

A photograph of a park area. In the foreground, there is a paved path made of reddish-brown bricks. To the right of the path is a grassy area with some small plants. A narrow canal runs horizontally across the middle of the image, reflecting the sky and the buildings in the background. On the left side of the canal, there are several trees with yellow and orange autumn leaves. In the background, there are several multi-story buildings, some with red facades and others with grey facades. The sky is blue with some light clouds.

# **WADDINXVEEN PETER ZUIDLAAN BEELDKWALITEITSPLAN**

**september 2023**



## Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan hoort bij het stedenbouwkundig plan voor de Peter Zuidlaan uit september 2023. In dat plan zijn de nieuwe verkeersstructuur, verkaveling en bouwvolumes vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan bouwt hier op voort en geeft regels voor de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze regels bepalen in hoofdlijn de beeldkwaliteit van dit nieuwe stukje Verzetsheldenbuurt maar laten de uitwerkende partijen nog voldoende ruimte voor eigen inbreng.

## Inhoudsopgave

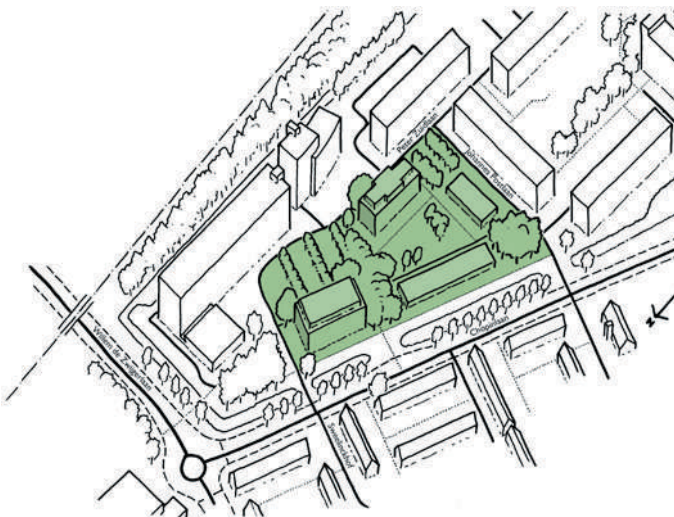
|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Lokatie en stedenbouwkundig plan..... | 03 |
| Beeldkwaliteit bestaand.....          | 04 |
| Beeldkwaliteit nieuw.....             | 06 |
| Colofon.....                          | 13 |

## Lokatie en stedenbouwkundig plan

De lokatie maakt deel uit van de Verzetsheldenbuurt die wordt begrensd door de Kerkweg-West, de Chopinlaan, de Willem de Zwijgerlaan en de spoorlijn Gouda-Alphen aan den Rijn (afb. 2). De buurt dateert uit de jaren 60-70 en heeft een voor die periode kenmerkende open verkaveling bestaande uit middelhoges, galerijflats, maatschappelijke voorzieningen in laagbouw en parkeervelden in een groene, boomrijke setting. De buurt wordt voor autoverkeer ontsloten middels een enkele aansluiting op de Chopinlaan. Voor fietsers en voetgangers zijn er daarnaast nog verbindingen met de Willem de Zwijgerlaan, de Kerkweg-West en het station.

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 (afb. 1). Op de lokatie liggen een sporthal en twee, in onbruik geraakte scholen omgeven door hagen, pleinen en gazons. 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.

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet (afb. 3,4) wordt het Jan van Bijnenpad voor het Anne Frankcentrum langs verlengd en in het verlengde van de Sweelinckhof aangesloten op de Chopinlaan. Het bestaande Jan van Bijnenpad blijft gehandhaafd en parallel aan de singel langs de Chopinlaan wordt een voetpad toegevoegd. De nieuwe bebouwing bestaat uit 2 compacte appartementengebouwen met 5 lagen en 2 strips laagbouwwoningen in 1-2 lagen gegroepeerd rond een groene hof. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig aangevuld zodat het groene gezicht van de lokatie in stand blijft. Ten behoeve van het parkeren wordt de parkeerplaats bij het Anne Frankcentrum vergroot en worden plaatsen toegevoegd langs de Peter Zuidlaan.



## Beeldkwaliteit bestand

### Openbare ruimte

In de Verzetsheldenbuurt vormen de flatgebouwen drie herkenbare buitenruimten (afb. 1): een parkeerhof (A), een plantsoenhof (B) en een voorzieningenhof (C). Het groen en de verhardingen zorgen voor een verdere ruimtelijke onderverdeling binnen deze hoofdvormen. Het grootste deel van de buitenruimte is openbaar gebied. De openbare ruimte raakt in de meeste gevallen direct aan de gevels van de woongebouwen terwijl voorzieningen worden omsloten door private buitenruimte met erfafscheidingen.

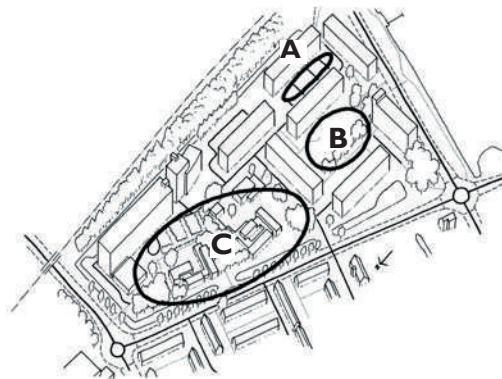
Het groen en de verhardingen zorgen voor verdere differentiatie van de buitenruimten. Zo heeft het plantsoenhof (afb. 2) met zijn gazons, plantvakken, vrij geplaatste bomen, en speelvoorzieningen een open karakter en oogt het voorzieningenhof (afb. 3) met zijn hagen, struiken, boomgroepen, bebouwing en paden beslotener.

Veel van de bomen in de Verzetsheldenbuurt hebben in de loop der jaren een volwassen omvang bereikt en vormen, zeker in de zomer, een belangrijk deel van het beeld van de buurt. Ze zijn veelal groepsgewijs op beeldbepalende plekken geplaatst. Het groene aanzicht is een belangrijke kwaliteit om te behouden en op voort te bouwen.

De Verzetsheldenbuurt wordt voor het grootste deel omgeven door een singel. Deze singel wordt op een aantal plaatsen doorbroken door duikers en bij het Anne Frankcentrum gekruist door een langzaam verkeersbrug. Ter plaatse van de bouwlocatie vormt de singel de scheiding met de Chopinlaan (afb. 4). De lichtglooiende oevers zijn hier open, ruim en groen.

De harde inrichtingselementen zijn sober en doelmatig met rijwegen, parkeerplaatsen en voetpaden in overwegend grijze betonverharding (afb. 5), standaard straatverlichting, enkele speelvoorzieningen en hier en daar een houten paaltje en een ondergrondse vuilcontainer.

Openbaar parkeren vindt plaats in door hagen en bomen omzoomde parkeerkoffers, op parkeervelden (afb. 6) en op dwarsparkeerplaatsen langs de straten (afb. 5).



## Bebouwing

De bebouwing rond de bouwlokatie dateert van rond 1970 (afb. 1, lichtblauw) en uit de jaren 90 (groen).

De flats (afb. 2) zijn langgerekt en kenmerken zich door de sterke horizontale belijning van de galerijen en balkons, de repetitie van puin, kozijnen en deuren en de enigszins vale kleur van de gebruikte metselstenen. De plinten zijn uitgevoerd in een afwijkende kleur en bestaan uit garages, bergingen, entrees en een incidentele woning.

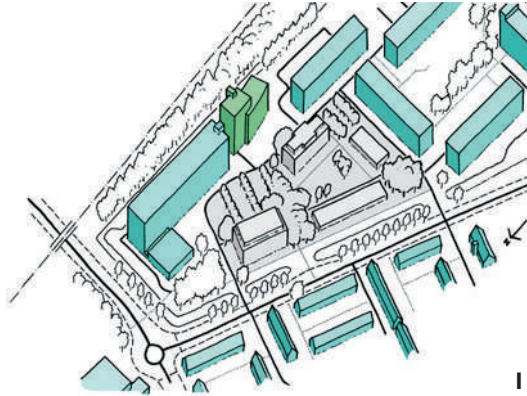
De hoofdentrees vormen duidelijk te onderscheiden elementen in de gevel. De kopwanden van de flats zijn overwegend gesloten. Karakteristieke details zijn de witte kozijnen, de betonnen consoles onder de galerijen en balkons en, waar nog aanwezig, de getraliede hekwerken.

De C.A van der Hooftstaete (afb. 3) is in de jaren 90 aan de buurt toegevoegd en heeft een afwijkend aanzicht. Het licht gekromde gebouw bestaat uit delen van 7 lagen in metselwerk en 10 lagen in stucwerk. De hoofdrichting van de gevel is verticaal.

De los aangehangen balkons en het rode stucwerk zijn in deze buurt afwijkende elementen, de lichte baksteen en de witte kozijnen sluiten aan bij de omliggende bebouwing.

De scholen en sporthal (afb. 4 en 5) dateren uit dezelfde tijd als de flats en zijn in materialisering en detaillering familie. Karakteristiek is de hoogteopbouw die hoofd- en bijruimten zichtbaar maakt.

De laagbouw aan de Chopinlaan (afb. 6) bestaat uit gemetselde laagbouwwoningen in 2 lagen en een zadeldak gedekt met donkere pannen. De kop- en langshevels hebben ieder in een eigen steenkleur, de kozijnen zijn wit. Kopwanden zijn overwegend gesloten. Net als bij de flats is het beeld na grofweg 50 jaar nog zeer homogeen.



