

Sleutel kwartier

Sleutelkwartier Noord

Gebiedsvisie

GEMEENTE WADDINXVEEN

urbis

versie 10 april 2026

in opdracht van:

Gemeente Waddinxveen
Beukenhof 1
2741 HS Waddinxveen

opgesteld door:

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding 7

2. Analyse
2.1. Ontstaanshistorie 10
2.2. Kenmerken van de buurt 12
2.3. Mobiliteit 16
2.4. Groen, water en klimaat 20
2.5. De bewoners en gebruikers 22

3. Uitgangspunten en ambities
3.1. Uitgangspunten en meekoppelkansen per beleidsveld 26
3.2. Ambities per plek 30

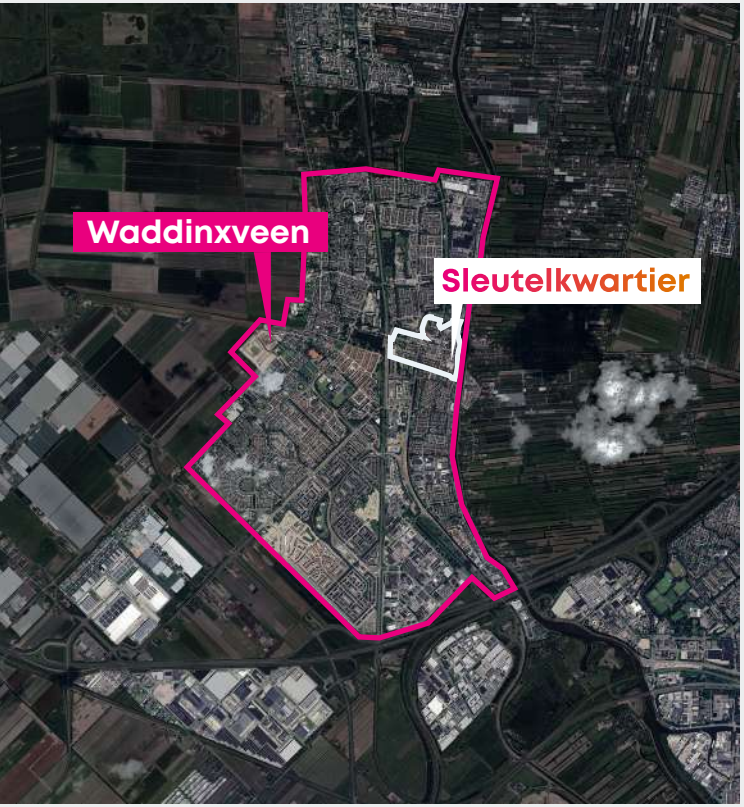
4. Conclusies scenariostudie
4.1. Aanpak 36
4.2. Samenvatting scenariostudie 37
4.3. Meegenomen input participatie, raad en stakeholders 39
4.4. Kansen groen, water en klimaat 41
4.5 Verkeersonderzoek 48

5. Gebiedsvisie
5.1. Visie op hoofdlijnen 52
5.2. Wonen en ontmoeten 60
5.3. Economie en identiteit 68
5.4. Mobiliteit 74
5.5. Groen, water en klimaat 82

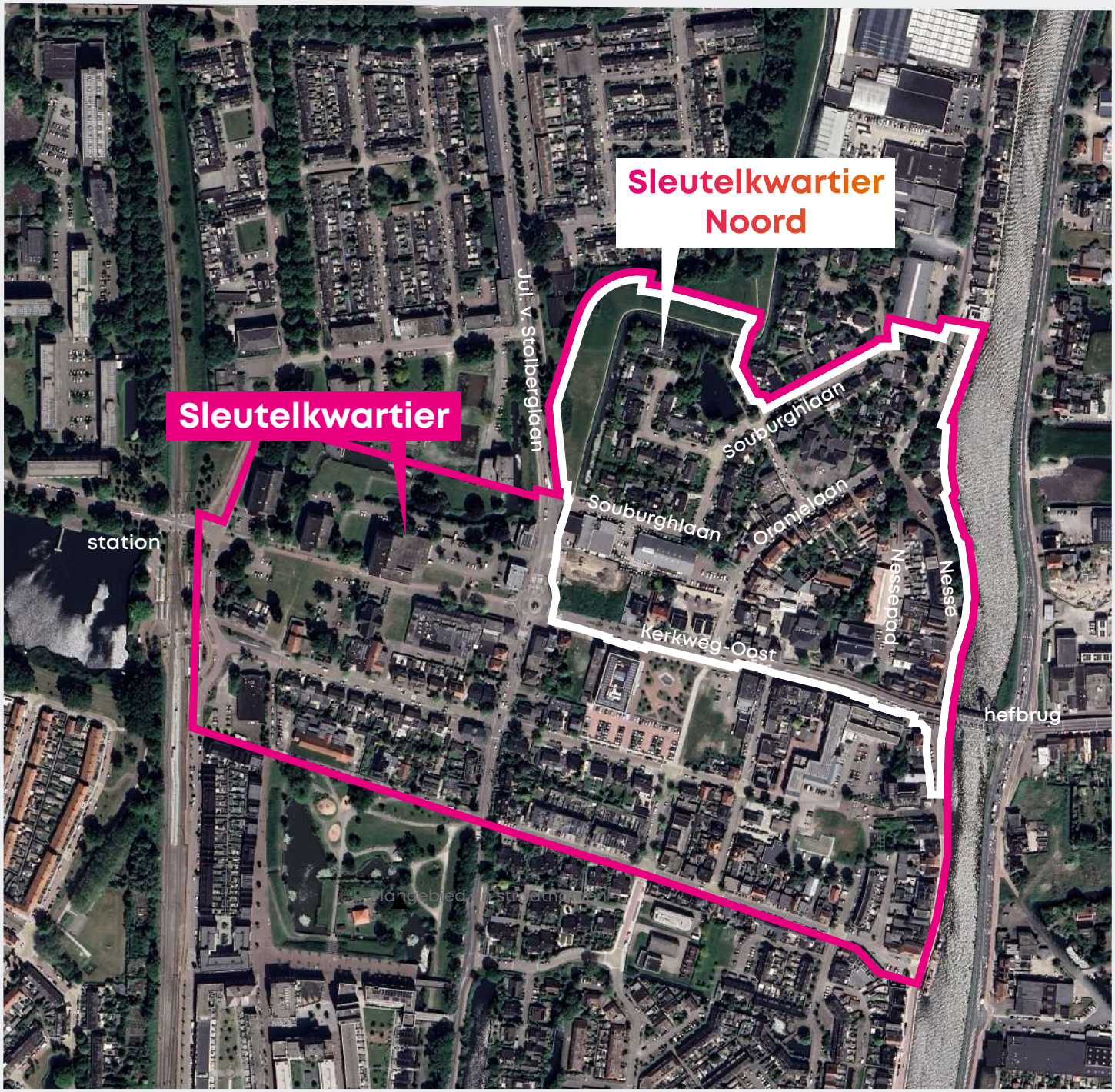
6. Vervolg 92

7. Bijlagen 96

1 Inleiding



Ligging Sleutelkwartier in Waddinxveen



Begrenzingen Sleutelkwartier

Inleiding

Voor u ligt de gebiedsvisie Sleutelkwartier Noord. Sleutelkwartier Noord is een deelgebied in het Sleutelkwartier en ligt in het centrum van Waddinxveen. Sinds de zomer van 2024 is gewerkt aan het maken van plannen voor Sleutelwartier Noord. De gebiedsvisie omschrijft hoe het gebied er in de toekomst uit moet gaan zien en stelt de kaders voor toekomstige ontwikkelingen.

Totstandkoming

De gebiedsvisie is met een aantal tussenstappen tot stand gekomen: er is een startnotitie en een scenariostudie uitgevoerd. De startnotitie beschrijft de ambities en uitgangspunten voor de gebiedsvisie. In de scenariostudie is op verschillende manieren invulling gegeven aan de ambities. Beide documenten hebben bijgedragen aan deze gebiedsvisie. Ook is er geparticipeerd door buurtbewoners, ondernemers en initiatiefnemers. De scenariostudie is daarnaast ook in de gemeenteraad besproken.

Projectgebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kerkweg-Oost, de oostgrens is de Gouwe, de westgrens de Juliana van Stolberglaan en de noordgrens bestaat uit Souburghlaan/Noordkade/Loswal.

2 Analyse plangebied

2.1. Ontstaanshistorie

Sleutelkwartier Noord is een van de oudste delen van Waddinxveen. In de negentiende eeuw was hier een grote en een kleine veenplas en waren er veel molens in het gebied. In die tijd stond er al bebouwing langs de Gouwe en de Kerkweg-Oost. In deze periode werden ook de eerste historische gebouwen gerealiseerd die nu nog in het plangebied staan. Het gaat bijvoorbeeld om de voormalige pastorie aan de Kerkweg-Oost, de Brugkerk en restaurants aan de Gouwe. De kleine veenplas ligt nog altijd in het plangebied en is de vijver ten noorden van het Diederik van Schagenplantsoen.

Rond 1870 werd de grote veenplas gedempt en in de periode 1910-1930 is de Oranjelaan aangelegd. In deze tijd werden veel gebouwen in het gebied opgeleverd, zoals de voormalige Prins Willem-Alexanderschool, momenteel beter bekend als gezondheidscentrum De Stuurman.

Tussen 1960 en 1970 groeide Waddinxveen, mede door het dempen van verschillende watergangen en de aanleg van de Souburghlaan en de Juliana van Stolberglaan ontstond ruimte voor nieuwbouw. Tot aan 2024 is het plangebied vrijwel geheel volgebouwd.

In 1989 vestigde restaurant Kreta zich aan de Nesse. In de loop der tijd volgden andere restaurants, waardoor de Nesse zich ontwikkelde tot een horecaboulevard. Tussen de geparkeerde auto's werden provisorische terrassen ingericht totdat de Nesse in 2006 werd heringericht tot de huidige horecaboulevard.
Omdat het Sleutelkwartier Noord een van de oudste delen van Waddinxveen is, is er nog veel van de historie te vinden in het plangebied. Naast monumenten zijn er ook beeldbepalende panden te vinden.

1865
Veenplas en molens



Langs de Kerkweg en Gouwe bebouwing. Kleine veenplas ligt er al (= huidige vijver). Veel papiermolens. Grote veenplas pas in 1872 volledig drooggelegd. Kerk dateert uit 1837.

1935
Uitbreiding



Tussen 1910 en 1930 is de Oranjelaan aangelegd. Veenplas gedempt. Spoorwegstation aangelegd in 1934. Veel nieuwe bebouwing.

1970
Demping



Tussen 1960 en 1970 waterwegen gedempt. Nieuwe bebouwing aan Souburghlaan. Juliana van Stolberglaan aangelegd.

2025
Groei



Tot aan Boezem volgebouwd. Groene structuur langs boezem behouden. Bedrijvigheid langs de Gouwe.



Nesse: loswal en draaibrug (ca. 1880)
(Historisch Genootschap Waddinxveen)



Nesse: een deel van deze panden is nog aanwezig
(ca. 1900) (Historisch Genootschap Waddinxveen)



Nesse: woon- en winkelpanden (ca. 1970)
(Historisch Genootschap Waddinxveen)



Kerkweg-Oost (ca. 1912) met de verdwenen watergang.



Relatie met omliggend groen en water, de gele pijl geeft de historische
weg aan en de vijver die nog altijd aanwezig is (luchtfoto, 1960).

2.2. Kenmerken van de buurt

Kwaliteiten

Het plangebied kent veel kwaliteiten. Naast de al genoemde monumenten en bijzondere gebouwen is ook de ligging aan de Gouwe en de kenmerkende Hefbrug waardevol. Het gebied rondom de vijver en het daar ten noorden en westen van gelegen boezemgebied is een fraai groen- en watergebied.

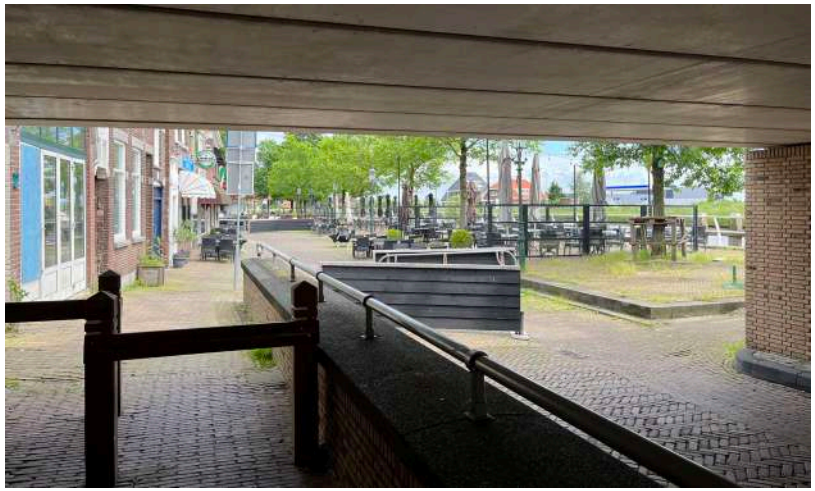
In het gebied is een grote variatie aan voorzieningen te vinden, zoals horeca, een school, gezondheidszorg, (kleinschalige) ondernemingen en de kerk. De horecaboulevard is bepalend voor de historische kern en biedt veel potentie voor kwaliteit.

Knelpunten

Het Sleutelkwartier kent ook een aantal knelpunten. De Nesse is nog steeds niet de bruisende horecaboulevard die de gemeente voor ogen heeft. De verblijfskwaliteit is niet optimaal, de doorgaande fietsroute en overstekend personeel gaan niet goed samen en autoverkeer wordt in de zomer geweerd met tijdelijke obstakels. Voor het hele plangebied geldt dat het openbaar gebied niet uniform is ingericht, waardoor het rommelig oogt. Een aantal plekken wordt als sociaal onveilig ervaren. Aantrekkelijke voet- en fietsverbindingen ontbreken en oversteekplaatsen zijn onveilig, waardoor het gebied slecht bereikbaar is. Andere knelpunten in het gebied zijn de grote hoeveelheid (sluip)verkeer, de grote hoeveelheid verharding en weinig groen waardoor er hittestress en wateroverlast kan ontstaan. Daarnaast zijn er in het plangebied verschillende leegstaande of slecht gebruikte bedrijfspanden die aan vernieuwing of herontwikkeling toe zijn.



Leegstaande bedrijfspanden.



Brugdoorgang: obstakels belemmeren doorgang voetgangers en fietsers.



Terrassen aan de Nesse.



Zicht op de Gouwe vanaf de Loswal.



Kerkweg-Oost.



Theo Thijssenschool en het schoolplein.



Het gebied rondom de vijver.



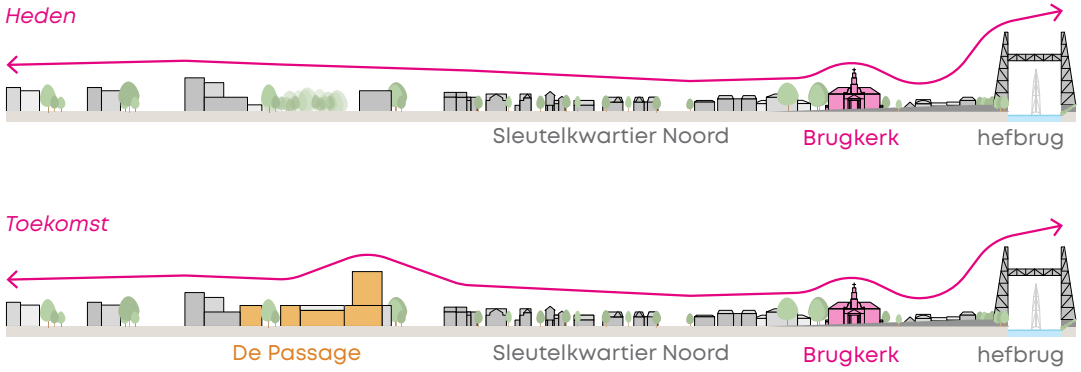
De inrichting is stenig en rommelig.

Programma en sferen

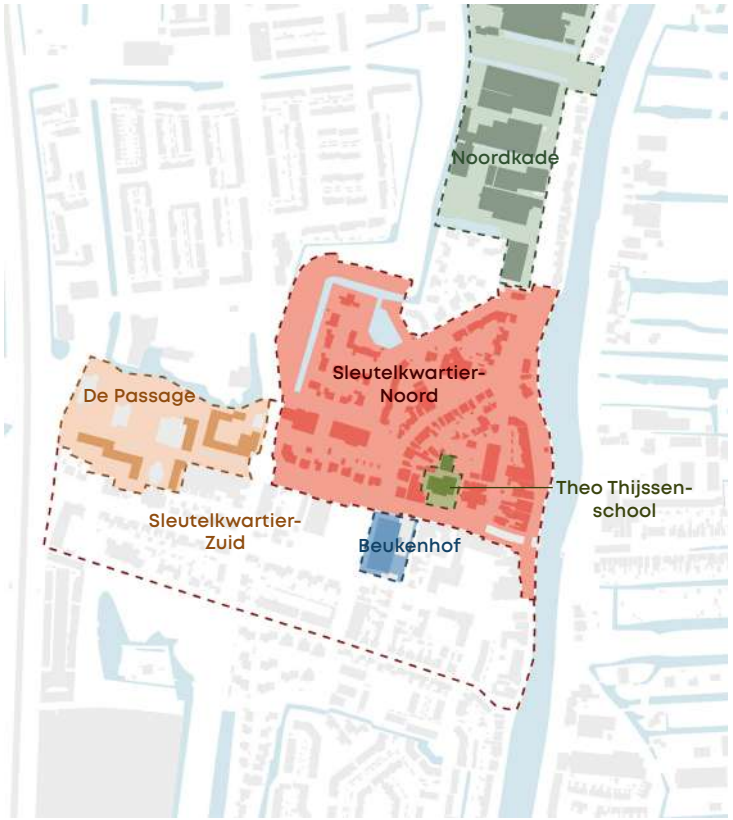
Door de historische groei en de ligging in het centrum van Waddinxveen zien we het plangebied veel verschillende functies. Naast woningbouw vinden we bijvoorbeeld een school, horeca, een benzinestation, kantoren, bedrijvigheid, een kinderdagverblijf, een kerk en gezondheidszorg. De gebouwen zijn over het algemeen niet erg hoog. De meeste gebouwen hebben een tot drie bouwlagen.

Ontwikkelingen in het plangebied en de omgeving

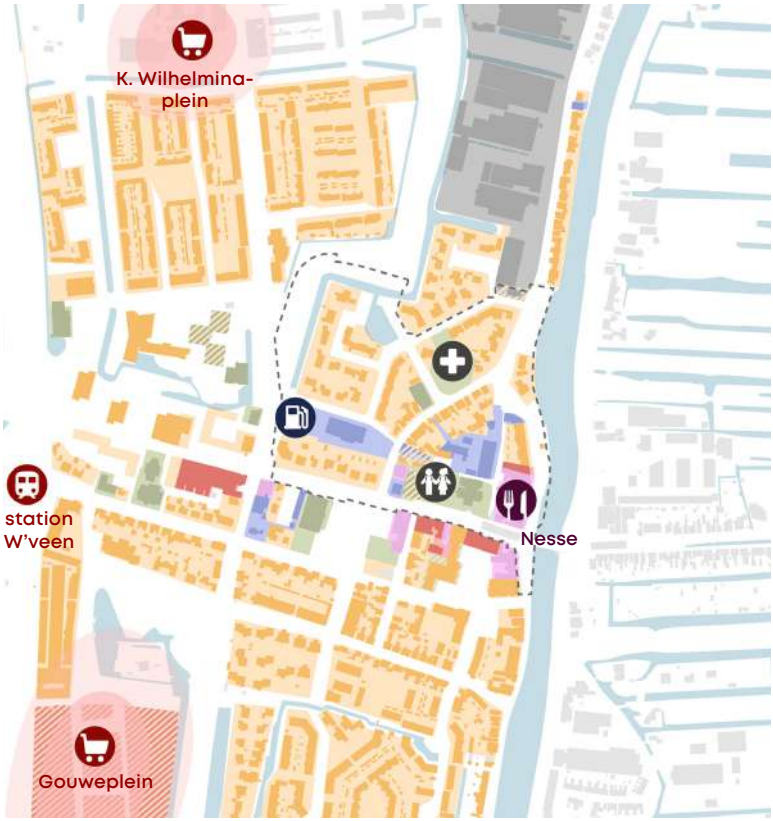
In de omgeving van het plangebied vinden de komende jaren veranderingen plaats. Ten noorden van het plangebied wordt de Noordkade ontwikkeld, ten westen van het plangebied De Passage en ten zuiden van het plangebied de Beukenhof. In het plangebied zelf vindt uitbreiding plaats van de Theo Thijssenschool. Verder vragen de vervallen en leegstaande bedrijfspanden om herontwikkeling.
De vraag is ook welke kansen Hotel de Unie in de toekomst biedt. Al deze ontwikkelingen vragen om een nieuwe kijk op de invulling en functie van dit historische centrumgebied.



Principedoorsnede plangebied

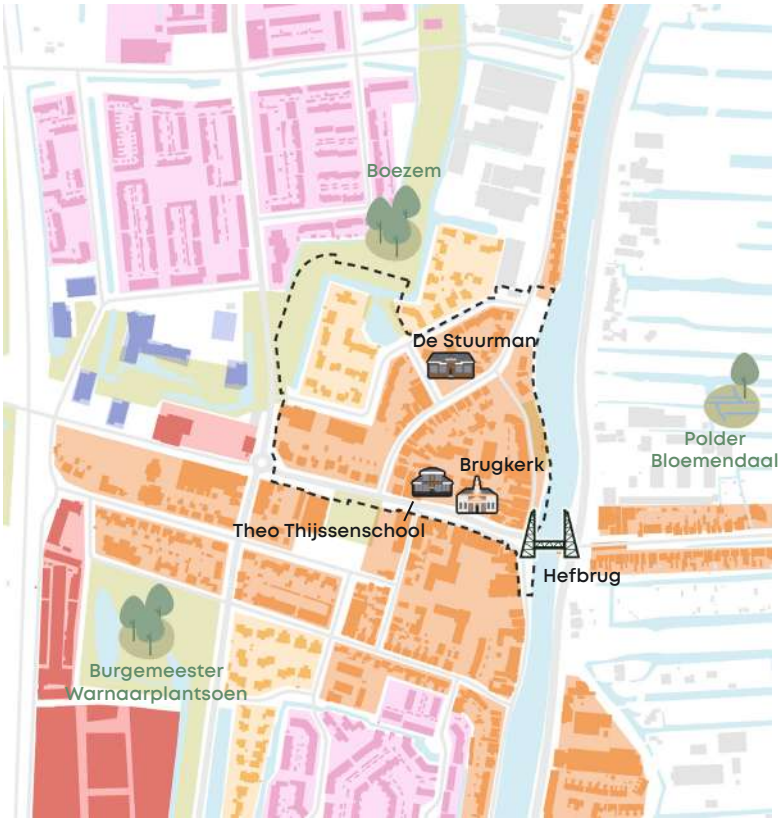


Ontwikkelingen in plangebied en omgeving



- wonen
- bedrijvigheid
- detailhandel
- horeca
- maatschappelijk
- transformatiegebied

Programma



- centrum-dorps / lint
- stedelijk blok
- gebouwen in open ruimte
- suburbaan
- bungalow

Sferen

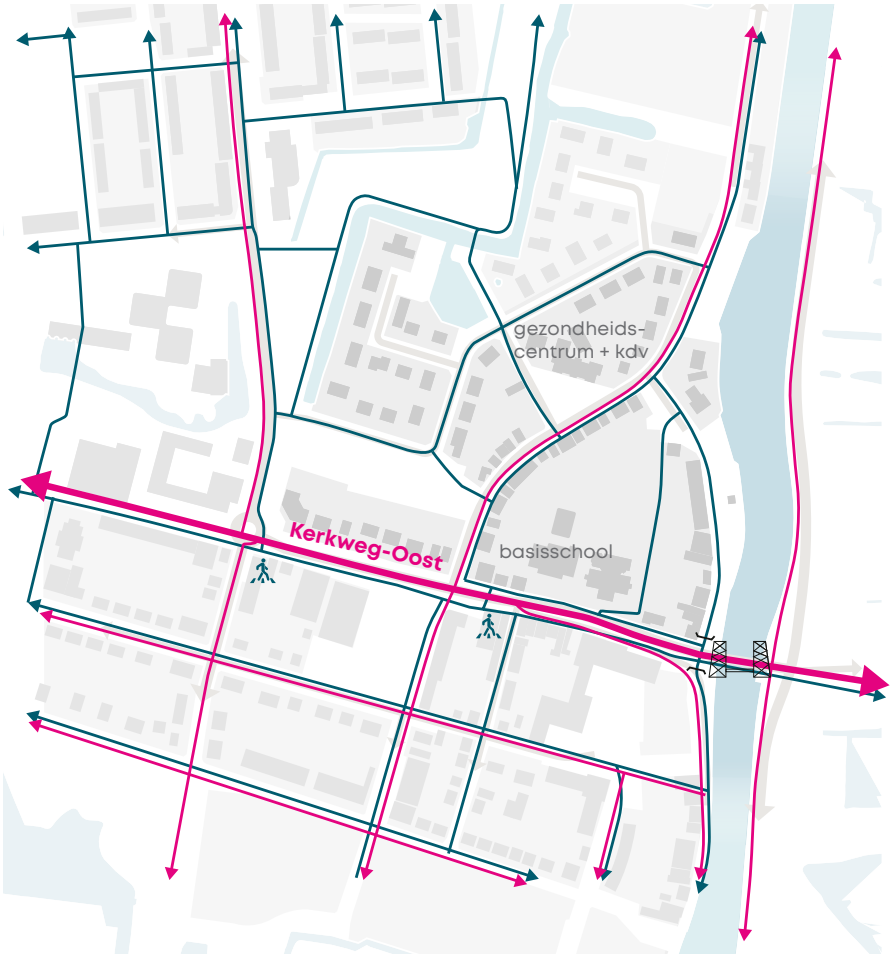
2.3. Mobiliteit

Langzaam verkeer

In het plangebied zelf zijn diverse functies te vinden zoals de horeca aan de Nesse, de Theo Thijssenschool, Brugkerk en De Stuurman (gezondheidscentrum en kinderdagverblijf). Deze functies hebben momenteel geen sterke langzaam verkeersroutes ter beschikking. Voetgangers en fietsers gebruiken dezelfde routes als het autoverkeer. Dat levert vaak onveilige situaties op en beperkt de doorstroming. De oversteekplaats die parkeerterreinen ten zuiden van de Kerkweg-Oost verbindt met de schoolentree ligt op een erg druk punt.
Het ontbreken van een fijnmazig langzaamverkeersnetwerk betekent dat men moet omlopen of -fietsen om de bestemming te bereiken.

De belangrijkste bestemmingen voor dagelijkse behoeften rondom zijn het station, de winkelgebieden Gouweplein en Kon. Wilhelminaplein en de middelbare scholen Dick Brunaschool en het Coenecoop College. De Kerkweg-Oost is een belangrijke continue route op niveau van het centrum en geheel Waddinxveen en verbindt verschillende voorzieningen(clusters) voor horeca, detailhandel en OV. De route Noordkade-Oranjelaan-Beukenhof vervult hierin geen belangrijke rol.

- regionale fietsroute (Gouda-Waddinxveen)
- lokale fietsroute
- looproute
- oversteekplaats met zebrapad



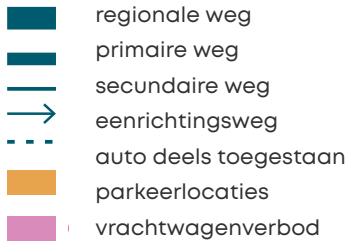
Loop- en fietsroutes

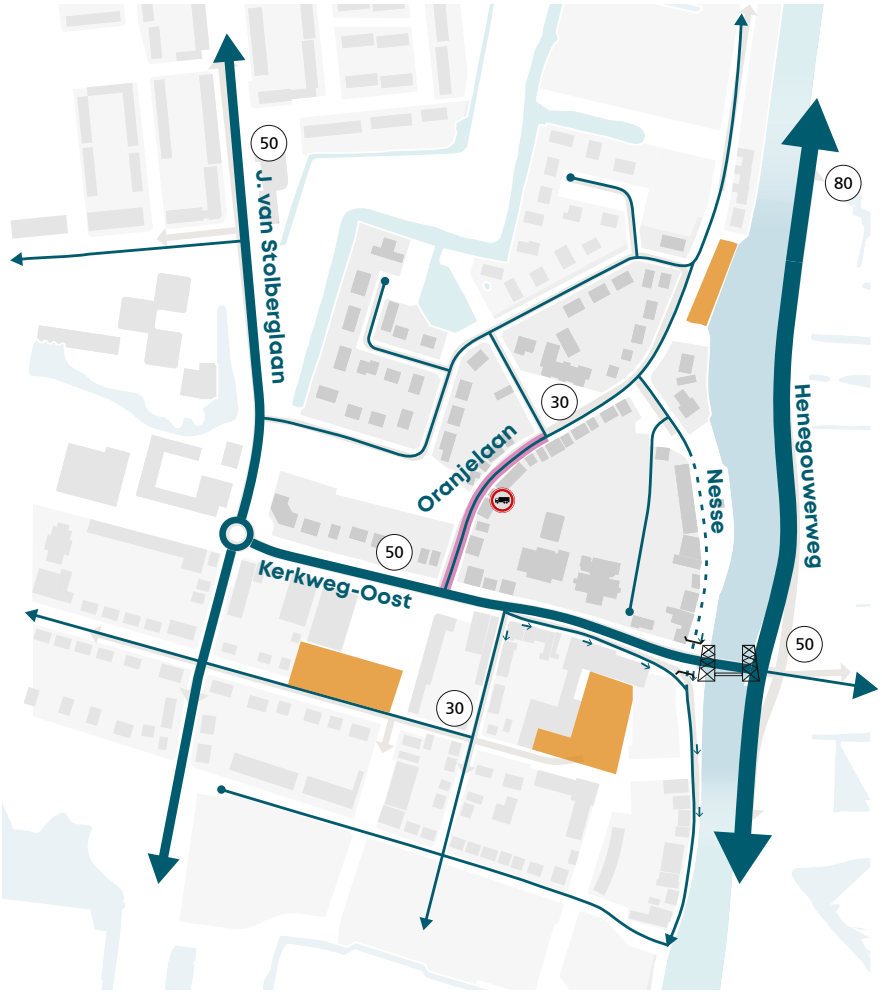
Autoverkeer

In het plangebied liggen een aantal doorgaande wegen en drie doodlopende wegen. Alle wegen, m.u.v. de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan zijn 30-kilometer gebied. Op de Oranjelaan geldt een vrachtwagenverbod, maar dat wordt vaak genegeerd. Er is sprake van veel sluipverkeer over de Oranjelaan. De Nesse is in de zomermaanden deels niet toegankelijk voor auto's. Parkeren vindt verspreid over het plangebied plaats. Alleen op de Loswal is een grote parkeerlocatie aanwezig. Ten zuiden van de Kerkweg-Oost (net buiten het plangebied) zijn twee grote parkeerlocaties beschikbaar.

Laden en lossen horeca

De horecaondernemingen aan de Nesse hebben reguliere bevoorrading nodig. Dit vindt voornamelijk plaats via het Nessepad. Alleen de bevoorrading van de Nesse 2a (steekwagentjes) en de Nesse 20a (vrachtwagens) gaat in de huidige situatie via de Nesse.





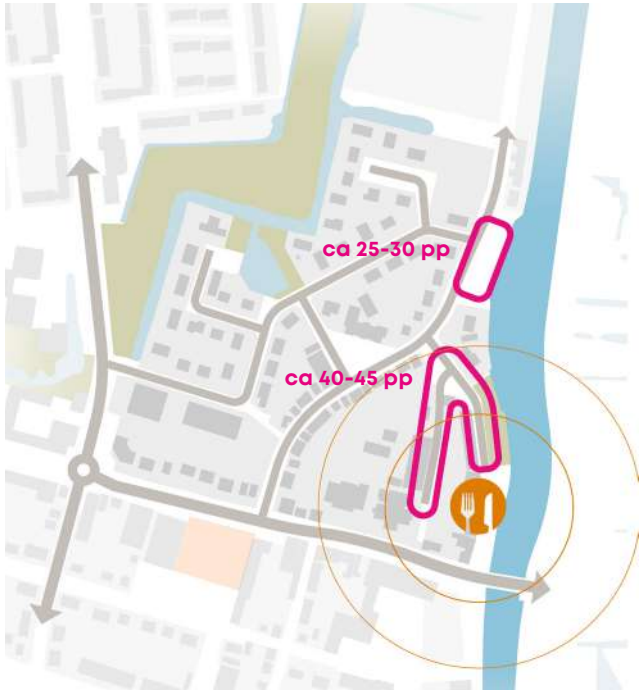
Loop- en fietsroutes

Parkeerdruk

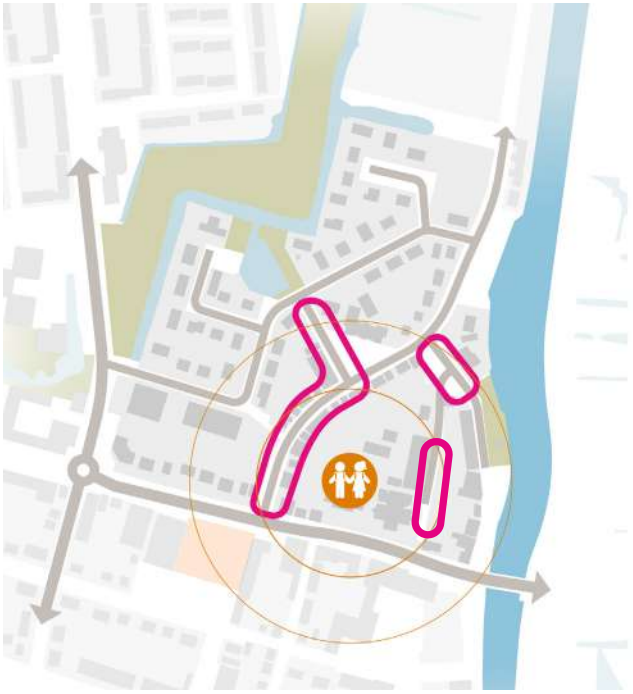
Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat in delen van het gebied sprake is van een hoge parkeerdruk, met name tijdens specifieke piekmomenten. Tegelijkertijd zijn er locaties waar structureel sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen.

Het drukste moment voor de horeca is op zaterdagavond. Op dat moment zijn ongeveer 75 parkeerplaatsen bezet door horecabezoekers. Het grootste deel hiervan (ongeveer 40 tot 45 auto's) staat geparkeerd op de Nesse en het Nessepad. Daar zijn dan alle parkeerplaatsen bezet. Daarnaast parkeren ongeveer 25 tot 30 auto's op de Loswal. De capaciteit van deze parkeerplaats is echter veel groter, daarom zijn er op deze locatie nog voldoende plekken beschikbaar.

Hier wordt weinig gebruik van gemaakt, doordat het parkeerterrein en de looproutes daarnaartoe niet aantrekkelijk zijn. Momenteel zoeken horecabezoekers eerder een plek in de woonstraten dan dat ze op de Loswal parkeren.



parkeerdruk op piekmoment horeca

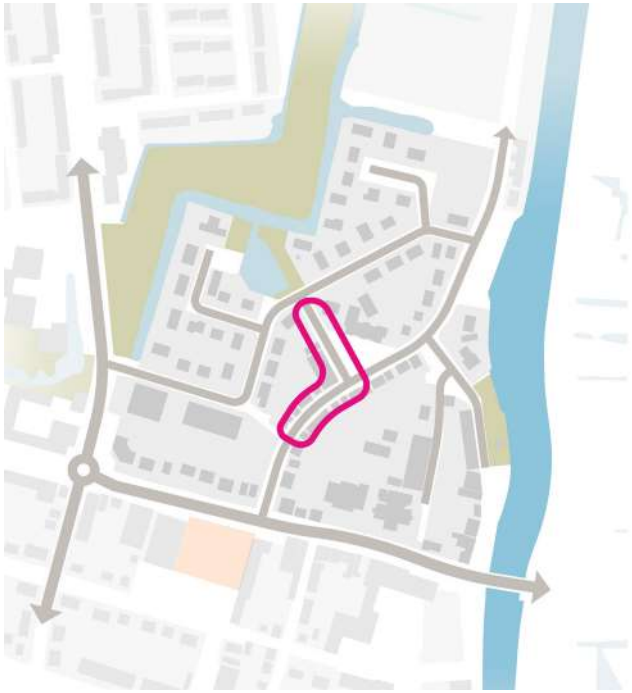


parkeerdruk op piekmoment ophalen school

Het drukste moment voor de school is tijdens het ophalen van de leerlingen. Rond dit tijdstip zijn alle parkeerplaatsen aan de Oranjelaan-zuid en Oranjelaan-midden bezet. Hiernaast is er ook parkeerdruk op het Nessepad.

In de nacht is de parkeerdruk in Oranjelaan-midden hoog. Dit komt door het parkeren van bewoners.

Uit de parkeerdrukmeting blijkt ook dat er in sommige gebieden een overcapaciteit aan parkeerplaatsen is. Dit geldt voor de Kerkweg-Oost, Souburghlaan-west, het Diederik van Schagenplantsoen en de Loswal. Zelfs op momenten dat er in de rest van het gebied veel parkeerplaatsen bezet zijn maken automobilisten amper gebruik van deze parkeerplaatsen.



parkeerdruk op piekmoment bewonersparkeren ‘s nachts



plekken met lage parkeerdruk

2.4. Groen, water en klimaat

In het plangebied waren vroeger veel watergangen aanwezig waarvan het merendeel gedempt is. Samen met de grote hoeveelheid verharding in het gebied vergroot dit het risico van wateroverlast bij heftige regenbuien. We zien dit riscio ook terug op de kaarten van de Atlas van de Leefomgeving. *(Zie ook https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten.)*

Daarnaast is er risico op hittestress doordat er weinig groenvlakken en bomen in het openbare gebied zijn. De groenstructuur is versnipperd. Alleen bij de vijver en aan de Nesse liggen groengebiedjes, maar doorgaande bomenlanen of verbindende groenstructuren ontbreken. Grenzend aan het plangebied ligt een plein met groen en een waterelement voor het gemeentehuis en langs de westzijde vormt de boezem een doorgaande groen-blauwe structuur.

Belangrijke watergangen in het plangebied zijn de Gouwe, de boezem en de vijver. Om het water vertraagd af te voeren bij piekbuien is het wenselijk meer ruimte voor water en groen in het plangebied te maken.

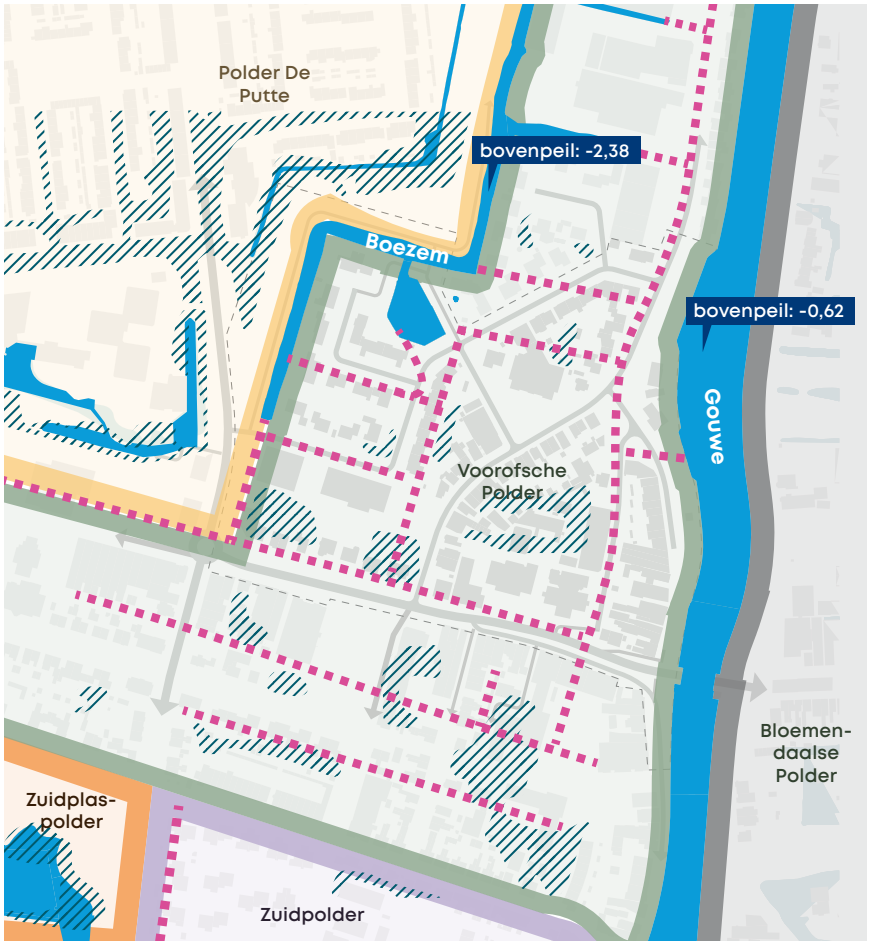


ernstige hittestress

boomstructuur

groenstructuur

Groen en klimaat



gedempte watergangen

water

kans op wateroverlast (bron: atlas leefomgeving)

peilgebieden

Water

2.5. De bewoners en gebruikers

Zowel via brede sessies, een klankbordgroep als op de gemeentelijke site hebben inwoners en ondernemers en andere belanghebbenden gelegenheid gekregen om hun wensen, knelpunten en kansen in te brengen.

Er zijn veel zorgen over parkeren en verkeer, met name bij oversteken over de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan. Opvallend is ook dat het vrachtwagenverbod op de Oranjelaan genegeerd wordt.

De inrichting van de Nesse, Oranjelaan en de kop van de Nesse wordt als rommelig ervaren. Daarnaast is de aanwezigheid van bepaalde bedrijven, zoals het tankstation, garagebedrijf en het stukadoorsbedrijf, niet passend in een levendig en toekomstbestendig centrumgebied.



Zorgen Oranjelaan:
- Parkeerplaatsen vaak bezet
- Parkeeroplossing voor de school
- Vrachtverkeer ondanks verbod
- Hard rijden

Kruispunt druk en slechte zichtbaarheid

Parkeren slecht gemarkeerd. Parkeerdrukmeting geeft overcapaciteit aan

Nesse: kwaliteit buitenruimte slecht en kan meer sfeer krijgen, fietsdoorstroming, aandacht voor terrassen

Ontbreken openbaar toegankelijke buitenspeelplaats in Sleutelkwartier Noord, jeugdvoorziening, ontmoetingsplek voor ouderen en een sportzaal

File bij openstaande burg (Onvermijdbaar of nooit 100% oplosbaar?)

Voetgangers / fietsen / laadpalen / onduidelijke inrichting en ontbreken doorgaande stoep

Kastanjeboom + parkeerplaats, Blauwe zone hinderlijk

Laagbouw gewenst

Voorbeelden genoemd voor toekomstig programma Hotel de Unie, zoals hotel of wonen

Struikgewas vijver

Algemeen: tekort aan afvalbakken

Kaartje met wensen vanuit participatie

3 Uitgangspunten en ambities

3.1. Uitgangspunten en meekoppelkansen per beleidsveld

Algemeen

Bij aanvang van het project is een inventariastie gemaakt van de relevante beleidsstukken die effect hebben op ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. In het start-document zijn deze beleidsvelden geagendeerd. Voor het Sleutelkwartier Noord bieden de volgende beleidsaspecten kansen:

Wonen

Bij de ontwikkeling van Sleutelkwartier Noord staat het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal, zodat het gebied optimaal kan functioneren. Hoewel er geen vast-gesteld streefcijfer is voor het aantal nieuwe woningen, is het wel essentieel om nieuwe woningbouw te stimuleren, met name in een centrumlocatie. In verdere vervolgstap-pen kijken we naar het aantal woningen en wat passend is voor de omgeving. Qua woninggroottes gaan we uit van oppervlaktes die bij nieuwbouwprojecten in de omgeving aangehouden zijn.

Het toevoegen van kwaliteit is belangrijk. Zo zorgen we ervoor dat de nieuwe woningen goed aansluiten op de bestaande buurt. Voor het Sleutelkwartier Noord is het goed om te denken aan een mix van appartementen, grondgebonden woningen, levensloopbestendige woningen en mogelijk ook atelierwo-ningen. Dit leidt tot een afwisselend woongebied. Hierdoor is er ruimte voor mensen met verschillende inkomens, leefstijlen en gezinsgroottes. Hierbij is het Uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie 2023-2027 leidend.

Sociaal[1] ≤ *€ 900,07*	**Midden**[2] ≤ *€ 1184,82*	**Duur** > *€ 1184,82*	**Sociaal** ≤ *€ 250.000*	**Betaalbaar** ≤ *€ 355.000*	**Midden**[3] ≤ *€ 450.000*	**Duur** > *€ 450.000*
30%	12%	-	10%	10%	-	-

[1] Liberalisatiegrens 2025

[2] De maximale bovengrens van de middensector op basis van de Wet betaalbare huur

[3] NHG-grens 2025

Maatschappelijke voorzieningen

Er is een tekort aan maatschappelijke voorzieningen in Waddinxveen. Voor het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen sluiten we aan bij het Uitvoeringsprogramma maatschappelijke voorzieningen. Naast de reeds geplande uitbreiding van de Theo Thijssenschool biedt de aanwezigheid van De Stuurman kansen om een gezondheidscentrum met kinderdagverblijf, eerstelijnsgezondheids- en welzijnsvoorzieningen samen te brengen. Daarmee kan er aangesloten worden op het bestaande aanbod.

We houden rekening met een uitbreiding van 1.000 m2 bruto vloeroppervlak voor het plaatsen van verschillende maatschappelijke voorzieningen. Ook is het plangebied mogelijk geschikt voor een informele speel- of sportruimte (geen binnensport), hierbij kan ook gedacht worden aan een beweegroute.

Economie

Het doel is om de combinatie van wonen en werken in het gebied te behouden. Het toevoegen van detailhandel in het gebied is niet gewenst. De Nesse blijft een gebied voor horeca en versterken we waar mogelijk. Er kunnen kleine bedrijven, werkplekken, ateliers en ambachtsruimten aan het gebied worden toegevoegd.

Mobiliteit

Bij de herontwikkeling van het gebied besteden we aandacht aan het maken van paden en wegen die voor iedereen prettig en veilig zijn. Dit betekent dat we bij het inrichten van de openbare ruimte eerst kijken naar een aantrekkelijke omgeving voor voetgangers (Stappen). Daarna komen comfortabele routes voor fietsers (Trappen), gevolgd door goede plekken voor Openbaar vervoer. Vervolgens kijken we naar deelmobiliteit (Mobility as a Service) en als laatste de Privéauto. Op deze manier maken we een omgeving die duurzame en actieve manieren van vervoer aanmoedigt. Tegelijkertijd maken we een verbinding met het nog vast te stellen Omgevingsprogramma Mobiliteit en Verkeer.

Bij de inrichting besteden we aandacht aan het maken van een omgeving die iedereen prettig en veilig vindt. : Bij nieuwbouw is parkeren zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare weg. Bij voorkeur gebeurt het parkeren van auto's en fietsen inpandig of aan de achterkant van de gebouwen.

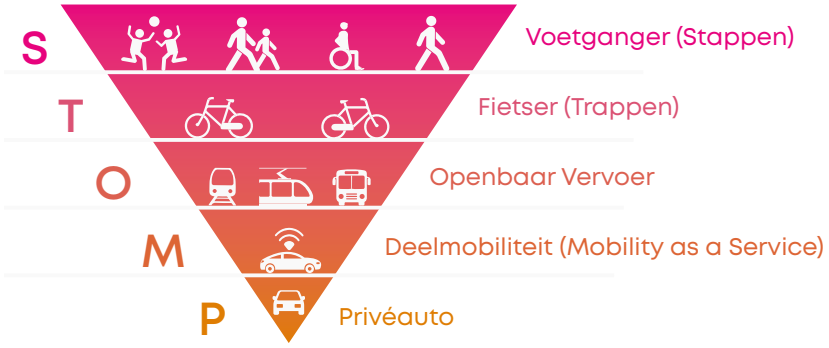
We gebruiken de nieuwste uitgave van het CROW om de parkeernormen te bepalen. Voor het berekenen van deze normen zijn drie dingen belangrijk: stedelijkheid, zones en de bandbreedte. Stedelijkheid: De stedelijkheidsgraad van de gemeente wordt bepaald op basis van de laatste cijfers van

het Centraal Bureau voor de Statistiek. Op het moment van schrijven is dit sterk stedelijk. Zones: Voor het bepalen van parkeernormen kijken we naar zones. Momenteel valt het gebied in de zone ‘schil centrum’. Bandbreedte: Waddinxveen kiest het midden van de bandbreedte, maar hiervan kan afgeweken worden als daar aanleiding voor is.

In de gebiedsvisie ontwikkelen we een parkeerstrategie voor het hele gebied, waarbij parkeerplekken voor verschillende functies (dubbelgebruik) kansen biedt. Deze strategie is gebaseerd op een recente parkeeranalyse (parkeerdrukmeting) en verwacht autogebruik bij nieuwe ontwikkelingen. We willen zo min mogelijk blik op straat. Daarom zorgen we voor voldoende parkeerplaatsen, maar maken we er ook niet meer dan nodig. Hierdoor komt er meer ruimte voor voetgangers, fietsers, groen en verblijfsplekken. Zo kunnen kinderen in de toekomst veiliger zelfstandig door de buurt bewegen.

We verbeteren voetgangersverbindingen, zodat de openbare ruimte toegankelijk is voor iedereen, ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Recreatiegebieden en routes voor recreatie zijn goed bereikbaar vanuit de buurt, zowel in verbinding als in bewegwijzering. De horecaverbinding tussen de Nesse en het Gouweplein moet worden versterkt. Andere belangrijke punten zijn het verbeteren van de fiets- en voetgangersverbindingen van en naar het station en de Theo Thijssenschool/Brugkerk. Daarnaast zijn er kansen om een beweegroute te maken tussen zorgcentrum Souburgh en de Gouwe. Ook is er een kans voor een beweegroute naar de groenzone aan de noordwestkant van het plangebied, via de Noordkade. Bij de inrichting van deze routes moeten we ook rekening houden met ouderen.

We onderzoeken hoe we het doorgaande (sluip)verkeer kunnen verminderen. Bij de plannen kijken we of er ruimte is voor hubs. Dit zijn plekken waar geparkeerd kan worden, pakketdiensten kunnen komen en waar bijvoorbeeld deelauto’s of fietsen staan.



STOMP-principe

Groen, water en klimaat

Parallel aan de scenariostudie is door Volantis gewerkt aan input voor de duurzaamheid in Sleutelkwartier Noord. Deze input is meegenomen in de uitwerking van de duurzaamheidsambities in de gebiedsvisie.

De opgaven

Elk gebied en elke ontwikkeling heeft specifieke kansen en aandachtspunten. Op basis van de kansen en aandachtspunten die we in een gebied zien maken we keuzes over de duurzaamheidsambities die we nastreven. Dit doen we met behulp van het Afwegingskader Duurzame Gebiedsontwikkeling. In het Afwegingskader zijn de opgaven verdeeld in zes onderwerpen, namelijk:

- Algemeen
- Circulaire Economie
- Energie
- Mobiliteit
- Klimaatadaptatie
- Biodiversiteit

De uitwerking van deze ambities is te vinden in hoofdstuk 4.4.

Beeldkwaliteit en stedenbouw

Iedereen moet zich prettig en veilig voelen in de eigen buurt. We willen dat de woonomgeving bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners. In Waddinxveen is de leefbaarheid goed. Het doel is om dit niveau te behouden en, waar nodig, samen met bewoners verder te verbeteren, zowel op wijk- als op buurtniveau.

De omgeving moet uitnodigen tot ontmoeting en ondernemerschap stimuleren. Daarnaast zijn het behoud en de versterking van het historische karakter, evenals de verbindingen van en naar het gebied, belangrijke uitgangspunten.

We sluiten aan bij de doelstellingen voor een toekomstbestendig Sleutelkwartier, zoals beschreven in de Brandletter (2019).

3.2. Ambities per plek



ambities per plek

A. Theo Thijssenschool
De Theo Thijssenschool wordt uitgebreid. Naast de uitbreiding van de school zijn er kansen om ook te kijken naar de inrichting van buitenspeelruimtes en groen rondom de school. Aandachtspunten zijn het creëren van een betere, groene speelruimte en het verminderen van wateroverlast.

Bij de uitbreiding vormen verkeer en parkeren een belangrijk aandachtspunt. Sommige straten hebben een hoge parkeerdruk tijdens de haal- en brengtijden van de school. Een Kiss & RIde-voorziening is niet inpasbaar in de omgeving en heeft niet het gewenste effect, maar er kan wel gekeken worden naar een verbetering van de bestaande parkeervoorzieningen en andere maatregelen die het parkeren en verkeer rondom de school beter organiseren.Ook kan het verbeteren van loop- en fietsroutes naar de school helpen om de autodrukte te verminderen.

B. Loswal
De Loswal wordt nu vooral op zaterdagavond gebruikt; op andere momenten is de parkeerplaats meestal bijna leeg. Het is de bedoeling dat het personeel van het gezondheidscentrum aan de Oranjelaan en horecabezoekers hier parkeren, maar er zullen toch veel parkeerplaatsen ongebruikt blijven. De ruimte wordt nu niet goed benut en de indeling is onduidelijk. Bij het ontwikkelen van verschillende ideeën voor de Loswal kan het terrein slimmer worden ingericht en bijdragen aan de kwaliteit van het gebied.

C. Boezemgroen
Langs de boezem loopt een pad dat vooral wordt gebruikt voor het uitlaten van honden. Dit gebied biedt kansen om de biodiversiteit te verbeteren. Ook kan dit onderdeel worden van een bewegingsroute.

D. Nessepad incl. kruising Nesse-Oranjelaan
Het Nessepad is nu rommelig ingericht en grotendeels versteend. Het is ook één van de toegangen tot de school, maar het Nessepad is smal en ziet er niet aantrekkelijk uit. We onderzoeken hoe we deze buitenruimte beter kunnen inrichten met meer groen en een betere bereikbaarheid van de school voor voetgangers en fietsers. We combineren dit met een veilige manier voor het laden en lossen van de horecagelegenheden. Daarbij is er extra aandacht voor sociale veiligheid in het gebied, met name voor de veiligheid van vrouwen die 's avonds door het gebied lopen of fietsen. Er staat een bedrijfspand aan het Nessepad, dat bij herinrichting een nieuwe invulling kan krijgen.

Ook de kruising van de Nesse en de Oranjelaan heeft een betere indeling en uitstraling nodig om de veiligheid en bereikbaarheid van het gebied te verbeteren. Belangrijke punten hierbij zijn: toevoegen van groen, parkeerplaatsen, en een voetpad zonder obstakels als goede verbinding tussen de Oranjelaan en de Nesse.

E. Oranjelaan
Veel mensen vinden dat de kruising van de Oranjelaan met de Kerkweg-Oost beter kan. Op de Oranjelaan wordt vaak hard gereden, de parkeerplaatsen zijn meestal vol en bewoners geven aan dat er vaak vrachtwagens rijden, terwijl er een vrachtwagenverbod is. Onze ambitie is om de verkeersveiligheid en de kruising te verbeteren.

F. Middengebied
Het oude schoolgebouw aan de Oranjelaan 3 is verbouwd tot een gezondheidscentrum en kinderdagverblijf. Zo zijn er in het hart van de buurt nieuwe functies toegevoegd. De buitenruimte rondom deze plek kan beter op de openbare ruimte worden afgestemd door een samenhangend ontwerp te maken. Waar mogelijk voegen we extra groen toe. Dit doen
we door een herverderling van de parkeerplekken. Hierdoor kan de hittestress in de buurt minder worden en ontstaat er ruimte voor een centrale ontmoetingsplek.

G. Voormalig Hotel de Unie
De gemeente heeft Hotel de Unie in 2022 aangekocht om Oekraïense vluchtelingen op te vangen. Op een later moment komt deze plek vrij voor een nieuwe bestemming. Een deel van het gebouw is historisch en het gebouw biedt veel kansen voor een nieuwe functie.

H. Garagebedrijf en tankstation

Het doel is om het garagebedrijf en het tankstation aan de Souburghlaan weg te halen en deze plek opnieuw te ontwikkelen met onder andere woningbouw. Bij deze transformatie is het belangrijk hoe de nieuwe gebouwen aansluiten op de lagere bebouwing in de buurt en of er naast woningen ook ruimte is voor een maatschappelijke voorziening voor de buurt.

I. Openbare ruimte Nesse

De horecaboulevard aan de Nesse is een belangrijke ontmoetingsplek met een aantrekkelijke ligging aan het water, maar de kwaliteit van de huidige inrichting en uitstraling laat te wensen over. De weg tussen de terrassen en de horecagelegenheden veroorzaakt onveilige situaties en de blauwe zone voor parkeren werkt niet. Een integrale oplossing met een permanente herinrichting is nodig om van de Nesse een aantrekkelijke en toekomstbestendige horecaboulevard te maken.



Loods op de locatie van het garagebedrijf.



De Nesse.

We onderzoeken de aanleg van een verkeersveilige, recreatieve fietsroute langs de Gouwe. Dit zou mogelijk ook meer klanten voor daghoreca kunnen aantrekken. Verder moet voor de toegankelijkheid van het gebied ook het tunneltje onder de brug worden verbeterd. De toevoeging van mooie gevarieerde beplanting biedt ook kansen om de biodiversiteit te vergroten.

4 Conclusies scenariostudie

4.1. Aanpak

Wat hebben we gedaan

In de scenariostudie is er gewerkt aan het plangebied als totaal en er zijn uitwerkingen gemaakt van verschillende deelgebieden. Dit leidde tot drie scenario's. De scenario's laten verschillende manieren zien hoe er van het Sleutelkwartier Noord een toekomstbestendig gebied gemaakt kan worden. In alle scenario's komen de eerder gevonden ambities, knelpunten en kansen terug.

De drie scenario's hebben we intern besproken binnen de gemeente, met stakeholders en belanghebbenden in het gebied en met het kwaliteitsteam. Zowel de totaalplaatjes als de deelgebied uitwerkingen zijn doorgerekend op haalbaarheid. Hierdoor vielen er opties af. Uiteindelijk bleken er twee scenario's haalbaar. Deze twee scenario's zijn besproken met de klankbordgroep van bewoners en ondernemers. De twee scenario's zijn ook in een, voor iedereen toegankelijke inloopavond, aan het brede publiek voorgelegd. Specifiek voor de Nesse is er ook nog een proef evenement geweest in de zomer van 2025 om met het brede publiek in gesprek te gaan over de ideeën voor de horecaboulevard. Ook zijn er één op één gesprekken gevoerd met de school, de Brugkerk, de Stuurman en de horecaondernemers in het gebied.

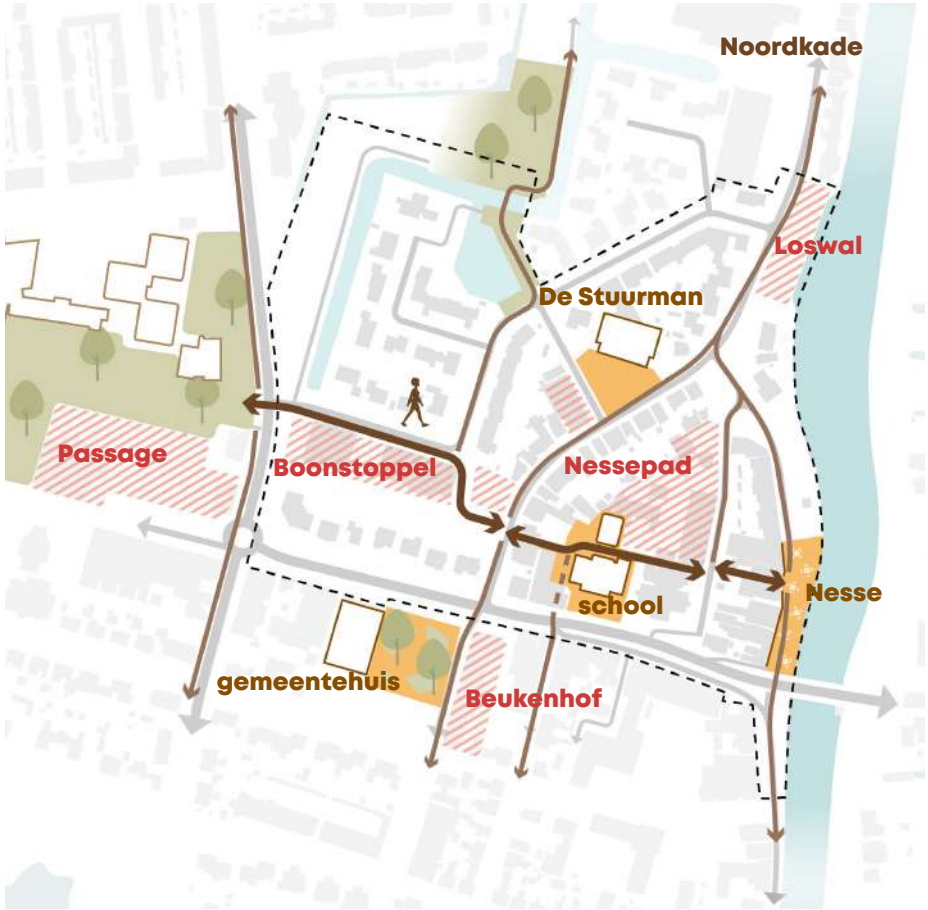
In september 2025 is de scenariostudie met de gemeenteraad besproken. De raad heeft groen licht gegeven om de scenariostudie uit te werken tot een gebiedsvisie en heeft hierbij aandachtspunten meegegeven.





4.2. Samenvatting scenariostudie

Er zijn een aantal algemene principes die in alle scenario's ingepast zijn. Deze vormen ook de basis voor het uitwerken van de gebiedsvisie.



Algemene principes
Om de leefbaarheid en de levendigheid te verbeteren staan ontmoeten en verbinden centraal. Het gaat om verbindingen binnen het Sleutelkwartier zelf, maar ook met de omgeving. We willen de verbindingen met de Nesse versterken en de inrichting van de horecaboulevard verbeteren.

Aantrekkelijke en veilige routes voor fietsers en voetgangers zijn prioriteit. De belangrijkste ingreep is het toevoegen van een nieuwe oost-west route. Hierdoor worden de horeca-boulevard en het binnengebied aan het Nessepad beter bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Deze langzaam verkeersroute sluit aan op de Passage en de horecaboulevard, waar een oversteekvrije verbinding over de Kerkweg-Oost is, waardoor horecabezoekers, schoolgaande kinderen en kerkbezoekers het gebied ook vanuit het zuiden en oosten beter kunnen bereiken. Dit wordt verder ondersteund door de nieuwe fietsroute aan de Nesse, welke aansluit op de ambitie om een noord-zuidfietsroute langs de Gouwe te maken.

Samen met de verbetering van bestaande looproutes, waaronder die tussen de Loswal en de horecaboulevard en de oversteekplaatsen aan de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan zorgen we op deze manier voor een veilig en aantrekkelijk gebied voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd worden de autoparkeerplaatsen in het gebied beter georganiseerd en aangesloten op de looproutes, zodat ook de bereikbaarheid voor de auto verbetert.

Ook is het belangrijk meer verblijfsgebied en kwaliteit in de openbare ruimte te maken. Zo stimuleren we ontmoeten en bewegen. Om hierin te voorzien maken we meer ruimte voor

fietsparkeren en verbeteren we de sociale veiligheid rondom de school en de Brugkerk, onder ander door het toevoegen van woningen aan het Nessepad.

Daarbij hebben we ook aandacht voor de leefgebieden van dieren en de routes die zij in het Sleutelkwartier Noord gebruiken. Bij herinrichting kiezen we voor klimaatbestendige buitenruimte door vergroening. We voegen gevarieerde beplanting toe die een bijdrage levert aan het herstel van biodiversiteit.

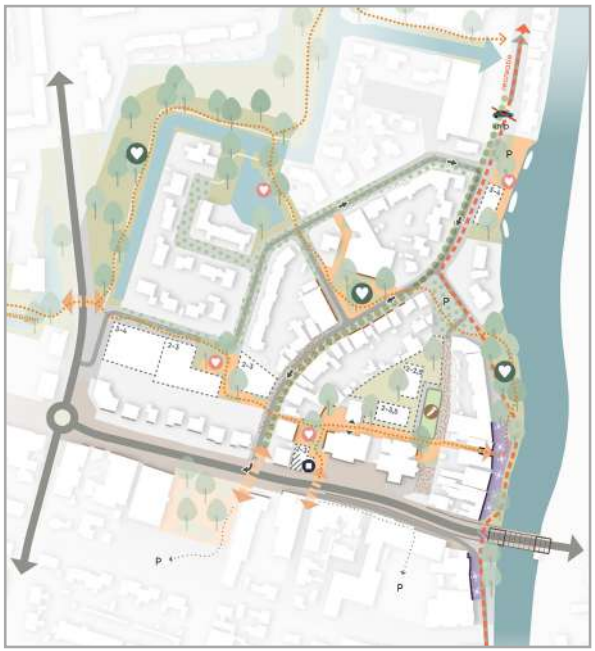
De twee haalbare scenario's

Rekening houdend met deze algemene principes zijn er twee haalbare varianten geschetst waarin deze principes zijn ingepast. Het betreft scenario 2 en scenario 3.

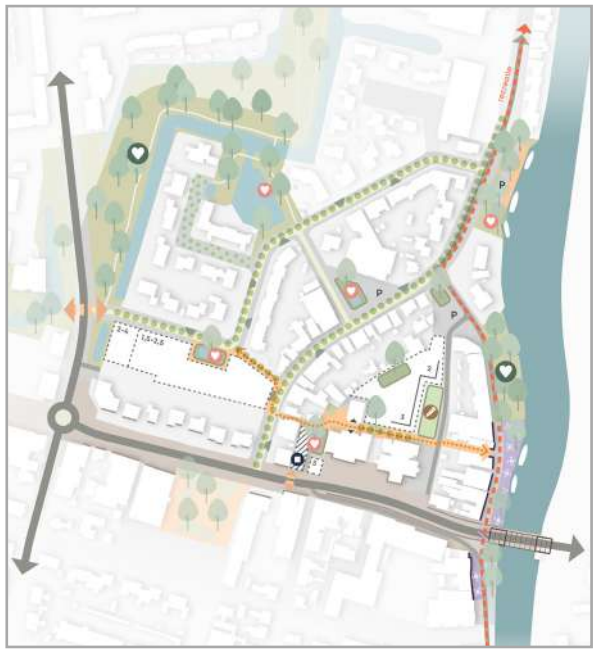
Verschillen tussen de scenario's waren bijvoorbeeld: de ligging van het noord-zuid fietspad langs de Gouwe. Deze keuze bepaalt ook direct waar de terrassen komen te liggen: aan de gevel of juist aan het water.
Voor het tegengaan van sluipverkeer waren opties om bij de herinrichting van de straten uit te gaan van eenrichtingverkeer, wegversmallingen of een knip voor autoverkeer. Voor de ontwikkeling van de garagelocatie waren verschillende opties voor dichtere of juist meer dorpsachtige opzet. De verschillen tussen de scenario's worden ook zichtbaar in de bij een scenario passende woningaantallen, -typologieën en de hoeveelheid groen.



Scenario 1 (niet haalbaar)



Scenario 2



Scenario 3

De onderzochte scenario's

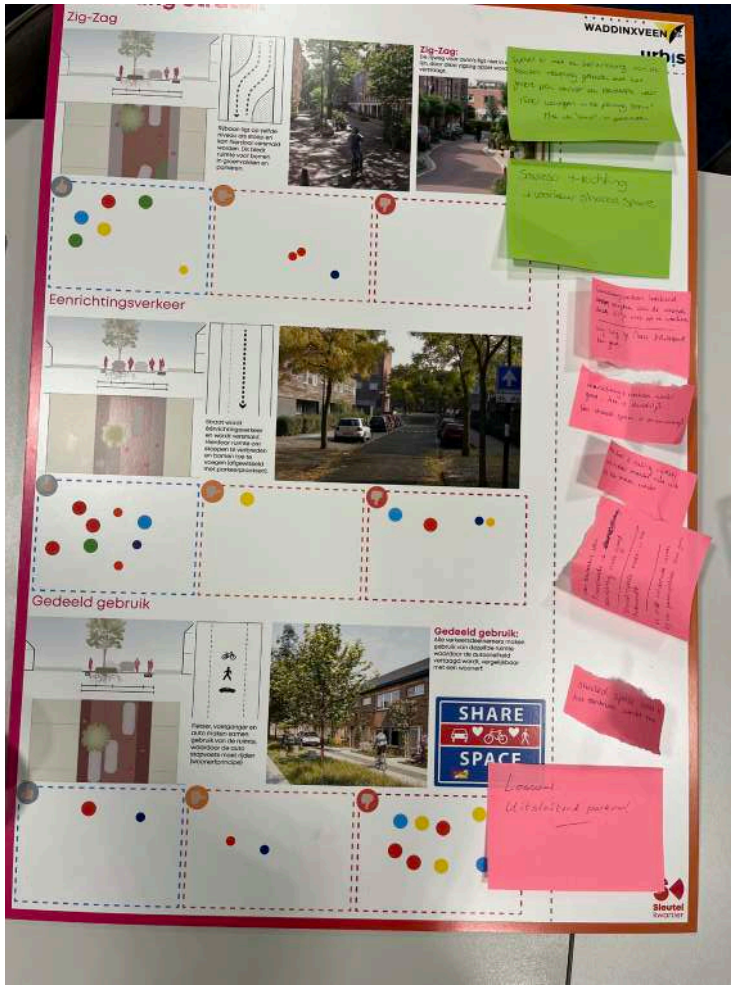
4.3. Meegenomen input participatie, raad en stakeholders

Vanuit participatie

De volgende reacties zijn opgehaald in de klankbordgroep, de inloopbijeenkomst en het zomerevent op de Nesse. De meerderheid van de participanten is voor de aanleg van een fietsroute langs het water van de Gouwe en aanleg van terrassen langs de gevels van de horecagelegenheden. Over de ingrepen voor de verkeersveiligheid zoals eenrichtingverkeer of een verkeersknip waren de mening verdeeld. Duidelijk is wel dat wegversmallingen niet de voorkeur genieten.

Verder worden verbetering van de bereikbaarheid van de school en horeca, verbetering van de verkeersveiligheid en vergroening van de openbare ruimte toegejuicht. Nieuwe bebouwing moet niet te hoog worden en aansluiten op de bestaande bebouwing in de wijk.

In de bijlage vind u de twee verslagen van de gesprekken die in september 2025 en januari 2026 met de klankbordgroep zijn gevoerd. In het verslag van januari 2026 is ook te lezen welke input vanuit de scenariostudie is meegenomen naar de Gebiedsvisie.



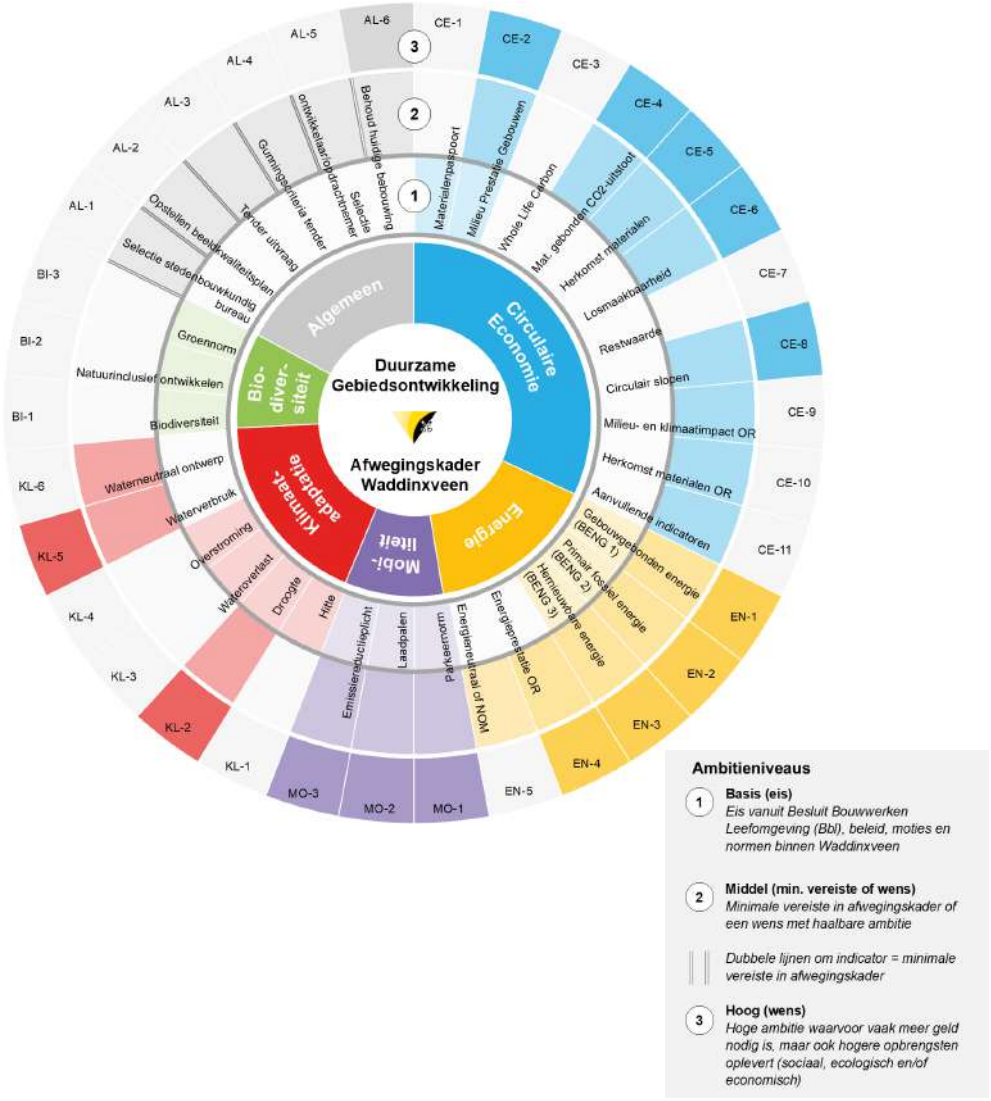
Raadsbehandeling september 2025

Er zijn tijdens de raadsbehandeling in september twee moties aangenomen. Het zijn nadere uitwerkings - onderzoeksvragen. Het betreffen de vragen om in de uitwerking van de plannen rekening te houden met:

- Een veilige inrichting van het gebied; met extra aandacht voor een aantal plekken die in de huidige situatie met name voor vrouwen in donkere tijden van het jaar als onveilig ervaren kunnen worden
- Een veilige inrichting voor de kinderen van de Theo Thijssenschool, met name voor de oversteek tussen de bestaande en nieuwbouwlocatie
- Geen kostenverhogende extra verbindingen tussen de Nesse, het Nessepad en de Oranjelaan voor zover niet noodzakelijk voor bereikbaarheid van nieuwe woningen bij het Nessepad
- Toegankelijkheid en behoud invalide parkeerplekken Brugkerk
- De ontwikkeling van Sleutelkwartier Noord op te delen in duidelijke en uitvoerbare fasen;
- Daarbij prioriteit te geven aan de delen van het gebied waar reeds plannen bestaan en waar uitvoering op korte termijn mogelijk is;
- De raad periodiek te informeren over de voortgang per fase en de beschikbaarheid van gronden en panden;
- De participatie met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden per fase vorm te geven en te intensiveren.

4.4. Kansen groen, water en klimaat

Per onderwerp zijn er meerdere indicatoren waarop we kunnen inzetten. In de afbeelding hiernaast is weergegeven waar de kansen zijn bij de herontwikkeling van het Sleutelkwartier Noord. We benadrukken dat er nog geen keuzes zjn gemaakt in de ambities waarop we inzetten, maar we stippen aan wat de minimale vereisten zijn voor elke ontwikkeling in Waddinxveen en waar extra kansen liggen voor dit gebied. Na de gebiedsvisie bepalen we per deelproject op welke indicator en prestatieniveau (basis, midden of hoog) we inzetten. De ambities hebben onderling grote raakvlakken en worden consequent door het hele ontwikkelingsproces heen doorgevoerd. Dit levert een gezonde en prettige leefomgeving op. In de volgende alinea's bij deze paragraaf gaan we verder in op de gemaakte keuzes per onderwerp. Voor het complete overzicht van vereiste maatregelen verwijzen we naar het *Afwegingskader Duurzaamheid* (bijlage 3).



Visualisatie Afwegingskader Duurzaamheid voor Sleutelkwartier Noord.

Algemeen

Duurzaamheid vormt een integraal uitgangspunt bij de ontwikkeling van Sleutelkwartier Noord en is verankerd in zowel het ontwerpproces als de selectie van betrokken partijen. Vanaf de eerste planfase werken we met partijen die duurzaamheid als kernwaarde hanteren en dit vertalen naar een duidelijke visie, aanpak en aantoonbare ervaring met duurzame gebiedsontwikkeling.

Na vaststelling van deze gebiedsvisie werken we verder aan een beeldkwaliteitsplan waarin we expliciet rekening houden met de gekozen indicatoren uit het *Afwegingskader Duurzaamheid*. Bij de gronduitgifte gebruiken we het *Afwegingskader duurzaamheid* om de kwaliteit van de plannen te borgen.

Daarnaast zetten we waar mogelijk in op het behoud van de bestaande bebouwing en het zoveel mogelijk voorkomen van sloop, om materiaalgebruik te beperken en de milieu-impact van de ontwikkeling te verminderen
Concreet zetten we voor dit project op het gebied van Algemeen in op de in onderstaande tabel genoemde indicatoren.

#	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard vereiste	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
AL-1	Selectie stedenbouwkundig bureau		x	
AL-2	Opstellen beeldkwaliteitsplan		x	
AL-3	Tender uitvraag (selectiefase)		x	
AL-4	Gunningscriteria tender (gunningsfase)		x	
AL-5	Selectie ontwikkelaar/opdrachtnemer		x	
AL-6	Behoud huidige bebouwing			x

Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Algemeen

Circulaire Economie

De transitie naar een circulaire economie is noodzakelijk om het gebruik van primaire grondstoffen te verminderen, de uitstoot van broeikasgassen te beperken en de leefomgeving toekomstbestendig te maken. In een circulaire economie is zo min mogelijk afval. Materialen en grondstoffen worden zo lang mogelijk in de kringloop gehouden door hergebruik, hoogwaardige recycling en het toepassen van niet-primaire (hernieuwbare, gerecyclede en/of hergebruikte) materialen. De gebouwde omgeving speelt hierin een cruciale rol, omdat bouw en infrastructuur verantwoordelijk zijn voor een groot deel van het grondstoffenverbruik en de materiaalgebonden CO2-uitstoot.

Gebouwen (vastgoed)

Voor de nieuwe woningen en gebouwen in het gebied kunnen we inzetten op circulair en toekomstbestendig bouwen. Dit betekent dat we al in de ontwerpfase bewuste keuzes maken voor materialen en constructies met een lage milieubelasting. Het Afwegingskader duurzaamheid vormt hierbij het uitgangspunt om circulaire ambities concreet te maken en te vertalen naar toetsbare keuzes. Binnen dit kader wordt gestuurd op een lage Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) en op het beperken van de materiaalgebonden CO2-uitstoot over de gehele levenscyclus van het gebouw. Bij de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) geldt hoe lager de score, hoe beter. Bij voorkeur worden materialen toegepast die hernieuwbaar/biobased, hergebruikt en/of gerecycled zijn. De inzet van biobased materialen, bijvoorbeeld hout en hennep, wordt gestimuleerd vanwege hun lage CO2-footprint en hernieuwbare karakter. Gebouwen worden daarnaast gerealiseerd met een hoge mate van losmaakbaarheid, zodat toegepaste materialen in de toekomst eenvoudig kunnen worden hergebruikt. Constructies en detailleringen worden zodanig ontworpen dat gebouwen in de toekomst eenvoudig kunnen worden aangepast, uitgebreid

of gedemonteerd, zonder onnodig materiaalverlies, ofwel adaptief vermogen. Dit vergroot de flexibiliteit van de gebouwen en verlengt hun levensduur. Gebouwen die niet behouden kunnen blijven, worden circulair gesloopt. Om inzicht te krijgen in de toegepaste materialen en hun hergebruikspotentieel, wordt gewerkt met een materialenpaspoort. Hiermee wordt vastgelegd welke materialen zijn toegepast, waar ze zich bevinden en hoe ze zijn vastgemaakt, zodat deze in de toekomst opnieuw kunnen worden ingezet. Circulaire keuzes in ontwerp en materiaalgebruik dragen niet alleen bij aan een lagere milieudruk, maar ook aan milieuwinst tijdens de onderhouds- en beheerfase en aan een hogere restwaarde van gebouwen.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van Circulaire Economie bij gebouwontwikkelingen in op de in onderstaande tabel genoemde indicatoren.

#	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard vereiste	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
CE-1	Materialenpaspoort		x	
CE-2	Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)			x
CE-3	Whole Life Carbon	x		
CE-4	Materiaalgebonden CO2-uitstoot			x
CE-5	Herkomst materialen			x
CE-6	Losmaakbaarheid			x
CE-7	Restwaarde	x		
CE-8	Circulair slopen			x
CE-11.2	Adaptief vermogen			x

Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Circulaire Economie - Gebouwen

Openbare ruimte

Ook in de inrichting van de openbare ruimte zetten we in op circulariteit. Bij de aanleg van wegen, paden, pleinen en groenvoorzieningen wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van hergebruikte of gerecyclede materialen, zoals hergebruikte klinkers, gerecycled beton of circulaire verhardingsoplossingen. Waar mogelijk worden hernieuwbare materialen toegepast, mits deze passen bij het gebruik, beheer en de levensduurverwachting van de openbare ruimte. Daarnaast sturen we op het toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact en CO2-uitstoot. Materialen worden bij voorkeur lokaal gewonnen of hergebruikt om transportbewegingen en bijbehorende emissies te beperken.

De openbare ruimte wordt ontworpen met oog voor losmaakbaarheid en aanpasbaarheid. Elementen zoals straatmeubilair, verlichting en verharding zijn modulair opgebouwd en eenvoudig te vervangen of opnieuw te gebruiken bij toekomstige aanpassingen of herinrichtingen.

Om inzicht te krijgen in de toegepaste materialen en hun hergebruikspotentieel, werken we ook voor de openbare ruimte met een materialenpaspoort, waarin wordt vastgelegd welke materialen zijn toegepast, waar zij zich bevinden en hoe zij kunnen worden hergebruikt bij toekomstig onderhoud of herinrichting.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van Circulaire Economie in Openbare ruimte in op de in onderstaande tabel genoemde indicatoren.

#	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard vereiste	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
CE-1	Materialenpaspoort		x	
CE-9	Milieu- en klimaatimpact (openbare ruimte)			x
CE-10	Herkomst materialen (openbare ruimte)			x
CE-11.7	Losmaakbaarheid (openbare ruimte)			x

Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Circulaire Economie - Openbare ruimte

Energie

Om de opwarming van de aarde tegen te gaan, wordt het gebruik van fossiele en vervuilende energiebronnen afgebouwd. Dit vraagt om de inzet van duurzame alternatieven. Voor Waddinxveen betekent dit dat de gebouwde omgeving uiterlijk in 2050 aardgasvrij moet zijn. Op dit moment wordt in de gemeente nog veel gebruik gemaakt van aardgas. De transitie naar een aardgasvrij Waddinxveen vindt daarom buurt voor buurt plaats, via een integrale energieke-buurt-aanpak.

Nieuwe woningen in het Sleutelkwartier Noord worden conform de BENG-eisen aardgasvrij en bijna energieneutraal gerealiseerd, onder meer door goede isolatie, het gebruik van warmtepompen en de toepassing van zonnepanelen. Op platte daken zijn zonnepanelen het meest efficiënt toepasbaar, maar in deze wijk zijn platte daken niet overal wenselijk.
Waar mogelijk en passend worden op ontwikkellocaties in het Sleutelkwartier Noord platte daken toegepast.

In de regio Midden-Holland is sprake van beperkte netcapaciteit. Dit vraagt om extra aandacht voor de energievoorziening van nieuwe ontwikkelingen. Netbewust bouwen kan daarom kansen bieden. Inpandige energieopslag kan hierin een belangrijke rol spelen en verminderd tegelijkertijd de effecten van het wisselende beleid rond teruglevering aan het elektriciteitsnet.

Warmtepompen kunnen ook kansrijk zijn, maar indien toegepast heeft het de voorkeur om deze inpandig toe te passen en zo geluidsoverlast naar de omgeving te beperken. De openbare ruimte wordt verlicht met energiezuinige ledverlichting. Bij voorkeur wordt de energie hiervoor lokaal opgewekt.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van Energie in op de in de tabel hieronder genoemde indicatoren.

#	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard vereiste	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
EN-1	Gebouwgebonden energiebehoefte (BENG 1)			x
EN-2	Primair fossiel energiegebruik (BENG 2)			x
EN-3	Hernieuwbare energie (BENG 3)			x
EN-4	Energieprestatie openbare ruimte			x
EN-5	Energieneutraal of NOM			X (maximale ambitie midden)

Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Energie

Mobiliteit

Duurzame mobiliteit draagt bij aan het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen en het verbeteren van de leefkwaliteit. In Waddinxveen zetten we in op een toekomstbestendig mobiliteitssysteem dat aansluit bij de energietransitie en veranderende mobiliteitsbehoeften. Voor autoparkeren sturen we op een efficiënte en vraaggerichte inrichting. Het aantal parkeerplaatsen sluit aan op de parkeerbehoefte zoals gemeten in de parkeerdrukmeting op verschillende piektijden. Parkeren wordt daarmee efficiënter georganiseerd en naar behoefte verdeeld over het gebied. Een nieuwe verkeerscirculatie, met deels eenrichtingsverkeer, maakt versmalling van straten mogelijk. De ruimte die hiermee vrijkomt benutten we voor het versterken van verbindende groenstructuren en de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte.
Elektrisch vervoer speelt ook een belangrijke rol. In het openbaar gebied leggen we laadpalen aan, waarbij we het gebied zodanig inrichten dat het aantal laadpunten in de toekomst kan worden verdubbeld. Het laadverbruik wordt gemonitord en maakt gebruik van smart charging. Nieuwbouwwoningen die voorzien zijn van een oprit krijgen een loze leiding voor een laadpunt. Bij appartementengebouwen met parkeergelegenheid in of op het gebouw worden leidingdoorvoeren aangebracht, zodat bij ieder parkeervak een laadpunt kan worden gerealiseerd.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van Mobiliteit in op de in tabel hiernaast genoemde indicatoren.

#	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard (basis)	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
MO-1	Parkeernorm			x
MO-2	Laadpalen			x
MO-3	Emissiereductieplicht (bouw en sloop)			x

Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Mobiliteit

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering leidt steeds vaker tot langere perioden van extreme hitte en hevige neerslag. In Sleutelkwartier Noord zijn de straten momenteel grotendeels verhard, wat tijdens warme dagen kan leiden tot hittestress. Hittestress heeft negatieve gevolgen voor de gezondheid en het welzijn van mensen, dieren en planten, en vermindert de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Om dit tegen te gaan wordt het verharde oppervlak verminderd en het aandeel groen vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Waar voldoende onder- en bovengrondse ruimte beschikbaar is, worden bomen geplant in groenvakken. Op de ontwikkelplots is groen vanaf het begin een integraal onderdeel van de planontwikkeling. Helaas is het niet mogelijk om de richtlijn van één boom per nieuw huishouden te halen. Door de beperkte ruimte in de bestaande wegenstructuur en in de ondergrond is er weinig plaats voor bomen van de eerste grootte. Bij de keuze van bomen en beplanting wordt nadrukkelijk gekeken naar klimaatbestendigheid. Dit betekent dat een gevarieerde mix van zogenoemde klimaatbomen en -heesters wordt toegepast, die bestand zijn tegen extremere weersomstandigheden zoals langdurige droogte en kortdurende wateroverlast. Daarnaast wordt de openbare ruimte zo ingericht dat regenwater wordt benut, wateroverlast wordt beperkt en het gebruik van drinkwater voor beheer en onderhoud wordt geminimaliseerd.

Het Sleutelkwartier Noord is een bestaand woon-werkgebied, waarin enkele locaties een nieuwe functie en inrichting krijgen. Het merendeel van de bestaande bebouwing en verkeersstructuren blijft bestaan. Daarom moet er gekeken worden welke verbeteringen er gedaan kunnen worden binnen de scope van de herontwikkelingsopgaven. Reeds bestaande functies en verkeersstructuren die buiten de scope van de gebiedsontwikkeling vallen worden daarom niet meegenomen bij beoordeling van de indicatoren.

Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van Klimaatadaptatie in op de in onderstaande tabel genoemde indicatoren. Zoals in de alinea hierboven beschreven kan er binnen de scope van dit project niet altijd voldaan worden aan de standaard vereisten voor Klimaatadaptatie. Waar de standaard vereisten niet behaald kunnen worden zetten we in op minimaal een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

#	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard minimale vereiste/ verbetering t.o.v. huidig	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
KL-1	Hitte		x	
KL-2	Droogte			x
KL-3	Wateroverlast		x	
KL-4	Overstroming		x	
KL-5	Waterverbruik			x
KL-6	Waterneutraal ontwerp			x

Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Klimaatadaptatie

Biodiversiteit

Biodiversiteit draagt bij aan een gezonde leefomgeving en versterkt de veerkracht van het stedelijk gebied. Door de mobiliteitstransitie en een efficiëntere inrichting van de openbare ruimte ontstaat in Sleutelkwartier Noord meer ruimte voor groen, speel- en ontmoetingsplekken. We versterken de ecologische samenhang binnen het gebied en zoeken waar mogelijk aansluiting met ecologische verbindingszones in de omgeving. Hiervoor kijken we met name naar ruimtelijke en ecologische verbindingen met de droge ecologische verbindingszone langs de spoorlijn. Naast het Sleutelkwartier Noord vinden we ook de natte ecologische verbindingszone langs de Gouwe, welke als vliegroute dient voor de meervleermuis. Vanwege de bestaande opzet van het Sleutelkwartier Noord en haar functie als horecagebied zijn de kansen om op deze natte verbindingszone aan te sluiten beperkt.

De nieuwe beplanting in het Sleutelkwartier Noord is gevarieerd en opgebouwd uit meerdere lagen, waaronder kruid-, struik- en boomlaag. We voorzien in de zogenoemde vijf V's van biodiversiteit: variatie, voedsel, verplaatsingsmogelijkheden, voortplantingsmogelijkheden en verstopplekken. Hiermee creëren we een robuuste en soortenrijke leefomgeving die aansluit op de stedelijke context en bijdraagt aan duurzame instandhouding van deze soorten. Ook sluiten we aan op de icoonsoorten van Waddinxveen die in en rond het gebied voorkomen. Hierin liggen vooral kansen voor de weidehommel, huismus, spreeuw en gierzwaluw. De ontwikkeling van het Sleutelkwartier Noord is in minder mate interessant voor de egel en de meervleermuis, omdat er in dit gebied niet voldaan kan worden aan alle benodigde voorzieningen voor deze soorten.

Ook ontwikkeling en bebouwing vinden natuurinclusief plaats. Dit betekent dat er in zowel de ontwerpen van bebouwing als ontwerpen van de buitenruimte een plek wordt geboden aan de icoonsoorten van Waddinxveen en de gebouwbewonende soorten.
Tuinen op nieuwbouwlocaties voldoen aan de Steenbreek-norm en bij de vijver worden natuurlijkvriendelijke oevers toegepast om de ecologische kwaliteit te vergroten.

Voor het thema biodiversiteit geldt hetzelfde als voor klimaatadaptatie. De herontwikkeling- en herinrichtingsopgaven van het Sleutelkwartier Noord beperken zich tot een deel van de bestaande wijk. Binnen de ontwikkellocaties en herinrichtingsopgaven zetten we in op een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Concreet zetten we voor het Sleutelkwartier Noord op het gebied van Biodiversiteit in op de in onderstaande tabel genoemde indicatoren. Vanwege de huidige opzet van het gebied en de scope van het project kan er niet altijd voldaan worden aan alle standaard vereisten voor Biodiversiteit. Voor Biodiversiteit zetten we daarom in op een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

#	Indicator afwegingskader	Standaard geen inzet	Standaard minimale vereiste / verbetering t.o.v. huidig	Kans inzetten op hoger ambitieniveau (midden of hoog)
BI-1	Biodiversiteit		x	
BI-2	Natuurinclusief ontwikkelen		x	
BI-3	Groennorm		x	

Indicatoren uit het Afwegingskader Duurzaamheid voor het onderdeel Biodiversiteit

4.5. Verkeersonderzoek

Onderzoek verkeersmaatregelen Sleutelkwartier Noord

Op de Oranjelaan rijdt momenteel veel gemotoriseerd verkeer dat geen herkomst of bestemming heeft in de buurt zelf. Met de ontwikkeling van de Noordkade (circa 1.500 woningen + voorzieningen) bestaat het risico dat deze verkeersdruk verder toeneemt. Dit is onwenselijk vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid in Sleutelkwartier Noord.

Verkeersbureau Goudappel heeft onderzoek gedaan naar de verschillende verkeersmaatregelen om autoverkeer in en rondom het gebied beter te organiseren.

De onderzochte verkeersmaatregelen

- Verkeersluwe inrichting met snelheidsremming
- Knip Noordkade voor autoverkeer
- Eenrichtingsverkeer Oranjelaan en Souburghlaan-noord
- Halve aansluiting op Kerkweg-Oost (rechtsaf-in/rechtsaf-uit)

Knip Noordkade als meest effectieve maatregel

Uit het onderzoek blijkt dat een knip voor autoverkeer tussen de Oranjelaan en de Noorkade het meest effectief is om de verkeerssituatie te verbeteren. Een knip betekent dat de straten Oranjelaan en Noordkade doodlopend zijn voor regulier autoverkeer (maar niet voor hulpdiensten) en auto's niet meer door het Sleutelkwartier Noord rijden als zij vanaf de Noordkade naar de Kerkweg-Oost gaan en andersom. Zo verminderen we de hoeveelheid autoverkeer in het Sleutelkwartier Noord en zorgen we ervoor dat doorgaand verkeer gebruikt maakt van de omliggende hoofdontsluitingswegen die voor dat doel ingericht zijn. In vergelijking tot alternatieve maatregelen, die op zichzelf onvoldoende doen, is een knip is de meest effectieve manier om de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de wijk te verbeteren.

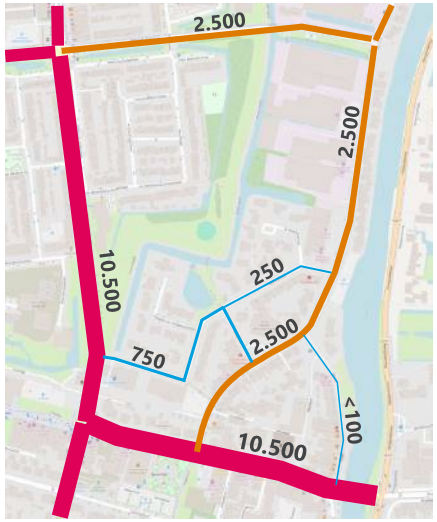
Kansen voor combinatie van maatregelen

Hoewel de overige maatregelen op zichzelf onvoldoende zijn om de verkeerssituatie substantieel te verbeteren, biedt een knip in combinatie met aanvullende maatregelen wel kansen om de leefbaarheid van het gebied verder te verbeteren. Zo kan extra ruimte worden gecreëerd voor groen, verblijfsgebieden en wandelpaden.

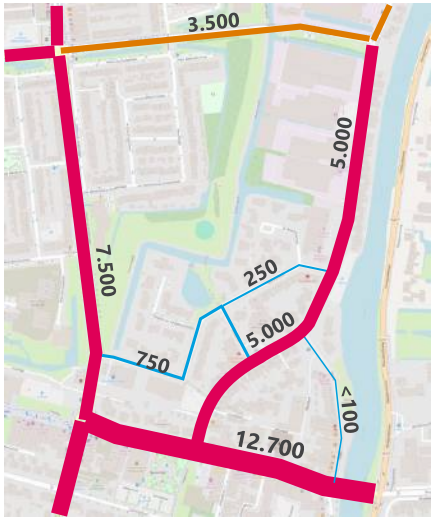
Organisatie parkeerplaatsen

Om parkeren goed te organiseren is het nodig dat de parkeerplekken op strategische plekken in het gebied liggen. Parkeerclusters helpen om auto's naar de juiste plek te wijzen. Voor een effectief gebruik van de parkeerplekken is het belangrijk dat de parkeerclusters aansluiten op aantrekkelijke looproutes naar onder andere de horeca, de school, het gezondheidscentrum, woningen en de kerk. Daarbij wordt rekening gehouden met de acceptabele loopafstanden. Voor scholen wordt een loopafstand van 100 tot 300 meter als acceptabel beschouwd. Voor horecavoorzieningen geldt een acceptabele loopafstand van 100 tot 500 meter. Voor wonen geldt een acceptabele loopafstand van 100 meter.

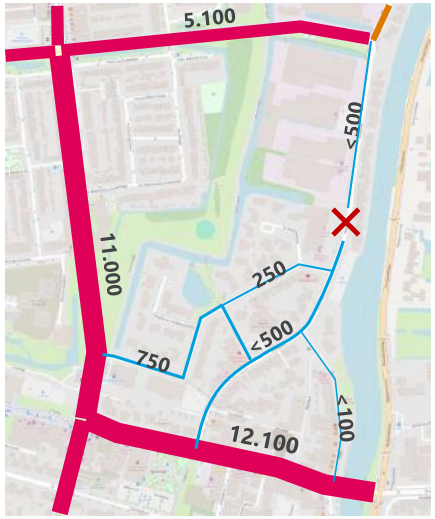
Inschattingen van verkeersintensiteiten van de verschillende maatregelen inclusief de realisatie van de verlengde Bentwoudlaan (Goudappel, 2025)



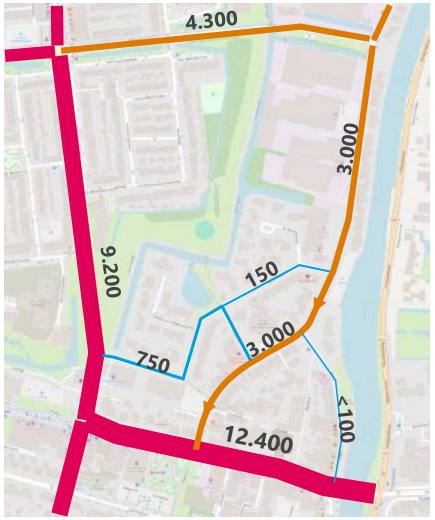
Huidige situatie 2024/2025



Verwachting 2040 met de geplande ontwikkelingen die buiten het plangebied plaatsvinden.
De ontwikkelingen die de grootste invloed hebben op het gebied zijn de ontwikkeling van de Noordkade en de aanleg van de verlengde Bentwoudlaan. Zonder maatregelen zorgt de ontwikkeling van de Noordke voor een sterke toename in het aantal verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen op de Juliana van Stolberglaan neemt juist af door de aanleg van de verlengde Bentwoudlaan.



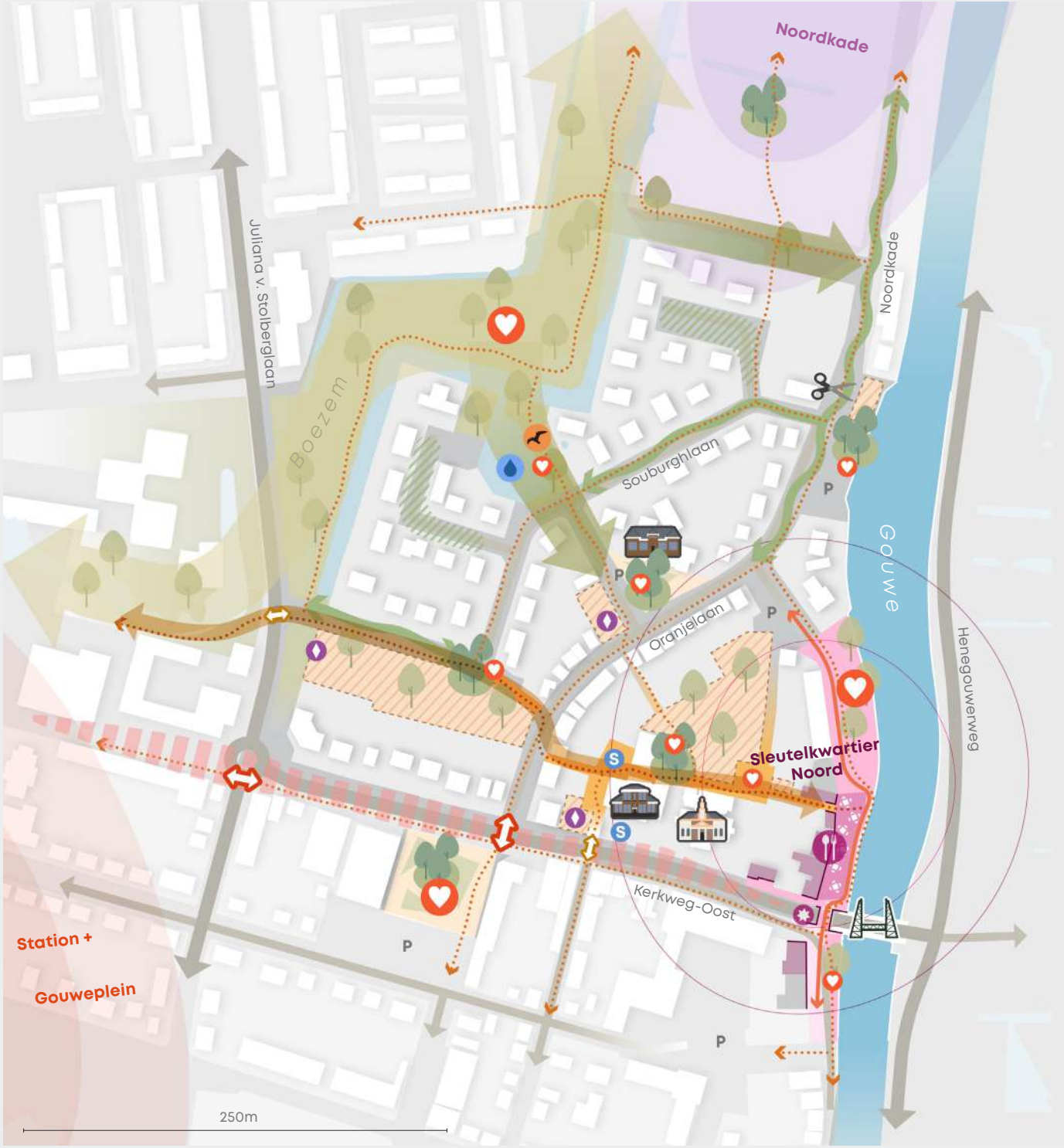
Verwachting 2040 met de geplande ontwikkelingen die buiten het plangebied plaatsvinden, maar ook een verkeersknip tussen de Noordkade en de Oranjelaan. Deze situatie is hetzelfde als 2, maar dan met het verschil dat de verkeersknip ervoor zorgt dat het aantal verkeersbewegingen op de Oranjelaan sterk afneemt.



Verwachting 2040 met geplande ontwikkelingen die buiten het plangebied plaatsvinden, maar dan met eenrichtingsverkeer op de Oranjelaan in plaats van een verkeersknip. Deze situatie is hetzelfde als 2, maar dan met eenrichtingsverkeer. Hiermee neemt het aantal verkeersbewegingen op de Oranjelaan in vergelijking tot nu iets toe naar circa 3.000 voertuigen per etmaal, maar is de toename minder dan bij scenario 2.

5 Gebiedsvisie

- oost-westdoorsteek Sleutelkwartier Noord
- woonstraat en stegenstructuur
- langzaam verkeersnetwerk
- fietsverbinding Nesse
- veilige oversteek voetganger
- veilige oversteek fiets en voetganger
- horecaboulevard Nesse
- horeca
- verdichtingslocaties
- kans voor maatschappelijke functie
- kans voor culturele functie onder landing brug
- ontmoetingsplek wijk
- ontmoetingsplek buurt
- speelplein school
- waterverzamelpunt
- inzetten op ecologie
- plantsoen
- klimaatadaptieve structuur met bomen
- vergroening bestaande openbare ruimte
- Boezem en uitlopers richting Noordkade - Oranjelaan
- knip autoverkeer
- cluster autoparkeren
- verkeersontsluiting stedelijk
- verkeersontsluiting buurt
- As Kerkweg-Oost
- bruisend gemixt milieu Sleutelkwartier Noord
- Noordkade
- Station en Gouweplein
- Hefbrug
- Brugkerk
- Theo Thijssenschool
- De Stuurman



Visiekaart totaal

5.1. Visie op hoofdlijnen

Versterken door verbinden

Sleutelkwartier Noord groeit uit tot een levendig en herkenbaar gebied waar wonen, werken en ontmoeten samenkomen. De mix van functies en de robuuste sfeer geven het gebied een eigen karakter, met natuurlijk de Hefbrug als iconisch herkenningspunt.

De gunstige ligging nabij het station, het Gouweplein en de nieuwe woningen aan de toekomstige ontwikkeling “Noordkade” maakt het Sleutelkwartier Noord tot een comfortabele plek binnen Waddinxveen. Het is er prettig en veilig wonen, waar iedereen zich thuis voelt. Er is een gevarieerd aanbod aan soorten woningen, hierdoor is de buurt geschikt voor verschillende huishoudens en inkomens. De nieuwe gebouwen sluiten qua architectuur en hoogte aan bij het bestaande dorpsbeeld. De levendigheid van het centrum krijgt een impuls door de verbetering van de horecaboulevard. Dit biedt volop kansen voor het ondernemerschap binnen het gebied.

In de buurt zijn verschillende ontmoetingsplekken, zoals speelplekken en zitplekken, die bijdragen aan een sterk gemeenschapsgevoel. Deze plekken zijn goed bereikbaar via een fijnmazig netwerk van loop- en fietsroutes. De routes nodigen uit om te bewegen en zorgen ervoor dat voorzieningen zoals de school en horeca veilig en prettig bereikbaar zijn. Een belangrijke schakel is de nieuwe oost-westverbinding tussen de Souburghlaan en de Nesse via de school. Ook het nieuwe fietspad langs de Gouwe en veilige oversteken naar omliggende buurten dragen bij aan een aantrekkelijk en goed verbonden netwerk voor langzaam verkeer.

Het gebied kent een samenhangend groenblauw netwerk. Dit is onder andere mogelijk doordat parkeren zoveel mogelijk geclusterd en op eigen terrein wordt opgelost. De Nesse en het Nessepad blijven daardoor grotendeels vrij van auto’s, met ruimte voor groen, terrassen en langzaam verkeer.

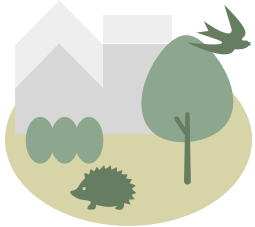
Uitgangspunten

Wonen en ontmoeten



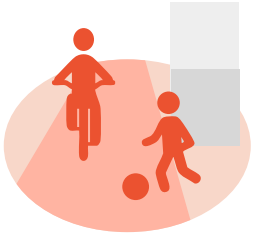
Een buurt waar iedereen zich thuis voelt

Groen, water en klimaat



Een klimaatbestendige wijk vol natuur en leven

Mobiliteit



Een buurt met verblijfsstraten gericht op lopen en fietsen

Economie en identiteit



Een veelzijdige buurt met een sterk eigen karakter


Passage
gemeentehuis
Park Passage
J. van Stolberglaan
Beukenhof
Voormalig garagebedrijf
Souburghlaan
Brugkerk
T. Thijssenschool
Hefbrug
Kerkweg-Oost
Nessepad
Boezem
Horecaboulevard
Plein Stuurman
De Stuurman
Nesse
Loswal
Noordkade

Wandel mee door het nieuwe Sleutelkwartier Noord

De horecaboulevard / Nesse
De terrassen van de horeca liggen direct aan de gevel, waardoor het er ook in de koudere maanden heerlijk vertoeven is. Langs de Gouwe lopen een vrijliggend fietspad en een voetpad, omringd door groen.





De Souburghlaan
De Souburghlaan is een leefstraat waar het prettig fietsen, lopen en verblijven is. De oude bedrijfsloods heeft plaats gemaakt voor nieuwe woningen en een bomenrij, die samen zorgen voor een aantrekkelijke en aangename omgeving.



De Noordkade
Een versmalling van de rijbaan en een knip voor autoverkeer creëren meer ruimte voor voetgangers, fietsers en groen. Mogelijk kunnen nieuwe woningen naast het verbeterde parkeerterrein bijdragen aan een levendiger straatbeeld en sociale veiligheid door de aanwezigheid van extra “ogen op straat”.

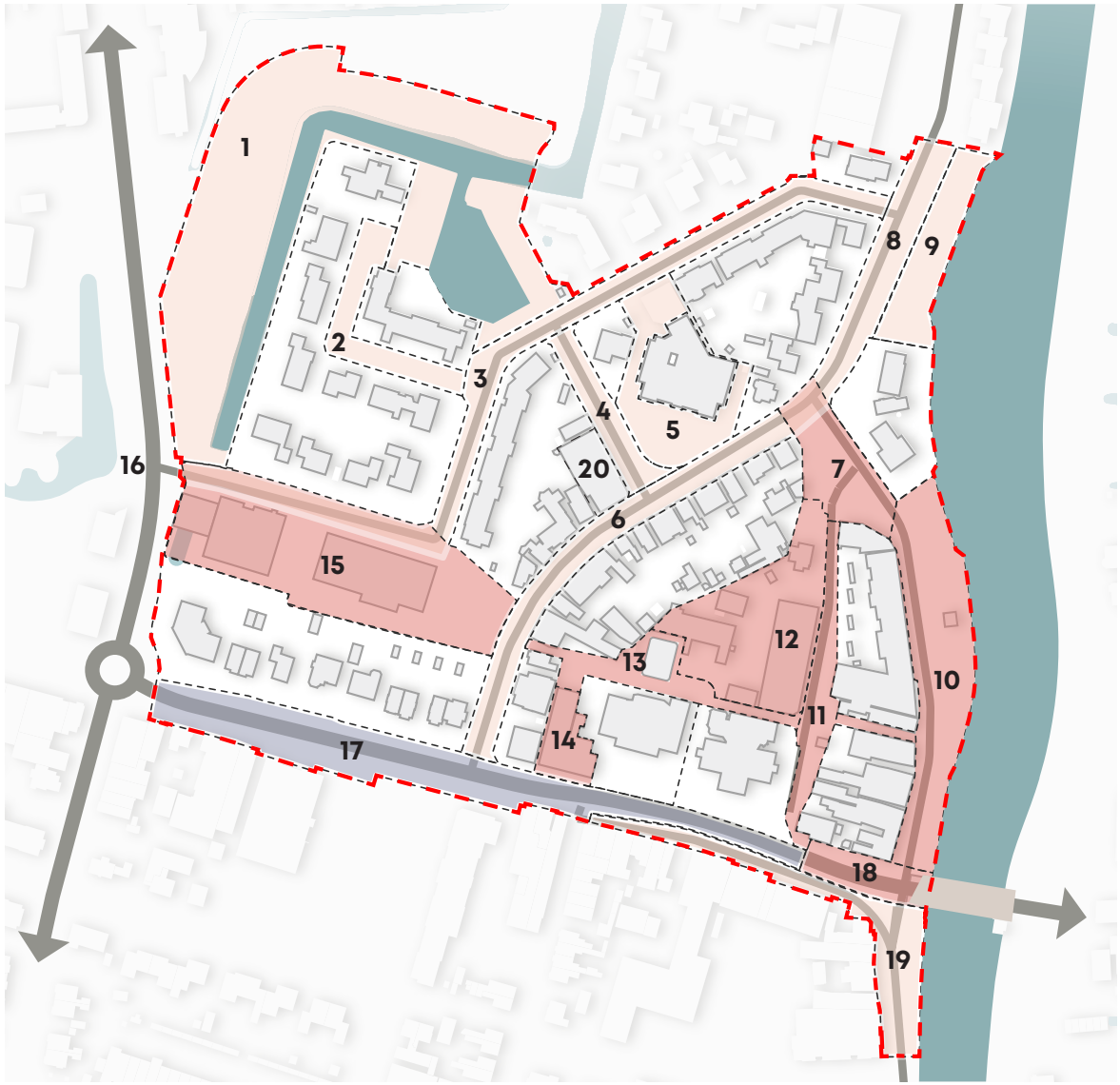


Plein De Stuurman
Het plein is groen, uitnodigend en vormt nu een centrale ontmoetingsplek voor de buurt. In de Oranjelaan zijn de parkeerplaatsen overzichtelijk geclusterd.



Het Nessepad
De nieuwe oost-westverbinding is voor velen een aantrekkelijke route naar de school en de horecaboulevard. Bovendien geven de nieuwe woningen en ontmoetingsplekken aan deze route en het Nessepad een levendige, sociaal veilige en uitnodigende uitstraling.

Ingrepen en fasering



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

Legenda

- Prioriteit ontwikkelingsgebied
- Geplande projecten
- Wenszone openbare ruimte

Fasering

Prioriteiten en wensen
In de gebiedsvisie maken we onderscheid tussen prioriteiten en wensen. Onder prioriteiten verstaan we de ingrepen en ontwikkelingen die altijd gedaan moeten worden. Dit zijn prioriteiten, omdat ze noodzakelijk zijn om de doelen te behalen en vaak snel opgepakt moeten worden. Wensen zijn de ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het gebied, maar die niet direct uitgevoerd hoeven te worden. De wensen zijn niet in beton gegoten en kunnen op een later moment verder onderzocht en uitgewerkt worden.

Fasering
De prioriteiten en wensen vertalen zich in een gedroomde fasering. Met deze fasering geven we aan welke gebieden als eerste aandacht nodig hebben en welke in een tweede fase opgepakt kunnen worden.

Hierbij houden we, onder andere, rekening met:
- De staat van de huidige inrichting
- De beschikbaarheid van de benodigde gronden
- De beschikbaarheid van financiële middelen

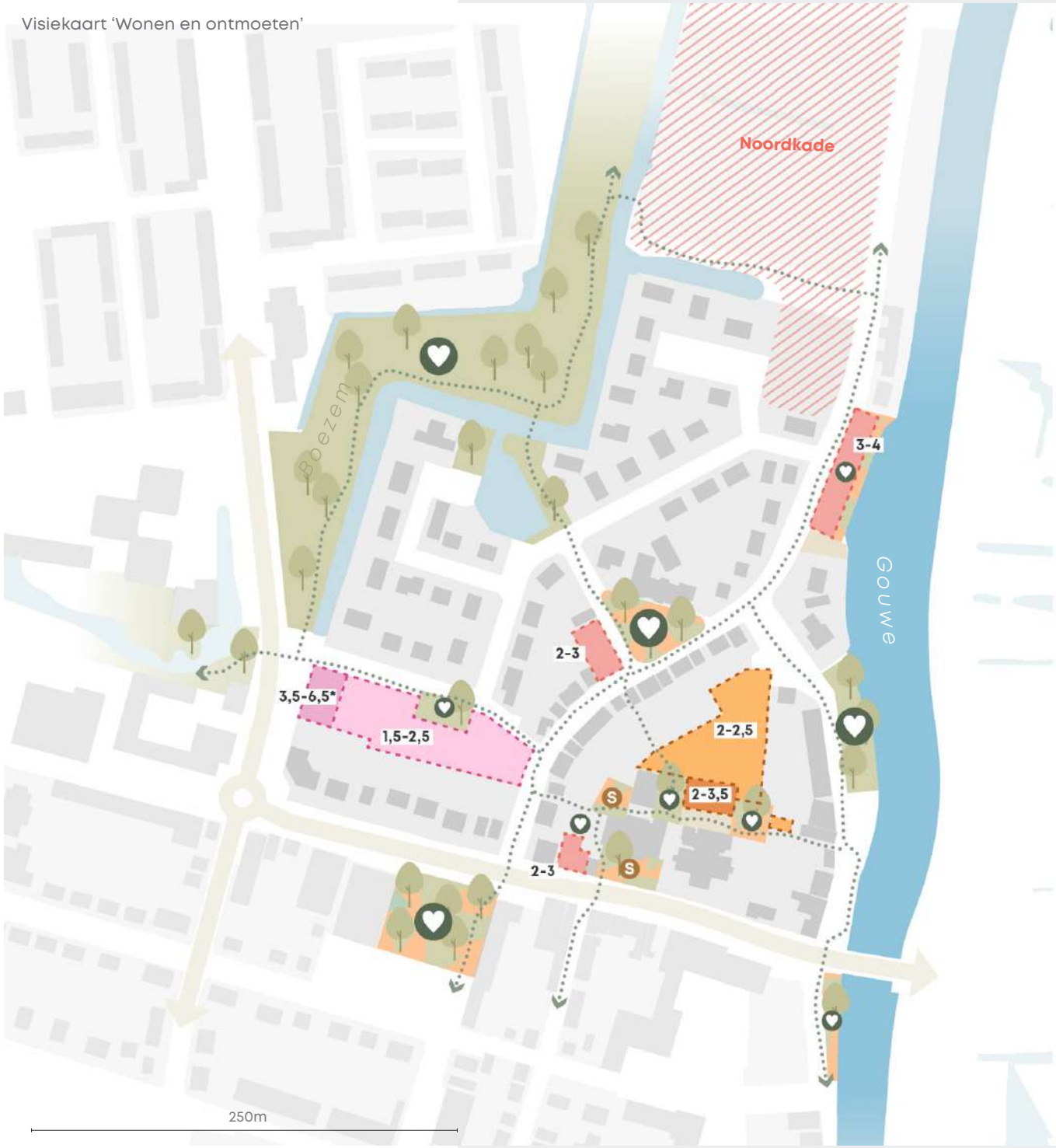
In de volgende paragrafen zijn ontwikkelingen en ingrepen ingedeeld in fase 1 en fase 2.

Fase 1 zijn ontwikkelingen waar binnen 1-5 jaar een start gemaakt moet zijn met het uitvoeren van de plannen. Sommige van deze locaties, zoals de horecaboulevard, kunnen binnen 1-2 jaar gedaan worden, terwijl een locatie als het garagebedrijf eerder richting de 5 jaar gaat.

Onder fase 2 vallen de ontwikkelingen die vanwege praktische redenen niet binnen 5 jaar uitgevoerd kunnen worden of die beter uitvoerbaar zijn op een later moment.

Visiekaart ‘Wonen en ontmoeten’

- ontmoetingsplek wijk
- ontmoetingsplek buurt (exacte locatie n.t.b.)
- speelplein school
- groene buitenruimte bij ontmoetingsplek
- informele routes naar ontmoetingsplekken
- ontwikkeling garagebedrijf (hoger accent)
- ontwikkeling garagebedrijf (overig)
- ontwikkeling Nessepad (hoger accent)
- ontwikkeling Nessepad (overig)
- kansen verdichtingslocaties (nader te onderzoeken)
- toekomstige ontwikkeling Noordkade
- 2-3,5 marge aantal bouwlagen (min-max*)



* Bij de uitwerking van de ontwikkelingslocatie op het garagebedrijf moet blijken wat de exacte maximale bouwhoogte ruimtelijk gezien kan worden.

5.2. Wonen en ontmoeten

Visie: Een buurt waar iedereen zich thuis voelt

Diversiteit en kwaliteit in het woonaanbod
In Sleutelkwartier Noord is het prettig en veilig wonen. Het gebied biedt een breed scala aan woningen: appartementen, grondgebonden woningen, levensloopbestendige woningen en eventueel atelierwoningen. Zo is er ruimte voor verschillende gezinsvormen, leefstijlen en inkomens. Alle woningen zijn van goede kwaliteit en sluiten aan bij het bestaande dorpsbeeld, met een menselijke maat, herkenbare gevels en veelal kappen. In het Sleutelkwartier houden we de Woonzorgvisie aan, waarbij we een combinatie van betaalbare huur- en koopwoningen en duurdere woningen belangrijk vinden.

Ruimte voor ontmoeting en activiteit
Ontmoetingsplekken zijn verspreid over de buurt en dragen bij aan een sterk gemeenschapsgevoel. Deze ruimtes kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een speelplek, activiteitenplek, moestuin of een karakteristieke zitplek met uitzicht. Een fijnmazig netwerk van looproutes zorgt ervoor dat de ontmoetingsplekken voor iedereen goed bereikbaar zijn. Tegelijk nodigen de routes uit tot bewegen: een wandeling, een rondje joggen of een uitlaatronde met de hond is zo gemaakt.



De nieuwe woningen sluiten aan bij het bestaande dorpse beeld, referenties (architectuur: Bedaux de Brouwer, Van Manen, De Unie Architecten, Nidus).

Een sociaal veilige buitenruimte

Het toevoegen van woningen zorgt voor meer ogen op straat, wat bijdraagt aan een groter gevoel van sociale veiligheid langs de verschillende routes in het gebied. Dit geldt met name voor de Souburghlaan, het Nessepad en de Noordkade.
De toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen leidt tot de in deze paragraaf afgebeelde uitwerking.

Door interactie te creëren tussen functies op de begane grond (woningen) en de routes zelf, neemt het toezicht door buurtbewoners op de buitenruimte toe. Dit maakt het, ook voor vrouwen en meisjes, prettiger om te lopen en te fietsen in Sleutelkwartier Noord.

Woningplattegronden en gevelindelingen zijn hierbij medebepalend. Woningen met enkel de keuken en toilet aan de straatzijde dragen in de avonduren minder bij aan de sociale veiligheid dan woningen met de woonkamer aan de straatzijde. Geheel open gevels met glas van vloer tot aan plafond lijken de sociale veiligheid te vergroten, maar in de praktijk zetten de bewoners deze grote gevelopeningen vaak dicht met het oog op privacy. In de uitwerking van de gebouwen moet hiervoor een goede balans gevonden worden.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is overzicht belangrijk. Dat betekent dat er langs fiets- en looproutes zo min mogelijk visuele belemmeringen en donkere hoeken aanwezig zijn. Hiernaast wordt op strategische plekken verlichting toegevoegd. Dit maakt dat het, ook tijdens de donkere uren, voor iedereen veilig is om buiten te zijn. Dit geldt voor ál onze inwoners, ook voor vrouwen en kinderen.



looproute
verbetering sociale veiligheid door interactie begane grond en straat, bestaand
verbetering sociale veiligheid door interactie begane grond en straat, nieuw
extra nadruk op inzetten voldoende overzicht en verlichting
P cluster met parkeerplaatsen

Visie sociale veiligheid

Prioriteit: ontwikkelingen fase 1

In de 1e fase worden de volgende ontwikkelingen en ontmoetingsruimtes gerealiseerd / verbeterd:



Ontwikkelingen fase 1, locaties zijn schematisch weergegeven

Ontmoetingsruimtes

Nieuwe ontmoetingsruimtes (exacte locatie n.t.b.)

- a. Groene ontmoetingsruimte Garagebedrijf
- b. Speelplein noordzijde
- c. Openbare groene speeltuin
- d. Groen ontmoetingsplein Nessepad

Verbeteren ontmoetingsruimtes

- e. Speelplein Kerkweg-Oost T. Thijssenschool
- f. Plantsoen Nesse

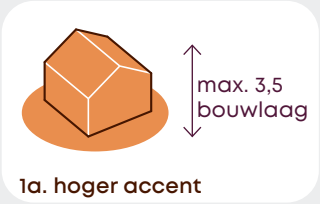
1. Nessepad

20 - 35 won

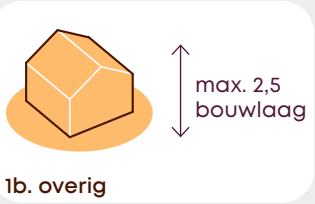
Kenmerken

- Wonen aan een groene binnenplaats
- Overwegend appartementen
- Kleinschalige opzet
- Voorkeur voor kap; plat dak mogelijk indien goed ingepast
- Vanuit de woningen is er toezicht op de openbare ruimte
- Bewoners parkeren binnen ontwikkeling
- Aandacht voor voldoende licht en ruimte tussen de nieuwbouw en de kerk
- Er is een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar gebied
- De gebouwen zijn natuurinclusief en integraal ontworpen met de buitenruimte
- Inzetten op het gebruik van biobased materialen
- De woningen en buitenruimte zijn klimaatadaptief
- Elektrisch laden van auto's stimuleren
- Kansen voor plaatselijke opwek van hernieuwbare energie, bijvoorbeeld zonnepanelen

Hoogte



1a. hoger accent



1b. overig

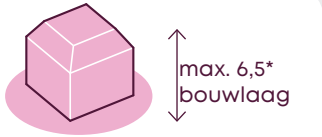
2. Garagebedrijf

30 - 60 won

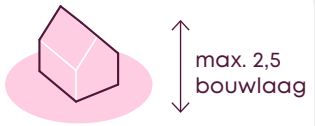
Kenmerken

- Wonen aan bestaande straten
- Kleinschalige opzet Souburghlaan en Oranjelaan
- Kap verplicht
- Architectuur in aansluiting op de historische stijl van bebouwing aan de Kerkweg-Oost
- Bewoners parkeren zoveel mogelijk binnen ontwikkeling
- Optioneel: maatschappelijke functie op begane grond appartementengebouw (in 2a)
- Combinatie van grondgebonden woningen en appartementen
- Doorzichten tussen de gebouwen verplicht
- In de uitwerking creëren we een duurzaam woonmilieu volgens het Afwegingskader duurzaamheid
- De nieuwe woningen worden voor regenwater afgekoppeld van het riool

Hoogte



2a. hoger accent

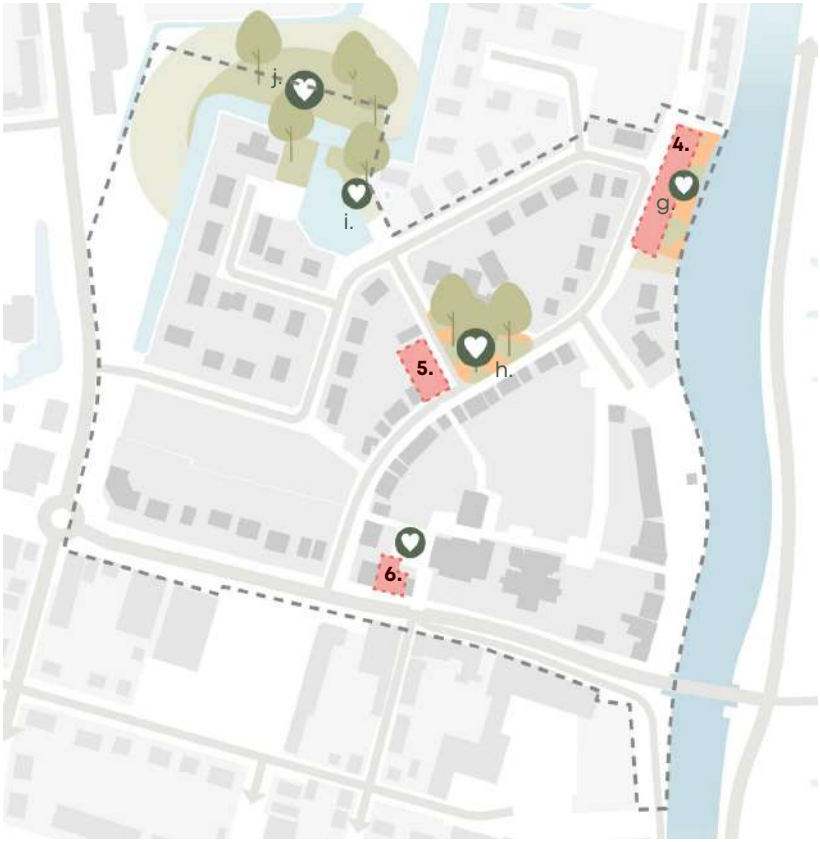


2b. overig

* Bij de uitwerking van de ontwikkelingslocatie op het garagebedrijf moet blijken wat de exacte maximale bouwhoogte ruimtelijk gezien kan worden.

Kansen: ontwikkelingen fase 2

In de 2e fase zijn er kansen voor de realisatie of verbetering van de volgende ontmoetingsruimtes en ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen lenen zich goed voor maatschappelijke voorzieningen.



Ontwikkelingen fase 2

Ontmoetingsruimtes

Nieuwe ontmoetingsruimtes (exacte locatie n.t.b.)

- g. Kade Loswal
- i. Vijver
- j. Boezem

Verbeteren ontmoetingsruimtes

- h. Voorplein De Stuurman

4. Loswal

aantal woningen n.t.b.

Kenmerken

- Parkeerterrein met mogelijk ruimte voor woningen
- Indien er woningen kunnen komen wordt de situering daarvan nader uitgewerkt.
- Oriëntatie richting straat en Gouwe
- Opzet in aansluiting met omgeving
- Bewoners parkeren binnen ontwikkeling of op het naastgelegen parkeerterrein
- In de uitwerking creëren we een duurzaam woonmilieu volgens het Afwegingskader duurzaamheid
- De nieuwe woningen worden voor regenwater afgekoppeld van het riool

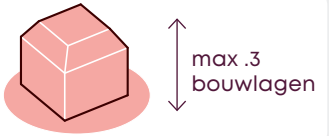
5. Oranjelaan

functie n.t.b.

Kenmerken

- Oriëntatie richting Oranjelaan
- Kleinschalige opzet
- Gebouwdeel met kap behouden
- Architectuur in aansluiting met omgeving
- Parkeren in het openbaar gebied
- Voorkeur voor een maatschappelijke voorziening

Hoogte



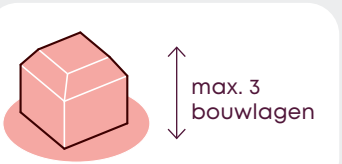
6. De Unie

functie n.t.b.

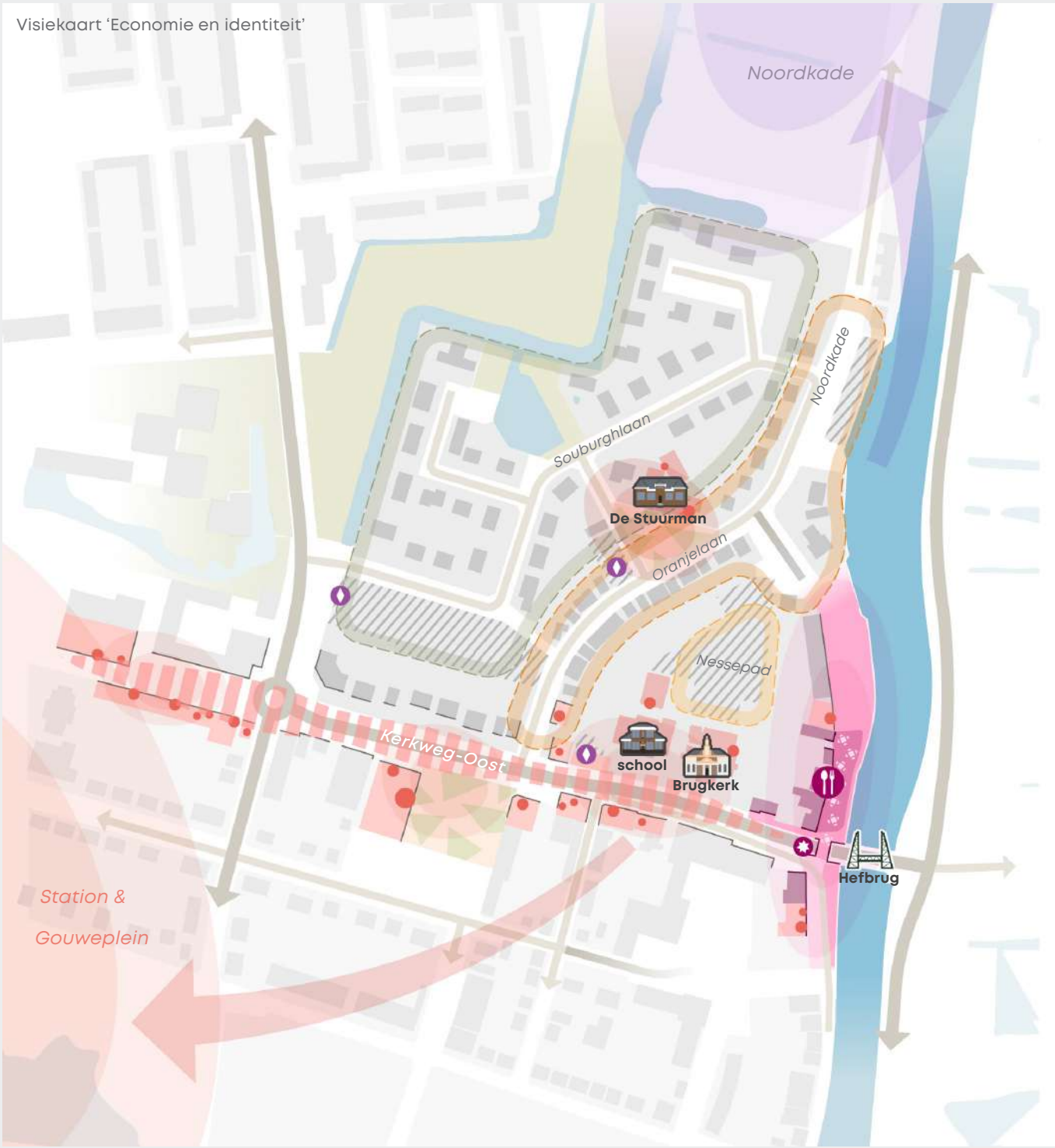
Kenmerken

- Oriëntatie richting Kerkweg-Oost
- Behoud van beeldbepalende linker deel van de voorgevel
- Kleinschalige opzet
- Kap verplicht
- Architectuur in aansluiting met bestaand gebouw
- Parkeren op afstand
- Ruimte voor verbinding tussen de Kerkweg-Oost en de oost-westroute
- Eventuele nieuwbouw wordt voor regenwater afgekoppeld van het riool

Hoogte



- horeca
- kans voor culturele functie onder landing brug
- kans voor maatschappelijke functie
- levendig programma
- horecaboulevard
- suburbaan wonen
- wonen aan het lint
- wonen aan een groene binnenplaats
- as Kerkweg-Oost
- verdichtingslocatie
- gebied met reuring
- invloed Noordkade
- invloed Station W'veen en Gouweplein



5.3. Economie en identiteit

Visie: Een veelzijdige buurt met een sterk eigen karakter

Sleutelkwartier Noord heeft zich in de toekomst ontwikkeld tot een gebied waar Waddinxveen met recht trots op kan zijn. Je voelt er reuring en dynamiek: er wordt gewoond, gewerkt, geleerd, uitgegaan en verbleven. De Waddinxveense dorpskern is rijk aan karakter, met uiteenlopende gezichten en tal van markante gebouwen. Juist dat maakt het gebied zo veelzijdig en verrassend, met natuurlijk de hefbrug als meest markante herkenningspunt. Samen met deze brug fungeert het gebied als visitekaartje voor iedereen die Waddinxveen vanuit het oosten binnenkomt.

Ruimte voor makers en lokale bedrijvigheid
Het gebied behoudt zijn robuuste en functioneel gemixte identiteit. Kleinschalige bedrijven, werklocaties en commerciële voorzieningen krijgen ook in de toekomst ruimte. Dat zorgt voor levendigheid op verschillende momenten van de dag en houdt de gemixte sfeer van de buurt in stand.

Een strategische plek binnen Waddinxveen
Sleutelkwartier Noord speelt een belangrijke rol binnen Waddinxveen. Onder andere door de ontwikkeling van ongeveer 1.500 woningen op de Noordkade groeit de vraag naar voorzieningen, waarin de buurt een ondersteunende rol speelt. De nabijheid van het Gouweplein en het station versterkt deze positie. Maar andersom zorgt het door de nabijheid van deze voorzieningen er ook voor dat het in Sleutelkwartier Noord comfortabel wonen is.



Sleutelkwartier Noord als visitekaartje van Waddinxveen





Naast wonen ook andere functies met authentieke, robuuste architectuur

De diverse gezichten van het gebied

De Nesse, horeca en reuring
De Nesse is een plek met veel reuring. Hier ligt de vernieuwde horecaboulevard, waar de terrassen direct aan de bebouwing zijn geplaatst. Daardoor kunnen ze ook in de koudere maanden als winterterrassen worden gebruikt, wat het gebruik verder versterkt. Onder de landing van de hefbrug komt een (culturele) functie, die extra dynamiek toevoegt en een schakelstuk vormt tussen de horeca ten noorden en ten zuiden van de brug.

Oranjelaan-Noordkade, dorpse gezelligheid
Dit gebied vormt de overgang tussen de levendigheid van de Nesse en de rustigere Souburghlaan. De straat heeft een echt dorps karakter, met gebouwen in karakteristieke en gevarieerde architectuur. Naast wonen is er ruimte voor kleinschalige voorzieningen, passend bij de schaal van de buurt.

Het Nessepad, de 'binnentuin' van Sleutelkwartier Noord
Het Nessepad ontwikkelt zich van een anonieme achterzijde tot een ruimte die doet denken aan een groene binnentuin waar gewoond en verbleven wordt. De sfeer is informeel en intiem, met veel ruimte voor groen en bewegen. Het Nessepad is uitermate geschikt voor actieve bewoners die graag ook af en toe langs gaan bij de horeca aan de Nesse.

Omgeving Souburghlaan, Diederik van Schagenplantoen, rust en ruimte
Diepe voortuinen en de nabijheid van de Boezem geven dit deel van de buurt een groene, open sfeer. Dit is een plek waar vooral fijn en ontspannen gewoond wordt.

Kerkweg-Oost, historisch en functionele ruggengraat
De Kerkweg-Oost is, als verlengstuk van de brug over de Gouwe en als schakel tussen de twee kernen van Waddinxveen, al eeuwenlang een belangrijke historische structuur. Ook in de toekomst blijft dit een essentiële verbindingsas, met een divers aanbod aan voorzieningen en een gevarieerd straatbeeld met verschillende architectuurstijlen.



Referenties horeca direct aan de gevel.



De Brugkerk.

Overige functies

In het gebied zijn enkele plekken aangewezen waar kleinschalig niet-woonprogramma kan worden ontwikkeld. Voor maatschappelijke voorzieningen gaat het om het voormalige gebouw van De Unie en het pand op de hoek van de Oranjelaan (tegenover De Stuurman).

De locatie van het garagebedrijf aan de zijde van de Juliana van Stolberglaan biedt optioneel ook ruimte voor een maatschappelijke voorziening. Tevens is onder de landing van de hefbrug ruimte voorzien voor een nieuwe (culturele) functie.

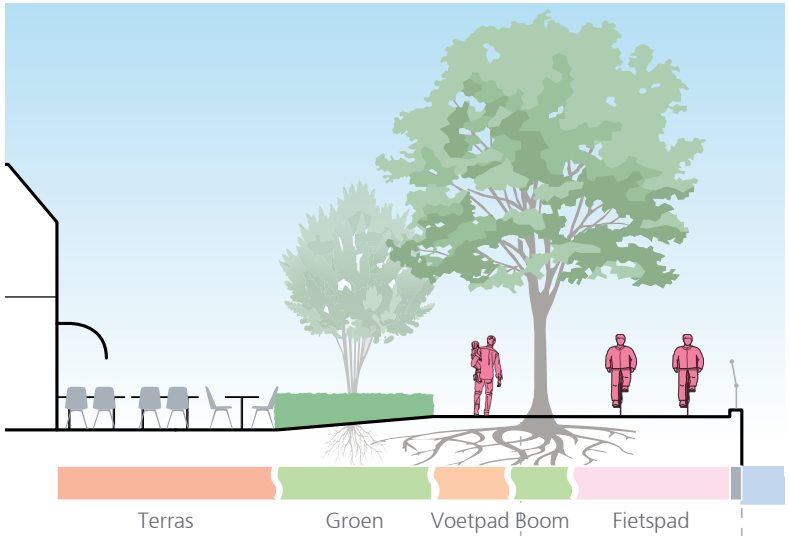
Blijft in Sleutelkwartier Noord	Horeca aan de Nesse
	Basisschool
	Kerk
	Gezondheidscentrum
	Kinderdagverblijf en BSO
	Zorginstelling, (verplaatsing, blijft in plangebied)
Optioneel toevoegen in Sleutelkwartier Noord	Maatschappelijke functie in de Unie
	Maatschappelijke functie hoek Oranjelaan
	(Culturele) functie onder landing Hefbrug
	Maatschappelijke functie Garagebedrijf
Verdwijnt uit Sleutelkwartier Noord	Benzinestation
	Garagebedrijf
	Stukadoorsbedrijf
	Vluchtelingenopvang (op termijn)

Overige functies in Sleutelkwartier Noord

Vernieuwde inrichting Nesse

De Nesse is een autovrij gebied, waar alleen bewoners met een privéparkeerplaas met de auto komen. Dit komt de sfeer en veiligheid van de horecaboulevard ten goede. De terrassen liggen aan de gevel, omzoomd door een strook met aantrekkelijke beplanting en gehandhaafde bestaande bomen, met daarlangs een voetpad. Aan de waterzijde ligt het doorgaande fietspad. Aan weerszijden van de horeca is voorzien in fietsparkeren. Ter hoogte van het bestaande groen buigt het fietspad af naar de gevel. Het al bestaande paviljoen, Huize de Brug, biedt kansen voor daghoreca. Er komen bankjes met zicht op de Gouwe, waardoor het ook voor bezoekers die geen gebruik maken van de horeca een centrale ontmoetingsplek in het dorpshart wordt.

Halverwege de Nesse bevindt zich een doorsteek voor voetgangers naar het Nessepad, die aansluit op het pad naar de Oranjelaan.



Principe doorsnede Nesse met links de horeca en rechts de Gouwe



Toekomstige ruimteverdeling Nesse (indicatief)

Aanpassing beleidsnota horecaterrassen gemeente

De nieuwe inrichting van de Nesse sluit aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsnota horecaterrassen van de gemeente Waddinxveen, namelijk het bewerkstelligen van een goede doorstroming, het beperken van hinder of overlast en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Voor de terrassen aan de Nesse en Zuidkade zijn aanvullende bepalingen opgenomen passend bij de horecaboulevard zoals die sinds 2006 is ingericht. Met de nieuwe inrichting van de Nesse dient ook de beleidsnota horecaterrassen aangepast te worden op dit onderdeel.

Met het verplaatsen van de terrassen van de Gouweoever naar de zijde van de gebouwen krijgen de historische panden een beeldbepalende functie in de terrasvorming, wat de klassieke uitstaling van de horecaboulevard versterkt. Terrasschermen kunnen niet langer aan de zijde van de Gouwe geplaatst worden, omdat deze plek is ingericht voor voetgangers en fietsverkeer. Doordat de fiets- en voetgangersroutes niet langer tussen de terrassen en de panden in liggen kunnen de terrassen het hele jaar door geëxploiteerd worden.

Bij de aanpassing van de beleidsnota wordt verdere invulling gegeven aan de kwalitatieve bepalingen voor de terrassen.

oversteek voetgangers

oversteek fiets en voetgangers

zoekzone verbeteren oversteek fiets en voetgangers

cluster fietsparkeren

cluster autoparkeren

laden- en lossen horeca

knip autoverkeer

belangrijke fietsverbindingen van en naar Sleutelkwartier Noord (ook aantrekkelijk ingericht voor voetgangers)

belangrijke loopverbindingen van en naar Sleutelkwartier Noord

zone voetgangers

zone voetgangers - auto te gast

ontsluiting autoverkeer buurt

ontsluiting autoverkeer gemeente breed

auto eenrichting



5.4. Mobiliteit

Visie: Een buurt met verblijfsstraten gericht op lopen en fietsen

In de toekomst is Sleutelkwartier Noord een goed verbonden en veilige buurt waar voetgangers en fietsers centraal staan.

Comfortabele en veilige routes
De buurt beschikt over een fijnmazig netwerk van comfortabele loop- en fietsroutes, met veilige oversteken naar de omliggende wijken. Belangrijke voorzieningen, zoals de school en horeca, zijn daardoor prettig en veilig bereikbaar. Op strategische plekken komen toegankelijke fietsparkeervoorzieningen, zodat de fiets altijd dichtbij en gemakkelijk te stallen is.

De openbare ruimte heeft een aantrekkelijke, overzichtelijke en obstakelvrije inrichting. Zo ook de Oranjelaan, Souburghlaan en Noordkade, dit zijn aangename leefstraten waarin voetgangers en fietsers voldoende ruimte krijgen.

Strategische verbinding via het Nessepad
De directe omgeving van het Nessepad is een prettige verblijfsplek. Dankzij de nieuwe doorsteek vanaf de Oranjelaan, via de school naar de Nesse, vormt deze plek bovendien een belangrijke schakel in het netwerk voor langzaam verkeer.

Een aantrekkelijke fietsroute langs de Gouwe
Een nieuw fietspad over de Nesse vormt een aantrekkelijke verbinding langs de Gouwe. Hier zijn het fietspad, voetpad en de terrassen duidelijk van elkaar gescheiden, wat zorgt voor een veilige en overzichtelijke situatie.

Rustig en overzichtelijk autoverkeer
Ondertussen blijft de buurt voor autoverkeer overzichtelijk. Door de knip op de Noordkade worden de straten en parkeerplaatsen vooral gebruikt door bewoners en bezoekers van het gebied zelf, wat zorgt voor minder autoverkeer. Parkeren gebeurt in enkele geclusterde parkeervoorzieningen, waardoor het straatbeeld rustiger en veiliger wordt en parkeren prettig en efficiënt blijft.

Slim autoparkeren
In het gebied zijn momenteel voldoende parkeerplaatsen, maar deze liggen niet allemaal op plekken waar automobilisten een plek zoeken. Met de plannen beogen we het parkeren beter te organiseren op plekken waar nu een relatief hoge parkeerdruk is. Dit doen we door parkeerplaatsen die nu weinig gebruikt worden of slecht bereikbaar zijn te verplaatsen naar centrale parkeerclusters.

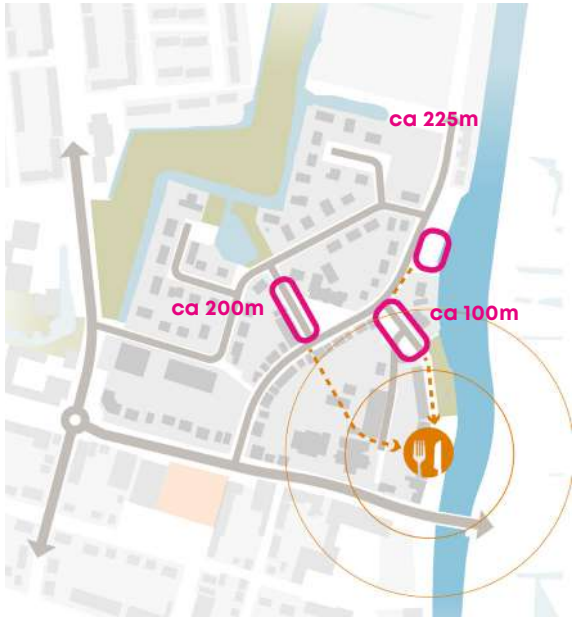
Deze clusters zijn voorzien op de kop van de Nesse en rondom de Stuurman. Deze clusters zijn goed bereikbaar en aantrekkelijk om te gebruiken voor gasten van de horeca-, kerk en schoolfuncties en bevinden zich binnen de geadviseerde loopafstanden. De looproutes tussen parkeerclusters, de horeca, Brugkerk en Theo Thijssenschool worden verbeterd. Het parkeercluster aan de Loswal wordt behouden en verbeterd, zodat dit kan dienen als overlooplocatie in het geval van een hoge parkeerdruk. Daarnaast wordt er ingezet op het stimuleren van gasten om te voet en met de fiets naar het gebied te komen. Een nieuw

grootschalig parkeerterrein in het gebied is niet gewenst, omdat dit autogebruik stimuleert en meer auto's het gebied in trekt. Aan het Nessepad zijn woningbouw en groen in combinatie met langzaam verkeersroutes beoogd, zodat de hier een aantrekkelijk gebied komt voor fietsers en voetgangers en de sociale controle in het gebied verbetert.

Een parkeerterrein aan het Nessepad zou ten koste gaan van een (van de weinige) geschikte woningbouwlocaties in het gebied en is niet nodig, omdat er betere parkeerclusters komen met nieuwe en verbeterde toegangsroutes naar de horeca, Brugkerk en Theo Thijssenschool. Een combinatie van parkeerterrein en woningbouw aan het Nessepad is daarin ook geen goede optie, omdat dit voor blijvend zoekverkeer en parkeeroverlast op het Nessepad zorgt en autogebruik stimuleert. Bij de uitwerking van het Nessepad dient er aandacht te zijn voor het veilig samengaan van laad- en losverkeer met andere weggebruikers.

Parkeren per locatie

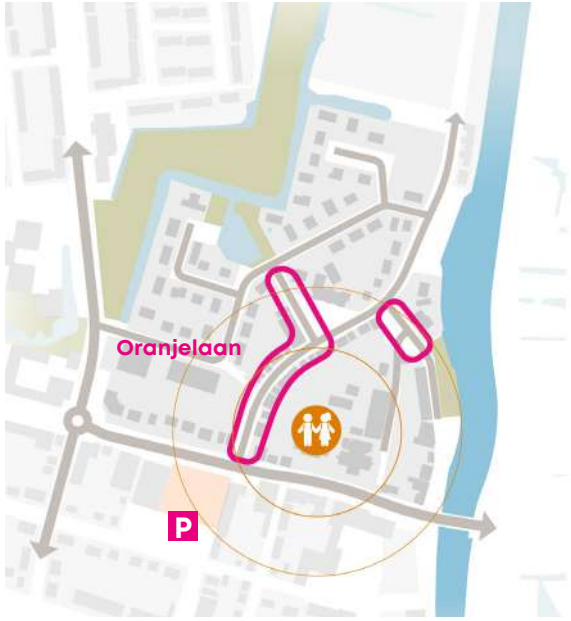
Nesse
Er wordt gestreefd om de Nesse vrij te houden van openbare parkeerplaatsen zodat daar ruimte komt voor terrassen, groen, fietsen en lopen. De bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Nese worden verplaatst naar de kop van de Nesse op circa 100 meter lopen van de horeca.



Drie nieuwe hoofdlocaties voor parkeren horeca



Nieuwe ontwikkelingen parkeren op eigen achterterrein



Parkeerplekken die gebruikt kunnen worden voor het ophalen/brengen Theo Thijssenschool zijn beter bereikbaar

Nessepad
De bestaande privéparkeerplaatsen van de kerk en de bestaande privéparkeerplaatsen van de huidige bewoners aan het Nessepad blijven, maar de openbare parkeerplaatsen worden verplaatst naar de kop van het Nessepad om zoekverkeer en blokkades door auto's te voorkomen.

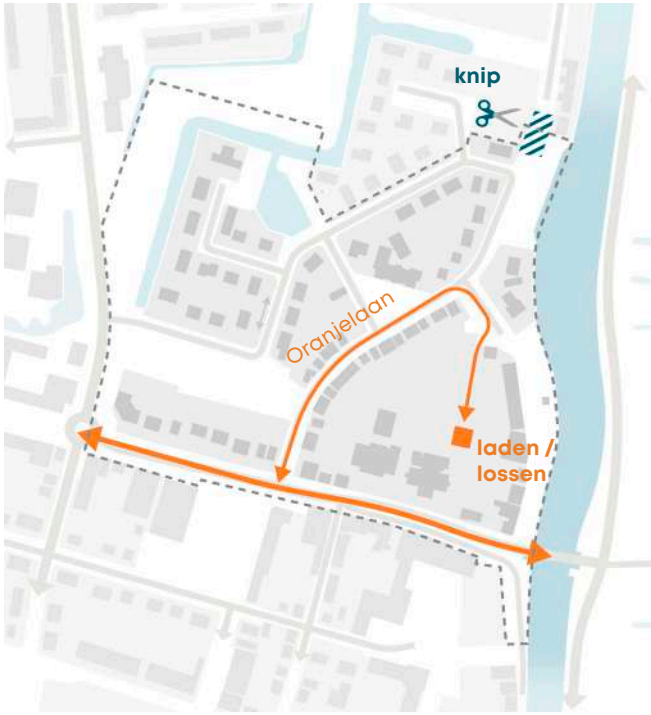
Clustering van parkeervoorzieningen
De Loswal, de kop van de Nesse en de zijstraat bij De Stuurman worden heringericht zodat hier de clusters van centraal gelegen parkeervoorzieningen ontstaan welke makkelijk te vinden zijn voor bestuurders. Onder andere door de nieuwe voetgangersdoorsteek via het Nessepad zijn deze parkeerplaatsen eenvoudig te bereiken voor gebruikers van de horeca, school en kerk.

Bewoners van nieuwe woningbouwontwikkelingen parkeren in de basis op eigen erf. Op de ontwikkellocaties garagebedrijf en Nessepad komen parkeervoorzieningen op het achterterrein, zodat auto's zoveel mogelijk uit het zicht staan.

Laden en lossen

De Nesse krijgt de kwaliteit van een horecaboulevard en wordt autovrij. Eventuele privégarages waar geparkeerd wordt blijven alleen bereikbaar voor de betreffende bewoners. Daardoor ontstaat ruimte voor een rustig en groen profiel met terrassen aan de gevel, een groenstrook met de bestaande grote bomen en nieuwe meerstammige bomen, een wandel promenade en vrijliggend fietspad.

In de toekomst vindt de bevoorrading geheel plaats aan het Nessepad. De 9 openbare parkeerplaatsen die nu nog aan het Nessepad liggen verplaatsen we naar de kop van de Nesse, waar in totaal 20 parkeerplaatsen bijkomen. Zo ontstaat er ruimte voor een laad- en loshaven speciaal voor de horeca aan de Nesse. Bij Nesse 20a vormt het hoogteverschil een belemmering voor bevoorrading aan de achterzijde, wat nader onderzocht moet worden. Levering gebeurt middels verschillende voertuigen van bak- tot vrachtwagens. Deze laatste rijden achteruit in of uit het Nessepad (dit is momenteel ook al het geval). Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het veilig in- en uitrijden van deze voertuigen. Venstertijden zijn niet wenselijk en dit is bij een verkeersveilige inrichting ook niet noodzakelijk.



Route bevoorrading horeca

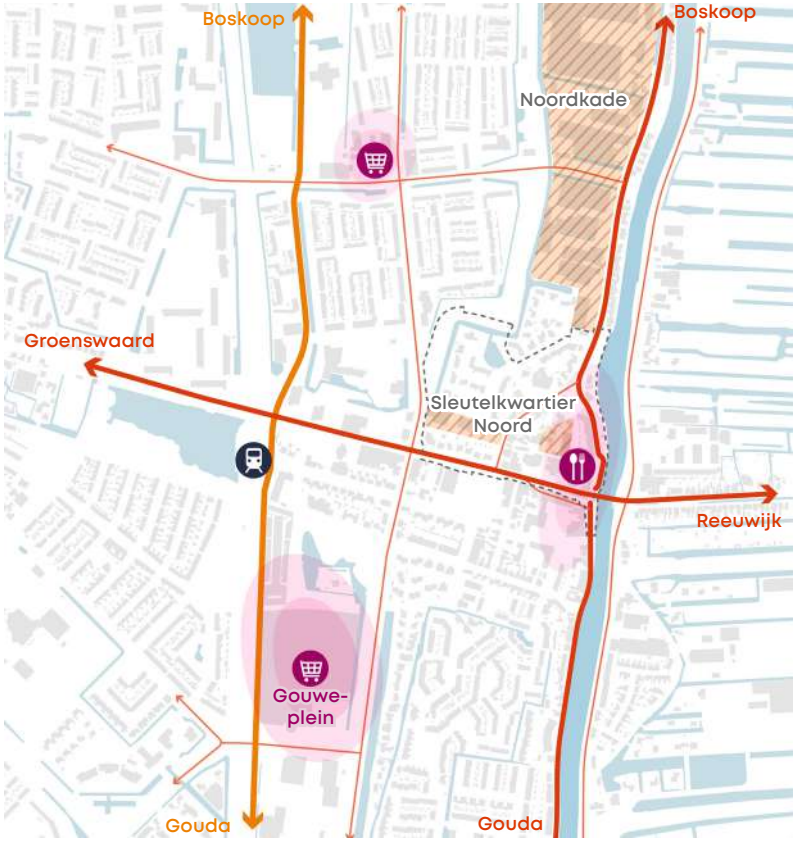
Groter langzaamverkeersnetwerk

De nieuwe oost-westdoorsteek en de nieuwe oversteken over de Kerkweg-Oost en de Juliana van Stolberglaan sluiten Sleutelkwartier Noord op een logische manier aan op het fijnmazige netwerk van looproutes in de omgeving. Dit bevordert een actieve leefstijl, waarbij bewoners en bezoekers op een prettige manier te voet verschillende ontmoetingsplekken, winkels of het station kunnen bereiken.

Met het nieuwe fietspad langs de horeca ontstaat een doorlopende fietsverbinding langs de Gouwe, van Boskoop tot Gouda. Deze route zal mede dankzij de toekomstige ontwikkelingen van de Noordkade een steeds belangrijkere verbinding voor fietsverkeer op grote schaal vormen.



Visie looproutes grotere omgeving



fietsroute Gouwe westoever + Kerkweg

doorfietsroute

overige routes hoofdfietsnetwerk

horeca

winkelcentra

ontwikkelingslocatie

Visie belangrijke fietsroutes grotere omgeving

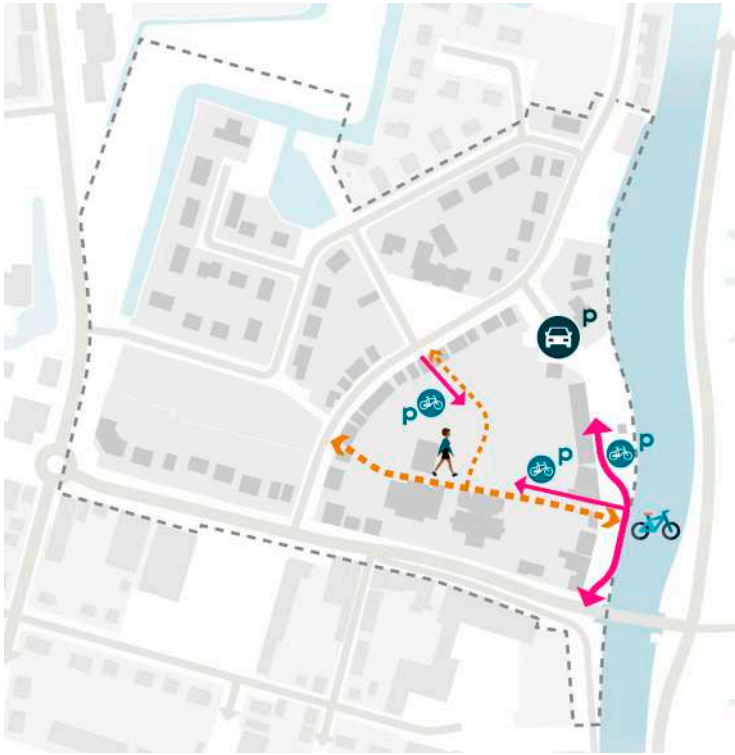
Ingrepen fase 1

Voetgangersdoorsteek oost-west
Er wordt een voetgangersverbinding gerealiseerd tussen de Oranjelaan en de Nesse, via het Nessepad en de Theo Thijssenschool. De route wordt openbaar toegankelijk en krijgt een kwalitatief hoogwaardige, toegankelijke inrichting. Hiermee verbetert de bereikbaarheid van de horeca, kerk, de school en de woningbouwontwikkeling aan het Nessepad.

Fietspad Nesse
Over de Nesse wordt een vrijliggend fietspad gerealiseerd. Hiermee wordt een doorgaande fietsverbinding tussen de Zuidkade en de Noordkade gecreëerd. Ter hoogte van de horeca komt dit pad direct langs het water te liggen, waardoor terrassen kunnen aansluiten tot aan de gevel. Parallel aan het fietspad wordt een voetpad gerealiseerd.

Fietsinprikkers richting Theo Thijssenschool
Vanaf de Oranjelaan en het Nessepad worden fietsinprikkers richting de Theo Thijssenschool aangelegd. In de directe omgeving van de school komen comfortabele voorzieningen voor fietsparkeren. Dit maakt fietsen naar school zowel aantrekkelijker als veiliger.

Autoparkeren kop Nesse
Bij de herinrichting vervallen 9 parkeerplaatsen op de Nesse en 9 op het Nessepad. Op de kop van de Nesse worden circa 20 extra parkeerplaatsen gemaakt. Hierdoor worden de Nesse en het Nessepad autovrij en ontstaat een overzichtelijk cluster van parkeerplaatsen op één locatie.



Fase 1

- hoofdroute fietsers
- lokale route fietsers
- hoofdroute voetgangers
- lokale route voetgangers
- parkeren auto
- parkeren fiets

Ingrepen fase 2

Knip autoverkeer Noordkade
Ten noorden van de kruising Noordkade-Souburghlaan komt een knip voor autoverkeer. Hierdoor is sluipverkeer vanaf de Noordkade naar de Kerkweg-Oost niet meer mogelijk. Dit leidt tot minder autoverkeer in Sleutelkwartier Noord. Fietsers, voetgangers en nood- en hulpdiensten kunnen de knip nog wel passeren.

Eenrichtingsverkeer
De Souburghlaan-Noord wordt omgevormd naar een eenrichtingsstraat voor autoverkeer. Deze maatregel maakt het mogelijk de rijbaan te versmallen en extra ruimte te creëren voor groen.

Autoparkeren Loswal
De autoparkeerplaats aan de loswal wordt heringericht. In de nieuwe situatie komen er minimaal 20 parkeerplaatsen. In de toekomst wordt gekeken hoe de horeca aan de Nesse zich ontwikkelt en hoeveel parkeerplaatsen er uiteindelijk op de Loswal nodig zijn.

Autoparkeren Oranjelaan
In de tussenstraat Oranjelaan–Souburghlaan worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Hierdoor ontstaat op deze locatie een cluster van parkeerplaatsen, die onder andere kan worden gebruikt door bezoekers van De Stuurman, de Theo Thijssenschool, de Brugkerk en de horeca.

Oversteek Juliana van Stolberglaan
Ter hoogte van de Souburghlaan wordt een obstakelvrije en verkeersveilige voetgangersoversteek aangelegd. Deze oversteek vormt een doorgaande verbinding van de recreatieve route over de Boezem en nieuwe oost-westverbinding vanuit de horeca richting het westen en draagt hierdoor bij aan een fijnmazig loopnetwerk. De Passage wordt op deze manier ook verbonden met het Sleutelkwarter Noord.

Oversteken Kerkweg-Oost
De oversteek over de Kerkweg-Oost wordt verbeterd, bij de uitwerking daarvan is aandacht voor veiligheid, overzichtelijkheid en de bereikbaarheid.



Fase 2

Plantsoen

Klimaatadaptieve verbinding met bomen

Klimaatadaptieve verbinding (bomen waarmogelijk)

klimaatadaptieve inrichting

Bestaande bomenlaan

Waterverzamelpunt

Toevoegen klimaatadaptief woonmilieu

Landschappelijke hoofdstructuur - Boezem

Landschappelijke hoofdstructuur - Gouwe
(Ecologische verbindingszone)

Visiekaart ‘Groen, water en klimaat’

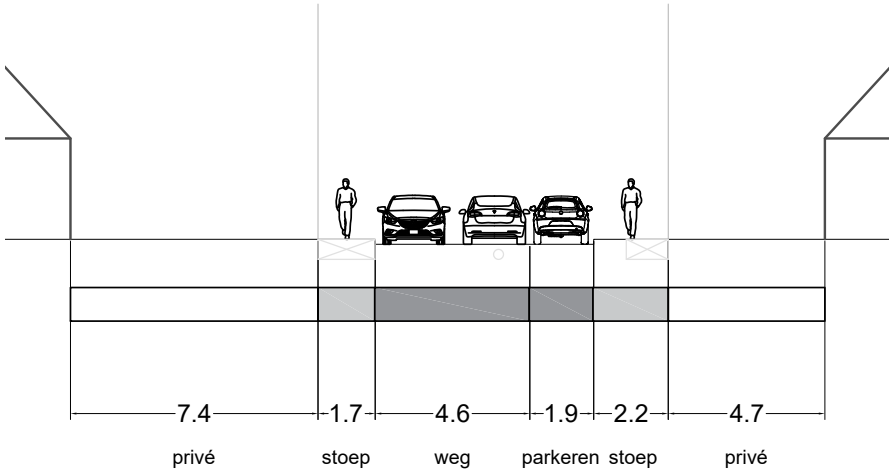


5.5. Groen, water en klimaat

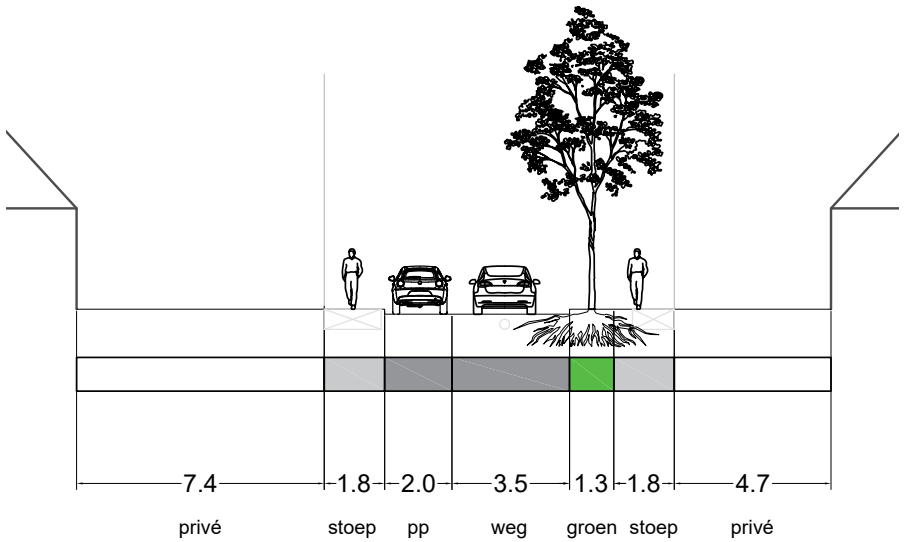
Visie: Een klimaatbestendige wijk vol natuur en leven

In de toekomst groeit de buurt uit tot een klimaatbestendige wijk waarin natuur, verbinding en leefkwaliteit centraal staan. De aanwezige groene plekken zoals de vijver en het groen aan de Nesse krijgen een inrichting die hun ontmoetingsfunctie en biodiversiteitswaarde versterkt. Het groen aan de Nesse breiden we uit met een gevarieerde beplantingsstrook als onderdeel van een aantrekkelijke horecaboulevard.

Een nieuwe groenstructuur bestaand uit groene ontmoetingsplekken op de ontwikkellocaties en bomen/groenvakken in de straten verbindt het plangebied met haar omgeving. In samenhang met de hagen en beplanting van de privétuinen ontstaan ecologisch waardevolle verbindingen met onder andere de Boezem. Waar we bomen en/of plantvakken kunnen toevoegen neemt hittestress af en worden de biodiversiteit en leefbaarheid vergroot.



Souburghlaan, huidige situatie



Souburghlaan, mogelijke toekomstige situatie, maatvoering indicatief, nader uit te werken

Ruimte maken voor groen

Slimme herverdeling als basis voor vergroening
Dankzij een efficiënte herverdeling van de benodigde parkeerplaatsen (o.b.v. parkeerdrukmeting) en ingrepen in de verkeersstructuur, is het mogelijk om bomen en groenvakken toe te voegen. Daarnaast vormt groen een integraal onderdeel van de ontwikkellocaties. De tabel op de pagina hiernaast laat zien dat de vergroeningsmogelijkheden in de openbare ruimte sterk verschillen per straat. Dit is namelijk afhankelijk van de ondergrondse infrastructuur en de benodigde verkeersruimte. Dat betekent dat we weliswaar niet overal even sterk kunnen vergroenen, maar dat het wel mogelijk is om de beoogde groene verbindingen te maken. Deze verbindingen bestaan soms uit aaneengesloten groenvakken en bomenrijen, maar kunnen ook uit andere groen verbindende elementen bestaan.

Noordkade - Loswal - Souburghlaan-noord
Ter plaatse van de knip aan de Noordkade kunnen we vergroenen. Dit geldt ook voor een deel van de Loswal, waar we een groene ontmoetingsruimte inpassen aan de Gouwe. Het groen in de Souburghlaan noord versterken we door het versmallen van de rijbaan vanwege eenrichting verkeer.

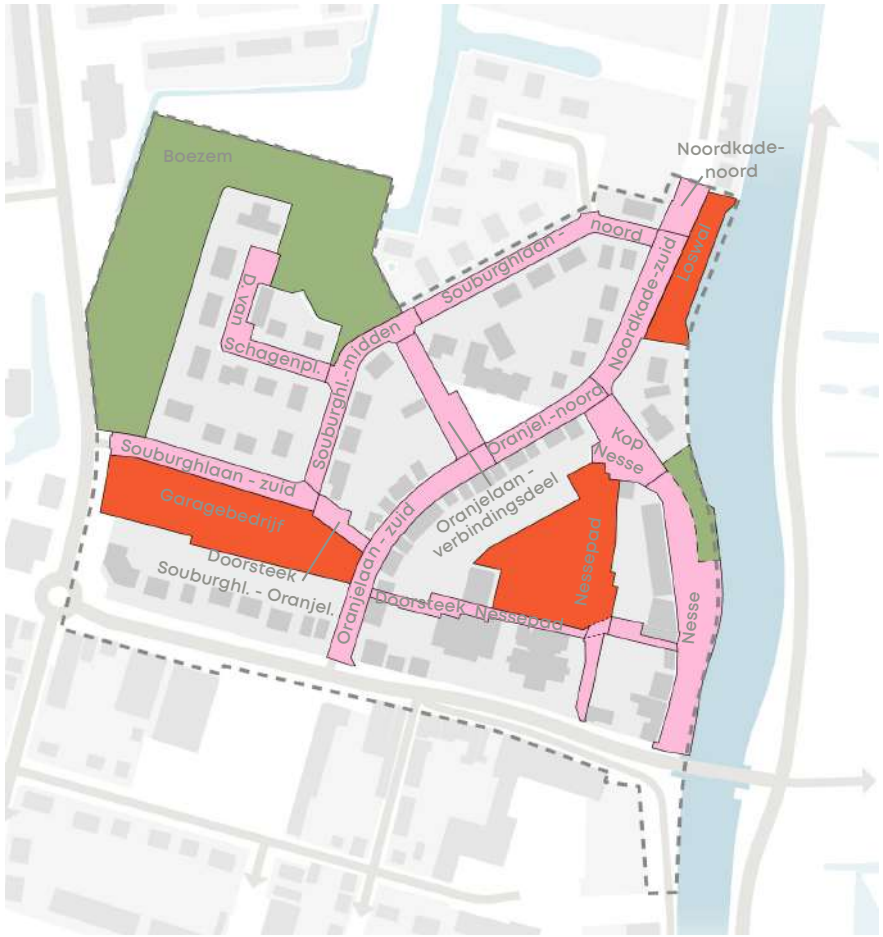
Nesse
De Nesse krijgt een robuuste groenstrook over de gehele lengte die zorgt voor een aantrekkelijk en prettig verblijfsklimaat aan de horecaboulevard.

Oranjelaan en plein De Stuurman
De Oranjelaan biedt de minste mogelijkheden voor aanvulling van het groen, omdat de beperkte ruimte nodig is voor verkeersbewegingen, parkeerplaatsen en bestaande inritten.

Het plein van De Stuurman is geen onderdeel van de openbare ruimte, maar in samenwerking met de eigenaar van de grond onderzoeken we hoe hier een aangename centrale groene ontmoetingsruimte kan komen.

Nessepad en oost-westdoorsteek
De nieuwe voetgangersdoorsteek achter de school biedt samen met de ontwikkellocatie Nessepad mogelijkheden voor de toevoeging van groene overgangen openbaar-privé en voor groene speel-/ontmoetingsplekken.

Kerkweg-oost, ten westen kruising Oranjelaan
Uit de parkeerdrukmetingen is gebleken dat langsparkeerplaatsen aan de Kerkweg-Oost weinig gebruikt worden. Dit komt doordat ze niet gemakkelijk in- en uitrijdbaar zijn wanneer er doorgaand verkeer over de Kerkweg-Oost rijdt. Bij de nadere uitwerking van de plannen focussen we daarom op het clusteren van parkeerplaatsen op plekken die wel aantrekkelijk zijn om te gebruiken en onderzoeken we of we de ruimte aan de Kerkweg-Oost anders kunnen benutten, bijvoorbeeld voor meer groen. Dit kan ook gunstig zijn voor de verkeersveiligheid en doorstroming van autoverkeer over de Kerkweg-Oost.



te vergroenen openbare ruimte

ontwikkellocaties met openbaar toegankelijke ontmoetingsplek

bestaand groen

Te vergroenen bestaande straten en gebieden

Percentage groen in de openbare ruimte

	Huidig	Toekomst
Nesse	30%	minimaal 40%
Nessepad	0%	minimaal 25%
Kop Nesse	43%	minimaal 70%
Doorsteek Nessepad	1%	minimaal 10%
Oranjelaan - zuid	1,5%	minimaal 14%
Oranjelaan - noord	11%	minimaal 35%
Oranjelaan - verbindingsdeel	0%	minimaal 45%
Noordkade - zuid	36%	minimaal 50%
Noordkade - noord	38%	minimaal 65%
D. van Schagenplantsoen	3%	minimaal 20%
Doorsteek Souburghl. - Oranjel.	50%	minimaal 50%
Souburghlaan - zuid	12%	minimaal 35%
Souburghlaan - midden	0%	minimaal 15%
Souburghlaan - noord	0%	minimaal 30%
Loswal	0%	minimaal 40%
Garagebedrijf	1%	minimaal 20%
Boezem	87%	huidig groen behouden

Uitgangspunten berekening toekomstige groen% in de openbare ruimte

- De parkeerplaatsen zijn groen en tellen 100% mee als groen
- Groene daken tellen 100% mee als groen
- Omdat de boomkronen deels samenvallen met de groenvakken tellen we de boomkroonoppervlaktes als volgt mee:
  - bomen van de 1e grootte tellen 50% mee
  - bomen van de 2e grootte tellen 25% mee
  - bomen van de 3e grootte tellen 0% mee, want vallen bijna volledig samen met het groenvak
- De oppervlakte van de groene dakvlakken, groene parkeerplaatsen, groenvakken en boomkroonoppervlakken in de ontwikkelgebieden zijn globaal ingeschat.

Beplanting

Gelaagde, klimaatbestendige beplanting
De beplanting heeft meerdere functies: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving (beeldkwaliteit en beleving), versterking van de biodiversiteit (nestel-, schuil- en fourageerplekken) en het klimaatbestendig maken van het gebied (tegengaan hittestress, droogte en wateroverlast). De soortkeuze wordt hierop afgestemd.

De beplanting bestaat uit verschillende lagen (vaste planten/lage struiken, hoge struiken en bomen). We passen zoveel mogelijk inheemse soorten toe met het oog op de biodiversiteit. Deze voorzien in de behoeften van icoonsoorten en gebouwbewonende diersoorten. Waar nodig vullen we dit aan met uitheemse beplantingssoorten die hitte, droogte en natte perioden verdragen.

Ruimte voor bomen
We planten zoveel mogelijk verschillende boomsoorten in doorgaande rijen aan, bij voorkeur in een doorgaand plantvak. Dat biedt de beste groeiomstandigheden voor de boom, maar is door de beperkte ruimte boven- en ondergronds niet altijd mogelijk.

Op enkele plekken is voldoende ruimte voor bomen van de 1e grootte, o.a. bij De Stuurman, het garagebedrijf en het Nessepad. Het merendeel van de nieuwe bomen zal van de 2e grootte zijn. Aanwezige bomen worden zoveel mogelijk behouden. Dat geldt zeker voor de Nesse, waar in de dijkbeschermingszone geen nieuwe bomen mogen worden aangeplant. Meerstammige bomen zijn hier wel toegestaan.
De ontwikkellocaties bieden ook kansen voor groene gevels en groene daken.



Referentie beplantingsstrook Nesse



Groen ontmoetingsplein De Stuurman



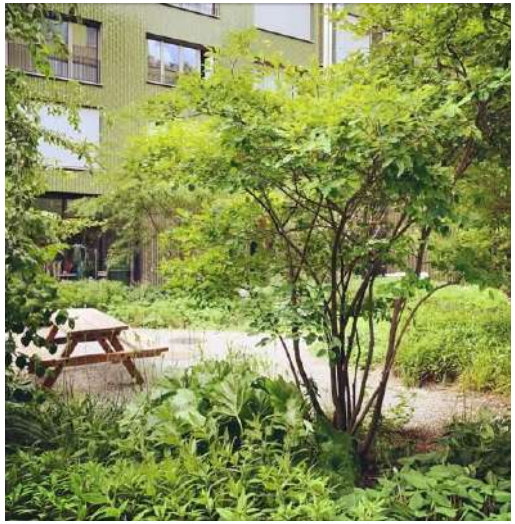
Biodivers groen dak



Inheemse biodiverse beplanting



Groene gevels



Wonen in/aan een groene hof Nessepad

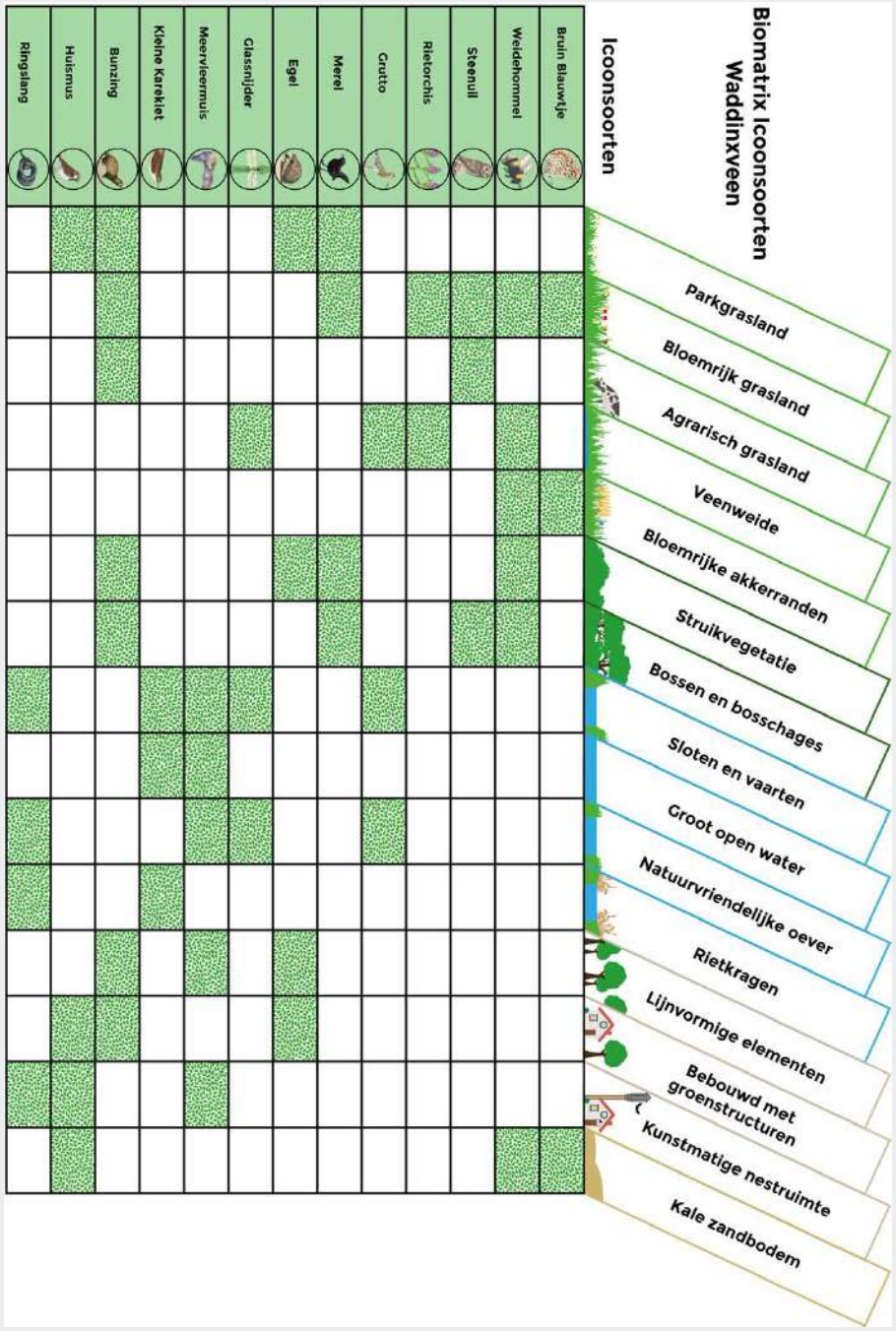


Groene ontmoetingsplek



Straatbomen in plantstrook

Biomatrix icoonsoorten Waddinxveen



Natuur en ecologie

Natuurinclusief bouwen
Het vastgestelde Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving eist voor nieuwbouw en grote verbouwingen natuurinclusief bouwen om dieren en planten weer een plek te geven in de leefomgeving.

Nieuwe gebouwen worden ontworpen met groene gevels en/of daken, (geïntegreerde) nestruimte voor vleermuis, huismus, gierzwaluw en spreeuw. Neststenen voor insecten zijn optioneel.

Kansenkaart biodiversiteit
De Kansenkaart biodiversiteit (website Omgevingsdienst Midden-Holland) is opgesteld door gemeenten in de regio Midden-Holland en geeft per adres en per icoonsoort aan welke maatregelen nodig zijn om de leefomgeving van die soort te verbeteren.
In Sleutelkwartier Noord worden de volgende maatregelen geadviseerd om de leefomgeving van de Waddinxveense icoonsoorten (weidehommel, huismus en egel te stimuleren):

- de aanplant van doornige en groenblijvende struiken
- de aanplant van bomen met lage onderbegroeiing, groene gevels en het rommelig houden van natuur
- de aanplant van zaad- en besdragende beplanting
- bieden van natuurlijke nestplaatsen, aangevuld met nestkasten en bijenhotels
- beschikbaarheid van drinkwater bijv. in de vorm van poelen met flauwe oevers
- faunapassages
- verbindingen tussen groenstructuren
- stimuleren van egelvriendelijke tuininrichting

Prioriteit: ontwikkelingen fase 1

In fase 1 ligt de focus op de realisatie van de langzaamverkeersverbinding tussen de Juliana van Stolberglaan en de Nesse en bestaat uit:

- Vergroening van de Souburghlaan (zuidelijk deel),
- Groene ontmoetingsplek ontwikkellocatie garagebedrijf
- Groene voetgangersroute Oranjelaan - Nessepad
- Groene ontmoetingsplek ontwikkellocatie Nessepad
- Herinrichting Nesse als autovrije groene horecaboulevard

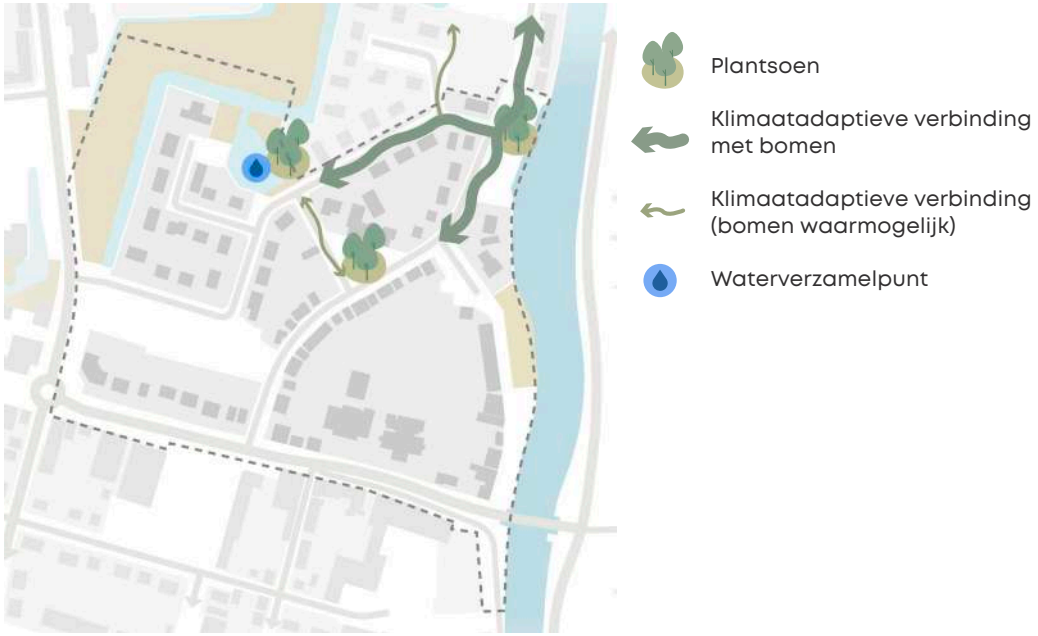


Fase 1

Kansen: ontwikkelingen fase 2

Fase 2 richt zich op het noordelijk deel van het plangebied en bestaat uit:

- Versterking van de waterbergende, ecologische en ontmoetingsfunctie van de vijver
- Inrichting plein de Stuurman als groene ontmoetingsplek
- Inrichting van een deel van de Loswal als groene ontmoetingsplek aan het water
- Knip voor autoverkeer in Noordkade
- Toevoeging bomen en plantvakken in noordelijk deel Souburghlaan (mogelijk dankzij 1-richtingsverkeer)
- Toevoeging bomen en plantvakken in Noordkade



Fase 2

6 Vervolg

Vervolg

Sleutelkwartier Noord wordt ontwikkeld als toekomstbestendig en duurzaam gebied. In de volgende fase worden de locaties afzonderlijk uitgewerkt, met de gebiedsvisie als uitgangspunt voor alle verdere plannen.

7 Bijlagen

BIJLAGE 1: Verslag klankbordgroep bijeenkomst september 2025

Bijeenkomst Klankbordgroep 01-09-2025 | Verslag

Op 1 september vond een klankbordgroep-bijeenkomst van Sleutelkwartier Noord plaats. In de klankbordsessie van 24 juni 2024 zijn de eerste bevindingen uit de wensen- en knelpunten besproken en was er gelegenheid om aanvullende opmerkingen te geven over diverse onderwerpen. De opbrengst van die klankbordgroep-vergadering werd verwerkt in de definitieve wensen- en knelpuntenanalyse. Vanuit deze analyse heeft het stedenbouwkundigbureau 3 scenario's uitgewerkt. Na doorrekenen van een aantal punten zijn er twee scenario's over gebleven. Tijdens de bijeenkomst van 1 september werden die twee scenario's gepresenteerd en vroegen we de mening van de klankbordgroep.

Aanwezigen: [redacted]

Afwezigen: [redacted]

Tijdens de klankbordgroepsessie zijn verschillende scenario's laten zien waar iedereen zijn of haar mening op kon geven. Hieronder staan de opmerkingen per scenario en per onderwerp onder elkaar vermeld.

Introductie:

[redacted] omgevingsmanager van het project, zit de sessie voor. Er wordt gestart met een korte introductieronde waarin de deelnemers van de klankborgroep zich aan elkaar voorstellen. Vanuit de gemeente zijn de projectleiders [redacted] aanwezig. Zij geven een korte introductie en vertellen nog eens wat de stand van zaken is bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie en wat het doel van deze sessie is. Daarnaast is ook [redacted] aanwezig van stedenbouwkundigbureau Urbis. Zij vertellen, dat er een groot aantal opgaven in het gebied zijn, die in samenhang met elkaar worden bekeken. Daarom maken we een gebiedsvisie, waarin we omschrijven hoe het gebied er in de toekomst uit moet zien. Een integrale gebiedsvisie heeft als voordeel dat we alles goed op elkaar aan laten sluiten en tegelijkertijd meerdere grote opgaven aan kunnen pakken. Deze visie maken wij voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied. Daarom wordt iedereen die een binding heeft met het gebied betrokken bij de ontwikkeling van de visie.

Doel en opzet:

[redacted] legt de opzet van de klankbordgroep-vergadering uit. Na de introductie door [redacted], worden enkele scenario's gepresenteerd voor de ontwikkeling van het gebied. [redacted] dat aan de hand van presentatieborden (gelijk aan de borden die op de informatieavond van 9 september zijn gepresenteerd). Vervolgens worden in twee groepjes, reacties op de scenario's verzameld. Groep één was onder begeleiding van [redacted] en [redacted]. Groep twee werd begeleid door [redacted].

Hieronder staan de opmerkingen rondom de verschillende scenario's en onderwerpen gebundeld opgeschreven. Overall werd op beide scenario's positief gereageerd. En waren er in beide varianten goede en mindere punten volgens de klankbordgroep-leden.

Scenario 2:

Parkeren & Verkeer

- Belast je de wijk niet meer met locatie knip?
- Hoe ga je om met vrachtwagen tijdens de knipsituatie?
- Eenrichtingsverkeer is een goed idee
- Aandacht voor laden/lossen (venstertijden van school)
- Veilige oversteken over het hele gebied wordt toegejuicht
- Wandelgebied = veel (ook voor fietsers?)
- Ontwikkelingen & parkeerdrukte = probleem? (Parkeren op eigen terrein kan een oplossing bieden voor de parkeerdruk, die nu ook al heerst)
- Belangrijk punt was de loopafstand tot parkeergelegenheden. Zijn de parkeerplaatsen bij de kop Nessepad en de loswal wel dichtbij genoeg voor de horeca. En komen er ook extra parkeergelegenheden voor de Theo Thijssenschool? Kan het Nessepad geen parkeerterrein worden? Eenrichting goed voor auto's die niet in het gebied moeten zijn.
- Oversteek Passage verbinding toegejuicht. Oversteek verderop bij Da Danza is gevaarlijk. Zorgen dat de nieuwe oversteek wel veilig is.
- Venstertijden horeca → in de praktijk lastig afstemmen leveranciers
- Nessepad: vrachtwagens moet er wel nog in passen, dus niet te krap maken
- Vrachtwagen verbod in Oranjelaan → Eenrichtingsverkeer moet het onmogelijk maken
- Vrachtwagens horen niet in het gebied
- Oranjelaan prima voor tweerichtingsverkeer → alleen oprit KWO = gevaar

Horecaboulevard de Nesse

- De Nesse inrichting een geheel maken. Terras koppelen aan zaak
- Nesse teveel verstopt?

Ontwikkellocaties

- Voorkeur inrichting Loswal volgens scenario 2
- Het Nessepad is een aantrekkelijke plek om betaalbare woningen toe te voegen. Op de loswal gaat het moeilijker om betaalbare woningen toe te voegen, omdat daar weinig ruimte is voor bebouwing. Dit speelt ook mee in de vraag waar je openbare parkeerplaatsen maakt (Loswal, Nessepad, kop Nessepad)

Overige opmerkingen

- Voetbalgebied verbeteren

Scenario 3:

Parkeren & Verkeer

- Fietspad tussen de gevel en het terras is gevaarlijk voor horecapersoneel en gasten
- De versmalling in de straten van Noord, voor vrachtwagen is goed, maar moet wel goed ingericht worden zodat het echt werkt → Nu werkt de versmalling niet goed
- Liever knip aan de noordkant van het plangebied om sluipverkeer tegen te gaan. Geen versmallingen maken en meer bomen
- Dit soort versmallingen leiden tot agressief gedrag en dus juist sneller rijden
- Goed: Snelheidsremmende maatregelen voor Oranjelaan
- Auto te gast straat Oranjelaan → Kan niet!
- Knip werkt waarschijnlijk beter om te voorkomen dat de nieuwe Noordkade niet via SK Noord het dorp uitgaat.
- Knip onderzoeken apart van onderzoek eenrichtingsverkeer

Horecaboulevard de Nesse

- Boulevard blijft belangrijk! Goed plan voor maken
- Wens: Nesse alleen voetgangers gebied (Note: dit kan niet gerealiseerd worden, omdat 1) het de enige noord-oost verbinding waar de KWO niet overgestoken hoeft te worden. 2) Fietsers zullen over de stoep gaan fietsen als er geen fietspad is, want er zijn geen goed alternatieve fietsroutes. 3) doorfietsroute en 4) klandizie voor de horeca
- Bij dit scenario zien de aanwezigen weinig verschil met hoe de huidige situatie is.

Ontwikkellocaties

- Aanlegplaats boot kan volgens de klankbordgroep niet
- Niet wenselijk: alleen maar appartementen op Boonstoppellocatie
- Nessepad verbreden
- Speeltuin direct gelegen aan de autoweg van het Nessepad is niet veilig ivm het laden en lossen van de horeca

Overige opmerkingen

- In de nieuwe plannen geeft de KBG aan dat het misschien wat te dicht bebouwd wordt. De wens wordt geuit dat dit opener moet worden.
- Ondernemersvereniging/organisatie om eenheid te creëren → alle neuzen dezelfde kant op voor de nieuwe inrichting

BIJLAGE 2: Verslag klankbordgroep bijeenkomst januari 2026

Bijeenkomst Klankbordgroep 27-01-2026 | Verslag

Op 27 januari 2026 vond een klankbordgroep-bijeenkomst van Sleutelkwartier Noord plaats. Dit was de derde klankbordgroep-bijeenkomst in deze samenstelling. In de klankbordbijeenkomst van 24 juni 2024 zijn de eerste bevindingen uit de wensen- en knelpuntenanalyse besproken en was er gelegenheid om aanvullende aandachtspunten kenbaar te maken. De opbrengst van die klankbordgroep-vergadering werd verwerkt in de definitieve wensen- en knelpuntenanalyse. Vanuit deze analyse heeft het stedenbouwkundig bureau Urbis 3 scenario's uitgewerkt. De scenario's lieten verschillende manieren zien waarop het gebied er in de toekomst uit kan gaan zien. Nadat we de haalbaarheid van de verschillende scenario's hebben bekeken bleven er twee scenario's over. Tijdens de klankbordgroep-bijeenkomst van 1 september 2025 werden die twee scenario's gepresenteerd en vroegen we de mening van de klankbordgroep. Ook zijn de scenario's gepresenteerd bij de informatieavond op 9 september en de gemeenteraad. Met de feedback uit deze sessies zijn de scenario's uitgewerkt tot één plan, de concept gebiedsvisie. Tijdens de bijeenkomst van 27 januari 2026 werd de concept gebiedsvisie gepresenteerd. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen met de input van de klankbordgroep, omwonenden tijdens de brede bijeenkomsten en 1-op-1 gesprekken. Op 27 januari had de klankbordgroep de mogelijkheid om te reageren op dit concept.

Aanwezigen vertegenwoordigers omgeving: [redacted]

Afwezigen: [redacted]

Aanwezig van het projectteam: [redacted]

Tijdens de klankbordgroep bijeenkomst is door stedenbouwkundig bureau Urbis de concept gebiedsvisie gepresenteerd. De presentatie van de avond is als losse bijlage bij dit document toegevoegd. In dit verslag worden de reacties van die avond op hoofdlijnen beschreven.

Introductie

[redacted] omgevingsmanager van het project, zit de sessie voor. Er wordt gestart met een korte introductieronde waarin de deelnemers van de klankborgroep zich aan elkaar voorstellen. Vanuit de gemeente zijn de projectleiders [redacted] aanwezig. Zij geven een korte introductie en vertellen nog eens wat de stand van zaken is bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie en wat het doel van deze bijeenkomst is. Daarnaast zijn ook [redacted] aanwezig van stedenbouwkundig bureau Urbis. Zij vertellen, dat er een groot aantal opgaven in het gebied zijn, die in samenhang met elkaar worden bekeken. Daarom maken we een gebiedsvisie, waarin we omschrijven wat de plannen zijn voor het gebied. Een samenhangende gebiedsvisie heeft als voordeel dat we alle opgaven goed op elkaar aan laten sluiten en tegelijkertijd meerdere grote opgaven aan kunnen pakken op een manier die passend is bij de ambities van de gemeente Waddinxveen. Deze visie maken wij niet voor onszelf, maar voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied. Daarom worden bewoners en ondernemers met belangen in het gebied nadrukkelijk betrokken bij de ontwikkeling van de visie.

Presentatie concept gebiedsvisie

Na de introductie neemt [redacted] van stedenbouwkundig bureau Urbis het woord. Zij neemt de aanwezigen mee in de:

- **Aanleiding:** Er is een kwaliteitsverbetering in de omgeving noodzakelijk, omdat veel plekken rommelig zijn, veel verstening is en het gebied niet uitnodigend is voor voetgangers en fietsers. Ook zijn er verschillende bedrijfsactiviteiten die niet in het gebied passen en in de toekomst leeg komen te staan of al in onbruik zijn (Nesse 46 en het garagebedrijf).
- **Noodzaak:** In de afgelopen jaren zijn er meerdere ontwikkelingen geweest in en rondom het gebied en deze ontwikkelingen zullen in de toekomst doorzetten. Denk daarbij aan de geplande uitbreiding van de Theo Thijssenschool en de ontwikkeling van de Noordkade, de Passage en de Verlengde Bentwoudlaan. Om het gebied toekomstbestendig te maken zijn er aanpassingen nodig.
- **Uitgangspunten en ambities**: Vervolgens vertelde Urbis over welke ambities er voor het gebied gelden en wat hun uitgangspunten zijn. Zo is er een lang gekoesterde wens om de horeca aan de Nesse te versterken. Ook is er de wens om meer maatschappelijke voorzieningen in het gebied te krijgen en in te zetten op een gezonde combinatie van wonen én werken. Mobiliteit is een belangrijke factor die deze ambities verbindt. In de gemeente Waddinxveen passen we het STOMP-principe toe, wat betekent dat lopen en fietsen gestimuleerd wordt. Bij groen en klimaat wordt de 3-30-300 regel toegepast. Dat betekent 3 bomen zichtbaar vanuit huis, 30% boomkroonbedekking en 300 meter tot een groene verblijfsplek. Ook wordt vergroening gebruikt om hittestress te verminderen.
- **Resultaten en scenario's:** Er wordt kort teruggeblikt op de scenario's die uit de uitgangspunten en ambities zijn gekomen en welke in de voorgaande sessie met de klankbordgroep zijn besproken. Scenario 1 was in een eerder stadium al afgevallen, omdat in dit scenario uit gegaan was van een parkeerhub op de plek van de huidige garage aan de Juliana van Stolberglaan. Deze hub zou als eerste moeten worden gerealiseerd om de rest van de wijk te kunnen ontlasten. Dit heeft planning technisch en financieel grote consequenties waardoor de haalbaarheid laag is. Uit de feedback op de scenario's bleek dat veel van de elementen uit scenario 2 de voorkeur hebben. Deze punten zijn daarom verwerkt voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie. Wel met de opmerking, dat bepaalde aantrekkelijke elementen van scenario 1 en 3 waar mogelijk ook zijn meegenomen. Voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie is er ook een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten van verschillende verkeersmaatregelen. Daarbij is gekeken naar de toekomstige situatie inclusief alle geplande ontwikkelingen in de gemeente. In de presentatie is een korte samenvatting van de belangrijkste conclusies getoond waarbij duidelijk te zien is wat bepaalde oplossingen doen met het verkeer. Een kanttekening bij afbeelding twee: de afname in het verkeer op de Juliana van Stolberglaan komt doordat er in die berekening vanuit is gegaan dat de Verlengde Bentwoudlaan er komt. Uit parkeerdrukmetingen blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in het gebied, maar dat automobilisten de parkeerplaatsen niet allemaal zoeken op de plek waar die beschikbaar zijn. Daarom is er gekeken naar hoe het parkeren in het gebied beter te organiseren is. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de momenten waarop de meeste mensen een parkeerplek zoeken, waarbij onderscheid is gemaakt tussen drukke momenten van de horeca, de school en bewonersparkeren.

Vervolgens nam [redacted] (ook van Urbis) de presentatie over en vertelde de klankbordgroep over de gebiedsvisie van het Sleutelkwartier Noord. Allereerst werd er ingegaan op de meest in het oog springende aanpassingen tussen de scenariostudie en de gebiedsvisie. De vier hoofdthema's met een korte uitleg staan hieronder:

1. **Wonen en ontmoeten:** Het Sleutelkwartier Noord is een buurt waar iedereen zich thuis voelt. Saamhorigheid en levendigheid worden gestimuleerd door mogelijkheden te creëren voor mensen om elkaar te ontmoeten (zie blz 33 uit de presentatie voor waar deze zijn beoogd). Waar nieuwe bebouwing komt moet dit helpen om de levendigheid in het gebied te versterken. In de presentatie wordt omschreven wat de kenmerken zijn voor de nieuwe bebouwingen en wat de maximale hoogte mag zijn. In dit thema wordt ook besproken dat er drie gebouwontwikkelingen zijn die prioriteit hebben: Het Nessepad, het garagebedrijf en de verbinding Nesse-Nessepad. Daarna wordt er gekeken naar de aanvullende ontwikkelkansen in het gebied: de Loswal, Hotel De Unie en de Oranjelaan. Dit zijn plekken waar op termijn ontwikkeld kan worden, maar de toekomstige functie of het aantal woningen is daarvan nog niet bepaald. Ondanks dat de visie geen stedenbouwkundig plan is, geeft Urbis wel voorbeelden van de gewenste architectuur. Dat zijn woningen die aansluiten bij het dorpse beeld.
2. **Economie en identiteit:** Het Sleutelkwartier Noord is een veelzijdige buurt met een sterk eigen karakter. Dit willen we verder versterken. Urbis vertelt over plekken met een sterke identiteit en karakter: De Stuurman, Theo Thijssenschool, Brugkerk en de horecaboulevard. Er wordt uitgelegd dat ook de aangrenzende ontwikkeling Noordkade en het station en Gouweplein van invloed is op deze buurt. In dit thema draait het om de niet-woonfuncties in de wijk. Daarvan zijn er een aantal nu al bekend in het Sleutelkwartier Noord, maar er zijn ook mogelijkheden voor toevoegen van dergelijke functies. Ook zullen het

benzinestation, de garage en het stucadoorsbedrijf verdwijnen uit het gebied. Ondernemerschap en levendigheid vinden we ook sterk terug bij horecaboulevard aan de Nesse. In de gebiedsvisie is opgenomen dat de terrassen aan de gevel komen met daarvoor groen, een looppad en een fietspad. Daarmee komt een er een veilige verbinding in noord-zuid richting, die aantrekkelijk is voor voetgangers en fietsers, en krijgen ondernemers de kans om de terrassen gezellig aan te kleden, ook voor de koudere periodes. Hiermee willen we mee levendigheid in het gebied krijgen.

3. **Mobiliteit:** Met het thema Mobiliteit wordt bedoeld dat Sleutelkwartier Noord een fijne en veilige leefomgeving met duidelijke gebieden voor voetgangers, fietsers en automobilisten. Daarvoor wordt het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Mobiliteit as a service en privé auto) gebruikt. Voetgangers en fietsers moeten zich gemakkelijk kunnen verplaatsen en er wordt slim omgegaan met het organiseren van autoverkeer in het gebied. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie is dat er een knip wordt gemaakt op de Oranjelaan richting de Noordkade, gevolgd door eenrichtingsverkeer op het noordelijk deel van de Souburghlaan. Er komen meer oversteekpunten op de Kerkweg-Oost, gecentraliseerde parkeerplekken in de wijk (die tijdens verschillende piekmomenten slim ingezet kunnen worden) en routes voor wandelen in oost-westrichting. Verder bespreekt Urbis de belangrijke fiets- en loopverbindingen die aansluiten op de omgeving. Het laden en lossen voor de horeca gaat volledig naar het Nessepad en het aanrijden daarvan gebeurt via de Oranjelaan. Een grote wijziging in het gebied is het voetpad tussen de Oranjelaan en het Nessepad en de doorsteek in het verlengde daarvan tussen het Nessepad en de Nesse. Hiermee verbeteren we de bereikbaarheid van het gebied voor voetgangers en fietsers en zijn de Theo Thijssenschool, Brugkerk en de horecaboulevard van meerdere kanten te bereiken.
4. **Groen, Water en klimaat:** Het Sleutelkwartier Noord wordt een klimaatbestendige wijk die klaar is voor de toekomst. Momenteel is de wijk erg grijs en vol stenen. Hierdoor wordt het snel warm en blijft water lang staan. Dit is slecht voor de gezondheid van mens, dier en planten. Door groen toe te voegen maken we een fijn gebied vol natuur en leven. Met verschillende groene ontmoetingsplekken in de wijk, stimuleren we de biodiversiteit en gaan we hittestress tegen. Aan de Gouwe mogen geen extra bomen geplaatst worden, daar blijven de huidige grote bomen zoveel mogelijk staan. Wel is er plaats voor extra groen in de vorm van lage beplanting.

Reacties vanuit de klankbordgroep

Per thema volgde een bespreking en was er ruimte om opmerkingen te maken. Hieronder volgt een kort overzicht van de besproken onderwerpen op hoofdlijnen.

Onderdeel resultaten:

- Over de weergave van de parkeerdrukmeting en het verkeersonderzoek zijn twee vragen: 1) dat er duidelijk wordt gemaakt wat de effecten zijn van de geplande ontwikkelingen (Noordkade, Bentwoudlaan) afzonderlijk van elkaar. Het is echter niet mogelijk om alles los van elkaar weer te geven. Wel wordt in het verkeersonderzoek duidelijk gemaakt welke ontwikkelingen er mee zijn genomen per variant. 2) Met de parkeerdrukmetingen is de zondagochtend (piekmoment Brugkerk) nog niet weergegeven. In het vervolg kijken we of verder onderzoek hiernaar nodig is.

Hoofdthema Wonen en ontmoeten

- Er wordt door de klankbordgroep een verduidelijking gevraagd over gepresenteerde platen en de bouwlagen. Er wordt geconcludeerd dat duidelijker is wanneer er 3,5 bouwlaag in tekst van de gebiedsvisie wordt gebruikt, in plaats van 4 (waar je uit gaat dat de 4e verdieping een kap is).
- Vanuit de horeca worden verschillende punten aangegeven waar in de gebiedsvisie nog rekening mee gehouden kan worden: Er wordt aandacht gevraagd voor de combinatie tussen horeca en wonen aan het Nessepad, zodat nieuwbouwwoningen niet lijden tot meer klachten, maar de horeca juist versterken. Daarnaast is er behoefte aan toevoeging van hoogwaardige horeca; dit is in het van belang de kwaliteit en gezamenlijke uitstraling van de horecaboulevard. Met de horeca-ondernemers wordt er nog een vervolgafspraak gepland om kansen en wensen nogmaals te bespreken.
- Er worden vragen gesteld over de veiligheid van de nieuw oost-westverbinding, en dan met name de combinatie van school- en horecabezoekers die het pad gaan gebruiken. Verschillende gebruikers van het gebied zullen elkaar altijd tegen blijven komen, zoals nu ook gebeurt. Waar dit gebeurt moet het veilig zijn en dat wordt verbeterd met het sociale toezicht dat uit de woningen aan het Nessepad komt. Voor de horeca en de school geldt bovendien dat de openingstijden weinig overlappen en gebruikers elkaar dus weinig tegen zullen komen. Er dient daarom vooral aandacht voor te zijn dat de ruimte schoon blijft, ook na horeca-avonden.
- Verder wordt in dit thema ingegaan op ontwikkelkansen. Dit zijn de locaties waar een nieuwe voorziening mogelijk is, maar die nog niet direct actief worden opgepakt. De omvang van de bebouwing is al omschreven in de visie, maar het type voorzieningen wordt is nog niet ingevuld. De klankbordgroep spreekt haar voorkeur uit om deze locaties in de gebiedsvisie al aan te wijzen als potentiële locaties voor maatschappelijke voorzieningen.

Hoofdthema Mobiliteit

- Er wordt een vraag gesteld over waarom er geen parkeerplaatsen in plaats van woningen toegevoegd worden op het Nessepad. Dit zou echter ten koste gaan van een groot aantal woningen in de betaalbare categorie die niet op de Loswal gerealiseerd kunnen worden. De woningen in het Nessepadgebied essentieel zijn in het ontwerp. Zo wordt de sociale veiligheid gewaarborgd op het Nessepad. Daarnaast zorgt het toevoegen van parkeerplaatsen op het Nessepad voor een verkeer aantrekkende werking die niet in lijn met het beleid om lopen en fietsen te stimuleren. Naar een combinatie van openbare parkeerplaatsen en woningbouw is nog niet gekeken.
- Besproken wordt de inrichting van de Nesse en het Nessepad. Daaruit komt de wens van de horeca om duidelijke bebording neer te zetten (liefst al op korte termijn), zodat vrachtwagens weten waar ze kunnen lossen én niet de Nesse oprijden waar ze qua hoogte vaak niet passen. Het idee van laden/lossen op Nessepad wordt wel als positief gezien. Het inrijverbod op de Nesse en de uitzondering voor de bewoner met garage roept vragen op. De particuliere garage op de Nesse lijkt in een punt te lopen. Het is de vraag of hier een auto in past. Dus waarom wel een uitzondering geven op het inrijverbod voor de Nesse.
- De langzaam verkeersroute wordt ook langs het garagebedrijf getekend. Aangegeven wordt dat het voetpad naast het garagebedrijf, nu wordt gebruikt als voet- en fietspad en een snelle doorgang naar de Souburghlaan. Bij de inrichting in de toekomst moet een duidelijke keuze gemaakt worden: of één duidelijke gebruiker of de mogelijkheid voor zowel voetgangers als fietsers.
- Tijdens het thema mobiliteit bespraken we ook aanvullende verkeersmaatregelen op de Oranjelaan. In het verleden was er een schoolzone in de Oranjelaan rondom de voormalig Koning Willem Alexanderschool en was er een zebrapad. Deze is er nu niet meer, terwijl er wel looproutes voor kwetsbare groepen zijn. Bij de uitwerking van de Oranjelaan kan er gekeken worden of hier extra verkeersmaatregelen wenselijk zijn.
- Ook was er extra aandacht voor de oversteekpunten aan de Kerkweg-Oost, waaronder het regenboogzebrapad en de kruising tussen de Kerkweg-Oost en de Oranjelaan. De vraag voor lichtjes in de grond bij het regenboogzebrapad wordt doorgegeven bij de afdeling Verkeer. Bij de kruising Kerkweg-Oost werd nadrukkelijk aangestipt dat de fietsersoversteek van de Oranjelaan het extra druk maakt voor afslaand autoverkeer (en vrachtverkeer) en of het mogelijk is om het fietspad naar de zuidkant van de weg te verplaatsen, zodat daar een dubbel fietspad komt. Bij de uitwerking van de Kerkweg-Oost wordt gekeken welke maatregelen er mogelijk zijn om de kruising Kerkweg-Oost en Oranjelaan overzichtelijker te maken.
- Als laatste werd gespeculeerd over hoe het parkeren in de wijk de afgelopen jaren zo heeft kunnen veranderen. Hiervoor zijn meerdere theorieën, waaronder het toegenomen autoverbruik en de toegenomen afmetingen van auto's, maar ook het sluiten van privéparkeerterreinen in het gebied (bij het garagebedrijf) die eerder openbaar toegankelijk waren en de verplaatsing van het parkeerterrein bij het gemeentehuis (dat eerder voor het Hema gebouw lag en nu is verplaats naar de Stationsstraat zijde).
- Het is op dit moment onduidelijk voor vrachtwagenchauffeurs hoe zij de Nesse bereiken. Kan er iets gedaan worden aan hoe zij de Horecaboulevard kunnen bereiken?

Overige/Algemene opmerkingen

- Er wordt opgemerkt dat de Nesse 46 nog niet leeg staat. Er vinden daar veel nachtelijke praktijken plaats. Ook zijn er meldingen van gebruik van de loods van Nesse 46. De omgevingsdienst heeft hierover contact gehad.
- Er worden een aantal kritische vragen gesteld over hoe er wordt omgegaan met nieuwe ondernemers of ontwikkelingen in het gebied, met oog voor deze plannen. De wens die wordt geuit is dat er nu al wordt gehandhaafd op verloedering van het gebied. De gemeente onderzoekt welke mogelijkheden het hierin heeft, maar kan (zolang de regels van het gebied nog niet zijn veranderd) ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden zolang voldoen aan de huidige regels van het gebied.
- Een idee dat wordt uitgesproken is dat er met de uitwerkingen rekening gehouden wordt met flexibiliteit in gebruik van gebouwen voor de toekomst. (voorbeeld: van school waar boven appartementen zijn, de bovenste twee lagen school zijn later om te zetten naar woningen)
- Op dit moment worden de eigen parkeerplekken van de woningen op de Souburghlaan niet gebruikt omdat de auto's niet erop passen. Kan hier verder bij de uitwerking bekeken worden of deze plekken weer gebruikt kunnen worden. Dit vergroot de parkeercapaciteit in de openbare ruimte niet direct. Hier ligt daarom niet de focus op, maar bij de uitwerking van de plannen zal blijken of hier ruimte voor is.
- Er zijn zorgen over de aanwezigheid van een kwetsbare zorgdoelgroep in het Sleutelkwartier Noord, voornamelijk in combinatie met de school. Het Sleutelkwartier Noord is een inclusieve wijk, waar ook zorgbehoevenden een plek hebben.
- Er wordt nog ingegaan op het pad welke tussen de toekomstige uitbreidingslocatie van de school en de hoofdlocatie komt te liggen. Hierdoor zijn de (toekomstige) schoolgebouwen niet fysiek met elkaar verbonden. Bij de ontwerpuitwerking van het nieuwe schoolgebouw wordt aandacht besteed aan een goede combinatie van schoolterreinen, gebouwen en wandelpaden

Afsluiting en vervolg

Urbis sluit zijn verhaal af met een korte samenvatting van de gebiedsvisie en een overzichtskaart met alle verschillende elementen van de visie. De suggesties die zijn geopperd tijdens deze klankbordgroepbijeenkomst worden nader onderzocht, waarna we de gebiedsvisie afronden en deze ter akkoord wordt voorgelegd aan het college van de gemeente Waddinxveen. We proberen zoveel als mogelijk de opmerkingen die in deze en eerdere klankbordgroepen gegeven mee te nemen. Helaas kan nooit alles meegenomen worden, vanwege financiële-, plannings- of ontwerpbeperkingen of vanuit oogpunt van het algemeen belang.

De avond werd afgesloten door [redacted] die de aanwezigen meenam in het vervolg van Sleutelkwartier Noord. In februari 2026 wordt de ontwerp gebiedsvisie afgerond, vervolgens gaat het in februari/maart ter bespreking naar het college en wordt daar besloten om de concept gebiedsvisie ter inzage te leggen. Na de collegebehandeling begint de zes weken inzage termijn. In deze 6 weken krijgt iedereen de mogelijkheid om schriftelijk feedback (zienswijzen) te geven op de gebiedsvisie. Eventuele zienswijzen kunnen daarna nog verwerkt worden in de visie. Tijdens de inzagetermijn vindt er ook nog een informatiebijeenkomst plaats voor geïnteresseerden die graag extra uitleg willen over de gebiedsvisie. Vervolgens zal de gebiedsvisie worden vastgesteld door het college van B&W en daarna vindt besluitvorming in de gemeenteraad plaats voor uitwerking, realisatie en planning van de plannen. Sleutelkwartier Noord kan niet in een keer getransformeerd worden, dit gebeurt in fases. Er zijn een aantal gebieden aangewezen als prioriteit: het garagebedrijf, Horecaboulevard aan de Nesse, Nessepad, De Unie, Kruispunt Nesse & Nessepad. Overige locaties worden gemarkeerd als wenszones of al geplande projecten.

BIJLAGE 3: Tabel afwegingskader duurzaamheid

Afwegingskader duurzaamheid - Waddinxveen

Projectnaam Sleutelkwartier Noord
Projectleider Jard van der Heijden
Datum 18-3-2026

Legenda

Standaard = basis en dus minimale vereiste in project
In Sleutelkwartier-Noord wordt een kans gezien om extra in te zetten op deze indicator, bovenop de al geldende minimale vereisten.
Het exacte prestatieniveau 'basis', 'midden' of ' hoog' dient per project en/of locatie bepaald te worden.
In dit overzicht zijn alle kansen paars gemarkeerd.

Financiele impact
- €€ Hoge kostenbesparing
- € Lage kostenbesparing
+- € Kostenneutraal / geen impact
€€ Minimale extra kosten
€€€ Hoge extra kosten

Thema	Basis maatregel	Project specifiek	NR	Indicator	Toelichting indicator	Toelichting indicator (eenvoudig uitgelegd)	Gebied	Openbare ruimte	Gebouw	Wettelijk-/ beleidsniveau	Prestatieniveau (KPI)							Eenheid KPI	Meet-/ bepalingsmethode	Toelichting effect	Werkt " " samen met indicator	
											Wettelijke eis (= basis)		Pnt	Midden	Pnt	Hoog	Pnt				Positief	Negatief
Algemeen	X		AL-1	**Selectie stedenbouwkundig bureau**	Stedenbouwkundig bureau heeft de 4 duurzaamheidstransities (Koersdocument) in kernwaarden. Bij ruimtelijke ontwerpen en planvorming wordt duurzaamheid niet als aanvullende factor gezien, maar als een fundamenteel uitgangspunt.	Stedenbouwkundig bureau vindt duurzaamheid heel belangrijk. Bij het ontwerpen van wijken en plannen is duurzaamheid geen extra toevoeging, maar een basisregel. Dit betekent dat er altijd wordt nagedacht over wat goed is voor het milieu en de toekomst.	X	X	X		Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			Aantonen dat: * Visie en aanpak die beschrijft hoe de 4 transities zijn verankerd in de kernwaarden * Ervaring met 3 projecten in de afgelopen 5 jaar waarin de 4 transities fundamenteel en in samenhang zijn toegepast * Beschrijving hoe de 4 duurzaamheidstransities worden meegenomen in de ontwerpfase, besluitvorming en samenwerking met andere disciplines	0 pnt	**0**	N.v.t.		N.v.t.	Visie, aanpak, referentieprojecten en procesomschrijving	**People (Mensen)** * Betere leefomgeving door ontwerpen die rekening houden met groen, duurzame mobiliteit en gezonde stedenbouw. * Meer betrokkenheid en draagvlak doordat duurzame keuzes passen bij de behoeften van bewoners. * Meer welzijn door een goed doordachte, klimaatbestendige en prettige openbare ruimte. **Planet (Milieu)** * Minder milieu-impact door energiezuinige en circulaire ontwerpen. * Meer ruimte voor natuur en wateropvang door slimme inrichting van de wijk. * Duurzamer gebruik van materialen en minder verspilling door bewuste keuzes. **Profit (Economie)** * Lagere beheerkosten op lange termijn door duurzame en toekomstbestendige ontwerpen. * Hogere waarde van woningen in een goed ontworpen, groene omgeving. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase: nvt**	AL-2	
	X		AL-2	**Opstellen beeldkwaliteitsplan**	Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan worden de duurzaamheidsindicatoren uit het afwegingskader meegenomen, zoals circulair materiaalgebruik, energieprestaties en industrieel bouwen. Ook wordt rekening gehouden met mobiliteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit om een toekomstbestendige en leefbare omgeving te creëren. Bij bestaande beeldkwaliteitsplannen wordt rekening gehouden met de selectie van indicatoren uit het afwegingskader	Bij het maken van het beeldkwaliteitsplan wordt gekeken naar duurzaamheid. Belangrijke punten zijn hergebruikte of hernieuwbare materialen, energiezuinig bouwen en fabrieksmatige bouwmethoden. Ook wordt rekening gehouden met verkeer, groen en aanpassingen aan het klimaat om de buurt prettig en toekomstbestendig te maken. Bij bestaande beeldkwaliteitsplannen wordt rekening gehouden met de keuze van indicatoren uit het afwegingskader	X	X	X		Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			Bij het opstellen van een nieuw beeldkwaliteitsplan wordt rekening gehouden met de indicatoren uit het afwegingskader die nagestreefd worden. Te denken valt aan: * Circulair materiaalgebruik (niet alleen bakstenen gevels toestaan) * Energie -> ENG/NOM i.r.t. dakoppervlakte (schuine kap/dakkapellen beperken het aantal pv-panelen etc.) en oriëntatie * Industrieel bouwen (grootte bouwkavels, diversiteit in (woning)programma) Projecten waarbij het beeldkwaliteitsplan eerder is vastgesteld: * In de inventarisatiefase: Bij het opstellen van het plan en de keuze van indicatoren uit het afwegingskader die nagestreefd gaan worden, wordt rekening gehouden met het bestaande beeldkwaliteitsplan (BKP). Indicatoren uit het afwegingskader die het BKP niet toelaten, kunnen niet nagestreefd worden. Zie voorbeeld hierboven: NOM i.r.t. schuine daken.	0 pnt	**0**	N.v.t.		N.v.t.	Beeldkwaliteitsplan	**People (Mensen)** * Meer vrijheid en keuze in duurzame materialen, wat leidt tot een aantrekkelijke en diverse leefomgeving. * Gezondere en prettigere leefomgeving door meer groen en duurzame gebouwen. * Meer comfort en lagere woonlasten door energiezuinige en circulaire bouw. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door hergebruik van materialen en energiezuinige gebouwen. * Betere biodiversiteit door groene daken, gevels en natuurinclusief ontwerpen. * Klimaatbestendige wijken door bewuste keuzes in materiaalgebruik en ontwerp. **Profit (Economie)** * Soepeler proces, door minder contradicties tussen het afwegingskader en het beeldkwaliteitsplan * Lagere onderhouds- en energiekosten door duurzame keuzes in ontwerp en materialen. * Stimulans voor de circulaire economie door gebruik van hernieuwbare en herbruikbare materialen. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase: nvt**	AL-2	
	X		AL-3	**Tender uitvraag (selectiefase)**	Bij de tenderuitvraag speelt duurzaamheid een belangrijke rol binnen het criterium 'Kwaliteit'. De inschrijvende partij heeft de 4 duurzaamheidstransities (Koersdocument) in kernwaarden. Duurzaamheid wordt niet gezien als een extra toevoeging, maar als een fundamenteel uitgangspunt in de planuitwerking.	Bij de tenderuitvraag is duurzaamheid een belangrijk onderdeel van de beoordeling op kwaliteit. De inschrijvende partij moet laten zien dat de vier duurzaamheidsthema's uit het Koersdocument in hun werkwijze zitten. Duurzaamheid is geen extra toevoeging, maar een vaste basis in het plan.	X	X	X		Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			Uitvragende partij: * In criterium 'Kwaliteit' zijn de 4 duurzaamheidstransities en het afwegingskader opgenomen. Inschrijver aantonen dat: * Visie en aanpak die beschrijft hoe de 4 transities zijn verankerd in de kernwaarden * Ervaring met 3 projecten in de afgelopen 5 jaar waarin de 4 transities fundamenteel en in samenhang zijn toegepast * Beschrijving hoe de 4 duurzaamheidstransities worden meegenomen in de ontwerpfase, besluitvorming en samenwerking met andere disciplines	0 pnt	**0**	N.v.t.		N.v.t.		**People (Mensen)** * Betere leefomgeving door duurzame en doordachte ontwerpen. * Meer aandacht voor gezondheid, comfort en sociale verbinding in de wijk. * Hogere woon- en werkkwaliteit door duurzame materialen en energiezuinige gebouwen. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot en milieubelasting door duurzame bouwkeuzes. * Meer groen en biodiversiteit door natuurinclusieve ontwerpen. * Slimme oplossingen voor energie, water en circulariteit worden gestimuleerd. **Profit (Economie)** * Lagere kosten op lange termijn door energiezuinige en circulaire bouw. * Waardevastere gebouwen door toekomstbestendige investeringen. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact levensduur: nvt**	ALLE GEKOZEN INDICATOREN UIT DIT KADER	
	X		AL-4	**Gunningscriteria tender (gunningsfase)**	Bij de beoordeling van inschrijvingen wordt niet alleen op prijs gegund, maar kwaliteit en de 4 duurzaamheidstransities wegen zwaar mee, waarbij een transparant financieel kader wordt gehanteerd en de financiële bieding een maximum van de totaalscore is.	Bij de beoordeling van inschrijvingen telt niet alleen de prijs, maar wegen kwaliteit en de vier duurzaamheidsthema's zwaar mee. Er is een duidelijk financieel kader, en de financiële bieding mag maar een beperkt deel van de totaalscore bepalen.	X	X	X	Tool Toekomstbestendig Bouwen	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			De behaalde punten in het afwegingskader duurzaamheid maken voor minimaal 30% van de totaalscore uit. Er is transparantie over het financieel kader en dit onderdeel telt maximaal 20% mee. Een verdeling van de punten kan er als volgt uit zien: 	0 pnt	**0**	De behaalde punten in het afwegingskader duurzaamheid maken voor minimaal 50% van de totaalscore uit. Er is transparantie over het financieel kader en dit onderdeel telt maximaal 20% mee. Een verdeling van de punten kan er als volgt uit zien: 	1 pnt	**1**	N.v.t.	Gunningscriteria	**People (Mensen)** * Betere leefomgeving door focus op kwaliteit en duurzaamheid in plaats van alleen lage kosten. * Meer aandacht voor gezonde, veilige en toekomstbestendige wijken. **Planet (Milieu)** * Minder milieuschade doordat duurzame materialen en energiezuinige oplossingen worden gekozen. * Meer groen en natuurvriendelijke ontwerpen door focus op duurzaamheid. **Profit (Economie)** * Minder kosten op lange termijn door duurzame en efficiënte investeringen. * Stabielere financiële planning doordat vooraf een helder financieel kader is bepaald. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact levensduur: nvt**	AL-3	

X		AL-5	**Selectie ontwikkelaar/opdrachtnemer**	De ontwikkelaar/opdrachtnemer heeft de 4 duurzaamheidstransities (Koersdocument) als kernwaarde. Bij ontwerpen en materialisatie wordt de 4 transities niet als aanvullende factor gezien, maar als een fundamenteel uitgangspunt.	De ontwikkelaar of opdrachtnemer vindt duurzaamheid heel belangrijk. Bij het kiezen van materialen en het maken van ontwerpen is duurzaamheid geen extra toevoeging, maar een basisregel. Dit betekent dat er altijd wordt nagedacht over wat goed is voor het milieu en de toekomst.	X	X	X		Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			Aantonen dat: * Visie en aanpak die beschrijft hoe de 4 transities zijn verankerd in de kernwaarden * Ervaring met 3 projecten in de afgelopen 5 jaar waarin de 4 transities fundamenteel en in samenhang zijn toegepast * Beschrijving hoe de 4 duurzaamheidstransities worden meegenomen in de ontwerpfase, besluitvorming en samenwerking met andere disciplines	0 pnt	**0**	N.v.t.			N.v.t.	Visie, aanpak, referentieprojecten en procesomschrijving	**People (Mensen)** * Door de juiste ontwikkelaar te selecteren wordt duurzaamheid vanaf het begin meegenomen in het ontwerp, wat zorgt voor een gezonde en prettige leefomgeving. * Betere samenwerking tussen ontwikkelaar en andere disciplines, waardoor duurzame keuzes beter worden geïntegreerd in het plan. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot en milieubelasting doordat de ontwikkelaar vanaf het begin kiest voor circulaire en biobased materialen. * Slimme ontwerpen verminderen energie- en waterverbruik, waardoor de ecologische voetafdruk van gebouwen wordt verkleind. **Profit (Economie)** * Lagere exploitatie- en onderhoudskosten doordat de ontwikkelaar toekomstbestendige en duurzame oplossingen integreert. * Hogere vastgoedwaarde door gebouwen die voldoen aan duurzame normen en beter inspelen op toekomstige wetgeving. * Minder risico's en faalkosten doordat duurzaamheid direct wordt meegenomen in het ontwerpproces, in plaats van achteraf te worden aangepast. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase: nvt**	ALLE GEKOZEN INDICATOREN UIT DIT KADER	
X	X	AL-6	**Behoud huidige bebouwing**	Bestaande werken (gebouwen, wegen of civieltechnische kunstwerken) blijven zoveel mogelijk behouden in plaats van gesloopt. Er wordt gestuurd op behouden, renoveren en/of transformeren van bestaande werken, waarmee volledige nieuwbouw voorkomen wordt.	Bestaande werken (gebouwen, wegen of civieltechnische kunstwerken) worden zoveel mogelijk behouden en niet gesloopt. Bestaande werken blijven behouden, worden gerenoveerd en/of getransformeerd, zodat volledige nieuwbouw niet nodig is.	X	X	X	BREEAM Gebied v.6.1.1	Bestaande werken worden volledig gesloopt.	**- 1 pnt**	**Niet aan de orde**	Minimaal 20% van de bestaande werken wordt hergebruikt. Dit is onderzocht en technisch haalbaar. De gebouwen worden gerenoveerd of getransformeerd, waardoor volledige nieuwbouw wordt voorkomen.	2 pnt	**0**	Minimaal 40% van de bestaande werken wordt hergebruikt. Dit is onderzocht en technisch haalbaar. De gebouwen worden gerenoveerd of getransformeerd, waardoor volledige nieuwbouw wordt voorkomen.	3 pnt	**3**	% oppervlakte	BREEAM RO 4 (BRL Gebied v.6.1.1)	**People (Mensen)** * Behoud van historische en ruimtelijke kwaliteit, wat zorgt voor herkenbare en prettige woonomgevingen. * Minder overlast door bouw- en sloopwerkzaamheden. * Snellere oplevering van gebouwen doordat volledige nieuwbouw niet nodig is. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot en afval doordat sloop en volledige nieuwbouw worden voorkomen. * Behoud van grondstoffen en materialen door hergebruik van bestaande gebouwen. * Minder belasting op natuur en milieu door minder nieuwe bouwproductie. **Profit (Economie)** * Mogelijk lagere bouwkosten doordat bestaande structuren en materialen worden hergebruikt. * Minder transport- en afvalverwerkingskosten, wat besparingen oplevert. **Financiële impact:** - € / **+- €** **Financiële impact gebruiksfase: nvt**	CE-2, CE-3, CE-4, CE-5, CE-9 en CE-10	

Thema	Basis maatregel	Project specifiek	NR	Indicator	Toelichting indicator	Toelichting indicator (eenvoudig uitgelegd)	Gebied	Openbare ruimte	Gebouw	Referentie wettelijk-/ beleidsniveau	Prestatieniveau (KPI)								Eenheid KPI	Meet-/ bepalingsmethode	Toelichting effect	Werkt "+" samen met indicator	
											Wettelijke eis (= basis)		Pnt	Midden		Pnt	Hoog		Pnt				Positief	Negatief
Circulaire Economie	X		CE-1	**Materialenpaspoort**	Een digitale database waarin de samenstelling, herkomst en hergebruikpotentie van bouwmaterialen worden vastgelegd om circulariteit en duurzame materiaalstromen te bevorderen. Voor gebouwen kan dit bijvoorbeeld met de volgende tools: BCI Gebouw en Madaster. Voor openbare ruimte zijn de tools nog in ontwikkeling en kan momenteel een Excel gebruikt worden.	Een materialenpaspoort is een digitaal overzicht van bouwmaterialen. Hierin staat waar de materialen vandaan komen, waar ze van gemaakt zijn en hoe ze opnieuw gebruikt kunnen worden. Dit helpt om duurzamer te bouwen en materialen niet te verspillen. Dit kan voor gebouwen bijvoorbeeld met de volgende programma's: BCI Gebouw en Madaster. Voor openbare ruimte zijn de tools nog in ontwikkeling en kan momenteel een Excel gebruikt worden.		X	X	Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Woningen 2023 + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Utiliteit v6.1.1	Er is een materialenpaspoort opgesteld van de As-build situatie van ieder gebouw en de openbare ruimte in het gebied. Het materialenpaspoort wordt digitaal overgedragen aan de gebouweigenaren en de Omgevingsdienst (Dick in overleg of dit mogelijk is).	0 pnt	**0**	N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Woningen: BREEAM MAT 07 (BRL 2023) Utiliteit: BREEAM MAT 07 (BRL 2025 v6.1.1) Openbare ruimte: leidraad *Paspoorten voor de bouw Deel 1 + 2 (2023)* van CB'23	**People (Mensen)** * Gebruikers en beheerders krijgen inzicht in de materialen en hun eigenschappen, wat helpt bij onderhoud en renovatie **Planet (Milieu)** * Minder afval en milieubelasting doordat materialen gericht kunnen worden hergebruikt en gerecycled * Duurzamer beheer en onderhoud doordat materialen traceerbaar zijn en gericht vervangen kunnen worden **Profit (Economie)** * Lagere onderhoudskosten door beter inzicht in materiaalkwaliteit en vervangingsmomenten * Hogere restwaarde van gebouwen door inzicht in circulaire en herbruikbare materialen * Efficiëntere renovatie- en sloopprocessen, waardoor kosten en bouwtijd worden bespaard **Financiële impact:** - € **Financiële impact gebruiksfase:** - €€		
	X	X	CE-2	**Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)**	De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) score wordt verlaagd door circulaire materialen toe te passen, hergebruik te stimuleren en de totale milieubelasting van bouwmaterialen te beperken.	De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) score wordt lager door duurzame materialen te gebruiken. Dit betekent dat er meer circulaire en hergebruikte materialen worden gebruikt en dat de impact op het milieu kleiner is.			X	Bbl + Het Nieuwe Normaal Gebouw 1.1 Nieuwbouw + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Utiliteit v6.1.1	Wettelijke eis vanuit Bbl: Woningen ≤ €0,80 Kantoren ≤ €1,00 *Per 1 januari 2026 worden er naar verwachting ook eisen aan andere gebruiksfuncties gesteld. Daarnaast verandert de rekenmethodiek (A2-dataset) naar verwachting en dus ook bovenstaande wettelijke eisen.*	0 pnt	**0**	Woningen ggb ≤ €0,60 Woningen gestapeld ≤ €0,65 Industriefunctie ≤ €0,68 Overige utiliteit, geen industrie ≤ 0,85	1 pnt		Woningen ggb ≤ €0,45 Woningen gestapeld ≤ €0,50 Kantoren ≤ €0,70 Industrie ≤ €0,60 Overige utiliteit, geen industrie of kantoor ≤ €0,75 Dit wordt bij vergunningsaanvraag én na oplevering (As Build) aangetoond	2 pnt	**2**	€MKI/m^2 BVO/jaar	Woningen: Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken (A1-dataset) Utiliteit: BREEAM MAT 01 (BRL 2025 v6.1.1)	**People (Mensen)** * Gezondere leefomgeving door minder vervuilende materialen * Stimulans voor innovatie en vakmanschap in de bouwsector **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door hergebruik, biobased en CO_2-arme materialen * Lagere grondstoffenuitputting door circulaire bouw * Lagere milieubelasting van materialen **Profit (Economie)** * Lagere kosten op lange termijn door duurzaam materiaalgebruik * Hogere restwaarde van gebouwen door herbruikbare materialen * Versterking van lokale economie door inzet van circulaire materialen **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase: +- €**	CE-3, CE-4, EN-1 en (deels) EN-2	EN-3 (soms ook minimaal EN-1 en EN-2, bij bijv. extra isolatie) en KL-3a en KL-4
		X	CE-3	**Whole Life Carbon (gebouwen)**	Whole life carbon is de benadering naar een CO_2-neutrale bouwkolom. Hierbij wordt gekeken naar een lage energiebehoefte, duurzame energieopwekking én de CO_2-uitstoot van de bouwmaterialen over de hele levensduur van het gebouw.	Whole life carbon betekent dat we kijken naar de totale CO_2-uitstoot van een gebouw, vanaf de bouw tot het einde van de levensduur. Dit helpt om woningen zo milieuvriendelijk mogelijk te maken. Er wordt gelet op een laag energieverbruik, duurzame energiebronnen en de CO_2-uitstoot van de gebruikte materialen.			X	BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Woningen 2023 + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Utiliteit v6.1.1	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			Berekenen Whole Life Carbon (CO2-uitstoot) en voldoen aan de BREEAM grenswaarde: Woningen ggb ≤ 10 Woningen gestapeld ≤ 12 Bijeenkomst ≤ 19 Kantoor ≤ 14 Logies ≤ 35 Overige utiliteit ≤ 25	1 pnt		De CO2-uitstoot ligt 20% of meer onder de grenswaarde van BREEAM (zie 'KPI midden', afhankelijk van gebouwtype)	2 pnt		kg CO_2-eq / m^2_BVO*jaar	Woningen: BREEAM MAT 02 (BRL 2023) Utiliteit: BREEAM MAT 02 (BRL 2025 v6.1.1)	**People (Mensen)** * Lagere energiekosten voor bewoners door een energiezuinig ontwerp. * Bewustwording en innovatie in de bouwsector om duurzamer te bouwen. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door energiezuinige woningen en duurzame materialen. * Lagere milieubelasting door minder gebruik van nieuwe grondstoffen. **Profit (Economie)** * Lagere energiekosten en meer waardebehoud van woningen op lange termijn. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase:** - €	CE-2, EN-1, EN-2 en EN 3	KL-3a en KL-4
		X	CE-4	**Materiaalgebonden CO_2-uitstoot (gebouwen)**	Gebouwen worden ontworpen met materialen die een lage CO_2-impact hebben, zoals biobased, gerecyclede of circulaire materialen, om de totale milieu-impact te verlagen. Dit wordt berekend in de MPG berekening	Gebouwen worden gemaakt met materialen die beter zijn voor het milieu. Dit zijn bijvoorbeeld natuurlijke materialen, gerecyclede materialen of materialen die opnieuw gebruikt kunnen worden. Zo wordt de schade aan het milieu verminderd. Dit wordt berekend in de MPG berekening			X	Het Nieuwe Normaal Gebouw 1.1 Nieuwbouw + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Woningen 2023 + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Utiliteit v6.1.1	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			Woningen ggb ≤ 240 Woningen gestapeld ≤ 288 Kantoor ≤ 300 Retail vastgoed ≤ 312 Industrie ≤ 288 Overige utiliteit ≤ 300	1 pnt		Woningen ggb ≤ 200 Woningen gestapeld ≤ 240 Kantoor ≤ 250 Retail vastgoed ≤ 260 Industrie ≤ 240 Overige utiliteit ≤ 250	2 pnt	**2**	kg CO_2-eq./m^2 BVO	Rekenmethodiek *Paris Proof* *Utiliteit: BREEAM MAT 02 (BRL 2025 v6.1.1)*	**People (Mensen)** * Een gezondere leefomgeving door minder uitstoot van vervuilende stoffen. **Planet (Milieu)** * Minder klimaatverandering door lagere CO_2-uitstoot bij de productie en verwerking van bouwmaterialen. * Minder gebruik van schaarse grondstoffen door hergebruik en circulaire materialen. **Profit (Economie)** * Waardevastere gebouwen door duurzaam materiaalgebruik en een lagere milieu-impact. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase: +- €**	CE-3, CE-4, EN-1 en (deels) EN-2	EN-3, KL-3a en KL-4
		X	CE-5	**Herkomst materialen (gebouwen)**	Bij het ontwerpen en bouwen van gebouwen worden zoveel mogelijk materialen gebruikt met een verantwoorde herkomst, zoals hergebruikte, gerecyclede of biobased materialen, om duurzaamheid en circulariteit te bevorderen.	Bij het bouwen en ontwerpen van gebouwen worden zoveel mogelijk materialen gebruikt die goed zijn voor het milieu. Dit zijn bijvoorbeeld hergebruikte, gerecyclede of natuurlijke materialen. Dit helpt om duurzamer te bouwen en materialen opnieuw te gebruiken.			X	Het Nieuwe Normaal Gebouw 1.1 Nieuwbouw	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			Alle gebouwtypen gemiddeld ≥ 15%	2 pnt		Alle gebouwtypen gemiddeld ≥ 25%	4 pnt	**4**	% massa biobased, hergebruikt, gerecycled	*Material Circularity Indicator (MCI) ElenMacArthur Foundation*	**People (Mensen)** * Een gezondere leefomgeving door minder schadelijke stoffen in bouwmaterialen. * Meer gebruik van natuurlijke materialen die zorgen voor een prettig binnenklimaat. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door hergebruik en gerecyclede materialen en biobased materialen die CO_2 opslaan. * Minder afval en uitputting van grondstoffen door circulair materiaalgebruik. * Minder milieuschade door minder productie van nieuwe, vervuilende materialen. **Profit (Economie)** * Waardevastere gebouwen door duurzame en verantwoorde materiaalkeuzes. * Sterkere regionale economie door meer gebruik van lokaal geproduceerde materialen. * Besparingen door materiaalhergebruik zijn afhankelijk van aanbod en eventuele tijdelijke opslagkosten **Financiële impact: €€ / €€€** **Financiële impact gebruiksfase: +- €**	CE-8	
		X	CE-6	**Losmaakbaarheid (gebouwen)**	Gebouwen en constructies ontwerpen zodat onderdelen eenvoudig gedemonteerd, hergebruikt of gerecycled kunnen worden. Het bevordert de hergebruikpotentie van materialen.	Gebouwen en constructies worden zo ontworpen dat onderdelen makkelijk uit elkaar gehaald kunnen worden. Hierdoor kunnen materialen opnieuw gebruikt of gerecycled worden. Dit helpt om minder afval te maken en duurzamer te bouwen.			X	Het Nieuwe Normaal Gebouw 1.1 Nieuwbouw + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Woningen 2023 + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Utiliteit v6.1.1	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader			Woningen ggb ≥ 55% Woningen gestapeld ≥ 50% Kantoren ≥ 55% Overige utiliteit ≥ 50%	1 pnt		Woningen ggb ≥ 65% Woningen gestapeld ≥ 60% Kantoren ≥ 65% Overige utiliteit ≥ 60%	2 pnt	**2**	%	*Circular Buildings - een meetmethodiek voor losmaakbaarheid* (v2.0)	**People (Mensen)** * Meer flexibiliteit in gebouwen, waardoor aanpassingen en renovaties makkelijker en goedkoper zijn. **Planet (Milieu)** * Minder afval en minder nieuwe grondstoffen nodig door hergebruik van materialen. * Lagere CO_2-uitstoot doordat bouwmaterialen langer meegaan en opnieuw worden gebruikt. * Minder milieuschade door minder productie en transport van nieuwe bouwmaterialen. **Profit (Economie)** * Lagere sloop- en renovatiekosten doordat onderdelen eenvoudig te demonteren en her te gebruiken zijn. De winsten door hergebruik zijn afhankelijk van vraag en eventuele tijdelijke opslagkosten * Hogere restwaarde van gebouwen door het behouden van herbruikbare materialen. * Nieuwe verdienmodellen en marktkansen voor bedrijven die zich richten op circulair bouwen. **Financiële impact: +- € / €€** **Financiële impact gebruiksfase:** - € **/ +- €**	CE-11.6	

Circ	X	CE-7	**Restwaarde**	Contractuele afspraken met leveranciers over terugkoopgaranties, restwaarde of product-as-a-service modellen.	Er worden afspraken gemaakt met leveranciers over het terugkopen van materialen, de restwaarde of het huren van producten in plaats van ze te kopen. Dit helpt om materialen langer te gebruiken en minder afval te maken.		X	X		Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		Er zijn met 5 partijen terugnamegaranties incl. restwaarde of product-as-a-service contracten afgesloten	1 pnt		Er zijn met 15 partijen terugnamegaranties incl. restwaarde of product-as-a-service contracten afgesloten	2 pnt		Aantal afspraken	Ondertekend contract waarin restwaarde of product as-a-service is vastgelegd.	**People (Mensen)** * Minder afval en sloopkosten door hergebruik en teruglevering van materialen met mogelijke restwaarde. **Planet (Milieu)** * Lagere CO_2-uitstoot door minder productie van nieuwe materialen. * Minder bouwafval en vervuiling door terugkoop en hergebruik door leveranciers (terug in de keten). **Profit (Economie)** * Lagere (afschrijvings)kosten op lange termijn door terugkoopgaranties en hergebruik. * Hogere restwaarde van gebouwen door duurzame materiaalkeuzes. * Nieuwe verdienmodellen door restwaarde en product-as-a-service concepten. **Financiële impact:** - € / - €€ **Financiële impact gebruiksfase:** - € / - €€		
	X	CE-8	**Circulair slopen**	Bestaande gebouwen worden zoveel mogelijk behouden (zie indicator AL-6). Wanneer dit niet mogelijk is, worden de bestaande gebouwen in de bouwrijpfase op een zorgvuldige manier gedemonteerd. Materialen worden gescheiden, hergebruikt en gerecycled om afval te minimaliseren en grondstoffen te behouden.	Bestaande gebouwen blijven zoveel mogelijk staan (zie indicator AL-6). Als dit niet kan, worden de gebouwen tijdens de bouwrijpfase netjes uit elkaar gehaald. Materialen worden apart gehouden, opnieuw gebruikt of gerecycled. Zo ontstaat er minder afval en blijven waardevolle grondstoffen behouden.			X	EU Taxonomy	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		≥ 90%	1 pnt		≥ 95%	2 pnt	**2**	%massa hergebruik en recycling van sloopmaterialen bestaande gebouwen	Level(s) indicator 2.2 op level 3	**People (Mensen)** * Minder overlast en stof tijdens sloop door zorgvuldige demontage. * Bewustwording en innovatie in de bouwsector door duurzame sloopmethoden. **Planet (Milieu)** * Minder afval doordat materialen worden hergebruikt of gerecycled. * Minder CO_2-uitstoot door minder productie van nieuwe bouwmaterialen. * Minder uitputting van grondstoffen door slim hergebruik van materialen. **Profit (Economie)** * Lagere stort- en sloopkosten door waardevolle materialen opnieuw te gebruiken. * Hogere restwaarde van gebouwen door herbruikbare materialen. * Nieuwe verdienmodellen en besparingen door hergebruik van bouwonderdelen. **Financiële impact: +- € / €€** **Financiële impact gebruiksfase: +- € / €€**	CE-5 en CE-11.6	
	X	CE-9	**Milieu- en klimaatimpact openbare ruimte**	Het toepassen van materialen met een lage milieubelasting, lange levensduur en hoge hergebruikpotentie in de openbare ruimte. Dit vermindert CO_2-uitstoot, grondstoffenverbruik en draagt bij aan een circulaire en duurzame inrichting van de openbare ruimte. Dit kan bijvoorbeeld met de volgende tools berekend worden: DuboCalc of LCA software.	Er worden milieuvriendelijke en herbruikbare materialen in de openbare ruimte gebruikt. Dit zorgt voor minder CO_2-uitstoot, minder afval en een duurzamere leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld met de volgende tools berekend worden: DuboCalc of LCA software.		X		Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving & Het Nieuwe Normaal 1.1 Infra	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		Hoofd- en stroomwegen (m^2): ≤ 0,25 | of | ≤ 2,2 Gebiedsontsluitingswegen (m^2): ≤ 0,17 | of | ≤ 1,8 Inrichting openbare ruimte (m^2): ≤ 0,12 | of | ≤ 1,6 Beweegbare bruggen (m^2): ≤ 19 | of | ≤ 116 Vaste bruggen (m^2): ≤ 3,5 | of | ≤ 40 Tunnels (m^2): ≤ 12 | of | ≤ 100 Kademuren (m): 8,49 | of | ≤ 864	2 pnt	**2**	N.v.t.		€MKI/FE/jaar **| of |** kg CO_2-eq/FE/jaar *FE = funtionele eenheid (m^2 of m)*	Bepalingsmethode milieuprestatie projecten (A-D)	**People (Mensen)** * Prettigere en gezondere leefomgeving door natuurlijke en milieuvriendelijke materialen. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot en milieuvervuiling door duurzame materialen met een lage milieubelasting. **Profit (Economie)** * Lagere onderhoudskosten doordat duurzame materialen langer meegaan. * Hogere waarde van de wijk door een aantrekkelijke en toekomstbestendige openbare ruimte. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase: +- €**	KL-1g	KL-2a, KL-2b en KL-3i
	X	CE-10	**Herkomst materialen (openbare ruimte)**	Bij het ontwerpen en bouwen van de openbare ruimte worden zoveel mogelijk materialen gebruikt met een verantwoorde herkomst, zoals hergebruikte, gerecycled of biobased materialen, om duurzaamheid en circulariteit te bevorderen.	Bij het bouwen en ontwerpen van de openbare ruimte worden zoveel mogelijk materialen gebruikt die goed zijn voor het milieu. Dit zijn bijvoorbeeld hergebruikte, gerecycled of natuurlijke materialen. Dit helpt om duurzamer te bouwen en materialen opnieuw te gebruiken.		X		Het Nieuwe Normaal 1.1 Infra	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		Hoofd- en stroomwegen (m^2): ≤ 1,1 ton/FE met ≥ ±2% niet-primair Gebiedsontsluitingswegen (m^2): ≤ 0,57 ton/FE met ≥ 62% niet-primair Inrichting openbare ruimte (m^2): ≤ 0,78 ton/FE met ≥ 57% niet-primair Beweegbare bruggen (m^2): ≤ 17 ton/FE met ≥ 34% niet-primair Vaste bruggen (m^2): ≤ 8,5 ton/FE met ≥ 46% niet-primair Tunnels (m^2): ≤ 11 ton/FE met ≥ 2% niet-primair Kademuren (m): *geen prestatieniveau*	3 pnt	**3**	N.v.t.		massa% niet-primair *FE = funtionele eenheid (m^2 of m)*	*Material Circularity Indicator (MCI)* ElienMacArthur Foundation	**People (Mensen)** * Een gezondere leefomgeving door minder schadelijke stoffen in bouwmaterialen. * Meer gebruik van natuurlijke materialen die zorgen voor een prettig binnenklimaat. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door hergebruik en gerecyclede materialen en biobased materialen die CO2 opslaan. * Minder afval en uitputting van grondstoffen door circulair materiaalgebruik. * Minder milieuschade door minder productie van nieuwe, vervuilende materialen. **Profit (Economie)** * Sterkere regionale economie door meer gebruik van lokaal geproduceerde materialen. * Besparingen door materiaalhergebruik zijn afhankelijk van aanbod en eventuele tijdelijke opslagkosten **Financiële impact: +- € / €€** **Financiële impact gebruiksfase: +- €**	KL-1g	
	X	CE-11	**Aanvullende indicatoren (HNN)**	**De indicatoren:** **1) Materiaalgebonden CO_2-opslag:** Materialen die CO_2 vasthouden en zo helpen het milieu te beschermen. **2) Adaptief vermogen (alleen gebouwen):** Gebouwen kunnen makkelijk aangepast of veranderd worden voor toekomstig gebruik. **3) Hergebruikpotentie:** Materialen kunnen opnieuw gebruikt worden in andere gebouwen of projecten. **4) Gezonde materialen:** Materialen die geen schadelijke stoffen bevatten en goed zijn voor mensen en het milieu. **5) Omgang met restmaterialen (voor infa: sloop en realisatie):** Overgebleven materialen worden slim hergebruikt of gerecycled, zodat er weinig afval overblijft. **6) Hergebruikpotentie (alleen infra):** Streven naar een zo hoog mogelijk aandeel hoogwaardig hergebruik van materialen aan het einde van hun levensduur **7) Losmaakbaarheid (alleen infra)**: Losmaakbare onderdelen maken aanpassingen mogelijk, vereenvoudigen onderhoud en bevorderen hergebruik. **8) Materiaalgebonden CO2-uitstoot (alleen infra):** Sturen op materialen die een lage CO2-impact hebben, om de totale milieu-impact te verlagen.			X	X	Het Nieuwe Normaal Gebouw 1.1 Nieuwbouw en Infra	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		Minimaal 3 indicatoren worden berekend en gerapporteerd voor de gebouwen en/of infra. Er is geen prestatieniveau aan gekoppeld	1 pnt	**1**	Alle 7 indicatoren worden berekend en gerapporteerd voor de gebouwen en infra. Er is geen prestatieniveau aan gekoppeld	2 pnt		1) ton CO_2-eq. 2) % 3) % massa recycling en hergebruik 4) Aantal gecertificeerde producten 5) % massa 6) % massa niet-stort of -verbranding 7) % 8) kg CO2-eq/FE	1) Bepalingsmethode *koolstofvastlegging hernieuwbare materialen* 2) *Methode Adaptief Vermogen Gebouwen 2.0* 3) Gebouwen: Verwerkingsscenario einde levensduur (EPD, fase C3-C4) Infa: CB'23 Leidraad *Meten van Circulariteit* | versie 2.0 4) Certificaten (o.a. *Material Health Certifcate, Natureplus)* 5) Inventarisatie materiaalstromen & aantoonbare afspraken 6) CB'23 Leidraad *Meten van Circulariteit* | versie 2.0 7) *Losmaakbaarheidsindex GWW* 8) Bepalingsmethode milieuprestatie projecten (A1-A5)	**Afhankelijk van indicator, over het algemeen zijn de effecten:** **People (Mensen)** * Betere luchtkwaliteit en gezondere leefomgeving door gebruik van schone en veilige materialen. * Flexibele gebouwen die makkelijker aanpasbaar zijn aan toekomstige behoeften. * Meer bewustwording en innovatie in de bouwsector door het meten van duurzaamheid. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door opslag in natuurlijke materialen en slim materiaalgebruik. * Minder verspilling en efficiënter gebruik van grondstoffen door hergebruik en circulair bouwen. * Langere levensduur van gebouwen door focus op aanpasbaarheid en restmateriaalbeheer. **Profit (Economie)** * Lagere kosten op lange termijn door herbruikbare en aanpasbare gebouwen. * Hogere waarde van gebouwen door duurzame en circulaire materialen. **Financiële impact: +- € (i.v.m. geen prestatieniveau)** **Financiële impact gebruiksfase: afhankelijk van indicator**	Afhankelijk van indicator	Afhankelijk van indicator
														Punten per KPI:		**0**			**5**			**12**						
														Totaal punten Circulaire Economie:		**18**												

Thema	Basis maatregel	Project specifiek	NR	Indicator	Toelichting indicator	Toelichting indicator (eenvoudig uitgelegd)	Gebied	Openbare ruimte	Gebouw	Referentie wettelijk-/ beleidsniveau	Prestatieniveau (KPI)							Eenheid KPI	Meet-/ bepalingsmethode	Toelichting effect	Werkt "+" samen met indicator	
											Wettelijke eis (= basis)	Pnt	Midden	Pnt	Hoog	Pnt					Positief	Negatief
Energie	X	X	EN-1	**Gebouwgebonden energiebehoefte (BENG 1)**	Het beperken van de energiebehoefte door het optimaliseren van de thermische schil en passieve energiebronnen	Het energieverbruik wordt verminderd door gebouwen beter te isoleren en slim gebruik te maken van zonlicht en warmte uit de omgeving. Hierdoor is er minder energie nodig voor verwarming en koeling.			X	Bbl (BENG 1)	Conform BENG 1 - Bbl	0 pnt	**Verbetering van ..% t.o.v. wettelijke eis (Bbl):** Vrijstaande woning (hsb): 2,5% Vrijstaande woning (trad): 5% Hoek- en rijwoning (hsb): 5% Hoek- en rijwoning (trad): 10% Appartementen (hsb): 5% Appartementen (trad): 10% Utiliteit (hsb): 15% Utiliteit (trad): 20% **Toelichting hsb/trad:** Hsb (houtskeletbouw) = Bouwwijze vloeren en wanden is in BENG rekentool ingesteld op hsb/licht Trad (traditioneel) = Bouwwijze vloeren en wanden is ingesteld op steenachtig/zwaar	1 pnt	**Verbetering van ..% t.o.v. wettelijke eis (Bbl):** Vrijstaande woning (hsb): 5% Vrijstaande woning (trad): 10% Hoek- en rijwoning (hsb): 10% Hoek- en rijwoning (trad): 20% Appartementen (hsb): 10% Appartementen (trad): 20% Utiliteit (hsb): 30% Utiliteit (trad): 40% **Toelichting hsb/trad:** Hsb (houtskeletbouw) = Bouwwijze vloeren en wanden is in BENG rekentool ingesteld op hsb/licht Trad (traditioneel) = Bouwwijze vloeren en wanden is ingesteld op steenachtig/zwaar	3 pnt	**3**	kWh/m^2.jr	NTA 8800	**People (Mensen)** * Lagere energiekosten door minder warmteverlies en efficiënter energiegebruik. * Meer wooncomfort door betere isolatie en een stabiele binnentemperatuur. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot en milieu-impact door lagere energiebehoefte van gebouwen. * Minder gebruik van fossiele brandstoffen en overbelasting van het net door slim gebruik van passieve bouwmethoden. **Profit (Economie)** * Lagere energiekosten op lange termijn door minder warmteverlies. * Hogere waarde van gebouwen door een betere energieprestatie. **Financiële impact: €€ (enkel op investering)** **Financiële impact gebruiksfase:** -€€	CE-2, CE-3 en CE-4	(soms ook minimaal CE-2 en CE-4, bij bijv. extra isolatie)
	X	X	EN-2	**Primair fossiel energiegebruik (BENG 2)**	Het beperken van het primair fossiel energiegebruik door efficiënte installaties, hernieuwbare energiebronnen en slimme energiebeheersystemen te optimaliseren.	Het gebruiken van zo min mogelijk stroom uit vervullende energiebronnen, door slimme apparaten, goede isolatie en groene energie (zoals zonne-en windenergie) te gebruiken. Hierdoor wordt minder schadelijke energie verbruikt			X	Bbl (BENG 2), Frisse Scholen	Conform BENG 2 - Bbl	0 pnt	**Verbetering van ..% t.o.v. wettelijke eis (Bbl):** Alle grondgebonden woningtypen (hsb en trad) = 50% Appartementengebouw < 10 verdiepingen (hsb) = 20% Appartementengebouw < 10 verdiepingen (trad) = 30% Appartementengebouw > 10 verdiepingen (hsb) = 5% Appartementengebouw > 10 verdiepingen (trad) = 10% Utiliteit (hsb en trad) = 20% **Toelichting hsb/trad:** Hsb (houtskeletbouw) = Bouwwijze vloeren en wanden is in BENG rekentool ingesteld op hsb/licht Trad (traditioneel) = Bouwwijze vloeren en wanden is ingesteld op steenachtig/zwaar	1 pnt	**Verbetering van ..% t.o.v. wettelijke eis (Bbl):** Alle grondgebonden woningtypen (hsb en trad) = 100% Appartementengebouw < 10 verdiepingen (hsb) = 40% Appartementengebouw < 10 verdiepingen (trad) = 50% Appartementengebouw > 10 verdiepingen (hsb) = 10% Appartementengebouw > 10 verdiepingen (trad) = 20% Utiliteit (hsb en trad) = 40% **Toelichting hsb/trad:** Hsb (houtskeletbouw) = Bouwwijze vloeren en wanden is in BENG rekentool ingesteld op hsb/licht Trad (traditioneel) = Bouwwijze vloeren en wanden is ingesteld op steenachtig/zwaar	3 pnt	**3**	kWh/m^2.jr	NTA 8800	**People (Mensen)** * Lagere energiekosten door efficiënte installaties en duurzame energiebronnen. * Betere luchtkwaliteit en gezondere leefomgeving door minder uitstoot van fossiele brandstoffen. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door gebruik van hernieuwbare energie zoals zon. * Minder afhankelijkheid van fossiele energiebronnen zoals gas en steenkool. **Profit (Economie)** * Lagere energiekosten op lange termijn door efficiënter energieverbruik. * Hogere waarde van gebouwen door betere energieprestaties. **Financiële impact: €€ (enkel op investering)** **Financiële impact gebruiksfase:** -€€	CE-2, CE-3 en CE-4	(soms ook minimaal CE-2 en CE-4, bij bijv. extra isolatie)
	X	X	EN-3	**Hernieuwbare energie (BENG 3)**	Het aandeel hernieuwbare energie van een gebouw maximaliseren door lokaal opgewekte duurzame energie optimaal te benutten en efficiënte installaties te gebruiken	Een gebouw gebruikt zoveel mogelijk duurzame energie, zoals efficiënte installaties en zonne- of windenergie, die ter plekke wordt opgewekt. Hierdoor is er minder gewone stroom nodig			X	Bbl (BENG 3), Frisse Scholen	Conform BENG 3 - Bbl	0 pnt	Alle gebouwtypen verbetering van 50% t.o.v. wettelijke eis (Bbl)	1 pnt	Alle gebouwtypen verbetering van 100% t.o.v. wettelijke eis (Bbl)	3 pnt	**3**	%	NTA 8800	**People (Mensen)** * Lagere energiekosten door meer eigen duurzame energieopwekking. * Meer energiezekerheid en minder afhankelijkheid van energieleveranciers. * Gezondere leefomgeving door minder uitstoot van schadelijke stoffen. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot doordat gebouwen grotendeels draaien op hernieuwbare energie. * Minder druk op het elektriciteitsnet door lokale opwekking en verbruik. **Profit (Economie)** * Lagere energierekeningen doordat gebouwen zelf energie opwekken. * Hogere waarde van gebouwen met een hoge duurzaamheidsscore. * Besparing op netwerkkosten door lokaal gebruik van opgewekte energie. **Financiële impact: €€ (enkel op investering)** **Financiële impact gebruiksfase:** -€€	CE-3	CE-2 en CE-4
		X	EN-4	**Energieprestatie openbare ruimte**	Om energie in de openbare ruimte te besparen, moet buitenverlichting langs wegen, parkeerterreinen en woongebieden energiezuinig zijn. De verlichting moet aangesloten worden op een telemanagementsysteem om het energiegebruik te monitoren. Aanvullend kan gekozen worden om de energievraag van het gebied (deels) hernieuwbaar op te wekken in het gebied.	Buitenverlichting langs wegen, parkeerplaatsen en woongebieden moet energiezuinig zijn om stroom te besparen. Een speciaal systeem (telemangement) houdt het energiegebruik in de gaten. Daarnaast kan (een deel van) de energie in het gebied zelf duurzaam worden opgewekt.			X	BREEAM Gebied v.6.1.1	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		BREEAM BRO 2.1: De buitenverlichting langs wegen, op parkeerterreinen en bij woon- en verblijfsgebieden is energiezuinig en gekoppeld aan een telemanagementsysteem. In nieuwe situaties en bij vervanging/vernieuwing in bestaande situaties worden lichtbronnen toegepast met minimaal energieklasse C volgens EU verordening 2019/2015. Het telemanagement systeem van de verlichting is: * op afstand uitleesbaar; * schakelbaar; * programmeerbaar te dimmen; * het energiegebruik wordt gemonitord.	1 pnt	Aanvullend op KPI 'midden': BREEAM BRO 3: Minimaal 25% van de energievraag van het gebied wordt ingevuld door het opwekken van hernieuwbare energie binnen het gebied.	3 pnt	**3**	N.v.t.	BREEAM BRO 2.1 en BRO 3 (Gebied v.6.1.1)	**People (Mensen):** * Betere verlichting voor veiligheid en comfort, terwijl onnodig licht wordt verminderd. **Planet (Milieu):** * Minder energieverbruik en CO_2-uitstoot door efficiënte verlichting en hernieuwbare energie. **Profit (Economie):** * Lagere energiekosten op lange termijn en slimme sturing van verlichting bespaart geld. **Financiële impact: €€ (enkel op investering)** **Financiële impact gebruiksfase:** -€€		
		X	EN-5	**Energieneutraal of NOM bouwen i.c.m. energieopslag**	Een gebouw werkt jaarlijks evenveel duurzame energie op als het verbruikt, waarbij energieopslag, zoals batterijen of thermische buffers, zorgt voor continuïteit in energievoorziening en het voorkomen van netcongestie	Een gebouw wekt elk jaar net zoveel duurzame energie op als het gebruikt. Opslag, zoals batterijen of warmtebuffers, zorgt ervoor dat er altijd genoeg energie is en het elektriciteitsnet niet overbelast (netcongestie) raakt.			X	EPV i.c.m. BENG	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		Energieneutraal gebouw-(excl. gebruikersgebonden energie) (BENG 2 = 100% verbetering)	3 pnt	NOM gebouw i.c.m. energieopslag (incl. gebruikersgebonden energie) Ons advies is om geen NOM uit te vragen, i.v.m. netcongestie en kosten voor gebruikers (geen terugleververgoeding)	4 pnt		kWh/m^2.jr	NTA 8800	**People (Mensen)** * Lagere of geen energierekeningen doordat gebouwen hun eigen energie opwekken. * Meer comfort en constante energievoorziening door slimme opslag in batterijen en warmtebuffers. * Minder afhankelijkheid van energieleveranciers en stabielere woonlasten. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot doordat gebouwen geen of weinig fossiele energie nodig hebben. * Minder belasting van het elektriciteitsnet door lokale energieopslag en slim verbruik. * Meer gebruik van zonne-energie zonder verspilling door efficiënte opslag. **Profit (Economie)** * Hogere waarde van gebouwen door energiezuinigheid en lagere maandlasten. * Besparing op netwerkkosten doordat piekbelasting wordt verminderd. * Nieuwe verdienmodellen door energieopslag en slim delen van opgewekte stroom. **Financiële impact: €€€ (enkel op investering)** **Financiële impact gebruiksfase:** -€€	CE-3	CE-2 en CE-4
										Punten per KPI:		0		0		12					
										Totaal punten Energie:	12										

Thema	Basis maatregel	Project specifiek	NR	Indicator	Toelichting indicator	Toelichting indicator (eenvoudig uitgelegd)	Gebied	Openbare ruimte	Gebouw	Referentie wettelijk-/ beleidsniveau	Prestatieniveau (KPI)							Eenheid KPI	Meet-/ bepalingsmethode	Toelichting effect	Werkt " " samen met indicator	
											Wettelijke eis (= basis)		Pnt	Midden		Pnt	Hoog		Pnt				Positief	Negatief
Mobiliteit	X	X	MO-1	**Parkeernorm**	Het aantal verplichte parkeerplaatsen (parkeernorm) bij nieuwbouw verminderen door bijvoorbeeld in te zetten op deelmobiliteit, fietsvoorzieningen en goed openbaar vervoer om autogebruik te beperken.			X	X	Parkeernorm Waddinxveen & Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving	Parkeernorm		0 pnt	Verlagen parkeernorm gebied met 10%. Toon haalbaarheid aan en onderzoek of er dan niet meer parkeeroverlast ontstaat.		1 pnt	Realiseren autovrije wijk en verlagen parkeernorm gebied met 20%. Bijvoorbeeld door parkeerhof met lagere parkeernorm, beveiligde fietsenstalling, OV bereikbaarheid, aanbod deelmobiliteit of andere alternatieven. Toon haalbaarheid aan en onderzoek of er dan niet meer parkeeroverlast ontstaat.	2 pnt	**2**	Aantal auto's per huishouden	CROW	**People (Mensen)** * Meer ruimte voor groen, speelplekken en ontmoetingsruimtes in de wijk. * Stimulans om vaker te lopen, fietsen of gebruik te maken van deelvervoer (=STOMP principe). * Minder verkeersdruk en veiliger straten door minder geparkeerde auto's. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door minder autogebruik en meer duurzame vervoerskeuzes. * Minder verharding, waardoor regenwater beter in de bodem kan trekken. * Meer biodiversiteit en een groenere leefomgeving door minder parkeerplekken. **Profit (Economie)** * Lagere bouwkosten doordat minder parkeervoorzieningen nodig zijn. * Meer waardevolle ruimte beschikbaar voor woningen, winkels en groen. * Aantrekkelijkere en toekomstbestendige wijken door slim mobiliteitsbeleid. **Financiële impact:** - €€ / **+- € / €€** **Financiële impact gebruiksfase: nvt**	CE-9 en diverse indicatoren onder KA en BIO	MO-2
	X	X	MO-2	**Laadpalen**	Voldoende laadinfrastructuur aanleggen en voorbereiden, zodat elektrische voertuigen direct of in de toekomst efficiënt kunnen worden opgeladen.	Er worden genoeg oplaadpunten geplaatst of klaargemaakt, zodat elektrische auto's nu of later makkelijk en snel kunnen opladen.		X	X	Bbl + Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving	Conform Bbl (artikel 3.4.2 en 4.4.3) + nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de CROW norm voor laadpalen per huishouden		0 pnt	Voldoen aan: * Iedere nieuwbouw woning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt * Appartementengebouwen met parkeergelgenheid in of op het gebouw hebben leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak * In openbaar gebied is er 1 laadpaal (2 laadpunten) per 15 woningen * Het gebied is voorbereid om in de toekomst het aantal laadpalen te verdubbelen * Het laadverbruik wordt gemonitord en maakt gebruik van smart charging	1 pnt	Voldoen aan niveau 'midden' en aanvullend aan: * In openbaar gebied is er 1 laadpaal (2 laadpunten) per 10 woningen * Het gebied is voorbereid om in de toekomst het aantal laadpalen (zoals bovenstaand genoemd) te verdubbelen	2 pnt	**2**	N.v.t.	TO laadinfrastructuur, installatietekeningen en vergunningen	**People (Mensen)** * Meer gemak voor bewoners en bezoekers met een elektrische auto. * Toegankelijke en toekomstbestendige mobiliteit voor iedereen. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2-uitstoot door de stimulering van elektrisch rijden. * Minder luchtvervuiling en gezondere leefomgeving. * Efficiënter energiegebruik door slimme laadsystemen en netbeheer. **Profit (Economie)** * Hogere waarde van woningen door goede laadinfrastructuur. * Meer ruimte voor innovaties in duurzame mobiliteit en energiebeheer. * Lagere investeringskosten op lange termijn door vroegtijdige voorbereiding op uitbreiding. **Financiële impact: €€** **Financiële impact gebruiksfase: nvt**		MO-1
	X	X	MO-3	**Emissiereductieplicht (bouw en sloop)**	In bouw- en sloopprojecten maatregelen nemen om de uitstoot van stikstofverbindingen door bouw- en sloopmaterieel te beperken. Dit kan onder andere door het inzetten van elektrisch materieel.	Bij bouw- en sloopwerkzaamheden moeten maatregelen worden genomen om de uitstoot van stikstof te verminderen. Dit kan door machines te gebruiken die op elektriciteit werken.	X	X	X	Bbl + Routekaart Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB)	Voldoen aan Emissiereductieplicht minimumniveau periode 2 (conform Bbl)		0 pnt	Voldoen aan Emissiereductieplicht minimumniveau periode 3		1 pnt	Voldoen aan Emissiereductieplicht minimumniveau periode 4	3 pnt	**3**	N.v.t.	Formulier uit de *Handreiking emissiereductieplicht aan het bevoegd gezag*	**People (Mensen)** * Betere luchtkwaliteit, gezondere leefomgeving en minder gezondheidsklachten door schonere lucht. **Planet (Milieu)** * Minder CO_2- en stikstof-uitstoot door de stimulering van elektrisch materieel * Minder stikstofuitstoot helpt natuur en biodiversiteit te beschermen. **Profit (Economie)** * Innovatie in schonere bouwtechnieken **Financiële impact: €€** **Financiële impact gebruiksfase: nvt**		
											Punten per KPI:		0			0			7					
											Totaal punten Mobiliteit:	7												

Thema	Basis maatregel	Project specifiek	NR	Indicator	Toelichting indicator	Toelichting indicator (eenvoudig uitgelegd)	Gebied	Openbare ruimte	Gebouw	Referentie wettelijk-/ beleidsniveau	Prestatieniveau (KPI)									Eenheid KPI	Meet-/ bepalingsmethode	Toelichting effect	Werkt " " samen met indicator	
											Eisen vanuit beleid (= basis)		Pnt	Midden		Pnt	Hoog		Pnt				Positief	Negatief
			KL-1a				X	X			* 40% schaduw op loop- en fietsroutes, drinkwaterstroken en verblijfsplekken Reken het totaal m^2 van schaduw op loop- en fietsroutes en deel dat door het aantal m^2 loop- en fietsroutes	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			%	Berekening		KL-1c KL-1d KL-1e KL-1f KL-1g	
			KL-1b						X		* 40-50% oppervlakken gebouw warmtewerend. Geen opwarming buitenruimte door installaties Reken het totaal van de oppervlakken van warmtewerende inrichtingen en deel dat door het gehele oppervlakte van het gebouw	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			%	Berekening			
			KL-1c				X	X			* Openbaar groen met schaduw op 300m. Omvang min 200m^2. Drie bomen zichtbaar vanuit iedere woning Reken de hemelsbrede afstand van 300 meter tot een openbaar groen locatie met een minimale omvang van 200 m^2	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			m1 (hemelsbreed)	Berekening		KL-1a KL1-d KL-1e KL-1f KL-1g	
			KL-1d				X	X			* 30% schaduw op buurtniveau en 30% kroonbedekking Reken het totaal m^2 van kroonbedekking/schaduw van de desbetreffende buurt en deel dat door het gehele oppervlakte van de buurt	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			%	Berekening	**People (Mensen)** * Meer comfort en gezondheid door koelere straten en pleinen. * Minder kans op oververhitting, vooral voor ouderen en kwetsbare groepen. * Fijnere woonomgeving door meer groen en schaduw op loop- en fietsroutes. **Planet (Milieu)** * Minder opwarming van de stad door meer bomen en warmtewerende gebouwen. * Beter behoud van biodiversiteit en gezonde leefomstandigheden voor dieren. * Minder energieverbruik voor koeling door natuurlijke schaduw en verkoeling. **Profit (Economie)** * Lagere kosten voor airconditioning en gezondheidszorg door minder hittestress. * Hogere vastgoedwaarde door een aantrekkelijk en klimaatbestendig gebied. * Minder schade aan infrastructuur en openbare ruimte door hittebestendige materialen. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase: €€**	KL-1a KL-1c KL-1d KL-1e KL-1f KL-1g	
	X	X	KL-1e	**Hitte**	Maatregelen die de effecten van extreme weersomstandigheden (hitte) door klimaatverandering verminderen en het gebouw gedurende de gehele levensduur robuuster en adaptiever maken.	Er worden maatregelen genomen om een gebouw beter bestand te maken tegen extreme hitte door klimaatverandering. Dit zorgt ervoor dat het gebouw sterk en flexibel blijft tijdens zijn hele levensduur.	X	X	X	Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving	* Reductiegraad gevoelstemperatuur 0-6 graden door toepassen van verkoelende oppervlakken en waterelementen. Maak een beschrijving waarin is aangegeven welke verkoelende maatregelen worden genomen en wat het te verwachte effect is van de maatregel. Ter beoordeling gemeente.	0 pnt		Reductiegraad gevoelstemperatuur 7-8 graden door toepassen van groene muren.	2 pnt		Reductiegraad gevoelstemperatuur 9-20 graden door toepassen van o.a. schaduwplekken en bomen.	3 pnt	**3**	Gemeten reductiegraad van gevoelstemperatuur in graden Celcius	Kwalitatieve onderbouwing		KL-1a KL-1c KL-1d KL-1e KL-1g	
			KL-1f				X	X	X		* Openbaar groen, vitale functies en infrastructurele elementen zijn bestand tegen hitte. Maak een overzicht van de toegepaste plantensoorten, bouwmaterialen en infrastructurele elementen zoals bruggen en straatmeubiliar en licht toe welk effect hiervan te verwachten is bij aanhoudende hitte. Ter beoordeling gemeente/ landschapsarchitect.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken (tekeningen)		KL-1a KL-1c KL-1d KL-1e KL-1g	
			KL-1g				X	X			* Kies waar mogelijk groen in plaats van verharding (als verharding noodzakelijk is, pas dan zoveel mogelijk open verharding toe, bijvoorbeeld op parkeerplaatsen).	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			Breedte in m1 % groen op pleinen	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken (tekeningen)		CE-9 en CE-10 KL-1a KL-1c KL-1d KL-1e KL-1f	
			KL-1h				X	X			* Waar mogelijk wordt water toegepast als verkoeling. Een beschrijving waarin is aangegeven hoe de verkoelende maatregelen wordt toegepast en wat het te verwachte effect is van de maatregel.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing		KL-1e	
		X	KL-2a				X	X		Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Woningen 2023 + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Utiliteit v6.1.1	* Infiltratienorm van het betreffende gebied wordt toegepast, zie infiltratiekaart en Notitie *Infiltratie hemelwater Waddinxveen 26-11-2024*	0 pnt		Woning: 70 mm/ uur capaciteit en binnen 72 uur weer beschikbaar Utiliteit: 60 mm/ uur capaciteit en statisch debiet leegloop 3,6 mm/ uur	1 pnt	**1**	Utiliteit: 70 mm/ uur capaciteit en statisch debiet leegloop 3,6 mm/ uur of met wettelijke norm met dynamische sturing van het debiet.	2 pnt	**2**	mm/uur	BREEAM POL03 (Afstromend regenwater), bewijslast volgens BREEAM credit aanleveren		KL3-b, KL3-d	CE-9 (i.h.g.v. extra materialen)
		X	KL-2b				X	X	X		* Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en verbeteren waterkwaliteit is onderdeel van ieder ontwerp Beschrijf hoe de waterkwaliteit wordt gegarandeerd.	0 pnt		Woning: voorspeld drinkwaterefficientie per persoon per dag< 125 l Utiliteit:> 45% verbetering tov referentieniveau	1 pnt	**1**	Woning: voorspeld drinkwaterefficientie per persoon per dag< 100 l Utiliteit:> 60% verbetering tov referentieniveau	2 pnt	**2**	% verbetering tov referentiepunt	Woningen: BREEAM (BRL 2023) WAT01 Utiliteit: BREEAM (BRL v.6.1.1) WAT01 calculator bewijslast volgens BREEAM credit aanleveren	**People (Mensen)** * Betere leefbaarheid door voldoende water en groen, ook in droge periodes. * Minder kans op watertekorten door hergebruik en zuinig gebruik van	KL-6, KL2-c	CE-9 (i.h.g.v. extra materialen)

Klimaatadaptatie	X		KL-2c	**Droogte**	Maatregelen die de effecten van extreme weersomstandigheden (droogte) door klimaatverandering verminderen en het gebouw gedurende de gehele levensduur robuuster en adaptiever maken.	Er worden maatregelen genomen om een gebouw beter bestand te maken tegen droogte door klimaatverandering. Dit zorgt ervoor dat het gebouw sterk en flexibel blijft tijdens zijn hele levensduur.		X		Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving	* Droogtebestendige beplanting in openbare ruimte Beschrijf welke plantensoorten worden toegepast en op welke wijze de groeiplaats zo wordt ingericht dat de kans op droogteschade tot een minimum wordt beperkt. Raadpleeg hierbij onder andere bomenlijst van WUR (https://edepot.wur.nl/460540)	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken	drinkwater. * Aantrekkelijke openbare ruimte met planten die goed tegen droogte kunnen. **Planet (Milieu)** * Minder waterverspilling door hergebruik en betere wateropvang. * Gezondere bodem en natuur door een stabiel grondwaterpeil. * Betere waterkwaliteit door slimme zuivering en minder vervuiling. **Profit (Economie)** * Lagere kosten voor drinkwater door efficiënt gebruik en opslag. * Minder schade aan infrastructuur door bodemdaling en droogte. * Hogere waarde van gebieden die goed bestand zijn tegen klimaatverandering. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase:** - € / **€€**	KL-2b	
			KL-2d				X				* Grondwaterpeil gelijkblijvend of hoger Gebiedsontwikkelaar toont aan dat de ontwikkeling geen of een positieve invloed heeft op de grondwaterstand.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing				
			KL-2e				X				* Werk water- en bodemsturend (opstellen analyse) Gebiedsontwikkelaar beschrijft de staat van de bodem (samenstelling, diepte etc.), het watersysteem en het effect van de werkzaamheden daarop. Indien nodig wordt advies gevraagd van de bodem adviseur van de odmh.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing				
			KL-3a				X	X	X		* Vloerpeil nieuwbouw 20cm boven straatpeil	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			om	Tekeningen: doorsnedes waarop maaiveld en straatpeil is aangegeven			CE-2, CE-3 en CE-4 (meer fundering en zand)
			KL-3b				X				* Neerslag verwerken binnen plangebied, geen afwenteling Gebiedsontwikkelaar onderbouwt dat heftige buien kunnen worden opgevangen binnen het plangebied en toont aan waar/ hoe	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken			KL-2a KL-3d	
			KL-3c				X	X	X		* Voorkeursvolgorde: benutten, besparen, vasthouden, infiltreren, bergen, afvoeren Ontwikkelaar toont aan dat de volgorde wordt gehandhaafd.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken				
			KL-3d				X	X	X		* Panden en straten bestand tegen 70mm regenval in 2 uur Ontwikkelaar toont aan dat panden/ straten bestand zijn tegen piekbui.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing, berekening en ontwerpstukken			KL-2a KL-3b	
			KL-3e				X		X		* Het gebouw dient minimaal 1 verdieping boven NAP te omvatten om verticale evacuatie mogelijk te maken. Indien dit niet realiseerbaar is, dient een evacuatieplan te worden opgesteld en aangeleverd ten behoeve van evacuatie bij overstroming. Ontwikkelaar levert evacuatieplan aan indien niet verticaal kan worden geevacueerd.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing, ontwerpstukken en indien nodig: eevacuatieplan				
	X		KL-3f	**Wateroverlast**	Maatregelen die de effecten van extreme weersomstandigheden (wateroverlast) door klimaatverandering verminderen en het gebouw gedurende de gehele levensduur robuuster en adaptiever maken.	Er worden maatregelen genomen om een gebouw beter te beschermen tegen wateroverlast door klimaatverandering. Dit zorgt ervoor dat het gebouw sterk en flexibel blijft tijdens zijn hele levensduur.	X	X		Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving	* Oevers worden 100% natuurvriendelijk aangelegd	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken	**People (Mensen)** * Minder kans op wateroverlast in woningen en straten bij hevige regen. * Veiligere leefomgeving door goed waterbeheer en een evacuatieplan bij overstromingen. * Meer groen en recreatiemogelijkheden door natuurvriendelijke oevers. **Planet (Milieu)** * Minder belasting van het riool door opvang en infiltratie van regenwater. * Betere waterkwaliteit en meer biodiversiteit door natuurvriendelijke oevers. * Minder schade aan ecosystemen door slimme wateroplossingen en minder afvoer naar andere gebieden. **Profit (Economie)** * Lagere kosten voor schadeherstel en verzekeringen door minder wateroverlast. * Hogere waarde van woningen in een klimaatbestendig gebied. * Minder kosten voor riolering en waterbeheer door lokaal vasthouden en infiltreren van regenwater. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase:** - €€	CE-9 en CE-10	
			KL-3g				X	X			* Er komen geen kwetsbare objecten bij in overstromingsgevoelig gebied Kwetsbare objecten: o.a. transformatorhuisjes, gebouwen voor gasopslag. Ontwikkelaar toont aan dat kwetsbare objecten niet in overstromingsgevoelig gebied staan.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken				
			KL-3h				X	X			* Doorgaande routes blijven begaanbaar tijdens hevige buien van 70 mm/ uur Ontwikkelaar toont aan dat er dat alle doorgaande routes begaan blijven.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing, berekening en ontwerpstukken			KL-3i	
			KL-3i					X			* Waterberging is mogelijk in de openbare ruimte	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken			KL-3h	CE-9 (i.h.g.v. extra materialen)

		KL-3j				X	X	X		* Planten kunnen kortdurend onder water staan Beschrijf welke plantensoorten worden toegepast en op welke wijze de groeiplaats zo wordt ingericht dat de schade door natheid te beperken. Raadpleeg hierbij onder andere bomenlijst van WUR (https://edepot.wur.nl/460540)	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken				
X		KL-4	**Overstroming**	Gebouwen worden ontworpen en gebouwd met waterbestendige materialen, verhoogde funderingen, slimme waterafvoer en technische installaties op hogere verdiepingen, zodat schade en risico's bij overstromingen worden beperkt.	Gebouwen worden zo gemaakt dat ze beter tegen overstromingen kunnen. Er worden waterbestendige materialen gebruikt, de fundering wordt hoger gemaakt, er komt een slimme manier om water af te voeren en belangrijke apparaten worden op hogere verdiepingen geplaatst. Zo is er minder schade en gevaar bij overstromingen.	X		X	*Framework For Climate Adaptive Buildings* (DGBC)	Indien plaatsgebonden overstromingskans > 1/300 jaar bedraagt, wordt robuustheid voor dit risico meegenomen in het ontwerp van het gebouw (gebouwscore <60 voor dit onderdeel)	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			Afhankelijk van maatregel	*Framework For Climate Adaptive Buildings* (DGBC)	**People (Mensen)** * Minder risico op schade en onveilige situaties bij hoog water. * Bewoners kunnen sneller terugkeren naar hun woning na een overstroming. * Betere bescherming van vitale functies zoals elektriciteit en drinkwater. **Planet (Milieu)** * Minder milieuschade door waterbestendige materialen die minder snel kapotgaan. * Slimmere waterafvoer voorkomt extra belasting van natuur en riolering. * Lagere impact op ecosystemen doordat water beter wordt beheerd en opgevangen. **Profit (Economie)** * Lagere herstelkosten na een overstroming door slimme bouwoplossingen. * Hogere waarde van gebouwen in klimaatbestendige gebieden. * Minder economische schade door minder uitval van woningen bij hoog water. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase:** - €€		CE-2, CE-3 en CE-4
	X	KL-5	**Waterverbruik**	Minimaliseren van onnodig waterverbruik door het verminderen van de vraag naar drinkwater in gebouwen	Het verspillen van water wordt verminderd door minder drinkwater te gebruiken in gebouwen			X	BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Woningen 2023 + BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Utiliteit v6.1.1	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		Woningen: de voorspelde drinkwaterefficiëntie per persoon per dag is minder dan 125 liter. Dit kan door waterbesparende voorzieningen, en/of grijs- en/of hemelwatersystemen toe te passen. Toekomstige bewoners worden geïnformeerd over duurzame keuzes bij de aanschaf van waterbesparende sanitaire voorzieningen. Utiliteit: vermindering van 15% van het waterverbruik ten opzichte van het referentieniveau in BREEAM WAT 01	2 pnt		Woningen: de voorspelde drinkwaterefficiëntie per persoon per dag is minder dan 75 liter. Dit kan door waterbesparende voorzieningen, en/of grijs- en/of hemelwatersystemen toe te passen. Toekomstige bewoners worden geïnformeerd over duurzame keuzes bij de aanschaf van waterbesparende sanitaire voorzieningen. Utiliteit: vermindering van 30% van het waterverbruik ten opzichte van het referentieniveau in BREEAM WAT 01	3 pnt	**3**	Afhankelijk van maatregel	Woningen: BREEAM WAT 01 (BRL 2023) Utiliteit: BREEAM WAT 01 (BRL v.6.1.1)	**People (Mensen)** * Lagere waterrekening door hergebruik van regen- en afvalwater. * Minder afhankelijkheid van drinkwaterbronnen, vooral in droge periodes. * Meer bewustwording over slim en duurzaam watergebruik in huis. **Planet (Milieu)** * Minder verspilling van schoon drinkwater door gebruik van regen- en grijswater. * Lagere belasting van riolering en waterzuiveringsinstallaties. * Minder verdroging en watertekorten door efficiënter waterbeheer. **Profit (Economie)** * Lagere kosten voor watergebruik en rioolbeheer op lange termijn. * Hogere waarde van woningen met duurzame wateroplossingen. **Financiële impact: €€ / €€€** **Financiële impact gebruiksfase:** - €		
	X	KL-6	**Waterneutraal ontwerp**	De openbare ruimte heeft geen drinkwater nodig voor beheer en onderhoud, door regenwaterbenutting en maatregelen die de waterkwaliteit verbeteren.	De openbare ruimte wordt onderhouden zonder drinkwater te gebruiken. Dit gebeurt door regenwater op te vangen en maatregelen te nemen die het water schoon houden.	X	X		Convenant Toekomstbestendig Bouwen	Geen minimale eis vanuit wettelijk kader		De inrichting van het plangebied wordt zodanig ontworpen dat geen drinkwater nodig is voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, en wordt ingezet op regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.	2 pnt	**2**	N.v.t.			N.v.t.	Inrichting en technisch plan van het plangebied	**People (Mensen)** * Lagere drinkwaterkosten doordat er geen schoon drinkwater wordt gebruikt voor onderhoud. * Groene en gezonde leefomgeving door slim waterbeheer en minder watertekort. * Betere kwaliteit van vijvers en sloten door natuurlijke waterzuivering. **Planet (Milieu)** * Minder verspilling van schaars drinkwater door het gebruik van regenwater. * Betere waterbalans in het gebied doordat regenwater wordt vastgehouden en hergebruikt. * Minder verwilling en een gezondere leefomgeving door schoner oppervlaktewater. **Profit (Economie)** * Lagere kosten voor beheer en onderhoud van groen en bestrating. * Minder belasting van riolering en waterzuivering, wat kosten bespaart. * Hogere waarde van gebieden met duurzame en toekomstbestendige wateroplossingen. **Financiële impact: +- € / €€** **Financiële impact gebruiksfase:** - €	KL-2b	
												Punten per KPI:	**0**			**4**			**10**					
												Totaal punten Klimaatadaptatie:	**14**											

Thema	Basis maatregel	Project specifiek	NR	Indicator	Toelichting indicator	Toelichting indicator (eenvoudig uitgelegd)	Gebied	Openbare ruimte	Gebouw	Referentie wettelijk-/ beleidsniveau	Prestatieniveau (KPI)									Eenheid KPI	Meet-/ bepalingsmethode	Toelichting effect	Werkt " " samen met indicator	
											Eisen vanuit beleid (= basis)		Pnt	Midden		Pnt	Hoog		Pnt				Positief	Negatief
Biodiversiteit		X	BI-1a	Biodiversiteit	De maatregel biodiversiteit richt zich op meer groen en natuur in de leefomgeving. Dit gebeurt door extra planten, bomen en waterpartijen aan te leggen en inheemse soorten te gebruiken. Ook worden gebouwen aangepast met bijvoorbeeld groene daken, nestkasten en ecologische verbindingen om dieren en planten meer ruimte te geven. In deze indicator worden alle maatregelen cf. het ODL in het plan geïntegreerd en uitgevoerd.		X	X	X		* Habitatverbetering voor icoonsoorten (Kansenkaart Biodiversiteit) De ontwikkelaar onderbouwt de gemaakte keuzes aan de hand van de Kansenkaart Biodiversiteit en de bijbehorende factsheets. Hierbij wordt specifiek ingegaan op aspecten zoals nestgelegenheid, voedselvoorziening, voortplantingsmogelijkheden en migratieroutes voor flora en fauna.	0 pnt		1 extra hoogwaardige habitat voor 1 andere soorten categorie tov basis	1 pnt		1 extra hoogwaardige habitat voor 1 andere soorten categorie tov midden	2		N.v.t.	Kwalitieve onderbouwing		KL-1	
			BI-1b					X	X	Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving	* Hoogwaardige habitat + nestruimte voor gebouwbewonende soorten De ontwikkelaar onderbouwt dat in de gebouwen nestgelegenheid wordt gecreëerd voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen, en dat de omliggende vegetatie zodanig wordt ingericht dat deze bijdraagt aan het optimaliseren van het leefgebied voor deze soorten.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitieve onderbouwing			
	X	X	BI-1c					X	X	Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving + Utiliteit: BREEAM utiliteit v6.1.1.	* Woningen: 75m^2 (openbaar) groen per woning en minimaal 1 boom per woning. De ontwikkelaar toont middels een berekening aan dat hier aan voldaan wordt. * Utiliteit: minimaal 10% van de voetafdruk van de locatie is groenvoorziening. Aantonen conform BREEAM LE-04	0 pnt	Hier-op afwij-ken door best-aande situa-tie	* Woningen: 150m^2 (openbaar) groen per woning en minimaal 3 bomen per woning * Utiliteit: minimaal 15% van de voetafdruk van de locatie is groenvoorziening	2 pnt		* Utiliteit: minimaal 20% van de voetafdruk van de locatie is groenvoorziening	3 pnt	**3**	m^2 groen, aantal bomen en % groenvoorziening	Woningen: berekening Utiliteit: BREEAM (BRL utiliteit v.6.1.1) LE-04	**People (Mensen)** * Meer groen en natuur in de wijk zorgt voor een gezondere en prettige leefomgeving. * Lagere stress en betere mentale gezondheid door contact met natuur. * Meer schaduw en verkoeling door bomen, wat hitte in de zomer vermindert. **Planet (Milieu)** * Meer leefruimte voor planten en dieren, waardoor soorten beter kunnen overleven. * Betere wateropvang en minder droogte door groene en natuurlijke oplossingen. * Minder CO_2 in de lucht doordat bomen en planten dit opnemen. **Profit (Economie)** * Hogere waarde van woningen in een groene omgeving. * Lagere kosten voor waterbeheer en verkoeling door natuurlijke oplossingen. * Aantrekkelijke woonomgeving, wat meer bewoners en investeerders aantrekt. **Financiële impact: +- €** **Financiële impact gebruiksfase: €€**		
	X	X	BI-1d				X	X		Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving	* Openbaar groen wordt met elkaar verbonden. De ontwikkelaar toont in het ontwerp aan op welke wijze het groen binnen het plangebied onderling wordt verbonden en hoe aansluiting wordt gerealiseerd met het omliggende groen.	0 pnt		*Het plan draagt bij aan de realisatie van een ecologische verbindingszone	2 pnt	**2**				N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken		KL-1	
			BI-1e				X	X	X		* Ecologische oplossingen hebben de voorkeur boven technische oplossingen. Ecologische oplossingen voor waterberging hebben de voorkeur boven technische. Greppels, wadi's en infiltratiestroken combineren wateropslag met ecologische waarde. De ontwikkelaar toont dit in het ontwerp aan.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken			
			BI-1f				X	X	X		* De ruimtelijke ontwikkeling vormt geen gevaar voor ecologische verbindingszones. Ontwikkelaar toont aan dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen 100 meter van de ecologische verbindzones versterken de kwaliteit van de ecologische verbindzone of blijven zonder effect. Aantasting of bedreiging van soorten binnen de ecologische verbindszones is niet toegestaan.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken			
			BI-1g				X	X	X		* Zorg voor goede verhouding tussen inheemsee en uitheemse soorten. Pas geen soorten van de zwarte lijst toe. Beschrijf de toegepaste soorten en motiveer de keuze, met aandacht voor de balans tussen biodiversiteit en klimaatadaptatie (hitte, droogte, natheid). In principe wordt gekozen voor inheemse beplanting vanwege de bijdrage aan biodiversiteit, tenzij uitheemse soorten noodzakelijk zijn om de bloeiboog te verlengen of extra voedsel te bieden voor icoonsoorten.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing		KL-1	
	X		BI-2a	Natuurinclusief ontwikkelen					X		Leg tuinen aan die voldoen aan de steenbreek norm: * 15 m2 verhard oppervlak * overig oppervlak 80% groen * maximaal 20% verhard	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			N.v.t.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken (tekeningen)	**People (Mensen)** * Meer groen zorgt voor een gezondere en prettige leefomgeving. * Betere luchtkwaliteit en minder hitte door bomen en planten. * Meer contact met natuur, wat bijdraagt aan minder stress en meer welzijn. **Planet (Milieu)** * Meer biodiversiteit door nestplekken en schuilplaatsen voor dieren. * Minder wateroverlast doordat groen regenwater beter opvangt en afvoert. * Minder CO_2-uitstoot doordat planten en bomen CO_2 opnemen. **Profit (Economie)** * Hogere waarde van woningen en gebieden door een groene, aantrekkelijke omgeving. * Lagere onderhoudskosten doordat natuurlijke elementen zoals hagen langer meegaan dan schuttingen. **Financiële impact: + - €**		
			BI-2b						X		* Gebruik hagen als erfafscheiding. Pas 100% hoge hagen toe, die bijdragen aan biodiversiteit. Streef naar diversiteit door toepassing van verschillende soorten, inclusief groenblijvende en besdragende varianten.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			% erfafscheiding per soort.	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken			

			BI-2c		Bij de inrichting van een gebied wordt rekening gehouden met de natuur. Dit gebeurt door groene tuinen, natuurlijke erfafscheiding, natuurlijke nest- en schuilplekken en bouwontwerpen die dieren ondersteunen. Hiermee wordt de biodiversiteit versterkt en ontstaat een gezonde en duurzame leefomgeving.	Bij de inrichting van een gebied wordt rekening gehouden met de natuur. Dit gebeurt door groene tuinen, hagen als erfafscheiding, nest- en schuilplekken voor dieren en natuurinclusieve gebouwen. Zo ontstaat een gezonde en duurzame omgeving met meer planten en dieren		X		Omgevingsprogramma Duurzame Leefomgeving	* Zorg voor natuurlijke nestruimte in de openbare ruimte Ontwikkelaar levert een onderbouwing aan voor de soorten iconen waarvoor natuurlijke nestgelegenheid wordt gecreëerd en de toegepaste methoden, zoals takkenrillen, composthopen of zandhopen.	0 pnt		N.v.t.			N.v.t.			Aantal nestruimten	Kwalitatieve onderbouwing en ontwerpstukken	**Financiële impact gebruiksfase: + - €**		
X	X	BI-3	**Groennorm**	Deze maatregel houdt in dat er meer vierkante meters groen in de wijk komen, zoals parken, plantsoenen en bomen. Dit zorgt voor een gezondere leefomgeving, meer biodiversiteit en betere wateropvang, waardoor de wijk toekomstbestendig en klimaatvriendelijk wordt.	Deze maatregel betekent dat er meer groen in de wijk komt, zoals parken, bomen en plantsoenen. Dit maakt de wijk gezonder, groener en beter bestand tegen hitte en regen.	X	X	X		Groennorm > 40% op wijkniveau	0 pnt		Groennorm > 45% op wijkniveau	1 pnt		Groennorm > 50% op wijkniveau	2 pnt	**2**	% oppervlakte groen (m^2)	Berekening: oppervlakte openbaar groen gedeeld door oppervlakte wijk	**People (Mensen)** * Meer groen zorgt voor een gezondere en prettige leefomgeving. * Lagere stress en meer ontspanning door natuurlijke omgevingen. * Meer ruimte voor recreatie, spelen en ontmoeten in de wijk. **Planet (Milieu)** * Beter klimaat in de wijk door meer schaduw en minder hitte. * Meer wateropslag in de bodem, waardoor minder kans op wateroverlast. * Betere leefomgeving voor dieren en planten, wat biodiversiteit vergroot. **Profit (Economie)** * Hogere waarde van woningen en bedrijven in een groene wijk. * Lagere energiekosten door natuurlijke verkoeling in de zomer. * Minder kosten voor waterbeheer door betere opvang en infiltratie van regenwater. **Financiële impact: €€** **Financiële impact gebruiksfase: €€**		
									Punten per KP:		**0**			**2**		**5**					
									Totaal punten Biodiversiteit:	**7**											