

Bijlage 1

Wijkwaarderingsplan 's-Gravenhout,
Geerweg e.o.,
februari 2016,
Gemeente Pijnacker-Nootdorp

od205^{sl} | een ander perspectief



's-Gravenhout, Geerweg e.o.
Wijkwaarderingplan

stedenbouwkundige | Danny Nelemans | januari 2016

Het bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt' is vastgesteld in de raad van 27 november 2008 en staat op het punt om geactualiseerd te worden. Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan waren grote delen van de wijk nog in aanbouw. Het plangebied omvat globaal het gebied tussen de Randstadrail in het noordoosten, het Balijbos in het zuidoosten, de wijk Nootdorp-Zuid in het zuidwesten en bedrijventerrein Oostambacht in het noordwesten.

In navolging op de ingezette koers met WijkWaarderingsPlannen voor de wijken Nootdorp-Zuid, Nootdorp-West en Vrouwtjeslant wordt er ook voor 's-Gravenhout & Kalisbuurt' voorafgaand aan het nieuwe bestemmingsplan zorgvuldig gekeken naar de gebiedseigen kwaliteiten. Deze aanpak draagt bij aan de ambitie van de gemeente om in de bestemmingsplanprocedures meer maatwerk te kunnen leveren en beter in te kunnen spelen op actuele kleinschalige ontwikkelingsvraagstukken. Het belangrijkste doel van het bestemmingsplan blijft 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 inbreidlocaties te stimuleren die bijdragen aan kwaliteitsversterking.

Het WijkWaarderingsPlan is opgenomen in het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg e.o. als bijlage op de toelichting. De belangrijkste conclusies zijn overgenomen in de formele toelichting en/of vertaald naar specifieke bouwregels in het bestemmingsplan.

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.

DEEL A pag. 4

In het eerste deel van het wijkwaarderingsplan zal uit een worden gezet wat de achterliggende gedachte van de wijk is. Specifiek wordt onderzocht op welke wijze de vooraf geplande structuur op dit moment nog herkenbaar is en er wordt onderzocht of er nieuwe structuren zijn ontstaan. Op basis van de aanwezige stedenbouwkundige structuur worden de kernkwaliteiten benoemd en vastgelegd in een **kwalitatief kader**.

DEEL B pag. 16

In het tweede deel van het 'wijkwaarderingsplan' kan vervolgens met een compleet beeld 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. 28

Als laatste deel van het 'wijkwaarderingsplan' wordt onderzoek gedaan naar eventuele **inbreidlocaties**. 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.

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.

De grens van 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.



Bedrijventerrein

Scholencluster

Het Lint

Het Bos

De Brink

De Rietland

Kalisbuurt

globale projectie
toekomstig Balijbos

stedenbouwkundige opzet

Het plangebied ligt ten oosten van de dorpskern van Nootdorp. Het plangebied wordt globaal begrensd door: het bedrijventerrein Oostambacht en de wijk Vrouwtjeslant in het noordwesten, de wijk Achter het raadhuis in het zuidwesten, het toekomstige Balijbos in het zuidoosten en de RandstadRail in het noordoosten. 's-Gravenhout voorziet voornamelijk in een groen en gewaardeerd woonmilieu. Daarnaast zijn er binnen het plangebied ook recreatieve en maatschappelijke functies aanwezig. In het noordoosten bevindt zich een bedrijventerrein waar het verpakkingsbedrijf Aweta en het logistieke bedrijf Arctic zijn gevestigd.

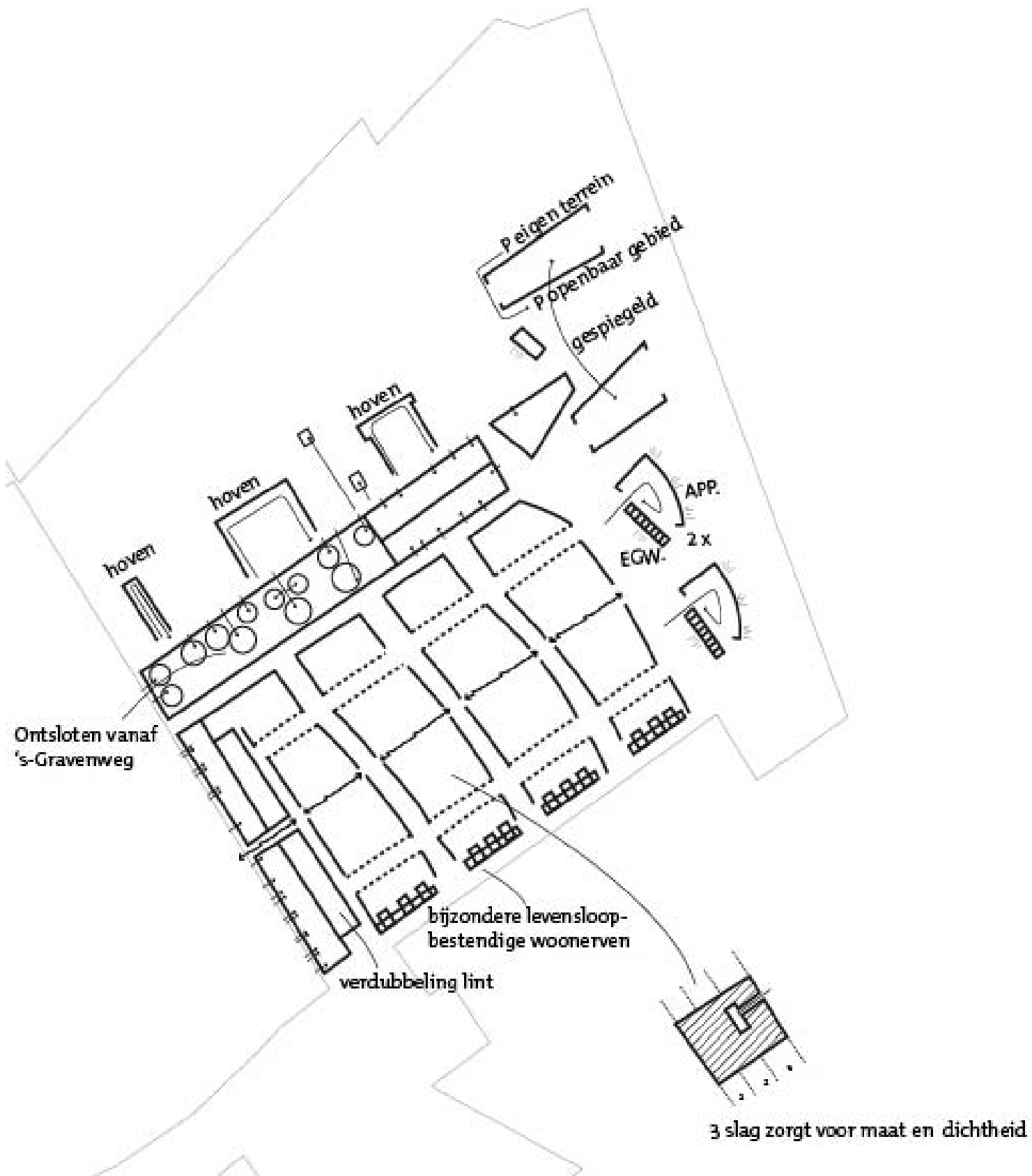
Aan de oostzijde van Nootdorp is de woonwijk 's-Gravenhout gerealiseerd. 's-Gravenhout is een van de nieuwe woonwijken in de kern Nootdorp. In 8 jaar tijd zijn er verdeeld over vier deelplannen circa 600 woningen gerealiseerd. De wijk 's-Gravenhout is ca. 41 ha groot (inclusief sportbalvelden). De wijk vormt de overgang tussen het dorp en het (gefaseerd aan te leggen) staatsbos 'Balijbos'. Tussen de wijk 's-Gravenhout en het Balijbos is een agrarisch perceel gelegen, dat er voor zorgt voor enige afstand. Door de afstand kan het bos beter ervaren worden, omdat men niet gelijk midden in het bos staat. Het agrarisch gebied is niet openbaar toegankelijk. Middels een langzaamverkeersroute die gelegen is tussen de Hof van Teijlingen en de Laan van Floris de Vijfde wordt het bos straks toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

De wijk 's-Gravenhout bestaat uit verschillende type gebieden. Elke gebied heeft zijn eigen ruimtelijke kenmerken. De wijk bestaat uit verschillende type bebouwing. De woonwijk is in te delen in vier deelgebieden: Het Bos, Het Lint, Het Rietland en De Brink.

Het grootste deelplan Het Bos bestaat uit bomenlanen met diverse vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen. Haaks op de boslanen is een secundaire structuur geïntroduceerd waar rijwoningen afwisselend pleintjes en speelplekken omsluiten. Het deelplan Het Lint langs de 's-Gravenweg bestaat uit groene kamers met vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen. Het Rietland in het oosten van het plangebied bestaat uit eilanden met appartementen en geschakelde woningen in het water. Ten slotte De Brink ten noorden van Het Rietland, dit gebied bestaat uit een ensemble met rug-aan-rug gelegen rijwoningen.

In de hoek van de Kruisweg is een scholencluster gevestigd. Het cluster bestaat uit drie basisscholen. Ten oosten van het scholencluster is een gebied dat bestaat uit sportvelden. Op het eiland is een tenniscomplex gevestigd.

Ten slotte is het gebied de Kalisbuurt te onderscheiden. Dit gebied omvat het historische lint de Geerweg en de bijbehorende bebouwing.



stedenbouwkundige ideologie

De nieuwe woonwijk vormt een overgang tussen het dorp en het gefaseerd aan te leggen 'Balijbos'. De typologieën die te vinden zijn in de omgeving van het plangebied zijn als basis gebruikt voor de inrichting van de nieuwe wijk.

Bij het lint aan de 's-Gravenweg hebben de losstaande stallen en schuren in de omgeving gediend als inspiratiebron. De nieuwe woningen zijn geplaatst en gegroepeerd rond informele erven en worden omkaderd door een bomenscherm.

De Rietzone in het oosten loopt parallel aan het spoor. De waterzone dient als buffer tussen de Randstadrail en de woonwijk. Dit deelgebied is ingericht met veel water, riet en eilanden. De eilanden hebben verschillende invullingen (appartementen, rijwoningen, en tennis).

In het deelgebied Bos wordt het Balijbos door middel van groene uitlopers het plangebied ingetrokken. De woningen grenzen aan slingerende boslanen. De bebouwing is aan deze lanen gesitueerd achter groen ingerichte bosstroken. In de haakse straatjes is een hogere woningdichtheid te vinden. Om dit te bewerkstelligen kennen de bouwvelden in het deelgebied Bos een drieslag: tussen de twee slagen bevindt zich een derde slag die ontsloten wordt door een informeel toegangspad binnen het bouwveld.

Bewoners wonen in een zeer groen en ruim opgezette woonomgeving.



verschillende woningtypologieën

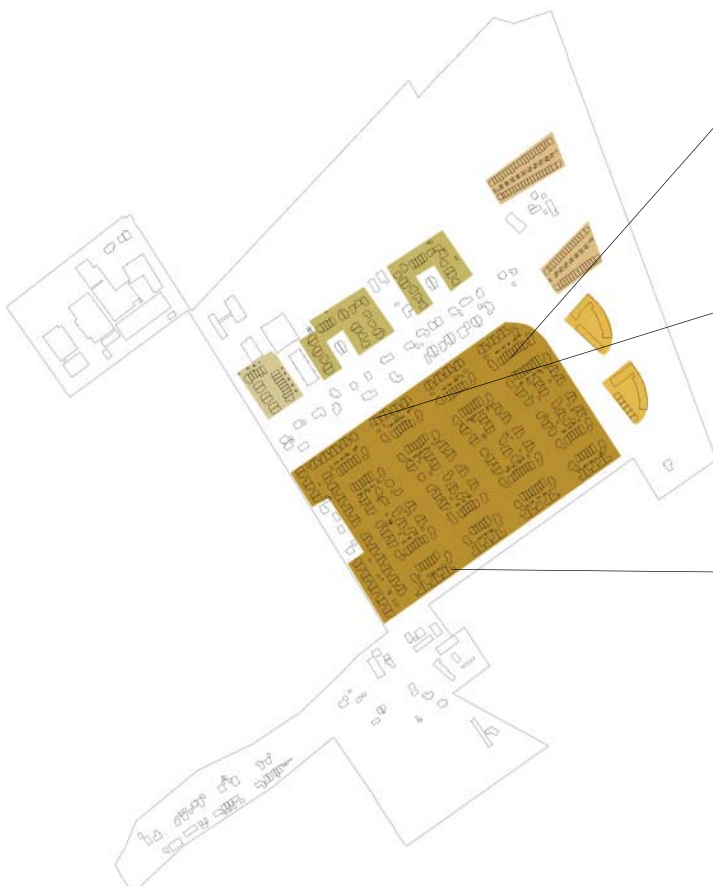
typologie & bouwhoogte(n)

In de wijk 's-Gravenhout zijn verschillende woningtypologieën te onderscheiden. De bebouwing aan de boslanen bestaat uit 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen. Deze woningen hebben twee lagen met een schilddak. Verder zijn haaks op de boslanen rijwoningen. Deze rijwoningen hebben dezelfde bouwhoogte als de vrijstaande woningen en de 2-onder-1-kap woningen. In het zuiden staan levensloopbestendige woningen. De woningen in 's-Gravenhout behoren allen tot een architectonische familie. Er is eenheid in architectuur en toch verscheidenheid in de woningtypologieën.

De woningen op de oostelijke eilanden hebben ook hun eigen architectonische verschijningsvorm. Zij behoren tot hun eigen architectonische familie. De zuidelijke eilanden behoren tot een familie en de noordelijke eilanden vormen een architectonische eenheid.

Ook in de noordelijke hoven is eenheid in architectuur aanwezig. De twee oostelijke hoven vormen, afgezien van de tweekapper in het midden die meedoet in de lintbebouwing, ook een architectonische familie.

De woningen die een andere hoogte hebben zijn een ander soort woningtype. De linten verschillen dan ook met hoogte, uitstraling en soort dak. Desondanks zijn er geen extreme verschillen in hoogtes. Wel zijn er in het oosten van de wijk een aantal appartementen te vinden van 4 lagen hoog. De meeste woningen hebben een bijgebouw op eigen terrein.



Rijwoningen



Vrijstaande woningen



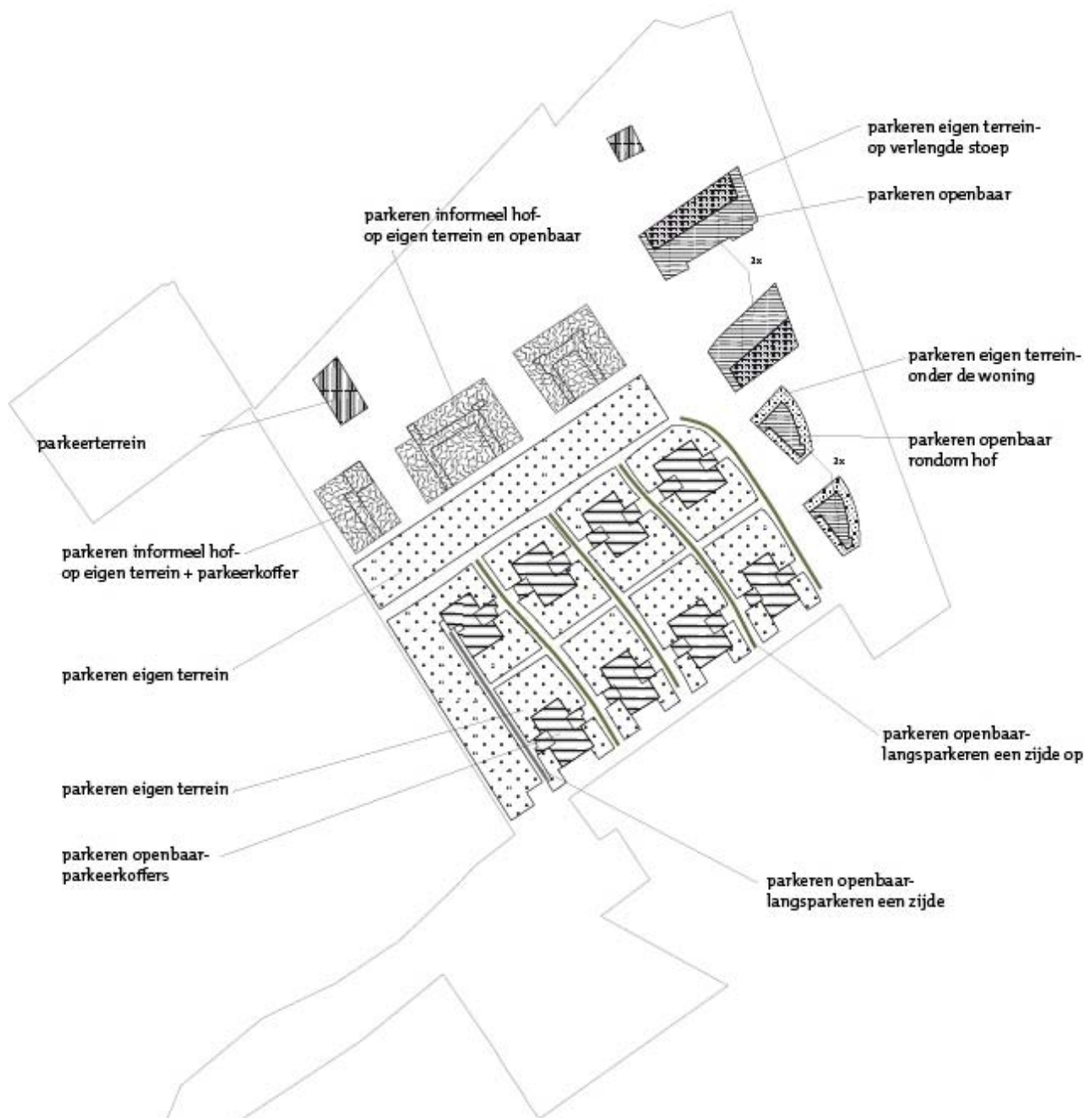
Levensloopbestendige woningen



parkeeroplossing langs de openbare weg



langsparkeren op grastegels aan de boslanen



de parkeeroplossing is integraal afgestemd op de stedenbouwkundige opzet

openbare ruimte & parkeren

Wat direct opvalt aan het stedenbouwkundig plan is dat de groenstructuur ingezet wordt in de hoofdstructuur. Het is een zeer groene wijk met een duidelijke groen- en waterstructuur. Tussen de waterpartijen en het deelgebied 's-Gravenhout loopt een ecologische hoofdstructuur. Deze structuur wordt gekenmerkt door grote waterpartijen met riet. Deze zone verbindt het natuurgebied de Balij in het zuiden met het moerasgebied de Grote driehoek in het oosten.

In het deelgebied 's-Gravenhout zorgen de parkeerplaatsen met grastegels en de voortuinen voor het groene beeld. Een deel van de voortuin bestaat uit brede bosstroken. De slingerende boslanen zorgen ervoor dat de Balij zoveel mogelijk naar binnen wordt getrokken. De lanen vormen de structuurdragers van de wijk. De 2-onder-1-kap woningen en de vrijstaande woningen bevinden zich achter grote bosstroken. Haaks op deze groene lanen bevinden zich groen ingerichte straten met speelplekken en pleintjes. Aan deze secundaire structuur bevinden zich rijwoningen. In 's-Gravenhout is een wisselwerking tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

In het oosten wordt de wijk begrensd door grote waterpartijen. De waterpartijen maken onderdeel uit van de EHS en vormen een buffer tussen het spoor en de wijk. Het plangebied wordt over de hele lengte doorsneden door een smalle watergang van oost naar west. De watergang verbindt de Hogeveenseweg met de waterpartijen in het oosten. Langs de linten 's-Gravenweg en de Hogeveenseweg zijn verschillende watergangen aanwezig. Op een paar minuten fietsen en goed verbonden liggen ten zuiden van het plangebied eveneens de natuur- en recreatiegebieden De Balij en de Dobbelas.

In het merendeel van de wijk is het parkeren op eigen terrein gesitueerd. Dit draagt bij aan het groene beeld van de wijk. In de voortuinen van 's-Gravenhout ligt een groenbestemming die een cruciale rol speelt in het groene beeld van de wijk. In de straten die dwars liggen op de boslanen wordt haaks geparkeerd. Haaks parkeren wordt afgewisseld met pleintjes en speelplekken.



LEGENDA



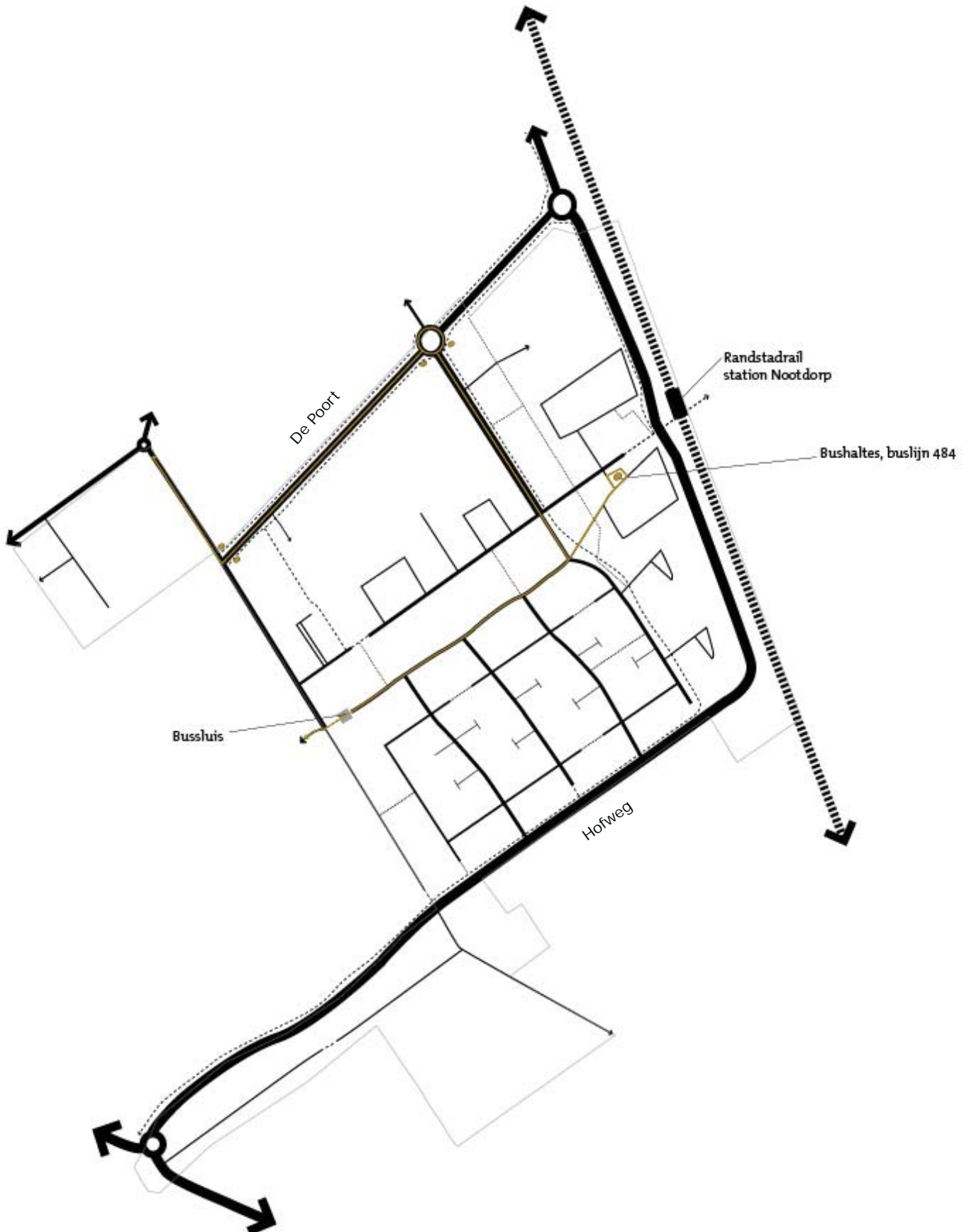
structureel groen in de straat



EHS, waterpartijen met riet



DEEL **A** KERNKWALITEITEN



Het plangebied wordt begrensd door bredere autowegen: De Poort en Hofweg. Deze wegen hebben minimale aansluitingen op het plangebied. De verkeersbeperkende maatregelen hebben tot gevolg dat bewoners van de deelgebieden weinig last hebben van ongewenste verkeersbewegingen. Het openbaar vervoer heeft wel de mogelijkheid om van oost naar west te komen.

Het deelgebied 's-Gravenhout kent een organische rasterstructuur. Deze is op slechts twee punten aangesloten op de Hofweg. Hierdoor is het een zeer rustige woonwijk. De spannende afbuigende lanen in de noord-zuid-richting staan in contrast met de rechte oost-west straten die een brede doorkijk bieden. De oude linten 's-Gravenweg en Hogeveenseweg hebben beide geen doorgaande verkeersfunctie waardoor het historische karakter bewaard blijft.

De sportvelden en de basisscholen in het noorden grenzen beide aan de wijkontsluiting De Poort. Bezoekers van de sportclubs en scholen kunnen niet via 's-Gravenhout de bestemming bereiken waardoor zij genoodzaakt zijn om via De Poort te rijden. Voor langzaam verkeer functies is dit wel mogelijk.



gebogen noord-zuid straten met spannende doorzichten



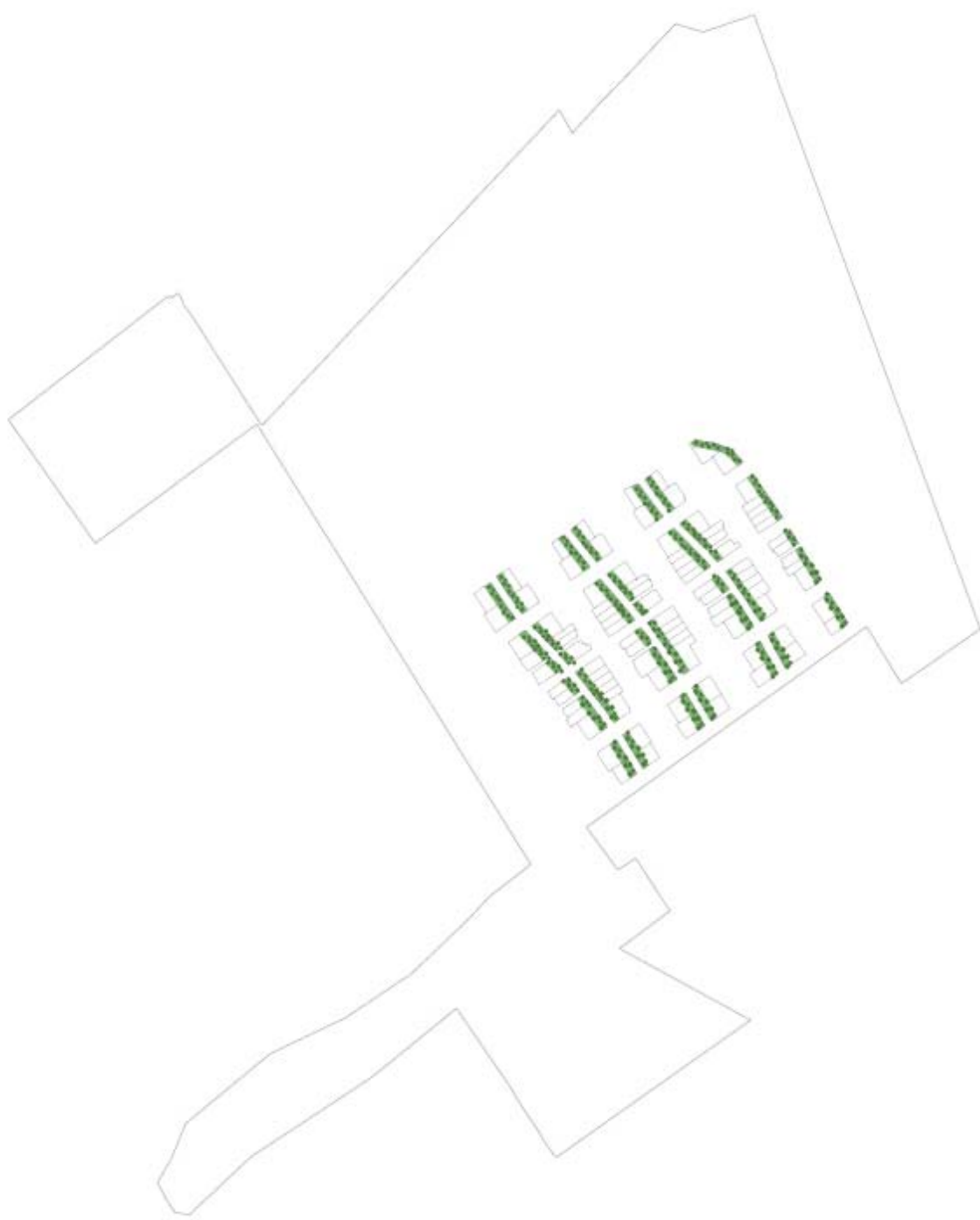
rechte oost-west straten met een brede doorkijk

DEEL B planregels

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 's-Gravenhout' is er een discrepantie tussen de planregels en de volgende ruimtelijke tendensen:

- handhaving groen bestemming in de uitgifte
- parkeren tuinbestemming
- uitbouwen aan de Hofweg
- uitbouwen in relatie tot vergunningsvrij bouwen
- dynamiek van de lintbebouwing





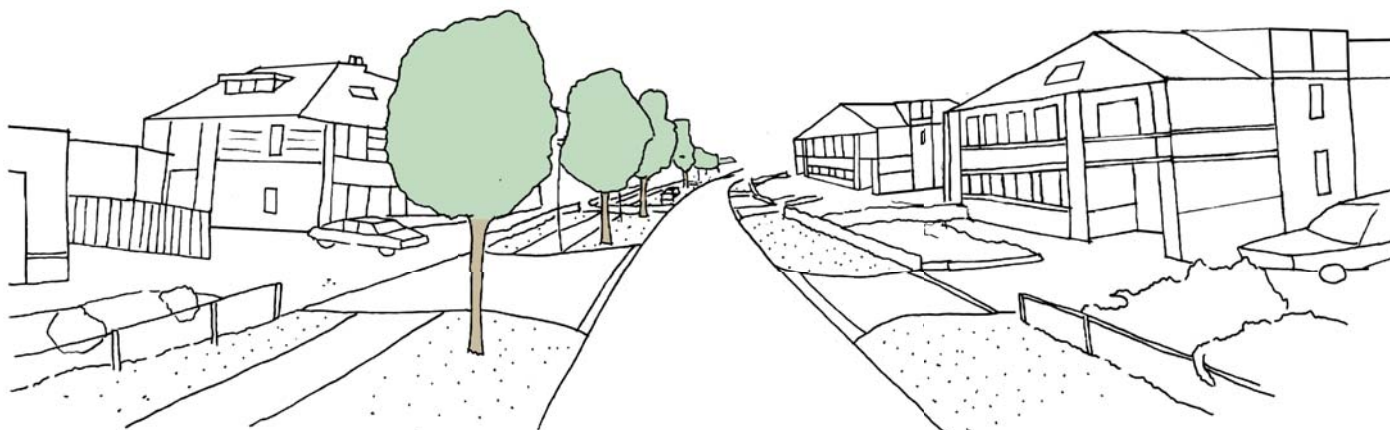
groenbestemming vs. uitgifte

Het groene beeld van 's-Gravenhout is voor een groot deel afhankelijk van de groene uitstraling van de privé tuinen. De voortuinen zijn in de planvorming al opgenomen als belangrijke drager van de ruimtelijk-functionele kwaliteit. De 'groene vingers' uit het stedenbouwkundig plan van Khandekar zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. In de voortuinen staan boomgroepen. Door de ruim opgezette straatprofielen zijn deze verticale elementen van essentieel belang om het intieme en groene karakter van de wijk te behouden.

Het is voor alle bewoners van 's-Gravenhout van collectief belang om het ruimtelijk beeld van de wijk niet aan te tasten en de bomen te handhaven. De groene uitstraling dient te worden behouden. Zonder de groenbestemming en groene invulling in de voortuinen zal er een verhard beeld ontstaan door de verharde tuinen en de voorgevels van de woningen. Vanuit de kernkwaliteiten van de wijk is het handhaven van de groenbestemming essentieel voor het collectieve groene beeld.



huidige beeld: bomen in de voortuinen dragen bij aan een groen en intiem straatprofiel



schrikbeeld: groene uitstraling gaat verloren: verhard beeld en te ruim straatprofiel



parkeren op eigen terrein

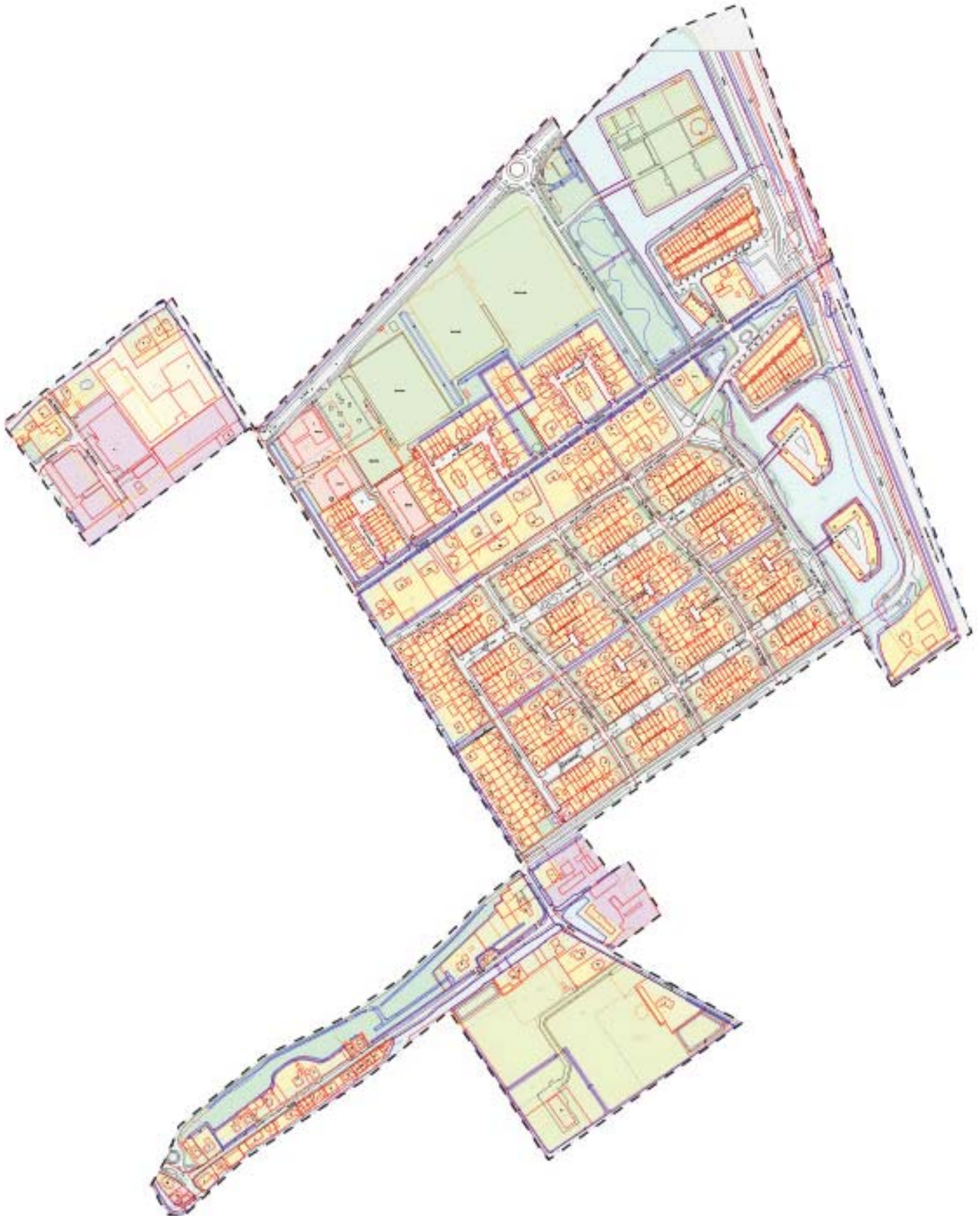
Door voortschrijdend inzicht zullen de regels met betrekking tot het parkeren op eigen terrein moeten veranderen. De typologie in 's-Gravenhout nodigt uit om te parkeren op eigen terrein. In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat parkeren op eigen terrein alleen inpandig is toegestaan. Echter, de meeste auto's parkeren in de praktijk in de tuinbestemming én in de groenbestemming.

Het is niet wenselijk dat er geparkeerd wordt in de groenbestemming. De groenbestemming dient gevrijwaard te blijven om het collectieve groene beeld van 's-Gravenhout te borgen. Omdat er niet genoeg ruimte in het openbare gebied aanwezig is en niet alle auto's in het straatprofiel gewenst zijn, zullen de regels met betrekking tot het parkeren in de tuinbestemming versoepeld moeten worden. Het is stedenbouwkundig gewenst om de groene uitstraling te behouden.

De kavels langs de linten lenen zich bij uitstek om parkeren op eigen terrein te faciliteren. Vanwege de grote kavels is het parkeren grotendeels uit het zicht van de openbare weg.



parkeren niet wenselijk in groen bestemming



ongewenste vergunningsvrije uitbouwen zeer beperkt door strakke bouwvlakken bestemmingsplan

uitbouwmogelijkheden

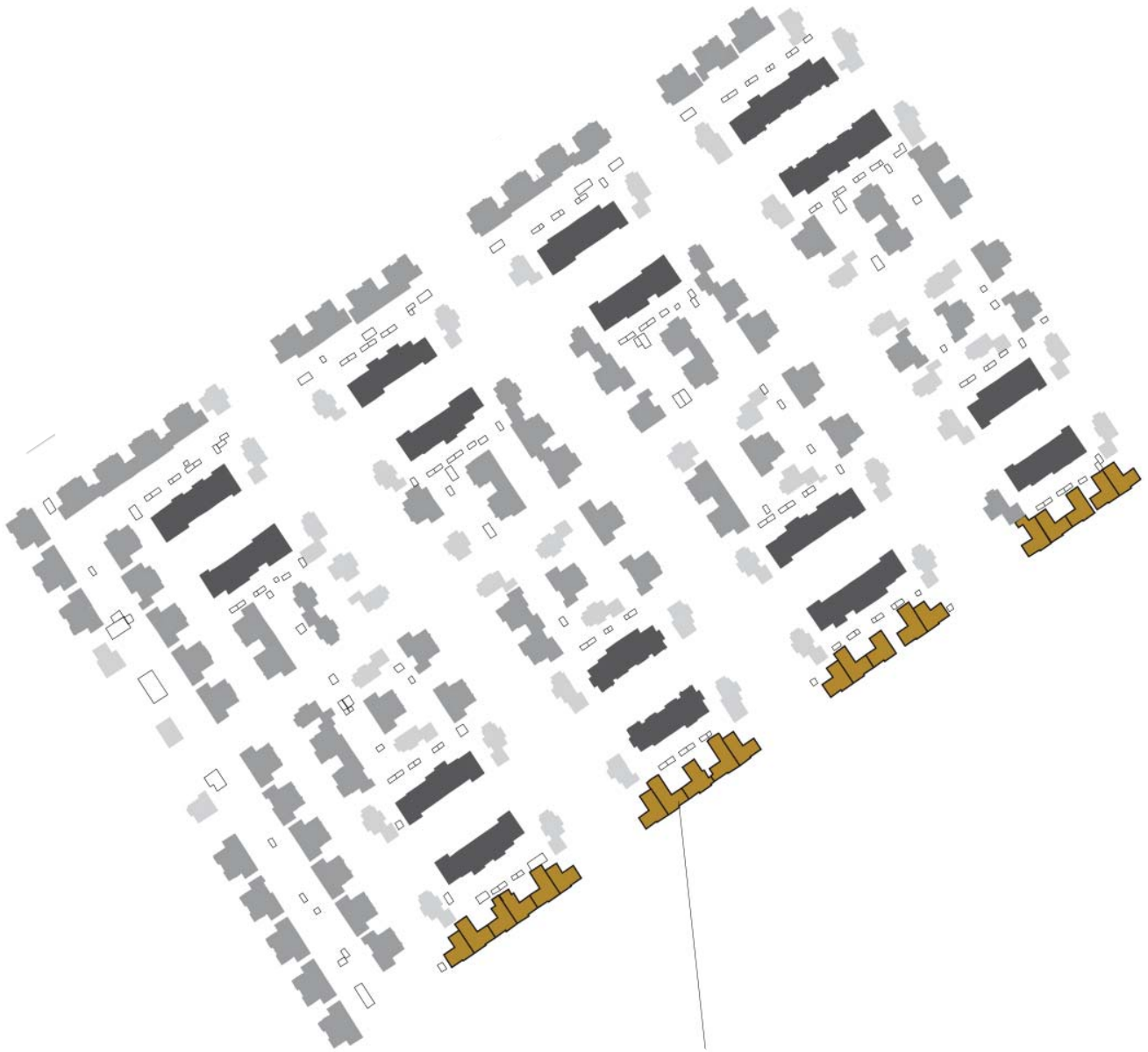
Ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan waren grote delen van de wijk nog in aanbouw. De huidige bebouwing, waar deels al vergunningsvrij is bijgebouwd, liggen al strak op de bouwvlakken uit het bestemmingsplan of zelfs daarbuiten. De mogelijkheden tot het vergunningsvrije bouwen zijn dan ook sterk afhankelijk van de kavelgrootte en de gevellijn.

De voorgevels spelen bij een dergelijke verkaveling een prominente rol en zullen in het bestemmingsplan dan ook aangeduid worden. Vanaf de voorgevel zijn een aantal zaken zoals, positie van bijgebouwen e.d. te regelen.

In 's-Gravenhout staan op elk kruispunt twee bijzondere hoekwoningen. De voorgevel van deze hoekwoningen is beeldbepalend voor beide straten. Voor deze hoekwoningen zullen specifieke regels in relatie tot de voorgevelrooilijn moeten worden opgenomen



hoekwoningen met dubbele oriëntatie



levensloopbestendige woningen

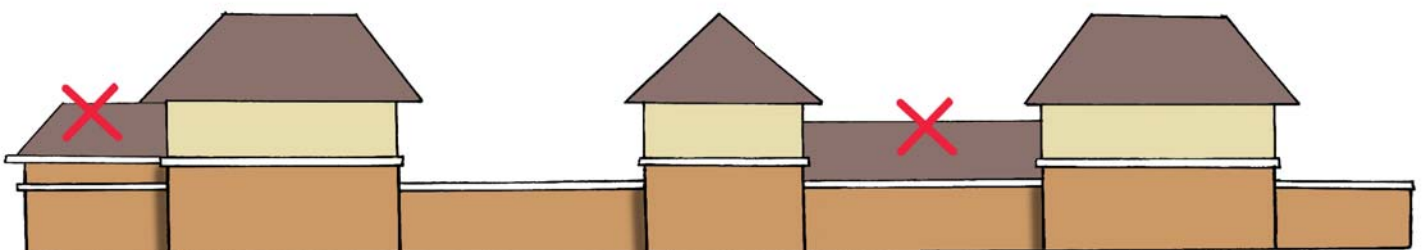
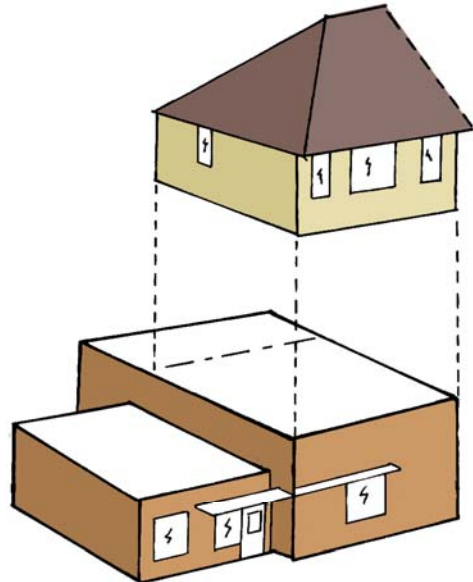
dakopbouwen Hofweg

Langs de Hofweg zijn een aantal levensloopbestendige woningen in het stedenbouwkundig plan ingepast. Deze woningen onderscheiden zich niet in qua architectonische uitstraling met de rest van de woningen in 's-Gravenhout, maar zijn bewust in een zelfde architectonische familie ontworpen.

Het materiaal en kleurgebruik van de begane grond is doorgezet in een levensloopbestendige begane grondvloer, waar naast de woonruimte en keuken tevens in een slaapvertrek en badkamer is voorzien. Deze opzet maakt het mogelijk dat er in de wijk 's-Gravenhout ook huishoudens kunnen wonen, die niet direct in de bloei van het leven/carriere zitten. Dit draagt bij aan een gezonde samenstelling van de wijk.

Er zijn signalen bij de gemeente binnengekomen om een dakopbouw te realiseren op de laagbouw. Door dit toe te staan ontstaat er een hele grote woning, die door de toename van de vierkante meters aanzienlijk in segment zal stijgen. Dit werkt een monotome samenstelling in de hand en dit is dus ook ongewenst.

Verder is het ook ruimtelijk niet gewenst om de bebouwing aan de Hofweg op een dergelijke aaneengesloten wijze met elkaar te laten versmelten.



lintbebouwing

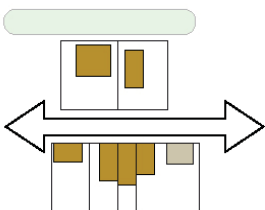
In het plangebied van 's-Gravenhout' zijn een aantal historische lintstructuren aanwezig. Deze linten hebben een eigen dynamiek en laten zich niet één op één vangen in de standaardregels. Bijna alle kavels zijn groter dan 500 m² en de woningen zijn overwegend vrijstaand. Bij kavels van een dergelijke 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:

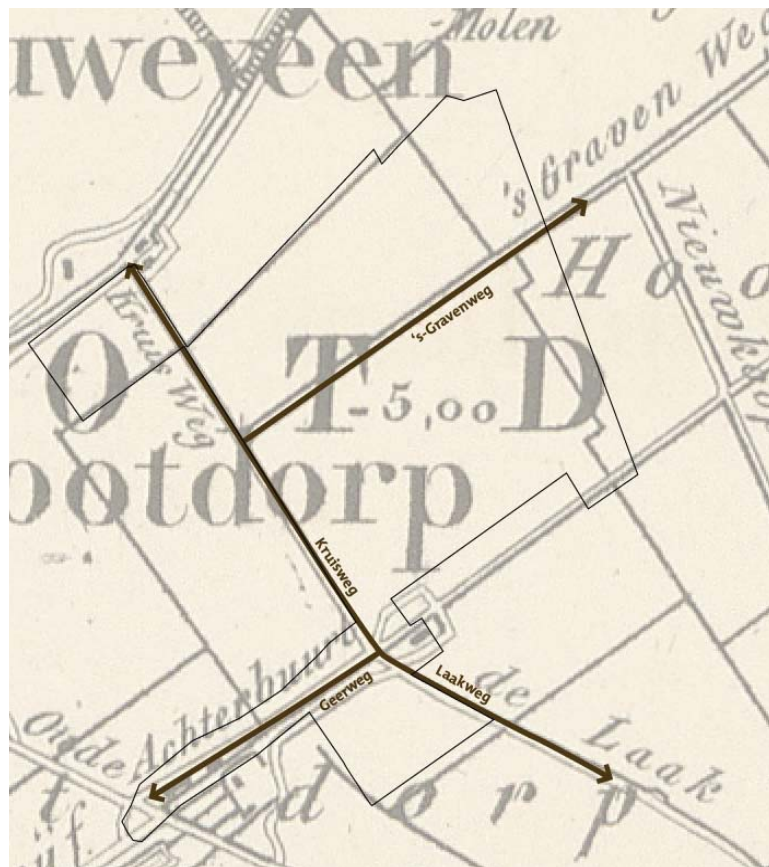
- als het bebouwingsgebied minder dan 100 vierkante meter is dan mag 50% van het te bebouwen gebied bebouwd worden
- als het groter is dan 100 vierkante meter dan mag er 50 vierkante meter + 20%
- wanneer het groter is dan 300 vierkante meter dan mag er 90 vierkante meter met 10 % van het bebouwingsgebied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

Op verschillende kavels zijn grote bij- en aanbouwen gerealiseerd. Sommige bijgebouwen zijn groter dan de vergunningsvrije ruimte mogelijk maakt. Deze bij- en/of aanbouwen moeten een vergunning hebben en dienen derhalve mogelijk gemaakt te worden in het bestemmingsplan.

- Noorzijde Geerweg:
- grote afstand woningen tot erfgrans
 - vrijstaande woningen
 - bijgebouwen niet direct aan lint



- Zuidzijde Geerweg:
- woningen op de erfgrans
 - geschakelde en vrijstaande woningen
 - bijgebouwen direct aan lint



historische kaart uit circa 1846

DEEL C inbreidlocaties

29

locatie 1 | Kruisweg

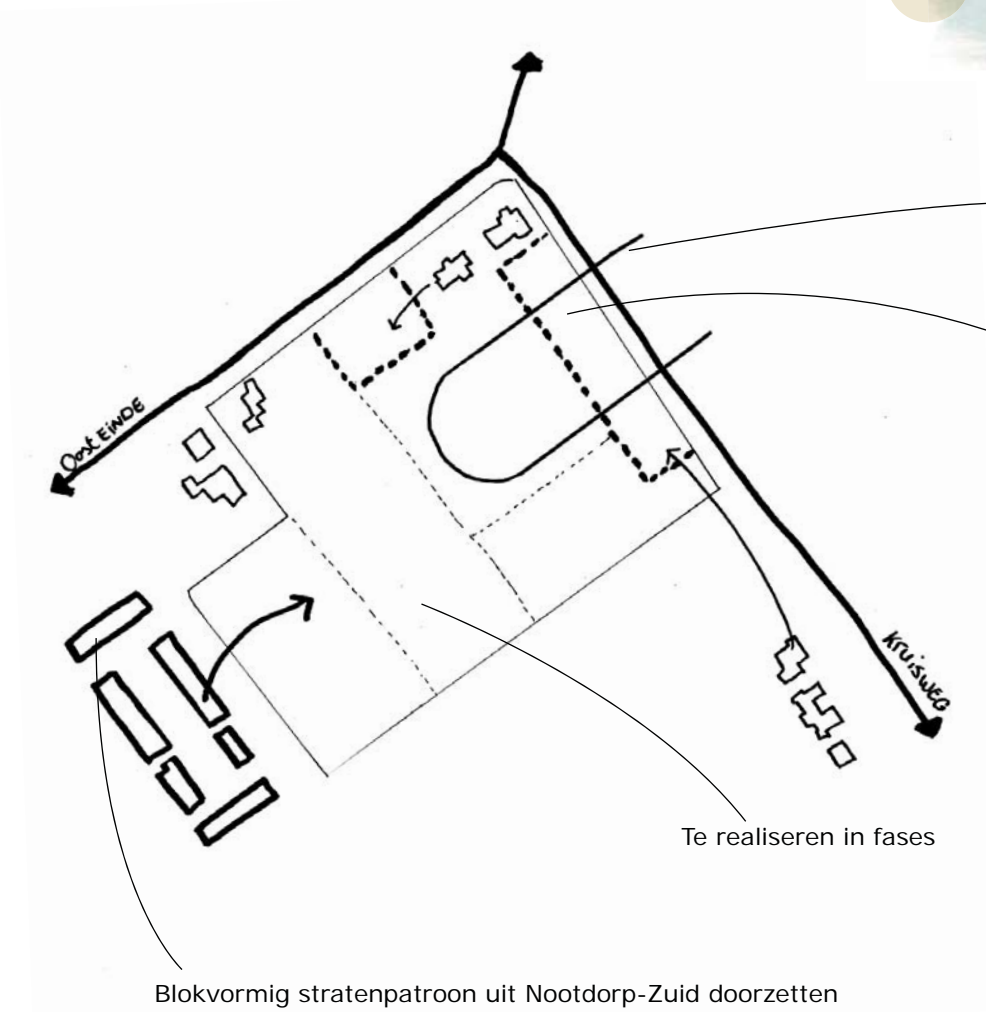
Binnen het plangebied 's-Gravenhout / Geerweg e.o.' is in het noordwesten een kleinschalige bedrijfslocatie gelegen. De gemeente is door Heijmans gevraagd om mee te denken over een ontwikkeling op de locatie Kruisweg 1A in Nootdorp. Het bedrijf Aweta zal de bedrijfsvoering voortzetten. Uit onderzoek blijkt dat er een milieucontour van 30 meter moet worden aangehouden. De gemeente Pijnacker-Nootdorp onderzoekt de mogelijke invullingen.

locatie 2 | Geerweg tussen 9 en 13

De gemeente heeft een verzoek ontvangen om een woning te bouwen aan de Geerweg tussen nummer 9 en 13. Op dit moment staat daar een oude vervallen kas.



DEEL **C** INBREIDLOCATIES

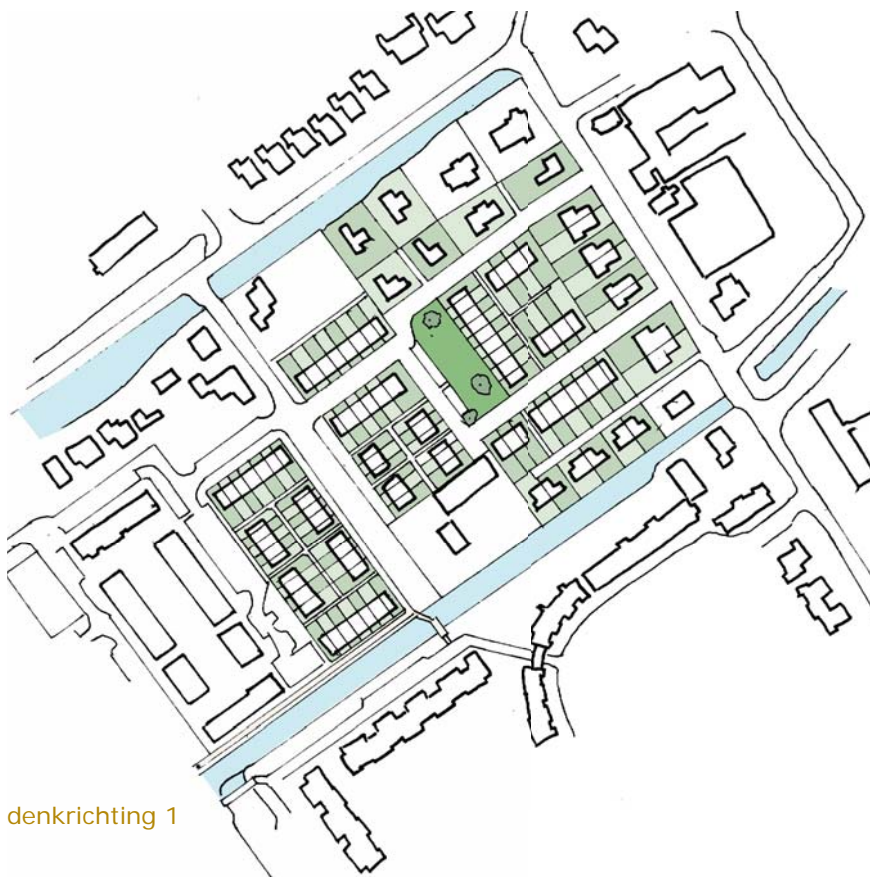


dubbele aansluiting op het lint

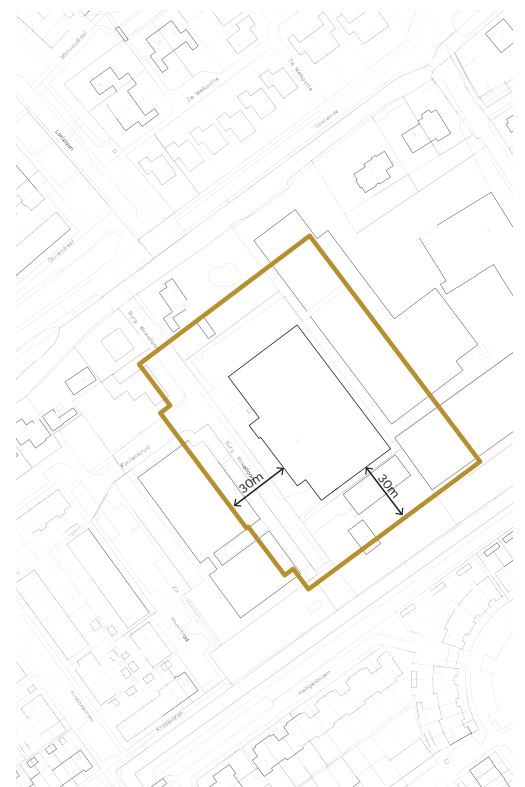
lintbebouwing doorzetten:
Kruisweg en Oosteinde

Te realiseren in fases

Blokvormig stratenpatroon uit Nootdorp-Zuid doorzetten



denkrichting 1



geluidscirkel 30 meter

locatie Kruisweg

Op termijn komt de huidige bedrijfslocatie van Artic vrij en zal het bedrijf Aweta de bedrijfsvoering blijven voortzetten. Om een zorgvuldige transformatie mogelijk te maken, heeft de gemeente 2 denkrichten ontwikkeld die een integrale doorkijk geeft van de mogelijkheden. Daarbij is voor een goede ruimtelijke ordening ook de locatie van Aweta als studiegebied meegenomen.

De locatie aan de Kruisweg grenst aan de historische linten Oosteinde en Kruisweg, een doorgaande waterstructuur en de wijk Achter 't Raadhuis. Deze wijk wordt gekenmerkt door veel groene plekken en een klassieke blokverkaveling. De linten worden gekenmerkt door gevarieerde, vrijstaande bebouwing met voorkanten gericht op de linten. Voor de denkrichtingen zijn twee hoofdprincipes leidend:

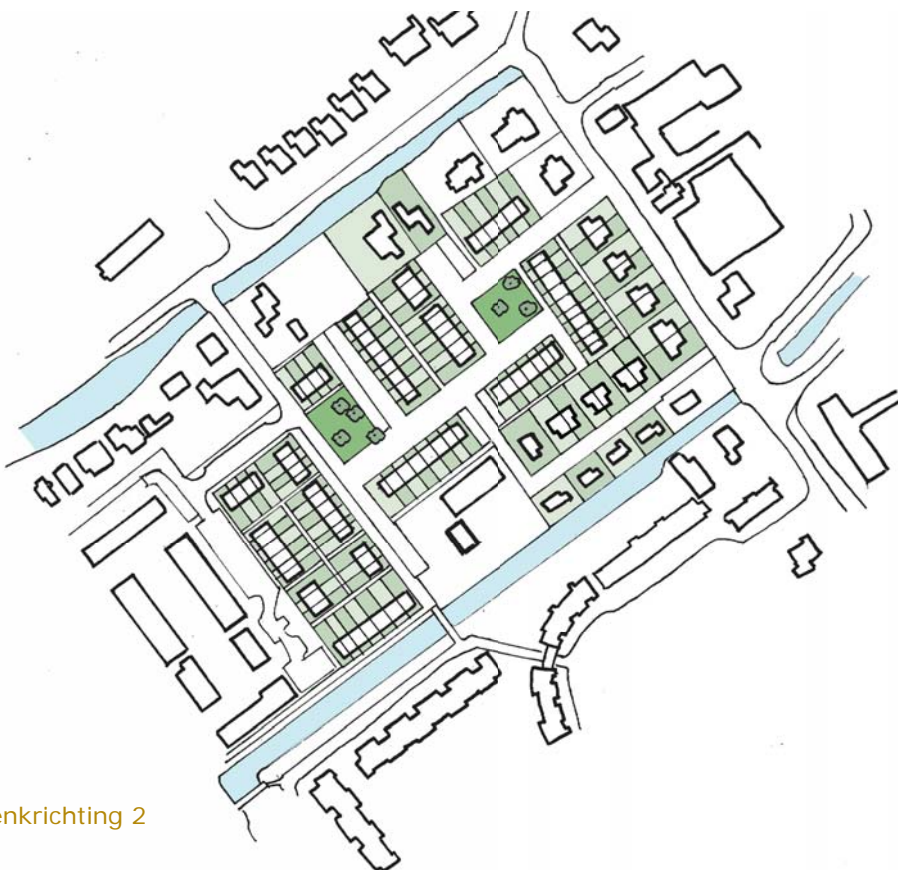
- Aansluiten op het karakter van de historische linten
- De blokvormig stratenpatroon uit de wijk Nootdorp-Zuid is leidend

De nieuwe bebouwing zal door een lus vanuit de Kruisweg worden ontsloten.

Voor de locatie aan de Kruisweg zijn door od205sl twee modellen gemaakt. Er is rekening gehouden met de fasering van het gebied. Uit onderzoek blijkt dat er een milieucontour van 30m moet worden aangehouden.

Denkrichting 1 | bestaat uit een heldere hoofdstructuur. Vanuit de Hogeveenseweg loopt een lus door de wijk van waaruit de woningen ontsloten zijn. Grenzend aan deze lus is een centrale openbare ruimte gereserveerd.

Denkrichting 2 | kenmerkt zich door de molenwiek-verkaveling. In het plangebied liggen twee openbare ruimtes die als een waaier omsloten worden door woningen. De woningen worden ontsloten door een weg die loopt tussen Oosteinde en de Hogeveenseweg. De weg in het zuidoosten wordt verbonden met de nieuwe wijk.



denkrichting 2

DEEL **C** INBREIDLOCATIES



