# ANNA WADDINXVEEN

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

MAHLER
Vastgoed Ontwikkeling

GEMEENTE
WADDINXVEEN

TOKO FUZE

LANDSCAPE

# INHOUDSOPGAVE

## LOCATIE EN OPGAVE


| | |
|---|---|
| locatie | 3 |
| historische gelaagdheid | 5 |
| bestaande situatie | 6 |
| locatie en opgave | 7 |


## STEDENBOUWKUNDIG PLAN


| | |
|---|---|
| omgeving | 8 |
| bestaande situatie | 9 |
| nieuwe kavel + rooilijn | 10 |
| nieuwe situatie | 11 |
| landschapsontwerp | 12 |


## BEELDKWALITEITSPLAN


| | |
|---|---|
| bestaande openbare ruimte | 13 |
| bestaande bebouwing | 14 |
| nieuwe situatie | 16 |
| nieuwe openbare ruimte en verharding | 17 |
| nieuwe groene openbare ruimte | 18 |
| nieuwe bebouwing | 19 |
| nieuw appartementen gebouw | 20 |
| klimaatadaptatie en biodiversiteit | 23 |
| nieuw appartementen gebouw | 26 |
| dakrand | 27 |
| nieuwe erfafscheiding | 30 |




TOKO FUZE

# LOCATIE EN OPGAVE

## locatie



# LOCATIE EN OPGAVE

## locatie

***anna*** is een transformatieopgave aan de Anna van Burenstraat in Waddinxveen, gelegen in de wijk Oranjewijk Noord. De locatie bevindt zich op een strategisch schakelpunt tussen de naoorlogse woonwijk en het aangrenzende (kwalitatief) groen. Juist op deze overgang, tussen stedelijke woonstructuur en groen landschap, ligt de ruimtelijke en maatschappelijke betekenis van de opgave.

De Oranjewijk Noord is een typische wederopbouwwijk, gekenmerkt door een heldere verkavelingsstructuur met grondgebonden woningen van twee lagen met kap en galerijflats van vier bouwlagen. In de directe nabijheid bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen, met kleinschalige detailhandel rond het Koningin Wilhelminaplein en een supermarkt van Albert Heijn aan de Willem de Zwijgerlaan.

Op de projectlocatie zelf domineren momenteel gesloten volumes en een introvert karakter, waaronder de massieve bebouwing van een sportschool en een concentratie van garageboxen. Deze bebouwing vormt ruimtelijk een barrière tussen de wijk en het groen en doet weinig recht aan de potentie van deze plek.

De transformatie naar ***anna*** biedt de kans om deze schakel te herdefiniëren: een open, zorgvuldig ingepaste ontwikkeling die de woonwijk versterkt, de relatie met het (kwalitatief) groen visueel en ruimtelijk verbetert en een nieuwe, herkenbare identiteit toevoegt aan Oranjewijk Noord. Het Beeldkwaliteitplan en het Stedenbouwkundig plan vormen samen het kader om deze ambitie ruimtelijk en architectonisch te verankeren.






TOKO FUZE

# LOCATIE EN OPGAVE
## historische gelaagdheid

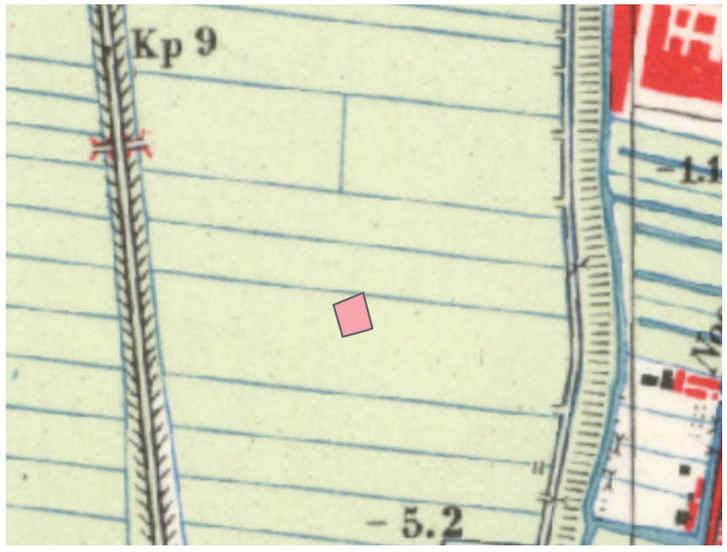
De locatie van ***anna*** kent een bijzondere ontstaansgeschiedenis die teruggaat tot de 19e eeuw. Van oorsprong maakt het gebied deel uit van de Polder de Drooggemaakte Putte (drooggelegd in 1873), ontstaan na 1873 toen een veenplas, onderdeel van de Voorofsche polder, werd drooggelegd. Wat ooit water was, werd cultuurland; een typisch Hollands landschap gevormd door ontginning en maakbaarheid.

In de jaren ’50 van de vorige eeuw kreeg het gebied een nieuwe functie met de bouw van een waterzuiveringsinstallatie. Kort daarop werden de uitbreidingsplannen voor de Oranjewijk over deze locatie heen gelegd. Lange tijd bestonden de woonwijk en de zuivering naast elkaar. Rondom de technische infrastructuur ontstond een groen en waterrijk gebied dat, ondanks de utilitaire oorsprong, uitgroeide tot een parkachtige setting.

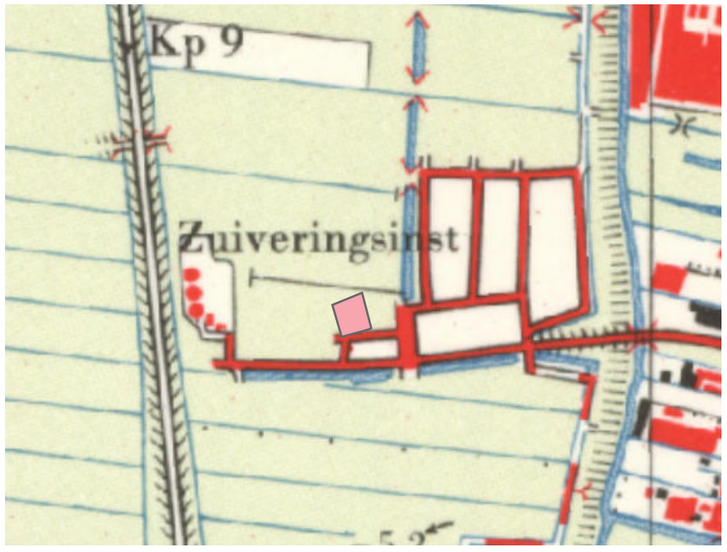
Na het verdwijnen van de waterzuivering en de aangrenzende voetbalvereniging in de vroege jaren 2010 bleef deze groene structuur behouden. Daarmee ontstond een bijzondere ruimtelijke situatie: een groen landschap dat als restant van infrastructuur en sport een blijvende kwaliteit werd binnen de wijk.

De omliggende woonbebouwing uit de wederopbouwperiode keerde zich echter met de achterzijde naar dit groen. De relatie was functioneel, maar niet gericht of betekenisvol.

Met de ontwikkeling van ***anna*** ontstaat de kans om deze historische gelaagdheid opnieuw te duiden en de oriëntatie te keren: van afgewend naar betrokken. De transformatie maakt het mogelijk om de woonwijk bewust naar het groen te richten en de groene ruimte niet langer als achterkant, maar als voorkant en kwaliteit te beschouwen.



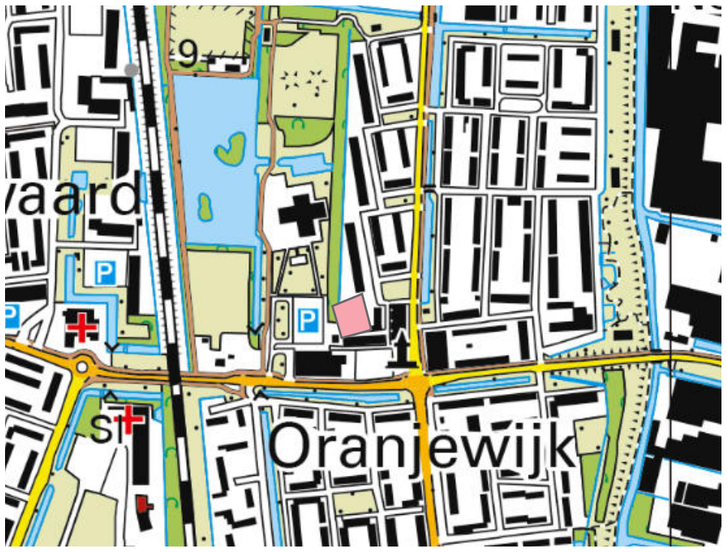
Waddinxveen - 1955



Waddinxveen - 1965



Waddinxveen - 1975



Waddinxveen - 2025



TOKO FUZE

# LOCATIE EN OPGAVE

## bestaande situatie

De huidige locatie van ***anna*** wordt gekenmerkt door gesloten gevels, verharding en parkeervoorzieningen. Het is geen vanzelfsprekende verblijfsplek, maar eerder een anonieme en naar binnen gekeerde ruimte. De bebouwing presenteert zich met blinde wanden en garageboxen, waardoor de plek zich onttrekt aan de levendigheid van de omliggende wijk.

De positie is echter uitzonderlijk: gelegen in de oksel van de Willem de Rijkelaan en aan het groene pleintje aan de Anna van Burenstraat. Aan de westzijde vormt een smalle singel de natuurlijke begrenzing tussen groen en woonwijk, een van de meest karaktervolle plekken van Oranjewijk Noord.

Hier komt een scherp contrast samen. Aan de ene kant de anonimiteit van de garageboxen en de gesloten massa van de bestaande bebouwing. Aan de andere kant een levendige woonwijk met voorzieningen en het groene groenlandschap, waarin onder meer de Koning Willem-Alexanderschool is gesitueerd.

Juist deze tegenstelling onderstreept de ruimtelijke potentie van de plek: een locatie waar de kwaliteit van de wijk en het (kwalitatief) groen elkaar kunnen versterken, maar waar de huidige inrichting die verbinding nog belemmert.





TOKO FUZE

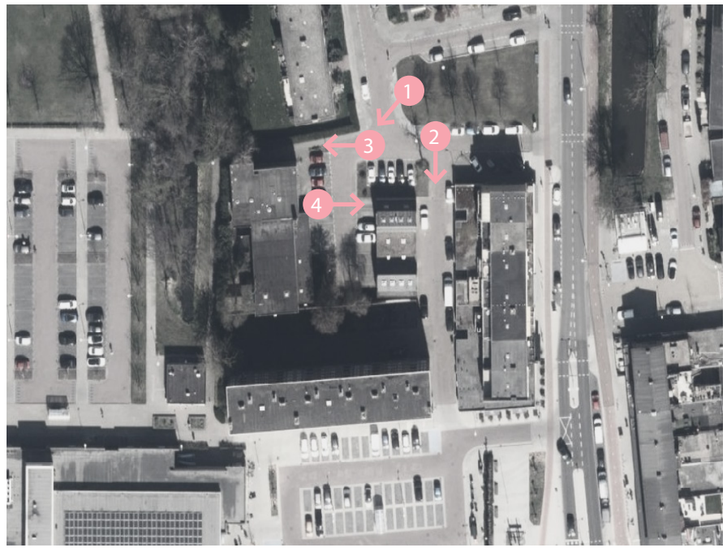
# LOCATIE EN OPGAVE
## locatie



1



2




Overzicht



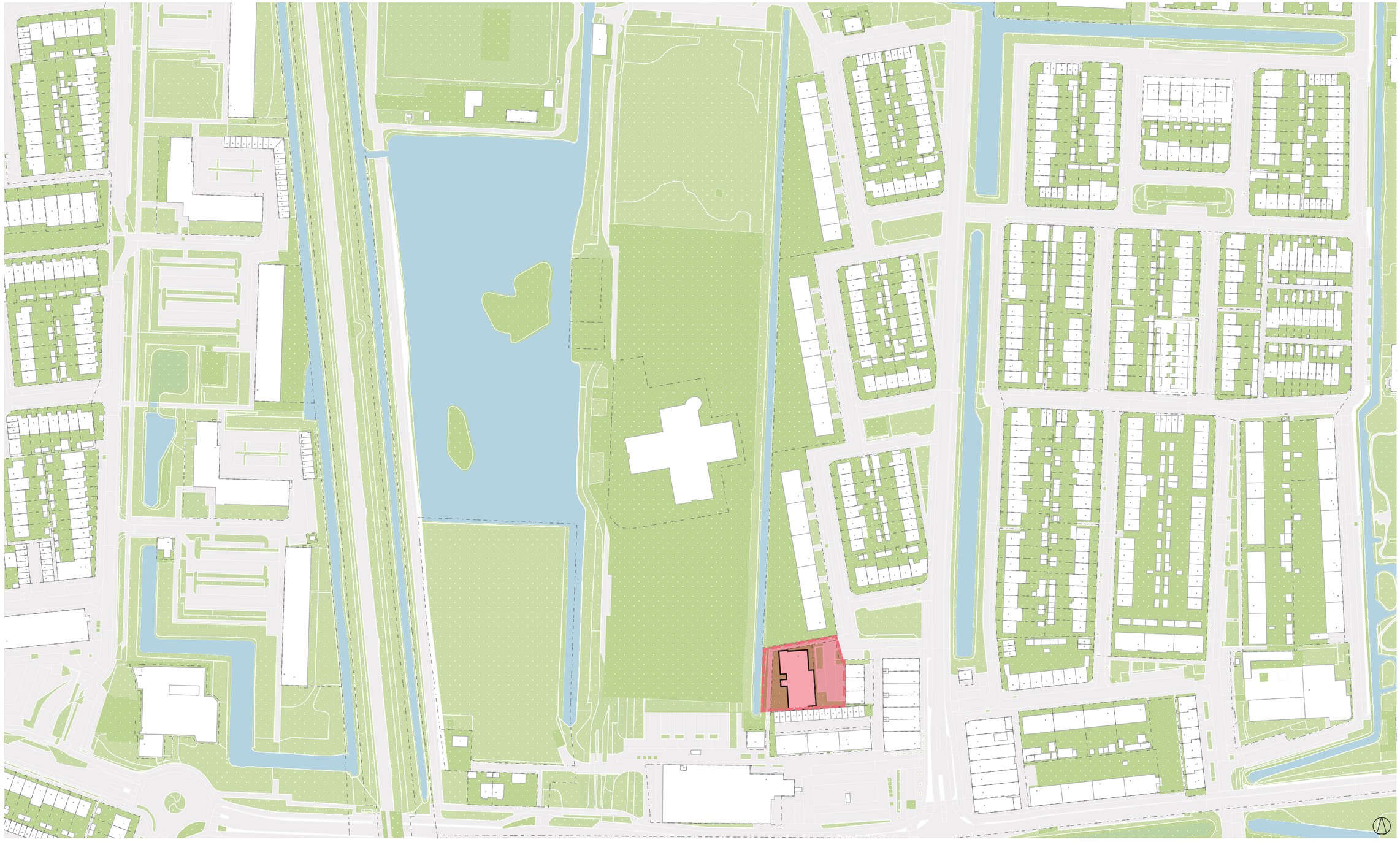
3



4

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## omgeving



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## bestaande situatie

De huidige locatie wordt gekenmerkt door bebouwing met overwegend gesloten gevels, aaneengeschakeld en zonder duidelijke geleding. De gebouwen presenteren zich nauwelijks naar de openbare ruimte en missen een leesbare voor- of achterzijde. Hierdoor ontstaat een omgeving die vooral als achterkant wordt ervaren.

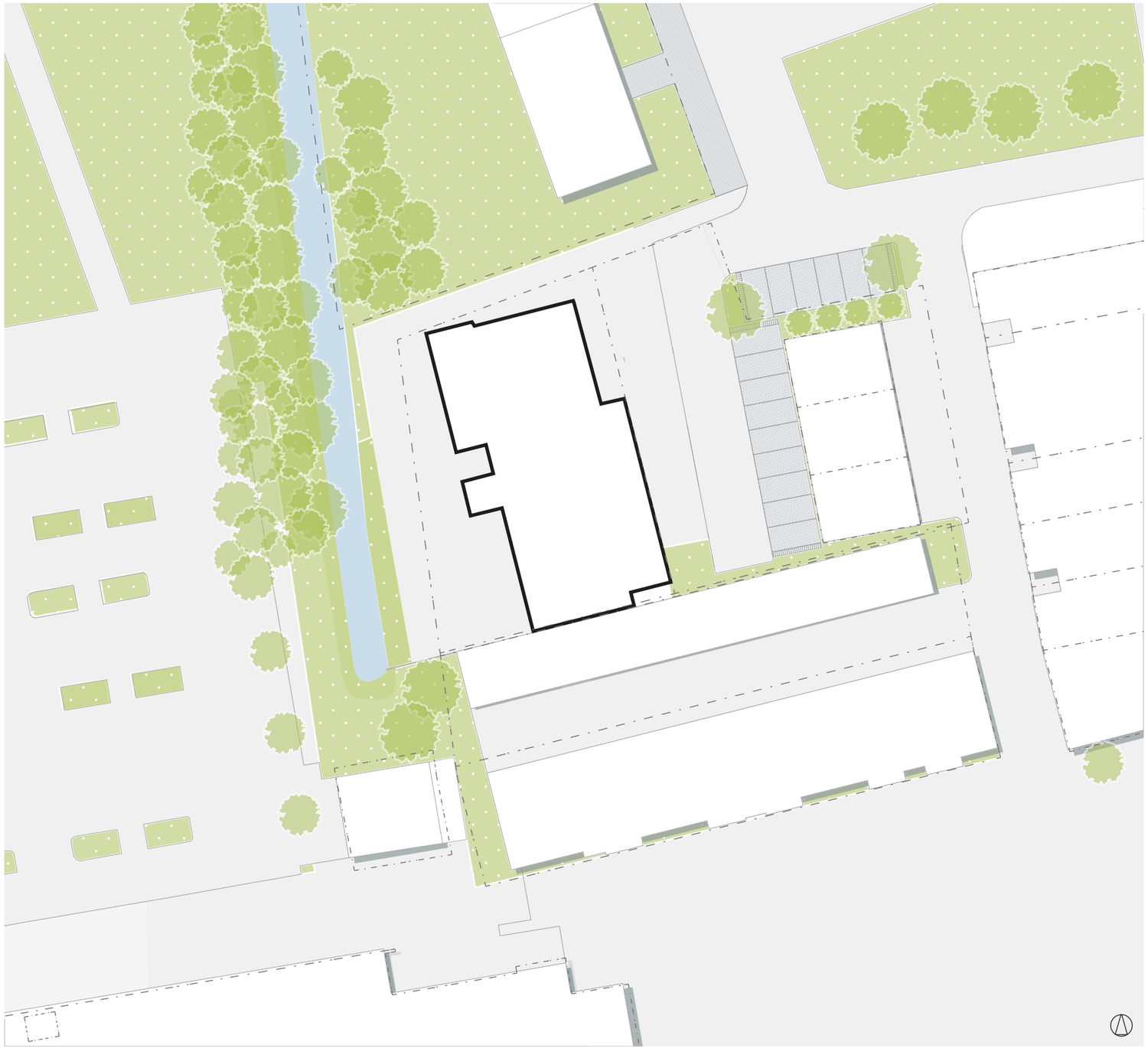
De plek voelt als een restzone binnen het stedelijk weefsel van Waddinxveen: functioneel ingevuld, maar ruimtelijk onderbenut. De openbare ruimte wordt sterk gedomineerd door parkeren. Verharding overheerst, groen is fragmentarisch tot nauwelijks aanwezig en verblijfsplekken ontbreken. De inrichting is primair gericht op logistiek gebruik in plaats van op verblijf of ontmoeting.

Hoewel langs de locatie een voetgangersroute richting de Willem de Zwijgerlaan loopt, ontbreekt iedere ruimtelijke aanleiding om hier te vertragen, te ontmoeten of te verblijven. De route functioneert als een doorgang, een lijn van A naar B, maar wordt nergens ruimtelijk gedragen. Actieve gevels, herkenbare entrees of plekken om even te zitten en het groen te ervaren ontbreken. Wat resteert is een anonieme strook ruimte zonder adres of gezicht.

De omliggende woongebouwen staan bovendien los in het groen gepositioneerd en richten zich nauwelijks op deze plek. De gevels tonen hier geen ogen op de straat; de ruimte wordt niet aangekeken, niet geactiveerd, niet toegeëigend. Hierdoor blijft sociale controle beperkt en ontstaat er weinig interactie tussen bewoners en voorbijgangers. Met name in de avonduren kan de route daardoor een gevoel van verlatenheid oproepen, een plek waar men liever doorloopt dan verblijft.

Door deze combinatie van gesloten gevels, dominante parkeervelden en het ontbreken van ruimtelijke articulatie ontstaat een plek zonder duidelijke identiteit. Het gebied vormt geen schakel tussen de wijk en het groen, maar eerder een onderbreking in het stedelijk netwerk.

Juist deze situatie biedt kansen: de locatie kan transformeren van een anonieme achterzijde naar een herkenbaar en alzijdig georiënteerd bouwvolume dat zich presenteert aan zowel de wijk als de groene zone. Door de openbare ruimte opnieuw te definiëren en parkeren ondergeschikt te maken aan verblijfskwaliteit, kan hier een ontbrekende schakel in de wijkstructuur worden toegevoegd.
Door een loopbrug te maken over het water kan de verbinding tussen de wijk en aanwezige functies (o.a. supermarkt en school) voor omwonenden en andere gebruikers behouden blijven.

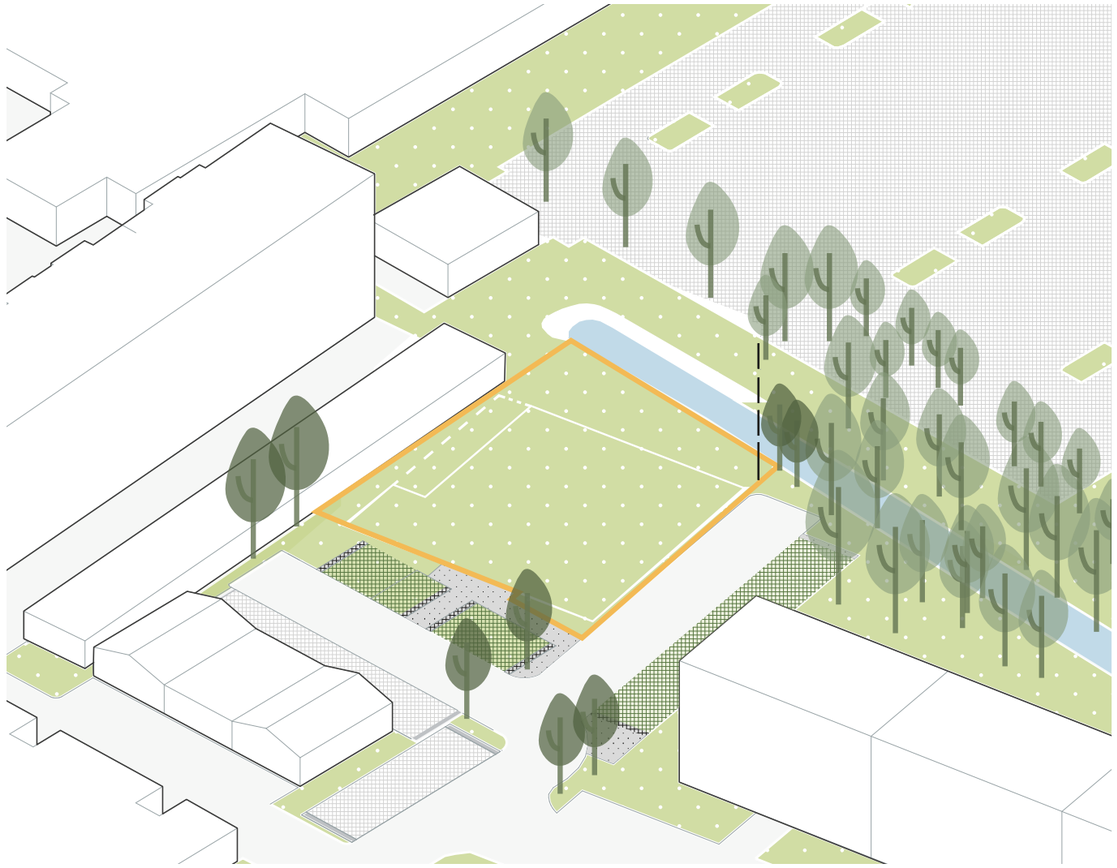




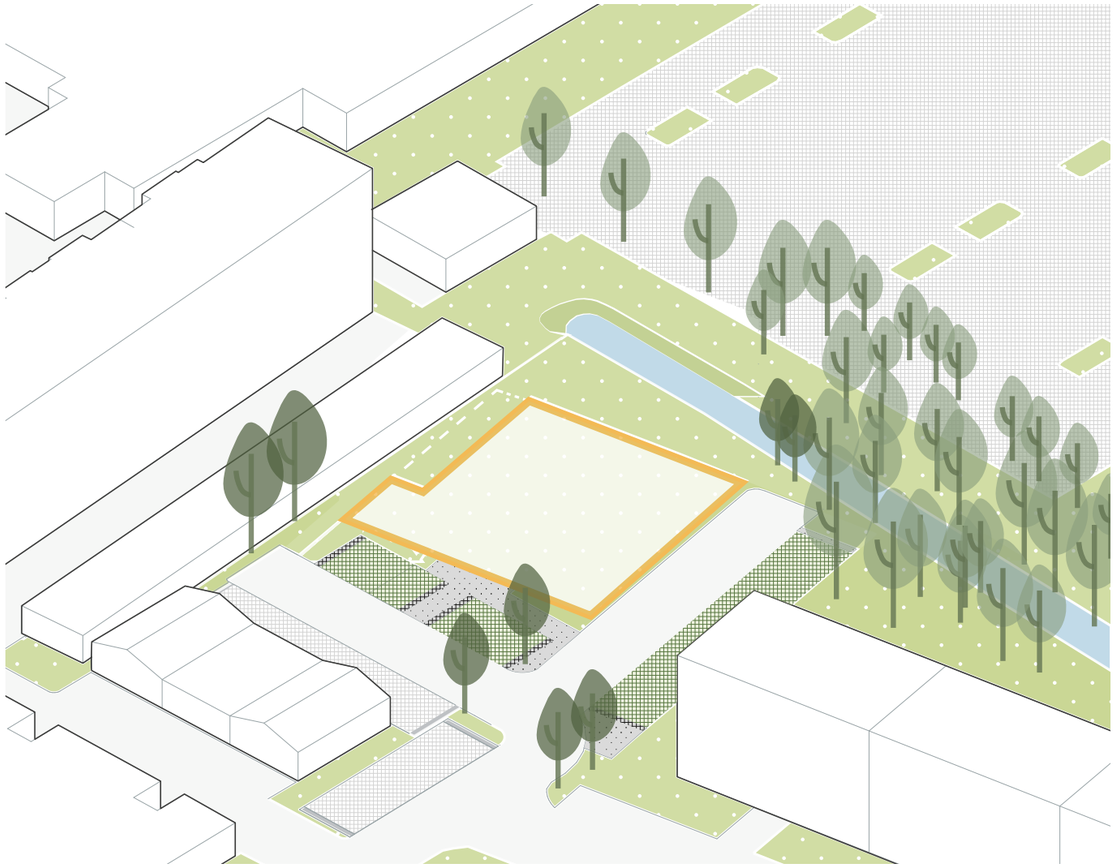
TOKO FUZE

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## nieuw kavel en gevellijn



Kavel



Gevellijn

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## nieuwe situatie

De nieuwe stedenbouwkundige opzet gaat uit van een vrijstaand woongebouw op een zelfstandig kavel, los van de omliggende bebouwing. In tegenstelling tot de huidige aaneengeschakelde, gesloten volumes wordt gekozen voor een alzijdige benadering: het gebouw heeft geen achterkant, maar presenteert zich aan alle zijden richting straat, het groen en voetgangersroutes.

Door deze positionering wordt de aansluiting op de naastgelegen groenstructuur expliciet meegenomen. Het gebouw vormt niet langer een ruimtelijke barrière, maar een schakel tussen wijk en het groen. De relatie met de groenstructuur wordt versterkt door oriëntatie van woningen en buitenruimten, zichtlijnen naar het groen en een zorgvuldige inrichting van het maaiveld.

De opzet maakt het mogelijk om van een restlocatie een volwaardige woonomgeving te maken. Waar de plek voorheen werd gedomineerd door parkeren en gesloten gevels, ontstaat nu een situatie waarin wonen zichtbaar is in de openbare ruimte. Entrees, gevelopeningen en buitenruimten zorgen voor sociale interactie en ogen op de straat. De openbare ruimte wordt daarmee niet langer een achterkant, maar een verblijfsgebied.

Het parkeren wordt ondergeschikt gemaakt aan de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ingepast, zodat het maaiveld primair wordt ingericht als groene woonomgeving. De bestaande voetgangersroute richting de Willem de Zwijgerlaan krijgt hiermee een duidelijkere ruimtelijke begeleiding en wordt onderdeel van een samenhangende verblijfsstructuur.

Met deze ingreep transformeert de locatie van een anonieme, verloren plek naar een herkenbare en levendige schakel binnen de wijk. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de schaal en het karakter van de omgeving, maar voegt tegelijkertijd een uitgesproken, eigentijdse laag toe die past bij de verdere ontwikkeling van de wijk.





TOKO FUZE

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## Landschapsontwerp



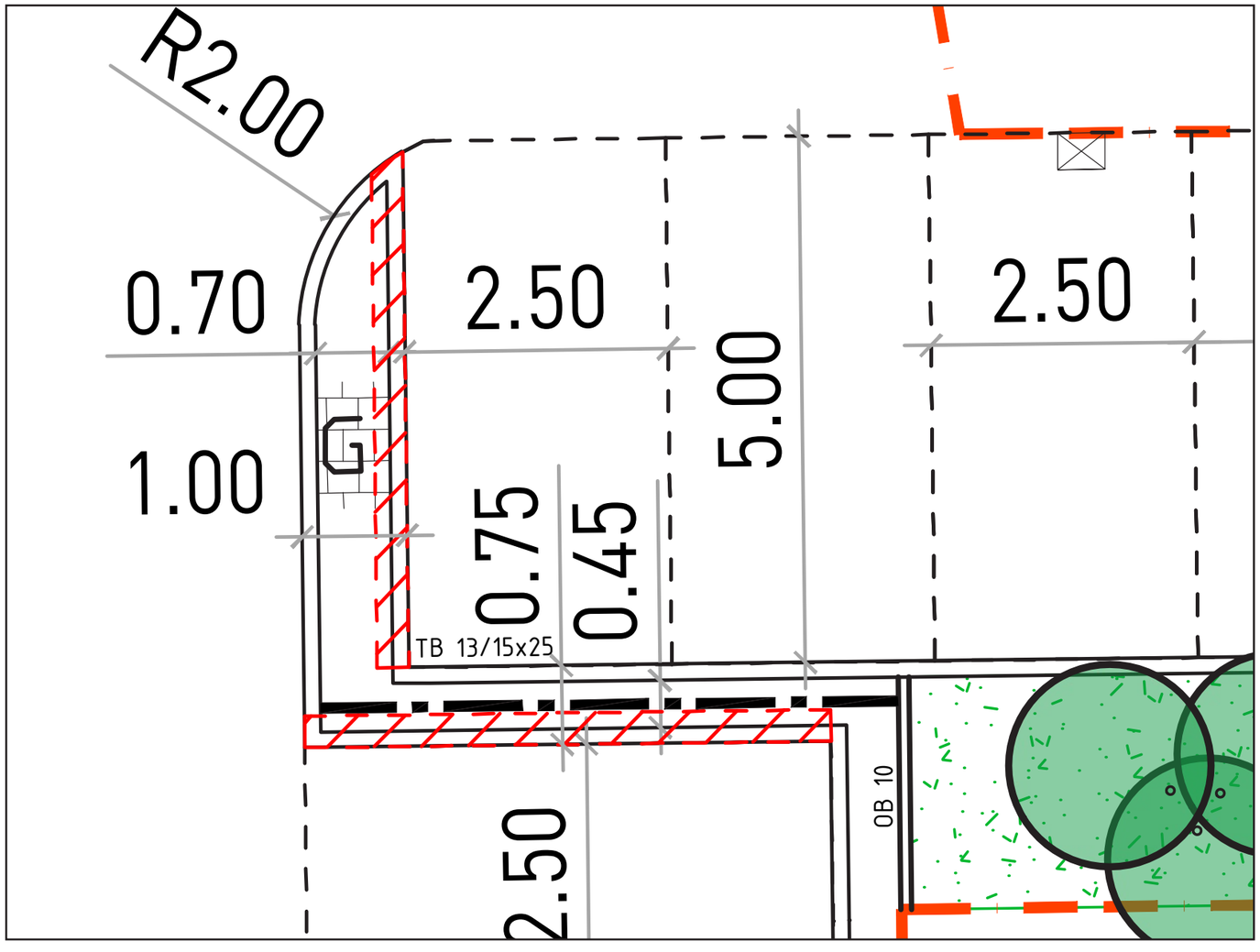

## LEGENDA

- Plangrens
- Detailverwijzing
- Betontegels; halfsteensverband; 300x300 mm; grijs
- Betonstraatsteen; keperverband; keiformaat; baleno rood
- Betonstraatsteen; elleboogverband; keiformaat; zwart
- Grasbetontegels 400x400 mm
- Terrastegels; wildverband; Belgisch hardsteen
- Stapsteen
- Opsluitband 100x200 mm; kleur: grijs
- Opsluitband 60x200 mm; kleur: grijs
- Trottoirband 130/150x250 mm; kleur: grijs
- Uitstapband 480/500x250 mm; kleur: grijs
- Inritband 600x200x500 mm
- Inritconstructie betonstraatseen; keiformaat; baleno rood
- Parkeervak
- Te gebruiken als uitstapstrook
- Markering invalide parkeervak
- Fietsnietje; levr: Velopa, type: Leon fietsleunhek RVS zonder dwarsstang
- Afvalcontainer; levr: MCB Milieu Techniek
- Picknicktafel; levr: Boerplay, type: P.TA.OSL.MG
- Lichtmast; paaltop armatuur, 4 meter type n.t.b.
- Lichtmast; met dubbele uithouder, 4 meter type n.t.b.
- Hekwerk; fabr. HERAS, type Pallas, hoogte: 1.20 m (t.b.v. klimbeplanting rondom terassen)
- Klimrek t.b.v. klimbeplanting;
- Metalen poort; fabr. HERAS, type Proteus 2
- Voetgangersburg; aansluiten op bestaand voetpad
- Straakolk; TBS type STR 9736/80 GB1 Z7
- Trottoirkolk; type TRK-4715/90 GB1
- Plantvak
- Oeverbeplanting
- Grasland
- Haag
- Klimplanten
- Nieuwe boom
- Nieuwe meerstammige
- Nieuwe beveerd
- Bestaande boom
- Nieuwe hoogtes; indicatief, op basis van vloerpeil -5.00 NAP nader af te stemmen in uitvoeringsfase



TOKO FUZE

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Landschapsontwerp





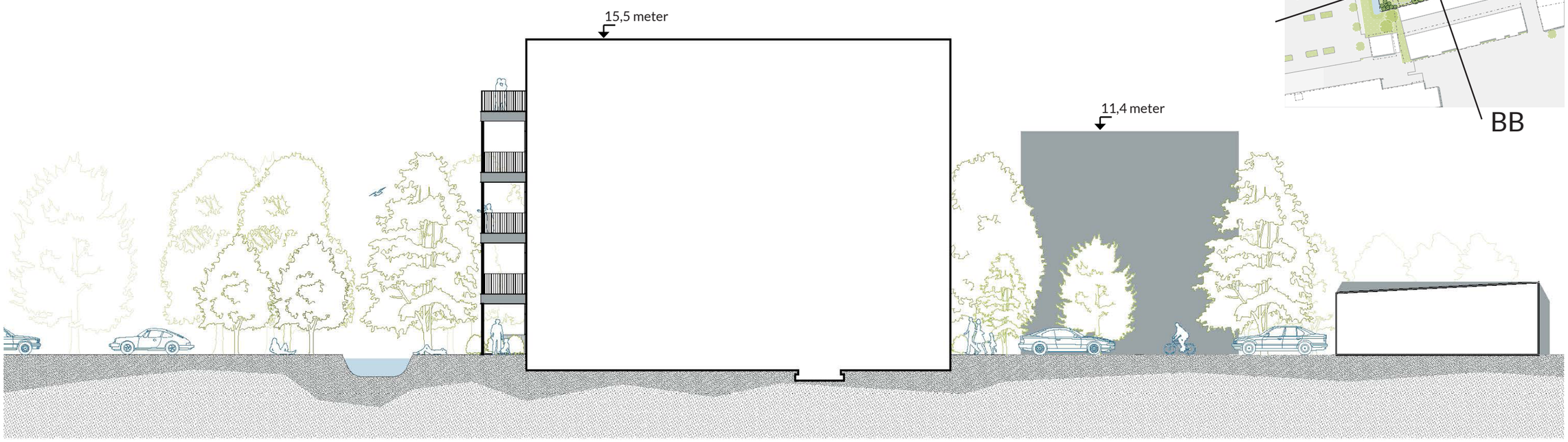





TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

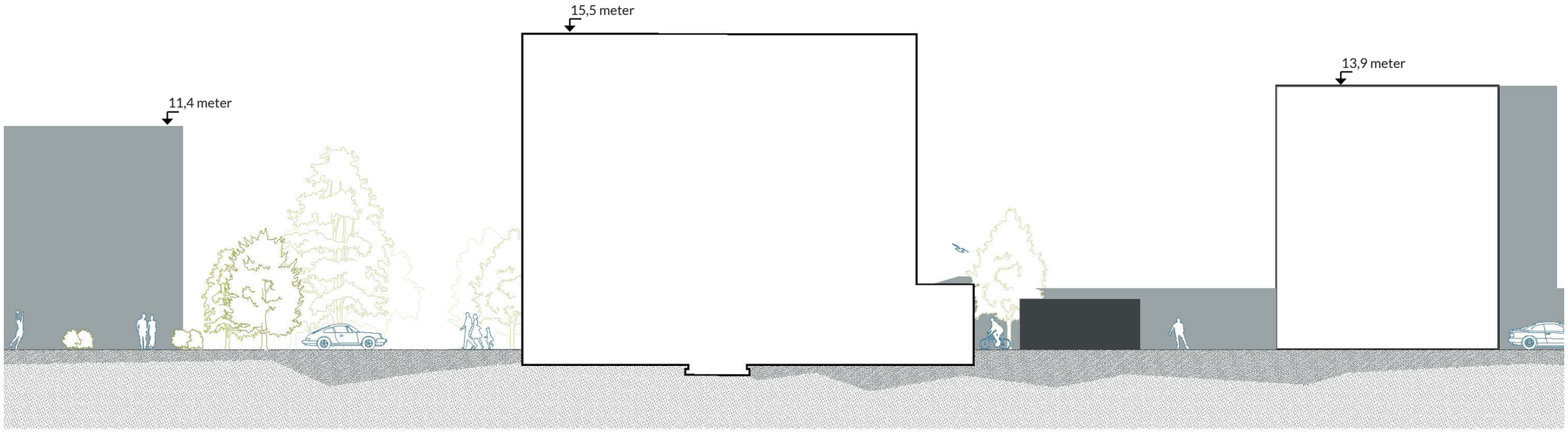
## Stedenbouwkunde doorsneden







Doorsnede AA




Doorsnede BB

# BEELDKWALITEITSPLAN

## bestaande openbare ruimte

Oranjewijk Noord is een wederopbouwwijk met een duidelijke stempelstructuur, maar met asymmetrische straatprofielen die door de hele wijk terugkeren en een subtiele variatie in ruimte en maat creëren. Kleine groenpleintjes vormen een herhalend element en vormen de verbindende schakels tussen de stempels en de Koningin Wilhelminasingel aan de oostzijde, waar de voorzieningen zijn geconcentreerd.

Langs de westzijde van de wijk, richting het (kwalitatief) groen, volgt de bebouwing een herkenbaar zaagtandpatroon dat eindigt bij de locatie van ***anna***, waar de wijk aansluit op de bebouwing langs de Willem de Zwijgerlaan. Hier ontstaat ruimte voor specifieke afwijkingen van het strakke patroon, waardoor de transformatie van ***anna*** een kans biedt om de verbinding met het (kwalitatief) groen visueel en ruimtelijk te versterken.

Parkeren is dominant aanwezig in de wijk en beïnvloedt de kwaliteit van de openbare ruimte, maar de intieme pleintjes en groene scheggen langs de singels (zowel de singel aan het (kwalitatief) groen als de Koningin Wilhelminasingel) bieden lokale kwaliteit en contactpunten voor bewoners. Deze structuren maken de wijk herkenbaar en zorgen voor een gevarieerd patroon van open en besloten ruimtes.



1



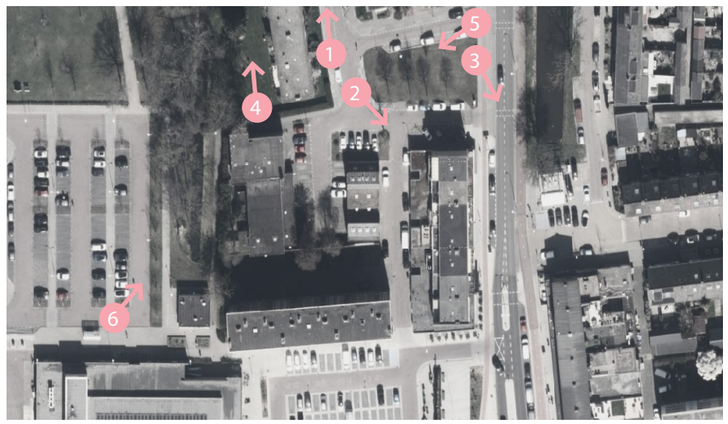
2




3



4






5



6



TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## bestaande bebouwing

De bebouwing in Oranjewijk Noord bestaat uit een duidelijke mix van grondgebonden woningen en portiekflats, elk met een eigen karakter en programmatische opzet:

*Grondgebonden woningen:*

- Liggen in korte rijtjes geclusterd met de achtertuinen tegen elkaar, met een logische structuur in de luwte van de portiekflats.
- Gevels zijn opgebouwd uit twee lagen met grote ramen boven elkaar en een massief bakstenen deel met de entree en op de verdieping de badkamer.
- De gevel maakt het programma expliciet zichtbaar: openheid in de ramen voor wonen, geslotenheid in het massieve deel voor functionele ruimtes.
- De woningen hebben kap, een menselijke schaal en een heldere ritmiek die de straat een rustige maar gevarieerde uitstraling geeft.

*Portiekflats:*

- Hebben kleine anonieme entrees in een gesloten plint (waar bergingen achter zitten) en met een vrij dicht trappenhuis.
- Woningen zijn voorzien van grote puien en inpandige balkons, wat de straatzijde expressief maakt en een direct contact met de openbare ruimte creëert.
- De bebouwing wordt visueel afgerond met een doorlopende betonnen dakrand, die het blok als geheel samenbindt.
- Het contrast tussen gesloten plint en open woongevel zorgt voor een subtiel spel van introvert en extravert, passend bij de stedelijke tijdsgeest.

*Karakteristiek van de wijk:*
De combinatie van asymmetrische straten, intieme groenpleintjes, het heldere stempel met grondgebonden woningen en portiekflats met expressieve gevels geeft Oranjewijk Noord een herkenbare identiteit. Tegelijkertijd biedt de locatie van ***anna***, waar het zaagtandpatroon eindigt en de bebouwing grenst aan (kwalitatief) groen en singel, de mogelijkheid om af te wijken van de strikte stempelstructuur en een nieuwe, zichtbare schakel te creëren tussen woonwijk en groen.











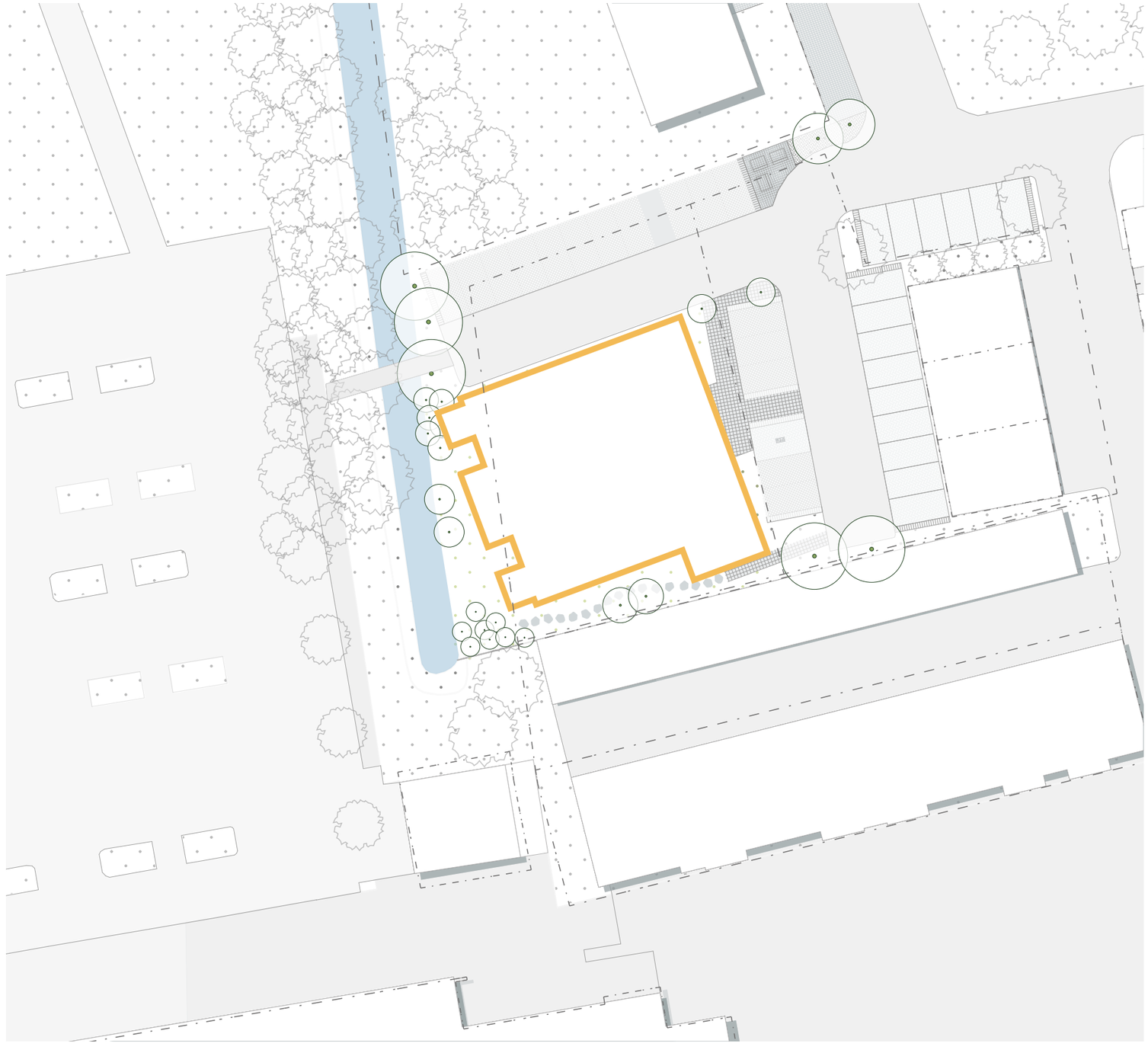


# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuwe situatie

De locatie aan de Anna van Burenstraat ligt in de wederopbouwwijk Oranjewijk Noord, op het overgangsgebied tussen de bestaande woonwijk en het (kwalitatief) groen aan de westzijde. Het betreft een voormalige utiliteitslocatie die een belangrijke schakelfunctie vervult: het vormt de verbinding tussen de stedelijke structuur van de wijk en het groen.

Dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) en stedenbouwkundig kader beschrijft de kwaliteitsambities, stedenbouwkundige uitgangspunten en architectonische richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen.



Nieuw kadaster
Bestaand kadaster
Omgeving gebouwen
Stoeptegels
Grastegels
Perceel groen
Omgeving gebouwen
Wegen
water gebouwen
Perceel bomen
Omgevings bomen



TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuwe openbare ruimte verharding

*Locatie en positionering:*

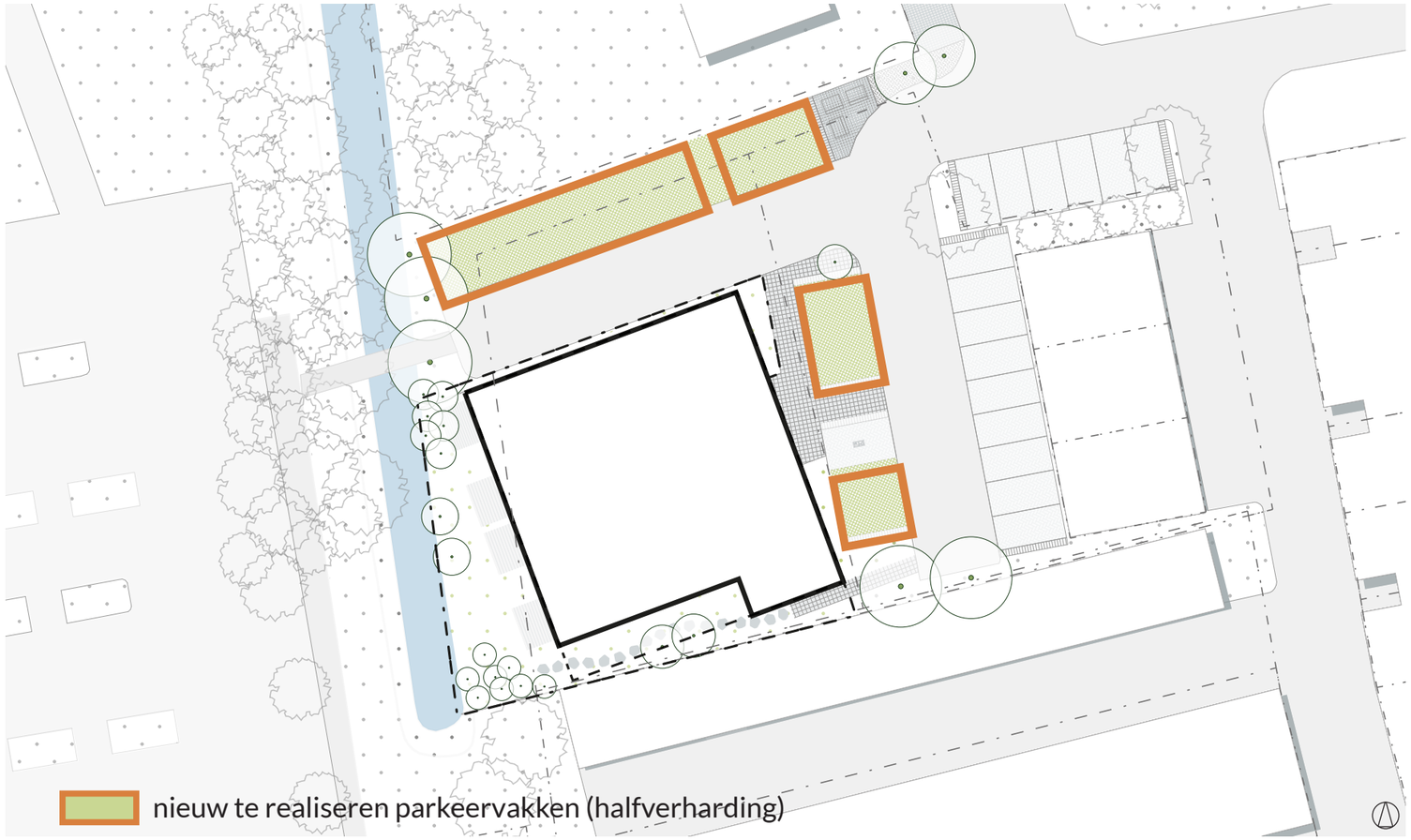
- De locatie ligt op het punt waar het karakteristieke zaagtandpatroon van de westzijde van de wijk eindigt.
- De plek grenst aan het (kwalitatief) groen, een singel en een groen pleintje en biedt de kans om de overgang tussen wijk en groen expliciet en beleefbaar te maken.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen zich meer uitgesproken presenteren dan de rest van de wijk en vormen een uitzondering in het stramien: alzijdig, zichtbaar vanuit zowel de wijk als het (kwalitatief) groen.

*Schaal en massa:*

- Schaal en hoogte sluiten aan bij de bestaande wijk, maar op deze locatie mag een subtiel accent worden ingezet: de bebouwing mag de hoogte van de portiekflats aan de Willem de Zwijgerlaan overnemen, en mag circa één verdieping hoger zijn dan de overige flats in de wijk.
- Dit accent maakt de locatie herkenbaar en markeert de schakel tussen wijk en (kwalitatief) groen, zonder dat het disproportioneel of dominant wordt.
- Variaties in volume en ritme zijn toegestaan, mits ze de samenhang van de wijk respecteren en een positieve stedelijke kwaliteit toevoegen.

*Openbare ruimte:*

- De openbare ruimte moet uitnodigend, toegankelijk en beleefbaar zijn, met aandacht voor zichtlijnen, routing en verblijfswaarde.
- Groenpleintjes en singels blijven belangrijke schakels tussen de stempelstructuren van de wijk en de voorzieningen aan de Koningin Wilhelminasingel.
- Parkeren dient functioneel en zorgvuldig geïntegreerd te worden, zodat het de kwaliteit van verblijfsruimtes en groene ruimtes niet ondermijnt. Groendoorlatende verharding op de parkeerplaatsen schrijven we voor deze locatie voor.









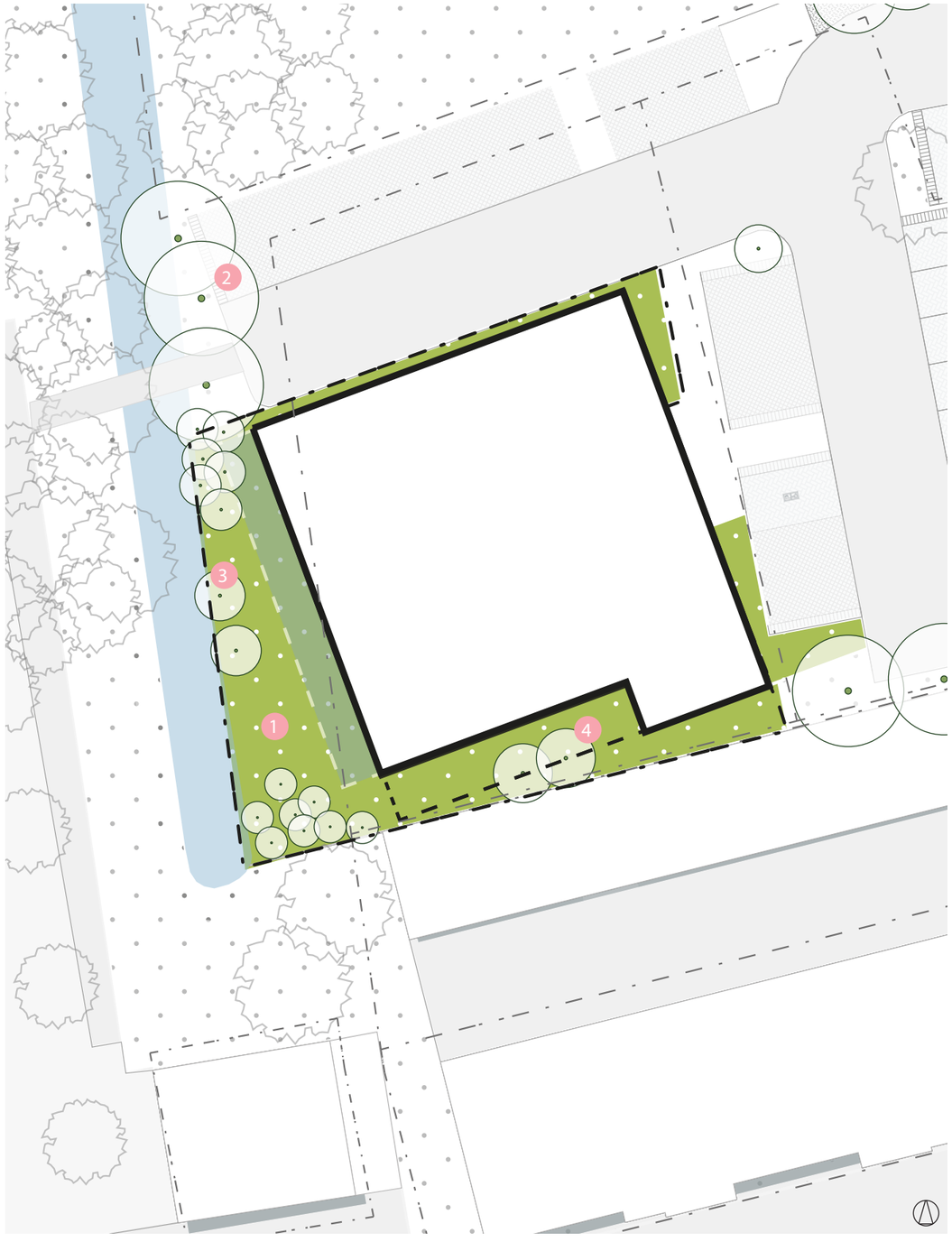

TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuwe groene buitenruimte

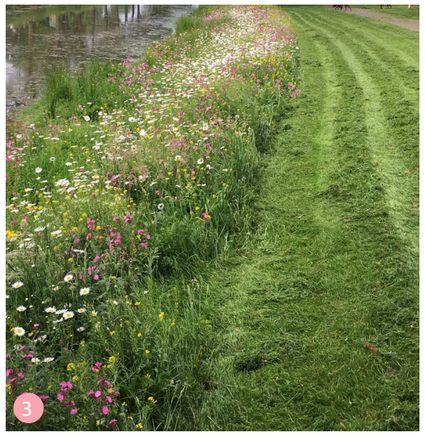
- Verbinding met groen: versterking van de relatie tussen wijk en (kwalitatief) groen.
- Alzijdige presentatie: locatie vormt een herkenbare uitzondering in het stedenbouwkundige weefsel.
- Openheid en sociaal gebruik: openbare en collectieve buitenruimtes stimuleren ontmoeting en verblijf.
- Schaling en ritme: volumes sluiten aan bij bestaande woningtypen, met ruimte voor variatie waar stedenbouwkundige kwaliteit toeneemt.
- Architectonische eenheid: ritme, plint-opbouw, gevelstructuur, dakrand en materialisatie vormen samenhangend beeld.
- Duurzaamheid en biodiversiteit: integratie van groen, natuurinclusieve elementen en klimaatadaptatie.
- De gevels worden op meerdere punten voorzien van klimplanten die in de volle grond staan en kunnen klimmen langs spandraden.
- Tussen het blok en de bergingen wordt een schaduwtuin aangelegd die enerzijds bijdraagt aan de biodiversiteit. Anderzijds draagt de schaduwtuin bij aan het tegengaan van hittestress..

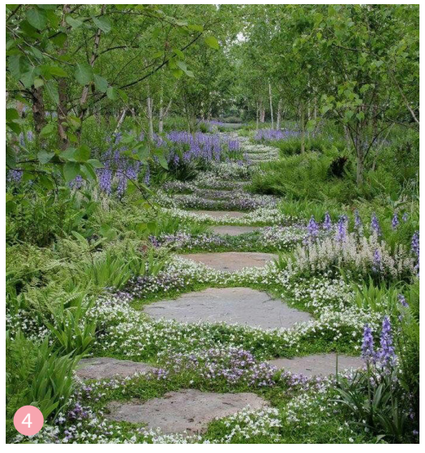



Referentiebeelden



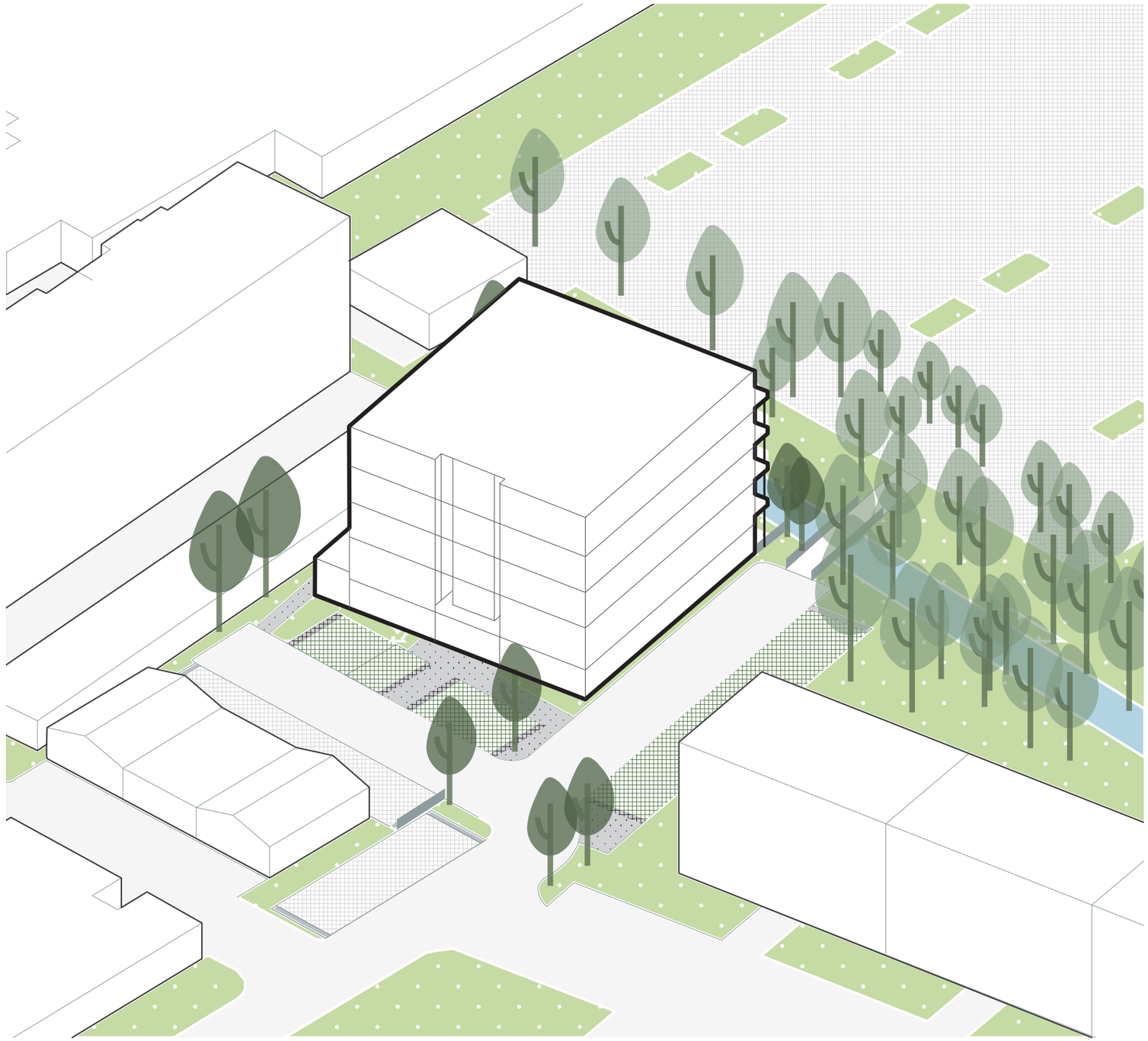



TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuwe bebouwing

- Plint en opbouw: duidelijke scheiding tussen een lichte plint en robuuste bovenbouw.
- Oriëntatie en gevelkwaliteit: voor- en achtergevel (oost en west) zijn expressief, met grote puien en balkons die gericht zijn op de openbare ruimte of het (kwalitatief) groen. Zijgevels zijn ingetogener.
- Balkons en buitenruimte: bij voorkeur aan het groen of de openbare ruimte, ter versterking van zicht en sociale interactie. De balkons worden uitgevoerd met kolommen als staanders op de hoeken.
- Gevelstructuur: ritmiek en eenheid zichtbaar maken, met programma of functionele indeling als subtiel uitgangspunt.
- Trappenhuizen: zichtbaar, maar gesloten; uitzonderingen binnen de gevelritmiek zijn toegestaan.
- Dakrand: volumes beeindigd met een duidelijke doorlopende dakrand, versterkt de herkenbaarheid.
- Materialisatie: baksteen als hoofdgevelmateriaal; lichte plint, warmere bovenbouw; natuurlijke accenten zoals beplanting gewenst.
- Uitzonderlijke positie: locatie mag zich meer alzijdig en open presenteren dan andere plekken in de wijk, richting zowel het (kwalitatief) groen als de straatzijde.
- HWA's zijn meeontworpen in de architectuur. HWA's bij balkons lopen aan de achterzijde tegen de gevel recht naar beneden. Regenwaterafvoer van het grote dakvlak van het hoofdvolume wordt intern opgelost.

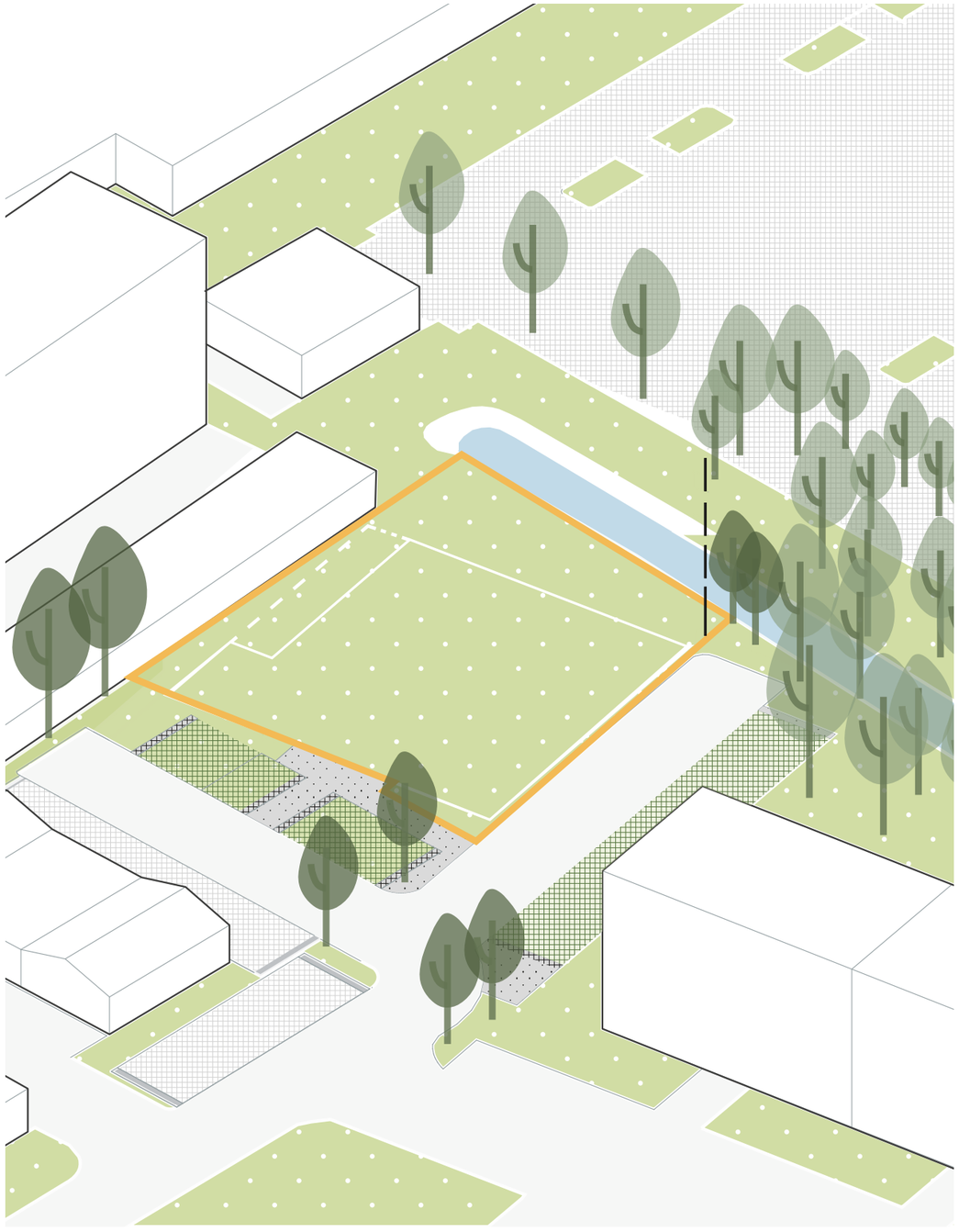




TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuw appartementen gebouw

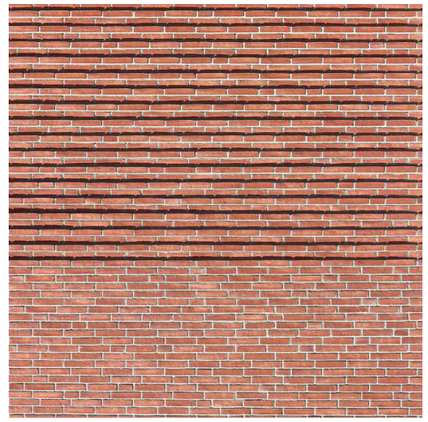


De materialisatie van het gebouw draagt bij aan de leesbaarheid, robuustheid en alzijdigheid van het volume. Uitgangspunt is een duidelijke gelaagdheid tussen plint en opbouw, passend bij de schaal van de wijk en de positie van het gebouw als zelfstandig element in het stedelijk weefsel.

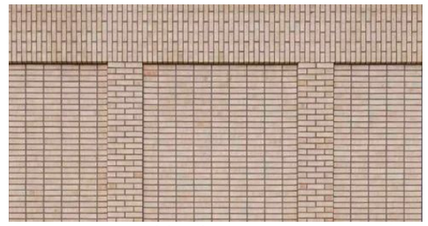
De plint wordt uitgevoerd in een licht metselwerk. Deze lichte basis verankert het gebouw op maaiveldniveau en sluit aan bij het informele, groene karakter van de openbare ruimte. Door de lichtere tint krijgt de begane grond een toegankelijk en menselijk karakter, passend bij entrees, tuinen, de collectieve buitenruimte en ondersteunende functies zoals de fietsenberging.

De bovenbouw wordt uitgevoerd in een oranjerood metselwerk, refererend aan de warme baksteentinten van de wederopbouwarchitectuur in de wijk. Voor een robuuste en rustige uitstraling wordt de voeg uitgevoerd in een kleur die zo dicht mogelijk bij de steen ligt (ton-sur-ton). Hierdoor ontstaat een krachtig en homogeen gevelbeeld waarin het volume als één samenhangend geheel wordt ervaren.

Referentiebeelden



Ribbelmetselwerk



Verdiept metselwerk vlakken



Verdiept metselwerk vlakken



ton-sur-ton  metselwerk en voeg



TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

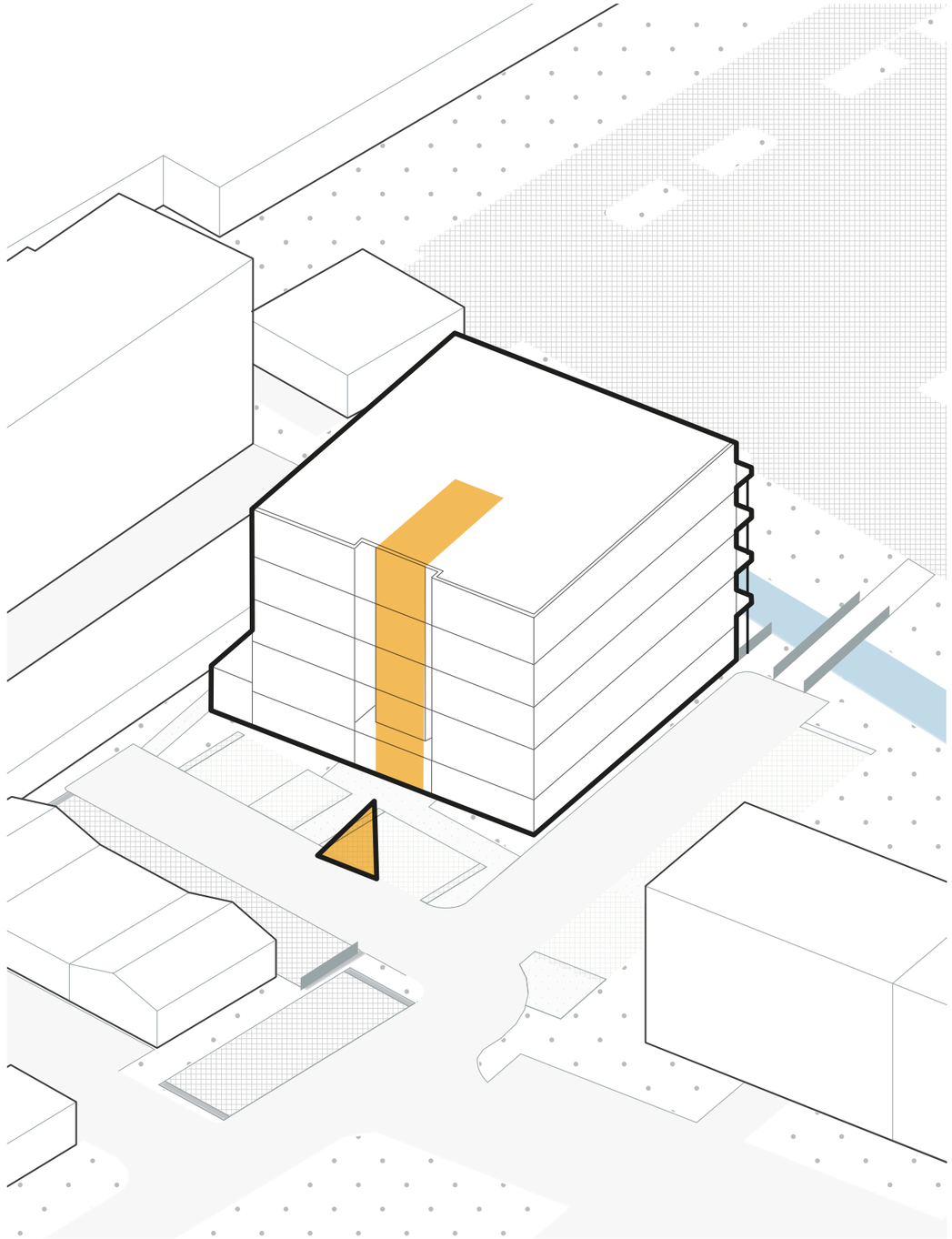
## nieuw appartementen gebouw



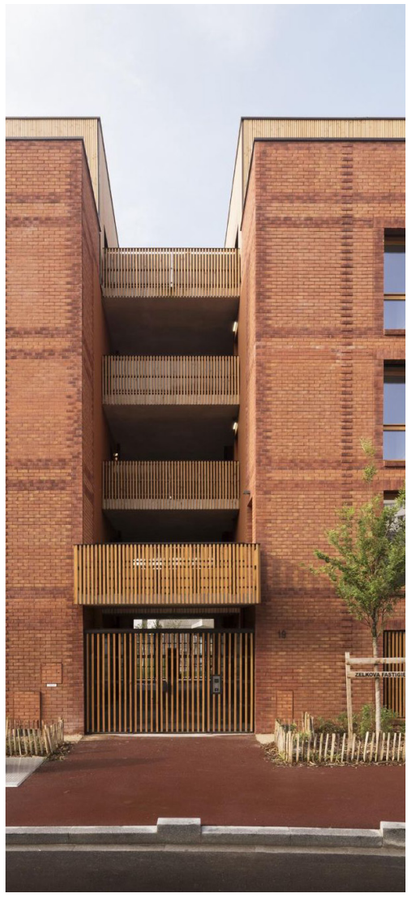

Ontwerp anna

De alzijdigheid van het gebouw wordt architectonisch zichtbaar gemaakt door een doorlopende gevelstructuur rondom het volume. Dit kan in de vorm van horizontale banden, verticale stijlen of een consequent doorgezet grid dat alle gevels met elkaar verbindt. Hierdoor wordt voorkomen dat voor-, achter- en zijgevels als afzonderlijke vlakken worden gelezen; het gebouw manifesteert zich als één architectonische eenheid in de ruimte.

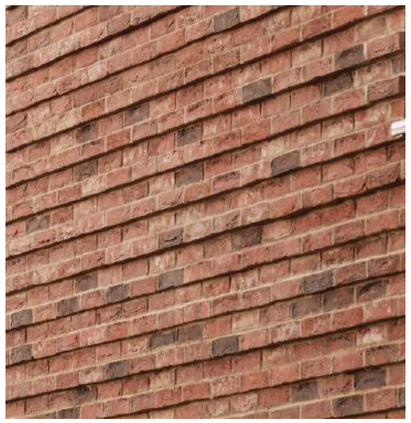
De oost- en westgevel, gericht op respectievelijk wijk en (kwalitatief) groen, krijgen een meer expressieve uitwerking met grotere puien en buitenruimten. De zijgevels zijn soberder van karakter, maar blijven onderdeel van dezelfde materiaal- en structuurtaal. Het verschil zit in mate van openheid, niet in architectonische kwaliteit.



Referentiebeelden



Opdeling volume



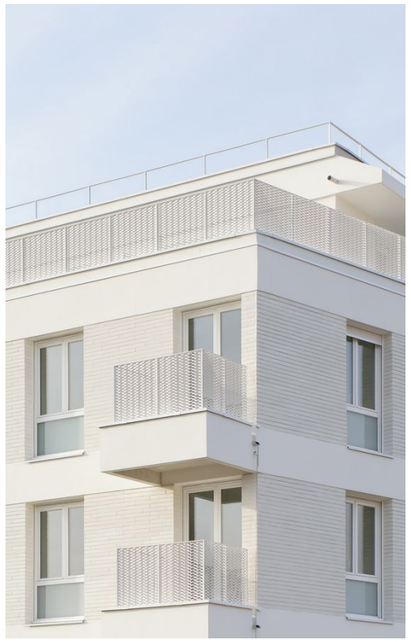
Ribbelmetselwerk

# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuw appartementen gebouw



Referentiebeelden



Balkonband met hekwerk

De uitkragende balkons aan de groene zijde vormen een essentieel onderdeel van de relatie tussen gebouw en landschap. De riante balkons worden vanuit het gebouw het groen ingedrukt. De balkons krijgen een rondom afgewerkte rand waarbij vloer, front en hekwerk als één samenhangend element worden ontworpen. Het lamellenhekwerk wordt geïntegreerd in de balkonomkadering, waardoor een verfijnd verticaal ritme ontstaat dat aansluit bij de gevelstructuur. In combinatie met klimplanten en zicht op de groene oevers versterken de balkons de overgang tussen privé en collectief groen.

De dakrand vormt een duidelijke beëindiging van het volume en markeert de kroon van het gebouw. Deze beëindiging onderscheidt zich subtiel van het gevelvlak, bijvoorbeeld door toepassing van een afwijkend materiaal of een uitgesproken metselwerkverband. De dakrand geeft het gebouw een heldere contour en versterkt het robuuste karakter.



TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN
## groen en hitte gevel



Groen zorgt voor meer privacy in de privé-buitenruimtes en helpt hittestress tegen te gaan.



In de basis is het gebouw zo ontworpen dat het al binnen de regelgeving past wat betreft binnenklimaat. Daar bovenop fungeren de ruime balkons als luifels in de zomer.
Verder dragen spankabels met klimplanten langs de gevel en bomen bij aan het tegengaan hittestress in de omgeving.



TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## groen en hitte gevel



De ruime balkons fungeren als luifels in de zomer. Daarnaast dragen spankabels met klimplanten langs de gevel en bomen bij aan het tegengaan hittestress in de omgeving.



In de winter verliezen de planten hun bladeren, waardoor er meer licht beschikbaar is tijdens de donkere maanden.

# BEELDKWALITEITSPLAN

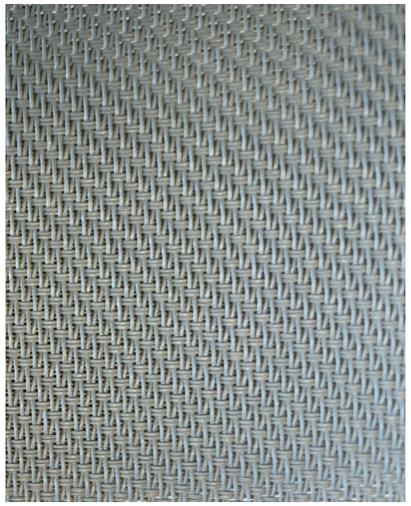
## Zonwering

In het huidige ontwerp is zonwering op de hiernaast afgebeelde gevel, daar waar de kozijnen het toelaten op de zon-georiënteerde gevels, standaard zonwering aanwezig.

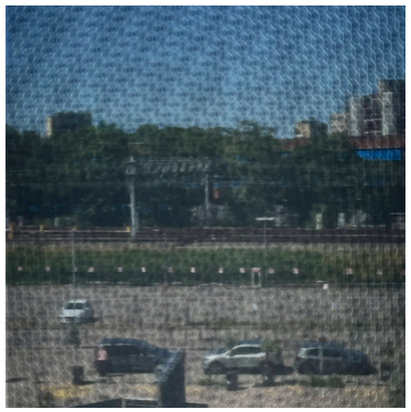
De toepassing van zonwering betreft DucoScreen SC 3131, of gelijkwaardig, met een glasvezeldoek (fiberglass) met een openheidsfactor van 3%. Deze doekkwaliteit beperkt de directe zoninstraling en warmtebelasting effectief, terwijl voldoende daglichttoetreding en zicht naar buiten behouden blijven.

De zonwering wordt uitgevoerd in een kleur die aansluit bij de kozijnen en balkonhekken, zodat de zonwering zich voegt naar de architectuur en als een integraal onderdeel van het gevelontwerp wordt ervaren. Zowel in geopende als gesloten toestand dragen de screens bij aan een rustig, uniform en hoogwaardig gevelbeeld.







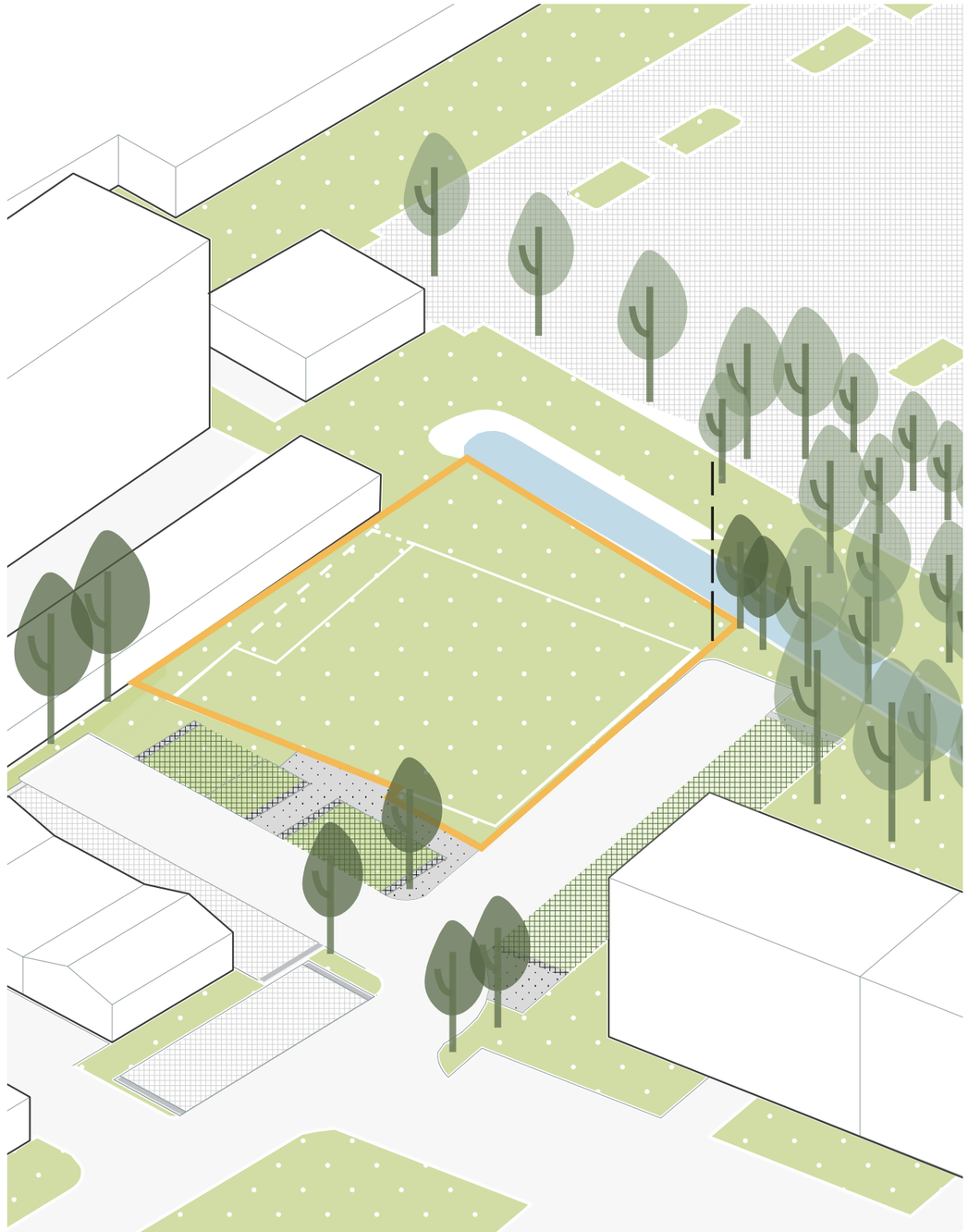





TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

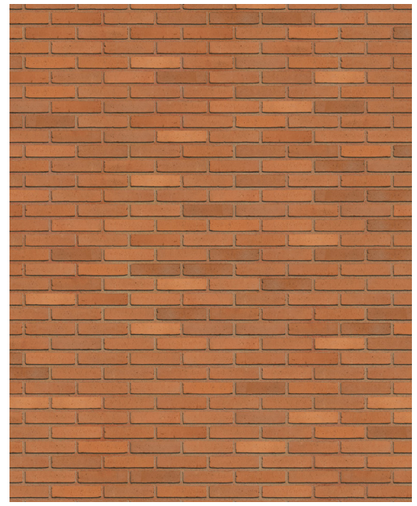
## nieuw appartementen gebouw

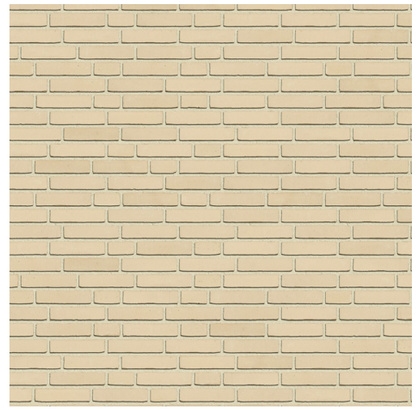


Op maaiveldniveau wordt de fietsenberging niet vormgegeven als een gesloten, blinde massa. Door toepassing van open metselwerk, bijvoorbeeld in de vorm van Braziliaans metselwerk, ontstaat een halfopen gevel die ventilatie mogelijk maakt en tegelijkertijd licht en sociale controle toelaat. Daarmee blijft ook dit onderdeel integraal onderdeel van de architectuur en draagt het bij aan de levendigheid van de plint.

Door deze consequente materialisatie, zorgvuldige detaillering en doorlopende gevelstructuur ontstaat een gebouw dat stevig, tijdloos en herkenbaar is, en dat zich overtuigend en alzijdig presenteert binnen de wijk en aan het park.

Referentiebeelden



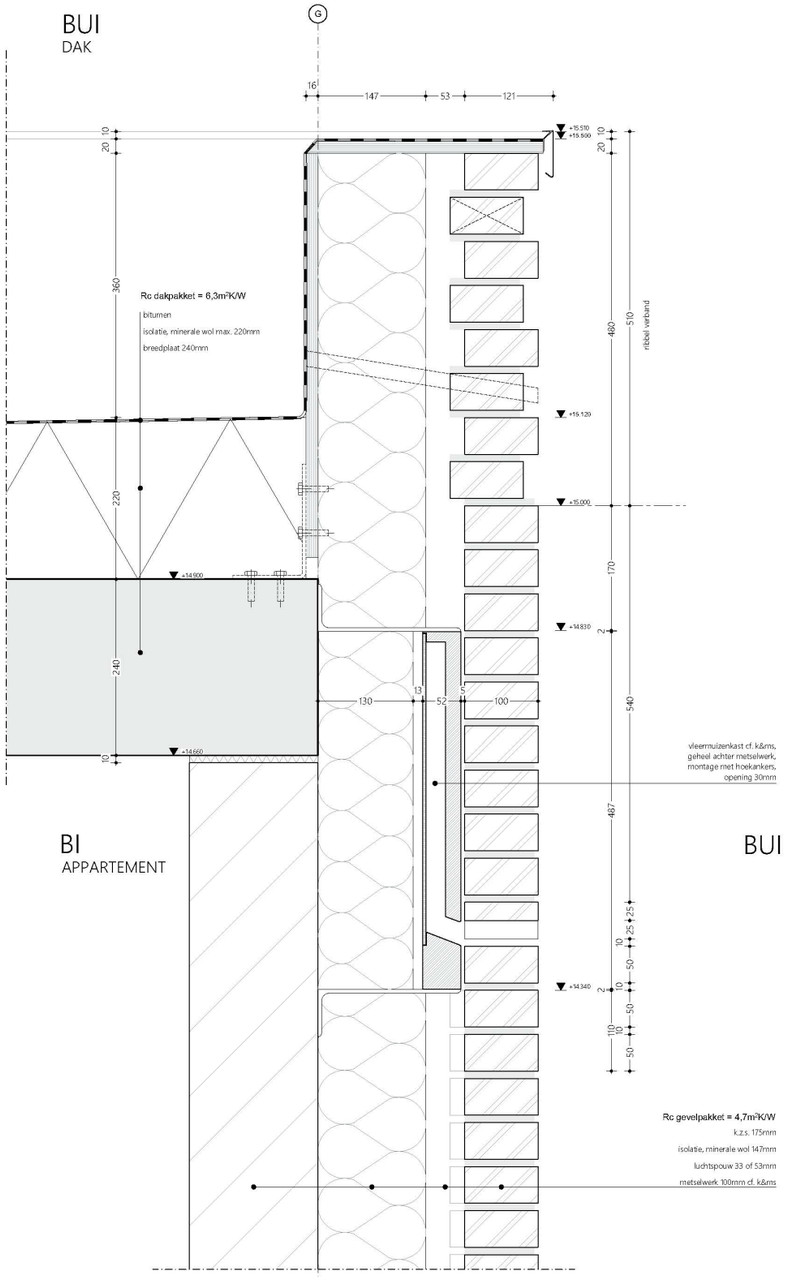




TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## dakrand




Ontwerp anna

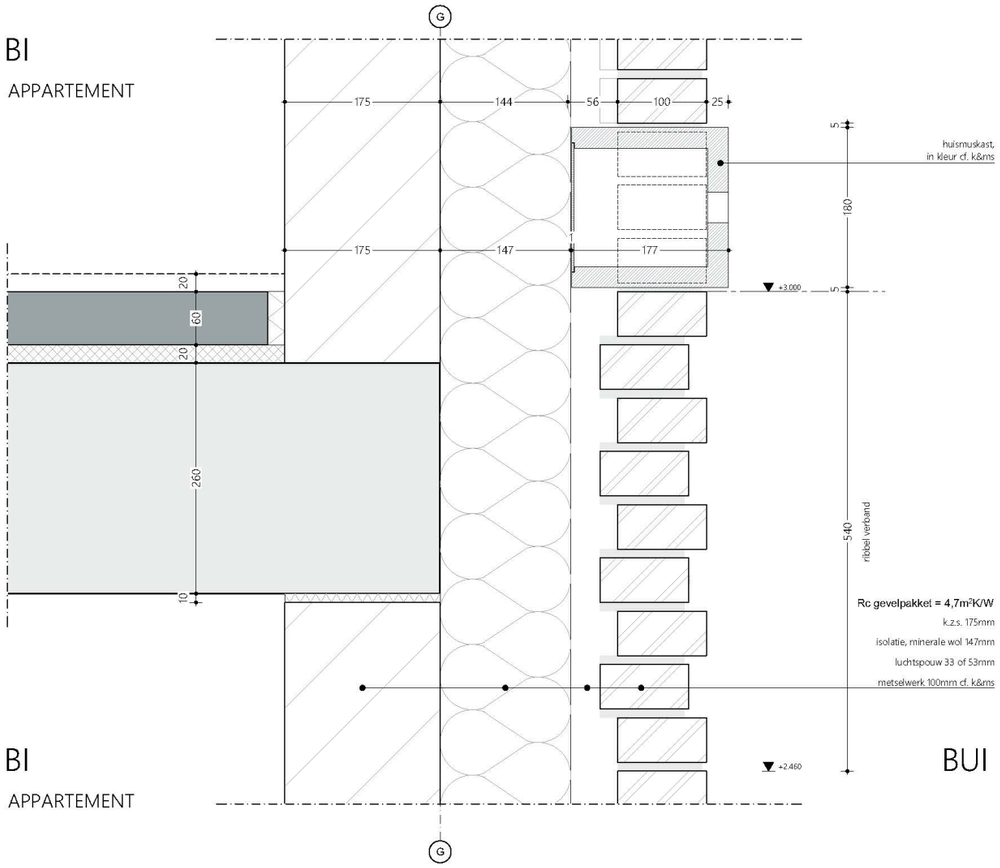




TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## band als scheiding plint en hoofdvolume




Ontwerp anna

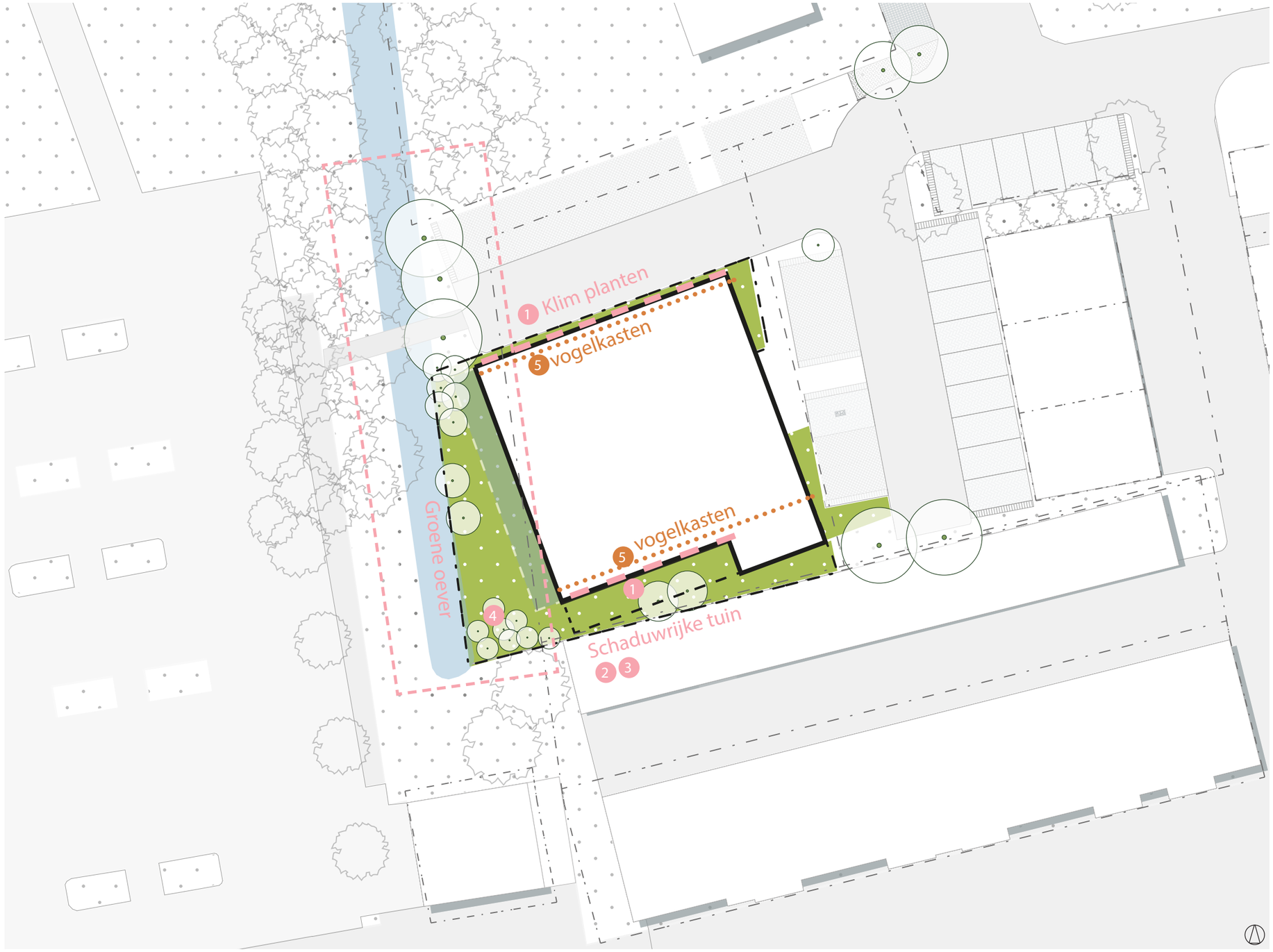




TOKO FUZE

# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuwe klimaatadaptatie en biodiversiteit


















# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuwe klimaatadaptatie en biodiversiteit




LEGENDA

BESTAANDE BOOM

BOOM HOOGSTAM EN ENKELSTAMMIG
Ac - Acer campestre
Ai - Alnus incana
Ca - Corylus avellana
Cc - Corylus corlurna
Pc - Pyrus calleryana 'Chanticleer'

BOOM BEVEERD (ELZENBOS)
Ag - Alnus glutinosa

BOOM MEERSTAMMIG
Al - Amerlanchier lamarckii

BODEMBEDEKKING
Ra - Rubus arcticus

GEMENGDE OEVERBEPLANTING
Ta - Typha latifolia

Cp - Calthra palustris

Dp - Dactylorhiza praetermissa

Bu - Botomus umbellatus

GEMENGDE HEESTERS
Lvl - Ligustrum Vulgare 'Lodense'

Spn - Salix Purpura 'Nana'

Rc - Rubus chamaemorus

HAGEN
Lvl - Ligustrum Vulgare 'Lodense'

Cm - Crataegus Monagyna

GRASMENGSELS
gras - Bar Power RPR (Barenbrug)

KLIMBEPLANTING NOORDGEVEL
Cv - Clematis vitalba

KLIMBEPLANTNING OVERIGE GEVELS
Ws - Wisteria sinensis

KLIMBEPLANTING OP KLIMREKKEN
Hh - Hedera helix

KLIMHAAG 1M HOOG
Lh - Lonicera henryi

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Opdrachtgever | MVO | | | | |
| Project \| Plaats | Anna \| Waddinxveen | | | | |
| Tekening | Beplantingsplan | | | Tekeningnummer | 52423-DO-01.03 BP |
| Bestandsnaam | 52423-DO-01.03 BP.dwg | | | Status | DEFINITIEF |
| | Datum: 28.08.2026 | Schaal \| Formaat: 1:200 \| A2 | Fase: DO | Projectnummer: 52423 | |

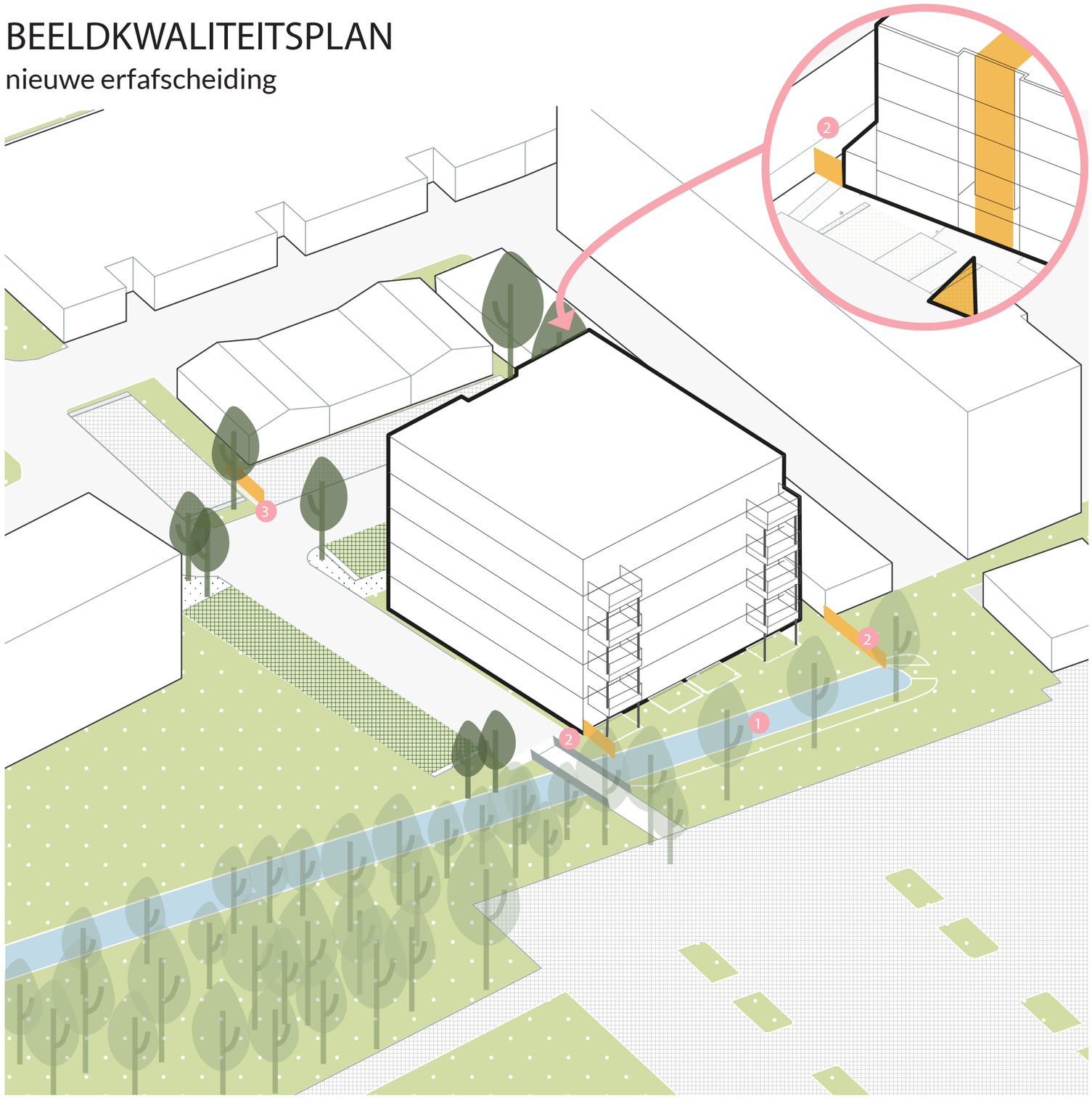
Piekstraat 33 | 3071 EL ROTTERDAM | Postbus 50511 | 3007 JA ROTTERDAM | T (010) 413 80 20 | mail@vialandscape.com | www.vialandscape.com © Het copyright van deze tekening behoort toe aan VIA landscape



TOKO FUZE

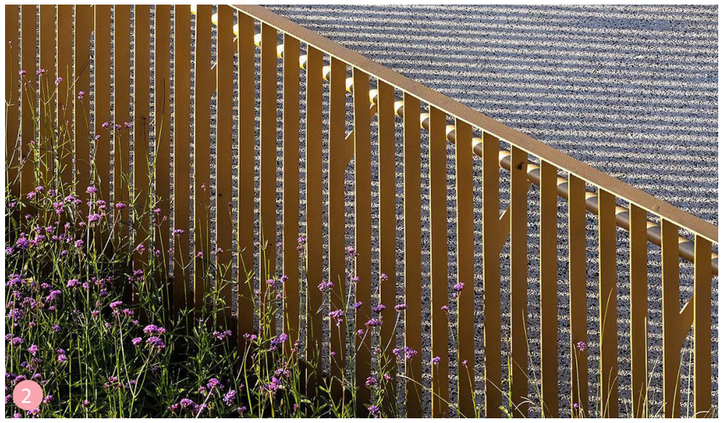
# BEELDKWALITEITSPLAN

## nieuwe erfafscheiding















TOKO FUZE

MAHLER
Vastgoed Ontwikkeling

TOKO FUZE

LANDSCAPE

GEMEENTE
WADDINXVEEN