

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



# Wijkwaarderingsplan Nootdorp-West

stedenbouwkundige | Danny Nelemans | januari 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-West 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 handsvaten 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 geen formeel onderdeel van het bestemmingsplan Nootdorp-West. 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. 19

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. 25

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.

**INSPRAAK:** 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

De kern 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 aan de ruimtelijke opbouw, het gebruik en de architectuur een enorme verscheidenheid tonen.

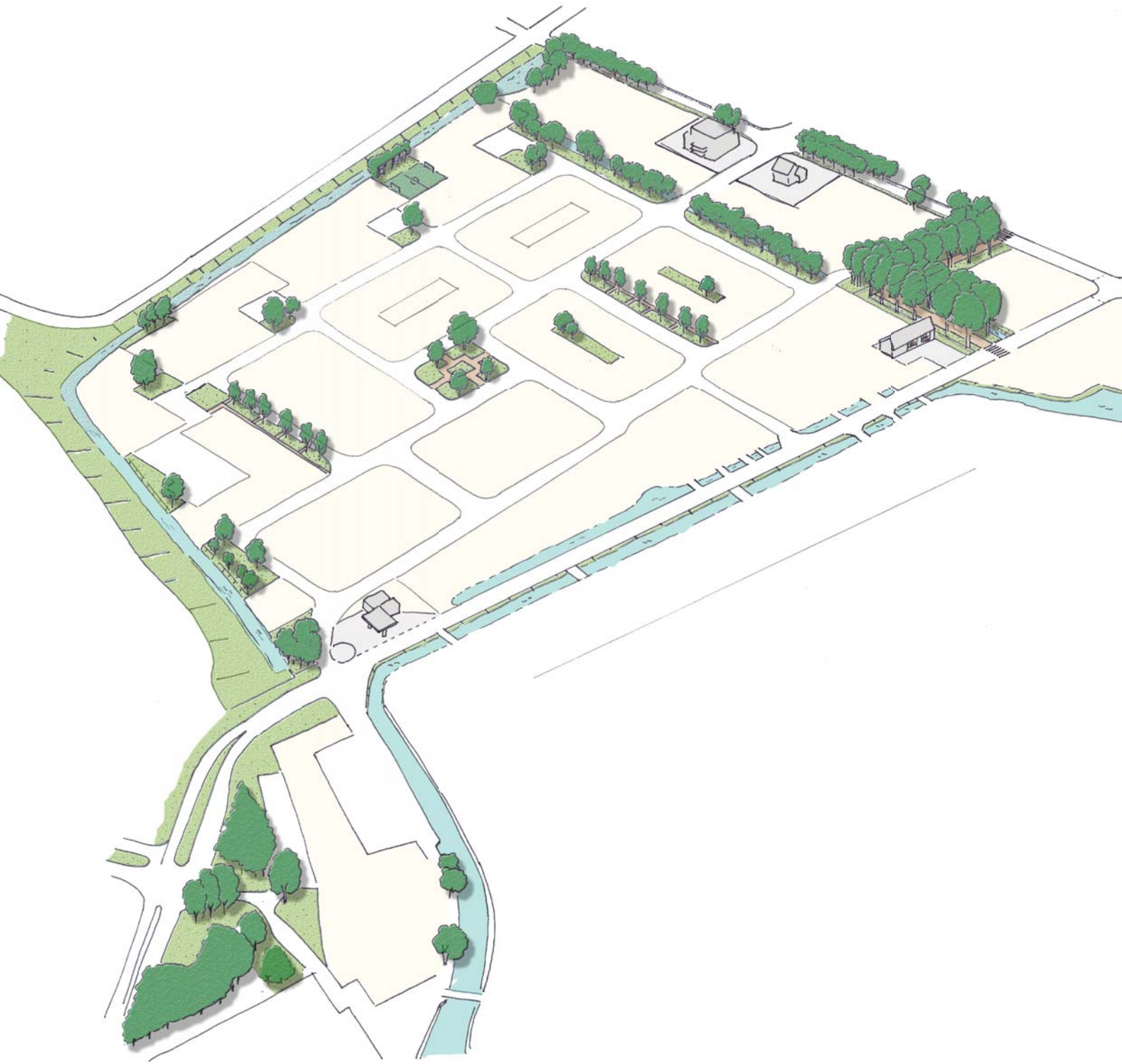
De kern Nootdorp ligt tegen de stedelijke rand van Delft, Ypenburg en Leidschenveen. Nootdorp is met Ypenburg vooral op Den Haag gericht en ligt strategisch te midden van de A13-A4-A12. Deze stedelijke invloed is ook ruimtelijk zichtbaar in het dorp. De ontwikkeling van Nootdorp is rondom het centrum 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-West is het meeste water dus nog steeds aan de grenzen van het plangebied te vinden.





DEEL **A** KERNKWALITEITEN



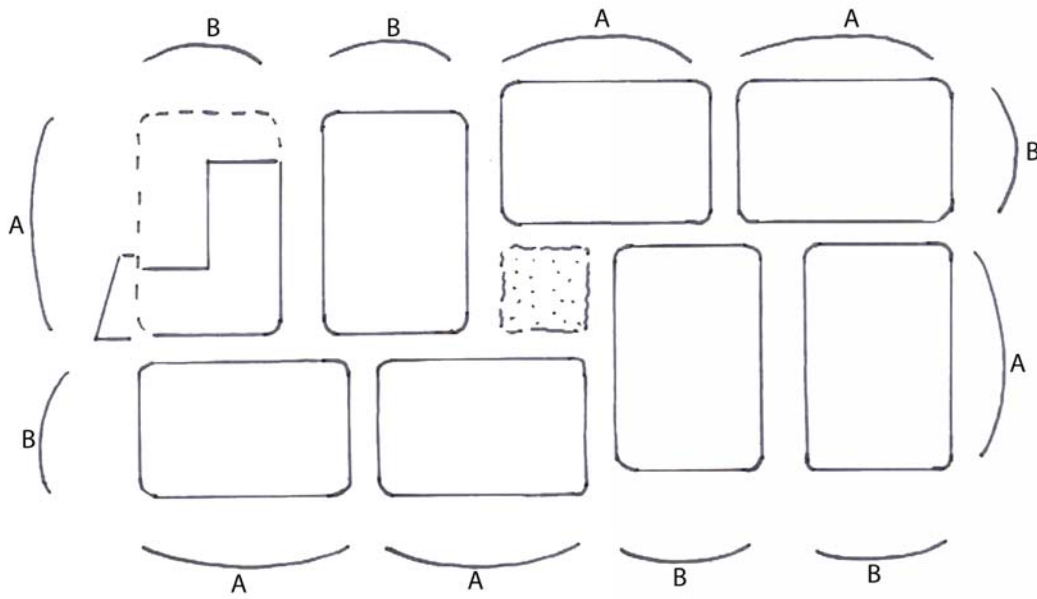
# Stedenbouwkundige opzet

De ontwikkeling van Nootdorp-West is de tweede grootschalig geplande uitbreiding met nieuwbouwoontwikkeling. Voorheen is Nootdorp altijd langzaam vanuit de linten gegroeid met kleine woonontwikkelingen. In 1959 stelt de gemeenteraad het tweede uitbreidingsplan van de gemeente Nootdorp vast waarin de aanleg van Nootdorp-West is voorzien. De wijk 'Nootdorp-West' is ca. 11ha groot en biedt plaats aan zo'n 350 woningen. Het plan is opgesteld door stedenbouwkundige ir. W. Wissing, die met het plan het nieuwe bouwen heeft geïmplementeerd.

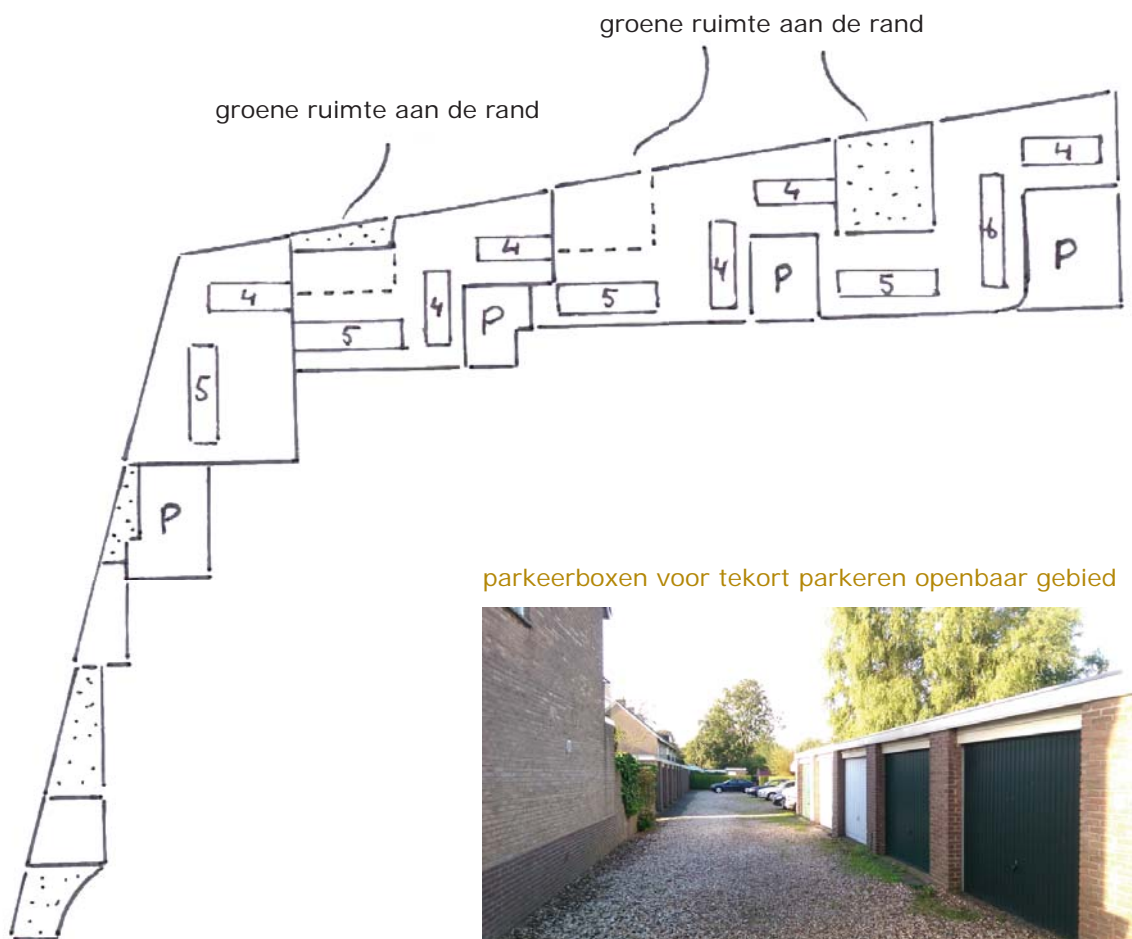
Kenmerkend voor het nieuwe bouwen in die tijd is de herkenbare blokverkaveling en heldere wijkstructuur. De blokken zijn overzichtelijk gemaatvoerd en openbare ruimte wordt gekenmerkt door kleinschalige intieme pleintjes en geconcentreerd groen. Ondanks het geringe openbare ruimte wordt de wijk vijftig jaar na dato nog steeds ervaren als een hele groene wijk. Met een slimme truc om de bomen precies op de grens van openbaar naar privé te plaatsen is het groene karakter overeind gebleven.

In de periode dat Nootdorp-West werd bedacht was de wateropgave nog niet zo'n belangrijk onderdeel in het ontwerp. In de meeste gevallen werd de voormalige polderstructuur met watergangen teruggebracht naar optimaal indeelbare bouwveld en werd het noodzakelijke water vooral aan de randen geconcentreerd. Ook in Nootdorp-west is het water voornamelijk aan de randen van het gebied te vinden.





heldere systematiek & ritmiek: de molenwiek



parkeerboxen voor tekort parkeren openbaar gebied



systematiek aan de rand minder herkenbaar maar wel degelijk aanwezig



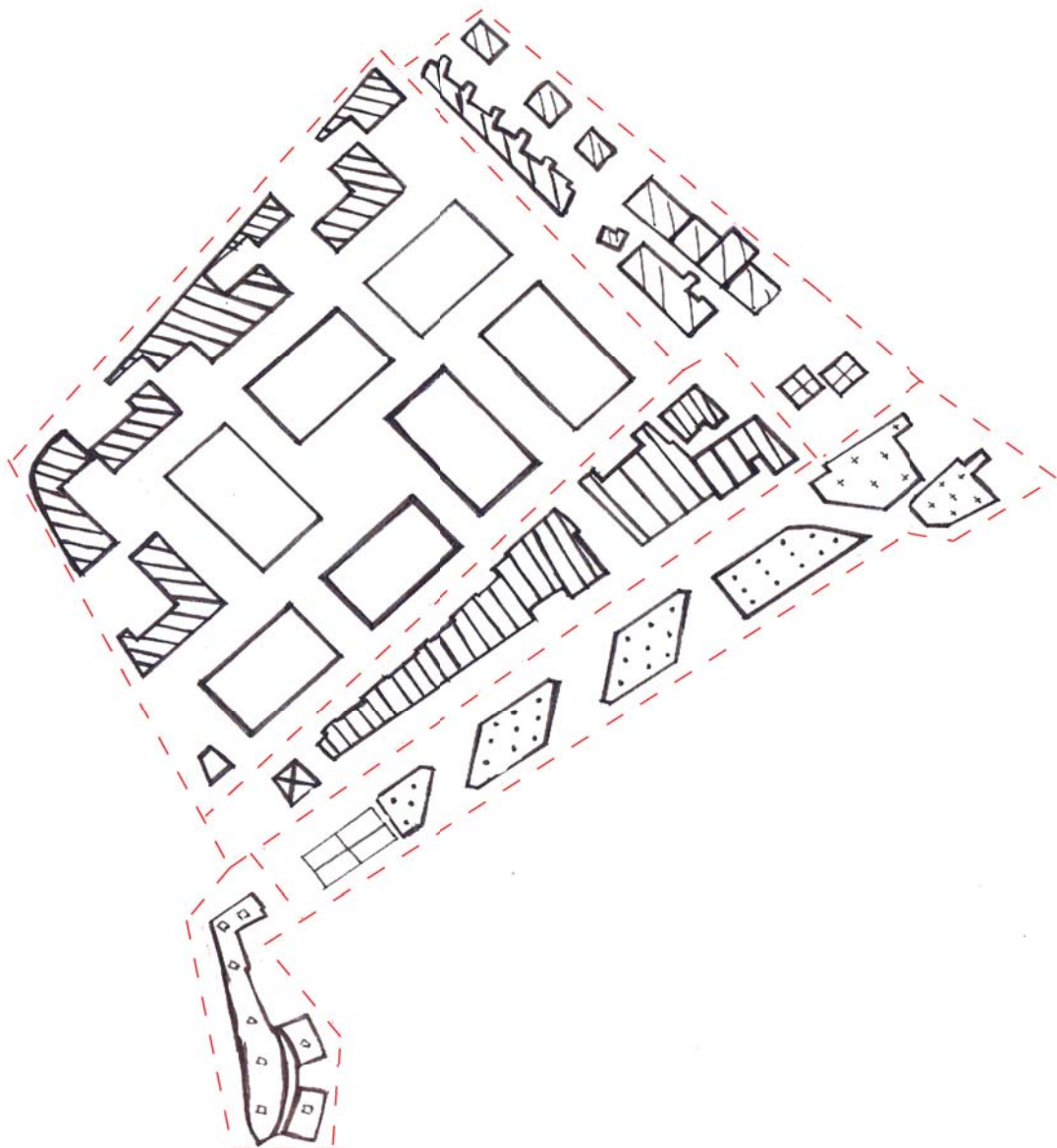
# Stedenbouwkundige ideologie

Kenmerkend voor deze wijk is de planmatige en rationele opzet. De wijk Nootdorp-West is ontworpen door stedenbouwkundige W. Wissing. Als vertegenwoordiger van het Nieuwe Bouwen introduceerde hij een heel systematisch stelsel.

Dat is terug te zien in de blokverkeveling en de heldere wijkstructuur, die bij uiteenzetting bestaat uit een repetitie van vaste maten en ritmiek. Rondom een geconcentreerde groene ruimte zijn de bouwvelden in een molenwiekverkeveling gepositioneerd.

Ook bij de eengezinswoningen aan de rand zijn bepaalde herhalingen in de verkevelingsopzet te ontdekken. Zo is er in de verkeveling van de rand ruimte gereserveerd voor een kleinschalig parkeerveld en een groene ruimte die naar buiten toe is gericht. Door de jaren heen zijn deze groene ruimten door verschillende veranderingen echter minder eenduidig herkenbaar.

De wijk is op te delen in 5 verschillende bouwvelden. Deze verdeling is te maken door de woontypologie, verkevelingsopzet, bouwhoogte en overeenkomende kenmerken.





het hoogte-accnt van Nootdorp-west



laagbouw overheerst het beeld

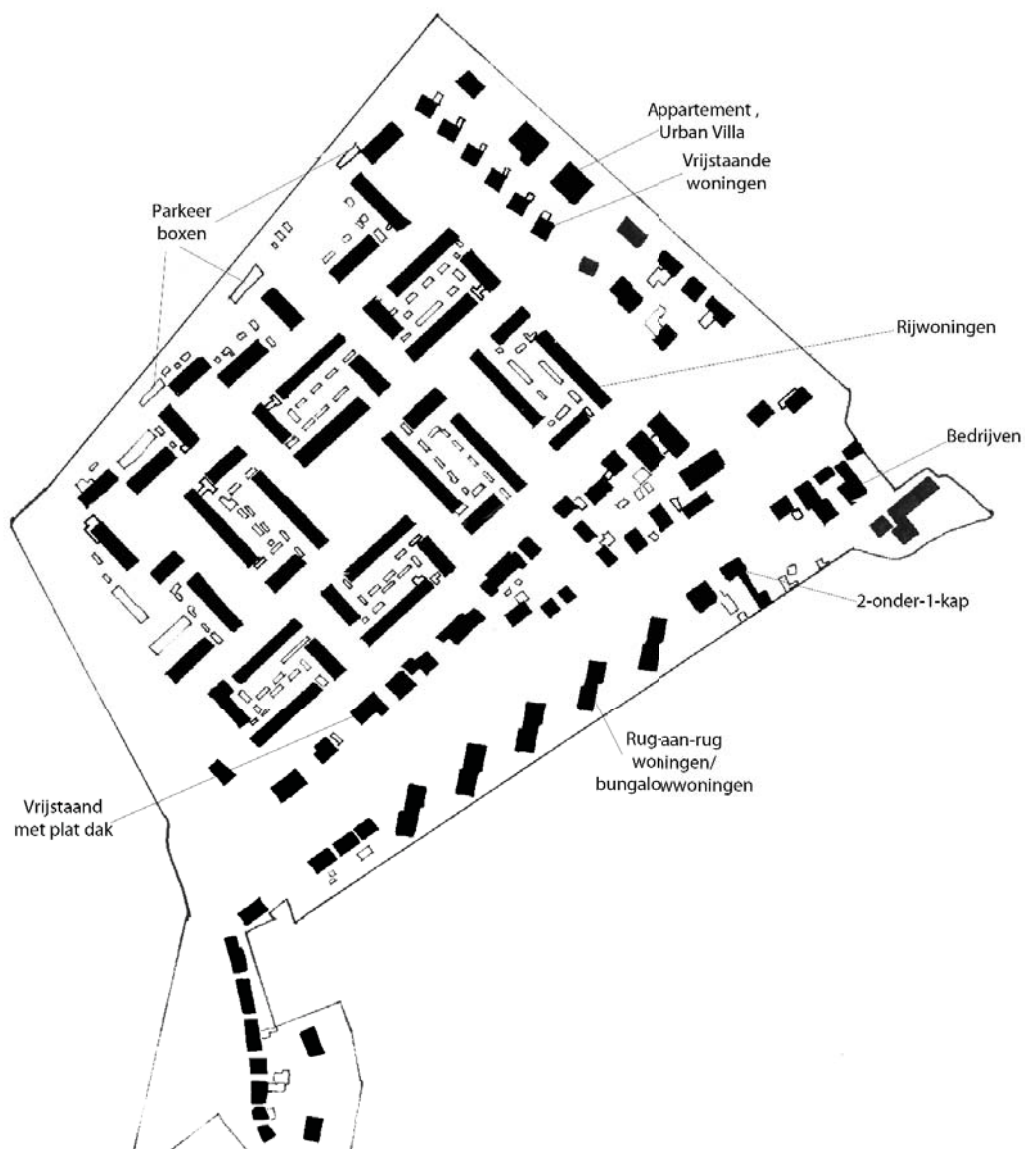


# Typologie & bouwhoogte(n)

In de wijk zijn verschillende woningtypologieën te onderscheiden. Het overgrote deel van de woningen bestaat uit rijtjeswoningen van 2 verdiepingen met een kap. Een aantal woningen hebben hun woonverdieping op de 1e verdieping en garage op de begane grond. Verder zijn er vooral aan en langs het lint de zuid-oost rand verscheidene vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er aan het uiterste rand in het zuid-oosten 2-onder-1 kap woningen met een plat dak rug-aan-rug gerealiseerd.

Het grootste deel van de wijk heeft één en dezelfde hoogte voor woningen. De soorten woningen komen overeen met de hoogte van de woningen. Als woningen een andere hoogte hebben is dit een ander soort woningtype. De linten verschillen dan ook met hoogte en soort dak. Desondanks zijn er geen extreme verschillen in hoogtes. Wel zijn er in de wijk een aantal appartementen te vinden. Deze zijn hooguit 3 lagen hoog.

De meeste woningen hebben een bijgebouw op eigen terrein.

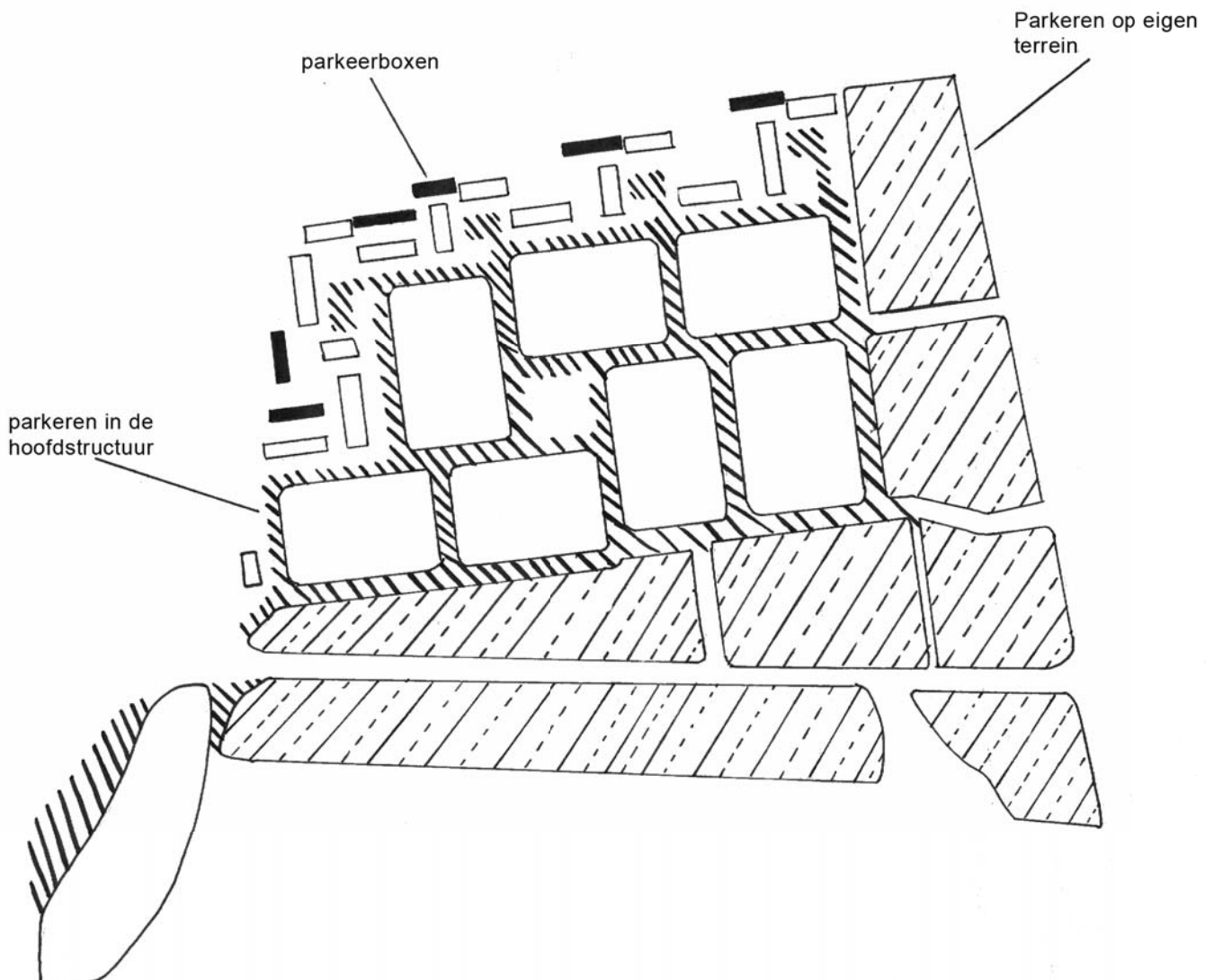




Straatbeeld met parkeren en groen

### Parkeren Nootdorp-West

verschillende parkeersystemen



verschillende parkeeroplossingen



# Parkeren & openbare ruimte

Het groene beeld van de wijk wordt gevormd door de voortuinen van de woningen. In de wijk zelf is weinig openbaar groen. In het midden van de wijk is een speelpleintje met openbaar groen. Dit is een duidelijk herkenningspunt in de wijk. Een aantal bouwblokken in Nootdorp-West beschikken over een groene binnenruimte. De overige groene ruimten concentreren zich voornamelijk langs de randen.

In het merendeel van de wijk is het parkeren langs de openbare weg gesitueerd. Langs de linten is er op de grotere kavels veelal ook parkeergelegenheid op eigen terrein. Wissing heeft alleen niet voorzien dat de groei van het autobezit zo enorm zou toenemen. Een beperkte oplossing voor dit probleem zijn de ingepaste garages aan de rand van de wijk. Dit is een blijvend probleem en nog steeds actueel.

Er zijn een aantal watergangen in de wijk aanwezig. Vooral langs de linten worden veel woningen ontsloten via een bruggen.



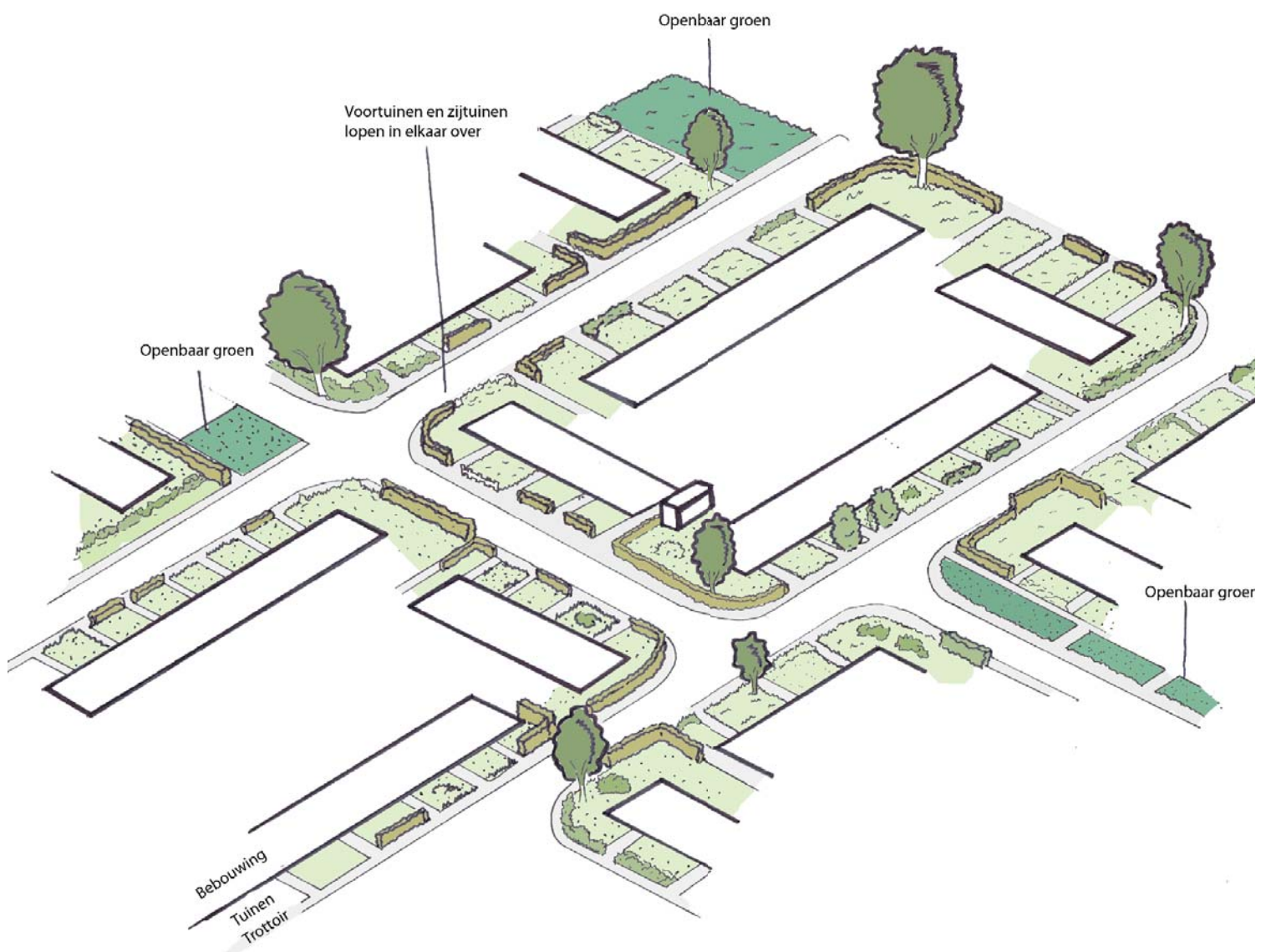
het centrale parkje



achterkanten richting openbare ruimte



DEEL **A** KERNKWALITEITEN



groene uitstraling komt tot stand door de diepe groene voortuinen



# ruimtelijke kwaliteit

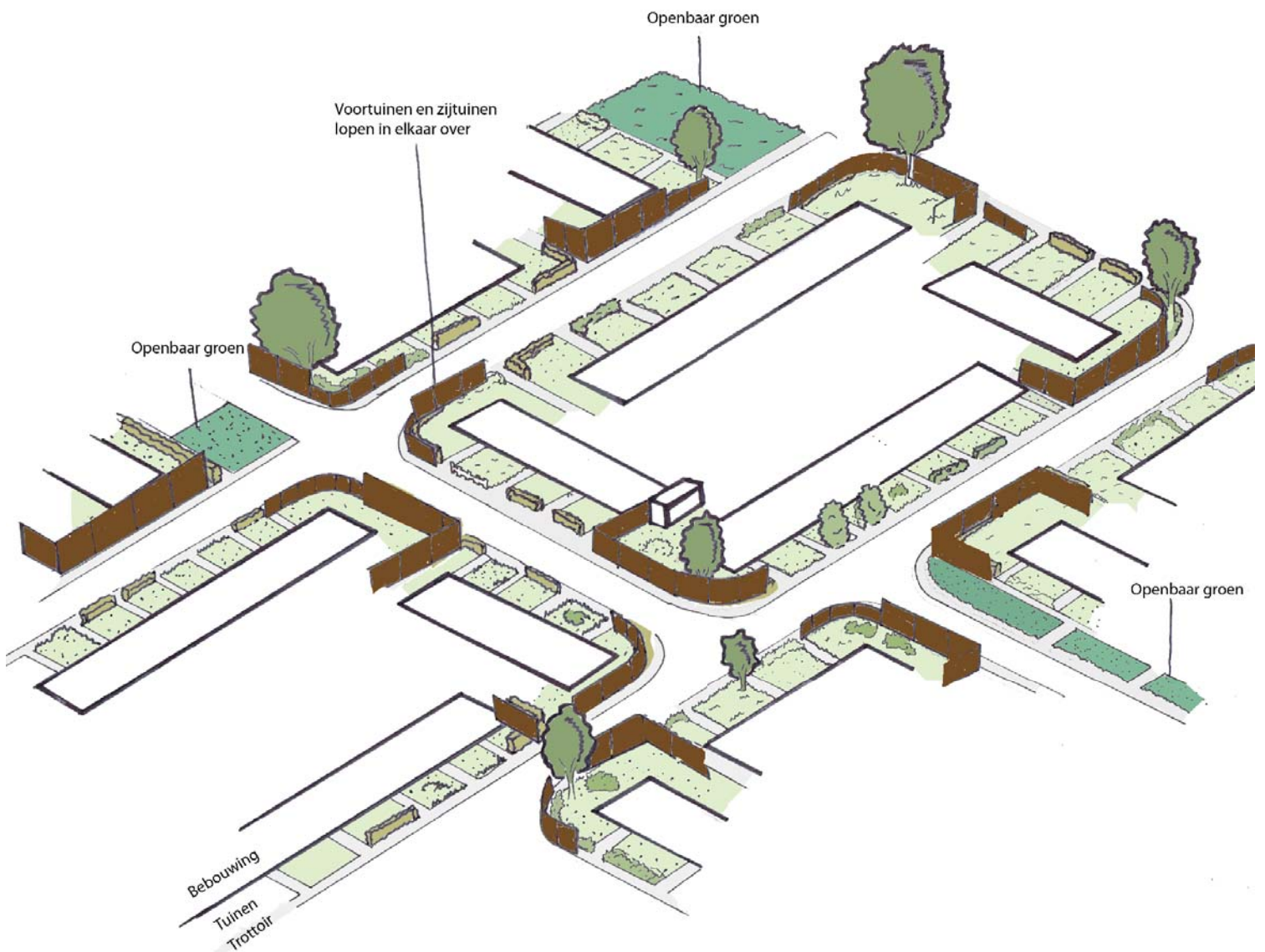
Het groene beeld van Nootdorp-West is vanwege de stedenbouwkundige opzet voor een groot deel afhankelijk van de groene uitstraling van de privé tuinen. Ten tijde van het opstellen van de verkaveling voor Nootdorp-West was de sterke collectieve samenleving veel wezenlijker dan tegenwoordig.

Met die overtuiging is de ruimtelijke kwaliteit van Nootdorp-West dus ook afhankelijk gemaakt van de groene en diepe voortuinen. De straatprofielen zelf zijn vanwege deze keuze enorm functioneel ingericht. De wijk is daardoor heel compact van opzet en kent desondanks toch een hele groene ruimtelijke kwaliteit.

Dit maakt het plan ook meteen heel kwetsbaar, want als de tendens met hoge (gebouwde) erfafscheidingen zich doorzet, dan verdwijnt de groene uitstraling al heel snel.



groene erfafscheidingen van cruciaal belang voor de kwaliteit van het straatbeeld



SCHRIKBEELD: afscherming van de zijtuinen tast het groene beeld van de wijk aan



# ruimtelijke kwaliteit

De maatschappij gaat met de tijd mee en bewoners leven meer op zich zelf. Voorlopig zien we de niet natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van schuttingen en tuinmuren voornamelijk ontstaan op enkele zijdelingse perceelsgrenzen van de hoekkavels.

Het is echter in het collectieve belang van alle bewoners van Nootdorp-West om het ruimtelijk beeld van de wijk niet aan te tasten met hoge erfafscheidingen. De groene uitstraling en het zichtbaar houden van de tuinen is van wezenblijk belang voor de ruimtelijke waarde van de wijk.

Het privé groen geeft de wijk haar groene karakter en als alle (hoek)kavels afgeschermd worden van het openbare straatprofiel, dan verhard het ruimtelijk beeld enorm. Het is in het collectieve belang van de bewoners om er op toe te zien dat er met deze ruimtelijke waarde zorgvuldig wordt omgegaan.







# DEEL B standaardregels

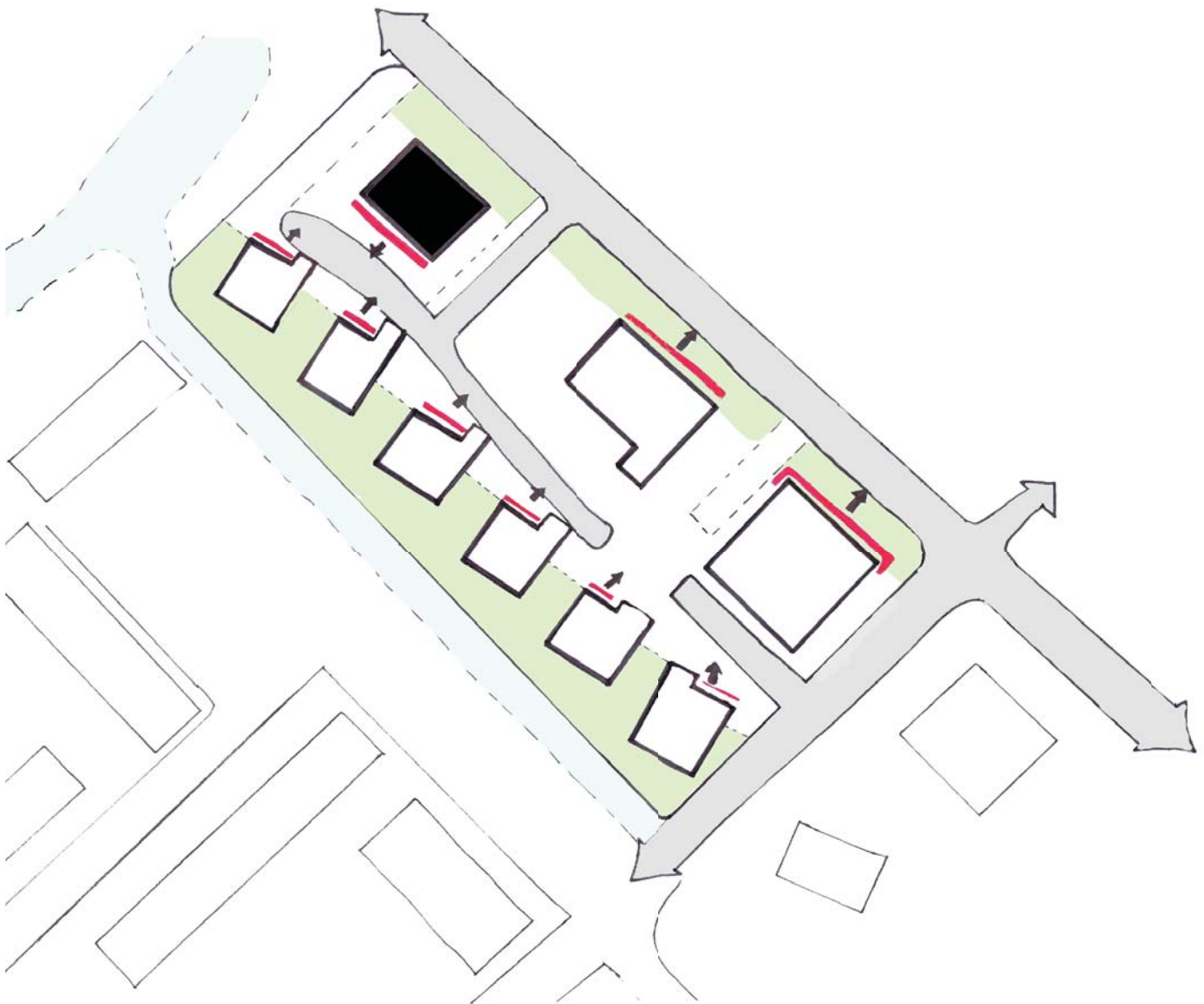
In het onderzoek in dit hoofdstuk is op basis van de bepaalde kernkwaliteiten in DEEL A een goed beeld te krijgen waar ontwikkelingen zich niet verhouden tot de daartoe opgestelde planregels. Voor 'Nootdorp-Zuid' is er een discrepantie tussen de planregels en de volgende ruimtelijke tendensen:

- voor-/achterkantsituatie Meeuwenbeemd
- dynamiek van de lintbebouwing
- parkeren op eigen terrein





smalle inrit Meeuwenbeemd



representatieve gevel is veelal niet op de hoofdstructuur gericht

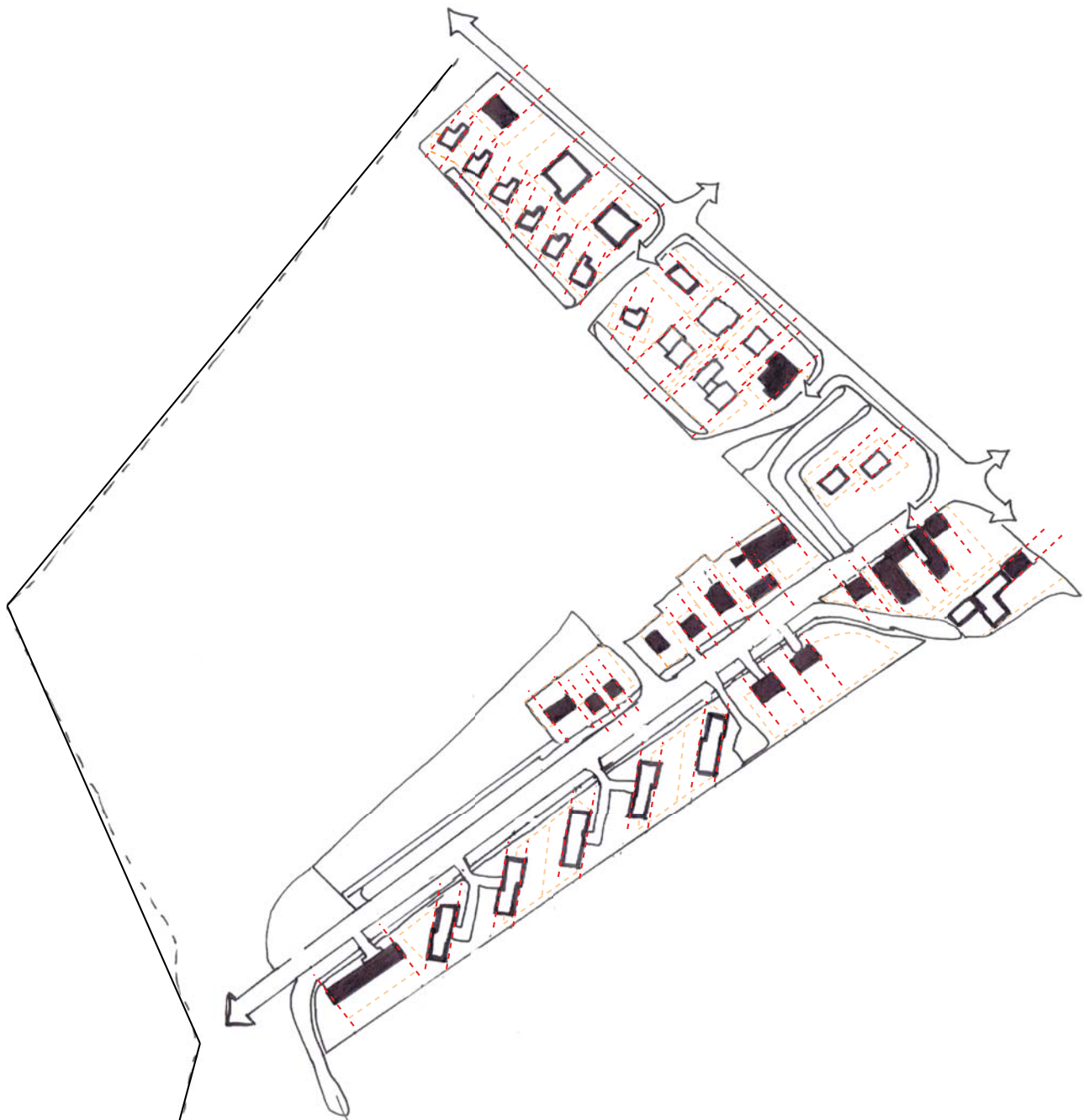


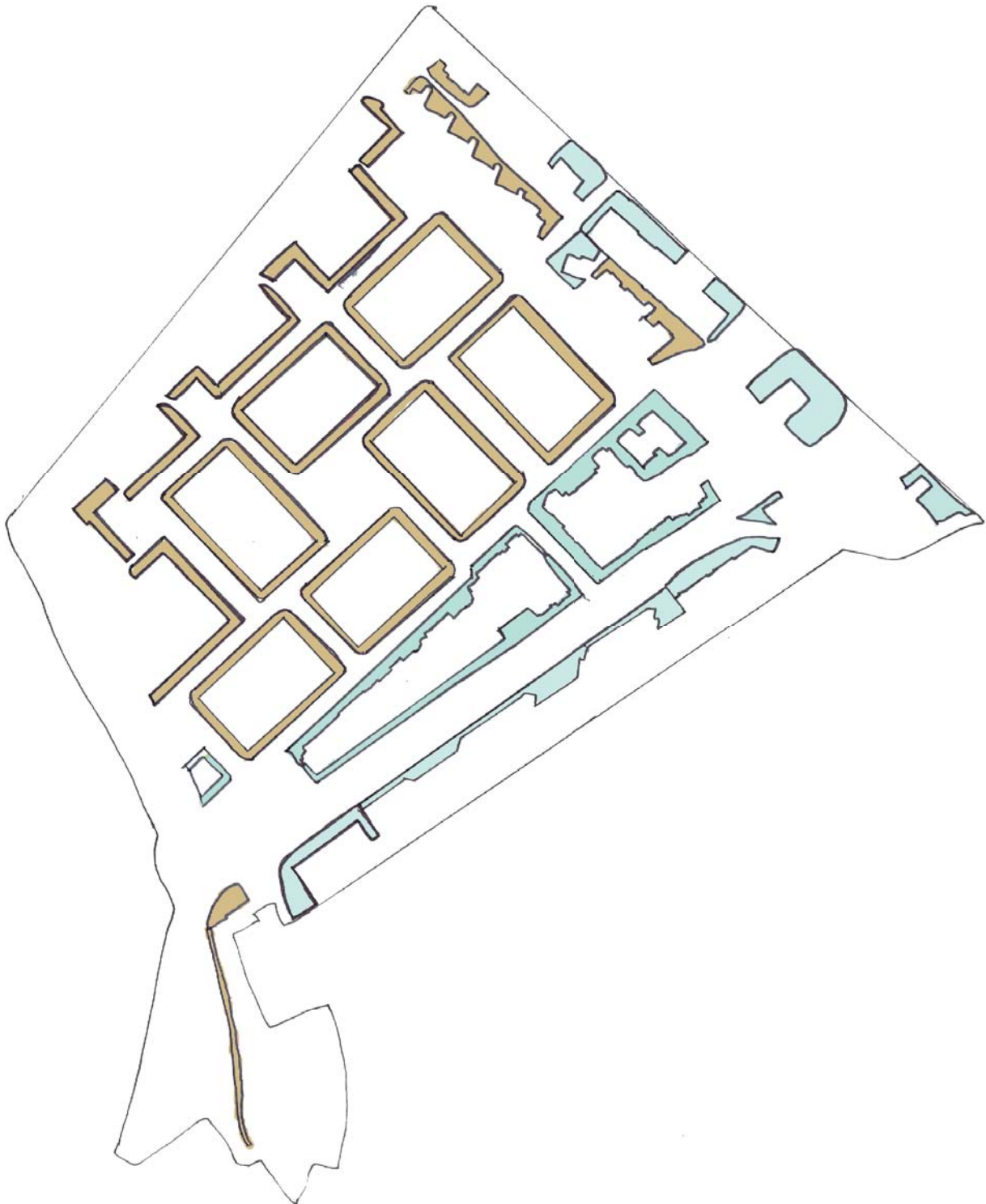
# Linten & Meeuwenbeemd

De kavels langs de linten verschillen met de rest van de wijk. Dit komt niet alleen door het type woning, de parkeeroplossing en het gebruik van tuin. Het meeste opvallende aan de linten is de richting van de woningen, die wat vrijer op de kavel staan ten opzichte van de strakke systematiek van de overige woningen.

De meeste woningen zijn op de ontsluiting georiënteerd. Andere woningen staan schuin op de kavel, wat ogenschijnlijk te verklaren is door de bezonning. Door te spelen met de bouwvolumes liggen de tuinen volledig op het zuiden.

De achtertuinen van de Meeuwenbeemd grenzen aan het openbaar groen van de wijk. De representatieve gevel is naar binnengericht. Hierdoor ontstaat er vanaf de weg een minder gewenste achterkantsituatie, waar extra aandacht voor de uitstraling is gevraagd. Ook hiervoor geldt dat er een bepaalde verantwoordelijkheid bij de bewoners ligt.





## LEGENDA



parkeren op eigen terrein niet wenselijk



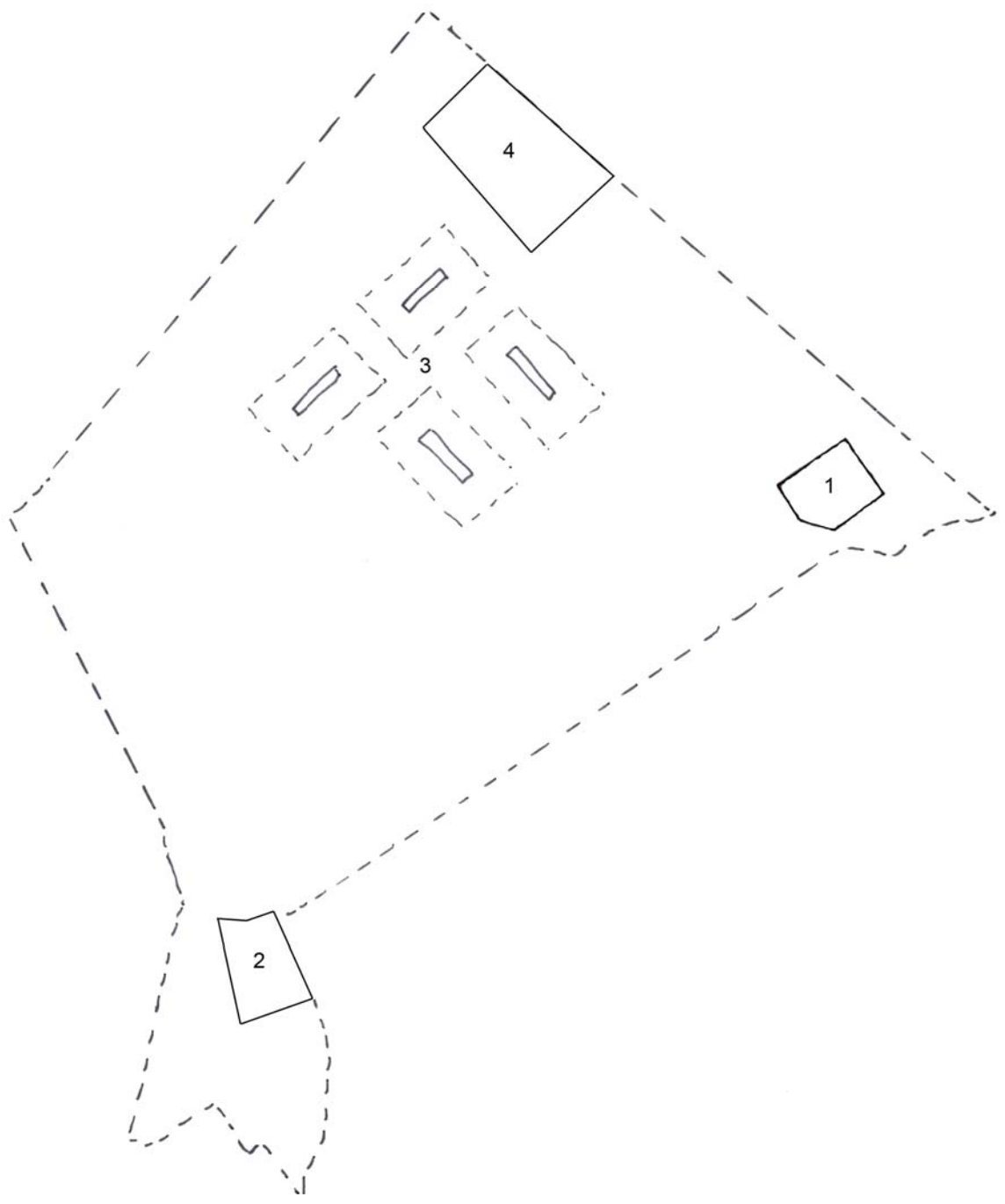
parkeren op eigen terrein wel wenselijk

# parkeren op eigen terrein

Door de specifieke opzet van Nootdorp-West met haar systematische opbouw van compacte bouwblokken, is het in het grootste gedeelte van de wijk niet gewenst dat er parkeren op eigen terrein plaats vindt.

De kavels langs de linten zijn daarentegen anders georganiseerd en lenen zicht bij uitstek om parkeren op eigen terrein te faciliteren.





overzichtskaart locaties uitnodigingsplanologie

# DEEL C uitnodigingsplanologie

25

locatie 1 | sportschool

locatie 2 | voormalige gemeentewerf

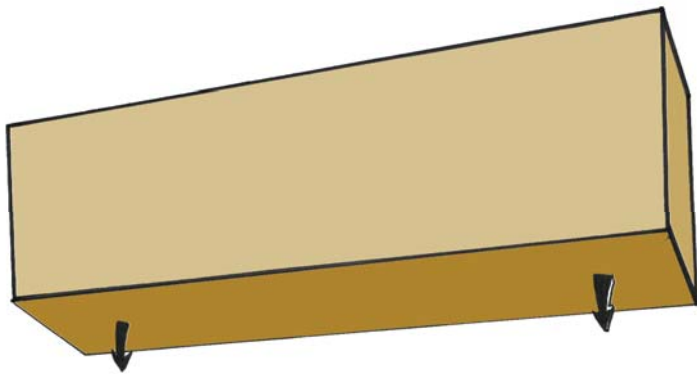
locatie 3 | snippergroen binnenplaatsen

locatie 4 | Meeuwenbeemd

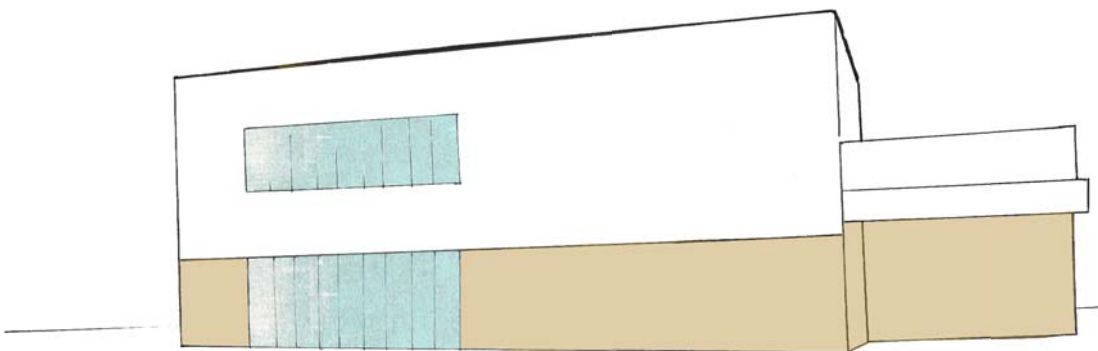




huidige gevel sportschool



+



bestaande sportschool - naar binnengekeerd karakter

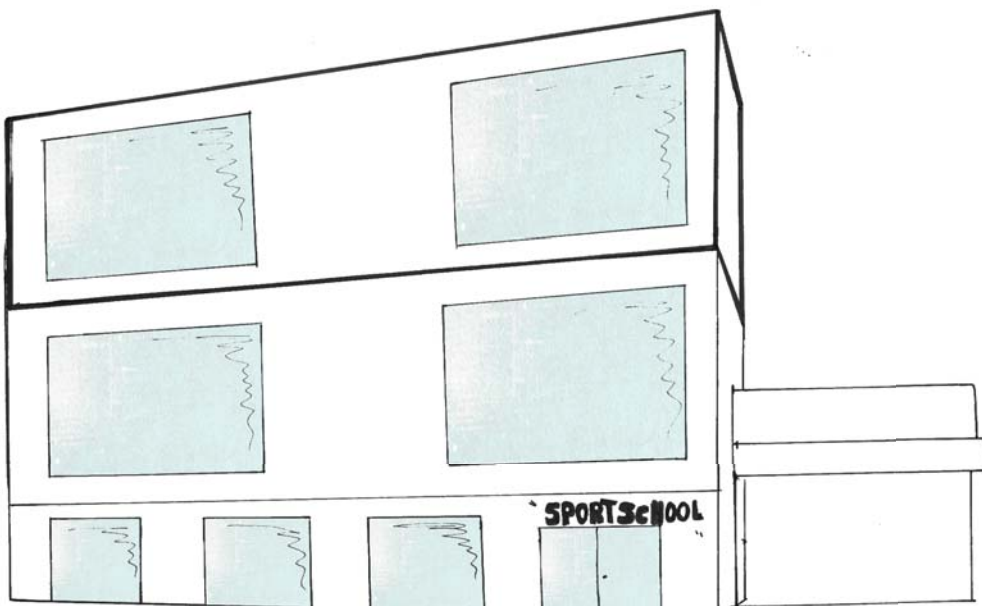


# locatie 1 - sportschool

De gevel van de sportschool aan de Kerkweg heeft een erg gesloten karakter. Het draagt op dit moment weinig bij aan de uitstraling van het gebied en is weinig uitnodigend voor de gebruikers. Door het gebrek aan representatieve en transparante geveldelen valt het niet op dat het een sportschool is. Terwijl er met een meer representatieve gevel algehele kwaliteitsverbetering kan worden bereikt voor het plangebied.

Een mogelijkheid om dit te stimuleren in het kader van de uitnodigingsplanologie is het mogelijk maken van een extra verdieping. Door een eventuele toevoeging kunnen de middelen worden gecreeerd om in één keer de hele gevel van een kwaliteitsimpuls te voorzien.

Voor deze ontwikkeling kan bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, waarmee in de toekomst planologische medewerking kan worden verleend. De nieuwe gevel zou dan uit minimaal 40% uit transparante geveldelen moeten worden gerealiseerd.





nieuwe ontwikkeling + extra tuin bestaande kavels

# locatie 2 - gemeentewerf

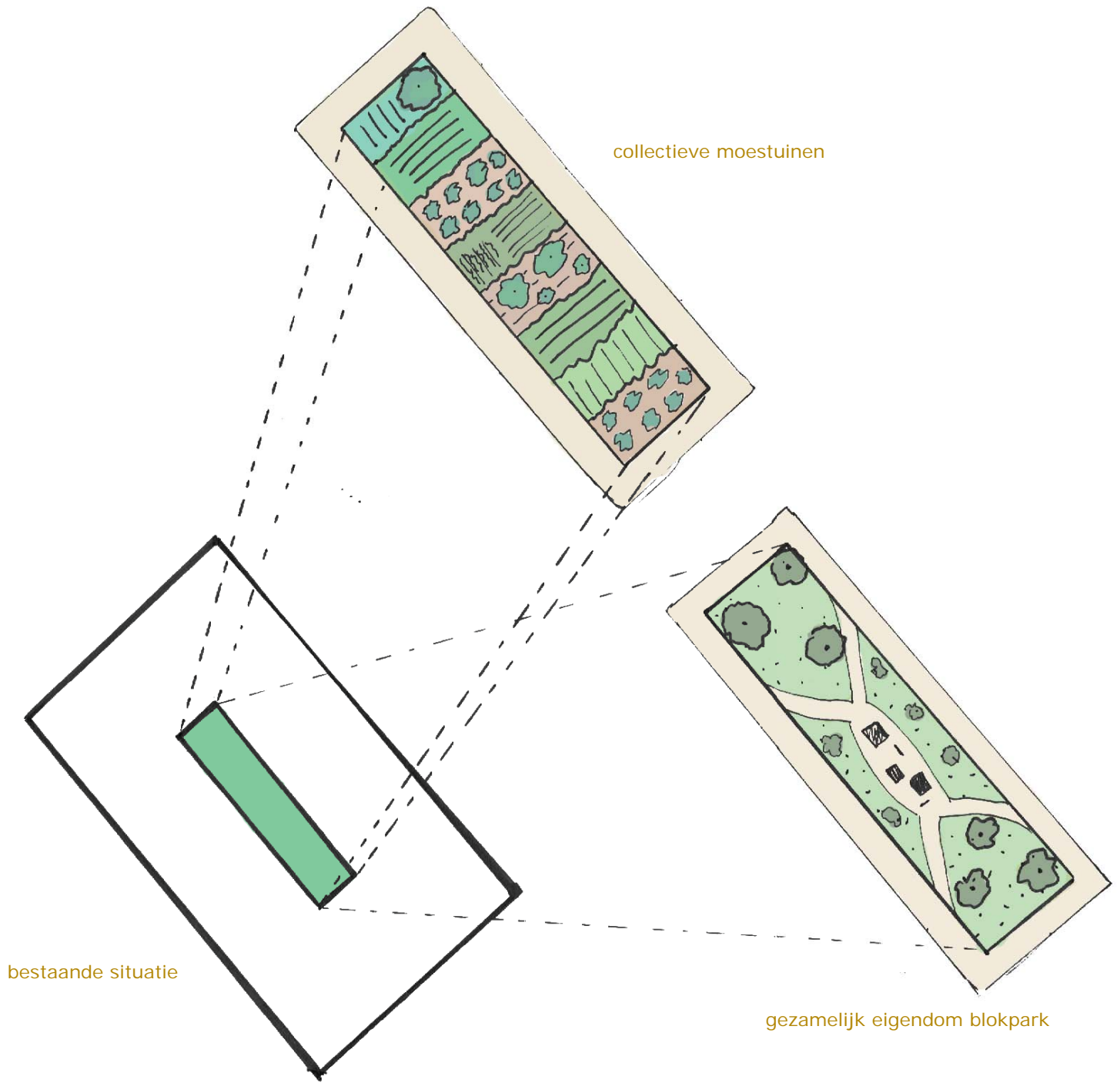
Op de locatie van de voormalige gemeentewerf komt een stuk grond vrij. In eerste instantie wordt deze grond aangeboden aan de bestaande bewoners.

In onderhavig document is er echter onderzocht of er ruimte is voor aanvullende woningbouwontwikkeling. Daarbij is ruimte gevonden voor een tweetal 2-onder-1-kapwoningen. Het idee daarbij is om de vrijgekomen ruimte, deels aan de bestaande kavels aan te bieden en deels te benutten voor nieuwe woningen. Hiermee krijgen de bestaande woningen 30 tot 55 m<sup>2</sup> extra tuin tot hun beschikking.

Aan de voorkant van de woningen komt een nieuwe ontsluitingsweg. Deze krijgt een aantakking naar de overkant van het water zodat de gemeentewerf bereikbaar blijft. Deze aansluiting kan ook worden gebruikt voor als in de toekomst de gemeentewerf tot duurzame glasuinbouw wordt ontwikkeld. Met de herinrichting van de ontsluiting kan direct de parkeergelegenheid op een verkeersveilige wijze worden gefaciliteerd.







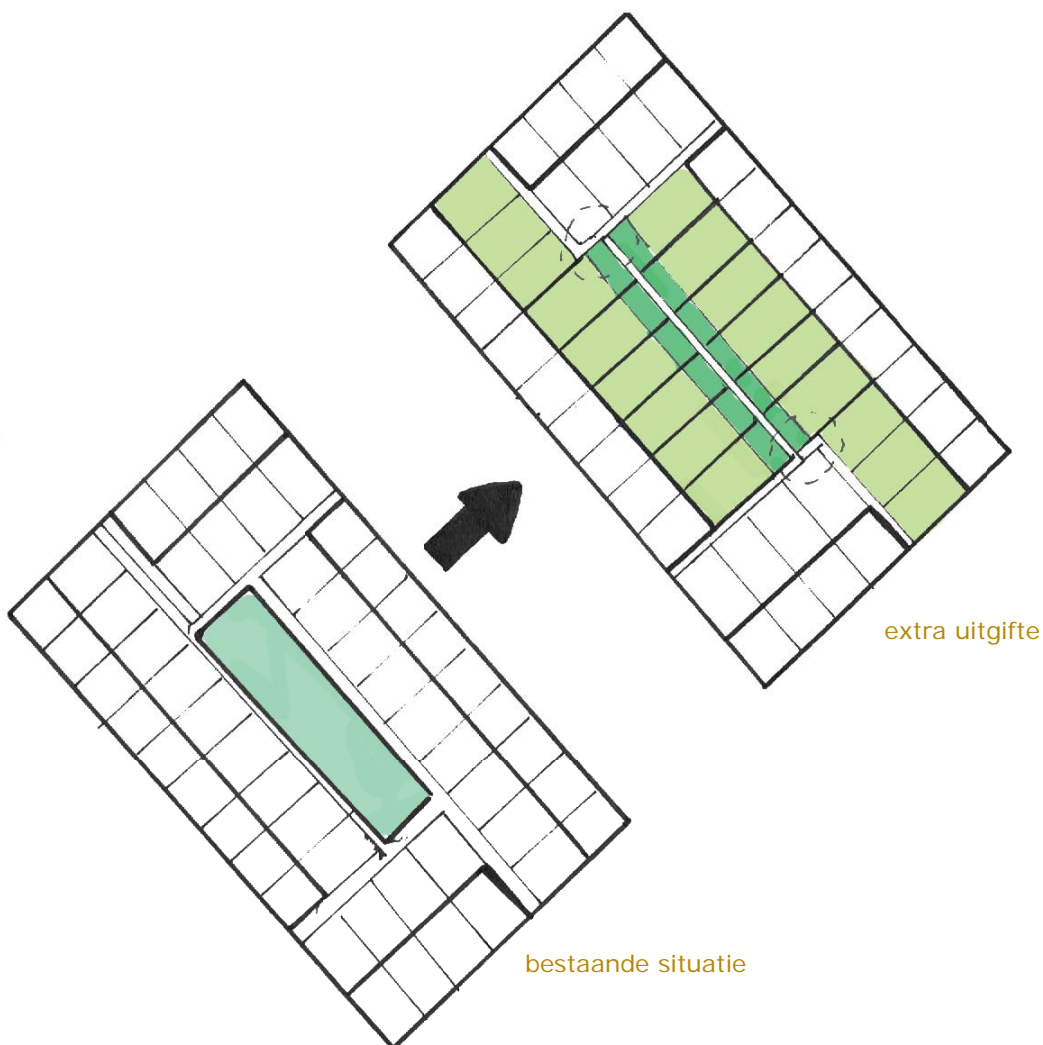
grond verkopen aan collectief van vereniging van eigenaren

# locatie 3 - binnenplaatsen

Een aantal bouwblokken in Nootdorp-West beschikken over een groene collectieve binnenplaats. Deze hebben op dit moment niet echt een eenduidige inrichting. Er is nauwelijks beheer en het ziet er hier en daar wat verwaarloost uit. Ook zijn een aantal van de binnenplaatsen inmiddels toebedeeld aan de bestaande tuinen. De bewoners die dit betreft hebben inmiddels een brief ontvangen.

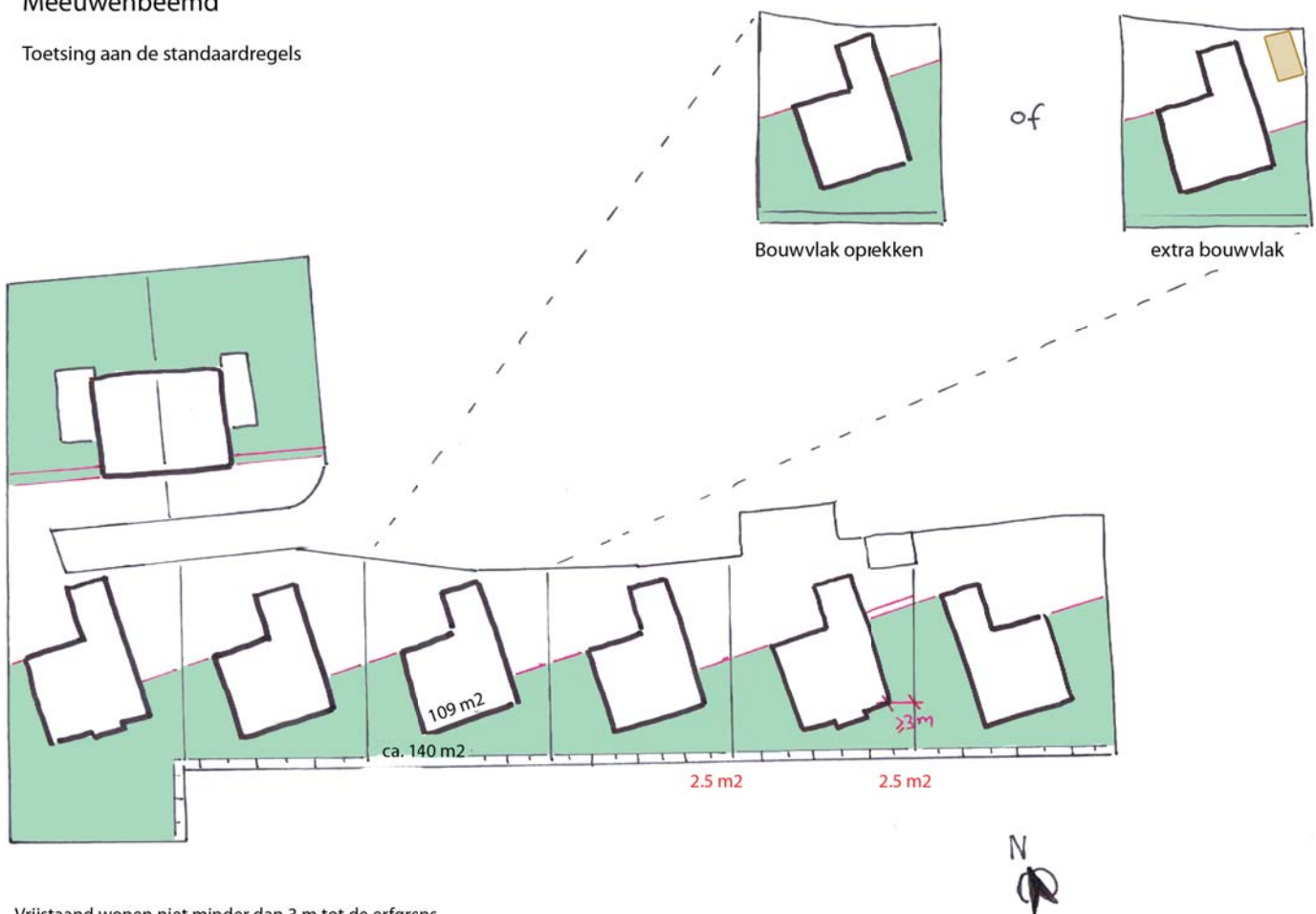
De overige binnenplaatsen zouden veel meer potentie hebben als ze een goede invulling zouden hebben. Mogelijkheden hiervoor zijn de binnenplaatsen collectief te verkopen aan de vereniging van eigenaren. De aanwonenden kunnen de plaatsen dan invullen met kleine moestuinen, speelaanleidingen of zitgelegenheden en worden dan onderhouden door de bewoners. Dit zorgt tevens voor samenhang in het bouwblok.

Een andere mogelijkheid is de grond te verkopen aan de aangrenzende percelen. Hierdoor verdwijnen de binnenplaatsen en krijgen de woningen een extra tuin ter beschikking. Wel dient bij deze oplossing rekening te worden gehouden met de ontsluitingsmogelijkheid via een achterpad.



## Meeuwenbeemd

Toetsing aan de standaardregels



- Vrijstaand wonen niet minder dan 3 m tot de erfgrans
- Bijbehorende bouwwerken 1m achter de rooilijn
- Erfafscheidingen voor: < 1m  
achter: < 2m



# locatie 4 - Meeuwenbeemd

De Meeuwenbeemd heeft een uniek karakter ten opzichte van de rest van de wijk. Het is een kleine enclave met een eigen ontsluiting vanaf het doorgaande lint. Deze eigen ontsluiting zorgt voor de bijzondere opzet in de vorm van een woonerf met vrijstaande en een enkele 2-onder-1-kapwoning. De enclave heeft door de vrijstaande bebouwing en (voor)tuinen een hele groene uitstraling.

De groene voortuinen hebben in het bestemmingsplan danook de bestemming tuin, terwijl het feitelijke gebruik van de tuinfunctie voornamelijk aan de achterzijde van de woningen plaats vindt. In de voortuinen zien we dan ook de behoefte om kleinschalige opslag te realiseren in de vorm van schuurtjes.

Om wildgroei te voorkomen en de groene uitstraling in de enclave te kunnen garanderen zijn er 2 oplossingen denkbaar om de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan te vergroten.

Het is in het collectieve belang van de bewoners om de groene uitstraling van de voortuinen met elkaar te waarborgen. Een groene erfafscheiding aan het collectieve woonerf is dan ook een minimale inzet die alle bewoners van de Meeuwenbeemd zouden moeten willen nastreven.

