



Ruimte voor Ruimte Verkavelingsstudies

ZUIDEINDESEWEG 37
PIJNACKER-NOOTDORP

oktober 2020





Contact

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

Colofon



Schiehavenkade 158-160

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

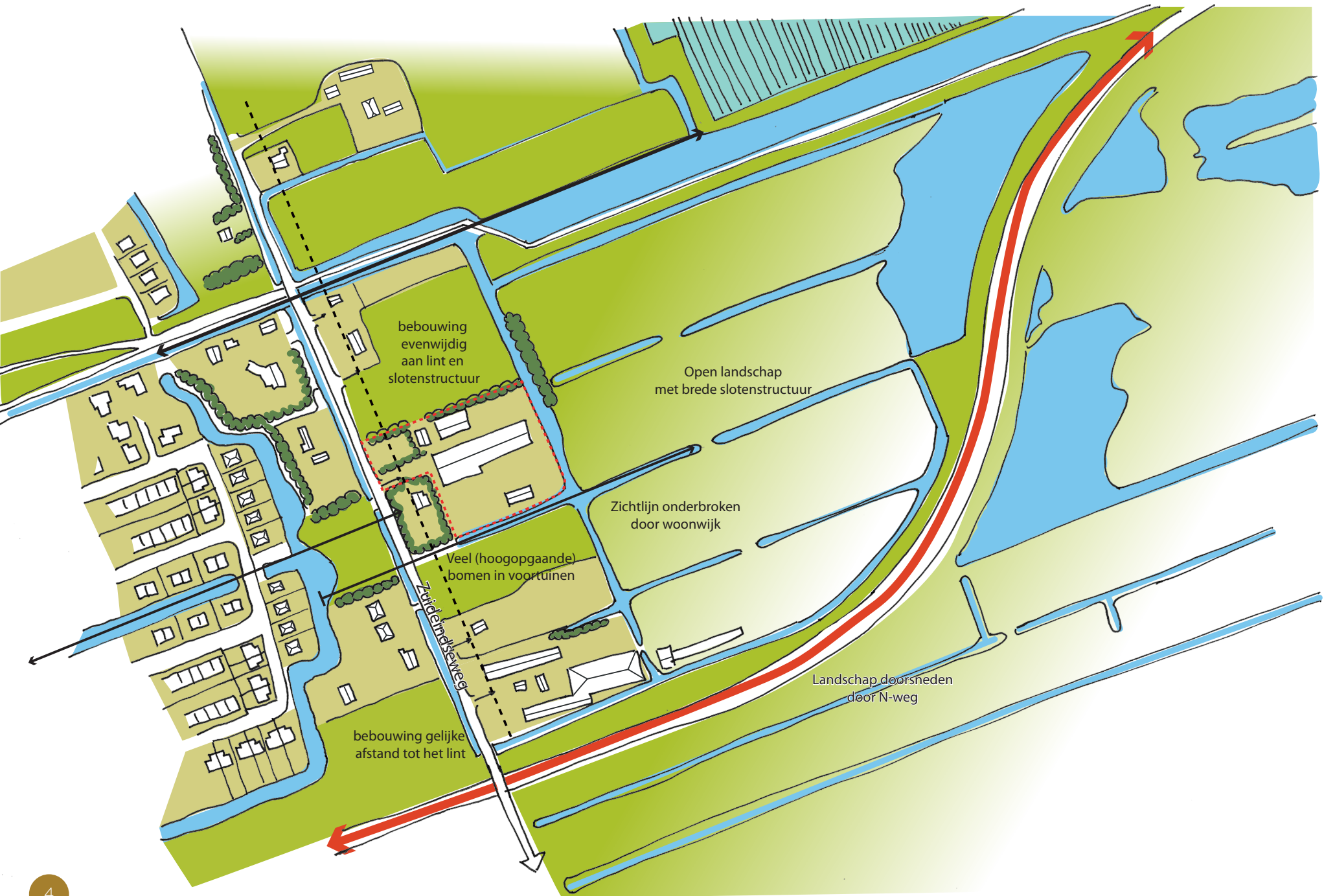


Oranjeplein 1

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



Karaktersitieteken

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.

Het landschap van Oude Leede staat onder druk door versnippering en verrommeling. Sommige aangelegde natuur- en recreatiegebieden voegen zich minder in de oorspronkelijke

structuur van het landschap. De watergangen en linten zijn in dit gebied structuurbepalend.

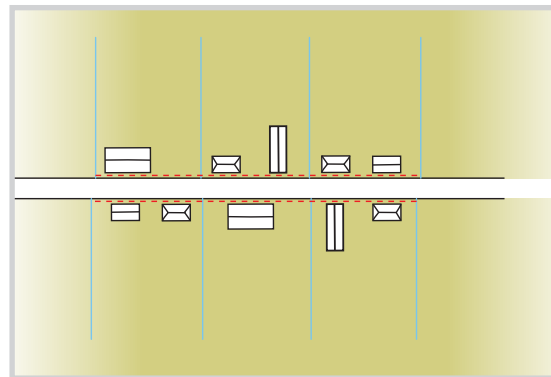
Er is een grote diversiteit in lintbebouwing langs het polderlint van de Zuideindseweg en het dijklint van de Oude Leedeweg, met bovenlinten en onderlinten (Wilgenweg, Onderweg). Er staan grote en kleine (vrijstaande) woningen en dichte bebouwing wordt afgewisseld met een weids polderlandschap aan weerszijden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

De Zuideindseweg een bijzonder lint waar de scheiding tussen stad en land

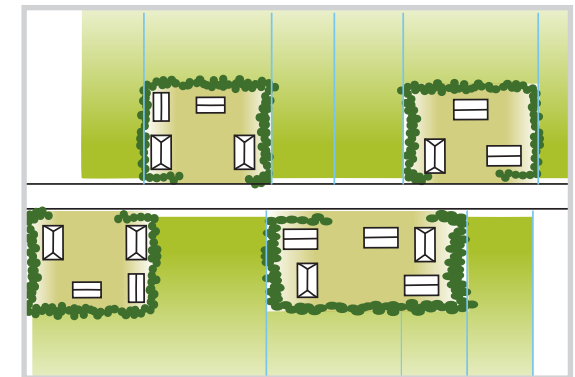
direct te ervaren is en waar het daarmee ook extra belangrijk is om deze scheiding ook ruimtelijk zichtbaar en sterk te onderhouden.

Het landelijke kant van het lint kenmerkt zich door grote boeren erven afgeschermt van het open land met een sterke landschappelijke structuur. Deze begrenzingen vormen het ruimtelijke decor voor het open landschap.

Het perceel Zuideindseweg 37 is een van de boerenerven. Hier is de ontwikkeling van boeren bedrijfserf naar woonerf reeds ingezet door het ontwikkelen van extra vrijstaande woningen op het erf.



bebouwing gelijke afstand tot lint



boeren erven omzoomt met sterke landschappelijke structuren

Uitgangspunten en wensen

Wensen initiatiefnemer:

- 2 woningen toevoegen in het verlengde van de woning op nummer 37.
- 2 woningen handhaven

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.

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:

De locatie valt binnen het 'Gebiedsprofiel middendelfland'. De belangrijkste kenmerken van voor deze locatie zijn:

Linten blijven linten:

- Linten blijven als onderscheidende bebouwingvorm in het gebied.

- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van het lint richtinggevend.

- Ontwikkelingen in de linten mogen geen belemmering vormen voor het beheer, onderhoud en de waterkerende functie van de kade/dijk.

Verkavelingsstudie

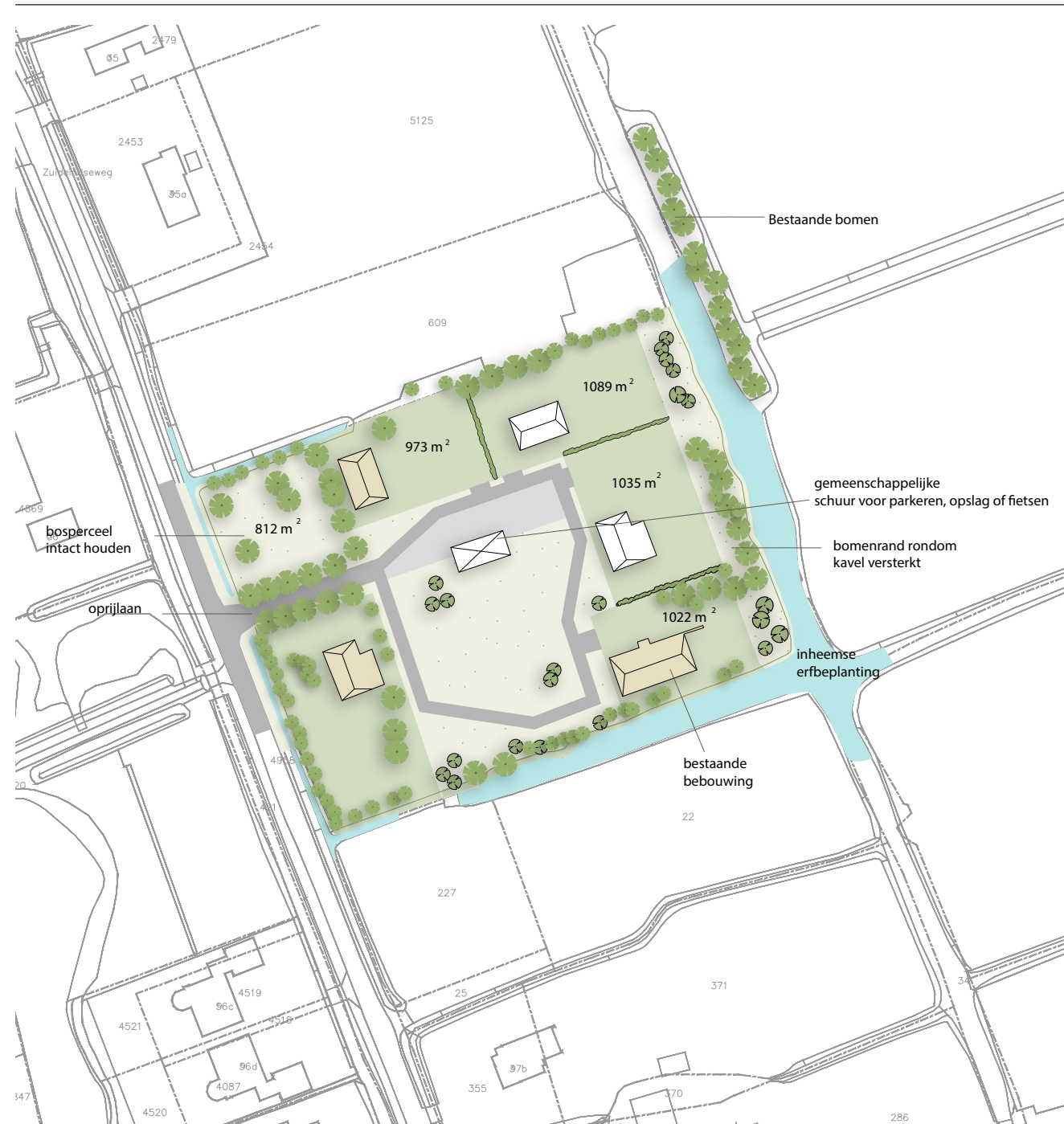
Een van de ontwikkelprincipes is de gebiedsvisie lint Oude Leede is de hoeve; groene eilanden in het vlakke grasland aan het eind van een oprijlaan. Aan de Zuideindseweg zijn al dergelijken oprijlanen met aan beide zijden volgroeide bomen te vinden. Zo ook bij de ontwikkeling waar de oprijlaan eindigt op bedrijfsbebouwing. Met het saneren van deze bedrijfsbebouwing is het mogelijk om deze oprijlaan op te waarderen en een integraal onderdeel te vormen met de hoeve structuur van de achtergelegen kavel.

Ten tijde van de realisatie van de N470 is er al een woning gerealiseerd achter op het terrein. Door de komst van de N470 ligt deze kavel ook niet met de open Zuidpolder als achterland. Om het lint zo intact mogelijk te houden worden er geen nieuwe woningen direct aan het lint toegevoegd, maar komen ze verderop op het perceel te staan, in stijl met het ontwikkelprincipe van een boerenerf aan het einde van een oprijlaan.

De bestaande woningen kaderen de mogelijke ontwikkeling in. Het perceel is reeds omzoomd door hoog opgaand groen en bossages, waardoor het toevoegen van woningen nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf het lint Zuideindseweg of het omliggende landschap.

De woningen zijn allemaal georiënteerd op een gemeenschappelijke groene erf in het midden van het cluster en zo gesitueerd dat elke woning genoeg ruimte en privacy kan ervaren. Zowel naar binnen als naar het achterliggende landschap.

Rondom het cluster wordt er een rand vrijgehouden van kavels om de groene bossages die het cluster omzoomen waar nodig te versterken. Er ontstaat een wooncluster die niet misstaat in de landschappelijke structuur.



Beeldkwaliteit polderlinten

Naast de inbreng van uw 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 15 meter [eis];
- gebouwen zijn met de voorgevel of representatieve zijde gericht op het lint of passend bij de omliggende (nieuwe) bebouwing [eis];
- gebouwen op het achterterrein zijn georiënteerd op de gemeenschappelijke 'weide' [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];
- 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 voorgelrooilijn 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 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:

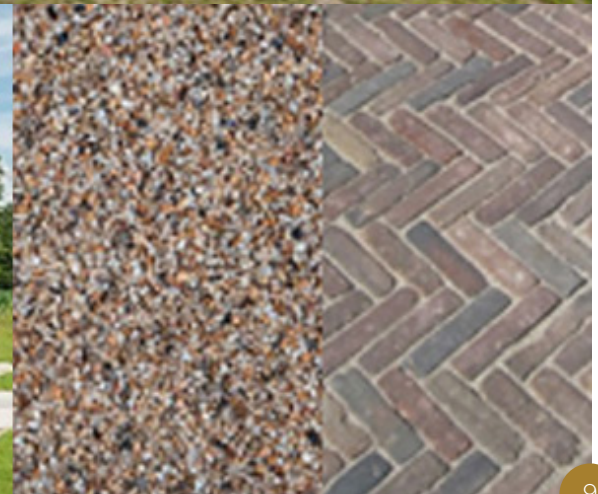
- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel; natuurlijke materialen, hout, steen, glas [rl];
- gevels zijn van metselwerk in rode of gele kleur [rl];
- kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met

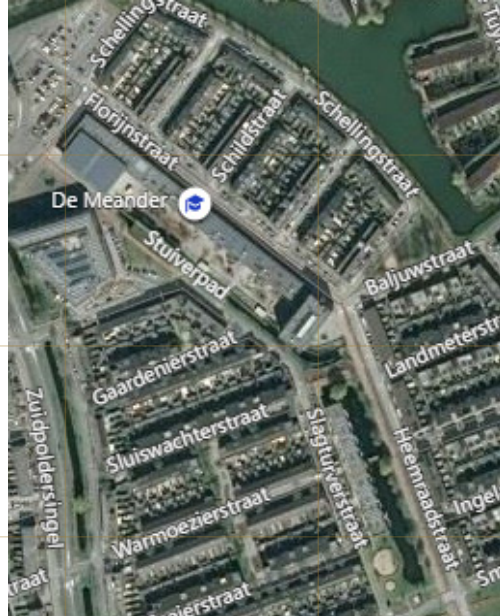
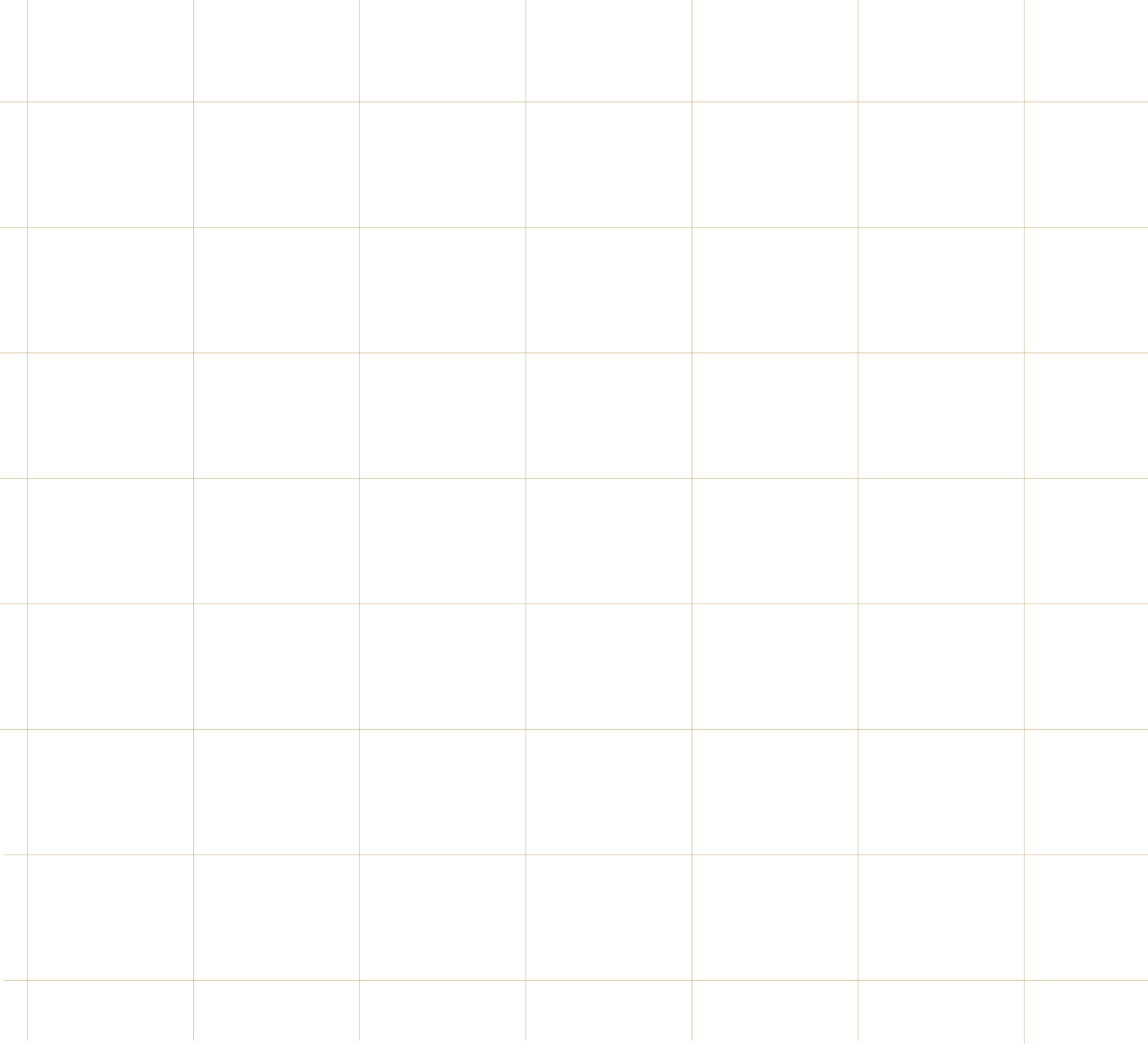
de omliggende omgeving [rl];

- 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].





od205
een ander perspectief

Schiehavenkade 158-160
3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl

