

EXPOSITIE LANDSCHAP



GLASPAREL+
Waddinxveen



Masterplan Glasparel+

Colofon

Opdrachtgever

Bas Hendrixx
Arnaud van der Eijk
Ewald Pelser

Wayland Developments
Weg en Land 2
2661 DB Bergschenhoek

T :: 010-5210881
info@wayland.nl
www.waylanddevelopments.nl



Opdrachtnemer

Renzo Veenstra
Richard Colombijn
Ruud Versteegen
Louise de Neergaard
Eric Jan Bijlard

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam

T :: 020 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl



In samenwerking met

Ruud Broekman

planenproject
Bredaseweg 108a – sectie 11
4902 NS Oosterhout

T :: 016-24 24 047
info@planenproject.nl
www.planenproject.nl



Olga Wagenaar

Amvest
De entree 43 - 8e etage
1101 BH Amsterdam

T :: 020-430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl



Inhoudsopgave

Voorwoord	007
1. Inleiding	008
2. De opgave	010
De geschiedenis van het project	013
Kaders	013
Duurzame ambities	017
3. Het plangebied	019
Landschappelijke identiteit	021
Toekomstig beeld	023
Ondergrond	025
4. Analyse en ontwerp	027
Visie	027
Voor groot en klein	029
De Schotse Ruit	031
Leven door water	033
Poort en Park	035

5. Duurzame ingrepen	037
Waterberging	039
Verblijfsklimaat en habitat	041
Gesloten grondbalans	043
Gietwater	045
Energieweb	047
6. Masterplan	053
Ontwerp	057
Verkeer	069
Milieuhinder	071
Identiteit	073
Beheerbaarheid	075
7. Deelgebieden	079
Wonen aan de Plasweg	079
LogistiekPark A12	089
Glasparel	095
Businesspark Vredenburg	099
Aan de Bredeweg	103
De Hoevezone	105
8. Programma en uitvoering	107
Programmering en fasering	107
Toets aan de markt	109
Ontwikkelproces	111





Voorwoord

Na een periode van intensieve planvorming voor de Glasparel+ komt het moment steeds dichterbij dat de schop de grond in kan. Wayland Developments is trots op dit Masterplan. Het toont dat ambitie en realisme samen kunnen gaan in deze gebiedsontwikkeling van de Glasparel+. De ‘+’ in Glasparel+ staat voor de meerdere onderdelen en elementen van het plan, de + slaat ook op de verbindingen tussen die elementen, maar wat ons betreft slaat de plus ook op de kwaliteit van het plan.

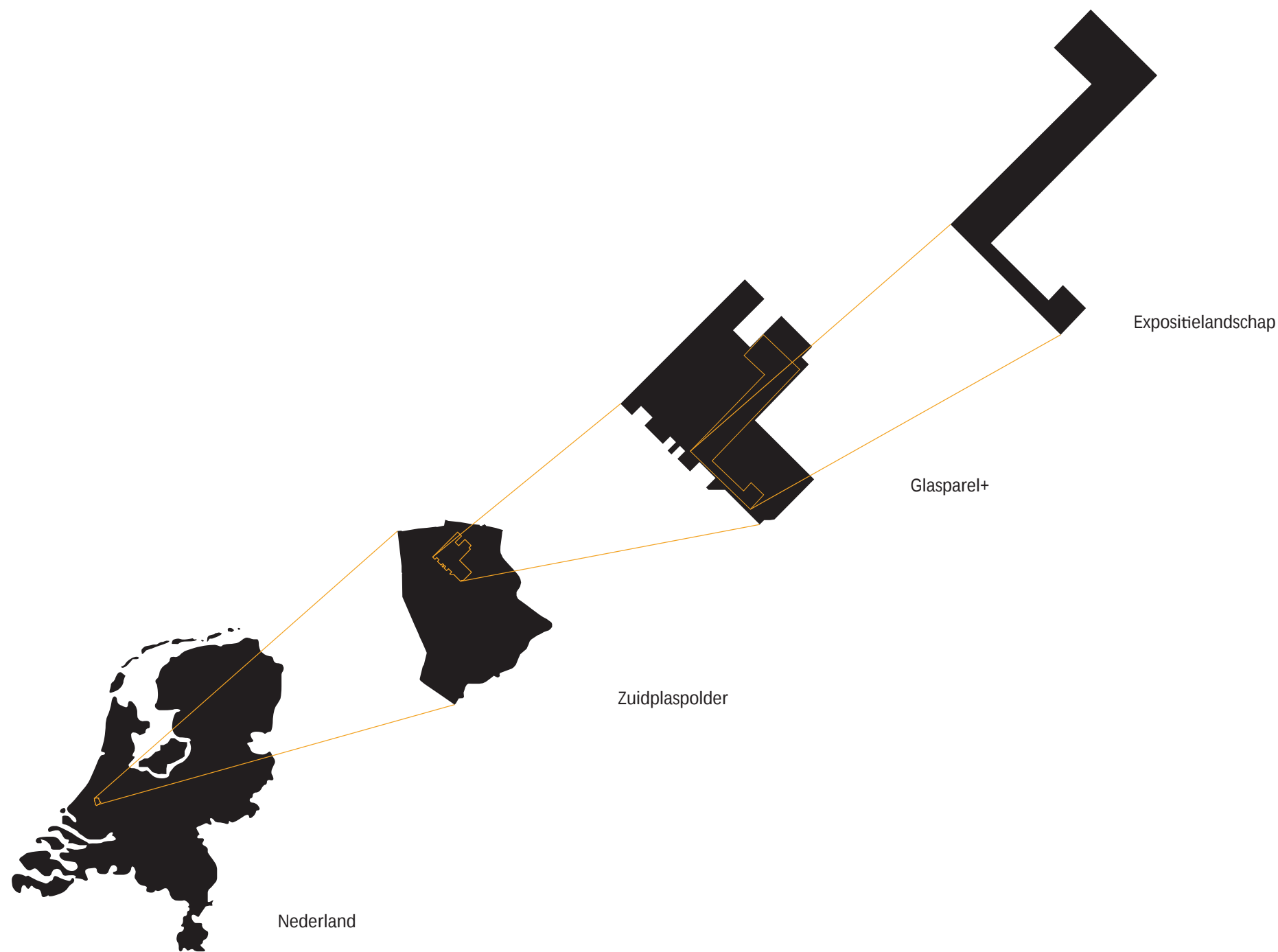
De Zuidplaspolder is de proeftuin van de Zuidvleugel, waarin duidelijk wordt wat er mogelijk is binnen moderne gebiedsontwikkeling. Het ambitieniveau daarvan is hoog. In dit Masterplan hebben wij deze ambities vertaald in een realistisch en haalbaar plan. Dat maakt dat wij veel vertrouwen hebben in dit project, ondanks de economisch moeilijke tijden. Belangrijk in het project Glasparel+ is dat het geheel meer is dan de som der delen (de plus). De verschillende onderdelen in het plan hebben op meerdere manieren een onderlinge relatie. Dit betekent dat wonen, werken en recreëren in dit plan hand in hand gaan. Wij zijn van mening dat het gelukt is om een nieuwe leefomgeving te creëren aan de

Plasweg die uniek is in Waddinxveen en omgeving. De ontwikkeling van het project Glasparel+ zorgt naast een impuls aan de leefomgeving en economische activiteiten in de regio ook voor de mogelijkheid om de door de gemeenschap van Waddinxveen lang gewenste provinciale weg (Bentwoudlaan - Vredenburglaan) rond Waddinxveen mogelijk te maken. Met de toekomstige realisatie van de Glasparel+ ontstaat er voor Waddinxveen een gebied waarmee ze zich kan onderscheiden op regionaal en provinciaal niveau. Het toont een ambitieus en duurzaam plan met daadkracht. Het laat zien dat goede planvorming en goede samenwerking kan leiden tot betekenisvolle plannen met een verre horizon.

Na de tijd van praten en plannenmakerij zijn we met de afronding van het masterplan weer een stap dichterbij het einddoel. Wij vertrouwen er op dat de prettige samenwerking met de gemeente Waddinxveen, Provincie Zuid-Holland en onze partner Amvest zich zal voortzetten in de komende periode.

Bas Hendriks
Directeur Wayland Developments





1 Inleiding

Glasparel+ is een aantrekkelijke ontwikkeling in de Zuidplaspolder. Een stap in de toekomst. Door een interessante combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven ontstaat er een bijzonder gebied met bijzondere kansen. Een parel voor Waddinxveen.

Voor u ligt het masterplan van dit gebied; een beeld van de toekomst. Een ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit masterplan is het resultaat van integrale afwegingen tussen verschillende belangen. Het resultaat van een proces van meerdere partijen over meerdere jaren, het resultaat van een interactief en integraal ontwerpproces van rekenen en tekenen. Het plan is de ruimtelijke vertaling en nadere concretisering van een globaal vlekkenplan en ruimtelijke hoofdstructuur, welke is geschetst in het begin van 2012. Deze ruimtelijke hoofdstructuur is de aanleiding geweest voor de gemeente Waddinxveen om de planvorming van Glasparel+ te omarmen. Dit is vastgelegd in de door hen opgestelde en vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (hierna te noemen NUR). Hierin worden de te realiseren programma's glastuinbouw, woningbouw en bedrijvenparken omschreven.

Het masterplan is een strategisch document en een visiedocument. Het beschrijft een ambitie en tegelijkertijd toont het een realistisch eindbeeld. Het masterplan

bevat in essentie de vertaling van het zogenaamde 'Droombeeld' van de Glasparel+, een ambitieus concept dat in het verleden is opgesteld door de diverse betrokken partijen, in een praktisch, haalbaar en (snel) uitvoerbaar ruimtelijk plan. Een plan dat een hoogwaardige duurzame ambitie uitstraalt, maar dat is ontworpen en getoetst op haalbaarheid. De schakel van abstracte visie naar concrete realisatie. De ontwikkelingen volgend uit dit masterplan zullen gefaseerd tot stand komen. In dit document zijn de begrenzingen van de ontwikkelingen vastgelegd en worden de verschillende deelgebieden beschreven. Binnen de deelgebieden is een flexibele ontwikkeling mogelijk, met inachtnaam van de in dit rapport beschreven randvoorwaarden.

Het doel van dit rapport is om het ruimtelijke kader vast te stellen op grond waarvan het bestemmingsplan wordt opgesteld. Naast dit masterplan zijn tevens een waterplan en een energieplan opgesteld. In deze rapportages wordt dieper ingegaan op deze cruciale duurzame onderdelen van de planvorming.

Leeswijzer

Aan de hand van foto's, kaarten, profielen, sfeerbeelden en teksten wordt u meegenomen door de voorgeschiedenis van het project, de analyse van het gebied, de ambities

van de planvorming en het uiteindelijke ontwerp en haar toekomstperspectief.

In het tweede hoofdstuk worden de kaders van de opgave geschetst. Hierin is bijzondere aandacht voor de hoofdlijn van de opgave, zoals deze in de NUR is beschreven. In het derde hoofdstuk wordt de ruimtelijke context van het projectgebied in beeld gebracht. Op deze manier wordt een beeld gegeven van de verankering van de toekomst met het verleden. Deze verankering wordt verder uitgewerkt in het vierde hoofdstuk. Hier is specifieke aandacht voor 'het opschalen' van de opgave. De Glasparel+ wordt in de grotere context van de Zuidplaspolder getoond en verbonden aan de planvorming van de Provincie Zuid-Holland.

Bijzondere duurzaamheidsambities zijn de toegevoegde waarde aan de plannen. Deze ambities worden apart toegelicht in het vijfde hoofdstuk van dit rapport. Aansluitend wordt er een toelichting gegeven op de resultante van de eerste vijf hoofdstukken; het masterplan. In hoofdstuk zes gaat het over de hoofdlijn van het masterplan en in hoofdstuk zeven worden de deelgebieden omschreven. Aan het einde van het rapport wordt er inzicht gegeven in de cijfermatige kant van het masterplan. Hier wordt ook een doorkijk gegeven in de planning.



2 De opgave

Wayland Developments en Amvest hebben als initiërende partijen gezamenlijk gewerkt aan het maken van ambitieuze plannen in de Zuidplaspolder. Ten zuiden van Waddinxveen wordt agrarische grond omgevormd tot een plan met glastuinbouw, woningbouw en bedrijfsparken. Het ambitieuze plan van de Glasporel+ is uitgegroeid tot een realistische planvorming, met behoud van specifieke ambities. Deze planvorming is omarmd door het bestuur van Waddinxveen. De doelstelling van het project is het realiseren van een integraal woon-werklandschap. Mede door deze ontwikkeling is het mogelijk om de aanleg van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan te realiseren. Hierdoor levert de ontwikkeling van Glasporel+ een directe bijdrage aan het vergroten van de leefkwaliteit van heel Waddinxveen.

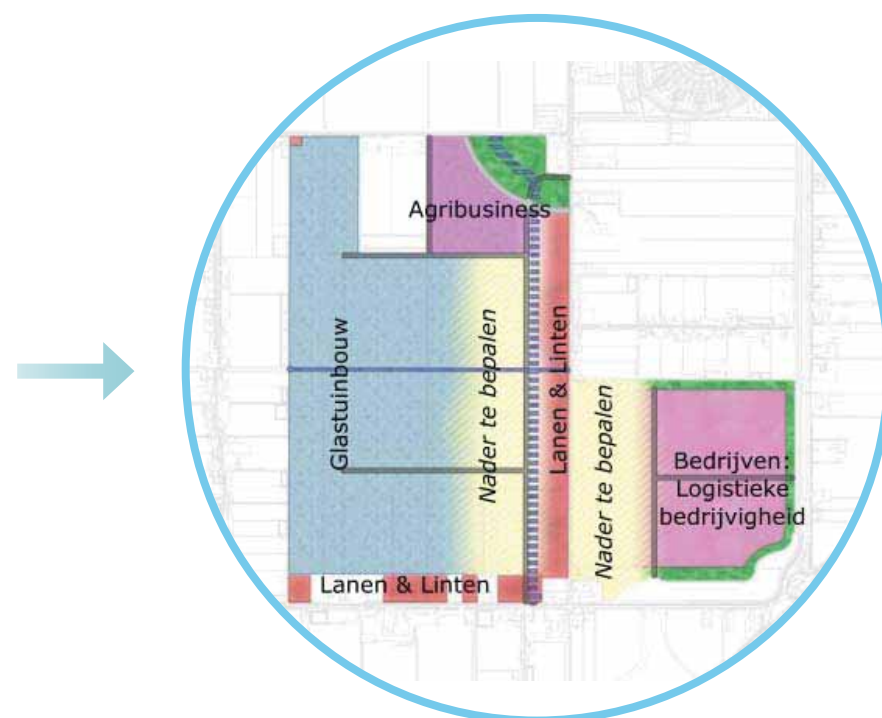
Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van Waddinxveen. Het wordt begrensd door de Zesde Tochtweg, de Plasweg, de Vijfde Tocht, de Beijerincklaan, de Breideweg en de bestaande glastuinbouwkavels langs de Abraham Kroesweg. Aan de randen van het plangebied zijn enkele woningen en een glastuinbouwbedrijf gelegen, welke gehandhaafd dienen te blijven.





Droombeeld Glasparel+



Ruimtelijke hoofdstructuur



Schets masterplankaart RRog

De geschiedenis van het project

Het project Glasparel+ loopt via het eerder geschetste droombeeld naar een eerste ruimtelijke hoofdstructuur. Het droombeeld uit 2008 heeft ertoe geleid dat er een ambitieuze planvorming is ontstaan, die ervan uitgaat dat integrale planvorming 'meer is dan de som der delen'. Deze plannen zijn beloond met de prijs 'Mooi Nederland 2010'. Op grond van deze plannen is nadere studie gedaan naar een zorgvuldige en economisch haalbare inpassing van de plannen in het gebied. Op grond van deze planvorming is een ruimtelijk kader ontstaan, welke is vastgelegd in een eerste ruimtelijke hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur en de daaraan gekoppelde plantoelichting is door de gemeente Waddinxveen overgenomen. Hierbij zijn door de gemeente randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven die verwerkt dienen te worden bij verdere uitwerking van de plannen. Deze uitgangspunten zijn verwoord in de NUR (Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden) en in april 2012 vastgesteld door het college van Waddinxveen.

Kaders

In het kader van de versterking van de Glas-as in Zuid-Holland, wordt het areaal bestaande en nieuw in te richten glastuinbouwconcentratiegebieden in de Zuidplas tot 2030 met circa netto 280 ha. uitgebreid. De Glasparel+ is één van de belangrijke nieuwe glaslocaties. Het noordwestelijke deel van het gebied wordt ontwikkeld tot een grootschalig duurzaam glastuinbouwgebied. Direct ten noordwesten van de Plasweg komt een zone 'Lanen en Linten', alwaar woningen worden gerealiseerd. In de hoek van de Zesde Tochtweg met de Plasweg ligt het tracé van de toekomstige nieuwe provinciale weg van Waddinxveen; de Bentwoudlaan - Vredenburglaan. Dit tracé wordt in een groen gebied ingepast. Tussen de Bentwoudlaan en het nieuwe glastuinbouwgebied ligt een gebied, dat wordt ingevuld met (agrogerelateerde) bedrijvigheid. Voor het gebied tussen de 'Lanen en Linten' en de glastuinbouw is een bijzondere invulling bepaald. Onderdeel van deze zone vormt een nieuw verbindingswater, de Noordelijke Dwarstocht. In het zuidelijke deel,

tussen Plasweg en Beijerincklaan, ligt de focus van de ontwikkeling op logistieke bedrijvigheid. Hiertoe zal een gebied grenzend aan de Beijerincklaan worden ontwikkeld als logistiek bedrijventerrein. Meer richting de Plasweg ligt een zone waarvoor de invulling wordt vormgegeven met logistieke bedrijfskavels. De ontwikkeling van het gebied is planologisch verankerd in het intergemeentelijk Structuurplan RZG Zuidplaspolder (vastgesteld in februari 2006) en de structuurvisie Waddinxveen 2030 (vastgesteld in december 2006). Op 3 oktober 2012 is een herziening van de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het in de NUR beschreven programma opgenomen. In reactie op de door Wayland Developments en Amvest beschreven hoofdstructuur zijn in de NUR de programma's en ambities voor de delen wonen, werken en glastuinbouw nader beschreven.

(Voor de gedetailleerde beschrijving van de programma's wordt verwezen naar het desbetreffende document; de NUR)



Glastuinbouw – Glasparel

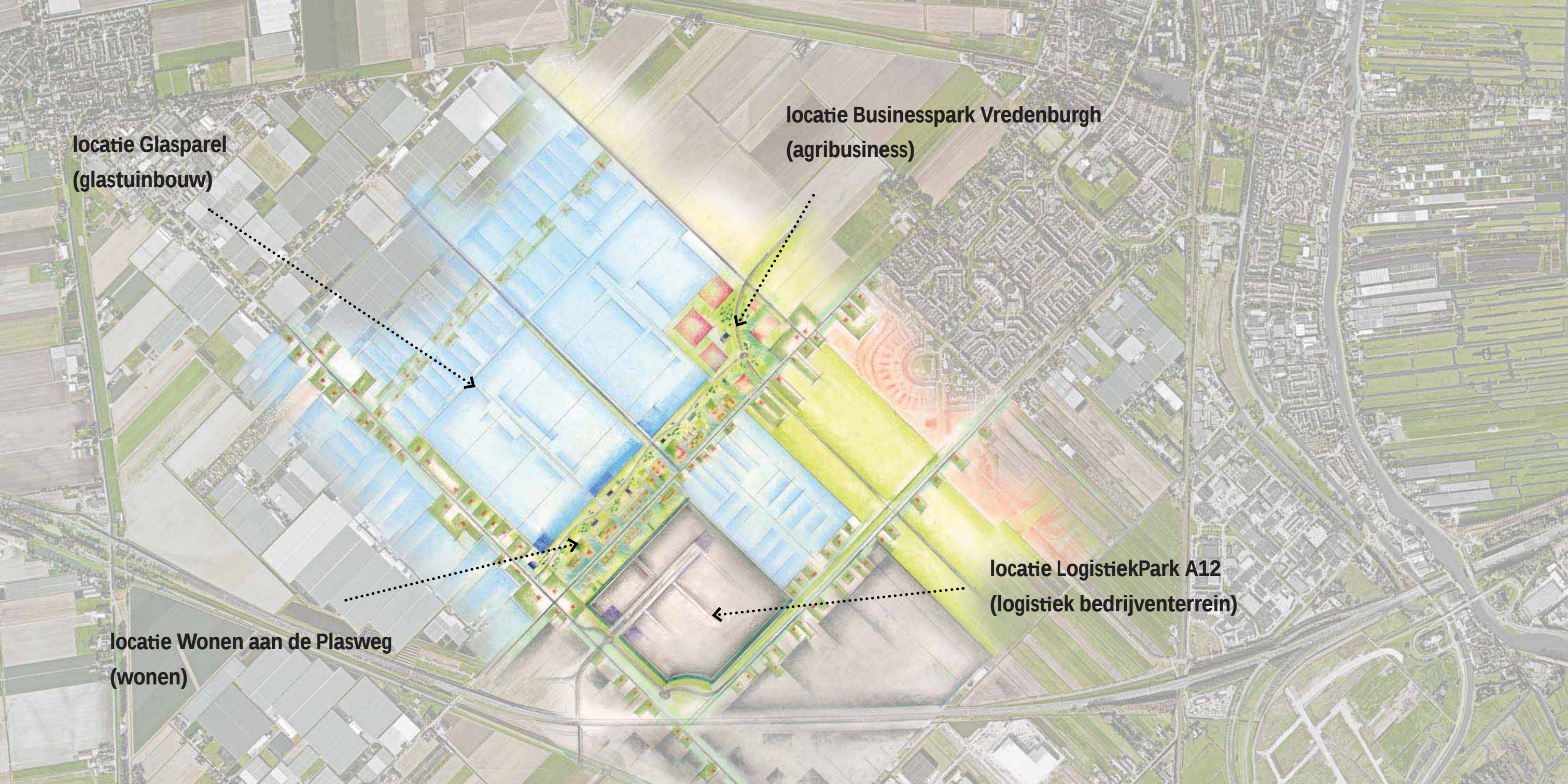
In het gebied de Glasparel+ is er tussen de bestaande kassen aan de Abraham Kroesweg en de (nieuwe) bebouwing langs de Plasweg ruimte voor glastuinbouw. Deze ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. Het gaat hier om een ontwikkeling van minimaal 90 ha. uitgeefbaar gebied. Het te ontwikkelen glastuinbouwgebied zal duurzaam zijn; op innovatie gericht. Het wordt hoogwaardig ingericht. Dit betekent onder andere dat de verkaveling van het glas zal aansluiten op de maten die moderne, duurzame glastuinbouwbedrijven vragen. Ten aanzien van meervoudig ruimtegebruik is er in het glastuinbouwgebied expliciet gekozen voor ‘stapelen’ van water: gietwateropslag vindt niet alleen plaats in de water aan de oppervlakte, maar ook in ondergrondse opslag, onder de kassen. Dit leidt tot een effectief ruimtegebruik op maaiveldniveau. Tevens wordt er in het glastuinbouwgebied de mogelijkheid geboden om op de percelen functies te stapelen, bijvoorbeeld teelt boven opslag of teelt op teelt. Benutting van deze mogelijkheid wordt bepaald door de eindgebruiker (de tuinder). Het ruimtelijk ontwerp en ook het bestemmingsplan zullen de mogelijkheid hiervoor geven.

LogistiekPark A12 en Businesspark Vredenburg

Binnen de Glasparel+ zijn er twee locaties bestemd voor bedrijvigheid. Het gebied ten oosten van de Plasweg is bestemd voor logistieke bedrijvigheid. Dit gebied noemen we LogistiekPark A12. In de eerste fase wordt uitgegaan van circa 24 ha. netto (uitgeefbaar) bedrijvigheid, startend vanaf de zijde van de Beijerincklaan. Voor het gebied tussen de lintbebouwing aan de Plasweg en de nieuw te realiseren logistieke bedrijven aan de zijde van de Beijerincklaan wordt de eindbestemming op termijn mogelijk gemaakt. Aan de noordzijde van het plangebied, ten westen van de Plasweg, is het gebied bestemd voor activiteiten die bedrijfsterrein behoevend en agro-gerelateerd zijn. Hier wordt voorzien in circa 7 ha. netto agribusiness. Dit gebied noemen we Businesspark Vredenburg. De maximale milieucategorie zal bij het bestemmingsplan nader worden bepaald, maar wordt vooralsnog niet hoger dan categorie 3.2 vastgesteld. Binnen de locatie bestemd voor agribusiness zal worden voorkomen dat er functies worden gerealiseerd die concurrerend zijn met de centrumvoorzieningen van Waddinxveen.

Wonen – Wonen aan de Plasweg

In de Woonvisie Zuidplas is een aantal hoofdlijnen neergezet voor het woonbeleid in de Zuidplaspolder. Uitgangspunt van de Woonvisie Zuidplas is dat de woningbouw op de nieuw te ontwikkelen locaties in de Zuidplaspolder niet onnodig concurreert met woningbouw die gerealiseerd wordt elders in de Z3-gemeenten of de Stadsregio Rotterdam. De woonmilieus in de Zuidplaspolder zijn een aanvulling op bestaande woonmilieus en op de woonmilieus die worden gerealiseerd in de andere uitbreidingslocaties zoals onder andere Westergouwe en Triangel. Tevens geldt voor de woningontwikkeling in de Glasparel+ dat deze niet concurreert met het marktsegment van de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties elders in Waddinxveen. In de Glasparel+ worden in het gebied ‘de Lanen en de Linten’ 130 woningen gerealiseerd. Deze opgave zal hoofdzakelijk worden ingevuld in het gebied rondom de Plasweg en gedeeltelijk aan de noordzijde van de Bredeweg.



Duurzame ambities

De Glasparel+ is gebouwd op duurzame ambities. De essentie van duurzaamheid is dat ‘bestendig’ wordt ontworpen; dat betekent ‘lang meegaand’. Deze bestendigheid is van invloed op de directe omgeving, maar ook op de regionale, nationale en zelfs mondiale schaal. Het heeft te maken met de mondiale CO2-doelstellingen, maar ook en misschien wel meer, met het maken van een duurzame leefomgeving voor Waddinxveen en de Glasparel+. In de duurzame ontwikkeling moet er een balans zijn tussen de maatschappelijke onderdelen ‘mens, milieu en economie’ (people, planet, profit). Deze balans wordt gevonden door ‘ruimtelijke kwaliteit’, ‘kwaliteit van de leefomgeving’ en ‘milieukwaliteit’ af te stemmen met de economische rendabiliteit op zowel korte als op lange termijn. Voor de Glasparel+ betekent duurzaamheid het toevoegen van gebruikswaarden, belevingswaarden en toekomstwaarden aan het plangebied alsmede aan de grotere omgeving (regionaal). Gebruikswaarden verwijzen naar het functionele gebruik, de toedeling en de bereikbaarheid van Glasparel+. De goede bereikbaarheid en ontsluiting

van het gebied versterken de gebruikswaarde van het gebied. Door de aanwezigheid of nabijheid van grootschalige infrastructuur als de A12 en de A20 en een goede provinciale infrastructuur is de Glasparel+ interessant voor de ontwikkeling van grootschalige glastuinbouw en logistieke bedrijven. Door de aanwezigheid van een fijnmazig netwerk van lokale wegen en recreatieve routes is het gebied eveneens geschikt voor kleinschaliger (verblijfs)functies als wonen. Vanwege de aanwezigheid van ecologische netwerken, met robuuste verbindingen is de Glasparel+ eveneens geschikt voor de ontwikkeling van diverse habitats. Belevingswaarden verwijzen naar de subjectieve beleving van Glasparel+, die onder andere wordt bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte en het uiterlijk van de bebouwing. Vanuit economisch perspectief speelt het imago en de attractiviteit van de Glasparel+ een belangrijke rol. Vanuit sociaal-cultureel perspectief zijn de belevingswaarden ondermeer gelegen in de verbondenheid met de cultuurhistorie van het plangebied als ook de contrastwerking met de nieuwe natuurlijke invulling.

Vanuit ecologisch perspectief zijn schoonheid en gezondheid belangrijke karakteristieken. Toekomstwaarden verwijzen naar de waardering van ruimtelijke functies door de tijd heen. Door de grootschaligheid van de ontwikkeling is het mogelijk om te voorzien in een stabiele, robuuste en flexibele inrichting, vanuit ecomisch perspectief. Vanuit sociaal-cultureel perspectief liggen de toekomstwaarden ondermeer in de innovativiteit van de glastuinbouw en transportsystemen. Vanuit ecologisch perspectief wordt er gewerkt aan een toekomstbestendig watersysteem, bijvoorbeeld in verband met waterberging, als ook een toekomstbestendig energieweb.



Kaart 1740



Kaart 1875



Kaart 1990

3 Het plangebied

Het gebied van de Glasporel+ is gelegen in de Zuidplaspolder en ligt binnen de gemeentegrenzen van Waddinxveen. De Zuidplaspolder is één van de vele droogmakerijen die Nederland rijk is. Ze is gelegen in de provincie Zuid-Holland, tussen Zevenhuizen, Moerkapelle, Waddinxveen, Gouda, Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel. De polder is ontstaan als gevolg van ontvening, waardoor er in het begin van de 19e eeuw een groot meer heeft gelegen. Dit meer heette de 'Zuidplas', waaraan de huidige polder logischerwijs haar naam heeft ontleend. Aan het begin van de 19e eeuw is begonnen met de planvorming en ontpoldering van het gebied. Dit diende om de veiligheid van de omliggende gebieden te waarborgen, maar ook om landbouwgrond te winnen. Op basis van een rechte lijn tussen de kerken van Moerkapelle en Moordrecht werd een raster ontworpen met hierin blokken van ongeveer 800 x 800 meter. Deze blokken werden begrensd door de ontwateringsloten, die we tochten noemen. Via deze ontwateringsloten kon het gebied worden drooggemalen. De molens aan de rand van de polder konden het water 'opmalen' naar de hoger

gelegen ringvaart. Het drooggemalen gebied werd in gebruik genomen als agrarisch landschap. Een gebied dat we ook wel 'productielandschap' noemen. Het bestaansrecht van het gebied lag in de noodzaak om 'voedsel te produceren' voor de omliggende dorpen en de steden Rotterdam en Gouda. Aan de randen van de blokken van 800 x 800 meter konden agrariërs zich vestigen. Hier werden dan ook de hoeves, woonhuizen en schuren gebouwd. Zo ontstonden de lanen en de linten van de polder. Om de agrariërs zo eerlijk mogelijk te kunnen huisvesten in de polder, werden de kavels verdeeld in maatvoeringen die zich baseren op het grid van 800 meter

Als gevolg van veranderende maatschappelijke omstandigheden en simpelweg 'tijd' transformeerde het gebied. Dorpen breidden uit, agrariërs wilden meer intensief kunnen produceren en introduceerden 'glastuinbouw' in het gebied. Door ruilverkaveling werden gronden opgedeeld en later door schaalvergroting weer vergroot. Mensen begonnen bedrijven in de polder, sommige klein,

sommige groot. Door de bevolkingstoename en door de economische groei kwam er nieuwe en vooral ook grootschalige infrastructuur. Op haar beurt zorgde deze grootschalige infrastructuur weer voor een nieuwe schaalvergroting in het gebied. Grote woonwijken, bedrijfsterreinen en glastuinbouwgebieden konden in de polder worden gerealiseerd.



Landschappelijke identiteit

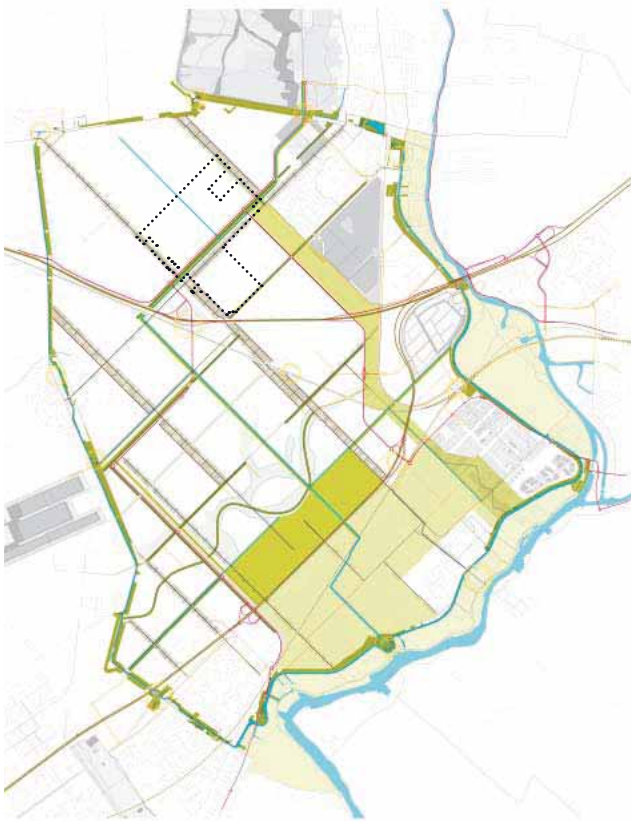
De landschappelijke identiteit van het gebied wordt bepaald door polderlinten, tochten en een laan. Het gaat hier om de Bredeweg en de Plasweg als (echte) polderlinten, de Vijfde en Zesde Tocht als tocht en de Beijerincklaan als de 'oprijlaan' van Waddinxveen. De Plasweg is te typeren als de ruimtelijke 'ruggengraat' van het gebied. Het is een karaktervolle polderweg, waar veelvuldig recreatief gebruik van wordt gemaakt. Langs de linten wordt gewoond en gewerkt. Kenmerkend voor deze linten zijn de veelal grote kavelstructuur op de aanliggende percelen. De inrichting van deze kavels bestaat uit een combinatie van woningen en schuren op het achtererf. Naarmate de linten dichter bij de bebouwde omgeving van Waddinxveen komen, wordt de bebouwing intensiever. Doordat de lanen en linten een beplantingsstructuur hebben, vaak in de vorm van laanbeplantingen en kavelbeplantingen, vormen deze 'lijnen in het landschap' de kenmerkende grootschalige blokstructuur die ook op de kaart goed leesbaar is.

Tussen 'de lanen en linten' liggen gebieden die wij 'de velden' noemen. Deze velden waren van oorsprong veelal open doordat het zicht niet wordt belemmerd door opgaande beplanting of gebouwen.

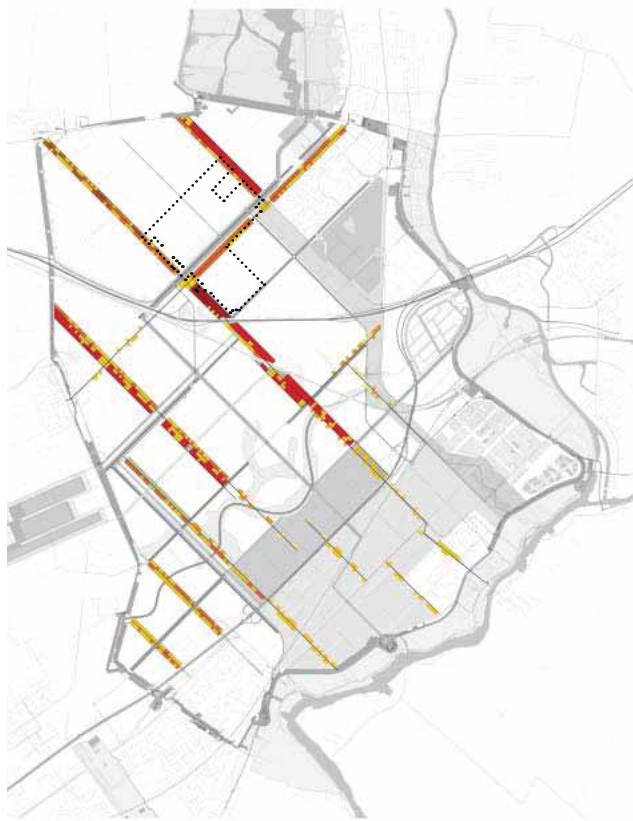
Deze openheid zorgt ervoor dat het landschap wordt getypeerd als een open polderlandschap. Dit open polderlandschap is de laatste decennia minder open geworden door het gewijzigde agrarische gebruik. Naast de begrenzing door de lanen en linten, wordt in ons gebied het zicht aan de westzijde ook begrensd door het bestaande glastuinbouwgebied van de Abraham Kroesweg. Aan een deel van de noordoostzijde wordt het begrensd door het glastuinbouwgebied langs de G. van Dort Kroonweg.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de A12. Deze snelweg en haar afslagen hebben een sterke ruimtelijke impact op het gebied. De ligging van de weg onttrekt zich aan de polderstructuur. Ook de ruimtelijke impact van de afslagen en haar bochtstralen en de daaraan verbonden rotondes vervreemden zich van de structuur van de polder. Door de hoogteligging van de weg wordt het landschap op een 'onnatuurlijke' wijze begrensd. Door deze hoogteligging ontstaat er een nieuwe ruimtelijke ervaring van het landschap van de Zuidplaspolder. Met name bij de afslag van de A12 en bij de overkluizing van de A12 met de Bredeweg is een grootschalig overzicht over het gebied van de Glasparel+.

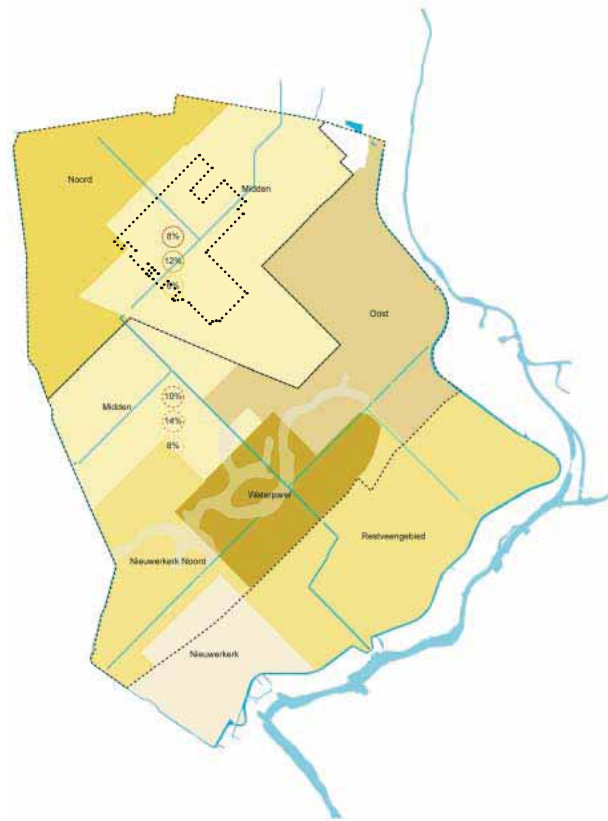




hoofdplanstructuur Zuidplaspolder
bron: kaart 2 Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder



lintenstrategie Zuidplaspolder
bron: kaart 3 Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder



water en klimaat Zuidplaspolder
bron: kaart 4 Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder



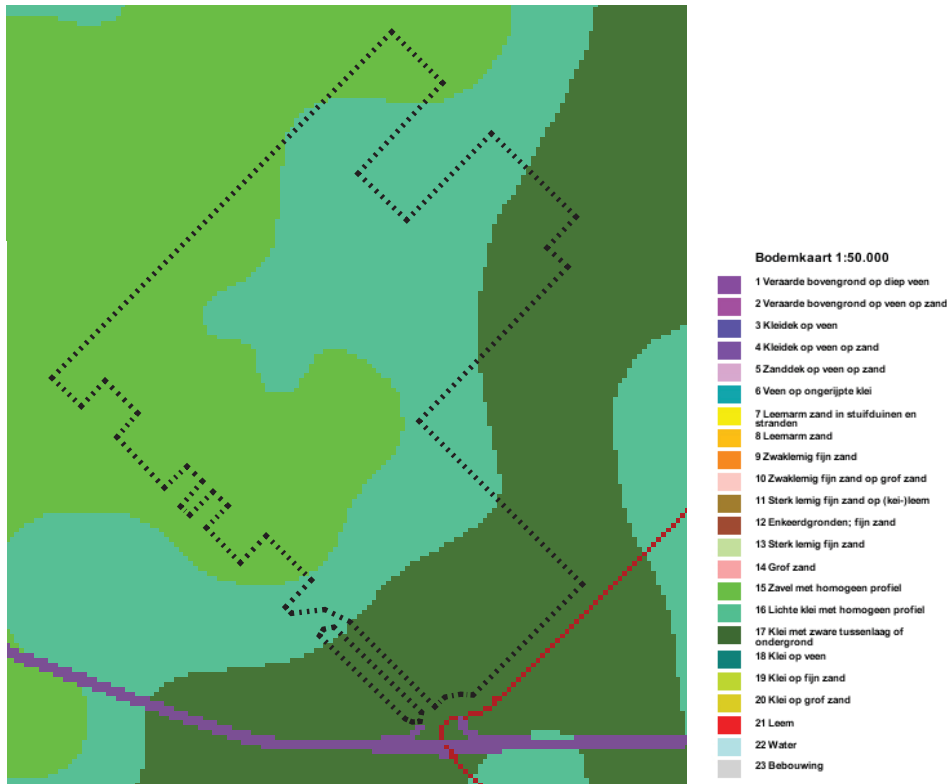
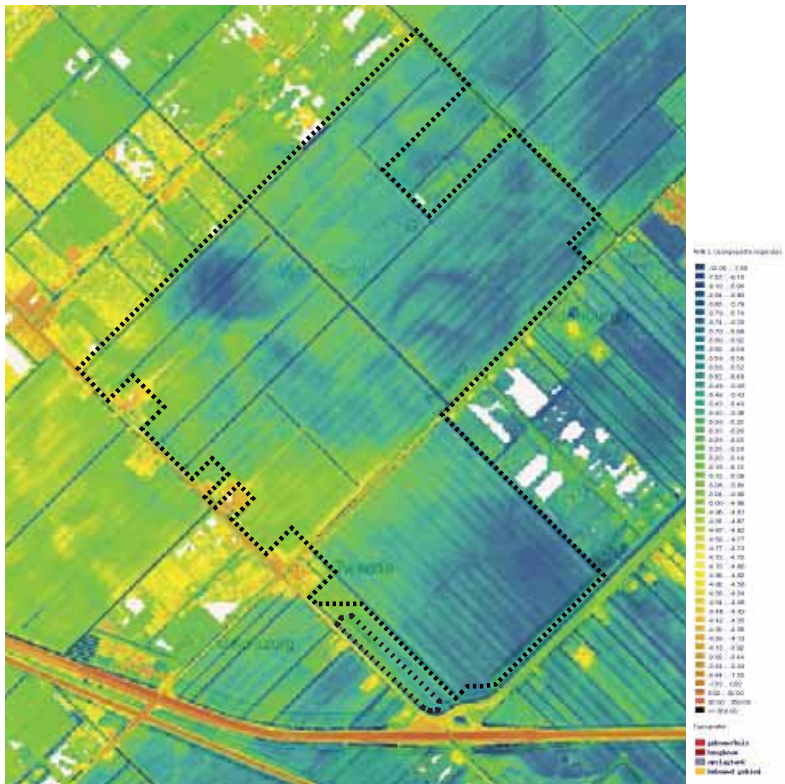
groen en recreatie Zuidplaspolder
bron: kaart 6 Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder

Toekomstig beeld

De Zuidplaspolder zal in de komende tijd veranderen van karakter. Om dit in goede banen te leiden is er door de provincie Zuid-Holland gewerkt aan een overkoepelende visie voor de polder, waarin er ruimte wordt geboden aan zowel huidige als toekomstige bewoners en ondernemers. Deze visie is onder andere vastgelegd en verbeeld in het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder. Belangrijke ruimtelijke consequenties voor het plangebied van de Glasporel+ zijn de aanleg van een nieuwe provinciale weg aan de zuid- en westkant van Waddinxveen. Aan de zuidkant heet deze weg de Vredenburglaan en hij gaat over in de Bentwoudlaan aan de westzijde van Waddinxveen. In de visie van de provincie is er aan de zuidzijde van Waddinxveen ruimte voor een ecologische en recreatieve verbingszone. Deze heet de

Vredenburgzone. In de provinciale structuurvisie is het gebied aangemerkt als onderdeel van een ecologische verbingszone. Deze verbingszone moet het toekomstige Bentwoud verbinden met het Moordrechtse Veld en het toekomstige Ringvaartpark. Dit is ook beschreven in het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder. Centraal door het plangebied is eveneens een nieuwe tocht gedacht; de Noordelijke Dwarstocht. Deze tocht wordt ingezet om de landschappelijke structuur van de polder te versterken en om mogelijke ruimtelijke conflicten, tussen nieuwe infrastructuur en woningen, te bufferen. Er wordt zelfs ingezet op het maken van een bevaarbare route in het peilvak van ons plangebied. De Noordelijke Dwarstocht zou deel moeten uitmaken van deze vaarroute.





Ondergrond

Water

Het watersysteem en het waterbeheer bepalen in grote mate de gebruiksmogelijkheden van de polder. De grote tochten zorgen voor een goede afwatering van het gebied. Bij de rand van de Zuidplaspolder wordt het water opgepompt naar omliggende Ringvaart. Via de Ringvaart kan het water worden gespuid op de Gouwe. De watergang aan de westzijde van de Plasweg fungeert als aanvoersloot. De Vijfde Tocht fungeert als afvoer. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is op grond van de Keur beheerder van het oppervlaktewatersysteem in en rondom het plangebied. Zij formuleren in beginsel de randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van nieuw water. De relevante gegevens met betrekking tot Glasparel+ en het duurzaam (oppervlakte) watersysteem zijn opgenomen in verschillende beleidsdocumenten. Deze documenten staan nader beschreven in een separaat aan dit masterplan opgesteld waterplan. Belangrijkste uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing van het nieuwe programma is een compensatievraag. Vijf procent van het nieuw te realiseren verhard oppervlak moet als berging aan het huidige oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd.

Hoogtekaart

Kenmerkend voor dit gebied is de lage ligging. De Zuidplaspolder is er trots op dat het laagste punt van Nederland in deze polder is gelegen. De velden van de polder zijn onderhevig geweest aan ontvening en inklinking. Hierdoor is de bodem gedaald. De lanen en linten in de polder zijn sinds jaar en dag benut als ontsluiting van het gebied en hebben derhalve een vrij stabiele hoogte. In het gebied Glasparel+ bracht dit met zich mee dat de randen van de velden, grenzend aan de lanen en linten, enigszins hoger liggen dan het open veld. Langs deze randen heeft ook de occupatie plaats gevonden, wat terug te vinden is in de hogere ligging, vanwege perceelsophoging.

Bodem

De bodem van het projectgebied bestaat uit een kleigrond. Het is een zeekleiafzetting ontstaan onder invloed van de Noordzee. Deze stabiele kleigrond is zeer geschikt voor de akkerbouw vanwege de hoge vruchtbaarheid en goede bewerkbaarheid. Dit valt direct te koppelen aan het huidige bodemgebruik binnen het projectgebied. Men bedrijft hier voornamelijk akkerbouw met granen, aardappels en bieten gewassen die goed groeien op een vruchtbare goed ontwaterde kleibodem. De bodemsubgroep waartoe de bodem van het projectgebied behoort is de poldervaaggrond of woud-eerdgrond gerekend met de huidige grondwaterstanden. De Potentieel Natuurlijke Vegetatie(PNV) die hoort bij deze gronden is een droog Essen lepen bos. Deze PNV kenmerkt zich door soorten zoals Essen, Elzen en lepen die veelvuldig voorkomen in het projectgebied.





4 Analyse en ontwerp

Visie

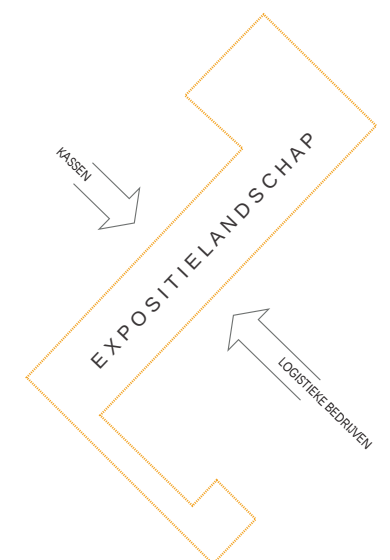
De Zuidplaspolder is een productielandschap, waarin ook wordt gewoond. Een ontmoeting van werken en wonen in een grootschalig polderlandschap. Deze ontmoeting heeft zich in de loop van de tijd getransformeerd tot een ontkenning van elkaars aanwezigheid. De grootschalige inpassingen van glastuinbouw, bedrijventerreinen en woonwijken ontwikkelden zich in de afgelopen jaren relatief onafhankelijk van elkaar. Des sympathieke gedachte van functiescheiding uit de jaren '20, heeft er helaas toe geleid dat er veelal spanningsloze monofunctionele gebieden zijn ontstaan die zich rug aan rug in het landschap hebben opgesteld. Inrichtingen van gebieden die er op gericht zijn geweest vooral geen hinder van elkaar te ondervinden, maar daardoor vergeten zijn de positieve kanten van elkaars aanwezigheid op te zoeken.

In de Glasporel+ ligt een bijzondere kans, omdat er sprake is van een integrale ontwikkeling. Glastuinbouw, logistieke bedrijven, agribusiness en woningbouw kunnen gezamenlijk worden vormgegeven en ontwikkeld, waardoor er een bijzondere identiteit aan Waddinxveen kan worden

toegevoegd. Er ligt de kans om een gebied te laten ontstaan dat meer is 'dan de som der delen'. De Glasporel+ moet een gebied zijn dat een functioneel, maar vooral ook een landschappelijk visitekaartje is voor Waddinxveen; een waardevast landschap. Een landschap waarin tot in lengte van jaren wordt geïnvesteerd. Duurzame landschappelijke structuren vormen de kaders voor gebieden met een flexibele invulling en gebieden die tot in de verre toekomst kunnen worden getransformeerd. Het wordt een gebied waar goed gewerkt kan worden, optimaal ontsloten, met voldoende ruimte voor groei. Maar ook een gebied waar prettig kan worden gewoond en gerecreëerd, zonder dat de mogelijke (milieutechnische) hinder van de omliggende gebieden als belemmerend wordt ervaren.

In het nieuwe waardevaste landschap is ruimte voor nieuwe ideeën, zoals energieconcepten, innovatieve watersystemen en experimentele gebouwvormen. Het moet een landschap zijn waarin niet 'tegenover elkaar' of 'rug-aan-rug' wordt gestaan, maar waar 'naast elkaar' en 'met elkaar' wordt gewerkt en

geleefd. Cruciaal hierin is herkenbaarheid en identiteit. Verschillende programma's komen bij elkaar, maar elk programma behoudt zijn eigen specifieke kwaliteit. De hoofdgedachte van dit landschap is 'het expositielandschap'; een landschap waarin het gaat om zichtlijnen, om identiteit, om goede routes en mooie entrees. Het is een metafoor die een relatie aangaat met trends als 'Kom in de Kas'. Het is een landschap dat stuurt op goede beeldkwaliteit en op het beleefbaar maken van bijzondere ambities als een innovatief watersysteem.



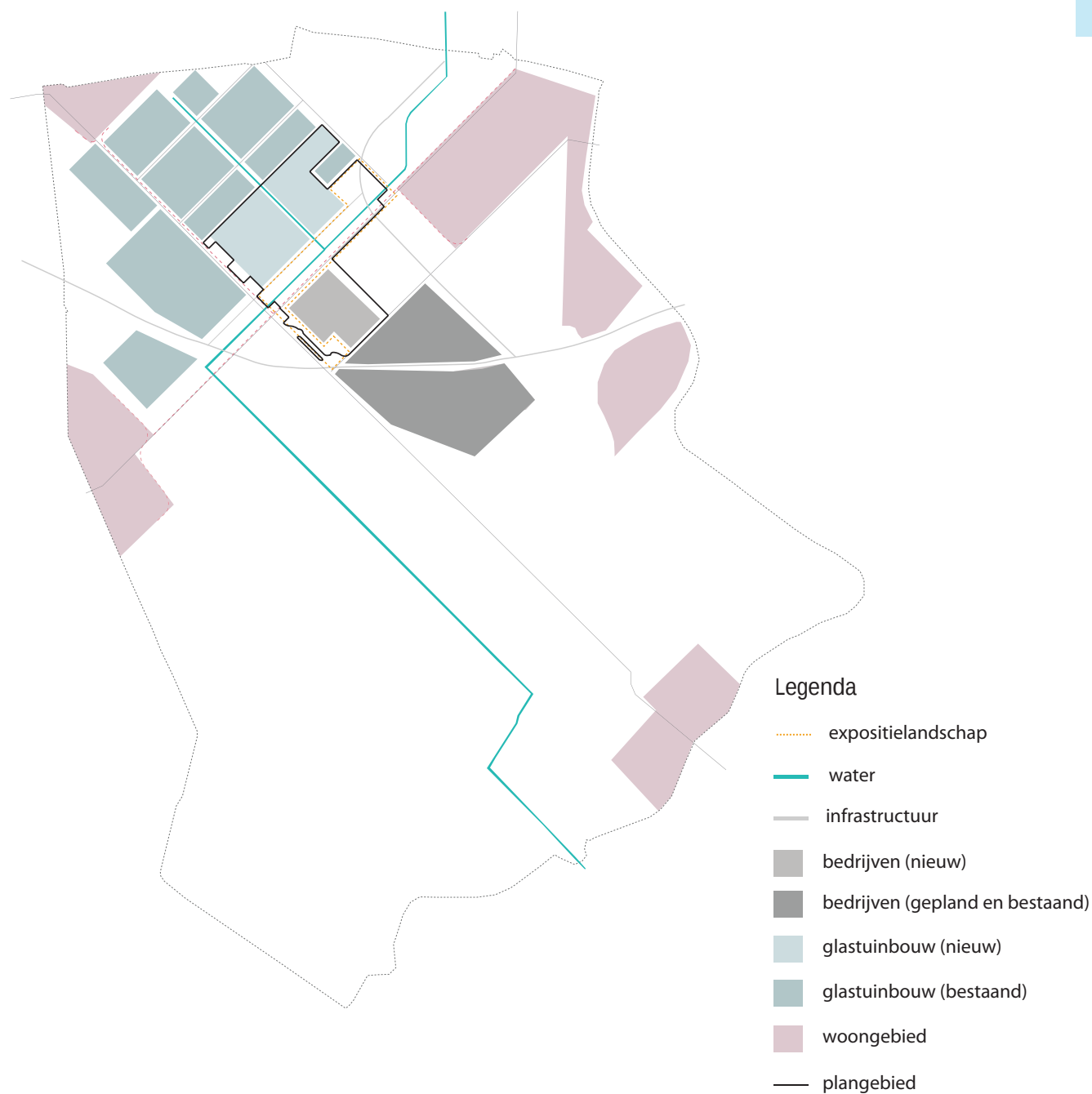
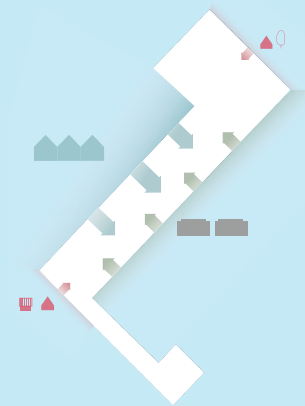
Expositielandschap

Een uniek landschap waarin verblijf, ontmoeting, tentoonstelling en presentatie, laten zien en verbergen, rust en dynamiek tot één herkenbaar landschap worden gesmeed; het landschap als een soort grote vitrine. Hier ligt de kans om aan de eeuwenoude ontmoeting van wonen en werken weer een nieuwe dimensie toe te voegen.



VEERKRACHTIG LANDSCHAP

Met de opgave voor de Glasporel+ wordt een nieuw en waardevast landschap gemaakt. In dit landschap worden de grootschalige programma's van het gebied zorgvuldig ingepast. Deze grootschalige programma's grenzen aan het expositielandschap; het landschap waarin de kleinschalige programma's worden opgenomen. Dit landschap wordt vormgegeven als een veerkrachtig landschap; een landschap dat zich kan aanpassen aan veranderingen.

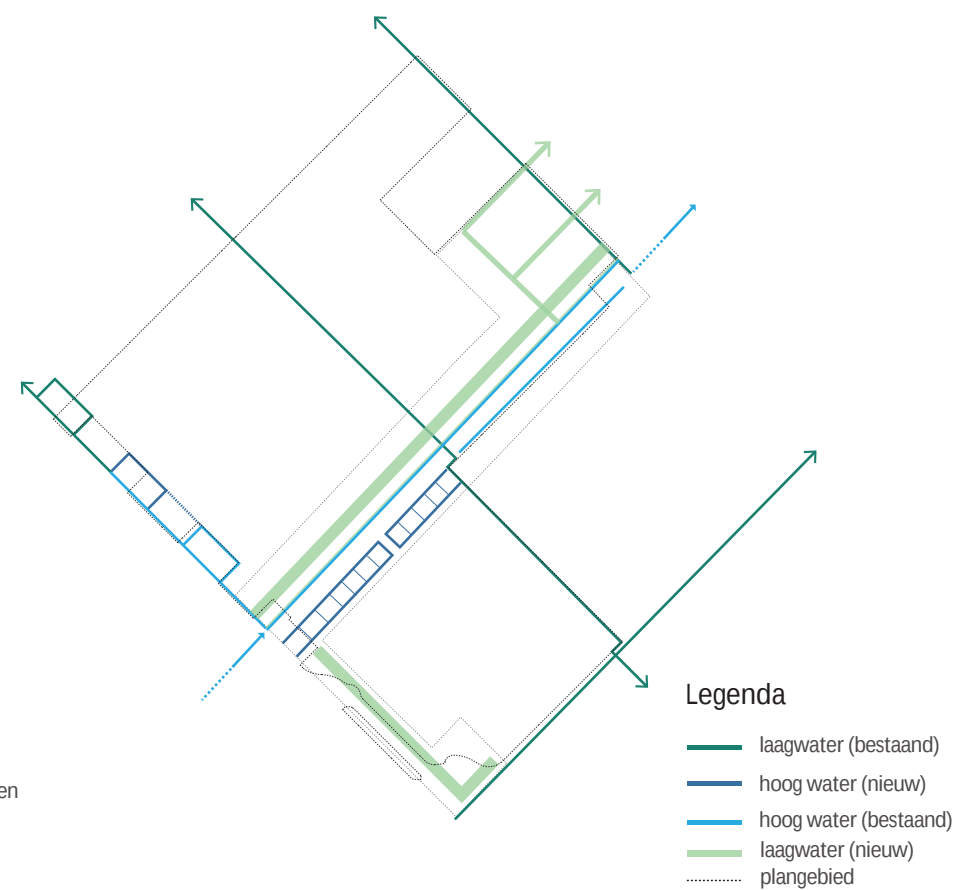
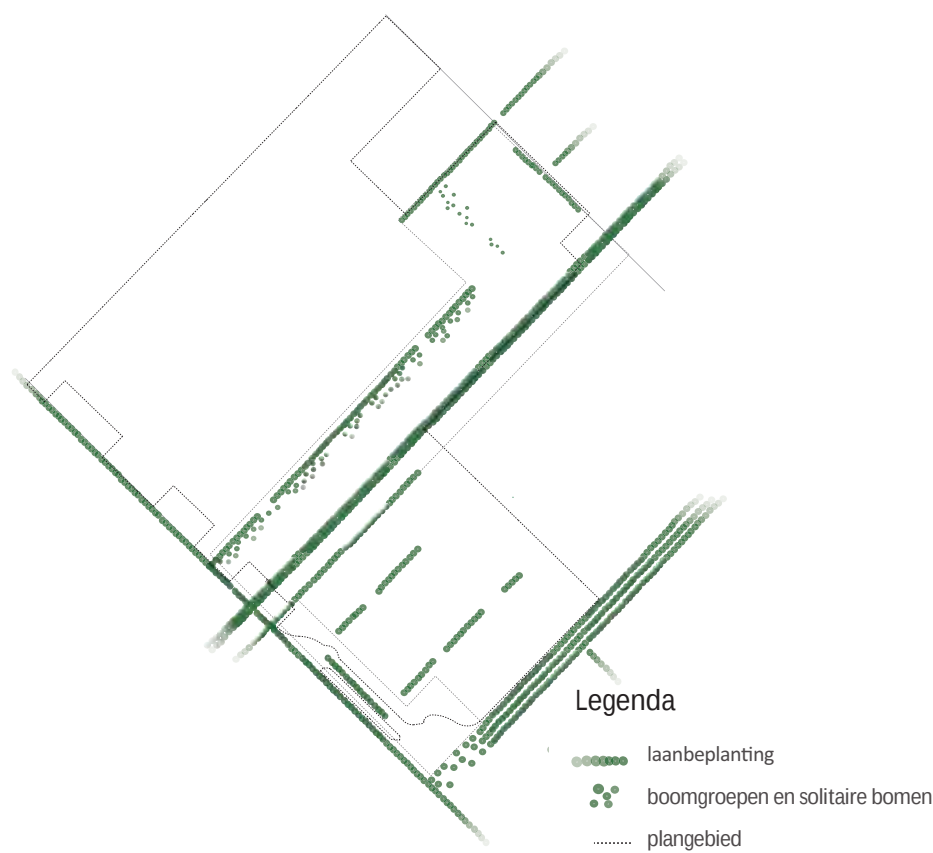
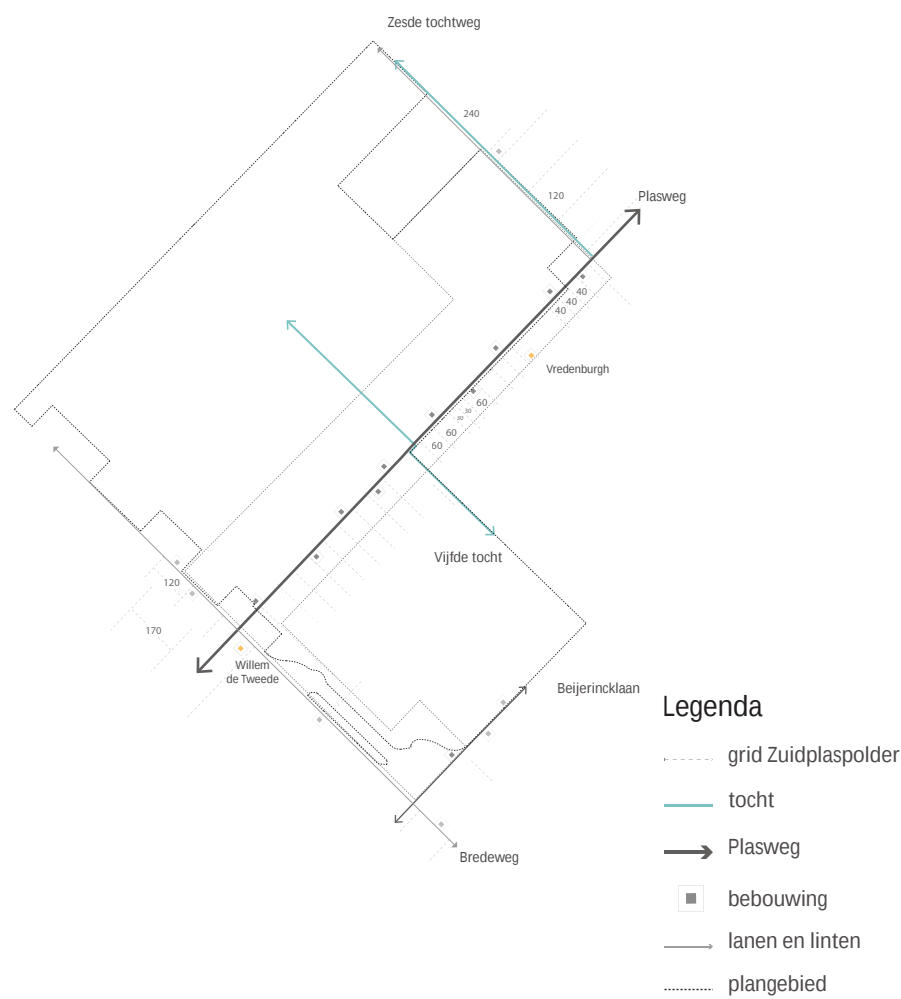


Voor groot en klein

De grootschalige productielandschappen 'glastuinbouw' en 'logistiek' ontmoeten elkaar op het snijvlak met het kleinschalige woonlandschap. Het woonlandschap ligt langs de lanen en linten van de polder. Het productielandschap krijgt vorm op de flanken van het plangebied in de velden. De Plasweg ligt centraal en is de ruggengraat van deze ontmoeting. Dit oude cultuurhistorische lint wordt de overgangszone waarin zowel de ruimtelijke als de milieutechnische contrasten samengebracht worden. Om deze overgang meer te laten zijn dan een 'hinderafstand' of een beplantingsscherp, wordt de ruimte ontworpen als een nieuwe landschappelijke grootheid; het expositielandschap. Een nieuw grootschalig landschap dat 'weerstand' kan bieden ten opzichte van de grootschalige landschappen van glastuinbouw en bedrijventerrein. Dit landschap absorbeert het kleinschalige woningbouwprogramma. Hier

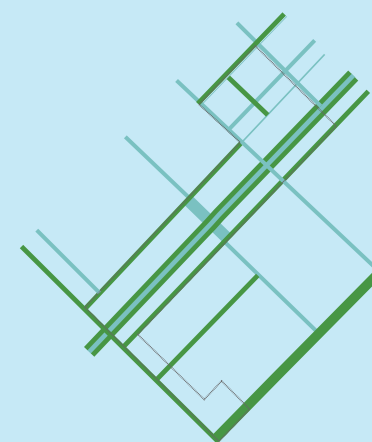
tonen zich de verschillende programma's van de Glasporel+ en worden de nieuwe kwaliteiten van de woongebieden, de glastuinbouw, de agribusiness en van het logistieke bedrijventerrein geëxposeerd.

Het expositielandschap kan vanuit deze gedachte worden opgevat als een 'adaptief landschap'; een landschap dat zich aan kan passen. Deze aanpassing vindt in eerste instantie plaats in de randen van het plangebied. Hier zullen de nieuwe ontwikkelingen op elkaar gaan reageren. Hier vindt de ontmoeting tussen groot en klein plaats. Het doet recht aan het landschap van de Zuidplaspolder om de grootschaligheid te behouden. De grond-, water- en groenstructuren van het nieuwe landschap zullen worden ingezet om het gebied vorm te geven. De relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen kan zo leiden tot een nieuw landschap.



RATIONEEL LANDSCHAP

Het raster van de Zuidplaspolder wordt ingezet om het landschap begrijpelijk te maken. De maatvoering van de kleinschalige eenheden worden gebaseerd op de aanwezige rastermaten. Ter plekke van de lanen, linten en tochten ontstaan mogelijkheden om de polderstructuur te versterken.



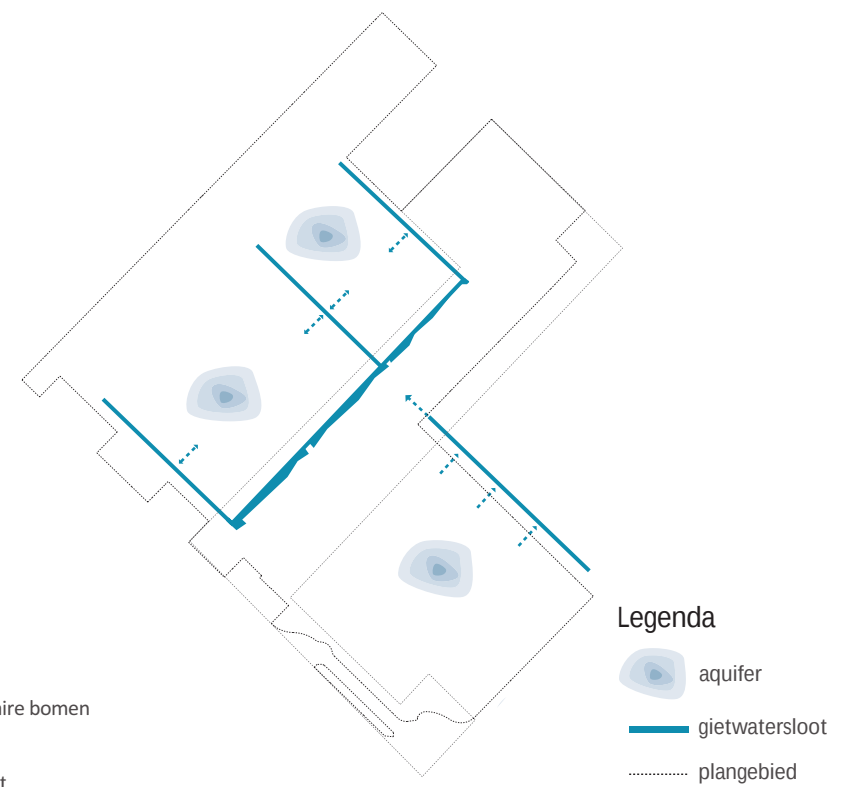
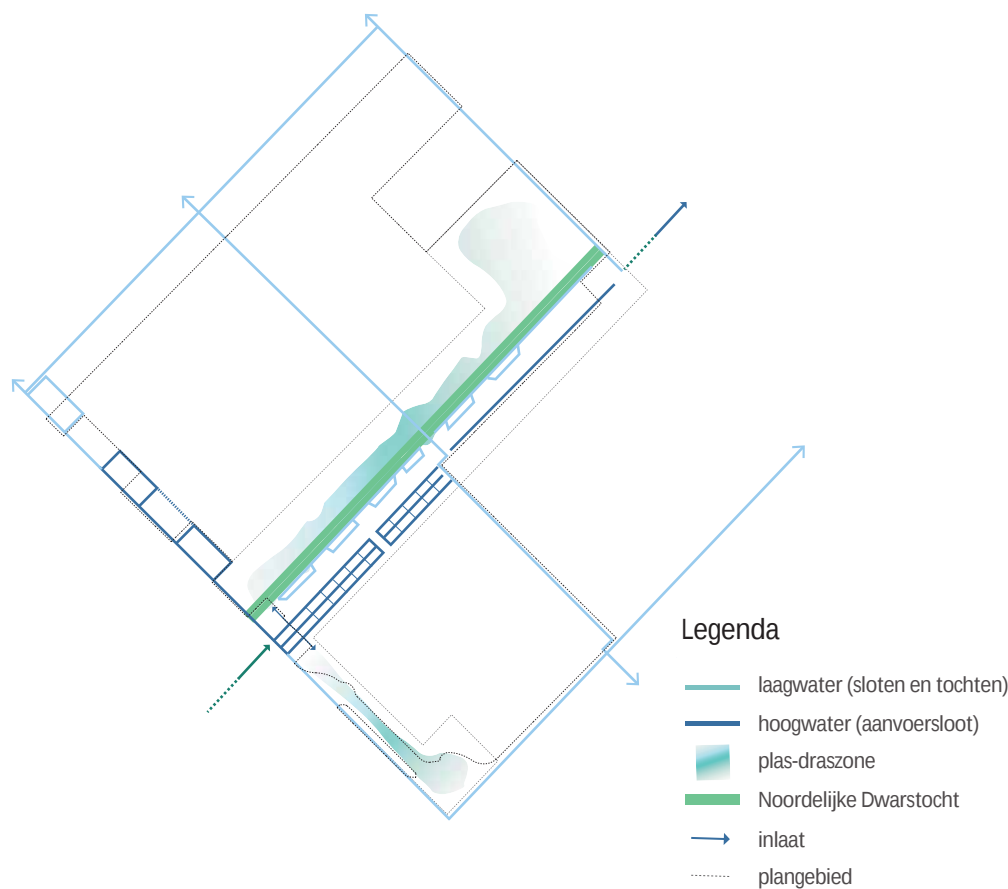
De Schotse Ruit

De Zuidplaspolder is een bedacht en gemaatvoerd landschap. De basisstructuur van het cultuurlandschap is een landschap van linten en tochten, opgebouwd uit een basisraster van 800 x 800 meter; een landschap van groene en blauwe lijnen. Tussen de linten en tochten ligt het grootschalige polderlandschap. Dit landschap is op haar beurt weer onderverdeeld in kleinere eenheden, gebaseerd op het fijner raster.

Het cultuurhistorische lint van de Plasweg en de Vijfde Tocht liggen centraal in het gebied. De Zesde Tochtweg, de Beijerincklaan en de Brede Weg vormen de respectievelijke begrenzingen aan de noord-oost en zuidzijde. De maatvoering in de velden is divers. Aan de noordwestzijde (Abraham Kroesweg) bestaan de onderverdelingen van het grid voornamelijk uit afstanden van 55 à 60 meter, terwijl de afstanden langs de Bredeweg en de Zesde Tochtweg terug te

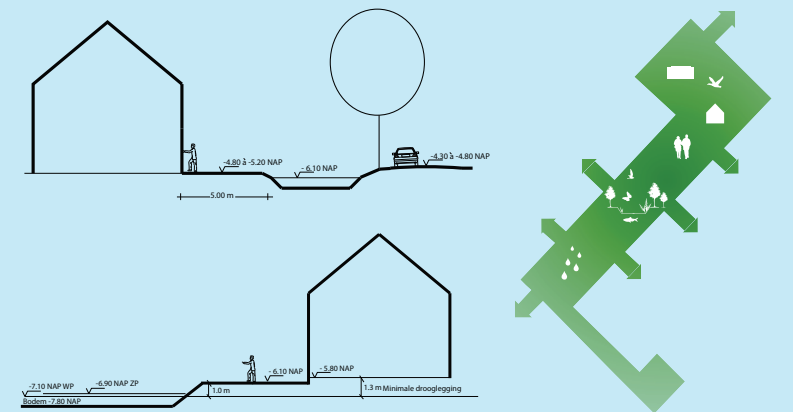
leiden zijn tot maten van 120 en 240 meter. Langs de Plasweg is het raster ook verkleind. Hier is een grotere variatie aan afstanden terug te vinden; 30, 40 en 60 meter. Noemenswaardige cultuurhistorische objecten binnen de Glasporel+ zijn de oude hoeves 'Vredenburg' en 'Willem de Tweede'.

Het nieuwe expositielandschap bouwt voort op de karakteristieke rasters en maatvoeringen van de Zuidplaspolder. De laan, de linten de tochten, het raster en de cultuurhistorische objecten vormen de basis voor de nieuwe grenzen in het gebied. Op deze manier blijft dit historische beeld van de Zuidplaspolder in leven. Waar mogelijk worden rasterlijnen gemarkeerd door beplantingen of nieuwe watergangen. Zo wordt de 'Schotse Ruit' van de Zuidplaspolder verder versterkt.



WATERRIJK LANDSCHAP

Het watersysteem maakt het mogelijk een nieuw landschap te maken. Een natuurlijk landschap met watergangen, natuurlijke oevers, plasbermen, wetlands, weides en boomgaarden vormen een natuurlijk landschap voor mens en dier. Dit landschap 'speelt' met het rationele polderlandschap.



Leven door water

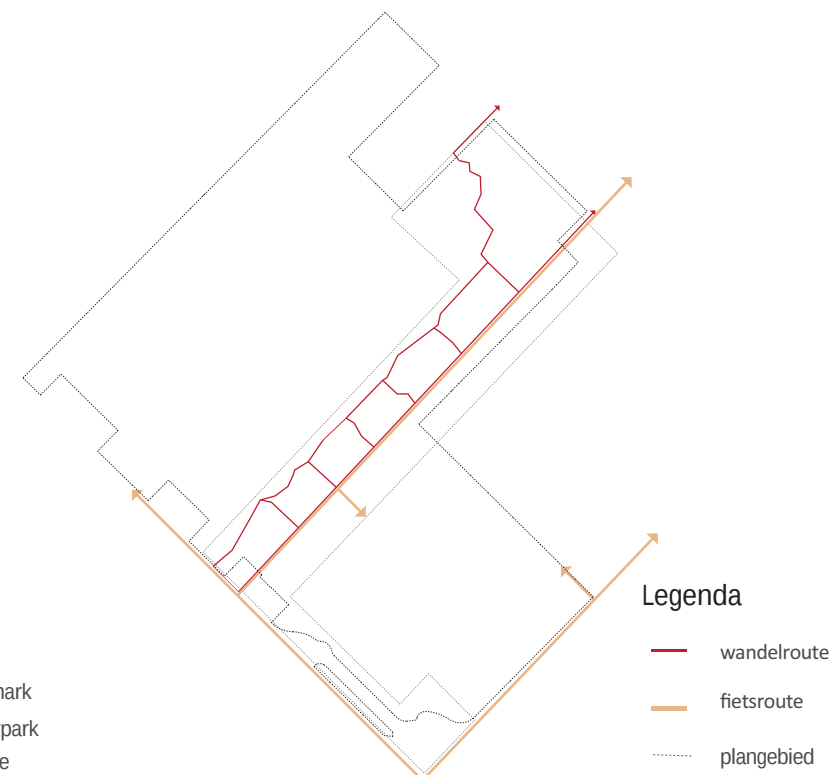
Waterhuishouding is sinds de drooglegging van de Zuidplas sturend in het ruimtelijke vormgeven van de polder. Daarnaast bepaalt het watersysteem in grote mate de leefbaarheid van het gebied. Allereerst omdat een goed watersysteem zorgt voor veiligheid. Maar tevens omdat een goed ontworpen watersysteem zorgt voor een goede habitat voor zowel mens als dier. In de Glasporel+ bepalen vijf soorten water het toekomstige beeld.

Het eerste watertype is het water van de aanvoersloten. De aanvoersloten langs de Plasweg zorgen voor de aanvoer van water voor een groot gebied. Het waterpeil van deze watergangen ligt op -6.10 NAP. Dit water noemen we het '**hoogwater**'. Het tweede type water zijn de watergangen met '**laagwater**'. Hier ligt het (winter)peil één meter lager, namelijk op -7.10 NAP. Onderdeel van dit watersysteem zijn de tochten. Deze tochten zorgen voor de doorvoer van water op het lager gelegen waterpeil. Voor de waterveiligheid dient een robuust watersysteem te worden gemaakt welke verbonden is aan de bestaande tochten in het gebied. Dit water zorgt voor de oppervlakteberging van het regenwater. Het (winter)peil van dit watersysteem ligt zoals genoemd net als het peil van de tochten op -7.10 NAP. Door aanliggende maaiveldhoogtes te manipuleren en door goede overgangen te ontwerpen tussen droog en nat is dit water geschikt om een goede habitat voor dieren, maar ook voor mensen

te ontwerpen. Voor de mens geldt wel als regel dat de woning met een drooglegging van 1.30 meter ten opzichte van winterpeil moet worden aangelegd. Om de diversiteit en ruimtelijke kwaliteit in het gebied te vergroten wordt dit water gerealiseerd in watergangen en een **plas-dras zone**. Dit is het derde type water in het plangebied. De watergangen kunnen onderdeel uitmaken van de rationele polderstructuur, terwijl de plas-dras zone een belangrijke rol kan spelen in het maken van een nieuwe identiteit.

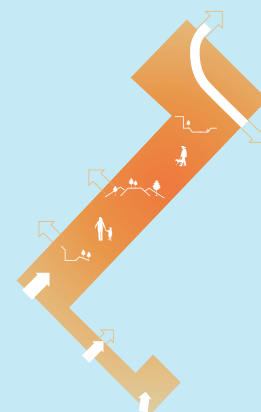
Door het gebied loopt een nieuwe tocht; **de Noordelijke Dwarstocht**. Dit is het vierde soort water. Deze tocht maakt onderdeel uit van een grootschalige waterstructuur die ook als ecologische verbindingzone is gekenmerkt. Deze watergang is bijzonder geschikt als habitat voor vissen, omdat hij onderdeel uitmaakt van een grootschalige structuur waardoor er migratie mogelijk is. Vormgeving van dieptes en ondieptes is daarom uitgangspunt. Innovatief is het ontwerp van **gietwatersloten** rondom het glastuinbouwgebied, de vijfde watersoort. De noodzaak van tuinders om te voorzien in voldoende gietwater wordt zo niet langer voorzien in particuliere / individuele oplossingen zoals een waterbassin, maar wordt omgezet in een slotenstructuur met landschappelijke kwaliteit. De bijzondere uitwerking van dit systeem wordt nader beschreven op pagina 45 en in een separaat opgesteld waterplan.





TOEGANKELIJK LANDSCHAP

Het expositielandschap is een toegankelijk landschap. Het is goed bereikbaar; de verschillende programma's in het gebied zijn makkelijk te vinden en goed ontsloten. Door de functionele scheiding van modaliteiten is het landschap veilig voor elke gebruiker. Zichtlocaties worden vormgegeven met bijzondere beeldkwaliteit.

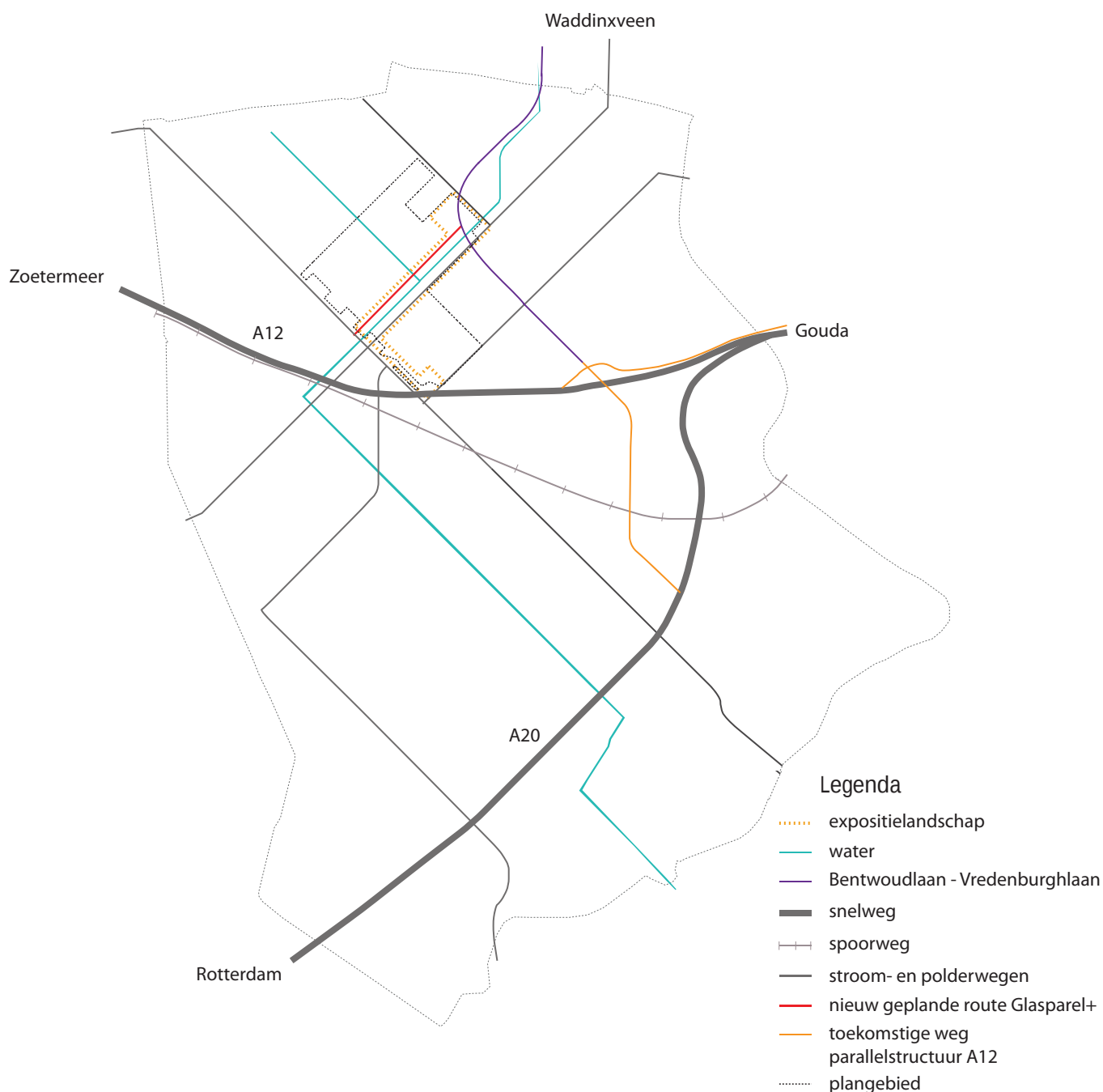


Poort en Park

De locatie ligt goed ontsloten door haar netwerkvertakking in de regio. Het gebied is door haar ligging langs de snelweg A12 en de toekomstige nieuwe provinciale weg van Waddinxveen optimaal bereikbaar. De Glasporel+ is daarmee een belangrijke entree voor Waddinxveen. Het gebied moet daarom een uitnodigende en wervende uitstraling krijgen. Poort en park is een metafoor voor het ontwerpen van goede entrees en toegankelijkheid voor het expositielandschap in relatie tot een optimale verblijfskwaliteit.

Het is kenmerkend voor een productielandschap dat er een sterke wisselwerking is tussen bezoeken en verblijven. Bezoeken in de eerste plaats vanwege het transport van de goederen, maar ook verblijven vanwege de woonkwaliteit voor de bewoners. Deze relatie tussen bezoeken en verblijven, tussen 'vrachtwagens' en 'kinderwagens', wordt in de Glasporel+ verder uitgewerkt. Door het aanleggen van een heldere wegstructuur worden de verblijfsgebieden gescheiden van de gebieden

die bedoeld zijn voor optimale doorstroom. Het verblijfsgebied wordt bereikbaar gemaakt met recreatieve routes. De routes in dit gebied sluiten aan op de routes in de directe omgeving; de Plasweg en de mogelijk toekomstige paden in 'de Vredenburgzone'. Op deze manier wordt het gebied op een veilige manier bereikbaar gemaakt voor de bewoners van Waddinxveen. Door een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van de ontwikkelingsgebieden wordt een aantrekkelijk stuk Waddinxveen toegevoegd aan de leefomgeving. De stroomwegen worden onderdeel van het park. De wegen worden met groene dikelementen en mooie beplantingen ingepast. Een ritje door de Glasporel+ wordt een belevenis voor de automobilist. Het ontwerp is gebaseerd op verschillende snelheden (100km/h op de A12, 80 km/h op de nieuwe provinciale weg Bentwoudlaan - Vredenburglaan en 60km/h op een nieuwe ontsluiting langs het glastuinbouwgebied). Op deze manier leiden de verschillende modaliteiten in het gebied niet tot een afbreuk, maar juist tot een versterking van de belevingswaarde.

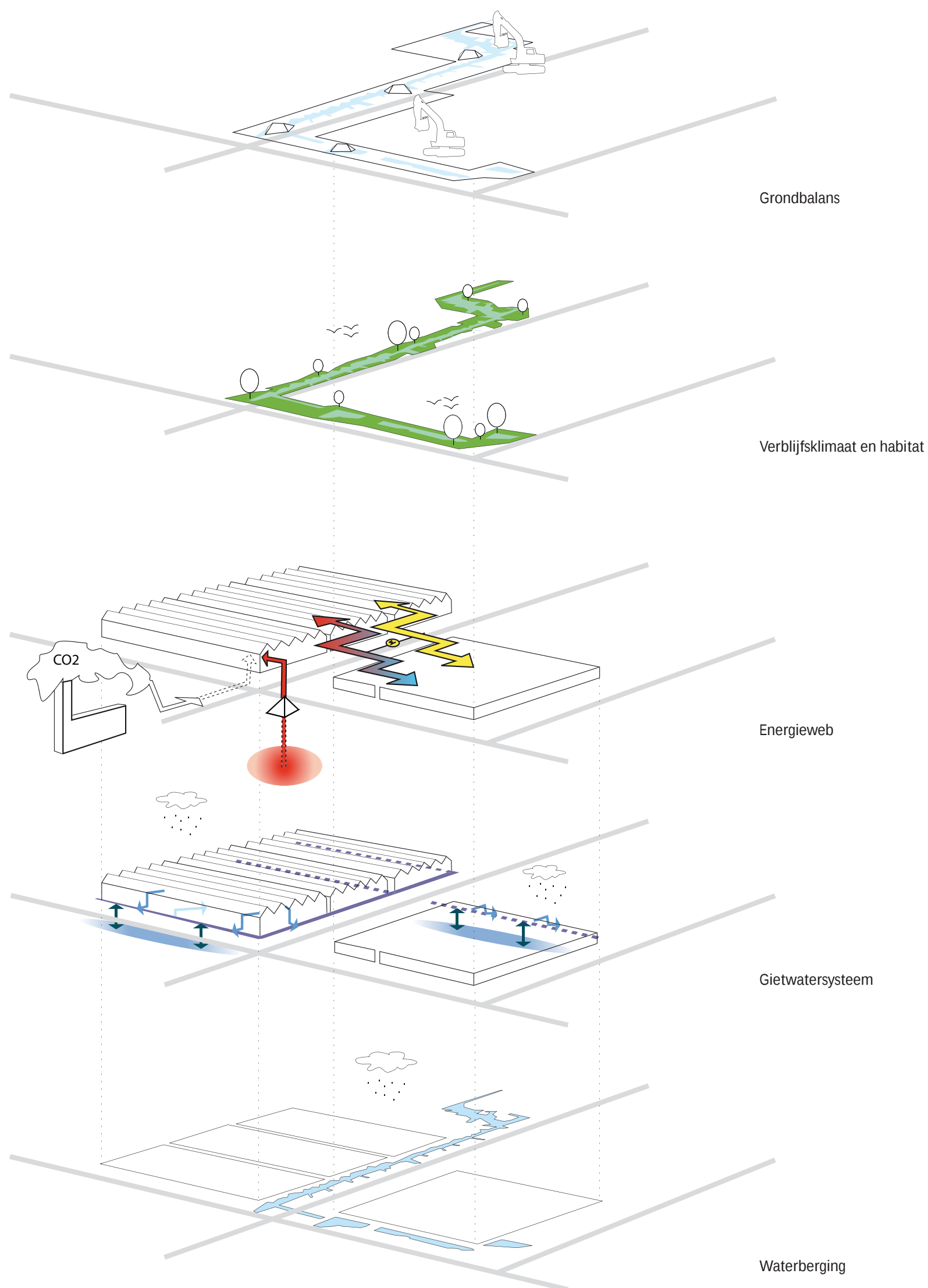


5 Duurzame ingrepen

Duurzaamheid is een belangrijke pijler voor de Glasparel+. Hieraan kan invulling worden gegeven door het toevoegen van gebruikswaarden, belevingswaarden en toekomstwaarden aan het plangebied. Met name intensief, multifunctioneel en/of meervoudig ruimtegebruik biedt veel mogelijkheden voor waardecreatie (cq. duurzaamheidsambities). Dit geldt voor de glastuinbouwlocatie (Glasparel), als ook voor de andere deelgebieden (LogistiekPark 12, Wonen aan de Plasweg, Businesspark Vredenburg en de Hoevezone).

Bij het combineren of stapelen van subfuncties kan worden gedacht aan verschillende productiekassen, bedrijfsruimten, collectieve gietwatervoorziening en collectieve energievoorziening. Het combineren of stapelen van functies in de Glasparel+ met andere functies van ruimtegebruik heeft betrekking op waterberging, bedrijvigheid, infrastructuur, recreatie en natuur.

Deze duurzaamheidsambities op basis van intensief, multifunctioneel en/of meervoudig ruimtegebruik vormen daarom ook een belangrijke input voor de vormgeving van het expositielandschap. Naast de gangbare en effectieve duurzame ingrepen, krijgen ook specifieke innovaties en trends hier een plaats. Gangbare duurzame ingrepen zijn een watersysteem, als duurzame buffer voor het regenwater; een gesloten grondbalans en een duurzaam verblijfsklimaat voor mens en dier. Innovatieve duurzaamheid ligt in het realiseren van een gietwatersysteem als duurzaam gebruik van regenwater ten behoeve van de glastuinbouw en een duurzaam energieweb.





referentiebeeld waterberging - Tianjin Qiaoyuan Park, China

Waterberging

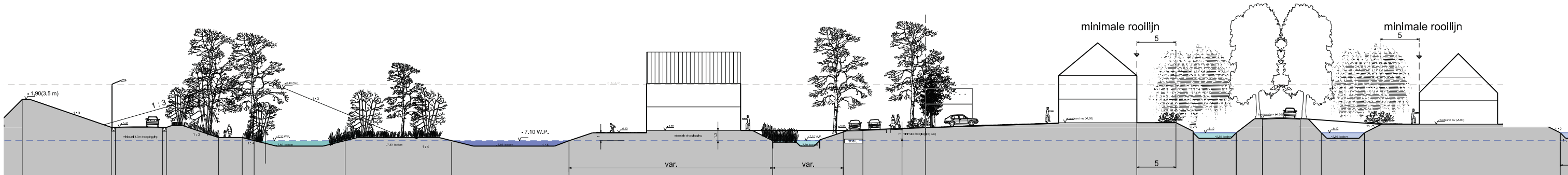
De gebieden glastuinbouw en bedrijventerrein hebben een grote hoeveelheid regenwater af te voeren welke gebufferd kan worden in het gebied. Deze buffering wordt voorzien in de vergroting van het oppervlaktewater op polderpeil. Vanuit duurzaamheidsoverwegingen is er gekozen voor een robuust systeem. De minimale eis van 5% wordt ruim voorzien in het plangebied. Een deel van het water wordt gerealiseerd in de Noordelijke Dwarstocht, de nieuwe tocht in het gebied. Het andere deel van het water wordt voorzien in een 'nat-dras' gebied dat in open verbinding staat met de tocht.

(Aanvullende informatie aangaande het watersysteem wordt in een separaat waterplan beschreven.)



Verblijfsklimaat en habitat

Het expositielandschap van de Glasparel+ wordt vormgegeven als een groen-blauwe long. Zo wordt een plas-dras zone, een rietzone en open water gemaakt. Verschillende biotopen die naast elkaar bestaan. Door de overgangen tussen water en land zorgvuldig en divers te ontwerpen ontstaan er kansen voor verschillende habitats; leefomgevingen voor organismen. Mensen, dieren, planten, maar ook schimmels en bacteriën moeten hier hun eigen plek kunnen vinden. Om deze reden worden er oevers ontworpen met verschillende flauwtes, plasbermen en geknikte (onderwater)oevers. Ook onderwaterprofielen, met dieptes en ondieptes worden uitgewerkt om kansen voor de leefomgeving van de vissen en (andere) onderwaterorganismen te vergroten. Misschien zorgen deze ingrepen ervoor dat er in de toekomst zilverreigers in het gebied gespot kunnen worden.





referentiebeeld grondlichamen - Ringweg van Wenen

De grondlichamen vormen een nieuw landschap met verblijfskwaliteit voor mens en dier

Gesloten grondbalans

Bij de aanleg van met name het watersysteem komt een grote hoeveelheid grond vrij. Het is zaak deze grond binnen de plangrenzen her te gebruiken. Zo wordt onnodig transport voorkomen. De grond die vrijkomt uit het ontgraven van het watersysteem wordt benut om het nieuwe landschap mee vorm te geven.





Rondom het kassengebied wordt een aaneengesloten gietwatersloot gemaakt; duurzaam qua gebruik en ruimtelijke kwaliteit

Aardzee - een project van Piet Slegers

Gietwater

Glastuinbouw is een grote watervrager: de productie (groei) van groenten, fruit en sierteelt vraagt om veel water. Traditioneel heeft een glastuinbouwbedrijf daarom vaak een gietwaterbassin naast de kas liggen: een grote, plastic bak waarin regenwater wordt opgeslagen en wordt benut voor de teelt. Voor bepaalde teelten is die hoeveelheid regenwater echter niet voldoende om volledig te voorzien in de watervraag. Daarom wordt normaliter extra water aangewend; hetzij door het oppompen van grondwater, hetzij door gebruik van regulier leidingwater. Deze twee oplossingen zijn niet duurzaam. Voor de Glasparyl+ is het de ambitie om op een duurzame wijze te voorzien in gietwater.

Gietwatersysteem

Het gietwatersysteem bestaat uit drie onderdelen. Als eerste kent het systeem individuele gietwateropslag voor dagopvang bij de tuinder. Het tweede onderdeel is innovatief en bestaat uit een systeem van gietwatersloten dat al het schone hemelwater van de kassen en logistieke bedrijven verzamelt en met elkaar verbindt. Als derde onderdeel wordt er een systeem van ondergrondse aquifers aangelegd, waarin het gietwater wordt opgeslagen in zoetwaterbellen in de bodem.

De individuele opslag en de gietwatersloten leveren ruim voldoende capaciteit om te kunnen voorzien in de directe gietwaterbehoefte. De ondergrondse aquifers zorgen voor de benodigde strategische watervoorraad. Het regenwater wordt diep in de ondergrond ingebracht in een watervoerende laag, die ‘begrensd’ is. Hierdoor stroomt het niet weg, waardoor er in een later tijdstip weer gietwater opgepompt kan worden. Het gietwatersysteem is zodanig robuust, dat ook bij piekbuien het gietwater opgevangen kan worden in de sloten. Dit systeem zorgt ervoor dat er gedurende het hele jaar voldoende (schoon) gietwater beschikbaar is. Grondwater oppompen of leidingwater gebruiken is daarom niet meer nodig. Het gietwatersysteem heeft een bijkomend gebruiksvoordeel. Regenwater bevat namelijk relatief weinig stoffen die schadelijk zijn voor de teelt, terwijl grondwater en leidingwater vaak extra gezuiverd moeten worden. Hierdoor is minder zuivering nodig en kan water vaker worden hergebruikt in de kassen. Als gevolg hiervan wordt de afvalwaterstroom vanuit de glastuinbouw ook fors verminderd ten opzichte van een ‘traditioneel’ systeem. Vanuit ruimtelijke overwegingen is deze gietwatersloot eveneens duurzaam; doordat de sloot een collectieve voorziening is, waar meerdere

tuinders gebruik van maken, wordt voorkomen dat er in het gebied een ‘wildgroei’ aan waterbassins en watersilo’s moet worden gemaakt.

Kansen

Het gietwatersysteem in de Glasparyl+ voorziet in een robuuste aanvoer van regenwater. Zowel het regenwater dat op de kassen valt, als het regenwater dat op de logistieke bedrijven valt, wordt benut. Voordeel is dat er zo extra bergend vermogen in het gebied wordt gerealiseerd. Circa 100 ha. verhard oppervlak (dakvlak) watert af op het nieuwe gietwatersysteem. Dit verharde oppervlak wordt feitelijk ook gecompenseerd in het waterbergingsgebied. Zo wordt een duurzaam, klimaatadaptief en zeer robuust watersysteem ontworpen. Ook bij toekomstige klimaatschommelingen (meer regen) of bij een eventuele stijging van het polderpeil is er ruim voldoende bergend vermogen in het plan aanwezig. Een tweede kans wordt geboden door de robuustheid van het gietwatersysteem. Hierdoor is het wellicht haalbaar om tuinders in de directe omgeving ook gebruik te laten maken van het systeem.

(Aanvullende informatie aangaande het gietwatersysteem wordt in een separaat waterplan beschreven.)



Het glastuinbouwgebied zal duurzaam zijn; op innovatie gericht. De verkaveling van het glas zal aansluiten op de maten die moderne, duurzame glastuinbouwbedrijven vragen

Energieweb

De unieke combinatie van nieuwe programma's in de Glasporel+ en haar omgeving biedt kansen voor synergie. Dit wordt vormgegeven door de aanleg van een Energieweb Glasporel+; een integratie van energie tussen nieuwe en bestaande economische activiteiten in en rondom het Glasporel+ gebied. Dit levert zowel voor de bestaande bedrijven in de omgeving als het Glasporel+ gebied zelf een verduurzaming en besparing op. Voor de productie van tuinbouwgewassen onder glas is warmte, CO2 en elektriciteit nodig.

Warmte

Duurzame warmte wordt op verschillende manieren geproduceerd. Het gebeurt via aardwarmtebronnen in combinatie met warmtepompen, via restwarmte van nieuwe en bestaande Warmtekracht Koppelingsinstallaties (WKK) en via restwarmte van bestaande (belichtende) tuinders in de omgeving. De duurzame warmte of restwarmte wordt middels een web geleverd aan warmtevragers (nieuwe en bestaande bedrijven). Ook de bedrijven op het businesspark Vredenburg en LogistiekParkA12 kunnen worden aangesloten op het Energienetwerk en kunnen op deze wijze gebruik maken van duurzaam geproduceerde energie. De unieke koppeling van verschillende functies maakt dit mogelijk. In eerdere plannen was sprake van een groot aantal woningen in het plan die zouden

worden aangesloten op het energieweb, maar vanwege het te kleine aantal woningen in een landelijke omgeving is dit niet haalbaar. De aansluiting op het Energieweb wordt geregeld via de gronduitgifte van de (glastuin) bouwkvavels.

CO2

De Glasporel zal worden aangesloten op het CO2 netwerk dat in 2011 is aangelegd door OCAP. OCAP levert CO2 van de Shellfabriek in Pernis en Bio-ethanolfabrikant Abengoa middels een leidingennetwerk aan tuinders. Op dit moment levert OCAP ruim 400 kton CO2 per jaar aan zo'n 580 glastuinbouwbedrijven (circa 500 direct en circa 80 via Eneco). Door de duurzame opwekking van warmte of het hergebruiken van restwarmte wordt er slechts in beperkte mate fossiele brandstoffen ingezet voor de warmteproductie van de kassen. Daardoor komt er in het gebied beperkt CO2 beschikbaar, terwijl deze als meststof voor de planten wel nodig is. De aanleg van de OCAP-leiding is noodzakelijk voor het functioneren van energieweb van de Glasporel. Het OCAP netwerk en de aansluitingen daarop vormen een integraal onderdeel om de energievoorzieningen en de kosten van met name CO2 te kunnen beheersen.

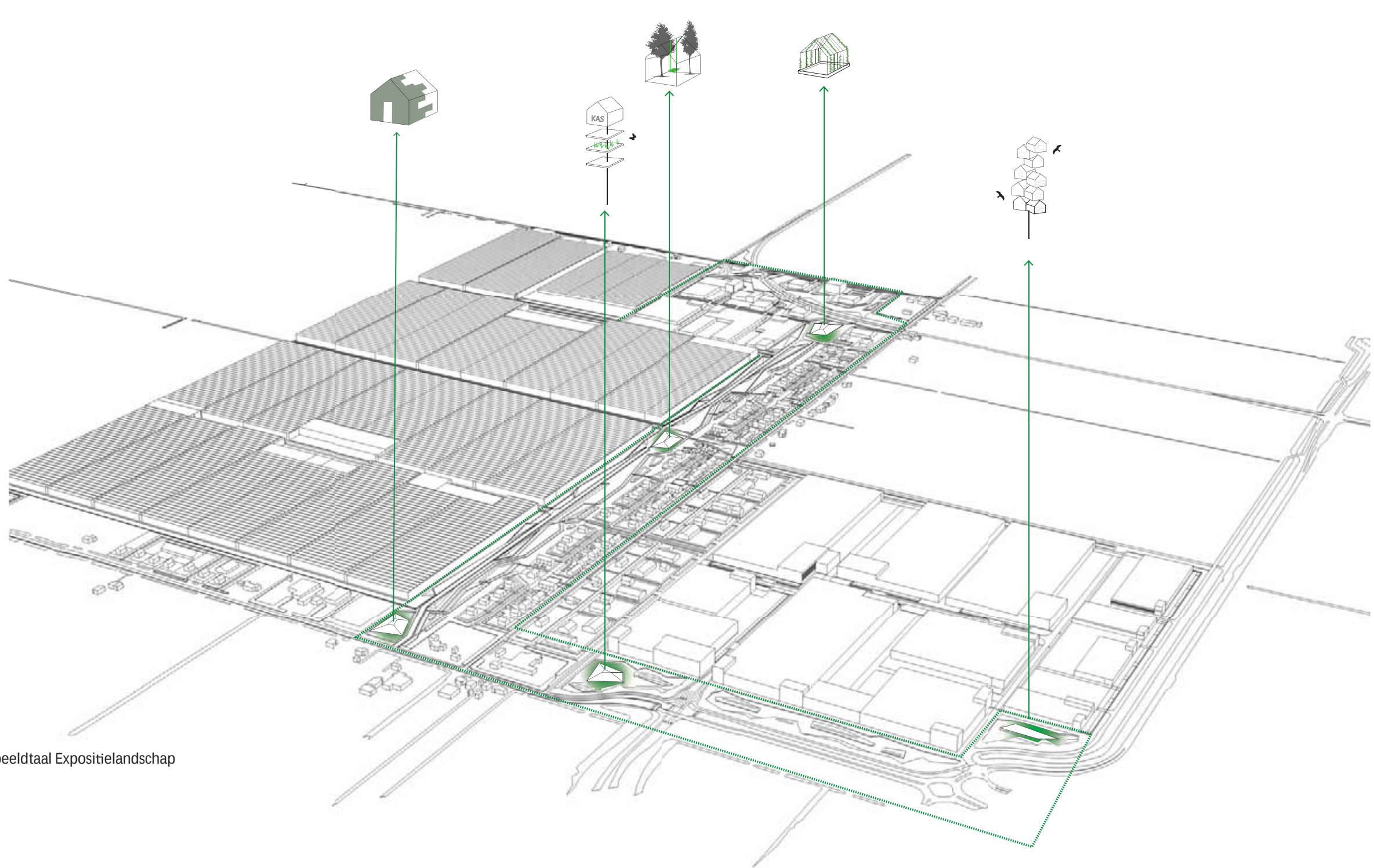
Elektriciteit

Bedrijven hebben behoefte aan elektriciteit voor hun

productieproces en in sommige gevallen voor belichting van de tuinbouwgewassen. Een WarmteKrachtKoppeling is een zeer efficiënte manier van energieopwekking, met een efficiency van circa 95% waarbij een reguliere elektriciteitscentrale circa 50% efficiency heeft. Bedrijven moeten dan in staat zijn zowel elektriciteit te kunnen onttrekken als te kunnen leveren aan het landelijk netwerk. Daartoe dient een voldoende grote elektriciteit-aansluiting aanwezig te zijn. Om energie uitwisseling efficiënt mogelijk te maken is een lokaal distributiestation noodzakelijk. Dit betekent dat de vestiging hiervan mogelijk wordt gemaakt binnen de Glasporel+.

Kansen

Door de aanleg van het Energieweb kunnen in de omgeving ook verder kansen worden benut. Ontwikkeling rondom de Glasporel kunnen in een later stadium eenvoudig worden aangesloten op het systeem. Van groot belang is echter om een start te maken met onderdelen van het web en niet te wachten tot alle mogelijkheden concreet genoeg zijn om mee te nemen. Om deze start mogelijk te maken is een verzoek tot subsidie van de onrendabele top ingediend bij de ROZ. Deze middelen maken onderdeel uit van de 24 miljoen euro die beschikbaar is gesteld door toenmalig Minister Cramer voor de duurzame en klimaatbestendige inrichting van de Zuidplaspolder.

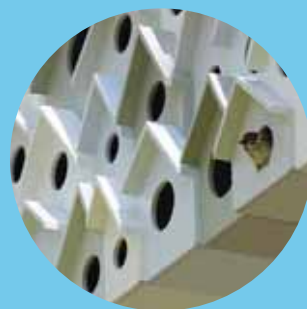


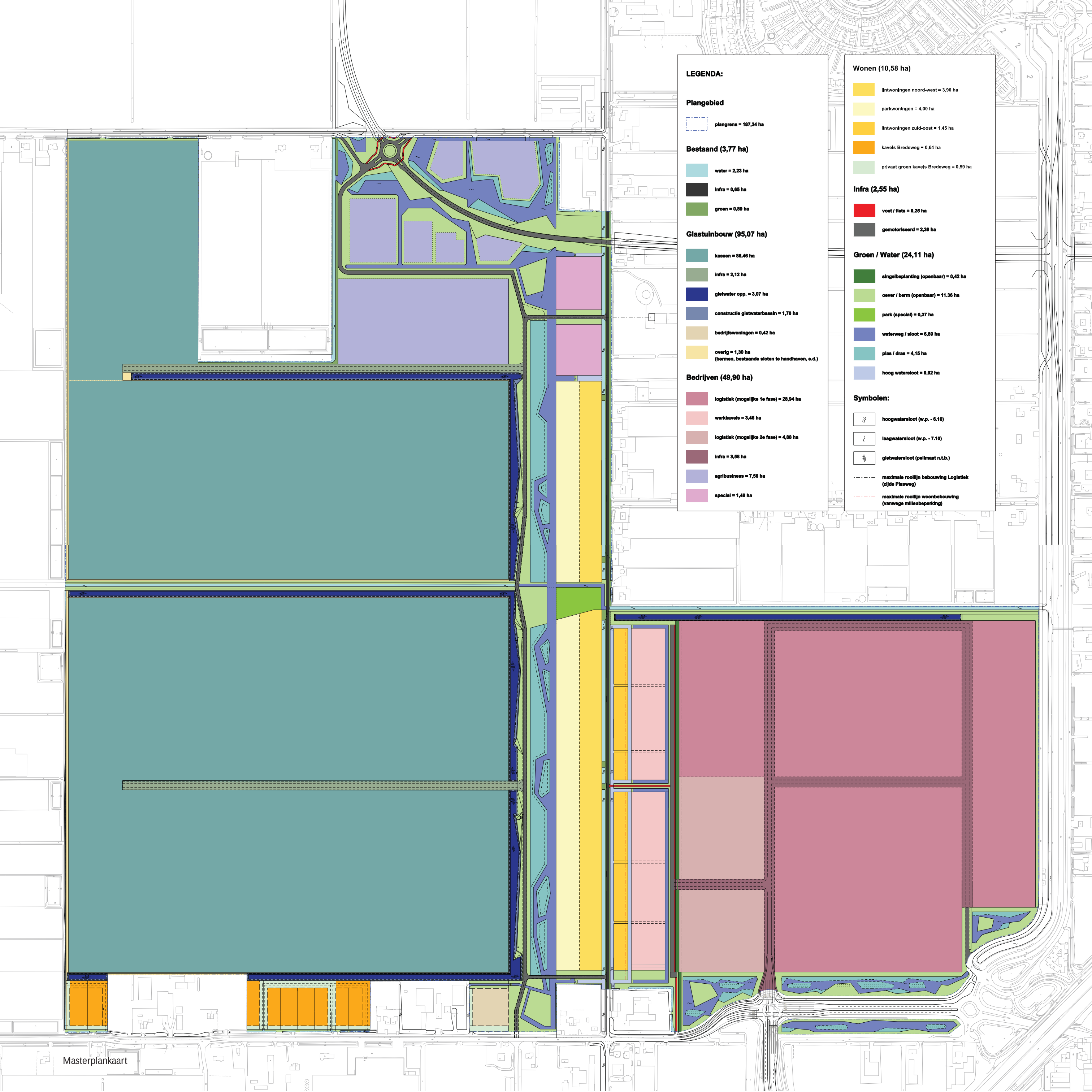
Suggestie beeldtaal Expositielandschap

Het expositielandschap: een duurzaam beeld

De duurzame ambities leiden in Glasparel+ tot concrete ingrepen. Het is een doelstelling deze ambities zichtbaar te maken in de openbare ruimte. Het gaat immers om een expositielandschap waarin herkenbaar wordt welke activiteiten plaats vinden en duidelijk wordt hoe duurzame systemen werken. Hier moet worden gedacht aan de bijzonder vormgegeven gietwatersloot, een centraal gelegen waterpark met educatieve speelgelegenheden, of een zwembijver met helofytenfilter. Daarnaast worden functionele gebouwen ten behoeve van de duurzame systemen niet verstopt maar juist zichtbaar gemaakt. Gedacht wordt aan het inpassen van mooie 'Pompgebouwtjes' voor het oppompen van water uit de aquifers, of een mooi vormgegeven distributiestation voor de WKK-installatie.

Voor de inpassing van deze mogelijkheden is er in de planvorming voldoende ruimte. De inpassing zal in een inrichtingsplan nader worden bepaald. Het is uitgangspunt dat er rekening zal worden gehouden met het geldende beleid van de gemeente Waddinxveen. Zo kan worden gewaarborgd dat 'duurzame ideeën' ook leiden tot duurzame ruimtelijke kwaliteit.





LEGENDA:

Plangebied

 plangrens = 187,34 ha

Bestaand (3,77 ha)

 water = 2,23 ha

 infra = 0,65 ha

 groen = 0,89 ha

Glastuinbouw (95,07 ha)

 kassen = 86,46 ha

 infra = 2,12 ha

 gietwater opp. = 3,07 ha

 constructie gietwaterbassin = 1,70 ha

 bedrijfswoningen = 0,42 ha

 overig = 1,30 ha
(bermen, bestaande sloten te handhaven, e.d.)

Bedrijven (49,90 ha)

 logistiek (mogelijke 1e fase) = 28,94 ha

 werk kavels = 3,46 ha

 logistiek (mogelijke 2e fase) = 4,88 ha

 infra = 3,56 ha

 agribusiness = 7,56 ha

 special = 1,48 ha

Wonen (10,58 ha)

 lintwoningen noord-west = 3,90 ha

 parkwoningen = 4,00 ha

 lintwoningen zuid-oost = 1,45 ha

 kavels Bredeweg = 0,64 ha

 privaats groen kavels Bredeweg = 0,59 ha

Infra (2,55 ha)

 voet / fiets = 0,25 ha

 gemotoriseerd = 2,30 ha

Groen / Water (24,11 ha)

 singelbeplanting (openbaar) = 0,42 ha

 oever / berm (openbaar) = 11,36 ha

 park (special) = 0,37 ha

 waterweg / sloot = 6,89 ha

 plas / dras = 4,15 ha

 hoog watersloot = 0,92 ha

Symbolen:

 hoogwatersloot (w.p. - 6.10)

 laagwatersloot (w.p. - 7.10)

 gietwatersloot (peilmaat n.t.b.)

 maximale rooilijn bebouwing Logistiek
(zijde Plasweg)

 maximale rooilijn woonbebouwing
(vanwege milieubeperving)

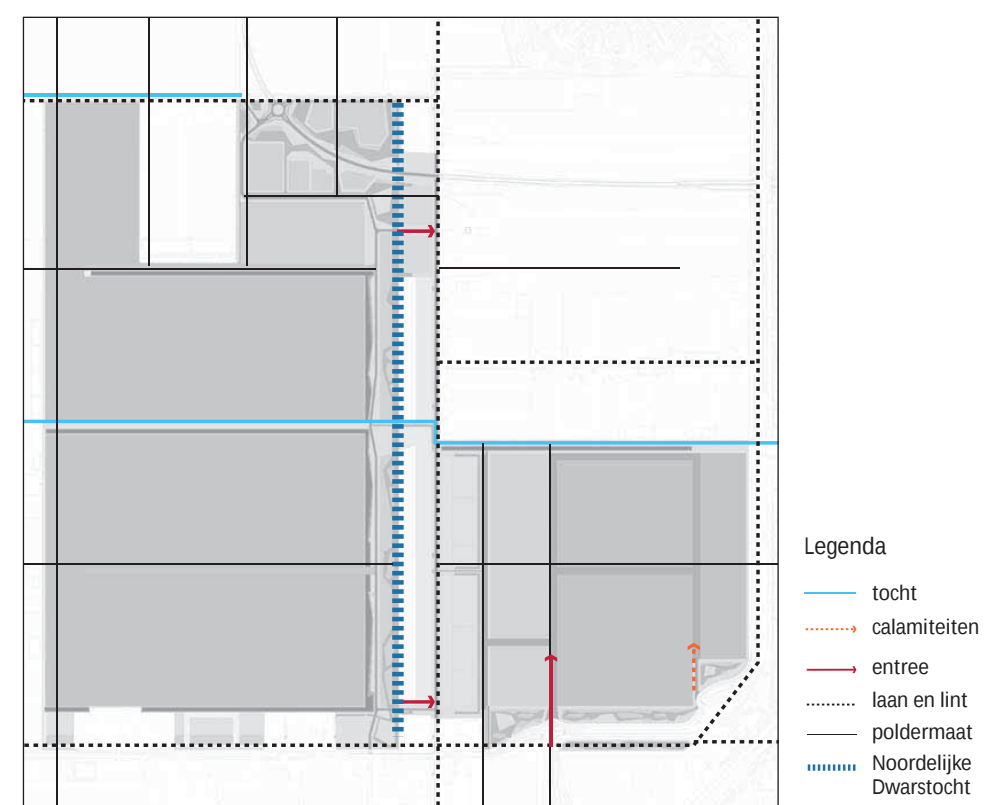
6 Masterplan

In het masterplan hebben de programma's glastuinbouw, bedrijventerrein en woningbouw hun plek gekregen. Door uit te gaan van landschappelijke en cultuurhistorische aanleidingen zijn de begrenzingen van de programma's gedefinieerd. De overgangen tussen de verschillende deelgebieden zijn vormgeven met de nieuwe infrastructuur, het nieuwe landschap en de bijzondere vormgeving van de programma's aan de randen. De bijzondere vormgeving betreft hier beeldkwaliteit die gaat over korrel, massa en hoogte, als ook over architectonische beelden en kleur- en materiaalgebruik. Zo hebben de deelgebieden Wonen aan de Plasweg, LogistiekPark A12, Glasparel en Businesspark Vredenburg een logische positie in het nieuwe landschap van de Glasparel+ in kunnen nemen.

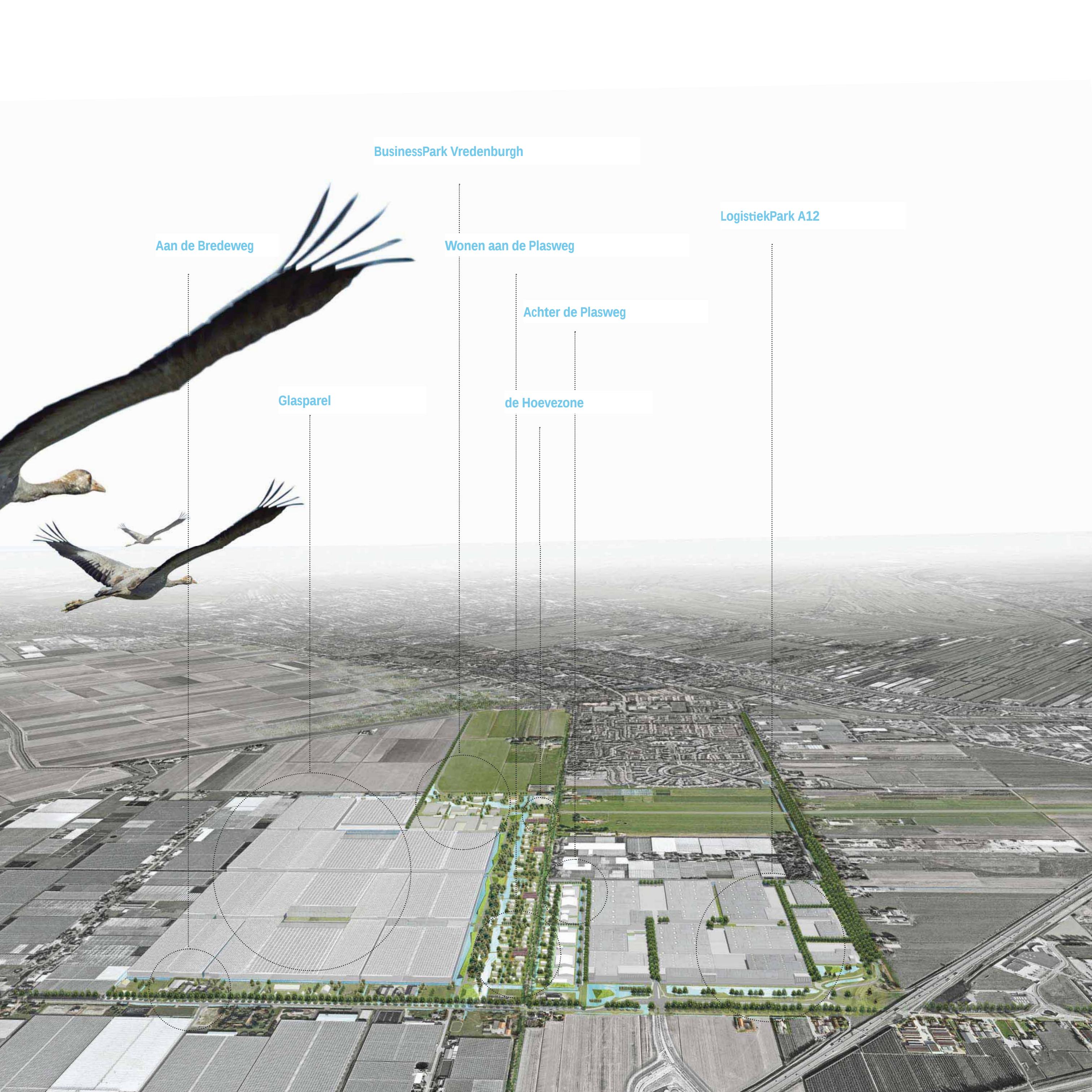
Passend bij de huidige markt is het belangrijk om de ontwikkel- en realisatieopgave meer te

benaderen vanuit een faseringstrategie, waarbij beeld en beeldkwaliteit kaderstellend zijn. Het verkopen en realiseren van het totale gebied zal naar waarschijnlijkheid een lange periode beslaan. Met name de woningbouwopgave zal in kleine eenheden worden ontwikkeld. Om deze reden is er binnen de deelgebieden flexibiliteit voor de uitwerking en exacte programmering.

De aanleg van het expositielandschap, het centrale park, neemt een belangrijke rol in, in een duurzame en leefbare ontwikkeling. Door de noodzakelijke aanleg van het waterbergingsgebied kan al in een vroeg stadium worden begonnen met de aanleg van het park. Hier is naast een afgestemd beplantingsplan, ruimte voor pioniersvegetatie. Zo kan het gebied in een relatief korte tijd al vormgeven aan haar nieuwe identiteit.



Begrenzungen



BusinessPark Vredenburg

LogistiekPark A12

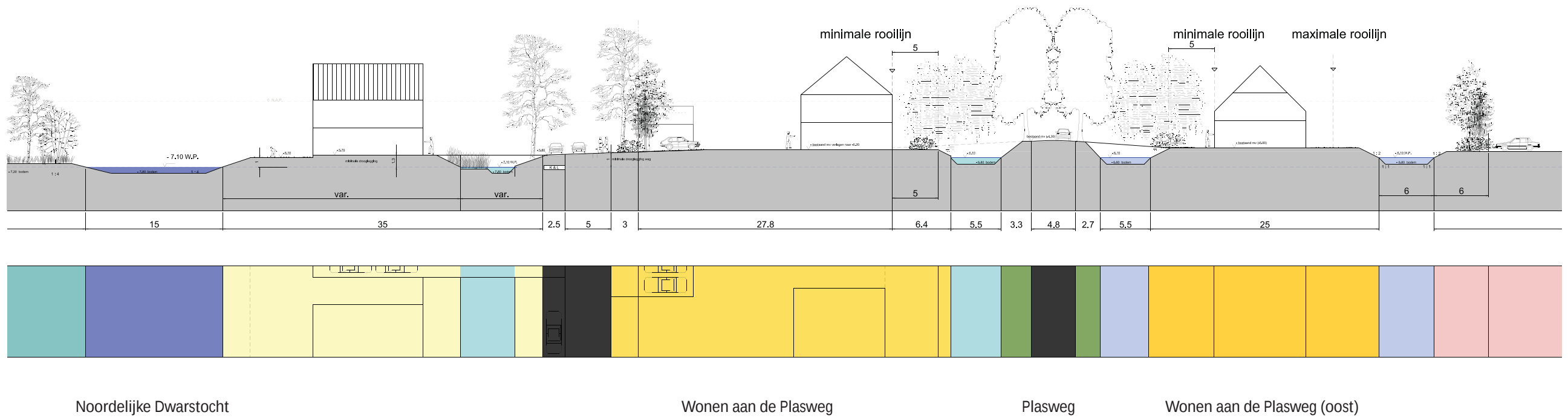
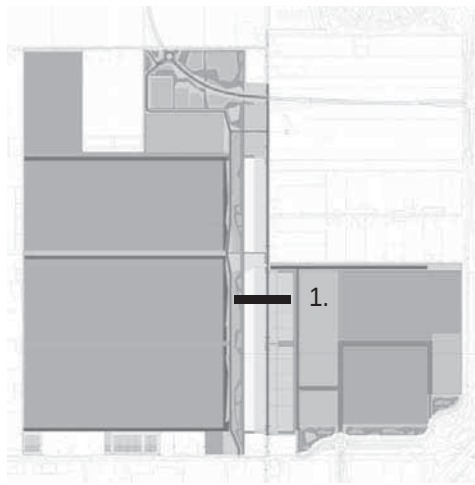
Aan de Bredeweg

Wonen aan de Plasweg

Achter de Plasweg

Glasparel

de Hoevezone

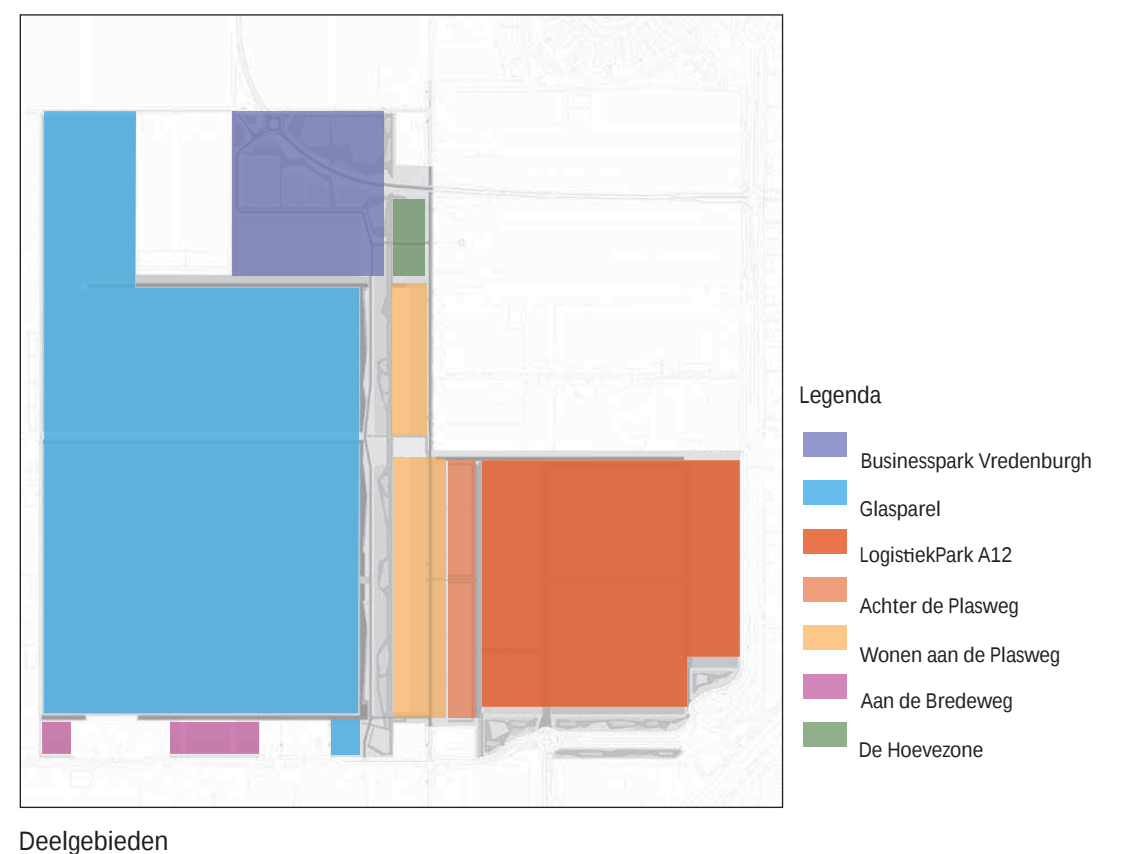


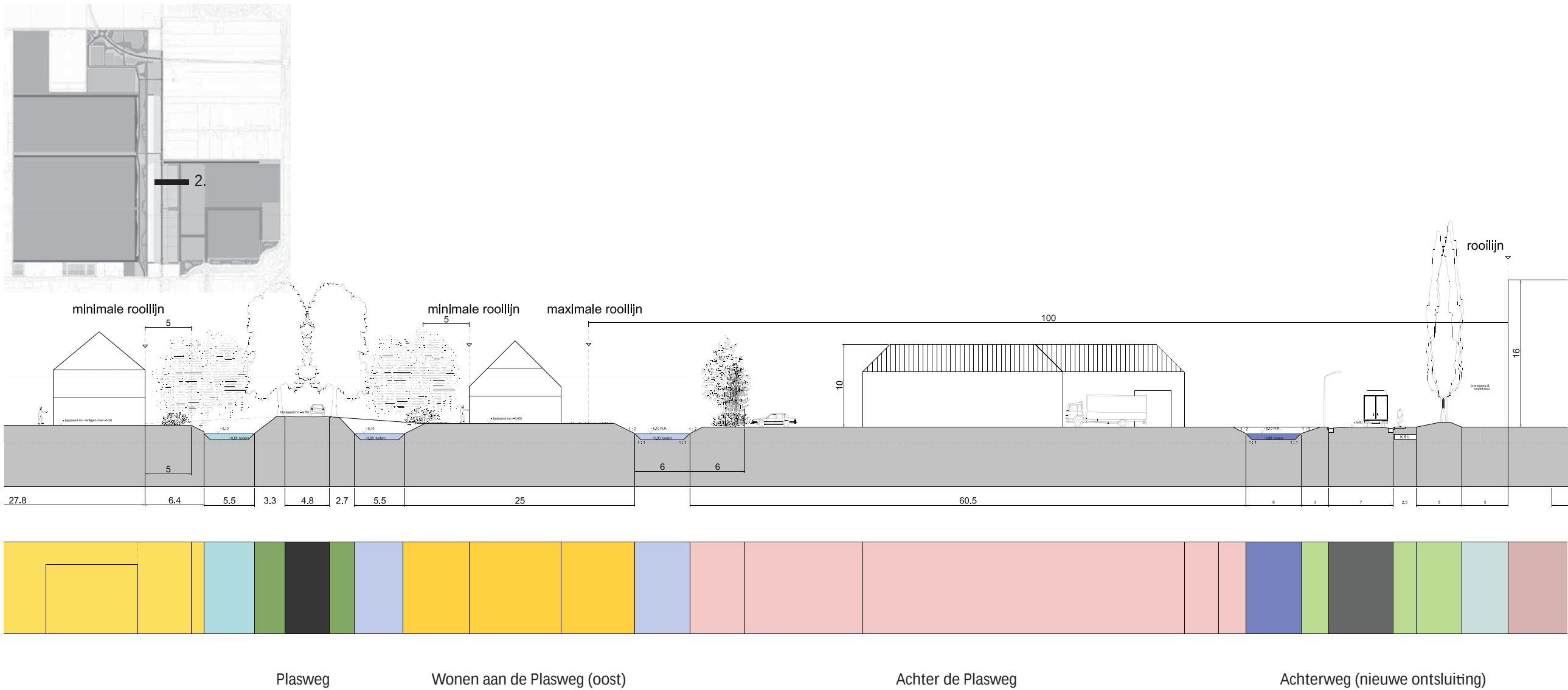
profiel 1 - schaal 1:500

Ontwerp

De oude Plasweg is de ruggengraat van het gebied. Langs deze weg wordt de kleinschalige woningbouw ingepast aan beide zijden van de Plasweg. Als beeld wordt hier gestreefd naar het maken van een dorps milieu. Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijwoningen zijn ingepast in een waterrijk gebied met sloten. Aan beide zijden van de Plasweg wordt een 'hoogwatersloot' gemaakt. Hierdoor is er vanaf de Plasweg en woonkavels een optimale relatie met het water. Om de verblijfskwaliteit van de Plasweg te vergroten wordt hij enkel toegankelijk voor recreatief fiets- en wandelgebruik

en bestemmingsverkeer. Aan de westzijde wordt de woningbouwopgave begrensd door de Noordelijke Dwarstocht. Deze nieuw te maken tocht is ingepast als een landschappelijk overgang tussen het woongebied en het gebied voor de glastuinbouw; de Glasparel. Een mooie brede watergang die aan de westzijde overgaat in een parkachtige omgeving. Het park wordt via bruggetjes en paden toegankelijk gemaakt voor de toekomstige en huidige bewoners van het gebied. Vanwege de provinciale plannen om deze watergang bevaarbaar te maken, herbergt deze watergang voor de toekomst nog een extra kwaliteit.





profiel 2 - schaal 1:500

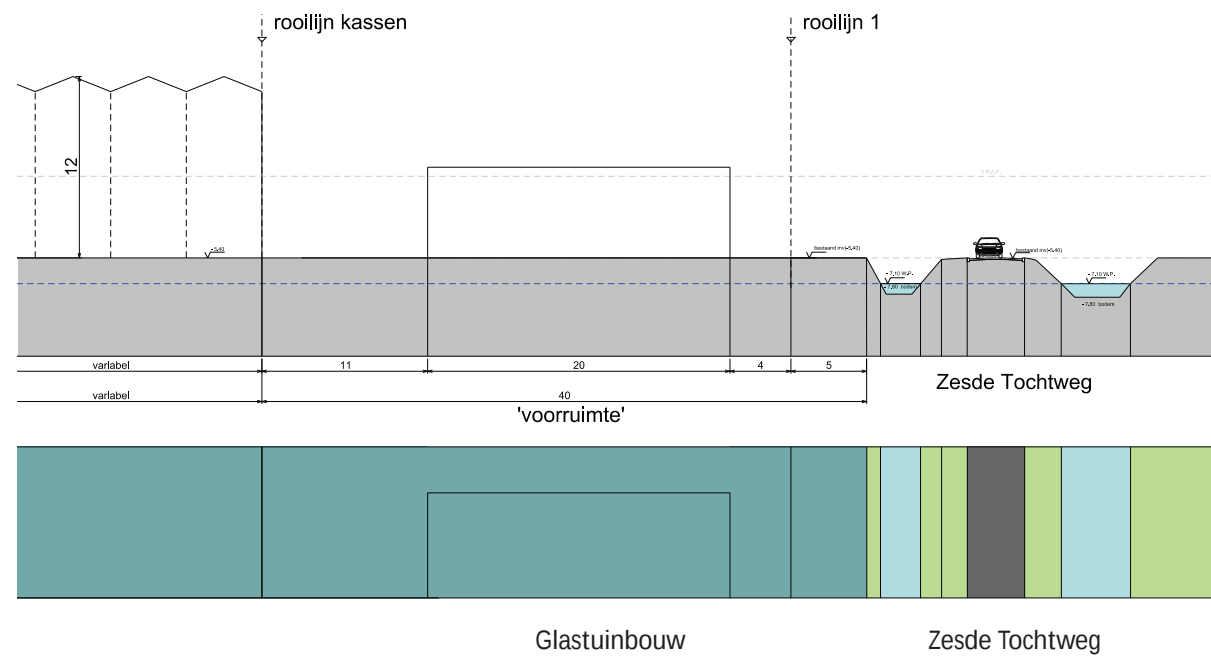
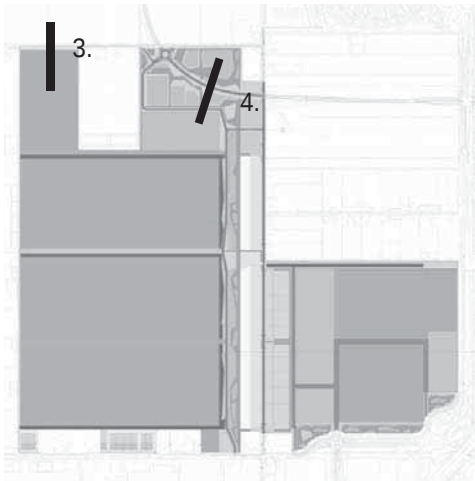
Ook aan de oostkant van de Plasweg wordt aansluitend aan de bestaande woningen, wonen mogelijk gemaakt. Deze woningen staan op grote kavels. Zo wordt een continu beeld over de Plasweg gerealiseerd. Om deze woningen kwalitatief in te passen in het nieuwe gebied, moet er een goede overgang worden ontworpen tussen de woonkavels en het grote bedrijventerrein. Om deze reden liggen achter de woningen erven die passen bij de beeldkwaliteit van de linten in de Zuidplaspolder. Deze kavels worden in de masterplankaart aangeduid als 'kleinschalige bedrijven' of 'werkkavels'. Hier staan bedrijfsgebouwen die vormgegeven worden

als schuren. Een houtwal begrenst het perceel aan de zijde van de Plasweg. Tussen de kavels ligt een brede hoogwatergang. Zo ontstaat er een geleidelijke overgang tussen de kleine schaal van de woningen en de grote schaal van de logistieke bedrijfsgebouwen. Om te voorkomen dat de Plasweg belast wordt door extra verkeer zijn deze werkkavels losgekoppeld van de woonkavels; de ontsluiting van deze kavels vindt plaats vanaf het bedrijventerrein. Deze ontsluitingsweg wordt eenzijdig beplant met een houtwal met iepen. Deze houtwal versterkt de landschappelijke structuur van het gebied en zorgt voor een zorgvuldige inpassing van het logistieke bedrijventerrein.

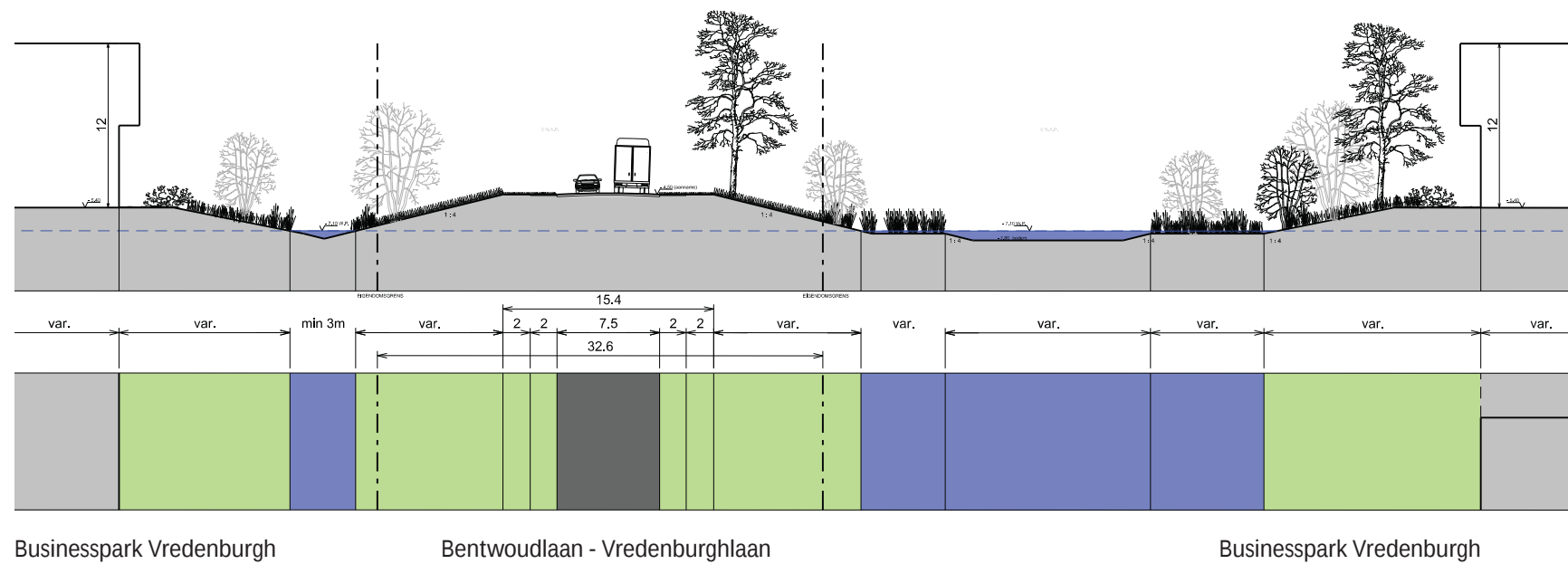


Programma





profiel 3 - schaal 1:500



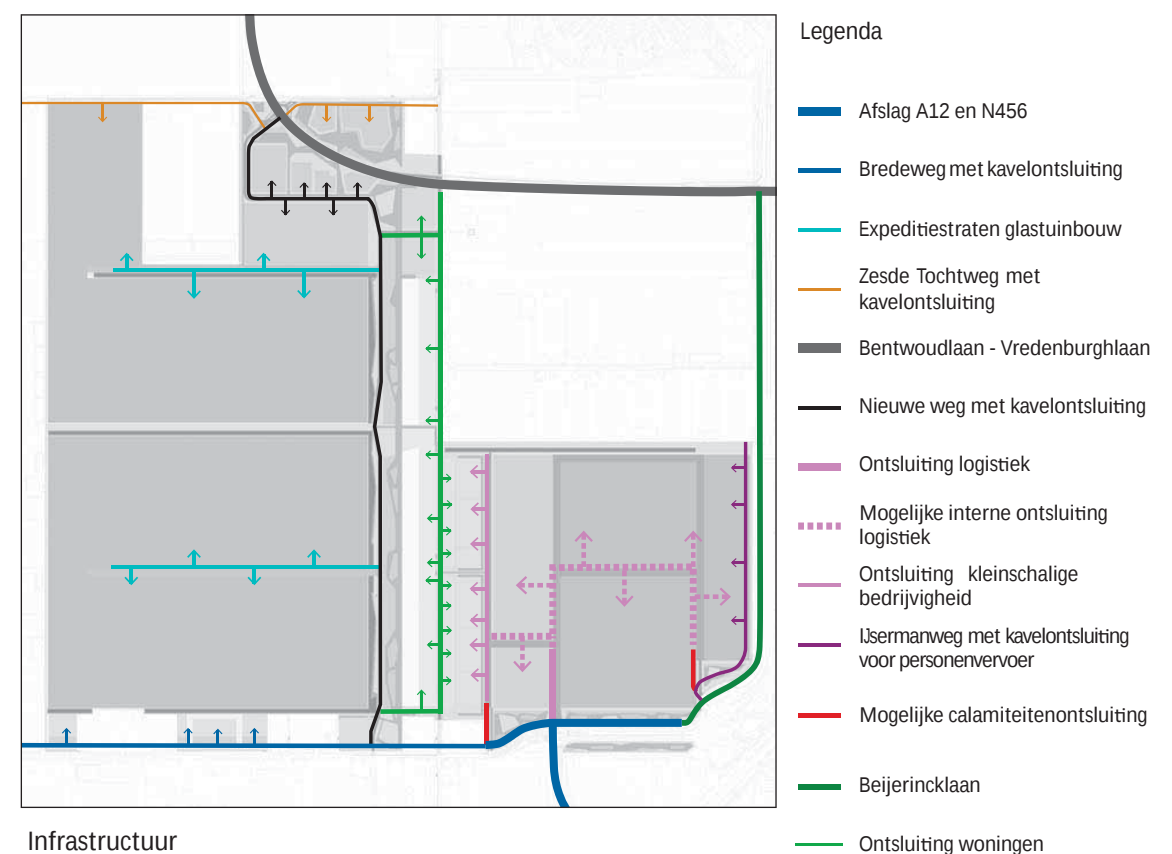
profiel 4 - schaal 1:500

In de noordzijde van de Glasporel+, in de hoek van de Plasweg en de Bentwoudlaan - Vredenburglaan ligt een bijzondere kans voor een bijzonder locatie. Komende vanuit zuidoostelijke richting, via de nieuwe provinciale weg van Waddinxveen biedt deze locatie het eerste zicht op 'de Glasporel+'. Naast de invloedsfeer van de snelweg ligt de locatie ook dichtbij de bebouwde omgeving van Waddinxveen en de oude hoeve Vredenburg. De locatie kan een bijzondere invulling krijgen omdat hier een directe 'schakel' kan worden gemaakt tussen de woonomgeving van Waddinxveen en het glastuinbouwgebied en de (agri-)business.

Langs de Bentwoudlaan - Vredenburglaan wordt het Businesspark Vredenburg gerealiseerd. Op de ruimtelijke overgang van de Vredenburgzone, naar de ecologische verbindingszone in de Zuidplaspolder wordt hier een landschap gemaakt

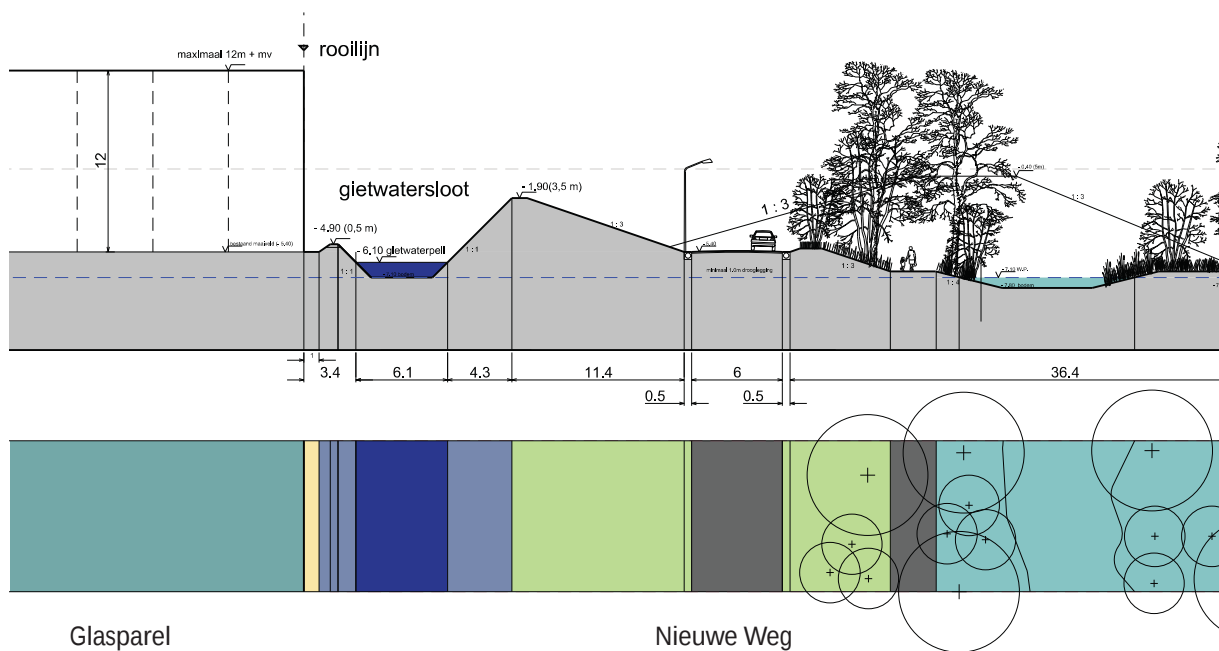
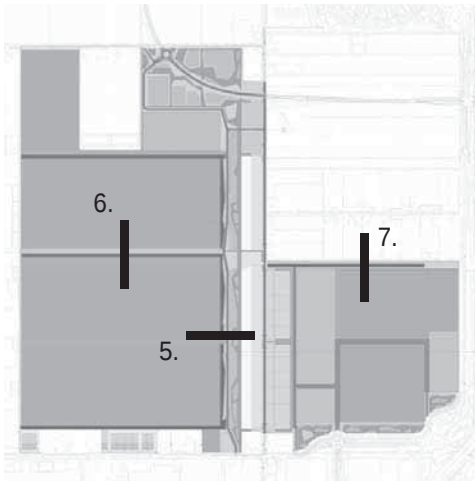
met boomgroepen, riet, watergangen, open water en recreatieve verbindingen. Het gebied wordt begrensd door de Noordelijke Dwarstocht, de Zesde Tochtweg en de rastermaten van de polder. De inrichting van het gebied wordt gebaseerd op het poldergrid, welke wordt aangezet met watergangen en beplantingen. De afslag van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan wordt gemaakt op de overgang met de Zesde Tochtweg, als de weg op maaiveld ligt. Zo wordt de weg met haar rotonde ruimtelijk ingepast in de structuur van de polder.

Via de rotonde op de Bentwoudlaan - Vredenburglaan wordt het Businesspark Vredenburg en het glastuinbouwgebied 'Glasporel' ontsloten. Via deze weg wordt ook het woongebied bereikbaar gemaakt. Deze route wordt ontworpen als een zichtas op de hoeve Vredenburg.

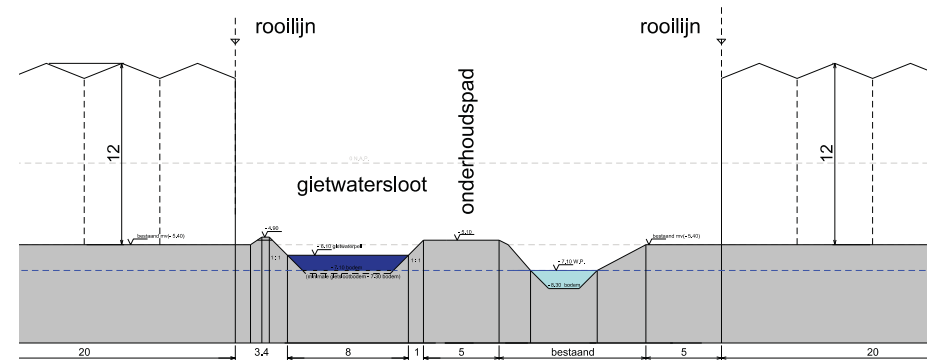


Infrastructuur

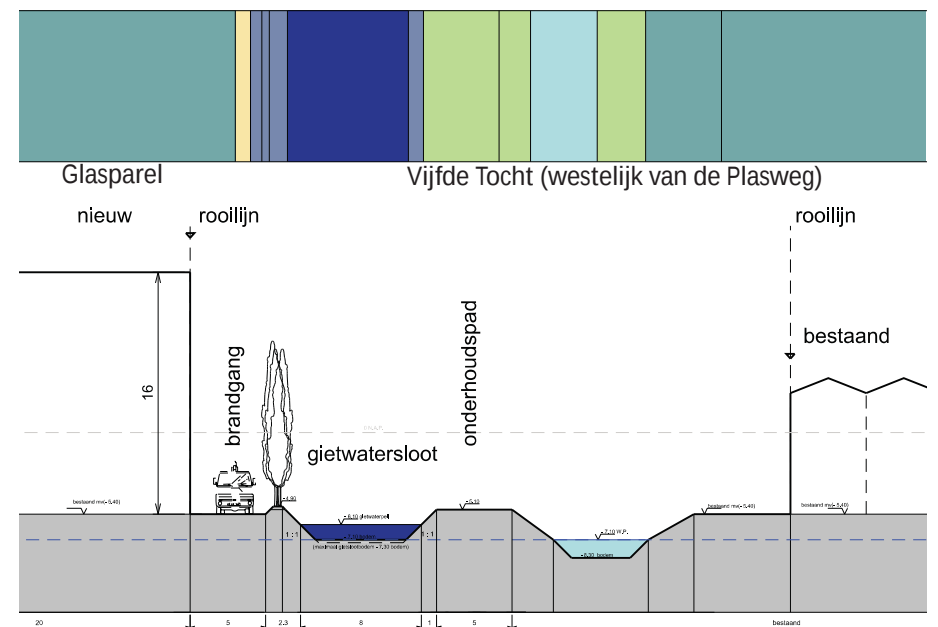




profiel 5 - schaal 1:500



profiel 6 - schaal 1:500



profiel 7 - schaal 1:500

De nieuwe ontsluitingsweg wordt ingepast in het nieuwe expositielandschap. Het is uitgangspunt om deze weg afwijkend vorm te geven ten opzichte van de lanen en linten. Hij wordt vormgegeven als een beleving waarin snelheid en veiligheid door het ontwerp worden gestuurd. Zo maakt deze weg onderdeel uit van de parkachtige omgeving. Op de raakvlakken met de landschappelijke structuren in de polder liggen letterlijk 'hoogtepunten'. Deze heuvels, bij de Bredeweg, de Vijfde Tocht en de Vredenburglaan / Bentwoudlaan / Zesde Tochtweg, sturen het perspectief van de bestuurder en tonen het onderliggende landschap.

Aan de noordwestzijde van de weg ligt Glasparel; het glastuinbouwgebied. Dit gebied wordt ingepast in het landschap met grote gietwatersloten. Deze

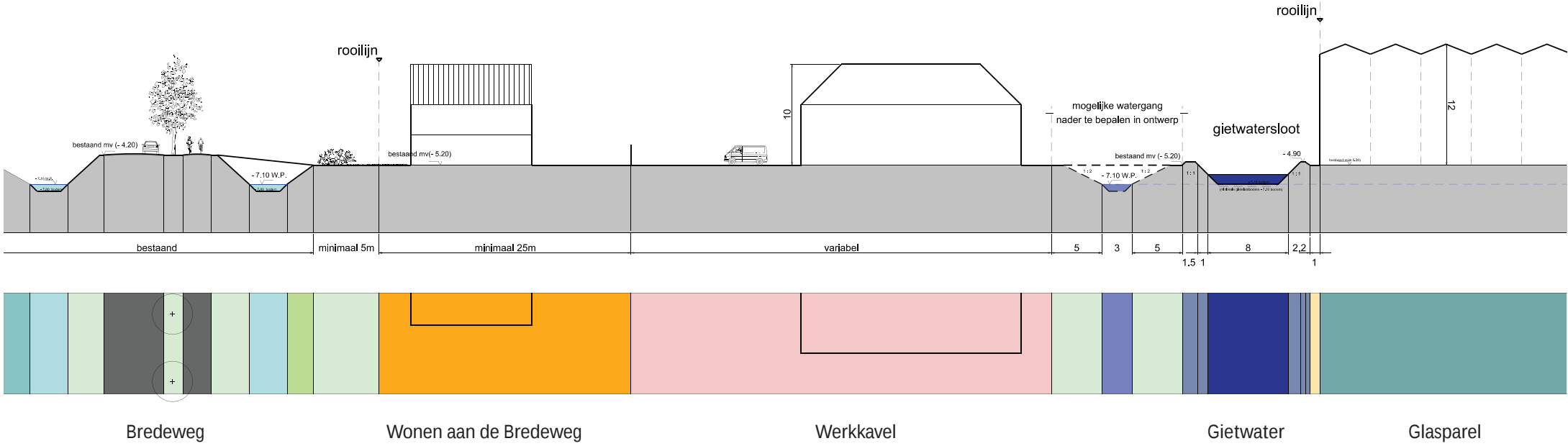
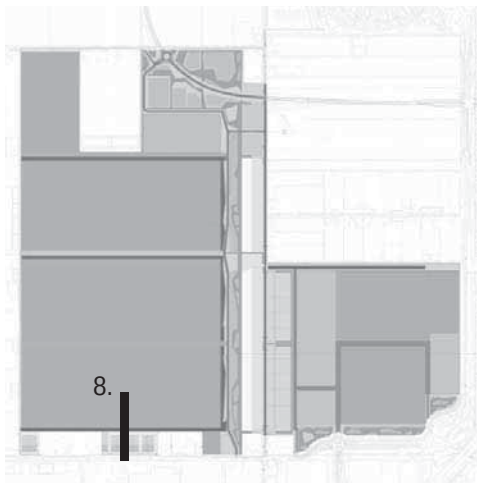
sloten passen bij de lange zichtlijnen in de polder. De sloten worden cultureel vormgegeven. Aan de zijde van het openbaar gebied gebeurt dit door grondlichamen in te passen als onderdeel van het visuele spel van de nieuwe ontsluitingsweg en de inpassing in het expositielandschap. Door deze heuvellichamen worden de kassen aan de zijde van het openbaar gebied ruimtelijk ingepast in een bijzonder vormgegeven landschap. Via de weg wordt 'Glasparel' ontsloten. De toegankelijkheid van de kassen vindt plaats via een soort grote expeditiestraten. Zo wordt voorkomen dat de nieuwe ontsluitingsweg een rommelige uitstraling krijgt. In de expeditiestraten is optimaal gebruiksgemak voor de tuinders.



- Legenda
- Hoog water - aanvoer (bestaand)
 - Hoog water - aanvoer (nieuw)
 - Watergang / Tocht (bestaand)
 - Watergang / sloot
 - Plas - dras
 - Gietwater

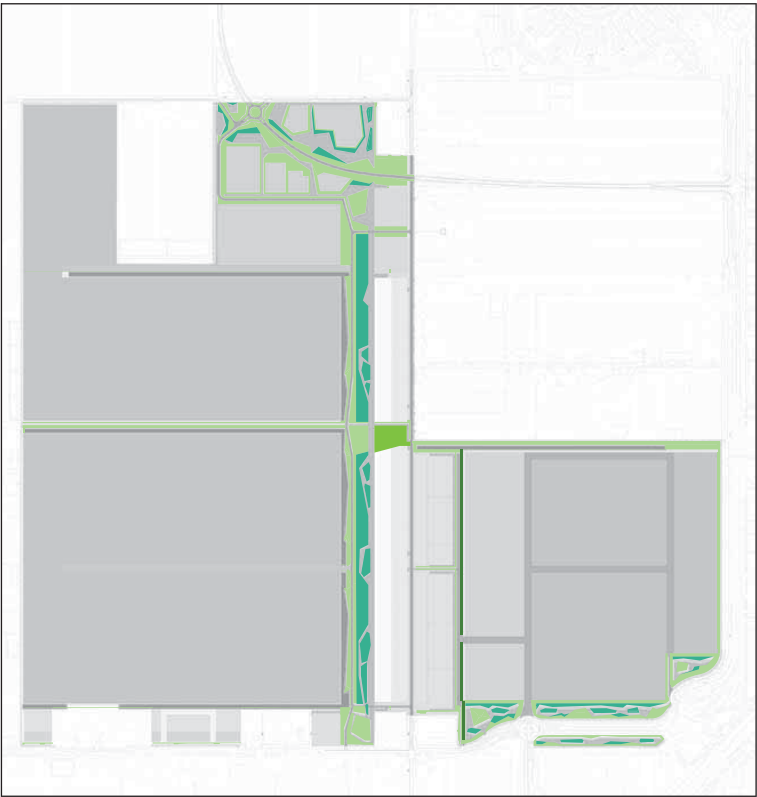
Water





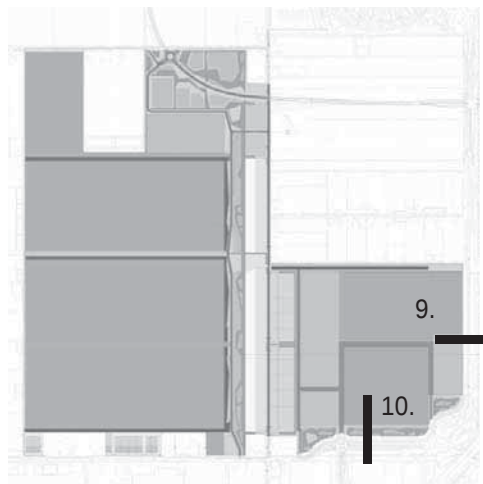
profiel 8 - schaal 1:500

De nieuwe ontsluitingsweg sluit aan op de Bredeweg. Hier markeert één van de drie heuvels de entree van het expositielandschap. Langs de Bredeweg worden als onderdeel van de visie Lanen en Linten woningen ingepast. Passend bij het karakter van de Bredeweg zijn dit grote kavels met een soort achtererf. Op dit achtererf komen schuurachtige gebouwen waar bewoners individueel of collectief een invulling aan kunnen geven. Hier moet worden gedacht aan schuren ten behoeve van stalling van oldtimers, timmerwerkzaamheden, kleinschalige bedrijvigheid of bijvoorbeeld teelt van groentes en fruit voor eigen gebruik in kleinschalige kassen.

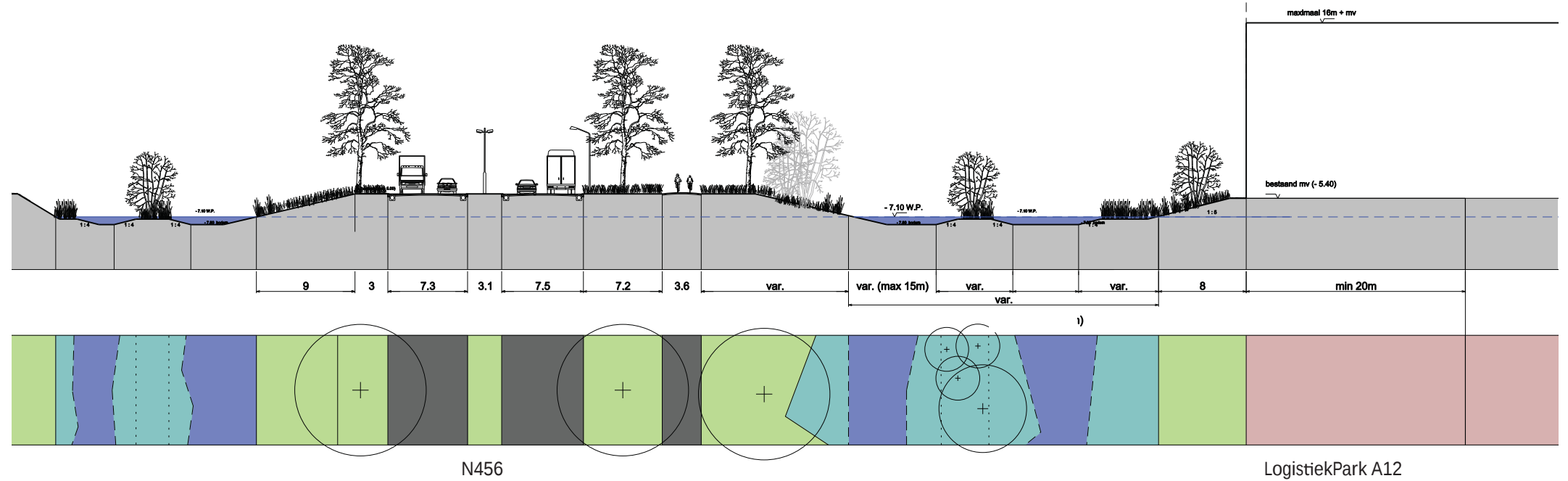
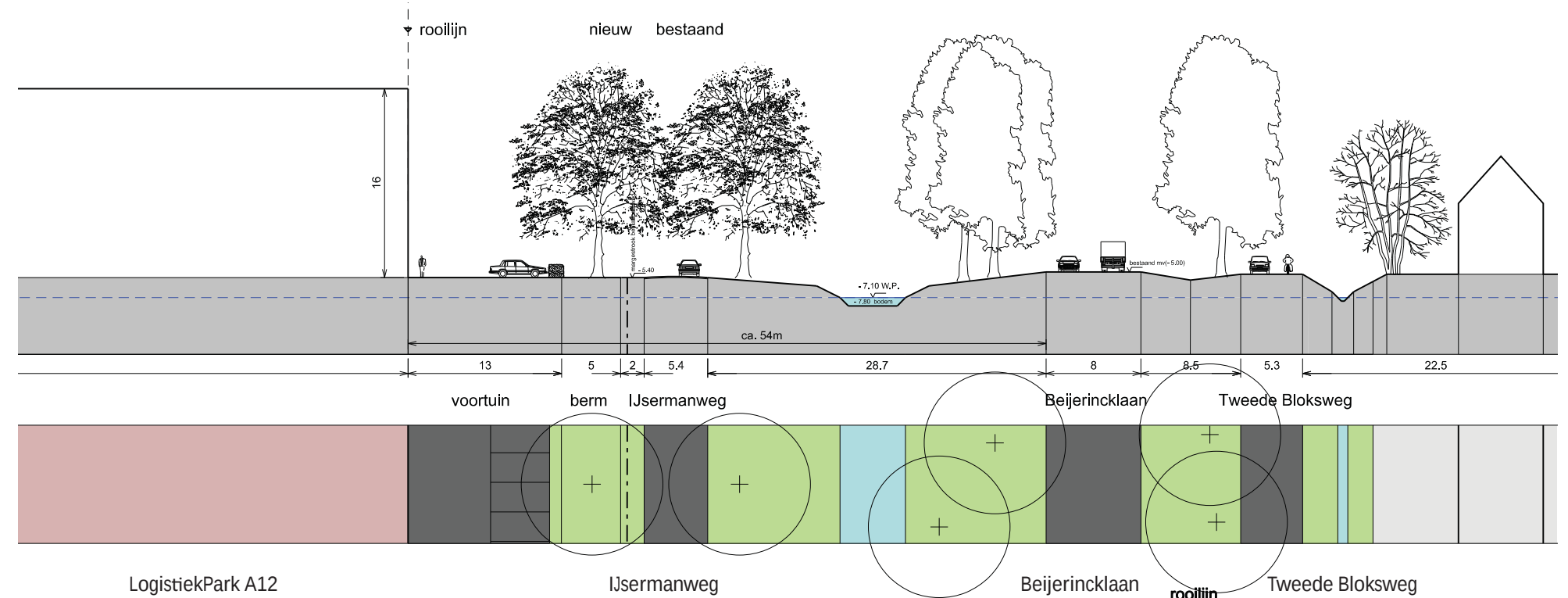


Groen

- Legenda
- Oever / berm (openbaar)
 - Plas-dras (openbaar)
 - Waterpark (openbaar)
 - Singelbeplanting (openbaar)



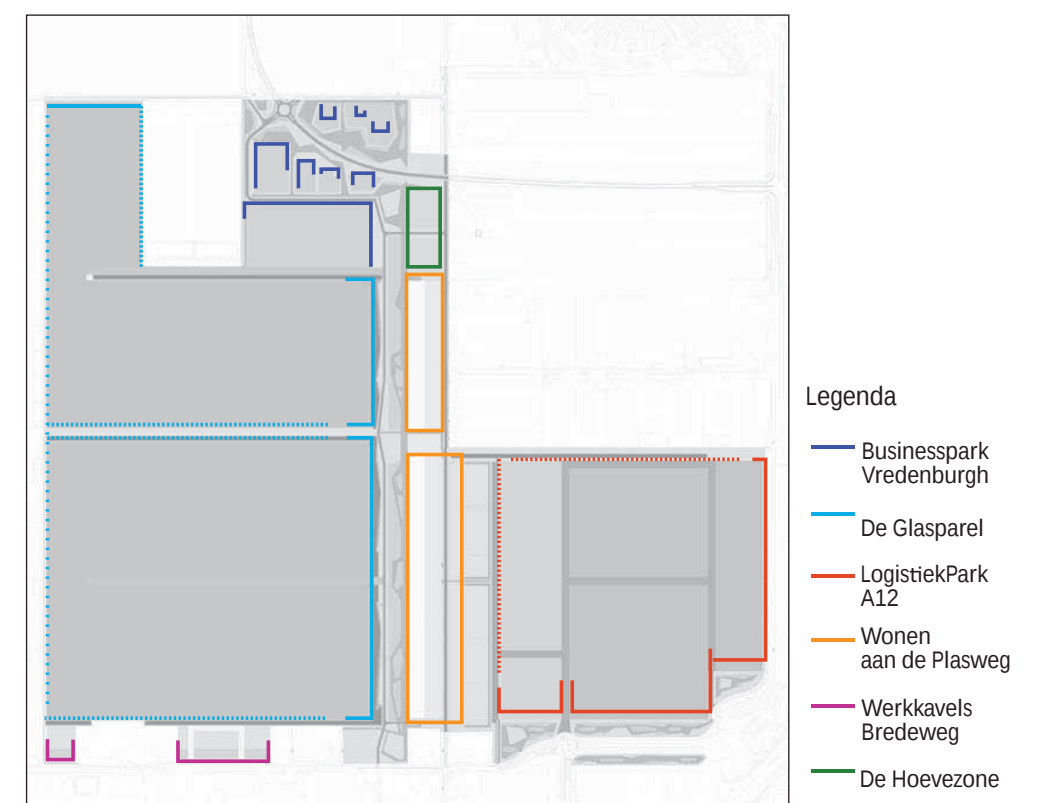
profiel 9 - schaal 1:500



profiel 10 - schaal 1:500

Vanaf de A12 wordt het gebied 'op hoogte' benaderd. Hierdoor is er een overzicht over een groot gebied. Het logistiekPark A12 ligt hier als zichtlocatie; goed bereikbaar en zichtbaar, met een mooie waterpartij met opgaande beplanting, riet en bomen. Aansluitend op de aanrijroute en de rotonde op de N456 wordt het logistiekPark ontsloten via een iepenlaan. De entree wordt vormgegeven met entreegebouwen. Op het bedrijventerrein is er veel ruimte voor grootschalige logistieke activiteit, waarbij het uitgangspunt is dat alle activiteiten, als parkeren

en laden en lossen, op eigen terrein plaatsvindt. Via het bedrijventerrein zijn zoals genoemd, de kavels achter de Plasweg bereikbaar, maar ook de kavels langs de Beijerincklaan. Alle grootschalige transport vindt plaats via de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein. De Beijerincklaan is dé entree van Waddinxveen, daarom is het belangrijk dat de gebouwen die langs deze weg staan eenvoudig maar fraai worden vormgegeven.



Beeldkwaliteit





De Glasparel+ is bijzonder goed ontsloten via de A12 en de nabijgelegen A20. De nieuwe provinciale infrastructuur versterkt de goede bereikbaarheid.

Verkeer

De toegankelijkheid van de Glasparel+ wordt voorzien via de snelweg A12 aan de zuidzijde en aan de noordzijde via de provinciale weg Vredenburglaan / Bentwoudlaan. Deze twee entrees zijn functioneel met elkaar verbonden via de N456 en de Beijerincklaan en via de N456, een klein deel van de Bredeweg en de nieuwe weg door het plangebied. De nieuwe weg is nadrukkelijk bedoeld voor de lokale ontsluiting van het glastuinbouwgebied. De weg is daarom vormgegeven als een lokale weg met een eigen karakter. De knikken in de weg versterken het ontsluitende karakter en dragen bij aan een noodzakelijke remming van de verkeersnelheid. De vormgeving van de weg sluit aan bij het gewenste verkeersregime en de te verwachten verkeersbewegingen. Sluipverkeer wordt zoveel mogelijk voorkomen. Voor het meeste doorgaande verkeer is de route Bentwoudlaan – Vredenburglaan – Beijerincklaan de logische route.

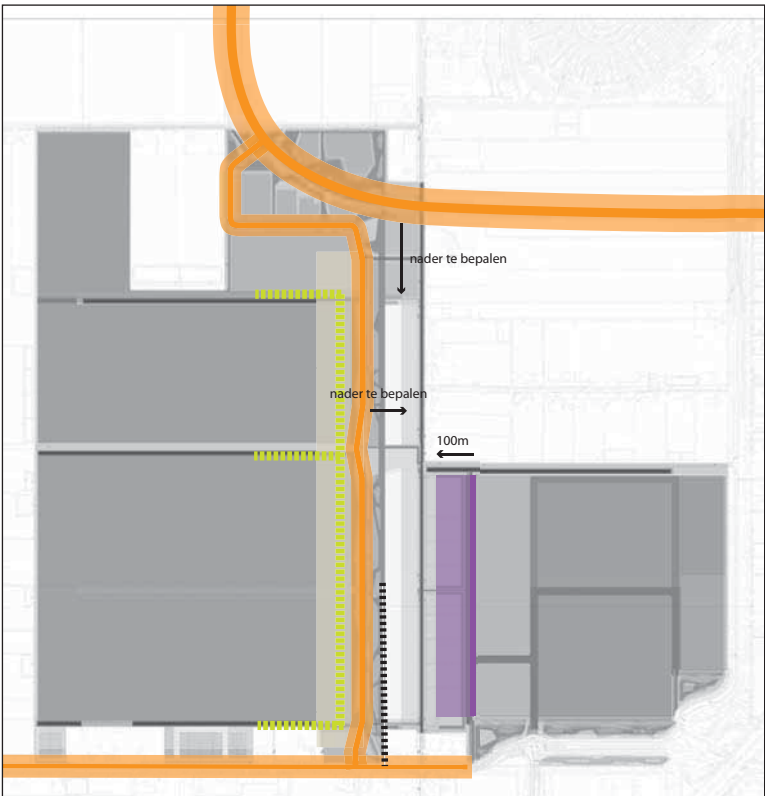
Direct gekoppeld aan de afslag van de A12, wordt het nieuwe bedrijventerrein ontsloten. De entree van dit terrein is vastgesteld, de interne ontsluiting is in hoofdopzet bepaald en zal mede afhankelijk zijn

van de ontwikkeling van het gebied. Via de interne ontsluiting van het bedrijventerrein (LogistiekPark A12) worden kleinere bedrijvenkavels toegankelijk gemaakt. Deze hebben een eigen ontsluiting, parallel aan de Plasweg. Via de parallelweg van de Beijerincklaan; de IJsermanweg is het mogelijk de bedrijfskavels langs de Beijerincklaan te ontsluiten. Deze ontsluiting geldt enkel voor personenvoertuigen

Via ‘de nieuwe weg’ worden zowel de locatie voor de agribusiness, als het glastuinbouwgebied ontsloten. De interne ontsluiting van het glastuinbouwgebied is voorzien in ‘expeditiestraten’. Deze wegen zijn enkel bestemd voor bestemmingsverkeer. Het woongebied en de hoevezone worden via de nieuwe weg en de Plasweg toegankelijk gemaakt. Een onstluitingsweg die zich ruimtelijk richt op de oude hoeve Vredenburg verzorgt de toegankelijkheid van deze locaties. Het woongebied wordt op haar beurt weer via de Plasweg ontsloten. Deze weg wordt ingericht als 30km, zodat hij eveneens optimaal dienst kan doen als recreatieve verbinding voor met name fietsverkeer. Via de aantakking op Bentwoudlaan en Bredeweg(middels nieuwe ontsluitingsweg) is

het woongebied hiermee goed ontsloten richting Waddinxveen en richting A12, maar blijven de verschillende verkeersstromen (transport en verblijf) maximaal gescheiden. Tussen de nieuwe weg en de Plasweg is voorzien in vrijliggende recreatieve routes zodat er ook voor de voetganger een veilige routing door het gebied mogelijk is.

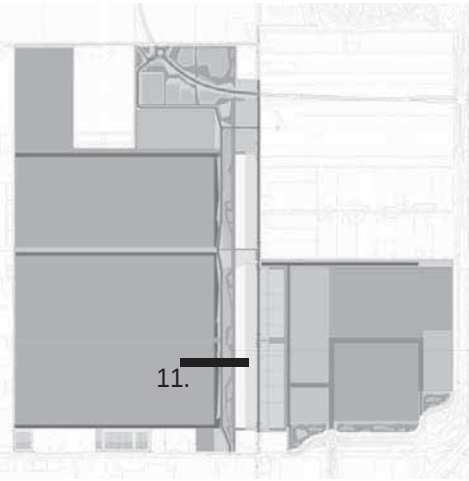
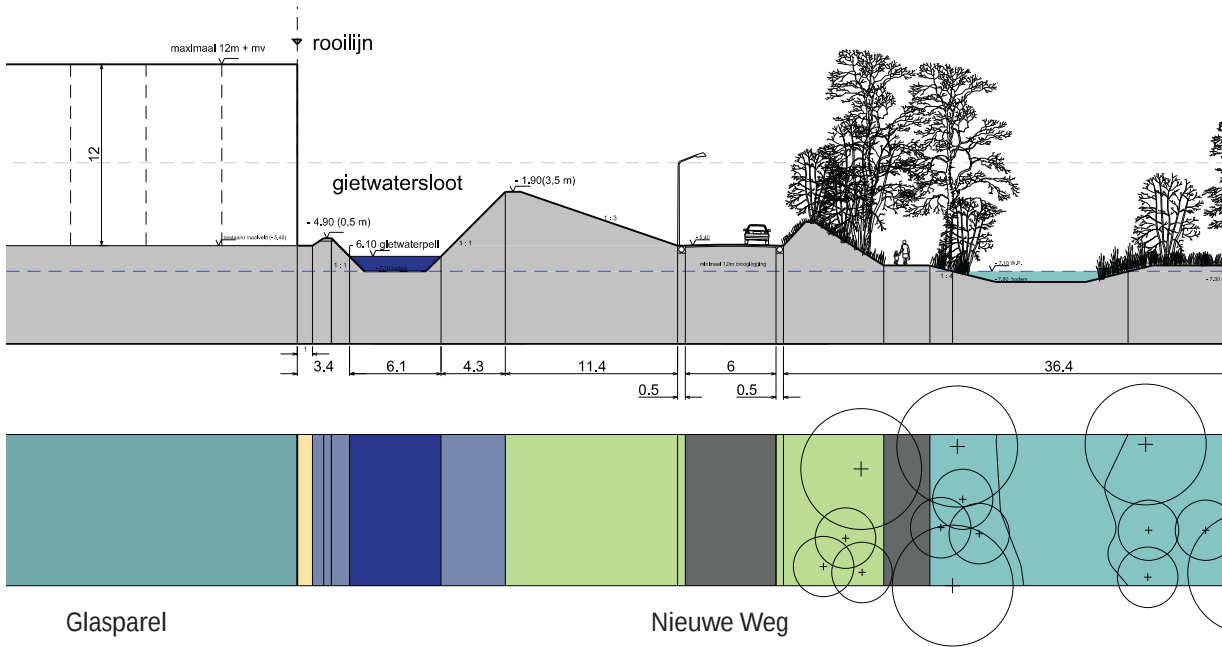
De ontwikkeling van de Glasparel+ levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van het provinciale wegennet. Er is in het plan al rekening gehouden met de vele aanpassingen die het regionale verkeersnet heeft ondergaan en nog moet ondergaan. Op grond van het Masterplan Glasparel+ wordt momenteel met aanvullend verkeerskundig onderzoek meer in detail bestudeerd of de infrastructuur op alle onderdelen passend is voor de mogelijke ontwikkelingen. In het Masterplan is flexibiliteit ingebouwd om mogelijke knelpunten aan te passen. In de komende periode wordt gezamenlijk met gemeente en provincie gezocht naar de optimale oplossingen.



Milieuhinder

- Legenda
- Infrastructuur met indicatieve hinderzone
 - Milieuzone bedrijven categorie 3.2 en hoger
 - Glastuinbouw met hinderafstand van 25 à 50m
 - 100m Hinderrichting met maatvoering
 - Geluidwerende grondwal (h=1.50m)

profiel 11 - schaal 1:500



Milieuhinder

Parallel aan het ontwerpproces voor het masterplan zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. In het ontwerp van het masterplan is hierop ingespeeld. De mogelijke milieuknelpunten van de glastuinbouw en de logistieke bedrijvigheid zijn randvoorwaardelijk geweest voor de maatvoering van het ontwerp. Hier moet worden gedacht aan mogelijke belemmeringen vanuit bijvoorbeeld externe veiligheid en geur.

Bij de inpassing van het glastuinbouwgebied is in hoofdzaak sprake geweest van een zogenaamde inwaartse zonering. Deze zonering houdt in dat er een bufferzone is gemaakt tussen de glastuinbouw en de woningbouw aan de Plasweg. Deze bufferzone is hiervoor beschreven en krijgt vorm als (ecologisch) park. Aan de zijde van de Bredeweg is een minder milieugevoelige functie ingepast tussen de woonomgeving en het glastuinbouwgebied, in de vorm van de werkkavels. Ook voor het logistieke

bedrijventerrein is er sprake geweest van een inwaartse zonering. Hier is de milieucategorie 3.2 op 100m afstand van de woonbebouwing gesitueerd. Tussen de woonbebouwing en de milieucategorie 3.2 is er ruimte voor de minder belastende milieucategoriën.

Ten aanzien van de inpassing van de infrastructuur is er sprake van een robuuste maatvoering. Zo zijn de woningen op grote afstand van de nieuwe ontsluitingsweg gesitueerd en kunnen de grondlichamen indien noodzakelijk worden benut om het geluid te weren. Het eerste deel van de nieuwe ontsluitingsweg, vanaf de Bredeweg tot aan de eerste expeditiestraat, wordt uitgevoerd met een geluidwerende grondwal of -landschap van 1.50 meter hoogte. Vanwege de te verwachten geluidbelasting van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan is ook hier

voldoende afstand gehouden ten aanzien van de inpassing van de woningbouwopgave. Direct grenzend aan de nieuwe provinciale weg zijn minder geluidgevoelige functies ingepast. Voor aspecten als bescherming van archeologisch waardevolle delen in het gebied is een quickscan uitgevoerd. Op grond van deze quickscan is geconstateerd dat dergelijke aspecten in de nadere planuitwerking meegenomen worden. In het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken is dit nader uitgewerkt.



Identiteit

De identiteit van Glasparel+ is verankerd in het expositielandschap. Dit landschap borduurt voort op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Het landschap wordt vernieuwend vormgegeven in het landschappelijke park, gelegen tussen de woningen en het glastuinbouwgebied. Hier wordt de vrijgekomen grond vanwege de realisatie van het gebied benut om een bijzonder park te ontwerpen. Een park voor mensen en dieren. Een parklandschap met heuvels, grastaluds, bosplantsoen, met droge en natte gebieden, met weidse zichten over de Noordelijke Dwarstocht en de Vijfde Tocht, vanaf bruggetjes of vanaf hoogtes. Het is een park met ontoegankelijkheid, om geschikt te zijn voor diersoorten, maar ook met toegankelijkheid om het gebruik voor recreatieve doeleinden en beheer mogelijk te maken. Een padennetwerk van geknikte paden loopt via de centrale 'pleintjes' in de woonbuurten door het park. Zo kunnen er verschillende ommetjes worden gemaakt. De paden worden zo aangelegd dat het afwisselende beeld van het park optimaal beleefd kan worden.

Centraal in het gebied wordt een waterpark gemaakt. Dit is dé centrale plek van de Glasparel+. Het park heeft een verblijfskwaliteit, waarbij de speelgelegenheden een educatieve waarde hebben. Via eilandjes en stapstenen kan je hier 'de overkant' bereiken. Via een kabelbaan kun je vanaf de heuvel over het water 'vliegen'.





Beheerbaarheid

Een belangrijk onderdeel van het ruimtelijk ontwerp is de robuustheid van de ontwikkeling. Het gebied is niet ‘af’ als het is gerealiseerd, maar vergt continu onderhoud. In dit Masterplan is hier niet expliciet op ingegaan, maar in het ontwerp is wel rekening gehouden met de inrichtingseisen vanuit het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte van de gemeente Waddinxveen. In de komende periode zal het Masterplan verder worden vertaald, onder meer in een inrichtingsplan openbare ruimte, dat zal worden opgesteld in nauw overleg met de gemeente. Hierbij zal er ook aandacht zijn voor de verantwoordelijkheid voor onderhoud: wie gaat welke gebieden beheren? De gemeente zal hierin logischerwijs een belangrijke rol krijgen, maar ook andere partijen – zoals een tuinderscollectief, een parkmanagementorganisatie voor het logistieke bedrijventerrein, een bewonerscollectief of andere private partijen – krijgen hierin een rol. Denk bijvoorbeeld aan de openbare ruimte van het logistieke terrein of het beheer van het gietwatersysteem (inclusief gietwatersloten).





7 Deelgebieden

Wonen aan de Plasweg

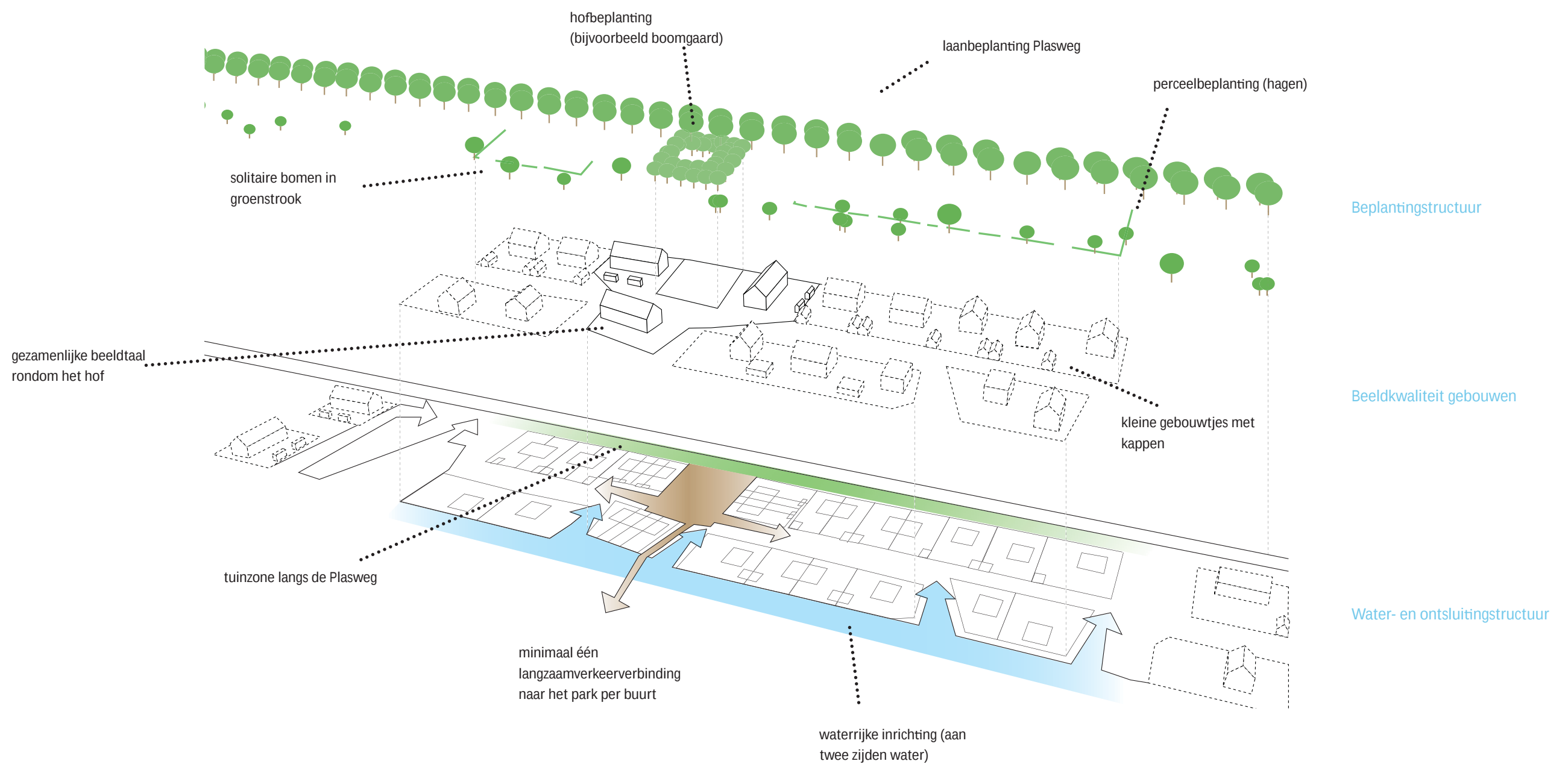
Het woongebied ligt in het hart van het expositielandschap. De ruggengraat voor het nieuwe woongebied is de Plasweg. Een uitgangspunt is dat de huidige identiteit van de Plasweg als woonlint wordt versterkt. Beeldbepalend voor deze identiteit zijn de bestaande laanbeplanting met volwassen bomen, de (hoogwater) sloten, de tweezijdige bewoning van het lint en de grote (woon)kavels met voortuinen.

De nieuw te bouwen woningen maken het mogelijk om de Plasweg als een dubbel woonlint te ontwerpen. Dit betekent dat zowel aan de oostelijke als aan de westelijke zijde het oude lint wordt geflankeerd met woonkavels. Om de identiteit van de Plasweg te waarborgen worden de woningen zo veel mogelijk ontsloten via de achterkant van de kavel. Dit

betekent dat er een paar collectieve ontsluitingen wordt gerealiseerd op de Plasweg in plaats van vele individuele ontsluitingen. Zo wordt voorkomen dat de hoogwatersloten veelvuldig worden onderbroken met bruggen, dan wel duikers ten behoeve van de ontsluiting van de individuele kavels. Eveneens wordt voorkomen dat er laanbomen gekapt zouden moeten worden als gevolg van de vele individuele perceelsootsluitingen.

De woningen dienen wel op het lint te worden georiënteerd. Er mogen geen achterkanten naar het lint staan. Om het effect van voorkanten aan het lint te versterken wordt aan de voorzijde van de woning (grenzend aan de Plasweg) een brede tuinstrook gereserveerd.





beeldkwaliteitsprincipes Wonen aan de Plasweg (west)

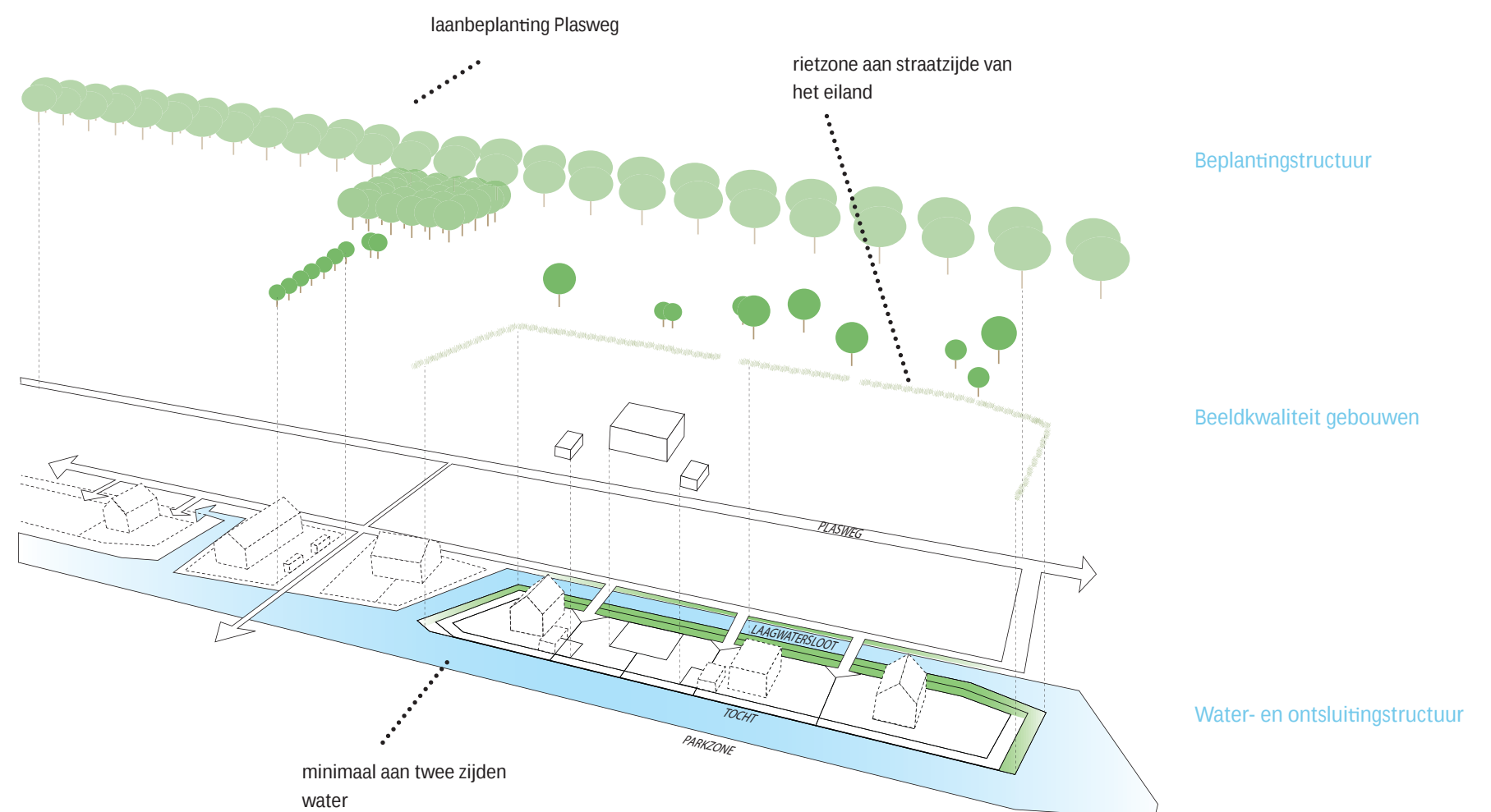
De woonvraag bestaat uit een programma van 130 woningen, variërend van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers tot rijwoningen. Om deze woonvraag goed in te kunnen passen, wordt het woonlint aan de westzijde 'omgeklapt' (volgens aan de beschrijving in het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder). Zo is het mogelijk om grote marktconforme kavels langs de Plasweg te realiseren. Met deze ruime kavels blijft de Plasweg een lint met doorzichten naar het achterliggende landschap. Uitgangspunt is dat er tussen de perceelgrens en de kopse kant van de gevel een minimale afstand van 4 meter wordt gemaakt. De kavels zijn diep (circa 34m) waardoor er veel ruimte op de kavel beschikbaar is. De achterzijde van de kavel moet worden ingericht met zorgvuldig vormgegeven erfafscheiding. Deze erfafscheiding maakt onderdeel uit van de private kavel. Direct grenzend aan de erfafscheiding wordt een openbare groenstrook ingericht met solitaire bomen. Hier kunnen ook schuurachtige gebouwen of kassen worden gemaakt, waardoor de nieuwe ontsluiting een eigen karakter krijgt.





Ook de 'omgeklapte' woningen worden via de ontsluiting achter de lintkavels ontsloten. Deze 'omgeklapte' woningen oriënteren zich op de nieuw te maken ecologische zone en watergang. De ambitie is om deze woningen een optimale relatie met het water te geven. Vanwege de noodzakelijke drooglegging ligt het vloerpeil van de woningen circa 1.30m hoger dan het waterpeil. In de uitwerking van de woningen is het daarom de uitdaging om deze hoogte te overbruggen. Dit kan in de kavel of mogelijk tevens in de woning of in de aanbouwen als terrassen. Hierbij kan gedacht worden aan aflopende tuinen, terrassen op meerdere niveaus of anderszins.

Het streven is de woonkavels aan minimaal twee zijden door water te begrenzen. Aan de zijde de interne ontsluitingsweg worden de kavels, indien mogelijk, ingericht met een plas-dras zone. Zo wordt de ruimtelijke relatie van deze woningen met de Noordelijke Dwarstocht en de plas-dras zone versterkt.





In de huidige markt moet er rekening worden gehouden met een lange realisatietijd. Om deze reden is het gebied opgedeeld in verschillende fasen en clusters. Zo kan worden voorkomen dat (toekomstige) bewoners lange tijd in een gebied wonen dat 'niet af' is. Uitgangspunt hierbij is de faseerbaarheid van de woningbouwopgave. De gedachte is om het woongebied in fasen van circa 20 woningen te ontwikkelen. In deze fasen is er ruimte voor een gevarieerd programma van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijwoningen. Dit betekent dat het gebied wordt opgedeeld in circa zes fasen. Deze zes fasen worden verdeeld over drie ruimtelijke clusters. Deze clusterindeling ontstaat vanuit een logische landschappelijke begrenzing uit het ontwerp.

Om een dorps beeld na te streven wordt een cluster opgebouwd uit verschillende woningtypologieën. De woningen liggen langs de Plasweg en langs de Noordelijke Dwarstocht. Langs de Plasweg worden voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers toegestaan. Ze dienen te worden

uitgevoerd met een kap. Deze woningen hebben een voortuin van minimaal 5m en hebben een kaveldiepte van circa 34m. Ze worden met een verspringende rooilijn gepositioneerd, ten opzichte van de Plasweg. De woningen hebben een minimale zijdelingse afstand van 4m tussen de het gebouw en de perceelsgrens. Langs de Noordelijke Dwarstocht is er meer stedenbouwkundige vrijheid. Hier staan de woningen vrij op de kavel. De woningen mogen evenzo met een platte afdekking worden uitgevoerd. Centraal in het cluster ligt een collectieve ruimte. Deze ruimte vormt de overgang tussen twee bouwfases, maar vormt tegelijkertijd het centrale punt van de nieuwe woonbuurt. De ambitie is om deze centrale plek autoluw in te richten. Door een stedenbouwkundige inrichting met rijwoningen kan hier een meer pleinachtige ruimte worden ontworpen. De maat van deze ruimte is te herleiden aan de rastermaat van de polder. De (rij)woningen rondom elke centrale plek worden in eenzelfde architectonische typologie uitgevoerd.

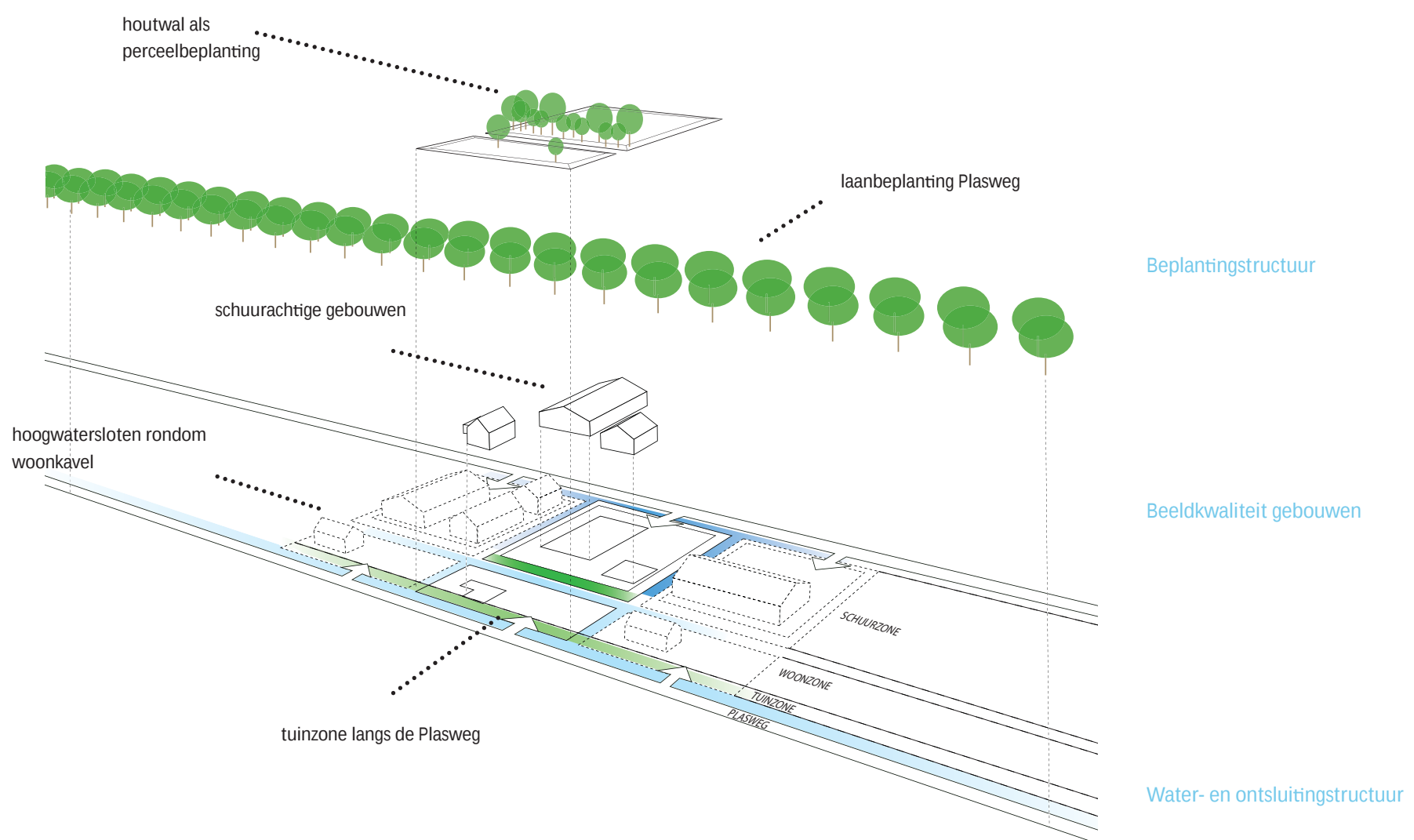


proefverkaveling schaal 1:3000

De woningen aan de oostzijde van de Plasweg kennen eenzelfde beeldkwaliteit als de woningen aan de westzijde, grenzend aan de Plasweg. De enige afwijking is dat de kavels individueel ontsloten mogen worden met bruggen dan wel duikers. De positie van deze ontsluitingen mag niet ten koste gaan van de bestaande laanbomen.

Deze woningen grenzen aan de achterzijde aan de kleinschalige bedrijvigheid. Om deze overgang goed in te passen wordt er een landschappelijke overgang gemaakt van een hoogwatergang en een houtwal op de aangrenzende bedrijfskavel. De gebouwen op deze bedrijfskavels worden vormgegeven als schuurachtige gebouwen. Dit betekent dat ze grotendeels een kap krijgen.

Alle woningen van de Glasparel+ die rondom de Plasweg worden gerealiseerd worden in een vergelijkbaar kleuropallete uitgevoerd. Alle woningen, behoudens de rijwoningen parkeren op eigen terrein. Voor bezoekersparkeren is er ruimte langs de interne ontsluiting.



beeldkwaliteitsprincipes Wonen aan de Plasweg (oost)



LogistiekPark A12

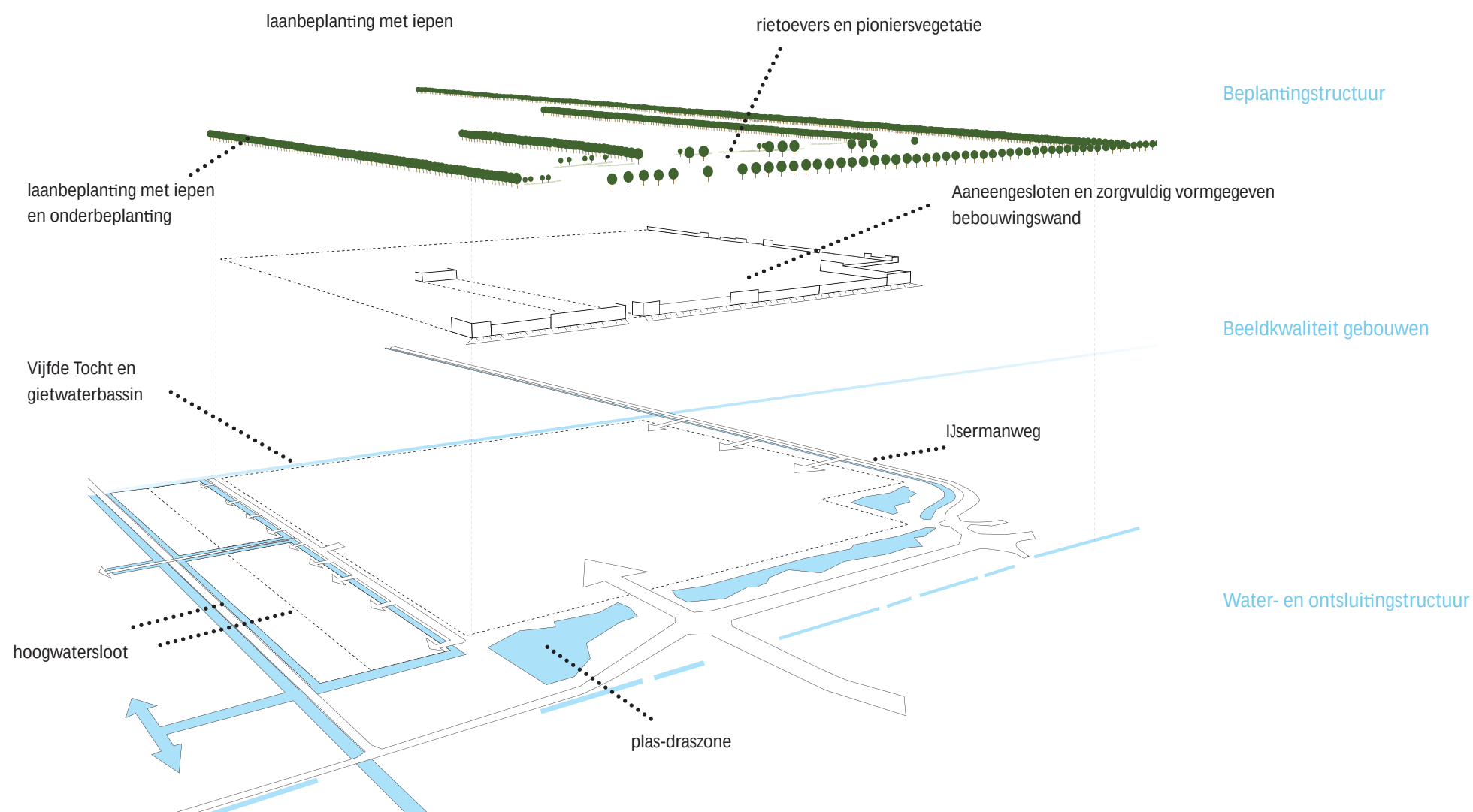
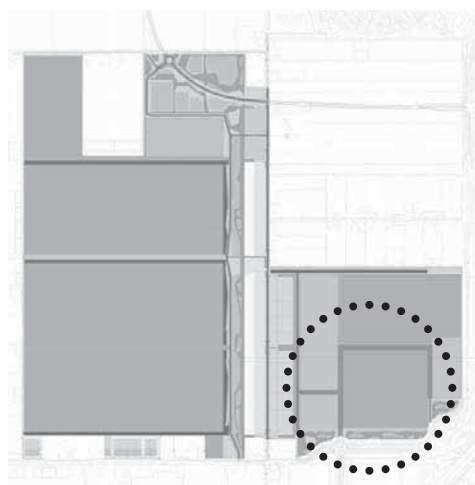
Het LogistiekPark A12 is een zichtlocatie. Het bedrijventerrein wordt optimaal ontsloten vanaf de A12 via de rotonde op de N456. Omdat het bedrijventerrein benoemd is als een logistiek bedrijventerrein, dient er rekening te worden gehouden met gebouwen met een grote schaal. Om dit grootschalige bedrijvenlandschap goed in te passen in het landschap van de Zuidplaspolder worden de randen van het gebied op landschappelijk en stedenbouwkundig niveau voorgeschreven.

Aan de westzijde van het bedrijventerrein wordt de overgang naar het lint vormgegeven met kleinschalige bedrijfsgebouwen die een eigen ontsluitingsweg krijgen vanaf het bedrijventerrein. De ontsluitingsweg wordt éézijdig ingeplant met een houtwal van iepen. De iepen schermen de bedrijfsgebouwen af. De bedrijfsgebouwen en de houtwal vormen de landschappelijke en stedenbouwkundige overgang tussen het bedrijventerrein en het lint. Watergangen en groene oevers versterken het kleinschalige beeld van de Plasweg.

Aan de zuidzijde, de belangrijkste zichtzijde, toont het bedrijventerrein zich met gebouwen in een bijzondere beeldkwaliteit in een waterrijke en groene omgeving. Hier blijkt de waarde van het expositielandschap. De

gebouwen staan met een representatieve gevel in een landschappelijk vormgegeven voorgrond. Aan deze zijde moet bijzondere beeldkwaliteit worden gemaakt. De gevels van de gebouwen moeten zoveel mogelijk aaneengesloten worden ontworpen. Achter deze gevels is er 'georganiseerde vrijheid'. Via een aantal overzichtelijke beeldkwaliteitsregels wordt het toekomstige beeld van het bedrijventerrein geregisseerd. Onderdeel van deze beeldregie is de vormgeving van een basisprofiel van de ontsluitingsweg. Door ook deze weg in te planten met iepen wordt gewerkt aan een rustig en een uniform beeld. Aan de zuidoostzijde toont het bedrijventerrein zich aan de Beijerincklaan. Ook hier moet een goede beeldkwaliteit worden gemaakt. Het is de ambitie om hier bedrijfsunits in te passen die de juiste aansluiting vinden bij de schaal en maat van de Beijerincklaan. Aan deze zijde ligt de representatieve zijde van de gebouwen. Hier is het mogelijk om het terrein toegankelijk te maken voor bezoekers en werknemers (autoverkeer). Om de representativiteit van deze zijde te vergroten wordt de IJsermanweg verbreed met een grasberm van vijf meter met solitaire bomen (aan de westzijde). Het vrachtverkeer kan de locatie bereiken via de interne ontsluiting van het bedrijventerrein.





beeldkwaliteitsprincipes LogistiekPark A12



Kavels aan de Plasweg bestaan uit woningen, schuren en bijgebouwtjes. De kavels zijn fors ingeplant.



Aan de westzijde van LogistiekPark A12 ligt een locatie met kleinschalige bedrijfskavels. Zoals eerder beschreven worden deze kavels in het masterplan getypeerd als werkkavels. Functioneel gezien maken deze kavels onderdeel uit van het logistieke bedrijventerrein. De ontsluiting van deze logistieke bedrijfskavels vindt plaats via de interne ontsluiting van het grote bedrijventerrein.

Qua beeldkwaliteit en qua landschappelijke positionering is er een sterk onderscheid. Ruimtelijk gezien maken de kavels onderdeel uit van de structuur van Lanen en Linten. Door de landschappelijke inrichting met watergangen en houtwallen worden deze kavels opgenomen in het beeld van de Plasweg. De beeldkwaliteit van deze gebouwen zal dit beeld ondersteunen. De gebouwen dienen in hoofdzaak te worden vormgegeven als schuren. Hier zal in de beschrijving van de beeldkwaliteit nader op worden ingegaan. Deze rapportage is separaat naast dit masterplan opgesteld.



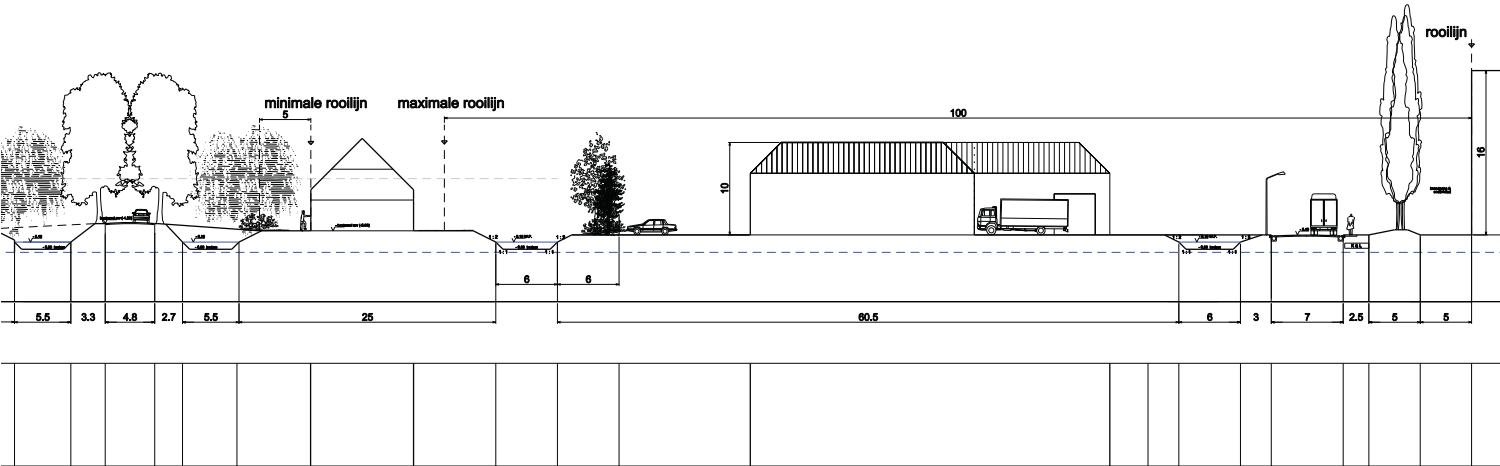
Plasweg met laanbeplanting



Houtwal als perceelbeplanting



Houtwal van lepen als landschappelijke structuur





Glasparel

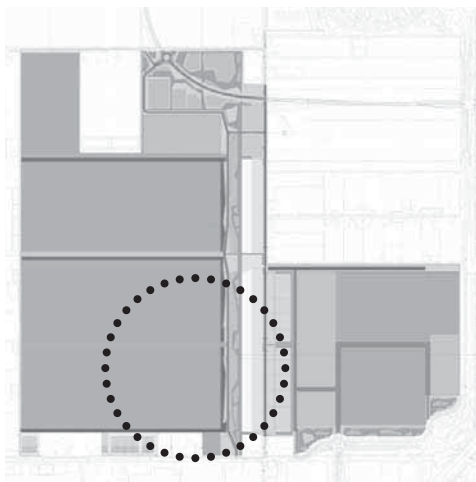
Glasparel is een grootschalige ontwikkeling. Deze ontwikkeling past bij het landschap van de Zuidplaspolder. Het is de opgave in het expositielandschap om te voorkomen dat de kassen met hun ‘achterkant’ naar het openbaar gebied staan. Het blijkt dat individuele ontwikkeling van een kassencomplex ertoe kan leiden dat er een ongedefinieerde zone aan de achterzijde van het complex ontstaat. Voorbeelden uit de nabije omgeving onderstrepen dit. De kans van de Glasparel is dat er een collectieve ontwikkeling plaatsvindt, waarbij op collectieve inrichting gestuurd kan worden. Uitgangspunt is dat alle kassen met hun ‘achterzijde’ op een voorgeschreven rooilijn worden gebouwd.

Een belangrijke kans die wordt benut, is de aanleg van een collectief gietwatersysteem. Een duurzaam watersysteem dat ten dienste staat van de glastuinbouw, maar ook van de omgeving. Door de collectieve vormgeving ontstaat een gebied met een eigen identiteit dat goed ingepast kan worden in de schaal van het polderlandschap. Niet langer een verzameling van niet-vormgegeven gietwaterbassins bepaalt het beeld, maar een zorgvuldig vormgegeven gietwatersloot trekt de aandacht. Aan de zijde van het openbaar gebied, de zijde van de nieuwe ontsluitingsweg, wordt het gietwaterbassin vormgegeven met grote grondlichamen, met een

grastalud. Deze grondlichamen voegen zich in het ontwerp van het aangrenzende park. Achter de grondlichamen staan de kassen opgelijnd in een rooilijn. De nokhoogte van de kassen is maximaal 12 meter. Het is de ambitie om de kaprichting van de kassen haaks op de ontsluitingsweg te oriënteren. Hierdoor doen de ‘gevels’ van de kassen mee in het dynamische ontwerp van de grondlichamen.

De Glasparel krijgt twee interne ontsluitingswegen. Deze wegen zijn ‘bestemd’ voor de gebruikers van het kassengebied en gedeeltelijk voor het terrein voor de agribusiness, Om deze reden liggen de wegen niet aan de doorgaande routes waardoor er meer vrijheid is in het gebruik in relatie tot (beeldkwaliteit)eisen. Aan deze wegen worden de kassen ontsloten. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld opslag, parkeren en laden en lossen. Bij de aansluiting van de ontsluitingswegen op de (nieuwe) hoofdinfrastructuur kunnen de kassen van de Glasparel zich tonen. Hier is ruimte voor bedrijfslogo’s. Uitgangspunt is dat deze logo’s los van de kassen zijn vormgegeven. Hier zouden bijvoorbeeld mooie waterpartijen kunnen worden gemaakt, waarbij de gietwatersloot wordt vormgegeven als een vijver. In deze vijver staat dan bijvoorbeeld een groot logo. Zo wordt het glastuinbouwgebied vormgegeven als onderdeel van het expositielandschap.





de grondlichamen worden aan de zijde van het kassengebied 'cultureel' vormgegeven. Aan de openbare zijde zijn de hellingen natuurlijk vormgegeven.

bedrijfslogo's staan en reclameuithangen staan los van de gebouwen

de 'kaprichting' aan de straatzijde is bij voorkeur haaks op de straat gericht

de gevel grenzend aan de nieuwe weg staat in één rooilijn

de 'achterzijde' van de kassen staan in één rooilijn

een gietwatersloot omsluit het kassengebied

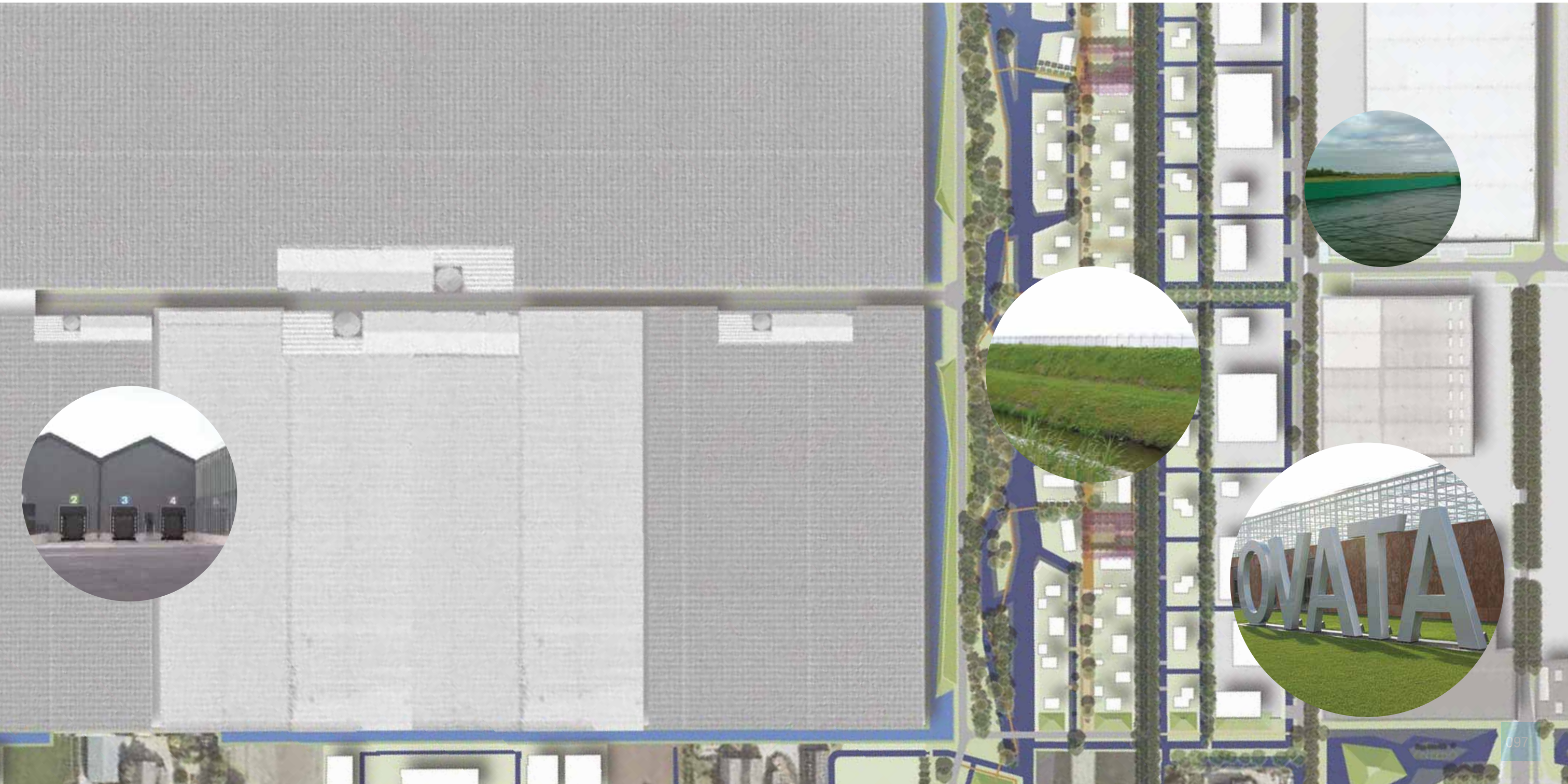
interne straten zijn 'expeditiestraten'. hier geldt geen bijzondere beeldkwaliteit

Grondlichamen

Beeldkwaliteit gebouwen en bedrijfslogo's

Waterstructuur en ontsluiting

beeldkwaliteitsprincipes Glaspark



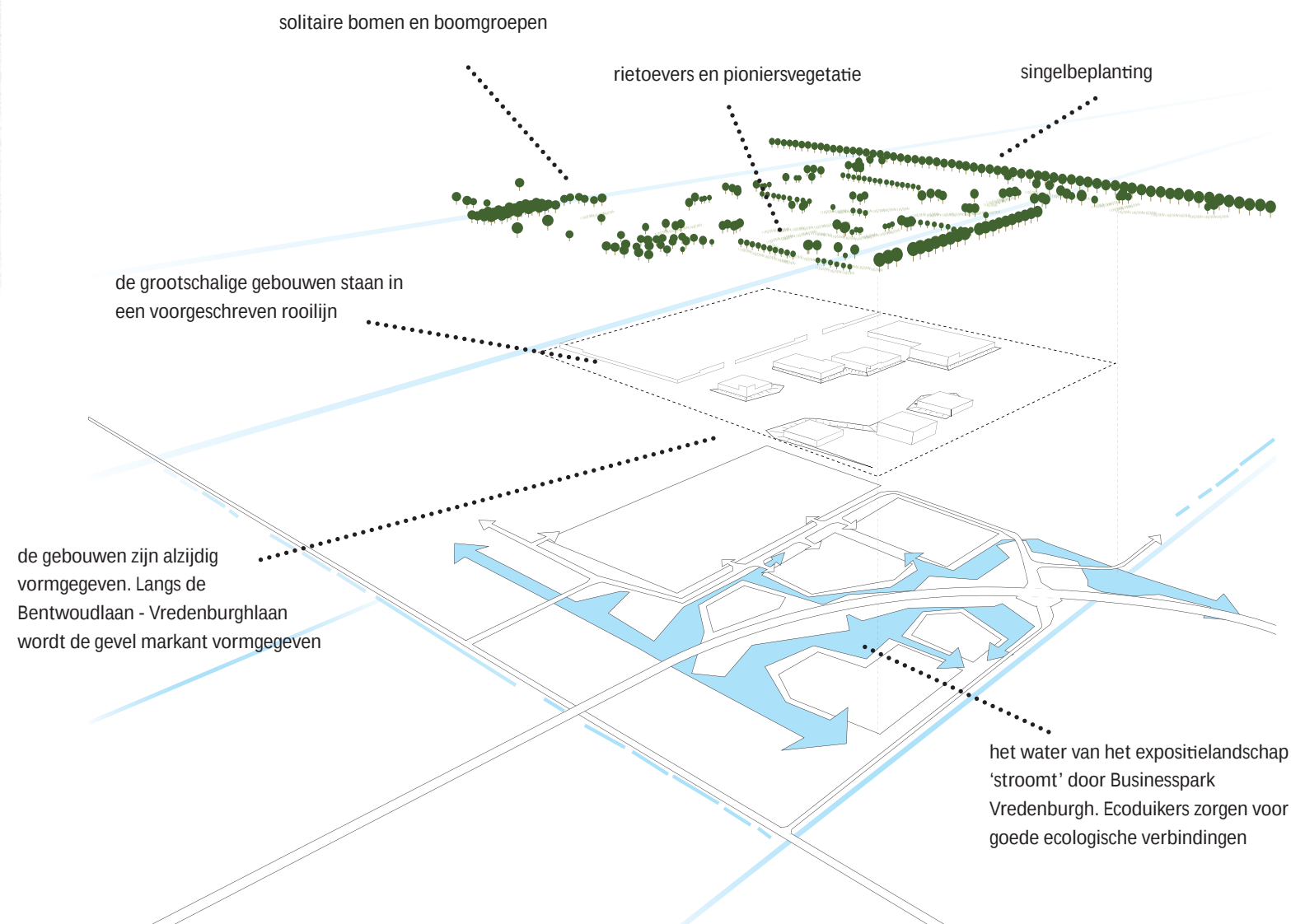
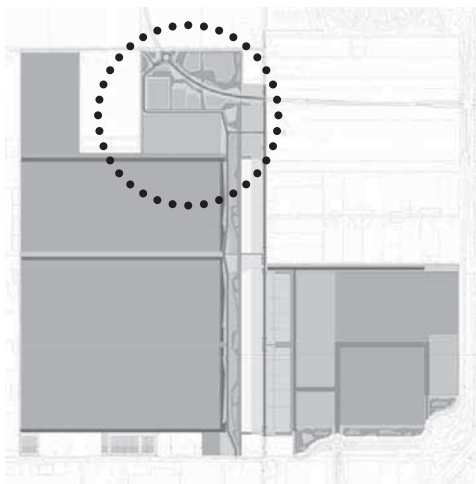


Businesspark Vredenburg

Door de aanleg van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan wordt de locatie die is aangewezen voor de ontwikkeling van agribusiness een cruciaal punt in het gebied. De Agribusiness-gebouwen samen vormen in de toekomst een nieuwe voorkant van het ontwikkelingsgebied, een nieuwe entree. Het wordt een zichtlocatie langs deze nieuwe hoofdweg rond Waddinxveen. Tegelijkertijd is het gebied een verbindingzone tussen de bestaande bebouwing van Waddinxveen, de Plasweg en de Zesde Tochtweg en verbindt het de Vredenburgzone en de recreatieve zone aan de westkant van Waddinxveen. Hier ontstaat een functionele en visuele relatie met het nieuwe landschap van de Glaspapel+. De locatie kan daarom worden opgevat als een markant accent in het expositielandschap. Er is plaats voor bijzondere gebouwen aan de nieuwe provinciale weg van Waddinxveen. Het is uitgangspunt dat het beeld vanaf de Bentwoudlaan - Vredenburglaan aan beide zijden van de weg vergelijkbaar is; de weg loopt door het expositielandschap (en dus niet er langs). De gebouwen staan daarom aan weerszijden van de weg. Ze staan in waterrijk gebied, met grondwallen, boomgroepen, riet en ruigte; een bijzondere groen-blauwe verbinding. De gebouwen aan de zuidkant

van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan worden ontsloten aan de zuidzijde, via de nieuw te maken ontsluitingsweg. De gebouwen aan de noordzijde worden ontsloten via de Zesde Tochtweg. Om recht te doen aan de ruimtelijke inpassing ten opzichte van de bestaande omgeving is het gebied onderverdeeld in een drietal zones. Direct aansluitend aan het glastuinbouwgebied wordt de grootschalige agribusiness ingepast. Dit zijn grootschalige gebouwen, waarbij er een intensieve bevoorrading moet kunnen plaatsvinden. Deze gebouwen hebben een representatieve zijde aan de kant van de nieuwe ontsluitingsweg en aan de minder representatieve zijde sluiten ze aan op de interne ontsluitingsweg van het glastuinbouwgebied 'de Glaspapel'. Grenzend aan de zuidzijde van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan is er ruimte voor representatieve bebouwing met een grotere schaal en tevens een grotere parkeerdruk. Aan de noordzijde van de weg is er sprake van een meer extensieve inpassing (een lagere bebouwingsdichtheid). Hier worden vrijstaande gebouwen ingepast in een groene omgeving. Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De bebouwingshoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 12 meter.





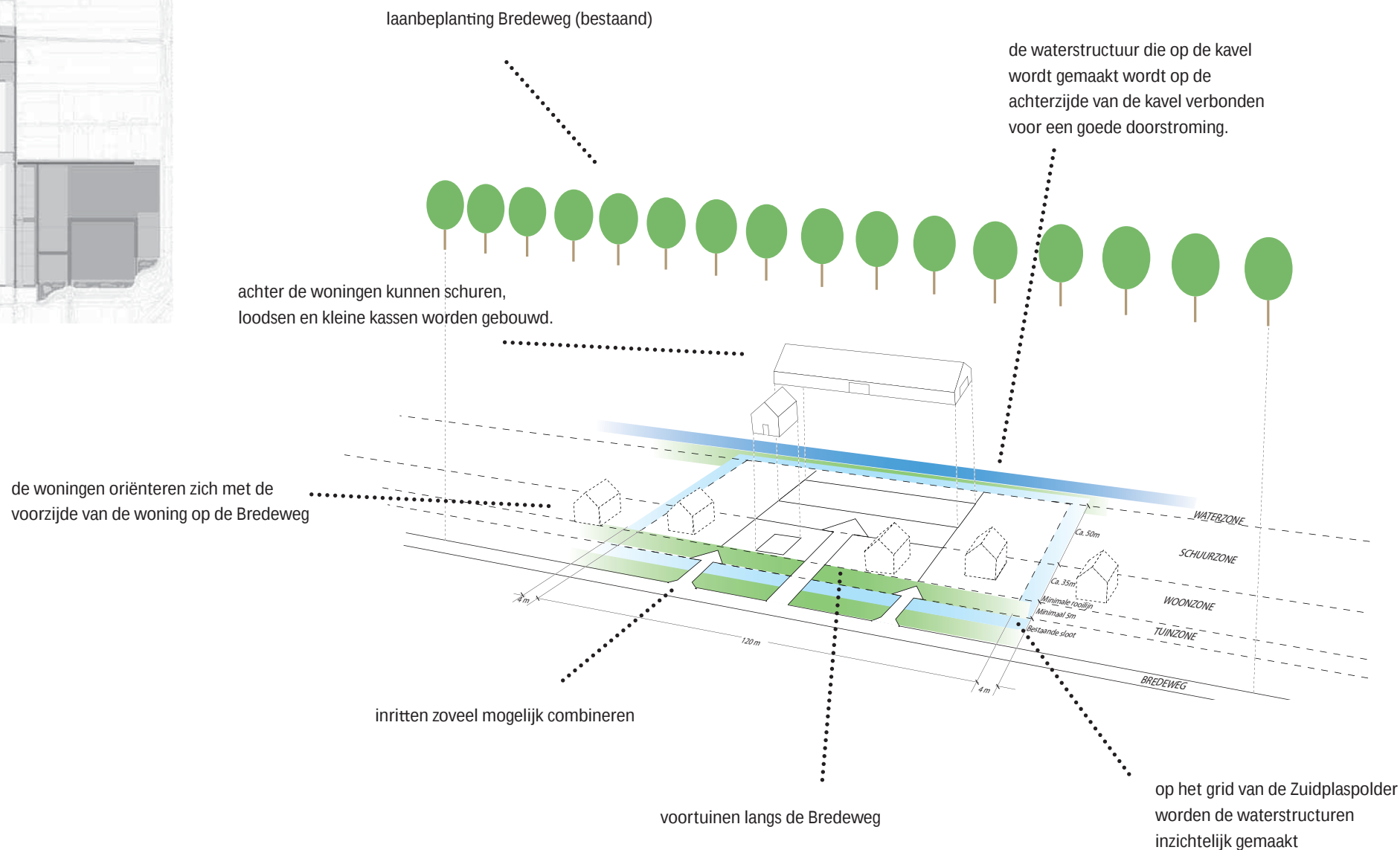
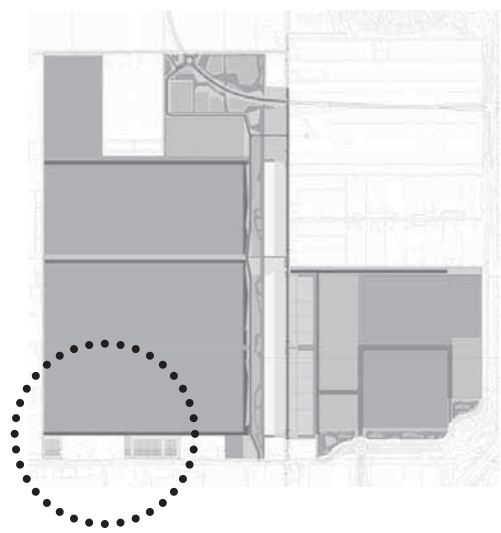
Beplantingstructuur

Beeldkwaliteit gebouwen en grondlichamen

Waterstructuur en ontsluiting

beeldkwaliteitsprincipes Businesspark Vredenburg





Beplantingstructuur

Beeldkwaliteit gebouwen

Waterstructuur en ontsluiting

beeldkwaliteitsprincipes Aan de Bredeweg

Aan de Bredeweg

De Bredeweg is één van de oude linten van de Zuidplaspolder. Gelegen in het midden van de polder vormt de Bredeweg samen met de Middeweg de langste lineaire structuur die er in de Zuidplaspolder te vinden is. Het huidige beeld langs de Bredeweg bestaat uit een optelsom van verschillende identiteiten. Door bijvoorbeeld verschillende profielmaten van de weg, verschillende beplantingen, verschillende bebouwingen en verschillend gebruik is de oorspronkelijke ruimtelijke eenheid van de weg onder druk komen te staan. Ter hoogte van het plangebied blijkt dit uit de aanwezigheid van ‘de Intratuin’, oude hoeves, kassen, kleine woonhuizen, voortuinen, parkeerterreinen en zelfs waterbassins die grenzen aan de weg.

Door de ontwikkelingen in het gebied is het mogelijk de ruimtelijke eenheid weer te versterken. Het is de ambitie om het lint te transformeren naar een woonlint, waarin ook gewerkt kan worden. Ook voor dit deelgebied binnen het masterplan geldt het uitgangspunt dat er gestreefd moet worden naar behoud van de cultuurhistorische karakteristiek, namelijk een combinatie van wonen en werken.

Aan de Bredeweg worden daarom woonkavels ontworpen, die zich voegen in het raster van de Zuidplaspolder. Door het terugbrengen van karakteristieke poldersloten voegen de woonkavels zich in de structuur van de polder. De gebouwen op deze woonkavels hebben kappen en richten zich met hun voorgevel op de Bredeweg. Aan de straatzijde ligt een tuinzone met een minimale diepte van vijf meter. De aan de weg aanliggende poldersloot wordt gehandhaafd en waar hij ontbreekt wordt hij teruggegraven.

Achter de woonkavels is er ruimte om schuren, loodsen, kleinschalige kassen, bijgebouwen en dergelijke te realiseren. De mogelijkheid is om hier (collectief) particuliere initiatieven te ontplooiën in de vorm van (gezamenlijke) werkruimtes of bedrijfsruimtes.

Bij de hoek van de Bredeweg met de nieuwe ontsluitingsweg is een locatie gereserveerd om vijf agrarische bedrijfswoningen te realiseren. Hier mogen de toekomstige glastuinbouwers van de Glasparel, indien gewenst, een bedrijfswoning realiseren.



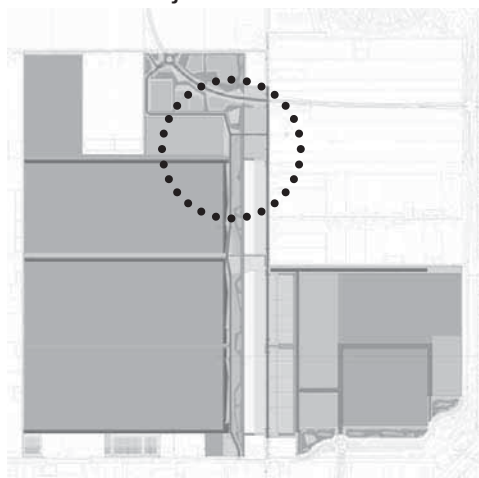


De Hoevezone

Aan de Plasweg, tegenover de oude hoeve Vredenburg ligt de hoevezone. Een bijzondere locatie die vraagt om een bijzondere invulling. Deze locatie ligt strategisch omdat hij grenst aan de Bentwoudlaan - Vredenburglaan en aan de Plasweg. Vanuit zuidoostelijke richting wordt deze locatie een entree voor het gebied. Doordat de Bentwoudlaan - Vredenburglaan hier hoger ligt, vanwege de overbrugging van de Plasweg, wordt de 'entreefunctie' van de locatie versterkt. Qua beeldkwaliteit hoort de locatie bij de Plasweg. Het is daarom uitgangspunt dat de gebouwhoogte en beeldkwaliteit van de gebouwen langs de Plasweg aansluit bij de beeldkwaliteit van de woningen in dit lint. De gebouwen die meer grenzen aan de Noordelijke Dwarstocht gaan qua beeldkwaliteit aansluiten bij de beeldkwaliteit van de woningen aan

deze tocht.

De hoevezone ligt dicht bij de bebouwde omgeving van Waddinxveen en de oude hoeve Vredenburg. Vanwege deze positie kan het gebied ook programmatisch een bijzondere invulling krijgen. Hier liggen kansen om de bewoners van Waddinxveen een 'bestemming' in het gebied te geven. Wellicht liggen hier kansen voor verkoop van versproducten, educatie over de innovatie in de glastuinbouw, onderzoeklaboratoria, perifere detailhandel, horeca of misschien wel een nieuw landgoed met proeftuinen en boomgaarden. Zo kan de locatie ook functioneel gesproken een onderdeel gaan vormen van de Vredenburgzone; een overgang van de recreatieve routes in de Vredenburgzone naar de recreatieve routes in het expositielandschap.



8

Programma en uitvoering

Programmering en fasering

In de voorgaande hoofdstukken is het ruimtelijke raamwerk voor de ontwikkeling van de Glasparel+ gepresenteerd. Dit masterplan geeft het beeld van de uiteindelijke toekomstige situatie van het gebied. Dit betekent echter niet, dat het hele gebied in één keer wordt ontwikkeld: de ruimtelijke dynamiek en behoefte aan glastuinbouw-, werk- en woonkavels vragen om een gefaseerde ontwikkeling. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een totale ontwikkeltijd van ruim 10 jaar. Hierbij zullen delen van het gebied direct worden ontwikkeld, andere delen worden pas later gerealiseerd.

In de ontwikkeling wordt een grove knip gelegd in twee fasen in de ontwikkeling. Fase 1 zal hierbij vanaf 2013 worden ontwikkeld, terwijl fase 2 pas vanaf 2016 in ontwikkeling wordt gebracht. Het totale programma in de Glasparel+ is op nevenstaande tabel weergegeven. De toont eveneens de globale planning. Een exacte ontwikkelfasering wordt in de loop van de tijd afgestemd op de actuele marktvraag.



FUNCTIE		FASE 1	FASE 2	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Glastuinbouw	Glasparel	95,2ha										
Logistiek	Logistiek Park A12	28,9 ha										
			4,9 ha									
Agribusiness	Businesspark Vredenburg	7,6 ha										
Kleinschalige bedrijvigheid	Achter de Plasweg		3,5 ha									
Woningen	Wonen aan de Plasweg	121 won										
Woonwerkkavels aan de Bredeweg	Aan de Bredeweg	9 kavels										
Specials	De Hoevezone		1,5 ha									

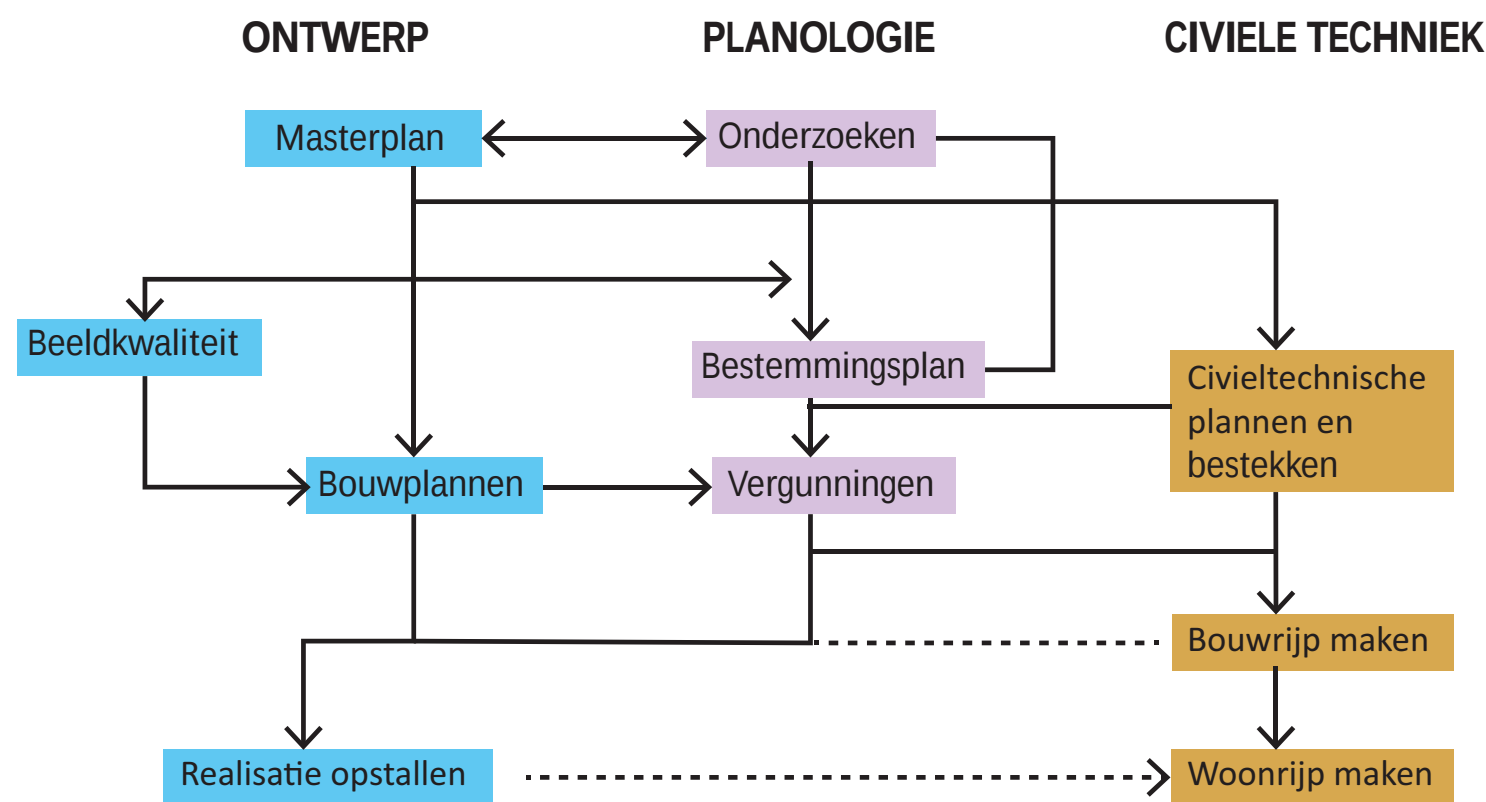
Toets aan de markt

Om inzicht te krijgen in de afzetbaarheid van het programma, is door de Stec Groep een onderzoek verricht naar het marktpotentieel voor de Glasparel+ (naar een goed afzetbare Glasparel+, marktonderzoek uitgevoerd door Stec Groep, september 2013). In dit onderzoek is geconcludeerd dat de Glasparel+ een goede profilering kan krijgen. De goede ligging in de A12 corridor, nabij het Rotterdamse havencomplex en Greenports, gecombineerd met de intrinsieke plankwaliteiten (goede vormgeving en kavelmaten, hoogwaardige maar haalbare ambitie voor beeldkwaliteit, architectuur en duurzaamheid) biedt veel kansen. Aandachtspunt is wel dat het imago van de Glasparel+, vooral ten aanzien van het woongebied, nog opgebouwd moet worden. Door transformatie en schaalvergroting in de glastuinbouwsector is er in Zuid-Holland een marktvraag en strategische behoefte aan circa 400 ha nieuw glastuinbouwgebied. Op provinciaal niveau is het lastig om deze marktvraag te laten landen op concrete plekken, mede doordat door tuinders een omvang van circa 100 ha wordt gezien als minimum voor een nieuw gebied. De Glasparel geeft hier concreet invulling aan. Ook de

eisen vanuit de sector voor grote, rationele kavels, een goede infrastructuur, gelegen nabij Greenports en aanbod van duurzame energie worden ingevuld in de Glasparel+.

Voor de sector logistiek, transport en distributie en voor agribusiness wordt een behoefte gezien van 80 – 95 hectare tot 2030. Deze vraag is opgebouwd uit regionale uitbreidingsvraag, vervangingsvraag door transformatie van bestaande bedrijventerreinen, bovenregionale vraag (vooral vanuit de regio Rotterdam) en voor een klein deel uit spin-off uit het agrocomplex (Glasparel, Greenport). Wordt meer specifiek gekeken naar kansrijke doelgroepen (RDC's, distributie, business to business groothandel, voedingsmiddelen, energie, recyclingen toeleverende bedrijven) dan is er een marktpotentieel van 32 tot 38 hectare uitgeefbaar voor de Glasparel+. De regionale concurrentie is op dit moment zacht: er is momenteel circa 50 hectare uitgeefbaar regionaal beschikbaar, maar vooral voor logistieke doelgroepen is nagenoeg geen plek meer. Nieuwe logistieke terreinen worden pas op termijn voorzien.

Andere bedrijventerreinen in de buurt van de Glasparel+ zijn Coenecoop III, Distripark en Gouwe Park. Op termijn komen hier A12 Noord, Triangel en mogelijk Knibbelweg-Oost bij. Op Coenecoop III is nog zeer beperkt ruimte beschikbaar, bedoeld voor meer kleinschalige bedrijven in de lichtere milieucategorie. Coenecoop III vormt hiermee geen concurrent voor het LogistiekPark A12, terwijl de kleinschalige bedrijvigheid in lichtere milieucategorie binnen de Glasparel+ pas op termijn wordt ontwikkeld. Tegen die tijd is Coenecoop III naar verwachting volledig uitgegeven. Het Distripark is nagenoeg geheel uitgegeven, waarmee het LogistiekPark een logisch vervolg wordt op het Distripark, zowel ruimtelijk als in de tijd gezien. Op Gouwe Park is nog ca. 12 ha beschikbaar, maar de doelgroepen voor Gouwe Park zijn vooral industriële productie en dienstverlening. In doelgroepen is er daarom geen concurrentie tussen Glasparel+ en Gouwe Park. De terreinen die nog ontwikkeld moeten worden, vormen een aanvullend (niet concurrerend) aanbod op de Glasparel+: A12 noord is primair gericht op bedrijven in de hogere milieucategorie (cat. 4-5) die niet zijn toegestaan



binnen de Glasparyl+ terwijl de ca. 5 ha bedrijvigheid in Triangel bedoeld is voor kleinschalige bedrijvigheid in de lichte categorie, bijvoorbeeld kantoorvilla's in het groen (dit type bedrijvigheid zit niet in de Glasparyl+). Knibbelweg-Oost wordt pas op termijn ontwikkeld, de overlap in de uitgifte met Glasparyl+ is naar verwachting gering. Tevens is Knibbelweg-Oost bedoeld voor een bredere doelgroep.

Ten aanzien van de woningmarkt is geconcludeerd dat er sprake is van een overcapaciteit: de vraag naar nieuwe woningen in de gemeenten Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle is op dit moment gezamenlijk 150 – 240 woningen per jaar terwijl het toekomstige aanbod in beide gemeenten een veelvoud laat zien. In de komende jaren is het de verwachting, dat de woningvraag in de regio, als gevolg van de ontwikkeling van de Zuidplaspolder, zal toenemen. Dit betreft niet alleen de lokale vraag: vooral de bovenregionale vraag vanuit de Stadsregio Rotterdam zal invulling kunnen krijgen in de Zuidplaspolder. Dit betreft primair de vraag naar dorps en landelijk wonen, welke niet binnen de stadsregio zelf ingevuld kan worden. In de Woonvisie

Zuidplas 2020 wordt hier nader inzicht in gegeven. Dit betekent dat het woningaanbod binnen de Glasparyl+ zich moet onderscheiden op kwalitatieve aspecten ten opzichte van andere woningbouwontwikkelingen in de regio, met een focus op het kunnen voorzien in de juiste kwalitatieve behoefte (dorps en landelijk wonen). De Glasparyl+ biedt goede mogelijkheden voor bovenlokale doelgroepen (bijvoorbeeld vanuit de Stadsregio Rotterdam), mede door de goede ligging ten opzichte van de A12 en de flexibiliteit en ruimte voor groei op de kavel en het beperkte welstandsregime (nader toegelicht in het beeldkwaliteitsplan). Samen met het voorgestelde stedenbouwkundige en architectonische beeld onderscheidt het woningprogramma in de Glasparyl+ zich hiermee van andere locaties zoals Triangel (2.700 woningen) en 't Suyt (70 woningen), zodat verschillende doelgroepen kunnen worden bediend. Ten aanzien van woon-werkkavels ligt de regionale behoefte op circa 40 tot 60 woningen. De 9 woon-werkkavels aan de Bredeweg zijn goed binnen deze behoefte in te passen.

Ontwikkelproces

In het afgelopen jaar is hard gewerkt om de ambities en uitgangspunten te vertalen in dit masterplan. Parallel hieraan zijn ook diverse milieuonderzoeken opgestart en uitgevoerd en wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarin de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt. Vervolgens zal het nieuwe bestemmingsplan na inspraakprocedures worden vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de verdere ruimtelijke en civieltechnische uitwerking worden opgepakt, om zo te komen tot realisatie van het gebied. Onderdeel van de realisatie van het gebied is de zorgvuldige inpassing van toekomstige bouwplannen. Als uitgangspunt voor deze bouwplannen wordt een beeldkwaliteit opgesteld. Voor de toetsing van deze beeldkwaliteit wordt gedacht aan het oprichten van een kwaliteitsteam.

Wayland Developments is primair de initiatiefnemer van de ontwikkeling en zal hierin zorgen voor het goed doorlopen van het ontwikkelproces, uiteraard in een nauwe en goede samenwerking met gemeente Waddinxveen, provincie Zuid-Holland en het HHSK.



