



**Sleutel
kwartier**

Stedenbouwkundig plan Beeldkwaliteitsplan de Passage

Status: DO

Datum: januari 2025

G E M E E N T E

WADDINXVEEN



**DZH
DZH
DZH**
de zwarte hond
architecture
urbanism
strategy

Een nieuwe tijdslaag van hoogwaardige gebouwen geeft een kwaliteitsimpuls aan de Passage

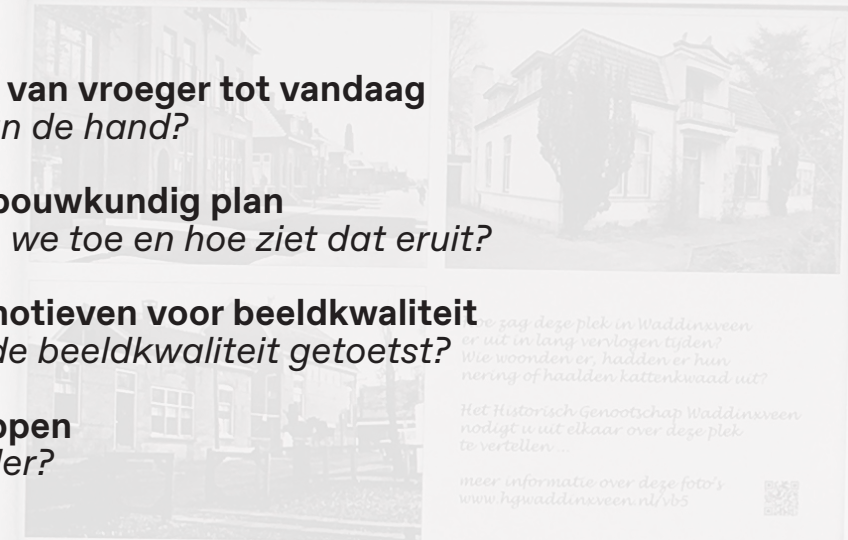
In dit document zijn het stedenbouwkundig plan en de regels voor beeldkwaliteit beschreven voor de ontwikkeling van de Passage in Waddinxveen. Het vormt daarmee de basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan “de Passage”, een ruimtelijk kader voor ontwikkelende partijen en een toetsingskader gedurende het bouw- en ontwikkelproces.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Leeswijzer

- A De Passage van vroeger tot vandaag**
Wat is er aan de hand?
- B Het stedenbouwkundig plan**
Wat voegen we toe en hoe ziet dat eruit?
- C Zeven leidmotieven voor beeldkwaliteit**
Hoe wordt de beeldkwaliteit getoetst?
- D Vervolgstappen**
Hoe nu verder?





Leuk dat je dit leest!

In dit boekje staan al onze ideeën en plannen voor de Passage in Waddinxveen. Een gebied wat velen kennen als winkelcentrum of als open plek in het centrum. Een plek vol met potentie: een droom voor een mooier Waddinxveen!

De afgelopen jaren is er door buurtbewoners, ondernemers, ontwerpers en de gemeente hard gewerkt om de beste ideeën voor de Passage te bundelen in een goed plan voor de plek. We zijn er trots op dat dat is gelukt en dat we het plan voor de plek kunnen bundelen.

Een plan waarmee we plek kunnen bieden aan Waddinxveners die een woning zoeken; een plan waar bestaande bewoners een fijnere leefomgeving krijgen; een plan wat bijdraagt aan het versterken van de kwaliteit van heel Waddinxveen.

Het is een ambitieus plan geworden, en ook daar zijn we trots op. De bijdrage van omwonenden en ondernemers uit de buurt heeft het plan scherp gemaakt en het karakter van Waddinxveen in het plan versterkt. Dank daarvoor.

Nu wordt het tijd om die droom ook te realiseren. Snel aan de slag!

Joe!

Leeswijzer

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor de Passage. Hiermee worden de ruimtelijke kaders beschreven voor de gewenste ontwikkelingen, voortbouwend op het Ambitiedocument de Passage, vastgesteld door de Gemeenteraad in januari 2022.

Dit document is opgebouwd uit de volgende onderdelen. Als eerste beschrijft het bondig de huidige situatie van de Passage met een samenvatting van de ruimtelijke analyse zoals die gedaan is in het eerder genoemde ambitiedocument.

Het tweede hoofdstuk laat het stedenbouwkundig plan zien, waarin de ruimtelijke structuur en verschillende deelonderwerpen worden beschreven.

In het derde hoofdstuk komen de regels voor de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing aan bod.

Het vierde en laatste hoofdstuk geeft een doorkijk op het proces en de vervolgstappen die verwacht worden.

A de Passage:
van vroeger
tot vandaag

De Passage...

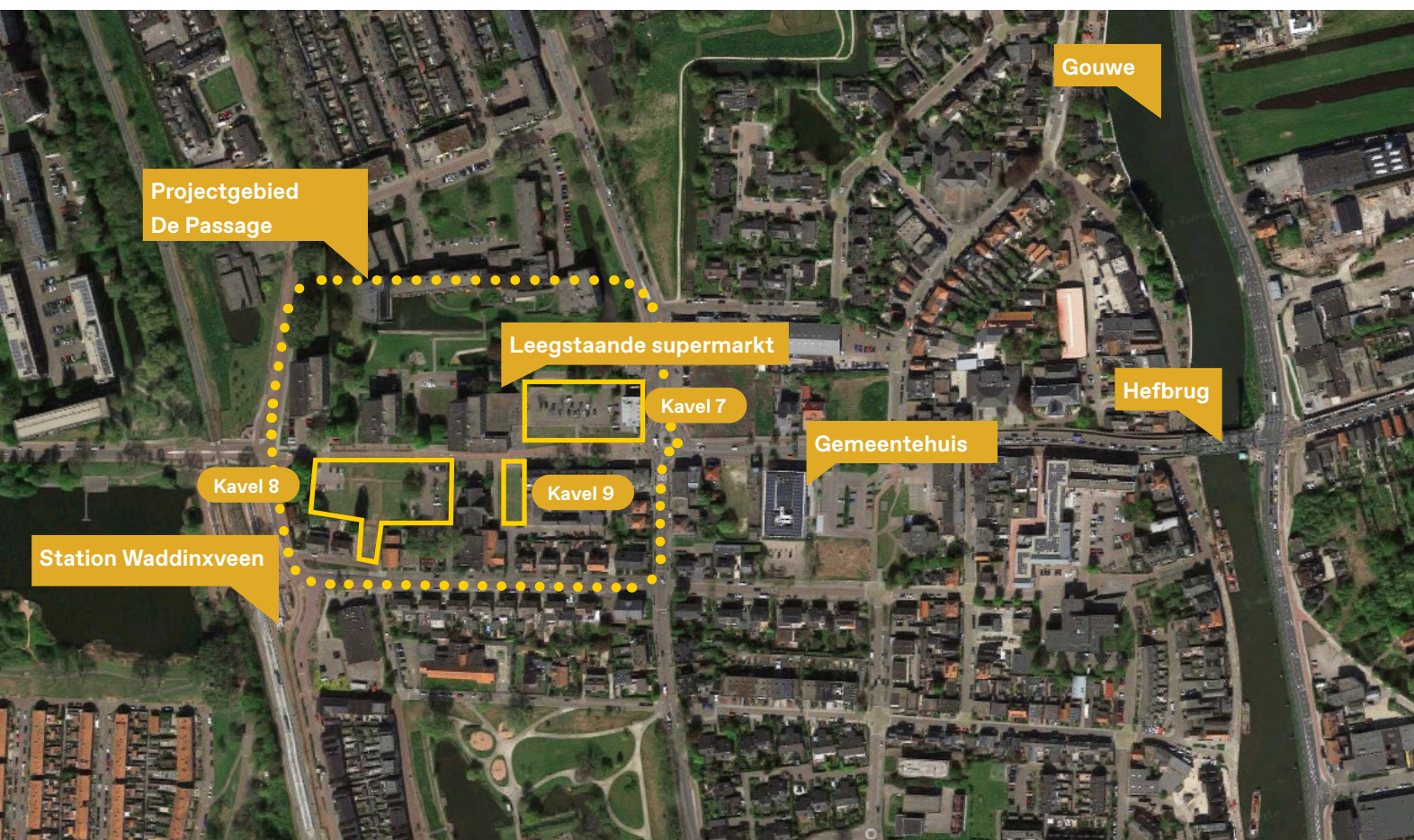
Het plangebied bevindt zich rondom de Passage, afgebakend door de Stationsstraat aan de zuidzijde, de Pr. Beatrixlaan en het Stationsplein aan de westzijde, de Kanaalstraat en de Juliana van Stolberglaan aan de oostzijde en het wooncomplex Souburgh aan de noordzijde. Binnen het gebied liggen drie woningbouw kavels met ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen, die zijn opgenomen in de gebiedsvisie van Station tot Brug (2017): kavels 7, 8 en 9. Daarnaast ligt er met de leegstaande supermarkt nog een belangrijke opgave voor de kwaliteit in het gebied en is deze als vierde woningbouw kavel in het plan toegevoegd. Ook het openbaar gebied in de omgeving van de genoemde kavels wordt meegenomen, om zo tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen.

Van oudsher was de Passage één van de oudste en meest belangrijkste straten van Waddinxveen. Sinds de aanleg van de brug over de Gouwe vormde de

Passage, toen nog Kerkstraat geheten, de belangrijkste verbinding tussen de westkant en de oostkant van het dorp. De kerk, winkels en het naburige station zorgden voor reuring en ontmoeting. In 1975 werd een overdekt winkelgebied opgeleverd waarmee de voormalige Kerkstraat een gebied voor voetgangers werd: de Passage.

Sinds de opening van het winkelcentrum Gouweplein in 2014 zijn veel winkels vertrokken naar het nieuwe winkelgebied en is de oude winkelpassage afgebroken. Daarmee is de reuring grotendeels verdwenen.

Door de jaren heen is het gebied meerdere keren van kleur veranderd, waardoor de samenhang en kwaliteit van het gebied is zoekgeraakt. De ooit statige centrale as van het dorp levert geen bijdrage meer aan de kwaliteit van het dorp. Een ruimtelijke en programmatische kwaliteitsimpuls is gewenst.



...een plek van reuring en ontmoeting

Sleutelkwartier

De kavels 7, 8 en 9 aan de Passage vallen binnen het programma Sleutelkwartier, het gebied tussen de Hefbrug en het station. Daar zullen conform de ontwikkelvisie 10 locaties ontwikkeld worden, waarbij het doel is om meer eenheid, samenhang en kwaliteit te maken.

In het Sleutelkwartier wordt een verdichting van het woonprogramma ingezet; zowel om meer woningen te bieden aan (toekomstige) inwoners als om meer kwaliteit te bieden aan de omgeving. Dit past bij de ligging van het plangebied nabij het station van Waddinxveen. De kavels aan de Passage hebben hier een belangrijk aandeel in. In de nieuwbouw staan ontmoeting en interactie centraal, passend bij het karakter van de locatie in het centrum van Waddinxveen.

De Passage krijgt een impuls

De ontwikkelingen aan de Passage gaan de gewenste kwaliteitsimpuls bieden. Het plan bestaat uit een mix van woningen (huur, koop, grondgebonden en gestapeld) en ondersteunende functies (gericht op dienstverlening, ambacht en zorg). De nieuwe woningen worden hoogwaardig en passen zorgvuldig in de bestaande omgeving. Samen met het ontwerp voor de openbare ruimte vormt de nieuwbouw in de Passage een fijne plek om te wonen, te werken en te verblijven. Daarnaast zullen er, uit het zicht en zorgvuldig ingepast, voldoende parkeerplekken gerealiseerd worden. Ook de openbare ruimte krijgt een impuls, daarvoor wordt een geactualiseerd inrichtingsplan opgesteld.



▲ Historische beelden van de Kruiskerk (boven) en de voormalige Spijsfabriek (onder)



▲ Branding en kavels 7, 8 & 9 binnen het Sleutelkwartier

Samenvatting van de ruimtelijke analyse

De Passage als straat of als stedelijke 'ruimte' wordt gemaakt door de gebouwen die aan de straat staan, zoals de woningen, de winkels en de kerk. De manier waarop deze gebouwen georiënteerd zijn en 'aan' de straat staan bepalen voor een belangrijk deel het karakter van de Passage.

Het karakter van de Passage is in de loop van de jaren vaak veranderd, met gebouwen die zijn toegevoegd en gesloopt. De sloop van de winkelpassage en de Spijsfabriek heeft geleid tot achterkanten die in het zicht zijn komen te staan. Dit leidde tot onduidelijke situaties, met gevels die nooit zijn ontworpen om aan een openbare ruimte te staan. De sloop zorgde daarnaast voor veel open ruimtes, wat leidt tot een onsamenhangend karakter van de straat.

Van veel gebouwen aan de Passage is onduidelijk of zij met een voorkant, zijkant of achterkant aan de straat staan, of ze hebben een weinig uitnodigende entree. Dit maakt het gebied minder levendig. Daarnaast is er vaak beperkte architectonische kwaliteit en achterstallig onderhoud, wat afbreuk doet aan de uitstraling op straat. De Kruiskerk is een karaktervol gebouw in het gebied, echter is ook hier een grote opknapbeurt nodig.

Het openbaar gebied is onduidelijk afgebakend en er zijn in de loop der jaren ongewenste hoekjes ontstaan zonder functie. Ondanks het autoluwe karakter is er veel parkeergelegenheid in het zicht van het openbaar gebied, wat de verblijfskwaliteit niet ten goede komt.

Aan de noordzijde van de Passage ligt een grotere groenstructuur, passend bij de moderne structuur van de appartementenblokken en het wooncomplex Souburgh. Hoewel er zichtrelaties zijn, is het gebied ruimtelijk niet bij de Passage betrokken.

Het is moeilijk voor te stellen dat deze straat ooit een duidelijke en voorname structuur van Waddinxveen is geweest. De verschillende panden geven onvoldoende samenhang aan de Passage, waardoor het onduidelijk is waar de straat begint of eindigt.



▲ De doorgaande structuur van de Passage is door de jaren heen verloren waardoor het gebied onsamenhangend is geworden en ruimtelijke kwaliteit mist.



▲ Deze leegstaande supermarkt is één van de plekken die slecht is onderhouden en door de vele hoekjes een nare plek in het gebied is geworden, met veel overlast.



▲ Het openbaar gebied is autoluw en daar schuilt de potentie van een fijne verblijfsomgeving.

Diagnose

De combinatie van de verschillende bouwstijlen en stedelijke structuren maakt het gebied in de Passage onsamenhangend. De ruimte 'loopt weg', om het in ruimtelijk vakjargon te beschrijven. De kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte is niet hoog, er is leegstand en sprake van een rommelig gevoelbeeld. Daarnaast mist de Passage stedelijke hiërarchie en architectonische kwaliteit. De autoluwe en groene openbare ruimte biedt potentie voor kwaliteit.

Ambities voor de Passage

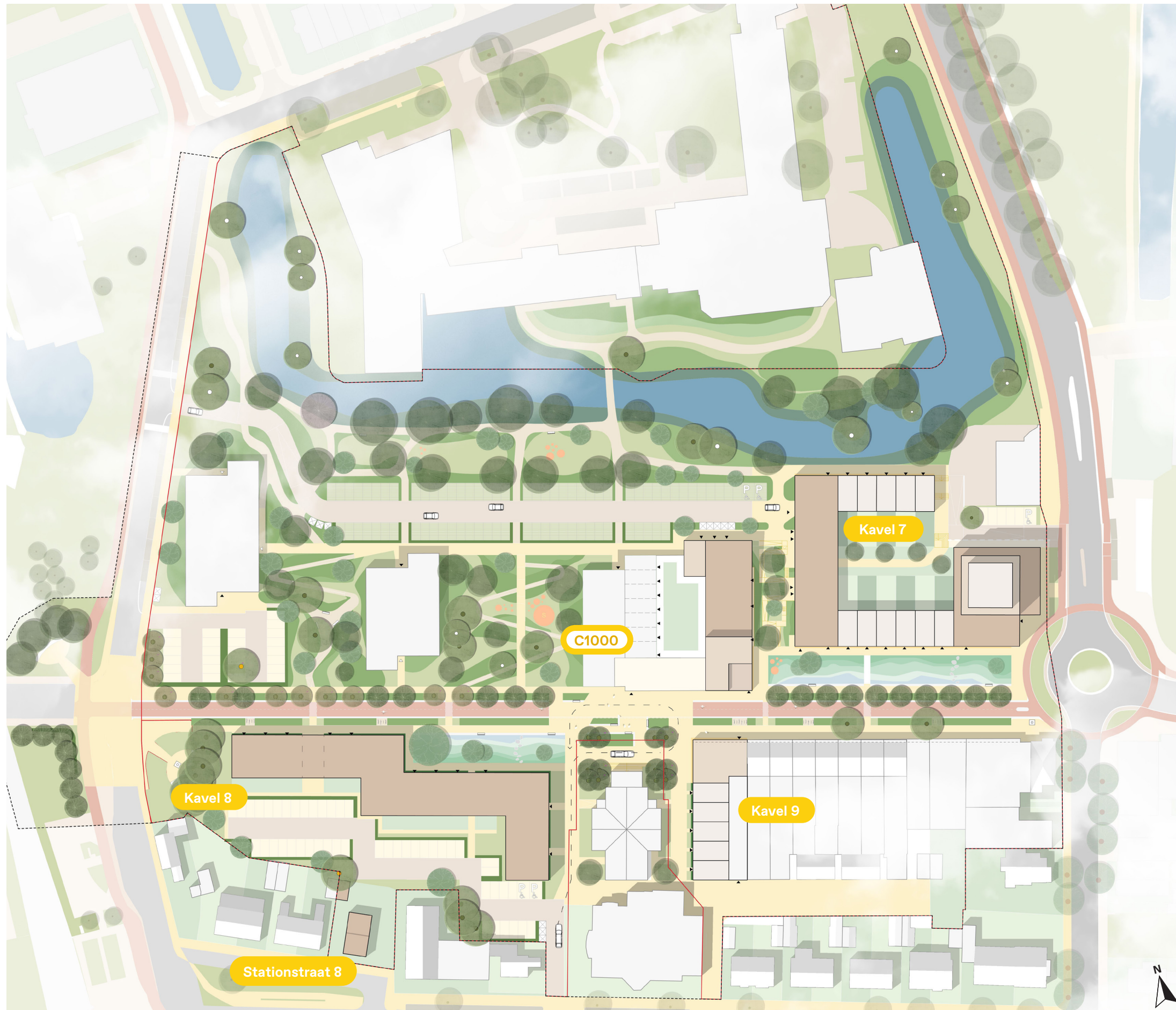
De situatie in de Passage vraagt om hiërarchie en leesbaarheid, met duidelijke rooilijnen en goede overgangen tussen privé en openbaar. Dit gaat samen met een nieuw inrichtingsplan voor de buitenruimte, wat uitgaat van het doorgaande karakter van de Passage als fiets- en wandelgebied, met een versterking van de verblijfskwaliteit.

De centrale ambitie zit in het versterken van de Passage als 'plek' en als onderdeel van het Sleutelkwartier. Er komen ruim 140 extra woningen en aanvullende voorzieningen, passend in de ambities van het Sleutelkwartier.

Met goede nieuwbouw krijgt de Passage een nieuwe tijdslaag, waarmee de straat wordt afgebakend, wordt geactiveerd en van een nieuwe impuls wordt voorzien. Hier ligt een kans om met nieuwbouw kwaliteit te maken!



B Stedenbouw- kundig plan voor de Passage



Met de nieuwe laag in de Passage ontstaat een fijne en samenhangende structuur

We voegen een nieuwe laag toe met ruimte voor wonen, voorzieningen, met creativiteit en meesterschap. Zo brengen we kwaliteit en samenhang aan in de Passage.

Met de voorgestelde nieuwbouw wordt een nieuwe tijdschaal toegevoegd aan de Passage, die structuur en levendigheid gaat aanbrengen. Daarbij is aansluiting gemaakt met de bestaande bebouwing. Met zowel grondgebonden woningen als appartementen en met een mix van lage en hogere bebouwing past de nieuwbouw bij de verschillende bestaande bebouwing. Heldere rooilijnen geven structuur aan de samenhang van de Passage en zorgen dat de straat weer als 'straat' gelezen wordt. De nieuwe bouwblokken worden uitgevoerd in hoogwaardig en zorgvuldig ontworpen metselwerk. Zo wordt het vakmanschap zichtbaar in het Sleutelkwartier.

De nieuwbouw bestaat uit verschillende onderdelen die in samenhang de gebiedsontwikkeling vormen. Op 'Kavel 7' stellen we - in samenhang met de oude C1000-locatie - een samengesteld blok voor met voorkanten aan de Passage, het Souburghpark en de Juliana van Stolberglaan. Een stoer accent markeert het Sleutelkwartier in Waddinxveen. Op 'Kavel 8' wordt met het voorgestelde gebouw verwezen naar de opbouw en architectuur van de vroegere Spijsfabriek. Op 'Kavel 9' wordt het bestaande blok afgemaakt met een hoekstuk wat een mooie overgang maakt tussen de verschillende pleintjes aan de Passage. Aan de Stationsstraat is één kavel beschikbaar ter hoogte van nr. 8.

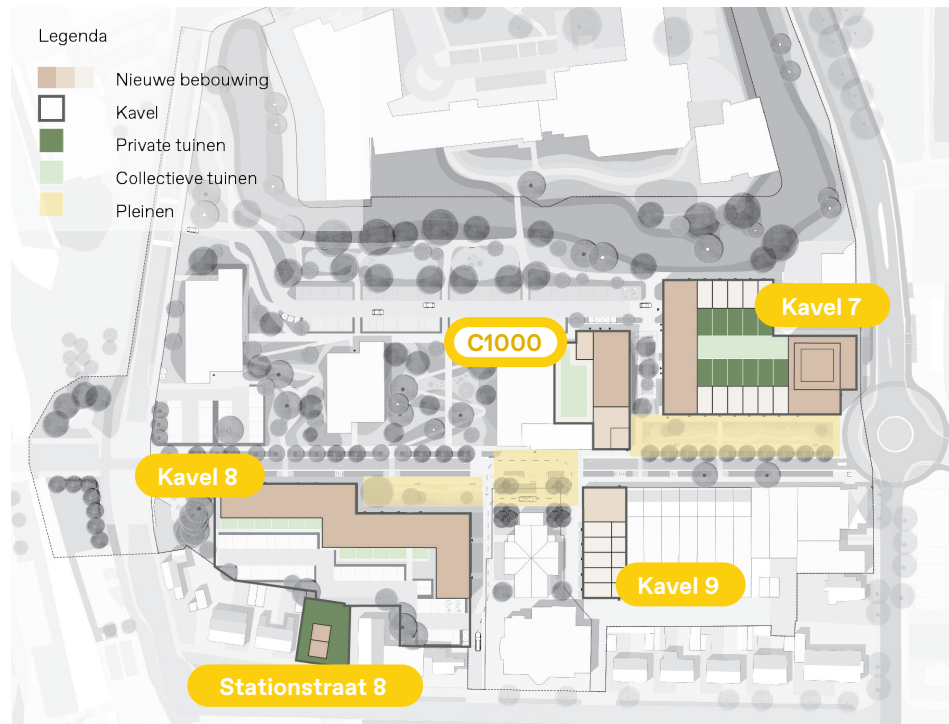
Naast de benoemde nieuwbouw is ook de C1000-locatie onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Op deze locatie wordt samen met de eigenaren onderzocht hoe de ontwikkelingen de ambities aan de Passage kunnen versterken.

Het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden in samenhang gezien en geschreven. Daarmee wordt de samenhang tussen de ontwikkelingen geborgd en wordt de maximale kwaliteit voor de Passage gerealiseerd.

Vijf planlocaties aan de Passage

De planlocaties aan de Passage geven een samenhangende structuur aan de wijk. De nieuwe gebouwen krijgen hun voorkanten aan de Passage en zorgen voor een duidelijke afbakening van de straat. Op de hoeken komen levendige plinten, met ruimte voor voorzieningen. De bebouwing benadrukt de Passage als straat en geeft vorm aan twee nieuwe verblijfspleintjes: ter plaatse van de kerk en tussen de oude winkelstrip en kavel 7.

Zo geven openbare ruimte en bebouwing samen een nieuw gezicht aan de straat.



Het stedenbouwkundig plan bestaat uit de volgende ontwikkelingen op vijf planlocaties:

Kavel 7: ca. 75 woningen in een mix van grondgebonden en appartementen. Het blok richt zich zowel op de Passage als het plantsoen ten noorden ervan. Onder het blok bevindt zich een parkeergarage. Op de hoek bij de rotonde is ruimte voor voorzieningen.

Kavel 8: Een langgerekt en geknikt woongebouw met appartementen en beneden-bovenwoningen, ca. 40 woningen. De opbouw en architectuur verwijst naar de voormalige spijsfabriek.

Kavel 9: Combinatie van ca. 10 appartementen en rijwoningen met inpandige parkeergarage, geïntendeerd op de Kruiskerk en de Passage.

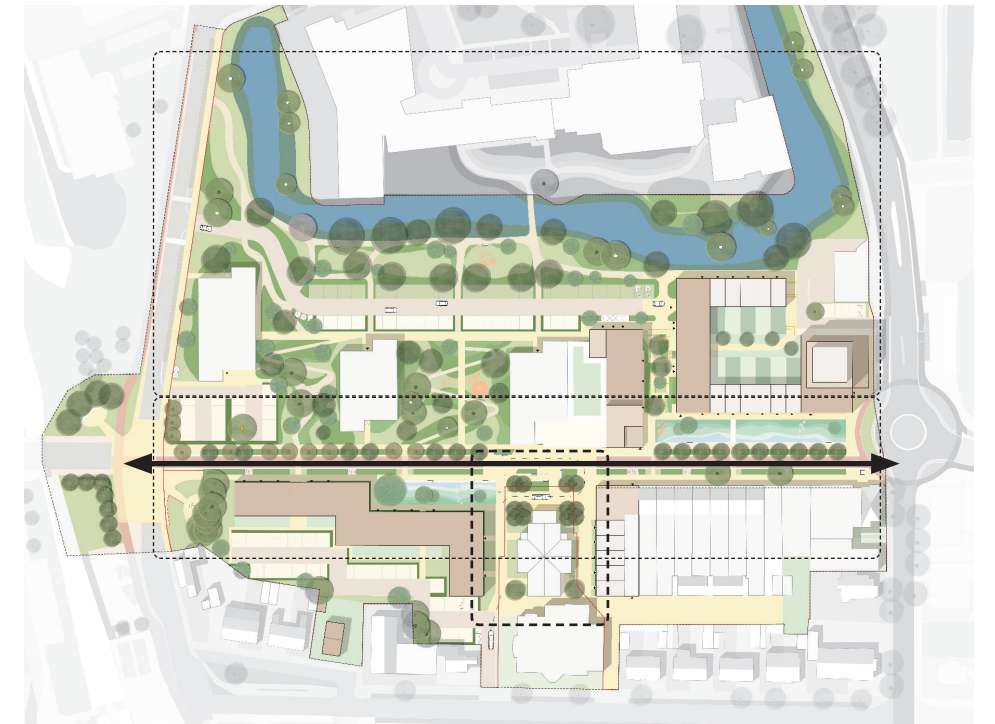
Stationsstraat 8: Eén vrijstaande woning, uitgevoerd in lijn met de bestaande rijwoningen.

C1000-locatie: ca. 30 appartementen rondom een binnentuin, ter plaatse van het leegstaande magazijn waar voorheen de C1000 was gevestigd.

Meer verblijfskwaliteit in de buitenruimte

De Passage blijft autovrij en wordt gekenmerkt door een hoge verblijfskwaliteit en veel ruimte voor de voetganger.

Aan de noordzijde van de Passage worden de parkeerplaatsen en de toegang naar de garage van kavel 7 verbonden naar de Pr. Beatrixlaan. Dit gaat niet alleen de verkeersveiligheid, maar ook de kwaliteit van het hele aanliggende park verbeteren. Daarnaast worden het Souburghpark, de Naald en het gebied tussen de flats opnieuw ingericht.



▲ De buitenruimte wordt ontworpen aan de hand van drie zones: De Passage, het park en het plein. De openbare ruimte krijgt een groenere en landschappelijker sfeer, met bomenrijen, beplanting en een gezellig plein waar je fijn kan zitten.



▲ Voorbeeld van een 'regentuin', een manier om water op te vangen en kwaliteit te geven aan het pleintje op de Passage.



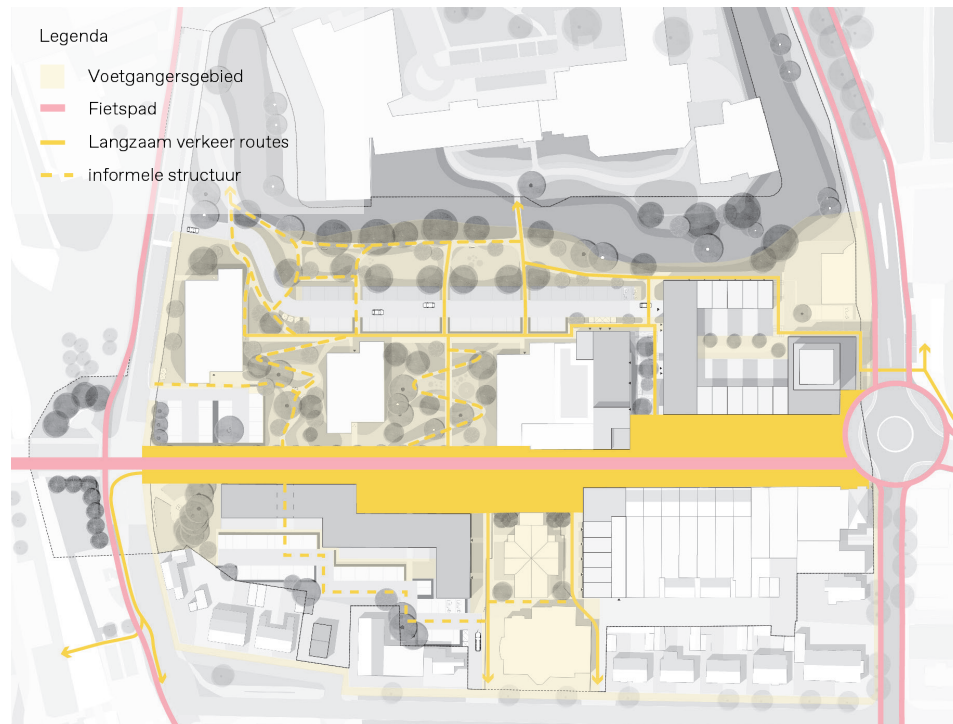
▲ Voorbeeld van zitelementen bij de Kruiskerk, die uitnodigen om een praatje te maken met elkaar.

Wandelen en fietsen door de Passage

De Passage krijgt een nieuwe inrichting met een wandelgebied en een fietspad en wordt als schakel in het Waddinxveense netwerk versterkt. Dwars op deze as ontstaan nieuwe wandelverbindingen tussen de Prinses Beatrixlaan, Souburghlaan, het complex Souburgh, het station en het Gouweplein.

Aan de noordzijde krijgt het openbaar groen tussen de Passage en Souburgh een herinrichting waardoor het beter gebruikt kan worden.

Er komt een nieuwe inrit vanaf de Beatrixlaan die het plangebied toegankelijk maakt. Het parkje zelf krijgt informele wandelroutes voor buurtbewoners, waarmee het groene gebied beter aan de Passage en de omliggende buurten wordt verbonden.



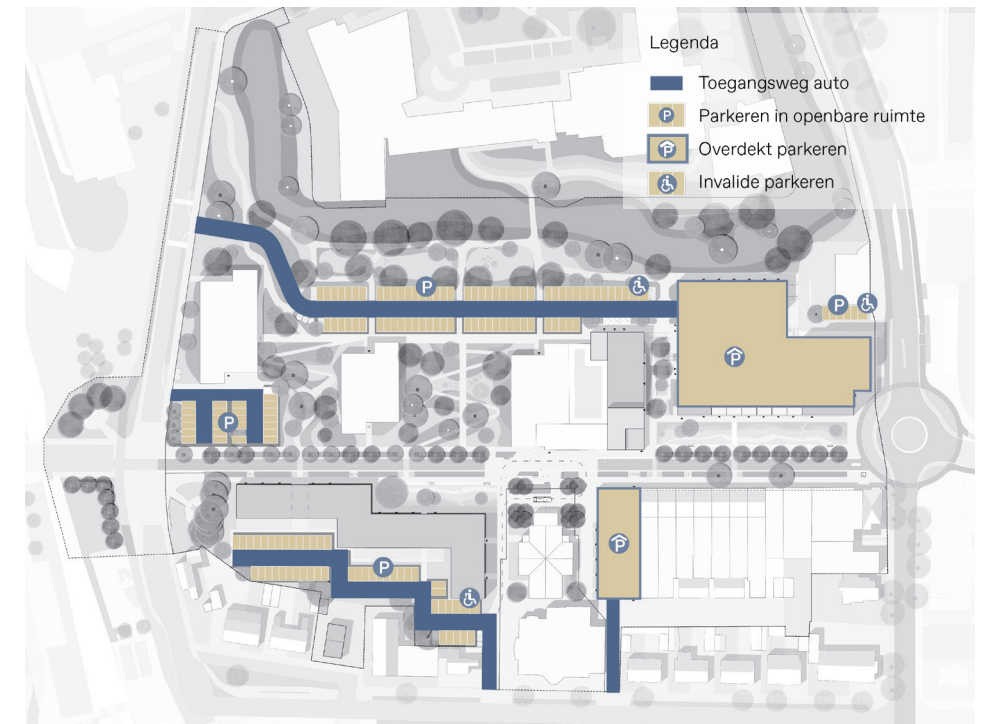
Autostraten en parkeren

De auto-ontsluiting ligt aan de achterzijde van het gebied. Deze wijziging, waarbij de nieuwe uitrit aan de Pr. Beatrixlaan, moet zorgen voor een veiliger uitrit en minder belasting op de drukke Juliana van Stolberglaan.

Aan de nieuwe uitrit komt voldoende ruimte om te parkeren voor bezoekers en bestaande bewoners. In het ontwerp is rekening gehouden met snelheidsverlagende maatregelen.

Nieuwe bewoners parkeren op eigen terrein: bijvoorbeeld in het hof (kavel 8) of kopen bij hun woning een gebouwde parkeerplaats (zoals kavels 7 en 9).

Het aantal geplande parkeerplaatsen is gebaseerd op het verkeerskundig rapport van adviesbureau RHDHV, mede gebaseerd op een aantal tellingen welke speciaal zijn uitgevoerd voor deze ontwikkeling.



Een passende woning voor een brede doelgroep



In het stedenbouwkundig plan is een gemengd aanbod van nieuwe woningen opgenomen, variërend van grondgebonden stadswoningen tot verschillende soorten appartementen en van sociale huurwoningen tot diverse categorieën koop. Daarnaast is rekening gehouden met niet-wonen functies, die bijdragen aan de levendigheid in de Passage.

Nieuwe woningen in de Passage

Totaal zijn in het plan 144 woningen opgenomen, waarvan 112 woningen gepland zijn op de kavels 7, 8 en 9, en 32 woningen voorzien zijn in de overige ontwikkellocaties.

Op kavels 7 en 9 worden koopwoningen voorzien in een mix van grondgebonden woningen en appartementen.

Op kavel 8 wordt een combinatie van appartementen in de sociale sector en beneden-boven-woningen in de middenhuurcategorie voorzien. Laatstgenoemde woningen bieden kansen als atelierwoningen.

De woningaantallen op de overige ontwikkellocaties zijn ter indicatie en zullen per ontwikkeling als maatwerk worden voorzien. Daarbij dient deze indicatie als leidraad.

Commerciële ruimte

Op kavels 7, 9 en de C1000-locatie is in de plinten rekening gehouden met ontwikkelruimte voor niet-wonen functies. Deze kunnen commercieel verhuurd worden of ingezet worden als maatschappelijke ruimte. Dit wordt nader uitgewerkt in samenhang met de vraag naar niet-wonen functies in het gehele Sleutelkwartier.

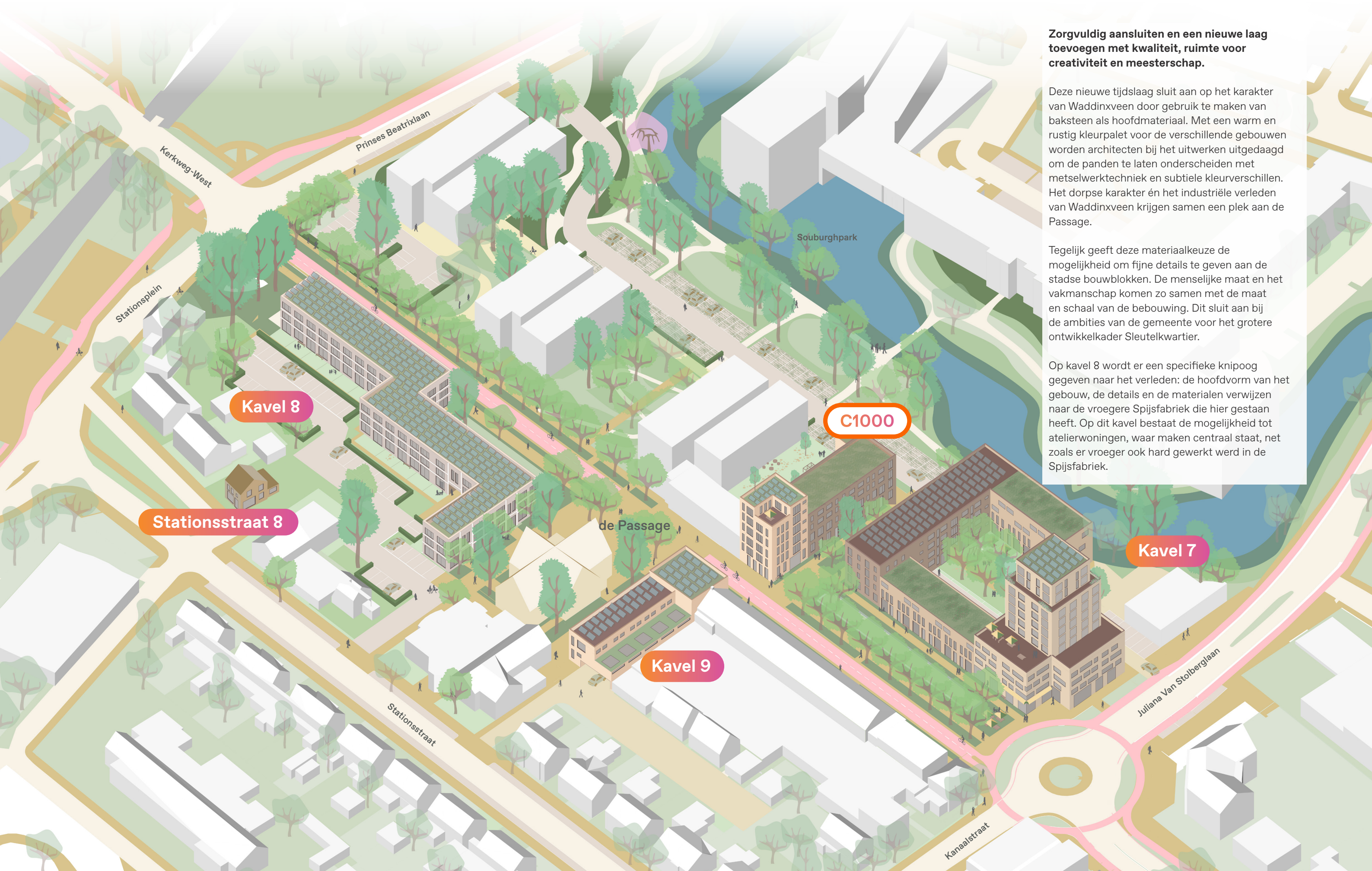
Locatie	Bouwdeel	Type	Sector	m ² BVO / w	Aantal won.
Kavel 7	A1.1	Penthouses	Dure koop	150	2
	A1.2	Appartementen	Dure koop	134	10
	A2	Appartementen	Dure koop	153	12
	B	Grondgebonden	Dure koop	162	6
	C	Appartementen	Goedkope koop	80	24
Kavel 8	D	Grondgebonden	Dure koop	216	5
	A	Appartementen	Sociale huur	85	23
Kavel 9	B	Beneden-Bovenwoning	Middenhuur	115	20 *
	A	Appartementen	Goedkope Koop	70	5
C1000	B	Grondgebonden	Dure Koop	135	5
		Appartementen	Goedkope Koop	n.t.b.	31
Stationsstraat 8		Grondgebonden	Dure Koop	200	1
Totaal aantal woningen					144

Commerciële functies **

C1000-locatie	316 m ²
Commerciële plint (Kavel 7)	616 m ²
Maatschappelijke dienstverlening (Kavel 7, 1 ^e verdieping hoogbouw)	616 m ²
Commerciële plint (Kavel 9)	125 m ²

*In plaats van de middenhuur woningen op kavel 8B kunnen hier ook (maximaal 27) sociale woningen worden gerealiseerd.

**Eventuele werkfuncties aan huis zijn niet meegenomen in de hoeveelheid commerciële functies.



Zorgvuldig aansluiten en een nieuwe laag toevoegen met kwaliteit, ruimte voor creativiteit en meesterschap.

Deze nieuwe tijdslaag sluit aan op het karakter van Waddinxveen door gebruik te maken van baksteen als hoofdmateriaal. Met een warm en rustig kleurpalet voor de verschillende gebouwen worden architecten bij het uitwerken uitgedaagd om de panden te laten onderscheiden met metselwerktechniek en subtiele kleurverschillen. Het dorpse karakter én het industriële verleden van Waddinxveen krijgen samen een plek aan de Passage.

Tegelijk geeft deze materiaalkeuze de mogelijkheid om fijne details te geven aan de stadse bouwblokken. De menselijke maat en het vakmanschap komen zo samen met de maat en schaal van de bebouwing. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente voor het grotere ontwikkelkader Sleutelkwartier.

Op kavel 8 wordt er een specifieke knipoog gegeven naar het verleden: de hoofdvorm van het gebouw, de details en de materialen verwijzen naar de vroegere Spijsfabriek die hier gestaan heeft. Op dit kavel bestaat de mogelijkheid tot atelierwoningen, waar maken centraal staat, net zoals er vroeger ook hard gewerkt werd in de Spijsfabriek.

Kavel 7 | Randvoorwaarden voor ontwerp

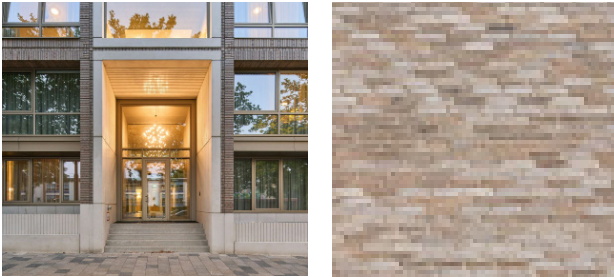
Kavel 7 is aaneensluitend ontworpen, waarbij de afzonderlijke eenheden te herkennen zijn door subtiële verschillen in patroon en/of kleur van het metselwerk. Dit is uitgebreider toegelicht in het Beeldkwaliteitsplan.

Het blok bestaat uit bouwdelen; A) het hoekblok met accent; B) Rijwoningen aan de Passagezijde; C) Appartementenblok aan de Passagedwarsstraat en D) de rijwoningen aan het Souburghpark.

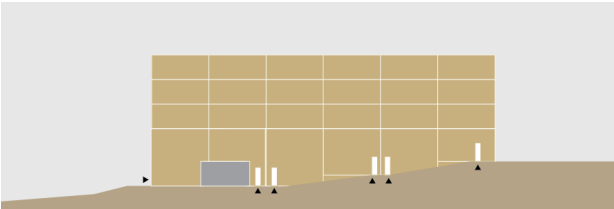
Hoogteverschil

Tussen de noordzijde en de zuidzijde van het blok is een bestaand hoogteverschil van ca 3 meter, waarbij de Passagezijde hoger gelegen is. Het ontwerp speelt in op dit hoogteverschil door de woningen aan de Souburghzijde en Passagedwarsstraat een verhoogde of extra halve verdieping te bouwen, waardoor deze woningen met voordeur aan het maaiveld staan. (zie doorsnede onderaan deze pagina).

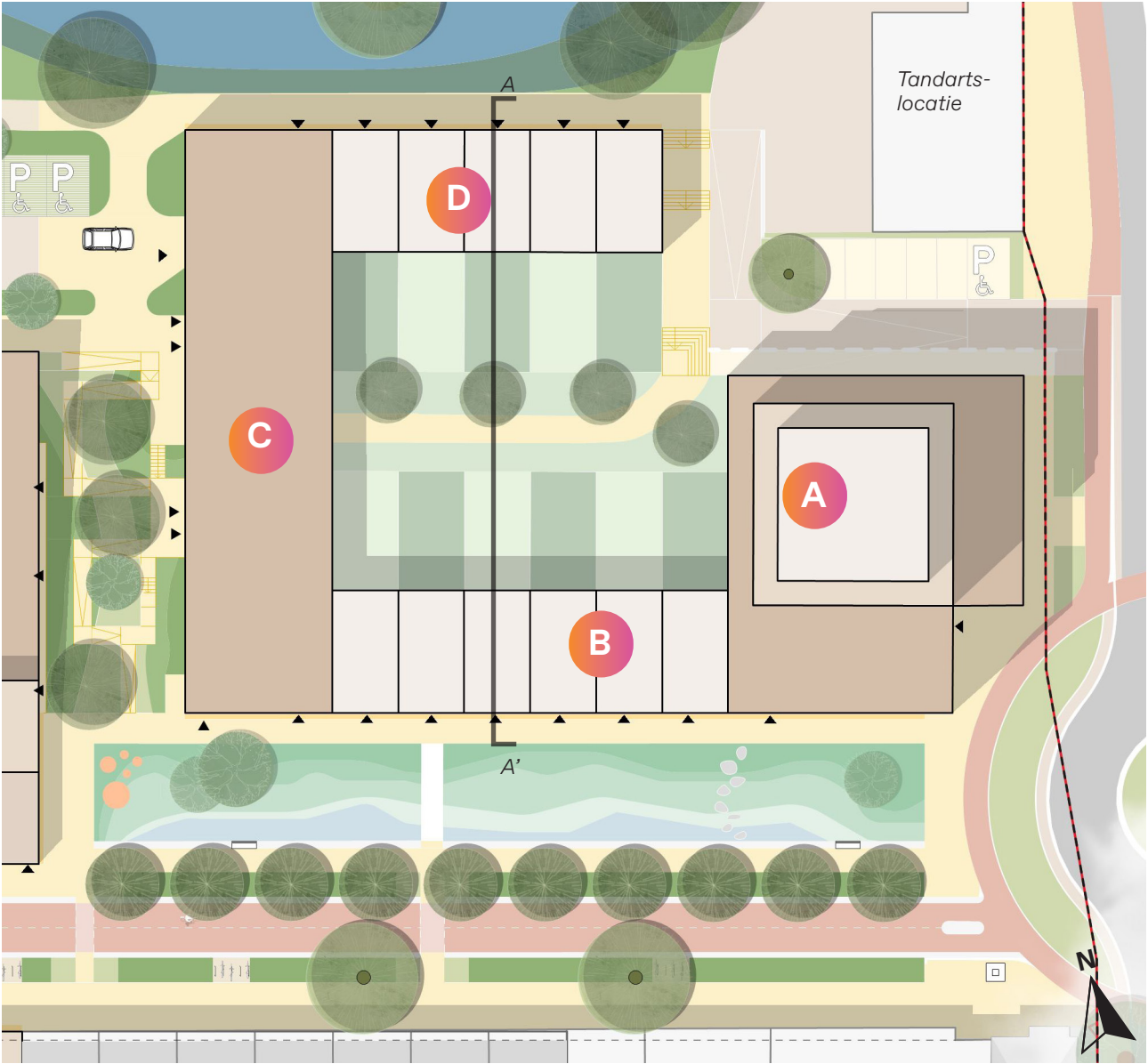
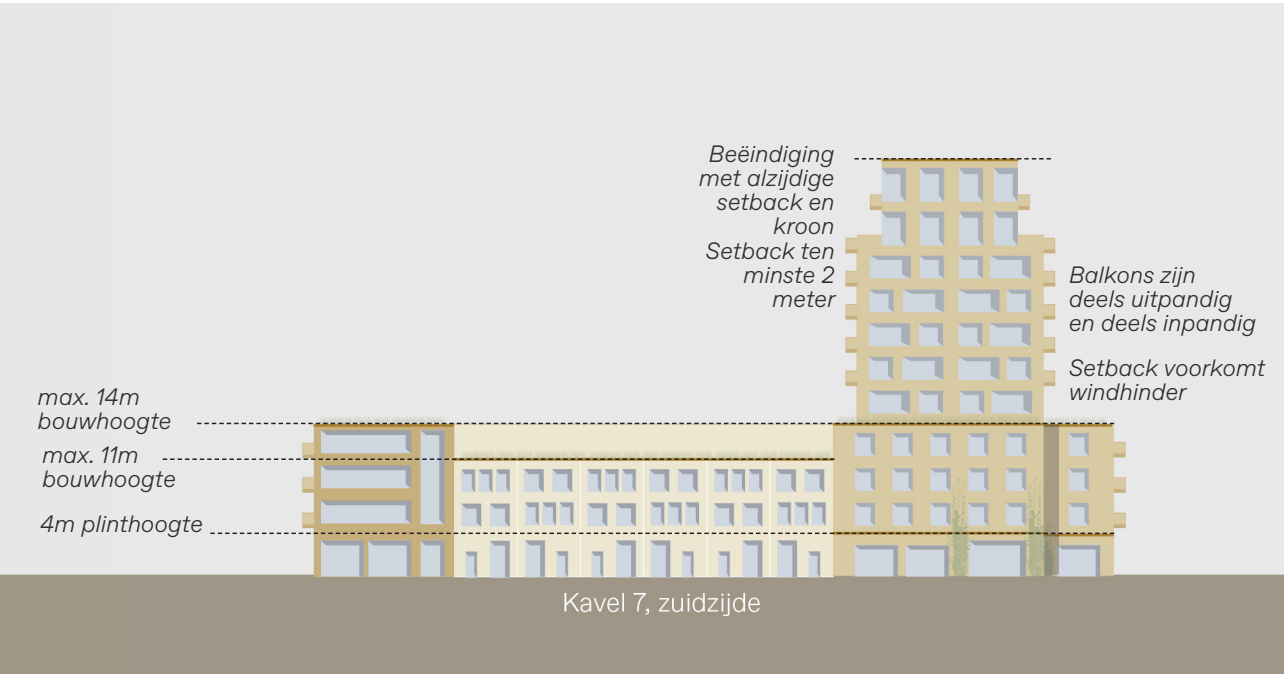
De woningen met de voordeuren aan de Passagedwarsstraat krijgen een deels verlaagde begane grondverdieping, waardoor de voordeur met de helling- en trappartij mee gaat.



▲ Referenties voor de uitstraling



▲ Aanzicht van bouwdeel C (Passagedwarsstraat) met de organisatie van de voordeuren aan maaiveld.



Parkeren

Het hoogteverschil tussen de Passage en Souburghpark wordt benut om een inpandige parkeeroplossing te maken. Deze is voor de bewoners van Kavel 7 en de nabijgelegen C1000-ontwikkeling. De entree komt uit op de straat langs het Souburghpark, richting de Pr. Beatrixlaan.

Bij het pand waar nu de tandarts is gevestigd (Juliana van Stolberglaan 4) is rekening gehouden met enkele parkeerplaatsen ten behoeve van de voorzieningen.

Fietsparkeren

Fietsparkeren is inpandig opgelost, hetzij individueel, hetzij collectief. De fietsenstalling is gelijkvloers bereikbaar vanaf het fietspad aan de Passage, waarmee het gebruik van de fiets makkelijk en aantrekkelijk wordt gemaakt.



▲ *Doorsnede A-A' met de organisatie van de parkeeroplossing en de rijwoningen. Aan de parkzijde van het blok staat de voorzijde van de woning voor de parkeergarage.*

Basement - Middenbouw - Kroon

De gebouwen zijn opgebouwd uit een plint, een middenstuk en een kroon. De kroon mag expressief zijn of subtiel. Het hoogteaccent op dit kavel zal de kroon bestaan uit een aantal (minimaal 2) terugspringende bouwlagen. Deze setback is minimaal 2 meter diep, om de woningen te voorzien van een dakterras/ balkon. Elk gebouw staat op de grond met een plint, heeft een middendeel en een bijzondere beëindiging aan de bovenzijde.

Uitgebreidere toelichting is te vinden in het hoofdstuk Beeldkwaliteitsplan (p.58).



▲ *Voorbeeld van een kroon die expressief is in vormtaal en subtiel in materialisatie. De kroon ligt terug ten opzichte van het middenstuk.*



▲ *Voorbeeld van een kroon die subtiel is in vormtaal en expressief in materialisatie.*

Kavel 8 | Randvoorwaarden voor ontwerp

Op de Spijsfabriek-locatie wordt met de stedenbouwkundige massa een knipoog gegeven naar de voormalige fabriek.

In dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen over gevelindeling, gevelritmiek en decoratieprogramma die passen bij de ambities van het plan. De historische elementen kunnen als inspiratiebron worden gebruikt. In onderstaande schets is aangegeven hoe de horizontaliteit van het voormalige gevelbeeld zichtbaar te maken. Daarbij wordt nadrukkelijk gevraagd niet het historische te kopiëren, maar een tijdloos en kwalitatief gebouw te ontwerpen wat het verhaal van het verleden vertaalt in een hoogwaardig en zorgvuldig gedetailleerd ontwerp.

Programma

De woningen op kavel 8 zijn kansrijk om in corporatieverband te worden ontwikkeld. Daarbij is het interessant om op deze locatie atelierruimte aan de woningen toe te voegen, gezien de voorzijde van de woningen aan de noordzijde grenst. De plintheogte van 4 meter draagt bij aan goede werkruimtes.

De ruimtelijke organisatie van het programma zoals weergegeven op p.20 is voor kavel 8 indicatief en kan in samenspraak met ontwikkelaar en architect worden geoptimaliseerd.

Parkeren

Autoparkeren wordt georganiseerd op het binnenterrein achter het bouwblok, tussen de Passage en de Stationsstraat. Dit parkeerterrein is openbaar toegankelijk. Bij het ontwerpen ervan moet rekening gehouden worden met klimaatadaptieve maatregelen, om wateroverlast en hittestress te voorkomen.

Fietsparkeren wordt dicht bij de voordeur opgelost, bij voorkeur inpandig of op het binnenterrein, gelijkvloers met het fietspad.

Doorwaadbaarheid

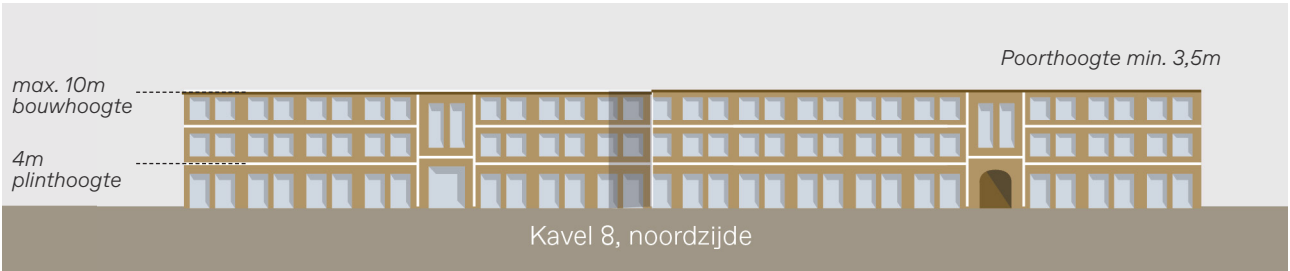
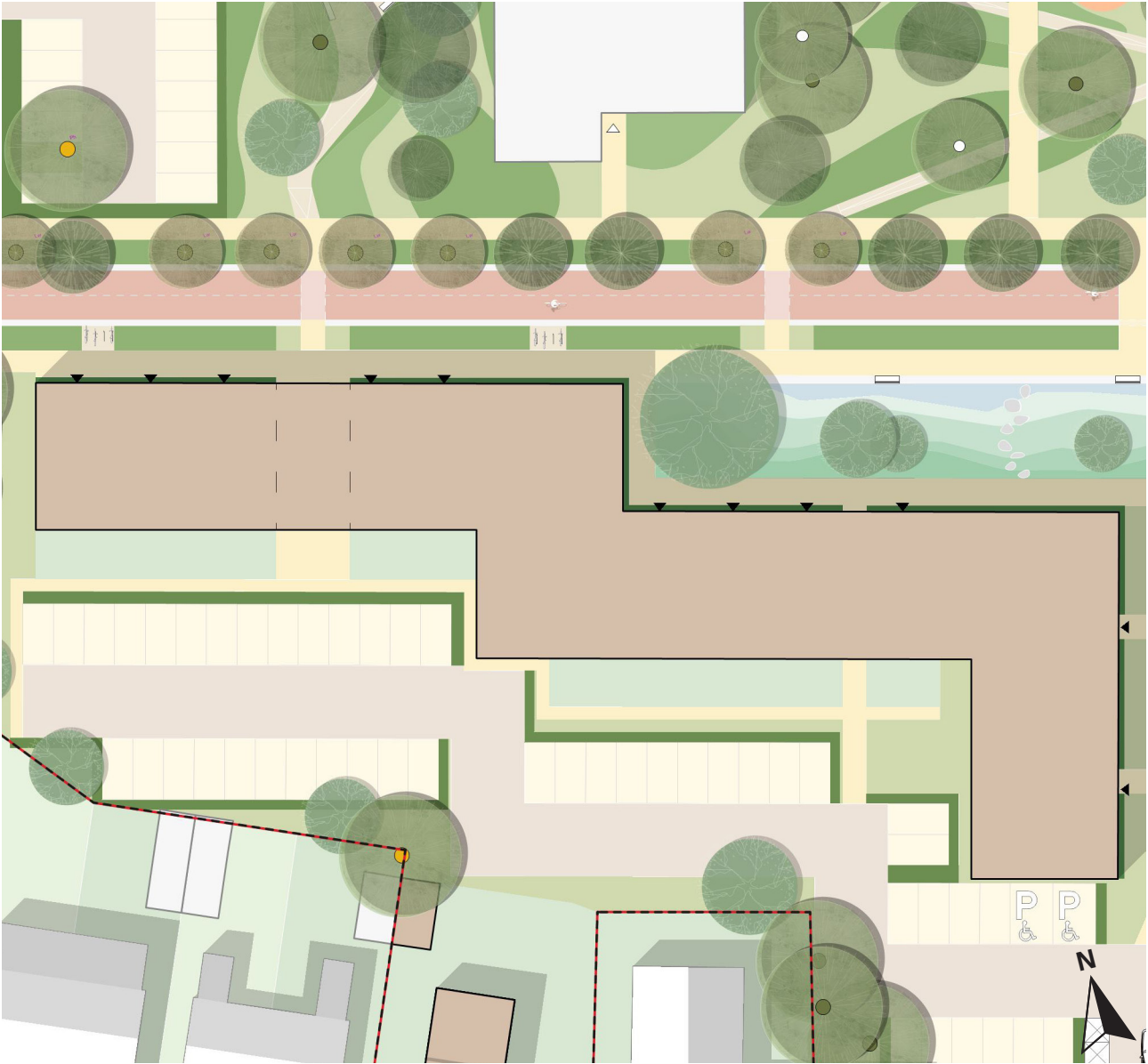
In de westelijke vleugel van het gebouw draagt een poortje door het gebouw bij aan een sociaal veilige verbinding van het parkeerterrein naar de Passage. Wanneer de entree naar de bovenwoningen hieraan wordt gekoppeld ontstaat een prachtige statige entreepartij.



▲ Archiefphoto's van de Spijsfabriek



▲ Voorbeeld van een poortje door het gebouw, hier gecombineerd met entree naar de bovengelegen woningen.



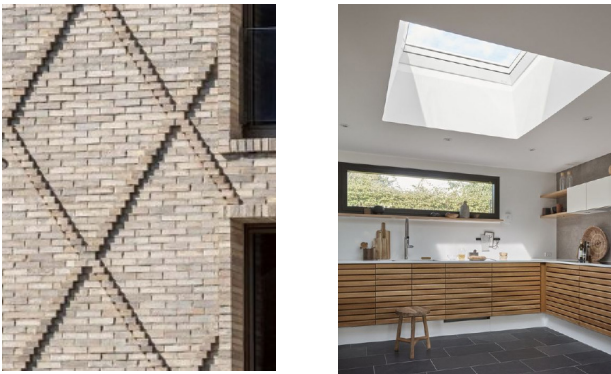
▲ Schetsmatige impressie van de uitstraling

Kavel 9 | Randvoorwaarden voor ontwerp

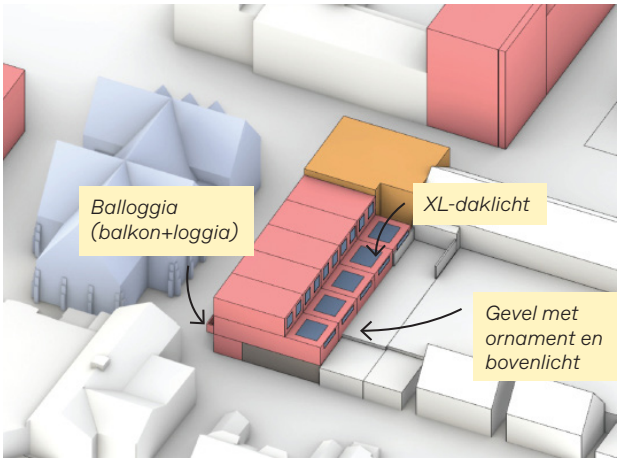
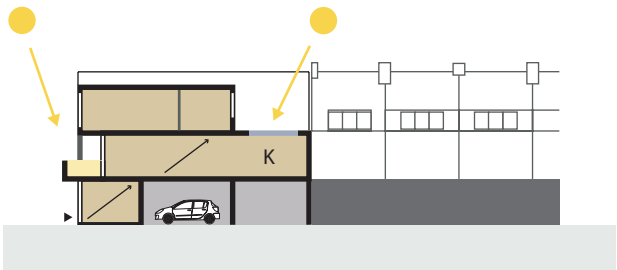
Op de hoek van de Passage en het Kerkplein komt een bouwblok wat bestaat uit enkele rijwoningen en een appartementenblok op de hoek. Er wordt in het blok voorzien in een garage, fietsenberging en opslagberging.

In de plint van het hoekblok is ruimte voor publieke of commerciële functie. Dit kan eventueel ook een woning zijn.

Rugzakwoningen
Zoals in onderstaande schets weergegeven, krijgen de vijf rijwoningen een rugzak-organisatie, met een entree op de begane grond en twee woonlagen daarboven. De woningen zijn bijzonder georganiseerd, met een groot daklicht op de eerste verdieping en een bovenlicht boven de keukenblokken, zodat er geen directe inkijk bij de bestaande bewoners is. Deze woningen hebben een buitenruimte die deels inpandig en deels uitpandig is, aan de kerkzijde.



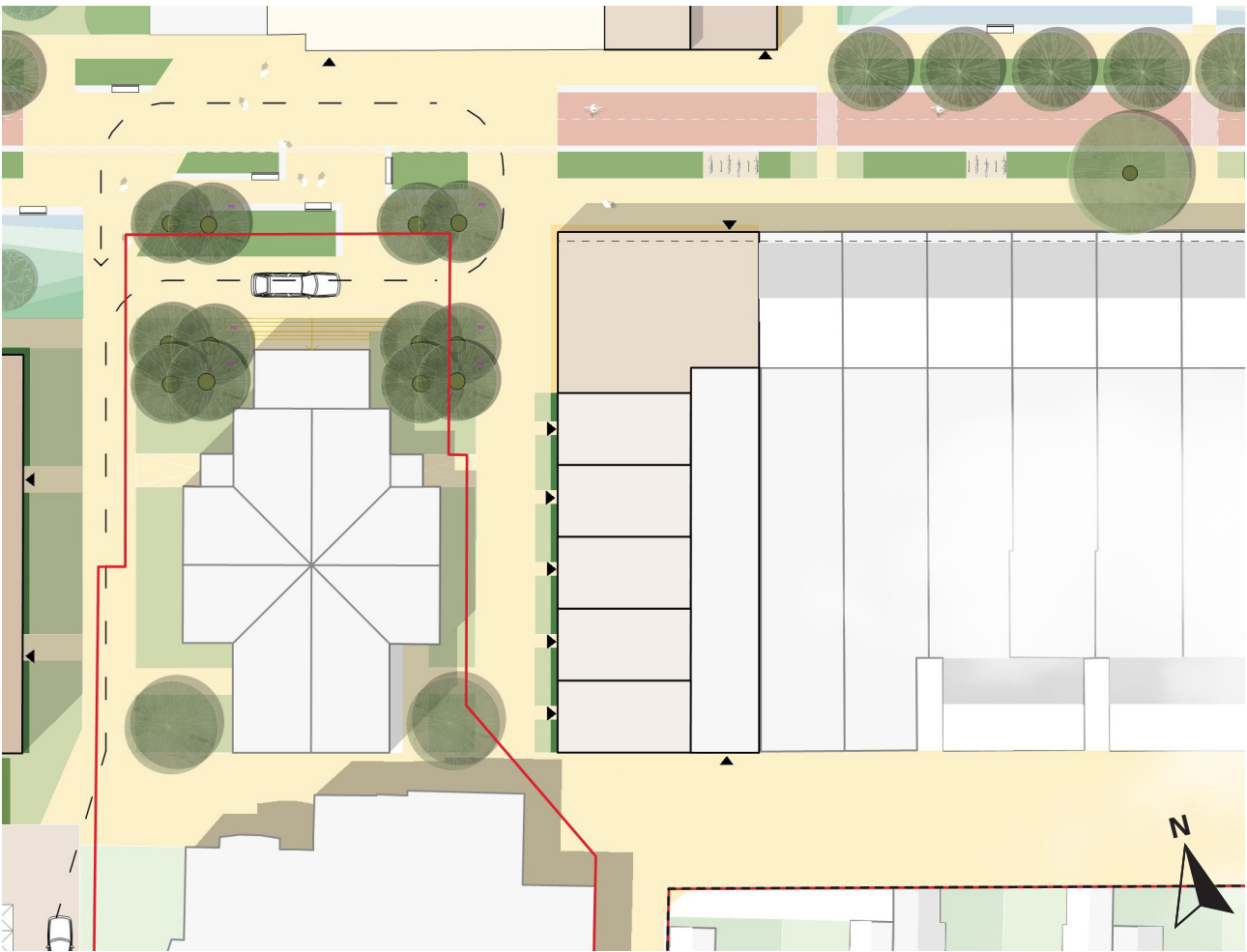
▲ Inspiratiebeeld voor ornamenten in de gevel en een dak- en bovenlicht aan de achterzijde



▲ Doorsnede en 3D-beeld met toelichting hoe dak- en bovenlicht zijn georganiseerd



▲ Schetsmatige impressie van de uitstraling



Aansluiting met bestaande winkelpui
Bij de bestaande panden van de winkelstrip is een pui met luifel geplaatst voor de oorspronkelijke bakstenen gevel. Voor het ontwikkelen van het nieuwe hoekblok geldt als volgt: als er een *andere functie dan wonen* op de begane grond komt, dan moet de *rooilijn* van de gevel van de begane grond aangesloten worden op de rooilijnen van de bestaande puien, op de kadastrale grens. De bovengelige verdiepingen liggen gelijk met de woonverdieping boven de winkels. Plintheogte blijft 4 meter.

In het geval er op de begane grond een woonfunctie ligt, dan komt de pui niet naar voren en wordt het hele blok uitgelijnd op de gemetselde gevel van de woonverdiepingen van het laatste woonhuis. De ruimte tussen gevel en pui wordt dan een Delftse Stoep en/of geveltuin.



▲ Doorsnedes laten zien hoe de aansluiting van de rooilijn van de begane grond op de bestaande winkelstrip afhangt van de functie in de plint

C1000-locatie | Randvoorwaarden voor ontwerp

Aan de Passage staat naast Kavel 7 ook een leegstaande supermarkt, die op dit moment in bezit is van zorgorganisatie Gemiva. Het leegstaande pand ligt deels onder appartementen en ligt deels tegen de oostelijke kant van het appartementengebouw aan. Het is deel van de VVE.

De leegstand leidt op verschillende punten tot onoverzichtelijke hoeken, tot achterstallig onderhoud en in algemene zin tot een onprettige plek in het gebied. Daarom is de locatie opgenomen in dit stedenbouwkundig plan.

Transformatie

Zoals in naaststaande schets weergegeven, kan het magazijn van de C1000 worden gesloopt en worden vervangen voor ca. 30 appartementen rondom een collectieve binnentuin. De appartementen die aan maaiveld gesitueerd zijn, krijgen een voordeur aan de straat. Deze situatie is vergelijkbaar met bouwdeel C op kavel 7.

Aan de noordzijde van het blok is voorzien in enkele rugzak-maisonettes, die aan maaiveld hun voordeur

hebben, om zo de sociale veiligheid aan de parkzijde te verbeteren.

Op de hoek van de Passage, aan het plein bij de Kruiskerk en onder de bestaande appartementen is een commerciële plint voorzien met mogelijk ruimte voor een lichte horecafunctie. Deze plint heeft een ruimte verdiepingshoogte van 4m.

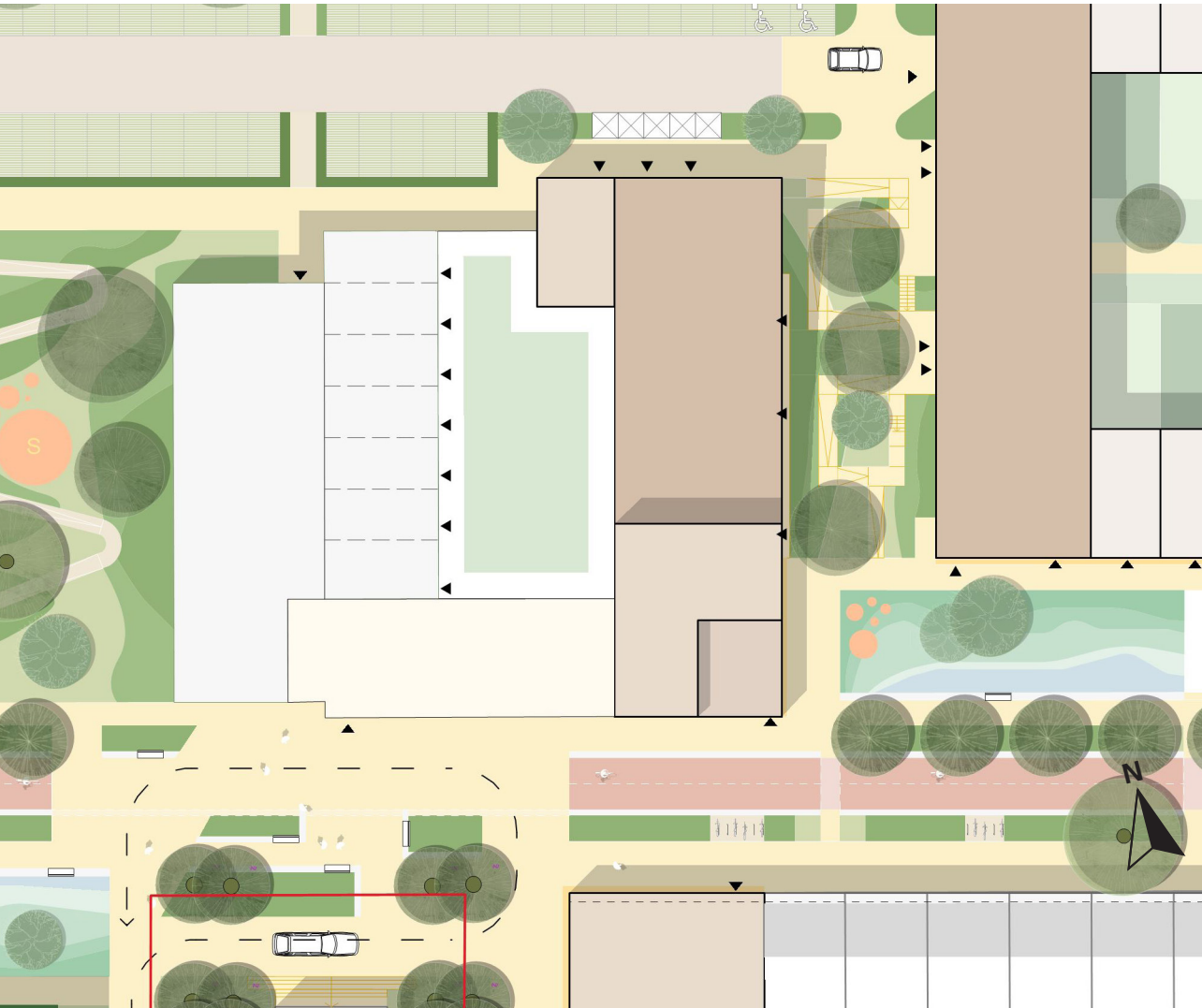
Voor deze ontwikkeling zijn dezelfde beeldkwaliteitsprincipes van toepassing als de overige kavels in het plangebied.

Samenhang met de andere ontwikkelingen

Deze locatie is belangrijk voor de samenhang tussen de andere kavels. Ruimtelijk geeft het, samen met kavel 7, vorm aan de Passagedwarsstraat die het park met de Passage verbindt. Het hogere accent op de hoek brengt balans tussen de verschillende ontwikkelingen, met een hoge plint waar een duidelijke hoofdentree is georganiseerd. Net als het accent op kavel 7 wordt ook hier gewerkt met een (gedeeltelijke) setback, van één bouwlaag.



▲ 3D-schets die de mogelijkheden laat zien van het ontwikkelen van de zijvleugel van de voormalige C1000-locatie tot een samenhangend appartementengebouw om een collectieve binnentuin. NB. de omgeving op deze schets is gebaseerd op een verouderd ontwerp van kavel 7. (Schets door bureau Wissing)



▲ De voorgestelde ontwikkeling in relatie tot kavels 7 en 9.

De transformatie van deze locatie zorgt ervoor dat de problematiek van de huidige leegstand (met dode hoeken en onoverzichtelijke plekken) wordt aangepakt. Het versterkt daarmee de planontwikkeling als geheel.

Binnentuin

De nieuw aan te bouwen delen vormen samen met het bestaande deel een bouwblok met een binnentuin. Deze binnentuin is voor alle bewoners toegankelijk en niet publiek opengesteld. De afscherming tussen de

binnentuin en het openbaar gebied moet hoogwaardig en zorgvuldig worden vormgegeven, zodat deze uitnodigt tot ontmoeting en interactie en de sociale cohesie en veiligheid versterkt.

Parkeren

Een deel van de toekomstige bewoners van deze woningen zullen een parkeerplaats afnemen in de garage onder kavel 7. Fietsparkeren moet in de ontwikkeling zelf worden opgelost.

Stationsstraat 8 | Randvoorwaarden voor ontwerp

Aan de Stationsstraat 8 is in het stedenbouwkundig plan ruimte om één vrijstaande woning te ontwikkelen. Hier ligt een mooie kans om een hoogwaardige vrijstaande woning te ontwikkelen die past bij de uitstraling van de nieuwbouw van de Passage en aansluit bij de naastgelegen woningen.

Voor deze locatie is het belangrijk de juiste balans tussen aansluiten en onderscheiden te vinden. De woning mag zich onderscheiden van de naastgelegen woningen aan de Stationsstraat 2-6. Echter mag het niet de boventoon voeren ten opzichte van het naastgelegen Kruisgebouw op Stationsstraat 10.

Daarom wordt gevraagd naar een eenvoudig en herkenbaar volume met een beeldkwaliteit passend bij de overige nieuwbouw uit dit stedenbouwkundig plan: Opgezet in baksteen en hoogwaardig in de detaillering.

Bouwwvlak

- Het kavel mag voor maximaal 25% worden bebouwd met een woning en een vrijstaande garage.
- Het aangegeven bouwwvlak voor de woning mag maximaal 70% worden bebouwd.
- De woning staat vooraan het kavel, met de voorgevel in lijn met de rooilijn van de naastgelegen woningen.
- De zijgevels staan ten minste 3 meter van de kavelgrens af.

Volume

- De woning moet bestaan uit een helder hoofdvolume met een zadeldak, wat ofwel in lijn is met de naastgelegen woningen of daar dwars opstaat (d.w.z. met een tuitgevel).
- Het hoofdvolume heeft een maximale nokhoogte van 10 m en een maximale goothoogte van 6 m.
- Het hoofdvolume is maximaal 8 meter diep.
- Eventuele bijvolumes zijn maximaal 3 meter hoog.

Voorgevel

Aan de straatzijde moet voor het hoofdvolume dezelfde rooilijn worden aangehouden als de naastgelegen woningen. Het hoofddeel van de voorgevel staat op dezelfde rooilijn als de woningen Stationsstraat 2-6. De gevel die op deze rooilijn staat

beslaat ten minste 2/3 deel van de woning, met een maximum van 8 meter. Deze gevel is ten minste 6 meter hoog (goothoogte).

Architectuur

Het hoofdmateriaal van het woonhuis is uitgevoerd in baksteen (zie ook Leidmotief 6 van het Beeldkwaliteitsplan)

Voordeur

In lijn met de naastgelegen woningen is de voordeur aan de westelijke zijkant van de woning geïntereerd.

Tuin

De voortuin is onverhard, in lijn met de naastgelegen woningen. In totaal mag 25% van het gehele kavel worden verhard en moet 50% van het gehele kavel onbebouwd en onverhard blijven.

Parkeren

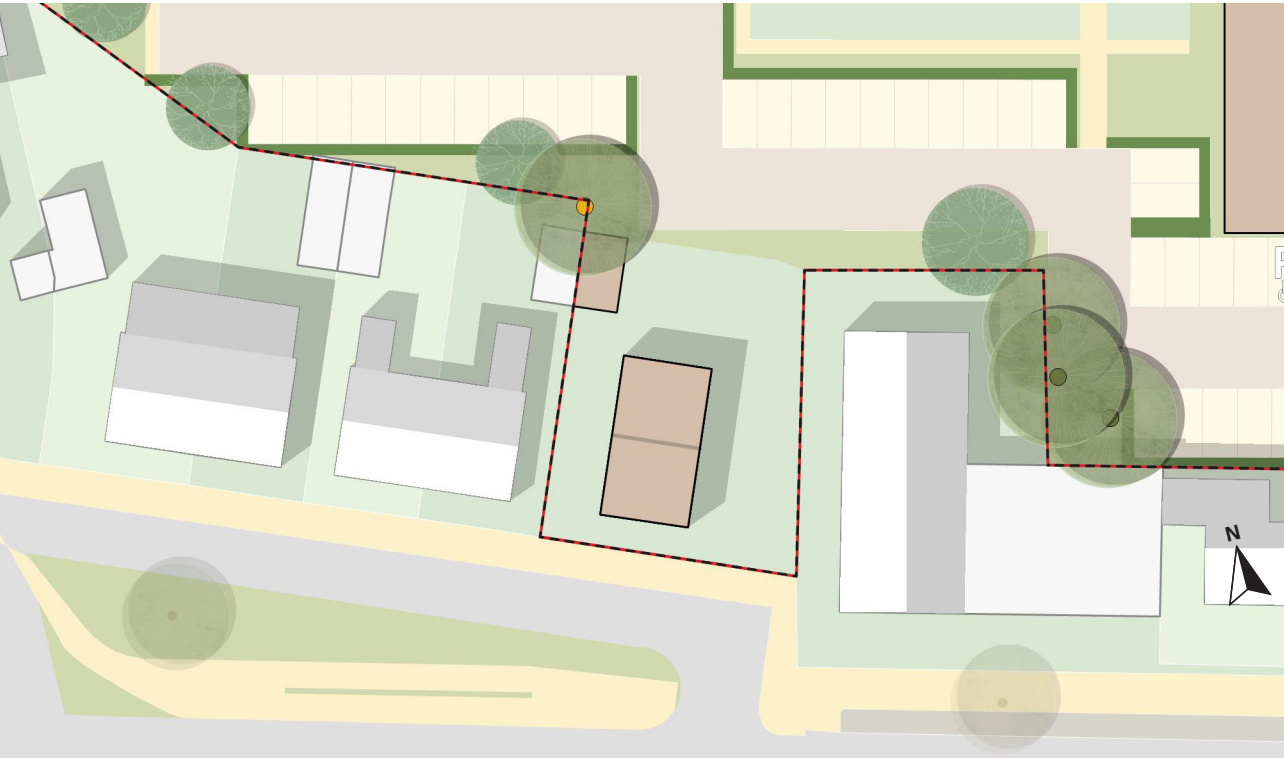
Parkeren wordt op eigen kavel georganiseerd ter plaatse van de inrit met kavel 6.



▲ Een eenvoudig volume met rijke details kan de juiste balans zijn tussen aansluiten en onderscheiden.



▲ Randvoorwaarden met betrekking tot bouwwvlakken en rooilijnen.



▲ De voorgestelde ontwikkeling in relatie tot de Stationsstraat en Kavel 8

C Zeven Leidmotieven voor kwaliteit in de Passage

Zeven leidmotieven voor kwaliteit in de Passage

De situatie in de Passage vraagt om een kwaliteitsimpuls. Bij het opstellen van het (door de gemeenteraad vastgestelde) Ambitiedocument De Passage zijn er zeven 'leidmotieven' bedacht: een soort spelregels die tijdens het ontwerp en de planvorming houvast geven en helpen om goede keuzes te maken. In dit document zijn deze verder uitgewerkt en daarmee kunnen de leidmotieven dienen als addendum op de Welstandsnota, ten behoeve van de toetsing van ontwikkelingen in de Passage.

Het doel is om met de nieuwe bebouwing de bestaande ruimte te versterken. Heldere rooilijnen gaan de ruimtes in het gebied afbakenen en organiseren, zodat er een duidelijke straat met pleinruimtes ontstaat. Met eenvoudige gebouwvolumes krijgt de straat weer rust en helderheid. Vervolgens zit de kwaliteit en het ambacht in het detail en de verfijning van gevelindelingen en materialisering.

1 Gebruik de gebouwen om een goede straat te maken

Met de nieuwe woningen maken we een duidelijke structuur van rooilijnen aan de Passage. Hierdoor krijgt de Passage een duidelijke en compacte openbare ruimte, waarmee de straat weer als straat leesbaar wordt. Er gaan nieuwe pleintjes ontstaan en bestaande panden krijgen hun adres aan een fijne straat. Zo wordt de structuur en levendigheid van de Passage versterkt.

Met een duidelijke voorkant en achterkant wordt helder wat openbaar is en wat collectief of privé is. Alle woningen die direct aan de straat komen, krijgen ook hun adres aan de Passage. Zo ontstaat de juiste kwaliteit op de juiste plek.

2 Maak duidelijk welke ruimte voor wie bedoeld is

3 Zorg voor een verrassende vanzelfsprekendheid

De Passage krijgt een nieuwe tijdslaag, die met precisie gaat aansluiten op de omgeving. Door de basis rustig, hoogwaardig en vanzelfsprekend te maken ontstaat er ruimte voor verrassing. Deze zit in de details en uitwerking van de gevels en de goed ontworpen openbare ruimte.

4 Ontwerp voor voetgangers en fietsers, zij maken het gezellig

De Passage is een autoluwe, goed verbonden woonwijk die uitnodigt tot verblijven en ontmoeten. De nieuwe buitenruimtes zijn ontworpen met een hoge verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers. De bebouwing draagt hier aan bij met een ontwerp wat bedacht is vanuit het gebruik als voetganger of fietser, bijvoorbeeld door de fietsenstalling op een makkelijk toegankelijke plek te organiseren.

In het de nieuwe wijk draagt een hoge frequentie aan voordeuren, diverse woningtypen naast elkaar en interactie tussen het private en het openbare bij aan een levendig maaiveld. De bebouwing activeert de openbare ruimte door bijvoorbeeld een Delftse Stoep, waar burens en voorbijgangers elkaar treffen. Dit ademt de sfeer van een stedelijk woonmilieu.

5 Ontwerp een levendig en aantrekkelijk straatbeeld

6 Eigentijds Waddinxveens | Stoer en verfijnd

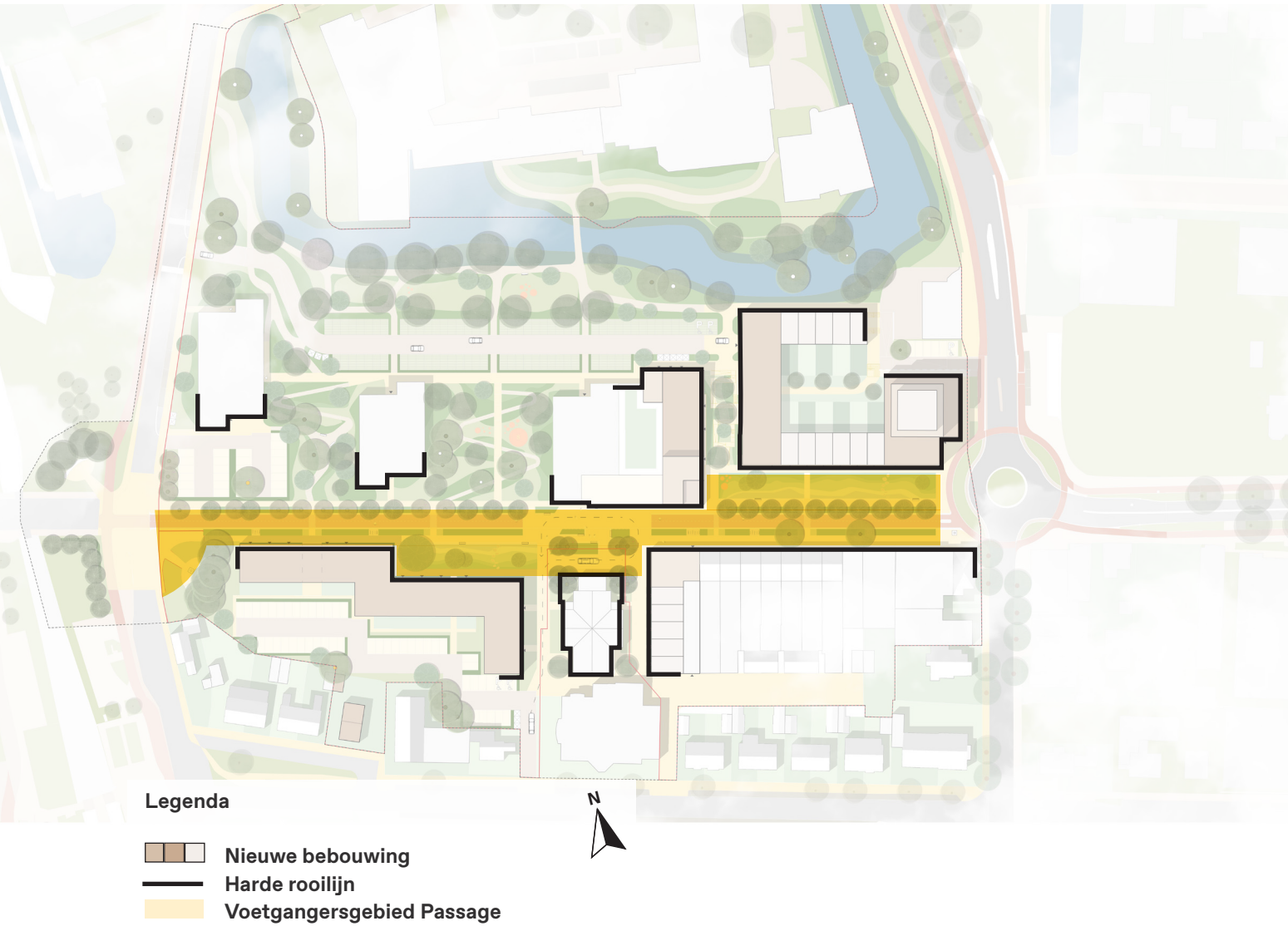
Het Waddinxveense straatbeeld bestaat uit een grote variatie aan gebouw types die verschillen in hoogte, korrel en uitstraling. De nieuwbouw aan de Passage krijgt baksteen als hoofdmateriaal, resulterend in eenheid op stedenbouwkundig niveau en waarmee aansluiting gezocht wordt met de bestaande panden langs de Kerkweg, de Kruiskerk en andere projecten in het Sleutelkwartier.

7 Ontwerp tijdloos & duurzaam

Duurzaamheid gaat uiteraard over minder energiegebruik en slim gebruik van materialen. Maar het is wel veel meer dan dat. Het gaat ook over het zo lang mogelijk blijven gebruiken van een gebouw of stuk stad. Niets duurzamer dan dat.

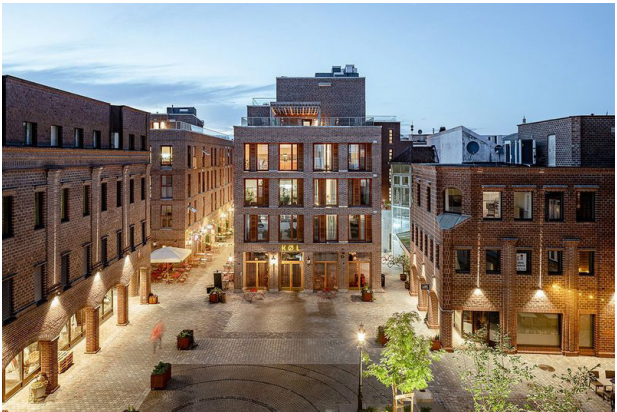
1 Gebruik de gebouwen om een goede straat te maken

Met de nieuwe woningen maken we een duidelijke structuur van rooilijnen aan de Passage. Hierdoor krijgt de Passage een duidelijke en compacte openbare ruimte, waarmee de straat weer als straat leesbaar wordt. Er gaan nieuwe pleintjes ontstaan en bestaande panden krijgen hun adres aan een fijne straat. Zo wordt de structuur en levendigheid van de Passage versterkt.



De hoofdstructuur van de nieuwbouw bestaat uit stadse bouwblokken met een plat dak: een heldere en eenvoudige hoofdopzet die rust en samenhang gaat brengen in de Passage. Daarmee kan de aandacht uitgaan naar de materialisering van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Zo voegen we kwaliteit en vakmanschap toe aan het gebied.

Deze structuur zorgt voor een duidelijke afbakening van de straat de Passage, door de lengte van het gebied te benadrukken. Hiermee komen de twee pleintjes aan de Passage meer tot hun recht en wordt de Passage als plek duidelijker zichtbaar.

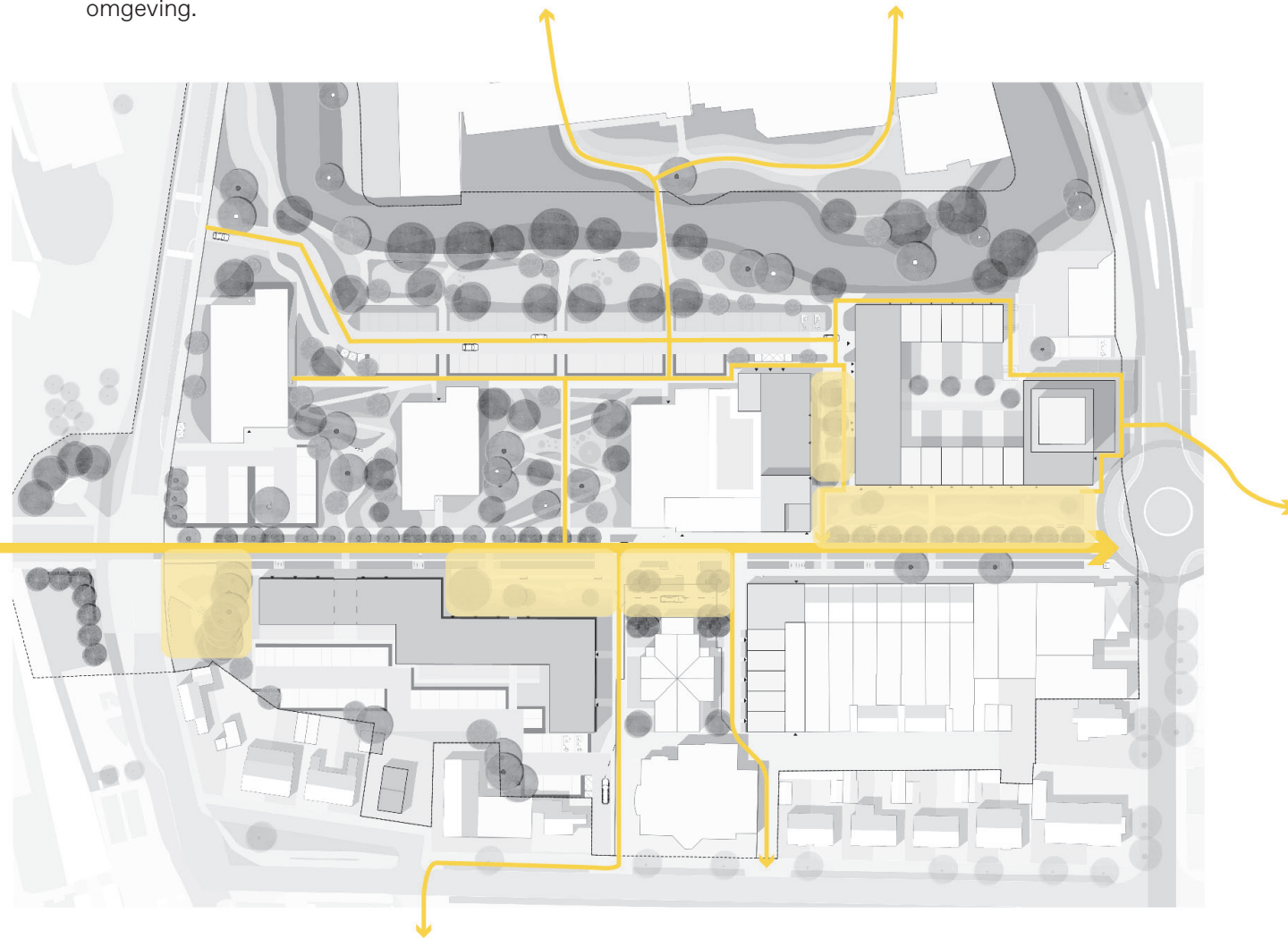


▲ Voorbeeld van een set gebouwen die gezamenlijk een pleintje afbakenen. Fredrikstad, Noorwegen - Mad Arkitekter

Rooilijnen en bouwblokken

Regels voor de beeldkwaliteit:

- We gebruiken heldere en eenduidige rooilijnen om de openbare ruimte zo duidelijk mogelijk af te bakenen. Daarmee ontstaan de doorgaande straat, de pleintjes en de verbindingen met de omgeving.

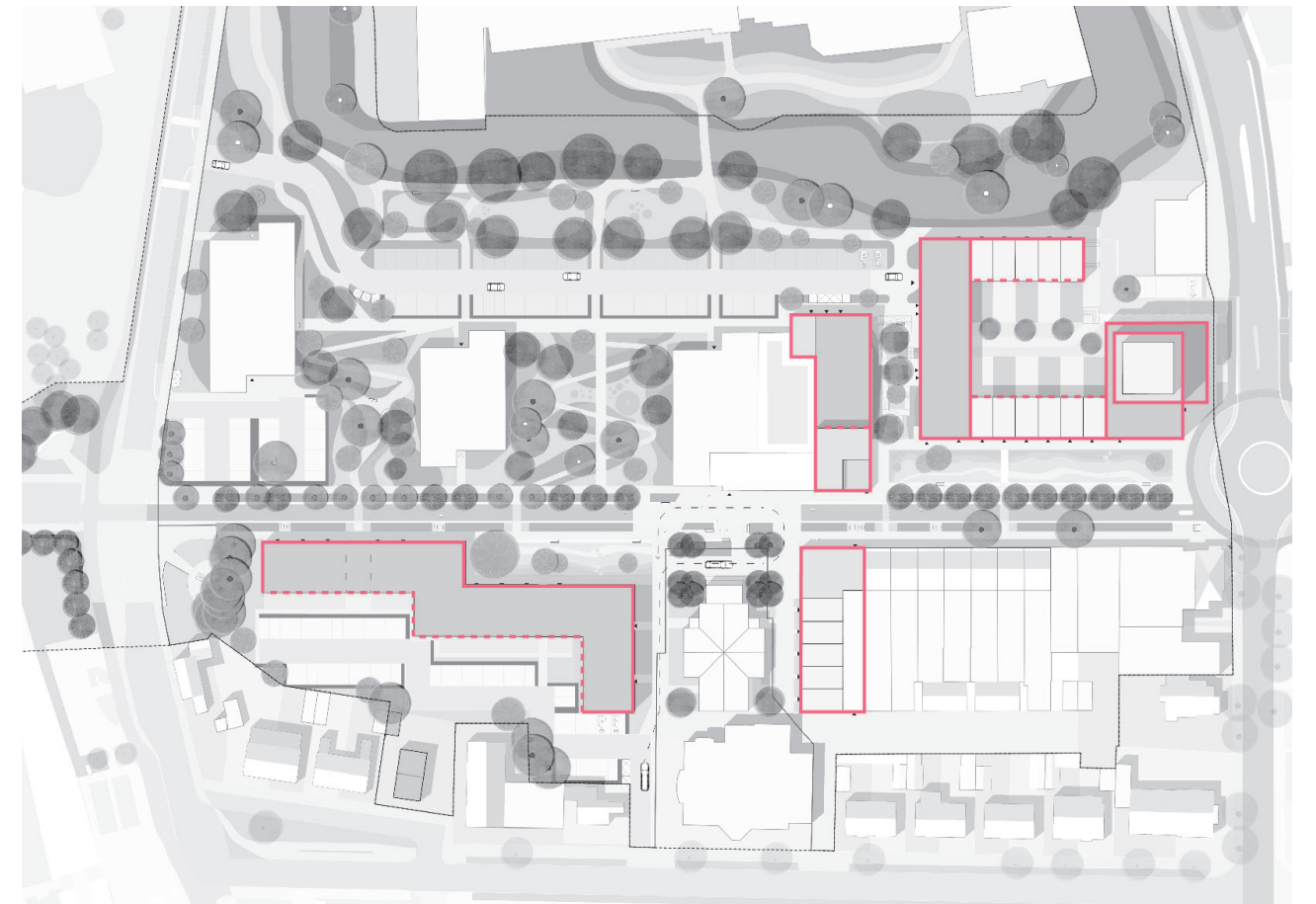
**Legenda**

- Pleinruimtes aan de Passage
- Belangrijke looproutes

Rooilijnen en bouwblokken

Regels voor de beeldkwaliteit:

- De rooilijnen van het bouwblok grenzend aan de openbare ruimte zijn vastgelegd.
- De rooilijnen grenzend aan de binnenzijde van een bouwblok en de parcellering van de bebouwing liggen niet vast.

**Legenda**

- Harde rooilijn
- Flexibele rooilijn

2 Maak duidelijk welke ruimte voor wie bedoeld is

Met een duidelijke voorkant en achterkant wordt helder wat openbaar is en wat collectief of privé is. Alle woningen die direct aan de straat komen, krijgen ook hun adres aan de Passage. Zo ontstaat de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Door voor een heldere afbakening van openbare, collectieve en private ruimtes te zorgen ontstaat er duidelijkheid over welke ruimte wie toebehoort. Voor elke ruimte wordt verantwoordelijkheid genomen.

De Passage wordt een gemengde wijk waar het toevoegen van aanvullende soorten woningen en voorzieningen het diverse karakter van de Passage versterkt. De straat biedt ruimte aan diverse woonvormen en flexibiliteit voor een mogelijke verandering in functies.

Door in te zetten op een duidelijke voor en achterkant zorgen we ervoor dat de logistieke en rommelige functies als parkeren en bergingen uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst kunnen worden.

Voor een fijne overgangszone tussen de private woningen en de openbare ruimte is een geleidelijke overgang nodig. Dit zorgt voor een prettig straatbeeld waar de gevels niet 'hard' op straat staan, en voor voldoende privacy voor bewoners.



▲ Delftse stoep



▲ Geveltuin



▲ Voortuin

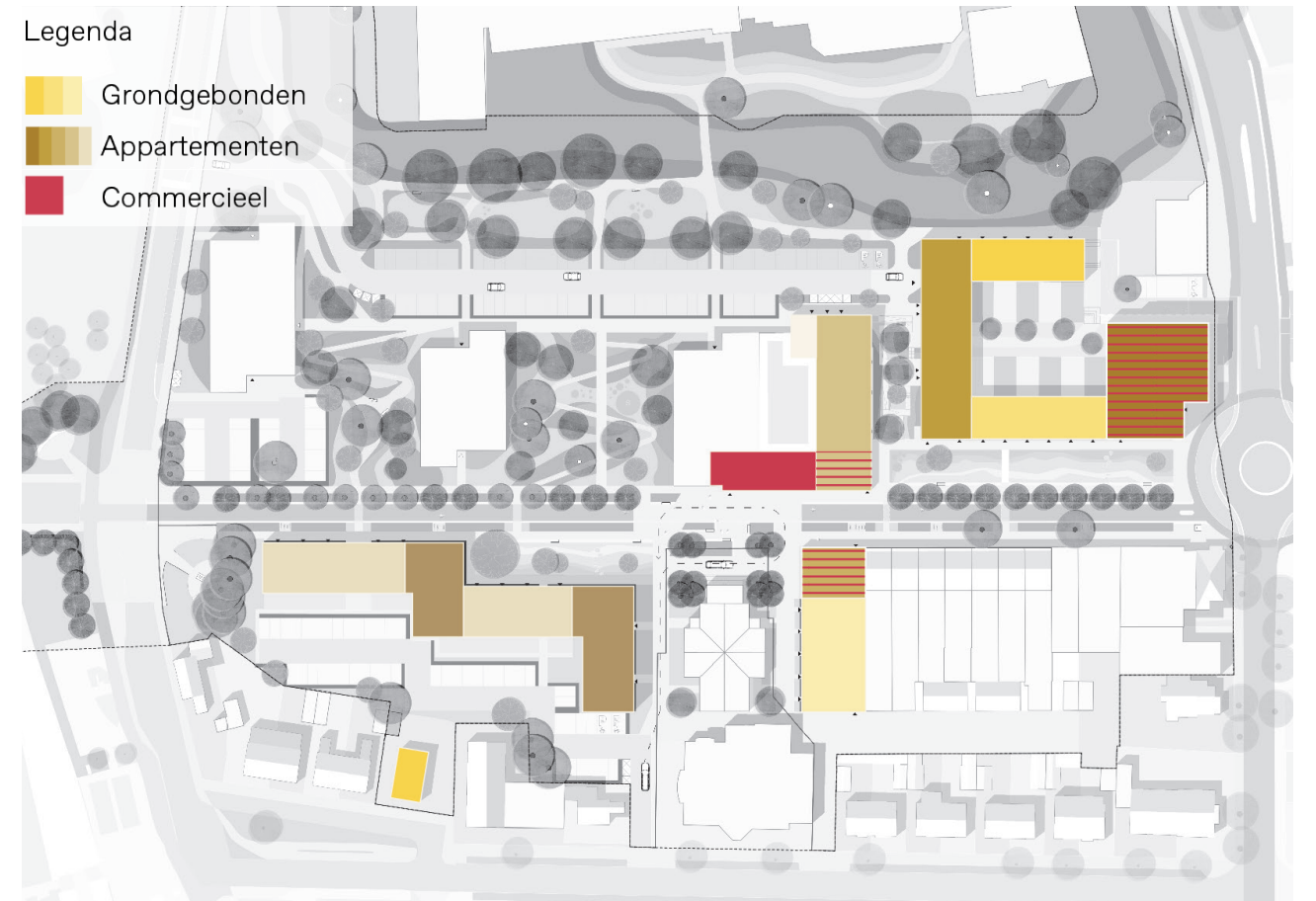
Bebouwd en onbebouwd

Regels voor de beeldkwaliteit:

- De bouwblokken bevatten een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten en typen. Eén gebouw kan uit meerdere woningtypen bestaan, maar die zijn dan wel in hetzelfde segment.
- Niet-wonen functies zoals werken aan huis en commerciële of maatschappelijke voorzieningen worden geclusterd in de plinten gelegen aan de Passage.
- Elk gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree en adres grenzend aan de openbare straat.
- Bij woningen die direct aan de openbare ruimte grenzen, is ook de deurbel, brievenbus en huisnummer bij de voordeur gesitueerd.

Legenda

- Grondgebonden
- Appartementen
- Commercieel

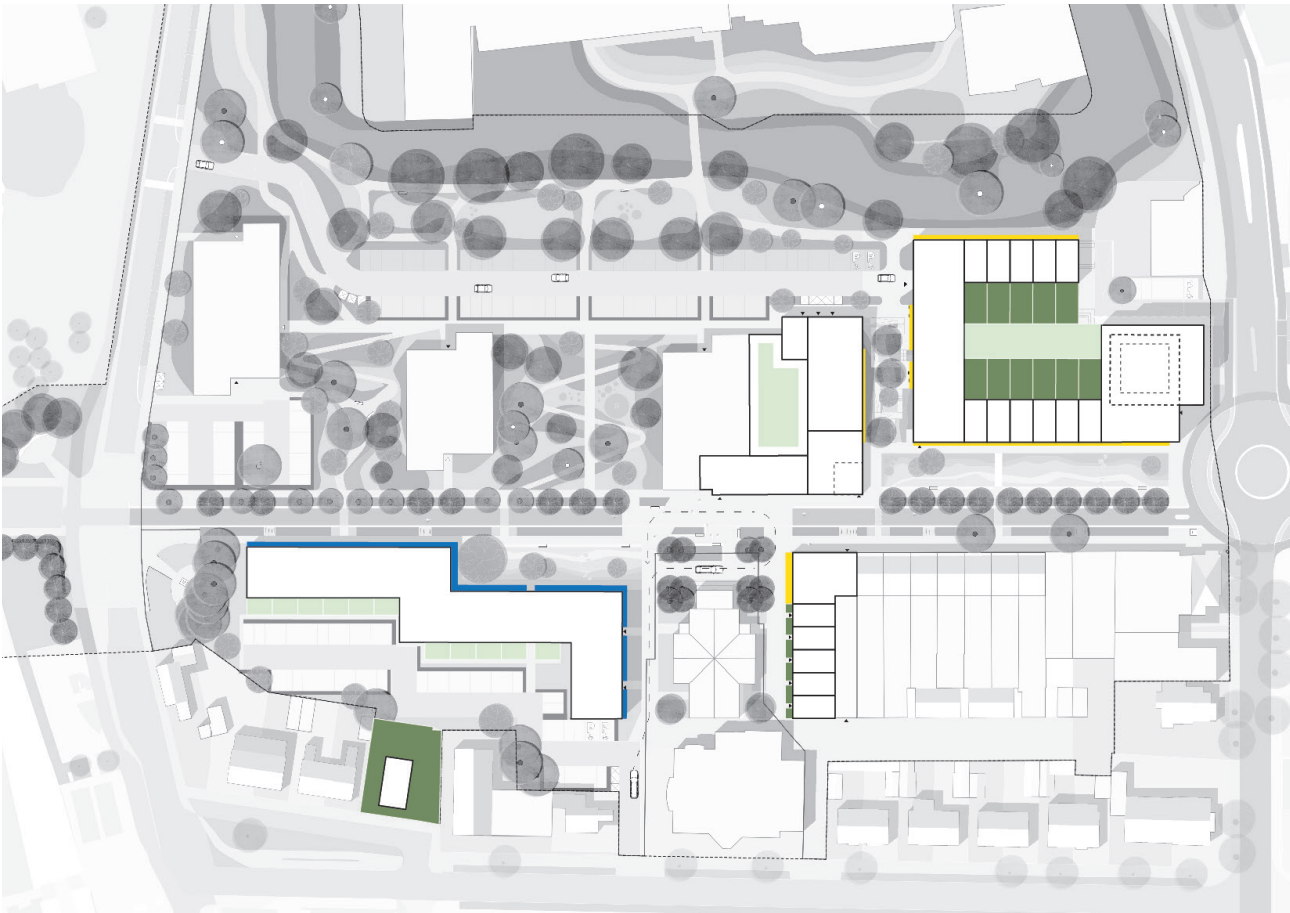


Plankaart met overzicht van de verschillende soorten programma in de plint.

Bebouwd en onbebouwd

Regels voor de beeldkwaliteit:

- Voor elk gebouw wordt de overgang met de publieke ruimte met zorg ontworpen middels een Delftse Stoep, geveltuin of voortuin. Op de naaststaande kaart is aangegeven welk type zich waar bevindt.



Legenda

- Geveltuin (1 m)
- Privé tuin
- Collectieve tuin
- Delftse stoep (0,5m)

Bebouwd en onbebouwd

Regels voor de beeldkwaliteit:

- De achterzijde van de woningen wordt als tuin of als gemeenschappelijk (parkeer)gebied ingericht. Per kavel en in samenhang met het openbaar gebied wordt bekeken wat de optimale inrichting is. Het stedenbouwkundig plan is leidend, echter mag er met voldoende motivatie van worden afgeweken.
- Bergruimte wordt binnen het kavel opgelost en ligt niet in de voorgevel aan de Passage.
- Fiets- en autoparkeerplekken voor bewoners mogen niet in de voorgevels zichtbaar zijn maar dienen in het gebouw of bouwblok worden opgelost.



3 Zorg voor een verrassende vanzelfsprekendheid

De Passage krijgt een nieuwe tijdslaag, die met precisie gaat aansluiten op de omgeving. Door de basis rustig, hoogwaardig en vanzelfsprekend te maken ontstaat er ruimte voor verrassing. Deze zit in de details en uitwerking van de gevels en de goed ontworpen openbare ruimte.

In de Passage betekent dit dat we aansluiten bij de diversiteit aan soorten en maten gebouwen uit de omgeving. De samenhang in het plan wordt gemaakt met een heldere en zorgvuldige structuur, bestaande uit samengestelde blokken. De afzonderlijke gebouwen of een serie geschakelde rijwoningen zijn losse en herkenbare architectonische eenheden en worden familie van elkaar met een samenhangende materialisering.



▲ Voorbeeld van een blok waarbij het hoekgebouw een onderscheidende bouwhoogte heeft.
Whitmore Rd, London - Trevor Horne

Bouwblokken en bouwhoogte

Regels voor de beeldkwaliteit:

- De nieuwbouw aan de Passage krijgt een samenhangende uitstraling, waarbinnen per gebouw of groepje gebouwen kleinere 'architectonische eenheden' ontstaan, die één ontwerp met hetzelfde materiaal hebben. Op de tekening hiernaast is vastgelegd welke panden of blokken samen een eenheid vormen.
- Het hoofdmateriaal van de nieuwbouw is baksteen. Met het gebruik van baksteen sluit de nieuwbouw aan op de omgeving en daarmee creëren we eenheid en samenhang. Verdere toelichting op de materialisatie komt terug in leidmotieven 5 en 6.



▲ Een blok is samengesteld uit meerdere eenheden met een eigen entree. Geschakelde rijwoningen vormen één eenheid. Deze zijn weergegeven door ze éénzelfde kleur te geven.

Bouwblokken en bouwhoogte
Regels voor de beeldkwaliteit:

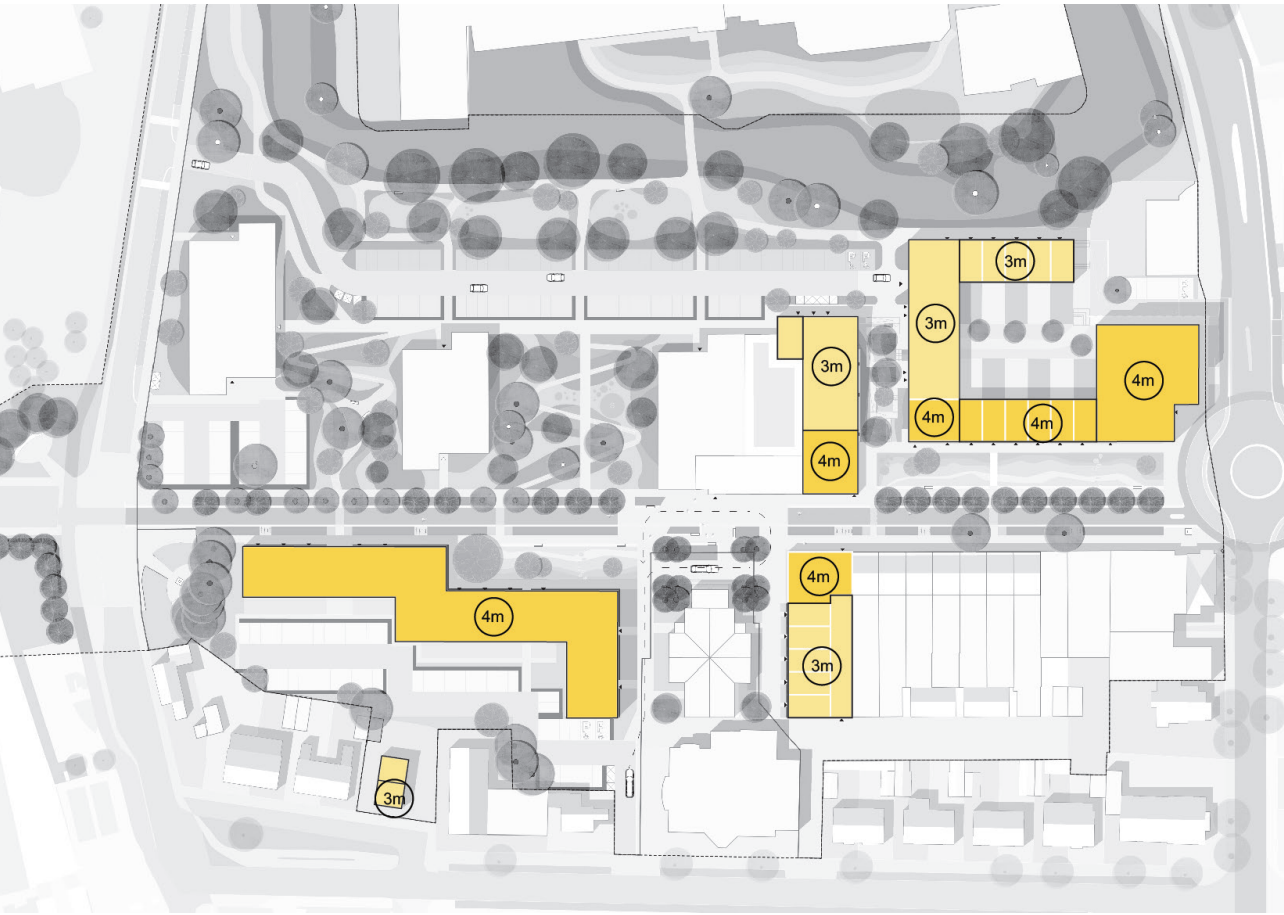
- De maximale bouwhoogtes zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, zichtbaar op de hieronder weergegeven kaart



▲ Voorgestelde maximale bouwhoogten t.o.v. maaiveldniveau Passage (NAP -1,70 m)

Bouwblokken en bouwhoogte
Regels voor de beeldkwaliteit:

- Bij de woningen en voorzieningen die direct aan de Passage gelegen zijn is de hoogte van de begane grond en plint 4 meter. Daarmee worden de reuring, levendigheid en kwaliteit van het gebied versterkt, nu en in de toekomst.



▲ Voorgestelde plintheogte per bouwdeel t.o.v. maaiveldniveau

4 Ontwerp voor voetgangers en fietsers, zij maken het gezellig

De Passage is een straat die uitnodigt tot verblijven en ontmoeten. De buitenruimtes zijn ontworpen met de ambitie voor een hoge verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers. De bebouwing draagt hier aan bij met een ontwerp wat bedacht is vanuit het gebruik als voetganger of fietser, bijvoorbeeld door de fietsenstalling op een makkelijk toegankelijke plek te organiseren.

▼ Sfeerimpressie van de openbare ruimte



Overgangszones

Regels voor de beeldkwaliteit:

- De overgangszones voor de woningen stimuleren de interactie tussen bewoners en passanten
- Overgangszones die niet direct aan een woning (bv een lobby) gelegen zijn nodigen uit om door passanten als zitplaats gebruikt te worden.
- Voordeuren van woningen komen uit op de straat en openbare ruimte en gaan niet direct naar het parkeren. In de appartementengebouwen gaat de looproute van de woning naar parkeerplaats altijd via de lobby of de openbare ruimte, niet rechtstreeks naar de parkeerplaats.
- De openbare ruimte wordt ontworpen met een aangenaam microklimaat: keuze voor zon en schaduw, rekening houden met wind en regen, met voldoende plek om te zitten.
- Fietsparkeren voor bezoekers krijgt een plek in het openbaar gebied van de Passage.
- Fietsparkeren voor bewoners wordt collectief of privaat opgelost binnen het kavel.
- Fietsparkeren wordt gelijkvloers toegankelijk gemaakt aan de Passage. We moedigen collectieve voorzieningen voor fietsstalling aan. Zo maken we het gebruik van de fiets zo gemakkelijk mogelijk.
- Autoparkeren wordt gezien als collectieve voorziening en wordt collectief per kavel opgelost op de daar voor aangewezen plek. Bezoekersparkeren en minder-valideparkeren krijgen een plek in de openbare ruimte.
- In het gevelbeeld zijn parkeerplaatsen van auto's en fietsen niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.



▲ Voorbeeld van een Delftse stoep
Voorbeeld van een geveltuint met zitje ▲



▲ Gezamenlijke fietsenstallingen worden gelijkvloers ontworpen en zodanig vormgegeven dat ze veilig en aangenaam zijn.



▲ Vanaf het straatbeeld zijn de achterliggende parkeerplaatsen niet zichtbaar, omdat woningen ervoor zijn georganiseerd.

5 Ontwerp een levendig en aantrekkelijk straatbeeld

In het nieuwe woonmilieu draagt een hoge frequentie aan voordeuren, diverse woningtypen naast elkaar en interactie tussen het private en het openbare bij aan een levendig maaiveld. De bebouwing activeert de openbare ruimte door bijvoorbeeld een Delftse Stoep, waar burens en voorbijgangers elkaar treffen. Dit ademt de sfeer van een stedelijk woonmilieu.

De gevels zijn zorgvuldig ontworpen met een rustige basis en baksteen als hoofdmateriaal. In Leidmotief 6 wordt het materialenpalet nader toegelicht. Door de basis rustig te houden ontstaat er ruimte voor een rijke en interessante vormgeving van de gevels, met integraal ontworpen buitenruimtes die bijdragen aan levendigheid en sociale interactie.

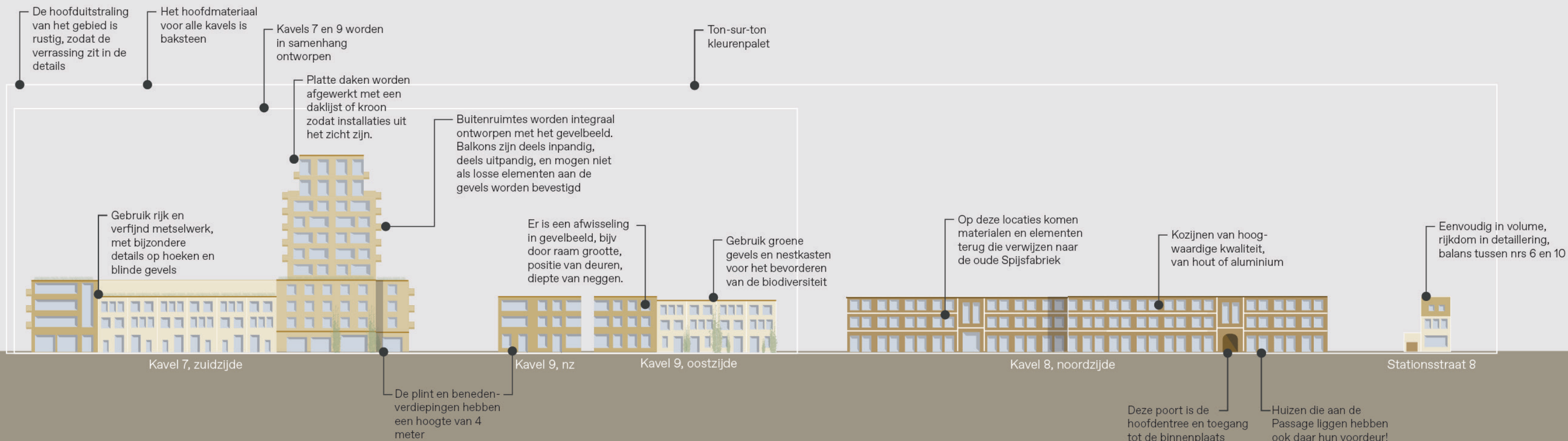
Gewelbeeld

Regels voor de beeldkwaliteit:

- Gevels zijn rijk vormgegeven om een optimale interactie met de straat en het leven op straat te faciliteren.
- De bouwblokken worden zo ontworpen dat er overal in het plan sociaal toezicht is. Het gebruik van erkers, Franse balkons en loggia's draagt hieraan bij. Eventuele blinde gevels worden met ornamenten tot een aantrekkelijke gevel ontworpen.
- In het gewelbeeld zijn parkeerplaatsen niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.



▲ Voorbeeld van rijk vormgegeven gevels en interactie met de straat. Abode, Great Kneighton, Cambridge - Proctor and Matthews Architects



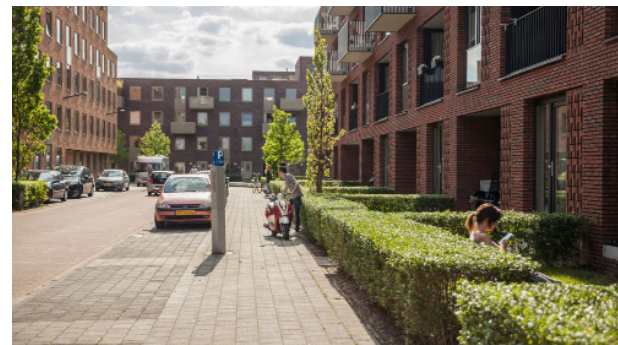
Entrees, deuren en ramen

Regels voor de beeldkwaliteit:

- Elk gebouw heeft een duidelijk herkenbare hoofdentree en adres grenzend aan de openbare straat.
- Woningen op de begane grond hebben altijd een voordeur en een adres aan de straat en een private buitenruimte. Deze woningen hebben geen entree vanuit de lobby van het appartementencomplex. Deze woningen hebben de kwaliteit van een grondgebonden woning, ook wanneer de woning onderdeel is van een groter appartementengebouw.
- Bij woningen die direct aan de openbare ruimte grenzen, is ook de deurbel, brievenbus en huisnummer bij de voordeur gesitueerd.
- Er zijn voldoende voordeuren (gemiddeld elke 10 meter) aan de straat.
- Ondersteunende elementen, zoals de deurbel, brievenbus en huisnummers zijn onderdeel van de vormgeving en daarom integraal meeontworpen.
- Ramen, deuren en andere gevelopeningen worden voorzien van hoogwaardige kozijnen van hout of aluminium, die integraal in het gevenbeeld ontworpen zijn. De kleur van de kozijnen past ton-sur-ton in het palet van de overige materialen.
- Gebouwen krijgen diepe negges (>20 cm) met dieptewerking en reliëf aan het gevelbeeld en dragen daarmee bij aan een hoogwaardige uitstraling.
- Eventuele galerijen, zichtbaar vanaf de openbare ruimte langs de buitenzijde van de bouwblokken, worden zorgvuldig en hoogwaardig vormgegeven als onderdeel van de architectuur.
- Gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails zijn qua kleur en uitstraling afgestemd op het hoofd materiaal.



▲ Voorbeeld van een helder herkenbare entree



▲ Voorbeeld (Groningen) waar woningen op de begane grond hun voordeur aan de straat hebben, met appartementen daarboven.

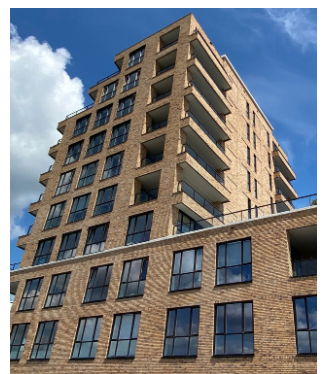
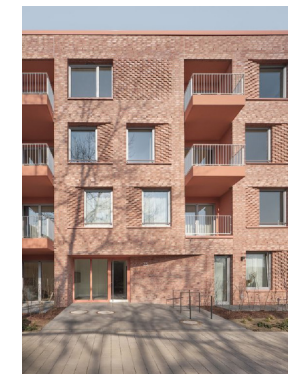


Voorbeeld waar de galerij in het gevelbeeld verwerkt is. De diepe negges geven een hoogwaardige uitstraling. Kozijnen en raampartijen zijn integraal mee ontworpen in het beeld.

Buitenruimtes

Regels voor de beeldkwaliteit:

- Elke woning die aan de Passage is geïntendeerd heeft een buitenruimte aan de voorzijde in de vorm van een Frans balkon, erker, loggia, balloggia, dakterras of zitelement. De buitenruimtes dienen bij te dragen aan de relatie met het openbaar gebied en de diversiteit in gevelbeeld. Woningen mogen daarnaast aan de achterzijde ook nog buitenruimtes hebben.
- Buitenruimtes worden integraal en zorgvuldig mee ontworpen met het gevelbeeld
- Balkons mogen maximaal 1 meter uitsteken t.o.v. de gevel. Om grotere buitenruimtes te maken zal de diepte inpandig worden gezocht, door een balkon te combineren met een loggia.
- Balkons worden bij voorkeur gecombineerd met een loggia om een zgn. 'balloggia' met voldoende gebruiksoppervlak te maken
- Balustrades, hekwerk en dergelijke worden uitgevoerd in een kleur passend bij het ton-sur-ton baksteenpalet



▲ Voorbeelden van integraal ontworpen balkons, loggia's en buitenruimtes: Malieklos | DP6; Hannover | Busch & Takasaki; Dordrecht | Lugten & Malschaert architecten; IJburg | PUUUR IJCE

Daklijst en kroon

Regels voor de beeldkwaliteit:

- Gebouwen met eenzelfde architectuur hebben een samenhangende daklijst
- Installaties worden verwerkt in het gebouw, waardoor ze niet zichtbaar zijn in het straatbeeld en vanuit woningen met zicht op de daken.
- Daklijsten en geveldetails zijn qua kleur en uitstraling afgestemd op het hoofdmateriaal.
- De hogere accenten (meer dan 4 lagen) op kavels 7 en C1000 moeten worden voorzien van een setback. De setback op kavel 7 is alzijdig, minimaal 2 bouwlagen, en minimaal 2 meter diep. De setback op de C1000-locatie is minimaal 1 bouwlaag en minimaal 2 meter diep.
- De hogere accenten (meer dan 4 lagen) kunnen een verbijzondering krijgen door te variëren in de materialisering en detailiering van de kroon en/of daklijst.



▲ Voorbeeld van het toevoegen van daklijst en kroon om installaties uit het straatbeeld te verbergen: Cadix Antwerpen | HCVA



▲ Voorbeeld van het gebruik van setbacks om variatie te maken in de kroon van de hoogbouw. Little C, Rotterdam | CULD - Inbo



▲ Voorbeeld van een kroon met een setback en een subtiele afwerking. Antoni, Delft | Studioninedots

Reclameuitingen

Regels voor de beeldkwaliteit:

In aanvulling op de welstandsnota Waddinxveen gelden de volgende regels met betrekking tot de vormgeving en maatvoering van gevelreclame.

- Bescheiden en ingetogen reclame passend in het gevelbeeld, ondergeschikt aan het straatbeeld en geïntegreerd in de architectuur van het pand
- Kleuren en belettering van reclame zijn monochroom (d.w.z. één kleurtint), passend bij de kleurstelling van baksteen en kozijnen. Bij voorkeur ton-sur-ton of witte
- Platte reclame niet breder dan 50% van de gevelbreedte (met een maximum van 5 meter) met een maximale hoogte van 0,5 m
- Haakse reclame tot 0,5 m2 aangebracht op of onder de scheiding van de begane grond en eerste verdieping met minstens 2,7 m vrije doorloopruiimte
- Hoogstens één vlag per 6 m gevellengte
- De vlaggenstok behorende bij een gevelvlag heeft een maximale lengte van 1 m



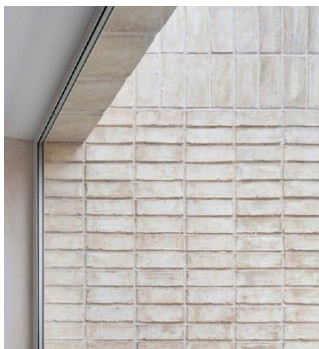
▲ Voorbeeld van belettering, signing en reclameuiting in de stijl van het architectonisch ontwerp. Lijnbaan | Van Eig

6 Eigentijds Waddinxveens | Stoer en verfijnd

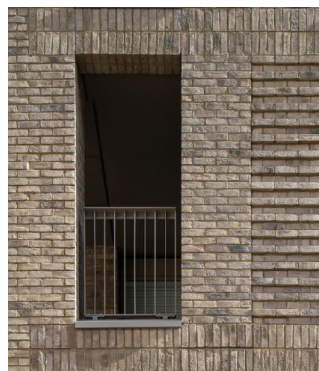
Het Waddinxveense straatbeeld bestaat uit een grote variatie aan gebouw types die verschillen in hoogte, korrel en uitstraling. De nieuwbouw aan de Passage krijgt baksteen als hoofdmateriaal, resulterend in eenheid op stedenbouwkundig niveau en waarmee aansluiting gezocht wordt met de bestaande panden langs de Kerkweg, de Kruiskerk en andere projecten in het Sleutelkwartier.

De variatie tussen blokken is zichtbaar in het gebruik van meerdere tinten en onderscheidende details. Hier komt het meesterschap terug.

Roslyn road



Brentford Lock West



Cambridge
Proctor and Matthews Architects

Carford Green |
Glenn Howells Architects

Cadix Antwerpen |
HCVA



Basisschool
Veerkracht
Ard Hoksbergen



Tiel |
Zecc Architecten

Celle (DE) |
LorenzenMayer
Architekten

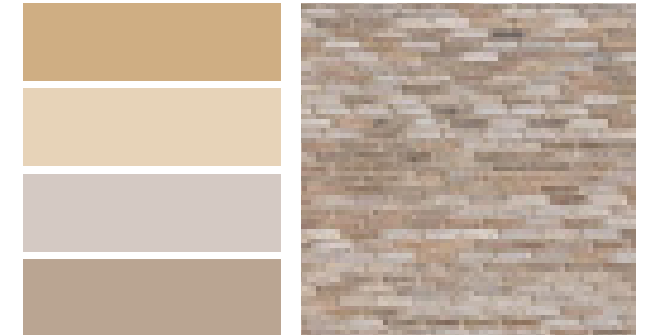


Rotterdam
| hp architecten

Hoofdmateriaal

Regels voor de beeldkwaliteit:

- In de Passage werken we aan een hoogwaardige kwaliteit en samenhang in architectuur
- Een zorgvuldig gekozen palet van een zandkleurige baksteen vormt het hoofdmateriaal van de gebouwen. Accenten in houtbouw of met groene gevels zijn toegestaan.
- De lichte, warme kleur zorgt voor een rijke en warme toevoeging en brengt eenheid en samenhang.
- Er wordt binnen het palet ingezet op een subtiel kleurverschil tussen architectonische eenheden.



▲ Ton-sur-ton palet van kleuren baksteen.

Hoogwaardig en verfijnde materialen

Regels voor de beeldkwaliteit:

- Tussen de gebouwen ontstaan subtiele verschillen, bijvoorbeeld door te werken met verschillende groottes van stenen en voegen, de technieken van metselverbanden en andere details in het ontwerp.
- Het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en aan- en bijgebouwen worden zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Gevels hebben een rijke en verfijnde detaillering in het metselwerk, die interessanter wordt naarmate men dichterbij het gebouw komt.
- Hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink (of een gelijkwaardige uitstraling) en geïntegreerd ontworpen in het gevelbeeld.
- Ramen, deuren en andere gevelopeningen worden voorzien van hoogwaardige kozijnen van hout of aluminium, die integraal in het gevenbeeld ontworpen zijn.
- Kozijnen, balustrades, hekwerk en dergelijke elementen hebben een kleur die past in het *ton-sur-ton* kleurpalet van de baksteen.
- Ondersteunende elementen, zoals de deurbel, regenpijpen, brievenbus en huisnummers zijn onderdeel van de vormgeving en daarom integraal meeontworpen.
- Zonwering wordt integraal meeontworpen in het gevelbeeld, door het te integreren in de kozijnen en uit te voeren in hetzelfde ton-sur-ton kleurenpalet.



▲ Zonwering is geïntegreerd in het architectonisch ontwerp. Kozijnen en hekwerk zijn ton-sur-ton uitgevoerd.



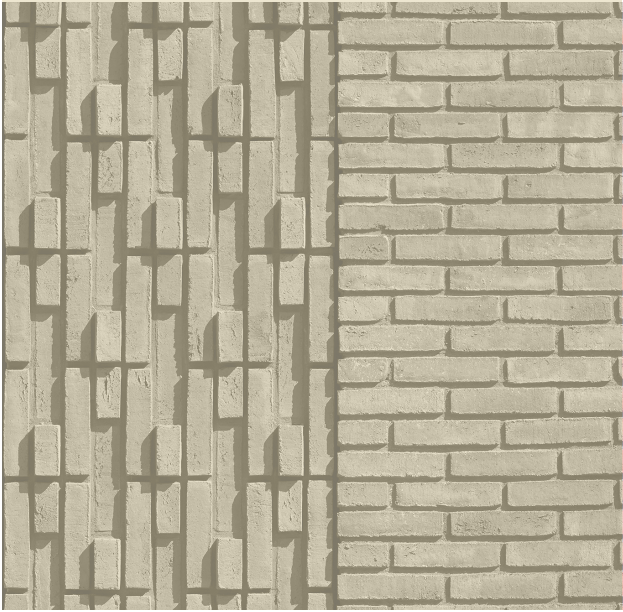
▲ Regenpijpen worden in de gevel geïntegreerd in plaats van daar tegenaan geplakt. Deze worden uitgevoerd in zink of vergelijkbare uitstraling.



- ▲ Eenheid door het gebruik van baksteen, verschil in uitwerking per architectonische eenheid
- ◀ Rijke detaillering in de plintzone
- ◀ Entrees hebben een bijzondere uitstraling



- ▲ De entreezone is zorgvuldig gedetailleerd
- Binnen het gevelbeeld zijn rijke details in de baksteen verwerkt ▲
- Voorbeeld van een rijke detaillering in het metselwerk ►



7 Ontwerp Tijdloos & duurzaam

Duurzaamheid gaat uiteraard ook over minder energiegebruik en slim gebruik van materialen. Maar het is wel veel meer dan dat. Het gaat ook over het zo lang mogelijk blijven gebruiken van een gebouw of stuk stad. Niets duurzamer dan dat.

Duurzaamheid gaat (daarmee) heel erg over veerkracht: in hoeverre kan een gebouw of gebied omgaan met wisselende eisen in de loop van de tijd. Daarmee is het een passend antwoord op de huidige vraag.



Tijdloos en aanpasbaar

Regels voor de beeldkwaliteit:

- Gebouwen zijn zo ontworpen dat ze door de jaren heen aanpasbaar en uitbreidbaar zijn, bijvoorbeeld in de indeling van woningen of de functies van plinten.
- Gebouwen, en met name de plinten, worden zo ontworpen dat ze aangepast kunnen worden aan veranderende (woon)wensen, zoals het splitsen of samenvoegen van woningen of, in het geval van de plinten, het toekennen van een andere functie. De minimale hoogte van 4m helpt hierbij.
- Gebouwen worden ontworpen met een sloop- en materialenpaspoort.



▲ Een hoge plint zorgt dat er meerdere functies in een blok gehuisvest kunnen worden. Zo wordt een blok ontworpen wat door de jaren heen aanpasbaar is.

Duurzaam en energiezuinig

Regels voor de beeldkwaliteit:

- Daken worden benut voor energieopwekking en waterbuffer door groene daken en PV-panelen. Deze worden integraal meeontworpen.
- PV-panelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat
- Bij kavel 7 wordt de balans tussen groene daken en PV-panelen zorgvuldig ontworpen, in relatie tot het maken van een aantrekkelijk daklandschap voor de hoger gelegen woningen.
- Groene daken worden voorzien van een nestmogelijkheden voor insecten en kleine vogels.
- Het opgevangen water van de daken wordt gebufferd en kan worden gebruikt om in droge perioden het groen op de Passage te besproeien.



▲ Combinatie van groen dak met zonnepanelen.

Natuurinclusief ontwerpen

Regels voor de beeldkwaliteit:

- In het gevelbeeld wordt het gebruik van groen en voorzieningen voor biodiversiteit integraal mee ontworpen, zie onderstaand
- Bij tuinen op een dek of terras wordt een leeflaag van ten minste 50 cm mee ontworpen.



Vleermuizen

Gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger

Benodigdheden

Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuiskasten heel makkelijk in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuiskasten kunnen zowel zichtbaar als vrijwel onzichtbaar worden ingemetseld in de spouwmuur. Inbouw heeft de voorkeur: het klimaat is dan beter voor de vleermuis. Open ilatatievoegen en de kieren tussen gebouwen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

Voorwaarden plaatsing vleermuiskasten

- Plaats vleermuiskasten aan op de zuid- of westzijde van de gevel;
- Plaats minimaal vier voorzieningen per gevelzijde aan;
- laats de voorzieningen tussen de vier meter (ondergrens) en de vijftig meter (bovengrens) hoogte (en niet boven ramen);
- De kasten mogen niet worden verlicht;
- Er moet een vrije valruimte van minstens twee meter zijn.



Vogels

Ekster, grote gele kwikstaart, scholekster, stern, zwarte roodstaart, witte kwikstaart

Benodigdheden

De doelsoorten maken gebruik van groene daken als nestbiotoop of als rust- en foerageergebied. Groene daken (zoals sedumdaken) zijn een verrijking van het stadslandschap. Daarnaast bieden ze een prima bodem voor allerlei vogels (en andere dieren en planten) en zijn daardoor ook heel waardevol voor de biodiversiteit. Groene daken zijn ook uitstekend geschikt om regenwater op te vangen. Een bruin dak is een variatie op een groen dak. Bij bruine daken bestaat de dakbedekking voornamelijk uit losse grond, zand en steen, bijvoorbeeld gerecycled puin. Bruine daken hebben een ecologische en waterbufferende waarde. Vooral vogels die van origine op zandig terrein broeden, gebruiken bruine daken als nestplaats.

Voorwaarden bruin dak

- Leg minimaal 200m² aan bruin dak aan;
- Breng zo veel mogelijk variatie aan in vegetatie, steen en grond;
- Plaats minimaal vier gresbuizen als nestbiotoop;
- Opslag van bomen en struiken is ongewenst;
- Het combineren van een bruin dak met een groendak, grind of zonnepanelen is goed mogelijk



Gierzwaluw

Benodigdheden

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Dit geldt ook voor de gierzwaluw. Dit is een soort die normaal een rotsbewoner is. In de stad vindt gierzwaluw een vergelijkbaar biotoop. Gierzwaluwen zijn koloniebroeders. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen. Neststenen kunnen zichtbaar of onzichtbaar in of aan de gevel worden aangebracht.

Voorwaarden neststenen

- Plaats ten minste zes neststenen bij elkaar.
- De oost- en noordgevel zijn de beste zijden voor gierzwaluwstenen;
- Plaats de stenen op minimaal vier meter hoogte;
- De aanvliegroute naar de steen dient vrij te zijn van obstakels;
- Verlicht de stenen niet;
- Plaats geen stenen direct boven ramen.



Vogels

Kool- en pimpelmees, huismus, witte kwikstaart, roodborst, merel

Benodigdheden

Een groene verticale gevel biedt voor vogels een dekking, voedsel en nestgelegenheid. Een groene gevel heeft in vele opzichten dezelfde voordelen als een groen dak. Er zijn verschillende manieren om een gevel te vergroenen. Een muur kan helemaal van groen worden voorzien, het groen kan bepaalde etages omringen of het klimt al zigzaggend naar boven. Groene gevels kunnen goed worden gecombineerd met nestkasten van houtbeton voor mezen of de huismus.

Voorwaarden neststenen

- Leg op minimaal 25% van de verticale ruimte (zoals een gevelzijde) een groene gevel aan;
- Kies meerdere (en diverse) soorten klimplanten;
- Aan alle kanten kan gevelbeplanting worden aangebracht, de gevelzijde bepaalt welke verticale planten het beste passen;
- Plaats minimaal vier nestkasten van duurzaam houtbeton tussen de begroeiing (op minimaal vier meter hoogte).

D Vervolgstappen

Vervolgproces en kwaliteitsborging

Vervolgstappen

Na het vaststellen van het bestemmingsplan “de Passage”, samen met dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan staat de gemeente Waddinxveen voor de opgave om het plan te realiseren. Dat begint bij de uitgifte van de gronden, het garanderen van de kwaliteit van het uiteindelijke gebouwontwerp, tot aan het uiteindelijk opleveren van de nieuw ingerichte openbare ruimte.

De maatschappelijke en economische situatie anno 2023 is onzeker. Deze situatie leidt ertoe dat het meer dan ooit van belang is om de ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling te waarborgen tijdens het ontwikkelproces. Dit vraagt om een strakke regie van de gemeente Waddinxveen op de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit.

De gemeenteraad van Waddinxveen borgt de kwaliteit door dit beeldkwaliteitsplan als zodanig vast te stellen bij het bestemmingsplan van de Passage.

Rol van het Q-team

De Commissie Omgevingskwaliteit Waddinxveen (COW) en het Q-team van het Sleutelkwartier borgen deze kwaliteit in de dagelijkse praktijk borgen door regelmatig bij de planvorming betrokken te zijn. Voor het Stedenbouwkundig plan ‘de Passage’ wordt een supervisor aangesteld die bij het opstellen van het projectplan betrokken is geweest en die de kwaliteit en geest van de ontwikkeling bewaakt.

Er wordt geadviseerd om een kwaliteitstoets op te nemen bij de verschillende stappen van de ontwikkeling, zoals:

- bij de gronduitgifte, middels het eisen van een overtuigende visie met een onderbouwing hoe invulling wordt gegeven aan de leidmotieven en de beeldkwaliteitsregels;
- bij het selecteren van de aankopende partij ook een ontwerpend architect te selecteren, op basis van aangetoonde affiniteit met de ambities van het Sleutelkwartier, het ambitiedocument en het Stedenbouwkundig Plan voor de Passage;
- tijdens de verschillende fasen (SO, VO, DO) van het ontwerpproces, waarin terugkerend wordt onderbouwd hoe het ontwerp uiting geeft aan het beeldkwaliteitsplan;
- bij de verlening van de omgevingsvergunning;



