

Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitskader

Lier | Molen | Sloop



Ontwikkelvisie en Beeldkwaliteitskader

Lier | Molen | Sloot

Projectnummer 3111

versie 1.6 28 maart 2018







Inhoudsopgave

1. Inleiding

Opgave

Plangebied

Participatie-traject

Uitgangspunten

Product en Proces

Leeswijzer

2. Analyse

Historie de Lier

Sociale verbondenheid

Historie van de locatie

Bereikbaarheid en ontsluiting

Waterstructuur

Groenstructuur

Bestaande bebouwing

Bestemmingsplan en milieucontouren

Woningmarkt

SWOT

7

7

7

9

10

11

11

13

13

13

15

17

18

19

20

21

21

27

3. Ontwikkelkansen en kernwaarden

Ontwikkelkansen Tuindersleven

Kernwaarden Tuindersleven

4. Ruimtelijk casco

Concept

Ruimtelijk beeld

Ruimtelijke thema's

5. Beeldkwaliteitskader

Drie woonsferen

Vlasbuurt

Wilgenbuurt

Havenbuurt

De Tuinen

29

29

30

35

35

37

47

59

59

61

63

65

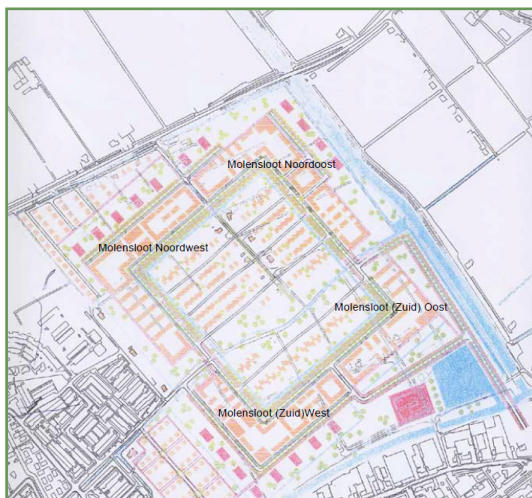
67



Inleiding

Opgave

Aan de oostzijde van de Lier is al jaren ruimte gereserveerd voor een grote uitbreidingslocatie. De verouderde kassencomplexen zullen in de toekomst ruimte maken voor een aantrekkelijk nieuw woongebied van circa 800 woningen. Begin 2000 is de eerste woningbouw, Molensloot-West met appartementen en grondgebonden woningen, gerealiseerd. Dit was de eerste fase van de oorspronkelijke visie voor dit gebied dat uitgaat van een ruim carré. Er is echter nooit een vervolg gegeven op de uitwerking van dit plan, doordat door de economische crisis de woningbouw stagneerde en er ook meer ruimte gevraagd werd voor participatie trajecten in planvorming in plaats van blauwdrukplannen van boven af. De laatste jaren zijn nog kleinschalige ontwikkelingen gerealiseerd, ten westen van de Vreeburchlaan is bijvoorbeeld de Hof van Vreeburch gebouwd. Ook is inmiddels door de gemeente een definitief ontwerp opgesteld voor de nieuwe oostelijke Randweg die naar verwachting in 2018 en 2019 gerealiseerd zal worden. Na deze losse ontwikkelingen is er behoefte aan een nieuwe visie voor het gebied met samenhang en kwaliteit.



^ Voormalig plan: carré-opzet

< Locatie in de context

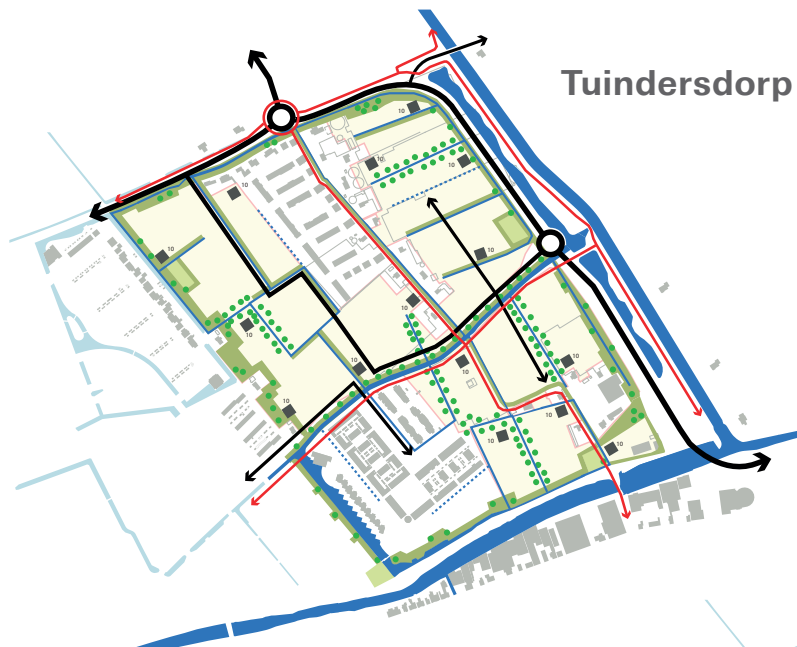
BPD heeft aan SVP Architectuur en Stedenbouw gevraagd om een ontwikkelvisie en beeldkwaliteitskader voor de nieuwe wijk op te stellen. De planvorming voor het gebied is in een intensief participatieproces met diverse informatie- en klankbordavonden met de stakeholders, zoals omwonenden, deelnemers denktank Randweg, ondernemers uit de Lier en geïnteresseerden voor de planontwikkeling, tot stand gekomen.

De ontwikkelvisie geeft op het niveau van de hoofdstructuur van een gebied richting aan ruimtelijke en functionele indelingen, verbindingen, aan- en ontsluitingen, overgangen, verschijningsvormen, typologieën, profielen, technische oplossingen, aantallen en maatvoeringen. Deze grootheden kunnen in de stedenbouwkundige uitwerkingen per deelgebied in voorkomende gevallen onderhevig zijn aan aanpassingen voor zover deze niet in de Samenwerkingsovereenkomst anderszins zijn vastgelegd.

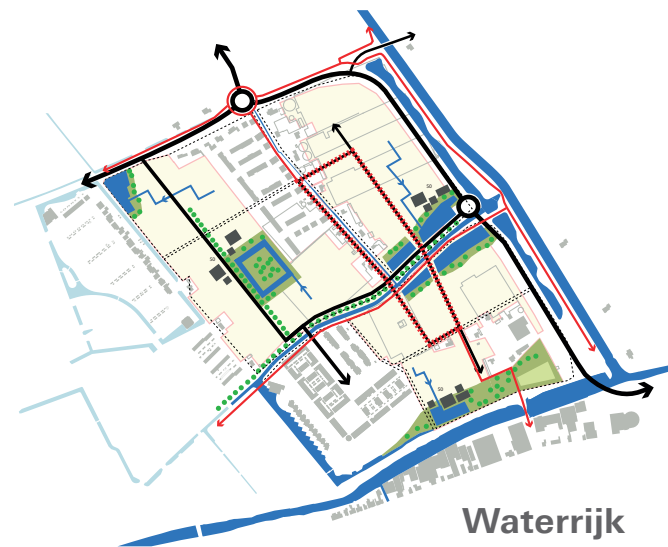
Plangebied

De te ontwikkelen locatie bestaat uit twee delen: Liermolen en Molensloot-Oost (zie plankaart) en ligt aan de oostzijde van de Lier in de oude Lierpolder. Het gebied sluit aan op de bestaande dorpsrand en

Tuindersdorp



Waterrijk



Tuin van de Lier



^ Drie scenario's gebruikt in het participatietraject

enkele uitbreidingen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Lee en bedrijventerrein. De Blakervaat met de toekomstige oostelijke Randweg en ecologische zone vormt de begrenzing aan de oostzijde. Achter deze vaart strekt zich het kassengebied uit, net als aan de noordzijde van het plangebied, aan de overzijde van de Veilingweg. Het gebied zelf is een voormalig kassengebied met enkele bedrijfswoningen aan de Vreeburchlaan en Laan van Adrichem. Vanaf het centrum doorkruist het water van de Molensloot het gebied in oostelijk richting. De oorspronkelijke visie voor dit gebied gaat uit van een carré. Dit was een van bovenaf bepaald masterplan, waarbij de betrokkenheid van burgers en omwonenden minimaal was. Nu is door een uitgebreid participatietraject aangesloten op de wensen van de Lier en meer rekening gehouden met de landschappelijke onderlegger en een goede aansluiting gezocht op bestaande ontwikkelingen van groen, water en ecologische structuren in de omgeving.

Participatie-traject

Het participatieproces is in september 2016 gestart met een informatieavond voor alle omwonenden en belangstellenden. Tijdens deze avond is het proces toegelicht, zijn de belangrijkste uitgangspunten getoond en is een oproep gedaan voor de de klankbordgroep. Op de eerste klankbordavond heeft SVP de eerste ruimtelijke analyses en uitgangspunten toegelicht. Aan de hand van de thema's water, groen, parkeren, duurzaamheid en architectuur zijn we vervolgens aan de slag gegaan. Wat vinden we passen bij de Lier? Wat zijn knelpunten bij de ontwikkeling? Vervolgens is samen gewerkt aan verschillende scenario's voor het gebied. 'Tuindersdorp', 'Watterrijk' en 'Tuin van de Lier' hebben we op de tweede klankbordgroep intensief met elkaar besproken. SVP heeft de resultaten uitgewerkt en besproken met BPD en de gemeente, om vervolgens te komen tot een definitieve denkrichting: 'Tuindersleven'! Dit scenario vormt de basis voor de ontwikkelvisie. Het concept is vastgelegd in een krachtig raamwerk waarbij de belangrijkste profielen van een vaste maatvoering voorzien en de woonvelden daartussen later nog vrij invulbaar zijn. Op de laatste



Werksessies tijdens de klankbordgroepavonden

klankbordavond is het uitgewerkte model 'Tuindersleven' gepresenteerd. De klankbordgroep was enthousiast over zowel het eindresultaat als het hele proces. Van alle avonden is een verslag gemaakt en verstuurd naar de leden van de klankbordgroep.

Uitgangspunten

Er zijn een aantal documenten die het kader vormen voor de planvorming. Allereerst de 'Uitgangspunten ROK De Lier (vastgesteld, juli 2009). Daarnaast is specifieke voor de ontwikkeling van Liermolen Molensloot-Oost een startnotitie 'Randvoorwaarden- en uitgangspuntennota 2-9-2016' opgesteld, waarin de ontwikkel-uitgangspunten staan. Tijdens het planproces zijn verder de normen voor groen en spelen aangescherpt. Hieronder volgt een samenvatting van de uitgangspunten die van invloed zijn op Liermolen en Molensloot-Oost.

Uitgangspunten ROK De Lier

- Wijken zijn opgebouwd uit kleine herkenbare buurten tot ongeveer 200 woningen per buurt. Deze kleinschaligheid geeft de buurten een dorpse sfeer.
- Betere verbindingen naar buiten toe voor langzaam verkeer
- Groene recreatieve verbindingen naar de groene gebieden in de omgeving te maken. Van belang is verblijfsplekken te maken aan die routes.
- De nieuwe buurten moeten aansluiten op de kleinschaligheid en de herkenbaarheid van de bestaande buurten, zowel qua buurtopzet als ligging. De buurten moeten via groen en water in elkaar over gaan.
- De doorsnee bebouwingshoogte van woningen is 2 lagen met kap. Om als 'hoog gebouw' of stedenbouwkundig accent te fungeren zal een gebouw minstens 2x hoger moeten zijn dan de omringende bebouwing. In De Lier is dat bij 5 lagen en hoger. Met name bij de entrees van de wijk en binnen de buurtstructuur is hogere bebouwing mogelijk, als accentuering van de diverse buurten.

- De hoofdstructuur van De Lier bestaat uit lange in oost-west richting lopende watergangen en wegen. Deze lijnen moeten versterkt worden door beiden te combineren met groen.
- De waterstructuur versterken door het aanleggen van waterbergingen op strategische locaties in de polder om water gefaseerd vast te houden en het aanleggen cq verbreden van watergangen om de afvoercapaciteit richting de boezem te verbeteren.
- De doorgaande waterstructuur van boezemwatergangen en sloten zal gebruikt kunnen worden als ruggengraat om een doorgaand blauw-groen netwerk te creëren en groengebieden aan elkaar te koppelen.
- Bij bouwplannen aan de Lee zullen publieksaantrekkelijke en -toegankelijke (groene) ruimtes gemaakt moeten worden.
- Het weinige en versnipperde groen binnen en buiten de kern met elkaar verbinden via de wegen- en waterstructuur. De Sportlaan en Molensloot zijn twee gebieden waarin in belangrijke mate water en groen kan worden toegevoegd met een structurele kwantitatieve én kwalitatieve verbetering.
- De belangrijkste wegen dienen beter herkenbaar te worden gemaakt door een herkenbare profilering, de plaatsing van voorzieningen en hogere en/of markantere bebouwing
- Er zal in De Lier vooral gebouwd moeten worden voor jonge gezinnen. De categorie middelduur sluit daar het beste op aan

Randvoorwaarden- en uitgangspuntennota 2-9-2016

- 800 woningen in Liermolen, waarvan 170 appartementen.
- Aansluiten bij recente ontwikkelingen en inpassen van bestaande kavels en wegen.
- Voldoen aan PVS openbare ruimte van de gemeente Westland.
- Westlands verkeers- en vervoersplan met parkeernorm 'rest bebouwde kom' als uitgangspunt voor parkeernormen.

- Zoveel mogelijk aansluiten bij de programmaverdeling zoals vastgesteld in woonvisie Westland.
- Gevarieerd programma: 20% sociale huur, 6% sociale koop, 9% bereikbare koop, 20% middeldure koop, 45% dure koop.
- Gevarieerd woningbouwprogramma.
- Eigen identiteit van de wijk.
- Herkenbare buurtjes.
- Maken van groene pleintjes in woonbuurten.
- Goede aansluiting op groen-blauwe structuren in de nabijheid van het plangebied.
- Aansluiting op regionaal fietsnetwerk in Midden Delfland.
- Dorps sfeer in uitstraling en architectuur die aansluit bij het karakter van De Lier.
- Haventje als onderdeel van de planvorming.
- Duurzaamheid en zongericht verkavelen.
- Klimaatbestendigheid en een robuuste waterstructuur.
- Oplossing voor geluidsbelasting van de Randweg op de ontwikkellocatie.

Aanvullende eisen t.b.v. groen en spelen

- Realiseren van 35 m² groen per huishouden; voor 800 woningen is dit 28.000 m².
- Toename en afname van het aantal woningen dient gepaard te gaan met evenredige toename en afname areaal groen.
- Dit groen dient zo maximaal mogelijk beleefbaar te zijn (belevingsgroen en het groen mag ook “kijkgroen” zijn b.v. in de vorm van laanvormige beplanting/ bomen, mits van hoge kwaliteit.
- Zogenaamd snippergroen (resthoeken, strookjes tussen parkeerplaatsen, e.d.) worden niet tot groen gerekend.
- Voor spelen geldt de norm van 3% van het bebouwd oppervlak en extra spelen

a.g.v. deficit Hof van Vreeburch (570 m²; praktisch 150 + 500 m²) .

- Geen dubbelfunctie/telling met groen.
- Extra groen a.g.v. tekort Hof van Vreeburch is op basis van 35m² per woning minus reeds gerealiseerde is dat: 2565 m²; gemeente is bereid het verlies te compenseren

Product en proces

De ontwikkelvisie is het richtinggevende document waarin de voorgestane ruimtelijke casco van “Liermolen en Molensloot-Oost” wordt vastgesteld. Het beschreven beeldkwaliteitskader geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en de openbare ruimte. Bepaalde delen moeten verder worden uitgewerkt in de stedenbouwkundige plannen, in de beeldkwaliteit van de woningen en het inrichtingsplan om vervolgens ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Westland en de welstand. In het op te stellen bestemmingsplan is in de toelichting een verwijzing gemaakt naar zijn de ontwikkelvisie en beeldkwaliteitskader die ook bekrachtigd kan worden in de welstandsnota. Het bestemmingsplan wordt uitgewerkt als een globaal eindplan met afspraken zoals omschreven in de Samenwerkingsovereenkomst.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de locatie t.o.v. De Lier beschreven en worden een aantal belangrijke onderwerpen geanalyseerd en geconcludeerd in een SWOT. Hoofdstuk 3 gaat over de ontwikkelkansen en kernwaarden. Wat zijn de speerpunten van de ontwikkeling die belangrijk zijn voor de nieuwe wijk? Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het ruimtelijk casco van het plan toegelicht? Hoe zijn die speerpunten nu vertaald in een hoofdstructuur. In hoofdstuk 5 wordt verder ingezoomd op de buurten en de beeldkwaliteit beschreven. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een toelichting op het participatieproces als onderdeel van de planvorming.



Ligging en connectie met de Lier



Analyse

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de historische, maatschappelijke, en ruimtelijke analyse van de locatie Liermolen Molensloot-Oost. Die is belangrijk om een goed antwoord te geven op de kansen en bedreigingen van de locatie. Deze zijn samengevat in een SWOT en waardenkaart aan het einde van het hoofdstuk. Daarnaast is door BPD een analyse van de woningmarkt gemaakt om te laten zien voor welke doelgroepen de wijk wordt ontwikkeld.

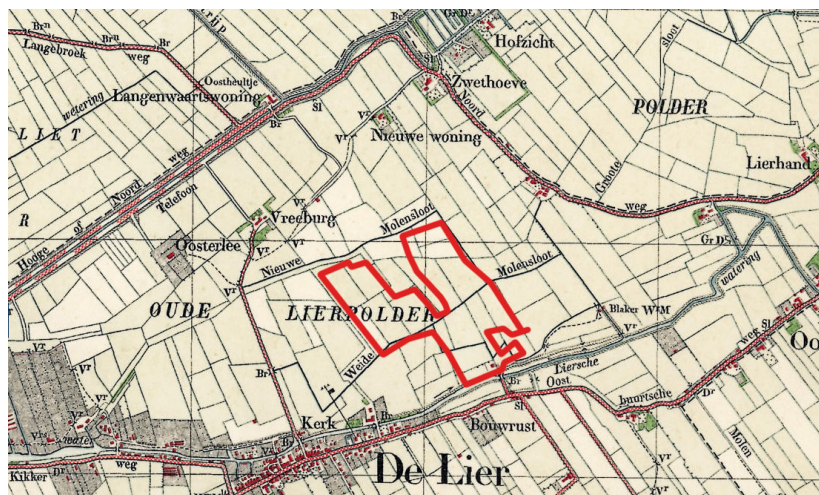
2

Het dorp de Lier

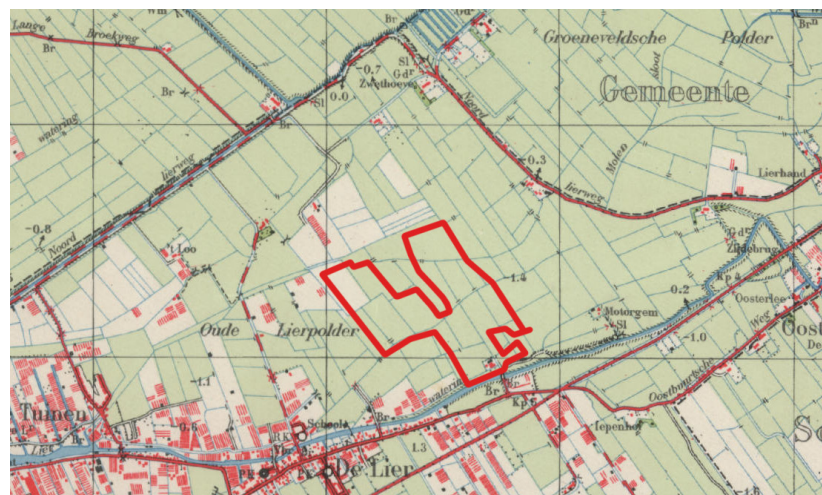
Tot 1 januari 2004 was het dorp De Lier een zelfstandige gemeente. Daarna ging het dorp op in de gemeente Westland. De naam 'De Lier' komt van het riviertje De Lee. In geschriften spreekt men van de Lihora (ook wel Liora, wat de heldere betekent). Het riviertje stond bij de plaatselijke bevolking bekend als de Leer, Lede of Lee. In het oud Germaans betekent dit: weg of doorgang, te water of op het land. Voor de Lier is glastuinbouw de belangrijkste economische sector. Tot ver in de 19e eeuw werd in De Lier vlas verbouwd. Dit verdween met de komst van machines. Hierdoor ging men over op tuinbouw, met name aardappelen en spruiten. Later gingen de tuinders over op het telen van groente en fruit onder glas. In het begin van de twintigste eeuw beleefde de Westlandse druif zo zijn glorietijd.

Sociale verbondenheid

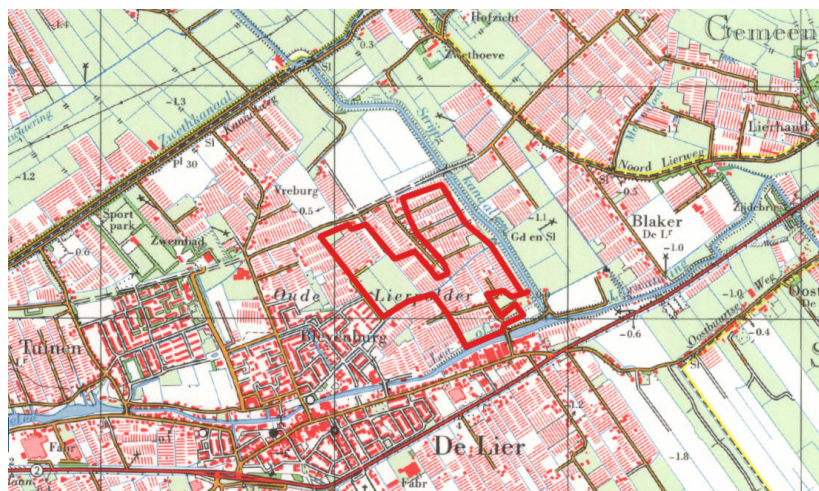
De sociale cohesie en lokale betrokkenheid is in de Lier (en het gehele Westland) groot. Dit uit zich bijvoorbeeld in het kopen van Westlandse producten, bij voorkeur bij de lokale ondernemers. Je zou kunnen zeggen dat ze de winnaar van de globalisatie is, omdat ze daarvan economisch profiteert (export) én haar eigen, lokale identiteit weet te behouden. De Lier heeft een rijk verenigingsleven. Vrijwilligerswerk en de kerk spelen een belangrijke rol. In De Lier zijn drie 'kerken': de Gereformeerde Kerk, de Protestantse Kerk en de Rooms-katholieke Kerk. Veel van de sportverenigingen zijn gevestigd in sportpark De Zweth. Naast culturele- en sportverenigingen heeft De Lier ook een levendige Carnavalsvereniging 'De Theebukkers'. Met carnaval heet het dorp 't Bukkersgat. Het Varend Corso Westland is een jaarlijks terugkerend evenement en inmiddels uitgegroeid tot één van de grootste in de regio. Evenals de feestweek de Bradelier met kermis, braderie, wielerronde, gondelvaart en veel muziek.



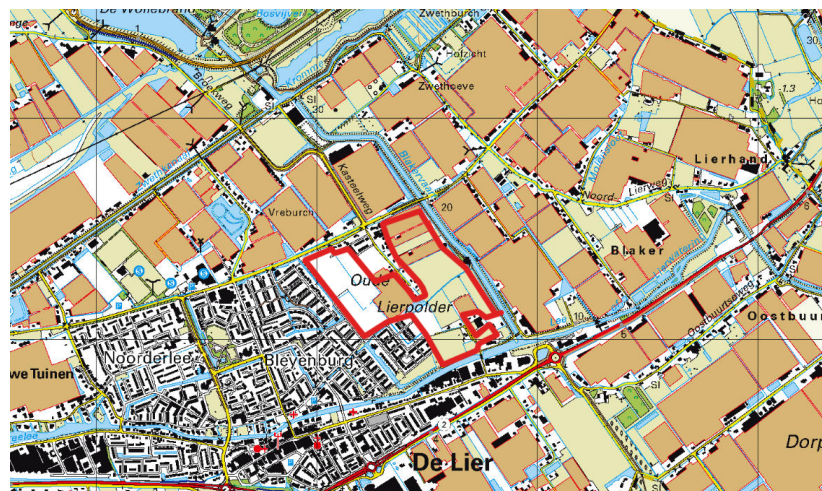
1925



1950



1980



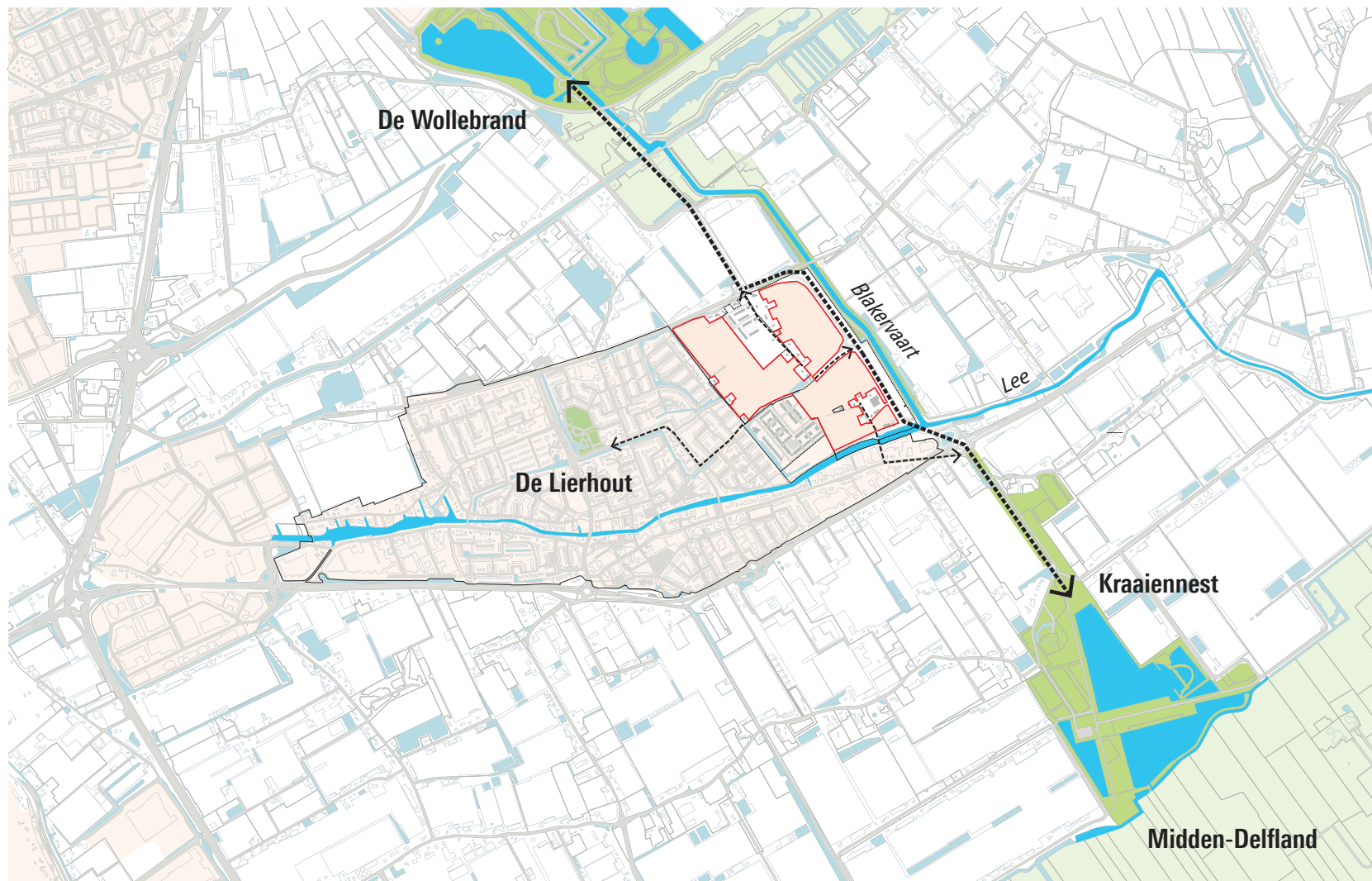
2012

Historie van de locatie.

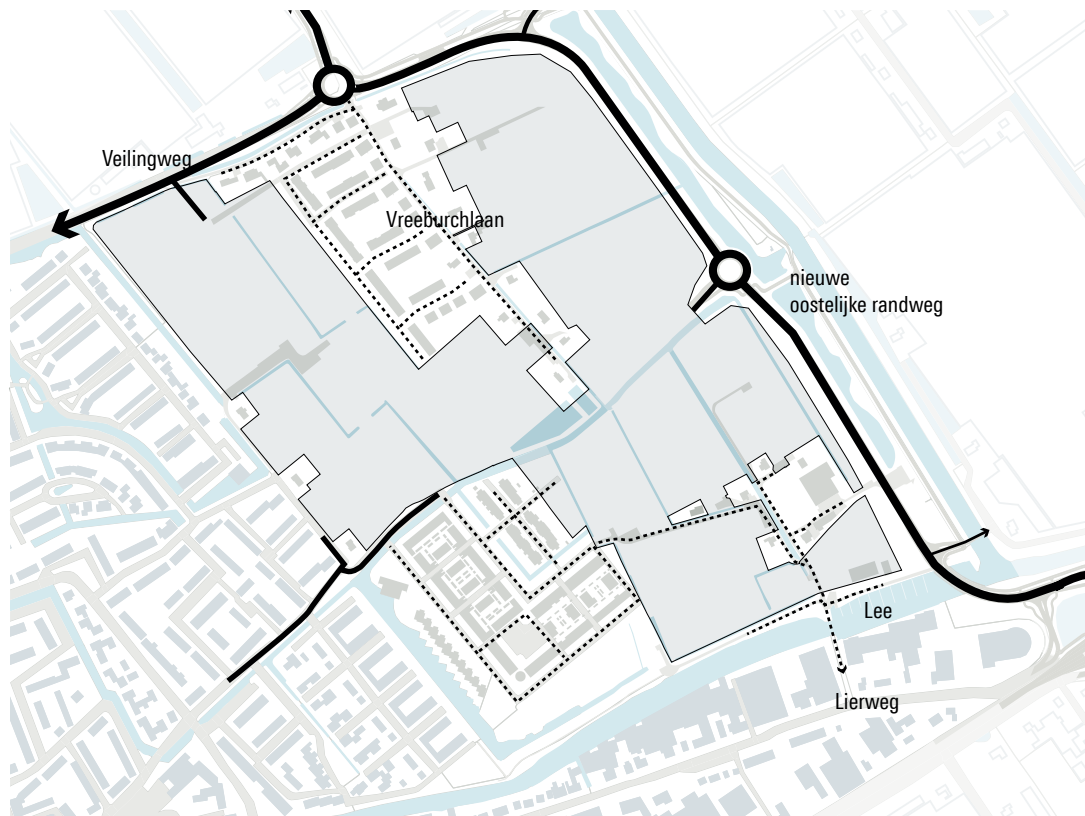
De kern de Lier ontwikkelde zich op de oevers van de Lee. Het gebied lag ten noordwesten daarvan en rond 1925 werd er akkerbouw bedreven in blok-vormige percelen met sloten die afwaterden richting De Molensloot. Na de oorlog, rond 1950, veranderde de landbouw in de volle grond naar meer tuindersactiviteiten in de kassen. De eerste kassen werden gerealiseerd dicht bij het dorp De Lier en de Lee, zodat de producten over de Lee getransporteerd konden worden. De tuinbouwsector groeide hard en er vond schaalvergroting plaats rondom het dorp. Transport over water werd vervangen door transport per as over de weg. Rond 1980 werden er in het plangebied de eerste tuinbouwactiviteiten gerealiseerd. Hiervoor werden nieuwe verbindingen aangelegd, zoals de Veilingweg. Dit is nu de noordelijke begrenzing van het plangebied. Bij de kassen werden woningen gerealiseerd en er ontstonden, veelal doodlopende tuinderspaden, zoals de Laan van Adrichem en Vreeburchlaan. Om het water in het gebied te beheersen werden ook nieuwe watergangen gegraven. De Molensloot werd met een gemaal aangetakt op de Blakervaart. Het kassenareaal werd groter en groter en kwam steeds verder van de bestaande kern de Lier te liggen. Een toename van de bevolking zorgde er voor dat de eerste kassencomplexen werden getransformeerd naar woonbuurten, zoals de Bleyenburg en Noorderlee. De laatste woningbouwontwikkeling werd gepland in de Oude Lierpolder en rond 2012 was Molensloot-West gerealiseerd. Voor de rest van het gebied, ingeklemd tussen Veilingweg, Blakervaart en de Lee geldt nu deze visie. Aanknopingspunten vanuit historisch perspectief zijn de ligging aan de Lee, de identiteit van het tuindersverleden die zichtbaar is in de tuinderspaden. Tot slot de Molensloot die als een herkenbare drager in het gebied aanwezig is en zorgt voor de connectie met de Lier en afwatering naar de Blakervaart.



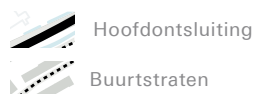
historisch beeld van de Lier rond 1950: kleinschalige kassen nabij het centrum



Routes naar buiten voor langzaam verkeer



Legenda

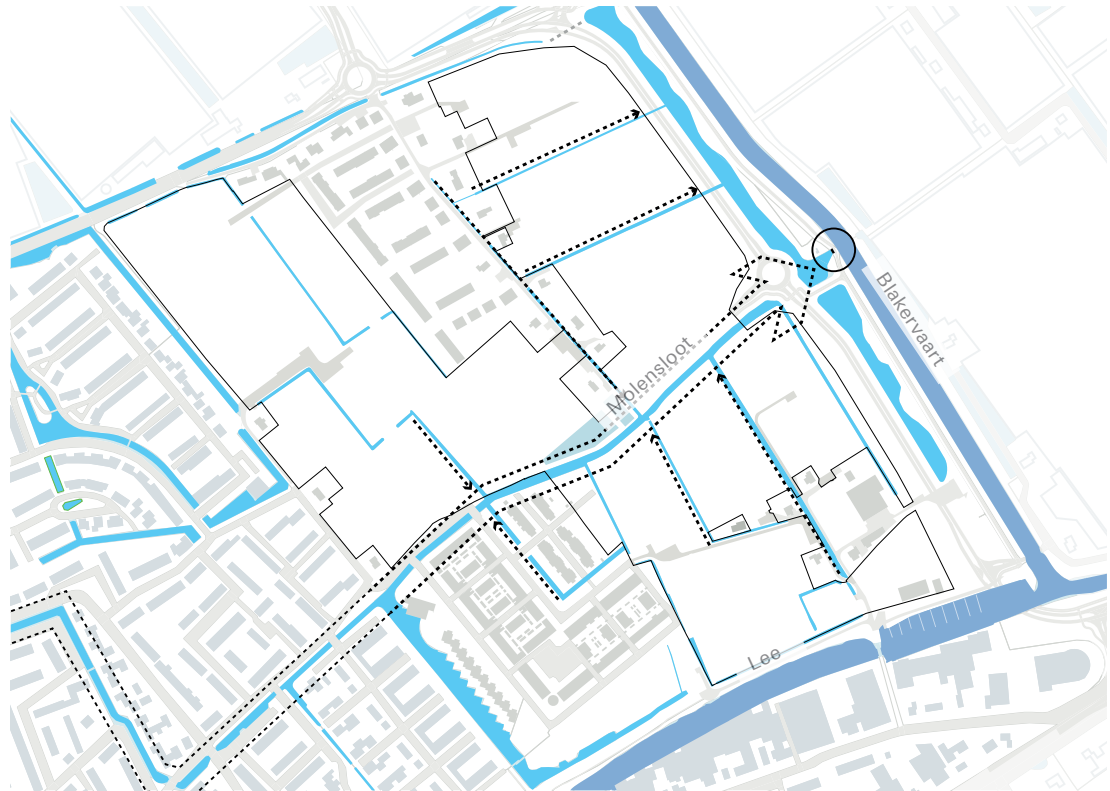


Bereikbaarheid en ontsluiting

De Lier heeft geen treinstation. Bus 32 is de enige openbaar vervoersverbinding (Delft, Station – Naaldwijk, Verdilaan). Via de N223 is De Lier aangesloten op de A4 en de A20. Delft, Rotterdam en Den Haag liggen in een straal van 30 minuten. Hierdoor zal de locatie met name bereikbaar zijn met de fiets en de auto. Vanuit de Lier wordt Molensloot-West nu ontsloten over de Markenborch. De huidige ontsluitingen binnen het gebied, de Vreeburchlaan en de Laan van Adrichem, zijn doodlopende tuinderspaden voor bestemmingsverkeer. Zij takken aan op de Lierweg en de Veilingweg. Deze weggetjes zijn smal met een groenberm en fruitbomen of wilgen. De bewoners van de Hof van Vreeburch maken gebruik van ontsluiting aan de Veilingweg. Vanuit het bestaande dorp loopt langs de Lee een langzaam verkeersroute die aantakt op de routes noord-zuid in de ecologische zone van de Blakervaart. Dit zijn de routes naar buiten en ze zijn belangrijk om natuur/recreatiegebieden als De Wollebrand, de Zwethzone en Kraaijenest te bereiken en om Midden-Delfland te ontdekken! De nieuwe oostelijke Randweg die wordt aangelegd is straks de belangrijkste ontsluiting van de nieuwe wijk.

Waterstructuur

De locatie ligt in de oude Lierpolder en water speelt hier een belangrijke rol. Door het gebied loopt de Molensloot, die samen met de sloot langs de Veilingweg, zorgt voor de waterafvoerende functie de Oude Lierpolder en de kern De Lier. Langs de bestaande dorpsrand ligt een brede watergang en samen met de vele slootjes in het gebied wateren die af op de Molensloot die weer uitkomt op een gemaal dat afwatert naar de Blakervaart. Door de lage ligging heeft het gebied met name rond de Molensloot aan het einde van de Vreeburchlaan last van het water. Dit is het laagst gelegen deel van de polder. Het boezemwater van de Lee en de Blakervaart ligt hoger dan het polderwater en heeft naast afwatering ook een recreatieve functie. Op de hoek van de Blakervaart en de Lee bevindt zich een kleine jachthaven.



Legenda

-  Boezemwater
-  Polderwater
-  Gemaal
-  Afvoerrichting

bebouwing&linten



Legenda

-  Park Lierhout
-  Ecologische oevers
-  Groen-blauwe verbinding Molensloot
-  Bomen langs tuinderspaden

Groenstructuur

Door de glastuinbouw is de ruimte in het Westland intensief bebouwd en is er weinig structurerend groen in de kernen en op hoger schaalniveau aanwezig. Dat geldt ook voor de Lier en ook in nieuwe uitbreidingen zit het ver onder het gemiddelde van het landelijk niveau. In het centrum van de Lier is het park Lierhout een belangrijke groene ontmoetingsplek. Dit park ligt echter op behoorlijke afstand van het plangebied. De Markenborch met de Molensloot is een belangrijk groen-blauwe verbinding naar de locatie. Dat zelfde geldt voor de oevers langs de Lee en de geplande groene ecologische zone langs de Blakervaart die de connectie naar 'buiten' en Midden Delfland maakt. Het verbinden van de groenzone langs de Markenborch en de ecologische zone is een belangrijke opgave in de ontwikkelvisie.

De tuinderspaden zijn dicht bebouwd met veel verharding van erven, maar op een paar plekken zijn nog (fruit)bomen aanwezig.

2

Bestaande bebouwing

Voor de bebouwing in het gebied is onderscheid te maken in meer recente nieuwbouw en oude lintbebouwing aan de doodlopende tuinderspaden met tuinderswoningen. Kappen en traditionele bouw zijn kenmerkend langs deze oude linten. De nieuwbouw van Hof van Vreeburch sluit aan bij de variatie aan de Vreeburchlaan en heeft een sterk samenhangend architectonisch beeld met een gele gevelsteen en kappen met rood-oranje pan. De bebouwing in Molensloot-West heeft een sterke orthogonale opzet en de woningen zijn overwegend uitgevoerd in gele baksteen met zwarte pannen. Een deel van de woningen is plat afgedekt.

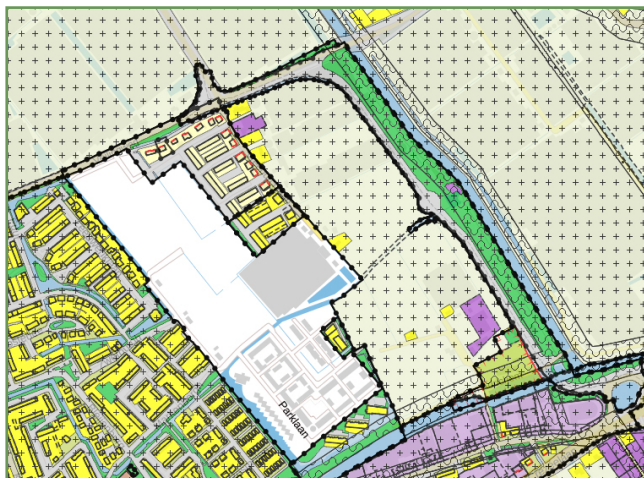
De bestaande kassen in het gebied zijn of worden gesloopt, maar de verkavelingsstructuur is nog sterk herkenbaar in het gebied. Het plan zal moeten aansluiten op de bestaande dorpskern, de Hof van Vreeburch, Molensloot-West en de bestaande tuinderswoningen en bedrijven.



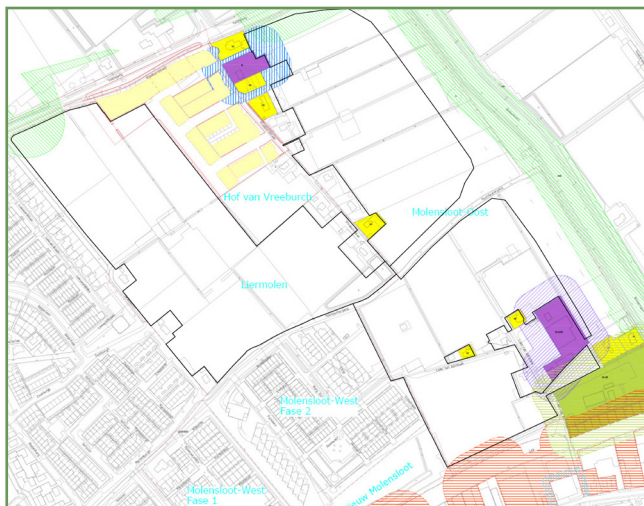
Legenda

- 5  Appartementen en aantal lagen
-  Bestaande bebouwing
-  Tuinderswoningen

Bestaande bebouwing



Huidige bestemmingsplan



Milieucontour (Bron: Antea Group)

Bestemmingsplan en milieucontouren

Het huidige bestemmingsplan gaat voornamelijk uit van Agrarisch - Glastuinbouw in het gebied. Daarbinnen zijn o.a. bedrijfswoningen gerealiseerd. Woningen zonder bedrijfsdoel-einden zijn bestemd met de bestemming Wonen (gele aanduiding). De zuidoost hoek met haventje is bestemd als Recreatie - Verblijfsrecreatie (groene aanduiding). Verder zijn er een tweetal bedrijven in het gebied (paarse aanduiding); een loonbedrijf aan de Laan van Adrichem en ketelonderhoudsbedrijf aan de Vreeburchlaan, die een milieucontour hebben. Bij het handhaven van deze bedrijven hebben ze invloed op de bouw mogelijkheden van het nieuwe woongebied. Met name het verplaatsen van het loonbedrijf aan de laan van Adrichem biedt kansen om het gefragmenteerde structuur in de zuid-oosthoek te optimaliseren en de bouw mogelijkheden aan de Lee te vergroten. Daarnaast legt de nieuwe Randweg een geluidscontour op het gebied en is het noodzakelijk om met een geluidswal de bouwmo-gelijkheden te vergroten. De bedrijven aan de overzijde van de Lee en aan de Veilingweg geven deels een milieucontour op het plan.

Woningmarkt

Uit onderzoek van BPD blijkt dat in De Lier ongeveer 4.800 huishoudens wonen. De meerderheid bestaat uit gezinnen met kinderen. De prognose is dat het aantal huishoudens groeit met 5% (en in het gehele Westland met 9%). De verwachting is dat vooral de kleinere huishoudens, met name senioren, gaan groeien. Relatief gezien blijft de groep 'gezinnen met kinderen' de grootste groep. De verwachting is dat De Lier ook aantrekkelijk is voor kopers uit de andere kernen van het Westland. Voor het plan De Lier hebben we op de volgende pagina's de doelgroepen in woord en beeld gebracht waar BPD zich op wil richten.

Het gaat om:

- Gezinnen
- 'Oudere' gezinnen
- 55 Plussers
- Starters

2 Gezinnen



Ze wonen graag in een buurt die kindvriendelijk is (met speelplekken) en waar mensen wonen die bij hen passen. Vanwege tijdsdruk willen ze graag alle voorzieningen, zoals winkels, scholen en speelplekken, dicht in de buurt hebben of goed bereikbaar. Hetzelfde geldt voor sport, recreatie en uitgaan. Voor hen is het van belang dat ze voor de deur kunnen parkeren. Ze hebben een hoge verhuigseineigheid.



Deze groep houdt van wijken die in samenhang zijn ontwikkeld. Diverse architectuur spreekt ze niet aan. Ook vindt deze groep het belangrijk dat de buurt alleen koopwoningen kent. De stedenbouwkundige opzet heeft bij voorkeur een dorps karakter met veel parkjes en groen.

Hun voorkeur gaat per definitie uit naar een nieuwbouw woning, vanwege het comfort, kwaliteit en tijdsbesparing (qua onderhoud). Ze steken relatief veel tijd en energie in de eigen woning. Ze willen zich graag onderscheiden.



Het huis is voor hen een plek waar ze kunnen uitrusten en zich veilig voelen. De woning dient van luxe en gemak te zijn voorzien en een praktische indeling te hebben: aparte ruimten voor huishoudelijke activiteiten en genoeg bergruimte. Hun voortuin zal er netjes en onderhouden uitzien, om te laten zien dat het goed met hen gaat (visitekaartje, status). Qua architectuur vinden ze jaren '30-woningen erg mooi.



'Oudere' gezinnen

Deze groep staat bewust in de wereld en is tegelijkertijd gesteld op privacy. Ze hebben bij voorkeur ruimte: een groot huis met tuin. Het liefst gesitueerd in een rustgevende én natuurlijke omgeving. Ze hebben minder behoefte aan dagelijks contact met de directe omgeving (privacy).



In een ruim huis vinden zij de gewenste innerlijke rust. Een opvallende woning heeft hun voorkeur. Ze willen graag zelf de binnen- en de buitenkant van hun woning (mede) bepalen: keuzevrijheid is belangrijk. Ze willen graag een andere woning dan hun burens. Het zijn veelal gezinnen met thuiswonende tieners. Voorzieningen in de buurt zijn minder belangrijk.



2

2



Ze willen graag een mooi appartement of een mooie (semi)bungalow met een wijds uitzicht en een gelijkvloers woonprogramma. Lekker in de buurt van hun (klein)kinderen. Hun voorkeur gaat uit naar nieuwbouw, vanwege het weinige onderhoud, comfort en lage vaste lasten.

Deze groep is zorgzaam en betrokken bij de maatschappij. Ze gaan voor zekerheid en kwaliteit. De kinderen zijn de deur uit en vaak hebben ze al kleinkinderen. Tijd om te genieten van het leven en van elkaar. De kerk en vrijwilligerswerk spelen een belangrijke rol.



55 Plussers



Starters en Samen
Starten wonen mo-
menteel samen of nog
bij hun ouders.



Samen starten

De woning is voor hen het begin van een nieuwe fase. Een eigen woning. Voor het eerst uit huis en/of samenwonend. Hun voorkeur gaat uit naar betaalbare woningen in de eigen kern. Graag een leuk appartementje of een kleine rijwoning op fietsafstand van het centrum. Ze houden van de nieuwste snufjes. En willen geen onderhoud aan de woning of tuin, omdat dit hun actieve leven hindert.



Ze hechten veel belang aan de woonomgeving. Een park in de buurt is een groot pluspunt. Bereikbaarheid is belangrijk. Dit uit zich ook in de behoefte aan goede verbindingen met andere aspecten van het leven zoals werk, vrienden en voorzieningen.



Wat deze doelgroepen in De Lier gemeenschappelijk hebben is familie, tijd voor leuke dingen, hard werken, trots, dorps leven, 'doe maar normaal', de voorliefde voor traditionele architectuur, geen tierelantijnen, praktisch, groene plekken, parkjes, ontmoeting en veel kuubs.

SWOT

Als samenvatting is een SWOT opgesteld die inzicht geeft in sterkte, zwaktes, kansen en bedreigingen van de locatie.

Sterkte

- Aanwezigheid vaarwater en haventje Lee als waterrecreatie en kruispunt richting Westland en Midden-Delfland.
- Nabijheid recreatiegebieden Wollebrand en Kraaienest.
- Aanwezigheid uitloopgebied Ecozone randweg
- De sociale cohesie en lokale betrokkenheid is groot.
- Identiteit met tuinderspaden benutten – Couleur Locale.
- Locatie nabij centrum van de Lier – Lokale connectie.
- "Dorpse" locatie nabij 3 grote steden.
- Bereikbaarheid met de auto tot snelwegen.
- Routes richting Westland – recreatief achterland.
- Directe ontsluiting Randweg.
- Wateropgave als kwaliteit.

Zwakte

- Molensloot toont nu geen eenduidig beeld.
- Situering van de Randweg en bijbehorende geluidsbelasting en –maat

regelen die daar bij horen.

- Mogelijke negatieve invloed van het sociale, gestapelde programma op de verkoop.
- Waterhuishouding en -overlast.
- Bereikbaarheid van het centrum per auto.
- Uitstraling van de bedrijven aan de overzijde van de Lee.
- Bereikbaarheid met het Openbaar Vervoer.

Kansen

- Veel nieuwbouwaanbod in de gemeente Westland, maar beperkte concurrentie voor De Lier.
- Diverse doelgroepen met inkomen en verhuisgeneigdheid zijn aanwezig.
- De Lier heeft een relatief oude en eenzijdige woningvoorraad.
- Behoeftte aan een school.

Bedreigingen

- Lokaal woningmarktgebied met beperkt aantal transacties.
- Huidige buurtjes zijn niet af.
- Bezwaren huidige bewoners van de bestaande kavels en omwonenden.
- Concurrentie woningbouw in Naaldwijk.
- Lage ligging, nat gebied.



Kom mee naar buiten allemaal!

Ontwikkelkansen en kernwaarden

3

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelkansen en de kernwaarden van Tuindersleven benoemd. Ze zijn afgeleid uit de analyses uit het vorige hoofdstuk, de gesprekken die gevoerd zijn tijdens de klankbordgroepavonden en de SWOT. De ontwikkelkansen en kernwaarden zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk om te streven naar een duurzame leefomgeving die past binnen de ruimtelijke context en de sociale structuur van De Lier. Op elk niveau van het project is het belangrijk om te toetsen of aan deze speerpunten invulling wordt gegeven.

Ontwikkelkansen Tuindersleven

Recreatie met routes naar buiten

De ontwikkellocatie ligt tussen de recreatiegebieden Wollebrand en Kraaienest en wordt door de nieuwe ontwikkeling van de Oostelijke Randweg met ecozone goed ontsloten voor langzaam verkeer. Daarnaast ligt het bestaande haventje tegen het plangebied aan. Het is het vertrekpunt om met een bootje het Westland in te gaan of naar Midden-Delfland. Het streven is om het haventje onderdeel te laten uitmaken van de gebiedsontwikkeling door er bijvoorbeeld horeca aan toe te voegen. Hierdoor wordt het een knoop-/vertrekpunt voor waterrecreatie en voegen we een ontmoetingsplek toe voor andere vormen van recreatie, zoals fietsen en skeeleren of om gewoon een kop koffie te drinken. Het vertrekpunt om naar buiten te gaan! Daarnaast is er in het projectgebied de kans om de bestaande kern van de Lier te verbinden met de ecozone.

Ontmoeten, leren en spelen

In De Lier is de lokale betrokkenheid groot. Inwoners zijn trots op hun dorp. Het verenigingsleven en vrijwilligerswerk maken een belangrijk deel uit van het dagelijkse leven. Er is een sterke behoefte aan sociale contacten en om elkaar te helpen. Wij willen deze behoefte aan ontmoeting tussen bestaande en nieuwe bewoners maximaal faciliteren in de wijk. Daarom onderzoeken we of er bijvoorbeeld een buurtkas te realiseren is die ruimte biedt aan educatie, sport, spel en ontmoeting. Ook zal onderzocht worden of het mogelijk is een nieuwe school in de wijk te bouwen. En tot slot maken we zo veel mogelijk groene ontmoetings- en speelplekken in de wijk waar jong en oud van kunnen genieten.





Toepassen Couleur Locale

Het kenmerk van een dorp is diversiteit, verschillende woningtypes die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. In een dorp kennen mensen elkaar en alles is overzichtelijk. In De Lier komt daar nog de trots bij en het zorgvuldig omgaan met haar tradities. Deze couleurs locale vertalen wij in de nieuwe wijk door diverse doelgroepen te huisvesten, met verschillende woningtypes en woonmilieus. Maar ook door het toevoegen van groen en de zorgvuldige inpassing van recent gerealiseerde buurtjes en met respect voor de lokale architectuur (dorps en landelijk).

Waterrobuuste oplossingen

De wijk biedt ruimte aan een robuuste waterstructuur met meerdere gecombineerde kwaliteiten. Er is ruimte voor ecologie, spelen en een functionele waterafvoer met ontmoetingsplekken en brede watergangen in plaats van smalle sloten. De oevers zijn grotendeels openbaar toegankelijk. Water wordt slim gebufferd op verschillende plekken in de wijk en vertraagd afgevoerd naar de Molensloot. De Molensloot wordt verbreed om de afvoer naar het gemaal te vergroten. De laagst gelegen delen, met name de bestaande kavels aan de Vreeburchlaan, worden omzoomd door watergangen of wadi's om de ophoging van de nieuwe wijk te overbruggen. Voor de inrichting van de straat wordt waar mogelijk watervertragen- de verharding gebruikt. Zo worden in de plannen verschillende klimaatbewuste maatregelen op verschillende schaalniveaus toegepast.



Duurzame en toekomstbestendige wijk

Een duurzame en toekomstbestendige wijk heeft unieke plekken en biedt ruimte voor sociale ontmoetingen en is energieneutraal. Elke buurt in het plan heeft een karaktervolle plek voor ontmoeting en spelen die 'geadopteerd' kan worden door de buurt. Door deze plekken met fiets- en wandelpaden en groen-structuren te verbinden werken ze als steppingstones en worden ze ook waardevol voor bewoners uit de oude kern. Zo komt oud en nieuw samen. Belangrijk is om in de wijk rekening te houden met woningen voor verschillende doelgroepen. Dat schept ruimte voor een duurzame wooncarrière en een toekomst in de buurt. Er wordt gestreeft naar energieneutrale woningen en wordt onderzocht of een gasloze wijk tot de mogelijkheden behoort.





Raamwerk en flexibiliteit

Door een krachtig casco te ontwikkelen, met een duidelijke hoofdstructuur en bijbehorende profielen, ontstaat flexibiliteit in de woonvelden. De groen/blauwe kwaliteiten zijn verankerd en waarborgen de kwaliteit en de samenhang in het gebied. Bij de uitwerking van woonvelden binnen het raamwerk kan ingespeeld worden op de actuele vraag uit de markt. Er is ruimte om te schuiven met programma en dichtheden om juist voor die starter of oudere een fijne woning te ontwikkelen.

Kernwaarden Tuindersleven

Zoals in de analyse beschreven is de sociale cohesie en de lokale betrokkenheid in De Lier (en het gehele Westland) groot. Tuindersleven faciliteert deze sociale verbondenheid met respect voor de 'couleur locale'. BPD wil dat graag extra laden door het benoemen van het conceptstatement: "biedt de ruimte om te groeien". De kernwaarden hiervan zijn:

- Ontdekken
- Vriendelijk
- Ontmoeten

Ontdekken

Ontdekken gaat over groeien, nieuwe ervaringen opdoen, verrast worden. Bijvoorbeeld door de natuurlijke omgeving. Of door de events die (zo nu en dan) op kleine schaal georganiseerd worden. Waar ruimte is voor educatie, sport, spel en ontmoeting. Om iets nieuws te leren, te ontdekken. Waar maar behoefte aan is. Gedragen door betrokken vrijwilligers en voor iedereen toegankelijk. Samen ontdekken hoe het Tuindersleven groeit en bloeit. Waar de bewoners hun eigen stekjes hebben.

3



Vriendelijk



Ontdekken



Ruimtelijk faciliteren we ontdekken door hier en daar een spannend paadje in de verkaveling te integreren, spelaanleiding in de natuurlijke en directe woonomgeving te creëren, plekjes die mee veranderen met de seizoenen en een (tuinders)laantje dat telkens een ander beeld oplevert. Maar ook met een onverwachte plek die zich spontaan laat zien bij het om de hoek gaan. Of een unieke woning op een markante plek. Biodiversiteit in de laantjes en watergangen. Daardoor is er telkens wel iets te ontdekken.

Vriendelijk

Vriendelijk gaat over contact maken met anderen. Op een voor iedereen fijne manier. Met respect voor elkaars normen en waarden. Die het hart een sprongetje laat maken en positieve energie vrijmaakt.

Vriendelijkheid voegen we ruimtelijk toe door het aanbrengen van de menselijke maat. Verspringende rooilijn van woningen, op zoek naar dorpse woonmilieus. Met natuurlijke materialen, speelse vormen én warme (rood, oranje, bruin) en ontspannen (blauwtinten, groen) kleuren. En in de met bomen beschutte, gezellige ontmoetingsplekken. Met zoveel mogelijk laagbouw en beperkte hoogbouw op plekken waar je het verwacht.

Ontmoeten

Tuindersleven is van en voor iedereen. Het is een toegankelijke wijk, waar mensen elkaar ontmoeten. Op straat, in de speeltuin, bij school, in de haven of gewoon thuis. Iedereen is van harte uitgenodigd om deel te nemen.

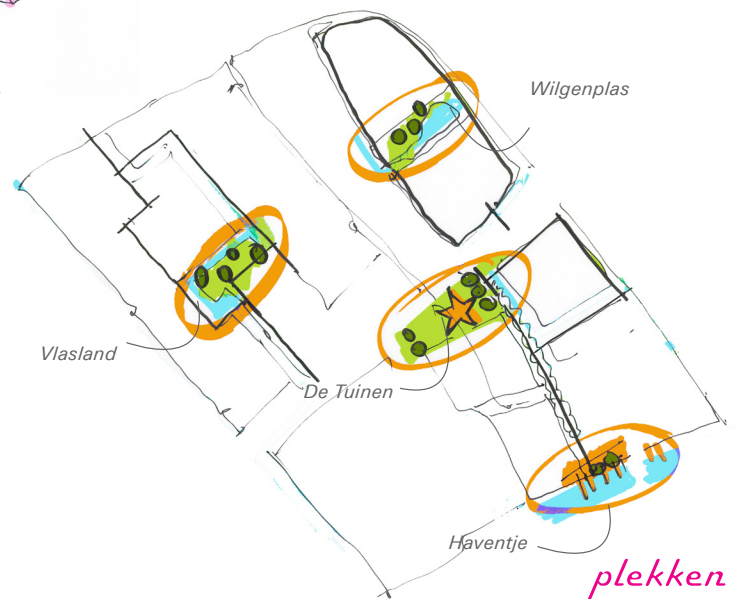
Ruimtelijk maken we ontmoeting mogelijk met water en groenvoorzieningen in de vorm van groenplekken, avontuurlijk spelen, horeca in het haventje en de programmering van de buurtkas door de vrijwilligers.



lijnen



vlakken



plekken

Ruimtelijk casco

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijk casco van het plan toegelicht. Het concept en ook de belangrijkste profielen die het toekomstig beeld van de wijk bepalen zijn hierin uitgewerkt. Dit casco moet gerealiseerd worden om de wijk de gewenste kwaliteit te geven. Bepaalde delen, zoals de breedte van een profiel, specifieke grootte en vorm van een plek, zijn nog onder voorbehoud en dienen nader te worden uitgewerkt, maar kunnen zeker niet afwijken van de ambitie die getoond wordt in dit ruimtelijk casco.

Concept

Het concept van de wijk bestaat uit belangrijke structurerende lijnen, plekken en vlakken. De lijnen: de Molenslootzone in oost-westrichting en Tuinderslanen in noord-zuidrichting, vormen als het ware een assenkruis en zijn de verbindingen naar buiten. De Molenslootzone is vanaf de Randweg de hoofdentree van de wijk. Hier ga je naar buiten en naar huis! De Tuinderslanen ademen historie uit en zijn langzame verkeersroutes om het tuindersverleden uit dit gebied te proeven.

Naast lijnen zijn er plekken: de Tuinen, Vlasland, Wilgenplas en Haven, die elke buurt een eigen karakter en identiteit geven. Dit zijn de belangrijkste ontmoetingsplekken waar mensen samen komen. Elke plek heeft een eigen karakter, zoals sport- en spel en educatie voor de Tuinen. In Vlasland is ruimte voor avontuurlijk spelen en klimaatadaptatie. Het Haventje is het vertrekpunt voor waterrecreatie en horeca en de Wilgenplas is een plek om te genieten van de stilte en de natuur.

En tot slot zijn er de vlakken: de woonbuurten Vlasbuurt, Wilgenbuurt en Havenbuurt met een eigen sfeer en structuur. Voor de Vlasbuurt is het onderliggende landschap aangegrepen om aansluiting te vinden op de bestaande buurten. Deze noord-zuidrichting wordt versterkt door rechte bomenrijen en sloten in die richting. Voor de Wilgenbuurt is het karakter van smalle weggetjes, sloten, wilgenrijen en bruggetjes, dat veel voorkomt in het Westland, inspiratie geweest voor de planvorming. Dit profiel bepaalt de hoofdopzet van de buurt en ligt rondom, zodat er een groot eiland ontstaat waarbinnen wordt gewoond. Voor de Havenbuurt is de mooie plek aan de Lee, met ligplaatsen en openbare terrassen bepalend. Om dat kracht bij te zetten komen de routes, onder andere een mooie laan, in de buurt uit op die kade. Voor de rest is aangesloten op de bestaande verkavelingsrichting en zijn bestaan-

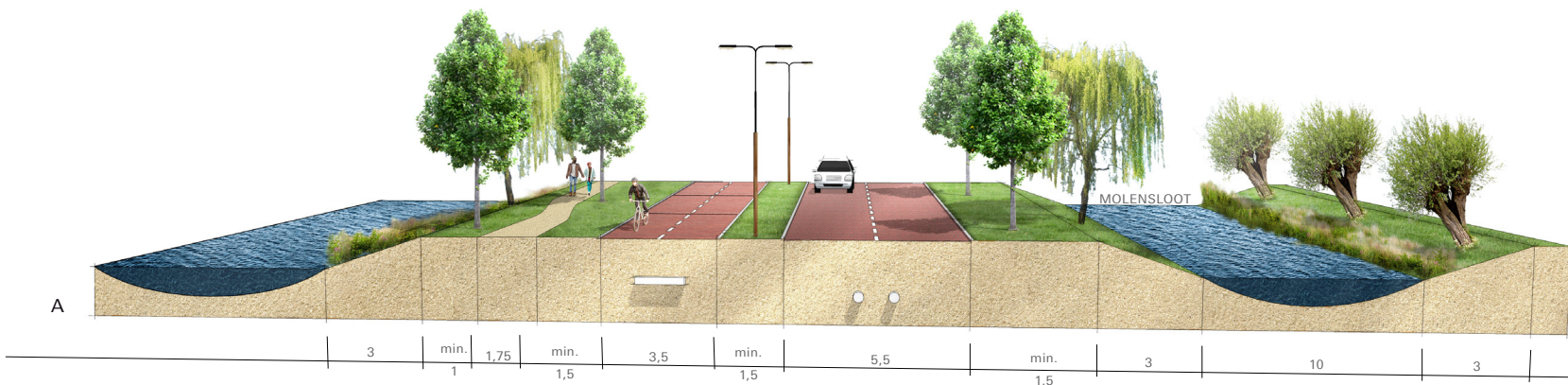


de woningen ingepast.

Ruimtelijk beeld

De Molenslootzone

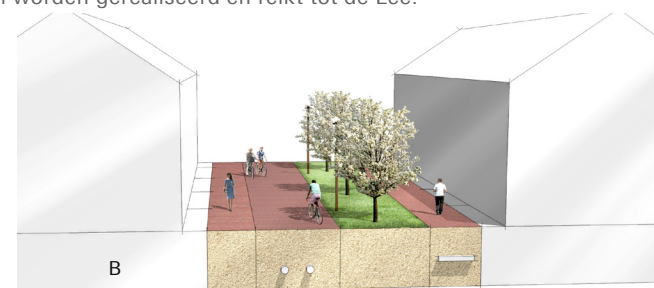
Dit is de drager in het plan in de oost-westrichting en verbindt de oude kern door een stevige groen- en waterstructuur met het recreatieve Midden Delfland. Het groene karakter van de Molensloot langs de Markenborgh wordt doorgezet tot aan de Randweg met de ecologische zone. Hieraan liggen een aantal verblijfsplekken die zo een steppingstone vormen naar buiten. In de Molenslootzone ligt de hoofdontsluiting van de wijk, een vrijliggend fietspad langs het water en uitgevoerd in (beton)platen voor skaters. Vanaf de hoofdontsluiting takken straten aan naar de verschillende buurten en zijn individuele inritten uitgesloten. De bestaande Molensloot wordt verbreed, voor waterafvoer, maar ook om de couleure van water, zo sterk aanwezig in het Westland, te versterken. Een afwisseling van bomen als (treur) wilgen, elsen en platanen zorgt voor een wisselend en informeel groenbeeld.





Tuinderslanen

De oude tuinderlaantjes Vreeburchlaan en Laan van Adrichem liggen buiten het plangebied, maar worden in het plan met elkaar verbonden. Zo ontstaat van noord naar zuid een doorgaande recreatieve route die de oude tuinders sfeer zichtbaar maakt in het gebied. Het zijn juist dit soort smalle weggetjes met fruitbomen en tomatenplanten in de voortuinen die zorgen voor identiteit en verwijzing naar de historie in het gebied. Halverwege bevindt zich een verblijfsplek de Tuinen, als een rustpunt en ontmoetingsplek op de route. Het nieuwe gedeelte van de route kan op een eigen manier en meer tussen de woningen worden gerealiseerd en reikt tot de Lee.



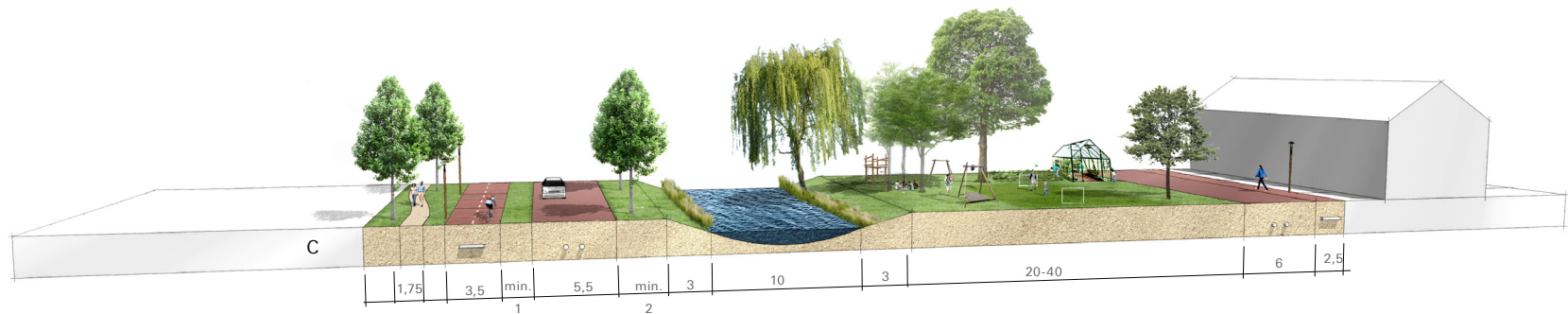
(toepassing n.t.b. in uitwerking)

De Tuinen



De Tuinen

De Tuinen is een groene ontmoetingsplek in het hart van de wijk, precies waar de Molenslootzone en de Vreeburchlaan als langzaam-verkeersroutes elkaar kruisen. Deze plek biedt ruimte voor Tuindersleven in de breedste zin van het woord. Het hoeft nog niet definitief te worden ingevuld, het kan groeien en in co-creatie ontwikkeld worden. Bewoners komen vaak met de mooiste initiatieven en kunnen ook een bijdrage leveren aan het onderhoud. Te denken valt aan moestuinen, buurthuis, speelplek voor de jeugd en zitjes voor de ouderen. Hierin kan ook een combinatie gezocht worden met een nieuwe school als daar in de toekomst behoefte aan is. Een nieuwe school wordt bij voorkeur gecombineerd met de groene ontmoetingsplek die aan de Molenslootzone komt te liggen.

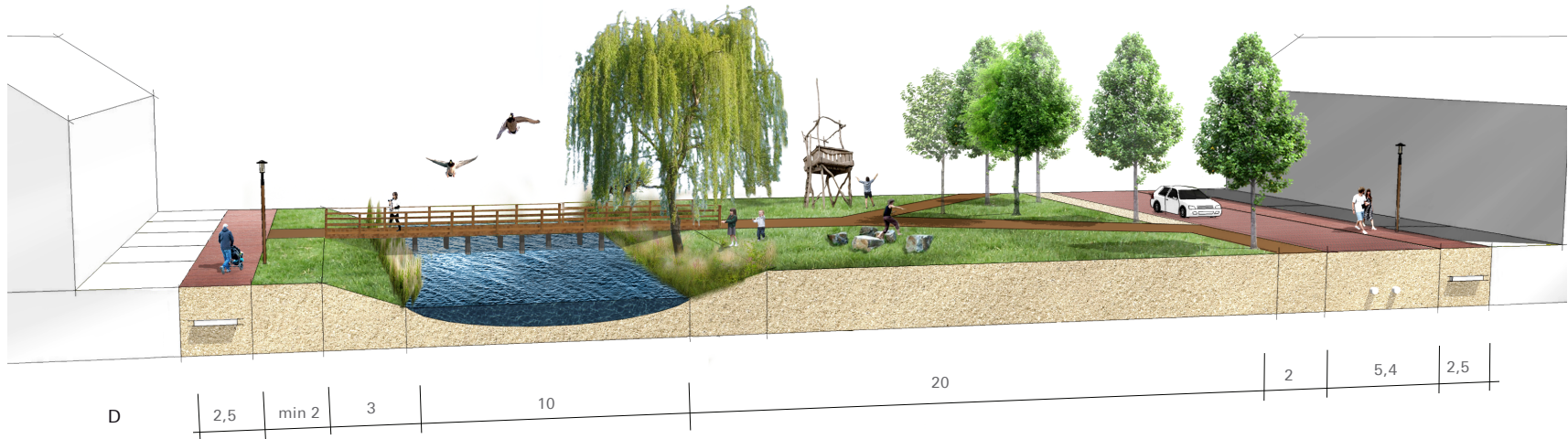


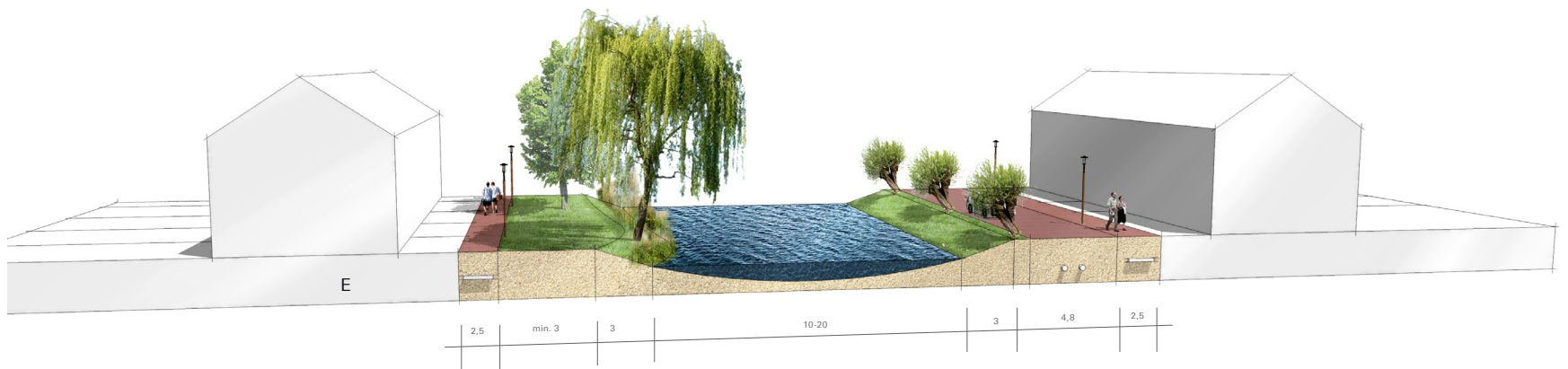
4

Vlasland

In Liermolen ligt Vlasland, een waterrijke ontmoetingsplek, in het hart van de buurt. Deze is niet alleen voor de nieuwe buurt, maar ook voor de bestaande Hof van Vreeburch. Daarom ligt die ook in twee verschillende richtingen, als een haak, om de connectie met de omgeving te maken. Een doorgaande water- en groenstructuur van noord naar zuid verbindt de plek met de rest van de buurt. Het onderliggende slotenpatroon bepaald de noordzijde van de contour en takt aan op de nieuwe gegraven watergang langs Hof van Vreeburch. De contour aan de zuidzijde ligt in het verlengde van de straat in Hof van Vreeburch die uitkomt op de Vreeburchlaan. Meerdere speelplekken op en aan het water geven kinderen de ruimte om op zoek te gaan naar avontuur. De appartementen voor de Vlasbuurt liggen aan het Vlasland, zodat het ook door die mensen met minder buitenruimte goed bereikbaar is. Het Vlasland biedt ruimte voor klimaatbestendige oplossingen door te werken met verschillende maaiveldhoogtes. Door hierin te variëren zowel in soorten als beheer ontstaat een ruig grasland met bloeiende bloemen. Net als de Vlasakkers, die vroeger in het Westland aanwezig waren.

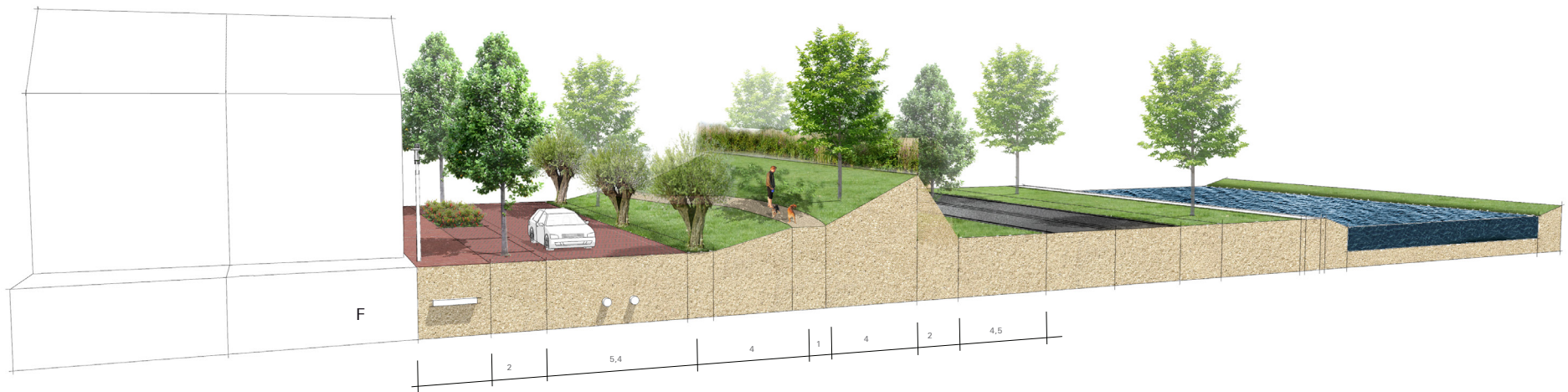


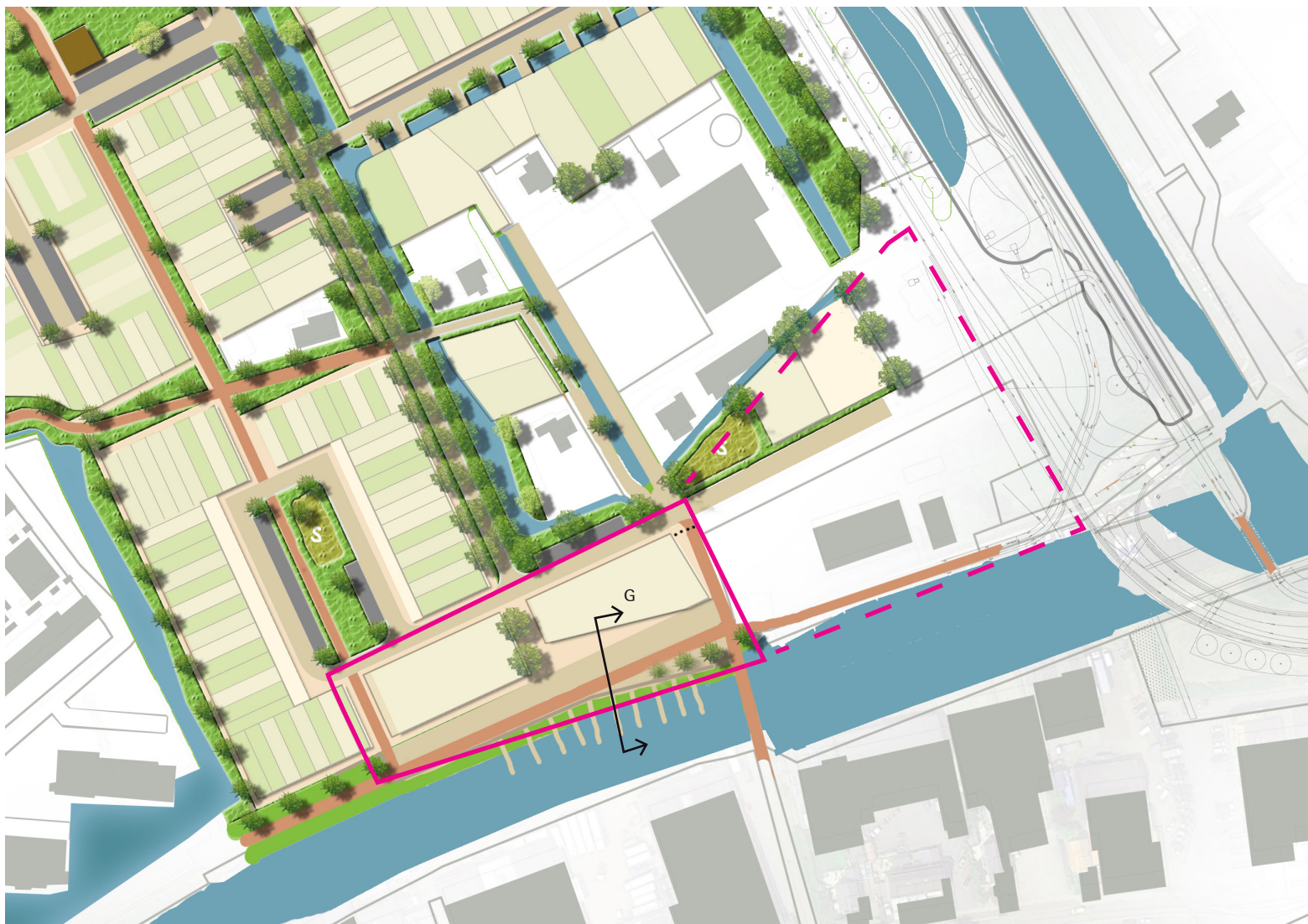




Wilgenplas

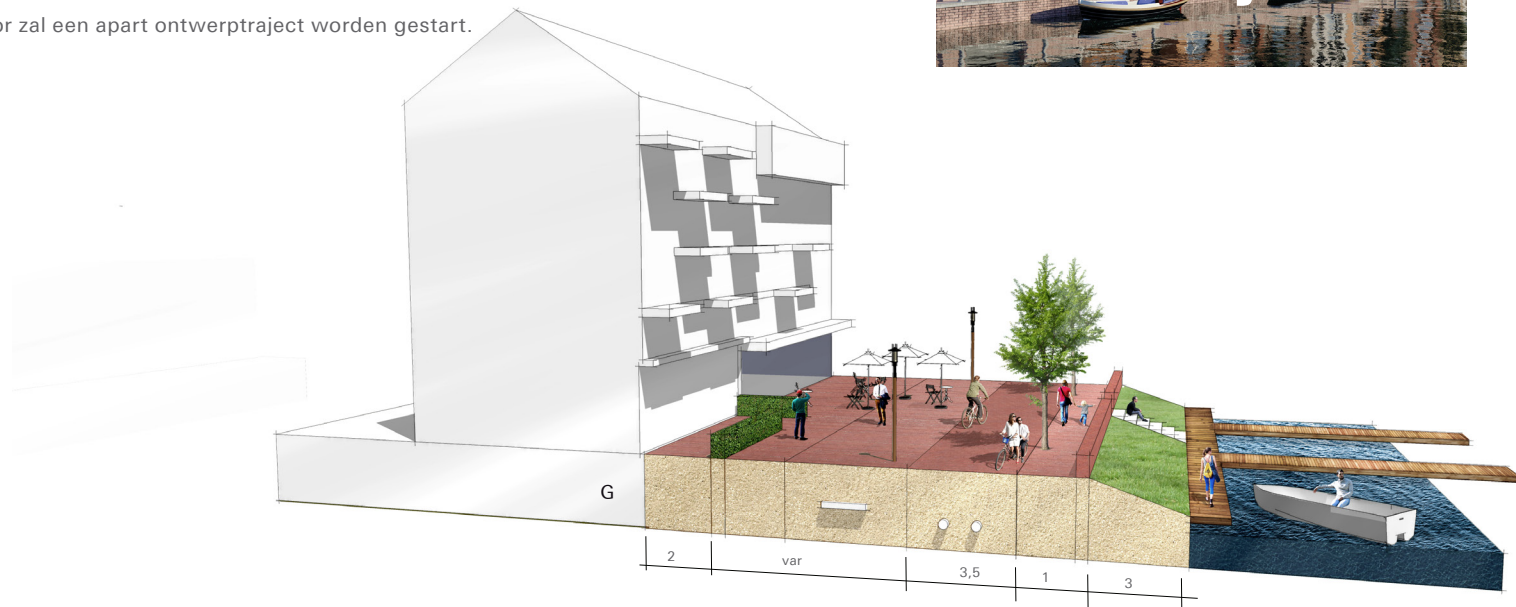
Centraal in het noordelijke deel van de Wilgenbuurt ligt de Wilgenplas als een stille plek met wilgen die spiegelen in de plas. De zuidzijde van de plas staat met een rechte lijn in verbinding met een voetpad vanaf de Vreeburchlaan en takt uiteindelijk aan op het ommetje op de geluidswal. De route wordt begeleid door een sloot, die refereert naar de oorspronkelijke landschappelijke structuur, die zich verbreedt als een plas. Hier verdraait de richting naar de Randweg. De zuidrand wordt begeleidt door een rij met wilgen. De noordzijde van de plas is natuurlijker ingericht met ruimte voor een speelplek en zitjes. Rondom de plas is het rustig wonen, door het gebrek aan doorgaande wegen. De andere zijde takt aan op het ommetje over de geluidswal, onderdeel van de ommetjesstructuur door de wijk.





Haventje

Het haventje is de nieuwe plek voor de Havenbuurt. En het is het vertrekpunt voor waterrecreatie in het Westland! Een kade met ruimte voor terrassen versterkt het 'havengevoel'. Op de kade liggen een doorgaand wandelpad en een fietsroute. Hier kan een tussenstop gemaakt worden om een ijsje te eten. Vanaf de brug van de nieuwe Randweg en ook vanaf het bestaande bruggetje die de Laan van Adrichem en de Lierweg verbindt, is het haventje goed zichtbaar en uitnodigend. Nieuwe aanlegplaatsen zijn bereikbaar vanaf die kade met trappetjes die leiden naar vlonders die laag bij het water liggen. De groene oever van Lee wordt doorgetrokken en verbonden met de ecologische zone van de Randweg. Daarom ligt de kade ook iets van de Lee af en loopt de groene oever door langs de Lee. Het is van belang om herontwikkeling van de bestaande jachthaven met verplaatsing van ligplaatsen mee te nemen. Deze integrale planvorming is nodig om een goede combinatie van wonen, verplaatsing van ligplaatsen en ecologische oevers van kwaliteit te voorzien. Hiervoor zal een apart ontwerptraject worden gestart.





Wilgenbuurt

Vlasbuurt

Havenbuurt

Ruimtelijke thema's

Bebouwingsstructuur

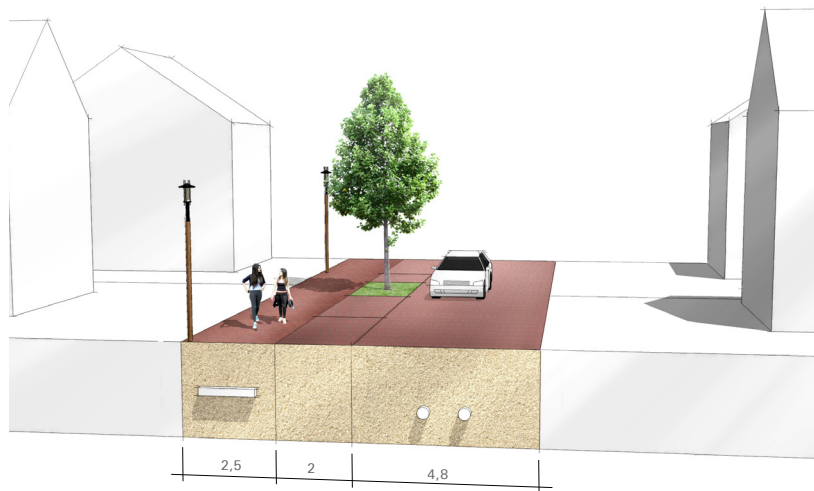
Voor Liermolen en Molensloot-Oost zijn er drie buurten gedefinieerd; De Vlasbuurt, Wilgenbuurt en Havenbuurt. De buurten zijn iets groter dan de gewenste 200 woningen per buurt zoals gebruikelijk in de Lier. Echter door voldoende groen en water tussen de buurten onderling en in de buurt zelf aan te leggen, worden ze kleinschalig en krijgen ze een dorpse sfeer die past bij De Lier. Ze hebben een dichtheid van ca. 30-35 woningen per hectare, met overwegend grondgebonden woningen die aansluiten op de dorpse schaal van De Lier. Op voldoende afstand van bestaande woningen en aan de Randweg en de Lee worden appartementen gerealiseerd.

De Vlasbuurt ligt het dichtst bij De Lier en vormt het cement tussen het dorp en de Vreeburchlaan. Voor de opzet van de buurt is het verkavelingspatroon opgepakt in de ruimtelijke structuur van de buurt met watergangen en ontsluiting in die richting. Voor de bebouwingsstructuur geldt hetzelfde, zodat een efficiënte verkaveling ontstaat die goed aansluit bij de verkavelingstructuur van Hof van Vreeburch en Molensloot-West. In deze buurt liggen heldere bouwblokken met rijwoningen en soms onderbroken door een kleinere bouwkorrel. De woningen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimtes. Rond de Vlasakker worden de appartementen gesitueerd, zodat ze op voldoende afstand liggen van de bestaande bebouwing, en werken als oriëntatiepunten in het hart van de buurt.

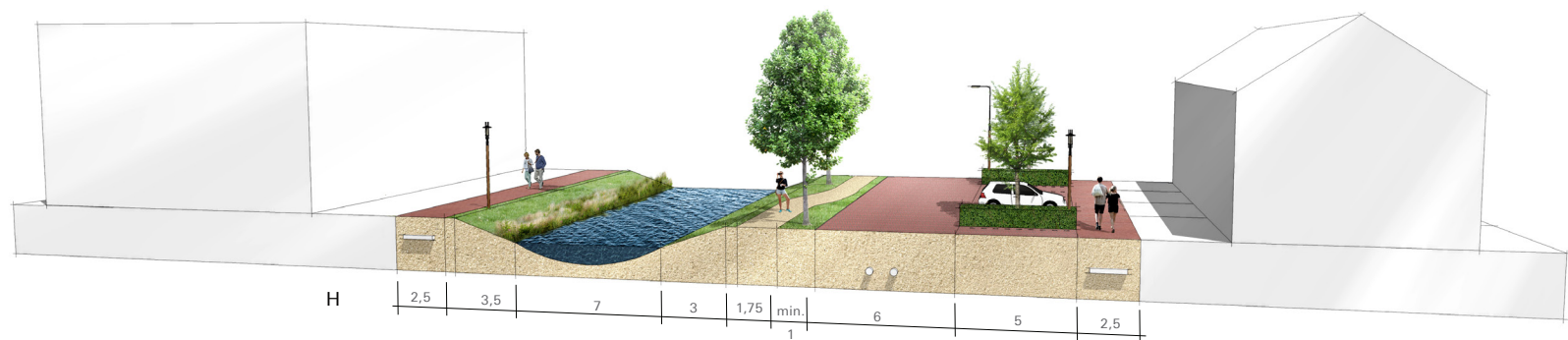
De Wilgenbuurt is ruim opgezet met een variatie van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen. Hierdoor ontstaat een lossere bebouwingsstructuur. Aan de westzijde van het noordelijk deel van de buurt staan de vrijstaande woningen op eilanden met een eigen oprit over het wa-

ter. Dat geldt ook voor de woningen aan de zuidkant van het zuidelijke deel. Hierdoor ontstaat er een luchtige overgang naar de bestaande kavels. De bebouwing en verkaveling ligt in de oost-west richting van de onderliggende verkaveling maar draait halverwege de buurt in de richting van de Randweg. De middenstraat die in het plan ligt wordt knikkend aangebracht, zodat de woningen gestaffeld aan het straatje komen te liggen en er een landelijk en dorps beeld ontstaat. De twee appartementengebouwen in deze buurt zijn maximaal 6 lagen hoog en liggen in de oksel van de entree van de wijk en kruising Veilingweg en toekomstige Randweg. Ze vormen zo een oriëntatiepunt langs de randen van de buurt en kijken ook uit op de ecologische zone langs de Blakervaart.

De bebouwingsstructuur van de Havenbuurt gaat uit van gesloten bouwblokken waarbij aan de achterzijde of in parkeerkoffers wordt geparkeerd. De compactheid van de bebouwing in deze buurt sluit goed aan op het bebouwingsbeeld van de bestaande buurt in Molensloot-West. De appartementen worden aan de Lee gerealiseerd om een bebouwingsfront te vormen en het karakter van het Haventje te versterken. Het is belangrijk dat hier voorkanten en buitenruimtes op de kade zijn georiënteerd. Door het inpassen van de bestaande kavels in het gebied wordt nauw aangesloten bij de richtingen van de huidige verkavelingsstructuur. In deze buurt ligt ook de langzaam verkeer-route die de Vreeburchlaan met Laan van Adrichem verbindt. Aan deze route zijn voorkanten van woningen gesitueerd.



standaardprofiel met langsparkeren in de verkeersluwe buurtstraten
(toepassing n.t.b. in uitwerking)



profiel hoofdstraat Vlasbuurt (toepassing n.t.b. in uitwerking)



LEGENDA

-  Randweg
-  Wijkontsluiting
-  Buurtontsluiting
-  Buurtstraten

Autoverkeer

Het autoverkeer zal vanaf de Randweg het gebied in rijden. De opzet van de hoofdontsluitingsweg gaat uit van gescheiden verkeer met een vrijliggend tweerichtingenverkeer fietspad, voetpad en een brede rijbaan. De hoofdontsluiting stopt ter hoogte van de Parklaan en takt daar op aan. Molensloot-West wordt nu aangesloten op de nieuwe hoofdontsluitingsweg en verkeer verlaat de wijk via de nieuwe Randweg. Er is dus vanaf dat moment geen doorgaand autoverkeer mogelijk naar de Markenborgh. Alleen fietsers, voetgangers en calamiteitenverkeer kunnen deze route nemen. Vanaf deze hoofdontsluitingsweg takken de buurtontsluitingswegen aan, waar fietser en auto beiden gebruik maken van de rijweg.

De buurtontsluiting van de Vlasbuurt ligt in het verlengde van de Burgemeester Disselkoenlaan en vormt zo een volwaardige kruising. De buurtontsluiting gaat met enkele bajonetten, van noord naar zuid, door de buurt en takt uiteindelijk aan op de Veilingweg. Rond de Vlasakker vindt er een aantakking plaats naar de Duitslandlaan en ook het einde van de Duitslandlaan takt aan op de buurtontsluiting.

De buurtontsluiting naar de Havenbuurt is een volwaardige laan met groenbermen, zonder parkeren en met een vrijliggend fietspad. De buurtontsluiting gaat met kleine knikken naar de Haven en loopt daar als het ware dood. De huidige Laan van Adrichem takt ook op twee plekken aan op de buurtontsluiting, zodat er een knip voor autoverkeer ontstaat naar de Lierweg. Vanaf de buurtontsluiting zijn afslagen met buurtstraatjes naar de verschillende buurtjes en achterliggende parkeerterreinen. Er is geen directe autoverbinding tussen Molensloot-West en de Havenbuurt, maar wel voor fietsers en hulpdiensten.



LEGENDA

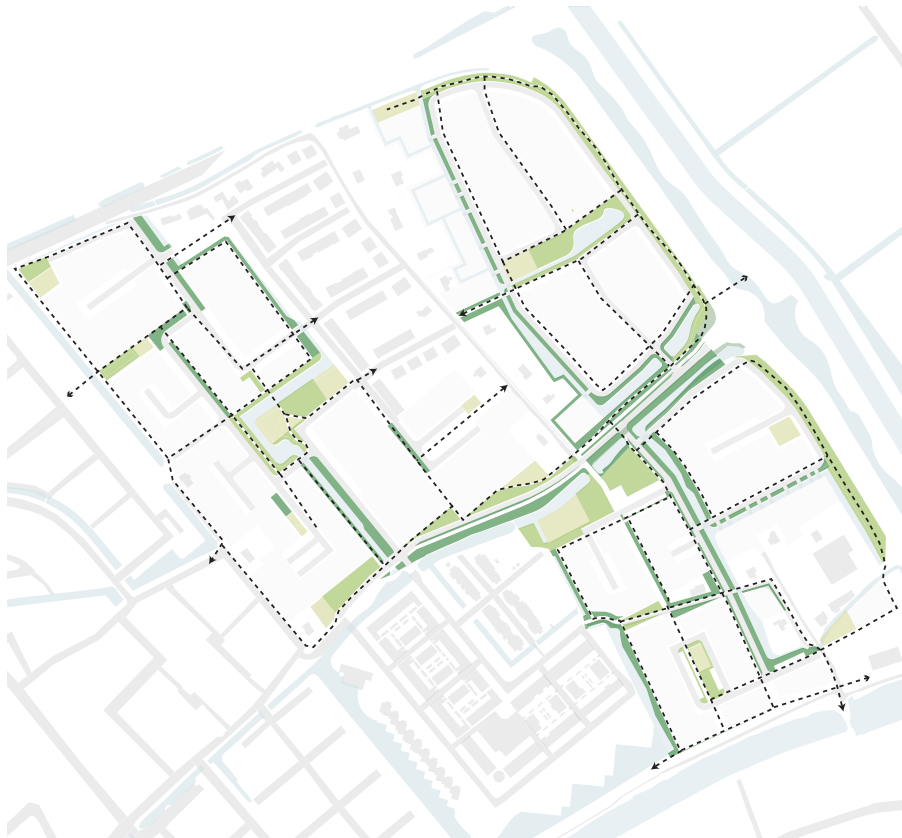
-  Fietspad
-  Fietsstraat

De buurtontsluiting van de Wilgenbuurt ligt als een ring om de woonbuurt heen en wordt begeleid door een sloot en een berm met wilgen en aan de andere zijde een langspaarkeerstrook. Over de sloot liggen bruggen naar privé kavels en die kunnen direct worden aangesloten op de buurtontsluiting. Vanaf de buurtontsluiting kunnen ook parkeercoffers of straatjes aangetakt worden.

De bestaande Vreeburchlaan is alleen toegankelijk voor huidige bestemmingsverkeer en sluit aan op de rotonde Veilingweg. In de toekomst is het mogelijk om dat om te klappen zodat de Veilingweg aantakt op de nieuwe hoofdontsluiting en er een knip komt naar de Veilingweg, ter hoogte van de Burgermeester Disselkoeenlaan. Geen enkele bestaande straat takt aan op bestaande autostraten om sluipverkeer te voorkomen en daarom wordt er op sommige plaatsen een (wegneembaar) paaltje in de rijbaan gezet, zodat fietsers de route wel kunnen nemen. Dat geldt bijvoorbeeld aan het einde van de Burgermeester Disselkoeenlaan.

Fietsverkeer

In het plan liggen een aantal comfortabele fietspaden met betonplaten om het zo aantrekkelijk mogelijk te maken om op de fiets naar de Lier te gaan en te recreëren in het Westland. In de Molenslootzone ligt er één die de Markenborgh verbindt met het vrijliggende fietspad in de ecologische zone aan de Randweg. Deze ligt langs doorlopend water; vanaf de Markenborgh eerst langs de Molensloot en ter hoogte van de doorsteek naar de Vreeburchlaan aan de noordzijde van de auto-ontsluiting. Daarnaast ligt in het verlengde van de Vreeburchlaan een fietspad, dwars door



LEGENDA

 Ommetjes door de wijk

de Havenbuurt tot aan de Haven en takt daar aan op het fietspad langs de Lee. Vanuit de Vlasbuurt aan het einde van de Duitslandlaan takt een fietspad aan op de Vreeburchlaan. En vanuit de Wilgenplas ten oosten van de Vreeburchlaan is er ook een verbinding met een fietspad gemaakt. De Vreeburchlaan en Laan van Adrichem zullen behouden blijven en zijn alleen bedoeld voor het huidige bestemmingsverkeer, maar kunnen in gebruik en beleving wel onderdeel uit maken van de fiets- en skatepaden structuur.

Voetgangers

Door de wijk ligt een fijnmazig netwerk van routes voor voetgangers die de groen- en waterrijke plekken met elkaar verbindt. Deze routes vallen deels samen met de buurtstraten en toegangen tot de woningen, maar liggen ook vrij in de profielen langs het water of door het groen. Leuk voor een ommetje door de wijk!

Parkeren

Het parkeren in de wijk moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Westland; exacte parkeernorm worden vastgesteld in combinatie met op te stellen BP. De onderstaande getallen dienen ter indicatie.

Woningtype	rest bebouwde kom	aandeel bezoek
woning goedkoop	1,7 pp	0,3 pp per woning
woning midden	1,9 pp	0,3 pp per woning
woning duur	2,1 pp	0,3 pp per woning

In het plan is rekening gehouden met haaksparkeren aan de buurtontsluiting in Vlasbuurt. In de overige profielen is rekening gehouden met eenzijdig langsparkeren. Daarnaast zal er in parkeerkoffers en op achterterreinen geparkeerd worden. Voor hoekwoningen in de categorie duur en 2[^]1-kappers minimaal één parkeerplek op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor vrijstaande woningen moet minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd.



LEGENDA

-  1e orde bomen
-  2e orde bomen
-  3e orde bomen

Groen- en boomstructuur

Voor de groenstructuur wordt een norm gehanteerd van 35 m² gebruiksgroen per woning. De huidige opzet voldoet aan deze norm. De beleving van het verblijfs- en kijkgroen ligt verankerd in de Molenslootzone met een breedprofiel en bredere groenzones daaraan gekoppeld als steppingstones naar buiten richting de ecologische zone van de Randweg. Daarnaast is het groen beleefbaar in de Wilgenplas en het Vlasland en op de geluidswal.

Op enkele plekken in het plan, is ruimte voor een grote solitaire boom van de eerste orde als bijvoorbeeld een Plataan of Eik. In Molenslootzone is het wenselijk om grote gevarieerde bomen (tweede orde) langs de wijkontsluiting te planten, zoals bijvoorbeeld de treurwilg, met als doel om de parkstructuur van de Markenborgh door te trekken tot de Randweg.

De buurtontsluitingen van de Vlasbuurt en Havenbuurt hebben een groenstrook met ruimte voor het planten van beeldbepalende bomen in de tweede orde, zoals bijvoorbeeld een kleurrijke moerasedijk. De entree naar de Havenbuurt wordt vormgegeven als een laan met een nader te bepalen soort aan weerszijden van de rijbaan. De buurtontsluiting van de Wilgenbuurt, gaat als een lus rondom het buurtje en aan de zijde van het water worden in een strak ritme knotwilgen (derde orde) geplant.

Op de Vlasakker, de Tuinen en noordzijde van de Wilgenplas worden bomen geplant met een natuurlijke uitstraling als elsen, berken en treurwilgen. Tot slot staan in alle straten bomen (derde orde) tussen de parkeervakken, zodat er groene buurten ontstaan en lange rijen worden voorkomen. Hier is het mooi om sierbomen toe te passen; zoals sierap-



pel, om het karakter van het Tuindersleven versterken.

Spelen

Volgens het Speelruimtebeleidsplan 'Geef ze de Ruimte', vastgesteld door de gemeente Westland in 2009, wordt in woongebieden tenminste 3% formele speelruimte als uitgangspunt gehanteerd. De huidige opzet voldoet aan die norm. Daarnaast liggen de speelplekken op een maximale afstand van de te realiseren woningen en hebben ze een bepaalde netto speeloppervlak. De volgende normen worden gehanteerd.

doelgroep	netto speelplek	afstand tot woningen
kinderen 0-6 jaar	80 m ²	100 meter
kinderen 7-12 jaar	150 m ²	max. 400 meter
jeugd 13-18 jaar	500 m ²	max. 1.000 meter

In de wijk is in elke buurt rekening gehouden met speelplekken voor de kleinste kinderen (0-6 jaar). Voor de kinderen van 7-12 jaar is op twee plekken, namelijk in de Tuinen en in Vlasakker een speelvoorziening gerealiseerd. Voor deze doelgroep is thema water, ze kunnen vaak al zwemmen - en ontdekken aanleiding om een trekvlot, uitkijktoren, vissteiger of waterspeelplaats te realiseren. In de Tuinen wordt een sportvoorziening met sportveld, tafeltennistafel of skatebaan voor de oudste jeugd van 12-18 jaar gerealiseerd. Alle speelplekken staan in een groene omgeving met bomen en gevarieerde beplanting.

Ten behoeve van compensatie van een tekort aan speelplekken in de woonbuurt Hof van Vreeburch is nog een extra speelplek gerealiseerd op het Vlasakker.



Speelplekken n.t.b. in uitwerking

LEGENDA

-  Speelplek 13-18 jaar
-  Speelplek 7-12 jaar
-  Speelplek 0-6 jaar

500 Oppervlakte speeltuin in m²

Waterstructuur

Een gedeelte van de Lierpolder ligt laag. Nabij de Molensloot rond de bestaan- de kavels aan de Vreeburchlaan is het water bij natte periodes een probleem. Het is van belang dat de afwatering en buffering van de nieuwe wijk voldoende geborgd zijn in de hoofdwaterstructuur. Voor het gebied is ca. 9% aan water- berging nodig. Om dat te realiseren moet er extra water gemaakt worden t.o.v. de huidige situatie. De Molensloot wordt verbreed naar ca. 10 meter en zorgt via het gemaal voor de afwatering naar het boezemwater van de polder, de Blakervaart. Vanuit de verschillende buurten takt een aantal watergangen aan op de Molensloot. In de Vlasbuurt is dat een brede sloot, van ca. 7 meter, die uitkomt op Vlasland. De brede sloot vervolgt langs de Hof van Vreeburch de route en takt aan op het bestaande watersysteem.

In de Havenbuurt wordt de entree met de Laan begeleid met een waterpartij tot aan de appartementen aan de kade. Het water staat niet in verbinding met de Lee, maar sluit achter het appartementencomplex aan op de bestaande sloten en de verbindingen die zijn gerealiseerd voor de realisatie van de Randweg. Aan de zijde van Molensloot-West wordt de bestaande waterpartij, van de woningen aan de Parklaan, verlengd en vervolgens aangetakt op de bestaande sloten.

In de Wilgenbuurt ligt langs de westelijke ontsluiting een sloot van noord naar zuid. Daarmee komt de Wilgenbuurt 'vrij' te liggen als een eiland. De nieuwe wijk zal worden opgehoogd en het verschil met de bestaande maaiveldhoogtes wordt opgevangen door een smalle sloot tussen de bestaande en nieuwe ka- vels. Er ontstaan eilanden met kavels die toegankelijk zijn met een privébrug. De Wilgenplas staat via duikers in verbinding met de brede oostelijke sloot, die het water afvoert richting het gemaal.

Klimaatbestendig en duurzame wijk

Voor de nieuwe wijk is het uitgangspunt om de leefomgeving klimaat- bestendig te maken. Concreet betekent dit dat we op een verantwoor- de manier willen omgaan met hemelwater en grondwater en natuurlij- ke klimaatbuffers willen maken. Dat heeft betekenis voor de inrichting van de openbare ruimte en opstalontwikkeling. Waar mogelijk worden voor Vlasland en Wilgenplas hoogteverschillen in de taluds toegepast om een piekbelasting op te kunnen vangen. Daarnaast kunnen er laagtes in groenplekken en de bermen gerealiseerd worden die het water vasthouden op de plek en laten infiltreren in de bodem. Voor de straten en voetpaden kan waterdoorlatende verharding bijdragen aan vertraagde afvoer van regenwater.

Het te zwaar belasten van grond en verlagen van grondwaterstand zorgt voor bodemdaling. Dat moet zoveel mogelijk beperkt worden, om verzakking van wegen en aansluitingen op woningen te voorko- men. Goed peilbeheer van het water is belangrijk om de bodemdaling tegen te gaan. Door niet te veel water te onttrekken in het gebied door gebruik van infiltratieplekken en tegelijkertijd gebruik van drainages kan de grondwaterstand hoger staan en bodemdaling te verminderen. In de inrichtingsplannen wordt dat verder uitgewerkt.





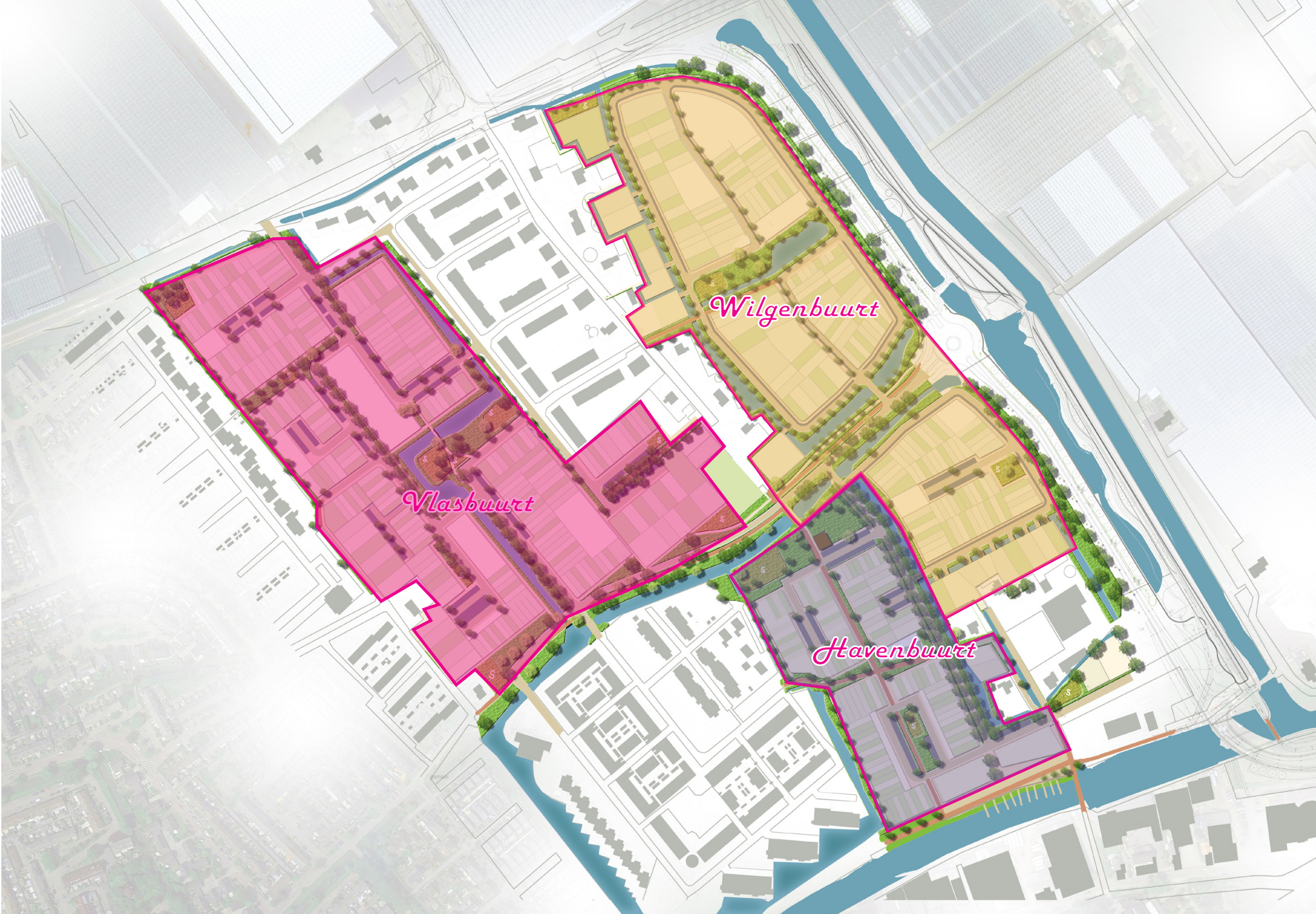
Naast de gevolgen van de klimaatsverandering ten aanzien van wateroverlast vraagt ook hittestress of oververhitting aandacht. In het plan hebben we daar rekening mee gehouden door groenstructuren rondom de woonbuurten en bomen in de straten te realiseren. Rond de verschillende speelplekken is voldoende ruimte om bomen te planten, voor schaduw tijdens hete zomerdagen.

Bruggen en meubilair

Het waterrijke plan zorgt er voor dat de bruggen een dominant beeld krijgen in de openbare ruimte. Door te kiezen voor samenhang in straatmeubilair zoals verlichting, bankjes ed. ontstaat een rustig en samenhangend beeld in de wijk. Om het landelijke karakter en 'buitengevoel' te benadrukken heeft een houten uitstraling met stalen donkere basis voor de verlichting en brugconstructies de voorkeur. De donkere paaltoparmaturen uit Molensloot-West passen ook goed in dit beeld. Er kan nog een lichte nuance zijn, door bijvoorbeeld zwart gepoedercoate bruggen met houten leuning te gebruiken in de Vlasbuurt en houten bruggen te gebruiken voor de Wilgenbuurt. Op enkele plekken in de wijk worden duikers gebruikt die bestaande sloten verbinden met het nieuwe plan zoals ter hoogte van de doodlopende sloot aan Swaandrift.

Profielen

De hoofdstructuur is uitgewerkt in beeldbepalende profielen. Deze waarborgen de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan. De in te vullen woongebieden zijn nog nader te bepalen en sluiten aan bij de beeldkwaliteit die wordt beschreven in hoofdstuk 5.



Wilgenbuurt

Vlasbuurt

Havenbuurt

Beeldkwaliteitskader

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de referentiebeelden en bebouwingskenmerken ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit van de drie verschillende woonbuurten. Ondanks dat het hele plan een dorpse uitstraling zal hebben, mag er zeker verschil in architectonische uitstraling tussen de verschillende buurten zijn. Dat past ook bij het dorpse karakter van de Lier met kleinschalige buurten en plekken daarin. In uitwerking van de stedenbouwkundige plannen in combinatie met de opstal ontwikkeling wordt de architectonische beeldkwaliteit nader gedefinieerd.

Drie woonsferen

In het uitbreidingsgebied ten oosten van De Lier zijn al verschillende bouwprojecten gerealiseerd en vinden nog steeds nieuwe ontwikkelingen plaats. Daarnaast blijven bepaalde delen in eigendom van privé eigenaren, waar het plan niet direct invloed op kan hebben. Er is een palet van sferen en architectuurstijlen ontstaan. Al deze gebieden vallen buiten het 'ontwerp-gebied', maar hebben wel invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Om de kwaliteiten van de bestaande- en nieuwe woningen zo goed mogelijk te benutten is het niet mogelijk om het gehele gebied als eenheid te ontwerpen. We beschouwen het gehele gebied als een Westlandse Tuin, waarin verschillende delen van de tuin hun eigen sfeer en karakter hebben. Het 'ontwerp-gebied' vult de lege ruimtes op, zodat alle losse bebouwingsstructuren aan elkaar gesmeed worden.

De Havenbuurt sluit qua dichtheid aan bij Molensloot-West, maar is architectonisch gevarieerder op pandniveau om de plek aan de Lee het haventje als plek te versterken. De Vlasbuurt heeft op blokniveau een architectonische variatie. In dat beeld sluit dan de Hof van Vreeburch met gele steen en rode pan ook beter aan. De Wilgenbuurt heeft een dorpslandelijk karakter, met een groen beeld door de tuinen en veel variatie op pandniveau. Deze buurt ligt ook aan de rand en vormt daarmee een meer rustige nieuwe dorpsrand naar de Randweg met ecologische zone.



Vlasbuurt

Bij de beeldkwaliteit van de Vlasbuurt wordt teruggegrepen naar het beeld van de akkers die vroeger in het gebied lagen. Door andere gewassen te kweken verschilden de akkers van kleur ten opzichte van de naastgelegen akker. Per akker kan het kleuraccent anders liggen, om onderscheidt tussen de velden te benadrukken. Binnen de akker verspringen de rooilijnen tussen de bouwblokken, waardoor voortuinen variëren in diepte en er een dorpser beeld ontstaat. In de akker vormt de erker een architectonisch thema en vormt een lage groene haag de scheiding tussen de voortuinen en de openbare ruimte. In de buurt is er per akker ruimte voor een 'boerderij', die op een prominente plek liggen. In de uitwerking is dat een vrijstaande woning, een kopwoning met een gedraaide kap of een kleinschalig appartementengebouw. De architectuur heeft boerse kenmerken als luiken, lage goot en een lang dakvlak.

De woningen op de akkers zijn twee lagen met een kap, met uitzondering van de appartementengebouwen. Een tweetal appartementengebouwen staan als oriëntatiepunten aan de centrale openbare ruimte en de derde heeft een zichtrelatie vanaf de Vreeburchlaan. Ze liggen qua afstand ver van de bestaande bebouwing, zoals gewenst in de ruimtelijke analyse. Door de sfeer van de buurt en de omliggende bestaande bebouwing mogen de appartementen niet hoger dan vier lagen zijn (drie lagen plus kap). De kap deelt het gebouw bij voorkeur op in kleinere eenheden, zodat de appartementen meedoen in de dorpse sfeer en ze niet uit de toon vallen.

LEGENDA

-  Verkavelingsrichting
-  Basiskleur (rood/bruin)
-  Vlasbuurt Appartementen
-  Locatie 'boerderij' (positie nader te bepalen)



Bouwvelden (akkers) en locatie 'boerderij' o.v.b. uitwerking stedenbouwkundig plan

Rooilijn: verspringen van rooilijn tussen de bouwblokken.

Kapvorm: één kap voor elk volume, afgewisseld

Bijzonder type: een 'boerderij per akker' door vrijstaande woningen, appartementen gebouw of kopwoning met gedraaide kap.

Aanbouwen: de erker is een architectonisch thema

Bouwvolume woningen: twee lagen + kap (goot: 6m nok 11m) met variatie in goot-hoogte als individuele woning (de boerderij) of op het einde van de bouwblokken

Bouwvolume appartementen: drie lagen + kap waarbij de kap het grote volume opdeelt (goot: 6-9m nok: 12m)

Kleur- en materiaalgebruik: verschil per akker voor zowel gevel als dakvlak in palet van (donker/rood/bruin/geel)

Voortuin: minimaal 3 meter en hagen

Bergingen en bijgebouwen: donker getint en grenzend aan openbaar gebied hebben ze een kap

Erfafscheidingen: groene erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied

Wilgenbuurt

Voor de beeldkwaliteit in de Wilgenbuurt wordt gezocht naar een landelijke sfeer door het toepassen van houten elementen in de gevels, lage goten, veranda's en eventueel rieten daken. De vrijstaande woningen en tweekappers passen goed binnen die variatie, maar voor de rijwoningen ligt er een opgave om die variatie in het bouwblok te zoeken. De rijen woningen worden visueel zo kort mogelijk gemaakt door verspringingen in de rooilijn, verdraaiing in de rij en/of gedraaide kappen. De erfscheidingen kunnen afwisselend groene hagen en houten hekwerken (geen dichte schuttingen) zijn. Het gebied heeft meerdere appartementgebouwen. Beiden grenzen aan de Randweg, één in de noord-oosthoek en één in de zuid-oosthoek. De appartementen zijn vijf á zes lagen plus kap en zijn herkenbare oriëntatiepunten en alzijdige volumes langs de Randweg. Het architectonisch concept gaat uit van één type materiaal. De kap deelt de gebouwen op in kleinere eenheden, zodat de appartementen meedoen in de dorps sfeer en ze niet uit de toon vallen.

Rooilijn: verspringen van rooilijn per blok

Kapvorm: variatie in kappen tussen de woningen

Aanbouwen: de veranda is het architectonisch thema

Bouwvolume woningen: twee lagen + kap met lage goten (goot min. 3m voor een klein deel van het bouwblok en max:6m nok 11m)

Bouwvolume appartementen: vijf of zes lagen + kap waarbij de kap het grote volume opdeelt

Kleur- en materiaalgebruik: steen, hout, riet, keramische pannen en variatie

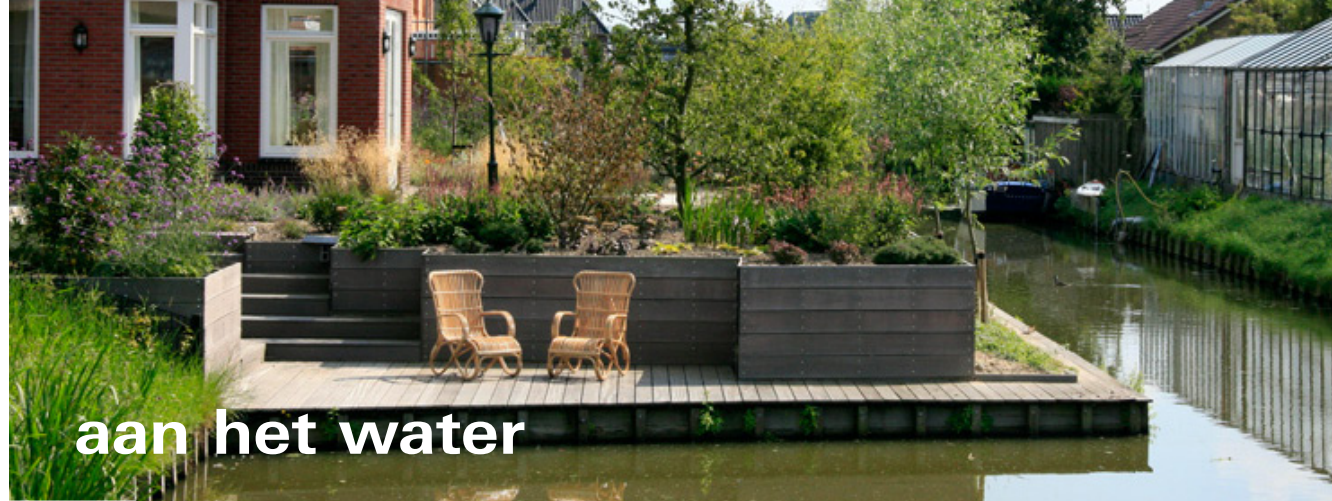
Voortuin: minimaal 3 meter en hagen

Bergingen en bijgebouwen: passend bij de individuele woningen en grenzend aan openbaar gebied hebben ze een kap

Erfafscheidingen: variatie van open houten hekwerken van 1,0 meter en groene erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied.



Variatie rijwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.



aan het water



landelijk



gevarieerd





Rooilijn: de woningen staan iets van de rooilijn af, zodat er ruimte is voor een privé stoepenzone

Kapvorm: variatie in kappen tussen de woningen door afwisseling in langskap en dwarskap. Verschil maken in tuitgevel, driehoekige dwarskap of plaatselijk verhogen van langskap.

Aanbouwen: de stoepenzone met hekjes en traptrede naar entrees is het architectonische thema

Bouwvolume woningen: drie lagen + kap (goot max: 9m nok 14m) aan de havenzijde het dichtst aan de Lee. De woningen die geen zicht relatie hebben met de Lee zijn twee lagen + kap (goot max: 6m nok 11m)

Bouwvolume appartementen: vijf of zes lagen + kap waarbij zowel de kap als gevel individualiteit toont.

Kleur- en materiaalgebruik: steen en metaal

Voortuin: geen voortuinen, maar een stoepenzone aan de haven en ten noorden van de Laan van Adrichem minimaal 3 meter voortuin

Bergingen en bijgebouwen: grenzend aan openbaar gebied hebben ze een kap en zijn ze uitgevoerd in steen. De kleurstelling van de woning komt ook terug in de bergingen.

Erfafscheidingen: muurtjes en penanten met hekwerken die grenzen aan openbaar gebied





LEGENDA

-  individueel bebouwing
-  appartementen Havenbuurt
-  kade en muurtje

Havenbuurt

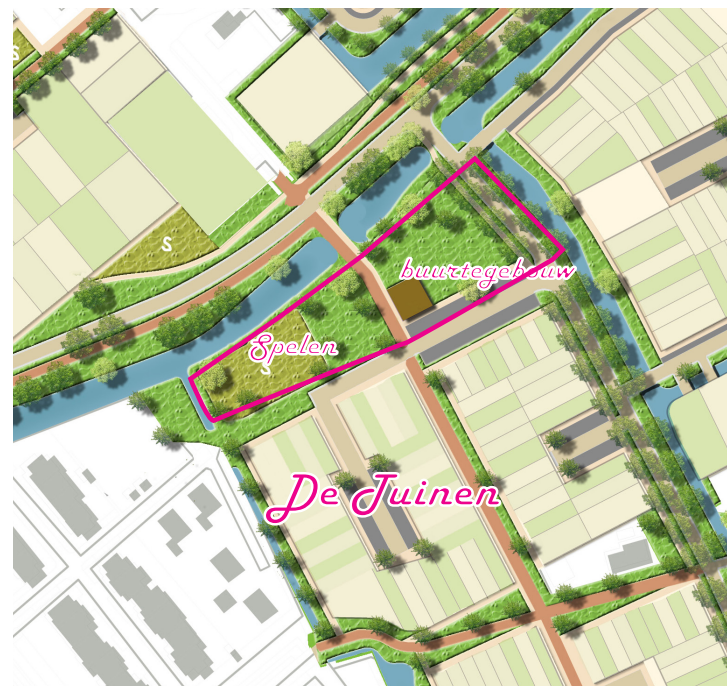
Aan de waterzijde heeft de Havenbuurt een stenig karakter. Het sluit aan bij het waterrijke en wat meer steenachtige Molensloot-West. De woningen staan in de rooilijn, maar hebben hier een individuele uitstraling en zijn wat hoger dan in de andere buurten. Ze zijn drie lagen met kap en hoeven niet allemaal dezelfde hoogte te hebben. Langs het water hebben de woningen geen tuin aan de voorkant, maar een stoep, die direct aansluit op de kade. Hierdoor ontstaat een duidelijke kade, waar de bewoners ruimte hebben voor een eigen zitplek. De kade is autovrij en wordt afgebakend door een muurtje, waarbij het groene talud van de Lee onderlangs doorloopt. De voetpaden die vanaf de kade de woonbuurt in lopen worden ook begeleid door een muurtje van 1 meter hoog zodat de havensfeer het woonbuurtje intrekt. De appartementen aan de kade zien er niet uit als een groot volume, maar hebben een verticale geleding als individuele panden. Binnen het zuidelijke bouwblok is ruimte voor een groene speel- en ontmoetingsplek, zodat aan de buitenkant van het blok een meer stenig karakter ontstaat met voetpad en muurtje. Aan de noordzijde vanaf de Laan van Adrichem en het kleine plot langs de havenlaan wordt de buurt wat dorpser met lagere bebouwing, zodat er aansluiting is bij de bestaande woningen en Wilgenbuurt, maar in de architectonische uitstraling is het familie van de woningen aan de haven. Ten oosten van de Havenbuurt rondom de Laan van Adrichem liggen kansen om bij verplaatsing van het loonbedrijf, de buurt aan de Lee af te maken.





De Tuinen

Tegen de Molensloot aan ligt De Tuinen, als de centrale ontmoetingsplek voor de gehele wijk. Hier is ruimte gereserveerd voor een creatieve plek voor de buurt in de vorm van een kas of buurthuis die na verloop van de tijd zelfs uit kan groeien tot school. Qua beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de transparante 'kassen' uit het Westland met glas. Combinaties van functies, meervoudig ruimtegebruik, duurzaamheid en klimaatbestendigheid zijn hierin uit te werken thema's. Daar liggen ook kansen voor bedrijven om te investeren en om hun 'proven concepts' van Westlandse ontwikkelingen in de tuin- en landbouwsector te tonen. De getoonde beelden dienen ter inspiratie.



Colofon

De Lier

28 maart 2018

Projectnummer 3111

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van KleurrijkWonen of SVP Architectuur en Stedenbouw

The logo for SVP Architectuur en Stedenbouw, featuring the letters 'SVP' in a bold, dark teal, sans-serif font.

architectuur en stedenbouw