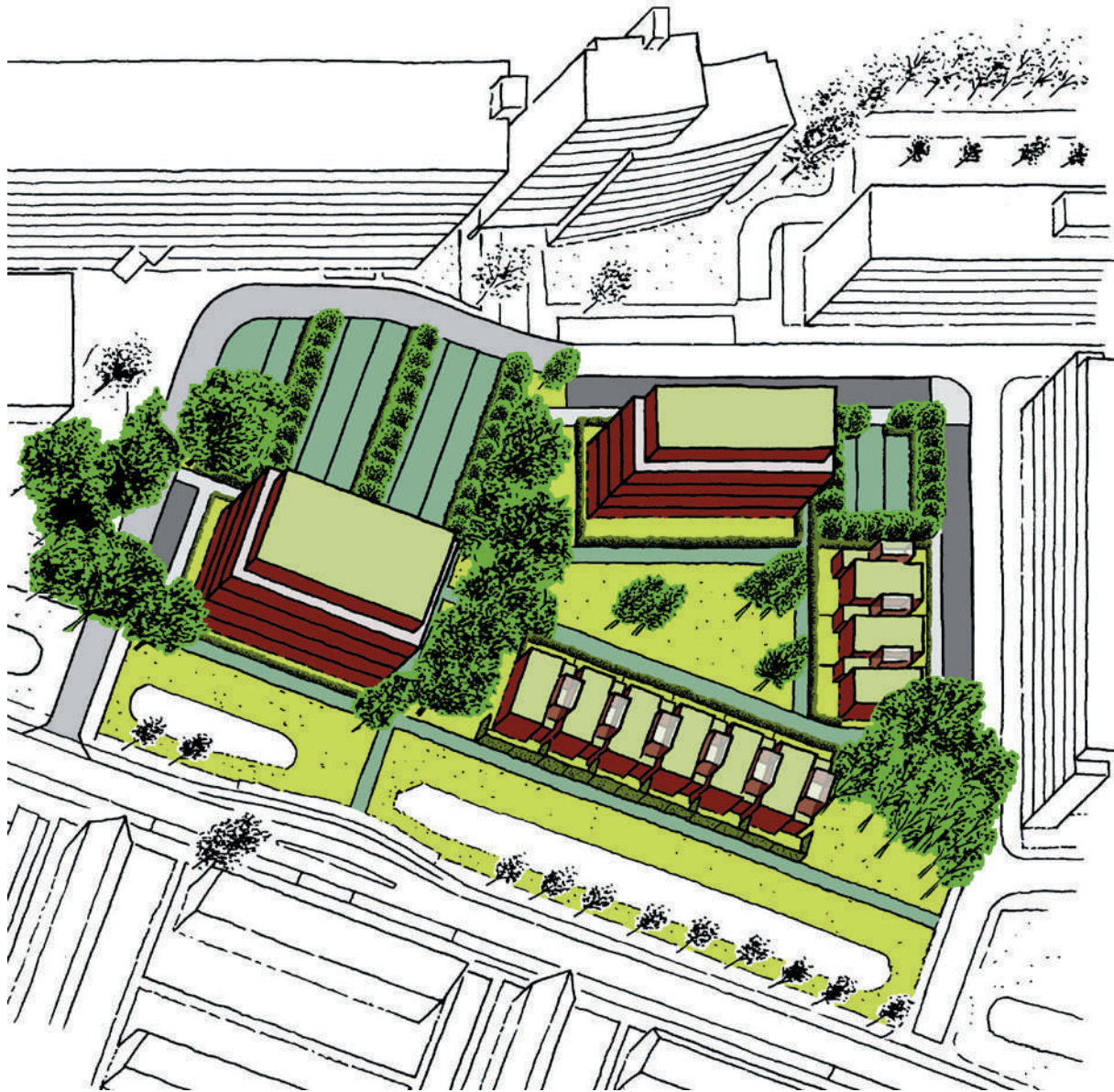
## Beeldkwaliteit nieuw

De nieuwbouwlocatie Peter Zuidlaan is onderdeel van de Verzetsheldenbuurt. De regels in dit hoofdstuk geven aan hoe de architectuur van de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte zich in de bestaande omgeving gaan voegen. Deze regels zijn het uitgangspunt voor de bouwplannen en het inrichtingsplan openbare ruimte.

Voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte is er in grote lijnen weinig aanleiding af te wijken van de inrichting van het openbaar gebied in de rest van de buurt. Er kan grotendeels worden volstaan met aanhelen van- en voortborduren op de bestaande inrichting. Belangrijk verschil is wel dat het verhandingsbeeld groener en waterdoorlatender zal worden. Uitgangspunt voor de inrichting van het openbaar gebied is de gemeentelijke Leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte, de LIOR. De hierin voorgeschreven eisen met betrekking tot maatvoering, materiaalgebruik, detaillering en duurzaamheid voor verhardingen, groen en verlichting etc. zijn leidend. De volwassen bomen bepalen, met name in de zomer sterk het groene aanzien van de buurt. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in de handhaving van zoveel mogelijk bestaande bomen en toevoeging van nieuw groen. Uitgangspunt is de aanwezigheid van tenminste één boom per huishouden in de eindsituatie.

Voor de bebouwing zijn er meer aanleidingen om af te wijken. Zo worden er 2 nieuwe gebouwtypen (kompakt appartementengebouw met centrale ontsluiting en 1-2 laagse laagbouwwooning) in het gebied geïntroduceerd, zijn de duurzaamheidseisen voor gebouwen sterk veranderd en de woningafmetingen vergroot. Er is sprake van een ander tijdperk en dat wordt zichtbaar in een bebouwingsbeeld dat afwijkt van de bestaande omgeving. Verbinding met de bestaande bebouwing wordt op subtiële wijze gevonden in overeenkomsten in bijvoorbeeld verhoudingen, kleuren of details.

De openbare ruimte is dus een voortzetting van de bestaande inrichting van de Verzetsheldenbuurt, de bebouwing zal zich meer onderscheiden.

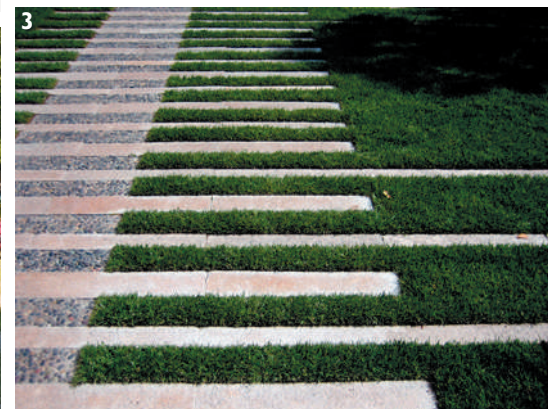
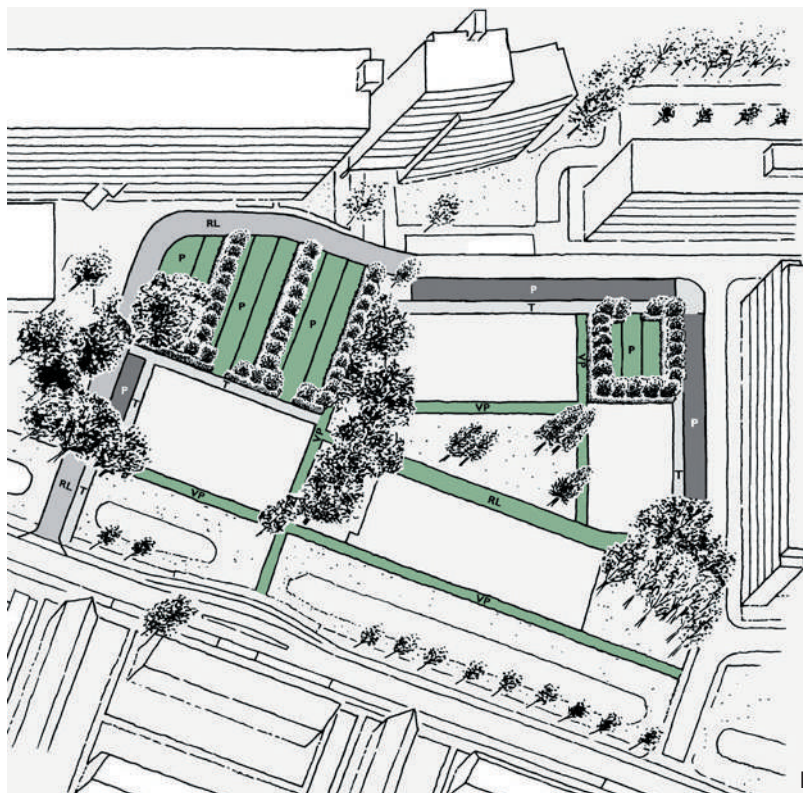


## Openbare ruimte verhardingen

De nieuwe verhardingen zijn een voortzetting van de bestaande verhardingen in de Verzetsheldenbuurt. Uitgangspunt is om deze aansluitingen zo weinig mogelijk te laten opvallen. Daarom worden met name in de verhardingsvlakken die direct aansluiten op bestaand (rijloper en parkeervakken) zoveel mogelijk identieke materialen en legverbanden toegepast. Daarnaast zijn ook de verhardingen van de trottoirs gelijk. De voetpaden in het plan en de parkeercoffers wijken af.

Hergebruik van bestaande betonwaren moet worden overwogen. Met betrekking tot de verhardeingen gelden de volgende regels:

- De verlengde rijloper van het verlengde Jan van Bijnenpad bestaat uit betonklinkers in keiformaat in een kleur die dicht aansluit op de bestaande betonklinkers (afb. 1 grijs met aanduiding RL).
- Dwarsparkeerplaatsen langs de rijlopers gaan in betonkei, donker van toon omgeven door een brede bies in de kleur van de rijloper (afb. 1 donkergrijs met aanduiding P / afb. 5).
- De parkeercoffers gaan in grasbetontegels aangevuld met veilig beloopbare stroken in aaneengesloten verharding van betontegel (afb. 1 groen met aanduiding P / afb. 2).
- De trottoirs langs de Peter Zuidlaan en het verlengde Jan van Bijnenpad bestaan uit grijze betontegels met passende afstrooilaag en betonbanden in donkerder tint en afwerking (afb. 1 lichtgrijs met aanduiding T).
- De overige paden bestaan uit een smal aaneengesloten beloopbaar deel met aan weerszijden een geleidelijke betonnen overgang naar het groen (afb. 1 groen met aanduiding VP / afb. 3). Waar een pad bereden wordt door auto's gaat dit op een rijspoor uit aaneengeloten verharding met geleidelijke betonnen overgang naar het groen (afb. 1 groen met aanduiding RL / afb. 4), identiek aan de looppaden. Zo ontstaan paden en parkeercoffers met voldoende verharde breedte, een groener aanzicht en meer mogelijkheid tot infiltratie van hemelwater.
- Verlichting, straatmeubilair en afvalcontainers zijn van gelijk soort en type als in de rest van de buurt.

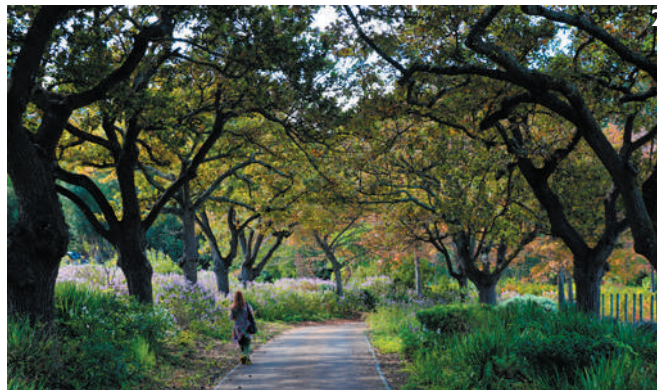
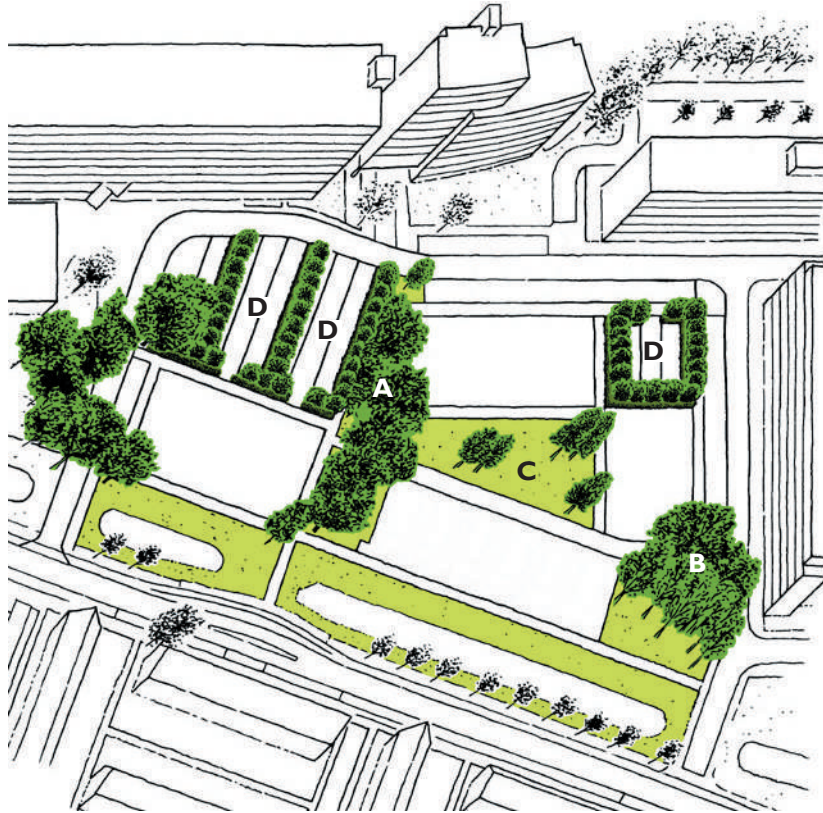


## Openbare ruimte groen

De lokatie heeft door de ruime aanwezigheid van bomen, hagen en gazons een behoorlijk groen aanzien. Uitgangspunt is het behouden en versterken hiervan. De bestaande bomen vormen een gegeven kwaliteit. Definitieve inmeting en waardestelling zal moeten uitwijzen welke bomen gehandhaafd kunnen blijven. Bomen die gekapt moeten worden, worden vervangen door nieuwe exemplaren van serieuze omvang zodat het huidige beeld behouden blijft. Bij vervanging- en nieuwe plaatsing van bomen is de bomenvoorkeurslijst van de gemeente Waddinxveen leidend. Per nieuwe woning is er in het plan tenminste één boom aanwezig in het openbaar gebied.

- Het bestaande Jan van Bijnenpad (afb. 1 A) wordt een korte rechte laan. Groene verdichting is hier gewenst met aandacht voor de aanwezige kabels en leidingen (afb. 2).
- De hoek Chopinlaan / Johannes Postlaan (afb. 1 B) is een groene hoek bij de entree van de buurt bestaande uit gazon met losse bomen. Het karakter van deze hoek wordt verder versterkt door er bijvoorbeeld ruig gras, kruiden en (zonodig) nieuwe bomen aan toe te voegen.
- Een nieuw toegevoegd groen onderdeel is het hofje (afb. 1 C). Deze door paden omsloten, open ruimte biedt de mogelijkheid tot het maken van een groene ontmoetingsplek voor de buurt. De inrichting bestaat uit een combinatie van ruig gras, kruiden, gazon en kleine bomen (afb. 4,5).
- De parkeerkoffers (afb. 1 D) worden omsloten een haag en kleine bomen. In de verlengde parkeerkoffers aan de kant van het Anne Frankcentrum worden de bestaande soorten doorgezet, in de nieuwe parkeerkoffer is de keuze van hagen en bomen vrij rekening houdend met de voorkeurslijst van de gemeente Waddinxveen (afb. 3).

Voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte (verharding en groen) wordt een landschaparchitect ingeschakeld.



## Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit twee stripjes laagbouwoningen en twee appartementengebouwen. Deze vier nieuwe gebouwen vormen samen een ensemble. Inzet is een rustig, terughoudend bebouwingsbeeld dat in evenwicht is met het groen en zich architectonisch onderscheidt van de bestaande bebouwing. Voor de onderlinge samenhang binnen het ensemble zorgen de volgende regels:

- Het karakter van de nieuwe volumes is robuust en sculpturaal. De massaopbouw is getrapt. Het muurvlak is zoveel mogelijk aaneengesloten. Hoeken zijn gesloten en puien of kozijnen lopen niet tot de dakrand. In het metselwerk worden verfijningen toegepast.

- Het basismateriaal is een rode gemêleerde baksteen met een diepe, volle kleur. Het materiaal wordt gebruikt voor de vier hoofdgebouwen, de bijgebouwen en de aan- en opbouwen.

- Platte vergroende daken.

De daken hebben een natuurlijke groene toplaag. Wanneer er zonnepanelen geplaatst worden gaan deze schuil achter een verhoogde dakrand.

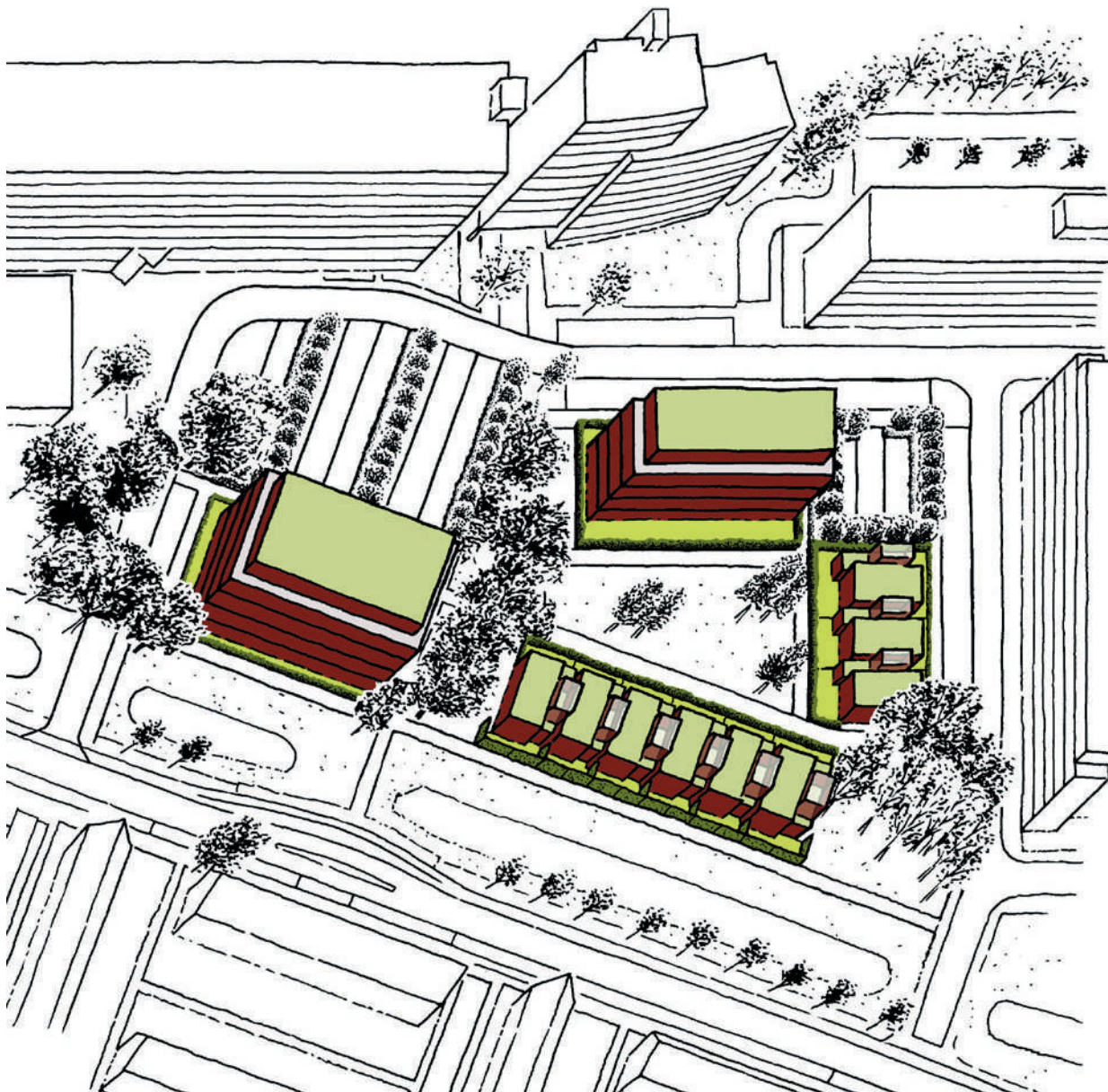
- De bebouwing is alzijdig.

Alle gevels zijn volwaardig en geven rondom zicht op de buitenruimte.

- De kleuren van kozijnen en draaiende delen zijn vrij.

Ze zijn echter niet contrasterend met het de kleur van het metselwerk.

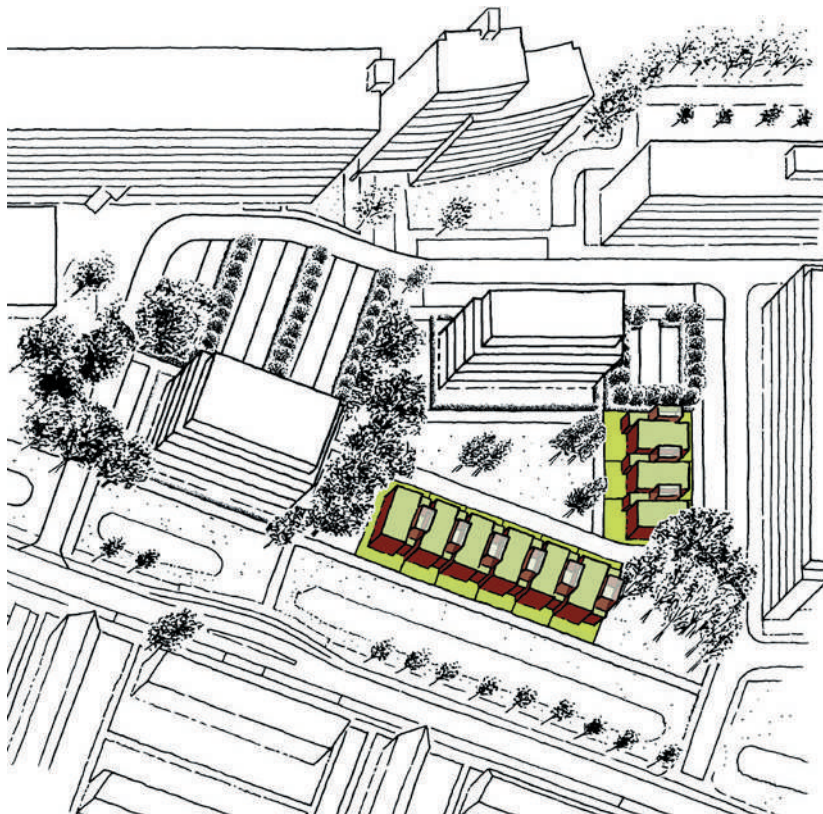
Aansluiting op de bestaande bebouwing gebeurt in de eerste plaats op stedenbouwkundig niveau. De architectonische aansluiting kan bijvoorbeeld worden gevonden in subtiele overeenkomsten in kozijnindelingen, detailleringen, kleuren en materialen.



### Laagbouwwoningen

De beide rijtjes met laagbouwwoningen staan langs de Johannes Postlaan, de Chopinlaan en aan het groene hof. De woningen hebben zowel aan de hof- als de straatzijde een tuin. In aanvulling op de basisregels geldt voor de laagbouwwoningen het volgende :

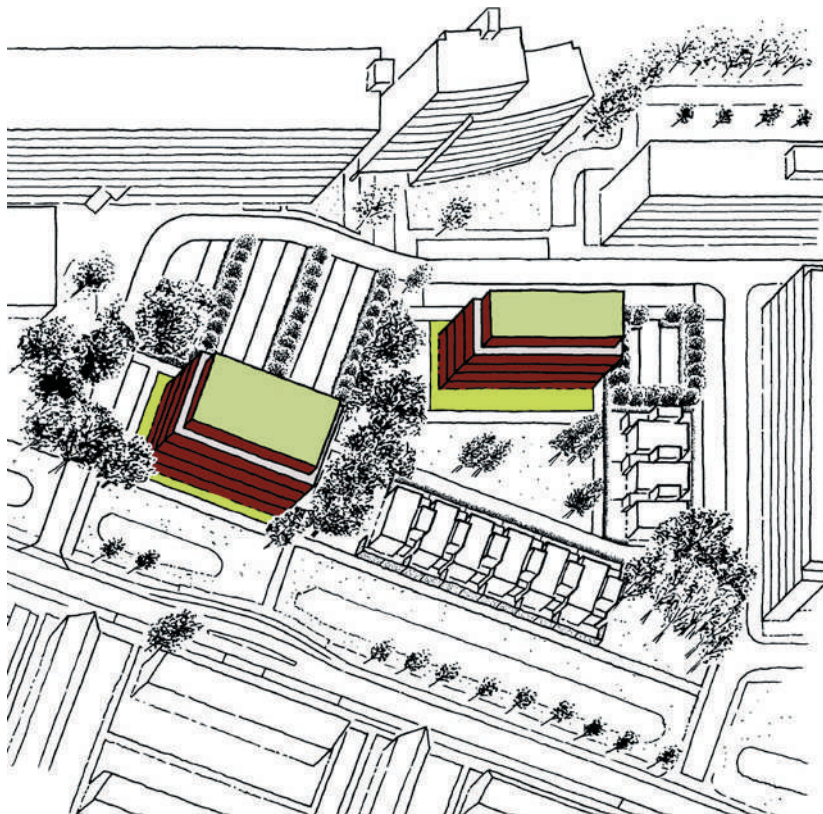
- De woningen zijn 1 laag hoog met de mogelijkheid tot het maken van een opbouw. De oppervlakte van die opbouw is maximaal 1/3 van de oppervlakte van de begane grond. De positie van de opbouw is vrij.
- Door verspringingen in hoogte en gevellijn worden de verschillende ruimten binnen de woning zichtbaar en de individuele woning in het rijtje herkenbaar. De sprongen in de hoogte zijn tenminste 50 cm, de verspringingen in de diepte tenminste 90 cm.
- De woningen hebben hun hoofdentree aan de Johannes Postlaan of aan de hofzijde. Het hof is vanuit alle woningen vanaf privé te bereiken. De binnenruimten oriënteren zich op zowel de hof- als de straatzijde.
- Eventuele bijgebouwen staan aan de hofzijde en blijven qua hoogte onder de dakrand van het laagste volume van de begane grond van het hoofdgebouw.
- De kavelinrichting is vrij. Gebruik van zo min mogelijk verhardingsmaterialen heeft de voorkeur. De toegepaste verhardingen zijn bij het liefst open.



## Appartementengebouwen

De appartementengebouwen staan aan de Chopinlaan en de Peter Zuidlaan en zijn 4 lagen hoog met een terugspringende 5e laag. Ze worden beiden ontsloten via een centraal trappenhuis. Naast de basisregels geldt voor de appartementengebouwen het volgende:

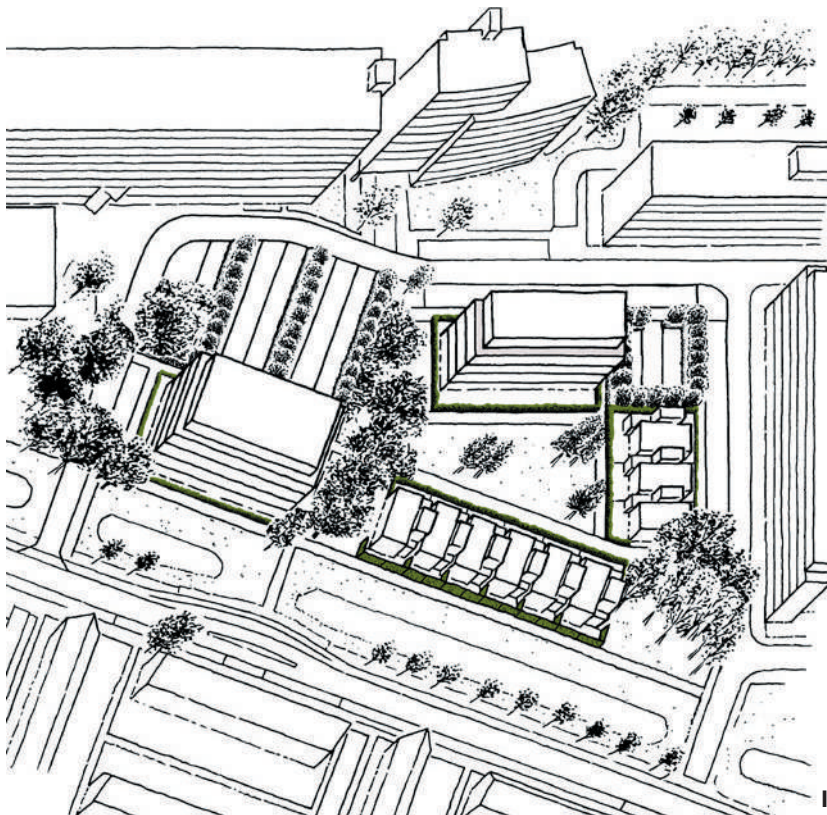
- De hoofdingdeling van de gevel van het gebouw aan de Chopinlaan is horizontaal gericht, refererend aan de maat van infrastructuur.
  - De gebouwplinten zijn zo open en bewoond mogelijk. Verblijfs- en verkeersruimten worden zo optimaal mogelijk langs de buitengevel verdeeld en in de gevel zichtbaar gemaakt. Bergingen en technische ruimten liggen zoveel mogelijk in de kern van het gebouw.
  - De hoofdentree van de gebouwen ligt aan de zijde van de straat en het parkeren. Deze entree heeft een zo open en transparant mogelijk karakter. Het gebouw aan de Peter Zuidlaan heeft een secundaire entree aan de hofzijde en het gebouw aan de Chopinlaan een tweede entree aan de singelkant.
  - Balkons en buitenruimte
- Balkons maken deel uit van het sculpturale karakter van het gebouw. Materiaal en kleur van hekwerken is vrij maar niet contrasterend met de kleur van het metselwerk. Woningen en voorzieningen op de begane grond hebben een eigen tuin.



### Erfafscheidingen

De erfafscheidingen bestaan in het hele plan uit hagen (afb. 4,5) Verplichte instandhouding van de hagen wordt privaatrechtelijk vastgelegd.

- De keuze van de soort is vrij maar gelijk in het hele plan. De hagen worden bij voorkeur gecombineerd met een hek in bijpassende kleur ter bescherming van de eerste groei.
- De hoogte van de hagen bedraagt overal minimaal 90 cm.
- Daar waar het niet mogelijk is de gebouwplint open te maken kan de gevel op passende plaatsen (bijvoorbeeld aan de hofzijde of aan het bestaande Jan van Bijnenpad) worden vergroend met groeischermen (afb. 6).
- Omdat de privétuinen hier direct aan hoofdinfrastructuur grenzen wordt aan de zijde van de Chopinlaan ter plaatse van de laagbouwwoningen de haag gecombineerd met een gebouwde erfafscheiding (afb. 2,3) Die erfafscheiding vormt een architectonische eenheid met de bebouwing. De haag is ook hier minimaal 90 cm hoog.



## Colofon

Het beeldkwaliteitsplan voor de Peter Zuidlaan in Waddinxveen werd in opdracht van Woonpartners Midden-Holland, CPO De Vrijheid en de gemeente Waddinxveen vervaardigd door Koster architectuur en stedenbouw.

Den Haag, september 2023

**koster**  
architectuur+  
stedenbouw

 **Woonpartners**  
Midden-Holland

  
Vereniging CPO De Vrijheid

GE ME E N T E  
**WADDINXVEEN** 



WADDINXVEEN, Panorama