

Ruimtelijke randvoorwaarden Multifunctioneel Cultuurcentrum Raadhuisplein

4 maart 2022

Op het dorpsplein van Pijnacker ligt een ontwikkellocatie voor de bouw van een multifunctioneel cultuurcentrum. De locatie ligt in het hart van het winkelcentrum Pijnacker en 5 min. lopen van het metrostation.

Om ervoor te zorgen dat het multifunctioneel cultuurcentrum een aansprekend gebouw wordt en een kwaliteitsimpuls geeft aan het Raadhuisplein, heeft de gemeente een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Het gebouw dient binnen het bestemmingsplan gerealiseerd te worden. De woonbestemming wordt bestemming centrum, met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het overige deel heeft een bouwhoogte van maximaal 14 meter. De bouwvlakken zoals te zien zijn in het vigerend plan worden gehandhaafd;
- Het gebouw dient minimaal 1 meter uit de meest oostelijke perceelsgrens te liggen, de grens grenzend aan de grondgebonden woningen aan Emmapark;
- Het ontwerp van het gebouw houdt rekening met de direct aangrenzende woonomgeving, aandachtspunten zijn daarbij bijvoorbeeld privacy, geluidsoverlast (ook van benodigde technische ruimtes), schaduw etc.;
- Het gebouw presenteert zich sterk aan het Raadhuisplein. Het wordt een aansprekend levendig pand aan het plein, dat goed aansluit op de architectonische uitstraling van de woningen aan Emmapark en op de architectonische uitstraling van de bebouwing Ackershof 2 (de hogere bebouwing aan het westelijk deel van het Raadhuisplein). Het pand wordt een architectonisch hoogwaardig gebouw met aandacht voor details;

Referentiebeeld: aansprekend levendig gebouw, herkenbare entree, hoge beganegrond en transparante gevel aan pleinzijde.



- De gevels aan de Julianalaan en Stationsstraat dienen tevens de uitstraling van een voorgevel te hebben, maar zijn ingetogener dan de gevel aan het Raadhuisplein;
- De gevel aan de Stationsstraat is fijnmaziger dan de gevel aan het Raadhuisplein. De gevel aan de Stationsstraat sluit aan op de fijnmazige historische bebouwing aan deze straat.
- Vormgeving en expressie zijn onderdeel van de functionaliteit; ze dragen bij aan de betekenis van het gebouw;
- De theaterfunctie is zichtbaar vanaf het Raadhuisplein;
- De algehele architectonische uitstraling is duurzaam en tijdloos (niet aan deze tijd gebonden);
- De gevels zullen grotendeels bestaan uit iets genuanceerd (kleine kleurverschillen in steen) metselwerk;
- De gevels krijgen karakter mede door bijzondere metselwerkverbanden;
- Het totale kleurgebruik is warm en ingetogen en is passend in het kleurenpalet van de andere gemetselde gebouwen aan het Raadhuisplein;
- Al de toe te passen materialen zijn duurzaam en worden mooier naarmate ze ouder worden;
- De hoofdentree heeft maat en is een herkenbaar element aan het Raadhuisplein;
- De hoofdentree heeft een zeer uitnodigende uitstraling;
- De beganegrond van het hoofdvolume aan het Raadhuisplein heeft grotendeels een hoge verdiepingshoogte van minimaal 4 meter. Aan de Stationsstraat is een hoge verdiepingshoogte juist niet wenselijk, daar dient aansluiting worden gezocht op de fijnmazige historische gevels in deze straat;
- De gevel aan het Raadhuisplein heeft een grote mate van transparantie en gaat een sterke relatie aan met de omgeving buiten;
- De gevels hebben een bepaalde mate van plasticiteit (dieptewerking door eigen schaduw), onder andere door gebruik van bijzondere metselwerkverbanden;
- De bevoorrading vindt plaats vanaf de Stationsstraat, minimaal 7 meter uit hoek Julianalaan/Stationsstraat. De bevoorradingsingang wordt mee ontworpen met het gebouw en doet geen afbreuk aan de beleevingswaarde van de Stationsstraat (zie bijvoorbeeld bevoorradingsingang Lakenhal Leiden);
- Daken worden ontworpen als vijfde gevel met ruimte voor energie-opwekking en/of vegetatie en/of groene verblijfsplekken;
- Het hemelwater dient zoveel mogelijk binnen het plangebied opgevangen te worden, door bijvoorbeeld groene daken en waterbuffers in of op het gebouw;
- Het gebouw dient natuurinclusief gebouwd te worden, bijvoorbeeld door het toepassen van klimplanten tegen delen van de gevels (zie ook Ackershof 2), beplante daktuinen en/of ingebouwde verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen;
- Zonnepanelen en eventuele technische ruimtes op het dak mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en dienen mee ontworpen te worden;
- Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Alles dient inpandig geregeld te zijn, ook bijvoorbeeld de opslag van afval;
- Het architectenteam wordt aangevuld met andere experts, bijvoorbeeld uit de disciplines kunst, landschap en/of ecologie. De aanvullende expert(s) worden door het architectenbureau ingezet;

- Het plan voorziet tevens in een schetsmatige terreininrichting rondom het gebouw. Het gaat dan om de eerste 10 meter voor het gebouw aan het Raadhuisplein en de Julianalaan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een goede doorgang van Emmapark, het fietsparkeren en met de wens om het Raadhuisplein extra levendigheid te geven, door aan de zijde van het multifunctioneel cultuurcentrum bijvoorbeeld terrassen en/of een speelaanleiding te realiseren.

Eventuele veranderde inzichten dienen minimaal een vergelijkbaar resultaat op te leveren.

Algemene welstandscriteria

De ruimtelijke randvoorwaarden vormen een aanvulling op het vigerende welstandsbeleid en zijn een nadere uitwerking van de criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota Pijnacker-Nootdorp 2013.

Planproces

Bij de uitwerking van schetsontwerp, voorlopig en definitief ontwerp dient afstemming plaats te vinden met het gemeentelijke kernteam Multifunctioneel Cultuurcentrum, inclusief met de stedenbouwkundigen.

Voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd dient het definitieve plan akkoord bevonden te worden door het kernteam.