

Wijkwaarderingsplan **Tolhek**

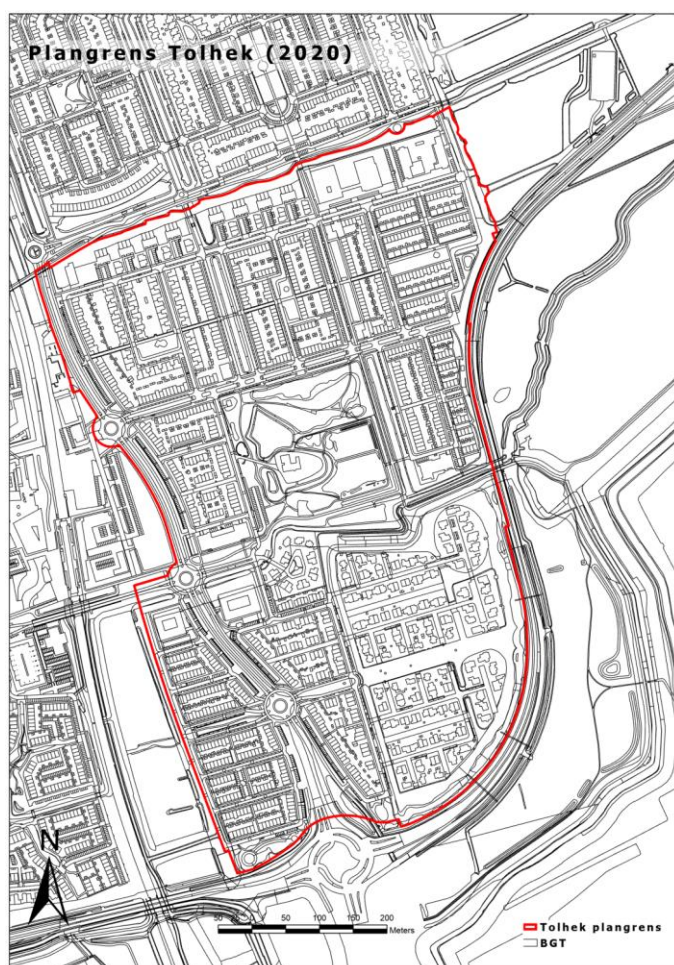


Definitieve versie, 9 april 2021

Afdeling RBG, team Ruimte, René Lipman

Inleiding

De gemeente Pijnacker-Nootdorp staat voor een grote verandering vanwege de invoering van de Omgevingswet. Daarnaast is het streven van de gemeente om meer maatwerk te leveren in de vorm van op wijkniveau toegesneden bestemmingsplannen. Voor de actualisering van het bestemmingsplan “Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost” is dan ook het besluit genomen om het plangebied op te splitsen in vier afzonderlijke nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Hiervan is “Tolhek” het eerste bestemmingsplan, dat tevens als pilot dient voor de nieuwe Omgevingswet.



De vier wijken in Pijnacker Zuid/Zuid-Oost dateren alle uit een andere tijdsperiode. Daardoor heeft elke wijk haar eigen stedenbouwkundige opzet. Voor elke wijk wordt een wijkwaarderingsplan opgesteld, waarin de locatie-specifieke stedenbouwkundige kenmerken opgenomen zijn.

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

Het wijkwaarderingsplan dient als input voor het nieuwe omgevingsplan, met als doel om de ruimtelijke kwaliteiten te behouden en/of te versterken. De input bestaat uit conclusies en aanbevelingen die beschouwd kunnen worden als een visie op de wijk. Het wijkwaarderingsplan bevat daarom alleen de ruimtelijke en fysieke aspecten. Bewonerswaarderingen zijn derhalve niet meegenomen.

Het hoofdstuk “Buitenruimte” bevat een analyse van de openbare ruimte. Daarbij is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan als leidraad aangehouden. De nadruk ligt op hoe de bestaande structuren tot stand zijn gekomen en op welke wijze deze structuren momenteel nog herkenbaar zijn. In het hoofdstuk “Bebouwing” worden de gebouwen (voornamelijk woningen) geanalyseerd en ingedeeld naar typologie en architectuur.

In het hoofdstuk “Deelgebieden” wordt de wijk Tolhek per onderscheidend deelgebied geanalyseerd. Daarbij is dezelfde verdeling aangehouden als in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Per deelgebied worden eerst de voornaamste en relevante kenmerken beschreven. Vervolgens volgt een opsomming van de ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten, alsmede de bedreigingen en kansen. Tenslotte worden hieruit de aanbevelingen voor het omgevingsplan gedistilleerd.

De aanbevelingen dienen als input voor het omgevingsplan en kunnen leiden tot locatie-specifieke regels die afwijken van de standaardregels. Daarbij kunnen de bestaande mogelijkheden (bouwregels en gebruik) voor de bewoners zowel verruimd als beperkt worden. Hiermee wordt het uiteindelijk doel bereikt: een gebiedseigen en kwalitatief beter aansluitend omgevingsplan.

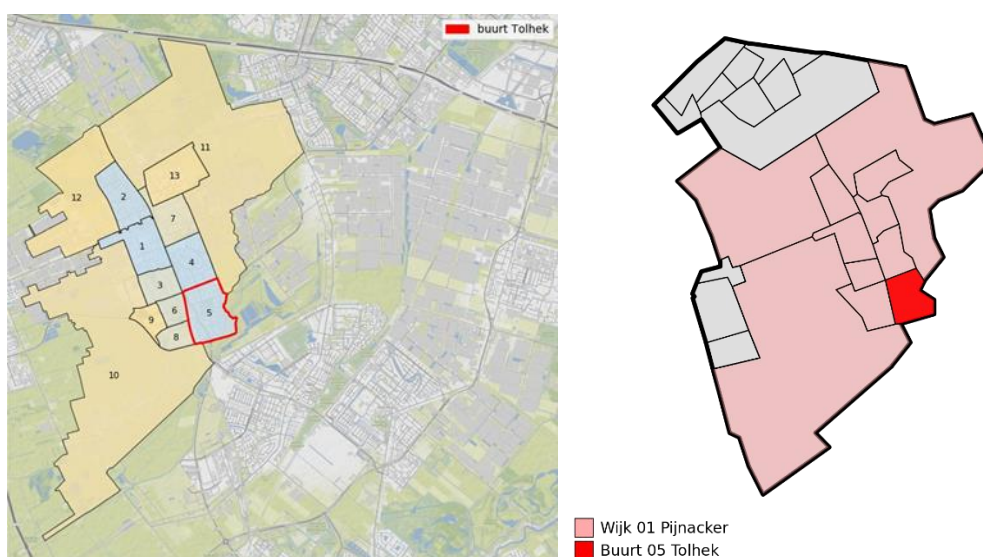
In de wijk Tolhek zullen naar verwachting de komende tien jaar geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De noodgebouwen aan de Gantellaan zijn voor de korte tot middellange termijn nog nodig en blijven daarom voorlopig staan. Er zijn evenmin plannen voor deze locaties. Derhalve wordt er in dit wijkwaarderingsplan geen aandacht besteed aan uitvoeringsplanologie.

INSPRAAK: Het wijkwaarderingsplan wordt gelijktijdig ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft als resultaat dat inspraakreacties met een ruimtelijk component behandeld kunnen worden op basis van de stedenbouwkundige kwaliteiten van de wijk als geheel.

Korte omschrijving Tolhek

Pijnacker heeft sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw een intensieve ontwikkeling doorgemaakt in de woningbouw en glastuinbouw. De centrale ligging van Pijnacker ten opzichte van de grote steden als Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer én de nabijheid van het ‘Groene Hart’, maakt Pijnacker tot een aantrekkelijke plaats om te wonen.

Pijnacker is in de Vierde Nota voor de Ruimtelijke Ordening Extra (afgekort VINEX) als mogelijke woningbouwlocatie aangewezen. In dat kader is de locatie Pijnacker-Zuid aangewezen als uitbreidingsgebied, vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de N470 en het spoor (RandstadRail). Tolhek maakt hiervan onderdeel uit.



Binnen de plangrenzen heeft Tolhek een omvang van ongeveer 62 hectare. De wijk wordt grofweg begrensd door de Duikersloot/Klapwijk in het noorden, de (Oude) Klapwijkseweg in het westen en de N470 in het zuiden en oosten. Tolhek is gerealiseerd in de periode tussen 2003 en 2015. Volgens de BAG telt de wijk 1381 adressen, waarvan er 1366 een woonfunctie hebben (stand 10 januari 2021). De overige functies betreffen onderwijs, sport, gezondheidszorg en bijeenkomst. Volgens het CBS telt de wijk 3800 inwoners (stand 1 januari 2020) en 1390 huishoudens.

De Parkkamers vormen het noordelijk deel van Tolhek. De Parkkamers bestaan uit diverse type woningen met ruime plantsoenen tussen de huizenblokken. In de Parkkamers liggen ook de scholen en medische voorzieningen. In het zuidoosten van de wijk is een aantal eilanden gecreëerd, die tezamen de Rietlanden vormen. Op deze eilanden zijn twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gebouwd. Een gedeelte hiervan is uitgegeven als vrije kavel. De Centrumlijn vormt het zuidwestelijke deel van Tolhek. Dit deel heeft een tuindorpachtige opzet. Centraal in de wijk Tolhek ligt het wijkpark van zo'n 5 hectare. Het park bestaat uit groen, water, wandelpaden, trapveldjes en speelvoorzieningen. De oude kaasboerderij in het park is omgevormd tot een pannenkoekenrestaurant.

Het wijkwinkelcentrum “Keijzershof” en de halte “Pijnacker Zuid” van RandstadRail bevinden zich ten westen van Tolhek, net buiten het plangebied.

Buitenruimte

Stedenbouwkundig plan en ideologie

Het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte zijn gemaakt door Donald Lambert en Tom de Munk van het bureau Urbis uit Rotterdam. Het ontwerp sluit naadloos aan op de structuur van Pijnacker en het groene open landschap, de zogenaamde Groenblauwe Slinger. Door de open structuur in de verkaveling is er een vloeiende overgang van de woonbuurten naar het achterliggende landschap ontstaan. Hier wordt als het ware het landschappelijk groen de wijk binnengebracht.

Tolhek kent een heldere, goed herkenbare structuur met een logische opdeling in drie deelgebieden. Elk deelgebied heeft een eigen thema en onderscheidt zich daardoor van de andere deelgebieden. Halverwege de wijk ligt een oud dijklichaam, de Strikkade. Het hoger gelegen deel vormt het deelgebied “Parkkamers” en het lager gelegen deel het deelgebied “Rietlanden”. Op de scheidslijn ligt het “Wijkpark Tolhek”. Dit is een groot vierkant park, dat centraal in de wijk ligt. Tussen de Klapwijkseweg en RandstadRail ligt het deelgebied “Centrumlijn”. Van dit deelgebied valt slechts het reeds gerealiseerde gedeelte binnen het plangebied van het nieuwe omgevingsplan.



Structuren en accenten in bebouwing

Het stelsel van doorgaande wegen vormt een sterke ruimtelijke drager. De bebouwing volgt deze ruimtelijke opzet. Elk woonveld kan gezien worden als een groot (rechthoekig) bouwblok met gesloten harde wanden en stevige hoeken. Tezamen vormen deze woonvelden een rechthoekig patroon van bouwblokken. De Klapwijkseweg slingert door dit rechthoekige patroon van bouwblokken en is daardoor een afwijkend element in de rechthoekige structuur van Tolhek. Deze doorgaande weg wordt 'begeleid' door vloeiende strakke wanden. De belangrijkste rotondes zijn gemarkeerd middels stedenbouwkundige accenten, in de vorm van hogere appartementsgebouwen (5 à 8 lagen).



Ook het centraal gelegen (vierkante) wijkpark wordt begrensd door continue wanden. De hoekpunten zijn verankerd met een viertal hogere appartementencomplexen (5 à 6 lagen). Enkele van deze complexen heeft een dubbelfunctie omdat ze meerdere ruimten tegelijk accentueren.

In de Parkkamers ligt het langwerpige plantsoen aan de Wollebrand ingeklemd tussen twee hogere appartementengebouwen (5 lagen). Deze gebouwen vormen de koppen van het plantsoen. Dit is duidelijk te zien op de onderstaande foto's.



Tenslotte zijn de koppen van een aantal rijtjes aan de oostzijde van de Parkkamers geaccentueerd door middel van kleinschalige appartementencomplexen (3 lagen). Deze accenten zijn georiënteerd op de buitenbocht van de N470 en geven de wijk een bijzonder karakter.

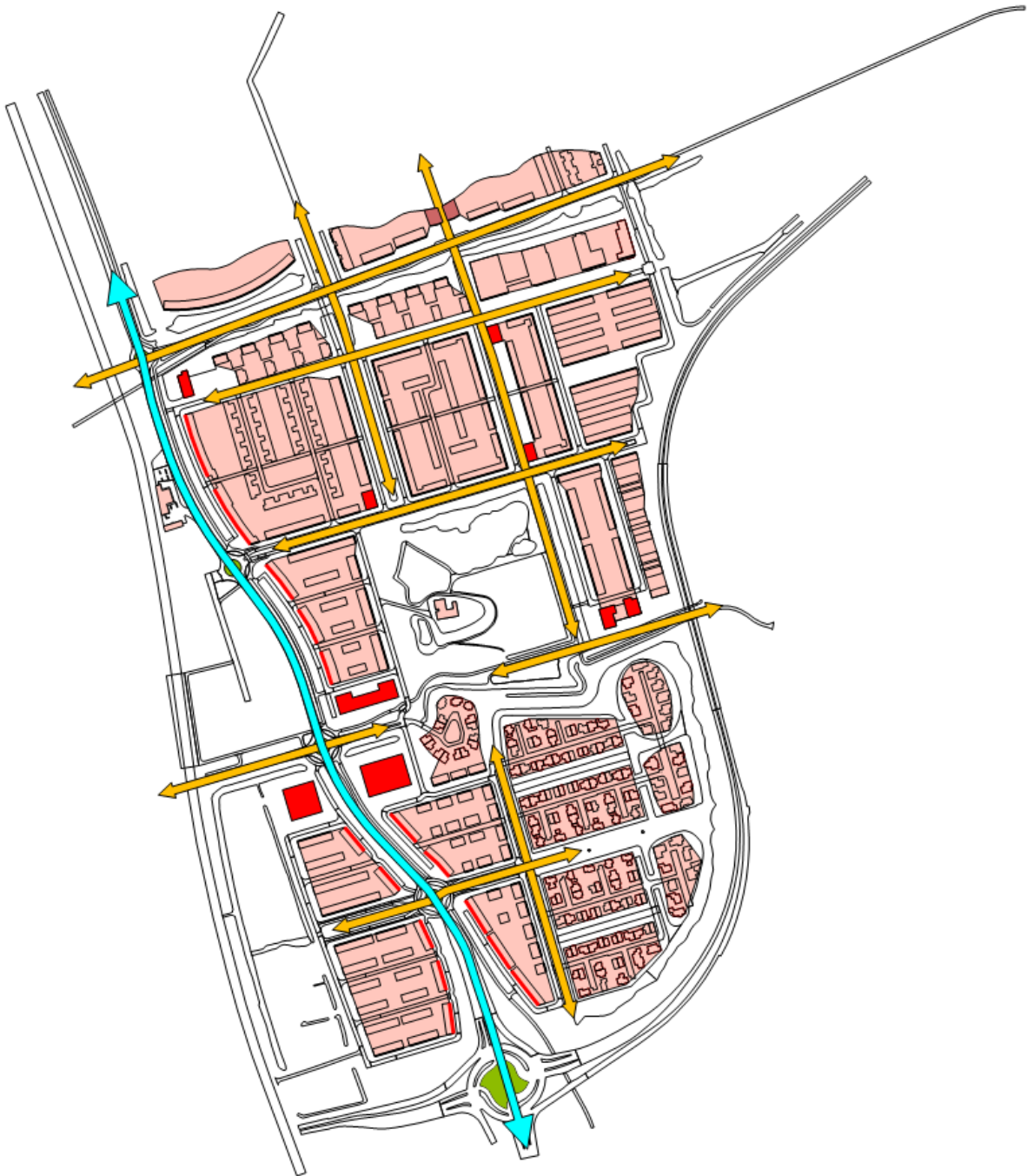


Zichtlijnen en oriëntatiepunten

Het stedenbouwkundig plan voorziet in grote bouwblokken die op ruime onderlinge afstand in een rechthoekig raster liggen. Door de strakke wanden van de bouwblokken wijze zijn er lange en kaarsrechte zichtlijnen ontstaan, die zelfs buiten het plangebied reiken. Hierdoor is het mogelijk om vanuit het midden van wijk naar Klapwijk en het 'landelijk' buitengebied te kijken.

De zichtlijnen hebben dezelfde oriëntatie als het onderliggende raster en zijn derhalve noord-zuid of oost-west gericht. De meeste zichtlijnen zijn gekoppeld aan een doorgaande fietsroute. De Klapwijkseweg vormt een bijzonder element in het raster. Vanwege het slingerende tracé wijkt deze gebiedsontsluitingsweg af van het rechthoekige patroon. Daardoor heeft de weg relatief korte zichtlijnen.





De zichtlijnen op de Klapwijkseweg (blauw) worden 'begeleid' door harde gevelwanden (rode lijnen); de overige zichtlijnen (oranje) zijn gericht op hogere gebouwen (rood) of naar 'buiten'



Wijkwaarderingsplan Tolhek

Verkeer en routes

De verkeersstructuur van Tolhek is ontworpen op het concept 'duurzaam veilig'. Een belangrijk onderdeel vormt de categorisering van wegen in stroomwegen (doorgaand verkeer, 100 tot 120 km/uur), gebiedsontsluitingswegen (50 tot 80 km/uur) en erftoegangswegen (bestemmingsverkeer, 30 km/uur).

De Klapwijkseweg wordt aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) binnen de bebouwde kom. De ontsluiting van Tolhek voor het autoverkeer geschiedt volledig via deze weg. Binnen de woongebieden is een netwerk van erftoegangswegen opgenomen. Voor de eilanden geldt het concept van erven (15 km/uur). Het concept van de erven is onderdeel van de erftoegangswegen.

Tolhek is opgenomen in een netwerk van doorgaande routes voor het langzaam verkeer. Deze routes bestaan voornamelijk uit vrijliggende fietspaden, al dan niet naast een weg gelegen. De richtingen zijn zowel noord-zuid als oost-west.



Voorzieningen

Tolhek is primair een woonwijk, waarin voornamelijk gezinnen met kinderen wonen. De maatschappelijke functies zijn daarom hoofdzakelijk op deze doelgroep gericht. Hiervoor is aan de Gantellaan, in het noordoosten van Tolhek, een cluster gerealiseerd met twee basisscholen, een peuterspeelzaal, een kindercentrum, een sporthal en een medisch centrum.

In Tolhek is geen detailhandel. Hiervoor zijn de bewoners aangewezen op het winkelcentrum in de wijk Keijzershof, dat net buiten het plangebied ligt. Hetzelfde geldt voor de halte van RandstadRail, het tankstation en de voetbalkooi.





Voorzieningen (roze) ten opzichte van doorgaande routes voor auto (geel en oranje) en fiets (rood)

Waterstructuren

In Tolhek is 4 ha oppervlaktewater toegevoegd. Het watersysteem en de groenstructuur in Tolhek zijn de drager van de natuurwaarden in het gebied. Het wijkpark vervult hierbinnen een speciale rol vanwege de omvang van de waterpartijen en de natuurvriendelijke inrichting. Het watersysteem is ecologisch ingericht met als streefbeeld 'water en moeras'. In de waterlopen groeien riet en andere waterzuiverende moerasplanten. Dit komt de waterkwaliteit binnen het gebied ten goede.



Groenstructuren

Naast een verkeersstructuur en bebouwingsstructuur is in het gebied ook de groenstructuur vormgegeven. In Tolhek wordt deze voornamelijk bepaald door het wijkpark en de relatie met de groenzone ten oosten van de wijk.

De Parklaan vormt de entree en de drager van de Parkkamers. De noord-zuid verbindingen maken tevens een verwijzing naar het wijkpark. De Parklaan is ruim van opzet en heeft een statige uitstraling door de begeleiding met bomen.

Tussen de bebouwing van Parkkamers en de provinciale weg N470 ligt een groenstrook, die ingericht is als 'akoestisch landschap'. De geluidwerende functie (schanskorven en/of geluidswal) is geïntegreerd in een groenplan voor deze strook. Het groenplan wordt gekenmerkt door hoogteverschillen. Er loopt een wandelpad doorheen en er ligt een speelplek.



Ecologische structuren

Op grond van gebiedskenmerken, het stedenbouwkundig plan, het toenmalige beleid en de programma's van eisen is voor Pijnacker-Zuid een ecologische structuur uitgewerkt. Het betreft de aanduiding van de kerngebieden, ecologische verbindingzones, zogenaamde contactpunten en contactzones en verbindingen met het omliggende gebied. Het centraal gelegen wijkpark neemt hierin een belangrijke plaats in. Gestreefd is om een belangrijk deel van de oorspronkelijk aanwezige beplanting te handhaven. Het lager gelegen deel van het park heeft een drassig karakter, maar is door de aanleg van een vlonder goed toegankelijk. Het wijkpark biedt door de aanwezigheid van waterpartijen en zijn verscheidenheid aan groen ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van een

goede ecologische structuur. Daarbij bieden de verbindingen met de water- en moerasrijke Rietlanden en andere kerngebieden mogelijkheden tot migratie. Dit geldt ook voor de groenzone langs de N 470. Deze zone maakt deel uit van de ecologische verbindingszone 'de Groenblauwe Slinger', die het Groene Hart met Middenelfland verbindt.



Water- en groenstructuur

Snippergroen

Formeel wordt onder 'snippergroen' restgroen verstaan. Dit komt in de wijk vrijwel niet voor. Smalle strookjes openbaar groen langs particuliere tuinen dragen bij aan het groene karakter van Tolhek. Omdat het wenselijk is dat het groene karakter gehandhaafd blijft, komen dergelijke gronden niet in aanmerking voor verkoop. Bovendien leidt verkoop vaak tot het plaatsen van hoge erfafscheidingen langs de openbare weg. Dit doet ernstige afbreuk aan de beeldkwaliteit.



Snippergroen in de wijk

Openbare ruimte

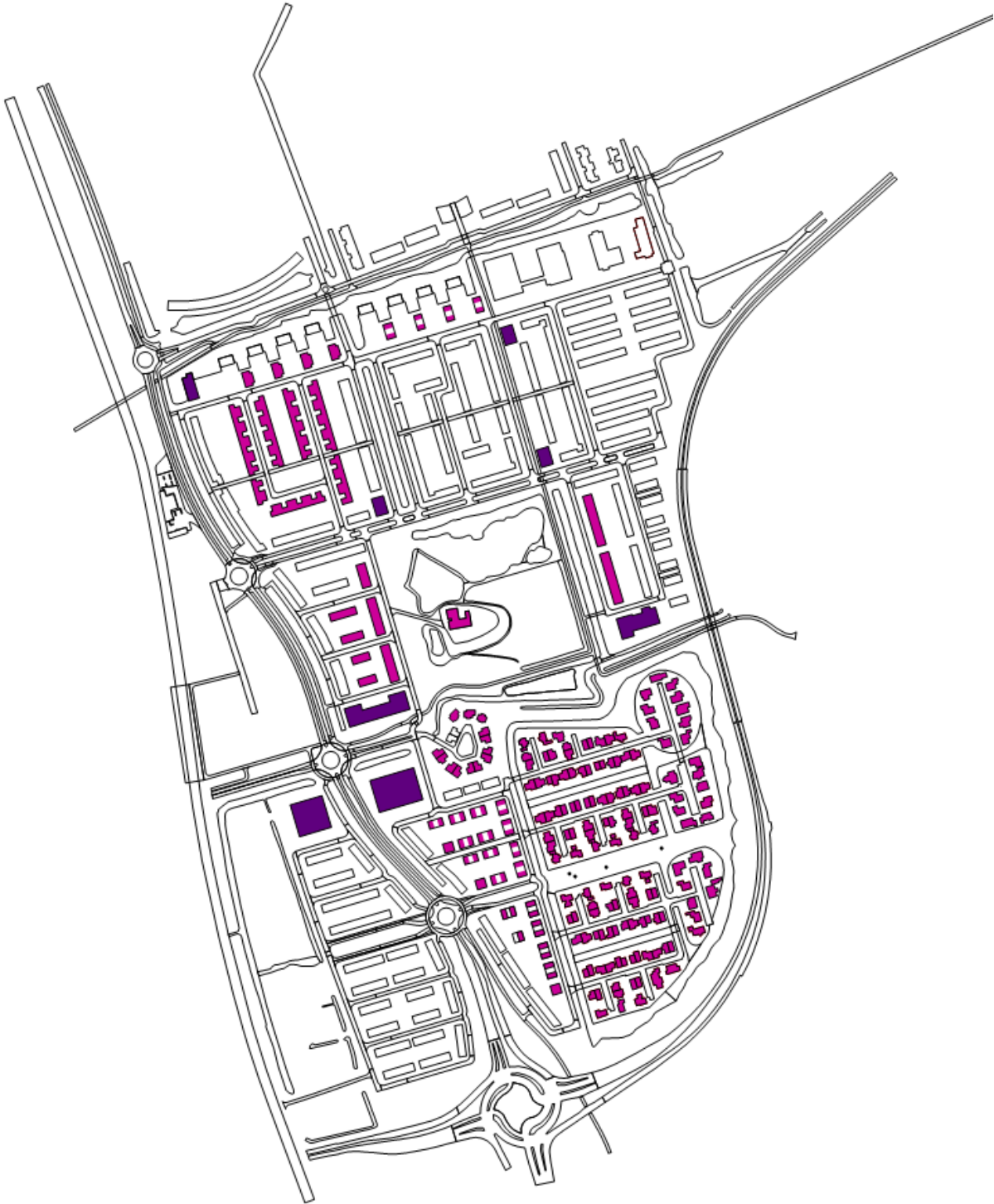
Het onderscheid tussen de verschillende wegtypen en buitenruimten komt tot uiting in de inrichting en aankleding van de openbare ruimte. Zo zijn de woonstraten ingericht als verblijfsgebied. Dit geldt ook voor de 'ventwegen' naast de Klapwijkseweg. De Klapwijkseweg is daarentegen een gebiedsontsluitingsweg, met bijbehorende vormgeving.

In vrijwel alle openbare ruimten zijn bomen, hagen en/of gazons aanwezig. Verspreid over de wijk zijn er enkele grotere open ruimten geprojecteerd. Deze 'pleinen' hebben een verblijfsfunctie en geven tevens de wijk lucht. De inrichting hiervan bestaat doorgaans uit een plantsoen in combinatie met een voetbalveldje en/of speeltuin. Deze aspecten geven Tolhek een groene uitstraling.

Het parkeren vindt grotendeels plaats in de openbare ruimte. Dit geldt met name voor de rijtjeswoningen. Alleen bij de vrijstaande en geschakelde woningen (voornamelijk op de eilanden in de Rietlanden) en bij de appartementen wordt geparkeerd op eigen terrein. Onder de appartementencomplexen zijn hiervoor afgesloten parkeervoorzieningen gebouwd. De gebieden die veel privéparkeerplaatsen bevatten, hebben relatief weinig openbare parkeerplaatsen. Op het kaartje op de volgende bladzijde staan de parkeervoorzieningen op eigen terrein aangeduid. De parkeerdruk is over het algemeen hoog. Dat leidt tot ongewenst parkeren, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit van de wijk onder druk komen te staan.

In Tolhek komen hoogteverschillen voor. Vaak gaat het om oude structuren, zoals kades en dijken. In enkele delen van de wijk is er sprake van (ongelijkmatige) inklinking van de bodem, wat ten koste gaat van de beeldkwaliteit en toegankelijkheid.





Grondgebonden woningen (lila) en appartementen (purper) met parkeervoorziening op eigen terrein

Bebouwing

Typologieën

In Tolhek bestaat de woningvoorraad voor 78% uit eengezinswoningen. Daarbij zijn verschillende woningtypologieën te onderscheiden. Het overgrote deel van de woningen bestaat uit rijtjeswoningen van twee verdiepingen met een kap. In mindere mate komen er ook woningen zonder kap voor, die al dan niet voorzien zijn van een (later toegevoegde) dakopbouw. Op de eilanden (Rietlanden) zijn twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gebouwd. Een gedeelte hiervan is uitgegeven als vrije kavel. De meeste woningen hebben een bijgebouw op eigen terrein.

De overige 22% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen. Deze zijn ondergebracht in acht woongebouwen, die verspreid staan in de wijk.

De maatschappelijke voorzieningen zijn ondergebracht in specifieke gebouwen. Een aantal hiervan is van tijdelijke aard. Voor de semipermanente huisvesting zijn nog geen ontwikkelingen gaande.





Typologische verdeling van rijtjeswoningen (licht rood), twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen (oranje), appartementen (donker rood), maatschappelijke voorzieningen (blauw) en restaurant (groen)



Architectonische eenheden

Architectuur

Alhoewel vrijwel alle woningen in de wijk in dezelfde periode (rond 2005) gebouwd zijn, komen er verschillende bouwstijlen voor. Elk bouwplan onderscheidt zich daardoor in architectuur, materialisatie en kleurgebruik. Desondanks is er in Tolhek toch sprake van een zekere samenhang.

De meeste woningen zijn seriematig gerealiseerd, waardoor er veel herhalingen voorkomen. Daarbij is het opvallend dat veel bouwplannen niet een aaneengesloten gebied omvatten, maar uit 'plukjes' verdeeld over de wijk. Het resultaat daarvan is dat bepaalde woningen op meerdere locaties in de wijk voorkomen.

Op het kaartje zijn de architectonische eenheden binnen Tolhek weergegeven. Elke kleur stelt de architectonische samenhang per bouwplan voor. De in het zwart en grijs aangeduide woningen en gebouwen zijn niet seriematig ontwikkeld en hebben daarom geen onderlinge architectonische verwantschap. De voormalige kaasboesboerderij in het wijkpark (Ade 23) is een gemeentelijk monument.

Sferen en identiteiten

In Tolhek kan ook een onderverdeling worden gemaakt naar sfeer en identiteit. Dat levert een aantal buurtjes en wegen op, die alle een eigen karakter hebben. De buurtjes onderscheiden zich door de toegepaste architectuur, de wijze van verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte.

Opvallend is dat bij de meeste bouwblokken de buitenschil veelal een andere identiteit heeft dan het binnengebied. Binnen deze onderverdeling nemen de Klapwijkseweg en de Parklaan een eigen positie in, waarbij de identiteit ontleend is aan de functie van de weg. De appartementsgebouwen rondom de rotonde Klapwijkseweg/Ade vormen tezamen een samenhangend cluster. De overige appartementsgebouwen zijn slechts solitaire elementen in de wijk.

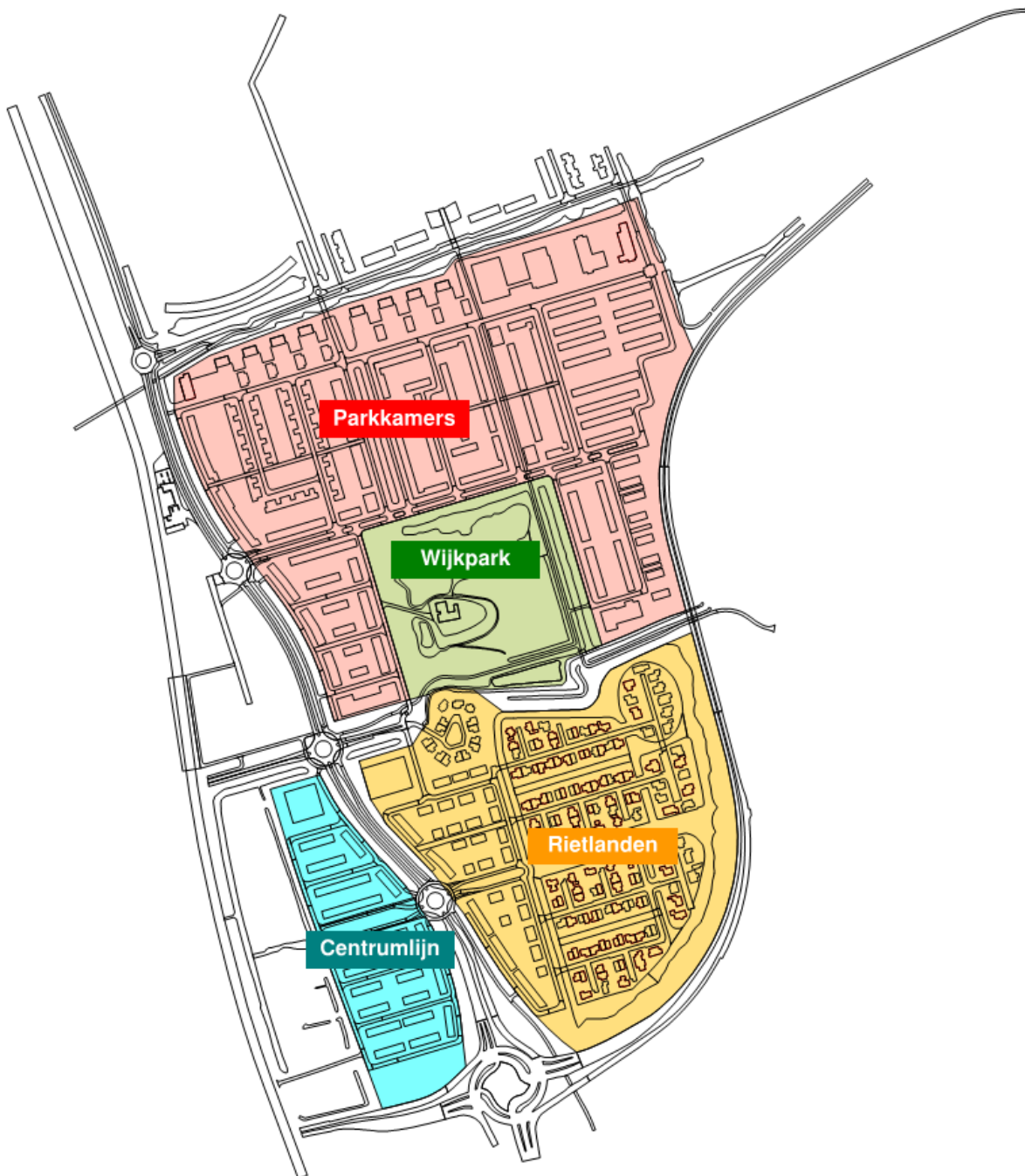




Onderverdeling in woonbuurten met een eigen sfeer en identiteit

Deelgebieden

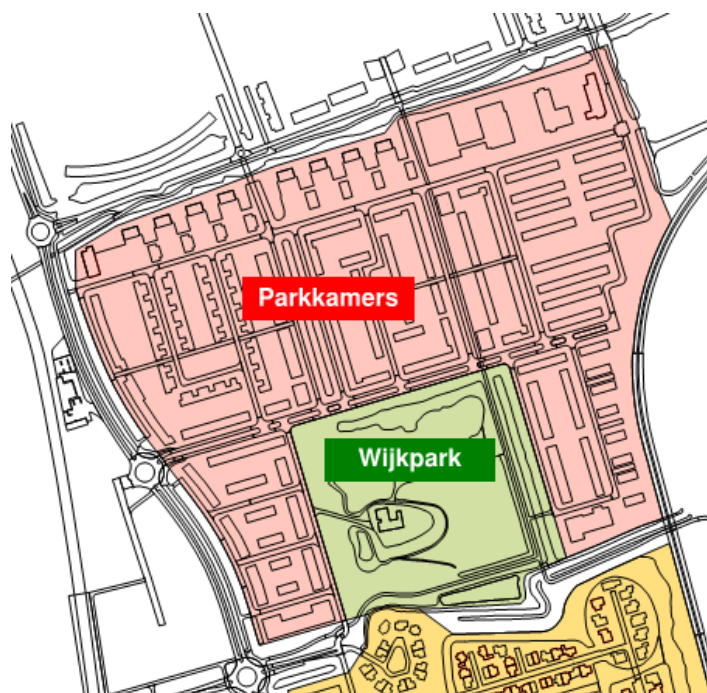
Tolhek kan onderverdeeld worden in drie deelgebieden voor wonen: Parkkamers, Rietlanden en Centrumlijn. Van de Centrumlijn valt alleen het zuidelijke deel binnen het plangebied van het nieuwe omgevingsplan. Daarnaast vormt het centrale wijkpark het vierde deelgebied.



Onderverdeling in deelgebieden

Parkkamers

Parkkamers is het noordelijk deel van Tolhek, rondom het centraal gelegen wijkpark. Het gebied kan onderverdeeld worden in een vijftal woonvelden, de zogenaamde Parkkamers. Tussen de woonvelden zijn de openbare ruimtes ruim opgezet, hetzij met een laanprofiel, hetzij met een singel. Het stelsel van doorgaande wegen vormt een sterke ruimtelijke drager, de bebouwing volgt deze ruimtelijke opzet. Elk woonveld kan gezien worden als een groot bouwblok, met continue hoge wanden en stevige hoeken. De interieurs zijn open van opzet en hebben veelal een groene kern. De bebouwing in het binnengebied is sterk geleed.



Aan de randen van de wijk reageert de verkaveling op de omgeving. Aan het open landschap van de Groenblauwe Slinger wordt het groen de wijk 'binnengehaald'. Aan de Duikersloot staan de woningen in en aan het water. Langs de Klapwijkseweg staat een stevige doorgaande woonwand. Door deze wand is de Klapwijkseweg 'afgekeerd' van de Parkkamers en omgekeerd.

De woonvelden zijn verkaveld met grote bouwblokken, elk met een open en groen midden. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Parkkamers wordt bepaald door een rechthoekig patroon van wegen en langzaam verkeersverbindingen. De structuur komt voort uit het onderliggende weidelandschap. Tevens vormt de structuur een helder en overzichtelijk patroon dat zorgt voor een goede oriëntatie. De bebouwing wordt gekenmerkt door het bouwen in grote bouwblokken, die zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Met name op het centraal gelegen wijkpark is er vanuit elke Parkkamer een goede ruimtelijke relatie. Het centraal gelegen wijkpark wordt begrensd door continue wanden. De hoekpunten zijn verankerd met hogere appartementencomplexen. Zo is het vierkante wijkpark met een viertal appartementengebouwen in de hoekpunten verankerd.

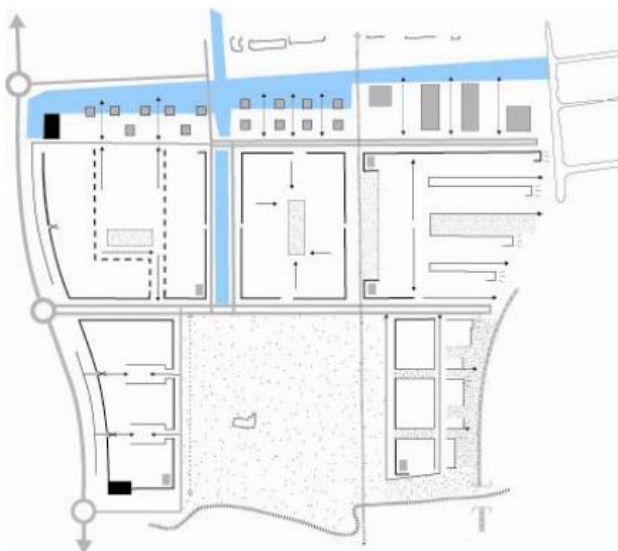


Hoge (rood) en lage (oranje) accenten



Daar waar het rechthoekige systeem van de verkaveling de omgeving raakt zijn er specifieke oplossingen gevonden om de randen ruimtelijke te begrenzen. Elke zijde heeft een andere wijze van verkavelen, afhankelijk van de benodigde ruimtelijke opbouw. De Klapwijkseweg slingert als het ware langs het rechthoekige patroon van de Parkkamers. De continue wand langs deze weg is zowel aan het begin als aan het eind met een hoger gebouw geaccentueerd (kop en staart). Rondom de rotonde Klapwijkseweg/Ade staan accenten die de entree van de gemeente markeren. Vanwege de hiërarchie zijn deze accenten hoger dan de accenten in de hoekpunten van het wijkpark. Tenslotte is er een reeks van lagere appartementengebouwen ontworpen aan de oostzijde van de Parkkamers. Hier grenst de wijk aan een buitenbocht van de N470. Deze accenten geven de wijk een bijzonder karakter.

De verkaveling is opgezet met een ruim palet van woningtypes in diverse categorieën. Daardoor is er een rijke mix met een gemengde bevolkingsopbouw ontstaan. Het ruimtelijk beeld is daarentegen rustig door de continue ruimtes en door de beperkte keuze van materialen.



Schetsontwerp Parkkamers



Het merendeel van het woningbouwprogramma bestaat uit eengezinswoningen. De overige woningen bestaan uit appartementen. De appartementengebouwen zijn in de verkavelingsplannen zodanig gepositioneerd dat het de herkenbaarheid en de ruimtelijke opbouw van de wijk versterkt. De hogere gebouwen staan altijd op de hoekpunten.

Ruimtelijke kwaliteiten

De onderstaande ruimtelijke kwaliteiten zijn bepalend voor de waardering van het deelgebied Parkkamers. Het is daarom belangrijk dat deze kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Bedreigingen moeten tijdig gesignaleerd en afgewend worden.

- *Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen. Daardoor zijn herkenbare straten ontstaan met een eigen identiteit. De woningen zijn zorgvuldig ontworpen. Er is veel aandacht besteed aan de detaillering. De architectuur is hoogwaardig. Dit heeft geleid tot een hoge beeldkwaliteit. Ingrepen, zoals het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen, kunnen een bedreiging vormen voor de beeldkwaliteit en de uitstraling. Derhalve is zorgvuldigheid geboden.*
- *De openbare buitenruimten zijn eveneens zorgvuldig ontworpen. Dit draagt bij aan de hoge beeldkwaliteit van de omgeving. De verblijfsruimten (zoals de speelvelden en plantsoenen aan de Zintele en Liora) zijn mooi, aangenaam en goed verspreid over de Parkkamers.*
- *De erfafscheidingen langs de openbare weg zijn met de bijbehorende woningen meegebouwd. Deze erfafscheidingen hebben overal dezelfde verschijningsvorm, ongeacht de architectuur van de woningen. Dit draagt bij aan de samenhang en de uitstraling van de buitenruimte. Door de bewoners geplaatste schuttingen langs de openbare weg komen dus niet voor. Er is daarom nauwelijks sprake van verrommeling. Ontwikkelingen die mogelijk leiden tot het plaatsen van schuttingen langs de openbare weg, zoals de verkoop van snippergroen, moeten worden vermeden.*
- *Er komen op diverse plaatsen smalle groenstroken voor, zoals naast Meersingel 41. Dit groen is medebepalend voor de groene uitstraling van de omgeving. Het is daarom belangrijk dat deze stroken goed onderhouden en gehandhaafd blijven. Deze groenstroken komen derhalve niet in aanmerking voor verkoop als snippergroen.*

Ruimtelijke knelpunten

De onderstaande ruimtelijke knelpunten vormen nu of mogelijk in de toekomst een bedreiging voor de waardering van het deelgebied Parkkamers. Door deze knelpunten tijdig te onderkennen en aan te pakken kan geanticipeerd worden op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- *De ondergrondse afvalcontainers zijn zichtbaar aanwezig in de openbare ruimte.*
- *Er is reeds sprake van een hoge parkeerdruk. Slechts aan de randen van de Centrumlijn is er beperkte ruimte aanwezig voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Dit gaat echter ten koste van het aanwezige groen.*
- *Op een aantal woningen met een plat dak is een dakopbouw geplaatst of is de bestaande dakopbouw vergroot. De verwachting is dat in de toekomst meerdere bewoners hun woning willen vergroten door het plaatsen van een dakopbouw. Deze ontwikkeling mag niet tot schaalvergroting en verrommeling leiden. Daarom worden aan nieuwe dakopbouwen nadere eisen gesteld aan de plaatsing, de contouren en de vormgeving (materialisatie, kleurgebruik en detaillering). In het algemeen geldt dat reeds geplaatste dakopbouwen bij vergelijkbare woningen van dezelfde architectuur als uitgangspunt dienen voor nieuwe aanvragen.*

- *De noodgebouwen (huisvesting Ackerweide, Octant, CTG en ZieZoo) aan de Gantellaan vallen uit de toon ten opzichte van de omliggende bebouwing, ondanks het feit dat er aandacht is besteed aan het ontwerp. Omdat er gebruik is gemaakt van minder duurzame materialen loert het gevaar van verval en verloedering. Dit verschijnsel is inmiddels al waarneembaar. Onbekend is hoe lang deze gebouwen nog blijft staan en wat de gewenste toekomstige gebruik van de locatie is. Een maatschappelijk voorziening ligt voor de hand, omdat dat in de lijn ligt met de naastgelegen scholen. Vooralsnog kan worden volstaan met de huidige bestemming en maatvoering.*
- *Bij veel woningen liggen op het dak zonnepanelen. De plaatsing op het dakvlak is nogal willekeurig. Dit draagt bij tot verrommeling. Tot op heden zijn de geplaatste zonnepanelen beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg.*

Aanbevelingen voor omgevingsplan

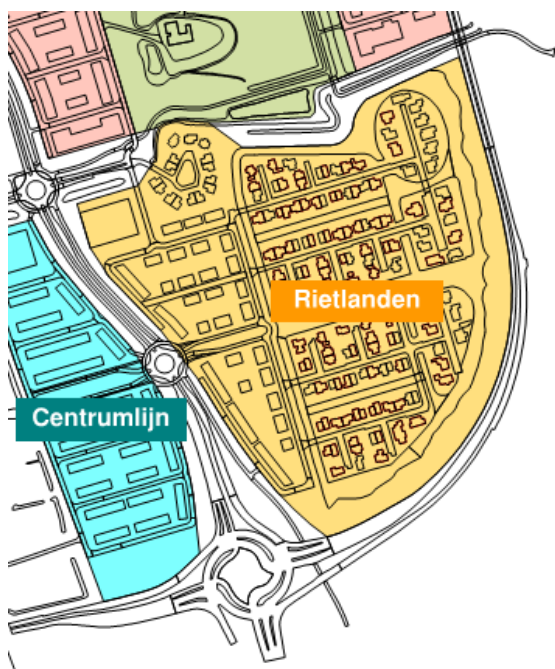
De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven aanleiding om het vigerende bestemmingsplan op een aantal onderdelen te herzien. Dit resulteert voor het deelgebied Parkkamers in de onderstaande aanbevelingen voor het omgevingsplan.

- *Op veel woningen aan de Mare, Hoylede, Lookhof en Gaaghof zijn reeds dakopbouwen aanwezig. Aan de Parklaan is een woning waarbij de tweede verdieping vergroot is door middel van een dakopbouw aan de achterzijde. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren als bij identieke woningen in Parkkamers een vergelijkbare dakopbouw wordt geplaatst. Daarom wordt voorgesteld om voor alle betreffende woningen een dakopbouw mogelijk te maken. Bij de overige woningen is het plaatsen van een dakopbouw ongewenst. Hieraan zal dan ook geen medewerking worden verleend.*
- *Verkoop van snippergroen is ongewenst. Snippergroen kan beschermd worden door deze gronden de bestemming 'Groen' te geven. Daarmee krijgt het groen de status van 'structureel groen'.*
- *Vooralsnog hoeft er geen rekening gehouden te worden met nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van de noodgebouwen aan de Gantellaan. Er is derhalve geen aanleiding om de huidige bestemming en maatvoering te wijzigen.*



Rietlanden

De Rietlanden is het gebied ten zuiden van het wijkpark en ligt ingeklemd tussen de Klapwijkseweg en de N470. Het oostelijke deel bestaat uit zeven eilanden. Water speelt hierbij een grote rol. Het westelijke deel vormt een samenhangend geheel met de bebouwing aan de overzijde van de Klapwijkseweg, het zuidelijke deel van Centrumlijn. In de Rietlanden komt uitsluitend woningbouw voor. Deze woningbouw bestaat uit een mix van rijtjeswoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.



De Rietlanden is ontworpen als overgang van de uitbreiding in Pijnacker-Zuid naar het achterliggende landschap (de Groenblauwe Slinger). Daarbij is gebruik gemaakt van de lage ligging van het gebied. De Rietlanden is daardoor waterrijk en rijk aan groene oevers. In de waterrijke omgeving is het niet verwonderlijk dat de tuinen vanwege de directe ligging aan het water een belangrijke impuls geven aan de woonkwaliteit van dit gebied.

Gelijktijdig wordt de Rietlanden gekenmerkt door een dorpse sfeer vanwege het individuele karakter van de woningen, woningen met kappen, een eenvoudige inrichting met woonerven, weinig openbare parkeerplaatsen en een groene omgeving. Het individuele karakter van de woningen komt tot uiting in de verschillende woningtypen, verschillende kapvormen, verspringende rooilijnen en verschillende kleuren baksteen.



De noord-zuid lopende hoofdbuurtontsluitingswegen en de oost-west lopende groen- en waterstructuur hebben geresulteerd in een grid van eilanden, wegen en watergangen. De openheid in de verkaveling neemt in oostelijke richting toe, in de richting van de Groenblauwe Slinger. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Rietlanden is bepaald door de zeven eilanden. Deze eilanden sluiten middels woonstraten aan op de Rietsingel, welke de functie vervuld van een buurtontsluitingsweg.

Op de vier westelijke eilanden zijn de woningen projectmatig gebouwd. Het gaat hier om een mix van twee-onder-één-kapwoningen en geheel vrijstaande woningen. De aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben platte daken. Aan het einde van de dwarsstraten zijn (groene) verbijzonderde plekken aan het water gecreëerd.

Op de drie oostelijke eilanden zijn de kavels door particulieren ontwikkeld. Daardoor staan er op deze eilanden uitsluitend vrijstaande woningen en is er een grote variëteit aan rooilijnen, kapvormen en bouwstijlen. Elke woning is uniek, zodat herhalingen niet voorkomen. Desondanks is er sprake van samenhang.



Hof van Tolhek

Het plan "Hof van Tolhek" (Terp en Nes) is circa tien jaar later gerealiseerd dan de rest van de Rietlanden. De woningen zijn in 2015 opgeleverd. Hierdoor wijkt het plan in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht af van de omgeving. In het stedenbouwkundig plan is gebruik gemaakt van een oud terplichaam waarop voorheen een oude boerderij stond. De woningen aan de Terp zijn rondom een 'brink' gebouwd, die wordt ontsloten via een doodlopende toegangsweg met een landelijke uitstraling. Hierdoor is er sprake van een intieme en dorpse sfeer met een besloten karakter.

Ruimtelijke kwaliteiten

De onderstaande ruimtelijke kwaliteiten zijn bepalend voor de waardering van het deelgebied Rietlanden. Het is daarom belangrijk dat deze kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Bedreigingen moeten tijdigesignaleerd en afgewend worden.

- *Door het ruimschoots aanwezige water zijn er veel lange en brede zichtlijnen. Deze zichtlijnen zorgen voor openheid, transparantie en doorzichten. Daardoor lijken de Rietlanden minder dicht bebouwd. Dit is vooral te beleven langs de Rietsingel. De aldaar aanwezige knotwilgen versterken het dorpse en landelijke karakter.*
- *In de smalle woonstraten ligt alle verharding op gelijk niveau, vanwege het ontbreken van trottoirs. De openbare ruimte heeft daardoor het karakter van een verblijfsgebied, waar de auto 'te gast' is. Geparkeerde auto's domineren nauwelijks het straatbeeld.*
- *De woningen aan de Terp zijn gebouwd rondom een 'brink'. Dit geeft de Terp een uniek dorps karakter. Dit wordt versterkt door de 'landelijke' toegangsweg naar het 'dorp'. Het is vanwege de ligging een oase van rust.*
- *Bij de meeste seriematige woningbouw is veel aandacht besteed aan de herkenbaarheid van de individuele woningen. Dit komt tot uiting in de diversiteit aan kleuren, detailleringen en voorgevelrooijnen. Desondanks is er een goede samenhang. Aanpassingen aan deze woningen zullen minder snel als storend in het straatbeeld worden ervaren. Dat betekent dat bij dergelijke woningen meer mogelijk is, zonder dat dit leidt tot verrommeling en aantasting van de beeldkwaliteit.*

Ruimtelijke knelpunten

De onderstaande ruimtelijke knelpunten vormen nu of mogelijk in de toekomst een bedreiging voor de waardering van het deelgebied Rietlanden. Door deze knelpunten tijdig te onderkennen en aan te pakken kan geanticipeerd worden op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- *Erfafscheidingen en bergingen zijn veelal niet mee-ontworpen met de woningen. Het gevolg is dat bewoners zelf een erfafscheiding hebben geplaatst, meestal in de vorm van een houten schutting. Dit staat in schril contrast met de rijkelijk aanwezige groene hagen. Dit heeft tevens geleid tot verrommeling op plekken waarbij het achter- en/of zijerf van de woningen grenzen aan de openbare ruimte. Omwille van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte verdient een groene haag de voorkeur boven een gebouwde erfafscheiding.*
- *De ondergrondse afvalcontainers zijn zichtbaar aanwezig in de openbare ruimte.*
- *Het plaatsen van zonnepanelen (is vergunningsvrij) kan tot verrommeling van het straatbeeld leiden. Deze ontwikkeling is reeds in gang gezet. De buurt is extra kwetsbaar vanwege de grote dakvlakken en de oranje dakpannen. Meer samenhang per rijtje of woonstraat is gewenst.*
- *Er is reeds sprake van een hoge parkeerdruk. De ruimte voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen is echter beperkt. Vooral op de eilanden zijn er weinig mogelijkheden.*
- *Dakopbouwen komen niet voor. Door de bewoners van de woningen langs de Klapwijkseweg (Nes en Gors) zijn reeds enkele aanvragen ingediend voor het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde. Hieraan is geen medewerking verleend vanwege het risico op verrommeling. Dit bezwaar verdwijnt zodra er op alle woningen eenzelfde dakopbouw wordt geplaatst. In de praktijk lijkt dat echter niet realistisch.*

Aanbevelingen voor omgevingsplan

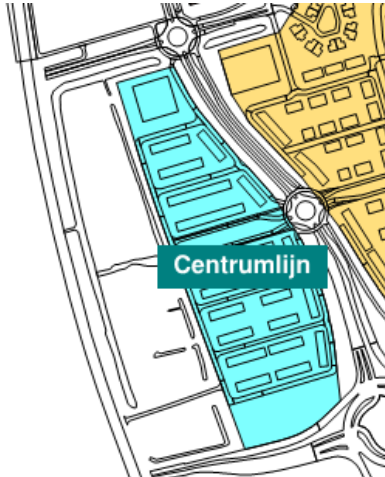
De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven aanleiding om het vigerende bestemmingsplan op een aantal onderdelen te herzien. Dit resulteert voor het deelgebied Rietlanden in de onderstaande aanbevelingen voor het omgevingsplan.

- *Het plaatsen van dakopbouwen is en blijft nergens toegestaan. Daarom zullen de bestaande maximum goot- en bouwhoogtematen gehandhaafd moeten blijven. Specifieke aanduiding voor dakopbouwen zullen derhalve niet van toepassing zijn.*
- *Er zijn diverse woningen met een dakkapel aan de voorzijde. Daarvan gaat precedentwerking uit voor vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Het is daarom logisch om deze ontwikkeling reeds in het omgevingsplan mogelijk te maken.*
- *De woningen op de eilanden kunnen beperkt vergroot worden door het toevoegen van kleine volumes, zonder dat dit afbreuk doet aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten en de beeldkwaliteit. Voorwaarde is dat dit geen nadelige gevolgen mag hebben voor de belendende percelen. Tevens geldt dat platte daken alleen zijn toegestaan bij uitbouwen. De bestaande voorgevellijnen, almede de maximum goot- en bouwhoogte blijven gehandhaafd.*



Centrumlijn

De Centrumlijn is het wigvormige gebied tussen de Klapwijkseweg en RandstadRail. Hiervan is alleen het gebied ten zuiden van de Hofpleintunnel reeds ontwikkeld. Dit deel is bebouwd met grondgebonden woningen en een appartementengebouw. De overige delen liggen braak en hebben een tijdelijke groene invulling. Deze terreinen vallen buiten het plangebied van het nieuwe omgevingsplan en zullen derhalve verder buiten beschouwing worden gelaten.



De Centrumlijn heeft een tuindorpachtige opzet en wordt gekenmerkt door een dorpse sfeer. Deze sfeer is bepaald door het individuele karakter van de woningen, woningen met kappen, een eenvoudige inrichting met woonerven en een groene omgeving. Het individuele karakter van de woningen komt tot uiting in de verschillende woningtypen, verschillende kapvormen en verspringende rooilijnen. Het zuidelijke deel van de Centrumlijn vormt een geheel. De verkavelingsopzet is eenduidig. De woonstraten hebben een duidelijke oost-westoriëntatie. De architectuur en typologie sluiten aan op de Rietlanden, gelegen aan de overzijde van de Klapwijkseweg. De strook tussen de RandstadRail en de Oude Klapwijkseweg is ook onderdeel van de Centrumlijn, maar valt buiten het plangebied. Dit gebied moet nog ontwikkeld worden. Er zijn nog geen concrete plannen. Wel is inmiddels duidelijk geworden dat de oorspronkelijke gedachte kleinschalige kantoorgebouwen plaats gaan maken voor woningbouw. Het terrein kent momenteel een tijdelijke groene invulling.



Ruimtelijke kwaliteiten

De onderstaande ruimtelijke kwaliteiten zijn bepalend voor de waardering van het deelgebied Centrumlijn. Het is daarom belangrijk dat deze kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Bedreigingen moeten tijdigesignaleerd en afgewend worden.

- *De Centrumlijn is een kleinschalige groene woonbuurt, met de uitstraling van een tuindorp. Ingrepen die leiden tot een schaalvergroting, zoals het plaatsen van dakopbouwen, vormen een bedreiging voor het tuindorp-concept.*
- *Het plantsoen in de Akkerlanden en de groenvoorziening tussen de Meent en de N470 dragen bij aan het tuindorp-karakter. Het opofferen van dit groen ten behoeve van bijvoorbeeld parkeerplaatsen moet zorgvuldig geschieden.*
- *Door de aanwezigheid van voortuinen zijn de woonstraten rijkelijk voorzien van groen. Mede hierdoor kan de Centrumlijn aangemerkt worden als tuindorp. Het behoud van het groene karakter is daarom essentieel. Het dichtstraten van de voortuinen doet hieraan afbreuk. Pergola's en dergelijke in de voortuinen verhinderen de zichtlijnen en zorgen voor verrommeling van de buitenruimte.*
- *Door de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte vormt de Centrumlijn een herkenbare woonbuurt. Daardoor onderscheidt de Centrumlijn zich van de overige deelgebieden in Tolhek.*
- *Er is weinig verrommeling. De buitenruimte maakt een verzorgde indruk. Hoge erfafscheidingen en bergingen zijn niet overheersend aanwezig, behalve langs de Oude Klapwijkseweg.*

Ruimtelijke knelpunten

De onderstaande ruimtelijke knelpunten vormen nu of mogelijk in de toekomst een bedreiging voor de waardering van het deelgebied Centrumlijn. Door deze knelpunten tijdig te onderkennen en aan te pakken kan geanticipeerd worden op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- *Een aantal woningen is reeds voorzien van een dakkapel aan de voorzijde. Van deze dakkapellen gaat precedentwerking uit voor de overige woningen in de Centrumlijn. Het is daarom te verwachten dat er in de toekomst meerdere dakkapellen aan de voorzijde geplaatst zullen worden. Om dat in goede banen te leiden zullen er nadere eisen gesteld moeten worden aan de plaatsing in het dakvlak en aan de vormgeving. In het algemeen geldt dat de reeds aanwezige vergunde dakkapellen in hetzelfde rijtje leidend zullen zijn voor nieuwe dakkapellen.*
- *Het plaatsen van zonnepanelen (is vergunningsvrij) kan tot verrommeling van het straatbeeld leiden. Deze ontwikkeling is reeds in gang gezet. De buurt is extra kwetsbaar vanwege de grote dakvlakken en de oranje dakpannen. Meer samenhang per rijtje of woonstraat is gewenst.*
- *De ondergrondse afvalcontainers zijn zichtbaar aanwezig in de openbare ruimte.*
- *Er is reeds sprake van een hoge parkeerdruk. Slechts aan de randen van de Centrumlijn is er beperkte ruimte aanwezig voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Dit gaat echter ten koste van het aanwezige groen. Bij een zorgvuldige inpassing hoeft dat niet te leiden tot een aantasting van het tuindorp-karakter.*
- *Naast enkele woningen ligt snippergroen, zoals bij Roggeakker 15. Verkoop van dergelijke gronden leidt vaak tot het plaatsen van hoge erfafscheidingen langs de openbare weg. Dit doet meestal afbreuk aan de beeldkwaliteit en het groene karakter.*

Aanbevelingen voor omgevingsplan

De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven aanleiding om het vigerende bestemmingsplan op een aantal onderdelen te herzien. Dit resulteert voor het deelgebied Centrumlijn in de onderstaande aanbevelingen voor het omgevingsplan.

- *Het plaatsen van dakopbouwen is nergens gewenst. Daarom zullen de bestaande maximum goot- en bouwhoogtematen gehandhaafd moeten blijven. Specifieke aanduiding voor dakopbouwen zijn niet van toepassing.*
- *Verkoop van snippergroen is ongewenst. Snippergroen kan beschermd worden door deze gronden de bestemming 'Groen' te geven. Daarmee krijgt het groen de status van 'structureel groen'.*
- *Er zijn veel woningen met een dakkapel aan de voorzijde. Daarvan gaat precedentwerking uit voor vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Het is daarom logisch om deze ontwikkeling reeds in het omgevingsplan mogelijk te maken.*

Wijkpark

De bestaande hoogtes van het park en de cultuurhistorie hebben een belangrijke rol gespeeld in het ontwerp voor het nieuwe park. De historische kaart laat zien dat Tolhek op een plek ligt waar een aantal verschillende landschapstypen bij elkaar komen. Het ontwerp van het park haakt hierop in, door deze landschapstypen in minivorm naast elkaar neer te leggen. Het laagst gelegen gedeelte van het terrein, daar waar het grondwater bijna gelijk staat met het maaiveld, ligt het 'onontgonnen gebied' en refereert naar de woeste gronden die daar voor de ontginning waren. Het doorgaande fietspad (in noord-zuid richting) is een hoger gelegen ontginningsas met daaraan het laagveenontginningsgebied. Dit vertaalt zich in een strakke, polderachtige structuur met sloten en weilanden. Op de terpen bevindt zich de 'Stede', de plek waar men vroeger hoog en droog woonde. De huidige pannenkoekenboerderij is daar het overblijfsel van. Deze voormalige kaasboerderij staat op gemeentelijke monumentenlijst.



De Strikkade is een historische waterloop en slingert als zelfstandig element langs het park. Het onontgonnen deel is bij uitstek geschikt als een natuurontwikkelingsgebied. Op deze gronden zijn al bestaande natuurwaarden aanwezig.

De Strikkade, de kaasboerderij en de (lagere ligging) van de Oostmeerpolder zijn landschappelijk waardevolle elementen, die ingepast zijn in het stedenbouwkundige ontwerp van Tolhek.

Ruimtelijke kwaliteiten

De onderstaande ruimtelijke kwaliteiten zijn bepalend voor de waardering van het wijkpark. Het is daarom belangrijk dat deze kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Bedreigingen moeten tijdigesignaleerd en afgewend worden.

- *Door de omvang van het wijkpark is er van de omliggende bebouwing weinig te merken. Daardoor waan je je al snel middenin de 'natuur'. Dit effect wordt in de komende jaren verder versterkt als het groen hoger en dichter wordt.*
- *Het wijkpark kent een grote diversiteit aan flora en landschapstypen. Daarbij is er een naadloze overgang naar het landelijke gebied (de Groenblauwe Slinger) aan de overzijde van de N470.*
- *Het wijkpark heeft een mooie en afwisselende inrichting, variërend van speelvelden tot rietkragen langs het water. Dit maakt het wijkpark aantrekkelijk voor alle leeftijden en doelgroepen. Om er te spelen, de hond uit te laten, te hardlopen of te vissen.*
- *Het wijkpark bevat veel speelse elementen, zoals de vlonder in het 'moeras'. Een bezoek aan het wijkpark is een ontdekkingstocht.*

Ruimtelijke knelpunten

De onderstaande ruimtelijke knelpunten vormen nu of mogelijk in de toekomst een bedreiging voor de waardering van het wijkpark. Door deze knelpunten tijdig te onderkennen en aan te pakken kan geanticipeerd worden op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- *De tuin bij de pannenkoekenboerderij heeft een groot ruimtebeslag, maar is niet openbaar toegankelijk. De hoge haag op de erfgrans belemmert het doorzicht. Daardoor is er sprake van zowel een fysieke als een visuele barrière. Het gevolg is dat de tuin feitelijk geen onderdeel uitmaakt van het wijkpark, terwijl dit wel de intentie was. De interactie tussen het wijkpark en het restaurant kan daarom verbeterd worden door het bestaande terras te versterken en meer zichtbaar te maken. Dit mag echter geen nadelige gevolgen hebben voor de parkeerdruk in en rondom het wijkpark.*

Aanbevelingen voor omgevingsplan

De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven geen aanleiding om het vigerende bestemmingsplan -met betrekking tot het wijkpark- te herzien.



Conclusie

Ruimtelijke kwaliteiten in hoofdlijnen

Hierbij samengevat de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van de wijk Tolhek die gekoesterd of versterkt moeten worden.

- Tolhek is een aangename woonwijk met een eigen identiteit in Pijnacker. Er is veel aandacht besteed aan de gebouwde omgeving. Dat heeft geresulteerd in een hoogwaardige beeldkwaliteit voor zowel de inrichting van de openbare ruimte als de architectuur van de woningen. Er is (nog) weinig verrommeling.
- Tolhek is ruim van opzet en rijkelijk voorzien van water en groen. De verblijfsruimten zijn mooi, aangenaam en goed verspreid over de wijk. Het centraal gelegen wijkpark is een groene oase, met een grote diversiteit aan flora en landschapstypen.
- Er is een grote verscheidenheid aan architectuur. Daardoor zijn herkenbare straten en buurten ontstaan. Bij seriematige woningbouw (voornamelijk in deelgebieden Rietlanden en Centrumlijn) is veelal aandacht besteed aan de herkenbaarheid van de individuele woningen.
- De erfafscheidingen langs de openbare weg zijn veelal (behalve in deelgebied Rietlanden) met de bijbehorende woningen meegebouwd. Dit draagt bij aan de samenhang en de uitstraling van de buitenruimte. Er is daarom nauwelijks sprake van verrommeling.

Ruimtelijke knelpunten in hoofdlijnen

Hierbij samengevat de voornaamste ruimtelijke knelpunten in de wijk Tolhek die om een oplossing vragen.

- Op diverse woningen met een plat dak zijn reeds dakopbouwen geplaatst. Dat leidt tot precedentwerking voor vergelijkbare woningen. De verwachting is dat in de toekomst meerdere bewoners hun woning willen vergroten door het plaatsen van een dakopbouw. Deze ontwikkeling mag niet tot schaalvergroting en verrommeling leiden.
- De noodgebouwen aan de Gantellaan vallen uit de toon ten opzichte van de omliggende bebouwing, omdat er gebruik is gemaakt van minder duurzame materialen. Er is derhalve risico op verval en verloedering.
- Op enkele plaatsen zijn houten schuttingen zichtbaar vanaf de openbare weg. Door de verschijningsvorm en het gebrek aan samenhang doet dat veelal afbreuk aan de beeldkwaliteit van de buitenruimte.
- De ondergrondse afvalcontainers zijn zichtbaar aanwezig in de openbare ruimte.
- Het plaatsen van zonnepanelen (is vergunningsvrij) doet vaak afbreuk aan het aanzien van de woningen. Dit geldt vooral voor daken met oranje dakpannen. Meer samenhang per rijtje of woonstraat is gewenst.
- Op veel plekken is reeds sprake van een hoge parkeerdruk. Er is slechts beperkte ruimte voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Dit gaat meestal ten koste van openbaar groen.

- Een aantal woningen in het deelgebied Centrumlijn is reeds voorzien van een dakkapel aan de voorzijde. Van deze dakkapellen gaat precedentwerking uit voor de overige woningen in de Centrumlijn. Het is daarom te verwachten dat er in de toekomst meerdere dakkapellen aan de voorzijde geplaatst zullen worden. Om dat in goede banen te leiden zullen er nadere eisen gesteld moeten worden aan de plaatsing in het dakvlak en aan de vormgeving. In het algemeen geldt dat de reeds aanwezige vergunde dakkapellen in hetzelfde rijtje leidend zullen zijn voor nieuwe dakkapellen.
- Het verkopen van snippergroen leidt meestal tot het plaatsen van hoge erfafscheidingen langs de openbare weg. Dit doet afbreuk aan de beeldkwaliteit en het groene karakter.
- De tuin bij de pannenkoekenboerderij vormt een fysieke en visuele barrière in het wijkpark. De relatie tussen het wijkpark en het restaurant kan verbeterd worden door het bestaande terras te versterken en meer zichtbaar te maken.

Samenvatting aanbevelingen voor omgevingsplan

De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven aanleiding om het vigerende bestemmingsplan op een aantal onderdelen te herzien. Dit resulteert voor de wijk Tolhek in de onderstaande aanbevelingen voor het omgevingsplan.

- Op veel woningen aan de Mare, Hoylede, Lookhof en Gaaghof zijn reeds dakopbouwen aanwezig. Aan de Parklaan is een woning waarbij de tweede verdieping vergroot is door middel van een dakopbouw aan de achterzijde. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren als bij identieke woningen in Parkkamers een vergelijkbare dakopbouw wordt geplaatst. Daarom wordt voorgesteld om voor alle betreffende woningen (zie het kaartje op de volgende bladzijde) een dakopbouw mogelijk te maken. Bij de overige woningen is het plaatsen van een dakopbouw ongewenst.
- De woningen op de eilanden (deelgebied Rietlanden) kunnen beperkt vergroot worden door het toevoegen van kleine volumes, zonder dat dit afbreuk doet aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten en de beeldkwaliteit. Voorwaarde is dat dit geen nadelige gevolgen mag hebben voor de belendende percelen. Tevens geldt dat platte daken alleen zijn toegestaan bij uitbouwen. De bestaande voorgevellijnen, almede de maximum goot- en bouwhoogte blijven gehandhaafd.
- In de deelgebieden Rietlanden en Centrumlijn zijn veel woningen met een dakkapel aan de voorzijde. Daarvan gaat precedentwerking uit voor vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Het ligt daarom voor de hand om dit in het omgevingsplan reeds mogelijk te maken. Zie hiervoor het kaartje op de volgende bladzijde.
- Verkoop van snippergroen is ongewenst. Snippergroen kan beschermd worden door deze gronden de bestemming 'Groen' te geven. Daarmee krijgt het groen de status van 'structureel groen'.



De rode woningen hebben een dakopbouw of komen daarvoor in aanmerking; de oranje woningen hebben een dakkapel aan de voorzijde of komen daarvoor in aanmerking