

Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude



Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zoeterwoude
Noordbuurtseweg 27
2381 ET Zoeterwoude



T 071 - 5806 387
F 071 - 5806 301
www.zoeterwoude.nl

Opdrachtnemer
Brons + partners landschapsarchitecten bv
Everwijnstraat 9
4101 CE Culemborg



T 0345 534 765
F 0345 534 736
info@bronsenpartners.nl
www.bronsenpartners.nl

Copyright
Brons + partners landschapsarchitecten bv

Projectnummer: 1003 Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Ontwikkelingen en problematiek	9
2.1	Beeldkwaliteit in Zoeterwoude	10
2.2	Relatie beeldkwaliteitplan en ander gemeentelijk beleid	11
2.3	Ontwikkelingen in het buitengebied	12
3	Zone I Agrarisch gebied	15
3.1	Bestaand beleid droogmakerij en lint zone I	16
3.2	Drooggemaakte Gelderwoudse Polder	18
3.3	Lint Gelderswoude	20
4	Zone II Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde	23
4.1	Bestaand beleid polders en linten zone II	24
4.2	Veenweidepolders en droogmakerij	28
4.3	Westeindseweg	32
4.4	Weipoort	36
4.5	Zoeterwoude Dorp	46
4.6	Geerweg	60
5	Monumenten in het landelijk gebied	67
6	Richtlijnen	77
6.1	Behoud open polderkarakter	78
6.2	Behoud lintkarakter	80
6.3	Profielopbouw herkenbaar continueren	83
6.4	Landelijke uitstraling erven voortzetten	84
6.5	Paard en landschap samenvoegen	88
6.6	Minimaal gebruik van stedelijke materialen in het buitengebied	89
6.7	Streekeigen beplanting stimuleren	91



1

Inleiding

Inleiding

Het voortdurend streven naar een hoge beeldkwaliteit is belangrijk voor het behoud van een mooi buitengebied. Dit Beeldkwaliteitplan legt hiervoor de basis door de landschappelijke kwaliteiten te bepalen en in richtlijnen vast te leggen hoe met die kwaliteiten moet worden omgegaan wanneer zich ontwikkelingen voordoen. Onder de noemer beeldkwaliteit worden alle ruimtelijke aspecten gerekend die van invloed zijn op de uitstraling van een polder als geheel, een bebouwingslint of een afzonderlijk erf. Denk bijvoorbeeld aan de afwisseling tussen bebouwing en doorzichten, de aanwezigheid van wegbeplanting en de gebruikte materialen in de randen van erven. Een mooi buitengebied is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de bewoners / grondeigenaren.

Status en bedoeling Beeldkwaliteitplan

De gemeente Zoeterwoude maakt met dit Beeldkwaliteitplan de reeks van plannen voor het buitengebied compleet. Van 'groot' naar 'klein' en van 'abstract' naar 'concreet' gerangschikt gaat het om de volgende beleidsdocumenten:

- Structuurvisie Buitengebied;
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied;
- Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.

In de structuurvisie is de ruimtelijke toekomst van Zoeterwoude in grote lijnen geschetst. Diverse sectorale ontwikkelingen worden in onderlinge samenhang benoemd. Het Bestemmingsplan is de juridische vertaling van de Structuurvisie, waarmee benoemd wordt wat er op welke plek mag. Het Beeldkwaliteitplan laat zien welke ruimtelijke kwaliteit die mogelijke ontwikkelingen moeten hebben. Het Beeldkwaliteitplan geldt voor alle soorten ontwikkelingen die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Zoeterwoude. Het maakt daarbij niet uit of de initiatiefnemer een particulier of een overheidsinstantie is. Met het beeldkwaliteitplan zijn de beleidsambtenaren van de gemeente in staat om potentiële ontwikkelingen te toetsen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Waar nodig kunnen zij ontwikkelingen zodanig bijsturen dat deze een bijdrage leveren aan de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied.

Omdat bewoners / eigenaren een cruciale bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van het landelijk gebied, is het van belang dat zij ook op de hoogte zijn van de bestaande kwaliteiten en van de mogelijkheden om deze kwaliteiten te behouden en verder te ontwikkelen. Daarom is het Beeldkwaliteitplan niet alleen een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar dient het ook als inspiratiebron voor initiatiefnemers. Omdat de gemeente het begrip beeldkwaliteit breder onder de aandacht van de bevolking wil brengen, is het beeldkwaliteitplan samengevat in enkele folders. Het is de bedoeling dat deze folders de (potentiële) initiatiefnemers vanaf het begin op het juiste spoor zetten als het gaat om de aandacht voor

beeldkwaliteit. Misschien ontstaan er zelfs initiatieven ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van deze folders. In ieder geval kunnen het Beeldkwaliteitplan en de folders dienen als hulpmiddel voor de dialoog over ruimtelijke kwaliteit.

Dit Beeldkwaliteitplan is er kortom voor alle partijen die betrokken zijn bij het landschap van Zoeterwoude. Laten we het buitengebied met elkaar mooi houden en waar mogelijk nog een beetje mooier maken.

Plangebied Beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude betreft het buitengebied van de gemeente, waarbinnen ook de bebouwingslinten en enkele verspreide erven zijn gelegen. Omdat het bebouwingslint van Zoeterwoude-dorp een eenheid is (of zou moeten zijn) wordt hierop ook specifiek ingegaan, ook al ligt deze deels binnen het dorp.

Leeswijzer

In de structuurvisie en het Bestemmingsplan is een indeling voor het landelijk gebied van Zoeterwoude gehanteerd. Het Beeldkwaliteitplan is volgens dezelfde indeling opgebouwd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de problematiek van het gebied en de vraagstukken die er spelen. Vanaf hoofdstuk 3 wordt de indeling in verschillende zones uit het Bestemmingsplan gehanteerd. Binnen de zones I, II en IIB komen achtereenvolgens de polders en de linten aan bod.

Het Beeldkwaliteitplan laat per polder en per lint zien welke ruimtelijke kwaliteiten aanwezig zijn. Hoe is het lint (of de polder) opgebouwd en welke uitstraling heeft het. Dit wordt getypeerd door benoemen van het ordenend principe van het lint, de bebouwingsdichtheid, doorzicht naar het achterland, de uitstraling van de bebouwing (die sterk afhankelijk is van de functie) en de beplanting in het lint. Indien relevant worden overige beeldbepalende aspecten, zoals bruggen of dammen en verkeersremmende maatregelen, genoemd. Bij polders zijn de randen en de mate van openheid van groot belang. Daarnaast geeft een schets van een dwarsprofiel de hoogteverschillen en de verhouding tussen de weg, het water en de bebouwing aan. De analyse van het lint eindigt met de waardering, die met name gericht is op de beeldkwaliteit. Op basis van deze analyse en het reeds eerder aangehaalde overige beleid wordt de visie op het lint beknopt omschreven. Om deze visie te verwezenlijken wordt doorverwezen naar de richtlijnen voor beeldkwaliteit, die gebundeld zijn in hoofdstuk 6. Niet bij alle (delen van) linten zijn dezelfde set richtlijnen van toepassing. In hoofdstuk 5 worden enkele monumenten in hun ruimtelijke context getoond, omdat zij een wezenlijke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van het buitengebied van Zoeterwoude.





2

Ontwikkelingen en problematiek

Beeldkwaliteit lijkt een vanzelfsprekend begrip, maar wie om zich heen kijkt ziet verspreidt door het gebied diverse ontwikkelingen die de huidige beeldkwaliteit teniet doen. In dit hoofdstuk wordt omschreven wat er onder beeldkwaliteit wordt verstaan en vervolgens wordt de relatie beschreven tussen de diverse gemeentelijke beleidsstukken en het beeldkwaliteitplan. In sommige beleidsstukken wordt specifiek verwezen naar het beeldkwaliteitplan en andere hebben er slechts zijdelings mee van doen. Tenslotte wordt ingegaan op enkele ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen van Zoeterwoude die de noodzaak van een beeldkwaliteitplan ondersteunen.

2.1 Beeldkwaliteit in Zoeterwoude

Beeldkwaliteitsaspecten

In het Beeldkwaliteitplan komt de beeldkwaliteit op verschillende schaalniveau's aan de orde: polder, lint en erf. Elk schaalniveau is van belang voor een kwalitatief hoogwaardig buitengebied.

Beeldkwaliteit is een koepelbegrip, waartoe verschillende ruimtelijke aspecten worden gerekend. Denk bijvoorbeeld aan:

- structuurdragers van het lint en de mate van continuïteit daarvan;
- verhouding bebouwing / openheid in het lint;
- verhouding openbare weg / bermen / watergangen / private terreinen
- beplanting in het lint en op het erf (soorten, beheersvormen);
- opbouw en uitstraling van de erven;
- hoogteverschillen;
- aanwezigheid van beeldbepalende objecten.

Doordat in het Beeldkwaliteitplan de verschillende beeldkwaliteitsaspecten afzonderlijk aan de orde komen, wordt het gemakkelijker om over beeldkwaliteit te praten en deze positief te beïnvloeden.

Gebiedskwaliteiten

Het buitengebied van Zoeterwoude maakt deel uit van het alom gewaardeerde Groene Hart. Aandacht voor landschap en cultuurhistorie is belangrijk voor de instandhouding van dit landschap. Voor een duurzame instandhouding van het landschap is er ook ontwikkelingsruimte nodig voor bewoners, gebruikers en grondeigenaren. Die ruimte wordt in het bestemmingsplan geboden, maar is afhankelijk van de locatie binnen de gemeente. Aan de mogelijke ontwikkelingen worden in dit beeldkwaliteitplan eisen gesteld als het gaat om de beeldkwaliteit. De gewenste beeldkwaliteit is afgeleid van de cultuurhistorische opbouw van het gebied met open landbouwgebieden en kleinschalige bebouwingslinten. Hoewel de historische boerenerven meteen veel karakter geven aan het gebied,

is het uiteraard niet zo dat alleen oude elementen een hoge beeldkwaliteit hebben die bijdraagt aan het zo gewaardeerde karakter van het landelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen hebben echter niet vanzelfsprekend een hoge beeldkwaliteit; daaraan moet specifiek aandacht worden besteed. Het gaat erom dat nieuwe elementen zodanig worden gepositioneerd en vormgegeven dat zij, als moderne laag, passen bij het historisch gegroeide landschapspatroon. Dan zullen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de identiteit en de kwaliteit van het gebied. Alleen dan is het mogelijk om de hoge waardering voor het landschap van Zoeterwoude vast te houden.

Ontwikkelingsrichting

De met het recente beleid ingestoken ontwikkelingsrichting voor Zoeterwoude is sterk gericht op het behoud van de gewaardeerde landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het buitengebied is in grote mate afhankelijk van de beeldkwaliteit van de polders, linten en erven. Om de ingestoken ontwikkelingsrichting waar te maken en de hoge waardering van kwaliteiten te behouden, is het noodzakelijk dat er aandacht komt en blijft voor beeldkwaliteit op al deze schaalniveau's. Dit beeldkwaliteitplan legt daarvoor de basis.

2.2 Relatie beeldkwaliteitplan en ander gemeentelijk beleid

In diverse gemeentelijke beleidsplannen wordt verwezen naar richtlijnen in het (nog op te stellen) beeldkwaliteitplan. In deze paragraaf komen de op deze wijze concreet gemaakte opgaven aan bod. Ook zijn er verschillende beleidsstukken die vanwege hun behoudende of specifieke insteek blijken te passen binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan of er een aanvulling op zijn.

Opgave beeldkwaliteit uit de Structuurvisie

De structuurvisie geeft als aandachtspunten voor ruimtelijke kwaliteit het (qua vorm) begeleiden van ruimtelijke veranderingen in de linten. Daarbij moeten de verschillende linten en deelgebieden een gedifferentieerde ontwikkeling krijgen. Zo is er speciale aandacht nodig voor de kwaliteit en omvang van groen in Weipoort en voor het vergroten van de beeldkwaliteit van de recreatieve boerderij en wegbeplanting langs de Gelderwoudseweg. Er moet volgens de structuurvisie worden gestimuleerd dat er geïnvesteerd wordt in natuur, oeverontwikkeling en beplanting. Communicatie over kwaliteit van het landschap is daarbij belangrijk.

Opgave beeldkwaliteit uit het Bestemmingsplan

De opgave die in het bestemmingsplan is gesteld voor het Beeldkwaliteitplan is het nader formuleren van voorwaarden voor ontwikkeling en beheer van beplanting in de linten en op plekken van oude geriefhoutbosjes. Middels een aanlegvergunning is het mogelijk om nieuwe geriefhoutbosjes overal toe te staan waar zij niet in belangrijke doorzichten liggen, onder verwijzing naar de voorwaarden in Beeldkwaliteitplan. Ook voor het stimuleren van duurzame kavelscheiding bij paardenweides zijn ruimtelijke voorwaarden nodig. Het bestemmingsplan biedt, in aansluiting op het bouwblok, ruimte om een verantwoorde landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing mogelijk te maken. Ook hiervoor moet het Beeldkwaliteitplan een kader bieden. In het bestemmingsplan landelijk gebied is een indeling gemaakt waarop de mate van landschapsbescherming is gebaseerd. Bij deze indeling wordt in dit beeldkwaliteitplan aangesloten: Zone I Agrarisch gebied, Zone II Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden en Zone IIB, de linten die binnen Zone II liggen en bijzondere waarden vertegenwoordigen.

Beeldkwaliteitplan aanvulling op Welstandsnota

De Welstandsnota is het ruimtelijk toetskader bij bouwaanvragen. Welstandsnota en Beeldkwaliteitplan vullen elkaar aan en blijven naast elkaar bestaan. De Welstandsnota spreekt zich vooral uit over gebouwen en heeft een accent in het stedelijk gebied. Denk bijvoorbeeld aan de vormgeving van bruggen, de maat en schaal van de bebouwing, gevelkarakter, kleur, detaillering en materiaalgebruik. Het beeldkwaliteitplan gaat meer in op de rangschikking van erven in linten en het landschap, hoogteverschillen en de beplanting. Voor het landelijk gebied wordt in de Welstandsnota uitgegaan van consolidatie (houden zoals het is), waarbij de samenhang tussen bouwwerken en het omringende landschap in de gaten moet worden gehouden. Op welke manier dit moet gebeuren, is in het Beeldkwaliteitplan nader uitgewerkt.

Beeldkwaliteitplan aanvulling op Monumentenbeleid

Het monumentenbeleid heeft als credo 'Duurzame instandhouding met mogelijkheden voor ontwikkeling'. Ontwikkelingen vinden op grote schaal plaats, maar het beleid uit zijn zorgen voor de kwetsbaarheid van de aanwezige monumenten in hun omgeving. Uitgangspunt zou dan ook moeten zijn dat monumenten minder als objecten op zich worden beschouwd, maar meer vanuit hun lokale en regionale stedenbouwkundige en landschappelijke context moeten worden beoordeeld. Ook het karakteristieke polderlandschap met haar kenmerkende slagenverkaveling op zichzelf verdient de nodige aandacht. Met het stellen van richtlijnen geeft het beeldkwaliteitplan invulling aan de bescherming van het landschap en de monumenten in hun context.

Beeldkwaliteit en het Bomenbeleidsplan Zoeterwoude

Het Bomenbeleidsplan Zoeterwoude heeft als doel om de waardevolle bomen, zowel in groenstructuren als solitairen, te behouden. Met name oude bomen dragen bij aan het historische karakter van de bebouwingslinten. Verschillende kenmerken van de bomen (ouder dan 50 jaar) worden beoordeeld, zoals of de boom beeldbepalend is voor het beeld van het lint, of hij bijzondere landschappelijke/natuurlijke/dendrologische/cultuurhistorische betekenis heeft, of dat de boom een bijzondere waarde heeft voor recreatie of leefbaarheid. Doordat dit beleid zich specifiek richt op het behoud van bomen in hun context, vormt het een aanvulling op het beeldkwaliteitplan.

Beeldkwaliteit en het Groenstructuur en -beheerplan

Het Groenstructuur en -beheerplan is er ook op gericht de waardevolle groenstructuren in de gemeente te behouden en de groenstructuur te versterken waar nodig, in overeenstemming met de positie van het groen binnen het landschap of het dorp. Op plekken in het landschap worden streekeigen soorten nagestreefd. Acties en aanbevelingen uit het Groenstructuur en -beheerplan kunnen plaatsvinden binnen de kaders die in dit Beeldkwaliteitplan worden gesteld.

Beeldkwaliteit en Landgoederenbeleid

In Zoeterwoude is het ontwikkelen van een nieuw landgoed alleen onder voorwaarden mogelijk in de landschapsontwikkelingszone, die ligt langs de N11 en de A4 en aansluitend op natuur en bij sanering van bepaalde bedrijven. De voorwaarden richten zich op het behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit, rekening houdend met onder meer openheid, slotenpatroon, vee in de wei en bebouwing in linten. Een landgoed met landhuis en bijgebouwen zijn afgeleid van de typologie boerenerf met landerijen. De richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan gelden ook voor eventuele nieuwe landgoederen, indien nodig aangepast aan de gewenste allure van een landgoed.

Beeldkwaliteit en monumentenbeleid

Monumenten moeten minder worden beschouwd als objecten op zich, maar meer worden beoordeeld vanuit hun lokale en regionale context. De samenhang tussen panden op bijzondere plekken en hun omgeving moet worden beschermd. Dissonanten qua schaal, positionering, materiaal- en kleurgebruik moeten worden voorkomen, evenals het verstoren of vernietigen van de relevante ruimtelijke context. Beeldkwaliteitsaspecten worden in de monumentenzorg dus belangrijker. Dit wordt in het kader van de 'modernisering monumentenzorg' ook door het Rijk vereist. Ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingestoken om de kwaliteiten van monumenten in hun context duurzaam te behouden. Het kan daarbij zowel om gebouwen als om groen gaan die een samenhangende eenheid met het eigenlijke monument vormen. Er vallen 25 Rijksmonumenten binnen het plangebied van het Beeldkwaliteitplan en 26 (potentiele) Gemeentelijke monumenten. Bij de betreffende polders en linten worden ze benoemd en in hoofdstuk 5 wordt, vanwege de nauwe relatie met beeldkwaliteit, nader ingegaan op monumenten.

2.3 Ontwikkelingen in het buitengebied

Het buitengebied is leefomgeving van velen en is voortdurend in ontwikkeling. Ontwikkelingen zijn goed voor een landschap omdat zij de vitaliteit van het gebied ondersteunen. Het is echter wel van belang hoe er wordt omgegaan met de ruimtelijke uitstraling van die ontwikkelingen, omdat deze vaak een grotere invloed op de omgeving hebben dan de initiatiefnemers zich realiseren. Juist in zeer open gebieden zoals de polders van Zoeterwoude kunnen functies nogal opvallen, ook wanneer zij in een bebouwingslint liggen.

Het beeldkwaliteitplan draagt bij aan de bewustwording van het (algemeen) belang van de ruimtelijke uitstraling van ontwikkelingen. De context van een locatie zou van groot belang moeten zijn bij het vormgeven, materialiseren en inpassen van ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan besteedt aandacht aan de kwaliteiten en karakteristieken van de polders en de linten, omdat kennis van de waarden cruciaal voor een verantwoorde ontwikkeling. Wanneer een initiatiefnemer niet weet wat er in het geding is, houdt hij er ook geen rekening mee. Het is juist de bedoeling dat dit wel gebeurt.

Ontwikkelingen die momenteel plaatsvinden zijn zaken als:

- toevoegen van een extra woonfunctie aan een bestaand erf (bijvoorbeeld met de Ruimte voor ruimte-regeling);
- toepassen van materialen en beplanting met een stedelijke (in plaats van landelijke) uitstraling in de tuinen;
- renovatie of vervangende nieuwbouw van panden, bruggen e.d. (die niet vanzelfsprekend meer aansluit bij het bebouwingslint);
- dieren-buitenverblijven (volière, paardenweide met opvallende afscheiding) die niet op het erf zelf liggen maar ernaast;
- nevenfuncties toevoegen op het erf.

De richtlijnen in hoofdstuk 5 gelden voor deze en voor andere, nog niet voorziene, ontwikkelingen. Het landschap is van iedereen en ook de toekomst van het landschap ligt in de handen van alle mensen die er gebruik van maken en eigendommen hebben. De gemeente kan en wil niet bepalen hoe de mensen hun eigendommen inrichten. De diversiteit in een bebouwingslint is een belangrijke eigenschap die behouden moet blijven, dus er wordt zeker geen 'eenheidsworst' gepropageerd. Wel vindt de gemeente Zoeterwoude het belangrijk dat haar burgers zich bewust zijn van hun rol in het landschapsbeeld. Het beeldkwaliteitplan biedt dan ook houvast om met ontwikkelingen zowel het individuele doel als het algemene doel, behouden van een fraai landschap, te bereiken.



3

Zone I Agrarisch gebied

In dit hoofdstuk komt Zone I Agrarisch gebied aan de orde. Aan het landschap in deze zone zijn in het bestemmingsplan geen aanvullende eisen gesteld voor natuur en landschapswaarden. Wel is in deze zone zorgvuldigheid belangrijk als het gaat om beeldkwaliteit. Zone I is een droogmakerij met een bebouwingslint langs de Gelderwoudseweg.

In paragraaf 3.1 komt het beleid voor polder en lint aan de orde. Paragraaf 3.2 gaat in op de ruimtelijke karakteristiek van de polder als landschappelijke eenheid en geeft een waardering en visie op de ruimtelijke kwaliteit. De laatste paragraaf (3.3) geeft de ruimtelijke karakteristiek van het lint weer, aangevuld met waardering en visie op de beeldkwaliteit. In de paragrafen 3.2 en 3.3 wordt verwezen naar die richtlijnen voor beeldkwaliteit (in hoofdstuk 5) die voor deze polder en dit lint van toepassing zijn.

3.1 Bestaand beleid polder en lint zone I

Beleid vanuit Provincie/regioprofielen

- beleefbaar houden hoogteverschillen randen
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande ruimtelijke eenheden –droogmakerijen met begrenzingen- als leidraad nemen
- koesteren hoge mate van openheid die ontstaat door concentratie bebouwing langs randen droogmakerijen en ontbreken van bebouwing en beplante polderwegen in het middengebied

Structuurvisie

- begeleiden van de ruimtelijke verandering in de linten, zowel wat betreft vorm als de activiteiten die plaatsvinden
 - aanleg en beheer beplanting binnen linten stimuleren
 - toestaan kleinschalige veranderingen (verandering gevelindeling, nieuwe functies binnen schuren, enkele parkeerplaatsen, nieuwe oprit, creëren extra wooneenheid binnen agrarische gebouwen als ze aan woonhuis vastzitten)
 - ruimte voor ruimte regeling
 - paardenbakken
- bij transformatie boerderij in burgerwoning ook investeren in groen



Bestemmingsplan

Het beleid is gericht op de duurzame ontwikkeling van de hier gevestigde agrarische bedrijven. In deze polder zijn mogelijkheden voor veehouderij, akkerbouw en tuinbouw in de open grond.

Nevenfuncties die deze ontwikkeling kunnen ondersteunen worden al dan niet na ontheffing toelaatbaar geacht. Het accent ligt daarbij op de agrarisch verwante functies en op de recreatieve functies of vormen van dienstverlening.

- ruimte bieden aan agrarische bedrijven die kiezen voor schaalvergroting en/of specialisatie;
- ruimte bieden aan nieuwe economische dragers die gebruikmaken van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen.

Welstandsnota

Gelderswoude is een buurtschap dat zijn waarde voornamelijk ontleent aan het zeer landelijke karakter. Om deze waarde te behouden dient zeer voorzichtig omgegaan te worden met nieuwe elementen. Consolidatie is het uitgangspunt voor de toekomst.

Voor alle landelijke linten geldt dat nieuwbouw, indien niet noodzakelijk, vermeden dient te worden. Wanneer toch nieuwbouw plaats vindt dienen de onderstaande regels in acht genomen te worden.

- Behouden van de cultuurhistorische waarde en karakteristiek van de landelijke linten.

- Respecteren van het individuele karakter en herkenbaarheid van panden binnen het samenhangende bebouwingslint.
- Behouden van de bestaande zichtrelaties en oriëntatiemogelijkheden naar het omliggende landschap binnen het bebouwingslint.
- De voor- en achtergevel hebben vanwege hun gerichtheid op straat en hun zichtbaarheid vanuit het landschap eenzelfde welstandsbelang.

Monumentenbeleid

Er zijn in zone I geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig, noch is er sprake van ensembles of clusters van grote cultuurhistorische waarde. Wel wordt er, met een nieuwe voordracht als gemeentelijk monument, aandacht gevraagd voor de monumentale waarde van Gelderswoudseweg 6 (zie overzichtskaart in hoofdstuk 5).



3.2 Drooggemaakte Gelderwoudse polder

Nadat men het veen is gaan afgraven is het land iets lager komen te liggen. In een latere periode is het afgegraven gebied onder water komen te staan. Om het gebied toch te gebruiken voor agrarische doeleinden heeft men in de 17e eeuw het water uit het gebied gehaald en is de drooggemaakte Gelderwoudse Polder ontstaan. De drooglegging van de polder heeft ervoor gezorgd dat het maaiveld enkele meters lager is komen te liggen dan het aangrenzende veenweidegebied. De scheiding tussen het hogere bovenland en de lager gelegen polder wordt gevormd door een kenmerkende steilrand.

Het agrarisch gebruik (akker, weide en tuinbouw) zorgt voor een zeer open polderbeeld. De polder wordt begrenst door de polderdijk aan de noordwestzijde die enkele meters boven de polder uitsteekt. Daarachter ligt het silhouet van Weipoort. De zuidoostelijke rand van de polder wordt begrenst door de kernen van Benthuizen, Hazerswoude-Dorp, Zoetermeer en tussengelegen losse agrarische erven. Vanwege de relatief diepe ontwatering zijn de kavels doorgaans groter dan in het veenweidegebied. Het slotenpatroon is daardoor wijdmazig en plaatselijk onregelmatig.



Karakteristiek

Ruimtelijk beeld

- openheid binnen duidelijke grenzen
- agrarisch karakter (afwisseling weide, akkerbouw, tuinbouw)
- bebouwd lint langs centrale watergang midden door de polder
- begrenzing van ringdijken, losstaande agrarische bebouwing (achter de ringdijk) en de bebouwing van omliggende dorpen (Zoetermeer, Benthuizen en Hazerswoude-Dorp)

Hoogteligging

- polder ligt enkele meters lager dan de Gelderwoudseweg
- stijlrand van de polder beeldbepalend

Patronen

- slotenpatroon is onregelmatig en staat haaks op de ontginningbasis
- wegenpatroon is gebundeld met de ontginningbasis
- Gelderwoudse Kerkpad haaks op de ontginningbasis

Bebouwingsstructuur

- bebouwing ligt verspreid langs het ontginninglint; rest polders en randen onbebouwd

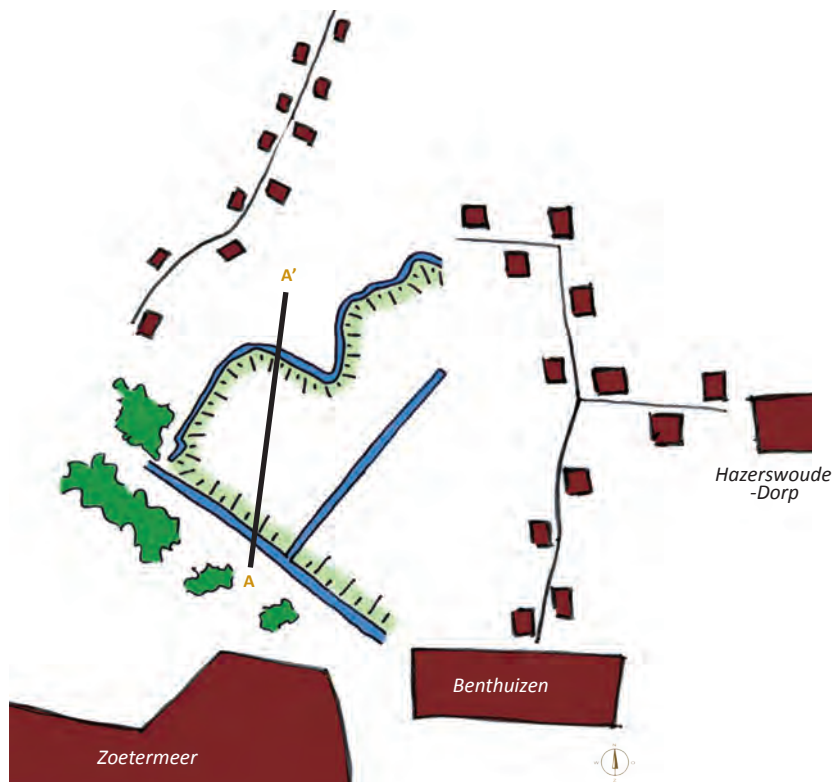
Begrenzing

- ringdijk
- bebouwing
 - Benthuizen
 - Hazerswoude-Dorp
 - Zoetermeer
 - Losliggende agrarische erven
 - Lint van Weipoort

Cultuurhistorische waarde

- oorspronkelijke opbouw na inpoldering behouden
- lint als ontginningbasis nog gaaf
- polder als eenheid herkenbaar gebleven

Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RANDEN DROOGGEMAAKTE GELDERWOUDSE POLDER



PRINCIPEPROFIEL DROOGGEMAAKTE GELDERWOUDSE POLDER



Waardering

De Drooggemaakte Gelderwoudse polder is een goed bewaard gebleven, karakteristiek oud-Hollands droogmakerijlandschap. De polder is goed beleefbaar als eenheid doordat de as van beleving, de Gelderswoudseweg, midden door het gebied ligt en door de beperkte omvang van de polder en de 'opstaande randen'.

De steilrand vormt een mooie en karakteristieke overgang van de droogmakerij naar het veenweidelandschap.

Visie

Om te garanderen dat de drooggemaakte Gelderwoudse polder zijn uitstraling behoudt, wordt ruimte geboden aan de bestaande agrariërs om zich verder te ontwikkelen. Laagblijvende teelten hebben de voorkeur vanwege de overzichtelijkheid van de polder. De ringdijk moet als landschappelijke grens herkenbaar blijven en daartoe uit een grastalud blijven bestaan. Ontwikkelingen in het lint mogen de verhouding tussen de open polder en het ijl bebouwde lint niet verstoren.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

6.1 Behoud open polderkarakter (B,C,D,E,F,G,H)

3.3 Lint Gelderswoude



Karakteristiek

Ordenend principe

- Gelderswoudseweg en naastgelegen brede watergang

Bebouwingsdichtheid

- laag
- verspreid liggende individuele erven
 - agrarische bebouwing ligt op polderniveau
 - de meeste woningen (en ook boerderijen in het noordelijk deel van het lint) liggen op dijkniveau; ten oosten van de Gelderswoudseweg grenst de bebouwing overwegend aan de weg, ten westen van de weg ligt de woonbebouwing aan de overzijde van de brede hoofdwatergang

Doorzicht

- het open landschap is aanwezig door de royale open ruimten tussen de erven en de hogere ligging van de weg ten opzichte van het landschap

Uitstraling bebouwing

- afwisselend agrarische bedrijven en woningen
- door grote afstand tussen de erven vallen de zijkanten van de erven erg op

Beplanting

- in de berm langs de weg aan de waterkant staan afwisselend elzen en knotwilgen
- onderaan het dijktaalud aan de andere zijde van de weg staat een grote variatie aan bomen (noot, plataan,



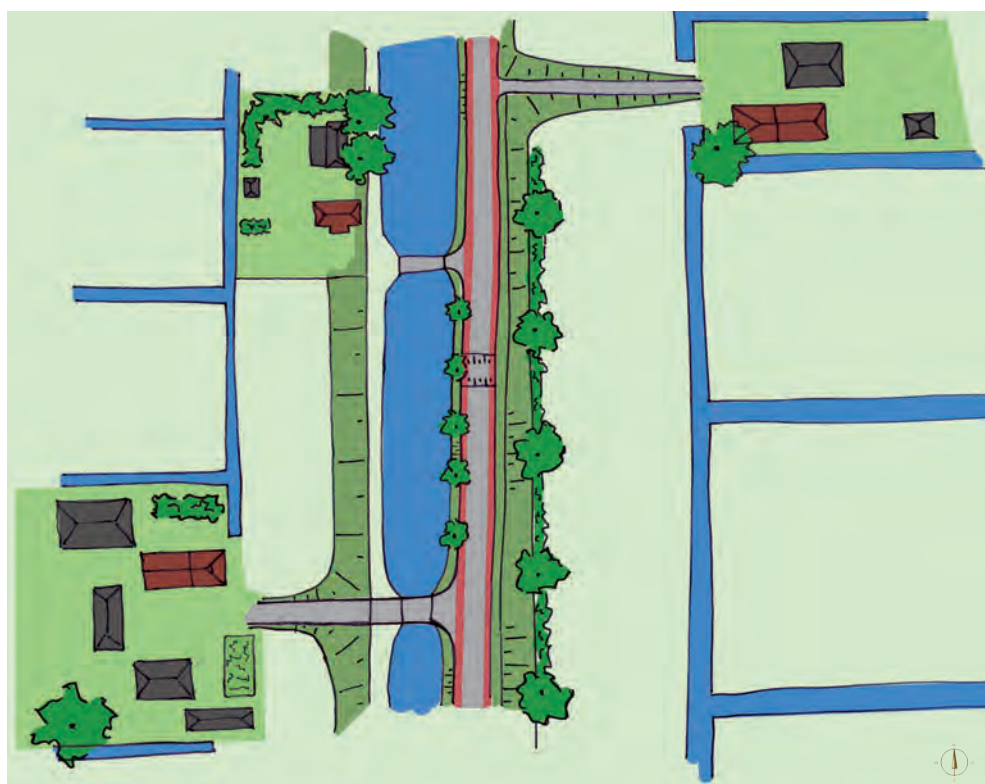
knotwilg, es, els) in een meidoornhaag met regelmatige tussenruimten.

- de beplanting aan weerszijde van de weg geeft een laankarakter aan het lint van Gelderswoude
- ook in de tuinen en op erven staan veel bomen en andere beplanting

Overige beeldbepalende aspecten

- lange strook land onderaan de dijk
- toegangsbruggen naar bebouwing aan overzijde van de hoofdwatergang
- natuurlijke karakter dijktaalud en oevers hoofdwatergang
- verkeersremmende maatregelen zoals drempels en tweezijdig een fietssuggestietrook (rood asfalt)
- bij woonbebouwing plaatselijk oeverbeschoeiing

Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON GELDERSWOUDE



Profiel



- 5m brede weg, hogere ligging dan polder
- weg heeft een doorgaande verkeersfunctie met tweezijdig fietsstroken
- minimaal 10m brede Gelderswoudse watering
- flauwe dijktaluds
- poldersloten liggen relatief ver van de weg

Monumenten

Voor de Gelderswoudseweg nummer 6 wordt overwogen om de status van gemeentelijk monument toe te kennen. (Zie overzichtskaart in hoofdstuk 5).

Waardering

De hooggelegen hoofdwatergang met de weg en vooral de bomen vormen een aangename verblijfsruimte binnen de open polder. De open strook en de flauwe taluds bieden rust in het beeld en benadrukken de ruimte in de polder. Door de variatie in hoogteligging van de bebouwing is het doorgaande karakter van het lint en het rustige beeld minder overtuigend.

Visie

Behouden en versterken bestaande karakteristieken binnen het lint, met name beplanting langs de weg en de flauwe onbeplante taluds. Nieuwe ontwikkelingen plaats laten vinden op polderniveau, dus onder aan de dijk, zodat ze het continue karakter van het bebouwingslint niet verstoren.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Geen stedelijke materialen in het buitengebied (A,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B)

4

Zone II Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de polders en linten die vallen binnen Zone II Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden. Na het beleid dat hiervoor geldt, worden de onderdelen afzonderlijk toegelicht, te beginnen met de landschappelijke eenheid (polder) en daarna de linten die daar binnen liggen. De linten Weipoort en Zoeterwoude-dorp zijn opgedeeld in deeltrajecten, die na elkaar aan bod komen.

4.1 Bestaand beleid polders en linten zone II

Nationaal snelwegpanorama in Nationaal Landschap en Rijksbufferzone

Nationale Snelwegpanorama's zijn specifieke open gebieden langs snelwegen binnen Nationale Landschappen met als kwaliteit de zichtbaarheid, herkenbaarheid en beleving van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Kenmerkend is het panoramische zicht op cultuurhistorische patronen en objecten en de landschappelijke kwaliteit 'openheid'. Juist de openheid is bij uitstek kwetsbaar voor verrommeling. Als onderdeel van de Nationale Landschappen dienen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in de Nationale Snelwegpanorama's behouden te blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt: het 'ja, mits'-regime.

Het Nationaal Snelwegpanorama Wijk en Wouden ligt in het Nationaal Landschap Groene Hart en in de rijksbufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer, tussen de stedelijke gebieden Den Haag/Leidschendam en Leiden/Leiderdorp. Voor Nationale Snelwegpanorama's die tevens gelegen zijn binnen Rijksbufferzones geldt het regime van het Rijksbufferzonebeleid. Rijksbufferzones moeten groene en aantrekkelijke gebieden worden voor allerlei vormen van dagrecreatie en worden gevrijwaard van verdere verstedelijking. Ontwikkelingen dienen aantoonbaar bij te dragen aan de kwaliteiten van de bufferzone als geheel en aan de recreatieve mogelijkheden van het gebied. Net als in de Nationale Landschappen is in de Nationale Snelwegpanorama's specifiek aandacht nodig voor grondgebonden landbouw (als drager van het agrarische cultuurlandschap) en natuur, recreatie en toerisme en de veenweideproblematiek. Ontwikkelingen in Nationale Snelwegpanorama's zijn mogelijk mits de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de landschaps- en cultuurhistorische gebiedskwaliteiten vanaf de snelweg worden behouden of versterkt. Hierbij gaat het in ieder geval over openheid en zichtlijnen, over herkenbare gebiedsidentiteiten en over de 'gaafheid' van het gebied.

Het Nationaal Snelwegpanorama Wijk en Wouden biedt zicht vanaf één zijde van de snelweg A4 op open veenweidelandschap met kernen en transparante bebouwingslinten en enkele watermolens. Het snelwegpanorama vormt een groene schakel tussen het landschap van de kust en binnenduinen ten oosten van de A4 en de polders en droogmakerijen in het Groene Hart westelijk van de A4.



OVERZICHT POLDERS ZONE II MET BEBOUWINGSLINTEN

Bestaand beleid vanuit Provincie/regioprofielen

- herkenbaar houden gave verkavelingspatroon van middeleeuwse ontginningen met langgerekte percelen en poldersloten, weteringen en bebouwingslinten;
- bewaren contrast tussen bebouwingslint (besloten karakter) en open veenweidepolders;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande ruimtelijke eenheden – de veenweidepolders met hun begrenzingen – als leidraad nemen;
- herkenbaar houden ruimtelijke structuur (kavels dwars op bebouwingslint);
- vasthouden aan de bebouwingsstructuur;
- continueren van de symmetrie/asymmetrie van het lint;
- koesteren onbebouwde kavels tussen bebouwing, ofwel openhouden bestaande spaties;
- doorzetten bescheiden maat en schaal van de historische bebouwing aan het lint;
- behouden bestaande breedte, opbouw van het profiel en beplanting van wegen en waterlopen;
- behouden monumentale bebouwing;
- behouden bruggen.

Structuurvisie

- begeleiden van de ruimtelijke verandering in de linten, zowel wat betreft vorm als de activiteiten die plaatsvinden:
 - aanleg en beheer beplanting binnen linten stimuleren;
 - toestaan kleinschalige veranderingen (verandering gevelindeling, nieuwe functies binnen schuren, enkele parkeerplaatsen, nieuwe oprit, creëren extra wooneenheid binnen agrarische gebouwen als ze aan woonhuis vastzitten);
 - terughoudendheid met ruimte voor ruimte regeling;
 - paardenbakken.
- behoud zicht op landschap;
- activiteiten passen bij schaal en maat lint;
- weinig ruimte voor ontwikkelingen;
- behoud historische karakter;
- behoud groenelementen;
- toename verkeersdruk niet wenselijk.

Voor Weipoort I geldt aanvullend nog specifiek beleid vanuit de Structuurvisie omdat het onderdeel uitmaakt van de landschapontwikkelingszone (waar versterking van natuur en extensieve recreatie de doelstelling is). Hier moet ruimte worden geboden aan transformaties van functies en veranderingen van gebouwen binnen kavels, met behoud van de transparantie van het lint.

Vigerend Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied. Met het oog op ontwikkelingen die hier aan de orde zijn, wordt voor het landelijk gebied de volgende gebiedsvisie geformuleerd: "Het behouden en versterken van het karakteristieke open veenweidegebied, waarbij wordt gestreefd naar een duurzaam waterhuishoudkundig systeem en een duurzame, grondgebonden veehouderij in samenhang met het versterken van de belevings- en gebruikswaarde van het landschap".

In kernpunten houdt dit in:

- behouden contrast tussen de grootschalige open ruimten en de beslotenheid van de woonkernen en de bebouwingslinten;
- behouden van de kenmerkende verschillen in ruimtelijke opbouw en gebruik tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen;
- consolideren van de historische verkavelingstructuur;
- behouden van specifieke landschapselementen (kaden, dijken, boezemwateren en cultuurhistorisch waardevolle bebouwings- en beplantingselementen);
- weidebouw als dominante grondgebruiksvorm en als dragers van de openheid (artikel 10, beschrijving in hoofdlijnen);
- behoud van het microreliëf (waaronder kreekruggen);

- behoud van (erf)beplantingen en kenmerkende slotenverkavelingen van de verschillende landschapstypen;
- behoud en zo nodig herstel van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen;
- behoud van archeologische waarden;
- handhaven van visuele relaties tussen de verschillende polders, zodat waarneembaar blijft dat de polders deelgebieden zijn van een grote open ruimte;
- handhaving van de kenmerkende opbouw van de bebouwingslinten zodat de samenhang tussen waterloop, bebouwing en ontginningswijze, verkaveling en ontsluiting zichtbaar blijft.

Het beleid van het bestemmingsplan is in belangrijke mate gericht op het behoud en de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden van het open veenweidegebied. Met het oog hierop worden enkele recreatieve nevenfuncties en vormen van dienstverlening niet inpasbaar geacht.

Wel wordt:

- ruimte geboden aan agrarische bedrijven die kiezen voor schaalvergroting en/of specialisatie;
- ruimte geboden voor verbreding op bestaande agrarische bedrijven.

Voor zone IIb geldt dat de gebiedskwaliteit zwaarder meegewogen wordt voor het toestaan van nieuwe (neven)functies of er zelfs toe leidt dat bepaalde functies uitgesloten zijn;

Let op: de indeling van het lint Weipoort en het lint Zoeterwoude-dorp wijken in het Beeldkwaliteitplan iets af van het Bestemmingsplan. Qua beeldkwaliteit is het zinvol om voor Weipoort 4 delen te onderscheiden (in plaats van 3) en voor Zoeterwoude-dorp 6 (in plaats van 5).

Welstand

- behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het landelijk gebied als geheel;
- respecteren van de openheid, het lineaire karakter en het verkavelingspatroon van het veenlandschap;
- behouden van de cultuurhistorische waarde en karakteristiek van de landelijke linten;
- handhaven van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en doorzichten langs de landschappelijke hoofdstructuren;
- (vervangende) nieuwbouw vormgeven in relatie tot het omliggende landschap;
- respecteren van het bestaande gespreide bebouwingspatroon;

- respecteren van het individuele karakter en herkenbaarheid van panden binnen het samenhangende bebouwingslint;
- respecteren van de bestaande omliggende bebouwing en het ensemble van gebouwen op het erf als geheel bij (vervangende) nieuwbouw;
- bebouwing moet in de kavelrichting worden gepositioneerd;
- bijgebouwen en agrarische bedrijfsbebouwing teruggelegen op de kavel situeren ten opzichte van de woning en eventueel de bestaande hoofdmassa. Bij voorkeur achter de hoofdbebouwing.

Voor Weipoort II t/m IV geldt het volgende beleid vanuit de Welstand:

- nieuwe elementen moeten hier zorgvuldig worden ingepast. Zolang het wordt 'verpakt' in het groen zijn de marges hier vrij ruim. Speciale aandacht dient hierbij uit te gaan naar de erfbeplanting, die een licht afscherpende werking dient te hebben;
- ten noorden van de Nieuwe Weg dient voorzichtig te worden omgesprongen met nieuwe ontwikkelingen, in verband met de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid;
- de voor- en achtergevels hebben vanwege hun gerichtheid op straat en hun zichtbaarheid vanuit het landschap eenzelfde welstandsbelang.

Aanvullend beleid specifiek voor Zoeterwoude I-VI vanuit Welstand:

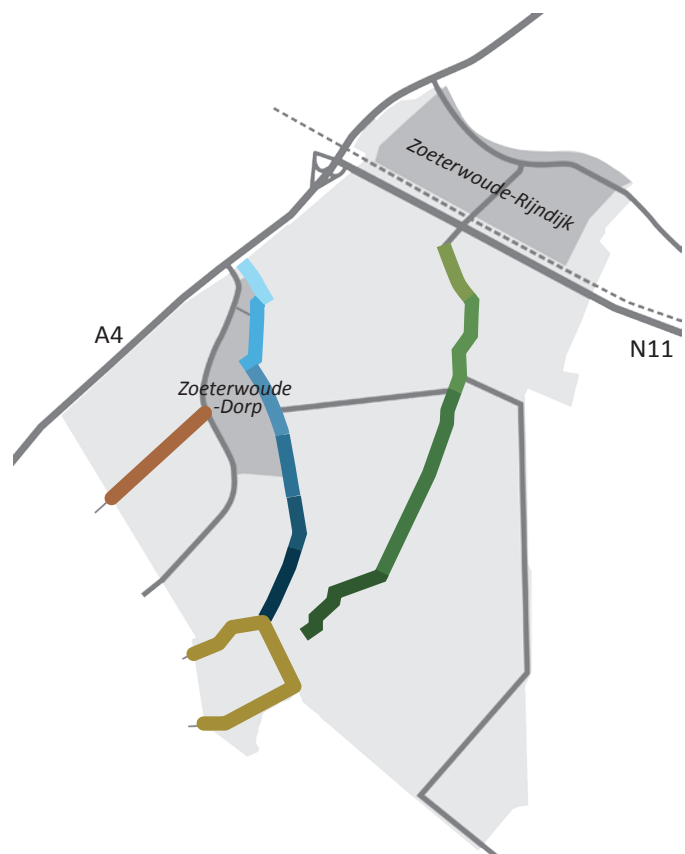
- de watering bepaalt voor een belangrijk deel het gezicht van het lint;
- bruggen over de watering bij voorkeur in hout of staal en in de vorm van licht gebogen bruggen, ophaalbruggen of kwakels te worden uitgevoerd;
- de tweezijdigheid en de traditionele bouwmiddelen dienen als uitgangspunt te worden aangehouden bij nieuwe invullingen;
- het zicht vanuit de Grote Polder op de kern Zoeterwoude is uniek en dient zorgvuldig te worden bewaard;
- respecteren van de autonome ligging en uitstraling van het bebouwingslint naast de planmatige woongebieden.

Monumentenbeleid

In zone II bevinden zich nagenoeg alle Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten van het buitengebied van Zoeterwoude. Specifiek beschermd worden enkele bijzonder gave stukken, waar een combinatie van een of meerdere gebouwde monumenten (ensembles) met hun omgeving van belang is voor de waarde van het geheel:

- 't Watertje (nr. 18, 38, 39-40)
- Zuidbuurtseweg (nr. 21, 22, 32, 33-34, 44, 48)
- Weipoort-Zuid (Weipoortseweg nr. 52, 54, 55, 56, 61, 62-62a, 67, 69, 72, 76, 83, 90, 96, 97)
- Weipoortseweg / Vlietbocht (nr 1, 2-3)
- Erf 1 (Weipoortseweg 55)
- Erf 2 (Weipoortseweg 69)
- Erf 3 (Weipoortseweg 72-72a)
- Erf 4 (Weipoortseweg 90)

Zie voor de ligging van deze ensembles hoofdstuk 5.



INDELING LINTEN





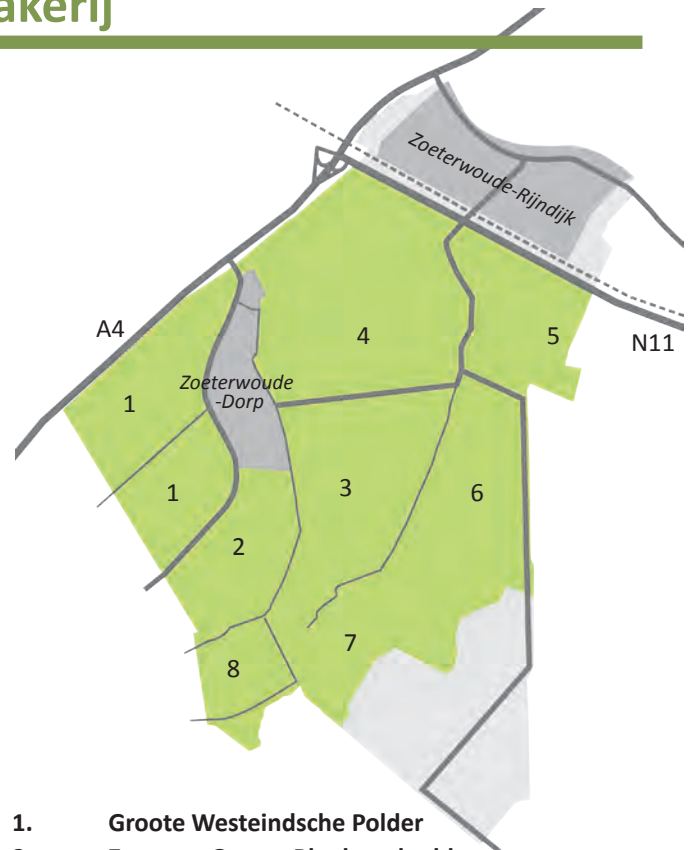
4.2 Veenweidepolders en droogmakerij

Voordat het gebied ontgonnen kon worden en voor de landbouw waardevol werd, moest het vaak zompige terrein ontwaterd worden. Vanaf de oevers van de Rijn en natuurlijke veenstromen, en later ook vanaf gegraven wateringen, werd de ontwatering en ontginning in gang gezet. Haaks op de hoofdwatgang werden vele parallel liggende sloten gegraven, waardoor het land droog genoeg werd om te bewerken. De zo ontstane slagenverkaveling is nog altijd zeer bepalend voor het ruimtelijk beeld van deze polders. Op de koppen van de kavels werden boerderijengesticht, waardoor langs de hoofdwatgang een bebouwingslint ontstond, ook wel de ontginningsbasis genoemd. Landschappelijk en cultuurhistorisch zijn de linten en de polders dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Ook het overwegend gebruik als weidegrond is een belangrijke karakteristiek, waaraan de polders hun openheid te danken hebben. In de Grote Polder, Westbroekpolder en de Grootste Westeindsche Polder zijn nog enkele kreekruigen herkenbaar. Het ontwateren van het veengebied heeft er overigens ook voor gezorgd dat het veen is gaan oxideren en gaan inklinken, waardoor de polders in de loop der eeuwen lager zijn komen te liggen dan de ontginningsbases. De verschillende polders (zie kaartje) zijn allen voorbeelden van het typisch Hollandse veenweidegebied. Gezamenlijk vormen zij een substantieel deel van het Groene Hart.

De Grote Polder en de Westbroekpolder worden van elkaar gescheiden door de Nieuweweg met zijn laanbeplanting (iepen). Ruimtelijk zijn deze polders begrensd door het silhouet van Weipoort, Zoeterwoude Dorp/Zuidbuurt, groenstrook langs de A4 en N11 en bedrijventerrein Grote Polder. De Oostbroekpolder en de Gelderwoudse Polder worden aan de westzijde begrensd door het silhouet van Weipoort en aan de oostzijde door laanbeplanting (elzen) langs de Broekweg en door de stijlrand van de Drooggemaakte Gelderwoudse Polder/ Noordplaspolder. De laanbeplanting langs het Weddepad zorgt ruimtelijk voor een onderlinge scheiding. De Westeindsche Polder wordt aan de noord-westzijde begrensd door de rijksweg A4 en de daarachter gelegen beplantingssingel. De beplanting langs de Stompwijkse Watering vormt een ruimtelijke afscheiding aan de zuidoostzijde. Aandachtspunt is het gebied ten oosten van de Hofweg. Hoewel de kavelstructuur identiek is aan de rest van de polder, wijkt dit gedeelte af door de beeldbepalende aanwezigheid van een glastuinbouwcomplex, de moderne windturbines en de snelweg A4.

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder wordt gekenmerkt door een overzichtelijk open polderbeeld als gevolg van de geringe grootte, de gelijkmatige verkaveling en het open agrarisch gebruik. Doordat de polder is uitgeveend, ligt het gebied duidelijk lager dan de ringvaart. Het zeer flauwe dijktafval (en de daarop gelegen beplante erven) markeert de contour van de polder. Het slotenpatroon is fijnmazig en daarmee vergelijkbaar aan het veenweidelandschap.



1. Grote Westeindsche Polder
2. Zwet- en Grootste Blankaardpolder
3. Westbroekpolder
4. Grote Polder
5. Polder Groenendijk
6. Oostbroekpolder
7. Gelderwoudse Polder
8. Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder

Karakteristiek

Ruimtelijk beeld

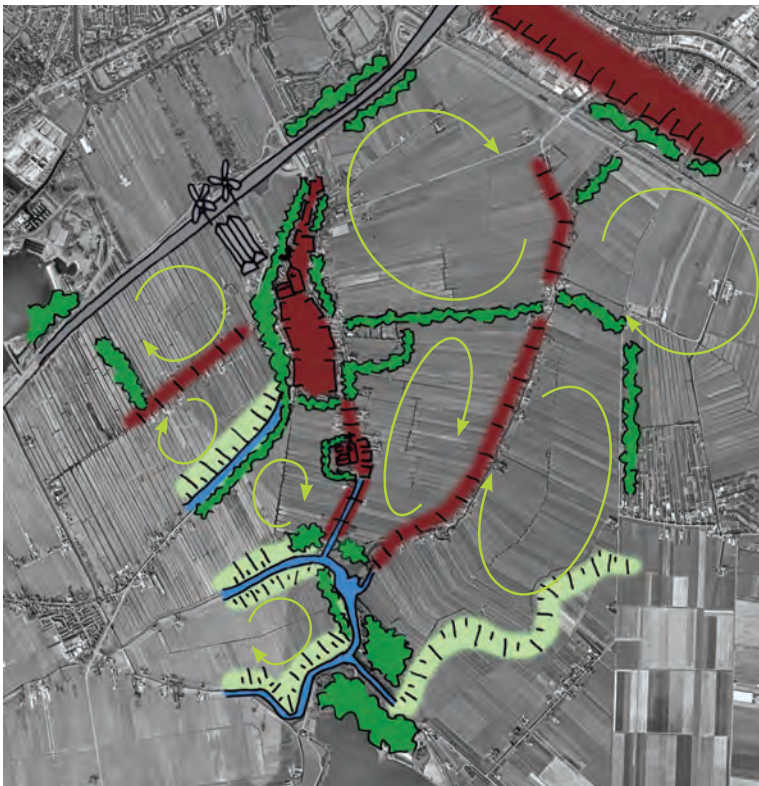
- openheid
- weidegebied
- veel parallelle sloten (slagenverkaveling)
- groene besloten bebouwingslinten
- verspreid liggende erven

Hoogteligging

- polders liggen lager dan de ontginningsbases
- steilranden
- microreliëf (kreekruigen)

Patronen

- slotenpatroon is fijnmazig en staat haaks op de ontginningbases
- wegenpatroon is veelal gebundeld met de ontginningsbases
- daarnaast enkele nieuwe wegen dwars door de polder of op de achterkant van de ontginning



PRINCIPESCHETS RANDEN VEENWEIDEPOLDERS



ZICHT OP ZUIDBUURT VANAF NIEUWE WEG

Bebouwingsstructuur

- de meeste bebouwing is gelegen binnen de ontginningslinten (ontginningsbases)
- daarnaast nog enkele losliggende erven (langs de Laan van Oud Raadwijk, Molenpad, Hofweg en Burmadeweg)

Begrenzing

- wegen
 - Rijksweg A4 met ernaast gelegen geluidscherm en beplantingssingel
 - N11 met het daarachter gelegen bedrijventerrein
 - Nieuweweg met bomenrij
- Zoeterwoude-Dorp van verre zichtbaar
- ringdijken
- ontginningsbases (ruimtelijke begrenzing/ geleding binnen een polder, meestal niet op de rand van de polder)

Overige beeldbepalende aspecten

- opvallende bebouwing is de Grote Molen en de Molen Zelden van Passe
- windturbines langs de rijksweg A4
- gras als overheersende teelt
- kerktorens van Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt van verre zichtbaar
- linten liggen als relatief groene lijnen in het landschap
- primaire en secundaire watergangen
- microreliëf in onder andere de Zwet- en Grote Blankaardpolder

Monumenten in de polders en droogmakerij

Buiten de linten om staan er alleen in het polderlandschap van de Grote Westeindsche Polder en de Grote Polder enkele monumenten

Grote Polder

- boerderij en karnmolen
- woonhuis Oud Raadwijk
- boerderij

Grote Westeindsche Polder

- molen Zelden van Passe
- wipwatermolen

Zie verder hoofdstuk 5.

Waardering

Door toenemende verstedelijking in deze regio wordt het open veenweidegebied met zijn pittoreske groene besloten bebouwingslinten als geheel als zéér waardevol ervaren, zowel cultuurhistorisch, landschappelijk als recreatief. De rand van Zoeterwoude-dorp en de bebouwingslinten vormen ruimtelijke begrenzingen van de open polders, waarbij de afwisseling tussen bebouwing en beplanting van belang is voor de kleinschalige uitstraling van die randen. Op de (buiten) randen van de polders zijn plaatselijk veel stedelijke invloeden zichtbaar (en hoorbaar). Wegen van provinciaal of rijksniveau en achterliggende industriegebieden doen afbreuk aan de landelijke uitstraling. De nieuwe agrarische erven, niet in de ontginningslinten gelegen, zijn in zekere mate storend voor de openheid van de polders. Dit geldt in mindere mate voor de erven die gebundeld zijn met de N206. Het kassencomplex aan de Papeweg belemmert het snelwegpanorama en vormt een schaalbreuk met de maat van de erven die karakteristiek zijn voor het gebied.

Visie

Het veenweidegebied dient zo open mogelijk te blijven. Om dit te garanderen dient ruimte geboden te worden aan de bestaande agrariërs om zich verder te ontwikkelen en daarmee de openheid en het kenmerkende agrarische karakter te waarborgen. Bestaande kassencomplexen versterken de openheid niet. Wanneer deze complexen op termijn verdwijnen, kan de grond weer omgevormd worden naar weidegebied en op deze wijze een bijdrage leveren aan het kenmerkende landschap van Zoeterwoude. De randen van de polders moeten een groene uitstraling houden of krijgen zodat de landelijkheid van het gebied wordt versterkt. Dit betekent dat aan de achterkanten van linten en de harde dorpsranden beplanting kan worden toegevoegd, op plaatsen waar het doorzicht vanaf het lint de polder in niet belemmerd wordt. Deze moet qua maat, soort en beheerstype passen binnen het veenweidelandschap. Langs de snelwegen kunnen rietzones en sporadisch laagblijvende beplanting of boomgroepjes worden toegevoegd om het beeld vanuit de polder te verzachten, terwijl de openheid vanaf de snelwegen behouden blijft.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.1 Behoud open polderkarakter (A,B,C,D,E,F,G,H)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C, D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Minimaal gebruik van stedelijke materialen in het buitengebied (A,C)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)





4.3 Lint Westeindseweg

Er zijn historici die menen dat de lintbebouwing langs de Westeindseweg is ontstaan nadat men het veengebied vanuit de Vliet ontgonnen heeft tot voorbij de Meerburgerwating. Omdat de afstand van deze lange opstrek te groot was om het land vanaf de Vliet te bewerken, zijn toen enkele boerderijen aan de Westeindseweg geplaatst. Vervolgens moet er dan vanaf de Westeindseweg ook aan de zuidoostzijde ontgonnen zijn. Landschappelijk lijkt het echter logischer dat er zowel vanaf de Vliet als vanaf de Westeindseweg tot aan de Meerburgerwating is ontgonnen. Hoe het ook is gegaan, het resultaat is een lint dat midden in een open, agrarisch landschap ligt dat door de eeuwen heen weinig is veranderd. De toevoeging van de A4 is overigens wel een zeer bepalende ingreep geweest, die een ruimtelijke en functionele scheiding tot gevolg had.

De laatste jaren worden ook aan de Westeindseweg cultuurhistorisch waardevolle boerderijen omgevormd tot woningen, omdat veel agrariërs stoppen. Het lint heeft een eenduidig karakter en behoeft geen onderverdeling.

De volgende monumenten bevinden zich in het lint Westeindseweg.

❖ Rijksmonument:
nr. 6, boerderij Christina's hoeve

Gemeentelijk monument:

❖ nr. 7, boerderij
nr. 16, boerderij
nr. 25, boerderij 'Eindhoeve'





WESTEINDESEWEG, PROFIEL LIJKT RECHT, MAAR SLINGERT

Lint Westeindseweg



Karakteristiek

Ordenend principe

- de Westeindseweg
- aan beide zijden van de weg gelegen watergangen

Bebouwingsdichtheid

- laag, aan beide zijden van de weg

Doorzicht

- tussen de erven door is regelmatig het open landschap te zien

Uitstraling bebouwing

- afwisselend woningen en cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) agrarische bebouwing

Beplanting

- onbeplante weg
- erfbeplanting
 - beplanting die een ensemble vormt met de boerderij op het erf
 - tuinbeplanting landelijk
 - tuinbeplanting stedelijk

Overige beeldbepalende aspecten

- verkeersregulerende aspecten zoals passeerhavens (op schouderpunten nabij bruggen)
- lantaarnpalen
- diversiteit aan materiaalgebruik oevers (overwegend oeverbeschoeiing)
- smalle bruggen (overwegend betonplaten)



Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON WESTEINDESEWEG

Profiel



- 3m brede weg, iets hogere ligging dan polder
- profiel lijkt recht maar slingert (zie foto pagina 33)
- verkeer gemengd op één rijbaan (langzaam, recreatief, auto)
- de weg loopt dood voor autoverkeer. Voor fietsers en wandelaars heeft het lint wel een doorgaand karakter
- beide zijden van de weg brede watergangen (maken de weg optisch smaller)

Waardering

De Westeindseweg is waardevol vanwege het informele en landelijke karakter. De brede wateringen aan weerszijde van de weg zorgen voor een waardevolle continuïteit in het lint, die ondersteund wordt door die delen waar de oevers een natuurlijke aanblik hebben (geen beschoeiing of tuinbeplanting op de oever). Omdat de Westeindseweg deel uitmaakt van de ontginningsgeschiedenis van het gebied is, heeft het een landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Vanaf de weg is er overal zicht op het landschap, wat een kwaliteit is van het lint. Opvallend is de grilligheid van het wegverloop, wat de kleinschaligheid van het lint aangenaam versterkt. Omdat in het westelijke deel van de Westeindseweg het lint eindigt en het geen doorgaande verkeersfunctie heeft, is het er aangenaam rustig.



Visie

Ondanks toenemende ontwikkelingen dient de landelijkheid binnen het lint gewaarborgd te worden. Geen toename van stedelijke uitstraling in de vorm van harde oevers en gestileerde tuinen; wel aan historische erven gerelateerde beplanting en erfopbouw. Omdat de aanwezige kleinschaligheid belangrijk is voor de hoge waardering, is het lint kwetsbaar voor moderne ontwikkelingen. Ook de doorzichten op het open agrarisch landschap, die het karakter van het lint bepalen, dienen behouden te blijven.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

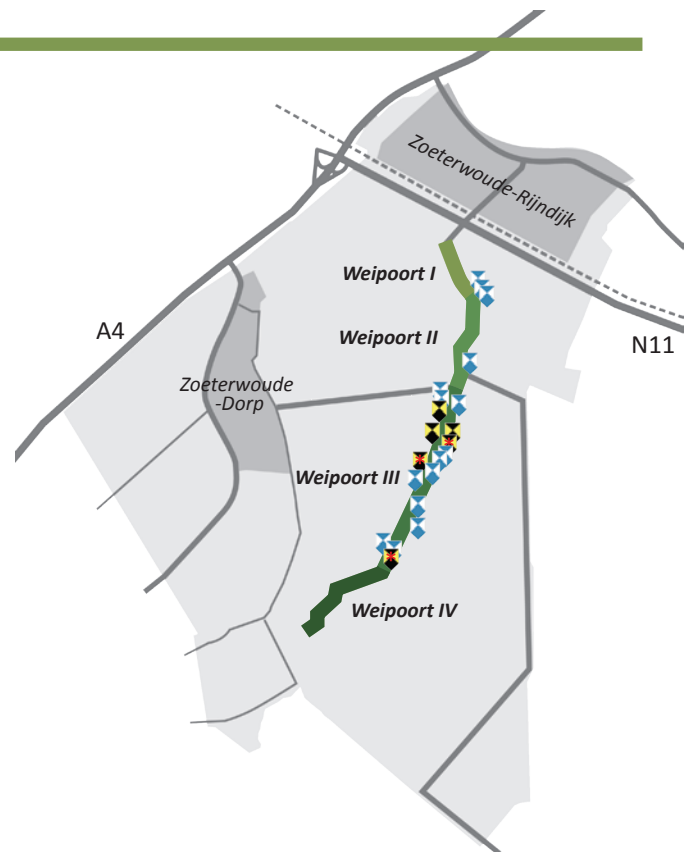
- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,G,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Minimaal gebruik stedelijke materialen in het buitengebied (A,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)

4.4 Lint Weipoort

De Weipoortse Vliet is een gekanaliseerde veenstroom welke midden in het veenweidegebied ligt ten oosten van Zoeterwoude Dorp. De Weipoortse Vliet vormt de basis van waaruit de Grote Polder, de Westbroek-, de Oostbroek-, en de Gelderswoudsepolder zijn ontgonnen. Zo is het lint ontstaan en is door de eeuwen heen uitgegroeid tot een drie-voudig lint. Binnen het huidige lint is in de lengterichting een duidelijke vierdeling te onderscheiden. Het onderscheid komt met name tot stand door het verschil in verkeersintensiteit, dichtheid aan bebouwing, zicht op het omringende landschap en de aanwezigheid, of juist afwezigheid, van landschappelijke en cultuurhistorische elementen binnen het lint.

Er liggen veel monumenten, zowel met een Rijks- als een gemeentelijke status, in het lint Weipoortseweg.

- ◆ De Rijksmonumenten zijn allen boerderijen. Het betreft de nummers 1, 2 en 3, 32, 52, 54, 55, 67, 69 'Veldzicht', 72 'Altijd zorg', 76 'Vredelust', 83, 90, 96, 97.
- ◆ Op de gemeentelijke monumentenlijst staan de boerderijen met nummers 56, 61 en 62/62A.
- ◆ De nummers 73 en 98 worden opnieuw voorgedragen om toe te voegen aan de gemeentelijke lijst en het zomerhuis behorend bij de boerderij op nummer 67 (Rijksmonument) wordt voor het eerst voorgedragen.



WEIPOORT DEEL II



WEIPOORT DEEL IV



WEIPOORT DEEL III

Lint Weipoort deel I



Karakteristiek

Ordenend principe

- de Ommedijkseweg

Bebouwingsdichtheid

- zeer laag (nabij N11 geheel afwezig)
- beide zijden van de weg
- bebouwing op vrijliggende erven

Doorzicht

- het open landschap is alom aanwezig door de grote open ruimte tussen de erven
- geen zicht op de Weipoortse Vliet, doordat deze in dit deel niet parallel ligt aan de weg en aan het zicht onttrokken wordt door bos

Uitstraling bebouwing

- afwisselend woningen en agrarische bebouwing
- opvallende bebouwing is de Groote Molen

Beplanting

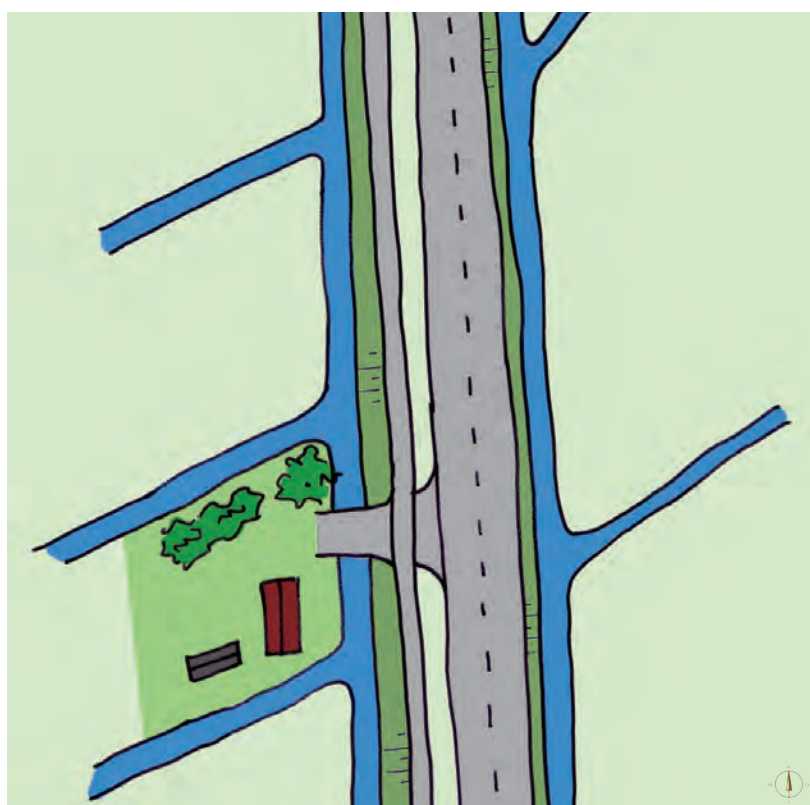
- onbeplante weg
- beplante erven

Overige beeldbepalende aspecten

- verkeersregulerende aspecten zoals de aanwezige belijning en drempels
- windsingel zonder actuele functie (randbeplanting van voormalig fruit- en groenteteelt bedrijf)



Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON WEIPOORT DEEL I

Profiel



- 5m brede weg, iets hogere ligging dan polder
- weg heeft een doorgaande verkeersfunctie met een vrijliggend fietspad (twee richtingen) aan één zijde
- beide zijden van de weg vrijwel overal berm sloten

Waardering

Het is de entree van Zoeterwoude en Weipoort vanaf de N11. Deel 1 van lint Weipoort is het visitekaartje van het lint. Door de losse clusters van bebouwing wordt dit deel van het Weipoortse lint niet echt als lint ervaren. Dit wordt versterkt doordat de weg en de Vliet niet parallel liggen. Dit heeft tot gevolg dat de Weipoortse Vliet, die hier onbebouwd is en met zijn meanderende verloop herinnert aan de oorspronkelijke veenstroom die in de Oude Rijn uitmondde, nog herkenbaar is. Hoewel het bos ernaast cultuurhistorisch niet helemaal passend is, zorgt het wel voor een heel eigen sfeer, in aanvulling op het lint. De afzonderlijke erven kunnen beschouwd worden als “overige erven” (zie richtlijnen uitstraling erven). De cultuurhistorische waarde van dit deel van het lint is niet bijzonder hoog. De Grote Molen ligt als bijzonder element bijna los in het landschap, zoals het hoort voor een molen in verband met windvang. Het open weidelandschap en de N11 zijn in dit deel van Weipoort voornamelijk beeldbepalend. Ook de Ommedijkseweg, met zijn overheersende verkeersfunctie, is zeer bepalend voor het karakter van het lint.



Visie

Om dit deel niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk bij de rest van het lint Weipoort te betrekken kunnen bomen passend bij het landelijke karakter van het lint, buiten de molenbiotoop, in de berm worden geplaatst. De aanwezige molenbiotoop legt hieraan wel een hoogtebeperking op. De beplanting moet doorgezet worden in deel II van het Weipoortse lint voor de ruimtelijke continuïteit van het beeld. De randbeplanting bij de voormalige agrarische functie zou weggehaald kunnen worden om de openheid van het polderlandschap terug te brengen. Het beheer van het bosje langs de Weipoortse Vliet zou, in overleg met de eigenaar, gericht kunnen worden op een transparanter beeld, te bereiken door flink te dunnen en de hoge bomen weg te halen. Een lagere en ijlere beplanting past beter op deze plaats in het landschap. Het lint dient daarnaast zijn landelijke uitstraling te behouden.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,G,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Minimaal gebruik stedelijke materialen in het buitengebied (A,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)

Lint Weipoort deel II



Karakteristiek

Ordenend principe

- Weipoortse Vliet met kades en ontsluitingsweg

Bebouwingsdichtheid

- laag en afwisselend tussen weg en Weipoortse Vliet
- kleine clusters bebouwing aan beide zijden van de weg
- een klein buurtschapje aan één zijde van de weg
- enkele losstaande erven

Doorzicht

- aan beide zijden is het open landschap prominent aanwezig
- de kades van de Weipoortse Vliet beperken plaatselijk het zicht, maar vanaf de weg is de leegte en de openheid achter de kade wel te ervaren

Uitstraling bebouwing

- afwisselend agrarische bedrijven en woningen
- sommige panden hebben 'blinde gevels' naar de weg

Beplanting

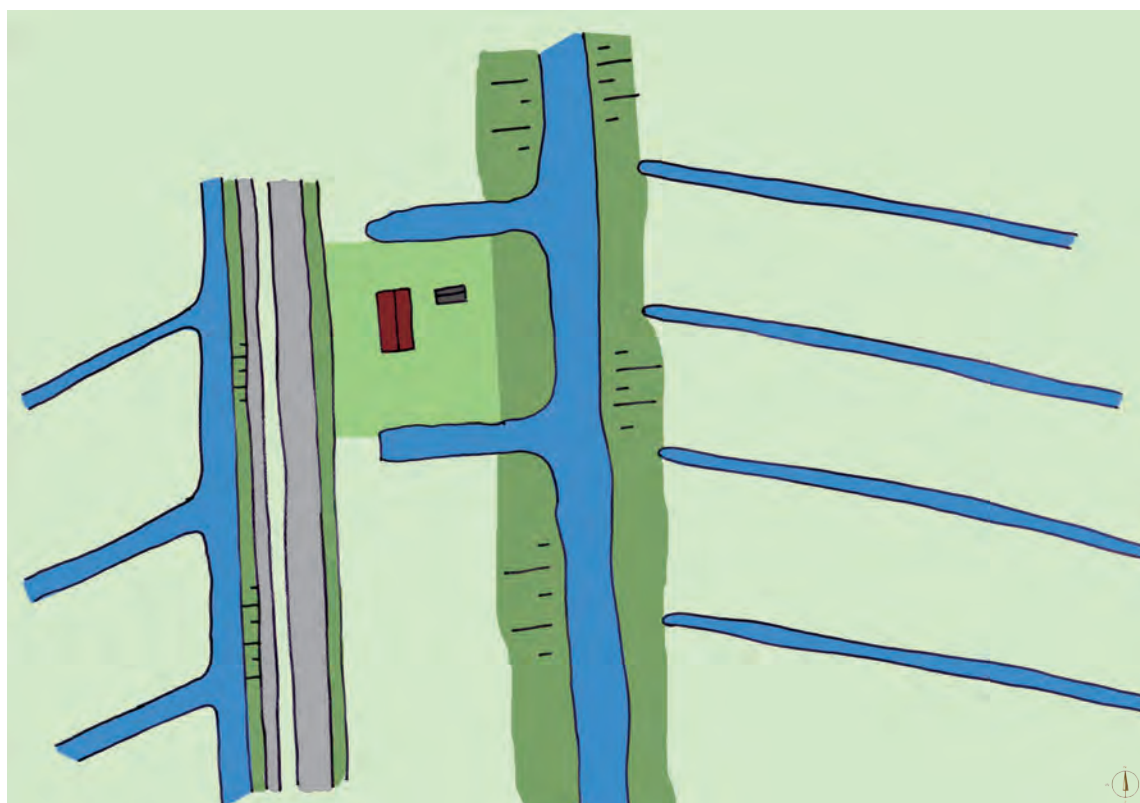
- onbeplante weg
- rondom erven meer beplanting, maar deze beplanting vormt nauwelijks een ensemble met de bebouwing

Overige beeldbepalende aspecten

- verkeersregulerende aspecten zoals de aanwezige belijning en middengeleider



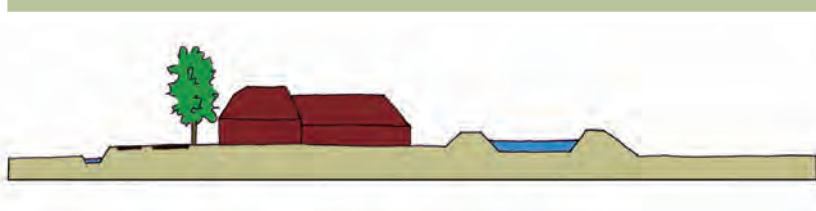
Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON WEIPOORT DEEL II



Profiel



- 5m brede weg, ligt iets hoger dan de polder
- de weg heeft een doorgaande verkeersfunctie met vrijliggend fietspad (2 richtingen) aan één zijde
- westzijde van de weg wordt begeleid door een bermsloot

Visie

Het in de berm toevoegen van bomen die passend zijn voor het Weipoortse lint verbetert het groene, lineaire karakter van het lint en de verbinding met deel I en II. Daarnaast verzacht het de bestaande harde grenzen van het lint. De doorzichten op de kades van de Vliet en de lucht erachter dienen behouden te blijven.

Waardering

De bundeling van water en weg met bebouwing ertussen vormt een sterke eenheid. Het is een kwaliteit dat de Weipoortse Vliet met zijn kades tussen de bebouwing zichtbaar is. De afwisselende bebouwingsvormen (losse erven, buurtschapje) maken Weipoort II echter een wat rommelig lint.

Door de breedte die de verkeersfunctie inneemt staat de bebouwing vlak langs de weg en ontbreken tuinen. Het lint heeft hierdoor een zeer stenig karakter. De verbinding met deel 1 en 3 is ruimtelijk niet zo duidelijk.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,G,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Minimaal gebruik stedelijke materialen in het buitengebied (A,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)

Lint Weipoort deel III



Karakteristiek

Ordenend principe

- Weipoortse Vliet met kades en ontsluitingsweg

Bebouwingsdichtheid

- hoog
- dit deel van Weipoort is een drievoudig lint
 - tussen weg en Weipoortse Vliet
 - enkele losstaande erven aan de oostzijde van de Weipoortse Vliet
 - enkele losstaande erven aan de westzijde van de weg

Doorzicht

- tussen de erven door zijn niet alleen de beplante eilanden aanwezig maar is ook het open landschap achter het lint veelvuldig zichtbaar
- de open ruimten aan de westzijde zorgen voor zichtlijnen op het open polderlandschap en het silhouet van Zoeterwoude Dorp

Uitstraling bebouwing

- afwisselend agrarische bedrijven en woningen
- enkele bedrijfspanden (los van de woonfunctie)
- historische boerenerven ,met oude boerderijen en meerdere bedrijfsgebouwen, al dan niet nog agrarisch in gebruik

Beplanting

- aan de westzijde van de weg staan bomen in de berm, diversiteit aan streekeigen soorten (els, es, etc) met verschillende onderlinge afstand
- ook in de tuinen en op erven staan veel bomen en andere beplanting, vaak als waardevol ruimtelijk en cultuurhistorisch ensemble
- op meerdere plekken tussen de bebouwing in liggen geriefhoutbosjes op eilandjes in de Weipoortse Vliet

Overige beeldbepalende aspecten

- toegangsbruggen naar bebouwing aan overzijde van de Weipoortse Vliet
- tuimelkade (waarbij de feitelijke waterkering hoger ligt dan de weg); de groene kade ondersteunt het doorgaande karakter van het lint (zie principeschets op bladzijde 44)



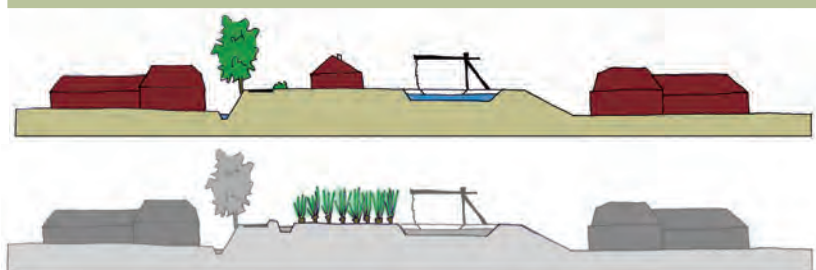
Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON WEIPOORT DEEL III



Profiel



- variabele breedte van de weg (bandbreedte: 4-5½m)
- weg ligt aan de westelijke zijde van de Weipoortse Vliet
- weg ligt niet bovenop de kade maar iets lager in het talud (tuimelkade)
- bebouwing tussen de weg en de Weipoortse Vliet ligt op het bovenland. Hier liggen ook geriefhoutbosjes op eilanden
- overige bebouwing ligt lager, op polderniveau
- weg heeft een functie voor gemengd bestemmingsverkeer; de weg loopt dood aan de zuidzijde
- smal profiel met beplanting in de berm, de aanwezige kades en dicht op de weg staande bebouwing.

Waardering

Dit deel van Weipoort is als geheel zéér waardevol, zowel cultuurhistorisch als landschappelijk. De drie rijen bebouwing, die vanaf de weg en de bruggen over de Vliet beleefbaar zijn, maken dit deel van Weipoort bijzonder en uniek in Zuid-Holland. De aanwezigheid van vele oude boerderijen met originele bijgebouwen en ophaalbruggetjes geven het lint een authentiek karakter. De beplanting die een ensemble vormt met de boerderij, zoals leilindes en fruitbomen, draagt hieraan bij. De kenmerkende geriefhoutbosjes op eilanden zijn daarnaast zeer karakteristiek voor het Weipoortse lint. Al deze kenmerken tezamen

Visie

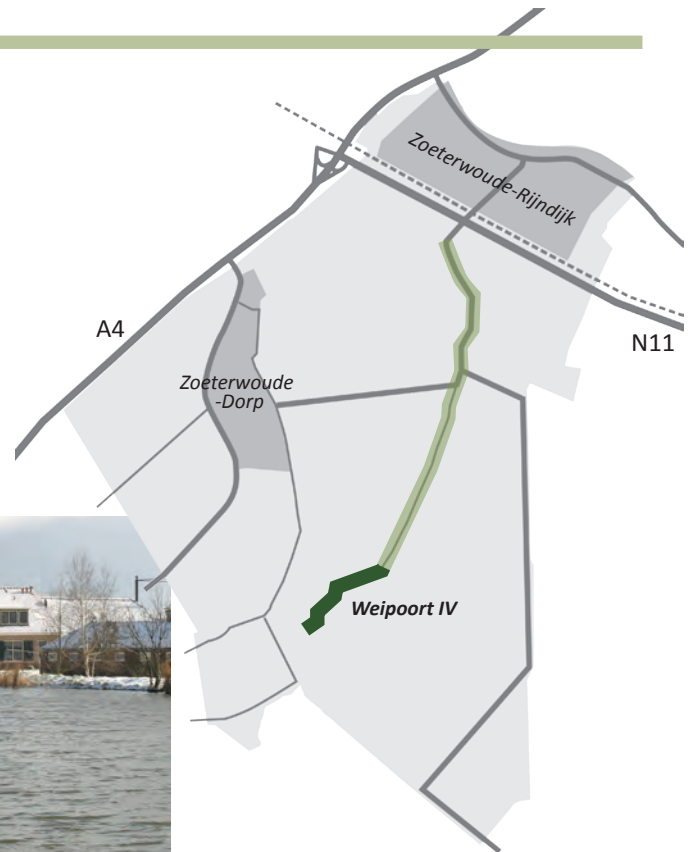
De bestaande karakteristieken binnen het lint zorgen voor de status van 'kroonjuweel' binnen het Zuid-Hollandse landschap en dienen behouden te blijven en daarnaast waar mogelijk versterkt te worden. Nieuwe ontwikkelingen dienen zéér zorgvuldig ingepast te worden op zo'n manier dat ze niet detoneren binnen de kleine schaal van het lint en de erven. Bij voorkeur dienen de ontwikkelingen de waarden zelfs te versterken

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,G,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Geen stedelijke materialen in het buitengebied (A,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)

zorgen voor een pittoresk, kleinschalig lint. Door de hoge bebouwingsdichtheid in het lint zijn de zichtlijnen op het open agrarische landschap en de Weipoortse Vliet extra van belang. De tuimelkade zorgt plaatselijk voor een extra groen beeld. Ondanks de hoge bebouwingsdichtheid is de aanblik van het lint vanuit de verte zeer groen, wat mooi is als zichtbeëindiging van de omringende polders.

Lint Weipoort deel IV



Karakteristiek

Ordenend principe

- lengterichting Weipoortse Vliet met kades en Noord Aa met rietoever
- de weg (Uiterdijk) ligt in het meest zuidelijke deel op de oostelijke oever

Bebouwingsdichtheid

- laag

Doorzicht

- door de ijle bebouwing zijn er royale doorzichten op de open polder
- door de openheid in het profiel is er veel zicht op het brede water van de Noord-Aa

Uitstraling bebouwing

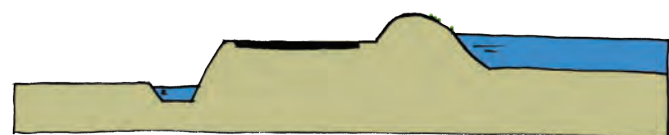
- agrarisch en hobby-boeren en ligt aan de oostzijde van de Noord Aa.

Beplanting

- veel erfbeplanting
- het begin van dit deeltracé wordt tot aan de brug over de Noord-Aa aan de polderzijde begeleid door een enkele rij essen

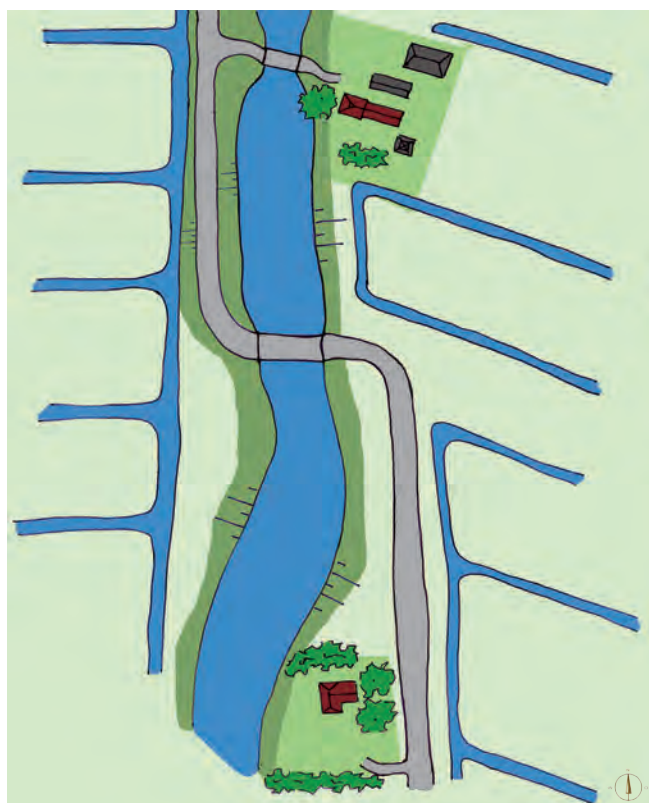
Overige beeldbepalende aspecten

- ophaalbruggen naar bebouwing aan overzijde van de Noord-Aa (begin deeltracé tot aan brug over Noord-Aa)
- tuimelkade (waarbij de feitelijke waterkering hoger ligt dan de weg)



PRINCIPESCHETS TUIMELKADE ; DE WEG LIGT NIET OP HET HOOGSTE PUNT VAN DE KADE

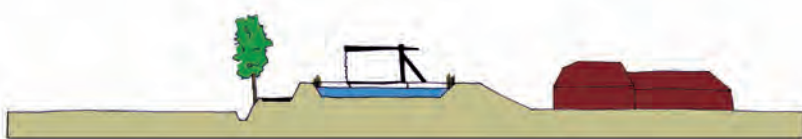
Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON WEIPOORT DEEL IV



Profiel



- 3m brede weg
- de weg op 'tuimelkade' ligt lager dan kade maar hoger dan de polder
- de weg loopt dood en heeft daardoor alleen een functie voor bestemmingsverkeer
- de weg ligt vanaf het begin van dit deeltracé tot aan de brug over de Noord-Aa op de westelijke kade van de Weipoortse Vliet/Noord-Aa
- vanaf de brug tot het doodlopende eind ligt de weg aan de oostzijde van de Noord-Aa op polderniveau
- op het noordelijke tracé zijn de ophaalbruggen beeldbepalend omdat de bebouwing aan de oostzijde en de weg aan de westzijde van de Noord Aa gesitueerd is.
- door de openheid in het profiel is er veel zicht op de Noord Aa (breed:30m)

Waardering

Dit deel van Weipoort is zéér waardevol vanwege zijn zeer informele, landelijke karakter en natuurlijke uitstraling van de oevers van de Vliet/Noord-Aa. Dit geldt in het bijzonder voor de erven. Door de ijle lintdichtheid is het water met bijbehorende kades nadrukkelijk aanwezig. Vanaf de weg is er overal zicht op het landschap, wat een kwaliteit is van het lint. De bruggen en het hoogteverschil tussen weg en polder zijn beeldbepalend in het lint. Omdat in het zuidelijke deel van Weipoort IV het lint eindigt en geen doorgaande verkeersfunctie heeft, is het er aangenaam rustig. Doordat de kleinschaligheid belangrijk is voor de hoge waardering, is het lint kwetsbaar voor moderne ontwikkelingen.

Visie

De bestaande karakteristieken binnen het lint zorgen voor de status van 'kroonjuweel' binnen het Zuid-Hollandse landschap en dienen behouden te blijven. De karakteristiek van het kroonjuweel moet waar mogelijk versterkt te worden, onder meer door bij ontwikkelingen aan te sluiten op de karakteristieke opbouw van het bebouwingslint en het gebruik van streekeigen beplanting. Nieuwe ontwikkelingen dienen zéér zorgvuldig ingepast te worden op zo'n manier dat ze niet detoneren binnen de kleine schaal van het lint en de erven. Bij voorkeur dienen de ontwikkelingen de waarden te versterken.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

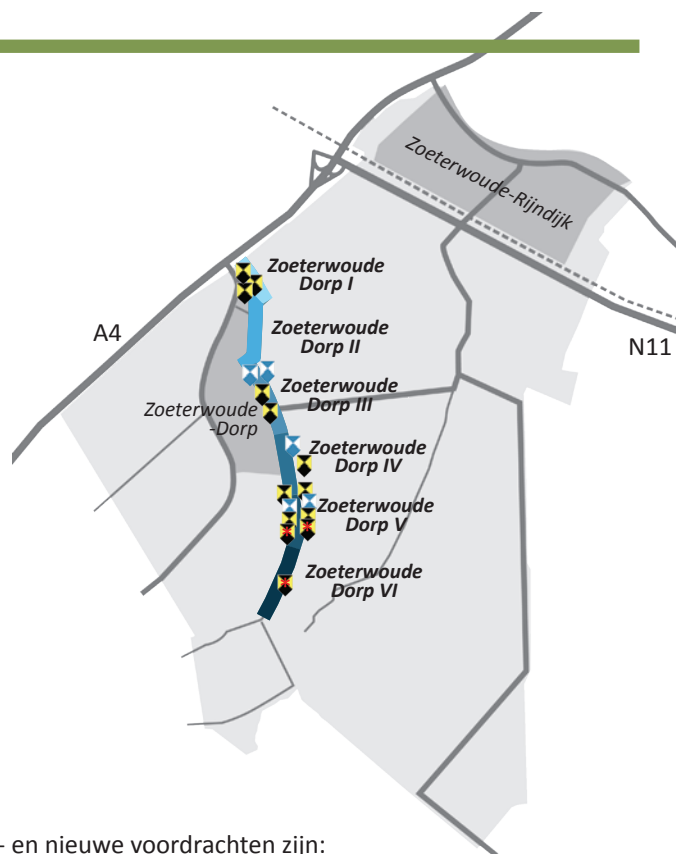
- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,G,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Minimaal gebruik stedelijke materialen in het buitengebied (A,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)

4.5 Lint Zoeterwoude-Dorp

Het lint van Zoeterwoude-Dorp is ontstaan langs de gegraven watering. De oudste bebouwing staat dus aan het water, dat nog altijd structurerend is voor het lint. Het lint vormt de basis van waaruit de Zwet- en Groote Blankaardpolder zijn ontgonnen. Door de groei van het dorp ligt het lint aan de rand van de dorpskern en heeft het deels zijn agrarische karakter verloren. Binnen het lint zijn zes deelgebieden te onderscheiden. Het onderscheid is te maken op basis van de bebouwingsdichtheid, de ligging van de weg ten opzichte van de watering en het zicht op het omringende landschap.

❖ In het lange lint Zoeterwoude-Dorp liggen meerdere monumenten. De vier boerderijen die een Rijksmonument zijn, liggen aan Watertje 39 / 40 en 38 en aan Zuidbuurtseweg 32 en 44. Ook de romp van de poldermolen, Zuidbuurtseweg 33 staat op de lijst

❖ Gemeentelijke monumenten zijn:
 Noordbuurtseweg 2, boerderij.
 Noordbuurtseweg 35, herenhuis
 Noordbuurtseweg 41/42, bouwbedrijf 'de erven Paardekooper' met woonhuis
 Watertje 18, voormalige boerderij
 Zuidbuurtseweg 21, woonhuis
 boerderijen Zuidbuurtseweg 22, 33/34, 48, 49
 Zuidbuurtseweg 57, woonhuis bij voormalige Don Boscoschooll



❖ Her- en nieuwe voordrachten zijn:
 boerderij Zuidbuurtseweg 3/3A
 cluster pastorie en St. Janskerk (Zuidbuurtseweg 14 en 15)
 voormalig klooster Zuidbuurtseweg 29



ZOETERWOUDE-DORP DEEL III



ZOETERWOUDE-DORP DEEL V



ZOETERWOUDE-DORP DEEL II



ZOETERWOUDE-DORP DEEL VI



ZOETERWOUDE-DORP DEEL I

Lint Zoeterwoude-Dorp deel I



Karakteristiek

Ordenend principe

- de weg

Bebouwingsdichtheid

- hoog, bijna volledig aaneengesloten
- één zijde van de weg

Doorzicht

- het open landschap is aanwezig aan de oostzijde van de weg
- sporadisch tussen de huizen door een glimp van het water

Uitstraling bebouwing

- woningen

Beplanting

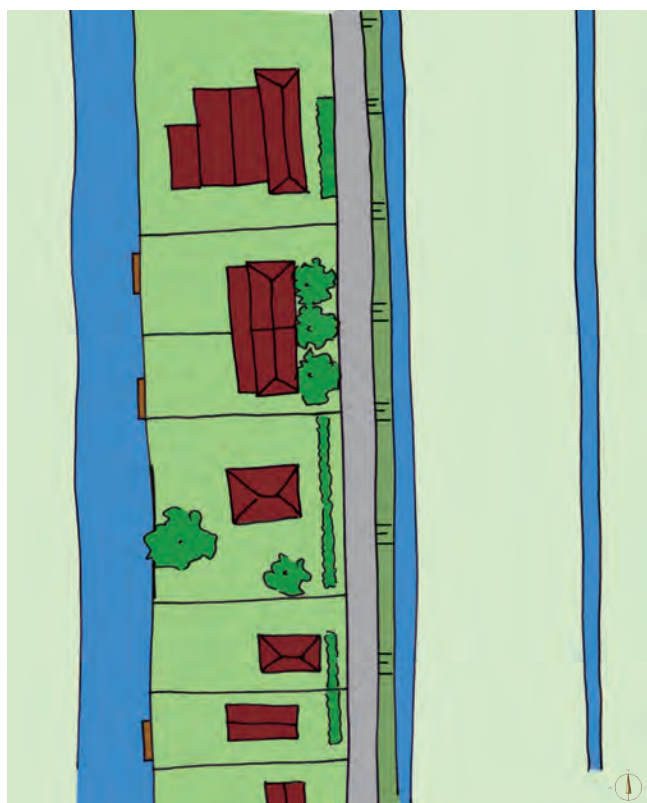
- deels onbeplante weg
- hoge bomen (populieren) bij verkeerskundige bocht in de weg
- beplanting in ondiepe voortuinen

Overige beeldbepalende elementen

- stadsrandverschijnselen (lege terreinen, schuurtjes, buitenopslag)
- het geluidsscherm langs de A4 aan het "eind" van het lint



Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON ZOETERWOUDE-DORP DEEL I



Profiel



- 5m brede weg, hogere (kadeniveau) ligging dan polder
- weg heeft geen doorgaande verkeersfunctie; bestemmingsverkeer
- één zijde van de weg bermsloot

Waardering

De Noordbuurtsewating ligt verscholen achter de bebouwing langs de Miening. Dit komt de herkenbaarheid van het lint niet ten goede. De Miening liep in vroegere tijden door tot aan Leiden maar nu wordt het verkeer omgeleid over de Europaweg. De afronding van het doodlopende deel van de Miening op het geluidsscherm van de rijksweg A4 is niet erg fraai en de cultuurhistorische waarde van dit deel van het lint is niet bijzonder hoog.

Visie

Behouden van de kleine schaal en asymmetrische opbouw van het lint. Behouden en versterken van het groene karakter van de voortuinen en bewaken van de kleinschaligheid en veelvormigheid van het lint. Kansen op bredere doorzichten op het water benutten. Zoeterwoude-Dorp deel I zou meer bij het gehele lint Zoeterwoude-Dorp betrokken kunnen worden door de bestrating en het wegmeubilair in de verschillende delen een gelijke vormtaal, kleur- en materiaalgebruik te geven. Wanneer zich een kans voordoet, kan aangestuurd worden op vervanging van het huidige geluidwerende scherm voor een transparant exemplaar aan beide zijden van de A4, zodat de vroegere continuïteit van Miening - Vrouwenweg weer zichtbaar wordt.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.6 Minimaal gebruik stedelijke materialen in het buitengebied (B,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B)

Lint Zoeterwoude-Dorp deel II



Karakteristiek

Ordenend principe

- de watering met de ernaast gelegen weg

Bebouwingsdichtheid

- hoog

Doorzicht

- het landschap ligt verscholen achter de bebouwing
- enkele zichtlijnen

Uitstraling bebouwing

- woningen

Bepanting

- deels wordt de weg begeleid door een bomenrij en een ligusterhaag aan de oostzijde van de weg
- bomen in particuliere tuinen

Overige beeldbepalende elementen

- platte en licht gebogen bruggen
- groene, gebogen lantaarnpalen
- verkeersregulerende aspecten zoals drempels en middengeleiders en parkeerhavens
- stenige kade (verhoging tussen water en rijbaan)



Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON ZOETERWOUDE-DORP DEEL II

Profiel



- 5m brede weg
- 10m brede watergang
- weg heeft een doorgaande verkeersfunctie
- aanwezigheid van trottoirs aan beide zijden van de weg

Waardering

De unieke ligging van het lint op de rand van het dorp wordt te weinig benut doordat er nauwelijks doorzichten vanaf de weg zijn. Het water is prominent in het beeld aanwezig. De bomen maken dit deel van het lint mooi groen. Doordat er aan het lint/de watering zowel voor- als achterkanten liggen, is het lint geen duidelijke ruimtelijke eenheid. Nieuwe bebouwing in het lint heeft recent een schaalbreuk in het lint gemaakt, wat de herkenbaarheid van het lint verder afzwakt. De potenties van het lint als deel van een groter geheel worden niet benut. Daarnaast kan het lint een meer structurerende rol in het dorp krijgen.



Visie

Behouden van de dorpse "korrel" van het lint, dus geen grote gebouwen toevoegen. De sporadisch aanwezige doorzichten behouden en waar mogelijk uitbreiden. De rijbaan zou minder stedelijk gemaakt kunnen worden door asfalt te vervangen door klinkers (of eventueel asfalt met klinkerprint i.v.m. busroute) en meer aansluiting te zoeken bij deel 1 en 3 van het lint, bijvoorbeeld met bestratingsmateriaal en meubilair. Het dorpse karakter zou verder versterkt kunnen worden door een extra bomenrij tussen de weg en het water te plaatsen. Dit zorgt voor een aangener verblifsklimaat en voor meer contact met woningen aan de oostzijde en minder met de achterkanten aan de westzijde van de watering. In samenspraak met bewoners kunnen mogelijk doorzichten op de Grote Polder worden verbeterd door plaatselijk opkronen van bomen en weghalen van struikgewas.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Geen stedelijke materialen in het buitengebied (B,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B)

Lint Zoeterwoude-Dorp deel III



Karakteristiek

Ordenend principe

- het Watertje en de ernaast gelegen weg

Bebouwingsdichtheid

- tamelijk hoog aan de oostzijde van het Watertje
- aaneengesloten aan de westzijde van de weg

Doorzicht

- het open landschap is aanwezig aan de oostzijde van de weg

Uitstraling bebouwing

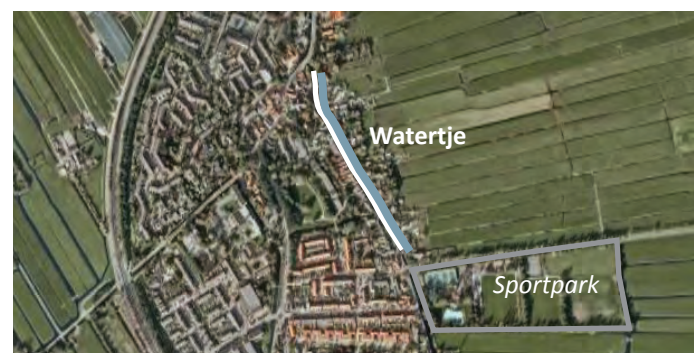
- winkelfuncties maken het levendig
- vrijstaande woningen (met tuinen) aan de oostzijde van het Watertje
- bebouwing (zonder voortuin) aan de westzijde van het Watertje vormt een gesloten wand
- door de geringe hoogte en breedte van de individuele panden oogt de gesloten bebouwingwand kleinschalig

Beplanting

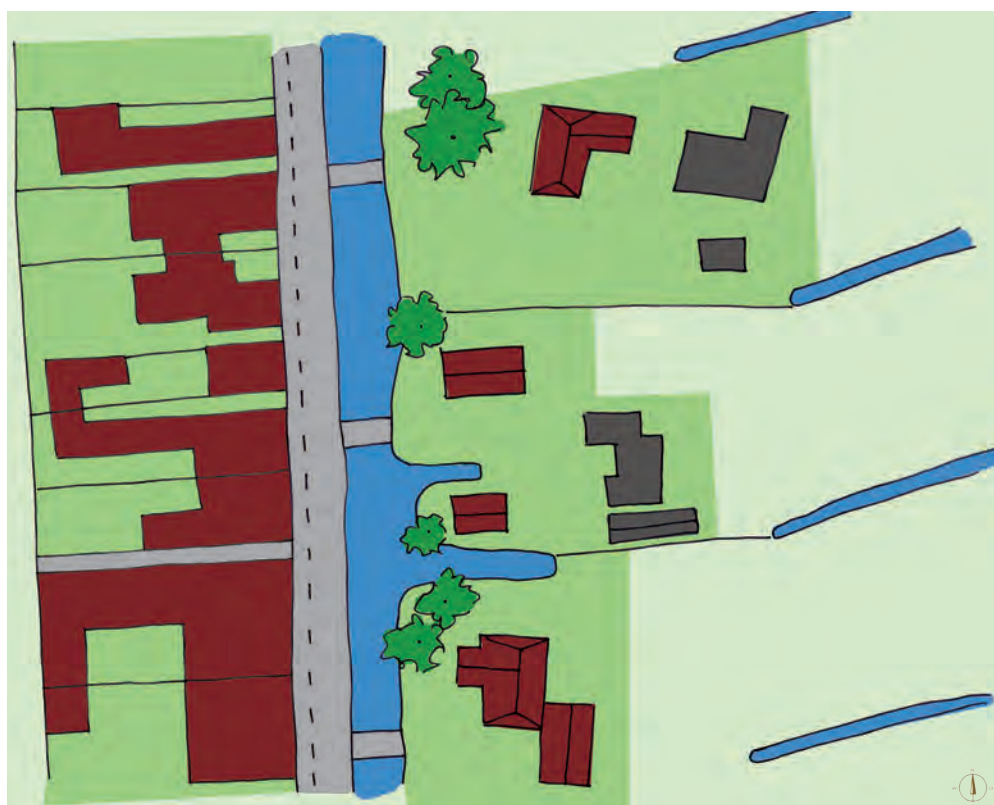
- onbeplante weg
- volwassen bomen in tuinen (oostzijde Watertje)
- parkje met waardevolle bomen

Overige beeldbepalende elementen

- ranke platte en licht gebogen bruggen met doorgaans witte leuning over het Watertje
- grote bloembakken, met een verkeersremmende functie, langs het Watertje
- opstaande rand langs watering (incl. oude aanmeerpaaltjes)
- lantaarnpalen
- sportcomplex achter het lint
- overhoek openbaar groen bij aansluiting op deel 2
- geparkeerde auto's langs de weg (aan westzijde terwijl bestrating oostzijde suggereert)



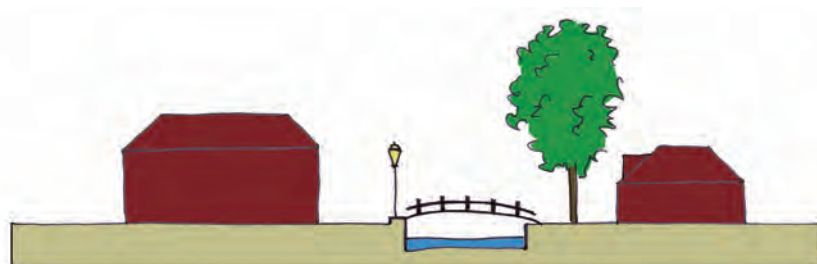
Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON ZOETERWOUDE-DORP DEEL III



Profiel



- 5m brede weg
- watergang met variabele breedte
- éénrichtingsverkeer
- ontbreken trottoir

Visie

Om de eenheid binnen het lint van Zoeterwoude (I-III) te versterken dient dit deel aansluiting in bestrating en materialisatie te zoeken op de delen I en II van dit lint. De kleine schaal en asymmetrische opbouw van het lint dienen behouden te blijven. Inzetten op behoud en verbetering van zichtlijnen op landschap om bijzondere ligging van het lint aan de rand van het dorp te benutten.

De beeldkwaliteit van de verkeersremmende maatregelen behoeft aandacht. Nieuwe bloembakken zijn in het straatbeeld gewenst. Deze dienen geïntegreerd te worden met de kade en passend te zijn bij het historische karakter van het lint.

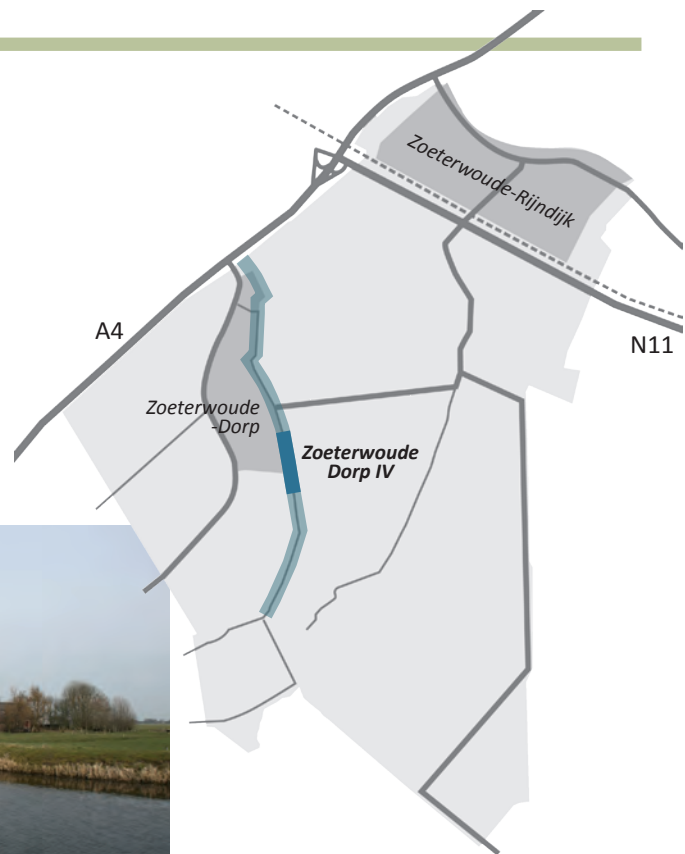
Waardering

Materialisatiekeuze (lantaarnpalen, klinkers) en consequente profielopbouw zorgen voor een verzorgd en aantrekkelijk dorps karakter, dat ondersteund wordt door de kleine korrel / schaal van de bebouwing. De geparkeerde auto's nemen deels het zicht weg op de kwaliteiten van dit deel van het lint. De verbinding met de rest van het lint is ruimtelijk niet zo duidelijk, vooral bij de overgang naar deel II, waar de weg aan de overkant van het water ligt.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Geen stedelijke materialen in het buitengebied (B,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)

Lint Zoeterwoude-Dorp deel IV



Karakteristiek

Ordenend principe

- Zuidbuurtsewatering met kades, de weg en het laaggelegen voet/fietspad

Bebouwingsdichtheid

- laag

Doorzicht

- vanaf de weg is het open landschap aan de overkant van het water beleefbaar door de ruimtes tussen de erven.
- vanaf het voet/fietspad is dit doorzicht niet te zien

Uitstraling bebouwing

- woningen
- complex Swetterhage

Beplanting

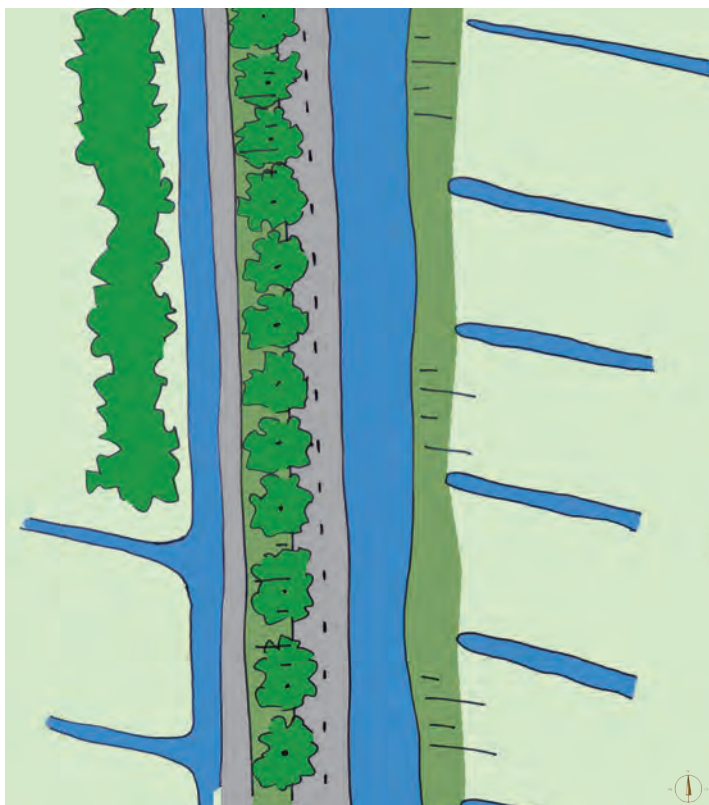
- bomenrij (Iepen) in het dijktaalud tussen weg en fietspad
- erfbeplanting
- beplantingsingel langs bebouwing "Swetterhage" en langs het sportcomplex

Overige beeldbepalende aspecten

- de romp van de molen



Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON ZOETERWOUDE-DORP DEEL IV



Profiel



- 5m brede weg
- minimaal 10m brede Zuidbuurtsewatering
- weg heeft een doorgaande verkeersfunctie met een vrijliggend fietspad en trottoir op polderniveau

Visie

Huidige karakteristiek van het ijle lint behouden. Individuele beeldkwaliteit van de bruggen waar mogelijk verbeteren, passend bij landelijk deel van het lint. Dat betekent een ranke, transparante uitstraling en het gebruik van hout.

Waardering

Het landelijk gebied tussen de kern van Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt wordt vanaf de weg beleefd doordat er slechts weinig bebouwing aan de polderzijde staat. Vanaf het voet/fietspad met zijn lage ligging is deze beleving er niet, wat een gemis is in het doorgaande karakter van het lint. De beplanting heeft een mooi landelijke uitstraling die past bij de positie van het lint tussen twee kernen in. De klinkerbestrationg maakt de weg hier juist iets dorpsers dan de positie in het buitengebied vraagt, maar het brengt continuïteit tussen de delen III en IV.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Geen stedelijke materialen in het buitengebied (B,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B)

Lint Zoeterwoude-Dorp deel V



Karakteristiek

Ordenend principe

- de Zuidbuurtsewatering en de weg

Bebouwingsdichtheid

- zeer hoog

Doorzicht

- er is vanuit het lint geen doorzicht op het landschap doordat de dorpskern aan weerszijden achter het lint ligt
- tussen Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt waardevol doorzicht dat de beide kernen scheidt

Uitstraling bebouwing

- woningen in kleine kern

Beplanting

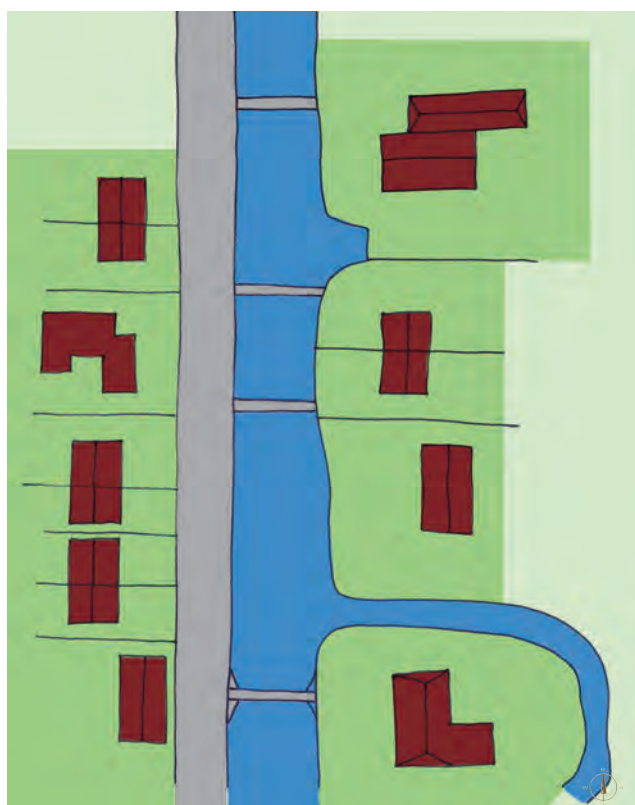
- onbeplante weg
- beplanting in voor- en achtertuinten, waaronder enkele bomen

Overige beeldbepalende elementen

- kerk met voorplein
- enkele verkeersremmende maatregelen
- ranke brugconstructies over de Zuidbuurtsewatering
- variabele oeverinrichting (overwegend beschoeiing)
- langsparkeren beeldbepalend in straatbeeld



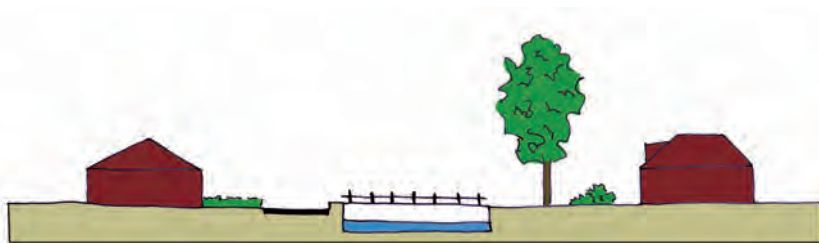
Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON ZOETERWOUDE-DORP DEEL V



Profiel



- 5m brede weg
- minimaal 8m brede Zuidbuurtsewatering
- weg heeft een doorgaande verkeersfunctie

Waardering

De gebruikte klinkerbestrating draagt bij aan het dorps karakter van Zuidbuurt, maar de verscheidenheid aan typen klinkers en legpatronen zorgt voor een rommelig beeld. Dit wordt versterkt doordat er niet aan één zijde geparkeerd wordt.

Visie

Behouden van de kleine schaal en asymmetrische opbouw van het lint.

Wanneer herbestrating nodig is kan dit worden aangegrepen om het materiaalgebruik te vereenvoudigen, waardoor Zuidbuurt zich binnen het gehele lint als buurtschap kan onderscheiden. Het verdient de voorkeur om slechts parkeren aan de bewonerszijde toe te staan (en hierop te handhaven). De bijzondere elementen in Zuidbuurt (zoals de kerk met het kerkplein) kunnen ruimtelijk meer betrokken worden bij het lint, bijvoorbeeld door het plein over de weg heen te trekken, zonder dat de continuïteit van het lint daardoor teniet wordt gedaan.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Minimaal gebruik stedelijke materialen in het buitengebied (B,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B)

Lint Zoeterwoude-Dorp deel VI



Karakteristiek

Ordenend principe

- de Zuidbuurtsewatering met kades en de weg

Bebouwingsdichtheid

- nabij Zuidbuurt tamelijk hoge bebouwingsdichtheid aan de westzijde van de weg
- verder is de bebouwingsdichtheid zeer laag

Doorzicht

- het landschap is aanwezig door de grote openheid

Uitstraling bebouwing

- (historisch) boerenerf dat nog agrarisch in bedrijf is
- zeer kleinschalige woonbebouwing

Beplanting

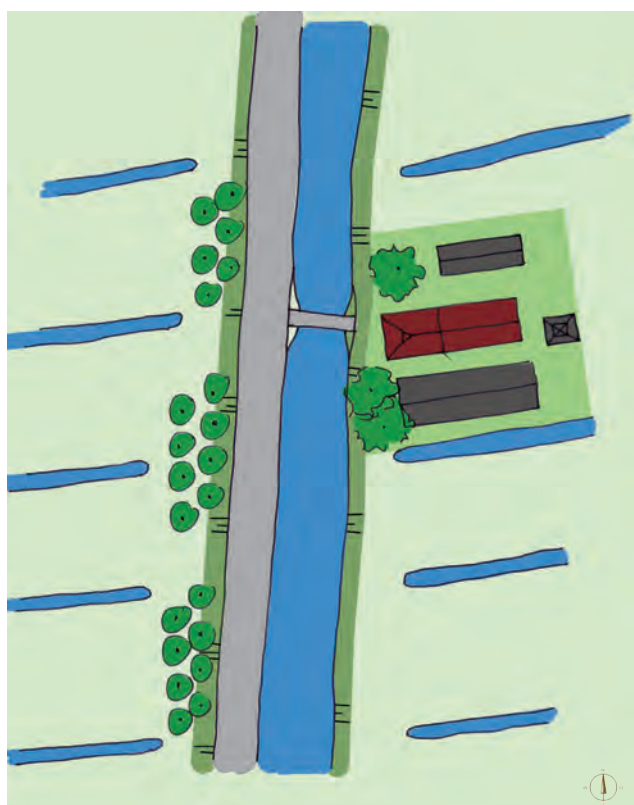
- deels (noordelijk deel) onbeplante weg
- deels (zuidelijk deel) beplant met twee rijen knotwilgen aan de westzijde van de weg
- erfbeplanting bij woningen
- ensemble-vormende beplanting bij agrarisch erf
- kavelgrensbeplanting bij agrarisch erf



Overige beeldbepalende elementen

- verkeersregulerende aspecten zoals passeerhavens en drempels en vooral de bijkomende verkeersborden
- zeer dichte en hoge beplanting (coniferen) rond potgrondbedrijf
- enkele bosschages (zuidelijk deel)
- water in diverse richtingen (zuidelijk deel aan het einde van het lint)
- hoge brug als einde van het lint
- dorpsrand Zuidbuurt zichtbaar vanaf het open lint

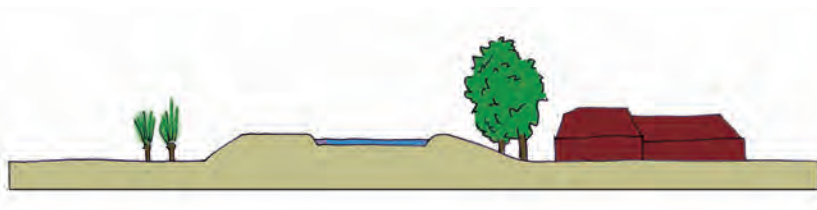
Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON ZOETERWOUDE-DORP DEEL VI



Profiel



- 3,5m brede weg, hogere ligging dan polder
- minimaal 15m brede Zuidbuurtsewatering
- weg heeft een doorgaande verkeersfunctie

Visie

Behouden van het huidige lintkarakter. Voorkomen moet worden dat de landelijke uitstraling van het lint verandert doordat de dorpse uitstraling van Zuidbuurt (lint deel V) zich uitbreidt. Wanneer het met dichte beplanting ingepakte bedrijf op termijn weg gaat, dan moet ook de beplanting worden verwijderd om de openheid aan het einde van het lint te herstellen.

Waardering

Het zeer smalle en eenduidige profiel is een kwaliteit van het lint. De dubbele rij knotwilgen geeft een heel eigen karakter en benadrukt de kleinschaligheid van het lint. De doorzichten en de aanwezigheid van een (historisch) boerenerf benadrukken het landelijke karakter van het lint. Aan het zuidelijke eindpunt van het lint gebeurt er te veel op een te klein oppervlak; polderstructuren met diverse richtingen komen bij elkaar, watergangen in meerdere richtingen en meerdere bruggen dragen niet bij aan de eenvoud van het lint.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Geen stedelijke materialen in het buitengebied (B,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)

4.6 Geerweg

De boerderijen langs de Geerweg zijn ontstaan na 1867 toen de waterplas, die door eerdere verlevning was ontstaan, is drooggemaakt. De boerderijen zijn georiënteerd op de ringvaart; de voorkant is op het water gericht. De oude boerderijen liggen relatief ver van elkaar op de flauwe helling van de ringdijk. Later zijn er ook boerderijen langs de weg bij gebouwd.

Er zijn langs de Geerweg geen monumenten. Wel is de boerderij aan de Geerweg 8 recent aangepast aan de behoeftes van een modern agrarisch bedrijf, op zo'n manier dat de cultuurhistorische waarde mooi in stand is gehouden, onder meer door de oriëntatie op het water (foto links onder).





Geerweg



Karakteristiek

Ordenend principe

- watergangen (Ommedijkse Watering, Nieuwe Vaart, Noord Aa) en het zéér flauwe talud van de ringdijk
- de weg (met scherpe hoeken)

Bebouwingsdichtheid

- laag

Doorzicht

- het landschap is aanwezig door de grote openheid; de blik is gericht op de open Geerpolder door de hoge kades aan de buitenrand

Uitstraling bebouwing

- afwisselend (historisch) agrarische erven en overige bedrijven en woningen

Beplanting

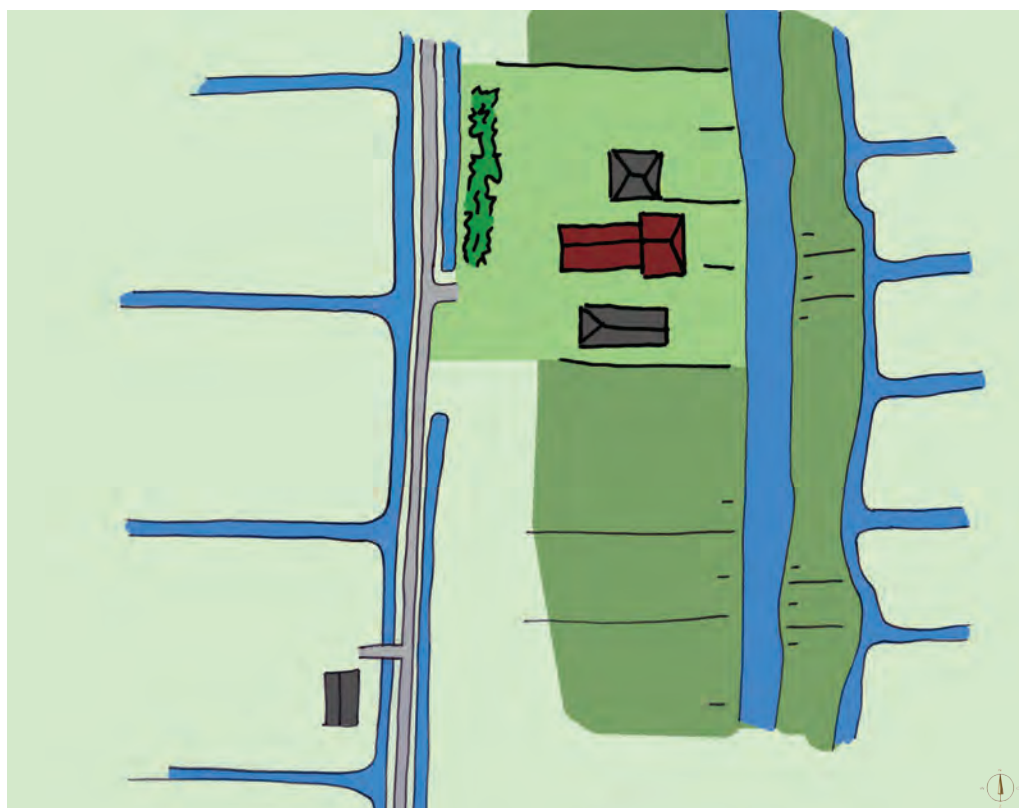
- onbeplante weg (noord- en zuidzijde)
- rijbeplanting (knotwilgen) langs de weg aan oostzijde van de polder
- erfbeplanting bij woningen en agrarische bedrijven
- bossages aan de oostzijde van de polder tegen recreatiegebied Noord-Aa aan

Overige beeldbepalende elementen

- verkeersregulerende aspecten zoals drempels en obstakels in de berm
- recreatieve boerderij ('t Geertje)



Ruimtelijk patroon



PRINCIPESCHETS RUIMTELIJK PATROON GEERWEG

Profiel



- 3,5m brede weg
- minimaal 30m breed dijktaud
- minimaal 15m brede Ommedijkse watering
- de weg heeft een doorgaande verkeersfunctie
- beide zijden van de weg bermsloten

- 3,5m brede weg
- 2m breed losliggend fietspad met een begeleidende bomenrij (knotwilgen)
- breedte dijktaud 50-160m, deels beplant met bos
- minimaal 20m brede Noord Aase Vliet
- de weg heeft een doorgaande verkeersfunctie
- beide zijden van de weg bermsloten

Waardering

Door de beperkte omvang van de Geerpolder wordt hij als landschappelijke eenheid ervaren; overzichtelijke polder met verhoogde randen waar erven aan liggen met flinke onderlinge afstand. Door de losse clusters van bebouwing is het flauwe, met gras begroeide talud beeldbepalend en structurerend. Dit geeft de polder een heel eigen karakter. Aan de oostzijde ligt de weg verder van de kade af en staat er hoge beplanting tussen, waardoor er vanaf de weg meer zicht is op de open polder. Dit levert tevens een aantrekkelijke groene ruimte op tussen weg en water waardoor er twee werelden ontstaan met ieder een eigen

beeldkwaliteit. Hoewel de basis van het Geertje een veeteeltbedrijf is, is het huidige complex het agrarisch erf ontstegen, qua erfopbouw, de maat van de bebouwing en het zeer diverse materiaalgebruik. Daarnaast springt het geheel extra in het oog doordat het vrij open is in de relatief besloten groene rand aan deze zijde van de polder.

Geerweg

Visie

Behoud van de Geerpolder als landschappelijke eenheid, met het open agrarisch landschap en de kleinschaligheid van de weinige erven. Het is van belang de polder als eenheid te benaderen, ook al ligt een deel hiervan in omliggende gemeenten. Het zeer flauwe, groene talud moet worden beschermd tegen ontwikkelingen die het doorgaande karakter van het talud aantasten. Geen nieuwe gebouwen die ruimtelijk geen deel uitmaken van de bestaande erven en geen annexatie van het talud door tuinen. 't Geertje moet de uitstraling van een agrarisch erf terugkrijgen, zodat het als eenheid herkenbaar is. Door het aanbrengen van beplanting sluit het erf beter aan bij het groene karakter van de oostzijde van de Geerpolder en wordt kleinschaligheid teruggebracht.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,G,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Geen stedelijke materialen in het buitengebied (A,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)





5

Monumenten in het landelijk gebied

In dit hoofdstuk komen de monumenten uit het buitengebied van Zoeterwoude aan bod in hun landschappelijke context. Ook het lint Zoeterwoude-dorp, dat voor een deel in het stedelijk gebied is komen te liggen, behoort daartoe. Er zijn ook monumenten op de lijst van Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten opgenomen die elders in het dorp liggen. Deze worden in dit Beeldkwaliteitplan landelijk gebied buiten beschouwing gelaten.

De monumentenlijst, zowel betreffende Rijks- als gemeentelijke monumenten, omvat slechts panden die van grote cultuurhistorische waarde zijn. Het inzicht is echter ontstaan dat de monumentale waarde van die panden in veel gevallen zeer nauw samenhangt met de directe omgeving waarin ze staan. Die omgeving kan het lint zijn waar het pand in staat, maar het kan ook bestaan uit bijvoorbeeld bijgebouwen of anderszins gerelateerde panden, die op zich geen monumentenstatus waard zijn, maar die in hun context met het monument wel als waardevol moeten worden aangemerkt. Het kan ook gaan om de groene inrichting rondom een als monument aangemerkt pand of een combinatie van beide aspecten. In het landelijk gebied van Zoeterwoude staan de volgende monumenten en zijn er daarnaast enkele voorgedragen tot gemeentelijk monument.

RIJKSMONUMENTEN

- Westeindseweg 5 molenaarshuis
- Westeindseweg 6 boerderij 'Christina's Hoeve'
- Weipoortseweg 1 boerderij
- Weipoortseweg 2-3 boerderij
- Weipoortseweg 32 boerderij
- Weipoortseweg 52 boerderij 'Weltevreden'
- Weipoortseweg 54 boerderij
- Weipoortseweg 55 boerderij
- Weipoortseweg 67 boerderij
- Weipoortseweg 69 boerderij 'Veldzigt'
- Weipoortseweg 72 boerderij 'Altijd Zorg'
- Weipoortseweg 76 boerderij 'Vredelust'
- Weipoortseweg 83 boerderij
- Weipoortseweg 90 boerderij
- Weipoortseweg 96 boerderij
- Weipoortseweg 97 boerderij
- 't Watertje 38 boerderij
- 't Watertje 39-40 boerderij
- Zuidbuurtseweg 32 boerderij
- Zuidbuurtseweg 44 boerderij
- Laan v. Oud Raadwijk 3 woonhuis Oud Raadwijk
- Laan v. Oud Raadwijk 4 boerderij
- molen Zelden van passe (Meerburgerwatering-A4)
- wipwatermolen Weipoort-Molenpad
- molenromp Zuidbuurt

GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

- Westeindseweg 7 boerderij
- Westeindseweg 16 boerderij
- Westeindseweg 25 boerderij 'Eindhoeve'
- Weipoortseweg 56 boerderij
- Weipoortseweg 61 boerderij
- Weipoortseweg 62-62A boerderij
- Noordbuurtseweg 2 boerderij
- Noordbuurtseweg 35 herenhuis
- Noordbuurtseweg 41-42 bouwbedrijf 'de erven Paardekooper' met woonhuis
- 't Watertje 18 voormalige boerderij
- Zuidbuurtseweg 21 woonhuis
- Zuidbuurtseweg 22 boerderij
- Zuidbuurtseweg 33-34 boerderij
- Zuidbuurtseweg 48 boerderij
- Zuidbuurtseweg 49 boerderij
- Zuidbuurtseweg 57 woonhuis bij Don Boscoschool
- Weidelaan 10 boerderij plus karnmolen

VOORDRACHT GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

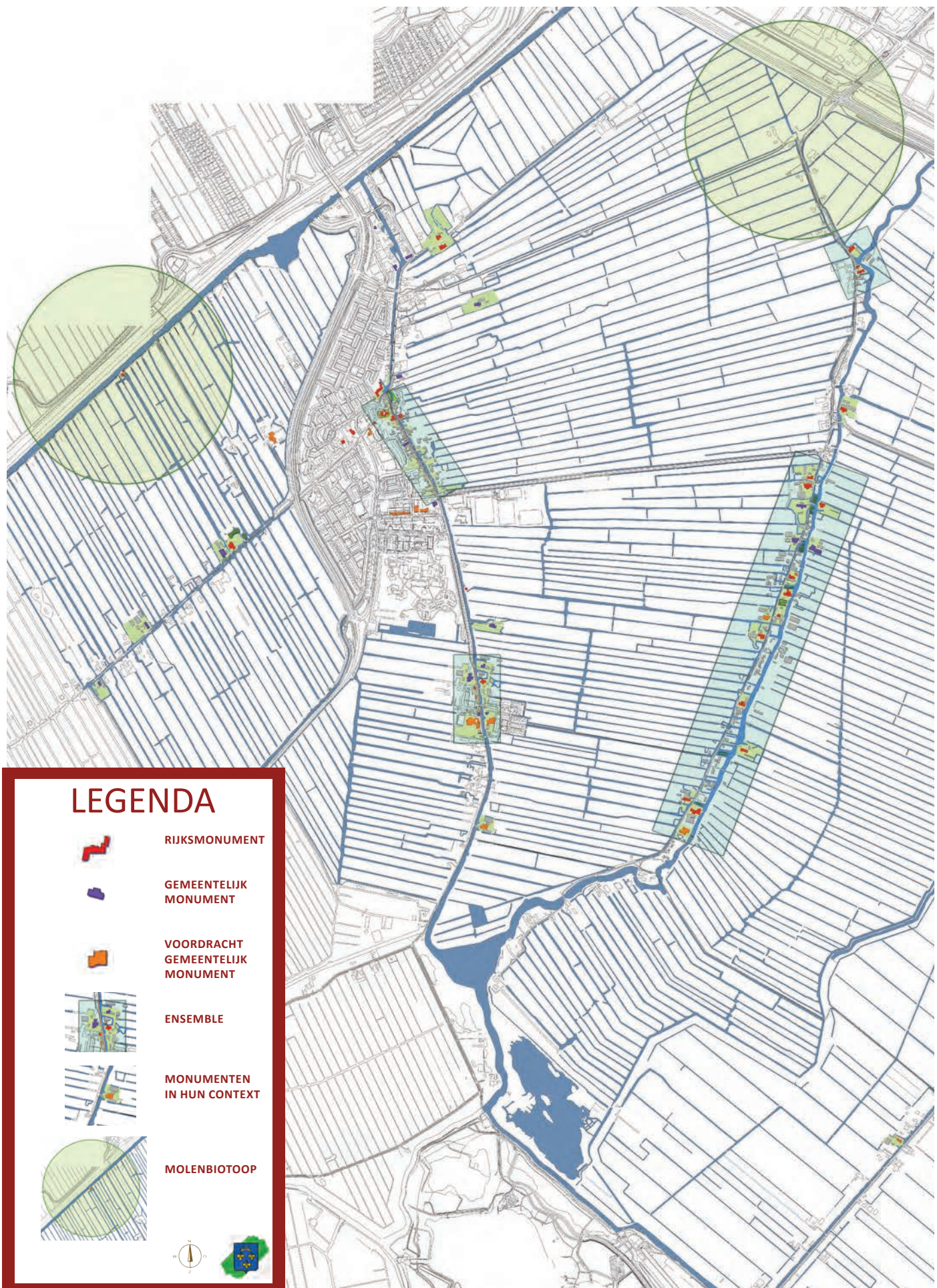
- Weipoortseweg 67 zomerhuis bij boerderij
- Weipoortseweg 73 boerderij
- Weipoortseweg 98 boerderij
- Zuidbuurtseweg 3-3A boerderij
- Zuidbuurtseweg 14 pastorie
- Zuidbuurtseweg 15 St. Janskerk
- Zuidbuurtseweg 29 voormalig klooster
- Gelderswoudseweg 6 boerderij
- Papeweg 6 voormalige boerderij

Om te komen tot een classificatie van monumenten binnen hun landschappelijke context zijn de volgende criteria gehanteerd:

- gaafheid van het object en de directe omgeving waarmee het een eenheid vormt;
- zeldzaamheid van het monument in zijn context;
- mate waarin het monument in zijn context karakteristiek is voor het landschap en de cultuurhistorische opbouw van Zoeterwoude.

Hoewel niet doorslaggevend, is ook de zichtbaarheid van het monument in zijn omgeving een belangrijke overweging. Hiermee raakt het monumentenbeleid direct het aspect beeldkwaliteit, dat met dit beeldkwaliteitplan onder de aandacht wordt gebracht.

Themakaart monumenten in hun context



Beschermd dorpsgezicht versus monumenten in hun context

Het aanwijzen van een beschermd (gemeentelijk) dorpsgezicht zou een tamelijk zware maatregel zijn om de waarden van cultuurhistorisch interessante panden in hun ruimere omgeving te beschermen. Vooralsnog wordt hier niet voor gekozen, omdat een beschermd dorpsgezicht een vergaande beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden zou kunnen inhouden. Dit zou de vitaliteit van de linten in Zoeterwoude mogelijk meer dan wenselijk kunnen beperken. Daarom is er door de gemeente Zoeterwoude voor gekozen om middels dit Beeldkwaliteitplan meer aandacht te vragen voor de monumentale status van diverse panden binnen hun omgeving, de landschappelijke context.

Met name de toevoeging van de context is daarbij van belang. Dit past binnen de benadering van het Beeldkwaliteitplan, waar rekening wordt gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van polders en linten. De landschappelijke context van polders en linten is in hoofdstuk 3 en 4 uitvoering besproken. De landschappelijke context wordt doorvertaald naar het lagere schaalniveau. Een landschapselement, zoals een geriefbosje, wordt niet als losstaand element benaderd, maar hoort bij een groter geheel, passend in de specifieke ontstaansgeschiedenis van de plek.

Monumenten als waardevolle ensembles

Wel zijn er, buiten de monumenten in hun landschappelijke context, enkele waardevolle ensembles benoemd die op een soortgelijke wijze bescherming genieten als een beschermd dorpsgezicht, maar die betrekking hebben op een veel kleiner gebied. Omdat er in een ensemble slechts sprake zal zijn van een beperkt aantal eigenaren, blijven ontwikkelingen wel mogelijk. Wel worden hier strikte kwalitatieve randvoorwaarden aan verbonden. De waardevolle ensembles zijn bijzonder gave stukken, waar een combinatie van een gebouwd monument met zijn directe omgeving van belang is voor de waarde van het geheel. De grootte van een ensemble kan verschillen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een deel van een lint, een groep objecten waaronder één of meer monumenten of één compleet boeren erf.

De volgende waardevolle ensembles worden in het landelijk gebied van Zoeterwoude onderscheiden (zie kaartbeeld pagina 69):

- 't Watertje (nr.18, 38, 39-40)
- Zuidbuurtseweg (nr.21, 22, 32, 33-34, 44, 48)
- Weipoort-Zuid (Weipoortseweg nr.52, 54, 55, 56, 61, 62-62a, 67, 69, 72, 76, 83, 90, 96, 97)
- Weipoortseweg / Vlietbocht (nr 1, 2-3)
- Erf 1 (Weipoortseweg 55)
- Erf 2 (Weipoortseweg 69)
- Erf 3 (Weipoortseweg 72-72a)
- Erf 4 (Weipoortseweg 90)

De definitie van een beschermd gemeentelijk ensemble is: Een groep van onroerende zaken, waaronder (naast panden) ook wordt verstaan: bomen, wegen, straten, pleinen, bruggen, vaarten, sloten of andere wateren die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun cultuurhistorische en/of karakteristieke waarde en in welke groep zich één of meer monumenten bevinden.

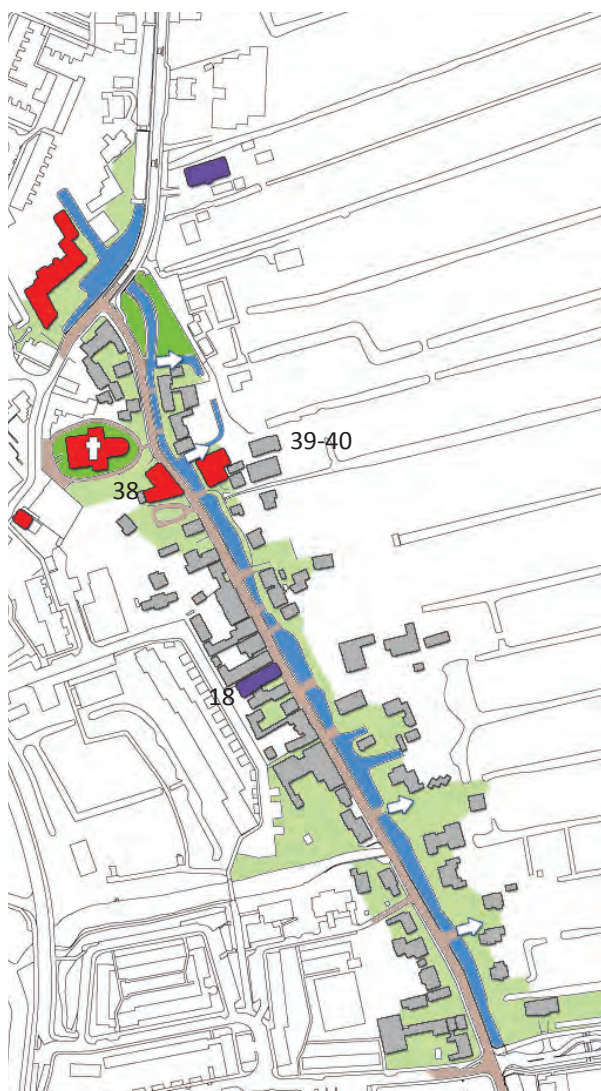
Beoordeling van initiatieven aan en nabij monumenten

De monumenten worden in principe op dezelfde wijze benaderd als alle andere panden in het landelijk gebied, namelijk gerelateerd aan hun ligging in tuin of erf, hun positie in het lint of in de polderverkaveling en de oriëntatie ten opzichte van een belangrijke watergang. De omschrijvingen van de polders en linten in de hoofdstukken 3 en 4 van dit Beeldkwaliteitplan zijn daarbij leidend. Initiatieven die een ruimtelijke verandering van de situatie tot gevolg hebben, worden met behulp van dit Beeldkwaliteitplan beoordeeld op de mate waarin zij bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke karakteristieken en het verwezenlijken van de visie. Op basis daarvan wordt de wenselijkheid vanuit het ruimtelijk perspectief bepaald. (Er kunnen bij de beoordeling ook functionele of andere overwegingen gelden, die vallen buiten het kader van dit rapport. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, waaraan dit beeldkwaliteitplan uitwerking geeft, zullen de ruimtelijke overwegingen echter een belangrijke rol spelen bij de integrale afweging.)

De richtlijnen in hoofdstuk 6 gelden voor alle panden in het landelijk gebied van Zoeterwoude, dus eveneens voor Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en voor beschermde gemeentelijke ensembles. Beoordeling van initiatieven door de Monumentencommissie zal dan ook voor een belangrijk deel plaatsvinden op basis van dit Beeldkwaliteitplan. Daarnaast zal de expertise van de Monumentencommissie worden ingezet om initiatieven te beoordelen op de mate waarin zij passend zijn voor de gebouwde constructie en andere zaken van een lager schaalniveau, waarover het beeldkwaliteitplan geen uitspraken doet. Daarmee kan de ontwikkelingsruimte van een monument in haar context toch iets anders zijn dan die van een ander pand dat géén monument is.



Ensemble 't Watertje

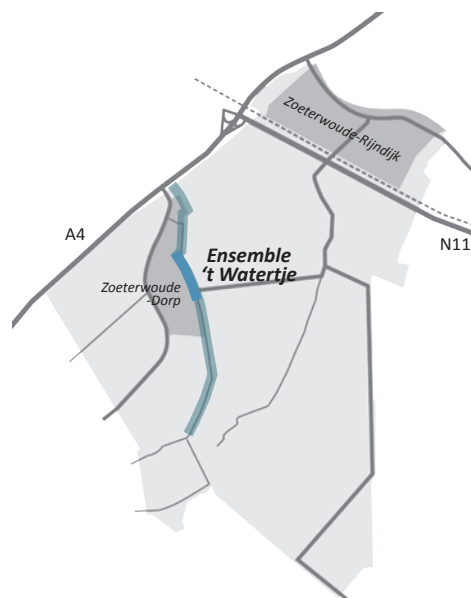


 **RIJKSMONUMENT**
WATERTJE 38 BOERDERIJ
WATERTJE 39 EN 40, BOERDERIJ

 **GEMEENTELIJK MONUMENT**
WATERTJE 18, VOORMALIGE BOERDERIJ

 **OVERIGE BEBOUWING**

 **ZICHTLIJNEN**



Karakteristiek 't Watertje

Ordenend principe

- bebouwing (zonder voortuin) aan de westzijde van het Watertje vormt een gesloten wand
- vrijstaande woningen (met tuinen) aan de oostzijde van het Watertje
- het veenweidelandschap is tussen de woningen (aan de oostzijde) soms zichtbaar
- toegang tot woningen aan oostzijde vindt plaats dmv ranke platte en licht gebogen bruggen met doorgaans witte leuningen
- er ontbreekt een trottoir
- aanwezigheid van grote bloembakken langs het Watertje
- opstaande rand langs watering (incl. oude aanmeerpaaltjes)
- geparkeerde auto's langs de weg
- aanwezigheid van veel groen bij de woningen aan de oostzijde van 't Watertje, de begraafplaats bij de kerk en de overhoek aan groen in het noorden

Waardering

Het Watertje bevat een bonte verzameling Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en andere karakteristieke panden, die door de compacte opzet zorgen voor een verzorgd en aantrekkelijk dorps karakter. Dit wordt ondersteund door de kleine korrel van de bebouwing, het aanwezige groen en de karakteristieke lantaarnpalen. De aanwezige monumentale boerderijen langs 't Watertje hebben geen typisch voorerf meer, maar dragen wel bij aan een groen en karakteristiek beeld. De geparkeerde auto's langs 't Watertje nemen deels het zicht weg op de kwaliteiten van het ensemble. In de loop der tijd hebben er ontwikkeling langs 't Watertje plaatsgevonden waardoor de relatie met het aangrenzende landschap verdwenen is. Daarnaast laat de verbinding met de rest van het lint (Zoetwerwoude-Dorp) ruimtelijk te wensen over, mede door het veranderd materiaalgebruik in het profiel.

Visie

De kleine schaal en de asymmetrische opbouw van het ensemble dienen behouden te blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient ingezet te worden op het behoud en verbetering van het groene, landelijk karakter van de oostzijde van 't Watertje. Wel dienen de zichtlijnen op het aangrenzende landschap in stand te blijven te worden en waar mogelijk terug te brengen om zo de bijzondere ligging van het 't Watertje aan de rand van het dorp te benutten. Dit is een wezenlijk onderdeel van het ensemble. Een belangrijk aandachtspunt is de oever van 't Watertje zelf. Door de toenemende bewoning op de westzijde neemt ook het aantal beschoeiingen toe. De monumenten langs 't Watertje met een (voormalige) agrarische functie vragen om een natuurlijke oever om zo het landelijke karakter te benadrukken. Waar mogelijk zouden de oevers bij overige panden hier ook zoveel op aan moeten sluiten. Als dat niet mogelijk is moet de beschoeiing zo robuust mogelijk zijn en niet bestaan uit allerlei verschillende (tuinachtige) oplossingen (zie richtlijnen foto blz. 87, rechtsonder). Onderzocht moet worden of er een alternatief bestaat voor de aanwezige bloembakken op de rand van de kade die qua vormgeving beter kunnen passen bij het (historische) karakter van het ensemble van 't Watertje.

Om de verbinding met de overige delen binnen het lint van Zoeterwoude (I-III) te versterken dient er gekozen te worden voor één type bestrating, inrichting en materialisatie tussen de diverse delen.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.1 Behoud open polderkarakter (D, E, H)
- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,E,F,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C,D)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Minimaal gebruik stedelijke materialen in het buitengebied (B,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)



KARAKTERISTIEKE BEBOUWING LANGS 'T WATERTJE



PROFIELOPBOW ENSEMBLE 'T WATERTJE



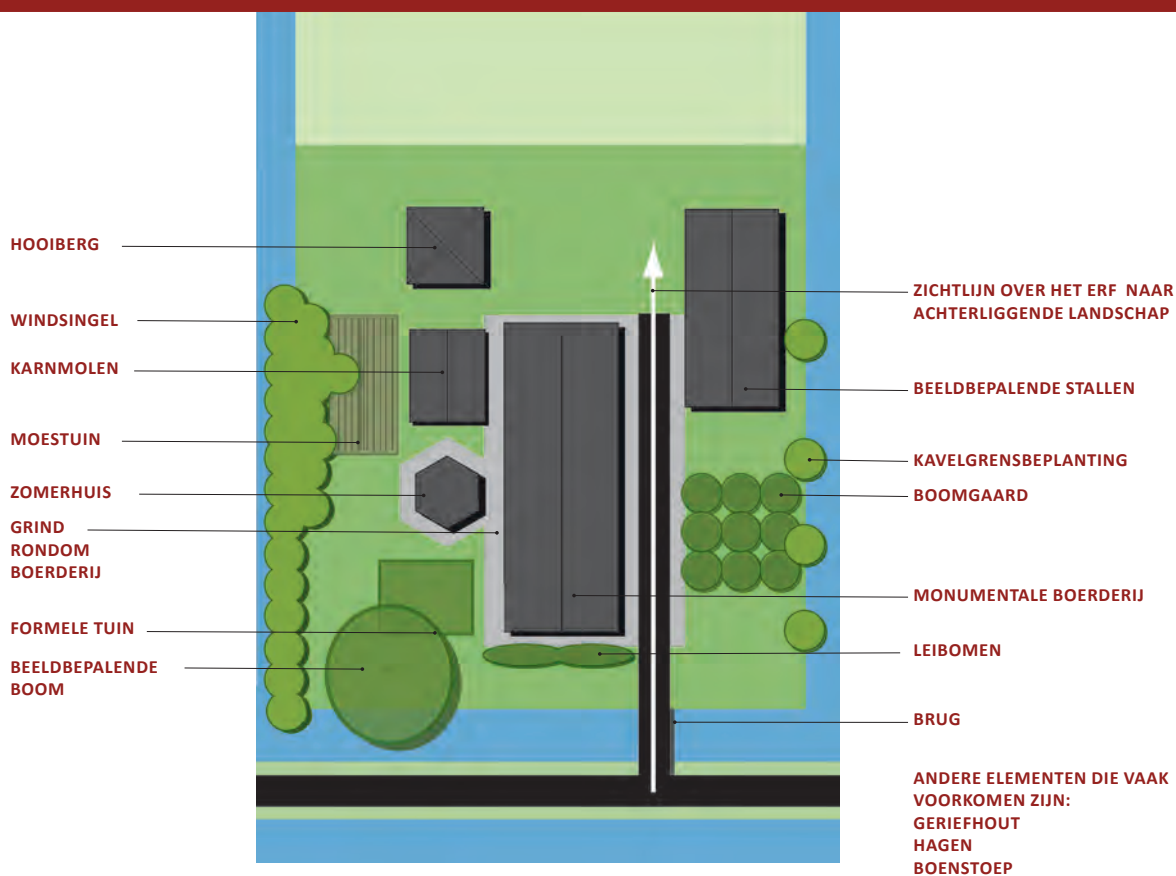
RIJKSMONUMENT 'T WATERTJE 39 EN 40

Ensemble erf



- WEIPOORT
- ZOETERWOUDE-DORP
- WESTEINDESEWEG
- GEERWEG
- GELDERSWOUDESEWEG

Karakteristieke elementen erf



Waardering

De monumenten in hun context leveren een bijzondere bijdrage aan het landelijk karakter van Zoeterwoude en de authenticiteit van de bebouwingslinten in het landelijk gebied. Hoewel de context van elk monument niet bestaat uit alle mogelijke karakteristieke elementen, wordt de kwaliteit van elk monument wel versterkt door één of enkele van deze elementen. In hun onderlinge samenhang is de waardering hoger dan wanneer het tot monument benoemde gebouwde object alleen zou worden beoordeeld. Een boerderij zonder context getuigt enkel nog van een vroegere agrarische activiteit, zoals bij boerderijen die tegenwoordig in het in dorpen en steden zijn opgenomen. Het meewegen van de context van het monument betekent een grote meerwaarde voor de kansen van het behoud van historische en karakteristieke waarden van het landelijk gebied van Zoeterwoude.

Visie

Een boerderij heeft oorspronkelijk altijd deel uit gemaakt van een erf, dat als functionele en ruimtelijke eenheid herkenbaar was en vaak nog is. Door het niet beschermen van de context verliest een monumentale boerderij zijn binding met het landelijk gebied van Zoeterwoude. De kwaliteiten van het monument binnen de historisch gegroeide context van overige gebouwen, groene inrichting en landschappelijke ligging dient dan ook in stand gehouden te blijven zonder dat de ontwikkelingsruimte zodanig wordt beperkt dat dit ten koste gaat van de functionaliteit.

Waar mogelijk zou bij nieuwe ontwikkelingen het geschetste karakteristieke ensemble (linkerpagina) voor Zoeterwoude hersteld kunnen worden. Dit hoeft niet als een exacte nabootsing, maar bij voorkeur als een eigentijdse vertaling van de standaardopbouw.

Richtlijnen (vanaf bladzijde 78)

- 6.2 Behoud lintkarakter (A,B,C,D,F,G,H)
- 6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren (A,B,C)
- 6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten (A,B,C,D,E,F,G)
- 6.5 Paard en landschap samenvoegen (A,B)
- 6.6 Minimaal gebruik stedelijke materialen in het buitengebied (A,C,D,E)
- 6.7 Streekeigen beplanting stimuleren (A,B,C)



KENMERKENDE ZICHTLIJN LANGS DE BOERDERIJ OP HET LANDSCHAP



MONUMENT IN ZIJN LANDSCAPPELIJKE CONTEXT; BOERDERIJ, OVERIGE SCHUREN, WATERGANG EN BEPLANTING



RIJKSMONUMENT WEIPOORTSEWEG 96

6

Richtlijnen

Elke ontwikkeling in de linten die van invloed is op de ruimtelijke opbouw en de uitstraling van polders, linten en erven krijgt te maken met richtlijnen voor de beeldkwaliteit. De richtlijnen voor beeldkwaliteit zijn ervoor bedoeld dat het gewaardeerde landschap van Zoeterwoude zijn karakteristiek behoudt. In de voorgaande hoofdstukken zijn die karakteristieken aan bod gekomen voor de polders en linten. In dit hoofdstuk worden de voor elk van de polders en linten benoemde visies vertaald in richtlijnen. Alleen die richtlijnen waarnaar bij de betreffende polder, het specifieke lint en het monument naar wordt verwezen worden gehanteerd.

Het Beeldkwaliteitplan, waar deze richtlijnen deel van uitmaken, wordt door de gemeente Zoeterwoude naast de Welstandsnota (voor het toetsen van de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen) gehanteerd. Met het Beeldkwaliteitplan voor het buitengebied wordt een verzorgde en passende uitstraling van de functies in het landschap beoogd. Een eerste vereiste is dat (functies in) gebouwen in samenhang worden ontwikkeld met groene versterking en landschappelijke inpassing.

Met name daar waar ontwikkelingen plaatsvinden kan de gemeente invloed uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit. Wanneer een initiatiefnemer de richtlijnen die betrekking hebben op zijn polder en lint hanteert, stijgt de slagingskans van het initiatief. Zoeterwoude kan ook zelf het initiatief nemen tot versterking van de beeldkwaliteit, al dan niet in samenwerking met particulieren, of andere ontwikkelingen in het buitengebied initiëren. Dan worden dezelfde richtlijnen gehanteerd als het gaat om beeldkwaliteit. Omdat alle initiatieven aan dezelfde richtlijnen worden getoetst, is elke belanghebbende verzekerd van zorgvuldig handelen als het gaat om beeldkwaliteit. Aan monumenten kunnen daarnaast extra eisen worden gesteld. Ook wanneer het 'bij de burens' plaatsvindt. Het beeldkwaliteitplan is er daarom voor iedereen.

6.1 Behoud open polderkarakter

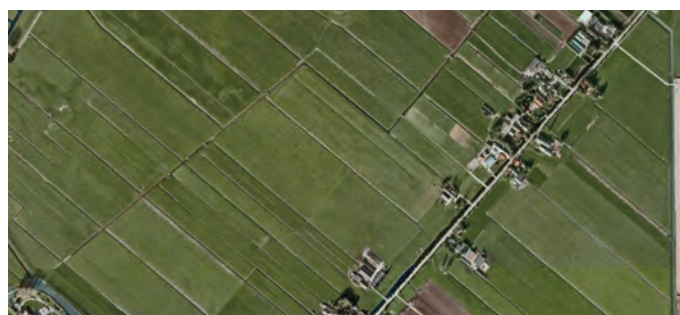
A Behouden veenweidekarakter

Behouden zichtbaar veenweidekarakter met lange, smalle slagenverkeveling en bebouwingslinten



B Behouden polderkarakter droogmakerij

Behouden van het polderkarakter met een blokvormige verkeveling en bebouwingslint



C Behoud agrarische en/of natuurlijke slootkanten

Het polderkarakter wordt mede bepaald door de uitstraling van de slootkanten. In de polders gaan het landschap en de watergangen ongestoord in elkaar over, zonder harde overgangen.



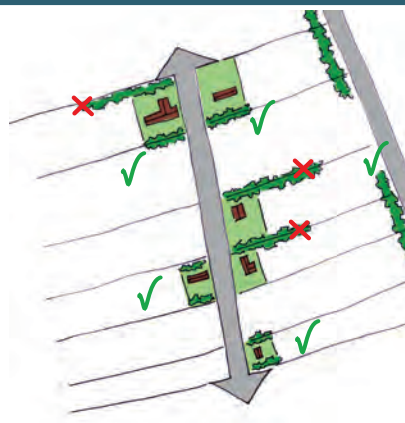
D Kleinschalige groene uitstraling van dorpsrand en linten

Zoeterwoude-Dorp heeft een kleinschalig en groen karakter. Vanuit de polder zichtbare ontwikkelingen in de (rand van) de kern en in de linten mogen het kleinschalige en groene karakter van de randen van de polder niet verstoren. Ontwikkelingen dragen bij voorkeur juist bij aan de versterking daarvan.



E Geen beplanting in openheid polder

Het toepassen van (streekeigen) beplanting in en nabij het lint versterkt het groene karakter van de linten, maar de beplanting moet zich niet buiten de erven, in de open polder, doorzetten. Uitzondering hierop vormen wegen die op landschappelijk logische plaatsen, zoals een achterkade liggen.



F Ontwikkeling recreatieve paden binnen kavelstructuur

Binnen het karakter van de polder passen paden die de kavelstructuur volgen zonder overbodige slingers en bij voorkeur aan de rand van de kavel. Passende voorbeelden zijn bestaande kerkepaden.



G Natuurontwikkeling met behoud van openheid

Om de openheid van de polder en de langgereetheid van de slagenverkaveling als beeldkwaliteit van het polderkarakter in stand te houden dient bij natuurontwikkeling de nadruk te liggen op lage vegetaties en het eenduidige karakter van de kavel.



H Terugbrengen openheid bij ontwikkelingen

Wanneer sanering van functies, functiewijziging of andere ontwikkelingen aan de orde zijn, moet de openheid van de polder worden teruggebracht, onder meer door overbodig geworden beplanting te verwijderen.



6.2 Behoud lintkarakter

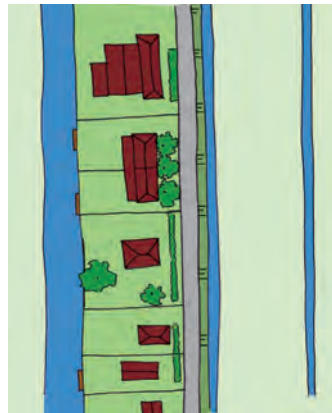
A Behouden cultuurhistorische waarden en karakteristiek lint

Elk lint binnen het plangebied heeft een eigen opbouw en uitstraling. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich zoveel mogelijk binnen dit karakter te voegen. Binnen de landelijke linten zijn bebouwing en groen in evenwicht. Binnen het dorpslint van Zoeterwoude-Dorp heeft de bebouwing de overhand boven het groen. Bij nieuwe ontwikkelingen in dit lint (of aangrenzende dorpsbebouwing) is speciale aandacht nodig voor het toevoegen van groen, omdat dit de uitstraling van het lint kan verbeteren.

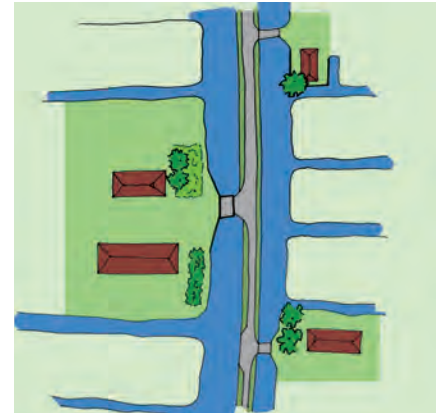


RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK:

GELDERSWOUDSEWEG



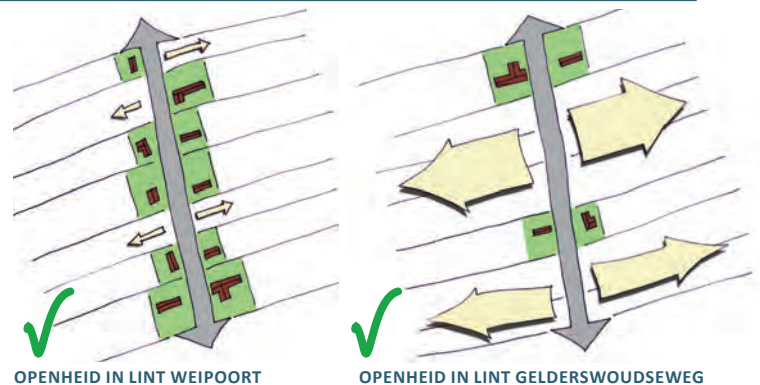
ZOETERWOUDE-DORP I



WESTEINDESEWEG

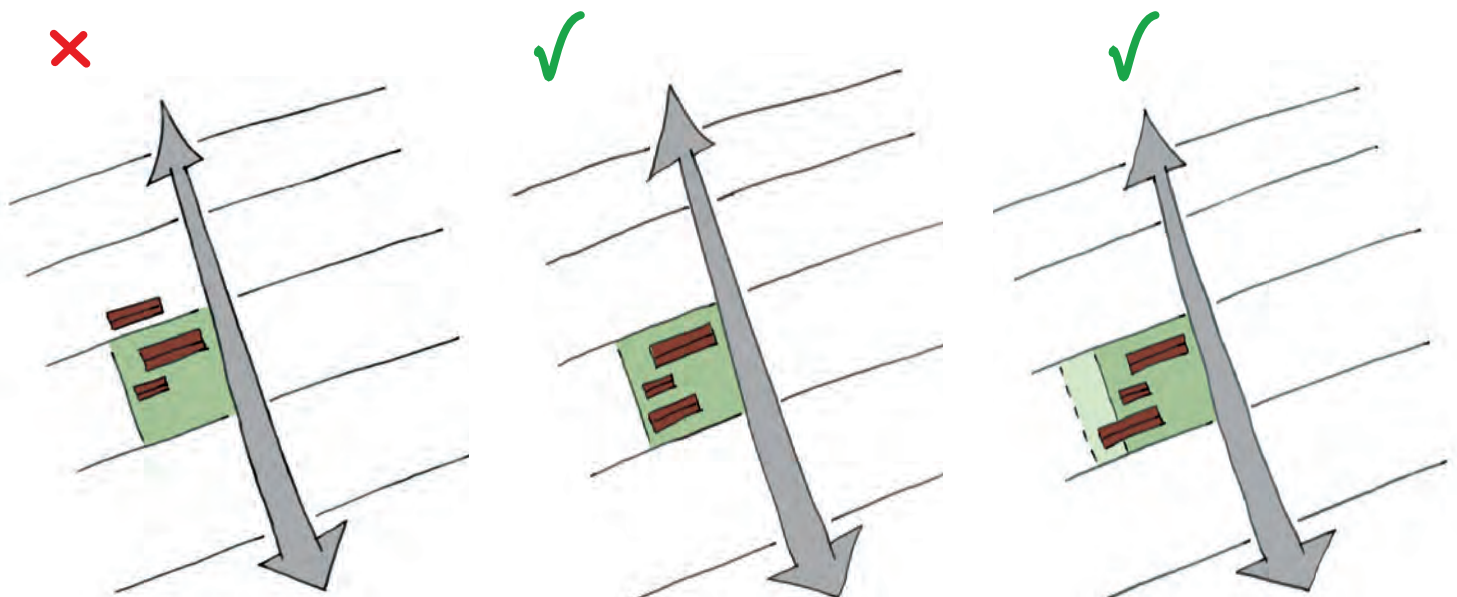
B Behouden van de bestaande openheid langs lint

De open agrarische kavels tussen de meer besloten erven bepalen mede het karakter van het betreffende lint, ze mogen daarom niet worden verdicht.



C Nieuwe ontwikkelingen op achtererf

Nieuwe ontwikkelingen dienen op of achter het bestaande erf en niet op het perceel ernaast plaats te vinden. Ook niet-gebouwde functies, zoals dierenverblijf of groentetuin, moeten op het erf liggen; als erfuitbreiding noodzakelijk is kunnen de erven beter uitbreiden in de kavelrichting dan in de breedte langs het lint.



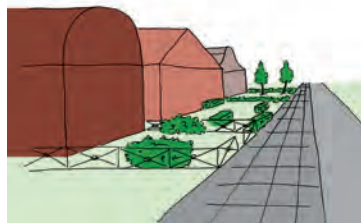
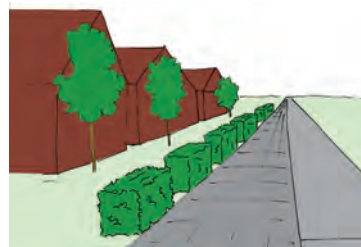
D Behouden zichtrelaties en oriëntatiemogelijkheden

Het lint heeft van oudsher een sterke relatie met het aangrenzende landschap. Bestaande zichtrelaties en oriëntatiemogelijkheden naar het omliggende landschap vanaf het bebouwingslint dienen behouden te blijven; ook bij smalle tussenruimtes. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook niet plaats te vinden in zichtlijnen of over kavelsloten te liggen. Bepanting kan een rol spelen in het versterken van eventuele zichtlijnen vanaf het lint.



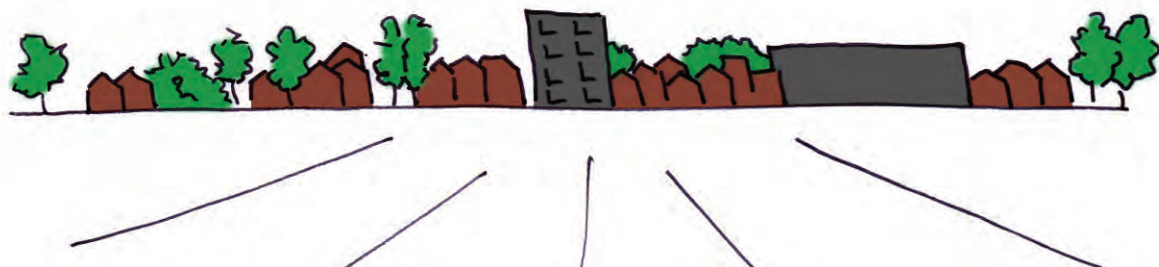
E Respecteren van het individuele erf karakter

Binnen het samenhangende bebouwingslint dient het individuele karakter van de erven gerespecteerd te worden. Ontwikkelingen dienen het erf als ruimtelijke eenheid te versterken.



F Ontwikkelingen passend bij schaal en maat lint

Elk lint heeft een bepaalde schaal en maat. Nieuwe ontwikkelingen kunnen door hun vaak flinke maat een schaalbreuk veroorzaken. Dit moet voorkomen worden door te zoeken naar een balans tussen een functioneel erf en een goede landschappelijke inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Bij nieuwe ontwikkelingen is daarom maatwerk gewenst.



G Behouden geriefhout

Binnen de linten komen veel geriefhoutbosjes voor. Deze bosjes zijn meestal omringd door water en vormen daarmee ware eilandjes binnen het lint. Deze eilandjes sluiten goed aan bij het kleinschalige karakter en de beslotenheid van het lint. Het meest nadrukkelijk zijn de eilandjes aanwezig binnen het Weipoortse lint. Over het algemeen treffen we soorten aan als els, es en populier met een hakhout beheervorm.

1. Deze soorten bij voorkeur met hakhoutbeheer op de eilanden plaatsen of laten staan.
2. Andere soorten kunnen alleen als ze streekeigen zijn en als hakhout beheerd (kunnen) worden.



H Behoud groenelementen

De linten worden gekenmerkt door het groene karakter. Speciale aandacht gaat uit naar beplanting die een ensemble vormt met de bijbehorende woning of boerderij. Deze zijn binnen het lint zo beeldbepalend dat ze te allen tijde behouden dienen te blijven.

1. Bermen en slootkanten dienen zoveel mogelijk te bestaan uit gras en natuurlijke vegetaties ten behoud van het landelijke, groene karakter van het lint.
2. Bomen in bermen en slootkanten behouden en waar mogelijk toevoegen ter versterking continuïteit lint, groene karakter en contrast met open achterland.
3. Beplanting die een ensemble vormt met een boerderij of woonhuis moet behouden blijven en als dit niet mogelijk is, moet herplant integraal deel uitmaken van de beoogde ontwikkeling.
4. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de aanleg van beplanting gestimuleerd te worden om zo het groene karakter van de linten te versterken.

De aanplant en het herstel van opgaande beplanting op erven in het buitengebied wordt gestimuleerd door het verlenen van subsidie (Stimuleringsregeling "Herstel en aanplant streekeigen landschapselementen"). Deze subsidie wordt alleen verleend voor streekeigen landschapselementen zoals houtsingels, hakhout, knobomen en laanbomen.



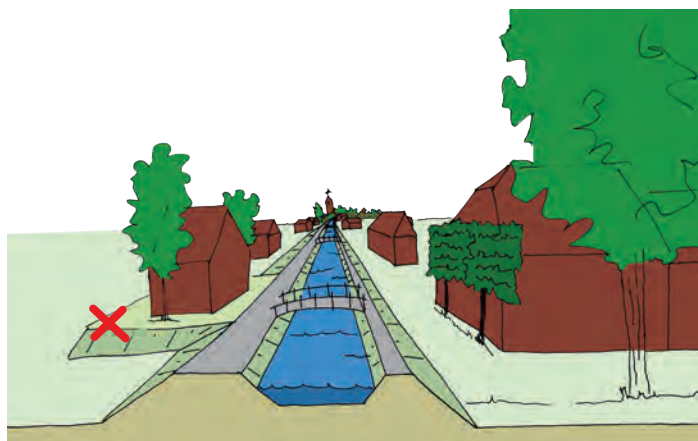
6.3 Profielopbouw herkenbaar continueren

A Behoud aanwezige hoogteverschil

Het lint en de hoofdwatergang horen bij elkaar en onderscheiden zich van de rest van de polder door onder meer het hoogteverschil. Binnen het lint hebben de boerderijen van oudsher een hoge of juist lage positie.

- In veenweidepolders, de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardspolder en de Drooggemaakte Gelderwoudsepolder hebben de meeste boerderijen een hogere ligging dan de polders
- Binnen de droogmakerij liggen de boerderijen lager dan de hoofdwatergang
- Nieuwe erven liggen zowel hoger dan het polderniveau als op polderniveau

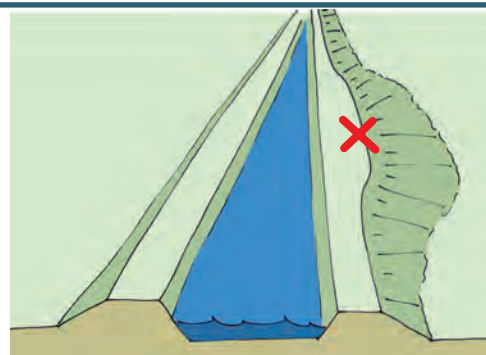
Met ontwikkelingen moet worden aangesloten op de karakteristieke hoogteligging van erven in het betreffende lint. De hoogteverschillen zelf moeten ook zichtbaar blijven.



B Herkenbaarheid dijkopbouw bewaren

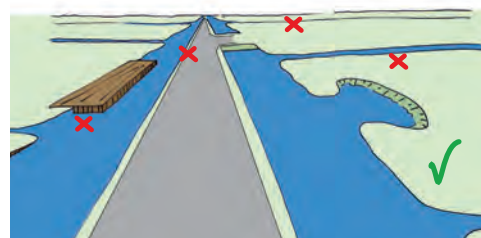
De aanwezigheid van dijklichamen accentueert sterk het hoogteverschil tussen polder en lint en verstrekt de relatie tussen watergang, ontginningsbasis en bebouwing.

Het langgerekte karakter van het dijktracé dient behouden te blijven. Nieuwe ontwikkelingen die mogelijk zijn dienen buiten het dijktralud plaats te vinden (voor zover het betreffende erf niet op het talud ligt) zodat het continue karakter behouden blijft. De helling (flauw of steil) van het hoogteverschil moet behouden blijven.



C Behouden continuïteit watergang

De wateringens langs het lint benadrukken het continue karakter en de lengterichting van het lint sterk. Ontwikkelingen die langs deze watering plaats vinden, dienen dit doorgaande karakter in stand te houden.



D Behoud eenduidig en landelijk wegprofiel

Er moet voor gewaakt worden dat de weg in het lint een te stedelijke uitstraling krijgt. Drempels, wegversmallingen, rood-witte hekjes en rood asfalt zijn zaken die een stedelijke uitstraling versterken en die daarom in de linten zo min mogelijk moeten worden toegepast. Omdat de verkeersveiligheid ook van groot belang is, moet gezocht worden naar alternatieven die ruimtelijk minder opvallend zijn maar wel het gewenste effect sorteren.



6.4 Landelijke uitstraling erven voortzetten

A Aansluiten bij agrarische erfopbouw

Moderne agrarische bedrijfsvoering stelt deels andere eisen aan de erfopbouw dan vroeger, zoals voldoende manoeuvreerruimte voor landbouwvoertuigen. Desondanks is het vanuit beeldkwaliteit wenselijk om, vooral aan de voorzijde, aan te sluiten bij de historische erfopbouw (zie kader). Wanneer een boerderij de agrarische functie verliest is het zeer wenselijk dat de opbouw van de grond rondom het huis de uitstraling van een agrarisch erf behoudt. Voor de opbouw, uitstraling en materialisatie kan inspiratie geput worden uit de historische erfopbouw omdat dit qua schaal en karakter nog altijd passend is bij het lint en de landelijkheid daarvan kan accentueren.

Historische opbouw erf als inspiratiebron

De indeling van het erf is een afspiegeling van de taakverdeling tussen boer en boerin. Het voorerf bestaat uit een eenvoudig ingerichte siertuin met gras en bolgewassen, en enkele bomen. Aan de zijkant van het erf treffen we soms nog eens een kleine huisboomgaard aan. Leilindes flankeren de voorgevel van de boerderij en bieden schaduw aan het voorhuis. Daarnaast is er meestal één karakteristieke volwassen boom aanwezig op het voorerf. De toegang tot het voorerf, bij de Weipoortse Vliet, wordt geflankeerd door (knot)wilgen, lindes en zomereiken en een (ophaal)bruggetje al dan niet met een (sier)hekwerk erop.

Het achtererf bestaat uit de schuren en andere functionele bijgebouwen. Deze zijn zo geordend ten opzichte van de boerderij op het voorerf dat er een duidelijke zichtrelatie bestaat tussen het lint en het achterliggende landschap. Het achtererf is sober ingericht omdat het met name functioneel moet zijn. De enige beplanting is te vinden op de kavelgrens.

De beplanting is afhankelijk van de locatie van het erf in het landschap. Voor de locatie zie paragraaf 5.7

Bron: Het erfgoed van het boerenerf in het Zuid-Hollandse veenweidegebied, *Een praktische handleiding voor de (her)inrichting van het boerenerf*, Landschapsbeheer Zuid-Holland, datum van uitgave onbekend



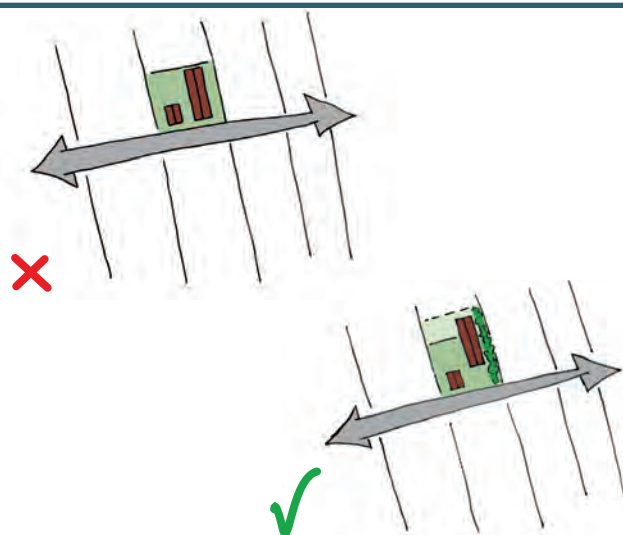
B Erf is ruimtelijke eenheid

Op een (boeren)erf staan veelal verschillende gebouwen. Toch vormen al deze gebouwen tezamen één geheel op het erf. Wel is er een zichtbare hiërarchie tussen de gebouwen: één hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen. Beplanting helpt diverse onderdelen bij elkaar te houden.



C Schaal en maat erf

Kleinschaligheid is noodzakelijk om het erf een positieve bijdrage te laten leveren aan het lint en de polder. Eventuele grootschalige elementen kunnen achter op het erf, mits door streekeigen beplanting geflankeerd.



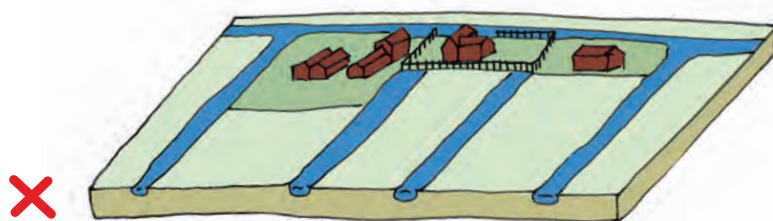
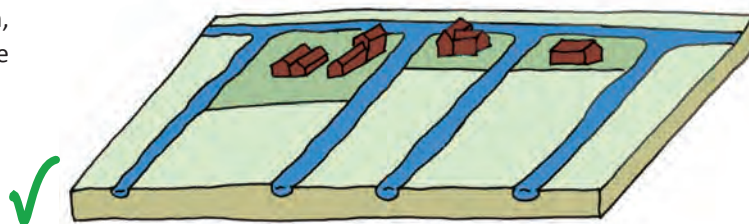
D Landelijke uitstraling (voor)erf

Tuinen en erven moeten, met name aan de voorzijde (lintzijde) bij voorkeur eenvoudig zijn ingericht; Streekeigen soorten, eenvoudig, niet te veel verharding. Buitenopslag, volièrès e.d. horen op het achtererf en zijn met beplanting ingepast.



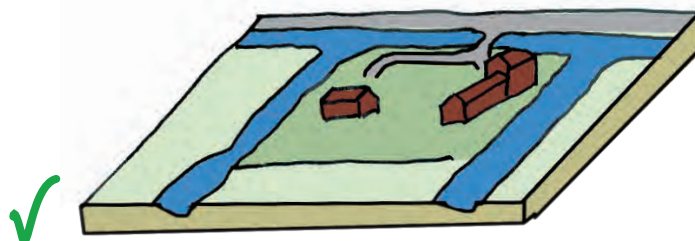
E Natuurlijke erfafscheiding

Erven binnen de linten worden van elkaar gescheiden door sloten. Dit past bij de landelijke en natuurlijke uitstraling van het lint. Hekwerken die (nieuwe) eigendomsgrenzen aangeven, al dan niet na opsplitsing van de kavel, passen niet binnen de beeldkwaliteit van het lint.



F Eén toegang per erf

Bij de eerder genoemde eenduidigheid van het erf hoort één toegangsweg (ook bij kamperen bij de boer). Nieuwe woningen op hetzelfde erf dienen gebruik te maken van dezelfde, bestaande, erftoegang.



G Oevers

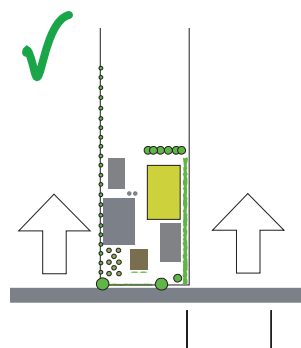
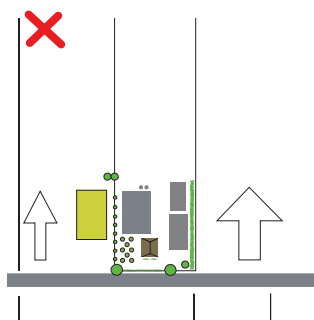
De linten worden gekenmerkt door hun landelijkheid; natuurlijke oevers en grasoevers horen daarbij. Verticale oeverbeschoeiing, cotoneaster, klimopoevers en antiworteldoek passen niet bij de in het lint gewenste uitstraling. Bij alle soorten ontwikkelingen dienen bestaande natuurlijke oevers gehandhaafd te blijven of waar mogelijk in ere hersteld te worden.



6.5 Paard en landschap samenvoegen

A Paardenbak op het erf

Een paardrijbak moet op het erf geplaatst worden. Het erf mag hiervoor niet uitgebreid worden, behalve eventueel naar achteren.



B Paardenbak trekt geen aandacht

Paardrijbak moet door middel van streekeigen beplanting ruimtelijk bij het erf gaan horen. Vanaf de openbare weg wordt hierdoor tevens het beeld verzacht. Gebruik donker gekleurde hekken of linten die niet onnodig opvallen in het landschap; zo transparant mogelijk. (Zie ook het boekje 'Paard en landschap')



6.6 Minimaal gebruik van stedelijke materialen in het buitengebied

A Uitstraling bruggen en dammen (binnen landelijke linten en het buitengebied)

In het buitengebied treffen we sobere brugconstructies aan en zo min mogelijk in aantal. Veelal zijn dit betonplaten zonder leuning en toegangshekken. Bestaande bruggen mogen niet vervangen worden door dammen



B Uitstraling bruggen (dorp)

In de kern van Zoeterwoude dorp en Zuidbuurt is de toegang tot het erf, over het water, veel uitbundiger; een meer dorps uitstraling past hier. De brugconstructies zijn rank met doorgaans witte leuning.



C Minimaal gebruik hekken

De sloot vormt de afscheiding tussen kavels en erven. Indien het hek toch noodzakelijk is, bijvoorbeeld op de toegangsdam, dan het hek sober, met grote tussenruimtes tussen de planken, in onopvallende kleuren houden.



D Minimaliseren van verharding

De voorkeur gaat uit naar het gebruik van halfverharding, zoals grind, split of klein gebroken puin. Voorkom grote oppervlakten verharding en het gebruik van asfalt of opvallende betonklinkers.



E Relatie bebouwing- water

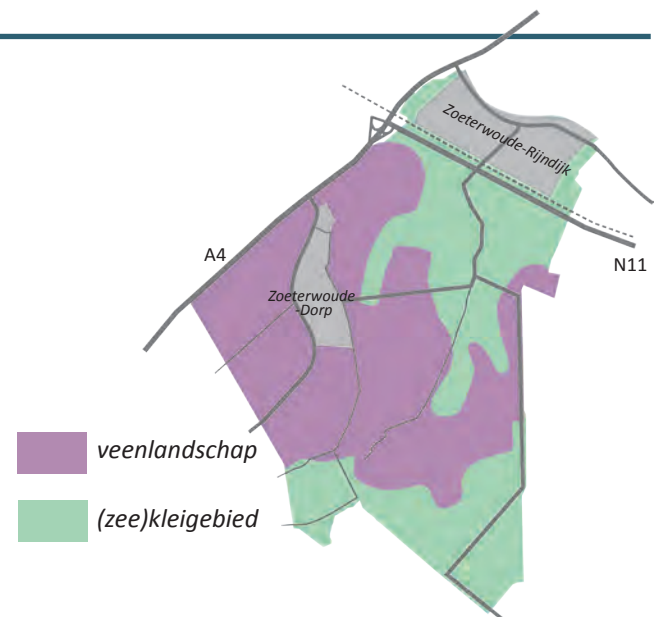
Veel (voormalige) agrarische erven in het lint hebben een sterke relatie met het water. Boerderijen zijn georiënteerd op het water, vanwege de vroegere functionele aan- en afvoer over het water. Daarnaast laten boenstoepen de relatie tussen erf en water zien. Tegenwoordig ontstaat er tussen bebouwing en het water vooral een recreatieve relatie. Dit uit zich onder meer in aanlegsteigers, met name in Zoeterwoude-Dorp. De maat van een vlonder of steiger moet niet te groot zijn. Het is beter wanneer de steiger niet meer dan ¼ van de erfbreedte beslaat. Overige bouwsels op en aan het water zijn vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit ongewenst.



6.7 Streekeigen beplanting stimuleren

A Streekeigen beplanting toepassen

De ligging van het lint in het landschap (veenweidegebied of (zee)kleigebied, zie kaart) zorgt voor specifieke groeiplaatsomstandigheden. Door het beplantingsassortiment af te stemmen op de groeiplaatsomstandigheden (zie tabel), is het enerzijds waarschijnlijk dat de beplanting het goed doet en anderzijds draagt deze beplanting bij aan het gewenste karakter van het landschap.



B Sierbeplanting met een landschappelijk karakter

Niet alle soorten beplanting passen binnen de gewenste uitstraling van het bebouwingslint. Kies soorten die goed aansluiten bij het landelijk karakter. In de lijsten op de volgende pagina worden de soorten genoemd die geschikt zijn als haag, solitaire boom en sierbeplanting in de (voor)tuin.

C Historische verkavelingen vragen typerende beplanting erven

De aanwezigheid van bijzondere vormen in het landschapspatroon, zoals eilandjes, draagt bij aan de kleinschaligheid en het aantrekkelijke karakter van het gebied, vooral wanneer de (historisch) juiste beplanting erop staat. Waar mogelijk moet worden aangesloten op het beplantingstype geriefhoutbosje. Hakhoutbeheer (en dus regelmatig afzetten van de beplanting tot stobben) is hierbij noodzakelijk.



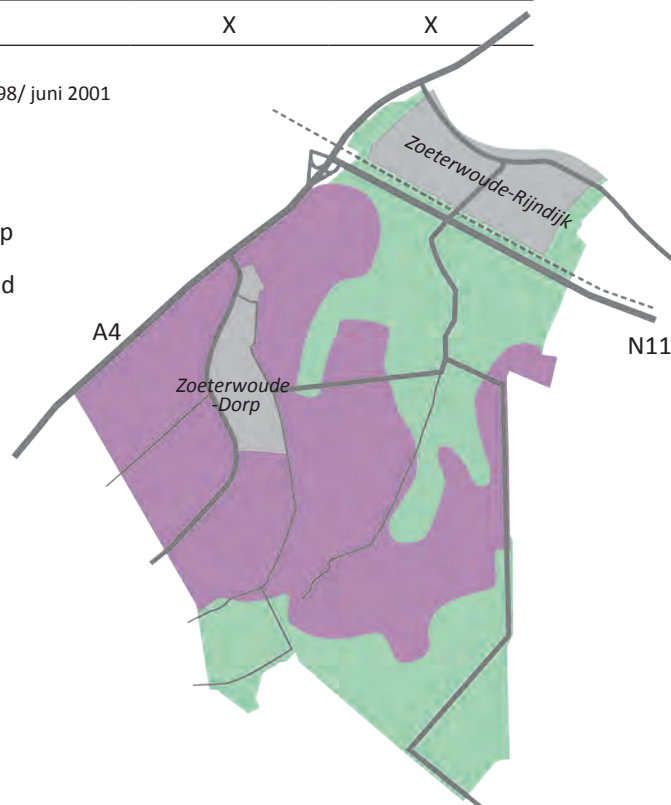
Lijst streekeigen beplanting op en rondom het erf

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	(Zee)kleigebied	Veenlandschap
Berk, ruwe	<i>Betula pendula</i>		X
Berk, zachte	<i>Betula pubescens</i>		X
Bes, aal	<i>Ribes rubrum</i>	X	
Bes, zwarte	<i>Ribes nigrum</i>	X	X
Beuk, gewone	<i>Fagus sylvatica</i>	X	
Beuk, haag	<i>Carpinus betulus</i>	X	
Eik, zomer	<i>Quercus robur</i>	X	
Els, zwarte	<i>Alnus glutinosa</i>	X	X
Es, gewone (ook treurvorm)	<i>Fraxinus excelsior</i>	X	
Esdoorn, veld	<i>Acer campestre</i>	X	
Gagel, wilde	<i>Myrica gale</i>		X
Hoogstamfruitbomen*	Pit- en steenvruchten	X	X
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>		X
Iep, gladde	<i>Ulmus minor</i>	X	
Iep, hollandse	<i>Ulmus hybride</i>	X	
Iep, ruwe	<i>Ulmus glabra</i>	X	
Iep, steel	<i>Ulmus laevis</i>	X	
Kamperfoelie, wilde	<i>Lonicera periclymenum</i>	X	X
Kardinaalsmuts, wilde	<i>Euonymus europaeus</i>	X	
Kastanje, paarde	<i>Aesculus hippocastanum</i>	X	
Kornoelje, gele	<i>Cornus mas</i>	X	
Kornoelje, rode	<i>Cornus sanguinea</i>	X	
Liguster, wilde	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	
Lijsterbes, gewone of rode	<i>Sorbus aucuparia</i>		X
Linde, grootbladig of zomer	<i>Tillia platyphyllos</i>	X	
Linde, hollandse	<i>Tillia x vulgare</i>	X	
Linde, kleinbladig of zomer	<i>Tillia cordata</i>	X	
Linde, zilver	<i>Tillia tomentosa</i>	X	
Meidoorn, eenstijlige	<i>Crataegus monogyna</i>	X	
Noot, okker	<i>Juglans regia</i>	X	
Noot, zwarte wal	<i>Juglans nigra</i>	X	
Plataan, gewone	<i>Platanus x acerifolia</i>	X	
Populier, euramerikaanse (beperkt)	<i>Populus euramericana</i>	X	
Populier, ratel	<i>Populus tremula</i>	X	X
Populier, zwarte	<i>Populus nigra</i>	X	
Populier, abeel, grauwe (beperkt)	<i>Populus canescens</i>	X	
Populier, abeel, witte	<i>Populus alba</i>	X	
Prunus, sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	X	
Prunus, vogelkers	<i>Prunus padus</i>		X

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	(Zee)kleigebied	Veenlandschap
Prunus, zoete kers	Prunus avium	X	
Roos, hond	Rosa canina	X	
Roos, elegantier	Rosa rubiginosa	X	
Sporkehout of vuilboom	Rhamnus frangula		X
Vlier, gewone	Sambucus nigra	X	
Wilg, amandel	Salix triandra	X	
Wilg, bittere	Salix purpurea	X	
Wilg, geoorde	Salix aurita		X
Wilg, grauwe	Salix cinerea		X
Wilg, kat	Salix viminalis	X	
Wilg, kraak	Salix fragilis	X	X
Wilg, kruip	Salix repens		X
Wilg, laurier	Salix pentandra		X
Wilg, schiet (geknot)	Salix alba	X	X
Wilg, schiet (niet geknot)	Salix alba	X	X

Bron: Landschapsbeheer Nederland, Handboek Agrarisch Natuurbeheer, mei 1998/ juni 2001

veenlandschap
 (zee)kleigebied



Bron: Bodemkaart van Nederland, 1:250.000
www.bodemdata.nl

*Hoogstamfruitbomen

Peer

Conference, Brederode marode, Clapp's Favourite, Dirkjes peer, Gieser Wildeman, Jodenpeer, Juttepeer, Kleipeer, Kwee, St. Remy, Steenpeer, Suikerpeer, Triumph de Vienne

Appel

Cox, Bellefleur, Franse kroon, Goudreinette, Jonathan, Notarisappel, Princesse noble, Sterappels, Bramley's seedling

Pruim

Kwetsen, Reine Claude, Reine Victoria, Opal

Noot

Walnoot

Bron: Het erfgoed van het boerenerf in het Zuid-Hollandse veenweidegebied, *Een praktische handleiding voor de (her)inrichting van het boerenerf*, Landschapsbeheer Zuid-Holland, datum van uitgave onbekend

Solitaire boom op het voorerf

De volgende bomen zijn geschikt als solitaire boom op het (voor)erf

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Berk	Betula spec
Beuk, gewone	Fagus sylvatica
Eik, zomer	Quercus robur
Els	Alnus glutinosa
Es	Fraxinus exelsior
Iep	Ulmus spec.
Kastanje, paarde	Aesculus hippocastanum
Linde	Tilia spec.
Populier	Populus spec.

Bron: Het erfgoed van het boerenerf in het Zuid-Hollandse veenweidegebied, *Een praktische handleiding voor de (her)inrichting van het boerenerf*, Landschapsbeheer Zuid-Holland, datum van uitgave onbekend.





Hagen op en rond het voorerf

De volgende struiken zijn geschikt als haag op en rond het (voor)erf

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Beuk, gewone (als haag)	<i>Fagus sylvatica</i>
Buxus	<i>Buxus sempervirens</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum ovalifolium</i>
Meidoorn, eenstijlige*	<i>Crataegus monogyna</i>
Veldesdoorn*	<i>Aces campestre</i>

*tevens geschikt als haag langs het zij- en achtererf.

Bron: Het erfgoed van het boerenerf in het Zuid-Hollandse veenweidegebied, *Een praktische handleiding voor de (her)inrichting van het boerenerf*, Landschapsbeheer Zuid-Holland, datum van uitgave onbekend.

	beplantingselement	afmeting (bxh)	onderhoud
	geschoren haag	0,5 x 1 m	2 á 3 x knippen / jaar
	struweelhaag	0,75 x 1,5 m	1 x knippen / jaar
	struweel	2 x 3 m	1 x terugsnoeien / 4 jaar
	elzenhakhout	2 x 6 m	1 x afzetten / 4-8 jaar

Lijst siertuinbeplanting, met een landschappelijk karakter

Met deze soorten kan een tuin worden aangelegd die, naast een interessant tuinbeeld, ook landschappelijke versterking biedt aan het landelijke karakter van het buitengebied. Mergen van soorten geeft een meer landelijk beeld en geniet de voorkeur boven het toepassen van grote hoeveelheden van dezelfde soort.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Boerenjasmijn	<i>Philadelphus-hybriden</i>
Buxus	<i>Buxus sempervirens</i>
Chinees klokje	<i>Forsythia x intermedia</i>
Fuchsia	(half winterhard) <i>Fuchsia magellanica 'Riccartonii'</i>
Gagel	<i>Myrica gale</i>
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>
Gouden regen	<i>Laburnum anagyroides/ Laburnum x watereri</i>
Hortensia	<i>Hydrangea macrophylla cv.</i>
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Klimmers	<i>bv. hortensia, bruidssluier, wilde kamperfoelie, druif</i>
Liguster	<i>Ligustrum ovalifolium</i>
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Oude rozen	<i>bv. gallica- en alba-rozen</i>
Perkrozen	
Pluimhortensia	<i>Hydrangea paniculata</i>
Ranonkelstruik	<i>Kerria japonica</i>
Ribes	<i>Ribes sanguineum</i>
Sering	<i>Syringa vulgaris cv.</i>
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Sneeuwbal	<i>Viburnum opulus 'Roseum'</i>
Taxus	<i>Taxus baccata</i>
Theeboompje	<i>Spiraea x billiardii</i>
Vlier	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>

Bron: Het erfgoed van het boerenerf in het Zuid-Hollandse veenweidegebied, *Een praktische handleiding voor de (her)inrichting van het boerenerf*, Landschapsbeheer Zuid-Holland, datum van uitgave onbekend.

