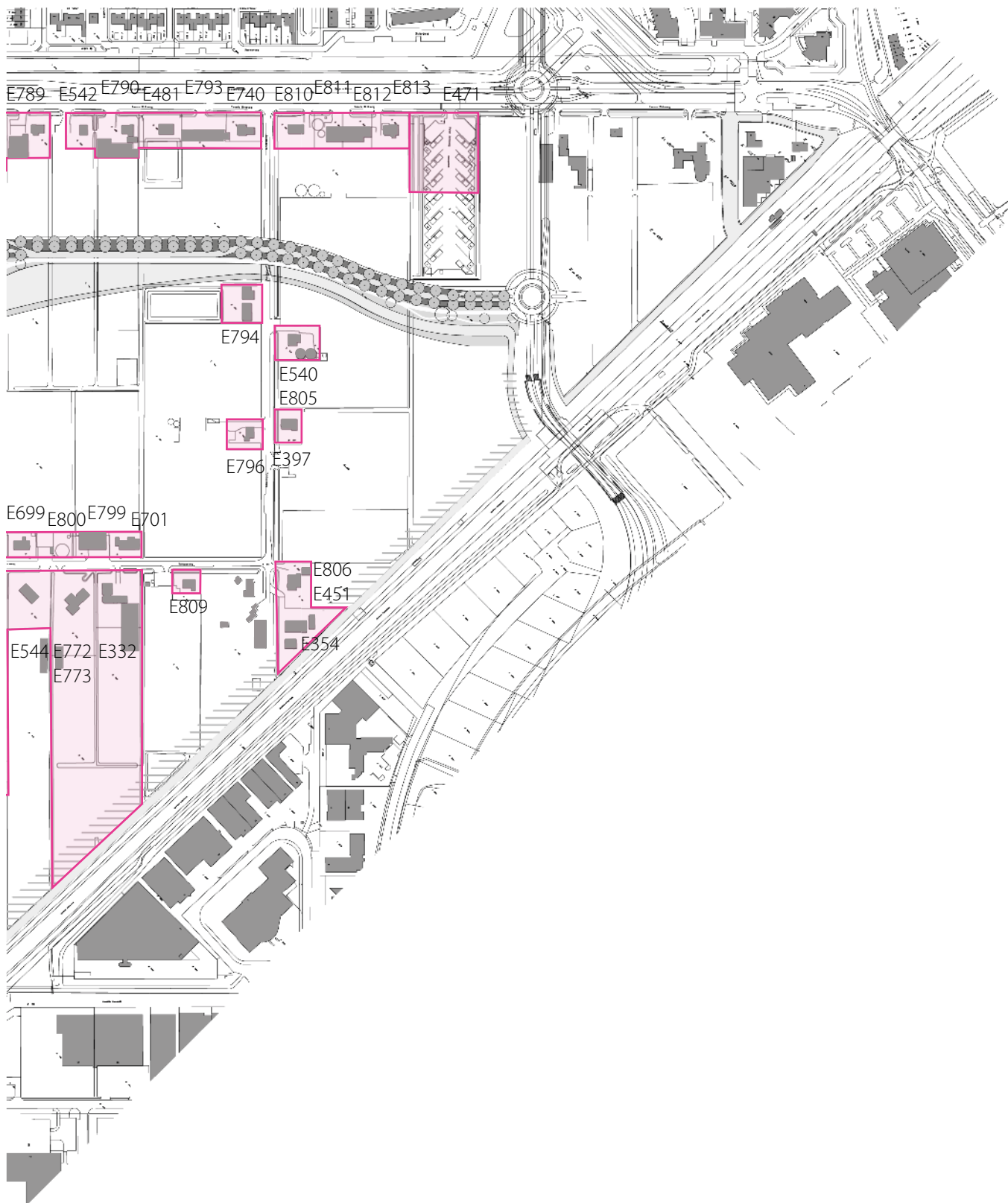


centrale park



schaal 1:5000





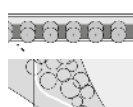
Documentatie kavels legenda



kavel in eigendom derde

E397

kadastrale code kavel



hoofdallee / slinger



centrale park



schaal 1:5000

3.

Analyse

3.1 Wegprofielen Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg

In het plangebied van Park Triangel liggen twee bestaande linten. Beide linten zijn relatief smal en hebben een groene landelijke uitstraling

Tweede Bloksweg

De Tweede Bloksweg ligt parallel aan de Beijerincklaan. Het is een ventweg die wordt gebruikt als ontsluiting van de Tuinbouwweg en de woningen, woonwagens en bedrijven gelegen aan de Tweede Bloksweg.

De Tweede Bloksweg is een asfaltweg die wordt gescheiden van de Beijerincklaan door een brede grasberm. Aan beide zijden liggen sloten. De toeritten naar de woningen en bedrijven gaan over duikers en bruggen.

De Beijerincklaan heeft een dubbele bomenrij als laanbeplanting, bestaande uit deels volwassen iepen en deels vernieuwde Populieren. De Tweede Bloksweg heeft zelf geen laanbeplanting.

De kavels grenzend aan de Tweede Bloksweg hebben erfbeplantingen van zowel inheemse als exotische soorten. De sloot fungeert als erfafscheiding waardoor geen erfafscheidingen zijn aangeplant. Het gras loopt vaak door tot aan de sloot waardoor het zicht naar de woningen toe open is.

Vaak staat er een grote solitaire boom in de voortuin, die zorgt voor een groen beeld van de Tweede Bloksweg.

Tuinbouwweg haaks op Tweede Bloksweg

De Tuinbouwweg is een doodlopende weg die in een haak loopt vanaf de Tweede Bloksweg. Het materiaal van de weg is asfalt en aan de noordzijde ligt een smalle grasberm. Aan de zuidzijde wordt de weg begrensd door een smalle grasberm en sloot. In elke voortuin staat een grote solitaire boom die beeldbepalend is voor de weg. De tuinen hebben geen erfafscheiding als hagen of een sloot. De voortuin loopt door tot aan het asfalt van de weg.

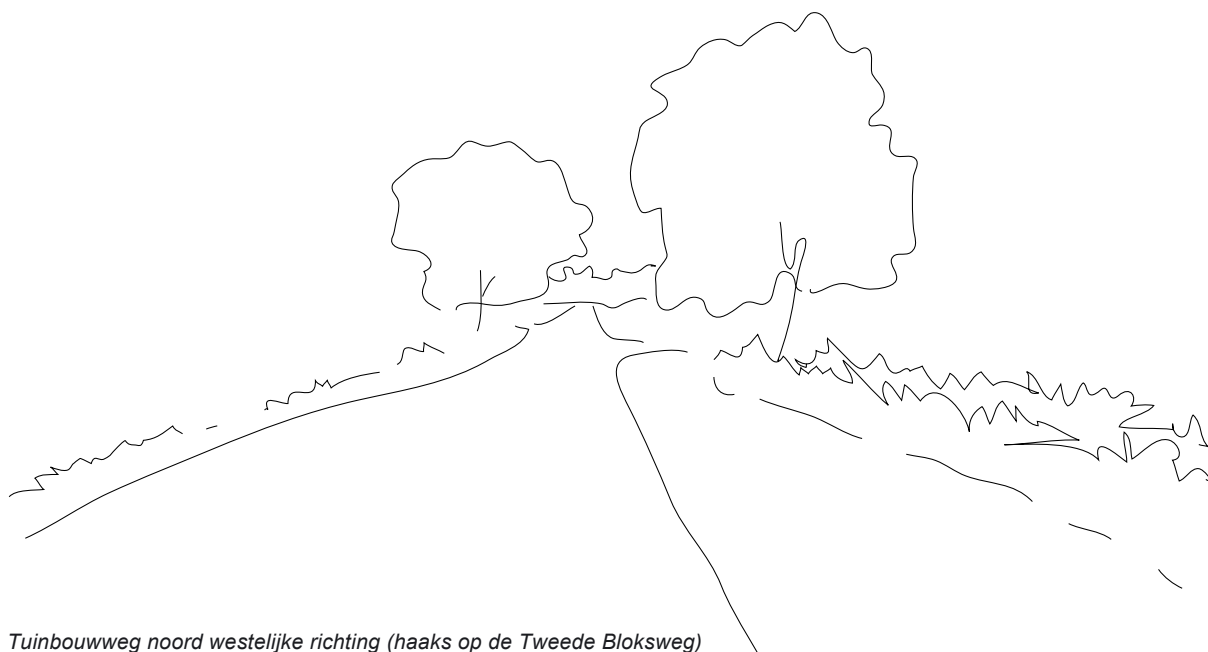
Tuinbouwweg parallel aan de Tweede Bloksweg

Het materiaal van de weg is asfalt, aan de westzijde ligt een smalle grasberm, aan de oostzijde een smalle grasberm en sloot. Erfbeplanting van erfafscheidende hagen en heestergroepen vormen coulissen haaks op de weg. Grote bomen, forse erfbeplanting en exotische beplanting (coniferen) zorgen voor een vol, groen en besloten beeld.

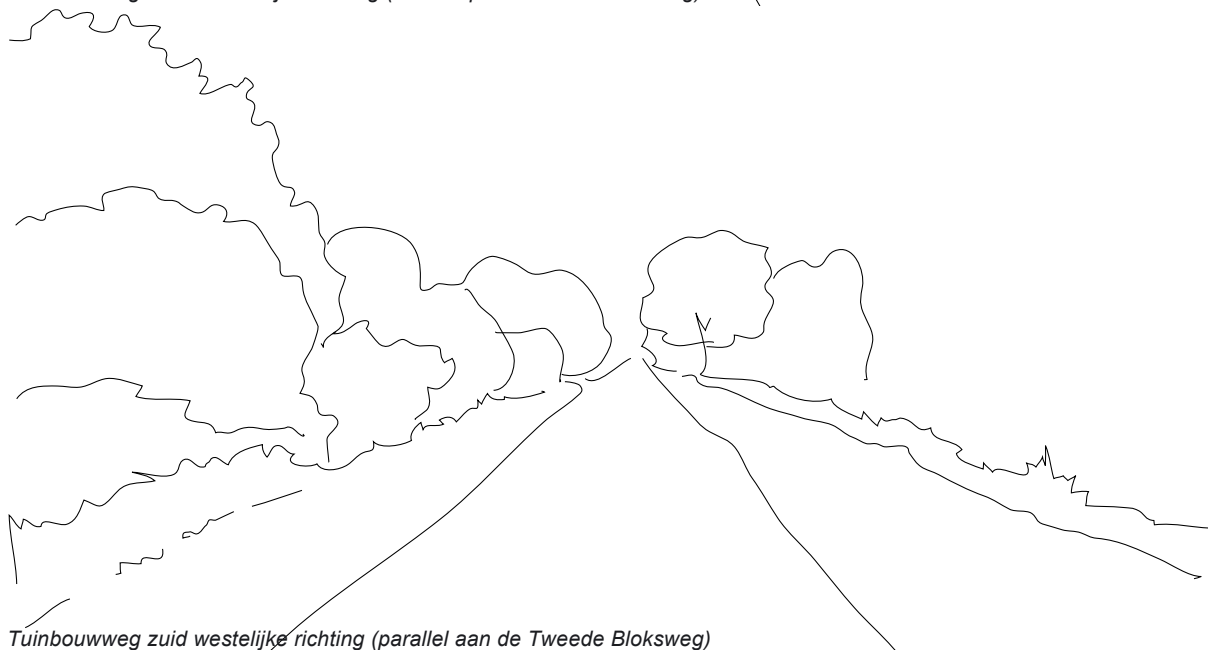


Tweede Bloksweg zuid westelijke richting





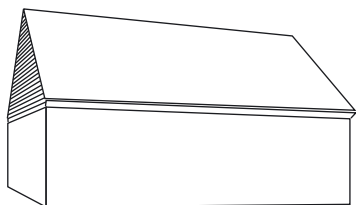
Tuinbouwweg noord westelijke richting (haaks op de Tweede Bloksweg)



Tuinbouwweg zuid westelijke richting (parallel aan de Tweede Bloksweg)

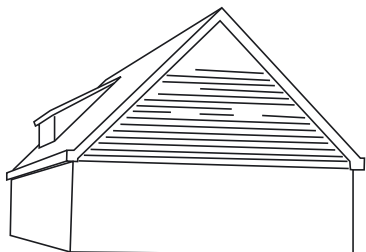


Tuinbouwweg noord oostelijke richting Tuinbouwweg zuid westelijke richting (parallel aan de Tweede Bloksweg)



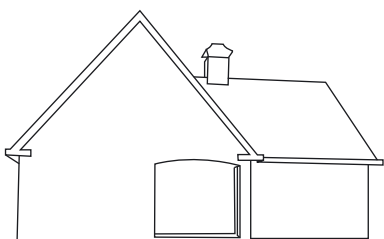
1

1 laag, zadelkap
12 x
22.2 % van totaal



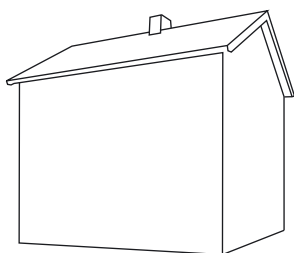
2

1 laag, dwarskap
9 x
16.7% van totaal



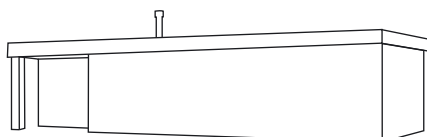
3

1 laag, mengvorm kap
4 x
7.4 % van totaal



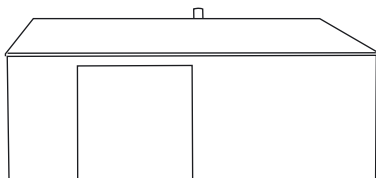
4

2 lagen, zadelkap
2 x
3.7 % van totaal



5

1 laag bungalow, plat dak
2 x
3.7 % van totaal



6

1 laag, schuur, zadelkap
25 x
46.3 % van totaal

3.2 Bebouwing op de kavels

De bestaande bebouwing is gedocumenteerd en onderverdeeld in typologieën. Te zien is dat er drie hoofdtypologieën voorkomen: de eengezinswoning met zadeldak, de eengezinswoning met dwarsdak en de schuur met zadeldak. Daarnaast komen ook drie afwijkende typologieën minder vaak voor: de eengezinswoning met mengvorm dak, de eengezinswoning met twee lagen en zadeldak en de bungalow. De hoofdtypologieën komen voor langs beide linten terwijl de afwijkende typologieën voornamelijk langs de Tuinbouwweg te vinden zijn.

Tweede Bloksweg

Langs de Tweede Bloksweg staan veel tuinderwoningen. Alle woningen bestaan uit een laag met een dak. Er is een duidelijke rooilijn te onderscheiden. De kassen en schuren liggen altijd in de tweede lijn. Het beeld van de woningen is divers, er komen zowel lengtekappen voor als dwarskappen en ook een mengvorm van de twee. De schuren in de tweede lijn hebben altijd lengtekappen. Het materiaalgebruik van de woningen is overwegend een roodbruine baksteen en af en toe geelbruine baksteen. Vanaf de Tweede Bloksweg wordt de woonwagenlocatie aan de Pater Jornaweg ontsloten. De woonwagens hebben overwegend platte daken of een flauwe dak.

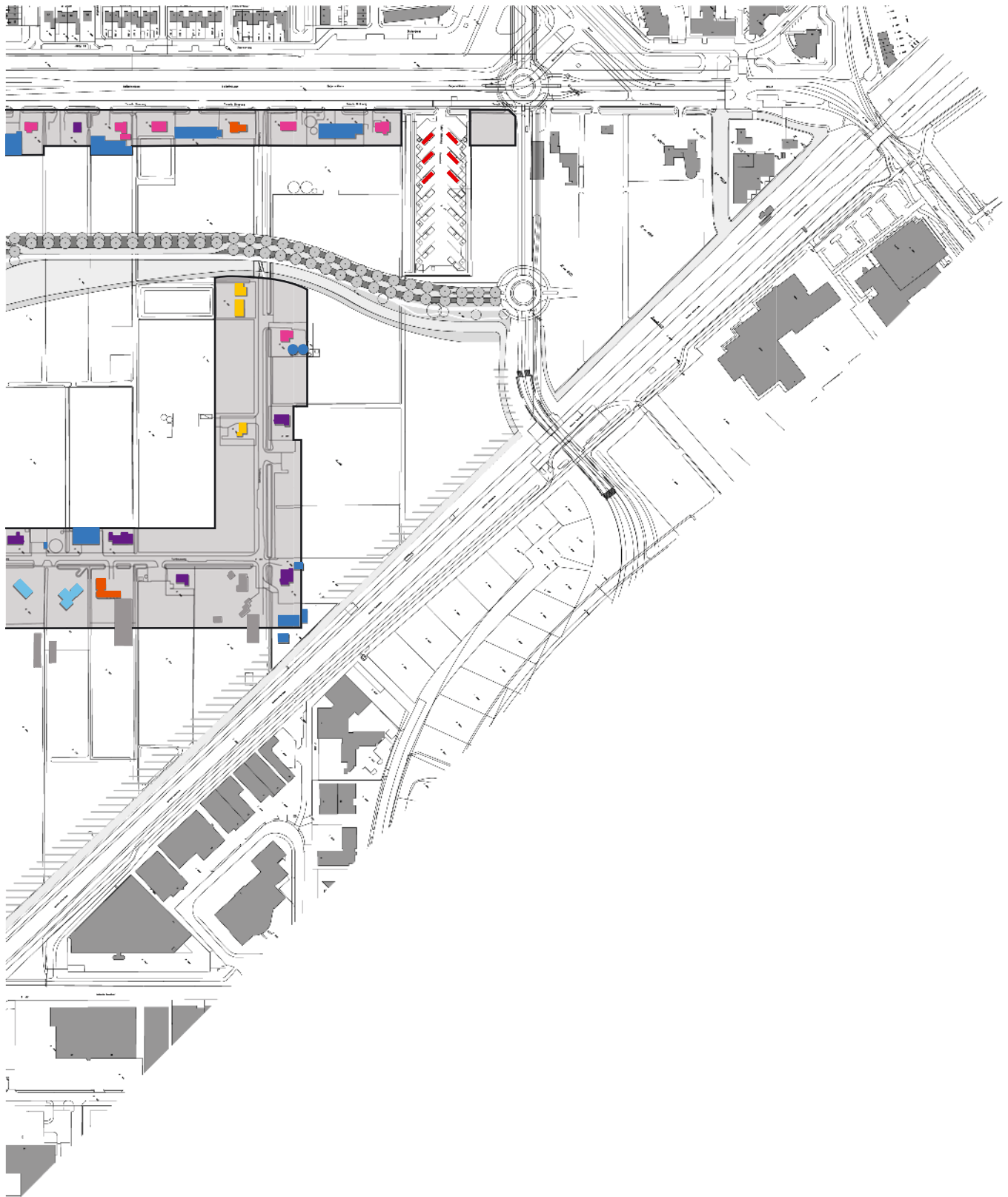
Tuinbouwweg haaks op Tweede Bloksweg

Langs de Tuinbouwweg haaks op de Tweede Bloksweg staan een viertal tuinderwoningen. Twee woningen bestaan uit twee lagen en een dak en twee woningen bestaan uit 1 laag en een dak. Er is een rooilijn te onderscheiden. De kassen liggen aan de weg, de tuinen met de woningen zijn als het ware gestanst uit het kassengebied. Het beeld van de woningen is divers, er komen zowel lengtekappen voor als dwarskappen en ook een mengvorm van de twee. Het materiaalgebruik van de woningen is overwegend een roodbruine baksteen en af en toe geelbruine baksteen.

