



*Samen je
eigen Stekje
in Pijnacker*



gebiedsvisie

TUINDERSHOF

26 april 2018

An abstract geometric design featuring several hexagons and lines. A large, light brown line forms a wide 'V' shape on the left side. In the center, a teal hexagon is positioned above a yellow hexagon. To the right of the teal hexagon is a smaller red hexagon. The background is white.

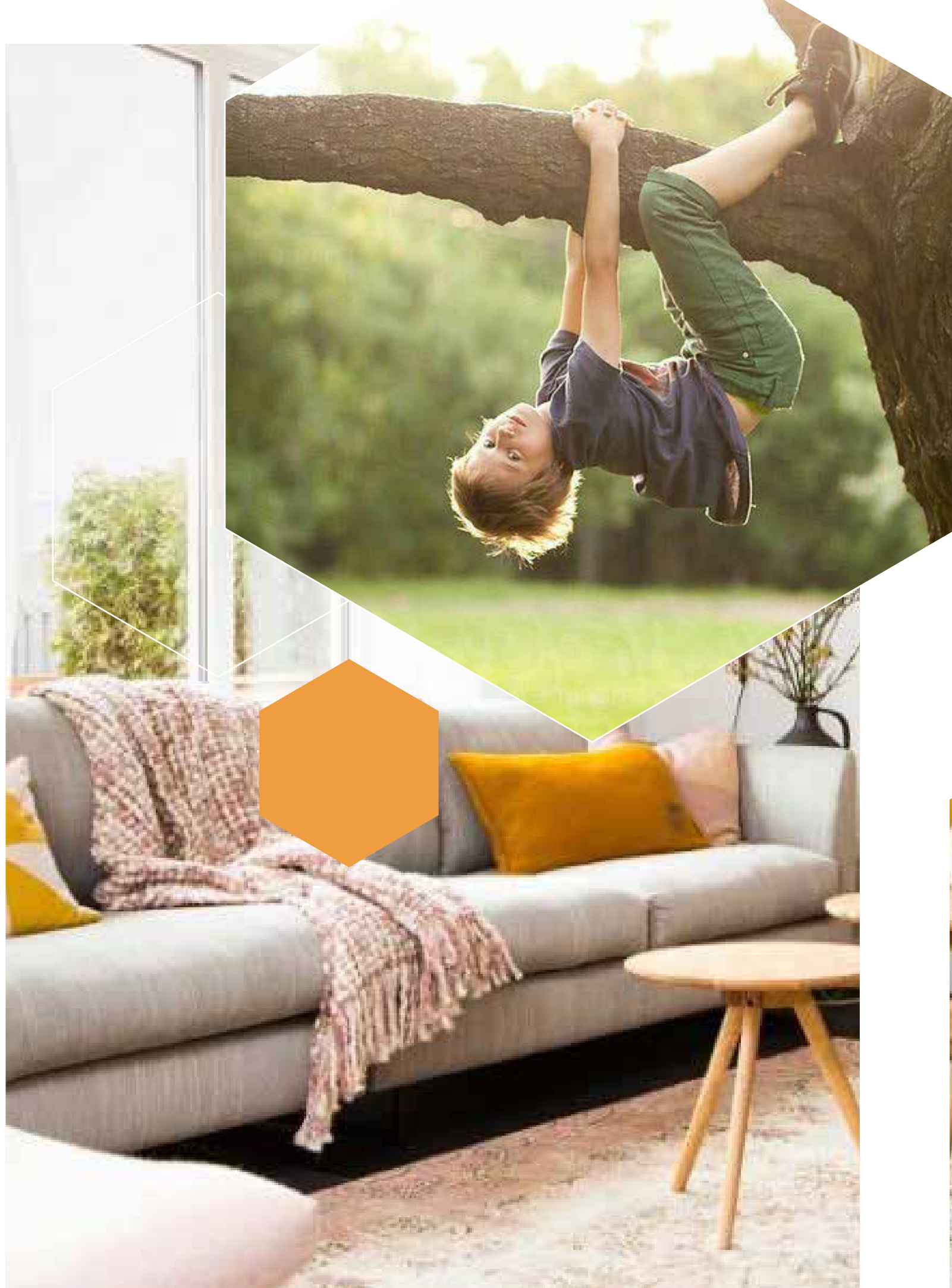
COLOFON

Deze gebiedsvisie is gezamenlijk opgesteld door:
Gemeente Pijnacker-Nootdorp
BPD Ontwikkeling
Waijer Projectrealisatie
Kavel Vastgoed

Ruimtelijk uitwerking: Wissing Ruimtelijke Denkers
Ruimtelijke analyse: Urban Codes

in samenwerking met
Rondom Wonen, Heijmans Vastgoed

datum: 26 april 2018



gebiedsvisie Tuindershof

VOORWOORD

Voor u ligt de Gebiedsvisie Tuindershof. Een visie die zicht biedt op de ontwikkeling van het voormalige tuindersgebied naar een karaktervolle woonbuurt ten zuidwesten van het centrum van Pijnacker. Hier staat onbekommerd wonen centraal.

‘Samen ons eigen stekje waar alles groeit en bloeit en iedereen zijn eigen huisje-boompje-tuintje-straatje-bloemen heeft’

Op korte afstand van de dorpskern van Pijnacker ligt het gebied tussen twee karakteristieke linten en direct aan de plas van Van Buijsen. Dit zijn belangrijke kwaliteiten in het gebied die aanleiding geven om in de nieuwe woonwijk te komen tot een uniek woonmilieu in Pijnacker en omgeving.

Een plek waar je het dorp binnenkomt en je direct thuis en welkom voelt in Pijnacker.



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING **5**

Aanleiding 5

Wat is gebiedsvisie 5

Uitgangspunten 6

ANALYSE **7**

Locatie en identiteit 7

Historie 8

Ruimtelijke dragers 10

DNA pijnacker 11

Markt 14

Doelgroepen 15

Conclusie 16

CONCEPT **17**

Kernwaarden 18

Gebiedsessenties 23

RUIMTELIJKE UITWERKING **24**

Ruimtelijk raamwerk 24

- Groene entree van Pijnacker 26
- De Meander als natuurpark 27
- Tuindersweg als woonlaan 28
- Straatjes 30

Toelichting

- Verkeer 31
- Bereikbaarheid fietser 32
- Ecologie 33
- Waterhuishouding 34
- Energievoorziening 35
- Milieuzonering 35
- Samenhang en programma 36

CONCLUSIE /VERVOLG **37**



INLEIDING

aanleiding

In 2016 heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp de woningbouwbehoefte in kaart gebracht om in 2025 een evenwichtige woningvoorraad te hebben. Dit heeft geleid tot:

- december 2016: besluit van de gemeenteraad om woonwijk Tuindershof tot ontwikkeling te brengen
- oktober 2017: vaststellen kaders en ambities door gemeenteraad in de Kaderstellende notitie Tuindershof
- december 2017: ondertekening van intentieverklaring door ontwikkelende partijen BPD Ontwikkeling, Waaijer Projectrealisatie en Kavel Vastgoed en gemeente Pijnacker-Nootdorp

De marktpartijen ondersteunen de ambities van de gemeente. In de intentieverklaring is uitgesproken om gezamenlijk een integrale visie op het totale gebied op te stellen. Dit gebied zal zich de komende jaren, ontwikkelen tot een gevarieerde woonwijk in Pijnacker.

wat is een gebiedsvisie

De integrale visie schetst de ambities voor het gebied, de hoofdstructuur, deelgebieden en relevante thema's met hun samenhang. Het vormt een kader op hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen. Het is een vertaling van de gestelde ambities en uitgangspunten voor locatie, markt en doelgroepen. Dit is tot stand gekomen in een interactief planproces met de verschillende belanghebbenden, zoals woningcorporatie Rondon Wonen, Heijmans en een klankbordgroep van omwonenden.

De visie is opgebouwd uit:

- een analyse vanuit locatie, historie, markt, doelgroepen en het DNA Pijnacker: de identiteit van de plek
- het concept met keuzes in kernwaarden, doelgroepen en gebiedessenties
- de vertaling naar ruimtelijke uitwerking

De gebiedsvisie vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en is de onderlegger voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

opgave vanuit gemeente

***Tuindershof ontwikkelen
als duurzame en gevarieerde
woonwijk van circa 590
woningen die een optimale
bijdrage levert aan het
bereiken van een evenwichtige
woningvoorraad in
de gemeente***



UITGANGSPUNTEN

kaderstellende notitie

Hierin is voor alle relevante onderwerpen in beeld gebracht waar op basis van wet- en regelgeving en/of (gemeentelijk) beleid rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast brengt de notitie de (samenhangende) ambities voor de wijk in beeld.

hoofdambities

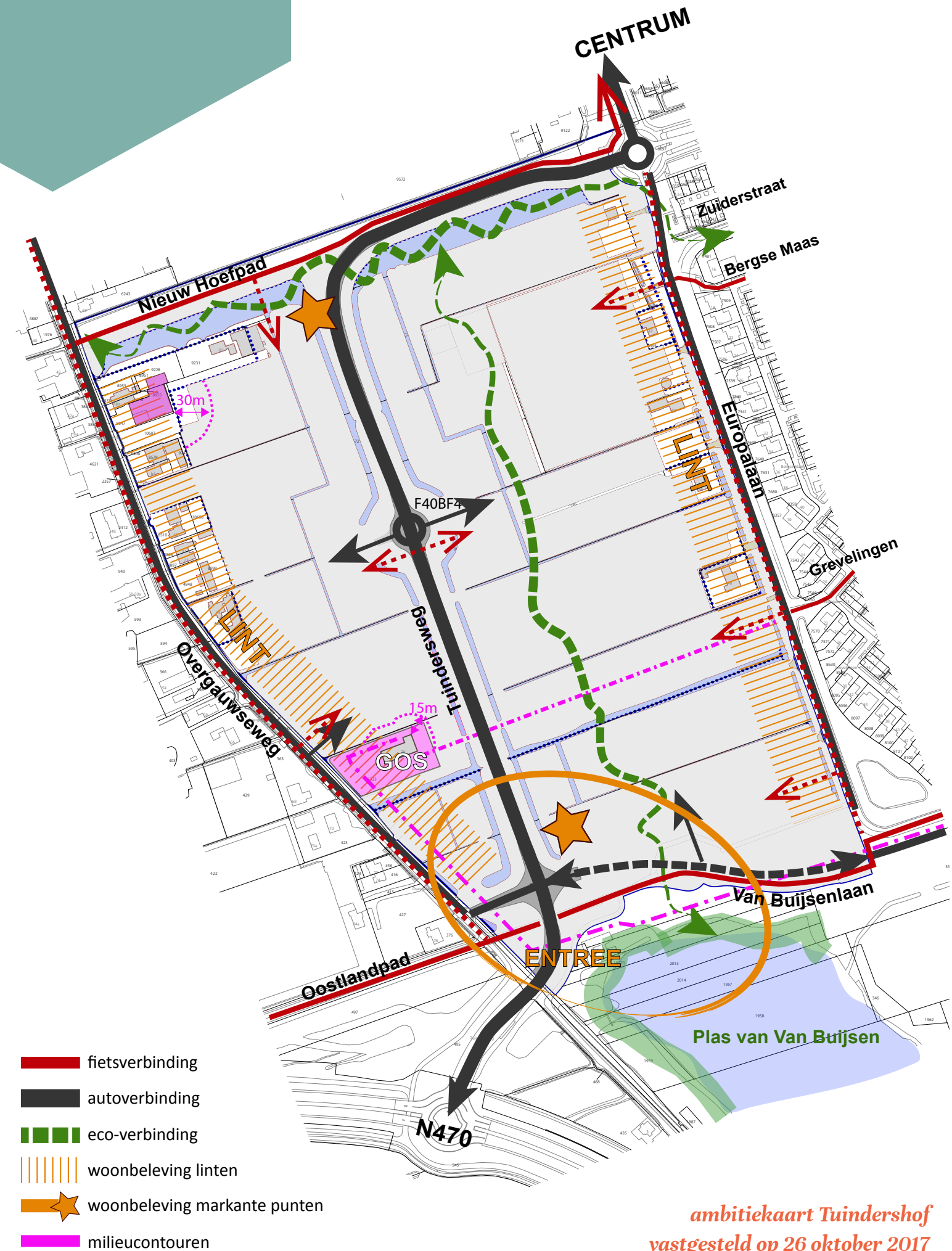
- Pluriforme dorpse woonwijk van hoge kwaliteit
- Energiezuinige en duurzame wijk
- Klimaatbestendige wijk
- Goed bereikbare wijk
- Veilige wijk
- Betaalbare wijk

programma

Het woningbouwprogramma is in de notitie meegegeven als kader. Het is de vertaling vanuit de behoefte uit de woningbouwprogrammering in Pijnacker-Nootdorp tot 2025.

Hierin zit een mix van vrije sector koopwoningen en een opgave voor realisatie van sociale woningbouw, zowel huur als koop, van totaal 41%.

Kaderstellende Notitie Tuindershof d.d. 28 augustus 2017 is vastgesteld op 26 oktober 2017 door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp



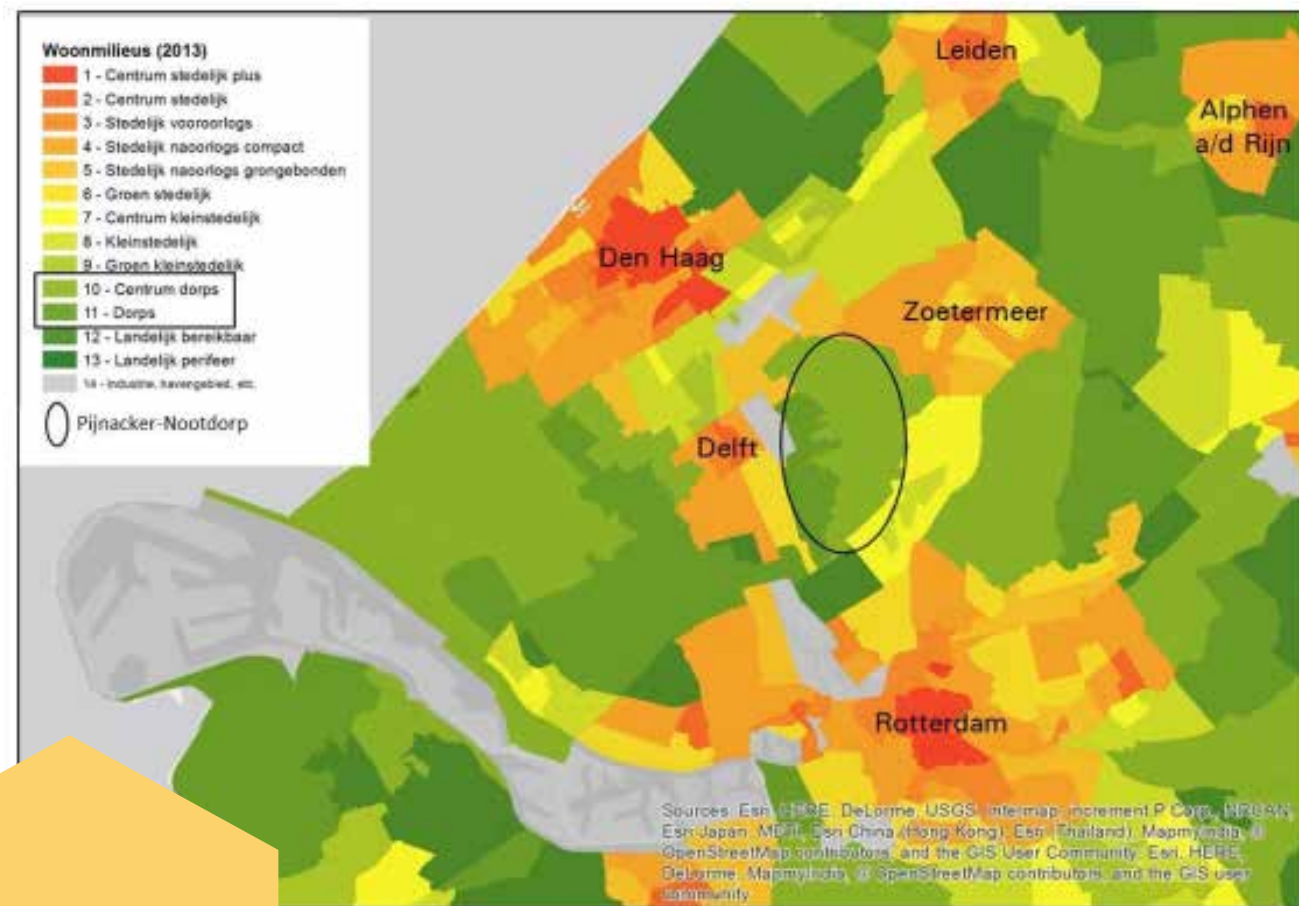
*ambitiekaart Tuindershof
vastgesteld op 26 oktober 2017*

ANALYSE

Een integrale analyse van de ligging, historie, ruimtelijke structuren, de markt, doelgroepen en het DNA van de plek ligt ten grondslag aan de gebiedsvisie. Zo wordt de waarde van de plek bepaald.

locatie en identiteit

Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw zijn drie kernen die als oude dorpskernen herkenbaar zijn binnen deze gemeente. Het woonmilieu met overwegend hoogbouw ontbreekt. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld wijken in Zoetermeer en Delft. Opvallend is echter dat veel van de recentere nieuwbouw nauwelijks aansluit op dit dorpsse karakter.



woonmilieus van Pijnacker -Nootdorp t.o.v. omgeving



positionering van Tuindershof in omgeving

kern pijnacker

Pijnacker heeft voor een belangrijk deel haar dorpsse karakter weten te behouden. Delfgauw en Nootdorp sluiten aan op stedelijk gebied.

Het dorp is een aantrekkelijke plek voor mensen die een eigen, rustige plek zoeken. De nabijheid van voorzieningen, werk en openbaar vervoer gecombineerd met een rustige, ruime, groene en dorpsse woonomgeving, maken het voor hen aantrekkelijk.

ligging plangebied

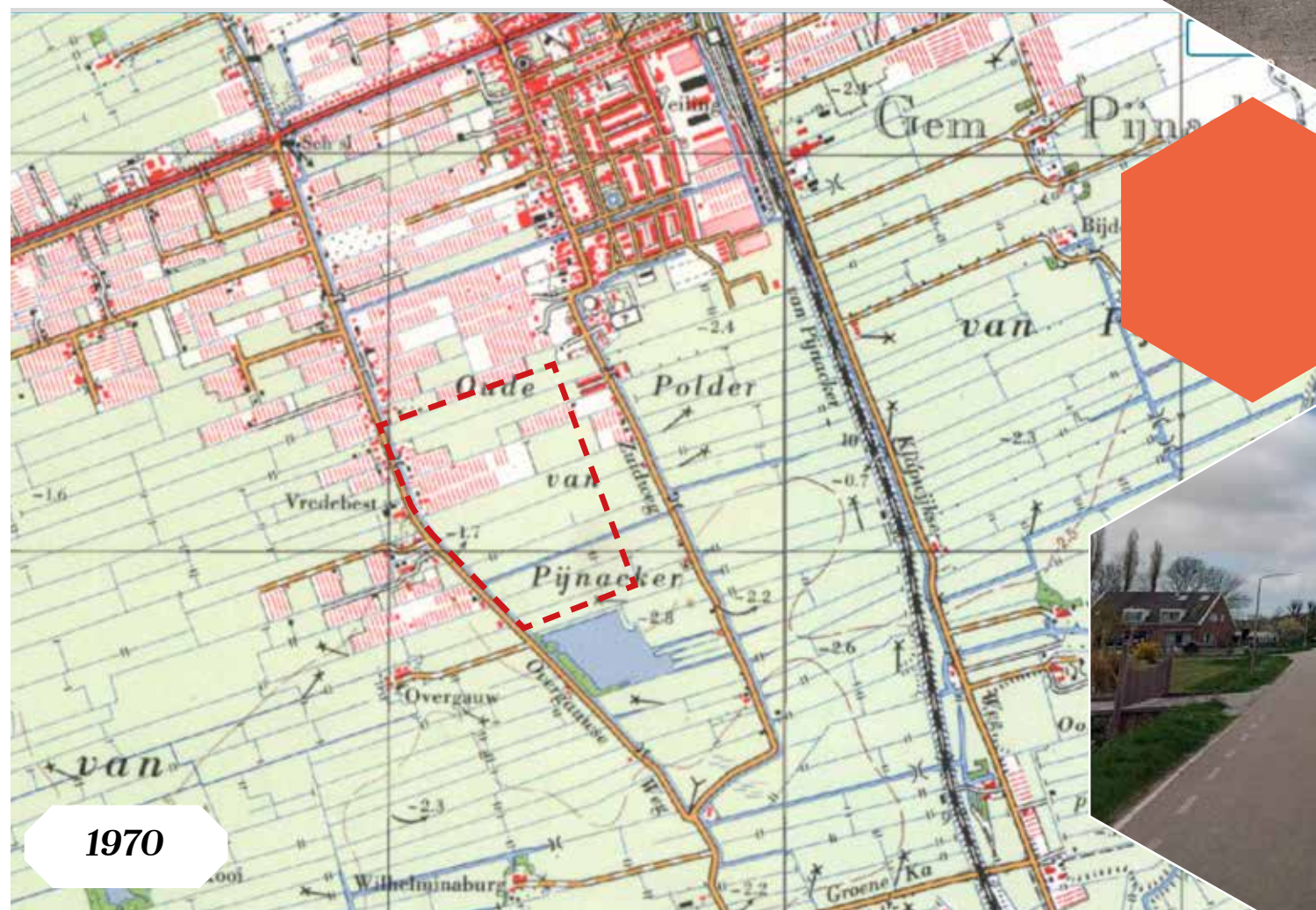
Tuindershof ligt ten zuidwesten van de kern van Pijnacker en wordt globaal begrensd door het Nieuw Hoefpad in het noorden, de groene Europalaan in het oosten met daarnaast de wijk Koningshof, de nieuwbouwwijk Keijzershof met de Plas van Van Buijsen in het zuiden en het historische lint Overgauwseweg in het westen.



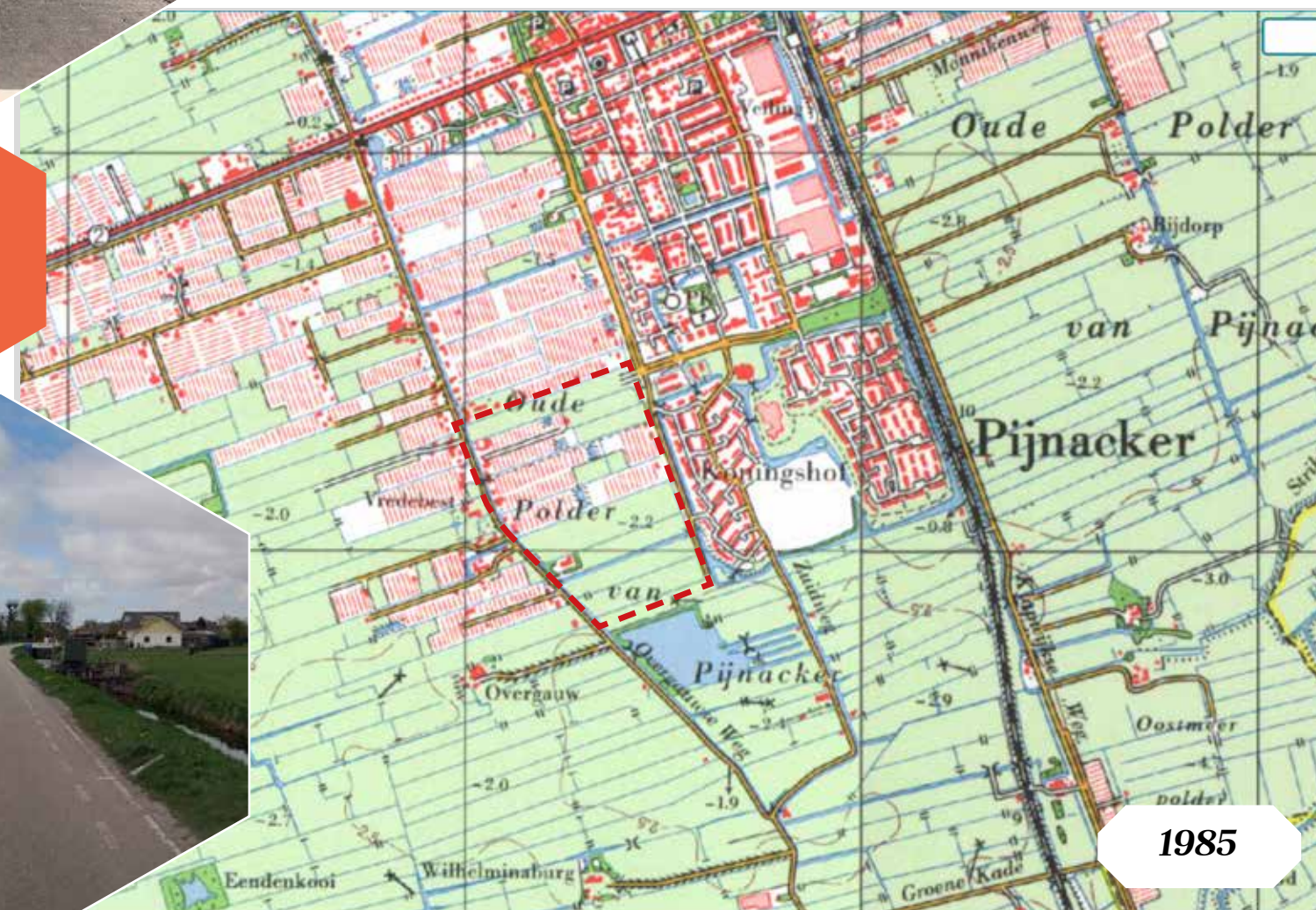
1900



1935



1970



1985



HISTORIE

De ontwikkelingen van Pijnacker en locatie door de jaren heen:

wonen aan linten

Van oudsher polderlandschap met wonen aan linten:

- Lintdorp Pijnacker: oude dorpskern dicht bij het gebied Tuindershof
- Lint Overgauwseweg

wonen tussen de linten

- Organische groei vanuit Lintdorp
- Uitbreiding rondom dorpskern: jaren 60-70
- Uitbreiding Koningshof: jaren 80 met Europalaan als “nieuw” lint.
- Oude lint Kerkweg/Zuidweg wordt in wijk opgenomen

glastuinbouw in en om het gebied

- Ontwikkeling eerst kleinschalig vanaf de linten
- Op grote schaal ontstaan glastuinbouw tussen de linten

plas van Van Buijsen

Ontstaan vanuit veenaufgraving eind 19e eeuw

Vanaf jaren '90 is er een enorme groei van Pijnacker met de woonwijken Klapwijk, Tolhek en Keijzershof. Tuindershof komt als nieuwe woonwijk weer tussen linten te liggen en sluit dicht aan op de oude kern van het oorspronkelijke lintdorp.



RUIMTELIJKE STRUCTUREN

linten

Tuindershof is aan oost- en westzijde begrensd door lintbebouwing. Historisch lint Overgauwseweg met een landelijk en kleinschalig karakter. De Europalaan kan gezien worden als een zogenoemd eigentijds lint uit jaren '80.

groen

Het gebied is omzoomd door groene structuren van het natuurnetwerk in en om Pijnacker; de Plas van Van Buijsen, groene verbinding Koningshof en het poldergebied ten zuiden van N470. Ook de randen hebben een groen karakter; het lint Overgauwseweg met een agrarisch karakter en de groene Europalaan met hoge bomen.

water

Er zijn voornamelijk uit oost-west watergangen vanuit het oorspronkelijke slagenlandschap en aan de randen noord-zuid watergangen en een brede waterpartij aan de noordzijde.

De Plas van Van Buijsen ten zuiden heeft nu nog geen duidelijke visuele koppeling heeft met het projectgebied.

tuindersweg

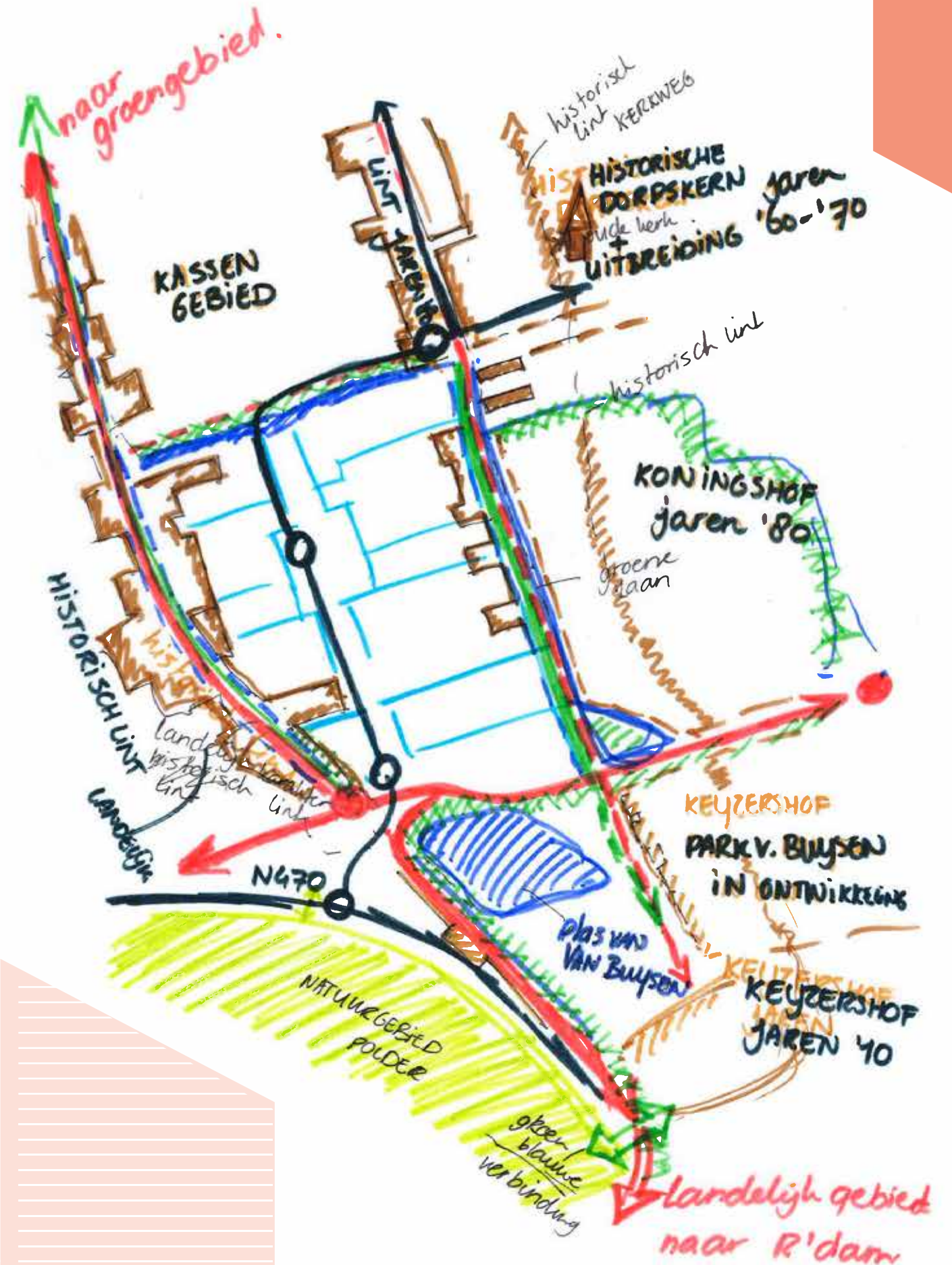
De Tuindersweg is niet alleen de belangrijkste ontsluitingsweg voor Tuindershof, maar ook een belangrijke entree van Pijnacker vanaf de N470. Kenmerkend is de asymmetrische ligging in het plangebied.

entreegebied dorp vanaf N470

Vanaf de rotonde bij de N470 is de Tuindersweg de entree van Pijnacker. Opvallend is dat in de huidige situatie het landschappelijke karakter van de Plas van Van Buijsen niet ervaren wordt. Het is afgesloten met bossages.

fietsnetwerk

Aan de rand van Tuindershof liggen regionale fietsroutes, die de wijk kunnen verbinden met de omliggende steden en de natuurgebieden rondom Pijnacker.



analyse

DNA PIJNACKER

Bij de analyse is ook gekeken naar herkenbare elementen uit het gebied en omgeving; het DNA van de plek. Het DNA geeft het karakter weer, nu en vanuit de historie. Naast ruimtelijke aspecten benoemt het ook minder concrete zaken, zoals het gevoel wat er leeft. Dit is verbeeld op de volgende pagina's.

wat valt op

Groene omgeving

- Zowel in de openbare ruimte als de voortuinen
- Veel huizen met voortuin; mooi verzorgd, groen en een boom

Dorps karakter

- Straatjes met gevarieerde bebouwing
- Karakteristieke detaillering zoals erkers, hoekramen

*huisje
boompje
tuintje
straatje*



analyse

DNA PIJNACKER

*groene
omgeving en
voortuinen*

*huisje
boompje
tuintje*

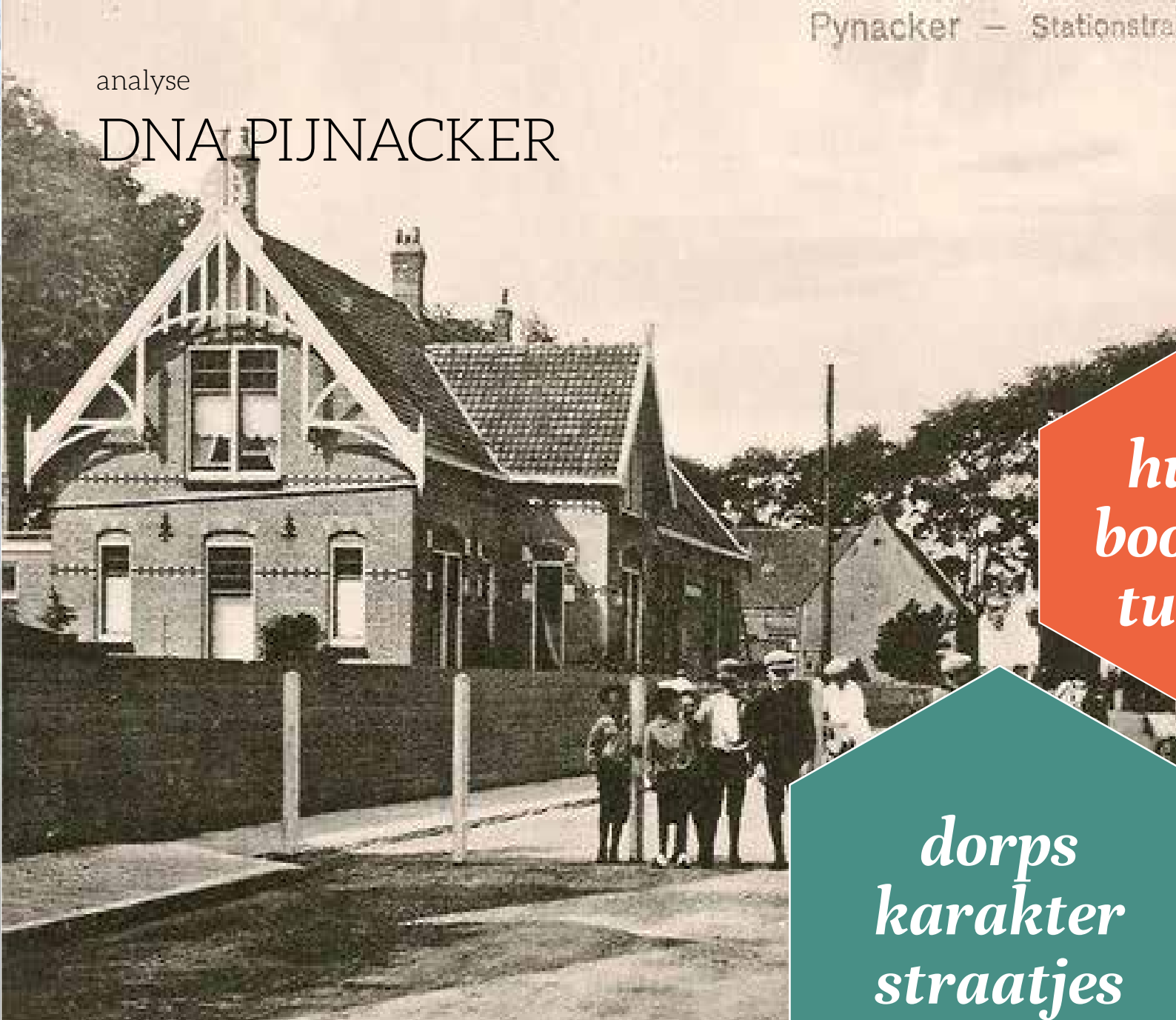


analyse

DNA PIJNACKER

*huisje
boompje
tuintje*

*dorps
karakter
straatjes*

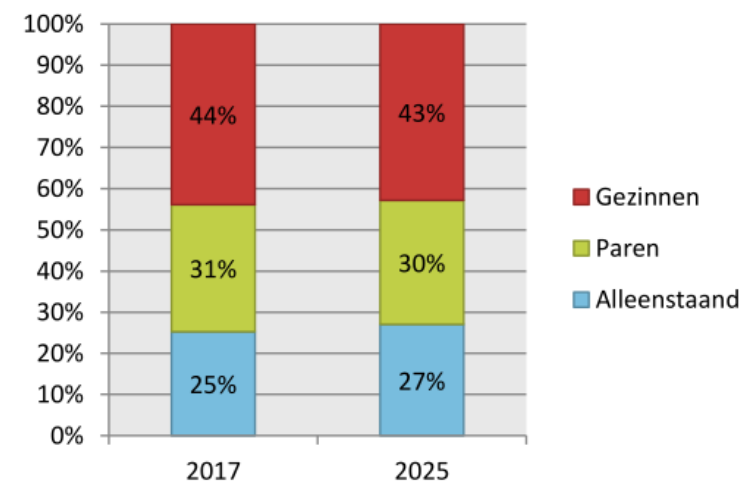


MARKT

In 2016 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de woningbouwbehoefte tot 2025 voor Pijnacker-Nootdorp. Samengevat uit rapporten van Fakton en RIGO:

prognose

- Gezinnen met kinderen zullen de grootste doelgroep blijven in Pijnacker.
- Groei van 'alleenstaanden'. Met name onder de groep 'senioren'. Op korte termijn speelt dit nog niet én het gaat niet om grote verschuivingen.

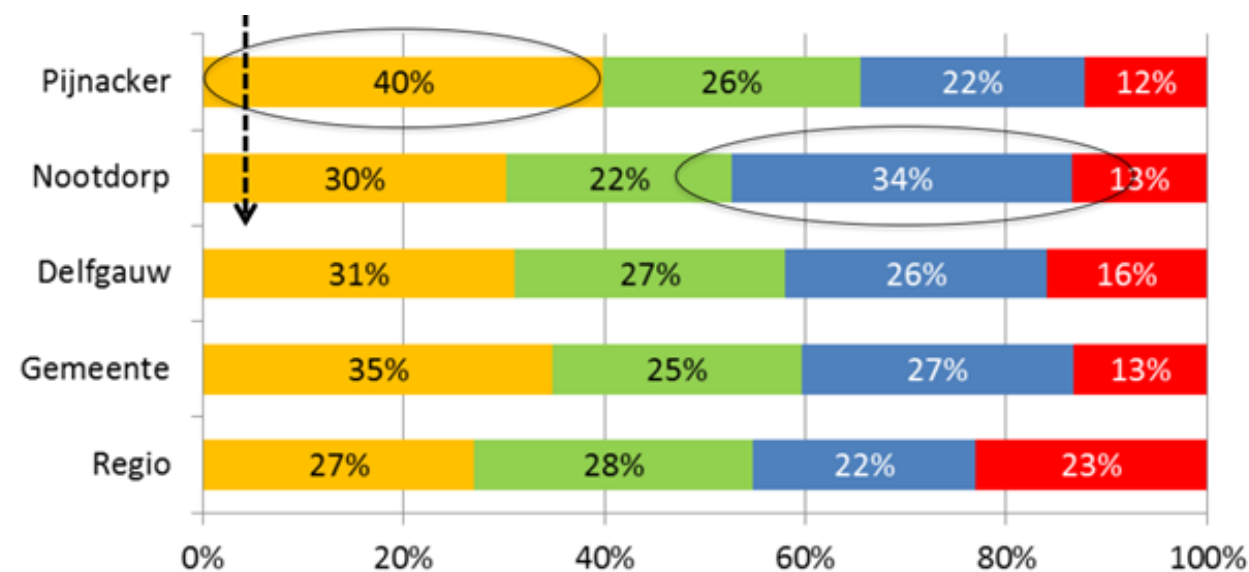


migratie

- Jongeren van rond de twintig vertrekken per saldo richting stad
- Starters (koop): uit Delft en Den Haag vestigen zich 'dertigers' met jonge kinderen
- Doorstromers (koop): gezinnen met kinderen vanuit Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland

doelgroepen

- De meest prominente leefstijl in de gemeente is geel, gevolgd door blauw.
- Pijnacker is de meest gele kern en Nootdorp de meest blauwe
- Er wonen veel 'gezinnen met kinderen boven de 6 jaar' met een blauwe en gele waardenoriëntatie in de gemeente.
- De 'empty-nesters' kennen vooral een groene waardenoriëntatie



leefstijlsegmentatie in de gemeente Pijnacker-Nootdorp volgens het BSR™-model

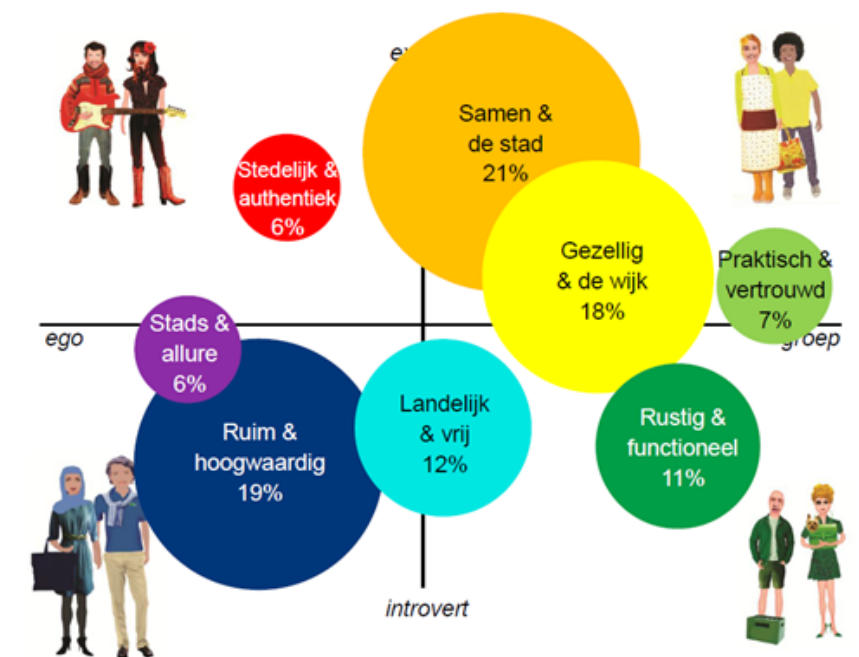
marktvraag

vraagbehoefte uitgedrukt in aanbod komende 10 jaar:

- Gezinnen met kinderen, die een eengezinswoning wensen in dorps woonmilieu is de grootste doelgroep: 56% van de woningzoekenden vanuit de gemeente.
- 65% van de totale vraag is gericht op eengezinswoningen.
- Regionaal gezien is er een groot tekort aan eengezins(koop)woningen.
- Starters: meerderheid wenst een huurwoning.
- Voor zover huurders willen doorstromen willen ze meestal opnieuw huren.
- De behoefte aan vrije sector huurwoningen is beperkt.

vraagbehoefte uitgedrukt in woonmilieus:

- Potentiele tekorten in twee richtingen (gemeente én regio): Rustig stedelijk en hoogwaardig, dorps en landelijk wonen.
- Kern Pijnacker: Behoefte aan ruime, hoogwaardige, dorps woonmilieus met ruimere woningen (half) vrijstaand.



woonmilieus in de gemeente Pijnacker -Nootdorp (2013)

'Landelijk en Vrij' is een kans richting de toekomst: bedien de wens vanuit de eigen bevolking en vanuit de regio. Groeimilieu naar de toekomst toe, vooral vanuit Delfgauw en vanuit de regio.

'Gezellig en de Wijk' is kansrijk vanuit de regio: Pijnacker en Nootdorp zijn de kernen waar gele leefstijlen positief naar kijken.

DOELGROEPEN

Vanuit de vraagbehoefte uitgedrukt in aanbod en woonmilieus onderscheiden we in Tuindershof diverse doelgroepen met als grootste: starters, kleine huishoudens en gezinnen in de leefstijlen geel, (lime) groen en aquablauw. Deze leefstijlen zijn gebaseerd op het BSR™-model.

persona's

Voor de verschillende doelgroepen zijn persona's opgesteld om een beeld te krijgen voor wie er ontwikkeld wordt en hoe de woonomgeving hier goed op kan aansluiten.

Wat deze doelgroepen gemeen hebben is dat ze grotendeels uit Pijnacker-Nootdorp komen en dus wooncarrière maken binnen de gemeente. Samen met de mensen die van buiten de kern komen, kiezen ze pragmatisch voor de bereikbaarheid vanuit Pijnacker naar de rest van de Randstad met haar grote en middelgrote steden. Tevens kiezen ze voor het dorpse, kleinschalige dat Pijnacker kenmerkt. Waar ze de rust en geborgenheid vinden die ze zoeken.

Waarden die de doelgroepen binden:

Rust, Samen Leven, Intimiteit, Ontspannenheid

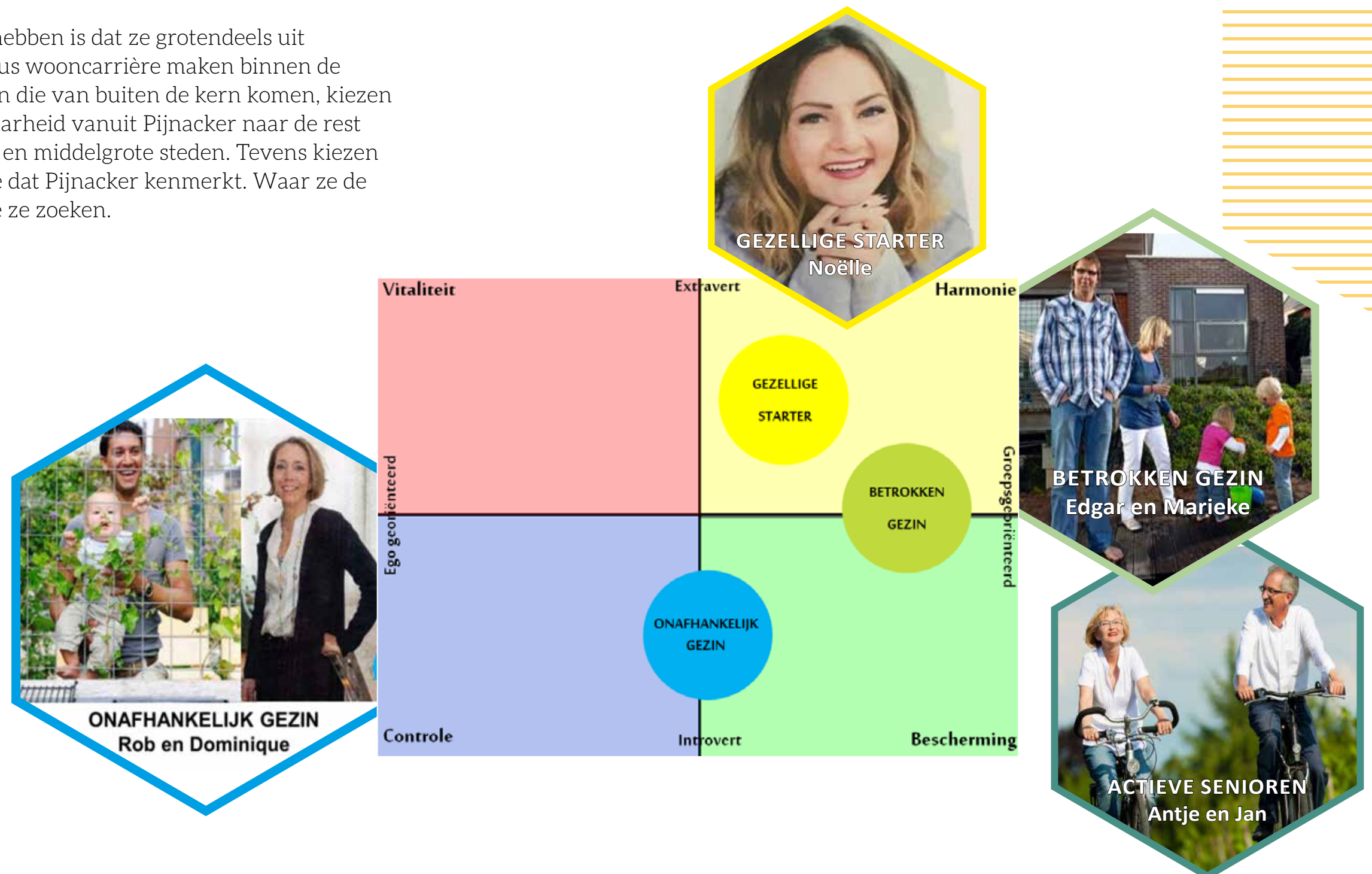
Het conceptstatement dat daar bij hoort is: "Samen je eigen stekje".

Andere voorwaarden voor opzet van plan passend bij doelgroepen:

Betrokkenheid, Geborgenheid, Nuchter, Veiligheid, Privacy, Beschutting, Gezamenlijkheid en Gezelligheid

betekenis voor woonomgeving

Ze wonen bij voorkeur in een rustige woonomgeving die voorziet in behoefte aan veiligheid met voldoende privacy en rust. Ze willen graag dat voorzieningen, zoals winkels, scholen en het openbaar vervoer, maar ook sport en recreatie goed bereikbaar zijn. De gele en groene doelgroep heeft dit met name graag op fiets- en/of loopafstand. Dit uit zich in een opzet met een dorps karakter met groen en is kindvriendelijk met bijvoorbeeld speelplekken. Overzichtelijke buurtjes met intieme plekken waar mensen elkaar kennen en helpen. Een overzichtelijk straatje en uitzicht over groen. Wel met voldoende privacy zodat, als ze daar behoefte aan hebben, ze zich lekker terug kunnen trekken.



CONCLUSIE

Vanwege de ligging van het gebied tegen de kern van Pijnacker is gekozen om aan te sluiten op het dorpse karakter en daarbij het DNA van Pijnacker. In de woonwerelden wordt daarbij de samenhang gezocht tussen de doelgroep, de woning, de openbare ruimte en de priveruimte. Dit geeft een herkenbare identiteit.

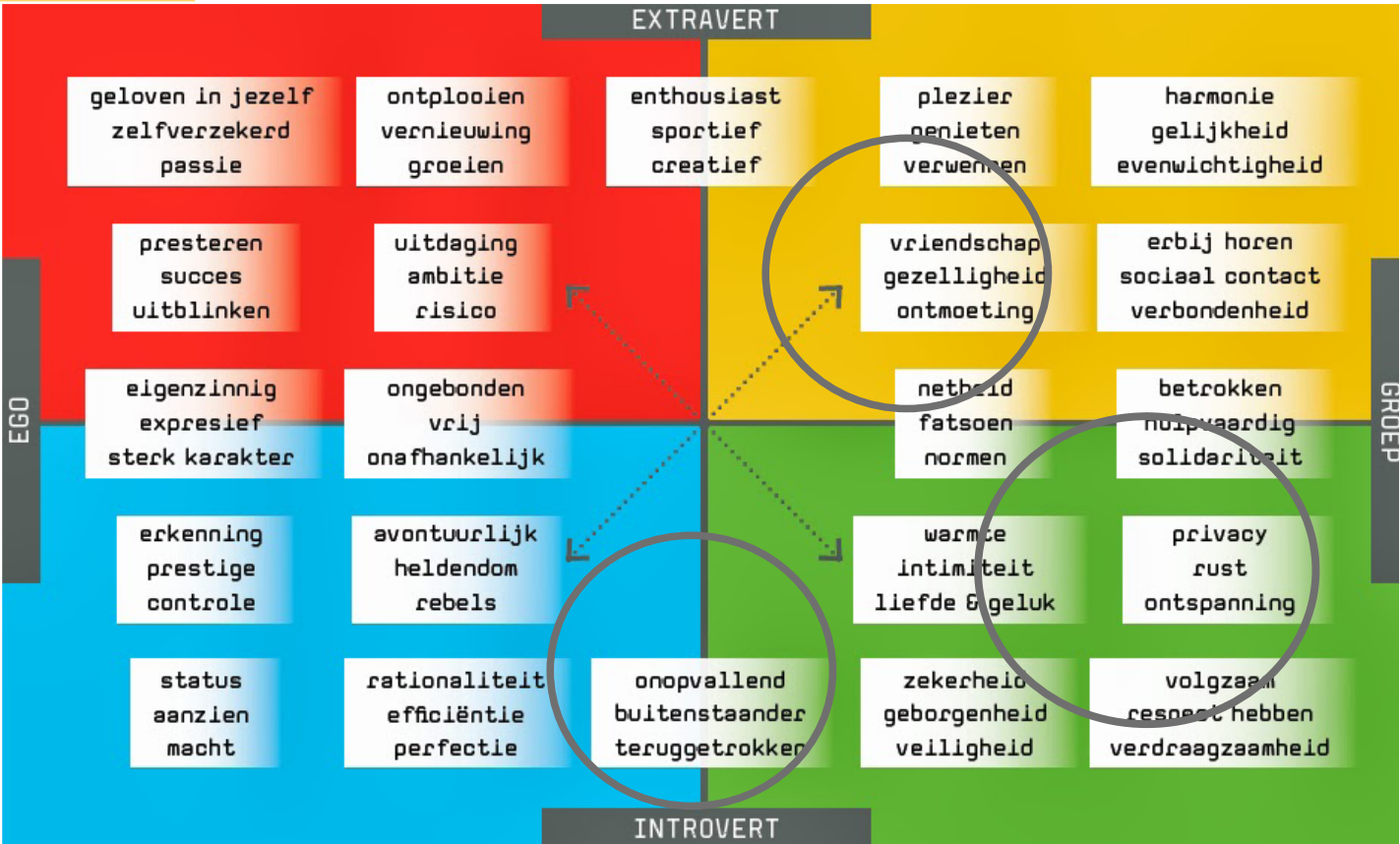
leefstijlen

Bij de keuze voor doelgroepen maken we gebruik van de leefstijlen uit het BSR™-model. Voor de nieuwe wijk zal de focus liggen op de leefstijlen geel, (lime)groen en aquablauw. Deze sluiten ook aan bij het karakter van het dorp en bij de leefstijlen in de omliggende wijken. Daarbij is keuze is gebaseerd op de woonwensen die uit de onderzoeken naar voren komen.



stip aan de horizon

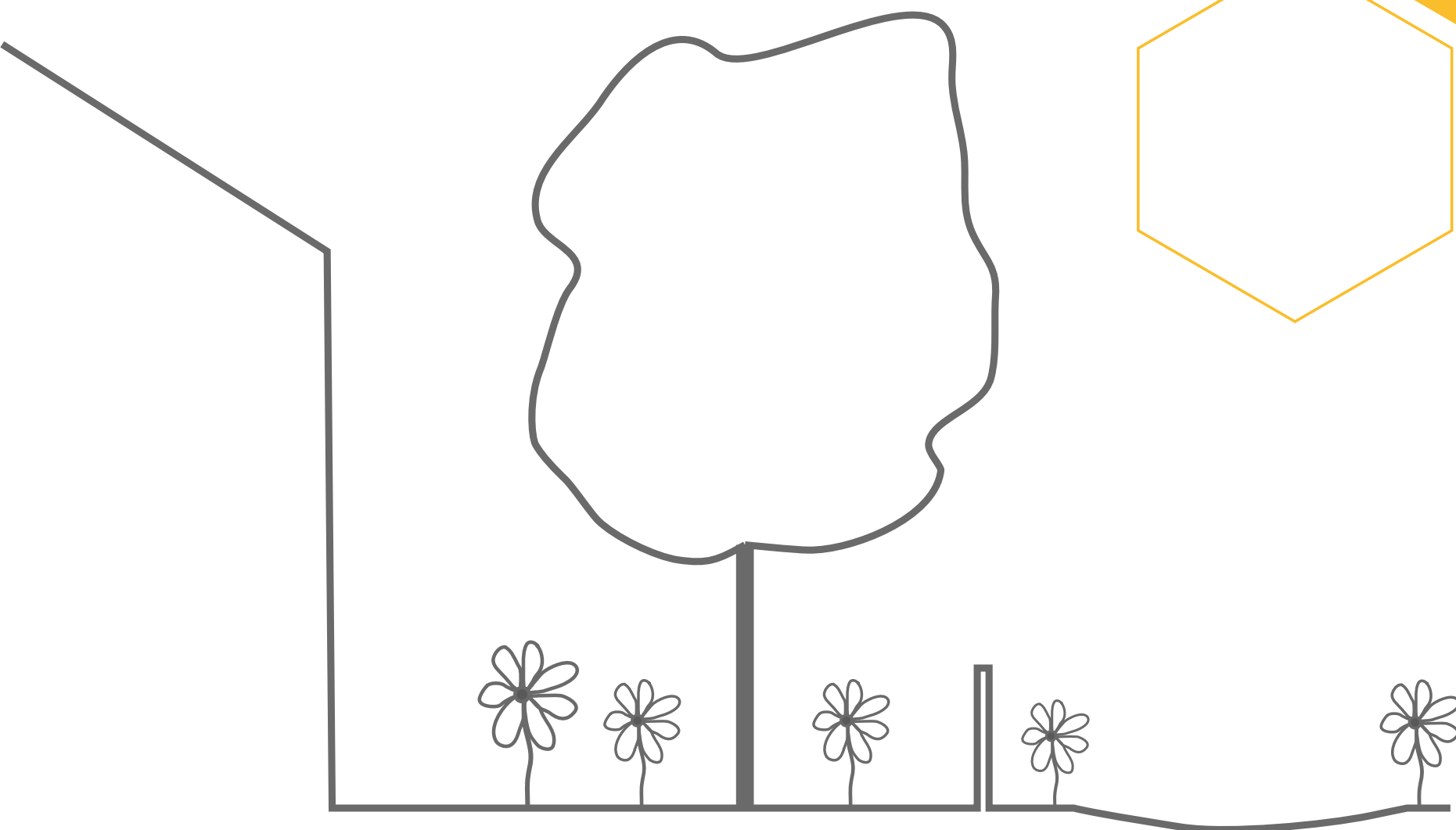
“Tuindershof biedt **ruimte**, waarbij het **groen** en het **water integraal** onderdeel zijn van de woonomgeving. De wijk sluit aan op het **dorpse DNA** van Pijnacker en de omliggende **linten** en zal een **duurzame** woonomgeving zijn, een **inclusieve** woonwijk met oog voor **kwaliteit** en **respect** voor haar **omgeving**.”



CONCEPT

Identiteit en beleving zijn de basis voor de hele gebiedsontwikkeling. Vanuit de analyse zijn keuzes gemaakt en is gekomen tot het concept *huisje-boompje-tuintje-straatje-bloemen*. In dit hoofdstuk is het concept verwoord en verbeeld in kernwaarden en gebiedsessenties. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking qua stedenbouw, architectuur en doelgroepen.

*huisje
boompje
tuintje
straatje
bloemen*



concept

KERNWAARDEN

Ons concept is vrolijk en optimistisch: “alsof er een glimlach naar je toe komt”. Het speelt in op de behoefte aan vertrouwen en bescherming. Het stelt de bewoners én flora & fauna in staat te groeien binnen een onoverzichtelijke omgeving. Tuindershof straalt een onbekommerde speelsheid uit. En faciliteert vriendschappen door haar ontmoetingsplekken en zachtheid.

Dit uit zich in onderstaande kernwaarden en is verbeeld op de volgende pagina's.

kernbelofte

***“samen ons eigen stekje.
waar alles groeit en
bloeit en iedereen zijn
eigen huisje-boompje-
tuintje-straatje
- bloemen heeft”***

onbekommerd

optimistisch

oprecht

***- bomen en
bloemen groeien en
bloeien waar ze de
ruimte krijgen -
- mensen ook -***

onbekommerd

Ruimtelijk zien we het terug in het gebruik van eerlijke, eenvoudige en natuurlijke materialen en vormen. Echte materialen zoals hout en baksteen. Gekoppeld aan een zekere mate van robuustheid wat letterlijk staat als een huis. Waarvan de intenties duidelijk zijn: dragen, beschermen, karakter, pijnackers, eerlijk. Vriendelijke en kleurrijke bloemen en planten, echte Pijnackerse straatjes, tuintjes, bomen, die iedereen (her)kent.

plezier

groei

zachtheid

concept

tekst

optimistisch

vrolijk

eenvoud

echt

oprecht

concept



*huisje
boompje
tuintje*



*eigen
stekje*



concept

*samen
stekjes*

*straatje
bloemen*



GEBIEDSESENTIES

Als basis voor de ruimtelijke uitwerking is een aantal essenties benoemd.

huisje-boompje-tuintje-straatje-bloemen

- Aansluiten bij bestaand Pijnacker
- Dorps karakter
- Gevoel van thuiskomen
- Doelgroepen mengen in de wijk
- Groene uitstraling wijk

groen/water gebied in trekken

- Aansluiten op en benutten kwaliteiten van omliggende groen-blauwe structuren van natuurnetwerk
- Beleving van water in de woonwijk om kwaliteit toe te voegen
- Bestaande waterstructuur hoeft niet leidend te zijn
- Kans om opgave waterberging en ambitie klimaatadaptatie onderdeel te laten zijn van woonbeleving

groene entree dorp en wijk

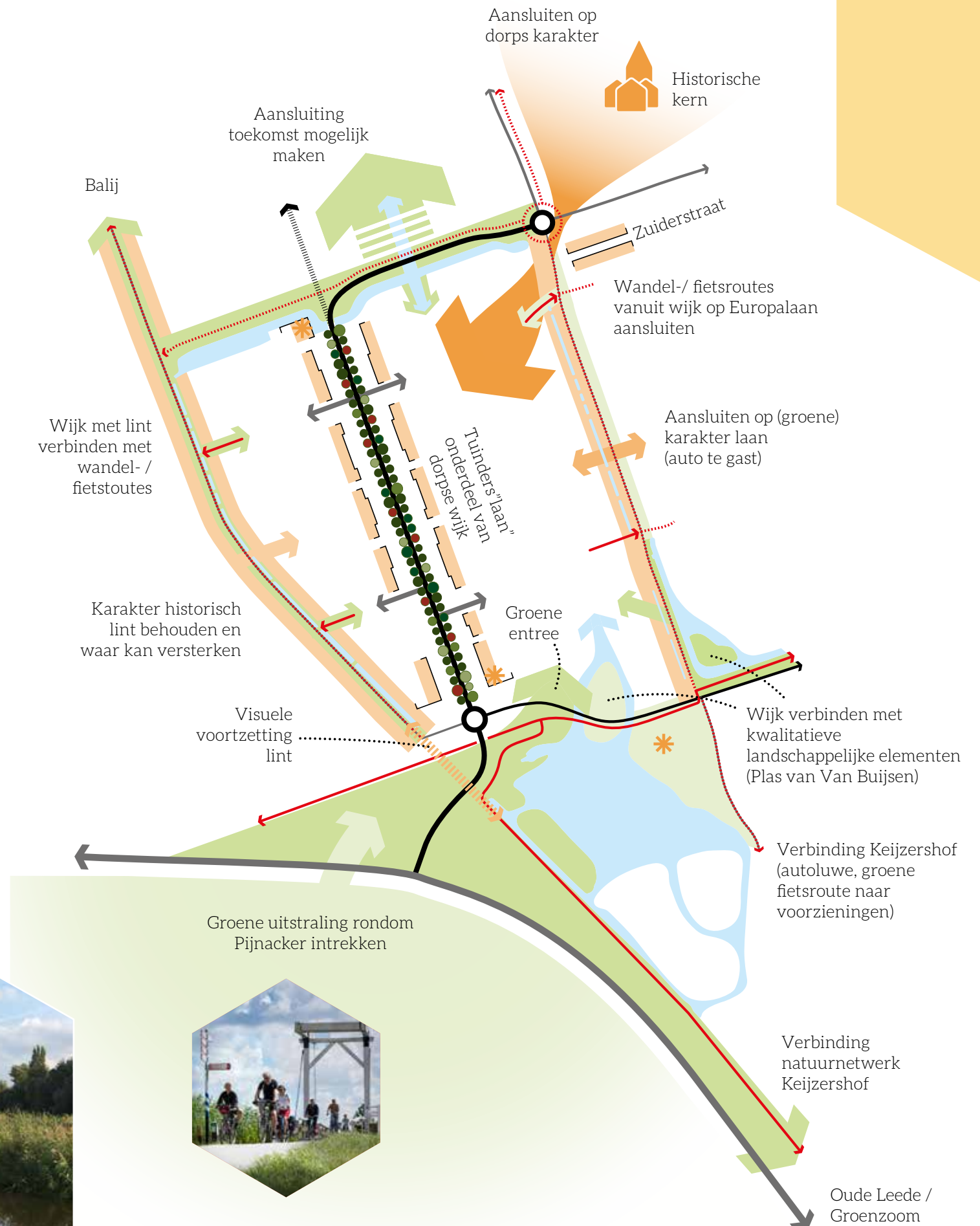
- Entree vanaf rotonde N470 versterken met zichtlijnen richting plangebied en Plas van Van Buijsen
- Rondje om de Plas van Van Buijsen

groene laan Tuindersweg

- Onderdeel van dorps wijk
- Groen karakter van Tuindersweg
- Wonen aan de weg met voorgevels aan de weg
- Profiel kwaliteit meegeven; van Tuindersweg naar "Tuinderslaan"
- Profiel moet gedrag van mensen veranderen (snelheid eruit)
- Moet verrassen, nieuwsgierig maken

herkenbare kwaliteit linten

- Karakter van linten Overgauwseweg (historisch dorpslint), Europalaan (groen) behouden en waar mogelijk versterken (in sfeer)
- Wijk verbinden met lint door wandel-/fietsroutes. Via de linten naar groene natuurgebieden en voorzieningen in naastgelegen wijken



RUIMTELIJKE UITWERKING

De vertaling van het concept en gebiedsessenties in een stedenbouwkundige visie. De opzet is een samenspel van openbare ruimte en bebouwing met overkoepelend thema Huisje-Tuintje-Boompje-Straatje-Bloemen

huisje-boompje-tuintje-stratje-bloemen

Het concept vertaalt zich in een groene inrichting met dorpse woonstraatjes van hoge kwaliteit. De binnenkomst vanaf de N470 is in een groen entreegebied over de met bomen begeleide Tuindersweg. De Plas van Van Buijsen strekt zich door de Meander uit in het nieuwe woongebied. Tussen deze dragers en de linten Overgauwseweg en de Europalaan wordt gewoond in een herkenbaar Pijnackers woonmilieu met intieme woonstraatjes en groene voortuinen met een boom.

landschappelijk raamwerk

De openbare ruimte is het fundament van de wijk. De groene, duurzame inrichting die uitnodigt tot ontmoeting en ontspanning zorgt voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Het landschappelijk raamwerk bestaat daarmee uit:

- Groene entree van de wijk én het dorp
- De Meander
- De Tuindersweg
- De Linten



ruimtelijke uitwerking

SAMEN JE EIGEN STEKJE

Tuindershof wordt een wijk met een dorps karakter aansluitend bij de omgeving. Intieme straatjes waar zoveel mogelijk woningen een voortuin hebben én een boom waar mogelijk. Er is voornamelijk laagbouw met af en toe een accent van vier bouwlagen in de vorm van appartementen. Binnen het concept van huisje-boompje-tuintje-straatje-bloemen zijn er verschillende woonwerelden met een eigen sfeer waar iedereen een stekje kan vinden:

1. in de woonstraatjes
2. op de erven Europalaan
3. aan en achter het lint Overgauwseweg
4. aan en in de Meander
5. aan de Tuindersweg

Deze gebieden zijn samen met het landschappelijk raamwerk ruimtelijk vertaald in de gebiedsvisiekaart.



GROENE ENTREE VAN PIJNACKER

met een glimlach thuiskomen

Vanaf de N470 is de Tuindersweg een van de ontsluitingswegen van Pijnacker-Nootdorp. Het is niet alleen de entree van Tuindershof, maar gelijk ook die van Pijnacker. Het gebied moet voelen als thuiskomen. Een groen entreegebied zal hier aan bijdragen en versterkt de herkenbaarheid van “Natuurlijk Pijnacker-Nootdorp”

- groene uitstraling
 - begeleiding bomenrij vanaf N470
 - doorzetten bomenrij langs Tuindersweg tot aan Oranjelaan
- verbinding met Plas van Van Buijsen
 - zowel visueel als fysiek met rondje om plas
 - landschap de wijk intrekken door water en eilandje
- visueel versterken lint Overgauw via bomenrij
- open ruimte en groene entree richting Keijzershof (via Van Buijsenlaan)
- herkenbare dorpse bebouwing op kop Tuindersweg



DE MEANDER ALS NATUURPARK

In Tuindershof wordt gewoond en geleefd. De openbare ruimte nodigt uit om buiten te genieten. Dwars door de wijk meandert een waterpartij met eilandjes, natuurlijke oevers, bloemrijke grassen en fraaie bomen. De voet- en fietspaden sluiten aan op het omliggende natuurnetwerk en maakt een ommetje door het dorp mogelijk. De Meander is de natuurlijke verbinding die ontmoeten, spelen, ecologie, klimaat en wonen bij elkaar brengt.

ontmoeten/spelen

- gezamenlijke stekjes met informele en formele speelplekken
- ontspannen gezelligheid voor jong en oud
- verbinding met rondje om Plas van Van Buijsen

ecologie

- ecologische verbinding tussen Noord en Zuid
- ruimte voor biodiversiteit

klimaatadaptief

- opvang water in de Meander
- flauwe taluds voor berging van water
- meerdere peilen, waardoor peilstijgingen/waterberging zichtbaar zijn

wonen aan de meander

De natuur in je voor of -achtertuin.

- straatje met voorkanten aan de Meander
- woonerven Europeaan met achtertuinen/ vlonders en veranda-woningen aan de Meander



TUINDERSWEG ALS LOMMERIJKE WOONLAAN

De Tuindersweg is een groene informele laan waaraan gewoond kan worden. Het is ook een 50km/uur gebiedsontsluitingsweg voor Pijnacker. De weg is zo ingericht waardoor er niet hard kan worden gereden. De weg is daardoor geen obstakel maar een onderdeel van de wijk. Het thuisgevoel wordt versterkt door een gevarieerde groene inrichting.

lommerijke laan

- 4 seizoenenuitstraling (bollen, veldbloemen en herfstkleuren bomenrij)
- groene begeleiding door bomenrij
- groene middenberm, gras met af en toe een boom
- weelderige bloemen, bollen en veldbloemen in bermen

wonen aan de weg

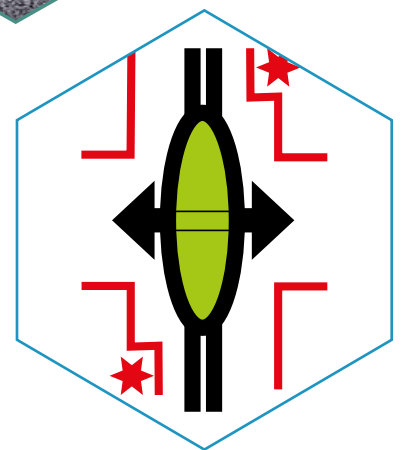
- voorkanten met voortuin
- ontsloten via groene parallelwegen

gebiedsontsluiting

- beperking van snelheid (max. 50km/u)
 - vervanging van rotonde door kruispunten met middenbermen en drempels
 - variatie in beleving van de weg
 - 4 seizoenen
 - verspringing van gevels
- rijden van plek naar plek

milieucontouren

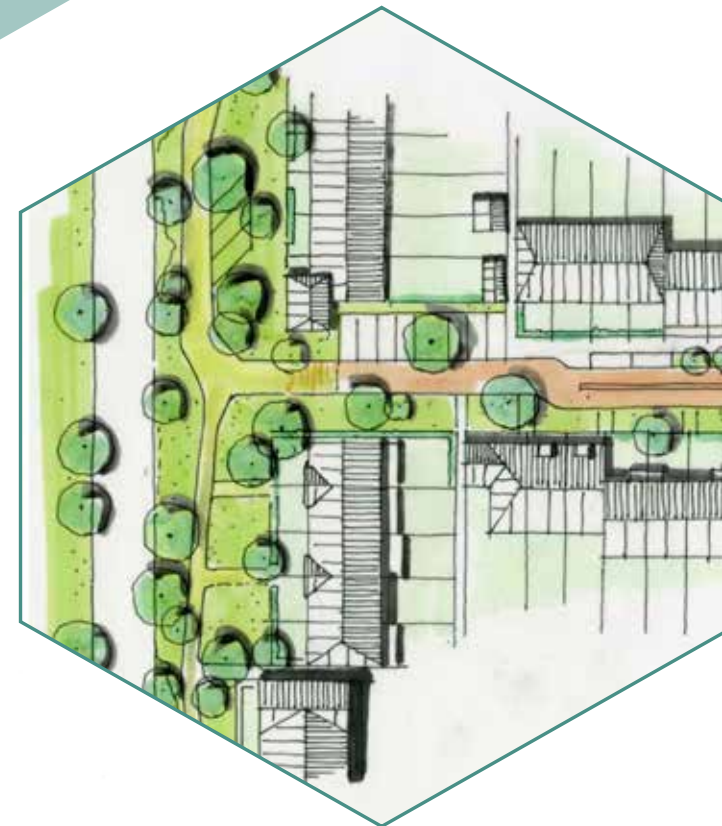
- hogere grenswaarden (58dBa op gevel) met voorgevels op 25m vanaf hart weg
- bij versmallen profiel geluidbeperkende maatregelen weg



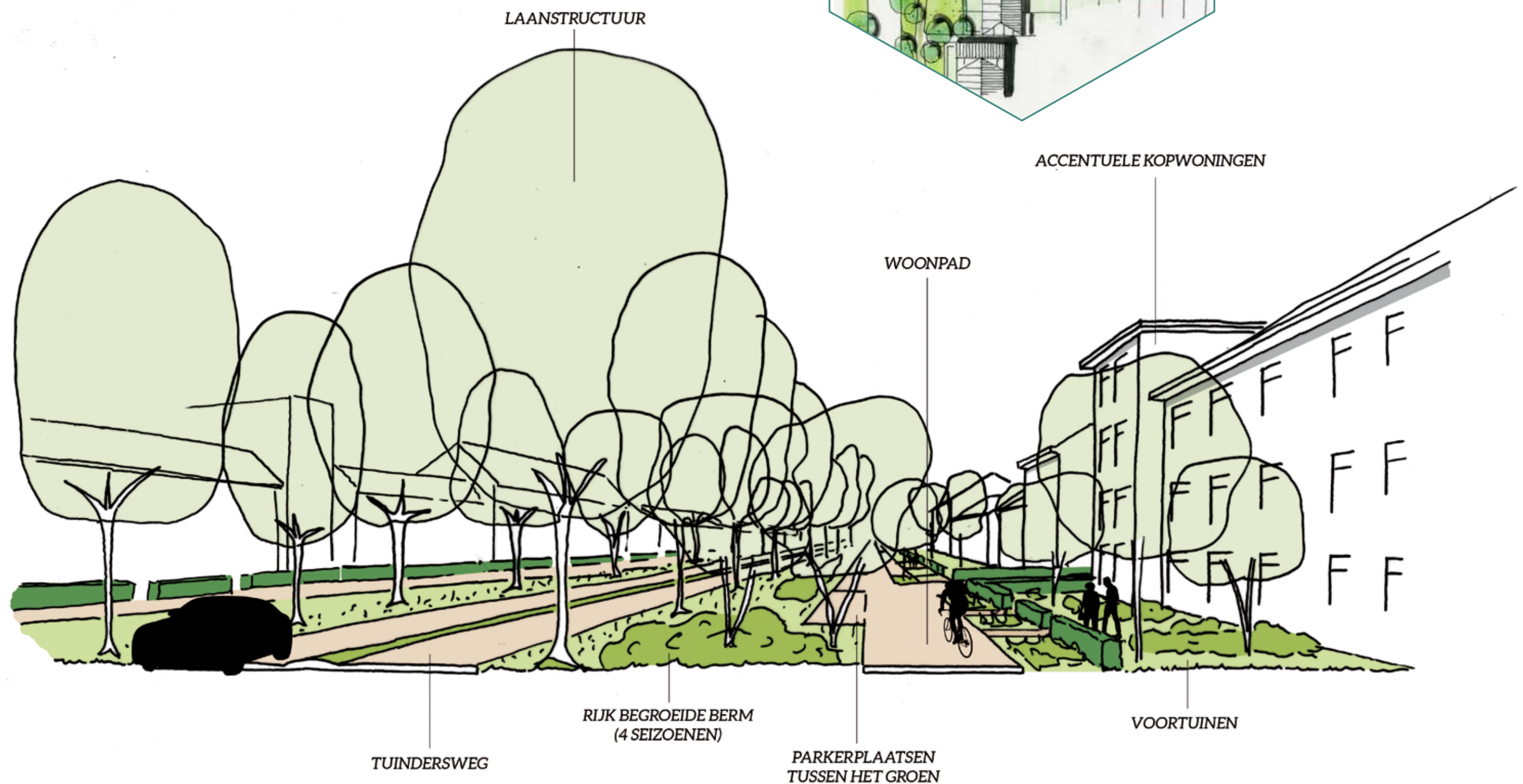
principe kruispunten met verbreding middenberm

- met groen
- fietsoversteek
- drempels

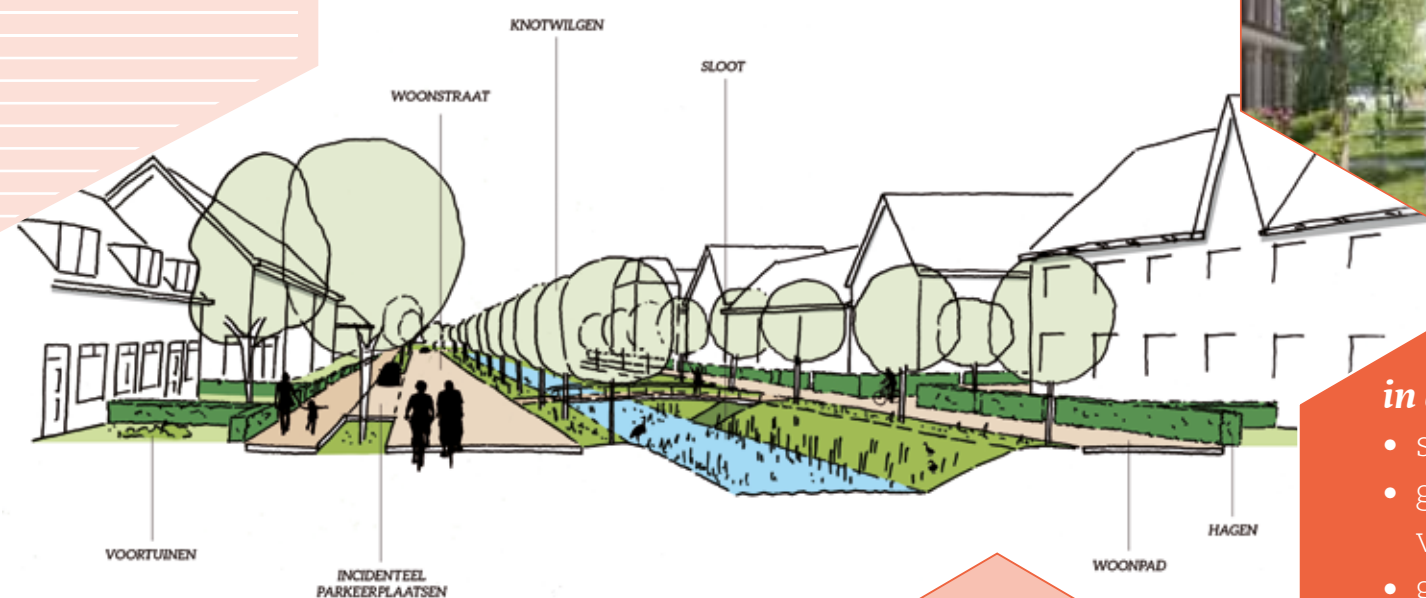




schetsimpessie informeel woonpad langs Tuindersweg met aansluiting vanuit woonstraten



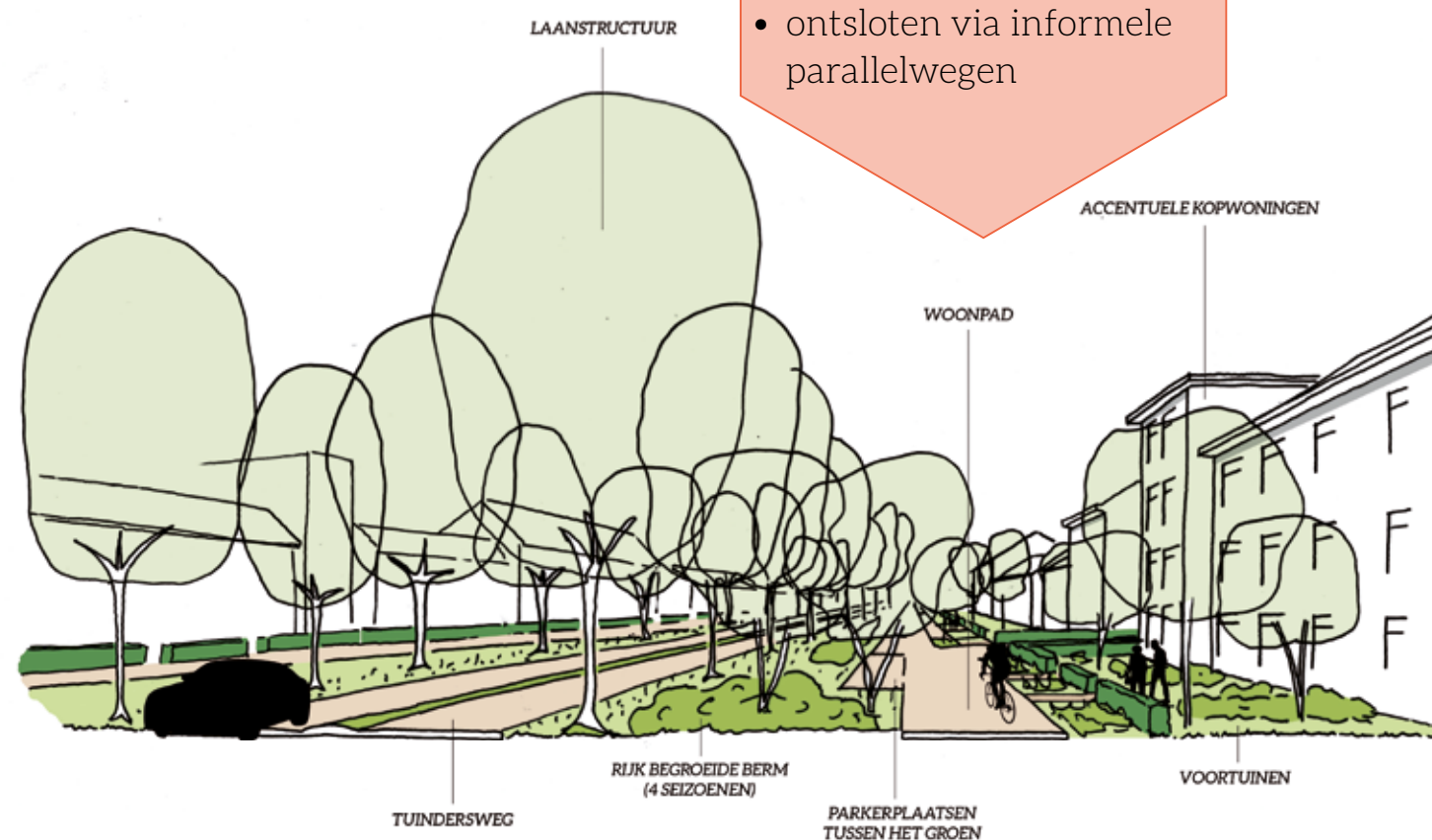
STRAATJES



buurtontsluiting

wonen aan de Tuindersweg

- lage bebouwing (max. 4 hoog)
- voorkanten met voortuin
- ontsloten via informele parallelwegen

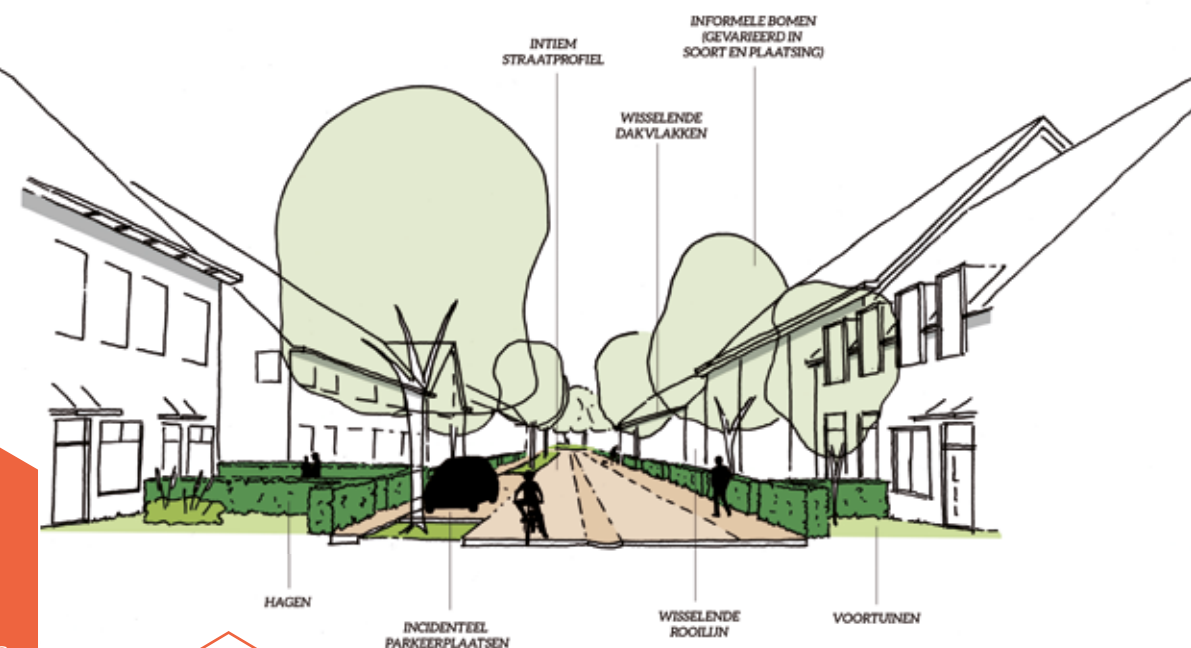


gebiedsontsluiting Tuindersweg



in de Woonstraatjes

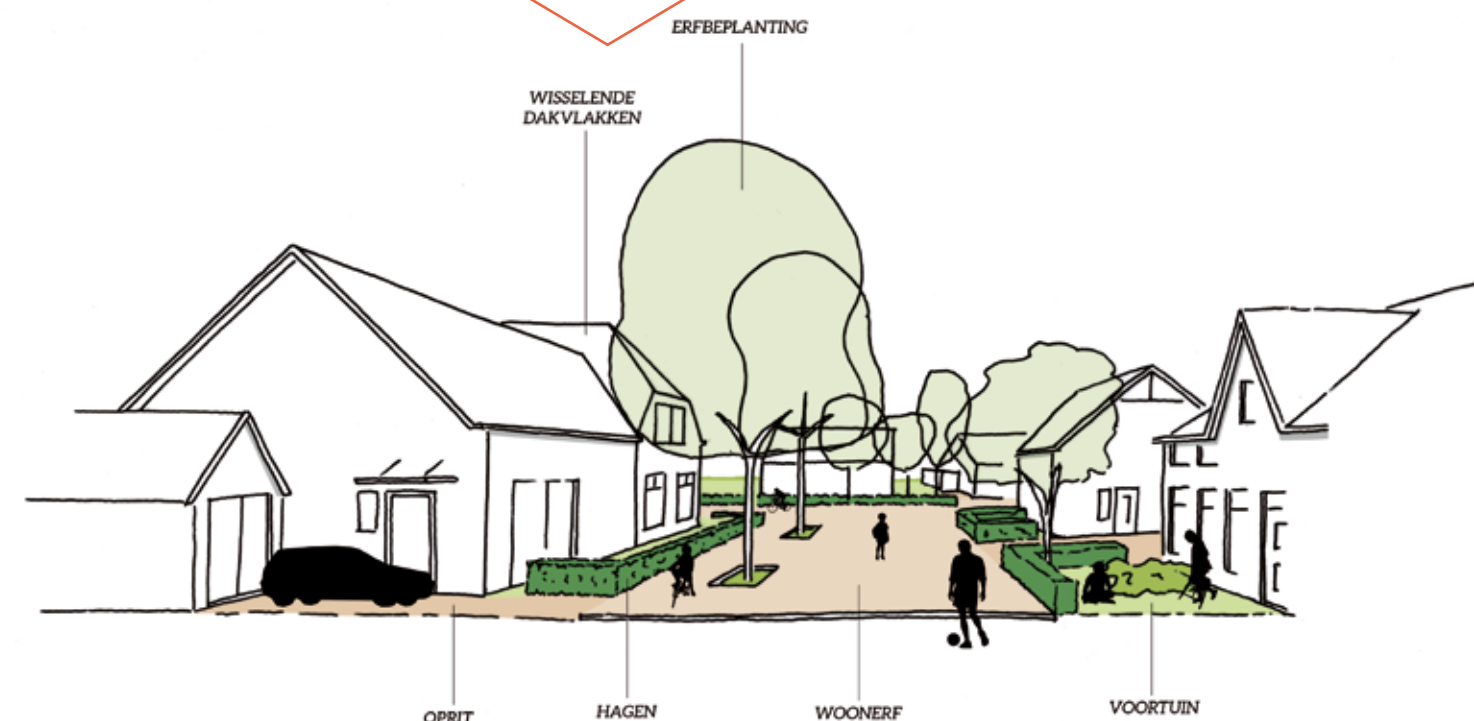
- smalle intieme straatjes
- gevarieerde profielen met verspringende rooilijnen
- groen in zowel de bermen als met bomen
- groene voortuinen met boom
- parkeren in hoven en/of op straat aan één zijde



woonstraatje met parkeren

erven Europalaan

- kleine hofjes
- gezamenlijk erf
- toegang vanaf Europalaan
- lossere bebouwing



woonerf Europalaan

Verschillende typen straten wisselen elkaar af.

hierarchie wegenstructuur

- Tuindersweg: gebiedsontsluiting van 50 km/uur
- Buurtontsluiting 30 km/uur
- Woonstraatjes met en zonder parkeren 30km/uur
- Europalaan als fietsstraat met auto te gast waarop woonerven onstluiten
- Enkele woningen onsloten via lint Overgauwseweg



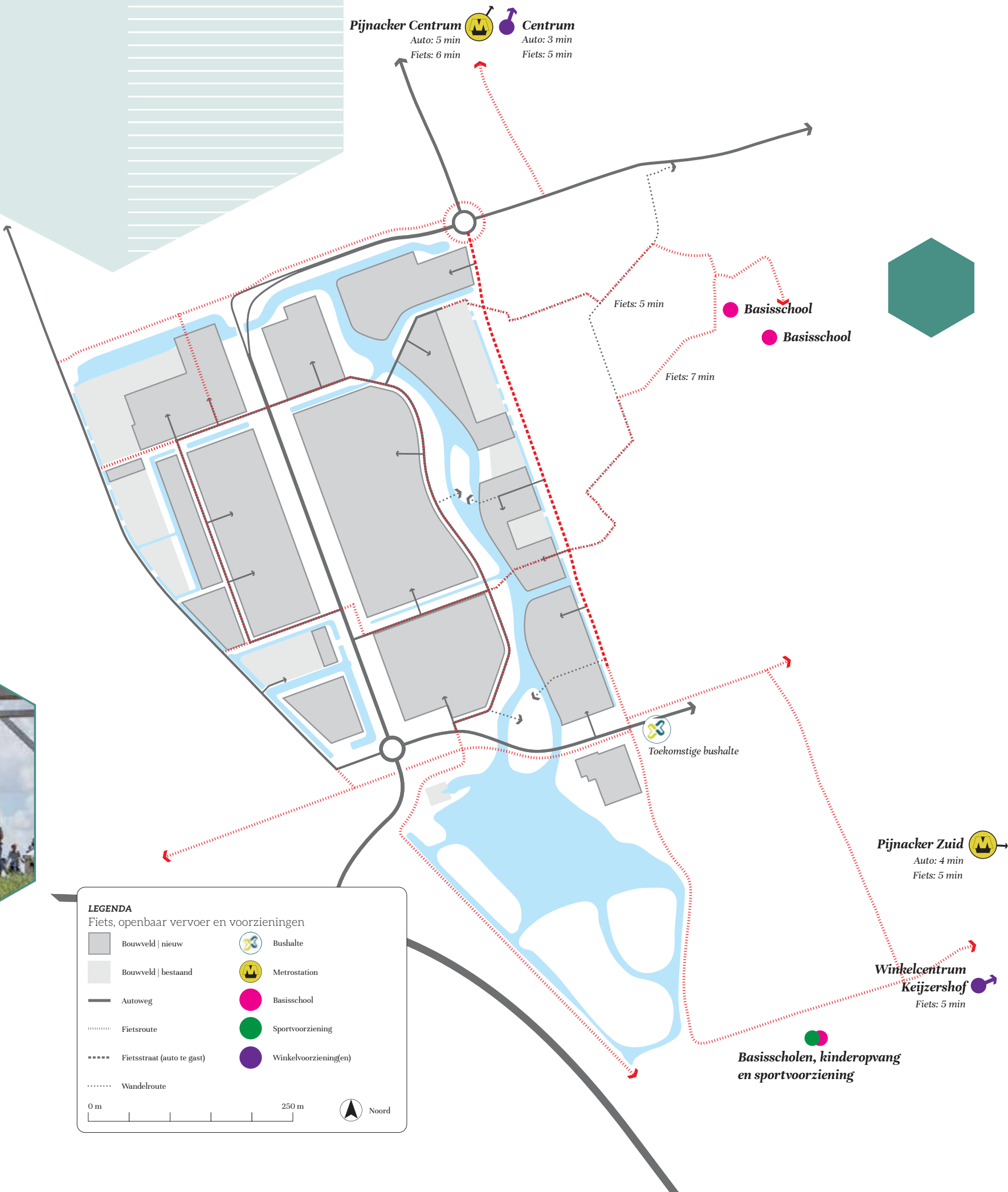
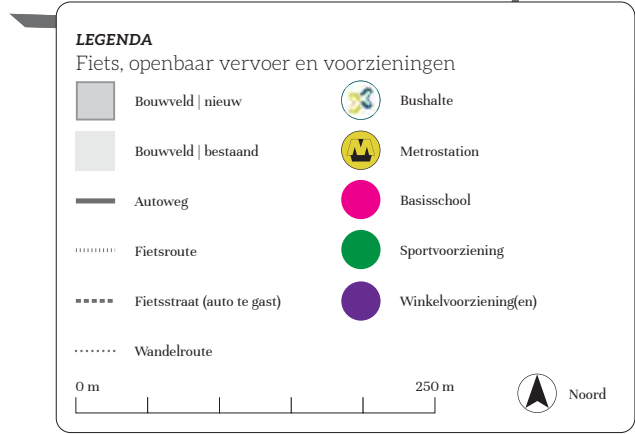
BEREIKBAARHEID FIETSER

Fietsen wordt gestimuleerd in Pijnacker, zo ook voor de nieuwe bewoners van Tuindershof. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer liggen op fietsafstand. De wijk ligt tussen vier belangrijke fietsverbindingen en is daardoor goed ontsloten voor het fietsverkeer. Met doorsteken naar deze fietsroutes sluit de wijk aan op de omliggende fietsverbindingen.

fietsstructuur wijk

De wijk en aansluitingen op de omgeving zijn zo ingericht dat deze aantrekkelijk zijn voor fietsers en voetgangers.

- fietsen over de woonstraten
- vrije fietspaden indien nodig
- veilige fietsoversteek bij kruisingen Tuindersweg
- Europalaan als fietsstraat met auto te gast



toelichting

ECOLOGIE

Tuindershof wordt een natuurvriendelijke wijk met ruimte voor natuur en een hoge biodiversiteit. Door de wijk worden bestaande ecologische structuren met elkaar verbonden via de Meander. Hier komt een ecologische zone met een minimale breedte van 10 m met om de circa 100m een stapsteen van ongeveer 0,1 ha. De zone wordt gecombineerd met waterberging en watergangen en heeft gevarieerd profiel met wisselende gradiënten. De Meander verbindt de Plas van Van Buijsen met de waterpartijen langs het Hoefpad en op de langere termijn met de maalkom bij de Dr. van der Horstlaan. Tevens sluit de Meander aan op de ecologische verbinding achter de Zuiderstraat in Koningshof.

Zo ontstaat er een natuurlijk structuur waar potentie is voor een toename van de biodiversiteit.



WATERHUISHOUDING

Tuindershof is een klimaatadaptieve wijk. Het regenwater wordt zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden zodat zowel in natte als droge tijden geen overlast ontstaat. De wijk is een overgangsgebied tussen verschillende waterpeilen. Ook is er geen hoofdwatgang door het gebied. Dit geeft de mogelijkheid om te variëren in peilen voor berging van water.

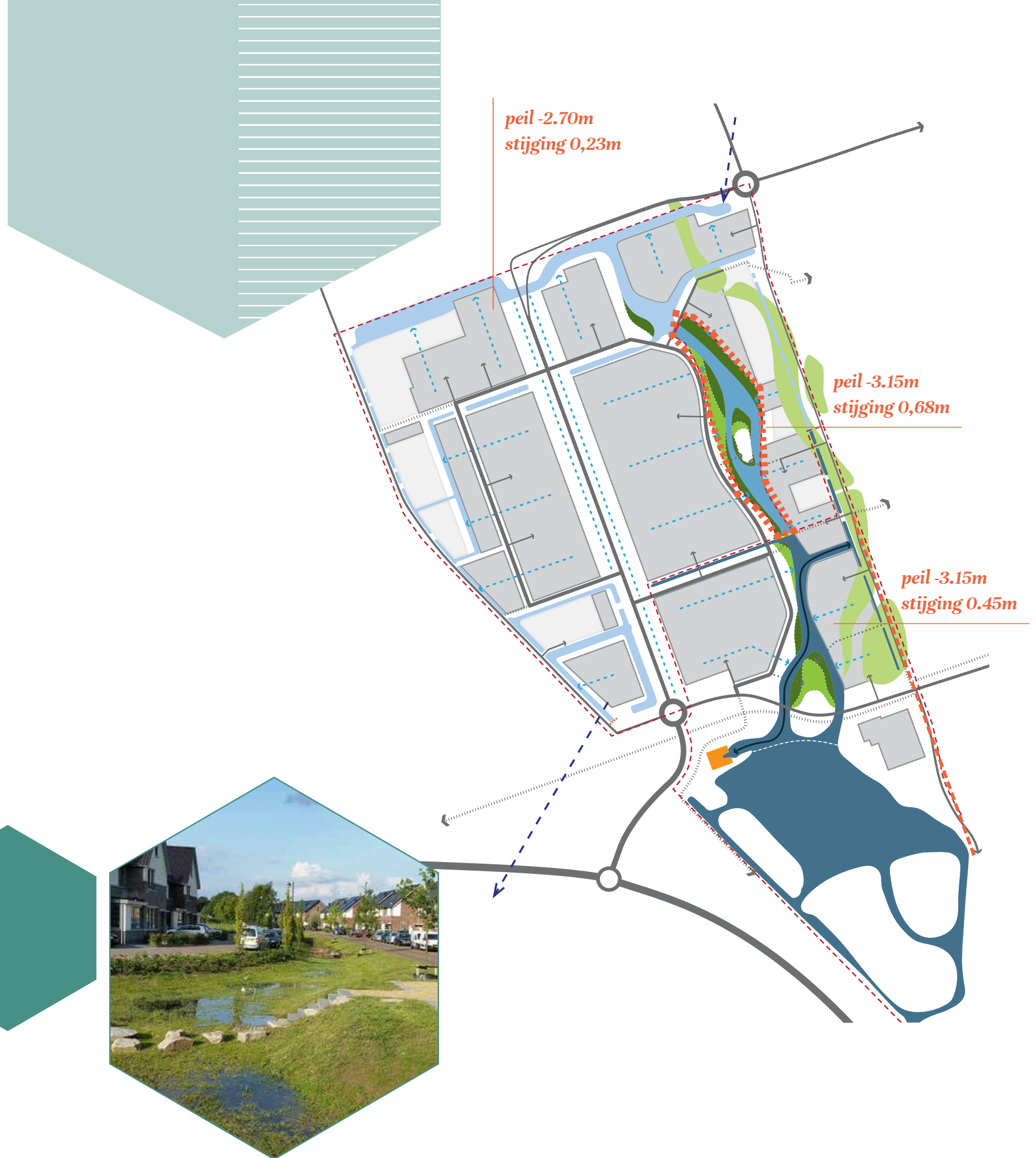
klimaatadaptief

De meanderende waterstructuur heeft naast haar esthetische functie ook een praktische: de toevoeging van oppervlaktewater is nodig voor de opvang en buffering van regenwater. Door te werken met verschillende peilen kan er bij extreme piek ook extra regenwater opgevangen worden.

Het plan past binnen de gestelde wateropgave.

Klimaatadaptatie vinden we terug in:

- 3 verschillende waterpeilen van de Meander
- wateropslag onder parkeervakken (ontwerpogave)
- wadi's in de bermen van de Tuindersweg

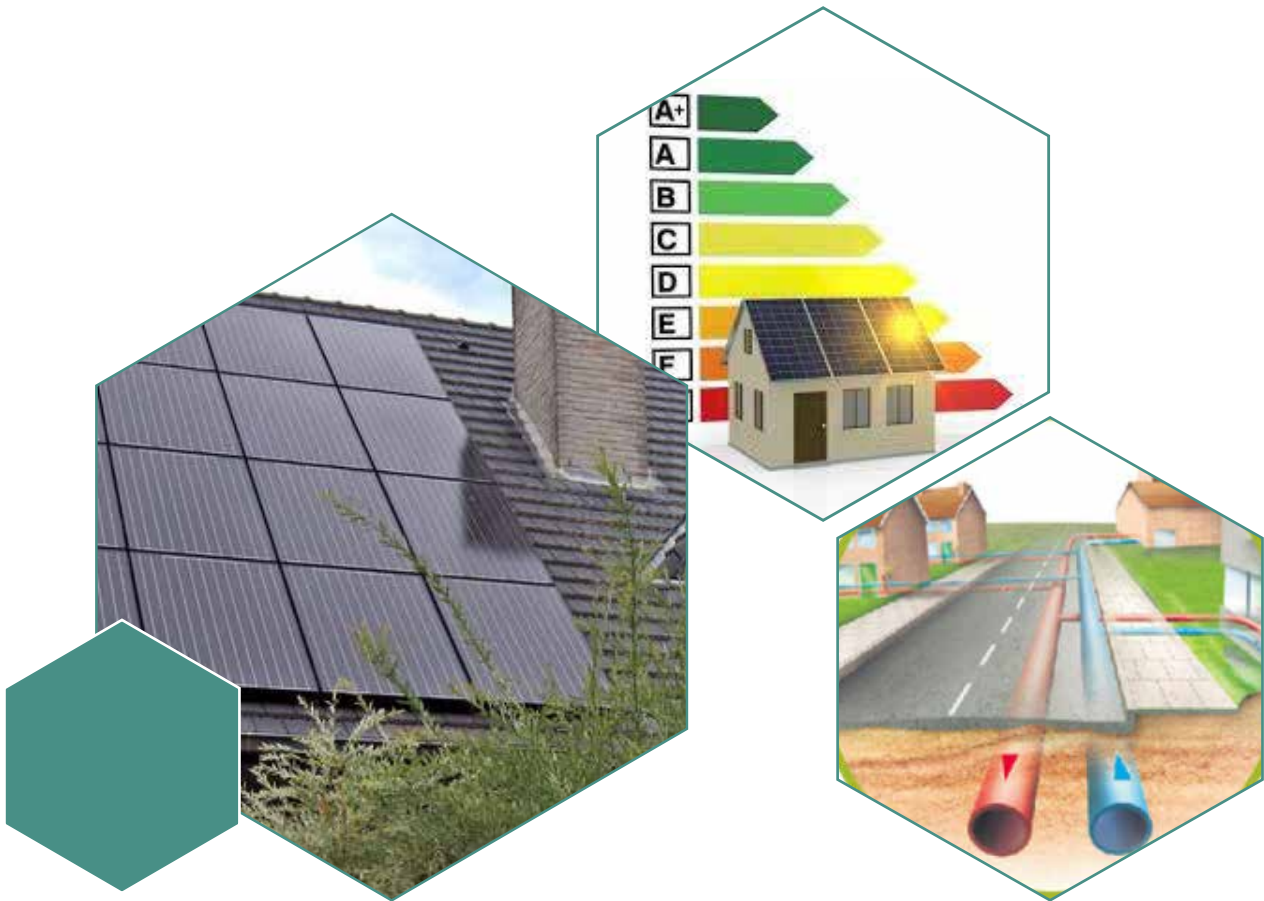


ENERGIEVOORZIENING

Tuindershof is klaar voor de toekomst, een energieneutraal Pijnacker-Nootdorp. De wijk wordt aardgasvrij. In opdracht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is een concessie uitgegeven aan een warmtebedrijf voor de aanleg van een collectief warmtenet voor een periode van 30 jaar. De woningen worden hiermee verwarmd. Door de aanleg van het collectieve netwerk zijn er nauwelijks zonnepanelen nodig voor de verwarming van de woning. De zonnepanelen op de daken zijn voor de opwekking van energie voor het verbruik (verlichting, apparatuur etc. etc.) De woningen worden volgens toekomstige normeringen gebouwd. Tuindershof heeft hiermee een eigentijdse energievoorziening.

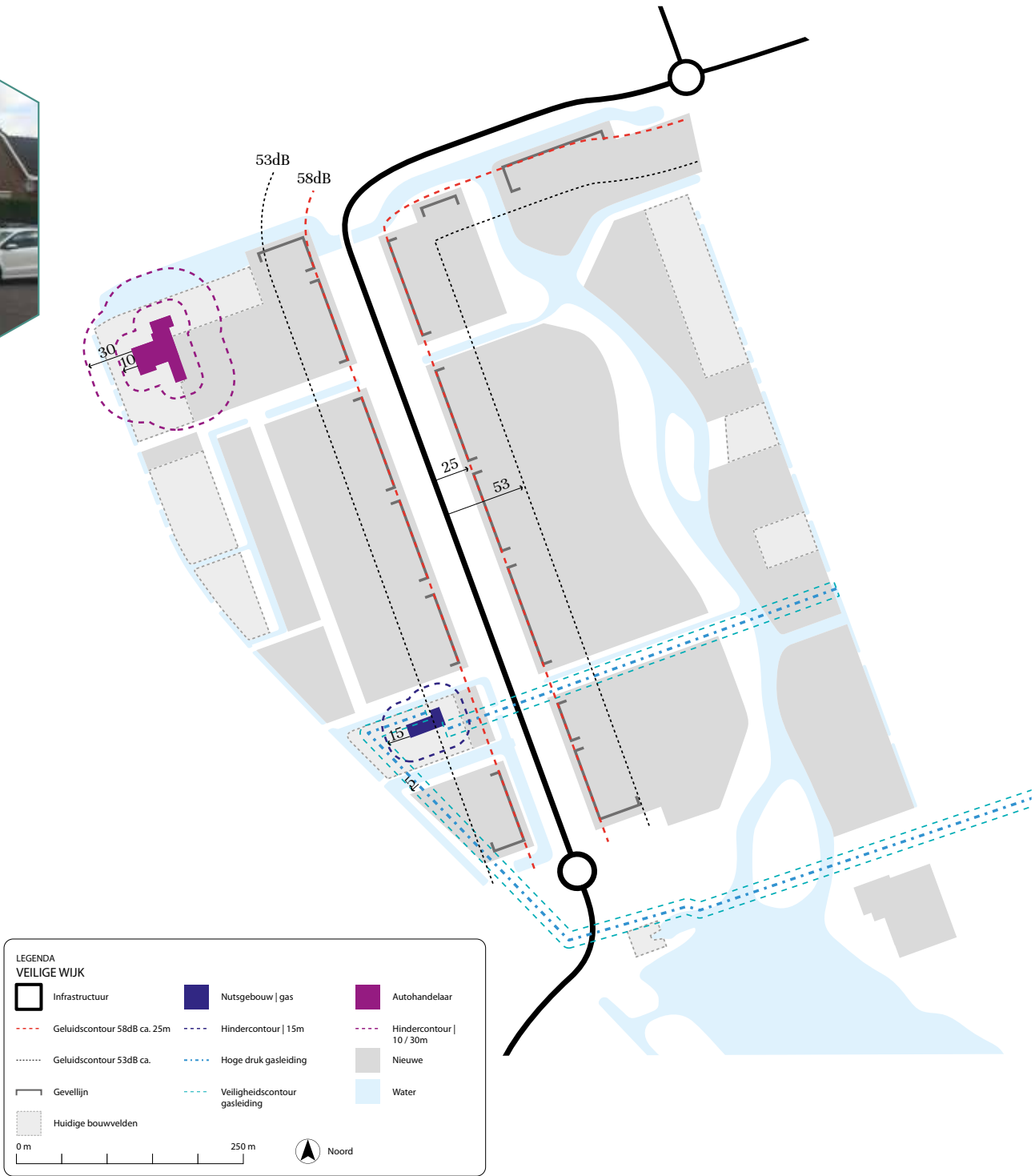
Energievoorziening

- collectief warmtenet
- bebouwing volgens toekomstige normering (EPC=0)
- daken beschikbaar voor opwekking verbruiksenergie (zonnepanelen)



MILIEUZONERINGEN

- Er wordt voldoende afstand aangehouden tussen de woningen in de wijk en milieubelastende activiteiten in de nabijheid.
- Uitgangspunt bij Tuindersweg is geluidsbelasting van maximaal 58dB met woningen op 25m uit hart van weg. Aan de weg zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing voor een rustig woonklimaat aan achterzijde.



SAMENHANG EN PROGRAMMA

Tuindershof wordt een veelzijdige wijk, met een diversiteit aan woningen, waar sociale- en vrije sector woningen afwisselend worden gebouwd. Er is variatie in woningtypes, waardoor diverse doelgroepen een woning kunnen vinden. Samen met de verscheidenheid aan woonwerelden ontstaat er een pluriforme dorpse woonwijk.

pluriforme wijk

- variatie in woningtypen, doelgroepen en woonmilieus

sociale opgave

Circa 41 % van de wijk worden sociale huur- en koopwoningen in met name kleine appartementen en studio's.

- verspreid door de wijk
- aantal appartementenblokken
- opname in rijwoningen:
 - appartementen op hoeken
 - beneden-bovenwoningen



*indicatieve proefverkaveling als toets op
programma en ruimtelijke randvoorwaarden*

CONCLUSIE/VERVOLG

Met deze gebiedsvisie ligt er op hoofdlijnen een integraal plan voor de verdere ontwikkeling tot een karaktervolle dorps- en groene woonwijk waar jong en oud een eigen stekje kan vinden. Daarbij worden de openbare ruimte en de woningen in samenhang en in hoge kwaliteit gerealiseerd.

vervolgtraject

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad vindt de komende periode verdere planuitwerking op meerdere niveaus plaats:

- de uitwerking van het bestemmingsplan
- het opstellen van een beeldkwaliteitsplan
- een handboek Openbare Ruimte wordt opgesteld aanvullend op de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van gemeente (L.I.O.R.) om onder meer de klimaatambities mogelijk te maken
- verfijning van het plan tot een stedenbouwkundig verkavelingsplan

