



## **Buitenkans voor ondernemers!**

**Een zichtlocatie langs de A12! Een uitstekende bereikbaarheid met de trein en de auto! Drie hectare die schreeuwt om goede ideeën en wijkoverstijgende initiatieven. Geen twijfel dat we kantoren en bedrijven kunnen enthousiasmeren om zich hier te vestigen. Maar we geven het liefst een kans aan ondernemers die zich willen onderscheiden, die echt iets toevoegen en Park Triangel verrijken en versterken, zodat er nog meer te beleven valt.**

### **Park Triangel? Is dat een vakantiepark?**

Bijna goed. Park Triangel in Waddinxveen is een woonwijk in aanbouw. Kleinschalig, dorps met onderscheidende buurtjes in cottigestijl grenzend aan een enorm park met heel veel speelmogelijkheden, waaronder een serieus junglebos. Gemoedelijk, gemak en ontspanning zijn de sleutelwoorden. Op loofafstand ligt het winkelcentrum van Waddinxveen, er komen scholen, een sportzaal (of was het hal?) en een eigen NS-station. Niet alleen met de trein, maar ook met de auto is Park Triangel via de A12 en A20 uitstekend bereikbaar. En het goede nieuws is: er is ook ruimte voor ondernemers met goede ideeën!

### **Van alles te beleven!**

In Park Triangel is zoveel te beleven dat we als slogan hebben: Je kunt er ook wonen! Tijdens de woonfestivals die wij organiseren zijn er allerlei activiteiten voor de kinderen, een skelterrace, een mud run en afgelopen zomer was er een maisdoolhof en als het vriest maken we een schaatsbaan. Het zou natuurlijk ontzettend leuk zijn als er ondernemers zijn die in het verlengde hiervan iets willen ondernemen. Iets sportief, iets actiefs, indoor, outdoor of een combinatie. De ligging en bereikbaarheid nodigen uit om iets te doen omdat ook mensen buiten Park Triangel de plek weten te vinden.

Hebt u een goed idee? Dan nodigen wij u uit die met ons te delen. We zijn benieuwd!

Robert Jan van den Brink  
[Rj.vandenbrink@parktriangel.nl](mailto:Rj.vandenbrink@parktriangel.nl)  
06 52 19 41 25

PS In dit document vindt u meer informatie over de locatie en de spelregels.

Waddinxveen, 16 februari 2016

**[www.parktriangel.nl](http://www.parktriangel.nl)**

## Inhoudsopgave

1.	De ontwikkelingsmaatschappij en de vraag .....	3
1.1	Ontwikkelingsmaatschappij GEM CV Park Triangel .....	3
1.2	Beschrijving initiatievenvraag.....	3
2.	Informatie locatie .....	4
2.1	Ligging.....	4
2.2	Park Triangel.....	4
2.3	Deelplan G3 .....	5
2.4	Verkeer, openbaar vervoer, parkeren.....	6
3.	Kaders .....	8
3.1	Integraal ontwikkelingsplan Park Triangel .....	8
3.2	Ruimtelijke uitgangspunten .....	8
3.3	Financiële uitgangspunten .....	9
4.	Proces .....	10
4.1	Uw voorstel .....	10
4.2	Planning van het traject .....	10
4.3	Voorwaarden.....	10
4.4	Nadere inlichtingen .....	11

# **1. De ontwikkelingsmaatschappij en de vraag**

## **1.1 Ontwikkelingsmaatschappij GEM CV Park Triangel**

De GEM CV Park Triangel (hierna: 'CV Park Triangel') is een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij, opgericht door de gemeente Waddinxveen en BPD Ontwikkeling B.V. (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling). Door middel van dit samenwerkingsverband realiseren de gemeente en BPD een nieuwe woonwijk van ruim 100 hectare . De realisatie vindt plaats in de gebiedsdriehoek Beijerincklaan - Zuidelijke Rondweg - spoorlijn Alphen a/d Rijn – Gouda, ook wel genoemd Park Triangel.

Het bezoek- en postadres van CV Park Triangel is Tweede Bloksweg 38a, 2742 KK Waddinxveen

## **1.2 Doel en beschrijving initiatievenvraag**

Voor de invulling van een deel van het plangebied van Park Triangel, dat oorspronkelijk is voorzien als kantoor- en bedrijfsterrein ter grootte van ca. 3 hectare, nodigt de CV Park Triangel ondernemers uit om te komen tot een kansrijk, interessant en creatief voorstel voor invulling. Dit kan een deel van de locatie of de totale locatie betreffen.

De relevante informatie over de betreffende locatie, kaders waarmee rekening moet worden gehouden en op welke wijze de CV Park Triangel uw initiatief graag ontvangt, vindt u in dit document.

## 2. Informatie locatie

### 2.1 Ligging

Park Triangel ligt in het zuidwesten van Waddinxveen, een levendige gemeente in het hart van de Randstad én midden in het Groene Hart. Waddinxveen heeft veel te bieden: je kunt er prachtig wonen in een rustige landelijke omgeving, maar wel met alle gemakken van de 'grote stad'. Waddinxveen is ontwikkeld tot een boeiende en moderne gemeente. Het heeft prachtige, groene woonwijken, waarvan Park Triangel de jongste is, een modern winkelcentrum met regionale aantrekkingskracht, veel scholen en een rijk verenigingsleven. En het is omringd door groene natuurgebieden, zoals het Weegje, het Gouwebos, de polder Bloemendaal en de Reeuwijkse plassen. Waddinxveen is een dorp met veel voorzieningen voor alle leeftijden en op ieder denkbaar gebied. Modern winkelen, ruimte en aandacht voor cultuur, sport en ontspanning en veel werkgelegenheid maken Waddinxveen tot de ideale woongemeente.

Naast de levendigheid is het ook een ondernemende gemeente. Al in de achttiende eeuw stond Waddinxveen bekend om haar papier, hout- en meubelindustrie en stonden er langs de Gouwe diverse papiermolens. Die zijn inmiddels verdwenen, maar de meubelindustrie is nog wel aanwezig. Tegenwoordig is Waddinxveen een populaire gemeente als vestigingsplaats voor allerlei bedrijfstakken. Dat komt door de uitstekende ligging langs de A12 en A20, dicht bij Rotterdam, Utrecht en Den Haag en de buurgemeenten Gouda en Alphen a/d Rijn. Waddinxveen biedt momenteel plaats aan zo'n 12.000 arbeidsplaatsen.

Voor meer informatie over Waddinxveen wordt u verwezen naar [www.waddinxveenallesdichtbij.nl](http://www.waddinxveenallesdichtbij.nl).

### 2.2 Park Triangel

Het voornemen bestaat om in totaal circa 2.700 woningen te bouwen in uiteenlopende categorieën (van sociale huur tot vrijstaande woningen). Het beeldmerk voor de woningbouw in Park Triangel is gebaseerd op de cottage-stijl, een landelijke Engelse stijl. Hiermee wordt een kwalitatief hoogwaardige woonwijk gerealiseerd, met een goede uitstraling en een bijzonder karakter.

Het hart van de wijk wordt gevormd door een groot park, met uitlopers richting alle woonbuurten. Centraal in dit park ligt het grote parkeiland, een eiland van ongeveer zes hectare ingericht met groen, speelvoorzieningen voor alle leeftijdscategorieën en met de mogelijkheid tot wandelen, hardlopen en skeeleren. Het grootste deel van dit eiland is in het voorjaar van 2016 gereed.

Naast de woningbouw en het park zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen voorzien. De intentie is om onder andere basisscholen en buitenschoolse opvang te realiseren. Daarnaast komt er een nieuw treinstation: Station Waddinxveen Triangel (opening naar verwachting december 2017) en is er ruimte voor circa 4,5 hectare bedrijvigheid, waarvan 3 hectare op genoemde locatie in de vorm van bijvoorbeeld leisure, kantoren of bedrijven.

Meer informatie over Park Triangel staat op de website: [www.parktriangel.nl](http://www.parktriangel.nl).

## 2.3 Deelplan G3

De locatie waarop onze vraag betrekking heeft, kent de werknaam 'deelplan G3'. Deze locatie maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke opgave voor kantoor- en bedrijfsterrein. De CV Park Triangel is echter geïnteresseerd in een passende invulling voor deze locatie, waarbij het gebruik als kantoor- en bedrijfsterrein geen harde randvoorwaarde is (zie voor de randvoorwaarden verder hoofdstuk 3).

Deelplan G3 is circa 3 hectare groot en ligt aan de zuidzijde van Park Triangel. Het gebied is ingesloten door de Zuidelijke Rondweg, de spoorverbinding Gouda – Alphen a/d Rijn en het te ontwikkelen woongebied van Park Triangel. Het deelplan is goed zichtbaar vanaf de Rijksweg A12 en – op termijn – de nieuwe parallelstructuur A12, waarvoor de werkzaamheden inmiddels in volle gang zijn. Op onderstaande afbeelding is de ligging nader aangegeven (tevens in pdf-formaat als bijlage bij dit document gevoegd). Het nieuw te openen station met een directe verbinding met o.a. Gouda ligt op wandelafstand.





## 2.4 Verkeer, openbaar vervoer, parkeren

### *Verkeersontsluiting wegverkeer*

De locatie is uitstekend ontsloten via de Zuidelijke Rondweg en de Beijerincklaan op de rijksweg A12 (ca. vijf minuten). Ook de rijksweg A20 is goed bereikbaar. Een rechtstreekse ontsluiting van het perceel op de Zuidelijke Rondweg is bij voldoende omvang mogelijk. Indien sprake is van een splitsing van percelen binnen één ontwikkeling, ligt een parallelweg langs de Zuidelijke Rondweg meer voor de hand. De Zuidelijke Rondweg is goed geschikt voor alle verkeersvormen, al is het vanwege de ligging van de planlocatie tegen de woonwijk Park Triangel aan niet gewenst dat sprake is van veel zwaar verkeer. De locatie is derhalve niet geschikt voor zware logistieke bedrijvigheid.

### *Openbaar vervoer*

Naast de toegankelijkheid voor wegverkeer, is de locatie ook uitermate goed bereikbaar middels het openbaar personenvervoer. Op (zeer) beperkte afstand (ca. 200 – 300 meter) komt het toekomstige station Waddinxveen Triangel, dat naar verwachting december 2017 opent. Via dit treinstation worden middels een kwartiersdienst de steden Gouda en Alphen a/d Rijn (en verder) goed bereikbaar. Het treinstation is rechtstreeks te voet bereikbaar, over een vrijliggend voetpad langs de hoofdinfrastructuur van Park Triangel (de Parklaan, een 30 km/h-weg) en per fiets over de Parklaan. Ook per auto is het station rechtstreeks bereikbaar via de Parklaan en er wordt bij het station voorzien in enkele Park&Ride parkeerplaatsen.

Tevens wordt op termijn een bushalte langs de Zuidelijke Rondweg voorzien ter hoogte van onderhavige planlocatie, al kan dit nog niet met zekerheid worden gesteld.

### *Parkeren*

Uitgangspunt is dat parkeren in het openbaar gebied niet aanwezig is: de benodigde parkeervoorzieningen moeten worden opgelost binnen de planlocatie. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van het te ontwikkelen programma, op basis van de CROW publicatie 317. Als uitgangspunt geldt de hoogste parkeernorm (per functie) geldend voor de kolommen rest bebouwde kom, matig stedelijk. Bij het ontwerp en de realisatie van de benodigde parkeervoorzieningen moet verder rekening worden gehouden met de uitstraling naar de omliggende woongebieden (zie verder paragraaf 3.2, ruimtelijke uitgangspunten).

