

## Ontwerp Omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord

Sinds 2024 onderzoekt het college van de gemeente Waddinxveen samen met onder andere bewoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen de herontwikkeling van het Sleutelkwartier Noord. Doel van de ontwikkeling is om van het gebied tussen de Gouwe, Kerkweg-Oost, Juliana van Stolberglaan, Souburglaan en Noordkade een veilige, toekomstbestendige en levendige omgeving te maken die past bij het historisch centrum van Waddinxveen. Dit heeft geleid tot het ontwerp omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord, waarin staat welke ontwikkelingen er nodig zijn. Belangrijkste onderwerpen in het programma zijn: het verbinden van het centrumgebied van Waddinxveen met de andere gebieden in de gemeente, het versterken van de horecaboulevard de Nesse en het verbeteren van de woon- en leefomgeving. Hierbij spelen verkeersmaatregelen en de herontwikkeling van oude bedrijfsgebouwen naar meer passende bebouwing. Het college legt het ontwerp omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord tot 1 september 2026 ter inzage. In deze periode kan iedereen zienswijzen indienen tegen het ontwerpprogramma. Als deze zienswijzen het plan verbeteren dan passen we het omgevingsplan aan. Na verwerking van de zienswijzen wordt het omgevingsprogramma te vaststelling aangeboden aan het college van

burgermeester en wethouders.

### Voorgesteld besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Waddinxveen besluit:

- 1. Het ontwerp omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord ter inzage te leggen;
- 2. Om belanghebbenden voor een periode van zes (6) weken in de gelegenheid te stellen om zienswijzen naar voren te brengen (ter

uitvoering van artikel 16.40 Omgevingswet en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht);

- 3. Het ontwerp omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord ter kennisname aan te bieden aan de gemeenteraad.

### Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Waddinxveen besluit:

- 1. Het ontwerp omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord ter inzage te leggen;
- 2. Om belanghebbenden voor een periode van zes (6) weken in de gelegenheid te stellen om zienswijzen naar voren te brengen (ter

uitvoering van artikel 16.40 Omgevingswet en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht);

- 3. Het ontwerp omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord ter kennisname aan te bieden aan de gemeenteraad.

### Artikel I

Het ontwerp omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord zoals is weergegeven in Bijlage A tot 1 september 2026 ter inzage te leggen.

### Artikel II

U kunt tot en met 1 september 2026 bij voorkeur schriftelijk of mondeling uw zienswijze indienen over het ontwerp omgevingsprogramma. U kunt uw brief sturen aan het college van burgemeester en wethouders Waddinxveen, Postbus 400, 2740 AK Waddinxveen. Benoem in de aanhef van uw brief 'zienswijze ontwerp omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord' en de betreffende afdeling 'Programma's en Projecten'.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met Jard van der Heijden of Dick Stapel.

- Per mail [info@sleutelkwartier.nl](mailto:info@sleutelkwartier.nl)
- Of telefonisch 14 0182

Alle reacties die binnen de termijn zijn ingediend worden gebundeld en beantwoord. Na verwerking van de zienswijzen wordt het omgevingsprogramma te vaststelling aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

Voor meer informatie over deze publicatie en het ontwerp omgevingsprogramma kunt u contact opnemen met de heren J. van der Heijden en D. Stapel.

*Diegenen die mogen ondertekenen  
Niet getekend proef-exemplaar*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

**Omgevingsprogramma gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord**

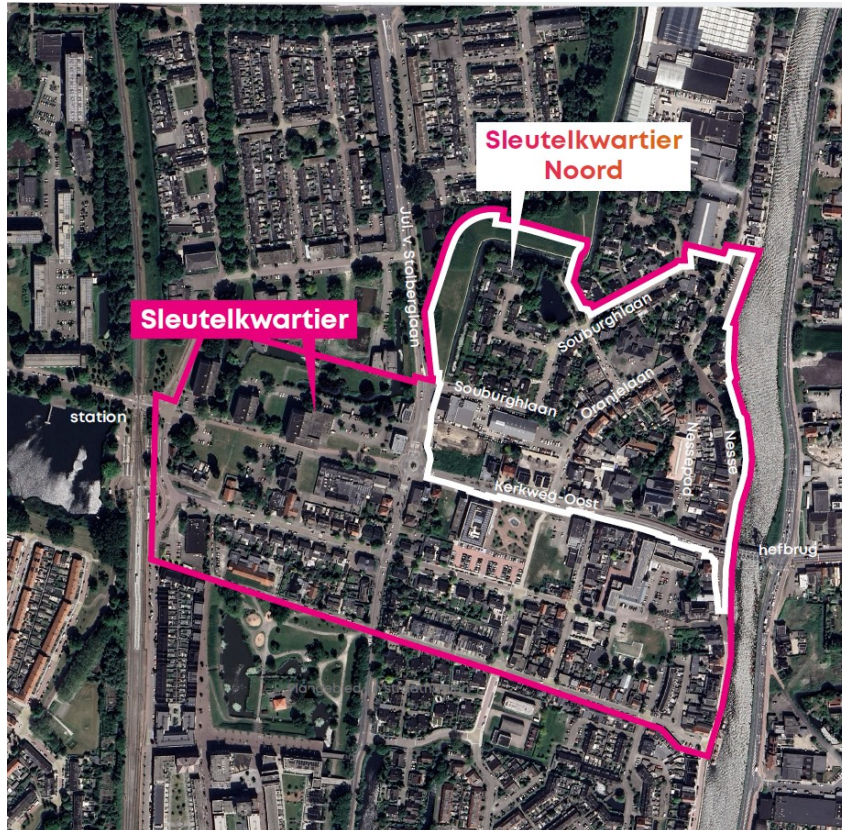
**1 Inleiding**



*Ligging Sleutelkwartier in Waddinxveen*



Begrenzings Sleutelkwartier



Voor u ligt de Sleutelkwartier Noord ontwerp omgevingsprogramma visie. Sleutelkwartier Noord is een deelgebied in het Sleutelkwartier en ligt in het centrum van Waddinxveen. Sinds de zomer van 2024 is gewerkt aan het maken van plannen voor Sleutelkwartier Noord. De gebiedsvisie omschrijft hoe het gebied er in de toekomst uit moet gaan zien en stelt de kaders voor toekomstige ontwikkelingen.

### Totstandkoming

De gebiedsvisie is met een aantal tussenstappen tot stand gekomen: er is een startnotitie en een scenariostudie uitgevoerd. De startnotitie beschrijft de ambities en uitgangspunten voor de gebiedsvisie. In de scenariostudie is op verschillende manieren invulling gegeven aan de ambities. Beide documenten hebben bijgedragen aan deze gebiedsvisie. Ook is er geparticipeerd door buurtbewoners, ondernemers en initiatiefnemers. De scenariostudie is daarnaast ook in de gemeenteraad besproken.

### Projectgebied ( Gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord )

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kerkweg-Oost, de oostgrens is de Gouwe, de westgrens de Juliana van Stolberglaan en de noordgrens bestaat uit Souburghlaan/Noordkade/Loswal.

## 2 Analyse

### 2.1 Ontstaanshistorie

Sleutelkwartier Noord is een van de oudste delen van Waddinxveen. In de negentiende eeuw was hier een grote en een kleine veenplas en waren er veel molens in het gebied. In die tijd stond er al bebouwing langs de Gouwe en de Kerkweg-Oost. In deze periode werden ook de eerste historische gebouwen gerealiseerd die nu nog in het plangebied staan. Het gaat bijvoorbeeld om de voormalige pastorie aan de Kerkweg-Oost, de Brugkerk en restaurants aan de Gouwe. De kleine veenplas ligt nog altijd in het plangebied en is de vijver ten noorden van het Diederik van Schagenplantsoen.

Rond 1870 werd de grote veenplas gedempt en in de periode 1910-1930 is de Oranjelaan aangelegd. In deze tijd werden veel gebouwen in het gebied opgeleverd, zoals de voormalige Prins

Willem-Alexanderschool, momenteel beter bekend als gezondheidscentrum De Stuurman.

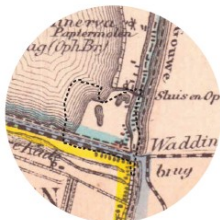
Tussen 1960 en 1970 groeide Waddinxveen, mede door het dempen van verschillende watergangen en de aanleg van de Souburghlaan en de Juliana van Stolberglaan ontstond ruimte voor nieuwbouw. Tot aan 2024 is het plangebied vrijwel geheel volgebouwd.

In 1989 vestigde restaurant Kreta zich aan de Nesse. In de loop der tijd volgden andere restaurants, waardoor de Nesse zich ontwikkelde tot een horecaboulevard. Tussen de geparkeerde auto's

werden provisorische terrassen ingericht totdat de Nesse in 2006 werd heringericht tot de huidige horecaboulevard. Omdat het Sleutelkwartier Noord een van de oudste delen van Waddinxveen is, is er nog veel van de historie te vinden in het plangebied. Naast monumenten zijn er ook beeldbepalende panden te vinden.

**1865**

*Veenplas en molens*



Langs de Kerkweg en Gouwe bebouwing. Kleine veenplas ligt er al (= huidige vijver). Veel papiermolens. Grote veenplas pas in 1872 volledig drooggelegd. Kerk dateert uit 1837.

**1935**

*Uitbreiding*



Tussen 1910 en 1930 is de Oranjelaan aangelegd. Veenplas gedempt. Spoorwegstation aangelegd in 1934. Veel nieuwe bebouwing.

**1970**

*Demping*



Tussen 1960 en 1970 waterwegen gedempt. Nieuwe bebouwing aan Souburghlaan. Juliana van Stolberglaan aangelegd.

2025

Groei



Tot aan Boezem volgebouwd.  
Groene structuur langs boezem  
behouden. Bedrijvigheid langs  
de Gouwe.



Nesse: loswal en draaibrug (ca. 1880)  
(Historisch Genootschap Waddinxveen)



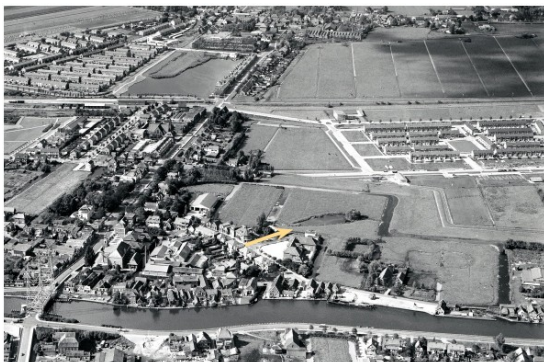
Nesse: een deel van deze panden is nog aanwezig (ca. 1900)  
(Historisch Genootschap Waddinxveen)



Nesse: woon- en winkelpanden (ca. 1970)  
(Historisch Genootschap Waddinxveen)



Kerkweg-Oost (ca. 1912) met de verdwenen watergang.



Relatie met omliggend groen en water, de gele pijl geeft de historische weg aan en de vijver die nog altijd aanwezig is.

(Luchtfoto, 1960)

## **2.2 Kenmerken van de buurt**

### **Kwaliteiten**

Het plangebied kent veel kwaliteiten. Naast de al genoemde monumenten en bijzondere gebouwen is ook de ligging aan de Gouwe en de kenmerkende Hefbrug waardevol. Het gebied rondom de vijver en het daar ten noorden en westen van gelegen boezemgebied is een fraai groen- en watergebied.

In het gebied is een grote variatie aan voorzieningen te vinden, zoals horeca, een school, gezondheidszorg, (kleinschalige) ondernemingen en de kerk. De horecaboulevard is bepalend voor de historische kern en biedt veel potentie voor kwaliteit.

### **Knelpunten**

Het Sleutelkwartier kent ook een aantal knelpunten. De Nesse is nog steeds niet de bruisende horecaboulevard die de gemeente voor ogen heeft. De verblijfskwaliteit is niet optimaal, de doorgaande fietsroute en overstekend personeel gaan niet goed samen en autoverkeer wordt in de zomer geweerd met tijdelijke obstakels. Voor het hele plangebied geldt dat het openbaar gebied niet uniform is ingericht, waardoor het rommelig oogt. Een aantal plekken wordt als sociaal onveilig ervaren. Aantrekkelijke voet- en fietsverbindingen ontbreken en oversteekplaatsen zijn onveilig, waardoor het gebied slecht bereikbaar is. Andere knelpunten in het gebied zijn de grote hoeveelheid (sluip)verkeer, de grote hoeveelheid verharding en weinig groen waardoor er hittestress en wateroverlast kan ontstaan. Daarnaast zijn er in het plangebied verschillende leegstaande of slecht gebruikte bedrijfspanden die aan vernieuwing of herontwikkeling toe zijn.



Leegstaande bedrijfspanden.



Brugdoorgang: obstakels belemmeren doorgang voetgangers en fietsers.



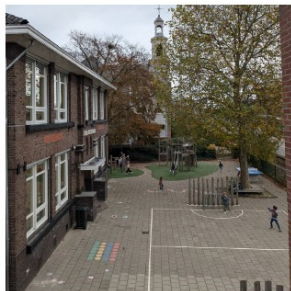
Terrassen aan de Nesse.



Zicht op de Gouwe vanaf de Loswal.



Kerkweg-Oost.



Theo Thijssenschool en het schoolplein.



Het gebied rondom de vijver.



De inrichting is stenig en rommelig.

### **Programma en sferen**

Door de historische groei en de ligging in het centrum van Waddinxveen zien we het plangebied veel verschillende functies. Naast woningbouw vinden we bijvoorbeeld een school, horeca, een benzinestation, kantoren, bedrijvigheid, een kinderdagverblijf, een kerk en gezondheidszorg. De gebouwen zijn over het algemeen niet erg hoog. De meeste gebouwen hebben een tot drie bouwlagen.

### **Ontwikkelingen in het plangebied en de omgeving**

In de omgeving van het plangebied vinden de komende jaren veranderingen plaats. Ten noorden van het plangebied wordt de Noordkade ontwikkeld, ten westen van het plangebied De Passage en ten zuiden

van het plangebied de Beukenhof. In het plangebied zelf vindt uitbreiding plaats van de Theo Thijssen-school. Verder vragen de vervallen en leegstaande bedrijfspanden om herontwikkeling. De vraag is ook welke kansen Hotel de Unie in de toekomst biedt. Al deze ontwikkelingen vragen om een nieuwe kijk op de invulling en functie van dit historische centrumgebied.

*Heden*



Principedoorsnede plangebied

*Toekomst*

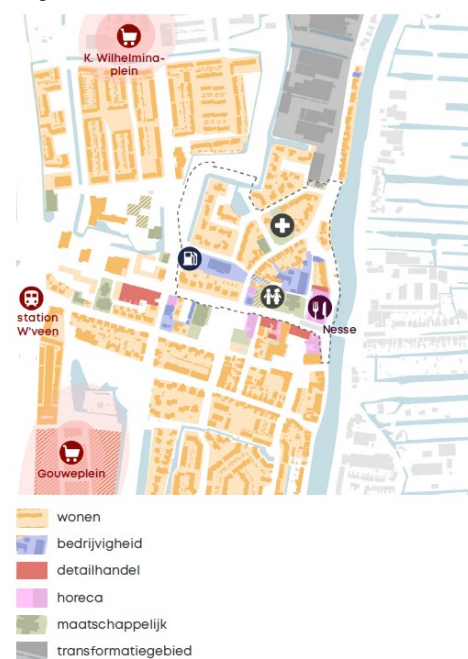


Principedoorsnede plangebied

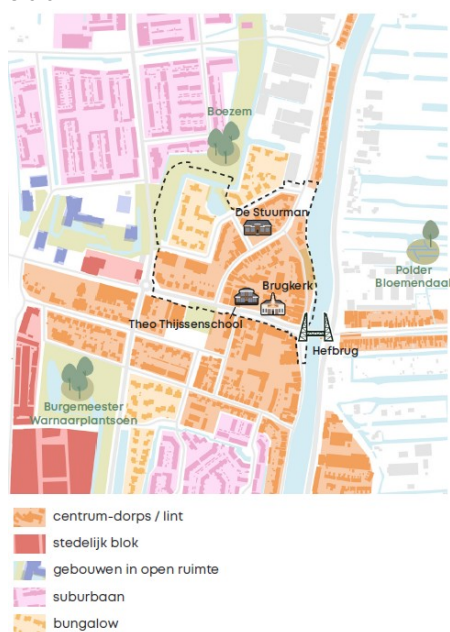
*Ontwikkelingen in plangebied en omgeving*



### Programma



### Sferen



## 2.3 Mobiliteit

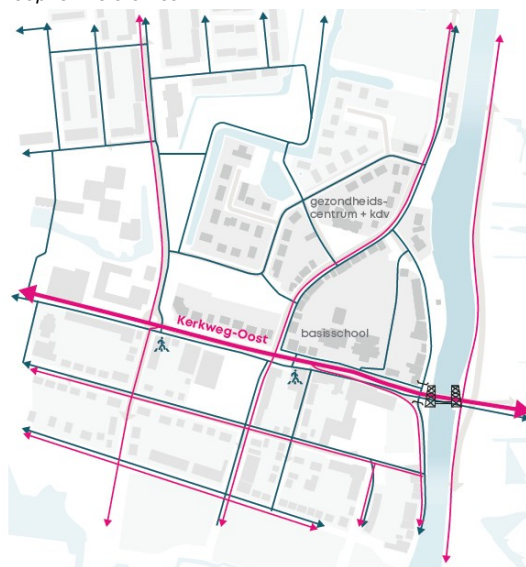
### Langzaam verkeer

In het plangebied zelf zijn diverse functies te vinden zoals de horeca aan de Nesse, de Theo Thijssenschool, Brugkerk en De Stuurman (gezondheidscentrum en kinderdagverblijf). Deze functies hebben momenteel geen sterke langzaam verkeersroutes ter beschikking. Voetgangers en fietsers gebruiken dezelfde routes als het autoverkeer. Dat levert vaak onveilige situaties op en beperkt de doorstroming. De oversteekplaats die parkeerterreinen ten zuiden van de Kerkweg-Oost verbindt met de schoolentree ligt op een erg druk punt.

Het ontbreken van een fijnmazig langzaamverkeersnetwerk betekent dat men moet omlopen of -fietsen om de bestemming te bereiken.

De belangrijkste bestemmingen voor dagelijkse behoeften rondom zijn het station, de winkelgebieden Gouweplein en Kon. Wilhelminaplein en de middelbare scholen Dick Brunaschool en het Coenecoop College. De Kerkweg-Oost is een belangrijke continue route op niveau van het centrum en geheel Waddinxveen en verbindt verschillende voorzieningen (clusters) voor horeca, detailhandel en OV. De route Noordkade-Oranjelaan-Beukenhof vervult hierin geen belangrijke rol.

Loop- en fietsroutes



**Legenda**

- regionale fietsroute (Gouda-Waddinxveen)
- lokale fietsroute
- looproute
- oversteekplaats met zebrapad

**Autoverkeer**

In het plangebied liggen een aantal doorgaande wegen en drie doodlopende wegen. Alle wegen, m.u.v. de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan zijn 30-kilometer gebied. Op de Oranjelaan geldt een vrachtwagenverbod, maar dat wordt vaak genegeerd. Er is sprake van veel sluipverkeer over de Oranjelaan. De Nesse is in de zomermaanden deels niet toegankelijk voor auto's. Parkeren vindt verspreid over het plangebied plaats. Alleen op de Loswal is een grote parkeerlocatie aanwezig. Ten zuiden van de Kerkweg-Oost (net buiten het plangebied)

zijn twee grote parkeerlocaties beschikbaar.

**Laden en lossen horeca**

De horecaondernemingen aan de Nesse hebben reguliere bevoorrading nodig. Dit vindt voornamelijk plaats via het Nessespad. Alleen de bevoorrading van de Nesse 2a (steekwagentjes) en de Nesse 20a (vrachtwagens) gaat in de huidige situatie via de Nesse.

### Autoverkeer



### Legenda

- regionale weg
- primaire weg
- secundaire weg
- eenrichtingsweg
- auto deels toegestaan
- parkeerlocaties
- vrachtwagenverbod

### Parkeerdruk

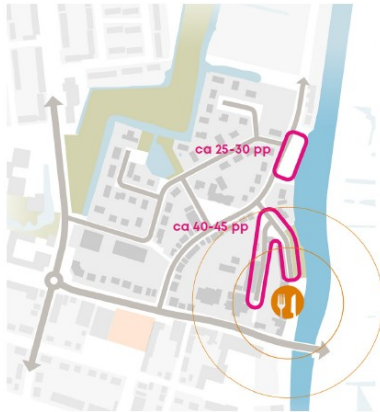
Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat in delen van het gebied sprake is van een hoge parkeerdruk, met name tijdens specifieke piekmomenten. Tegelijkertijd zijn er locaties waar structureel sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen.

Het drukste moment voor de horeca is op zaterdagavond. Op dat moment zijn ongeveer 75 parkeerplaatsen bezet door horecabezoekers. Het grootste deel hiervan (ongeveer 40 tot 45 auto's) staat geparkeerd op de Nesse en het Nessespad. Daar zijn dan alle parkeerplaatsen bezet. Daarnaast parkeren ongeveer 25 tot 30 auto's op de Loswal. De capaciteit van deze parkeerplaats is echter veel groter, daarom zijn er op deze locatie

nog voldoende plekken beschikbaar.

Hier wordt weinig gebruik van gemaakt, doordat het parkeerterrein en de looproutes daarnaartoe niet aantrekkelijk zijn. Momenteel zoeken horecabezoekers eerder een plek in de woonstraten dan dat ze op de Loswal parkeren.

Parkeerdruk op piekmoment horeca



Parkeerdruk op piekmoment ophalen school



Het drukste moment voor de school is tijdens het ophalen van de leerlingen. Rond dit tijdstip zijn alle parkeerplaatsen aan de Oranjelaan-zuid en Oranjelaan-midden bezet. Hiernaast is er ook parkeerdruk op het Nessepad.

In de nacht is de parkeerdruk in Oranjelaan-midden hoog. Dit komt door het parkeren van bewoners. Uit de parkeerdrukmeting blijkt ook dat er in sommige gebieden een overcapaciteit aan parkeerplaatsen is. Dit geldt voor de Kerkweg-Oost, Souburghlaan-west, het Diederik van Schagenplantsoen en de Loswal. Zelfs op momenten dat er in de rest van het gebied veel parkeerplaatsen bezet zijn maken automobilisten amper gebruik van deze parkeerplaatsen.

Parkeerdruk op piekmoment bewonersparkeren 's nachts



Plekken met lage parkeerdruk



## 2.4 Groen, water en klimaat

In het plangebied waren vroeger veel watergangen aanwezig waarvan het merendeel gedempt is. Samen met de grote hoeveelheid verharding in het gebied vergroot dit het risico van wateroverlast bij heftige regenbuien. We zien dit risico ook terug op de kaarten van de Atlas van de Leefomgeving. (Zie ook <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>.)

Daarnaast is er risico op hittestress doordat er weinig groenvlakken en bomen in het openbare gebied zijn. De groenstructuur is versnipperd. Alleen bij de vijver en aan de Nesse liggen groengebiedjes, maar doorgaande bomenlanen of verbindende groenstructuren ontbreken. Grenzend aan het plangebied ligt een plein met groen en een waterelement voor het gemeentehuis en langs de westzijde vormt de boezem

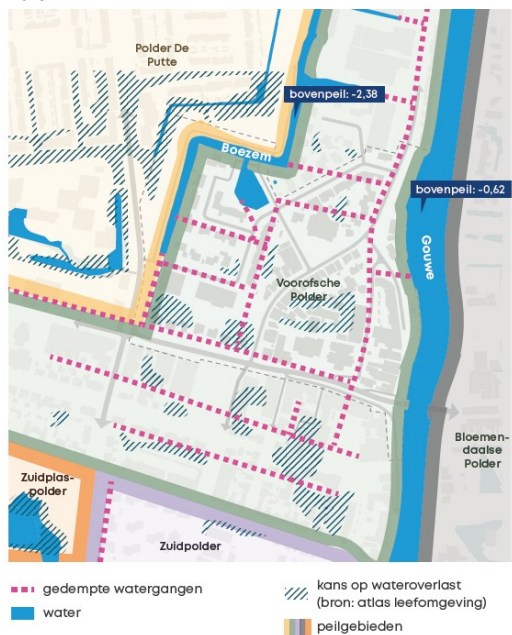
een doorgaande groen-blauwe structuur.

Belangrijke watergangen in het plangebied zijn de Gouwe, de boezem en de vijver. Om het water vertraagd af te voeren bij piekbuien is het wenselijk meer ruimte voor water en groen in het plangebied te maken.

Groen en klimaat



## Water



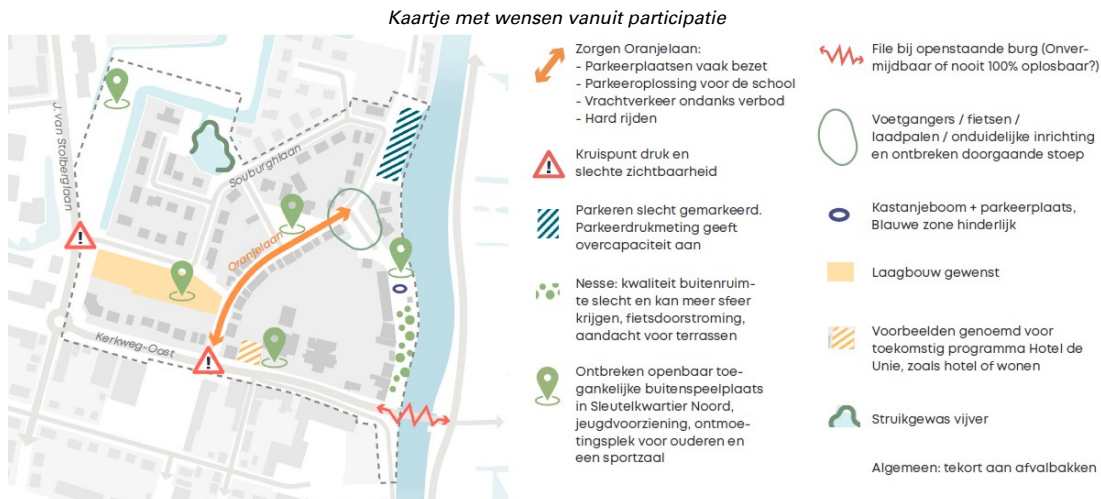
## 2.5 De bewoners en gebruikers

Zowel via brede sessies, een klankbordgroep als op de gemeentelijke site hebben inwoners en ondernemers en andere belanghebbenden gelegenheid gekregen om hun

wensen, knelpunten en kansen in te brengen.

Er zijn veel zorgen over parkeren en verkeer, met name bij oversteken over de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan. Opvallend is ook dat het vrachtwagenverbod op de Oranjelaan genegeerd wordt.

De inrichting van de Nesse, Oranjelaan en de kop van de Nesse wordt als rommelig ervaren. Daarnaast is de aanwezigheid van bepaalde bedrijven, zoals het tankstation, garagebedrijf en het stukadoorsbedrijf, niet passend in een levendig en toekomstbestendig centrumgebied.



## 3 Uitgangspunten en ambities

### 3.1 Uitgangspunten en meekoppelkansen per beleidsveld

#### Algemeen

Bij aanvang van het project is een inventarisatie gemaakt van de relevante beleidsstukken die effect hebben op ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. In het startdocument zijn deze beleidsvelden geagendeerd. Voor het Sleutelkwartier Noord bieden de volgende beleidsaspecten kansen:

### Wonen

Bij de ontwikkeling van Sleutelkwartier Noord staat het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal, zodat het gebied optimaal kan functioneren. Hoewel er geen vastgesteld streefcijfer is voor het aantal nieuwe woningen, is het wel essentieel om nieuwe woningbouw te stimuleren, met name in een centrumlocatie. In verdere vervolgstappen kijken we naar het aantal woningen en wat passend is voor de omgeving. Qua woninggroottes gaan we uit van oppervlaktes die bij nieuwbouwprojecten in de omgeving aangehouden zijn.

Het toevoegen van kwaliteit is belangrijk. Zo zorgen we ervoor dat de nieuwe woningen goed aansluiten op de bestaande buurt. Voor het Sleutelkwartier Noord is het goed om te denken aan een mix van appartementen, grondgebonden woningen, levensloopbestendige woningen en mogelijk ook atelierwoningen. Dit leidt tot een afwisselend woongebied. Hierdoor is er ruimte voor mensen met verschillende inkomens, leefstijlen en gezinsgroottes. Hierbij is het Uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie 2023-2027 leidend.

Sociaal <sup>[1]</sup> (huur)	Midden <sup>[2]</sup> (huur)	Duur (huur)	Sociaal (koop)	Betaalbaar (koop)	Midden <sup>[3]</sup> (koop)	Duur (koop)
≤ € 900,07	≤ € 1184,82	> € 1184,82	≤ € 250.000	≤ € 355.000	≤ € 450.000	> € 450.000
30%	12%	-	10%	10%	-	-

<sup>[1]</sup> Liberalisatiegrens 2025

<sup>[2]</sup> De maximale bovengrens van de middensector op basis van de Wet betaalbare huur

<sup>[3]</sup> NHG-grens 2025

### Maatschappelijke voorzieningen

Er is een tekort aan maatschappelijke voorzieningen in Waddinxveen. Voor het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen sluiten we aan bij het Uitvoeringsprogramma maatschappelijke voorzieningen. Naast de reeds geplande uitbreiding van de Theo Thijssenschool biedt de aanwezigheid van De Stuurman kansen om een gezondheidscentrum met kinderdagverblijf, eerstelijnsgezondheids- en welzijnsvoorzieningen samen te brengen. Daarmee kan er aangesloten worden op het bestaande aanbod.

We houden rekening met een uitbreiding van 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak voor het plaatsen van verschillende maatschappelijke voorzieningen. Ook is het plangebied mogelijk geschikt voor een informele speel- of sportruimte (geen binnensport), hierbij kan ook gedacht worden aan een beweegroute.

### Economie

Het doel is om de combinatie van wonen en werken in het gebied te behouden. Het toevoegen van detailhandel in het gebied is niet gewenst. De Nesse blijft een gebied voor horeca en versterken we waar mogelijk. Er kunnen kleine bedrijven, werkplekken, ateliers en ambachtsruimten aan het gebied worden toegevoegd.

### Mobiliteit

Bij de herontwikkeling van het gebied besteden we aandacht aan het maken van paden en wegen die voor iedereen prettig en veilig zijn. Dit betekent dat we bij het inrichten van de openbare ruimte eerst kijken naar een aantrekkelijke omgeving voor voetgangers (Stappen). Daarna komen comfortabele routes voor fietsers (Trappen), gevolgd door goede plekken voor Openbaar vervoer. Vervolgens kijken we naar deelmobiliteit

(Mobility as a Service) en als laatste de Privéauto. Op deze manier maken we een omgeving die duurzame en actieve manieren van vervoer aanmoedigt. Tegelijkertijd maken we een verbinding met het nog vast te stellen Omgevingsprogramma Mobiliteit en Verkeer.

Bij de inrichting besteden we aandacht aan het maken van een omgeving die iedereen prettig en veilig vindt. Bij nieuwbouw is parkeren zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare weg. Bij voorkeur gebeurt het parkeren van auto's en fietsen inpandig of aan de achterkant van de gebouwen.

We gebruiken de nieuwste uitgave van het CROW om de parkeernormen te bepalen. Voor het berekenen van deze normen zijn drie dingen belangrijk: stedelijkheid, zones en de bandbreedte. Stedelijkheid: De stedelijkheidsgraad van de gemeente wordt bepaald op basis van de laatste cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Op het moment van schrijven is dit sterk stedelijk. Zones: Voor het bepalen van

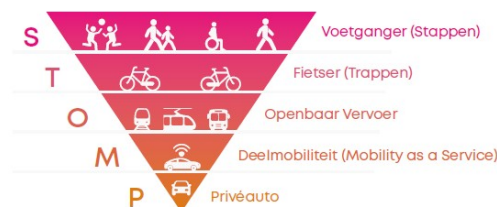
parkeernormen kijken we naar zones. Momenteel valt het gebied in de zone 'schil centrum'. Bandbreedte: Waddinxveen kiest het midden van de bandbreedte, maar hiervan kan afgeweken worden als daar aanleiding voor is.

In de gebiedsvisie ontwikkelen we een parkeerstrategie voor het hele gebied, waarbij parkeerplekken voor verschillende functies (dubbelgebruik) kansen biedt. Deze strategie is gebaseerd op een recente parkeeranalyse (parkeerdrukmeting) en verwacht autogebruik bij nieuwe ontwikkelingen. We willen zo min mogelijk blik op straat. Daarom zorgen we voor voldoende parkeerplaatsen, maar maken we er ook niet meer dan nodig. Hierdoor komt er meer ruimte voor voetgangers, fietsers, groen en verblijfsplekken. Zo kunnen kinderen in de toekomst veiliger zelfstandig door de buurt bewegen.

We verbeteren voetgangersverbindingen, zodat de openbare ruimte toegankelijk is voor iedereen, ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Recreatiegebieden en routes voor recreatie zijn goed bereikbaar vanuit de buurt, zowel in verbinding als in bewegwijzering. De horecaverbinding tussen de Nesse en het Gouweplein moet worden versterkt. Andere belangrijke punten zijn het verbeteren van de fiets- en voetgangersverbindingen van en naar het station en de Theo Thijssenschool/Brugkerk. Daarnaast zijn er kansen om een beweegroute te maken tussen zorgcentrum Souburgh en de Gouwe. Ook is er een kans voor een beweegroute naar de groenzone aan de noordwestkant van het plangebied, via de Noordkade. Bij de inrichting van deze routes moeten we ook rekening houden met ouderen.

We onderzoeken hoe we het doorgaande (sluip)verkeer kunnen verminderen. Bij de plannen kijken we of er ruimte is voor hubs. Dit zijn plekken waar geparkeerd kan worden, pakketdiensten kunnen komen en waar bijvoorbeeld deelauto's of fietsen staan.

*STOMP-principe*



## Groen, water en klimaat

Parallel aan de scenariostudie is door Volantis gewerkt aan input voor de duurzaamheid in Sleutelkwartier Noord. Deze input is meegenomen in de uitwerking van de duurzaamheidsambities in de gebiedsvisie.

## De opgaven

Elk gebied en elke ontwikkeling heeft specifieke kansen en aandachtspunten. Op basis van de kansen en aandachtspunten die we in een gebied zien maken we keuzes over de duurzaamheidsambities die we nastreven. Dit doen we met behulp van het Afwegingskader Duurzame Gebiedsontwikkeling. In het Afwegingskader zijn de opgaven verdeeld in zes onderwerpen, namelijk:

- Algemeen
- Circulaire Economie
- Energie
- Mobiliteit
- Klimaatadaptatie
- Biodiversiteit

De uitwerking van deze ambities is te vinden in paragraaf 4.4

## Beeldkwaliteit en stedenbouw

Iedereen moet zich prettig en veilig voelen in de eigen buurt. We willen dat de woonomgeving bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners. In Waddinxveen is de leefbaarheid goed. Het doel is om dit niveau te behouden en, waar nodig, samen met bewoners verder te verbeteren, zowel op wijk- als op buurtniveau.

De omgeving moet uitnodigen tot ontmoeting en ondernemerschap stimuleren. Daarnaast zijn het behoud en de versterking van het historische karakter, evenals de verbindingen van en naar het gebied, belangrijke uitgangspunten.

We sluiten aan bij de doelstellingen voor een toekomstbestendig Sleutelkwartier, zoals beschreven in de Brandletter (2019).

### 3.2 Ambities per plek

Ambities per plek



#### A. Theo Thijssenschool

De Theo Thijssenschool wordt uitgebreid. Naast de uitbreiding van de school zijn er kansen om ook te kijken naar de inrichting van buitenspeelruimtes en groen rondom de school. Aandachtspunten zijn het creëren van een betere, groene speelruimte en het verminderen van wateroverlast.

Bij de uitbreiding vormen verkeer en parkeren een belangrijk aandachtspunt. Sommige straten hebben een hoge parkeerdruk tijdens de haal- en brengtijden van de school. Een Kiss & Ride-voorziening is niet inpasbaar in de omgeving en heeft niet het gewenste effect, maar er kan wel gekeken worden naar een verbetering van de bestaande parkeervoorzieningen en andere maatregelen die het parkeren en verkeer rondom de school beter organiseren. Ook kan het verbeteren van loop- en fietsroutes naar de school helpen om de autodruk te verminderen.

#### B. Loswal

De Loswal wordt nu vooral op zaterdagavond gebruikt; op andere momenten is de parkeerplaats meestal bijna leeg. Het is de bedoeling dat het personeel van het gezondheidscentrum aan de Oranjelaan en horecabezoekers hier parkeren, maar er zullen toch veel parkeerplaatsen ongebruikt blijven. De ruimte wordt nu niet goed benut en de indeling is onduidelijk. Bij het ontwikkelen van verschillende ideeën voor de Loswal kan het terrein slimmer worden ingericht en bijdragen aan de kwaliteit van het gebied.

#### C. Boezemgroen

Langs de boezem loopt een pad dat vooral wordt gebruikt voor het uitlaten van honden. Dit gebied biedt kansen om de biodiversiteit te verbeteren. Ook kan dit onderdeel worden van een bewegingsroute.

#### **D. Nessepad incl. kruising Nesse-Oranjelaan**

Het Nessepad is nu rommelig ingericht en grotendeels versteend. Het is ook één van de toegangen tot de school, maar het Nessepad is smal en ziet er niet aantrekkelijk uit. We onderzoeken hoe we deze buitenruimte beter kunnen inrichten met meer groen en een betere bereikbaarheid van de school voor voetgangers en fietsers. We combineren dit met een veilige manier voor het laden en lossen van de horecagelegenheden. Daarbij is er extra aandacht voor sociale veiligheid in het gebied, met name voor de veiligheid van vrouwen die 's avonds door het gebied lopen of fietsen. Er staat een bedrijfspand aan het Nessepad, dat bij herinrichting een nieuwe invulling kan krijgen.

Ook de kruising van de Nesse en de Oranjelaan heeft een betere indeling en uitstraling nodig om de veiligheid en bereikbaarheid van het gebied te verbeteren. Belangrijke punten hierbij zijn: toevoegen van groen, parkeerplaatsen, en een voetpad zonder obstakels als goede verbinding tussen de Oranjelaan en de Nesse.

#### **E. Oranjelaan**

Veel mensen vinden dat de kruising van de Oranjelaan met de Kerkweg-Oost beter kan. Op de Oranjelaan wordt vaak hard gereden, de parkeerplaatsen zijn meestal vol en bewoners geven aan dat er vaak vrachtwagens rijden, terwijl er een vrachtwagenverbod is. Onze ambitie is om de verkeersveiligheid en de kruising te verbeteren.

#### **F. Middengebied**

Het oude schoolgebouw aan de Oranjelaan 3 is verbouwd tot een gezondheidscentrum en kinderdagverblijf. Zo zijn er in het hart van de buurt nieuwe functies toegevoegd. De buitenruimte rondom deze plek kan beter op de openbare ruimte worden afgestemd door een samenhangend ontwerp te maken. Waar mogelijk voegen we extra groen toe. Dit doen we door een herverdeling van de parkeerplekken. Hierdoor kan de hittestress in de buurt minder worden en ontstaat er ruimte voor een centrale ontmoetingsplek.

#### **G. Voormalig Hotel de Unie**

De gemeente heeft Hotel de Unie in 2022 aangekocht om Oekraïense vluchtelingen op te vangen. Op een later moment komt deze plek vrij voor een nieuwe bestemming. Een deel van het gebouw is historisch en het gebouw biedt veel kansen voor een nieuwe functie.

#### **H. Garagebedrijf en tankstation**

Het doel is om het garagebedrijf en het tankstation aan de Souburghlaan weg te halen en deze plek opnieuw te ontwikkelen met onder andere woningbouw. Bij deze transformatie is het belangrijk hoe de nieuwe gebouwen aansluiten op de lagere bebouwing in de buurt en of er naast woningen ook ruimte is voor een maatschappelijke voorziening voor de buurt.

*Loods op de locatie van het garagebedrijf.*



#### **I. Openbare ruimte Nesse**

De horecaboulevard aan de Nesse is een belangrijke ontmoetingsplek met een aantrekkelijke ligging aan het water, maar de kwaliteit van de huidige inrichting en uitstraling laat te wensen over. De weg tussen de terrassen en de horecagelegenheden veroorzaakt onveilige situaties en de blauwe zone voor parkeren

werkt niet. Een integrale oplossing met een permanente herinrichting is nodig om van de Nesse een aantrekkelijke en toekomstbestendige horecaboulevard te maken.

We onderzoeken de aanleg van een verkeersveilige, recreatieve fietsroute langs de Gouwe. Dit zou mogelijk ook meer klanten voor daghoreca kunnen aantrekken. Verder moet voor de toegankelijkheid van het gebied ook het tunneltje onder de brug worden verbeterd. De toevoeging van mooie gevarieerde beplanting biedt ook kansen om de biodiversiteit te vergroten.

*De Nesse*



## **4 Conclusies scenariostudie**

### **4.1 Aanpak**

#### **Wat hebben we gedaan**

In de scenariostudie is er gewerkt aan het plangebied als totaal en er zijn uitwerkingen gemaakt van verschillende deelgebieden. Dit leidde tot drie scenario's. De scenario's laten verschillende manieren zien hoe er van het Sleutelkwartier Noord een toekomstbestendig gebied gemaakt kan worden. In alle scenario's komen de eerder gevonden ambities, knelpunten en kansen terug.

De drie scenario's hebben we intern besproken binnen de gemeente, met stakeholders en belanghebbenden in het gebied en met het kwaliteitsteam. Zowel de totaalplaatjes als de deelgebied uitwerkingen zijn doorgerekend op haalbaarheid. Hierdoor vielen er opties af. Uiteindelijk bleken er twee scenario's haalbaar. Deze twee scenario's zijn besproken met de klankbordgroep van bewoners en ondernemers. De twee

scenario's zijn ook in een, voor iedereen toegankelijke inloopavond, aan het brede publiek voorgelegd. Specifiek voor de Nesse is er ook nog een proef evenement geweest in de zomer van 2025 om met het brede publiek in gesprek te gaan over de ideeën voor de horecaboulevard. Ook zijn er één op één gesprekken gevoerd met de school, de Brugkerk, de Stuurman en de horecaondernemers in het gebied.

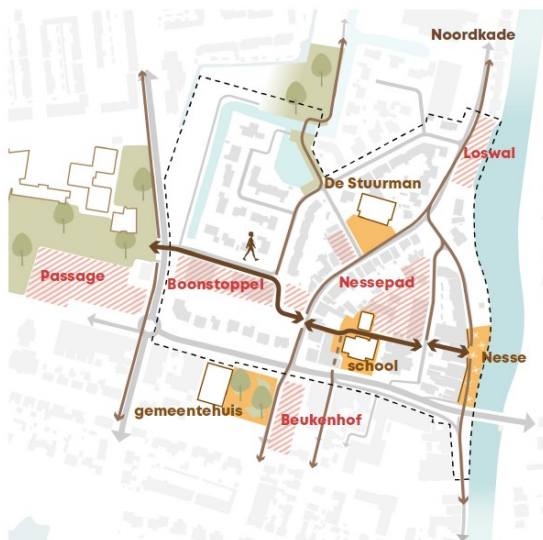
In september 2025 is de scenariostudie met de gemeenteraad besproken. De raad heeft groen licht gegeven om de scenariostudie uit te werken tot een gebiedsvisie en heeft hierbij aandachtspunten meegegeven.





#### 4.2 Samenvatting scenariostudie

Er zijn een aantal algemene principes die in alle scenario's ingepast zijn. Deze vormen ook de basis voor het uitwerken van de gebiedsvisie.



#### Algemene principes

Om de leefbaarheid en de levendigheid te verbeteren staan ontmoeten en verbinden centraal. Het gaat om verbindingen binnen het Sleutelkwartier zelf, maar ook met de omgeving. We willen de verbindingen met de Nesse versterken en de inrichting van de horecaboulevard verbeteren.

Aantrekkelijke en veilige routes voor fietsers en voetgangers zijn prioriteit. De belangrijkste ingreep is het toevoegen van een nieuwe oost-west route. Hierdoor worden de horecaboulevard en het binnengebied aan het Nessespad beter bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Deze langzaam verkeersroute sluit aan op de Passage en de horecaboulevard, waar een oversteekvrije verbinding over de Kerkweg-Oost is, waardoor horecabezoekers, schoolgaande kinderen en kerkbezoekers het gebied ook vanuit het zuiden en oosten beter kunnen bereiken. Dit wordt verder ondersteund door de nieuwe fietsroute aan de Nesse, welke aansluit op de ambitie om een noord-zuidfietsroute langs de Gouwe te maken.

Samen met de verbetering van bestaande looproutes, waaronder die tussen de Loswal en de horecaboulevard en de oversteekplaatsen aan de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan zorgen we op deze manier voor een veilig en aantrekkelijk gebied voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd worden de autoparkeerplaatsen in het gebied beter georganiseerd en aangesloten op de looproutes, zodat ook de bereikbaarheid voor de auto verbetert.

Ook is het belangrijk meer verblijfsgebied en kwaliteit in de openbare ruimte te maken. Zo stimuleren we ontmoeten en bewegen. Om hierin te voorzien maken we meer ruimte voor fietsparkeren en verbeteren we de sociale veiligheid rondom de school en de Brugkerk, onder ander door het toevoegen van woningen aan het Nessespad.

Daarbij hebben we ook aandacht voor de leefgebieden van dieren en de routes die zij in het Sleutelkwartier Noord gebruiken. Bij herinrichting kiezen we voor klimaatbestendige buitenruimte door vergroening. We voegen gevarieerde beplanting toe die een bijdrage levert aan het herstel van biodiversiteit.

### De twee haalbare scenario's

Rekening houdend met deze algemene principes zijn er twee haalbare varianten geschetst waarin deze principes zijn ingepast. Het betreft scenario 2 en scenario 3.

Verschillen tussen de scenario's waren bijvoorbeeld: de ligging van het noord-zuid fietspad langs de Gouwe. Deze keuze bepaalt ook direct waar de terrassen komen te liggen: aan de gevel of juist aan het water.

Voor het tegengaan van sluipverkeer waren opties om bij de herinrichting van de straten uit te gaan van eenrichtingverkeer, wegversmallingen of een knip voor autoverkeer. Voor de ontwikkeling van de garagelocatie waren verschillende opties voor dichtere of juist meer dorpsachtige opzet. De verschillen tussen de scenario's worden ook zichtbaar in de bij een scenario passende woningaantallen, -typologieën en de hoeveelheid groen.

*Scenario 1 (niet haalbaar)*



*Scenario 2*



Scenario 3



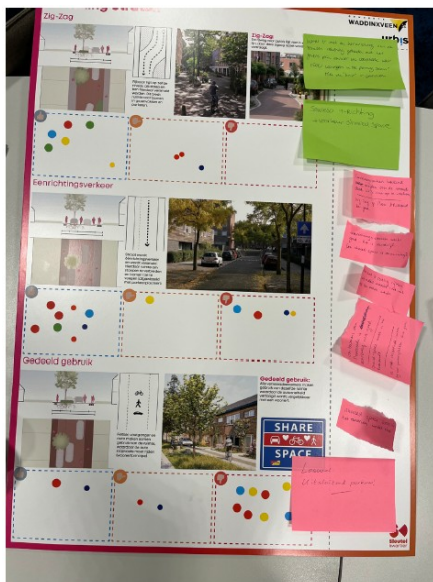
### 4.3 Meegenomen input participatie, raad en stakeholders

#### Vanuit participatie

De volgende reacties zijn opgehaald in de klankbordgroep, de inloopbijeenkomst en het zomerevent op de Nesse. De meerderheid van de participanten is voor de aanleg van een fietsroute langs het water van de Gouwe en aanleg van terrassen langs de gevels van de horecagelegenheden. Over de ingrepen voor de verkeersveiligheid zoals eenrichtingverkeer of een verkeersknip waren de mening verdeeld. Duidelijk is wel dat wegversmallingen niet de voorkeur genieten.

Verder worden verbetering van de bereikbaarheid van de school en horeca, verbetering van de verkeersveiligheid en vergroening van de openbare ruimte toegejuicht. Nieuwe bebouwing moet niet te hoog worden en aansluiten op de bestaande bebouwing in de wijk.

In de bijlage vind u de twee verslagen van de gesprekken die in september 2025 (Verslag klankbordgroep bijeenkomst september 2025) en januari 2026 (Bijeenkomst Klankbordgroep 27-01-2026 | Verslag) met de klankbordgroep zijn gevoerd. In het verslag van januari 2026 is ook te lezen welke input vanuit de scenariostudie is meegenomen naar de Gebiedsvisie.



#### Raadsbehandeling september 2025

Er zijn tijdens de raadsbehandeling in september twee moties aangenomen. Het zijn nadere uitwerkings- onderzoeksvragen. Het betreffen de vragen om in de uitwerking van de plannen rekening te houden met:

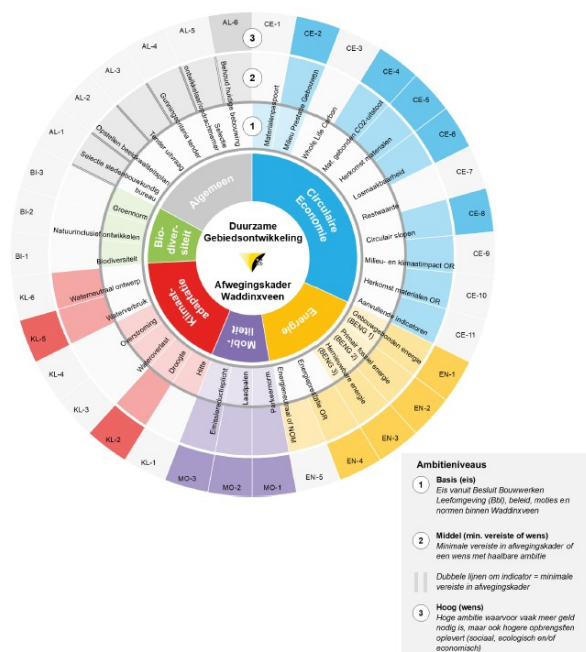
- Een veilige inrichting van het gebied met extra aandacht voor een aantal plekken die in de huidige situatie met name voor vrouwen in donkere tijden van het jaar als onveilig ervaren kunnen worden;
- Een veilige inrichting voor de kinderen van de Theo Thijssenschool, met name voor de oversteek tussen de bestaande en nieuwbouwlocatie;
- Geen kostenverhogende extra verbindingen tussen de Nesse, het Nessepad en de Oranjelaan voor zover niet noodzakelijk voor bereikbaarheid van nieuwe woningen bij het Nessepad;
- Toegankelijkheid en behoud invalide parkeerplekken Brugkerk;
- De ontwikkeling van Sleutelkwartier Noord op te delen in duidelijke en uitvoerbare fasen;
- Daarbij prioriteit te geven aan de delen van het gebied waar reeds plannen bestaan en waar uitvoering op korte termijn mogelijk is;
- De raad periodiek te informeren over de voortgang per fase en de beschikbaarheid van gronden en panden;
- De participatie met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden per fase vorm te geven en te intensiveren.

#### 4.4 Kansen groen, water en klimaat

Per onderwerp zijn er meerdere indicatoren waarop we kunnen inzetten. In de afbeelding hiernaast is weergegeven waar de kansen zijn bij de herontwikkeling van het Sleutelkwartier Noord. We benadrukken dat er nog geen keuzes zijn gemaakt in de ambities waarop we inzetten, maar we stippen aan wat de minimale vereisten zijn voor elke ontwikkeling in Waddinxveen en waar extra kansen liggen voor dit gebied. Na de gebiedsvisie bepalen we per deelproject op welke indicator en prestatieniveau (basis, midden of hoog) we inzetten. De ambities hebben onderling grote raakvlakken en worden consequent door het hele ontwikkelingsproces heen doorgevoerd. Dit levert een gezonde en prettige leefomgeving op. In de volgende alinea's bij deze paragraaf gaan we verder in op de gemaakte keuzes per onderwerp. Voor het complete overzicht van vereiste maatregelen verwijzen we naar het Afwegingskader Duurzaamheid (bijlage Tabel afwegingskader).

Visualisatie Afwegingskader Duurzaamheid

voor Sleutelkwartier Noord.



#### Algemeen

Duurzaamheid vormt een integraal uitgangspunt bij de ontwikkeling van Sleutelkwartier Noord en is verankerd in zowel het ontwerpproces als de selectie van betrokken partijen. Vanaf de eerste planfase werken we met partijen die duurzaamheid als kernwaarde hanteren en dit vertalen naar een duidelijke visie, aanpak en aantoonbare ervaring met duurzame gebiedsontwikkeling.

Na vaststelling van deze gebiedsvisie werken we verder aan een beeldkwaliteitsplan waarin we expliciet rekening houden met de gekozen indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid. Bij de gronduitgifte gebruiken we het Afwegingskader duurzaamheid om de kwaliteit van de plannen te borgen.

Daarnaast zetten we waar mogelijk in op het behoud van de bestaande bebouwing en het zoveel mogelijk voorkomen van sloop, om materiaalgebruik te beperken en de milieu-impact van de ontwikkeling te verminderen. Concreet zetten we voor dit project op het gebied van **Algemeen** in op de in **onderstaande tabel** genoemde indicatoren.

#### Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Algemeen

	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard vereiste	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
AL-1	Selectie stedenbouwkundig bureau		x	
AL-2	Opstellen beeldkwaliteitsplan		x	
AL-3	Tender uitvraag (selectiefase)		x	
AL-4	Gunningscriteria tender (gunningsfase)		x	
AL-5	Selectie ontwikkelaar/opdrachtnemer		x	
AL-6	Behoud huidige bebouwing			x

#### Circulaire Economie

De transitie naar een circulaire economie is noodzakelijk om het gebruik van primaire grondstoffen te verminderen, de uitstoot van broeikasgassen te beperken en de leefomgeving toekomstbestendig te maken. In een circulaire economie is zo min mogelijk afval. Materialen en grondstoffen worden zo lang mogelijk in de kringloop gehouden door hergebruik, hoogwaardige recycling en het toepassen van niet-primaire (hernieuwbare, gerecyclede en/of hergebruikte) materialen. De gebouwde omgeving speelt hierin een cruciale rol, omdat bouw en infrastructuur verantwoordelijk zijn voor een groot deel van het grondstoffenverbruik en de materiaalgebonden CO2-uitstoot.

#### Gebouwen (vastgoed)

Voor de nieuwe woningen en gebouwen in het gebied kunnen we inzetten op circulair en toekomstbestendig bouwen. Dit betekent dat we al in de ontwerpfase bewuste keuzes maken voor materialen en constructies met een lage milieubelasting. Het Afwegingskader duurzaamheid vormt hierbij het uitgangspunt om circulaire ambities concreet te maken en te vertalen naar toetsbare keuzes. Binnen dit kader wordt gestuurd op een lage Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) en op het beperken van de materiaalgebonden CO2-uitstoot over de gehele levenscyclus van het gebouw. Bij de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) geldt hoe lager de score, hoe beter. Bij voorkeur worden materialen toegepast die hernieuwbaar/biobased, hergebruikt en/of gerecycled zijn. De inzet van biobased materialen, bijvoorbeeld hout en hennep, wordt gestimuleerd vanwege hun lage CO2-footprint en hernieuwbare karakter. Gebouwen worden daarnaast gerealiseerd met een hoge mate van losmaakbaarheid, zodat toegepaste materialen in de toekomst eenvoudig kunnen worden hergebruikt. Constructies en detailleringen worden zodanig ontworpen dat gebouwen in de toekomst eenvoudig kunnen worden aangepast, uitgebreid of gedemonteerd, zonder onnodig materiaalverlies, ofwel adaptief vermogen. Dit vergroot de flexibiliteit van de gebouwen en verlengt hun levensduur. Gebouwen die niet behouden kunnen blijven, worden circulair gesloopt. Om inzicht te krijgen in de toegepaste materialen en hun hergebruikspotentieel, wordt gewerkt met een materialenpaspoort. Hiermee wordt vastgelegd welke materialen zijn toegepast, waar ze zich bevinden en hoe ze zijn vastgemaakt, zodat deze in de toekomst opnieuw kunnen worden ingezet. Circulaire keuzes in ontwerp en materiaalgebruik dragen niet alleen bij aan een lagere milieudruk, maar ook aan milieuwinst tijdens de onderhouds- en beheerfase en aan een hogere restwaarde van gebouwen.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van **Circulaire Economie bij gebouwontwikkelingen** in op de in **onderstaande tabel** genoemde indicatoren.

### Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Circulaire Economie - Gebouwen

	Indicatorafwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard vereiste	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
CE-1	Materialenpaspoort		x	
CE-2	Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)			x
CE-3	Whole Life Carbon	x		
CE-4	Materiaalgebonden CO2-uitstoot			x
CE-5	Herkomst materialen			x
CE-6	Losmaakbaarheid			x
CE-7	Restwaarde	x		
CE-8	Circulair slopen			x
CE-11.2	Adaptief vermogen			x

### Openbare ruimte

Ook in de inrichting van de openbare ruimte zetten we in op circulariteit. Bij de aanleg van wegen, paden, pleinen en groenvoorzieningen wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van hergebruikte of gerecyclede materialen, zoals hergebruikte klinkers, gerecycled beton of circulaire verhardingsoplossingen. Waar mogelijk worden hernieuwbare materialen toegepast, mits deze

passen bij het gebruik, beheer en de levensduurverwachting van de openbare ruimte. Daarnaast sturen we op het toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact en CO2-uitstoot. Materialen worden bij voorkeur lokaal gewonnen of hergebruikt om transportbewegingen en bijbehorende emissies te beperken.

De openbare ruimte wordt ontworpen met oog voor losmaakbaarheid en aanpasbaarheid. Elementen zoals straatmeubilair, verlichting en verharding zijn modulair opgebouwd en eenvoudig te vervangen of opnieuw te gebruiken bij toekomstige aanpassingen of herinrichtingen.

Om inzicht te krijgen in de toegepaste materialen en hun hergebruikspotentieel, werken we ook voor de openbare ruimte met een materialenpaspoort, waarin wordt vastgelegd welke materialen zijn toegepast, waar zij zich bevinden en hoe zij kunnen worden hergebruikt bij toekomstig onderhoud of herinrichting.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van **Circulaire Economie in Openbare ruimte** in op de in **onderstaande tabel** genoemde indicatoren.

### Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Circulaire Economie - Openbare ruimte

	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard vereiste	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
CE-1	Materialenpaspoort		x	
CE-9	Milieu- en klimaatimpact (openbare ruimte)			x
CE-10	Herkomst materialen (openbare ruimte)			x
CE-11.7	Losmaakbaarheid (openbare ruimte)			x

### Energie

Om de opwarming van de aarde tegen te gaan, wordt het gebruik van fossiele en vervuulende energiebronnen afgebouwd. Dit vraagt om de inzet van duurzame alternatieven. Voor Waddinxveen betekent dit dat de gebouwde omgeving uiterlijk in 2050 aardgasvrij moet zijn. Op dit moment wordt in de gemeente nog veel gebruik gemaakt van aardgas. De transitie naar een aardgasvrij Waddinxveen vindt daarom buurt voor buurt plaats, via een integrale energieke-buurt-aanpak.

Nieuwe woningen in het Sleutelkwartier Noord worden conform de BENG-eisen aardgasvrij en bijna energieneutraal gerealiseerd, onder meer door goede isolatie, het gebruik van warmtepompen en de toepassing van zonnepanelen. Op platte daken zijn zonnepanelen het meest efficiënt toepasbaar, maar in deze wijk zijn platte daken niet overal wenselijk.

Waar mogelijk en passend worden op ontwikkellocaties in het Sleutelkwartier Noord platte daken toegepast.

In de regio Midden-Holland is sprake van beperkte netcapaciteit. Dit vraagt om extra aandacht voor de energievoorziening van nieuwe ontwikkelingen. Netbewust bouwen kan daarom kansen bieden. Inpandige energieopslag kan hierin een belangrijke rol spelen en vermindert tegelijkertijd de effecten van het wisselende beleid rond teruglevering aan het elektriciteitsnet.

Warmtepompen kunnen ook kansrijk zijn, maar indien toegepast heeft het de voorkeur om deze inpandig toe te passen en zo geluidsoverlast naar de omgeving te beperken. De openbare ruimte wordt verlicht met energiezuinige ledverlichting. Bij voorkeur wordt de energie hiervoor lokaal opgewekt.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van **Energie** in op de in de tabel hieronder genoemde indicatoren.

#### Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Energie

Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard vereiste	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
EN-1 Gebouwwgebonden energiebehoefte (BENG 1)			x
EN-2 Primair fossiel energiegebruik (BENG 2)			x
EN-3 Hernieuwbare energie (BENG 3)			x
EN-4 Energieprestatie openbare ruimte			x
EN-5 Energieneutraal of NOM			x (maximale ambitie midden)

#### Mobiliteit

Duurzame mobiliteit draagt bij aan het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen en het verbeteren van de leefkwaliteit. In Waddinxveen zetten we in op een toekomstbestendig mobiliteitssysteem dat aansluit bij de energietransitie en veranderende mobiliteitsbehoeften. Voor autoparkeren sturen we op een efficiënte en vraaggerichte inrichting. Het aantal parkeerplaatsen sluit aan op de parkeerbehoefte zoals gemeten in de parkeerdrukmeting op verschillende piektijden. Parkeren wordt daarmee efficiënter georganiseerd en naar behoefte verdeeld over het gebied. Een nieuwe verkeerscirculatie, met deels eenrichtingsverkeer, maakt versmalling van straten mogelijk. De ruimte die hiermee vrijkomt benutten we voor het versterken van verbindende groenstructuren en de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte.

Elektrisch vervoer speelt ook een belangrijke rol. In het openbaar gebied leggen we laadpalen aan, waarbij we het gebied zodanig inrichten dat het aantal laadpunten in de toekomst kan worden verdubbeld. Het laadverbruik wordt gemonitord en maakt gebruik van smart charging. Nieuwbouwwoningen die voorzien zijn van een oprit krijgen een loze leiding voor een laadpunt. Bij appartementengebouwen met parkeergelegenheid in of op het gebouw worden leidingdoorvoeren aangebracht, zodat bij ieder parkeervak een laadpunt kan worden gerealiseerd.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van **Mobiliteit** in op de onderstaande tabel genoemde indicatoren.

### Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Mobiliteit

Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard (basis)	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
MO-1 Parkeernorm			x
MO-2 Laadpalen			x
MO-3 Emissiereductieplicht (bouw en sloop)			x

### Klimaatadaptatie

Klimaatverandering leidt steeds vaker tot langere perioden van extreme hitte en hevige neerslag. In Sleutelkwartier Noord zijn de straten momenteel grotendeels verhard, wat tijdens warme dagen kan leiden tot hittestress. Hittestress heeft negatieve gevolgen voor de gezondheid en het welzijn van mensen, dieren en planten, en vermindert de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Om dit tegen te gaan wordt het verharde oppervlak verminderd en het aandeel groen vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Waar voldoende onder- en bovengrondse ruimte beschikbaar is, worden bomen geplant in groenvakken. Op de ontwikkelplots

is groen vanaf het begin een integraal onderdeel van de planontwikkeling. Helaas is het niet mogelijk om de richtlijn van één boom per nieuw huishouden te halen. Door de beperkte ruimte in de bestaande wegenstructuur en in de ondergrond is er weinig plaats voor bomen van de eerste grootte. Bij de keuze van bomen en beplanting wordt nadrukkelijk gekeken naar klimaatbestendigheid. Dit betekent dat een gevarieerde mix van zogenoemde klimaatbomen en -heesters wordt toegepast, die bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden zoals langdurige droogte en kortdurende wateroverlast. Daarnaast wordt de openbare ruimte zo ingericht dat regenwater wordt benut, wateroverlast wordt beperkt en het gebruik van drinkwater voor beheer en onderhoud wordt geminimaliseerd.

Het Sleutelkwartier Noord is een bestaand woon-werkgebied, waarin enkele locaties een nieuwe functie en inrichting krijgen. Het merendeel van de bestaande bebouwing en verkeersstructuren blijft bestaan. Daarom moet er gekeken worden welke verbeteringen er gedaan kunnen worden binnen de scope van de herontwikkelingsopgaven. Reeds bestaande functies en verkeersstructuren die buiten de scope van de gebiedsontwikkeling vallen worden daarom niet meegenomen bij beoordeling van de indicatoren.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van **Klimaatadaptatie** in op de in **onderstaande tabel** genoemde indicatoren. Zoals in de alinea hierboven beschreven kan er binnen de scope van dit project niet altijd voldaan worden aan de standaard vereisten voor Klimaatadaptatie. Waar de standaard vereisten niet behaald kunnen worden zetten we in op minimaal een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

### Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Klimaatadaptatie

Indicatorafwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard minimale vereiste/verbetering t.o.v. huidig	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
KL-1 Hitte		x	
KL-2 Droogte			x
KL-3 Wateroverlast		x	
KL-4 Overstroming		x	
KL-5 Waterverbruik			x
KL-6 Waterneutraal ontwerp			x

### Biodiversiteit

Biodiversiteit draagt bij aan een gezonde leefomgeving en versterkt de veerkracht van het stedelijk gebied. Door de mobiliteitstransitie en een efficiëntere inrichting van de openbare ruimte ontstaat in Sleutelkwartier Noord meer ruimte voor groen, speel- en ontmoetingsplekken. We versterken de ecologische samenhang binnen het gebied en zoeken waar mogelijk aansluiting met ecologische verbindingzones in de omgeving.

Hiervoor kijken we met name naar ruimtelijke en ecologische verbindingen met de droge ecologische verbindingzone langs de spoorlijn. Naast het Sleutelkwartier Noord vinden we ook de natte ecologische verbindingzone langs de Gouwe, welke als vliegroute dient voor de meervleermuis. Vanwege de bestaande opzet van het Sleutelkwartier Noord en haar functie als horecagebied zijn de kansen om op deze natte verbindingzone aan te sluiten beperkt.

De nieuwe beplanting in het Sleutelkwartier Noord is gevarieerd en opgebouwd uit meerdere lagen, waaronder kruid-, struik- en boomlaag. We voorzien in de zogenoemde vijf V's van biodiversiteit: variatie, voedsel, verplaatsingsmogelijkheden, voortplantingsmogelijkheden en verstopplekken. Hiermee creëren we een robuuste en soortenrijke leefomgeving die aansluit op de stedelijke context en bijdraagt aan duurzame instandhouding van deze soorten. Ook sluiten we aan op de icoonsoorten van Waddinxveen die in en rond het gebied voorkomen. Hierin liggen vooral kansen voor de weidehommel, huismus, spreeuw en gierzwaluw.

De ontwikkeling van het Sleutelkwartier Noord is in minder mate interessant voor de egel en de meervleermuis, omdat er in dit gebied niet voldaan kan worden aan alle benodigde voorzieningen voor deze soorten.

Ook ontwikkeling en bebouwing vinden natuurinclusief plaats. Dit betekent dat er in zowel de ontwerpen van bebouwing als ontwerpen van de buitenruimte een plek wordt geboden aan de icoonsoorten van Waddinxveen en de gebouwbewonende soorten.

Tuinen op nieuwbouwlocaties voldoen aan de Steenbreek-norm en bij de vijver worden natuurlijkvriendelijke oevers toegepast om de ecologische kwaliteit te vergroten.

Voor het thema biodiversiteit geldt hetzelfde als voor klimaatadaptatie. De herontwikkeling- en herinrichtingsopgaven van het Sleutelkwartier Noord beperken zich tot een deel van de bestaande wijk. Binnen de ontwikkellocaties en herinrichtingsopgaven zetten we in op een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van **Biodiversiteit** in op de in **onderstaande tabel** genoemde indicatoren. Vanwege de huidige opzet van het gebied en de scope van het project kan er niet altijd voldaan worden aan alle standaard vereisten voor Biodiversiteit. Voor Biodiversiteit

zetten we daarom in op een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

#### Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Biodiversiteit

Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard minimale vereiste / verbetering t.o.v. huidig	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
BI-1 Biodiversiteit		x	
BI-2 Natuurinclusief ontwikkelen		x	
BI-3 Groennorm		x	

## 4.5 Verkeersonderzoek

### Onderzoek verkeersmaatregelen Sleutelkwartier Noord

Op de Oranjelaan rijdt momenteel veel gemotoriseerd verkeer dat geen herkomst of bestemming heeft in de buurt zelf. Met de ontwikkeling van de Noordkade (circa 1.500 woningen + voorzieningen) bestaat het risico dat deze verkeersdruk verder toeneemt. Dit is onwenselijk vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid in Sleutelkwartier Noord.

Verkeersbureau Goudappel heeft onderzoek gedaan naar de verschillende verkeersmaatregelen om autoverkeer in en rondom het gebied beter te organiseren.

#### De onderzochte verkeersmaatregelen

- Verkeersluwe inrichting met snelheidsremming
- Knip Noordkade voor autoverkeer
- Eenrichtingsverkeer Oranjelaan en Souburghlaan-noord
- Halve aansluiting op Kerkweg-Oost (rechtsaf-in/rechtsaf-uit)

### **Knip Noordkade als meest effectieve maatregel**

Uit het onderzoek blijkt dat een knip voor autoverkeer tussen de Oranjelaan en de Noorkade het meest effectief is om de verkeerssituatie te verbeteren. Een knip betekent dat de straten Oranjelaan en Noordkade doodlopend zijn voor regulier autoverkeer (maar niet voor hulpdiensten) en auto's niet meer door het Sleutelkwartier Noord rijden als zij vanaf de Noordkade naar de Kerkweg-Oost gaan en andersom. Zo verminderen we de hoeveelheid autoverkeer in het Sleutelkwartier Noord en zorgen we ervoor dat doorgaand verkeer gebruikt maakt van de omliggende hoofdontsluitingswegen die voor dat doel ingericht zijn. In vergelijking tot alternatieve maatregelen, die op zichzelf onvoldoende doen, is een knip is de meest effectieve manier om de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de wijk te verbeteren.

### **Kansen voor combinatie van maatregelen**

Hoewel de overige maatregelen op zichzelf onvoldoende zijn om de verkeerssituatie substantieel te verbeteren, biedt een knip in combinatie met aanvullende maatregelen wel kansen om de leefbaarheid van het gebied verder te verbeteren. Zo kan extra ruimte worden gecreëerd voor groen, verblijfsgebieden en wandelpaden.

### **Organisatie parkeerplaatsen**

Om parkeren goed te organiseren is het nodig dat de parkeerplekken op strategische plekken in het gebied liggen. Parkeerclusters helpen om auto's naar de juiste plek te wijzen. Voor een effectief gebruik van de parkeerplekken is het belangrijk dat de parkeerclusters aansluiten op aantrekkelijke looproutes naar onder andere de horeca, de school, het gezondheidscentrum, woningen en de kerk.

Daarbij wordt rekening gehouden met de acceptabele loopafstanden. Voor scholen wordt een loopafstand van 100 tot 300 meter als acceptabel beschouwd. Voor horecavoorzieningen geldt een acceptabele loopafstand van 100 tot 500 meter. Voor wonen geldt een acceptabele loopafstand van 100 meter.

Inschattingen van verkeersintensiteiten van de verschillende maatregelen inclusief de realisatie van de verlengde Bentwoudlaan (Goudappel, 2025)

Scenario 1



Huidige situatie 2024/2025

*Scenario 2*



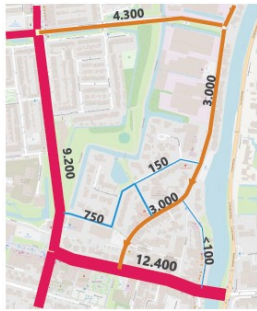
Verwachting 2040 met de geplande ontwikkelingen die buiten het plangebied plaatsvinden. De ontwikkelingen die de grootste invloed hebben op het gebied zijn de ontwikkeling van de Noordkade en de aanleg van de verlengde Bentwoudlaan. Zonder maatregelen zorgt de ontwikkeling van de Noordkade voor een sterke toename in het aantal verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen op de Juliana van Stolberglaan neemt juist af door de aanleg van de verlengde Bentwoudlaan.

*Scenario 3*



Verwachting 2040 met de geplande ontwikkelingen die buiten het plangebied plaatsvinden, maar ook een verkeersknip tussen de Noordkade en de Oranjelaan. Deze situatie is hetzelfde als 2, maar dan met het verschil dat de verkeersknip ervoor zorgt dat het aantal verkeersbewegingen op de Oranjelaan sterk afneemt.

**Scenario 4**



Verwachting 2040 met geplande ontwikkelingen die buiten het plangebied plaatsvinden, maar dan met eenrichtingsverkeer op de Oranjelaan in plaats van een verkeersknip. Deze situatie is hetzelfde als 2, maar dan met eenrichtingsverkeer. Hiermee neemt

het aantal verkeersbewegingen op de

Oranjelaan in vergelijking tot nu iets

toe naar circa 3.000 voertuigen per

etmaal, maar is de toename minder

dan bij scenario 2.

**5 Gebiedsvisie**

**5.1 Visie op hoofdlijnen**

- oost-westdoorsteek Sluutelkwartier Noord
- woonstraat en stegenstructuur
- langzaam verkeersnetwerk
- fietsverbinding Nesse
- veilige oversteek voetganger
- veilige oversteek fiets en voetganger
- horecaboulevard Nesse
- horeca
- verdichtingslocaties
- kans voor maatschappelijke functie
- kans voor culturele functie onder landing brug
- ontmoetingsplek wijk
- ontmoetingsplek buurt
- speelplein school
- waterverzamelpunt
- inzetten op ecologie
- plantsoen
- klimaatadaptieve structuur met bomen
- vergroening bestaande openbare ruimte
- Boezem en uitlopers richting Noordkade - Oranjelaan
- knip autoverkeer
- cluster autoparkeren
- verkeersontsluiting stedelijk
- verkeersontsluiting buurt
- As Kerkweg-Oost
- bruisend gemixt milieu Sluutelkwartier Noord
- Noordkade
- Station en Gouweplein
- Hefbrug
- Brugkerk
- Theo Thijssenschool
- De Stuurman

**Visiekaart totaal**



**Versterken door verbinden**

Sleutelkwartier Noord groeit uit tot een levendig en herkenbaar gebied waar wonen, werken en ontmoeten samenkomen. De mix van functies en de robuuste sfeer geven het gebied een eigen karakter, met natuurlijk de Hefbrug als iconisch herkenningspunt.

De gunstige ligging nabij het station, het Gouweplein en de nieuwe woningen aan de toekomstige ontwikkeling "Noordkade" maakt het Sleutelkwartier Noord tot een comfortabele plek binnen Waddinxveen. Het is er prettig en veilig wonen, waar iedereen zich thuis voelt. Er is een gevarieerd aanbod aan soorten woningen, hierdoor is de buurt geschikt voor verschillende huishoudens en inkomens. De nieuwe gebouwen sluiten qua architectuur en hoogte aan bij het bestaande dorpsbeeld. De levendigheid van het centrum krijgt een impuls door de verbetering van de horecaboulevard. Dit biedt volop kansen voor het ondernemerschap

binnen het gebied.

In de buurt zijn verschillende ontmoetingsplekken, zoals speelplekken en zitplekken, die bijdragen aan een sterk gemeenschapsgevoel. Deze plekken zijn goed bereikbaar via een fijnmazig netwerk van loop- en fietsroutes. De routes nodigen uit om te bewegen en zorgen ervoor dat voorzieningen zoals de school en horeca veilig en prettig bereikbaar zijn. Een belangrijke schakel is de nieuwe oost-westverbinding

tussen de Souburghlaan en de Nesse via de school. Ook het nieuwe fietspad langs de Gouwe en veilige oversteken naar omliggende buurten dragen bij aan een aantrekkelijk en goed verbonden netwerk voor langzaam verkeer.

Het gebied kent een samenhangend groenblauw netwerk. Dit is onder andere mogelijk doordat parkeren zoveel mogelijk geclusterd en op eigen terrein wordt opgelost. De Nesse en het Nessepad blijven daardoor grotendeels vrij van auto's, met ruimte voor groen, terrassen en langzaam verkeer.

#### *Wonen en ontmoeten*



Een buurt waar iedereen zich thuis voelt

#### *Groen, water en klimaat*



Een klimaatbestendige wijk vol natuur en leven

#### *Mobiliteit*



Een buurt met verblijfsstraten gericht op lopen en fietsen

*Economie en identiteit*



Een veelzijdige buurt met een sterk eigen karakter



**Wandel mee door het nieuwe Sleutelkwartier Noord**

**De horecaboulevard / Nesse**

De terrassen van de horeca liggen direct aan de gevel, waardoor het er ook in de koudere maanden heerlijk vertoeven is. Langs de Gouwe lopen een vrijliggend fietspad en een voetpad, omringd door groen.

*De horecaboulevard / Nesse*



**De Souburghlaan**

De Souburghlaan is een leefstraat waar het prettig fietsen, lopen en verblijven is. De oude bedrijfsloods heeft plaats gemaakt voor nieuwe woningen en een bomenrij, die samen zorgen voor een aantrekkelijke en aangename omgeving.

*De Souburghlaan*



### **De Noordkade**

Een versmalling van de rijbaan en een knip voor autoverkeer creëren meer ruimte voor voetgangers, fietsers en groen. Mogelijk kunnen nieuwe woningen naast het verbeterde parkeerterrein bijdragen aan een levendiger straatbeeld en sociale veiligheid door de aanwezigheid van extra “ogen op straat”.

*De Noordkade*



### **Plein De Stuurman**

Het plein is groen, uitnodigend en vormt nu een centrale ontmoetingsplek voor de buurt. In de Oranjelaan zijn de parkeerplaatsen overzichtelijk geclusterd.

*Plein De Stuurman*



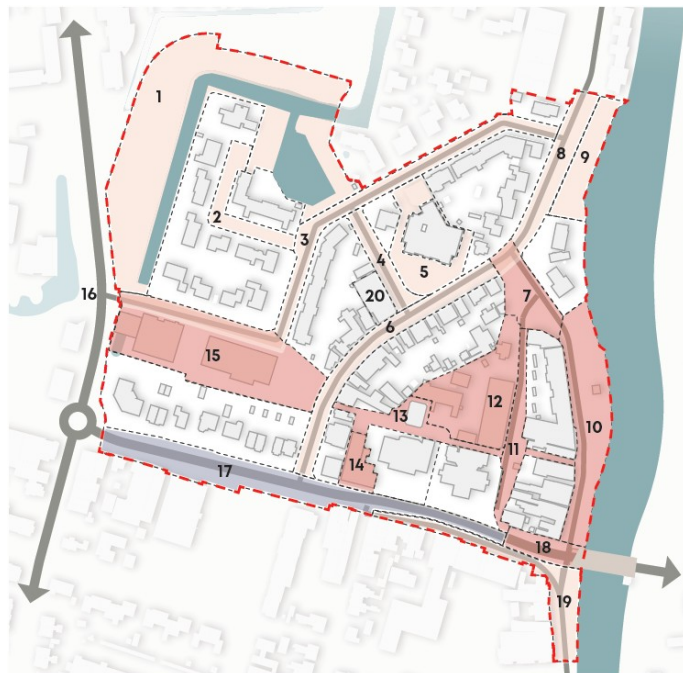
### **Het Nessepad**

De nieuwe oost-westverbinding is voor velen een aantrekkelijke route naar de school en de horecaboulevard. Bovendien geven de nieuwe woningen en ontmoetingsplekken aan deze route en het Nessepad een levendige, sociaal veilige en uitnodigende uitstraling.

Het Nessepad



Ingrepen en fasering



1. Boezempad
2. Diederik van schagenplantsoen
3. Souburghlaan
4. Oranjelaan
5. Gezondheidscentrum De Stuurman
6. Oranjelaan
7. Kruispunt Nesse & Nessepad
8. Noordkade
9. Parkeerplaats Nesse/Loswal
10. Nesse, herinrichting
11. Nessepad
12. Openbare ruimte, Nessepad, ontwikkeling
13. Nieuw Nessepad + De Theo Thijssenschool
14. De Unie
15. Garagebedrijf en tankstation
16. Kruispunt Juliana van Stolberglaan
17. Kerkweg-Oost
18. Onderzoek Brug aanlanding
19. Kerkweg-Oost -> Zuidkade
20. Oranjelaan 9

**Legenda**

- Prioriteit ontwikkelingsgebied
- Geplande projecten
- Wenszone openbare ruimte

**Fasering**

**Prioriteiten en wensen**

In de gebiedsvisie maken we onderscheid tussen prioriteiten en wensen. Onder prioriteiten verstaan we de ingrepen en ontwikkelingen die altijd gedaan moeten worden. Dit zijn prioriteiten, omdat ze noodzakelijk zijn om de doelen te behalen en vaak snel opgepakt moeten worden. Wensen zijn de ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het gebied, maar die niet direct uitgevoerd hoeven te worden. De wensen zijn niet in beton gegoten en kunnen op een later moment verder onderzocht en uitgewerkt worden.

**Fasering**

De prioriteiten en wensen vertalen zich in een gedroomde fasering. Met deze fasering geven we aan welke gebieden als eerste aandacht nodig hebben en welke in een tweede fase opgepakt kunnen worden.

Hierbij houden we, onder andere, rekening met:

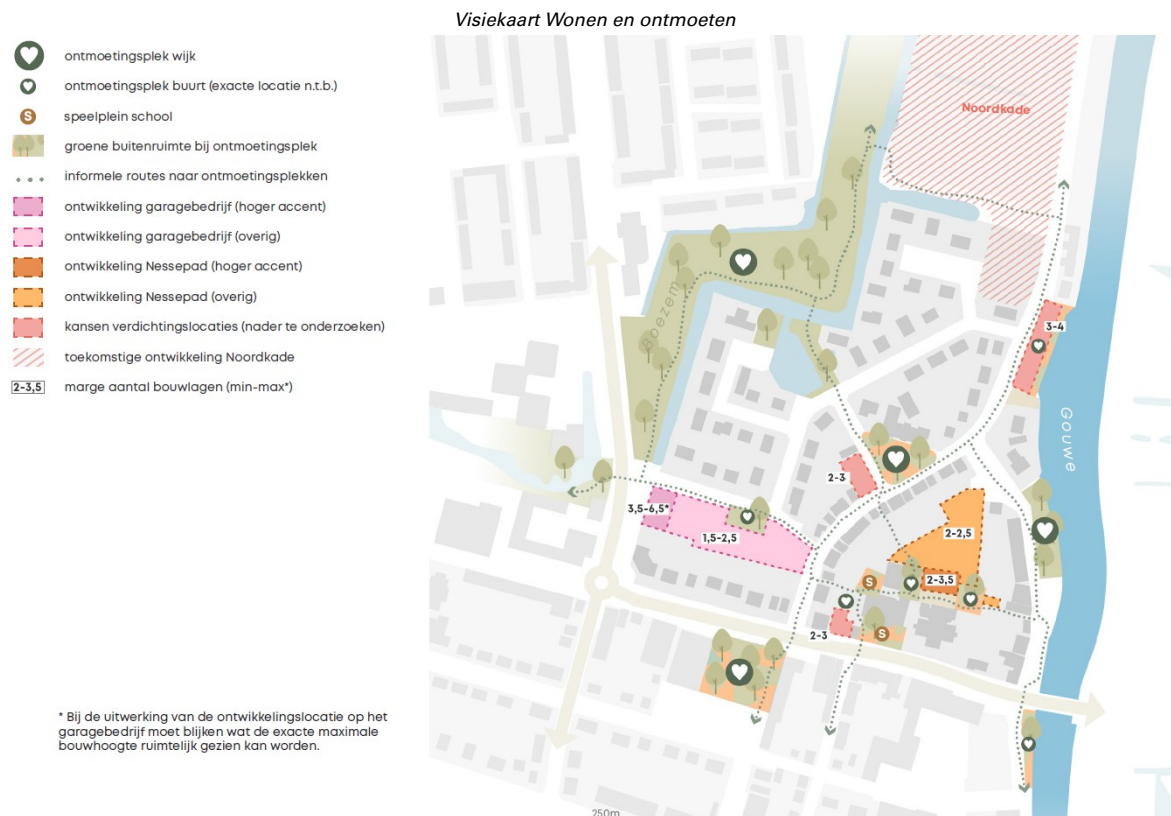
- De staat van de huidige inrichting
- De beschikbaarheid van de benodigde gronden
- De beschikbaarheid van financiële middelen

In de volgende paragrafen zijn ontwikkelingen en ingrepen ingedeeld in fase 1 en fase 2.

Fase 1 zijn ontwikkelingen waar binnen 1-5 jaar een start gemaakt moet zijn met het uitvoeren van de plannen. Sommige van deze locaties, zoals de horecaboulevard, kunnen binnen 1-2 jaar gedaan worden, terwijl een locatie als het garagebedrijf eerder richting de 5 jaar gaat.

Onder fase 2 vallen de ontwikkelingen die vanwege praktische redenen niet binnen 5 jaar uitgevoerd kunnen worden of die beter uitvoerbaar zijn op een later moment.

## 5.2 Wonen en ontmoeten



### Visie: Een buurt waar iedereen zich thuis voelt

#### Diversiteit en kwaliteit in het woonaanbod

In Sleutelkwartier Noord is het prettig en veilig wonen. Het gebied biedt een breed scala aan woningen: appartementen, grondgebonden woningen, levensloopbestendige woningen en eventueel atelierwoningen. Zo is er ruimte voor verschillende gezinsvormen, leefstijlen en inkomens. Alle woningen zijn van goede kwaliteit en sluiten aan bij het bestaande dorpsbeeld, met een menselijke maat, herkenbare gevels en veelal kappen. In het Sleutelkwartier houden we de Woonzorgvisie aan, waarbij we een combinatie van betaalbare huur- en koopwoningen en duurdere woningen belangrijk vinden.

#### Ruimte voor ontmoeting en activiteit

Ontmoetingsplekken zijn verspreid over de buurt en dragen bij aan een sterk gemeenschapsgevoel. Deze ruimtes kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een speelplek, activiteitenplek, moestuin of een karakteristieke zitplek met uitzicht. Een fijnmazig netwerk van looproutes zorgt ervoor dat de ontmoetingsplekken voor iedereen goed bereikbaar zijn. Tegelijk nodigen de routes uit tot bewegen: een wandeling, een rondje joggen of een uitlaatronde met de hond is zo gemaakt.



De nieuwe woningen sluiten aan bij het bestaande dorps beeld, referenties (architectuur: Bedaux de Brouwer, Van Manen, De Unie Architecten, Nidus).

### **Een sociaal veilige buitenruimte**

Het toevoegen van woningen zorgt voor meer ogen op straat, wat bijdraagt aan een groter gevoel van sociale veiligheid langs de verschillende routes in het gebied. Dit geldt met name voor de Souburghlaan, het Nessepad en de Noordkade.

De toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen leidt tot de in deze paragraaf afgebeelde uitwerking.

Door interactie te creëren tussen functies op de begane grond (woningen) en de routes zelf, neemt het toezicht door buurtbewoners op de buitenruimte toe. Dit maakt het, ook voor vrouwen en meisjes, prettiger om te lopen en te fietsen in Sleutelkwartier Noord

Woningplattegronden en gevelindelingen zijn hierbij medebepalend. Woningen met enkel de keuken en toilet aan de straatzijde dragen in de avonden minder bij aan de sociale veiligheid dan woningen met de woonkamer aan de straatzijde. Geheel open gevels met glas van vloer tot aan plafond lijken de sociale veiligheid te vergroten, maar in de praktijk zetten de bewoners deze grote gevelopeningen vaak dicht met het oog op privacy. In de uitwerking van de gebouwen moet hiervoor een goede balans gevonden worden.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is overzicht belangrijk. Dat betekent dat er langs fiets- en looproutes zo min mogelijk visuele belemmeringen en donkere hoeken aanwezig zijn. Hiernaast wordt op strategische plekken verlichting toegevoegd. Dit maakt dat het, ook tijdens de donkere uren, voor iedereen veilig is om buiten te zijn. Dit geldt voor ál onze inwoners, ook voor vrouwen en kinderen.

*Visie sociale veiligheid*



- looproute
- verbetering sociale veiligheid door interactie begane grond en straat, bestaand
- verbetering sociale veiligheid door interactie begane grond en straat, nieuw
- extra nadruk op inzetten voldoende overzicht en verlichting
- P cluster met parkeerplaatsen

**Prioriteit: ontwikkelingen fase 1**

In de 1e fase worden de volgende ontwikkelingen en ontmoetingsruimtes gerealiseerd/verbeterd:

*Ontwikkelingen fase 1, locaties zijn schematisch weergegeven*



*Ontmoetingsruimtes*

**Ontmoetingsruimtes**

*Nieuwe ontmoetingsruimtes (exacte locatie n.t.b.)*

- a. Groene ontmoetingsruimte Garagebedrijf
- b. Speelplein noordzijde
- c. Openbare groene speeltuin
- d. Groen ontmoetingsplein Nessepad

*Verbeteren ontmoetingsruimtes*

- e. Speelplein Kerkweg-Oost T. Thijssenschool
- f. Plantsoen Nesse

### Nessepad

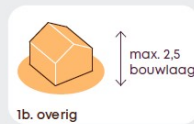
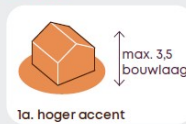
#### 1. Nessepad

20 - 35 won

##### Kenmerken

- Wonen aan een groene binnenplaats
- Overwegend appartementen
- Kleinschalige opzet
- Voorkeur voor kap; plat dak mogelijk indien goed ingepast
- Vanuit de woningen is er toezicht op de openbare ruimte
- Bewoners parkeren binnen ontwikkeling
- Aandacht voor voldoende licht en ruimte tussen de nieuwbouw en de kerk
- Er is een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gebied
- De gebouwen zijn natuurinclusief en integraal ontworpen met de buitenruimte
- Inzetten op het gebruik van biobased materialen
- De woningen en buitenruimte zijn klimaatadaptief
- Elektrisch laden van auto's stimuleren
- Kansen voor plaatselijke opwek van hernieuwbare energie, bijvoorbeeld zonnepanelen

##### Hoogte



### Garagebedrijf

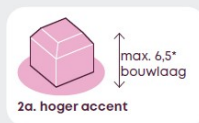
#### 2. Garagebedrijf

30 - 60 won

##### Kenmerken

- Wonen aan bestaande straten
- Kleinschalige opzet Souburghlaan en Oranjelaan
- Kap verplicht
- Architectuur in aansluiting op de historische stijl van bebouwing aan de Kerkweg-Oost
- Bewoners parkeren zoveel mogelijk binnen ontwikkeling
- Optioneel: maatschappelijke functie op begane grond appartementengebouw (in 2a)
- Combinatie van grondgebonden woningen en appartementen
- Doorzichten tussen de gebouwen verplicht
- In de uitwerking creëren we een duurzaam woonmilieu volgens het Afwegingskader duurzaamheid
- De nieuwe woningen worden voor regenwater afgekoppeld van het riool

##### Hoogte



\* Bij de uitwerking van de ontwikkelingslocatie op het garagebedrijf

moet blijken wat de exacte maximale bouwhoogte ruimtelijk gezien kan worden.

### Kansen: ontwikkelingen fase 2

Ontwikkelingen fase 2 In de 2e fase zijn er kansen voor de realisatie of verbetering van de volgende ontmoetingsruimtes en ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen lenen zich goed voor maatschappelijke voorzieningen.

### Ontwikkelingen fase 2



### Ontmoetingsruimtes

#### Ontmoetingsruimtes

Nieuwe ontmoetingsruimtes (exacte locatie n.t.b.)

- g. Kade Loswal
- i. Vijver
- j. Boezem

Verbeteren ontmoetingsruimtes

- h. Voorplein De Stuurman

### Loswal

#### 4. Loswal

aantal woningen n.t.b.

##### Kenmerken

- Parkeerterrein met mogelijk ruimte voor woningen
- Indien er woningen kunnen komen wordt de situering daarvan nader uitgewerkt.
- Oriëntatie richting straat en Gouwe
- Opzet in aansluiting met omgeving
- Bewoners parkeren binnen ontwikkeling of op het naastgelegen parkeerterrein
- In de uitwerking creëren we een duurzaam woonmilieu volgens het Afwegingskader duurzaamheid
- De nieuwe woningen worden voor regenwater afgekoppeld van het riool

### Oranjelaan

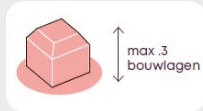
#### 5. Oranjelaan

functie n.t.b.

##### Kenmerken

- Oriëntatie richting Oranjelaan
- Kleinschalige opzet
- Gebouwdeel met kap behouden
- Architectuur in aansluiting met omgeving
- Parkeren in het openbaar gebied
- Voorkeur voor een maatschappelijke voorziening

##### Hoogte



### De Unie

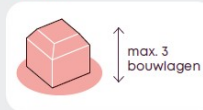
#### 6. De Unie

functie n.t.b.

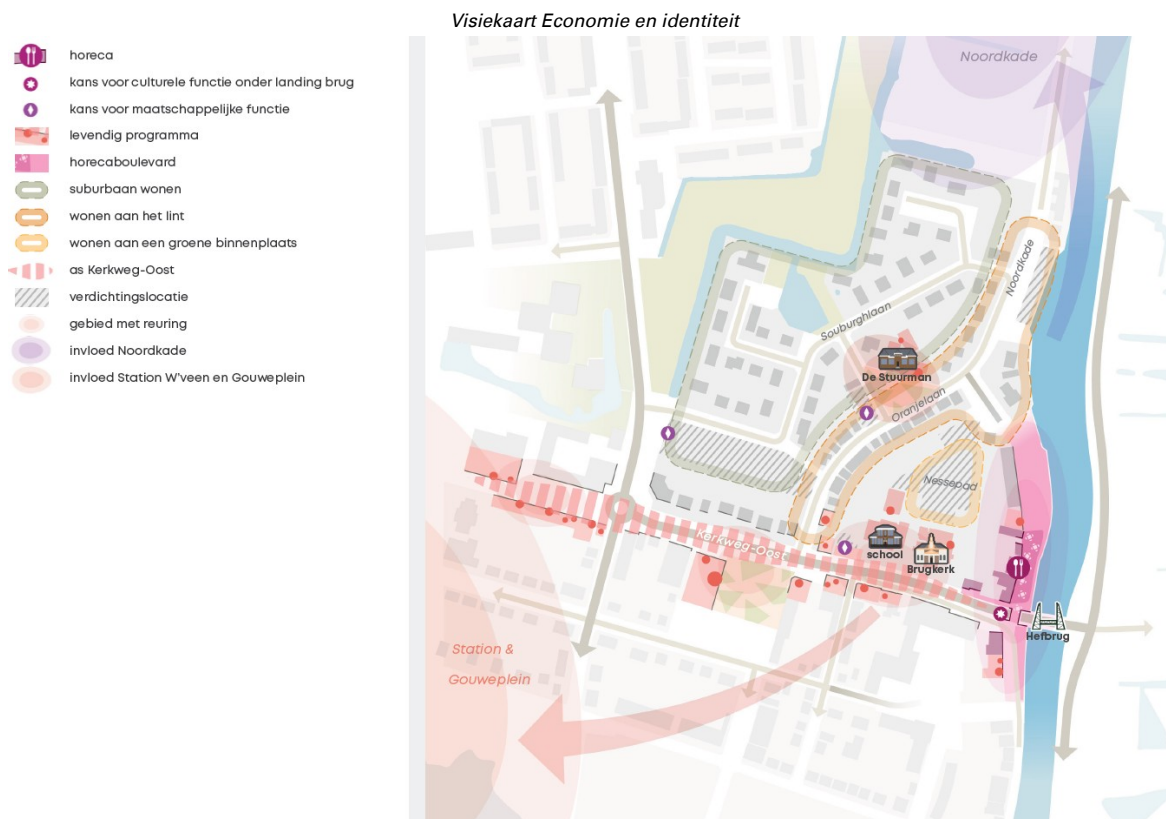
##### Kenmerken

- Oriëntatie richting Kerkweg-Oost
- Behoud van beeldbepalende linker deel van de voorgevel
- Kleinschalige opzet
- Kap verplicht
- Architectuur in aansluiting met bestaand gebouw
- Parkeren op afstand
- Ruimte voor verbinding tussen de Kerkweg-Oost en de oost-westroute
- Eventuele nieuwbouw wordt voor regenwater afgekoppeld van het riool

##### Hoogte



### 5.3 Economie en identiteit



#### **Visie: Een veelzijdige buurt met een sterk eigen karakter**

Sleutelkwartier Noord heeft zich in de toekomst ontwikkeld tot een gebied waar Waddinxveen met recht trots op kan zijn. Je voelt er reuring en dynamiek: er wordt gewoond, gewerkt, geleerd, uitgegaan en verbleven. De Waddinxveense dorpskern is rijk aan karakter, met uiteenlopende gezichten en tal van markante gebouwen. Juist dat maakt het gebied zo veelzijdig en verrassend, met natuurlijk de hefbrug

als meest markante herkenningspunt. Samen met deze brug fungeert het gebied als visitekaartje voor iedereen die Waddinxveen vanuit het oosten binnenkomt.

#### **Ruimte voor makers en lokale bedrijvigheid**

Het gebied behoudt zijn robuuste en functioneel gemixte identiteit. Kleinschalige bedrijven, werklocaties en commerciële voorzieningen krijgen ook in de toekomst ruimte. Dat zorgt voor levendigheid op verschillende momenten van de dag en houdt de gemixte sfeer van de buurt in stand.

#### **Een strategische plek binnen Waddinxveen**

Sleutelkwartier Noord speelt een belangrijke rol binnen Waddinxveen. Onder andere door de ontwikkeling van ongeveer 1.500 woningen op de Noordkade groeit de vraag naar voorzieningen, waarin de buurt een ondersteunende rol speelt. De nabijheid van het Gouweplein en het station versterkt deze positie. Maar andersom zorgt het door de nabijheid van deze voorzieningen er ook voor dat het in Sleutelkwartier Noord comfortabel wonen is.

*Sleutelkwartier Noord als visitekaartje van Waddinxveen*



*Naast wonen ook andere functies met authentieke, robuuste architectuur*



## **De diverse gezichten van het gebied**

### **De Nesse, horeca en reuring**

De Nesse is een plek met veel reuring. Hier ligt de vernieuwde horecaboulevard, waar de terrassen direct aan de bebouwing zijn geplaatst. Daardoor kunnen ze ook in de koudere maanden als winterterrassen worden gebruikt, wat het gebruik verder versterkt. Onder de landing van de hefbrug komt een (culturele) functie, die extra dynamiek toevoegt en een schakelstuk vormt tussen de horeca ten noorden en ten

zuiden van de brug.

### **Oranjelaan-Noordkade, dorps gezelligheid**

Dit gebied vormt de overgang tussen de levendigheid van de Nesse en de rustigere Souburghlaan. De straat heeft een echt dorps karakter, met gebouwen in karakteristieke en gevarieerde architectuur. Naast wonen is er ruimte voor kleinschalige voorzieningen, passend bij de schaal van de buurt.

### **Het Nessespad, de 'binnentuin' van Sleutelkwartier Noord**

Het Nessespad ontwikkelt zich van een anonieme achterzijde tot een ruimte die doet denken aan een groene binnentuin waar gewoond en verbleven wordt. De sfeer is informeel en intiem, met veel ruimte voor groen en bewegen. Het Nessespad is uitermate geschikt voor actieve bewoners die graag ook af en toe langs gaan bij de horeca aan de Nesse.

### **Omgeving Souburghlaan, Diederik van Schagenplantoen, rust en ruimte**

Diepe voortuinen en de nabijheid van de Boezem geven dit deel van de buurt een groene, open sfeer. Dit is een plek waar vooral fijn en ontspannen gewoond wordt. Kerkweg-Oost, historisch en functionele ruggengraat De Kerkweg-Oost is, als verlengstuk van de brug over de Gouwe en als schakel tussen de twee kernen van Waddinxveen, al eeuwenlang een belangrijke historische structuur. Ook in de toekomst blijft dit een essentiële verbindings-as, met een divers aanbod aan voorzieningen en een gevarieerd straatbeeld met verschillende architectuurstijlen.

### **Kerkweg-Oost, historisch en functionele ruggengraat**

De Kerkweg-Oost is, als verlengstuk van de brug over de Gouwe en als schakel tussen de twee kernen van Waddinxveen, al eeuwenlang een belangrijke historische structuur. Ook in de toekomst blijft dit een

essentiële verbindingssas, met een divers aanbod aan voorzieningen en een gevarieerd straatbeeld met verschillende architectuurstijlen.

*Referenties horeca direct aan de gevel*



*De Brugkerk*



### Overige functies

In het gebied zijn enkele plekken aangewezen waar kleinschalig niet-woonprogramma kan worden ontwikkeld. Voor maatschappelijke voorzieningen gaat het om het voormalige gebouw van De Unie en het pand op de hoek van de Oranjelaan (tegenover De Stuurman).

De locatie van het garagebedrijf aan de zijde van de Juliana van Stolberglaan biedt optioneel ook ruimte voor een maatschappelijke voorziening. Tevens is onder de landing van de hefbrug ruimte voorzien voor een nieuwe (culturele) functie.

### Overige functies in Sleutelkwartier Noord

Blijft in Sleutelkwartier Noord	Horeca aan de Nesse
	Basisschool
	Kerk
	Gezondheidscentrum
	Kinderdagverblijf en BSO
Optioneel toevoegen in Sleutelkwartier Noord	Zorginstelling, (verplaatsing, blijft in plangebied)
	Maatschappelijke functie in de Unie
	Maatschappelijke functie hoek Oranjelaan
	(Culturele) functie onder landing Hefbrug
Verdwijnt uit Sleutelkwartier Noord	Maatschappelijke functie Garagebedrijf
	Benzinestation
	Garagebedrijf

Stukadoorsbedrijf

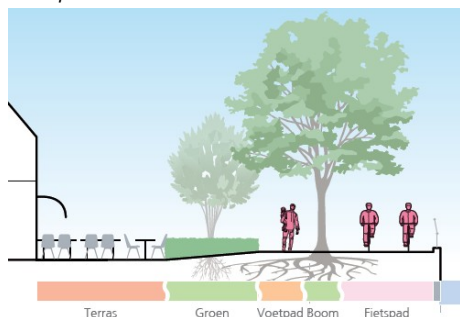
Vluchtelingenopvang (op termijn)

### Vernieuwde inrichting Nesse

De Nesse is een autovrij gebied, waar alleen bewoners met een privéparkeerplaats met de auto komen. Dit komt de sfeer en veiligheid van de horecaboulevard ten goede. De terrassen liggen aan de gevel, omzoomd door een strook met aantrekkelijke beplanting en gehandhaafde bestaande bomen, met daarlangs een voetpad. Aan de waterzijde ligt het doorgaande fietspad. Aan weerszijden van de horeca is voorzien in fietsparkeren. Ter hoogte van het bestaande groen buigt het fietspad af naar de gevel. Het al bestaande paviljoen, Huize de Brug, biedt kansen voor daghoreca. Er komen bankjes met zicht op de Gouwe, waardoor het ook voor bezoekers die geen gebruik maken van de horeca een centrale ontmoetingsplek in het dorps hart wordt.

Halverwege de Nesse bevindt zich een doorsteek voor voetgangers naar het Nessepad, die aansluit op het pad naar de Oranjelaan.

*Principe doorsnede Nesse met links de horeca en rechts de Gouwe*



*Toekomstige ruimteverdeling Nesse (indicatief)*



### Aanpassing beleidsnota horecaterrassen gemeente

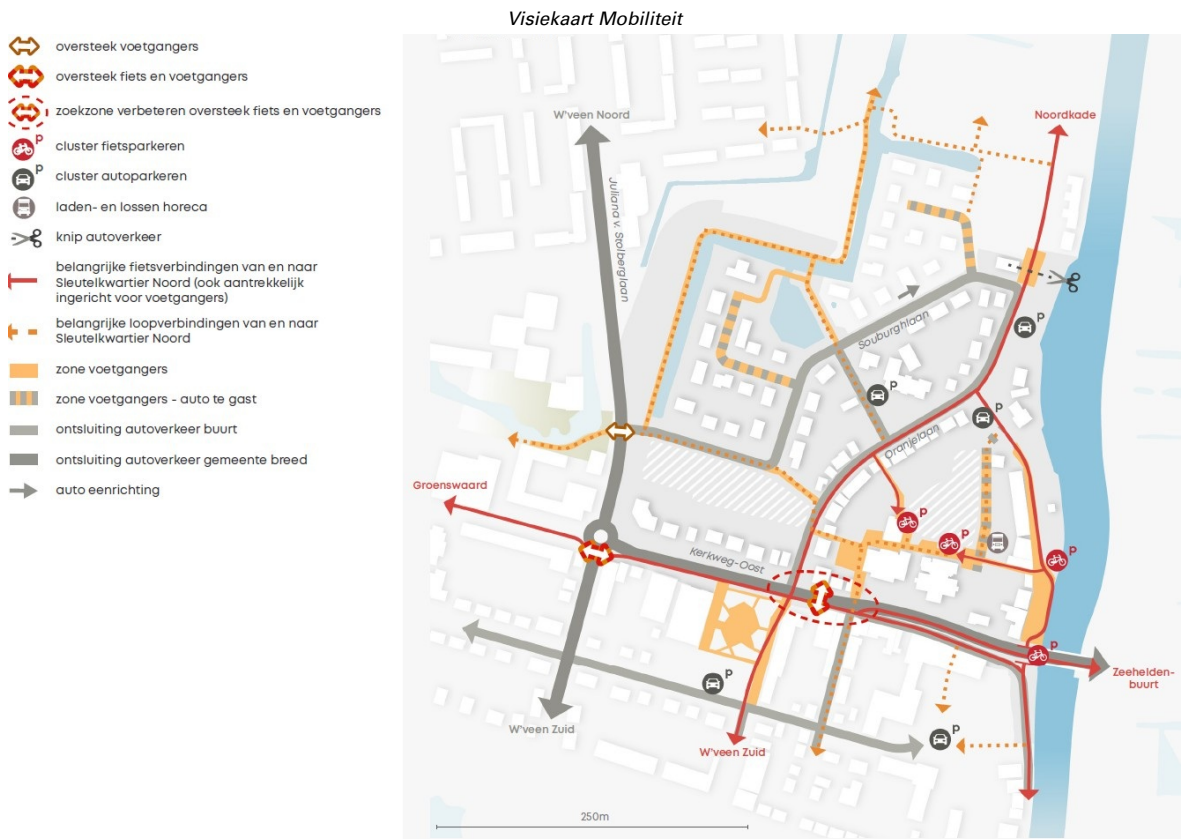
De nieuwe inrichting van de Nesse sluit aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsnota horecaterrassen van de gemeente Waddinxveen, namelijk het bewerkstelligen van een goede doorstroming, het beperken van hinder of overlast en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de terrassen aan de Nesse en Zuidkade zijn aanvullende bepalingen opgenomen passend bij de horecaboulevard zoals

die sinds 2006 is ingericht. Met de nieuwe inrichting van de Nesse dient ook de beleidsnota horecaterrassen aangepast te worden op dit onderdeel.

Met het verplaatsen van de terrassen van de Gouweoever naar de zijde van de gebouwen krijgen de historische panden een beeldbepalende functie in de terrasvorming, wat de klassieke uitstaling van de horecaboulevard versterkt. Terrasschermen kunnen niet langer aan de zijde van de Gouwe geplaatst worden, omdat deze plek is ingericht voor voetgangers en fietsverkeer. Doordat de fiets- en voetgangersroutes niet langer tussen de terrassen en de panden in liggen kunnen de terrassen het hele jaar door geëxploiteerd worden.

Bij de aanpassing van de beleidsnota wordt verdere invulling gegeven aan de kwalitatieve bepalingen voor de terrassen.

## 5.4 Mobiliteit



### Visie: Een buurt met verblijfsstraten gericht op lopen en fietsen

In de toekomst is Sleutelkwartier Noord een goed verbonden en veilige buurt waar voetgangers en fietsers centraal staan.

### Comfortabele en veilige routes

De buurt beschikt over een fijnmazig netwerk van comfortabele loop- en fietsroutes, met veilige oversteken naar de omliggende wijken. Belangrijke voorzieningen, zoals de school en horeca, zijn daardoor prettig en veilig bereikbaar. Op strategische plekken komen toegankelijke fietsparkeervoorzieningen, zodat de fiets altijd dichtbij en gemakkelijk te stallen is.

De openbare ruimte heeft een aantrekkelijke, overzichtelijke en obstakelvrije inrichting. Zo ook de Oranjelaaan, Souburghlaan en Noordkade, dit zijn aangename leefstraten waarin voetgangers en fietsers voldoende ruimte krijgen.

### Strategische verbinding via het Nessepad

De directe omgeving van het Nessepad is een prettige verblijfsplek. Dankzij de nieuwe doorsteek vanaf de Oranjelaan, via de school naar de Nesse, vormt deze plek bovendien een belangrijke schakel in het netwerk voor langzaam verkeer.

### Een aantrekkelijke fietsroute langs de Gouwe

Een nieuw fietspad over de Nesse vormt een aantrekkelijke verbinding langs de Gouwe. Hier zijn het fietspad, voetpad en de terrassen duidelijk van elkaar gescheiden, wat zorgt voor een veilige en overzichtelijke situatie.

### Rustig en overzichtelijk autoverkeer

Ondertussen blijft de buurt voor autoverkeer overzichtelijk. Door de knip op de Noordkade worden de straten en parkeerplaatsen vooral gebruikt door bewoners en bezoekers van het gebied zelf, wat zorgt voor minder autoverkeer. Parkeren gebeurt in enkele geclusterde parkeervoorzieningen, waardoor het straatbeeld rustiger en veiliger wordt en parkeren prettig en efficiënt blijft.

### Slim autoparkeren

In het gebied zijn momenteel voldoende parkeerplaatsen, maar deze liggen niet allemaal op plekken waar automobilisten een plek zoeken. Met de plannen beogen we het parkeren beter te organiseren op plekken waar nu een relatief hoge parkeerdruk is. Dit doen we door parkeerplaatsen die nu weinig gebruikt worden of slecht bereikbaar zijn te verplaatsen naar centrale parkeerclusters.

Deze clusters zijn voorzien op de kop van de Nesse en rondom de Stuurman. Deze clusters zijn goed bereikbaar en aantrekkelijk om te gebruiken voor gasten van de horeca-, kerk en schoolfuncties en bevinden zich binnen de geadviseerde loopafstanden. De looproutes tussen parkeerclusters, de horeca, Brugkerk en Theo Thijssenschool worden verbeterd. Het parkeercluster aan de Loswal wordt behouden en verbeterd, zodat dit kan dienen als overlooplocatie in het geval van een hoge parkeerdruk. Daarnaast wordt er ingezet op het stimuleren van gasten om te voet en met de fiets naar het gebied te komen. Een nieuw grootschalig parkeerterrein in het gebied is niet gewenst, omdat dit autogebruik stimuleert en meer auto's het gebied in trekt. Aan het Nessepad zijn woningbouw en groen in combinatie met langzaam verkeersroutes beoogd, zodat de hier een aantrekkelijk gebied komt voor fietsers en voetgangers en de sociale controle in het gebied verbetert.

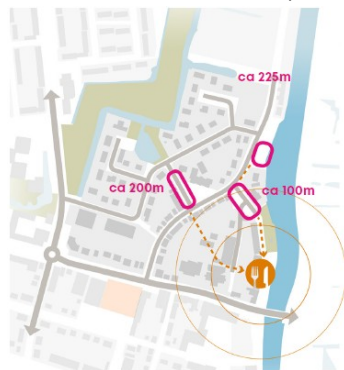
Een parkeerterrein aan het Nessepad zou ten koste gaan van een (van de weinige) geschikte woningbouwlocaties in het gebied en is niet nodig, omdat er betere parkeerclusters komen met nieuwe en verbeterde toegangsroutes naar de horeca, Brugkerk en Theo Thijssenschool. Een combinatie van parkeerterrein en woningbouw aan het Nessepad is daarin ook geen goede optie, omdat dit voor blijvend zoekverkeer en parkeeroverlast op het Nessepad zorgt en autogebruik stimuleert. Bij de uitwerking van het Nessepad dient er aandacht te zijn voor het veilig samengaan van laad- en losverkeer met andere weggebruikers.

### Parkeren per locatie

#### Nesse

Er wordt gestreefd om de Nesse vrij te houden van openbare parkeerplaatsen zodat daar ruimte komt voor terrassen, groen, fietsen en lopen. De bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Nesse worden verplaatst naar de kop van de Nesse op circa 100 meter lopen van de horeca.

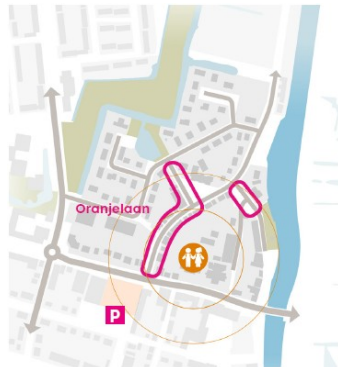
*Drie nieuwe hoofdlocaties voor parkeren horeca*



*Nieuwe ontwikkelingen parkeren op eigen achterterrein*



*Parkeerplekken die gebruikt kunnen worden voor het ophalen/brengen Theo Thijssenschool zijn beter bereikbaar*



## Nessepad

De bestaande privéparkeerplaatsen van de kerk en de bestaande privéparkeerplaatsen van de huidige bewoners aan het Nessepad blijven, maar de openbare parkeerplaatsen worden verplaatst naar de kop van het Nessepad om zoekverkeer en blokkades door auto's te voorkomen.

## Clustering van parkeervoorzieningen

De Loswal, de kop van de Nesse en de zijstraat bij De Stuurman worden heringericht zodat hier de clusters van centraal gelegen parkeervoorzieningen ontstaan welke makkelijk te vinden zijn voor bestuurders. Onder andere door de nieuwe voetgangersdoorsteek via het Nessepad zijn deze parkeerplaatsen eenvoudig te bereiken voor gebruikers van de horeca, school en kerk.

Bewoners van nieuwe woningbouwontwikkelingen parkeren in de basis op eigen erf. Op de ontwikkellocaties garagebedrijf en Nessepad komen parkeervoorzieningen op het achterterrein, zodat auto's zoveel mogelijk uit het zicht staan.

## Laden en lossen

De Nesse krijgt de kwaliteit van een horecaboulevard en wordt autovrij. Eventuele privégarages waar geparkeerd wordt blijven alleen bereikbaar voor de betreffende bewoners. Daardoor ontstaat ruimte voor een rustig en groen profiel met terrassen aan de gevel, een groenstrook met de bestaande grote bomen en nieuwe meerstammige bomen, een wandel promenade en vrijliggend fietspad.

In de toekomst vindt de bevoorrading geheel plaats aan het Nessepad. De 9 openbare parkeerplaatsen die nu nog aan het Nessepad liggen verplaatsen we naar de kop van de Nesse, waar in totaal 20 parkeerplaatsen bijkomen. Zo ontstaat er ruimte voor een laad- en loshaven speciaal voor de horeca aan de Nesse. Bij Nesse 20a vormt het hoogteverschil een belemmering voor bevoorrading aan de achterzijde, wat nader onderzocht moet worden. Levering gebeurt middels verschillende voertuigen van bak- tot vrachtwagens. Deze laatste rijden achteruit in of uit het Nessepad (dit is momenteel ook al het geval). Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het veilig in- en uitrijden van deze voertuigen. Venstertijden zijn niet wenselijk en dit is bij een verkeersveilige inrichting ook niet noodzakelijk.

Route bevoorrading horeca



### Groter langzaamverkeersnetwerk

De nieuwe oost-westdoorsteek en de nieuwe oversteeken over de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan sluiten Sleutelkwartier Noord op een logische manier aan op het fijnmazige netwerk van looproutes in de omgeving. Dit bevordert een actieve leefstijl, waarbij bewoners en bezoekers op een prettige manier te voet verschillende ontmoetingsplekken, winkels of het station kunnen bereiken.

Met het nieuwe fietspad langs de horeca ontstaat een doorlopende fietsverbinding langs de Gouwe, van Boskoop tot Gouda. Deze route zal mede dankzij de toekomstige ontwikkelingen van de Noordkade een steeds belangrijkere verbinding voor fietsverkeer op grote schaal vormen.

Visie looproutes grotere omgeving



- looproute vanuit Sleutelkwartier Noord
- horeca
- winkelcentra
- station
- ontmoetingsplek grote schaal
- ontwikkelingslocatie

### Visie belangrijke fietsroutes grotere omgeving



- fietsroute Gouwe westoever + Kerkweg
- doorfietsroute
- overige routes hoofdfietsnetwerk
- horeca
- winkelcentra
- ontwikkelingslocatie

## Ingrepen fase 1

### Voetgangersdoorsteek oost-west

Er wordt een voetgangersverbinding gerealiseerd tussen de Oranjelaan en de Nesse, via het Nessepad en de Theo Thijssenschool. De route wordt openbaar toegankelijk en krijgt een kwalitatief hoogwaardige, toegankelijke inrichting. Hiermee verbetert de bereikbaarheid van de horeca, kerk, de school en de woningbouwontwikkeling aan het Nessepad.

### Fietspad Nesse

Over de Nesse wordt een vrijliggend fietspad gerealiseerd. Hiermee wordt een doorgaande fietsverbinding tussen de Zuidkade en de Noordkade gecreëerd. Ter hoogte van de horeca komt dit pad direct langs het water te liggen, waardoor terrassen kunnen aansluiten tot aan de gevel. Parallel aan het fietspad wordt een voetpad gerealiseerd.

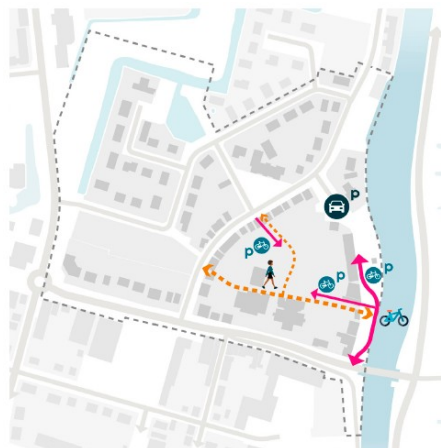
### Fietsinprickers richting Theo Thijssenschool

Vanaf de Oranjelaan en het Nessepad worden fietsinprickers richting de Theo Thijssenschool aangelegd. In de directe omgeving van de school komen comfortabele voorzieningen voor fietsparkeren. Dit maakt fietsen naar school zowel aantrekkelijker als veiliger.

### Autoparkeren kop Nesse

Bij de herinrichting vervallen 9 parkeerplaatsen op de Nesse en 9 op het Nessepad. Op de kop van de Nesse worden circa 20 extra parkeerplaatsen gemaakt. Hierdoor worden de Nesse en het Nessepad autovrij en ontstaat een overzichtelijk cluster van parkeerplaatsen op één locatie.

Fase 1



Fase 1

- hoofdroute fietsers
- - - lokale route fietsers
- hoofdroute voetgangers
- - - lokale route voetgangers
- parkeren auto
- parkeren fiets

## Ingrepen fase 2

### Knip autoverkeer Noordkade

Ten noorden van de kruising Noordkade-Souburghlaan komt een knip voor autoverkeer. Hierdoor is sluipverkeer vanaf de Noordkade naar de Kerkweg-Oost niet meer mogelijk. Dit leidt tot minder autoverkeer in Sleutelkwartier Noord. Fietsers, voetgangers en nood- en hulpdiensten kunnen de knip nog wel passeren.

### Eenrichtingsverkeer

De Souburghlaan-Noord wordt omgevormd naar een eenrichtingsstraat voor autoverkeer. Deze maatregel maakt het mogelijk de rijbaan te versmallen en extra ruimte te creëren voor groen.

### Autoparkeren Loswal

De autoparkeerplaats aan de loswal wordt heringericht. In de nieuwe situatie komen er minimaal 20 parkeerplaatsen. In de toekomst wordt gekeken hoe de horeca aan de Nesse zich ontwikkelt en hoeveel parkeerplaatsen er uiteindelijk op de Loswal nodig zijn.

### Autoparkeren Oranjelaan

In de tussenstraat Oranjelaan-Souburghlaan worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Hierdoor ontstaat op deze locatie een cluster van parkeerplaatsen, die onder andere kan worden gebruikt door bezoekers van De Stuurman, de Theo Thijssenschool, de Brugkerk en de horeca.

### Oversteek Juliana van Stolberglaan

Ter hoogte van de Souburghlaan wordt een obstakelvrije en verkeersveilige voetgangersoversteek aangelegd. Deze oversteek vormt een doorgaande verbinding van de recreatieve route over de Boezem en nieuwe oost-westverbinding vanuit de horeca richting het westen en draagt hierdoor bij aan een fijnmazig loopnetwerk. De Passage wordt op deze manier ook verbonden met het Sleutelkwartier Noord.

### Oversteken Kerkweg-Oost

De oversteek over de Kerkweg-Oost wordt verbeterd, bij de uitwerking daarvan is aandacht voor veiligheid, overzichtelijkheid en de bereikbaarheid.

Fase 2



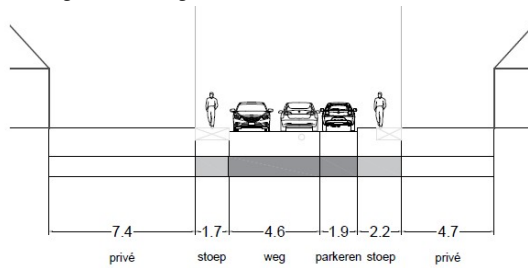
## 5.5 Groen, water en klimaat



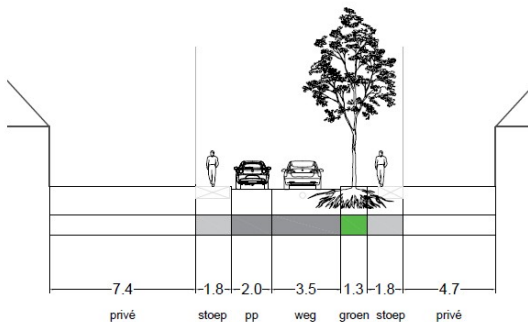
### Visie: Een klimaatbestendige wijk vol natuur en leven

In de toekomst groeit de buurt uit tot een klimaatbestendige wijk waarin natuur, verbinding en leefkwaliteit centraal staan. De aanwezige groene plekken zoals de vijver en het groen aan de Nesse krijgen een inrichting die hun ontmoetingsfunctie en biodiversiteitswaarde versterkt. Het groen aan de Nesse breiden we uit met een gevarieerde beplantingsstrook als onderdeel van een aantrekkelijke horecaboulevard. Een nieuwe groenstructuur bestaand uit groene ontmoetingsplekken op de ontwikkellocaties en bomen/groenvakken in de straten verbindt het plangebied met haar omgeving. In samenhang met de hagen en beplanting van de privétuinen ontstaan ecologisch waardevolle verbindingen met onder andere de Boezem. Waar we bomen en/ of plantvakken kunnen toevoegen neemt hittestress af en worden de biodiversiteit en leefbaarheid vergroot.

Souburghlaan, huidige situatie



Souburghlaan, mogelijke toekomstige situatie, maatvoering indicatief, nader uit te werken



## Ruimte maken voor groen

### Slimme herverdeling als basis voor vergroening

Dankzij een efficiënte herverdeling van de benodigde parkeerplaatsen (o.b.v. parkeerdrukmeting) en ingrepen in de verkeersstructuur, is het mogelijk om bomen en groenvakken toe te voegen. Daarnaast vormt groen een integraal onderdeel van de ontwikkellocaties. De tabel op de pagina hieronder laat zien dat de vergroeningsmogelijkheden in de openbare ruimte sterk verschillen per straat. Dit is namelijk

afhankelijk van de ondergrondse infrastructuur en de benodigde verkeersruimte. Dat betekent dat we weliswaar niet overal even sterk kunnen vergroenen, maar dat het wel mogelijk is om de beoogde groene verbindingen te maken. Deze verbindingen bestaan soms uit aaneengesloten groenvakken en bomenrijen, maar kunnen ook uit andere groen verbindende elementen bestaan.

### Noordkade - Loswal - Souburghlaan-noord

Ter plaatse van de knip aan de Noordkade kunnen we vergroenen. Dit geldt ook voor een deel van de Loswal, waar we een groene ontmoetingsruimte inpassen aan de Gouwe. Het groen in de Souburghlaan noord versterken we door het versmallen van de rijbaan vanwege eenrichting verkeer.

### Nesse

De Nesse krijgt een robuuste groenstrook over de gehele lengte die zorgt voor een aantrekkelijk en prettig verblijfsklimaat aan de horecaboulevard.

### Oranjelaan en plein De Stuurman

De Oranjelaan biedt de minste mogelijkheden voor aanvulling van het groen, omdat de beperkte ruimte nodig is voor verkeersbewegingen, parkeerplaatsen en bestaande inritten.

Het plein van De Stuurman is geen onderdeel van de openbare ruimte, maar in samenwerking met de eigenaar van de grond onderzoeken we hoe hier een aangename centrale groene ontmoetingsruimte kan komen.

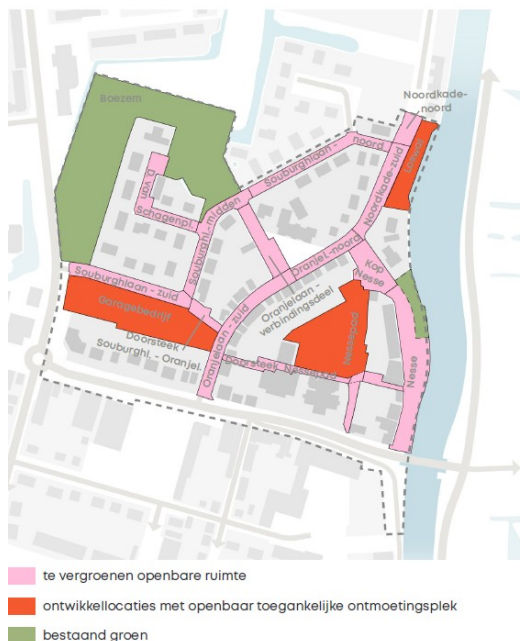
### Nessepad en oost-westdoorsteek

De nieuwe voetgangersdoorsteek achter de school biedt samen met de ontwikkellocatie Nessepad mogelijkheden voor de toevoeging van groene overgangen openbaar-privé en voor groene speel-/ontmoetingsplekken.

### Kerkweg-oost, ten westen kruising Oranjelaan

Uit de parkeerdrukmetingen is gebleken dat langspaarkeerplaatsen aan de Kerkweg-Oost weinig gebruikt worden. Dit komt doordat ze niet gemakkelijk in- en uitrijdbaar zijn wanneer er doorgaand verkeer over de Kerkweg-Oost rijdt. Bij de nadere uitwerking van de plannen focussen we daarom op het clusteren van parkeerplaatsen op plekken die wel aantrekkelijk zijn om te gebruiken en onderzoeken we of we de ruimte aan de Kerkweg-Oost anders kunnen benutten, bijvoorbeeld voor meer groen. Dit kan ook gunstig zijn voor de verkeersveiligheid en doorstroming van autoverkeer over de Kerkweg-Oost.

*Te vergroenen bestaande straten en gebieden*



### Percentage groen in de openbare ruimte

	Huidig	Toekomst
Nesse	30%	minimaal 40%
Nessepad	0%	minimaal 25%
Kop Nesse	43%	minimaal 70%
Doorsteek Nessepad	1%	minimaal 10%
Oranjelaan - zuid	1,5%	minimaal 14%
Oranjelaan - noord	11%	minimaal 35%
Oranjelaan - verbindingsdeel	0%	minimaal 45%
Noordkade - zuid	36%	minimaal 50%
Noordkade - noord	38%	minimaal 65%
D. van Schagenplantsoen	3%	minimaal 20%
Doorsteek Souburghl. - Oranjel.	50%	minimaal 50%
Souburghlaan - zuid	12%	minimaal 35%
Souburghlaan - midden	0%	minimaal 15%
Souburghlaan - noord	0%	minimaal 30%
Loswal	0%	minimaal 40%
Garagebedrijf	1%	minimaal 20%
Boezem	87%	huidig groen behouden

### Uitgangspunten berekening toekomstige groen% in de openbare ruimte

- De parkeerplaatsen zijn groen en tellen 100% mee als groen
- Groene daken tellen 100% mee als groen

- Omdat de boomkronen deels samenvallen met de groenvakken tellen we de boomkroonoppervlaktes als volgt mee:
  - bomen van de 1e grootte tellen 50% mee
  - bomen van de 2e grootte tellen 25% mee
  - bomen van de 3e grootte tellen 0% mee, want vallen bijna volledig samen met het groenvak
- De oppervlakte van de groene dakvlakken, groene parkeerplaatsen, groenvakken en boomkroonoppervlakken in de ontwikkelgebieden zijn globaal ingeschat.

## **Beplanting**

### **Gelaagde, klimaatbestendige beplanting**

De beplanting heeft meerdere functies: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving (beeldkwaliteit en beleving), versterking van de biodiversiteit (nestel-, schuil- en fourageerplekken) en het klimaatbestendig maken van het gebied (tegengaan hittestress, droogte en wateroverlast). De soortkeuze wordt hierop afgestemd.

De beplanting bestaat uit verschillende lagen (vaste planten/lage struiken, hoge struiken en bomen). We passen zoveel mogelijk inheemse soorten toe met het oog op de biodiversiteit. Deze voorzien in de behoeften van iconsoorten en gebouwbewonende diersoorten. Waar nodig vullen we dit aan met uitheemse beplantingssoorten die hitte, droogte en natte perioden verdragen.

### **Ruimte voor bomen**

We planten zoveel mogelijk verschillende boomsoorten in doorgaande rijen aan, bij voorkeur in een doorgaand plantvak. Dat biedt de beste groeiomstandigheden voor de boom, maar is door de beperkte ruimte boven- en ondergronds niet altijd mogelijk.

Op enkele plekken is voldoende ruimte voor bomen van de 1e grootte, o.a. bij De Stuurman, het garagebedrijf en het Nessespad. Het merendeel van de nieuwe bomen zal van de 2e grootte zijn. Aanwezige bomen worden zoveel mogelijk behouden. Dat geldt zeker voor de Nesse, waar in de dijkbeschermingszone geen nieuwe bomen mogen worden aangeplant. Meerstammige bomen zijn hier wel toegestaan.

De ontwikkellocaties bieden ook kansen voor groene gevels en groene daken.

*Referentie beplantingsstrook Nesse*



*Groen ontmoetingsplein De Stuurman*



*Biodivers groen dak*



*Inheemse biodiverse beplanting*



*Groene gevels*



*Wonen in/aan een groene hof Nessepad*



Groene ontmoetingsplek



Straatbomen in plantstrook



Biomatrix iconsoorten Waddinxveen

Iconsoorten												Biomatrix iconsoorten Waddinxveen	
Bruin Blauwke	Veldbeemster	Steenruis	Blaaswaaier	Grutto	Heide	Egip	Chamfriljer	Meerhemelmis	Kleinere kerstet	Buening	Hedera	Rogpleng	
													Parkgrasland
													Bloemrijk grasland
													Agrarisch grasland
													Veenweide
													Bloemrijke akkerranden
													Struikvegetatie
													Bossen en bosschages
													Sloten en vaarten
													Groot open water
													Natuurvriendelijke oever
													Rietkragen
													Lijnvormige elementen
													Behouwd met groenstructuren
													Kunstmatige nestruimte
													Kale zandbodem

Natuur en ecologie

Natuurinclusief bouwen

Het vastgestelde Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving eist voor nieuwbouw en grote verbouwingen natuurinclusief bouwen om dieren en planten weer een plek te geven in de leefomgeving.

Nieuwe gebouwen worden ontworpen met groene gevels en/of daken, (geïntegreerde) nestruimte voor vleermuis, huismus, gierzwaluw en spreeuw. Neststenen voor insecten zijn optioneel.

### Kansenkaart biodiversiteit

De Kansenkaart biodiversiteit (website Omgevingsdienst Midden-Holland) is opgesteld door gemeenten in de regio Midden-Holland en geeft per adres en per iconsoort aan welke maatregelen nodig zijn om de leefomgeving van die soort te verbeteren.

In Sleutelkwartier Noord worden de volgende maatregelen geadviseerd om de leefomgeving van de Waddinxveense iconsoorten (weidehommel, huismus en egel te stimuleren):

- de aanplant van doornige en groenblijvende struiken
- de aanplant van bomen met lage onderbegroeiing, groene gevels en het rommelig houden van natuur
- de aanplant van zaad- en besdragende beplanting
- bieden van natuurlijke nestplaatsen, aangevuld met nestkasten en bijenhôtels
- beschikbaarheid van drinkwater bijv. in de vorm van poelen met flauwe oevers
- faunapassages
- verbindingen tussen groenstructuren
- stimuleren van egelvriendelijke tuinrichting

### Prioriteit: ontwikkelingen fase 1

In fase 1 ligt de focus op de realisatie van de langzaamverkeersverbinding tussen de Juliana van Stolberglaan en de Nesse en bestaat uit:

- Vergroening van de Souburghlaan (zuidelijk deel)
- Groene ontmoetingsplek ontwikkellocatie garagebedrijf
- Groene voetgangersroute Oranjelaan - Nessepad
- Groene ontmoetingsplek ontwikkellocatie Nessepad
- Herinrichting Nesse als autovrije groene horecaboulevard

Fase 1



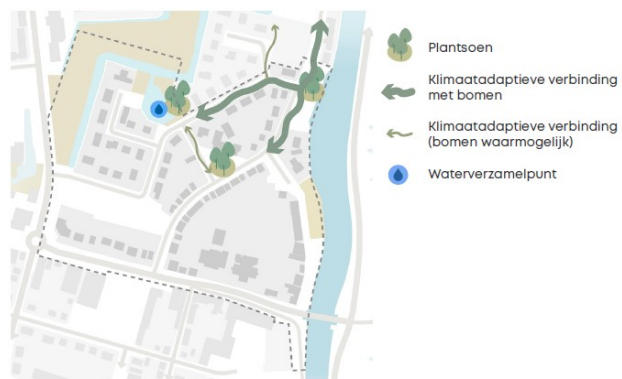
### Kansen: ontwikkelingen fase 2

Fase 2 richt zich op het noordelijk deel van het plangebied en bestaat uit:

- Versterking van de waterbergende, ecologische en ontmoetingsfunctie van de vijver
- Inrichting plein de Stuurman als groene ontmoetingsplek
- Inrichting van een deel van de Loswal als groene ontmoetingsplek aan het water
- Knip voor autoverkeer in Noordkade

- Toevoeging bomen en plantvakken in noordelijk deel Souburghlaan (mogelijk dankzij 1-richtingsverkeer)
- Toevoeging bomen en plantvakken in Noordkade

Fase 2



## 6 Vervolg

Sleutelkwartier Noord wordt ontwikkeld als toekomstbestendig en duurzaam gebied. In de volgende fase worden de locaties afzonderlijk uitgewerkt, met de gebiedsvisie als uitgangspunt voor alle verdere plannen.

## Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

*Gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord* /join/id/regdata/gm0627/2026/47590f56b742423cb83c54665cb806bd/nld@2026-07-07;15090660

---

## Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Verslag klankbordgroep bijeenkomst september 2025</i>	/join/id/regdata/gm0627/2026/46ff1c2e521f41bc8910abd5340489a6/nld@2026-07-07;15090660
<i>Bijeenkomst Klankbordgroep 27-01-2026 / Verslag</i>	/join/id/regdata/gm0627/2026/a31ea7cc03ca4beba98120c07fb60d6c/nld@2026-07-07;15090660
<i>Tabel afwegingskader</i>	/join/id/regdata/gm0627/2026/3bc9a4396fcc4bc1b2061b1b16393eef/nld@2026-07-07;15090660
<i>Sleutelkwartier Noord ontwerp omgevingsprogramma visie</i>	/join/id/regdata/gm0627/2026/e5fb8b18dc254f0b9d42c884e65ee7d8/nld@2026-07-07;15090660