

Beeldregieplan Centrumlijn Zuid



Centrumlijn Zuid: Aantr groene omgeving met d

Dit beeldregieplan vormt een inspiratiedo
toetsingsdocument voor de Supervisor. H
basiskwaliteit voor de inrichting van de k

ekkkelijk wonen in een dorpse kwaliteiten

document voor de architect en
Het doel is het vastleggen van een
niveau en de vormgeving van de woning.

inhouds opgave

1

Introductie

1.1 OPGAVE EN CONTEXT

- a) Projectgebied
- b) Opgave
- c) Koppeling met Centrumlijn Noord
- d) Doel en opzet beeldregieplan
- e) Leeswijzer

1.2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

- a) Landschappelijk Raamwerk
- b) Structuurdragers

2

Regels voor de hele buurt

2.1 EENHEID EN VERSCHIEDENHEID

- a) Straatbeeld
- b) Hoekwoningen
- c) Materialisering en detaillering

3

Regels voor specifieke plekken

3.1 OUDE KLAPWIJKSEWEG

- a) Gebouwwolume
- b) Kavelinrichting
- c) Erfafscheidingen

3.2 HET SPOORPARK

- a) Gebouwwolume
- b) Kavelinrichting
- c) Buitenruimtes

3.3 DE COLLECTIEVE TUINEN

- a) Collectief deel
- b) Privaat deel
- c) Parkeeroplossing
- d) Bijgebouwen

3.4 INSPIRATIELIJSTEN

4

Planfacetten

4.1 FACETKAARTEN

4.2 PRINCIPEDOORSNEDEN

1

Introductie





Ligging projectgebied.

1.1 Opgave en context

Centrumlijn Zuid wordt ontwikkeld als aantrekkelijk woonlandschap op loopafstand van halte Pijnacker Zuid. Een diversiteit aan typologieën in een groene setting maken van de wijk een sociaal- en natuurinclusieve wijk.

a) Projectgebied

Centrumlijn Zuid (hierna te noemen: CLZ) is gelegen tussen het fietspad dat parallel loopt aan het spoortracé tussen Den Haag en Rotterdam en de Oude Klapwijkseweg. Aan de zuidzijde wordt CLZ begrensd door de groenstructuur die parallel gelegen is aan de N470.

Aan de noordzijde van het projectgebied is de Hofpleintunnel gelegen. Een langzaamverkeersverbinding over de Hofpleintunnel verbindt CLZ met een aangrenzende ontwikkellocatie (Centrumlijn Noord; hierna te noemen CLN) en metrohalte Pijnacker Zuid.

b) Opgave

CLZ biedt een veelzijdig aanbod van wonen in het groen: van rijwoningen in een dorpse omgeving tot statige woningen aan een lineair park langs het spoor. Er zullen in totaal circa 200 woningen worden gerealiseerd, in de verhouding van 40% sociale huur, 30% bereikbaar (zowel koop als huur) en 30% duur. Het aandeel sociaal ligt vast. Van het aandeel sociaal is 50% tot de 1^e en 50% tot de 2^e aftoppingsgrens; bereikbare huur is tot € 1.000/maand en bereikbare koop is tot € 325.000 van (prijsspeil 2021). De woningtypes zullen nadrukkelijk worden gemengd binnen het plangebied.

CLZ is een groene ontwikkeling waarin wonen wordt gecombineerd met landschap, natuur en ecologie. Een belangrijk ontwerpuitgangspunt is de dooradering van het groen op verschillende schaalniveaus. Het buurtgroen vormt de schakel tussen landschap op de grote schaal en het groen op het kleinste schaalniveau; dat van de woning en de tuin. Het gaat hierbij niet alleen om het creëren van goede leefomstandigheden en verbindingen voor planten en dieren, maar ook om het beleefbaar maken van de natuur voor de bewoners.

CLZ verbindt zo twee unieke kwaliteiten: het wonen in een groene setting met een binnenstedelijke ligging en een uitstekende bereikbaarheid via openbaar vervoer. Vanaf metrohalte Pijnacker Zuid liggen zowel Rotterdam als Den Haag binnen handbereik.

Het projectgebied is ook goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Via de Akkerlanden is CLZ verbonden met de Klapwijkseweg, welke direct gekoppeld is aan het regionale wegennetwerk.

c) Koppeling met Centrumlijn Noord

Direct ten noorden van CLZ ligt de ontwikkellocatie CLN, waar in een stedelijke setting circa 300 woningen worden gerealiseerd.

Zowel fysiek, door middel van doorgaande routes voor voornamelijk langzaamverkeer, als in beeld zal bij de ontwikkeling van Centrumlijn Noord de aansluiting worden gezocht met CLZ.

d) Doel en opzet Beeldregieplan

Dit Beeldregieplan is bedoeld als inspiratiedocument en geeft regels mee voor de ontwikkelende partij. Daarnaast fungeert het als toetsingskader voor de gemeente en Supervisor. In dit Beeldregieplan wordt ingegaan op randvoorwaarden waar bebouwing, inrichting van kavels en de collectieve tuinen aan moeten voldoen.

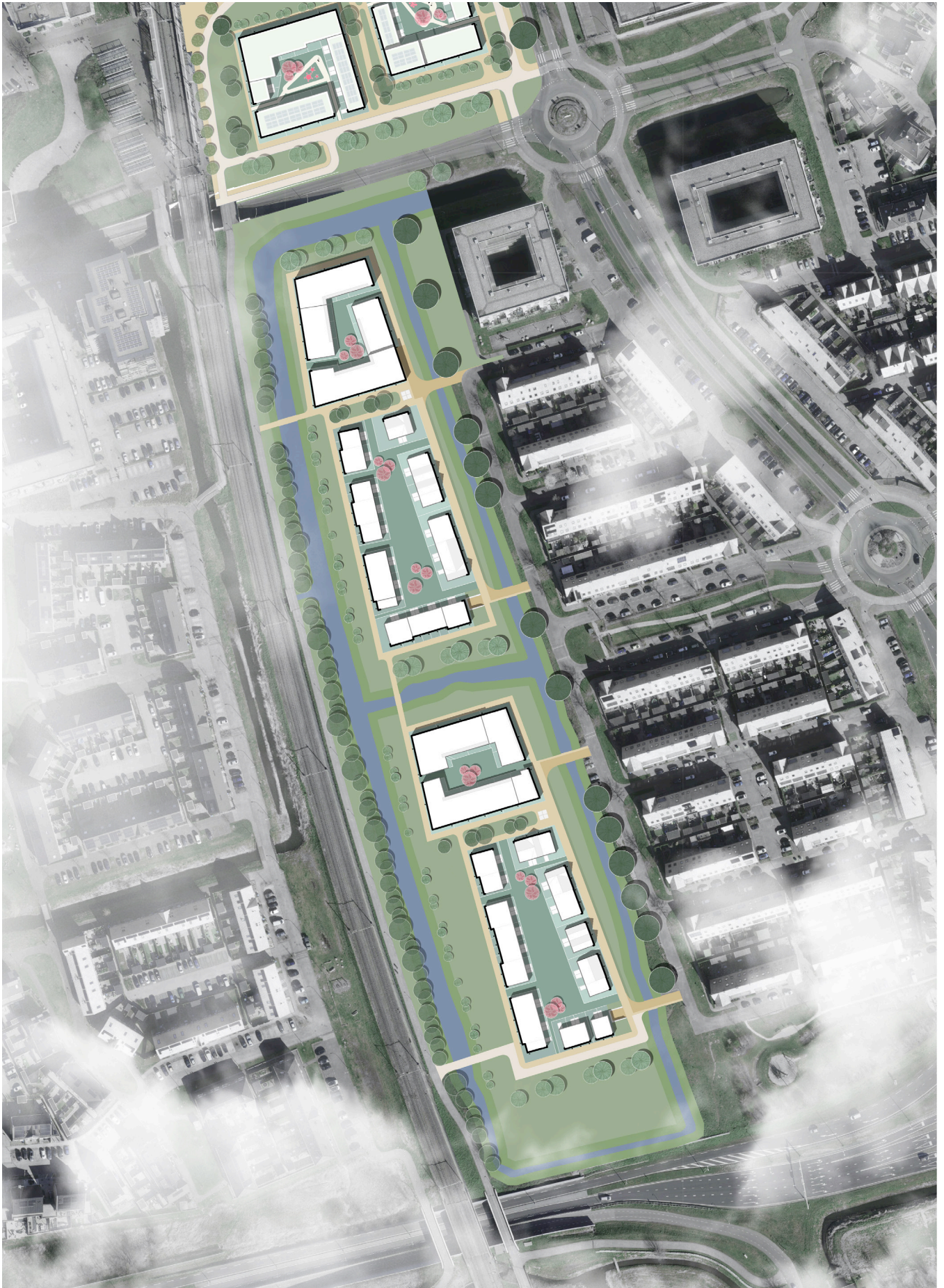
De randvoorwaarden zijn opgedeeld in twee hoofdonderdelen. De regels die zorgen voor eenheid vormen het bindend element. Deze regels maken het mogelijk om op andere aspecten meer vrijheid toe te staan: kap of geen kap, gevelindeling en detaillering.

In het stedenbouwkundig plan wordt in de ruimtelijke structuur en invulling van de onbebouwde ruimte onderscheid gemaakt tussen verschillende woonsferen: Oude Klapwijkseweg, het Spoorpark en de Collectieve Tuinen. In deze deelgebieden speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Naast de algemene regels gelden dan ook voor elk van deze deelgebieden aanvullende, specifieke regels.

De Supervisor behelst het recht om, beargumenteerd af te wijken van de kaders en uitgangspunten die zijn opgenomen in dit Beeldregieplan.

e) Leeswijzer

Dit Beeldregieplan is opgebouwd uit een viertal hoofdstukken. In dit eerste hoofdstuk wordt opgave en het stedenbouwkundig plan toegelicht. In het tweede en derde hoofdstuk komen respectievelijk regels voor de hele buurt en specifieke regels voor deelgebieden aan bod. Tot slot zijn in het laatste hoofdstuk verschillende toelichtende planfacetten en enkele principedoorsneden opgenomen.



1.2 Het stedenbouwkundig ontwerp

Een landschappelijk raamwerk vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet. Het raamwerk biedt ruimte aan een viertal velden met een divers woonprogramma rond collectieve binnentuinen.

a) Het Landschappelijk raamwerk

De vier velden worden omzoomd door een landschappelijk raamwerk. Ecologische taluds, bomen en afwisselende groenstructuren geven het raamwerk een aantrekkelijk karakter. Elk veld is opgebouwd uit een divers woonprogramma rond een collectieve tuin. Door het parkeren per veld geclusterd, (half-)verdiept of onder een collectief dek, op te lossen ontstaat een autoluw woonlandschap. Bij de uitwerking van dit woonlandschap zal klimaatadaptatie centraal staan. Een belangrijke opgave hierin is het tijdelijk bufferen en het vertraagd afvoeren van hemelwater.

b) De Structuurdragers

De Oude Klapwijkseweg

Centrumlijn Zuid wordt aan de oostzijde begrensd door de Oude Klapwijkseweg. Dit historisch lint is gelegen op een dijklichaam en vormt een belangrijke karakteristieke drager. Parallel aan de Oude Klapwijkseweg ligt een royale groenstructuur. De nieuwbouw, hoofdzakelijk bestaande uit grondgebonden woningen, oriënteert zich op de Oude Klapwijkseweg. Variatie in rijlengten en dakbeëindigingen zorgen voor een levendig straatbeeld.

Het Spoorpark

Langs het spoortracé is een lineair park gelegen, het zogenaamde Spoorpark. Deze groenstructuur, die onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur, verbindt CLZ met metrohalte Pijnacker Zuid en CLN. De woningen aan het Spoorpark zijn statiger dan die aan de Oude Klapwijkseweg. Royale ramen en buitenruimtes in de vorm van veranda's, balkons en dakterrassen zorgen voor interactie tussen woning en het Spoorpark.

De Groene Lopers

Verschillende Groene Lopers verbinden de Oude Klapwijkseweg met het Spoorpark. De lopers bevatten aantrekkelijke landschappelijke kwaliteiten en hebben een belangrijke functie als schakel in het water-, recreatief en ecologisch systeem. De centrale Groene Loper heeft een royaal karakter en sluit aan op een bestaande, oostelijk gelegen groenstructuur. De meest zuidelijke groene loper, direct ten noorden van de N470, dient vanwege de aanwezigheid van een DPO- en CO₂-leiding onbebouwd te blijven. Deze Groene Loper is uitsluitend te gebruiken voor groen, spelen en parkeren.

De Collectieve Tuinen

Passend bij een beweegvriendelijke buurt bestaat de binnenwereld uit een reeks collectieve tuinen die met elkaar verbonden worden door struinroutes. De Collectieve Tuinen worden verschillend geprogrammeerd met collectieve functies zoals een buurkas en speelplekken. De Collectieve Tuinen vormen het verlengstuk van aangrenzende woningen.

2

Regels voor de hele buurt



2.1 Eenheid en verscheidenheid

Centrumlijn Zuid krijgt een informeel en dorps karakter. Om een levendig straatbeeld te realiseren worden woningtypes afgewisseld en zijn de lengtes van rijen gevarieerd. Ook wordt gewerkt met verschillende architecten.

a) Straatbeeld

De keuze voor eenheid in materiaal zorgt voor eenheid op stedenbouwkundig niveau. Diversiteit in woningtypes en -ontwerpen zorgt voor een levendig en gevarieerd straatbeeld.

Architectenselectie

- Voor het ontwerp wordt een multidisciplinair team opgesteld. Dit team bestaat uit ten minste een landschapsarchitect en vier architectenbureaus, waarvan in ieder geval één jong architect(en)bureau en één architect is gespecialiseerd in houtbouw.
- De selectie van de architecten geschiedt op basis van goedkeuring van de Supervisor en de gemeente.

Mix woningtypes

- Er wordt een mix toegepast van onder andere kleinschalige appartementengebouwen, geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en rijwoningen van gemiddeld 3-6 rijwoningen.
- Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit verschillende architectonische eenheden. Deze eenheden bestaan uit een serie van aangrenzende woningen die als eenheid worden ontworpen. Een architectonische eenheid bestaat uit twee tot maximaal zes woningen. Aangrenzende architectonische eenheden worden niet door dezelfde architect ontworpen.
- Aan de Oude Klapwijkseweg ligt de nadruk op grondgebonden programma met incidenteel gestapelde bouw van maximaal drie bouwlagen hoog.
- Het Spoorpark biedt ruimte voor een mix van grondgebonden en gestapelde woningen. De bouwhoogte is voor het grootste gedeelte drie tot vier bouwlagen hoog. Aan het Hofpleintunnel is er ruimte voor een accent van circa zes bouwlagen hoog.
- Door middel van vertrapende volumes en terugliggende bouwlagen wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen lagere en hogere gebouwen.

Verspringingen rooilijnen

- Verspringingen in de rooilijn die ontstaan door verschillende woningtypes worden aan de voorzijde van de woning opgelost zodat de gevels die grenzen aan de Collectieve Tuinen op elkaar zijn uitgelijnd.



Voorgevels worden opgetrokken uit baksteen met houten accenten - Brentford Lock West, Engeland (bron: mikhailriches.com/).



Architectonisch accenten uitgevoerd in hout - Cambridge, Engeland (bron: proctorandmatthews.com/).



Gevels grenzend aan de Collectieve Tuinen worden uitgevoerd in hout - Ipsach, Zwitserland (bron: markusschietsch.com/).

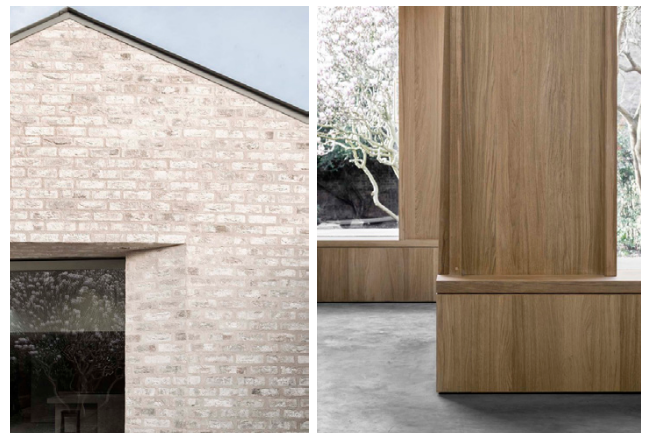
Hoekwoningen

- Hoekwoningen richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn.
- Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte, van zowel woningen als garages en bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld grondgebonden gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.

c) Materialisering en detaillering

Door de keuze in gevelmaterialen, dakmaterialen en kleuren van gevelopeningen en dakranden te limiteren ontstaat eenheid in het beeld van de buurt.

- De keuze voor één baksteen voor CLZ zorgt voor eenheid in de verscheidenheid. De baksteen heeft een hoogwaardige uitstraling en is oker-kleurig. De samenwerkende architecten doen een voorstel voor de baksteen, welke ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Supervisor. Bij de keuze van de baksteen wordt afstemming gezocht met de materiaalkeuze bij de ontwikkeling van CLN. Met name de bebouwing aan de Hofpleintunnel is hierin richtinggevend.
- Voorgevels worden opgetrokken in de gekozen baksteen met daarbij accenten in hout. De kleur van het hout is afgestemd op de baksteen.
- De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de baksteen.
- Gevels grenzend aan de Collectieve Tuinen, inclusief de zijgevels grenzend aan de toegangen tot de Collectieve Tuinen, worden opgetrokken in hout, waarbij een combinatie met andere materialen denkbaar is.
- Gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails zijn qua kleur en uitstraling afgestemd op de materiaalkeuze.
- Niet platte daken zijn uitgevoerd in antracieten keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans), leisteen (kunstlesteen toegestaan) of worden uitgevoerd als groen dak (mos/sedum of intensief begroeid).



Sfeer materialisering en detaillering



- Bij platte daken is het toepassen van een groen dak (mos/sedum of intensief begroeid) vanuit duurzaamheidsoogpunt gewenst.
- Het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en aan- en bijgebouwen worden zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Wanneer er voor zonnecollectoren wordt gekozen dan dienen deze geïntegreerd te worden ontworpen met de woning. Ook technische installaties als bijvoorbeeld luchtwarmtepompen dienen zorgvuldig te worden ingepast en vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar te zijn.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect met de architectuur van het gebouw mee ontworpen te worden.

d) Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is de norm in CLZ. Door relatief simpele ingrepen toe te passen kunnen gebouwen een volwaardige plaats in het stedelijk ecosysteem innemen.

- Daken hebben een belangrijke rol in het duurzaam en natuurinclusief maken van CLZ. Daken worden zo veel als mogelijk gebruikt voor energieopwekking of worden groen ingericht.
- Bij het ontwerp van zowel de gevels grenzend aan de Collectieve Tuinen als de overgang tussen woning en collectieve ruimte vormt natuurinclusief ontwerp een centraal thema. Ontwerpingrediënten zijn onder meer pergola's, staalraden aan woningen waar groen aan kan groeien en nestplaatsen.
- Elke woning wordt voorzien van ten minste twee nestplaatsen voor vogels of vleermuizen. Nestkasten worden bij voorkeur geplaatst aan de noordoostzijde van de gevel. Vleermuiskasten worden geïntegreerd in het hoofdvolume, bijvoorbeeld door het in metselen in de spouwmuur.
- Ook bij de inrichting van de Collectieve Tuinen wordt extra aandacht gevraagd voor natuurinclusiviteit. Veelzijdigheid in beplanting, struiken en bomen in de Collectieve Tuinen en openbare ruimte is hierbij een randvoorwaarde. Deze inrichting kan worden aangevuld met bijvoorbeeld een insectenhotel.



Bakstenen gevels krijgen een rijke uitstraling - Cambridge, Engeland (bron: proctorandmatthews.com/).



Daken worden zoveel als mogelijk groen ingericht - Rhône, Frankrijk (bron: tectoniques.com/).



Natuurinclusiviteit heeft een centrale rol bij de inrichting van de Collectieve Tuinen, bijvoorbeeld door de inpassing van een Insectenhotel.

3

Regels voor specifieke plekken





3.1 Oude Klapwijkseweg

De bebouwing aan de Oude Klapwijkseweg maakt een zachte overgang naar het groen. De architectuur is eigentijds en een diversiteit aan woningtypes zorgt voor een ontspannen beeld.

a) Gebouwwolume

Er is relatief veel vrijheid mogelijk in de vorm van de woningen. Het gelimiteerde materialenpalet zorgt voor eenheid.

- Een diversiteit aan dakbeëindigingen versterkt het informele karakter van de Oude Klapwijkseweg. Richtinggevend uitgangspunt is dat 1/3 van de woningen wordt uitgevoerd met een plat dak, 1/3 van de woningen met een langskap en 1/3 van de woningen met een dwarskap. De verschillende woningen worden verspreid over de Oude Klapwijkseweg.
- De woning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaat in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak die qua vorm onderdeel is van het gebouwwolume. Dit kan zowel een plat dak of schuin dak zijn. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- Bij toepassing van een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 6m en de maximale nokhoogte 11m.
- De minimale dakhelling van een kap bij rijwoningen, geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen is bij toepassing van een dwarskap tenminste 50 graden en bij een langskap (haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel) minimaal 30 graden. Beide vlakken van een kap hebben de zelfde hellingshoek.
- Bij toepassing van een plat dak is de maximale goothoogte van het gebouw 7m. Een extra etage is mogelijk (maximale goothoogte 10.5m) als maximaal 60% van de footprint van het hoofdvolume wordt bebouwd (dit is excl. aanbouwen zoals erkers, bergingen of garages).
- Indien een (dak)terras wordt toegepast, wordt de borstwering doorgetrokken in het zelfde materiaal als de rest van de gevel.



Houten accenten zorgen voor een zachte overgang naar het groen
- Kent, Engeland (bron: morrisand.company/)



Het programma aan de Oude Klapwijkseweg bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen - Kent, Engeland (bron: morrisand.company/)



Afwisseling in dakbeëindigingen zorgt voor een levendig beeld - Kent Engeland (bron: proctorandmatthews.com/).

b) Kavelinrichting

Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter.

- Gebouwen staan ten minste 2 meter uit de voor- en de zijerfgrens.
- Woningen staan parallel aan- of haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

c) Erfafscheidingen

Om het groene karakter van de Oude Klapwijkseweg te versterken staat op de kavel langs de erfgrans die grenst aan het openbaar gebied een haag.

- Rond de voortuin staat tot aan de voorgevelrooilijn een beukenhaag die na volgroeien circa 1m hoog is. De beukenhaag is na volgroeien circa 50cm breed met een dubbele rij planten. De erfafscheidingen tussen de kavels worden ook groen.
- Indien een zij-erfgrens aan openbaar gebied grenst, komt op de erfgrans een beukenhaag die tussen de 1.6m en 2m hoog is (achter de voorgevelrooilijn).
- Overige zij- en achtererfgrenzen die vanuit het openbaar gebied zichtbaar zijn worden voorzien van een ontworpen erfafscheiding. Bij voorkeur heeft de erfafscheiding een groene uitstraling, bijvoorbeeld een beukenhaag, van tussen de 1,6m en 2m hoog.



Een derde bouwlaag wordt uitgevoerd met een setback - Brentford Lock West, Engeland (bron: markhadden.co.uk/).



Woningen staan uit de voorerfgrens zodat ruimte ontstaat voor een tuin - Cambridge, Engeland (bron: proctorandmatthews.com/)



Rond de voortuin vormt een beukenhaag de erfafscheiding - Cambridge, Engeland (bron: proctorandmatthews.com/).

3.2 Het Spoorpark

De bebouwing langs het spoor is steviger dan de bebouwing aan de Oude Klapwijkseweg. De architectuur is stenig, maar goede details, gevelgroen en de zonovergoten terrassen en balkons zorgen voor een levendig beeld.

a) Gebouwwolume

Heldere hoofdvolumes en het silhouet van de bebouwing maken van de woningen aan het Spoorpark een architectonische eenheid.

- Alle woningen worden voorzien van een plat dak.
- Op stedenbouwkundige schaal wordt er extra aandacht gevraagd voor het totale silhouet. Er wordt gestreefd naar een levendig en gevarieerd beeld dat bereikt wordt door te variëren in beukmaten en bouwhoogtes.

b) Kavelinrichting

Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang van de bebouwing aan het Spoorpark.

- Om het gewenste stevige beeld te realiseren liggen woningen op de erfgrans of tot maximaal 2.5m terug vanaf de voorerfgrans.
- Gebouwen staan maximaal 2m uit de zijerfgrans. Uitzondering hierop zijn de woningen op de hoeken van de bouwvelden, deze mogen maximaal 4.5m uit de zijerfgrans staan.
- Afhankelijk van de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de woning en de voorerfgrans wordt de overgang tussen openbaar en privé anders opgelost. Als de voorgevelrooilijn op de voorerfgrans ligt, dan vormt een terug gelegen entree de overgang tussen openbaar en privé. Als de voorgevel verder is terug gelegen ten opzichte van de voorerfgrans dan vormt een bordes of een tuinmuur met een tuin op peilniveau van de woning de overgang tussen openbaar en privé.
- Tussen de woningen verbindt een tuinmuur, die onderdeel is van de architectuur, de woningen. De



Diversiteit aan dakbeëindigingen zorgen voor levendig silhouet - Cambridge, Engeland (bron: proctorandmatthews.com/).



Ruimte voor appartementen aan het Spoorpark - Londen, Engeland (alisonbrooksarchitects.com/).



Woningen staan tot maximaal 2 meter uit de voorerfgrans - Cambridge, Engeland (bron: proctorandmatthews.com/).

verbindende tuinmuur is gelegen ten hoogte van de voorgevellijn van de woning die het meest terug is gelegen ten opzichte van de voorerfgrens.

c) Buitenruimtes

De voorzijde van de woningen aan het Spoorpark is gelegen aan de zonzijde. Buitenruimtes zullen daardoor bijdragen aan een levendige interactie tussen de woningen en de openbare ruimte.

- Elke woning heeft een buitenruimte aan de voorzijde in de vorm van een Frans balkon, erker, loggia, dakterras of zitelement. De buitenruimtes dienen bij te dragen aan de relatie met het park en de diversiteit in gevelbeeld op stedenbouwkundig niveau.
- Buitenruimtes worden zorgvuldig mee ontworpen met het gevelbeeld. Eventuele dakranden / borstweringen worden vormgegeven door het verticaal doorzetten van de gevel.



Zitelement in de gevel dragen bij aan interactie tussen woning en Spoorpark - Kent, Engeland (bron: morrisand.company/).



De zone tussen de voorgevel en de erfgrans biedt ruimte voor een groene inrichting - Cambridge, Engeland (bron: grant-associates.uk.com/)



Continue tuinmuur als bindend element tussen de woningen - Cambridge, Engeland (bron: proctorandmatthews.com/).

3.3 De Collectieve Tuinen

De Collectieve Tuinen vormen het verlengstuk van de woning. De inrichting is zo groen als mogelijk, biedt ruimte voor ecologie en stimuleert sociale interactie tussen de buurtbewoners.

a) Toegankelijkheid

De leefruimtes van de woningen zijn direct gekoppeld aan de Collectieve Tuinen, het is dan ook de plek waar buurtbewoners elkaar ontmoeten.

- Elke Collectieve Tuin heeft ten minste twee verbindingen met de openbare ruimte. Deze verbindingen hebben een minimale breedte van 3.5m.
- Elke Collectieve Tuin heeft ten minste twee verbindingen met de collectieve parkeervoorziening die bedoeld is voor de bewoners van de woningen die gekoppeld zijn aan de collectieve tuin.
- De toegangen naar de Collectieve Tuinen hebben een groene en uitnodigende uitstraling en worden voorzien van een ontworpen poort en hekwerk waarmee de collectieve tuin kan worden afgesloten.

b) Collectief deel

In het collectieve deel van de tuinen ontmoeten niet enkel buurtbewoners elkaar, maar wordt ook een aantrekkelijk leefklimaat gerealiseerd voor verschillende dieren en insecten.

- Elke Collectieve Tuin wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. Per Collectieve Tuin zorgt een landschapsarchitect voor het ontwerp.
- Elke Collectieve Tuin wordt maximaal groen ingericht. De enige verharding die wordt gebruikt heeft ten doel gebruik en sociale interactie te stimuleren.
- Elke Collectieve Tuin bevat per 150m² ten minste één boom in de volle grond met voldoende groeiruimte.
- Eventuele hoogteverschillen die ontstaan door inpassing van de parkeeroplossing vormen een belangrijke ontwerpaanleiding bij de inrichting van de collectieve tuin.
- Elke Collectieve Tuin wordt voorzien van collectieve objecten zoals speelaanleidingen, zitgelegenheden en bijvoorbeeld een buurtkas.



De Collectieve Tuinen worden maximaal groen ingericht - Binnentuin Heel Europa, Purmerend (bron: delva.la/).



Elke tuin wordt voorzien van een collectief te gebruiken object zoals een bewonerskas - De Deeltuin, Utrecht (bron: delva.la/).



De entrees naar de collectieve binnentuinen hebben een groene en uitnodigende uitstraling - pm (bron: pm)

c) Privé deel

Een privé zone van maximaal 4 meter vorm de schakel tussen de woning en de collectieve tuin.

- Alle woningen op de begane grond hebben een privé buitenruimte van maximaal 4m die grenst aan de collectieve tuin.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor de overgang tussen collectief en privé. Enerzijds dient het de relatie tussen collectief en privé deel te versterken en anderzijds dient het een robuuste vormgeving te hebben.

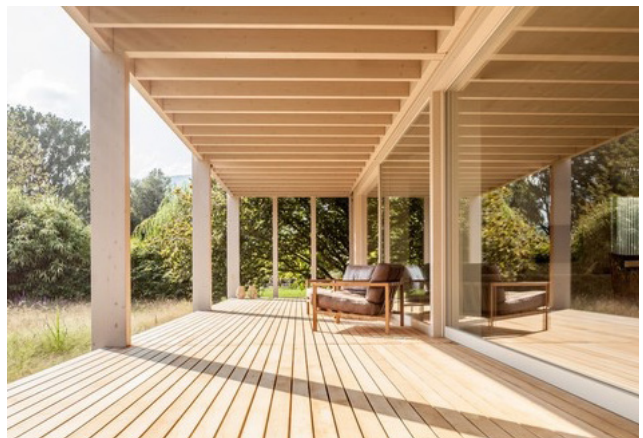
d) Bijgebouwen

Er wordt extra aandacht besteed aan de inpassing en vormgeving van de bijgebouwen. Deze zijn bij voorkeur onderdeel van het hoofdvolume of worden integraal mee ontworpen met de architectuur van de woning.

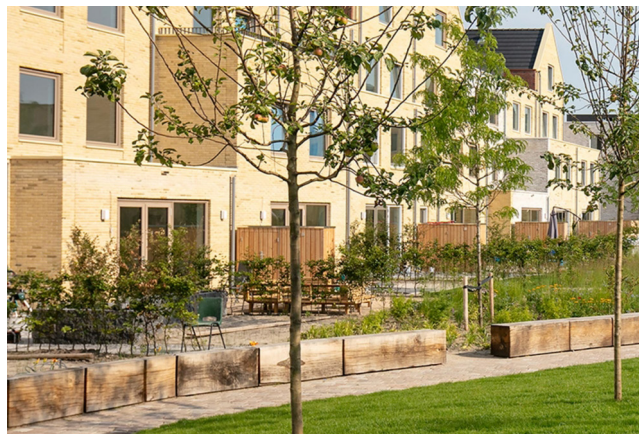
- Niet grondgebonden woningen maken gebruik van een collectieve berging die onderdeel is van een entreelobby.
- Grondgebonden woningen maken bij voorkeur ook gebruik van collectieve bergingen. Andere denkbare oplossingen zijn bergingen die opgenomen zijn in het hoofdvolume van de bebouwing of een vergelijkbare in de architectuur geïntegreerde oplossingen.



Hoogteverschil als ontwerpaanleiding - St Andrews Garden, Londen (bron: landezine.com/).



Vlonder als schakel tussen privé en collectief domein - Ipasch, Zwitserland (bron: markusschietsch.com/).



Binnen de architectuur mee ontworpen bergingen - De Deeltuin, Utrecht (bron: delva.la/).



3.4 Inspiratielijsten

I. Natuurinclusieve maatregelen

- Groene daken
- Nestkast voor vogels en insecten
- Appartementen en woningen hebben ingebouwde bloembakken en/of groeiplaatsen op het balkon
- Voorzieningen voor vleermuizen in en om het gebouw
- Muren met grondgebonden groen (bijvoorbeeld klimplanten)
- De gevels van de gebouwen hebben nestgelegenheid voor zwaluwen of huismussen
- Biotopen op het terrein zijn ontworpen als natte natuur
- Biotopen op het terrein zijn ontworpen als droge natuur
- Er zijn habitats en overwinteringsplaatsen voor amfibieën
- Het hele jaar is er voedsel voor vogels beschikbaar
- Er zijn voorzieningen voor insecten b.v. steenstapel, insectenhotel
- De ontwikkelaars werken samen met ecologische experts
- De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen bloeiende planten
- De vegetatie op het terrein is rijk aan nectar en stuifmeel
- Er is een rijke variatie aan voedsel (waardplanten) voor rupsen
- Zorg voor variatie in de beplanting
- Er zijn verschillende fruit- en bessenplanten aanwezig
- Diverse bomen en struiken op het terrein dragen vruchten
- Er is een biotoop voor waterinsecten op het terrein
- Het terrein is groen, maar zo min mogelijk gazons
- Afscheidingen worden als haag uitgevoerd met verschillende heesters
- Afscheidingen kunnen ook als takkenril uitgevoerd worden
- Alle oppervlakten op het terrein zijn water doorlaatbaar
- Al het hemelwater is van het riool afgekoppeld
- Alle regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik

II. Klimaatbestendige maatregelen

- Alleen verhardten wat moet
- Grote bomen (nemen veel water op + houden veel water vast + geven verkoeling)
- Geveltuinen
- Klimplanten op delen van muur en/of aan pergola
- Water bergen/vasthouden
- Water zichtbaar maken: bovengrondse afvoer
- Waterdoorlatende verhardingsmaterialen
- Regenwatervijvers voor buffering en zuivering
- Wadi's/ laagten in binnentuinen
- Grindkoffers en omgekeerde drainage
- Sedumdaken / Groene daken
- Regenwateropslag onder gebouwen
- Seizoensberging
- Waterdaken. Bergen en gebruiken
- Regentonnen
- Installatie voor het gebruik van hemelwater in woningen

4

Planfacetten

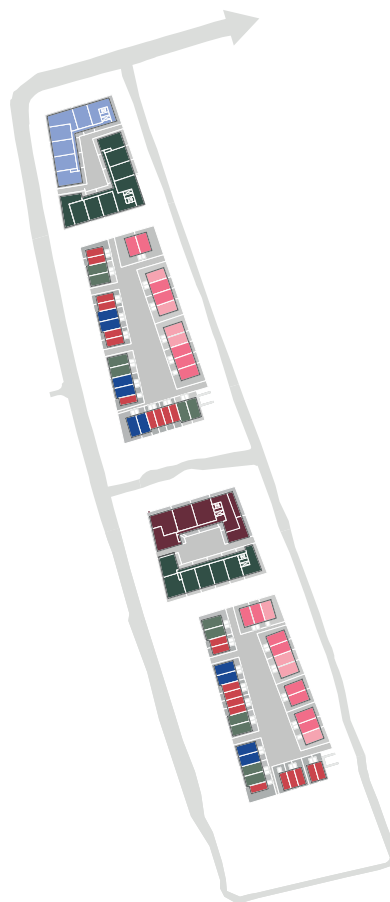




a) Programmamix

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt ruimte voor een variëteit aan woningtypes in verschillende prijscategorieën. Er wordt gestreefd naar een levendige mix per ontwikkelveld. Getoonde mix is indicatief.

- Sociale huur <1e aft. (APP)
- Sociale huur <2e aft. (APP)
- Bereikbare huur (app.)
- Bereikbare koop (app.)
- Dure koop (GGB, twee laags)
- Dure koop (GGB, twee laags met kap)
- Dure koop (GGB, drie laags, smalle beuk)
- Dure koop (APP)



b) Architectonische eenheden en bouwhoogtes

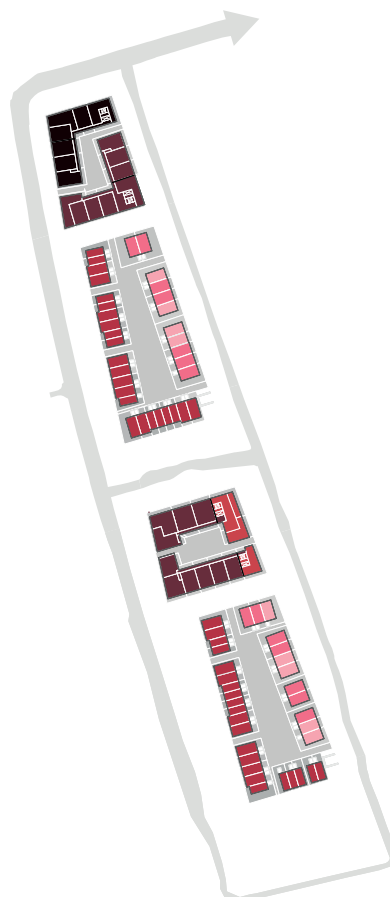
Het stedenbouwkundig ontwerp is opgebouwd uit diverse architectonische eenheden met verschillende korrelgroottes. Deze opzet zorgt voor een menging van doelgroepen en een gevarieerde beeldkwaliteit.

- Architectonische eenheid
- Twee lagen (plat)
- Twee lagen (met kap)
- Drie lagen (plat)*
- Vier-vijf lagen (plat)** / ***
- Zes-zeven lagen (plat)***

**Derde bouwlaag aan de Oude Klapwijkseweg is voor maximaal 60% bebouwd*

***Vijfde bouwlaag enkel toegestaan bij meest noordelijke bouwveld.*

****Bij vier bouwlagen of meer is de bovenste bouwlaag altijd teruggelegen ten opzichte van de ondergelegen bouwlaag.*



c) Dakbeëindigingen

Diversiteit aan dakbeëindigingen zorgt voor een levendig en afwisselend straatbeeld. Getoonde variëteit aan dakbeëindigingen is indicatief.

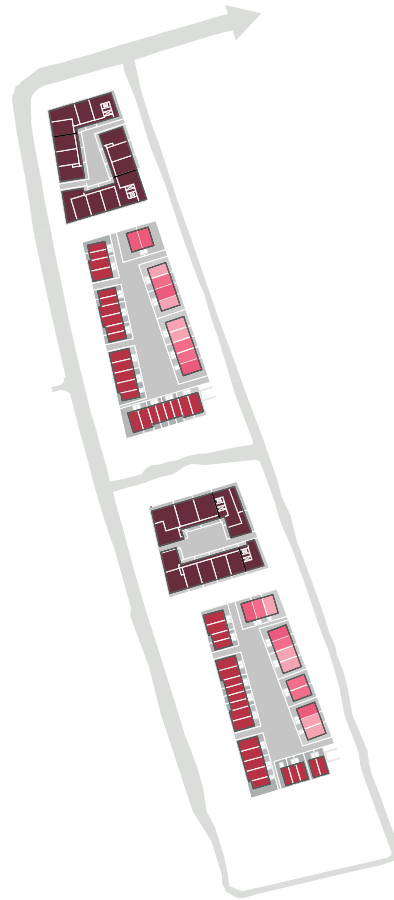
Langskap*

Dwarskap*

Plat*

Plat met set back

**Verdeling langskap, dwarskap en plat is langs de Oude Klapwijkseweg en aan de Groene Lopers indicatief.*

**d) Oriëntatie**

Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn. Dat betekent dat deze woningen de entree bij voorkeur in de zijgevel hebben en dat er extra aandacht besteed wordt aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen.

Vorgevel

Representatieve hoekgevel

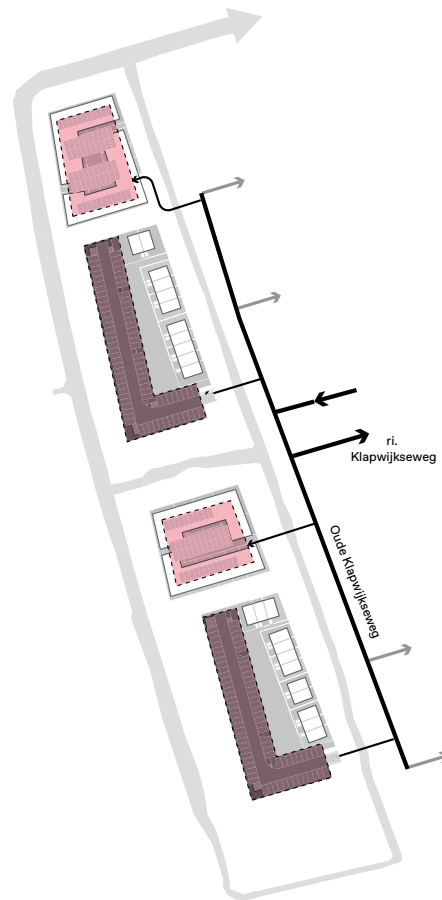


e) Ontsluiting en parkeren

De parkeervraag wordt per ontwikkelveld collectief opgelost. De parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Oude Klapwijkseweg waardoor een grotendeels autovrij woonlandschap kan worden ontwikkeld.

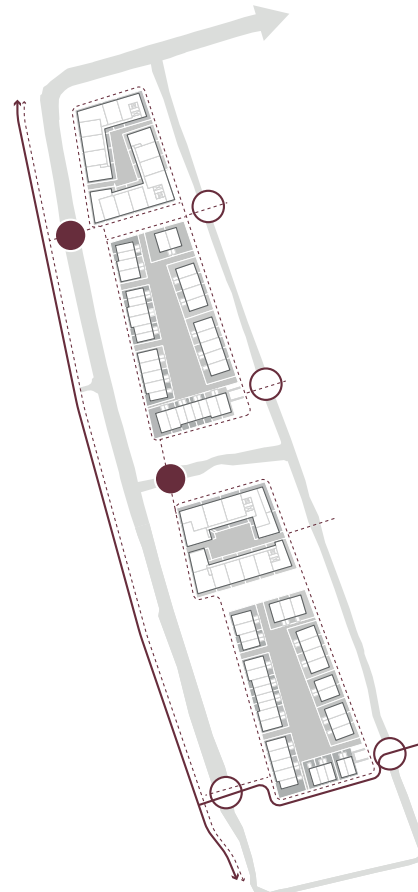
- Collectieve parkeervoorziening (onder dek)*
- Collectieve parkeervoorziening (halfverdiept)*

**Getoonde parkeeroplossing is indicatief en zal worden uitgewerkt tijdens de verdere planvorming.*

**f) Langzaamverkeer, bruggen en duikers**

CLZ is via verschillende voet- en fietsroutes verbonden met de context. Een belangrijke fietsverbinding is die tussen de Meent en het Hofpleinpad.

- Fietsroute
- Voetgangersroute
- Brug
- Duiker



g) Calamiteitenroutes

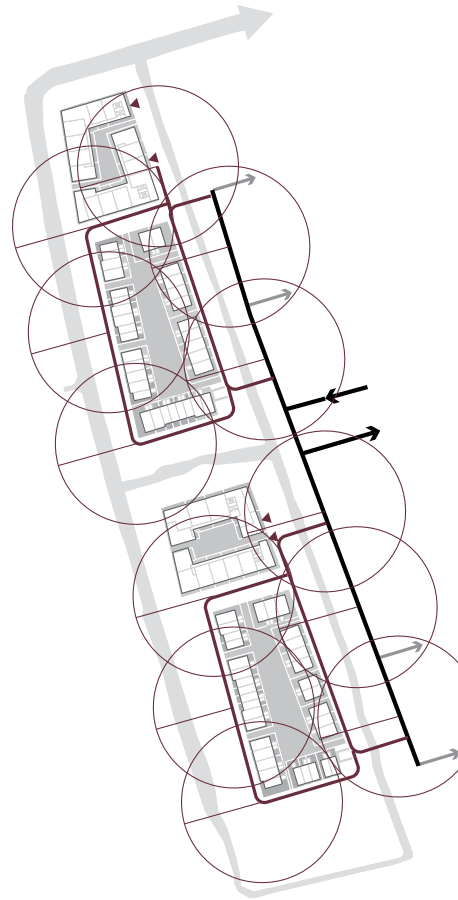
Elke woning/ hoofdentree appartementengebouw is bereikbaar voor hulpdiensten en is altijd binnen een straal van 40 meter beloopbaar vanaf voertuig standplaatsen van hulpdiensten, waardoor de veiligheid tijdens calamiteiten wordt gewaarborgd.*

— Calamiteitenroute

○ 40m (straal)

▶ Indicatieve locatie hoofdentree appartementenblok

**Er heeft nog geen afstemming plaats gevonden met de nooddiensten, dit zal in de verdere planvorming alsnog plaats moeten vinden.*



h) Afvalinzameling

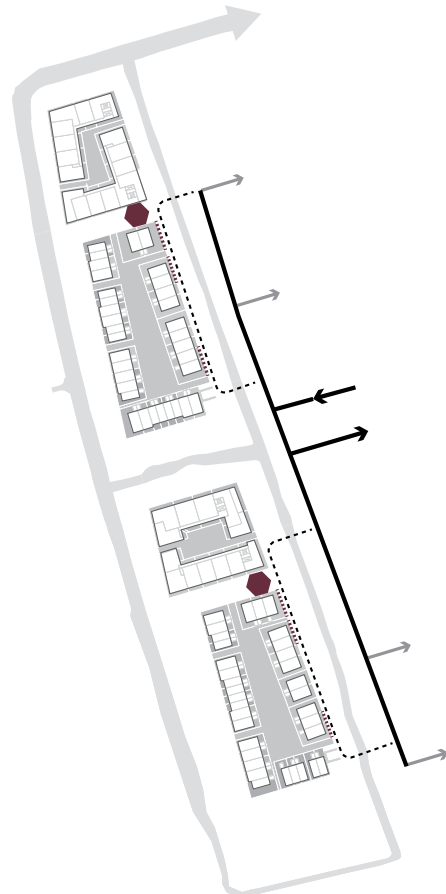
Het afval zal in CLZ collectief worden verzameld. Per ontwikkelveld is er ruimte gereserveerd voor afvalvoorzieningen.*

■ Indicatieve ligging collectieve afvalinzamelplek**
 ■■■ Indicatieve ligging opstelplekken mini-containers***
 - - - - - Indicatieve routing afvaldiensten

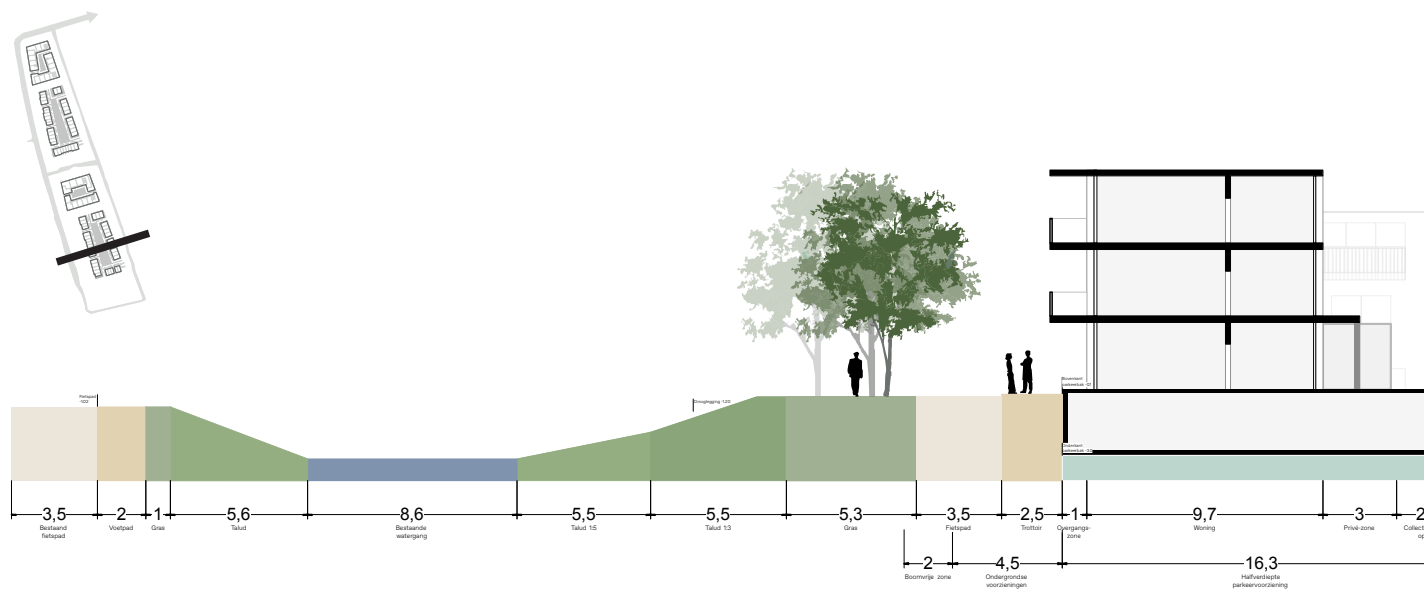
**Er heeft nog geen afstemming plaats gevonden met de afvaldiensten, dit zal in de verdere planvorming plaats moeten vinden.*

*** Een ondergrondse container heeft een maat van ca. 2m bij 2m, er mogen twee achter elkaar staan en meerdere naast elkaar. Voor zowel het noordelijke als het zuidelijke deel zijn vier ondergrondse containers nodig, drie voor het appartementengedeelte en één rest ondergrondse container voor heel deelgebied. In totaal zijn acht ondergrondse containers nodig.*

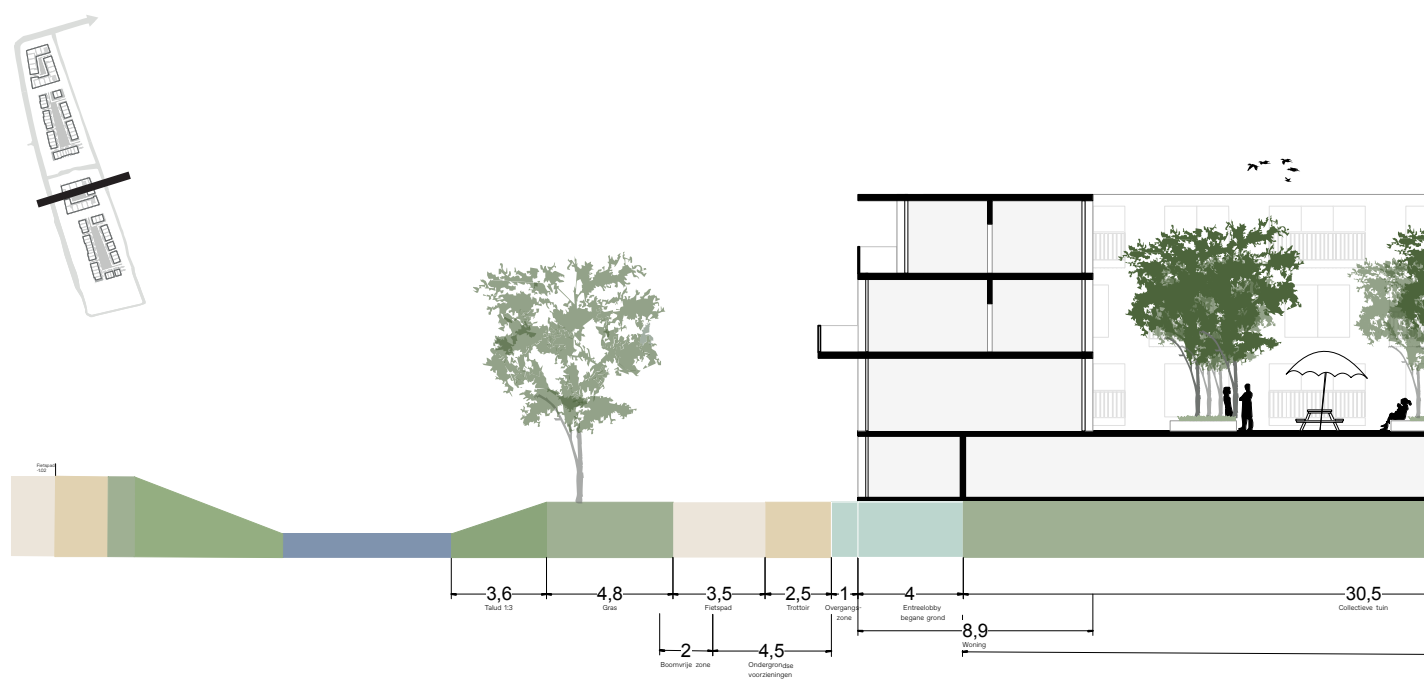
****Alle grondgebonden woningen krijgen een mini-container. Een minicontaineropstelplek heeft een maat van ca. 70 bij 70cm. Voorkeur om verzamelplekken/clusters te creëren waar 10 tot 20 minicontainers bij elkaar staan, maximaal 2 rijen dik. De loop afstand tot de opstelplek vanaf woning mag maximaal ca. 75m zijn.*

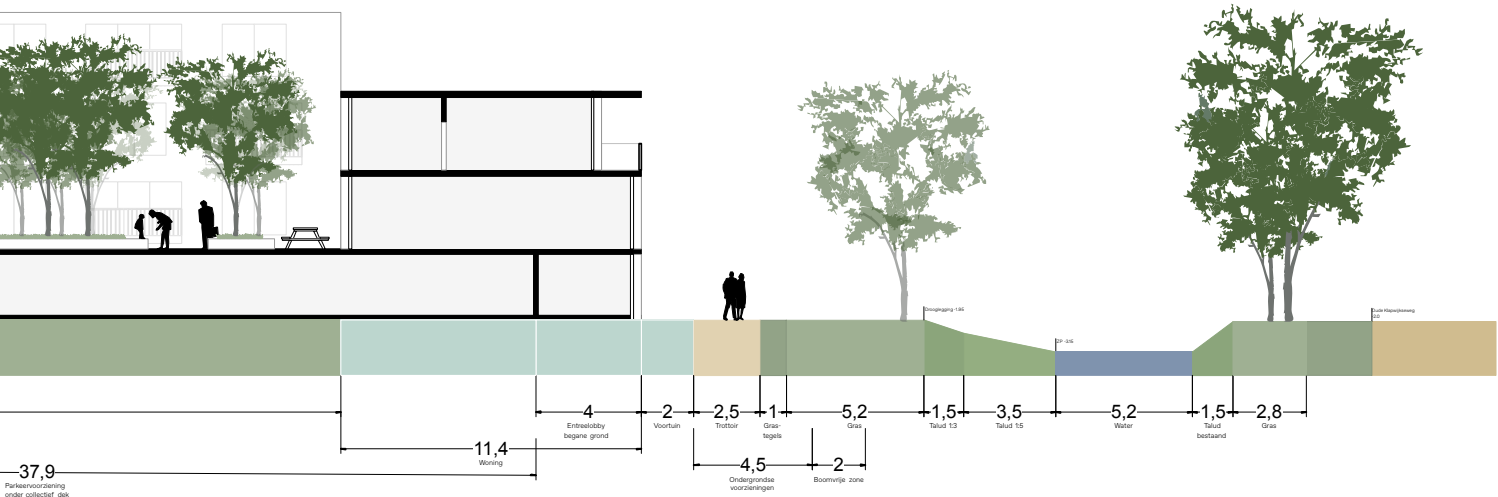
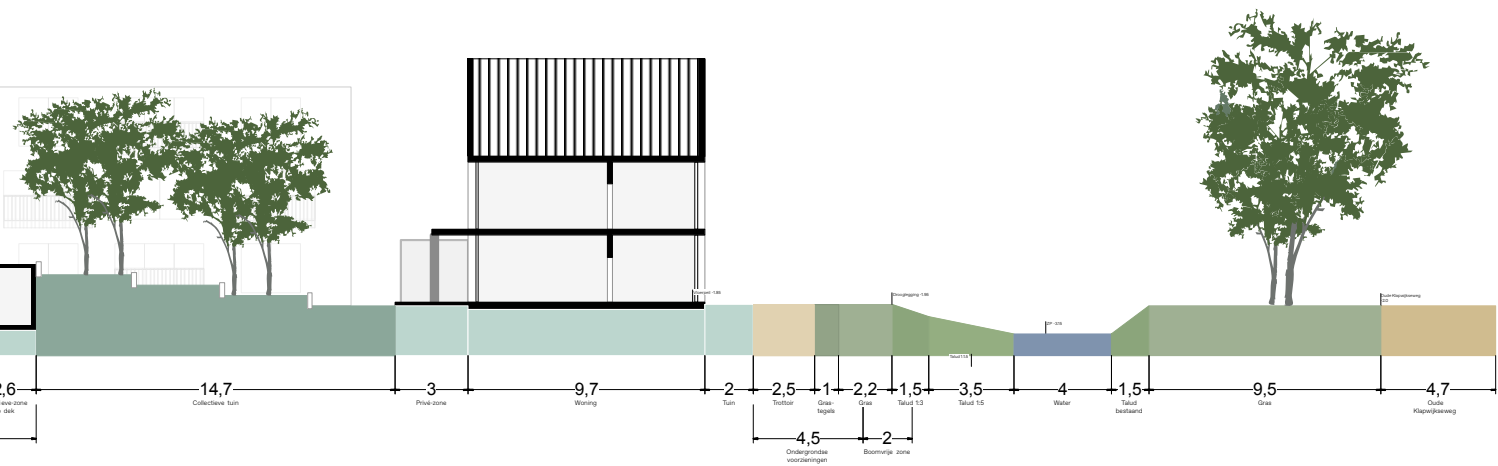


Principe doorsnede I



Principe doorsnede II





Colofon

Project:

Centrumlijn Zuid, Pijnacker-Nootdorp

Ontwerp:

De Zwarte Hond i.s.m. gemeente Pijnacker-Nootdorp

Copyright:

De inhoud van dit boekwerk en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-) rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je een mail te sturen aan bd@dezwartehond.nl.