### 3. Kaders

#### 3.1 Integraal ontwikkelingsplan Park Triangel

Bij de start van de totale wijk Park Triangel is een Integraal Ontwikkelingsplan opgesteld, bestaande uit diverse onderdelen. Voor wat betreft de ruimtelijke kaders zijn het Stedenbouwkundig Plan en het Kwaliteitsinstrumentarium van belang. Het Stedenbouwkundig plan richt zich met name op het planontwerp van de totale wijk op hoofdlijnen, waarbij ten aanzien van onderhavige planlocatie uitsluitend wordt vermeld dat deze oorspronkelijk is voorzien als 'kop' van de bedrijvenstrook binnen het plangebied van Park Triangel. Zoals vermeld in paragraaf 2.3 is de invulling als bedrijven- of kantorenlocatie geen harde randvoorwaarde meer.

Het Kwaliteitsinstrumentarium richt zich hoofdzakelijk op de plan- en beeldkwaliteit van de beoogde woongebieden, voorzieningen, bedrijvigheid en openbare ruimte in Park Triangel. Voor de woonbebouwing en de voorzieningen geldt dat de cottage-stijl, een Engelse landelijke stijl, het uitgangspunt is voor de beeldtaal van de bouwvolumes. Dat uit zich ook in de architectuur van de woningen die inmiddels opgeleverd, in aanbouw of in verkoop zijn. Voor wat betreft de bedrijvigheid heeft het Kwaliteitsinstrumentarium het volgende beschreven:

*De bouwvolumes zijn maximaal 15 meter hoog. De bedrijven kennen een afwisseling van platte daken afgewisseld met puntdaken. De volumes vinden aansluiting met de woningen in de buurt. De volumes zijn terughoudender dan de bouwvolumes van de appartementen. Ze zijn eenvoudig zonder uitstulpingen. Eventuele uitkragingen zijn onderdeel van de architectuur.*

*De bedrijven zijn vormgegeven als kantoorvilla's en bedrijven in het groen. Het zijn geen gesloten dozen of traditionele hallen. De bedrijven dienen een kwaliteit uit te stralen door terughoudende, sprekende gebouwen, niet door gebouwen die individueel roepen om aandacht. Er is geen sprake van kleurtoepassingen, uitsluitend van gebruik van natuurlijke materialen, waarbij baksteen het basismateriaal is. Het toepassen van groene daken wordt gestimuleerd vanwege de groene uitstraling en het gunstige effect op de waterberging.*

*In de gevels komen verschillende afmetingen gevelopeningen voor. Reclame uitingen vormen een integraal onderdeel van de architectuur.*

Ondanks dat bovenstaande tekst sterk is gefocust op het onderwerp 'bedrijf', geeft het een duidelijke richting aan voor wat betreft de beoogde verschijningsvorm op de planlocatie. Deze is echter niet volledig in beton gegoten: bij goed beargumenteerde en doordachte ondernemersinitiatieven zijn afwijkingen mits verenigbaar met de basisgedachte niet uitgesloten.

#### 3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

De volgende ruimtelijke uitgangspunten zijn relevant als kader voor nieuwe initiatieven op de beoogde planlocatie:

1. De locatie ligt in een overgangszone tussen bedrijventerrein Coenecoop aan de oostzijde en de rijksweg A12 en de parallelstructuur A12 aan de zuidzijde en het woongebied van Park Triangel aan de west- en noordzijde. Dit is een belangrijk gegeven bij de invulling van de locatie, zowel voor wat betreft uitstraling naar de verschillende zijden als ook de milieukundige mogelijkheden ter plaatse.



2. Qua functies zijn meerdere opties denkbaar dan alleen bedrijven. Hierbij kan ondermeer worden gedacht aan andersoortige (vrije tijds)functies, zoals een congreslocatie, wellnesscentrum, bioscoop, indoor kartbaan, leisure, klimhal, kerk, partyservice enzovoorts of combinaties van verschillende functies. De locatie heeft hiervoor een mooie omvang en dergelijke functies zijn – mits voldoende aandacht besteedt aan de inpassing – te combineren met de omliggende functies. Volwaardige detailhandelsfuncties lijken niet passend, mede vanwege de visie op detailhandel van de gemeente Waddinxveen in relatie tot het eind 2014 geopende nieuwe winkelcentrum in Waddinxveen.
3. De beeldkwaliteit moet aansluiten op het kwaliteitsniveau van de wijk. De exacte invulling hiervan laat ruimte open voor voorstellen.
4. De bouwhoogte houdt rekening met de omliggende functies en kan (dus) fluctueren binnen het totale perceel.
5. Het bebouwingspercentage is een onderwerp van nadere uitwerking, maar houdt rekening met de omliggende functies en inpassing van voldoende parkeer- en manoeuvreergelegenheid en groenvoorzieningen.
6. De milieuhinder als gevolg van bedrijvigheid op de locatie is beperkt. Uitgangspunt voor wat betreft milieuhinder is de huidige bedrijfsbestemming, bedrijven in milieucategorie 2: hinderafstand van maximaal 30 meter. Hierbij moet tevens rekening worden gehouden met de situering van milieubelastende activiteiten op het perceel, ten opzichte van de toekomstige omliggende woonbebouwing. Daaronder valt ook een goede inpassing van de benodigde parkeervoorzieningen, zodat deze - vanuit het woongebied bezien - niet storend aanwezig zijn.
7. Er moet aangetoond c.q. beschreven worden dat er behoefte is/wordt verwacht naar de voorgestelde (combinatie van) functie(s). Daarbij is ook relevant waarom het betreffende initiatief geschikt is voor deze locatie en niet voor andere, reeds beschikbare locaties in de regio.

### **3.3 Financiële uitgangspunten**

Voor de betreffende locatie zijn ook financiële uitgangspunten van belang, die hieronder zijn opgesomd:

1. De CV Park Triangel gaat uit van verkoop van de grond en dus geen huur-, pacht- of andersoortige eigendomsconstructies.
2. De koopsom bedraagt in de basis € 240/m<sup>2</sup>, op prijspeil 1 januari 2017, te betalen bij notariële levering van het perceel. Uitgangspunt is levering omstreeks 1 januari 2017.
3. Vanaf 1 januari 2017 wordt de koopsom jaarlijks geïndexeerd met 2,0 %.
4. Gefaseerde c.q. uitgestelde grondafname is bespreekbaar, mits sprake is van voldoende zekerheden voor de CV Park Triangel. Een en ander behoeft nadere uitwerking op basis van een ingediend initiatief. In ieder geval wordt hierbij gedacht aan een bankgarantie/waarborgsom van 10 % van de (resterende) koopsom en een optievergoeding (bij latere levering dan omstreeks 1 januari 2017).
5. De koopsom dient bij ondertekening van de Koop-/realisatieovereenkomst onherroepelijk te zijn. Op dat moment worden geen (financierings)voorbehouden meer geaccepteerd.
6. De CV Park Triangel levert de kavel bouwrijp op en maakt het omliggende openbaar gebied woonrijp. Een en ander is vastgelegd in de Algemene Bepalingen Bouwrijpe Gronden, die in het vervolgetraject aan de initiatiefnemer worden overlegd. Aanvraag en verzorging van de benodigde nutsaansluitingen is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

## 4. Proces

### 4.1 Uw voorstel

CV Park Triangel nodigt u uit om te komen tot een vrijblijvend voorstel. Deze uitnodiging is openbaar en meerdere partijen kunnen hierop reageren. Gevraagd wordt uw voorstel tekstueel uiteen te zetten, waarbij aan de hand van de opgesomde punten uit de paragrafen 3.2 en 3.3 de haalbaarheid wordt beschreven. Bij voorkeur wordt uw voorstel gecompleteerd met impressies, schetsen en / of referentiebeelden. Uw complete voorstel kunt u vervolgens per e-mail toezenden aan [rj.vandenbrink@parktriangel.nl](mailto:rj.vandenbrink@parktriangel.nl). Correspondentie omtrent uw voorstel verloopt bij voorkeur per e-mail, zodat wij uw vragen ook schriftelijk kunnen beantwoorden.

