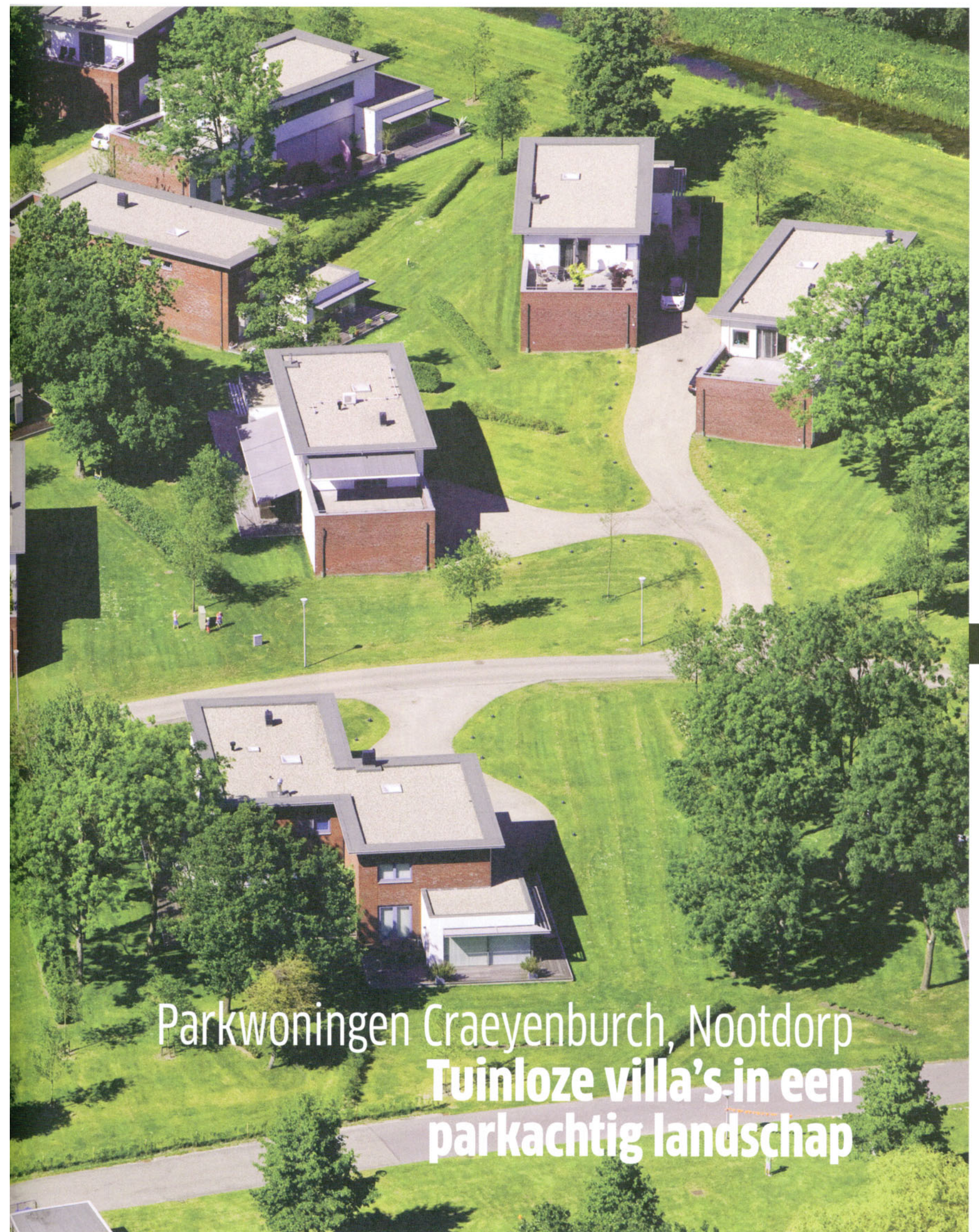


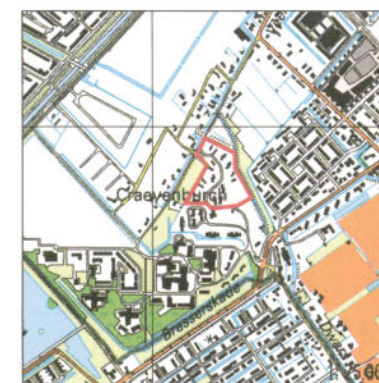
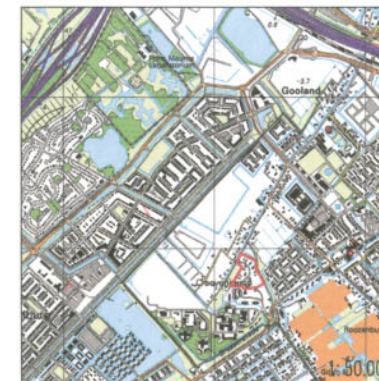


Parkwoningen Craeyenburch, Nootdorp
**Tuinloze villa's in een
parkachtig landschap**





projectnaam **parkwoningen Craeyenburch**
 locatie **Kooikerlaan, Nootdorp, Zuid-Holland**
 ontwerp **stedenbouw landschaps-architectuur en supervisie Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten**
architectuur Atelier PRO architecten
 ontwikkelaar **AM Wonen**
 gerealiseerd **2008**



Op het terrein van een zorginstelling verrees een verrassende villawijk. De eigenaren hebben geen eigen tuin, maar wel het genot van wonen in een park. De parkwoningen in Craeyenburch zijn gebouwd op het terrein van zorginstelling Ipse Craeyenburch. Ze markeren de start van de veranderingen die dit gebied ondergaat. Sinds 1974 lag hier een instellingsterrein voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten. Het was opgezet zoals toen gangbaar was: een beschutte eigen wereld met paviljoens in het groen, in dit geval landelijk gelegen tussen de bebouwing van Nootdorp en het vliegveld Ypenburg.

In de jaren negentig veranderde de visie op de zorg van deze categorie. Integratie werd het adagium en in 1999 maakte de instelling met de gemeente daarvoor een plan. Een stedenbouwkundige visie voor het gebied draaide om veiligheid, geborgenheid en veel ruimte in een groene en waterrijke omgeving. Autoverkeer is ondergeschikt gemaakt aan fietsers en voetgangers. De verouderde paviljoens worden gesloopt en op een groot deel van het terrein komt nieuwbouw, zonder daarbij het parkachtige karakter te verliezen.

Aan de noordoostzijde is inmiddels een terrein met tweelaagse villa's gerealiseerd. Deze parkwoningen hebben geen tuin, maar een houten terras rondom de woonkamer dat verhoogd ligt ten opzichte van het maaiveld. Dit terras biedt de bewoners, door de positionering ten opzichte van de woning en van de omgeving, zowel plekken met een vrij en open uitzicht als plekken met meer beschutting. De individuele tuin is ingeruild voor een gemeenschappelijk park rondom de geschakelde en vrijstaande villa's. Het park is ingericht als grasveld met losse boomgroepen en hagen. Een aantal bestaande bomen is gehandhaafd. Een deel van de woningen kijkt uit op het omliggende water en het agrarische landschap.

De gevels van de woningen hebben aan de zuidkant lichtgekleurd stucwerk terwijl de overige gevels gemaakt zijn van bruin metselwerk. De villa's zijn aan te passen aan de persoonlijke woonwensen. Een aantal is uitbreidbaar met een tweede garage en een extra slaapkamer.

De woningen worden ontsloten door een doodlopende weg die door het park heen slingert. Korte zijtakken van deze weg ontsluiten steeds twee woningen. De woningen hebben een enkele of dubbele garage en een opstelruimte voor twee auto's. Door de slingerende weg, de beplanting en de verdraaiing van de woningen ten opzichte van elkaar wordt er de voor een park kenmerkende afwisseling van beslotenheid en openheid geboden.

Het park is in collectief eigendom en wordt beheerd door een vereniging van eigenaren. De bijdrage bedraagt 60 euro per maand.



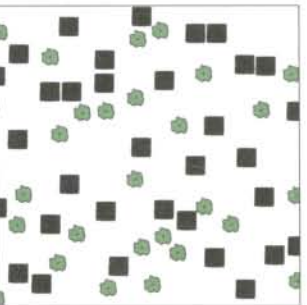
Bodem en landschap
Nootdorp ligt op zware zavelgronden in een droogmakerij. Het landschap is nu sterk verstedelijkt.



Geschiedenis
In 1974 is in de polder een buurtschap voor geestelijk gehandicapten opgezet. In het groen tussen bomen lagen paviljoens voor bewoners. Park Craeyenburg ligt aan de noordzijde van het terrein.



Structuur
Villa's zonder tuinen liggen verspreid in een parklandschap. Een slingerende weg vormt de hoofdstructuur van het park dat verder is ingericht als grasveld met bomen.



Ruimtelijke configuratie
Kavels gestrooid in het landschap.

‘Gelegen in een parkachtige omgeving, vrij in de ruimte, met de mogelijkheid te genieten van het groen rondom de woning maar toch voldoende privacy. En dit alles zonder de last van het onderhoud en kosten van de tuin.’

Ruseler Makelaars Nootdorp, op de makelaarswebsite Funda, 2008.



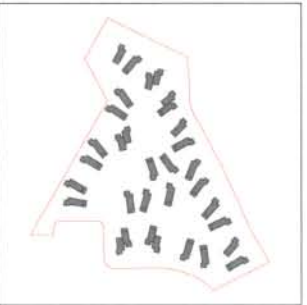
Eigendomsverhouding
privé 17,9 %
collectief 80,6 %
openbaar 1,5 %
De privé-kavels zijn gemiddeld 250 m² groot.



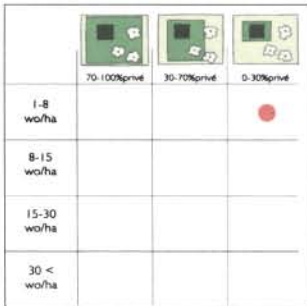
Ontsluiting/parkeren
De woningen liggen aan kleine zijtakken van een slingerende ontsluitingsweg met keerlus. Elke woning heeft een enkele of dubbele garage en opstelruimte voor minimaal twee auto's. Aan de zuidzijde liggen achttien parkeerplaatsen voor de groepswoningen. De parkeernorm is ruim twee plaatsen per woning.



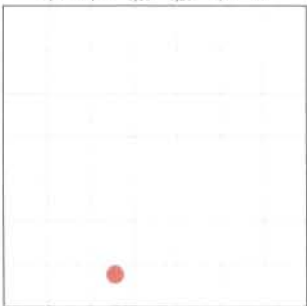
Groen
Het park is ingericht met gras en bomen. Een deel van de bestaande bomen is bij de aanleg gehandhaafd.



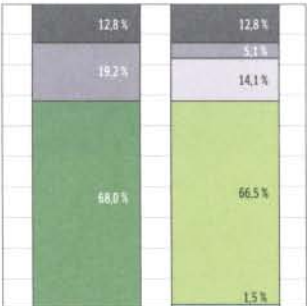
Woningtypologie
Op het terrein liggen 33 woningen. De woningen zijn (op één na) twee aan twee geschakeld of geclusterd aan de ontsluitingsroute. De woningen hebben een enkele of een dubbele garage. (250 m² of 280 m² BVO)
Het terrein is 4,6 hectare groot. De dichtheid is 7,2 wo/ha.



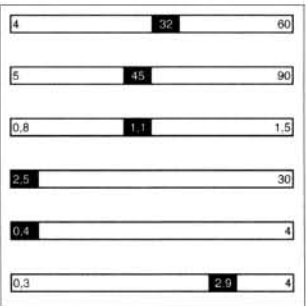
Positionering in het schema
Beperkte privé-buitenruimte, 7,2 wo/ha.



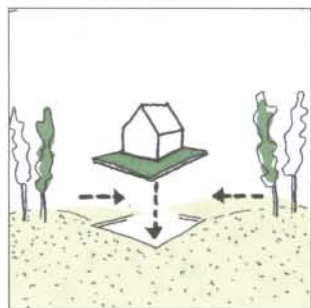
Kengetallen
fsi netto 1,06
fsi bruto 0,19
gsi 0,13
osr 0,87
bouwlagen 2



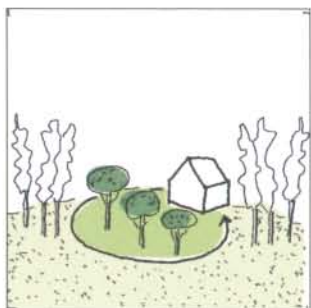
Groen, verharding, bebouwing
bebouwing (privé) 12,8 %
verharding 19,2 %
privé 5,1 %
collectief 14,1 %
groen en water totaal 68,0 %
collectief groen 66,5 %
openbaar water 1,5 %



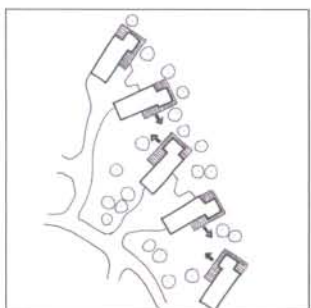
Investerings- en onderhoudskosten in €
- aanlegkosten per m² gebied
- aanleg gebied per woning (x 1000)
- realisatie woning (x 1000) per m²
- realisatiekosten per parkeerplaats (x 1000)
- beheerkosten openbare ruimte per m² per jaar
- beheerkosten collectieve ruimte per m² per jaar



Het bestaande parklandschap is doorgezet.



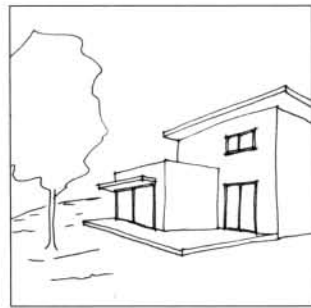
De parkwoningen vormen een eigen landschapje in de omgeving.



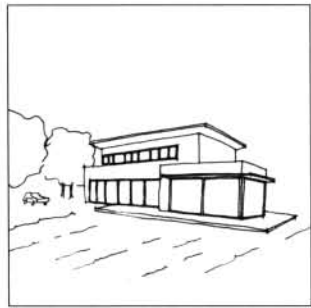
De terrassen hebben weinig privacy.



Het park is in collectief eigendom.



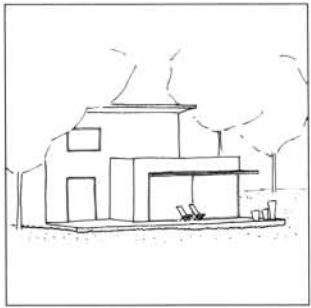
Vanuit de keuken is het terras bereikbaar.



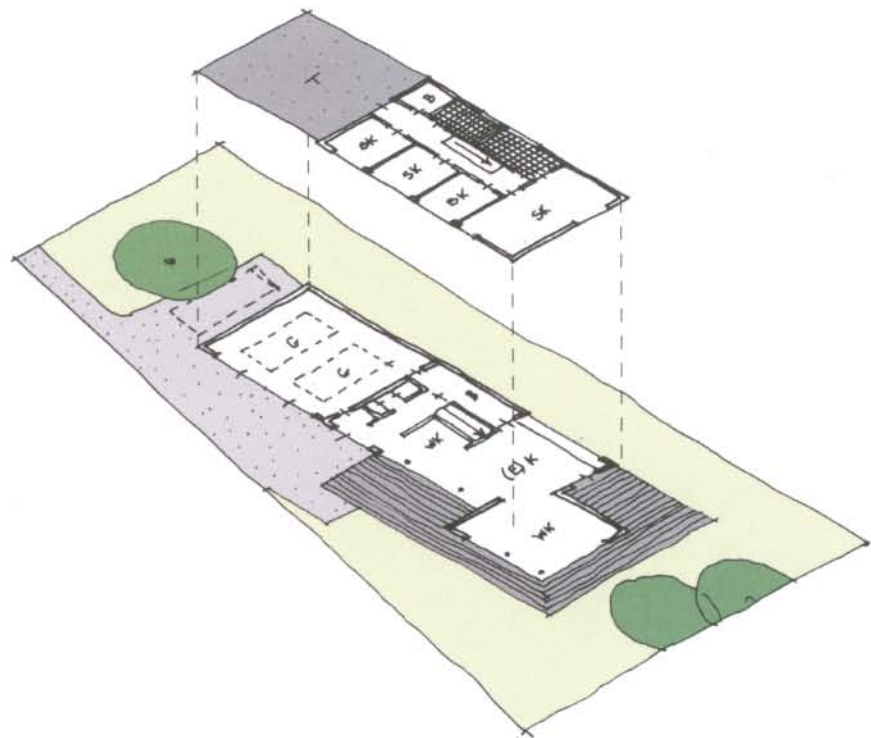
De woningen zijn gericht op het collectieve groen.



De woningen kijken uit over de naastgelegen weilanden.



Het terras ligt iets boven maaiveld.



links Op de begane grond ligt een iets ten opzichte van het maaiveld verhoogd houten terras rondom de woonkamer. Alle woningen hebben een garage en een royale slaapverdieping met vier slaapkamers.

onder De woningen worden via een ontsluitingsweg twee aan twee ontsloten. De woningen hebben aan twee zijden zicht op de collectieve tuin. De meeste woningen kijken niet alleen uit over het eigen terrein maar ook over het omliggende groen en/of water.

boven De parkwoningen liggen ten zuidwesten van Nootdorp midden in de Vinex-wijk Ypenburg. Een stukje agrarisch land met een oud boerderijenlint scheidt het plangebied van de omringende verstedelijking.

rechts De villa's zijn steeds per twee gekoppeld aan kleine zijtakken van de ontsluitingsweg die door het gebied heen slingert. De woningen staan in een gemeenschappelijk park dat is ingericht met gras en bomen. De woningen hebben geen privétuin maar een terras.

