

A photograph of a park area. In the foreground, there is a paved path made of light-colored bricks. To the right of the path is a grassy area with some small plants. A narrow pond or stream runs horizontally across the middle of the image. In the background, there are several trees with yellow and orange leaves, suggesting autumn. Behind the trees, there are modern multi-story buildings with red and white facades. A small building with a blue roof and green awnings is visible in the middle ground.

WADDINXVEEN PETER ZUIDLAAN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

september 2023



Inhoudsopgave

Lokatie en opgave.....	03
Planopbouw.....	07
Plankaart.....	09
Voorkeursverkaveling.....	10
Dwarsprofielen.....	11
Bijlage : Tussenafstanden zijstraten.....	13
Bijlage : KLIC Melding.....	14
Bijlage : Schaduwwerking nieuwe bebouwing.....	15
Colofon.....	16

Lokatie en opgave

De lokatie bevindt zich in de verzetsheldenbuurt die wordt begrensd door de Kerkweg-West, de Chopinlaan, de Willem de Zwijgerlaan en de spoorlijn Gouda-Alphen aan den Rijn.

In de directe nabijheid vinden we station Waddinxveen, de ontmoetingskerk en een winkelstrip aan de Beethovenlaan. De buurt heeft een voor de periode kenmerkende verkaveling bestaande uit (hoofdzakelijk) middelhoge galerijflats, maatschappelijke voorzieningen in laagbouw en parkeervelden in een groene, boomrijke *setting*.

De gehele buurt wordt voor autoverkeer ontsloten middels een enkele aansluiting op de Chopinlaan. Voor fietsers en voetgangers zijn er naast de Chopinlaan nog verbindingen met de Willem de Zwijgerlaan, de Kerkweg-West en het station.

De voorzieningen bestaan uit twee in onbruik geraakte scholen en het Anne Frank Centrum.



De ongeveer 1 hectare grote bouwlokatie ligt op de hoek van de Johannes Post- en de Peter Zuidlaan, kijkt uit op de Chopinlaan en wordt doorsneden door het Jan van Bijnenpad. De lokatie wordt omgeven door flats van 6 tot 10 lagen langs de Peter Zuid- en Johannes Postlaan en grondgebonden woningen in 1 tot 2 lagen langs de Chopinlaan.

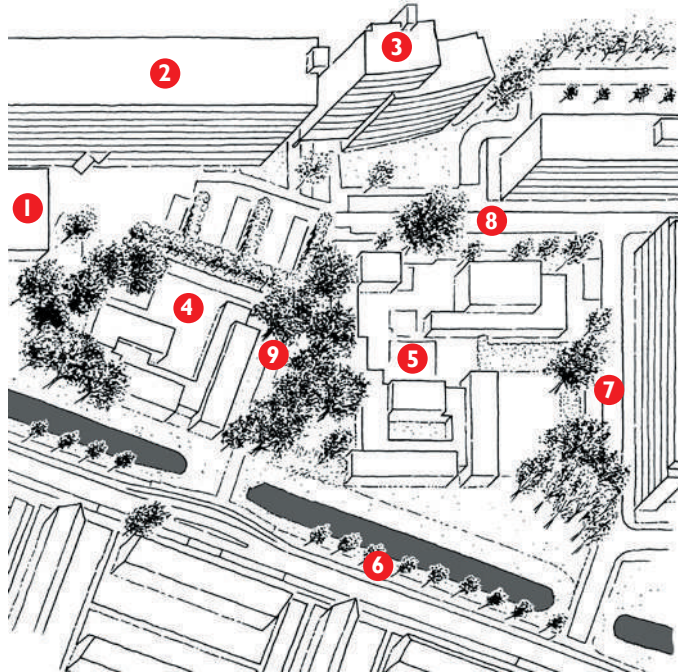
De beide op de lokatie aanwezige schoolgebouwen en de sportzaal zullen worden gesloopt ten behoeve van een nieuw woonprogramma.

Dit nieuwe programma bestaat uit gestapelde- en grondgebonden woningen in de middencategorie aangevuld met een centrum voor een kerkgenootschap. Voor het bijbehorende parkeerprogramma wordt de gemeentelijke parkeernota gevolgd.

Op de hele locatie zijn grote bomen aanwezig. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk handhaven en integreren van deze bomen in de nieuwe opzet. Preciese inmeting en taxatie zijn richting uitvoering noodzakelijk.

De geluidbelasting ten gevolge van de Chopinlaan is een punt van aandacht.

Voor de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur is een KLIC Melding gedaan die is opgenomen in de bijlagen.



Linksboven :

- (1) Anne Frankcentrum, (2) Anne Frankflat,
 (3) C.A. van der Hooftstaete, (4) Voormalige Regenboogschool
 (5) Voormalige Koning Willem-Alexanderschool, (6) Chopinlaan met
 singel, (7) Johannes Postlaan, (8) Peter Zuidlaan, (9) Jan van Bijnenpad

Groter verband

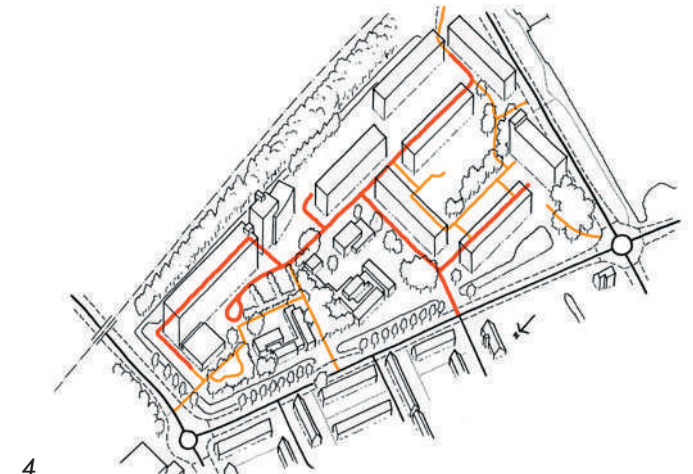
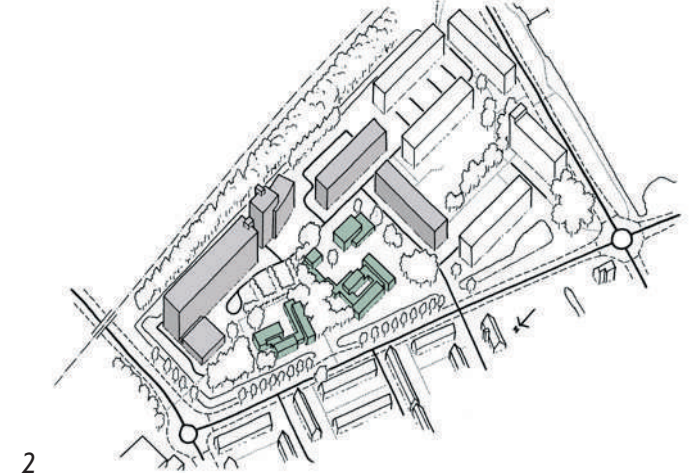
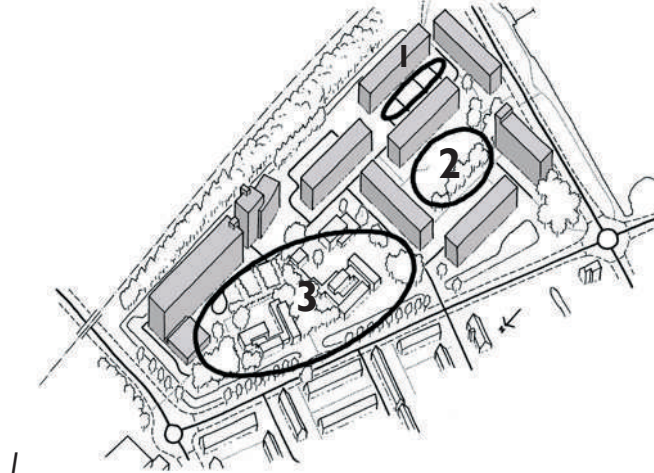
De Verzetsheldenbuurt bestaat uit een reeks parallel en loodrecht op elkaar geplaatste galerijflats die gegroepeerd zijn rond drie open ruimten: een parkeert Hof (1), een plantsoenhof (2) en een voorzieningenhof (3) (afbeelding 1).

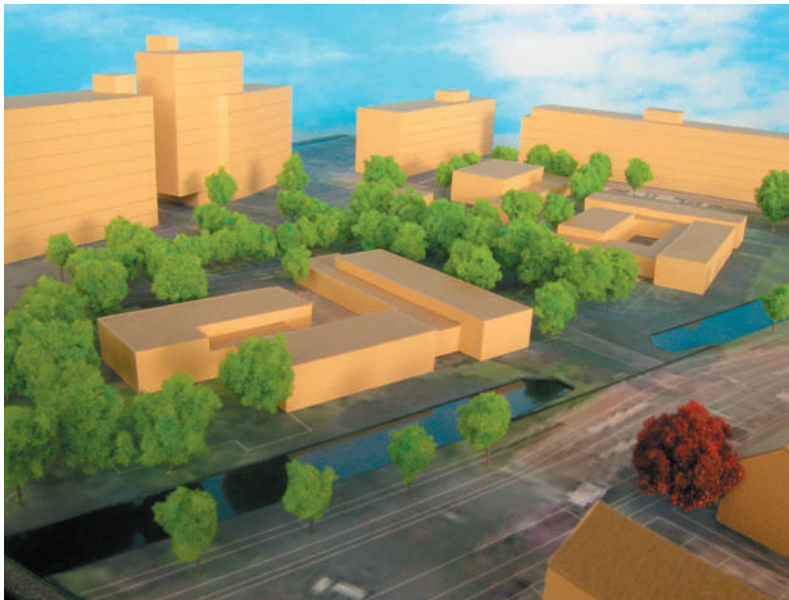
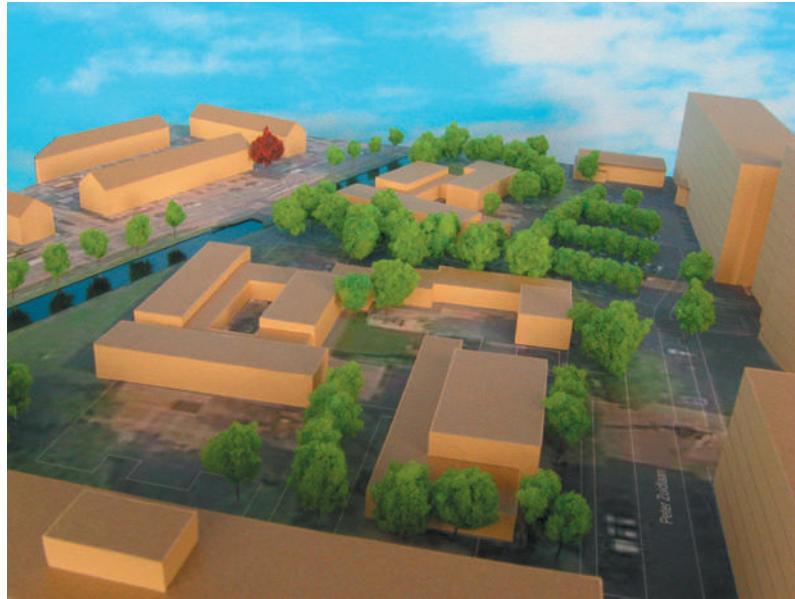
De hoven (1) en (2) zijn omgeven door bebouwing, het voorzieningenhof is halfopen. Dit hof wordt aan twee zijden begrensd door (middel)hoogbouw en heeft een binnenwerk uit laagbouw. Door het hoogteverschil in de bebouwing en de halfopen opzet opent dit hof zich naar de omgeving (Chopinlaan) en ontstaat een mooie dieptewerking en een karakteristieke ruimte (afbeelding 2). De karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van dit hof zal in de transformatie naar woongebied zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

De bebouwing in de buurt is in hoofdzaak parallel aan- of loodrecht op de Peter Zuidlaan geplaatst. Uitzonderingen zijn één van de beide scholen (parallel aan de Chopinlaan) en de C.A. van der Hooftstaete die deels wegdraait van de hoofdrichting. Voor de nieuwbouwlocatie in het voorzieningenhof geldt dat meerdere richtingen kunnen worden opgenomen zoals dat nu bij de scholen ook het geval is.

Door de vele volwassen bomen oogt de Verzetsheldenbuurt nadrukkelijk groen. In de nieuwe opzet voor het voorzieningenhof zal dat groene karakter worden behouden door handhaving van zoveel mogelijk bestaande bomen en toevoeging van openbare groene ruimte (afbeelding 3).

De Verzetsheldenbuurt wordt voor autoverkeer in z'n geheel ontsloten vanaf een enkele aantakking op de Chopinlaan (afbeelding 4, rood). Met de toename van woningen in dit gebied is een tweede aansluiting op de Chopinlaan zeer wenselijk. Het huidige voetpadennetwerk (afbeelding 4, geel) in het voorzieningenhof wordt verdicht en gekoppeld aan het nieuwe groen.





Waddinxveen Peter Zuidlaan
Stedenbouwkundig plan

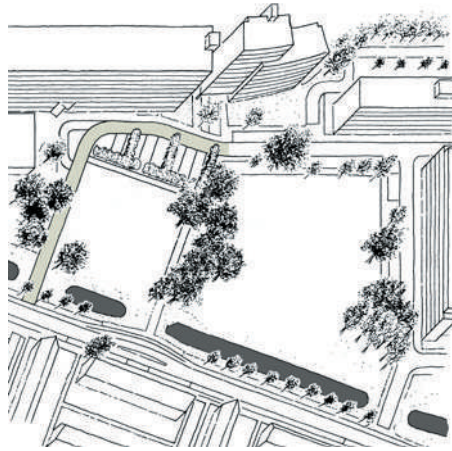
Planopbouw

Uitgangspunt voor de nieuwe opzet is zoveel mogelijk gebruik te maken van de aanwezige elementen in het gebied en daar op voort te borduren.

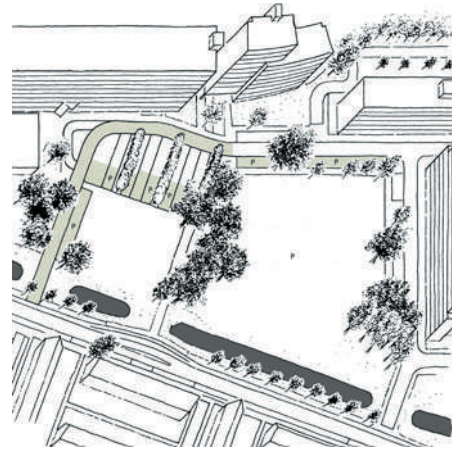
(1) Verlenging van het Jan van Bijnenpad langs het Anne Frankcentrum naar de Chopinlaan. Daar wordt aangetakt in het verlengde van het Sweelinckhof. Ter plaatse van het Anne Frankcentrum wordt de verkeerssituatie met het oog op gebruik en verkeersveiligheid verder uitgewerkt. Met de bouw van de nieuwe woningen zal ook de Chopinlaan worden aangepast. Welke aanpassingen dat zijn volgt uit het nog uit te voeren mobiliteitsonderzoek maar zullen er op gericht zijn om de verkeersveiligheid te vergroten. Bovendien komt er een nieuwe aansluiting van het verlengde Jan van Bijnenpad op de Chopinlaan om het knelpunt bij de Johannes Postlaan zoveel mogelijk te ontzien. Deze aansluiting zal voorafgaand aan de bouw worden aangelegd, zodat al tijdens de bouw het bouwverkeer beter kan worden afgehandeld.

(2) Verlenging van de bestaande parkeerkoffers bij de Anne Frankflat en toevoeging van parkeerplaatsen langs het verlengde Jan van Bijnenpad, de Peter Zuidlaan en in het uitgeefbaar gebied.

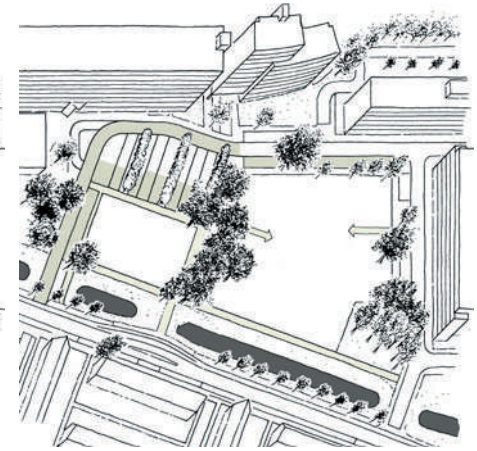
(3) Toevoeging van een voetpad parallel aan de singel aansluitend op de bestaande paden en verdere verdichting padenstructuur.



(1) Verlenging Jan van Bijnenpad



(2) Parkeerplaatsen

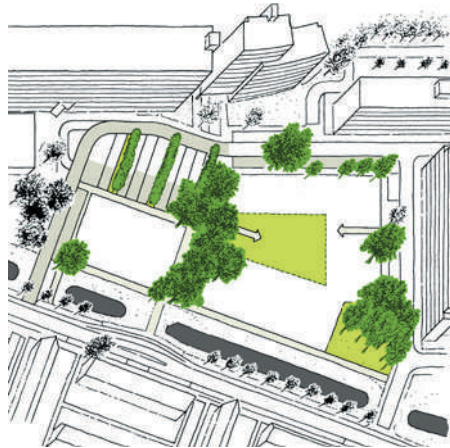


(3) Voetpadenstructuur

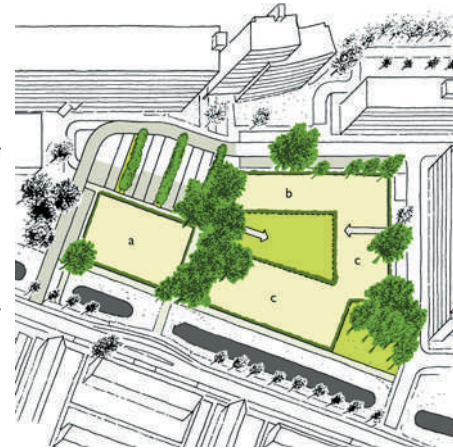
(4) Langs het bestaande Jan van Bijnenpad en bij de buurtentree Johannes Postlaan worden zoveel mogelijk boomgroepen gehandhaafd. Dat geldt ook voor de volwassen vrijstaande bomen. Onderzoek naar de staat van de bomen bepaalt welke bomen kunnen worden gehandhaafd. Tussen bestaand Jan van Bijnenpad en Johannes Postlaan wordt een groen hof toegevoegd.

(5) Aan weerszijden van het bestaande Jan van Bijnenpad ontstaan uitgeefbare kavels (a, b en c). De erfafscheidingen tussen deze kavels en het openbaar gebied bestaan in het hele plan uit hagen met een hoogte van minimaal een meter.

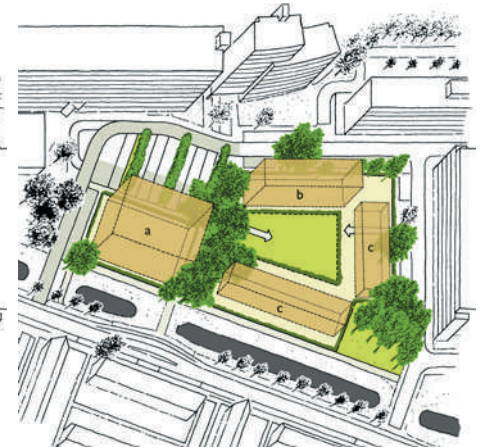
(6) Appartementengebouw a heeft 4 lagen met een terugliggende 5e laag, appartementengebouw b 4 tot 5 lagen en in vlek c is plaats voor grondgebonden woningen met een levensloopbestendige plattegrond in 1-laagse bebouwing met incidenteel een optionele gedeeltelijke 2e laag. Alle gebouwen hebben voorgevels aan alle zijden. De plinten van beide appartementengebouwen zijn zo transparant mogelijk. Gesloten bergingengevels worden zo klein mogelijk gehouden. De begane grond van appartementengebouw a krijgt een gemengde woon-/maatschappelijke functie met entree aan de parkeerzijde. De woningentree's bevinden zich in principe aan de buitenrand van het plan. Wordt hiervan afgeweken dan moet de overgang met het openbaar gebied worden gemaakt door een afscheiding die in vorm, materiaal en maat integraal deel uitmaakt van de architectuur van het hoofdgebouw. Eventuele bijgebouwen staan altijd aan de hofzijde.



(4) Groen



(5) Uitgeefbaar gebied



(6) Bebouwing

Plankaart

De plankaart toont de stedenbouwkundige opzet met de nieuwe kavels gegroepeerd rond het groene hof aan de zuidzijde van het Jan van Bijnenpad en tussen Chopinsingel en parkeercoffers aan de noordzijde.

Legenda

-  Openbare rijweg
-  Openbare rijweg, positie indicatief
-  Nieuwe openbare parkeerplaats met aantal
-  Nieuwe openbare parkeerplaats met aantal
-  Openbaar fietspad
-  Openbaar voetpad
-  Openbaar voetpad, positie indicatief
-  Openbaar gazon
-  Openbaar plantsoen
-  Openbare en uitgeefbare haag
-  Openbare boom bestaand, kruinprojectie indicatief
-  Openbare boom nieuw, positie indicatief
-  Openbare boom bestaand te kappen, kruinprojectie indicatief
-  Openbaar water
-  Uitgeefbare bebouwing
-  Uitgeefbaar kavel met positie appartementengebouw 5 lagen
-  Uitgeefbaar kavel met positie appartementengebouw 4-5 lagen
-  Uitgeefbaar kavel met positie laagbouwoningen 1-2 lagen
-  Uitgeefbaar kavel, verplichte voortuinzone ter plaatse van woningen



Waddinxveen Peter Zuidlaan
Stedenbouwkundig plan

Voorkeursverkaveling

Het programma van de voorkeursverkaveling bestaat uit 32 midden huur appartementen, maatschappelijke voorzieningen, 9 koop laagbouwwoningen en 16 koop appartementen. De laagbouwwoningen aan de kant van de Chopinsingel worden ontsloten via een pad dat aantakt op de Johannes Postlaan. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn 68 openbare- en 13 privé parkeerplaatsen toegevoegd. De parkeerbalans is als volgt:

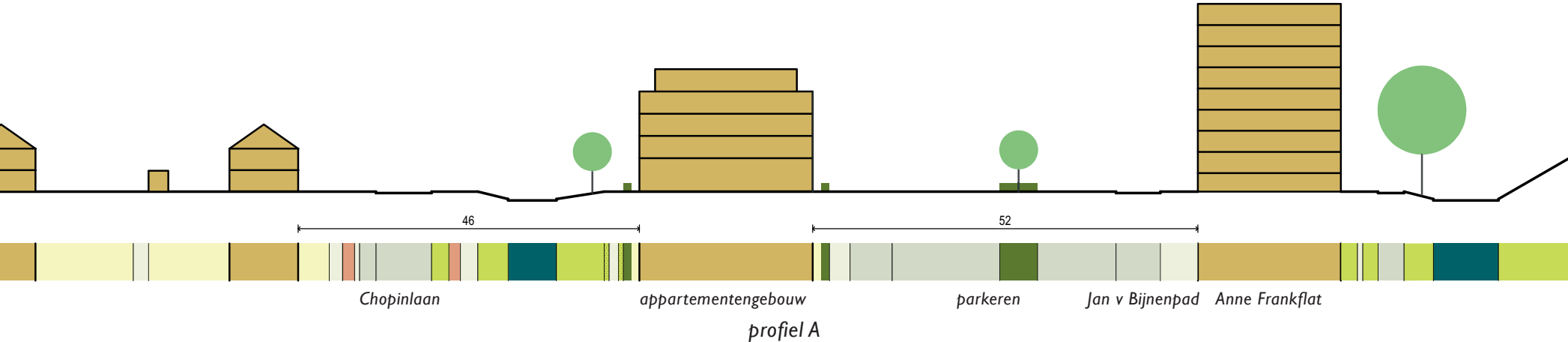
32 woningen huur midden x 1,2 = 38 parkeerplaatsen
 25 woningen koop x 1,6 = 40 parkeerplaatsen
 Aantal benodigde parkeerplaatsen : 78
 Aantal nieuw getekende parkeerplaatsen : 81
 Bezoekersparkeren is inbegrepen.

Legenda

-  Openbare rijweg
-  -2- Nieuwe openbare parkeerplaats met aantal
-  -8- Nieuwe openbare parkeerplaats met aantal
-  -1- Nieuwe uitgeefbare parkeerplaats met aantal
-  Openbaar fietspad
-  Openbaar voetpad
-  Openbaar grasbetontegels
-  Openbaar gazon
-  Openbare en uitgeefbare haag
-  Openbare boom bestaand met inmeting, kroonprojectie indicatief
-  Openbare boom, kroonprojectie indicatief
-  Openbare boom nieuw, kroonprojectie indicatief
-  Openbare boom bestaand te kappen, kroonprojectie indicatief
-  Openbaar water
-  Uitgeefbaar bebouwing
-  Uitgeefbaar kavel

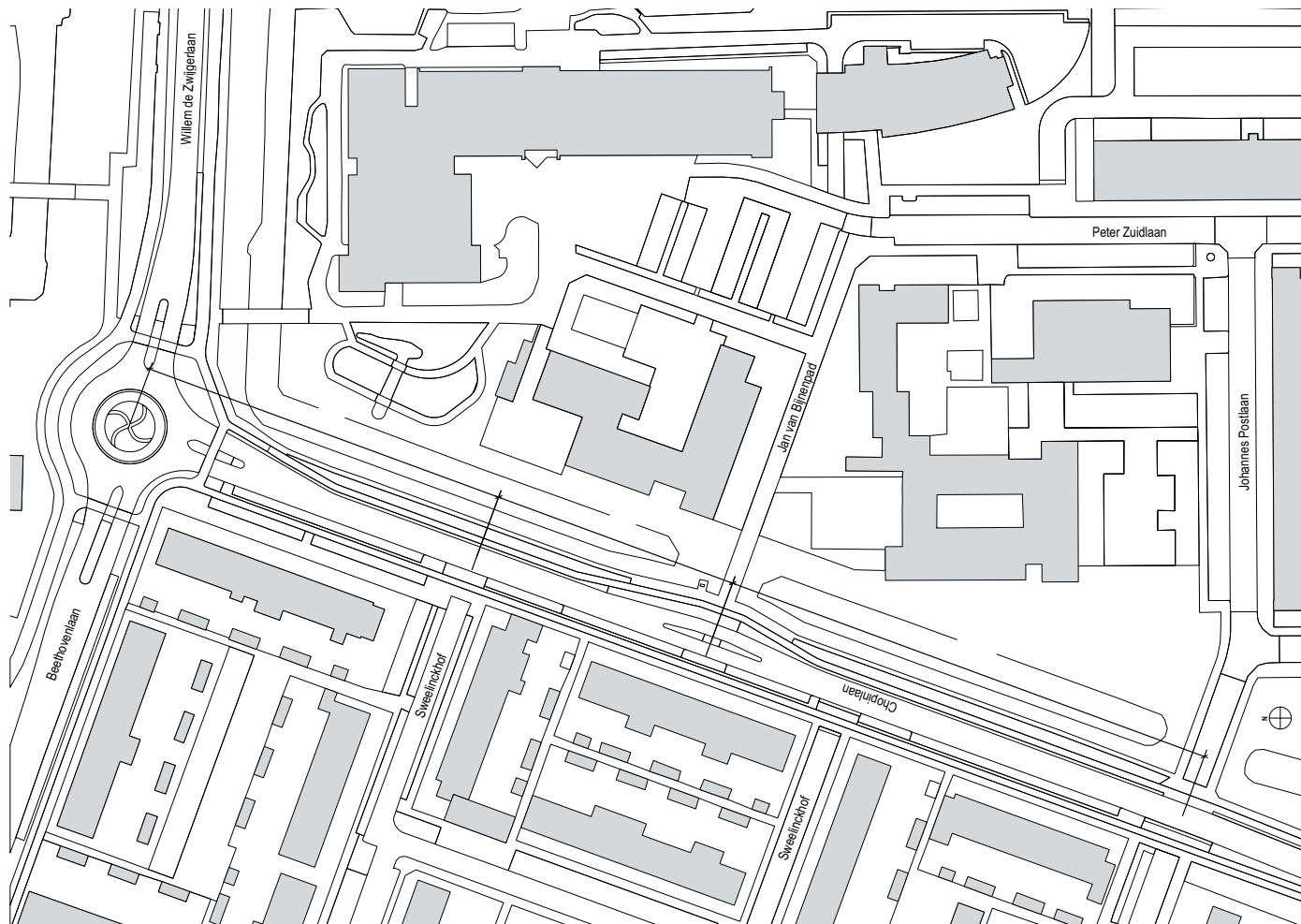


Dwarsprofielen





Waddinxveen Peter Zuidlaan
Stedenbouwkundig plan



Bijlage: KLIC Melding

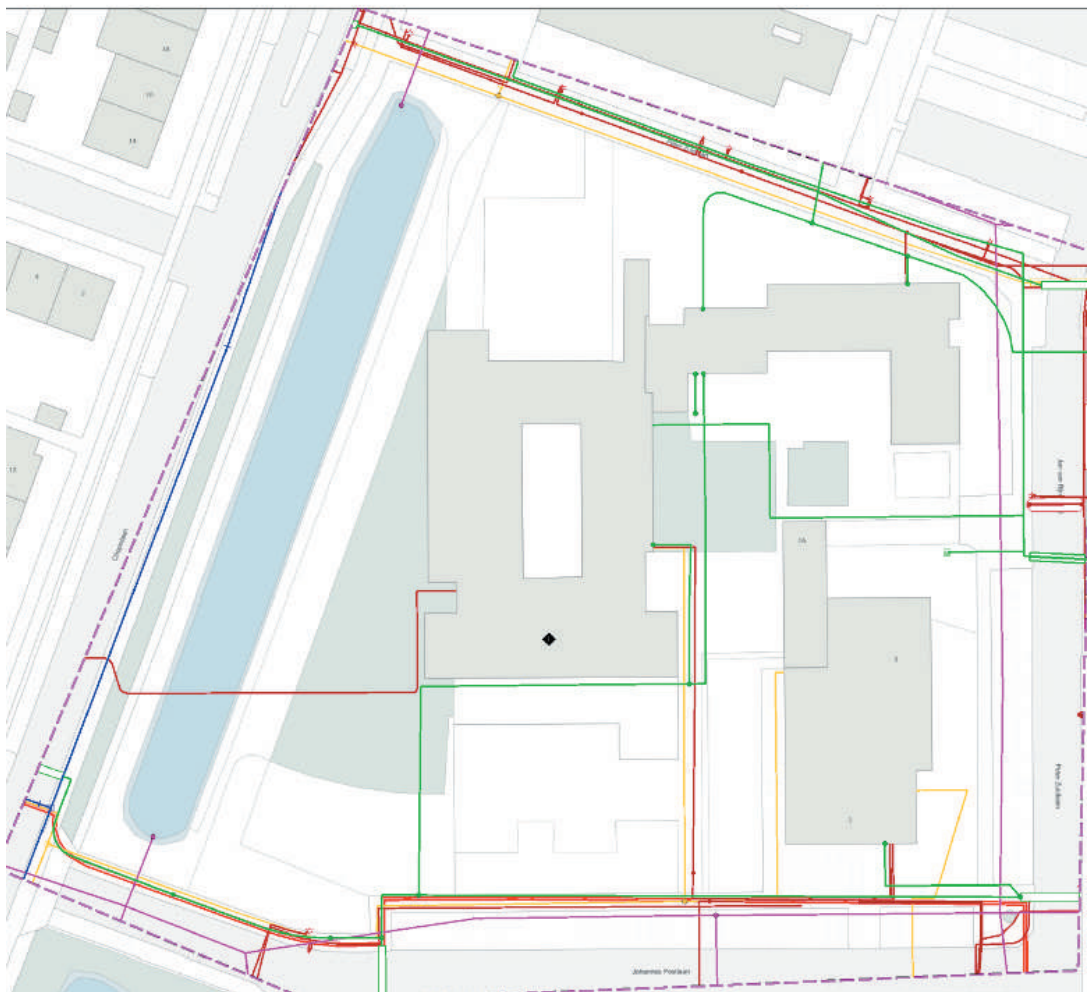
Ondergrondse infrastructuur bevindt zich in hoofdzaak onder de Johannes Postlaan, de Peter Zuidlaan en het Jan van Bijnenpad.



KLIC-melding: 9813984745810 200837647 - 1 Aanvraagdatum: 10-11-2020		Blz 1 van 9	
Verzamelaar: (alle thema's)		Status: Levering compleet	11-11-2020 04:14

Let op: Vanaf begin 2021 zit deze "Gelaagde PDF" niet meer in de KLIJG-uitlevering.

Als u een geprinte overzichtskaart wilt blijven gebruiken, bieden wij u het volgende alternatief voor de Gelaagde PDF: binnen de Kadaster KLIC-viewer een PDF genereren en deze vervolgens afdrukken.



