

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF VERZAMELPLAN PIJNACKER-NOOTDORP 2020/2021

Versie – 7 november 2022

Aanleiding

De stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van (de linten in) het buitengebied is één van de identiteitsdragers van onze gemeente. De ambitie is om deze bestaande kwaliteiten te beschermen en te versterken. Deze beeldkwaliteitsparagraaf bevat geen nieuwe ambities, maar is er op gericht om de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing van woningen in het buitengebied beter te omschrijven. Zo heeft de gemeente als plantoetsers (inclusief haar onafhankelijke adviseur in de vorm van de welstandscommissie) duidelijkere handvatten om in gesprek te gaan met de aanvragers en daarmee om te sturen op de ruimtelijke kwaliteit. Voor aanvragers is het voordeel dat inzichtelijker wordt op welke aspecten de welstandscommissie zal toetsen. Zij kunnen dit dan gebruiken bij het ontwerpen van de woning

Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt als bijlage opgenomen bij de Regels van het bestemmingsplan 'Verzamelplan 2020/2021' – inclusief correctieve herziening en wordt vastgesteld door de raad als aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

DEEL 1 : HOFJES

Dit deel is van toepassing op de navolgende locaties (vgl. Verzamelplan 2020/2021 – incl. correctieve herziening):

- Oude Leedeweg 5, Pijnacker - oostelijk deel (5 nieuwe woningen)
- Zuideindseweg 37, Delfgauw (3 bestaande en 2 nieuwe woningen)

UITGANGSPUNTEN:

1. Op afstand van het aanliggende lint en met doorzichten richting het omringende landschap wordt een compact hofje gerealiseerd;
2. Het hofje wordt omzoomd door een stevige groenstructuur bestaande uit inheemse beplanting om het hofje een gesloten karakter te geven;
3. Het hofje wordt ontsloten via een toegangsweg vanaf het aanliggende lint;
4. Het hofje krijgt een typische erfinrichting waarbij de woningen op het erf staan (zonder voortuin) en het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. De volumes zijn afwisselend en allen georiënteerd op het gezamenlijke erf.

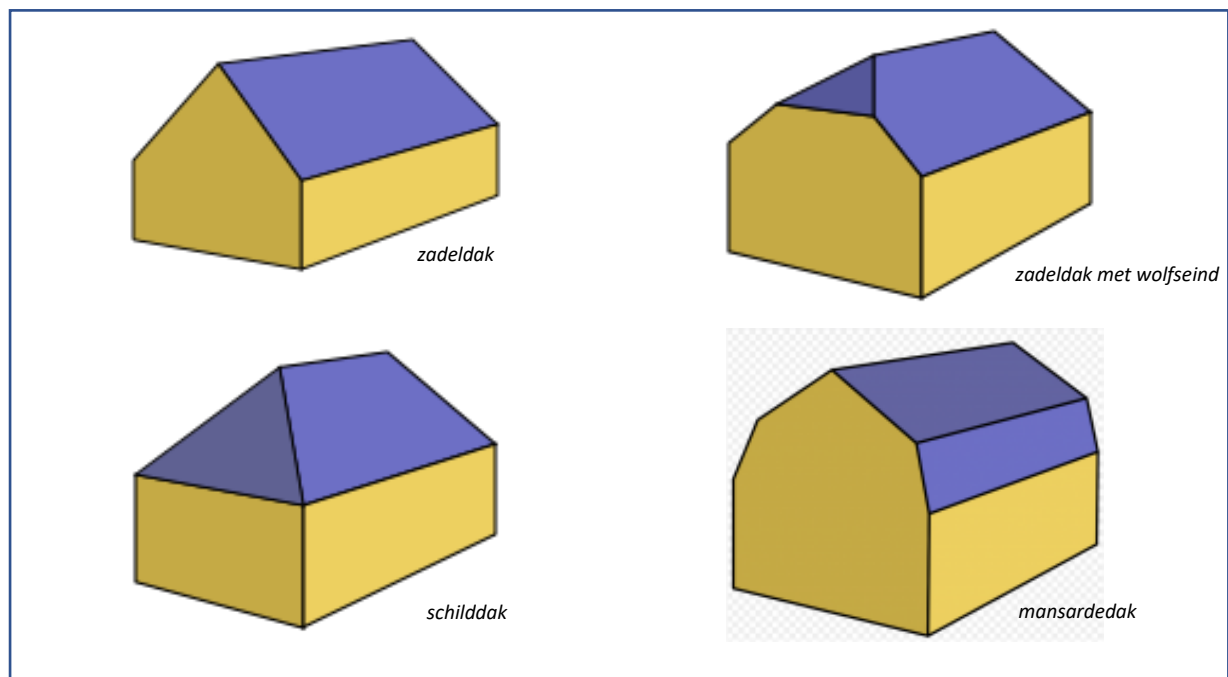
STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

A: Ligging:

1. De voorgevel dient de representatieve zijde te zijn;
2. Gebouwen zijn met de voorgevel gericht op het hofje;
3. Doorzichten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt;

B: Massa:

1. Per kavel is er sprake van één duidelijk en eenduidig rechthoekig bouwvolume;
2. Zowel de woning (hoofdgebouw) als de (vergunningsvrije) bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) zijn voorzien van een zadeldak (eventueel met wolfseind), schild- of mansardedak.



Illustratieve verbeelding mogelijke dakvormen

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

A: voorerf:

1. Toegangsweg naar hofje door middel van karakteristieke brug waarbij het water zichtbaar doorloopt, zonder steunpunten, duikers of hekwerken op de brug
2. De woningen sluiten (via een beperkt voorerf) aan bij het gezamenlijke erf;
3. Het bestaande maaiveld wordt niet of nauwelijks opgehoogd;
4. Verharding is ondergeschikt en het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend;
5. Parkeren vindt uit het zicht plaats.

B: overgang naar het landschap:

1. Het bestaande maaiveld wordt niet of nauwelijks opgehoogd;
2. Overgangen in hoogte van het maaiveld worden zorgvuldig uitgewerkt;
3. Overgang naar het landschap door middel van gebiedseigen beplanting zoals zwarte els, grijze els, zachte berk, schietwilg en lijsterbes;
4. Beplanting haaks op het landschap, bijvoorbeeld langs toegangsweg naar hofje, door middel van essen, elzen of knotwilgen;
5. Bestaande en kenmerkende waterstructuren blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt;
6. Watergangen zijn bij voorkeur voorzien van natuurlijke oevers. Indien beschoeiingen noodzakelijk zijn dan zijn deze niet hoger dan 30 cm boven het waterpeil.

OVERIGE WELSTANDSCRITERIA

A: Architectonische uitstraling:

1. De gebouwen (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) hebben een landelijk karakter en zijn qua maat en schaal kleinschalig;
2. De bouwvolumes binnen het hofje zijn afwisselend en individueel;
3. De gebouwen zijn zorgvuldig en gevarieerd gedetailleerd, wat wordt benadrukt in kleine elementen en aansluit bij de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel;
4. Toevoegingen moeten qua stijl, maat en schaal zorgvuldig worden afgestemd op het hoofdvolume;
5. De gootlijn maakt onderdeel uit van de hoofdvorm en wordt niet doorbroken door architectonische elementen als entrees, dakkapellen en erkers;
6. Bijbehorende bouwwerken moeten onderdeel zijn van de architectuur van de woning.

B: Materiaal- en kleurgebruik:

1. Materiaalgebruik is traditioneel en van natuurlijke materialen als hout, steen en glas;
2. Gevels zijn van metselwerk;
3. Kleurgebruik is traditioneel en terughoudend in overwegend gedekte tinten en contrasteert niet met de omgeving en omliggende bebouwing;