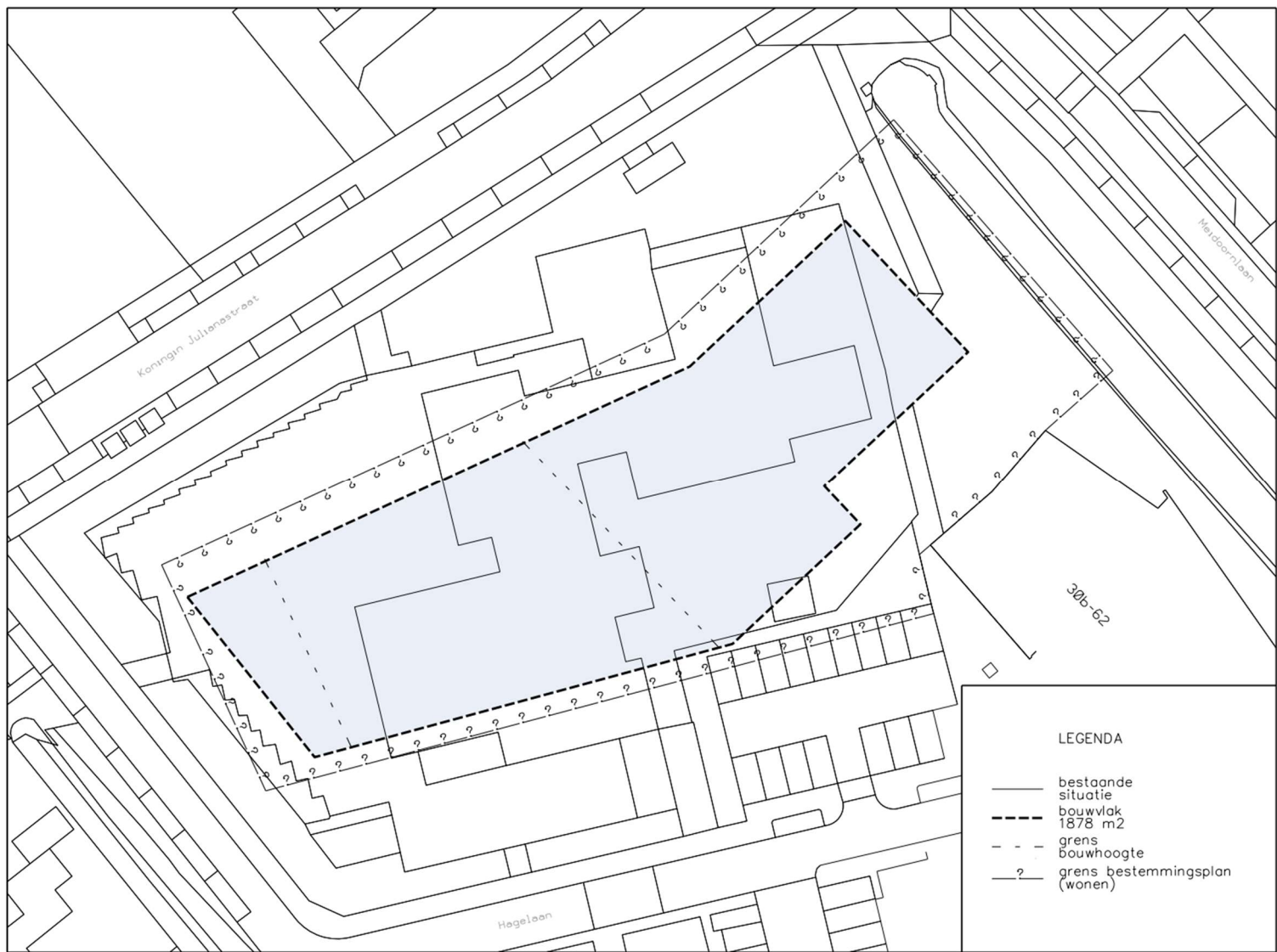


Gelegen in het Hart van Nootdorp ligt een ontwikkellocatie voor twee woongebouwen. Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling goed aansluit op de omgeving, een kwaliteitsimpuls is voor de omgeving en het gebied klimaatadaptief en natuurinclusief wordt ingericht, heeft de gemeente een aantal uitgangspunten opgesteld.

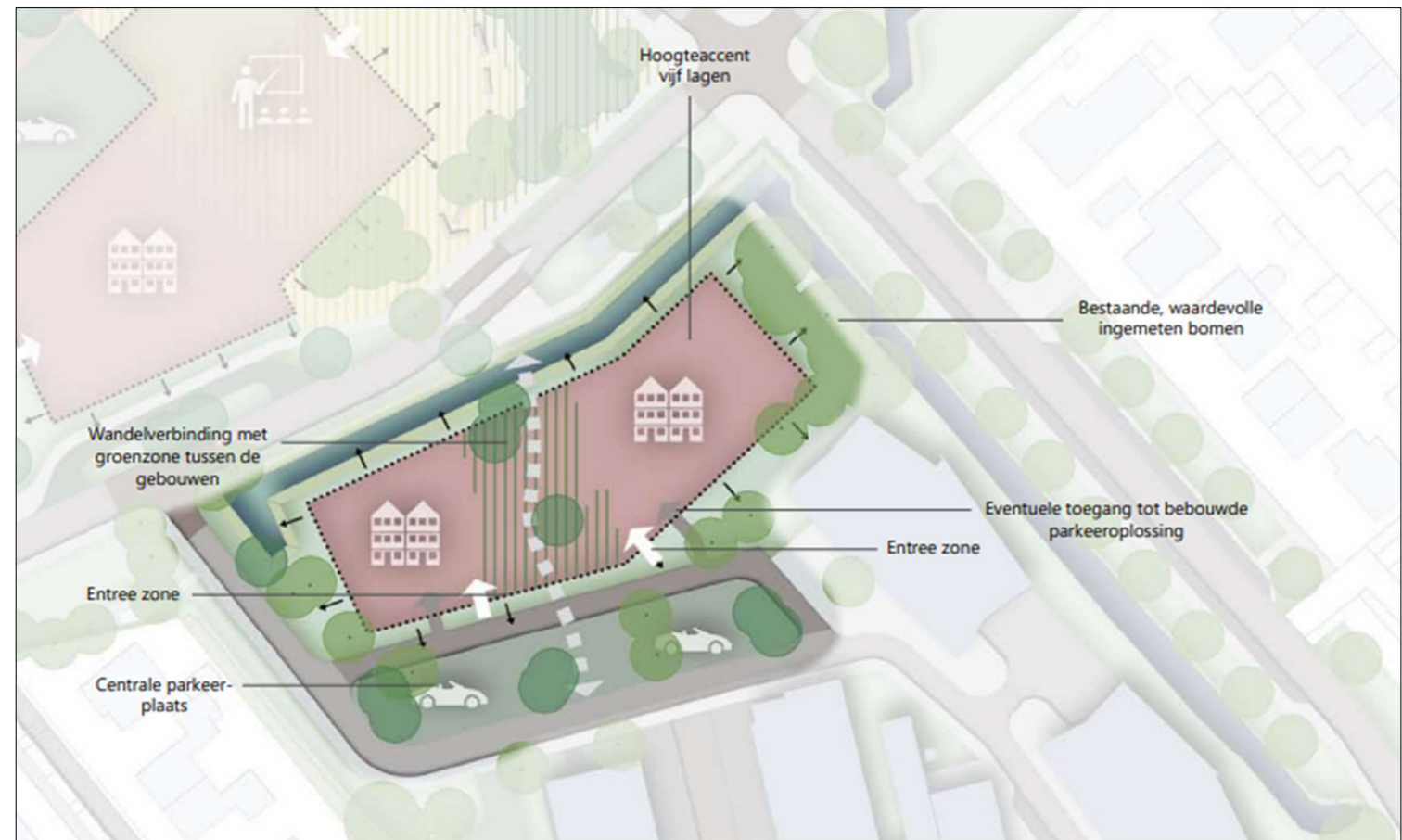


Bouwwlak ontwikkeling

Uitgangspunten

Algemeen

- Het bestemmingsplan Hart van Nootdorp is van toepassing.
- De woongebouwen dienen aan te sluiten bij [de gebiedsvisie](#) Hart van Nootdorp.
- Het plan moet voldoen aan het op dat moment geldende Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) en aan de Welstandsnota Gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013.
- In totaal komen er minimaal 50 koopappartementen.



Uitsnede Hagelaan uit gebiedsvisie Hart van Nootdorp

Massa en hoogte

- In het bouwvlak (zie afbeelding hieronder, Uitgangspunten ontwikkeling – groter in bijlage 1) komen twee woongebouwen. Ook de balkons worden binnen het bouwvlak gerealiseerd.
- Tussen de gebouwen komt een plezierige loopverbinding van de parkeerplaats Hagelaan naar de Kon. Julianastraat. De ruimte tussen de woongebouwen is daarom minstens 7 meter breed.
- Om een goede overgang naar de laagbouw te realiseren is de maximale bouwhoogte aan de Prins Bernhardstraat 3 bouwlagen, oplopend naar vier bouwlagen met een accent aan de kant van de Meidoornlaan. (Zie ook vigerend bestemmingsplan).
- Technische ruimtes zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Ook eventuele trafo's voor de woongebouwen worden inpandig in de gebouwen opgelost.



Uitgangspunten ontwikkeling

Oriëntatie en uitstraling

- De gebouwen hebben een hoogwaardige architectonische uitstraling en zijn in uitstraling familie van elkaar.
- De gebouwen hebben eenzijdige uitstraling naar de aangrenzende straten (gevels hebben een voorgeveluitstraling naar de straten).
- Er is speciale aandacht voor de plint. Bij gebruik van de begane grond voor parkeren, dienen de begane grond gevels tevens zorgvuldig ontworpen te worden met interactie met de omgeving en geen volledig dichte gevels.
- De entrees zijn duidelijk herkenbaar. Tevens staat in de entreehal een bankje om bijvoorbeeld op de taxi of de burens te kunnen wachten.
- De toe te passen materialen zijn duurzaam en worden mooier naarmate ze ouder worden.
- In de gevels zijn natuurlijke elementen aanwezig zoals hout en groen.
- De woongebouwen worden natuurinclusief.



Referenties woongebouwen

Buitenruimte en parkeren

- De fiets of scooter mobiel pakken is makkelijk. Een gezamenlijke berging voor fietsen en scootmobiel s voor bewoners en eventueel bezoekers is toegestaan. Voor de bewoners worden in elk geval inpandig parkeerplekken voor fietsen en scootmobiel s gemaakt. Bezoekers parkeren kleine mobiliteiten mag ook deels niet inpandig, maar wel binnen het bouwvlak. De parkeervoorzieningen voor kleine mobiliteiten worden goed ontsloten vanaf de openbare ruimte.
- Al het fiets- en scooter mobiel parkeren wordt binnen het bouwvlak opgelost.
- In het plangebied komen voldoende autoparkeerplaatsen, conform de vigerende parkeernota van Pijnacker-Nootdorp.
- Voor het parkeren is de gemeente uitgegaan van 50 appartementen.
- De gemeente legt in de openbare ruimte 39 parkeerplaatsen aan. Deze zijn deels bedoeld voor bewoners en bezoekers van de twee nieuwe woongebouwen. De parkeerplaatsen zijn verder bedoeld voor parkeerders uit de verdere omgeving en het brengen en halen van kinderen naar het kindcentrum. Er is sprake van dubbelgebruik.
- Verder dient elke woning één parkeerplaats onder het gebouw toegewezen te krijgen binnen het uitgiftegebied.
- Als het programma afwijkt van de basis (50 appartementen) kan het dat er meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Dit moet dan door de Koper binnen het bouwvlak worden opgelost.
- Er zijn maximaal twee auto-ontsluitingen mogelijk op het openbaar gebied aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan het openbare parkeerterrein aan de Hagelaan. Het zoekgebied voor de ontsluitingen is zichtbaar op de afbeelding ‘uitgangspunten ontwikkeling’;
- In het plan komen voldoende oplaadpunten voor fietsen en scootmobiel s.
- Alle parkeervakken worden voorzien van loze mantelbuizen vanaf het electra-distributietrace van Stedin, ten behoeve van laadpaalvoorzieningen.
- De wandelverbinding tussen de twee woongebouwen is een verbinding tussen de oversteek bij de Koningin Julianastraat en het parkeerterrein bij de Hagelaan. De locatie van de oversteek bij de Koningin Julianastraat ligt vast. Het zoekgebied voor de wandelverbinding is zichtbaar op de afbeelding ‘uitgangspunten ontwikkeling’.
- Door inschrijver aan te leggen en aan gemeente over te dragen openbare voorzieningen, waaronder ook de wandelverbinding, worden overeenkomstig de LIOR (zie bijlage civiel-en cultuurtechnische voorwaarden) aangelegd.

Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft hoge ambities op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. De gemeente heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend. Om ervoor te zorgen dat het nieuwe woongebied klimaatadaptief en natuurinclusief wordt, gelden de hieronder beschreven uitgangspunten voor de woongebouwen en voor de ruimte tussen de gebouwen.

- Om het woongebied ook op hete dagen aangenaam te laten zijn, worden oppervlakten warmtewerend of verkoelend ingericht (denk aan daken, daktuinen en verhardingen).
- Alleen verhard en wat echt nodig is.
- De ontwikkelaar werkt samen met een ecologische expert. Het nieuwbouwproject wordt voorzien van nestkasten in de gevels voor vogels, o.a. voor gierwaluwen en huismussen en voorzieningen voor vleermuizen in en om het gebouw.
- Zorg voor variatie in de beplanting.

Bij de uitwerking van het Schetsplan van de woongebouwen en de terreininrichting naar een definitief plan dient afstemming plaats te vinden met het team Hart van Nootdorp en het Plantoetsteam van de gemeente. Ook dient het definitieve plan akkoord bevonden te worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, voordat het plan wordt ingediend in het omgevingsloket.