Waddinxveen Peter Zuidlaan

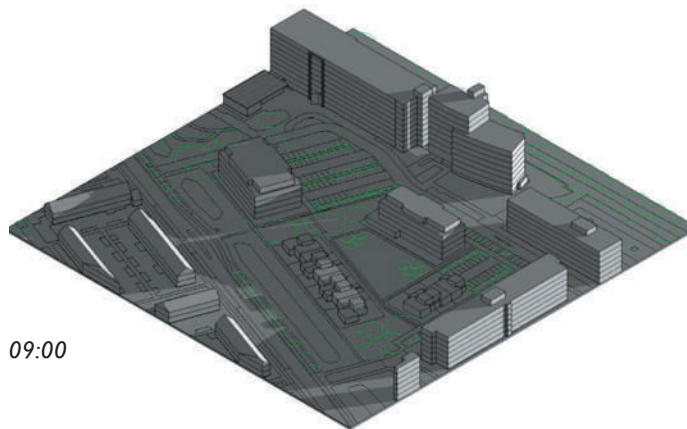
Stedenbouwkundig plan

Bijlage: Schaduwwerking nieuwe bebouwing

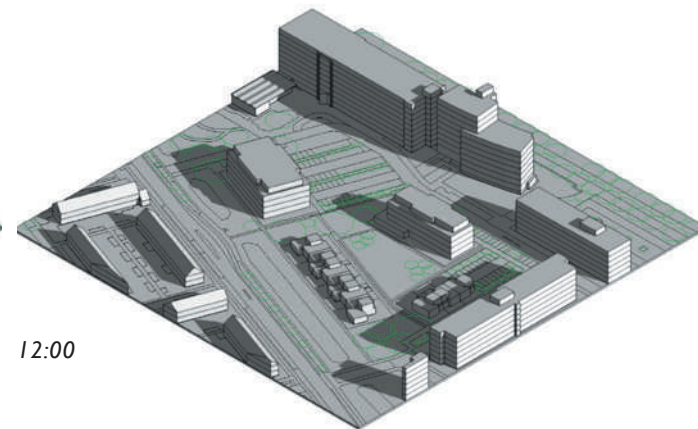
Op 19 februari is er vooral in de ochtend en late middag sprake van enige schaduwwerking op de bestaande bebouwing ten gevolge van de nieuwe gebouwen.

In het eerste deel van de ochtend werpt het nieuwe appartementengebouw aan het Jan van Bijnenpad zijn schaduw op een beperkt aantal woningen langs de Chopinlaan.

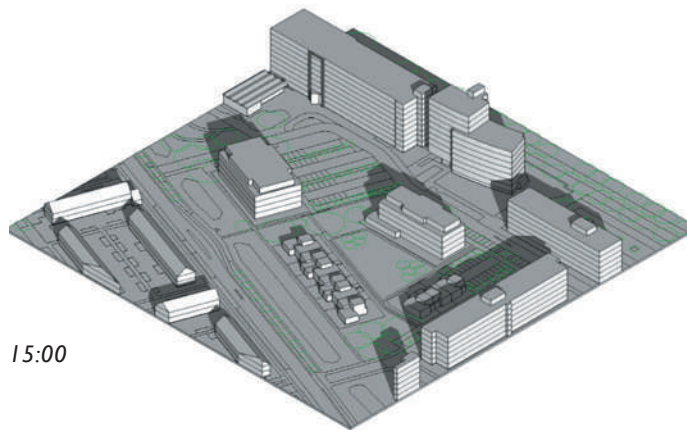
In de late middag is er sprake van schaduwwerking op een klein deel van de bestaande woningen in de Anne Frankflat en de C.A. van der Hooftstaete als gevolg van beide nieuwe appartementengebouwen.



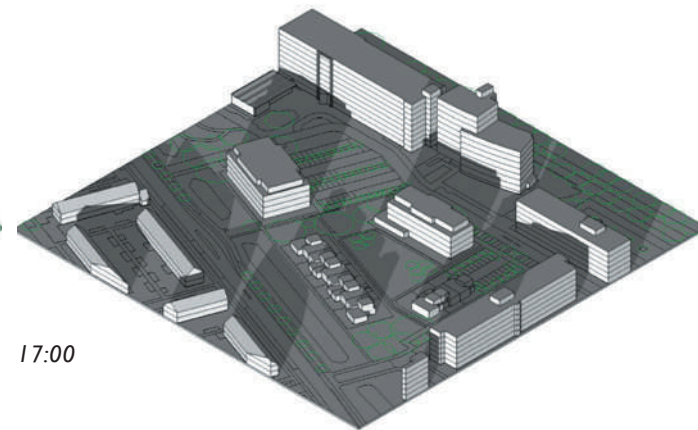
09:00



12:00



15:00



17:00

Colofon

Dit stedenbouwkundig plan voor de Peter Zuidlaan in Waddinxveen werd in opdracht van Woonpartners Midden-Holland en in samenwerking met CPO De Vrijheid vervaardigd door Koster architectuur en stedenbouw.

Den Haag, september 2023

koster
architectuur+
stedenbouw





*“t Kaaswegertje”. Beeld door Josef Pirkner langs de singel Chopinlaan.
Dit beeld zou goed in het groene hof passen maar is waarschijnlijk verkocht.*