

# Liermolen

Stedenbouwkundig plan

Noordoostkwadrant







# Inleiding

Liermolen is een uitbreiding van De Lier, waarin plaats is voor wonen in combinatie met water en groen. Het sluit aan op de eerdere woonwijken aan de noordzijde van de Lee. De noordoostkwadrant is de eerste fase in de ontwikkeling van het gebied. Ter hoogte van de Vreeburchlaan is ruimte voor woningbouw opgezet als een tuindorp.

## Noordoostkwadrant Liermolen

Liermolen is een gebied met ruimte voor verschillende sferen en een uiteenlopend woningbouwprogramma. Vanuit een gedifferentieerd stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied is een ontwerp uitgewerkt voor woningbouw in de noordoostkwadrant. Dit deelplan loopt voort op de ontwikkeling van het totale plangebied Liermolen. Het stedenbouwkundig plan voor het kwadrant bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee lagen met kap, die in meerdere fasen zullen worden gerealiseerd. Het bevat ook appartementen in drie lagen, vrijstaande woningen en een enkele tweekapper in eenzelfde sfeer. Bij het opstellen van het plan is gezocht naar een goede aansluiting op de Vreeburchlaan en Veilingweg, zowel wat betreft de stedenbouwkundige opzet als de architectuur.

## Opzet

In het stedenbouwkundig plan is een aantal keuzes gemaakt, waarmee enerzijds aansluiting wordt gezocht bij de kleinschaligheid van de Veilingweg en Vreeburchlaan en anderzijds een rustige achtergrond wordt gerealiseerd voor de verdere ontwikkeling van Liermolen. De tussenstraten vormen in sfeer een overgang.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte van het kwadrant bestaat uit een aantal straten bestemd voor verkeer en verblijf. Het gebied wordt ontsloten met een wijkontsluitingsweg vanaf de Veilingweg, die met een bocht achter de bestaande wonin-

gen gaat om af te buigen naar het zuidoosten. De weg wordt begeleid door een sloot aan de ene zijde en aan de andere zijde door een rij bomen met daarachter een straatwand van rijwoningen. Langs de weg zijn aan twee zijden parkeerplaatsen voorzien om te voldoen aan de parkeerbehoefte van de buurt. Bij een eventuele herinrichting van de weg als onderdeel van de ontwikkeling van de rest van de wijk moeten deze eventueel worden gecompenseerd op een andere plek in de directe nabijheid.

De zijstraten hebben, op de meest noordelijke na, slechts aan één zijde haakse parkeerplaatsen met daartussen bomen, die samen met bescheiden voortuinen zorgen voor enige lucht in het straatprofiel. Ter hoogte van de aansluiting op de Vreeburchlaan is de weg afgesloten voor auto's, waarmee er ruimte is voor een brede stoep.

De Vreeburchlaan krijgt aan de zijde van de nieuwbouw een stoep, zodat het profiel van deze tuinderslaan breder wordt. Bij de ontsluiting van de buurt komen tijdelijke voorzieningen voor spelen en water. Een sloot langs de weg wijkt uit om ruimte te bieden aan een trapveld. Hier is ook een aantal aanvullende parkeerplekken ingetekend.

### *Verkaveling*

Aan de Veilingweg is ruimte gevonden voor een tweekapper en vrijstaande woningen in aansluiting op het informele karakter van deze route. Langs de stoep aan de Vreeburchlaan is ruimte gereserveerd voor voortuinen. Hier is gekozen voor vrijstaande woningen met ter hoogte van de zijstraten appartementen in de vorm van flinke vrijstaande panden voorzien van een kap. Door deze volumes met flauw hellende kap vorm te geven, doen ze mee in de afwisseling van de tuinderslaan. Ook vormen ze een markering voor de ontsluiting voor langzaam verkeer. Door steeds aan de andere kant van het blok een vrijstaande woning met zijontsluiting

te plaatsen wordt deze zijde een groene strook voortuinen.

Aan de zuidwestzijde staan rijen tweelaags woningen met kap met de voorgevel aan de stoep. Deze woningen vormen een rustige achtergrond, waarop het ontwerp voor de rest van Liermolen kan aansluiten.

De tussenzone bestaat uit tweelaags rijwoningen. Deze zijn deels uitgevoerd met hoven ten behoeve van parkeren.

### *Architectuur*

Uitgangspunt voor de architectuur is een tuindorpkarakter. De architectuur is seriematig maar kleinschalig met voor de hele buurt een doorgaande sfeer door het gebruik van vergelijkbare materialen en kleuren. Van deze regel kunnen de woningen langs de Veilingweg en Vreeburchlaan tot op zekere hoogte afwijken.

### *Programma*

De Noordoostkwadrant is een woonbuurt. Er is ruimte voor de nieuwbouw van 119 woningen. Het grootste deel bestaat uit rijwoningen van twee lagen met kap. Er komen 18 bereikbare rijwoningen, 53 middendure en 17 dure. Verder komen er 24 appartementen, 2 woningen onder één kap en 5 vrijstaande woningen. Om te kunnen parkeren zijn er 155 plaatsen voorzien in de openbare ruimte en 84 plekken op eigen terrein.

