



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Beeldkwaliteitsplan

Liesveld 4- Groot-Ammers



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Beeldkwaliteitsplan

Liesveld 4 Groot-Ammers

Opgesteld door:

Polderkwaliteit

Onderdeel van adviesbureau Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Lekdijk 44

2967 GB Langerak

Tel: 0184-600240

Website: www.polderkwaliteit.nl

Datum:

10-03-2022

Versie:

1.2



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	6
1.3 Ligging plangebied	6
2. Kasteelbiotoop 'Huis te Liesvelt'	9
2.1 Ligging kasteelbiotoop	9
2.2 Historie	11
2.3 Kenmerken en waarden kasteelbiotoop	15
3. Beeldkwaliteit	18
4. Beeldkwaliteitscriteria	19
4.1 Woningtypologie	19
4.2 Situering bebouwing	19
4.3 Bouwmassa	20
4.4 Vormgeving	20
4.5 Kleur- en materiaalgebruik	20
4.6 Landschappelijke inrichting	27



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Liesveld 4 te Groot-Ammers betreft een bestaand woonperceel. De woning Liesveld 4 te Groot-Ammers verkeert in een slechte staat van onderhoud en is aan vervanging toe. Het plan is om de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren. Het plan maakt onderdeel uit van het 'Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021'.

Om meerdere redenen is het niet mogelijk dan wel wenselijk om de nieuwe woning op de plek van de bestaande woning te herbouwen, waardoor het plan is om de nieuwe woning ten westen van de bestaande woning te realiseren.

Ten eerste, de bestaande woning is op zeer korte afstand van de weg gesitueerd. Vanuit verkeerskundig en -veiligheidsoogpunt (verkeersveiligheid) is het wenselijk om de nieuwe woning verder van de weg te situeren. Gezien achter de bestaande woning een schuur staat (die behouden blijft) is dat niet mogelijk.

Ten tweede, de bestaande woning is erg laag gelegen t.o.v. de weg (Liesveld), waardoor bij hevige regenbuien sprake is van wateroverlast. Dit is ook het geval bij de burens aan de oostzijde. In het straatbeeld van het Liesveld is het niet wenselijk om het terrein op te hogen.

Ten derde, het plan is om een duurzame zelfvoorzienende woning te realiseren. Herbouw van de woning op de locatie van de bestaande woning zal niet het gewenste resultaat opleveren vanwege schaduwvorming van omliggende bebouwing en beplanting.

Tenslotte, het plan is om een levensloopbestendige woning te realiseren. Het grondoppervlak van een levensloopbestendige woning is groter dan een reguliere woning. De locatie van de bestaande woning biedt onvoldoende ruimte om de gewenste levensloopbestendige woning in te passen.



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

Het perceel Liesveld 4 Groot-Ammers is gelegen in de kasteelbiotoop 'Huis te Liesvelt'. Conform artikel 6.26 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Een bestemmingsplan voor gronden binnen kasteelbiotopen kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- a. Geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of;
- b. De ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Gezien de mate van flexibiliteit in het 'Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021' is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk om kaders op te stellen wat betreft het aspect beeldkwaliteit om daarmee te voorkomen dat de waarden van de kasteelbiotoop 'Huis te Liesvelt' worden aangetast. Polderkwaliteit is benaderd om een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin het effect van deze ontwikkeling op de kasteelbiotoop wordt beschreven en wordt ingaan op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden.



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

1.2 Doelstelling

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om ongewenste situaties die de waarden van de kasteelbiotoop 'Huis te Liesveld' aantasten te voorkomen en een toetsingskader te bieden voor de gemeente Molenlanden voor de verdere planuitwerkingen van de nieuwe vrijstaande woning en de inrichting van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is geen hard toetsingskader, maar richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat de architect een eigen creatieve invulling kunnen geven aan de beeldkwaliteitseisen. Uitzonderingen op beeldkwaliteitseisen worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de architect. Hierdoor kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, de markt en innovaties. De referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan dienen daarbij als inspiratiebron.

1.3 Ligging plangebied

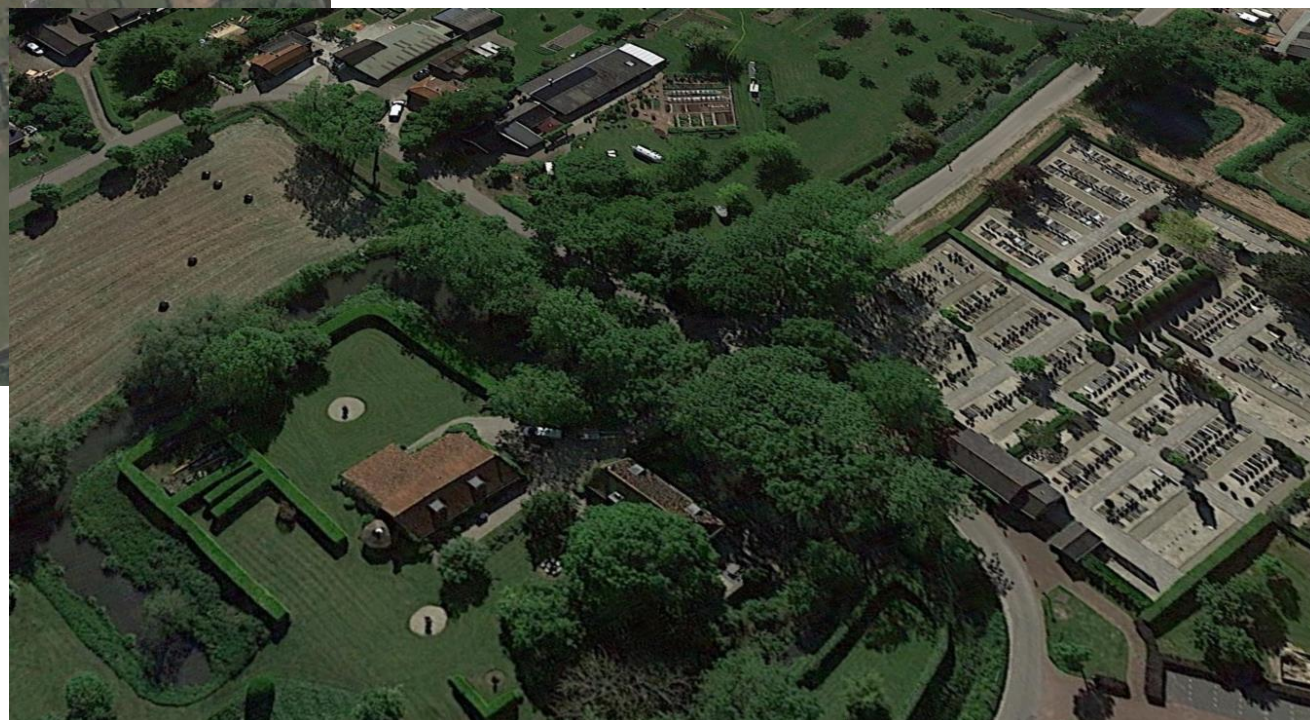
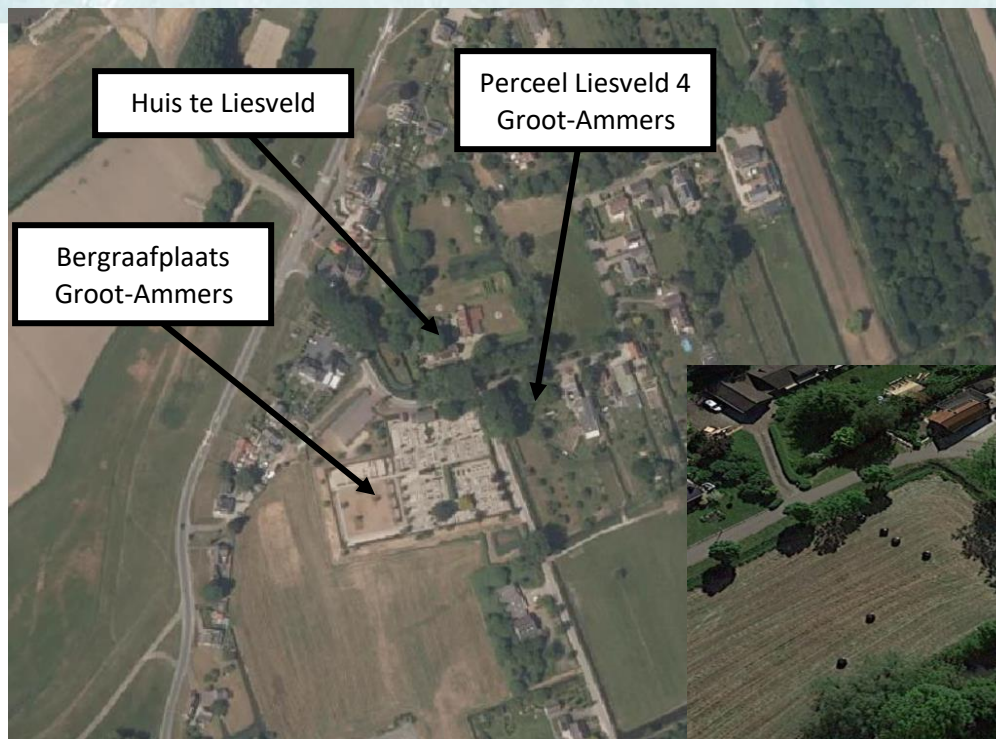
Het perceel Liesveld 4 is gelegen ten oosten van de begraafplaats van de begraafplaats van Groot-Ammers en ten zuiden van de restanten van het kasteelterrein van het 'Huis te Liesvelt'. Het perceel grenst aan de wegen Liesveld en de Haarsteeg. Het perceel is kadastraal bekend als Groot-Ammers, sectie E, perceel 436. Het perceel heeft oppervlakte van ca. 6.330 m². Zoals op de hierna-volgende foto's is te zien is het noordwestelijk deel van het perceel Liesveld 4 Groot-Ammers (langs het Liesveld en de Haarsteeg) dichtbegroeid, waardoor in de huidige situatie de zichtrelatie/het blikveld van de kasteelbiotoop is verstoord.





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land





2. Kasteelbiotoop 'Huis te Liesvelt'

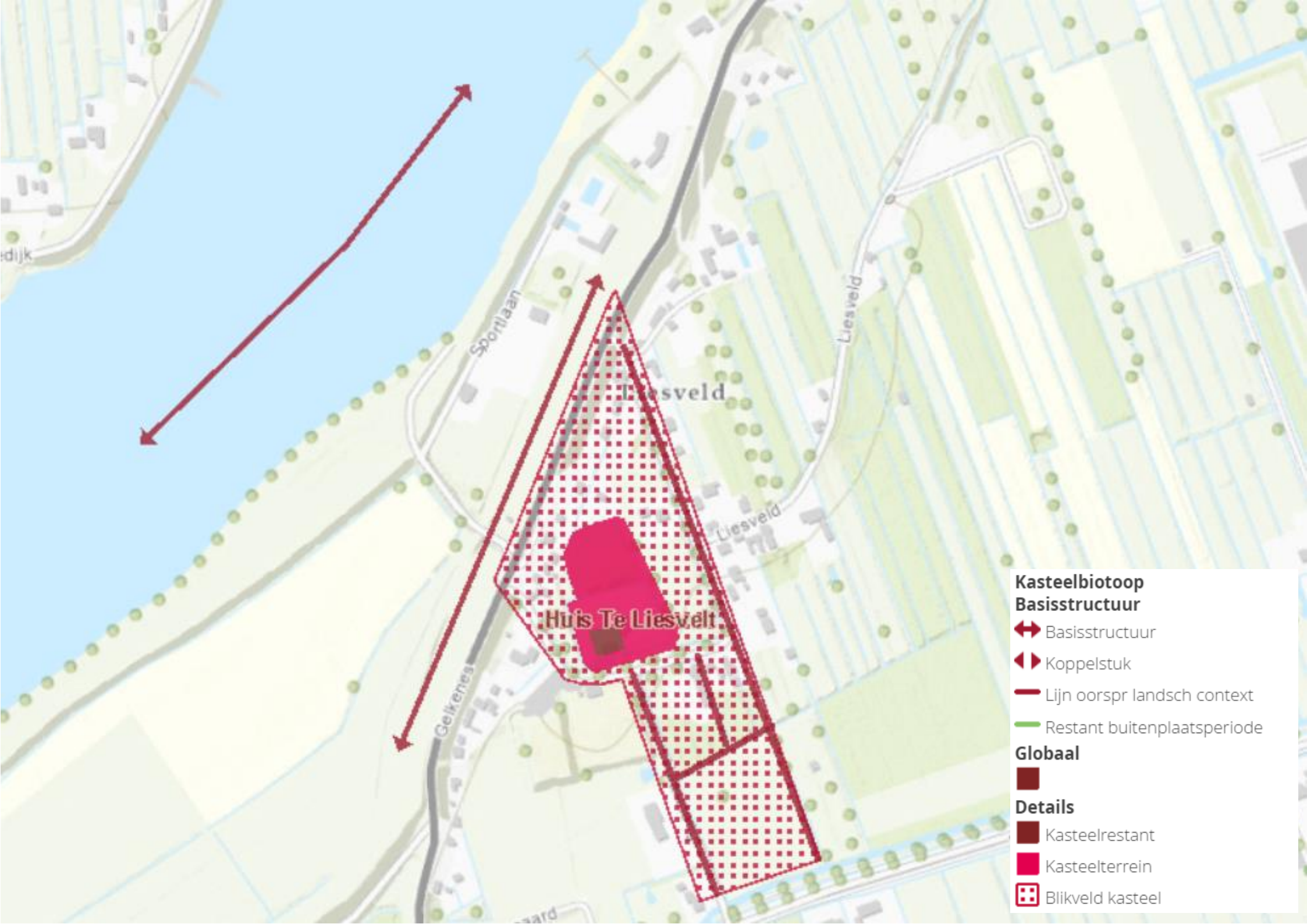
2.1 Ligging kasteelbiotoop

De kasteelbiotoop 'Huis te Liesvelt' betreft een omgracht kasteelterrein met overblijfselen van kasteel Liesvelt gelegen ten zuiden van de rivier de Lek / Lekdijk. Aan de waterlopen in het landschap is nog duidelijk het kasteelterrein van het Huis te Liesveld te herkennen. Gebouwen of restanten zijn nauwelijks meer zichtbaar. Van het kasteel of "Huis te Liesvelt" is een zeer klein gedeelte, namelijk een deel van het poortgebouw (zg. koetshuis), bewaard gebleven.

De directe omgeving rondom het kasteelterrein wordt relatief sterk gedomineerd door woonbebouwing. Het verkavelingspatroon van het agrarisch gebied ten oosten en ten zuiden van het kasteelterrein is in essentie niet gewijzigd ten opzichte van de topografische kaart uit circa 1850 en vormt tezamen met de Lekdijk een referentie aan de laatmiddeleeuwse ontginningsstructuur.

Zoals op de foto's in dit beeldkwaliteitsplan is te zien, is het noordwestelijk deel van het perceel Liesveld 4 Groot-Ammers (langs het Liesveld en de Haarsteeg) dichtbegroeid, waardoor in de huidige situatie de zichtrelatie/het blikveld van de kasteelbiotoop reeds is verstoord.





Kasteelbiotoop Basisstructuur

↔ Basisstructuur

◀▶ Koppelstuk

— Lijn oorspr landsch context

— Restant buitenplaatsperiode

Globaal



Details

■ Kasteelrestant

■ Kasteelterrein

■ Blikveld kasteel

2.2 Historie

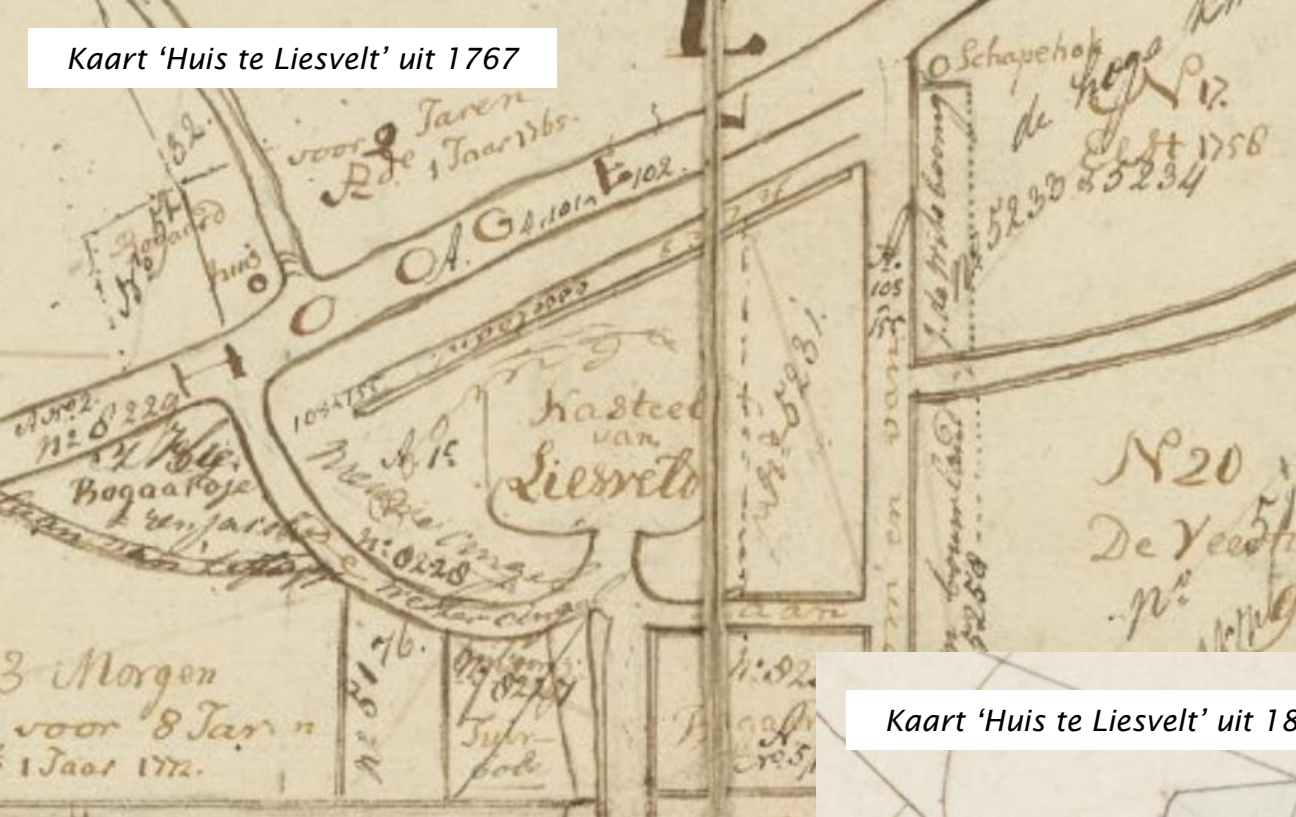
Over de geschiedenis van het kasteel of “Huis te Liesvelt” is niet veel met zekerheid bekend. Het kasteel zou gesticht zijn door het geslacht Van Liesvelt dat ook de naam aan het kasteel heeft geschonken. Dit zou rond 1042 hebben plaatsgevonden. De eerste heer van Liesvelt treedt op in 1283: Arent van Liesvelt. Het kasteel wordt in 1319 een Hollands leen genoemd. Kasteel ‘Huis te Liesvelt’ moet een aanzienlijk kasteel zijn geweest bestaand uit een hoofdburcht met voorterrein. In 1572 werd Liesveld verwoest en daarna weer opgebouwd.

Rond 1700 lag voor het kasteel een ommuurd voorplein, dat deels was bebouwd en deels was voorzien van een formele tuinaanleg. Een poortgebouw met twee aangebouwde vleugels en een voorliggende brug sloot het terrein af. Na een dijkdoorbraak bij Lexmond is het kasteel in 1740 afgebroken, waarna in 1745 een nieuw gebouw is opgetrokken.

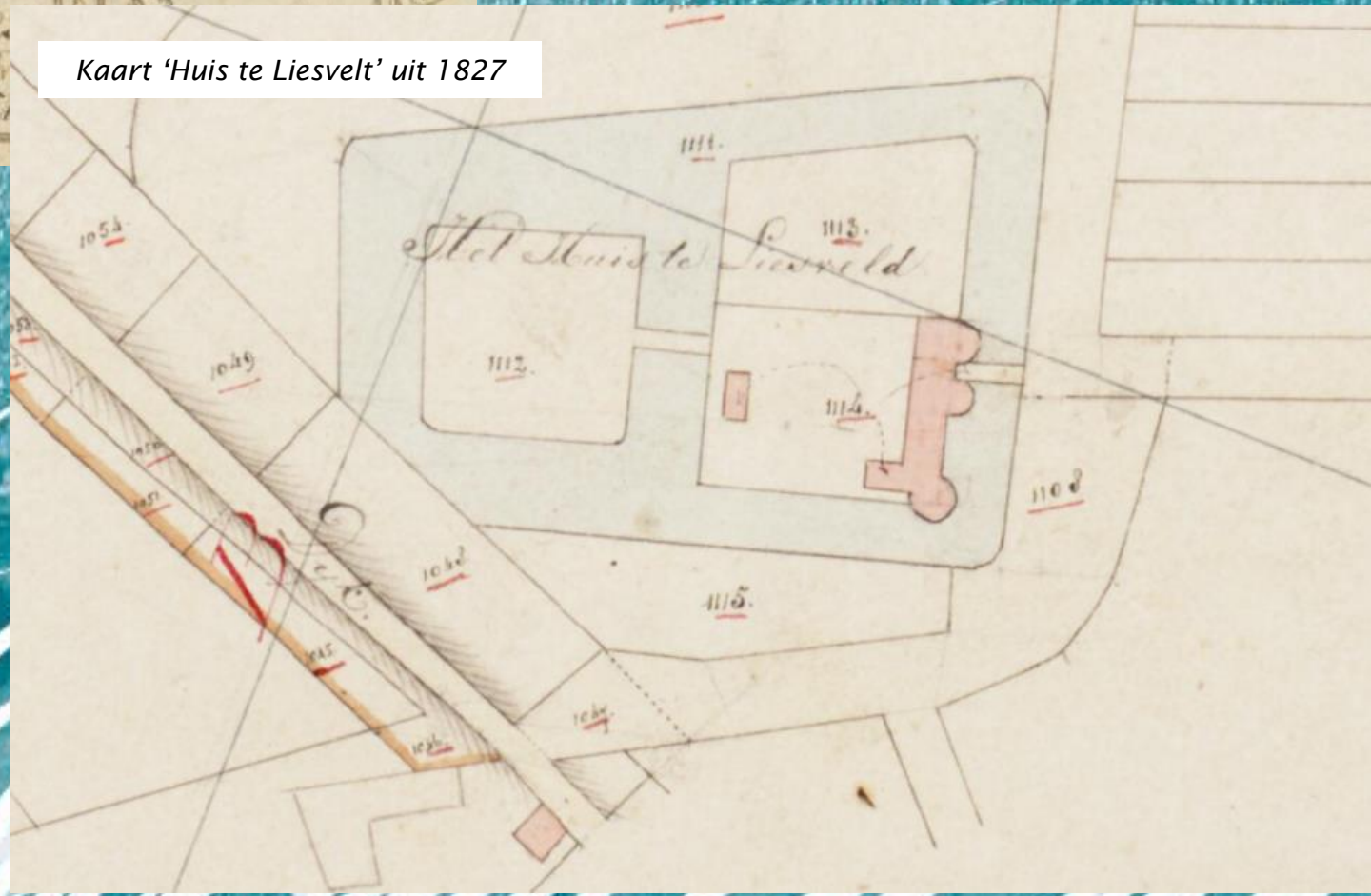
In 1978 ontstond het plan om het resterende stuk, dat koetshuis genoemd wordt, te restaureren en op een deel van de oude funderingen nieuwbouw in oude vormen te realiseren. Dit vond plaats tussen 1980 en 1984. Het gebouw op rechthoekige plattegrond ligt onder een zadeldak met een dakschild aan de westkant. In de noordgevel zitten enige geblokte ontlastingsbogen. De zuidgevel heeft een half kruisvenster en een aantal schietgaten. De binnenmuren zijn bij de restauratie alle vervangen en een groot deel van het muurwerk is opnieuw opgetrokken. Ook de schuifvensters met roedeverdeling zijn restauratieproducten.

Momenteel bestaat de kasteelbiotoop ‘Huis te Liesvelt’ uitsluitend uit een koetshuis, dat in oorsprong waarschijnlijk dateert uit de 16^e eeuw en nog een deel van de zuidelijke vleugel aan het poortgebouw betreft, en een omgracht kasteelterrein.

Kaart 'Huis te Liesvelt' uit 1767



Kaart 'Huis te Liesvelt' uit 1827





A Rademaker fecit

KASTEEL van LIESVELT

1631



Het Slot van LIESVELD, gelyk het zig vertoonde in 1733.

2.3 Kenmerken en waarden kasteelbiotoop

De kenmerken/waarden van de kasteelbiotoop 'Huis te Liesvelt' en directe omgeving zijn:

- Het omgrachte kasteelterrein met koetshuis/poortgebouw;
- Op het kasteelterrein zijn geen restanten van een buitenplaatsperiode aanwezig;
- Het kasteelterrein is gerelateerd aan Lek en zuidelijke Lekdijk;
- Het kasteelterrein grenst direct aan basisstructuur (Lek/Lekdijk) en het open agrarisch gebied;
- Beperkte open ruimte tussen het kasteelterrein en de basisstructuur (Lek en Lekdijk);
- De zichtrelatie is grotendeels verstoord door de bebouwing langs de binnenzijde van de Lekdijk;
- Over de Haarsteeg is sprake van een zichtrelatie met het kasteelterrein;
- De omgeving kent, behoudens de aangrenzende percelen (waaronder Liesveld 4 Groot-Ammers) met veel dichte begroeiing, veel openheid (blikveld).
- Het verkavelingspatroon van het agrarisch gebied ten oosten en ten zuiden van het kasteelterrein is in essentie niet gewijzigd en vormt tezamen met de Lekdijk een referentie aan de laatmiddeleeuwse ontginningsstructuur.

POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land





*Zichtlijn over de Haarsteeg en
dichte begroeiing in de nabijheid
van het kasteelterrein*

Verstoorde zichtlijn vanaf de Lekdijk





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

3. Beeldkwaliteit

Het kasteelterrein 'Huis te Liesvelt' is van hoge cultuurhistorische waarde. De kenmerken en waarden van de kasteelbiotoop dienen beschermd dan wel versterkt te worden. Middels de beeldkwaliteitscriteria voor de nieuwe woning op het perceel Liesveld 4 te Groot-Ammers wordt gestuurd op het herkenbaar houden van het cultuurhistorische verleden. In de stedenbouwkundige hoofdopzet van plan dienen de huidige zichtrelaties met het kasteelterrein behouden dan wel versterkt te worden. Het verkavelings-



en slotenpatroon, die refereren naar de laatmiddeleeuwse ontginningsstructuur, dient in stand te worden gehouden. De nieuwe woning dient te passen binnen het landelijke karakter van het gebied en geen afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarde van de restanten van het kasteelterrein van het 'Huis te Liesvelt'. Er dient sprake te zijn van een ontspannen opzet, waarbij het groene karakter van het perceel behouden blijft. Wat betreft de nieuwe woning kan qua architectuur, materiaalgebruik, kleurstelling etc. enerzijds worden gekozen voor een landelijke ingetogen uitstraling. Anderzijds leent de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers zich, door zijn ligging in een kasteelbiotoop, voor een creatieve en bijzondere invulling. Een nieuwe woning in een moderne eigentijdse architectuur met een knipoog naar het verleden, kan tevens worden gezien als een passende invulling van de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers, mits er geen sprake is van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

4. Beeldkwaliteitscriteria

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om ongewenste situaties die de waarden van de kasteelbiotoop 'Huis te Liesvelt' aantasten te voorkomen en een toetsingskader te bieden voor de gemeente Molenlanden voor de verdere planuitwerkingen van de nieuwe vrijstaande woning en de inrichting van het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan is geen hard toetsingskader, maar richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat de architect een eigen creatieve invulling kunnen geven aan de beeldkwaliteitseisen. Uitzonderingen op beeldkwaliteitseisen worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de architect. Hierdoor kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, de markt en innovaties. De referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan dienen daarbij als inspiratiebron.

4.1 Woningtypologie

- De nieuwe woning dient een vrijstaande woning te zijn.

4.2 Situering bebouwing

- De nieuwe woning dient op minimaal 10 meter van de Haarsteeg te worden gesitueerd teneinde de zichtrelatie over de Haarsteeg met het kasteelterrein te behouden.
- De nieuwe woning dient achter de bestaande begroeiing op het noordwestelijk deel van het perceel te worden gesitueerd teneinde de zichtrelatie/het blikveld van de kasteelbiotoop niet (verder) te verstoren.
- De nieuwe woning is georiënteerd op het Liesveld.
- De afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 10 meter.

4.3 Bouwmassa

- De nieuwe woning heeft een heldere rechthoekige footprint.
- De nieuwe woning heeft een schuine dakvorm (zadel- of mansardedak of een afgeleide daarvan).
- De kaprichting van de nieuwe woning kan zowel haaks als parallel op het Liesveld georiënteerd.
- De hoofdmassa van de nieuwe woning bestaat uit maximaal één bouwlaag met een kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben een maximale bouwhoogte van één bouwlaag met kap.

4.4 Vormgeving

- Voor de architectuur van de nieuwe woning kan worden gekozen voor een landelijke ingetogen uitstraling.
- Anderzijds leent de locatie zich voor een creatieve en bijzondere invulling. Een nieuwe woning in een moderne eigentijdse architectuur met een knipoog naar het verleden.
- Bijgebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de woning.

4.5 Kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik is in onderlinge samenhang.
- De gebruikte kleuren zijn ingetogen (passend in het landelijk gebied). Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van traditionele (streekeigen) bouwmaterialen of hedendaagse gevelbekleding, afhankelijk van de “tijdsgeest”, of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- Gevels van glas, hout of baksteen in kleurstelling: rood, donkerbruin, grijs of zwart (ingetogen), eventueel aangevuld met stucwerk, houten gevelbekleding (potdekselwerk) of metselwerk.
- Deuren, kozijnen, overstekken etc. van hout, staal, aluminium of materialen met een gelijkwaardige uitstraling.
- De dakbedekking van de kappen bestaat uit riet, dakpannen of dakplaten of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

*Referentiebeelden woningen met
landelijke ingetogen uitstraling*





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

*Referentiebeelden woningen met
landelijke ingetogen uitstraling*





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land



*Referentiebeelden woningen met
moderne eigentijdse architectuur*

*Referentiebeelden woningen met
moderne eigentijdse architectuur*



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land



*Referentiebeelden woningen met
moderne eigentijdse architectuur*



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land



*Referentiebeelden woningen met
moderne eigentijdse architectuur*





POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land

4.6 Landschappelijke inrichting

- De bestaande watergangen aan de randen van het perceel vormen een aantrekkelijk geheel en een doorkijk naar het open agrarisch landschap en dienen gehandhaafd te blijven.
- Aan de westzijde van het plangebied (langs de Haarsteeg) is uitsluitend laagblijvende beplanting toegestaan, teneinde de zichtrelatie met het kasteelterrein te beschermen.
- Voor de landschappelijke inrichting van het perceel dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting.
- Voor de erafscheidingen dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting (houten schuttingen zijn uitgesloten).
- Toepassen van natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers, grind, split, gras en (inheemse) bomen.
- Parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken middels een groene inpassing bestaande uit streekeigen beplanting.

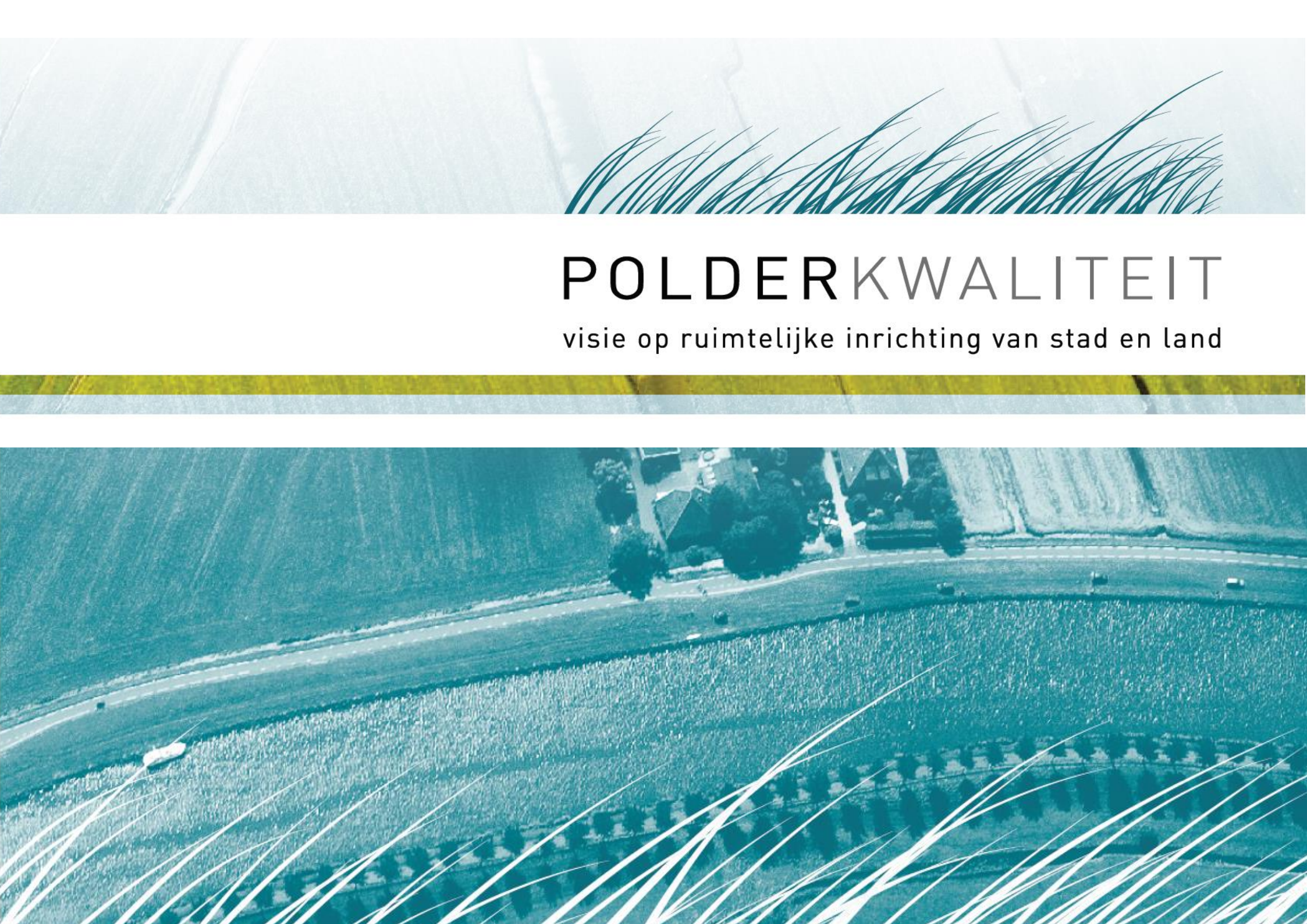


POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land



Referentiebeelden streekeigen beplanting



POLDERKWALITEIT

visie op ruimtelijke inrichting van stad en land