



IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

WADDINXVEEN, GEBIEDSVISIE DREEF - OUDE DREEF

10 SEPTEMBER 2019
14545-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. De gemeente Waddinxveen heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING 4

INTRODUCTIE4

DE OPGAVE4

ANALYSE 6

ONTWIKKELING VAN DE PLEK6

HUIDIGE SITUATIE.....6

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN7

UITGANGSPUNTEN 9

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN9

CONTOUREN9

UITGANGSPUNTEN EN WENSEN VAN TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS 10

GEBIEDSVISIE 11

VISIE OP DE PLEK 11

VISIEKAART 13

SCENARIO'S 14

SCENARIO 1 - HERONTWIKKELING BESTAANDE SPORTHAL 14

SCENARIO 2 - INTENSIVEREN EN HERGEBRUIK GYMZALEN SCHOOL..... 14

SCENARIO 3 - NIEUWBOUW SPORTHAL 14

ONTWIKKELKADER GEMENGD GEBIED 15

AMBITIE 15

BEBOUWING 15

ONTSLUITING EN ROUTING 16

PARKEREN 16

GROEN EN RUIMTE..... 16

WATER 16

ONTWIKKELKADER COENECOOP COLLEGE 18

KAVELPASPOORT BEBOUWING 18

BUITENRUIMTE COENECOOP COLLEGE 19

TOEKOMSTIG PROCES 20

TRANSFORMATIESTRATEGIE20

BIJLAGEN 21

BIJLAGE 1 - PROCESBESCHRIJVING 22

IMOSS

STEDENBOUW

LANDSCHAP

BUITENRUIMTE

INLEIDING

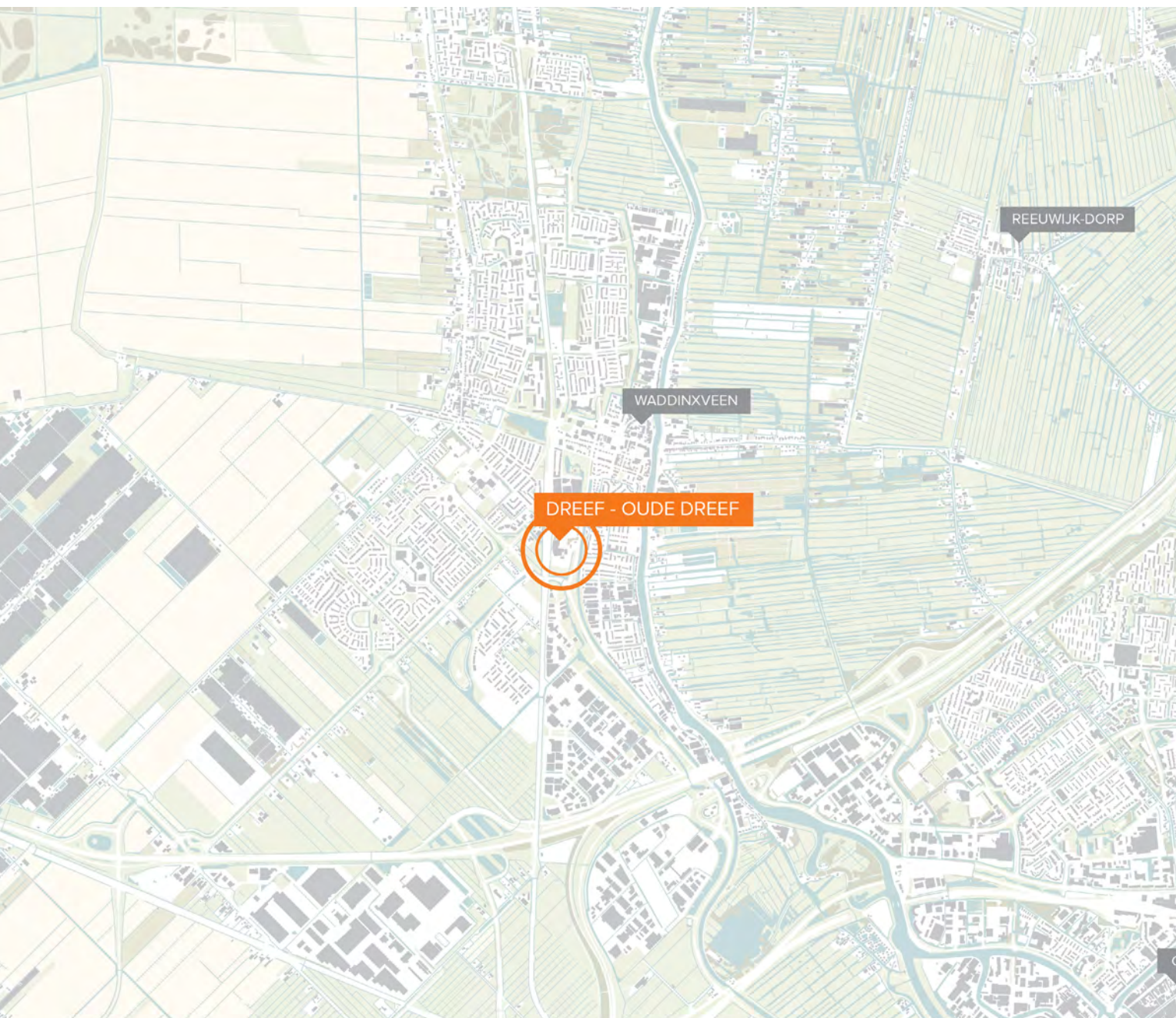
INTRODUCTIE

De gemeente Waddinxveen heeft in het 'Collegewerkprogramma 2014-2018' de wens uitgesproken om een ontwikkelvisie voor het gebied rondom het Coenecoop College, ook bekend als Dreef - Oude Dreef, op te stellen. De aanleiding hiervoor is de ontwikkeling van het naastgelegen Gouweplein, waardoor een kwaliteitsimpuls voor de plek wenselijk is. Daarnaast spelen herhuisvesting van het Coenecoop College en de huisvesting van Sporthal 'De Dreef' een belangrijke rol binnen de vraag naar een ontwikkelvisie.

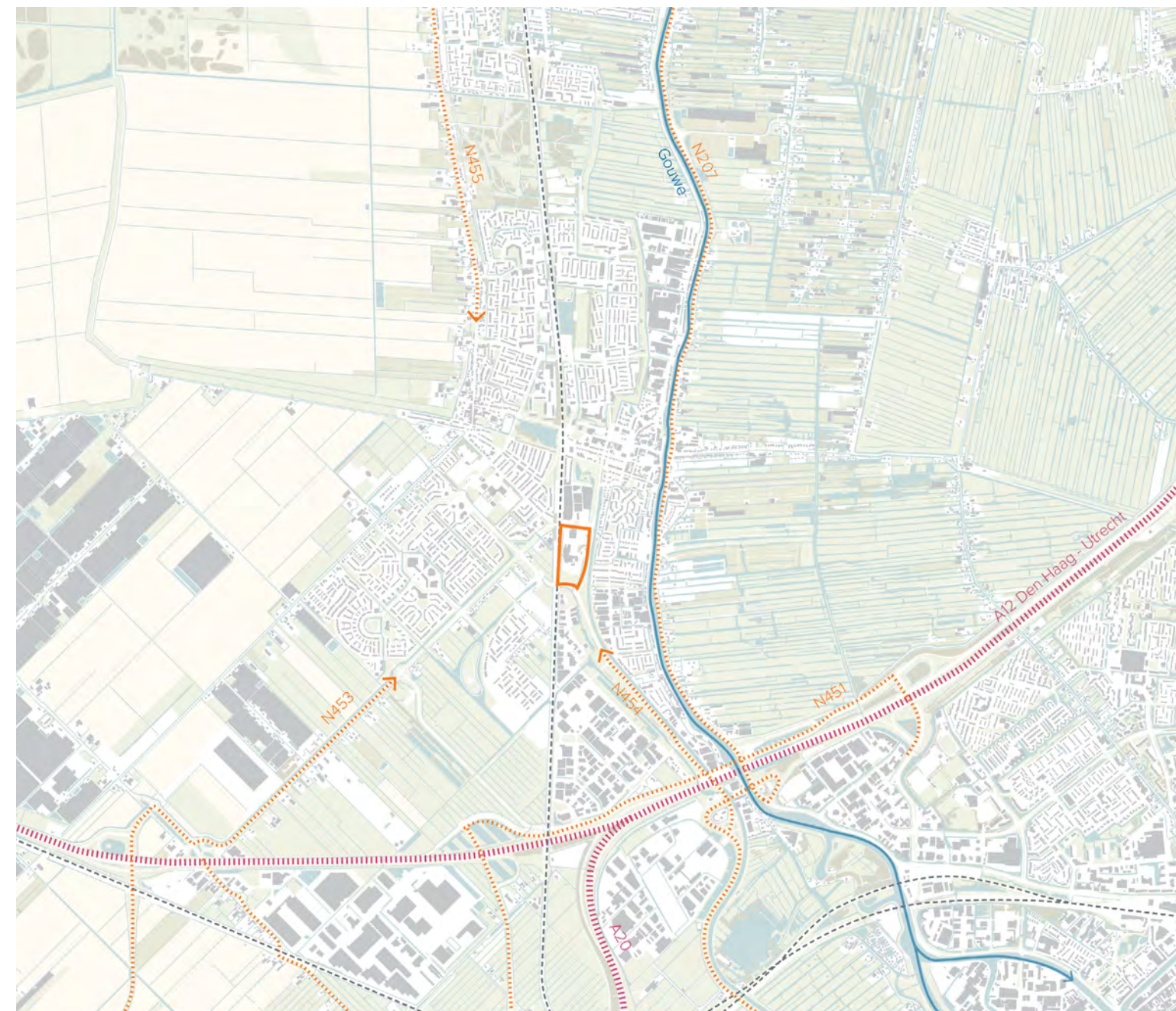
Het gebied ligt ingeklemd tussen het Gouweplein (Oude Dreef), de spoorlijn Gouda - Alphen aan den Rijn, de Kanaaldijk en de N454 (Dreef).