Tuinbouwweg parallel aan Tweede Bloksweg

Langs de Tuinbouwweg parallel op de Tweede Bloksweg staan tuinderwoningen en een aantal bungalows. Alle woningen bestaan uit 1 laag met een dak. Er is een duidelijke rooilijn te onderscheiden. De kassen en schuren liggen altijd in de tweede lijn. Het beeld van de woningen is divers, er komen veel lengtekappen voor, maar ook een mengvorm en twee bungalows die verdraaid zijn ten opzichte van de rooilijn. Het materiaalgebruik van de woningen is overwegend een roodbruine baksteen en af en toe geel bruine baksteen.





legenda



plangebied

- 1: een laag, zadelkap
- 2: een laag, dwarskap
- 3: een laag, mengvormkap
- 4: twee lagen, zadelkap
- 5: een laag bungalow, plat dak
- 6: een laag schuur, zadelkap
- 8: een laag woonwagen, plat dak/
flauwe kap



schaal 1:5000



E520



E524/E762



E435



E789



E789



E542



E790



E790



E481



E811/E812



E813



E471

Tweede Bloksweg

- 1 1 laag, zadelkap
- 2 1 laag, dwarskap
- 3 1 laag, mengvorm kap
- 4 2 lagen, zadelkap
- 5 1 laag bungalow
- 6 1 laag, schuur, zadelkap
- 7 erfbebouwing
- 8 woonwagenkamp
- 9 tuincentrum

Notitie: voor de volledigheid bevat deze analyse ook de kavels langs de Tweede Bloksweg die buiten het plangebied van Park Triangel vallen. (Noordpunt)



E423/E449



E816



E816



E793



E740



E810



kavel Noordpunt



kavel Noordpunt



kavel Noordpunt



E794



E540/805



E796



E701



E332



E772



E697



E342



E365/E683

Tuinbouwweg

- 1 1 laag, zadelkap
- 2 1 laag, dwarskap
- 3 1 laag, mengvorm kap
- 4 2 lagen, zadelkap
- 5 1 laag bungalow
- 6 1 laag, schuur, zadelkap
- 7 erfbebouwing



E397



E806/E451



E809



E544



E800



E699

3.3 Rooilijnen bebouwing

Langs de Tweede Bloksweg liggen de woonhuizen meestal 10 tot 11 meter vanaf de voorzijde van het kavel. Een sloot en een gazon met enkele grote bomen liggen vaak voor de woning. De woningen zijn zichtbaar vanaf de weg en niet verscholen achter hoge hagen of hekken. De sloot vormt de erfafscheiding.

Langwerpige schuren langs de Tweede Bloksweg liggen iets naar achter ten opzichte van de rooilijn van de woonhuizen. De afstand vanaf de voorzijde van het kavel is 12 tot 15 meter. Ze liggen parallel aan de Tweede Bloksweg direct voor de kassen die op de achterliggende gronden lagen.

Als er sprake is van een erf dan liggen de schuren en opstallen rond het erf verder naar achter. De afstand is dan meestal minimaal 20 meter vanaf de kavelgrens. Ze liggen in de tweede rooilijn. Deze bebouwing bevindt zich dan verder naar achter ten opzichte van het woonhuis en de langwerpige schuren die prominent vooraan langs de weg liggen.

langs de Tweede Bloksweg



woonhuis en langwerpige schuur



langwerpige schuur



woonhuis



woonhuis

Alle bebouwing langs de Tweede Bloksweg ligt parallel aan de kavelgrens, loodrecht op de rooilijn. Langs de Tuinbouwweg liggen de woonhuizen minimaal 7 meter vanaf de kavelgrens. Enkele liggen verdraaid ten opzichte van hun kavelgrens en iets verder naar achter op hun kavel.

Kassen liggen direct aan de weg of direct achter het woonhuis. Tussen en achter de woonhuizen liggen schuren en opstallen op het erf. Bassins voor de opvang van water bevinden zich her en der tussen de kassen, schuren en woonhuizen.

langs de Tuinbouwweg



woonhuis



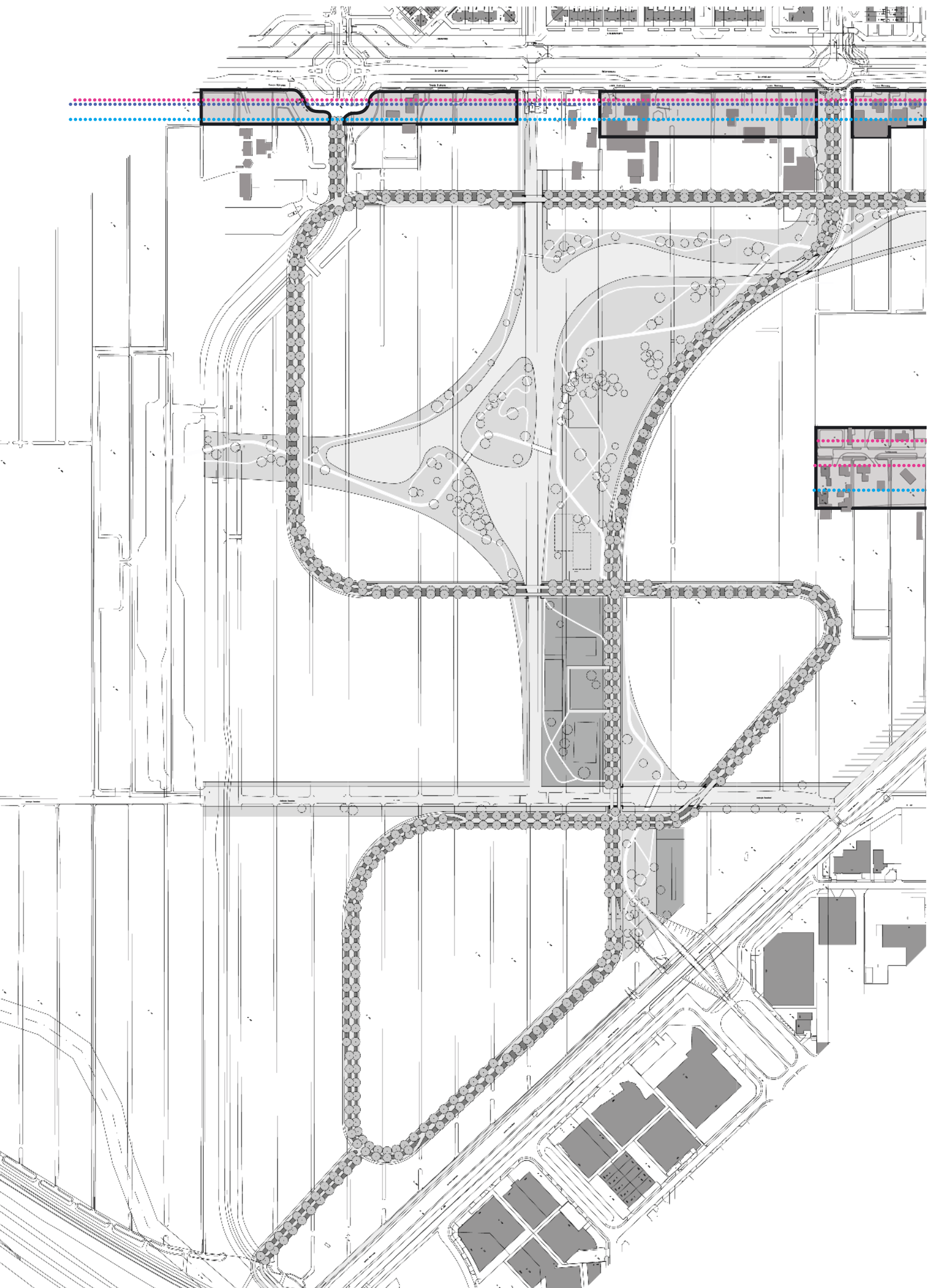
woonhuis verdraait ten opzichte van de kavelgrens

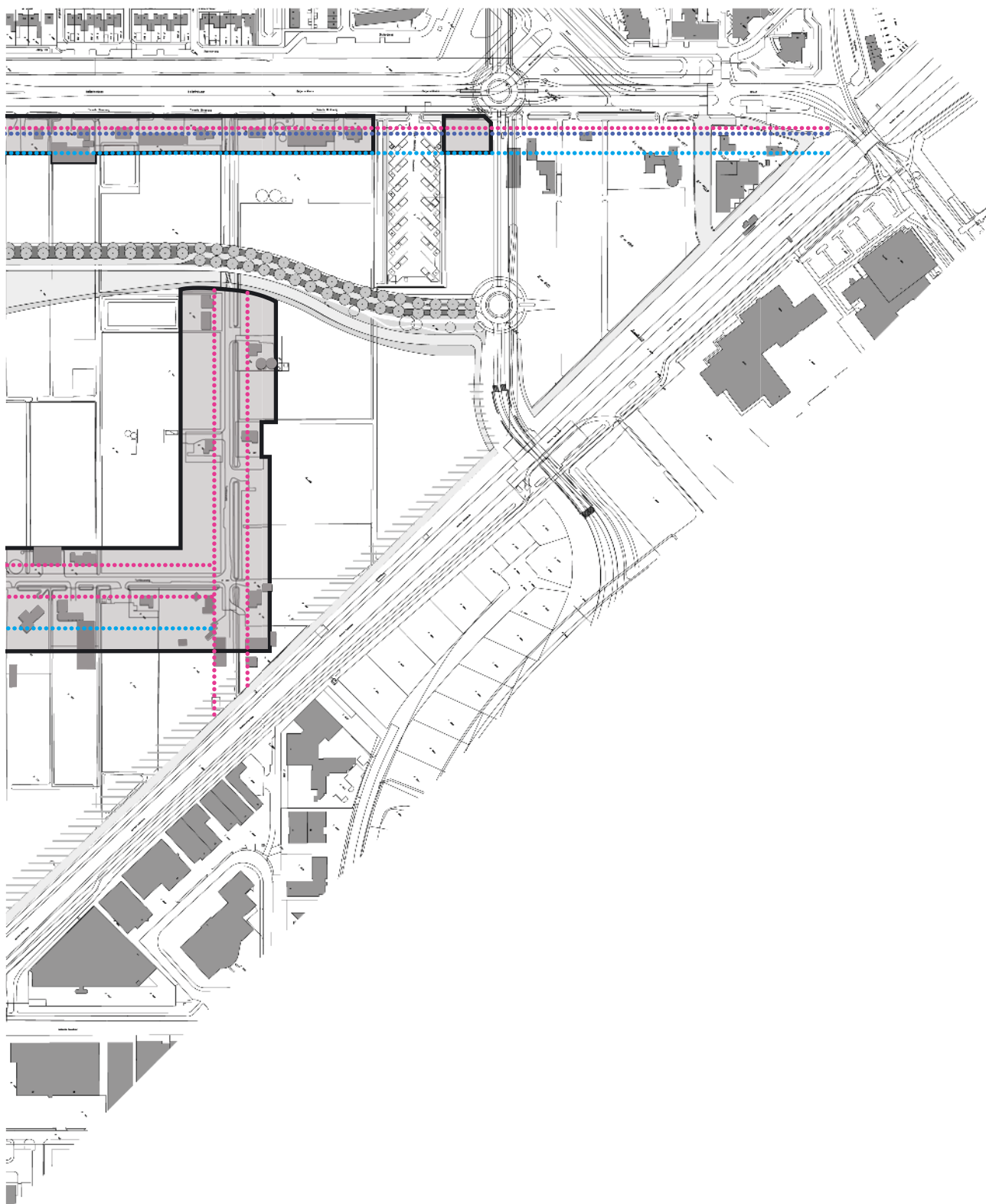


schuur langs de weg



kas direct langs de weg





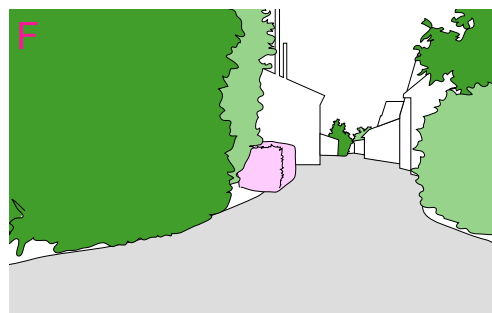
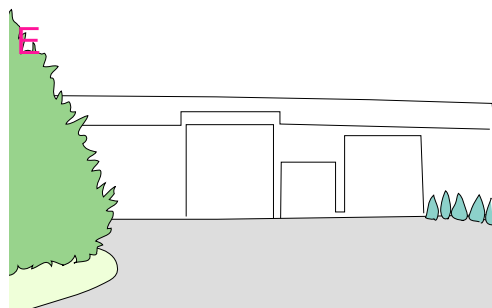
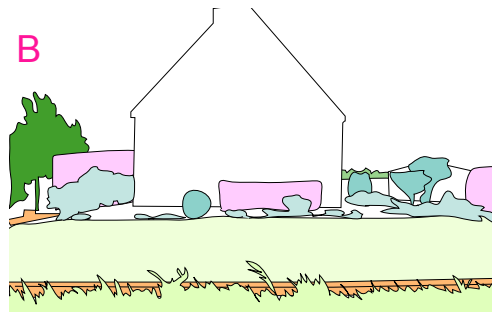
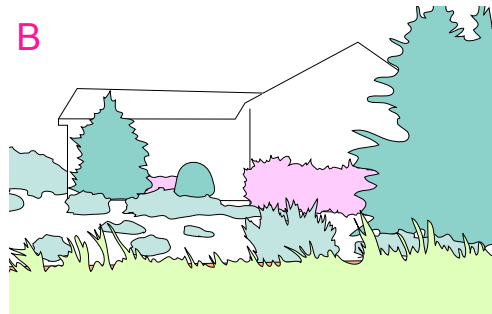
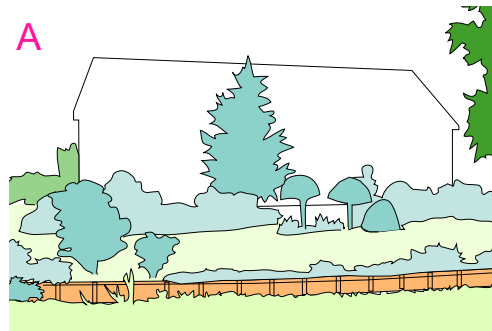
legenda

-  *plangebied*
-  *1e Rooilijn bebouwing (woonhuizen) langs Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg*
-  *2e Rooilijn schuren en opstallen achter op erf Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg*
-  *Rooilijn schuren langs Tweede Bloksweg*

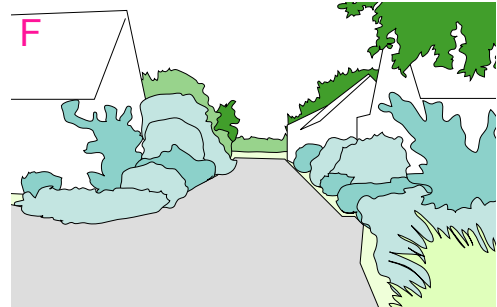
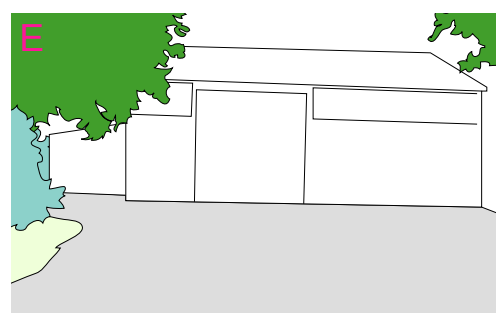
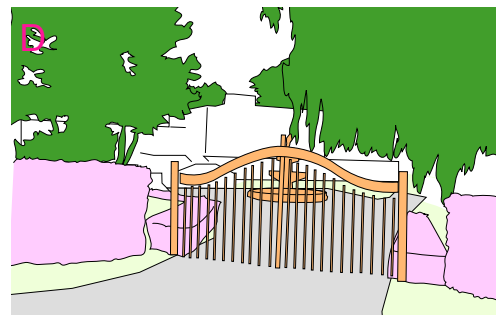
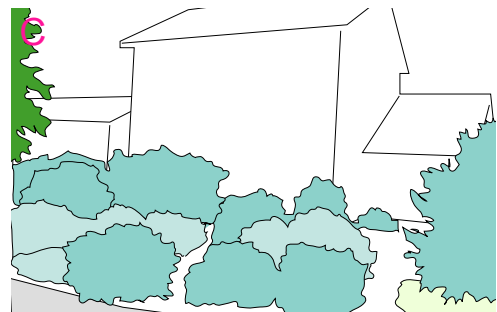
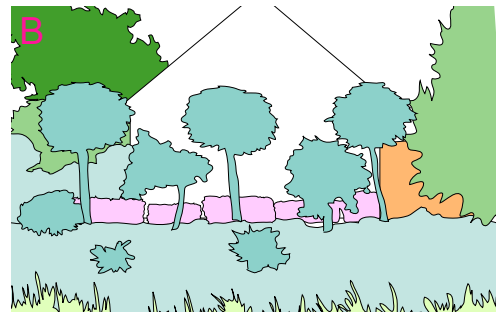
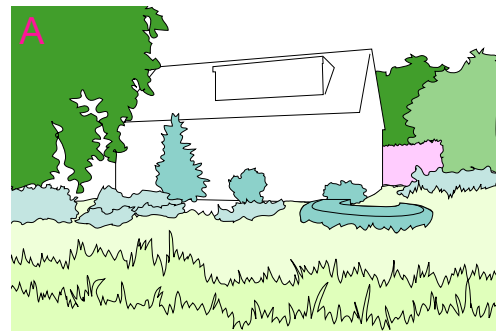


schaal 1:5000

Tweede Bloksweg



Tuinbouwweg



3.4 Groen op de kavels

De verschillende kavels langs de bestaande linten zijn op verschillende manieren beplant wat samenhangt met de oriëntatie van het kavel en het type woning op het kavel. De beplanting is gedocumenteerd en onderverdeeld in zeven typologieën. Elke typologie heeft een andere uitstraling en effect op het beeld vanaf de weg. De kenmerken van de verschillende typologieën zijn hieronder uiteengezet.

A

Een ruime voortuin over de volle lengte. Goed verzorgd, veel exoten en accenten in beplanting. Af en toe een boom. Weinig erfafscheidende beplanting, de sloot fungeert als afscheiding. De beschoeiing is goed zichtbaar, het waterpeil staat redelijk hoog. Bebouwingstype is vaak 1 (1 laag met zadelkap).

B

Een ruime voortuin over de volle lengte. Veel exoten en accenten in beplanting. Af en toe een boom in de tuin. Weinig erfafscheidende beplanting, de sloot fungeert als afscheiding. Bebouwingstype is vaak 2 (1 laag met dwarskap) of type 3 (1 laag met mengvorm kap).

C

Grote kavels. Veel exoten en grotere beplanting. Af en toe een boom. Vaak gekoppeld aan een erf. Bebouwingstype is vaak 4 (2 lagen met zadelkap).

D

Woning vaak verder of achterop het kavel. Veel afscheidingen tussen de weg en de tuin zodat de woning niet goed zichtbaar is. De woning heeft een afwijkende oriëntatie. Erfbeplanting. Bebouwingstype is 5 (1 laag bungalow).

E

Schuur parallel aan de weg. Directe relatie met straat. Voorterrein verhard. Brede oprit. Bomen en erfafscheidende beplanting. Bebouwingstype is 6 (1 laag, schuur)

F

Besloten wereld met veel diepte op het kavel. Veel erfafscheidende beplanting. Hagen en heesters als structurerend groen op het erf. Bebouwingstype is 7 (erfbebouwing)

G

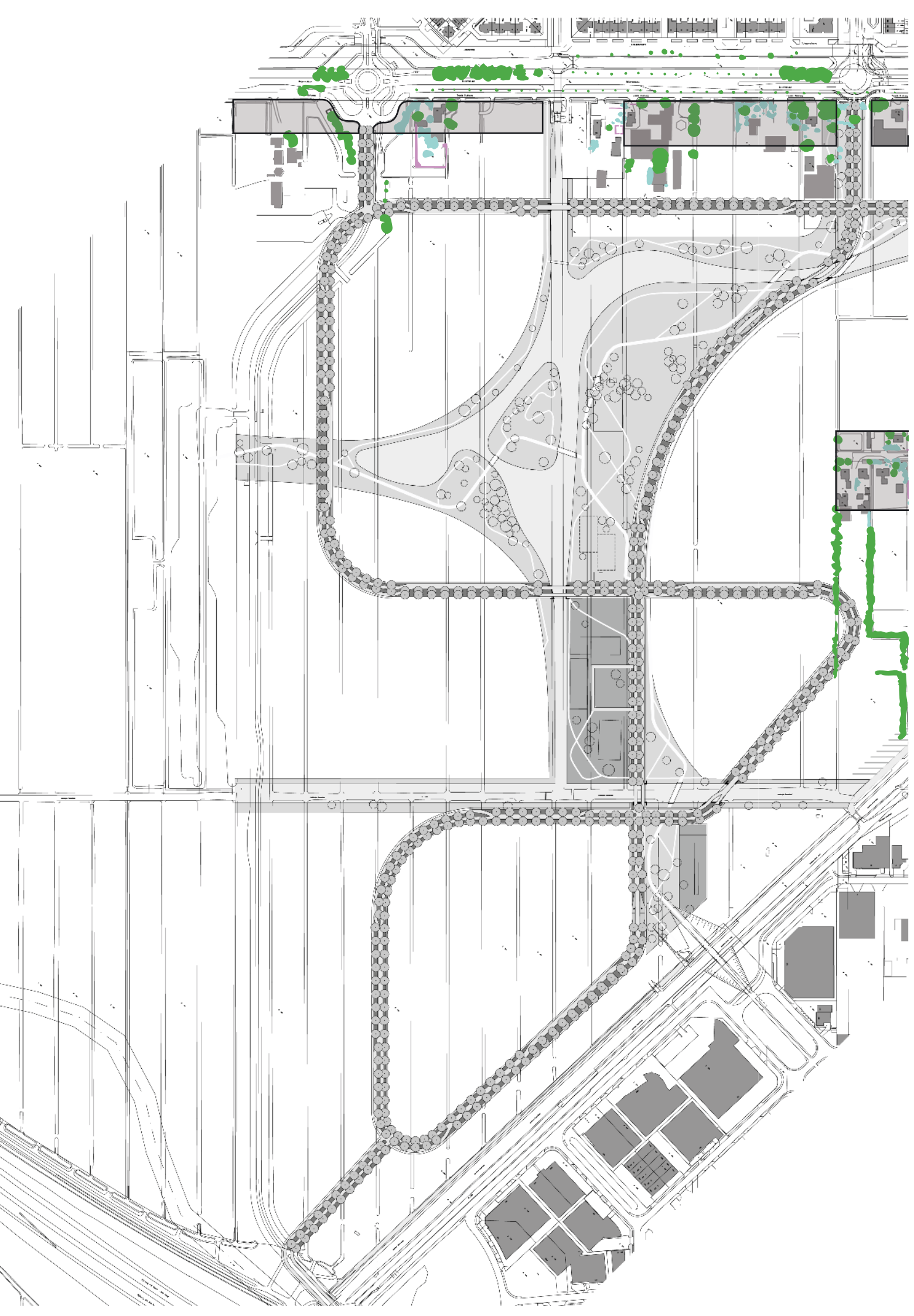
Geen ruimtelijke kwaliteit. Rommelig beeld. Besloten wereld met veel diepte op het kavel. Erfbeplanting rond het gehele complex, geen beplanting op het kavel zelf. Terrein geheel verhard. Bebouwingstype is 8 (woonwagenkamp).



3.5 Groenstructuur

In het openbaar gebied is geen heldere groenstructuur aanwezig. De Tweede Bloksweg heeft af en toe beplanting in de berm tussen Tweede Bloksweg en de Beijerincklaan. De Tuinbouwweg parallel aan de Tweede Bloksweg en de Tweede Bloksweg zelf hebben een aantrekkelijk groen beeld. Dit beeld komt tot stand door de erfbeplanting. Op veel kavels staan grote beeldbepalende bomen. Bij nieuwe ontwikkeling dienen grote, beeldbepalende bomen zo veel mogelijk behouden te blijven.

De beplanting op de kavels is zeer divers van inheems tot exoten, dat is het kenmerk van de beplanting. Veel voorjaarsbloeiers maar ook groenblijvende beplanting. Op de Tuinbouwweg die parallel loopt aan de Tweede Bloksweg komen veel hagen voor als erfafscheiding. Op de kavels langs de andere wegen wordt dit niet toegepast, de sloot is hier veelal de erfafscheiding, dit zorgt voor een zeer open karakter van de tuinen.





legenda

-  plangebied
-  Bomen
-  Struiken
-  Hagen



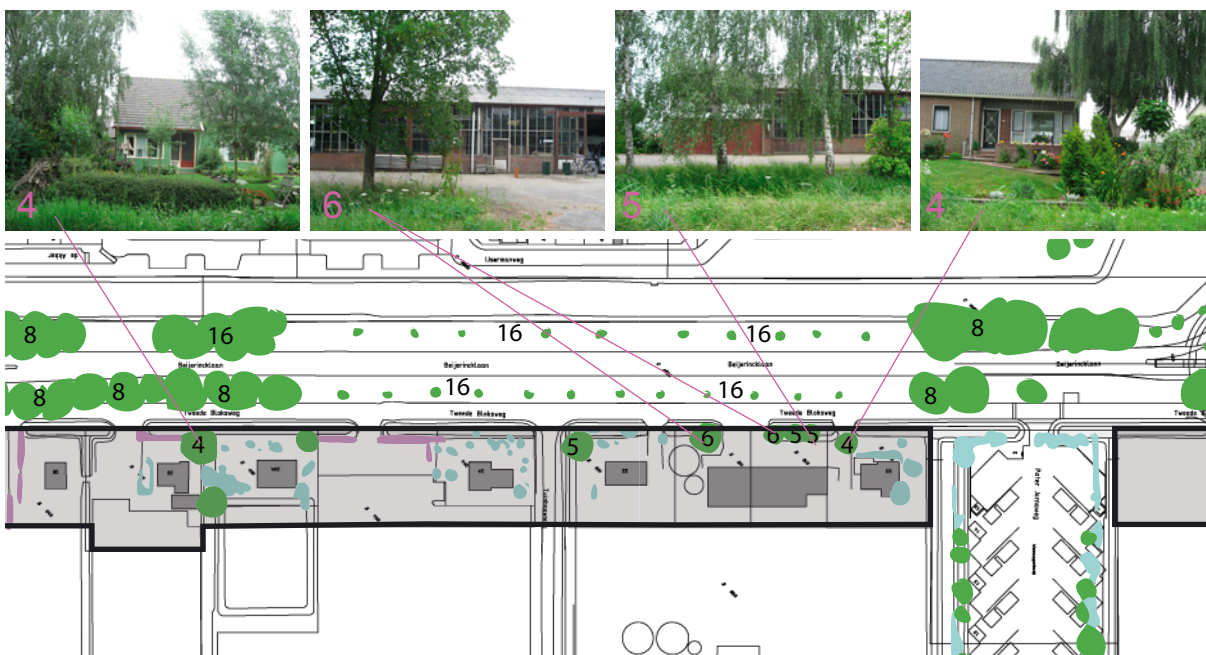
schaal 1:5000



schaal 1:1250

legenda

- Bomen
- Struiken
- Hagen



Tweede Bloksweg

- 1 *Salix x chrycoscoma*
- 2 *Populus nigra* 'Italica'
- 3 *Fagus sylvatica*
- 4 *Betula pendula*
- 5 *Betula*
- 6 *Acer platanoides*
- 7 *Cedrus libani*
- 8 *Ulmus minor*
- 9 *Aesculus hippocastanum*
- 10 *Quercus robur*

- TREURWILG
ZWARTE POPULIER
BEUK
TREUR BERK
BERK
NOORSE ESDOORN
LIBANONCEDER
GLADDE IEP
PAARDEKASTANJE
EIK

- 11 *platanus acerifolia*
- 12 *Salix alba*
- 13 *Fraxinus excelsior*
- 14 *Fagus sylvatica purpurea*
- 15 *Alnus glutinosa*
- 16 *Populus tremula*
- 17 *Tilia europea*
- 18 *Catalpa bignonioides*
- 19 *Pinus sylvestris*
- 20 *Juglans regia*

- PLATAAN
SCHIETWILG
ES
BRUINE BEUK
ELS
RATELPOPULIER
LINDE
CATALPA
GROVE DEN
OKKERNOOT





schaal 1:1250

legenda

-  *Bomen*
-  *Struiken*
-  *Hagen*



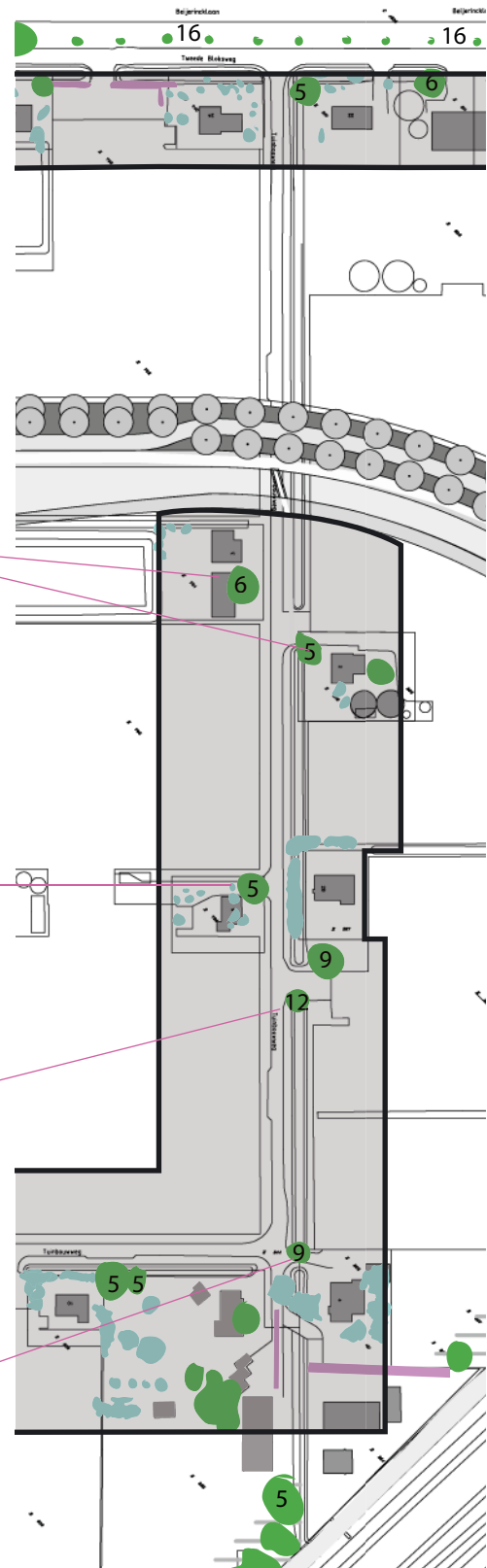
Tuinbouwweg

- 1 *Salix x chrycoscoma*
- 2 *Populus nigra* 'Italica'
- 3 *Fagus sylvatica*
- 4 *Betula pendula*
- 5 *Betula*
- 6 *Acer platanoides*
- 7 *Cedrus libani*
- 8 *Ulmus minor*
- 9 *Aesculus hippocastanum*
- 10 *Quercus robur*

- TREURWILG
ZWARTE POPULIER
BEUK
TREUR BERK
BERK
NOORSE ESDOORN
LIBANONCEDER
GLADDE IEP
PAARDEKASTANJE
EIK

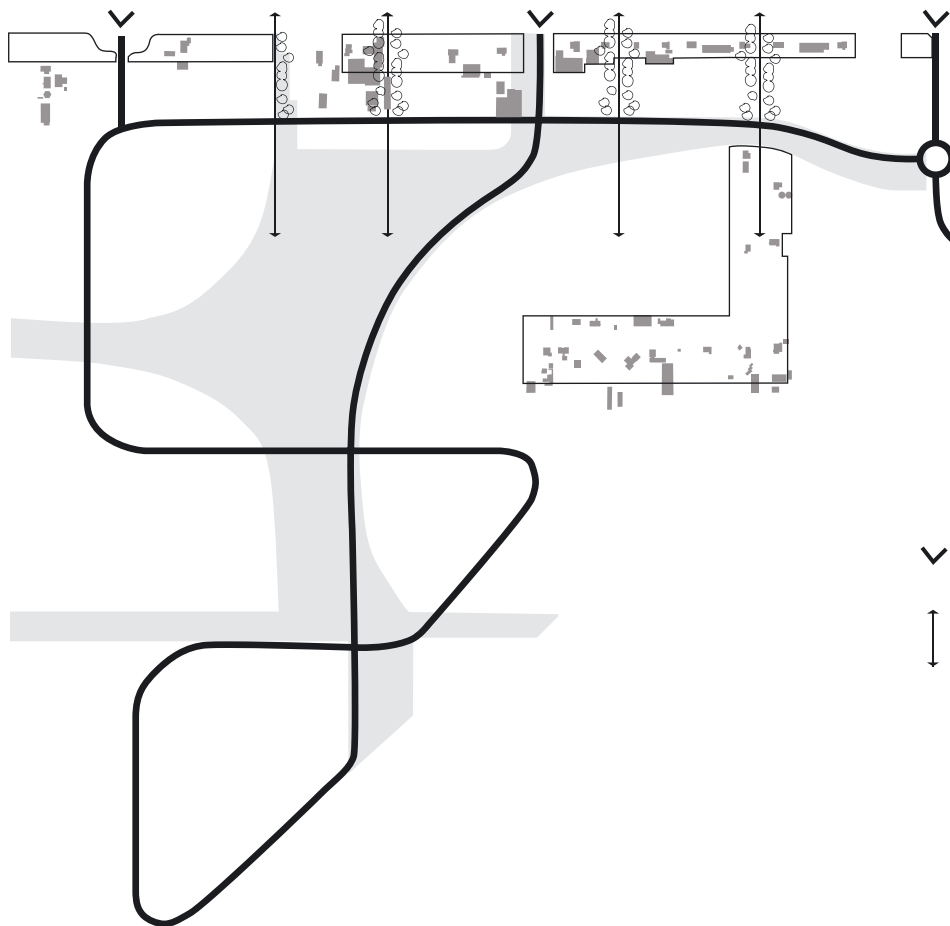
- 11 *platanus acerifolia*
- 12 *Salix alba*
- 13 *Fraxinus excelsior*
- 14 *Fagus sylvatica purpurea*
- 15 *Alnus glutinosa*
- 16 *Populus tremula*
- 17 *Tilia europea*
- 18 *Catalpa bignonioides*
- 19 *Pinus sylvestris*
- 20 *Juglans regia*

- PLATAAN
SCHIETWILG
ES
BRUINE BEUK
ELS
RATELPOPULIER
LINDE
CATALPA
GROVE DEN
OKKERNOOT



4.

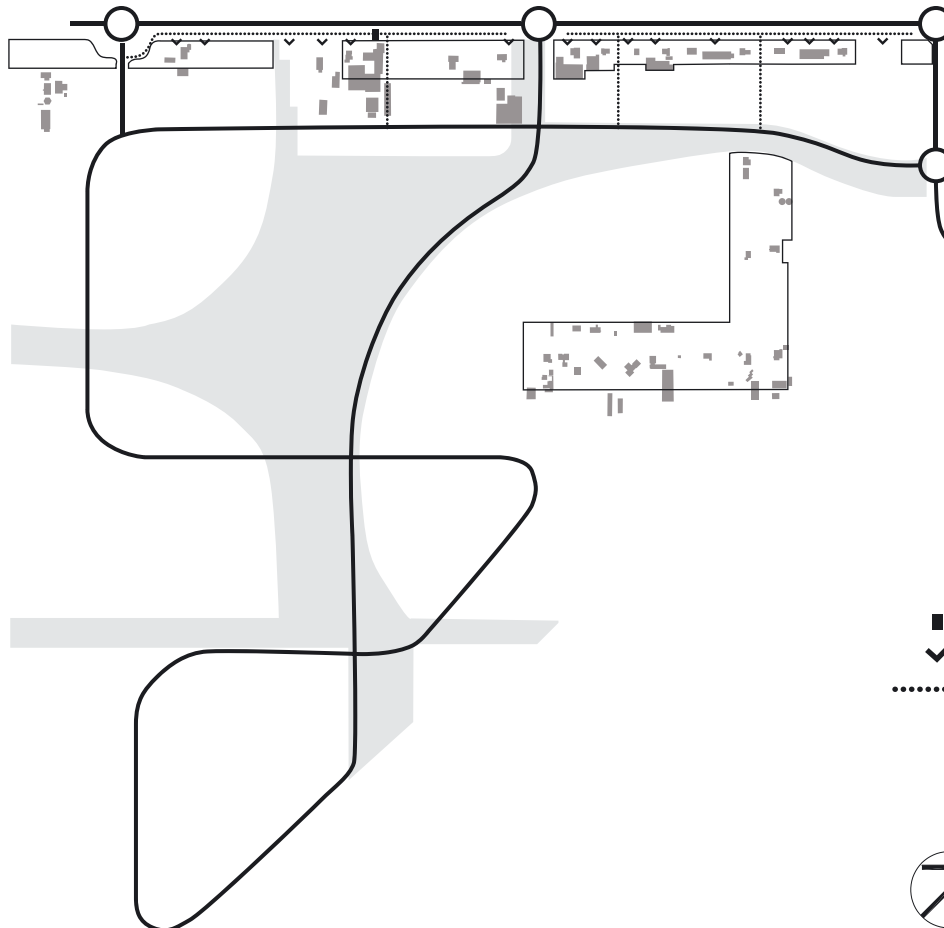
Visie



legenda

- ✓ entree Park Triangel via hoofdinfrastructuur
- ↕ zichtlijnen gekoppeld aan groen en ontsluiting (indicatief)

Rooilijnen en doorzichten



legenda

- mogelijke knip ontsluiting
- ✓ ontsluiting kavels
- Tweede Bloksweg en buurtstraten



schaal 1:10.000

Tweede Bloksweg en buurtstraten (indicatief)

4.1 Tweede Bloksweg

Vanaf de Tweede Bloksweg is op een aantal plekken zicht vanaf het lint naar het achterliggende land. Deze zichtlijnen worden in Park Triangel benut. De zichtlijnen worden behouden en tevens fungeren de zones als auto-ontsluiting voor de bewoners van de Tweede Bloksweg op de hoofdstructuur van park Triangel en van daaruit op het omliggende wegennet. Het doorgaande verkeer wordt van de Tweede Bloksweg gehaald, alleen de doorgaande fietsroute blijft gehandhaafd. Het verkeer wordt via de zones van de zichtlijnen naar de hoofdinfrastructuur van Park Triangel geleid. De zones worden gecombineerd met groen zodat een royale entree ontstaat voor het buurtje en de bewoners van de Tweede Bloksweg. Tevens wordt het zicht vanaf de Tweede Bloksweg op Park Triangel gewaarborgd.

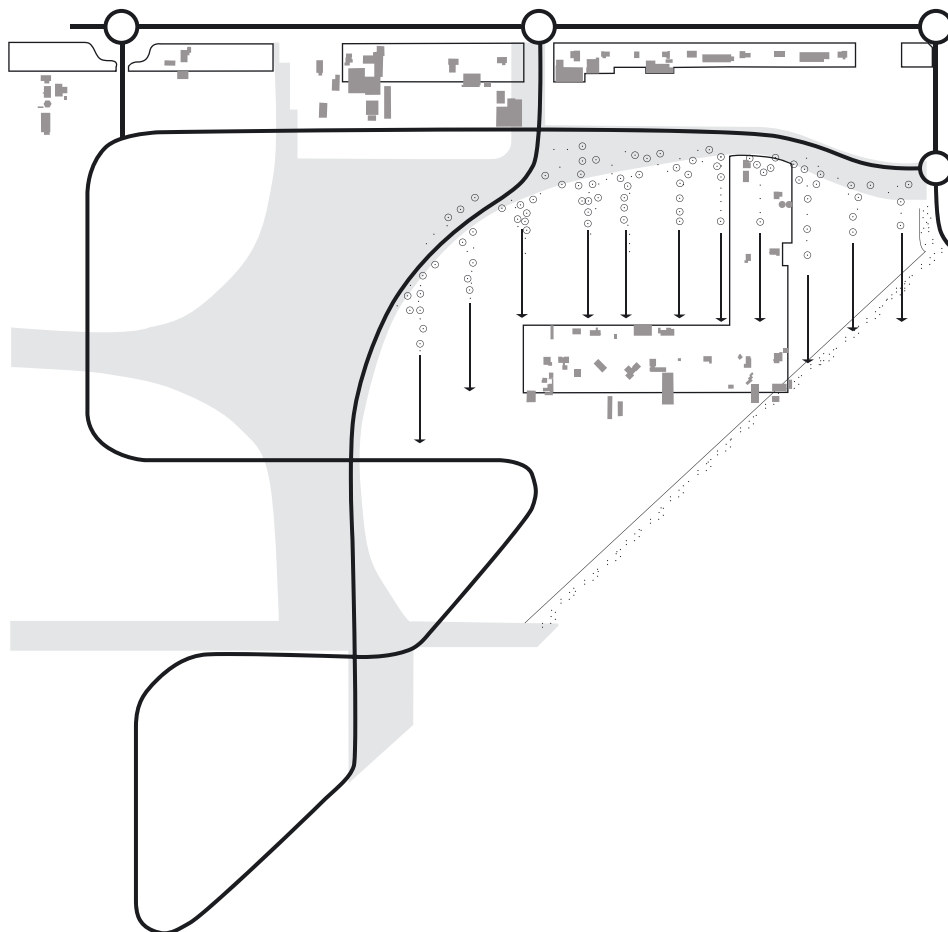
Om de huidige kleinschaligheid te bewaren zijn er alleen grondgebonden eengezinswoningen of twee-onder-een kapwoningen langs de Tweede Bloksweg op de 1e rooilijn toegestaan. De woningen bestaan uit één laag en een kap, zodat ze qua massa aansluiten bij de reeds bestaande woningen. Bijgebouwen zijn toegestaan vanaf de tweede rooilijn. De afstand tussen de woningen is divers. Er worden verschillende kapvormen toegepast, zodat het huidige gevarieerde beeld langs de Tweede Bloksweg behouden blijft. Voor de kavels is een maximaal bebouwingspercentage vastgesteld van 20-25%, om te voorkomen dat de dichtheid van het landelijke lint te hoog wordt. Ook wordt er een maximale gevellengte vastgesteld, de maat is afhankelijk van een dwars- of zadel-dak.

De gebouwen aan dit lint ontsluiten in principe op de Tweede Bloksweg. Woningen zijn georiënteerd op de Tweede Bloksweg en in incidentele gevallen tevens op de hoofdplanstructuur.

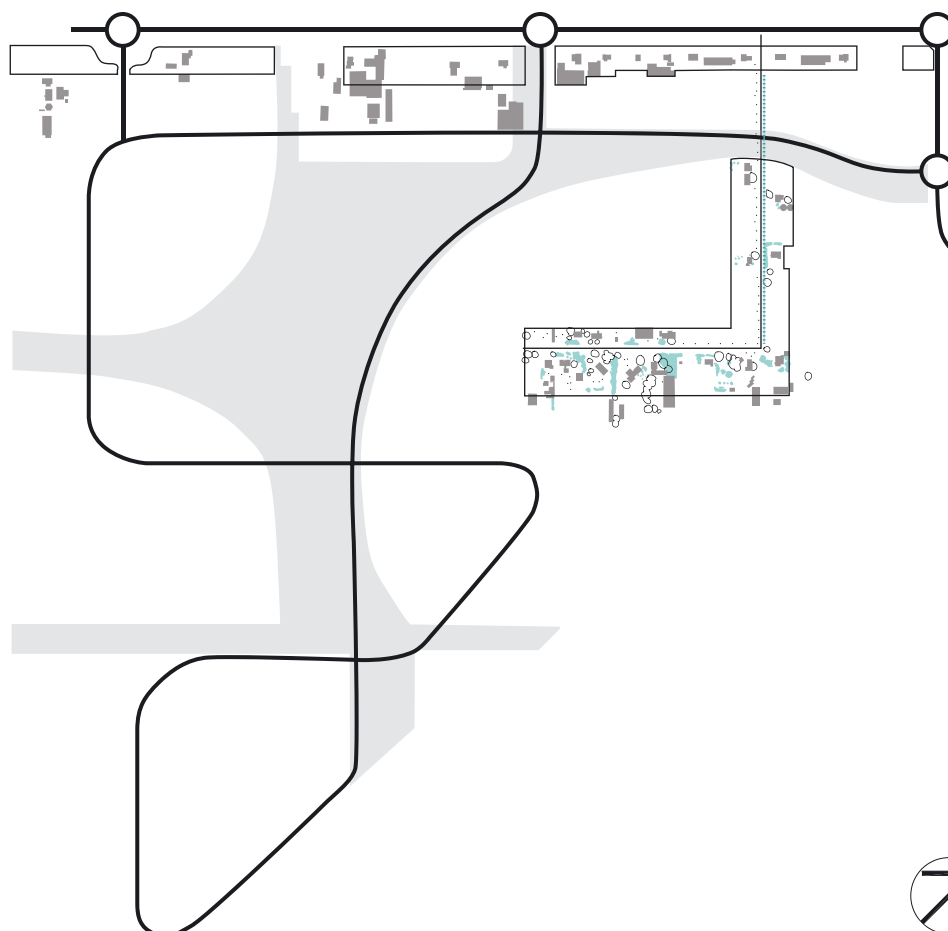
De materialisering van de bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bebouwing langs de linten met dien verstande dat er geen geelbruine of witte baksteen mag worden toegepast. Bij voorkeur wordt een roodbruine baksteen toegepast en antracietkleurige pannen of leien.

Grote, beeldbepalende bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven.

Langs de Tweede Bloksweg wordt geen erfafscheiding toegepast, de sloot is de erfafscheiding.



Centraal in Park Triangel ligt het park. Het park loopt als buurtgroen in de buurtstraten door.



Tuinbouwweg: een groene kamer tussen nieuwe buurten



schaal 1:10.000

4.2 Tuinbouwweg

De toekomstige verkaveling die in het IOP, onderdeel Stedenbouwkundig Plan, als schets getekend is voor buurt 1A en 2 is gebaseerd op de huidige verkavelingsrichting. De toekomstige buurtstraten hebben de zelfde richting als de huidige sloten in het gebied. De buurtstraten lopen vanaf het park de buurt in. Het park loopt als buurtgroen in de buurtstraten door. Daardoor komt het park letterlijk de buurt in.

De Tuinbouwweg zien we als een weg met een grote groene kwaliteit in dit deel van Park Triangel. Het bestaande profiel met grasberm, sloten en materialisering blijft gehandhaafd. De Tuinbouwweg wordt dan een groene oase te midden van nieuwe buurten. De kavels met grote tuinen en bestaande woningen zijn een verwijzing naar het kassengebied dat het was. Door de royale maat van de kavels en de weelderige erfbeplanting langs de Tuinbouwweg, wordt het gebied een groene kamer als hart van de nieuwe buurt. Mogelijk kan de Tuinbouwweg in de toekomst bij een verdere uitwerking van dit deel van Park triangel als fietsroute en voor bestemmingsverkeer worden gebruikt, en voor het overige deel autoluw worden gemaakt.

Om de huidige kleinschaligheid te bewaren zijn er alleen grondgebonden eengezinswoningen of twee-onder-een kapwoningen langs de Tweede Bloksweg toegestaan, die op de rooilijn worden gesitueerd. 70 % van deze woningen bestaat uit maximaal één bouwlaag met een kap. 30% heeft twee bouwlagen met een kap. Voor de kavels is een maximaal bebouwingspercentage vastgesteld van 20-25%, om te voorkomen dat de dichtheid van het landelijke lint te hoog wordt. ook wordt er een maximale gevallengte vastgesteld, de maat is afhankelijk van een dwars- of zadel-dak. Woonwagens bestaan uit één laag met of zonder kap. De afstand tussen de woningen is divers, om zo het informele bestaande karakter te versterken. Er worden verschillende kapvormen toegepast, zodat het huidige gevarieerde beeld langs de Tuinbouwweg blijft behouden. Verdraaiing van woningen kan worden toegepast langs de Tuinbouwweg, aangezien dit nu ook al voorkomt.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet een solitaire boom in de voortuin worden geplant, voor zover deze nog niet aanwezig is. Voor deze erfbeplanting kunnen zowel exoten als inheemse beplanting worden toegepast. Grote, beeldbepalende bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven. Langs de Tuinbouwweg wordt gebruik gemaakt van een haag als erfafscheiding. Hagen aan de voorzijde zijn maximaal 1.20 hoog, hagen als erfafscheiding met de burens zijn maximaal 1.80m hoog en werken als groene coulisse.

De gebouwen aan dit lint ontsluiten in principe op de Tuinbouwweg. Woningen hebben een voorzijde aan de Tuinbouwweg en indien van toepassing aan de hoofdstructuur. De woningen zijn altijd met hun voorzijde en voortuinen naar elkaar gesitueerd. Achterzijden van woningen en achtertuinen zijn niet zichtbaar vanaf de Tuinbouwweg of de hoofdinfrastructuur of vanaf de voorzijde of voortuinen van andere woningen.

De materialisering van de bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bebouwing langs de linten met dien verstande dat er geen geelbruine of witte baksteen mag worden toegepast. Bij voorkeur wordt een roodbruine baksteen toegepast en antracietkleurige pannen of leien.

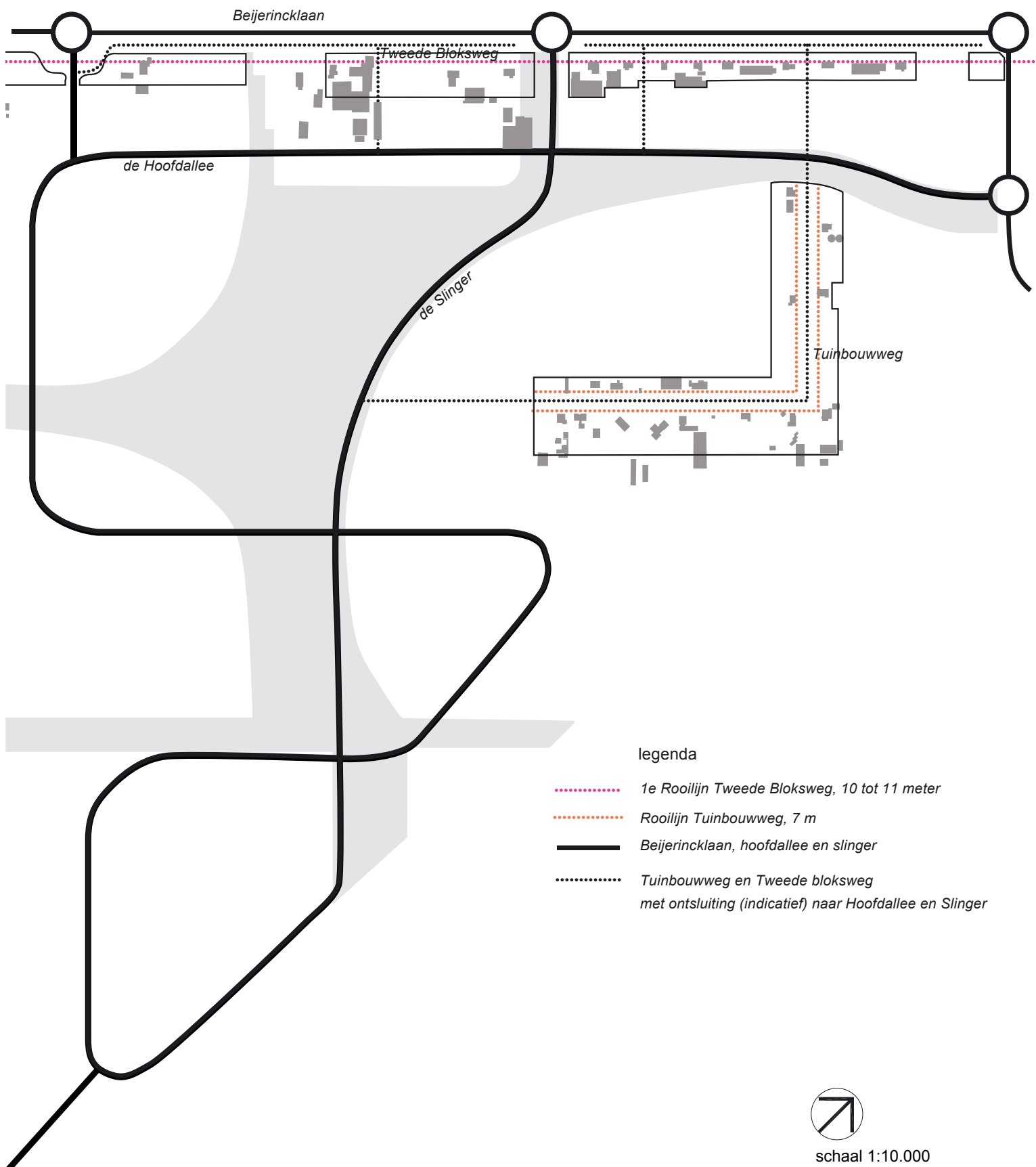
5.

Spelregels

5.1 Algemeen

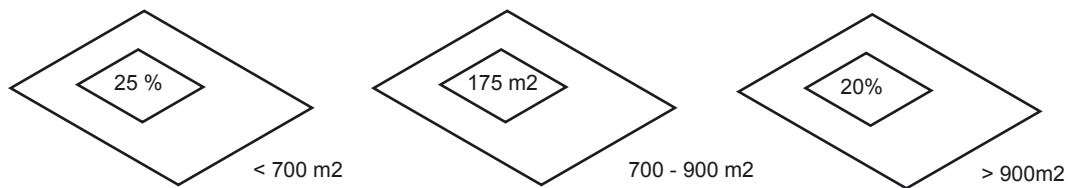
Doorzichten vanaf de Tweede Bloksweg naar het achterland en daaraan gekoppelde groene buurtontsluitingen alsmede de Tuinbouwweg als groene oase tussen nieuwe buurten, zijn het uitgangspunt bij de inpassing van de bestaande linten Tweede Bloksweg en de Tuinbouwweg in de nieuwe wijk. In de verdere ontwikkeling van Park Triangel moet hier rekening mee worden gehouden.

De regels voor beeldkwaliteit uit het Kwaliteitsinstrumentarium van het Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel zijn van toepassing op ontwikkelingen aan de linten. Wanneer sprake is van uitzonderingen op de regels uit het Kwaliteitsinstrumentarium, worden deze hierna in de spelregels per lint beschreven.



5.2 Tweede Bloksweg

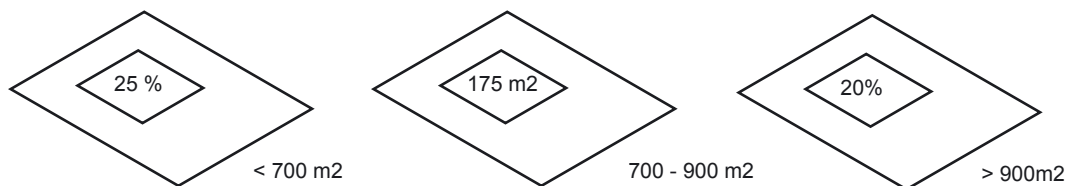
- Om de huidige kleinschaligheid te bewaren zijn er alleen grondgebonden eengezinswoningen of twee-onder-een kapwoningen langs de Tweede Bloksweg toegestaan.
- De woningen bestaan uit één bouwlaag en een kap.
- De woningen zijn gesitueerd op de 1ste rooilijn die 10 tot 11 meter vanaf de voorzijde van het kavel ligt.
- De bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap.
- Bijgebouwen liggen terug ten opzichte van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn toegestaan vanaf 5 meter van de voorgevellijn.
- Bij kavels kleiner dan 700 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 25% (inclusief bijgebouwen). Bij kavels van 700 - 900 m² geldt een maximale footprint van 175 m² (inclusief bijgebouwen). Bij kavels groter dan 900 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 20% (inclusief bijgebouwen).



- Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de woning (exclusief bijgebouwen) een volume van maximaal 750 m³.
- Maximale breedte van een bouwblok is 11-14 meter als sprake is van een zadelpak (de gootlijn evenwijdig aan de straat) en 7-10 meter als een dwarskap wordt toegepast.
- De maximale breedte voor de duiker of brug is 6 meter. Bij twee-onder-een kapwoning wordt een gecombineerde duiker of brug voor beide woningen toegepast.
- De ontsluiting van gebouwen vindt in principe plaats vanaf de Tweede Bloksweg.
- Woningen hebben een voorzijde aan de Tweede Bloksweg en indien van toepassing naar de hoofdinfrastructuur.
- Achterzijden van woningen en achtertuinen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De afstand tussen de woningen is divers. Er worden verschillende kapvormen toegepast, zodat het huidige gevarieerde beeld langs de Tweede Bloksweg behouden blijft.
- Verdraaiing van woningen wordt langs de Tweede Bloksweg niet toegepast.
- De materialisering van de bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bebouwing langs de linten met dien verstande dat er geen geelbruine of witte baksteen mag worden toegepast. Bij voorkeur wordt een roodbruine baksteen toegepast en antracietkleurige pannen of leien.
- Grote, beeldbepalende bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven.
- Langs de Tweede Bloksweg wordt geen erfafscheiding toegepast, de sloot is de erfafscheiding.

5.3 Tuinbouwweg

- Om de huidige kleinschaligheid te bewaren zijn er alleen grondgebonden eengezinswoningen of twee-onder-een kapwoningen langs de Tuinbouwweg toegestaan.
- De rooilijn geeft de positie aan van de woningen, zodat het huidige profiel (met sloot) van de weg behouden kan blijven. Deze afstand is minimaal 7 meter tot de voorzijde kavelgrens.
- 70 % van deze woningen bestaat uit maximaal één bouwlaag met een kap. 30% heeft twee bouwlagen met een kap.
- Bij kavels kleiner dan 700 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 25% (inclusief bijgebouwen). Bij kavels van 700 - 900 m² geldt een maximale footprint van 175 m² (inclusief bijgebouwen). Bij kavels groter dan 900 m² geldt een maximaal bebouwingspercentage van 20% (inclusief bijgebouwen).



- De bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap.
- Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de woning (exclusief bijgebouwen) een volume van maximaal 750 m³
- Maximale breedte van een bouwblok is 11-14 meter als sprake is van een zadelpak (de gootlijn evenwijdig aan de straat) en 7-10 meter als een dwarskap wordt toegepast.
- De ontsluiting van gebouwen vindt in principe plaats vanaf de Tuinbouwweg.
- Woningen hebben een voorzijde aan de Tuinbouwweg en indien van toepassing naar de hoofdinfrastructuur.
- De woningen zijn altijd met hun voorzijde en voortuinen naar elkaar gesitueerd. Achterzijde van woningen en achtertuinen oriënteren zich op elkaar en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de voorzijde/voortuinen van andere woningen.
- De afstand tussen de woningen is divers. Er worden verschillende kapvormen toegepast, zodat het huidige gevarieerde beeld langs de Tuinbouwweg blijft behouden.
- Verdraaiing van woningen wordt langs de Tuinbouwweg toegepast.
- De materialisering van de bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bebouwing langs de linten met dien verstande dat er geen geelbruine of witte baksteen mag worden toegepast. Bij voorkeur wordt een roodbruine baksteen toegepast en antracietkleurige pannen of leien.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet een solitaire boom in de voortuin worden geplant, voor zover deze nog niet aanwezig is. Voor deze erfbeplanting kunnen zowel exoten als inheemse beplanting worden toegepast.
- Grote, beeldbepalende bomen dienen zo veel mogelijk behouden te blijven.
- Langs de Tuinbouwweg wordt gebruik gemaakt van een haag als erfafscheiding. Hagen aan de voorzijde zijn maximaal 1.20 hoog, hagen als erfafscheiding met de burens zijn maximaal 1.80m hoog en werken als groene coulisse.



Colofon

De visie op de inpassing van de Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg is opgesteld door CV Park Triangel.

status: vastgesteld

De visie is tot stand gekomen in samenwerking met en op basis van bijdragen van:

Martine van Vliet	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Atelier LOOSvanVLIET
Daniëlle Huls	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Bureau B+B
Gert-Jan Wisse	stedenbouw en landschapsarchitectuur, Bureau B+B
Jan Goedegebure	grondzaken, gemeente Waddinxveen (afdeling SBO)
Werner Brouwer	directeur CV Park Triangel
John Morsink	projectleider CV Park Triangel, namens Bouwfonds
Lieneke Bekkema	projectleider CV Park Triangel, namens gemeente Waddinxveen

Samenstelling en redactie:

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

