



od205

een ander perspectief

# Ruimte voor Ruimte Verkavelingsstudies

ONDERWEG 1  
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)

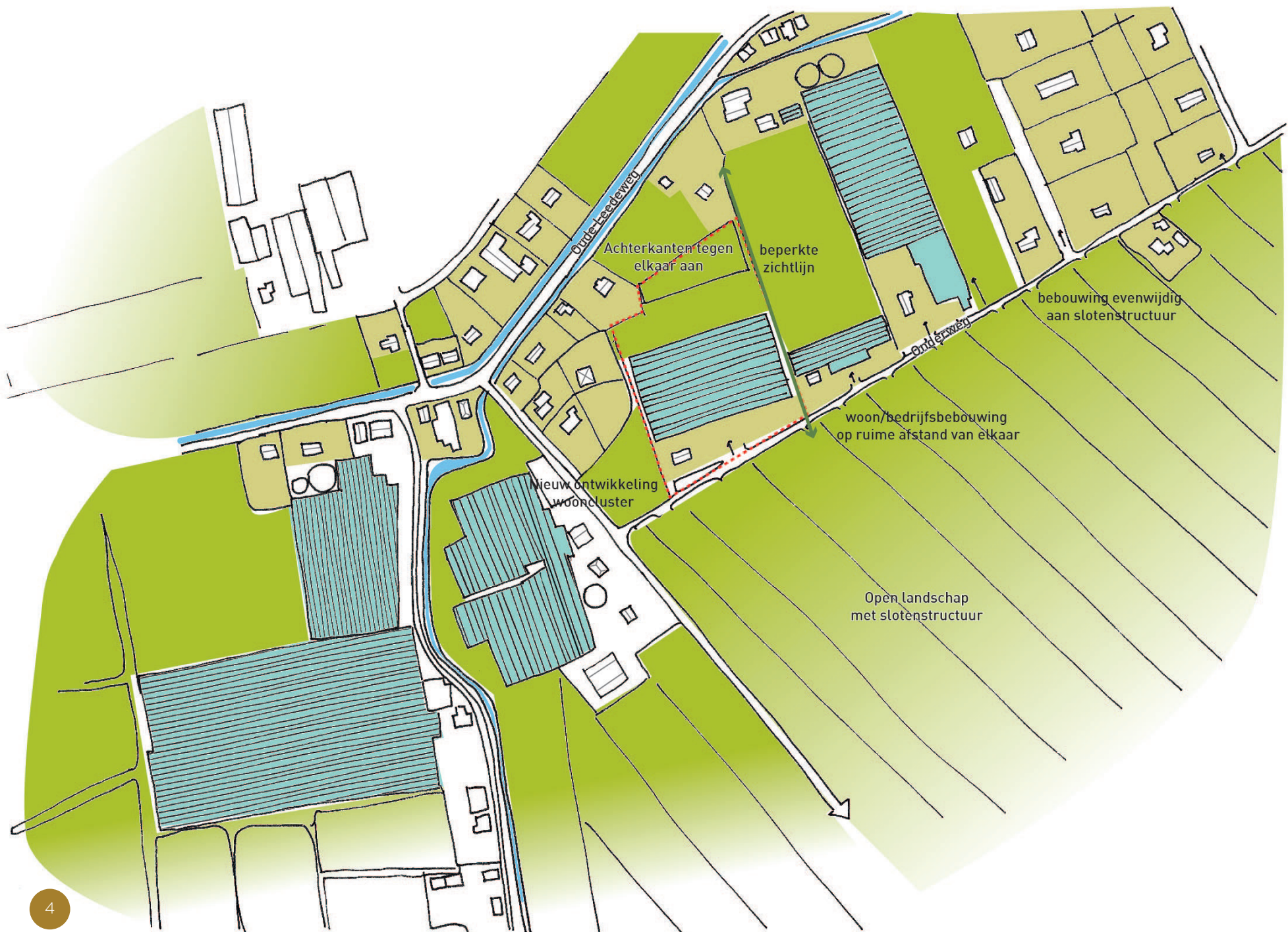


Oranjeplein 1

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



# 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.

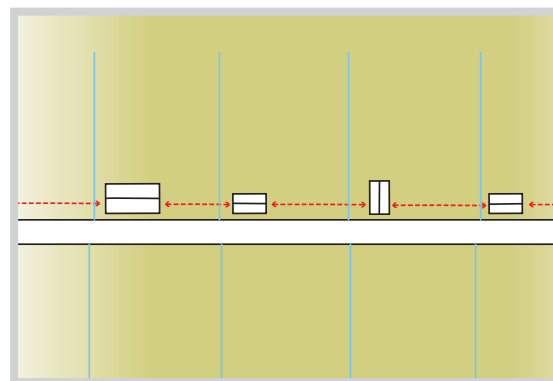
In de omgeving zijn al veel Ruimte voor Ruimte regelingen toegepast om versnippering en verrommeling terug te dringen. Daarmee zijn er meer open ruimtes en doorzichten

gecreërd. Onderweg 1 is het laatste grote kassencomplex dat gesaneerd wordt. 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.

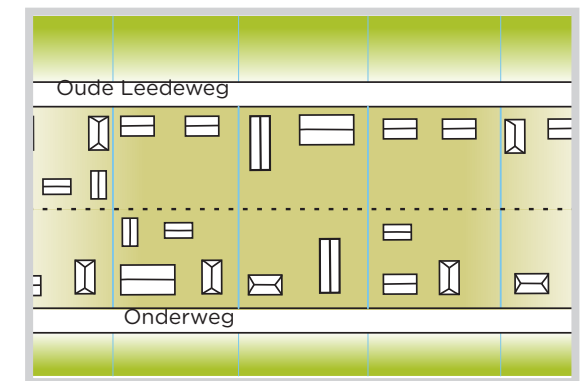
Het perceel aan de Onderweg 1 ligt aan het begin van het lint. De achterkant van het

perceel is gelegen tegen de perceelsgrens van woningen aan de Oude Leedeweg. Naast de Onderweg 1 is een nieuwe ontwikkeling aan de gang met een cluster van vrijstaande schuurwoningen waardoor de kavel minder zichtbaar is vanaf de Bovenmolenweg.

De woon- en bedrijfsgebouwen aan het lint staan op een grote afstand van elkaar. Één woning aan het lint per slag. De bebouwing aan het lint staat allemaal evenwijdig aan de slotenstructuur. Daarachter bepalen de kassen, vaak over de gehele breedte van de kavel, het beeld.



Afstand tussen bedrijfsbebouwing aan lint



achterkanten tegen elkaar aan

# Uitgangspunten en wensen

## **Wensen initiatiefnemer:**

- 2 woningen toevoegen
- Huidige bedrijfswoning aan het lint behouden
- Aanleg weide op plaats huidige kassen

## **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.

## **Ontwikkelpincipe Onderlint**

- verkavelingsprincipe van stroken in noord-zuidrichting respecteren en terugbrengen
- verdichting in eerste instantie op plekken waar in de lijn al verdichting is
- de oost- en westzijde van een cluster kavels begeleiden met een waterloop en inheemse soorten opgaand groen (bijv wilgen), om het strokenpatroon te accentueren en het onderscheid te versterken tussen woonkavels en open weide.
- oriëntatie voorgevel op de ontsluitingsweg (Onderweg, danwel nieuwe ontsluitingsweg)
- rooilijnen nieuwe woningen langs de Onderweg haaks op de verkavelingsrichting en landschappelijke hoofdlijnen leggen

## **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 midden-delfland'. De belangrijkste kenmerken van dit gebied zijn:

Linten blijven linten:

- Linten blijven als onderscheidende bebouwingsvorm 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

De Onderweg is een onderlint van de Oude Leedeweg. Tussen de woningen en bedrijven door is er zicht op de achterkanten van de bebouwing langs de Oude Leedeweg. Met het slopen van de kassen ontstaat er meer openheid in het gebied. De ruimte in het midden, ingebouwd door de achterkanten van de percelen, wordt weer zichtbaar. Dit biedt kansen voor het versterken en toevoegen van zichtlijnen.

Het lint kenmerkt zich door een grote afstand tussen bebouwing aan het lint. Het verkavelingsprincipe volgend zijn daarom de nieuwe woningen, 2 stuks, achter de bestaande bedrijfswoning geplaatst. De rest van het perceel wordt ingericht als weidegebied. Dit zorgt voor meer openheid vanaf beide linten met een zichtlijn die van grote meerwaarde is omdat deze de verbinding legt tussen twee oude linten: de Oude Leedeweg en de Onderweg.

Deze ontwikkeling gaat de relatie aan met de westelijk hiervan gelegen ontwikkeling aan de Bovenmolenweg; cluster van vrijstaande schuurwoningen met verschillende materialisatie en volumes. Samen vormen de ontwikkelingen één woningcluster.

De woningen achter de bestaande kavel zijn gesitueerd aan een gemeenschappelijke ruimte waar geparkeerd kan worden. Voor de ontsluiting wordt de bestaande brug gebruikt vanaf de Onderweg, de oprit wordt geflankeerd door bomen om een duidelijk onderscheid te maken met het gecreëerde weidegebied. Langs de westelijke perceelsgrens wordt de slotenstructuur intact gehouden.



# 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 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 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 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];

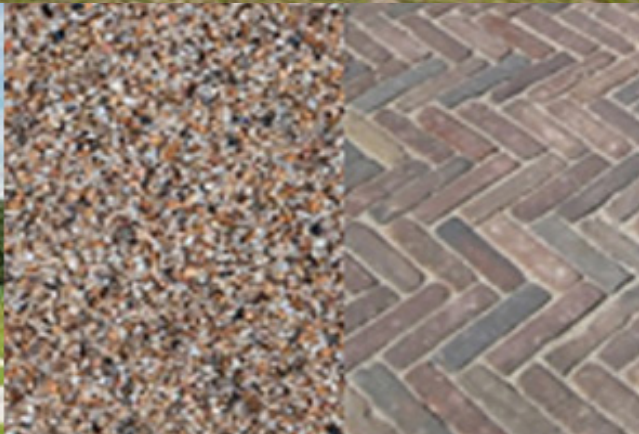
## Inrichting terrein:

- 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)