



od205

een ander perspectief

Ruimte voor Ruimte Verkavelingsstudies

BERKELSEWEG 28
PIJNACKER-NOOTDORP

november 2020



Contact

contactpersonen: Judit Gaasbeek Janzen
mail: judit.gaasbeekjanzen@od205.nl
projectnummer: 044-RR-01
versie: 4
datum: november 2020

Colofon



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl



Oranjeplein 1

2641 EZ Pijnacker
tel 14 015
www.pijnacker-nootdorp.nl

Inhoudsopgave

KARAKTERISTIEKEN OMGEVING		04-05
UITGANGSPUNTEN EN WENSEN		06
VERKAVELINGSSTUDIE		07
GEWENSTE BEELDKWALITEIT		08-09



Karakteristieken

Karakteristiek langs de linten in de Katwijkerbuurt zijn de doorzichten naar de omgeving welke een bepaald gevoel van ruimte en openheid geven. Hiermee legt het gebied een relatie met de graslanden en bosgebieden van de Groenzoom en De Balij. Het landschap ten zuiden van de Katwijkerlaan met de onderlinten Reesloot en Keulseweg heeft een grote mate van afwisseling van open en dichte bebouwingsstructuren.

Het lint ten zuiden van de Katwijkerlaan, met de onderlinten Keulseweg en Reesloot, heeft een sterk verrommeld karakter met een lage ruimtelijke kwaliteit. Op sommige plekken is dichte bebouwing aanwezig langs de weg, waardoor het achterliggende open landschap grotendeels verscholen blijft. Verschillende bedrijven zijn gegroeid naar een maat en schaal die weinig meer te maken heeft met de oorspronkelijke maat en schaal van het ontginningslint.

Het perceel ligt in de noordoosthoek van natuurgebied De Groenzoom. De kavel maakt deel uit van het Polderlandschap. Binnen dit gebied vinden een aantal ontwikkelingen plaats. De randen van het landschap hebben zich in de loop van de jaren langzaam ontwikkeld met lintbebouwing en achterliggende glastuinbouw.



uitgangspunten en wensen

Wensen initiatiefnemer:

- Hoogte 6/10
- Aantal kavels 7
- Vrijstaande woningen
- Soort van hoeve
- herbouw van de bedrijfswoning aan het bestaande lint

Randvoorwaarden Gemeente:

De verdere groei in Pijnacker-Nootdorp moet dusdanig evenwichtig zijn, dat juist die karakteristieken die aanleiding vormen tot deze vestigingsplaatskeuze niet verloren gaan, maar worden bewaard en versterkt. In de toekomstvisie is er voor gekozen om het groene buitengebied voorop te stellen als belangrijkste onderscheidende kwaliteit en de recreatieve gebruiksfunctie verder vorm te geven.

Pijnacker-Nootdorp streeft naar één groen recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel. Hoewel het buitengebied aaneengesloten is, is het nog geen geheel. Daarvoor zijn er nog te veel barrières te overwinnen en ontbreken er nog teveel schakels tussen en met de verschillende gebieden.

Het Berkelse lint is nu dichtgezet door de glastuinbouw. Het transformeren in dit deelgebied heeft tot doel om het open te trekken en zicht te krijgen op de Groenzone en letterlijk weer lucht te krijgen. Inzet is minimaal één groen open

venster te creëren dat direct als recreatieve (langzaam verkeersverbinding) moet dienen. De overige bebouwing kan geclusterd aan het lint of in dunne bebouwing buiten het venster worden gebouwd.

Randvoorwaarden vanuit Gebiedsvisie Katwijkerbuurt:

Vanuit de gebiedsvisie Katwijkerbuurt is de wens om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bebouwingstype van het huidige lint en de afwisseling van open (weide) en dicht (bebouwing) te versterken.

Brede groene venster

- Deel van woningen geclusterd bouwen aan de Berkelseweg/ Katwijkerlaan
 - Verdichting op plekken waar al woningen staan
 - Overige woningen dunne bebouwing aan nieuwe linten
 - Verkavelingsprincipe volgt nieuw onderlint
 - Oriëntatie bebouwing op het lint
 - Laatste rij ook op de Groenzone gericht
 - Ontsluiting op nieuw onderlint
 - Rooilijnvariatie
- Parkeren op eigen grond.

Randvoorwaarden Provincie:

De locatie valt niet binnen een gebiedsprofiel. Wel valt het gebied binnen het beschermingscategorie 2 - recreatiegebied.

De Groene Zoom is het smalste en meest precieze onderdeel van de Groenblauwe slinger.

Elke kans van verbetering van de kwaliteit is hier daarom cruciaal om de continuïteit van het landschap te verbeteren. Een landschap dat in ontwikkeling blijft.

Met het verwijderen van de kas wordt hier een flinke blokkade in deze zone opgelost. Doorzichten vanaf de dorpsrand langs de Berkelseweg worden hersteld. Dit biedt voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied kansen.

Verkavelingsstudie

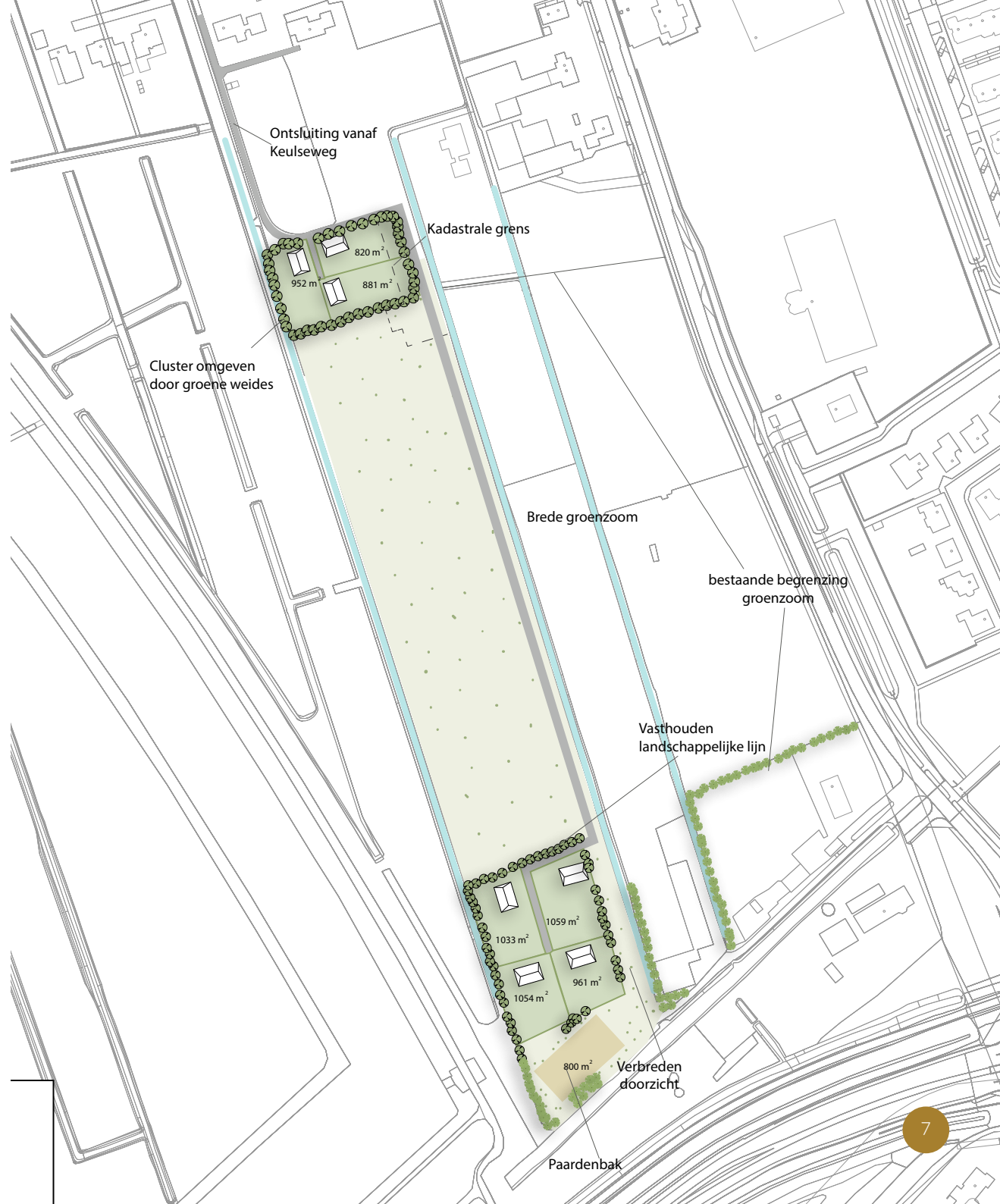
Het belangrijkste doel dat genoemd wordt in de gebiedsvisie Katwijkerbuurt is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Een middel hierin is het terugdringen van verrommeling en versnippering. Het saneren van kassen en bedrijfsbebouwing kan hier een cruciale rol in spelen. Bij het Berkelselint overheersen kassen het landschapsbeeld. Het groene landschap gaat hier achter verscholen.

Zowel de gebiedsvisie Katwijkerbuurt als het inrichtingsplan voor de Groenzoom zijn gericht op het realiseren van een brede zichtlijn vanaf de Berkelseweg richting de GroenZoom. Met het saneren van een groot kassencomplex ontstaat er plotseling die gewenste grote openheid. Het doorzicht dat ontstaat naar de GroenZoom wordt zo breed mogelijk gehouden door voort te borduren op de bestaande landschappelijke lijnen en kavelgrenzen. De ontwikkelingen komen aan beide kanten niet verder de GroenZoom in, dan andere kavels aan het lint al doen. Dit vormt een heldere begrenzing van het cluster die aangezet worden met een bomerrij.

Het perceel bevindt zich op een locatie waar veel ruimtelijke structuren samenkomen. Daarom zal de nieuwe ontwikkeling geen nieuwe structuur toevoegen maar aansluiten aan de specifieke structuren aan de randen van het perceel. Het gehele perceel, noord en zuid, wordt ontsloten vanaf de Keulseweg.

In het noordelijke deel van het perceel sluit de bebouwing aan bij de ontwikkeling die al in gang is gezet: kleine woonclusters omgeven door groene weides. Hier is gezien de grenzen van het perceel en de grenzen van de GroenZoom ruimte voor 3 kavels van 800-900 m². Met zijn 3en vormen zijn een bescheiden hofje, omgeven door groene weides

In het zuidelijke deel staan reeds twee woningen. Deze woningen worden op termijn gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw en de nieuwe woningen op gepaste afstand van de hoogspanningsleiding te situeren. Daarnaast zal dit cluster afgerond worden met twee extra woningen. Aan de oostzijde is het perceel vrijgelaten voor een breder doorzicht over de gehele lengte van het perceel. Ten zuiden van de nieuwe woningen komt een paardenbak.



Beeldkwaliteit

Naast de inbreng van de architect waarborgen de basisregels dat de gewenste kwaliteit en de beoogde sfeer van het gebied gerealiseerd gaan worden. Elke kavel heeft zijn eigen (bouw) regels.

Ligging:

Het karakter van de bebouwing in de omgeving dient te worden behouden en versterkt. Hiertoe dienen onderstaande punten in acht genomen te worden:

- de afstand van de voorgevel tot de voorste erfgrens bedraagt minimaal 15 meter [eis];
- gebouwen zijn met de voorgevel of representatieve zijde gericht op het hofje of passend bij de omliggende (nieuwe) bebouwing [eis];
- de afstand van bebouwing tot het naastgelegen perceel dient minimaal 3 meter te zijn, tenzij er 2 woningen middels een carport verbonden worden [eis];
- doorzichten dienen behouden te worden en indien mogelijk versterkt [eis];

Massa:

- de bebouwing heeft één of twee bouwlagen met een kap [eis];
- kelders zijn toegestaan, mits niet zichtbaar [eis];
- per kavel is er sprake van één duidelijk en eenduidig rechthoekig bouwvolume [eis];
- bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofd bouwvolume [eis];
- de maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale nokhoogte 9 meter [eis];
- hoofdgebouwen en bijgebouwen hebben een zadeldak of wolfdak [eis];
- bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 4,5 meter [eis];
- bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gerealiseerd [eis];

Architectonische uitstraling:

- de bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing; architectuur kent een landelijk karakter met zadel- of wolfdak en

- de maat en schaal zijn kleinschalig [rl];
- de voorste bebouwing is representatief naar het hofje en de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel [rl];
- zorgvuldige en gevarieerde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als bijvoorbeeld gootklossen en siermetselwerk [rl];
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal dienen zorgvuldig te worden afgestemd op het hoofdvolume [rl];
- dakoverstekken zijn minimaal 20 cm aan alle zijden [rl];
- kozijnen hebben een verdiepte profilering, gebaseerd op traditionele Hollandse houten kozijnen [rl];
- de vormgeving van de bijgebouwen vormt onderdeel van de architectuur van het de woning [rl];
- bouwvolumes zijn afwisselend en individueel

[rl];

Materiaal- en kleurgebruik:

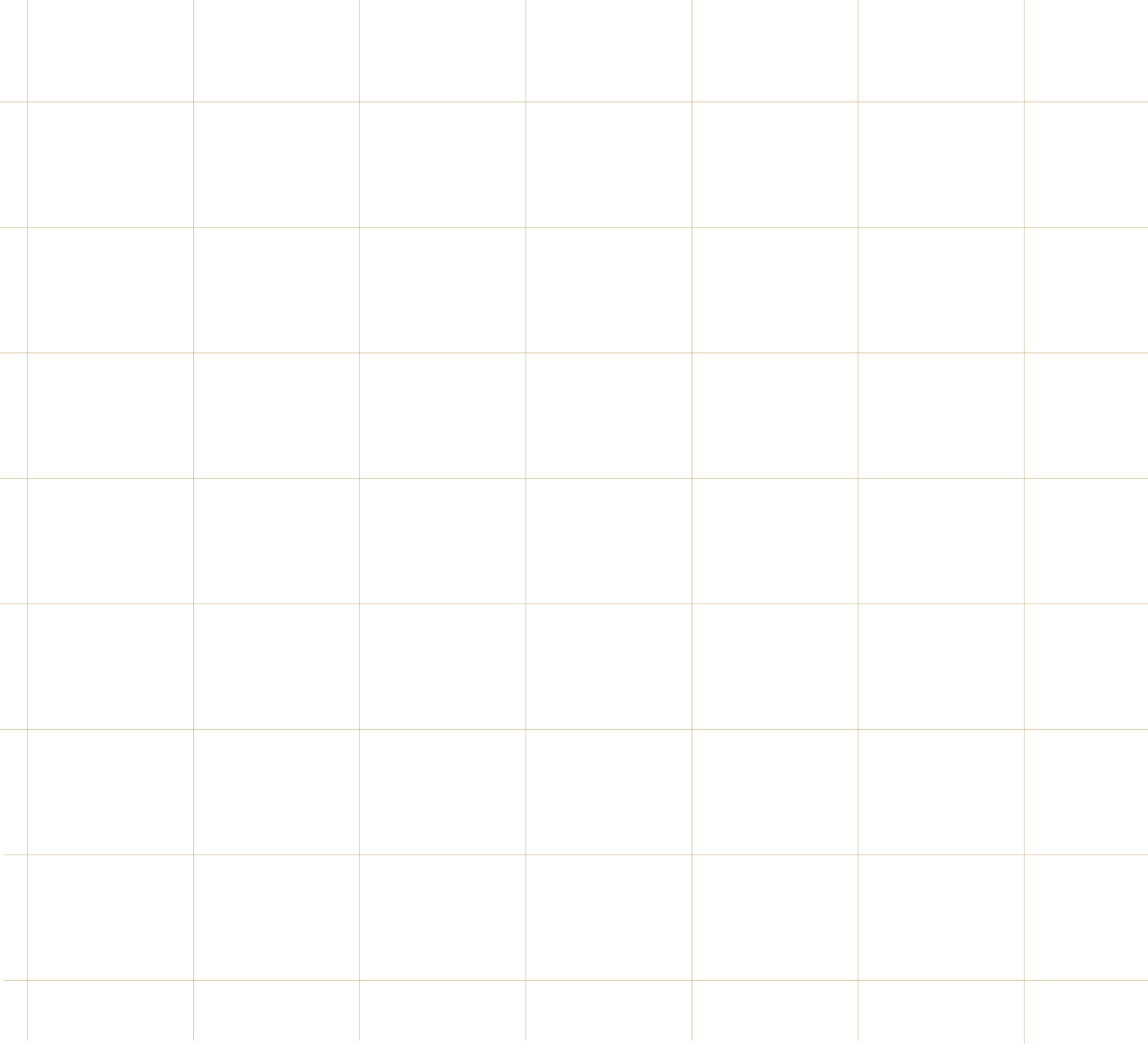
- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel; natuurlijke materialen, hout, steen, glas [rl];
- gevels zijn van metselwerk in rode of gele kleur [rl];
- kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende omgeving [rl];
- de kap is bedekt met keramische pannen [rl];
- indien zonnepanelen worden toegepast dienen deze te worden geïntegreerd in het dakvlak [rl];

Inrichting terrein:

- representatief groen voorerf (voortuin) bestaande uit een siertuin; solitair, weide of boomgaard; fruitbomen, leibomen op het zuiden gericht; soorten die passen bij het polderlandschap zijn zwarte els, grijze els, zachte berk, schietwilg en lijsterbes [rl];
- overgang naar het landschap door middel

- van streekeigen beplanting; knotwilgen, elzen en essen [rl];
- geen dominant kleur- en materiaalgebruik bestrating [rl];
- parkeren uit het zicht [rl].
- bestaande maaiveld moet intact blijven [rl].





Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl