

od205<sup>sl</sup> | een ander perspectief



# Wijkwaarderingsplan Nootdorp-Zuid

stedenbouwkundige | Danny Nelemans | maart 2015



# INLEIDING



De gemeente Pijnacker-Nootdorp staat voor een verandering in haar Ruimtelijke Ordenings-methodiek. Na de grote digitalisering en standaardisatie van de bestemmingsplannen is de gemeente voornemens meer maatwerk te leveren in de vorm van op wijkniveau toegesneden bestemmingsplannen. Bestemmingsplan Nootdorp-Zuid geldt hierbij als één van de eerste 3 Pilot-projecten.

Voor de actualisering van het bestemmingsplan 'Rondom Nootdorp Centrum' is danook het besluit genomen om het plangebied op te splitsen in drie afzonderlijke nieuw op te stellen bestemmingsplannen. De drie wijken rondom het centrum dateren allen uit een andere tijdsperiode oplopend van de jaren '60 t/m de jaren '90. Elke wijk kent haar eigen stedenbouwkundige opzet en wordt in dit 'WIJKWAARDERINGSPLAN' (WWP) getypeerd en gekwalificeerd middels de wijkgerichte aanpak. Door deze plannen op te splitsen kan er volledig recht worden gedaan aan de locatie-specifieke stedenbouwkundige kenmerken.

Een dergelijke wijkgerichte aanpak biedt de gemeente Pijnacker-Nootdorp handsvatten om beter aan te sluiten op de actualiteit. De belangrijkste functies van het bestemmingsplan blijven om bestaande situaties vast te leggen, bouwontwikkelingen te implementeren en gelijke rechtszekerheid te bieden. Het kwalitatieve kader van het Wijkwaarderingsplan maakt dat er binnen de planvorming ook ruimte is om gericht te sturen op wenselijk geachte veranderingen en/of verbeteringen. Met de benoemde kernkwaliteiten in het achterhoofd wordt het gemakkelijker om uitnodigingsplanologie te stimuleren die bijdraagt aan kwaliteitsversterking.

Het WijkwaarderingsPlan is opgenomen in het bestemmingsplan Nootdorp-Zuid als bijlage op de toelichting. De belangrijkste conclusies zijn overgenomen in de formele toelichting en/of vertaald naar specifieke bouwregels in het bestemmingsplan.

## DEEL A pag. 4

De stedenbouwkundige inbreng laat zich kenmerken door op een zorgvuldige wijze te **onderzoeken** wat de **kernkwaliteiten** van de afzonderlijke wijken zijn en op deze wijze een visie te vormen voor de toekomst. In een 'wijkwaarderingsplan' worden alleen de ruimtelijke kenmerken van het plangebied behandeld, bewonerswaarderingen zullen dus niet worden meegenomen in het onderzoek. In het eerste deel van het wijkwaarderingsplan zal onderzocht worden wat de structuur van de wijk is en op welke wijze de structuur op dit moment nog herkenbaar is.

## DEEL B pag. 12

In het tweede deel van het 'wijkwaarderingsplan' kan uiteindelijk met een compleet beeld van de kwaliteit van de wijk worden bepaald waar kan worden afgeweken van de standaardregels. Hiertoe worden in een overzichtelijke studie de consequenties op de stedenbouwkundige opzet van specifieke onderdelen als goot- & nokhoogtes, dak-opbouwen, bijgebouwen, etc. onderzocht. Met als doel om per plangebied een (ver)nieuw(d)e set van **wijkgerichte standaardregels** op te kunnen stellen.

## DEEL C pag. 18

Als laatste deel van het 'wijkwaarderingsplan' wordt onderzocht waar eventueel **uitnodigingsplanologie** mogelijk kan worden gemaakt. Deze exercitie dient ervoor om wenselijk geachte veranderingen, verbeteringen en kwaliteitsbehoud of -versterking tot stand te brengen.

**DOEL:** Een document dat gebiedseigen kwaliteiten behoudt en een visievorming geeft op wijkversterkende ontwikkelingen in de toekomst. Met als doel een kwalitatief beter aansluitend bestemmingsplan.

**WENSEN:** Het WijkwaarderingsPlan is opgesteld in de periode tussen het voorontwerp-bestemmingsplan en de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft als resultaat dat inspraakreacties met een ruimtelijk component, behandeld kunnen worden op basis van de stedenbouwkundige kwaliteiten van de wijk als geheel.

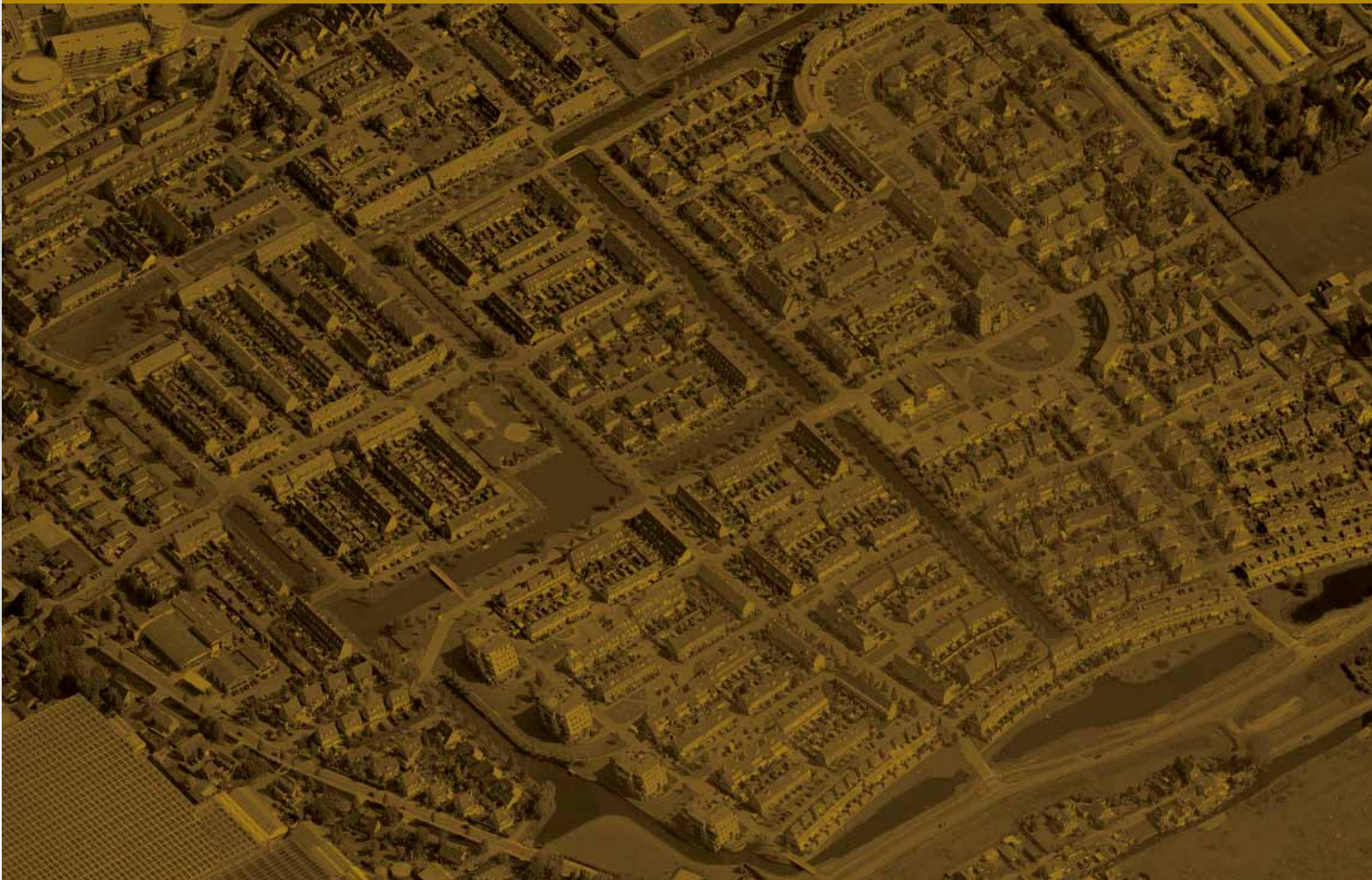


# DEEL A kernkwaliteiten

Nootdorp is één van de drie kernen binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Nootdorp bestaat uit een historische kern, gevormd door lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Vanuit deze kern zijn vanuit de jaren 50 van de vorige eeuw diverse nieuwbouwwijken ontwikkeld welke in de ruimtelijke opbouw, het gebruik en de architectuur een enorme verscheidenheid tonen.

Nootdorp ligt tegen de stedelijke rand van Delft, Ypenburg en Leidschenveen. Nootdorp is vooral op Den Haag gericht en ligt strategisch te midden van de A13-A4-A12. Deze stedelijke invloed is ook ruimtelijk zichtbaar in het dorp. De ontwikkeling van Nootdorp is rondom het centrum tot stand gekomen en is daardoor zeer gevarieerd. Het is een veld van relatief kleine en onafhankelijke buurtjes met een eigen karakter waar de linten niet ver weg zijn en nog steeds ervaarbaar zijn als cultuurhistorische elementen.

De groei van Nootdorp heeft plaatsgevonden langs en tussen de oude linten. De groei is fragmentarisch verlopen aan alle zijden van het huidige centrum. Dit is duidelijk herkenbaar aan de concentrische opbouw. De ontginningsstructuur is in een klein deel van de kern nog zichtbaar, met name tussen het oude en nieuwe centrum; de historische structuur van een aantal oude linten is vaak nog herkenbaar. Dit geldt ook voor de nieuwe delen van Nootdorp. De oude polderstructuren zijn herkenbaar in de bestaande waterstructuur, met name de waterlopen aan de linten zijn zeer kenmerkend. In 'Nootdorp Zuid' wordt groen en blauw echter juist gecombineerd en ingezet als structuur dragend element.



DEEL **A** KERNKWALITEITEN



de ruimtelijke structuur van de wijk is duidelijk afleesbaar en wordt gevormd door het groen en de bouwblokken

# Stedenbouwkundige opzet

De wijk 'Nootdorp-Zuid' is ca. 53ha groot, ca. 1.050 woningen en wordt in de planvorming en door de bewoners ook wel 'Achter 't Raadhuis' genoemd.

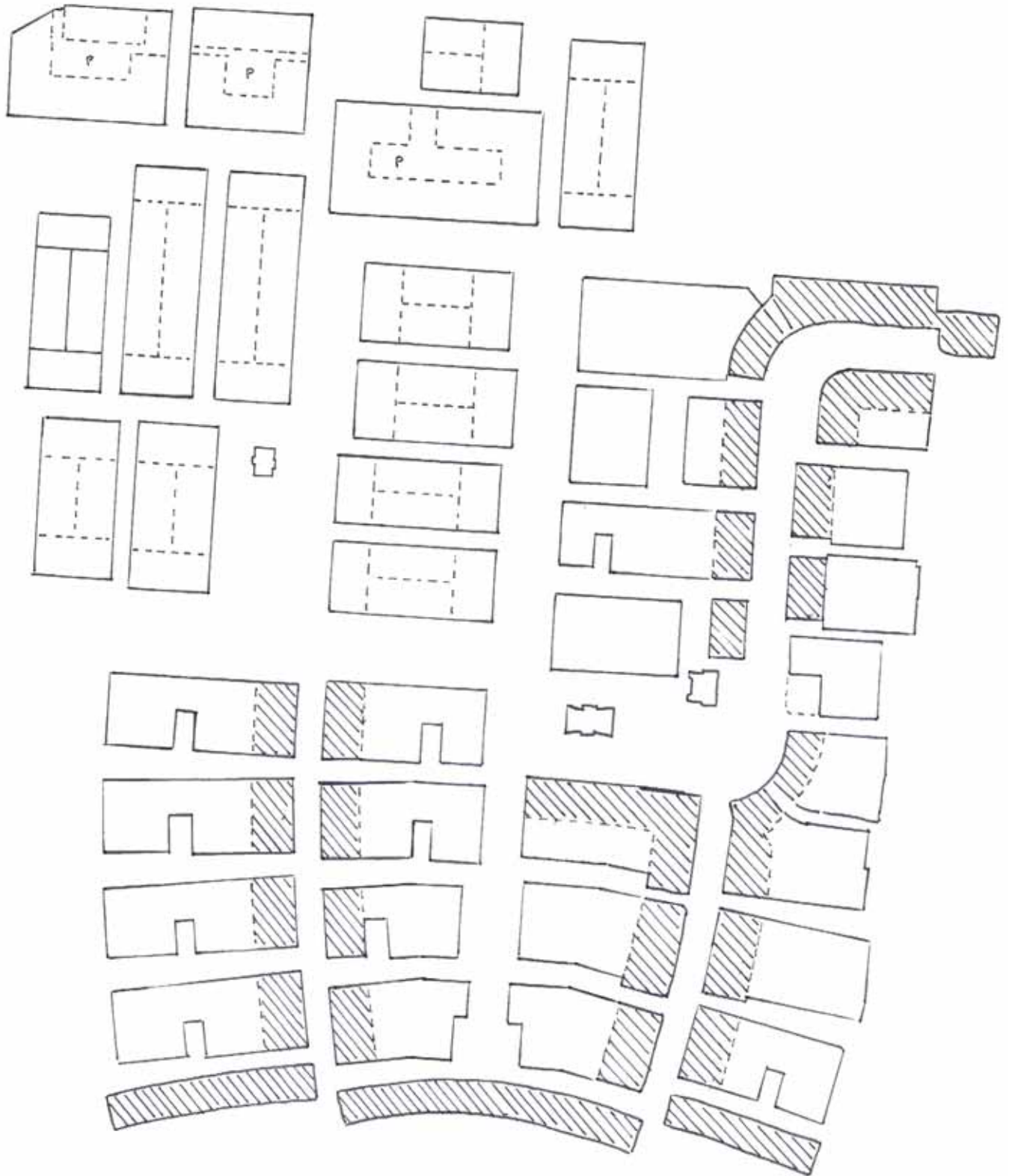
Na de wijk Vrouwtjeslant wordt rond 1981 een begin gemaakt met de ontwikkeling van de wijk 'Achter het Raadhuis'. Aanvankelijk begint de ontwikkeling van 'Achter het Raadhuis' nog met kleine aantallen woningen. Iedere keer als een stukje grond is aangekocht, wordt eerst alles ontwikkeld, alvorens over te gaan op de volgende grondverwerving. Dit heeft een grote invloed op de verkaveling gehad en is ook nog goed afleesbaar in het eerste kwadrant van de wijk, waar minder samenhang en afstemming in de bebouwing is dan in de overige kwadranten.

Dit eerste deel van 'Achter het Raadhuis' heeft nog elementen van de verkaveling uit Vrouwtjeslant. Ook hier werd in het begin gepoogd het noodzakelijke parkeren zoveel mogelijk op achterliggende parkeerterreinen op te lossen.

In het tweede kwadrant is van deze opzet afgestapt door het parkeren op te lossen in ruim opgezette woonstraten en kleinschalige parkeerkoffers. In de bouwblokken werd hiervoor een plek gereserveerd waarin een parkeerveld kon worden gesitueerd.

Bij de ontwikkeling van het resterende deel van de wijk is er steeds meer parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Dit komt omdat er meer vrijstaande woningen of twee-onder-een kap woningen worden gebouwd. Bij deze woningen kan het parkeren makkelijker worden opgelost op eigen terrein door naast de woning gebouwde garages met een oprit.





Introdctie langere structuurlijnen



# Stedenbouwkundige ideologie

'Nootdorp Zuid' is één van de grootschalige uitbreidingen van de laatste decennia van de vorige eeuw. Na de vaststelling van STUNO in 1989 komt de groei van 'Nootdorp-Zuid' in een stroomversnelling, omdat de gemeente met de Structuurschets heeft aangegeven te willen bouwen voor de regio. De verdere ontwikkeling van de wijk wordt gevormd door redelijk overzichtelijke deelplannen. Vanwege het ontwikkelingstempo in deze plannen is er in deze delen van 'Nootdorp-Zuid' een duidelijkere structuur waarneembaar. Zo was het nu ook mogelijk om de hoofdstructuur in een keer aan te leggen en de bebouwing afstemming te zoeken qua positionering en architectonische uitwerking.

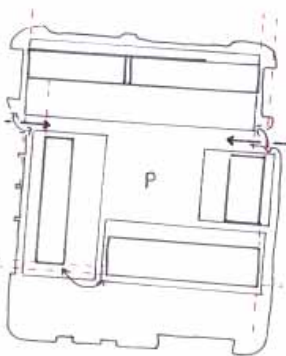
De ontwikkeling van de stedenbouwkundige opzet is nog steeds goed afleesbaar in de bouwblokken. In de beginperiode van Nootdorp-Zuid is er nog weinig aandacht voor het stedenbouwkundige bouwblok. Naarmate de ontwikkeling op gang komt wordt er echter steeds meer aandacht besteed aan afstemming tussen voor- en kopgevel.

Desondanks wordt de wijk gekenmerkt door uniformiteit in bouwvorm en bouwhoogte. Veelal is sprake van een klassiek eengezinswoningstype in twee lagen met een kap, waarbij gebruik is gemaakt van traditionele materialen als baksteen en pannendaken. De woningen hebben over het algemeen een ondiepe voortuin en diepe achtertuin. De maatvoering van de woningen verschilt wel. De kapvorm is veelal een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat, waarbij de goothoogte aan de achterzijde geregeld varieert. Typisch voor de woningen is verder dat de gevels vaak gedeeltelijk zijn voorzien van plaatwerk of rabatdelen. De overige detaillering is eenvoudig en functioneel vormgegeven. In latere fases van Nootdorp-Zuid worden ook andere woningtypen zoals twee-onder-één-kapwoningen binnen de ingezette structuur ingepast.

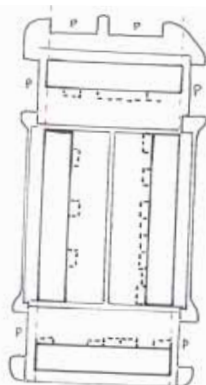
In de wijk 'Nootdorp Zuid' overheerst de woonfunctie. Daarnaast zijn aan de dorpslinten Kerkweg, Molenweg en Oudeweg een aantal voorzieningen gevestigd.

1980

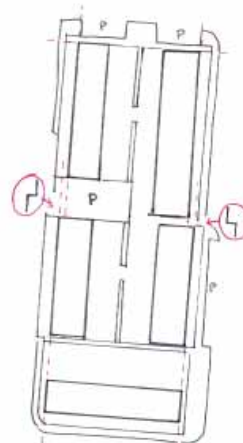
1995



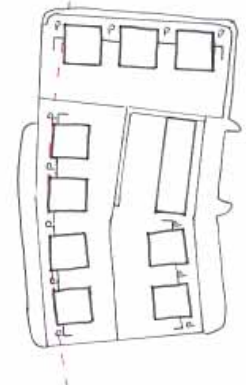
- parkeerdruk binnenzijde
- geen afstemming langs-kop gevels
- introductie woonpad



- kop en langsgevels uitgelijnd
- doorlopende achterpaden
- parkeren zoveel mogelijk op de koppen



- introductie parkeerkoer
- achterpaden (politie keur)
- parkeren zoveel mogelijk op de kop



- Half vrijstaand wonen
- parkeren op eigen terrein
- rooilijn is een radiaal

# DEEL A KERNKWALITEITEN



parkeeroplossing langs de openbare weg



geïntegreerde parkeercoffer bouwblok



de parkeeroplossing is integraal afgestemd op de stedenbouwkundige opzet

# Parkeren & openbare ruimte

Wat direct opvalt bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is dat voor het eerst de wateropgave integraal wordt ingezet in de hoofdstructuur. Tot voorheen werd de noodzakelijke wateropgave bijna altijd aan de randen van de woonwijk gerealiseerd. In Nootdorp-Zuid heeft het water eigenlijk een prominente rol als ruimtelijke drager gekregen. 'Nootdorp Zuid' wordt dan ook ervaren als een relatief groene wijk met een duidelijke groen- en waterstructuur.

De gefaseerde buurten in Nootdorp-Zuid worden allen omzoomd met een groene waterstructuur, waardoor de buurten nog steeds goed afleesbaar zijn. Ter hoogte van de Wolverlei en de Kievitsbloem zijn grote groenvoorzieningen met verschillende sport- en speelvoorzieningen aanwezig.

Het plangebied wordt over de hele lengte doorsneden door een brede watergang van noord naar zuid. De watergang aan de Molenaar Blonkweg is via de Zwolse Anjer, Heiligenbloem en De Poort verbonden met 's Gravenhout en vormt een doorgaande waterstructuur. Langs de Oudeweg en langs de noordelijke grens van het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Daarnaast zijn aan de Molenaar Blonkweg verschillende waterpartijen te vinden.

Op een paar minuten fietsen en goed verbonden liggen ten zuiden van het plangebied eveneens de natuur- en recreatiegebieden De Balij en de Dobbepas.



## LEGENDA



cosmetisch groen in de straat

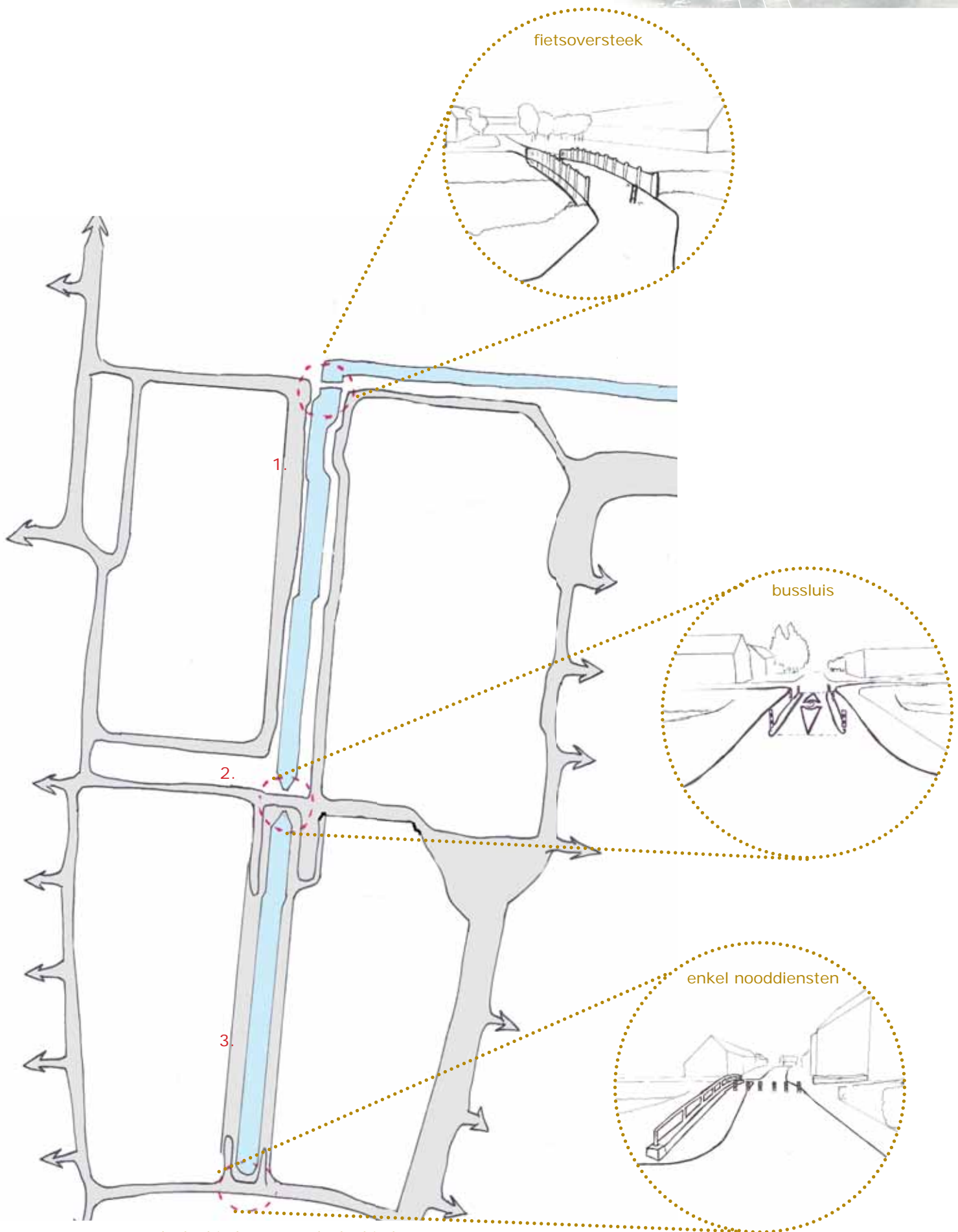


structuurdragend groen



het structuurdragend groen en het cosmetisch groen vormen de basis van de hoofdstructuur

DEEL **A** KERNKWALITEITEN



overgangen tussen deelgebied west en deelgebied oost

# ruimtelijk-functionele kwaliteit

De groen-blaue hoofdstructuur in het midden van de wijk doorsnijdt de wijk niet alleen van noord tot zuid in ruimtelijke zin, het is tevens de grens die de wijk voor autoverkeer in tweeën opdeelt. Om sluipverkeer van de ringweg tegen te gaan zijn alle oost-westverbindingen in de wijk voor autoverkeer ontoegankelijk gemaakt. Dit heeft een duidelijke consequentie voor het ruimtelijk-functionele gebruik in de wijk.

De verkeersbeperkende maatregel heeft tot gevolg dat de bewoners van deelgebied oost en deelgebied west meer op hun eigen deelgebied gericht zijn. De overgang in het midden en zuiden bieden in noodgevallen en voor openbaar vervoer wel de gelegenheid om naar de andere kant van de wijk te komen.

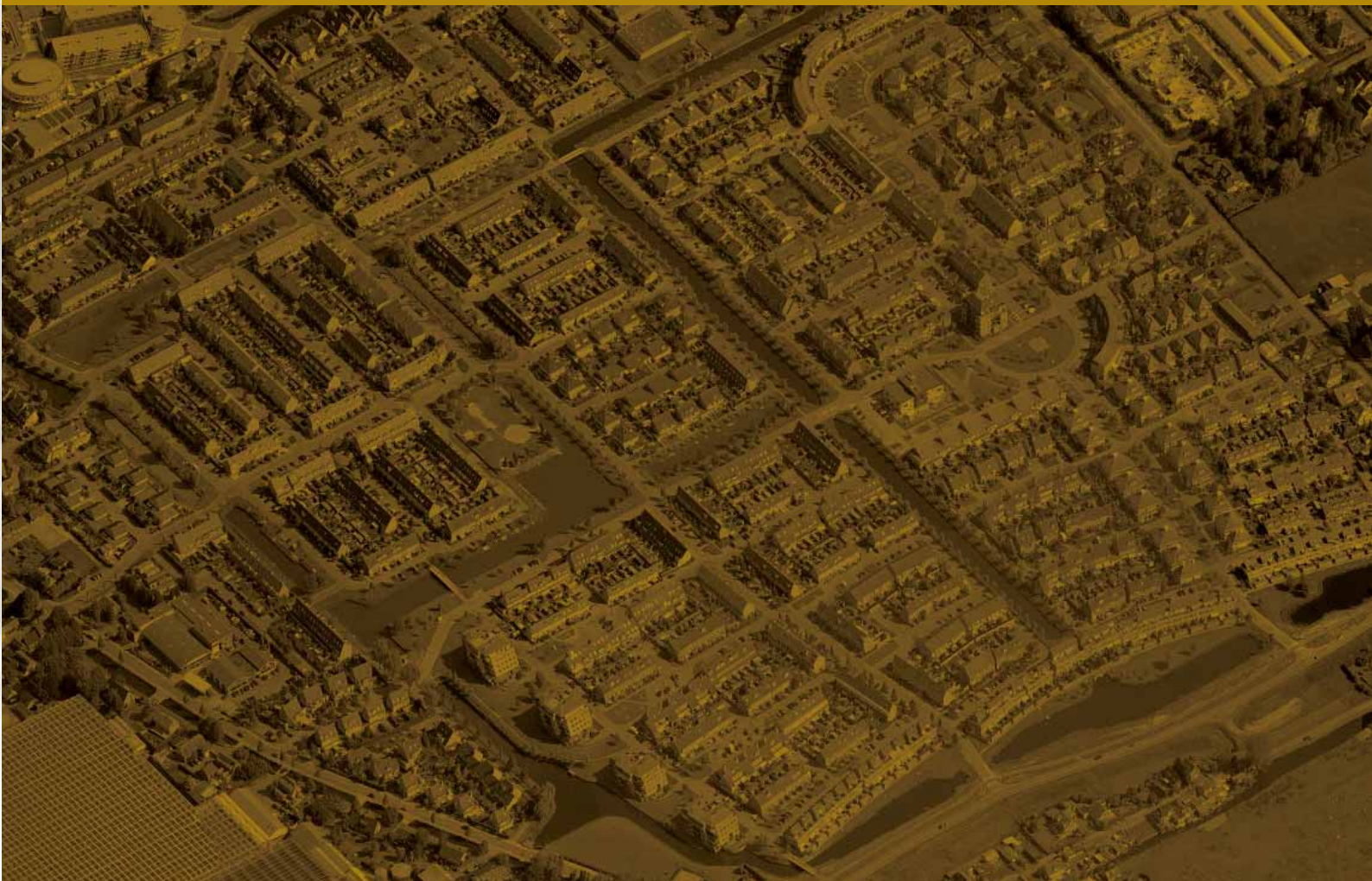




# DEEL B planregels

In het onderzoek in dit hoofdstuk is op basis van de bepaalde kernkwaliteiten in DEEL A een goed beeld te krijgen waar ontwikkelingen zich niet verhouden tot de daartoe opgestelde planregels. Voor 'Nootdorp-Zuid' is er een discrepantie tussen de planregels en de volgende ruimtelijke tendensen:

- afwijkingen op de hoofdvorm van de eengezinswoningen
- ontwikkeling van zijtuinen
- dynamiek van de lintbebouwing





Locatie van de aanbouwen



# kapvorm & uitbouw

Een groot deel van de rijwoningen in 'Nootdorp-Zuid' worden gekenmerkt door de typische hoofdvorm met een hoge goot aan de voorzijde en een lage goot aan de achterzijde van de woningen.



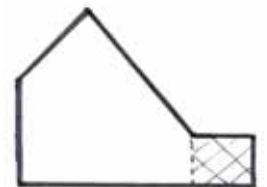
originele hoofdvorm

In het stedenbouwkundig plan is op een aantal strategische punten een afwijking op de originele hoofdvorm ingezet middels een verbijzondering met een hoge platte aanbouw in 2 bouwlagen. Deze verbijzondering bevindt zich veelal op hoeken, als beëindiging van een blok, als overgang van kop- naar langsgevels of als hoeksteen bij parkeerkoffers. Stedenbouwkundig is deze verbijzondering gebruikt om het gevelbeeld langs de openbare ruimte zoveel mogelijk te continueren.

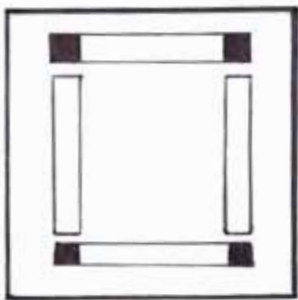


hoge aanbouw

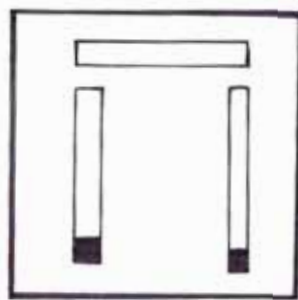
Na verloop van tijd veranderd de woonbehoefte, waardoor er een aantal ruimtelijke tendensen zijn op te merken in de woonbehoefte. In het vergunningsvrije traject zien we een aantal lage aanbouwen aan de achterzijde, waarmee de kapvorm in tact blijft, maar de hoofdvorm minder goed herkenbaar is geworden.



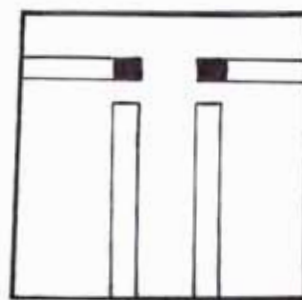
lage aanbouw



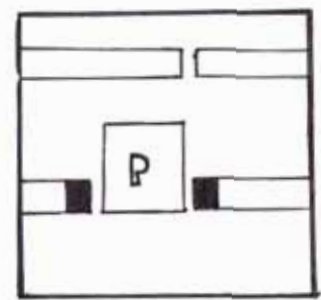
hoeken



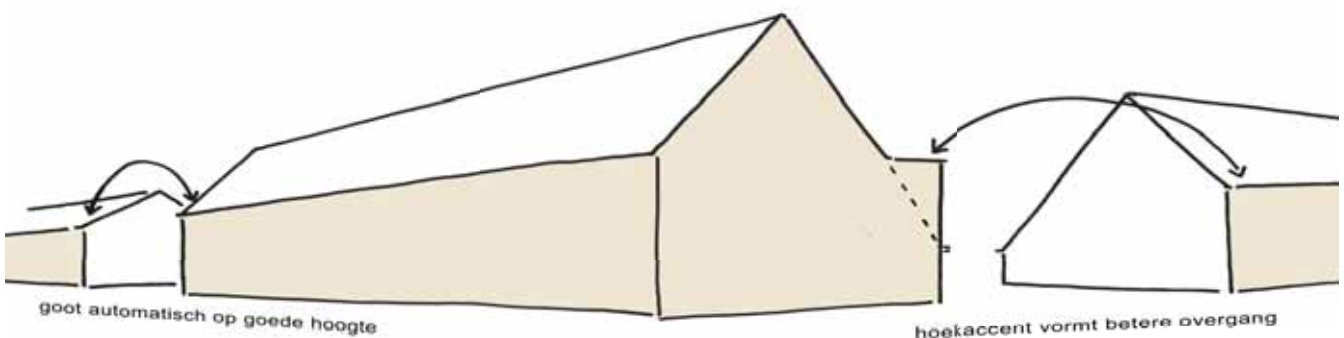
beëindiging blok



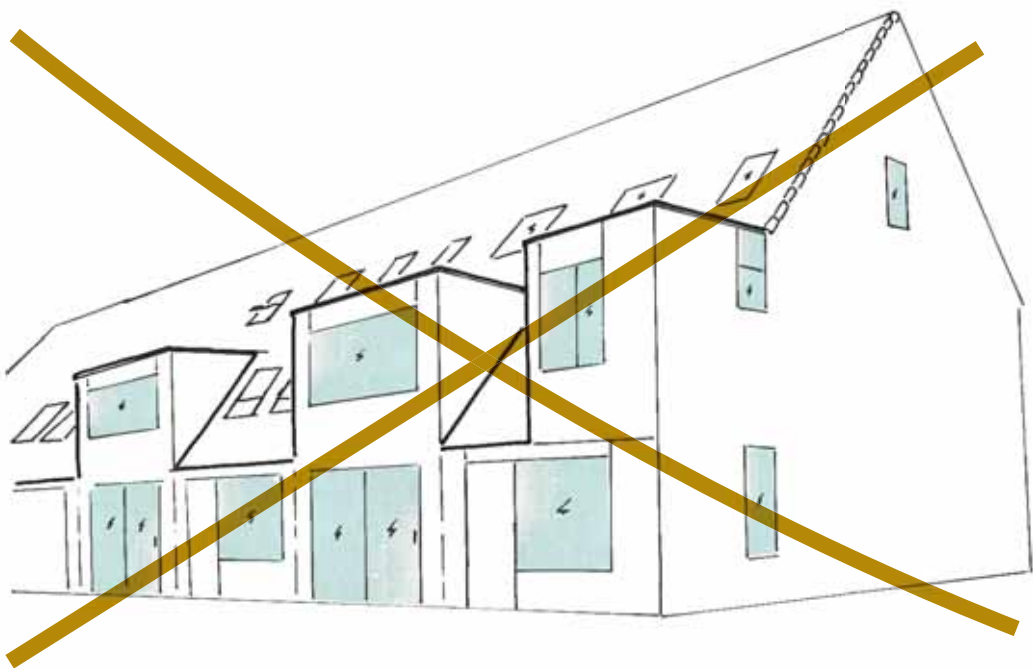
kop-longsgevel



parkeerkoffer



verbijzondering zorgt voor continuering gevelbeeld



onsamenhangende hoofdvorm is ongewenst

# tweelaagse aanbouwen

Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk om na aanvraag van een omgevingsvergunning een 2-laagse platte aanbouw te doen op de asymmetrische hoofdvorm.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is er op meerdere plekken in "Nootdorp-Zuid" een 2-laagse platte aanbouw gedaan op de asymmetrische hoofdvorm.

In de wijkgerichte planregels kan de gemeente zich voorstellen dat voor hoekwoningen een uitbouw in 2 lagen geen fundamentele afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit. Voor bebouwing die niet op een hoek is gelegen is een 2-laagse uitbouw niet gewenst vanwege de onsamenvangende hoofdvorm die hierdoor kan ontstaan.



1. standaard hoekoplossing

2. hoekoplossing mogelijk binnen vigerend bestemmingsplan

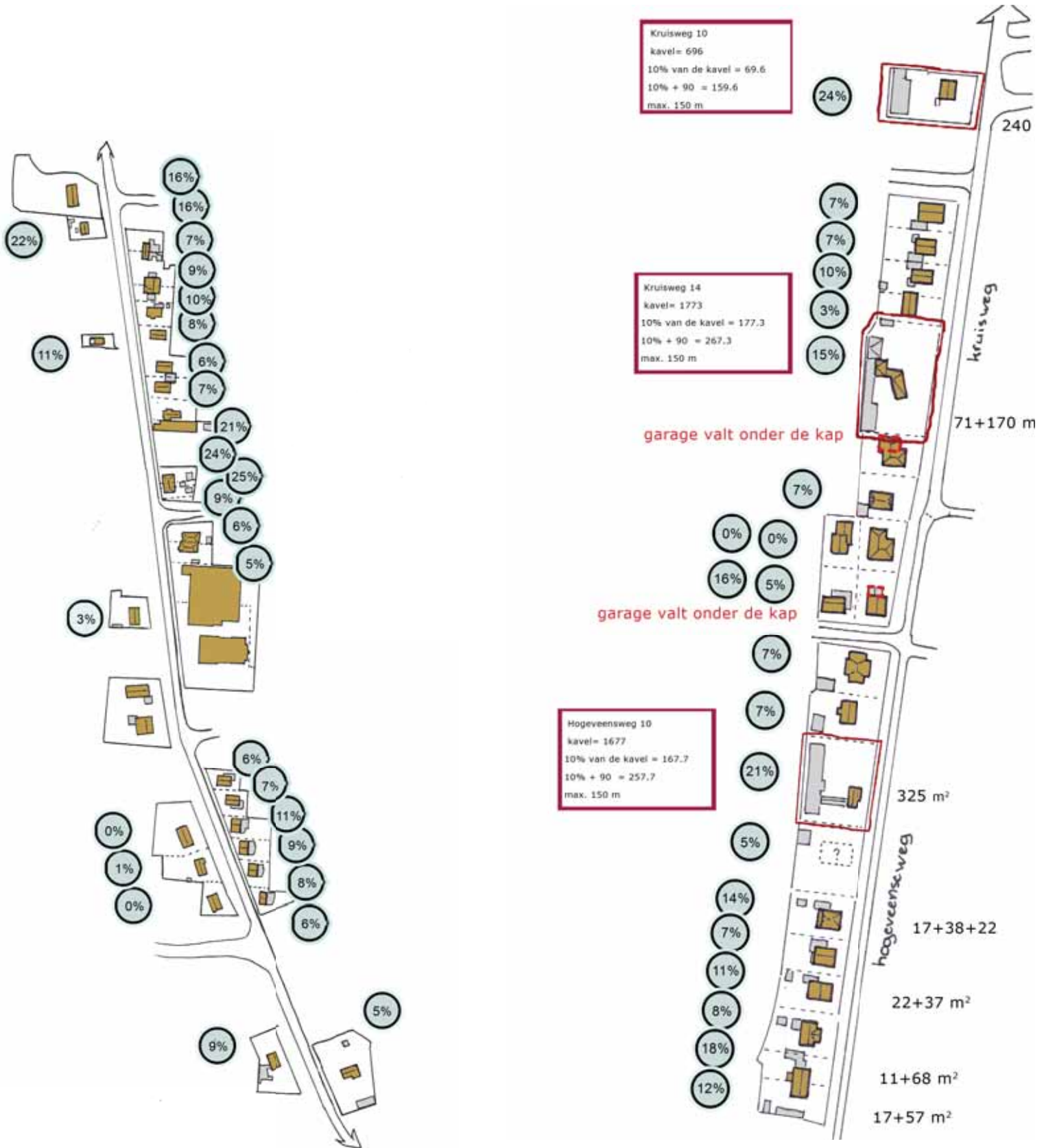
3. vergunningsvrije dakkapellen



Meerdere belanghebbenden van het betreffende gebied "Nootdorp Zuid" hebben aangegeven een aanbouw te willen realiseren in de zijtuin van de hun woning. Om hier antwoord op te kunnen geven is aan de hand van een stedenbouwkundige inventarisatie van de zijtuinen in het gebied een stedenbouwkundige analyse gemaakt. Uit deze analyse blijkt dat, ondanks dat er op sommige plekken in het gebied reeds een uitbouw aan de zijkant van de woning is gerealiseerd, de zijgevels en zijtuinen een belangrijke rol spelen in de stedenbouwkundige structuur. Dit valt op te maken uit de opbouw van de stedenbouwkundige bouwblok.

Om de stedenbouwkundige structuur in de wijk ook in de toekomst te kunnen garanderen, is uit de analyse naar voren gekomen dat de huidige stedenbouwkundige opzet zo veel mogelijk geaccepteerd dient te worden. Om ongewenste situaties in de toekomst te voorkomen zijn in Nootdorp-Zuid zoveel mogelijk de tuinbestemmingen voor de zijtuinen behouden.

Dit betekent concreet dat reeds gerealiseerde uitbouwen bestemd zullen worden als woonbestemming, maar dat voor zijtuinen die grenzen aan voor-zijkanten en openbaar gebied waar nog geen uitbouw is gerealiseerd, zoveel mogelijk de bestemming tuin krijgen. Voor zijtuinen die grenzen aan achterkantsituaties langs de linten zijn wel woonbestemmingen denkbaar, dit doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur.



# lintbebouwing

In het plangebied van 'Nootdorp-Zuid' zijn een aantal historische lintstructuren aanwezig. Deze linten hebben een eigen dynamiek en laten zich niet één op één vangen in de standaardregels. Bijna alle kavels zijn groter dan 500 m<sup>2</sup> en de woningen zijn overwegend vrijstaand. Bij kavels van een dergelijke grootte vallen de vele en flink gedimensioneerde bijgebouwen misschien niet meteen als eerste op.

Desondanks zijn een aantal van de bijgebouwen groter dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Met de nieuwe vergunningsvrije bouwregels wordt hier echter nog een nieuwe dimensie aan toegevoegd. Vanaf 1 november 2014 is het totale oppervlakte van ALLE bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied met en zonder vergunning:

- als het bebouwingsgebied minder dan 100 vierkante meter is dan mag 50% van het te bebouwen gebied bebouwd worden
- als het groter is dan 100 vierkante meter dan mag er 50 vierkante meter + 20%
- wanneer het groter is dan 300 vierkante meter dan mag er 90 vierkante meter met 10 % van het bebouwingsgebied met als max 150 vierkante meter

Op de Hogeveensweg en Kruisweg zijn bij 3 kavels grote bij- en aanbouwen gerealiseerd. Door te berekenen of ze binnen de regels vallen is uitgekomen dat ze alle 3 tevens te groot zijn voor vergunning vrij. Deze bij- en/of aanbouwen moeten een vergunning hebben en dienen derhalve een aparte regeling te krijgen.





# DEEL C uitnodigingsplanologie

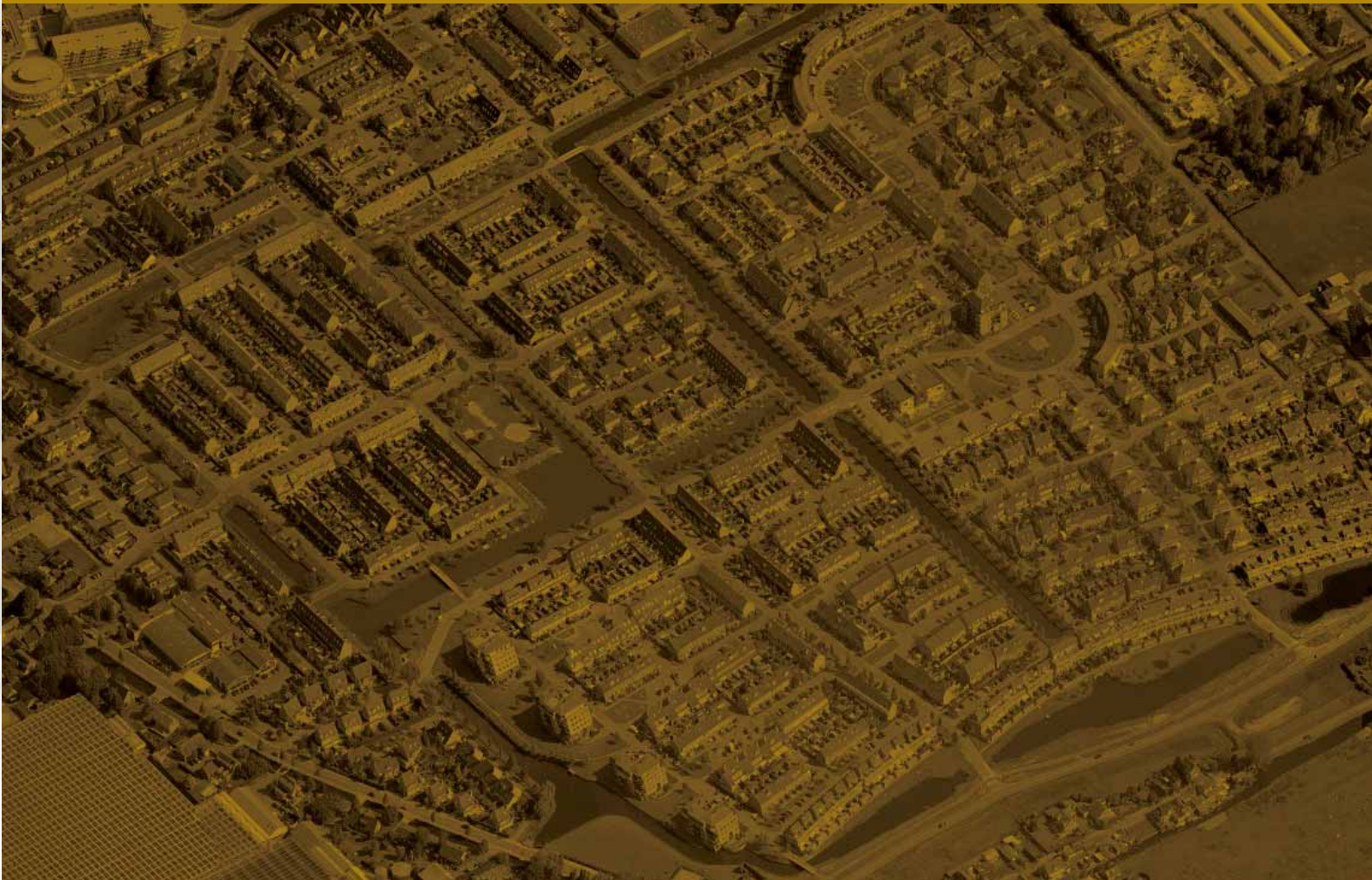
25

## locatie 1 | Zonedauw 1 t/m 9

Binnen het plangebied "Nootdorp Zuid" is op de hoek Zonedauw/Pinksterbloem een voormalige woonwagenlocatie gelegen, welke de enige, maar perfecte locatie is om uitnodigingsplanologie op los te laten. Uitnodigingsplanologie kan gezien worden als een uitnodiging van de gemeente aan bewoners en ondernemers om maatschappelijke initiatieven te ontplooiën. Zo hebben zich, naar aanleiding van een inloopavond over "Nootdorp Zuid", een tweetal initiatiefnemers gemeld met een voorstel tot een nadere invulling van het betreffende perceel.

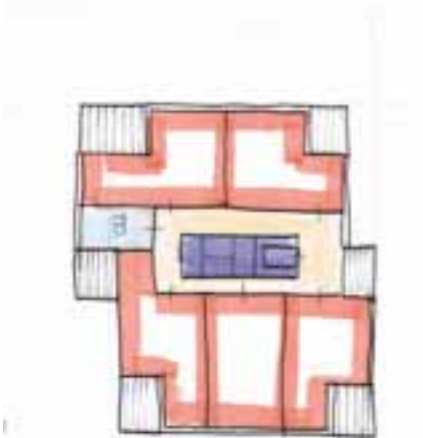
- De eerste invulling is van de heer Van der Sande. Deze geeft aan 12 tot 14 appartementen op de betreffende te willen creëren voor hulpbehoevende jongeren. Dit met ieder hun eigen sanitaire voorzieningen, twee gezamenlijke woonkamers, twee keukens, een kamer voor de nachtdienst dan wel kantoortje, fietsenstalling en 1 entree. De appartementen zijn ongeveer 30 m<sup>2</sup>. 's Ochtends zullen er ongeveer 4 begeleiders aanwezig zijn voor het helpen bij onder andere het eten. Het gebouw omvat twee lagen en een kap. Het een en ander zoals reeds gerealiseerd is in Schipluiden (Woonvreugd).
- De tweede invulling is aangedragen door de heer Hogervorst. Hierbij wordt voorgesteld 5 particuliere patiowoningen te realiseren. Deze woningen zijn bedoeld voor de bewoning van ouderen waarbij mantelzorg mogelijk is.

Uit het voor de locatie "Zonedauw/Pinksterbloem" uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat optie twee niet tot de realiseerbare opties kan behoren. Deze invullingen komt te dicht bij het betreffende naastgelegen bedrijf waardoor de maximaal toelaatbare milieunormen te zeer overschreden worden dan wel de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf te veel belemmerd wordt. Het onderzoek heeft zich daarom verder toegespitst op optie één.





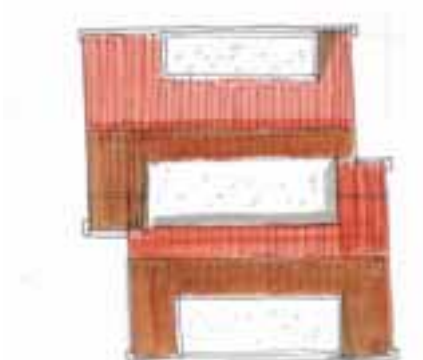
begane grond



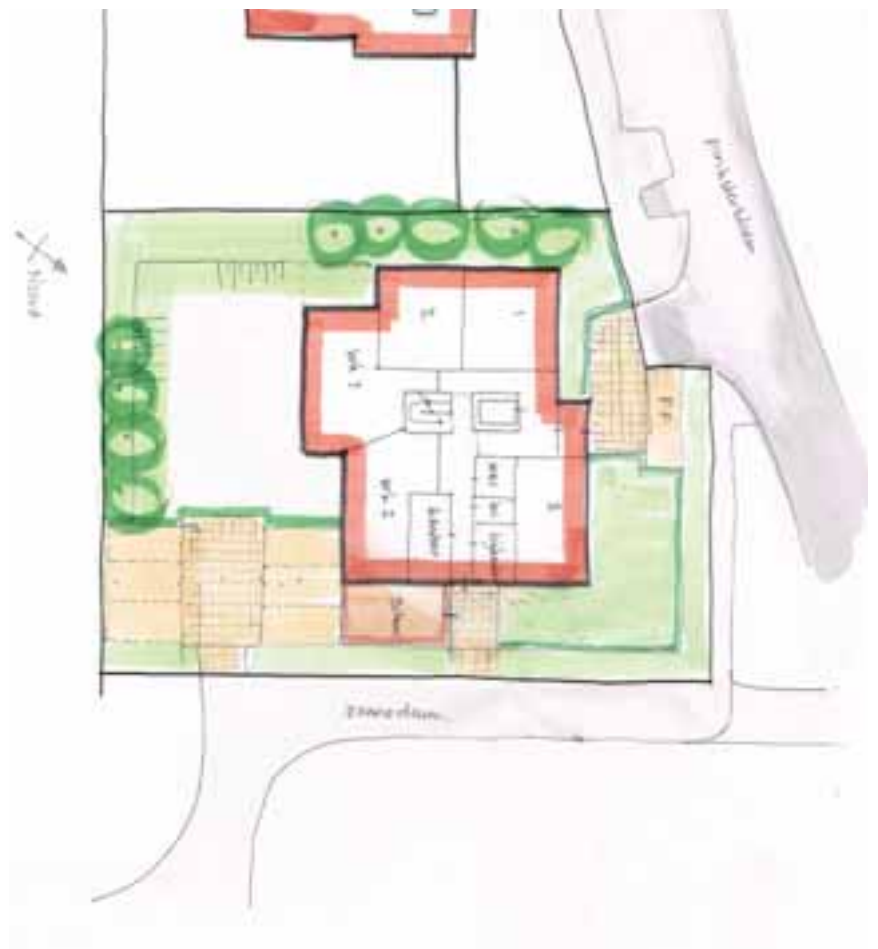
eerste verdieping



tweede verdieping



dak



indeling perceel ontwikkellocatie Zonedauw

# locatie 1 - Zonnedaauw 1t/m9

Deze optie heeft als doel een kleinschalige woonzorgvoorziening voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking op te zetten. Met deze doelstelling wordt in de behoefte voorzien om een gelegenheid te creëren waarbij de jongvolwassenen met een verstandelijke beperking kunnen integreren in het maatschappelijk gebeuren van een dorp of stad. Een kleinschalig woonzorgvoorziening biedt voor de "Stichting" de optimale voorwaarden om privacy, zelfstandigheid en keuzevrijheid van de toekomstige bewoners gestalte te geven.

De gewenste ontwikkeling is bedacht op het perceel aan de Zonnedaauw 1t/m9. De locatie grenst met twee voorkanten aan de Zonnedaauw en aan de Pinksterbloem. Deze laatste is één van de entrees van de wijk Nootdorp-Zuid. Voor het initiatief is het van belang dat de ontwikkeling ten opzichte van beide ontsluitingsstructuren zorgvuldig wordt gepositioneerd en dat maat en schaal van de bouwontwikkeling past binnen de maat en schaal van de omringende bebouwing.

Met het ingediende initiatief wordt met al deze punten op een goede manier rekening gehouden. De voorgevel aan de Zonnedaauw ligt in het verlengde van de woningen aan de Tormentil. Van een homogene voorgevellijn aan de Pinksterbloem is geen sprake vanwege de geknikte straatruimten. De voorgevel van de voorgestelde ontwikkeling is dan ook precies 7,5 meter voor en 7,5 meter achter de links en rechts aangrenzende bebouwing gepositioneerd. Ook de hogere goot- en bouwhoogte is in de lintzone van de Oudeweg ruimtelijk goed voorstelbaar.

Alle benodigde parkeergelegenheid is op eigen terrein georganiseerd, waarbij er aan beide straten één inrit is voorzien. Aan de Pinksterbloem is één parkeerplaats bedacht en aan de Zonnedaauw kant wordt ruimte geboden aan een klein parkeerhofje van 6 parkeerplaatsen. Aan de Zonnedaauw is een schuur bedacht die ervoor zorgt dat het parkeerhofje vanaf de Pinksterbloem voor een groot deel uit het zicht wordt gehouden.

De plaats van de schuur wijkt af van de standaardregels. Vanwege de dubbele orientatie van het bouwplan, de orientatie van de omliggende bebouwing, de interne routing van het bouwplan en de afscherpende werking van de schuur is deze afwijking legitiem. Aandacht is echter wel vereist om bij de uitwerking de schuur integraal mee te ontwerpen met het hoofdvolume.



# BIJLAGE(N)

- verkeersverblijfsgebied vs. groenbestemming

