



od205  
een ander perspectief

# Ruimte voor Ruimte Verkavelingsstudies

OUDE LEEDEWEG 5  
PIJNACKER-NOOTDORP

november 2020





# Contact

contactpersonen: Judit Gaasbeek Janzen  
mail: judit.gaasbeekjanzen@od205.nl  
projectnummer: 044-RR-01  
versie: 3  
datum: november 2020

## Colofon



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam  
tel 010 303 1277  
[www.od205.nl](http://www.od205.nl)



Oranjeplein 1

2641 EZ Pijnacker  
tel 14 015  
[www.pijnacker-nootdorp.nl](http://www.pijnacker-nootdorp.nl)

# Inhoudsopgave

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



Door sloop kassen  
versterkt/ontstaat  
relatie woonwijk/landschap

Einde van het lint

Sterke zichtlijn

Slagenlandschap

Bebouwing dicht  
op elkaar  
kleinschalig

Bebouwing parallel  
aan het lint

Open zichtlijn

Open zichtlijnen

Wandelstructuur  
kronkelend door  
slagenlandschap

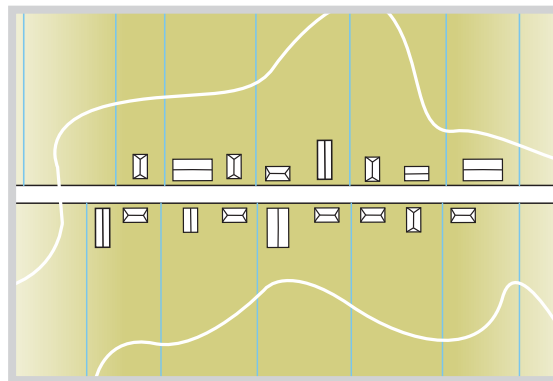
# Karakteristieken

Het Oude Leedegebied is een karakteristiek open weidelandschap, waar de agrarische functie een belangrijke rol speelt. In het Oude Leedegebied is de kernkwaliteit de openheid van het landschap. Het gebied is een authentiek, oudhollands landschap van weilanden, herkenbare slotenpatronen, een hoofdvaart en af en toe een bezienswaardigheid. Het karakter is dorps, weids, agrarisch en cultuurhistorisch. Watergangen en linten zijn structuurbepalend.

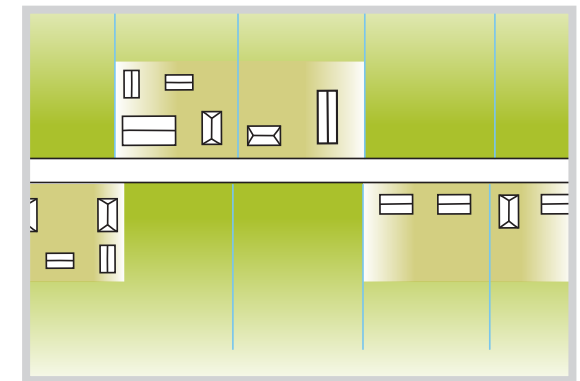
In de omgeving zijn al veel Ruimte voor Ruimte regelingen toegepast om versnippering en verrommeling terug te dringen. Daarmee zijn er meer open ruimtes en doorzichten

gecreërd. Sommige aangelegde natuur- en recreatiegebieden voegen zich minder in de oorspronkelijke structuur van het landschap. De watergangen en linten zijn in dit gebied structuurbepalend.

Er is een grote diversiteit in lintbebouwing langs het polderlint van de Zuideindseweg en het dijklint van de Oude Leedeweg, met bovenlinten en onderlinten (Wilgenweg, Onderweg). Er staan grote en kleine (vrijstaande) woningen en dichte bebouwing wordt afgewisseld met een weids polderlandschap aan weerszijden van het lint. Doorzichten geven een gevoel van ruimte en openheid, maar zorgen ook voor oriëntatie.



Paden meanderend door de polderstructuur



lintbebouwing niet direct tegenover elkaar

# uitgangspunten en wensen

## **Wensen initiatiefnemer:**

- 6 woningen op ruime afstand van het huidige lint
- Ligging buiten invloedssfeer hoogspanningsverbinding
- Groene coulissen
- 1 laag met kap

## **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.

De Groenzoom moet een recreatieve en ecologische schakel gaan vormen tussen De Balij en het Oude Leedegebied. Niet alleen is het de buffer tussen de kernen Pijnacker en Berkel, maar ook een schakel in de verbinding tussen het Groene Hart en Midden Delfland.

## **Ontwikkelpincipe Hoeves - Ruimtelijke visie Lint Oude Leede**

- insteekweg, oprijlaan met opgaande inheemse beplanting;
- inkadering van de hoeve door inheemse soorten opgaande beplanting;
- maximale oppervlakte hoeve 100 x 100 m en afstemmen op verkavelingsslagen;
- maximaal 5 à 6 woningen per hoeve;
- oriëntatie voorgevel op de ontsluiting;
- rooilijnvariatie tot de ontsluitingsweg wordt niet voorgeschreven;
- parkeren oplossen op het eigen terrein binnen de hoeve.

## **Randvoorwaarden vanuit de Lintenvisie:**

*Structuur:*  
Zichtlijnen om de 100 meter  
Verkaveling haaks, sluit aan bij bestaande verkaveling  
Grootte voorerf: 15 - 30 m

*Doorzicht:*  
zicht over erf en langs kavelsloten

*Ontsluiting:*  
Erven direct ontsloten vanaf het lint. Via brug. Geen duikers of hekwerken  
Oprit max 5m breed

*Bebouwing:*  
kleinschalig karakter  
Representatieve voorgevel  
1 volume, geen uitbouw  
Lage dakgoot  
Zadeldak, wolfsdak, mansardedak

## **Randvoorwaarden Provincie:**

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

De locatie is onderdeel van de Groenblauwe slinger en grenst aan een gebied met de bescherming 'bijzonder provinciaal landschap'.

Elke kans voor kwaliteitsverbetering is hier cruciaal om de continuïteit van het landschap te verbeteren. De ruimtelijke kwaliteit van de huidige agrarische kavel is op dit moment passend in het landschap.

Het realiseren van doorzichten vanaf de dorpsrand en de Groene Kade bieden kansen voor het natuurgebied.

# Verkavelingsstudie

Met slopen van de kas op dit perceel wordt een grote en ruimtelijk onaantrekkelijke blokkade opgeheven. De locatie aan de Oude Leedeweg valt net buiten de aangegeven grenzen van de ontwikkelprincipes uit de gebiedsvisie lint Oude Leede.

Met het slopen van de kassen op het perceel Oude Leedeweg 5, wordt er een grote blokkade tussen de rand van woongebied Keijzershof en het landschap opgelost. Het perceel heeft een alzijdig relatie met de omgeving. Dit perceel is het laatste perceel aan het lint Oude Leedeweg en gaat daarmee ook aan de zijkanten een relatie aan met haar omgeving. Zowel vanaf het lint, vanaf de N-weg en vanaf het landschappelijke gebied waar een recreatieve wandelroute doorheen meandert. Bij dit perceel wordt aangesloten op het ontwikkelingsprincipe van de hoeve, dat ook in meerdere delen van het gebied lint Oude Leede is terug te vinden. Een kleine cluster van woningen, op ruime afstand van het lint is zeer geschikt om relaties te creëren en de alzijdige oriëntatie van de locatie te respecteren.

In de ruimtelijke visie Lint Oude Leede wordt gesproken van hoeves met maximaal 5-6

woningen. Met 5 woningen is het op deze locatie mogelijk om het bebouwingscluster zo smal mogelijk te houden en daarmee het doorzicht naar de groenzoom zo breed mogelijk. Waarmee invulling wordt gegeven aan de ambitie van de gemeente om de groenzoom te versterken en waar mogelijk uit te breiden. De hoeve wordt omzoomd met een stevige inheemse groenstructuur om de hoeve een gesloten karakter mee te geven. De hoeve krijgt een typische erfinrichting, met de woningen op het erf, zonder voortuin, parkeren op eigen terrein en wisselende volumes en oriëntaties aan het gezamenlijke erf.

Aan het lint is het mogelijk om nog een zesde woning toe te voegen achter de te slopen 'Tennet' woning en naastgelegen woning aan het lint. Deze nieuwe kavel trekt visueel het lint de hoek om. De kavel zorgt voor een ruimtelijke goed ingepaste afsluiting van het bebouwingscluster en de inleiding van het groene doorzicht. Ontsluiting van de woningen vindt plaats via Oude Leedeweg, ter plaatse van de nu nog te slopen 'Tennet' woning.



# 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 lintbebouwing 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 5 meter [eis];
- gebouwen zijn met de voorgevel of representatieve zijde gericht op het lint of passend bij de omliggende (nieuwe) bebouwing [eis];
- de gebouwen op het achtererf volgen allen het rechthoekige patroon, haaks op de aanliggende weg [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 voorgelooilijn te worden gerealiseerd [eis];

## Architectonische uitstraling:

- de bebouwing kent een landelijk karakter met zadel- of wolfdak en de maat en schaal zijn kleinschalig [rl];
- de voorste bebouwing is representatief naar het lint, de entree is naar het lint toe 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];

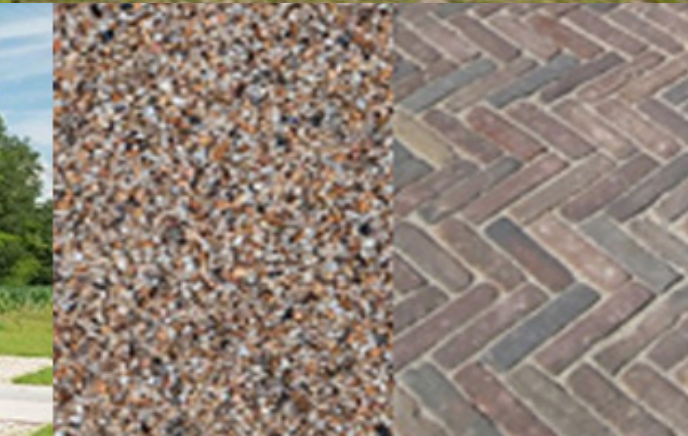
## Inrichting terrein:

- representatief groen voorerf (voortuin) bestaande uit een siertuin; solitairen, 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].







od205

een ander perspectief

Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam  
tel 010 303 1277  
[www.od205.nl](http://www.od205.nl)