



IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

GEBIEDSVISIE, DE SCHEG - PIJNACKER

15 NOVEMBER 2018

JANSSEN ^{de} JONG
projectontwikkeling



DE SCHEG - PIJNACKER

GEBIEDSVISIE

Voor u ligt de gebiedsvisie De Scheg - in Pijnacker. De Scheg is een prachtig gelegen gebied, aan de rand van Pijnacker en het naastgelegen parkachtige gebied ten noorden van het dorp. Een visie welke zich richt op het maken van een kwalitatieve stad-land verbinding, het aanhelen van het lint Vlielandseweg/Nieuwkoopseweg en uniek wonen in een groen gebied, waarbij wateradaptiviteit centraal staat.

Een woonbuurt waarbij de voordeur letterlijk de grens vormt tussen de woonkamer en het park. Een plek met kwaliteiten, die in verbinding staat met het groen door de stad-land verbinding als groene vingers in de wijk te verwerken, als deelscheggen. De Scheg wordt verknoopt met de recreatieve structuur van Pijnacker-Nootdorp, waardoor de Balij binnen handbereik is. RandstadRail Pijnacker-Centrum bevindt zich op korte afstand, welke je binnen vijftien minuten in hartje Den Haag of Rotterdam brengt.

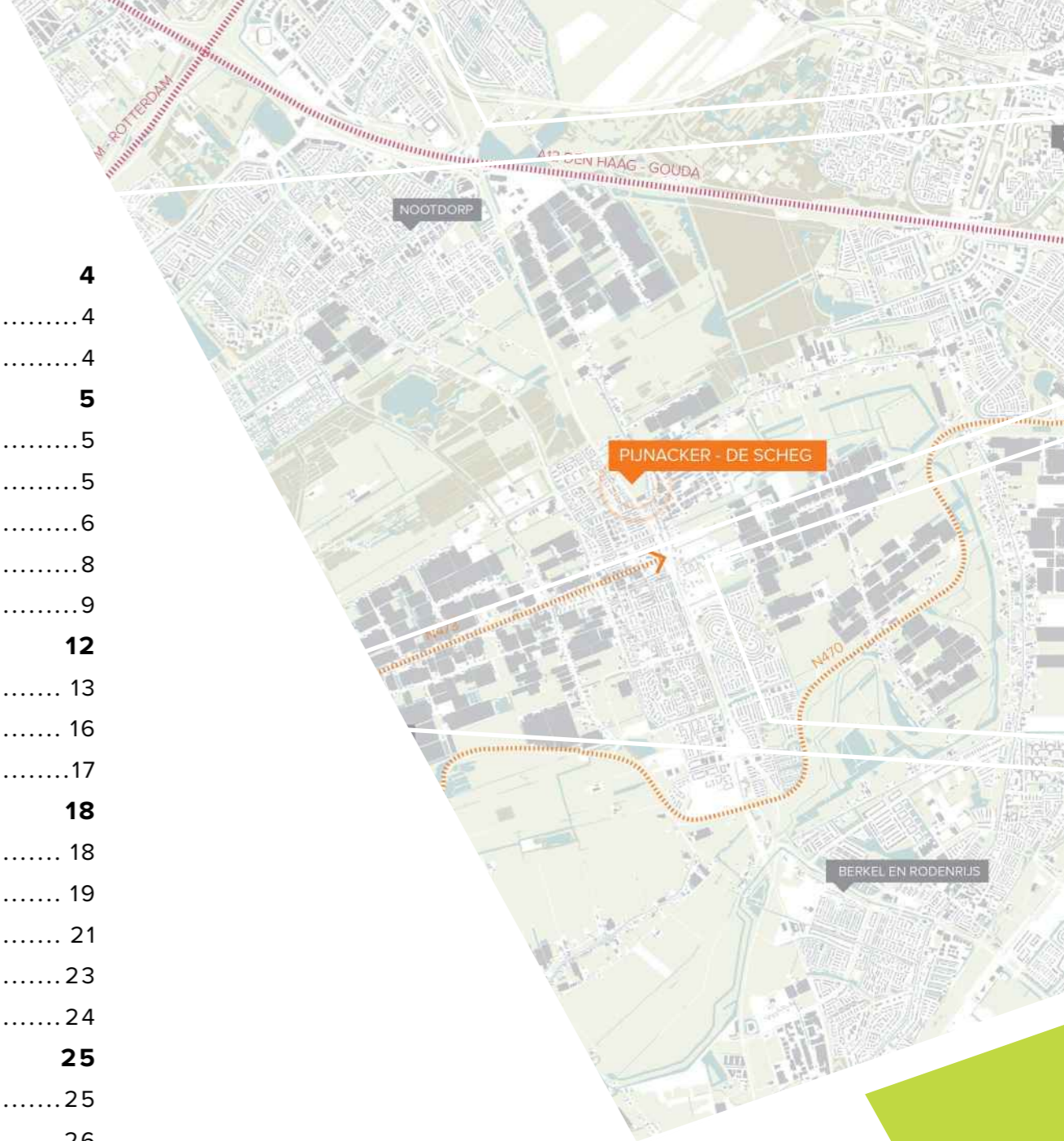
Water en (glas)tuinbouw spelen een belangrijke rol in de historie van De Scheg. Deze twee thema's vormen de basis voor de visie, waarbij een wijk ontstaat die ingericht is voor ontmoeten en klimaat- en wateradaptiviteit. De openbare, groene ruimte vormen in De Scheg de basis voor ontmoetingen. Daarnaast is er ruimte voor bijvoorbeeld eigen teelt van groente of fruit, waarmee verwezen wordt naar het tuindersverleden.

Klimaatadaptiviteit speelt een belangrijke rol in de inrichting van het plan. In de wijk wordt ruimte gemaakt voor regenwater en groen. Water wordt oppervlakkig en

zichtbaar gebufferd en afgevoerd in watervoerende en waterbergende wadi's. Deze wadi's vormen de groene vingers, in de vorm van Scheggen de wijk in welke tevens zorgen voor verkoeling op warme dagen.



INLEIDING	4
AANLEIDING	4
HET RESULTAAT VAN DE VISIE	4
DE KRACHT VAN DE SCHEG	5
LOCATIE EN IDENTITEIT	5
DE SCHEG NABIJ VOORZIENINGEN	5
KRACHT: DE SCHEG IN HET LANDSCHAP	6
HISTORISCHE RELICTEN DE SCHEG	8
DE MARKT IN PIJNACKER	9
AMBITIE	12
DE ESSENTIES	13
GEBIEDSESENTIES	16
GELUKSMAKERS	17
RAAMWERK	18
DE SCHEG	18
DE LANDSCHAPPELIJKE SCHEG	19
DE GROENE VINGERS	21
DE DORPSE STRAAT	23
HET LINT	24
THEMATISCHE UITWERKING	25
WATER	25
ECOLOGIE	26
FIETSERS EN VOETGANGERS	27
DE AUTO	28
ENERGIEVOORZIENING	29
ZONERINGEN	29
SCHETSIMPRESSIE	30



INLEIDING

AANLEIDING

In de kern Pijnacker ligt de locatie 'De Scheg'. Voor deze locatie is door IMOSS in 2015 een Ruimtelijke Visie opgesteld om te komen tot een woongebied. Daarnaast heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2016 de woonbehoefte in kaart gebracht om zo in 2025 een evenwichtige woningvoorraad te hebben.

Janssen de Jong en de gemeente Pijnacker-Nootdorp hebben de gezamenlijke ambitie uitgesproken om een integrale visie voor het gebied op te stellen, waarbij De Scheg niet alleen als bijzonder woongebied wordt ingericht, maar waarbij wonen ook onderdeel uit gaat maken van het landelijk gebied en het parklandschap aan de noordzijde van het dorp, met in de nabijheid het station en het centrum van Pijnacker. De ligging naast het landschap waar bijvoorbeeld de Balij deel van uitmaakt, maakt dat de locatie zich uitstekend leent voor de beoogde stad-land verbinding.

HET RESULTAAT VAN DE VISIE

Deze visie gaat in op de ambities voor het gebied, de hoofdstructuur, de samenhang met de omgeving, actuele thema's (zoals duurzaamheid) en de samenhang tussen deze onderdelen. Deze visie dient als kader voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied en is daarmee een vertaling van de gestelde ambities en uitgangspunten voor de locatie, markt en doelgroepen.

De visie is opgebouwd uit:

DE KRACHT VAN DE SCHEG, MET DAARIN:

- De bijzondere ligging van De Scheg
- De ligging in het landschap
- De bijzondere historie
- De markt in Pijnacker
- De beoogde doelgroepen/leefstijlen

DE AMBITIES, MET DAARIN:

- De essenties van het plan
- De toegevoegde geluksmakers

HET RUIMTELIJK RAAMWERK, MET DAARIN:

- De landschappelijke Scheg
- De groene Vingers/Scheggen
- De Dorpse straat
- Het lint

THEMATISCHE UITWERKING



DE KRACHT VAN DE SCHEG

De Scheg bouwt voort op de unieke kenmerken van de plek. Om deze kenmerken te bepalen is het gebied op een aantal relevante thema's geanalyseerd.

LOCATIE EN IDENTITEIT

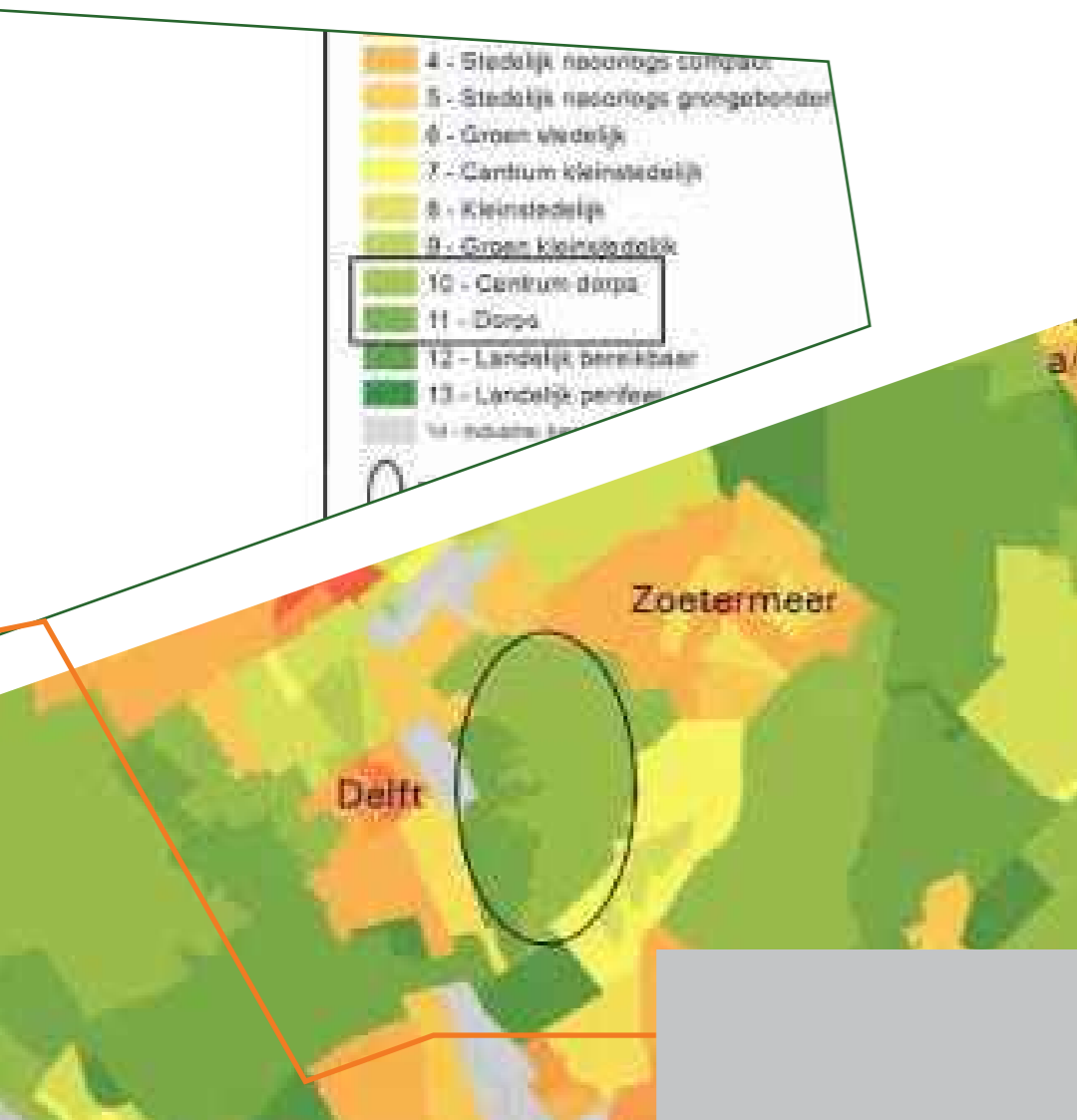
De gemeente Pijnacker-Nootdorp ligt ingeklemd tussen de stedelijke kernen, Zoetermeer, Delft en Rotterdam. Daarnaast zijn Rotterdam en Den Haag snel te bereiken via de nabijgelegen RandstadRail. De oude kernen Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw zijn als historische dorpskernen nog goed te herkennen en geven de gemeente een eigen karakter. Daarnaast bestaat het wonen in deze kernen voornamelijk uit "centrum dorps" en "dorps". In het verleden waren ontwikkelingen binnen Pijnacker vaak eenduidig. Inmiddels is de weg ingezet om andere deellocaties een eigen identiteit te geven, zo ook De Scheg.

KERN PIJNACKER

Pijnacker kent een sterk dorps karakter, dat enerzijds zorgt voor een heldere identiteit, maar anderzijds invloed heeft op het aanbod van woningtypes. Het is een aantrekkelijke plek voor mensen die de nabijheid van voorzieningen zoeken zoals het openbaar vervoer, winkels en werk, maar aan de andere kant zoeken naar een plek nabij het groen en een rustige woonomgeving.

DE SCHEG NABIJ VOORZIENINGEN

De Scheg ligt in het noorden van Pijnacker en wordt grofweg begrenst door de Balij aan de noordzijde, de RandstadRail naar Den Haag en Rotterdam aan de westzijde en aan de oostzijde door het historische lint van de Vlielandseweg. Ter hoogte van Klein Vlieland ligt de bushalte van lijn 55, Delft/Zoetermeer en op ongeveer 750 meter ligt het RandstadRail station 'centrum' en het centrum van Pijnacker. Het Molenpad grenst aan de locatie, met een nieuwe fiets- en voetverbinding verbonden aan De Scheg.



KRACHT: DE SCHEG IN HET LANDSCHAP

Letterlijk een Scheg, een Scheg vanuit het landschap. Dit brengt het Bieslandse Bos en de Balij wel heel dichtbij.

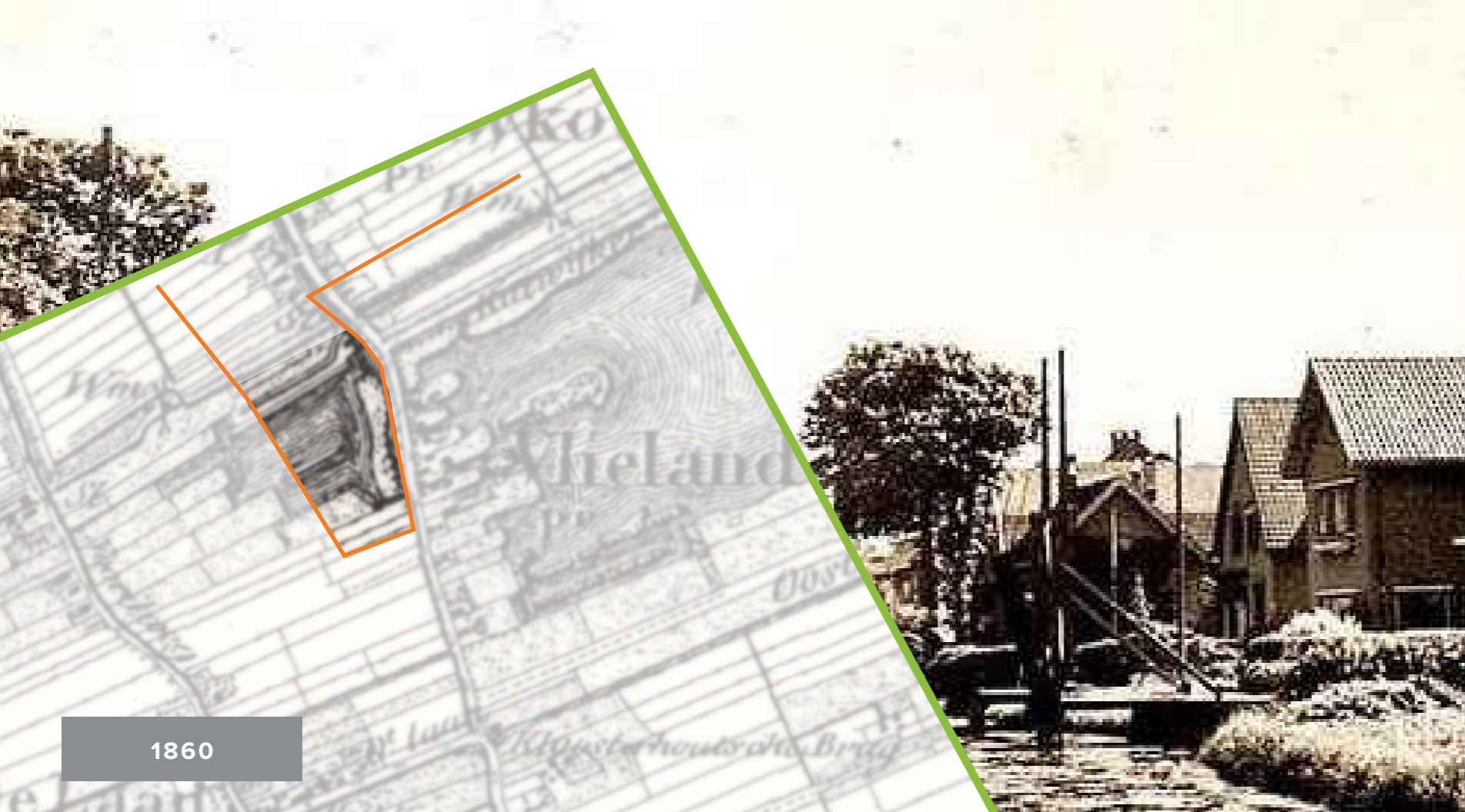
IN HET FIETSNETWERK

Het landschap voelt niet alleen dichtbij, het is ook dichtbij. Onderzocht wordt op welke wijze het fietsnetwerk ter plaatse van De Scheg kan worden aangepast, zodat deze een logische verbinding heeft vanaf de hoek Vlielandseweg/Katwijkerlaan richting het Molenpad en de bestaande tunnel onder het spoor van de RandstadRail. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van het omliggend gebied en de locatie verbeterd, waaronder de fiets- en loopverbinding met het RandstadRail station 'centrum'. Daarmee wordt de locatie hiermee verknoopt in het regionale fietsnetwerk. De Scheg vormt in de toekomst de verbinding, voor bewoners, maar ook voor andere mensen uit de omgeving.

DE STAD LAND VERBINDING

Hiernaast staat de kaart van de visieverkenning (structuurvisie). Belangrijkst uitgangspunt hierin is de stad-landverbinding. In de Scheg landt dit in een fiets-/voetverbinding met het Molenpad en dus het buitengebied, maar ook door het naar binnentrekken van het groene/landschappelijke karakter door de aanleg van een nieuw park, de landschappelijke Scheg.





DE KRACHT VAN DE SCHEG

HISTORISCHE RELICTEN DE SCHEG

Een unieke plek, historisch bepaald. De plek ligt ten noorden van het historische buurtschap Vlieland, dat vroeger een klein eilandje was. De locatie zelf was een waterplas.

HET LINT

- Van oudsher loopt de Vlielandseweg als oud lint langs De Scheg, ingrepen op kavel niveau (vanuit de lintvisie) dragen bij aan een langzaam herstel van dit lint. Ter hoogte van De Scheg gaat het lint over in de Nieuwkoopseweg

HOOG EN DROOG

- De relatief hoger gelegen delen werden ontwikkeld tot met name kleinschalige glastuinbouw en wonen aan de Vlielandseweg

LAAG EN NAT

- In het verleden was het plangebied letterlijk een waterplas, welke de begrenzing vormde van Klein Vlieland
- Tegenwoordig is een groot deel van dit lager gelegen gebied open en watert het met sloten af richting de spoorlijn, van hoog (zijde Vlielandseweg) naar laag (hoek Molenpad / spoorlijn).

HET MOLENPAD

- Van origine een verbinding tussen de Noordweg en de Nieuwkoopseweg, ongeveer gelijktijdig aangelegd met het spoor. Langs het Molenpad stond een Molen, tegenwoordig een gemaal met daarnaast een gemeenschapstuin. Een plek als relict uit het verleden.

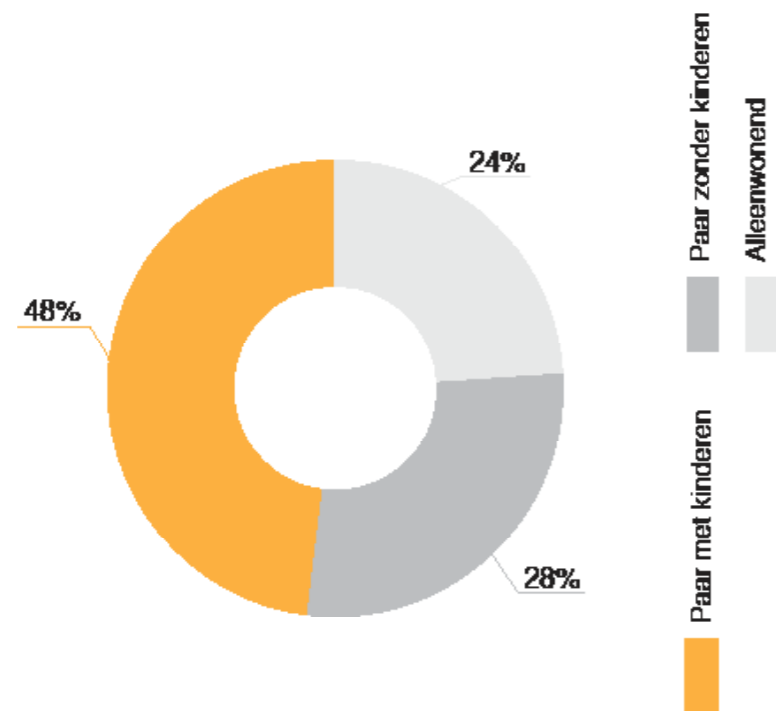


DE MARKT IN PIJNACKER

In 2016 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de woningbouwbehoefte tot 2025 voor Pijnacker-Nootdorp. Hieronder een bondige samenvatting van dit onderzoek.

PROGNOSE

- Pijnacker blijft grotendeels een dorp voor gezinnen met kinderen
- De groep 'alleenstaanden' neemt toe, grotendeels onder de groep senioren, maar ook jongeren maken hier deel van uit



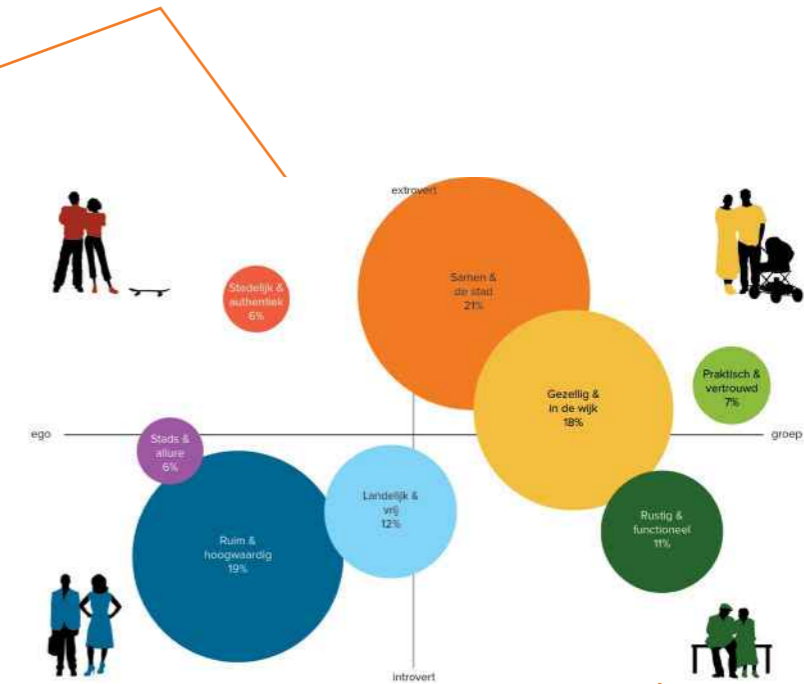
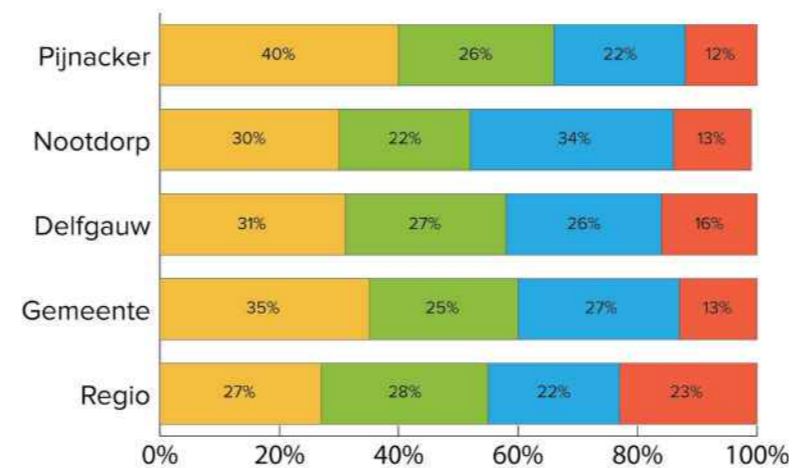
Samenstelling huishoudens (CBS, 2015)

MIGRATIE

- Mede vanwege een gebrekkig aanbod van passende woningen trekken jongeren van rond de 20 per saldo richting de stad
- Uit onderzoek van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp blijkt dat 55% van de jongeren binnen de gemeente wilt blijven wonen, maar dat 73% daarvan uiteindelijk toch vertrekt (Analyse lokale woningbehoefte Pijnacker-Nootdorp, 2011)
- Starters vanuit de grote, nabijgelegen steden, met jonge kinderen zoeken een goede woonplek in Pijnacker
- Doorstromers, vanuit 'te' kleine woningen zoeken een woning in Pijnacker, met kinderen

AANWEZIGE LEEFSTIJLEN

- In de gehele gemeente is de meest voorkomende leefstijl geel, met blauw op de tweede plek. In Pijnacker is dit tevens geel, met groen op de tweede plek
- Er wonen veel gezinnen met kinderen boven de 6 jaar die zoeken naar een geel woonmilieu
- De empty-nesters zijn vooral groen georiënteerd



Woonmilieus in de gemeente Pijnacker-Nootdorp (2013)

De plek trekt met name leefstijlen aan met een groene en gele leefstijl vanwege een aantal belangrijke locatiekenmerken:

- Op fiets- / en loopafstand van voorzieningen
 - Nabijgelegen stedelijkheid van het centrum
 - Nabij het OV station van de RandstadRail
- In/naast bijzondere recreatieve voorzieningen
- Goed verbonden met het buitengebied
- Omsloten door een lint, het spoor en het Molenpad wat ruimte geeft om iets “eigens” te doen

(GEEL) DE GROENE STADSWIJK

stadse gezelligheid in een groene setting, laag,- en middelhoogbouw

In de gele wereld wordt er tussen mensen uit allerlei lagen van de bevolking gewoond en wordt er enige waarde aan de privacy gehecht. Eerlijk, spontaan, vrolijk en warm, geel houdt van zijn of haar familie en vrienden, houdt ervan om buiten te zijn en spontane ontmoetingen te hebben. De keuken of de bbq is de centrale ontmoetingsplek. Ook een grote mate van vrijheid, het buiten zijn, is van belang. De ligging in het landschap zorgt voor deze vrijheid, de beslotenheid, de “eigen” plek en de nabijheid van voorzieningen bieden de ruimte die de mensen met deze leefstijl nodig hebben. Concreet uit dit zich in de volgende ruimtelijke kenmerken:

- Een straat is eigenlijk geen straat, maar een plek voor de deur, met ruimte voor “samen zijn”
- Compacte woontypologiën
- Variatie in typologie
- Kleine privé of collectieve tuin

- Straten waar mogelijk autoluw
- Pleinen en plantsoenen, deels met flexibele invulling
- Goede fietsverbindingen met dorp en buitengebied

(GROEN) COMFORTABEL EN VERTROUWD

prettig leven, zekerheid, gericht op een kleine kring vrienden en familie

De groene wereld is groepsgericht, maar kent een vrij gesloten karakter. Men beweegt zich in een kleine kring met familie en burens waarmee men intensieve contacten onderhoudt. De woonambities zijn bescheiden en bovenal eenvoudig: doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg. Deze groep kiest snel voor een woning in een meer traditionele architectuurstijl. In de groene wereld is de woning knus: een plek om je terug te trekken. Het huis moet efficiënt en functioneel zijn. De woonomgeving moet rust en privacy bieden, maar daarnaast ook ruimte bieden voor veilig spelen voor kinderen van allerlei leeftijden. Het groene gezin is met name geïnteresseerd in een rijwoning, tweekapper of vrijstaande woning. Voor groene senioren is vooral een gelijkvloerse woning een pré. Ze zijn bijvoorbeeld op zoek naar een appartement. Concreet uit dit zich in de volgende ruimtelijke kenmerken:

- Gevoelsmatig lage dichtheid (veel lucht)
- Veel groen, plantsoenen, singels
- Bijzondere recreatieve voorzieningen (ecologisch park, informeel spelen, etc.)
- Parkeren op of achter eigen kavel
- Ruime rijwoningen
- Nabij of goed verbonden met buitengebied
- Ruimte voor spelen voor alle leeftijden

Een aantal waarden die de doelgroepen binden zijn: rust, samen, ontspannen, groen en ruimte. Daarnaast is een belangrijke randvoorwaarde de bereikbaarheid en de nabijheid van ‘stedelijke voorzieningen’.

Het concept omvat enerzijds **gezamenlijkheid**, versus **geborgenheid** en **beschutting**.

DOELGROEPEN

Binnen een leefstijl bevinden zich diverse doelgroepen. Voor de Scheg wordt er bewust ingezet op het aantrekken van een aantal doelgroepen:

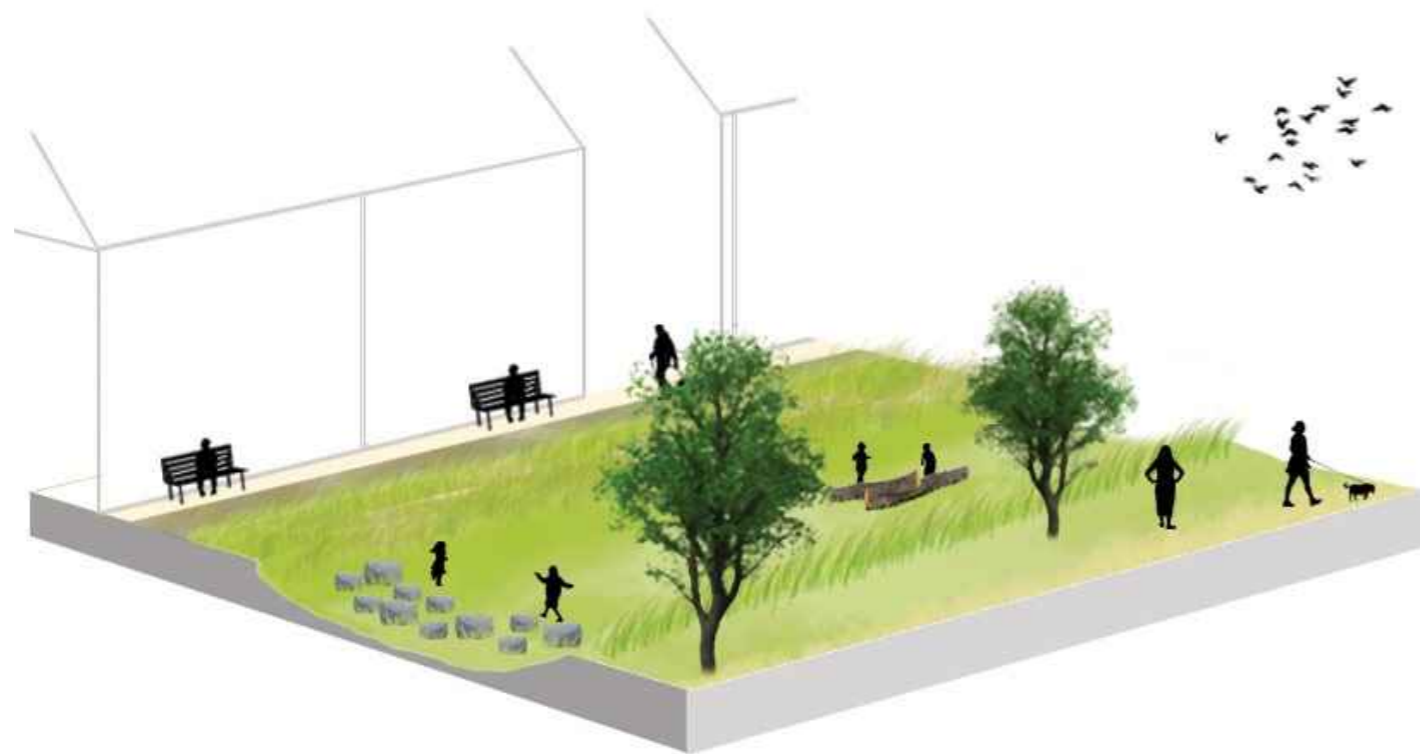
- Jonge gezinnen met kinderen met de focus op privacy en goede voorzieningen voor de kinderen in de wijk (de rij- / of hoekwoning)
- Starters/jongeren op zoek naar een woning en plek voor ontmoetingen (het appartement of de rug- aan rug)
- Doorstromende gezinnen op zoek naar kwalitatief goede doorstroomproducten (de hoekwoning, 2¹ kap of vrijstaande woning)
- Stellen zonder kinderen (jong & oud) op zoek naar een eigen plek, in een groene setting (het appartement, de rug-aan-rug of rijwoning)



De Scheg, een nieuwe en unieke woonwijk, verweven met Pijnacker en het landschap. De unieke ligging maakt een nieuwe stad-land verbinding mogelijk. De wijk sluit enerzijds aan op het historische lint, maar kent daarnaast een geheel eigen karakter, passend bij de historie van het gebied. Wateradaptatie speelt een belangrijke rol in de herontwikkeling, waarbij het van oudsher aanwezige reliëf wordt ingezet. De groene en ecologische woonomgeving vormen de overgang naar het landschap, die wordt versterkt met een nieuwe fietsroute die aansluit op het Molenpad. Diverse woontypologiën en verschillende openbare ruimte dragen bij aan een prettige woonwijk, met ruimte voor diverse doelgroepen.

DE KRACHT VAN DE SCHEG

AMBITIE



De Scheg, een landschappelijke scheg waarin gewoond wordt. Een Scheg waarin men zich prettig voelt en die de verbinding vormt met het buitengebied. De analyse laat zien dat de ingrediënten er zijn om hier een sfeervol woongebied te realiseren, **Historische relictten spelen een belangrijke rol in de herontwikkeling**. In dit hoofdstuk worden de kwaliteiten die benoemd zijn in de analyse verwerkt in de essenties, de dragers van het plan. Tot slot wordt het gebied verrijkt met een aantal geluksmakers. Deze vormen de basis voor de verdere uitwerking.



DE ESSENTIES

De Scheg speelt in op de behoefte om te wonen in alle rust, in de natuur, maar toch nabij stedelijke voorzieningen. Hier is de ruimte om te wonen in een groene omgeving en faciliteert hierbij het ontmoeten, het spelen en het verblijven. De Scheg geeft bewoners de mogelijkheid zelf invulling te geven en mee te groeien, een plek waar je bijvoorbeeld eigen fruit kan telen. Ook is het een geborgen plek, een eigen plek om je terug te trekken. De Scheg doet wat hij beloofd, letterlijk het landschap naar binnen brengen, met diverse kleinere groene vingers, groen tot aan de voordeur.



IN HET LANDSCHAP



GEVOEL VOOR HISTORIE

STEDELIJKE VOORZIENINGEN

VOETGANGER EN FIETSER DE BAAS



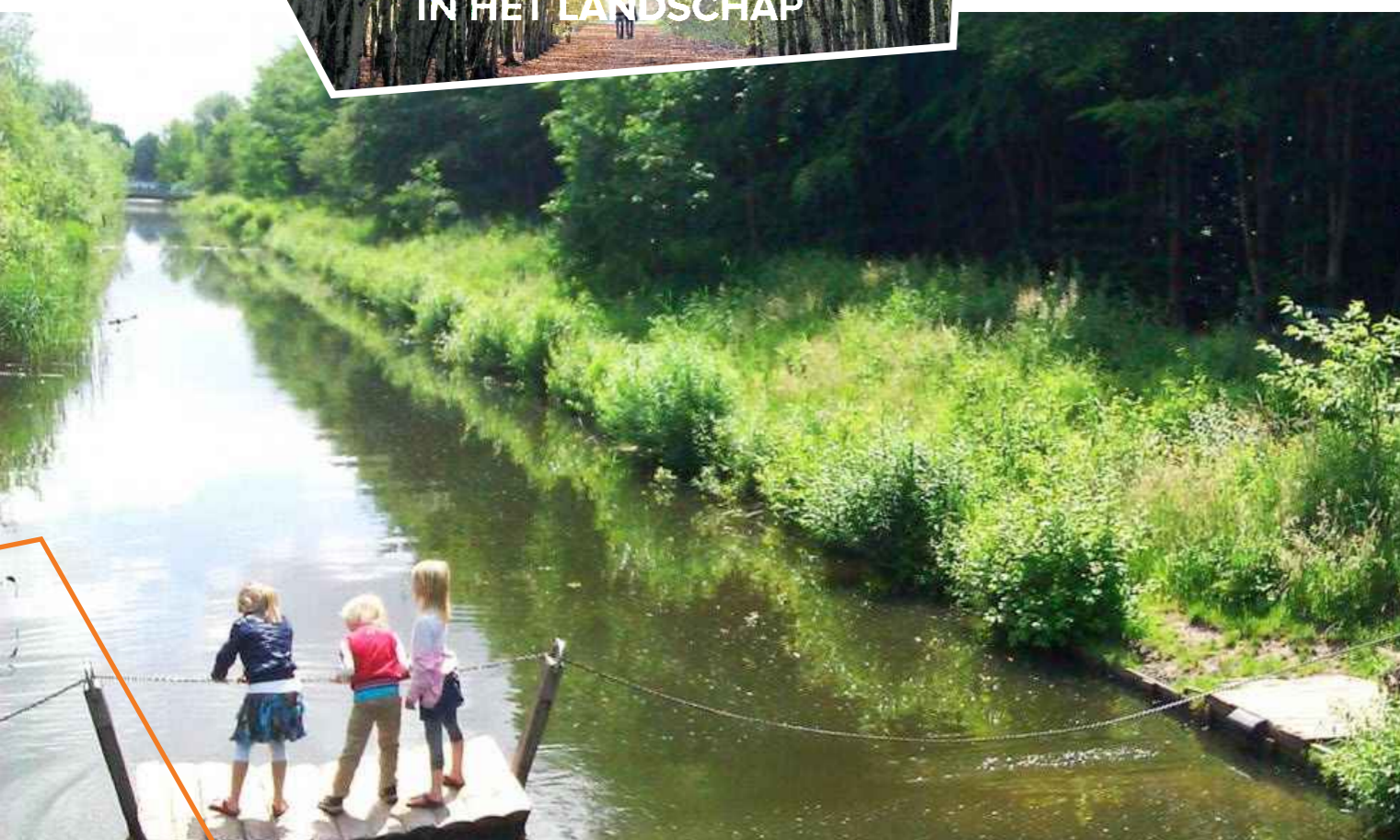
GEBORGENHEID



AMBITIE



IN HET LANDSCHAP



GEVOEL VOOR HISTORIE



AMBITIE



STEDELIJKE VOORZIENINGEN



VOETGANGER EN FIETSER DE BAAS



GEBORGENHEID



AMBITIE

GEBIEDSESENTIES

De essenties krijgen een plek in De Scheg en worden hieronder concreet gemaakt. Tevens vormen de essenties (samen met de geluksmakers) de basis voor het ruimtelijk raamwerk.

GEVOEL VOOR HISTORIE

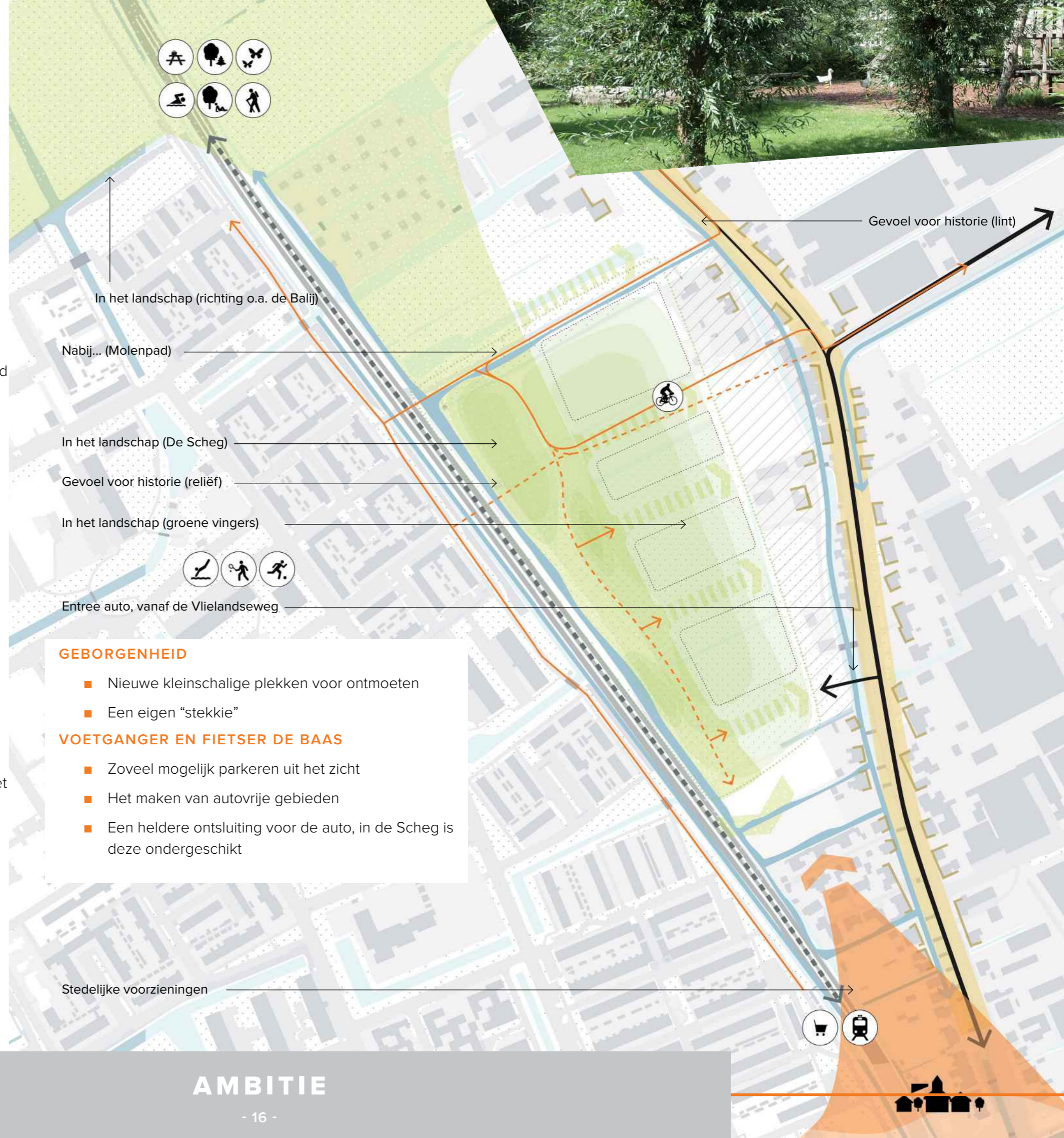
- Versterken lint Nieuwkoopseweg/Vlielandseweg
- Wadi's en oppervlakkige waterafvoer welke refereren aan de historie als lager gelegen stuk land
- Van hoog naar laag, Vlielandseweg richting spoor
- Ruimtelijke structuur gerelateerd aan historische structuren uit het verleden
- Groene en open uitstraling wijk
- Kleine schaal "klein Vlieland"

IN HET LANDSCHAP

- Het landschap als Scheg het plan in
- Afvoer water vormgeven als groene vingers het plangebied in
- Openbaar groen waar mogelijk als voortuin
- Aansluiten met fietsroute op Molenpad
- Diverse zichtlijnen richting het groen en het landschap

STEDELIJKE VOORZIENINGEN

- Via het Molenpad een snelle fietsverbinding met het centrum en het station van de RandstadRail
- Diverse sportaccomodaties op fietsafstand via het Molenpad



GEBORGENHEID

- Nieuwe kleinschalige plekken voor ontmoeten
- Een eigen "stekkie"

VOETGANGER EN FIETSER DE BAAS

- Zoveel mogelijk parkeren uit het zicht
- Het maken van autovrije gebieden
- Een heldere ontsluiting voor de auto, in de Scheg is deze ondergeschikt

GELUKSMAKERS

Gelukkig zijn, wie wil dat niet? Naast de essenties wordt De Scheg verrijkt met een aantal geluksmakers, welke een plek krijgen in de uiteindelijke inrichting van het plan. Deze geluksmakers bieden een meerwaarde voor De Scheg. De geluksmakers zorgen voor de gewenste geborgenheid, een ecologisch waardevol gebied, veel ruimte voor kinderen en jong volwassenen om te ontmoeten, te spelen en te verblijven, het beleven van de seizoenen (bewustwording) en het beleven van de natuur.

- Groente verbouwen, samen delen
- Natuurlijk spelen, met water
- Water als verbinder
- Alle seizoenen mooi
- Ontmoeten kan
- Geborgenheid

NATUURLIJK SPELEN MET WATER



WATER ALS VERBINDER



ALLE SEIZOENEN MOOI



ONTMOETEN KAN



GEBORGENHEID



RAAMWERK

In de uitwerking wordt het concept en de essenties vertaald in een landschappelijk raamwerk.

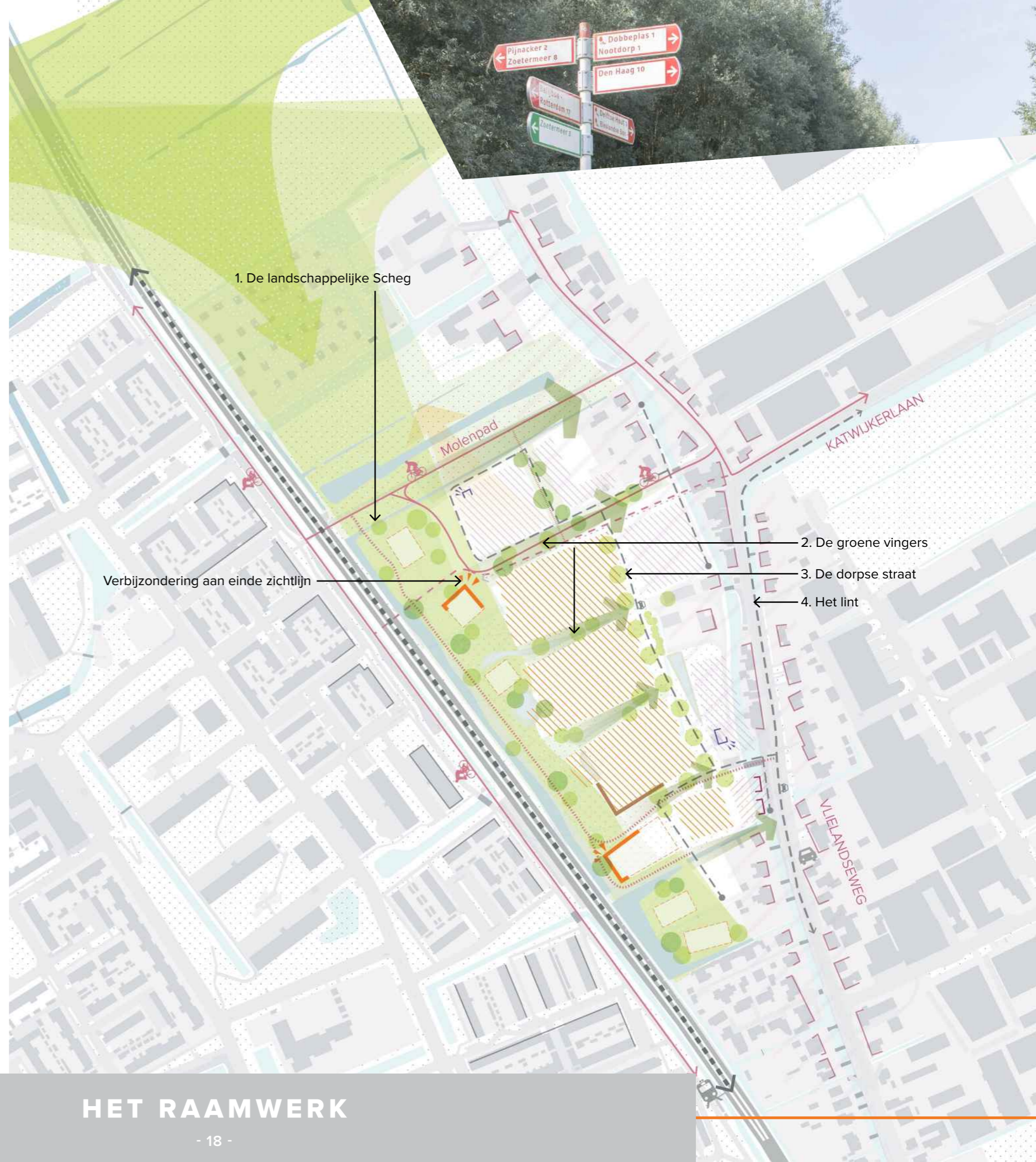
DE SCHEG

De opzet is een samenspel van letterlijk een aantal Scheggen welke vanuit het landschap als een parkzone diep het plangebied in dringt, vanuit waar diverse kleinere groene vingers (in de vorm van kleine Scheggen) feitelijk de straat vervangen voor een parkstrook tot aan de voordeur. Deze schaalprongen zijn essentieel voor een goed functionerend en prettig woongebied.

De openbare ruimte vormt de drager van de ontwikkeling, waarbij de woonvelden in een groen raamwerk gelegen zijn. De groene en klimaatadaptieve inrichting zorgen voor een gezonde woonbuurt voor zowel mens als dier en nodigt uit tot ontmoeten.

Het landschappelijk raamwerk bestaat uit:

- 1- De landschappelijke Scheg: Het parklandschap met de urban villa's
- 2- De groene vingers: De ecologische wadi's aan de voorzijde van de woonvelden
- 3- De Dorpse straat
- 4- Het lint



DE LANDSCHAPPELIJKE SCHEG

De Scheg is de stad-land verbinding met het buitengebied, De Scheg nodigt uit om te genieten van de natuur die de omgeving te bieden heeft, voor zowel jong als oud. Je ervaart natuurlijke, ecologische oevers, bloemrijke beplanting, fraaie bomen die mooi zijn in elk seizoen en een omgeving die naar gelang de seizoenen en het weer een bijzondere uitstraling heeft. De fiets- en voetpaden sluiten uitstekend aan op het omliggende natuur- en recreatienetwerk. Op ecologische wijze wordt spelen en ontmoeten gestimuleerd. In De Scheg wordt gewoond, letterlijk **in** het landschap, waarbij het landschap de gemeenschappelijke tuin vormt. De Scheg brengt ontmoeten, spelen, ecologie, water en wonen bij elkaar!

STAD-LAND VERBINDING

- Visuele, groene ecologische verbinding met het buitengebied
- Fietsroute vanaf de Vlielandseweg naar het Molenpad

ECOLOGIE

- Biodiversiteit bepaalt de inrichting
- Natuurvriendelijk en informeel ingericht
- Plek voor insecten en vogels

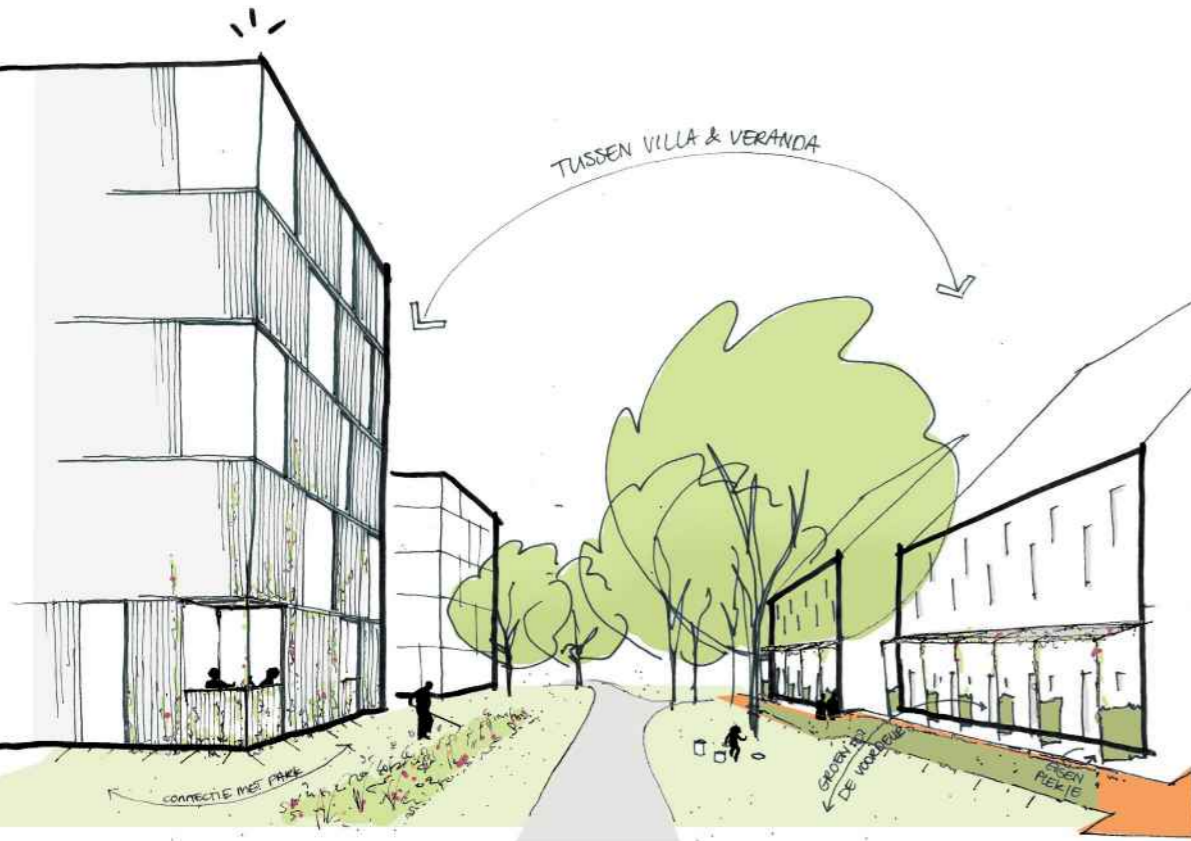
KLIMAATADAPTIEF

- Opvang van water in wadi's
- Het historische - van hoog naar laag - wordt gebruikt voor het zichtbaar afvoeren van regenwater vanaf het lint richting de spoorlijn
- Meer ruimte voor water met natuurvriendelijke, flauwe, oevers langs het spoor

ONTMOETEN EN SPELEN

- Informele speelplekken, gecombineerd met de ecologische inrichting
- Ontmoetingsplekken voor diverse leeftijden
- Ruimte om samen fruit en/of groente te telen.





WONEN IN DE LANDSCHAPPELIJKE SCHEG

- Het landschap vormt de gemeenschappelijke tuin
- Wonen direct in het landschap
- Parkeren opgelost, uit het zicht in parkeercoffers die iets lager liggen dan het landschap, omzoomd door hagen en/of heesters, waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm



HET RAAMWERK

DE GROENE VINGERS

De groene vingers verbinden de dorpse straat met De landschappelijke Scheg. Dit gebied ligt historisch gezien op het laagste punt. Aan de groene vingers wordt gewoond, je trekt je laarzen aan, stapt de voordeur uit en je ervaart de natuur. Hier is de plek waar je je buren ontmoet, waar je op een zonnige dag samen een kop koffie drinkt, ze vormen de gezamenlijke voortuin. Ook is het de plek waar je kinderen veilig en besloten kunnen spelen als ze nog te jong zijn om zelfstandig ver te kunnen gaan. Ze vormen geborgen plekken als overgang naar het grote landschap. Ook vormen ze de eerste stap in het afvoeren van regenwater richting de landschappelijke Scheg.

REGENWATER ZICHTBAAR

- Het regenwater wordt zichtbaar afgevoerd richting de wadi's en de watergang in de landschappelijke Scheg



- De richting van groene vingers en het feit dat ze lager liggen dan de dorpse straat komt voort uit de historische richting van de sloten en het reliëf van de plek.

EEN GEBORGEN PLEK

- De ruimtes tussen de woningen worden smal uitgevoerd, om zo een geborgen, intieme en veilige plek te maken
- Een zorgvuldige keuze van bomen geven de groene vingers een vriendelijke schaal
- Zorgvuldige verspringen in de rooilijn maken wanden gevarieerd en kleinschalig

ONTMOETEN EN SPELEN

- Af en toe een steen of een boomstam bieden gelegenheid tot informeel spelen
- Een gezamenlijke stoep biedt de ruimte voor ontmoeten bij de voordeur





WONEN AAN DE GROENE SCHEG

- Voorkanten direct aan het groen
- Parkeren auto aan de achterzijde
- Variatie in de gevel onder andere door het laten verspringen van de rooilijn

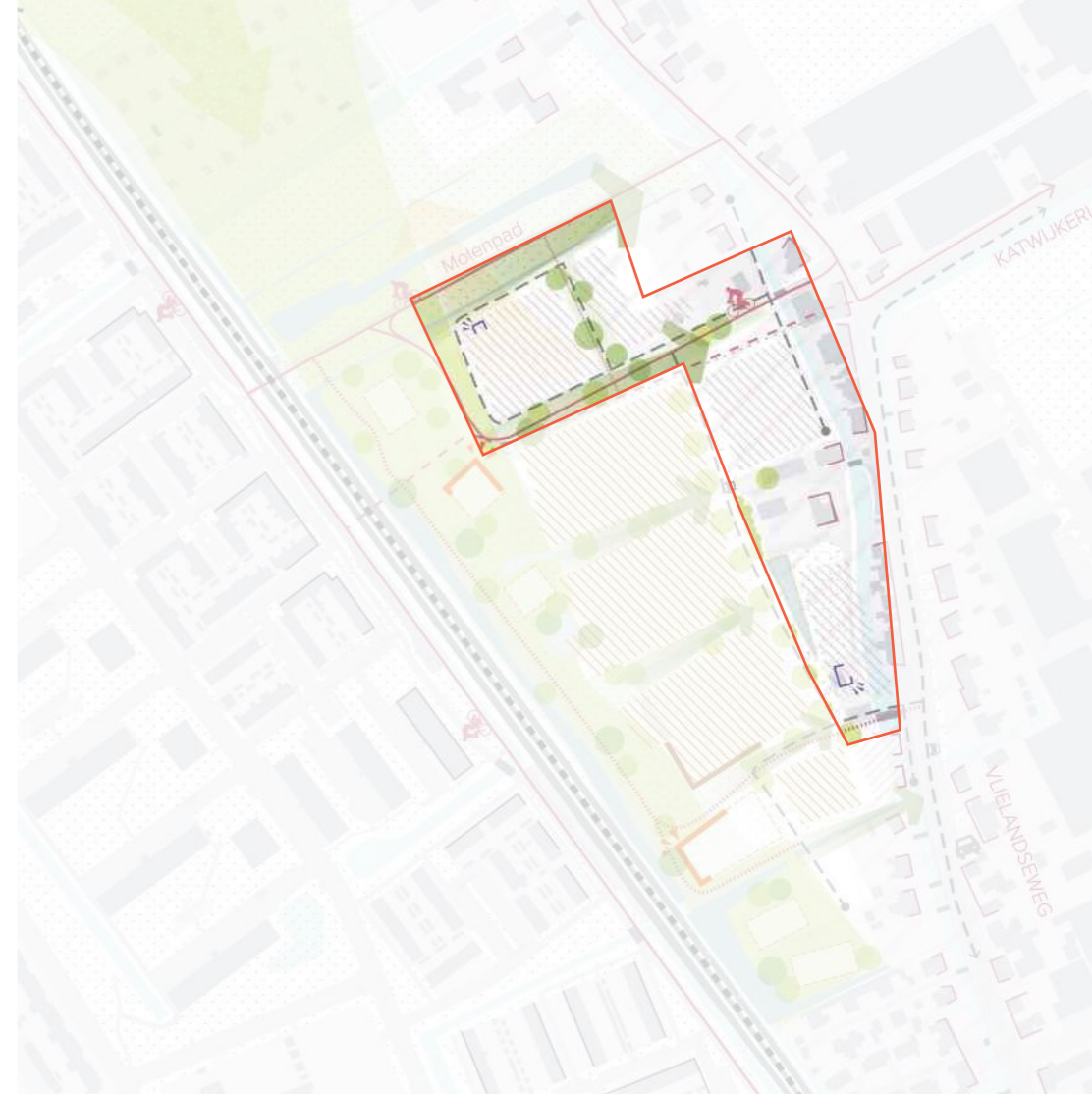


HET RAAMWERK



DE DORPSE STRAAT

De dorps straat vormt de overgang tussen het lint van de Vlielandseweg en de groene vingers. De dorps straat voelt vriendelijk aan, omdat deze ligt gebogen is met informeel bomen in het profiel. De straat heeft een groen profiel, mede dankzij de voortuinen van de 2^o kap en vrijstaande woningen die hieraan grenzen. Aan de dorps straat wordt geparkeerd in parkeerhofjes omzoomd met hagen. De groene Scheggen bieden vanaf de dorps straat zicht op de landschappelijke Scheg en brengen daarmee het landschap dichtbij.

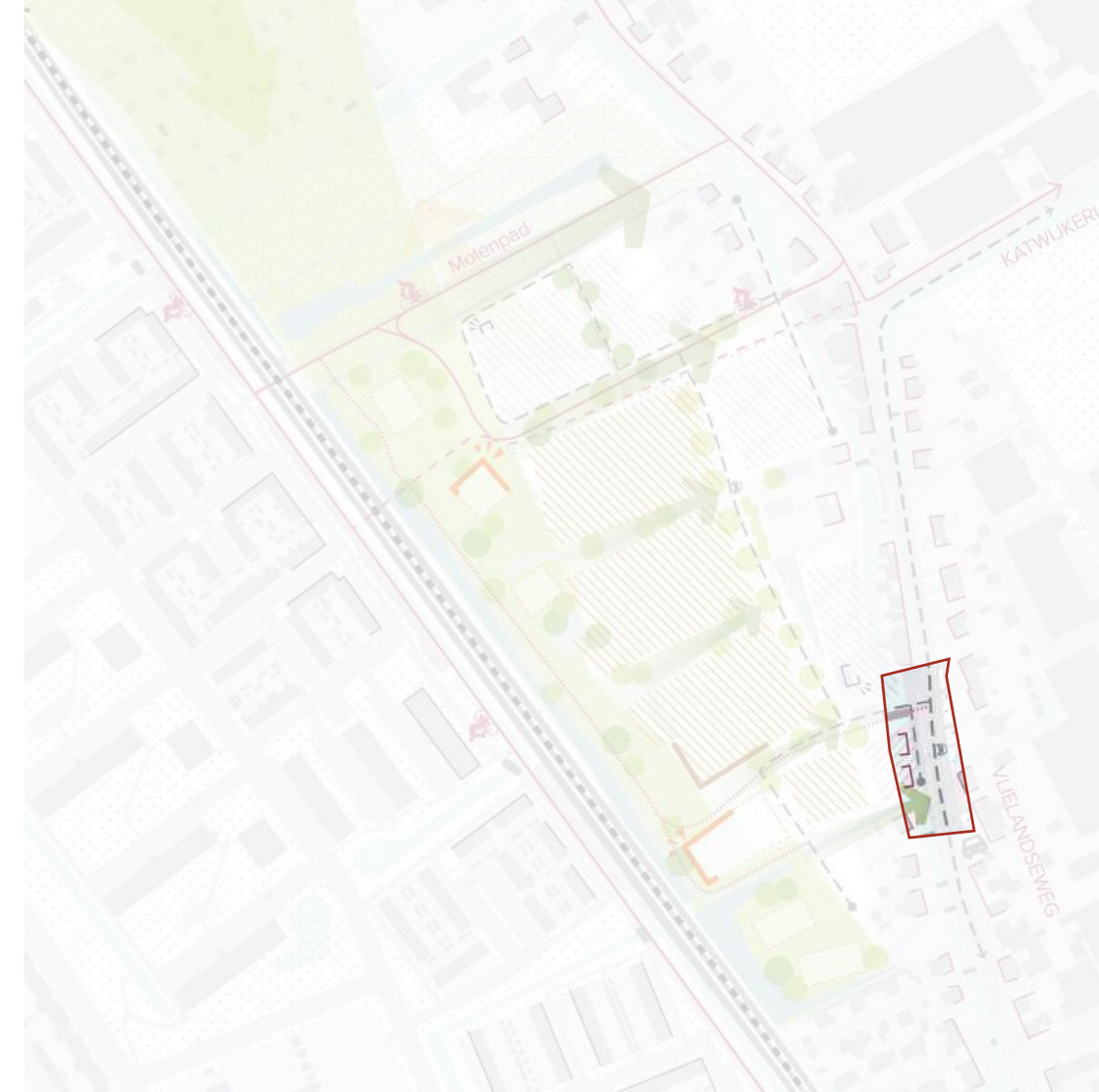


HET RAAMWERK



HET LINT

De Scheg grenst aan het historische lint van de Nieuwkoopseweg en de Vlielandseweg. Waar mogelijk wordt het lint versterkt met bebouwing passend in de korrel en de maat van deze historische linten. De entree van zowel de fietsers als de auto vanaf de Vlielandseweg wordt gemarkeerd door nieuwe ontwikkelingen langs dit lint.



HET RAAMWERK

THEMATISCHE UITWERKING

WATER

De Scheg wordt klimaatadaptief en daarmee duurzaam, het regenwater wordt zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden, waardoor er geen overlast ontstaat in tijden van regen. In natte periodes wordt er visueel een sterke relatie gelegd met het verleden waarin het gebied een waterplas vormde. De Scheg is een overgangsgebied tussen verschillende waterpeilen, dit wordt zichtbaar gemaakt door diverse subtiele hoogteverschillen. Er wordt ook rekening gehouden met de bestaande waterkeringen in het gebied en hierover is reeds overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Delfland. In het algemeen ligt de locatie het hoogst bij de entree aan de Vlielandseweg (-2.0 NAP) en het laagst bij het spoor (-4.5NAP). Dit hoogteverschil wordt ook zichtbaar ingezet in de afvoer van regenwater.

KLIMAATADAPTIEF

Op het gebied van regenwater, wordt er gewerkt met het zogenaamde cascademodel. Regenwater wordt opgevangen op de **(1)** daken (vertragen) waarna het wordt afgevoerd naar de voor- of achterzijde van de woningen. Aan de voorzijde wordt het water verzameld (via oppervlakkige gootjes in de stoep) in **(2)** afvoerende wadi's (de kreek), welke het regenwater naar het park van De Scheg afvoeren waar het wederom verzameld wordt in **(3)** waterbergende wadi's. Uiteindelijk komt het regenwater (door een overloop) vertraagd in de **(4)** omliggende sloten. Regenwater wordt daarmee ook een echte beleving en zorgt ook voor bewustwording. Daarnaast is dit watersysteem een effectieve (passieve) maatregel tegen hittestress.



ECOLOGIE

De ecologische waarden vormen de drager van het plan en komen overal in terug. Het gebied wordt duurzaam ingericht, met vaste planten, die zorgen voor biodiversiteit. Ook worden er diverse andere voorzieningen aangelegd voor de flora en fauna in het gebied. De vaste planten vergen weinig onderhoud en beheer. Ecologie wordt zichtbaar in de verschijningsvorm van het openbaar gebied, in het gebruik van het park, de wijze waarop er gewoond wordt en de flora en fauna. De volgende thema's worden in de kaart hiernaast weergegeven en vormen de basis voor de ecologische waarden:

- Met elkaar verbonden groene en ecologische gebieden
- Biodiversiteit
- De seizoenen zijn duidelijk beleef- en voelbaar
- Beplanting is ook functioneel, denk aan het gebruik van fruitbomen, en/of klimbomen.



FIETSERS EN VOETGANGERS

De ligging van De Scheg is uniek vanwege de goede bereikbaarheid op allerlei manieren. In het gebied is er volop ruimte voor de fietser, welke vanuit De Scheg het Molenpad op fietst. In De Scheg ligt het fietspad iets verhoogd, om deze zo daadwerkelijk een eigen plek te geven. Na De Scheg ga je onder het spoor door, richting het station van de RandstadRail centrum of het buitengebied. De voetganger heeft tevens ruim baan, vanuit de voordeur is de voetganger de baas en is in staat om allerlei soorten rondjes te lopen of te rennen, zowel in De Scheg, als in een groter gebied. De uitgangspunten zijn als volgt:

- Een duidelijke hiërarchie
- De fietser een eigen plek
- Deels fietsen over een woonstraat
- Ruim baan voor de voetganger

De plekken van aansluiten en de wijze waarop wordt nog onderzocht, er wordt gekeken naar de aansluitingen ter plaatse van:

- De oksel Katwijkerlaan / Vlielandsweg / Nieuwkoopseweg, om zo via het Molenpad onder de Randstadrail richting Nootdorp of het centrum van Pijnacker te komen
- De aansluiting voor fietsers ter plaatse van de hoofdonthoening van De Scheg op de Vlielandsweg. Deze wordt vormgegeven in samenhang met de auto onthoening. Zorgvuldigheid is geboden, om menging van verkeerstromen te voorkomen
- Ook onderzocht wordt of een extra tunnel onder de Randstadrail door een positieve bijdrage levert voor het fietsverkeer

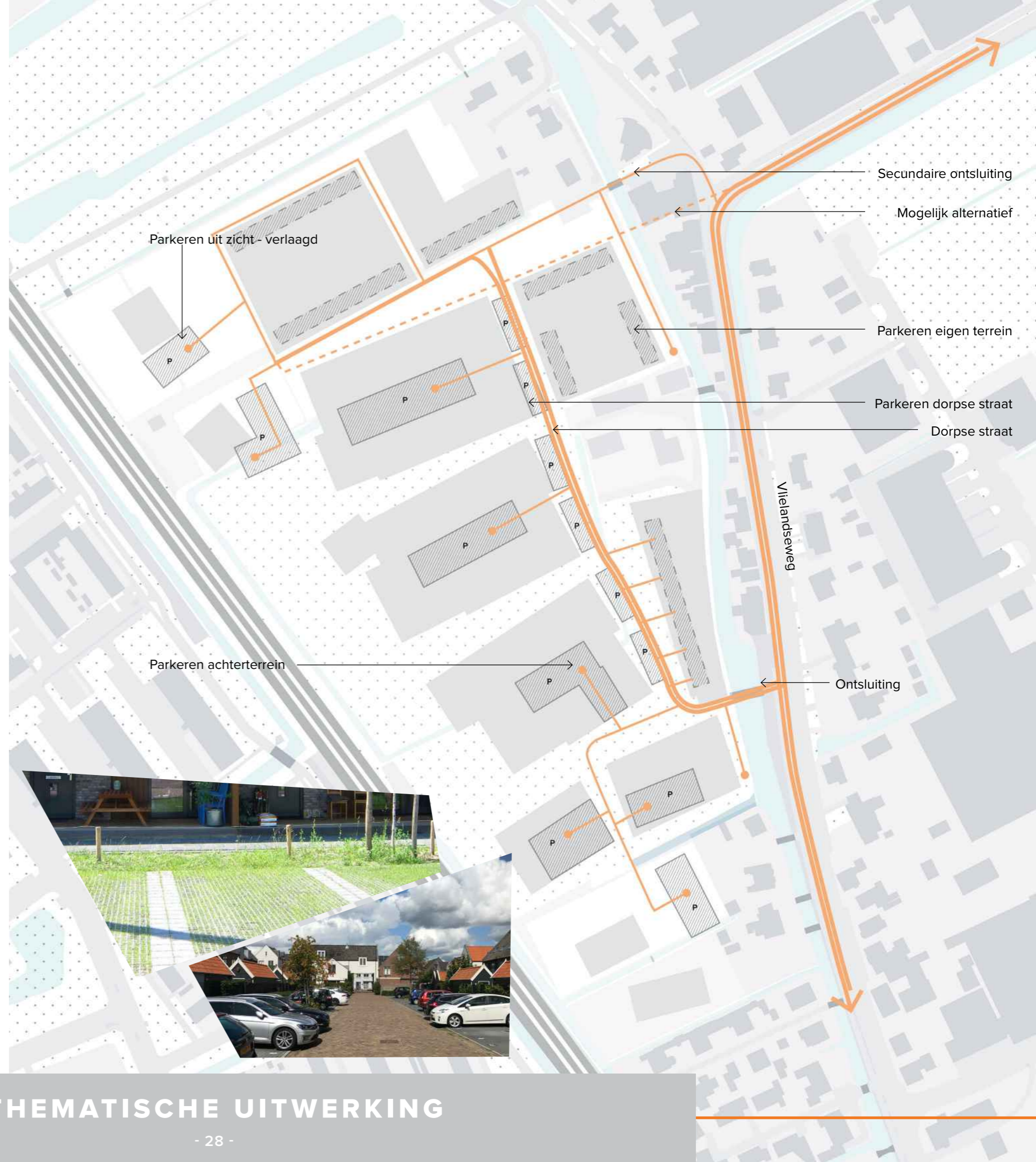


DE AUTO

Met de auto is De Scheg goed te bereiken via de Vlielandseweg. Een inrikker leidt tot een informele straat (de dorps straat) voor de auto, waar voetgangers en fietsers zich duidelijk beter thuis voelen. Langs de dorps straat wordt nog geparkeerd, maar al snel verdwijnd de auto waar mogelijk uit het straatbeeld, door of te parkeren op eigen terrein, of aan de achterzijde van de woningen grenzend aan de groene Scheggen.

- Een duidelijke Hiërarchie
- Achtererf met parkeren
- Auto's te gast
- Enkele woningen ontsloten via de Nieuwkoopseweg
- Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen

We gaan uit van een hoofd- en secundaire ontsluiting op de doorgaande weg, welke op een zorgvuldige wijze dient te worden ingepast. Hiervoor zal nader onderzoek worden gedaan naar het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van het plan en op welke wijze deze het beste inpasbaar is om te laten aansluiten op de bestaande infrastructuur.



ZONERINGEN

GELUID

Voor de locatie is inzichtelijk gemaakt met welke geluidszoneringen er rekening dient te worden gehouden. Het betreft hier met name het autoverkeer op de Vlielandsweg, bedrijvigheid in de omgeving en het geluid van de Randstadrail.

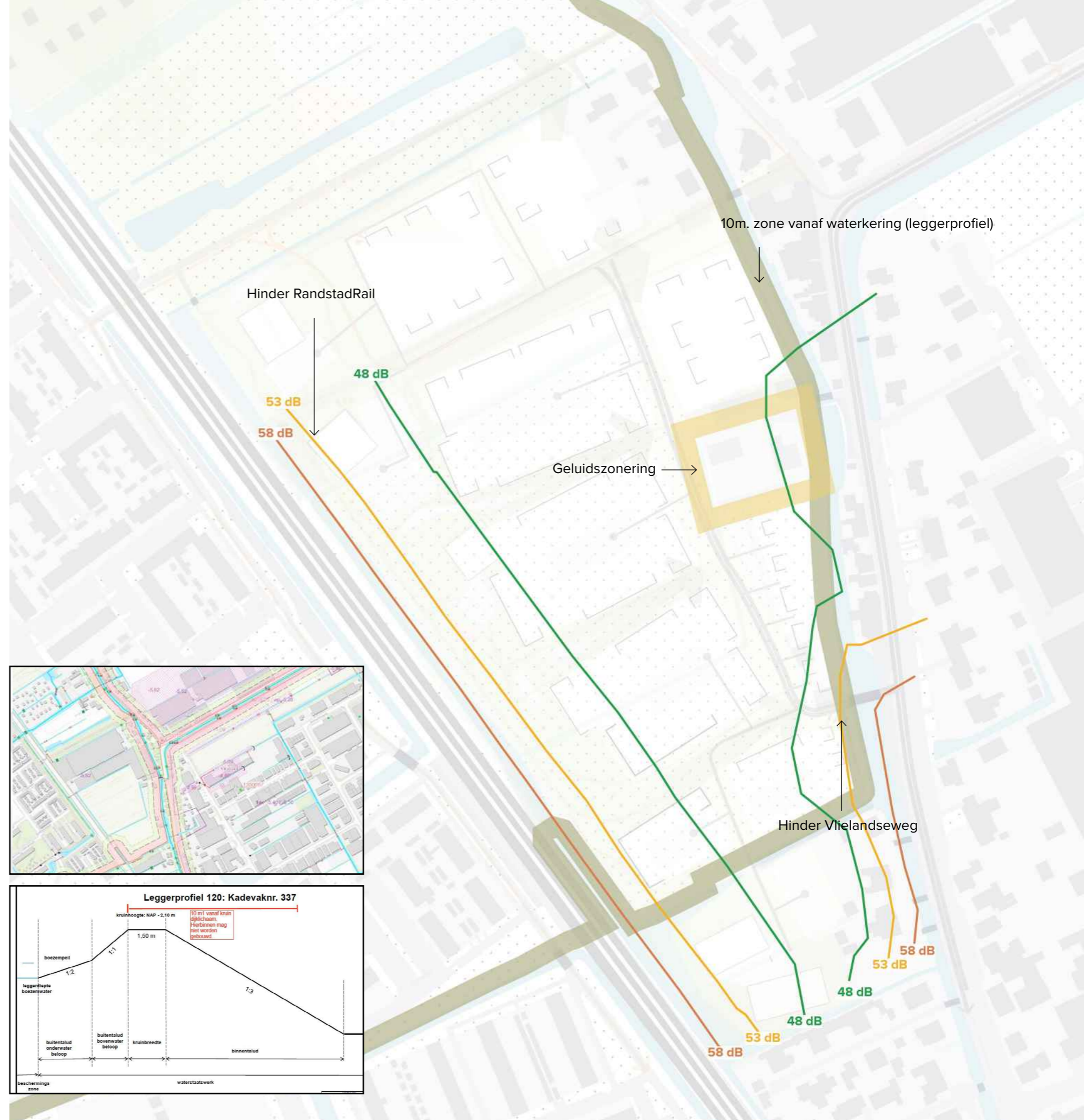
Hiervoor is door een externe adviseur onderzoek uitgevoerd en ter plaatse zijn metingen verricht. In nevenstaande afbeelding zijn op hoofdlijnen de geluidscontouren aangegeven waarmee in de uitwerking van de plannen rekening dient te worden gehouden.

Langs de RandstadRail en de Vlielandseweg ligt een geluidscontour. De positionering van de woningen en de wijze waarop de gevels worden ontworpen zorgen voor een prettige woonomgeving.

WATERKERING

Vanwege de aanwezigheid van dijklichamen op de locatie is er overleg geweest met Hoogheemraadschap Delfland. Hierin zijn de kaders aangegeven waar rekening mee moet worden gehouden tijdens de uitwerking van de plannen. In nevenstaande afbeelding zijn schematisch de dijklichamen en zoneringen aangegeven in het plan. De verschillende dijklichamen en bijbehorende zoneringen worden ingepast in het plan en daar waar mogelijk juist als kans verwerkt in de openbare inrichting van De Scheg. Hoogteverschillen worden benadrukt en onder andere zichtbaar gemaakt in de afvoer van het regenwater.

Daarnaast ligt er een waterkering door het gebied, de woningen staan op voldoende afstand hiervan (10 meter).



ENERGIEVOORZIENING WONINGBOUW

Ook De Scheg wil een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen omtrent de energievoorzieningen. Aardgasvrij is inmiddels de norm en zal ook voor deze locatie gelden. De grondgebondenwoningen worden minimaal uitgevoerd met een EPC = 0 met een onderzoeksvraagstuk naar NOM.

Door vroegtijdig in het ontwerp goed na te denken over de vormgeving, het glaspercentage en de oriëntatie van de woningen, wordt de basis voor een energiezuinige en duurzame woning gelegd. Voeg hier aan toe de investering om tot een goede bouwkundige schil te komen, door gebruik van hoogwaardige isolatie en goed isolerende kozijnen, welke significante invloed hebben op de energievraag van een woning.



Voor de invulling hiervan zal in samenspraak met de gemeente gekeken worden naar de verschillende uitwerkingen en concepten met als doel energiezuinige, kwalitatief goede woningen met zo laag mogelijke woonlasten te realiseren.

AMBITIEKAART

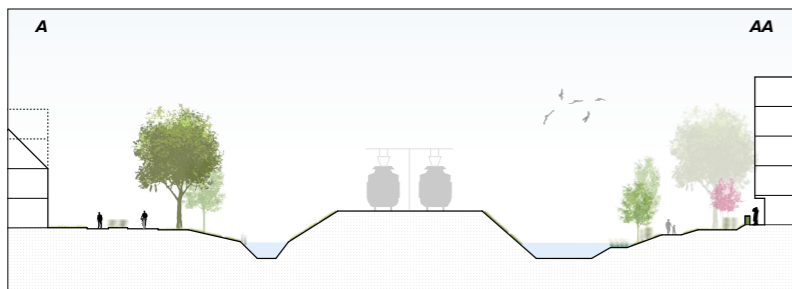
De Scheg wordt een wijk met een grote diversiteit aan flora en fauna, maar ook aan programma. Er is een afwisseling tussen sociale huur en koop, vrije sector huur en koopwoningen in diverse categorieën. De inrichting van de openbare ruimte is ecologisch van aard en sluit goed aan bij de behoeftes van de doelgroepen en leefstijlen. Ook de diversiteit aan woontypologiën draagt hier aan bij.

Op een aantal belangrijke zichtassen wordt de architectuur verbijzonderd, bijvoorbeeld met een verbijzondering in de materialisering van het gebouw, of een kapverdraaiing.

In de woonvelden zijn het maximaal aantal bouwlagen aangegeven, in de uitwerking wordt in de bouwlagen variatie aangebracht, maar niet boven het maximum zoals vastgesteld.

PROGRAMMA

Het plan kent een grote variatie aan woontypologiën. De duurdere categorie bestaat met name uit vrijstaande woningen en 2'1 kap woningen. In het middeldure segment zitten met name de rijwoningen, de rug aan rug woningen en een aantal mooi gelegen appartementen. Circa 30% van de wijk worden sociale huur-/ en koopwoningen in met name kleine appartementen en studio's.



Legenda:

- * Extra aandacht vormgeving/architectuur
- Deelgebied: de landschappelijke Scheg
- Deelgebied: de groene vingers
- Deelgebied: de dorps straat
- Deelgebied: het lint
- *L Maximaal aantal bouwlagen

Globaal woningbouwprogramma

Sociaal:

- ca. 100 huur/koop appartementen;

Vrije sector:

- ca. 125 rijwoningen;
- ca. 32 2'1 kap woningen;
- ca. 28 rug-aan-rug woningen;
- ca. 45 appartementen;
- ca. 12 vrijstaande woningen

Totaal: ongeveer 340 woningen

JANSSEN & JONG
projectontwikkeling



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl