

Prachtig gelegen in Keijzershof aan de plas van Van Buijsen ligt een ontwikkelingslocatie voor een woongebouw. De locatie ligt aan de noordrand van woongebied Park van Buijsen. Park van Buijsen is een groen en klimaatbestendig woongebied in ontwikkeling.

Om ervoor te zorgen dat het nieuwe woongebouw met terreininrichting een geheel vormt met het parklandschap waarin het ligt en aansluit bij de architectuur van de woningen van Park van Buijsen heeft de gemeente een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Afbeelding 1: Plangebied en bouwvlak woongebouw



Algemeen

- Het woongebouw dient getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming. Het is daarbij van belang dat de lichtuitstraling vanuit het woongebouw de lichtintensiteit van het gebied niet negatief beïnvloedt.
- Het bestemmingsplan Keijzershof 2018 (juni 2018) is van toepassing.
- Het woongebouw dient aan te sluiten op het beeldkwaliteitsplan Park van Buijsen dat is opgesteld voor de eengezinswoningen. Link: [Beeldkwaliteitsplan Park van Buijsen](#).
- Het woongebouw dient goed toegankelijk te zijn voor minder validen en rolstoelgebruikers. Het gebouw dient daarom onder andere voorzien te zijn van automatische deuropeners in de openbare ruimtes.

Massa en hoogte

- Het gebouw dient binnen het bouwvlak (zie rode vlak in afbeelding 1) te worden gebouwd. Het bouwvlak is ca. 1.000m². Het oppervlak van de voetprint van het woongebouw mag maximaal 85% van het bouwvlak zijn.

- Balkons en loggia's mogen maximaal 2 meter buiten het bouwvlak liggen, mits binnen het plangebied (= binnen de blauwe contour).
- Het woongebouw ligt op zo'n groot mogelijke afstand van de lintbebouwing, zodat ook de bewoners aan het lint op een parklandschap uitkijken.
- In het woongebouw komen maximaal 25 appartementen.
- De woningen hebben een EPC=0.
- De bouwmassa is organisch vormgegeven.
- Hoogte woongebouw is maximaal NAP +18 meter (maaiveld ligt op ca. NAP -2 meter, dus bouwhoogte is max. ca. 20 meter hoog). De bovenste woonlaag dient minimaal 1,5 meter terug te liggen aan alle zijden ten opzichte van de woonlaag eronder.
- Het gebouw heeft een plat dak en is daarmee onderscheidend ten opzichte van de bebouwing in de directe omgeving.
- Technische ruimtes zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Ze mogen wel boven de 20 meter uitsteken (mits niet zichtbaar).
- Het wateroppervlak mag niet verkleind worden ten opzichte van het bestemmingsplan, wel vergroot. In verband met het onderhoud van de waterplas dienen eventuele balkons boven het verbrede water uitkragend te zijn en minimaal 1,5 meter boven het water gesitueerd te zijn.
- Een eventuele plint in het water dient zorgvuldig mee ontworpen te zijn met het woongebouw.

Oriëntatie en uitstraling

- Het gebouw heeft een hoogwaardige architectonische uitstraling.
- De architectonische uitstraling is expressief organisch, duurzaam en van een tijdloze schoonheid.

Referenties van woongebouwen met organische vormen en natuurlijke duurzame materialen



- Door de organische vormen wordt het gebouw niet ervaren als opgebouwd uit verschillende op elkaar aansluitende gebouwgevels maar als ruimtelijke massa die langzaam transformeert als men erlangs beweegt en die vanuit elk standpunt een nieuw perspectief biedt.
- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling: het gebouw heeft geen 'achtergevel'.
- Het gebouw heeft geen galerijontsluiting, om een alzijdige uitstraling te waarborgen.
- Het kleurgebruik is warm en ingetogen. De gevels (exclusief raampartijen) worden grotendeels uitgevoerd in licht genuanceerd metselwerk. Kleurgebruik valt binnen de bandbreedte lichtbruin - donkerbruin.
- Het metselwerk wordt gecombineerd met een materiaal met een houtachtige uitstraling.
- De toe te passen materialen zijn duurzaam en worden mooier naarmate ze ouder worden.
- Er worden grote raampartijen en balkons en/of loggia's toegepast om de relatie met het omliggend parklandschap te versterken.
- Het woongebouw dient natuurinclusief gebouwd te worden, bijvoorbeeld door het toepassen van groene gevels, neststenen en/of sedumdaken.

Buitenruimte en parkeren

- Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Ook geen overdekte fietsenberging. Bergruimten dienen inpandig te worden opgelost. Het is toegestaan om bij de hoofdentree inpandig een gezamenlijke fietsenberging te maken.
- In het plangebied dienen voldoende autoparkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform de vigerende parkeernota. Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen conform de huidige parkeernota, zie website gemeente Pijnacker-Nootdorp: <https://www.pijnacker-nootdorp.nl/artikel/nota-parkeernormen-2012-1e-wijziging-geldend.htm>
- Minimaal één parkeerplaats per woning dient gerealiseerd te worden in een halfverdiepte of verdiepte parkeergarage.
- Een halfverdiepte parkeergarage ligt binnen het bouwvlak en mag maximaal 1,0 meter boven de kruin van de weg (Aalscholver) liggen. De halfverdiepte parkeergarage dient op een zorgvuldige landschappelijke wijze uit het zicht te zijn onttrokken, bijvoorbeeld door tegen de wand begroeide grondwallen aan te leggen.

Referenties van zorgvuldig ontworpen halfverdiepte parkeergarages in een parkomgeving





- Een verdiepte parkeergarage ligt binnen het plangebied (= binnen blauwe contour). Buiten de voetprint van het woongebouw dient deze verdiepte parkeergarage een deklaag te hebben van minimaal 90 cm grond met daarop een groen parklandschap. De deklaag van 90 cm zorgt voor een kwalitatieve groeiplaats voor het groen. De gronddeklaag mag geheel boven de kruin van de straat (Aalscholver) liggen, mits het door middel van grondwallen vloeiend opgaat in het parklandschap.
- Eventuele parkeerplaatsen op maaiveld liggen binnen het plangebied (= binnen blauwe contour) en worden landschappelijk ingepast.
- Voor het parkeren op maaiveld moet rekening gehouden worden met een voorbelastingstijd van ca. 1 jaar. Het voorbelasten komt voor rekening van de ontwikkelaar.
- Het parkeerterrein dient omzoomd te zijn met een haag met een groeiplaats van minimaal 80 cm breed. De hoogte van de haag valt binnen de bandbreedte 1 - 1,5 meter.
- Bij parkeren op maaiveld komt na maximaal 5 parkeerplaatsen een boomvak van minimaal 2 bij 2 meter.
- De parkeerplaatsen op maaiveld worden bestraat met grastegels.
- Er is één inrit toegestaan in grastegels vanaf de Aalscholver, ter hoogte van de inritten van de vrijstaande woning en de drie aaneengeschakelde woningen, zie paarse stippelpijl in afbeelding 1. De exacte ligging en routing worden samen met de gemeente bepaald.
- In het plangebied worden ruime fietsparkeergelegenheden, binnen én buiten, gerealiseerd voor bezoekers en bewoners. Het fietsparkeren buiten mag geen bouwwerk zijn, fietsnietjes of rekken zijn wel toegestaan.
- Het plan moet voorzien in oplaadpunten voor auto's, fietsen en scooters.
- Het gebouw met terreininrichting vormt een geheel met de parkomgeving waarin het ligt.
- Het terrein dient klimaatbestendig en natuurinclusief te worden ingericht door bijvoorbeeld het toepassen van bomen, struiken en/of hagen.

Bij de uitwerking van het schetsontwerp van het woongebouw en de terreininrichting dient afstemming plaats te vinden met het supervisieteam Park van Buijsen. Vervolgens dient het definitieve plan akkoord bevonden te worden door het supervisieteam Park van Buijsen, voordat het plan wordt ingediend in het omgevingsloket.