

B& Boonstoppellocatie, Wilhelminakade 83

Stedenbouwkundig plan





‘Een groene parel in
de Randstad, in de
bocht van Gouwe en
Wilhelminakade’



PROJECTDATA

Projectnaam	SP Wilhelminakade 83 te Waddinxveen
Opdrachtgever	IntROview B.V. Wim Kaandorp
Opgesteld door	Bosch Slabbers landschapsarchitecten Wijnand Bouw Maria-Chrysoula Akrivou Rosanne Vlaar
Datum	Februari 2023
Projectnummer	BS19-116



INHOUDSOPGAVE

1. Opgave 7

2. Kenschets van het plangebied 11

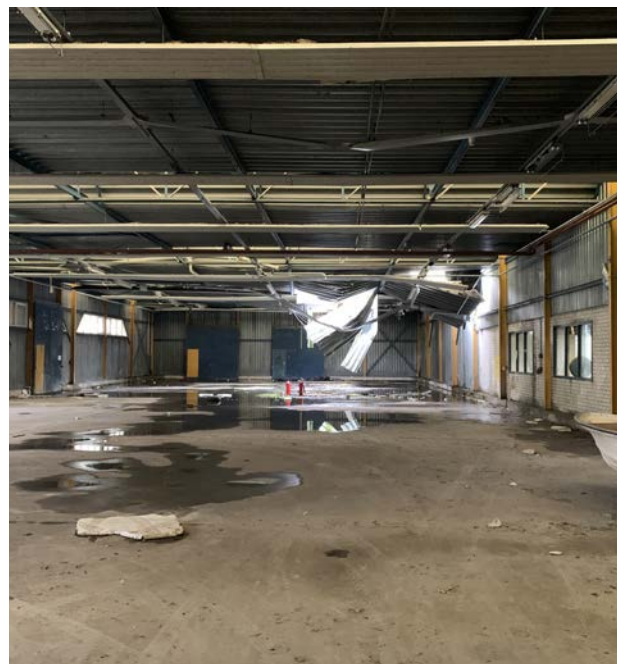
INTERMEZZO: schetsen van modellen 18

3. Stedenbouwkundig plan21

4. Themakaarten27



1. Opgave



Foto's huidige situatie Boonstoppellocatie

LIGGING

Het kavel, de oude verffabriek Boonstoppel, ligt op een beschutte plek in de hoek van de Wilhelminakade en de Gouwe. Het ligt daarbij ook aan de rand van het recreatiegebied het Weegje, een restant van de vervening. Ten zuiden van het kavel ligt de grote droogmakerij van de Zuidplaspolder. Het gebied laat zich kenmerken door een kleinschalig landschap met smalle wegen en een uitermate groen karakter. Het gebied wordt veel gebruikt door recreatief fietsverkeer, wegen zijn ook weinig doorlopende voor autoverkeer, maar voor fietsers lopen routes door. Verder is het ook een typisch dorpsrandgebied dat in de luwte ligt.

Het totale kavel is van open weidelandschap langs de rivier, door de jaren heen meer een meer verwor- den tot een dichter kavel met bedrijfsbebouwing en beplanting. De beplanting is deels aangebracht als landschappelijke inpassing en deels is het natuurlijk opschot dat zich ontwikkeld heeft als bosschages. De opstallen staan op instorten en het gehele kavel is in een armoedige staat.

OPGAVE

De eigenaren van dit kavel willen de bestaande situa- tie opknappen en de functie van bedrijventerrein ver-anderen in een woonbestemming. Ten einde van het gebied een verzorgd en passende geheel te maken, in tegenstelling tot de huidige vervallen situatie. Hiervoor is BoschSlabbers gevraagd een stedenbouw- kundig plan op te stellen dat optimaal:

- Rekening houdt met de unieke historie (poortge- bouw, loods met gebogen daken) en cultuurhisto- rische waarden;
- Rekening houdt met afwikkeling van verkeer;
- Rekening houdt met een passende landschappe- lijke inpassing.



Ligging Boonstoppellocatie



2. Kenschets van het plangebied

HISTORIE VAN HET LANDSCHAP

1900

Het plangebied is op de kaart herkenbaar als de Groote Esse. Dit land, gelegen tussen de Gouwe en haar dijken en de Wilhelminakade, ligt lager dan de omgeving.

De Gouwe, een voormalig veenstroompje, is in de 15e eeuw al gekanaliseerd, maar heeft nog zijn meanderende vorm. Het gebied kent een complexe waterstructuur, en meerdere molens houden het gebied droog.

1950

De loop van de Gouwe is verder gerationaliseerd, en krijgt de loop die het vandaag de dag nog steeds heeft. De Oude Gouwe staat nog in verbinding met de rivierarm.

De eerste bebouwing op de kavel is zichtbaar op de topografische kaart (de locatie is al in gebruik sinds 1915).

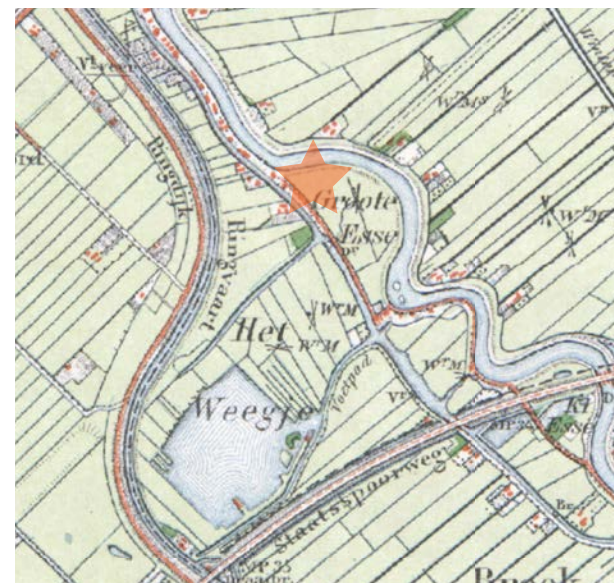
1970

Rondom het gebied beginnen vinden enkele ontwikkelingen plaats, zoals het aanleggen van de A12 en A20, en een fabriek aan de andere kant van de Gouwe. De Oude Gouwe is door de kanalisering van de Gouwe en de aanleg van de spoorlijn gedeeltelijk gedempt. Verder blijft het een luw gebied tussen snelweg en spoorlijn, waar relatief weinig is veranderd.

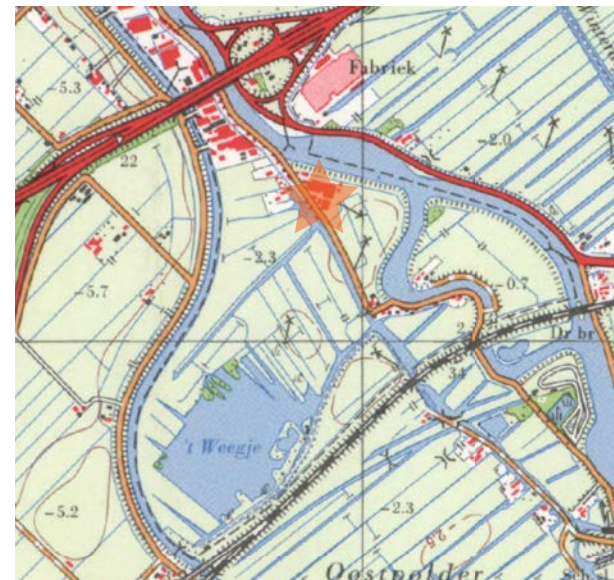
2020

Het plangebied is tot 1998 blijven uitbreiden tot een verffabriek met meerdere hallen en loodsen, maar staat inmiddels ook alweer meer dan 10 jaar leeg. De omgeving is verder doorontwikkeld. De bebouwing langs de Wilhelminakade heeft zich nog iets verder uitgebreid naar het zuiden. Er zijn bedrijventerreinen langs de A12 aangelegd, een nieuwe brug over de Gouwe en een nieuwe spoorlijn aan de zuidzijde.

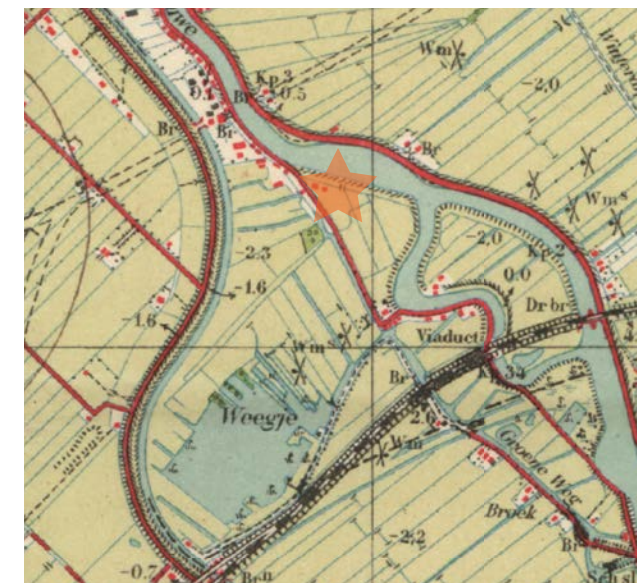
Ondanks dit is de directe omgeving van het plangebied, dankzij de luwe ligging tegen de dijk van de Gouwe, en het natuurgebied 't Weegje, toch weinig veranderd. Nog steeds heeft het een groen en rustig karakter, vooral goed bereikbaar met de fiets en via het water.



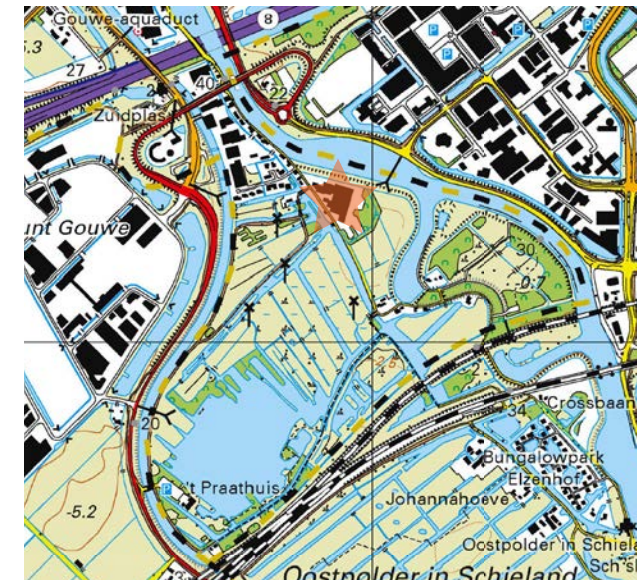
1900



1970



1950



2020

HISTORIE VAN KAVEL BOONSTOPPEL

De verffabrick Boonstoppel heeft zich gedurende 85 jaar doorontwikkeld. Hier beschrijven wij de belangrijkste ontwikkelingen op de kavel gedurende deze periode, en welke gebouwen waardevol zijn om eventueel (deels) te behouden bij een toekomstige ontwikkeling van het gebied. De belangrijkste gebouwen worden ook geduid in de luchtfoto van 1970.

1915: In 1915 wordt de verffabrick verplaatst van elders in Waddinxveen naar de huidige locatie.

1924: Een stookgebouw met schoorsteen wordt opgetrokken langs de Wilhelminakade. Deze is in de loop der tijd gesloopt.

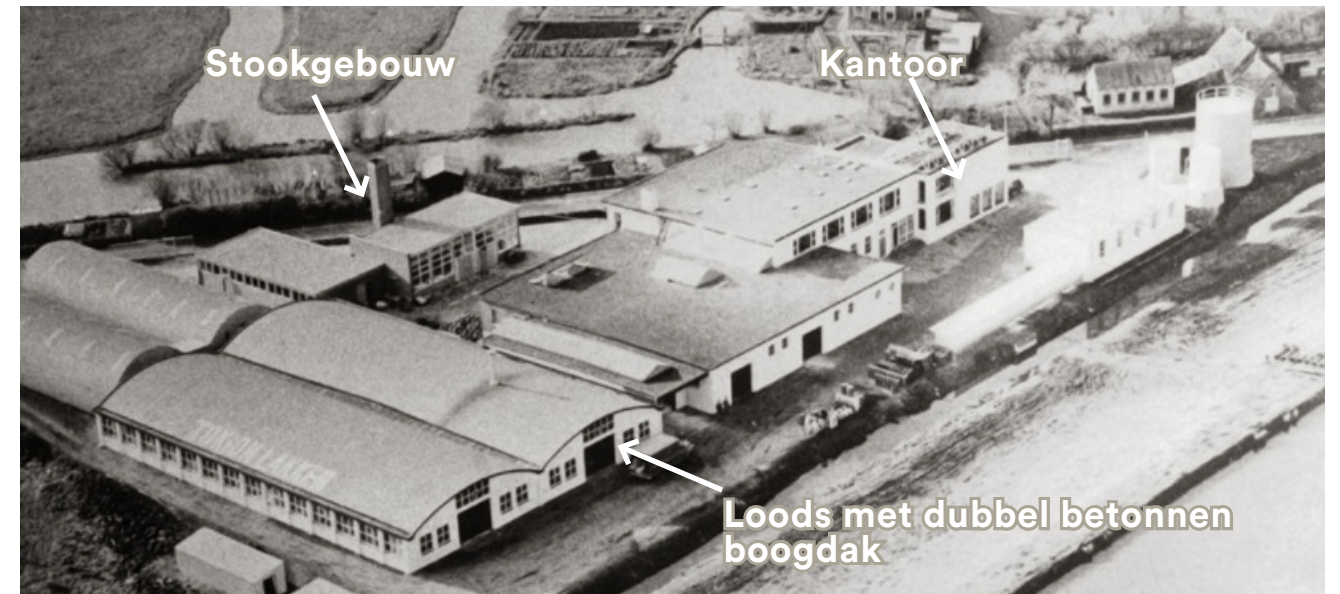
1947: De eerste grote uitbreiding van de fabriek doet zich voor.

1957: Een loods met dubbel betonnen boogdak wordt gebouwd op het terrein. Dit deel van de fabriek is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

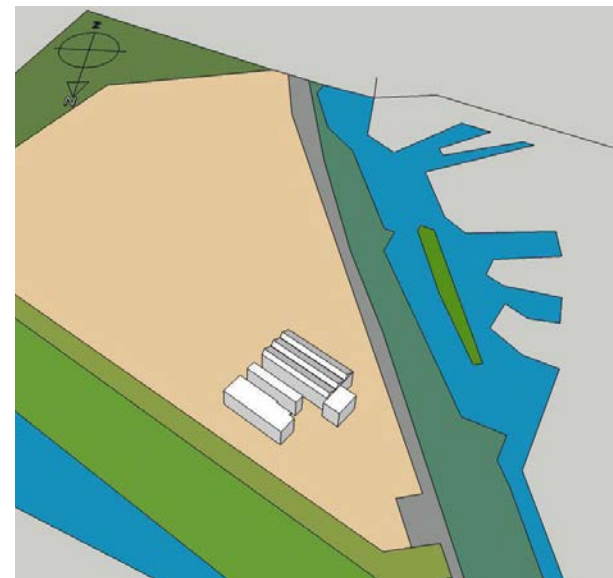
1958-1964: Het kantoorgebouw wordt uitgebreid en gemoderniseerd. Dit gebouw beschouwt de Erfgoedcommissie als cultuurhistorisch waardevol. Ook wordt circa 1964 het oude stookgebouw aan de dijk vervangen door een nieuw stookgebouw.

1964-1998: De fabriek wordt meerdere keren uitgebreid, vooral door het bouwen van meerdere distribuuloosden.

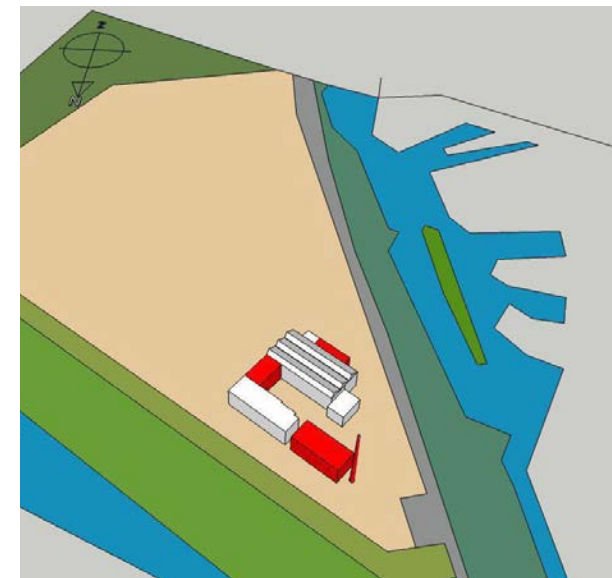
2020: In de periode tot nu is het terrein in verval geraakt, en door de opgeschoten beplanting groten-deels onttrokken van het zicht vanaf de omgeving.



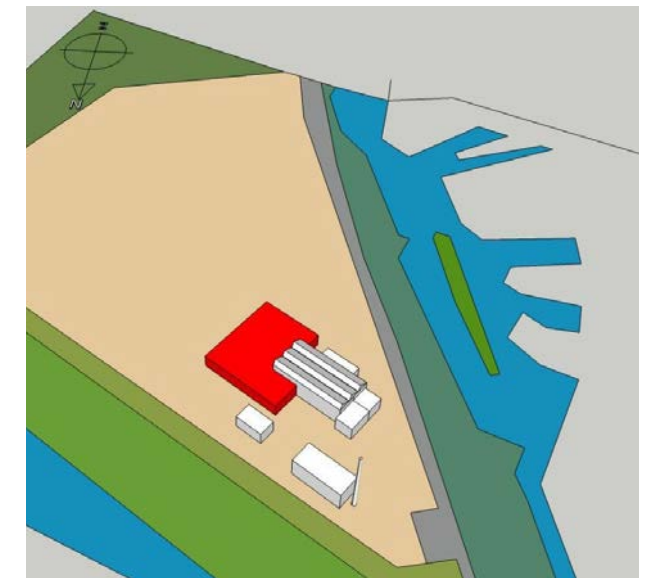
Luchtfoto 1970 - Fabrieksloods met gebogen daken (de Lak- en Vernisfabrick van Wed. Boonstoppel en Zn.)



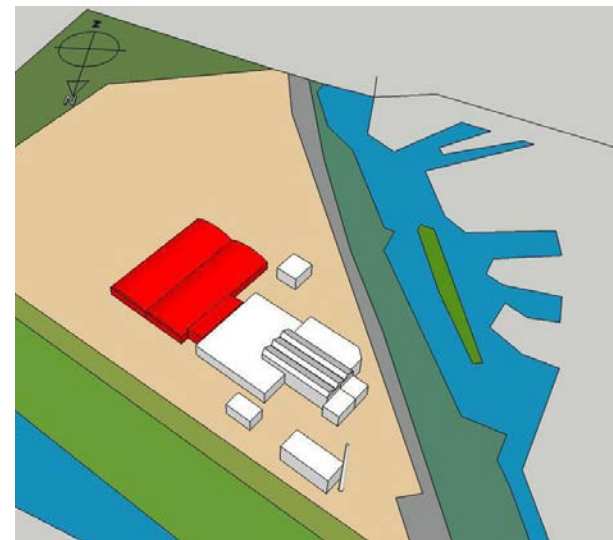
1915



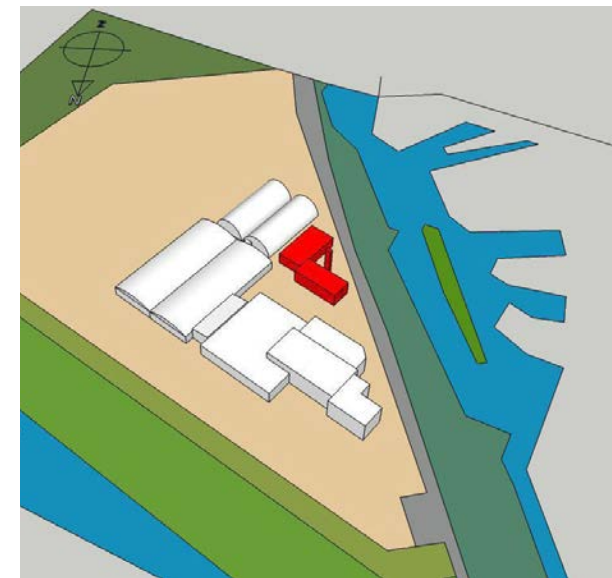
1924



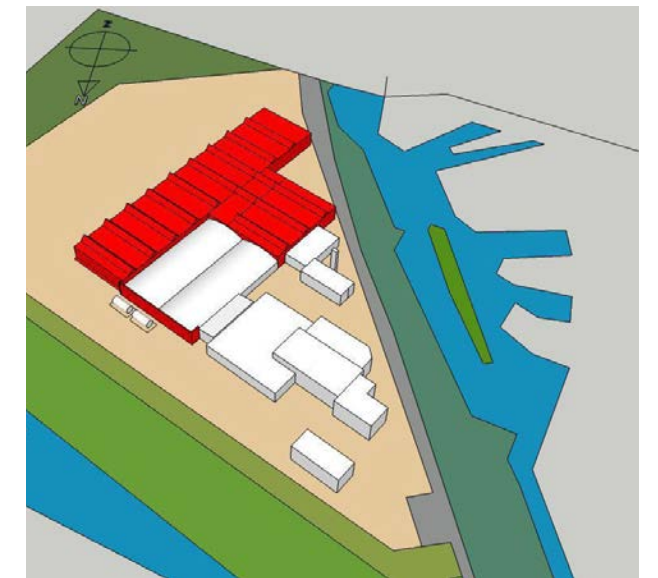
1947



1957



1964



1964 - 1998

(Bron: Verffabrick Boonstoppel, Waddinxveen, Boei, 2018)

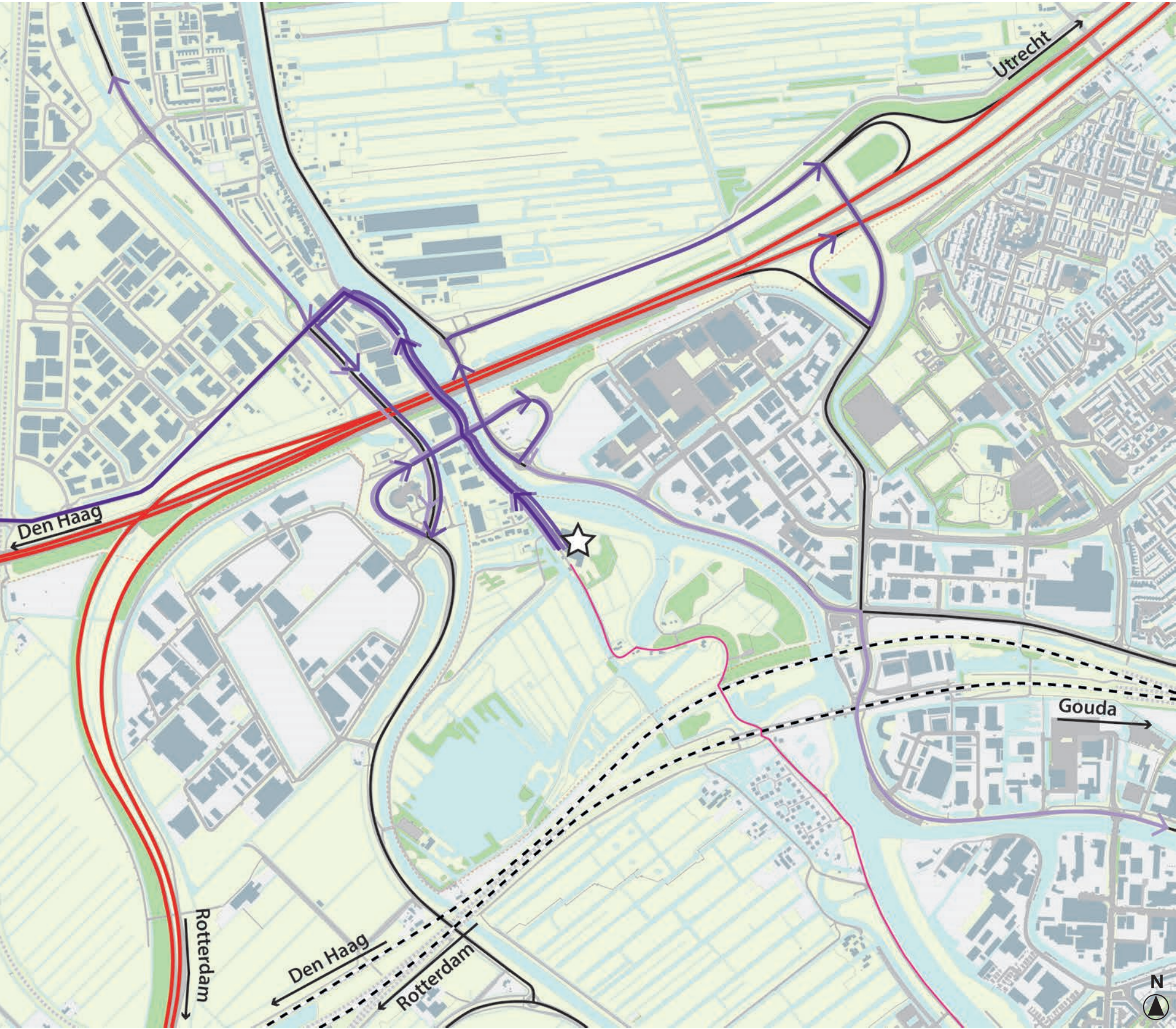
ONTSLUITING

Het bestaande bedrijventerrein wordt ontsloten via de Wilhelminakade. Voor (zwaar) vrachtverkeer is deze kade feitelijk niet geschikt. Daarnaast dient de Wilhelminakade voor de ontsluiting van de woningen aan de kade en Broekhuizen, en voor bezoekers van 't Weegje. Verderop aan de weg, ten noorden van de spoorlijn, ligt een parkeerterrein voor bezoekers van het gebied.

Het gebied wordt veel gebruikt door recreatief fietsverkeer. De Wilhelminakade is in zuidelijke richting doodlopend voor autoverkeer, maar voor fietsers lopen routes door. Met de fiets is de locatie te bereiken via de Zuidkade. Vanaf Gouda is de locatie bereikbaar via de Sluis of via de N207 langs het Praathuis over het Weegje. Met de auto is de locatie alleen bereikbaar vanaf de Wilhelminakade, via de Zuidkade of Kouwe Hoek.

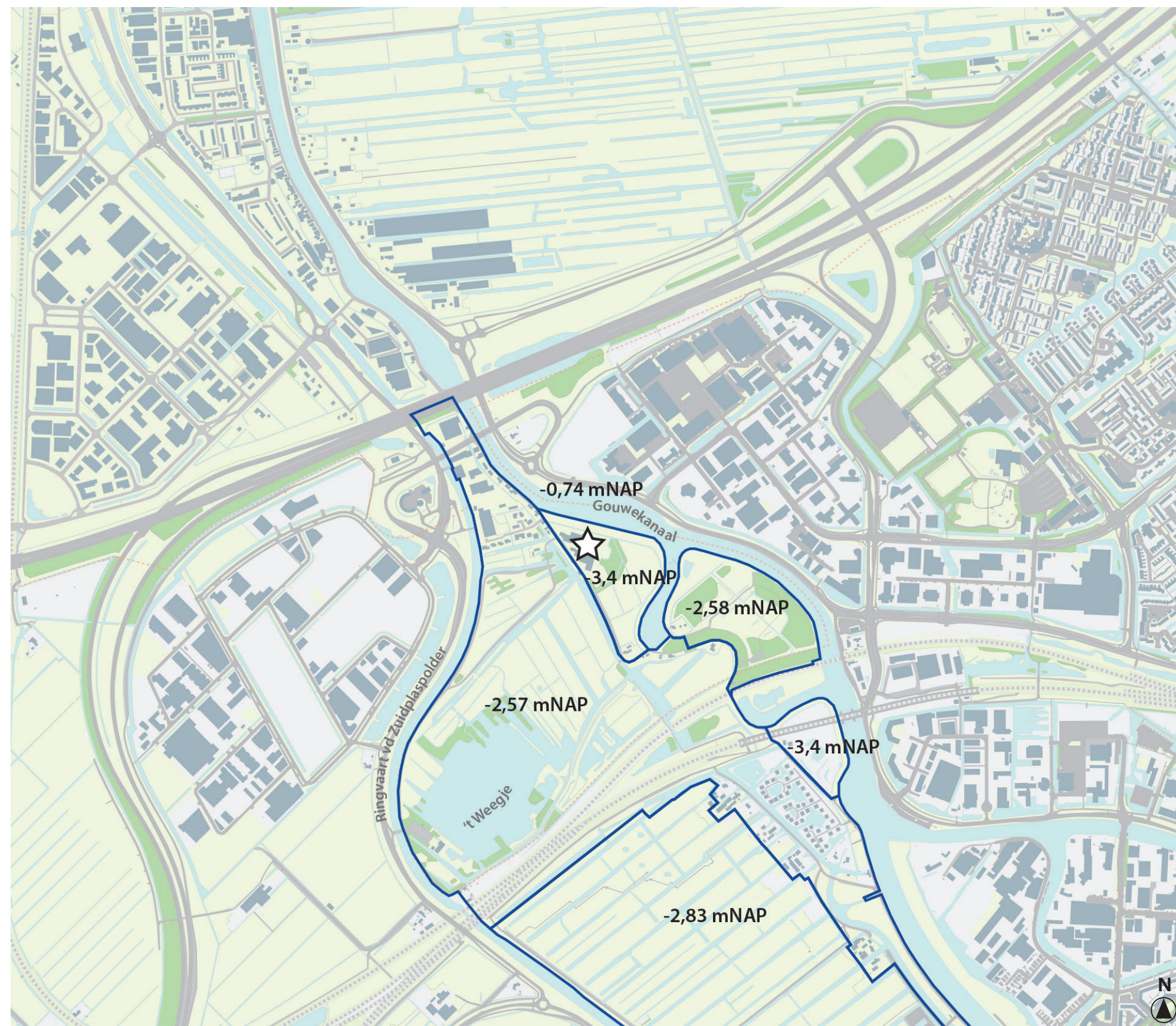
Met de fiets is het station Triangel 2 km, dus maximaal 8 minuten fietsen. Het centraal station van Gouda ligt op 3,4 km afstand, dus binnen een kwartier fietsen.

-  Snelweg
-  Hoofdweg
-  Spoorweg
-  Route planlocatie -> station Gouda
-  Route planlocatie -> Waddinxveen centrum
-  Route planlocatie -> Utrecht of Rotterdam
-  Route planlocatie -> Den Haag
-  Fietsroute planlocatie -> Gouda



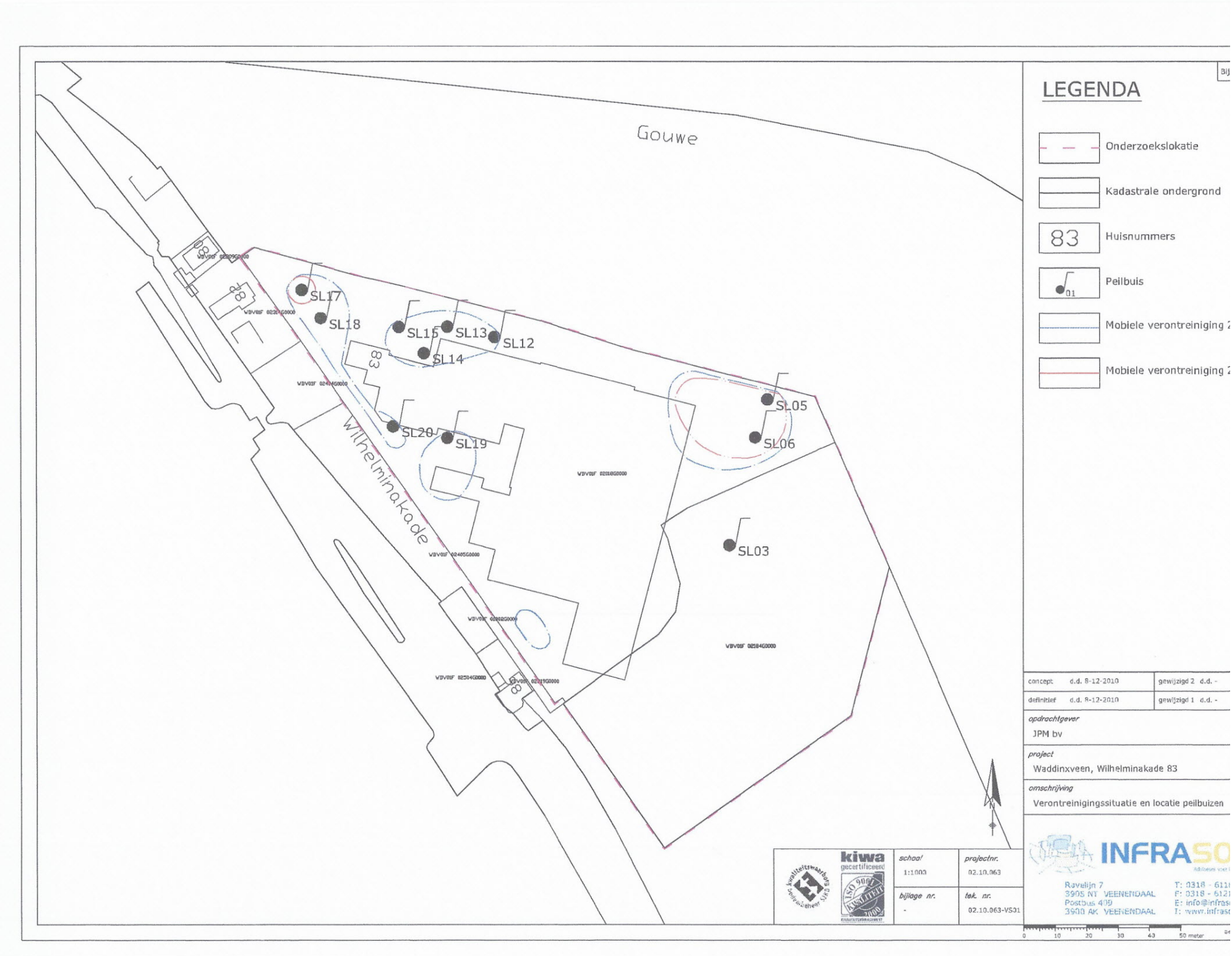
WATERSYSTEEM

Het kavel ligt in een kleine polder met een eigen peilbesluit, met een lager waterpeil (-3,4 mNAP) dan de omgeving. De grondwaterstand fluctueert tussen 1-1,5m onder maaiveld (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand) tot minder dan 0,2m onder maaiveld (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand).
(bron: klimaateffectatlas.nl)



BODEMVERVUILING

De bodemvervuiling op de locatie is ernstig, met o.a. minerale olie, benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylene/ naftaleen, vluchtige organochloorverbindingen en zware metalen. Deze bevinden zich voornamelijk aan de westzijde van het kavel (in de punt) en aan de noordoostzijde op de rand van de huidige bebouwing.



KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSSEN

Uit de analyse van het plangebied en de omgeving kunnen we concluderen dat dit een mooie, unieke plek is, met zowel potentie als uitdagingen.

Kwaliteiten

- Ligging midden in de Randstad!
- Rustige ligging aan het eind van de kade zonder doorgaand autoverkeer.
- De locatie van het kavel is uniek, gelegen dicht langs de Gouwe.
- Landelijke ligging midden in het groen van de polder en de Gouwe, maar ook het natuurgebied van het Weegje.
- De directe omgeving is rustig en groen, vooral goed bereikbaar met de fiets, en gelegen nabij het natuurgebied 't Weegje.
- Het plangebied heeft een bijzonder karakter door de industriële historie van de plek.

Knelpunten

- De ontsluiting van het kavel en de verkeerscapaciteit van de Wilhelminakade is beperkt. Vooral met de vrachtauto is het terrein niet goed bereikbaar voor een bedrijfsterrein.
- Het maaiveld van het kavel ligt achter de dijk van de Gouwe, dat maakt de Gouwe matig beleefbaar.
- Het kavel is omgeven door polderwater, diverse sloten. Dit water is slecht zichtbaar en beleefbaar vanaf het kavel. De oorzaak is deels de dichte rand met begroeiing rond het plangebied. Daarnaast is een deel van een oude watergang gedempt bij de uitbreiding van het fabrieksterrein.

- Veel gebouwen zijn in slechte staat vanwege jarenlange leegstand. Dit geldt bijvoorbeeld voor het kantoorgebouw, dat wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de Erfgoedcommissie.
- De bodemvervuiling op de locatie is deels gesaneerd en deels nog aanwezig.

Kansen

- Door herontwikkeling van het kavel van bedrijventerrein tot woninglocatie vermindert de verkeersdruk op de Wilhelminakade aanzienlijk, ook het type verkeer neemt af van zware vrachtwagens naar personenvervoer.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden zou de aanvoer van materiaal grotendeels via het water kunnen geschieden, hetgeen de verkeersdruk op de Wilhelminakade aanzienlijk vermindert.
- Door gebouwen te maken wordt vanaf de eerste verdieping de Gouwe zichtbaar! Dus leven op (minimaal) de 1e verdieping is leven met uitzicht.
- Met de herontwikkeling van het kavel kunnen historische polderstructuren hersteld worden en de relatie met de polder versterkt worden.
- Door behoud van waardevolle cultuurhistorische gebouwen kan karakter gegeven worden aan de nieuwe woonomgeving. Ook in organisatie en uitstraling van architectuur en landschap kan hierop ingespeeld worden.
- De bodemvervuiling kan met de herontwikkeling duurzaam gesaneerd of geïsoleerd worden.

KWALITEITEN



Locatie: gelegen dicht langs de Gouwe, rustige en groene omgeving

KNELPUNTEN



Slechte staat van de gebouwen



Cultuurhistorie: plek met karakter



Beperkte bereikbaarheid voor vrachtverkeer



Gelegen nabij natuurgebied 't Weegje



Vervuilde grond

INTERMEZZO: SCHETSEN VAN MODELLEN

Een herontwikkeling van deze locatie vraagt om draagvlak bij diverse partijen, zoals gemeente, initiatiefnemer, planeconoom en erfgoedcommissie. Om met partijen de belangen te kunnen wegen zijn er in het proces diverse modellen opgesteld. De modellen onderzoeken:

- de breedte van een mogelijk programma, van appartementengebouw tot grondgebonden;
- de breedte van de cultuurhistorische waarde van de locatie, van een industriële look and feel welke sterk refereert aan de bestaande situatie tot juist ontspannen wonen in het landschap wat zich niets aantrekt van de bestaande situatie;
- de breedte van de omgang met de bodemvervuiling die op de locatie aanwezig is, van volledig saneren tot isoleren en op terpen wonen in het landschap;
- de breedte van kleinschalig en ingetogen in het landschap, tot een robuust ruimtelijk gebaar langs de Gouwe.

In de diverse overleggen is helder geworden wat de verschillende partijen op deze locatie voor ogen hebben en wat niet. Dat leidt met schifting van de modellen tot een mix van twee modellen (model 1 en model 4). De kern vanuit dit ontwerpend onderzoek met modellen is:

- vasthouden aan het cultuurhistorische verhaal van de locatie;
- optimaal inspelen op de landschappelijke kwaliteiten van de locatie;
- herstellen van polderstructuren;
- zorgvuldige en gepaste stedenbouw en geen grootse gebaren;
- een gemixt programma van grondgebonden en appartementen;
- een maximaal laadvermogen van ongeveer 20 woningen.

STAP 1: 6 EERSTE MODELLEN



Model 1: Appartementen met een industrieel karakter



Model 2: Bestaande hallen als collectieve markthal, woningen eromheen gecentreerd



Model 3: Woningen rond een plein als een fabrieksvloer, structuur van bestaande hallen zichtbaar, uitzichtpunten over de Gouwe



Model 4: Woningen in de bestaande hallen, veel ruimte voor het polderlandschap



Model 5: Eén terp, opgehoofd tot het niveau van de hallen, daaronder parkeren



Model 6: Twee natuurlijk gevormde terpen in een moerassig landschap

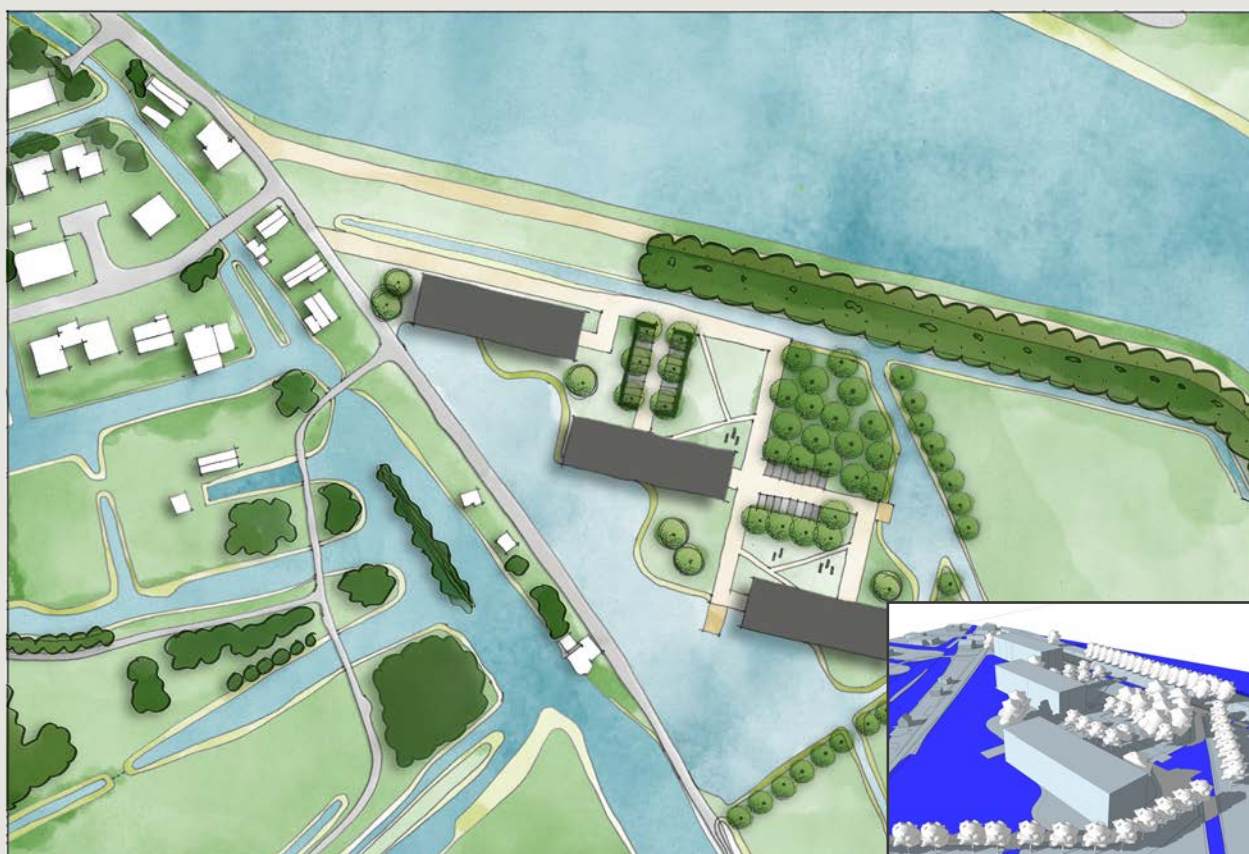
STAP 2: 4 MEEST KANSRIJKE MODELLEN



Model 1: Nieuwbouw en bestaande bebouwing met een industrieel karakter en stedenbouwkundige structuur



Model 2: Eén spectaculair appartementengebouw, met de voeten in het doorgaande landschap



Model 3: Gebaseerd op een bestaand plan, 3 appartementengebouwen aan het water



Model 4: Vrijstaande woningen in het polderlandschap



3. Stedenbouwkundig plan



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een ingetogen, zorgvuldige invulling van de bestaande locatie. Deze invulling voegt zich naadloos in het landschap en sluit aan op de cultuurhistorische waarde van de locatie. Het plan kent twee plandelen, het eerste plandeel sluit aan op het bestaande ensemble van gebouwen en neemt een gedeelte van een bestaande hal op in het nieuwe ensemble. Dit plandeel vormt het gezicht naar de Wilhelminakade en de Gouwe. Het tweede plandeel vormt de overgang naar het polderlandschap. De herstelde verkaveling vormt hier het uitgangspunt. Een lange lijn van een polderweggetje met een sloot verbindt de locatie met het aanpalende landschap. Langs deze lijn zijn woningen gepositioneerd.

Het plan krijgt één centrale entree op dezelfde locatie dan thans. Dat maakt het mogelijk om het huidige groene karakter te behouden. Bij binnenkomst treft men als eerste het de configuratie van het huidige kantoorgebouw. Het eerste gebouw is een verbeelding van het huidige gebouw. Het wordt een appartementengebouw met een sterke geleiding om het zorgvuldig in te passen op de locatie. Aan dit gebouw wordt indien mogelijk een bestaande hal met een gebogen betonnen dak gekoppeld. Dit bestaande gebouw is een markant element in het plan en zal een centrale functie krijgen. In deze hal parkeren de bewoners en bezoekers van het appartementengebouw. De overige ruimte wordt benut voor een royale fietsenstalling die gemeenschappelijk gebruikt kan worden.

Het tweede plandeel kent een ander karakter, hier domineert het landschap meer. De centrale as is een smal polderweggetje dat de woningen die in de polder staan ontsluit. Brede grasbermen, een sloot en een ontspannen plaatsing van bomen begeleiden deze as. De woningen voegen zich op een natuurlijke manier in het landschap. Hier wordt op het eigen erf geparkeerd.

Architectuur

Het appartementengebouw is samen met de bestaande hal, één ensemble dat ook fysiek aan elkaar gekoppeld is. Met een corridor is het mogelijk om vanuit de bestaande hal naar je woning in het appartementengebouw te lopen. Het voorste deel van het appartementengebouw wordt 2 lagen hoog. Dit staat met zijn gezicht naar de Wilhelminakade en verbeeldt zo het bestaande kantoorgebouw. Het tweede deel wordt 3 lagen hoog en verbeeldt de bestaande hal. Beide delen zijn één gebouw. In totaal kunnen hier circa 12 appartementen gerealiseerd.

De vrijstaande woningen krijgen een uitstraling die past bij het gebied. Dit wordt gedaan door landelijke architectuur met kappen en niet te grote gothoogtes (één laag met kap) toe te passen. Ook de ontspannen ordening, geen vaste rooilijnen en draaiende kaprichtingen, geeft het een landelijke uitstraling. De materialisatie van de gebouwen voegt zich ook naar het landschap, met natuurlijke materialen zoals hout en riet.

Landschap en natuur

Met het plan beogen wij een natuurlijk karakter. Stap één is voor ons behoud van bestaande waardevolle bomen. Hiervoor dient later een bomeninventarisatie plaats te vinden om te bepalen welke behoudenswaardig zijn. Deze staan waarschijnlijk vooral aan de dijk van de Gouwe (buiten het plangebied) en langs de Wilhelminakade. Door deze laatste deels te behouden ontstaat er rondom het appartementengebouw een meer besloten karakter en sluit dit goed aan op het bestaande beeld. Verder op willen we juist meer de openheid van de polder tot uiting laten komen.

Stap twee is dat we inheems materiaal gebruiken, dus alleen beplanting van nature op deze grondslag en in dit gebied thuis hoort. Ook werken met stijl-middelen, landschapselementen die thuishoren in dit landschap. Zo zetten we sterk in op robuuste watergangen met natuurvriendelijke oevers, “spontaan” gegroeide bomen en boomgroepen en lange lijnen.

Rondom de entree hebben we intensiever vormgegeven aan het plan. Hier is een soort pleintje ontworpen waar je binnenkomt, even je fiets neer kan zetten en aan kan bellen bij het appartementengebouw. Ook voor het appartementengebouw langs hebben we een verfijning in het landschap aangebracht door een aantal robuuste beplantingsstroken in te brengen. Voor de verhardingen willen we de bestaande stelconplanten hergebruiken in het gebied. Zeker rondom het appartementengebouw en de bestaande hal is dat heel passend. Voor het weggetje in de polder, naar de vrijstaande woningen, levert een combinatie van stelconplaten en grasstenen een passend beeld op.

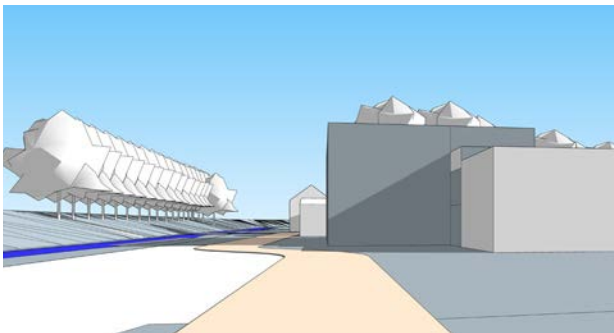
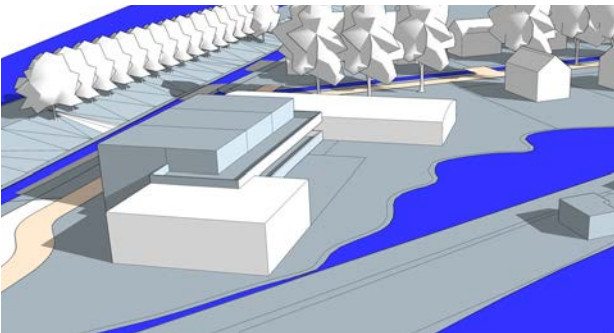
Circulariteit

Het fabrieksterrein is in een vervallen staat, maar er zijn nog voldoende waardevolle materialen aanwezig die hergebruikt kunnen worden. Zo willen we de aanwezige stelconplaten hergebruiken als verharding, vooral bij de entree en rond het appartementengebouw. Ook wordt onderzocht of een deel van de bestaande hal met boogdak hergebruikt kan worden als parkeerruimte. Hierdoor blijft het industriële karakter van de plek beter behouden en kan er droog en uit het zicht geparkeerd worden. Daarnaast kan de fundering van het bestaande plot mogelijk hergebruikt worden voor het appartementengebouw.

Water

Water is een drager van het plan. Door herstel van de oude watergang midden door het gebied komen logische lijnen van de polder weer tot hun recht in het gebied. Rondom het totale plot is een watergang aanwezig. Deze verbreedt op sommige plaatsen om meer water te kunnen maken en ruimte te bieden voor natuurontwikkeling icm met natuurvriendelijke oevers. Het hele plangebied krijgt natuurvriendelijke oevers. De huidige situatie kent een sterke verstening van het terrein. Met dit plan wordt een fors deel van het terrein ontsteend. Dat gekoppeld aan een vergroting van het wateroppervlakte, maakt dat we een klimaatvriendelijke plan realiseren dat meehelpt aan een robuuster watersysteem in deze polder.

ARCHITECTUUR - APPARTEMENTEN



ARCHITECTUUR - WONINGEN



LANDSCHAP EN NATUUR



BUITENRUIMTE



WATER





4. Themakaarten

THEMAKAART - PARKEREN

Bewoners van de vrijstaande kavels parkeren op eigen terrein. Voor bezoekers en bewoners van de appartementen worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd in de het bewaard gebleven deel van de fabriekshal. Hier worden ook fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

- parkeren
- P

parkeren op eigen terrein
- F

fietsparkeren

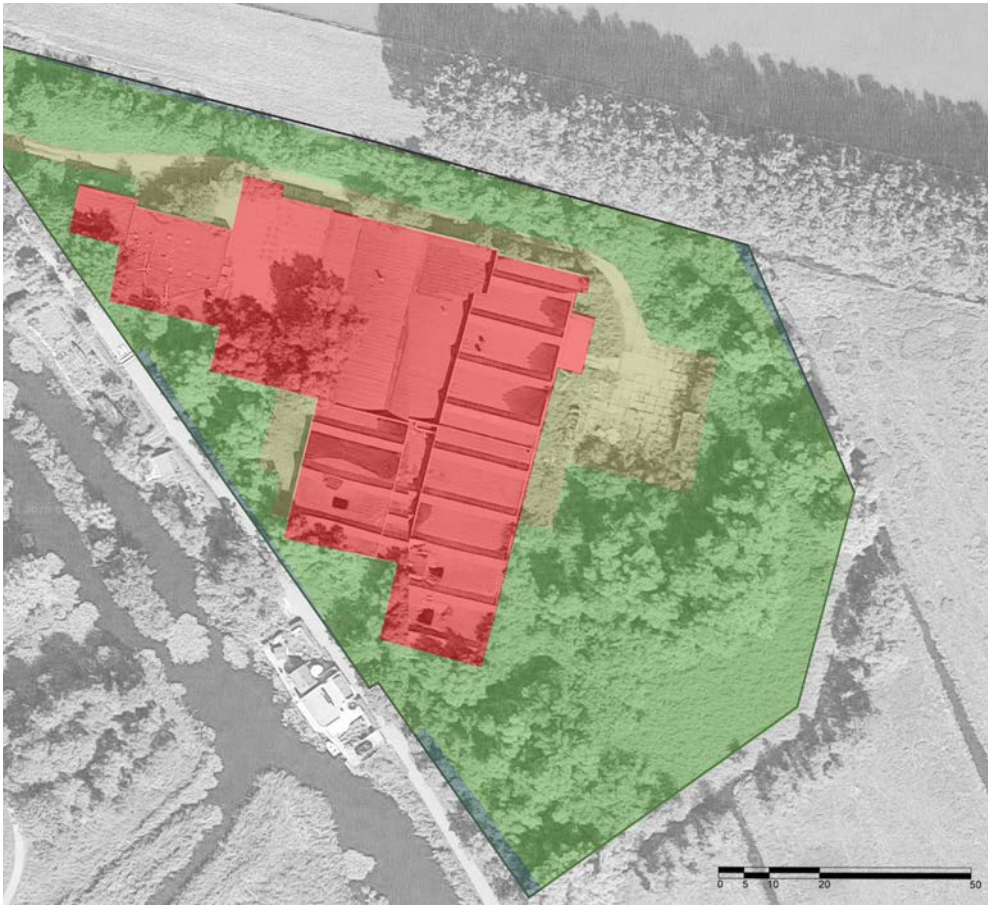


THEMAKAART - BEBOUWING EN VERHARDING

De hoeveelheid bebouwing en verharding wordt aanmerkelijk minder:

- Bebouwd oppervlak huidige situatie: 5710 m²
- Bebouwd oppervlak nieuwe situatie: 1664 m²
- Verharding huidige situatie: 3200 m²
- Verharding nieuwe situatie: 2212 m²

Dat resulteert in een reductie bebouwd oppervlak van 71% en verharding van 31%.



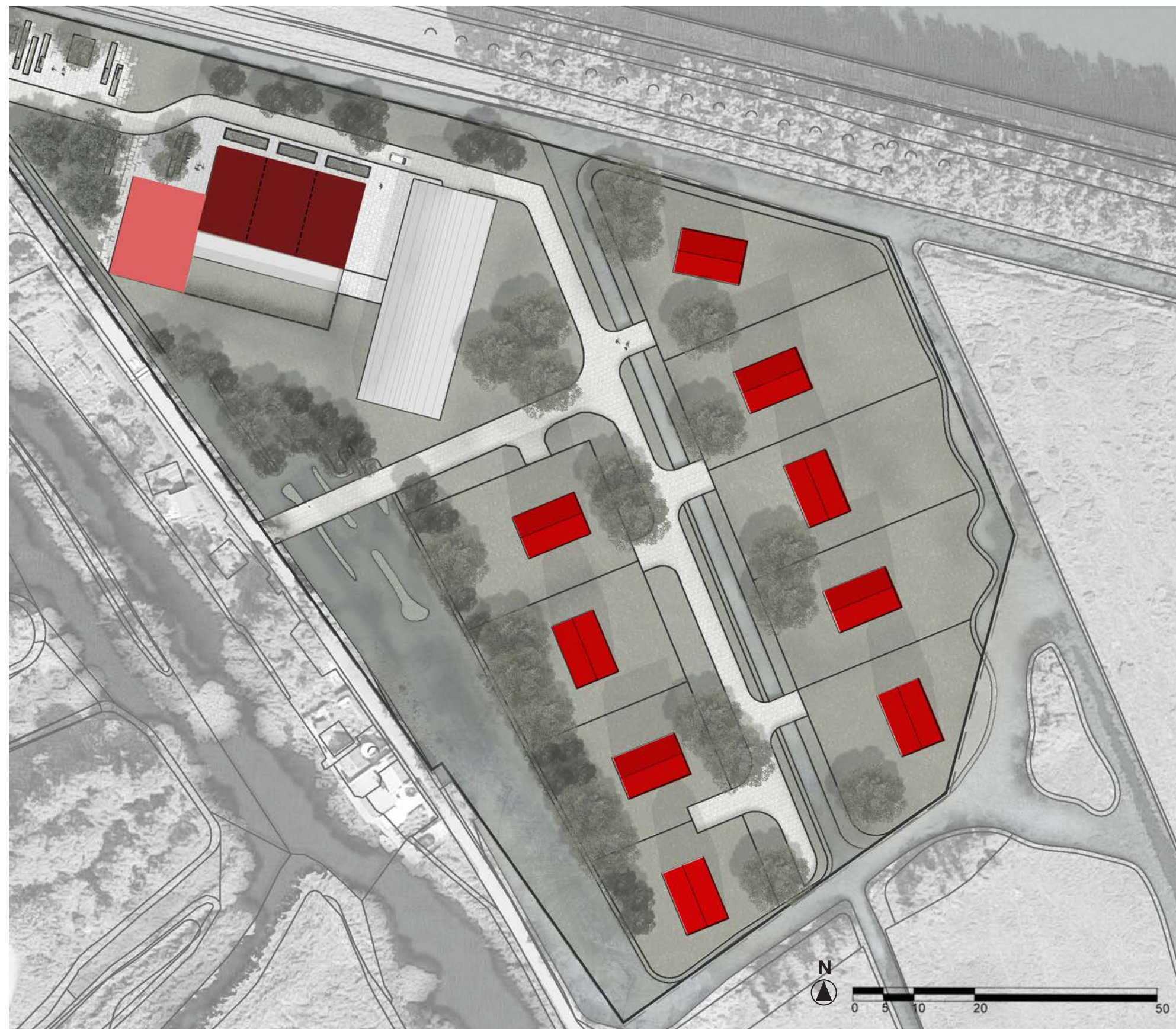
THEMAKAART - TYPE GEBOUWEN

Er worden in totaal 9 vrijstaande woningen gerealiseerd en circa 12 appartementen in het appartementengebouw.

De vrijstaande bebouwing wordt niet hoger dan 8m, conform het geldende bestemmingsplan. De woningen liggen ver uit elkaar en de kavels hebben een groen karakter.

Het appartementengebouw wordt zoveel mogelijk binnen de grenzen van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het gebouw wordt aan de zijde van de Wilhelminakade uitgevoerd in twee lagen, aan de dijk in drie lagen.

-  vrijstaande woningen (max. 9m hoog)
-  3 verdiepingen
-  2 verdiepingen



Bosch Slabbers

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en BoschSlabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: “BoschSlabbers”).

BoschSlabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

BoschSlabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met BoschSlabbers.

Bosch Slabbers

Den Haag

1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
denhaag@bsla.nl

Middelburg

Oude Vlissingseweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
middelburg@bsla.nl

Maarn

Landgoed Plattenberg – Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0118 592288

boschslabbers.nl