DE OPGAVE

De opgave die de gemeente Waddinxveen geformuleerd heeft is het vormen van een efficiënte, duurzame en toekomstbestendige opzet en inrichting van het plangebied. Binnen deze gebiedsvisie moeten handvatten gegeven worden voor ruimtelijke en kwalitatieve ingrepen waarmee de toekomstige ontwikkelingen gestuurd kunnen worden.



Ligging



Bereikbaarheid

ANALYSE

ONTWIKKELING VAN DE PLEK

HET LANDSCHAP

De plek is door de eeuwen heen veranderd van vorm, gebruik en verschijning. Ooit was het gebied een meer: de Zuidplas. Het plangebied lag letterlijk onder water. In de 19de eeuw wordt de Zuidplas ingepolderd en ontstaat de Zuidplas Polder. Er ontstaat een enigzins uitgestrekt poldergebied met een blokverkaveling die is georiënteerd op de lijn tussen de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. De dijk vormt in het gebied een structurerend element, met het gemaal als belangrijk gebouw.

HET DORP

De groei van Waddinxveen vertoont vanzelfsprekend een sterke relatie met de ontwikkeling van dit landschap. Waddinxveen lag lange tijd ‘opgespannen’ tussen de kenmerkende hefbrug over de Gouwe en een noordzuid georiënteerd bebouwingslint door de voorafsch en achterafsch polders. Er is eigenlijk op dat moment sprake van twee dorpen, namelijk Noord-Waddinxveen en Zuid-Waddinxveen. Een kerkpad en een dijklichaam (Dorre

kade) verbinden de twee plekken. Tussen deze twee verbindingen ligt water. Even verderop langs de Gouwe, in zuidelijke richting, ligt Zuid Gouwkade. De drie dorpen zouden later door uitbreidingen uiteindelijk Waddinxveen gaan vormen.

DE PLANLOCATIE

Het plangebied krijgt vorm na aanleg van de spoorlijn halverwege de 20e eeuw. Op dat moment is er op de locatie enkel grasland, en ligt deze als een smalle strook tussen spoor en kanaaldijk. In de jaren 60 wordt binnen deze strook voor het eerst ontwikkeld. Dit begint bij de aanleg van het Burgemeester Warnaarplantsoen in de jaren 60 ten noorden van het gebied. Het Coenecoop College wordt in 1975 gebouwd. Sporthal ‘De Dreef’ wordt in 1977 aan het gebied toegevoegd. Het Coenecoop College breidt zich in 1979, 1983 en 1996 uit. In 2010 is een tijdelijke uitbreiding gerealiseerd.

Aan de noordzijde van de school en de sporthal wordt, waar op dat moment nog tennisvelden liggen, het Gouweplein als nieuw centrum voorgesteld. Dit plan

uit 2005 wordt uiteindelijk in 2014 opgeleverd. De tennisvelden verschuiven richting het zuiden, achter het Coenecoop College.

Het bedrijventerrein Coenecoop ontstaat vanaf begin jaren 80 aan de zuidzijde van het gebied. De ontwikkeling hiervan loopt nog steeds door.

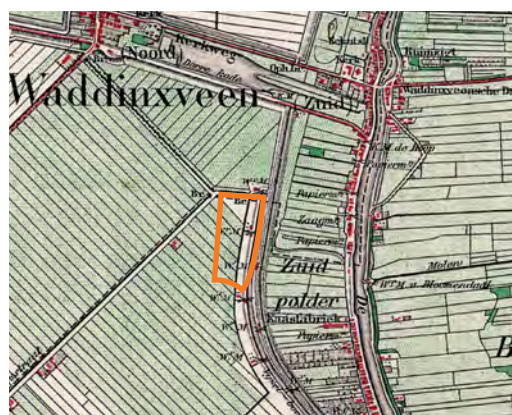
HUIDIGE SITUATIE

RECENTE VERANDERINGEN

De strook is inmiddels in transformatie van groene en maatschappelijke functies naar stedelijke functies, waaronder het Gouweplein. Aan de kant van het Gouweplein ligt de Oude Dreef, die qua verkeersfunctie is afgeschaald. Er is een nieuwe verbinding via de Maximatunnel gerealiseerd. Ter hoogte van het Samenwerkingsverband Praktijkopleiding Bouw Gouwe (in het vervolg afgekort als SPB) is de nieuwe randweg aangelegd die de N453 en de N454 verbindt: de Verlengde Dreef. De eerste stap voor ontwikkeling is in 2012 gezet, met de sloop van het Coenecoop College aan Dreef 2.



