



Beeldkwaliteitsplan

Almondehoeve Oegstgeest | januari 2025

Dit beeldkwaliteitsplan zet de regels en richtlijnen uiteen voor de uitwerking van de nieuwe woonwijk en de openbare ruimte.

Er worden uitgangspunten geformuleerd wat betreft de openbare ruimte, bebouwingshoogte, materialisatie en kleurgebruik. Zo ontstaat er een goed beeld van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit beeldkwaliteitsplan is een samenwerking tussen Van Manen, Citystone Group en Baljon. Het beeldkwaliteitsplan is opgemaakt door Van Manen en Baljon.



1. Locatie	4
2. Stedenbouwkundig plan	6
Bestaand & nieuw	6
3. Hoofdgroenstructuur	7
Visie	7
Hoofdgroenstructuur A44	8
Hoofdgroenstructuur Groene hart. Pastoorswetering en Privacy eiland	9
Natuurinclusiviteit & biodiversiteit	10
4. Woonsferen	11
Wonen in de geluidswand- Corridorwoningen	12
Wonen in de geluidswand- Portiekwoningen	13
Wonen in het park- Parkwoningen	14
Wonen in het hof- Hofwoningen	15
5. Openbare inrichting	16
Verharding	16
Inrichting parkeervakken	16
Voetgangersbrug	16
Speel- en zitplekken	16
Bijgebouwen en trafo	16

LOCATIE

Almondehoeve

- Het gebied is omsloten door de A44, de Van Almondeweg, de Pastoorswetering/ Groenhoevelaan en de volkstuinten
- Het plangebied is een privaat gebied met weilanden, een woonhuis met tuin, een kas en loodsen
- Het plangebied is niet publiek toegankelijk



1



2



3



4

LOCATIE

Almondehoeve

Geluidsbelasting A44

De snelweg aan de westzijde van het plangebied zorgt voor een geluidsbelasting op het plangebied.

Pastoorswetering

De Pastoorswetering is een belangrijke historische waterstructuur die de Almondehoeve scheidt van de bebouwing aan de Groenhoevelaan. Het is de wens de Pastoorswetering eveneens weer onderdeel te maken van de hoofdgroenstructuur. Daarnaast grenzen de achtertuinen van de Groenhoevelaan aan de Pastoorswetering.

Groene hart

De kwaliteit van het bestaande groene hart met waardevolle boomgroepen, een vijver en gezond bodemleven wordt behouden.

Van Almondeweg

De Van Almondeweg is parallel aan het Kanaal gelegen en is de ontsluitingsweg van de Almondehoeve.

Groenzone talud A44

Het westelijke gedeelte tussen de snelweg en de Almondehoeve is onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

Bestaande bebouwing rondom plangebied

In de omgeving zijn diverse bestaande bouwwerken gesitueerd. Dit zijn grotendeels de woningen aan de Groenhoevelaan, een aantal woningen van de Dorpsstraat en enkele panden aan de overzijde van de Van Almondeweg en enkele bedrijfsgebouwen aan de Almondeweg.. Ook de Pastorie, gelegen ten zuiden van de Groenhoevelaan, valt hieronder.



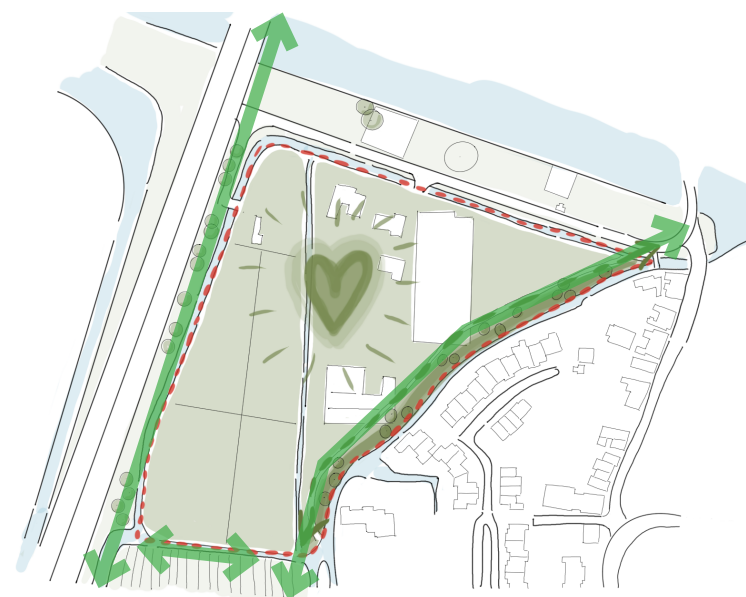
Geluidswal

De nieuwbouw rondom wordt gebruikt als geluidsbuffer voor het achterliggende gebied.



Afstand nieuwbouw

Minimaal 35 meter afstand tussen nieuwbouw en bestaande bouw aan de Groenhoevelaan.



Versterken groenstructuur

De hoofdgroenstructuur langs de A44 wordt versterkt. Bij de Pastoorswetering wordt een nieuwe niet-betreedbare groenstrook gemaakt voor privacy, waterbeheer en ecologie. De houtwal ten zuiden van het plangebied verbindt beide groenstructuren.



Bebouwingshoogte

De bebouwingshoogte neemt af richting bestaande bouw om aan te sluiten op de omringende korrelgrootte.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bestaand & nieuw

- Het **thema** van de wijk is 'wonen in een parkachtige omgeving'
- Er komt een **nieuwe groene bufferzone** tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Groenhoevelaan
- Daarnaast wordt de hoofdgroenstructuur langs de A44 **deels verlegd** en komt ook langs de Pastoorswetering te liggen
- De **waardevolle bomen** en de bestaande vijver in het groene hart blijven behouden.
- De woonblokken kennen verschillende '**woonsferen**': wonen in de geluidswand (appartementen), wonen in het park (grondgebonden woningen) en de woningen in het hof (mix)
- Alle woonsferen komen bij elkaar in het park, dat het '**groene hart**' is van de wijk. Het groene hart sluit aan op de hoofdgroenstructuur van de Pastoorswetering.
- Bij de entree van de wijk, in het volume van de hofwoningen, is ruimte voor **ontmoeting** in het buurthuis

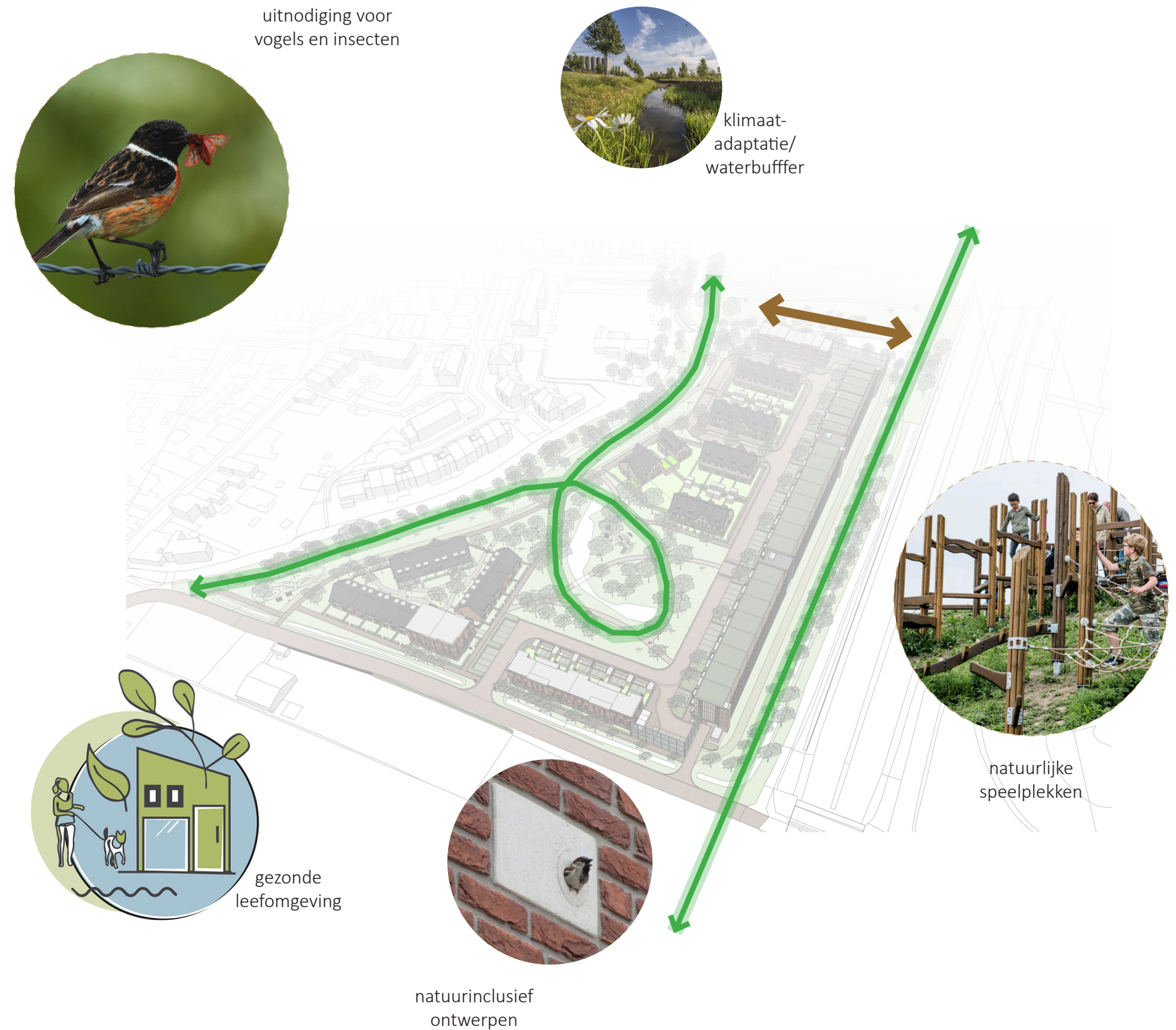


Nieuw stedenbouwkundige plan met de drie woonsferen:

-  wonen in de geluidswal
-  wonen in het park
-  wonen in het hof
-  buurthuis

Versterken bestaande groenstructuur en landschapsopbouw

- De nadruk van de hoofdgroenstructuur wordt verlegd naar de Pastoorswetering en het Groene Hart
- Versterken oeverzone langs Pastoorswetering ten behoeve van privacy, waterhuishouding en ecologische kwaliteit
- Landelijke wandelroute evenwijdig aan Pastoorswetering
- Behoud groene hart, met vijver, vitale bomen en gezond bodemleven als basis
- Nieuwe directe verbinding tussen groene hart en hoofdgroenstructuur
- Vormgeving en inrichting groenstructuur gericht op verrijken: biodiverse, natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen in stedenbouw, architectuur en landschap
- De houtwal verbindt de groenstructuur langs de A44 met de hoofdgroenstructuur langs de Pastoorswetering



