

Voorliggend document vormt de concept stedenbouwkundige visie voor 'de Noordkade' in Waddinxveen. Dit document is opgesteld tussen juni en oktober 2021 in opdracht van de Gemeente Waddinxveen, door Inbo Urban Strategy.

Status van het document

De stedenbouwkundige visie is een openbaar beschikbare concept visie. De concept visie wordt in januari 2022 aangeboden aan de gemeenteraad.

Disclaimer

Aan de beelden, teksten en aantallen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

1

ANALYSE p. 4-20

- **Samenhang met de omgeving**
- **Historie**
- **Groen- en waterstructuur**
- **Infrastructuur en bereikbaarheid**
- **Functies in de omgeving**
- **Sociale context**
- **Stedenbouwkundige volumes**
- **Eigendomsverhoudingen**
- **Kwaliteiten**

2

CONCEPT p. 21-27

- **Het verhaal van Waddinxveen**
- **Concept**
- **Drie dragers van identiteit**
- **Kamers**

3

VISIE p. 28-45

- **Beeldkwaliteit**
- **Infrastructuur**
- **Groen en water**
- **Visie**
- **Typologieën en verkavelingsprincipes**

4

BEHOUD BESTAANDE GEBOUWEN p. 46-57

- **Monumenten en beeldbepalende gebouwen**
- **Hart van de wijk**
- **Watertoren**
- **Loods aan het water (de Dobbelmann muur)**
- **Vestigingskantoor**
- **Zetelgebouw Dobbelmann**
- **Onderhoudswerkplaats**
- **Matse meubelfabriek**
- **Bestaande eengezinswoningen**
- **Kantoorgebouw Noordkade 64c**

5

PROGRAMMA p. 58-66

- **Programma per kamer**
- **Programma per opdrachtgever**
- **Parkeren**

6

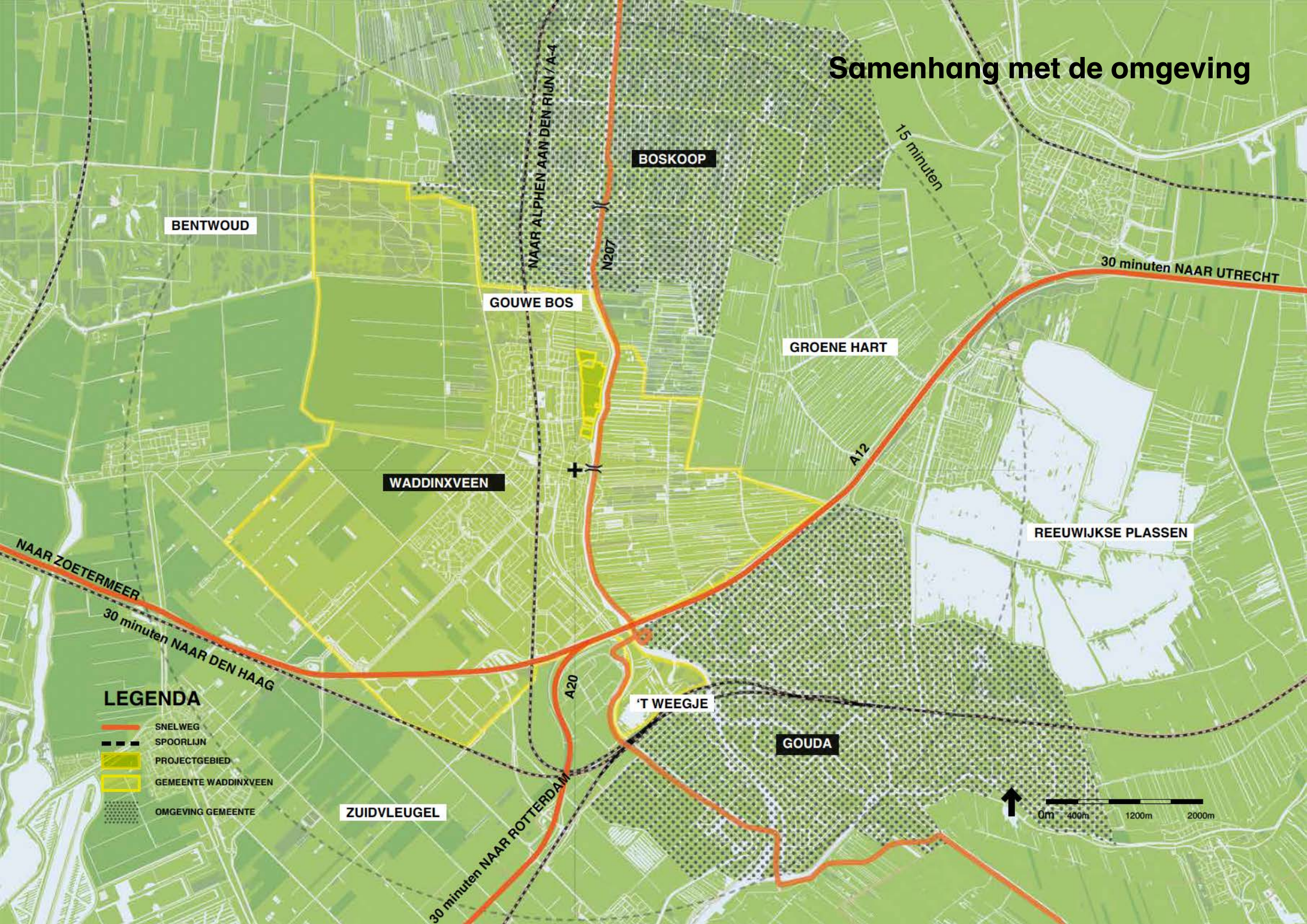
APPENDIX p. 67-74

- **Afmetingen plangebied**
- **Doorsneden**
- **Ambities gemeente - andere studies**
- **Beelden rond/in de Matsefabriek**
- **Beelden rond de schoorsteen en watertoren**
- **Bronnen**

1

ANALYSE

Samenhang met de omgeving



BENTWOUD

BOSKOOP

GOUWE BOS

GROENE HART

WADDINXVEEN

REEUWIJKSE PLASSEN

'T WEEGJE

GOUDA

ZUIDVLEUGEL

NAAR ALPHEN AAN DEN RIJN / A-4

15 minuten

30 minuten NAAR UTRECHT

NAAR ZOETERMEER
30 minuten NAAR DEN HAAG

30 minuten NAAR ROTTERDAM

LEGENDA

- SNELWEG
- - - SPOORLIJN
- PROJECTGEBIED
- GEMEENTE WADDINXVEEN
- OMGEVING GEMEENTE



Samenhang met de omgeving

LEGENDA

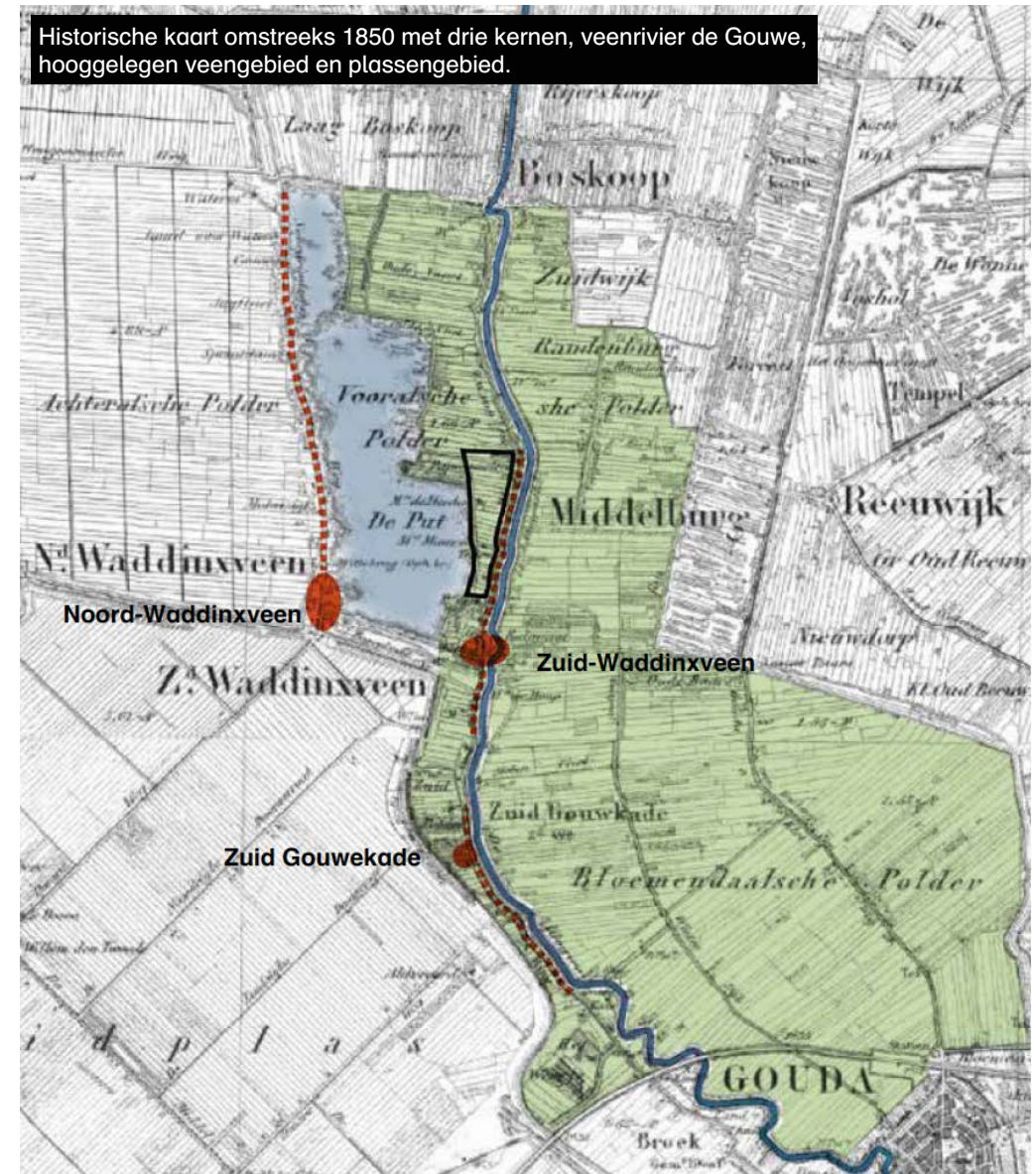
-  SNELWEG
-  SPOORLIJN EN STATIONS
-  GROENE HOOFDSTRUCTUUR
-  WATER
-  CENTRUM
-  PROJECTGEBIED



Historie - ontstaansgeschiedenis Waddinxveen

Teruggaan tot 1800: Waddinxveen bestaat **landschappelijk** uit **twee delen**: een groot, **hooggelegen veengebied** in het oosten, **doorsneden door het oude veenriviertje de Gouwe**, en ten westen hiervan een enorm **plassengebied** (ontstaan door veenaafgraving en waterwolf).

Het dorp is ontwikkeld uit **drie kleine kernen**: Noord-Waddinxveen aan de dorpsstraat, Zuid-Waddinxveen bij de brugkerk en Zuid Gouwekade bij de gemeente Broek, Thuil en 't Weegje. Deze kernen zijn uiteindelijk aan elkaar gegroeid wat de huidige ruimtelijke structuur en opbouw van Waddinxveen heeft beïnvloed: verschillende **wijken uit diverse bouwperiodes** met onderscheidende kenmerken **komen door elkaar voor**.

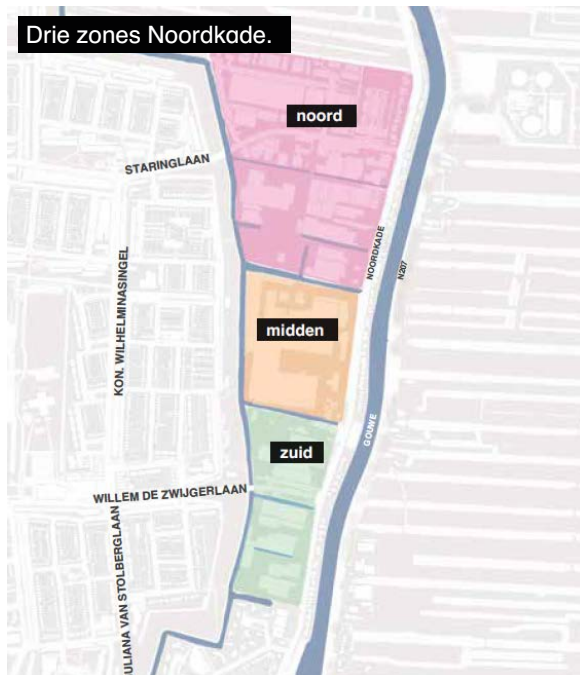
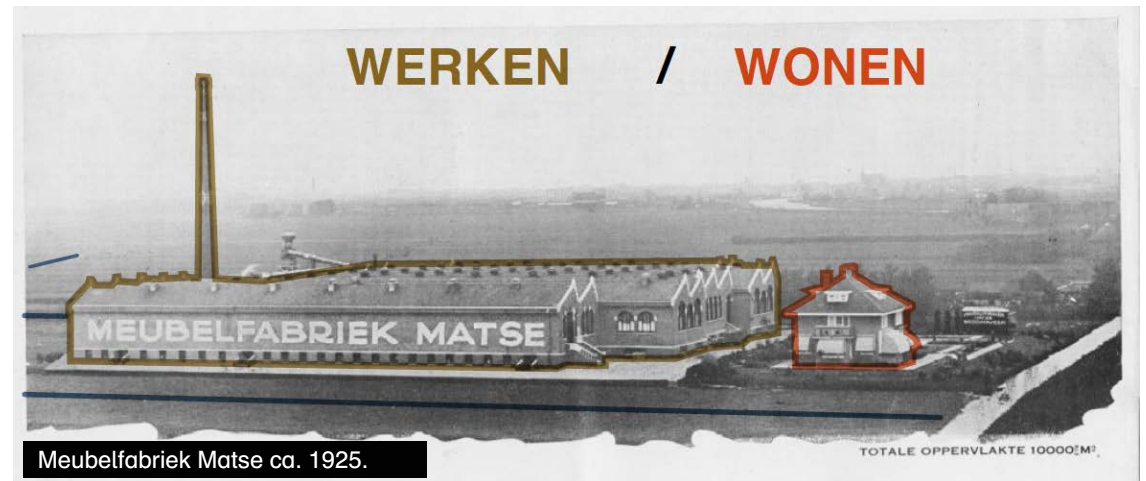


Historie - ontwikkeling Noordkade

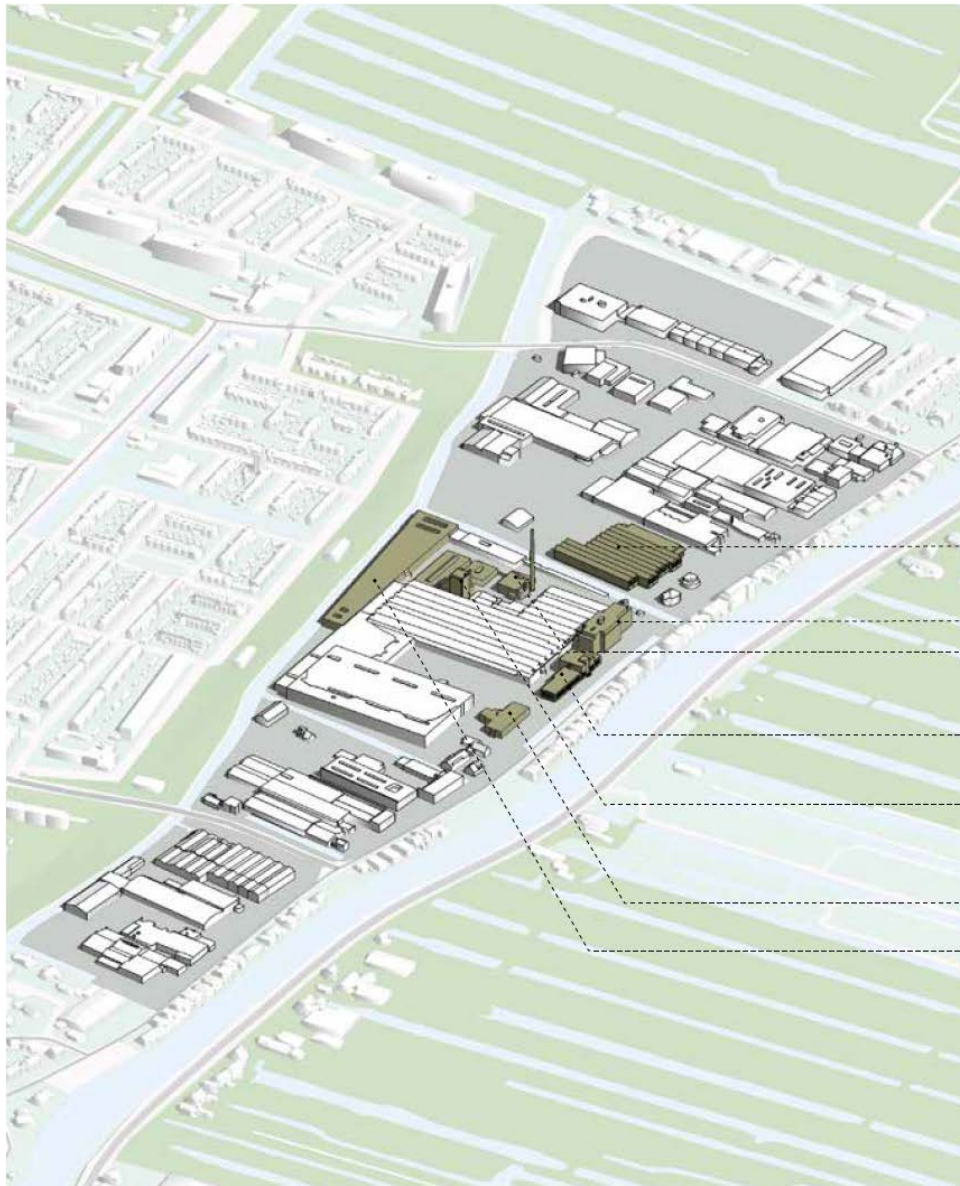
Aan het **einde van de 19e eeuw** vestigde de kurkwarenfabriek van L. Vermeulen & J. Rupke zich op de Noordkade. In de loop der tijd **groeide** het uit tot een gebied met een **grote verscheidenheid aan bedrijven**.

Hier heeft de **gunstige ligging aan de Gouwe**, een gekanaliseerde veenrivier, die de verbinding vormt tussen de Oude Rijn en de Hollandse IJssel, zeker aan bijgedragen.

Het gebied 'de Noordkade' is tot op heden in te delen in drie zones: Noord, Midden en Zuid. Deze gebieden worden **gescheiden door historisch grondbezit en daartussen gelegen watergangen**, die nog verband houden met de **oude polderstructuur**.



Historie - monumenten en beeldbepalende gebouwen



Dobbelmann ca. 1931.

Kurkwarenfabriek van L. Vermeulen & J. Rupke (1894), ingericht als meubelfabriek Matse (1926).

Kantoorgebouw .
Ketelhuis en schoorsteenpijp (ca. 1944).

Zetelgebouw Dobbelmann.
(ca. 1944) Monumentnummer: 512001.

Watertoren (ca. 1944).
Monumentnummer: 512002.

Vestigingskantoor (ca. 1944).

Dobbelmann loods aan het water .



Watertoren en schoorsteen.



Zetelgebouw Dobbelmann.

Groen- en waterstructuur

Kwaliteiten.

Dicht bij recreatiegebieden Reeuwijkse plassen en 't Weegje.

Aan de hoofdgroenverbinding richting het Gouwewbos en de Voorafsche polder in het noorden en richting 't Weegje ten zuiden van Waddinxveen.

Watergangen rond en tussen verschillende delen plangebied.

Groene buffer en de Ringvaart aan westkant met verbinding richting zuidkant Waddinxveen.

Groene zone oostkant langs kade met grote bomen.

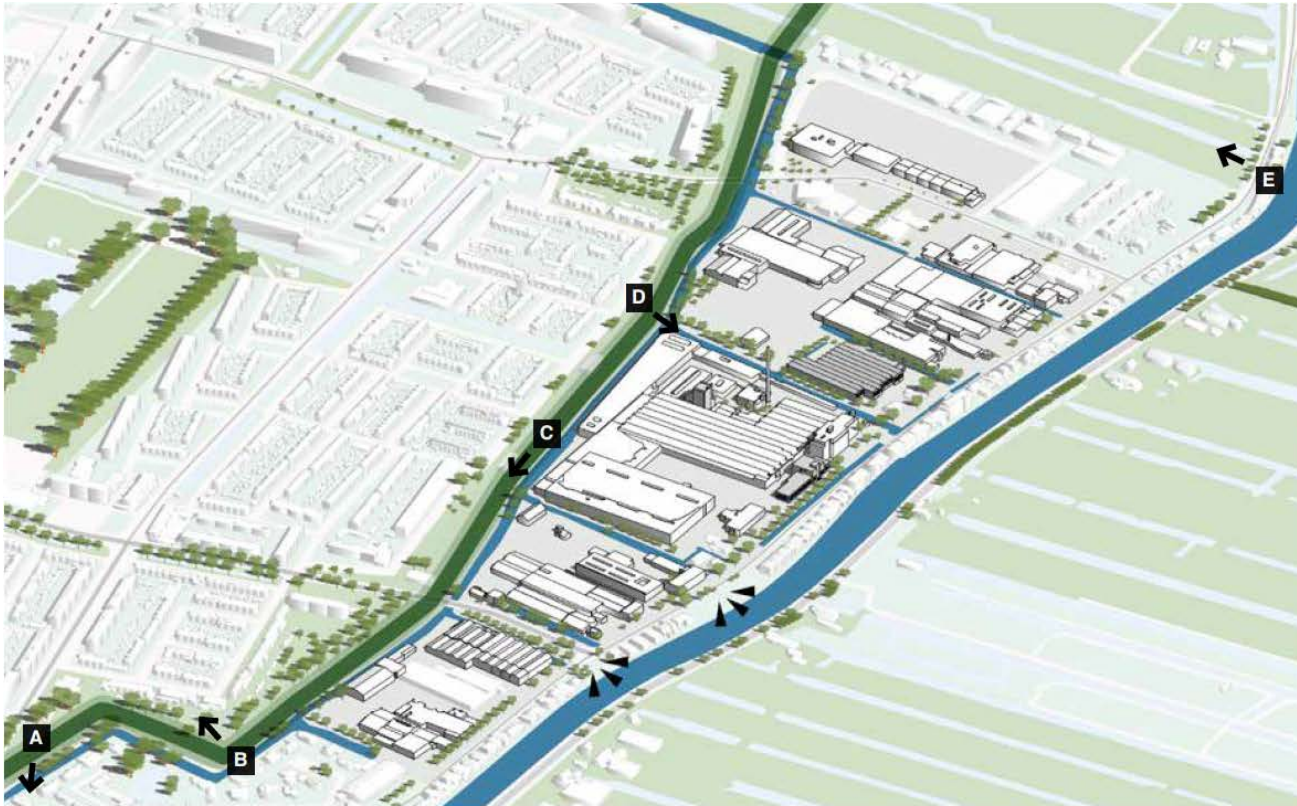
Kwaliteiten.

Kwaliteit en aanwezigheid van de groen-blaue dragers is niet overal in het plangebied even goed voelbaar.

Kwaliteit en aanwezigheid van de groen-blaue dragers is niet overal in het plangebied even goed voelbaar.

Relatie plangebied met Gouwe beperkt.

Groen- en waterstructuur



Groen- en waterstructuur - verbinding met de Gouwe



Zicht op de Gouwe met op de achtergrond de Hefbrug.



Noordkant.



Zicht op de Gouwe met op de achtergrond de Hefbrug.



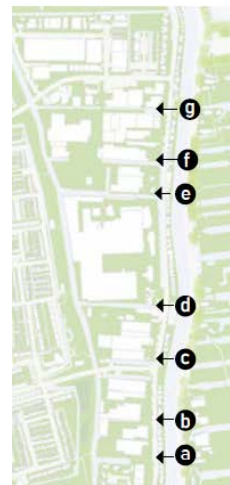
Zuidkant.

Groen- en waterstructuur - waterkwaliteit en ecologie

De oevers van de watergangen in Waddinxveen- Noord worden over het algemeen als slecht tot zeer slecht beoordeeld. Voornamelijk als gevolg van de aanwezige beschoeiing, maar ook vanwege doodlopende watergangen en slechte doorstroming.

In een toekomstige ontwikkeling is het wenselijk om met het oog op biodiversiteit na te denken over aanleg van natuurlijke oevers en een betere doorstroming in de bestaande watergangen. Vanwege de geringe drooglegging en de optredende zettingen is water nadrukkelijk een aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

Hoe realiseren we voldoende waterberging in een gebied met geringe drooglegging en hoe beperken we de onderhoudskosten ondanks de optredende zettingen?



Infrastructuur en bereikbaarheid

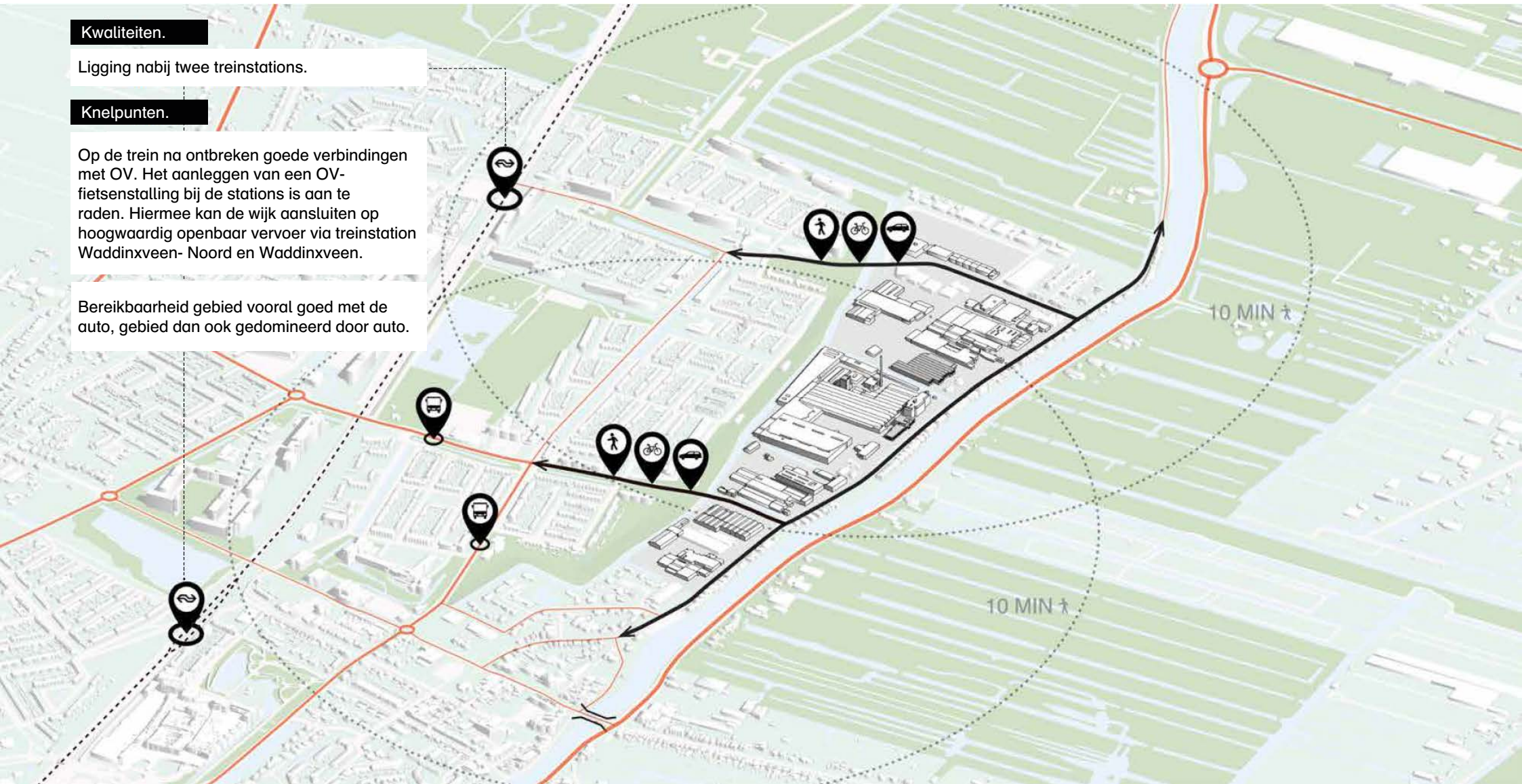
Kwaliteiten.

Ligging nabij twee treinstations.

Knelpunten.

Op de trein na ontbreken goede verbindingen met OV. Het aanleggen van een OV-fietsenstalling bij de stations is aan te raden. Hiermee kan de wijk aansluiten op hoogwaardig openbaar vervoer via treinstation Waddinxveen-Noord en Waddinxveen.

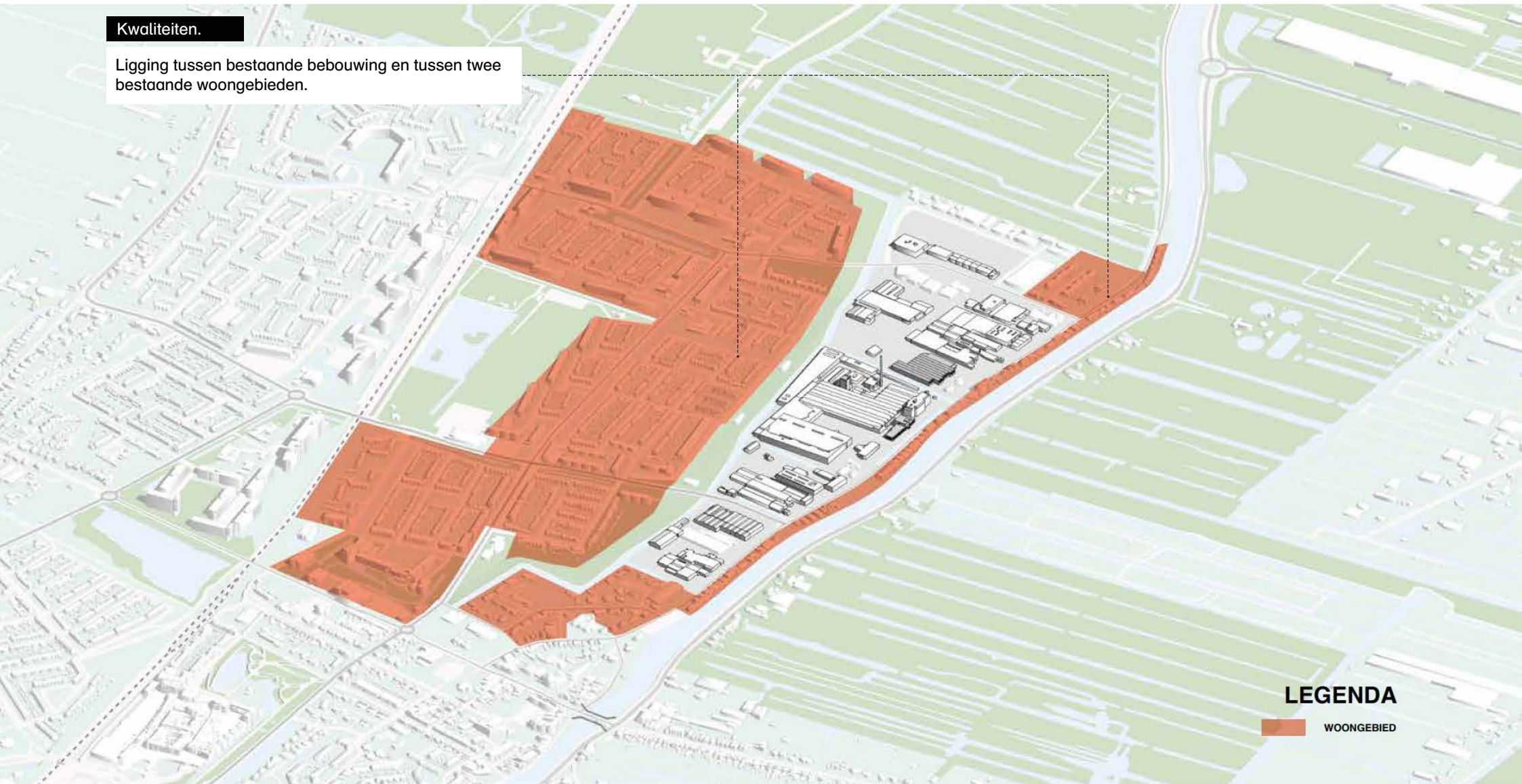
Bereikbaarheid gebied vooral goed met de auto, gebied dan ook gedomineerd door auto.



Functies in de omgeving

Kwaliteiten.

Ligging tussen bestaande bebouwing en tussen twee bestaande woongebieden.



LEGENDA

WOONGBIED

Functies in de omgeving

Kwaliteiten.

Veel (basis)voorzieningen rondom plangebied.



Sterke sociale samenhang: Waddinxveen heeft ongeveer 6.000 vrijwilligers.

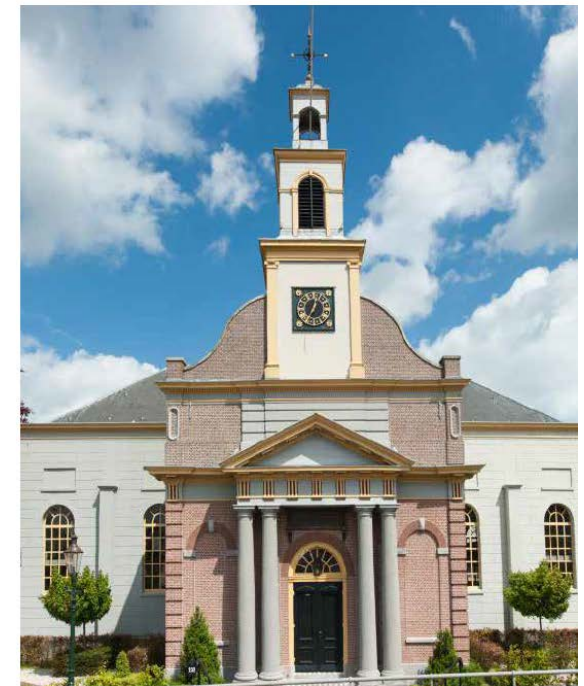
Tweederde van de bevolking is lid van één of meerdere verenigingen en er zijn meerdere actieve ondernemersverenigingen

Participatie is erg belangrijk in Waddinxveen, we laten bewoners en ondernemers **actief meedenken** over hun eigen werk-, woon- en leefomgeving. We doen dit zowel **fysiek, maar ook steeds meer digitaal**.

Van oudsher is er een **sterke kerkelijke samenhang** en er worden diverse culturele evenementen georganiseerd.

Aandachtspunt gemeente:

Hoe zorg je ervoor dat **de sociale samenhang** in de gemeente wordt behouden en hoe kan deze kwaliteit **ingezet worden voor de versterking van de gemeente als geheel en de toekomstige projecten?**



