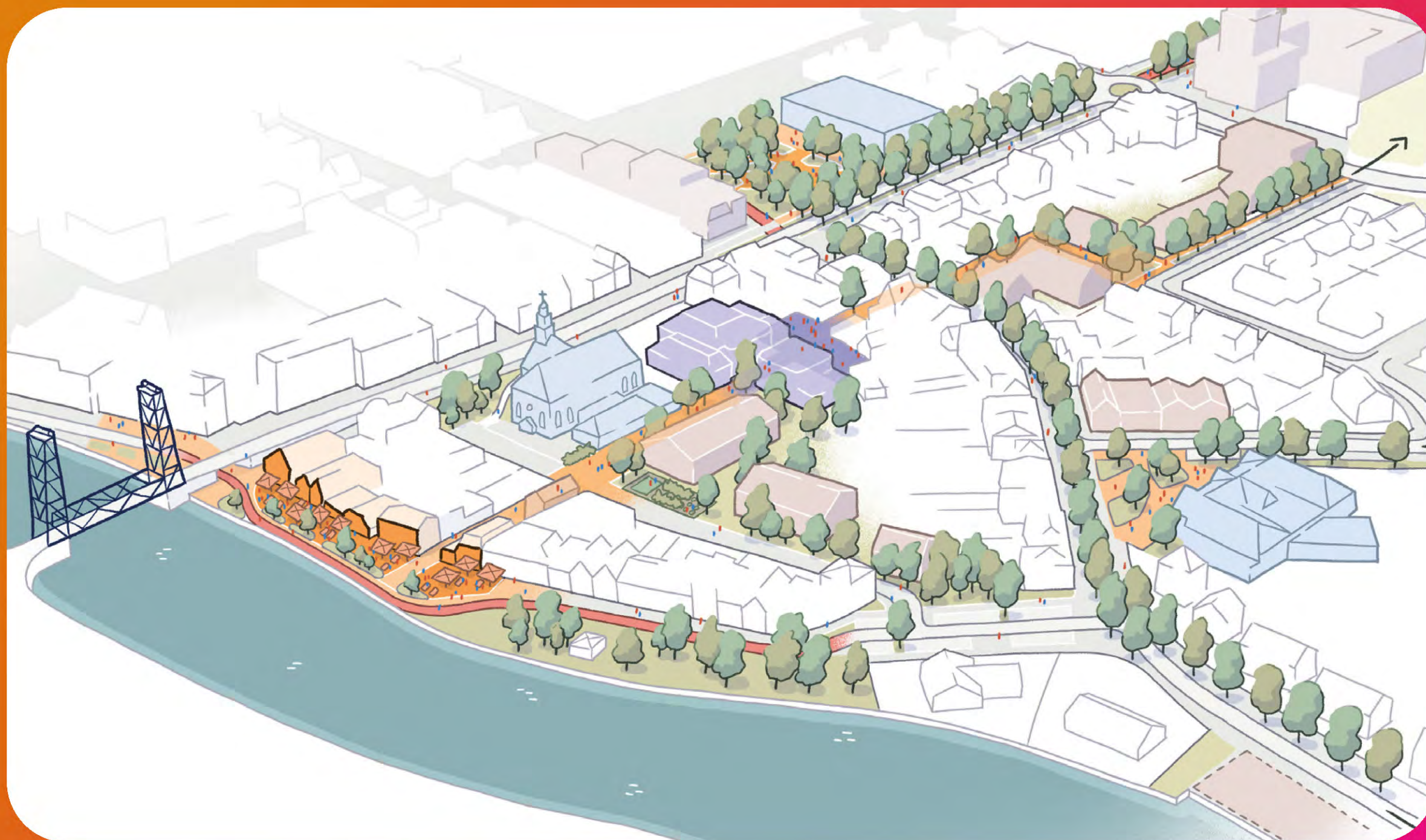


Sleutelkwartier Noord

Gebiedsvisie Scenariostudie



1 juli 2025

urbis

GEMEENTE
WADDINXVEEN

Colofon

in opdracht van:



Gemeente Waddinxveen
Beukenhof 1
2741 HS Waddinxveen

opgesteld door:



Urbis | bureau van stadsontwerp
Crooswijksesingel 50-i
3034 CJ Rotterdam
010 217 5353
mail@urbis.nl
www.urbis.nl

Versie:1 juli 2025

Sfeerbeeld horecaboulevard



Sfeerbeeld verbinding tussen Nesse en Souburghlaan

ter hoogte van Nessepad, gebaseerd op scenario 2



1. Aanleiding en noodzaak		pagina 6
2. Visie		pagina 9
	Hoofdvisie	pagina 10
	Visiekaart	pagina 11
	Het werken met scenario's	pagina 13
	Deelgebiedenkaart	pagina 14
	Algemene visie groen en biodiversiteit	pagina 15
3. Drie scenario's		pagina 19
	Drie scenario's in het kort	pagina 18
4. Toelichting kansrijke scenario's		pagina 26
	Scenario 2	pagina 29
	Scenario 3	pagina 39
Bijlage		
	Studie afgevalen scenario 1	pagina 49

1. Aanleiding en noodzaak

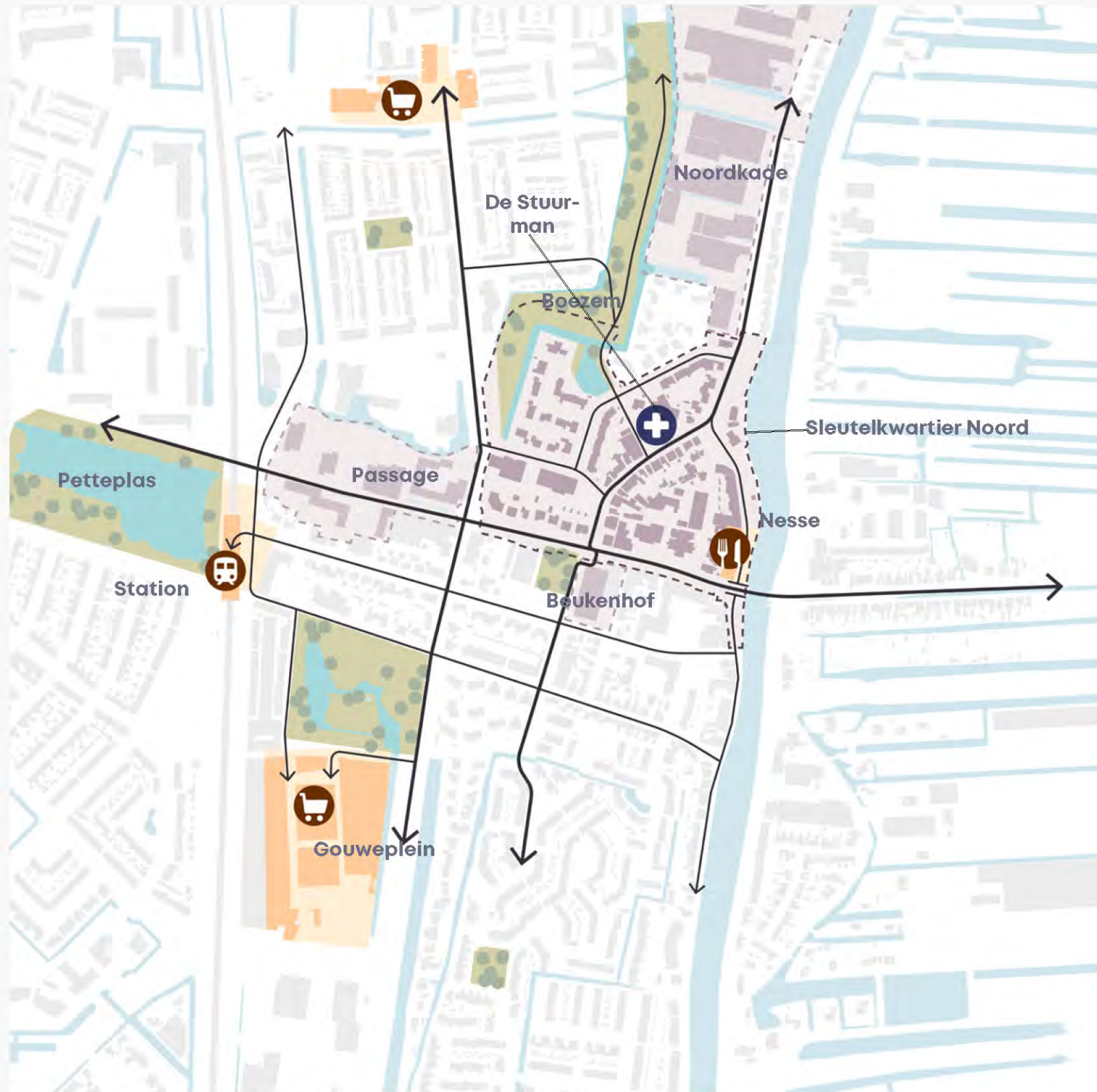
Noodzaak aanpak Sleutelkwartier Noord

In het kort:

Het Sleutelkwartier Noord heeft een sleutelfunctie voor de centrumontwikkeling van Waddinxveen.

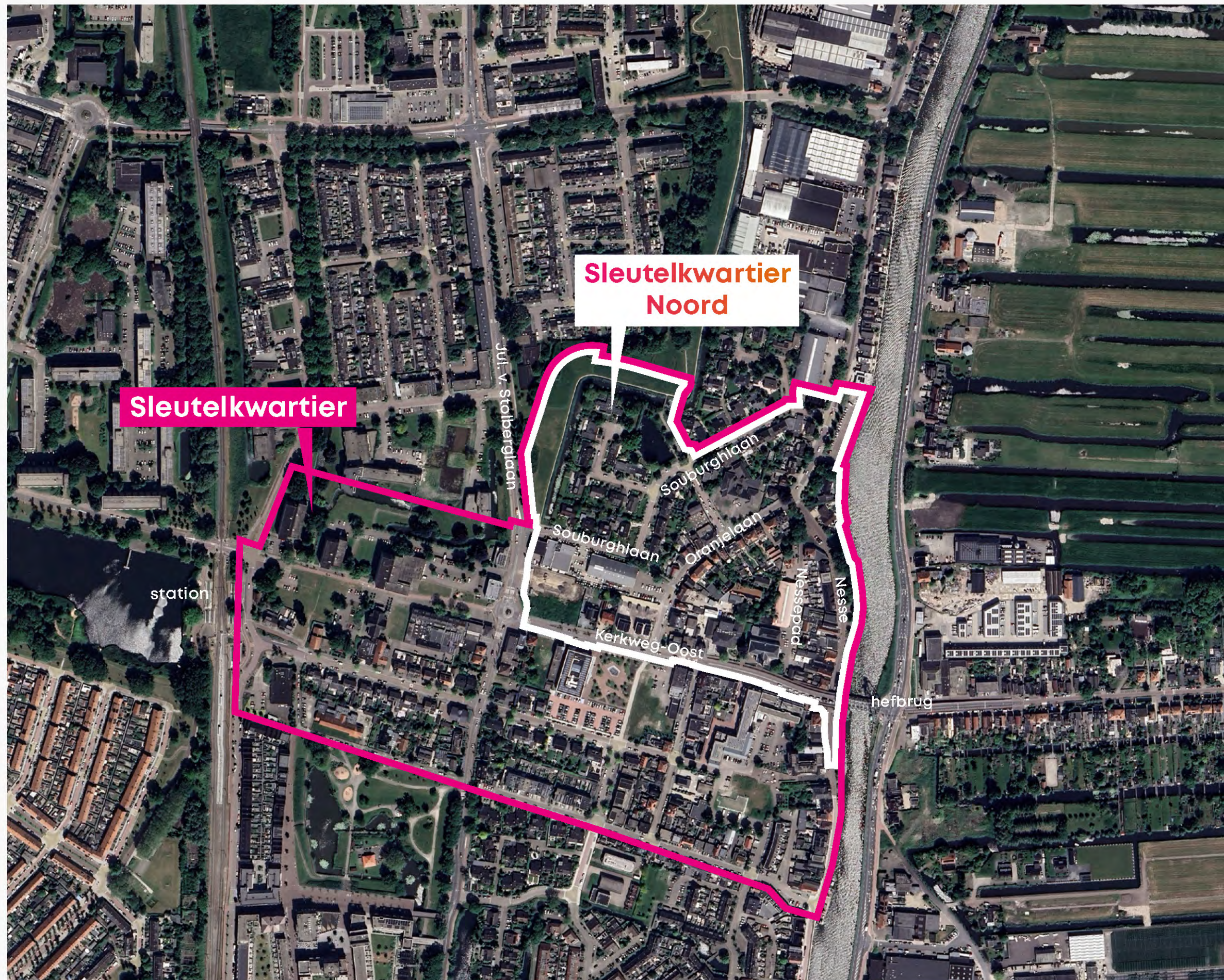
In de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 staat: versterken van wonen, beleving en levendigheid. Dit is dan ook een van de uitgangspunten ook voor de toekomst van het Sleutelkwartier Noord. Het doel van de plannen voor dit gebied is het afmaken van het centrum. Hierbij is verbinden de sleutelfunctie. Het Sleutelkwartier Noord is een katalysator voor andere ontwikkelingen, zoals de Noordkade en verbindt gebieden, ontwikkelingen, openbare ruimtes en functies aan elkaar.

De horeca aan de Nesse heeft niet langer de allure van vroeger, daarom zijn er aanpassingen nodig om de horeca in Waddinxveen een kwaliteitsimpuls te geven, zodat heel Waddinxveen ervan kan genieten.



de sleutelfunctie van het Sleutelkwartier Noord in beeld

Plangebied en straatnamen



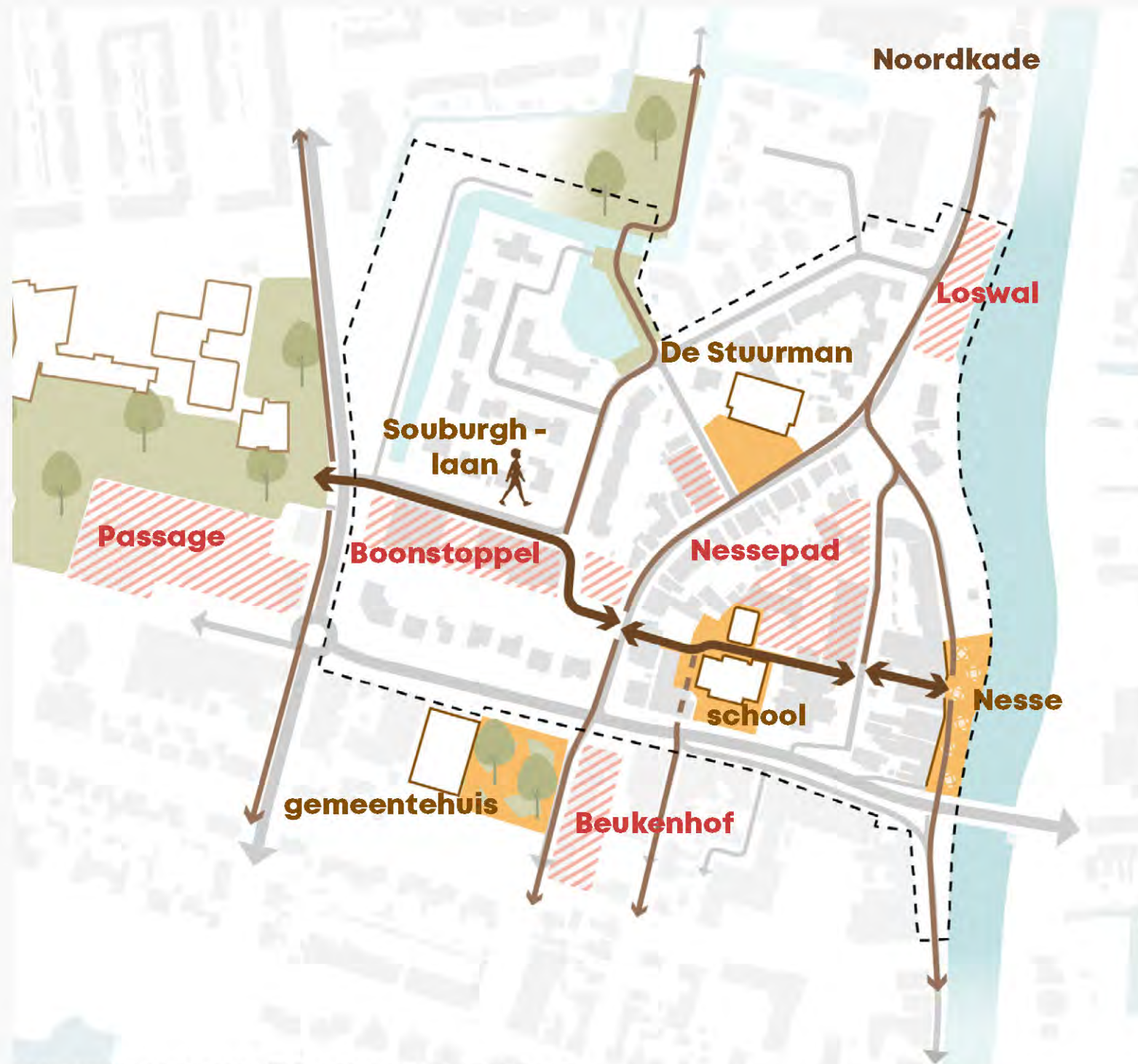
2. Visie

Hoofdvisie: versterken door verbinden

Verbinding en samenhang: kenmerkend voor Sleutelkwartier Noord

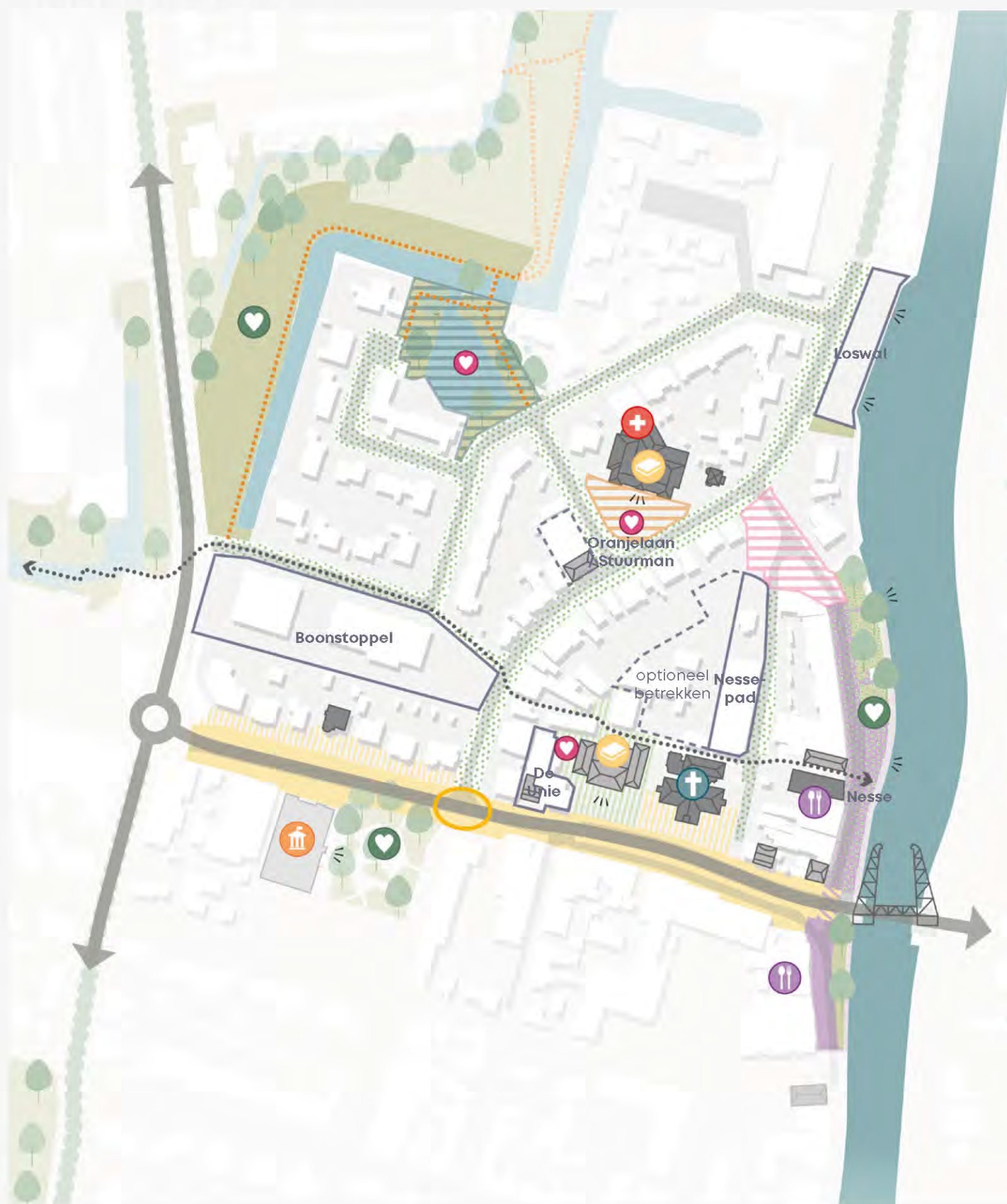
Er zijn verbindingen binnen het Sleutelkwartier zelf, we verbinden verschillende onderdelen binnen het plangebied met elkaar door nieuwe routes of door het aanpassen en verbeteren van bestaande openbare ruimtes.

Het Sleutelkwartier Noord als geheel knoopt de verschillende ontwikkelingen in het centrum van Waddinxveen aan elkaar (Gouweplein, Passage, Beukenhof en Noordkade). De horecaboulevard aan de Nesse wordt met de rest van Waddinxveen verbonden. De verbindingen in het plangebied worden begeleid door passende gebouwen die de aantrekkelijkheid van de routes naar de horeca versterken.



Locaties langs de oost-west voetgangers verbinding

Visiekaart



De Visie in het kort

Met de aanpak van het Sleutelkwartier Noord herstellen en versterken we de horecaboulevard aan de Nesse. We doen dit door de Nesse opnieuw in te richten, door nieuwe routes er naar toe te maken en bestaande routes te verbeteren. Hierdoor ontstaan kansen voor de horecaondernemers om zich verder te ontwikkelen.

We geven prioriteit aan voetgangers en fietsers. We maken aantrekkelijke en veilige routes hiervoor. De belangrijkste nieuwe route voor voetgangers is een toe te voegen oost-west route, die de Nesse verbindt met de Juliana van Stolberglaan. Ook verbeteren we de oversteken voor voetgangers over de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan. Voor fietsers willen we de noord-zuid route versterken. In de uitwerking van buitenruimtes gaat veel aandacht uit naar het comfortabeler maken van routes voor voetgangers en fietsers langs bestaande straten en de hellingen van de Hefbrug.

Bij het comfortabel maken van deze routes is een aandachtspunt dat de openbare ruimte in de zomer niet te heet wordt (hittestress), regenwater goed afgevoerd kan worden en er ook ruimte is voor dier en plant. Daarom maken we de buitenruimte klimaatbestendig. We vergroenen openbare ruimte en voegen gevarieerde en biodiverse beplanting en bomen voor schaduw toe. Zo is de buitenruimte klaar voor de toekomst.

Legenda

- | | | |
|---|---|---------------------------------|
| Verbeteren horecaboulevard | Bestaand groen | Horeca |
| Kerkweg-Oost | Vergroening Oranjelaan | Ontmoetingsplek Waddinxveen |
| Kerkweg-Oost privé | Vergroening schoolplein | Basisschool / kinderdagverblijf |
| Potentiële ontwikkellocaties | Bomenstructuur | Gezondheidscentrum |
| Bijzondere bebouwing | Vijver | Kerk |
| Monumenten | Boezemwater | Gemeentehuis |
| Verbeteren oversteken en verkeersveiligheid | Gouwe | Ontmoetingsplek voor de buurt |
| | Wandelroute | Vijver |
| | Nieuwe oost-west route | Kop Nesse |
| | Locatie van historische waarde met kansen | Plein Oranjelaan 3 |

De Visie in het kort



Hefbrug

Belangrijkste herinrichtingsgebieden zijn: de horecaboulevard, de Kop van de Nesse, het plein en de direct daaraan grenzende openbare ruimte bij de Oranjelaan 3 en de vijver. Ook bestaande straten zoals de Oranjelaan, Souburghlaan worden heringericht. Als onderdeel van de aanpassingen van de buitenruimte verbeteren we bestaande en voegen we nieuwe ontmoetingsruimtes toe op wijk- en buurniveau, voor alle leeftijden.

In het Sleutelkwartier Noord zijn een aantal bedrijfsopstallen en andere panden aanwezig die we willen gaan herontwikkelen. Hierdoor ontstaan kansen voor nieuwe gebouwen met bijvoorbeeld woningen en buitenruimtes. Bij het ontwikkelen is het behoud van het historische karakter van het gebied uitgangspunt. We gaan op een respectvolle manier om bestaande monumenten en bijzondere bouwwerken/ landschappelijke structuren.

Het werken met scenario's



verschillende scenario's

De algemene visie en uitwerking in scenario's

De algemene visie toont wat we in hoofdlijnen voor elkaar willen krijgen. Op de pagina hiervoor is dit uitgelegd. Binnen de visie kunnen uitwerkingen op verschillende manieren vormgegeven worden. Daarvoor zijn 3 scenario's geschetst, waarbij ieder scenario past binnen de (hoofd)visie, maar waarvoor voor de deelgebieden verschillende invullingen zijn getekend.

Door te werken met scenario's worden plus- en minpunten van uitwerkingen voor deelgebieden in het Sleutelwartier duidelijker (zie ook de deelgebiedenkaart op pagina 14). Ook blijkt uit de scenario's in hoeverre de verschillende deelgebieden invloed hebben op elkaar of juist los staan van andere plekken in het Sleutelkwartier. Per scenario is het ook mogelijk te beoordelen wat haalbaar is en wat niet.

Door te werken met scenario's kan later gekozen worden voor de beste invulling per plek en krijgen we meer inzicht in de afhankelijkheid van onderdelen van elkaar.

Verderop in dit document vindt u de drie scenario's. Bij de verdere uitwerking van een van de scenario's tot een plan dat uitgevoerd wordt, kan het zo zijn dat aantrekkelijke oplossingen uit scenario's die in zijn geheel niet uitgevoerd worden alsnog een plaats krijgen in het plan. Dit kan gebeuren als blijkt dat een los te ontwikkelen onderdeel van een scenario als heel gunstig wordt gezien en het altijd wenselijk is om dit te verwerken in het uit te voeren plan. Daarbij is het van belang dat dit gunstige onderdeel te combineren is met het scenario dat als totaalplan de voorkeur krijgt.

Op bladzijde 20 tot en met 22 ziet u de scenario's in het kort, op de pagina's daarna worden de verschillende onderdelen per scenario uitgebreider uitgelegd.

Deelgebiedenkaart



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

Per deelgebied is in de scenariostudie een passende uitwerking bij het desbetreffende scenario getekend. Enkele uitwerkingen van deelgebieden zijn onderling uitwisselbaar tussen de verschillende scenario's.

Legenda

- Aanpak openbare ruimte
- Aanpak buitenruimte op privé terrein
- Ontwikkeling/transformatie vastgoed en/of openbare ruimte

Algemene visie groen en biodiversiteit



bestaande situatie van het groen

Uitgangspunt: behoud en bescherm bestaande natuur

De belangrijkste groenverbinding in het plangebied loopt langs de boezem naar het Gouwebos en de Voorofsche Polder. Via deze verbinding staat het plangebied in contact met het ommeland. Als er bebouwing wordt toegevoegd in een gebied, of verharding zoals straten en stoepen worden aangelegd moeten we ook meer groengebieden maken. Dit is zowel nodig om het regenwater af te kunnen voeren, maar ook om groengebieden aan elkaar te kunnen verbinden.

Groengebieden die met elkaar verbonden zijn, hebben een veel grotere waarde dan losse plekken. Door met elkaar verbonden groen- en watergebieden kunnen dieren en planten zich beter verspreiden en zich ontwikkelen.

Legenda

- Bloeiende vaste planten en/of heesters
- Gazon (bloeiend)
- Struikgewas gevarieerd in hoogte en soort
- Aaneengesloten bomenrij
- Losse bomenrij
- Bomen
- Oevervegetatie

Algemene visie groen en biodiversiteit

- Verschillende aanwezige natuurtypen op een rij
- In het noorden liggen de grotere groengebieden het Gouwebos en de Voorofschepolder



Onderbroken bomenrij



Gazon



Oeverbeplanting

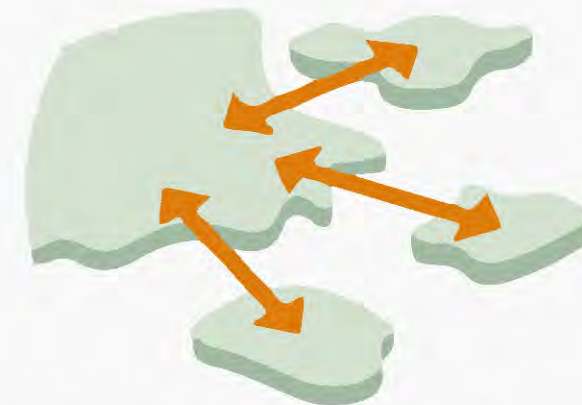
Welke verbindingen zijn er nu in het gebied?

- Bomenrijen
- Waterlijnen
- Struiken
- Grasland

Bij aanpassingen in het Sleutelkwartier Noord gaan we er daarom vanuit dat we naast het aanleggen van losse groene plekken, we deze plekken ook met elkaar gaan verbinden. Door deze verbindingen, verhoog je de ecologische waarde ervan en maak je een groen netwerk.

Om aan te sluiten op de bestaande groenverbinding langs de boezem is het belangrijk om groen zoveel mogelijk aan de boezem te verbinden.

Het afvoeren van regenwater is van belang omdat we steeds meer te maken hebben met hoosbuien die we niet via het riool kunnen afvoeren. Door verharding terug te dringen en groen aan te leggen kan water langer vast worden gehouden op een plek, zonder dat het snel naar het riool stroomt en wordt voorkomen dat het rioolstelsel overbelast raakt.



het principe van verbinden van groene eilandjes tot een netwerk

Groen en biodiversiteit

Boomklever

Sitta europaea

Voedsel: Insecten, zaden en noten.

Leefgebied: Soortenrijke oude bossen met loofbomen. Ook in parken en tuinen te zien.

Nest: Boomklevers hakken of metselen hun nestopening met modder zodat grotere soorten er niet in kunnen. Ze broeden vaak in oude spechtnesten of nestkasten.



Merel

Turdus merula

Voedsel: Wormen, insecten, bodemdierpjes, bessen, fruit.

Leefgebied: grasvelden (ook kleintjes), bomen en struiken.

Nest: in bossen, maar ook in steden, in tuinen en groenstroken. Het liefst maken ze hun nest in dichte struiken, klimop of lage bomen.



Huismus

Passer domesticus

Voedsel: Zaden, granen, insecten, bloemknoppen, brood, bessen, pinda's en vetbollen.

Leefgebied: Huismussen houden van rommelige omgevingen met struiken, insectenrijke vegetatie, schuren, weilanden.

Nest: Het nest wordt vooral gemaakt onder dakpannen, in gaten en kieren van gebouwen en in mussenkasten.



Meervleermuis

Pipistrellus pipistrellus

Voedsel: Insecten die op het wateroppervlak zitten of daar vlak boven vliegen.

Leefgebied: Jagen vlak boven groot open water en langs oevers, volgen boven land bomenrijen.

Nest: in gebouwen zoals op kerkzolders, in spouwmuren en onder dakpannen. Vleermuiskasten en woonhuizen zijn bekend als paarverblijven.



Glassnijder

Brachytron pratense

Voedsel: Vliegende insecten zoals vliegen, motten en mugen.

Leefgebied: hij vliegt bij helder water met een vaak hoge en gevarieerde oever- en waterplanten.

Nest: De eitjes in drijvende of in het water staande, halfvergane stengels van planten als riet, lisdodde en biezen.



Gewone dotterbloem

Caltha palustris s. palustris

Standplaats: Vooral langs en in stromende beekjes, in brongebieden, natte graslanden, rietlanden en ook wel op zeer natte plekken in loofbossen.

Bloeiperiodes: april – mei, augustus – november



Weidehommel

Bombus pratorum

Voedsel: bijna alle soorten tuinplanten, fruitbomen. In bebouwd gebied zijn plantsoenen met bessen belangrijk voedsel.

Leefgebied: open landschappen, bloemrijke graslanden, langs bosranden maar ook in tuinen.

Nest: zowel op als onder de grond, in boomholten en in oude vogel- en zoogdiernesten.



Egel

Erinaceus europaeus

Voedsel: Kevers, rupsen, regenwormen, oorwormen, slakken en soms ook bessen.

Leefgebied: Leeft in bijna alle landschappen. Egels komen ook in steden voor, als er maar groen en schuilplaatsen zijn.

Nest: Een nest ligt op een goed verborgen plek zoals, in dichte struiken, holtes onder bomen, compost-, takken- of puinhoop.



Uitgangspunt: inzetten op icoonsoorten

- Onder biodiversiteit verstaan we de rijkdom aan soorten planten en dieren.
- In het Sleutelkwartier willen we deze rijkdom versterken.
- Sommige dier- en plantsoorten zijn kenmerkend voor de regio, we noemen dit een icoonsoort.
- Voor het Sleutelkwartier-noord hebben we 8 icoonsoorten op een rij gezet.
- Deze soorten komen overeen met de icoonsoorten van Provincie Zuid-Holland (dit zijn er 40).
- Als het leefgebied van deze soorten op orde is, dan gaat het goed met de natuur in Waddinxveen.

Groen en biodiversiteit

soort groen: is goed voor:

bomenrij



meervleermuis boomklever merel



fruitbomen



merel huismus weidehommel



bomen



boomklever merel egel weidehommel



water met oeverplanten



glassnijder meervleermuis gewone dotterbloem



soort groen: is goed voor:

bloeiende planten



huismus weidehommel



grasland



merel huismus weidehommel



struiken



huismus merel egel



nat grasland



gewone dotterbloem



Uitgangspunt: inzetten op icoonsoorten

- Wat voor een leefgebied hebben deze icoonsoorten nodig?
- Belangrijk is een grote variatie in beplantingstypen en -soorten (bloeiend, vruchtdragend)
- Rekening mee houden in het uitwerken van het ontwerp en het kiezen van de scenario's
- Nestkasten kunnen worden toegevoegd voor de huismus, boomklever en meervleermuis

3. Drie scenario's

Scenario 1



In het kort

- Fijnmazige autovrije structuur met informele, verrassende uitstraling
- Recreatieve fietsroute over Oranjelaan
- Terrassen Nesse van gevel tot Gouwe
- Cultureel programma onder helling brug
- Gezondheidsprogramma op de begane grond op de Boonstoppel locatie
- Nessepad alleen open voor laden en lossen en parkeren op eigen erf
- Boonstoppel krijgt stedelijk compacte bebouwing (7 bouwlagen op kop, rest 3-4 bouwlagen)
- Knips (dit zijn onderbrekingen voor autoverkeer) in de Oranjelaan en Noordkade voor autoverkeer
- Loswal 100% ontwikkelen
- Buurthub (parkeren en deelmobiliteit) in Boonstoppel
- Parkeren Theo Thijssenschool in buurthub
- Transformatie + deels sloop-nieuwbouw De Unie
- Nieuwe oversteek in verlengde van Oranjelaan
- Maximale ontwikkeling Nessepad-plot met atelierwoningen, appartementen en een moestuin
- Overige straten vergroenen waar mogelijk
- Verplaatsen kiosk Nesse van park naar rand horecaboulevard
- doorlopende looproute tussen de Souburghlaan en de Nesse via school
- Speelplek aan horecaboulevard

Legenda

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|----------------------------------|
| | ontwikkellocatie | | straten vergroenen waar mogelijk |
| | ontwikkellocatie transformatie | | ontmoetingsplek buurt |
| | max. hoogte in bouwlagen | | ontmoetingsplek wijk |
| | groene, autovrije structuur | | buurt(moes)tuin |
| | plein | | hoofdentree school |
| | park | | maatschappelijk programma |
| | terrassen horeca | | mogelijk nieuwe functie |
| | recreatieve fietsroute | | buurthub |
| | oversteek (nieuw) | | fietsparkeervoorziening |

Scenario 2



In het kort

- Gemeenschappen rondom kleine pleintjes
- Recreatieve fietsroute langs de Gouwe
- Terrassen horeca Nesse aan de gevel
- Maatschappelijk cluster rondom plein De Stuurman
- Nessespad alleen open voor kiss en ride school, laden en lossen en parkeren op eigen erf
- Beweegroutes (dit zijn aaneengesloten wandel- of jogroutes) tussen Souburgh en Gouwe
- Toevoeging fijnmazige structuur van paden en pleintjes
- Boonstoppel opgedeeld in twee plots. Opbouw van lagere naar middelhoge bebouwing (max. 4 bouwlagen) in compacte setting.
- Souburghlaan en Oranjelaan eenrichtingsverkeer
- Knip (dit zijn onderbrekingen voor autoverkeer) in Noordkade voor autoverkeer
- Loswal 50% ontwikkelen en 50% groene inrichting met parkeren
- Parkeren op de hoek bij de kruising Oranjelaan-Nesse, i.p.v. aan de Nesse
- Transformatie en deels sloop-nieuwbouw De Unie tbv speelpleintje
- Parkeren Theo Thijssenschool aan zuidzijde Kerkweg-Oost. Afsluiten Oranjelaan en Nessespad rondom venstertijden school (m.u.v. bewoners)
- 2x Oversteken in verlengde van Oranjelaan en Julianastraat
- Verlengen groenblauwe structuur boezem richting Gouwe met wandelpad
- Toevoegen woningen Nessespad in groene setting
- Doorlopende looproute tussen de Souburghlaan en de Nesse via school
- Overige straten vergroenen waar mogelijk

Legenda

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ontwikkellocatie | oversteek (nieuw) |
| ontwikkellocatie transformatie | continue groene structuur |
| max. hoogte in bouwlagen | straten vergroenen waar mogelijk |
| plein | ontmoetingsplek buurt |
| park | ontmoetingsplek wijk |
| terrassen horeca | buurt(moes)tuin |
| zone afsluitbaar venstertijden | hoofdentree school |
| eenrichting autoverkeer | mogelijk nieuwe functie |
| recreatieve fietsroute | |
| beweegroute voor voetgangers | |

Scenario 3



In het kort

- plantsoenen en waterinfiltratiezones evenredig verspreid over gebied
- Recreatieve fietsroute tussen gevel en terras horeca
- Terrassen Nesse aan de Gouwe
- Aanlegplek voor boten aan de Nesse
- Geen extra gezondheidsprogramma
- Nessep pad blijft toegankelijk voor autoverkeer.
- Verdichting aan Nessep pad rondom nieuwe buurt(moes)tuin.
- Boonstoppel krijgt overwegend grondgebonden programma in lage dichtheid, accent op kop max 4 bouwlagen
- Souburghlaan en Oranjelaan op zelfde niveau als stoep. Versmallingen/ zigzaggen met groen als snelheidsremmende maatregelen.
- Loswal 100% parkeren in groene setting
- Focus parkeren aan loswal, plein De Stuurman en kruising Oranjelaan-Nesse
- Oversteek Kerkweg-Oost blijft op bestaande locatie
- Transformatie + klein deel sloop-nieuwbouw De Unie ten behoeve van plantsoen
- Overige straten vergroenen waar mogelijk
- Doorlopende looproute tussen de Souburghlaan en de Nesse via school

Legenda

	ontwikkellocatie		terrassen horeca
	ontwikkellocatie transformatie max. hoogte in bouwlagen		recreatieve fietsroute
	rijbaan op zelfde niveau stoep		oversteek
	snelheidsremmende maatregelen		ontmoetingsplek buurt
	park		ontmoetingsplek wijk
	pocket park (incl. waterinfiltratiezones)		buurt(moes)tuin
	straten vergroenen waar mogelijk		hoofdentree school
			mogelijk nieuwe functie

Vogelvluchtimpresie gebaseerd op scenario 2



Sfeerbeeld horecaboulevard

gebaseerd op scenario 2



Sfeerbeeld verbinding tussen Nesse en Souburghlaan

ter hoogte van Nessepad, gebaseerd op scenario 2



4. Toelichting kansrijke scenario's

Scenario 1



We gaan door met scenario 2 en 3. Scenario 1 is afgefallen omdat:

- De bebouwingsdichtheid niet passend genoeg is bij het historische centrum van Waddinxveen
- Er zijn veel afhankelijkheden tussen deelgebieden onderling. Daardoor is de planvorming en realisatie ingewikkeld.

Er zijn onderdelen van het scenario die misschien wel in het uiteindelijke plan kunnen komen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Cultureel programma onder helling brug
- Speelplek aan horecaboulevard

Er zijn ook onderdelen van het scenario die zeker niet het uiteindelijk plan kunnen komen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Parkeerhub op Boonstoppel
- Terrassen van gevel tot gevel aan de Horecaboulevard

In dit document "scenariostudie" lichten we daarom de twee kansrijkste scenario's 2 en 3 verder toe. In de bijlage treft u een nadere toelichting aan over het afgefallen scenario 1.

Legenda

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|----------------------------------|
| | ontwikkellocatie | | straten vergroenen waar mogelijk |
| | ontwikkellocatie transformatie | | ontmoetingsplek buurt |
| | max. hoogte in bouwlagen | | ontmoetingsplek wijk |
| | groene, autovrije structuur | | buurt(moes)tuin |
| | plein | | hoofdentree school |
| | park | | maatschappelijk programma |
| | terrassen horeca | | mogelijk nieuwe functie |
| | recreatieve fietsroute | | buurthub |
| | oversteek (nieuw) | | fietsparkeervoorziening |

Scenario 2

Totaaloverzicht



In het kort

- Gemeenschappen rondom kleine pleintjes
- Recreatieve fietsroute langs de Gouwe
- Terrassen horeca Nesse aan de gevel
- Maatschappelijk cluster rondom plein De Stuurman
- Nessepad alleen open voor kiss en ride school, laden en lossen en parkeren op eigen erf
- Beweegroutes (dit zijn aaneengesloten wandel- of jogroutes) tussen Souburgh en Gouwe
- Toevoeging fijnmazige structuur van paden en pleintjes
- Boonstoppel opgedeeld in twee plots. Opbouw van lagere naar middelhoge bebouwing (max. 4 bouwlagen) in compacte setting.
- Souburghlaan en Oranjelaan eenrichtingsverkeer
- Knip (dit zijn onderbrekingen voor autoverkeer) in Noordkade voor autoverkeer
- Loswal 50% ontwikkelen en 50% groene inrichting met parkeren
- Parkeren op de hoek bij de kruising Oranjelaan-Nesse, i.p.v. aan de Nesse
- Transformatie en deels sloop-nieuwbouw De Unie tbv speelpleintje
- Parkeren Theo Thijssenschool aan zuidzijde Kerkweg-Oost. Afsluiten Oranjelaan en Nessepad rondom venstertijden school (m.u.v. bewoners)
- 2x Oversteken in verlengde van Oranjelaan en Julianastraat
- Verlengen groenblauwe structuur boezem richting Gouwe met wandelpad
- Toevoegen woningen Nessepad in groene setting
- Doorlopende looproute tussen de Souburghlaan en de Nesse via school
- Overige straten vergroenen waar mogelijk

Legenda

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ontwikkellocatie | oversteek (nieuw) |
| ontwikkellocatie transformatie | continue groene structuur |
| max. hoogte in bouwlagen | straten vergroenen waar mogelijk |
| plein | ontmoetingsplek buurt |
| park | ontmoetingsplek wijk |
| terrassen horeca | buurt(moes)tuin |
| zone afsluitbaar venstertijden | hoofdentree school |
| eenrichting autoverkeer | mogelijk nieuwe functie |
| recreatieve fietsroute | |
| beweegroute voor voetgangers | |

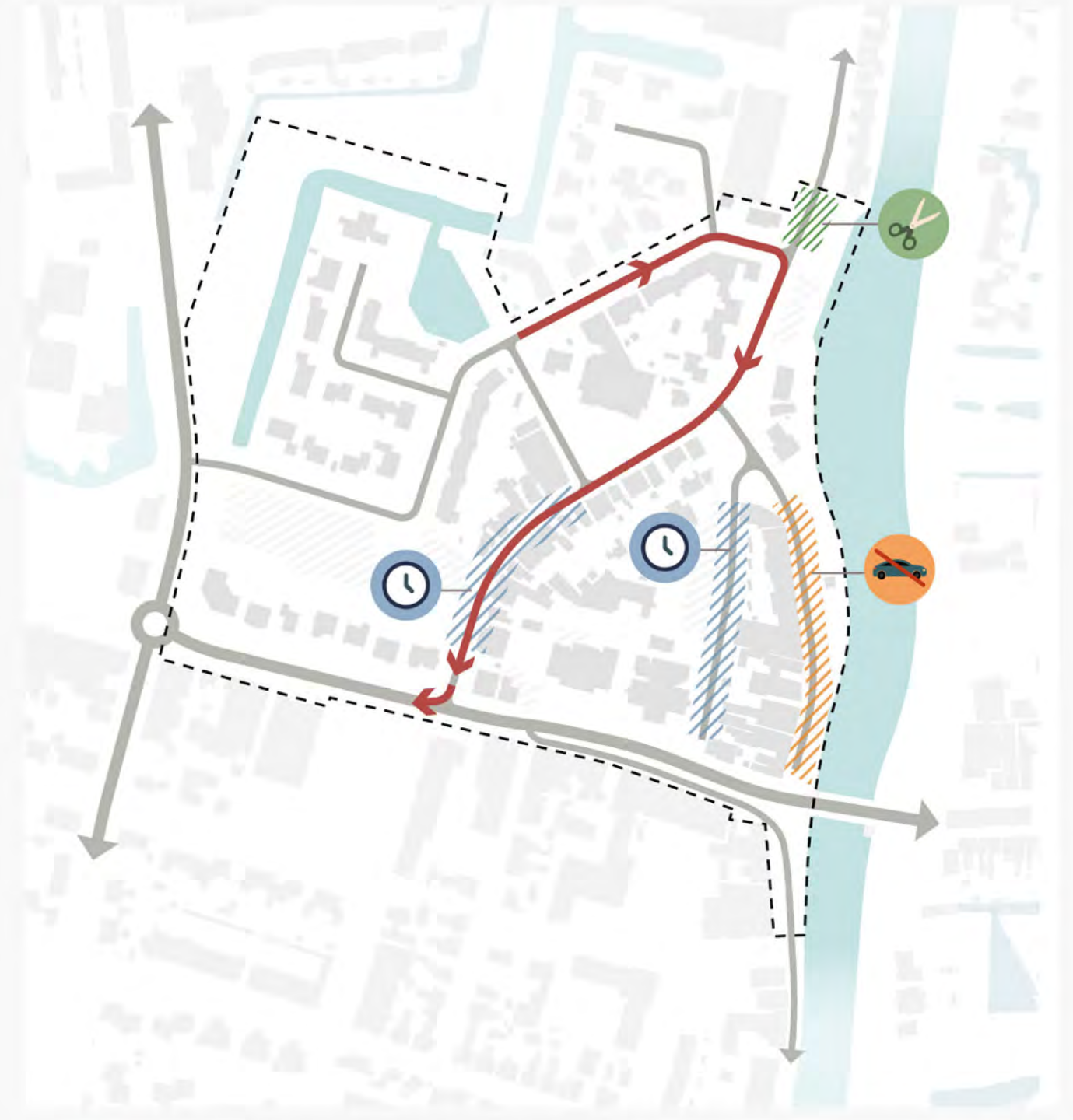
Ingrepen mobiliteit

Voetgangers en fietsers



- oostwest voetgangersverbinding
- nieuwe voetgangeroversteek
- nieuwe fietsverbinding
- nieuwe fiets- en voetgangeroversteek

Auto



- eenrichtingsverkeer auto + verplicht rechtsaf Oranjelaan naar Kerkweg-Oost
- knip (onderbreking) autoverkeer (aanliggende adressen wel bereikbaar)
- auto niet toegestaan
- auto rondom venstertijden (opening en sluiting school) niet toegestaan

Ingrepen groen



Ingrepen groen

Verbindingen van groen



-  bestaande groene verbindingen
-  nieuwe groene verbindingen (o.a. bomen)
-  nieuwe groene ruimtes

Groene verbindingen in scenario 2

- In dit scenario worden bomenrijen verbonden met elkaar en zijn er kleinere pleintjes waarop groene ontmoetingsplekken worden gemaakt.
- De gewenste icoonsoorten die je aantrekt, hangen voor een groot deel af van de beplanting. Dat is in de scenario's nog niet uitgewerkt. Daarom kijken we naar potentie.
- Groen moet ook onderling verbonden worden om echt van toegevoegde waarde te zijn voor biodiversiteit. Dat is in dit scenario goed ingepast.

Voor- en nadelen verbindingen t.o.v. de andere scenario's

- +/- Gemiddeld groenoppervlak **(+1500 m²)**
- + Goede verbindingen tussen groengebieden onderling

referenties groen



straatboom met groen eronder



grotere ontmoetingsplek waar je omheen woont

Opzet horecaboulevard



Opzet Nesse in scenario 2

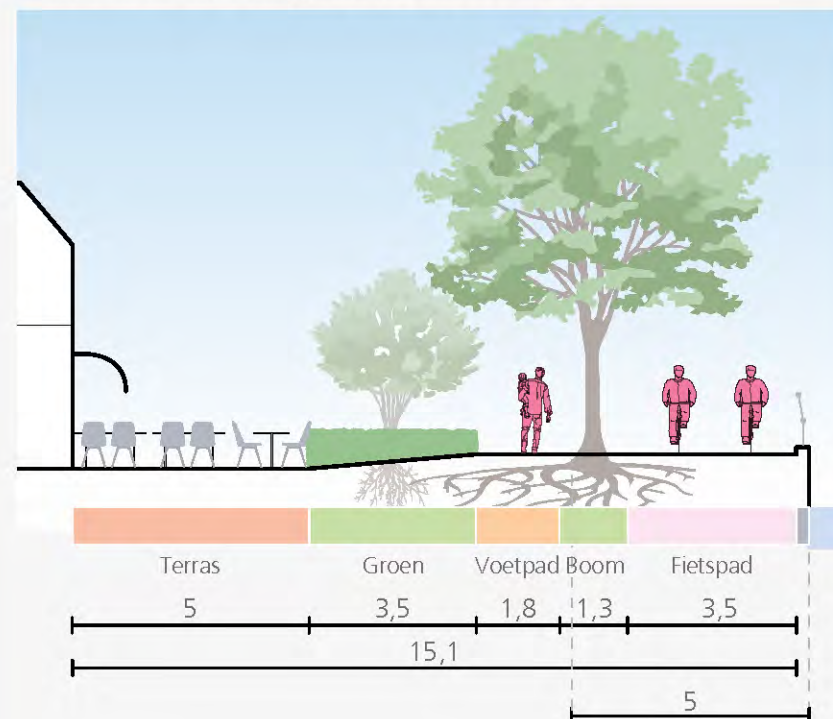
Pluspunten van deze oplossing

- + Er zijn terrassen aan de gevel
- + Er is een fietspad
- + Winterterras is mogelijk

Minpunten van deze oplossing

- Voetpad slingert om huidige bomen heen.

Doorsnede ter hoogte van de brasserie



Legenda

- | | |
|---------------------|---------------------|
| --- Plangrens | ▲ Entree |
| ■ Terras | ▲ Entree garge |
| ■ Voetgangersgebied | — Bankjes |
| ■ Fietspad | Fiets parkeerplaats |
| ■ Groen | — Erfgrens |
| ● Bestaande boom | --- Nieuwe erfgrans |
| ● Nieuwe heester | |

Referenties Nesse

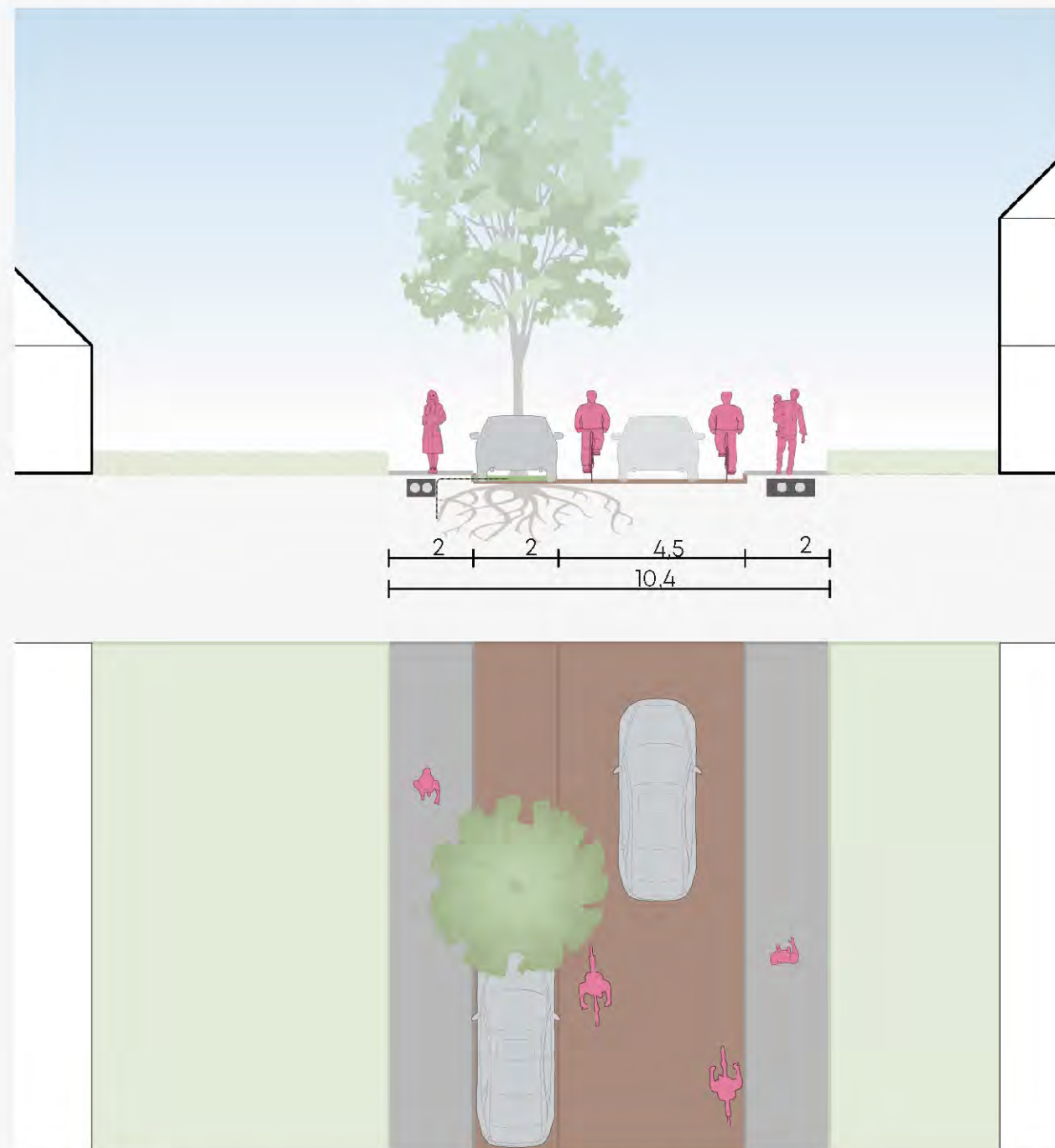


Ingrepen straten

Locatie conceptprofielen

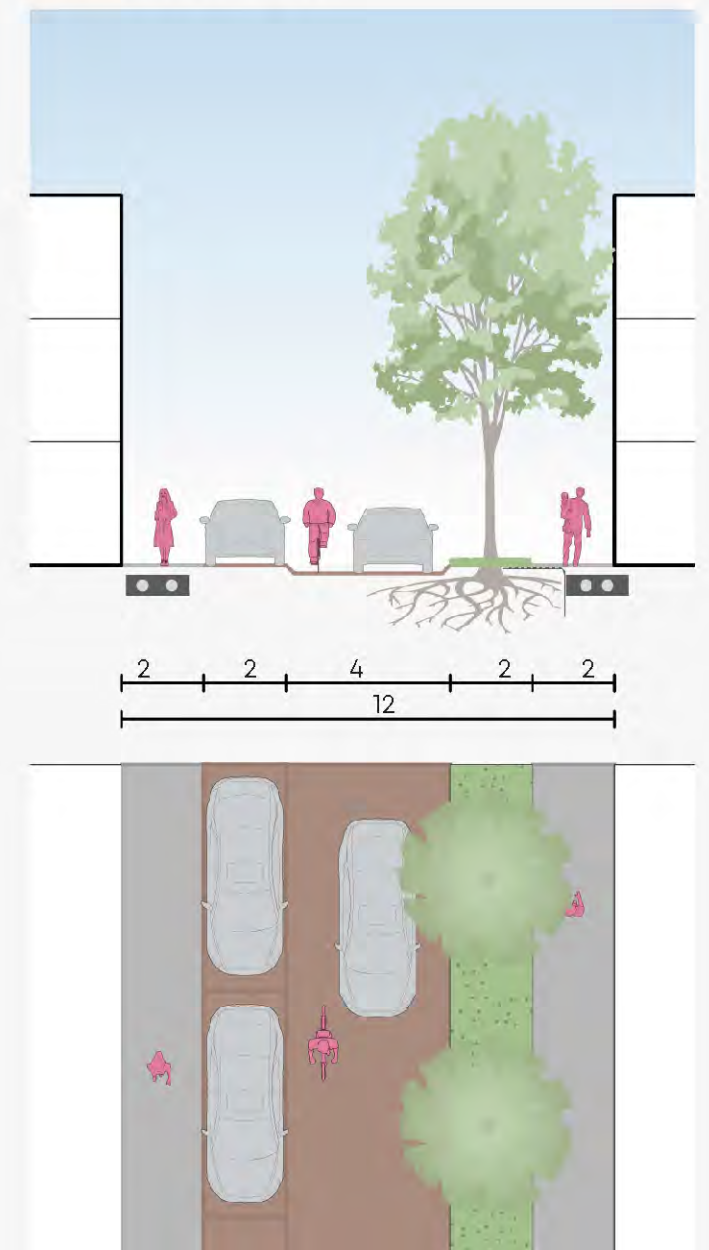


a: Souburghlaan - noord



Straat wordt éénrichtingsverkeer en wordt versmald. Hierdoor komt ruimte vrij om stoepen te verbreden en bomen toe te voegen (afgewisseld met parkeerplaatsen).

b: Oranjelaan



Straat wordt éénrichtingsverkeer en wordt versmald. Hierdoor komt er ruimte vrij om een doorgaande groenstrook met bomen in te passen.

Ingrepen straten

Locatie conceptprofielen



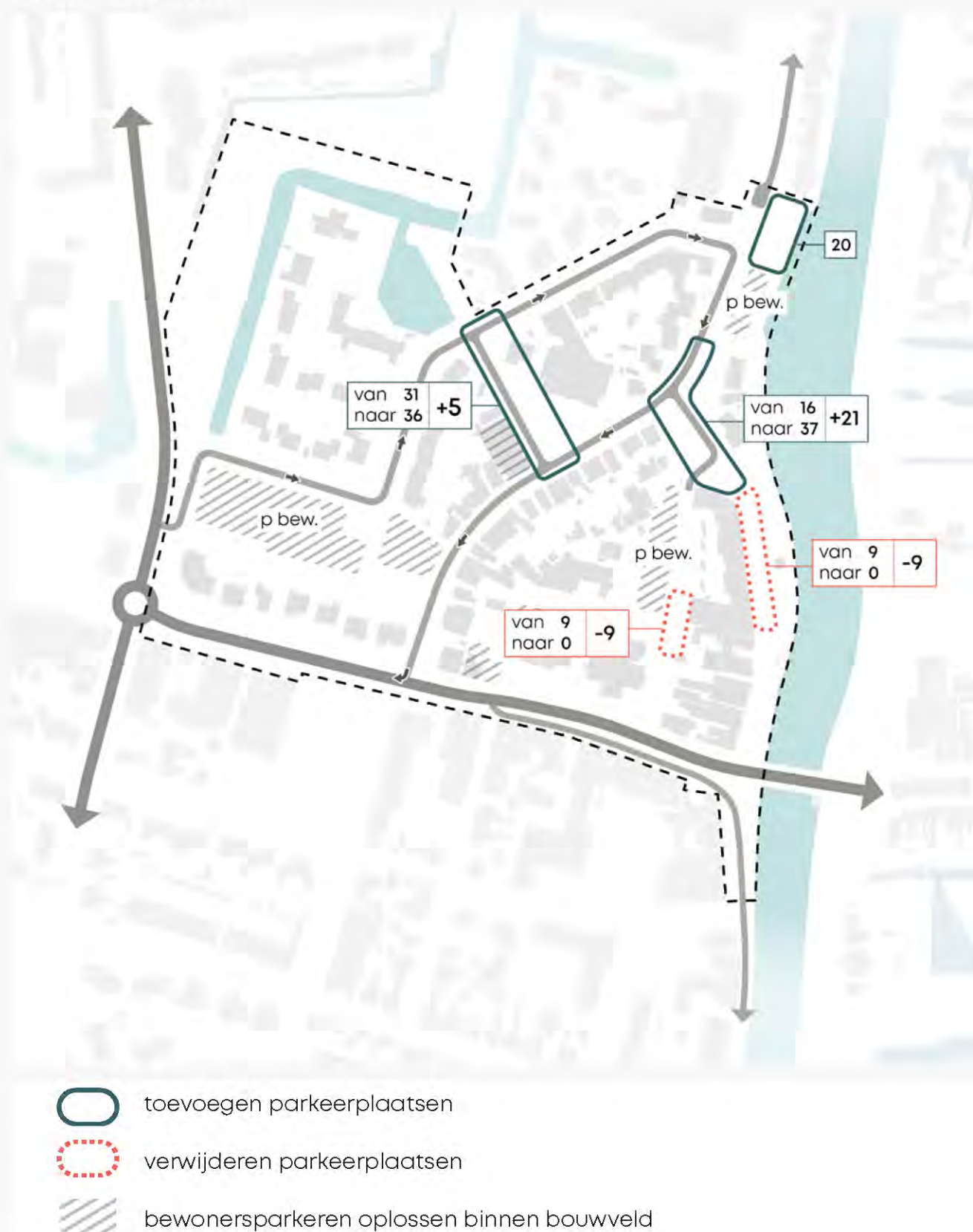
c: Souburghlaan zuid - bij ontwikkeling Boonstoppel



Voorbeeld bij ontwikkeling van de Boonstoppellocatie. De rijweg wordt versmald. Parkeerplaatsen aan de noordzijde, bomenrij in het nieuw groen aan de zuidzijde.

Ingrepen parkeren auto

Parkeren auto



Parkeren auto scenario 2

- We streven ernaar de Nesse en het Nessespad vrij te houden van openbare parkeerplaatsen zodat daar ruimte komt voor terrassen, groen, fietsen en lopen.
- In dit scenario is er parkeren op de Loswal en wordt de kop van de Nesse heringericht met parkeren, ook is er bij herinrichting rondom de Stuurman de mogelijkheid enkele parkeerplekken bij te maken.
- Bewoners van nieuwe ontwikkelingen parkeren in principe op eigen erf.
- De afbeelding hiernaast toont een voorstel van zones waar parkeerplaatsverschuivingen plaatsvinden.
- Deze verschuivingen zijn mogelijk omdat uit de analyse blijkt dat op verschillende plekken en op verschillende tijdstippen overmaat van parkeren is (in deze analyse is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen).

Sfeerbeeld horecaboulevard

gebaseerd op scenario 2



Scenario 3



In het kort

- plantsoenen en waterinfiltratiezones evenredig verspreid over gebied
- Recreatieve fietsroute tussen gevel en terras horeca
- Terrassen Nesse aan de Gouwe
- Aanlegplek voor boten aan de Nesse
- Geen extra gezondheidsprogramma
- Nessep pad blijft toegankelijk voor autoverkeer.
- Verdichting aan Nessep pad rondom nieuwe buurt(moes)tuin.
- Boonstoppel krijgt overwegend grondgebonden programma in lage dichtheid, accent op kop max 4 bouwlagen
- Souburghlaan en Oranjelaan op zelfde niveau als stoep. Versmallingen/ zigzaggen met groen als snelheidsremmende maatregelen.
- Loswal 100% parkeren in groene setting
- Focus parkeren aan loswal, plein De Stuurman en kruising Oranjelaan-Nesse
- Oversteek Kerkweg-Oost blijft op bestaande locatie
- Transformatie + klein deel sloop-nieuwbouw De Unie ten behoeve van plantsoen
- Overige straten vergroenen waar mogelijk
- Doorlopende looproute tussen de Souburghlaan en de Nesse via school

Legenda

- | | |
|---|-------------------------|
| ontwikkellocatie | terrassen horeca |
| ontwikkellocatie transformatie max. hoogte in bouwlagen | recreatieve fietsroute |
| rijbaan op zelfde niveau stoep | oversteek |
| snelheidremmende maatregelen | ontmoetingsplek buurt |
| park | ontmoetingsplek wijk |
| pocket park (incl. waterinfiltratiezones) | buurt(moes)tuin |
| straten vergroenen waar mogelijk | hoofdentree school |
| | mogelijk nieuwe functie |

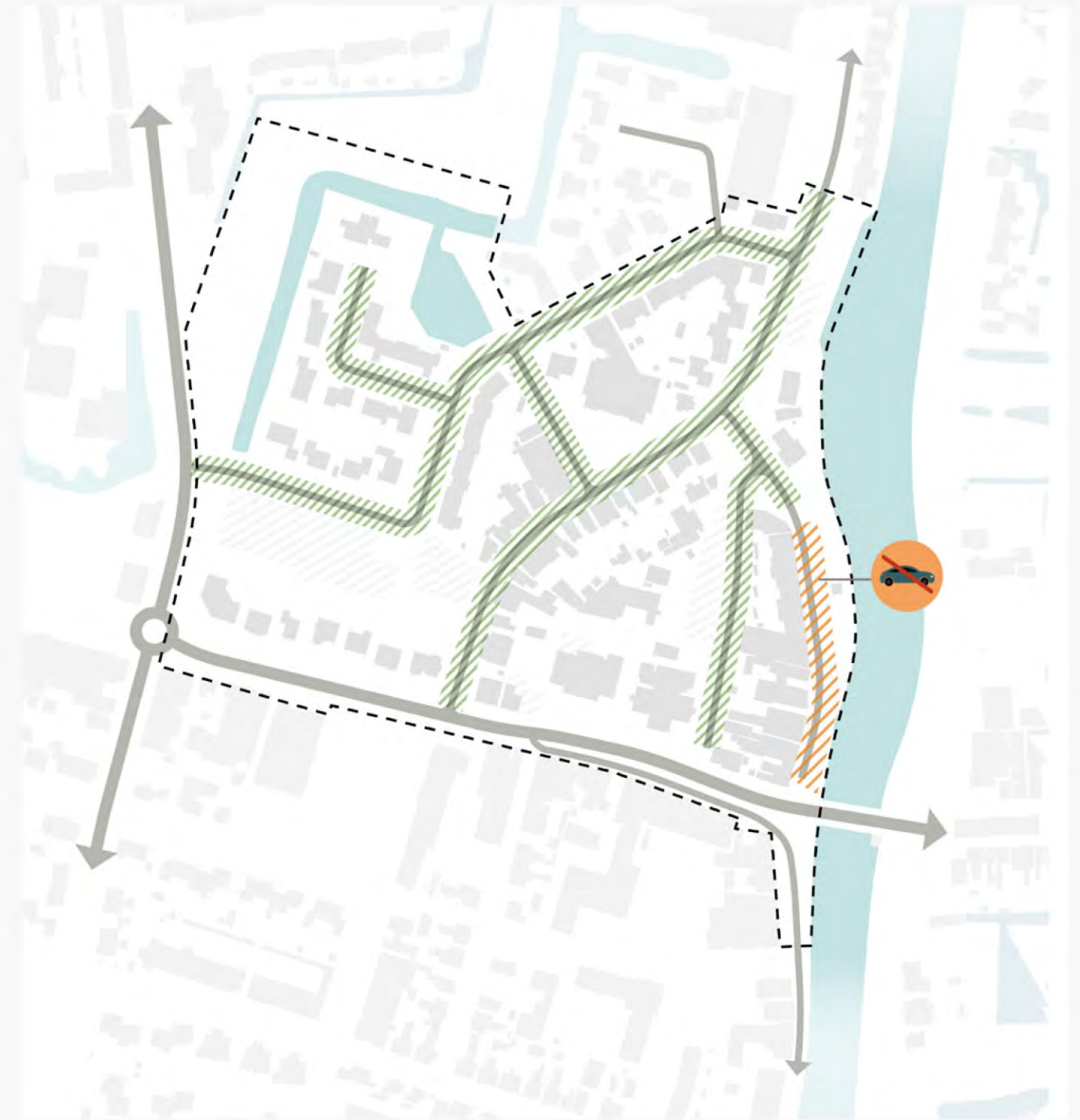
Ingrepen mobiliteit

Voetgangers en fietsers



- ←--→ oost-west voetgangersverbinding
- ↔ nieuwe voetgangeroversteek
- ←--→ nieuwe fietsverbinding

Auto



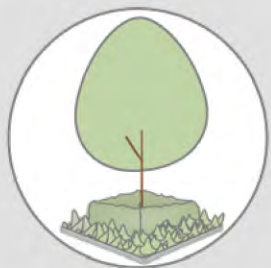
- ▨ stoep en rijbaan op één niveau + snelheidsremmende maatregelen
- 🚫 auto niet toegestaan

Ingrepen groen

referentie waterplein



Algemene principes beplanting



Lagenopbouw



Biodiverse beplanting

Ingrepen groen

Groene Verbindingen



-  bestaande groene verbindingen
-  nieuwe groene verbindingen (o.a. bomen)
-  nieuwe groene ruimtes

Groene verbindingen in scenario 3

- Het kenmerk van dit scenario is het maken van een aantal plantsoenen, verspreid over het Sleutelkwartier Noord. De plantsoenen kunnen soms ook water opnemen als waterinfiltratiezones.
- De icoonsoorten die je wilt aantrekken, hangen voor een groot deel af van de beplanting. Dat is in de scenario's nog niet uitgewerkt. Daarom kijken we naar potentie.
- Groen moet ook onderling verbonden worden om echt van toegevoegde waarde te zijn voor biodiversiteit. Dat is in dit scenario iets minder goed ingepast.

Voor- en nadelen verbindingen t.o.v. de andere scenario's

- + Grootste groenoppervlak (ca. 1700 m²)
- + Ruimte voor infiltratiezones
- - Mindere verbindingen

referenties groen



een van de plantsoenen kan als moestuin worden uitgewerkt



plek voor waterinfiltratie

Opzet horecaboulevard



Opzet Nesse in scenario 3

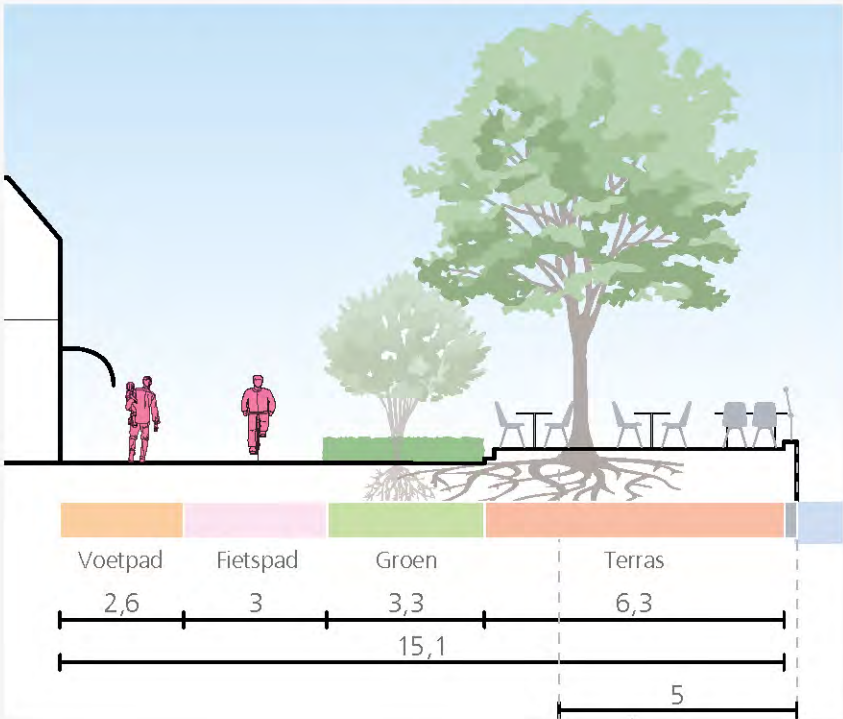
Pluspunten van deze oplossing

- + Terrassen met goed uitzicht over de Gouwe, in de zon
- + Er is een fietspad

Minpunten van deze oplossing

- Ligging fietspad gevaarlijk, in verband met personeel horeca
- Geen winterterras mogelijk

Doorsnede ter hoogte van de brasserie



Legenda

- | | |
|---------------------|----------------------|
| --- Plangrens | ▲ Entree |
| ■ Terras | ▲ Entree garge |
| ■ Voetgangersgebied | — Bankjes |
| ■ Fietspad | Fiets parkeerplaats |
| ■ Groen | — Erfgrens |
| ● Bestaande boom | --- Nieuwe erfgrrens |
| ● Nieuwe heester | |

Referenties Nesse

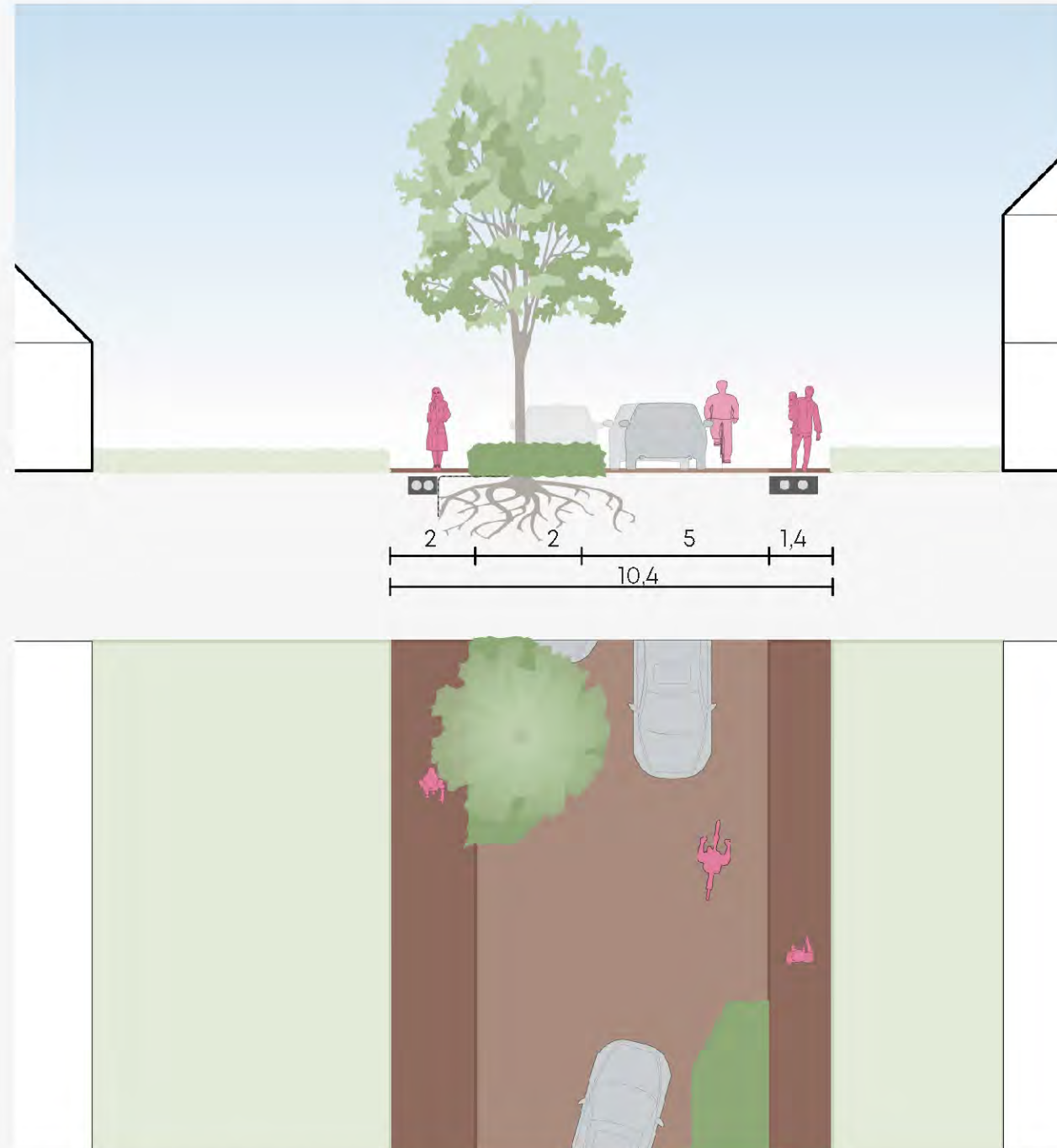


Ingrepen straten

Locatie conceptprofielen

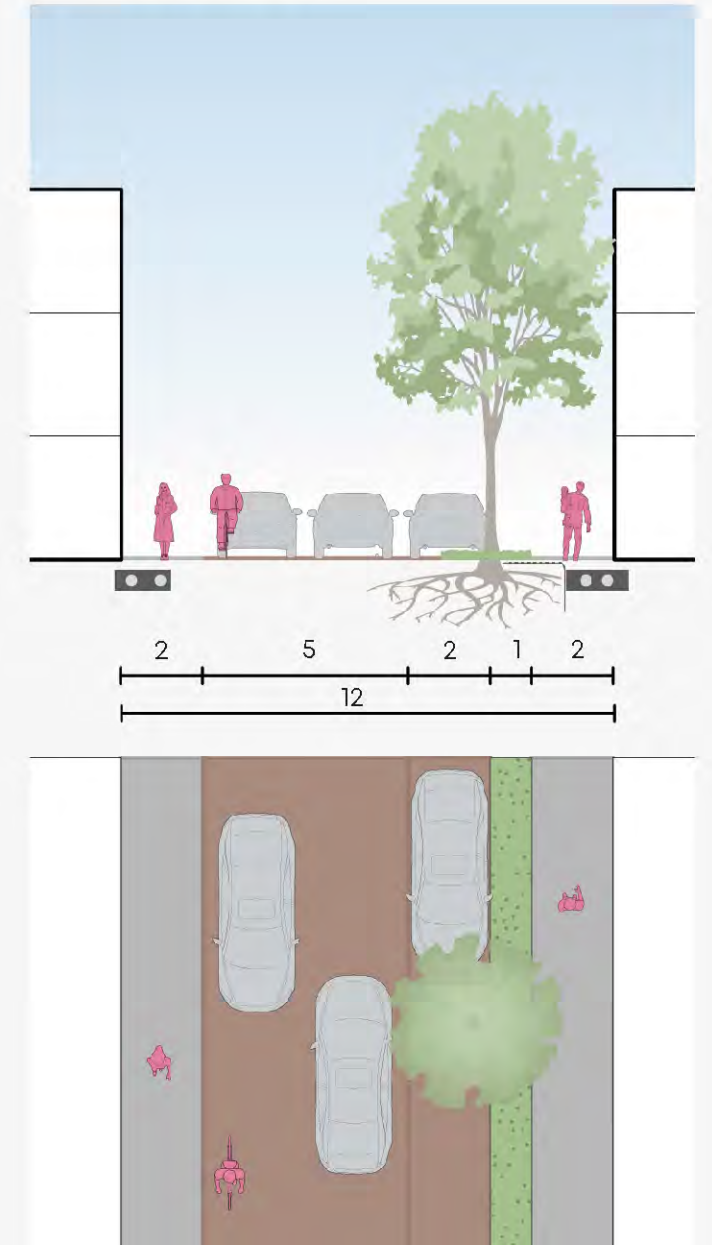


a: Souburghlaan - noord



Rijbaan ligt op zelfde niveau als stoep en kan hierdoor versmald worden. Dit biedt ruimte voor bomen in groenvakken.

b: Oranjelaan



Parkeervakken afwisselen met bomen.

Ingrepen straten

Locatie conceptprofielen



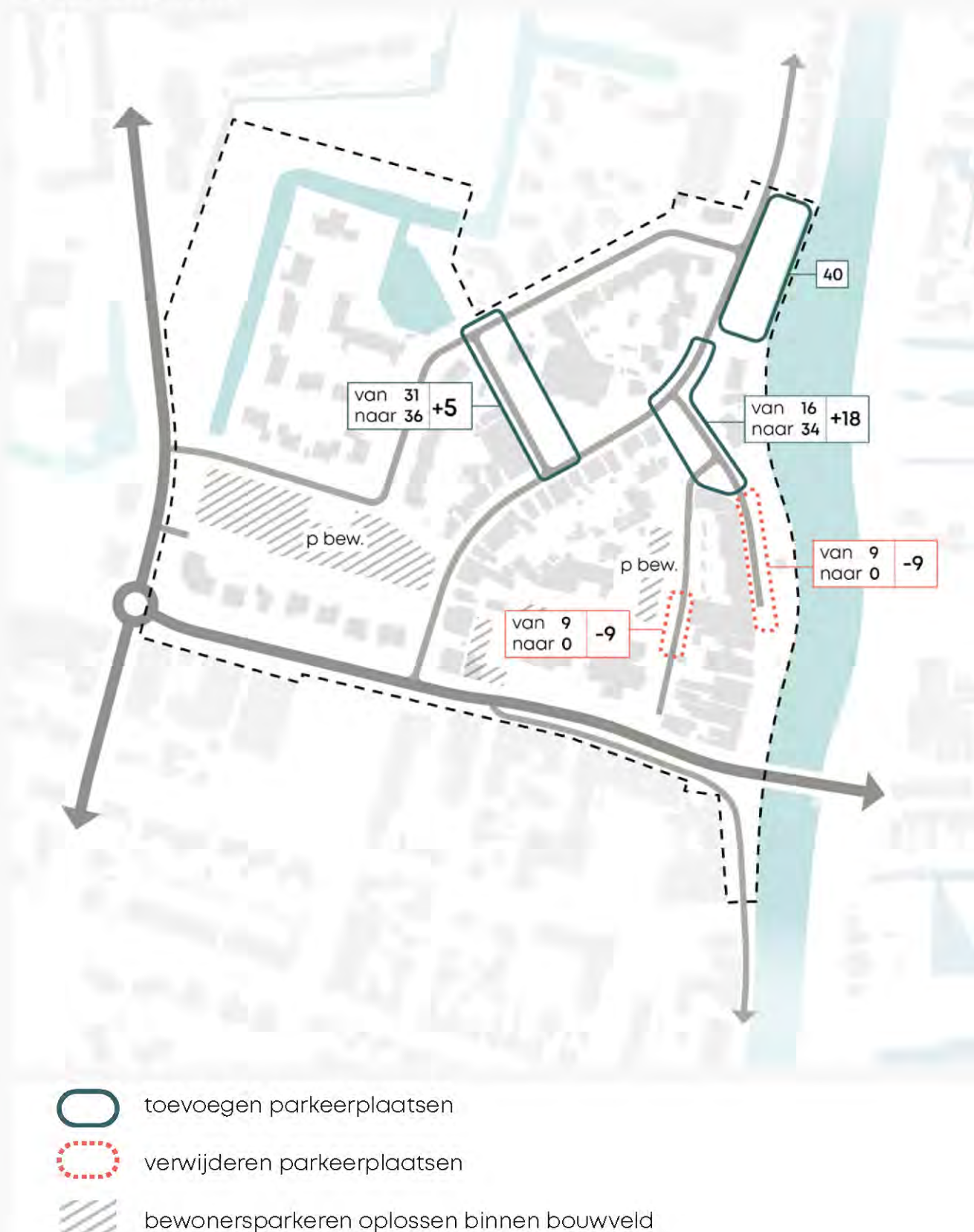
c: Souburghlaan zuid - bij ontwikkeling Boonstoppel



Voorbeeld van uitwerking bij ontwikkeling van de Boonstoppellocatie. Rijbaan ligt op zelfde niveau als stoep en kan hierdoor versmald worden. Groenvakken worden afgewisseld met parkeerplaatsen.

Ingrepen parkeren auto

Parkeren auto



Parkeren auto scenario 3

- We streven ernaar de Nesse en het Nessespad vrij te houden van openbare parkeerplaatsen zodat daar ruimte komt voor terrassen, groen, fietsen en lopen.
- In dit scenario is er veel parkeren geconcentreerd op de Loswal. Hier en daar, verspreid door het plangebied vervangen we in de overige straten parkeerplaatsen door groenvakken. Ook wordt de kop van de Nesse heringericht met meer parkeren en is er bij herinrichting rondom de Stuurman de mogelijkheid enkele parkeerplekken bij te maken.
- Bewoners van nieuwe ontwikkelingen parkeren in principe op eigen erf.
- De afbeelding hiernaast toont een voorstel van zones waar parkeerplaatsverschuivingen plaatsvinden.
- Deze verschuivingen zijn mogelijk omdat uit de analyse blijkt dat op verschillende plekken en op verschillende tijdstippen overmaat van parkeren is (in deze analyse is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen).

Vogelvluchtimpresie

gebaseerd op scenario 2



Bijlage studie afgevallen scenario 1

Totaaloverzicht



In het kort

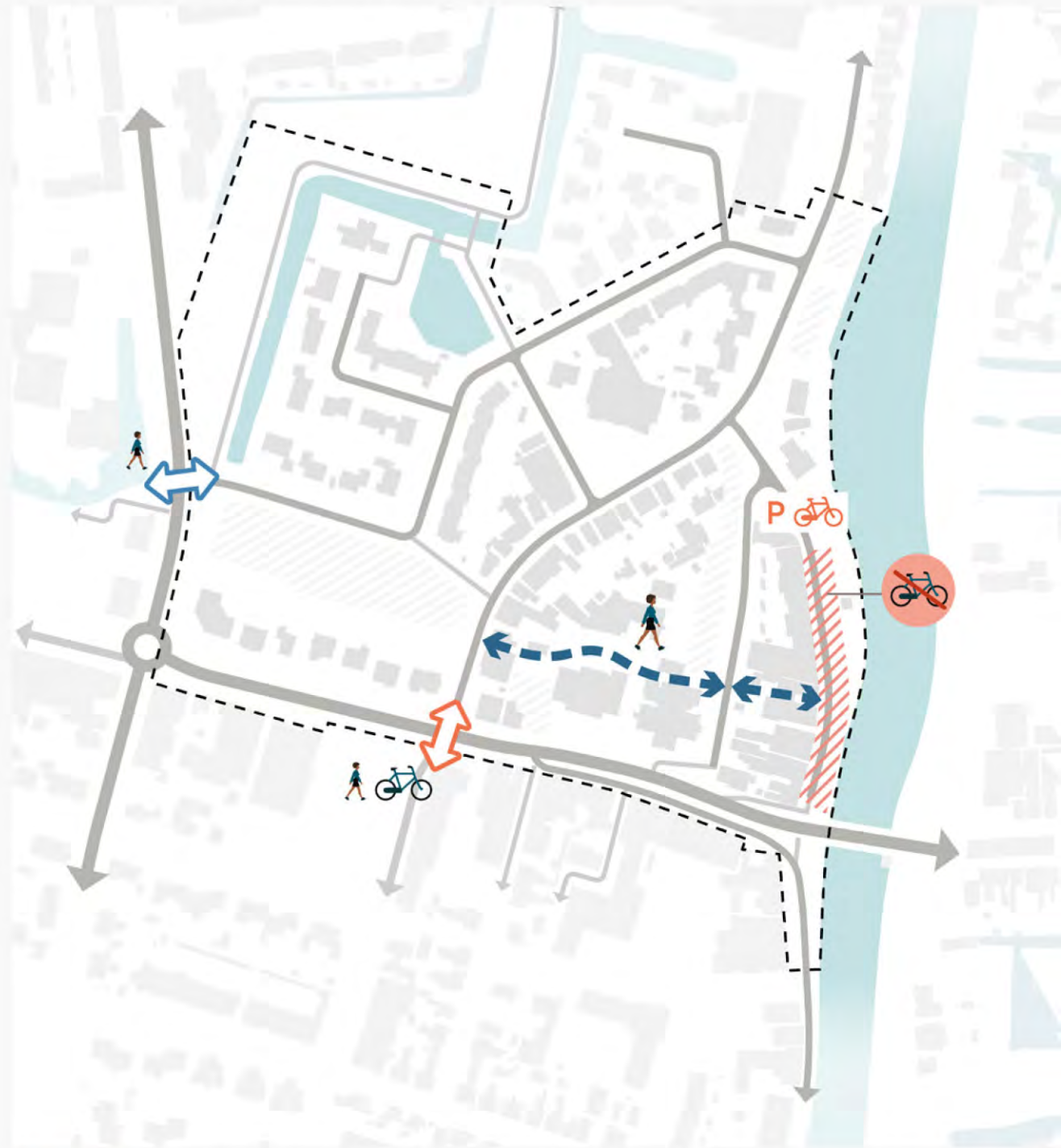
- Fijnmazige autovrije structuur met informele, verrassende uitstraling
- Recreatieve fietsroute over Oranjelaan
- Terrassen Nesse van gevel tot Gouwe
- Cultureel programma onder helling brug
- Gezondheidsprogramma op de begane grond op de Boonstoppel locatie
- Nessepad alleen open voor laden en lossen en parkeren op eigen erf
- Boonstoppel krijgt stedelijk compacte bebouwing (7 bouwlagen op kop, rest 3-4 bouwlagen)
- Knips (dit zijn onderbrekingen voor autoverkeer) in de Oranjelaan en Noordkade voor autoverkeer
- Loswal 100% ontwikkelen
- Buurthub (parkeren en deelmobiliteit) in Boonstoppel
- Parkeren Theo Thijssenschool in buurthub
- Transformatie + deels sloop-nieuwbouw De Unie
- Nieuwe oversteek in verlengde van Oranjelaan
- Maximale ontwikkeling Nessepad-plot met atelierwoningen, appartementen en een moestuin
- Overige straten vergroenen waar mogelijk
- Verplaatsen kiosk Nesse van park naar rand horecaboulevard
- doorlopende looproute tussen de Souburghlaan en de Nesse via school
- Speelplek aan horecaboulevard

Legenda

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|----------------------------------|
| | ontwikkellocatie | | straten vergroenen waar mogelijk |
| | ontwikkellocatie transformatie | | ontmoetingsplek buurt |
| | max. hoogte in bouwlagen | | ontmoetingsplek wijk |
| | groene, autovrije structuur | | buurt(moes)tuin |
| | plein | | hoofdentree school |
| | park | | maatschappelijk programma |
| | terrassen horeca | | mogelijk nieuwe functie |
| | recreatieve fietsroute | | buurthub |
| | oversteek (nieuw) | | fietsparkeervoorziening |

Ingrepen mobiliteit

Voetgangers en fietsers



- Oost-west voetgangersverbinding
- nieuwe voetgangeroversteek
- toegankelijke fietsparkeervoorziening
- fietsen niet toegestaan
- nieuwe fiets- en voetgangeroversteek

Auto



- knip onderbreking voor autoverkeer (aanliggende adressen bereikbaar)
- auto niet toegestaan

Ingrepen groen



Ingrepen groen

Verbindingen



-  bestaande groene verbindingen
-  nieuwe groene verbindingen (o.a. bomen)
-  nieuwe groene ruimtes

Groene verbindingen in scenario 1

- Door de intensievere bebouwing is er minder ruimte voor groen. Verschillende kleine groene plekken worden afgewisseld met enkele grotere.
- De icoonsoorten die je wilt aantrekken, hangen voor een groot deel af van de beplanting. Dat is in de scenario's nog niet uitgewerkt. Daarom kijken we naar potentie.
- Groen moet ook onderling verbonden worden om echt van toegevoegde waarde te zijn voor biodiversiteit. Dat is in dit scenario redelijk ingepast.

Voor- en nadelen verbindingen t.o.v. de andere scenario's

- Kleinste groenoppervlak (+1125 m²)
- + Veel verbindingen tussen Oranjelaan en de boezem

referenties groen



keiner groenplekken



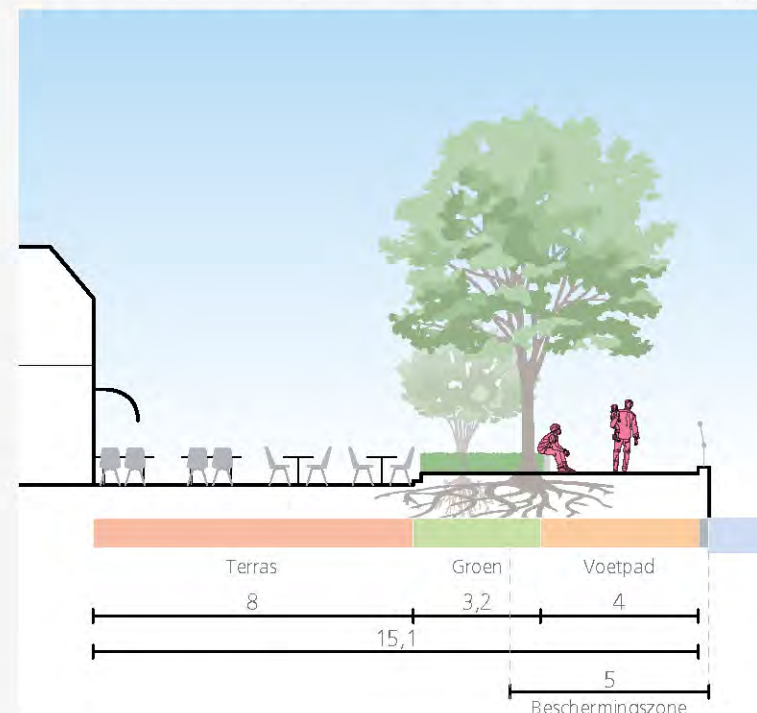
Opzet horecaboulevard



Opzet Nesse in scenario 1

- In dit scenario liggen de terrassen aan de gevel zijde.
- Aan de waterzijde is een voetpad ingepast, er is geen ruimte voor een fietspad.
- Tussen de terrassen en het voetpad komt groen. In deze groenstrook is plek voor lage planten, hagen en struikjes. Ook worden de bestaande bomen in deze groenstrook te staan.
- De kiosk is verplaatst naar het zuiden, zo wordt hij meer betrokken bij de horecaboulevard.
- Pluspunten van deze oplossing: er zijn grote terrassen, er zijn terrassen aan de gevel hierdoor is er plek voor winterterrassen en er komt nieuw groen.
- Minpunten van deze oplossing: er is geen fietspad waardoor de fietsroute langs de Gouwe ontbreekt, dit is gevaarlijk want hoe wordt voorkomen dat er niet toch over het voetpad gefietst wordt.

Doorsnede ter hoogte van de brasserie



Legenda

--- Plangrens	▲ Entree
■ Terras	▲ Entree garge
■ Voetgangersgebied	— Bankjes
■ Fietspad	Fiets parkeerplaats
■ Groen	— Erfgrans
● Bestaande boom	--- Nieuwe erfgrans
● Nieuwe heester	



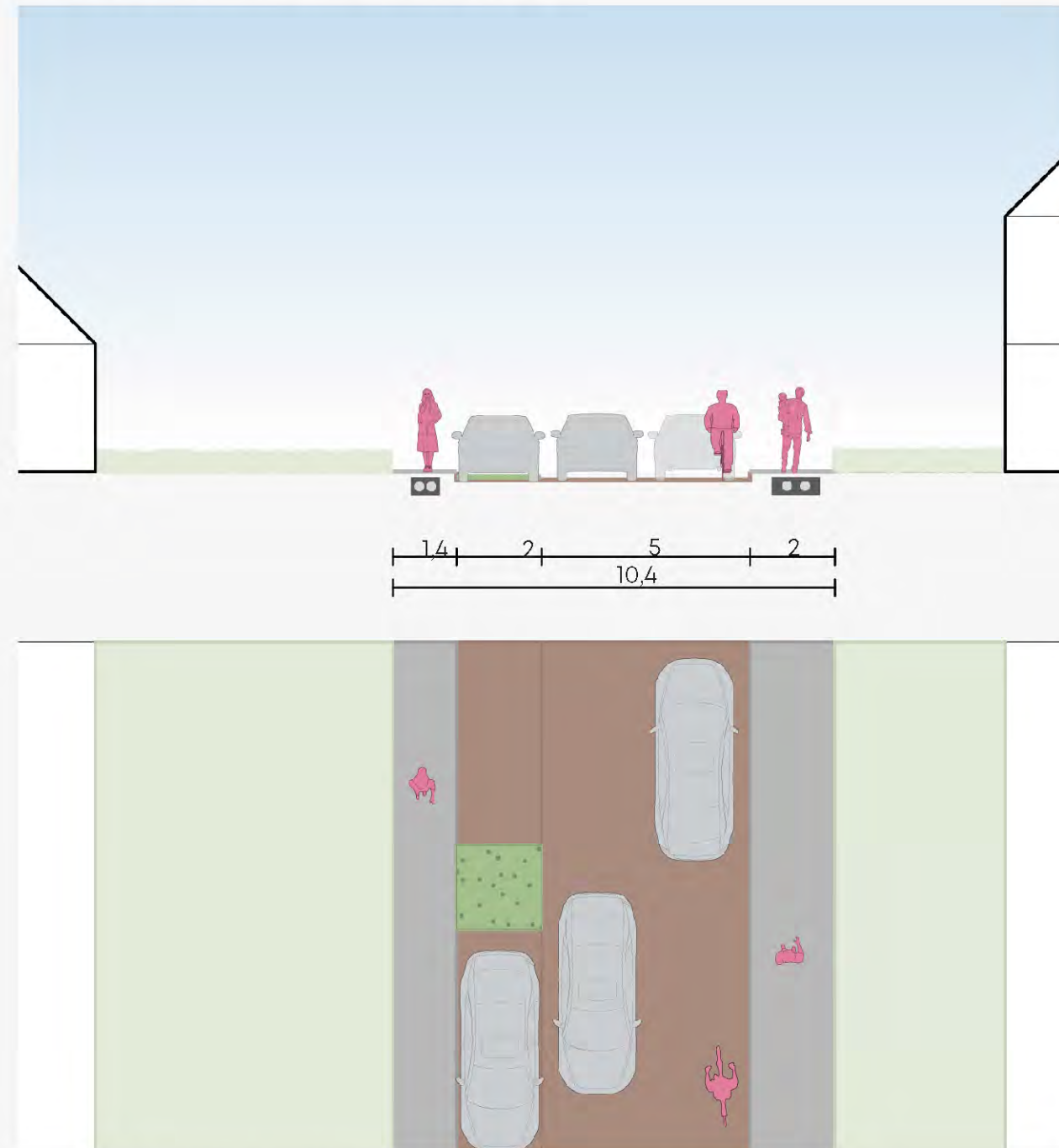
referenties Nesse

Ingrepen straten

Locatie conceptprofielen

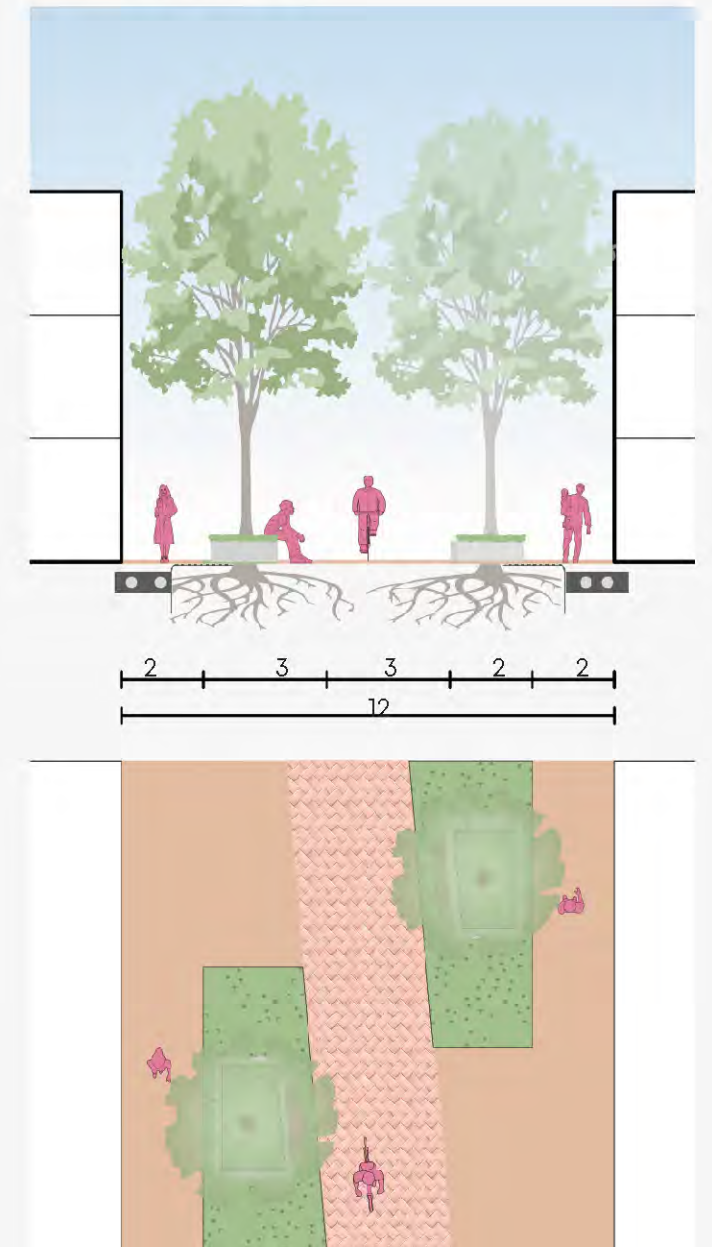


a: Souburghlaan - noordzijde



Door handhaving tweerichtingverkeer en parkeerstrook en de ligging kabels en leidingen is er geen ruimte voor extra bomen. Wel ruimte voor groenvakken.

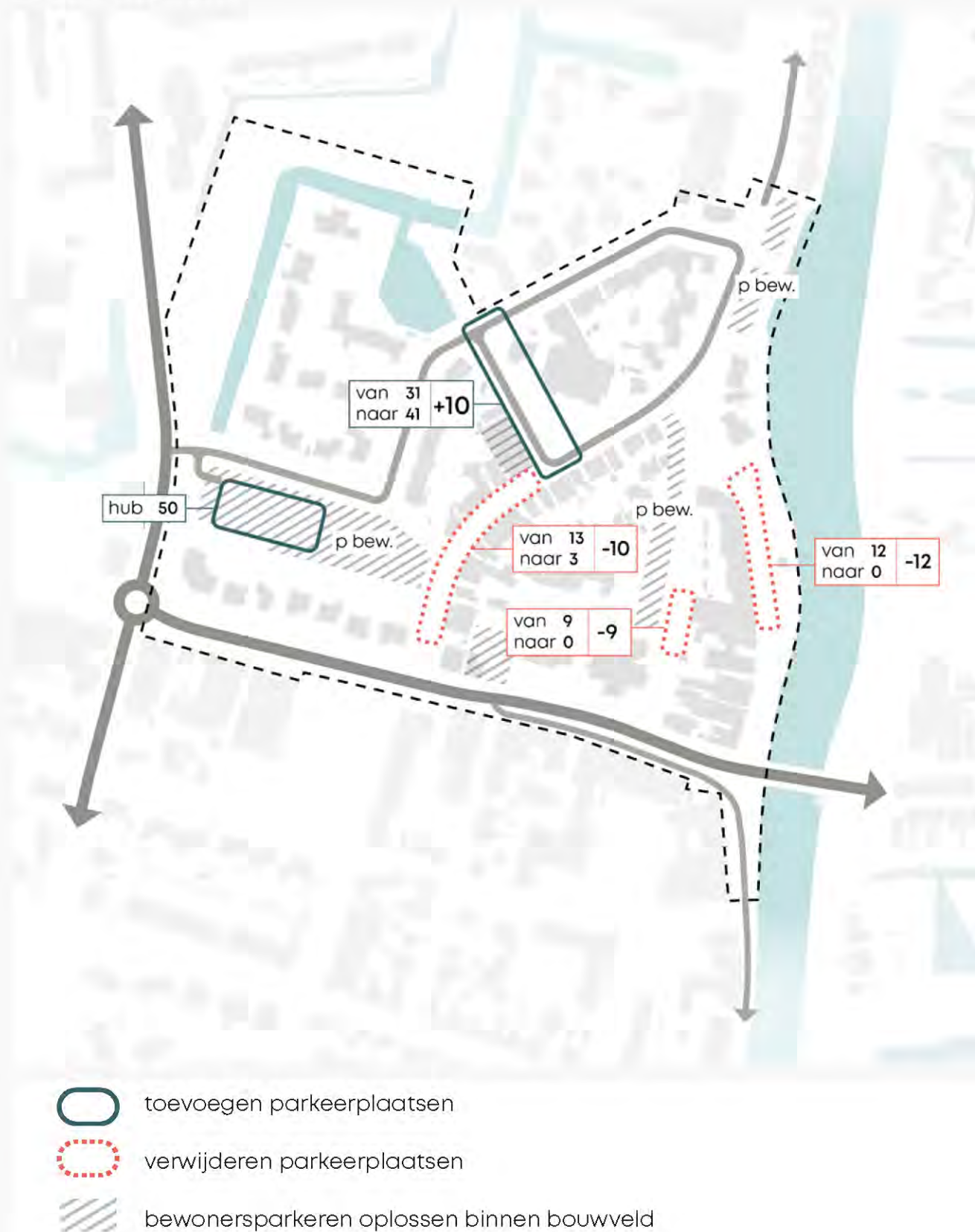
b: Oranjelaan



Shared space voor voetgangers en fietsers. Veel ruimte voor nieuwe bomen en plantvakken

Ingrepen parkeren auto

Parkeren auto



Parkeren auto scenario 1

- We streven ernaar de Nesse en het Nessespad vrij te houden van openbare parkeerplaatsen zodat daar ruimte komt voor terrassen, groen, fietsen en lopen.
- We streven naar het maken van een zo veel mogelijk autovrij gebied zonder parkeren in het deel van de Oranjelaan rondom de school (alleen voor bewoners toegankelijk).
- In dit scenario is er een parkeerhub (dit is een locatie waar veel parkeerplaatsen geconcentreerd worden) dichtbij de hoofdontsluiting (Juliana van Stolberglaan) op de Boonstoppel gedacht. Als men het Sleutekwartier bezoekt parkeer je in deze Hub, daarna ga verder te voet het Sleutelkwartier in.
- Ter compensatie van het bestaande parkeren aan de Oranjelaan rond de school is er bij herinrichting rondom de Stuurman de mogelijkheid 10 extra parkeerplekken bij te maken.
- Bewoners van nieuwe ontwikkelingen parkeren in principe op eigen erf.
- De afbeelding hiernaast toont een voorstel van zones waar parkeerplaatsverschuivingen plaatsvinden.
- Deze verschuivingen zijn mogelijk omdat uit de analyse blijkt dat op verschillende plekken en op verschillende tijdstippen overmaat van parkeren is (in deze analyse is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen).

