

ECHO

SYNCHROON



Projectboek

Stedenbouwkundig Plan

15 augustus 2022

De Swanla Driehoek.

Opdracht

Dit document betreft het stedenbouwkundig plan voor het project Swanladriehoek dat is gelegen in het dorp Zevenhuizen in de gemeente Zuidplas.

Het stedenbouwkundig plan is in opdracht van Synchron B.V. en de gemeente Zuidplas opgesteld door ECHO Urban Design.

Projectboek

Stedenbouwkundig Plan.

Inhoudsopgave

4	Hoofdstuk 1 Concept en Visie.
10	Hoofdstuk 2 Uitwerking Stedenbouw & SO buitenruimte.
18	Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit.
36	Hoofdstuk 4 Themakaarten.

Hoofdstuk 1

Concept en Visie.



01

01
Foto vanaf de
Swanlaweg
kijkend in
zuidelijke richting,
met Groot Swanla
op de achtergrond



02

02
Luchtfoto van het
plangebied met
omgeving.

Locatie & opgave

Zevenhuizen is een van de vier dorpen in de gemeente Zuidplas. Ten noorden van het dorp wordt met de Swanladriehoek een woonbuurt met sportpark ontwikkeld die de dorpsrand afmaakt.

In 2020 is in opdracht van Synchron en de Gemeente Zuidplas voor het gebied door ECHO Urban Design een Structuurontwerp opgesteld, dat begin 2021 is vastgesteld door de

gemeenteraad. Hieruit volgde de opdracht tot het maken van een stedenbouwkundig plan dat als basis dient voor de verdere uitwerking van het plan en de juridisch-planologische wijzigingen.

De Swanladriehoek wordt begrensd door een drietal lijnen in het landschap, te weten de spoorlijn Utrecht - Den Haag en A12 in het noorden, de Swanlaweg in het westen, en de bestaande woonwijk Groot Swanla en bestaand kassencomplex aan de zuidoostrand. Het plangebied is ruim 22 ha groot en momenteel in

gebruik als akker. De huidige bestemming staat ook gebruik ten behoeve van de glastuinbouw toe.

De opgave bestaat uit het creëren van een aantrekkelijke woonbuurt en een nieuw sportpark voor Zevenhuizen. Dit is vormgegeven middels een centrale parkscheg die beide onderdelen met elkaar verbindt. De parkscheg zorgt er tevens voor dat aantrekkelijke openbare parkruimte voor alle woningen nabij gelegen is.

Planprincipes

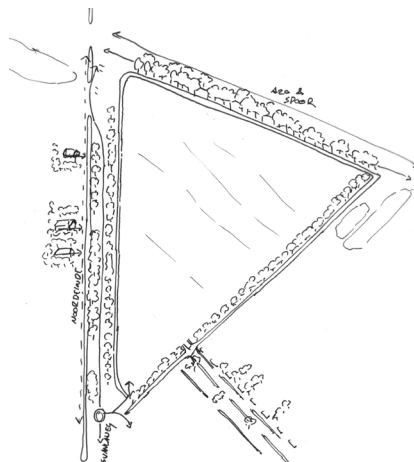
Een viertal principes vormen de basis voor het ruimtelijke concept.

1. De huidige landschappelijke kwaliteiten bevinden zich in de drie landschappelijke randen, die sterk van karakter verschillen. Het plan reageert op alle drie de randen verschillend door aansluiting of juist afstand te zoeken. In het hoofdstuk Beeldkwaliteit is deze benadering verder toegelicht.

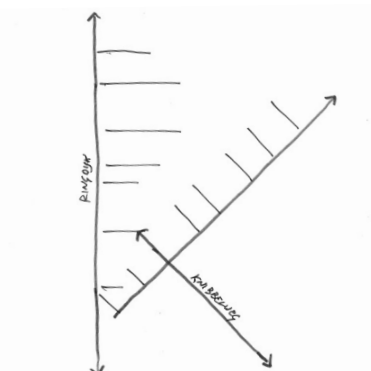
2. De van oudsher aanwezige lijnen van de droogmakerij vormen de belangrijkste structuurdragers van het plan. Het gaat daarbij primair om twee verschillende richtingen, ingegeven door de Ringdijk en de Knibbelweg. De Knibbelweg is onderdeel van de Derde Tocht die een ruim zes kilometer lange lijn vormt dwars door de Zuidplaspolder. In de Swanladriehoek komen beide structuren samen.

3. De verschillende programmatische onderdelen van het plan worden als 'kamers' gepositioneerd aan beide zijden van het plangebied. Deze ruimtes worden omsloten met beplanting en waterlopen. In de uitwerking van de kavels krijgen deze overgangen nadere aandacht.

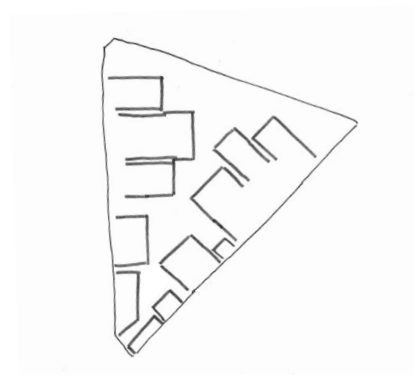
4. Centraal in het gebied bevindt zich de parkscheg, die de verschillende kamers met elkaar verbindt. In het hart van deze parkzone loopt een fietspad dat een aantrekkelijke recreatieve route vormt tussen het sportpark, de nieuwe en de bestaande woonbuurten van Zevenhuizen.



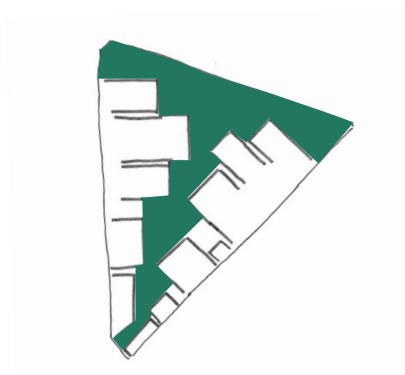
De landschappelijke randen



De lijnen van de droogmakerij



Kleinschalige buurten als groene kamers



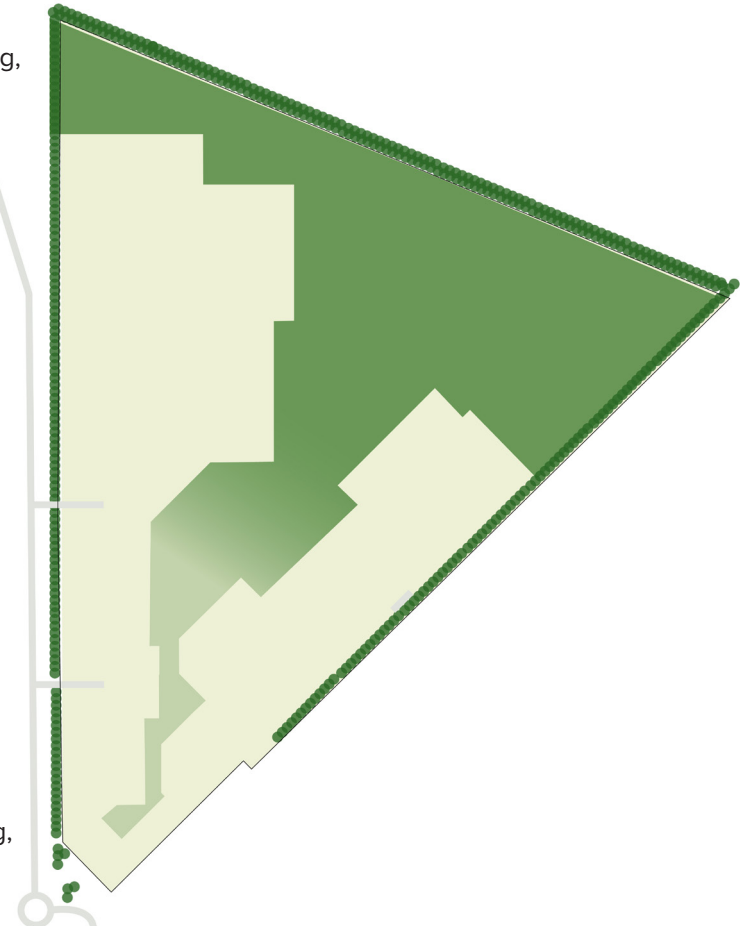
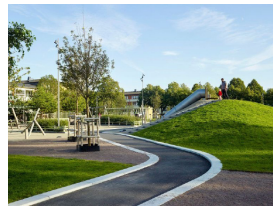
Centraal park als verbinder



natuurlijk groen,
weids, grootschalig,
extensief gebruik



cultuurlijk groen,
dorps, kleinschalig,
intensief gebruik



Concept

De integratie van het sportpark en woonbuurt tot één plan maakt het een bijzonder project. Een belangrijke rol is hierin weggelegd voor de centrale parkzone die als een wig in het plangebied steekt.

Aan de zuidzijde van het plangebied is deze parkscheg van beperkte breedte. Fietsend over

de centrale route door het park, verbreedt deze parkzone zich, waardoor verschillende openbare parkfuncties een plek krijgen. De zuidzijde van het park zal door de nabijheid van de woningen intensiever worden gebruikt. Deze krijgt daarmee een meer dorpsse inrichting. Dit vertaalt zich zowel in de vormtaal als in de functies in het park, zoals een speeltuin en bloemen/watertuin

Verder naar het noorden wordt het dagelijkse gebruik minder intensief en is er meer ruimte voor extensiever groenbeheer en een natuurlijker karakter. Tegelijkertijd is hier de ruimte voor openbare sport- en beweegprogramma, zoals een skatebaan, bmx/wieler parcours en diverse ligweides.



Schets op ooghoogte van
de parkscheg, kijkend
naar het zuiden, richting
de woonbuurt

Eén woonbuurt met vier accentverschillen

Door de verschillende ruimtelijke structuren in het gebied en beperkte omvang van de woonbuurt zal in de beeldkwaliteit de samenhang als één woonbuurt worden benadrukt.

Binnen deze woonbuurt zijn er echter wel vier deelgebieden te onderscheiden waarin accentverschillen in de uitwerking van de kavels zal worden aangebracht. Het gaat daarbij met name om de verschillen in relatie met de aangrenzende buitenruimte goed vorm te kunnen geven.

In het hoofdstuk Beeldkwaliteit wordt de algehele gebiedskarakteristieken omschreven. Middels een aantal ontwerpprincipes worden de accentverschillen van de vier deelgebieden benoemd.

	De Parkscheg	Publiek park
	De Swanlaweg	Dorpsrand
	De Knibbelweg	Polderlint
	Het Achterhof	Besloten buurtje



Hoofdstuk 2

Uitwerking stedenbouw & SO buitenruimte.

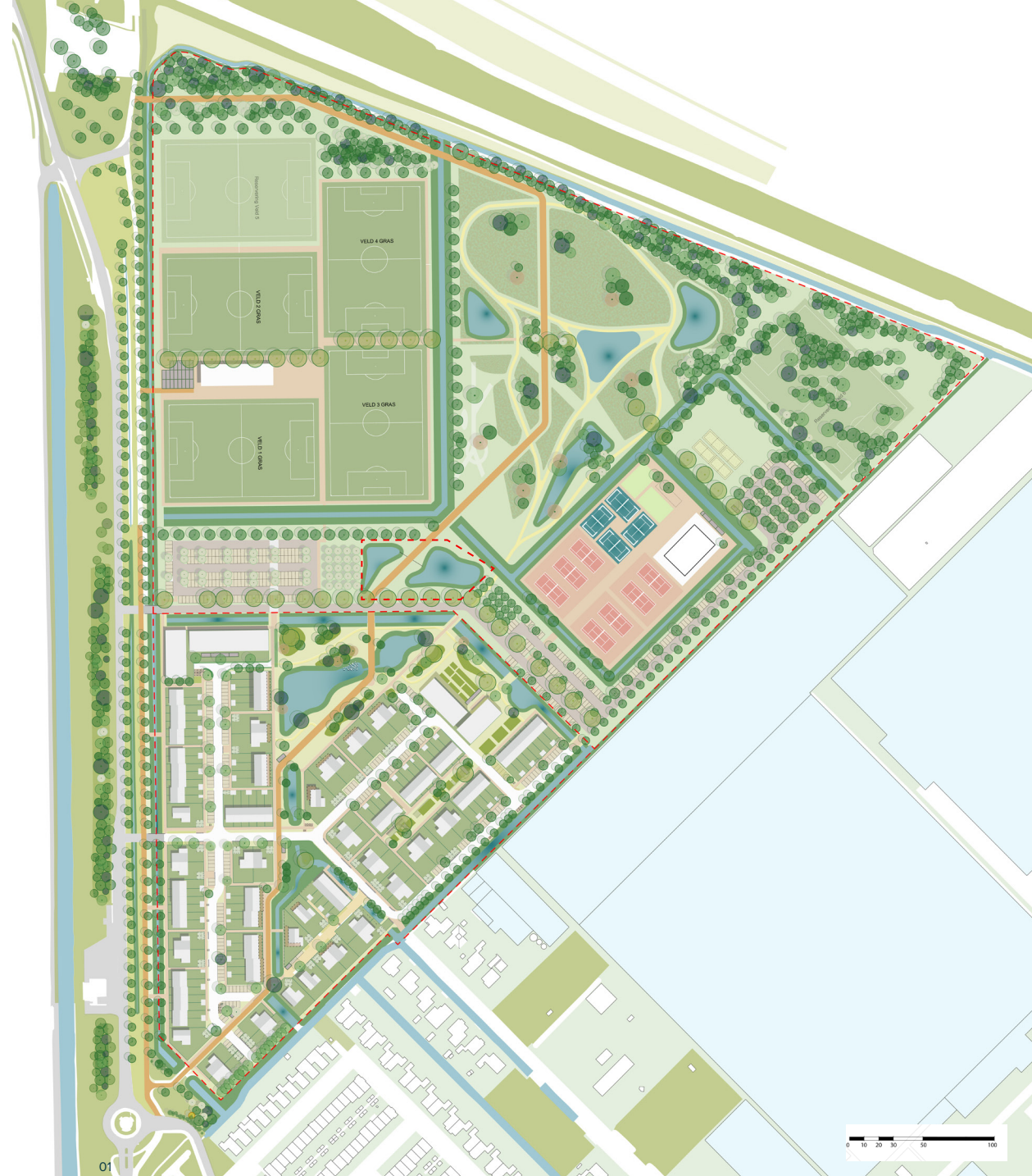
Plankaart

Het stedenbouwkundig plan vormt een uitwerking van het Structuurontwerp dat begin 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zuidplas.

In het stedenbouwkundig plan is aan de hand van landschappelijke structuren, roo lijnen, juridisch-planologische contouren en kavelmatten de verkaveling uitgewerkt.

De inrichting van de openbare ruimte van het gehele gebied is momenteel op structuurniveau (SO) uitgewerkt. Ook de programma-onderdelen van de parkscheg zijn een schetsmatige uitwerking.

In de hierop volgende inrichtingsplanfase zal de buitenruimte van de woonbuurt verder worden uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp (VO) Inrichtingsplan.





02



03

De woonbuurt

De woonbuurt in de Swanladriehoek bevat 212 woningen in een mix van verschillende woningtypen. Het gaat hierbij om appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Aan de westzijde zijn relatief meer rijwoningen geplaatst om een duidelijke dorpsrand te maken richting de Swanlaweg. Aan de zuidzijde zijn relatief meer vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen te vinden in aansluiting bij Groot Swanla en het lint van de Knibbelweg.

Kenmerkend in de opzet van de woonbuurt is dat de voorkanten van de woningen gericht zijn naar de vier kwalitatieve buitenruimtes: de Parkscheeg, de Swanlaweg, de Knibbelweg en het Achterhof. De achtertuinen van de woningen grenzen aan de woonstraten die vooral een functioneel karakter krijgen ten behoeve van de auto-ontsluiting en het parkeren.

De twee appartementengebouwen begrenzen de woonbuurt en het sportpark en vormen de 'boekensteunen' van de buurt. Zij markeren tevens de stedenbouwkundige rand van het dorp.



01

Uitsnede plankaart
stedenbouwkundig plan
Swanladriehoek

- 1. De Swanlaweg
- 2. De Parkscheeg met centrale fietsroute
- 3. De (verlengde) Knibbelweg
- 4. Het Achterhof
- 5. De auto-entree voor de woonbuurt
- 6. De watertuin
- 7. De natuurspeeltuin
- 8. De bloementuin

02

De woningen aan het park worden voorzien van een veranda. Referentie: Wilgenrijk, Maassluis.

03

De woningen aan de westkant zijn met hun voorzijde gericht naar de Swanlaweg



04
Uitsnede plankaart
stedenbouwkundig plan
Swanladriehoek

1. Parkscheg met kruidenrijk gras- en ligweiden
2. Bmx parcours (reservering sportpark)
3. Skatepark
4. Auto-entree voor sportpark
5. Tennispark
6. Ruimtereservering sporthal & tijdelijke beachvolleybal
7. Voetbal

05
Het tennispark wordt omkaderd door een rij bomen

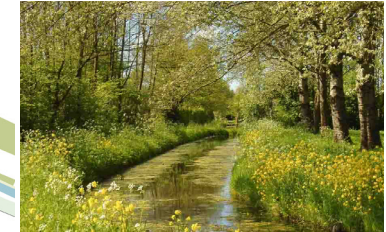
06
In het noordelijk deel van de parkscheg is ruimte voor brede sloten met natuurlijke oevers

07
De waterpartijen in de parkscheg bieden kans tot diverse sport- en speelaanleidingen

08
De grillige padenstructuur uitgevoerd als halfverharding vormt een aanvulling op de centrale recreatieve route.



05



06



07



08

04

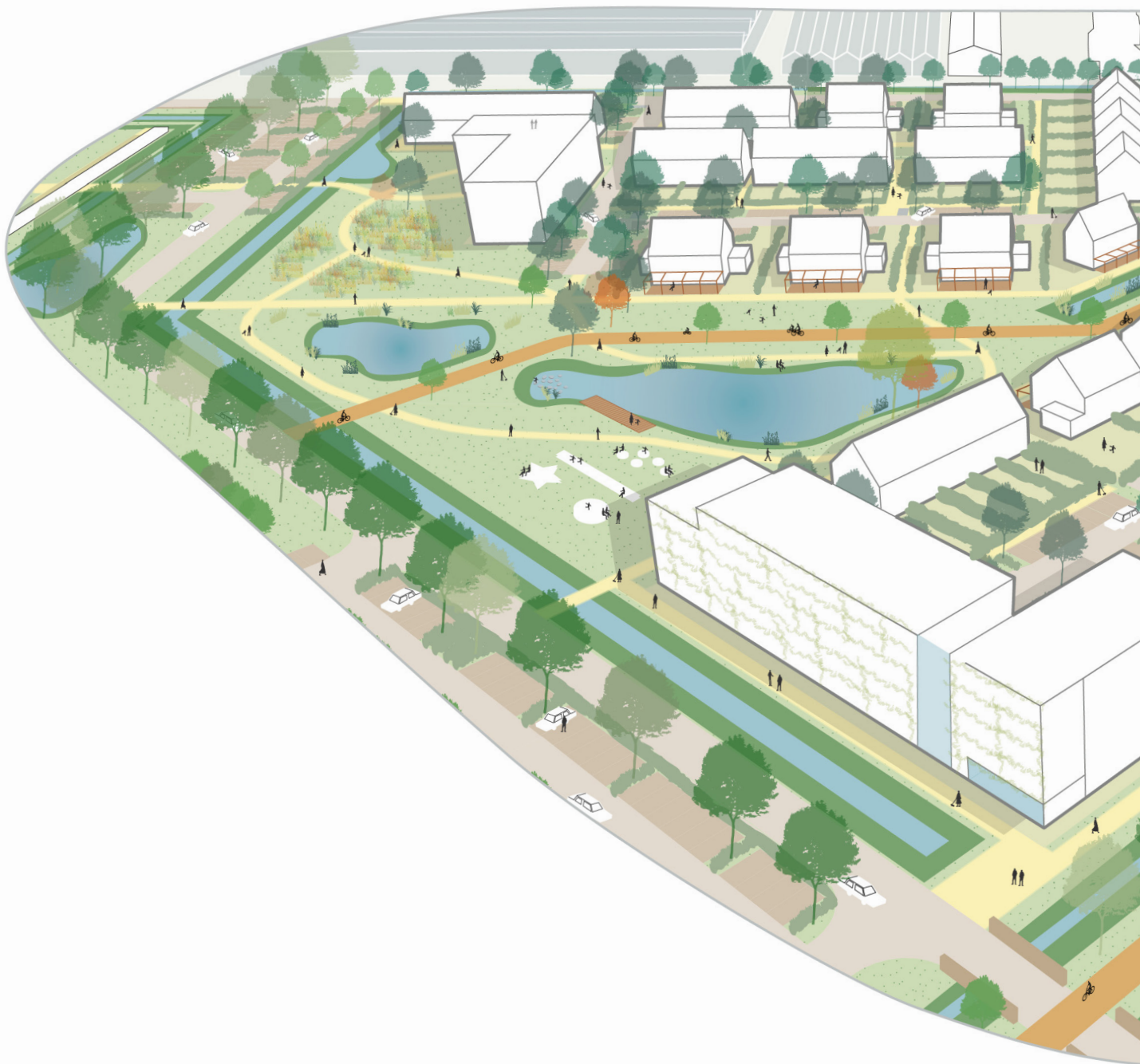
De sportparken & parkscheg

In het noordelijk deel van het parkgebied bevinden zich een aantal sportparken die als landschappelijke kamers aan weerszijden van de parkscheg liggen. Het gebied wordt per auto ontsloten vanaf de Swanlaweg met een eigen entree. Door de fietser kan er tevens gebruik gemaakt worden van de centrale parkroute.

Het westelijk gelegen sportpark is ten behoeve van de voetbalvereniging en bestaat uit een vijftal sportvelden waarvan het meest noordelijke veld een reservering betreft voor toekomstige uitbreiding tot vijf velden. Het oostelijk gelegen tennispark bestaat uit een combinatie van tennis- & padelcourts. Centraal in beide tennis- en

voetbalterreinen liggen de clubgebouwen met aangrenzende zonnig gelegen terrassen.

De noord oost hoek van het gebied betreft een ruimtereservering voor een sporthal, die mogelijk op termijn ingepast wordt. In de tijdelijke situatie wordt op die plek beachvolleybal aangeboden.







Hoge bomenrij tussen het
parkeerveld en de sportlaan



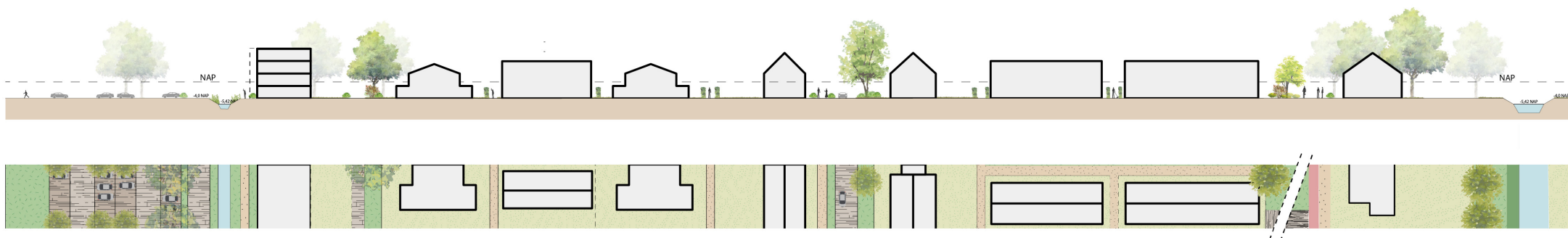
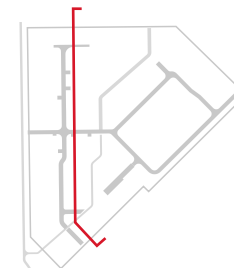
Gevarieerde typologieën
met veranda's aan het
park

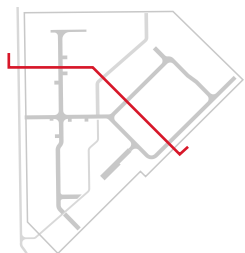


Groene zone van gevel tot
aan entree routing



Groene oeverzone tussen
bestaand en nieuwe
kavels





De bomenrij langs de Swanlaweg wordt aangevuld met een rij knotwilgen langs de sloot



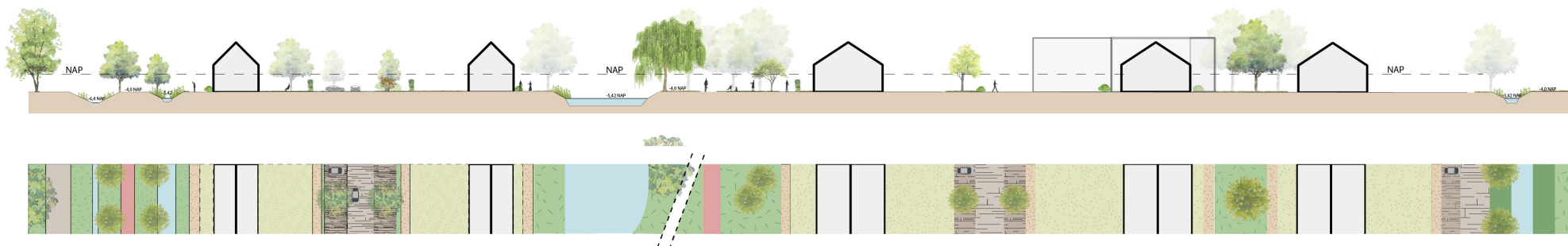
Water in het park wordt gebruikt voor samenkomst, spelen en biodiversiteit



In de woonstraten is het parkeren groen ingepast met daartussen regelmatig een groenvak met boom en opgaand groen. Hier grenzen hoofdzakelijk de achtertuinen aan.

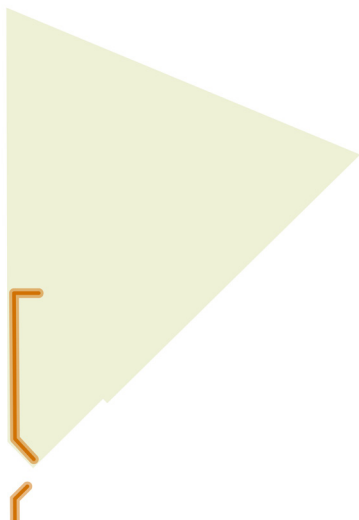


Het besloten buurtje, waar bewoners elkaar ontmoeten op het Achtererf onder de begroeide pergola's



Hoofdstuk 3

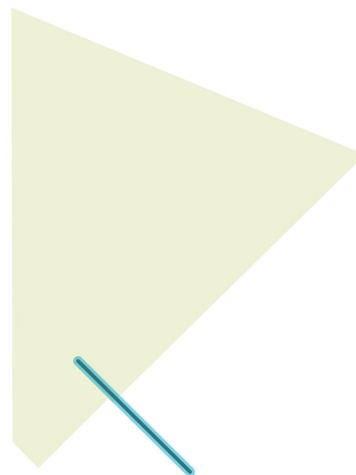
Beeldkwaliteit.



Voortzetting Swanlaweg



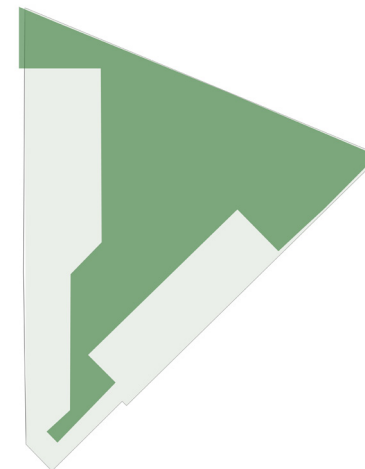
01



Voortzetting Knibbelweg



02



Landschap



03

Lokale inspiratie

De inspiratie voor de gebiedseigen ontwikkeling is gevonden in de directe omgeving: de bestaande dorpsstructuren, de oude linten en het open landschap. Daaruit vloeien een aantal ontwerpkeuzes voort die richting geven aan de verdere uitwerking van de beeldkwaliteit.

Het ontwerp bouwt voort op drie identiteitsdragers:

- De dorpsstructuren van de Swanlaweg en Knibbelweg worden voortgezet en gebruikt om de dorpsrand vorm te geven. Dit komt terug in de dorpsstructuur, de architectuur, de korrelgrootte en de positionering ten opzichte van de openbare ruimte.

- Het open en groene landschap met de vergezichten en de beplante randen is een drager aan de binnenzijde van het gebied.

Binnen & buiten

De Swanladriehoek wordt met de vormgeving van de bebouwing en de positionering op de kavels een contrast gemaakt tussen de binnenkant en de buitenkant van de woonwijk.

Om de woningen langs de Swanlaweg en de Knibbelweg goed aan te laten sluiten op het bestaande beeld van Zevenhuizen wordt hier gezocht naar formaliteit en een dorpse identiteit. Andere kernwoorden die hierbij passen zijn eenheid, rust, geborgenheid, stevigheid en traditionele bouw. We zien hier baksteen als hoofdmateriaal.

Binnenin de wijk zit de verrassing: een onverwachts groene kwaliteit die als parkscheg vanuit het noorden tot in de wijk doordringt. Dit is een landschappelijke identiteit waarbij in de uitwerking wordt gezocht naar informaliteit. Dit komt tevens terug in de gebouwen die naar deze binnenzijde gericht zijn. Andere kernwoorden die hierbij passen zijn openheid, reuring, ontmoeting, zachtheid en innovatieve bouw. Het materiaalgebruik van de woningen dient het informele en landschappelijke karakter te versterken, dit kan bijvoorbeeld met de inzet van hout.

Door de contrasten tussen buiten en binnen aan te zetten kunnen de beide woonkwaliteiten beter worden benut. Samen met architecten zal de vormgeving hiervan verder worden uitgewerkt.

Aan de buitenkant

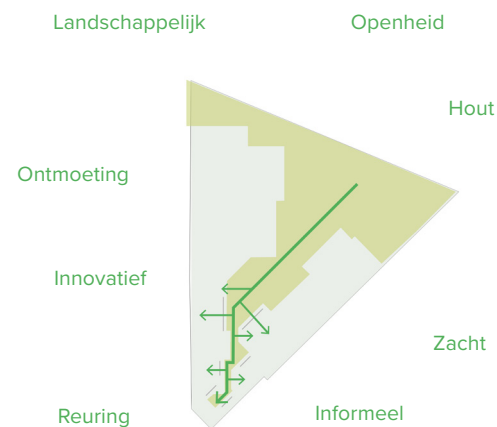
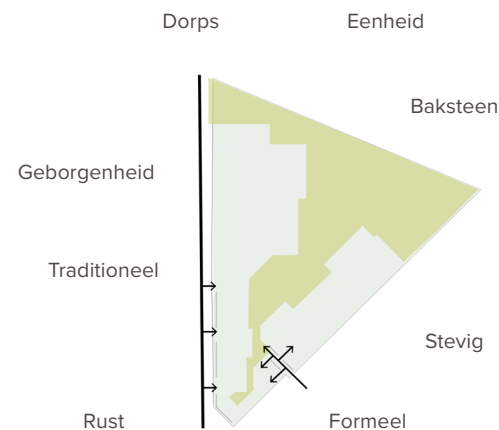


01

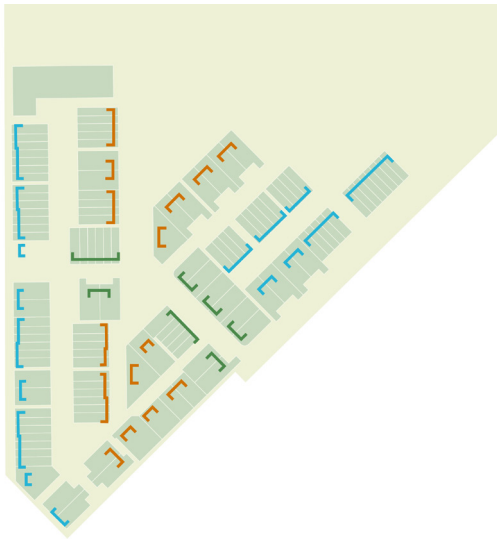
Aan de binnenkant



02



01 & 02
Referentiebeelden
en kernwoorden
voor de formele
buitenkant en
de informele
binnenkant van
het gebied.



De veranda-woning

- Zachte overgang tussen kavel en park
- Veranda aan voorzijde als extra leefruimte
- Groenbeleving in het park



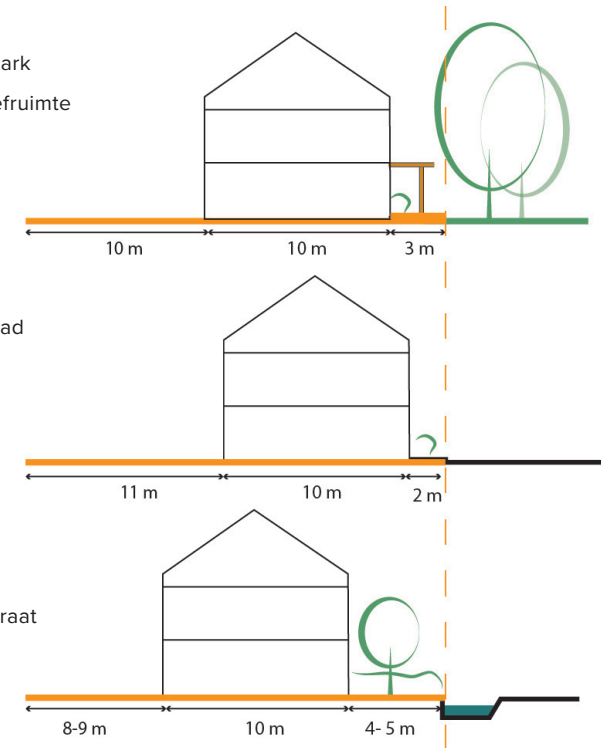
De stoep-woning

- Directe relatie aan een openbaar pad
- Stoep of ondiepe voortuin
- Geïntegreerde groene erfgrenzen



De tuin-woning

- Verblijfsruimte aan de voorkant
- Ruime afstand tussen woning en straat
- Groenbeleving op de kavels



Heldere voorkanten

De positie van de woning op de kavel bepaalt sterk het uiterlijk van de wijk en hoe de aangrenzende buitenruimte gebruikt wordt. Door woningen met de voorzijde te positioneren aan een park of pad in plaats van een traditionele 'straat' wordt gezocht naar een bijzondere woonbeleving en meer sociale interactie tussen de bewoners.

Door per buitenruimte een duidelijke keuze te maken hoe de aangrenzende woning aan de voorkant is ingericht ontstaan er globaal drie typen:

- De veranda-woning staat verder voorop de kavel. Door met pergola's en veranda's te werken in plaats van een traditionele tuin ontstaat hier een aantrekkelijk verlengstuk van de woning waarmee op een laagdrempelige manier interactie kan ontstaan in de buurt.

- De stoep-woning staat ook ver naar voren en heeft een stoep of ondiepe voortuin aan de voorzijde. Hiermee ontstaat een directere relatie met de woning en het publieke pad dat voor de woning langs loopt.
- De tuin-woning is in feite een continuering van het lint met ruime kavels en diepe voortuinen. Het groen in de voortuin is mede bepalend voor het uiterlijk van het lint.



01

Bijzondere accenten

Binnen het plan wordt op specifieke plekken gezocht naar accenten in de bebouwing. Hier zit de verrassing.

Op hoekpunten en op lange zichtlijnen staan beeldbepalende gebouwen: dit zijn de twee appartementengebouwen die als 'boekensteunen' de wijk begrenzen. Ook de twee-onder-één-kapwoning aan de zuidzijde van het plangebied staat in zo'n zichtlijn.

Daarnaast gaat er aandacht uit naar de zijkanten van kavels die langs de parkscheg liggen. Openheid van de gevel door middel van ramen en deuren is belangrijk. Een verbijzondering van de woning in de vorm van een kwalitatieve uitbouw, pergola of serre is zeer gewenst.

Beeldbepalend gebouw

- Hoekaccenten
- Specifieke aandacht voor materialisering en beeldkwaliteit

Zijkanten

- Accenten aan het park
- Specifieke aandacht voor materialisering en openheid van de gevel

02



01
Themakaart met de accenten voor beeldbepalende gebouwen en zijkanten aan het park.

02
Referentiebeelden en principes voor een toolbox aan kasco-elementen en bouwvormen.

1. De Parkscheg

Principes beeldkwaliteit

Het centrale park loopt als een groene scheg door het midden van het gebied en verbindt sportvelden met de woonwijk. Een fietsroute leidt vanaf de rotonde aan de Swanlaweg rechtstreeks naar de sportvelden. De geometrische en schuine (driehoekige) vormen van de paden en de parkwanden maken een mooi contrast met de organische inrichting van het park van slenterpaden, plekken, natuuroevers, bosschages en boomgroepen.

Landschap

- Het park is landschappelijk ingericht en vormt een gradiënt van cultureel naar natuurlijk.
- De 'ruggengraat' van het park is een breed fietspad dat ook het sporten goed ontsluit. Ten noorden van de woonbuurt wordt dit centrale pad verbreed zodat het ook voor voetgangers geschikt is.
- Dichtbij de woonwijk is het park smal en liggen plekken voor de bewoners (spelen en verblijven). Naar het noorden ligt het accent op sport en ecologie.
- Door middel van geplante borders en oevers komt de natuur de wijk in (fauna te gast). Richting het noorden steeds natuurlijker met inheemse boomgroepen, opgaand struweel, en waterpartijen (mens te gast).

Stedenbouw

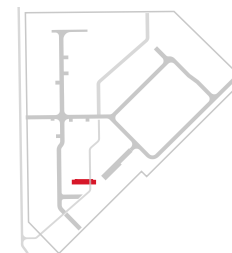
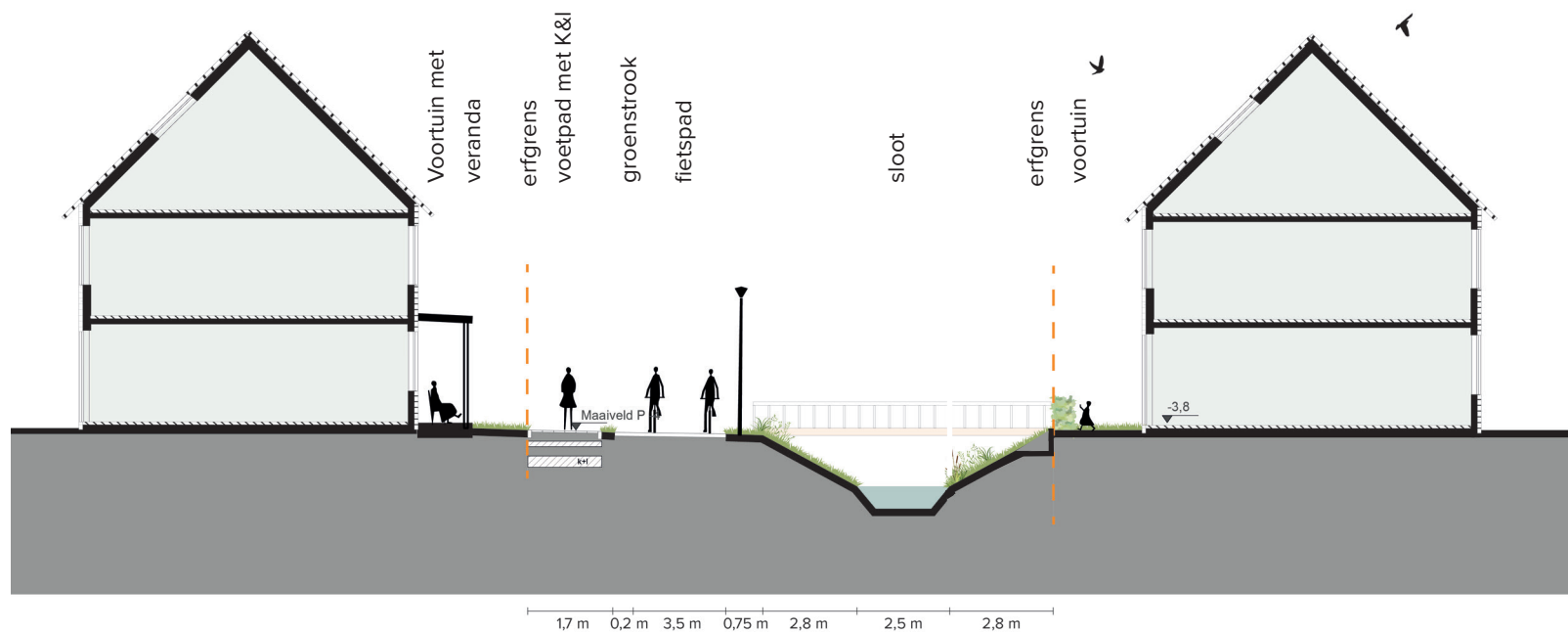
- De voorkanten van de woningen zijn naar het park gericht en hebben elk een veranda in plaats van een traditionele voortuin.
- Door middel van de veranda ontstaat een zachte overgang tussen privé en publiek. De veranda biedt bovendien een aantrekkelijke mogelijkheid om (semi-)privé voor de woning te zitten, uitkijkend over de publieke parkscheg. Het park heeft daarmee altijd toezicht.

Architectuur

- Voor de aanbouw / pergola: hout, kleurecht, warme kleur.
- Inspiratie van de vormgeving kan worden gezocht in een boerenschuur (landelijk).
- Casco/modulair bouwen is een aanbeveling.



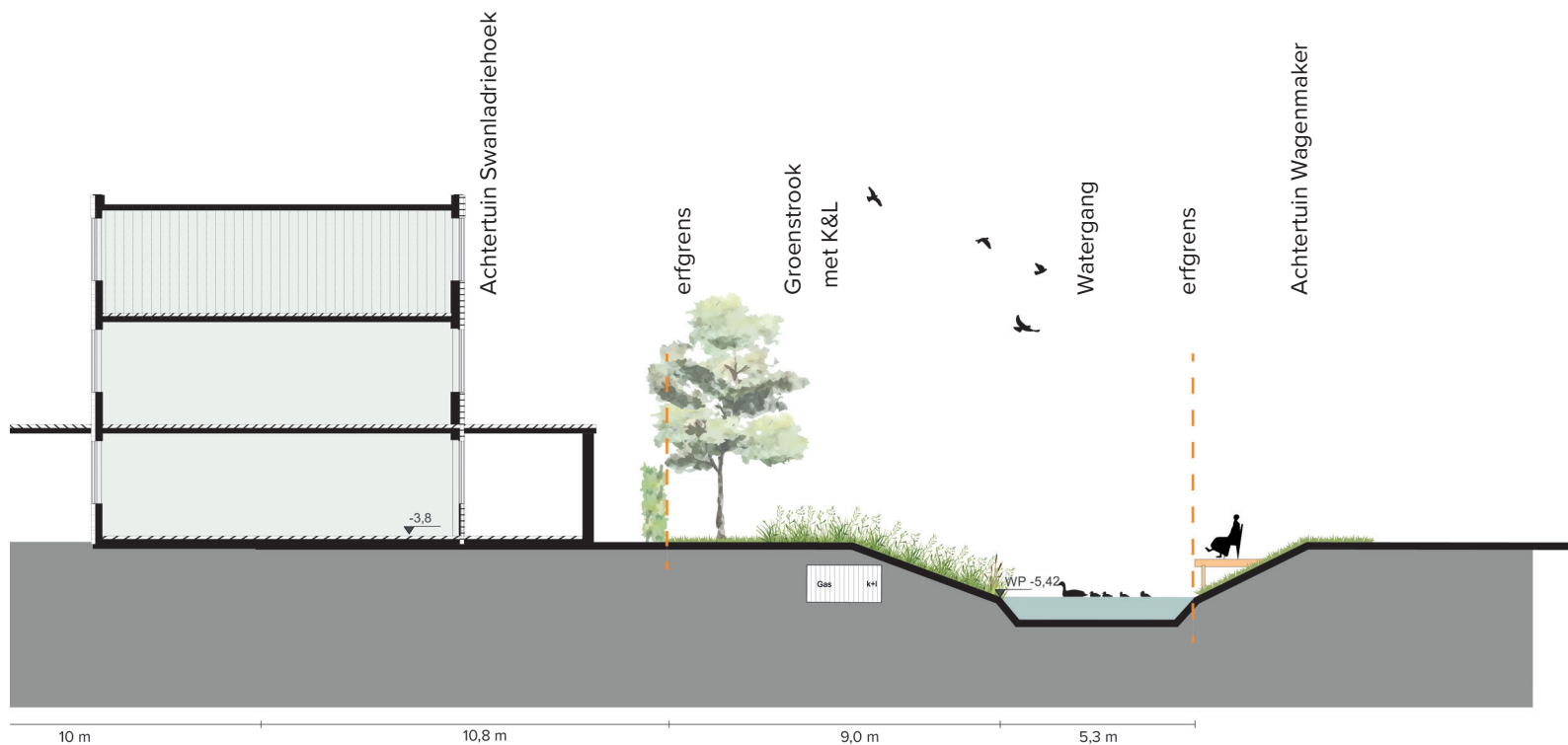
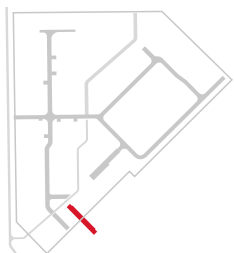
03



1. De Parkscheg

Doorsnede watergang parkscheg 1.200

01
Doorsnede over het
zuidelijke deel van de
parkscheg ter hoogte van
de watergang.



02
Doorsnede groenstrook
die achter de
Wagenmakerstraat ligt ter
hoogte van de bestaande
woonbuurt Groot Swanla.

1. De Parkscheg

Doorsnede groenstrook Wagenmaker 1.200

2. De Swanlaweg

Principes beeldkwaliteit

De nieuwe dorpsrand van Zevenhuizen richt zich naar de historische Ringvaart die om de Zuidplaspolder ligt. Hier passeert auto- en fietsverkeer van en naar het dorp. Door de grote zichtbaarheid is een afwisselende stedenbouwkundige lijn gemaakt waarbij de voorkanten van woningen zijn gericht naar de buitenkant. Door een brede zone van water, oevers, een openbaar pad en door de mooi vormgegeven bruggen ontstaat langs deze lijn een groen en dorps beeld. Het appartementengebouw op de hoek vormt een logisch begin of einde van deze lijn en daarmee van het dorp.



01

Landschap

- De watergang en pad zijn de dragende landschappelijke elementen langs de gehele lijn.
- De Swanlaweg wordt begeleid door een bestaande bomenrij en een nieuwe rij knotwilgen.
- Over de sloot liggen twee autobridgen (één voor de wijk en één voor het sportgebied) en drie voetgangersbruggen. Deze bruggen zijn familie van elkaar en zijn beeldbepalend. De brughoofden zijn opgebouwd vanuit metselwerk.

Stedenbouw

- Langs de Swanlaweg is gezocht naar een diverse mix van een grotere en kleinere korrel.
- De hoeken vragen om een verbijzondering.
- Het appartementengebouw is een 'boekensteun' van de wijk en is ontworpen in samenhang met de grondgebonden woningen. Het gebouw loopt richting de woonbuurt in hoogte af.

Architectuur

- De door een afwisseling van dwars- en langskappen zal binnen een langer blok een kleinere korrel worden benadrukt
- Materialen: metselwerk, in verschillende kleurtinten om de korrels te benadrukken.
- Gevels dienen te verspringen zowel tussen de blokken onderling als daarbinnen (lange rijen)
- Doorlopende daklijsten heeft de voorkeur.



01
Referentiebeelden
voor de gewenste
beeldkwaliteit van
de Swanlaweg.



2. De Swanlaweg

Doorsnedes 1.250

02
Doorsnede Swanlaweg

03
Doorsnede sociale
appartementen- gebouw en
toegangsweg sportpark



01



02



03



04

In de woonbuurt bevinden zich twee appartementengebouwen die als boekensteunen voor de buurt de dorpsrand afmaken.

De appartementengebouwen vormen een overgang tussen het grootschaligere sportpark met de sportvelden aan de noordzijde en de kleinschalige woonbuurt aan de zuidzijde. Vanwege de geluidsbeslasting aan de noordzijde, zijn hier de galerijen gelegen. Bij deze noordgevels zorgt klimbeplanting voor



05

een geleding van de gevel en een aantrekkelijk zicht bij het binnenrijden van het dorp vanaf de Swanlaweg (01).

De zuidzijde richt zich naar de woonbuurt, hier is ruimte voor balkons en grotere raampartijen. Bij de appartementen op begane grond is er ruimte voor een tuin of stoep gelegen aan de collectieve tuin of het Achtererf (05/06).

Vanwege het archeologievriendelijk bouwen en funderen bevinden de bergingen zich op de begane grond (zie themakaart Archeologie). Bij



06

het sociale woningblok zijn ze aan de noordzijde ingepast, zodat er geen gesloten gevel richting de woonbuurt ontstaat. Bij het betaalbare woningblok is dit tegenover de kopse kant van de naastgelegen woningen gepositioneerd. Beide gebouwen hebben een centraal trappenhuis waarin ruimte is voor een verbijzondering in de architectuur (04).

2. De Swanlaweg Appartementengebouwen

01. Ooghoogte schets van de Swanlaweg, kijkend richting de appartementengebouwen

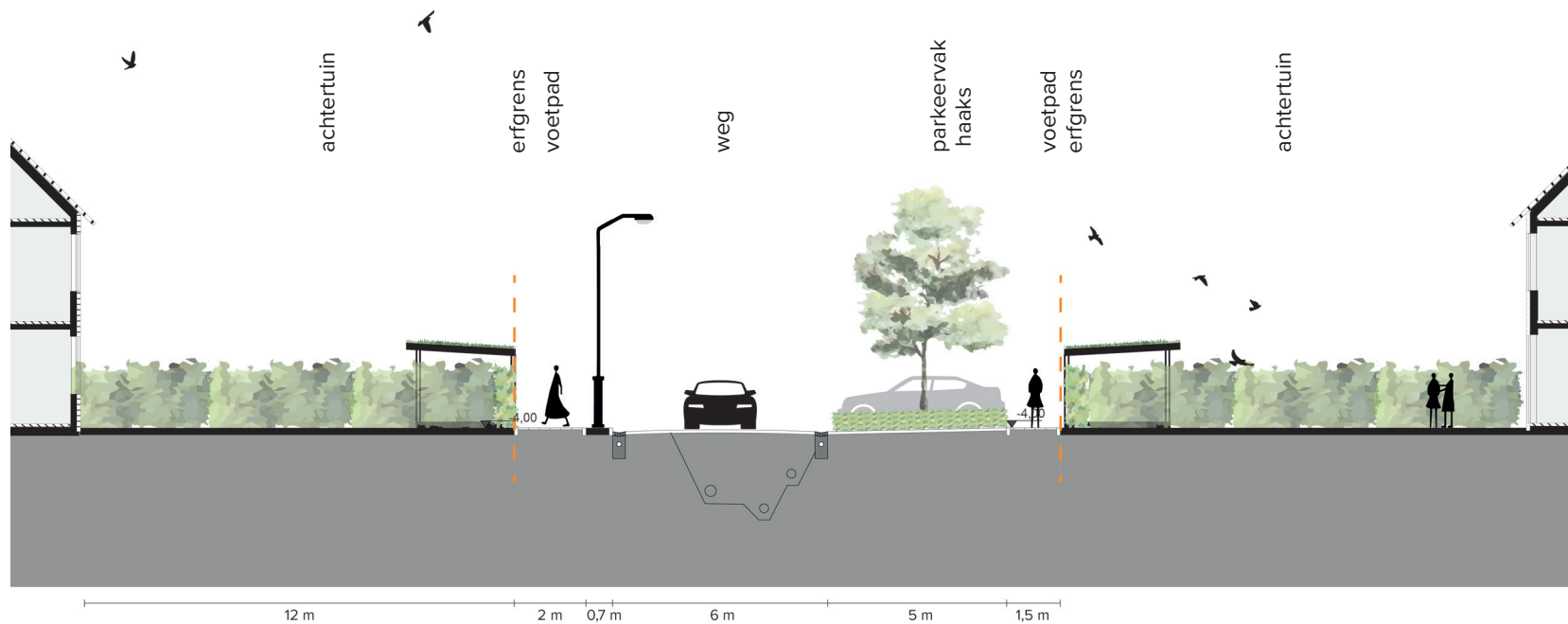
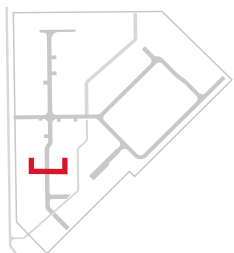
02. Referentiebeeld noordgevel appartementengebouw

03. Referentiebeeld zuidgevel appartementengebouw met balkons en tuin.

04. Referentiebeeld glazen galerij t.b.v. geluid

05. Referentiebeeld verbijzondering metselwerk

06. Referentiebeeld trapvorm in appartementencomplex



Doorsnede van
de woonstraat,
gelegen achter de
Swanlaweg

2. De Swanlaweg

Doorsnede woonstraat 1.200

3. De Knibbelweg

Principes beeldkwaliteit

De Knibbelweg is één van de oorspronkelijke ontginningslijnen in de Zuidplaspolder en heeft een kenmerkend profiel van water en diepe kavels. In de huidige situatie houdt deze lijn precies op bij de Swanladriehoek. Doel is om hier ruimtelijk op aan te sluiten, door middel van het continueren van bebouwingskorrel, -typologie, -ritmiek en wegprofiel. Ter beëindiging van het lint is een knik gemaakt in de weg, om haaks aan te sluiten op de Swanlaweg. Het lint houdt dus op waar het park begint.



Landschap

- Kenmerkend voor de bestaande Knibbelweg is het asymmetrische profiel van een smalle (landbouw) weg van 4,00 meter asfalt, met aan de ene kant een watergang van 5,50 meter met kavelbruggen.
- De tuinen zijn diep (4-5 meter) en richting de weg open. Opgaande beplanting en hagen op de erfgrans zijn essentieel voor het groene uiterlijk van het lint.
- De ambitie is om dit profiel door te laten lopen in de wijk. Voor het verkeersveilig passeren van auto's en voetganger wordt het profiel wat verbreed en voorzien van een voetpad (zie doorsnede).



Stedenbouw

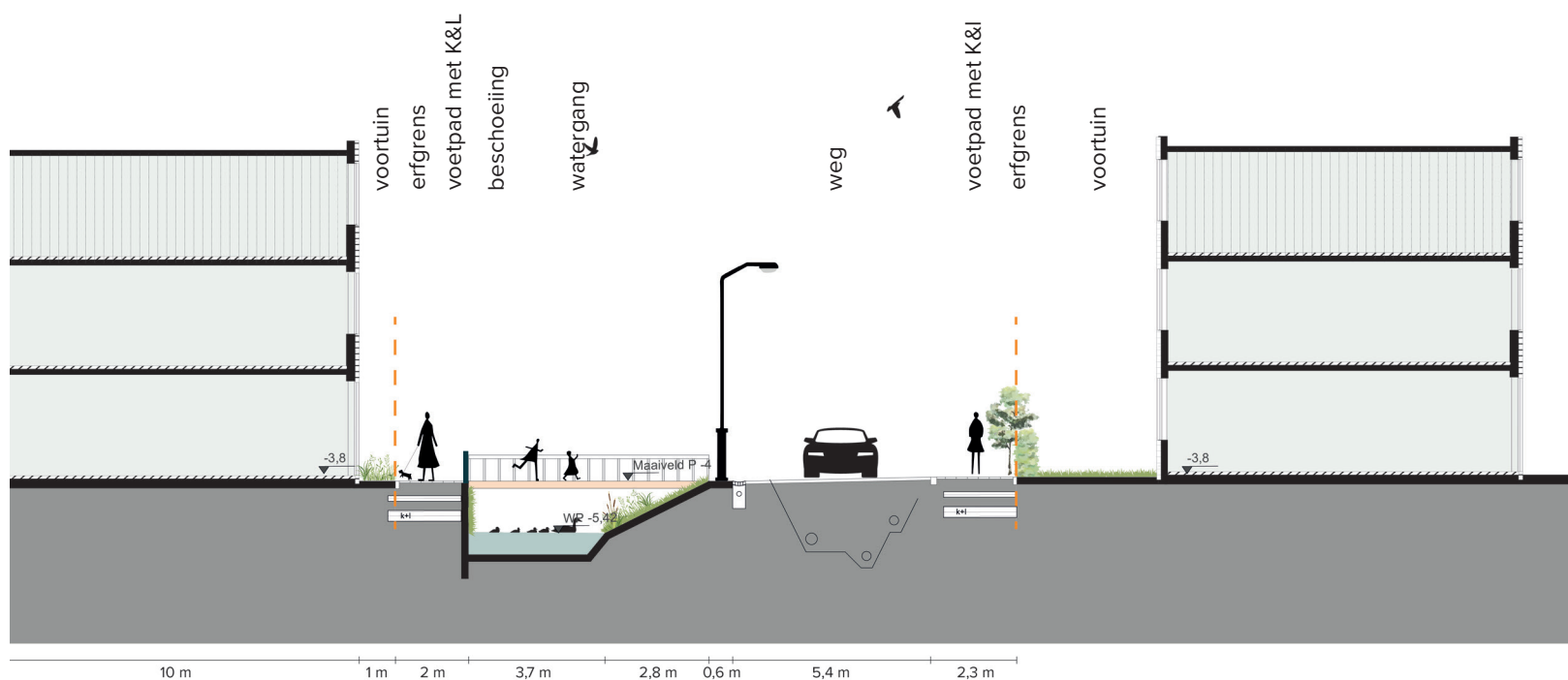
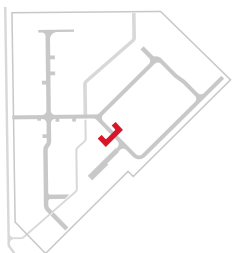
- De losse korrel van de bebouwing wordt overgenomen. In de rijwoningen komt deze kleine korrelgrootte ook tot uiting, bijvoorbeeld door een gedraaide kap.
- Eenheid in een kenmerkende kopgevel over drie lagen richting de weg.



Architectuur

- Architectuur is geïnspireerd op bestaande Knibbelweg en maakt hier een eigentijdse vertaling van.
- Grote diversiteit in dakvormen: bijvoorbeeld: steil zadeldak, schilddak/wolfsdak, steekdak, T-dak.
- Nok- en goothoogtes sluiten aan op de bestaande bouw langs de Knibbelweg. Lage goot, kap over 1 of 2 bouwlagen.
- Het BKP linten en kwaliteitzone Ringvaart geeft de handvaten voor het bepalen van de materialen: metselwerk, dakpannen en verschillende kleurtinten.

Principes en referentiebeeld voor de gewenste beeldkwaliteit van de Knibbelweg.



3. De Knibbelweg

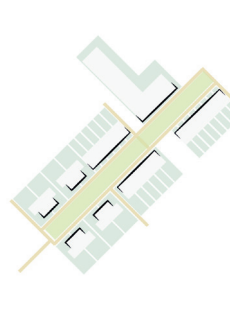
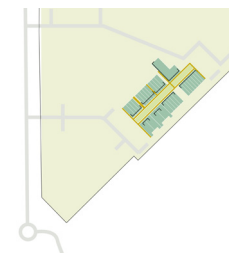
Doorsnede 1.200

Doorsnede van
de verlengde
Knibbelweg

4. Het Achterhof

Principes beeldkwaliteit

Het Achterhof is intieme buitenruimte aan de noordoost-zijde van de woonwijk. Waar de woningen langs de Knibbelweg zich richten op de straat, staan de woningen hier bewust een kwartslag gedraaid richting het hof. Door de maat en oriëntatie wordt ingezet op een buurtgevoel: een kleinschalige omgeving waar jonge kinderen veilig en vrij kunnen spelen, op afstand van het autoverkeer. In het hof is een subtiele verwijzing gemaakt naar de tuinbouw die kenmerkend is voor de Zuidplas.



Landschap

- Het hof is gecultiveerd en rationeel ingericht met lage soorten. Op informele wijze is er ruimte voor spelen en ontmoeting.
- De inrichting is met bloemrijke perken van inheemse soorten. Deze perken zijn orthogonaal vormgegeven, als verwijzing naar de rationele opzet van de tuinbouw (bloementeelt en kassenbouw).
- Om het groen liggen paden van minimaal 0,80 meter breed, uitgevoerd in 30*30 betontegels.
- Een vrijstaande pergolastructuur met klimplanten doet mee in het gecultiveerde uiterlijk en verwijst naar de glastuinbouw.

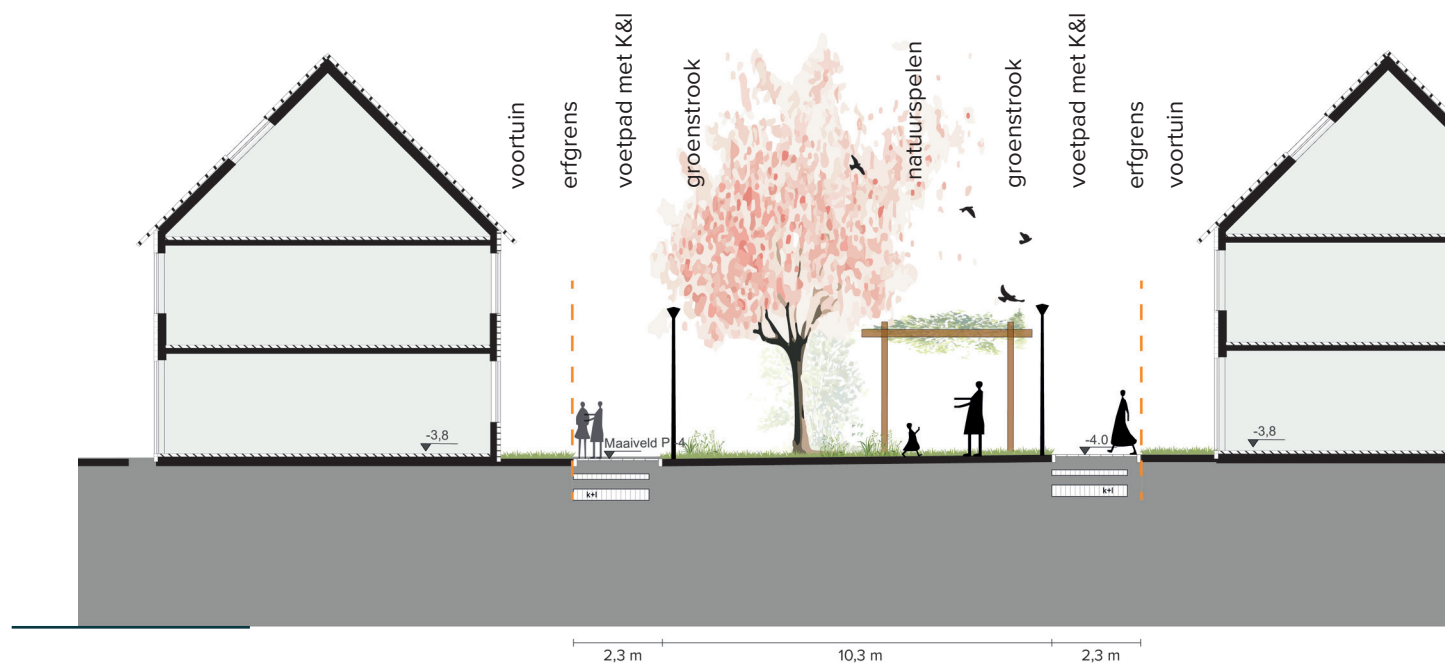
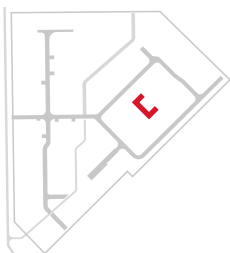
Stedenbouw

- De woningen staan ver naar voren op de kavel om sociale interactie in het hof te bevorderen.
- De voorkanten van woningen zijn naar het park gericht en de voortuinen zijn ondiep (2,00-3,00 meter).
- Om eenheid te maken tussen de diverse gebouwtypologieën (rijwoningen, tweekappers, appartementen) wordt hier een duidelijk rooilijn gemaakt.
- Op de erfgrenzen tussen de woningen is ruimte voor geïntegreerde plantenbakken aan de gevel.
- Het appartementengebouw is een 'boekensteun' van de wijk en is ontworpen in samenhang met de grondgebonden woningen. De woningen op begane grond richten zich naar het hof.

Architectuur

- Een rustig beeld van de architectuur dat eenheid creëert binnen het hof.
- Eenheid in dakvormen: dwarskappen inzetten om zaken te accentueren en monotonie te voorkomen. Goothoogte: Middelhoge goot tot hoge goot en een hoge nok in 1-2 lagen met een kap
- De vormgeving maakt een referentie naar het boeren achtererf.

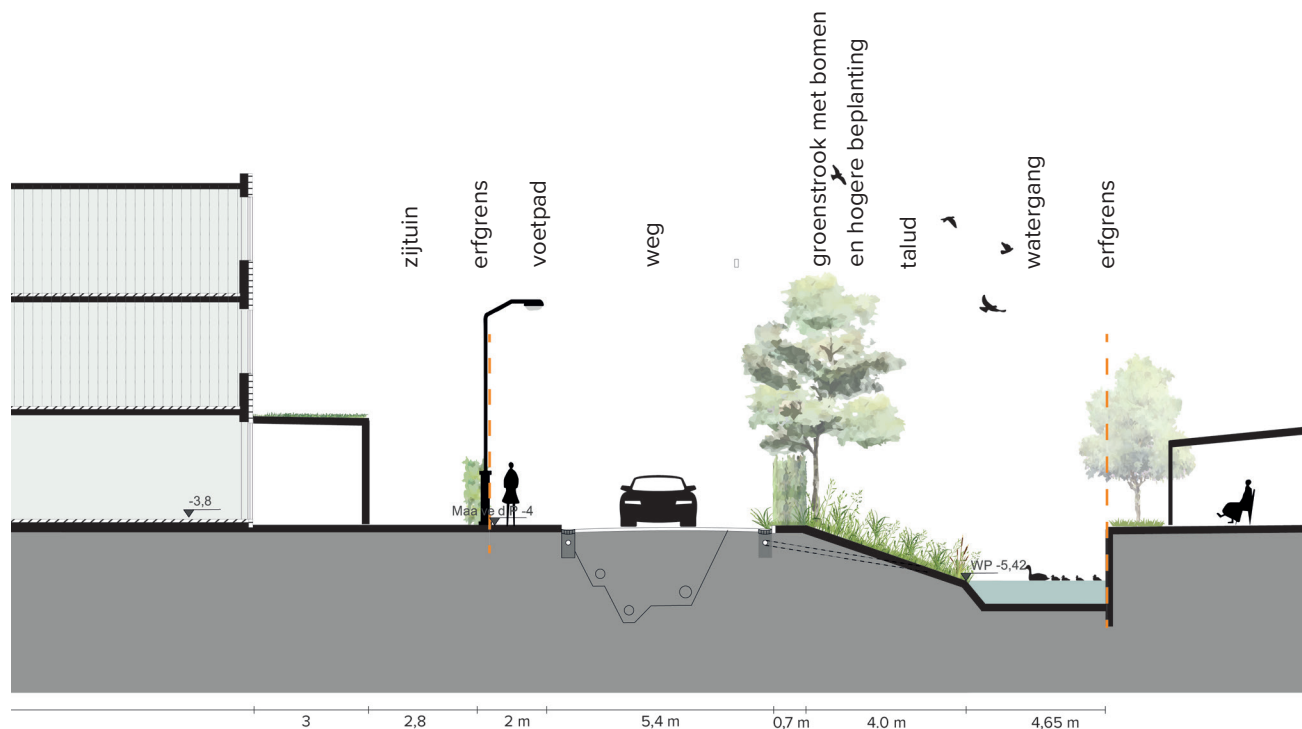
Principes en referentiebeelden voor de gewenste beeldkwaliteit van het Achterhof.



4. Het Achterhof

Doorsnede 1.200

Doorsnede van het
Achterhof



4. Ontsluiting tussen het Achterhof en Knibbelweg nr1

Doorsnede 1.200

01
Doorsnede over het
zuidelijke deel van de
parkscheg ter hoogte van
de watergang.

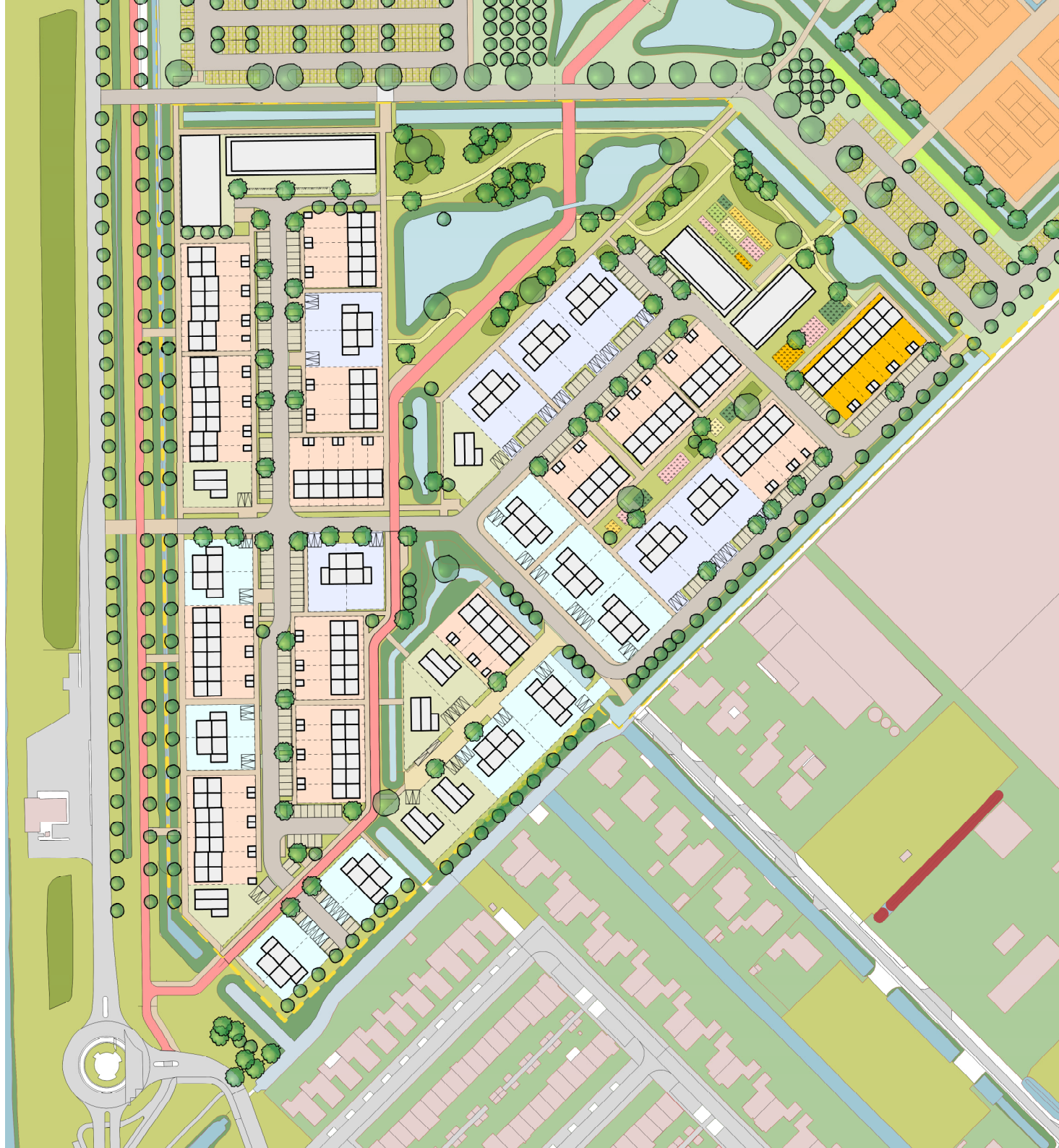
Hoofdstuk 4

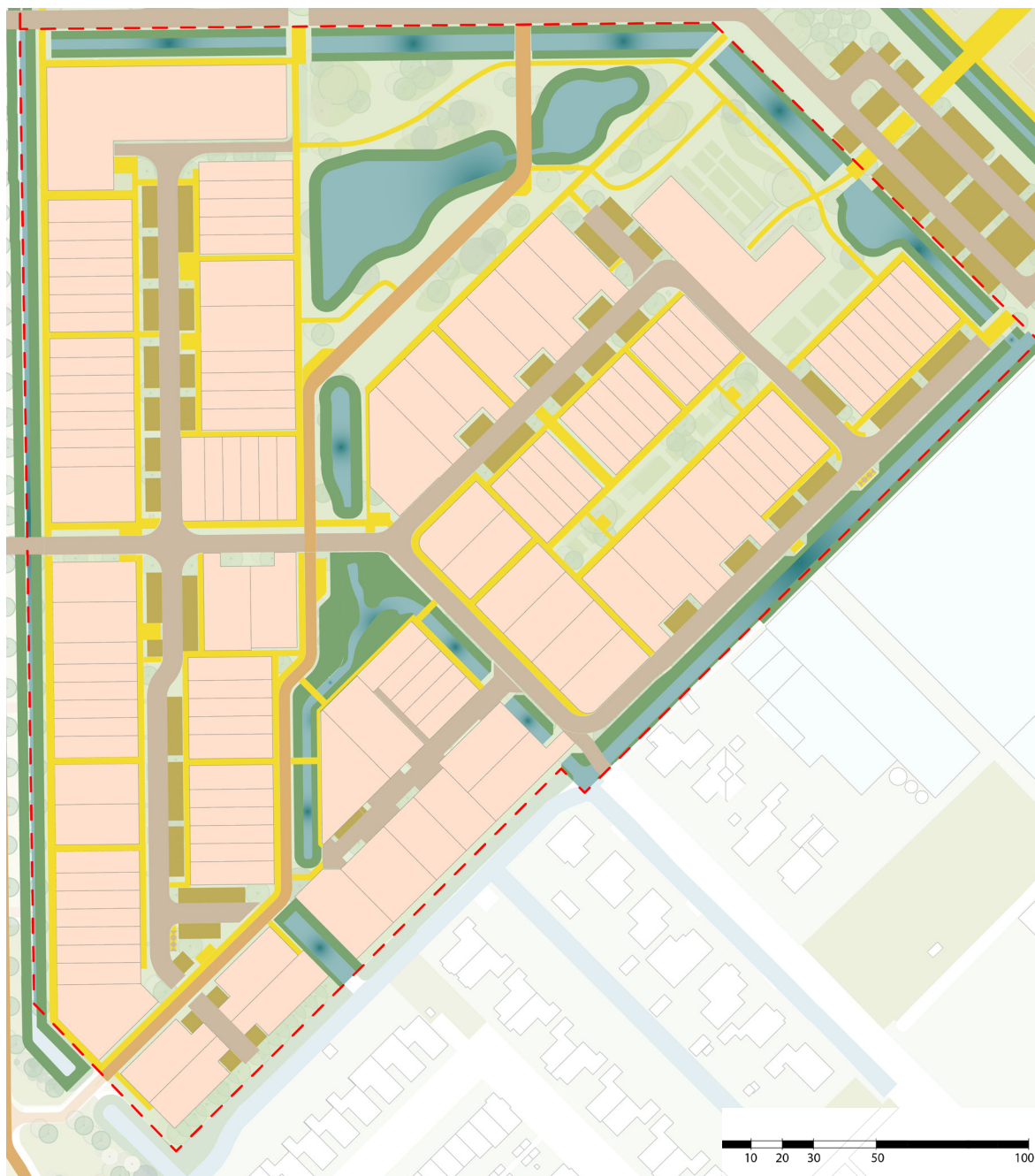
Themakaarten.

Technische plankaart 1.2000



01
Technische plankaart
stedenbouwkundig plan
Swanladriehoek



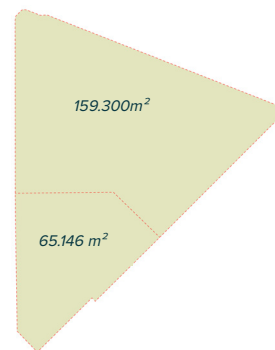


Overzicht oppervlakten

Het plangebied Swanladriehoek (22,4 ha) is onderverdeeld in de woonbuurt (6,5 ha) en het sportpark (15,9 ha). De noordzijde van de watergang vormt hierin de grens. In het sportpark is tevens een extra waterbuffer aangelegd die met duikers verbonden wordt aan het woon deel. Deze oppervlaktes zijn uitgewisseld binnen het totaal onverhard.

In onderstaande tabel zijn van het woondeel de oppervlakten per type onderverdeeld.

Type	Oppervlakte	%
 Uitgeefbaar	28.745 m ²	44,2 %
 Wegen	7.636 m ²	11,7 %
 Voetpaden	5.726 m ²	8,7 %
 Fietspaden	1.417 m ²	2,2 %
 Parkeren (deels waterpasserend)	2.340 m ²	3,6 %
Totaal verhard	17.119 m²	26,2 %
 Groen	5.770 m ²	8,7%
 Waterrand	7.595 m ²	11,7 %
 Water	5.917 m ²	9,2%
<i>Waarvan bestaat water</i>	743 m ²	
Totaal onverhard	19.282 m²	29,6%
Totaal	65.146 m²	100%



Programma

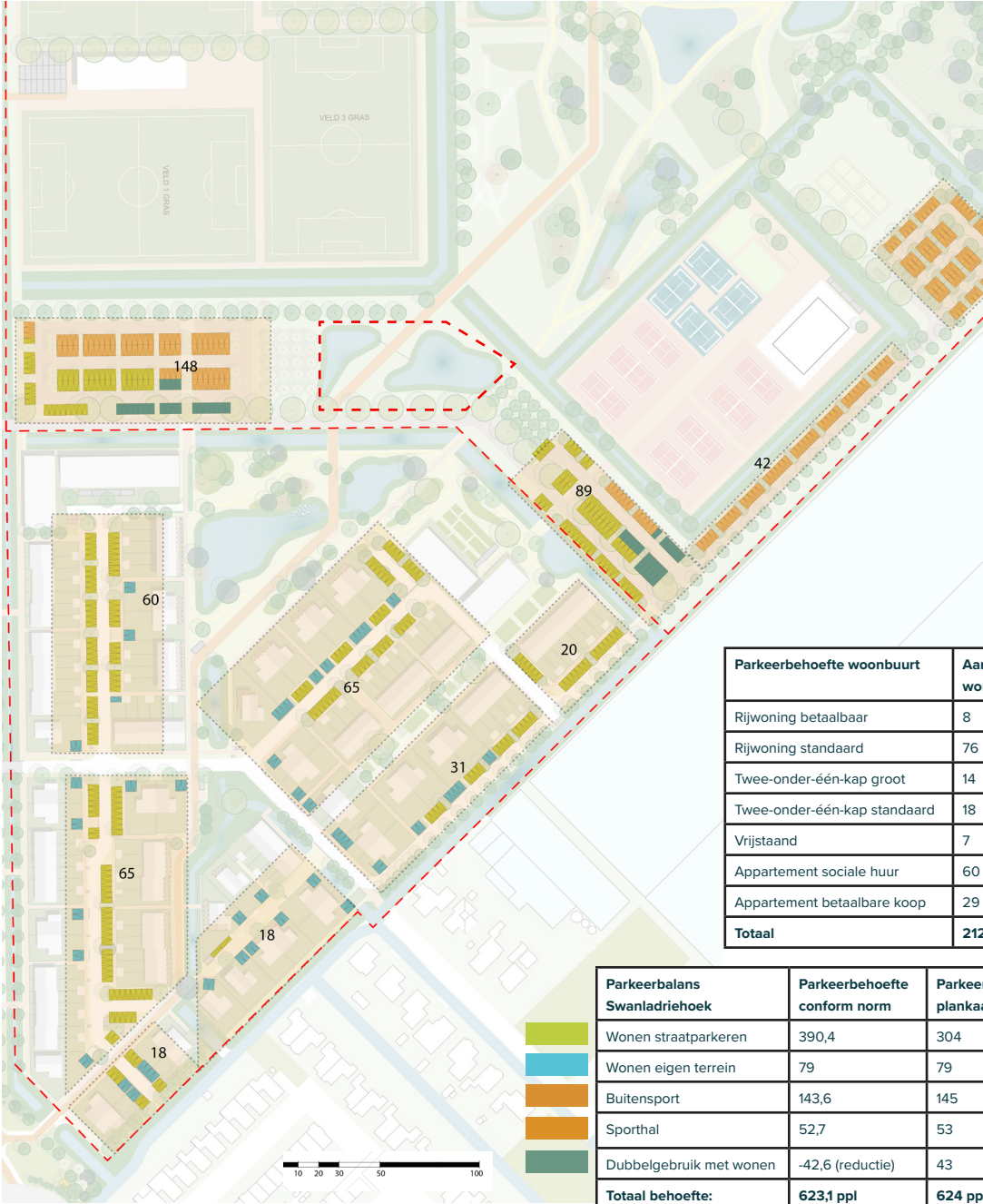
De woonbuurt in de Swanladriehoek bevat 212 woningen in een mix van verschillende woningtypen. Het gaat hierbij om appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Het sociaal programma is gebundeld in één appartementenblok aan de noordwestelijke hoek van de woonbuurt. Dit is een woongebouw tot vijf lagen. Het andere appartementengebouw is bedoeld voor betaalbare koop en bestaat uit 29 eenheden.

In de plankaart zijn de verschillende kaveltypen opgenomen en is ook per kavel aangegeven wat de kavelmaat is. Wanneer een kavel van een twee-onder-één-kapwoning groter is dan 350 m² dan betreft het een grote kavel, zo niet dan valt hij in de kleinere categorie.

Woningtype	Aantal	
 Rijwoning betaalbaar	8	beukmaat 5,0m
 Rijwoning standaard	76	beukmaat 5,4m
 Twee-onder-één-kap groot	14	Kavel > 350 m ²
 Twee-onder-één-kap standaard	18	Kavel 300-350 m ²
 Vrijstaand	7	
 Appartement sociale huur	60	GBO 65 m ² , BVO 93 m ²
 Appartement betaalbare koop	29	GBO 66 m ² , BVO 93 m ²
Totaal	212	





Parkeren

In de Swanladriehoek worden de parkeerterreinen die gelegen zijn tussen de sportparken en de woonbuurt door zowel de bewoners en bezoekers van appartementen als de gebruikers van de sportfaciliteiten gebruikt.

Door middel van de aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen Zuidplas is aan de hand van verschillende tijdstippen de maximale reductie op de parkeernorm bepaald. De zondagmiddag blijkt hierin maatgevend met 43 plekken minder. NB: Per vrijstaande en twee-onder-één-kapwoning worden 2 parkeerplekken op het kavel gemaakt.

Bij de parkeerbehoefte van het sportdeel is uitgegaan van de (eind)situatie wanneer ook een sporthal in gebruik is. In de tussenliggende fase kan dus voor beachvolleybal met minder plekken worden volstaan.

Parkeerbehoefte woonbuurt	Aantal woningen	Parkeer-norm	Parkeerbehoefte openbaar	Parkeerplaatsen op eigen terrein	Totaal
Rijwoning betaalbaar	8	2,3	18,4		18,4
Rijwoning standaard	76	2,3	173,8	1	174,8
Twee-onder-één-kap groot	14	2,5	7	28	35
Twee-onder-één-kap standaard	18	2,5	9	36	45
Vrijstaand	7	2,6	4,2	14	18,2
Appartement sociale huur	60	2	120		120
Appartement betaalbare koop	29	2	58		58
Totaal	212		390,4 ppl	79	469,4 ppl

Parkeerbalans Swanladriehoek	Parkeerbehoefte conform norm	Parkeerplaatsen in plankaart
Wonen straatparkeren	390,4	304
Wonen eigen terrein	79	79
Buitsport	143,6	145
Sporthal	52,7	53
Dubbelgebruik met wonen	-42,6 (reductie)	43
Totaal behoefte:	623,1 ppl	624 ppl

Bezettingsgraad parkeerterrein	Zondag-middag (%)	Zondag- middag (aantallen)
App. bewoners	70%	87,22
App. bezoekers	70%	12,18
Sportfuncties buiten	100%	143,613
Sportfuncties binnen	100%	52,7
Totaal		295,71 ppl (Reductie 42,6)

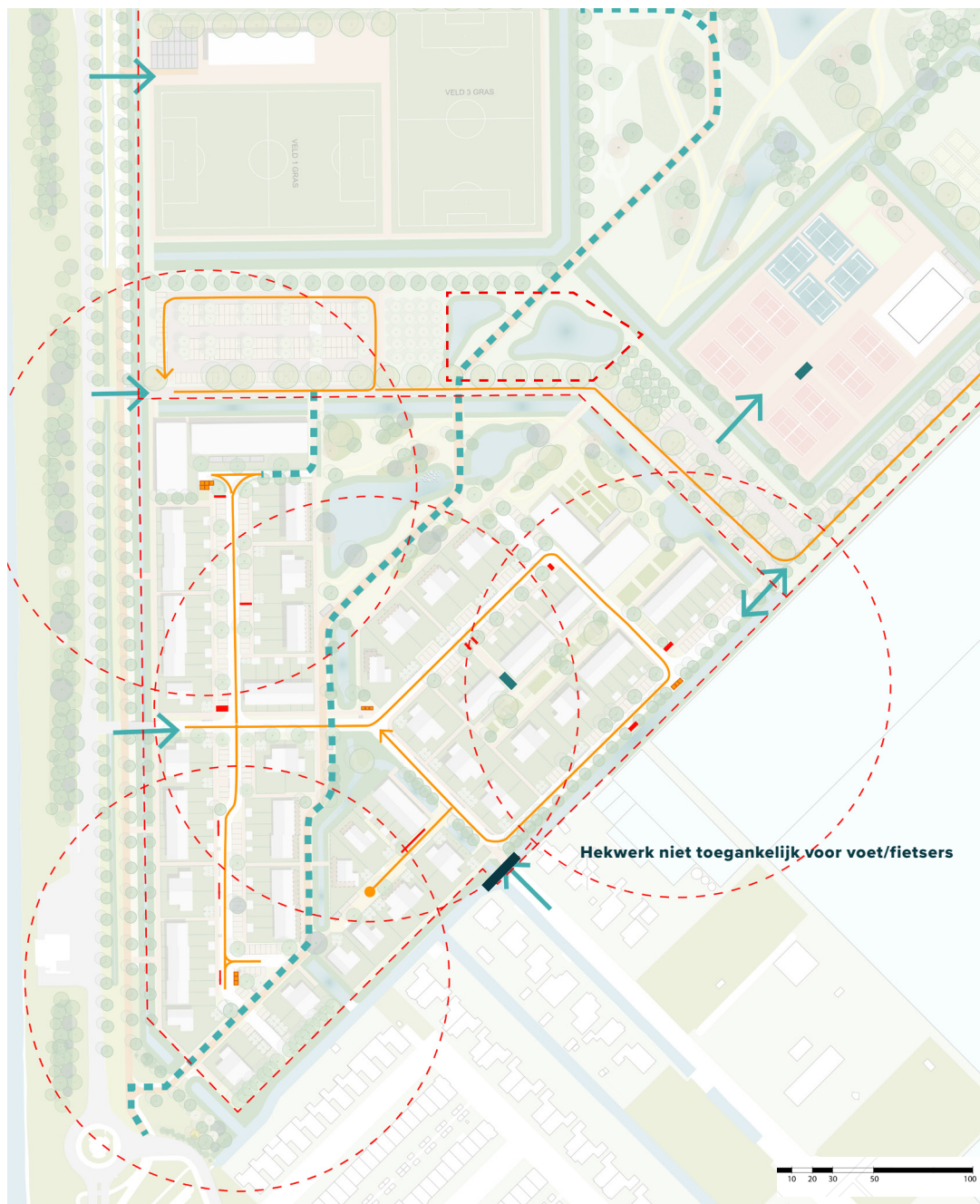
Fietsparkeren

Binnen het plangebied dient mede fiets-parkeerplekken te worden geborgen. Hier is onderscheid gemaakt tussen het woon en sport gebied.

De woningen hebben een norm van 1 plek per woning in de openbare ruimte. Voor de sportvoorzieningen is de maximale norm gehanteerd uit de Nota Parkeernormen Zuidplas.

Bezettingsgraad Fietsparkeren	Aantal/ opp	Norm	Totaal Fietsparkeer plekken
Wonen	212 st.	1 per woning	212 st
Voetbal	4,65 Ha.	85 per Ha.	395 st
Tennis	0,67 Ha.	85 per Ha.	57 st
Sporthal	0,17 Ha.	85 per Ha.	15 st
Totaal			679 st





Nood- & hulpdiensten

In de woonbuurt Swanladriehoek wordt het huisvuil ingezameld via ondergrondse afvalcontainers. De route voor de afvalophaaldiensten en de locatie van deze containers zijn aangegeven op de kaart.

Aan de zuidkant van het sociale appartementengebouw is een keermogelijkheid gecreëerd t.b.v. hulpdiensten & afvalinzameling. Daarnaast is het mogelijk voor de brandweer om ten zuiden via het fietspad het gebied te betreden en ten noorden rechts van het appartementen gebouw.

Tussen de woonbuurt en het sportpark is een calamiteitenverbinding voorzien aan de oostzijde langs het kassencomplex. De voetgangersbrug Knibbelweg dient tevens als calamiteitenverbinding. De centrale langzaam verkeersroute door het park wordt 3,5 m breed en kan zodoende tevens dienen als routing voor nood- & hulpdiensten.

Legenda

-  Route afval ophaaldiensten
-  Ondergrondse container
-  Maximale afstandscontour tbv containers (200m)
-  Opstelplaats kliko's
-  Toegang nood- & hulpdiensten
-  Opstelplaats nood- & hulpdiensten
-  Route hulpdiensten via fietspad

Ontsluiting

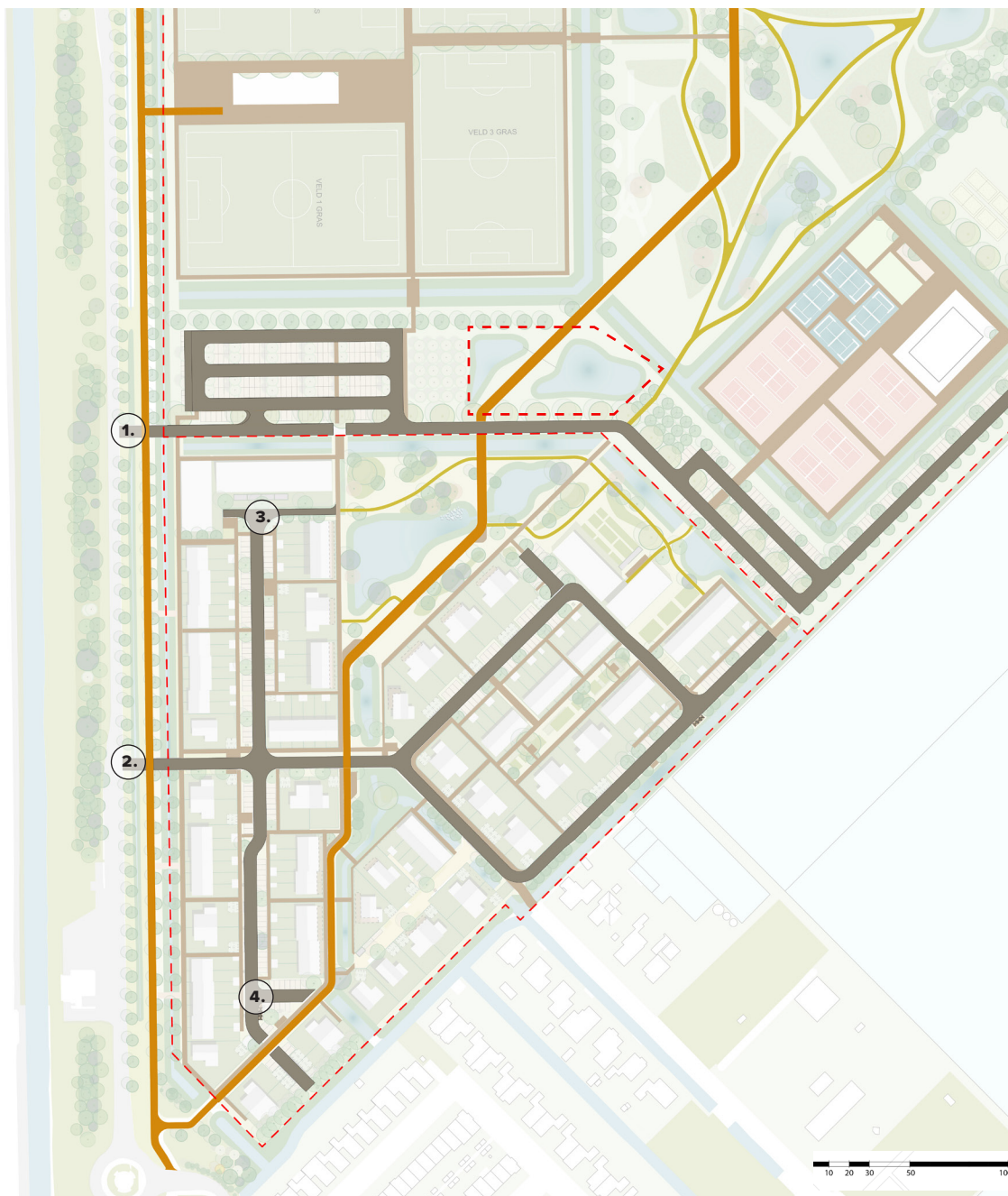
De woonbuurt en sportpark hebben ieder een eigen aansluiting op de Swanlaweg. Dit heeft als voordeel dat piekdrukke in gebruik van de sportparken (1) (met name in het weekend) in de woonbuurt niet tot ongewenst zoekverkeer naar parkeerplek leidt. Op die manier kan voor de woonbuurt een eigen representatieve entree worden gemaakt (4).

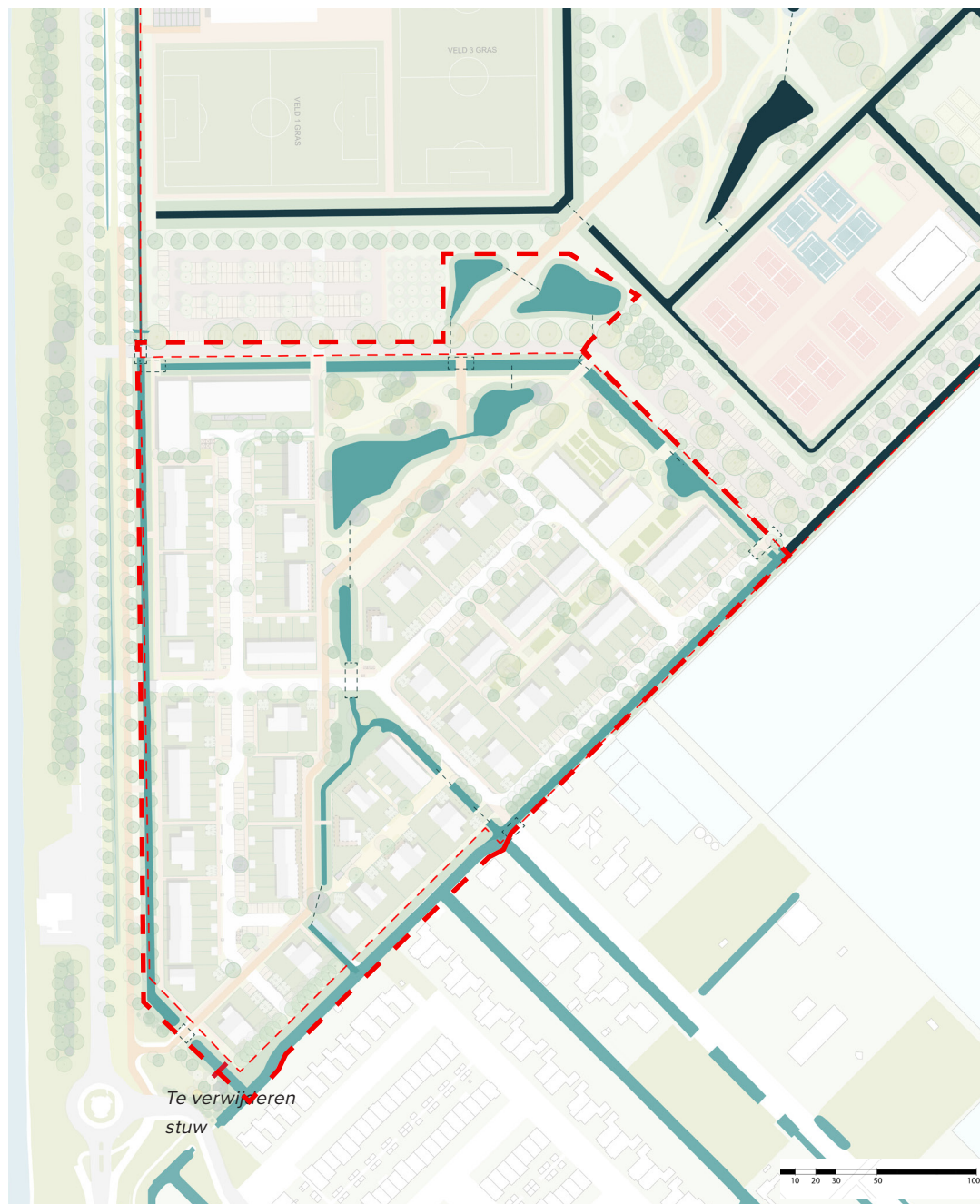
Het ontwerp en type aansluiting van de beide wegen op de Swanlaweg is onderzocht en heeft geleid tot een verkeersveilige oplossing. De visuele uitwerking zal in de vervolg fase worden opgenomen.

De woonbuurt kent voor de auto twee langere doodlopende wegen, uitkomend bij het sociale appartementengebouw en aan de zuidkant. Bij het appartementsgebouw is een keervoorziening gemaakt (3) en ten zuiden van het plangebied kan een vrachtauto keren in de parkeercoffer (4).

In de Swanladriehoek zijn twee vrijliggende fietsroutes: één gaat buitenom langs de Swanlaweg, de ander centraal door de parkscheg. Beide sluiten in het zuiden aan bij de bestaande rotonde.

-  Fietspad/centrale parkroute
-  Auto ontsluiting
-  Voetpad verhard
-  Voetpad halfverhard





Watersysteem

In de Swanladriehoek krijgt de nieuwe woonbuurt het zelfde waterpeil als de bestaande woonbuurt Groot Swanla. Dit betekent dat een bestaande houten waterkering (stuw) ter hoogte van de bestaande rotonde zal komen te vervallen zodat er een doorlopende sloot met het zelfde waterpeil rondom kan komen te liggen. Dit heeft gunstige effecten op de bestaande waterkwaliteit.

Het waterpeil van het noordelijk gelegen sportdeel blijft conform bestaande situatie. De nieuwe sloten en waterpartijen in dit deel van het plangebied zullen op dit bestaande waterpeil worden aangelegd.

Midden door de woonbuurt worden tevens watergangen geïntroduceerd, zoals het doortrekken van de watergang langs de Knibbelweg en de watergeul die door de parkscheg loopt en uitkomt bij de watertuin. Grotere waterpartijen in de parkscheg kunnen zorgen voor buffercapaciteit bij hevige regenval.

Legenda

- Watersysteem sport & omgeving
(wp = -6,4 m NAP)
- Watersysteem woonbuurt
(wp = -5,42 m NAP)

Bruggen & duikers

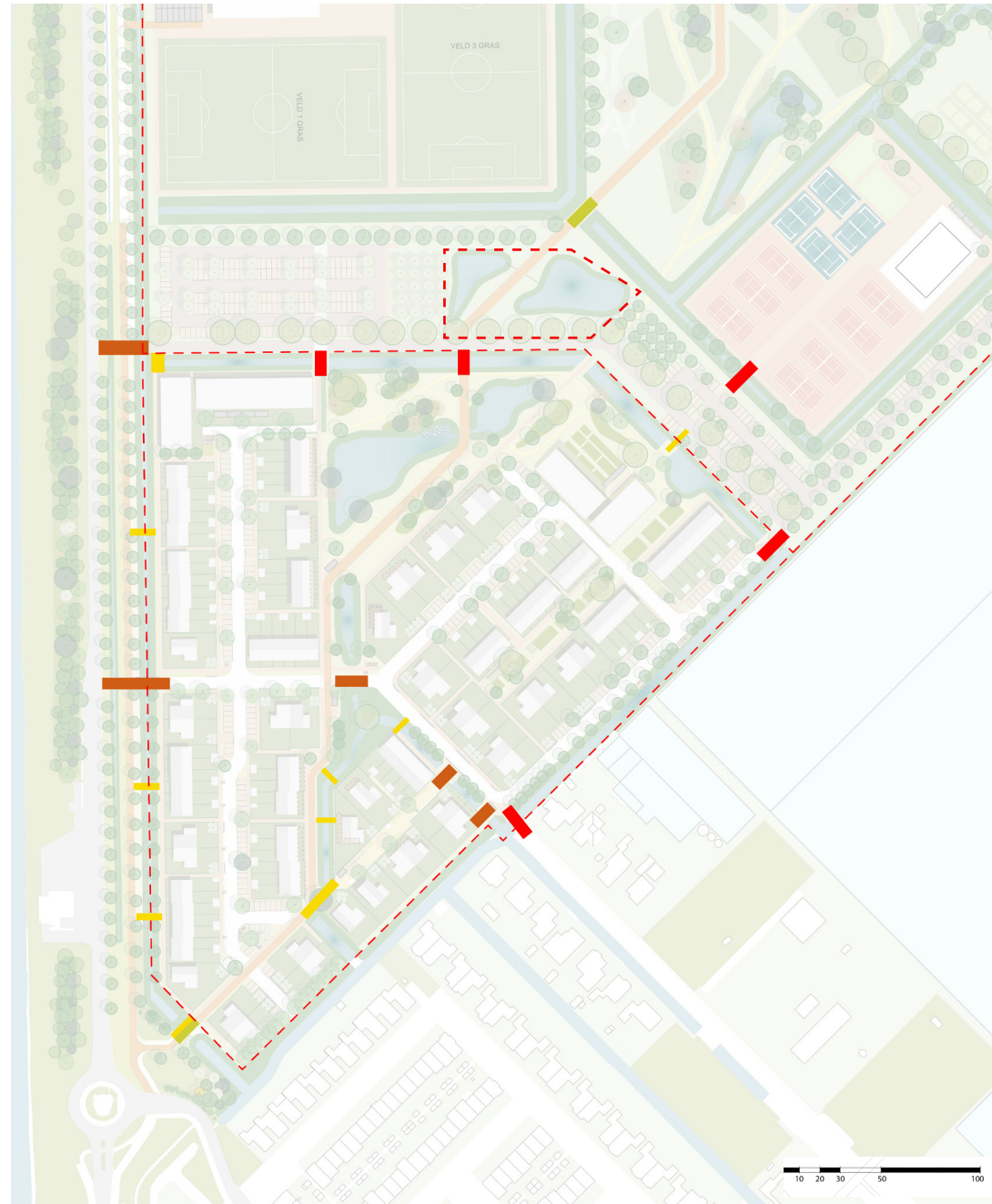
Met een doorlopende sloot rondom het plangebied en diverse watergangen er doorheen zijn er tevens meerdere bruggen en duikers voorzien in het plangebied. In naastgelegen kaart zijn aangegeven waar bruggen en of duikers dienen te worden gemaakt om verkeer en water te kunnen kruisen.

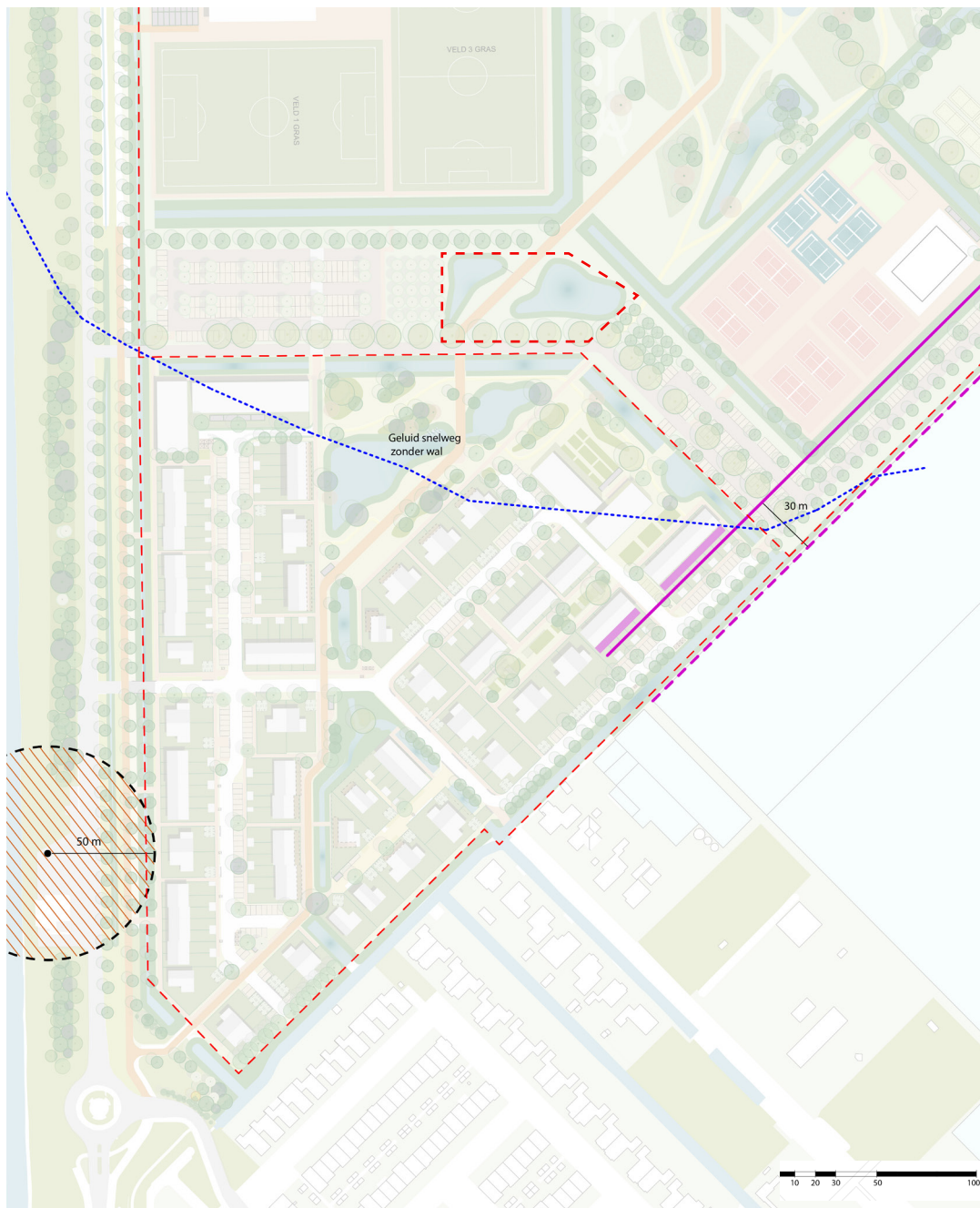
In een vervolgfase kan een keuze voor brug of duiker nog verder worden bepaald. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit zijn de twee autoverbindingen richting de Swanlaweg als brug beeldbepalend.

In de woonbuurt zijn tevens een aantal privébruggen voorzien die de toegang vormen tot de voorzijde van de woningen of kavels. Dit is gedeeltelijk aan de verlengde Knibbelweg het geval en aan de oostzijde van de parkscheg.

Legenda

-  Brug of duiker voor auto
-  Brug of duiker voor fiets
-  Brug of duiker voor voetganger
-  Brug of duiker voor calamiteiten





Milieucontouren & risicozones

Over het plangebied liggen een aantal juridisch-planologische milieucontouren en risicozones die van invloed zijn op het plan en voorwaarden stellen aan het op te stellen nieuwe bestemmingsplan:

Milieucontour glastuinbouw: De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door een kassencomplex met de bestemming glastuinbouw. Deze bestemming heeft een milieucontour van 30m waarbinnen de gevoelige bestemming wonen niet is toegestaan. Deze zone valt over de achtertuin van de oostelijke rij woningen. Een planregel kan worden opgenomen in toekomstige bestemmingsplan om dit uit te sluiten dat in deze achtertuin vergunningsvrij een (zorgwoning) bijgebouw gebouwd kan worden. De 4m vergunningsvrije uitbouw valt buiten deze zone en blijft wel mogelijk.

Risicozone LPG: Aan de Swanlaweg heeft het tankstation in het huidige bestemmingsplan een mogelijkheid voor LPG. In het nieuwe bestemmingsplan wordt LPG helemaal wegbestemd.

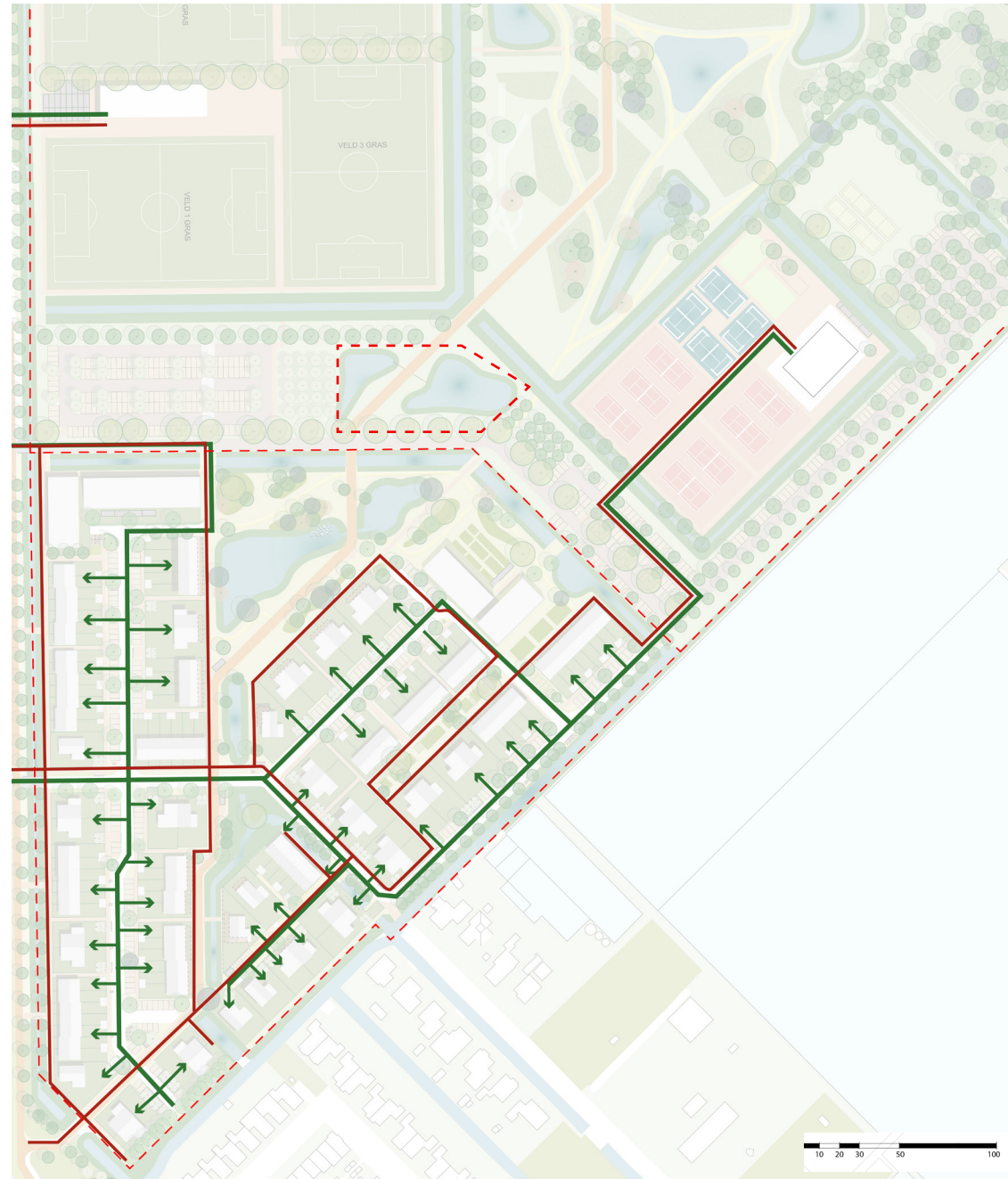
Geluidscontour snelweg: Over het plangebied ligt een geluidscontour van de A12. Voor bebouwing ten zuiden van deze grens zijn geen aanvullende geluidsmaatregelen nodig. In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden. Er zullen maatregelen getroffen worden voor de geluidbelaste gevel van de appartementen en woningen die (deels) in de geluidszone liggen.

Kabels & leidingen

Huisaansluitingen ten behoeve van nutsvoorzieningen sluiten aan de voorzijde van de woningen aan. Deze leidingenstroken bevinden zich op het voetpad dat aan de voorzijde van de woningen loopt (zie doorsnede Swanlaweg in H3 Beeldkwaliteit).

In afstemming met de gemeente is gekozen voor een rioolsysteem waarbij aan de achterzijde van de woningen wordt aangesloten. Deze riooltracés zullen komen te liggen onder de woonstraten en krijgen een aansluiting via de achtertuinen.

Naastgelegen plankaart betreft een principeteekening van deze tracés.



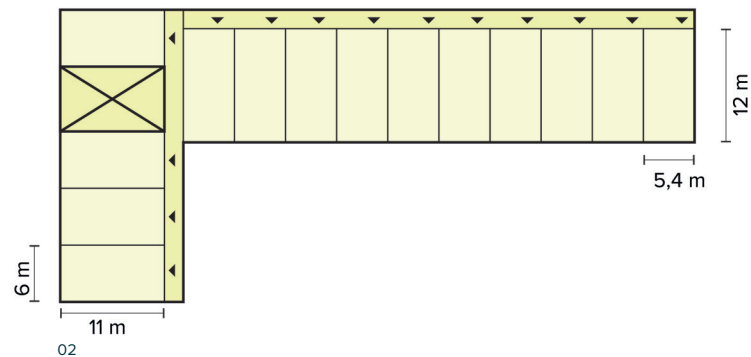
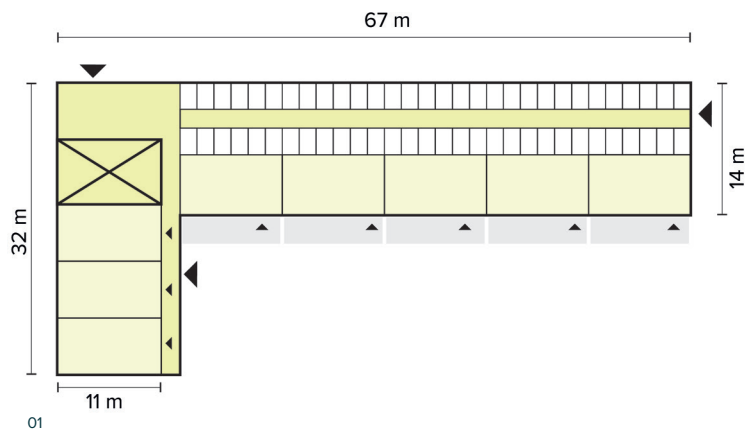


Archeologie

- In het plangebied ligt een historische stroomgordel waarbinnen een verhoogde archeologische verwachting aanwezig. Deze zones bevinden zich vanaf 3m minus maaiveld.
- In 2021 is door middel van boringen een onderzoek uitgevoerd om de ligging van deze stroomgordel nauwkeuriger te bepalen.
- Op basis van een serie metingen is de loop van de stroomgordel globaal in kaart gebracht, waarin de restgeul en beide oeverzones zijn aangeven. Deze zone loopt grotendeels door de te ontwikkelen woonbuurt. Met name op de oeverzones zouden verhoogde archeologische vondsten mogelijk kunnen zijn.
- Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal met deze waardering rekening dienen te worden gehouden. Zo zal bij de ontwikkeling worden ingezet op archeologievriendelijk funderen.

Legenda

- Restgeul
- Oeverzone



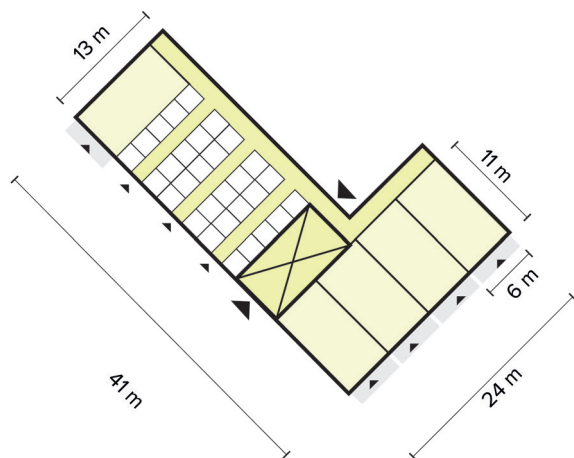
01
Begane grond

02
één t/m vierde verdieping

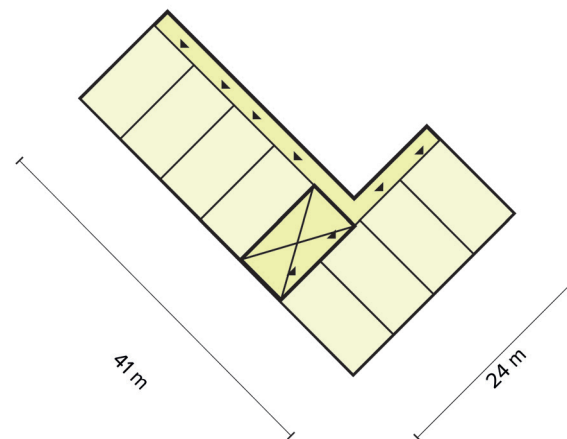
Plattegronden

Appartementsgebouw sociale huur

Het appartementengebouw voor sociale huur bevat 60 woningen verdeeld over vijf lagen van 95 m² brutovloeroppervlak per woning. De woningen op de begane grond die georiënteerd zijn aan de zuidzijde, hebben een tuin en eigen voordeur.



05



06

Plattegronden

Appartementenbouw betaalbare koop

Het appartementsgebouw voor betaalbare koop bevat 29 woningen verdeeld over vier lagen van 90 m² brutovloeroppervlak per woning. De woningen op de begane grond die gelegen zijn aan het Achterhof hebben een stoep van gelijkbare opzet als de grondgebonden woningen.



01
Begane grond

02
Eerste t/m derde
verdieping

Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO Urban Design
in opdracht van Synchroon B.V. en de Gemeente Zuidplas

Synchroon B.V.

Noor Aghina

Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht

ECHO urban design

Stationsplein 45
Ingang A, unit 1.196
3013 AK Rotterdam

Gemeente Zuidplas

Yvonne Lanooij
Edwin van der Hoorn
Zvonko Milosevic
Annet Oosterlaan

Team ECHO

Abel Coenen
Thomas Galesloot
Wesley den Herder
Tim Tutert
Aster Wellerdieck

Waalpartners

Justin van Genderen

Versie 15 augustus 2022



SYNCHROON



waalpartners **civil**
engineering



SYNCHROON



waalpartners civil
engineering