Stedenbouwkundige volumes



Kleine korrel, doorlopende rooilijn



Grote korrel



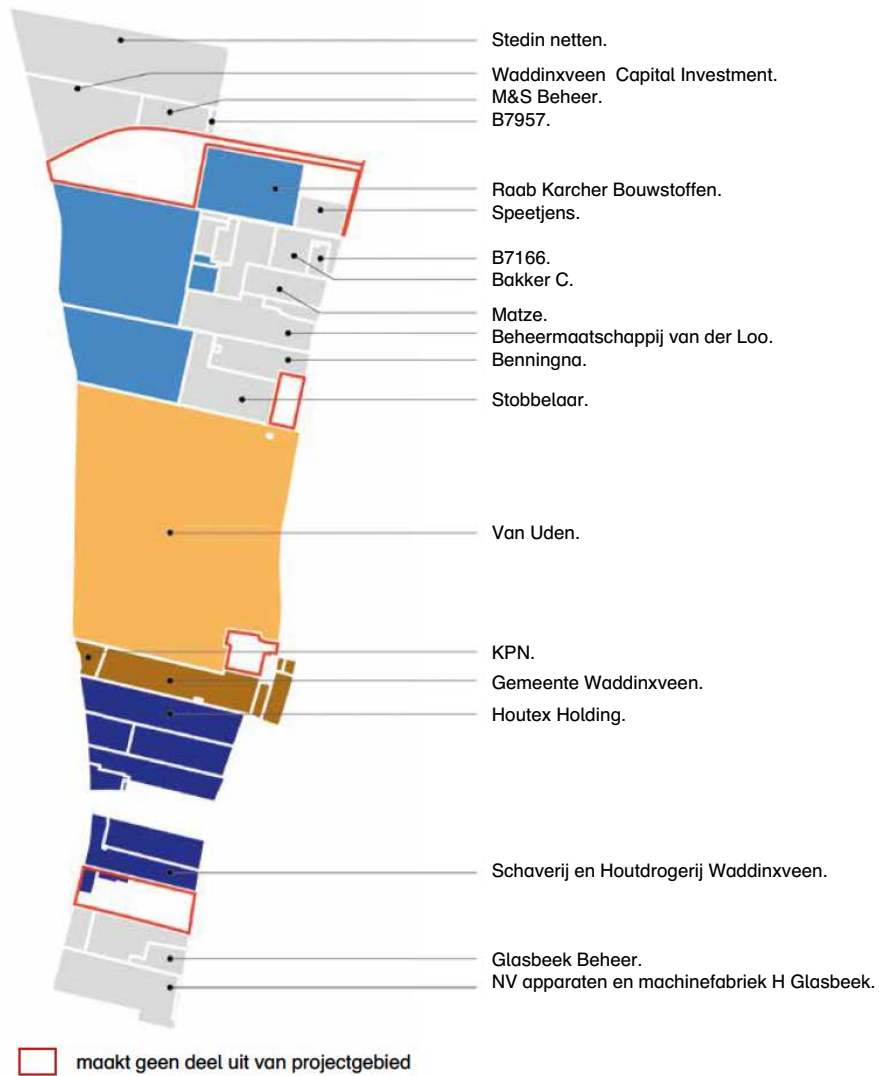
Medium korrel



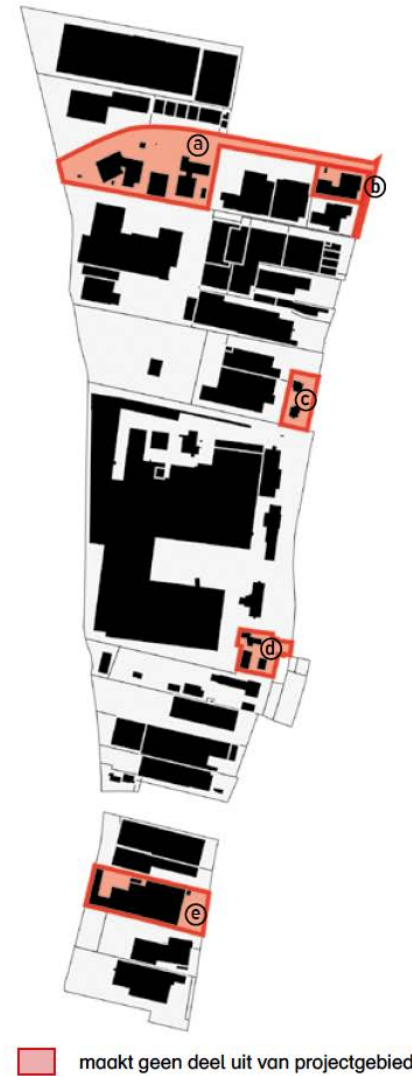
Kleine korrel



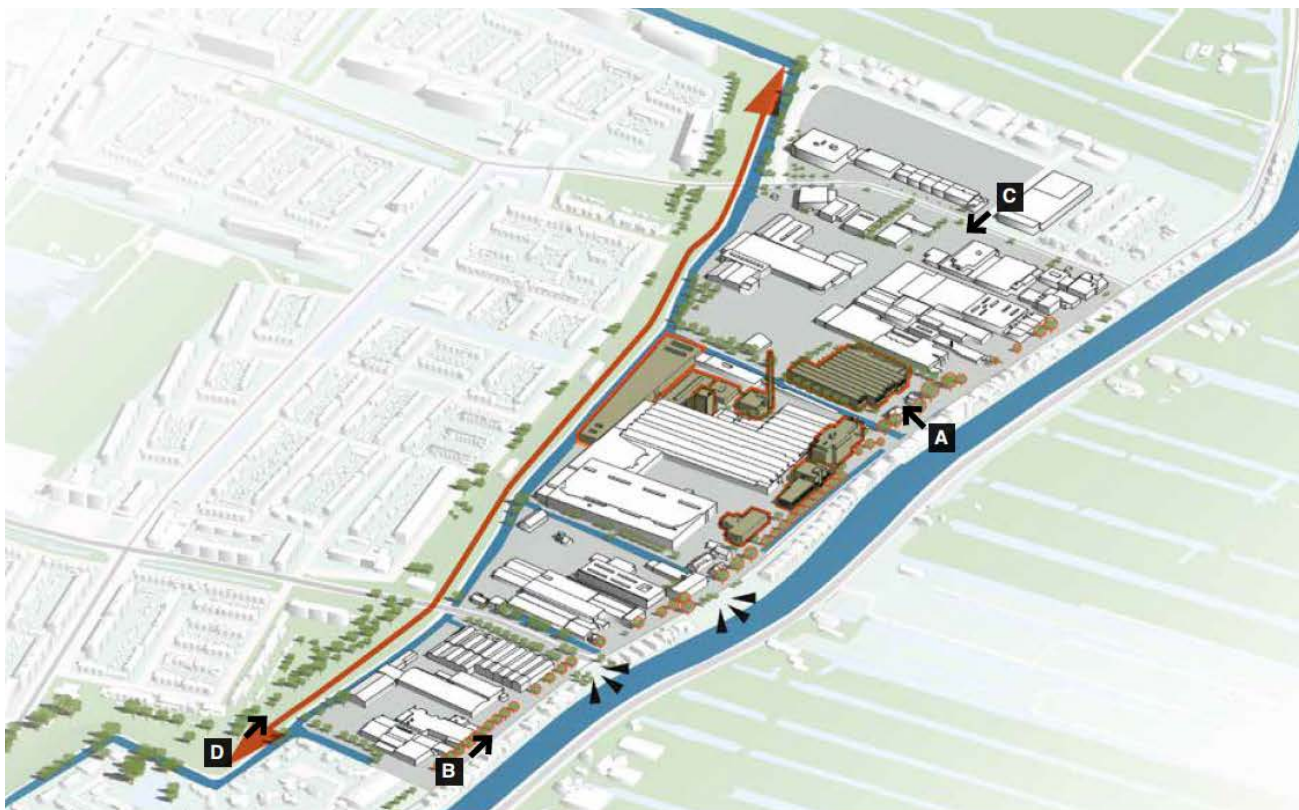
Eigendomsverhoudingen



Eigendomsverhoudingen



Kwaliteiten



D Groene buffer en schoorsteen als landmark.



A Industrieel erfgoed.



B Groene zone met mooie bomen Noordkade.



C Schoorsteen als landmark.

2

CONCEPT

Het verhaal van Waddinxveen

De **historische gebouwen** aan de Noordkade en de **geschiedenis van de plek** zijn integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan en de toekomstige architectuur. De **gelaagdheid van de locatie, ruimtelijk, maar ook immaterieel** met haar rijke verleden bieden **inspiratie voor de toekomstige ontwikkelingen**.

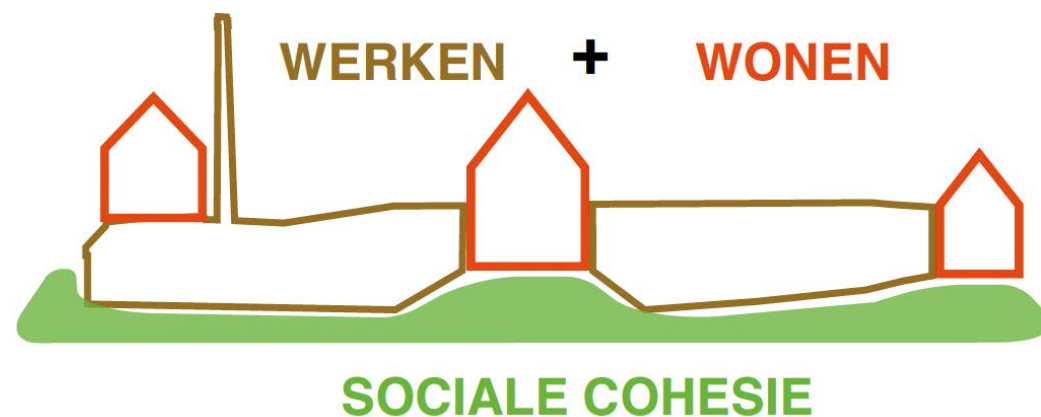
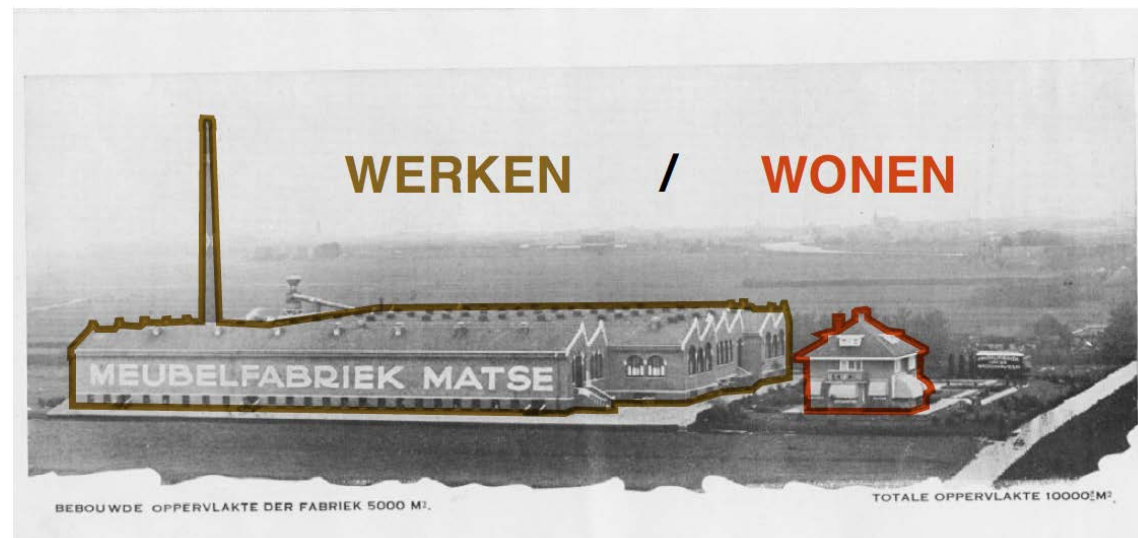
De stedenbouwkundige visie Noordkade **voegt een nieuwe laag toe aan het verleden**. We bouwen voort op het oude en **geven een nieuwe betekenis aan deze bijzondere plek**. De te behouden **industriële gebouwen worden zorgvuldig ingepast** in de nieuwbouw en de schaal (korrel) van de bestaande **industriële omgeving is uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet** van het plan. De **schoorsteen vormt het oriëntatiepunt in de wijk**. Hoogteaccenten oriënteren zich qua hoogte aan de watertoren en vormen op deze manier een **compositie van oud en nieuw**.



Nu er plannen zijn om het voormalige fabrieksterrein aan de Noordkade te **transformeren van industrie naar een gemengd gebied waar gewoond en gewerkt kan worden**, ontstaat de kans om een stuk stad te ontwikkelen waarin **oud en nieuw op een interessante en aantrekkelijke manier samengaan**.

We **bouwen voort op het industriële karakter van het gebied** met de oude fabrieken van Dobbelmann, de meubelfabriek Matse, de watertoren en het ketelhuis met schoorsteenpijp als meest opvallende, monumentale gebouwen.

Een **reeks openbare ruimtes verbonden door straten en steegjes** met zichtlijnen naar schoorsteen en andere historische gebouwen en **verbindend groen** bevorderen en versterken de al aanwezige **sterke sociale cohesie in Waddinxveen**.

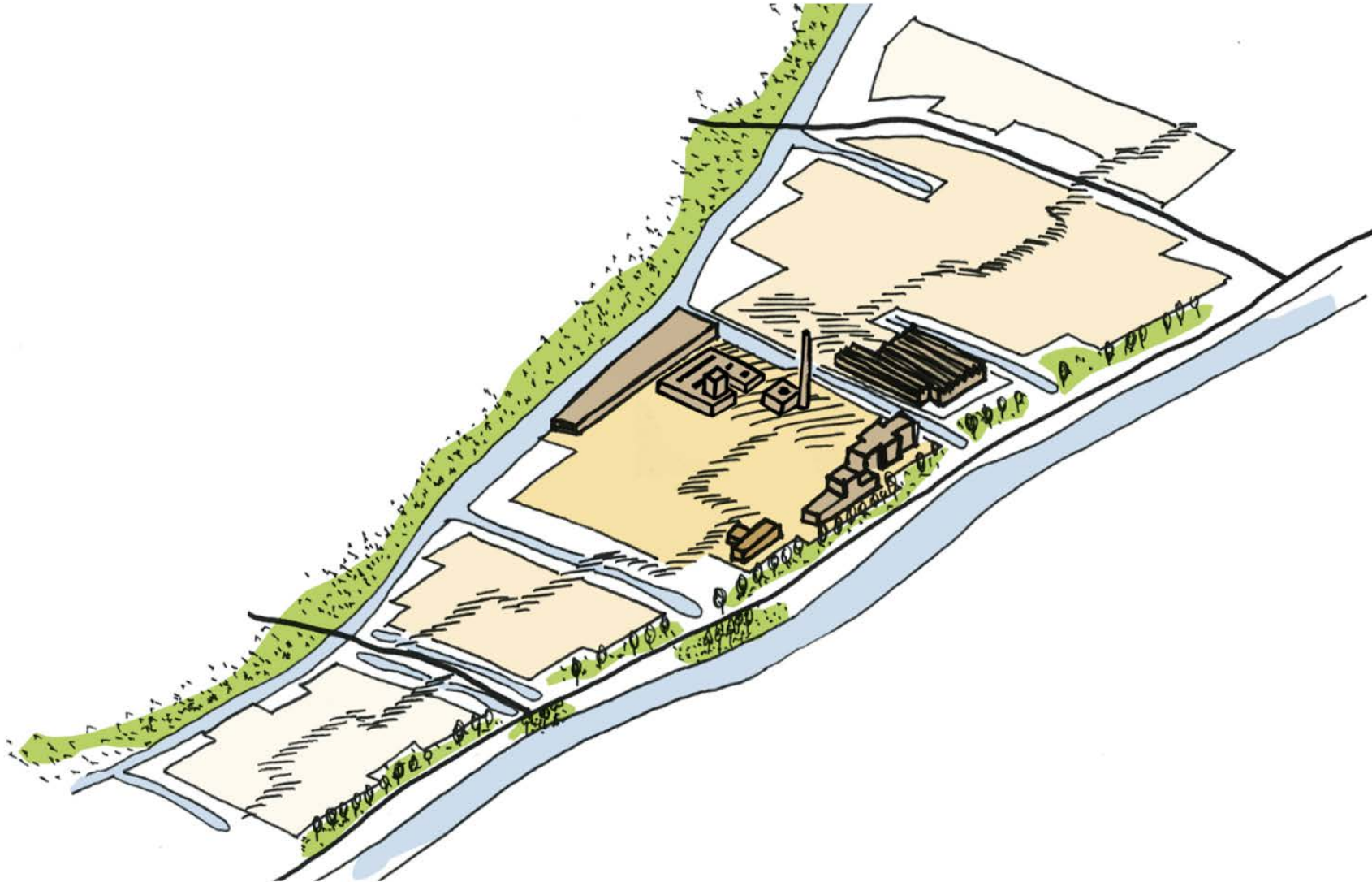


Drie dragers van identiteit

INDUSTRIEEL ERFGOED

LANDSCHAP

KAMERS



Drie dragers van identiteit



Drie dragers van identiteit

INDUSTRIEEL ERFGOED

Behouden en benutten van het rafelige industriële karakter met monumenten als hart van de wijk.



LANDSCHAP

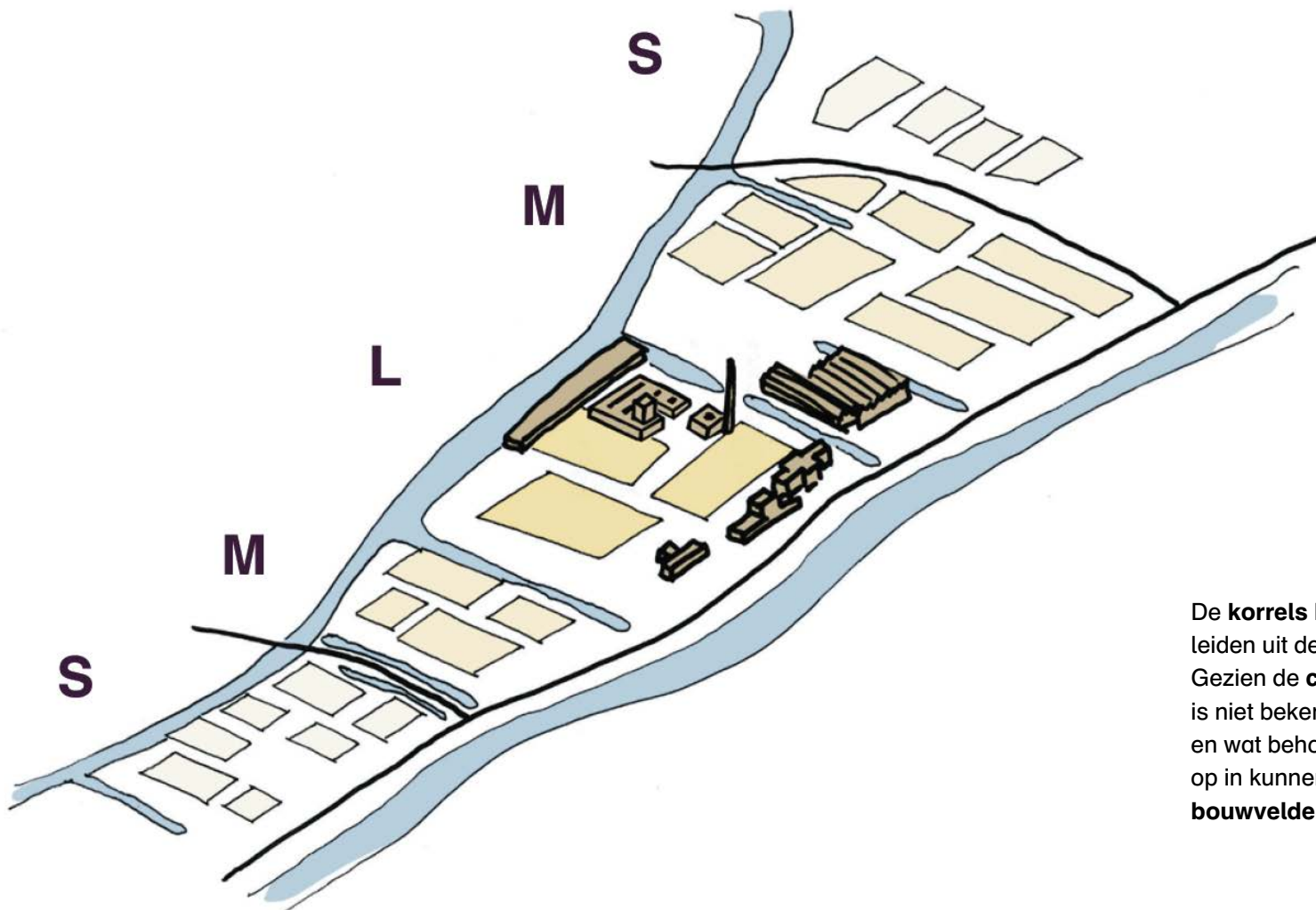
Bestaand en nieuw groenblauw netwerk, verbonden met omgeving.



KAMERS

Wonen en werken in onderscheidende kamers aan elkaar verbonden door hoogwaardige openbare ruimte.





De **korrels** binnen de **verschillende kamers** zijn af te leiden uit de korrel van de bestaande kavelgrenzen. Gezien de **complexiteit en grootte van de ontwikkeling** is niet bekend welke kavels wanneer beschikbaar komen en wat behouden zal worden. Het ontwerp moet er **flexibel** op in kunnen spelen en **verschillende opties voor bouwvelden** moeten mogelijk zijn.

3

VISIE

Beeldkwaliteit openbare ruimte

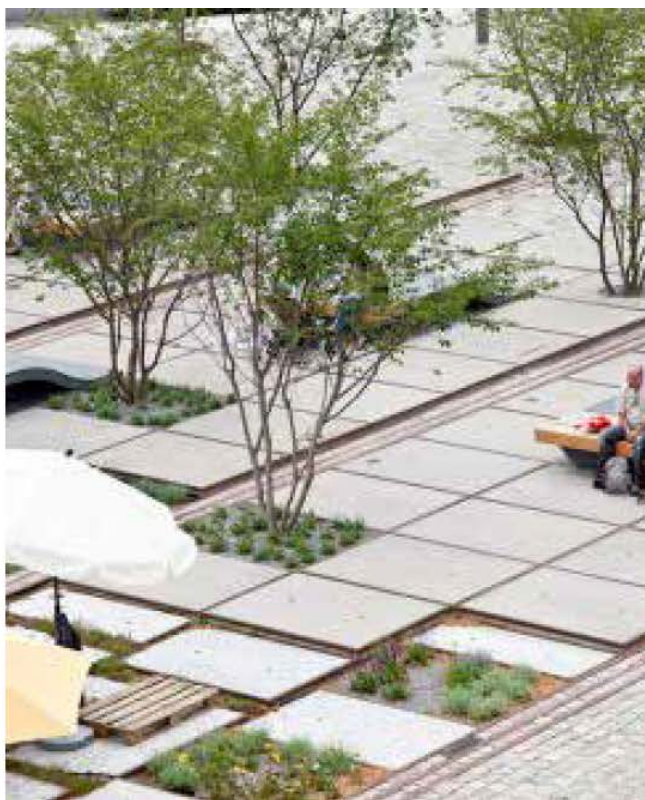
De openbare ruimte bestaat uit een **reeks pleinen verbonden door straten en steegjes**. Het is een **krachtige drager van sociale cohesie** die het industriële karakter voelbaar maakt in het hele gebied. Nuances in de materialisering en de hoeveelheid groen creëren een **grote verscheidenheid aan ruimtes en verschillende sferen**.

Zichtlijnen naar de schoorsteen en andere historische gebouwen maken het **historisch verleden zichtbaar** in grote delen van de wijk.

Het Noordkadegebied is een **uitnodigende woon-, werk-, en leefomgeving** met ruimte voor **ontmoeting tussen bezoekers en bewoners**.

Het hart van het gebied is volledig autovrij. De pleinen rond de historische gebouwen met een gevarieerde mix van functies zorgen voor **afwisseling en levendigheid**.

Er is ruimte gereserveerd voor groen, water en **plekken voor ontmoeting**. De inrichting van de pleinen heeft een industriële uitstraling en er wordt gebruik gemaakt van **robuuste materialen**. Waar mogelijk en wenselijk wordt er **gebruik gemaakt van de bestaande bestrating**. In combinatie met de groenblauwe dragers van het plan en nieuwe materialen ontstaat er een **levendig straatbeeld met een stoere uitstraling**.



Beeldkwaliteit architectuur

Geïnspireerd op het historisch verleden en de huidige situatie komt er een **grote variatie van dakvormen**: sheddaken, platte daken of een kapvorm. Hierdoor ontstaat er een gevarieerd beeld dat mooi aansluit bij het **rafelige industriële karakter** van het gebied.

Uitgangspunt is dat de **individuele gebouwen onderscheidend** moeten zijn. Toegepaste **materialen zijn tijdloos en hoogwaardig**. De hoofdmaterialen worden gekozen vanuit de materialisering van de bestaande historische gebouwen. **Iedere korrel heeft een hoofdmateriaal**. Bij de keuze van materialen is er veel aandacht voor **circulariteit**. **Houten woongebouwen** krijgen een plek binnen de ontwikkeling.

Een **beperkt kleurpalet van rood, geel en grijs** zorgt voor samenhang binnen de verschillende ontwikkelvelden. De gebouwen zijn **alzijdig ontworpen** en hebben geen achterkanten.



Woonerf, fietsstraat, voetgangersgebied en steegjes

De inrichting van de openbare ruimte als **woonerf, fietsstraat, steegjes en voetgangersgebied** is een eigentijdse interpretatie van de huidige situatie. Zoals in veel industriegebieden is de ruimte tussen de gebouwen een groot oppervlak, grotendeels verhard en wordt er **geen onderscheid gemaakt in loopgebieden en rijbanen**.

Uitgangspunt voor het ontwerp van de buitenruimte is een **gezamenlijk gebied voor voetgangers en fietsers waarin auto's te gast zijn**. Op deze manier ontstaat een **aantrekkelijk verblijfsgebied** met ruimte voor veel groen.

Overgangszones tussen privé en publiek domein zorgen voor een sociale en prettige ruimte waarin bewoners zich het **gebied eigen kunnen maken**.



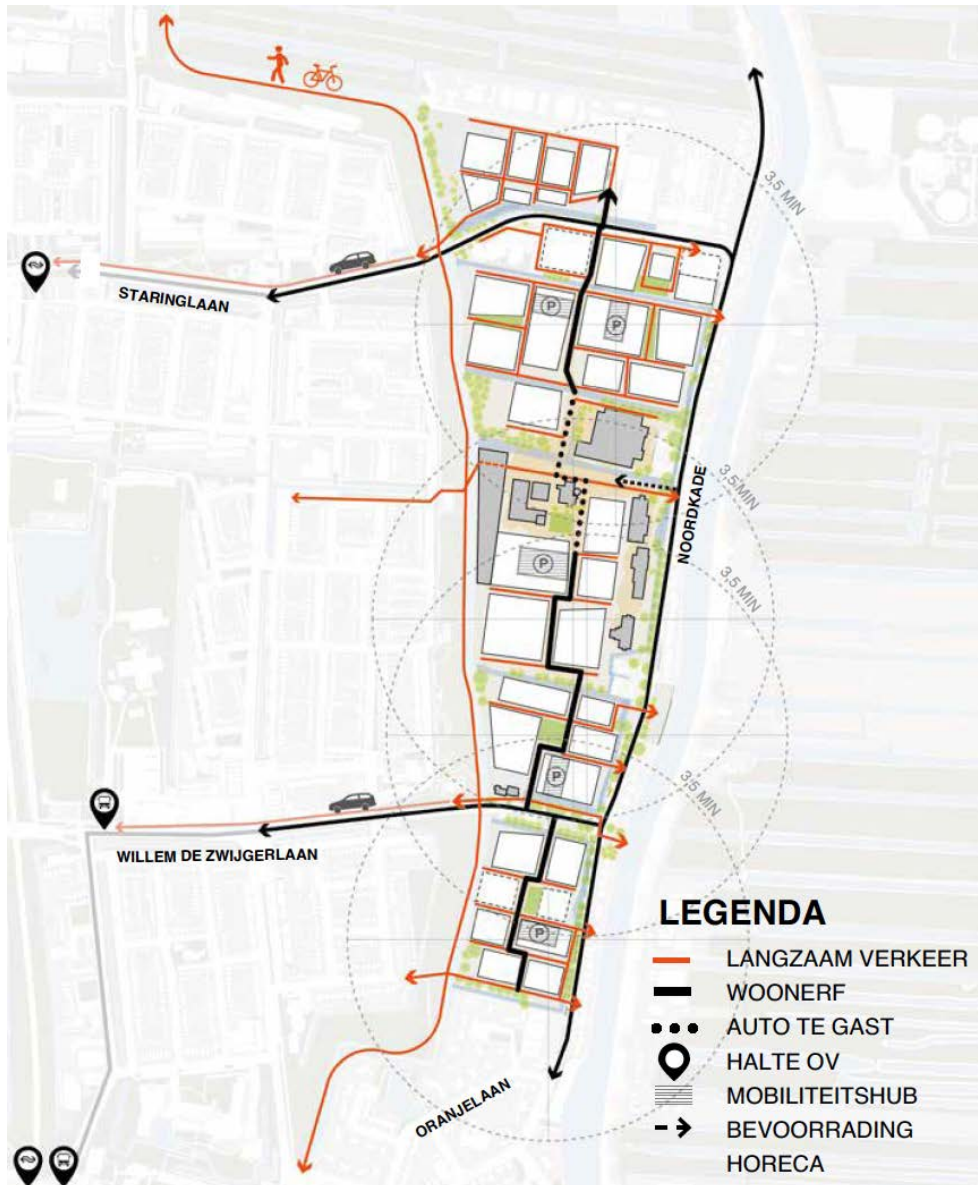
Mobiliteitsconcept

Parkeren is onderdeel van het concept ter **bevordering van de sociale cohesie in de wijk**. **Mobiliteitshubs** worden gecombineerd met een **mix van functies**, zoals een buurthuis, een fietsenmaker of een kiosk en sommige blokken hebben een **gezamenlijke bovengrondse parkeergarage met een groendak**. Per ontwikkelveld is er een gezamenlijke **parkeergarage voor fietsen**. Eventueel kunnen bestaande bedrijfsgebouwen (tijdelijk) gebruikt worden voor het realiseren van de gebouwde parkeervoorzieningen. Als deelmobiliteit een steeds grotere rol gaat spelen, kunnen de overvloedige **garages verkleind of vervangen** worden en komen er plekken vrij voor nieuwe ontwikkelingen.

Voor fietsers en voetgangers ontstaat een **fijnmazig netwerk van gedeelde pleinen, stegen en straten**. Door het hart van het gebied loopt een **fietsstraat**. Fietsers en voetgangers hebben voorrang en de auto is te gast. **Doorgaand verkeer wordt ontmoedigd** door het gebied te rijden en er ontstaat een **prettig verblijfsgebied**. Een **fietspad langs de Ringvaart** leidt rechtstreeks naar het centrum en via de groene hoofdverbinding richting recreatiegebied 't Weegje.



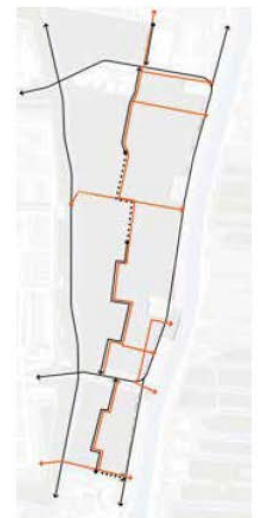
Toekomstige aansluiting



Het huidige gebied is ontsloten door de **Staringlaan**, **Willem de Zwijgerlaan** en de **Noordkade/Oranjelaan**. Het ontbreekt aan ontsluitingen op het noorden en oosten waardoor in het gebied een **gesloten circulatie** ontstaat. Bij een calamiteit op de Noordkade heeft dit direct een volledige blokkade van circulatie tot gevolg. De toegang aan de oostzijde (begrenzing Gouwe) is beperkt. Bij het **realiseren van een woningbouwontwikkeling** is het noodzakelijk deze kwetsbaarheid in de toegang van het gebied op te lossen. Door het **aanleggen van een tweede doorlopende langzaam verkeersroute** volgens de principes van een woonerf in noord-zuid richting zorgen we voor een goede bereikbaarheid van het gebied en **ontmoedigen we sluipverkeer**. Er komt een **fietsstraat over het centrale plein**, de auto is er te gast en fietsers en voetgangers hebben voorrang. **Een brug voor langzaam verkeer over de Ringvaart** en een fietspad langs de Ringvaart richting het centrum verbeteren de **verankering** en de **bereikbaarheid** en stimuleren fietsen en lopen.



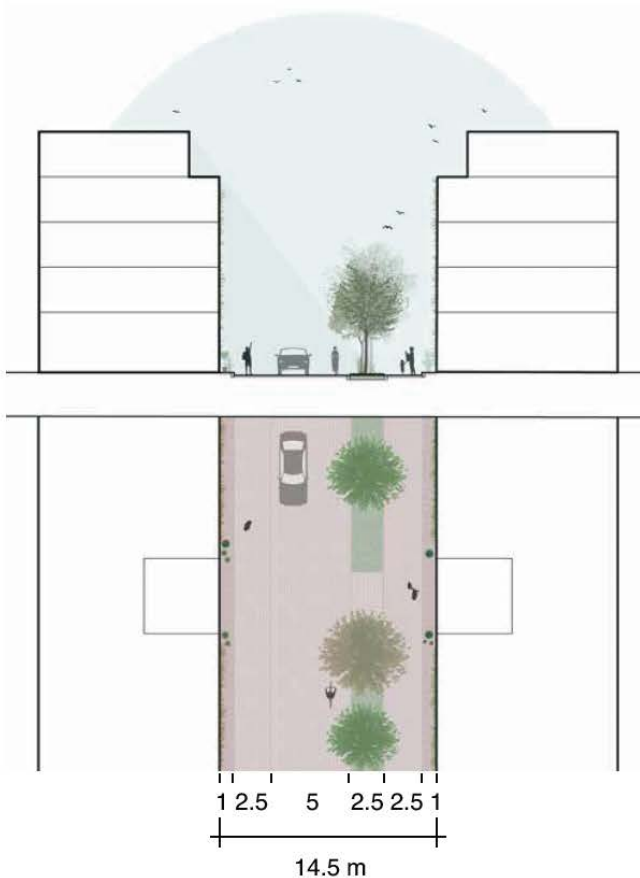
Bestaande situatie



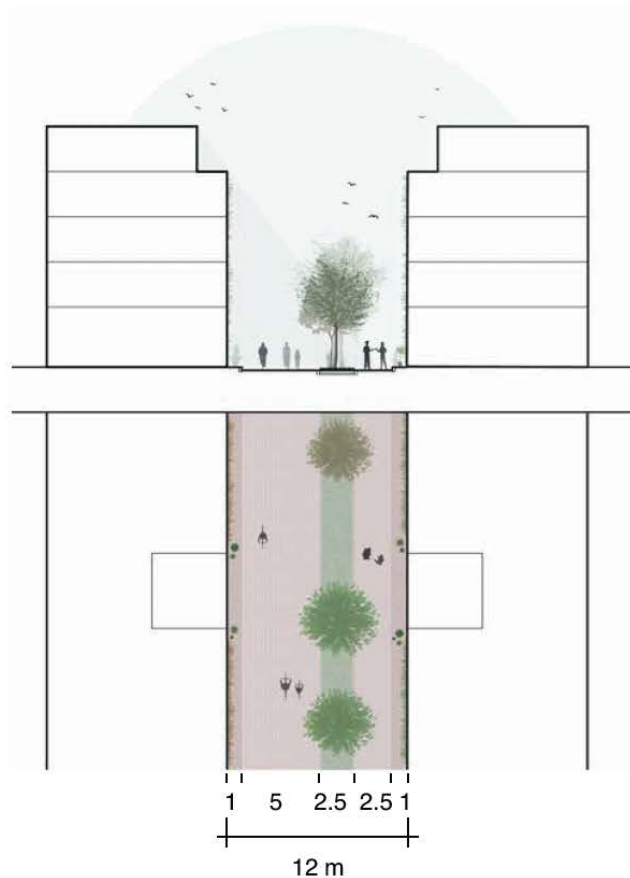
Nieuwe situatie

Straatprofielen

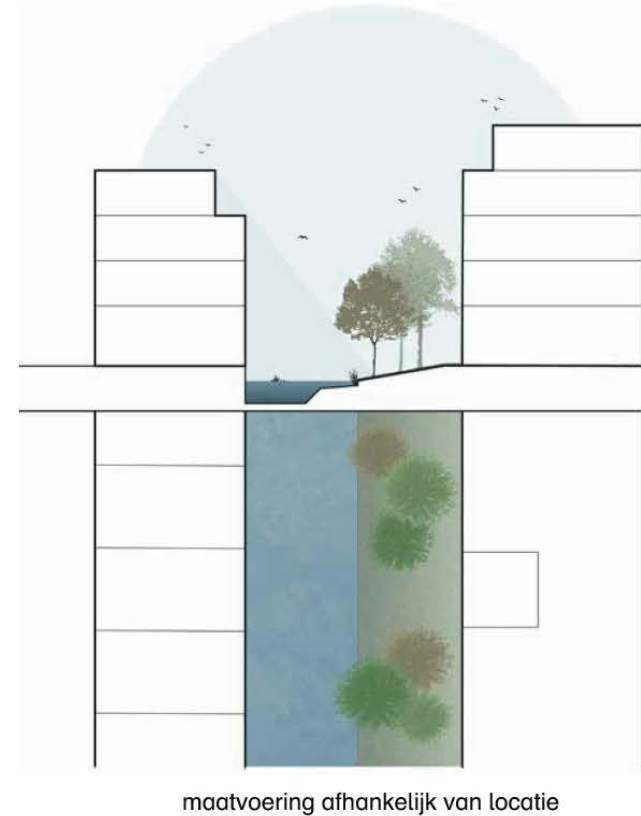
Woonerf



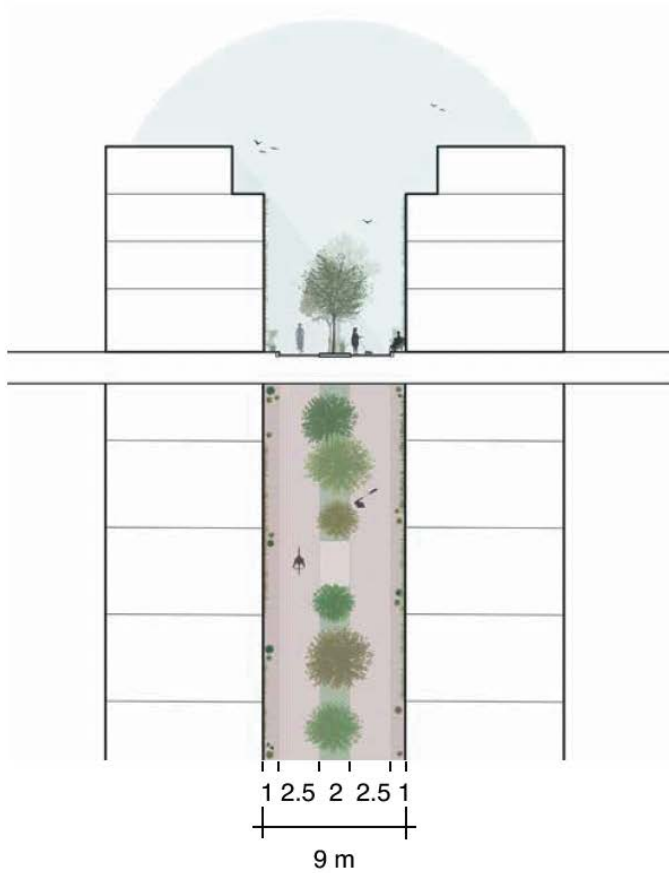
Fietsstraat



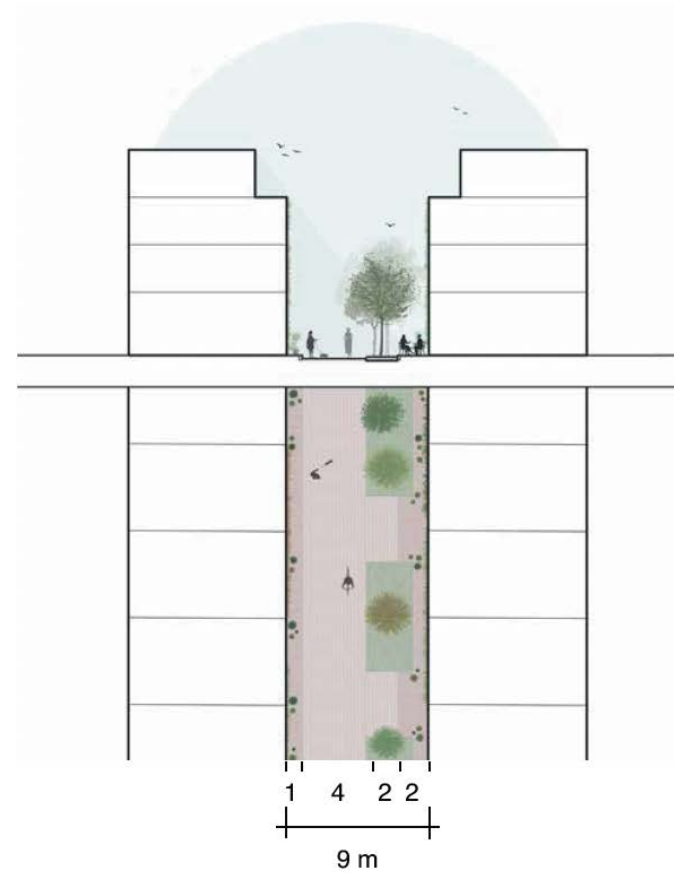
Watergangen met kade en oever



Steegje, variant 1



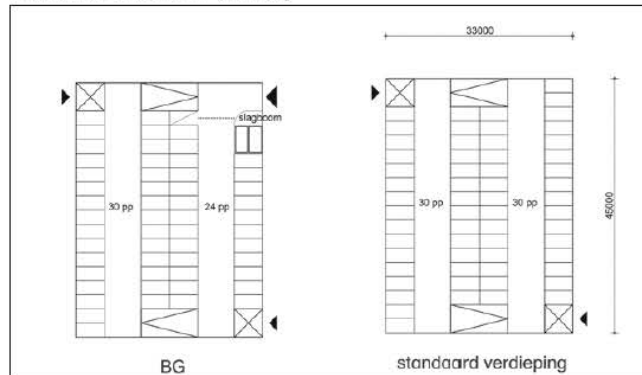
Steegje, variant 2



Mobiliteitshub

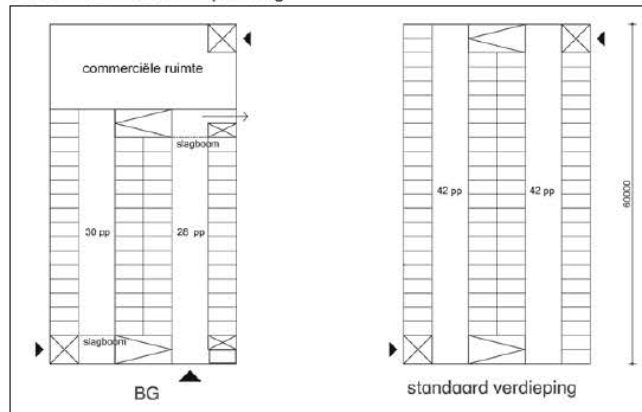
De voorbeelden laten zien dat parkeervoorzieningen meer kunnen zijn dan alleen maar de plek om je auto te stallen. Door toevoegen van een **mix van functies of eventueel door het gebruik van het dak voor het aanleggen van publieke ruimte** worden de HUBs levendig onderdeel van de wijk en bevorderen ze **ontmoetingen tussen bewoners en bezoekers**.

Kleine HUB met 60 PP per laag



Groene garage High Tech Campus Eindhoven, Inbo

Grote HUB met 80 PP per laag



Groenblauwe verbindingen



De toekomstige **groene structuur** wordt gecombineerd met een **blauwe structuur** voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hemelwater wordt zo veel mogelijk zichtbaar afgevoerd en draagt op deze manier bij aan de **verblijfskwaliteit van de openbare ruimte**. De aanwezige **waterstructuren** worden door **toevoegen van ontbrekende verbindingen** zoveel mogelijk aaneengesloten. Op deze manier bereiken we een zo groot mogelijke impact qua **klimaatbestendigheid** en zorgen we voor een **verbetering van de waterkwaliteit**. Het groen in het plangebied zorgt voor meer **biodiversiteit** en draagt bij aan een **gezond leefklimaat**. Naast het park in het hart van de wijk is er een reeks pocketparks die groene ontmoetingsplekken vormen in de kamers. Bomen en een grote diversiteit aan vaste planten zorgen voor een prettige sfeer die lopen aanmoedigt. Op twee plekken binnen het plangebied zijn er onderbrekingen in de verder doorlopende woonbebouwing langs de Gouwe. We benutten deze openingen voor het creëren van balkons op de Gouwe en maken op deze manier de spreekwoordelijke sprong naar de overkant voor een nog betere verankering met het landschap.

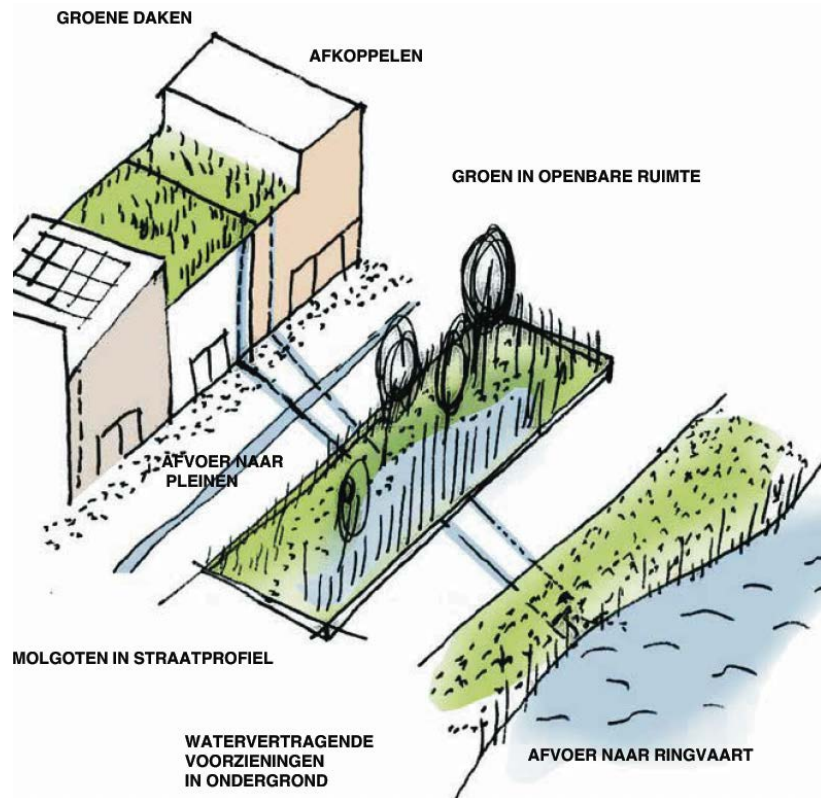


Bestaande situatie

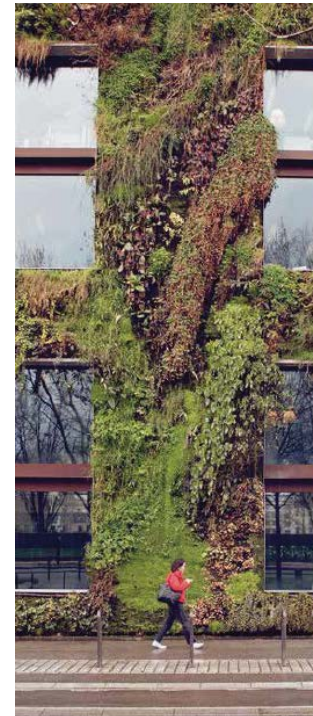


Nieuwe situatie

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

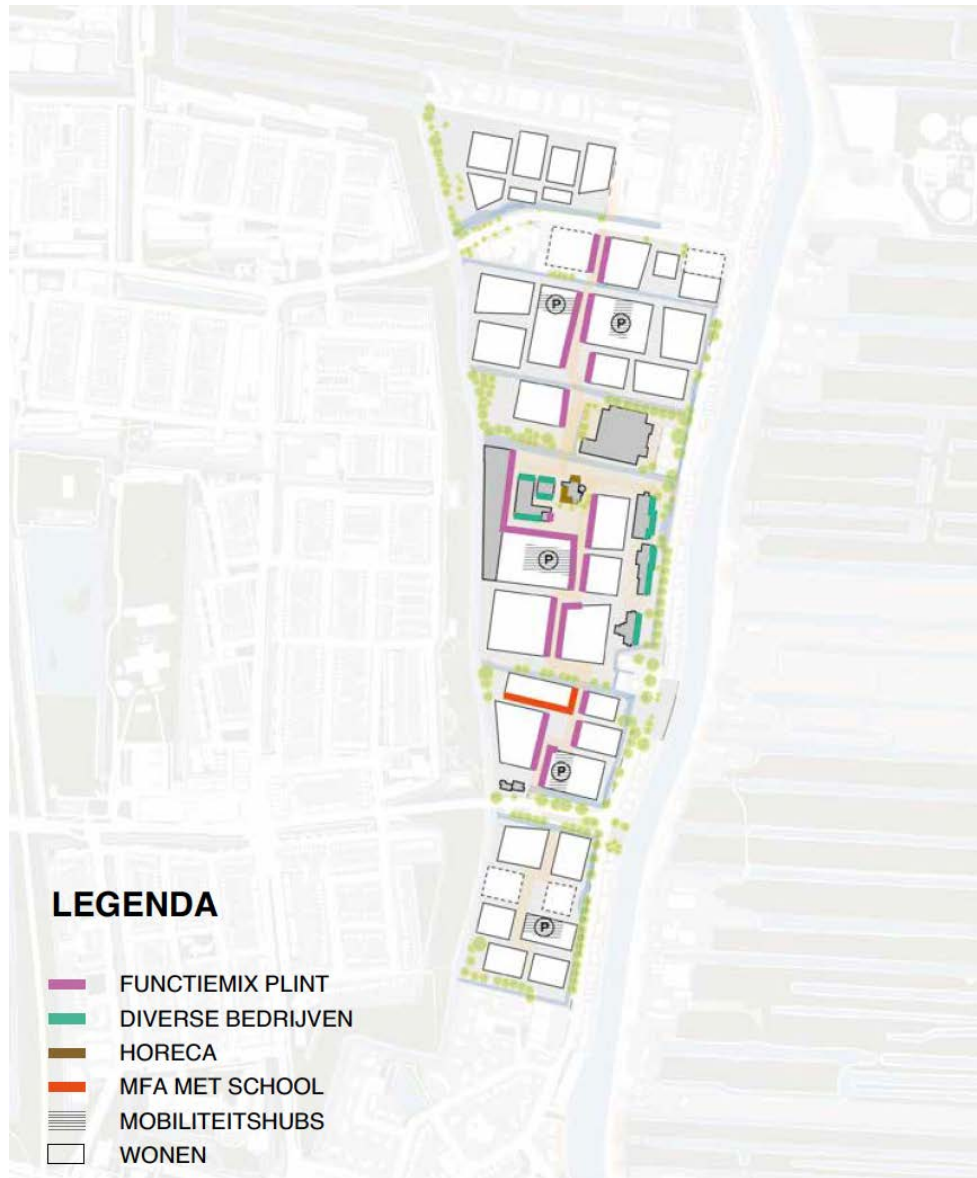


De **klimaatadaptieve maatregelen** zorgen ervoor dat we voorbereid zijn op de verwachte toename van korte **hevige regenbuien** en langere **droge en hete periodes**. De groene daken dienen als **waterbuffer** en het regenwater wordt afgekoppeld om **het riool niet onnodig te belasten** tijdens hevige regenbuien. Zichtbare afvoeren en molgoten in het straatprofiel voeren het **water richting groen in de openbare ruimte** en naar watervertragende voorzieningen in de ondergrond. Het **overtollige water kan worden geloosd in de Ringvaart**.



Er wordt ook gestreefd naar een **robuuste en aaneengesloten groenstructuur**. De beplanting ondersteunt de **biodiversiteit** en helpt bij de **bestrijding van hittestress**. Bij voorkeur worden **inheemse, bloeiende en vruchtdragende soorten** aangeplant. Deze zorgen voor stuifmeel en nectar voor insecten en voedsel voor o.a. vogels. De nieuw toe te voegen **bomenlanen zijn opgebouwd uit meerdere soorten** om een snelle verspreiding van ziekten en kaalslag te voorkomen. De beplanting heeft een aantrekkelijke uitstraling en verrijkt de **kwaliteit van de leefomgeving**.

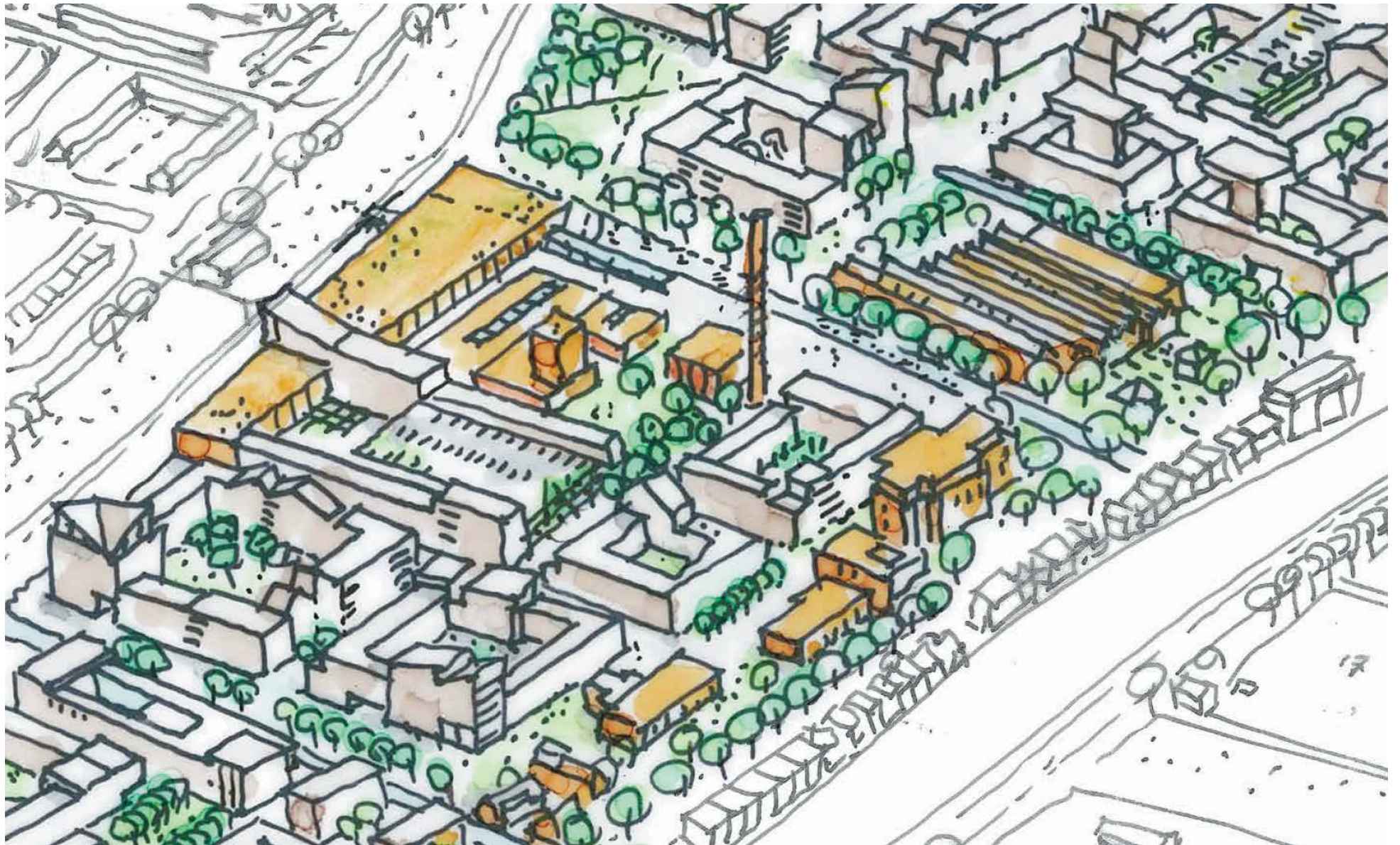
Bedrijvigheid in het gebied



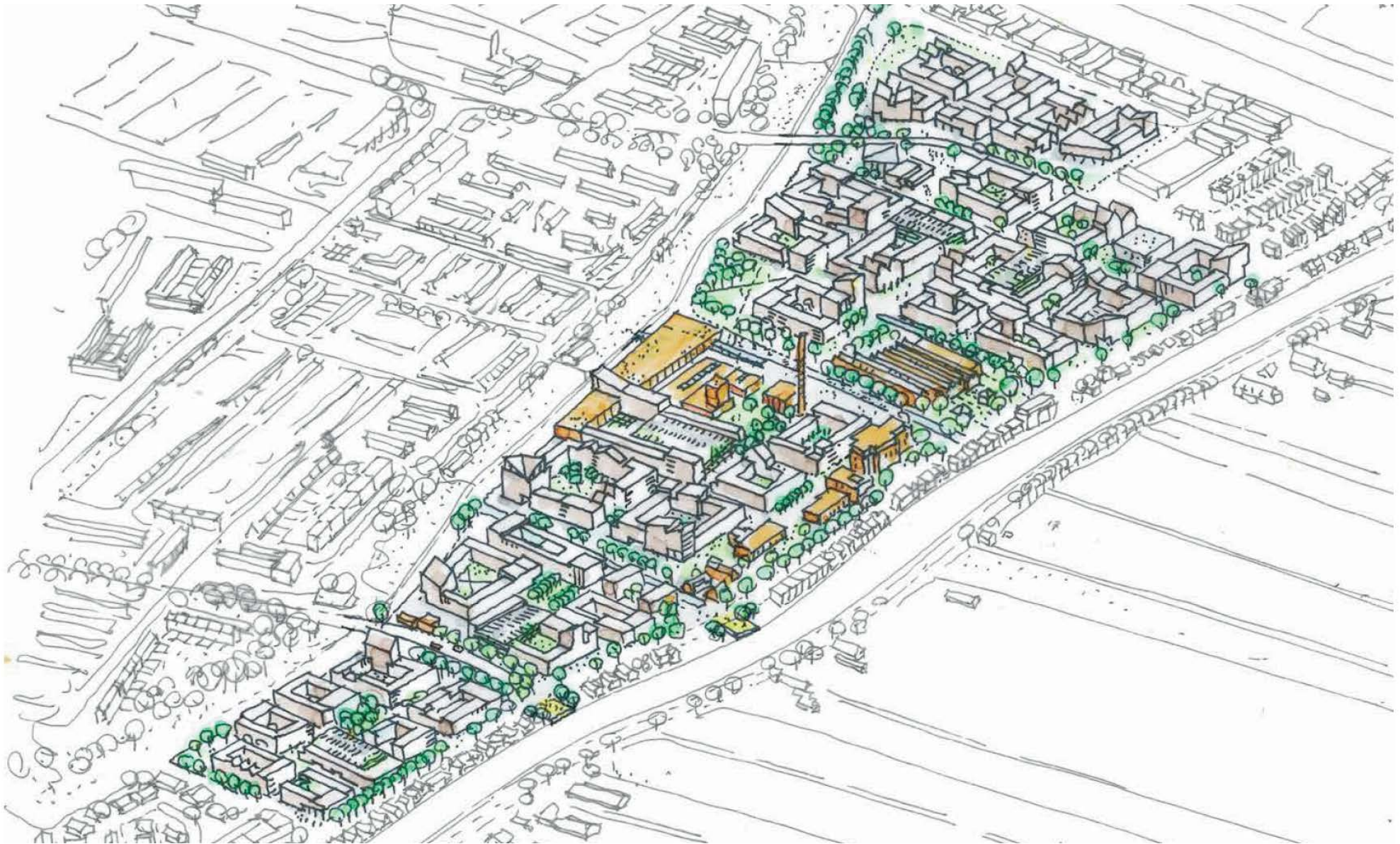
Vanwege de **extra verdiepingshoogte van de begane grond** is bedrijvigheid in de vorm van **woonwerkwooningen** in het gehele gebied mogelijk. Vooral rond het **hart van het gebied** en langs de hoofdontsluiting worden functies gesitueerd die **ontmoetingen bevorderen en de sociale cohesie versterken**. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld een multifunctionele accommodatie met een school. Aan het **watertorenplein is een mix van functies** met horeca, bedrijvigheid en wonen te vinden. In het gehele gebied is er veel aandacht voor de overgang tussen gebouwen en de openbare ruimte, wat zorgt voor een **goede verankering**.



Vogelvlucht visie

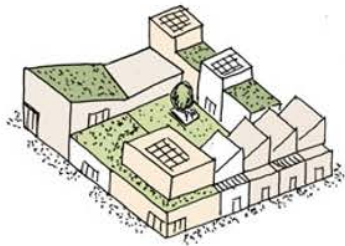
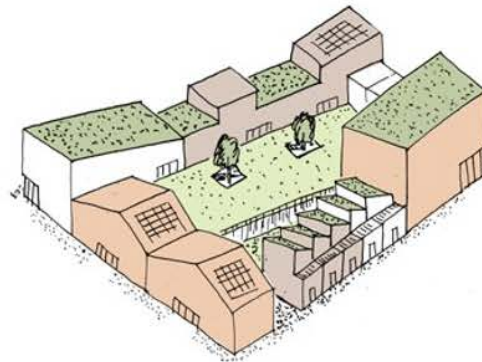
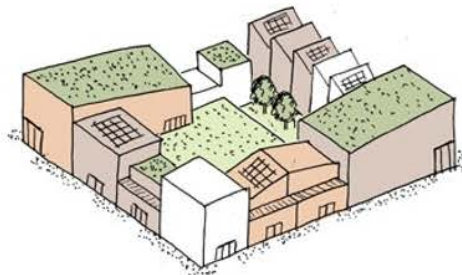
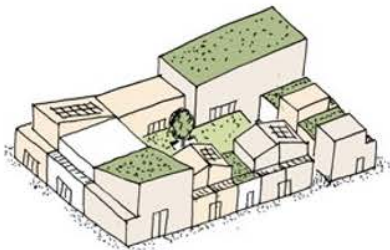
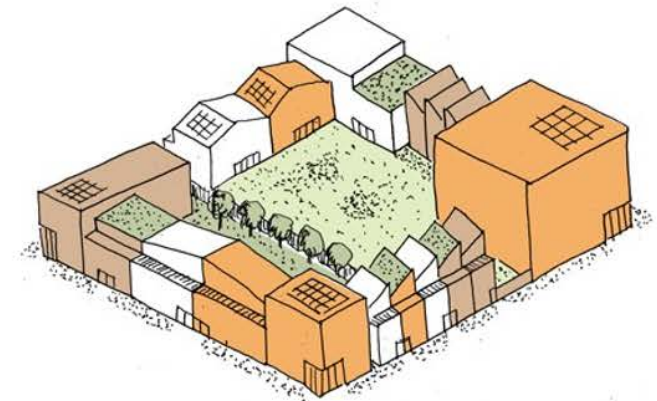


Vogelvlucht visie



Flexibele invulling

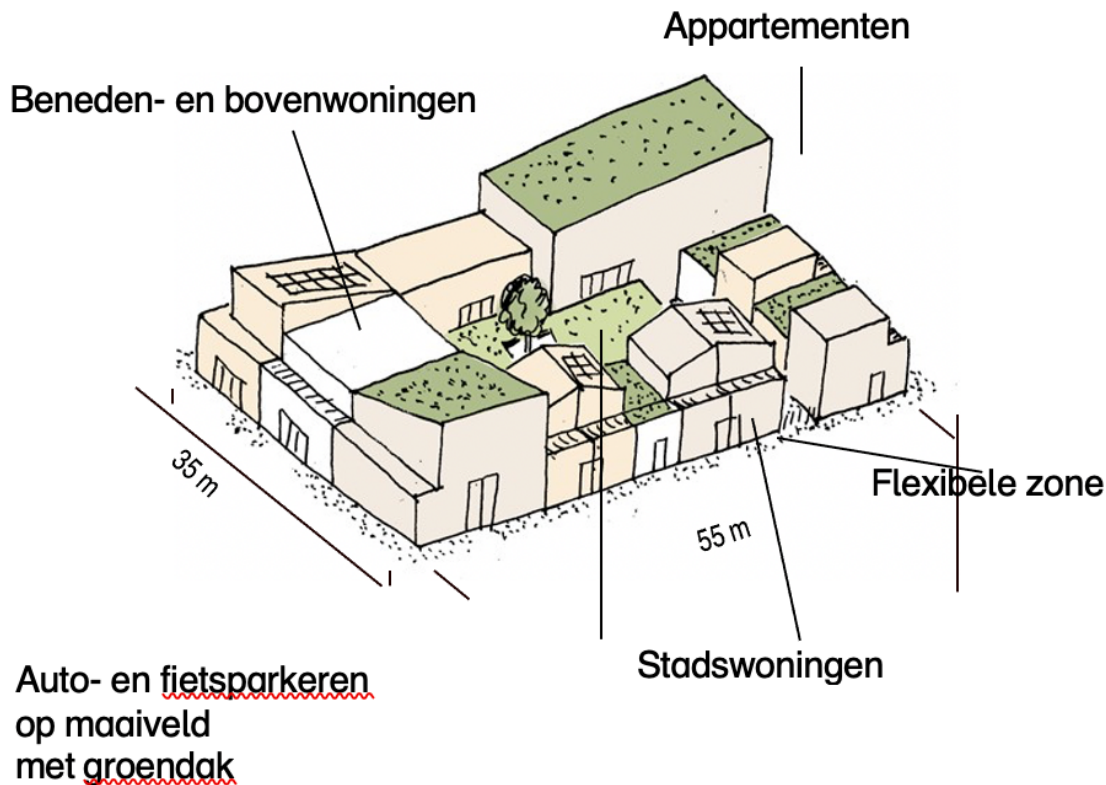
De **afmetingen van de bouwvelden** volgen de logica van de **bestaande korrel op de locatie** waarbij de **invulling flexibel** is. Stadswoningen en beneden-bovenwoningen staan naast appartementen. Hierdoor wordt een **gevarieerd straatbeeld** en een **mix van bewoners** met verschillende woonwensen bereikt. Door de verschillende groottes (S,M,L) ontstaat er een heel **vanzelfsprekende logica** en een **verloop van dichtheid**. **Gemiddeld lagere bebouwing en kleinere korrel in het noorden en zuiden** van het plangebied en in het **hart van het plangebied een grotere korrel**. De **afmetingen van de bouwvelden** zorgen voor variatie, maar de **verschillende typologiën** kunnen overal worden toegepast. De **flexibele zone rond de gebouwen** zorgt voor een **goede aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte** en een **levendige plint**. **Voortuinen aan de buitenzijde** van de gebouwen worden **vervangen door de flexibele zone**. De overgangen tussen openbaar en privé worden hierdoor verzacht en er ontstaat **ruimte voor groene gevels, planten in potten of bankjes en meubels**.

S

M

L


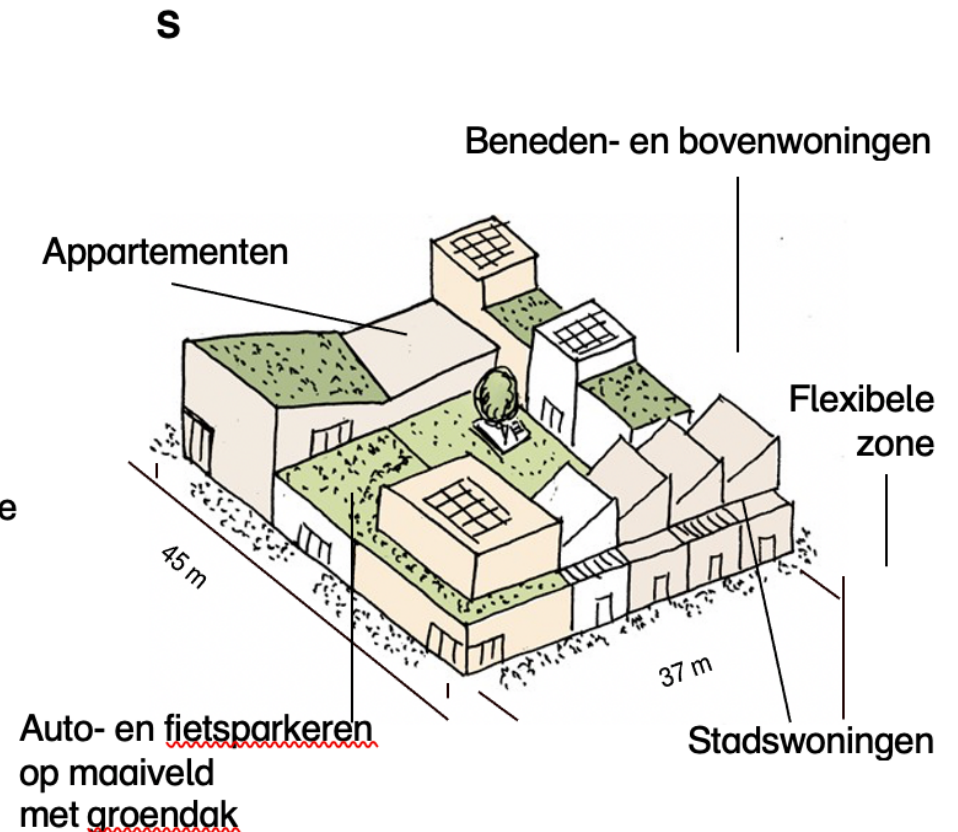
Voorbeeld S

De **bouvvelden in S zuid en S noord** hebben de **kleinste afmetingen** van het plangebied. Door de **autovrije steegjes** met veel groen en de al dan niet gezamenlijke **groene binnenhoven** heerst er een prettige, rustige woonsfeer. De bewoners van sommige bouwblokken parkeren niet in de **parkeerHUB**, maar delen een **gezamenlijke parkeergarage op maaiveld niveau**. De parkeervoorzieningen zitten in de binnenhoven en hebben een **groendak**. Door openingen te maken in het dek ontstaat er **ruimte voor grote bomen**. Een trap vanuit de parkeergarage naar het gezamenlijke binnenhof zorgt voor **ontmoetingen tussen bewoners**. De appartementengebouwen hebben een directe **toegang vanuit het trappenhuis naar het binnenhof**. Omdat er een deel van de bewoners in de HUB parkeert ontstaat er op andere plekken ruimte om woningen te maken met een **tuin op maaiveld niveau**. Deze tuinen bieden meer mogelijkheden voor een **gevarieerde beplanting** en kunnen bijdragen aan een **betere waterhuishouding** in het gebied. Ook hier kunnen er **grote bomen** geplant worden.

S

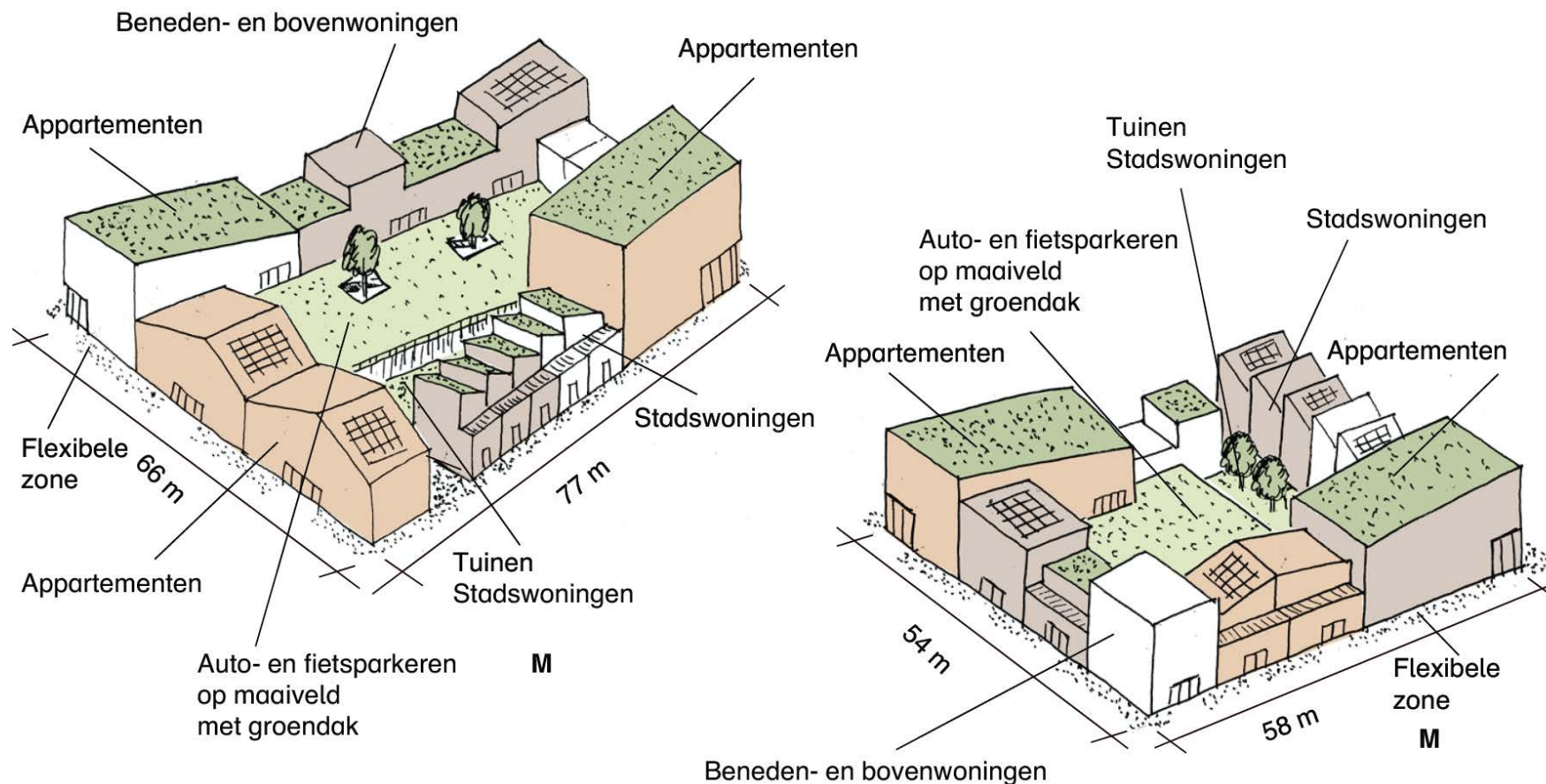


S



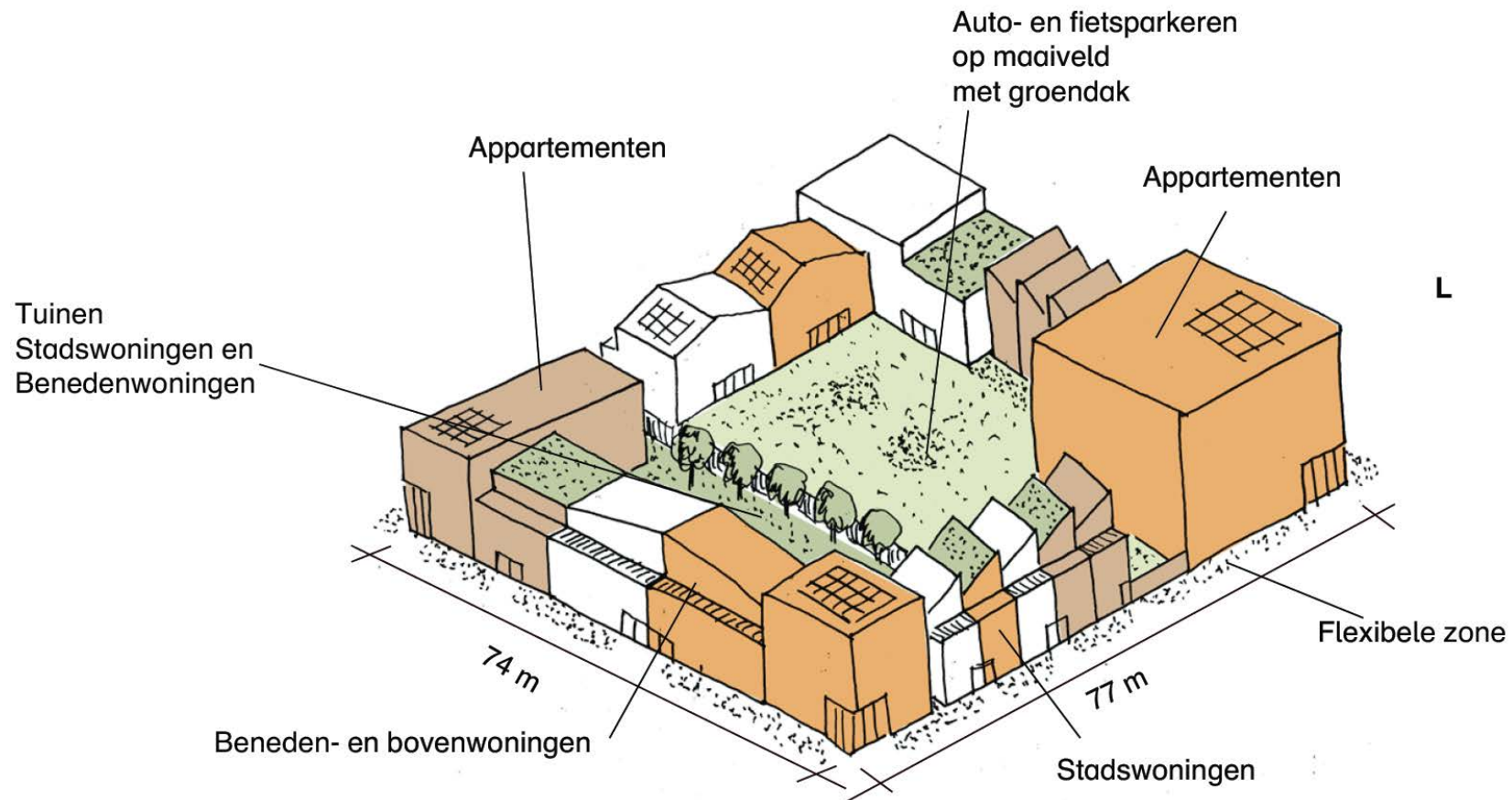
Voorbeeld M

De bouwblokken op de **grotere bouwvelden in M zuid en M noord** volgen hetzelfde principe als de kleinere blokken. Ook hier parkeren de bewoners van een aantal bouwblokken niet in de **parkeerHUBs**, maar delen een **gezamenlijke parkeergarage** op maaiveld niveau. De **parkeervoorzieningen zitten in de binnenhoven** en hebben een groendak. De appartementengebouwen hebben net zoals in S een **directe toegang vanuit het trappenhuis naar het binnenhof**. Openingen in het dek en een trap vanuit de parkeergarage naar het **gezamenlijke binnenhof** zorgen voor **ontmoetingen tussen bewoners**. Vanwege de grotere afmetingen van de bouwvelden is het mogelijk om **parkeren op maaiveld** in de binnenhoven te **combineren met een tuin op maaiveld** niveau voor een deel van de woningen. Deze tuinen bieden meer mogelijkheden voor een **gevarieerde beplanting**, ook grotere bomen kunnen er geplant worden. Op deze manier ontstaat er een **gevarieerd beeld van tuinen op verschillende niveaus** en kan er worden bijgedragen aan een **betere waterhuishouding** in het gebied.



Voorbeeld L

De bouwblokken op de **grotere bouwvelden in M zuid en M noord** volgen hetzelfde principe als de kleinere blokken. Ook hier parkeren de bewoners van een aantal bouwblokken niet in de **parkeerHUBs**, maar delen een **gezamenlijke parkeergarage** op maaiveld niveau. De **parkeervoorzieningen zitten in de binnenhoven** en hebben een groendak. De appartementengebouwen hebben net zoals in S een **directe toegang vanuit het trappenhuis naar het binnenhof**. Openingen in het dek en een trap vanuit de parkeergarage naar het **gezamenlijke binnenhof** zorgen voor **ontmoetingen tussen bewoners**. Vanwege de grotere afmetingen van de bouwvelden is het mogelijk om **parkeren op maaiveld** in de binnenhoven te **combineren met een tuin op maaiveld** niveau voor een deel van de woningen. Deze tuinen bieden meer mogelijkheden voor een **gevarieerde beplanting**, ook grotere bomen kunnen er geplant worden. Op deze manier ontstaat er een **gevarieerd beeld van tuinen op verschillende niveaus** en kan er worden bijgedragen aan een **betere waterhuishouding** in het gebied.



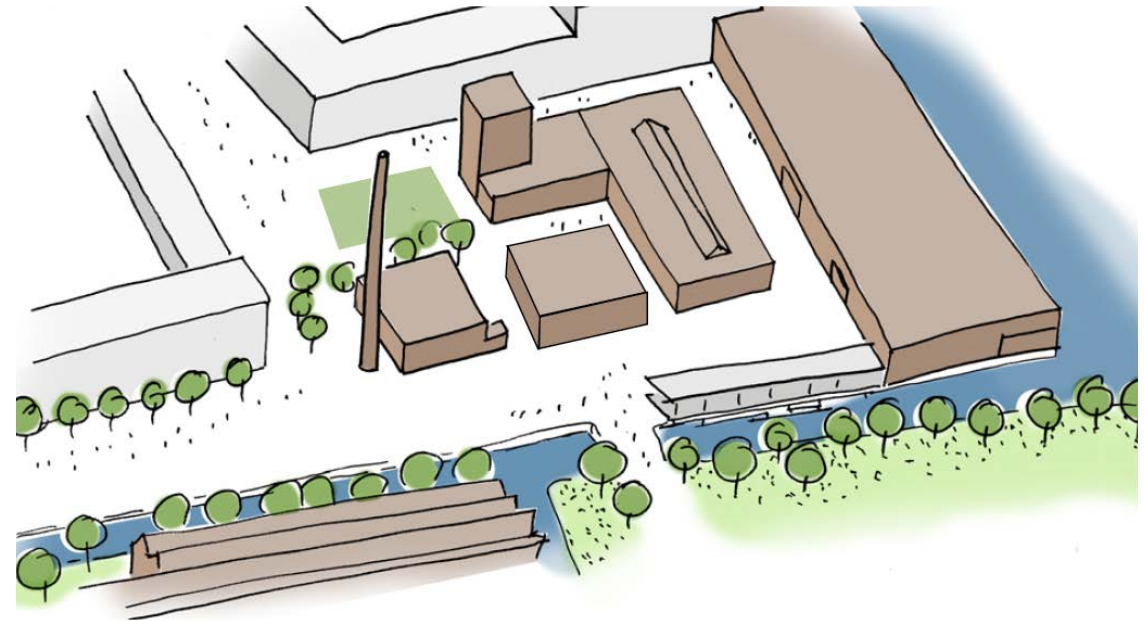
4

BEHOUD BESTAANDE GEBOUWEN

Monumenten en beeldbepalende gebouwen



Het hart van het gebied rond de watertoren en schoorsteen bevat een mix van functies. Kantoren, maakindustrie en bedrijvigheid in de creatieve sector alsmede een restaurant of café vinden een onderkomen in de getransformeerde gebouwen. De **menging van functies** zorgt voor een **levendige wijk** en maakt het hart van het gebied een **ontmoetingsplek voor de bewoners van Waddinxveen**. Door het **behouden van beeldbepalende gebouwen** ontstaat er een **reeks intieme, geschakelde pleinen verbonden door steegjes**. Langs de kade met het stadspodium ontstaat er een langgerekte **openbare ruimte die verbinding maakt met de gebouwen, het water en het groen aan de overkant**. De combinatie van oud en nieuw met veel groen en water maakt de Watertorenplein een **trekpleister ook voor bezoekers van buiten Waddinxveen**.





Het **gebouw met de watertoren erop** leent zich met zijn hoge ruimtes op de begane grond voor een **kantoorfunctie**. De ruimtes zijn hoog genoeg voor een **extra tussenlaag** en kunnen op deze manier voor veel doeleinden gebruikt worden. De vijf verdiepingen van de eigenlijke watertoren kunnen met een BVO van ongeveer 100 m² per laag heel goed **getransformeerd worden tot lofts**. Het koppelen van meerdere lagen tot grotere woningen is indien wenselijk een optie. **Op het platte dak van de watertoren kan een dakterras gerealiseerd worden**. Een nieuw **buiten liggend trappenhuis met lift** dient toegevoegd te worden om de woningen goed te kunnen ontsluiten.

Loods aan het water (de Dobbelmann muur)

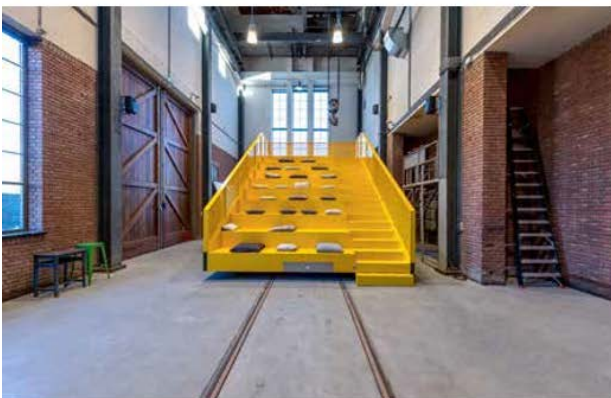
De grote loods aan het water heeft vanwege zijn grote afmetingen veel mogelijkheden voor transformatie en biedt ruimte voor een grote verscheidenheid aan functies in het gebouw, maar ook boven op het dak. Een deel van het gebouw zou getransformeerd kunnen worden tot lofts, maar ook een (auto-)museum of een box in box idee met kleinere en grotere verhuurbare units voor bedrijven van verschillende omvang en activiteit rond een gezamenlijk ruimte zijn goed denkbaar. Horeca en een eventspace behoren tot de mogelijkheden. In combinatie met de fietsbrug over de Ringvaart door het gebouw heen kan de loods een belangrijke schakel zijn tussen de bestaande woonwijk en het hart van het gebied. Door het maken van nieuwe gevelopeningen in de bestaande gevels ontstaat er een mooie wisselwerking tussen binnen en buiten.



Energiegebouw



Het energiegebouw in het hart van het gebied leent zich heel goed voor een restaurant of café, een plek voor ontmoeting voor bewoners en bezoekers van het gebied. Vanwege de dubbele hoogte is het goed mogelijk om een entresol te maken en ontstaat er een prettige ruimte. De bestaande constructie van staal en de bijzondere plafond geven de ruimte een stoere industriële uitstraling.



Vestigingskantoor



Het oude **vestigingskantoor** vormt samen met het zetelgebouw van de voormalige **tabaksfabriek van Louis Dobbelmann** een **mooi ensemble**. Het gebouw is nu in gebruik als kantoorgebouw voor verschillende huurders. Vanwege de **gunstige ligging aan de Noordkade** zou dit ook in de toekomst goed kunnen werken. Het gebouw is relatief laag in vergelijking met omliggende gebouwen en zou **eventueel uitgebreid** kunnen worden met een **optopping**.



Zetelgebouw Dobbelmann



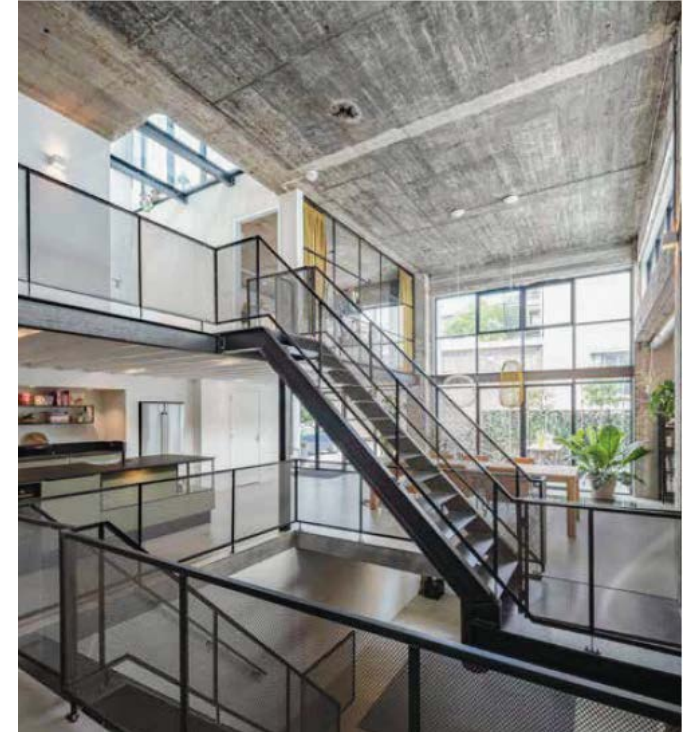
Het zetelgebouw van de voormalige tabaksfabriek van Louis Dobbelman heeft een heel **representatieve uitstraling** en een **gunstige ligging** aan de Noordkade. Net als het vestigingskantoor is het nu in gebruik als kantoorgebouw, maar een **transformatie naar woningen of co-working spaces** behoort zeker tot de mogelijkheden. De gunstige ligging aan een van de **toegangswegen naar het hart van de wijk** maken het gebouw extra waardevol en interessant, ook voor een **maatschappelijke functie**.

Onderhoudswerkplaats

De **onderhoudswerkplaats** heeft met zijn **open plattegrond** en de **mooie lichtstraat in het midden** veel kwaliteiten. De ruimte kan makkelijk onderverdeeld worden in **kleinere units van apart verhuurbare kantoorruimtes** met wellicht een **gezamenlijk frontdesk** en een **zone met overlegkamers in het midden**. Het gebouw heeft een centrale **ligging in het hart van het gebied** en zou een **ontmoetingsplek** kunnen vormen voor **bedrijven in de creatieve sector of maakindustrie**.



Matse meubelfabriek



De **Matse meubelfabriek** is met haar **markante sheddaken** een van de **visuele trekpleisters** van het gebied en een van de **dragers van identiteit** voor de ontwikkeling Noordkade. De **centrale ligging dicht bij het hart van het gebied** maakt het gebouw zeer interessant voor **transformatie naar woningen wellicht in combinatie met andere functies**.



Bestaande eengezinswoningen

Kenmerkend voor de locatie is de **grote verscheidenheid aan typologieën en functies**. Eengezinswoningen staan tussen fabriekshallen en monumentale gebouwen. Juist de **grote variatie** maakt onderdeel uit van de **charme van het plangebied**. De stedenbouwkundige **visie respecteert de bestaande en te behouden woonbebouwing**. Deze wordt onderdeel van het geheel, **bestaand en nieuw vormen een kloppend geheel**.



Kantoorgebouw Noordkade 64c

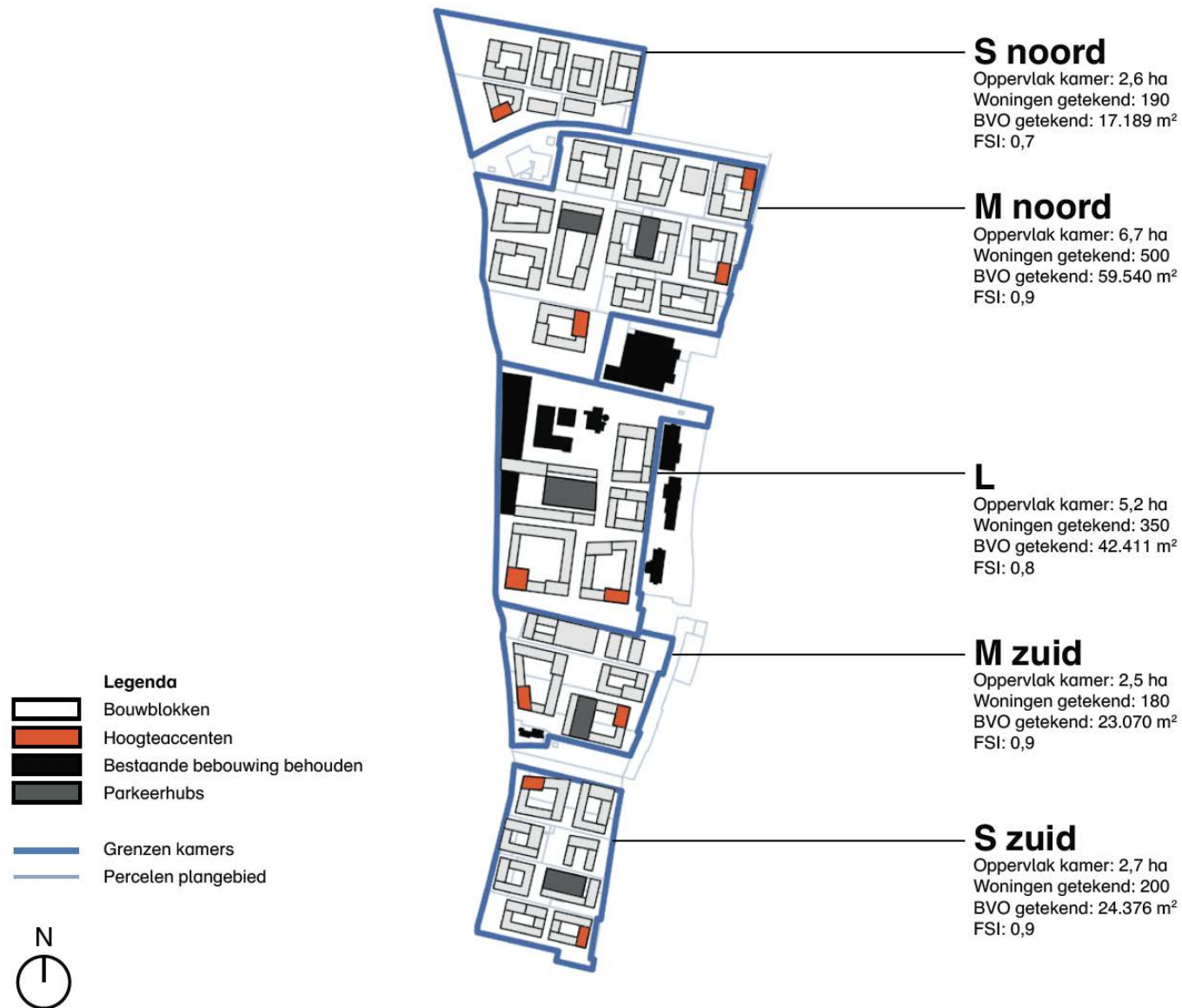


Het gebouw aan de **Noordkade 64c** is in gebruik als kantoorgebouw. Met zijn **stoere uitstraling** is het een mooie toevoeging aan het **palet van verschillende bouwstijlen** op de locatie en is het interessant voor transformatie naar een **nieuwe functie als woongebouw**. De bovenste verdiepingen hebben een prachtig **uitzicht over de Gouwe** en het polderlandschap aan de overkant. Een **optopping met veel glas** en/of **grotere openingen** maken het gebouw **klaar voor de toekomst**.

5

PROGRAMMA

Programma per kamer



Programma per kamer

S noord

Oppervlak kamer: 2,6 ha
Woningen getekend: 190
BVO getekend: 17.189 m²
FSI: 0,7

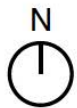


Programma per kamer



M noord

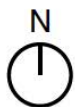
Oppervlak kamer: 6,7 ha
Woningen getekend: 500
BVO getekend: 59.540 m²
FSI: 0,9



Programma per kamer



L
Oppervlak kamer: 5,2 ha
Woningen getekend: 350
BVO getekend: 42.411 m²
FSI: 0,8



Programma per kamer



M zuid

Oppervlak kamer: 2,5 ha
Woningen getekend: 180
BVO getekend: 23.070 m²
FSI: 0,9

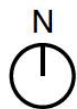


Programma per kamer

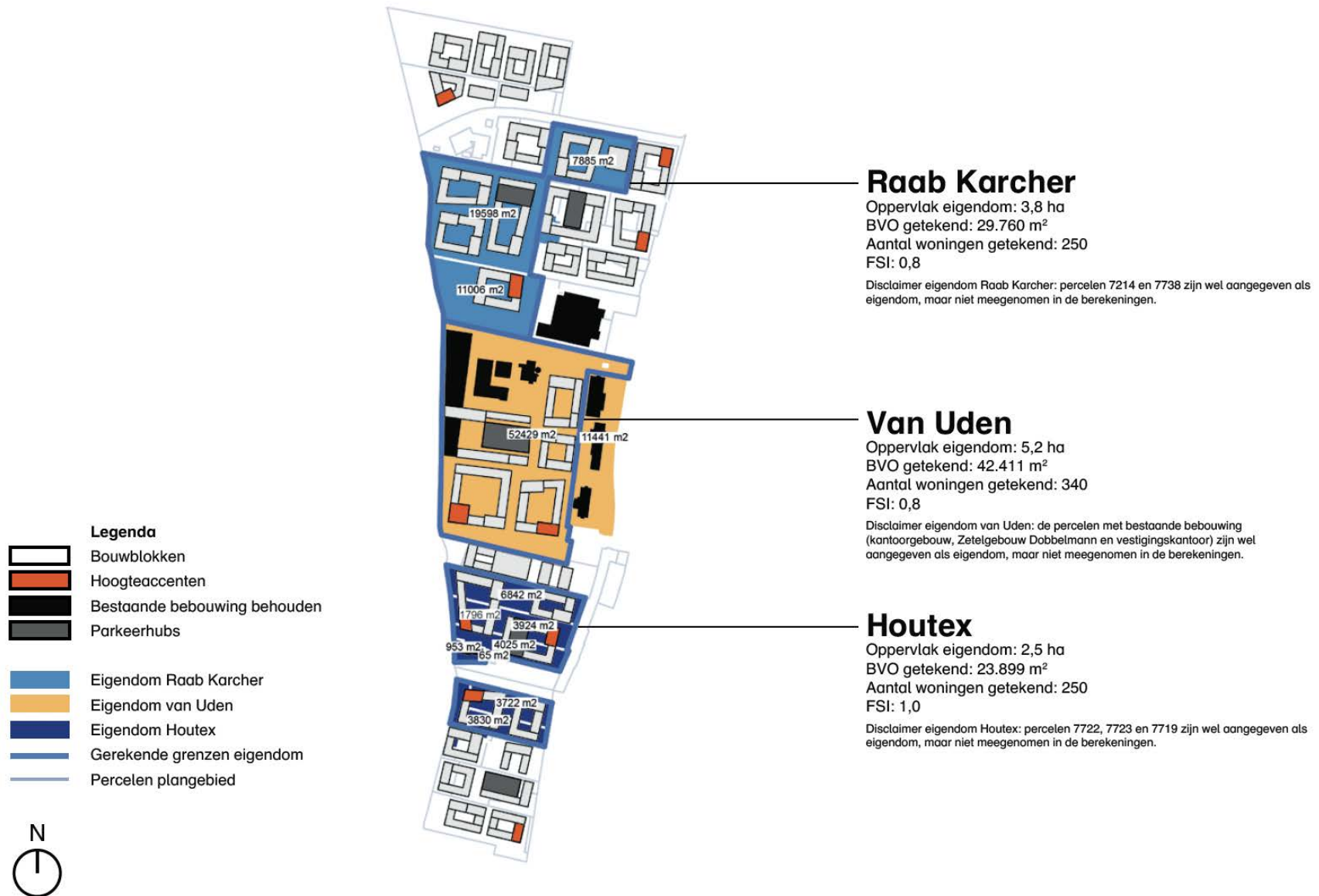


S zuid

Oppervlak kamer: 2,7 ha
Woningen getekend: 200
BVO getekend: 24.376 m²
FSI: 0,9



Programma per opdrachtgever



30% sociaal.
50 vierkante meter GBO.
72 vierkante meter BVO.
Parkeernorm 0,8P/ woning.

12% middenhuur.
75 vierkante meter GBO.
105 vierkante meter BVO.
Parkeernorm 0,8P/ woning.

18% vrije sector klein.
75 vierkante meter GBO.
105 vierkante meter BVO.
Parkeernorm 1P/ woning.

10% vrije sector groot app.
121 vierkante meter GBO.
170 vierkante meter BVO.
Parkeernorm 1,4P/ woning.

30% vrije sector groot eengezinswoningen.
121 vierkante meter GBO.
170 vierkante meter BVO.
Parkeernorm 1,4P/ woning.

Parkeren S Noord.

30% sociaal (72 vierkante meter BVO)
12% middenhuur (105 vierkante meter BVO)
18% vrije sector klein (105 vierkante meter BVO)
10% vrije sector groot app (170 vierkante meter BVO)
30% vrije sector groot egw (170 vierkante meter BVO)

72 W 57 P.
49 W 39 P.
29 W 29 P.
10 W 14 P.
30 W 42 P.

TOTAAL

183 parkeerplaatsen.

Parkeren M Noord (waarvan 204 in de hubs).

30% sociaal (72 vierkante meter BVO)
12% middenhuur (105 vierkante meter BVO)
18% vrije sector klein (105 vierkante meter BVO)
10% vrije sector groot app (170 vierkante meter BVO)
30% vrije sector groot egw (170 vierkante meter BVO)

221 W 177 P.
61 W 49 P.
91 W 91 P.
31 W 44 P.
94 W 131 P.

TOTAAL

491 parkeerplaatsen.

Parkeren L (waarvan 240 in de hubs).

30% sociaal (72 vierkante meter BVO)
12% middenhuur (105 vierkante meter BVO)
18% vrije sector klein (105 vierkante meter BVO)
10% vrije sector groot app (170 vierkante meter BVO)
30% vrije sector groot egw (170 vierkante meter BVO)

157 W 126 P.
43 W 35 P.
65 W 65 P.
22 W 31 P.
67 W 93 P.

TOTAAL

349 parkeerplaatsen.

Parkeren M Zuid (waarvan 102 in de hubs).

30% sociaal (72 vierkante meter BVO)
12% middenhuur (105 vierkante meter BVO)
18% vrije sector klein (105 vierkante meter BVO)
10% vrije sector groot app (170 vierkante meter BVO)
30% vrije sector groot egw (170 vierkante meter BVO)

82 W 66 P.
23 W 18 P.
34 W 34 P.
12 W 16 P.
35 W 49 P.

TOTAAL

183 parkeerplaatsen.

Parkeren S Zuid (waarvan 102 in de hubs).

30% sociaal (72 vierkante meter BVO)
12% middenhuur (105 vierkante meter BVO)
18% vrije sector klein (105 vierkante meter BVO)
10% vrije sector groot app (170 vierkante meter BVO)
30% vrije sector groot egw (170 vierkante meter BVO)

87 W 70 P.
24 W 19 P.
36 W 36 P.
12 W 17 P.
37 W 52 P.

TOTAAL

194 parkeerplaatsen.

TOTAAL

1.400 parkeerplaatsen.

6

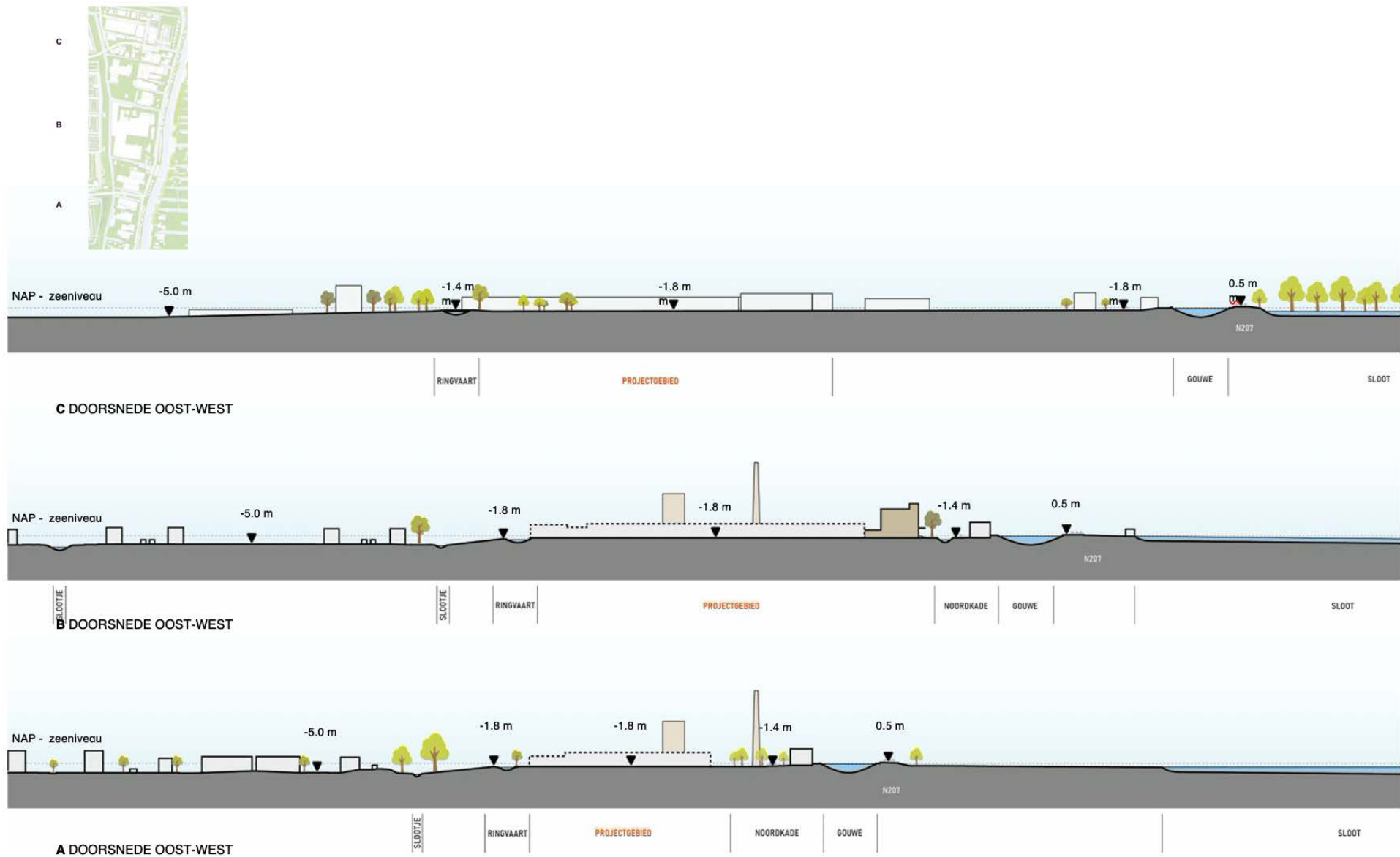
APPENDIX

Afmetingen plangebied

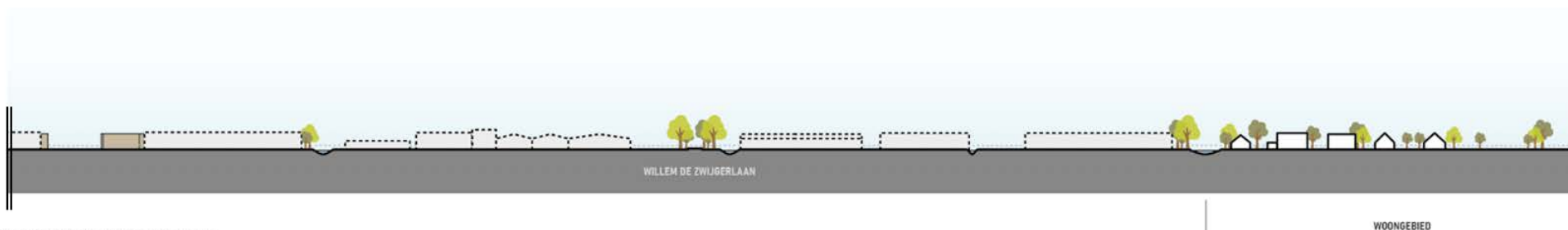
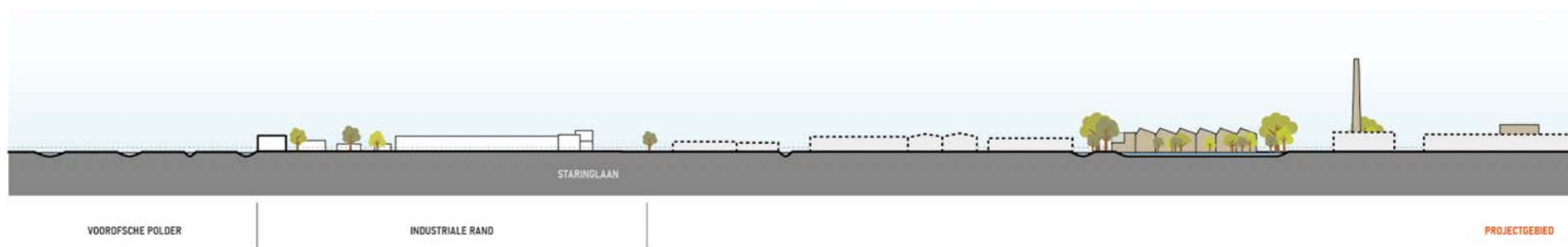


20.9 hectare

Doorsneden



D

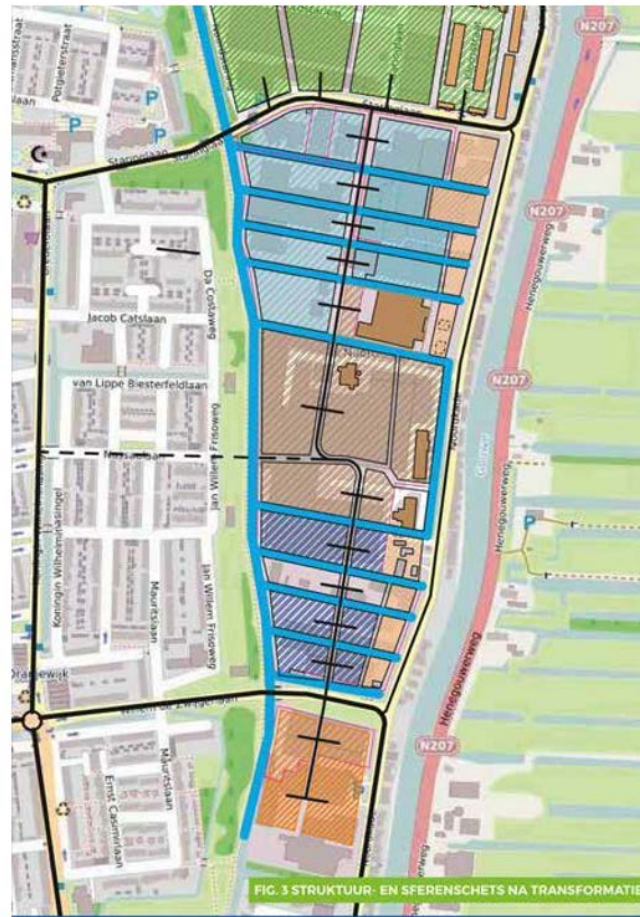


D DOORSNEDE NOORD-ZUID

Ambities gemeente - andere studies

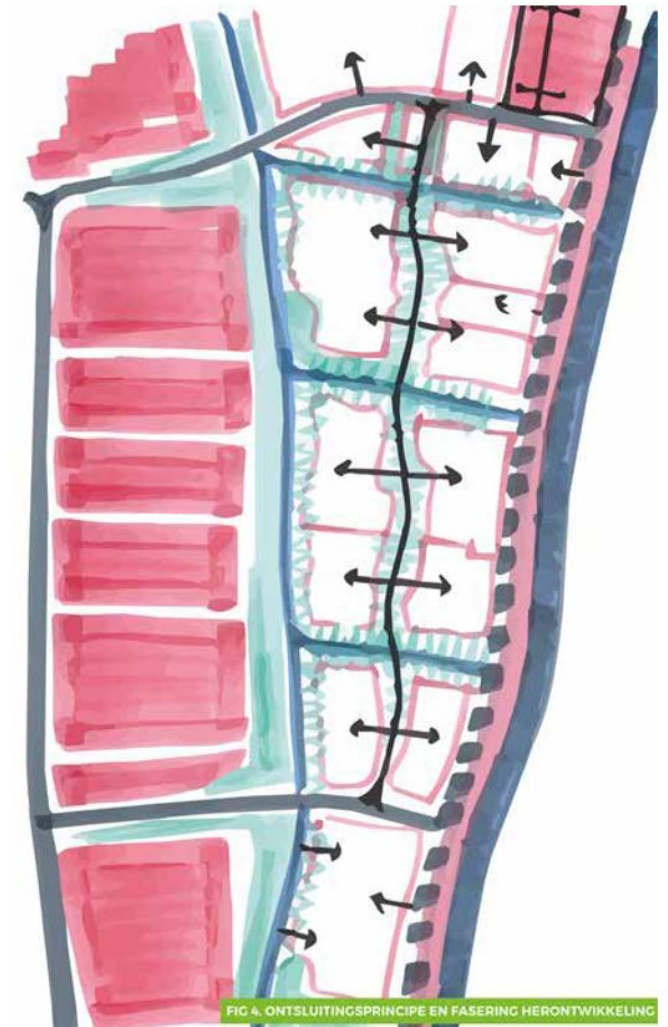


Massastudie gemeente Waddinxveen



- | | | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| polderfeer | centrumfeer | buurtontsluiting |
| watersfeer 1 | Gouwesfeer | optionele ontsluiting |
| ind. erfgoedfeer | monumentale bebouwing | sloten |
| watersfeer 2 | hoofdontsluiting | kavelgrenzen |

Structuur- en sferenschets na transformatie TWYL



Ontsluitingsprincipe en fasering herontwikkeling TWYL

Beelden rond/in de Matsefabriek



Beelden rond de schoorsteen en watertoren



Foto's.

Van links naar rechts, van boven naar beneden.

- | | | | | | |
|--------------|---|---|--------------|---|--|
| P. 1 | • | Streekarchief Midden-Holland. | P. 32 | • | ProRail / Rob van Esch. |
| P. 7 | • | Topotijdreis. | | • | Inbo. |
| P. 8 | • | Streekarchief Midden-Holland. | | • | Car Parks. |
| | • | Meubelfabriek Matse Waddinxveen. | P. 36 | • | Car Parks. |
| P. 9 | • | Beeldbank Waddinxveen. | | • | Riccardo de Vecchi. |
| | • | Goodness Shamrock. | | • | IJsselstein, gebiedsvisie Paardenveld Noord / Hazenveld. |
| | • | https://drimble.nl/cultuur/gemeente/waddinxveen/1/ . | | • | Inbo. |
| P. 11 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. | | • | IJsselstein, gebiedsvisie Paardenveld Noord / Hazenveld. |
| P. 12 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. | P. 38 | • | Dura Vermeer. |
| P. 13 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. | | • | Miranda Koevoets. |
| P. 17 | • | Inbo. | | • | Thomas Klomp. |
| | • | Scouting Nederland. | | • | Onbekend. |
| | • | René Obbink. | P. 39 | • | Inbo. |
| | • | Ondernemers Platform Waddinxveen. | P. 47 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | Hervormde Gemeente Waddinxveen. | P. 48 | • | Inbo. |
| P. 18 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. | | • | Inbo. |
| P. 19 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. | | • | Ulrich Schwarz. |
| P. 20 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. | P. 49 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. |
| P. 22 | • | Waddinxveen Parel aan de Gouwe. | | • | Midden onder: Peter Cuypers. |
| | • | Inbo. | P. 50 | • | Linksboven: Zecc Architecten. |
| | • | Inbo. | | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | Inbo. | | • | Rechtsonder: Zecc Architecten. |
| | • | https://fabriekofiel.com/waddinxveen/ . | P. 51 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | https://drimble.nl/cultuur/gemeente/waddinxveen/1/ . | | • | Linksonder: Jan de Vries. |
| P. 23 | • | Historisch Genootschap Waddinxveen. | | • | Midden: Inbo. |
| P. 29 | • | Planergruppe Oberhausen. | | • | Rechtsboven: Jan de Vries. |
| | • | B Doherty. | P. 52 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | NM. | | • | Rechtsonder: Jan de Vries. |
| | • | Flux landschape architecture. | P. 53 | • | Foto projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | René de Wit. | | • | Rechts: Jan de Vries. |
| | • | BAM wonen. | P. 54 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | Diederendirrix. | | • | Midden: Space Encounters. |
| P. 30 | • | René de Wit. | | • | Rechts: Jan de Vries. |
| | • | Project Orange. | P. 55 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | René de Wit. | | • | Rechtsboven: Ossip van Duivenbode. |
| P. 31 | • | Inbo. | | • | Rechtsonder: Ossip van Duivenbode. |
| | • | Wichmann+Bendtsen. | P. 56 | • | Foto's projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | Thomas Klomp. | P. 57 | • | Foto projectgebied Noordkade door Inbo. |
| | • | Inbo. | | • | Peter Cuypers. |

Tekeningen en kaartmateriaal door Inbo.