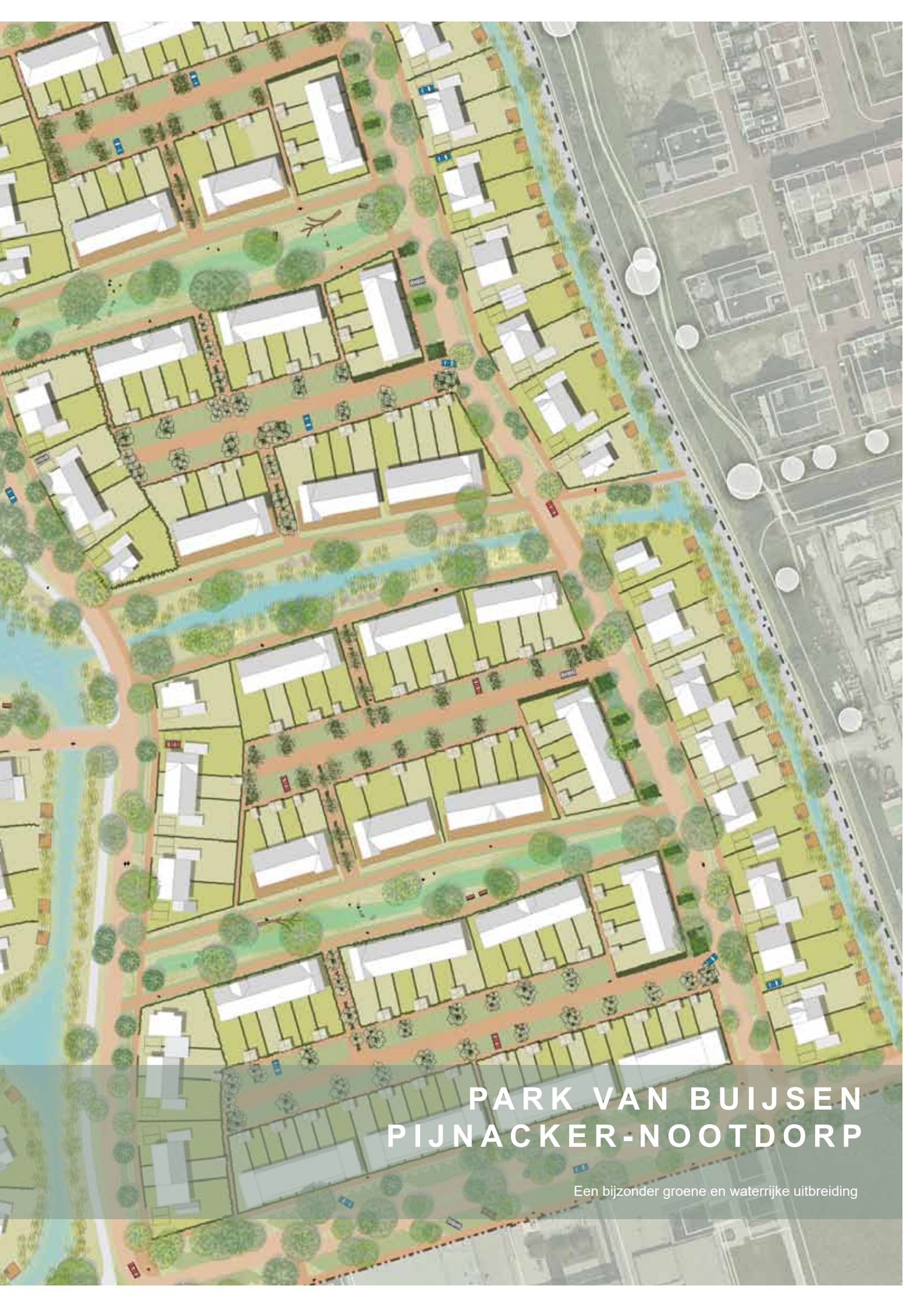




PARK VAN BUIJSEN PIJNACKER-NOOTDORP

Een bijzonder groene en waterrijke uitbreiding

Plan
Landschappelijke drager



1. Plas van Buijsen centraal



2. Rondje rond de plas en verbinding met de buurt



3. Doorzetten groen/blauwe kwaliteit

Park van Buijsen is één van de laatste deelgebieden van Pijnacker-Zuid, een omvangrijke vinex-locatie in Pijnacker-Nootdorp. De gemeente wil hier een aantrekkelijke en duurzame uitbreidingswijk realiseren die tegemoet komt aan de wensen van de markt en het bouwtempo hooghoudt. Flexibiliteit en haalbaarheid zijn eveneens belangrijke uitgangspunten. Door goed op de wensen van de woonconsument aan te sluiten wil de gemeente zijn concurrentiepositie ten opzichte van andere uitbreidingswijken in de regio versterken.

Park van Buijsen ligt aan de Plas van Buijsen. Juist deze ligging biedt een uitgekiende kans er een onderscheidende wijk te ontwikkelen. Door de sfeer van de plas met groene en waterrijke wiggen de wijk in te trekken, ontstaat een uniek woonmilieu. Buro Lubbers ontwierp het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan voor Park van Buijsen.

Groen en waterrijk raamwerk

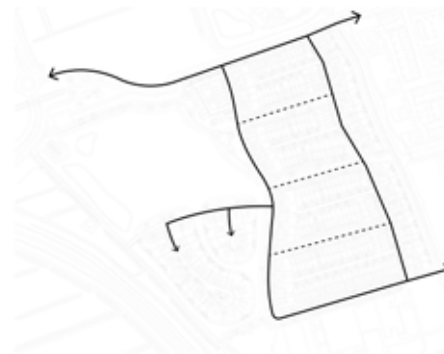
Park van Buijsen kenmerkt zich door het vele water, oevers met rietkragen en rijkelijk groen tussen de woningen. Het plan bestaat uit maximaal 300 grondgebonden woningen aan en in de Plas van Buijsen. De plas heeft een recreatieve betekenis voor de hele wijk als uitloopegebied. Daarnaast hebben de plas en haar oevers een belangrijke ecologische functie en bufferen ze overtollig regenwater. De architectuur van de woningen sluit aan op dit groene, waterrijke karakter door zijn natuurlijke materialen en kleuren. Veranda's, balkons, diepe tuinen en vlonders aan het water maken de unieke kwaliteiten beleefbaar voor de bewoner. In Park van Buijsen heb je altijd een vakantiegevoel.

Het landschappelijk-stedenbouwkundig raamwerk onderscheidt verschillende lagen met een duidelijke hiërarchie en verschillende karakters. De samenhang wordt bewaard door een overkoepelende beeldkwaliteit voor de openbare ruimte en de architectuur. De ruggengraat van de wijk is de Plas van Buijsen. Hij bepaalt de identiteit en het karakter van het park: uitzicht, groen- en waterbeleving, recreatie, ecologie, waterberging. Het natuurlijke karakter van de plas wordt versterkt door gebiedseigen bomen in verschillende maten en soorten en natuurlijke oevers. De Plas van Van Buijsen is dé plek om te verblijven en te recreëren. Een route rond de plas maakt de plas beleefbaar en toegankelijk voor recreatie en sport. Een netwerk van informele, groene paden verbindt de verschillende buurten op een natuurlijke manier met de plas.

De groen-blauwe kwaliteit van de plas wordt doorgezet in de verschillende woonbuurten: de Scheggen, de Eilanden, het Lint en De Van Buijsen. Alle buurten zijn georiënteerd op het landschap dat wil zeggen dat ze liggen aan en/of uitkijken op de plas, watergangen, wadi's en groene routes. De hoofdontsluiting aan de randen en autoluwe woonpaden versterken de relatie tussen het landschap en de bebouwing. Verkeersremmende maatregelen zijn op een natuurlijke manier ingepast door bruggen, rammelstrookjes en groene inprickers. Ook het parkeren en de bestrating voegen zich naar het natuurlijke beeld. Parkeerhofjes binnen de bouwblokken, blokhuizen en meerstammige bomen onttrekken de auto's uit het zicht. De woonpaden worden ingericht als woonerf, met veel ruimte voor groen, ontmoeting, verblijf en spel.



4. Woonmilieus georiënteerd op het landschap



5. Ontsluiting



6. Parkeren uit het zicht

Plankaart Park van Buijsen



* Zoekgebied voor De van Buijsen, uitwerking in latere fase

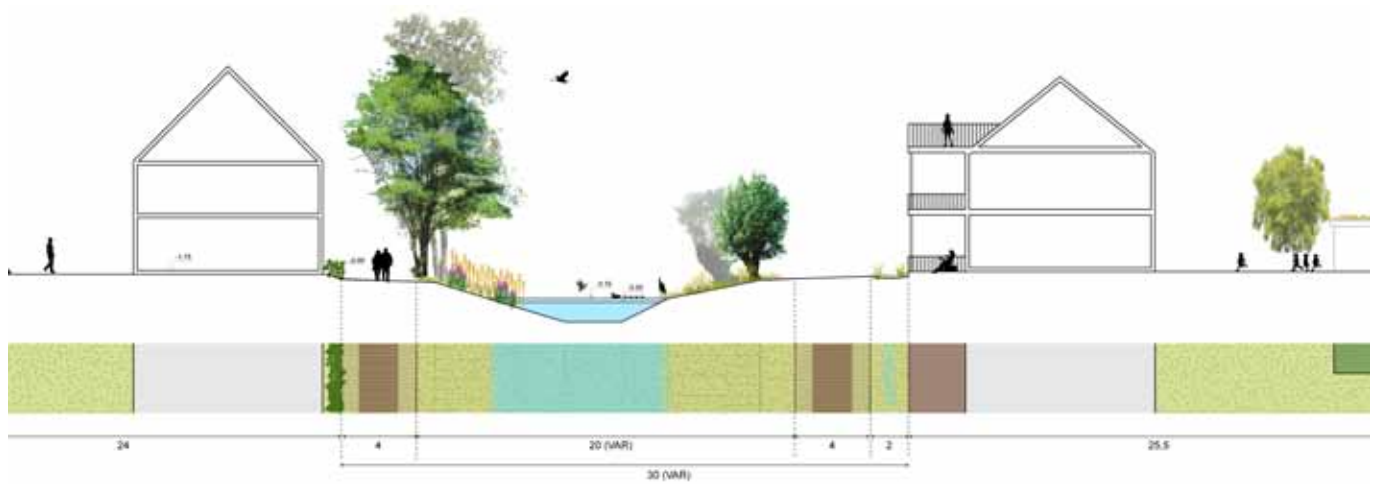
Park van Buijsen

Een bijzonder groene en waterrijke uitbreiding

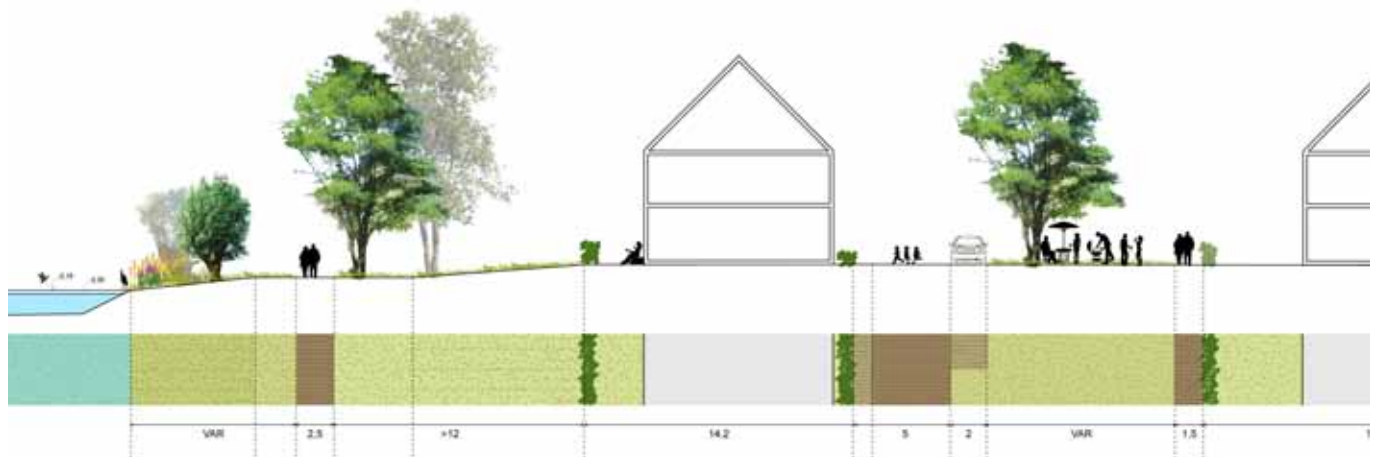




Doorsnede het lint

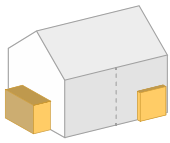


Doorsnede waterstraat

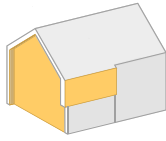


Doorsnede scheggen

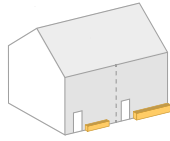
Principes beeldkwaliteit architectuur



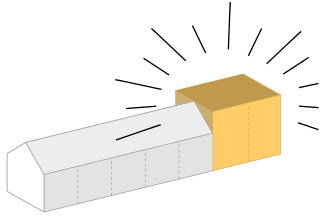
Plasticiteit in de vorm van een erker of een uitbouw zorgt voor geleiding in het platte vlak.



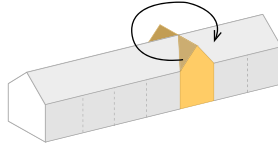
Het 'omvouwen' van het dak over de woning zorgt voor een dieptewerking en geleiding van de woning.



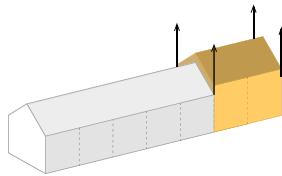
Mee ontworpen plantenbakken en/of zitelementen voorzien een woning zorgt voor zitmogelijkheden en een eenduidige uitstraling.



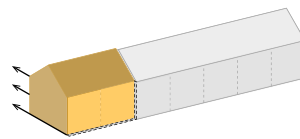
Het toevoegen van een accent op de 'kop' van een rijwoning zorgt voor een verbijzondering en de mogelijkheid voor appartementen.



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

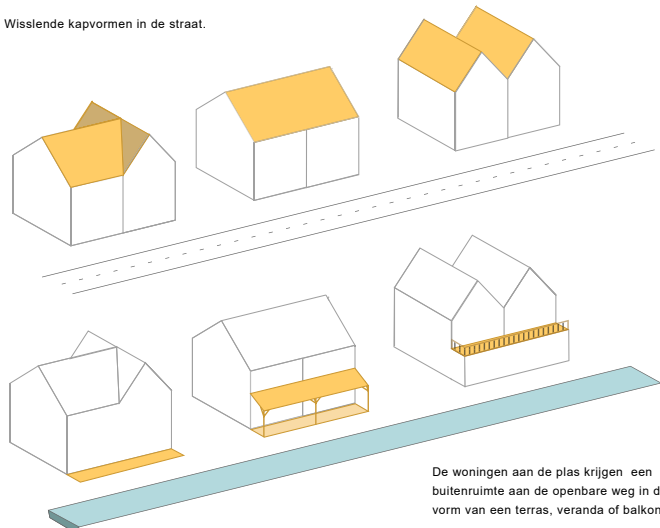


Het verhogen van een rijwoning creëert geleiding in de rij en een variatie in prijsklassen.

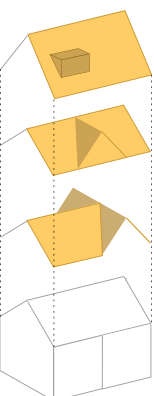


Een lichte verspringing in de rooilijn zorgt voor een doorbreking van de doorlopende lijn en creëert een lichte schaduwwerking op de gevel.

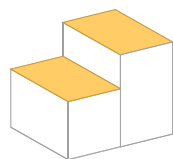
Wisselende kapvormen in de straat.



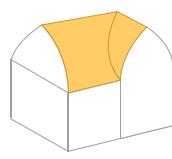
De woningen aan de plas krijgen een buitenruimte aan de openbare weg in de vorm van een terras, veranda of balkon.



Een afwijkende kapvorm vormt een aanduidend verschil tussen onderlinge woningen.



Er is ruimte voor een aantal specials met een platdak.



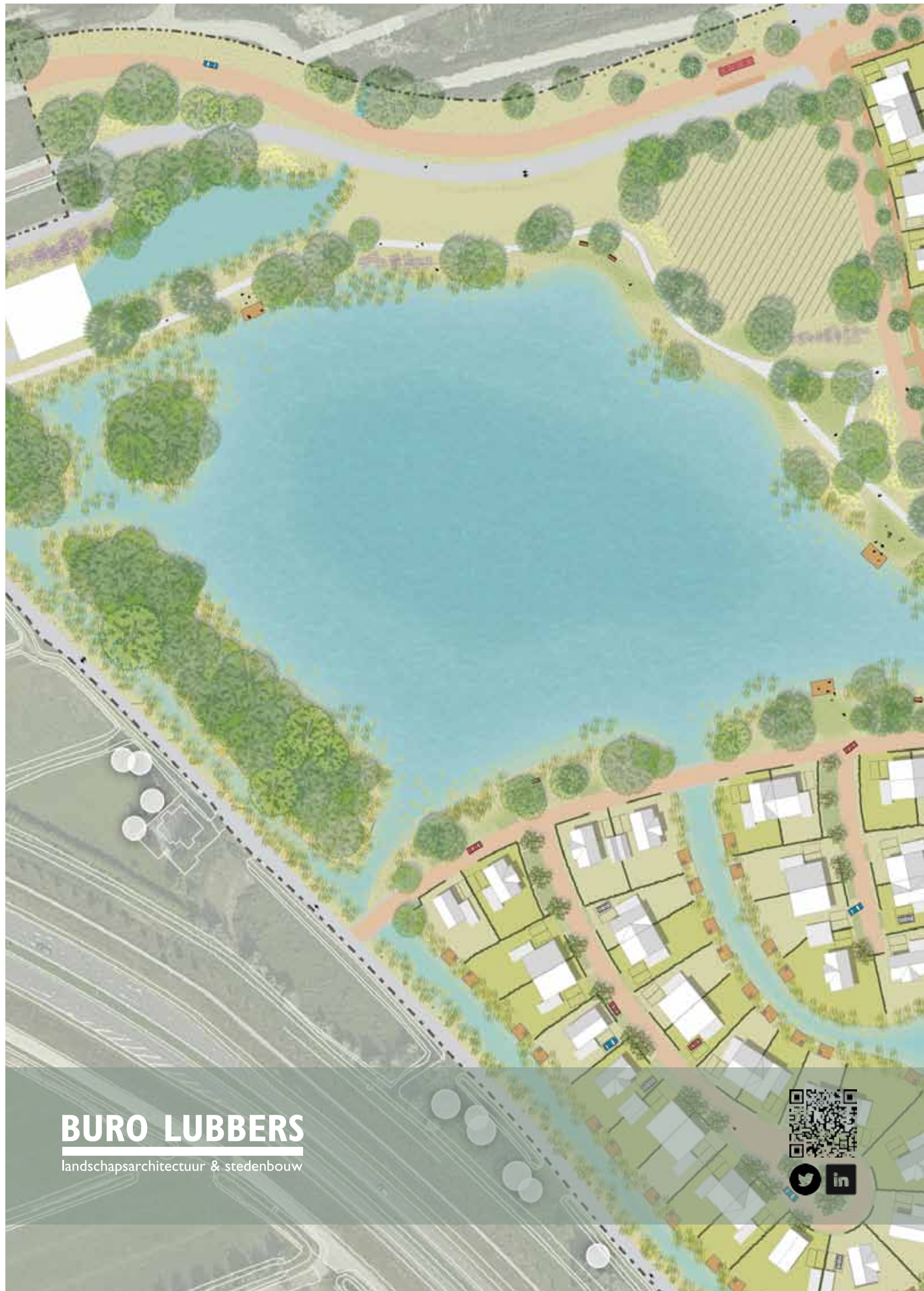
Kapvorm op de eilanden is vrij.

Drie buurten, drie karakters

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 berm met informeel geplante bloesembomen. Alle woningen profiteren van de ligging aan het water door uitzicht en een vlinder. 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 worden dooraderd door twee wadi's en een 'waterstraat'. Omdat ze autovrij zijn, maar wel bereikbaar voor calamiteitenverkeer, profiteren de aangrenzende woningen optimaal van het uitzicht. Bovendien bieden deze groenblauwe ruimtes tal van speel- en ontmoetingsmogelijkheden. De woningen aan de westzijde zijn uniek gelegen aan het groen en de waterkant en spelen optimaal in op het bijzondere uitzicht. De bouwblokken tussen de scheggen zijn voorzien van parkeerhofjes die parkeren en groen efficiënt oplossen. Groene entrees, elk met een eigen identiteit, en veel groen in de hofjes zorgen voor een aangenaam ontvangst.

De buurt het Lint is een langgerekte strook aan de oostzijde van Park van Buijsen. De kavels in deze enkele rij grenzen met hun achtertuin aan de waterkant. De achtergevel speelt in op dit heerlijke uitzicht. Bovendien krijgen de woningen een vlinder. Vanwege de gewenste doorzichten naar het water zijn de kavels bestemd voor twee-onder-een-kap-woningen en enkele vrijstaande woningen.



BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

