

Bijlage 1

Beeldkwaliteitplan Herenweg - Gageldijk

Beeldkwaliteitplan

Herenweg-Gageldijk en omgeving

Gemeente
Stichtse Vecht



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitplan Herenweg-Gageldijk en omgeving

Gemeente Stichtse Vecht

projectnummer: SR110135

INITIATIEFNEMER

Gemeente Stichtse Vecht

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

23 mei 2013 DEFINITIEF



Inhoud

Inleiding

Opgave en aanleiding	7
Planlocatie	7
Waarom een beeldkwaliteitplan?	8

Proces

Een proces voor kwaliteit	13
Protocol	13

Context

Historische ontwikkeling	17
Verkeer	18
Bebouwing	19
Landschap	20
Water	21
Eigendommen	22
Cultuurhistorie	23
Milieuhinder bedrijvigheid	24
Geluidhinder wegverkeer	25

Visie

Divers en kleinschalig woonlint	29
Transformatiemogelijkheden	31
Deelgebieden	31
Maarsseveensevaart	34
Herenweg	36
Gageldijk-Noord	38
Gageldijk-Zuid	40
Polder Binnenweg	42



◀ Fort Maarsseveen vanaf de Herenweg.



Inleiding

Opgave en aanleiding

Dit rapport vormt het beeldkwaliteitplan voor het gebied Herenweg-Gageldijk en omgeving. De gemeente wil met dit beeldkwaliteitplan sturing geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied.

In voorbereiding op het nieuw op te stellen bestemmingsplan, dat overwegend conserverend van aard zal zijn, is een concept beleidskader opgesteld. In dit beleidskader is aangegeven voor welke delen van het gebied een meer conserverende lijn wordt nagestreefd en waar richting en ruimte wordt gegeven voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Dit beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van deze ontwikkelingen. De gemeente kan met dit beeldkwaliteitplan sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te realiseren.

Naast richtlijnen voor beeldkwaliteit is, als onderdeel van dit rapport, tevens een protocol opgesteld voor de behandeling van initiatieven. Een kwalitatief goede nieuwbouwontwikkeling begint namelijk altijd met een helder proces waarin alle partijen weten waar ze aan toe zijn en wat er van ze verwacht wordt.

Planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht en ten oosten van de bebouwde kom van Maarssen. Het betreft het meest verstedelijkt stuk landelijke gebied van de gemeente en omvat percelen gelegen aan de Herenweg, Gageldijk en enkele percelen aan de Maarsseveensevaart. Aan de zuidzijde vormt de Gageldijk deels de gemeentegrens tussen Stichtse Vecht en Utrecht. Hierdoor valt een deel van de bebouwing langs de Gageldijk buiten dit beeldkwaliteitskader.

Waarom een beeldkwaliteitplan?

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste landschappelijke, stedenbouwkundige, architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van landschap, stedenbouw en architectuur.

Beeldkwaliteit lijkt een persoons- en tijdgebonden begrip. “Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk” en “oude gebouwen zijn toch mooier dan nieuwe gebouwen”. In onze visie is beeldkwaliteit echter niet persoonsgebonden en heeft het begrip meer te maken van ‘zorgvuldig’ en ‘passend’. De mate waarin bebouwing, straten en groen passen in een bepaalde situatie bepaalt de beeldkwaliteit van een gebied. Het maken van een beeldkwaliteitplan heeft drie grote voordelen:

1. Juridische aanvulling

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen, kunnen in een bestemmingsplan of welstandnota worden geregeld. Het beeldkwaliteitplan vult aan waar nodig.

2. Ontwikkelingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan is altijd ontwikkelingsgericht. De elementen die de beeldkwaliteit van de locatie bepalen, worden beschreven. Hieruit kunnen richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen worden vastgesteld. Deze hoeven niet per se een historiserend karakter te hebben. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan;

- stedenbouwkundige eenheden;
- uitstraling van de bebouwing in de te onderscheiden zones;
- onderlinge samenhang van de bebouwing;
- gewenste geleding van de bebouwing;
- dak- en kapvormen;
- gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing;
- overgangen van privé naar openbaar;
- materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte;
- nagestreefd beeld met betrekking tot beplanting in relatie tot het landschap.

3. Enthousiasmerend

Naast de juridische aanvulling heeft het beeldkwaliteitplan ook een belangrijke functie in de communicatie met de belanghebbenden. Door inzichtelijk te maken wat de kwaliteit van het gebied is, kan duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeert het beeldkwaliteitplan als aanjager voor kwaliteit.

Een goed beeldkwaliteitplan enthousiasmeert en maakt ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen.





Proces

Een proces voor kwaliteit

Kwaliteit ontstaat niet alleen door het stellen van allerlei regels vooraf. Veel meer is het van belang dat een helder proces wordt doorlopen. Nog voordat plannen worden uitgewerkt moet een initiatief breed wordt besproken binnen de gemeente. Aan de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd om zo vroeg mogelijk in overleg te treden met de gemeente om met behulp van het beeldkwaliteitplan te komen tot planuitwerking.

Protocol

Voor de wijze waarop een initiatief wordt behandeld zijn binnen de gemeente afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn hieronder weergegeven. Om de beeldkwaliteit te waarborgen dienen minimaal de volgende stappen doorlopen te worden:

1. Goede informatie aan de balie

Van belang is dat de initiatiefnemer aan de balie van het gemeentehuis de juiste informatie opvraagt. Hierbij gaat het in ieder geval om het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en de welstandsnota. Een uitgebreid intakegesprek hoort hierbij.

2. Principe beoordeling (ruimtelijke toets)

In de eerste fase wordt beoordeeld of een initiatief voor transformatie past binnen het ruimtelijk beleid van het bestemmingsplan (en Provinciale structuurvisie). Daartoe wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om de ideeën zoveel mogelijk in een situatieschets vast te leggen. Dit betreft een plattegrond, waaruit helder moet worden welke gebouwen worden hergebruikt, wat wordt gesloopt en aan welke nieuwbouw wordt gedacht. Ook een eerste idee voor de landschappelijke inpassing kan hierop worden ingetekend.

Om alle aspecten voldoende tot hun recht te laten komen, wordt het initiatief besproken in een coördinatiegroep, waarin verschillende disciplines van de gemeente vertegenwoordigd zijn, zoals landschap, stedenbouw en verkeer. Eventueel kunnen hierbij ook andere partijen worden betrokken, bijvoorbeeld het waterschap of de provincie. Als het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders, dan worden op basis van het overleg randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd.

Het beeldkwaliteitplan dient daarbij als inspiratiebron. Het spreekt voor zich dat de diepgang van de randvoorwaarden afhankelijk is van de mate van ingrijpendheid van het initiatief. Minder ingrijpend zijn plannen waar de karakteristiek van de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en de hoofdopzet van het erf ongewijzigd blijft. Meer ingrijpend zijn plannen van sloop en nieuwbouw en met veranderingen aan de opzet van het perceel. Bij meer ingrijpende plannen zal minimaal een analyse worden vereist van de landschappelijke context.

Het resultaat is een mededeling of de gemeente (college van B&W) in principe bereid is mee te werken aan het gewenste initiatief. Bij een positief besluit wordt, waar nodig, gestart met de procedure tot herziening of wijziging van het bestemmingsplan en het uitvoeren van eventueel benodigde onderzoeken, zoals ecologisch of archeologisch onderzoek.

3. Schetsplan

De randvoorwaarden en uitgangspunten worden besproken met de initiatiefnemer. Relevante onderdelen van het beeldkwaliteitplan worden daarbij aan de initiatiefnemer overhandigd (met name de algemene principes en de richtlijnen voor het deelgebied waarbinnen het initiatief valt). Vervolgens werkt de initiatiefnemer een plan uit (of laat dit uitwerken) op basis van de randvoorwaarden en uitgangs-

punten, alsmede op basis van het beeldkwaliteitplan. Bij meer ingrijpende bouwplannen dient het plan altijd vergezeld te gaan van een inrichtingsplan voor het perceel en directe omgeving.

4. Overleg over schetsplan

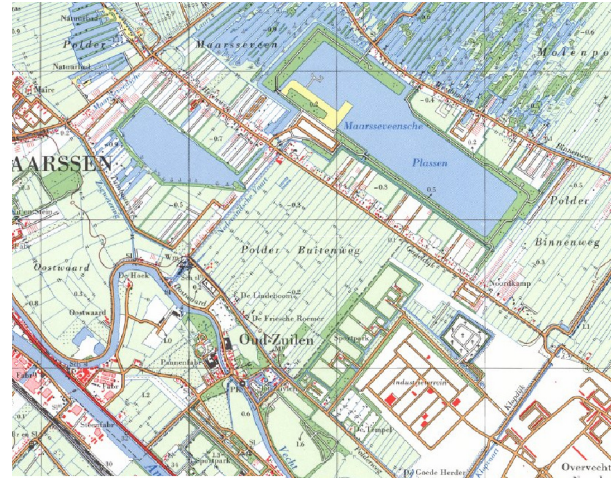
Het plan wordt nogmaals besproken in de coördinatiegroep. Aan dat overleg neemt ook de initiatiefnemer deel. Eventueel vindt vooroverleg over het plan plaats in de welstandscommissie. De gemeente bepaalt op ambtelijk niveau haar standpunt over het plan.

5. Definitief plan

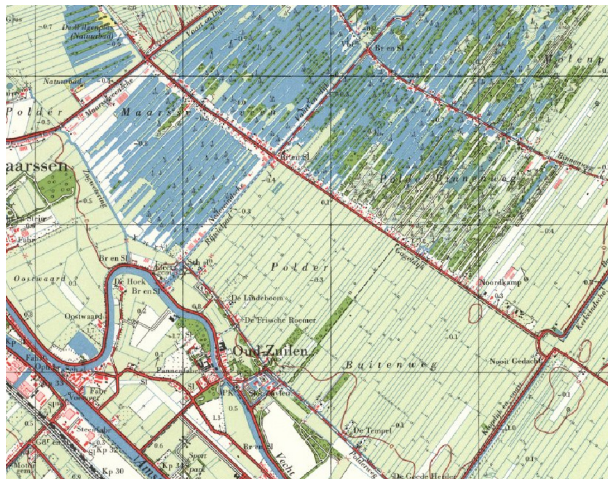
Vervolgens werkt de initiatiefnemer het plan uit tot een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning. Nadat de procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan gereed is neemt het college een besluit en vraagt de welstandscommissie om advies uit te brengen over de plannen. Gelet op het gevoerde vooroverleg mag een initiatiefnemer er vanuit gaan dat het bouwplan op hoofdlijnen positief wordt beoordeeld. Op meer ondergeschikte punten blijven natuurlijk opmerkingen mogelijk.



