



Gemeente Zoeterwoude

Nr. WvdG/99-745b

De raad der gemeente Zoeterwoude;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2001, nr. WvdG/99-745a

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

- I. Met inachtnaam van de onderstaand aangegeven tekstuele aanpassingen vast te stellen het beeldkwaliteitplan voor de gemeente Zoeterwoude;
- pagina 38, aanvullen met "De gemeente Zoeterwoude neemt nadrukkelijk afstand van de zinsnede "Verstedelijking van de Grote Polder inpassen in cultuurhistorische structuren";
 - pagina 38, aanvullen met "Het Belverdere gebied Zoeterwoude-Weipoort wordt door de provincie Zuid-Holland benoemd als toplocatie van cultuurhistorische waarden. In de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening wordt gesteld dat in de waardevolste gebieden van het Groene Hart geen uitbreiding van verstedelijking plaatsvindt. Dit zijn vooral de veenweidegebieden in het oostelijk deel van het Groene Hart en een brede strook grond rond de Oude Rijn ten oosten van Leiden";
 - pagina 39, vervangen "stedelijk weefsel" door "bebouwingsstructuur"
 - pagina 39, vervangen "stedelijk gebied" door "bebouwd gebied";
 - pagina 64, vervangen "Om deze bomenrij optimaal wordt benut" door "Om de begrenzing te versterken kan gebruik worden gemaakt van een bomenrij aan weerszijden van de N11 waarbij de bomen aan weerszijden verspringen ten opzichte van elkaar. De openheid zowel naar het fraaie polderlandschap als naar het industrieterrein blijft hierdoor zoveel mogelijk gehandhaafd terwijl het doorzicht vanuit de Grote Polder naar het industrieterrein wordt beperkt";
 - pagina 36, toe te voegen: "Het Oosthoek terrein is een specifiek aandachtsgebied, waar sprake is van herstructurering";
 - pagina 36, toe te voegen: "De gehele Weipoortseweg is waardevol. Daarom dient er uiterst zorgvuldig te worden omgegaan met eventuele veranderingen. Deze dienen te passen in het karakteristieke smalle bebouwingslint met doorzichten naar het achterliggende land."

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad,
gehouden op 12 juli 2001.

De secretaris,

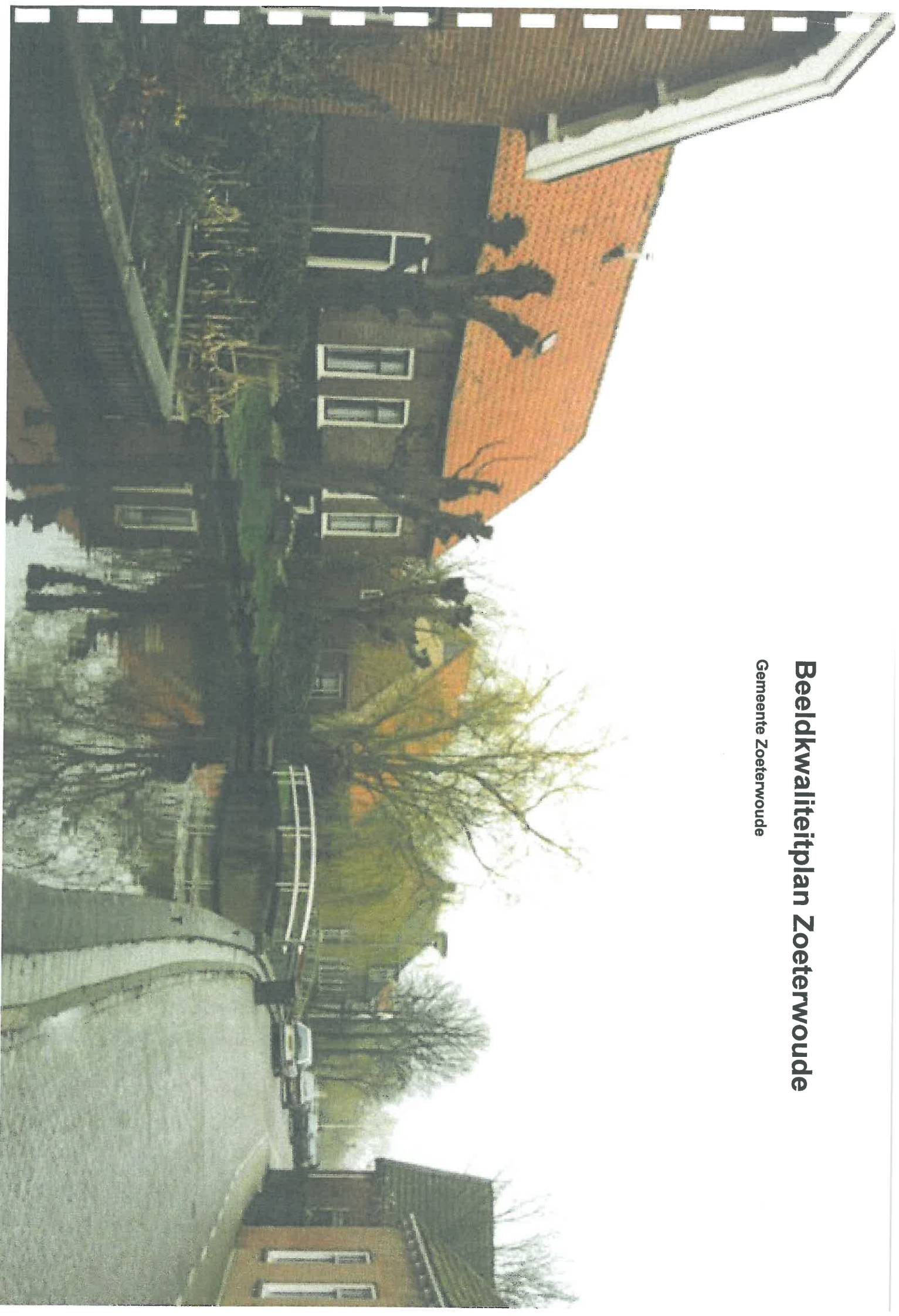
mw. W.A.M. Zoetemelk-van der Hulst

De voorzitter,

mw. drs. A.E. Koopmanschap

Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude

Gemeente Zoeterwoude



Voorwoord

In het ruimtelijk beleid is de laatste jaren de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit sterk toegenomen. Het aspect beeldkwaliteit, als afgeleide van ruimtelijke kwaliteit wordt daarbij niet langer als uitsluitend een taak van welstandsoezicht en monumentenzorg gezien. Steeds meer wint de opvatting terrein, dat beeldkwaliteit juist eerder en geïntegreerd in het ruimtelijk beleid zou moeten worden opgenomen. Om te komen tot inhoudelijke uitspraken over de gewenste beeldkwaliteit in Zoeterwoude, zijn de ruimtelijke karakteristieken en eigenschappen geïnventariseerd en gewaardeerd. Op grond hiervan kunnen beleidsuitgangspunten worden geformuleerd, rekening houdend met beleid op andere terreinen en in nauw overleg met diensten, adviseurs en welstand. Dit leidt tot een beeldkwaliteitplan voor de gemeente Zoeterwoude.

Rotterdam, juli 2001

Inhoudsopgave

Voorwoord
Inhoudsopgave
Plangebied

1	Inleiding		
1.1	Doelstelling	9	35
1.2	Funcite beeldkwaliteitsplan	9	36
1.3	Status beeldkwaliteitsplan	10	38
1.4	Leeswijzer	10	
2	Analyse		
2.1	Landschap	15	49
2.2	Kernen	20	54
3	Visie	31	65
			81
4	Beleid		
4.1	Algemeen		
4.2	Prioriteiten		
4.3	Relaties met ander ruimtelijk beleid		
5	Beleidsuitwerking thema's		
5.1	Algemeen		
5.2	Centrumgebied		
5.3	De linten en het landelijk gebied		
5.4	Woonwijken		
5.5	Bedrijventerreinen		

Bijlage 3 Interviews

Colofon

Plangebied:
gemeente Zoeterwoude





Inverding

1.1 Doelstelling

De aanleiding tot de ontwikkeling van dit beeldkwaliteitsplan kan gezocht worden in het feit dat er een aantal ontwikkelingen gaande is die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Zoeterwoude. Het beeldkwaliteitsbeleid heeft daarom tot doel het geven van een integrale visie op de beeldkwaliteit van de gemeente Zoeterwoude en de vertaling hiervan naar het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Grondslag voor beeldkwaliteitsbeleid is een analyse op verschillende schaal- en detailniveaus van de landschappelijke aspecten, de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur, de inventarisatie van bebouwing, het stratenpatroon, de verkavelingspatroon en de functionele structuur.

In beginsel is het gehele gemeentelijk grondgebied onderwerp van studie. Er is echter vooral aandacht besteed aan de bebouwde kernen van Zoeterwoude-Dorp en –Fijndijk en Weipoot. Gepoogd is te komen tot een indeling van het gebied naar atypische samenhangende gebiedsdelen, waarvoor gedetailleerde uitwerkingen zijn gemaakt.

Met dit plan wordt beoogd informatie met betrekking tot beeldaspecten in hoofdlijnen op verschillende schaal- en detailniveaus bijeen te brengen. Het beeldkwaliteitsplan kan als uitgangspunt fungeren voor eventuele toetsingscriteria voor bouw aanvragen en inrichtingsplannen.

1.2 Functie beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft in beginsel drie functies:

1. als beleidskader kan de informatie gebruikt worden als aanvulling op het overig gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Door de samenhang met het bestemmingsplan is er sprake van een optimale afstemmingsmogelijkheid tussen vorm, functie en bestemming. Het plan is in dit geval dus vooral een middel dat de bedoeling van het (hogere) bestemmingsplanniveau overbrengt naar het (lagere) uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan kan tevens van betekenis zijn voor het monumentenbeleid, verkeers- en groenplannen en overig sectoraal beleid.

2. als toetsingskader voor het welstandstoezicht of voor inrichtingsplannen openbare ruimte. Nieuwbouwwplannen of inrichtingsplannen kunnen getoetst worden aan de criteria die vastgelegd zijn ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

3. Daarnaast heeft een beeldkwaliteitsplan een communicatieve functie, als referentiekader met aanbevelingen voor particuliere initiatieven of initiatieven van ontwikkelaars. Het geeft initiatiefnemers kennis over de ambities en prioriteiten van de gemeente.

Dit plan is een eerste integrale aanzet en heeft het doel te komen tot een indeling naar prioriteiten in de vorm van aandachtsgebieden, consolidatiegebieden, ontwikkelingsgebieden en gebieden waarvoor een gestandaardiseerd beleid voldoet. Dit prioriteitenstelsel kan dienen voor het maken van keuzes waar meer en waar minder nadruk op aspecten van beeldkwaliteit moet worden gelegd.

1.3 Status beeldkwaliteitplan

De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) en de huidige Woningwet bieden gemeenten voldoende mogelijkheden voor het voeren van een ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Op grond van de WRO en de Woningwet moeten bouwplannen in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan en voldoen aan technische voorschriften. Verder moeten (de meeste) bouwplannen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wat de criteria voor redelijke eisen van welstand inhouden wordt in algemene zin geformuleerd in de gemeentelijke bouwverordening. Daarnaast stelt Artikel 9.1, lid 2 van de bouwverordening dat een gemeente een bouwwaanvraag kan toetsen indien de gemeenteraad een beleid voor de ruimtelijk visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving heeft geformuleerd en openbaar gemaakt in planologische maatregelen, beleidsnota's en deelnotities.

Dit beeldkwaliteitplan is een dergelijke beleidsnota, waarin toetsingsgronden voor welstandsbeoordeling zijn opgenomen. De ruimtelijke aspecten van dit beeldkwaliteitplan kunnen tevens worden opgenomen in bestemmingsplannen. Bij bestemmingsplanherzieningen kunnen gemeenten ervoor kiezen de kwalitatieve uitgangspunten uit dit beeldkwaliteitplan op te nemen in de beschrijving in hoofdlijnen. Ook de toelichting van een bestemmingsplan leent zich hier voor. De juridische status van de toelichting is echter beperkt.

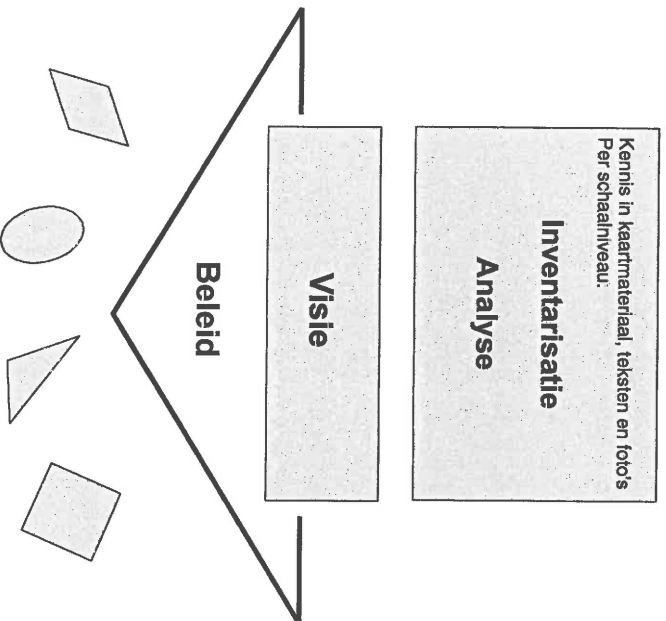
Het beeldkwaliteitplan is opgesteld vanuit de beleidslijnen die nu voor Zoeterwoude gelden zoals opgenomen in bijvoorbeeld bestemmingsplannen, monumentenlijst, et cetera. Tegelijkertijd biedt het nieuwe aanvullende kennis en beleidsuitgangspunten.

1.4 Leeswijzer

Om zoveel mogelijk overzicht te behouden en de gebruiksmogelijkheden zo breed mogelijk te maken wordt het beeldkwaliteitplan op verschillende schaalniveaus uitgewerkt. Het hoogste schaalniveau is het landschap en de kernen. Het laagste schaalniveau betreft de analyses per deelgebied. De visie volgt uit de eerder genoemde analyses. Dit beeldkwaliteitplan is daarom opgedeeld in vier onderdelen:

- Analyse landschap en kernen;
- De vormingsgeschiedenis, landschapstypering, verstedelijking en ruimtelijke eigenschappen van het landschap. Inventarisatie en analyse van de bestaande kenmerken, eigenschappen en samenhang van de bebouwde en openbare ruimte in de kernen Zoeterwoude-Dorp en -Rijndijk en Weipoort.
- Visie;
- Aan de hand van de analyses en stedelijke opbouw is een integrale visie voor het gemeentelijk grondgebied gemaakt, die vertaald wordt in een themagerichte gebiedsindeling.
- Beleid;
- De deelgebieden, voortkomend uit de visie, onderverdelen naar aandachtsgebieden, consolidatiegebieden, ontwikkelingsgebieden of gebieden waarvoor het regulier beleid voldoet. Dit prioriteitenstelsel dient voor het maken van keuzes voor uitwerkingen van de verschillende gebieden. In dit onderdeel wordt tevens gekeken naar de vertaling van de bestaande en gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gemeentelijk beleid.
- Beleidsuitwerking;
- Thematische of functiegerichte vertaling naar algemene toetsingscriteria en aanwijzingen ten aanzien van de bebouwde omgeving en/of openbare ruimte.

Een uiteenzetting van de ontstaansgeschiedenis en de landschapsvormen en -structuren vindt in hoofdstuk 2 plaats. Tevens zijn in dit hoofdstuk de tijdsbeelden, de ruimtelijke analyses en groenstructuren van de bebouwde kernen van Zoeterwoude besproken. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een integrale visie voor het gemeentelijk grondgebied opgesteld. De daaruit volgende deelgebieden krijgen in hoofdstuk 4 een prioriteit toegewezen. Waarna de bestaande en gewenste ruimtelijke en visuele eigenschappen vertaald worden naar hoofdlijnen voor het beeldkwaliteitsbeleid. In hoofdstuk 5 staan nadere uitwerkingen beschreven van het te voeren beleid in de vorm van beleidsaanwijzingen, toetsingscriteria en aanwijzingen.



2. Analyse



2.1 Landschap

Om een indruk te krijgen hoe de bebouwde gebieden van Zoeterwoude aansluiten op de omgeving gaat deze paragraaf nader in op de volgende punten:

- Landschapsvorming en ontwikkeling.
- De ontstaansgeschiedenis van de omgeving wordt nader onderzocht. Aan de orde komen onder andere bodem- en ontginningseigenschappen.
- Landschapsstructuur en morfologie.
- Behandeling van de structurerende elementen aan de hand van historie, functie en verschijningsvorm. Daarnaast vinden de morfologische kenmerken en het bebouwingsbeeld een plaats in deze paragraaf.
- Functies en verstedelijking.
- Een nadere beschrijving van de verschillende kernen met hun diverse functiegebieden.

Landschapsvorming en ontwikkeling

Het gebied rond Zoeterwoude bestaat van oorsprong uit oude zeekei waar op enkele duizenden jaren geleden riet en later bossen groeiden. Na afsterfing van deze planten bleef een veenpakket achter, dat later weer bedekt is met zeekei. De afzetting van deze zeekei vond plaats in het estuarium van de Oude Rijn, dat pas omstreeks het jaar 1000 verlandde.

Langs de Oude Rijn werden al in de negende en tiende eeuw kavels ontgonnen. Vanaf de oeverwallen van de rivier was een steisel van evenwijdige ontwateringsloten loodrecht op de rivier aangelegd. De hierdoor ontstane lange smalle kavels werden gebruikt als akkerland. In de volgende eeuwen werd hetzelfde principe toegepast op de veengebieden ten zuiden van de rivier. Met de veenriviertjes en in het veen aangelegde afwateringskanalen als basis werd het hele gebied langzaam ontgonnen.

De eerste ontginningen leverden voornamelijk akkerland op. Echter met de verdergaande ontginningen namen ook de ontwateringen toe, wat er uiteindelijk toe leidde dat het veen inklonk. In de vijftiende eeuw moest door de inklinking de Grote Polder en de Oost- en Westbroekpolder ingepolderd worden. De overige polders zijn in de zeventiende eeuw ingepolderd.

Doordat in bijna het gehele gemeentelijke grondgebied wel ontginningen maar geen veenafgravingen plaatsvonden is dit een van de laatste plaatsen in het westen van het land waar dit zogenaamde laagveengebied nog voorkomt. Deze niet-uitgeveende polders worden tegenwoordig voornamelijk als weiland gebruikt, omdat het voor akkerbouw te drassig is. In het westelijk deel van het gemeentelijk grondgebied is een laagje zeekei afgezet op de veengrond. Ook deze gronden zijn ongeschikt voor agrarische doeleinden.

De polders bezitten in het algemeen een regelmatige strokenverkaveling. De basis voor dit cultuurlandschap zijn vier ontginningslinten, van waaruit in de vroege Middeleeuwen de ontginningen plaatsvonden. Drie van deze linten zijn in het huidige landschapsbeeld nog steeds duidelijk herkenbaar: Westeindseweg, Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg en Weipoortseweg. Loodrecht op deze wegen met hun gekanaliseerde weteringen liggen de kenmerkende lange, smalle kavels. De boerderijen staan in de meeste gevallen op de kop van de kavels. Tussen de weg en de huizen ligt meestal een wetering. De Weipoortseweg vormt hierop een uitzondering. Hier doet zich de vrij unieke situatie voor dat de boerderijen tussen de weg en de wetering in zijn gebouwd.

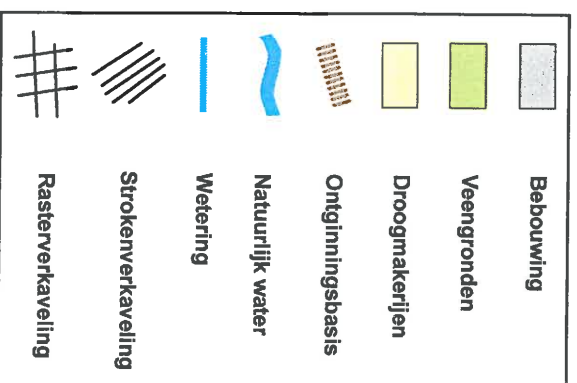
Langs de Oude Rijn liggen op de oude oeverwal, die voornamelijk uit rivierklei bestaat, de kern Zoeterwoude-Rijndijk en de industrieterreinen Grote Polder en Barrepolder. Hierdoor is hier weinig meer terug te vinden van de vroegere ontginningen.

Opvallend is ook de overgang van het gecultiveerde veenlandschap in de gemeente Zoeterwoude naar het droogmakerijenlandschap ten zuiden ervan. De overgang van het kleinschalige, langgerekte slagenlandschap met zijn vele richtingsveranderingen naar het grootschaligere rationale rasterlandschap van de droogmakerijen geeft een goed beeld van de verschillen in ontwikkeling die zich in het landschap hebben voorgedaan.



Samenvatting:

- Uniek laagveengebied.
- Uitsluitend weiland.
- Strokenverkaveling & linten.
- Boerderij op de kop van de kavel achter de wetering.
- Weipoort enige uitzondering.
- Oeverwal langs de Oude Rijn.



Structuur

Verkeer

Van oudsher liggen de belangrijkste verkeersstructuren op de ontginningslinten. Deze vormden vroeger de basis voor de ontsluiting van het gebied. Op enkele locaties zijn ontsluitingen gesitueerd die niet langs deze oude linten zijn gelegen. De belangrijkste daarvan zijn de Nieuwe Weg, die de kernen Zoeterwoude-Dorp en Weipoort met elkaar verbindt en de Burmeester Detmersweg die om Zoeterwoude-Dorp heen is gesitueerd.

De A4, N11 en het spoor zorgen er voor dat de scheiding tussen het landelijke, dorpse gebied rond Zoeterwoude-Dorp en het meer verstedelijkte Leiden en geïndustrialiseerde Zoeterwoude-Rijndijk nog scherper wordt. Deze ruimtelijke barrières vormen tevens de overgang van stedelijk naar landelijk, van Randstad naar Groene Hart.

Water

Water speelt een belangrijke rol in de structuur van de gemeente Zoeterwoude. De diverse waterlopen zijn de basis geweest voor de ontginning van het gebied. De Weipoortse Vliet is een natuurlijk veenriviertje, de Zuidbuurtse Watering, Stompwijkse Vaart, Gooi Watering en Meerburger Watering zijn voor de ontwatering en ontginning van het veengebied aangelegd. Loodrecht op deze waterlopen zijn slotenstelsels aangelegd die door hun strakke vorm en regelmaat de hoofdrichting van het landschap bepalen.

Groen

De belangrijkste groenstructuren in het gebied zijn nagenoeg allemaal terug te vinden langs de ontginningslinten. Bomenrijen en lage bosschages begeleiden deze linten, waardoor ze een duidelijk accent krijgen in het landschap. Een opvallend element is ook de door bomen en bossages omzoomde camping langs de Westeindseweg.

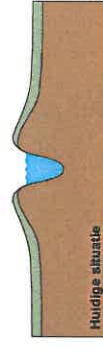
Morfologie

Het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude heeft een voornamelijk open, landelijk karakter door de uitgestrekte weidegebieden. De ontginningslinten onderbreken dit vlakke landschap. Omdat deze linten de basis vormen voor de ontginning zijn deze zelf niet ontgonnen, en daardoor ook niet zo ver ingeklonken als de omliggende gebieden. De dijkluchamen die door deze inversie ontstonden vormen als het ware ruimtelijke scheidingen tussen de vlakke, lage veenpolders. De verstedelijkte en geïndustrialiseerde gebieden steken door hun omvang en hoogte duidelijk uit boven de polders. Molens en kerktorens vormen duidelijk herkenbare punten in het landschap.

Bebouwingsbeeld

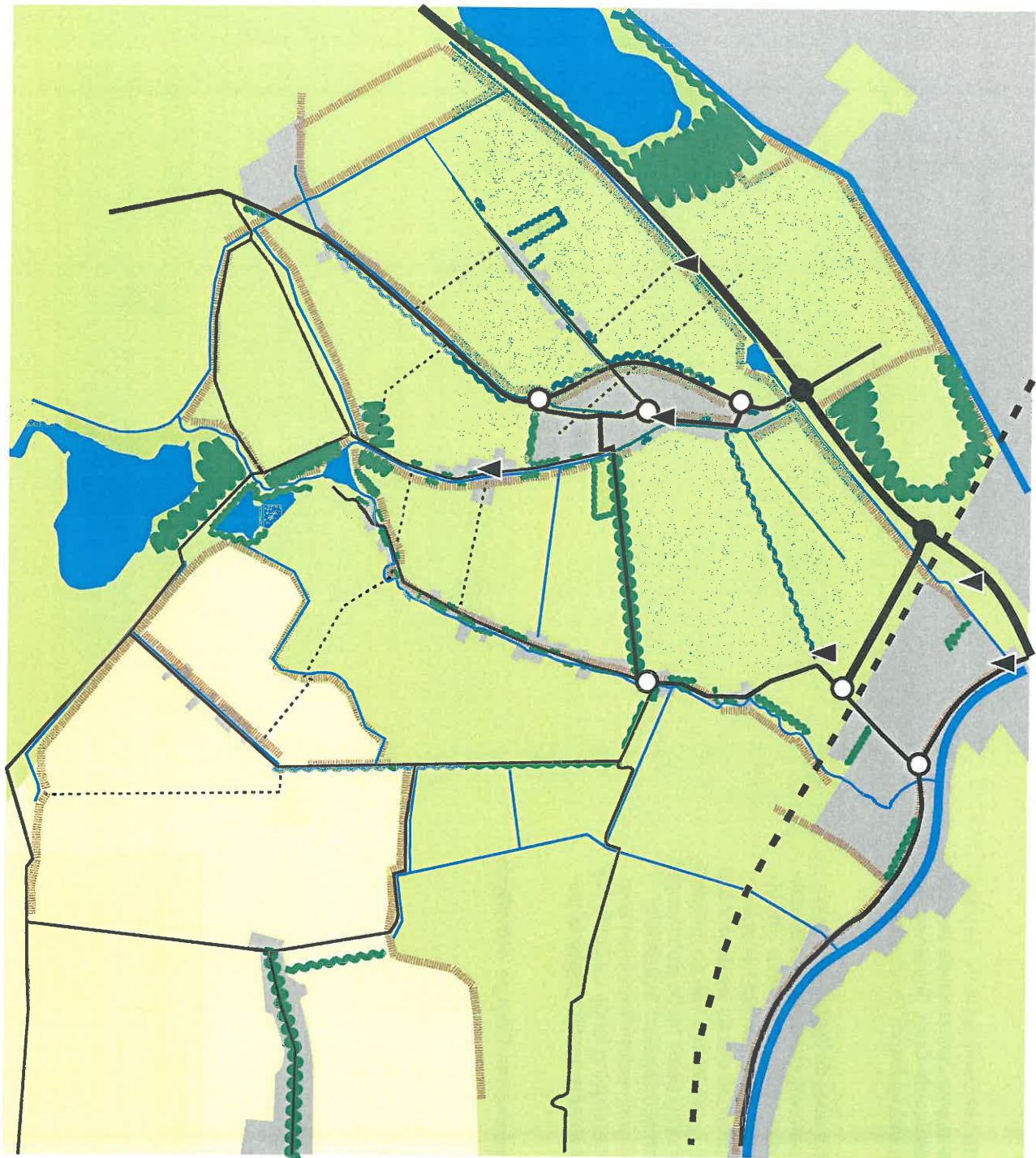
De meest voorkomende bebouwing in het landelijke gebied bestaat uit historische en moderne agrarische gebouwen. De bebouwing staat bijna zonder uitzondering in de lengterichting van de kavel. Hierdoor ontstaan lange, slanke gebouwen met veelal kopgevels aan de wegkant. Opvallend is ook de aanwezigheid van grote hooibergen bij veel oude boerderijen. Deze boerderijlinten hebben door relatief dichte erf- en wegbeplanting een besloten karakter.









Inversieproces



Samenvatting:

- A4, N11 en het spoor zijn scheiding tussen stad en land.
- Water belangrijk voor land-schappelijke structuur.
- Ontginningslinten met bebouwing en dichte opgaande begroeiing onderbreken het open landschap.



	Verkeer
	Bebouwing
	Oriëntatiepunt
	Knooppunt (zwak; sterk)
	
	Groen
	Dijklichaam
	Water

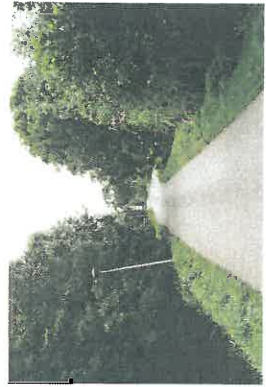
2.2 Kernen

Opvallende elementen in het landschap zijn de bebouwingslinten, de verstedelijkte en de industriële gebieden. De gemeente Zoeterwoude bestaat uit zes kernen, te weten de woonkernen Zoeterwoude-Dorp, Zoeterwoude-Rijndijk, Weipoort en de buurtschappen (bebouwingslinten) Gelderswoude, Zuidbuurt en Westeinde.

Alle kernen zijn van oorsprong lineair van vorm door de ligging langs de verschillende ontginningslinten. De kernen Zoeterwoude-Dorp, Zoeterwoude-Rijndijk en de Zuidbuurt hebben deze lineaire vorm echter door uitbreidingen verloren. Tussen de woonkernen en buurtschappen ligt het open strokenlandschap. Dit zijn voornamelijk veengronden die als weidegrond in gebruik zijn. Recreatiegebieden zijn te vinden in het zuiden van de gemeente in de vorm van bos en een recreatieplas en daarnaast bij de woonkernen Zoeterwoude-Dorp en -Rijndijk in de vorm van sportparken. Industrie is voornamelijk geconcentreerd op een tweetal bedrijventerreinen in de kern Zoeterwoude-Rijndijk. Door de gunstige verkeersligging langs de Oude Rijn en het spoor is deze kern altijd een zeer interessante vestigingsplaats geweest voor bedrijven.

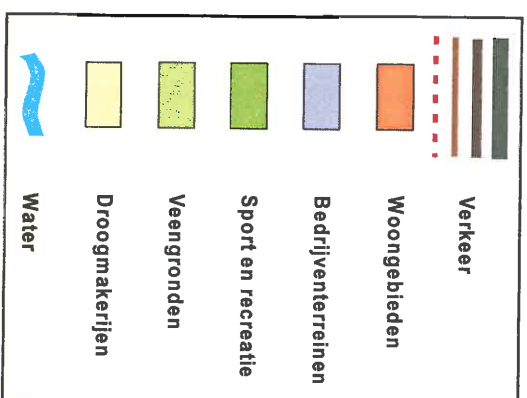
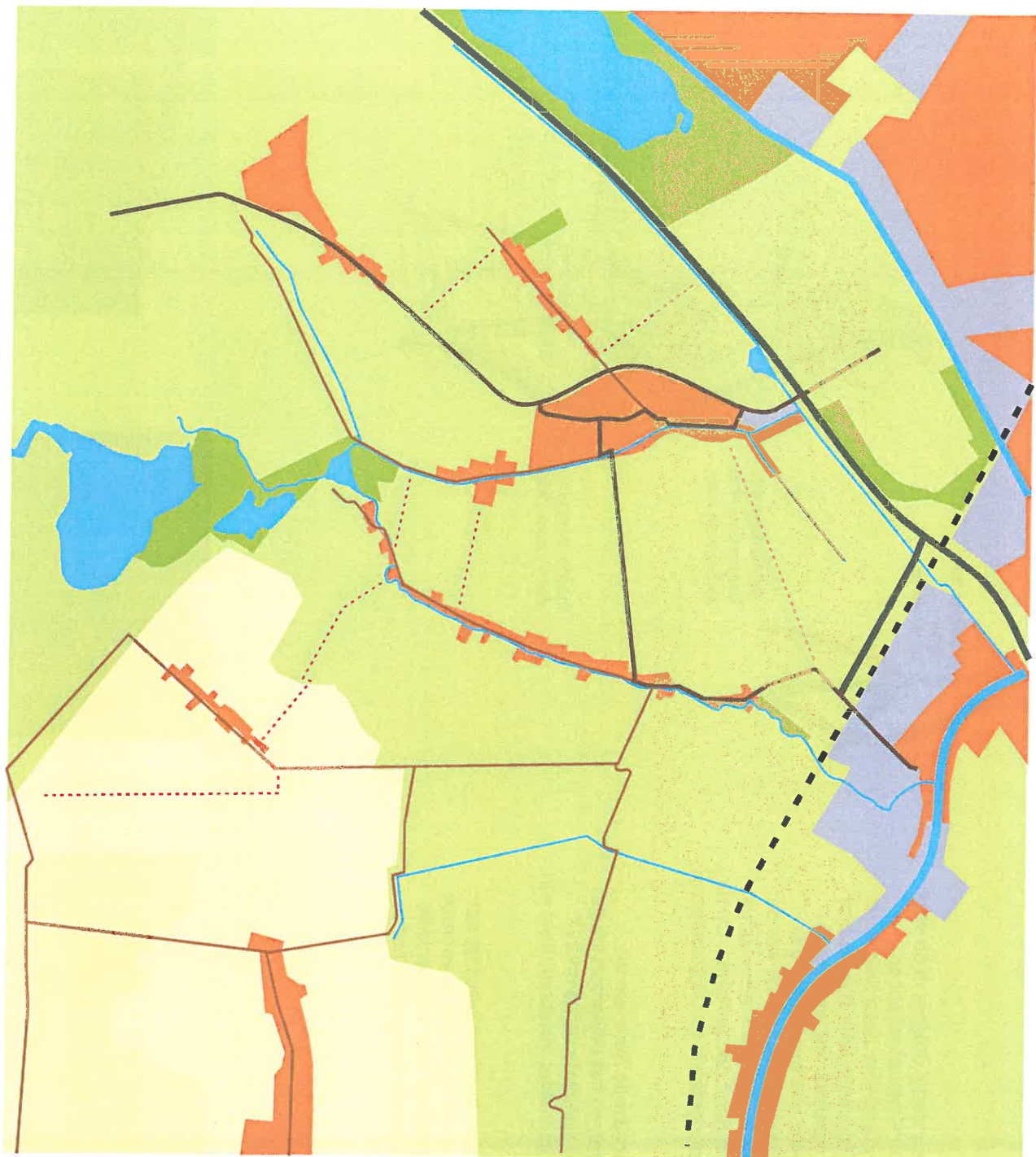
In deze paragraaf worden voor de kernen Zoeterwoude-Dorp en -Rijndijk de volgende aspecten nader uitgewerkt:

- Algemene karakteristieken
- Bebouwing en gevelkarakteristieken
- Openbare ruimte



Samenvatting:

- Woonbebouwing geconcentreerd in zes kernen en buurtschappen.
- Industrie geconcentreerd in Rijndijk langs A4 en spoorlijn.
- Weidegrond belangrijkste agrarische functie in het strokenlandschap.



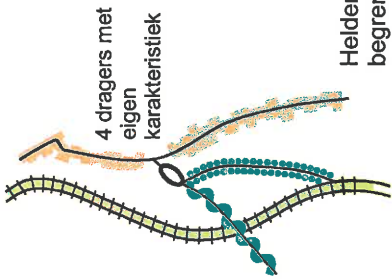
Zoeterwoude-Dorp

Algemene karakteristieken

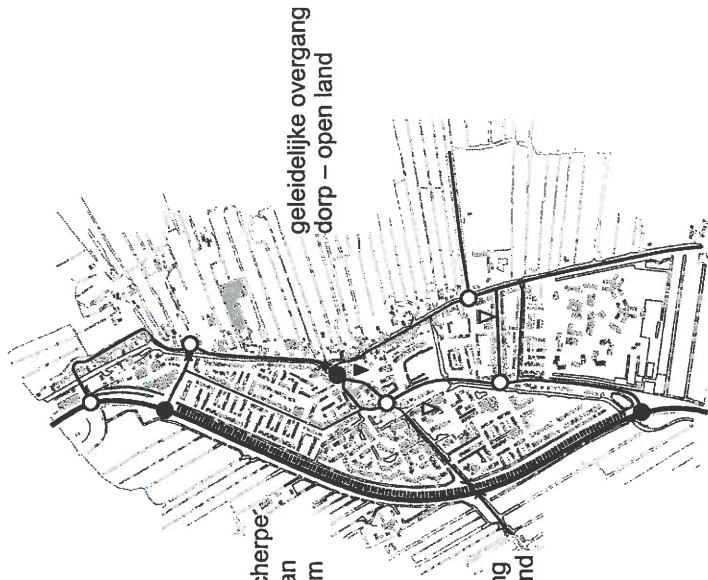
De structuur van Zoeterwoude-Dorp rust op een viertal dragers in de vorm van de Burg, Detmersweg, Westeindseweg, Dr. Kortmannstraat en Zuidbuurtseweg en Noordbuurtseweg. Kenmerkend voor deze dragers is dat ze allen een eigen karakteristiek hebben. Respectievelijk zijn het een onderdijkse landschappelijke weg, een groen agrarisch lint, een brede groene wijkontsluitingsweg en een ontginningslint met een watering en grote diversiteit in bebouwing. Deze dragers zijn met uitzondering van de Burg, Detmersweg al van oudsher aanwezig en vormen de basis voor de ontwikkelingen die het dorp de laatste decennia heeft doorgemaakt. Op de plaats waar deze historische dragers elkaar ontmoeten is de centrumknoop ontstaan.

Enkele belangrijke oriëntatiepunten zijn de Hervormde Kerk aan de Dorpsstraat, de bibliotheek aan de Schenkelweg en het bejaarden tehuis aan de Eendrachtsweg. De Hervormde Kerk is vanuit de weide omtrek duidelijk te zien, de overige oriëntatiepunten zijn minder zichtbaar maar wel zeer herkenbaar.

Ten noorden van de D. van Santhorstweg ligt een bedrijventerreintje dat verscholen gaat achter een groene buffer. Ook het sportpark Haasbroek langs de Nieuweweg en woon- en werkgemeenschap voor verstandelijk gehandicapten Swetterhage liggen verscholen achter een groene buffer.



4 dragers met eigen karakteristiek



Heldere en scherpe begrenzing van bebouwde korn

geleidelijke overgang dorp – open land

harde overgang dorp - open land



kerk als oriëntatiepunt



grootschalig complex Swetterhage gecamoufleerd door begroeiing



Dr. Kortmannstraat als drager; overgang naar landelijk gebied niet goed vormgegeven

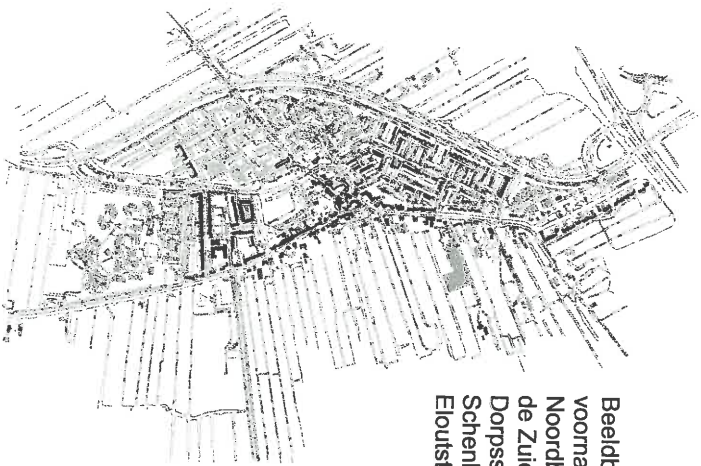


bibliotheek als herkenningspunt voor de directe omgeving

Bebauwing en gevelkarakteristieken

Zoeterwoude-Dorp is een samensmelting van oude lintbebouwing, oude komvorming en modernere nieuwbouwwijken. De linten kenmerken zich door het feit dat aan de ene zijde van de weg de bebouwing hoofdzakelijk direct aan de straatkant staat, met de rooilijn in de kavellgrens, terwijl aan de andere zijde de bebouwing grotendeels achter de waterling en verder op de kavel ligt. Langs deze linten is sprake van zeer diverse bebouwing, met uiteenlopende karakteristieken. Van de oude komvorming zijn nog enkele panden terug te vinden in het gebiedje rond de Hervormde Kerk. Deze worden gekenmerkt door kopgevels aan de straatzijde en anderhalve verdieping met zadeldak.

Ten westen van de linten en de oude kom hebben in de loop der jaren enkele grootschalige uitbreidingen plaatsgevonden waardoor de huidige kern is ontstaan. Alle uitbreidingen dragen hun eigen uiterlijke kenmerken van de periode waarin ze gebouwd zijn. De eerste uitbreiding was die rond de Schenkelweg, in de jaren '30. Kort na de oorlog is daar rond de Eloutstraat nog een uitbreiding bijgekomen. Zo zijn twee kleine buurtjes ontstaan met ieder een zeer karakteriserend woningtype. Vooral de geveldetailering die in de beide buurtjes terugkomt is van grote waarde voor de beleevingswaarde. In de jaren '70 is Westwout ontwikkeld volgens een vrij rationeel stratenpatroon met voornamelijk rijwoningen. In de jaren '80 is de wijk Vogelweide gebouwd, waarmee de restruimte tussen Westwout en de Westeindseweg werd opgevuld. Vogelweide heeft een viandervormig stratenpatroon, waardoor er in tegenstelling tot Westwout veel richtingsveranderingen zijn. Ook hier zijn voornamelijk rijwoningen gebouwd, maar ook een aantal vrijstaande woningen. In de jaren '90 is Bloemenweide ontwikkeld, waarmee Zoeterwoude-Dorp zijn huidige vorm heeft gekregen. Hier komen zowel rijwoningen als twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen voor. Ook zijn hier enkele appartementencomplexen gebouwd.



Beeldbepalende bebouwing voornamelijk langs de Noordbuurtseweg, Waterije, de Zuidbuurtseweg, de Dorpsstraat, de Schenkelweg en de Eloutstraat.



diversiteit langs lint met zeer fraai profiel



eenheid en verscheidenheid langs Schenkelweg



appartementengebouwen zijn minder passend in dergelijk kleinschalig dorp

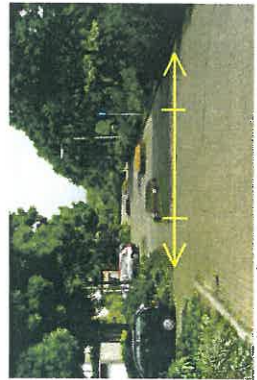


historische boerderij bij centrum levert bijdrage aan monumentaal geheel

Openbare ruimte

Kenmerkend voor de openbare ruimte in Zoeterwoude-Dorp is het zeer vele groen en water. Langs de linten Noordbuurtseweg, Zuidbuurtseweg en Westeindseweg is het water prominent aanwezig doordat de bebouwing achter de watering is gesitueerd. Zo ontstaat een voor het oog breed profiel, dat de belevingswaarde van het lint versterkt. Opvallend is dat in de woonwijken het water veelal verscholen gaat achter het naastliggend groen. Door een wat meer transparante begroeiing en bijvoorbeeld meer accent op bruggen zou de belevingswaarde aanzienlijk versterkt kunnen worden.

Opvallende elementen in de openbare ruimte in Zoeterwoude-Dorp zijn de vele verkeerstechnische maatregelen naast de soms voorbeeldig op de historische context afgestemde materialisering. De meeste verkeerstechnische maatregelen hebben een grote invloed op de belevingswaarde van de directe omgeving. Soms zijn ze te dominant, te weinig afgestemd op de context en daardoor storend. Bij voorkeur zou een maatregel op moeten gaan in zijn omgeving, zoals dat bijvoorbeeld in de Nieuwe Weg het geval is. Maatregelen zoals in de Dr. Kortmannstraat en de Blankaartweg zijn misschien wel effectief, maar staan los van hun omgeving. Het viaduct over de Westeindseweg is een gemiste kans. De continuïteit van de route en het water wordt door het dichte scherm geweld aan gedaan, terwijl in potentie deze kruising van functies een bijzonder beeld kan opleveren.



smaller profiel maakt barrières overbodig



goed geïntegreerde maatregel



gesloten scherm, geen zicht op waardevol panorama



water door bosschages vaak aan zicht onttrokken

Samenvatting:

- Structuur rust op vier dragers, met ieder een eigen karakteristiek.
- Westzijde duidelijke, scherpe grens dorp-handelijk gebied.
- Oostzijde zachte rand, geleidelijke overgang dorplandelijk gebied.
- Lineaire ontwikkeling langs linten met elk een eigen karakter.
- Historische verdichting rond kerk en knooppunt van linten.
- Bijzondere geveidetailering in eerste planmatige uitbreiding rond de Schenkelweg e.o..
- Iedere uitbreiding heeft de uiterlijke kenmerken van de eigen bouwperiode.
- Water in woonwijken niet duidelijk aanwezig.
- Verkeerstechnische maatregelen passen vaak niet in context van omgeving.

Zoeterwoude-Rijndijk

Algemene karakteristieken

De structuur van Zoeterwoude-Rijndijk rust voornamelijk op de ligging van de Oude Rijn. De doorgaande weg op de Hoge Rijndijk is de basis geweest voor ontginning van het achterliggende land en uit deze ontginningen is het plaatsje ontstaan. De Hoge Rijndijk is zodoende nog steeds een belangrijke drager van de structuur van Zoeterwoude-Rijndijk. Ook het spoor en de nog gedeeltelijk aan te leggen N11 zijn belangrijke structuurdragers. Het zijn deze dragers die er voor zorgen dat Zoeterwoude-Rijndijk zijn langgerekte vorm heeft gekregen. Verder is er ook een heldere zonering van functies en gebieden parallel aan de oude Rijn.

Enkele belangrijke oriëntatiepunten zijn de kerk aan de Hoge Rijndijk en het bedrijfs pand van Heineken op het industrieterrein Barrepolder. De kerk is vanaf een groot gedeelte van het lint te zien en ligt als het ware in het verlengde van de weg. Het bedrijfs pand van Heineken is door zijn vorm en karakter bijzonder beeldbepalend.

Het bedrijventerrein Grote polder ligt min of meer verscholen achter een groene zone. Het terrein is hierdoor als het ware naar binnen gericht. Juist voor een bedrijventerrein zou moeten gelden dat van buitenaf zichtbaar is wat er in het gebied te doen is. Dat is bij Barrepolder wel het geval, dit heeft waar gewenst en mogelijk een zekere uitstraling naar buiten. Doordat de bedrijventerreinen tussen het dorp en het landelijke gebied in liggen is de relatie met dit landelijke gebied zeer beperkt.



Hoge Rijndijk met op de achtergrond de kerk



profiel voornamelijk ingericht voor de verkeersfunctie



belangrijke structuurdrager



Grote Polder ligt verscholen achter een groene rand

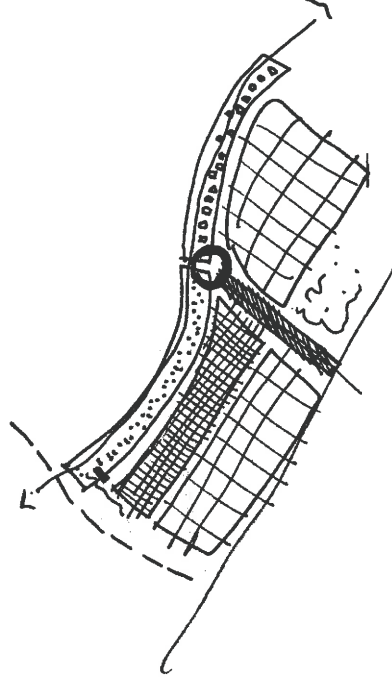
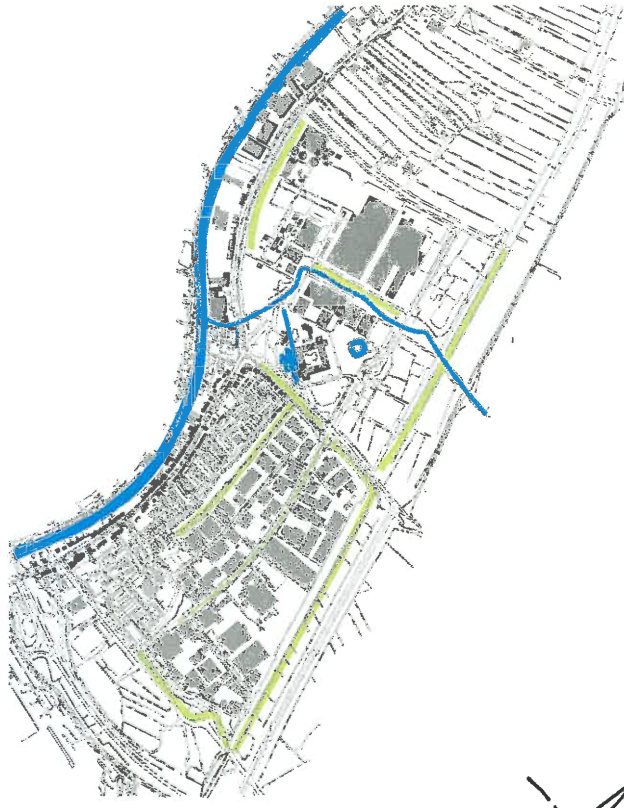
Bebauwing en gevelkarakteristieken

Zoeterwoude-Rijndijk kent eigenlijk maar twee woonwijken, die met elkaar in verbinding staan via de Hoge Rijndijk. Op enkele plekken zijn langs de Hoge Rijndijk kleine woonbuurtjes gesitueerd met voornamelijk vrijstaande bebouwing. Deze buurtjes zijn alle afgeschermd van de openbare weg doordat de voorgevels naar binnen zijn gericht. Hierdoor zijn het een soort privé-buurtjes die uitsluitend door bewoners betreden worden.

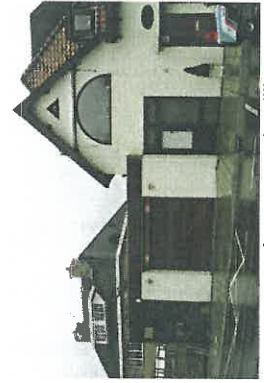
De Hoge Rijndijk wordt gekenmerkt door een zeer afwisselende, organisch gegroeide bebouwing. De meeste panden zijn door middel van daklijsten, metselwerk of goten geaccentueerd op een eigen, unieke wijze. Ondanks de grote variatie ontstaat door deze eigenschappen nog enige samenhang. Het enige stukje planmatige bebouwing langs de Hoge Rijndijk is het gedeelte langs de T. Brandsmastraat, waar de wijk Rijnegom direct aan de dijk grenst. Veruit de meeste bebouwing bestaat uit één laag met kap in de dwarsrichting. Op enkele plekken zijn twee lagen te vinden, waarbij de kap meestal in de langsrichting is geplaatst. Hier en daar zijn vanaf de Hoge Rijndijk doorzichten mogelijk naar de Oude Rijn en het achterliggende Leiderdorp.

De wijk Rijnegom kent een bijzonder grote samenhang en een duidelijke, heldere structuur. De wijk De Goede Herder is afwisselender, kent meer richtingsveranderingen en een meer gevarieerde bebouwing en begroeiing. Opvallend is dat de onderdelen van de kern onderling volstrekt los van elkaar liggen en functioneren. Er is geen sprake van bindende elementen of bindende structuren.

De Rijnkeke boulevard wordt gekenmerkt door zeer uiteenlopende grootschalige bebouwing met veel schreeuwende reclamematerialen. Eenheid ontbreekt hier, waardoor het geheel erg onrustig oogt.



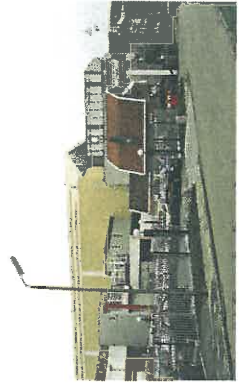
afwisselende bebouwing langs de Hoge Rijndijk



garages aan de voorgevelrooilijn geplaatst



planmatige bebouwing langs de Hoge Rijndijk



rommelig geheel langs de Rijnkeke Boulevard

Openbare ruimtes

De openbare ruimtes in Zoeterwoude-Rijndijk zijn voornamelijk ingevuld door verkeersfuncties. Vooral de Hoge Rijndijk vormt niet een bindend verblijfsgebied, maar wordt helaas gedomineerd door zijn verkeerskarakter. Ondanks de ligging direct langs de Oude Rijn is deze relatie met het water maar op enkele plekken terug te vinden. Vanaf de Hoge Rijndijk is een aantal doorzichten, maar in de wijken Rijnegom en De Goede Herder is de relatie met het water maar op enkele plekken aanwezig. Verbetering van de zichtrelaties met de Oude Rijn is gewenst.

Een belangrijke openbare ruimte is de route parallel aan de Nassaulaan, via de Oranjelaan, langs de Industrieweg en de Produktieweg, richting de Stadhouderslaan. Dit is een van de weinige groene gebieden in Zoeterwoude-Rijndijk.

De Rijnke boulevard kent een zeer onrustig profiel. Door aanleg van bomenrijen is het zeer goed mogelijk de onrustige gevelwand wat harmonischer en aangenamer te maken. Ook het verwijderen van de vele viagenmasten kan hiertoe bijdragen.



een van de weinige doorzichten naar de Oude Rijn



de schoonheid van het water is alleen zichtbaar vanaf de kade



onderdeel van de groene route: Nassaulaan



rommelig, schreeuwende reclames, onoverzichtelijk

Samenvatting:

- Oude Rijn geeft de richting aan, alle structuurdragers liggen parallel aan deze hoofdtrager.
- Mede door langgerakte vorm is er een heldere zonering van functies en gebieden.
- Begrenzungen aan alle zijden helder en scherp.
- De Hoge Rijndijk is afwisselend, organisch en samenhangend. Desondanks is het geen bindende structuur.
- Er zijn maar weinig relaties met de Oude Rijn, terwijl hier veel kansen voor zijn.
- Openbare ruimtes zijn voornamelijk met verkeersfuncties ingericht, hierdoor overheerst het verkeerskarakter op veel plaatsen. Herinrichting kan daar veel aan veranderen.
- Nieuwe elementen langs Rijnke Boulevard meer op elkaar afstemmen en reclamemiddelen ingelogen en uniform toepassen.

3. Visie



Visie

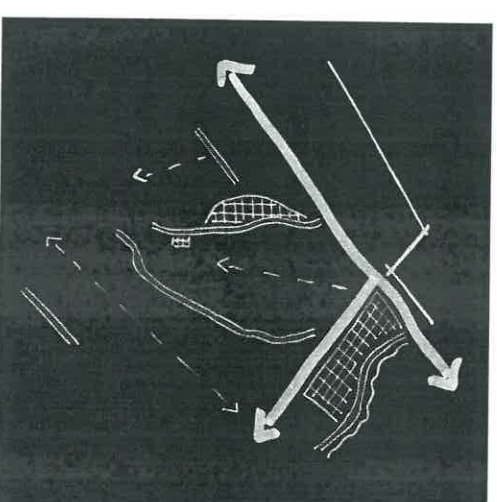
Het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude bestaat uit een open strokenlandschap dat onderbroken wordt door de kenmerkende ontginningslinten. Deze opbouw geeft het gebied een heel lineair karakter wat zeer gevoelig is voor grootschalige ingrepen. Het is daarom van belang het karakter en uitstraling van dit open strokenverkevelingspatroon met gesloten ontginningslinten te behouden geteet op de hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Een belangrijke aanzet hiertoe kan geleverd worden door een duidelijke scheiding tussen het stedelijke gebied en landelijke groene hart. De wegen A4 en N11 hebben in deze een belangrijke functie als ruimtelijke en visuele scheiding die in de toekomst duidelijke vormgeving dient te krijgen.

Binnen het gemeentelijk grondgebied is het belangrijk om het contrast in het landschap tussen open en gesloten gebieden te behouden. Er zijn zes kernen en buurtschappen in de gemeente te herkennen, die allen zijn ontstaan langs de verschillende ontginningslinten. De buurtschappen Weipoort, Westeinde en Gelderswoude hebben nog steeds deze kenmerkende lineaire karakteristiek. Bij deze buurtschappen is dan ook het behouden en waar mogelijk versterken van deze buurtschappen het belangrijkste uitgangspunt. De kernen Zoeterwoude-Dorp, Zoeterwoude-Rijndijk en Zuidbuurt daarentegen hebben door uitbreidingen met woonwijken en bedrijventerreinen hun lineaire karakter verloren. Bij deze kernen is het veel meer van belang om per kern te bekijken waar de kansen en bedreigingen liggen. De voornaamste bedreigingen voor de kernen liggen hoofdzakelijk bij de historische lintbebouwing en komvorming en inbreuk op het omliggende landschap.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is een themagerichte gebiedsindeling gemaakt, waarin onderscheid wordt gemaakt in linten, centrumgebieden, woongebieden en bedrijventerreinen. In de volgende hoofdstukken wordt per deelgebied een prioriteit toegekend en beleidsregels opgesteld.

Visie Gemeente Zoeterwoude



Themagerichte gebiedsindeling



4. Beleid



4.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat binnen het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude verschillende deelgebieden zijn te onderscheiden. Deze deelgebieden dienen op verschillende manieren te worden gewogen, omdat in het ene gebied bepaalde eigenschappen kwetsbaarder zijn dan in het andere. In het ene gebied is daarnaast de opname capaciteit groter dan in het andere en in het ene gebied zou getet op de bestaande cultuurhistorische kwaliteit de lat hoger kunnen liggen waar het gaat om inbreng van nieuwe kwaliteiten dan in andere gebieden.

Om dit onderscheid te bewerkstelligen is voor elk gebied een bepaalde prioriteit vastgesteld. Elk van de prioriteiten vraagt een eigen benadering in de beleidsvertaling. De prioriteiten zijn onder te verdelen in vierën:

- Aandachtsgebieden
- Consolidatiegebieden
- Ontwikkelingsgebieden
- Regulier beleidsgebieden

Daarnaast heeft het beeldkwaliteitsbeleid relaties met verschillende soorten gemeentelijke beleidsplannen. Ook deze zullen in dit hoofdstuk aan bod komen. Daarbij worden de volgende beleidsplannen onderscheiden:

- Structuurplanniveau
- Bestemmingsplanniveau

Dit hoofdstuk vormt de aanzet voor een uitwerking in themagebieden en de daarbij behorende gedetailleerde beleidsuitwerking in het volgende hoofdstuk.

4.2 Prioriteiten

In de beschrijvingen van de deelgebieden (hoofdstuk 3) is steeds uiteengezet wat de belangrijkste beeldkwaliteitelementen in het betreffende gebied zijn en welke kansen en of bedreigingen er zijn. Op basis van de beschreven en geïllustreerde hoofdlijnen is op het kaartje hiernaast per deelgebied aangegeven of het gaat om een aandachtsgebied, een consolidatiegebied, een ontwikkelingsgebied of een gebied waar men kan volstaan met het regulier beleid (welstand, vigerende bestemmingsplannen, beheer en onderhoud).

Voor de aandachtsgebieden is het van belang aanvullende beeldkwaliteit-notities te realiseren, waarin men gedetailleerder kan ingaan op het beeldkwaliteitbeleid in de vorm van welstandscriteria, kansen en bedreigingen, gericht op bebouwde en openbare ruimtes. In bestemmingsplannen (beschrijving in hoofdlijnen) kan verwezen worden naar deze uitgewerkte beeldkwaliteitskaders.

De reden van aanwijzing van een aandachtsgebied is veelal gelegen in de bijzondere (historische) complexiteit en diversiteit van gebouwen en ruimte. Op deze plaatsen is veelal sprake van een grote mate van collectief gebruik (belang). Juist vanwege de grote verscheidenheid zijn deze gebieden kwetsbaarder en liggen ingrepen wat betreft hun vormgeving niet voor de hand. De opnamecapaciteit voor nieuwe eigenschappen en waarden is in deze gebieden veelal groot maar dient hier echter altijd met gedegen kennis van de context te worden ingezet. Daarom is uitgebreide beschrijving van deze context hier op zijn plaats.

Schenkelweg e.o. en de Hoge Rijn dijk zijn beide aandachtsgebieden. Schenkelweg e.o. is met zijn bijzondere samenhang en kleinschaligheid zeer gevoelig en alle ruimtelijke inbreidingen of aanpassingen dienen zeer nauwgezet te worden afgewogen. Voor de Hoge Rijn dijk geldt dat de diversiteit erg groot is, wat door het smalle profiel erg druk overkomt. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze situatie indien mogelijk te verbeteren en minimaal niet te verergeren.

In geval van consolidatiegebieden bieden de reeds aanwezige stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen een zodanige beeldkwaliteit dat er aanleiding is voor handhaving van deze eigenschappen. Deze gebieden hebben lage dynamiek en zijn eigenlijk alleen onderhevig aan geringe veranderingen. Hierdoor is ook de opnamecapaciteit voor nieuwe elementen laag. In geval van verandering of vervanging van bestaande elementen

dient de nadruk te liggen op bewaking en beheer van de reeds aanwezige context. Deze context kan gedetailleerd worden beschreven in de vorm van notities.

Het lint (Dorp), Westeinde/Weipoort, Gelderswoude en het gehele buitengebied zijn consolidatiegebieden. Deze gebieden hebben ieder een eigen karakteristiek die in de huidige vorm geen aanleiding geeft tot grote veranderingen. Het zijn stuk voor stuk waardevolle gebieden die eerder beschermd dan uitgebreid moeten worden.

Voor de ontwikkelingsgebieden geldt hetzelfde als voor de aandachtsgebieden. Hiervoor kan men aanvullende notities of studies maken gericht op de potenties van het betreffende gebied, in het belang van de structuurvisie of actualisatie van bestemmingsplannen. Hier ligt echter alleen meer nadruk op de ontwerpogave en minder op de bewaking van de reeds bestaande context. Nieuwe waarden zijn hier vanzelfsprekender.

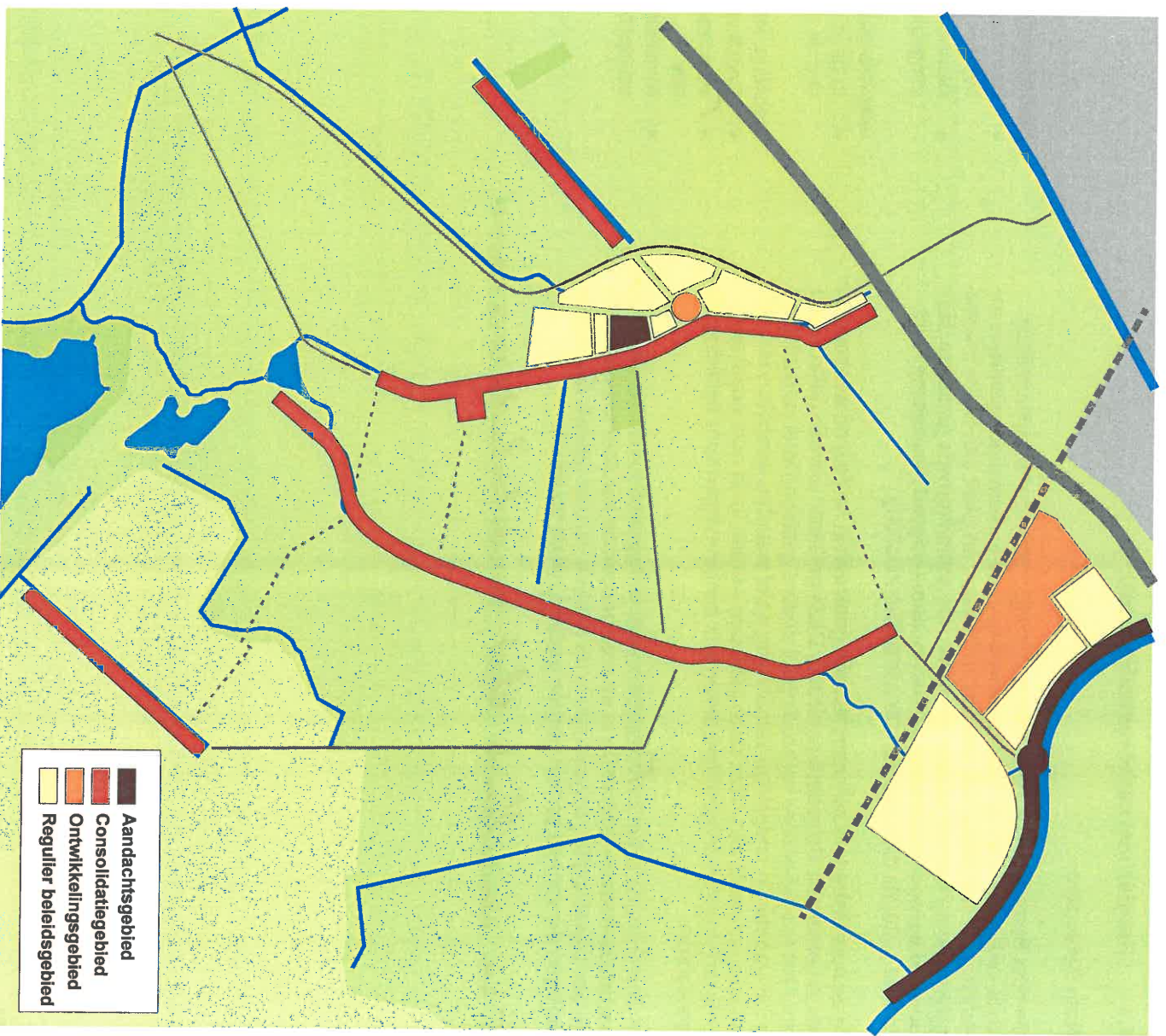
Centrum en bedrijventerrein Grote Polder zijn ontwikkelingsgebieden. In Centrum is nog een aantal plekken die afbreuk doen aan het historische en kleinschalige karakter. Voor deze plekken is het van belang de mogelijkheden te onderzoeken om zo bij eventuele toekomstige projecten de situatie te verbeteren. Bedrijventerrein Grote Polder kent een aantal specifieke problemen voor gemengde bedrijventerreinen. Deze problemen worden momenteel deels al aangepakt in het nieuwe bestemmingsplan, maar dienen toch zeker nog nader uitgewerkt te worden zodat ze ook in de toekomst verholpen en of vermeden kunnen worden.

Met aandachtsgebieden, consolidatiegebieden en ontwikkelingsgebieden zijn die gebieden uitgewerkt waar planbeoordeling complex is en een specifieke benadering noodzakelijk is. De overige gebieden volstaan met de reeds in dit plan ontwikkelde kennis en het huidige beleid, zoals de algemene themagerichte toetsingscriteria die in hoofdstuk 5 behandeld zullen worden. Deze gebieden zijn vrij flexibel en hebben een relatief grote opnamecapaciteit, alhoewel de dynamiek meestal niet erg hoog is. Algemeen geldende welstandscriteria en bijvoorbeeld loketcriteria voldoen hier daarom prima.

F2 is toegewegele tekst raads besluit 12-7-2001

- Aandachtsgebieden:**
- Schenkelweg e.o. (Dorp)
 - Hoge Rijndijk (Rijndijk)
- Consolidatiegebieden:**
- Noord- en Zuidbuurtsweg (Dorp)
 - Westeinde
 - Gelderswoude
 - Weipoot
- Ontwikkelingsgebieden:**
- Centrum Zoeterwoude Dorp
 - Bedrijventerrein Grote Pol-der (Rijndijk)

- Regulier beleidsgebieden:**
- Westwout (Dorp)
 - Vogelweide (Dorp)
 - Bloemenweide (Dorp)
 - Sweterhage (Dorp)
 - Rinegom (Rijndijk)
 - De Goede Herder (Rijndijk)
 - Barrepolder (Rijndijk)



- Aandachtsgebied
- Consolidatiegebied
- Ontwikkelingsgebied
- Regulier beleidsgebied

4.3 Relaties met ander ruimtelijk beleid

Nota Belvedere

De nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. De achterliggende gedachte daarbij is dat behoud en benutten van het cultureel erfgoed kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting.

In de nota Belvedere zijn verschillende gebieden in Nederland aangewezen als zogenaamde Belvedere-gebieden. Deze gebieden worden gekenmerkt door het feit dat er naar verhouding tot andere gebieden veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang en/of waarden van bijzondere betekenis aanwezig zijn. Voor deze gebieden worden in de nota naast een omschrijving van de karakteristieken ook aanbevelingen voor beleidsstrategie gedaan.

In Zoeterwoude is het lint/Weipoort en het omliggende landschap aangewezen als Belvedere-gebied. De in de nota benoemde karakteristieken zijn in dit beeldkwaliteitplan opgenomen in de analyse van het gebied. De aanbevelingen die voor dit gebied worden gedaan zijn de volgende:

zie aanvullende tekst raadsbesluit 12-7 - 2001

Bestemming en beschermingsstatus

- Beter beschermen van de cultuurhistorische waarden (met name openheid) in het streekplan.
- Beter handhaven van het aanlegvergunningstelsel van bestemmingsplannen (met name het dempen van sloten).

Integrale gebiedsgerichte acties

- In de in voorbereiding zijnde landinrichting instandhouden en versterken van de cultuurhistorische waarden.

Inrichting, inpassing, herstel en visualisatie

- Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude uitbreiden voor het buitengebied.
- Verstedelijking van Grote Polder inpassen in cultuurhistorische structu-
ren.
- Kwaliteit bewaken van sluipende ontwikkelingen die het totale landschapsbeeld aantasten.

Structuurplanniveau

Een structuurvisie vormt een weergave van het integrale ruimtelijk beleid voor de komende decennia. Het beeldkwaliteitsbeleid kan hierbij een ruimtelijke bouwsteen vormen. Hierbij is het uitgangspunt om met de belangrijkste bestaande en gewenste nieuwe structuren één ruimtelijke visie te creëren, waardoor Zoeterwoude zijn eigen identiteit versterkt. Het historisch besef speelt daarin een rol, maar tevens de nieuwe ontwikkelingen, de functieverdelingen, de openbare ruimte en de bebouwing(-structuren).

Effectivering

Voor dit schaalniveau zijn vanuit het beeldkwaliteitsbeleid de volgende onderdelen belangrijk:

Ontwikkelingsmogelijkheden

De ontwikkelingsmogelijkheden voor Zoeterwoude-Dorp liggen voornamelijk in het versterken van de samenhang en het karakter van het centrum. Op dit moment worden deze door verschillende factoren in meer of mindere mate aangetast. Voor Zoeterwoude-Rijndijk liggen de mogelijkheden in het vernieuwen en versterken van het karakter en de uitstraling van bedrijventerrein Grote Polder, dat op dit moment teveel naar binnen gekeerd is. Daarnaast behoort ook het versterken van de samenhang van de Hoge Rijndijk en de relatie met de rivier tot de potenties.

Belangrijk voor het ontwikkelingsgebied zijn de relaties tussen de verschillende gebiedsdelen onderling en de relatie met het landschap. Zichtlijnen, langzaam verkeersroutes, inbreng van landschappelijke waarden door groenvoorzieningen kunnen hierin een bijdrage leveren.

Linten en weteringen

De historische linten en weteringen vormen een onlosmakelijk onderdeel van de bestaande structuur van Zoeterwoude. De huidige structuur rust nog steeds voor een belangrijk deel op deze dragers. Vrijwel alle linten zijn belangrijke ontsluitingsstructuren, met een aangenaam historisch en landelijk karakter. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen, voor welke functie dan ook dienen deze elementen in hun waarde en functie onaangetaast te blijven.

Landschappelijk en stedelijk weefsel

Het landschap en het stedelijk gebied vormen een interactief weefsel, waarbij landschappelijke elementen binnen het stedelijk gebied een belangrijke rol zouden moeten spelen. Voornamelijk in Zoeterwoude-Rijndijk is dit momenteel niet het geval. Ontwikkeling van directe relaties met de Oude Rijn kunnen hier verandering in aanbrengen. Hierbij kan gedacht worden aan zowel aantrekkelijke zichtlijnen als open groenvoorzieningen. In Zoeterwoude-Dorp zijn de landschappelijke elementen weliswaar aanwezig, maar hier en daar teveel ondergeschikt aan de bebouwing, zoals bijvoorbeeld in Vogelweide. Een meer prominente aanwezigheid van het water in de woonwijken kan de belevingswaarde ten goede komen.

De rivier in de omgevingde tekst naads beruist 12-7-2001

Bestemmingsplannen

Een beeldkwaliteitskader heeft twee invalshoeken: een ruimtelijke en een visuele. De visuele invalshoek wordt nader behandeld in het welstandsbeleid. De ruimtelijke invalshoek vindt in het algemeen zijn neerslag in een ruimtelijk plan. De Wet op Ruimtelijke Ordening geeft hiervoor het kader, de wettelijke mogelijkheden om het beeldkwaliteitsbeleid te voeren divers. Beeldkwaliteitsaspecten zijn onlosmakelijk met andere aspecten in het bestemmingsplan verbonden. Door de integratie in het bestemmingsplan is sprake van een optimale afstemmingsmogelijkheid tussen vorm, functie en bestemming.

In het bestemmingsplan worden bouwbepalingen en gebruiksbepalingen opgenomen middels de voorschriften en de plankaart. Het bestemmingsplan zal zich evenwel moeten beperken tot aspecten van planologische aard: de stedelijke hoofdopzet met het stratenpatroon, de bebouwingsstructuur, de voorgevelrooilijn, de bouwmassa's en eventueel de kapvormen. De overige aspecten kunnen niet meegenomen worden. Voor dergelijke aspecten zal het bestemmingsplan via een beschrijving in hoofdlijnen een verwijzing kunnen bevatten naar welstandstoezicht. De visie op beeldkwaliteit kan vastgelegd worden in de beschrijving in hoofdlijnen of in de toelichting. Dit zal uiteindelijk afhangen van de aard van het bestemmingsplan. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt veel gezegd over het gewenste kwaliteitsniveau wat bij een bepaalde ontwikkeling bereikt dient te worden. Er is echter nog veel discussie omtrent het vastleggen van het kwaliteitsniveau. Er lijkt lijn te zitten in de jurisprudentie waarin de beschrijving in hoofdlijnen toch als bindend beoordeeld wordt. Het opnemen van de gewenste kwaliteit in een toelichting bij het bestemmingsplan is daarentegen niet bindend.

Effectuering

Bij actualisatie van de bestemmingsplannen in Zoeterwoude wordt aanbevolen om rekening te houden met de volgende onderdelen:

- De karakteristiek en de ruimtelijke eigenschappen en samenhang van elk van de gebieden.
- Het toevoegen van een beschrijving in hoofdlijnen met betrekking tot beeldkwaliteit.
- Het opnemen van aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder monumenten.
- De verwijzing naar de beeldaspecten voor welstandstoetsing.
- Het aangeven van vrijstellingen met betrekking tot bouwbepalingen met een verwijzing naar eventueel vastgelegde uitwerking van het beeldkwaliteitsbeleid voor het betreffende gebied.
- Helderere begrenzingen van dorpskern en relatie met landschap.
- Helderere zonerings vanaf de openbare weg (vooral bij oude lijnen en dijken) voor verschillende typen van gebouwen.

Het bepalen van de bestemmingsplangrenzen kan al bijdragen aan het beeldkwaliteitsbeleid. Het gewenste stedelijke weefsel, de bebouwingsstructuur en de ruimtelijke samenhang kunnen op deze manier in zekere zin geborgd worden.

Voor de gemeente Zoeterwoude is in het bijzonder de bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan buitengebied van belang. Bij een herziening van dit plan zou niet alleen de oppervlakte van bijgebouwen (max. 50 m²) moeten worden geregeld, maar ook de positie op het kavel (bij voorkeur achter de hoofdbebouwing) en de hoofdvorm. Daarnaast is op sommige plekken zoals de Noord- en Zuidbuurtseweg ook de maximale maat van 500m³ discutabel voor woningen. Op plaatsen waar de landschappelijke doorzichten de kwaliteit bepalen kunnen dergelijke toevoegingen deze kwaliteit schaden.

Art. 19 WRO procedures

Artikel 19 WRO (3 april 2000) is toepasbaar voor alle projecten die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. Voor lichtere afwijkingen kan vrijstelling worden verleend met toepassing van artikel 19 lid 2 of lid 3. Voor grotere afwijkingen geldt de zelfstandige projectprocedure artikel 19 lid 1. Een vereiste hierbij is de ruimtelijke onderbouwing voor deze zelfstandige projectprocedure. Deze onderbouwing moet inzicht geven in de mate waarin het project afwijkt van het geldende beleid en de wijze waarop het afwijken de bouwwerk past binnen toekomstig planologisch beleid, zowel op gemeentelijk-, provinciaal- als rijksniveau. Voor een plan zonder goede ruimtelijke onderbouwing, wordt een verklaring van geen bezwaar niet afgegeven en de benodigde vrijstelling kan dan niet verleend worden. Een goede ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval informatie over de locatie, de huidige situatie, een beschrijving van het project en de redenen voor de vrijstelling. De resultaten van enkele artikel 10 WRO-overlegpartners dienen ook in de ruimtelijke onderbouwing meegenomen te worden. De aanvrager/initiatiefnemer kan op eigen gelegenheid de ruimtelijke onderbouwing opstellen. In veel gevallen zal de gemeente echter besluiten dit ten dienste van de aanvrager te doen. De ruimtelijke onderbouwing kan vervolgens in een later stadium worden gebruikt voor de bestemmingsplanherziening.

Vooraf voor artikel 19 WRO procedures kan het vastgestelde beeldkwaliteitplan een belangrijke rol spelen als onderdeel van of toetsingsgrond voor de ruimtelijke onderbouwing.

Woningwet

Voordat er gebouwd kan worden, dient voor de meeste bouwwerken een vergunning te worden aangevraagd. Of een vergunning wordt verleend en of een bouwwerk kan worden goedgekeurd, is afhankelijk van de vraag of het bouwwerk past in het bestemmingsplan en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Als dat niet het geval is, moet de bouwvergunning worden geweigerd of via artikel 19 een vrijstellingsprocedure worden opgestart. Als het bouwwerk wel past in het bestemmingsplan, wordt de vergunning verleend als de welstandscmissie positief adviseert en er geen strijd is met de technische voorschriften.

Huidige Woningwet

Als voortvloeisel van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de Architectuurnota heeft de regering er voor gekozen een wettelijke basis voor het welstandsbeleid en het welstandstoezicht in de Woningwet 1992 op te nemen. Aan dit welstandsbeleid kunnen gemeenten op diverse wijzen invulling geven. Op grond van de Woningwet moesten gemeenten in ieder geval zogenaamde welstandscriteria opnemen in de bouwverordening. Deze criteria geven aan op welke aspecten een bouwplan door de welstandscmissie beoordeeld wordt. Zoals vele gemeenten gebruikt Zoeterwoude hiervoor de Modelbouwverordening.

Nieuwe Woningwet

In de nieuwe Woningwet (nog in behandeling Tweede kamer) is een grotere verantwoordelijkheid toegekend aan het gemeentebestuur. De gemeenteraad is verplicht om welstandscriteria vast te leggen in een gemeentelijke welstandsnota. Indien de gemeente geen welstandsnota vaststelt, kan er geen welstandstoetsing plaatsvinden en kan de welstandscmissie niet adviseren.

Een welstandsnota dient de volgende onderdelen te bevatten:

- procedures en werkwijze welstand
- vigerend beleid en ruimtelijke context
- gebiedsgericht beoordelingskader met objectieve en eenduidige toetsingscriteria

In vergelijking met de bouwverordening biedt een welstandsnota de gemeenteraad meer flexibiliteit bij het concreet invullen geven aan de criteria, meer mogelijkheden tot het visueel weergeven en ook meer ruimte voor het aanbrengen van samenhang tussen het welstandstoezicht en andere aspecten van ruimtelijke kwaliteitszorg. Om het maatschappelijk draagvlak van het welstandstoezicht te vergroten zijn Burgemeester en Wethouders en de welstandscommissie verplicht om jaarlijks verslag te doen van hun werkzaamheden. Daarnaast dienen de vergaderingen van de welstandscommissie openbaar te zijn en de maximale zittingsduur van de leden van de welstandscommissie wordt bepaald op vier jaar per gemeente.

In de nieuwe Woningwet zal bovendien de bouwvergunningprocedure een ingrijpende verandering ondergaan. De huidige categorie meldingsplichtige bouwwerken komt te vervallen. Deze worden waarschijnlijk grotendeels opgenomen onder de vergunningvrije bouwwerken. Dit betekent dat verschillende kleine bouwwerken zoals garages, schuurtjes, dakkapellen aan de achterzijde, aan- en uitbouwen, etc. niet onderworpen worden aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening (zoals stedenbouwkundige voorschriften), het bestemmingsplan en de leefmilieuverordening en aan redelijke eisen van welstand. Bovendien spelen de redelijke eisen van welstand voor tijdelijke bouwwerken geen enkele rol meer. Dit betekent onder andere dat tijdelijke bouwwerken in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand.

Met de nieuwe Woningwet zal er een lichte en een reguliere procedure bestaan. Bij de lichte procedure mag de afhandeling maximaal vier of vijf weken duren (mits er geen aanhoudingsgronden gelden). Bij overschrijding van deze termijn is een vergunning van rechtswege verleend. De procedure, toetsingscriteria en afhandelingstermijnen voor aanvragen van een reguliere bouwvergunning zijn in de nieuwe Woningwet grotendeels gelijk aan die van de Woningwet 1992.

Om het minimaal gewenste kwaliteitsniveau te garanderen bevat de nieuwe wet een drietal specifieke waarborgen.

In de eerste plaats worden ruimtelijke voorwaarden gesteld aan de bouwvergunningvrije bouwwerken in de Algemene maatregel van Bestuur. Ten tweede worden vergunningvrije bouwactiviteiten met betrekking tot monumenten en in door het Rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten onder de "lichte" vergunningprocedure gebracht, waardoor zulke bouwactiviteiten door de gemeente preventief moeten worden getoetst op ruimtelijke kwaliteit.

In de derde plaats zullen gemeenten repressief kunnen optreden indien het uiterlijk van een vergunningvrij bouwwerk in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand

In relatie tot het beeldkwaliteitplan

In het kader van de nieuwe Woningwet dient het beeldkwaliteitplan en deeluitwerkingen daarvan als basis voor het opstellen van een welstandsnota. De in dit beeldkwaliteitplan weergegeven analyse, gebiedsdifferentiatie en beleidsintenties voor Zoeterwoude dienen daarbij als basis voor een gebiedsgericht welstandsbeleid. Hiermee is een belangrijke aanzet gegeven voor het opstellen van een welstandsbeleid op een 'nieuwe leest'.

5. Beleidsuitwerking thema's



5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden aan de hand van vier thema's algemeen geldende toetsingscriteria en aanwijzingen aangegeven. Deze richtlijnen zijn algemeen van aard en hebben betrekking op de meest voorkomende bouwvragen en/of inrichtingsplannen.

De volgende vier thema's zijn behandeld:

- Het Centrumgebied
- De Linten en het landelijk gebied
- De Woongebieden
- De Bedrijventerreinen

Per thema komen de belangrijkste onderdelen ten aanzien van de bebouwde omgeving en openbare ruimte aan de orde.

Centrumgebied:

- Centrum Zoeterwoude-Dorp
- Algemene toetsingscriteria bebouwing en erven
- Algemene toetsingscriteria openbare ruimte
- Winkelpuien
- Reclame

Linten en het landelijk gebied:

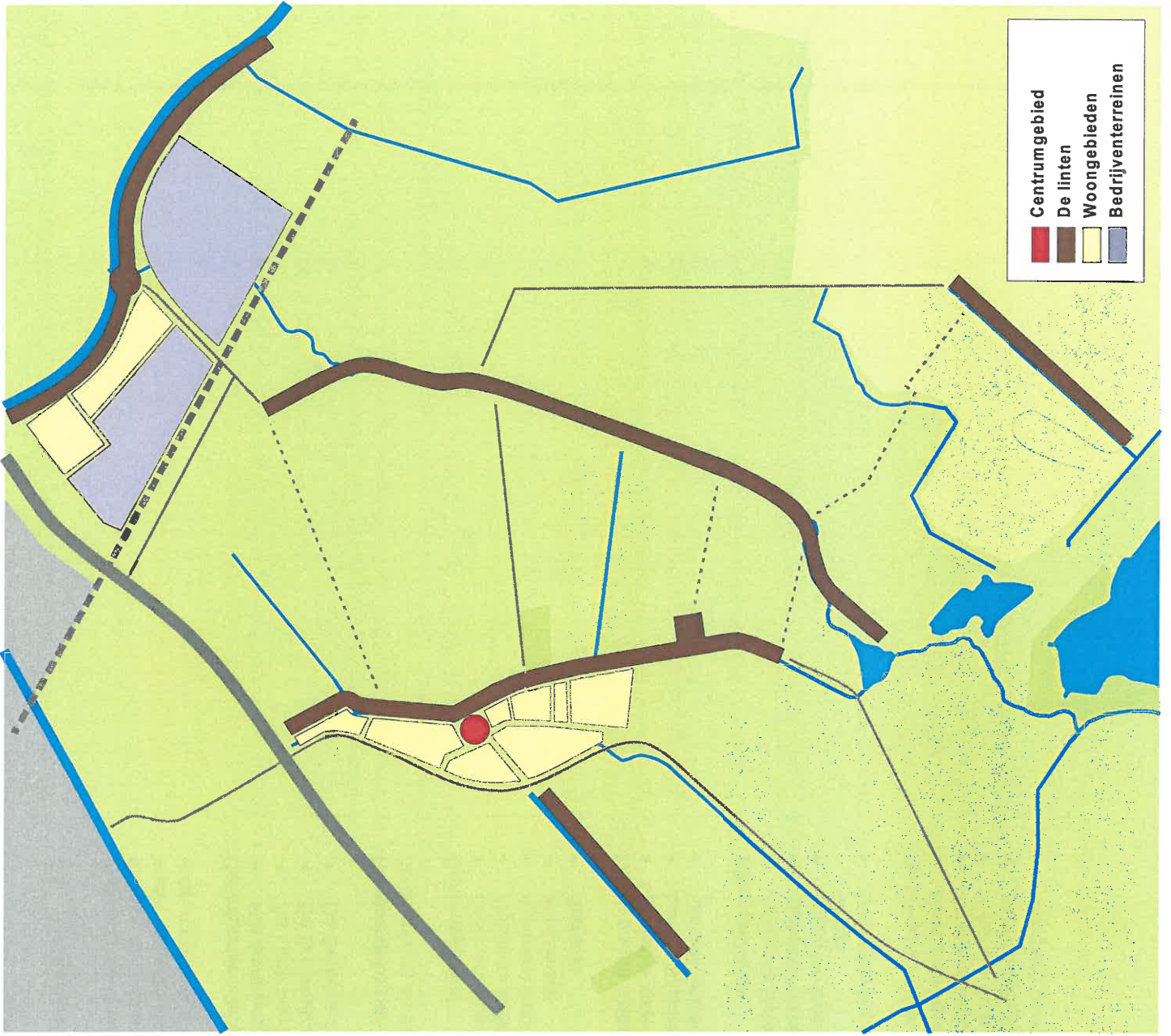
- Stedelijke linten (Noordbuurtse- en Zuidbuurtseweg)
- Landschappelijke linten
- Landelijk gebied

Woongebieden:

- Algemene toetsingscriteria nieuw te ontwikkelen woongebieden
- Algemene toetsingscriteria dakkapellen in bestaande woongebieden
- Algemene toetsingscriteria aan-, op-, en bijgebouwen in bestaande woongebieden
- Uitwerking per woonwijk

Bedrijventerreinen:

- Functie en beeld van bedrijventerreinen
- Algemene toetsingscriteria bebouwing en erven
- Algemene toetsingscriteria openbare ruimte
- Bedrijfswoningen
- Uitwerking per bedrijventerrein



5.2 Centrumgebied

Centrum Zoeterwoude-Dorp - ONTWIKKELINGSGEBIED

Het centrumgebied vormt de kern van Zoeterwoude-Dorp en vraagt mede daarom om specifieke aandacht met betrekking tot welstandsvoorzorg. Met name de historische samenhang en de relatie met de reclametoepassing vragen om een algemeen toetsingskader.

Het centrum is een belangrijke openbare ruimte in Zoeterwoude-Dorp en biedt daarom veel kansen om de identiteit van Zoeterwoude-Dorp te versterken. De aanwezigheid van historische panden en de Hervormde Kerk met kerkring langs de Dorpsstraat geven aan hoe de situatie in het verleden was. De klinkerbestrating en de onverhoogde trottoirs onderstrepen dat het hier om een historisch waardevol gebied gaat. De doorgangen van privé naar openbaar zijn aange naam vanwege het doorzicht maar ze zijn kwetsbaar voor invullingen die de transparantie belemmeren. De winkelpanden rond het pleinje voor de kerk komen het historische karakter echter niet ten goede. Waar de overzijde van de straat een harmonisch geheel is, is hier sprake van een aanwe schakeling van rooilijnsprongen. Daarnaast is er een enorme verscheidenheid aan reclamemiddelen, boelboorden, gevelmaterialiseringen, kleurgebruik en bestratingmaterialen. Hierdoor ontstaat een druk, onsaamenhangend beeld, wat nog eens extra versterkt wordt door uitstallingen van koopwaar op straat. Ondanks de inzet van schaalverkleinende middelen is het toch een te groot complex voor de fijnkorrelige structuur ter plaatse. Dit blijkt ook uit het gebruik als parkeerplaats. Een kleiner plein met een harmonischer inrichting is hier op termijn beter op zijn plaats.

De eenrichtingsverkeerstructuur, die vanwege ruimtegebrek noodzakelijk is, heeft een aantal ruimtelijke gevolgen voor het centrumgebied. De oorspronkelijke achterstraat van de Dorpsstraat, de Dr. Bouwdijkstraat, is nu een voorzijde geworden. Hier is de bebouwing niet in alle gevallen opangepast, wat het karakter van de (doorgaande) weg niet ten goede komt. Zij- en achterkanten kunnen hier op termijn voorkanten zijn. De kruising Dorpsstraat-Veldzichtstraat-Dr. Kortmannstraat doet door de grote hoeveelheid asfalt en de overige verkeersmiddelen nogal verkeerstechnisch aan. Een kleinschaligere inrichting met andere materialen kan meer aansluiting geven bij het historische karakter van het centrum.

Uitbreiding van het centrumgebied in de Kerklaan: garageboxen doen dienst als winkelpand. Verdichting is hier op termijn denkbaar.

Achterzijde van het oorspronkelijke lint is een voorzijde geworden door nieuwe verkeersstructuur. De bebouwing sluit hier nog niet overal op aan.

Voorbeeldige geleidelijke verdichting (versmalling van het profiel) ter aankondiging van het centrum.

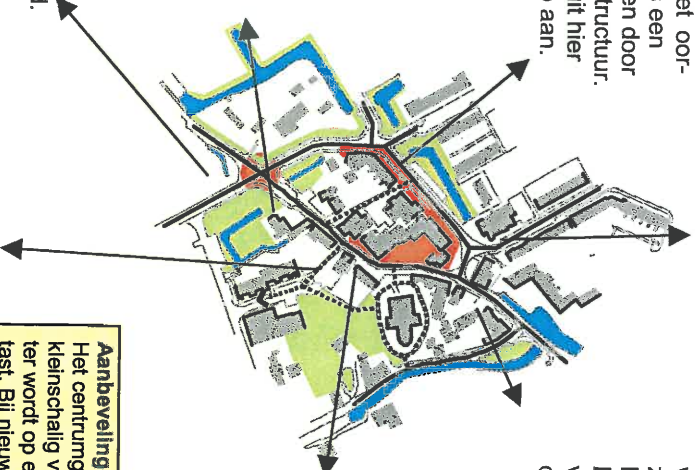
Veel asfalt en groot-schaligheid geven verkeerd beeld van het achterliggende gebied.

Goede afstemming van gebouwtype op de aanwezigheid van de kerk.

Fraaie entree vanaf de Noordbuurtseweg wordt ingeleid door zicht op de kerk en historische panden. Dit is een voorbeeld voor de entree aan de Westeindseweg.

Gevelkarakteristieken en bestrating-materialen resulteren in een druk, onsaamenhangend beeld en doen afbreuk aan het rustige, historische karakter van de rest van het centrum. De ruimtevorm is niet helder.

Aanbevelingen:
Het centrumgebied is historisch en kleinschalig van karakter. Dit karakter wordt op enkele plaatsen aangetaast. Bij nieuwe invullingen dient aansluiting gezocht te worden bij de historische context. Wand- en plein-vorming zijn de belangrijkste bebouwings-eigenschappen die voor aansluiting en herziening in aanmerking komen



asfalt-entree past niet goed bij historisch karakter centrum



grote pleinruimte door verspringsing in het gevelbeeld

Algemene toetsingscriteria voor gebouwen en erven

- Bij samenhangende gebieden als het centrum dezelfde voorgevelrooilijnen aanhouden, met ruimte voor een geringe nuancering (enige terug- of naar voren plaatsing binnen de bestaande uitersten is mogelijk). Binnen een bepaalde bandbreedte wisselende bouwvolumes en verspringende verdieping-, goot-, en bouwhoogten. Een goed voorbeeld hiervan is de overgang van de C1000 supermarkt met het aangrenzende woonhuis.
- In de gebieden met historische aaneengesloten bebouwing van wisselende aard uitgaan van wisselende bouwhoogte, verdiepinghoogte en goothoogte. De verdiepinghoogte van het gebouw dient afgestemd te worden op en beargumenteerd te worden naar de verdiepinghoogte van de belendingen. In het algemeen is er sprake van eenvoudige hoofdvormen.
- De articulatie van de hoofdmassa van het gebouw dient eenvoudig en ingehouden te zijn. Het stedenbouwkundig kader is in het algemeen maatgevend, niet het individuele object. Het ontwerp moet worden beargumenteerd in relatie tot de belendingen. Uitzondering hierop zijn locaties waar accenten gelegd kunnen worden in bouwmassa en vorm, ter verbetering van de structuur, zoals dat met het nieuwe kantoor van de Rabobank voor die situatie is gedaan.
- Ter bevestiging van stedelijke ruimten (pleintjes) vereist de architectonische detaillering van gevelwanden, hoeken en hoekoplossing bijzondere aandacht. Opvallende articulatie in gevelwanden dient in het beeld van de kern met terughoudendheid te geschieden. Echter bij toegangen naar specifiek gerichte en aangewezen belangrijke functies en ruimten (zoals toegangen naar woonwijken), kan hierop worden afgeweken.
- Bij samenhangende bebouwing aandacht voor op elkaar afgestemde architectuur van gevels, bijgebouwen en erfafscheidingen. Dit geldt ook voor incidenteel voorkomende rijwoningen.
- Straatgevels in de gebieden met historische aaneengesloten bebouwing zijn veelal vlak uitgevoerd met enig reliëf bij raamopeningen en raamdorpels; naar voren springende bouwdelen zijn beperkt tot kroonlijsten; raam- en deuropeningen hebben een beperkte breedte met een staande diagonaal. Waar sprake is van symmetrische, of repeterende gevelindeling, deze eigenschappen handhaven.
- Op geëigende plaatsen is het in het centrumgebieden mogelijk dat woningen worden herbestemd voor uitbreiding van winkel-/ detailhandel functies, mits dit vanuit het bestemmingsplan wordt toegelaten. Hierbij dienen de bestaande geveleigenschappen (o.a. smalle hoge ramen) te worden gerespecteerd. Vervangen van traditionele gevels door puien beperken; puien zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel; aansluiting zoeken bij ritme, maat en materialisering van de bovenbouw. Samenvoegingen van verschillende gevels op begane grond voorkomen. Daarnaast dienen luifelconstructies die doorlopen langs verschillende panden ondergeschikt te worden uitgevoerd (ook reclame).
- Met name ter plaatse van vrijstaande bebouwing is speciale aandacht voor zijgevels gewenst. Behoud van karakteristieke zijramen heeft de voorkeur. Bij voortuinen aan de openbare weg aandacht voor overgang privé-openbaar. Tot het ontwerp van een gebouw behoort onlosmakelijk het ontwerp van het erf en de erfafscheidingen.
- De bovenzijde van het gebouw dient een beëindiging te zijn en wel op zodanige wijze dat een passende bijdrage wordt geleverd aan het silhouet van de straat. Bij de historische bebouwing is dit veelal met behulp van een zware daklijst of overstek vormgegeven. Zware trespa (reclame)lufels passen niet in dit beeld.
- Streven naar toepassing van de reeds voorkomende bouwmaterialen, en kleuren, dan wel een goed vanuit het straatbeeld beargumenteerde toevoeging hieraan, uitgaan van ambachtelijke detaillering met kleinschalige eenvoudige structuur. Bij de keuze van materialen en kleuren dient de overeenstemming met de belendingen de doorslag te geven.
- Toegevoegde bouwkundige constructies, zoals reclames, lufels, vlaggen, rolluiken en zonwering en dergelijke dienen qua kleur en afmetingen ondergeschikt te zijn aan de compositie en articulatie van het gebouw en de omgeving.
- Het aanbrengen van dakkapellen of -opbouwen aan de voorzijde is alleen onder zeer strikte voorwaarden van beperkte maat, plaats (in het dakvlak), en verfijnde materialisering en detaillering toegestaan.

Algemene toetsingscriteria inrichtingsplannen openbare ruimte

Een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig, ruimtelijk en architectonisch beeld van het centrumgebied vormt de inrichting van de openbare ruimte, waarbij bij herinrichting zou kunnen leiden tot een beter samengaan van de verschillende functies, ruimtelijke betekenis en karakter. Herinrichtingsplannen dient men dan ook integraal aan te pakken, waarbij stedenbouw, groen en verkeer in samenhang onderzocht worden. Hierbij dient men het straatmeubilair en beheer & onderhoud niet te onderschatten. Hieronder is een aantal algemene criteria geformuleerd die nagestreefd kunnen worden bij de herinrichting van straten en pleinen.

- De compositie en de proporties van het dwarsprofiel dienen afgestemd te worden op de aangrenzende gebouwen, erven en erfafscheidingen.
- In het centrum dienen voetgangers de nodige ruimte te krijgen, waarbij obstakelvrije routes in het winkelgebied van groot belang zijn. Aangezien de verkeerskundige functie slechts beperkte ruimte laat, dienen obstakels tot het hoogst nodige te worden beperkt.
- De inrichting van rijbanen dient zodanig vorm te krijgen dat de auto zich als "gast" gedraagt.
- Het toepassen van bestratingmaterialen die het karakter van de straat versterken en een duidelijk onderscheid laten zien tussen de verschillende functies heeft de voorkeur. De Dorpsstraat is hiervan een goed voorbeeld. Het centrumpleintje is hierin minder duidelijk.
- Beperking van verscheidenheid aan materiaalsoorten in samenhangende gebieden komt de eenheid en rust ten goede.
- De overgangen tussen privé en openbaar, de begrenzingen en overgangen van straten, dienen een onlosmakelijk deel van een ontwerp te vormen.
- De bestaande beeldbepalende bomen en boomgroepen moeten worden gehandhaafd en beschermd. Deze bevinden zich voornamelijk in de Dorpsstraat en op privé-terrein aan de Dr. Kortmannstraat.
- Straatmeubilair (verlichting en dergelijke) vormt een geïntegreerd onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte. Het meubilair moet zoveel mogelijk in een samenhangende stijl, materiaal en kleur worden toegepast. Een overdaad aan middelen (meubilair en verkeersborden) dient te worden vermeden. De gestandaardiseerde maatvoeringsregels uit de verkeerstechneik zijn richtinggevend maar niet absoluut bepalend voor een samenhangend en evenwichtig ontwerp. Per situatie zal de vormgeving en de materialisering van civieltechnische werken afgestemd moeten worden op het totaalbeeld.
- De technische uitvoering van het stratenpatroon zal afgestemd moeten worden op de toegelaten voertuigen (draaicirkels, wielbelasting). Indien het gewenste karakter van het stratenpatroon dit vereist zal de aard van de voertuigen afgestemd moeten worden op de esthetisch gewenste en de technisch mogelijke uitvoering.
- Bij de beoordeling van stedenbouwkundige plannen zullen naast het bovenstaande de volgende aspecten in de beoordeling een rol spelen:
 - Stedelijke ruimtewerking
 - Hiërarchie van assen en verbindingen
 - Stedelijke groenstructuren
 - Sociale veiligheid
 - Multifunctionaliteit van ruimten op straatniveau
 - Verbilfsfunctie (aandacht voor verfijnde detaillering van het profiel)
 - Stroomfunctie (aandacht voor continuïteit van het profiel)
 - Stuuring en inpassing van straatmeubilair

Winkelpuien

De vormgeving van de winkelgevel is een belangrijk aandachtsgedebied. De gevel is het visitekaartje van de ruimte die er achter ligt en draagt bij aan het beeld van de omgeving. Incidenteel blijkt dat de winkelpui op de begane grond slecht harmonieert met de bovenverdiepingen of dat er overmatig grote openingen in historische gevels zijn gemaakt ten behoeve van etalages. Met name geldt dit voor winkelpuien in monumentale panden.

In artikel 43 van de nieuwe Woningwet is bepaald dat er óók een bouwvergunning, óók een meldingsplicht geldt voor veranderingen van niet-ingrijpende aard. Hierbij moet primair gedacht worden aan het wijzigen van een raamindeling, het aanbrengen van een raam of deur of van een dakraam. Kortom, in bouwkundig opzicht zeer ondergeschikte bouw- en verbouwingsplannetjes. Bij verbouwingen van winkels is er in de regel sprake van een drastische en volledige wijziging of vernieuwing van het gevelfront, vaak gecombineerd met een inwendige verbouwing. Geconcludeerd moet worden dat hiervoor (in de regel) een bouwvergunning vereist is en blijft. Dit betekent dan ook dat op basis van de nieuwe Woningwet dergelijke bouwplannen getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De hierna volgende criteria kunnen daarbij als uitgangspunt dienen.

- De gevels van de begane grond van winkel- en horecapanden, die nog (grotendeels) oorspronkelijk zijn, dienen bij verbouwingen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Dit betekent dat de nog aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen (die de pui een andere geleiding geven en die de relatie met de bovenbouw versterken) en borstweringen (die de overgang met de omgeving markeren) zoveel mogelijk moeten worden gehandhaafd.
- Een eventuele 'huisstijl' moet zich nadrukkelijk voegen in de architectuur van de gevel en de totale omgeving. Dominantie van de 'huisstijl' over de totale gevel of het totale begane grondniveau wordt afgewezen.

- Bij bouw- en verbouwplannen van winkel- en horecapanden dienen ontwerpers rekening te houden met eventuele reclame en hiervoor ruimte te reserveren. Wanneer onder diverse panden een doorgaande winkel- of horecaruimte wordt gemaakt is het van belang de individualiteit van diverse panden te respecteren. Dat houdt in dat ook in de winkelpui de relatie met de bovenbouw van de diverse panden goed zichtbaar moet blijven, terwijl (als de bovenbouw een woonbestemming heeft) onder elke bovenbouw in beginsel een ingang aan de straatzijde gehandhaafd moet blijven.
- Het toepassen van verdiept liggende puien verdraagt zich zelden met de wandwerking en het gegeven van 'stoepen'. Bouw- of verbouwplannen, die inhouden dat de begane grondgevel volledig verdwijnt en waarbij de gevel slechts afgesloten wordt met een rolluik, zijn in beginsel niet toegestaan.
- Het schilderen van gevels in felle, dominante of sterk contrasterende kleuren is in beginsel niet toegestaan.

Reclame

Behoudens het verschil tussen ideële- en commerciële reclame valt reclame verder te onderscheiden in permanente reclame of tijdelijke reclame, die in de winkelstraten wordt aangebracht. Dit kan zijn:

- A. Aan of op een gebouw, zoals een bedrijfspand, een winkel, een woning enz.
- B. Aan of op een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals eenabri, een lan- taarnpaal, een papierbak, een erfafscheiding, billboards enz. (zowel op openbare-, als op privé grond).
- C. Als een op zichzelf staand bouwwerk, zoals een reclamezuil, een re- clamebord, enz. (zowel op openbare-, als op privé grond).
- D. Als onderdeel van de openbare weg, zoals op straattegels.
- E. In een gebouw.

In het kader van dit plan blijft de tijdelijke reclame (evenementen e.d.) buiten beschouwing.

Permanente reclames dienen technisch, reclametechnisch en visueel opti- maal te worden aangepast aan het gebouw en/of ingepast in de omgeving. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag moet worden gelet op de reclame op zich. Hieronder wordt de verschijningsvorm, zoals alleen letters, een bord, een lichtbak, verstaan. Ook moet worden gelet op het mogelijk bewegend of geluidproducerend zijn, alsmede op de materiaal- en de kleur- toepassing, bevestigingsconstructie, grafische verzorging van teksten en tekens. De verschijningsvorm moet in relatie worden gebracht met de plaats waar de reclame wordt gewenst en het bedrijf of beroep, dat wordt uitgeoefend. Van belang is, dat ook bij de reclame op zich rekening gehouden wordt met de belangen van derden, zoals bewoners of gebruikers van te- genover, naast of bovengelegen panden of vertrekken.

Algemene criteria voor reclames zijn hieronder opgenomen.

- Tegen of op (evenwijdig aan) een luifel is per winkelbreedte één recla- me mogelijk met een lengte van maximaal 60% van de betreffende win- kelbreedte en een hoogte van maximaal 0.4 m.
- Op een luifel is, loodrecht op de voorzijde, per travée (kleinste winkel- breedte) één reclame mogelijk met een oppervlak van maximaal 1.0 m².
- Tegen (evenwijdig aan) de gevel is per winkelbreedte één reclame mo- gelijk met een oppervlakte van maximaal 1.0 m².
- Tegen (loodrecht op) de gevel is per travée (kleinste winkelbreedte) één reclame mogelijk met een oppervlakte van maximaal 0.5 M².
- Zonneschermen of markiezen met uitdrukkelijk reclametechnische doelstelling worden niet aanvaardbaar geacht. Vlaggen, reclamevlag- gen, indien meer dan 1 per 6.0 m gevellengte, zijn niet aanvaardbaar.
- Rolluiken of rolhekken, indien niet anders kan, aan de buitenzijde van de gevel met geleiding in de negge en qua kleur afgestemd op de om- geving. De rolluiken niet te voorzien van reclame.
- In het algemeen mogen reclames aan gevels niet hoger worden aange- bracht dan de onderzijde van de raamdorpels der eerste verdieping.
- Buiten het gevelvlak uitstekende reclameobjecten dienen als regel niet hoger te worden aangebracht dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping (tenminste 2.20 m boven het trottoir en tenmin- ste 4.0 m. boven de rijweg).
- Reclames op de weg mogen maximaal tot 1.0 m. buiten de gevel ge- plaatst worden (bij een wegprofiel van tenminste 6.0 m.). Deze recla- mes uitsluitend vóór het pand waarop de reclame betrekking heeft.

5.3 De linten en het landelijk gebied

Binnen het grondgebied van Zoeterwoude zijn twee verschillende soorten lintstructuren te herkennen. De stedelijke linten vinden we terug in Zoeterwoude-Dorp, de Noord- en Zuidbuurtseweg, en Zoeterwoude-Rijndijk, de Hoge Rijndijk. Deze linten zijn redelijk ververdicht en hebben een semi-stedelijk karakter. De landschappelijke linten vinden we terug in Weipoort, Gelderswoude en Westeinde. Deze linten bieden veel doorzichten naar de polder en kennen voornamelijk agrarische woon- en bedrijfsbebouwing. Het landelijke gebied wordt als consolidatiegebied behandeld.

Stedelijke linten

Noordbuurtse- en Zuidbuurtseweg - CONSOLIDATIEGEBIED

Het profiel van het lint is langs de Noordbuurtseweg vrij breed. Een brede weg en een brede wetering aan de westzijde zorgen hier voor een overzichtelijk lint. Ter hoogte van Watertje is het lint een stuk smaller en de wetering bevindt zich hier aan de oostzijde van de weg. Dit gedeelte kent door het smalle profiel een eenrichtingsverkeerstructuur. Het profiel verbreedt zich weer ter hoogte van de Zuidbuurtseweg.

De bebouwing langs het lint is zeer divers wat gevelkarakteristieken, dachrichting en -materialisering, plaatsing op de kavel en dichtheid betreft. Langs de Noordbuurtseweg is aan beide zijden sprake van vrijstaande bebouwing, zowel historisch als modern. Aan de westzijde is de bebouwingsdichtheid vrij hoog en zijn er weinig doorzichten naar het achterliggende dichtbebouwde gebied. De oostzijde heeft een lagere bebouwingsdichtheid en biedt enkele doorzichten naar de achterliggende polder. Dit is een belangrijke kwaliteit. Zowel de openheid van het achterliggende gebied als de onderbrekingen tussen de huizen zijn kwetsbaar voor veranderingen.



historische bebouwing nabij centrum



smal en fraai wegprofiel langs Watertje

Langs de Noordbuurtseweg is aan de straatzijde afwisselend sprake van topgevels en langsegevels. Op de hoek van de Noordbuurtseweg en Miening staat de zeer karakteristieke houtloods, met een grote open droogruimte aan de straatzijde.

Ter hoogte van Watertje is de dichtheid aan beide zijden vrij hoog. De westzijde bestaat voornamelijk uit historische, organisch aaneengeschakelde bebouwing met uiteenlopende kopgevels in de rooilijn. Aan de oostzijde is sprake van vrijstaande bebouwing met dichte begroeiing op de kavels. Langs Watertje is voornamelijk sprake van zadeldaken met topgevels aan de straatzijde, al dan niet met wolfseind.

Langs de Zuidbuurtseweg is aan de westzijde tussen de Korte Miening en de Zwetkade sprake van vrijstaande bebouwing, ter hoogte van de kern Zuidbuurt is voornamelijk sprake van kleinschalige rijwoningen waar topgevels regelmatig afgewisseld worden met tuitgevels aan de straatzijde. Bijzondere elementen zijn de rooms-katholieke kerk en de daarnaast gelegen pastorie van twee en een halve laag met fraai gedetailleerde trapgevel. De verticale geleiding, die wordt versterkt door de verspringende gevels, en de ligging direct langs de weg maken dit pand zeer beeldbepalend. De oostzijde is hier bebouwd met zowel vrijstaande als rijwoningen. Langs het hele lint worden de woningen achter de wetering door middel van betonnen, houten of stalen bruggetjes ontsloten. De oorspronkelijk gebogen, vaak houten bruggetjes zijn soms fraai, de betonnen vlakke brugdekken leveren deze kwaliteit niet op.



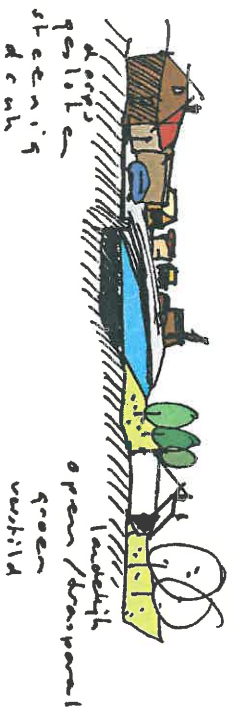
moderne bebouwing langs het lint tast geleidelijk de transparantie van deze zijde aan



de kerk van Zuidbuurt als oriëntatiepunt

Het westelijke gedeelte van het lint is ter hoogte van Waterrij voor een gedeelte in gebruik als detailhandel, waardoor er sprake is van een behoorlijke verkeersattractie op dit smalle gedeelte van het lint. De gevels zijn in enkele gevallen ten behoeve van de detailhandel voorzien van grote raamoppervlakken en reclamematerialen. De rest van de lintbebouwing is voornamelijk in gebruik als woonruimte, zowel aan de westzijde als aan de oostzijde. Ter hoogte van de Noordbuurtseweg is nog sprake van agrarische (woon)bebouwing.

Langs het lint dient er voor gemaakt te worden dat nieuwe inbreidingen de karakteristieken van de directe omgeving respecteren. Dit houdt onder andere in dat bij gevel- en dakkenmerkeringen rekening wordt gehouden met de belendende panden en dat bestaande doorzichten behouden worden. Het zicht vanuit de Grote polder op de kern Zoeterwoude is uniek en dient zorgvuldig te worden bewaard.



Aanbevelingen:
De wetering bepaalt voor een belangrijk deel het gezicht van het lint. Bruggen over deze wetering dienen bij voorkeur in hout of staal en in de vorm van licht gebogen bruggen, ophaalbruggen of kwakeis te worden uitgevoerd. De bebouwing is zeer divers, van historisch aaneengeschaafd tot modern vrijstaand. Gevelkarakteristieken, dakrichtingen en materialiseringen lopen uiteen. Er is een traal contrast tussen dorps, gesloten, stevig en druk enerzijds en landelijk, open, groen en verstillid anderzijds. Deze tweezijdigheid en de traditionele bouwonderdelen dienen als uitgangspunt te worden aangehouden bij nieuwe invullingen. Zogenaamde 'standaard uitbreidingswijk'-woningen zijn in de context van het lint ongewenst.

Historische, organisch gegroeide bebouwing, voornamelijk in gebruik door detailhandel. Extra aandacht voor reclamematerialen op of aan de gevel is hier gewenst.

De wetering is een belangrijk gezichtsbepalend element langs de volle lengte van het lint.

Een open zone biedt ruimschoots doorzichten naar het achtergelegen akkerland en het verderop gelegen Weipoot.

Ter hoogte van Noordbuurt doet zich de situatie voor dat de bebouwing tussen de wetering en de weg in ligt.

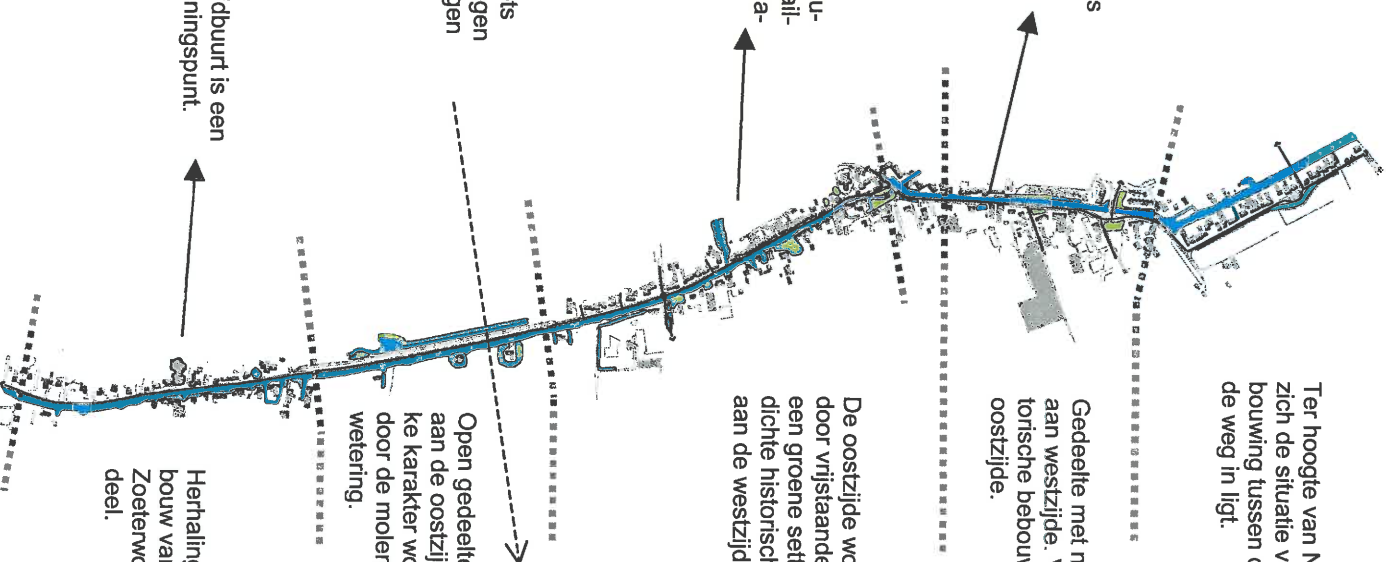
Gedeelte met nieuwbouw aan westzijde. Verdichte historische bebouwing aan oostzijde.

De oostzijde wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen in een groene setting. Sterk verdichte historische bebouwing aan de westzijde.

Open gedeelte met vrij zicht aan de oostzijde. Het landelijke karakter wordt versterkt door de molenstomp langs de wetering.

De kerk van Zuidbuurt is een duidelijk herkenningspunt.

Herhaling van de opbouw van lintstructuur Zoeterwoude zuidelijk deel.



Hoge Rijndijk - AANDACHTSGEBIED

De Hoge Rijndijk is op te delen in twee stukken met ieder een eigen karakteristiek. Het westelijk deel, globaal vanaf de kruising met de Burgemeester Smeetsweg, bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Het oostelijk deel bestaat uit een bedrijfs- en winkelgebied en een aantal woningen.

Hoge Rijndijk West

Het profiel van de Hoge Rijndijk wordt hier bepaald door de hoge ligging van de dijk en de bebouwing direct aan de straat (aan de Oude Rijnzijde). De benedendijkse bebouwing behoort tot de woonwijken en is verder van de weg afgelegen, waardoor deze minder bepalend is voor het beeld. De inrichting van het profiel is erg nadrukkelijk op de verkeerskundige functie van doorgaande route gericht. Het wegprofiel bepaalt voor een groot deel de beleving van de Rijndijk. Dit is voornamelijk te wijten aan het feit dat naast de twee rijstroken aan beide zijden van de weg parkeervakken zijn aangelegd, waardoor de rijbaan als het ware wordt begeleid door een lange aaneengesloten rij van geparkeerde auto's. Hierdoor zijn de veelal fraaie panden aan de weg minder bepalend voor het beeld.

De bebouwing aan het lint ligt bijna zonder uitzondering tussen de weg en de Oude Rijn. Deze is het best te omschrijven als organisch gegroeide kleinschalige bebouwing met een enkele kleine planmatige woonbuurt achter het lint. De lintbebouwing bestaat uit zowel historische als moderne bebouwing met uiteenlopende gevelkarakteristieken, dakvormen en –richtingen en bouwhoogtes. De bebouwing kent zeer veel verschillende architectonische detailleringen zoals rollagen, daklijsten, gevelstenen, gootlijsten en dergelijke, waardoor het diverse karakter van de lintbebouwing wordt versterkt. De kerk aan de Hoge Rijndijk is een belangrijk oriëntatiepunt, aangezien deze vanaf het gehele lint zichtbaar is en min of meer in de as van de weg ligt.

De Oude Rijn is slechts op enkele plekken beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg. Hierdoor is de relatie met het water zeer beperkt, terwijl dit vanuit de historie gezien toch een belangrijk element is. Door de relatie met het water te versterken kan een extra kwaliteit in het lint gebracht worden, zowel wat betreft de oriëntatie als wat betreft de beeldkwaliteit.



Geparkeerde auto's bepalen deels het beeld.



Afwisselende bebouwing met uiteenlopende gevelkarakteristieken.



Sporadisch een doorzichtje naar de Oude Rijn.

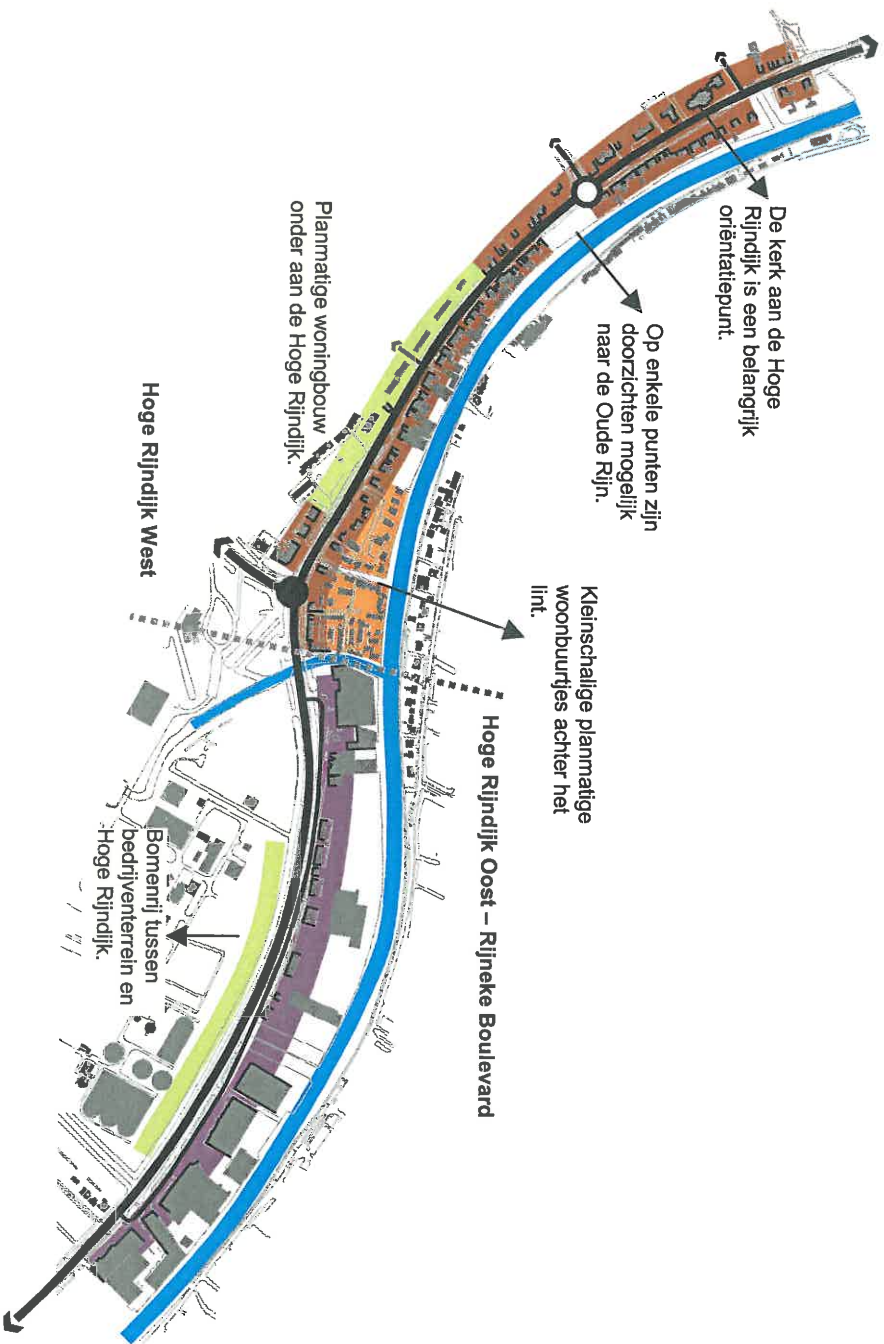
Aanbevelingen:

Het verkeersgerichte profiel van dit deel van de Hoge Rijndijk komt de kwaliteit van het lint niet ten goede. Mogelijk kan visueel de verkeersfunctie wat worden afgezwakt. De diversiteit van de bebouwing dient behouden te blijven. Het accentueren van doorzichten naar de Oude Rijn komt de beeldkwaliteit ten goede.

Hoge Rijndijk Oost – Rijnneke Boulevard

Het profiel van de Hoge Rijndijk bestaat hier uit een bommentij aan de zuidzijde, een breed wegprofiel en een parallelweg met daarachter grootschalige (winkel)bedrijven en woningen met bijbehorende parkeerplaatsen voor de deur. Het water van de Oude Rijn is hier verder van de weg gelegen dan langs het westelijke deel van de Hoge Rijndijk.

De bebouwing bestaat hier hoofdzakelijk uit grootschalige (winkel)bedrijven van meerdere verdiepingen. Deze liggen in een sterk verspringende rooilijn, waardoor grote tussenuitruimtes ontstaan die zijn opgevuld met parkeerplaatsen en een enkele kiosk.



De bebouwing zelf is uiteenlopend van karakteristiek. Er is zowel sprake van eenvoudige bedrijfsloodsen met een glazen winkelruimte als benedenverdieping als van geheel glazen gevels met getint glas en dergelijke. Bij dergelijke winkelpanden horen uiteraard reclames, welke in alle soorten en maten voorkomen, zoals gevelreclames, reclames op boeiboorden en vlaggenmasten.

De eenheid en samenhang is door de verspringende rooilijnen, de uiteenlopende bebouwingskarakteristieken en de enorme variatie in reclames ver te zoeken. Het beeld vanaf de Hoge Rijndijk is daardoor erg onrustig. Meer eenheid in de gevelwand kan het beeld sterk verbeteren.



Sterk verspringende rooilijnen met kiosk en parkeerplaatsen als opvulling.

Aanbevelingen:

Het rommelige karakter kan worden verbeterd door meer eenheid in gevelkarakteristieken na te streven. Dit betekent minimaal reclames van gelijke grootte en 'gaten' in de gevelwand voorkomen of opvullen met een bommentij. Beter is nog om eenheid in de bebouwing na te streven.

Criteria stedelijke linten

- Nieuwe elementen in een stedelijk lint mogen in geen geval bestaande zichtrelaties of oriëntatiemogelijkheden negatief beïnvloeden.
- In geval van nieuwbouw dient dezelfde voorgevelrooilijn te worden aangehouden, met ruimte voor een geringe nuancering (binnen de bestaande uitersten). Hetzelfde geldt voor de bouw-, verdieping- en goothoogtes. Deze dienen afgestemd te worden op en beargumenteerd naar de hoogtes van de belendingen.
- De articulatie van de hoofdmassa van het gebouw dient eenvoudig en ingehouden te zijn. Het stedenbouwkundig kader is in het algemeen maatgevend, niet het individuele object. Het ontwerp moet worden beargumenteerd in relatie tot de belendingen. Uitzondering hierop zijn locaties waar accenten gelegd kunnen worden in bouwmassa en vorm, ter verbetering van de structuur.
- Straatgevels in de gebieden met historische aaneengesloten bebouwing zijn veelal vlak uitgevoerd met enig reliëf bij raamopeningen en raamdorpels; naar voren springende bouwdelen zijn beperkt tot kroonlijsten; raam- en deuropeningen hebben een beperkte breedte met een staande diagonaal. Waar sprake is van symmetrische, of repeterende gevelindeling, deze eigenschappen handhaven.
- Het aanbrengen van dakkapellen of -opbouwen aan de voorzijde is alleen onder zeer strikte voorwaarden van beperkte maat, plaats (in het dakvlak), en verfijnde materialisering en detaillering toegestaan. Hetzelfde geldt voor bijgebouwen naast de woning.

Landschappelijke linten

Westeinde - CONSOLIDATIEGEBIED

Algemene karakteristieken

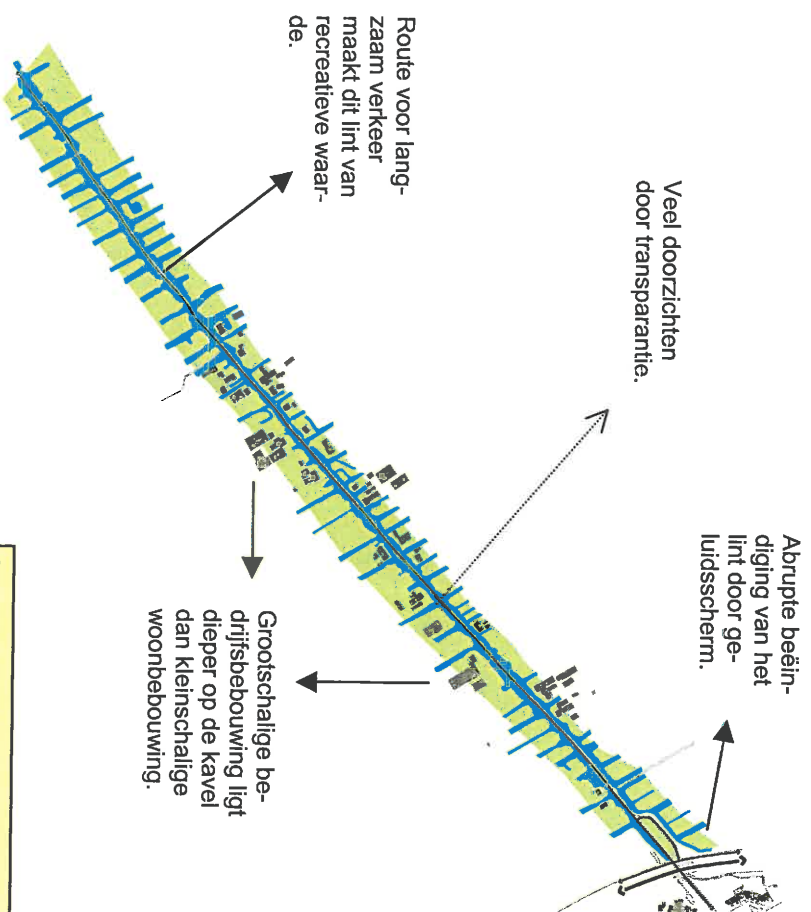
Het Westeindse lint ligt als een dijk tussen twee weteringen in. Het profiel van de weg is vrij smal, maar door de naast gelegen brede weteringen oogt het geheel toch ruim en overzichtelijk. Een belangrijk kenmerk van het lint is het feit dat het voor gemotoriseerd verkeer doodloopt, langzaam verkeer kan over een onverhard pad verder, waardoor dit lint een recreatieve waarde krijgt.

Bebauwing en gevelkarakteristieken

De bebouwing langs dit lint bestaat voornamelijk uit boerderijen en de bijbehorende bijgebouwen. Tot de bijgebouwen horen ook de karakteristieke hooibergen, bestaande uit een in hoogte verstelbaar dak op vier palen. Slechts hier en daar zijn enkele woonhuizen gebouwd. Bijgebouwen zijn in de meeste gevallen teruggelegen gesitueerd en liggen dieper op de kavel. Alle bebouwing is achter de wetering op de kavel gelegen. De gevels van zowel woonhuizen als boerderijen hebben een kelderverdieping tot ongeveer 1 meter boven maaiveld, waardoor de verdiepingsvloeren hoger gelegen zijn dan bij de modernere bebouwing.

Openbare ruimtes

Het lint heeft een weelderige bermbeplanting waardoor het een bijzonder groen karakter krijgt. De erfbeplanting bestaat voornamelijk uit gras, lage bosjes en middelhoge bomen. Hierdoor is er goed zicht op de bebouwing en zijn er veel doorzichten naar de polder. Opvallend is de aanwezigheid van schotelantennes op de voorerven. Door de lage positionering vallen ze minder snel op dan wanneer ze op het dak geplaatst worden en het silhouet van de bebouwing aantasten.



Aanbevelingen:
Westeinde dankt zijn waarde voornamelijk aan het transparante karakter en zijn landschappelijke bebouwing. Nieuwe elementen -betrekkend op gebouwen die in het bestaande kavel mogen worden gebouwd- zijn hierdoor moeilijk inpasbaar en moeten minimaal terugliggend worden gesitueerd. In geen geval mogen nieuwe elementen de transparantie aantasten.

Algemene karakteristieken

Weipoort is een langgerekt, smal bebouwingslint langs een natuurlijk veenriviertje, de Weipoortse Vliet. Het bebouwingslint is via de Nieuwe Weg verbonden met Zoeterwoude-Dorp, via de Ommedijkseweg met Zoeterwoude-Rijndijk en via het Weddepad met Gelderswoude. Daarnaast zijn er in het zuiden van het lint nog een drietal onverharde paden door de weilanden. Twee naar de Zuidbuurt, het zogenaamde Lange en Korte Kerkpad en één naar Gelderswoude, het Gelderswoudse Kerkpad. Deze paden zijn al van oudsher in gebruik door kerkgangers en worden nu nog veel gebruikt als langzaam verkeerroute. In zuidelijke richting wordt de bebouingsdichtheid langs het lint steeds lager, en uiteindelijk loopt het lint dood. Dit leidt tot een bijzonder fraai bewoningslint gemengd met agrarische en soms ambachtelijke bedrijvigheid. Bijna alle woningen tussen de weg en de Weipoortse Vliet of achter de Weipoortse Vliet hebben over het water een ophaalbrug bestaande uit stalen I-profielen en stalen kettingen, houten overloop en betonnen bruggenhoofden.

Bebouwing en geveelkarakteristieken

De bebouwing langs het Weipoortse lint is zeer divers. Naast de oorspronkelijke langhuisboerderijen met naast het hoofdvolume een zomerhuis en erachter een hooiberg zijn er nog verschillende nieuwere woningen. Opmerkelijk detail is dat de bebouwing vrijwel overal tussen de weg en de wetering in is gebouwd. Dit in tegenstelling tot andere linten waar de bebouwing meestal achter de wetering op de kavel staat. Ten noorden van de Nieuwe Weg staat de bebouwing aan de oostzijde veelal direct aan de weg en is ze organisch tegen elkaar aangegroeid. Aan de westzijde zijn voornamelijk boerderijen te vinden, met bijbehorende bijgebouwen. Ten zuiden van de Nieuwe Weg staan aan de westelijke zijde ook voornamelijk boerderijen met veel bijgebouwen. Hier en daar zijn kleine zomerhuisjes op een eigen kavel gebouwd. Oostelijk zijn hier voornamelijk boerderijen en (modernere) vrijstaande huizen teruggelegen van de weg gesitueerd, met uiteenlopende karakteristieken. De erfbeplanting is over het algemeen vrij hoog met een hoge dichtheid, waardoor de bebouwing wat afgeschermd wordt. Dat is tevens de grote kracht van dit lint: hier is grote diversiteit mogelijk zonder dat het een storende factor wordt. Wel dient het bestaande aanbod aan beeldbepalende panden goed te worden gedocumenteerd en beheerd.

Openbare ruimtes

Door de hoge erfbeplanting en de vele kleine richtingsveranderingen in het lint blijft het zicht steeds beperkt tot enkele tientallen meters. Hierdoor is de opnamecapaciteit van kleinschalige veranderingen groot. Voornamelijk ten zuiden van de Nieuwe Weg is het beeld hierdoor zeer afwisselend en steeds weer verrassend. Ten noorden van de Nieuwe Weg heeft de verkeersfunctie de overhand. Hier is het wegprofiel te smal voor de functie en dient voorzichtig gehandeld te worden met het oog op de beeldkwaliteit en de verkeersveiligheid.



boerderij (rechts) met tot zomerhuis omgebouwde schuur



karakteristieke brug over Weipoortse Vliet



voormalig zomerhuisje nu permanent bewoond.



boerderij aan de wetering in het groen



kerkepad naar Zuidbuurt



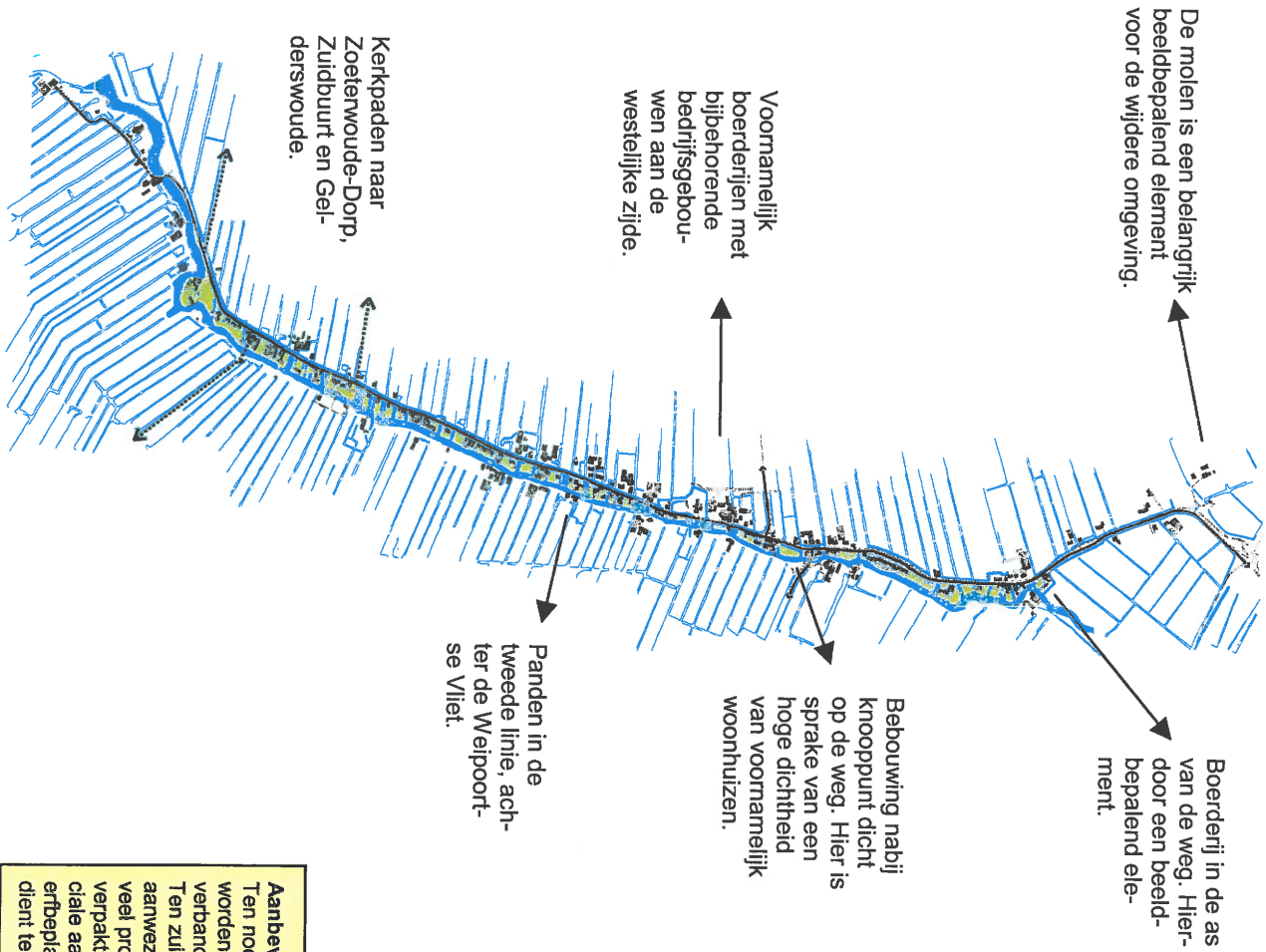
enkele fraaie rijwoningen met vrijwel uniforme dakkapellen uitgebreid, raam-indeling hier en daar aangetaast



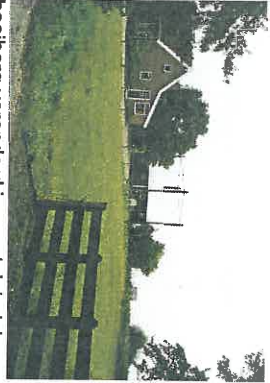
modernere rijwoningen, goed ingedekt in het groen passen ze goed in het lint



vrijstaande woning



schuur van damwandprofiel te veel naar voren geplaatst, wel juiste kleur-keuze



hooiberg verandend in een tuinhuisje: geen enkel bezwaar mits juiste materialen gebruikt worden

Aanbevelingen:
 Ten noorden van de Nieuwe Weg dient voorzichtig te worden omsprongen met nieuwe ontwikkelingen, in verband met de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid. Ten zuiden van de Nieuwe Weg is een grote diversiteit aanwezig. Nieuwe elementen kunnen hier zonder al te veel problemen ingevoegd worden. 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 lichte afscherpende werking dient te hebben.

Gelderswoude - CONSOLIDATIEGEBIED

Algemene karakteristieken

Gelderswoude is een gehucht dat in het grensgebied tussen slagenland-schap en droogmakerijlandschap ligt. De polder rond de Gelderswoudsewag is als enige binnen het gemeentelijk grondgebied wél ontveend, waardoor deze duidelijk lager ligt dan de weg. De kortste route van Gelderswoude naar Zoeterwoude-Dorp is die via een stelsel van onverharde kerkpaadjes door de weilanden, welke al in de Middeleeuwen zijn aangelegd.

Bebouwing en gevelkarakteristieken

De bebouwing in Gelderswoude bestaat voornamelijk uit boerderijen, maar er is sprake van enige komvorming waar ook alleenstaande woonhuizen zijn terug te vinden. De bebouwing is aan de westelijke zijde achter de ringvaart geplaatst, meestal haaks op de weg en in het verlengde van de kavel. Bijgebouwen zijn meestal ten opzichte van het hoofdgebouw iets teruggelegen gesitueerd, waardoor ze minder in het oog springen. Aan de oostelijke zijde is de bebouwing beperkt gebleven tot enkele boerderijen met bijbehorende bijgebouwen. Ook hier zijn de bijgebouwen iets teruggeplaatst ten opzichte van het hoofdgebouw.

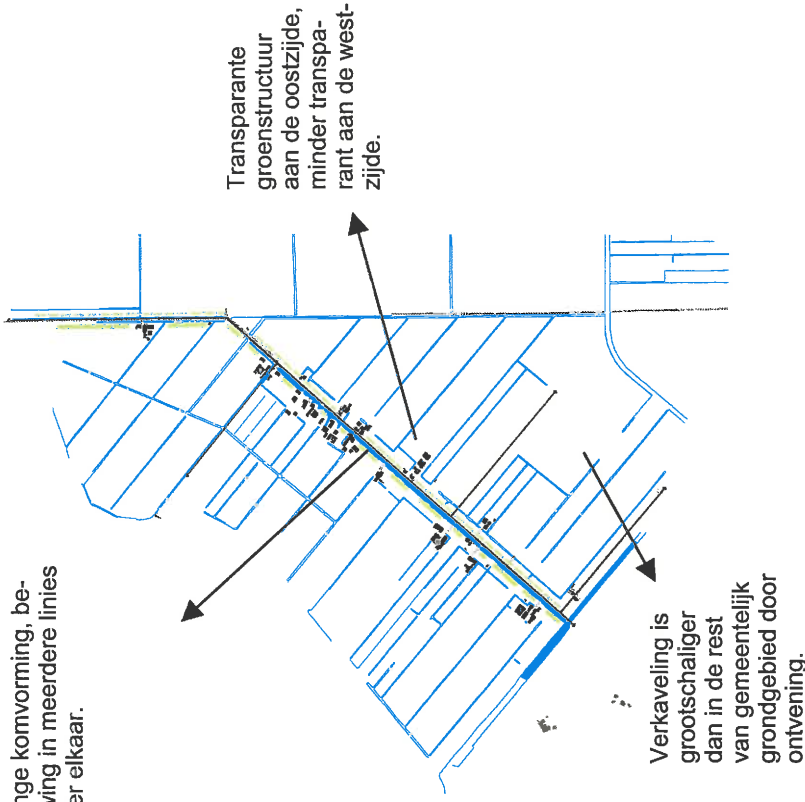
Openbare ruimtes

De Gelderswoudsewag biedt regelmatig doorzichten naar de lager gelegen polders ten oosten en westen. Aan de westelijke zijde zijn de begroeiing en bebouwing dichter dan aan de oostelijke zijde, waardoor het zicht hier meer beperkt is. De erfbeplanting is vrij doorzichtig, met middelhoge bomen en veel lage begroeiing.



bebouwing achter het water

Geringe komvorming, bebouwing in meerdere linies achter elkaar.



schuur aardig bedekt door boom, jammer van schotelantenne op de gevel

Aanbevelingen:

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.

Criteria Landschappelijke linten

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

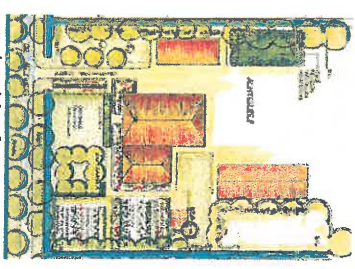
- Bij elementen langs landschappelijke linten dienen de expressie van de bebouwing (constructie, materiaal, kleurstelling en detaillering) en de verwantschap ervan met de situatie en omgeving als vanzelfsprekend te worden ervaren.
- Bebouwing wordt over het algemeen als een ondergeschikte toevoeging aan het landschap beschouwd. Dit betekent dat bestaande oriëntatie-mogelijkheden en zichtlijnen (zo veel mogelijk) gerespecteerd dienen te worden.
- De situering van hoofd- en bijgebouwen op het erf is van groot belang. De compositie van bouwmassa's heeft een belangrijk effect op de omgeving door het silhouet dat ontstaat.
- De articulatie van de hoofdmassa van het gebouw dient eenvoudig en ingehouden te zijn. Het stedenbouwkundig kader is in het algemeen maatgevend, niet het individuele object. Het ontwerp moet worden beargumenteerd in relatie tot de belendingen.
- Bij nieuwe elementen in een landelijk lint dient rekening te worden gehouden met de zichtrelatie naar het open landschap.
- Bijgebouwen dienen bij voorkeur teruggelegen op de kavel geplaatst te worden en bij voorkeur achter de hoofdbebouwing, zodat ze minder goed zichtbaar zijn vanaf de weg. Ook dient rekening gehouden te worden met de kleur- en materiaalkeuze, waarbij een acceptabel beeld dient te worden nagestreefd. Deze keuze kan per locatie verschillen, maar moet altijd een zekere verwantschap hebben met bestaande complexen en gebouwen in de directe omgeving.
- Grote gebouwen dienen door middel van geleiding optisch meetbaar gemaakt te worden, dit kan zowel door middel van bomen als gebouwen als gevelkarakteristieken worden aangebracht. Bij voorkeur wordt erfbeplanting in het ontwerp opgenomen, om zo het dominante beeld van nieuwe gebouwen te verminderen met natuurlijke elementen.

- Het aanbrengen van dakkapellen of -opbouwen aan de voorzijde is alleen onder zeer strikte voorwaarden van beperkte maat, plaats (in het dakvlak), en verfijnde materialisering en detaillering toegestaan.

Bij het situeren van agrarische bebouwing zijn aspecten als kavelafmeting en bedrijfsvoering bepalend. De invoeging van het nieuwe volume in het landschap moet echter ook een vanzelfsprekende plaats verkrijgen in het landschap. Gegeven de gaafheid en de kwaliteit van veel bestaande complexen zal het niet altijd lukken om hierbij aanvullingen en modernisering als vanzelfsprekend op te nemen.

- Situering van nieuwe gebouwen terugliggend (ondergeschikt) situeren ten opzichte van de woning en de bestaande hoofdmassa.
- Hoofdvorm van de nieuwbouw in opzet en schaal afstemmen op de bestaande bebouwing.
- Materiaal en kleur benutten als hulpmiddel om de nieuwbouw in te passen of tenminste niet te laten domineren.

Als deze middelen geen draagvlak vinden of onvoldoende de relatie met het bestaande tot stand brengen is een grotere afstand tussen oud en nieuw in combinatie met een visuele scheiding door middel van groen aan te bevelen.



voorbeeld erfpaak

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied is een consolidatiegebied. Daarom gelden naast de criteria voor landschappelijke linten voor het gehele buitengebied de volgende algemene criteria.

- Bij elementen in het landelijke gebied dienen de expressie van de bebouwing (constructie, materiaal, kleurstelling en detaillering) en de verwantschap ervan met de situatie en omgeving als vanzelfsprekend te worden ervaren.
- Bebouwing wordt over het algemeen als een ondergeschikte toevoeging aan het landschap beschouwd. Dit betekent dat bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtlijnen (zo veel mogelijk) gerespecteerd dienen te worden.
- Het open, lineaire karakter van het veenlandschap mag in geen geval worden aangetast of negatief worden beïnvloed.
- In geval van schaalvergroting van akkerbouwbedrijven dienen sloten en afwateringskanalen te worden behouden. In uitzonderlijke gevallen is er mogelijkheid tot het dempen van sloten, alleen indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het (oorspronkelijke) verkavelingspatroon van het landschap.
- Belangrijke beeldbepalende elementen zoals molens, zichtrelaties geriefbosjes en andere karakteristieke eigenschappen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het landschap en dienen daarom zo goed als mogelijk te worden behouden.
- Het zicht vanuit de Grote Polder op de kern Zoeterwoude is uniek en dient zorgvuldig te worden bewaard.

Voor de oriëntatie en begeleiding van doorgaande wegen kan gebruik worden gemaakt van beplanting. Hierbij is het essentieel dat het zicht vanaf de wegen op de open polders niet wordt belemmerd. Hoge bomen hebben daarom de voorkeur boven lage beplanting zoals struikgewas die het zicht op het fraaie polderlandschap ontnemen. Door een eventuele bomenrij op een ruime onderlinge afstand (ca. 8 meter) van elkaar te plaatsen blijft het zicht op de polder gehandhaafd.

De N11 vormt een fysieke begrenzing tussen het polderlandschap en het stedelijk gebied. Om deze begrenzing te versterken kan gebruik worden gemaakt van bijvoorbeeld een enkelzijdige bomenrij. De zijde langs het polderlandschap dient bij voorkeur open te worden gelaten, waardoor het zicht op het fraaie polderlandschap optimaal wordt benut. Ondanks dat de A4 niet op het gemeentelijk grondgebied ligt heeft het ook hier de voorkeur om het zicht op het polderlandschap te handhaven.

Twee vervangende tekst raadsbesluit 12-7-2005



Algemene toetsingscriteria woongebieden

Onderstaande punten dient men te lezen als richtlijn. Meer specifieke welstandsaspecten kunnen pas getoetst worden aan reële bouwplannen. Veelal kan vooroverleg met betrokkenen en de welstandscommissie stimulerend voor de kwaliteit van het uiterlijk werken. Ook verdient het aanbeveling om in het bestemmingsplan veel aandacht te besteden aan het te vormen milieumilieu. Hiermee wordt bedoeld de vormgeving detaillering van het stedenbouwkundig plan op het kleinste niveau, de directe woon- en gebouwomgeving. Enkele voorbeelden zijn: de aansluiting van kopgevels op het openbaar gebied, afsluiting van erfafscheiding van achtertuinen bij kopwoningen, vormgeving van het openbaar groen, vermijden van een teveel aan hekwerken. Hiermee kan men bewerkstelligen, dat de wijk ook na langere tijd nog een plezierig aanzien heeft.

Dakvlakken

- Bij woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel moeten vormen, dient de heiling van het dakvlak (waaronder ook een vlak dak als mogelijkheid bestaat), alsmede de kleur en het materiaal van de eventueel toegepaste dakpannen, dakkapellen, aanbouwen en bijgebouwen op elkaar te worden afgestemd.

- Al te landelijke elementen zoals wolfseinden, schuine dakvlakken op dakkapellen, of schuine dakvlakken op aangebouwde gedeeltes als garages, serres en dergelijke, kunnen beter vermeden worden zodat een herkenbaar onderscheid tussen linten en wijken blijft.

- In plaats van een schuin dak kan vooral bij gestapelde bouw, ook een vlak maar terugliggende dakverdieping een goede oplossing bieden.

Kopgevels

- Blinde kopgevels dienen vermeden en waar enigszins mogelijk opgeheven te worden. Eindwoningen van een blok, waarvan het trottoir gelegen naast de woning, direct grenst aan de openbare weg, zouden bij voorkeur voorzien kunnen worden van een gemetselde erfafscheiding.

Dakkapellen

- Bij alle woningontwerpen met schuine daken dient een dakapel een ondersgeschikte toevoeging te zijn. Zie de uitwerking van welstandscriteria voor dakkapellen.

Aanbouwsels

- Indien aanbouwsels zoals serres, carports, schuren, erfafscheidingen en dergelijke volgens het bestemmingsplan mogelijk zijn dient bij de bouwaanvraag te worden aangegeven hoe ze zijn afgestemd op het hoofdgebouw en er dient samenhang te worden gezocht met de reeds voorkomende vormen, kleuren en materialen in de rest van het woonblok.

Gevels

- Bij woningblokken, die stedenbouwkundig één geheel moeten vormen, dienen materialen en kleuren van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, alsmede aangebouwde gedeeltes op elkaar te worden afgestemd.

Vrijstaande woningen

- Het bouwen van een vrijstaande woning betekent niet, dat ook alle welstandseisen vrij zijn. Ook hier geldt echter, hoe dichter de woningen op elkaar komen te staan, hoe meer samenhang er tussen het uiterlijk van de verschillende ontwerpen dient te worden aangebracht. Hieronder moet men dan verstaan vormen en kleur van de dakvlakken, goothoogtes, het al dan niet aanbrengen van een schuin dak op een aanbouwsel, kleur van de eventuele gevelsteen, en meer algemeen schaal en maat, vorm en silhouet van de woningen.

Algemene toetsingscriteria dakkapellen

Tegen het maken van dakkapellen en/of dakopbouwen behoeft geen bezwaar te worden gemaakt indien afmetingen en plaatsing zodanig zijn dat de karakteristiek van het dak behouden blijft.

Bovenstaand principeel uitgangspunt is basis voor de beoordeling van adviesaanvragen betreffende daktoevoegingen op seriematige eengezinswoningbouw. Voor "twee onder één kap" of "vrijstaande" woningen kunnen in principe dezelfde criteria worden gehanteerd. De voorkeur verdient plaatsing van toevoegingen op het achtergeveldakvlak, hoewel plaatsing op voorgeveldakvlakken en eventueel zijgeveldakvlakken niet uitgesloten behoort te zijn. In het geval van plaatsing op het voorgeveldakvlak zal extra zorg moeten worden besteed aan verhoudingen, materiaalkeus en detaillering. Detaillering van dakkapellen zo veel mogelijk gebaseerd op de detaillering van de woning. Zijwangen in de kleur van het dak of in donkere uitvoering.

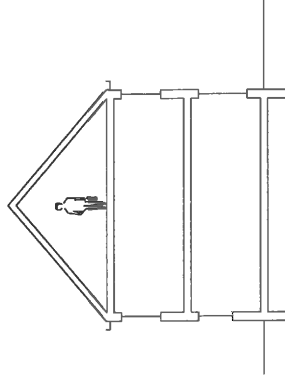
Een eenmaal geplaatste dakkapel of dakopbouw op een blok dient, mits passend binnen de normen, bepalend te zijn voor identieke aanvragen in het blok. Dit om te voorkomen dat een chaotisch beeld ontstaat op het dakvlak. Bovendien beschermt het de betrokkenen tegen rechtsongelijkheid.

Bij nieuwbouwplannen verdient het aanbeveling de ontwerper te verzoeken op de plantekening de mogelijke plaats en (maximale) afmetingen van dakkapellen aan te geven en deze zo mogelijk als uitgangspunten te nemen voor een beheerplan voor de buurt.

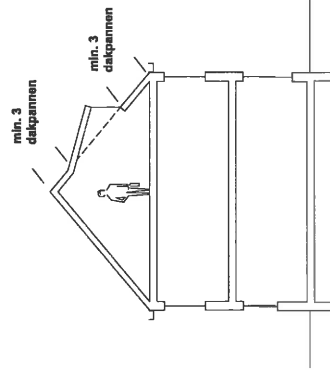
Voor de breedtematen geldt dat een dakkapel aan de achterzijde een maximale breedte van 70% van de pandbreedte heeft en een dakkapel aan de voorzijde maximaal 50% van de pandbreedte. Indien in hetzelfde bouwblok reeds een dakkapel aan de voorzijde met een maat van 70% van de pandbreedte aanwezig is, wordt deze maat als maximaal toelaatbaar beschouwd, mits de reeds bestaande dakkapel welstandshalve aanvaardbaar is.

Zadeldak > 30°

- dakhelling groter dan 30°
- vrije hoogte meer dan 2,70 meter

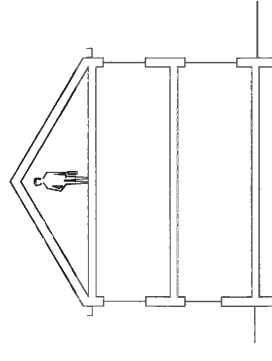


Schuin afgedekte dakkapel, alleen mogelijk bij grote dakvlakken. Dakvlak rondom handhaven. Ontmoeting van de vlakken minimaal 3 pannen uit de nok. Vrije hoogte meer dan 2,70 meter. Beoordeling van schuin afgedekte dakkapellen in relatie met het karakter van de woning en de woningen van de buurt.

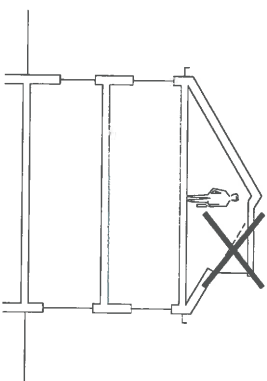


Zadeldak < 30°

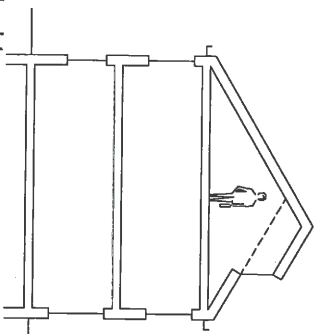
- dakhelling 30° of minder
- vrije hoogte minder dan 2.70



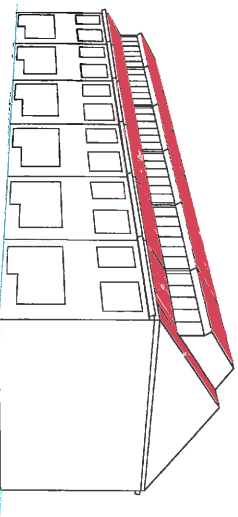
Bovenzijde dakkapel (nagenoeg) gelijk met de nok. Vrije hoogte minder dan 2.70 meter. Hierdoor wordt het dakvlak en het silhouet te sterk aangetaast, daarom welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier niet goed mogelijk.



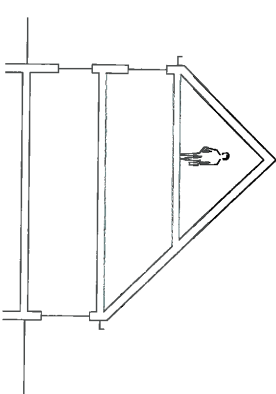
Door de nok te verplaatsen en te verhogen ontstaat een dakopbouw. Plaat-sing bij voorkeur over de gehele woningbreedte en aan de achterzijde van de woning. Aanwezige vrije hoogte ten minste 2.00 meter.



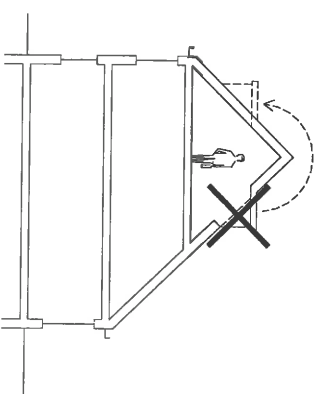
- Detaillering kopgevel verdient elke aandacht.
- Beëindiging dakopbouw bijvoorbeeld 1.00 meter terugliggend van zijge-vel.

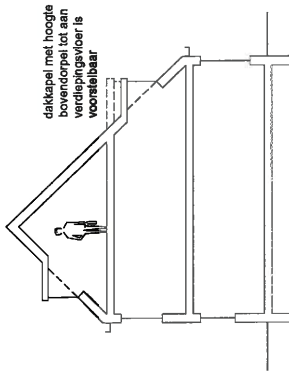


- Asymmetrische kap*
- dakhelling groter dan 30°
 - dak over 2 lagen komt ook voor aan voorzijde en tevens als symmetrische hoge kap



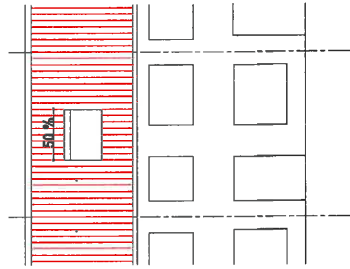
Dakkapel hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld, welstandshal-ve onaanvaardbaar. Advies: omzetten naar andere dakvlak. In geval de kap reeds doorbrekingen op gootniveau leent, zijn toevoegingen aan het dak niet meer gewenst.



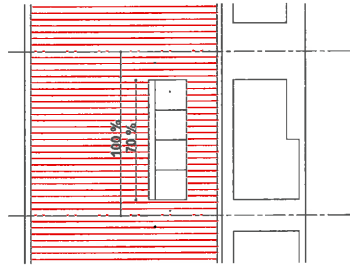


In het algemeen worden dakkapellen onderin het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Maximale breedte van de dakkapel 70% van de pandbreedte. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

voorzijde



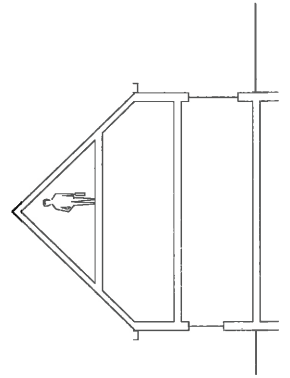
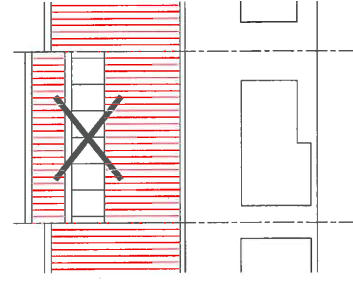
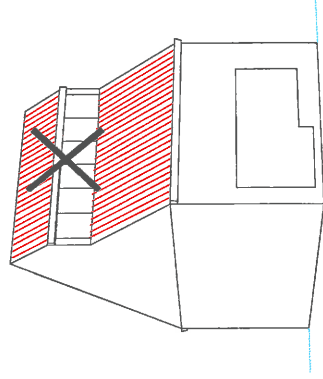
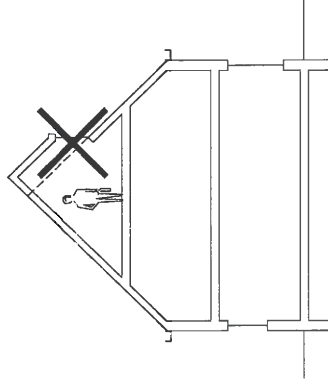
achterzijde



Vliering

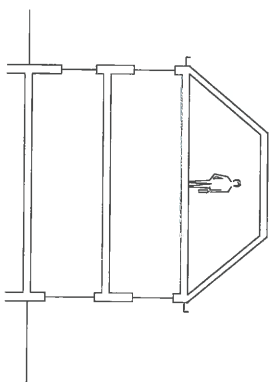
- kap met goothoogte halverwege de verdieping

Basismaat van de vliering te gering om een dakopbouw te realiseren. Plaat-sing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm geen aantastingen doorvoeren, mede doordat de gootlijn veelal doorbroken is door gevelopbouwten.

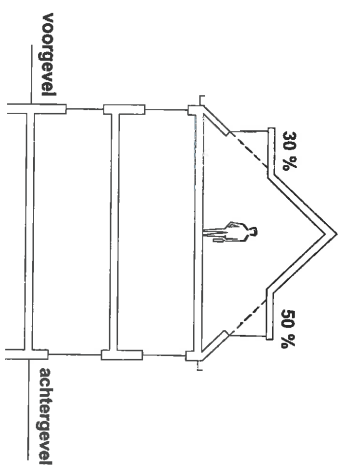


Schildkap

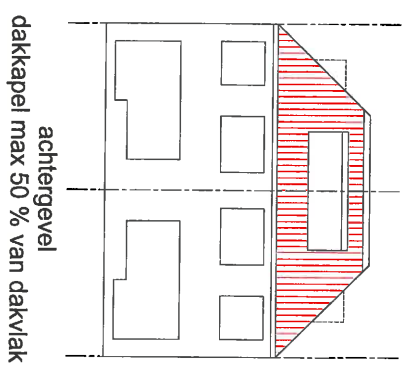
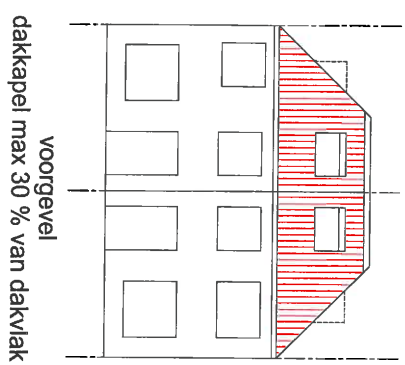
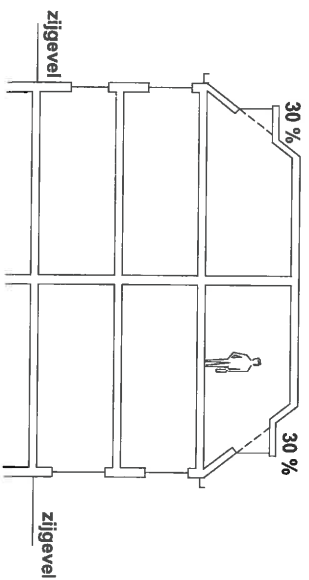
Het karakter van de schildkap met naar de nok samenvattende hoekkepers vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Situering van de dakkapel met respect voor de hoekkepers.



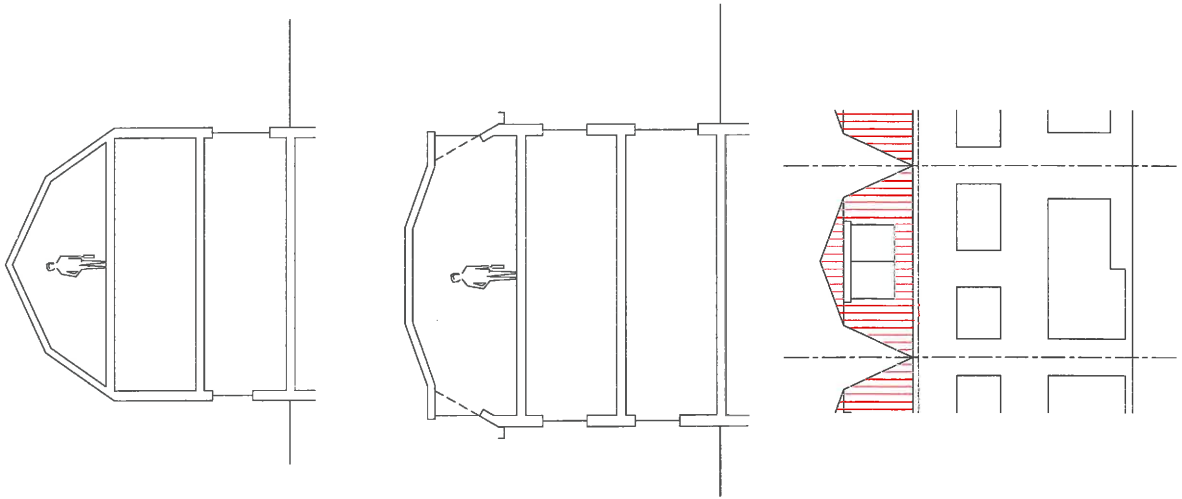
Dwarsdoorsnede



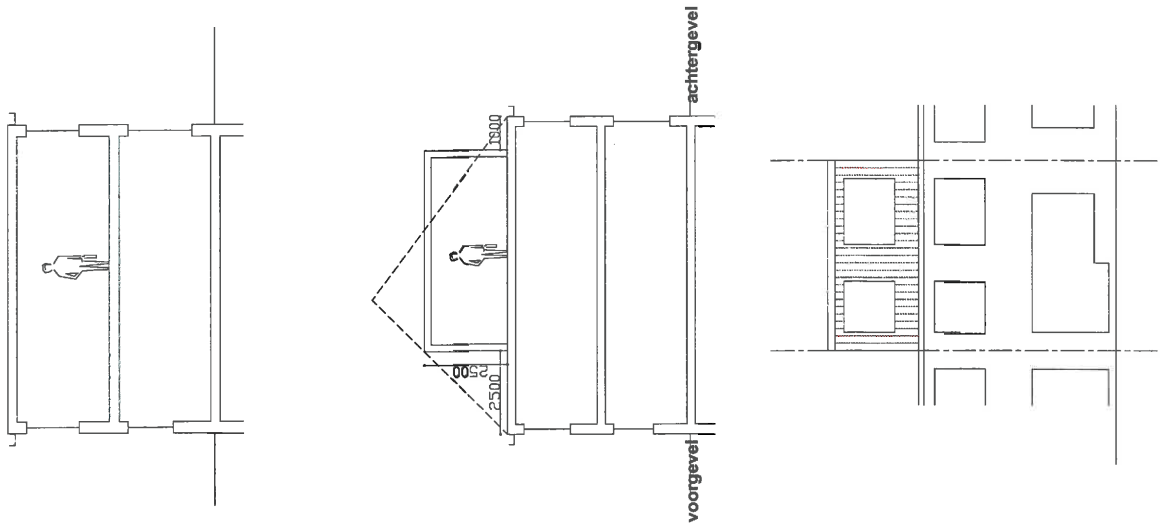
Lengtedoorsnede



Mansardekap



Plat dak



Algemene toetsingscriteria aan-, op- en bijgebouwen in bestaande woongebieden

Bij de in deze notitie behandelde uitbreidingen wordt ervan uitgegaan dat het stedenbouwkundig mogelijk is of dat de gemeente via een wijziging tot nieuw beleid wenst over te gaan. Bij de navolgende uitbreidingen is er vooral een onderscheid naar de mate waarin er een invloed uitgaat naar de openbare weg. Uitbreidingen aan voorzijden worden vanwege het openbare karakter kritischer bezien dan aan de achterzijde. Er wordt onderscheid gemaakt in aanbouwen (voor, zij en achter), dakopbouwen op aanbouwen en bijgebouwen (voor en achter).

Uitbreiding aan voorgevel

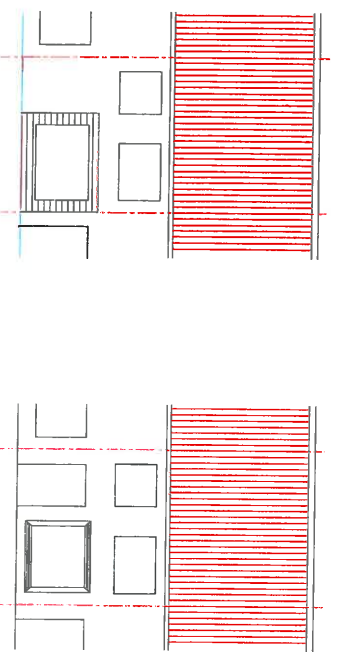
De voorwaarde hiervoor is dat de resterende voortuin meer bedraagt dan 3.00 meter, dat men een maximale breedte aanhoudt van 2/3 van de woningbreedte en dat de opzet door het gehele blok wordt aangehouden.



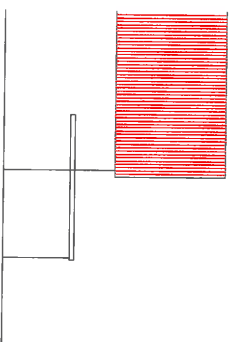
rasterende voortuin minimaal 3 meter

voorgevel A

voorgevel B

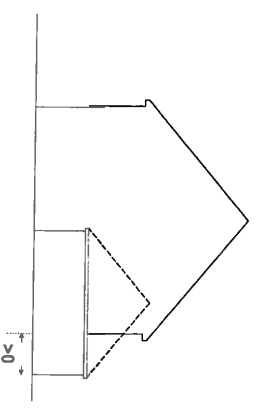
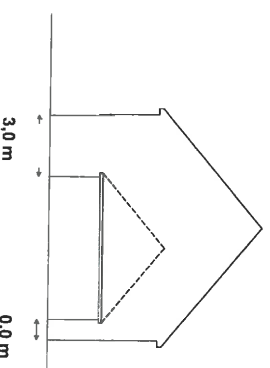
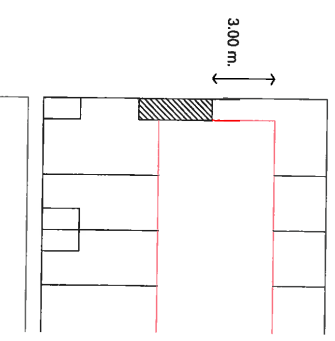


De materiaalkeuze dient afgestemd te worden op het bestaande materiaalgebruik van het hoofdgebouw. Daarnaast dient de architectuur aangepast te worden aan de hoofdmassa, waarbij de voorkeur gaat naar een platte of van de hoofdgebouw afgeleide kapvorm. Serres, welke slechts aan één zijde zijn verbonden met het hoofdgebouw, mogen maximaal de helft van de woningbreedte uitsteken, waarbij ± 1.00 m vrijgehouden zou moeten worden van de zijfgrans.



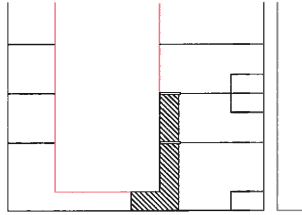
voorkeur voor plat of afgeleide kapvorm

vorm qua architectuur aangepast aan hoofdmassa, zijaanbouw 3.00 meter achter voorgevel

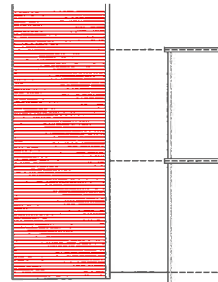


Achteraanbouw

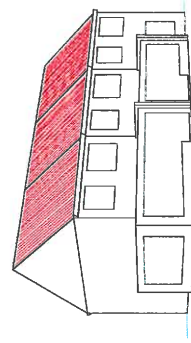
Tevens als bij een zijaanbouw dient hier ook het materiaal afgestemd te worden op het bestaande materiaalgebruik van het hoofdgebouw. Ten behoeve van de aanbouw zal de overgang/scheiding naar/tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw duidelijk aangegeven moeten worden (m.b.v. muurdam o.i.d.). De gevels van hoekachteraanbouwen bij voorkeur niet gelijk laten lopen met de zijgevel, maar juist verspringend. De architectuur dient afgestemd te zijn op de hoofdbebouwing.



overgang t.b.v. zelfstandigheid
materiaal idem als bestaand



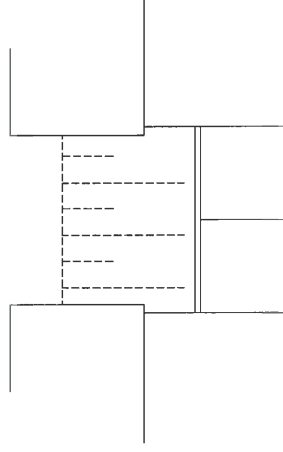
Achteraanzicht



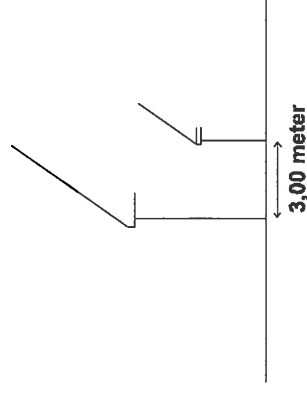
Perspectief

Dakopbouw op aanbouw

Veelal op stedebouwkundige gronden kunnen daktoevoeging alleen per 2 elementen plaatsvinden (bijvoorbeeld 2 tussenliggende garages). Een eventuele dakkapel op de opbouw, bij voorkeur aan de achterzijde. De aanbouw met dakopbouw dient niet voor de voorgevel van de hoofdwooning te liggen, maar juist terugliggend (± 3.00 meter). Aan achterzijde wel mogelijk. Voor dakopbouwen op de hoofdmassa. Zie 'Dakkapellen'.



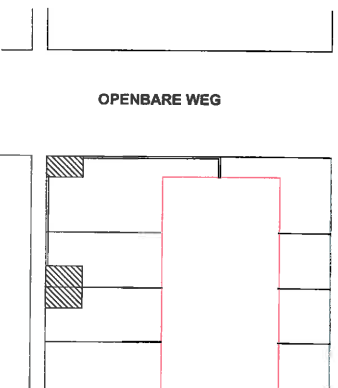
daktoevoeging alleen per twee



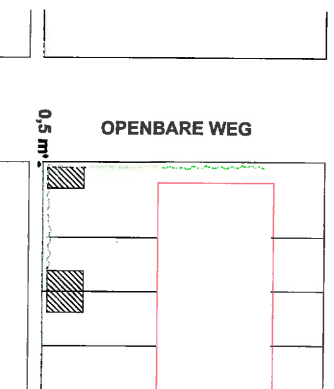
niet voor voorgevel,
juist terugliggend (± 3 meter)

Bijgebouwen aan openbare zijde

In het algemeen streven naar toepassing materiaalgebruik, dat stevig is en er redelijk uitziet in relatie met hun omgeving. Bij gebruik van een muur als erfafscheiding kan het bijgebouw in de erfafscheiding gesitueerd worden, bij gebruik van een haag het bijgebouw minimaal 0.50 meter terugplaatsen.



tuinmuur in erfgrans, dan bijgebouw mogelijk in erfgrans hoogte erfafscheiding aan openbare weg max. 1.00 meter, aan achterzijde (semi-openbaar) max. 2.00 meter



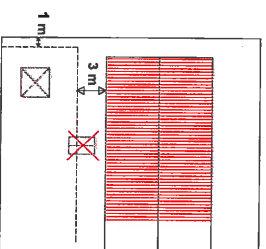
gebruik van haag, dan bijgebouw tenminste 0.5 meter teruggeplaatst

Bijgebouwen op achtererf

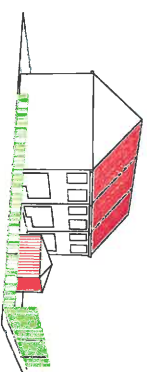
In het algemeen streven naar toepassing materialen, welke stevig zijn en er redelijk uitzien in relatie met hun omgeving. Aanbevolen wordt te kiezen voor geëigende materialen, zoals baksteen (in de kleur van de woning) en houten delen, over het algemeen in donkere tinten.

De inwerkingtreding van de nieuwe woningwet maakt het bewoners mogelijk, terugliggend van de voorgevel erfafscheidingen te realiseren van 2.00 meter hoog, in welk materiaal dan ook. In dat licht is het naar de mening van de welstandscommissie niet langer vol te houden om het aspect materiaalkeuze, bij kleine bouwsels in tuinen, welke niet zichtbaar zijn van de openbare weg, als een doorslaggevend argument in een afwijzend advies te hanteren. Naar de mening van de commissie blijft het streven naar 'aard' kleuren onverkort van toepassing bij deze (voor de commissie ongewenste) materialen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

- materialen: hout, steen voor die bergingen. Overigens kan materiaal geen doorslaggevend argument zijn voor afwijzing!
- goot maximaal ± 2.00 meter
- nok maximaal ± 2.70 meter
- oppervlakte < 10 m²
- vrijstaand gesitueerd
- -1.00 meter vrij t.o.v. zij-achtererfgrens
- -3.00 meter vrij t.o.v. waterpartijen
- ingeplant + 'aard' kleuren
- binnen 3 meter van achtergevel ongewenst



1 meter vrij t.o.v. zij/achtererfgrens
binnen 3 meter van achtergevel ongewenst



goothoogte max. 2.00 m
nokhoogte max. 2.70 m
oppervlakte max. 10 m²

Uitwerking per woonwijk

Schenkelweg e.o. - AANDACHTSGEBIED

Schenkelweg en omstreken heeft een bijzonder karakter waarmee het zich van de overige wijken van Zoeterwoude-Dorp onderscheidt. Het betreft vooral de fijnkorrelige kleinschalige karakteristiek van deze eerste planmatige woningbouw aangevuld met fijnzinnige voor- en net naoorlogse architectuurkenmerken. Daarnaast zijn de tuintjes aan de voorkant karakteristiek. Zowel rond de Schenkelweg als rond de Eloutstraat wordt het beeld voornamelijk bepaald door de gevelkarakteristieken. In de Schenkelweg bestaat de meeste bebouwing van oorsprong uit één laag met kap in de langsrichting. Aan de zijde van de bibliotheek heeft de bebouwing een klassieke, verticale raamdeling welke in alle raamoppervlakken terugkomt. De gevels zijn door middel van accenten in het metselwerk en zware dakgoten van speciale details voorzien. De enkele vrijstaande woningen in de Schenkelweg sluiten niet allemaal direct aan bij deze kleinschaligheid maar vormen geen belemmering voor het totaalbeeld. Aan de andere zijde van de straat bestaat uit één of twee lagen met kap ook in de langsrichting. De enkel-laagsbebouwing is in de meeste gevallen uitgebreid met een extra verdieping. Waar dit niet het geval is, is gebruik gemaakt van een lange, maar toch kleinschalige dakkapel. Opvallend is dat alle woningen aan deze zijde op de benedenverdieping een horizontale raamdeling hebben terwijl de bovenverdiepingen of de dakkapellen een verticale raamdeling hebben. Rond de Eloutstraat is overal sprake van hetzelfde type woningen, gebouwd door woningbouwvereniging Willibrord. Deze woningen hebben twee bouwlagen met kap. In de gevels zijn verschillende metselwerkdetails verwerkt die doorlopen over de volledige lengte van de straat.

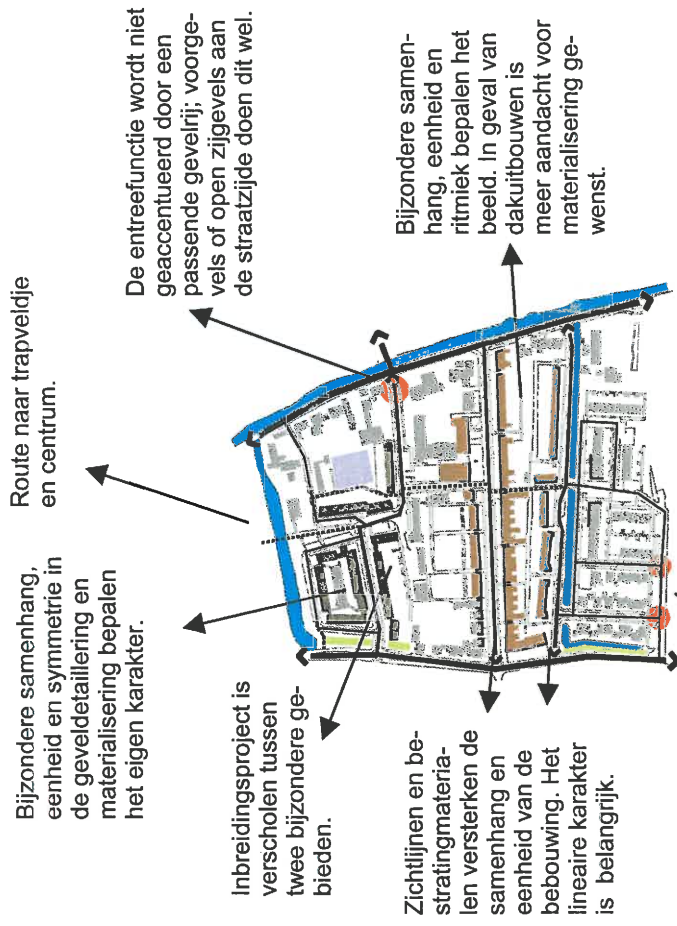


kleinschaligheid aan de Schenkelweg



het torentje van w.b.v. Willibrord bevestigt de bijzondere karakteristiek van het buurtje.

Hierdoor worden de verschillende verdiepingen extra geaccentueerd. Zeer kenmerkend is de speciale spiegeling die is toegepast in de gevelrij en de oriëntatie van de woningen. Het zeskantige torentje in de Jan van Banningstraat is een opvallend element in dit buurtje.



Bijzondere samenhang, eenheid en symmetrie in de geveldetailering en materialisering bepalen het eigen karakter.

Route naar trapveldje en centrum.

De entreefunctie wordt niet geaccentueerd door een passende gevelrij; voorgevels of open zijgevels aan de straatzijde doen dit wel.

Inbreidingsproject is verschoolen tussen twee bijzondere gebieden.

Zichtlijnen en bestratingmaterialen versterken de samenhang en eenheid van de bebouwing. Het lineaire karakter is belangrijk.

Bijzondere samenhang, eenheid en ritmiek bepalen het beeld. In geval van dakuitbouwen is meer aandacht voor materialisering gewenst.

Verkeerskundige maatregelen kunnen beter ingepast worden in de omgeving door bijvoorbeeld wegprofielversmalling.

Aanbevelingen: Schenkelweg e.o. heeft een speciaal karakter en onderscheidt zich daarmee van de rest van Zoeterwoude-Dorp. Waar het karakteristieken en architectuur betreft is sprake van grote samenhang en eenheid in kleinere deelgebieden. Deze kleinschalige samenhang dient vanwege het unieke karakter te worden behouden. Speciale plaatsen of objecten verdienen extra aandacht waar het gaat om inpasping in de complementering van de omgeving. Uitgangspunt dient de detailering en materialisering van de directe omgeving te zijn.

Westwout – REGULIER BELEIDSGEBIED

De wijk Westwout heeft een heldere rationele opbouw met een heldere ontsluitingsstructuur. Het belangrijkste kenmerk daarvan is de lange ontsluitingsstraat, de Ambachtsherenweg, met daaraan een aantal lussen. Bij een structuur als deze is hiërarchie van straten belangrijk. Deze wordt in Westwout door de straatprofiëring zichtbaar. De ontsluitingsweg heeft een breed profiel met een groene berm aan de oostzijde terwijl de lussen een smaller profiel hebben. De afwijkende richting van het oude lint zorgt voor enkele aansluitingsproblemen, waardoor aan de oostzijde een rafelige rand ontstaat. De positionering van het flatgebouw aan de Burg. Wapstraat past goed bij de entreefunctie van de D. van Santhorstweg.

Herhaling van open ruimtes en bouwblokken is de belangrijkste stedenbouwkundige en architectonische eigenschap van dit gebied. Hierdoor vragen kleine uitbreidingen zoals dakkapellen en serres een bijzondere zorg in verband met de samenhang tussen de verschillende blokken. Ook de erfgronden aan de weg vragen bijzondere aandacht, omdat deze het karakter van de weg voor een belangrijk deel beïnvloeden.



fraaie verblijfsruimte in een voetgangersgebied



grootschalige entree wordt goed geaccentueerd door flatgebouw

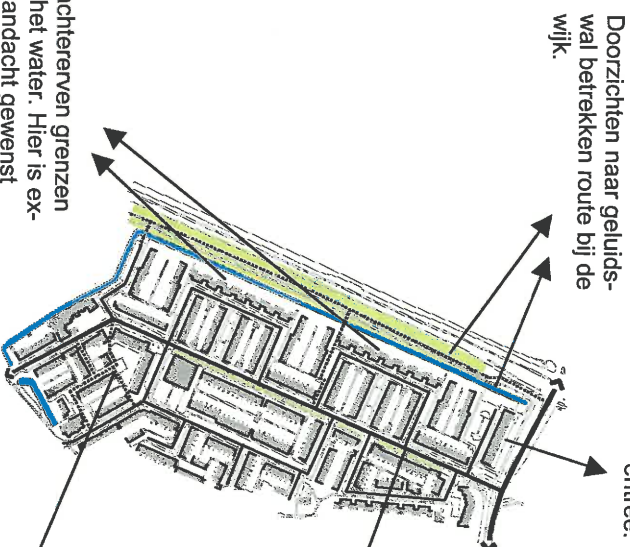


heldere profiëring van wijkontsluitingsweg



onduidelijke overgang privé-openbaar; aandacht voor erfafscheidingen gewenst

De achtererven grenzen aan het water. Hier is extra aandacht gewenst voor situering en uiterlijk van schuren, terrassen, erfafscheidingen en dergelijke.



Doorzichten naar geluidswal betrekken route bij de wijk.

Flat en het wegprofiel zorgen voor een duidelijke entree.

Westwout kent een rationele blokverkeveling met vrij ruime wegprofielen. Herhaling is een belangrijk bebouwingskenmerk.

Een autovrij buurtje. Bijzonder onverwachte, maar zeer fraaie verblijfsruimte achter flatgebouw.

Aanbevelingen:

De rationele blokverkeveling kent vele herhalingen van open ruimtes en bouwblokken, waardoor een eenduidig beeld ontstaat. Hier kan volstaan worden met algemeen beleid ten aanzien van dakkapellen, aanbouwen en dergelijke. De achtererven langs de geluidwal verdienen extra aandacht wat betreft schuren, erfafscheidingen en terrassen. Hier kan worden volstaan met gestandaardiseerd beleid.

Vogelweide – REGULIER BELEIDSGEBIED

Vogelweide wordt voornamelijk gekenmerkt door de vele richtingsveranderingen in de straatprofielen en de achtergevels aan de straatzijde. Hierdoor ontstaat een bepaalde beslotenheid in de openbare ruimtes, maar ook een bepaalde onoverzichtelijkheid. De open straatprofielen zorgen er voor dat deze beslotenheid niet hinderlijk of bedreigend, maar juist afwisselend is.

De bebouwing wordt voornamelijk gekenmerkt door de grotendeels gesloten gevels met kleine raamvlakken aan de straatzijde en de voorliggende schuurrijes. Hierdoor is er een tamelijk steenachtig aanzien van de voorerven van de woningen. Dit betekend dat straatgroen hier een belangrijke rol vervult. Waar deze ontbreekt is er direct sprake van een kaal aanzicht. Ook hier is herhaling de belangrijkste stedenbouwkundige en architectonische eigenschap. Door uniforme uitstraling van de bebouwing krijgt deze wijk zijn aangename karakter, wanneer de bebouwing door particuliere initiatieven een individueel karakter krijgt zal de kans op versnippering aanzienlijk toenemen.

De route langs de geluidswal is min of meer verscholen achter de bebouwing en daardoor niet erg bij de wijk betrokken. Het groen-blauwe lint door de wijk is dat daarentegen wel, door de duidelijke zichtrelaties vanaf de weg. Nadeel is echter dat het voor een groot deel aan de achterzijdes van woningen is gelegen, waardoor het niet collectief gebruikt kan worden.

Daar waar erven aan de openbare ruimte grenzen, zoals langs de geluidswal en het groen-blauwe lint, heeft het de voorkeur met de situering van schuren en erfafscheidingen rekening te houden met de publieke verblijfsruimte.



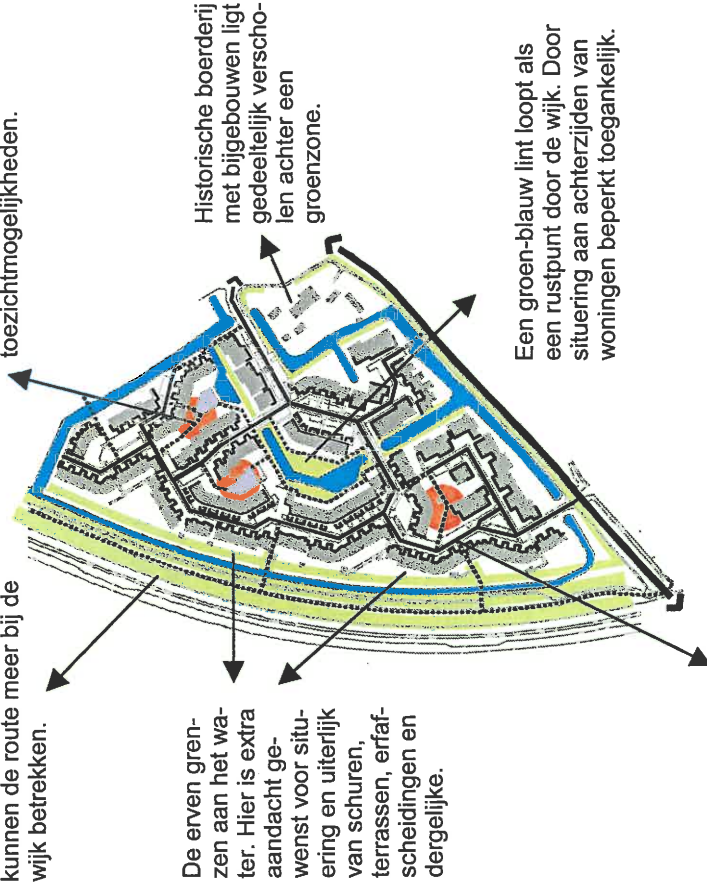
breed profiel met richtingsveranderingen



achterzijdes aan openbare ruimte, aandacht voor erfafscheidingen gewenst

Smalle paadjes met richtingsveranderingen leiden naar pleintje aan de achterzijde van woningen. Hierdoor ontstaat een besloten ruimte met beperkte toezichtmogelijkheden.

De route langs de geluidswal ligt verscholen achter de woningen. Extra relaties kunnen de route meer bij de wijk betrekken.



De erven grenzen aan het water. Hier is extra aandacht gewenst voor situering en uiterlijk van schuren, terrassen, erfafscheidingen en dergelijke.

Historische boerderij met bijgebouwen ligt gedeeltematig verscho- len achter een groenzone.

Een groen-blauw lint loopt als een rustpunt door de wijk. Door situering aan achterzijden van woningen beperkt toegankelijk.

Breed en vlak profiel met begeleidende groenstructuur en richtingsveranderingen biedt een rustig maar afwisselend beeld.

Aanbevelingen:

De woonervenstructuur met open profielen, groenelementen en richtingsveranderingen bieden een afwisselend beeld. Uniforme gevel- en dakvlakken zorgen voor samenhang en rust. Er dient gewaakt te worden voor te veel beslotenheid en individualiteit. Aangezien de meeste verblijfsruimtes aan de achterzijde van woningen gesitueerd zijn dient er extra aandacht uit te gaan naar die achterzijden.

Bloemenweide – REGULIER BELEIDSGEBIED

In Bloemenweide is de verkaveling weliswaar rechthoekig, maar toch niet direct doorzichtig. Het verspringende raster zorgt er voor dat zichtlijnen beperkt zijn, waardoor het beeld afwisselend blijft. Het openbaar groen en water is hier voornamelijk aan de achterzijdes van de woningen gestueerd. Dit betekent dat wegbeplanting aan de voorzijde alsmede voortuinen belangrijk zijn. Het aantal zijerven aan de openbare weg is beperkt.

De bebouwing is afwisselend, van vrijstaand tot rijwoningen en hoogbouw. Woningen van hetzelfde type hebben wel dezelfde karakteristieken, wat betekent dat uitbreidingen als dakkapellen en serre's zoveel mogelijk uniform uitgevoerd dienen te worden, om zo de eenheid te bewaren en versnippering te voorkomen. Waar grotere gebouwen staan is sprake van eenzijdige oriëntatie. Dit betekent dat deze gebouwen meer voorkanten kennen.



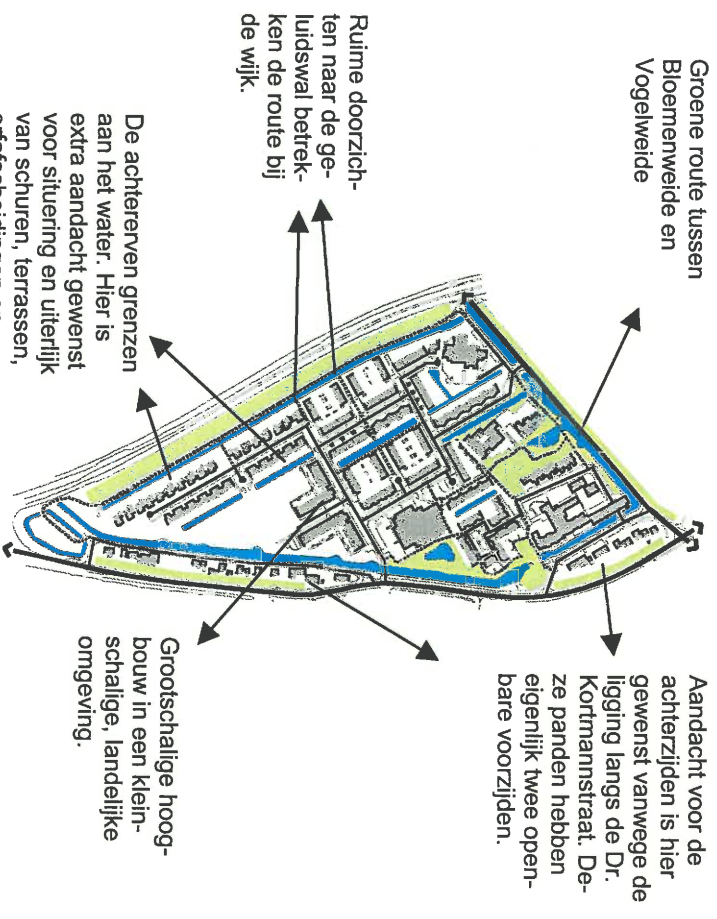
hoogbouw aan de Pinksterbloemlaan heeft meerdere voorkanten



achtererven aan waterloop



afwisselende bebouwing met een strakke ritmiek



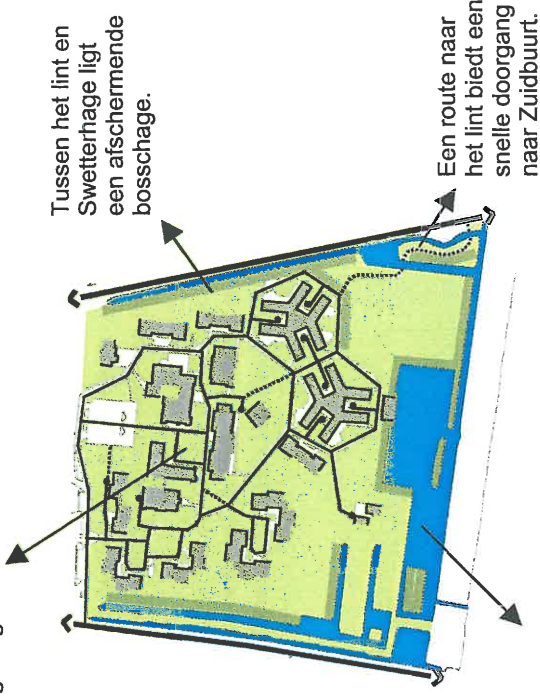
Aanbevelingen:
 Bloemenweide is een relatief jonge wijk en heeft daardoor nog een vrij grote flexibiliteit wat betreft kleine uitbreidingen zoals dakkapellen en serres. Aandacht voor weg- en voorerbeplanting is voor een fraaie openbare ruimte gewenst.

Swetterhage – REGULIER BELEIDSGEBIED

Swetterhage is een naar binnen gekeerd complex met dichte, ondoorzichtige groene randen. Hierdoor is er weinig relatie met de omgeving en is het van buitenaf slecht zichtbaar wat zich achter de begroeiing bevindt. De bebouwing bestaat voornamelijk uit paviljoenachtige gebouwen, welke alleen voorkanten hebben. Het gebied zou meer relatie kunnen krijgen met de omgeving door middel van routes en een aansluitende groenstructuur. De omringende groenstructuur kan door meer transparantie de relatie met de omgeving bevorderen.

Naar alle waarschijnlijkheid zal binnen tien jaar een aanzienlijk gedeelte van het terrein vrijkomen voor woningbouw. Bij dergelijke inbreidingen dient de relatie met de omgeving door middel van zichtrelaties en ontsluitingen op een hoger niveau gebracht te worden.

De bebouwing bestaat uit paviljoens in een groene omgeving



Tussen het lint en Swetterhage ligt een afscherpende bosschage.

Een route naar het lint biedt een snelle doorgang naar Zuidbuurt.

De zuidzijde wordt begrensd door een open gebied met veenplassen.



zicht op Zuidbuurt



het terrein wordt afgebakend door hoge begroeiing aan alle zijden



een paviljoen half aan het zicht onttrokken door dichte begroeiing

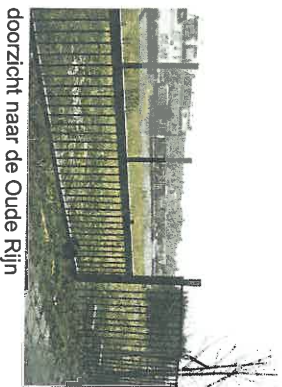
Aanbevelingen:

De paviljoens en de groene omgeving liggen aan bijna alle zijden versloten achter water en bosschages. Meer relatie met de omgeving is wenselijk. Omdat het hier om een woon- en werkgemeenschap gaat zonder doorgaande routes kan hier volstaan worden met het reguliere beleid.

Rijnegom – REGULIER BELEIDSGEBIED

In Rijnegom geldt dat de eenheid en samenhang zeer groot zijn. Veel bebouwingseenheden zijn uitgevoerd in dezelfde materialen en kleurstellingen. De bebouwing heeft een verticale gevelgeleding en is uitgevoerd met één of twee bouwlagen met zadeldak in de langsrchting. Daar waar de woningen zijn voorzien van een dakkapel, is dat altijd voor het hele blok op dezelfde manier gebeurd. Er is sprake van een overzichtelijke orthogonale structuur met eenvoudig ingerichte straatprofielen. Het straatgroen en de voortuinen zijn in dit profiel belangrijk. Langs de Hoge Rijndijk, in de T. Brandsmastraat, zijn de woningen voorzien van balkon, uitkijkend op de Hoge Rijndijk. Vanaf de Hoge Rijndijk zijn hier en daar doorzichten mogelijk naar de Oude Rijn, maar deze worden veelal belemmerd door hekwerken, loodsen en dergelijke.

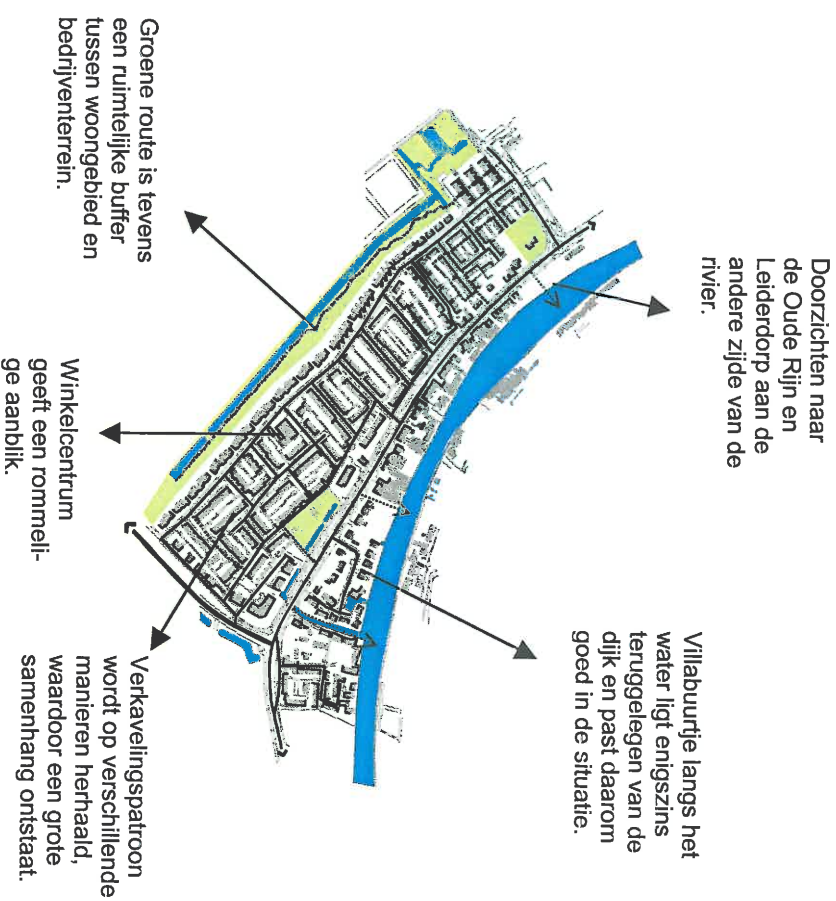
De bebouwing langs de Hoge Rijndijk is zeer gevarieerd wat betreft kapvorm en geveldetailering. Vrijwel alle bebouwing ligt direct aan de weg, voortuinen zijn zeer sporadisch. Er is sprake van een verregaande menging tussen de woon- en werktuities. Het villaburkje langs de Oude Rijn is teruggelagen van de Hoge Rijndijk gesitueerd, omdat de voorzijdes van de woningen naar de Oude Rijn zijn gekeerd. De achterzijdes liggen hier dus aan de Hoge Rijndijk. Op dit punt is dat niet hinderlijk, omdat het een druk kruispunt betreft en enige visuele rust hier gewenst is.



doorzicht naar de Oude Rijn



typerend straatbeeld Rijnegom



Aanbevelingen:
De woonwijk Rijnegom is een overzichtelijke woonwijk die aan beperkte ontwikkelingen of veranderingen onderhevig is. Regulier beleid kan hier prima volstaan. Langs de Hoge Rijndijk is enige voorzichtigheid geboden. Het beeld is daar onrustig door het smalle profiel en de verschillende bebouwingsvormen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hier grote gevolgen hebben.

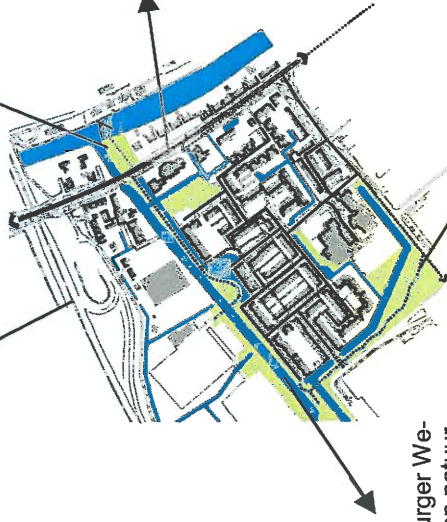
De Goede Herder – REGULIER BELEIDSGEBIED

De Goede Herder kent een vrij ruime opzet, met veel grotere groene eenheden langs de rand van de wijk. Belangrijke routes lopen door deze groene gebieden, die tevens de scheiding zijn tussen enerzijds het bedrijventerrein en anderzijds de A4, en de wijk. De kerk langs de Hoge Rijndijk is met zijn uitzonderlijke vorm en massa zeer opvallend in deze relatief kleinschalige omgeving. Door de ligging in de buitenzijde van een bocht, is de kerk vanuit zowel oostelijke als westelijke richting al van verre zichtbaar.

De Goede Herder heeft een vrij duidelijke rechthoekige structuur, maar is niet direct doorzichtig. Een belangrijk stedenbouwkundig thema is herhaling van open ruimtes en bouwblokken. Hierdoor dienen kleine uitbreidingen zoals dakkapellen en serres op elkaar afgestemd te worden, zodat de samenhang niet verloren gaat. De wijk kent voornamelijk rijwoningen, die in dezelfde rooilijn staan. Hierdoor ontstaat in combinatie met het straatgroen een overzichtelijk straatprofiel.

De A4 ligt op hele kleine afstand van woningen, nog geen geluidswerende maatregelen genomen.

Zicht op de Oude Rijn vanaf de Hoge Rijndijk (bestaand pand ontbreekt op kaart, zichtrelatie is wel van belang).



De kerk langs de Hoge Rijndijk ligt in de as van de weg en is daardoor van ruime afstand zichtbaar.

De Meerburger Wetering is een natuurlijke barrière die gebruikt wordt als groene route.

Groene route vormt de scheiding tussen woongebied en bedrijventerrein.



kerk in de as van de weg

Aanbevelingen:

Door de rechthoekige structuur met herhaling van bouwblokken ontstaat een eenduidig beeld. Hier kan volstaan worden met algemeen beleid ten aanzien van dakkapellen, aanbouwen en dergelijke.

5.5 Bedrijventerreinen

Funcitie en beeld van bedrijventerreinen

De functie van een bedrijventerrein is het plaats bieden aan ondernemers. Dit heeft te maken met vrijheid van beroepsuitoefening en maatschappelijk belang van werkgelegenheid.

Er zijn een drietal soorten bedrijventerreinen te typeren:

- **Industrieterrein**
Grootschalige industriële activiteiten, zoals Barrepolder, waar een grote bierbrouwerij is gevestigd.
- **Gemengd bedrijventerrein**
Dit type komt het meest voor en is gericht op zowel klein- als grootschalige bedrijven met gemengde functies. De gemengde bedrijventerreinen verdienen wat betreft ruimtelijke kwaliteit de meeste aandacht. Grote Polder is een typisch gemengd bedrijventerrein.
- **Bedrijvenpark**
Veelal kantoren en dienstverlenende bedrijven met een sterk representatief karakter. Zichtlocatie en allure zijn belangrijk in deze gebieden, zoals bijvoorbeeld in Oosthoek.

Bedrijventerreinen worden dikwijls niet als prettig, mooi en schoon ervaren. Het aanzien van de terreinen is bepalend voor deze negatieve belevingswaarde. Gebouwen zijn vaak samengesteld uit de goedkoopste fabriekscomponenten, die zodanig gerangschikt zijn dat aan de minimale bouwwaarden wordt voldaan. De praktijk is helaas zo dat bedrijven functionele gebruikswaarde meestal positiever beoordelen dan de belevingswaarde. Vanuit het oogpunt van belevingswaarde kan men stellen dat er meer aandacht zou moeten zijn bij bedrijventerrein Grote Polder.

De inrichting

De interne inrichting van een bedrijventerrein vereist een planmatige aanpak. Er dienen verschillende keuzes gemaakt te worden om het gebied een 'eigen' karakter te kunnen geven. Keuzes ten aanzien van ontwerpscenario's en zoneringsmodellen.

Ontwerpprincipe

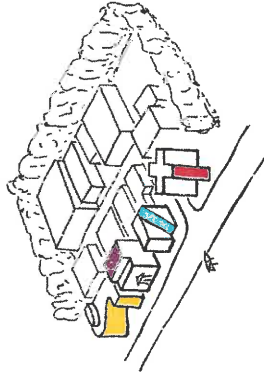
- **Open grid**
Bij dit scenario is pluriformiteit het belangrijkste aspect. Ruimte voor schaalverschillen, expressie en afwisseling. De samenhang dient voor namelijk gezocht te worden in de openbare ruimte, groenvoorzieningen en structuur.
- **Compositie**
Uniformiteit van bebouwing is hier belangrijk. Er wordt gestreefd naar eenheid, samenhang en totaalcompositie van de bebouwingsvormen en -massas. Openbare ruimten worden volgens een duidelijke hiërarchie ingedeeld en vormgegeven. Enige vormgevingsvrijheid in materiaal- en kleurgebruik, functiedifferentiatie en in de openbare ruimte zorgt voor enige afwisseling.

In Grote Polder is sprake van een compositiescenario, waarbij in de openbare ruimte echter niet veel afwisseling is terug te vinden. Het bermgroen is hier bijna overal overtheersend en ontnaemt het zicht op achtergelegen panden, zodat soms niets anders dan groen te zien is.

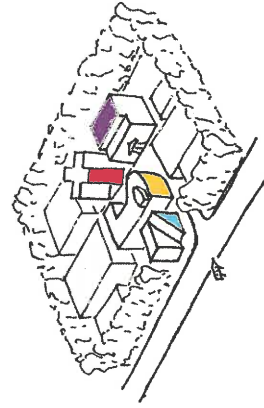
Zonering

- **Interactief**
De relatie en afstemming met de omgeving is hier het belangrijkste. Zichtrelaties, structuurafstemming, openheid en zichtbaarheid langs de randen vormen hier belangrijke aspecten in de ruimtelijke kwaliteit.
- **Geïsoleerd**
Een naar binnen gericht model, waarbij de representatieve bebouwing langs de hoofdontsluiting van het gebied ligt. De randen kunnen door groenvoorziening afgeschermd worden.

Grote Polder is een geïsoleerd bedrijventerrein, waarbij de ontsluitingswegen echter weinig representatieve bebouwing kennen. Daarbij komt het feit dat de (midden)bermbegroeiing veel zicht op de bebouwing ontneeemt, waardoor de aanwezige representativiteit niet tot zijn recht komt. Deze situatie kan verbeterd worden door lagere beplanting in de bermen, herprofilering van de bestaande wegen en een nieuwe ontsluitingsweg parallel aan de N11. Bedrijven kunnen zich dan beter naar de weg presenteren, de overzichtelijkheid wordt verbeterd en zichtrelaties met de N11 worden mogelijk gemaakt, waardoor het algemene beeld veel representatiever en meer open zal worden. Het vervangen van hoge beplanting door lage gebeurt alléén als ook de voorgevels van de bedrijven zich naar de N11 keren en niet de achterzijden, zoals nu het geval is.



interactief model



geïsoleerd model

Algemene toetsingscriteria bebouwing en erven

Vormgeving afstemmen

Niet alleen de inrichting van het gebied beïnvloedt de gebouwde omgeving, maar ook de visuele kwaliteit van de bebouwing beïnvloedt de gebouwde omgeving. De vormgeving van de bebouwing moet op elkaar zijn afgestemd. Zowel in materiaal- als kleurgebruik, als in hoofdvormen moeten de gebouwen op elkaar zijn afgestemd. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de samenhang binnen het gebied.

Bouwwolume

Er moet naar gestreefd worden dat de bebouwing een eenduidige hoofdvorm krijgt. Dakvormen dienen zoveel mogelijk gelijk of verwant te zijn, althans lichte daken of allemaal zadeldaken met gelijke dakhelling, zodat de hoofdvormen gelijk zijn. Indien de bebouwing in verschillende richtingen is gebouwd (richting van de hoofdas of nok) kan dit snel leiden tot een warrig en desoriënterend gebied. De bebouwing kan dus het beste in één richting worden gebouwd, om zo een rustige en herkenbare omgeving te creëren. Gesteld kan worden dat de productie- en/of opslaghallen een sobere vormgeving moeten krijgen (eenvoudig van vorm, terughoudend van kleur). De nevenfuncties (kantoor, ontvangstruimte, kantine) mogen iets meer 'eigens' uitstralen in vormgeving en kleurgebruik. Zo ontstaat er een eenheid van kleine representatieve kantoren voor grote sobere hallen. Gelet moet worden op de wijze waarop de bebouwing wordt samengevoegd, de elementen dienen onderling een relatie te hebben. Er kan een boeiend geheel ontstaan uit de samengestelde delen. Om dit te bereiken verdient het aanbeveling een architect bij de planvorming te betrekken.

Materiaal- en kleurgebruik

Ruimten worden gevormd door hun begrenzing, zodat de belevingswaarde van de begrenzing in belangrijke mate de belevingswaarde van de ruimten bepalen. Grenzen worden gevormd door groen of bebouwing. Bij de bebouwing is dus ook het materiaal- en kleurgebruik van belang voor de indruk die de ruimte op ons maakt. Voor hallen en loodsen worden meestal de zogenaamde damwandprofielen toegepast. Deze hebben een strak en zakelijk uiterlijk en veroudering heeft slechts een geringe uitwerking op het uiterlijk. Bij het toepassen van damwandprofielen dient veel zorg besteed te worden aan de afwerking en bescherming tegen beschadiging. Dit kan gebeuren door het aanbrengen van een gemetselde borstkering van tenminste 1,5 á 2 meter. Loodsen van ijzer vertonen een snel en lelijk verouderingsproces, om die reden kunnen deze beter niet gebouwd worden.

Kantoren en andere bijgebouwen kunnen het beste in metselwerk worden uitgevoerd, dit materiaal heeft een vriendelijk aanzien, het is warm en afwisselend. Grote oppervlakken van (spiegelend) glas worden door hun kille uitstraling afgeraden. Het Nederlandse landschap wordt gekenmerkt door rustgevende kleuren, als groen bruin en grijs. In de bebouwing zijn gematigd geel, rood en bruin de meest bepalende kleuren. Kleinere objecten met een signaalfunctie (wegwijzers, telefooncellen, etc.), hebben iets fellere accenten. Het verdient aanbeveling kleurgebruik in de bedrijfsbebouwing hierop aan te passen en rustgevende en gematigde kleuren toe te passen. Kleuren die op bedrijventerreinen het meest worden toegepast zijn beige en blauw. Het verdient de voorkeur om het vereiste kleurgebruik vast te leggen. Dit kan door standaardkleuren van de gewenste kleuren te bepalen waaruit de ondernemer/ontwerper kan kiezen. Het palet van schreeuwende kleuren heeft een goedkoop imago. Toch kunnen het de huiskleuren van een bedrijf zijn, dat het graag in de gevel wil toepassen in verband met herkenbaarheid. Aangeraden wordt overdreven kleurgebruik te temperen. Het met kleur opvrijken van grote hallen dient eveneens te gebeuren met terughoudendheid, gelet moet worden op de schaal van de bebouwing in relatie met zijn omgeving.

Detailering gevelindeling

Bij de gevelindeling dient er op gelet te worden dat een evenwichtige compositie ontstaat tussen de verschillende openingen. Raamopeninggen dienen een passende indeling en verhouding te hebben. Grotere openingen, zoals laad- en losdeuren, hoeven geen inbreuk te maken in de gevel, deze kunnen op zorgvuldige manier worden opgenomen in de gevelindeling.

Reclame kan al snel als visueel storend worden ervaren. Dit kan gebeuren als de reclame geen functionele relatie heeft met het gebouw waarbij het wordt aangebracht. Het verdient de voorkeur terughoudend te zijn wat betreft formaat en kleurgebruik. Het zou ideaal zijn indien de reclame duidelijk deel uitmaakt van de architectuur van een gebouw. Dit kan door de plaats op de gevel, het formaat, de vormgeving en detailering zo te kiezen dat die in goede verhouding staat tot die van het gebouw. Goedgekozen en juist gesitueerde reclame kan bijdrage tot de kwaliteit van de bebouwing. Verder kunnen voorwaarden gesteld worden aan de richting van de reclame. De reclame kan op de interne ontsluitingswegen worden gericht, of op externe wegen. Deze keuze kan het karakter van het gebied ondersteunen.

Kavelinrichting

Om vanaf de straatzijde een verzorgd beeld te krijgen van de kavel, kan de openlucht opslag van goederen achter de bebouwing worden gesitueerd. Met het parkeren op eigen erf kan rekening worden gehouden door parkeervakken op te nemen in de erfbeestration. De parkeerplaatsen hoeven niet altijd aan de voorzijde te worden gesitueerd, het verdient zelfs de aanbeveling het parkeren (waar mogelijk) aan de zij- of achterkant te projecteren, zodat niet alle voertuigen in het zicht staan. Het kavelgroen kan het beste aansluiting vinden bij het openbaar groen aan de straatzijde. Zo komt er een overgang tussen openbare ruimte en privé-terrein. Om plaats te kunnen bieden aan een goede indeling is een ruime kavel gewenst. Een beperkte maat zal leiden tot rommeligheid en uitverkoop van kavelgroen.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen kunnen een storend element vormen. Om te voorkomen dat de kavels afzonderlijke verdedigingswerken worden, kan ervoor gekozen worden afspraken te maken over hoogte en materiaalkeuze. In plaats van de erfafscheidingen op de rand van de kavel te plaatsen, kan het hekwerk ook terugliggend worden aangebracht. De bebouwing kan dan worden opgenomen tussen het hek. Hiermee wordt het aantal strekkende meters hekwerk terug gebracht en het zorgt zo voor een vriendelijker aanblik. Op deze manier wordt een minder harde overgang gecreeerd tussen openbare ruimte en privé-terrein.

Algemene toetsingscriteria openbare ruimte

Wegenstructuur en profiel

De wegenstructuur kan het beste helder en duidelijk van opzet zijn. Richtingsgevoel en oriëntatie dienen niet alleen door middel van bewegwijzering tot stand te komen, maar ook door de logica van de wegenstructuur. Het profiel van de wegen is voor een belangrijk deel beeldbepalend. De verhouding dient karakteristiek te zijn voor de aard van het gebied. Een profiel met een te hoge wand, of te grote ruimte tussen de gevelwanden, vormt al snel een te stedelijke indruk. Daartegenover dient men een te wijds aanblik te vermijden. De verhouding van hoogte en breedte zijn essentieel.

Groenvoorziening

Het gebruik van groen kan een te stedelijke 'harde' omgeving verzachten. Zeker op een bedrijventerrein zijn groenvoorzieningen daardoor belangrijk. Vaak worden groenvoorzieningen geplaatst in zogenaamde restruimtes, terwijl deze juist als volwaardig component in de omgeving dienen te worden opgenomen. Groenvoorzieningen kunnen verschillende functies vervullen:

- Structuur aangeven
- Versteninggraad terugdringen
- Bufferzone
- Camoufleren van storende elementen
- Afkoeling in de zomer en filtering van stof uit de lucht

Bewegwijzering

Stedelijke infrastructuur dient tegelijkertijd met de eerste bebouwing aangelegd te worden. Hierbij wordt gedacht aan het aanleggen van groen, straatverlichting, en dergelijke. Tevens dient aandacht besteed te worden aan een algemene bewegwijzering. Hierin zou ruimte moeten zijn voor alle bedrijven voor individuele richtingsaanduiding. Daarnaast dient eigen en apart geplaatste bewegwijzering uitgesloten te worden. Mede hiervoor is het van belang, dat één en ander in een vroeg stadium gerealiseerd wordt.

Reclame

In industriegebieden en bedrijventerreinen behoren routeborden in één uniform kader tot de mogelijkheden. Afzonderlijke naam-, beroeps- en/of productaanduiding wordt beoordeeld in relatie met gebouw en omgeving. Eenmalige gezamenlijke presentatie van betrokkenen met behulp van masten (max. 5.0 m.) zo terughoudend mogelijk hanteren. Snelweg masten (tot 40.0 m.) in verband met verregaande horizonvervuiling naar alle zijden, niet tolereren.

Bedrijfswoningen

Soms kan er geen woningbouw op, of nabij een bedrijventerrein worden toegestaan. Dit in verband met milieuhinderlijke activiteiten die plaatsvinden (of in de toekomst verwacht worden!). Het wel toelaten van bedrijfsgebouwen woningen op het terrein veroorzaakt dikwijls discontinuïteit in het beeld. De vermenging met woningen heeft geen harmonie met de bedrijfsbebouwing. Dikwijls wordt voor een woningtype gekozen dat niet aansluit bij het utilitair karakter van het gebied. Zo ontstaat soms het merkwaaardige beeld van woningen in landelijke stijl (wolfseinden, raamroedes) naast grote productiehallen. Aan dit probleem is op verschillende manieren tegemoet te komen:

- Woningen integreren in de bouwmassa.
- Woningen een uiterlijk geven.

Woningen eenvoudigweg niet toelaten op bedrijventerreinen is de simpelste oplossing, maar niet consequent aan de doelstelling het beeld te verbeteren om het gebied aangenamer te maken, visueel leefbaar.

Schaalverschillen

Het toelaten van woningbouw is afhankelijk van de schaal van de bedrijfsbebouwing, bij een te groot verschil tussen beide kan ervoor gekozen worden om een aparte zone voor woningbouw in het terrein op te nemen. Door de woningzone aan een fietsroute te plaatsen krijgt men, door de sociale controle, een fietsvriendelijke route. Het creëren van een woningzone zal echter ongeëwijfeld consequenties hebben voor de grondprijs, het is dan de vraag of ondernemers nog op het gebied willen wonen.

Woningbouw nabij het gebied

Het beeld van woningen in de directe omgeving van een bedrijventerrein is eveneens afhankelijk van de verschillen in schaal en aard van beide. Woningbouw in de directe omgeving kan de modelkeuze beïnvloeden. Wordt er aansluiting gezocht op een woonwijk met een stedelijk karakter, dan ligt het voor de hand te kiezen voor het interactiemodel. Een wijk met vrije sector woningen kent over het algemeen een ruimere verkaveling en een hoger percentage groen. Een groenbuffer zoals bij het geïsoleerde model zal hierbij niet zo snel uit de toon vallen.

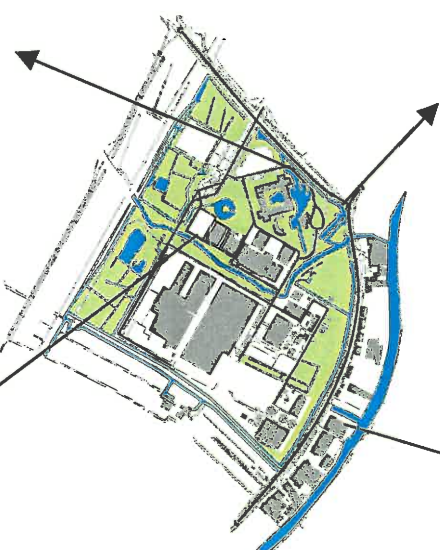
Uitwerking per bedrijventerrein

Barrepolder – REGULIER BELIEDSGEBIED

Bedrijventerrein Barrepolder heeft een open uitstraling, waarbij het van buitenaf veel vriendelijker oogt dan het naastgelegen Grote polder. Het kantorenpand heeft een bijzondere uitstraling en is vanaf bijna alle kanten zichtbaar. Opvallend aan dit bedrijventerrein is dat er zo veel water aanwezig is. Naast het natuurlijke veenvierde de Weipoortse Vliet liggen er in het gebied nog verschillende (veen)plassen.

Groenstructuren zijn hier zeer effectief toegepast. Waar de bebouwing het toelaat zijn lage begroeiingen toegepast, maar daar waar nodig is gebruik gemaakt van hoge begroeiingen. Op deze manier krijgt het terrein een vriendelijke, open uitstraling en is het goed duidelijk wat er zich op het terrein bevindt.

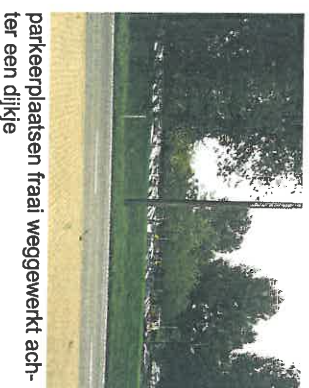
Veel gebruik van water en laag groen bij de inrichting garanderen goede zichtlijnen.



Hier is een hoge groene buffer op zijn plaats vanwege het uiterlijk van de achterliggende bebouwing.

Zeer opvallend pand ligt op een bijzondere zichtlocatie. Zo wordt een kantoor een herkenningspunt.

De Weipoortse Vliet loopt ongestoord door het bedrijventerrein.



parkeerplaatsen fraai weggewerkt achter een dijkje



redelijk goed gecamoufleerd door groen

Aanbevelingen:
Dit bedrijventerrein kent weinig problemen. Waardevolle elementen zijn goed zichtbaar, minder fraaie elementen worden gecamoufleerd door groenbeplantingen. Omdat dit gebied relatief jong is kan hier volstaan worden met regulier beleid, voornamelijk gericht op welstandscriteria.

Grote Polder - ONTWIKKELINGSGBIED

Dit bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit bedrijfshallen en bedrijfsverzamelgebouwen. Slechts bij enkele bedrijven zijn aparte kantoorruimtes gebouwd. Het terrein is als het ware afgeschermd van de omgeving. Aan de noord- en zuidzijde ligt een groene camouflagede om het gebied heen, waardoor het meer of minder aan het zicht onttrokken wordt. Hierdoor is van buitenaf slecht zichtbaar wat er in het gebied te doen is, en oogt het enigszins ontoegankelijk. In het gebied zelf wordt het zicht op de gevels van bedrijven vaak ontnomen door de hoge groenbeplantingen in de midden- en zijbermen. Door het huidige wegprofiel vindt parkeren van zowel personenauto's als vrachtwagens veelal aan de straatzijde plaats. Ook wordt de voorzijde op eigen erf regelmatig gebruikt voor opslag van goederen. Dit alles levert een beeld op dat representatief noch overzichtelijk is. Momenteel wordt onder andere door middel van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Grote Polder" een begin gemaakt met het veranderen van deze situatie.

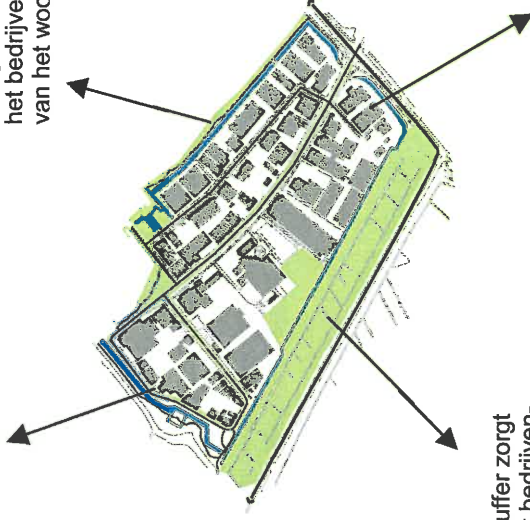


ongewenst: parkeren op straat, opslag aan voorzijde, hoge bermbegroeiing, etc.



zo kan het ook: fraaie gevels, parkeren netjes opgelost, neutraal hekwerk, etc.

Aan deze zijde zijn de voorgevels wél naar buiten gekeerd. Hier is dus wel een zichtrelatie met de omgeving mogelijk.



Een groenzone scheidt het bedrijventerrein van het woongebied.

Een groene buffer zorgt ervoor dat het bedrijventerrein vanaf de weg slecht zichtbaar is. Aan deze zijde liggen daarom alleen maar achtergevels.

Bedrijven met voorgevels naar binnen gekeerd, weinig zichtrelatie met de weg.

Aanbevelingen:

Het beleid in dit gebied dient er op gericht te zijn de uitstraling van dit bedrijventerrein op te waarderen. In plaats van achtergevels kunnen de randen worden benut voor presentatie van bedrijven. Intern in het gebied dient de overzichtelijkheid sterk verbeterd te worden door de hoge groenbeplanting te vervangen door lage, waardoor voorgevels zichtbaar worden vanaf de interne ontsluiting. Daarnaast zal door middel van herprofilering en verplaatsing van opslag- en parkeerruimte naar zij- en achterkanten de totale representativiteit en toegankelijkheid kunnen worden verbeterd.

Bijlagen

"Zoeterwoude staat voor boerderijen, melk, kaas en het open landschap, waar nog rust en ruimte te vinden is. In de steeds drukker wordende Randstad is het een groene oase. Het verleden en de toekomst spelen een rol in Zoeterwoude. Het land vertelt de historie van eeuwen, terwijl de bedrijfsvoering van de agrariërs uiteindelijk van ambachtelijk tot uiterst modern."



"Het oudste gebouw is de pand in het Dorp, waar drie ondernemers nu in bedrijf zijn, laat zien hoe een oud pand opgeknapt kan worden onder dat de historische waarde ervan wordt aangest. Nieuwe kleine-inbreid-locaties (bijvoorbeeld de Zwetkade) moeten in goede harmonie met de karakteristiek, historische omgeving te worden opgezet."



"Een stadswijk in de Grote Polder is niet verantwoord, omdat de kwaliteit van leven in de regio erdoor achteruit gaat. Stedelingen komen in de polders tot rust, genieten van de prachtige luchten en de weidse vergezichten. In een relatief kleine gemeenschap als Zoeterwoude is een sociale samenhang tamelijk sterk. Het CDA heeft een zeer aan. Die samenhang kan blijven bestaan wanneer Zoeterwoude kleinschalig gebouwt. Steeds weer ontstaan er bouwlocaties (Bruines, Swetterhage), waardoor Zoeterwoude nog jarenlang vooruit kan. Bouwen in kleine aantallen komt tegemoet aan zowel de Zoeterwoude vraag naar huisvesting 'op maat' als aan de wens om het buitengebied open te houden."

"Bloemenweide is een heel aardige wijk. Er is sprake van variatie in de bouw, er is groen en speelruimte in de wijk, hoog en laag wisselen elkaar af. Hoewel sommige Zoeterwoudenaars zo'n wijk al te massaal vinden voor een dorp als het onze, staat het CDA achter deze opzet. Iets dergelijks stellen wij ons ook voor op de bouwlocaties van Bruines (Hoge Rijndijk) en Swetterhage (Dorp): ruim, afwisselend (ook hoog en laag), bouw met schuine daken en dakpannen, een wijk met groen en speelgelegenheden, klein vriendelijk en overzichtelijk opgezet."

"Veel boerenbedrijven beginnen met nevenactiviteiten gerelateerd aan hun hoofdactiviteit. Dit kan vaak zonder problemen. Agrarische bedrijven zijn innovatief en creatief bezig om hun bedrijven gezond te houden. Zij komen tegemoet aan de behoefte van mensen in de steden om kennis te maken met het boerenbedrijf en om zich te kunnen ontspannen (kamperen, wandelen, roeien). De consequentie is dat soms erg veel publiek wordt aangetrokken. Dat stelt je als bestuur voor de vraag waar een goede balans ligt tussen natuur, recreatie en agrarisch bedrijf."



"De welvaart vormt een prachtige gebied. Niet alle gebouwen die daar de laatste jaren zijn gebouwd passen goed in dat beeld. Het zou goed zijn als er heldere bouwkundige richtlijnen worden vastgelegd."

"Het landschap is het waardevolste element van Zoeterwoude. Veel mensen realiseren zich niet hoe dichtbij de natuur is."

"Als ik naar de Geerpoolderfiets blijf ik altijd even staan op de brug bij de Noord Aa. Even genieten van het schitterende uitzicht. Die variatie aan vogels, het groen, het water, de ruimte; dat is de rijkdom van Zoeterwoude."

"Eén van de inbreidingslocaties van Zoeterwoude. Ondanks het groen buiten de bebouwing moeten wij oppassen dat er ook binnen de bebouwing voldoende groen over blijft."



Dnr. W. H. M. Oijlendijk, fractievoorzitter Progressief Zoeterwoude

"Er zijn een aantal plekken die met enige zorg behandeld dienen te worden. Bijvoorbeeld de entrees van de kerken, Oud Raadwijk, het Loetheveld en Welpoort zouden beschermd moeten worden."



"Het gemeentelijk beleid zou sturend, toetsend en initierend moeten zijn."



"Het dorps karakter van Loetherwold wordt voor een groot deel door de laagbouw, de dorpskerk en de vele bruggetjes over de wateringen benadrukt. Daar zou bij inbreiding terdege rekening mee gehouden moeten worden."



Mw. Dantuma en Mw. Sanders (VD)

"We zijn niet met alle gebouwen in de gemeente blij, zo hier en daar vragen we ons wel eens af hoe je het kan verzinnen. Maar ach, aan het meeste zijn we intussen wel gewend. Voorbeelden hiervan zijn Weipoortseweg 80a t/m d en 92, de zgn. 'kolenschuren' en 'België'. Deze voorbeelden passen absoluut niet in de Welpoort."



Colofon

Stichting Dorp, Stad en Land
Groothandelsgebouw, Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
tel: 010-2809445

In opdracht van:
Gemeente Zoeterwoude
Postbus 34
2380 AA Zoeterwoude
Tel. 071-5806374

Met subsidie van de Provincie Zuid-Holland

Tekst:
Drs. Ing J.E.F. Muhren (SAS)
S. Eland (SAS)

In samenwerking met de gemeentelijke werkgroep:
Dhr. W.P.L. v.d. Geest (BROM)
Mw. M. Kinderdijk (BROM)
Dhr. H.R. Kleinhuis (CCT)
Mw. A. de Haas (FAD)

Geïnterviewden:
Mw. M. Ates-Snijdwind (fractievoorzitter CDA)
Dhr. W.T.M. Ooijendijk (fractievoorzitter Progressief Zoeterwoude)
Mw. L.E. Sanders (fractievoorzitter VVD)
Mw. C.E. Dantuma (fractieleid VVD)

STICHTING
DORP
STAD
LAND

SAS

Samenwerkende Architecten en Stedebouwkundigen
Wijnstraat 96f, 3011TR Rotterdam
tel: 010-4130710

SCHOUT, ruimtelijke
vormgeving en beleid

SH-GROEP
WIJNSTRAAT 96-F
3011 TR ROTTERDAM

SH-GROEP
Wijnstraat 96f, 3011TR Rotterdam
tel: 010-4130710

