



Klapwijkse Pier

Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan

februari 2012

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Colofon

OPDRACHTGEVER



Pure Development
Industrieweg 11
2254 AE Voorschoten



Gemeente Lansingerland
Zuiderparklaan 50
Bergschenhoek



Projectteam

Oriol Casas
Paul Kersten
Ernst van Rijn
Sacha Buck
Svet Gavrilov
Danli Sheng

wUrk
Sluisjesdijk 46
3087 AH ROTTERDAM

t 010 429 07 09
f 010 429 36 01
i www.wurck.nl
e info@wurck.nl

Inhoudsopgave

INLEIDING	p. 3
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	p. 4
ANALYSE	p. 4
CONCEPT	p. 6
PLAN	p. 12
BEEKDKWALITEITSPLAN	p. 14
OPENBARE RUIMTE	
CONCEPT	p. 14
MATERIALISERING	p. 16
ARCHITECTUUR	
CONCEPT	p. 18
MATERIALISERING	p. 20
BESTEMMINGSPLAN	
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	p. 22

Inleiding

Het voorliggende Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan is opgesteld in opdracht van Klapwijkse Pier bv, in nauwe samenspraak met de gemeente Lansingerland. Het plan is gebaseerd op de winnende planvisie voor de locatie "Wonen aan water/ leven in ruimte" uit 2007 van Kikx, Bokx en wUrck.

Dit Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan dient als leidraad en als toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de plannen voor de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte.

Stedenbouwkundig plan Analyse

Berkel en Rodenrijs is een lintdorp, in de loop der tijden gegroeid langs de Rodenrijse- en Noordeindseweg over een lengte van bijna acht kilometer. Het zwaartepunt van het langgerekte dorp bevindt zich van oudsher nabij de kruising met de Klapwijkse Vaart die Berkel met Pijnacker verbindt.

Sinds de negentiger jaren ondergaat Berkel een ingrijpende transformatie. Een nieuwe provinciale weg, de N470, takt het dorp direct aan op de stadsas van Rotterdam en door de realisatie van verschillende uitbreidingswijken verdubbelt het aantal inwoners. Berkel verandert radicaal van vorm: het lint transformeert tot een waaier, ingekaderd door de HSL in het oosten en de Groenblauwe Slinger in het westen.

De locatie Klapwijkse Pier wordt begrensd door de Klapwijkseweg, de Klapwijkse Zoom, de Oudelandse laan en de achterzijde van de bebouwing langs de Westersingel.

In het nieuwe Berkel vervult de Klapwijkse Pier een centrale rol. De Oudelandse laan fungeert voor het autoverkeer als de hoofd-ontsluitingsroute van het dorp en de Klapwijkse weg wordt één van de belangrijkste entrees tot het dorpscentrum. De Klapwijkse Zoom verbindt de nieuwe wijk Meerpolder met het historische dorpslint voor het langzaam verkeer. De rotonde Klapwijkseweg/ Oudelandse laan wordt letterlijk de spil van de nieuwe dorpsplattegrond.

De Klapwijkse Pier is daarmee het ontbrekende sluitstuk dat oud en nieuw aan elkaar smeed, de 'loper' van het centrum.



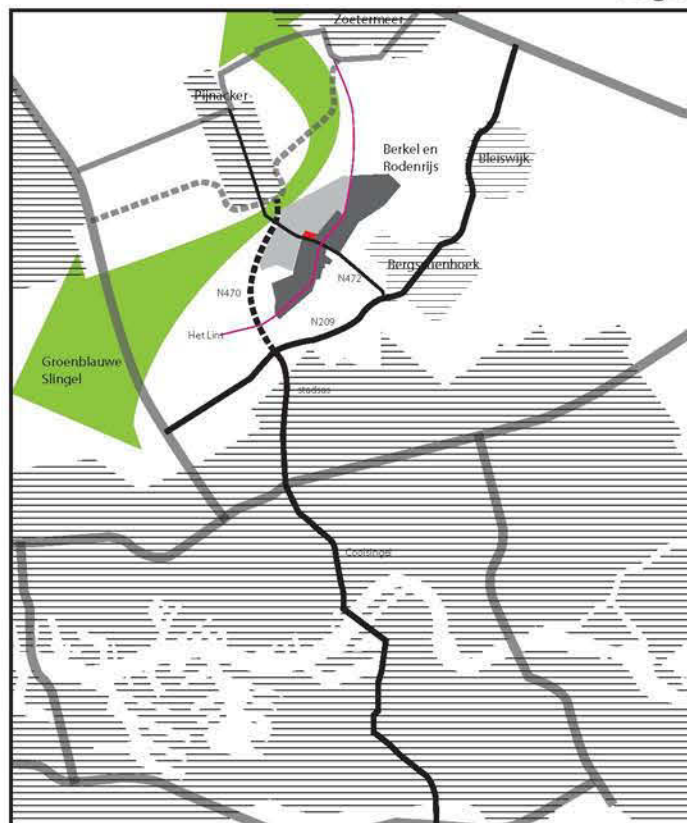


locatie in 1899

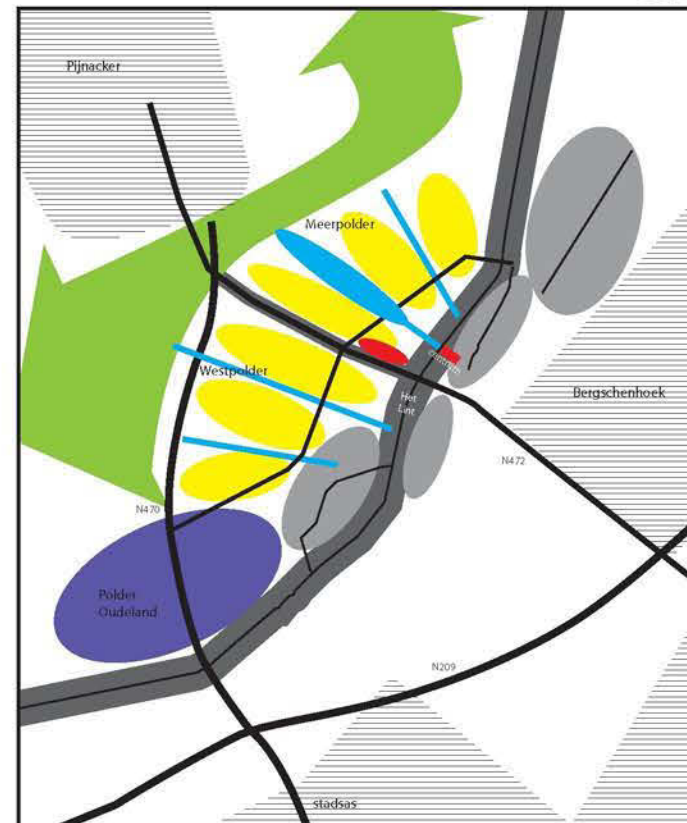


locatie in 2010

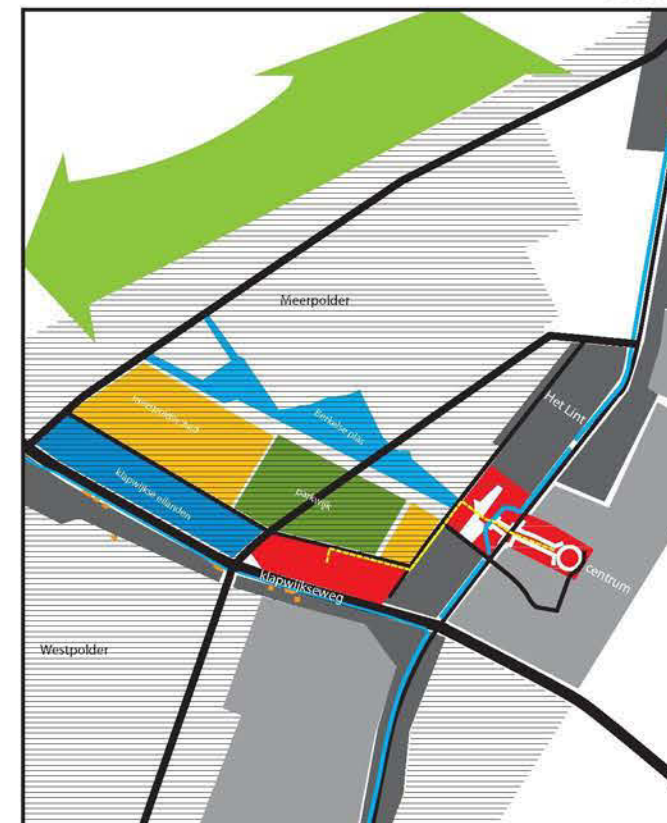
Regio



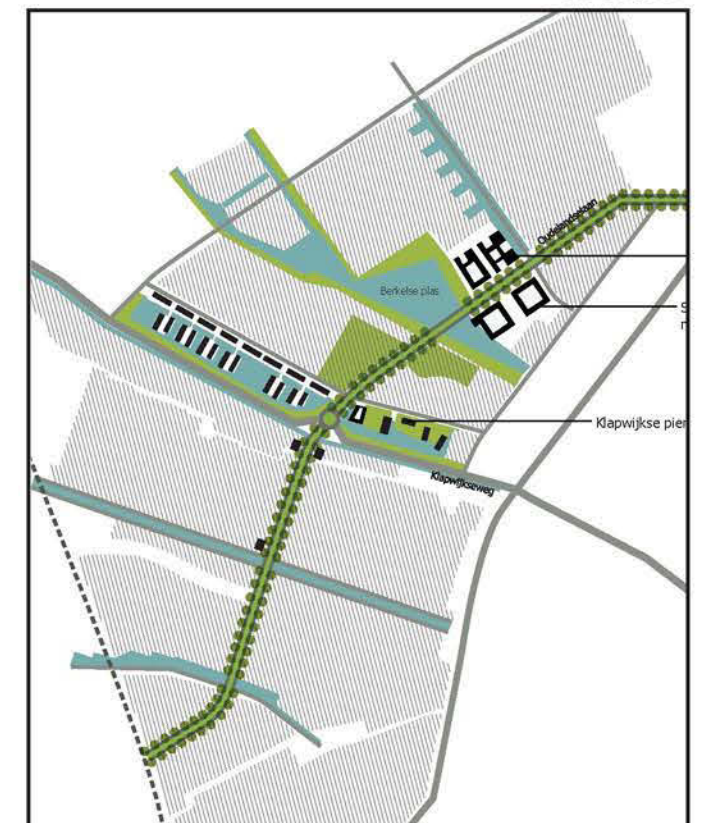
Stad



Buurt



Structuur



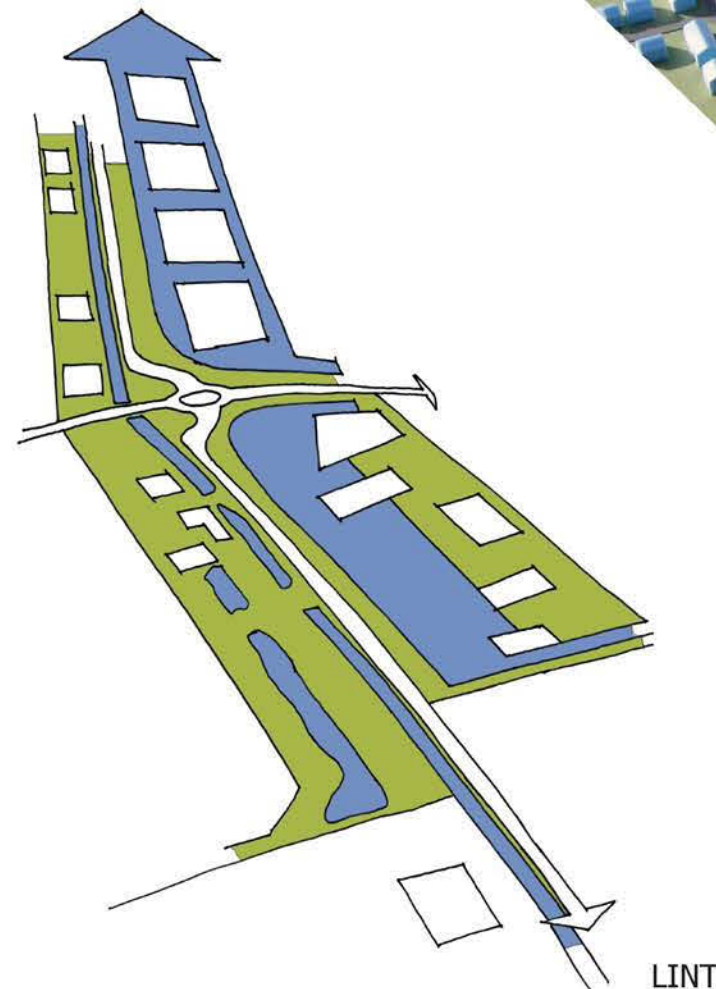
Stedenbouwkundig plan Concept

De Klapwijkse Pier maakt onderdeel uit van de zone langs de Klapwijkse Vaart, een afwisselend bebouwd polderlint getransformeerd tot entree van het centrum, en tevens een landschappelijke verbindingsas tussen de Groenblauwe Slinger en het historische dorpslint van Berkel.

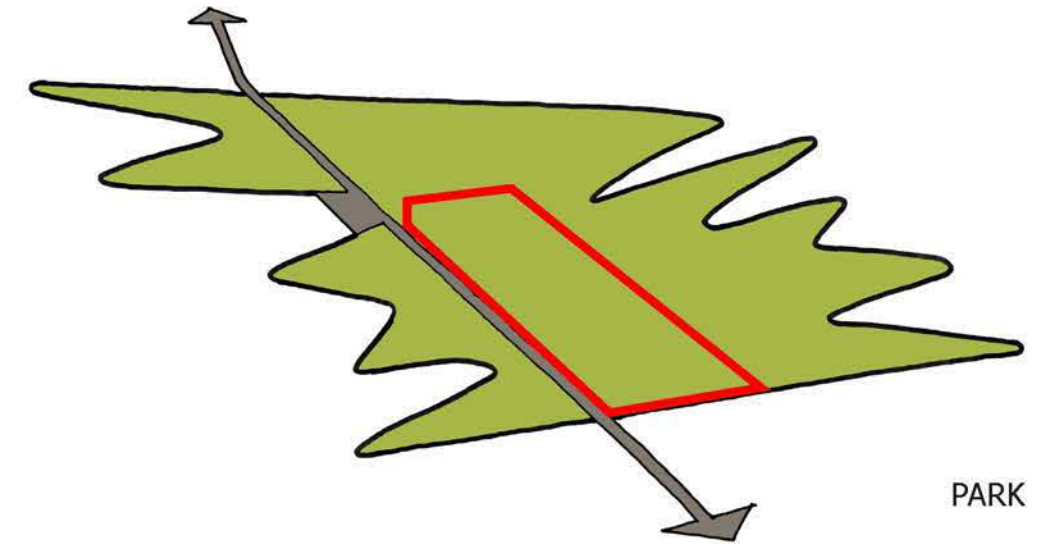
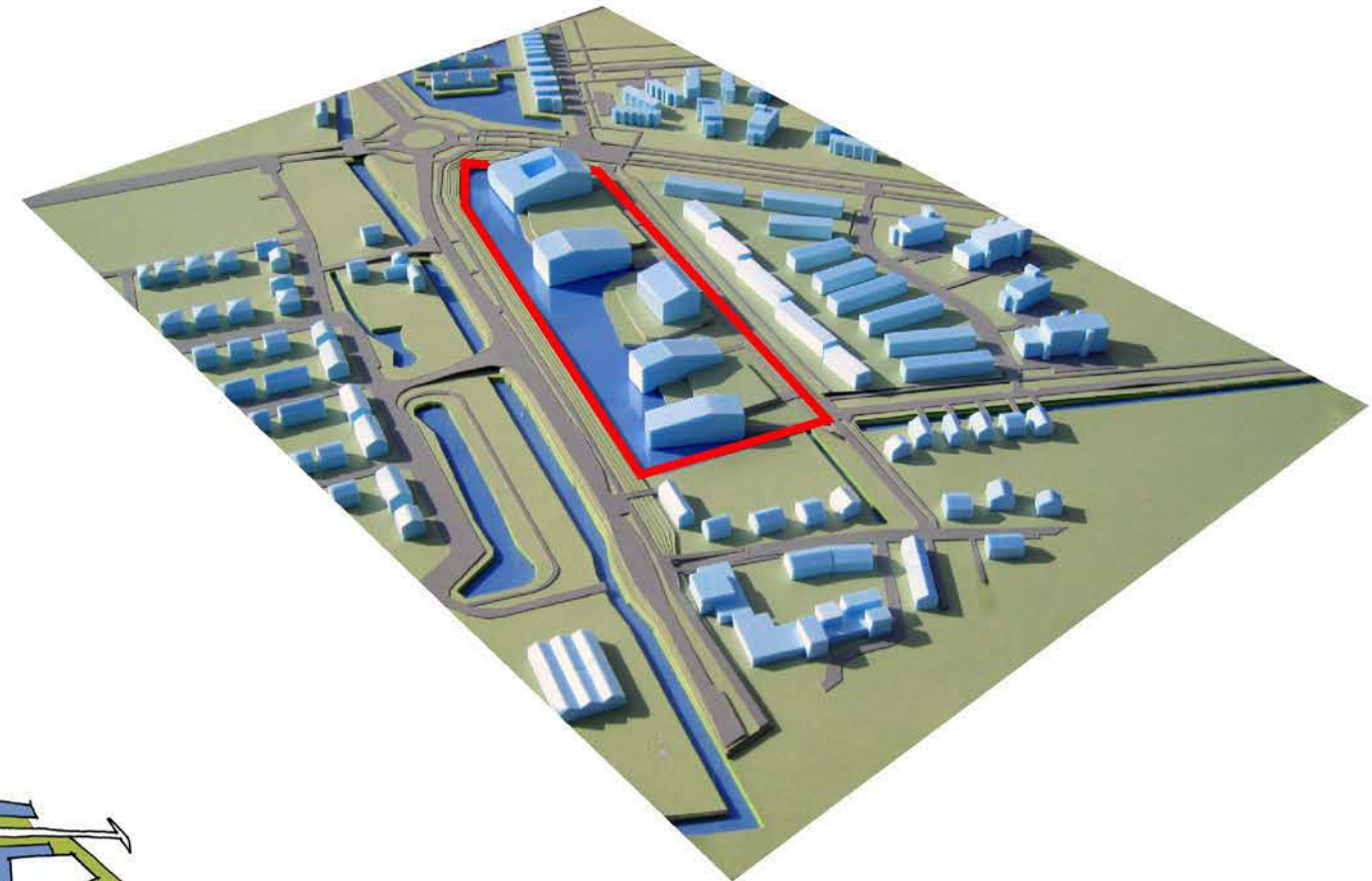
Tegelijkertijd vormt de locatie de zuidelijke afronding van het Parkdomein, dat als schakel fungeert tussen het oude dorp en de Meerpolder. Deze nieuwe (woon)buurt wordt gekenmerkt door een los gestructureerde bebouwing – hoger aan de randen langs het water, lager in het midden –, omgeven door veel openbaar en collectief groen.

De karakteristieken van 'lint' en 'park' vinden een synthese in de voorgestelde planopzet voor de Klapwijkse Pier. Een ruim opgezette landschappelijke looper geeft vorm aan de nieuwe entree tot het centrum. De waterpartij rond de Klapwijkse eilanden – verder westelijk langs de Klapwijkse weg – wordt visueel doorgezet tot aan de bebouwing van het dorpslint, tegelijk wordt het Parkdomein naar het water gebracht. Een vijftal expressieve volumina is losjes gesitueerd op de rand van land en water, van stevig en expressief aan de rotonde tot meer kleinschalig en bescheiden bij de overgang naar het oude dorp.

De alzijdig georiënteerde gebouwen – de 'pieren' – worden ontsloten vanaf de Klapwijkse Zoom. De drie kleinere pieren aan de oostzijde bevatten voornamelijk ruime appartementen. De twee westelijke pieren kennen een mix van grotere en kleinere appartementen. Bij alle pieren geven de waterkant en de kapvorm aanleiding voor afwijkende woningtypes met vlonders en dakterrassen. In het sculpturale gebouw op de kop aan de Oudelandselaan wordt op de begane grond mogelijk een gezondheidscentrum gehuisvest.



LINT



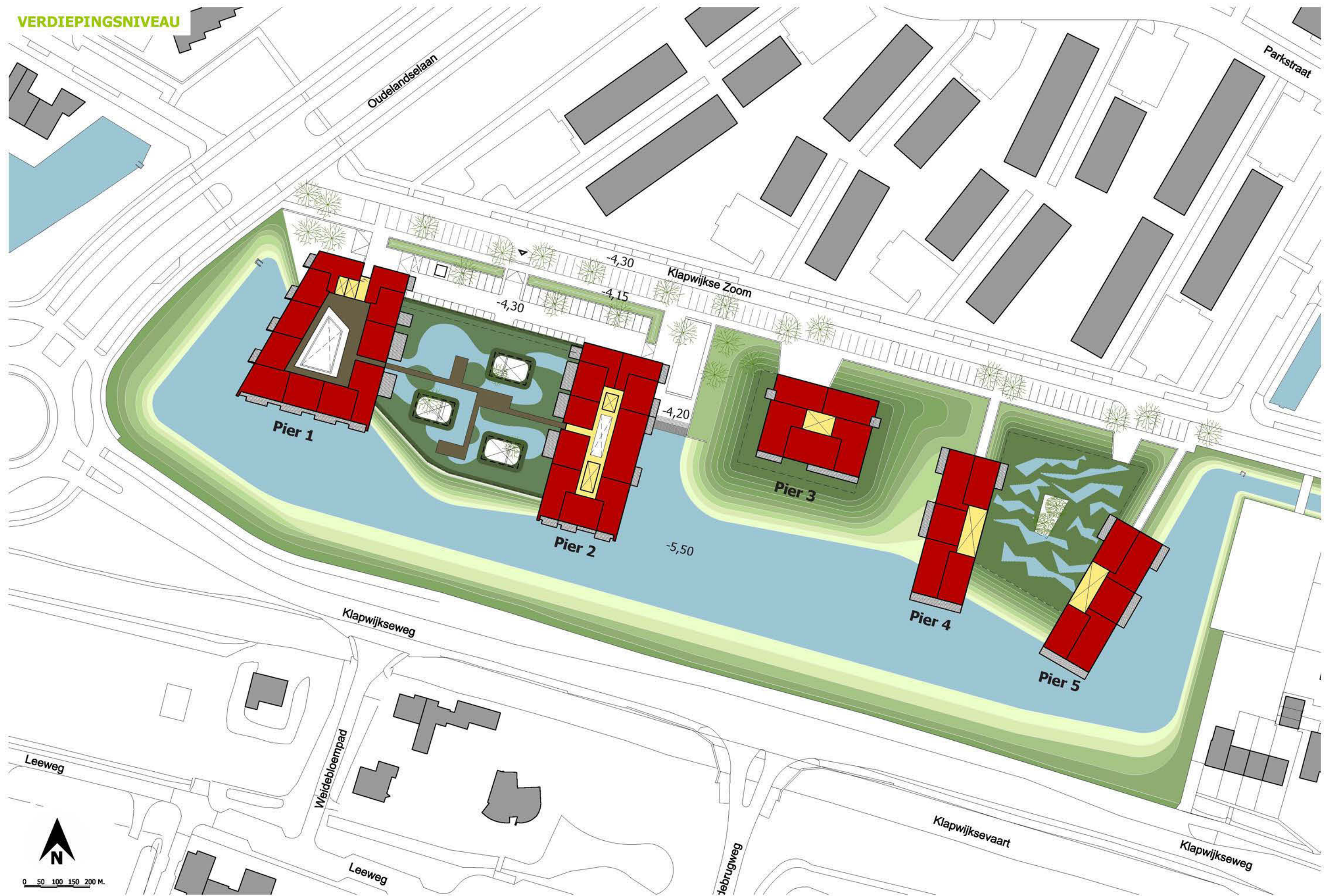
PARK



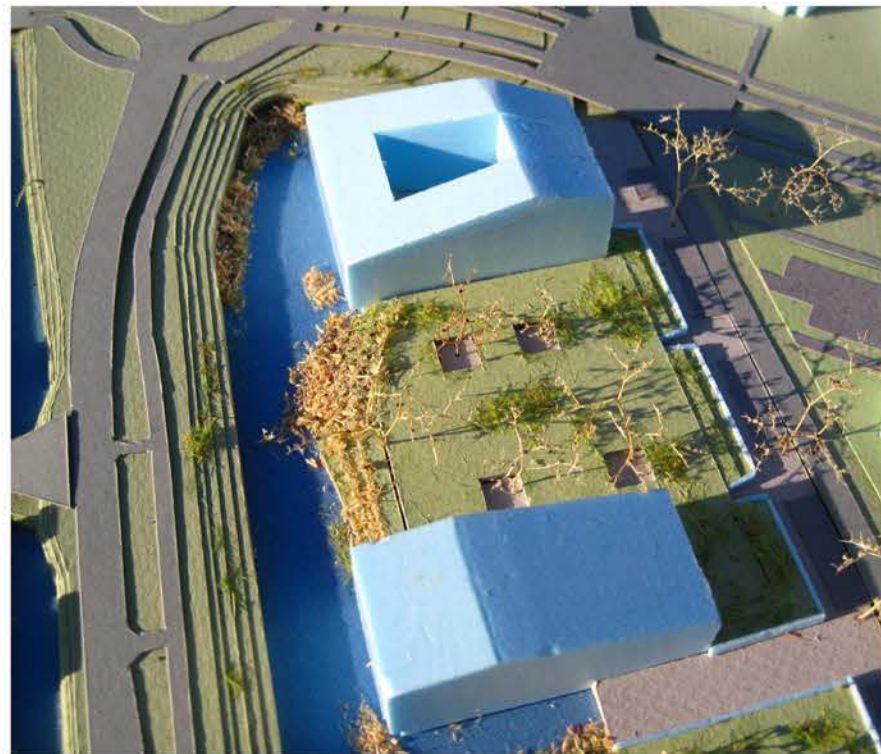
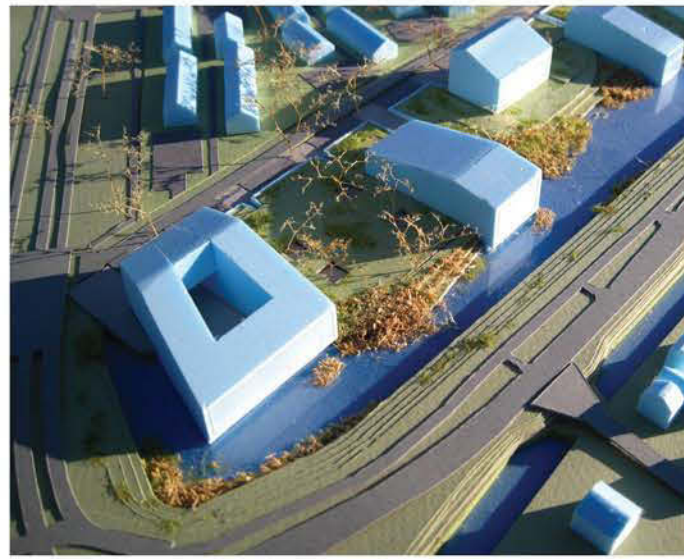
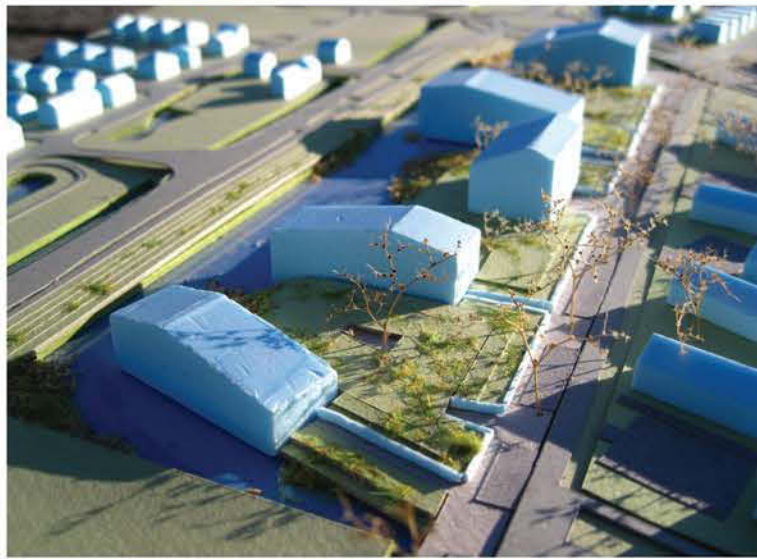
Stedenbouwkundig plan



VERDIEPINGSNIVEAU



Stedenbouwkundig plan



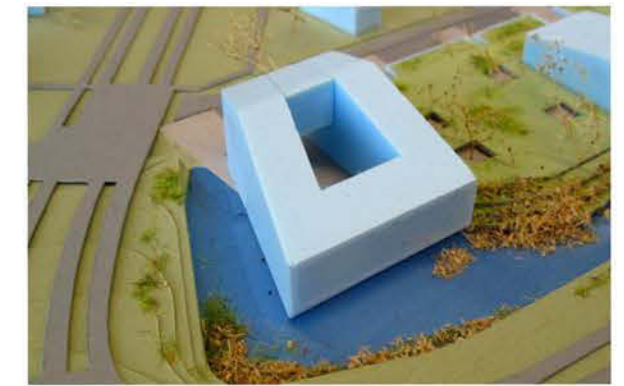
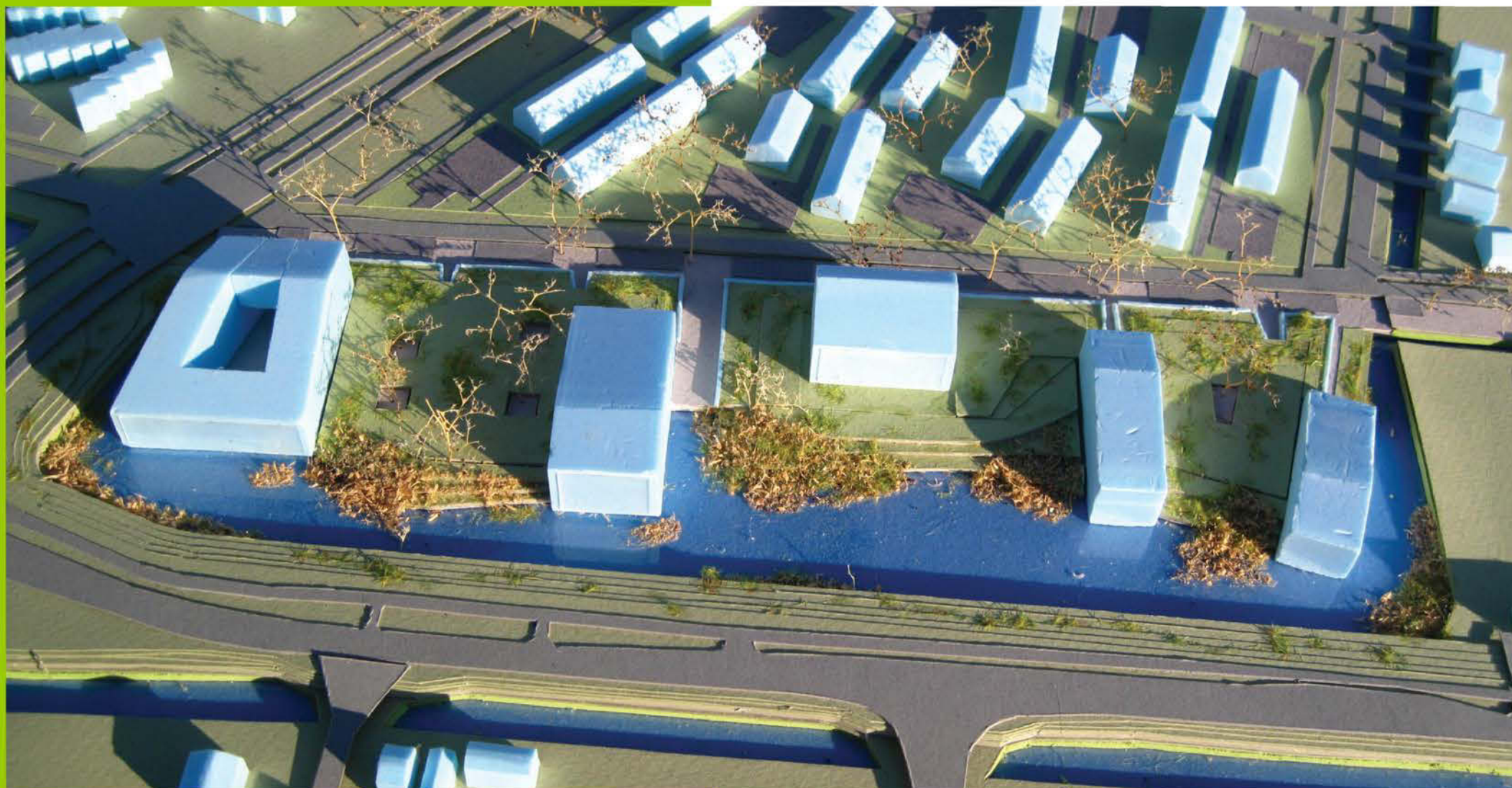
MAAIVELDNIVEAU



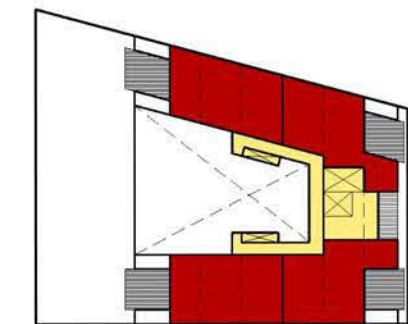
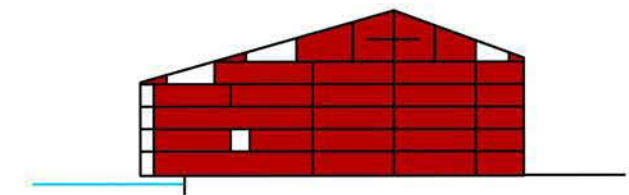
Stedenbouwkundig plan Plan

Het getekende plan is op te vatten als een voorbeelduitwerking van het Stedenbouwkundig Plan. Maatvoering, vormgeving en (woning) verkaveling van de vijf pieren zijn indicatief. De harde Stedenbouwkundige randvoorwaarden worden omschreven op pagina 22 en 23, de uitgangspunten betreffende de beeldkwaliteit van architectuur en buitenruimte worden omschreven op pagina 14 t/m 21.

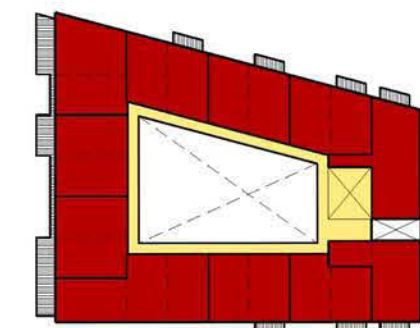
De totale capaciteit van het getekende plan bedraagt ca. 150 appartementen en ca. 1000 m² voorziening (het gezondheidscentrum in pier 1).



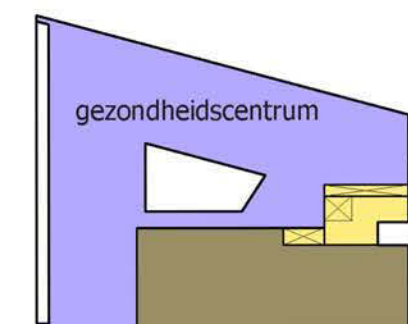
PIER 1



5



1,2,3,4



BG



PIER 2



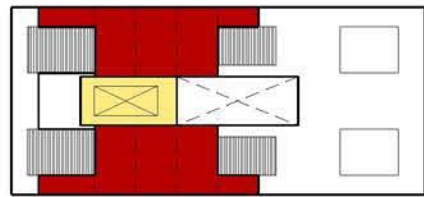
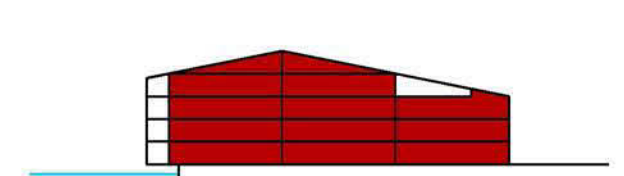
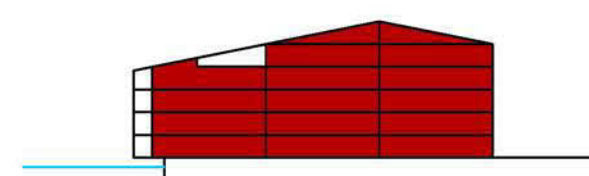
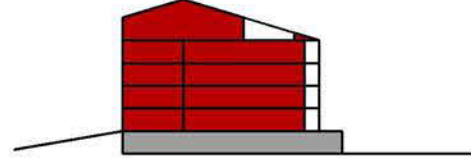
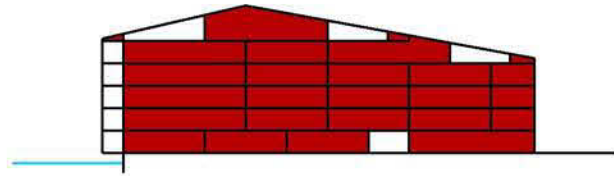
PIER 3



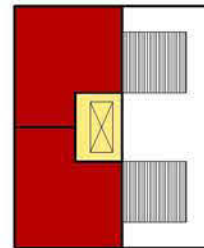
PIER 4



PIER 5



5



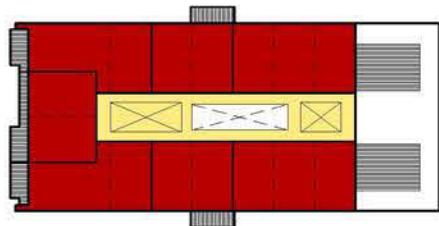
5



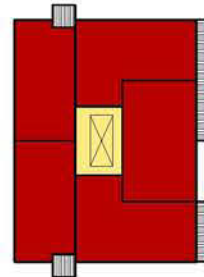
dak



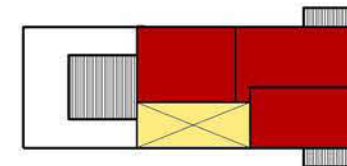
dak



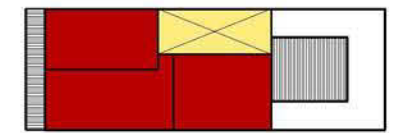
4



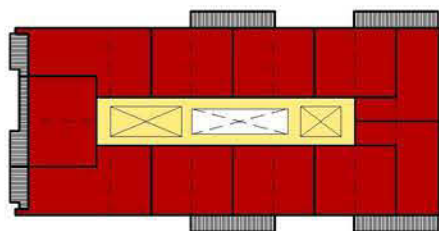
1,2,3,4



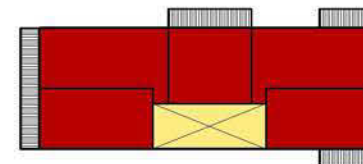
4



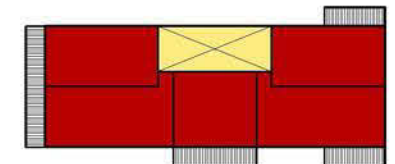
3



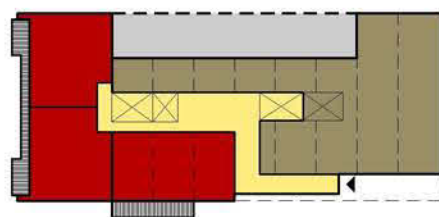
1,2,3



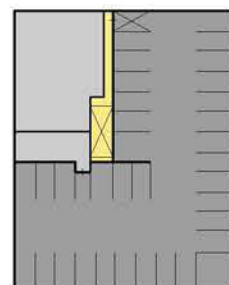
1,2,3



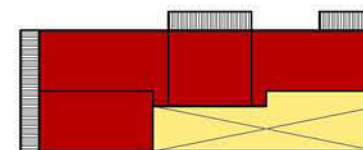
1,2



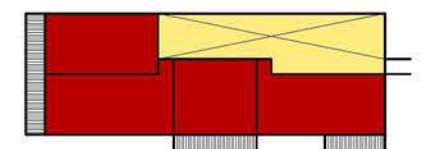
BG



BG



BG



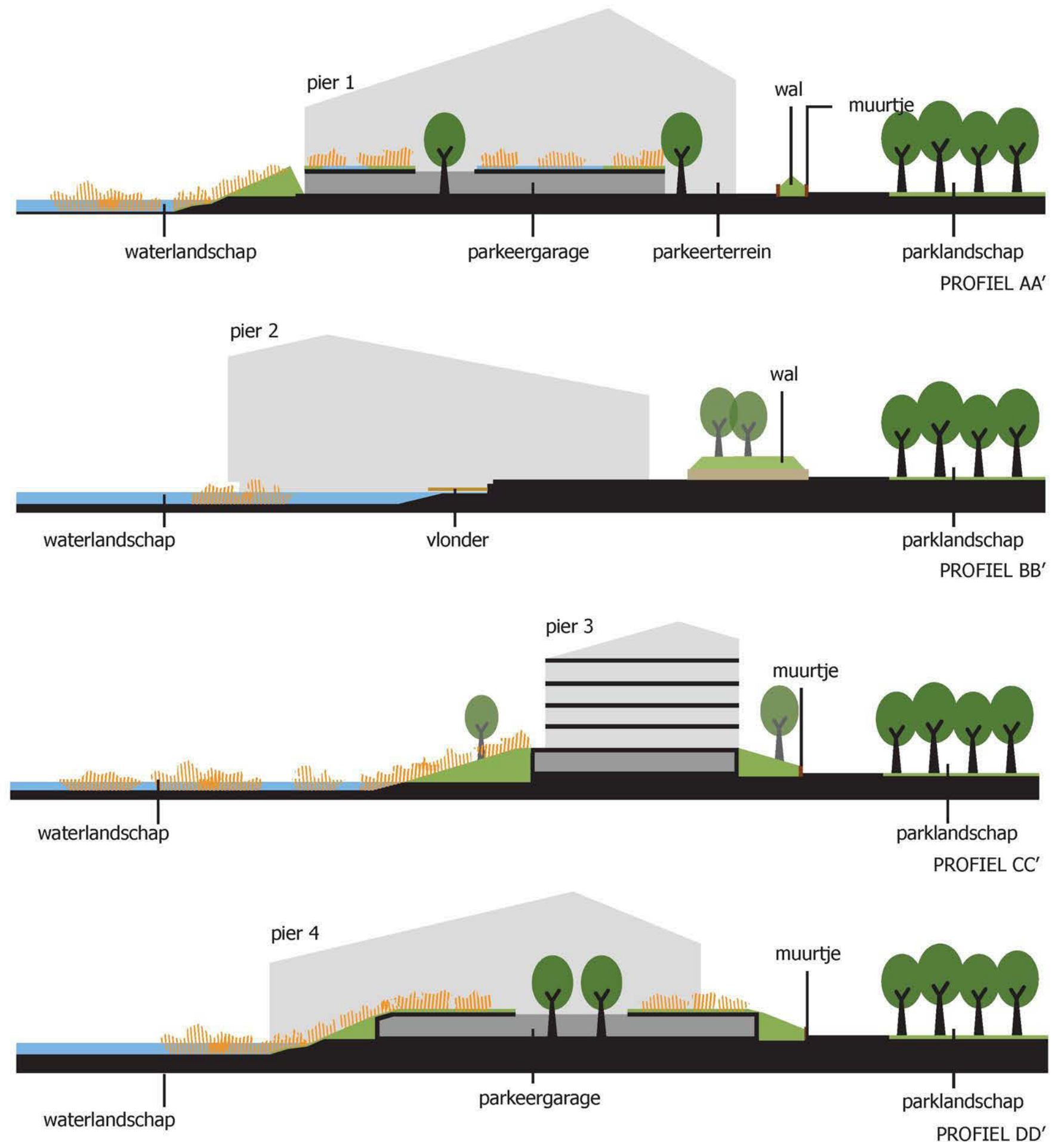
BG

Beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte Concept

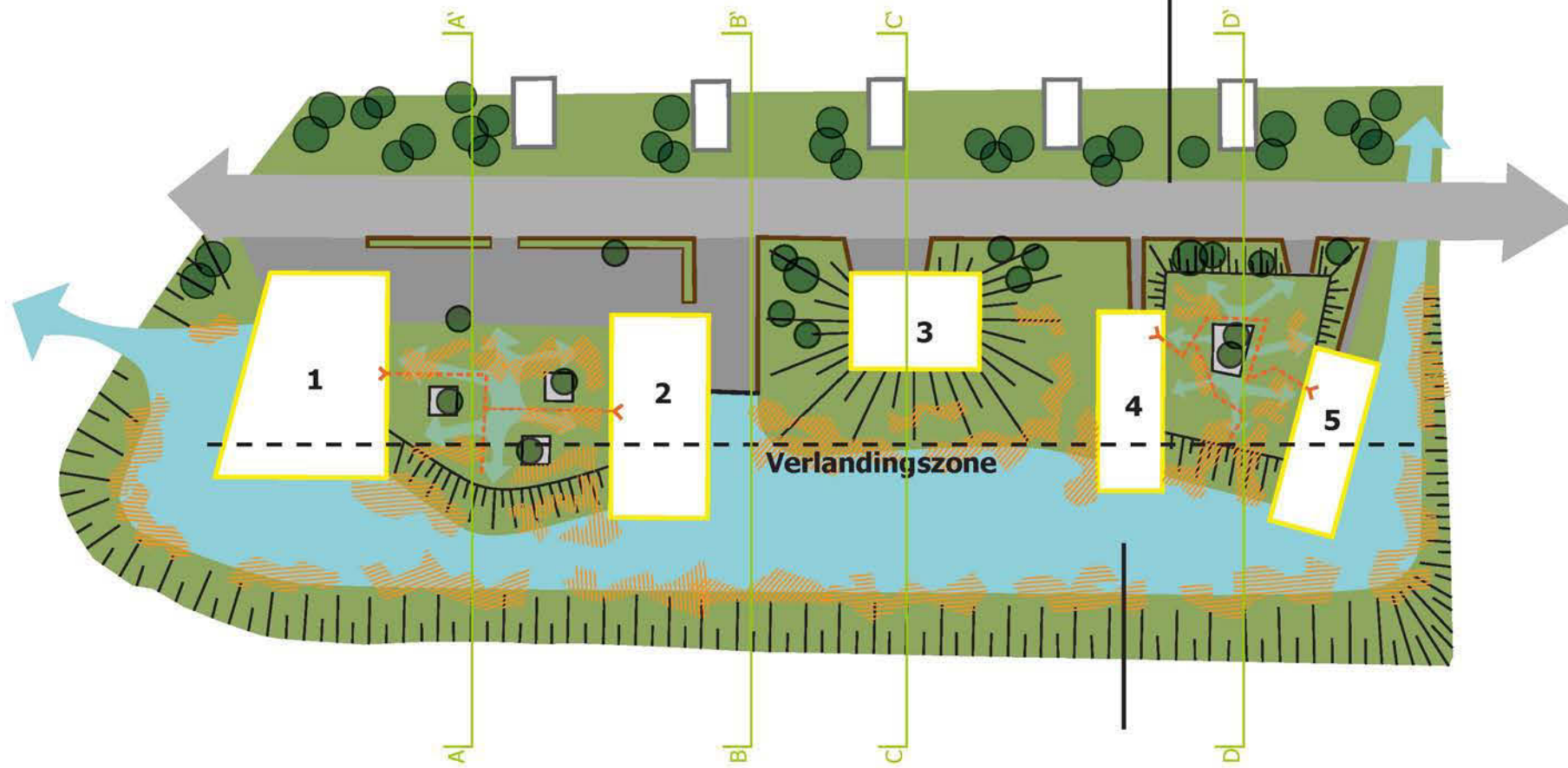
Het groene, collectieve domein van de Klapwijkse Pier vormt de drager van het plan. De vijf gebouwen ('pieren') zijn gesitueerd in een artificieel glooiend landschap dat een aangenaam groen woonmilieu creëert, aan de rand van het water en in open relatie met de omgeving.

De subtiele plooiing van het landschap articuleert niet alleen de overgang tussen land en water, maar maakt ook een ontspannen oplossing voor de parkeerbehoefte mogelijk zonder dat deze het beeld bepaalt. Uitgangspunt is dat er tussen de gebouwen, op ooghoogte zo veel mogelijk doorzicht is van en naar de Klapwijkse weg.

De Klapwijkse Pier ligt in een waterrijk gebied met natuurlijke oevers. In aansluiting op de brede waterpartij langs de Klapwijkseweg zijn ook tussen de gebouwen watertuinen gesitueerd op de daken van de parkeervoorzieningen. Het landschapsontwerp gaat uit van het maximaal creëren van gradiënten (overgangen), om zo een interessante afwisseling in beeld en vegetatietypen te kunnen realiseren. Tevens wordt hiermee ingezet op het bereiken van een hoge ecologische waarde. Juist op de overgang tussen land en water ontstaat een weelderige (moeras)vegetatie. Deze verlandingszone wordt over het talud doorgezet tot de watertuinen op de daken van de parkeervoorzieningen en vormt daarmee de ruimtelijke schakel tussen de opgetilde appartementen en de waterpartij.



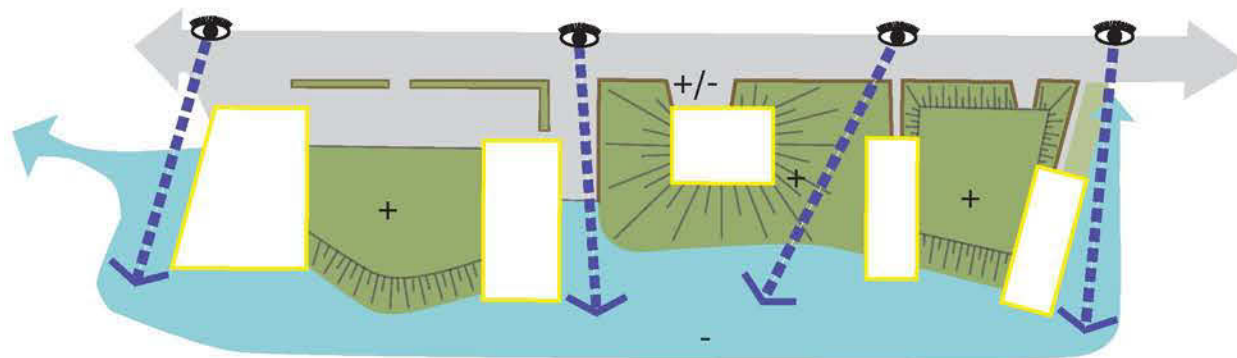
Parklandschap Bomen + Gras



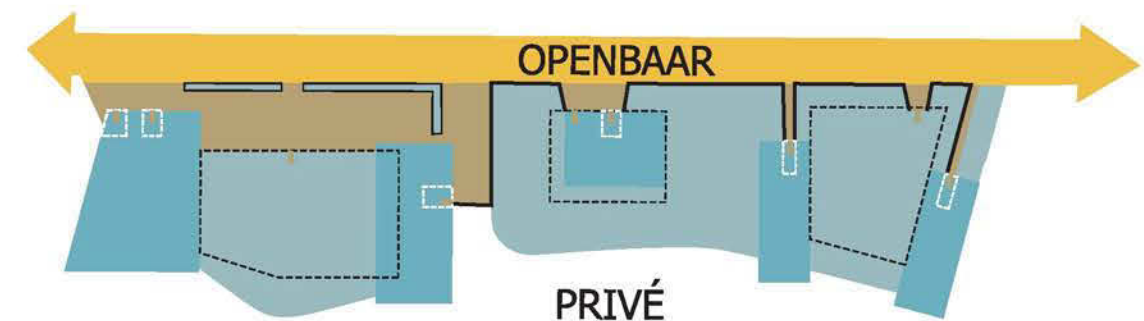
Waterlandschap Water + Riet/Waterplanten

In tegenstelling tot het zachte talud langs de waterzijde is langs de Klapwijkse Zoom een scherpere overgang voorzien. Een laag muurtje - voorzien van overhangende begroeiing - geeft over de volle lengte vorm aan de overgang tussen het openbare straatprofiel en het privédomein van de collectieve tuin, en definieert tevens een westelijk en een oostelijk domein binnen het plangebied, gekoppeld door middel van een royale openbare verblijfsplek, voorzien van een speelgelegenheid, aan het breedste deel van de waterpartij. Het muurtje met het achterliggende talud heeft tevens als taak het maaiveldparkeren tussen pier 1 en 2 vanuit het openbaar gebied grotendeels aan het zicht te onttrekken.

Verspreid door het gebied worden op losse wijze bomen geplaatst, in aansluiting op de beplanting van het Parkdomein. In de daken van de parkeervoorzieningen worden enkele grote openingen gemaakt zodat op parkeerniveau bomen geplant kunnen worden die door het dek heen steken. Op deze wijze worden de parkeervoorzieningen tevens van licht, lucht en groen voorzien.



ZICHTLIJNEN VERSUS RELIEF



OPENBAAR VERSUS PRIVÉ

Beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte Materialisering

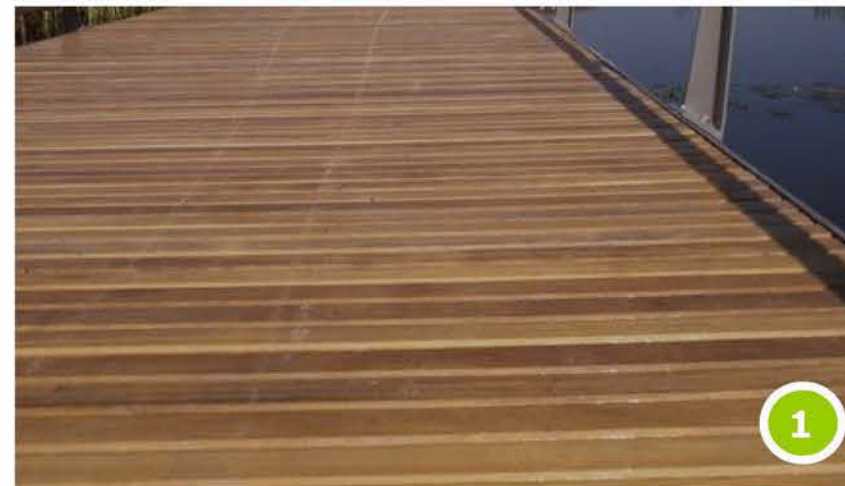
De toegangspaden tot de gebouwen en de bestrating van de parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in betonklinkers met een basalt toplaag, in afstemming met de materialisering van het openbare wegprofiel van de Klapwijkse Zoom.

De collectieve tuin is vanuit de aanliggende bebouwing toegankelijk door middel van strak aangelegde vlonderpaden, contrasterend met het glooiende landschap. Op enkele plaatsen worden terrassen met zitgelegenheid gemaakt als gemeenschappelijke verblijfsplekken voor de bewoners.

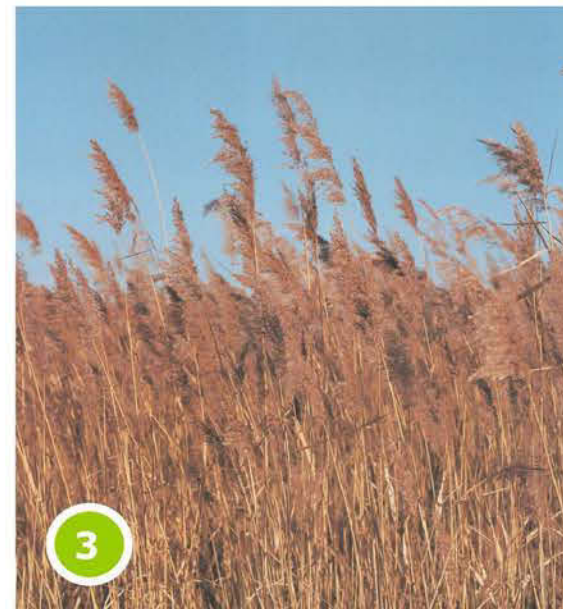
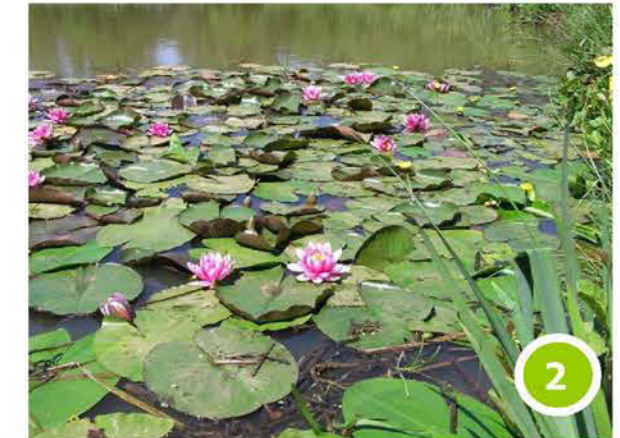
De lage keerwanden langs de Klapwijkse Zoom bestaan uit donker gecoate betonmuurtjes, gekoppeld door een stalen U profiel aan de bovenzijde en van boven af begroeid met klimop (hedera).

Het streven is een gesloten grondbalans voor de locatie, hetgeen mogelijk wordt door het laten glooien van de tuin. De waterpartij wordt op voldoende diepte gebracht om de waterkwaliteit te garanderen. Regenwater wordt afgekoppeld en zal aansluitend op de eisen van het hoogheemraadschap in het plan gebied worden geborgen. Verharde gebieden worden geminimaliseerd en waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van een open verharding.

VLONDER



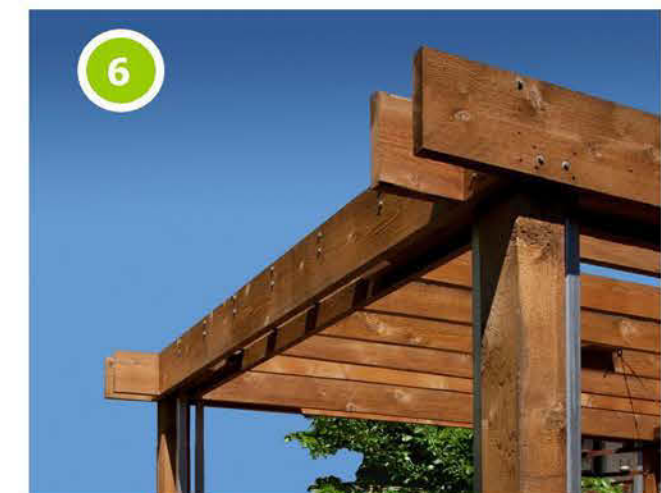
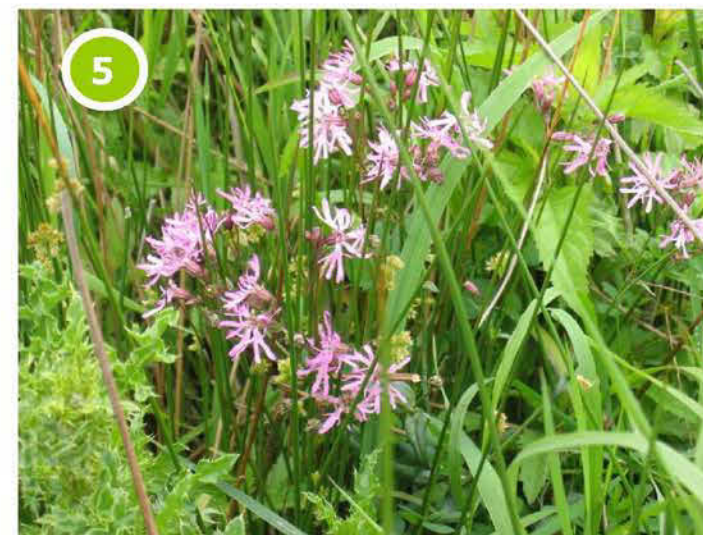
WATERPLANTEN



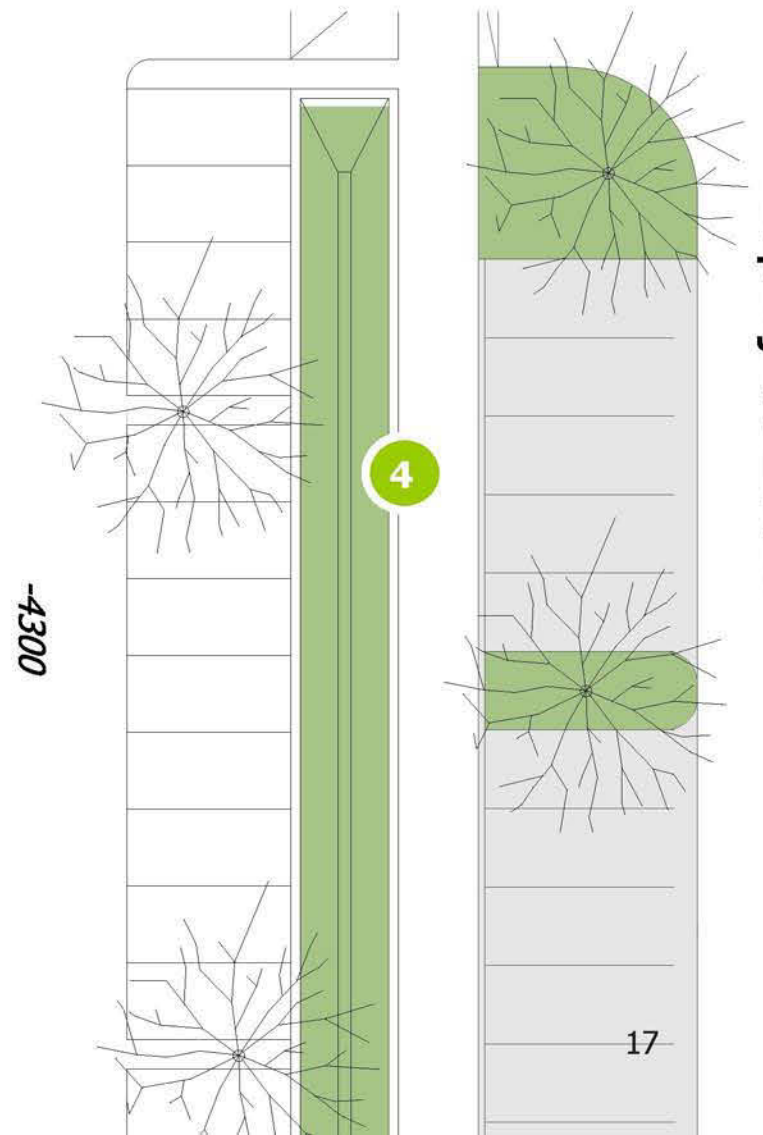
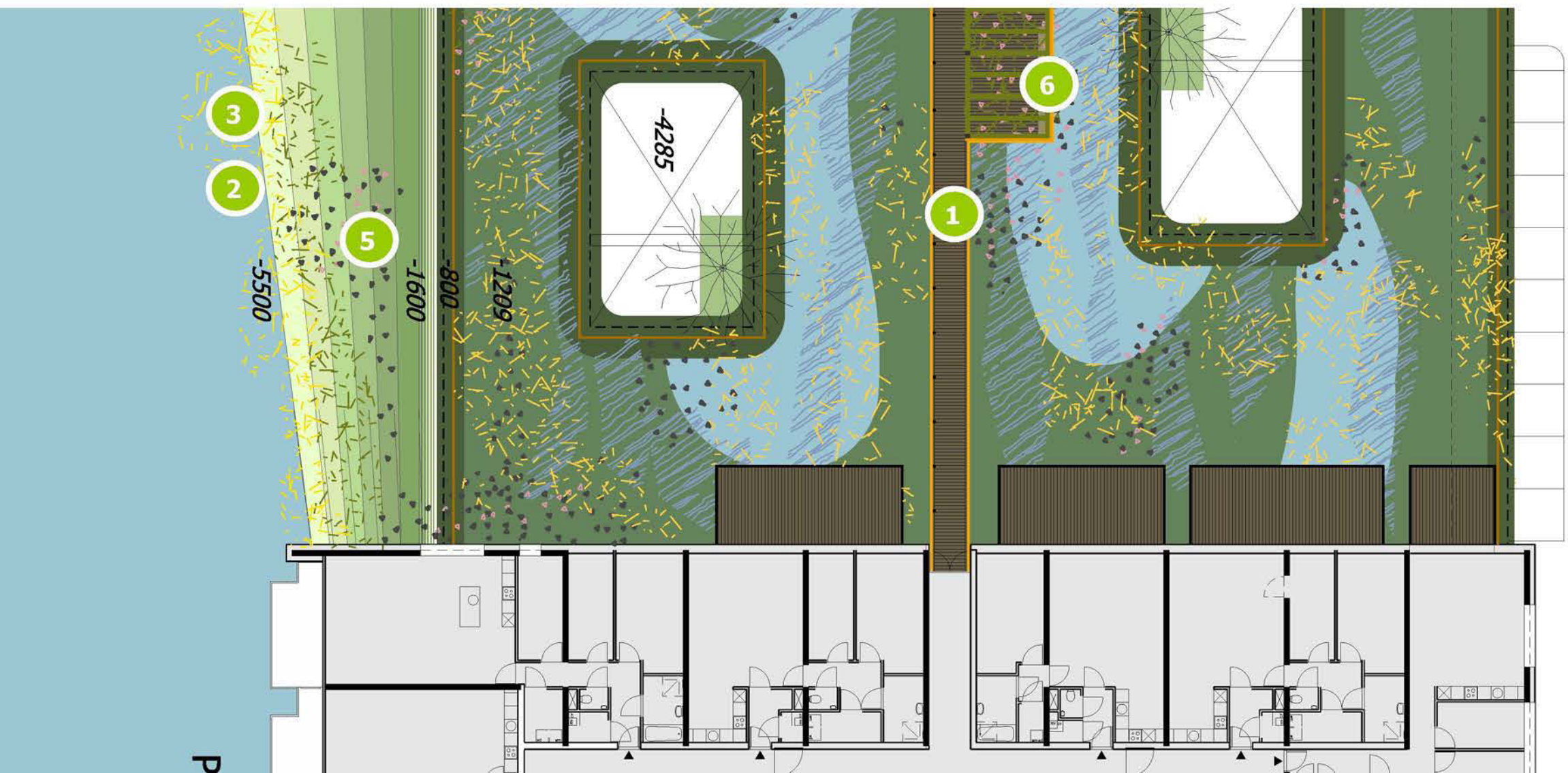
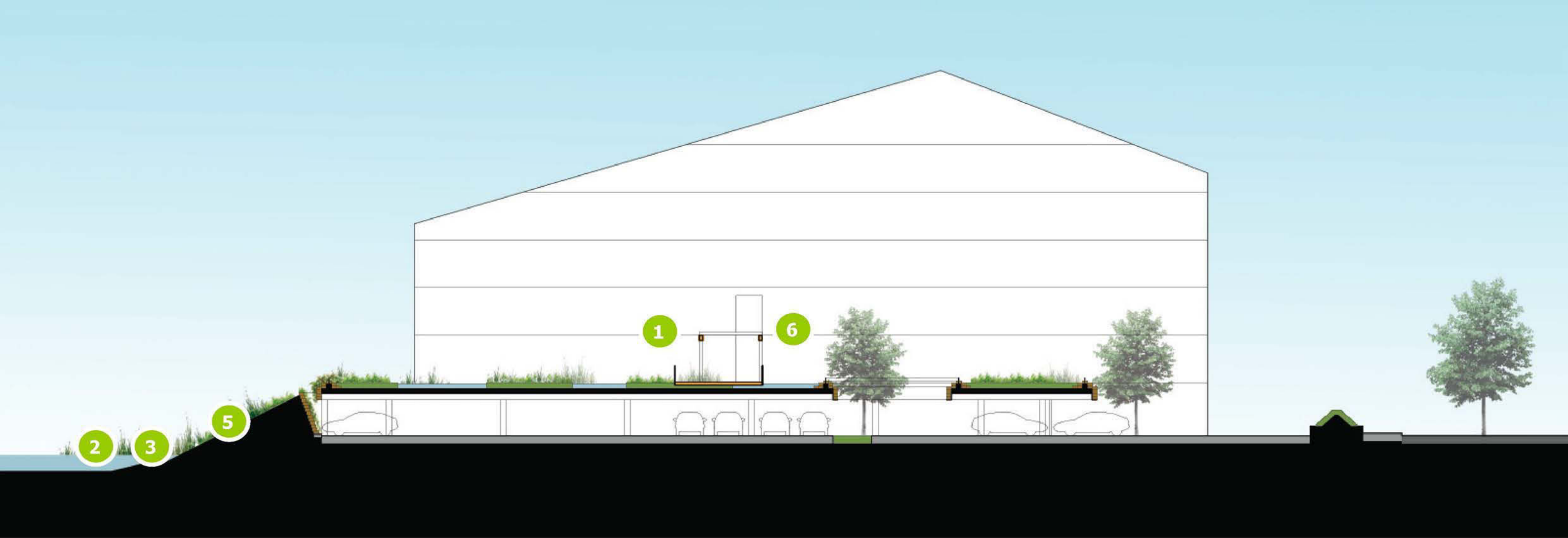
RIET



MUURTJE



PERGOLA



Beeldkwaliteitsplan Architectuur Concept

De stedenbouwkundige karakteristieken 'lint' en 'park' zijn in architectonische termen vertaald als 'hoeve' en 'stadsvilla'. Een verrassende kruising van deze twee typen vorm de leidraad voor het vijftal gebouwen aan de waterkant.

Ensemble:

De hoeves of villas vormen gezamenlijk een ensemble met een duidelijke onderlinge verwantschap maar ook met aangename verschillen die ontstaan uit de voor ieder gebouw specifieke oriëntatie, relatie tot het water, programmatische opbouw en materialisering.

Gradatie:

Het ensemble vertoont een gradatie in schaal en expressiviteit: van stevig en uitdagend bij het van vele kanten zichtbare gebouw aan de rotonde, tot meer bescheiden en contextueel bij de meest oostelijke appartementenvilla, aan de rand van het bestaande lintdorp.

Silhouet en volume:

Gemeenschappelijk is de nadruk op het silhouet, de expressieve en asymmetrische schuine daklijn die ieder gebouw op eigen wijze karakteriseert. Overeenkomsten tonen zich ook in de 'kopvensters', waar de kloeki baksteen volumina zich openen naar het zuiden met royale terrassen, glaspartijen en vlonders, in directe aansluiting op de inrichting van het buitengebied. Expressieve accenten en uitsnedes in het volume verbijzonderen de gebouwen onderling.

Gevels:

De gevel wordt opgevat als huid die het volume omspant, met veel aandacht voor geleding en dieptewerking. De gevelindeling van de gebouwen is vooral informeel en ontspannen. Er wordt gestreefd naar een frisse en verrassende gevelindeling, die bij voorkeur asymmetrisch van opzet is.

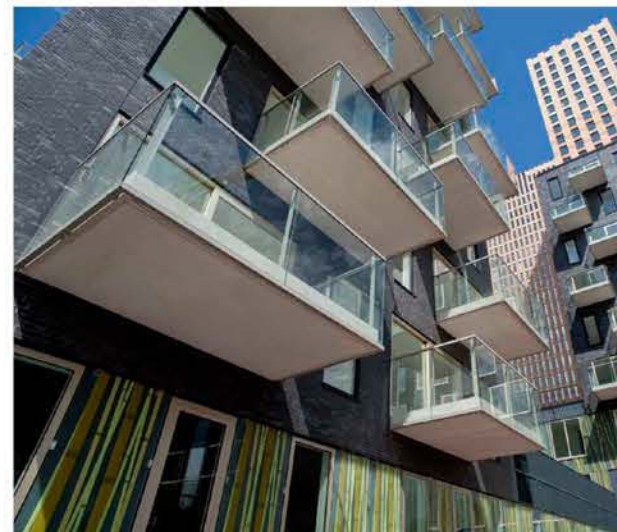
KOPVENSTER



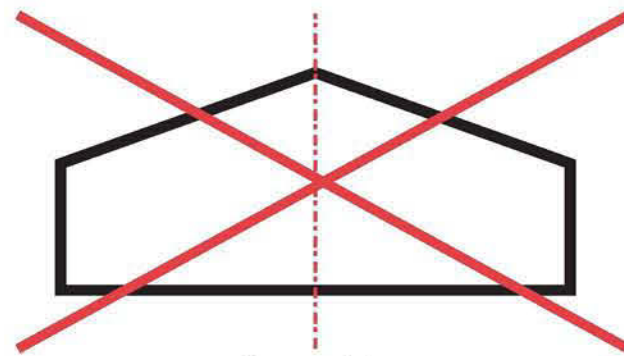
SILHOUET



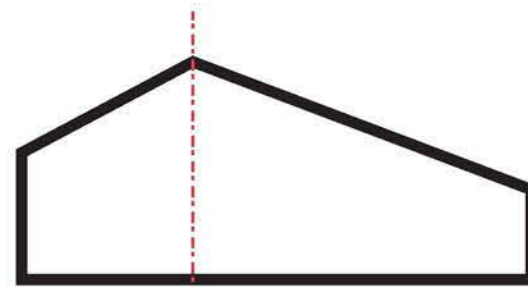
BUITENRUITES



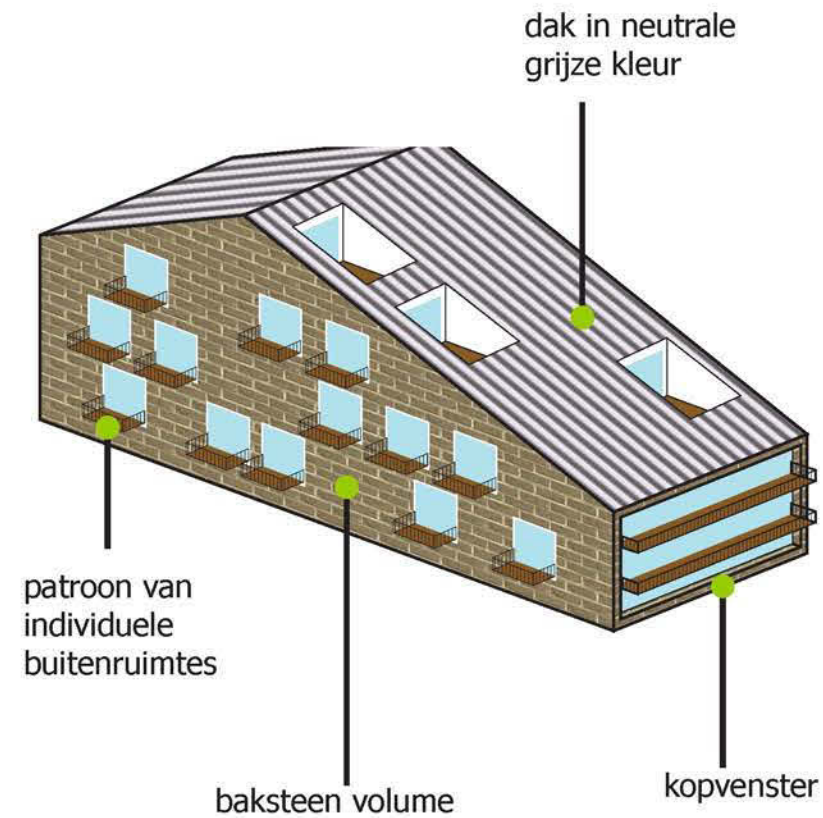
BAKSTEEN VOLUME



Symmetrie



Assymetrie
nok uit het midden
gothoogtes ongelijk

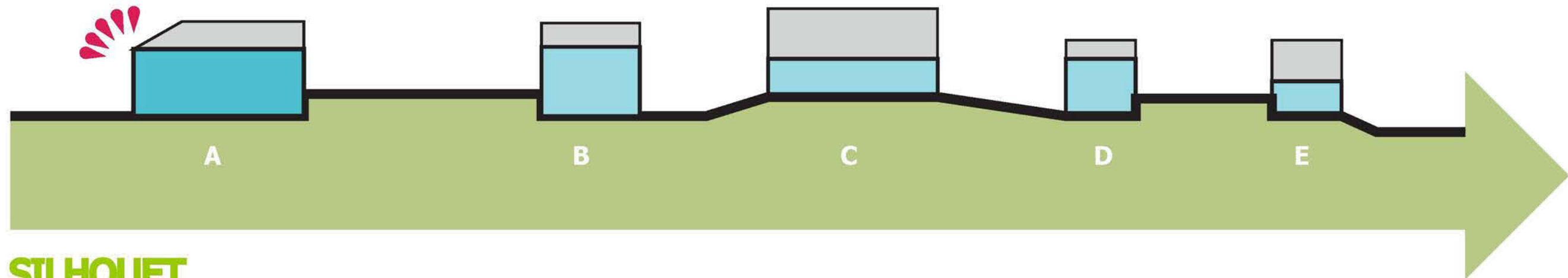


SILHOUET

expressieve en asymmetrische daklijn

VOLUME & GEVELS

baksteen volumina, informele en ontspannen gevels



SILHOUET

gradatie in schaal en expressiviteit

Beeldkwaliteitsplan

Architectuur

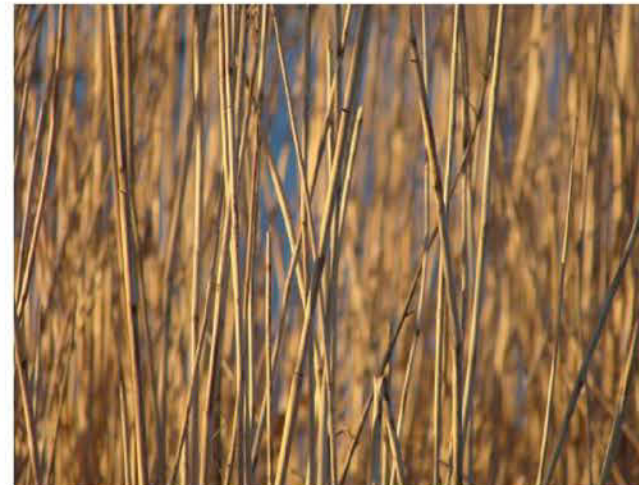
Materialisering

Het ensemble van gebouwen ontleent haar kracht aan de samensmelting tussen architectuur en landschap. Duurzame materialen met een warme, natuurlijke uitstraling, die op een mooie manier verouderen bepalen het beeld, passend bij het waterrijke milieu.

De dichte geveldelen van het gebouwvolume worden uitgevoerd in baksteen, in een per blok verschillende kleur binnen een nauw op elkaar afgestemd palet dat kan variëren van geel/bruin tot antracietzwart en groen/grijs tinten.

De daken worden uitgevoerd in een neutrale grijze, metaalachtige kleur. In de opengewerkte koppen is glas het overheersende materiaal. De materialisering van de balkons kan – binnen het kader van de natuurlijke uitstraling – per gebouw verschillen, hetzelfde geldt voor de uitsnedes binnen het hoofdvolume (hoven, dakterrassen, entreepartijen). Het gebruik van hout maakt de nabijheid van het water voelbaar en kan een relatie leggen met de inrichting van de collectieve buitenruimte tussen de gebouwen.

WARME, NATUURLIJKE UITSTRALING



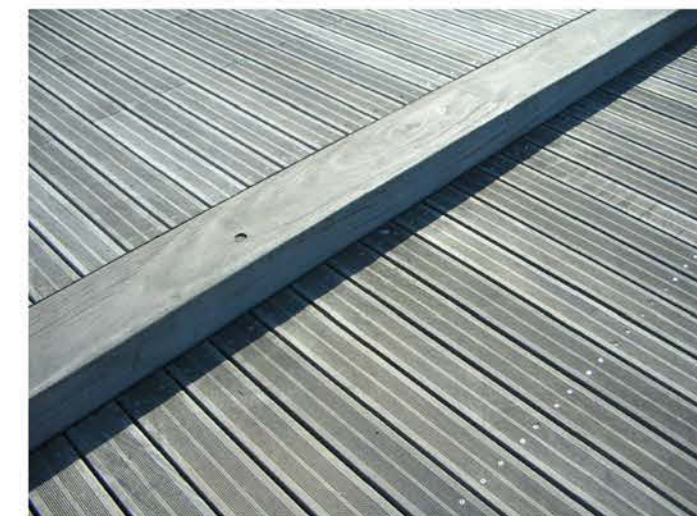
DAK IN NEUTRALE GRIJZE KLEUR



RIETOEVERS



BAKSTEENPALET



HOUTEN VLONDERS



KLAPWIJKSEWEG VANUIT OOSTEN



BEELDEN PIER 1&2

Bestemmingsplan Stedenbouw- kundige rand- voorwaarden

Op basis van het hiervoor omschreven Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan legt de tekening 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden' (pagina 23) de maximale volumina van de gebouwen vast en hun vrijheid van plaatsing binnen de plangrens. Deze tekening vormt tevens de basis voor de Bestemmingsplantekening. In geval van verschillen prevaleert uiteraard laatstgenoemde.



De getekende inrichting van de Klapwijkse Zoom is indicatief.

Grondvlak: de op het maaiveld geprojecteerde vierzijdige omtrek van het – in metselwerk uitgevoerde – hoofdvolume van het gebouw. Uitkragende balkons, uitkragende luifels, dakoverstekken en overige ondergeschikte bouwkundige elementen maken geen deel uit van het aldus bepaalde hoofdvolume

Max. grondvlak: het is toegestaan het aangegeven grondvlak met maximaal 10% te overschrijden

Bouwenvelop: het daadwerkelijke grondvlak van het bouwvolume dient binnen de bouwenvelop geplaatst te worden

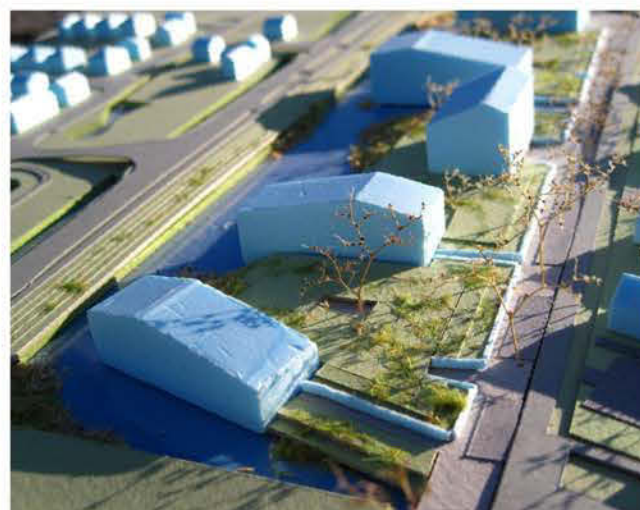
Rooilijn: de rooilijn is een harde grens die niet overschreden mag worden door de grondvlakken cq. de hoofdvolumina van de gebouwen. Dit geldt dus niet voor uitkragende balkons, uitkragende luifels, dakoverstekken en overige ondergeschikte bouwkundige elementen.

Balkonlijn: uitkragende balkons, uitkragende luifels, dakoverstekken en overige ondergeschikte bouwkundige elementen mogen maximaal 2,5 meter uit het bouwvolume steken cq. de rooilijn overschrijden.

Beschermingszone Veendijk: door het Hoogheemraadschap bepaalde bebouwingsgrens ter bescherming van de veendijk waarop de Klapwijkse weg is gelegen.

P: het reguliere begane grond peil is door de gemeente vastgelegd op 4100- NAP, dat wil zeggen 20 cm boven het peil van de kruin van de Klapwijkse Zoom (4300- NAP)

Maximale nokhoogte: de maximale hoogte van de noklijn van het hoofdvolume van het gebouw is vastgelegd ten opzichte van het hierboven gedefinieerde peil. Deze hoogte mag slechts overschreden worden door ondergeschikte elementen als schoorsteenkapen e.d.



Bestemmingsplan