1881



1970



1948



1992

Context

Historische ontwikkeling

Het plangebied heeft een lange ontwikkelingsgeschiedenis achter de rug. Het oorspronkelijke veengebied is al vanaf de twaalfde eeuw in cultuur gebracht. Het gebied werd in eerste instantie ontgonnen vanaf de Vecht. Vervolgens werden, min of meer parallel aan de Vecht, onginingsassen in oost-westelijke richting door het veengebied aangelegd, waaronder de Herenweg/Gageldijk. Vanaf de ontginningsassen werden haaks op de onginningsas regelmatige, langerekte kavels uitgegeven in noordoostelijke richting.

Door deze ontwikkelingsvolgorde lag de oorspronkelijke agrarische bebouwing alleen aan de noordzijde van de Herenweg/Gageldijk. De kavels werden van elkaar gescheiden door watergangen. De watergangen eindigden meestal op een zogenaamde wetering parallel aan de ontginningsas. Op deze manier is het karakteristieke veenlandschap ontstaan van regelmatige diepe kavels gescheiden door watergangen.

In de 17de en 18de eeuw is het aandeel oppervlaktewater in het gebied sterk toegenomen door turfwinning. Het veengebied werd afgegraven in lijn met de oorspronkelijke landschapsstructuur. Waar het veen werd afgegraven ontstond water, de zogenaamde petgaten. Dit water werd afgewisseld door stroken (legakkers) waar het veen te drogen werd gelegd.

In de bestaande situatie grenst het plangebied aan de noordzijde aan een dergelijk voormalig turfwingebied. Oorspronkelijk was een groter deel van het gebied op deze manier ingericht. Met de aanleg van de Maarsseveenseplas en de Kleine plas zijn delen van dit landschap echter sterk veranderd.

De aanleg van de Maarsseveenseplas en de Kleine Plas vond plaats in de jaren zestig ten behoeve van zandwinning voor de aanleg van de Utrechtse wijk Overvecht. Na de zandwinning is het gebied ingericht als natuur-, recreatie- en glastuinbouwgebied. Met name de glastuinbouwfunctie heeft zich nooit goed kunnen ontwikkelen.

In de jaren '70 van de vorige eeuw heeft de provincie toestemming gegeven om de tuinbouwgrond ook te gaan gebruiken voor verblijfsrecreatie en volkstuinten. Uiteindelijk transformeerde het lint tot een gemêleerd gebied met typische stadsrandactiviteiten zoals caravanstallingen, opslag, lichte industrie, transportbedrijven en de oorspronkelijke agrarische functies.

In de jaren tachtig is de Zuilense Ring aangelegd als noordelijke deel van de ringweg rondom Utrecht. Door de aanleg van deze weg werd de bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer sterk vergroot. Door deze verbeterde bereikbaarheid werd het gebied nog aantrekkelijker voor diverse soorten bedrijvigheid.

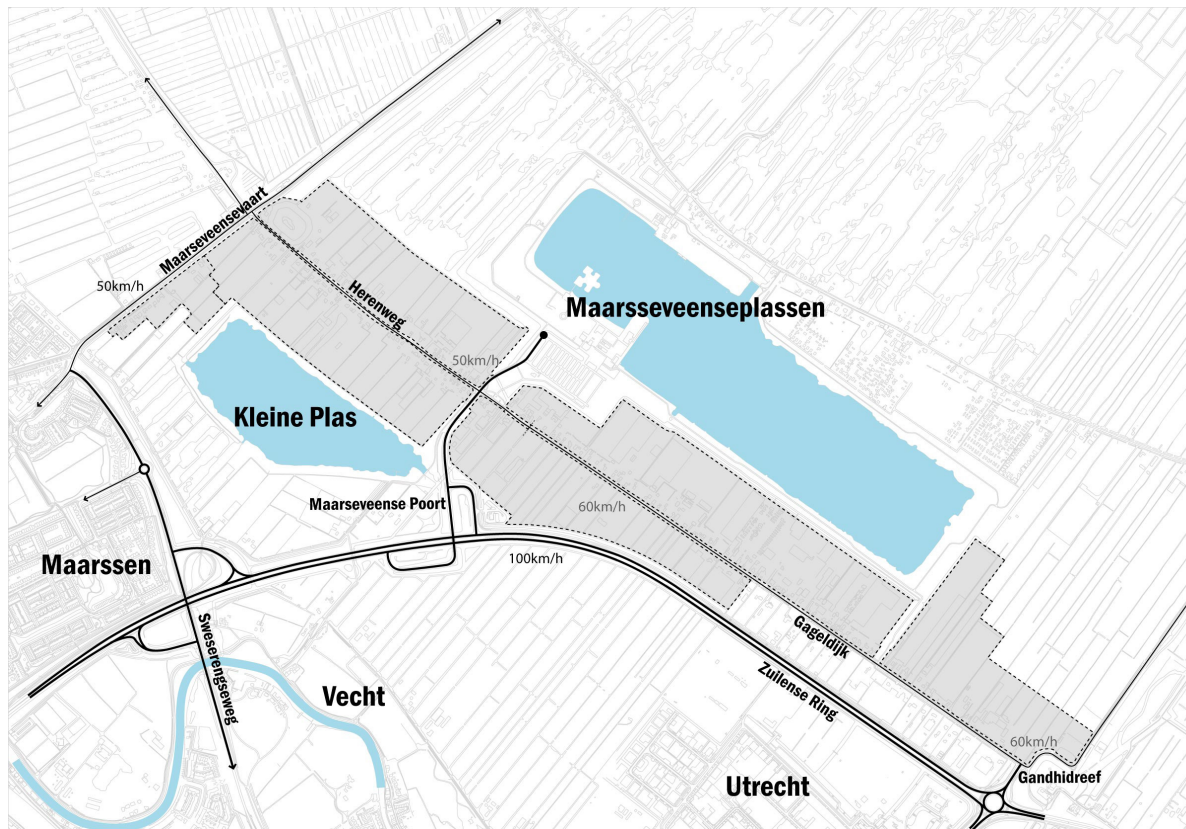
Verkeer

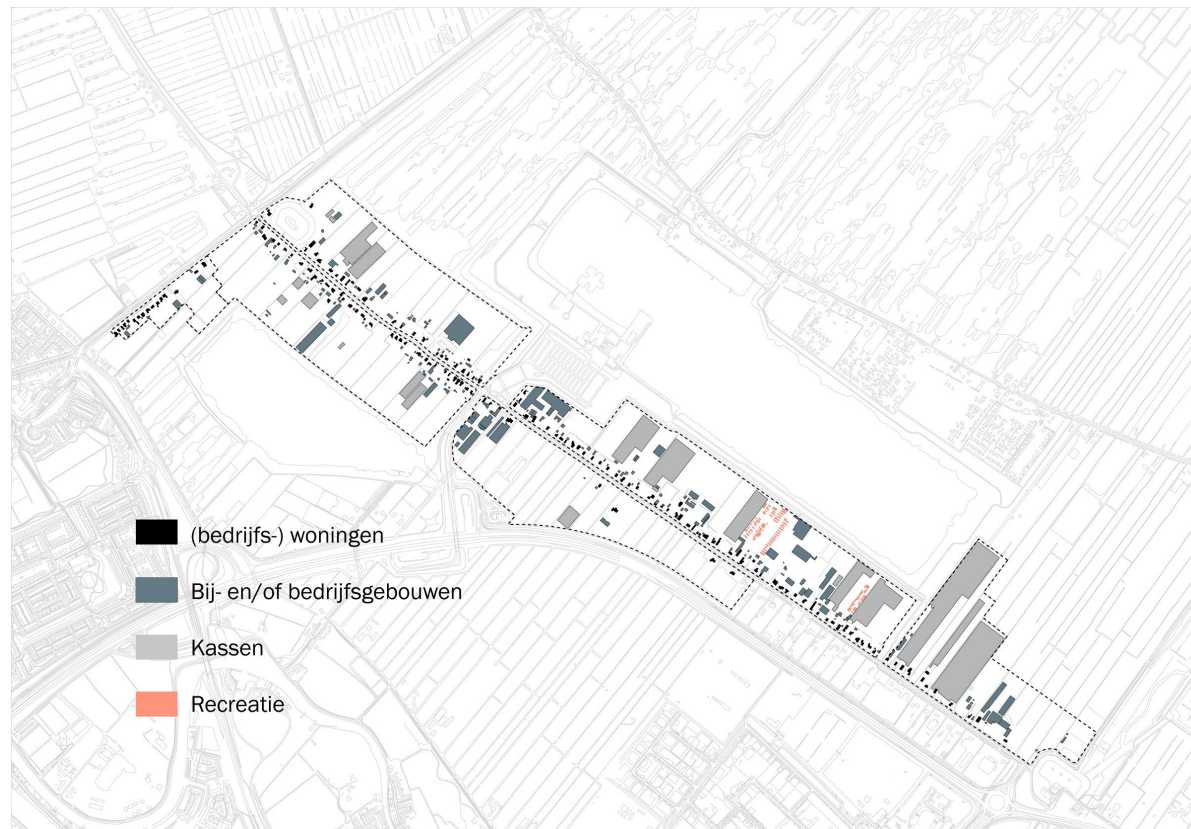
De Zuilense Ring vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor het gebied. Deze autoweg staat met twee ongelijkvloerse aansluitingen in verbinding met de Maarsseveensevaart en de Herenweg/Gageldijk. De meest oostelijke aansluiting bestaat uit een gelijkvloers verkeersplein met een aansluiting op de Gageldijk.