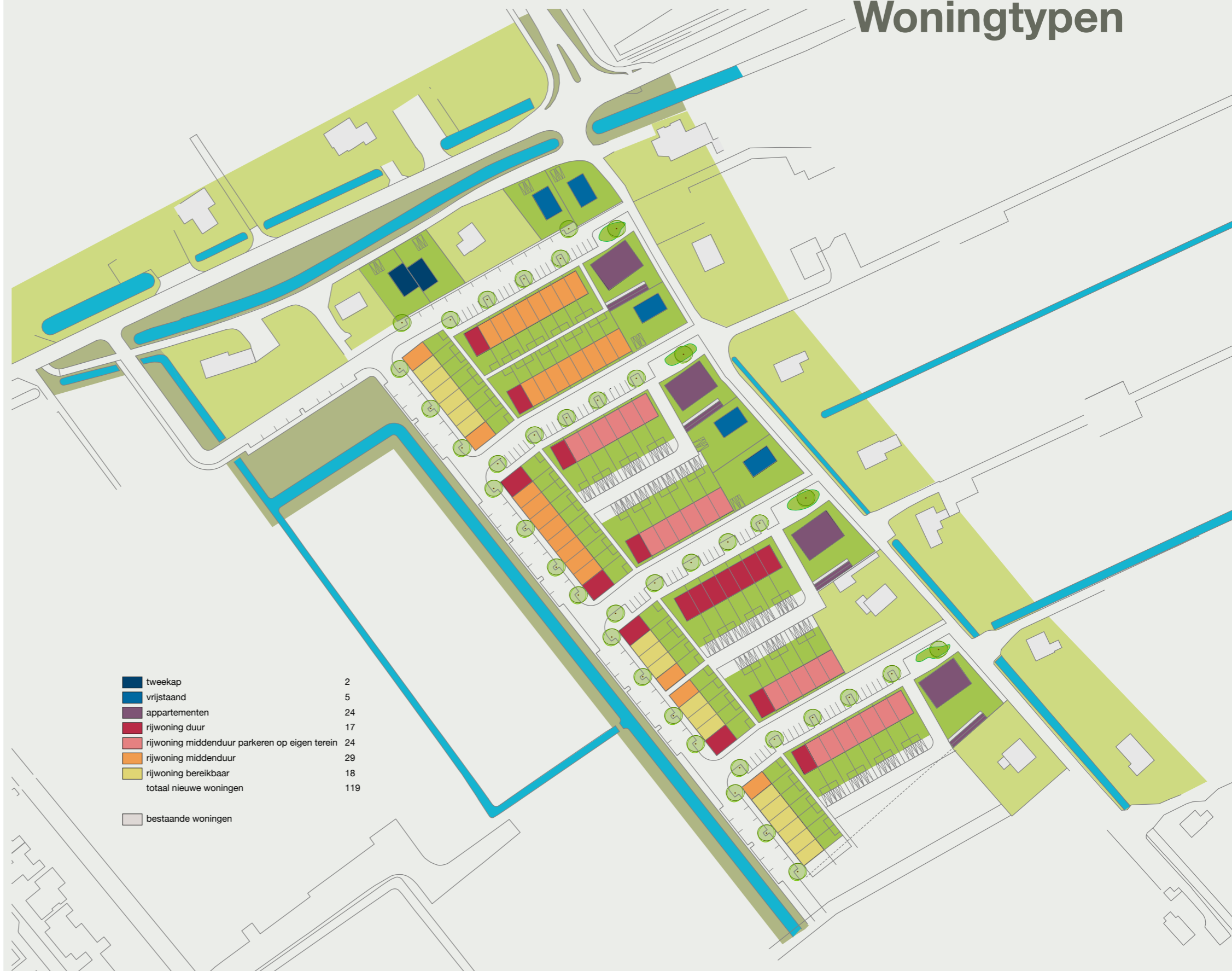
## Resultaat

Met deze gewijzigde planopzet wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de beperkingen langs de Vreeburchlaan en anderzijds geen wissel getrokken op de aansluiting van het kwadrant op de nog uit te werken stedenbouwkundige plannen voor de rest van de wijk. Dit stedenbouwkundig plan bevat eveneens een uitwerking van de beeldkwaliteit ten behoeve van de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. Het is verder uitgewerkt in een bestemmingsplan voor het kwadrant.

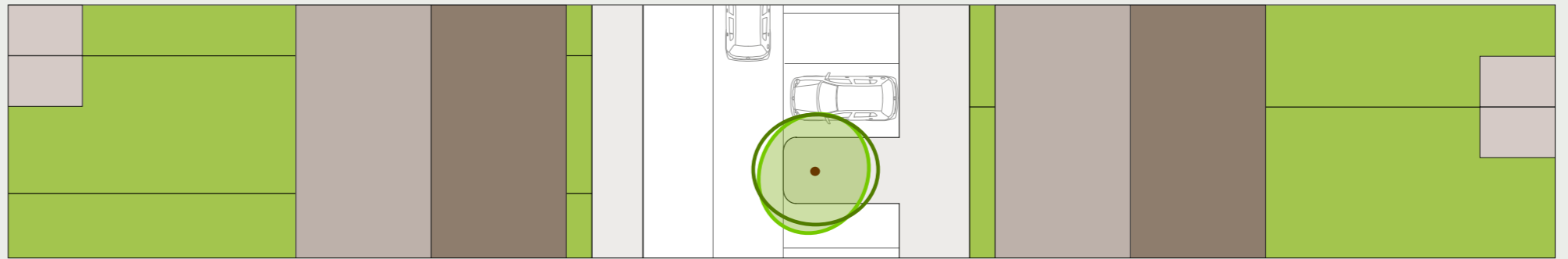
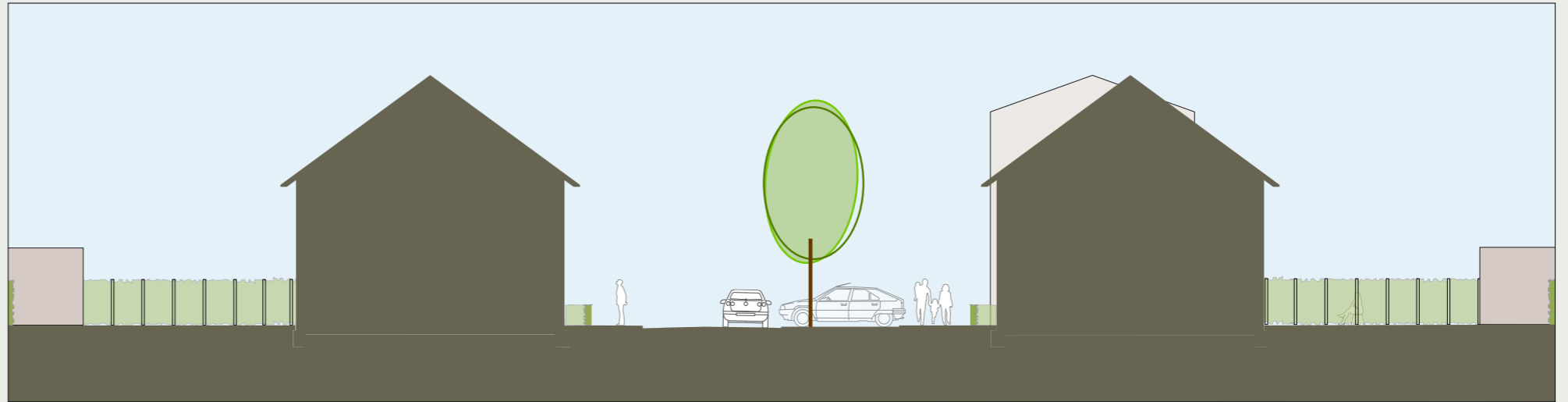
# Stedenbouw- kundig plan

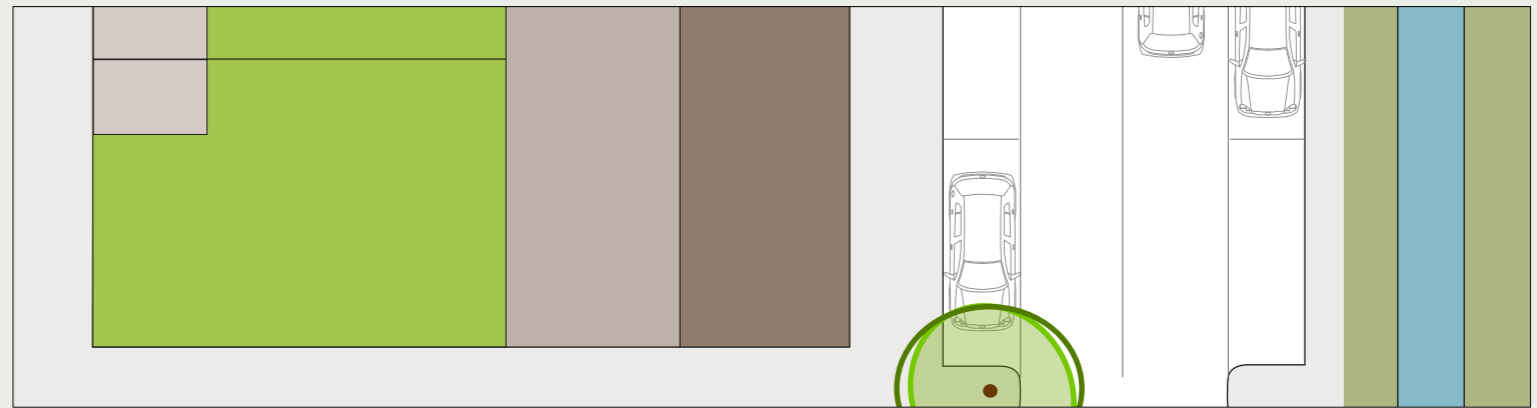
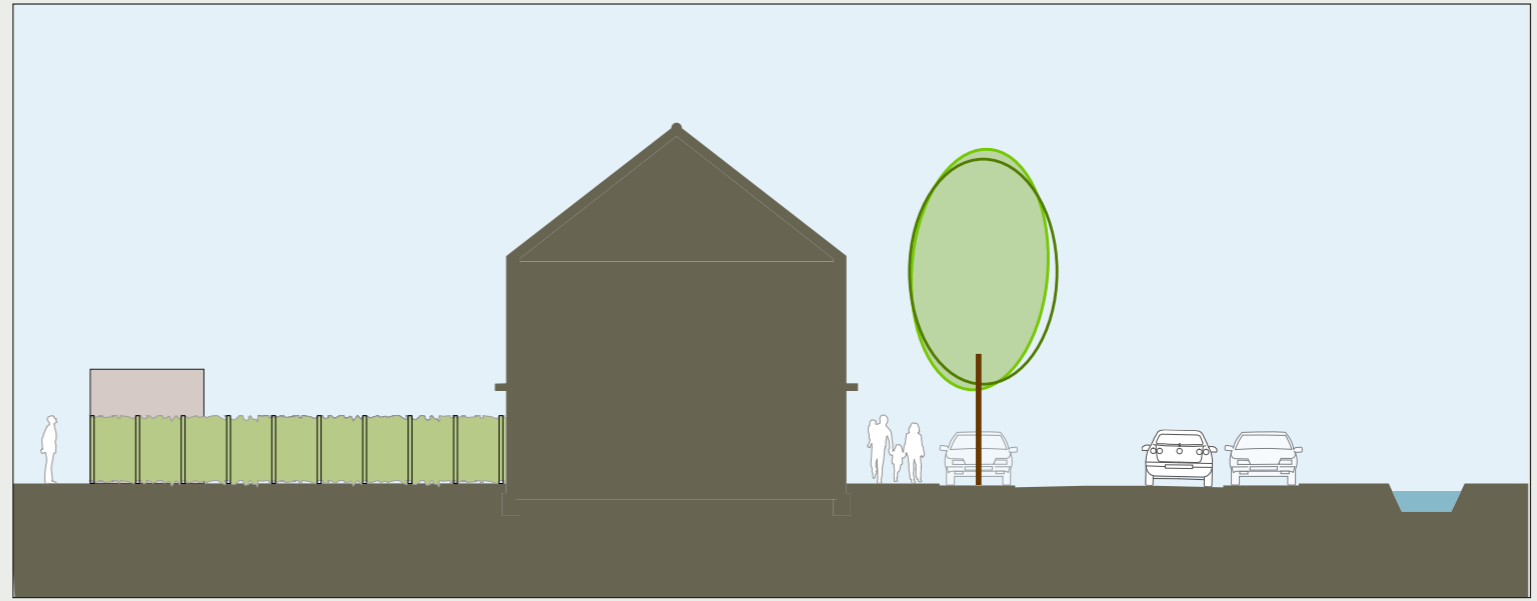


# Woningtypen



■ tweekap	2
■ vrijstaand	5
■ appartementen	24
■ rijwoning duur	17
■ rijwoning middenduur parkeren op eigen terrein	24
■ rijwoning middenduur	29
■ rijwoning bereikbaar	18
■ totaal nieuwe woningen	119
■ bestaande woningen	





# Voorgevellijnen

De voorgevellijnen zijn afgestemd op de omgeving met doorgaande lijnen langs de woonstraten en vrijstaande panden van verschillende maten langs de Veilinglaan en Vreeburchlaan. De ontsluiting van de woningen is binnen het plan gehouden, waarbij mede in verband met het straatbeeld en de overgang naar de zijstraten deels is gekozen voor voordeuren op de kop van het blok.





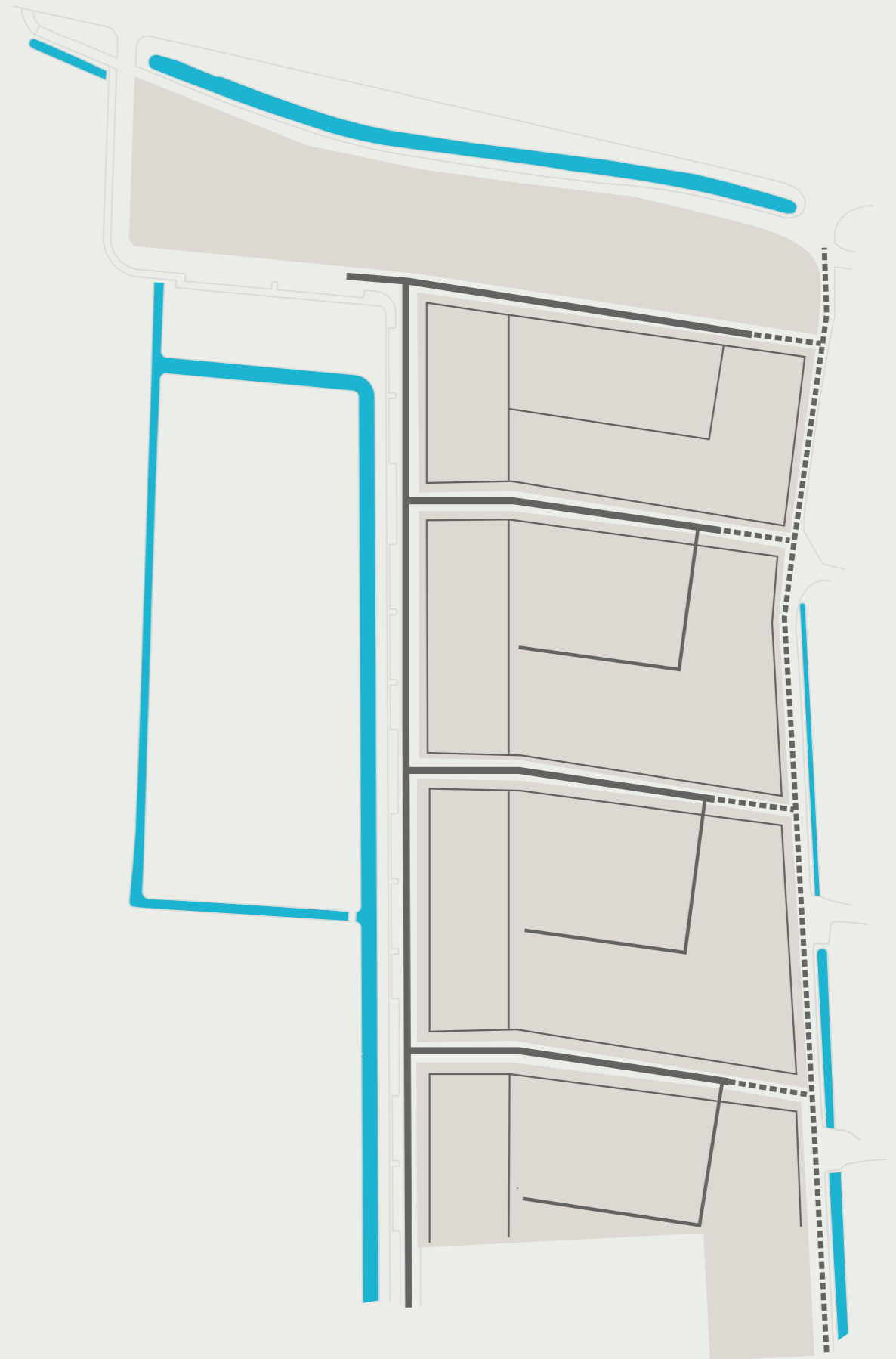
# Groen

Langs de Veilingweg en Vreebrughlaan ligt een tuinzone met een nadruk op vrijstaande bebouwing. De stenige blokken aan de westzijde zijn voorzien van boombeplanting en een sloot als afscheiding naar het naastgelegen terrein. De tussenstraten hebben bescheiden voortuinen en boombeplanting met voor de appartementen een verbrede stoep.



# Wegen

De hoofdontsluiting van de buurt loopt vanaf de Veilingweg naar de straat aan de westzijde, waarop de woonstraten aansluiten. Deze woonstraten bieden aan de oostzijde geen doorgang voor auto's. Alleen langzaam verkeer heeft toegang tot de Vreeburchlaan. Rond en binnen de blokken zijn voetpaden en parkeerhoven getekend als dunnere lijnen.





# Parkeren

Binnen de grenzen van het plangebied (de rode lijn) wordt plaats geboden aan 127 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor totaal 119 woningen.

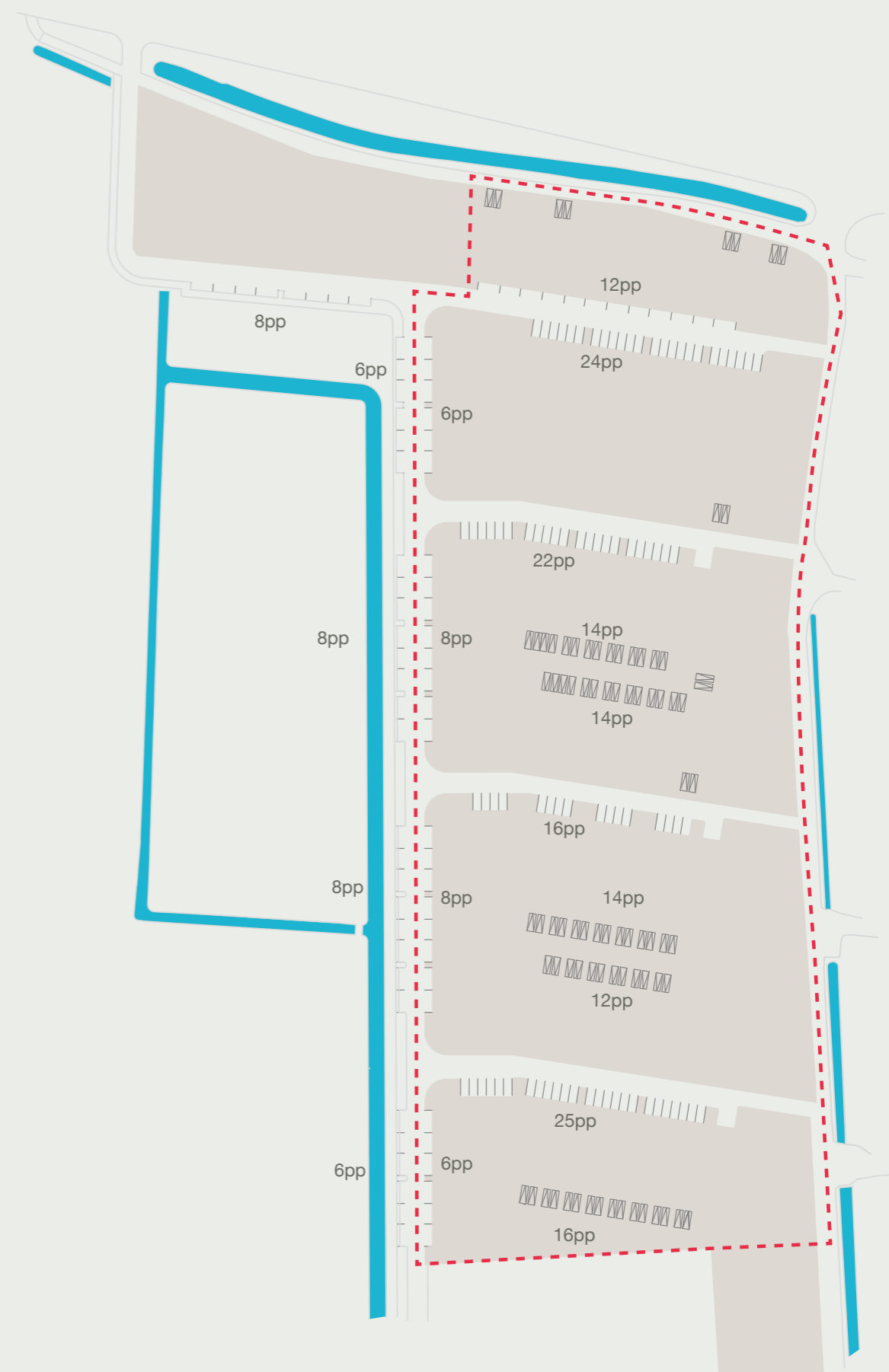
In het plan parkeren 42 woningen op eigen terrein. Deze hebben in het openbaar gebied enkel behoefte aan bezoekersparkeren van 0,3 pp per woning:

- 42 woningen met een norm van 0,3 pp (is 12,6 pp)

Voor de overige woningen gelden parkeernormen tussen de 1,7 en de 2,1 pp per woning, wat neerkomt op een behoefte van 142,7 pp:

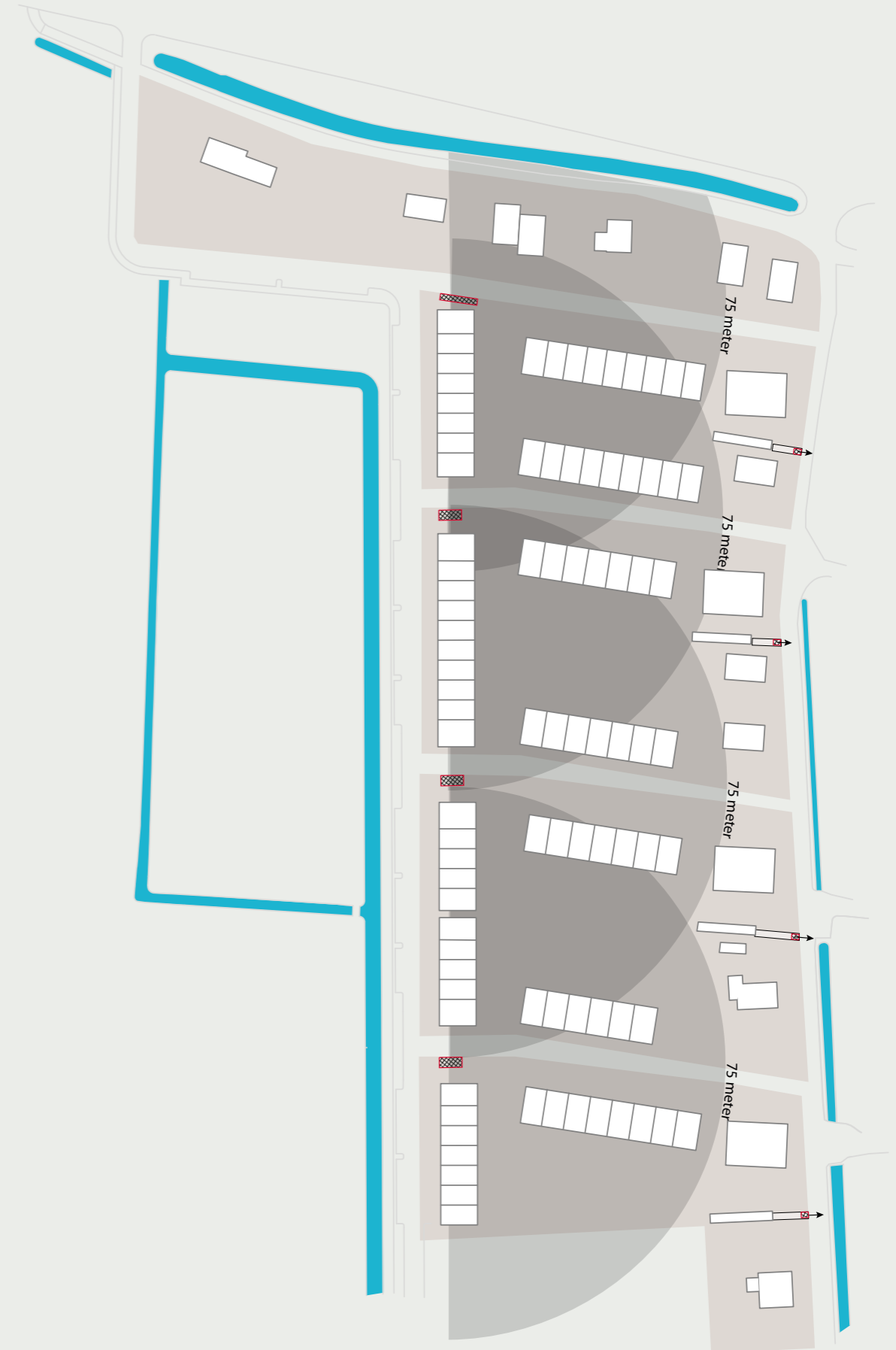
- 24 appartementen met een norm van 1,7 pp (is 40,8 pp)
- 47 woningen in de middenprijsklasse met een norm van 1,9 pp (is 89,3)
- 6 woningen in de dure sector met een norm van 2,1 pp (is 12,6 pp)

Totaal komt dit op  $12,6 + 40,8 + 89,3 + 12,6 = 155,3$  parkeerplaatsen. Dit betekent dat aanvullend op de 127 pp in het plan nog 28 parkeerplaatsen langs de sloot aan de westzijde van het plangebied nodig zijn om aan de parkeernorm te voldoen. Door de parkeerstrook aan de westrand te spiegelen wordt hier aan voldaan. Om eventuele tekorten tijdens de ontwikkeling van het plangebied aan te vullen, zijn aanvullend 8 plekken gedacht langs de toegangsweg.



# Vuilafvoer

In het plan zal gebruik worden gemaakt van containers voor het verzamelen van huisafval. De woningen moeten binnen een straal van 75 meter van een opstelplaats voor containers vallen. Met de aangegeven opstelplaatsen is dit voor de rijwoningen het geval. De appartementen hebben per gebouw een rolcontainer die vanaf de Vreeburchlaan geleegd zal worden. Ook de containers van de vrijstaande woningen en de tweekapper worden vanaf de Veilingweg en Vreeburchlaan geleegd.





# Fasering

Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd. Fase A en B bestaan uit twee delen, waarbij in deel 1 de appartementen worden gebouwd en in deel 2 de rijwoningen in hetzelfde bouwveld. Fase C varieert hierop en bevat naast de appartementen de helft van de rijwoningen in het betreffende veld. In fase D worden de vrijstaande woningen en de tweekapper aan de Vreeburchlaan ontwikkeld. Fase E tenslotte bevat het zuidelijkste deel van het gebied.



# Beeldkwaliteit

De noordoostkwadrant van Liermolen is een woonbuurt met een afwisselend woningbouwprogramma, dat in opzet en sfeer enerzijds aansluiting zoekt bij de tuinderslanen in de omgeving en anderzijds onderdeel moet zijn van een nog te bebouwen woongebied aan de rand van De Lier. Deze twee invloeden zijn verworven in een kleinschalige stedenbouwkundig plan en moet in de verdere uitwerking van openbare ruimte en architectuur worden uitgewerkt. De inrichting van het openbaar gebied en het ontwerp van gebouwen moeten allereerst op elkaar aansluiten, maar verder ook een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving.

## **Openbare ruimte**

Uitgangspunt voor de openbare ruimte is een vriendelijke eigentijdse inrichting, die met duurzame materialen en groen aansluit bij het tuinkarakter. De inrichting van de openbare ruimte is in beginsel stenig, maar wordt met de boombeplanting en het groen in de voortuinen van de dwarsstraten gekoppeld aan de Vreeburchlaan, waarbij ter plekke van deze koppeling in het bredere trottoir voor de appartementen ruimte is gevonden voor een bescheiden groene inrichting. Doel is de openbare ruimte vorm te geven als een doorgaand gebied van formeel ter hoogte van de toegangsweg tot ruimer en informeel aan de randen met het buitengebied.

## *Richtlijnen bestrating*

Basisprincipe voor de inrichting van de straten is een asymmetrisch profiel met rijbaan en een trottoir. Om het plangebied een doorgaande basis te geven zullen de rijbanen worden uitgevoerd in een genuanceerde straatbaksteen met een lichte bruintint. Deze zal worden gelegd in keperverband met aan beide zijden een goot voor de afvoer van hemelwater in langsverband. De bestrating van de parkeerplaatsen bestaat uit dezelfde steen in een elleboogverband. De stoepen zullen worden betegeld met een betontegel van 0,30 bij 0,30 meter en voorzien van een afgeschuinde betonnen afsluitband. De parkeerhoven op de binnenterreinen zullen eveneens worden bestraat met een genuanceerde straatbaksteen in elleboogverband.

## *Richtlijnen groen*

Het groen bestaat allereerst uit de bomen in het straatprofiel. Zowel aan de toegangsweg als aan de zijstraten is ruimte voor bomen van een bescheiden maat. Gedacht wordt aan bomen met bloesem zoals sierkers of sierpeer en andere bomen met een relatief lichte kroon, die de buurt een eigen signatuur kunnen geven. Deze bomen komen in een ruime boomspiegel. Samen met de groene zoom van de voortuinen in de zijstraten geven deze bomen het kwadrant een tuinkarakter. Deze voortuinen en de achtertuinen van de hoekpanden moeten daarom een groen karakter hebben, dus bij voorkeur zijn voorzien van een haag of een lage muur. Bij de hoekpanden kan deze eventueel worden gecombineerd met een scherm te begroeien met hедера.

Daar waar de zijstraten uitkomen op de Vreeburchlaan versmalt de rijbaan tot een fietspad om ruimte te bieden aan een breed trottoir. Hier kan de boomspiegel worden uitgebreid tot een groene voet met een bolling of een verhoogde (zit)rand. Dit zijn schakelpunten tussen de nieuwe wijk met zijn dorps bebouwing en het buitengebied met vrijstaande tuinderswoningen.

Langs de toegangsweg komt een sloot met aan beide zijden een groen talud als afgrenzing van het kwadrant gedurende de periode, dat de rest van de wijk nog niet is gerealiseerd. Bij de toegang tot de buurt kan deze strook breder worden om speelgelegenheid te bieden.



### **Bebouwing**

Uitgangspunt voor de uitwerking van de bebouwing is te komen tot een tuindorpkarakter met enige afwisseling binnen een doorgaande sfeer. Van belang hiervoor is een zekere kleinschaligheid en voor de seriematige woningen ook een vergelijkbare vormgeving, waarin de materialen en kleuren gelijk zijn. De seriematige panden zijn verzorgd, maar op zichzelf niet uitbundig zodat ze samen een aantrekkelijk gebied kunnen vormen.

#### *Richtlijnen plaatsing*

De plaatsing en oriëntatie van de gebouwen is weergegeven in het stedenbouwkundig plan. Aan de laan staan de voorgevels in beginsel direct aan het trottoir, waarbij er eventueel een kleine strook kan worden gereserveerd voor een doorgaand opgemetselde bloemstrook. De hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie met een toegang aan de zijstraat.

Aan de zijstraten hebben de woningen een voorgevel, die achter een ondiepe voortuin staat. De appartementen aan het eind van deze straten vormen met hun verdraaiing een beëindiging. Deze panden hebben een toegang ter hoogte van het verbrede trottoir en een tweede voorgevel aan de Vreeburchlaan.

De woningen aan de Vreeburchlaan en aan de Veilingweg sluiten in hun positionering aan op de bestaande panden. Ze hebben een ruime voortuin aan de straatzijden.

Bergingen grenzend aan openbaar gebied opnemen in de erfafscheiding (beide in beginsel uitvoeren in steen).

#### *Richtlijnen bouwmassa*

De bouwmassa kenmerkt zich door heldere en doorgaande lijnen. Verbijzonderingen in de massa moeten de stedenbouwkundige samenhang niet verstoren hebben. Uitzonderingen moeten de regel bevestigen.

Het grootste deel van de woningen bestaat uit dorpse bebouwing van twee lagen met een zadeldak, waarvan de nok parallel aan de weg ligt. De goten spelen een belangrijke rol als doorlopende lijnen, vooral in de smalle en korte zijstraten. Alleen aan de laan zijn onderbrekingen hiervan denkbaar om het straatbeeld te verlevendigen, onder voorwaarde dat ook dan de nok niet wordt onderbroken. De appartementen zijn met hun drie lagen in relatie tot de omringende bebouwing fors, wat een aangepaste kapvorm met een (optisch) lagere goot nodig maakt.

De vrijstaande panden aan de Vreeburchlaan en de Veilingweg sluiten als overgang naar de omringende bebouwing in hun hoofdvorm aan op de omgeving. Ze hebben wisselende goothoogten en een dwarskap met topgevel of schilddak aan de straat. Eventuele balkons aan de achterzijde aanbrengen, zodat deze geen nadrukkelijke rol krijgen in het straatbeeld.

#### *Richtlijnen architectuur*

Gevraagd wordt een fijne architectuur en een zorgvuldig ontwerp met een architectonische kwaliteit. De panden hebben in het algemeen een verzorgd ontwerp, dat is uitgewerkt met oog voor detail. Op het niveau van het pand is een goed evenwicht nodig tussen grote lijnen en de verfijningen van de architectonische uitwerking. In lijn met het tuindorpkarakter is er sprake van baksteenarchitectuur. Hiermee zijn de rijen op een passende maat en schaal vorm te geven. Daarbij wordt een evenwicht gevraagd tussen een nadruk op doorgaande horizontale lijnen en een bescheiden mate van afwisseling tussen de panden. De rijen vormen als het

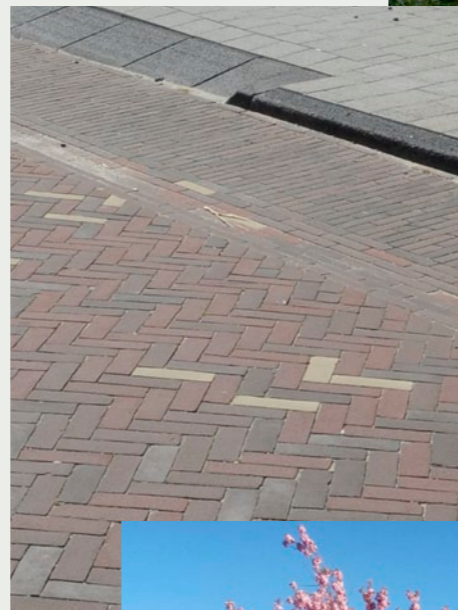
ware samen een gebouw. Dat geldt ook voor de appartementen, die onderling variatie moeten vertonen. De bebouwing aan de randen is meer individueel.

Gevraagd wordt sprekende baksteenarchitectuur met eventueel ook stucwerk met fijne details en subtiele contrasten. Opvallende kenmerken zijn de aandacht voor subtiel reliëf en bijzondere metselwerkverbanden. Daarnaast is de aandacht voor verfijning in raampartijen en entree's te noemen. Detaillering is een essentieel onderdeel van de architectonische uitwerking.

#### *Richtlijnen materiaal en kleur*

De verschijningsvorm van een gebouw is te maken of breken op het niveau van materiaal en kleur. Gevraagd worden hoogwaardige materialen en traditionele kleuren, waarbij mede vanwege het gewenste karakter wordt gedacht aan bronsbruine baksteen en rode pannendaken. Stuc en hout zijn een logische aanvulling op dit palet, maar ook aan staal en andere metalen zoals zink kan worden gedacht om ervoor te zorgen dat het traditionele karakter niet op elk punt de overhand krijgt. Het zijn duurzame materialen, die in het algemeen mooier worden bij verouderen. Afwisseling moet vooral bereikt worden in de toepassing en verwerking van de materialen, waarbij kan worden gedacht aan bijzondere metselverbanden, structuren en belijningen.

# Impressie openbare ruimte





# Impressie bebouwing





# Liermolen

## Stedenbouwkundig plan Noordoostkwadrant

### Gemeente Westland

Postbus 150  
2670 AD Naaldwijk

### Lithos Bouw en Ontwikkeling

Postbus 2634  
3800 GD Amersfoort

### Twan Jütte Stedenbouw en Architectuur

Mijnbouwstraat 120  
2628 RX Delft