### 4.2 Planning van het traject

De beoogde planning van de uitvraag is als volgt:

Nr.	Actiepunten na indienen initiatief	Beoogde deadline
1.	Toezending reactie CV	Binnen 2 weken na indienen initiatief
2.	Uitwerking initiatief	Binnen drie maanden na toezending reactie CV
3.	Ondertekening koop-/realisatieovereenkomst	Binnen een maand na overeenstemming over initiatief
4.	Opstellen uitwerkings-/bestemmingsplan	Afhankelijk van de benodigde procedure
5.	Start realisatie initiatief	2017 <sup>1</sup>

### 4.3 Voorwaarden

#### a. Mondelinge informatie

Aanbieders kunnen geen rechten ontleen aan mondelinge uitspraken, toezeggingen en suggesties van medewerkers en/of adviseurs van CV Park Triangel, gedaan in het kader van deze uitvraag. Aanbieders kunnen zich slechts beroepen op schriftelijke informatie verstrekt door of namens CV Park Triangel.

#### b. Voorbehouden CV Park Triangel

1. CV Park Triangel kan beslissen om de Koop-/realisatieovereenkomst niet te gunnen. Aanbieders kunnen alsdan geen aanspraak maken op enige vergoeding van gemaakte kosten of schade, direct of indirect het gevolg van dat besluit.
2. CV Park Triangel behoudt zich het recht voor om de invulling van dit project tijdelijk of definitief te stoppen. Aanbieders kunnen alsdan geen aanspraak maken op enige vergoeding van gemaakte kosten of schade, direct of indirect het gevolg van dat besluit.
3. CV Park Triangel behoudt zich het recht voor te allen tijde de door initiatiefnemers verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren.

---

<sup>1</sup> Gefaseerde realisatie in overleg met CV Park Triangel en onder voorwaarden toegestaan.

**c. Geheimhouding en vertrouwelijkheid**

De initiatiefnemer zal strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ter zake van alle informatie die hem bekend is of wordt van CV Park Triangel. De informatie die hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn personeel slechts bekendmaken voor zover dit nodig is voor het doen van een voorstel dan wel – indien en voor zover van toepassing - het realiseren van het bouwplan. CV Park Triangel erkent de vertrouwelijkheid van het voorstel van de initiatiefnemer en zal de informatie die haar daaruit bekend is niet aan derden ter beschikking stellen. In het kader van de motivering van de reactie c.q. keuze van de CV Park Triangel zal het in voorkomend geval noodzakelijk zijn om informatie uit het voorstel wel bekend te maken. De initiatiefnemer onderkent dit.

**d. Vergoeding kosten Aanbieding**

De eventueel door Aanbieders gemaakte kosten voor het opstellen en het indienen van de Aanbieding worden niet vergoed.

**4.4 Nadere inlichtingen**

Deze initiatievenvraag is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Vragen over de uitvraag kunnen via de mail worden gesteld. Dat geldt ook voor eventueel gesignaleerde onduidelijkheden, dubbelzinnigheden, tegenstrijdigheden en dergelijke.

De vragen en/of opmerkingen dienen gebundeld per initiatiefnemer onder vermelding van een e-mailadres waarop de initiatiefnemer de beantwoording wenst te ontvangen en uitsluitend via e-mailadres [rj.vandenbrink@parktriangel.nl](mailto:rj.vandenbrink@parktriangel.nl) te worden gesteld. CV Park Triangel zal de vragen en/of opmerkingen geanonimiseerd binnen 2 weken beantwoorden. Publicatie van de beantwoording vindt plaats per e-mail aan het door initiatiefnemer opgegeven e-mailadres.