



Beeldkwaliteitsplan

Park Polderstaete Waddinxveen

4 juni 2025

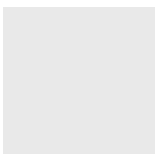
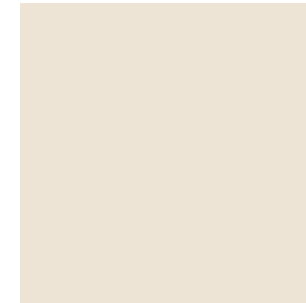
ARCHITECTEN

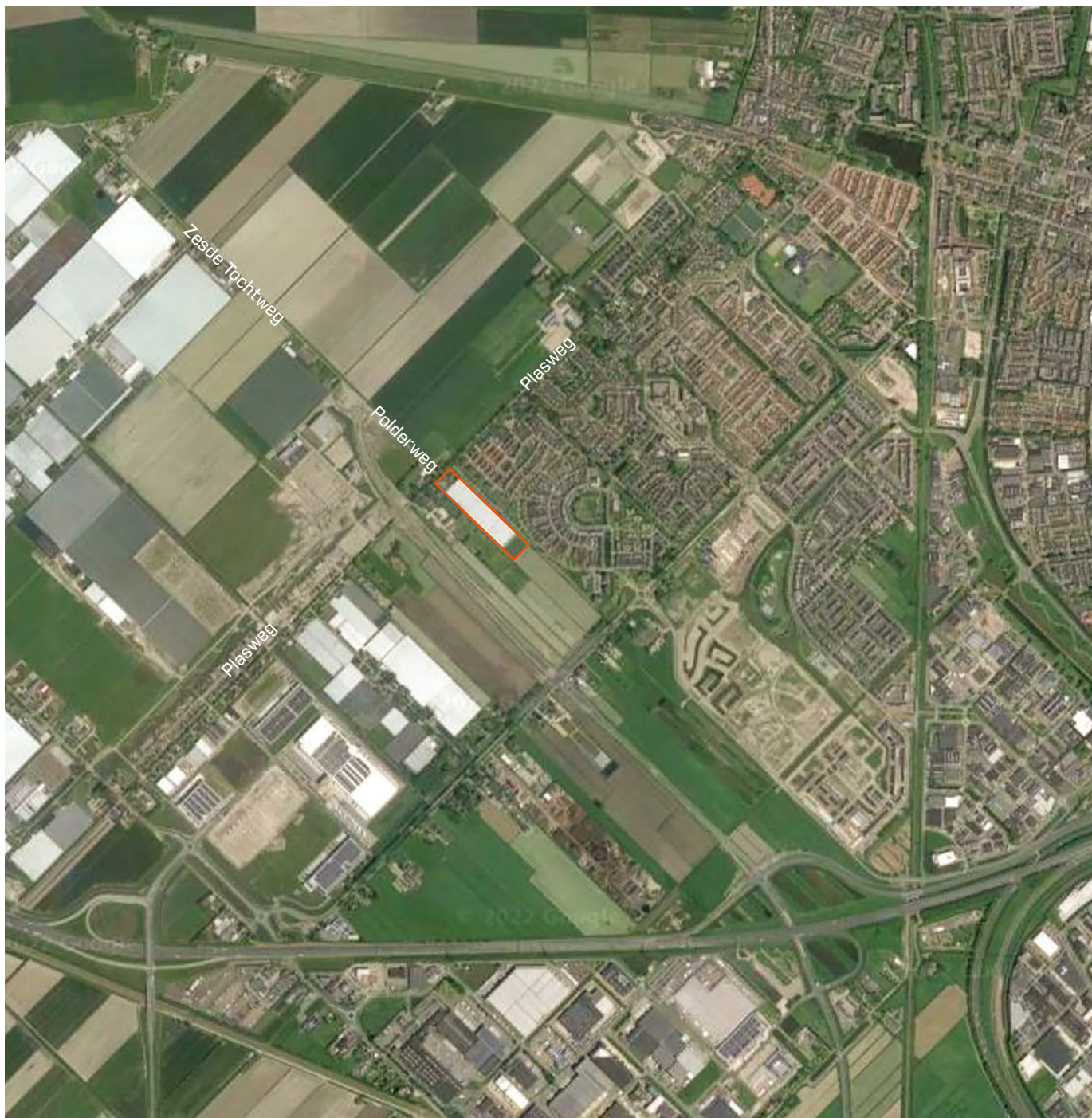
HOU
WE
LING



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS	4
HUIDIGE ONTWIKKELINGEN	5
WATER- EN GROENSTRUCTUUR	6
BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK	7
PROFIELFOTO'S PLASWEG	8
PLANBESCHRIJVING	9
BEELDKWALITEIT	10





INLEIDING

De planlocatie is gelegen aan de Plasweg ter hoogte van huisnummer 20a. Dit perceel is deels bedoeld voor de uitgifte van tien woonkavels en zal deels onderdeel uit gaan maken van de recreatieve natuurontwikkeling in de Vredenburgzone.

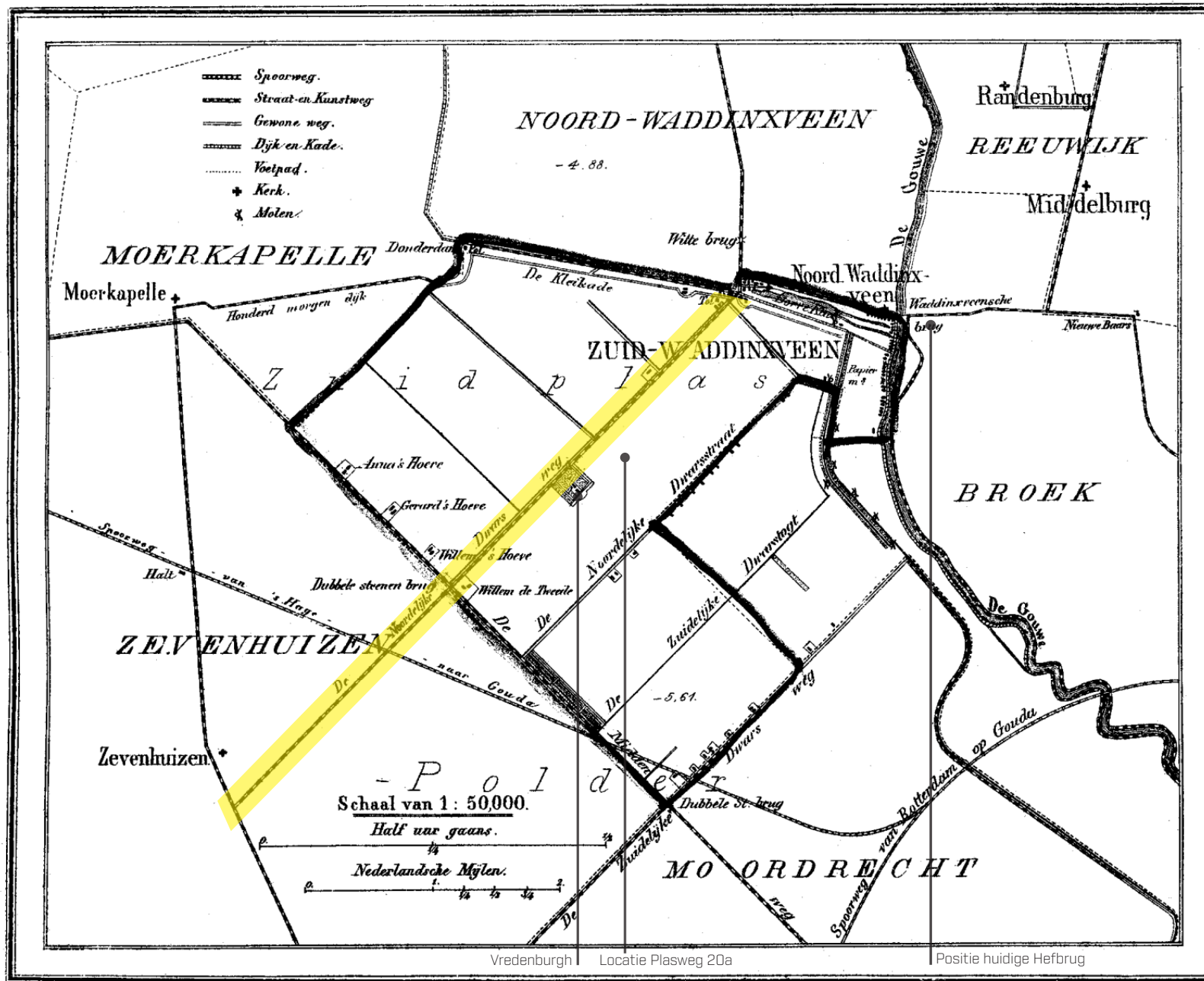
Dit beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de welstandsnota en waarborgt de ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkeling voor het deelgebied wonen.



De Noordelijke Dwarsweg is later opgesplitst in twee delen; het eerste deel loopt vanaf de woonkern van Waddinxveen tot aan de Bredeweg (de gemeentegrens). Dit deel is later de Plasweg geworden. Het tweede deel bleef de Noordelijke Dwarsweg en loopt op het grondgebied van de gemeente Zuidplas vanaf de Bredeweg richting de dorpskern van Zevenhuizen.

Op de kaart is de cultuurhistorisch interessante boerderij Vredenburg zichtbaar, één van de eerste en voornaamste boerderijen in de Zuidplaspolder. Een boerderij met een landhuisachtige uitstraling.

In de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw is een deel van de polder gebruikt voor uitbreidingswijken van Waddinxveen, waaronder de aangrenzende woonwijk Zuidplas.



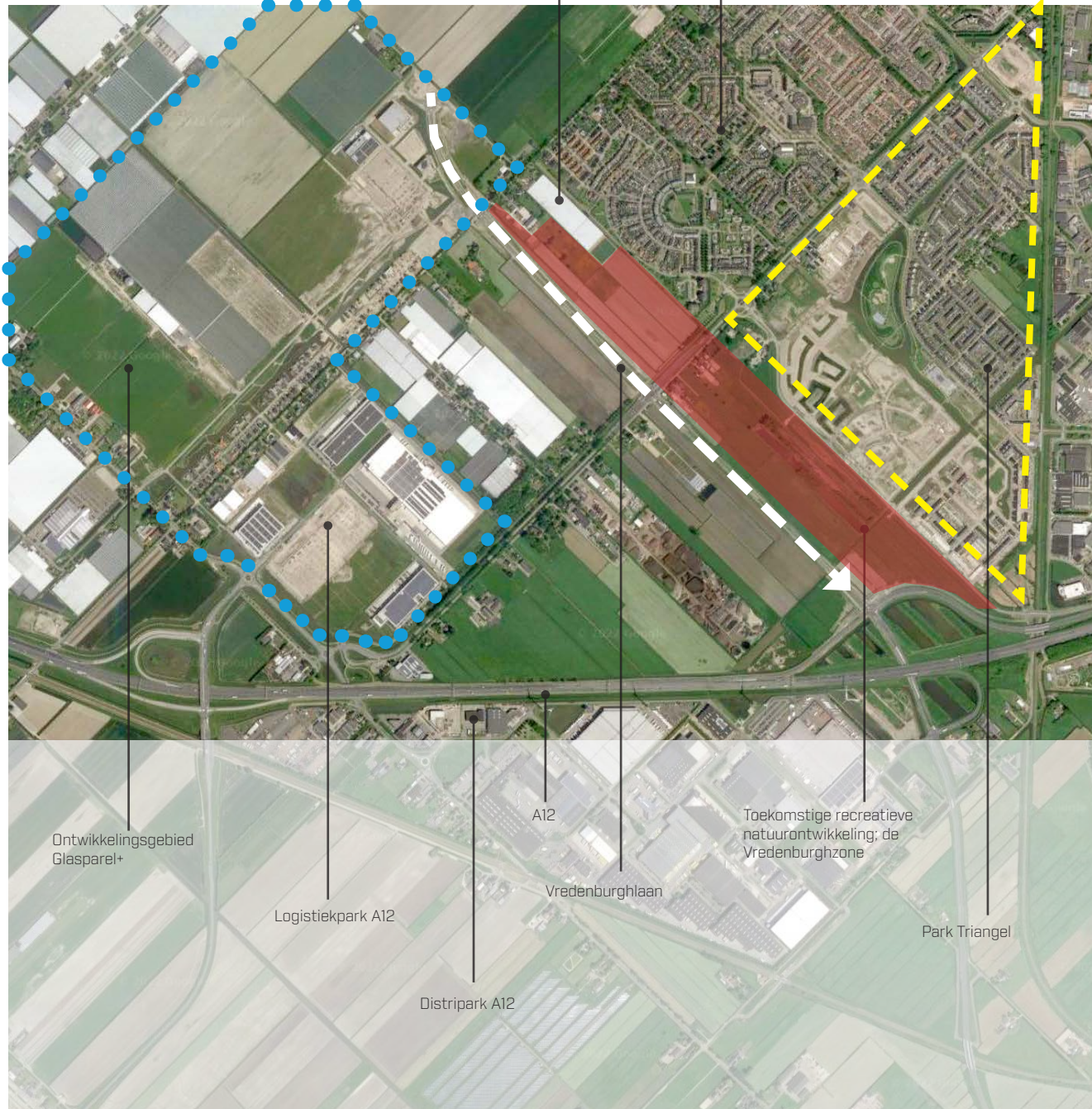
Geteekend door J. Kuiper.

1010 Bunders. 750 Inwoners.

Uitgave van Hugo Suringar te Leeuwarden.

Locatie

Uitbreidingswijk jaren 80 en 90



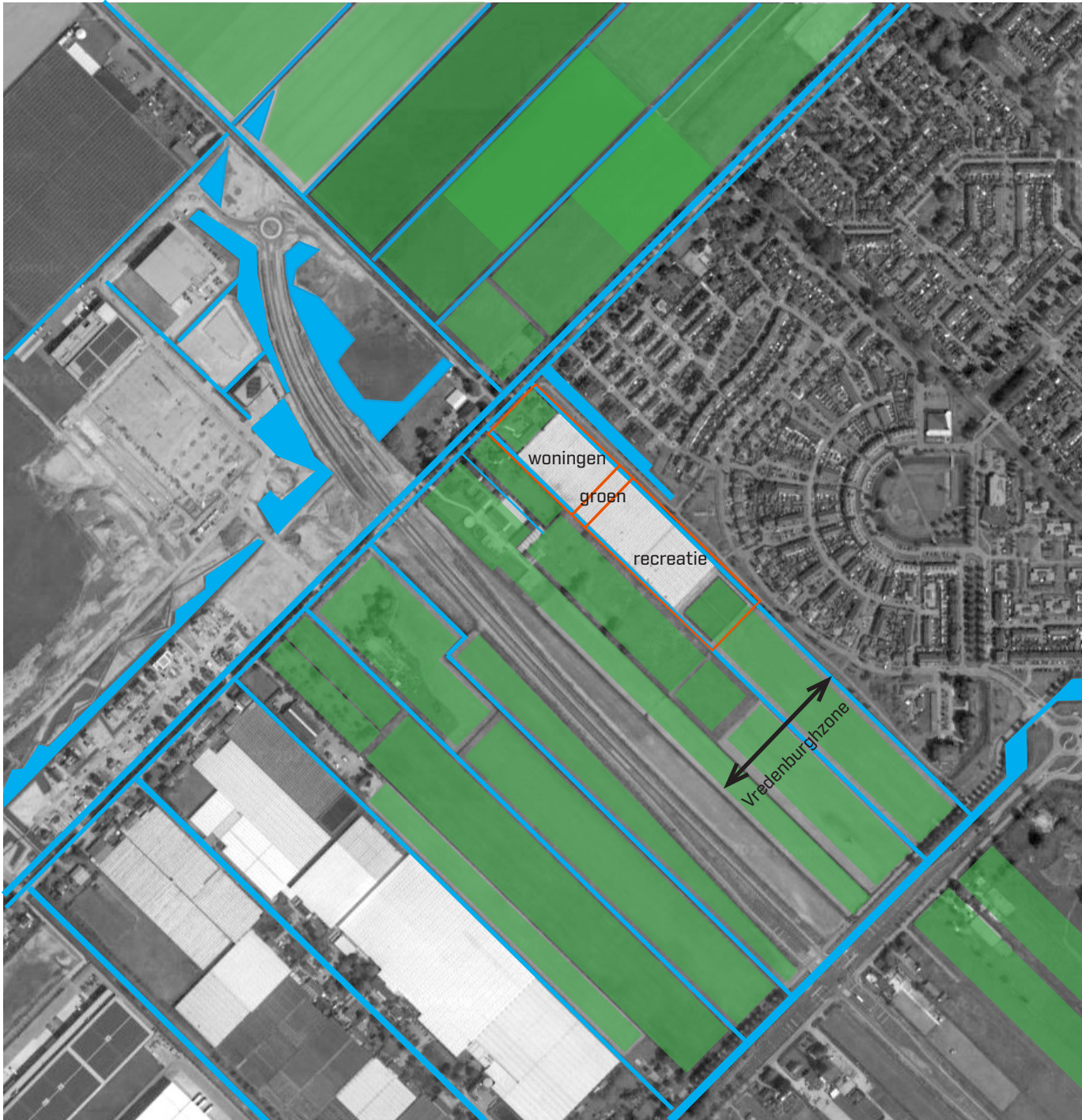
HUIDIGE ONTWIKKELINGEN

De zuidrand van Waddinxveen is volop in ontwikkeling. Het open polderlandschap transformeert naar een gemengd gebied van wonen, glastuinbouw, bedrijvigheid, recreatie en natuurontwikkeling. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- De provincie heeft het eerste deel van de randweg aangelegd rond Waddinxveen, waarvan een deel parallel aan het plangebied loopt: de Vredenburglaan.
- De Glasporel+ is een ontwikkelingsgebied met een combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven, ten noordwesten van de Plasweg.
- Ten noorden en zuiden van de A12 worden het Logistiekpark A12 en het Distripark A12 verder ontwikkeld.
- De ontwikkeling en bouw van een nieuwe woonwijk, Park Triangel tussen de bestaande woonwijk Zuidplas en de spoorlijn Gouda-Alphen aan den Rijn.
- De aanleg van een landschappelijke groene bufferzone: de Vredenburgzone. Dit wordt een recreatieve natuurontwikkeling in het gebied tussen de woonwijken Triangel en Zuidplas en de Vredenburglaan.

De locatie bevindt zich in de toekomstige Vredenburgzone.





WATER- EN GROENSTRUCTUUR

Ondanks de vele ontwikkelingen in de polder is het slagenlandschap nog goed zichtbaar. Vanaf de Plasweg zijn op diverse plekken doorzichten naar het open landschap mogelijk. Deze worden visueel begeleid door sloten.

VREDENBURGHZONE

De locatie bevindt zich in de Vredenburgzone: een toekomstige recreatieve natuurontwikkeling tussen de uitbreidingswijken en de Vredenburglaan. Op de locatie stond een inmiddels gesloopt kassencomplex zodat de grond beschikbaar komt voor natuurontwikkeling en de uitgifte van tien woonkavels.





BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

Kenmerkend voor de Plasweg is de lintbebouwing welke van oorsprong bestond uit agrarische bedrijven met bijbehorende woonhuizen. Van deze boerderijen en schuren zijn er nog enkele te vinden langs het lint.

In de loop van de tijd zijn steeds meer vrijstaande woningen aan de Plasweg gerealiseerd. Opvallend is dat deze veel dichter op elkaar staan dan de oorspronkelijke bebouwing en op veel plekken een aaneengesloten lint zijn gaan vormen. Met de komst van deze vrijstaande woningen is de korrelgrootte afgenomen. Op veel plekken is tussen de bebouwing door het zicht op het open landschap behouden.

De oudere bebouwing (tot aan de jaren 80) bestaat veelal uit agrarische bebouwing in één laag met een kap, boerderijen, kassen en woonhuizen.

De meeste kappen liggen evenwijdig aan de weg. Enkele woningen vormen hierop een uitzondering. Ook de woning aan de Plasweg 26 (Vredenburg) wijkt af doordat hij verder van de weg is gelegen, een kap loodrecht op de Plasweg heeft en twee lagen telt.

De nieuwe bebouwing (vanaf de jaren 80) bestaat overwegend uit vrijstaande woningen in één laag met een kap. De panden richten zich hoofdzakelijk op de Plasweg en de kap ligt vaak loodrecht op de weg. De architectuur is traditioneel met overwegend verticale elementen. Platte daken komen in de eerstelijns bebouwing nauwelijks voor.





PROFIELFOTO'S PLASWEG





PLANBESCHRIJVING

VLUGP Stedebouw & Landschapsarchitectuur heeft een ontwerp gemaakt voor het plangebied dat de naam Park Polderstaete krijgt.

Polderstaete wordt ontworpen als een geïntegreerde ontwikkeling van woon- en vrijetijdslandschap die zoveel mogelijk aansluit bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van nieuwe recreatieve routes. De overgang tussen bebouwd gebied en landschap wordt zorgvuldig ontworpen zodat deze geleidelijk verloopt. De woningen en het recreatiegebied vloeien op deze manier op een natuurlijke manier in elkaar over. Het woonprogramma in Park Polderstaete behelst 10 woonkavels in de koopsector, waarvan 8 vrijstaande woningen en één twee-onder-één-kapwoning in de eerst lijn bebouwing van de Plasweg. Dit plandeel krijgt een nieuw karakter, waarin kassen plaatsmaken voor landschappelijk in te passen woningen. Het gebied is toegankelijk via de bestaande ontsluiting vanaf de Plasweg, zodat de monumentale treurwilgen kunnen worden behouden. Langs de zuidwestzijde van het plangebied wordt vanaf de Plasweg een wandelpad aangelegd naar de Vredenburgzone.

De woningen krijgen een uitstraling die past bij de bestaande bebouwing in het gebied. De ontspannen ordening rondom een klein groen erf, de wisselende kaprichtingen, de verspringende rooilijnen en de groene erfscheidingen geven een landelijke uitstraling. De materialisatie van de woningen voegt zich ook naar het landschap, met natuurlijke materialen.

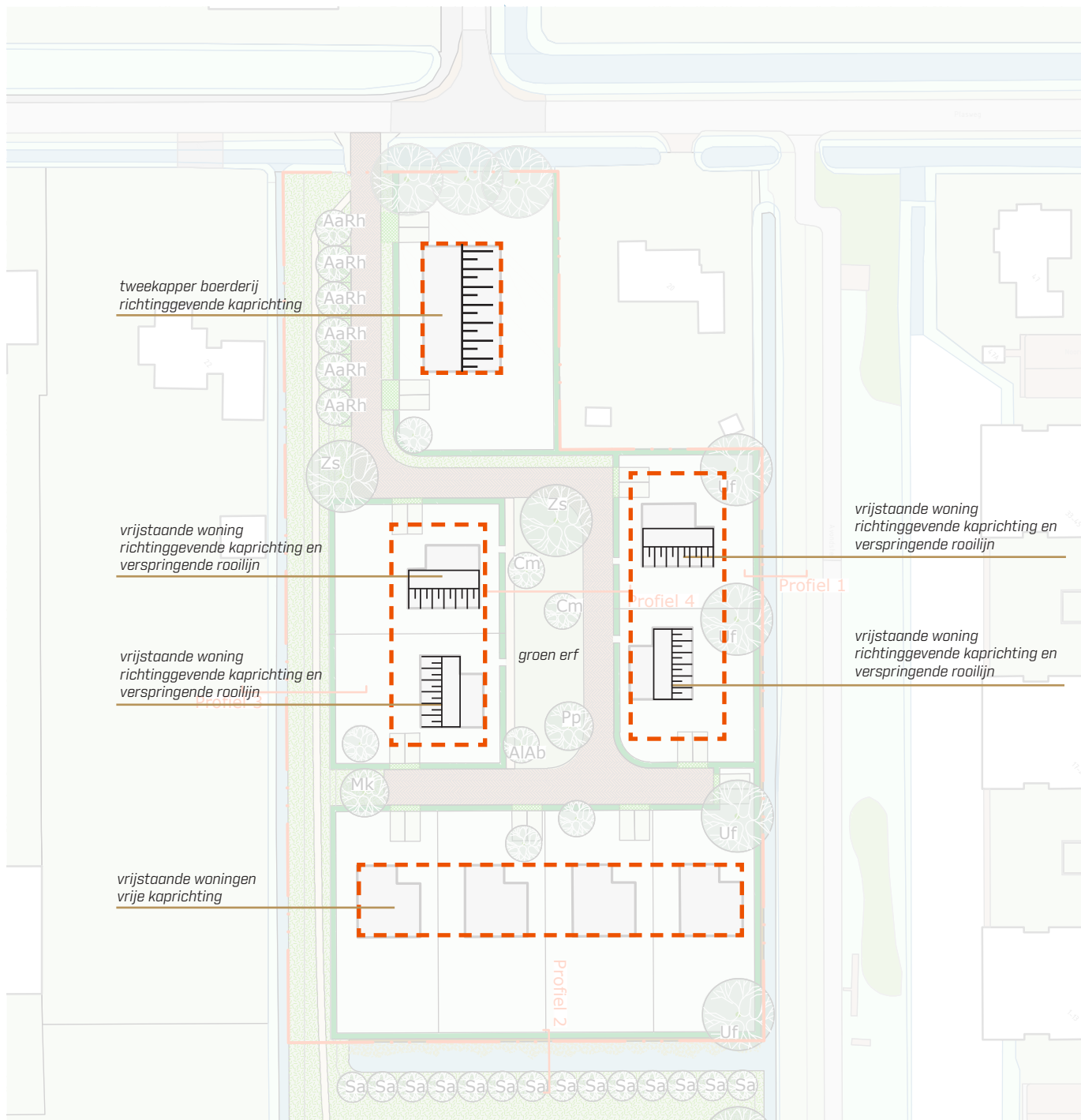
BEELDKWALITEIT

Om de kwaliteit en beoogde sfeer te kunnen waarborgen is een aantal basisregels opgesteld waaraan de woningen dienen te voldoen. Daarnaast zijn ook spelregels opgesteld voor de openbare ruimte en het grensgebied tussen privé en openbaar.

LIGGING OP HET PERCEEL

Het plan staat niet los van zijn omgeving en versterkt het karakter van de Plasweg en het achterliggende landschap

- De woningen dienen gesitueerd te worden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Zie de met rode stippellijn omgeven gebieden op de hiernaast afgebeelde kaart.
- Daarnaast dient de afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter te bedragen.
- Om de ontspannen ordening rondom een klein groen erf te bereiken zijn richtinggevende kaprichtingen en verspringende rooilijnen bedacht.
- De voorgevel van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen wordt in of maximaal 3 m achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd.





tweekapper
'boerderijwoning'



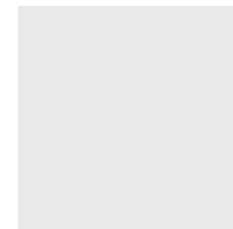
BEELDKWALITEIT

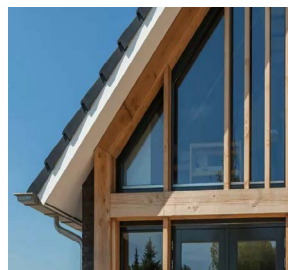
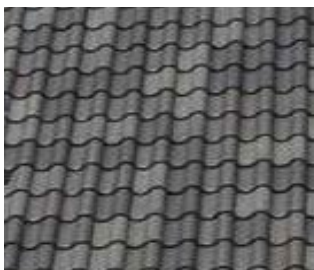
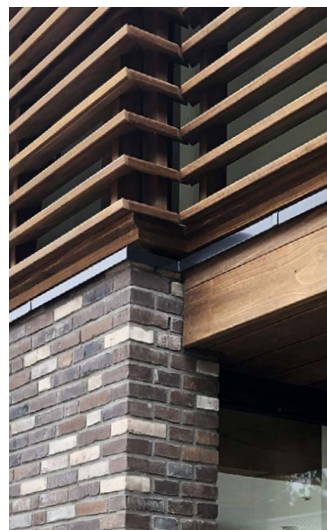
HOOFDVORM, STIJL EN DAKVORM

- Direct aan de Plasweg ligt een 'boerderijwoning' in de vorm van een twee- onder één kap met een kap dwars op de Plasweg. De woning heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 en 10 meter.
- Toegestane dakvormen voor de twee-onder-één-kapwoning: zadeldak, wolfsdak, schilddak.
- De 8 vrijstaande woningen krijgen de uitstraling van 'landelijk wonen in de dorpsrand'.
- De vrijstaande woningen hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter met een nokhoogte van maximaal 9 meter.
- Enige toegestane dakvorm voor de vrijstaande woningen: zadeldak.
- Niet toegestaan voor alle woningen: mansarde dak, afgeknot schilddak, lessenaarsdak en plat dak.



vrijstaande woningen
'landelijk wonen in de dorpsrand'





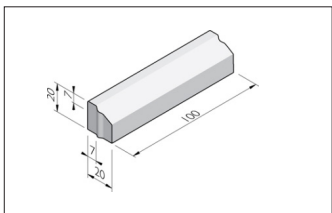
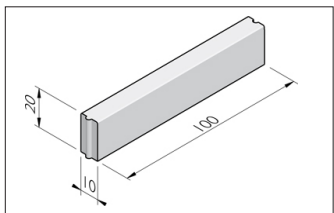
BEELDKWALITEIT

MATERIALISATIE

- Voor de gevels kunnen verschillende natuurlijke materialen gebruikt worden (metselwerk, keimwerk, houten delen, stucwerk, zink).
- Alle bakstenen zijn gemêleerd, de kleurstelling is rood/bruin/antraciet.
- De kleurstelling van het stuc- en keimwerk is wit.
- Houten delen dienen uitgevoerd te worden in: natuurlijk houtkleurig of zwart gelakt.
- De daken bestaan uit riet, keramische platte pannen of zink. Kleur pannen: grijs/antraciet.

PV-panelen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Indien dit niet mogelijk is vanwege oriëntatie op de zon, moeten de panelen vlak liggen met het dakoppervlak en niet uitsteken. Voor alle panelen de geheel zwarte uitvoering kiezen.

Buitenunits van WTW-installaties mogen niet in het zicht liggen vanaf de openbare weg. Het volstaat om hier een haag omheen te zetten die de installatie aan het zicht onttrekt.



Materialen in het openbaar gebied



Bomen in het openbaar gebied



Referentie Wandelroute naar de Vredenburgzone

BEELDKWALITEIT

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is de drager van het plan.

De woningen worden ontsloten vanuit een collectieve openbaar toegankelijke en verkeersluwe (want doodlopende) buitenruimte.

Verder voorziet het plan in beplanting, waterberging en waterbuffering.

Parkeren geschiedt op eigen kavel met uitzondering van enkele parkeerplekken voor bezoekers.

Langs de zuidwestzijde van het plangebied loopt een groene en door water begeleide wandelroute van de Plasweg naar de Vredenburgzone.

Door de zorgvuldige inpassing van het plan ontstaat een balans tussen bebouwing en open ruimte, waarbij zowel het karakter van de stads- en dorpsrand als de kwaliteiten van de Vredenburgzone worden gerespecteerd en versterkt.

BEELDKWALITEIT

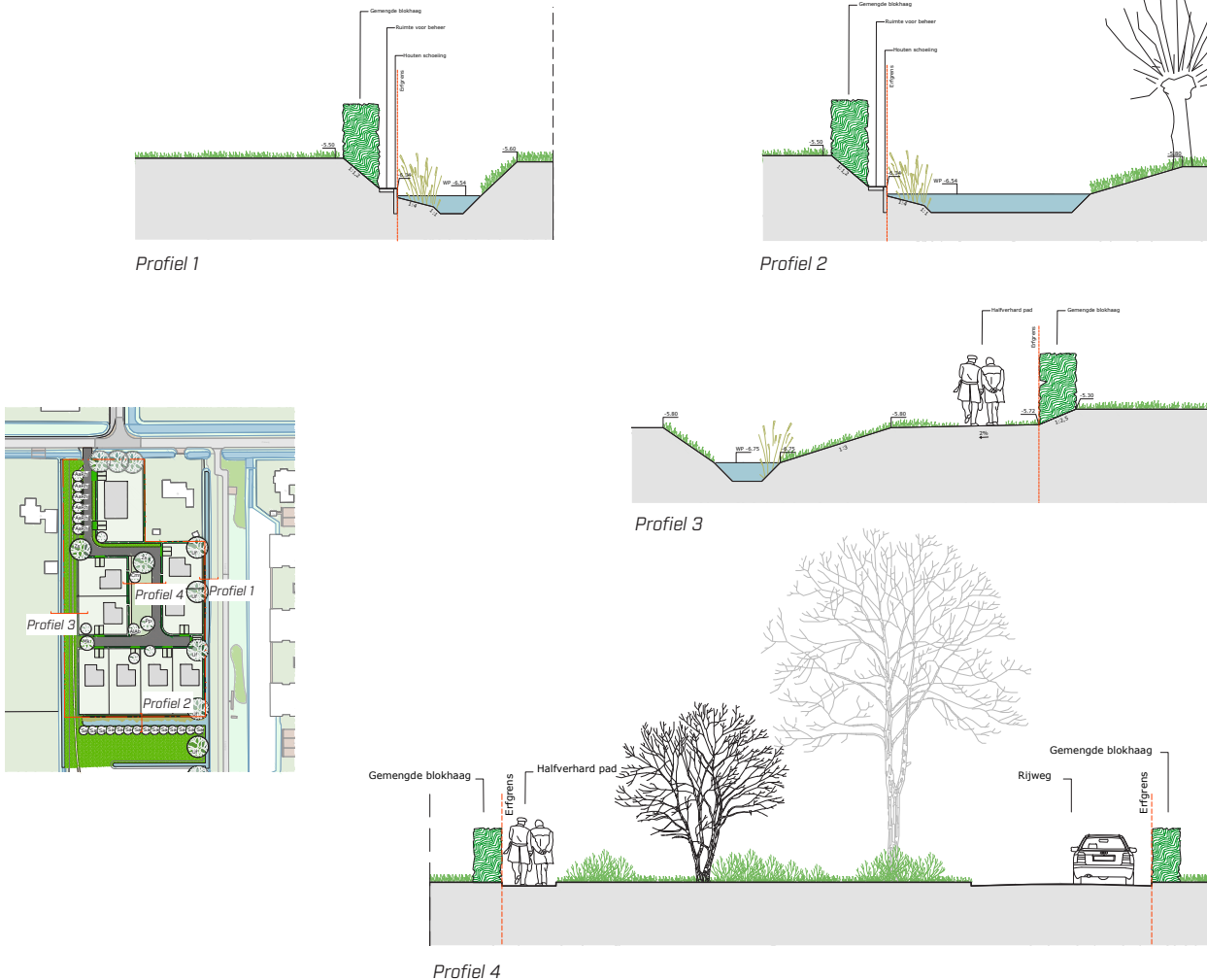
OVERGANG OPENBAAR/PRIVÉ

Voor een goede ruimtelijke integratie van het plan is veel aandacht besteed aan de overgang van openbaar naar privé.

De achterkanten van de woningen worden niet simpelweg naar het landschap gericht, maar grenzen aan een openbare zone met sloten, natuurlijke slootkanten en een (onderhouds-) pad. De erfgrans wordt standaard vormgegeven als landschappelijke haag.

Voor de woningen betekent dit dat op de grens met het openbaar gebied gemengde blokhagen van minimaal 1m hoog verplicht zijn en deze een instandhoudingsplicht hebben.

Verder geldt dat de inwendige maat van de uitrit (een onderbreking in de doorgaande haag) maximaal 3 meter breed mag zijn.



Plantsoorten

Gemengde blokhag, bloemrijk gras, waterplanten



Crataegus monogyna



Acer campestre



Rosa pimpinellifolia

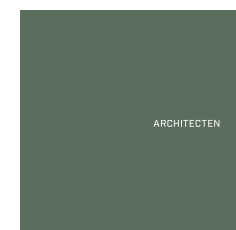


Ligustrum vulgare



Wayland Real Estate

Weg en Bos 132 A
2661 GX Bergschenhoek
010 521 08 81
info@wayland.nl



HOU
WE
LING

LUISTEREN
VISUALISEREN
REALISEREN

Houweling Architecten
Hoekeindseweg 27,
2665 KA Bleiswijk
010-521 59 22
info@houweling-architecten.nl