ca. 1750



1880



1950



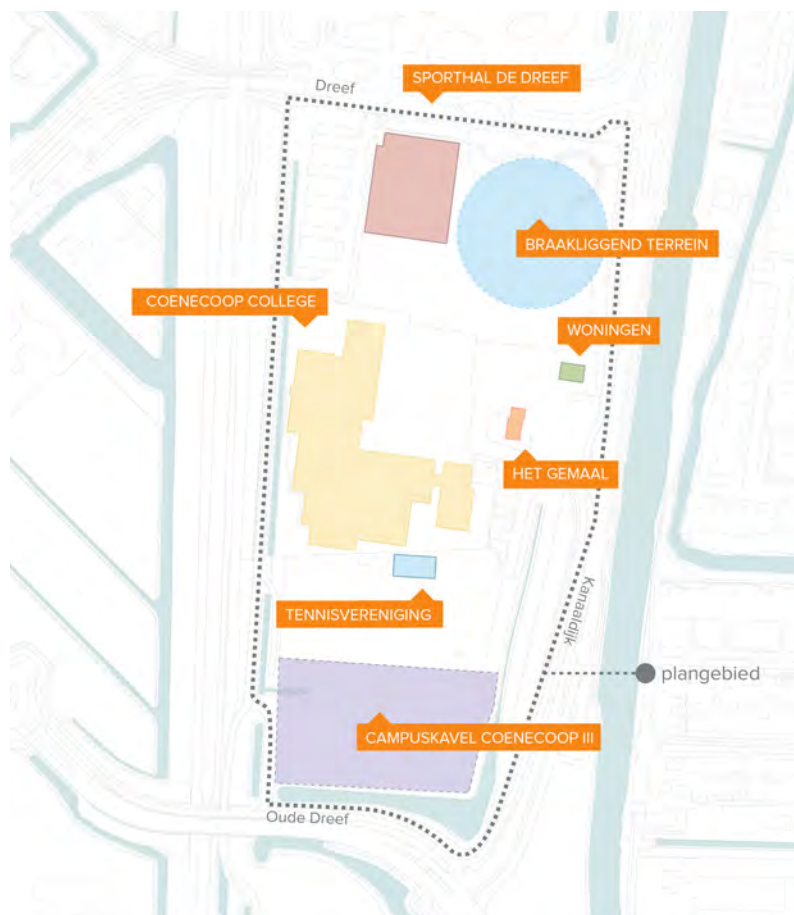
1970



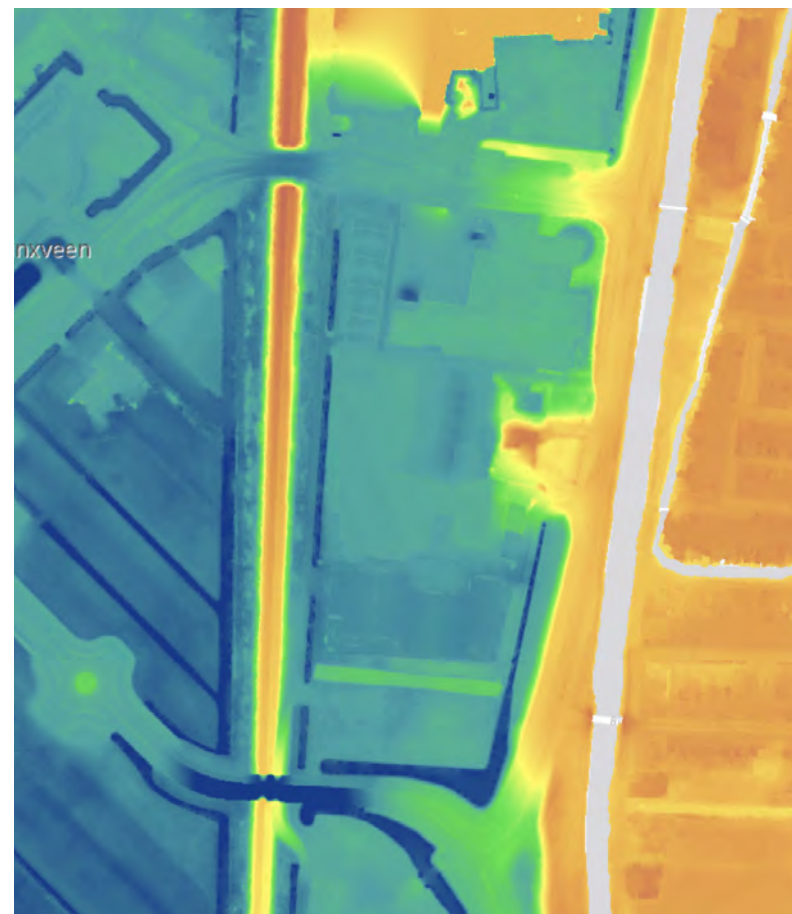
1984



nu



Huidig gebruik



AHN - rood is ca. -1 m. NAP, blauw ca. -5m. NAP



Structuurvisie Waddinxveen 2030

AANWEZIGE ELEMENTEN

Vandaag de dag ligt het gebied ingeklemd tussen het spoor in het westen, de (Oude) Dreef met het Gouweplein in het noorden, de kanaaldijk in het oosten en de N454 in het zuiden. Het geheel ligt bijna 3 meter lager dan de spoor- en Kanaaldijk. Op dit moment is de locatie ingevuld met Sporthal 'De Dreef', het Coenecoop College en Tennisvereniging 'Gouwe Smash' met bijbehorend parkeren. Daarnaast is het zuidelijk deel reeds bestemd voor de nieuwbouw van het SPB. Tot slot is het oude gemaal nog aanwezig in het gebied. Dit functioneert nu als

clubgebouw voor een vereniging. Naast het gemaal staan twee rijwoningen die nu verhuurd zijn aan particulieren. Alle grond, met uitzondering van de SPB, is gemeentelijk eigendom.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

In het (oude) collegeprogramma 2014-2018 is opgenomen dat er een ontwikkelvisie voor het gebied rondom het Coenecoop College moet komen. Dit document bevat de uitwerking van het collegewerkprogramma en biedt de nodige kaders voor de ontwikkeling van het gebied

de komende jaren. In de 'Structuurvisie Waddinxveen 2030' worden geen specifieke uitspraken gedaan over de locatie. Het gebied is in de visie opgenomen als plek voor school, sport, groen en nieuwe bedrijven. Daarnaast zijn centrumfuncties als 2 rode vlekken geprojecteerd op het plangebied.

De eerste stappen richting herontwikkeling zijn al gedaan in de vorm van de sloop van de gebouwen van het Coenecoop College aan de Dreef 2 en het vaststellen van het bestemmingsplan voor Kanaaldijk 11 betreffende de nieuwbouw van het SPB.



Burgemeester Warnaarplantsoen



Braakliggend terrein aan de Dreef 2 met Coenecoop College op de achtergrond



Sporthal 'De Dreef'



Shared space ten zuiden van het Gouweplein



Tennisvereniging 'De Gouwe Smash'



Het gemaal



Het Coenecoop College

UITGANGSPUNTEN

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

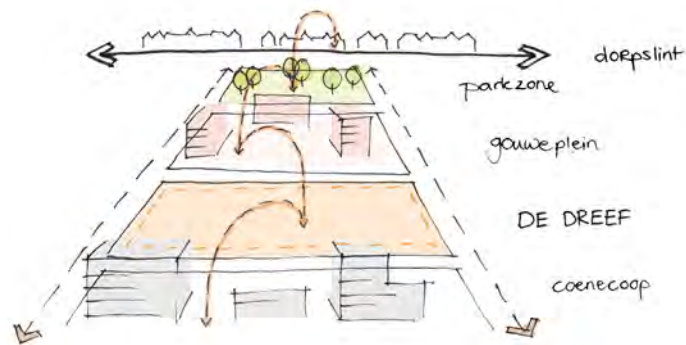
De analyse leidt tot een aantal ruimtelijke uitgangspunten. Deze leggen de huidige kwaliteit en identiteit van de plek vast en vormen het startpunt van de visie.

STAPSTENEN: VANUIT HET DORPSLINT

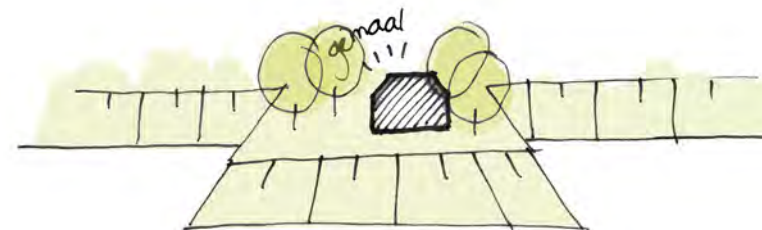
De locatie is één van de stapstenen in de strook tussen spoor en kanaal. Opeenvolgend van noord naar zuid liggen hier het historische dorpslint van Waddinxveen, het plantsoen, het Gouweplein, de planlocatie en bedrijventerrein Coenecoop. Elk van deze stapstenen heeft een eigen karakter, zo ook de Dreef - Oude Dreef. Het groene karakter, met maatschappelijke functies, kan verder uitgebouwd worden.

HET GEMAAL MET HAAR GROENE KARAKTER

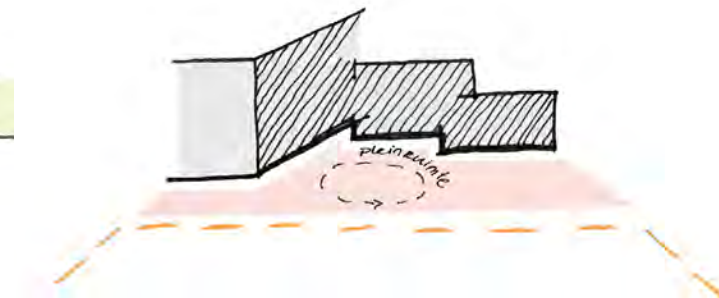
Het gemaal heeft cultuurhistorische waarde. Het gemaal krijgt een centrale rol in het plangebied. Het is een referentie naar het verleden van het gebied. Tevens is het een onlosmakelijk onderdeel van de dijk en is het een groene oase in het plangebied, wat geaccentueerd kan worden in de visie.



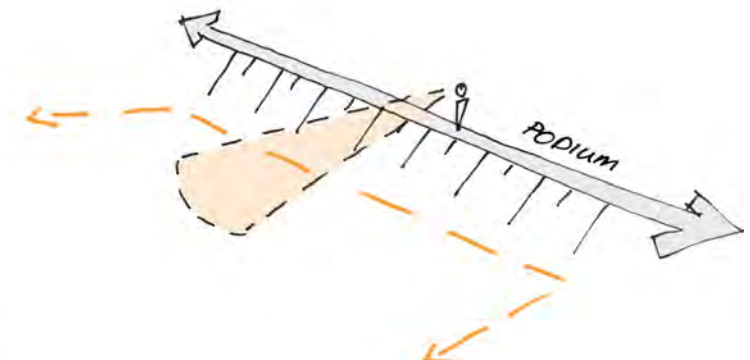
Stapstenen



Het gemaal met groen karakter



Verbinding met Gouweplein



Dijk als podium

VERBINDING MET GOUWEPLEIN

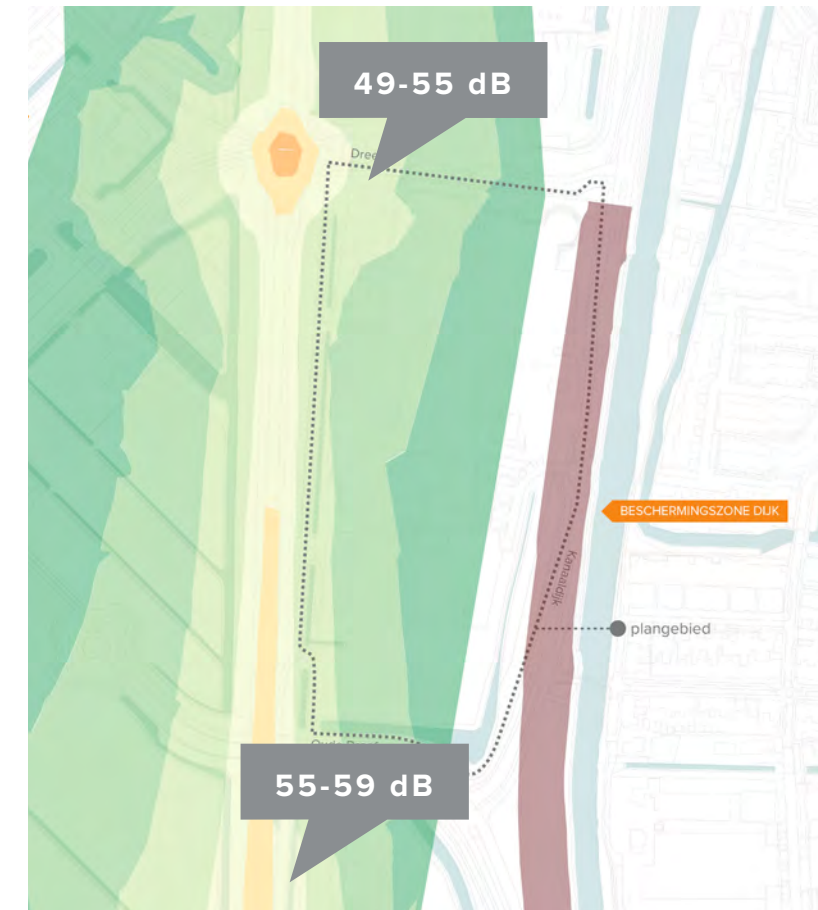
Direct ten noorden van het gebied is het Gouweplein gerealiseerd. Met de ontwikkeling van het plangebied is aansluiting met het Gouweplein een belangrijk uitgangspunt. De massa van de bebouwing heeft invloed op de keuzes die aan de overkant gemaakt gaan worden. Daarnaast heeft dit ook invloed op de tussenliggende ruimte.

DIJK ALS PODIUM

De Kanaaldijk vormt een belangrijke noordzuid verbinding in Waddinxveen. De dijk kan tevens als 'podium' dienen. Vanaf dat podium is het gebied goed te overzien. Dit geeft aanleidingen om het gebied te bezoeken. Daarnaast geeft het hoogteverschil aanleiding om bepaalde keuzes te maken binnen de visie.

CONTOUREN

Twee belangrijke contouren hebben invloed op de invulling van het terrein. Voor geluidsgevoelige functies geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er dient rekening gehouden te worden met de contouren van het spoor en de Kanaaldijk. Geluidsgevoelige functies, zoals wonen,



Contouren

moeten hierbuiten gehouden worden of er moet gewerkt worden met geluidsluwe gevels en goed gepositioneerde buitenruimtes.

UITGANGSPUNTEN EN WENSEN VAN TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS

Binnen de planlocatie wordt plek gezocht of behouden voor:

- Coenecoop College (nieuwbouw)
- Sporthal 'De Dreef' (renovatie, verplaatsing of nieuwbouw)
- SPB Gouwe (nieuwbouw, bestemmingsplan vastgesteld)
- Tennisvereniging De Gouwe Smash (behoud)
- Het gemaal (behoud)

Daarnaast zoekt de gemeente ook een functionele invulling voor het reeds braakliggend terrein op de locatie.

COENECOOP COLLEGE

Het Coenecoop College is reeds gevestigd binnen het plangebied. In 2012 hebben zij één van hun twee gebouwen laten slopen. Het overgebleven schoolgebouw is verouderd. De vervanging hiervan is gepland in 2022. Voor het nieuwe gebouw zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Drie gymzalen
- Goede zichtbaarheid vanaf het centrum en kanaaldijk
- Goed bereikbaar voor hulpdiensten
- Faseerbare ontwikkeling (geen tijdelijke huisvesting).

De gedetailleerde uitgangspunten voor de bebouwing zijn bijgevoegd in bijlage 'Terreinprogramma Coenecoop College'.

SPORTHAL 'DE DREEF'

De sporthal is sterk verouderd. Er zijn drie verschillende opties voor de toekomst van de sporthal:

- Herontwikkeling bestaande sporthal. Hierbij komen drie functionele zalen beschikbaar in plaats van de huidige twee zalen. Er is weinig verschil in ruimtegebruik. Groot aandachtspunt hierbij is tijdelijke huisvesting.
- Intensiveren en hergebruik gymzalen (huidige) Coenecoop College met optioneel een derde gymzaal. In dit geval zullen de gevel, de entree en de overige ruimten ook aangepast worden. De Sporthal 'De Dreef' verdwijnt uit het gebied. Voor het ruimtegebruik wordt uitgegaan van het toevoegen van 50% van de ruimte van de twee huidige gymzalen.
- Nieuwbouw sporthal, met drie functionele zalen voor het Coenecoop College, waarbij uit wordt gegaan van een bvo van 2.584 m2 voor de nieuwbouwlocatie.

SPB GOUWE

Het bestemmingsplan voor het SPB Gouwe is reeds vastgesteld. Er wordt gesproken met het Coenecoop College over dubbel ruimtegebruik van enkele (techniek) lokalen.

TENNISVERENIGING DE GOUWE SMASH

De tennisvereniging blijft op eigen kavel, bereikbaarheid en parkeren zijn een belangrijk aandachtspunt.

HET GEMAAL

Het gemaal moet zo mogelijk blijven bestaan. De twee woningen nabij het gemaal zullen in principe niet behouden worden in de gebiedsvisie.

GEBIEDSVISIE



Verbinding van functies



Bebouwing in groene setting



Route door het groen



Monumentaal hart



Gebruik maken van (creatieve) functies

VISIE OP DE PLEK

Met de analyse, ruimtelijke aanleidingen, contouren en uitgangspunten voor de functies in het achterhoofd heeft de gebiedsvisie zich gevormd.

De ruimtelijke aanleidingen uit het voorgaande hoofdstuk, ook wel de huidige kwaliteiten, zijn de aanleiding voor de vijf bouwstenen voor de gebiedsvisie.

- verbinden van functies
- bouwen in een groene setting
- groen als drager van routes
- waarderen van het monumentale hart
- gebruik maken van kruisbestuiving tussen de aanwezige functies

VERBINDING VAN FUNCTIES

Het gebied vormt een schakel in een keten van openbare ruimten van het Stationsgebied e.o. naar het hoogstedelijke

Gouweplein en het bedrijventerrein Coenecoop door middel van hoog kwalitatieve openbare ruimte een goed gemengd stedelijk programma van educatie, sport, wonen en recreatie.

BEBOUWING IN EEN GROENE SETTING

In het gebied krijgen de vragende partijen, zoals het Coenecoop College, de tennisvereniging en het SPB een plek. In het gebied kunnen kostendragende nieuwe functies worden gerealiseerd. Het meest voor de handliggende is een woonprogramma passend bij de parkachtige groene setting. Er zijn goede ruimtelijk en programmatische combinaties te maken en dubbel ruimtegebruik is eigenlijk vanzelfsprekend.

Wonen, verblijven, sporten, werken en leren in een groene setting is iets dat steeds hoger op de agenda komt en daarnaast ook zorg draagt voor een hoogwaardig en

gemengd milieu. Tevens zorgt deze opzet er voor dat er een uniek en bijzonder milieu ontstaat dat zich onderscheidt van andere plekken in Waddinxveen, zoals het Gouweplein en Coenecoop. Het nu al aanwezige groene karakter wordt versterkt door er kwaliteiten aan toe te voegen, zoals een hoge mate van biodiversiteit en klimaatadaptiviteit. Het toevoegen van rood (bebouwing) gebeurt zorgvuldig en is ondersteunend aan de beleving en het gebruik van het groen in het gebied.

In een aantal sessies met de direct belanghebbenden uit het gebied is verkend welk stedelijk milieu het beste past bij het gevraagde programma en de bestaande context zowel in als om het plangebied. Ook hieruit kwam de duidelijke voorkeur voor een groene en open setting.

De bestaande hoogteverschillen worden gebruikt om interessante en kwalitatieve plekken te maken waar kan worden gewoond, geleerd, gesport en gerecreëerd.

ROUTE DOOR HET GROEN

Voor een goed, functioneel gebied is routing een belangrijk onderdeel. Een hoofdroute door het groen verbindt de verschillende functies binnen het park aan elkaar en zorgt voor een prettige wandeling.

MONUMENTAAL HART

Het middelpunt van het gebied is het monumentale hart: het gemaal. Deze groene oase ligt aan de basis van de visie. Het gemaal wordt bewaard en de directe omgeving krijgt een zorgvuldige, groene, inrichting. De rol van het gemaalgebouw is nog nader in te vullen.

GEbruIK MAKEN/VERSTREKEN VAN FUNCTIES

Hierbij wordt de ambitie neergelegd om waar het kan te kijken naar samenwerking tussen de verschillende functies in het gebied (kruisbestuiving). Eén van de voorbeelden is de (mogelijke) samenwerking tussen de SPB Gouwe en het Coenecoop College voor wat betreft de technieklokalen. Ook op andere manieren kunnen de functies in het gebied elkaar versterken, bijvoorbeeld de mogelijke inzet van

LEGENDA

-  Onderwijs en educatie
-  Sport en spel
-  Wonen
-  Huidige sportfunctie
-  Cultuurhistorisch gebouw
-  Route door het gebied
-  Bomen
-  Fietsroute
-  Invloedsfeer Gouweplein en stedelijkheid
-  Invloedsfeer Gouwe (vaart) en water
-  Invloedsfeer Sport en (groen) landschap
-  Invloedsfeer bedrijvigheid en vakmanschap



SPB Gouwe bij realisatie en inrichting van het openbaar gebied. Dit biedt ook gelijk kansen om de leerlingen kennis te laten maken met een (klimaatadaptieve) inrichting van een gebied. In de verdere uitwerking van de visie zal hier bewust aandacht voor zijn.

VISIEKAART

De visiekaart biedt inzicht in de samenhang van de bouwstenen en welke kansen dit ruimtelijk met zich meebrengt.

ONDERWIJS EN EDUCATIE

Eén van de belangrijkste ontwikkelingen in het gebied is de nieuwbouw van het Coenecoop College. De keuze voor de locatie is gevallen op een prominente en goed zichtbare plek in het noordoosten van het plangebied. Hiermee is het tevens mogelijk om eerst de nieuwbouw te realiseren, waarmee de school zonder tijdelijke huisvesting over kan gaan naar de nieuwbouw.

SPORT EN SPEL

De sporthal speelt een belangrijke rol in het gebied, bijvoorbeeld als verbinder van sporten en een bepaalde mate van levendigheid in het gebied. Het combineren van binnen- en buitensport behoort tot de mogelijkheden.

WONEN

In het westen van het gebied is ruimte voor bijzondere woningbouw, passend bij de parkachtige sfeer. Denk aan bouwvolumes met centraal een bijzondere collectieve plek en aan de randen gelegen aan het park, groen tot aan de voor- (of achter)deur! Dit gecombineerd met sport

en educatie draagt bij aan de levendigheid op diverse momenten op de dag en in de week. Uiteraard wordt de woningbouw op gepaste afstand van het spoor en diverse milieubelemmeringen gerealiseerd.

BLIJVENDE FUNCTIES

In het gebied blijven een aantal functies en/of gebouwen behouden. De tennisvereniging blijft op de locatie. Het Gemaal als gebouw blijft behouden. Er wordt na vaststelling van deze visie nader onderzocht welke functie het Gemaal kan vervullen. De gemeenteraad wil het aantal accommodaties maatschappelijk vastgoed niet uitbreiden. De intentie is dus om het Gemaal als gebouw te behouden maar wel af te stoten (geen eigendom meer van de gemeente). Het SPB Gouwe is reeds vergund.

CULTUURHISTORIE

In cultuurhistorisch opzicht is het behoud van de het Gemaal gewenst. Het gebouw op haar bijzondere positie, wat hoger in het landschap, vertelt veel over de landschappelijke en historische achtergrond van het plangebied.

ROUTES

Door het plangebied heen komen nieuwe routes en blijven bestaande routes. Het plangebied vormt op deze wijze een verbinding tussen de omliggende gebieden met elk hun eigen invloedsfeer.

INVLOEDSFEREN

Het is nadrukkelijk de visie om het gebied een verbindende rol te geven. Het plangebied ligt ingeklemd tussen

het Gouweplein, de Vaart en het spoor, Sportfuncties en bedrijverterrein. Deze invloedsferen worden het plangebied ingetrokken. De nieuwe openbare ruimte in het plangebied vormt straks een uitloopgebied van het Gouweplein. Het gebied rondom het gemaal vormt het hart van het gebied en is een referentie aan de waterrijke geschiedenis van het gebied. Ten slotte is de realisatie van de SPB Gouwe een functionele verbinding met het bedrijventerrein Coenecoop.

SCENARIO'S



1 - herontwikkeling bestaande sporthal



2 - intensiveren en hergebruik gymzalen school



3 - nieuwbouw sporthal

Binnen de gebiedsvisie zijn een drietal scenario's mogelijk. Deze scenario's gaan uit van een aantal elementen die in de gebiedsvisie al zijn vastgelegd:

- (globale) locatie nieuwbouw Coenecoop College;
- Behoud Tennisvereniging De Gouwe Smash;
- Behoud van het Gemaal;
- Toevoeging van het SPB Gouwe;
- Mogelijkheid tot toevoegen van kostendragende nieuwe functies, zoals wonen. Hiervoor zijn indicatieve woonvlekken ingevoegd. Nader onderzoek moet de exacte vorm van deze vlekken bepalen.

Over de toekomst van sporthal 'De Dreef' is nog geen beslissing genomen, maar er zijn wel een opties. Deze opties vormen het grootste verschil binnen de drie scenario's.

SCENARIO 1 - HERONTWIKKELING BESTAANDE SPORTHAL

In dit scenario wordt de sporthal 'De Dreef' behouden en opgeknapt. Dat betekent een aanzienlijke beperking van de woningbouwmogelijkheden. De realisatie van de school kan gewoon doorgang vinden.

SCENARIO 2 - INTENSIVEREN EN HERGEBRUIK GYMZALEN SCHOOL

In dit scenario worden de huidige gymzalen van het Coenecoop College behouden en uitgebreid met een gymzaal. In dit scenario blijft woningbouw en nieuwbouw van het Coenecoop College mogelijk.

SCENARIO 3 - NIEUWBOUW SPORTHAL

Bij nieuwbouw van een sporthal wordt de maximale ambitie in het gebied gehaald. Naast de realisatie van het Coenecoop College is woningbouw in aanzienlijke hoeveelheden mogelijk. Daarnaast biedt de nieuwe sporthal een unieke kans voor verbinding in het gebied.

ONTWIKKELKADER GEMENGD GEBIED

AMBITIE

Tijdens de totstandkoming van de gebiedsvisie is ontwerpend onderzoek verricht. Er zijn verscheidene verdiepingsslagen gemaakt als het gaat om bebouwing, landschap en inrichting. Het heeft als doel om de haalbaarheid van de gebiedsvisie aan te tonen. Er is gekozen om de bebouwing in een parkachtige setting in het gebied te plaatsen. Er zijn drie hoofdgroepen van bebouwing:

- School
- Sport
- Wonen

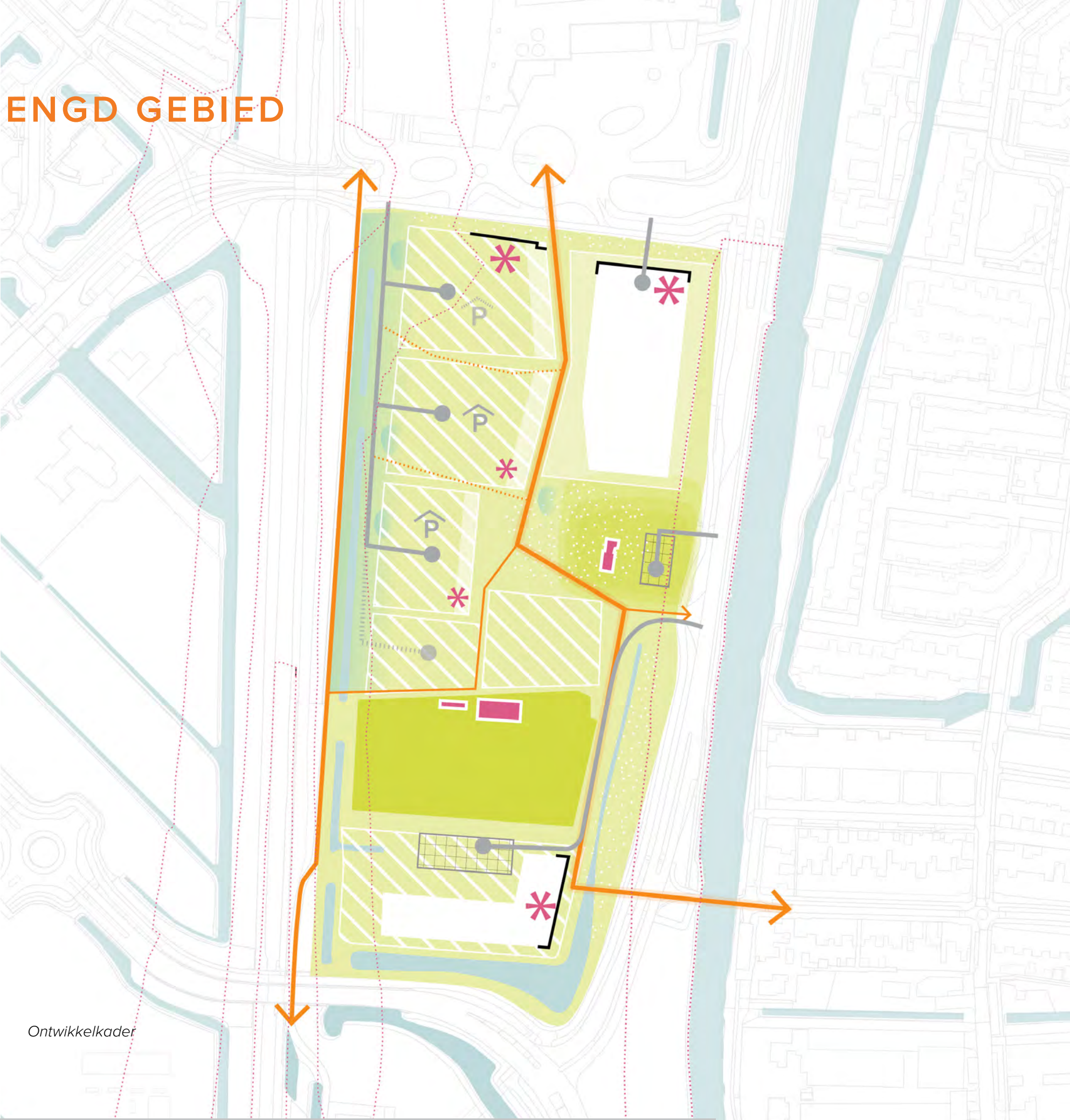
BEBOUWING

COENECOOP COLLEGE

De nieuwe school komt in het noordoosten van het plangebied. Het betreft een functionele layout van vier bouwlagen met representatieve zijden naar het Gouweplein en de Kanaaldijk. Het gebouw heeft tevens een functionele en kwalitatieve relatie met de parkachtige omgeving en

LEGENDA

-  Velden voor ontwikkeling van sport en/of woningen
-  Zoekgebied interactie bebouwing - groen
-  Voorgestelde bouwvelden
-  Buitenruimte school
-  Zoekgebied groen
-  Tennisvereniging
-  Bestaande bebouwing
-  Parkeren
-  Ontsluiting autoverkeer
-  Primaire route langzaam verkeer
-  Secundaire route langzaam verkeer
-  Zoekgebied interactie groen - waterbuffering
-  Bebouwingsaccent
-  (Mogelijk) parkeren onder dek



een mogelijk gebouwde fietsparkeervoorziening. In feiten is er sprake van een alzijdig gebouw. Meer uitgangspunten voor het Coenecoop College zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Ontwikkeldkader Coenecoop College'.

SPORTHAL 'DE DREEF'

Voor sporthal 'De Dreef' zijn in voorgaande hoofdstuk drie scenario's geschetst. Voor elk scenario geldt dat het gebouw een 'intermediair' is in haar omgeving. Ongeacht de uiteindelijke locatie moet het een representatief gebouw zijn.

MOGELIJKE WONINGBOUW

Er is onderzoek gedaan naar woningbouw op de locatie. Hierbij is gekeken naar wat ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is. Hierbij is uitgegaan van een middelhoogstedelijke vorm van woningbouw waarbij parkeren is georganiseerd onder de wooncomponent. Er is een variatie aan stadswoningen en rug-aan-rugwoningen alsmede appartementen gedacht. Voor de exacte architectuurvorm, programma en positie is en positie is nader onderzoek nodig in de vorm van een stedenbouwkundig plan.

ONTSLUITING EN ROUTING

Het karakter van een campus-landschap is dat het autoluw is en de dominante verkeerstromen zijn de voetganger en de fietser. De (auto)ontsluiting wordt vooral aan de oost- en westkant georganiseerd om het middengebied te ontlasten. Eén hoofd langzaamverkeersroute door het gebied verbindt het noordelijke met het zuidelijke deel van het gebied.

PARKEREN

Parkeren vindt plaats in ruime parkeerkoffers, ingepast in het gebied door middel van groen. Parkeren wordt opgelost dicht bij de sporthal, ongeacht waar deze uiteindelijk komt te staan. Hierbij wordt meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen, zoals beschreven in het Parkeerbeleid Gemeente Waddinxveen (juli 2014), toegepast op het gebied. Functies zoals de school hebben overdag een bepaalde parkeerbehoefte; de behoefte van de sporthal ligt met name na schooltijden. Voor de woningen zijn de parkeerplekken bij voorkeur opgelost onder de woningen, onder een dek. Er wordt in de uitwerking gekeken op welke manier meervoudig gebruik van parkeerplaatsen specifiek voor deze locatie kan worden toegepast.

GROEN EN RUIMTE

LANDSCHAP

Het is de ambitie om gefaseerd een parkachtig leer-, sport- en eventueel woonlandschap te laten ontstaan. Daarnaast zijn er voldoende (verblijfs)plekken om te leren, sporten en recreëren. Deze verblijfsplekken zijn het hele jaar prettige plekken om te zijn en ze zijn multifunctioneel van aard.

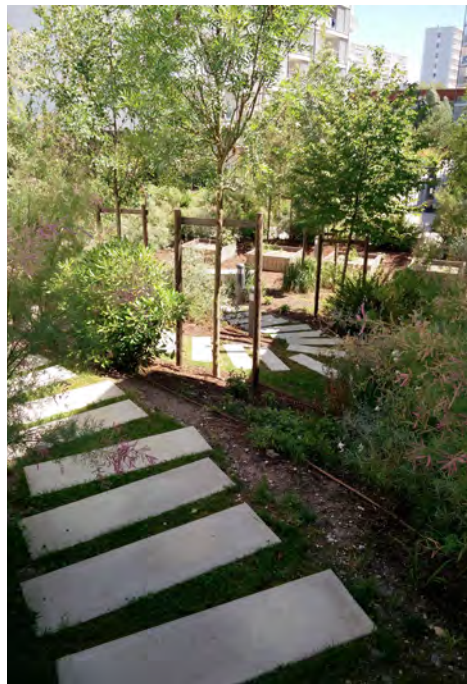
INRICHTING

De buitenruimte wordt zo ingericht dat het optimaal ruimte biedt om te wonen, leren en bewegen. Uitgangspunt is dat de hoogteverschillen gerespecteerd en geaccentueerd worden als een belangrijke karaktereigenschap van de plek. De exacte inrichting van het gebied moet nog worden bepaald en daarvoor is nader onderzoek nodig in de vorm van een inrichtingsplan. Daarbij kan een rol weggelegd zijn voor de toekomstige gebruikers van het gebied.

WATER

De huidige waterstructuren worden zoveel mogelijk behouden. Aan de westzijde van het plangebied is tussen het fietspad en de ontwikkelvelden sport/wonen een zoekgebied interactie groen en waterbuffering. Hier kan men denken aan wadi's om overtollig water af te vangen. Ook in het groene hart van het gebied, nabij het gemaal, is aanleiding om water toe te voegen. Dit voor de belevingswaarde van het groene gebied enerzijds en buffering anderzijds. Het ontwerpen met water en het zorg dragen voor een klimaatadaptief plan behoort tot de uitgangspunten.

OPENBARE RUIMTE



SCHOOL



SPORT



WONEN



ONTWIKKELKADER COENECOOP COLLEGE



KAVELPASPOORT BEBOUWING

Het programma van de school is verdeeld over maximaal vier bouwlagen. De school heeft een representatief karakter naar alle zijden. Er wordt een architectonisch accent gerealiseerd aan de zijde, gericht naar de Kanaaldijk en het Gouweplein. Het hoekaccent is uitgelijnd op de bebouwing van het Gouweplein. Het schoolplein ligt aan de andere zijde van het gebouw. Aan deze zijde is het fietsparkeren opgelost, al dan niet in gebouwde en gestapelde vorm. Het bouwperceel is enerzijds begrensd op de dijkbeschermingszone met een kleine buffer en anderzijds op de afstand met de toekomstige woonbebouwing alsmede het hoogteverschil bij het gemaal en het Gouweplein. Het bouwplan is in zijn geheel uitgelijnd en gepositioneerd in het stramien van de andere (toekomstige) bebouwing in het gebied.

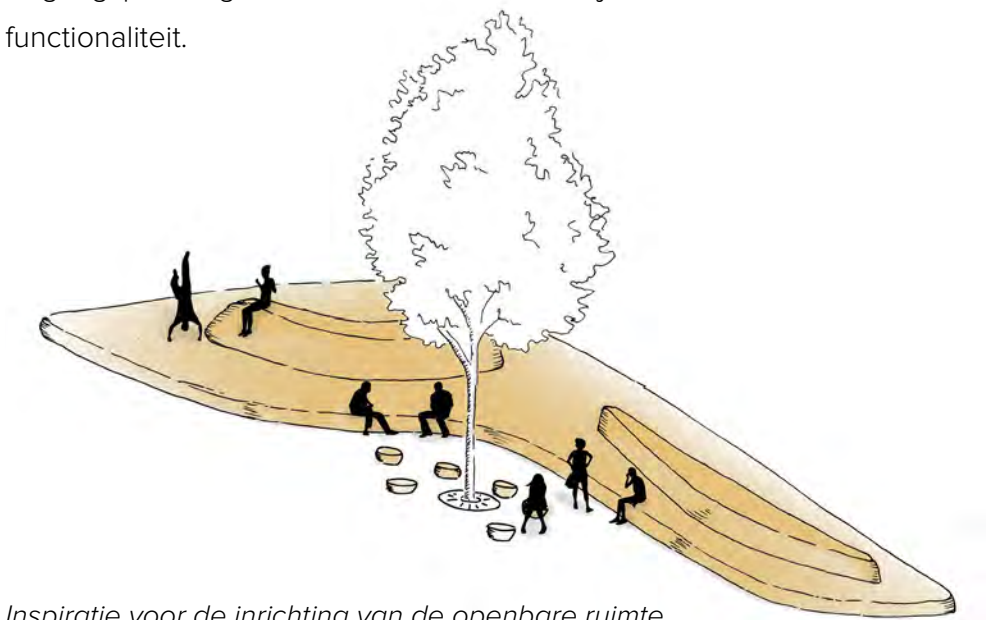
- bouwperceel is ca. 7400 vierkante meter , excl. autoparkeren, incl. uitbreidingsmogelijkheid.
- bouwvlak/footprint school is ca. 4375 vierkante meter
- Voorkeursgebied fietsparkeren is 1800 vierkante meter, waarvan 1570 vierkante meter gerealiseerd moet worden. Voorkeur vanuit de openbare ruimte ligt bij gebouwd en gestapeld.

LEGENDA

	Bouwvlak		Overgang schoolplein - openbaar gebied
	Bouwperceel		Bomen
	Oriëntatie ontsluiting		NUTS-gebouw
	Accent		Routing en begeleiding
	Flexibele rooilijn		Bouwindicatoren
	Representatieve zijde		Voorkeursgebied fietsparkeren
	Dijkbeschermingszone		voorkeur voor max. 50% bebouwd
	Te verwijderen bebouwing		Zoekgebied overgang bebouwing - schoolplein

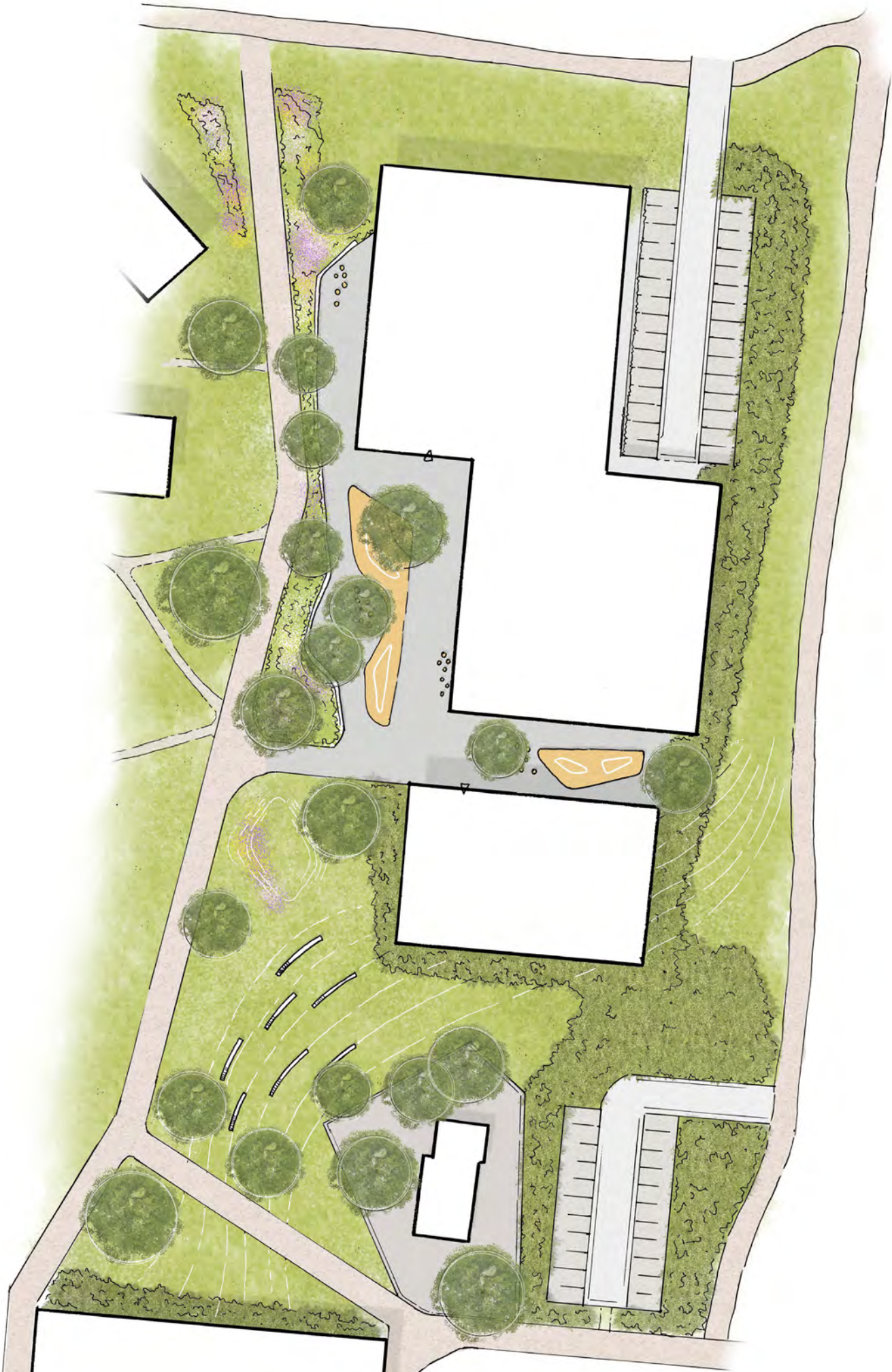
BUITENRUIMTE COENECOOP COLLEGE

Het ontwerp voor de buitenruimte draagt bij aan de realisatie van een parkachtig landschap. Er is een ontwerpvraagstuk ten aanzien van de fietsenberging. Het heeft de voorkeur om deze gestappeld/gebouwd in twee lagen uit te voeren. Mocht dit echter niet haalbaar zijn, dan moet het fietsparkeren zorgvuldig worden ingepast in de buitenruimte en recht doen aan de campussetting. Uitgangspunt is goede balans tussen ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit.



Inspiratie voor de inrichting van de openbare ruimte

LEGENDA			
	Gazon		Terras rond gemaal
	Talud		Zitrand in talud
	Boom		Zitrand op schoolplein
	Heesters		Ziteiland
	Beplanting met bloemen		Zitelementen (poef)
	Fietspad		Parkeervak
	Wandelpaden		Rijbaan
	Plein rond school		



TOEKOMSTIG PROCES

TRANSFORMATIESTRATEGIE

Deze gebiedsvisie kan in grofweg vijf stappen plaats vinden. De zogeheten transformatiestrategie die hiermee samenhangt is als volgt.

STAP 0

De huidige situatie: er is actief planvorming gaande. Er is een gebiedsvisie ontwikkeld en er is een bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van het SPB.

STAP 1 - KORTE TERMIJN

De realisatie van het SPB vindt plaats. De vergunningverlening voor de nieuwbouw van het Coenecoop College is gereed. Besluitvorming over de toekomst van sporthal 'De Dreef' vindt plaats.

STAP 2 - VERVOLG KORTE TERMIJN

De realisatie van het nieuwe Coenecoop College vindt plaats. Er wordt begonnen met de ontmanteling en sloop van het oude schoolgebouw na de realisatie van de nieuwbouw. Afhankelijk van de uitkomst van de besluitvorming over de toekomst van sporthal 'De Dreef' worden de gymzalen van het Coenecoop College behouden en opgeknapt of gesloopt.

STAP 3 - MIDDELLANGE TERMIJN

De realisatie van verschillende woningbouwprojecten in het gebied komt op gang. Voor de grondeigenaar is deze stap belangrijk want hier worden grondopbrengsten gerealiseerd.

STAP 4 - LANGE TERMIJN

In de laatste fase worden de punten op de i gezet en het parkachtige landschap voltooid. Het gebied rond het Gemaal is opnieuw ingericht en in gebruik genomen.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 - PROCESBESCHRIJVING

BIJLAGE 1 - PROCESBESCHRIJVING

In maart van 2019 zijn we begonnen aan een proces om te komen tot een gebiedsvisie Dreef - Oude Dreef. Het proces was grofweg opgedeeld in een viertal fasen;

- Gebiedsinventarisatie (maart 2019)
- Modelkeuze (april 2019)
- Gebiedsvisie (mei 2019)
- Ontwikkelkaders (juni/juli 2019)

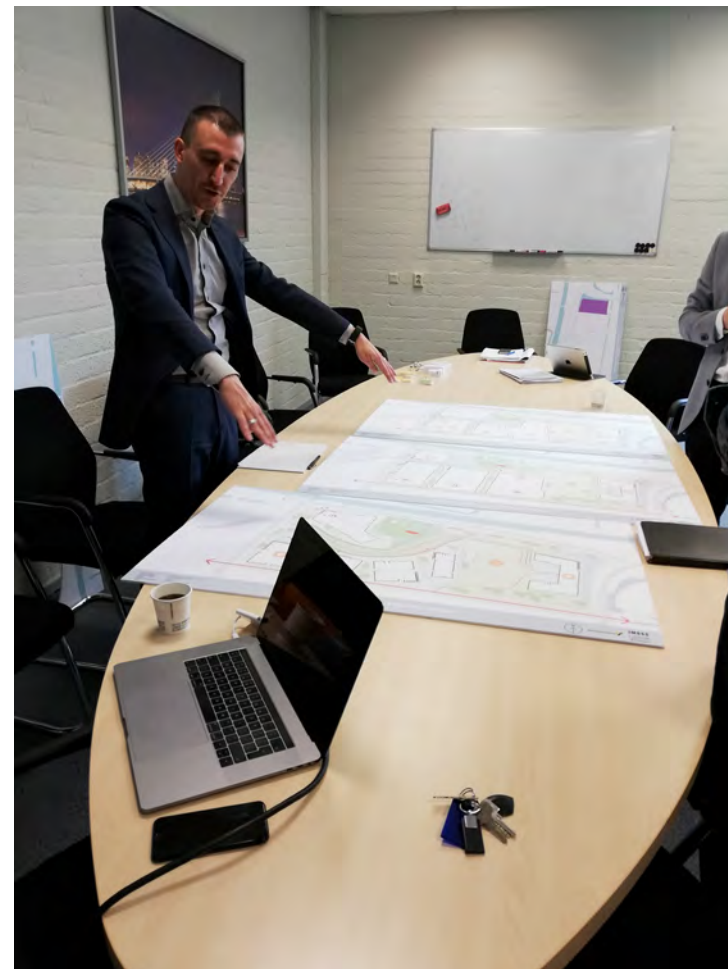
De fasen duurde gemiddeld 4 tot 5 weken. Tijdens de gebiedsinventarisatie is het gebied een aantal keer bezocht en zijn er foto's gemaakt. Tevens is er een startoverleg geweest met de gemeente om de kaders en randvoorwaarden voor het project scherper te stellen.

In de modelkeuzefase is zijn er een aantal werksessies georganiseerd. In deze sessie is samen met de belangrijkste stakeholders verkend welk model het beste past bij het gebied en bij de wensen van de stakeholders.

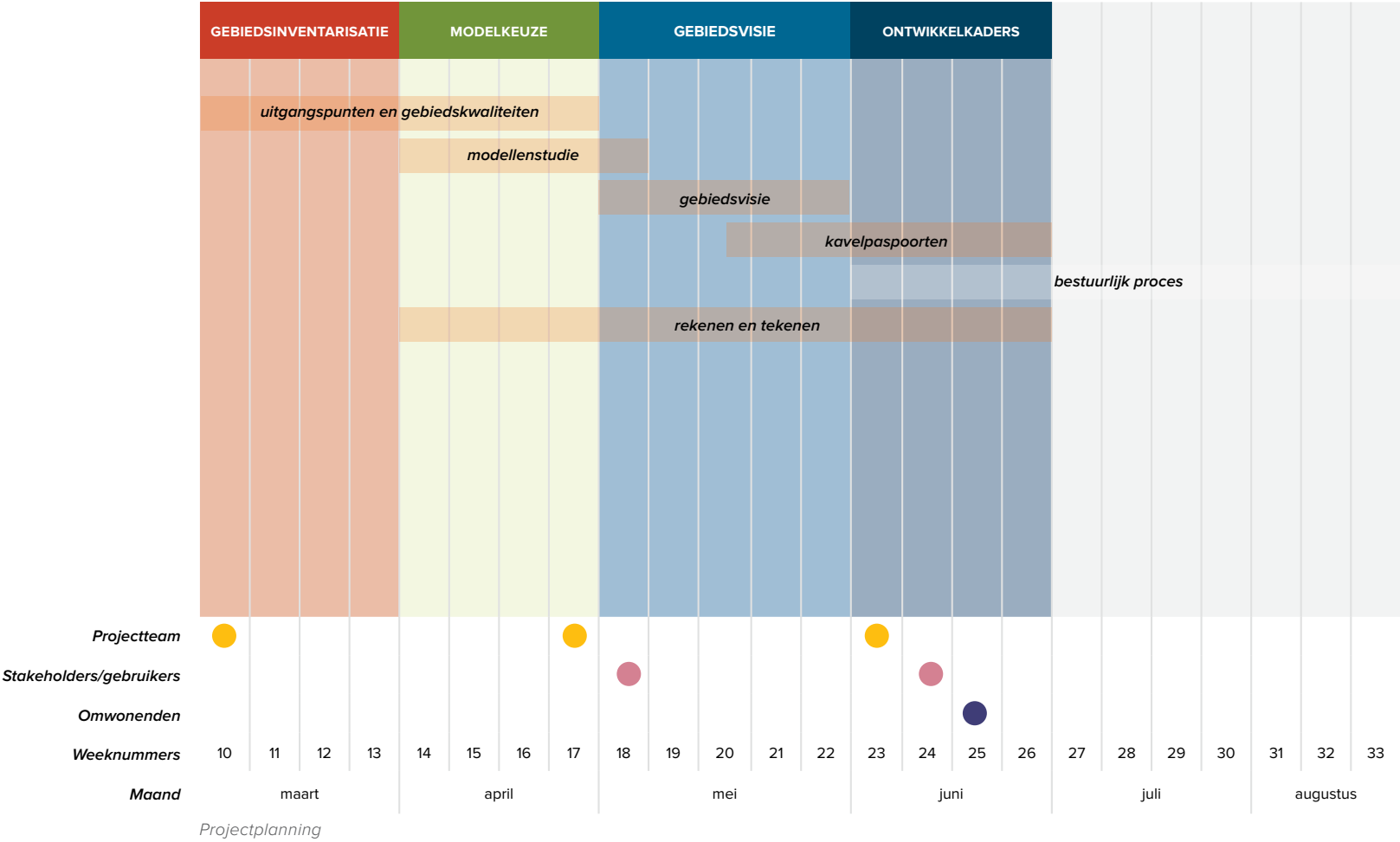
Daarna is de gebiedsvisie opgesteld en uitgewerkt. De gebiedsvisie is daarna gepresenteerd aan de omwonenden, stakeholders en belanghebbenden.

Na dit presentatiemoment zijn in juni en juli de puntjes op de i gezet. Er is een kavelpaspoort opgesteld voor de meest urgente ontwikkeling namelijk het Coenecoop College.

De gebiedsvisie is nu gereed om het ambtelijk en bestuurlijk proces in te gaan.



Foto's werksessies



Projectplanning

- Voortborduren op centrumontwikkeling
- Verdiepte ligging plangebied
- Middelzwaar stedelijk milieu (centrum = zwaar)
- Nieuwe aanzichten / voorkanten maken
- Functionele verblijfsplekken maken
- Verbindingen leggen met centrum en omgeving
- Landschap en historie gebruiken
- Omgaan met randen (verhogingen in het landschap)
- Puzzelen met programma / stapelen ?
- Een prettig 'binnen' en 'buiten' maken

Leerpunten uit de gebiedsbezoeken

- STERK
 - Ligging
 - Plangebied is goed bereikbaar met de auto
- ZWAK
 - Relatief veel oppervlakte en weinig programma
 - Ongunstige ligging te behouden functies
- KANS
 - Hoogteverschillen
 - Gebied kan een 'stepping-stone' zijn in Waddinxveen
- BEDREIGING
 - Laatste fase centrum-ontwikkelingen ongewis

SWOT analyse



- Entree
- Beheerruimte
- Keuken
- Toiletten
- Technischeruim
- Vergaderuimte
- Kantine
- Wasruimte
- Kleedkamer
- Toestelberging
- Tribune
- gymzalen

Foto Werkmaquette

TITEL	Gebiedsvisie Dreef - Oude Dreef
OPDRACHTGEVER	Gemeente Waddinxveen
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Tara van den Ban
STATUS	Definitief
DATUM	10 september 2019
DOCUMENTNUMMER	14545-R
PROJECTNUMMER	589.02
PROJECTTEAM	Dennis Schijff Daniël van Eck Anne van Schaijk Ruben Fila Suzan Boekenooogen

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl