



# Park Triangel - Waddinxveen

Addendum welstandsnota | deelplan J | 26 april 2023

LODEWIJK BALJON landschapsarchitecten i.s.m. **Urban Opportunities** & bureau i-mago



## colofon

opdrachtgever:

**CV Park Triangel**

Tweede Bloksweg 38a

2742 KK Waddinxveen

**Peter Immers** - locatiemanager

**Alexander de Vries** - projectdirecteur

ontwerper

**LODEWIJK BALJON** landschapsarchitecten

[www.baljon.nl](http://www.baljon.nl)

**Robert van der Horst**

**Marita Koch**

**Urban Opportunities**

[www.urbanopp.nl](http://www.urbanopp.nl)

**Remko Veenstra**

**i-mago - Bureau voor ruimtelijke  
ontwikkeling planologie**

[www.bureau-imago.nl](http://www.bureau-imago.nl)

**Martin Goudriaan**

Amsterdam, april 2023



***Urban Opportunities***  
verbindt mens, economie en leefomgeving

**i-mago**  
Bureau voor ruimtelijke ontwikkeling & planologie

## Inhoud

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| <b>1. Beeldkwaliteit</b>                    |    |
| leeswijzer                                  | 4  |
| 1.0 woonbuurt met Engelse roots             | 6  |
| 1.1 introductie                             | 8  |
| 1.2 locatie                                 | 10 |
| 1.3 identiteit door samenhang               | 12 |
| 1.4 sferen Parktuin                         | 14 |
| 1.5 van ambitie naar waarde                 | 16 |
| 1.6 beeldkwaliteit Parktuin openbare ruimte | 18 |
| 1.7 groen ..., soorten, aanleg en beheer    | 20 |
| 1.8 algemene regels beeldkwaliteit Parktuin | 23 |
| 1.9 Hart Parktuin                           | 24 |
| 1.10 wonen met zicht op Oost                | 26 |
| 1.11 Wonen met zicht op Oost - appartement  | 28 |
| 1.12 Hugo Poortmanstraat                    | 30 |
| 1.13 van beeldkwaliteit naar ontwikkeling   | 32 |

### Bijlagen

- plankaart A2, schaal 1:1000
- plankaart opgewerkt met omgeving A2

## Leeswijzer

**Een nieuwe buurt maken doe je met elkaar. Dit begint door zo goed mogelijk duidelijk te maken wat we voor ogen hebben. Bij Parktuin kiezen we voor een op onderdelen afwijkende aanpak, in het bijzonder de harmonie van de lommerrijke buitenruimte, die in onze visie van gevel tot gevel loopt.**

Door ons (in paragraaf 7.0) voor te stellen hoe Partktuin in 2052 beleefd wordt, beschrijven we als een soort tekstuele schets de te maken buurt. Om te benadrukken wat we met elkaar, inclusief ontwikkelaars, willen bereiken.

In de paragrafen 7.1 tot en met 7.4 zoomen we in, van globaal naar meer precies. In 7.1 belichten we dat 'cottage' niet stopt bij de erfgrens, dat privé en openbare buitenruimte geen gescheiden werelden zijn (bijen of vogels maken dat onderscheid ook niet). In 7.2 duiden we de plek in de gemeente, welke middels een analyse (in paragraaf 7.3) leidt tot het ruimtelijke kader. Vanuit dit kader delen we het gebied cq definiëren we in 7.4 drie sferen.

In 7.5 vertalen we onze ambitie naar waarde en verbinden we aan de sferen de context voor de regels. De regels beeldkwaliteit gaan zowel over de openbare ruimte (paragraaf 7.6) als voor het uitgeefbaar terrein (paragrafen 7.8 tot en met 7.12). Daar de kwaliteit van het groen valt of staat met de bodemcondities bij aanvang en het beheer zoomen we in 7.7 hierop in.

De regels beeldkwaliteit staan per sfeer in de paragrafen 7.9 tot en met 7.12 en worden ingeleid (in 7.8) door algemene regels voor het uitgeefbaar terrein.

In hoofdstuk 7.13 wordt het proces van het Begeleid Particulier Opdrachtgeverschap omschreven.





## 7.0 woonbuurt met Engelse roots

**Denkbeeldig is het april 2052. De witte bloesem van de vele fruitbomen tovert zijn pracht. Nu, ruim dertig jaar na de oplevering van de eerste woningen in Parktuin, kijken we terug op hoe de buurt geworden is. Veel ambities van toen zijn gelukt. De geestdrift om dat te doen leek grenzeloos.**

### Identiteit

De Parktuin is een stedelijk villapark met een groen karakter en zorgvuldige architectuur. Kenmerkend zijn de eenheid in schaal en samenhang in de architectuur, waarin invloeden van de cottagestijl te herkennen zijn. Het landschappelijke karakter van de wijk met gebogen straten en plantsoenen is zorgvuldig geënceneerd. De kavels hebben een ruime voortuin. Lage erfafscheidingen zorgen voor een zorgvuldige overgang van openbaar naar privé.

De bebouwing ligt terug, maar vormt wel onmiskenbaar een eenheid met de openbare ruimte. De panden begeleiden de groene ruimte. Gevels en daken vormen zo een samenhangende eenheid met de buitenruimte. Verbijzonderingen in de stedenbouwkundige structuur worden benadrukt door accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen, waaronder hoogte accenten en nokverdraaiingen.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en geclusterde korte rijen. De woningen hebben een gedifferentieerde vorm met een onderbouw in één of twee lagen en een nadrukkelijke kap. Opbouw en gevels hebben in het algemeen een horizontale en verticale geleiding.

Gevels zijn representatief en schuwen de expressie niet. Niettemin is het geen bont geheel. Metselwerk in zelfde steen, daken met gelijke pannen, gelijke kleur voor houten raam en deur-kozijnen en de zorgvuldige detaillering van de architectuur geven hier samenhang.

Een uitgebalanceerd spel van verticale en horizontale accenten in de architectonische elementen zoals raamstijlen, penanten, luifels, mastgoten, overstekende houten daklijsten en hemelwaterafvoeren. Dit alles wordt versterkt door de, incidenteel aanwezige, naar voren geschoven erkers, al dan niet meerlaags, afgedekt met kappen.





|       |
|-------|
| 1     |
| 2   3 |

Sfeerbeelden van de woonbuurt

[1] eenheid in kleur ondanks verscheidenheid in vorm, Broadway

[2] verwevenheid groen/kleur en woningen, Cotswold

[3] geleding in gevels

## 7.1 introductie

**De kwaliteitskaders van Plan Triangel schetsen een cottage achtige sfeer. Deze sfeer is weelderig, romantisch, slinger-paden, losheid, niet in één keer kunnen overzien, bloeiende planten, geur en kleur, hagen, overvloedig, intieme hoekjes, schijnbaar gebrek aan orde, niveauverschillen, enz.**

Kleurige en geurige bloemen zoals monnikskap, lupine en ridder-spoor als ook distels zijn vaak te vinden in een cottage leefomgeving. De rijke kleurschakeringen, als een mozaïek, zijn een lust voor het oog.

Cottage is een andere kijk op het leven. Het gaat uit van dichtbij de natuur, van de primaire levensbehoefte een fijne woonomgeving te willen hebben.

Het gaat uit van een zekere losheid (vrijheid, expressie, ruimte) zonder daarbij harmonie (respect voor je directe omgeving) uit het oog te verliezen. Dit sluit goed aan bij de woonbehoefte “je zelf kunnen zijn en je thuis voelen in je eigen woonomgeving”.

Door een beperkt aantal regels en kleurpaletten wordt de kwaliteit en samenhang geborgd. De kleurpaletten zijn zo samen gesteld dat ze in elke situatie harmoniseren en binnen het ton-sur-ton principe eenheid ademt.

Daarmee gaat het over cottage als integrale beeldkwaliteit van de leefomgeving.

### **Integrale kwaliteit**

Integrale beeldkwaliteit, waar de openbare buitenruimte harmonieert met de diverse bebouwing, met ruimte voor expressie en ontwikkeling, met fijne plekken waar mensen zich thuis voelen en zich verbinden aan hun omgeving.

De Parktuin is zo'n locatie waar het mogelijk is een plek te realiseren waar mensen graag willen wonen en hun leefomgeving kunnen maken. Dit is de uitdaging voor dit deel van Park Triangel: inspirerende lanen, verrassende hoven en kleurrijke plantsoenen.

Omdat de slingerende laan zo verbindend en zo structurerend is, is het van groot belang dat de inrichting (bomen, plantsoenstroken en plantsoenen, bestrating) overtuigend en van een hoge kwaliteit is. Dit stimuleert, inspireert en enthousiastmeert, zowel bewoner als bezoeker.

### **De architectuur**

Vanwege het landschappelijke en groene karakter is gekozen voor een stijl waarbij de individuele woning ondergeschikt is aan het ensemble, in de betekenis van bijeenpassend geheel, waarbij de nadruk ligt op grote, asymmetrisch vormgegeven, huizen in het groen.

Binnen de gekozen architectuurstijl kent iedere stedenbouwkundige ruimte zijn eigen specifieke accenten. Dit is omschreven in de desbetreffende hoofdstukken.





boven: links weelderig, rechts Bourton  
 onder: links en rechts schijnbaar gebrek aan orde



## 7.2 locatie

Het plangebied wordt begrensd door de spoordijk aan de oostzijde, de Hugo Poortmanstraat aan de zuidwestzijde en de lintbebouwing van de Tuinbouwweg aan de noordwestzijde.

Aan de andere zijde van de spoordijk bevindt zich het industrie terrein Coenecoop 3.

De driehoekige locatie, ruim 5 ha groot, is onbebouwd en nagenoeg geheel vlak. De historische structuur van de afwateringsloten is van een geringe landschappelijke waarde.

Het groene tuinbouwlandschap van het plangebied bepaalt in hoge mate de bestaande uitstraling van de locatie.







### **7.3 identiteit door samenhang**

**Situering, vorm, oppervlak en locatiespecifieke aspecten in dit deel van Park Triangel vragen om een bijzondere invulling cq maken dat het voor de hand ligt hier een ontwikkeling met een sterke eigen identiteit te realiseren, zonder daarbij de belendingen te isoleren. Uitgangspunt voor deze identiteit is het kwaliteitsinstrumentarium van het Integraal Ontwikkelingsplan Park Triangel.**

#### **Van introvert naar eigenheid**

Door de begrenzingen lijkt het driehoekvormige gebied in zichzelf gekeerd te zijn:

- aan de noordwestzijde (Tuinbouwweg) is de rand rafelig en gesloten (achterzijde kavels),
- aan de noordzijde is een smalle toegang tot het gebied,
- aan de oostzijde is de locatie ontoegankelijk door een sloot en de spoorlijn,
- aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het gerealiseerde plan Parkzoom, aan deze zijde is de locatie het meest transparant/toegankelijk.

Locatie (verborgen) en programma (cottage: losheid en harmonie) vragen om een verbindende structuur zodat de eenheid gewaarborgd blijft. De architectuur dient de harmoniseren met dit ruimtelijke kenmerk.

Als een slingerende laan verbindt de groene hoofdas de -naar het zich laat aanzien- losse delen en verenigt diversiteit met het schijnbaar gebrek aan orde. Dit is het fundament van het ruimtelijke raamwerk voor de locatie.

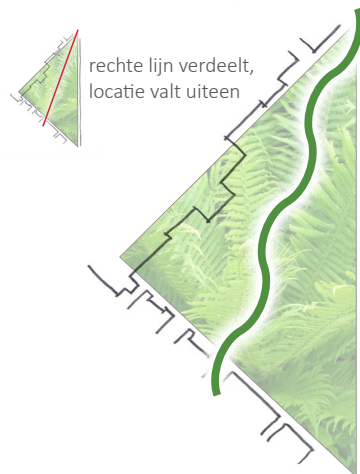


rafelige begrenzing  
(zijde Tuinbouwweg)

planstructuur begrenzing  
(meerdere verbindingen)

strakke  
begrenzing  
(spoordijk)

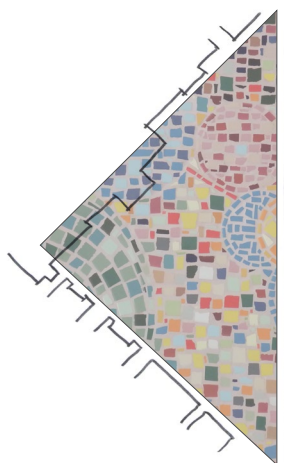
analyse: kenmerken locatie



ontsluiting: slingerlijn verbindt, locatie blijft één geheel



slingerende laan als (ver)binder



mozaïek als verbeelding van kleurrijke cottage



meerderen van mozaïek en slingerlijn



ruimtelijk raamwerk: groene hoofdas en groene lanen

## 7.4 Sferen Parktuin

In Parktuin zijn drie onderscheidende woonsferen te 'vinden'. Deze sferen zijn gebaseerd op de situatie. Het centrale gedeelte, het 'Hart Parktuin', belichaamt het beoogde voor Parktuin, het meest. De beide randen, het 'Met zicht op Oost' en de 'Hugo Poortmanstraat', reageren, elk op een andere manier, op de complementaire zijde.

### Hart Parktuin

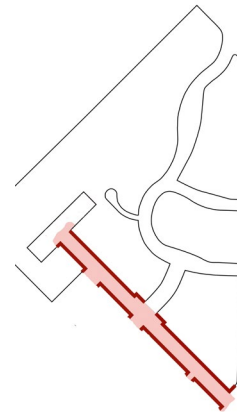
- informele lommerrijke slingerende laan
- kleurenpracht door overloop privé-openbaar
- eenheid in steen, dakpan en materialen
- spannende balans diversiteit en uniformiteit
- verscheidenheid in woningtypen

### Met zicht op Oost:

- gesloten 'wand'
- kwaliteit door drie rijen bomen + plantsoen
- gezoneerde lineaire strook
- rooilijn met kleine verspringingen (dak/gevel)
- kwaliteit door differentiatie
- kwaliteit door kleine accenten

### Hugo Poortmanstraat:

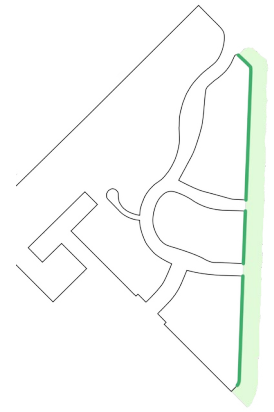
- ruimtelijke eenheid met bestaande bebouwing
- met tuitgevels
- voortuin, groenstrook en bomenrij
- verbijzondering: entree Parktuin



wonen aan de Hugo  
Poortmanstraat



wonen in het hart van  
Parktuin



wonen met zicht op Oost



De sferen Hart Parktuin en Met zicht op Oost verschillen slechts op het vlak van de situering. Kwalitatieve aspecten als differentiatie het groene karakter, de kleurtoon van het palet van het metselwerk vormen een eenduidig kader voor diversiteit en samenhang. Er is enerzijds voldoende mogelijkheid voor verscheidenheid en tegelijk zijn extremen uitgesloten. Zowel het aaneengesloten karakter als de eenzijdige bebouwing met drie rijen bomen + plantsoen in het Met zicht op Oost deel van Parktuin onderscheiden, ondanks de kleine verspringingen in de rooilijn, dit deel van het informele spannende en lommerrijke Hart Parktuin.

De Hugo Poortmanstraat vormt een ruimtelijke eenheid met het al gerealiseerd deel aan de overzijde, met name met de rijwoningen. Ook hier een groen karakter met groen tussen het parkeren en een doorlopende groenstrook aan de meest zonnige zijde van de straat. Ruime voortuinen maken het mogelijk om maximaal van de zon oriëntatie te kunnen genieten.

De toegangen van Parktuin worden ruimtelijk geaccentueerd:

- halverwege de Hugo Poortmanstraat door een extra woonlaag,
- aan de zuidzijde ligt de bebouwing even terug dat ruimte geeft aan een groen ingepast speelplekje op openbaar terrein,
- aan de noordzijde door een markering in de vorm van een poort, op openbaar terrein.



## 7.5 Van ambitie naar waarde

De waarde van Parktuin is gelegen in het samenhangende beeld van de stedenbouwkundige opzet met de zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte en representatieve woningen.

Typerend zijn de parkachtige aanleg met gebogen stratenverloop met plantsoenen en tuinen, de in sfeer en schaal samenhangende villapark bebouwing. Hierbij is het belangrijk de samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de totstandkoming van de nieuwe buurt.

Bij de uitwerking zal de nadruk liggen op de versterking van de samenhang en de herhaling binnen de architectonische ensembles, als bijeenpassend geheel. Accenten passen binnen de stedenbouwkundige structuur. De architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd tot in het detail,

Cottage als integrale beeldkwaliteit van een aantrekkelijke en vriendelijke leefomgeving.

### Situering

- gebouwen maken deel uit van een patroon met samenhangende ensembles en enkele stedenbouwkundige accenten,
- rooilijnen vallen binnen het stedenbouwkundig patroon van ensembles in een parkachtige setting,
- overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven.

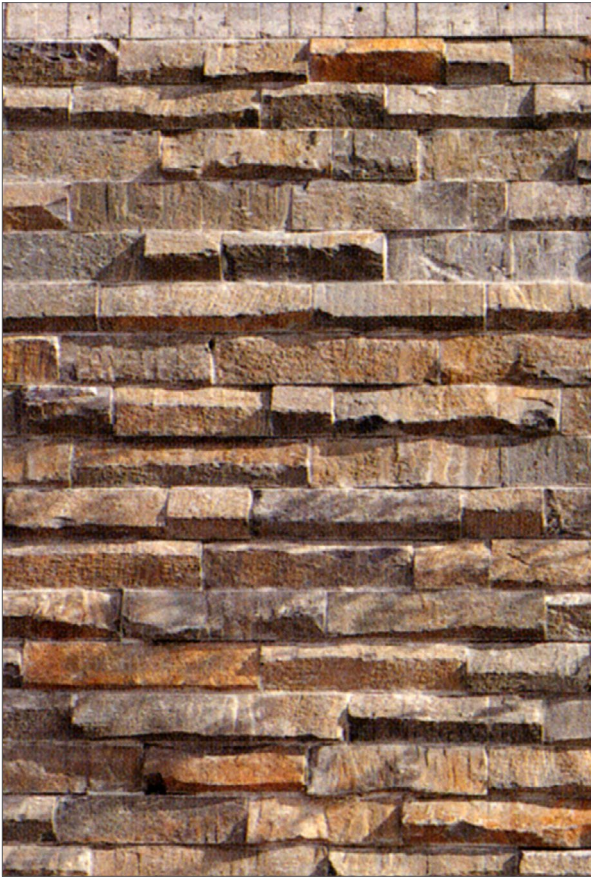
### Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met een sterke samenhang per ensemble,
- woningen hebben één of twee lagen met kap,
- nokrichting is wisselend, evenwijdig aan of haaks op de weg,
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels,
- accent in hoogte en/of vormgeving heeft een stedenbouwkundige aanleiding,
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningblok of ensemble,
- bijgebouwen zijn ondergeschikt

### Architectonische uitwerking

- horizontale en verticale geleding wisselen elkaar af,
- verfijnde schaal (denk aan raamkozijnen met ramen en roeden),
- gemetselde schoorstenen, die soms zelfs doorlopen tot het maaiveld, op bijzondere plekken
- ingetogen kleurgebruik.

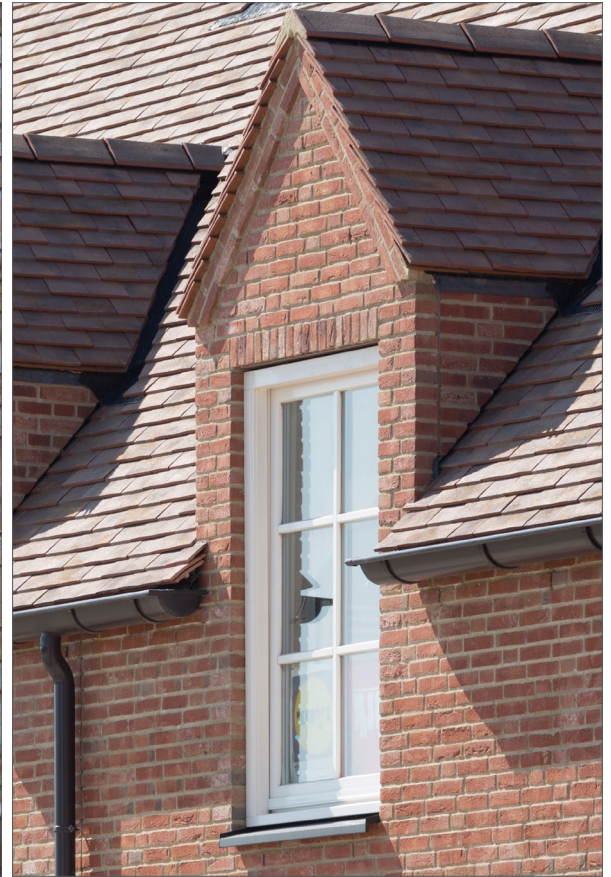




schaduwwerking door kleine overstekken



extra kwaliteit bij baksteen op zijn kant



metselwerk, kozijn, leipan, goten en hwa vormen een geheel



Coltswolds



grijsgetinte gevelkozijnen



fraai ensemble (Bourton)



## **7.6 Beeldkwaliteit Parktuin openbare ruimte**

**De eigenheid van Parktuin binnen Triangel typeert zich doordat de buitenruimte niet stopt bij de erfgrens. ook wel geduid als het gevel tot gevel principe. Privé en openbare buitenruimte zijn één. Openbare ruimte is integraal onderdeel van deze beeldkwaliteit. De structuur en sfeer van de openbare ruimte staan beschreven in de voorgaande hoofdstukken.**

### **Parkeren**

Het plan kent een aantal parkeerhoven, in deze verkaveling openbaar. Voor het geval er in de verdere uitwerking van het plan een parkeerhof uitgeefbaar is, is de beeldkwaliteit hier aangegeven.

- de parkeer-pockets te omzomen met lage groene hagen,
- tussen het parkeren en/of op de hoeken haagblokken met bomen,
- op de erfafscheiding klimop schermen, bergingen liggen achter het klimop scherm.

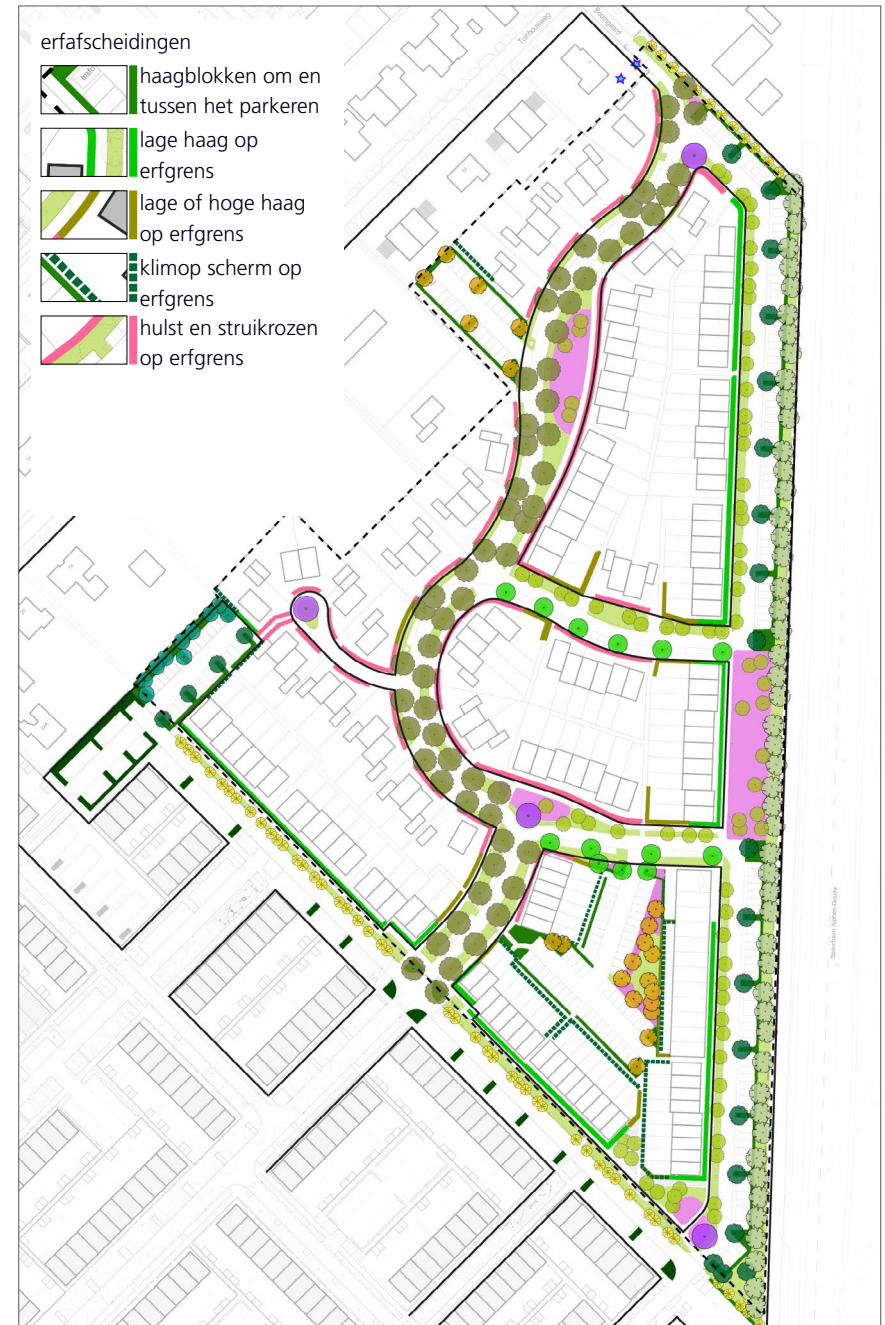
### **Bijzondere accenten**

- entreemarkering met de tekst Parktuin aan de noordzijde bij de aansluiting op de Tuinbouwweg, mogelijk te combineren met een traforuimte voor de electriciteitsvoorziening,
- bijzondere plek, bijv. een waterput of bank rondom boom, als verbindende plek,
- specifieke bomen (in soort afwijkend) bij aansluitingen,





boven: voorbeeld entree marking (Oranjepark Oegstgeest)  
 onder: waterput (Bronckhorst)



## **7.7 groen op de erfafscheiding, soorten, aanleg en beheer**

**Kwaliteit van het groen valt of staat met de bodemcondities bij aanvang en het beheer.**

### **1. haag op erfafscheiding voor Hugo Poortmanstraat & haag rondom eventuele mandelige parkeerhoven**

Bewoners kunnen kiezen uit de volgende soorten; *Fagus sylvatica*, *Fagus sylvatica* 'Atropunicea', *Ilex meserveae* 'Blue Prince' of de *Ligustrum vulgare* 'Lodense'.

De plantstrook van de hagen dient voldoende breed en diep te worden aangelegd, passend bij de hoogte en breedte van de haag; min. 75 cm hoog, min. 60 cm diep, in 3-hoeksverband, (6 per m<sup>1</sup>). Snoeien tot een dichte haag.

### **2. groene erfafscheiding Hart Parktuin en Met zicht op Oost**

Aan weerszijde van entreepad naar kavel een groenblijvende hult; een mix van *Ilex meserveae* 'Blue Prince' & *Ilex meserveae* 'Blue Angel', zodat er ook bessen zullen zijn. Tussen de hult voor Hart Parktuin een mix van *Rugosa* hybriden; Dagmar Hastrup en Jens Munk en voor Met zicht op Oost *Rosa nitida*.

De plantstrook van de hagen dient voldoende breed en diep te worden aangelegd, min. 60 cm diep, in 3-hoeksverband, (6 per m<sup>1</sup>). Snoeien zodat een dichte haag ontstaat.

### **3. klimop**

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

Het advies is een menging van korte (passen zich makkelijk aan de nieuwe situatie aan) en lange lengten (geeft eerder dicht groen scherm) *Hedera* aan te brengen.

- Korte lengten: *Hedera helix* 'Woerner', gebonden p9, maat 40-50
  - Lange lengten: *Hedera helix* 'Woerner', gebonden 3-4 rank C3/19ES, maat 100-125
  - Aantal: 7 stuks per m<sup>1</sup>, waarvan 5x kort en 2x lang
- Of kies voor een 'kant en klaar' *Hedera* scherm.

### **4. bomen op eventueel mandelig parkeerhof**

Aantal bomen per parkeerhof aanbrengen vergelijkbaar met getoonde kaart op vorige bladzijde. Grootte boom 2e orde, maat 20-25

### **5. bodemstructuur en onderhoud**

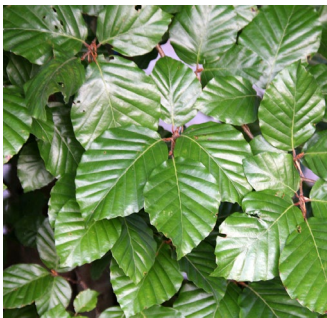
De bodemstructuur is de basis voor een goede ontwikkeling van bomen, hagen en klimop. De samenstelling van nieuw aan te brengen teelgrond dient conform de eisen te zijn gesteld in de CROW, afgestemd op de keuze van de beplanting.

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

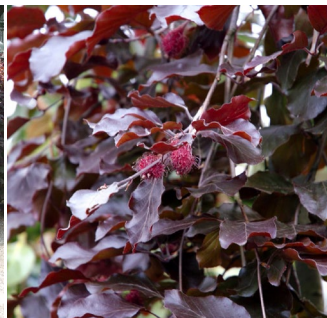




*Fagus sylvatica*



*Fagus sylvatica* 'Atropunicea'



*Ilex meserveae* 'Blue Prince'



*Ligustrum vulgare* 'Lodense'



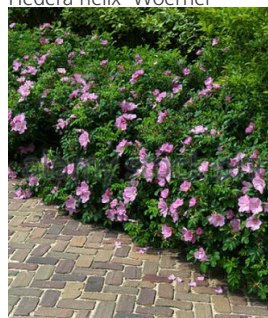
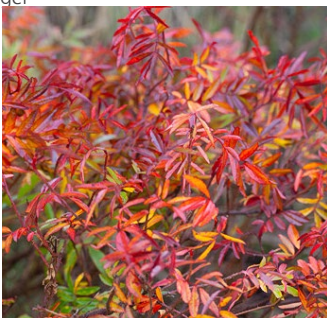
*Ilex meserveae* 'Blue Prince' / 'Blue Angel'



*Hedera helix* 'Woerner'



*Rosa nitida*



Dagmar Hastrup en Jens Munk





raamdorpel van baksteen; zinken mastgoot; kozijn met roeden



raamdorpel van natuursteen (zandsteen)



houten raamkozijn met roeden



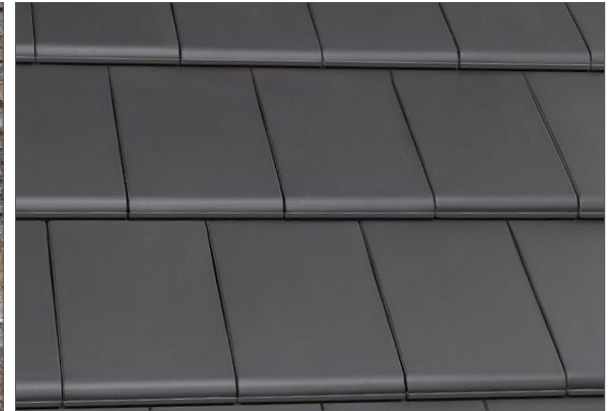
voorbeeld gecombineerde uitmonding (Rhijngceest, Oegstgeest)



voorbeeld kleur gevelsteen



voorbeeld kleur gevelsteen



voorbeeld vlakke keramische pan



## 7.8 Algemene regels beeldkwaliteit Parktuin

**Ons staat voor ogen een mooie arcadische buurt waar het goed leven is, met gelukkige bewoners. Om dit te bereiken hebben we een -beperkt- aantal regels opgesteld.**

### 1. hoofdvolume (uitgezonderd de accenten)

- maximaal drie bouwlagen inclusief kap,
- kap met helling tussen de 38° en 65°,
- baksteengevels met hier en daar stuc- en siermetselwerk accenten,
- één baksteen; engels formaat,
- zij/kopgevel aan openbare buitenruimte voorzien van entree en/of raamopeningen, voorkeur ligt bij entree in de zij/kopgevel,
- dakkapel voorgevel (tenminste één realisatie per rij),
- verspringing van de gevel na maximaal vier woningen met 30 cm minimaal, te combineren met verspringen van de goot en de nok,
- direct vanaf openbaar gebied zichtbare achter en/of zijgevels behandelen als voorgevels.

### 2. dakpan, zonnepan/panelen, goten en hemelwaterafvoeren

- hellende daken voorzien van dakpannen,
- één dakpan; keramisch, type vlakke pan,
- zonnepan/panelen zorgvuldig integreren in het dakvlak,
- zonnepan/panelen zo mogelijk in het achterdakvlak
- zonnepan in het voordakvlak in de pannen te integreren.
- mastgoten en hemelwaterafvoeren van zink, geen boeiboorden,
- ritme van hemelwaterafvoeren in de voorgevels.

### 3. ramen en deuren

- houten kozijnen, deuren, raamhout en roeden (op het glas),
- raamdorpels van natuurlijke materialen (hout, baksteen, hardsteen, natuursteen; geen kunststof, geen metalen).

### 4. uitmondingen, schoorstenen en rga

- combineren van alle uitmondingen (rga, rioolontluchting, m.v.)

### 5. uitbreidingsopties (meeontwerpen)

- serres, erkers en uitbouwen.

Uitbreidingsopties zijn een integraal onderdeel van de architectuur van de woning.

### 6. samenhang detaillering

- voordeur, buitenlamp en brievenbus vormen een integraal geheel met de architectuur van de woning.

### 7. overgangen privé - openbaar

- groene erfscheiding,
- lage erfscheiding aan de openbare buitenruimte.

### 8. kleurenpalet (muv accenten en Hugo Poortmanstraat)

- kleur baksteen: zandsteen, genuanceerd,
- kleur voegwerk: passend bij steen (ton-sur-ton).
- kleur dakpan: antraciet, grijs, genuanceerd,
- kleur houtwerk: ingetogen (grijswit of grijsgroen),
- volgens materiaal en kleurenbord (nog samen te stellen), functie hiervan is toetskader toe te passen materialen en kleuren
- keuze baksteen: GEM selecteert samen met eerste twee grote ontwikkelaars de bakstenen; deze keuze is leidend

## 7.9 Hart Parktuin

Kleurrijke plantsoenen langs gekromde lanen.

Langs de meanderende laan plantsoenen en voortuinen, als een twee eenheid, vol met kleurrijke bloemen voor de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en landhuizen van korte rijwoningen in het groen. Situering en compositie sluiten goed aan bij het lommerrijke karakter van de laan.

### 1. bloklengte

- bloklengtes variëren in grootte, maximaal 8 woningen lang,
- verspringing van de gevel na maximaal vier woningen

### 2. specifieke accenten straathoek en vrijstaande woningen

- kop/zijgevels voorzien van een of meer expressieve/representatieve architectonische elementen (erker, woningtoegangen met luifel, schoorsteen, enzovoort, waarbij element en gevel bijeenpassend geheel vormen); doel is de bijzondere situering te accentueren en de laan als geheel te verrijken,
- op beeldbepalende hoeken kop/zijgevels voorzien van schoorsteen.

### 3. rooilijn

- differentiatie in diepte voortuin door slingerende rooilijn (loopt niet gelijk met erfgrens); dit versterkt het lommerrijke karakter,
- rooilijn op minimaal 3 meter van erfgrens.

### 4. overgang openbaar-privé

- erfscheiding van groenblijvende hulst (aan weerszijde van entree pad) met (daartussen) een mix van verschillende rugosa (japanse bottelroos),
- tussen parkeerhof en tuin 1,80 meter hoog scherm van natuurlijk duurzaam materiaal met klimop.

### 5. parkeren

- parkeren op eigen terrein moet achter de voorgevelrooilijn mogelijk zijn.

### 6. overig

- stimuleer bloemenpracht/grassen door een zaadmengsel voor de voortuin bij oplevering aan bewoners aan te bieden (mede in verband met bijen/vlinders, enz.), een en ander in aansluiting met de bloemige zachte erfafscheiding.





boven: beeldbepalende schoorsteen / verspringende rooilijn  
 onder: kleurrijke bloemenpracht in de voortuin dragen bij aan beleving profiel





## 7.10 Wonen met zicht op Oost

Aan de oostzijde van Parktuin, langs het spoor, een brede rechte laanvormige ruimte met water en groene oevers. Halverwege, tussen de twee zijstraten, is geen weg en geen parkeren, maar een breed plantsoen met ruimte om te spelen.

### 1. bloklengte

- maximaal 8 woningen lang (ca 45m),
- ter plaatse van brede plantsoen blok maximaal 10 woningen lang,
- verspringing van de gevel na maximaal vier woningen.

### 2. specifieke accenten

- op elke hartlijn van een bouwmuur een zinken hemelwaterafvoer

### 3. rooilijn

- voortuin van minimaal 2 meter diepte,
- rooilijn met kleine verspringingen (dak/goot/gevel),
- minimale verspringing van rooilijn is 30 cm.

### 4. overgang openbaar-privé ter plaatse van plantsoen

- erfscheiding van groenblijvende hulst (aan weerszijde van entree pad) met (daartussen) een Rosa Nitida.



boven: verspringingen (Rietkraag, Waddinxveen)  
onder: hemelwaterafvoeren op elke bouwmuur (Witte Dorp, Eindhoven)





boven: hemelwaterafvoeren doorbreekt / deelt gevelvlak  
 onder: groene lage beukenhaag





## 7.11 Wonen met zicht op Oost - appartement

### 1. hoofdvolume (aanvullend)

- met een kappensilhouet of een fraai vorm gegeven dakrand,
- zonder grote incisie(s),
- de hoek/punt van het gebouw zorgvuldig vormgeven, al dan niet met een hoogteaccent.

### 2. overgang openbaar-privé

- groene haag,
- lage erfscheiding.

### 3. buitenruimten

- aan de achterzijde

### 4. materialen en kleuren

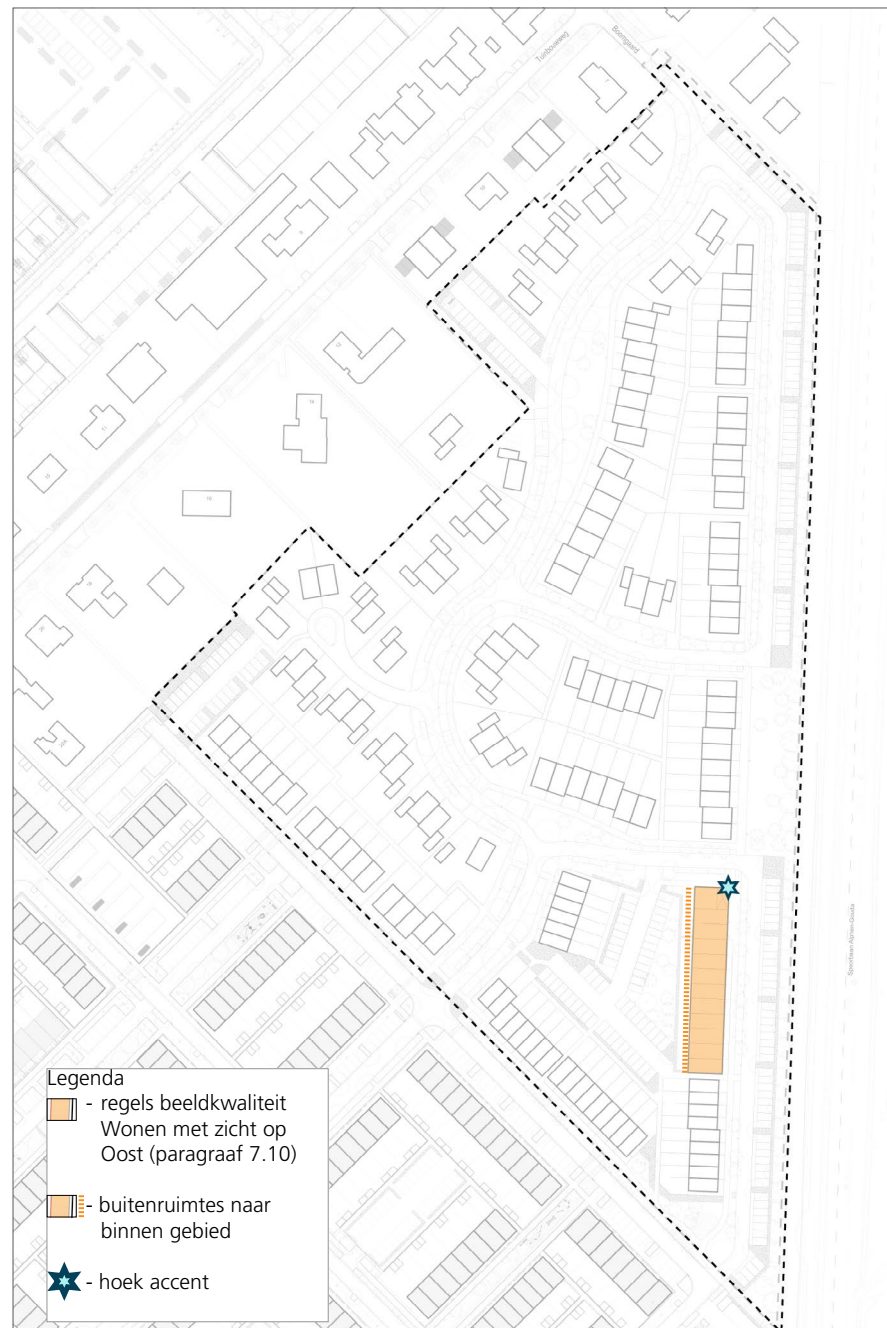
- kleuren baksteen: aansluiten bij belendingen







inspiratiebeeld



## 7.12 Hugo Poortmanstraat

Rijwoningen vormen een ruimtelijke eenheid met bebouwing aan de overzijde.

Om de eenheid van de bebouwing als straat te benadrukken is de kleurtoon overeenkomstig de gerealiseerde bebouwing.

### 1. bloklengte

- maximaal 40m lang,
- bloklengtes van de woningen op tekening zijn indicatief.

### 2. specifieke accenten

- verspringende rooilijn bij entree Parktuin tpv Renske Boonstraat,
- extra bouwlaag bij entree Parktuin, maximaal vier lagen incl. kap,
- ruwgestucte gevel (raaplaag textuur) bij entree Parktuin,
- tuitgevels; niet symmetrisch tov overzijde.



voorbeelden kleurtoon baksteen en dakpan  
(gerealiseerd Parkzoom, Waddinxveen)

### 3. rooilijn

- voortuin van minimaal 3 meter diepte,
- rooilijn verspringt ter plaatse van Parktuin entree naar achteren.

### 4. overgang openbaar-privé

- groene haag (soorten zie paragraaf 7.7)
- lage erfscheiding,
- scherm met klimop tussen de tuin en parkeerhoven.

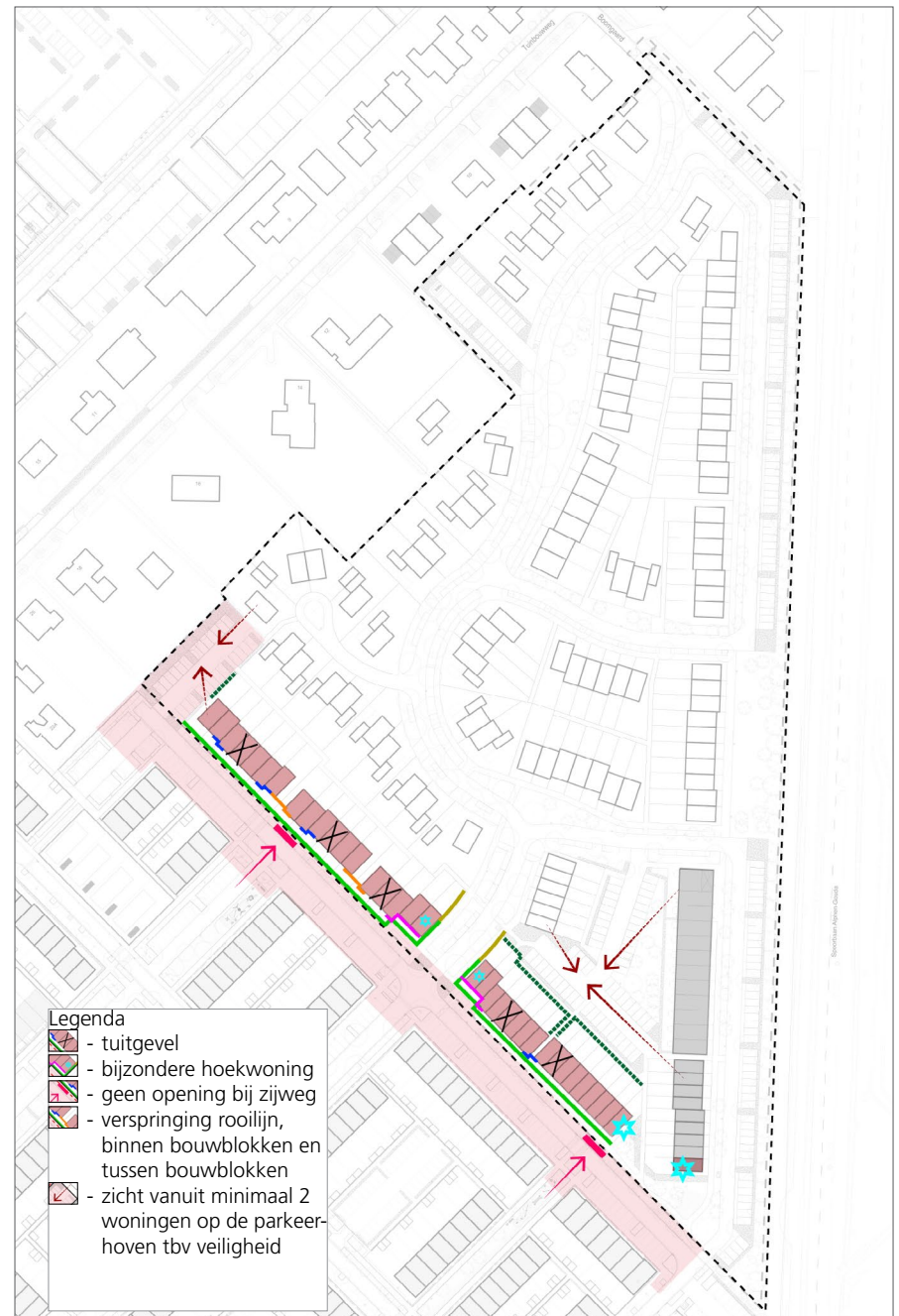
### 5. materialen en kleuren (in afwijking van algemene regels)

- aansluiting zoeken met woningen in Parkzoom,
- kleur baksteen: bruin genuanceerd,
- kleur voegwerk: donker (als overzijde),
- dakpan: keramisch, geen vlakke plan (aansluiten bij type overzijde) ,
- kleur dakpan: donker grijs,
- geen boeiboorden.





boven: bijzondere hoekwoning, wit ruwgestucte accent bij entree  
 onder: entree in zijgevel met luifel



### 7.13 Van beeldkwaliteit naar ontwikkeling

De verkaveling zal worden opgedeeld in bouwblokken, welke vervolgens in verschillende fases en wellicht door verschillende ontwikkelaars worden uitgewerkt.

Bij het opstellen van dit Stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsregels is samengewerkt met één van de toekomstige ontwikkelaars, als BPO (Begeleid Particulier Opdrachtgeverschap). De kavels die zij afneemt worden vervolgens uitgewerkt door individuele kopers (zelfbouwer) die zijn/haar eigen woning maakt, waarbij de BPO de kopers begeleidt.

Door de ontwikkelingsmethode per woning kan de architectonische verschijningsvorm van elke woning zich individueel tonen. Het heeft veel positieve effecten: de aanblik van de vrijstaande, 2/1-kap- en/of geschakelde woningen in het straatblok of de wijk is gevarieerd en spannend.

Het kan echter ook een belangrijk negatief effect hebben: de individuele ontwerpen verschillen zoveel van elkaar dat er een gevoel van architectonische chaos ontstaat (er lijkt geen enkel verband te zijn). Dat gaat ten koste van de kwaliteit en de beleving van de wijk. Hoe kan de juiste balans gevonden worden tussen 'eenheid' en 'verscheidenheid'?

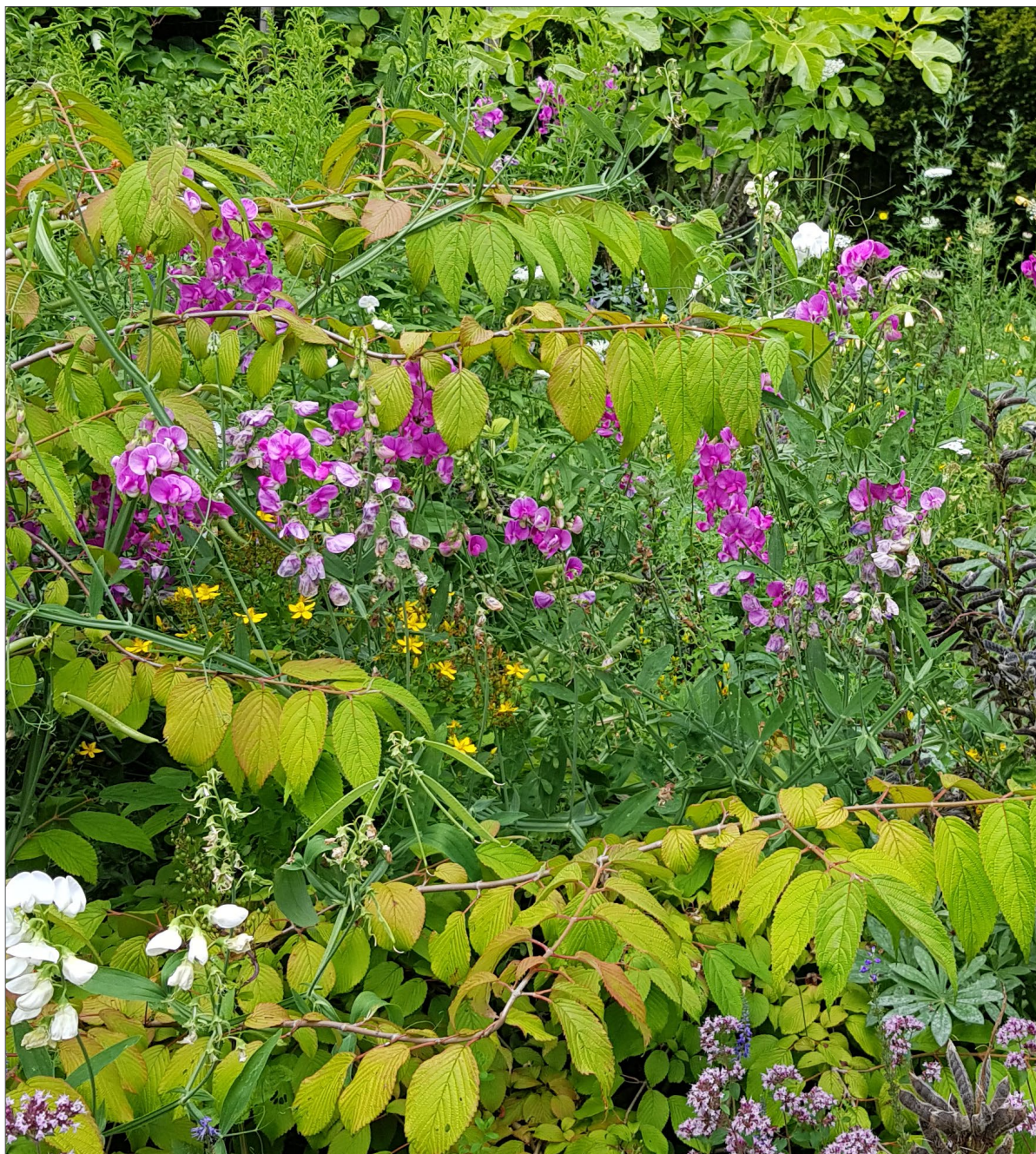
Het meest belangrijke is dat er enerzijds generieke kwaliteitsregels moeten zijn opgesteld waar het ontwerp van elke woning absoluut aan moet voldoen. Het garandeert de uniformiteit van de ontwikkeling. Anderzijds is het ook voordelig dat er vrijheid bestaat bij het maken van de individuele ontwerpen.

Een koper kan met behulp van een -door de BPO daartoe speciaal ontwikkeld- ontwerpsysteem zijn eigen woning ontwerpen. In dit systeem zijn de architectonische voorwaarden en detaillering uit het beeldkwaliteitsplan verwerkt. Het ontwerpsysteem concentreert zich in feite richting de klant op de eigen persoonlijke invulling (de diversiteit van het ontwerp) en garandeert hierbij de uniformiteit van het individuele ontwerp ten opzichte van het grotere geheel. Hierdoor past elk individueel ontwerp binnen het beeldkwaliteitsplan.

In verschillende stappen waarborgt de BPO dat zijn ontwikkeling past binnen het geheel van Parktuin:

1. door de beoordeling en vaststelling van de regels per individuele woning (in de vorm van bijvoorbeeld een 'kavelpaspoort') in het Q-team,
2. door de beoordeling en vaststelling van de uitwerking in het bovengenoemde ontwerpsysteem van de BPO door het Q-team,
3. indien geen gebruik wordt gemaakt van het ontwerpsysteem van de BPO: door de beoordeling en vaststelling van het architectonisch ontwerp van elke individuele woning door een vertegenwoordiger van het Q-team.





BIJLAGEN

**01 plankaart**

**A2 1 : 1.000**

**02 opgewerkte plankaart inclusief omgeving**

**A2 schaalloos**







## **Urban Opportunities**

verbindt mens, economie en leefomgeving

## i-mago

Bureau voor ruimtelijke ontwikkeling & planning

LODEWIJK BALJON

landschapsarchitecten

