



BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

BEELDKWALITEIT PARK VAN BUIJSEN PIJNACKER

november 2017

Inhoudsopgave

Inleiding

- Inleiding	5
- Plantoelichting	6

Openbare ruimte

- Plan van Buijsen	12
- Zilverreigerdreef	15
- Scheggen	16
- Het Lint	18
- Plasrand	19
- Parkeerhof	20
- Eilanden	21
- Tussenpad	22

Architectuur

-Wisselwerking architectuur met openbare ruimte	25
- Kleur en materiaal	26
- Kleur, materiaal en detaillering	27
-Woningtypes	28
- Duurzaamheid	30
- Dieptewerking, plasticiteit en individuele herkenbaarheid	31
- Accenten op buurtniveau	32
- Typologie, morfologie, handschriften	34
- Overgangen openbaar privé	38
- Bouwgrenen en rooilijnen	40

Inleiding

Doel en werkwijze

Dit beeldkwaliteitplan is de kwalitatieve borging van het Stedenbouwkundig plan Park van Buijsen in Pijnacker. Het vormt de basis voor de toetsing van de architectonische kwaliteit van de afzonderlijke bouwplannen.

Het beeldkwaliteitplan is één van de belangrijke instrumenten om de beoogde kwaliteit te borgen. Daarnaast worden kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan vertaald naar het bestemmingsplan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het beeldkwaliteitplan opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Pijnacker of benoemd als aanvulling op deze nota.

Het beeldkwaliteitplan nodigt architecten uit om het stedenbouwkundig plan verder vorm en inhoud te geven. Het beeldkwaliteitplan heeft als doel:

- een samenhangende en herkenbare woonbuurt te realiseren, die aansluit op eerdere fasen, maar tegelijkertijd inspeelt op de kwaliteiten van de plek: de plas, de sloot, de wadi's, de waterstraat en de oriëntatie ten opzichte van de zon en de openbare ruimte.
- een minimum kwaliteitsniveau te verzekeren en uitnodigen tot méér.

Kwaliteitsteam

Voor de toetsing van de beeldkwaliteit wordt gebruik gemaakt van een kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam heeft gezamenlijk de supervisie over het project. Het kwaliteitsteam ziet er op toe dat de plannen passen binnen de visie van het beeldkwaliteitplan en zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. De ontwikkelaars en architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan. Het kwaliteitsteam heeft een belangrijke sturende rol met betrekking tot onderwerpen uit het beeldkwaliteitplan die aan interpretatie onderhevig zijn. Het kwaliteitsteam heeft de bevoegdheid om af te wijken van de geformuleerde beeldkwaliteit als dit tot méér kwaliteit leidt, mits dit niet tegenstrijdig is met bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het bouwbesluit. De gemeente Pijnacker zal bij de bouwaanvraag de plannen formeel aan de gestelde eisen toetsen. Het advies van het kwaliteitsteam wordt bijgevoegd bij de indiening van de omgevingsvergunning.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan start met een korte terugblik op het stedenbouwkundig plan. Voor een goed begrip van het plan worden de hoofdstructuur, de verkaveling en de belangrijkste planonderdelen herhaald.

Vervolgens gaat het document in op de de beoogde beeldkwaliteit van de openbare ruimte:

- Materiaal
- Beplanting
- Bruggen
- Afwatering
- Parkeren
- Overgang openbaar privé

Vervolgens wordt de gewenste architectonische beeldkwaliteit omschreven aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Woningtypes
- Accenten op buurniveau
- Kleur, materiaal en detaillering
- Dieptewerking en geleding van vlak en volume
- Duurzaamheid
- Typologie, morfologie, handschriften
- Overgangen openbaar-privé
- Bouwgrenzen en rooilijnen
- Op- en aanbouwen, bijgebouwen

Daar waar duurzaamheid van invloed is op de beeldkwaliteit, wordt dit toegelicht bij de verschillende onderwerpen. Voor duurzaamheid in het algemeen wordt verwezen naar het aparte document 'Inspiratiedocument Duurzaamheid Park van Buijsen'.



Plantoelichting

Stedenbouwkundig landschappelijk raamwerk



Park van Buijsen wordt een woonbuurt met een sterk groen karakter. Kenmerkend zijn het vele water, oevers met rietkragen en rijkelijk groen tussen de woningen. Het plan bestaat uit maximaal 300 grondgebonden woningen aan en naast de Plas van Buijsen. De plas heeft een belangrijke functie voor de hele wijk als uitloopgebied. Daarnaast hebben de plas en haar oevers een belangrijke ecologische functie en wordt overtollig regenwater gebufferd in de plas.

De woningen voegen zich in dit natuurlijke karakter door het gebruik van natuurlijke materialen. Veranda's, balkons, diepe tuinen en vlonders aan het water benutten de unieke kwaliteiten. Er is ruimte voor diversiteit binnen een samenhangend beeld. In Park van Buijsen heb je altijd een vakantiegevoel.

Het plandeel Park van Buijsen vormt de afronding van de wijk Pijnacker Zuid. De openbare ruimte is de dragende component waar de woningen op reageren.

Belangrijke elementen van de openbare ruimte zijn:

- De Plas van Buijsen met haar oevers en eilandjes
- De centrale Waterstraat in oost-westrichting
- De wadi's in oost-westrichting
- De Zuidweg in het oosten bestaande uit een noord-zuid gerichte dubbele sloot met fietspad op het dijkje
- De ontsluitingswegen in noord-zuid-richting (Oostelijk Lint en Weg langs de waterkant) en aan de randen (Van Buijsenlaan en Zilverreigerdreef)

Het raamwerk van de openbare ruimte definieert een aantal deelgebieden die profiteren van de aanliggende openbare ruimte. De beeldkwaliteitscriteria spelen in op de specifieke kwaliteiten van de openbare ruimte en zijn daarom per deelgebied verschillend.

De deelgebieden zijn als volgt:

- **De Eilanden**, gelegen in de Plas van Buijsen, aan alle zijden omringd door water
- **De Van Buijsen**, een speciaal woningcluster aan de noordelijke waterkant van de plas.
- **De Scheggen**, gelegen tussen de wadi's en de Waterstraat. Aan de noord- en zuidzijde worden De Scheggen begrensd door de straten Zilverreigerdreef en de Van Buijsenlaan. Aan de oostzijde grenzen De Scheggen aan Het Lint en aan de westzijde aan de waterkant. De Scheggen bestaan uit verschillende typologieën, die op hun eigen manier reageren op de openbare ruimte.
- **Het Lint**, gelegen aan de oostelijke sloot met dijkje.



* Zoekgebied voor De van Buijsen, uitwerking in latere fase

Plantoelichting

Plankaart



* Zoekgebied voor De van Buijsen, uitwerking in latere fase

0m 20 50

Plantoelichting

Verblijfsplekken



Plantoelichting

Groen & water



Plantoelichting

Groen & water

- Water
- Groen inc. wadi's
- Hagen
- Wadi
- Bomen (soort en aantal n.t.b.)
- Bestaande bomen (positie en aantal indicatief)
- Bloesembomen (soort en aantal n.t.b.)



Openbare Ruimte

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Plas van Buijsen



Beeldkwaliteit openbare ruimte

Plas van Buijsen

Functie

Plas van Buijsen vormt de ruggengraat van de wijk en is bepalend voor de identiteit en het karakter van het gebied. Uitzicht, groen- en waterbeleving, recreatie, ecologie, waterberging staan voorop bij de inrichting. Het rondje rond de plas maakt de verscheidenheid van de plas beleefbaar en verbindt de plas met de buurt via aantrekkelijke routes.

Gebruik

Uitloopgebied voor Park van Buijsen en aanliggende wijken voor sport, recreatie, wandelen en fietsen. Verschillende ontmoetingsplekken met vlonders en grastaluds maken de plas beleefbaar. Op andere plekken overheerst de ecologische waarde met o.a. IJsvogelwanden en natuurlijke oevers.

Oevers

De oevers van de plas krijgen uiteenlopende taludhellingen en natuurvriendelijke oevers waar mogelijk. Dit leidt tot variatie in natuurlijke vegetatie. De overgangen tussen de verschillende milieus, zogenaamde gradiënten, zijn goed voor de biodiversiteit. Er ontstaan verschillende habitatten waar watervogels, amfibieën, vlinders en bijen een onderkomen kunnen vinden.

Rondom de eilanden zorgt rietvegetatie op een natuurlijke oever voor privacy van de bewoners.

Bruggen

Slanke bruggen verbinden de eilanden met het vaste land. De bruggen toegepast bij Boszoom dienen als referentie.

Materiaal pad rondje om de plas

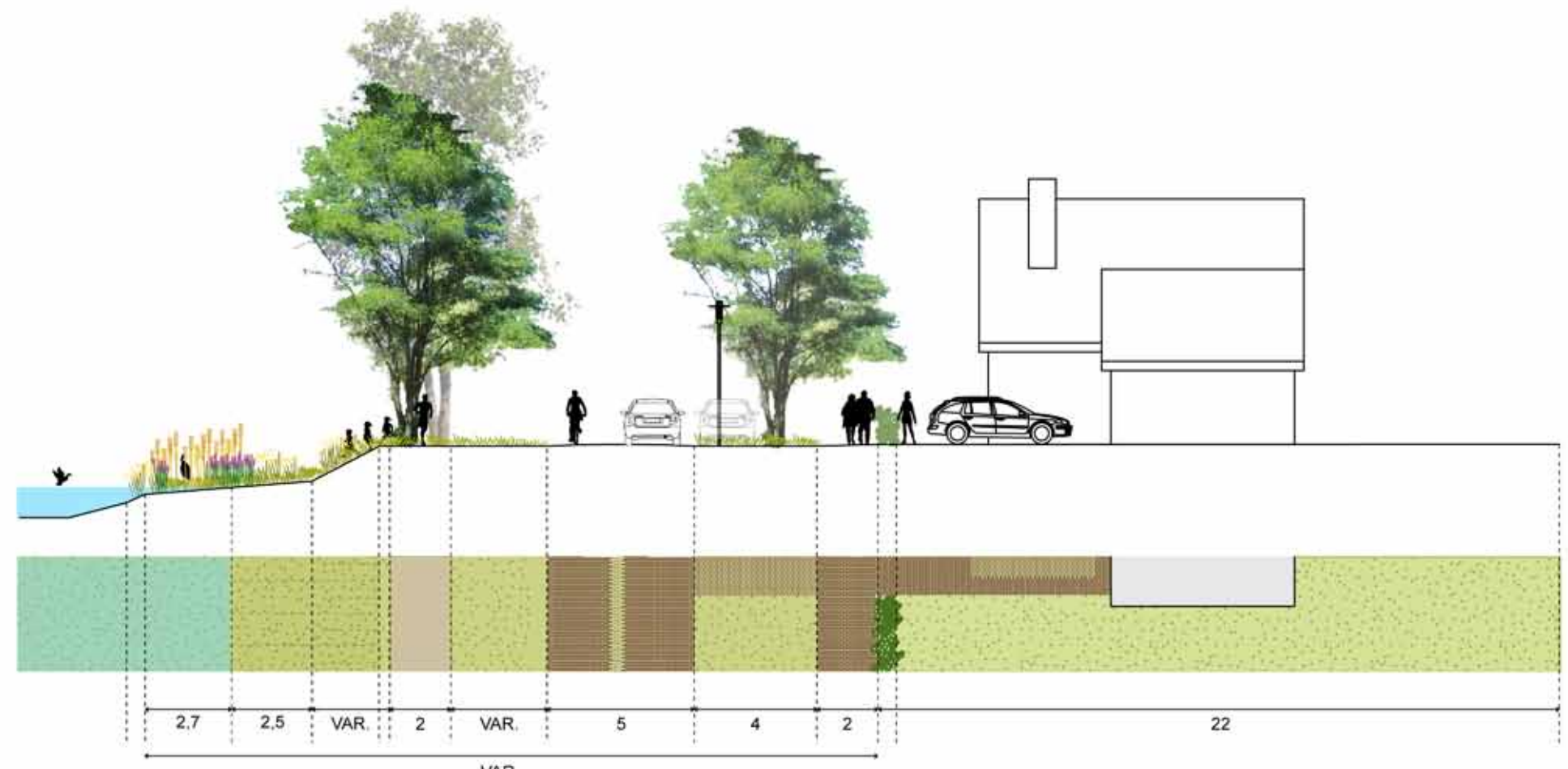
Asfalt.

Beplanting

Gebiedseigen beplanting in los verband, verschillende soorten en maten in overleg met de gemeente. Beplanting, passend bij het natte karakter die voldoende ruimte krijgt om tot volle wasdom te komen, kruidenvegetatie en gras. De bomen en vaste planten zijn daarnaast gekozen vanwege hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie.

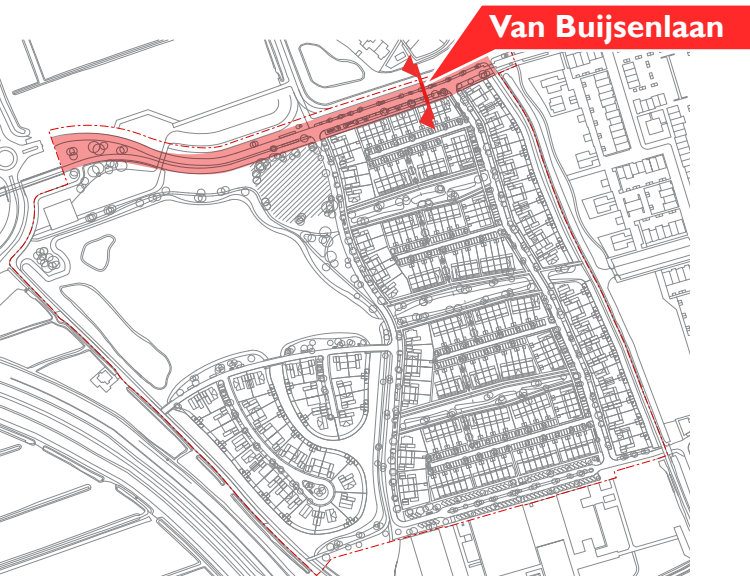


Rondje rond de plas en verbinding met de buurt



Beeldkwaliteit openbare ruimte

Van Buijsenlaan



Functie

De Van Buijsenlaan is een belangrijke stedenbouwkundige structuur voor Pijnacker Zuid. De ligging tegen een ecologische zone is bepalend voor het karakter van de straat, de bestaande bomenlaan wordt ingepast en het doorgaande fiets- en voetpad ligt los van de rijbaan.

Gebruik

Primaire toegang voor Pijnacker Zuid.

Materiaal

Materialisatie Floralaan wordt gecontinueerd.

