



od205  
een ander perspectief

# Ruimte voor Ruimte Verkavelingsstudies

KEULSEWEG 36  
PIJNACKER-NOOTDORP

november 2020





# Contact

contactpersonen: Judit Gaasbeek Janzen  
mail: judit.gaasbeekjanzen@od205.nl  
projectnummer: 044-RR-01  
versie: 2  
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



# Karakteristieken

Het perceel Keulseweg 36 is ligt in het noorden van de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan de rand van het buitengebied.

De Keulseweg is een dijklint, als onderlint van de Katwijkerlaan. 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, maar ook 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 hebben met de oorspronkelijke maat en schaal van het ontginningslint.

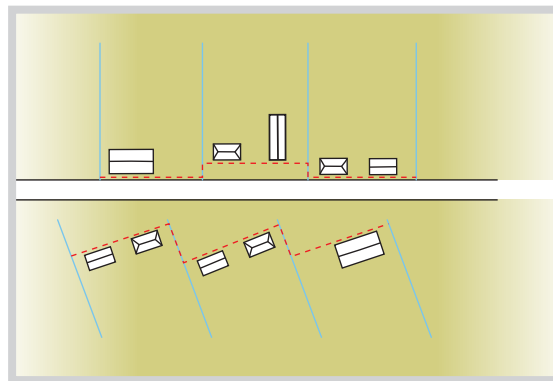
De Keulseweg is een dijklint, gevormd vanuit een historie van ontginning van het omliggend gebied. Een groot deel van het omliggende gebied is veranderd van grotendeels landbouwgebied naar natuur- en recreatiegebied.

Het bebouwingscluster waar het perceel onderdeel van

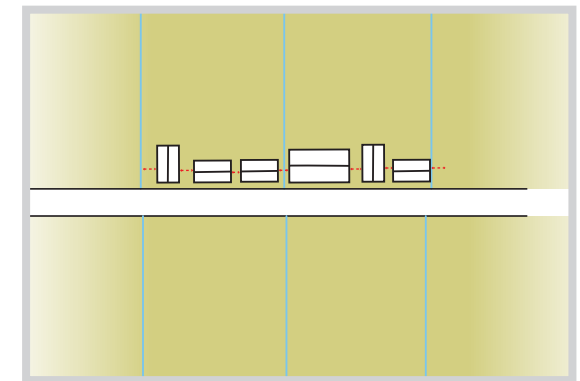
is, vormt nu een gesloten 'wand' tussen Katwijkerlaan en het open landschap. De bebouwingsclusters langs de Keulseweg worden afgewisseld door brede stukken zonder bebouwing, waar de relatie met het achterliggende landschap juist maximaal te ervaren is.

Het gehele bebouwingscluster kenmerkt zich door bebouwing aan het lint, dicht op elkaar en een gevarieerde rooilijn. De bebouwing staat voornamelijk parallel aan de slotenstructuur.

De burelen hebben een paardenhouderij met bijbehorende mestbak. Dit geeft beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen op de kavel.



wisselende voorgevelrooilijn



bebouwing dicht op elkaar

# Uitgangspunten en wensen

## **Wensen initiatiefnemer:**

Op de locatie zullen de vrijstaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende opstallen gesloopt worden. De bedrijfswoning midden op het perceel en aan het lint blijft staan.

## **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.

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.

De open velden moeten in principe ook open blijven,

zeker daar waar ook aan het onderlint geen bebouwing is en dus een echt venster op het groen mogelijk is. Daar waar al aan het onderlint bebouwing staat, kan wel in het tussenlint geclusterd of tegen de bestaande woningen bebouwing plaatsvinden. Dit versterkt de open-dicht verhouding.

## **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 5, breed

### *Bebouwing:*

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

## **Randvoorwaarden Provincie:**

Deze locatie ligt in beschermingscategorie 2, recreatiegebied. Het is onderdeel van de Groenblauwe slinger.

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.

Door het verwijderen van de schuren is er een kans om doorzichten op het achterliggende veenweidelandschap te herstellen. Een juiste positionering van de nieuwe woningen zijn daarom cruciaal.



# 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 en de afwisseling van open (weide) en dicht (bebouwing) te versterken. Het saneren van kassen en bedrijfsbebouwing op deze kavel kan hier een cruciale rol in spelen.

Het perceel bevindt zich midden in een dichtbebouwd gedeelte aan de Keulseweg. In de gebiedsvisie worden enkele semi brede doorzichten gevisualiseerd tussen deze bebouwingsvlakken. Het saneren van de ter plaatse zijnde bebouwing zal door de beperkte breedte van de kavel hier geen significante bijdrage aan kunnen leveren.

De woningen hebben wel een kleinere korrel dan de oude loodsen en passen daardoor beter in de karakteristieken van het lint.

Dit perceel zit in een dichte bebouwingsstructuur. Door naast de bestaande bedrijfswooning, twee nieuwe woningen aan het lint te plaatsen, binnen de bouwvlakken van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel, houden we de afwisseling tussen open en dicht intact en houden we de eenheid met de omliggende bebouwing vast. Rooilijnvariatie blijft daarmee intact zoals deze nu aan het lint is te ervaren.

Hierdoor ontstaat er achter op het perceel de ruimte om de groenzoom te vergroten en kan een oude slotenstructuur grotendeels terug gebracht worden in het landschap.

Tussen de bebouwing door ontstaat meer lucht. In lijn met de oude verkavelingsstructuur van sloten vormt dat smalle doorzichten het achterliggende landschap in. Zo ontstaan er twee extra doorzichten en kunnen de uiterste doorzichten verbeterd worden.



# 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 erfgrans 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 orthogonale 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 bouwlaag 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 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 lint, de entree is naar het lint toe en de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleiding, 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)