

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF “Wijzigingsplan Oude Leedeweg 39/39a”

Versie - 18 oktober 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 is 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 “Wijzigingsplan Oude Leedeweg 39” en is van toepassing op alle in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen.

Ook wordt deze vastgesteld door de raad als aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

UITGANGSPUNTEN:

1. Conform de gebiedsvisie en lintenvisie wordt op de voormalige agrarische kavels langs het (onder)lint de bestaande lintstructuur versterkt;
2. Nieuwe woningen worden niet in doorzichten geplaatst;
3. Nieuwe woningen worden direct ontsloten vanaf het (onder)lint;
4. Nieuwe woningen versterken de kenmerken van het lint met een representatief voorerf, zijn georiënteerd op het (onder)lint waarbij voorgevelrooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen;
5. Nieuwe woningen liggen op duidelijk individuele kavels met voldoende ruimte ten opzichte van de bebouwing op het naastgelegen perceel.

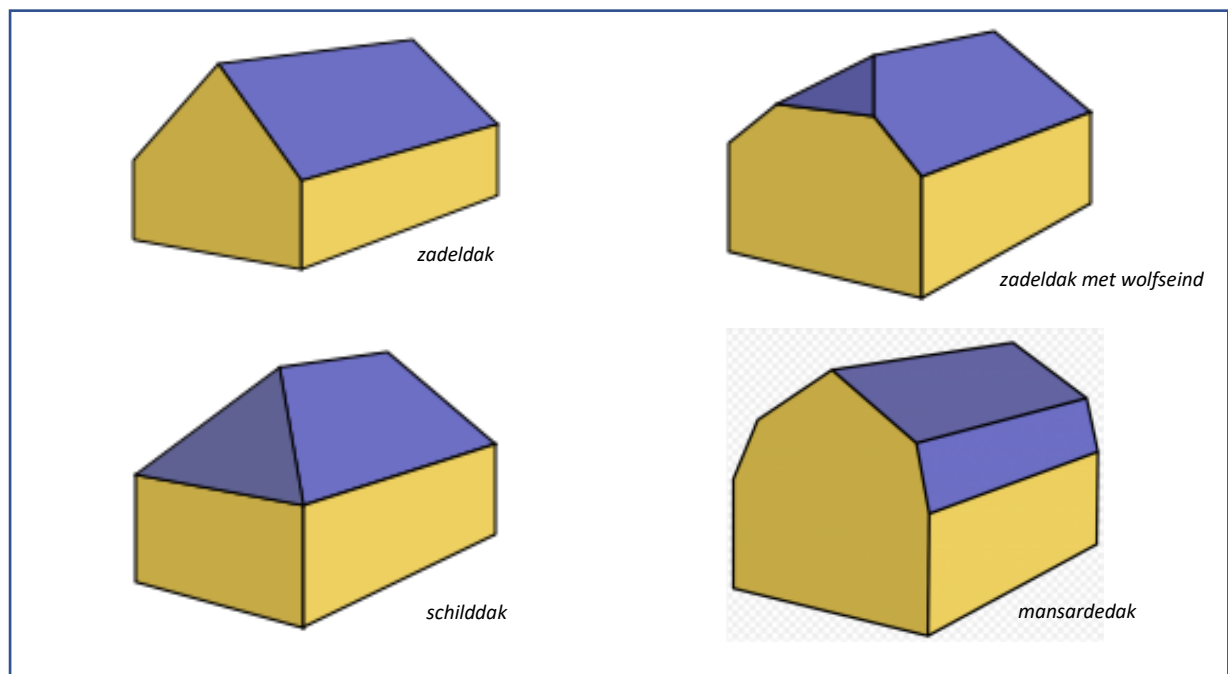
STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

A: Ligging:

1. De voorgevel dient de representatieve zijde te zijn;
2. Gebouwen zijn met de voorgevel en entree gericht op het lint;
3. Doorzichten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt en toegevoegd;
4. (Voorgevel)rooilijnen volgen de verkavelingsrichting;
5. (Voorgevel)rooilijnen liggen niet op één lijn maar verspringen ten opzichte van elkaar.

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. Ontsluiting direct op het lint door middel van karakteristieke brug waarbij het water zichtbaar doorloopt, zonder steunpunten, duikers of hekwerken op de brug;
2. Het bestaande maaiveld wordt niet of nauwelijks opgehoogd;
3. Het voorerf is representatief en groen ingericht met een siertuin, weide of een boomgaard;
4. Beplanting in de vorm van gebiedseigen beplanting zoals zwarte els, grijze els, zachte berk, schietwilg en lijsterbes bij polderlinten;
5. Beplanting in de vorm van gebiedseigen beplanting zoals veldesdoorn, es, grijze abeel, lijsterbes, iep en zweedse meelbes bij dijklinten;
6. Verharding is ondergeschikt en het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend;
7. 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 gras en streekeigen beplanting: knotwilgen, elzen en essen;
4. Bestaande en kenmerkende waterstructuren blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt dan wel teruggebracht;
5. 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 zijn afwisselend en individueel dus niet seriematig;
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. (Vergunningsvrije) 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.