Parkeren

Langsparkeren in een groene berm.

Overgang openbaar privé

Smalle voortuin met blokhaag ondersteunt het groene straatbeeld en zorgt voor afstand tussen trottoir en woning.

Afwatering

Permeabele bestrating, groene berm en molgoten.

Beplanting

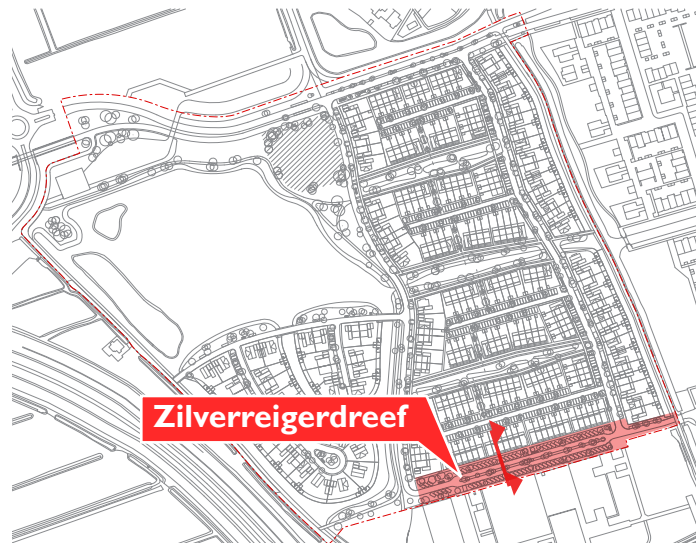
Bomen in los verband met verschillende soorten en maten, bijvoorbeeld Esdoorn, Wilg en Linde. De bomen krijgen hier een wat meer gecultiveerd karakter dan aan de plas, in de Wadi en Waterstraat.

Bij de positionering van de bomen dient rekening te worden gehouden met het plaatsen van een worteldoek op 1 meter buiten het trottoir.



Beeldkwaliteit openbare ruimte

Zilverreigerdreef



Functie

De Zilverreigerdreef krijgt een groen profiel met een groene middenberm en gestoken parkeren. De straat heeft een belangrijke functie bij het brengen en halen van kinderen naar de scholen en sportfaciliteiten.

Profiel

Smalle rijbanen, eenrichtingsverkeer en een groene middenberm zorgen voor natuurlijke snelheidsremming. De bomen in het straatprofiel zijn beeldbepalend.

Gebruik

Primaire toegang.

Materiaal

Gebakken klinkers en grasstenen.

Parkeren

Gestoken parkeren op grasstenen.

Overgang openbaar privé

Smalle voortuin met blokhaag ondersteunt het groene karakter en zorgt voor continuïteit in het straatbeeld.

Afwatering

Molgoot met mogelijk kolken voor afvoer naar wadi of hoofdwatgang.

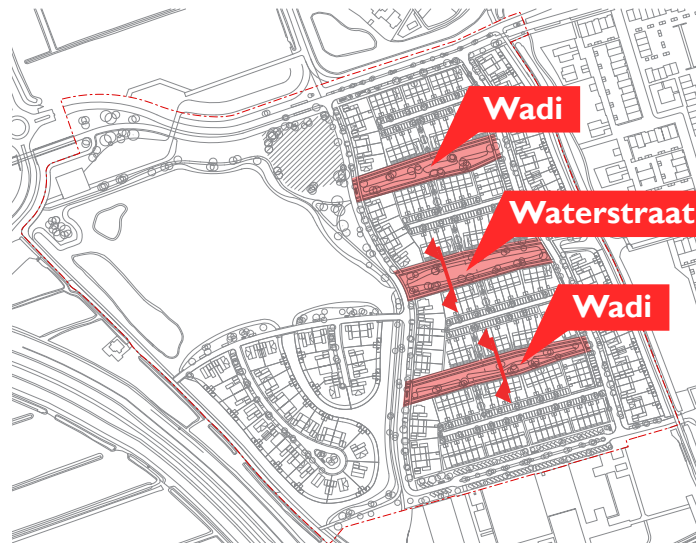
Beplanting

Bomen in los verband met verschillende soorten en maten, bijvoorbeeld gecultiveerde Esdoorn en Linde.



Beeldkwaliteit openbare ruimte

Scheggen



Gebruik

Het landschap van Plas van Buijsen wordt de wijk ingetrokken. De woonstraten van de scheggen zijn daarom autovrij. Parkeren gebeurt in koffers achter de woningen. De scheggen vormen een collectieve plek voor de bewoners en hebben een belangrijke functie in de biodiversiteit. Stapstenen, klimbomen en een buurttafel zijn enkele voorbeelden van inrichtingselementen.

Materiaal

Minimale verharding bestaand uit grasstenen

Overgang openbaar privé

Smalle voortuinen met blokhagen of Brabantse stoepjes aan de zuidzijde en veranda's aan de noordzijde versterken het collectieve karakter en zorgen voor maximale beleving van het groen met kwalitatieve buitenruimte aan de scheggen.

Afwatering

De Wadi's en de Waterstraat zorgen voor berging bij hevige regenbuien. Regenwater van daken en verhardingen worden zichtbaar afgevoerd naar de Wadi's en Waterstraat.

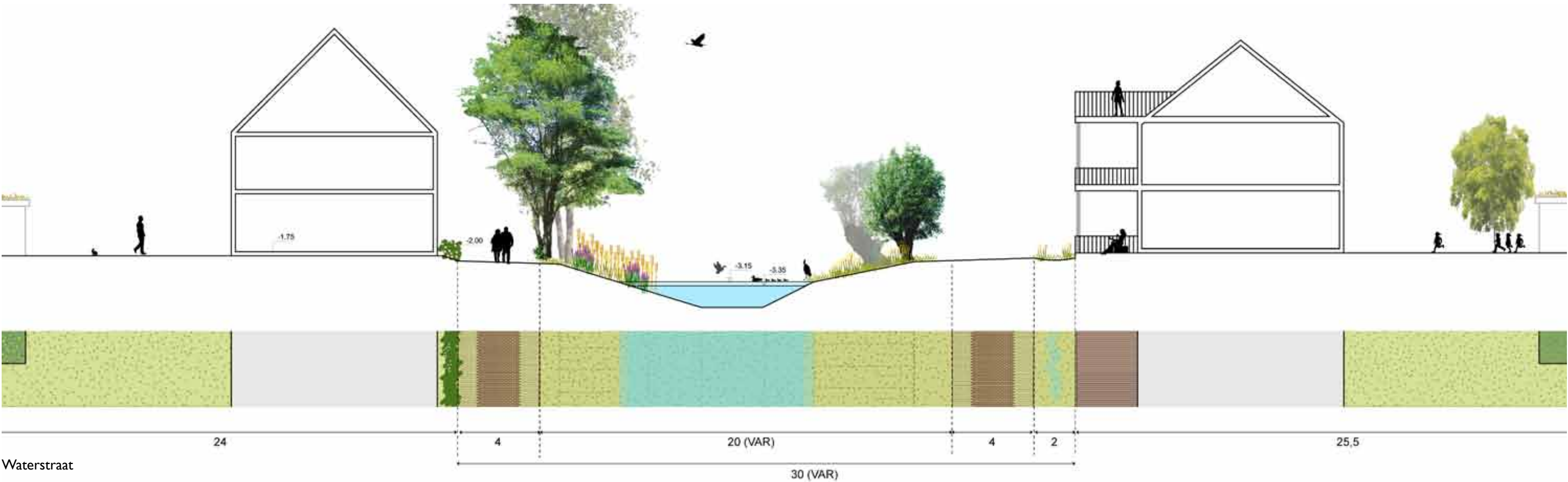
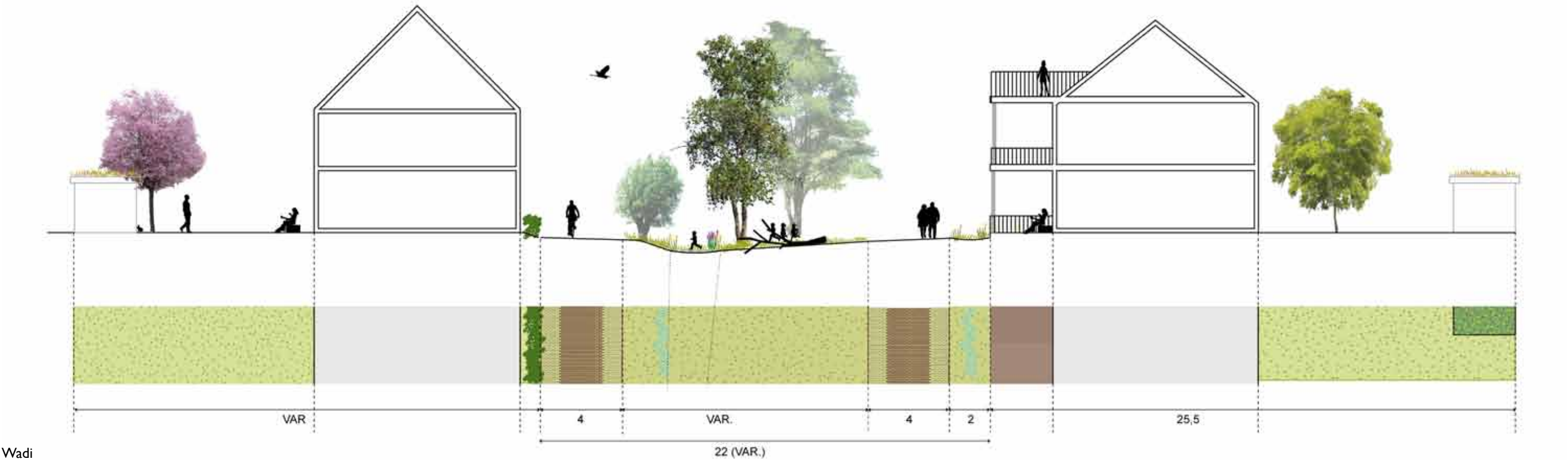
Beplanting

Bomen in los verband met verschillende soorten en maten. Gebiedseigen beplanting, passend bij het natte karakter die voldoende ruimte krijgt om tot volle wasdom te komen, kruidenvegetatie en gras. De bomen en vaste planten zijn daarnaast gekozen vanwege hun aantrekkelijke werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie.



Beeldkwaliteit openbare ruimte

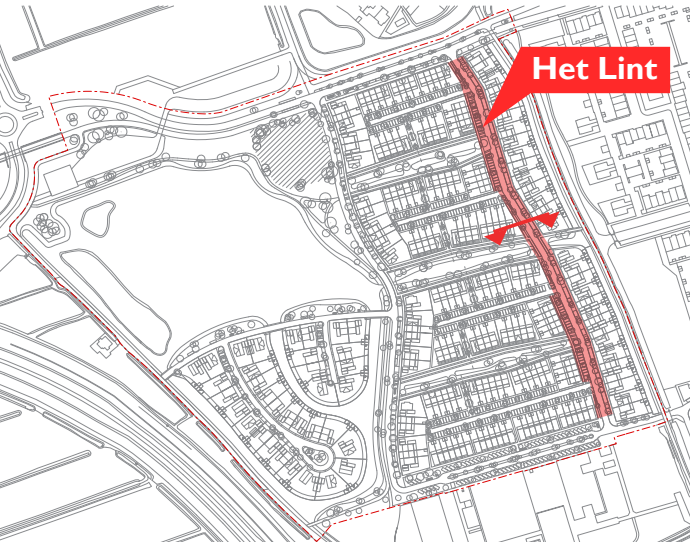
Scheggen



schaal 1:200

Beeldkwaliteit openbare ruimte

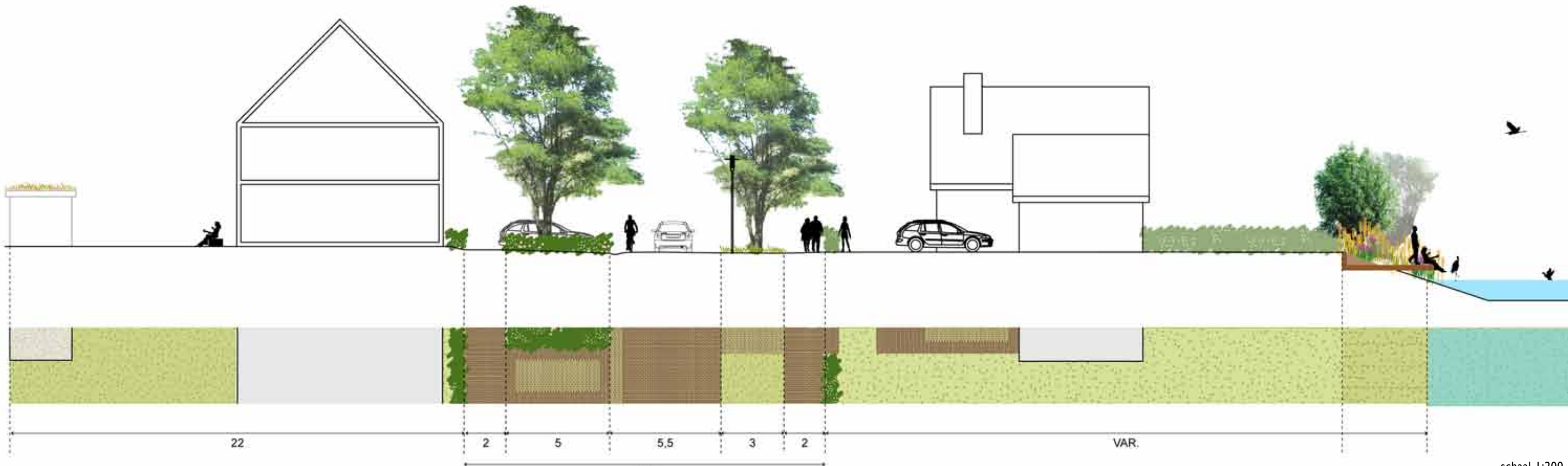
Het Lint



Gebruik
Het lint is een belangrijke ontsluitingsweg voor Park van Buijsen. Voetgangers zijn gescheiden van auto's en fietsers.

Materiaal
Gebakken klinkers voor de rijbaan. Parkeervakken uit grasstenen.