HOOFDGROENSTRUCTUUR

Groenstructuur talud A44

Versterken en doortrekken beplantingzone A44

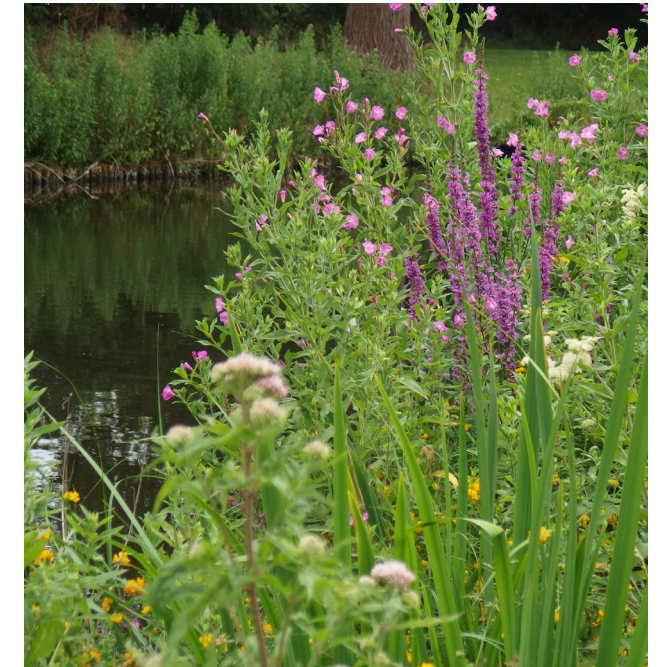
De groenstructuur wordt versterkt langs de west- en oostzijde van het plangebied en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Langs de Rijksweg wordt de hoofdgroenstructuur verstrekt en beplanting doorgetrokken. Hierbij kan gedacht worden aan een natuurlijke oever of een natuurlijke oever met onderwaterbeschoeiing, het groen inpakken van de parkeergarage en de gevel voorzien van nestkasten. De houtwal verbindt de groenstructuur langs de A44 met de hoofdgroenstructuur langs de Pastoorswetering en dient als groene afscheiding tussen de Almondehoeve en de bestaande moestuinen.



principe houtwal



verrijking biodiversiteit



begroeiing langs oevers

HOOFDGROENSTRUCTUUR

Groene Hart, Pastoorswetering & Privacy eiland

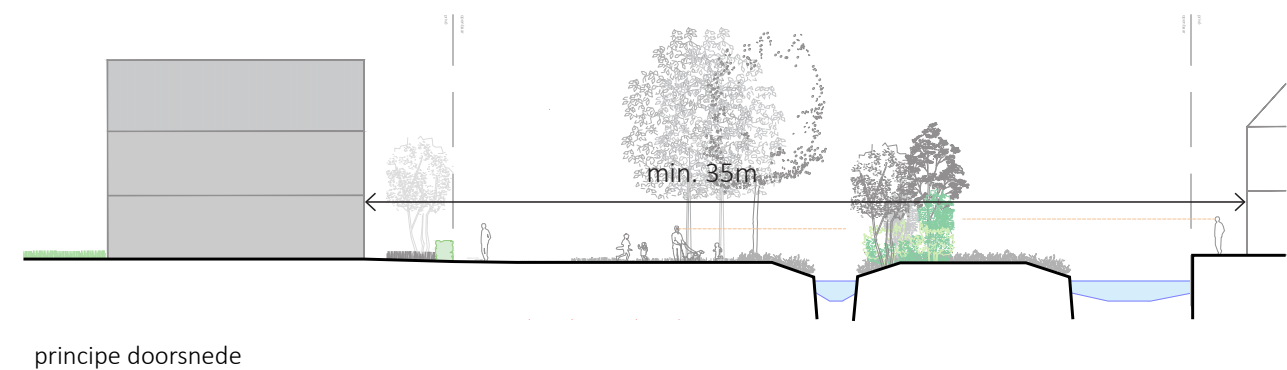
Behouden groene hart

De vijver en de volwassen bomen daaromheen vormen een sterk vertrekpunt voor de groenopbouw van de buurt. Het groene hart is aantrekkelijk, mede door de volgroeide omvang van de bomen en gezonde bodemleven. De keuze van de nieuwe aanplant vormt een extra aanvulling voor de diversiteit. Bloeiend kruidenrijk gras sluit daarop aan. Het is de ideale locatie voor verblijven en ontmoeten.

De bestaande waterpartij biedt kansen voor slim watermanagement binnen het plangebied. Elementen als wadi's zijn voorstelbaar in dit zoekgebied als aanvulling op bestaande waterpartij.

Versterken oeverzone langs Pastoorswetering

De zone tussen nieuwbouw en bestaande woningen Groenhoevelaan wordt voorzien van een groenstrook met een sterk en biodivers karakter. De oostzijde van deze zone wordt begrensd door een niet-betreedbaar eiland voor de verrijking van biodiversiteit en privacy borging van de bewoners aan de Groenhoevelaan: het privacy eiland. Dit eiland waarborgt de privacy van de bewoners van de Groenhoevelaan. De oeverzone wordt ecologisch versterkt en heeft waarde voor de biodiversiteit. De westzijde van deze zone wordt begrensd door de nieuwbouw waarbij de afstand minstens 35 meter is vanaf de achtergevel van de bestaande woningen aan de Groenhoevelaan. Parallel aan het privacy eiland en de Pastoorswetering wordt een calamiteitenroute voorzien. Deze dient uitsluitend als tweede ontsluiting in noodsituaties. Het water van de bestaande vijver en de Pastoorswetering is een belangrijke drager binnen de ecologische structuur. Het is de basis voor de aanplant en de ontwikkeling van oevervegetaties. Dat trekt naast algemene soorten ook specifieke water gerelateerde soorten aan, zoals libellen, salamanders en kikkers. Daarnaast zorgt het voor beleefbaarheid van het landschappelijke karakter van de plek.



Behoud groene hart / natuurlijke speelplekken / kruidenrijk gras Afwisselende bergoeiing privacy eiland

Natuur inclusief en biodivers

Flora

Het karakter van de beplanting van de omgeving heeft invloed op de keuze van beplantingen in de buurt zelf.

Het loont te investeren in goede standplaatsen voor bomen, waarbij voldoende ondergrondse voorzieningen voor een optimale groeiplaats essentieel zijn. Daarnaast is het van belang rekening te houden met diversiteit, klimaatbestendigheid, hittestress en geschiktheid voor het landschapstype. De voorkeur gaat uit naar duurzaam gekweekte bomen.

Een indicatie van plantensoorten voor goede ecologische groenstructuur zijn els, es, fladderiep, zomereik, veldesdoorn, meidoorn, (knot)wilg, vlier en dergelijke.

Fauna

Er zijn diverse soorten in de omgeving aanwezig, die goed in de nieuwe buurt kunnen worden ingepast. Het is een natuurlijke rijkdom die goed is te ervaren. Juist de beleving van de natuur in de directe woonomgeving, zoals het Groene Hart en de groenzone langs de Pastoorswetering, draagt mee aan bewustwording en daarmee aan een duurzame ontwikkeling.

Maatregelen om een aantrekkelijk leefgebied voor plant en dier te scheppen lopen uiteen van woningniveau tot inrichting buitenruimte. Vooral zijn van belang voedsel en dekking, maar ook specifieke voorzieningen als insectenhôtels en vleermuiskasten.

Brede (gemengde) hagen, heesters en met klimgroen begroeide hekken en buitgevels zorgen voor een micro-ecologische structuur in de buurt. Zo is liguster heel aantrekkelijk voor de huis-mus en trekken klimplanten insecten en daarmee zangvogels aan.

Bij de uitwerking zullen architect, landschapsarchitect en ecooloog bekijken op welke plekken, welke maatregelen voor welke diersoorten nuttig en geschikt zijn om schuil- en nestplaatsen aan of bij de gebouwen, straatmeubilair en bruggen te realiseren.

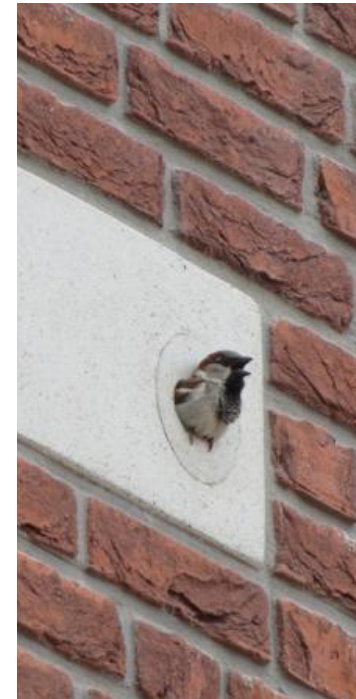
Het plan zet nadrukkelijk in op een klimaatadaptieve woonomgeving:

- Minimaliseren verhardingen
- Continuïteit groenstructuur en verankering in het landschap
- Water als basis voor karakter (beeld en ecologie) van de buurt; ruimte voor verwerken zware buien met behulp van wadi's
- Behouden volwassen bomen
- Beschutting voor zon en wind
- Droogte bestendige beplantingen
- Diverse vegetaties met een lang nectarseizoen
- Voedsel, dekking en nestgelegenheid voor zangvogels, vleermuizen, egels, amfibieën en insecten.

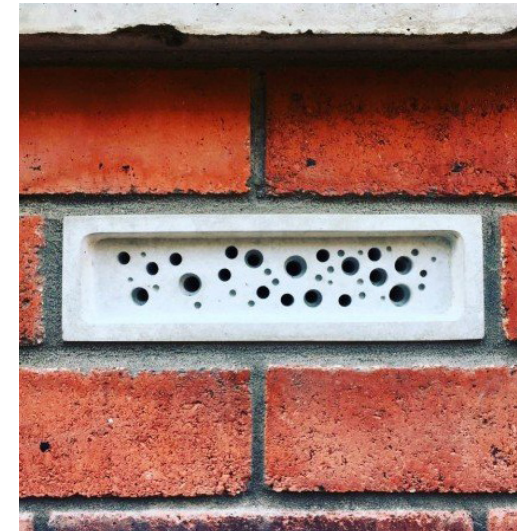
Flora en fauna voor vogels



Nestkasten



Nestkasten



Diverse soorten beplanting



Diverse soorten beplanting



Voedsel en dekking voor egels

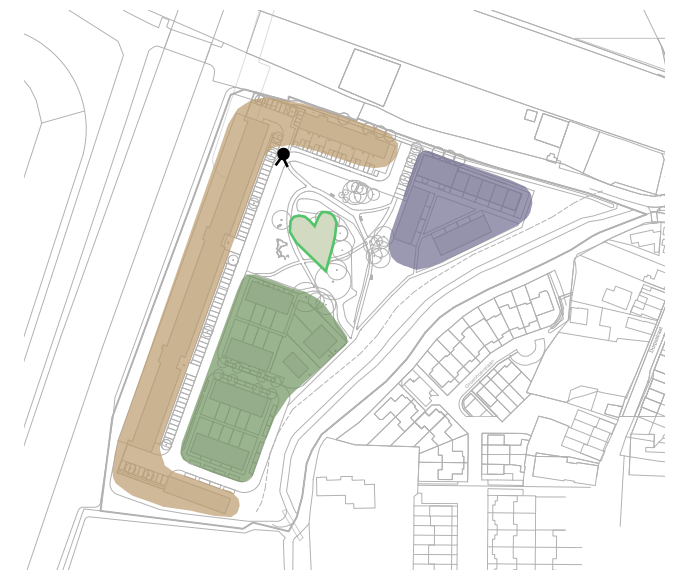
WOONSFEREN

Rondom het groene hart



Sfeerimpressie

Drie verschillende woonsferen rondom 'het groene hart': wonen in de geluidswand, wonen aan het park en wonen in het hof.



WONEN IN DE GELUIDSWAND | CORRIDORWONINGEN

Uitgangspunten

Hoofdvolume

- Vijf lagen plat, met parkeren op maaiveld (deels) onder het gebouw
- Vier aaneengeschakelde volumes, met daartussen centraal gelegen portieken
- Corridor-ontsluiting aan de snelwegzijde, buitenruimtes aan de parkzijde
- Daar waar te openen ramen gewenst zijn, wordt de gevel aan de snelwegzijde uitgevoerd met gebouwgebonden geluidschermen zoals het Silent Air systeem (mView).

Uitstraling

- De gebouwen hebben een hoogwaardige architectonische uitstraling
- Onderbouw horizontale geleiding. Bovenbouw verticale geleiding
- Semi-gesloten plint, met ruimte voor groene kaders en verbijzondering in gevelmaterialisering voor verfijning in de architectuur
- Duidelijk zichtbare en uitnodigende hoofdentrees
- Garagedeuren en/of vluchtdeuren meeontwerpen in de architectuurstijl
- Aan de parkzijde: vijf bouwlagen met gevel sprongen voor opknippen van gevellengte en schaalverkleining
- Aan de snelwegzijde: vijf bouwlagen met een horizontale geleiding. De kozijnen vormen een logische ritmiek. De gevel is in harmonie met de parkzijde, maar mag minder rijk gedetailleerd zijn. De portieken zorgen voor het opknippen van de gevel lengte.
- De geluidswerende gevel en balkons zijn onderdeel van de architectuur
- Buitenruimtes aan geluidsluwe parkzijde
- Platte daken worden groen uitgevoerd zoals sedumdaken of worden gebruikt t.b.v. zonnepanelen.
- Nestkasten zijn onderdeel van de architectuur

Materialen / kleurgebruik

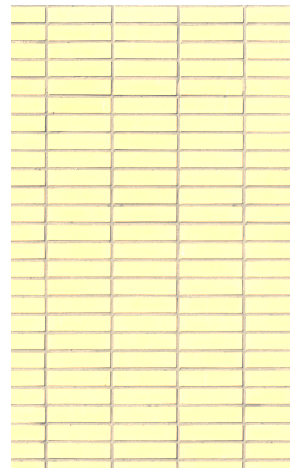
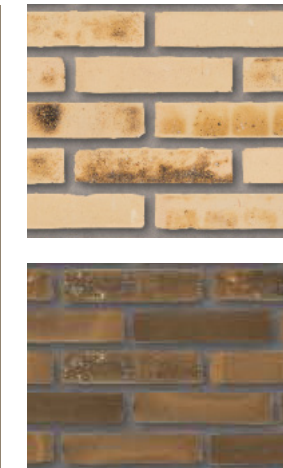
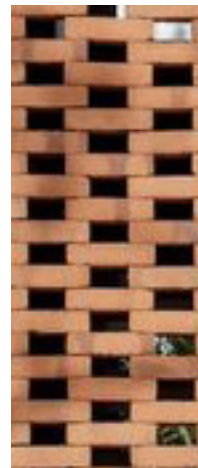
- Materialisering die duurzaam is en mooi verouderd
- Aardse en natuurlijke tinten
- Gevelmaterialisering is grotendeels metselwerk. Eventueel ondersteunend materiaal houtachtige uitstraling en/of beplanting

Erfafscheiding

- Achter de corridorwoningen komt een groenstrook met lage haag, gevolgd door een voetpad en parkeerplaatsen. De parkeervakken worden onderbroken door robuuste plantvakken met bomen. De parkeervakken en het voetpad liggen naast elkaar om olifanten paden te voorkomen.
- Tussen de parkeervakken staan bomen, die richting geven en meedoen in de zonering van openbaar-prive gebied. Onder de bomen is ruimte voor plantenvakken.

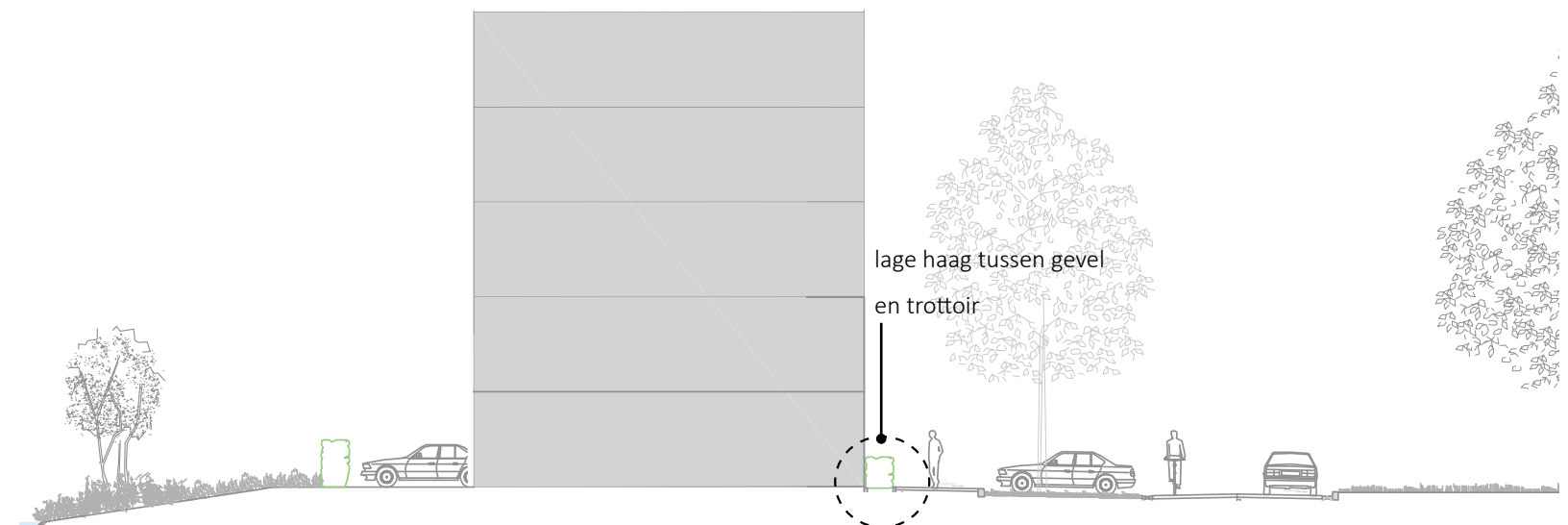


Referenties architectuur corridorwoningen.



Materialen / kleurgebruik corridorwoningen: metselwerk, accentstenen (tegelverband). Combinatie van lichte en donkere aardse tinten metselwerk.

Groene uitstraling van de plint door afwisselend klimgroen op te nemen in de gevel.



Principe erfafscheiding corridorwoningen voor- en achterzijde.

WONEN IN DE GELUIDSWAND | PORTIEKWONINGEN

Uitgangspunten

Hoofdvolume

- Drie lagen plat
- Ontsluiting per blok middels centrale portieken
- Bij de hoofdentree van de wijk (Almondeweg-zijde) markante en begeleidende bebouwing als kwalitatieve binnenkomst
- Parkeren in naastgelegen parkeerkoffers of op eigen terrein (noordzijde). Parkeervoorzieningen mee ontwerpen voor eenduidige uitstraling richting het 'groene hart'

Uitstraling

- Duidelijk zichtbare en uitnodigende hoofdentrees
- Ontsluitingskernen en balkons zijn onderdeel van de architectuur
- Sprongen in gevels voor opknippen gebouw lengte en schaalverkleining. Opknippen door middel van verticale accenten en/of setbacks
- Buitenruimtes aan geluidsluwe parkzijde
- Platte daken worden sedumdaken en/of daken met zonnepanelen
- Natuurinclusieve erfafscheidingen
- Nestkasten zijn onderdeel van de architectuur

Materialen / kleurgebruik

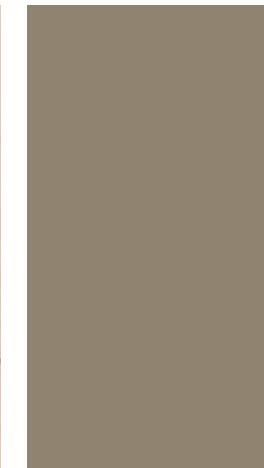
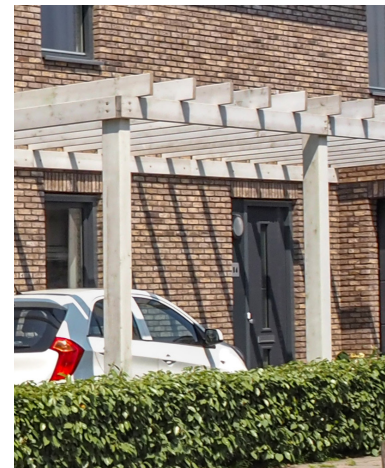
- Materialisering die duurzaam is en mooi verouderd
- Aardse en natuurlijke tinten
- Gevelmaterialisering is grotendeels metselwerk. Ondersteunend materiaal houtachtige uitstraling en/of beplanting

Erfafscheiding

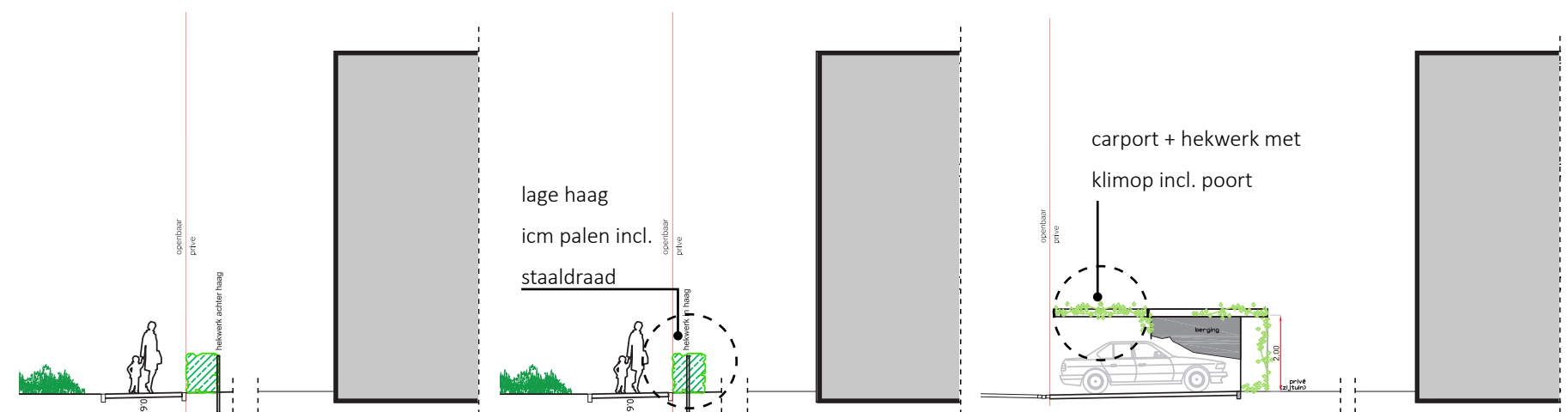
- Ter plaatse van de carport zal de vergroening terugliggen (dmv een hekwerk met klimgroen) maar met een open constructie van balken.
- Aan de voorzijde komt een lage haag.



Referenties architectuur portiekwoningen.



Materialen / kleurgebruik portiekwoningen: metselwerk, accentstenen, houten carports met klimgroen, houten delen (bergingen).



Principe erfafscheiding voorzijde portiekwoningen.

Principe erfafscheiding carports (achterzijde portiek noord).

WONEN IN HET PARK | PARKWONINGEN

Uitgangspunten

Hoofdvolume

- Twee lagen + kap
- Rijwoningen, twee- onder-eenkappers, vrijstaande woning
- Woningen hebben een zadeldak met overstekken. Variatie met dwarskappen en/of topgevels voor benadrukking individuele woning
- Parkeren in naastgelegen straten of op eigen terrein (tweekapper en vrijstaande)

Uitstraling

- Een duidelijke relatie tussen woning en parkzijde is wenselijk
- Onderbouw horizontale geleiding. Verdieping verticale geleiding. Dak met keramische dakpannen
- Woningen zijn richting de parkzijde georiënteerd
- De woningen hebben een uitnodigende en open uitstraling aan de parkzijde.
- Aangrenzende garages zijn onderdeel van de architectuur
- PV panelen op de dakvlakken in regelmatige, rechthoekige vlakken. PV panelen volzwart, alsmede frame, voor minimaal contrast met dakpannen
- Dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur
- Kopgevels op de hoeken richting openbaar gebied hebben een alzijdige uitstraling
- Nestkasten zijn onderdeel van de architectuur

Materialen / kleurgebruik

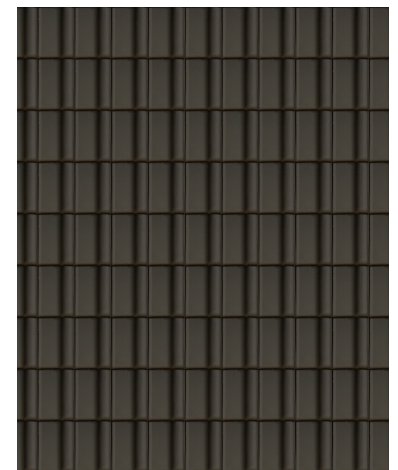
- Materialisering die duurzaam is en mooi verouderd
- Aardse en natuurlijke tinten
- Genuanceerd metselwerk
- Houtachtige uitstraling gevelbekleding op verdieping
- Keramische antracieten dakpannen

Erfafscheiding

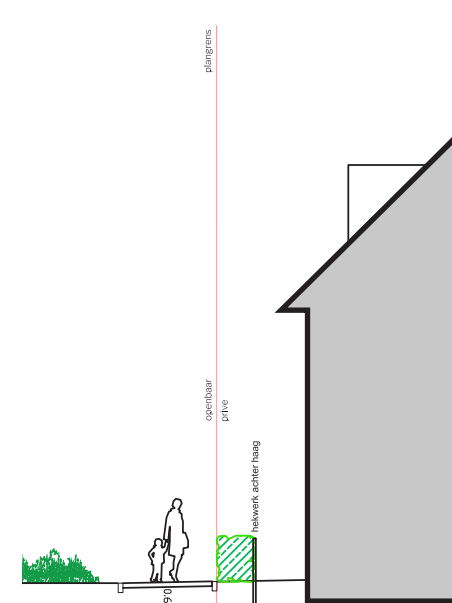
- Aan de voorzijde van de parkwoningen komt een lage haag, incl. palen met staaldraad.
- Aan de achterzijde loopt een gaashekwerk + klimgroen voor de bergingen langs incl. houten poort.



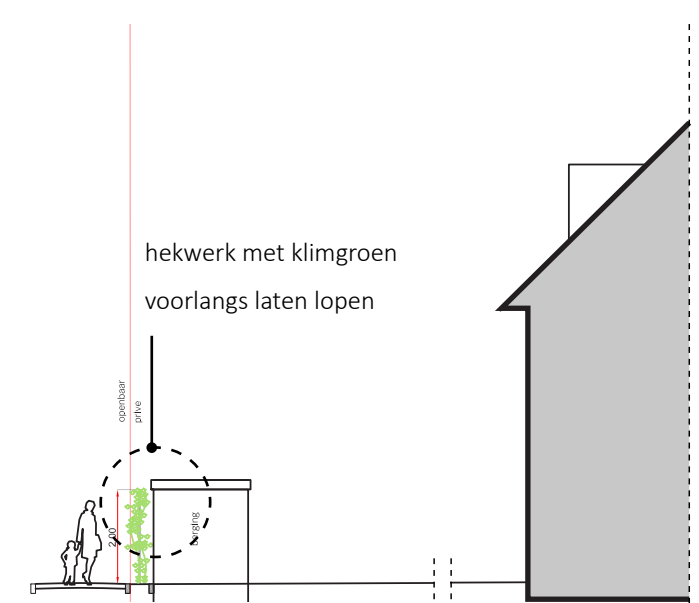
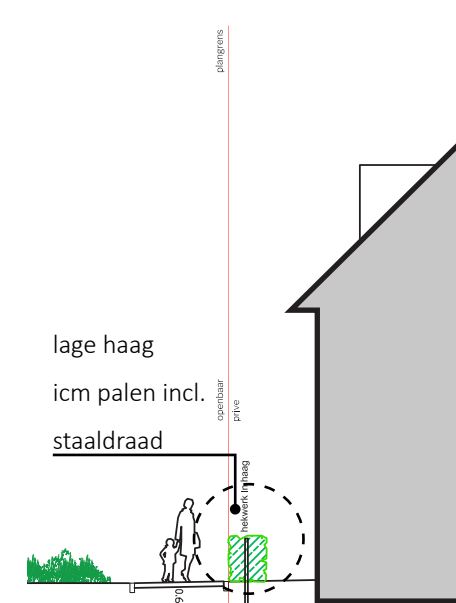
Referenties architectuur parkwoningen.



Materialen / kleurgebruik parkwoningen: metselwerk, verticale houten delen, dubbele stormpan (antraciet).



Principe erfafscheiding voorzijde parkwoningen.



Principe erfafscheiding achterzijde parkwoningen.

WONEN IN HET HOF | HOFWONINGEN

Uitgangspunten

Hoofdvolume

- Bij de hoofdentree van de wijk (Almondeweg-zijde) markante en begeleidende bebouwing als kwalitatieve binnenkomst. Drie lagen plat bij de appartementen
- Buurtkamer op begane grond bij appartementen
- Grondgebonden hofwoningen één laag + kap
- Bebouwing als omsluitend gebaard rondom semi-openbaar hofje

Uitstraling

- Het hof heeft rondom een alzijdige uitstraling
- Een duidelijke relatie tussen hofje en parkzijde is wenselijk
- Buitenzijde hofje grotendeels harder gevelmateriaal (bv. metselwerk), binnenzijde hofje zachter gevelmateriaal (bv. houtachtige uitstraling)
- De woningen hebben een uitnodigende en open uitstraling aan het hofje. Voorzien van een privé verblijfsplek met veranda, pergola of luifel als buffer voor overgang van privé naar semi-openbaar gebied
- Herkenbare en individuele woningentree
- PV panelen op de dakvlakken in regelmatige, rechthoekige vlakken. PV panelen volzwart, alsmede frame, voor minimaal contrast met dakpannen
- Dakkapellen en nestkasten zijn onderdeel van de architectuur
- Kopgevels op de hoeken richting openbaar gebied hebben een alzijdige uitstraling
- Tuinmuren en entreepoorten van het hofje zijn onderdeel van de architectuur. Het hofje is groen met één of meerdere centrale bomen

Materialen / kleurgebruik

- Materialisering die duurzaam is en mooi verouderd
- Aardse en natuurlijke tinten, genuanceerd metselwerk
- Eventueel houtachtige uitstraling gevelbekleding op verdieping
- Keramische antraciete dakpannen

Erfafscheiding

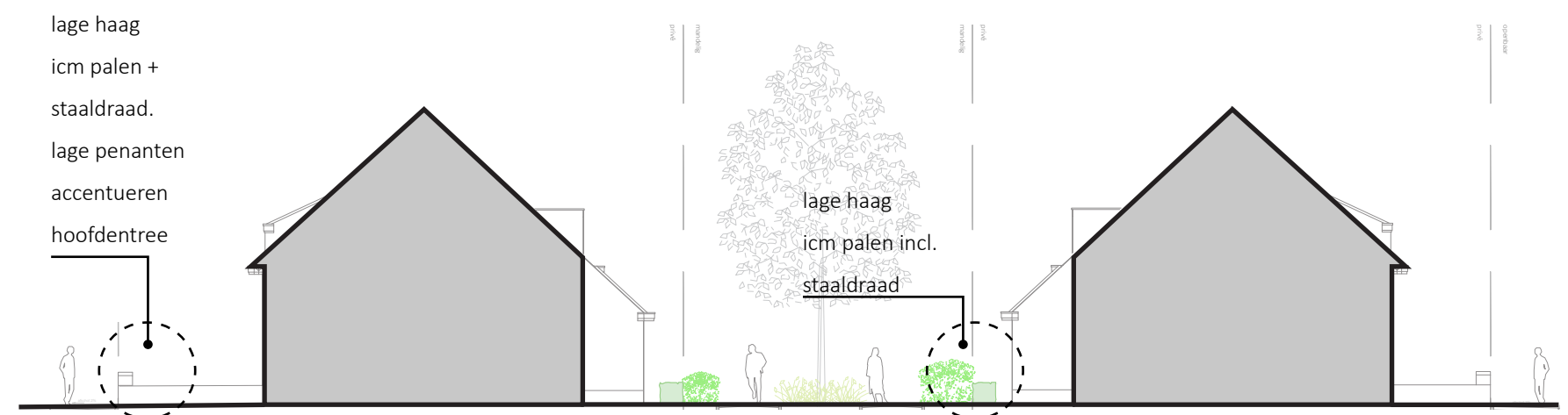
- Aan de voorzijde van de hofwoningen komt een lage haag, incl. palen met staaldraad. De haag wordt aan de voorzijde geaccentueerd met metselwerk penanten ter hoogte van de entree. Aan de achterzijde loopt eenzelfde lage haag, incl. palen en staaldraad, zonder penanten.



Referenties architectuur hofwoningen.



Materialen / kleurgebruik hofwoningen: metselwerk, verticale houten delen, metselwerk penanten (voorzijde) conform gevelarchitectuur.



Principe erfafscheiding voor- en achterzijde hofwoningen.

OPENBARE RUIMTE | INRICHTING

Uitgangspunten

Verharding

- Ook in de verharding wordt aangehaakt op het aardse kleurenpalet. De rijbaan wordt vormgegeven met bruine gebakken klinkers, dik-formaat, in keperverband. Het trottoir bestaat uit betontegels, kleur donkergrijs.
- De wandelpaden in het park en het binnenhof hebben een natuurlijk en zacht karakter en zijn half verhard.
- De calamiteitroute wordt zo uitgevoerd dat deze past bij het karakter van de hoofdgroenstructuur en voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een calamiteitenroute.

Inrichting parkeervakken

- Door het toepassen van grasbetontegels (Gradient, type A en C) krijgen de parkeervakken een groene uitstraling.

Verlichting

- De verlichting in het plangebied wordt conform de LIOR uitgevoerd.

Voetgangersbrug

- Ten zuiden van het plangebied is een **voetgangersbrug** voorzien richting de Groenhoevelaan.
- De brug bestaat uit natuurlijk materialen, zoals hout, en wordt alleen gebruikt door voetgangers. Er moeten voorzieningen getroffen worden om fietsers te weren.
- De doorvaarhoogte is minimaal even hoog als de Duikerbrug, circa 1.10m.

Speel- & Zitplekken

- Zitplekken bevinden zich dichtbij de speelplekken in de vorm van zit- of parkbanken.

Bijgebouwen & trafo

- De garages en bergingen zijn onderdeel van de architectuur.
- In het plangebied is een trafo locatie aangewezen. Het trafo is een losstaand element in de openbare ruimte en wordt geen onderdeel van een hoofdgebouw. Het trafo dient mee-ontworpen te worden zodat het bijgebouw onderdeel is van de naast gelegen bebouwing.

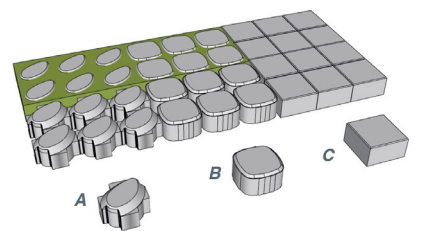
Alle materialen dienen conform de LIOR te worden uitgevoerd.



Verharding in aardse tinten en natuurlijke materialen.



Openbare parkeervakken, grasbetontegels Gradient type A en C.



Seniorenbank TAMAR



Parkbank Metec, met prefab betonnen standers



Voetgangersbrug



Bijgebouwen doen mee met de architectuurstijl.