De middelste aansluiting wordt gevormd door de Maarsseveense Poort. Deze weg heeft een belangrijke functie als ontsluitingsweg voor het recreatiegebied rondom de Maarsseveenseplassen.

Op de Herenweg, Maarsseveensevaart en een deel van de Gageldijk geldt een 50km/h regime. Op het overige deel van de Gageldijk is 60 km/h de maximum snelheid.

Naast een route voor autoverkeer is de Gageldijk tevens een belangrijke verbinding in het recreatief fietspadennetwerk. Hierbij gaat het met name om fietsverkeer vanuit Utrecht richting het recreatiegebied Maarsseveenseplassen. Om dit verkeer te faciliteren is de Gageldijk tot aan de zuidelijke entree van het recreatiegebied uitgevoerd met een breed vrijliggend fietspad. Verder naar het noorden ligt er een smaller fietspad aan de andere zijde van de weg tot aan de hoofdentree van het recreatiegebied. De Maarsseveensevaart heeft eveneens een breed vrijliggend fietspad. De Herenweg is alleen uitgevoerd met indicatiestroken.





Bebouwing

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Het lint is tweezijdig bebouwd en varieert in openheid. Naast agrarische (tuinbouw)bedrijven is ook niet-agrarische bedrijvigheid, zoals een tuincentrum, in het lint opgenomen. Vanwege de beperking in de perceelsgrootte is de agrarische bedrijfsbebouwing relatief kleinschalig.

De bebouwing langs de Gageldijk/Herenweg betreft in hoofdzaak een groot aantal relatief kleine eengezinswoningen (burgerwoningen), afgewisseld met bedrijfswoningen. De bebouwing is individueel, afwisselend en staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één laag met een kap. In mindere mate komen woningen bestaande uit twee lagen met kap voor.

De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgebied is vaak verhard. Veel bedrijfsgebouwen zijn dusdanig hoog en groot dat ze het beeld bepalen.

In het plangebied zijn ook kassen aanwezig. Dit betreft zowel grotere oppervlaktes van glastuinbouwbedrijven als kleine oppervlaktes kassen als onderdeel van een groter tuinbouwbedrijf. De oppervlaktes lopen uiteen van circa 1.500 m² tot ruim 31.000 m² per bedrijf. Een deel van de kassen is daarnaast inmiddels voor niet-agrarische doeleinden in gebruik.



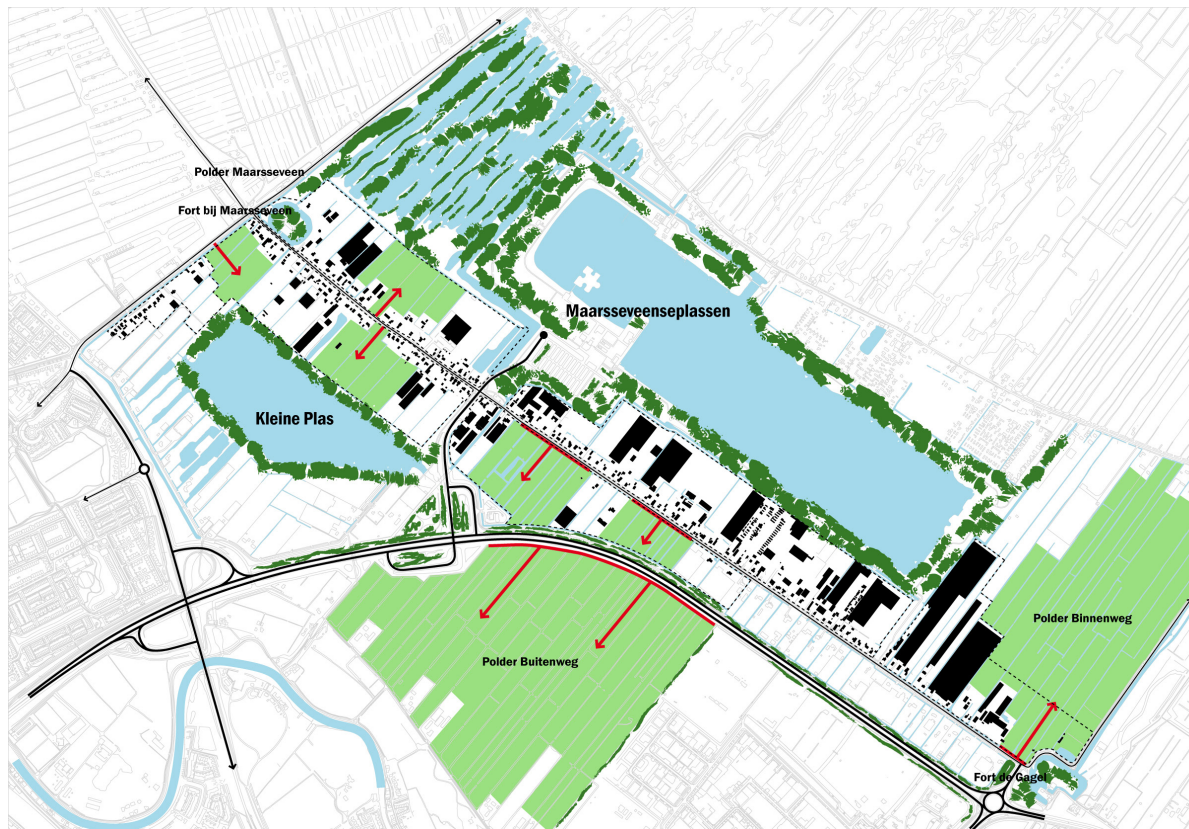
Landschap

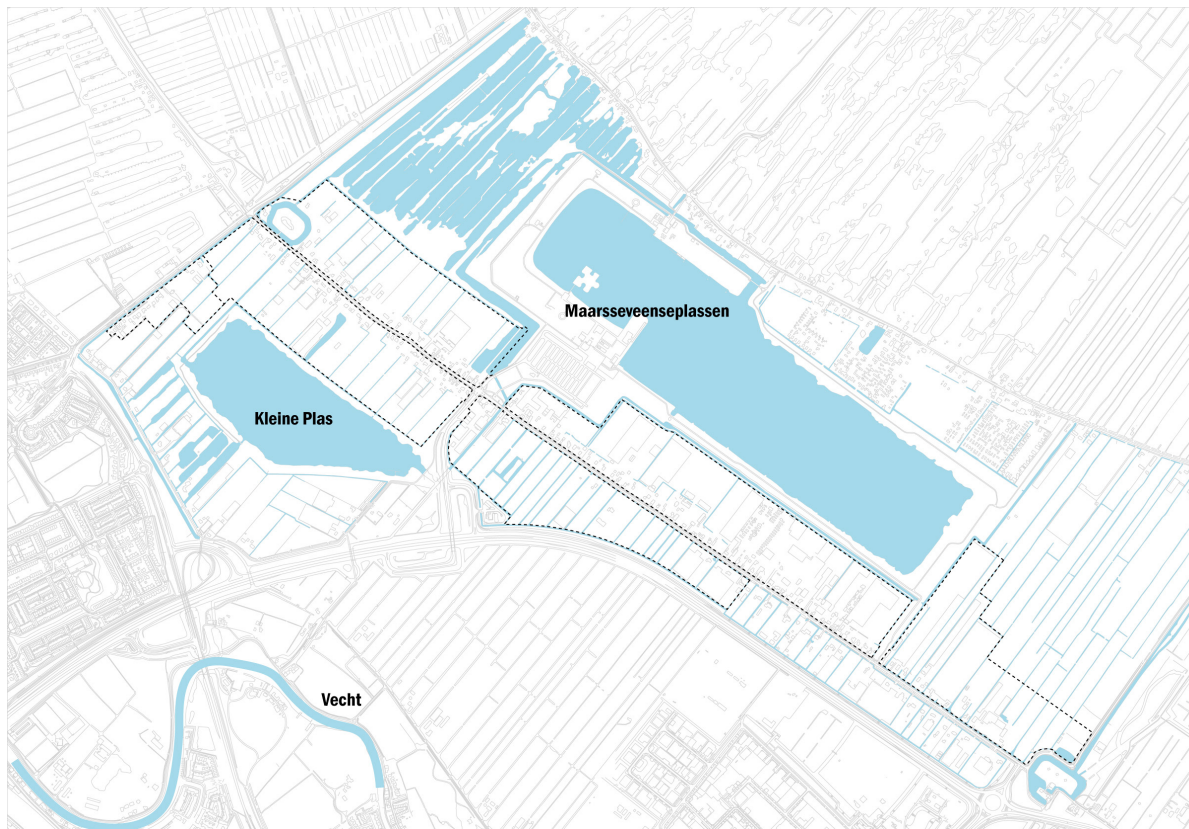
Ondanks de grote landschappelijke ingrepen in de jaren zestig en zeventig is de invloed van de oorspronkelijke ontginning nog steeds goed zichtbaar. Het plangebied kenmerkt zich door lang-gerekte smalle percelen grenzend aan de Herenweg en Gageldijk. De eerste dijken van de ontginning zijn goed herkenbaar als ontginningsas en bebouwingslint. Ook de strook waar van oudsher de bebouwing werd gerealiseerd, het zogenaamde voorland, is nog altijd aanwezig in de verkavelingsopzet en watergangenstructuur.

De Maarsseveensevaart ligt in tegenstelling tot de Herenweg/Gageldijk in het verlengde van de ontginning waardoor de oorspronkelijk agrarische percelen hier parallel langs de weg lopen. De diepte van de percelen wordt hier bepaald door de breedte van de strokenverkaveling. Deze strook is pas in de twintigste eeuw bebouwd.

Het landelijke karakter van het lint wordt onder andere bepaald door de zichtrelaties vanaf de openbare weg met het achterliggende open landschap. Op deze plekken ontbreekt de lintbebouwing waardoor het open landschap doorloopt tot aan de weg. De hoeveelheid relaties en schaal van de openheid verschilt sterk in de verschillende delen van het plangebied. De aanwezige tuinen dragen bij aan het groene karakter.

De grote waterplassen grenzend aan het gebied worden vrijwel geheel omsloten door een zone van dichte opgaande beplanting en zijn daardoor niet ervaarbaar vanaf de doorgaande weg. Ook aan de noordzijde van de Zuilense Ring en langs de Maarsseveense Poort is sprake van dichte opgaande beplanting.





Water

De omgeving van de Maarsseveensevaart, Gageldijk en Herenweg is een waterrijk gebied. Het oorspronkelijke landschap uit zich voornamelijk in de watergangen op gelijkmatige afstand van elkaar, haaks op de ontginningsassen. Daarnaast zijn er enkele vaarten in het gebied aanwezig zoals de Maarsseveensevaart en de Nedereindsevaart. Deze vaarten hadden voorheen een transportfunctie.

Door latere ingrepen is meer water aan het gebied toegevoegd. Op de eerste plaats vanwege de turfwinning. Door de turfwinning werd het landschap op grote schaal vergraven, de oorspronkelijk landschappelijke structuur is desondanks wel goed zichtbaar gebleven. Vervolgens zorgde de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie voor een aanpassing van het watersysteem met de aanleg van inundatiekanalen, sluizen en forten. Recenter is het watersysteem door de winning van zand sterk veranderd. Met de aanleg van de zandwinningsplassen Maarssenveenseplassen en de Kleine Plas is een groot deel van de eeuwenoude waterstructuur verloren gegaan.



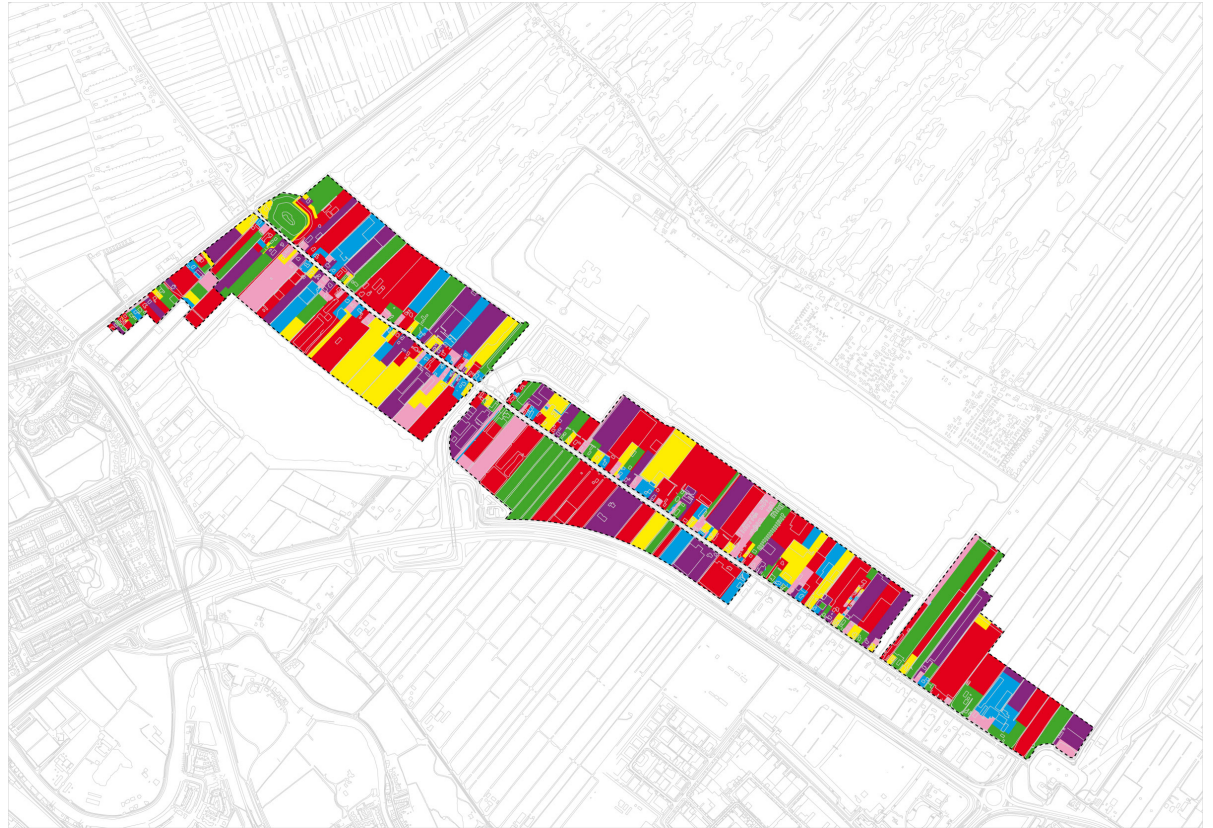
De huidige waterstructuur vormt een belangrijke drager voor de inrichting van het gebied, zowel op hoofdlijnen als voor de inrichting van percelen en de situering van bebouwing. Met name in de relatief open plandelen, zoals de Polder Binnenweg en het plan-deel ten zuiden van de Gageldijk spelen de vele watergangen een essentiële rol in de landschappelijke beleving.

Eigendommen

Het gebied is van oorsprong een onbegaanbaar veengebied. Bij het in cultuur brengen van het landschap is de typische kavelstructuur uitgezet. Deze kavelstructuur is nu nog terug te zien in de eigendomssituatie.

In de loop der jaren, met een toename aan bebouwing en bedrijvigheid, zijn de kavels direct langs de openbare weg verder opgedeeld in kleinere percelen. Verder van de openbare weg hebben de percelen vaak hun oorspronkelijke breedte behouden.

In het gebied is sprake van een groot aantal verschillende eigenaren. Dit heeft sterk bijgedragen aan het diverse karakter van het gebied.

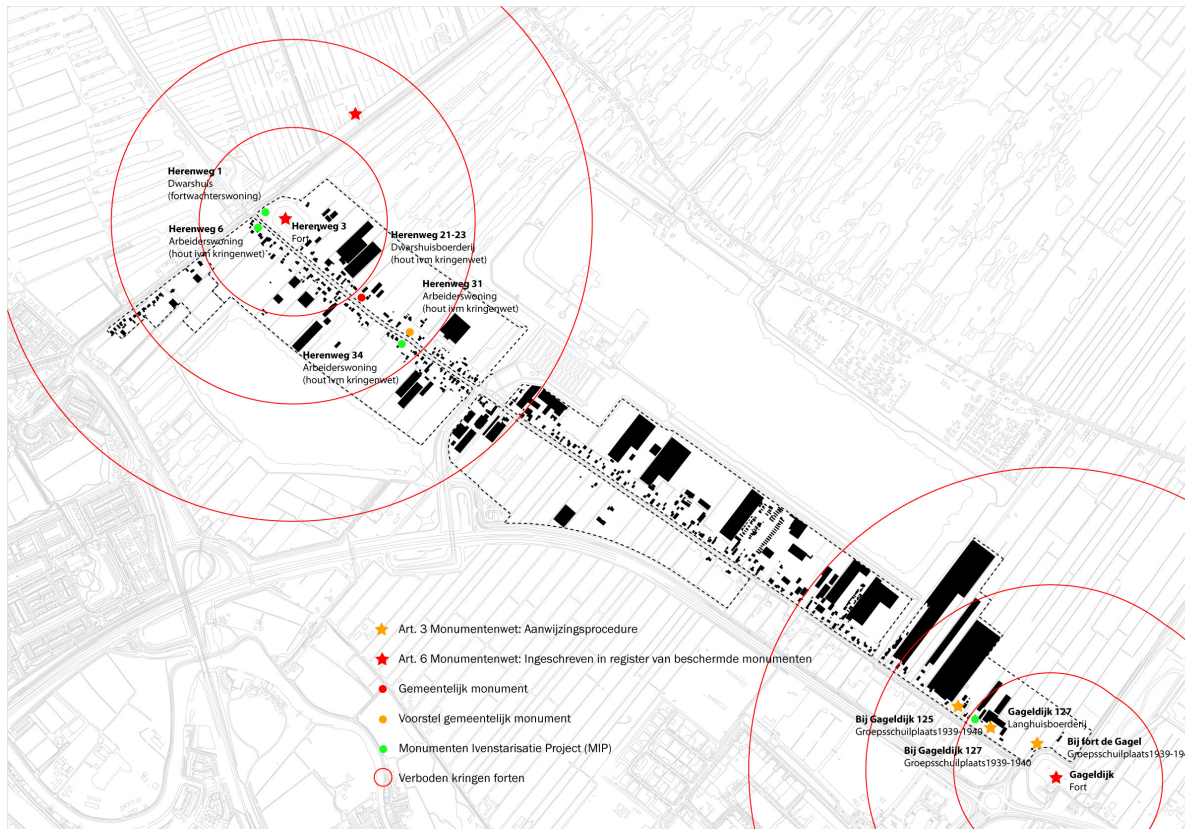


Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze verdedigingslinie is tussen 1815 en 1870 aangelegd en bestaat ter hoogte van het plangebied uit Fort de Gagel, Fort Maarsseveen en diverse kleinere objecten zoals kazematten, sluisjes en groepsschuilplaatsen. Daarnaast maken het plangebied en omgeving onderdeel uit van de zogenaamde inundatievelden. Deze gebieden konden bij de inwerkingtreding van de linie onder water worden gezet.

In het gebied zijn ook enkele zogenaamde 'houten huizen' aanwezig. Deze woningen waren gelegen in de schootsvelden van de forten en konden, in het geval van in werking treding van de linie, in brand gestoken worden om zodoende de schootsvelden vrij te maken.

Het behouden en waar mogelijk herstellen van de linie vormt een belangrijk aandachtspunt in het beleid van zowel de Provincie Utrecht als de gemeente Stichtse Vecht. Hierbij gaat het om het zoveel mogelijk open houden van de schootsvelden en een zorgvuldige inpassing van linie-elementen bij nieuwe ontwikkelingen.



Milieuhinder bedrijvigheid

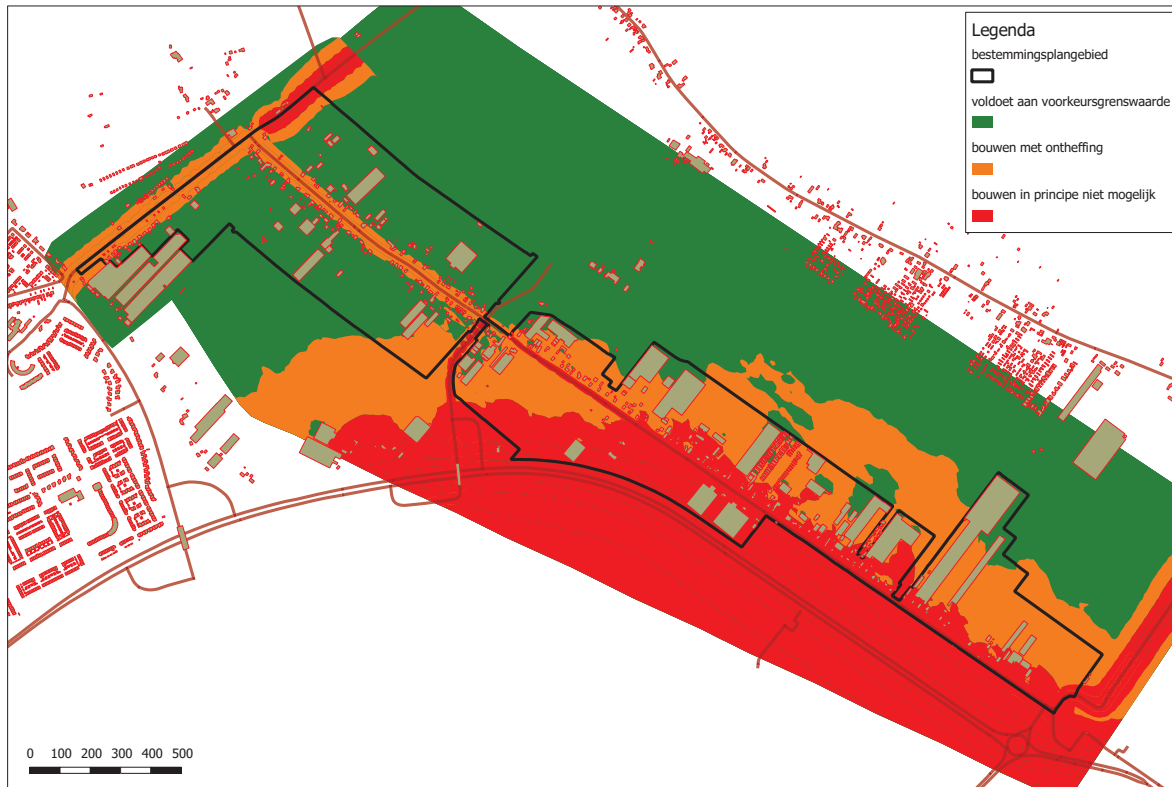
In het gebied zijn momenteel tal van bedrijven gevestigd die in een bepaalde mate overlast genereren voor milieugevoelige bestemmingen zoals wonen. Op de afbeelding is een indicatie gegeven van de bedrijvigheid en de bijbehorende milieucontouren op basis van de bedrijvenlijst van de VNG.

Gelet op de bestaande functionele diversiteit wordt het gebied aangemerkt als zogenaamd gemengd gebied. In dergelijke gebieden worden kleinere milieucontouren gehanteerd dan bijvoorbeeld in woonwijken. De in de kaart afgebeelde contouren dienen als indicatie waarbij deze versoepeling van het contourenbeleid niet is meegenomen.

Bij nieuwe (woningbouw) ontwikkelingen vormt de aanwezige bedrijvigheid een belangrijk uitgangspunt om te bepalen wat wel of niet mogelijk is.



Figuur 8: Mogelijkheden voor realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen



Geluidhinder wegverkeer

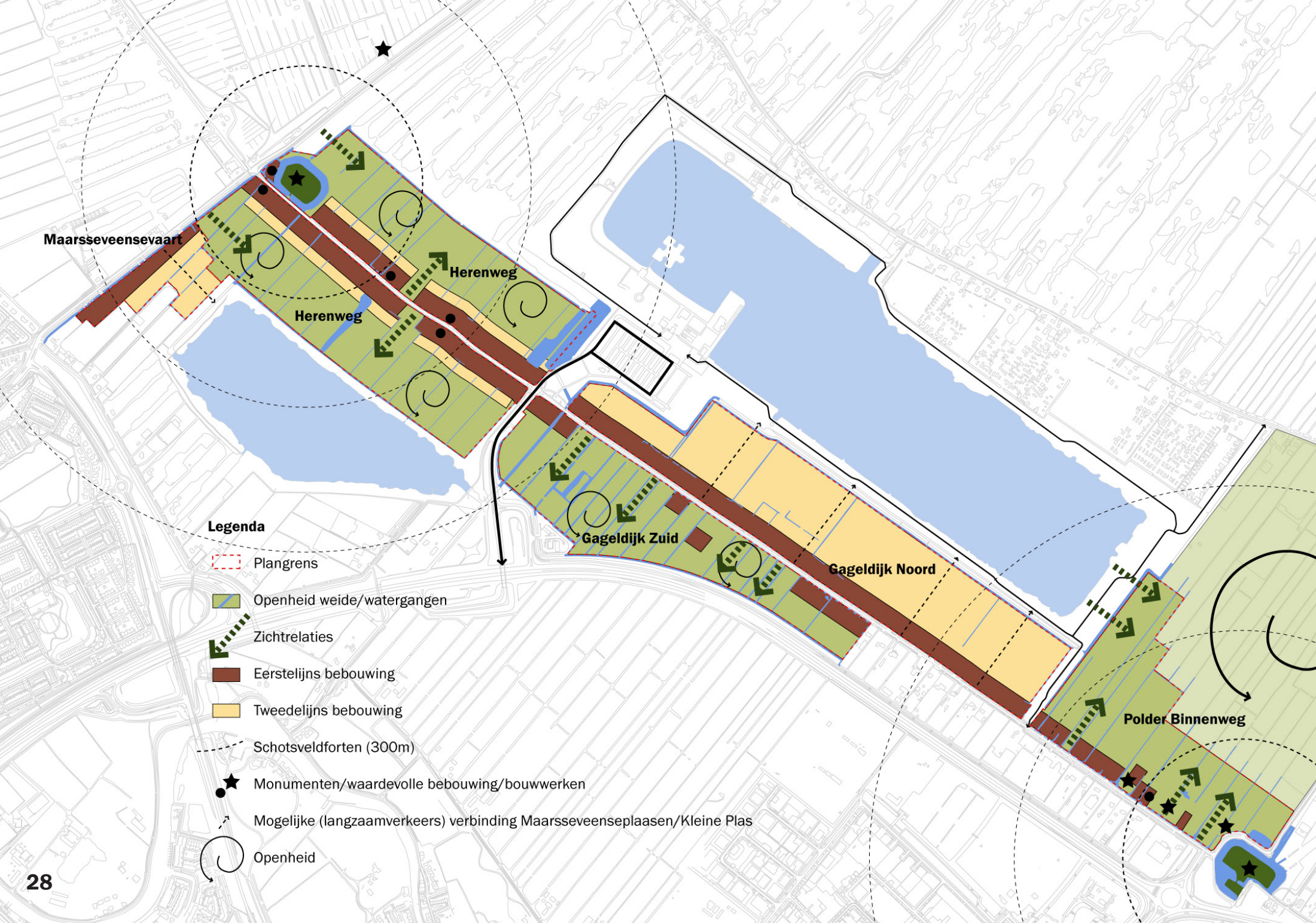
Naast hinder van bedrijvigheid is er, in en om het plangebied, ook sprake van geluidhinder van de doorgaande wegen. Geluidhinder heeft invloed op de bouw mogelijkheden voor milieugevoelige functies zoals wonen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in grote delen van het plangebied overschreden. In dat geval is een ontheffing hogere waarde mogelijk. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de ligging. Binnenstedelijk is dit 63 dB Lden en buitenstedelijk 53 dB Lden.

Volgens de Wet geluidhinder betreft een buitenstedelijk situatie het gebied buiten de bebouwde kom met inbegrip van het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. De Zuilense ring is een autoweg en heeft een geluidszone van 400 meter aan weerszijde van de weg. De woningen die binnen de geluidszone van de Zuilense ring liggen vallen voor de geluidsbelasting vanwege de Zuilense ring onder een buitenstedelijke situatie en hebben een bijbehorende maximale ontheffingswaarde vanwege deze weg van 53 dB Lden. Dit geldt dus voor een zeer groot gedeelte van het plangebied.

Voor de geluidsbelasting vanwege de Maarseveensevaart geldt juist dat het overgrote gedeelte van de woningen in het plangebied binnen de bebouwde kom valt met een 50 km/uur regime waardoor voor dit gedeelte een binnenstedelijke situatie met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden van kracht is. Even ten noorden van het kruispunt met de Herenweg verlaat de Maarseveensevaart de bebouwde kom en krijgt de weg een 80 km/uur regime. Hier is sprake van een buitenstedelijke situatie.







Visie

Divers en kleinschalig woonlint

In de bestaande situatie wordt het van oorsprong kleinschalige en landelijke karakter van het veenlint op verschillende locaties overstemd door bedrijfs- en glastuinbouwcomplexen. De grootschalige bebouwing de vele verharde terreinen hebben een negatief effect op de landschappelijke kwaliteit van het lint. Daarnaast genereert de aanwezige bedrijvigheid in een aantal gevallen milieuhinder voor de woonfuncties in de omgeving.

De visie op de beeldkwaliteit voor de Maarsseveensevaart, Herenweg en Gageldijk gaat uit van een groen en kleinschalig veenlint met de nadruk op wonen. Het doel is om het bestaande kleinschalige en groene karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. In dat kader is een afname van de aanwezige (grootschalige) bedrijfsbebouwing en glastuinbouwcomplexen gewenst.

De bestaande verschillen in dichtheid, opzet en architectuur van het bebouwingslint vormen daarnaast ook een uitgangspunt voor de richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan. Het lint aan de noordzijde van de Gageldijk heeft namelijk een andere intensiteit dan bijvoorbeeld langs de Herenweg en de bebouwing in de Polder Binnenweg kent weer een andere opzet. Door deze verschillen als uitgangspunt te nemen blijft de bestaande diversiteit behouden.

Vergroten openheid

Door de gewenste afname van het bebouwd oppervlak kan tevens de karakteristieke openheid van het veenweidelandschap worden vergroot. Een belangrijk aspect daarbij is de bijbehorende doorzichten naar deze openheid vanaf de openbare weg. Het uitgangspunt is dat bestaande doorzichten behouden dienen te blijven.

Bij het versterken van de openheid wordt veel waarde gehecht aan de grootschalige openheid van de Polder Binnenweg. In dit gebied is de openheid van het landschap zeer goed ervaarbaar. Om een afname van het bebouwd oppervlak in dit gebied te stimuleren is extra woningbouw mogelijk bij de realisatie van de verworven bouwtitels in een ander deel van het plangebied.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Vanwege de cultuurhistorische waarde verdient de Nieuwe Hollandse Waterlinie aandacht bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Op de eerste plaats wordt gestreeft naar zo veel mogelijk openheid in de eerste 300 meter van de schootsvelden van de forten Maarsseveen en de Gagel. Daarnaast moeten de relictten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zorgvuldig worden ingepast bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij gaat het om het behouden en zo mogelijk verbeteren van de zichtbaarheid van groepsschuilplaatsen en kazematten vanuit de openbare ruimte.

Maarsseveensevaart

Herenweg

Herenweg

Gageldijk Zuid

Gageldijk Noord

Polder Binnenweg

Transformatiemogelijkheden

Te slopen oppervlakte
bedrijfsbebouwing/kas

aantal woningen

1.000 - 2.000m² / 5.000 - 10.000m²



1 woning

2.000 - 5.000m² / 10.000 - 20.000m²



2 woningen

> 5.000m² / >20.000m²



3 woningen

Om de hoeveelheid bebouwing in de 300m schootsveld terug te dringen wordt, net als in de Polder Binnenweg, sloop van bebouwing en nieuwbouw elders in het plangebied gestimuleerd.

Maarsseveensepoort

Vanaf de Zuilense Ring vormt de Maarsseveense Poort een belangrijke entree van het recreatiegebied Maarsseveen. Een groene aankleding van deze route vormt het uitgangspunt. Eventuele (nieuwe) bebouwing mag geen afbreuk doen aan de uitstraling van deze groene entree. Waar mogelijk moet de (groene) kwaliteit versterkt worden.

Transformatiemogelijkheden

Om het aandeel bedrijfsbebouwing en glastuinbouw terug te dringen is de zogenaamde ruimte-voor-ruimte-regeling van toepassing. Op basis van deze regeling is het mogelijk om, afhankelijk van de omvang van de te slopen opstallen, één, twee of drie woningen terug te bouwen. Om in aanmerking te komen voor deze regeling gelden specifieke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn als bijlage opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

In de hiernaast afgebeelde kaart is een indicatie gegeven van de aanwezige glastuinbouw en bedrijfsbebouwing in het plangebied. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt hoeveel bebouwing gesloopt moet worden om één of meerdere woningen te mogen bouwen.

Globaal kan worden gesteld dat bij een maximale transformatie op basis van de ruimte-voor-ruimte-regeling circa 46 woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd. In de praktijk zullen dit veel minder woningen zijn omdat vele bedrijven voorlopig op de bestaande locatie gevestigd zullen blijven.

Naast de ruimte-voor-ruimte-regeling is tevens aangegeven dat de sloop van bedrijfsbebouwing en kassen in bepaalde gebieden wordt gestimuleerd. Hierbij gaat het om de Polder Binnenweg en de 300m schootsvelden van beide forten. Voor elk sloop/nieuwbouw initiatief in deze gebieden geldt dat één extra bouwtitel verkregen wordt bij de realisatie van de nieuwe bebouwing in een ander deel van het plangebied. Een deel van de Polder Binnenweg valt ook binnen het 300m schootsveld van fort de Gagel. Hier zijn dus twee extra bouwtitels mogelijk.

Deelgebieden

Op basis van de analyse in het vorige hoofdstuk en de visie op de toekomst van het gebied zijn er vijf deelgebieden te onderscheiden. Deze deelgebieden zijn:

- Maarsseveensevaart.
- Herenweg.
- Gageldijk-noord.
- Gageldijk-Zuid.
- Polder Binnenweg.

In het hieropvolgende hoofdstuk worden per deelgebied richtlijnen gegeven waar nieuwe ontwikkelingen aan getoetst worden.



Maarsseveensevaart

Bestaande situatie

De bebouwing langs de Maarsseveensevaart bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. De bebouwing ligt op een relatief grote afstand tot de openbare weg vanwege de watergang die de woonkavels scheidt van de doorgaande route. De woningen zijn bereikbaar door middel van kleine bruggen over het water. Zes woningen in het lint zijn ontsloten door een gezamenlijke brug in combinatie met een informele insteekweg parallel aan de watergang.

De kaveldiepte varieert tussen de 50 en 100 meter. Dit verschil komt voort uit de hoekverdraaiing tussen de kavelstructuur en de Maarsseveensevaart. Daarbij kan een verschil gemaakt worden tussen de eerste lijn, van circa 50 meter, met woonbebouwing en de tweede lijn van, eveneens circa 50 meter, waar voornamelijk bedrijfsbebouwing is gerealiseerd. De situering van de bebouwing is altijd een afgeleide van de landschappelijke structuur.

Het gebied heeft een landelijke uitstraling door de ruime opzet en kleinschalige bebouwing bestaande uit één laag met kap. Één woning in het lint is uitgevoerd in twee lagen zonder kap. Hier wordt zichtbaar dat een dergelijke massa afbreuk doet aan het landelijke karakter. Bijgebouwen zijn over het algemeen achter het hoofdgebouw gesitueerd zodat er relatief veel open groene ruimte tussen de woningen aanwezig is.

Transformatie

De bestaande eerstelijns bebouwing vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De bouwmassa's, situering en kavelomvang sluiten dan ook aan bij de omliggende percelen.

Nieuwbouw in het gebied vormt primair een aanvulling op de eerstelijns bebouwing. Pas als in de eerste lijn alle mogelijkheden voor nieuwbouw zijn benut kan in het achterliggende gebied bebouwing worden toegestaan.

Het is daarnaast wenselijk om vanaf de Maarsseveensevaart een nieuwe langzaamverkeersverbinding te creëren met het wandelpad rondom de Kleine Plas. Deze mogelijk nieuwe verbinding vormt naast de landschappelijke structuur de basis voor de situering van nieuwe bebouwing in het achterliggende gebied. Aan de aanleg van deze route en eventuele nieuwbouw dient een heldere ruimtelijke visie ten grondslag te liggen waarin de landschappelijke karakteristieken voldoende gewaarborgd zijn.

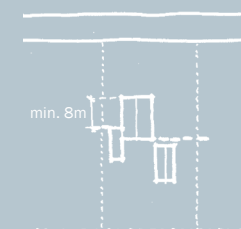
Bij de ontsluiting van de nieuwe woningbouw kan gekozen worden voor zowel individuele bruggen over de Maarsseveensevaart of een collectieve brug in combinatie met een insteekweg. De ligging van de insteekweg ten behoeve van de tweedelijnsbebouwing is altijd een afgeleide van de landschappelijke structuur.



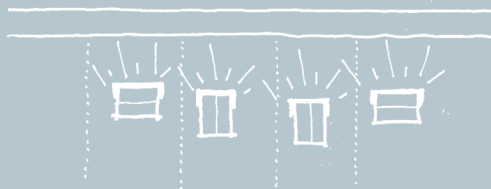
Zadel- of mansardekap



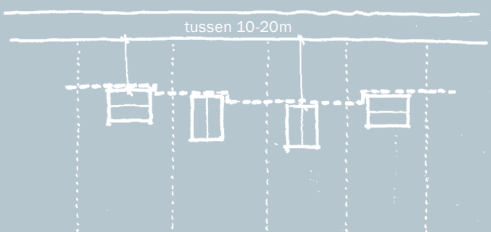
Formele tuin aan voorzijde



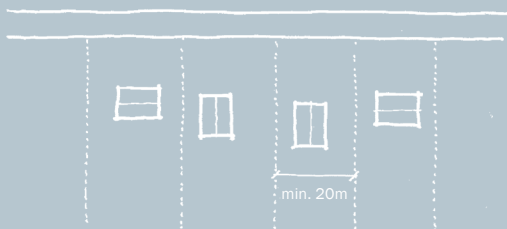
Situering bijgebouwen



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Minimale kavelbreedte van 20 meter

Situering:

- Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn op circa 10 to 20 meter vanaf de oever Maarsseveensevaart.
- Oriëntatie eerstelijns bebouwing primair op de Maarsseveensevaart.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte minimaal 20 meter.
- Kaveldiepte vormt een afgeleide van de landschappelijke structuur.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.
- Situering insteekweg afgeleide van landschappelijke structuur.
- Collectieve brug Maarsseveensevaart mogelijk.
- Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Maarsseveensevaart vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.
- Dakvlak dominant aan de gevel.
- Één duidelijk herkenbare hoofdmasa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.
- Bruggen hebben een sober karkater.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Herenweg

Bestaande situatie

Het lint van de Herenweg bestaat aan twee zijden voornamelijk uit vrijstaande woningen afgewisseld met enkele twee-onder-één-kap woningen. De afstand van de woningen tot de openbare weg varieert, maar ligt in de meeste gevallen tussen de 10 en 15 meter. Enkele woningen liggen opvallend dicht op de weg, dit zijn echter uitzonderingen.

Over het algemeen is er sprake van een redelijk gelijkmatige kavelbreedte die varieert tussen de 20 en 30 meter. In het lint komen zelden smallere kavels dan 15 meter voor. Door deze ruime opzet bepalen de grote voortuinen met een groene inrichting het beeld van het lint.

De eerstelijns bebouwing is gerealiseerd op een strook land van 50 meter vanaf de openbare weg, het zogenaamde voorland. Kleinschalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen liggen meestal ook in deze strook. De strook wordt in een aantal gevallen begrensd door watergangen. Sporadisch komt er woningbouw in de tweede lijn voor. Deze woningbouw is gesitueerd direct achter de strook voorland en vormt een eenheid met het lint.

Bijgebouwen liggen meestal achter het hoofdgebouw of liggen sterk terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Hierdoor ontstaat ook tussen de woningen veel ruimte en heeft het lint een open karakter. Het landelijke karakter wordt daarnaast versterkt door een tweetal openingen in de lintbebouwing. Hier loopt het agrarische achterland door tot aan de openbare weg.

De bebouwing is uitgevoerd in één laag met kap, wat eveneens een bijdrage levert aan het kleinschalige en landelijke karakter van dit woonlint. Enkele woningen bestaan uit twee lagen met kap. Met name wanneer deze woningen relatief dicht op elkaar staan komt het karakter onder druk te staan.

Transformatie

Het lint van de Herenweg heeft in de bestaande situatie veel kwaliteit als ruim opgezet woonlint. De bestaande situatie vormt dan ook het uitgangspunt. Om het karakter van de Herenweg zoveel mogelijk te behouden is extra eerstelijns bebouwing niet wenselijk. Zodoende blijven ook de bestaande doorzichten gehandhaafd.

Extra woningbouw is echter wel beperkt mogelijk in de tweede lijn, in een strook van 30 meter diep achter het voorland. Deze tweedelijns bebouwing is alleen mogelijk indien er op het betreffende perceel sprake is van een omvangrijke afname van het bebouwd oppervlak conform de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Bij de uitwerking van deze mogelijke tweedelijns bebouwing is het van belang zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande structuren, zoals erfgrenzen, watergangen en houtwallen. Daarnaast moet bij de aanleg van nieuwe insteekwegen rekening gehouden worden met een smalle en sobere profilering zodat de zijstraten het straatbeeld niet gaan domineren.



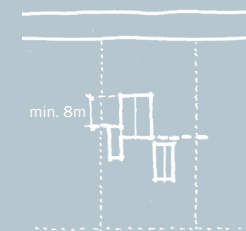
Zadel- of mansardekap



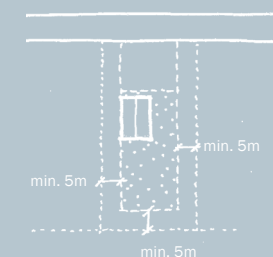
Landschappelijke structuur als basis voor situering.
Tweedelijns bebouwing direct achter lint



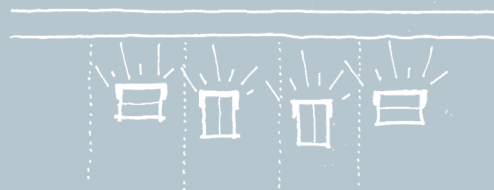
Formele tuin aan voorzijde



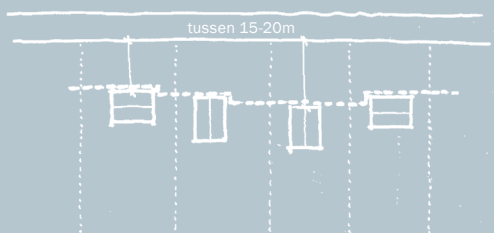
Situering bijgebouwen



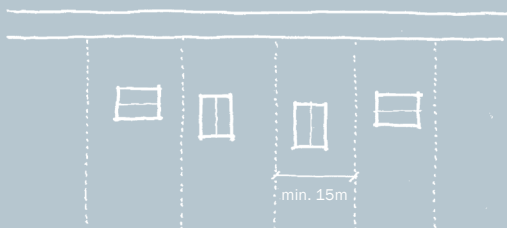
Afstand tot zij- en achtererfgrens



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Minimale kavelbreedte



Strook voorland van circa 50 meter diep

Situering:

- Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn op circa 15 to 20 meter vanaf de openbare weg.
- Oriëntatie eerstelijns bebouwing op de Herenweg.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte minimaal 15 meter, maar bij voorkeur ruimer.
- Eerstelijns bebouwing staat op een strook voorland van circa 50 meter diep vanaf de openbare weg.
- Tweedelijns bebouwing in een strook van maximaal 30m direct achter het voorland, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke structuren.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.
- Situering insteekweg haaks op de Herenweg.
- Insteekwegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.
- Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.
- Dakvlak dominant aan de gevel.

- Één duidelijk herkenbare hoofdmassa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk. In het 300m schootsveld zijn houten huizen wenselijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijken, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Bestaande situatie

Het deelgebied Gageldijk-Noord wijkt wat betreft bebouwingsdichtheid af van de overige deelgebieden van dit beeldkwaliteitplan. In het gebied zijn namelijk vele bedrijven en kassencomplexen gesitueerd waardoor de noordzijde van de Gageldijk een minder groen en open karakter heeft dan bijvoorbeeld de Herenweg.

Het deelgebied kent een duidelijke begrenzing in de vorm van de opgaande beplanting van het aangrenzende recreatiegebied. In combinatie met de relatief hoge bebouwingsdichtheid vormt het gebied zodoende een redelijk zelfstandige landschappelijke eenheid. De relatie van het deelgebied met het open landschap en de openbare ruimte beperkt zich met name tot de eerstelijns bebouwing langs de Gageldijk.

De eerstelijns bebouwing is net als langs de Herenweg deels gesitueerd op de oorspronkelijke strook voorland van 50 meter diep vanaf de openbare weg. Op een aantal plekken wordt deze strook aan de achterzijde begrensd door een watergang. Op andere plekken is door de jaren heen ook bebouwing verder landinwaarts gerealiseerd, waardoor het onderscheid tussen het voorland en het achterland niet meer altijd even duidelijk aanwezig is.

De kavelbreedte varieert, maar is zelden minder dan 15 meter. De afstand van de woningen tot het openbare fietspad ligt ongeveer tussen de 5 en de 15 meter. Opvallend daarbij zijn de grote verschillen tussen naast elkaar gelegen panden. Door deze verschillen ontstaat in een aantal gevallen een onrustig straatbeeld.

Bijgebouwen liggen in de meeste gevallen sterk terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Door deze opzet heeft de eerste bebouwingslijn van het lint, ondanks de entrees van de vele bedrijven, toch een redelijk ruim opgezet karakter.

De bebouwing bestaat verder voornamelijk uit vrijstaande woningen. In een aantal gevallen bestaat het hoofdgebouw uit twee woningen. In deze gevallen is er sprake van een voorhuis gericht op de Gageldijk en een achterhuis gericht op de achterzijde van het perceel. De woonbebouwing is over het algemeen uitgevoerd in één laag met kap.

Aan de westzijde van het plangebied is een tweetal woningen achter de woning aan de Gageldijk gesitueerd, deze woningen worden ontsloten door middel van een informele insteekweg. Daarnaast zijn op verschillende plekken in het achterland ook recreatiewoningen op deze manier ontsloten.

Transformatie

Het deelgebied Gageldijk-Noord biedt veel mogelijkheden voor transformatie van bedrijvigheid naar wonen. Dit komt enerzijds door de vele kassen en bedrijfscomplexen in het gebied en anderzijds door de ruime bebouwingsmogelijkheden achter de eerstelijns bebouwing op basis van dit beeldkwaliteitplan.

De ruime bebouwingsmogelijkheden komen voort uit het feit dat in het deelgebied reeds veel bebouwing in het achterland aanwezig is, onder andere in de vorm van re-

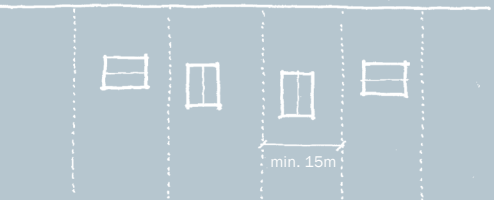
creatiewoningen. Deze bebouwing zal waarschijnlijk in de toekomst ook blijven bestaan. Daarnaast vormt het gebied een relatief zelfstandig landschappelijke eenheid door de sterke begrenzing in de vorm van het recreatiegebied. Door de sterke begrenzing heeft de inrichting van het gebied relatief weinig invloed op het omliggende landschap. De ruime bebouwingsmogelijkheden houden in dat de inpassing van woningbouw achter de eerstelijns bebouwing niet per definitie aansluitend aan het lint hoeft plaats te vinden. Het gehele achterland komt daardoor in aanmerking voor woningbouw. Daarbij kan kwaliteit aan het gebied worden toegevoegd door de achterliggende woningbouw te koppelen aan nieuwe (openbaar toegankelijke) langzaamverkeersverbindingen met het aangrenzende recreatiegebied. De eventuele inpassing hiervan moet worden afgestemd met de beheerder van het recreatiegebied. Bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van vrijstaande woningen op ruime kavels. De situering van de nieuwe woningbouw is afgeleid van de bestaande kavel-, en watergangen structuur. Daarnaast moet bij de aanleg van nieuwe insteekwegen rekening gehouden worden met een smalle en sobere profilering zodat de zijstraten het straatbeeld niet gaan domineren. In de eerste lijn is slechts beperkt aanvullende woningbouw mogelijk. Bij de inpassing van deze woningbouw dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bestaande situatie. Hierbij gaat het onder andere om afstemming van de voorgevelrooilijn en de kavelbreedte.



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verpringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



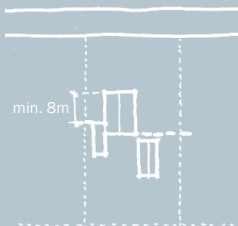
Minimale kavelbreedte



Strook voorland van circa 50 meter diep



Formele tuin aan voorzijde



Situering bijgebouwen

Situering:

- Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn tussen de uitersten van de naastgelegen hoofdgebouwen.
- Oriëntatie eerstelijns bebouwing op de Gageldijk.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte minimaal 15 meter, maar bij voorkeur ruimer.
- Eerstelijns bebouwing staat op een strook voorland van circa 50 meter diep vanaf de openbare weg.
- De situering van de woningbouw achter de eerstelijns bebouwing (2de of 3de lijnsbebouwing) is een afgeleide van de landschappelijke structuur bestaande uit kavelgrenzen, houtwallen en watergangen.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.
- Situering insteekweg haaks op de Gageldijk.
- Insteekwegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.
- Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Één laag met kap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.
- Dakvlak dominant aan de gevel.

- Eerstelijns bebouwing heeft een duidelijk herkenbare hoofdmassa met enkelvoudige hoofdvorm.
- Bij de tweedelijns bebouwing zijn samengestelde volumes mogelijk.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Gageldijk-Zuid

Bestaande situatie

In tegenstelling tot het deelgebied Gageldijk-Noord heeft dit deelgebied een zeer open en groen karakter. Een uitzondering op dit karakter is de concentratie bedrijfsbebouwing aan de westzijde van het plangebied. Het overige deel van het gebied kent hoofdzakelijk een agrarische inrichting bestaande uit grasland en kwekerijen. Daarnaast zijn enkele kassencomplexen in het gebied gesitueerd.

In dit deelgebied is geen sprake van een strook voorland waar de hoofdbebouwing op is gesitueerd. Dit komt omdat aan deze zijde van de Gageldijk van oorsprong geen bebouwing voorkwam. De opzet van de bebouwing is daardoor divers en ligt in veel gevallen ver terug ten opzichte van de openbare ruimte. De bebouwing is wel in alle gevallen georiënteerd op de Gageldijk en de situering hangt nauw samen met het patroon van watergangen en kavelgrenzen.

De bebouwing is in het oostelijke deel uitgevoerd in één laag met kap. De eerstelijns bebouwing in het westelijke deel, bestaande uit vier hoofdmassa's, is juist, op één woning na, uitgevoerd in twee lagen met kap. De opzet van dit deel is daarnaast veel compacter dan het oostelijke deel.

Transformatie

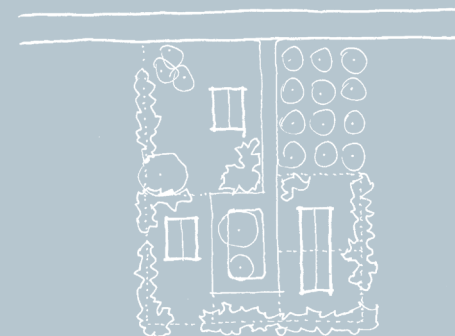
Het open en landelijke karakter van het gebied vormt het uitgangspunt voor de transformatie. Om de openheid te handhaven en waar mogelijk te versterken is alleen eerste-lijns bebouwing mogelijk ter hoogte van de percelen waar momenteel kassen of bedrijfscomplexen gesitueerd zijn. Deze nieuwe bebouwing sluit zo veel mogelijk aan op de aangrenzende bebouwing. Om het kleinschalige karakter te behouden en te versterken vormt één laag met kap het uitgangspunt.

Indien meerdere bouwtitels worden verkregen kan de nieuwbouw ook worden vormgegeven als een compact erf. Agrarische bebouwingsclusters vormen daarbij de inspiratiebron. Een dergelijk erf bestaat uit één hoofdgebouw gericht op de Gageldijk in combinatie met ondergeschikte gebouwen waar eveneens woningen in gerealiseerd kunnen worden. Het geheel heeft een sterke samenhang in opzet, architectuur en erfbeplanting.

Door de bebouwing op deze manier te clusteren wordt in het gebied maximale openheid gerealiseerd en wordt aansluiting gezocht bij het landelijke karakter van dit deelgebied.



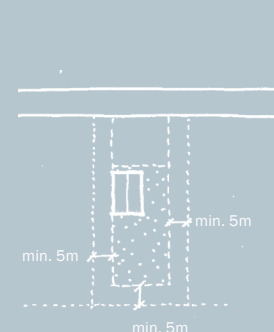
Zadel- of mansardekap



Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen



Formele tuin aan voorzijde



Afstand tot zij- en achtererfgrens



Situering bijgebouwen



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Kavelbreedte afstemmen op landschappelijk patroon

Situering:

- Alleen eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn tussen de uitersten van de naastgelegen hoofdgebouwen.
- Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen naar open landschap.
- Oriëntatie hoofdgebouw op de Gageldijk.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte afstemmen landschappelijk patroon.
- De situering van de woningbouw is een afgeleide van de landschappelijke structuur bestaande uit kavelgrenzen, houtwallen en watergangen.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de oever van de watergang of, indien geen watergang aanwezig, kavelgrens.
- Ontsluitingswegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.
- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Bij een compact erf dient juist afstemming plaats te vinden tussen hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen en de ondergeschikte gebouwen onderling.
- Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.

- Dakvlak dominant aan de gevel.
- Eerstelijns bebouwing heeft een duidelijk herkenbare hoofd-massa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Polder Binnenweg

Bestaande situatie

In deelgebied Polder Binnenweg overheerst het landelijke karakter. Dit karakter wordt versterkt doordat het gebied onderdeel uit maakt van de grootschalige openheid van de polder Binnenweg.

In het gebied is echter een aantal grootschalige bedrijven gevestigd. Deze bedrijven schermen het zicht vanaf de Gageldijk op de grootschalige openheid gedeeltelijk af. De eerstelijns bebouwing heeft daarentegen juist een kleinschalig en open karakter waarbij in sommige gevallen het oorspronkelijke agrarische bebouwingscluster goed zichtbaar is.

De kavelbreedte van de eerstelijns bebouwing en de achterliggende bedrijfsbebouwing hangt nauw samen met het prominente landschappelijke patroon van watergangen. De kavels zijn over het algemeen circa 25 of 50 meter breed. De woningen liggen in een licht verspringende rooilijn, op een enkele uitzondering na, op circa 20 meter vanaf de openbare weg.

De woningen worden ontsloten door middel van eenvoudige bruggen of duikers over de watergang parallel aan de Gageldijk. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met mansarde- of zadelpak. De bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw gesitueerd. Deze opzet draagt bij aan het open en landelijke karakter van het lint.

Transformatie

Het open en landelijke karakter van het gebied vormt in deelgebied Polder Binnenweg het uitgangspunt voor de transformatie. Met de gewenste transformatie van bedrijvigheid naar wonen moet de openheid versterkt worden. Om dit te bereiken is alleen eerstelijns bebouwing mogelijk ter hoogte van de percelen waar momenteel kassen of bedrijfscomplexen gesitueerd zijn. Deze nieuwe bebouwing sluit zo veel mogelijk aan op de aangrenzende bebouwing. Om het kleinschalige karakter te behouden en te versterken vormt één laag met kap het uitgangspunt.

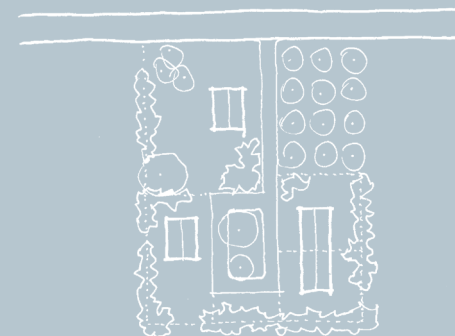
Bij nieuwe ontwikkelingen dient het landschappelijke patroon van watergangen zoveel mogelijk behouden te blijven en waar mogelijk te worden hersteld. Bij de inrichting van nieuwe ontwikkelingen is daarnaast een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing noodzakelijk met inheemse beplanting en voldoende maat tot de karakteristieke watergangen.

Net als in deelgebied Gageldijk-Zuid kunnen meerdere bouwtitels ook worden vormgegeven als een compact erf. Agrarische bebouwingsclusters vormen daarbij de inspiratiebron. Een dergelijk erf bestaat uit één hoofdgebouw gericht op de Gageldijk in combinatie met ondergeschikte gebouwen waar eveneens woningen in gerealiseerd kunnen worden. Het geheel heeft een sterke samenhang in opzet, architectuur en erfbeplanting.

Door de bebouwing op deze manier te clusteren wordt in het gebied maximale openheid gerealiseerd en wordt aansluiting gezocht bij het landelijke karakter van dit deelgebied.



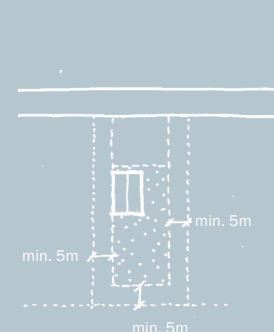
Zadel- of mansardekap



Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen



Formele tuin aan voorzijde



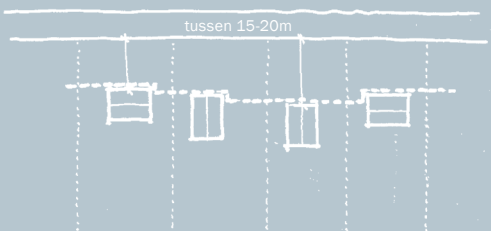
Afstand tot zij- en achtererfgrens



Situering bijgebouwen



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Kavelbreedte afstemmen op landschappelijk patroon

Situering:

- Alleen eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn tussen de uitersten van de naastgelegen hoofdgebouwen.
- Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen naar open landschap.
- Oriëntatie hoofdgebouw op de Gageldijk.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte afstemmen landschappelijk patroon.
- De situering van de woningbouw is een afgeleide van de landschappelijke structuur bestaande uit kavelgrenzen, houtwallen en watergangen.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de oever van de watergang of, indien geen watergang aanwezig, kavelgrens.
- Ontsluitingswegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.
- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Bij een compact erf dient juist afstemming plaats te vinden tussen hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen en de ondergeschikte gebouwen onderling.
- Één laag met kap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.

- Dakvlak dominant aan de gevel.
- Eerstelijns bebouwing heeft een duidelijk herkenbare hoofd-massa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk. In het 300m schootsveld zijn houten huizen wenselijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement