

Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied

Gemeente Midden-Delfland
Vastgesteld door B&W 1 juni 2016





Berjalan di Zebra

Inhoudsopgave

Voorwoord	
1.0 Inleiding	
Inleiding	11
Pilot project	11
2.0 Ruimtelijke kwaliteit	
Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland	13
Gebiedsprofiel Midden-Delfland	13
Beeldkwaliteitsplan	13
BKP Buitengebied	13
3.0 Thema's	
Gebiedsprofiel Midden-Delfland	15
Veenweide: Lint of kreekrug	15
Van gebiedsprofiel naar beeldkwaliteitsplan	15
3.1 Thema: Veenweide	
Veenweide	17
<i>Strokenverkaveling</i>	17
<i>Blokverkaveling</i>	19
<i>Kreekrug</i>	19
Algemene randvoorwaarden Veenweidegebied	19
Uitgangspunten bepalen nieuw kavel	21
3.2 Thema: Linten blijven Linten	
Linten en nederzettingen	23
<i>Boezemlint</i>	23
<i>Polderlint</i>	23
<i>Verspreide bebouwing</i>	23
<i>(Boeren)erven op kreekrug</i>	23
Randvoorwaarden Linten en Kreekrug	25
<i>Cultuurhistorisch waardevolle nederzetting in het lint of op een kleiterp of kreekrug</i>	27
Randvoorwaarden Cultuurhistorisch waardevol lint	27
4.0 Inrichtingsvoorstel landschap	
Inpassing en situering Oostgaag 7	29
5.0 Bebouwingsvoorstel kavel	
Inpassing en situering Oostgaag 7	31
6.0 Welstandscriteria Waardevol Lint	
Randvoorwaarden	33
Referentiebeelden	
7.0 Architectuur en referenties	
Voorstel Oostgaag 7	37
Referenties	39



Oude foto uit 1973 van het Rijksmonument Boerderij Arendshoeve Maasland aan de Commandeurskade 46 te Maasland.

(bron Jacques Moerman, Tweegezichten.middendelfland.net, foto's: Historische Vereniging Oud-Schipluiden)



Oude foto uit 1915 van de Woudse laan. Deze laan hoort vanouds bij de Hofwoning, de oudste boerderij van 't Woudt. Deze staat rechts van de laan. In het midden van de foto is nog net de boerderij te zien, die bij het koffiehuis 'De Hooiberg' hoort. Links van de laan staat de Lindenhoeve. Deze monumentale boerderij brandde in 2004 volledig af. De boerderij is aan de hand van foto's en oude tekeningen weer gereconstrueerd.

Voorwoord

Wanneer we met onze handen als een lijst door Midden-Delfland bewegen zien we overal schilderachtig mooie plaatjes. De Commandeurspolder in turend met onze rug naar de Gaag zien we onder de dijk enkele erven begrensd door smalle slootjes, op de oude kreekrug diep in de polder een boerenstede als groen eilandje omzoomd door een windsingel van hoge populieren. Langs de Oostgaag een lint met historische boerderijen, de erven bereikbaar via heulen over de bermsloot. Inzoomend op een boerenstede zien we kloeke in donker baksteen gemetselde stallen met voorhuis. De voorerven met grasweide en hooiberg, een boerentuin met grindpaden, leilinden en een flinke notenboom. Allemaal prachtige beelden die het behouden waard zijn en tot inspiratie kunnen dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Voor u ligt daarom het Beeldkwaliteitsplan van Midden-Delfland. Een beleids- én inspiratiedocument dat zowel particulieren als ontwikkelaars helpt bij de ontwikkeling van bouwplannen om de beeldkwaliteit van het landschap van Midden-Delfland te behouden en in het gunstigste geval zelfs te bevorderen. Want iedereen, van boer in de polder tot bewoner van de nieuwe of oude woonkernen, is het er over eens; Midden-Delfland heeft een uniek landschap waarvan de (beeld-)kwaliteit moet worden behouden. Maar wat is 'beeldkwaliteit van het landschap' eigenlijk? En wat verstaan we daaronder in Midden-Delfland?



Oostgaag: een boerenstede met heul over de sloot en resten van een oprijlaan. Een erf met boerentuin en leilinden en kloeke bakstenen voorhuis.



Zicht vanaf de Molenweg/Commandeurspad op de Commandeurspolder met lintbebouwing onder aan de dijk en boerenstede op de kreekrug.

Wat is beeldkwaliteit? En wat verstaan we daaronder?

Het woord beeldkwaliteit zegt het eigenlijk zelf al. Onder het 'beeld' verstaan we het 'plaatje'. Onder 'kwaliteit' verstaan we de 'schoonheid'. Het gaat dus om het behoud van het 'mooie plaatje'. Dat betekent niet dat er niets mag en kan. Midden-Delfland is geen open luchtmuseum, het buitengebied is constant in beweging. Percelen komen vrij als agrarische activiteiten worden gestaakt of kassen worden gesaneerd. De gemeente staat in principe positief tegenover de ontwikkeling van percelen tot nieuwe woongebieden, maar deze ontwikkelingen moeten wel passen en bijdragen aan de instandhouding van de beeldkwaliteit van Midden-Delfland. De ruimtelijke kwaliteit, die ook in hoge mate de economische (recreatieve en vastgoed-)waarde in het gebied bepaald, mag niet worden aangetast.

Waarom is dit beeldkwaliteitsplan nodig?

Als een rijtje knotwilgen verdwijnt is er nog niet veel aan de hand, als een enkele sloot wordt gedempt of een 'gewoon' huis aan een historisch lint een kloeke stal met voorhuis vervangt ook niet. Als dit echter jaren achtereenvolgens gebeurt wordt het unieke mooie plaatje ofwel de 'compositie' van het Midden-Delflandse erf, het lint en uiteindelijk het hele beeld van een polder onherstelbaar aangetast. U als initiatiefnemer wordt daarom gevraagd mee te werken aan het behoud en versterken van de beeldkwaliteit van Midden-Delfland als u wilt bouwen.

Typisch Midden-Delfland! De kernkwaliteiten of thema's van het landschap

Hoe houd je de beeldkwaliteit in stand of versterk je haar zelfs bij een ruimtelijke ontwikkeling? Waar in het landschap mag je bouwen? Wat voor bebouwing is 'passend' in het plaatje? Wat zijn de verhoudingen, kleuren en materialen en hoe plaats je de bebouwing op het perceel? Welke beplanting passen we toe rondom het erf en de sloten om het typische mooie plaatje van Midden-Delfland in stand te houden? Welke ruimtelijke ingrediënten bepalen de kwaliteit van het landschap? En aan welke randvoorwaarden dienen we ons dan te houden?

Het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en de gemeente Midden-

Delfland hebben de kernkwaliteiten in kaart gebracht en bouwen daarop visie en beleid die de basis vormen voor dit beeldkwaliteitsplan. Die kernkwaliteiten zijn o.a. door middel van een gebiedsprofiel van Midden-Delfland in de thema's veenweide, kreekruigen en linten vastgelegd. Een gebiedsprofiel beschrijft de unieke 'vingerafdruk' van het 'mooie plaatje' van Midden-Delfland. In het thema veenweide houden we rekening met de ontginningsgeschiedenis van het veenweide landschap dat per polder een eigen typisch slotenpatroon en verkaveling heeft opgeleverd. Deze veenweidepolders zijn weids en open met uitzondering van enkele eilandjes van groen als geriefbosjes en boerensteden op de hoger gelegen kreekruigen. De overwegend agrarische bebouwing concentreert zich met name aan de dijklinten, kades en polderwegen, en overwegend langs watergangen waarover van oudsher het economisch en sociale verkeer zich bewoog, zoals de Gaag en de Vlaardingervaart. Deze thema's zijn leesbaar op verschillende schaalniveaus. Van de schaal van polder, tot lint of kreekrug tot erf en woning. Met uitleg en voorbeelden worden in de volgende hoofdstukken de randvoorwaarden uiteengezet die ons kunnen inspireren en handvatten geven om de beeldkwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken.



De structuur van het veenweidelandschap met hier de strokenverkaveling is goed zichtbaar. Veel glasopstanden zijn onderhand gesaneerd.

1.0 Inleiding

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de voorwaarden voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. Het gaat hier om plannen die niet passen binnen het bestemmingsplan of extra aandacht /zorg vragen. Denk hierbij aan sloop en nieuwbouw of bij nieuwbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De gemeente heeft veel geïnvesteerd in het opruimen van verspreid liggend glas en hinderlijke bedrijfsbebouwing om de kwaliteit van het buitengebied te vergoten. Daarnaast ziet ook de provincie scherp toe op de ruimtelijke kwaliteit in dit bijzondere gebied.

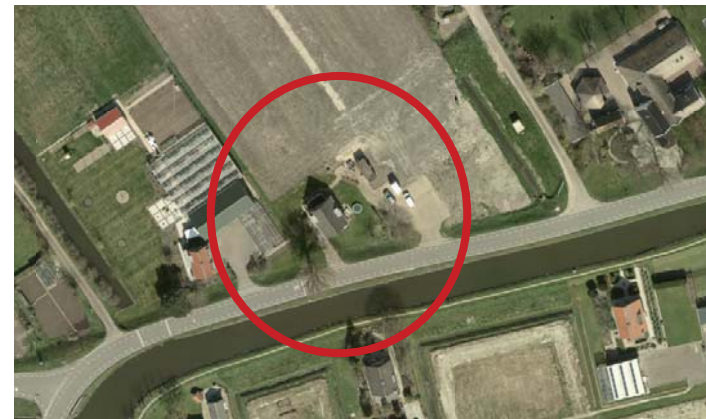
Om deze kwaliteit te bewaken moeten nieuwe bouwplannen zorgvuldig worden ingepast in het landschap en de bebouwingskarakteristiek van het buitengebied. Niet alleen het landschap maar ook de bebouwing is een wezenlijk onderdeel van de kwaliteit en daarmee de beleving van het buitengebied. Deze richtlijnen zijn een verdere aanscherping van de welstandscriteria die gelden voor het buitengebied.

De uitgangspunten en richtlijnen uit de Provinciale Structuurvisie, (gebiedsprofiel Midden-Delfland), het Landschapontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland en de Welstandsnota van Midden-Delfland dienden als basis. Al deze beleidsstukken zijn erop gericht om de kwaliteit van ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Dit document is een vertaling naar concrete regels om de nieuwe ontwikkeling met kwaliteit te initiëren.

Pilot project

Als voorbeeld gebruiken wij hier het nieuwbouwplan voor de Oostgaag 7 in Maasland. Ter plaatse van Oostgaag 7 zijn kassen gesaneerd. Binnen de perceelsgrenzen van de oude kassenkavel is een nieuwe kavel aan de initiatiefnemer toegewezen. Hierop staat nog de oude tuinderswoning. De initiatiefnemer wil graag de bestaande woning slopen en een nieuwe woning bouwen.

Aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan wordt er voor de nieuwe kavel met woning een kader gecreëerd. Door het plan vervolgens binnen het kader te realiseren sluit men aan bij de karkarakteristiek van het buitengebied. Het 'mooie plaatje' wordt zo behouden.



Oostgaag 7 Maasland

*Een gebiedsprofiel beschrijft de unieke 'vingerafdruk' van
het 'mooie plaatje' van Midden-Delfland*



Commandeurspolder en Kralingerpolder met in het midden de gesaneerde glasopstanden van de Maaslandse Dam.

2.0 Ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteitskaart provincie

De provincie Zuid-Holland wil werk maken van de ruimtelijke kwaliteit in Zuid-Holland. Met het opnemen van de kwaliteitskaart in de Provinciale Structuurvisie is hertoe een eerste aanzet gedaan. Als uitwerking van deze kwaliteitskaart zijn er gebiedsprofielen opgesteld voor 16 specifieke gebieden. Midden-Delfland is zo'n specifiek gebied.

Op de kwaliteitskaart staan 17 thema's vermeld. In Midden-Delfland komen 13 van die thema's voor. Deze 13 thema's zijn per onderwerp uitgewerkt in het gebiedsprofiel Midden-Delfland.

Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Het gebiedsprofiel omvat een omschrijving van karakteristieken, uitgangspunten, kwaliteiten en ambitie van het open weidelandschap van Midden-Delfland verdeeld over 13 thema's. Voor de uitwerking van deze thema's zijn gegevens gebruikt uit de Structuurvisie, de Kwaliteitskaart, de Ruimtelijke Visie Hof van Delfland en het Landschaps Ontwikkelingsperspectief (LOP) Midden-Delfland.

Het gebiedsprofiel staat tussen de Kwaliteitskaart van de Provinciale Structuurvisie en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Het vormt de basis van de ontwerpogave. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan worden de thema's uit de gebiedsprofielen verder geconcretiseerd. Het beeldkwaliteitsplan biedt partijen handvatten om ontwikkelingen zodanig te initiëren dat kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk versterkt.

De kwaliteitskaart van de Provincie bestaat uit 17 afzonderlijke thema's, waarvan er 13 van toepassing zijn op heel Midden-Delfland. Voor het buitengebied van Midden-Delfland zijn slechts twee thema's nadrukkelijk van toepassing. Deze twee thema's zijn daarom de hoofddraggers van deze Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied

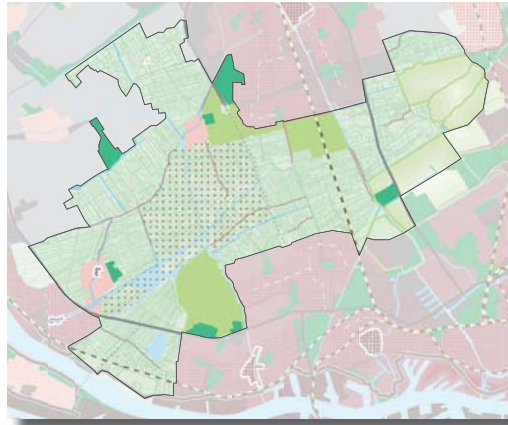
Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied

Deze Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied is bedoeld om partijen een concreet kader mee te geven bij het ontwikkelen van plannen in het buitengebied. Voor deze nieuwe bebouwing in het buitengebied is dit document een overzicht van concrete regels om de nieuwe ontwikkeling met kwaliteit te initiëren die in overeenstemming is met de Provinciale Structuurvisie.

Voor de woningbouwinitiatieven die passen binnen het bestemmingsplan geldt dit document als extra Welstandscriteria. Deze handleiding moet voorkomen dat het vergroten of nieuwbouw van een woning afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende polder.



De Kwaliteitskaart Structuurvisie heeft 17 karakteristieken/
thema's.



Het Gebiedsprofiel Midden-Delfland heeft 13 karakteristieken/
thema's. Deze zijn in het gebiedsprofiel uitgewerkt.



Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied kent 2 karakteristieken/
thema's die als basis dienen.

K U S T		Natuurlijke duinen	B E L E V I N G		Gevarieerd en verbindend vrijtijdslandschap
		Bollenland in de binnenduinrand			Identiteitsdragers van Zuid-Holland
		Historische landgoederen in de binnenduinrand			Rust en stilte
C V O M P L E X		Herkenbaar waterrijk veenweide	(S T E D E L J K T I E)		Kwaliteit in stads- en dorpsgebied
		Droogmakerij als herkenbare eenheid			Kwaliteit van de stads- en dorpsrand
D E L T A		Onderscheidend rivierengebied			Linten blijven linten
		Herkenbare open zeekleipolder			Werkgebieden met karakter
N E T W E R K E N		Weg door stad en land			
		Doorsnijdend spoor, verdichte stationsomgeving			
		Water als structuurdrager			



C V O M P L E X		Herkenbaar waterrijk veenweide
		Linten blijven linten
(S T E D E L J K T I E)		

3.0 Thema's

*In het buitengebied hebben wij altijd te maken met
het veenweidegebied, het lint of een kreekrug*

Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Het gebiedsprofiel Midden-Delfland kent 13 thema's. Voor het buitengebied zijn hoofdzakelijk 2 thema's uit het gebiedsprofiel van belang. Dat is het thema 'Veenweide' en het thema 'Linten blijven linten'. Het buitengebied van Midden-Delfland bestaat namelijk grotendeels uit veenweidegebied met daarbinnen een diversiteit aan linten.

Veenweide: lint of kreekrug

Bouwen in het veenweidegebied betekent volgens de voorwaarden van het thema Veenweide in het gebiedsprofiel Midden-Delfland dat nieuwe ontwikkelingen op een kreekrug of aan een bestaand lint plaatsvinden.

Bij nieuwe initiatieven in het buitengebied hebben wij dus altijd te maken met het veenweidegebied, het lint of een kreekrug. Daarnaast kan dit lint nog een cultuurhistorisch waardevol lint zijn. In dat geval moet rekening gehouden worden met het beleid zoals beschreven in Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland. Deze extra aanduiding zorgt voor een strakker regime om deze historische kwaliteit te bewaren.

Van gebiedsprofiel naar beeldkwaliteitsplan

In het gebiedsprofiel zijn per thema randvoorwaarden omschreven. Door deze randvoorwaarden om te zetten naar concrete regels, ontstaat er een duidelijk kwaliteitskader voor nieuwe initiatieven in het veenweidegebied, op een kreekrug of aan een lint. Dit kwaliteitskader waarborgt de landschappelijke inpassing.

Voegen we aan die landschappelijke inpassing nog regels toe waar de architectonische uitwerking aan moet voldoen dan hebben we een compleet kwaliteitskader voor inpassing en ontwerp in het buitengebied van Midden-Delfland ofwel een Handleiding Beeldkwaliteit Buitengebied.

3.1 Thema: Veenweide

'Herkenbaar waterrijk veen(weide)' beslaat het grootste deel van het Midden-Delflandgebied en vormt de belangrijkste identiteit. Midden-Delfland kent vier typen veenweide. Op de kaart is te zien dat het grootste deel van het buitengebied een 'strokenverkaveling' kent. Een uitzondering hierop zijn de Woudse polder en de Groeneveldsepolder. Deze polders kennen een 'blokverkaveling'. Vanwege de sterke overeenkomsten tussen de kwaliteiten van beide structuren is deze handleiding op beide verkavelingsstructuren van toepassing. Een beperkt gebied bestaat uit 'niet in cultuurgebracht, voormalig veengebied' en 'boezemland/ onverveend bovenland'. Er is geen sprake van bebouwing. Nieuwe rode ontwikkelingen in deze gebieden zijn dan ook uitgesloten en worden hier niet besproken.

Veenweide

De structuur is bepaald door oude rivieren en veenstromen met op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. De door de mens toegevoegde verkavelingsstructuur dateert uit de middeleeuwen en is vrijwel onaangetast.

De veenweidepolders worden begrensd door hoger gelegen boezemkades. Deze geven elke polder een herkenbare vorm in het landschap. De relatief vlakke veenweidegebieden worden door hoger gelegen sedimenten van voormalige kreek, de kreekruigen, dooraderd. Door de bodemdaling en oxidatie van het veen liggen de kreekafzettingen nu als flauwe ruggen hoger in het landschap (inversie). Dit subtiele hoogteverschil is nog markant aanwezig.

Strokenverkaveling

De polders kennen smalle kavels, een ritmiek aan sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. De oriëntatie van de verkaveling verschilt per polder, maar is overwegend loodrecht op de ontginningsbasis. Kenmerk van het veenweidegebied is het contrast tussen de lager gelegen polders en de hoger gelegen boezem met kade.

De graslanden hebben nog gedeels een agrarische functie; veehouderij, vaak in combinatie met natuurontwikkeling (weidevogels). Een klein deel wordt door maisteelt gebruikt ter ondersteuning van de bedrijfsvoering.

Naast de graslanden met koeien is het agrarische karakter van de veenweidegebieden terug te vinden in de verspreide geriefhoutbosjes, knotbomen en de veelheid aan archetypische bebouwing.

Inpassing betekent aansluiting op bestaande landschappelijke structuren.



Aan de Oostgaag 7 zijn door plaatsing van kassen sloten gedempt en is het slagenlandschap verstoord. Deze gedempte sloten worden in de nieuwe situatie weer in ere hersteld. Percelen worden van oudsher omringd door sloten. Door om het nieuwe perceel een sloot te graven, wordt het perceel in het landschap ingepast.

Verder geldt:

- Transparantie van het lint door het behouden van zichtlijnen.
- Aansluiten bij de bestaande rooilijn en afstand tot bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Algemene randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen in veenweidegebied

Blokverkaveling

Dit zijn oudere ontginningsgebieden. In tegenstelling tot de meer eenduidige en collectief aangelegde strokenverkaveling zijn de blokverkavelingen meer individueel ontwikkeld. De ontginning was door de betere bodemgesteldheid (weinig veen) minder ingewikkeld en daardoor meer divers van vorm. Tevens zijn hier nog enkele (klei)terpen te herkennen.

De aanwezige graslanden hebben nog goeddeels een agrarische functie; veehouderij in combinatie met natuurontwikkeling (weidevogels).

Kreekrug

De sedimenten van de voormalige krekken die door het veen kronkelden zijn nog aanwezig in de vorm van kreekruggen.

Deze zanderige afzettingen zijn van oorsprong de laagste plekken in het gebied. Door het 'verbranden' van het veen zijn deze ruggen (niet onderhevig aan bodemdaling) uiteindelijk de hoge plekken in het landschap geworden. Vanwege de lage zettingsgevoeligheid zijn de kreekruggen van oudsher gebruikt voor het stichten van nederzettingen in de polder. Veel boerderijen in het midden van de polder zijn op de kreekruggen gepositioneerd. De kans op archeologische vondsten is gemiddeld hoog op deze kreekruggen.

Nieuw Kavel

Bij het saneren van glas komt het voor dat ter compensatie er een nieuw kavel beschikbaar wordt gesteld om een woning op te realiseren. Op de volgende pagina is op hoofdlijnen uiteengezet welke richtlijnen er gelden voor het bepalen van een nieuw kavel in het lint of op een kreekrug.

Algemene randvoorwaarden veenweidegebied

- Rode ontwikkelingen bevinden zich aan de bestaande kernen/linten en op de kreekruggen (Linten blijven linten);
- Het behoud of versterken van het contrast tussen hoge boezemkade en lage polder is voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen aan kades;
- Behoud van de cultuurhistorische kavelstructuur;
- Sloten worden waar mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers om zo de biodiversiteit in het gebied te verhogen;
- Het bestaande verkavelingspatroon met slotenpatronen is essentieel.
- Oude verkavelingsstructuren worden hersteld. Demping van sloten is niet mogelijk.
- Afgravingen of vergravingen van de kreekruggen is uitgesloten;



Blokverkeveling Woudsepolder



Strokenverkeveling, boerderijen op kreekrug in Klaas Engelbrechtspolder



boerderij op een kreekrug Zouteveenseweg



geclusterde lintbebouwing Gaagweg

Uitgangspunten bepalen nieuw kavel

Locatie nieuw perceel

basis

- nieuwe woningen clusteren **in lint** of **op kreekrug**
- binnen oude bestaande perceelsgrenzen
- max 2000m² per kavel/woning
- bebouwing gericht op het lint
- kavel in lint is langwerpig
- kavel op kreekrug is vierkant

Kreekrug perceel

basis

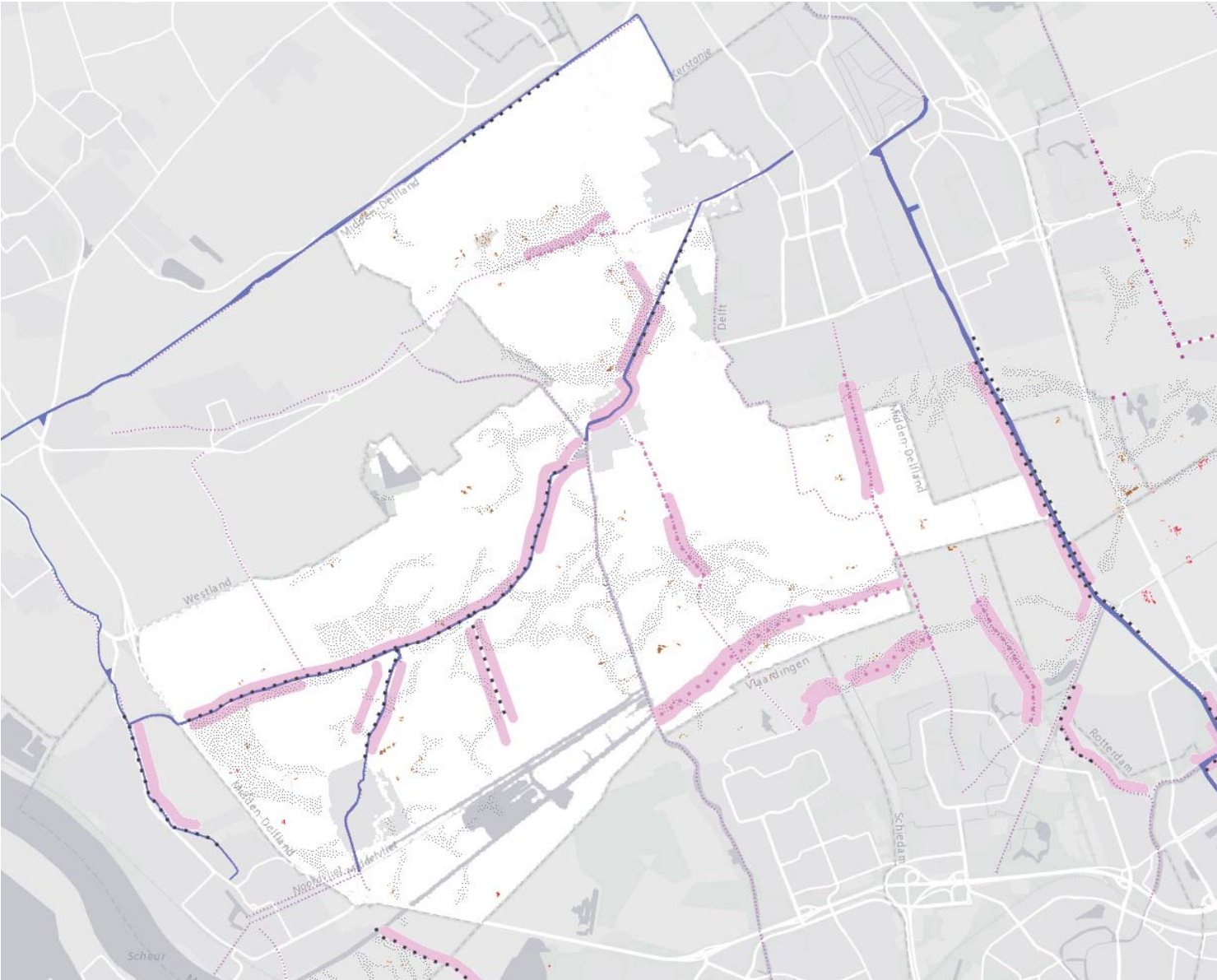
- het perceel ligt vrijliggend in het landschap
- minimaal 50m vrije ruimte om perceel
- oprit van lint naar perceel met laanbeplanting
- oprit is minimaal 80m

Perceelindeling

basis

- bebouwing/voor erf gericht op het lint
- erf grenzen (transparant) beplanten
- voor erf cultuurverantwoord inrichten

Thema: Linten blijven Linten



-  Boezemlint
-  Dijklint
-  Polderlint
-  Verspreide bebouwing/boerenerf
-  (Boeren)erven op kreekrug
-  (Boeren)erven op kleiterp of kreekrug (historische nederzetting)
-  Cultuurhistorisch waardevol lint/nederzetting
-  Cultuurhistorisch verbinding

3.2 Thema: Linten blijven Linten

Linten en nederzettingen

Midden-Delfland kent een lange bewoningsgeschiedenis. De eerste bewoners vestigden zich op de zandige ruggen in het gebied. Dit gaf individuele bebouwingen op kreekruggen, maar ook lineaire (soms aaneengesloten) bebouwing langs oude veenstromen en waterwegen, later gevolgd door lintbebouwing langs dijken en wegen. Deze nederzettingen kennen tot op de dag van vandaag een sterke relatie met het omliggende landschap. Er worden verschillende typen linten en nederzettingvormen onderscheiden. In de gemeente Midden-Delfland komen de volgende typen voor:

- Boezemlint;
- Polderlint;
- Verspreide bebouwing/Boerenerf;
- Nieuwe (boeren)erven op kreekrug;
- Bestaande (boeren)erven op kleiterp of kreekrug (historische nederzetting);
- Cultuurhistorisch waardevol lint;

Boezemlint

Aan dit lint ligt de bebouwing op of tegen de boezemkade en is direct ontsloten via de openbare weg of via een brug over de boezem aan de weg. Deze linten kennen vaak cultuurhistorische waardevolle boerderijen met karakteristiek ingerichte erven. De Gaagweg is een voorbeeld van zo'n boezemlint.

Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk middels de Ruimte voor Ruimte regeling of als deze een agrarische of kleinschalige recreatieve functie heeft.

Polderlint

Linten met bebouwing die op één niveau liggen met de omgeving. Het lint heeft een smal wegprofiel met wisselende dichtheden aan bebouwing. De polderlinten in Midden-Delfland kennen nog een sterke relatie met het landschap. In veel van deze linten staan cultuurhistorisch waardevolle boerderijen met karakteristieke erfinrichting, zoals aan de Zouteveenseweg. Nieuwe toevoegingen aan het lint zijn alleen mogelijk middels 'Ruimte voor Ruimte'.

Verspreide bebouwing

Dit zijn boerderijen en woningen die liggen aan ontsluitingswegen of midden in de polder zonder directe affiniteit met de ondergrond. Dit betreft veelal recente gebouwen die in het kader van ruilverkaveling of bij ontginning van de droogmakerijen zijn ontworpen.

Nieuwe verspreide bebouwing is niet gewenst tenzij deze een directe functionele relatie heeft met het landschap.

(Boeren)erven op kreekrug

Kreekruggen zijn van oorsprong de ideale gebieden om te bouwen door de hoog gelegen zandige sedimentatie die hier door kreek is achtergelaten. De erven liggen los in het landschap, verbonden met een oprit aan het lint/ontsluitingsweg. Veelal zijn de erfgronden beplant met o.a. knotbomen en wilgenstruweel. De oprit is in sommige gevallen beplant (bijv. Woudseweg). Bij het ontwikkelen van nieuwe erven in de polder is dit alleen mogelijk door aan het lint of op de kreekruggen te bouwen.



boerderij aan een polderlint (Oostveenseweg)



woning aan een polderlint (Kwakelweg)



boerderij op een kreekrug (Duifpolder)



Woningen aan boezemlint Gaagweg

Randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen in het lint of op een kreekrug

boezemlint/polderlint

- Behouden lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact heeft met het landschap en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- De huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid zijn leidend;
- Doorzichten op het achterland;
- Behoud van kavelrichting en -structuur;
- Kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemwatergang;
- Cultuurhistorisch verantwoorde erfinrichting die aansluit bij het karakter van het veenweidegebied Midden-Delfland;
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.

Toelichting

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing grote schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet.

Dat het bestaande profiel richtinggevend is betekent ondermeer dat wordt aangesloten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, de (a)symmetrie van het lint, de diepte van de kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Het lint mag niet worden dichtgebouwd of onnodig worden verdikt. Linten kunnen dan beter worden verlengd.

Respect voor historische gaafheid van het lint houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing en erfinrichting.

verspreide bebouwing

- bij herontwikkeling van ontginningsboerderijen dient de korrel en maat aan te sluiten bij het landschapstype droogmakerij. Ze worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, binnen de strakke verkaveling, grootschalig, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. (volgens mij hebben wij die niet in MD).
- Voor andere verspreide bebouwing gelden de regels van het Veenweidegebied in combinatie met bebouwing op een kreekrug. Dit is ook een vorm van verspreid liggende bebouwing.

kreekrug of terp

- Kavelrichting parallel aan de verkavelingsrichting;
- Vasthouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur;
- Cultuurhistorisch verantwoorde erfinrichting;
- Doorzetten van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing (landelijk archetype);
- Zichtbaar houden van de hoge ligging van de boerderijen ten opzichte van het omringende veenweideland;
- In stand houden van de karakteristiek van boerderijen midden in de polder op de kreekrug, door oprijlanen verbonden met de polderwegen.



Westgaag 4, Gem. Monument voormalige winkel (1912)



Westgaag 2, Overige waardevolle jonge bebouwing Gave tuinderswoning (1960)



Oostgaag 17, moderne bebouwing



Oostgaag 3 Gem. Monument Boerderij Burghoeve (16-18e eeuw)



Oostgaag 5 Overige waardevolle jonge bebouwing Tuinderswoning



Oostgaag 13, Rijksmonument Leeuwenwoning



laatste generatie bebouwing Westgaag



Oostgaag 19, Boerderij Duivenvlugt 1898

De Oostgaag is een cultuurhistorisch waardevol Boezemlint. De bestaande bebouwing in de directe omgeving van Oostgaag 7 is een mix van monumentale boerderijen, oude tuinderswoningen en de laatste generatie (tuinders)woningen.

Daarnaast staat de bebouwing direct aan de Oostgaag of op een afstand van 100 of wel 200m, de bebouwing op de kreekrug.

Randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen in een cultuurhistorisch waardevol lint

Cultuurhistorisch waardevol lint/nederzetting + historische nederzetting op kleiterp of kreekkrug

De oudste nederzettingvormen van Midden-Delfland zijn te vinden op de kreekkruggen en oude kleiterpen. Deze nederzettingen zijn minimaal vanaf 1712 aanwezig. In sommige gevallen is de oorspronkelijke bebouwing van hoge cultuurhistorische waarde nog aanwezig. In enkele gevallen is alleen de cultuurhistorische lijn/element nog aanwezig, maar is de bebouwing van recentere aard. Veel van deze plekken zijn door hun cultuurhistorische karakter recreatief aantrekkelijk.

Oude nederzettingen, waar geen bebouwing meer aanwezig is, zijn niet meegenomen in het gebiedsprofiel van Midden-Delfland. Voor cultuurhistorisch waardevol lint moet naast de ontwikkelingsmogelijkheden als beschreven onder thema Linten blijven Linten, rekening gehouden worden met het beleid zoals beschreven in Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland. Hierin staan richtlijnen voor topgebieden cultureel erfgoed, archeologie, molen- en landgoedbiotopen in Zuid-Holland.

Midden-Delfland is zo'n topgebied. Dit houdt in dat de richtlijn 'Continuïteit van karakter', uit die Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland, leidend is. Ook binnen die richtlijn zijn sommige kleinschalige recreatieve ontwikkelingen mogelijk. Deze dienen gericht te zijn op het agrarische/ landelijke karakter van Midden-Delfland ('Koe in de wei', weidevogels, streekproducten), waarbij waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van cultuurhistorisch erfgoed.

Topgebied cultuurhistorie

Algemene richtlijn voor het topgebied provinciaal landschap Midden-Delfland is 'Continuïteit van karakter'. Deze richtlijn is meegenomen in het gebiedsprofiel. Voor een nauwkeurige beschrijving van een topgebied cultuurhistorie wordt verwezen naar de Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland.

De richtlijn 'Continuïteit van karakter' voor Cultuurhistorisch waardevol lint

Kavel

- Herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek;
- In stand houden van het profiel van het polderlint dat is opgebouwd uit opeenvolgend: een kavel, waterloop, weg met beplanting, waterloop, kavel;
- Vasthouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur van de polderlinten;
- In stand houden van de relatie met het landschap door het koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing (open doorzichten);

Bebouwing

- Continueren van de, afhankelijk van het bebouwingslint, overwegende symmetrie of asymmetrie van het lint;
- Kavelopbouw als bestaand: de bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen;
- Doorzetten van de overwegend agrarische karakter van de bebouwing (landelijk archetype).

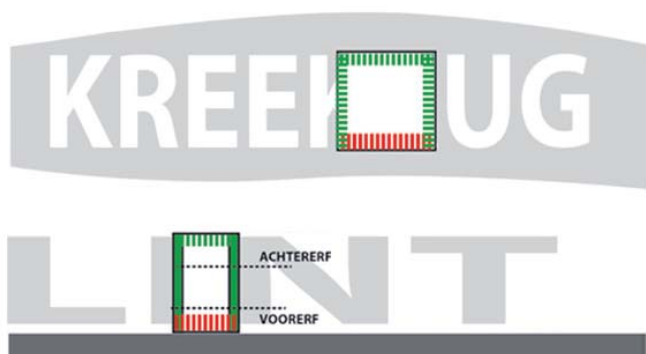
Ontwikkeling bestaande bouw

- Rekening houden met het historische karakter van (monumentale) bebouwing en cultuurhistorische waardevolle erfinrichting.
- Vorm, maat, positie op het erf, presentatie naar zijn omgeving en materialisatie van dergelijke bebouwing dient behouden te blijven en/of versterkt te worden.

Concrete spelregels bij nieuwe ontwikkelingen (uit visie Westgaag)

Kavel aan het lint

- Het kavel is rechthoekig en ligt met de volle (kortste) breedte aan het lint en is ontsloten vanaf het lint.
- 30% van de kavelbreedte wordt geïnvesteerd in een open zicht naar het achterliggende landschap.
- Er worden twee sloten gemaakt in de richting van de polder tot aan de rand van de wegberm. Dit ter afbakening van het erf.



Kavel op de kreekrug

- De verhouding van de kavel bij voorkeur vierkant, 1:1.
- De kavel ligt voor minimaal 70% op de kreekrug.
- Op de kreekrug krijgt het hele nieuw te ontwikkelen kavel vrije ruimte rondom, minimaal 50 meter en bij voorkeur 100 meter.
- De ontsluiting van de kavel vindt plaats met een oprijlaan van knotwilgen, knotessen of elzenhakhout. Deze laantjes sluiten aan op de hoofdontsluitingsweg. De lengte van de laantjes is minimaal 80 meter.
- De voorzijde is gericht op het lint, de woonfunctie vindt hier plaats. Echter is in de opzet van de bebouwing meer vrijheid mogelijk. Het erf is beplant en ligt op afstand van de weg. Veel bebouwing op kreekruggen kennen een speelsere opzet.
- De zijkanten en de achterzijde van de kavel zijn eenduidig ingeplant met half open bosschages. Dit zijn streekeigen beplantingen.



4.0 Inrichtingsvoorstel landschap

Oostgaag 7, Maasland

veenweidegebied

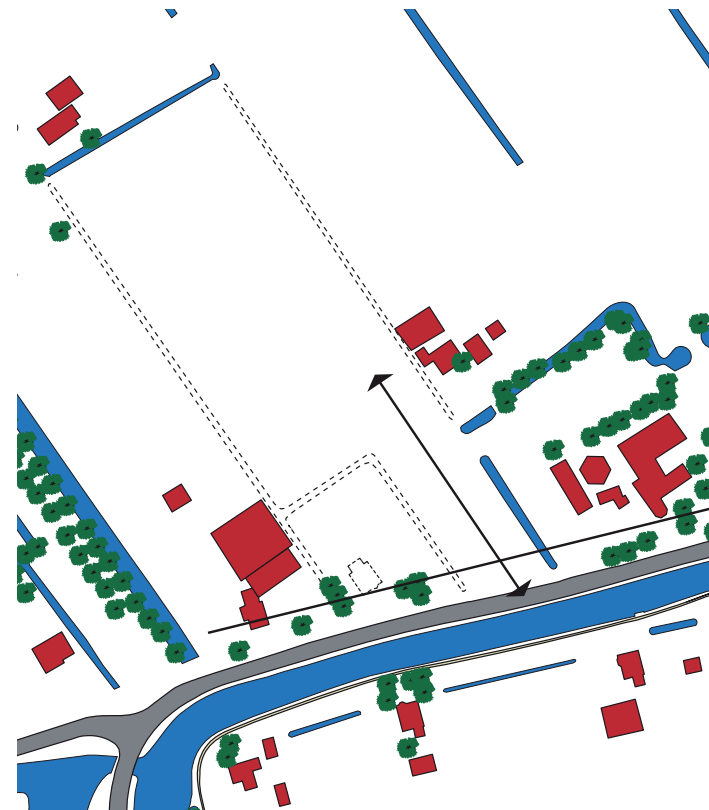
- Bebouwing aan het bestaande lint
- Behoud van de cultuurhistorische kavelstructuur;
- Herstel slotenpatroon;
- Sloten voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- Aansluiting op bestaande verkavelingspatroon met slotenpatronen;
- Herstel van oude verkavelingsstructuur;

Boezemlint

- Lineaire karakter, de achterzijde van de bebouwing heeft een direct contact met het landschap en de voorzijde grenst aan de openbare weg of waterloop;
- Aansluiten bij huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid;
- Doorzichten op het achterland;
- Behoud van kavelrichting en structuur;
- Kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemwatergang;
- Cultuurhistorisch verantwoorde erfinrichting;
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.

Cultuurhistorisch lint

- Continueren van het lint;
- Kavelopbouw als bestaand: de bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen;
- Doorzetten van de overwegend agrarische karakter van de bebouwing (landelijk archetype).



Landelijke archetypes buitengebied; gebruik van traditionele materialen, sober en terughoudend met karakteristiek erfinrichting.



Boerderijen in Midden-Delfland



5.0 Bebouwingsvoorstel Kavel

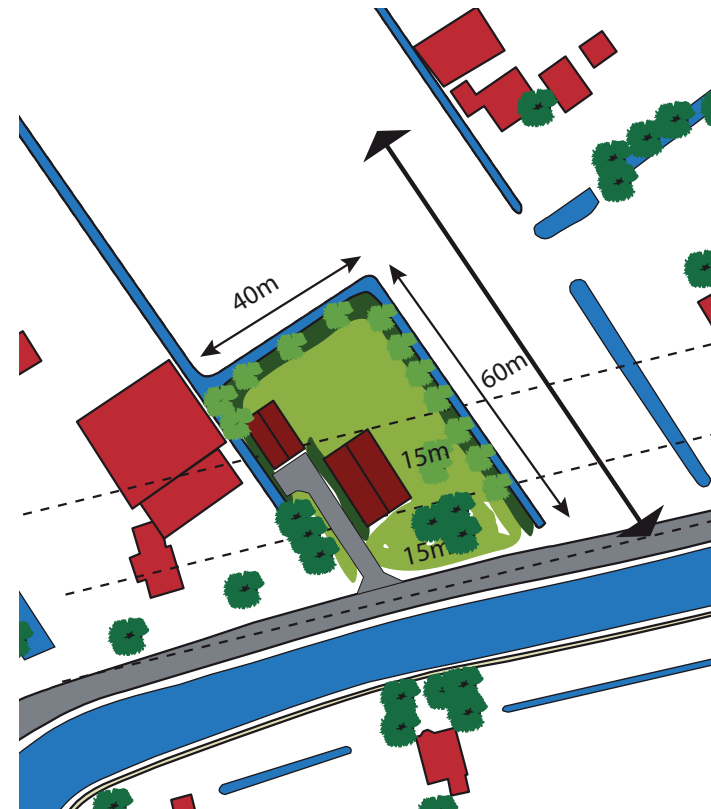
Oostgaag 7, Maasland

Inpassing en situering

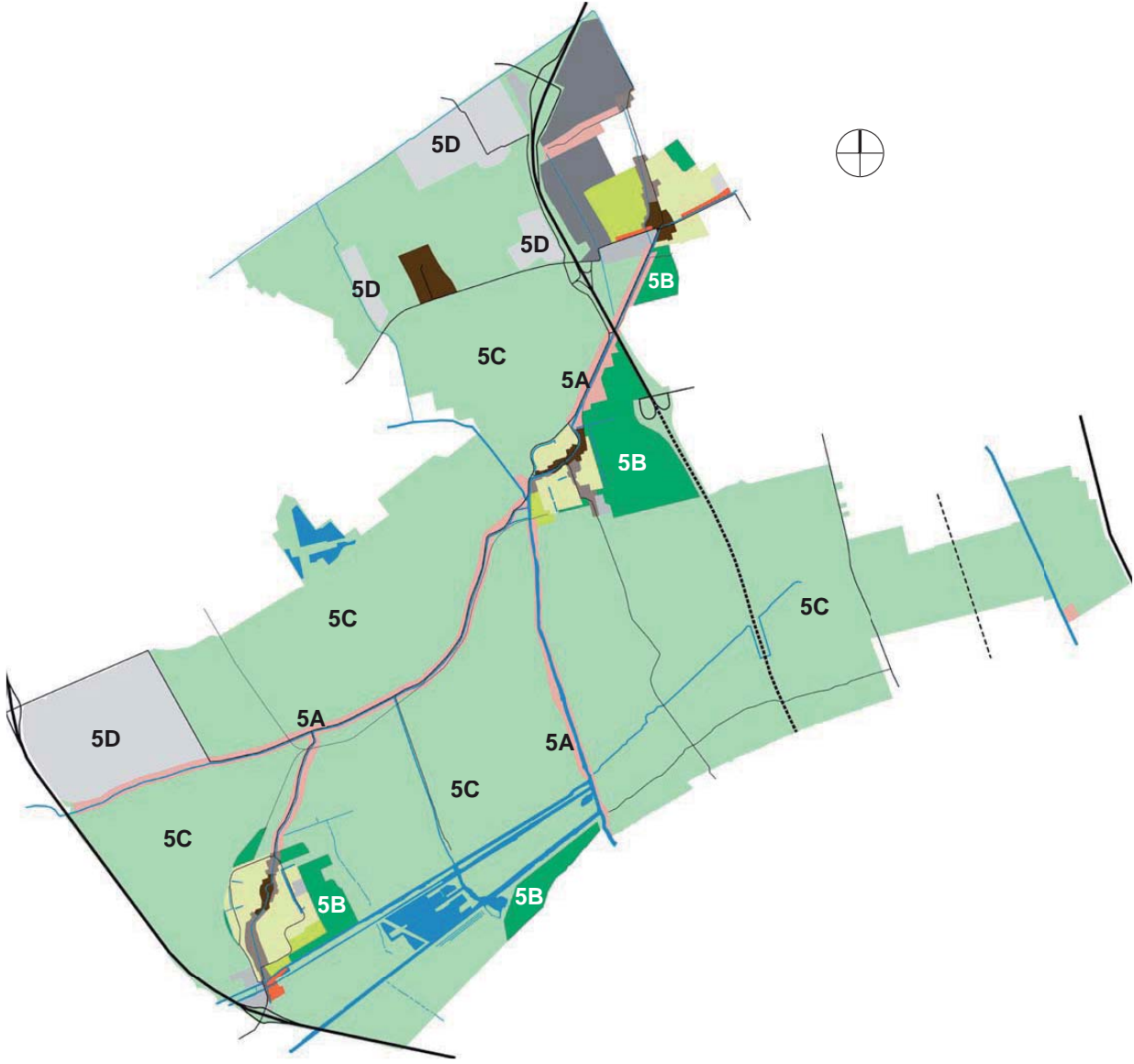
- De huidige plaatsing, orientatie en nokrichting vormen het vertrekpunt;
- De bestaande rooilijnen zoveel mogelijk respecteren
- Rekening houden met de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing in de directe omgeving;
- Transparantie (beleefbaarheid landschap vanaf Gaag);
- Verantwoorde passende kavelinrichting;
- Goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen.

Bebouwing

- De karakteristiek van de nieuwe woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving;
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap;
- De nok staat haaks op het lint;
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 12 meter (30%) breed om verstening van het aanzicht vanaf de weg te voorkomen;
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en sluiten aan bij het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).



Welstandsgebied



6.0 Welstandscriteria waardevol lint

	dorpskern
	dorpslint
	woongebied
	recent woongebied
	individuele uitbreiding
	traditioneel bedrijventerrein
	modern bedrijventerrein
	waardevol lint
	sport en groen
	glastuinbouw
	buitengebied

In dit beeldkwaliteitsplan grijpen we terug naar de basis. Naar landelijke archetypes, sober en terughoudend, naar wat logisch en vanzelfsprekend is en naar eerlijke materialen.

Bij een afwijkende toepassing zal de initiatiefnemer op een overtuigende manier moeten aantonen hoe de ruimtelijke kwaliteit en het kwaliteit van het lint gebaat is bij zijn keuze. Op deze manier zijn er afwijkende materialen en ontwerpen mogelijk.

De waarde van het lint is vooral gelegen in het traditionele polderbeeld van oorspronkelijke structuurelementen en de afwisselende lintbebouwing met doorzichten naar het achterliggende landschap. In afwijking van de welstandsnota is dit beeldkwaliteitsplan van toepassing op alle linten in het buitengebied. Ook de bebouwing aan de polderwegen als de Kwakelweg, Zouteveenseweg, Abtswoude, Oostveenseweg en Willemoordseweg zijn bepalend voor de beleving van het buitengebied. De (historische) gebouwen als boerderijen zetten ook hier de toon.

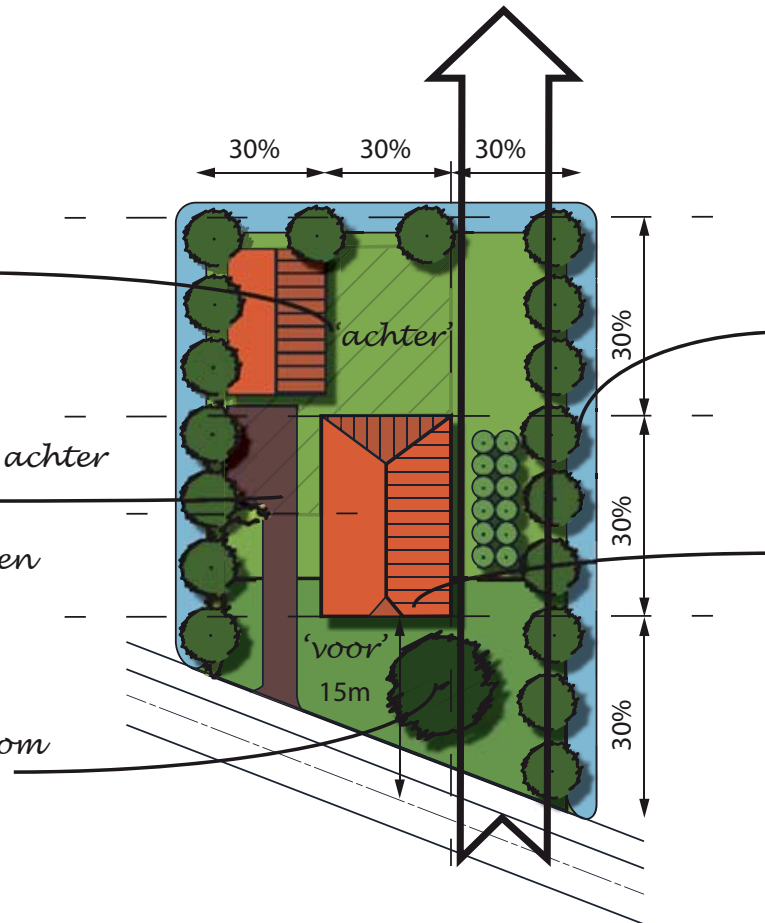
Bij de beoordeling van bouwplannen ligt de nadruk op het behoud van het open karakter en de karakteristieke bebouwing, waarbij in samenhang met de beschrijving wordt getoetst aan de hand de criteria op de volgende pagina. Dit zijn de criteria uit de welstandsnota voor het waardevol lint. Daarnaast zijn criteria toegevoegd die volgen uit Visie Westgaag.

Achtererf
- relatie met omgeving
plantmateriaal komt
overeen met die uit de
omgeving

Bijgebouwen achter of
naast de woning in
overeenstemming met het
hoofdgebouw

overgangsgebied, hoort bij achter
of voor
- moestuin of boomgaard
- parkeren ingepakt in groen
(streekeigen hagen)

Voorerf
- showmotief
- siertuin en of solitaire boom



Sloot ter afbakening van
het erf begeleid door
streekeigen bomen

Minimaal 30% doorzicht
naar achterland

Eenduidig hoofdgebouw
van 1 laag met kap

Breedte woning max 30%
van het perceel met een
maximum van 15 m

Lengte woning maximaal
30% van het perceel met
een maximum van 20 m

ligging

- per erf één hoofdmassa gericht op water of weg
- parallel aan de sloten
- oorspronkelijke verkavelingspatroon is maatgevend
- gebouwen concentreren in linten
- behoud van doorzichten
- per kavel 1 inrit direct op de weg ontsloten

Massa

- De karakteristiek van de woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving. Een woning geïnspireerd op een landelijk archetype (boerderij) of een schuur zijn passende mogelijkheden.
- eenduidige opbouw van 1-1,5 laag met een nadrukkelijke kap (zadeldak, mansardekap)
- kaphelling tussen de 35-50 graden
- eenvoudige rechthoekige plattegrond
- nok evenwijdig aan verkavelingsrichting of haaks op de weg (max 10m)
- uitbreidingen zijn toegevoegd ondergeschikt
- de kopgevel is maximaal 30% van de kavel met een maximum van 15m om verstening van het aanzicht te voorkomen
- de diepte van de woning is maximaal 30% van de kavellengte met een maximum van 20m
- de woning is maximaal 1000m³

Architectuur

- traditioneel Hollandse kozijnen en profileringen
- zorgvuldige detaillering
- representatieve voorgevels naar de weg (min 30% open)
- grote gevelopeningen zijn staand
- wijzigingen en toevoegingen zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume
- De detaillering, wat tot uitdrukking komt in onder andere details in de gevel, kozijnen, daklijsten en dakoverstekken, ondersteunt de gekozen architectuur.

Materiaal en kleur

- traditioneel, terughoudend en afgestemd op de omgeving
- natuurlijke materialen (bij baksteen, inclusief lateien)
- hellende daken, matte keramische pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben duidelijke structuren
- houtwerk in traditionele kleur als ivoorwit en standgroen
- aanbouwen afstemmen op hoofdvolume

bijgebouwen

- in vorm, kleur en materiaal ondergeschikt aan de woning
- eenvoudige hoofdvorm en eenvoudige detaillering
- voorzien van een kap
- bijgebouwen bestaan voor het grootste deel uit hout
- kleur en materiaalgebruik is ingetogen en in gedekte tinten
- bijgebouwen plaatsen achter de voorgevel vanaf halverwege het hoofdgebouw of achter de achtergevel

Erf

- het voorerf is informeel met veel gras, klinkerverharding, een solitaire boom (kastanje, esdoor, walnoot, rode beuk, treurwilg), boomgaard (hoogstamfruitbomen) of leibomen (linde, peer of plataan)
- Grootschalige verharding voorerven is uit den boze
- De voorzijde krijgt een cultuurhistorisch verantwoorde inrichting met hagen, pronkbomen (bv rode beuk), een boomgaard en evt. opzij een moestuin.
- De achterzijde van de kavel is eenduidig ingeplant met half open bosschages. Dit zijn streekeigen beplantingen, bijvoorbeeld knotwilgen of es.
- Kies voor een ondergroei struiken en verschillende heesters
- De zijkanten van de kavel worden landschappelijk ingericht met een (dichte) streekeigen beplanting (knotbomen), bijvoorbeeld een elzensingel (wilg, es, els en polpulier)
- Kies eenvoudige, functionele verlichting, laag bij de grond

Passende, moderne architectuur en vormgeving, gebouw gericht naar het lint met verantwoorde erfinrichting.



Referentiebeeld (Architectenbureau Schakenraad)



Referentiebeeld (Schipers_Douwes architecten)



Referentiebeeld (SKA architecten)

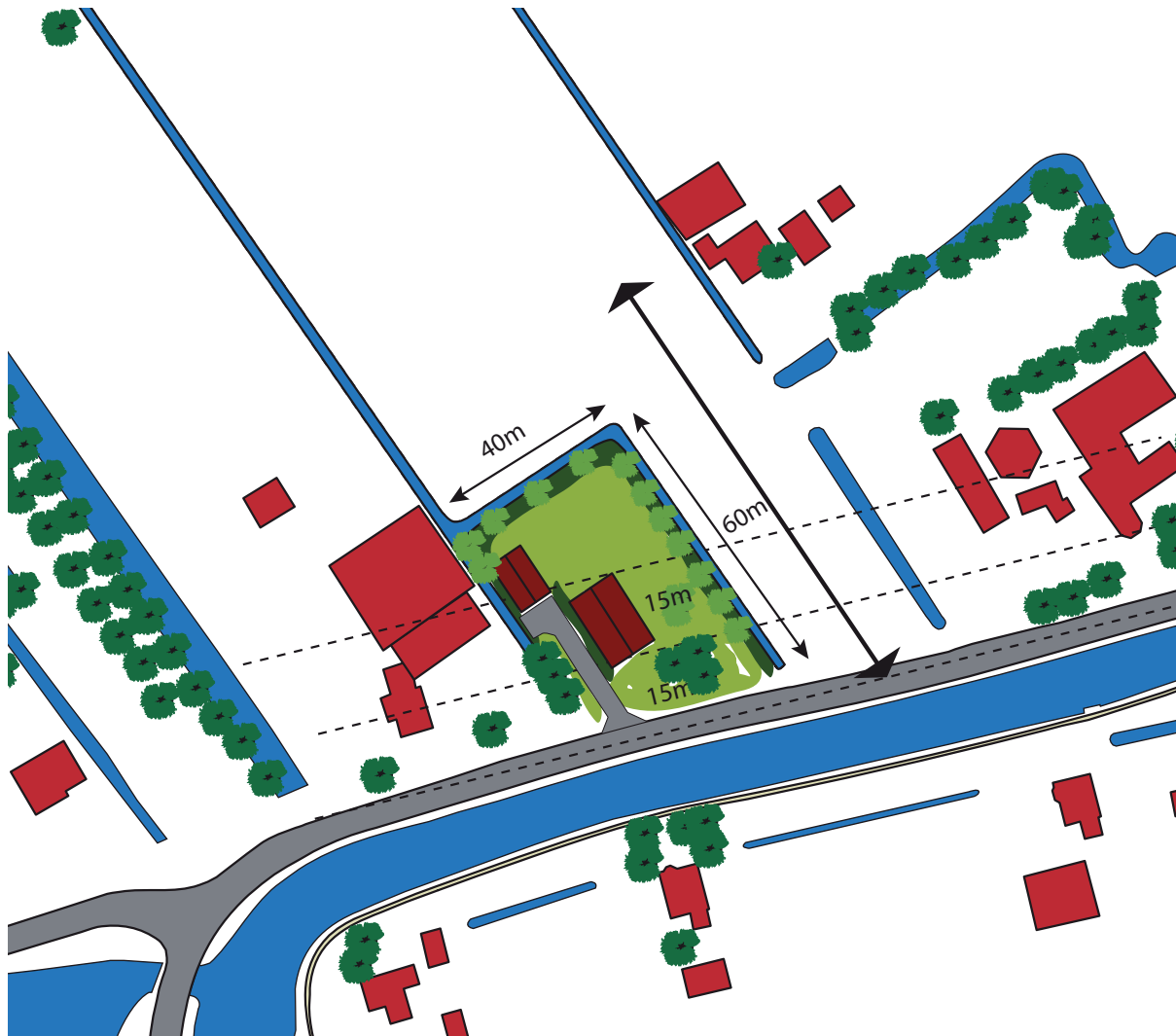


7.0 Architectuur en referenties



Inpassing Oostgaag 7

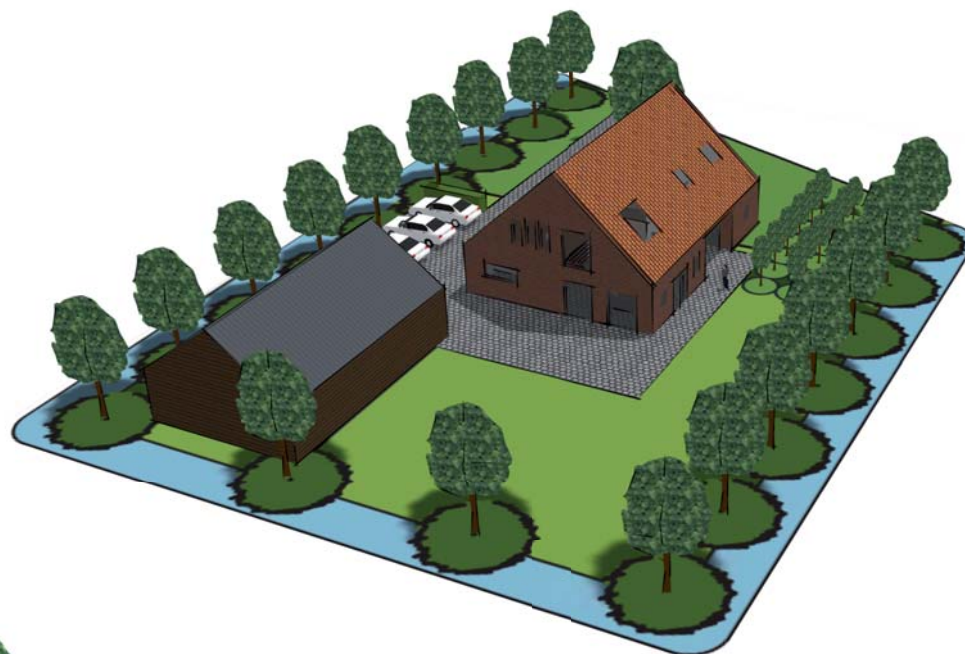


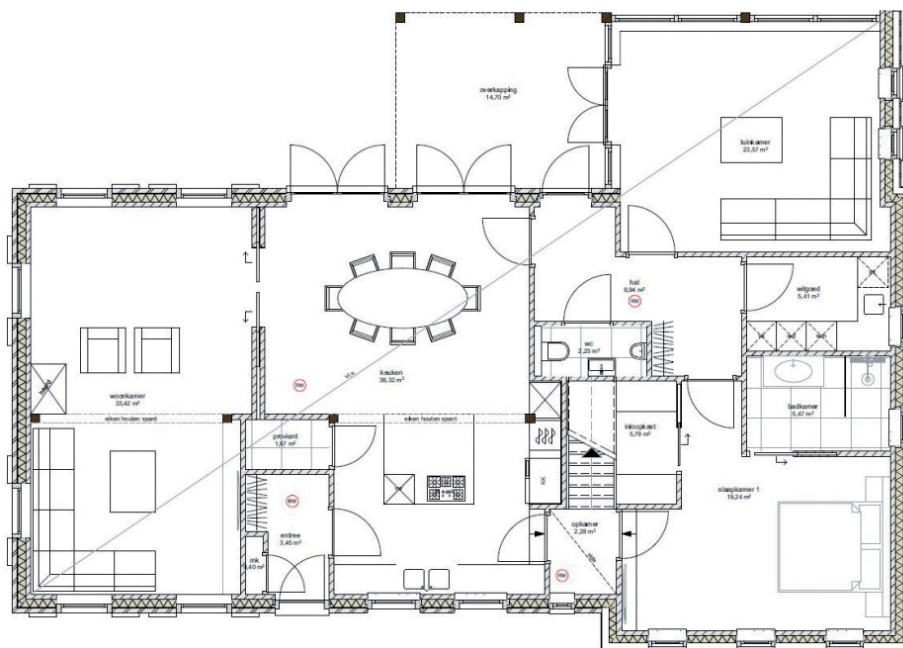


Voorbeeld inpassing aan het lint voor locatie Oostgaag 7

Bij bebouwing in het lint is onderscheid tussen de woning en de schuur wenselijk (relatie hoofdgebouw-bijgebouw).

Het woonhuis in een steenachtig materiaal heeft daarbij de voorkeur.





*Op de begane grond is zoveel ruimte dat daar ook geslapen kan worden. Traplopen is niet nodig en dit is nog levensloopbestendig ook!
Kinderen vinden een slaapkamer met een schuine wand vaak gezelliger. Het creëert hoekjes en geeft een gevoel van geborgenheid. De kap geeft extra sfeer aan de woonkamer met een mooie vide.*



Referenties



Voorkom teveel erfverharding!