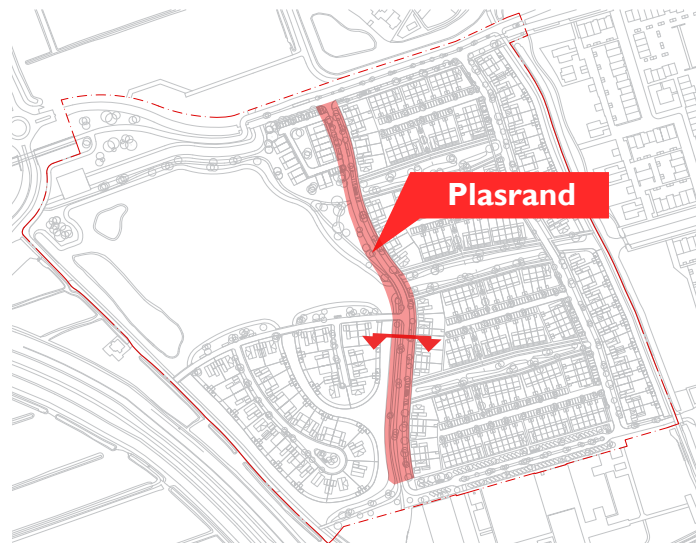
- Parkeren**
Haaksparkeren tussen meerstammige bomen en blokhagen.
- Overgang openbaar privé**
De rijtjes hebben een smalle voortuin. De hagen van de bebouwing in Het Lint versterken het landschappelijke karakter.
- Afwatering**
Molgoot met oppervlakkig afstromen hemelwater in Waterstraat en Wadi's.
- Beplanting**
Bomen in losverband met verschillende soorten en maten.
Blokhuizen met kleinschalige meerstammige bomen.
Bij de positionering van de bomen dient rekening te worden gehouden met het plaatsen van een worteldoek 1 meter ten buiten het trottoir.



schaal 1:200

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Plasrand



Gebruik

Aan de plasrand zijn auto's te gast. De nadruk ligt op de beleving van de plas, zowel bij de inrichting als het gebruik. Voetgangers zijn gescheiden van auto's en fietsers.

Materiaal

Gebakken klinkers voor de rijbaan. Parkeervakken bestaan uit grasstenen.

Parkeren

Incidenteel langsparkeren voor bezoekers. Parkeren op eigen terrein.

Overgang openbaar privé

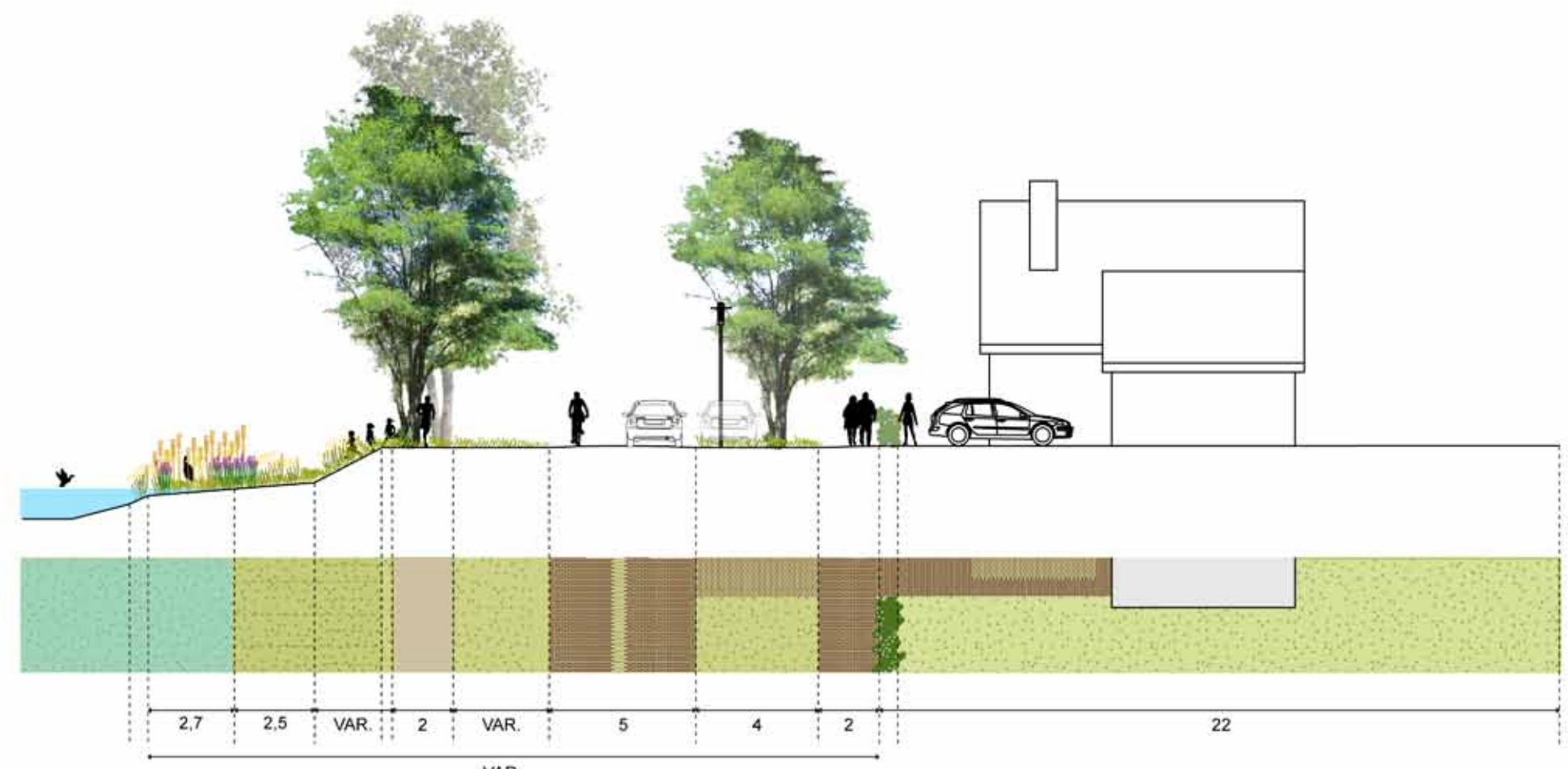
De woningen hebben een erker of veranda om de beleving van de plas zo groot mogelijk te maken. Een uniforme haag zorgt voor een rustig straatbeeld.

Afwatering

Oppervlakkig afstromen hemelwater in plas en groene berm.

Beplanting

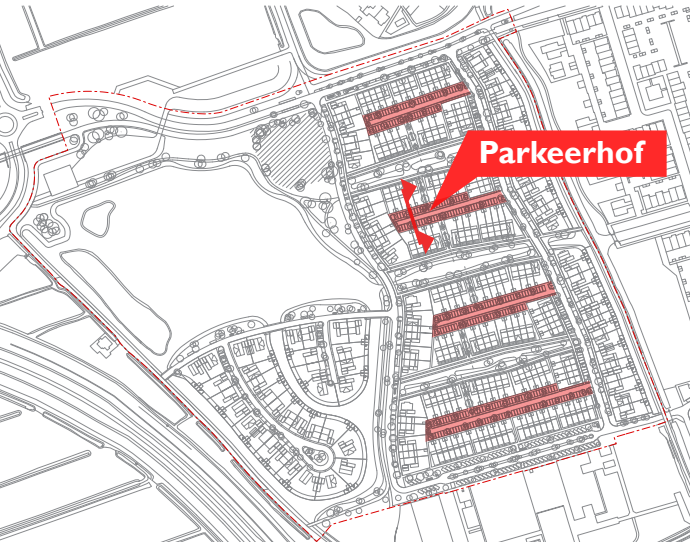
Bomen in losverband met verschillende soorten en maten. Bij de positionering van de bomen dient rekening te worden gehouden met het plaatsen van een worteldoek.



schaal 1:200

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Parkeerhof



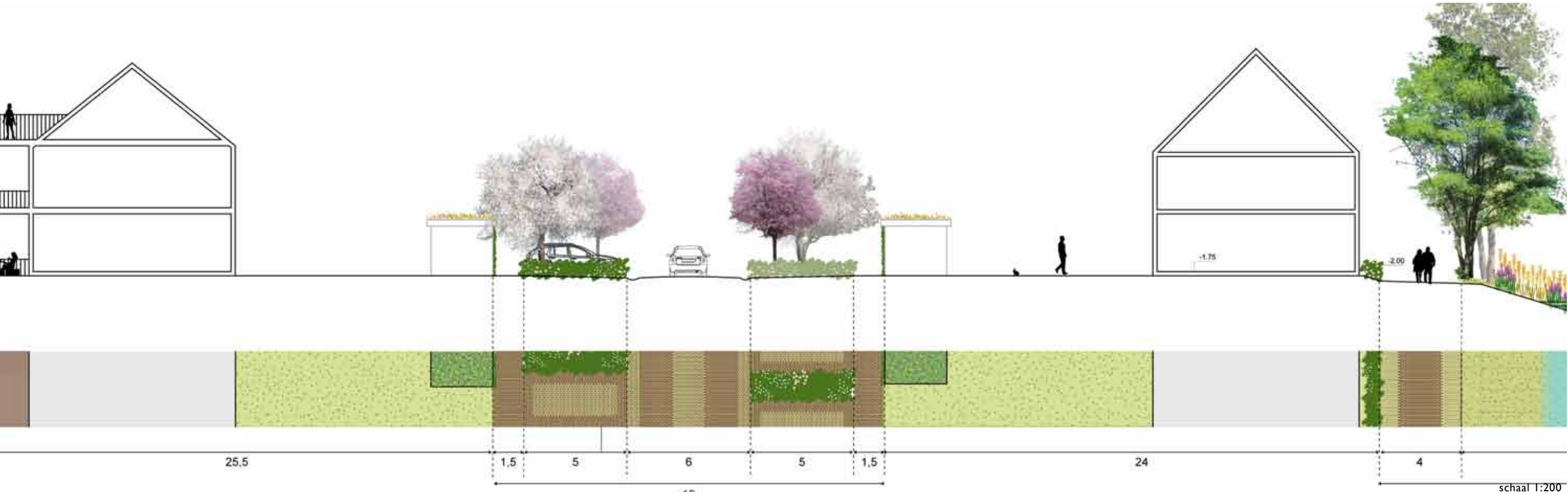
Gebruik
De bouwblokken tussen de scheggen zijn voorzien van parkeerhofjes waarin parkeren en groen efficiënt zijn opgelost. Hierdoor blijven de straten en scheggen grotendeels vrij van parkeren. Groene entrees, ieder met een eigen identiteit en beeldbepalend groen in de hofjes zorgen voor een aangenaam ontvangst.

Materiaal
Gebakken klinkers voor de rijbaan. Parkeervakken uit grasstenen.

Overgang openbaar privé
De erfafscheiding wordt met de woning opgeleverd. Een groene haag en doorlopende pergola zorgt voor een rustig beeld.

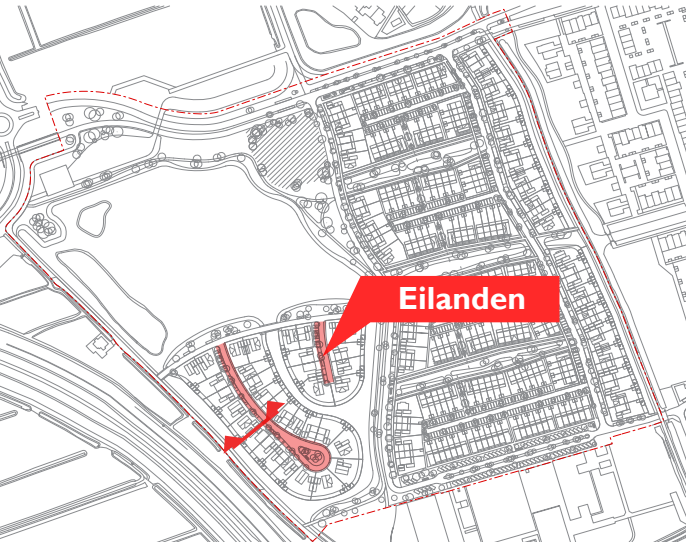
Afwatering
Molgoot met mogelijk kolken voor afvoer naar Wadi of Waterstraat.

Beplanting
Blokhuizen met kleinschalige, kleurrijke en bloesemdragende bomen of heesters. Elk hof krijgt een eigen kenmerkende soort.



Beeldkwaliteit openbare ruimte

Eilanden



Gebruik
De lanen over de eilanden zijn rustige straten waar de auto te gast is. Natuurlijke oevers vormen de overgang tussen de tuin en het water.

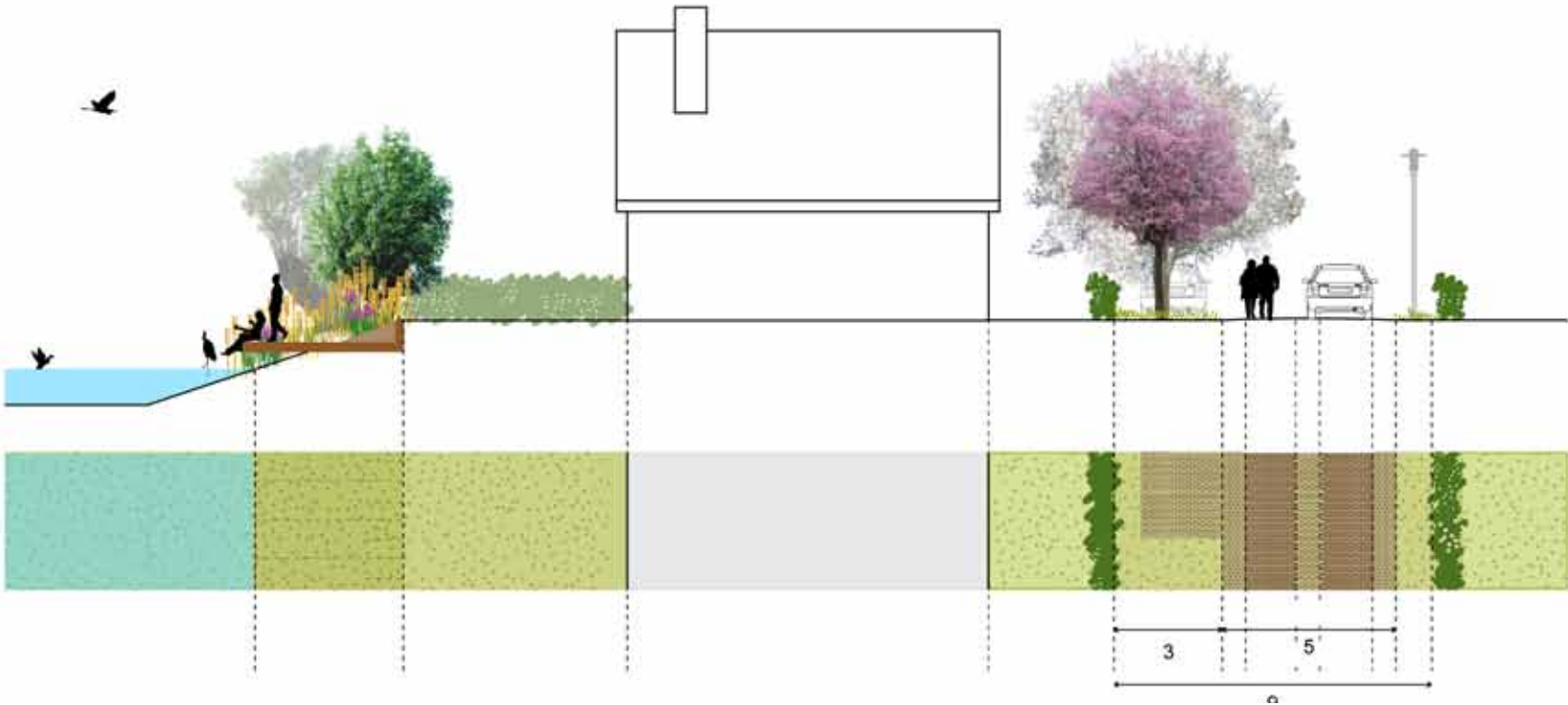
Materiaal
Grasstenen

Parkeren
Incidenteel langsparkeren voor bezoekers. Parkeren op eigen terrein.

Overgang openbaar privé
Doormiddel van halfhoge haag.

Afwatering
Oppervlakkig afstromen hemelwater en permeabele bestrating

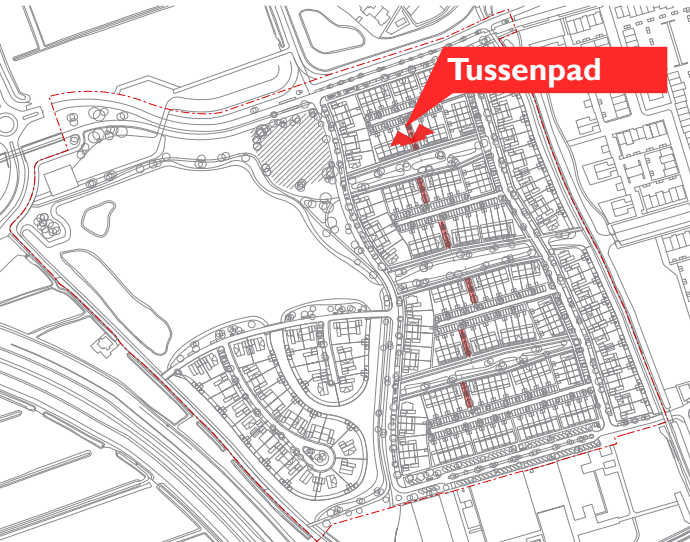
Beplanting
Kleinschalige, kleurrijke, bloesembomen in verschillende soorten. Bijvoorbeeld Prunus, Krent



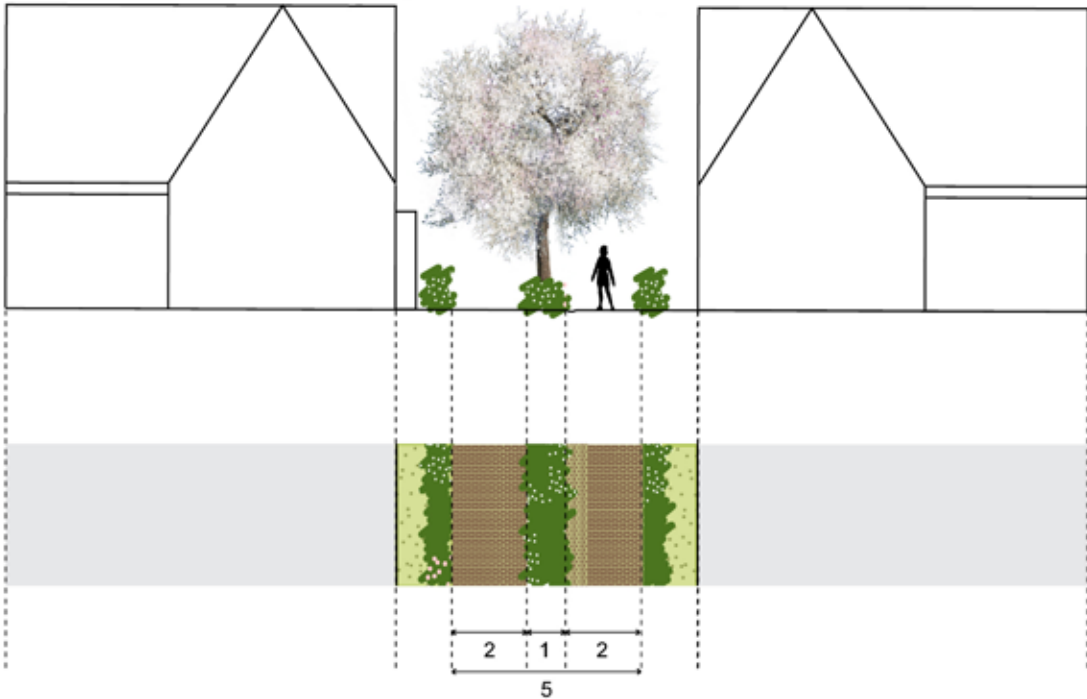
schaal 1:200

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Tussenpad



- Gebruik**
De tussenpaden vormen informele verbindingen tussen de parkeerhoven en de wadi's/waterstraat.
- Materiaal**
Gebakken klinkers.
- Overgang openbaar privé**
De woningen staan direct aan de openbare ruimte, een overgang met lage haag en voortuin is ook mogelijk.
- Afwatering**
Middengoot welke afwatert richting de wadi's of waterstraat.
- Beplanting**
Bomen in losverband met verschillende soorten.



schaal 1:200

Architectuur

Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Wisselwerking architectuur met openbare ruimte

De Eilanden, in de zuidwesthoek van de plas zijn bestemd voor ca. 34 vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De woningen worden ontsloten door een weg in het midden van de eilanden. De weg heeft een landelijk karakter door de smalle rijbaan en brede groene bermen met informeel geplante bloesembomen.

Alle woningen profiteren van de ligging aan het water door uitzicht en een vlonder. De lage dichtheid zorgt voor een groen en landelijk woonmilieu. Vanwege de unieke setting geldt een hoog ambitieniveau voor de architectonische beeldkwaliteit. De woningen hebben een individueel karakter. Er is veel variatie in kapvormen en materiaalgebruik. Het aandeel natuurlijke materialen is hier nog groter dan in de rest van de wijk.

De Scheggen is centraal gelegen tussen de plas en Het Lint langs de Zuidweg. Twee wadi's en een 'waterstraat' dooraderen het gebied in oost-westrichting. Daardoor ontstaan drie langgerekte 'Scheggen'. De scheggen worden ontsloten door twee groene lanen in noord-zuidrichting aan weerszijden. Vanaf de oostelijke laan worden de parkeerterreinen ontsloten, die zich op het binnenterrein van elk erf bevinden. De waterstraat en de wadi's zijn autovrij, maar wel bereikbaar voor calamiteitenverkeer. De aangrenzende woningen profiteren daardoor optimaal van het uitzicht en de speel- en ontmoetingsmogelijkheden van deze groenblauwe ruimtes. De woningen aan de westzijde zijn uniek gelegen aan het groen en de waterkant en spelen optimaal in op dit bijzondere uitzicht.

Deelgebied **Het Lint** is een langgerekte strook aan de oostzijde van Park van Buijsen grenzend aan de sloot langs fietspad de Zuidweg. De enkele rij kavels wordt ontsloten vanaf de westelijke entreelaan. De kavels grenzen met hun achtertuin aan de waterkant. De achtergevel speelt in op dit heerlijke uitzicht. Bovendien krijgen de woningen een vlonder. Vanwege de gewenste doorzichten naar het water zijn de kavels bestemd voor twee-onder-een-kap-woningen en enkele vrijstaande woningen.



Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Kleur en materiaal

BASIS



baksteen geelbruin...



...tot roodbruin



stucwerk



keimwerk

Kenmerkend voor Park van Buijsen zijn de natuurlijke materialen en de overwegend lichte, zonnige kleuren. Het basismateriaal is baksteen met voldoende textuur en enig kleurnuance. De kleur kan variëren van geel, geelbruin, zand- of grijskleurig of bruin met bijgaand palet als handreiking. Daarnaast wordt baksteen gecombineerd met accenten door metselwerk te keimen of accenten van hout of houtachtig materiaal. Hout is een terugkerend element in minimaal elk deelgebied en straat. Bergingen zijn in alle gevallen van (zwart)hout(achtig) materiaal met een hoogwaardige detaillering en afwerking.

NATUURLIJK



kozijnen hout (of houtachtige uitstraling) passend bij kleur metselwerk (geen wit)



accenten van hout(achtig) materiaal passend bij metselwerk

Daarnaast kan hout in zijn eigen kleur worden toegepast voor accenten, kozijnen of aanbouwen. Hout of houtachtig materiaal is daardoor een terugkerend element en zorgt voor samenhang tussen de verschillende woningen in de buurt. Door houten delen te gebruiken voor aan- en bijgebouwen wordt het 'lichte' en ondergeschikte karakter van deze volumes benadrukt.

De kleur van de kozijnen is passend bij het metselwerk of bij de hout(achtige) delen (geen wit).

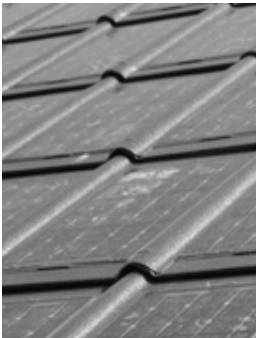
DAKEN



grijze pannen



vlakke pan of lei



PV pannen



PV cellen



groendak optioneel



groendak berging verplicht

Bij kavels die met hun achterzijde grenzen aan het water (Eilanden, Lint) zijn ook volledig met hout of riet beklede woningen mogelijk.

Dakbedekking bestaat uit grijze ongeglazuurde keramische pannen, PV-panelen, of een groendak. In deelgebieden de Eilanden en het Lint zijn eveneens houten, rieten, of leien dakbedekkingen mogelijk. PV-cellen worden indaks ontworpen. Losse panelen zijn op de woningen niet toegestaan. Platte daken, ook van bergingen of aanbouwen, zijn per definitie vegetatiedaken, eventueel in combinatie met PV-cellen.

UITZONDERINGEN



riet als dak- en/of gevelmateriaal



hout(achtig) materiaal als basis voor dak- en/of gevelmateriaal



incidenteel rode dakpannen

<< Deze materialen zijn enkel van toepassing op de Eilanden en aan het Lint

Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Kleur, materiaal en detaillering



terugliggende woningentree en ontworpen erfafscheiding tussen kavels



combineren van verschillende materialen en tinten binnen een familie



kleur kozijnen passend bij metselwerk en (zwart)hout(achtig) materiaal



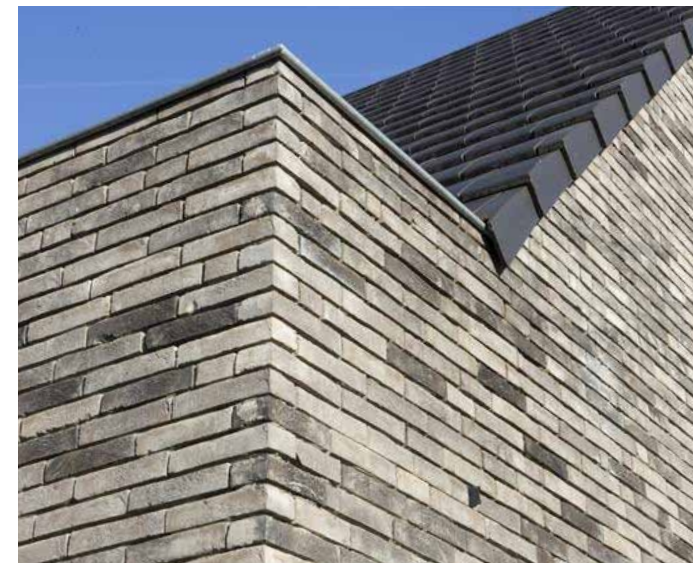
dieptewerking van de gevel door genuanceerd metselwerk



individualiteit van de woningen door kleine nuances in de gevel



Bakstenen kader met betonen waterslagen



afronding van het dak



kader van bijzonder metselwerk



hout(achtig) materiaal in zijn eigen kleur voor accenten



regenpijp verzonken in metselwerk



accenten van hout(achtig) materiaal



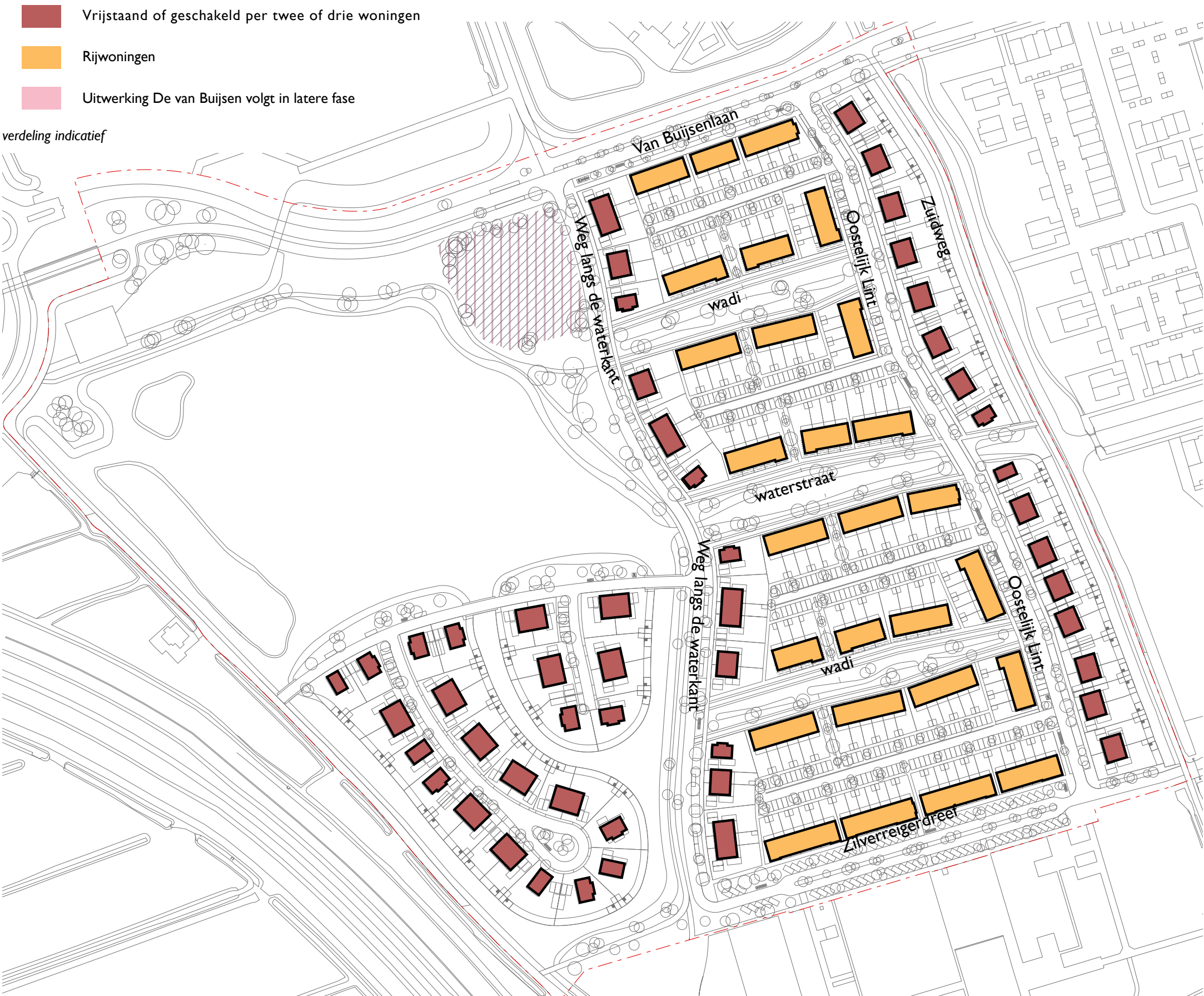
meeontworpen overgang naar de straat en luifels

Park van Buijsen bestaat uit grondgebonden woningen. De woningtypes reageren op de openbare ruimte door vorm, schaal en oriëntatie.

Woningen die aan of nabij het water liggen, zijn vrijstaande of geschakeld per twee of drie woningen. Op deze manier is er zoveel mogelijk doorzicht naar het water en het groen. Dit geldt voor de woningen op de Eilanden, aan het Lint en de woningen langs de waterkant in de Scheggen.

De Scheggen bestaan uit (verschillende soorten) rijwoningen en zijn georiënteerd op de autovrije wadi's en de waterstraat, of op de straat (Zilverreigerdreef, Van Buijsenlaan, Oostelijk Lint).

De aanwezigheid van verschillende types binnen een bepaalde bandbreedte van korrelmaat, zorgt voor zowel variatie als samenhang in het gebied.



Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Woningtypes



Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Duurzaamheid

De groenblauwe omgeving van Park van Buijsen is een goede habitat voor verschillende dieren. Ter bevordering van de biodiversiteit is natuurinclusief bouwen uitgangspunt voor alle nieuwbouw in Park van Buijsen. Er geldt een norm van minimaal 1 maatregel voor biodiversiteit per woning, bijvoorbeeld een ingemetselde nestkast voor gevleugelde dieren, bijenhotel, etc.

Op de zuidgevels langs de wadi's, waterstraat en De Van Buijsen zijn bijvoorbeeld voorzieningen mogelijk voor vlinders, bijen en hommels op een hoogte van 1 tot 5 meter. De oostgevels zijn geschikt voor diverse soorten vogels zoals huismussen, zwaluwen, verschillende mezen etc. De hoogte van de kasten en grootte van de openingen verschilt per soort. De gevels van de rijwoningen en appartementen aan de oostzijde van de Scheggen zijn hiervoor het meest geschikt. Ook de kopse kanten van rijwoningen kunnen hiermee verfraaid worden.

De beplanting in openbare ruimte wordt eveneens gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit. Toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestgelegenheid voor diverse soorten vogels. De bomen en vaste planten zijn daarnaast gekozen vanwege hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie. De insecten spelen een belangrijke rol bij de bestuiving van planten en vormen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels. Naast voedsel hebben de insecten ook leefruimte nodig. Verschillende begroeiing en open verharding bieden die ruimte.

Op deze manier versterken de openbare ruimte en de gebouwen elkaar.



Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

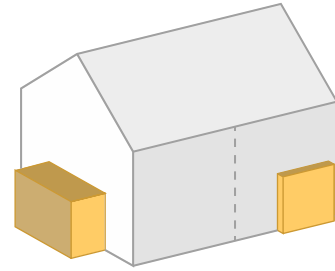
Dieptewerking, plasticiteit en individuele herkenbaarheid

Het volume en de materialen worden benut om plasticiteit in het bouwvolume en de gevel aan te brengen. Bijvoorbeeld door toepassing van een luifel, terugliggende entrees, erkers, verbijzonderingen van het metselwerk, door toepassing van mee-ontworpen bloembakken of zitelementen, kolommen, rollagen e.d.

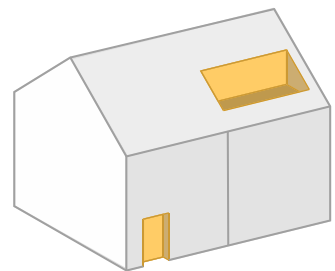
Bij rijen langer dan 5 woningen worden verspringingen van de gevel (tot max. 100cm) toegepast om het gevelvlak te geleiden. De verspringing kan tevens aanleiding zijn voor een kapverdraaiing.

De toepassing van ondergeschikte materialen (hout(achtig)) in de gevel zorgt eveneens voor geleding van de gevel en variatie tussen de woningen.

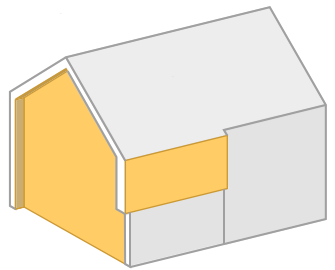
Ook in het metselwerk kunnen verbijzonderingen worden aangebracht door een bijzonder verband of lichte verspringingen in het metselwerk.



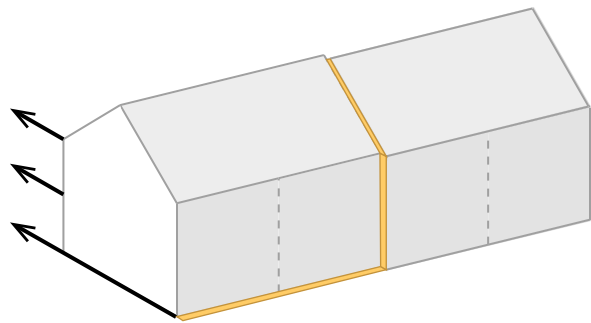
Plasticiteit in de vorm van een erker of een uitbouw zorgt voor geleding in het platte vlak.



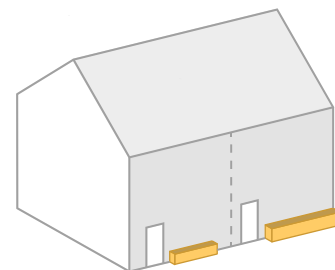
Een terugliggende entree of inpandige balkon creëert een dieptewerking in de gevel.



Het 'omvouden' van het dak over de woning zorgt voor een dieptewerking en geleding van de woning.



Kleine verspringing van de gevel om het gevelvlak te geleiden.



Mee ontworpen plantenbakken en/of zitelementen voorzien een woning zorgt voor zitmogelijkheden en een eenduidige uitstraling.



dieptewerking in de gevel door erker en entree



balkon en terugliggende voegen zorgen voor dieptewerking



verspringingen in de rooilijn



terugliggende entree



meeontworpen zitelementen



luifel en verbijzondering metselwerk markeren entree

Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Accenten op buurtniveau

Belangrijke openbare ruimtes worden geaccentueerd door accenten in de architectuur of de openbare ruimte.

Het belangrijkste architectonische accent is het de Van Buijsen, aan de noordzijde van de plas, als entree van de buurt.

De entrees van de wijk (Oostelijk Lint en weg langs de waterkant) worden geaccentueerd door een woning van drie lagen met een plat dak.

De de Wadi's en Waterstraat krijgen aan de westzijde eveneens een accent in de vorm van een een woning van drie lagen met een plat dak. Aan het Oostelijke Lint worden de entrees naar de parkeerkofters gemarkeerd door een 'poort' van blokhagen met bomen.

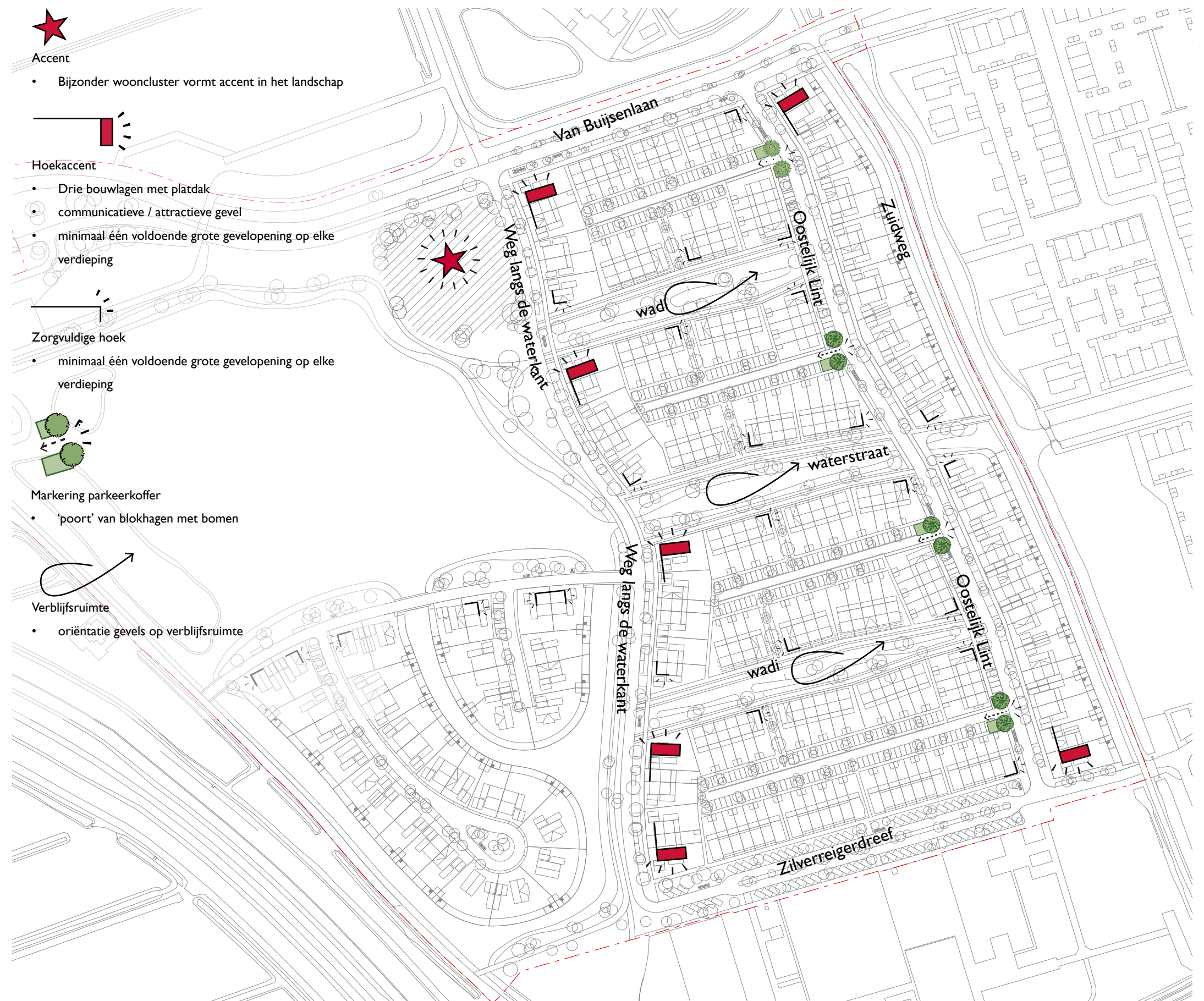
Woningen zijn georiënteerd op de voorzijde (straat- of padzijde). De woningen aan de wadi's en waterstraat zijn in het bijzonder gericht op deze groenblauwe verblijfsruimtes. Entrees, veranda's en leefruimtes bevinden zich aan deze autovrije gebieden.

Woningen die grenzen aan de waterkant zijn tevens georiënteerd op het water.

Woningen die aan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen (niet zijnde semi-openbare achterpaden) worden 'om de hoek' ontworpen. Dat betekent dat ook de zijgevel een attractieve gevels is met minimaal één voldoende, grote gevelopeningen op elke verdieping. In geen geval zijn het vlakke, blinde gevels. Plasticiteit en geleiding kan gemaakt worden door bijvoorbeeld erkers, markante dakkapellen, een gedraaide kap of inpandige balkon.

Voor hoekwoningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte, bevindt de entree zich 'om de hoek'. De zijtuin aan de openbare ruimte wordt bestempeld als bebouwingsvrije zone. In deze zone mogen geen bijgebouwen geplaatst worden.

Woningen die met hun achtertuin grenzen aan het water mogen een vlonder aanleggen. Voor het gehele plangebied wordt dezelfde vlonder gebruikt, volgens een in het inrichtingsplan nader te bepalen ontwerp.



Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Accenten op buurniveau



Hoekaccent met dubbele oriëntatie, kapverdraaiing op hoek



Attractieve zijgevel met grote gevelopening en verhoogde verdieping



Woningen zijn gericht op de groenblauwe verblijfsruimte



Hoekaccent drielaags met plat dak



Blokhaag met bomen als entree van parkeerhof

Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Typologie, morfologie, handschriften

Vrijstaande, twee-onder-een-kap, en drie-onder-een-kapwoningen

Op de Eilanden, langs de waterkant van de Scheggen en langs het Lint komen vrijstaande, twee-onder-een-kap en drie-onder-een-kapwoningen voor. De basisvorm is één of twee lagen met kap. Langs- en dwarskappen worden afgewisseld. Ook binnen één kap zijn verschillende kaprichtingen wenselijk. De variabele kapvorm zorgt voor variatie in het straatbeeld.

Verbijzonderingen kunnen worden aangebracht door erkers te voorzien van een kap of de gevel te verhogen tot een dakkapel. Dakkapellen worden door de architect (in de optiesfeer) mee-ontworpen.

Platte daken en lessenaarsdaken

Op de Eilanden zijn incidenteel ook platte daken mogelijk, waarbij de derde laag voor maximaal 60% bebouwd is. In verhouding hebben woningen met kappen de overhand ten opzichte van de platte daken.

Op de aangeduide locaties accentueren woningen van drie lagen met een plat dak buurtentrees of belangrijke openbare ruimtes. Op beide eilanden zijn 2 specials met plat dak mogelijk.

De woningen aan de waterkant lenen zich door hun ligging en oriëntatie voor een verbijzondering van de voorgevel. Denk aan een veranda, dakterras of (frans) balkon.

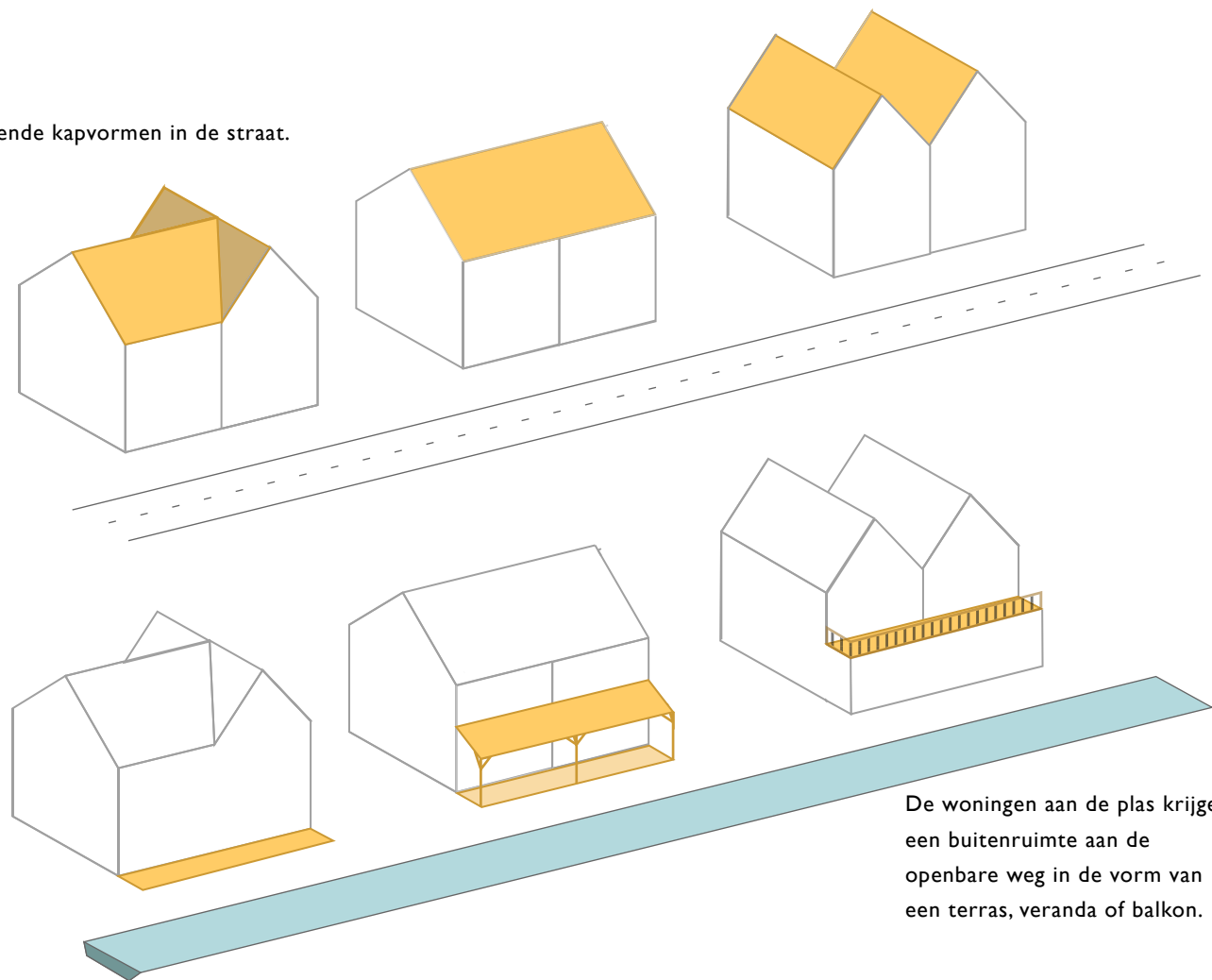
De woningen verschillen van elkaar door kapvorm, kapverdraaiing en/of integratie van de garage, de kleur van het metselwerk en toepassing en verdeling van ondergeschikte gevelmaterialen. Aan- en uitbouwen en erkers zijn vanzelfsprekende variaties en worden niet gerekend als verschillende types. De vormen en handschriften worden gelijkmatig verspreid over de gebieden. Eenzelfde bouwblok of woning mag maximaal 3x herhaald worden per deelgebied, zodat een divers, maar samenhangend straatbeeld ontstaat. De samenhang wordt gezocht in bijvoorbeeld een terugkerende detaillering, terugkerende materialen en raamtipes. De bouwstijl is modern/eigentijds.



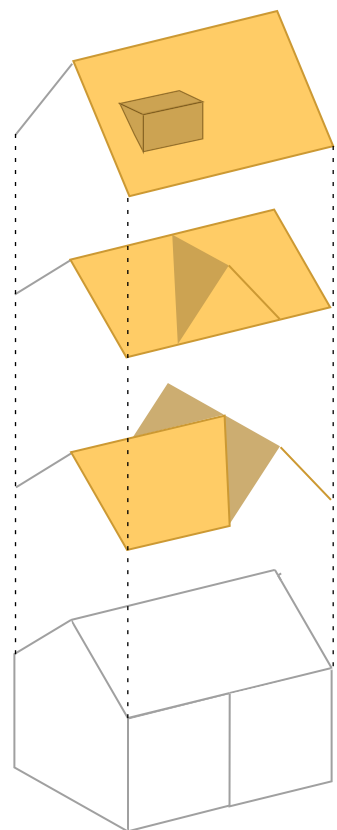
Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Typologie, morfologie, handschriften

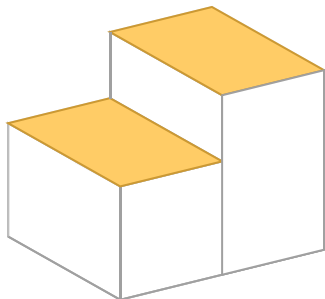
Wisselende kapvormen in de straat.



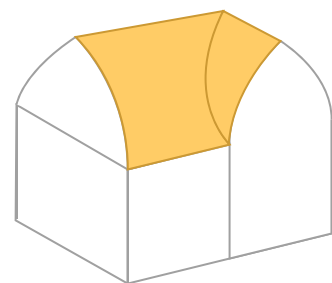
De woningen aan de plas krijgen een buitenruimte aan de openbare weg in de vorm van een terras, veranda of balkon.



Er is ruimte voor een aantal specials met een platdak.



Kapvorm op de eilanden is vrij.



Een afwijkende kapvorm vormt een aanduidend verschil tussen onderlinge woningen.



Bouwblokken zijn verschillend in architectonische uitstraling



Hoekaccent op strategische plekken



Veranda's, balkons en terrassen langs de Plas van Buijsen



Samengestelde kap



Specials

Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Typologie, morfologie, handschriften

Rijwoningen

Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende rijwoningen, namelijk:

- verandawoningen aan de wadi's en waterstraat
- aan de Van Buijsenlaan
- aan de Zilverreigerdreef
- overige woningen aan het Lint, wadi's en de waterstraat

De basisvorm van alle woningen is twee lagen met een kap, met uitzondering van de woningen langs de Zilverreigerdreef.

Verandawoningen

De woningen aan de wadi of waterstraat worden ontworpen als verandawoningen. De noordzijde is optimaal georiënteerd op de zon en de autovrije buitenruimte. Een veranda geeft bewoners nóg meer kans om hiervan te genieten. Ter plaatse van de doorsteken naar de parkeerhoven is minimaal één verbijzondering van de kap en een zorgvuldige hoek vereist. Een zorgvuldige hoek vereist minimaal één voldoende grote gevelopening op elke verdieping en bij voorkeur ook een entree in de zijgevel. De blokken met verandawoningen hebben eenzelfde architectonische uitstraling met minimale variaties.

Van Buijsenlaan

De woningen sluiten qua vorm aan op de bestaande woningen langs de Van Buijsenlaan. De bouwblokken hebben eenzelfde architectonische uitstraling. Minimaal de twee buitenste hoekwoningen hebben een bijzondere kap, bijvoorbeeld een mansardekap of een kap met de nokrichting haaks op de weg.

Zilverreigerdreef

De woningen bestaan uit drie lagen met een plat dak of kap. Rijen bestaan uit maximaal 7 woningen. De rij wordt geleed door de 8 buitenste woningen afwijkend vorm te geven. Individueel herkenbaarheid van de woning door kleine nuances is het uitgangspunt.

Overige rijwoningen

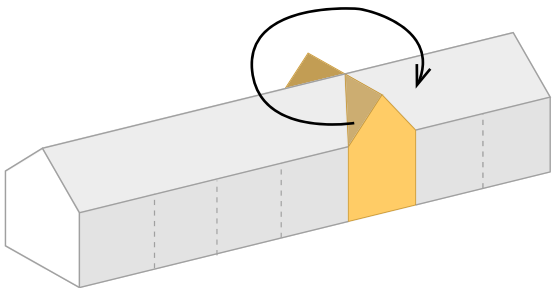
Rijen bestaan uit maximaal 7 woningen. Vanaf 5 of meer woningen is geleding van de rij nodig, bijvoorbeeld door horizontale verspringing van de gevel, een kapverdraaiing of -verhoging.

De woningen langs het Lint, die in het verlengde liggen van de verandawoningen, kunnen eveneens een veranda of (frans) balkon krijgen. Deze woningen kunnen eventueel als appartementen of bebowoningen uitgevoerd worden.

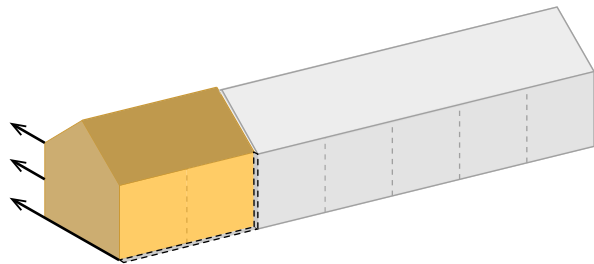


Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

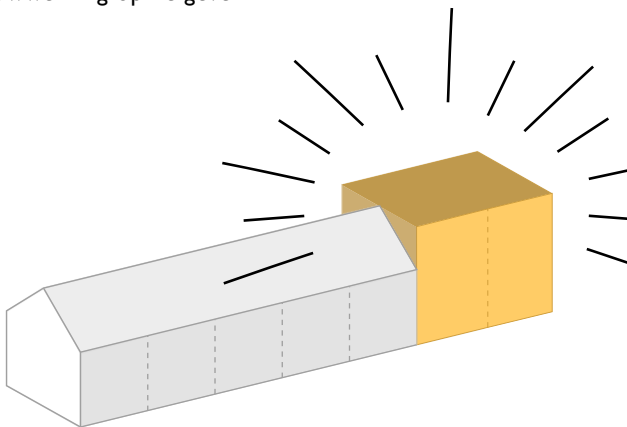
Typologie, morfologie, handschriften



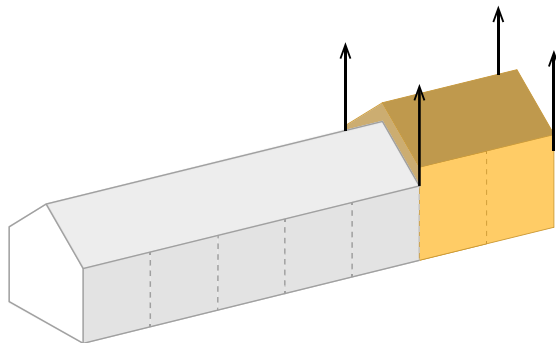
Een verdraaiing van de kap binnen de rij zorgt voor een aangename onderbreking.



Een lichte verspringing in de rooilijn zorgt voor een doorbreking van de doorgaande lijn en creëert een lichte schaduwwerking op de gevel



Het toevoegen van een accent op de 'kop' van een rijwoning zorgt voor een verbijzondering en de mogelijkheid voor appartementen.



Het verhogen van een rijwoning creëert geleiding in de rij en een variatie in prijsklassen.



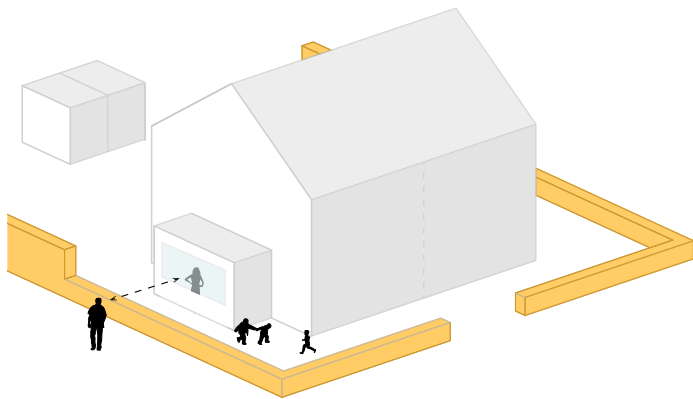
Verandawoningen hebben eenzelfde architectonische uitstraling met minimale variaties.

Beeldkwaliteit architectuur & stedenbouw

Overgangen openbaar privé

De erfscheidingen aan de voorzijde van de woningen aan de waterkant en rijwoningen bestaan uit een gemengde boerenhaag (menging van haagbeuk, meidoorn, liguster, veldesdoorn, gele kornoelje) van ca. 70cm hoog. Bij hoekkavels grenzend aan de openbare ruimte wordt de haag de hoek omgezet. Tot en met de helft van de zijgevel is de haag laag, daarna mag een hoge haag van ca. 180cm toegepast worden voor voldoende privacy in de tuin. De haag wordt meegeleverd bij de kavel. De haag wordt door de bewoners onderhouden. In de koopakte wordt een instandhoudingsplicht vastgelegd.

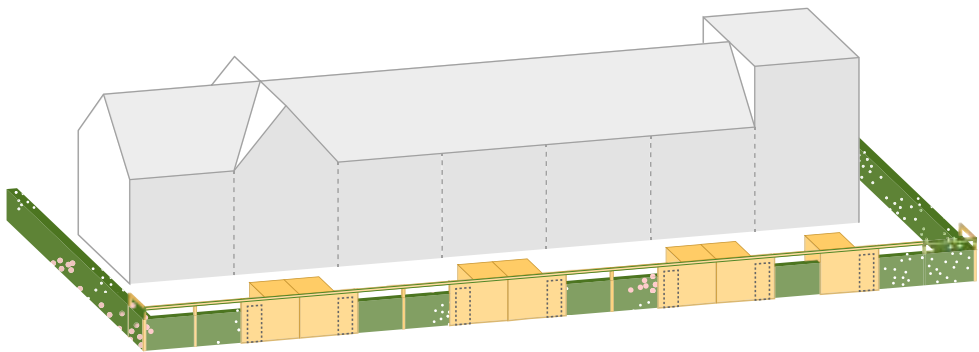
Voor woningen die aan de achterzijde grenzen aan het parkeerhof geldt dat de achtererfgrans een groene erfscheiding is. De bergingen en de tuindeuren mogen de enige onderbreking van het groen zijn. Tuindeuren, bergingen en deuren in de bergingen worden als één samenhangend geheel ontworpen. Visuele samenhang tussen groene en ‘grijze’ delen van de erfscheiding kan verkregen worden door bijvoorbeeld een doorlopende (begroeide) balk tussen de bergingen.



Door een lage (heuphoogte) haag aan de voor- en zijkant van het huis toe te passen creëert men een beter overgang tussen openbaar en privé die interactie tussen bewoners en passanten stimuleert.



Lage haag rondom voor- en zijkant woning



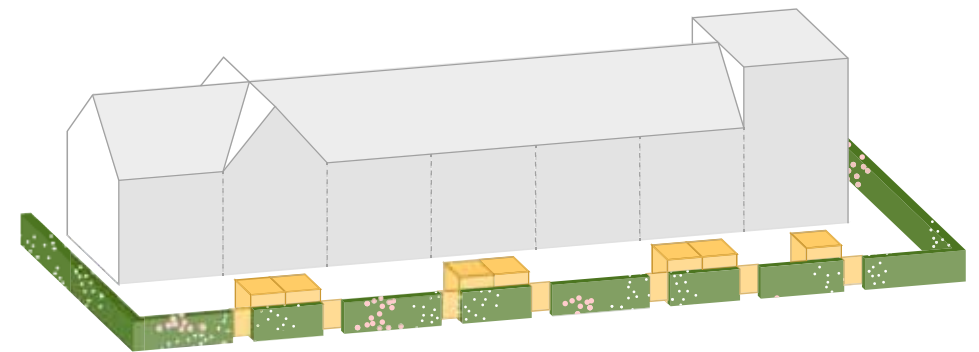
Visuele samenhang tussen groene en ‘grijze’ delen van de erfscheiding door bijvoorbeeld een doorlopende (begroeide) balk tussen de bergingen.

Variant 1:

De erfscheiding tussen de parkeerhof en privé tuinen wordt gecreëerd door de berging met daaraan een doorlopende pergola en daaronder een haag. De berging in combinatie met de pergola is een constante doorgaande lijn die in zelfde materialisering is uitgevoerd. De hagen daartussen vergroenen het beeld aan beide zijdes van het terrein. De poorten zullen bij de afwerking van de berging mee genomen worden, waardoor ze wegvallen en in het zelfde ‘handschrift’ worden uitgevoerd.

Variant 2:

De erfscheiding tussen het parkeerhof en de privétuinen wordt gemaakt door een doorlopende haag. De bergingen maken geen deel uit van de erfscheiding. De poort die de tuinen naar de parkeerhof ontsluit staat iets terug en valt weg ten opzichte van de haag. De poort wordt opgeleverd met de woning.



Doorlopende haag als erfafscheiding

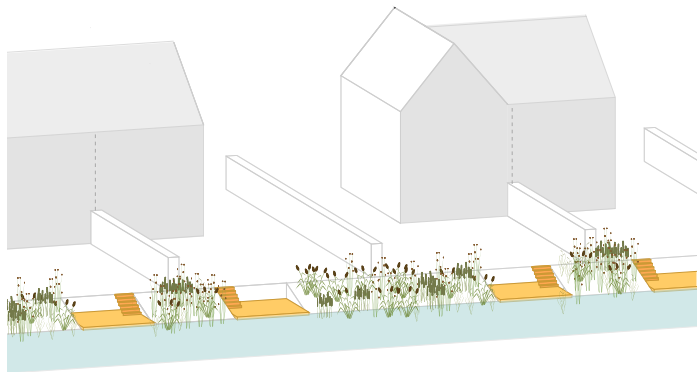


Begroeide tuinmuren

Achtertuinten aan de waterkant

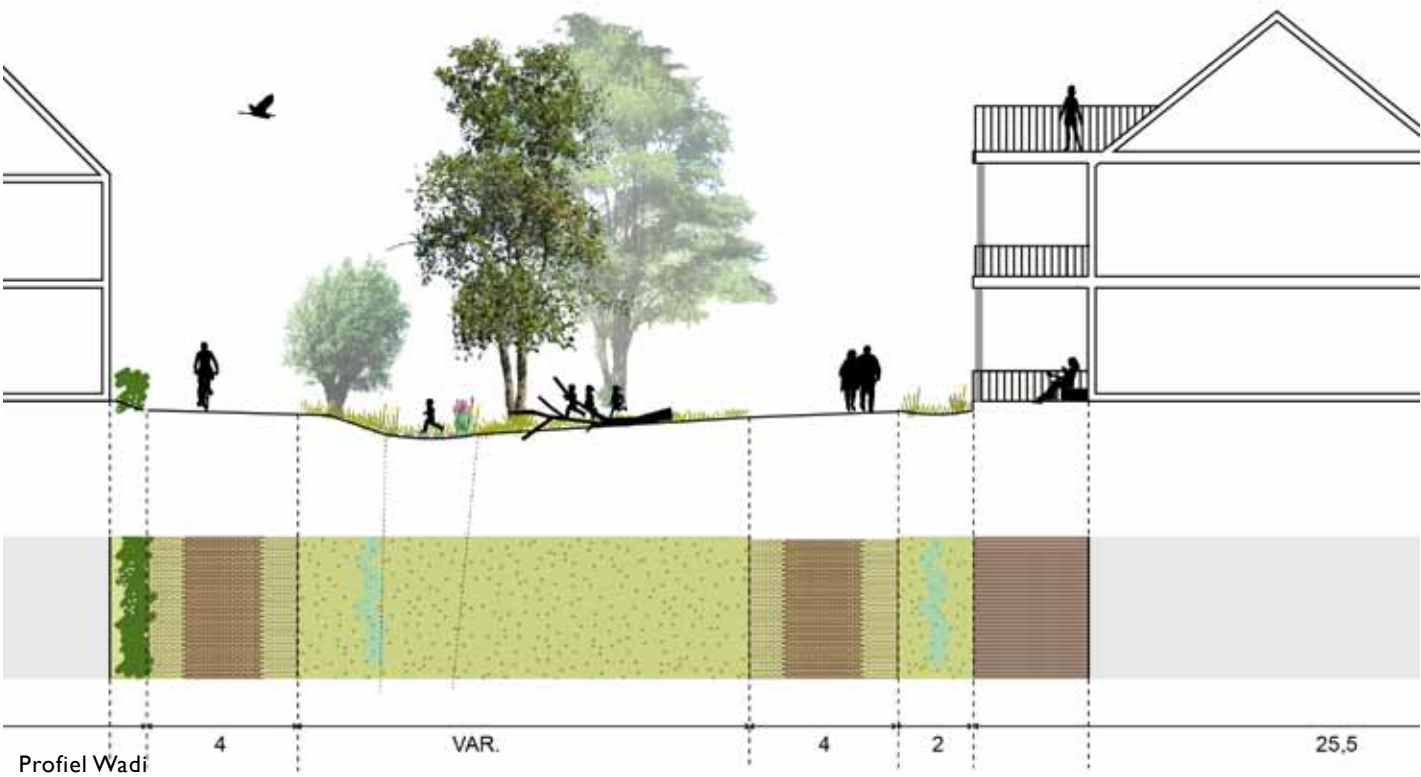
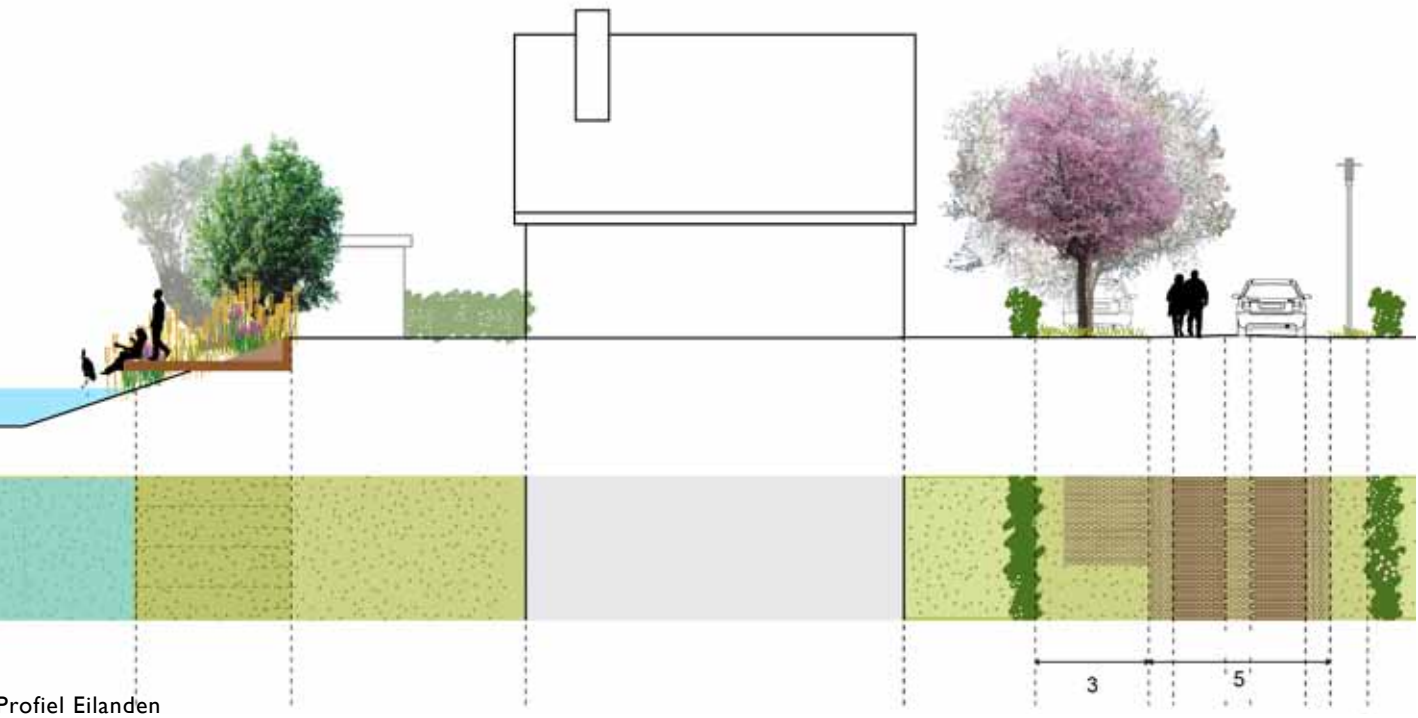
Erfscheidingen op de onderlinge erfgrans zijn in principe vrij te bepalen. Voor de eerste 5 meter vanaf de waterlijn geldt een uitzondering. Hier worden door de ontwikkelaar eveneens gemengde boerenhagen aangeplant van ca. 180m hoog, met eventueel een hek op de erfgrans, in de haag. Dit garandeert het groene en natuurlijke karakter van de waterkant. Voor de haag geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht die in het koopcontract wordt vastgelegd. Bewoners kunnen in onderling overleg ervoor kiezen om één of enkele heesters van de haag uit te laten groeien tot boom, om het natuurlijke karakter van het lint te versterken. Vooral in de zone langs de waterkant wordt dit aanbevolen.

Aan de achterzijde zijn geen erfscheidingen toegestaan. Op de natuurlijke oever ontstaat spontaan rietvegetatie, die voor voldoende privacy zorgt. De gemeente zal het riet periodiek onderhouden. Voor de haag geldt een instandhoudings- en onderhoudsplicht die in het koopcontract wordt vastgelegd.



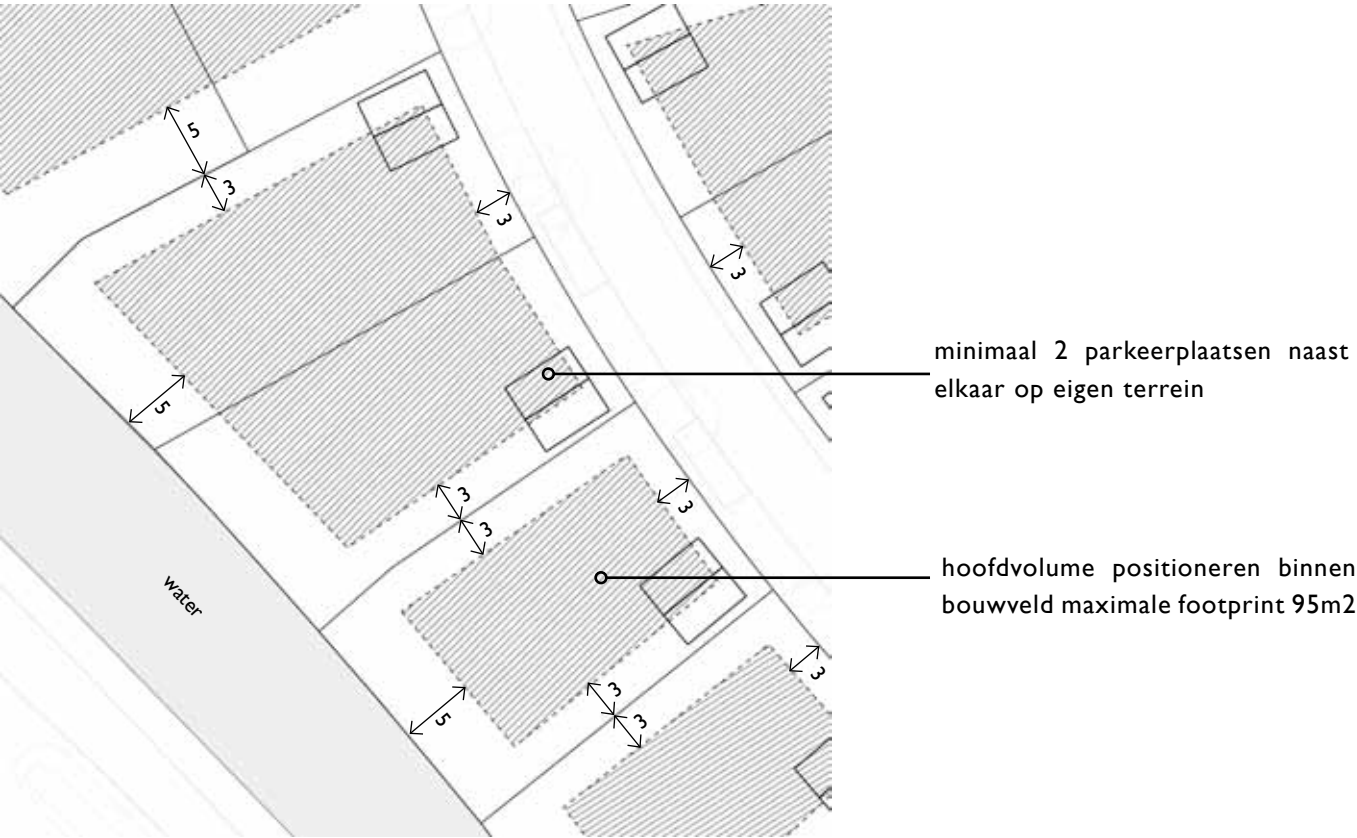
Woningen aan de Wadi en Waterstraat

De woningen aan de wadi en waterstraat krijgen aan de noord- of zuidzijde veranda's. De veranda's vormen de overgang tussen privé en openbaar. Ze zijn tevens het verlengde van de woonkamer en lopen op een natuurlijke manier over in de openbare ruimte.



De Eilanden

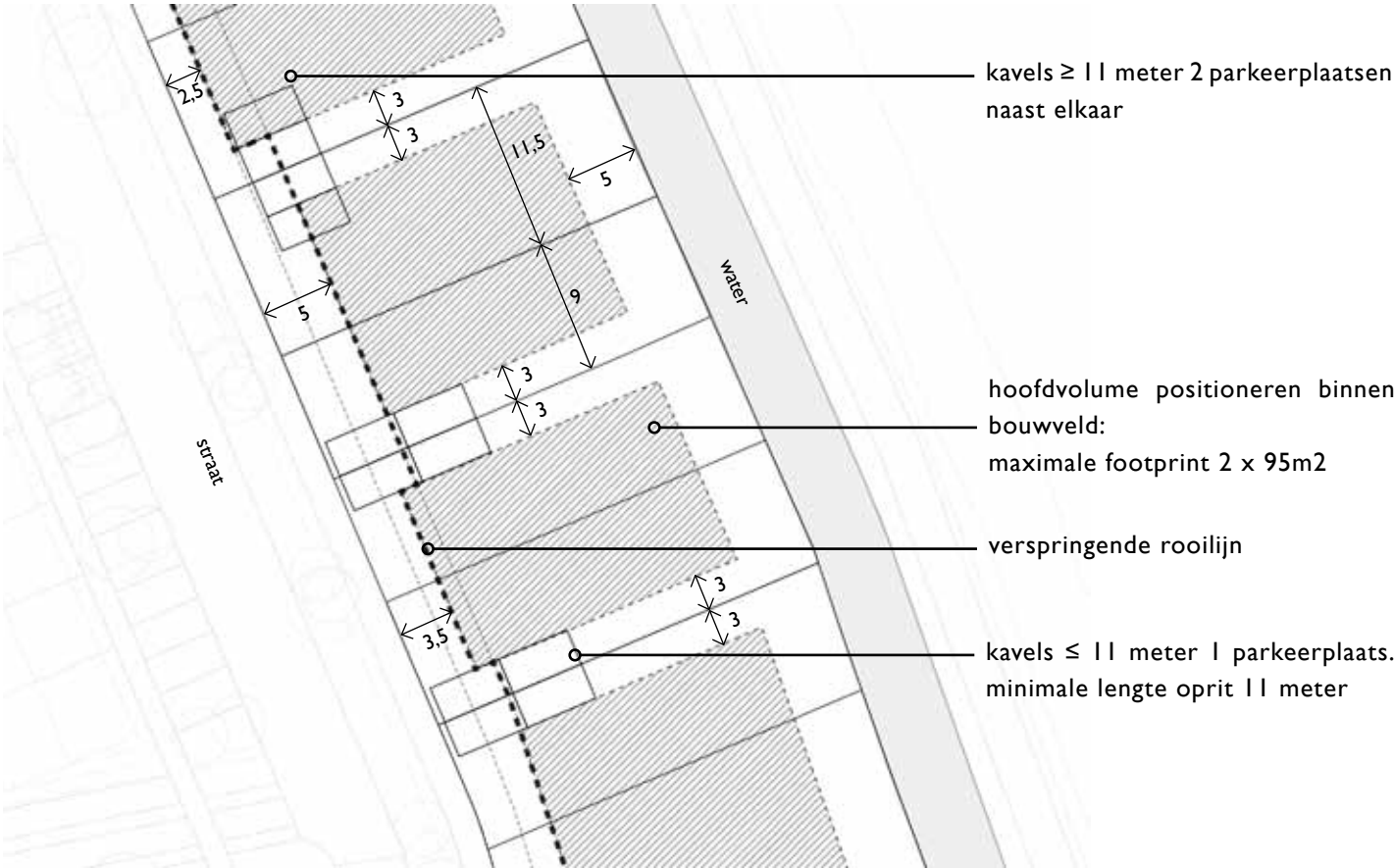
De woningen houden minimaal 3m afstand tot de onderlinge kavelgrens en de kavelgrens aan de voorzijde (m.u.v. de eventuele gedeelde erfgrens bij twee-onder-een-kap woningen). De afstand van de bouwgrens grens tot aan bouwwerken en de achter- en waterzijde bedraagt minimaal 5 meter. De maximale footprint bedraagt 95 m2. Per kavel moeten minimaal 2 opstelplaatsen naast elkaar op eigen terrein worden gerealiseerd.



Lint

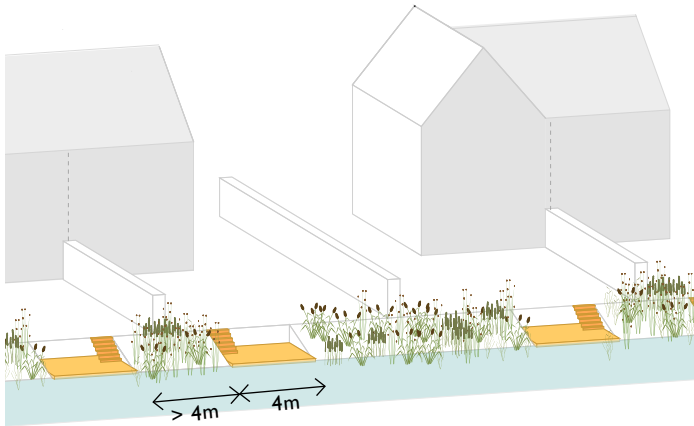
De woningen aan het lint hebben een informeel en divers karakter. Daarom geldt een verspringende rooilijn van 2 tot 5 meter. De rooilijn is per kavel aangegeven. De woningen houden minimaal 3m afstand tot de kavelgrenzen aan de zijanten. De afstand van de bouwgrens grens tot aan de achter- en waterzijde bedraagt

minimaal 5 meter. Bergingen zijn niet toegestaan binnen 5 meter vanaf de waterzijde. De maximale footprint bedraagt 95 m2. Per kavel moeten minimaal 2 opstelplaatsen naast elkaar op eigen terrein worden gerealiseerd voor kavels met een breedte ≥ 11 meter. Voor kavels smaller dan 11 meter moet minimaal 1 opstelplaats op eigen terrein gerealiseerd worden met een opritlengte van minimaal 11 meter. De kavelbreedtes liggen vanwege de parkeernorm en de beschikbare totale breedtes vast.



Vlonders

De kavels op de Eilanden en aan het Lint die met de achterzijde aan het water grenzen krijgen een vlonder. De vlonder is maximaal 4 meter breed, d.w.z. de natuurlijke oever mag over maximaal 4 meter lengte onderbroken worden. Losse vlonders of steigers buiten de oever in het water zijn niet toegestaan. De vlonder wordt standaard aangeboden bij de kavel zodat de vlonders een uniforme uitstraling hebben. De strook van 5 meter langs de waterkant geldt als bebouwingsvrije zone. Hier mogen dus géén bijgebouwen gebouwd worden.



De Scheggen

Woningen aan de waterkant

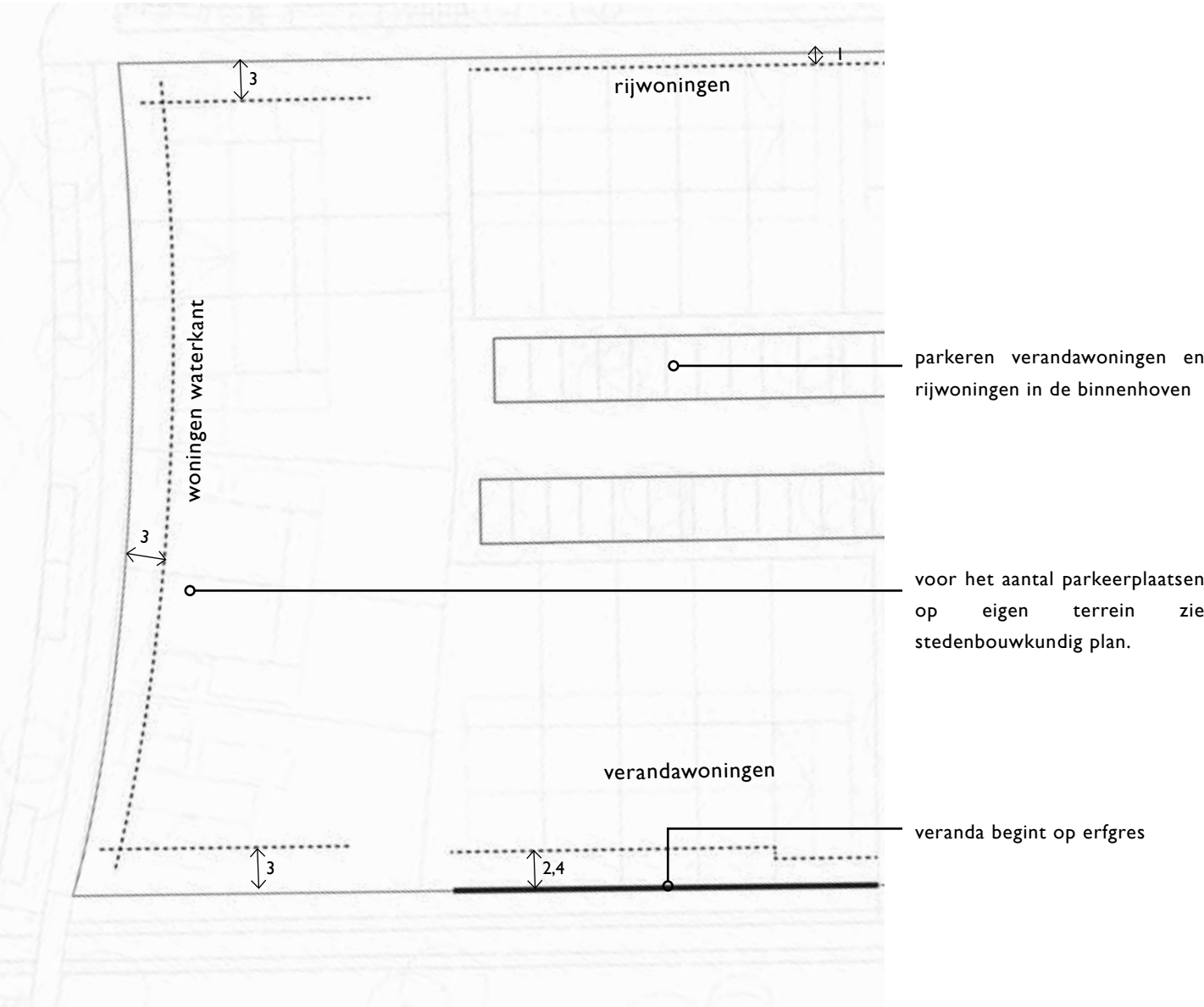
De woningen hebben een informeel en divers karakter. Er geldt een rooilijn van minimaal 2,5 meter. De woningen houden minimaal 2,5 meter afstand tot de kavelgrenzen aan de zijkanten. De maximale footprint bedraagt 95 m2. Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein zie het stedenbouwkundig plan op pagina 18.

Verandawoningen

De rooilijn van de verandawoningen ligt op minimaal 2,40m uit de erfgrrens. De veranda zelf begint op de erfgrrens. De veranda mag op de bovenverdiepingen overbouwd worden. Parkeren gebeurt in de binnenhoven op openbaar gebied.

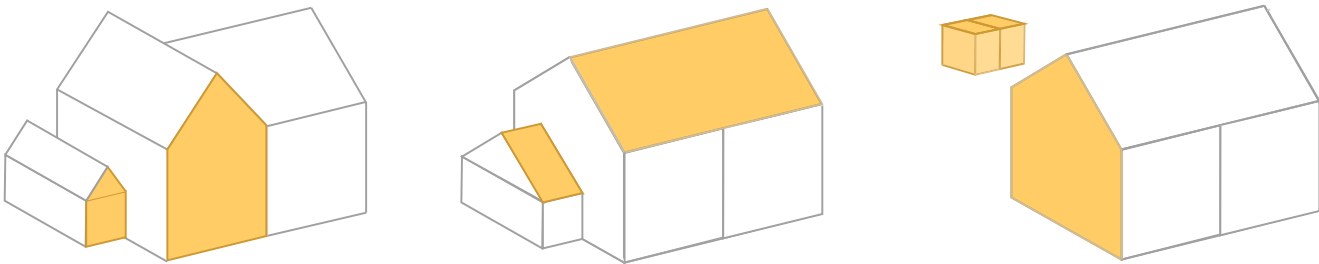
Rijwoningen

De rooilijn van de rijwoningen ligt op 1 meter uit de erfgrrens. De voorruimte wordt ingericht met een haag en onderhoudstegel langs de gevel. Deze zone is onderdeel van de opgave, zodat een groen straatbeeld ontstaat. Parkeren gebeurt in de binnenhoven op openbaar gebied.



Op- en aanbouwen en bijgebouwen

Op- en aanbouwen en bijgebouwen vertonen een duidelijke verwantschap met stijl, materiaal en detaillering van het hoofdvolume. Door hout(achtige) delen te gebruiken voor aan- en bijgebouwen wordt het 'lichte' en ondergeschikte karakter van deze volumes benadrukt. Bij de verandawoningen wordt de binnenzijde van de veranda met (lichte) hout(achtige) latten bekleed. Voor kavels die met hun achterzijde grenzen aan het water geldt dat bergingen binnen 5 meter van de oeverlijn niet zijn toegestaan.



Op- en aanbouwen en bijgebouwen vertonen een duidelijke verwantschap in materialisatie en vormgeving

Colofon



Park van Buijsen Pijnacker
Beeldkwaliteitplan
november 2017

opdrachtgever:
Gemeente Pijnacker-Nootdorp

ontwerp:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw
Peter Lubbers
Marian de Vries
Merijn de Veer

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 13
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl