7. Bij wijzigingen aan een monument moet aansluiting worden gezocht bij de omgeving.

De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur heeft invloed op de manier waarop gebouwen van oudsher zijn gelegen. De situering van een gebouw, het bodemtype, de opbouw van de stad of het landschap eromheen zeggen iets over het karakter en uitstraling van het monument. Omgekeerd hebben monumenten ook vaak effect gehad op de omgeving. Denk aan maaltochten, toegangswegen en andere elementen ten behoeve van het gebouwde monument.

8. De verschijningsvorm van monumenten drukt iets uit over tijd, plaats, functie en opdrachtgever.

Bij de beoordeling kijken we of de oorspronkelijke structuur behouden blijft. Monumenten hebben vaak een vanzelfsprekende opbouw en indeling. Die kenmerkende structuur is veelal te herleiden tot de oorspronkelijke functie en is af te lezen aan de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur. De interne structuur van een monument vertelt ons veel over het gebruik.

De toegepaste bouwstijl vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het karakter en de uitstraling van het monument, en daarmee van de waarde van het monument. Een bouwstijl plaatst een monument in de tijd en is vaak nauw verweven met de functie, die vaak van grote invloed is op de bouwstijl.

9. Constructie, materiaal, afwerking en details bepalen de fysieke ouderdom van het monument en zijn essentieel voor de monumentale waarde.

Bij de beoordeling gaan we uit van gebruik van historisch materiaal en behoud van de oorspronkelijke constructie, afwerking en details. Het bijzondere van monumenten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen tot uitdrukking in de verschijningsvorm en de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Behoud van historisch bouwmateriaal is daarom een belangrijk punt.

Een ander essentieel aspect is de wijze waarop de monumenten zijn gebouwd: hoe de constructie in elkaar steekt, en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd. De constructie van een gebouw vertelt iets over de tijd waarin het monument gebouwd is, de streek waarin het staat of de functie die het had. Zo ontstaat een beeld van veranderend technisch vakmanschap.

10. Eigentijdse ingrepen zijn reversibel, duurzaam en van hoge kwaliteit.

Eigentijdse ingrepen moeten bij voorkeur terug te draaien zijn: ze tasten het monument niet wezenlijk aan en kunnen desgewenst zonder schade aan het monument worden verwijderd. Monumentenzorg is op zich een vorm van duurzaamheid, door de instandhouding, het hergebruik en de herbestemming van oude gebouwen, waardoor bouwmaterialen niet onnodig verloren gaan.

11. Verduurzaming van monumenten vraagt altijd om maatwerk.

Verduurzaming is een kans om een monument klaar te maken voor de toekomst. Energiebesparende en binnenklimaat verbeterende ingrepen in een monument kunnen ingrijpende maatregelen vereisen. Deze vragen altijd om maatwerk met detaillering en materiaalgebruik van hoge kwaliteit.

Uitgangspunt is dat voorzieningen ten behoeve van verduurzaming van beschermde monumenten met uiterste zorg en respect voor de cultuurhistorische waarde en fysieke kenmerken worden vormgegeven. Daarbij worden de volgende criteria in acht genomen:

- Bij ingrepen ten behoeve van duurzame vormen van duurzame energieopwekking of -besparing zo veel mogelijk zoeken naar alternatieve locaties, zoals op onderdelen die geen of minder monumentale waarde hebben (latere aanbouwen of bijgebouwen) of op het perceel zonder dat waardevolle groenaanleg wordt aangetast.
- Zeer terughoudend omgaan met het aanbrengen van technische installaties voor duurzame energieopwekking of -besparing. Plaats deze zoveel mogelijk inpandig (onzichtbaar), aan of op de niet zichtbare achtergevel en -dakvlak. Zorg dat het past en de architectuur en monumentale waarde niet aantast.
- Zonnepanelen en -collectoren niet plaatsen op of aan bijzondere gebouwtypen, zoals kerktorens, molens, forten, gemalen, fabrieksschoorstenen en in cultuurhistorisch waardevol groenaanleg.
- Zonnepanelen of- collectoren voor eigen gebruik zijn mogelijk als de panelen:
    - niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte
    - alleen zichtbaar geplaats worden als alternatieven (andere plaatsen op het erf of het dak, geen mogelijkheden op gebouwen in de omgeving, andere vormen van energie opwekken) ontbreken en het zorgvuldig wordt gedaan. Dat betekent dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van monumentale waarden in de vorm van een ernstige visuele verstoring en/of schade aan bouwhistorische waarden/materiaal;
    - volgens een seriematig patroon binnen het dakvlak zijn geplaatst;
    - geen glimmende randen hebben;
    - op donker dakvlak volledig zwart van kleur zijn;
    - reversibel boven op de dakbedekking zijn geplaatst en dus zonder onherstelbare schade te plaatsen en te verwijderen zijn. In pannen of leien geïntegreerde zonnecellen alleen als de dakbedekking op dit moment al niet meer van monumentale waarde is;
    - zorgvuldig zijn ingepast, zonder aantasting van de monumentale waarde.
- In uitzonderlijke gevallen, zoals bij industrieel erfgoed of andere bijzondere gebouwtypen, zijn zonnepanelen of -collectoren ook ín het zicht mogelijk, mits het niet anders kan, er een zorgvuldig afgewogen ontwerp is opgesteld, de kleur is aangepast aan het dak, en de cultuurhistorische waarden niet worden verstoord.



Voormalig gebouw van de "Cooperatieve Landbouwvereeniging Nieuwerkerk aan denIJsel", Nieuwerkerk aan den IJssel

6.2. Ingrepen in de omgeving van een monument

Monumenten hebben een relatie met hun omgeving. Veranderingen in de omgeving van een monument kunnen effect hebben op de cultuurhistorische waarde ervan. Met de Omgevingswet is daarom vastgelegd dat de het monument bescherming moet krijgen als er in de omgeving iets veranderd (Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.130, lid 2). Dit is in lijn met het Verdrag van Granada.

In het omgevingsplan moeten regels worden opgesteld, die rekening houden met het voorkomen van aantasting van:

- de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd (gemeentelijke en provinciale monumenten), voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd, en;
- het karakter van in het omgevingsplan (rijks)beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen.

Het gaat hierbij om ingrepen in de omgeving die het monument kunnen ontsieren of beschadigen en dus niet over ingrepen aan het monument zelf. Dat betekent niet dat de omgeving van een monument beschermd is, maar dat men in de omgeving van een monument rekening moet houden met de aanwezigheid van het monument.

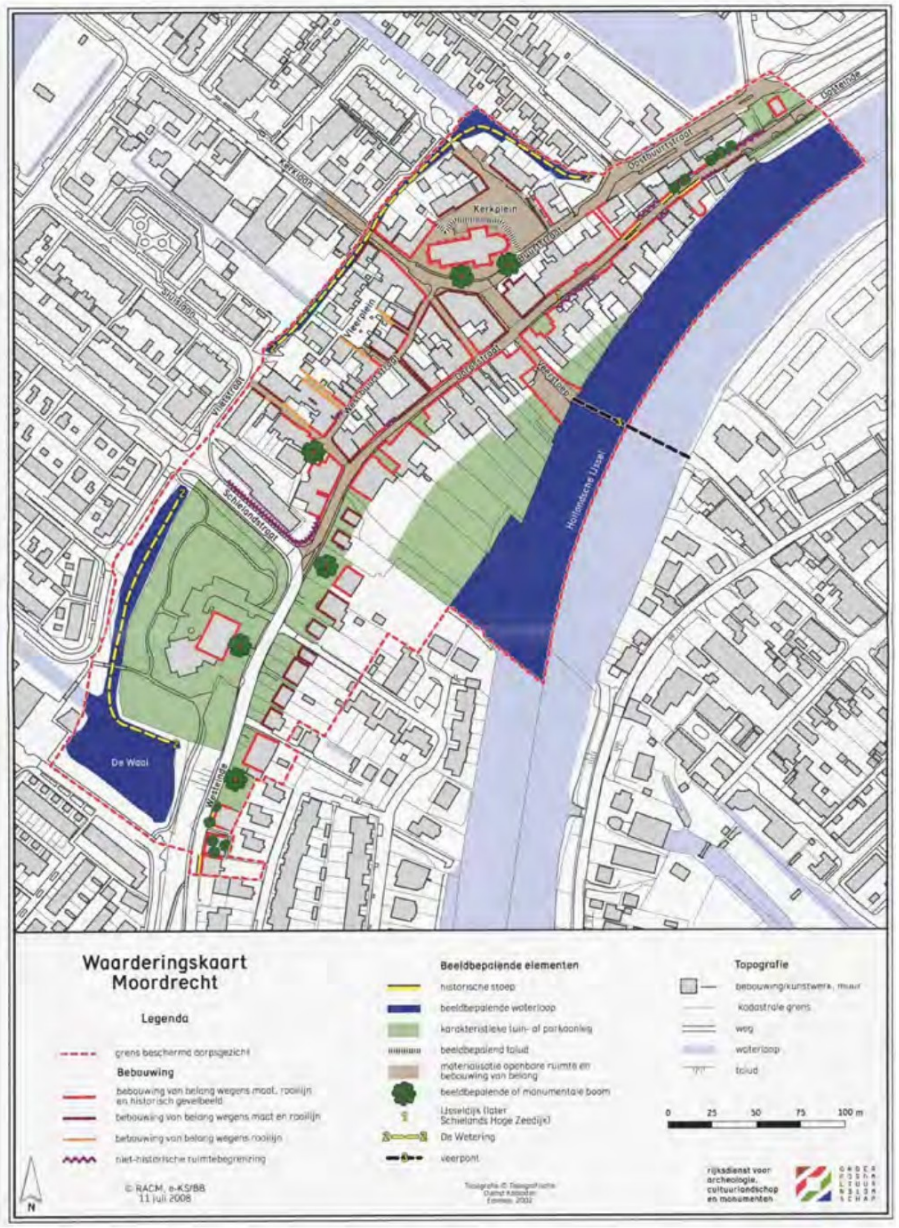
De omgeving is afhankelijk van de aard, functie en ligging van het monument en daarmee voor elk monument anders. Bij ingrepen in de directe omgeving van monumenten gelden de volgende criteria:

- als het monument onderdeel is van een grotere ontwikkeling of gebiedsverandering wordt het monument geïntegreerd in de ruimtelijke structuur en niet visueel of fysiek afgesloten van de omgeving;
- bij een ingreep in de omgeving blijft het zicht op het monument vrij of wordt het zelfs vergroot. De hoofdvorm blijft duidelijk zichtbaar;
- een ingreep of ontwikkeling in de omgeving van een monument respecteert zoveel als mogelijk de historische omgeving (verkaveling, functionaliteit, structuren, zichtassen, et cetera) van het monument;
- bij ingrepen in de omgeving wordt met respect omgegaan met de oorspronkelijke functionele gebruik van de omgeving van een monument, zoals pomp- en molensloten, boerenerven, et cetera;
- ingrepen hebben in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het monument en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object;
- een ingreep in de omgeving doet geen afbreuk aan het monument door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren;
- een ingreep respecteert de eventuele waarden van de omgeving zoals genoemd in de redengevende beschrijving van een monument. Dat is de officiële waardestellende beschrijving waarmee een object tot monument is verklaard. Dit vormt de basis van de bescherming van het monument.

6.3. Ingrepen in het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht

Doel van het rijksbeschermd dorpsgezicht is de bescherming van de besloten ruimtelijke structuur van het oude dorp aan het water en de samenhang van de historische bebouwing. Inzet is het behoud van de cultuurhistorische waarden en het kleinschalige dorpse karakter. Het beschermen van de kernkwaliteiten is basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het rijksbeschermd dorpsgezicht geldt het regieniveau maatwerk. Voor ingrepen in het rijksbeschermd dorpsgezicht is het volgende beoordelingskader van toepassing. Dit kader wordt altijd toegepast in relatie tot de *toelichting* behorende bij de aanwijzing van het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht.

- De bestaande stedenbouwkundige structuur en dorpse korrel is leidend:
  - Dorpsstraat: voorgevel parallel aan en direct grenzend aan de openbare ruimte, rooilijnen verspringen sporadisch;
  - Westeinde: voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte, groen ingerichte voortuinen en verspringende rooilijn.
- De gebouwen zijn individueel en afwisselend:
  - per erf/kavel één hoofdmassa, qua maat en schaal aanpassen aan de gebouwen rondom;
  - gebouwen zijn niet hoger dan twee lagen en voorzien van een kap, kapvorm is divers;
  - de nok staat bij smalle percelen dwars op de weg en ligt bij bredere percelen evenwijdig aan de weg.



Waarderingskaart Moordrecht 2008 (bron: Toelichting bij aanwijzing beschermd dorpsgezicht Moordrecht, RACM, 2008)

- De architectonische uitwerking sluit aan bij het historische bebouwingsbeeld:
  - elk pand heeft een eigen karakter met veelal een horizontale gevelopbouw met verticale vensters in een regelmatig patroon;
  - goothoogten, kapvormen en gevelbeëindigingen verschillen per individueel pand;
  - kozijnen, dakkapellen, lijsten, erkers en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa;
  - de detaillering is gevarieerd en een interpretatie van of reactie op de bestaande historische ornamenten met aandacht voor fijne detaillering zoals in metselwerk, goten, daklijsten en belijningen.
- Het materiaal- en kleurgebruik contrasteert niet met het bestaande bebouwingsbeeld met een historisch palet aan kleuren en materialen:
  - terughoudend in materiaal- en kleurgebruik per pand, maar wel voldoende diversiteit tussen individuele panden;
  - bij bestaande bebouwing aansluiten op traditionele materialen en kleuren zoals rode en gele baksteen, natuursteen, (gebroken) wit of lichtgeel keim-/stucwerk, geschilderd hout en gebakken pannen voor de daken;
  - bij nieuwbouw is het materiaal en kleurgebruik een interpretatie van of reactie op gebruik van traditionele materialen en kleuren van omliggende bebouwing;
  - geen kunststof kozijnen, rolluiken en plaatmaterialen.
- Eventuele gevelreclame is ondergeschikt en zorgvuldig ontworpen in samenhang met het historische bebouwingsbeeld en bij nieuwbouw geïntegreerd in het totaalontwerp.



Kerklaan, Moordrecht

7. Excessenregeling

Deze excessenregeling geeft aan wanneer het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Als er sprake is van een exces kan de gemeente besluiten te handhaven en de eigenaar aan te schrijven.

Onder huidige wetgeving (Woningwet artikel 12, lid 1) mag een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. In dat geval spreken we van een exces. Ook vergunningvrije bouwplannen die niet vooraf worden getoetst mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat bij een bestaand bouwwerk (of deel daarvan) sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen criteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de aanwezige omgevingskwaliteit. Zaken dus, waaraan een groot deel van de mensen zich ergert.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een exces. Ook ligt er een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare gebieden en objecten zoals bij, of in de directe omgeving van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Vaak heeft een exces betrekking op:

- verwaarlozing of ernstig achterstallig onderhoud;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle, sterk afwijkende of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of;
- een te grove inbreuk op de aanwezige kwaliteiten en wat in de omgeving gebruikelijk is.

Bovenstaande is geen limitatieve opsomming. Er kunnen zich ook andere situaties voordoen waarbij sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Bij het beoordelen van een exces dient altijd rekening te worden gehouden met de kenmerken van de directe omgeving van het bouwwerk.

Excessenregeling in het omgevingsplan

Als de Omgevingswet in werking treedt, vervalt de wettelijke bepaling dat bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand mogen zijn. Deze bepaling wordt met de zogenaamde bruidsschat overgeheveld naar het tijdelijke omgevingsplan (artikel 22.7 van de bruidsschat voor het omgevingsplan).

Om de excessenregeling te behouden, moet in het nieuwe omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het uiterlijk van bouwwerken worden opgenomen. De gemeente kan dan direct optreden door het opleggen van een maatwerkvoorschrift, mits het omgevingsplan deze mogelijkheid biedt.

Het is denkbaar en in de geest van de Omgevingswet om de excessenregeling in het omgevingsplan uit te breiden naar ontsiering of aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit van de fysieke leefomgeving als geheel. Zo ontstaat een integrale excessenregeling voor alle activiteiten waarop het omgevingsplan betrekking heeft. Dit biedt kansen voor een samenhangende zorg voor omgevingskwaliteit en integrale oplossingen.

Gemeente Zuidplas zal bij het opstellen van het omgevingsplan hier nadrukkelijk aandacht aan geven.

Bijlage 1: overzichtskaarten

- Ruimtelijke indeling Zuidplas (schaal 1:20.000, formaat A1)
- Vier regieniveaus Zuidplas (schaal 1:20.000, formaat A1)

Bijlage 2: uitwerkingen gebieden, structuren en objecten

1. Uitwerking gebieden

1.1 Historische dorpskernen (met centrumvoorzieningen)

Karakteristieken

- Organisch gegroeide stedenbouwkundige structuur met een hoge dichtheid.
- Bevat veelal cultuurhistorisch waardevolle objecten.
- Rooilijn voorzijde volgt de straat met een harde overgang van gevel, stoep en straat.
- Individuele kleinschalige bouw met eigen (historische) karakteristiek van de gevels.
- Ambacht en functie zijn verbonden in de vormgeving.
- Hoog detailniveau in de voorgevels met traditioneel kleur- en materiaalgebruik.
- Achterzijden zijn door de tijd heen volgebouwd en daardoor diffuus, met open plaatsjes of diepere tuinen.
- Grotere objecten zoals kerken en belangrijke gebouwen staan los in de ruimte.
- De openbare ruimte is voornamelijk steenachtig met hier en daar een groene ruimte.

Omschrijving

<u>Historische kern van Moordrecht</u> (rijksbeschermd dorpsgezicht)
De historische dorpskern van Moordrecht is een rijksbeschermd dorpsgezicht. De hoge dichtheid en de prominente ligging met beeldbepalende panden draagt in belangrijke mate bij aan het cultuurhistorische waardevolle karakter. De stedenbouwkundige structuur van het historisch centrum in

Moordrecht wordt bepaald door een kruispunt van drie belangrijke linten; de Kerklaan, de Oost Buurtstraat, de West Buurtstraat en de Dorpsstraat. Deze linten vertegenwoordigen de historische verbindingsroutes van de riviernederzetting met de omliggende gebieden. De Dorpsstraat is bovendijks gelegen en heeft hierdoor een fysieke relatie met de Hollandsche IJssel. Het is een smalle straat die begeleid wordt door dichte gevelwanden in een verspringende rooilijn. De architectonische eigenschappen zijn erg divers.

Gebouwen zijn 1 á 2 lagen hoog en afgedekt met uiteenlopende kapvormen. De Buurtstraat is benedendijks gelegen, parallel aan de Dorpsstraat. De West Buurtstraat heeft een zeer smal straatprofiel en een hoge bebouwingsdichtheid. De historische bebouwing komt in diverse verschijningvormen voor met topgevels en zadeldaken haaks op de straat.

De Kerklaan vormt de verbinding naar de veerdienst over de Hollandsche IJssel en kruist daarbij de Dorpsstraat, de Oost Buurtstraat en de West Buurtstraat. Een monumentale kerk uit de 16e eeuw markeert het centrale kruispunt en is een oriëntatiepunt voor de omgeving. Door de gedraaide positionering ten opzichte van omringende bebouwing ontstaat er een centrale ruimte rondom de kerk; het Kerkplein.

Historische kern van Nieuwerkerk aan den IJssel

De dorpskern van Nieuwerkerk aan den IJssel is ontstaan aan het kruispunt Kerklaan/Dorpsstraat. De Kerklaan, die op een hoge zandige rug in het veengebied ligt, werd al vroeg bewoond. Tussen ongeveer 1850 en nu hebben er veel veranderingen in de bebouwing plaatsgevonden.

Door de verschillen in bouwjaar, bouwstijl, afmeting, onderhoudstoestand en functies van de aangrenzende bebouwing, is er sprake van een gevarieerd beeld. De dwarsstraten zoals de Ambachtswerf zijn redelijk intensief bebouwd. In de Kerklaan ligt de bebouwing op en aan de dijk van de ringvaart.

De bebouwing is betrekkelijk open en volgt niet precies de rooilijn. In de Dorpsstraat staat de bebouwing in de rooilijn dicht op de weg en zorgt daardoor voor een gesloten straatbeeld. De gevels zijn naar de straat gericht. De bebouwing in het oude dorp heeft in het algemeen één of twee bouwlagen met kap. Het oude dorp is cultuurhistorisch waardevol vanwege de zeer oude structuur die nog steeds herkenbaar is. De Schoolstraat en een deel van de Dreef, die net buiten de oude kern ligt lijkt organisch meegegroeid met het dorp. Ze vormt een buffer met de meer planmatige woonbuurten die in eerste instantie als een ring om de dorpskern zijn gelegd. Om de kern ligt de boezem met aan de buitenring grasbermen.

Historische kern van Zevenhuizen

De dorpskern is een samengestelde wijk, bestaande uit historische bebouwingslinten (de Dorpsstraat, de Burgemeester Klinkhamerweg en de Noordelijke Dwarsweg) en nieuwere toevoegingen. De Hervormde Kerk neemt een bijzondere positie in binnen het centrum, hierbij is de oude kerksingel nog grotendeels intact. Het centrumgebied vertoont een behoorlijke mate van samenhang, heeft een sterke historische maar diverse structuur waardoor het winkelgebied als zodanig goed herkenbaar is. Kenmerkend en beeldbepalend is het typische karakter van het historische bebouwingslint de Dorpsstraat.

De verbondenheid van kleinschalige nijverheid en industrie met het woonkarakter is van invloed op de ruimtelijke beleving en ontspannen karakteristiek van de dorpskern. De karakteristiek staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting.

Historische kern van Moerkapelle

De dorpskern van Moerkapelle is duidelijk herkenbaar en van oorsprong een stelsel van bebouwingslinten. Dit gedeelte is vanaf het ontstaan eerst organisch gegroeid. Later zijn hier de eerste planmatige uitbreidingen aan toegevoegd. De organische groei wordt vooral gekenmerkt door een grote afwisseling in bebouwingstype, bouwvorm en leeftijd. Een mix van boerderijen, kleine winkels en woningen kenmerkt de Dorpsstraat. Deze grote diversiteit is van grote waarde voor de ruimtelijke beleving van dit gedeelte van het dorp. Het geeft een ontspannen ruimtelijke samenhang die ook in de direct aangesloten gebieden herkenbaar is door de lage dichtheid.

Vaak heeft de groei plaatsgevonden langs de oude ontginningslinten. In latere periodes zijn de gebieden tussen de oude linten opgevuld met een meer planmatige invulling met diverse stedelijke functies. De kerk speelt een beeldbepalende rol binnen de dorpskern en als herkenningspunt vanuit de linten, de Bredeweg in het bijzonder. De karakteristiek staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting. Het kleinschalige, gevarieerde dorpsbeeld is gevoelig voor veranderingen.

1.2. Dorpslinten

Karakteristieken

- Vormen de toegangswegen naar het dorpscentrum.
- Bebouwing is veelal kleinschalig, georiënteerd op het lint en heeft een afwisselde dichtheid en tijdsbeeld.
- Diepte en inrichting van de voortuinen is bepalend voor het karakter van het lint.
- Continuïteit van het lint wordt versterkt door een uniforme inrichting van de openbare ruimte en bestrating van de weg.

Omschrijving

Dorpslinten zijn vaak ontstaan langs historische routes en ontginningsassen en hebben hun eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis doorgemaakt. Elk lint heeft een structuurdrager waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, weg of vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar zijn verschijningsvorm en identiteit aan. De gebieden tussen de oude linten zijn in latere periodes opgevuld met planmatige bebouwing.

De kruisingen van linten hebben zich ontwikkelt tot dorpscentrum. De dorpslinten lopen door tot in het dorpscentrum, waar de bebouwing dicht op elkaar staat, divers en kleinschalig is, vrijstaand of geschakeld en een directe relatie met de weg of het water heeft. Er is beperkt zicht op het achterliggende landschap. De percelen zijn relatief klein en het groen wordt bepaald door beplanting langs de weg en/of in de tuinen.

Meer naar de randen van het dorpslint worden de tussenruimten breder en wordt de relatie met het aangrenzende landschap sterker. In het buitengebied gaat het dorpslint vaak over in een landelijk bebouwingslint.

Dorpslinten Moordrecht

De structuur van Moordrecht, als riviernederzetting, is bepaald door de ligging aan de Hollandsche IJssel. De bebouwing van Moordrecht is ontstaan aan de dijk. Dit dijklint is nog steeds duidelijk herkenbaar in de structuur van de kern. De woningen zijn hoofdzakelijk georiënteerd op de onderliggende slagenverkaveling gepositioneerd met de voorgevel evenwijdig aan de weg. Het is van belang de autonome ligging en herkenbare ruimtelijke karakteristiek van het organisch gegroeide dorpslint tussen (toekomstige) planmatige wijken te behouden.

Het meest westelijk en oostelijk deel van het lint hebben een overwegend groen en landschappelijk karakter door vrijstaande woningen in een lage bebouwingsdichtheid, teruggelegen op ruime kavels met daartussen ruime openingen naar de achtergelegen polder. Het dijklint heeft op sommige plaatsen een duidelijke relatie met het achterliggende landschap door middel van doorzichten tussen de bebouwingselementen. Door de hogere ligging van de dijk is er zicht op het lager liggende dakenlandschap, een belangrijk aandachtspunt is hierdoor het voorkomen van achterzijden aan de dijk.

Dorpslinten Nieuwerkerk aan den IJssel

In aansluiting op de historische dorpskern zijn aan de Parallelweg-Zuid, de Vrijheidslaan/Hoofdweg, de Kerklaan en Pr. Beatrixstraat/Bermweg woonlinten ontstaan met vrijstaande woningen, boerderijtjes en bedrijfjes. De bebouwing in de linten heeft zich organisch ontwikkeld.

Telkens waren er nieuwe invullingen, waardoor de bebouwingsdichtheid toenam. Het diverse beeld dat hierdoor naar voren komt, is een belangrijke karakteristiek van de linten vanuit het oude dorp.

In de regel staat de bebouwing in de linten met de voorgevel naar de weg gericht met ruime voortuinen. Aan de Kerklaan vormt de bebouwing een redelijk eenvormig beeld. De bebouwing staat in de rooilijn, op enige afstand van de straat. De voortuinen en de diepe achtertuinen, die tegen de dijkhelling liggen, zorgen voor een groene uitstraling. Aan de Hoofdweg/Vrijheidslaan en de Parallelweg-Zuid is het bebouwingsbeeld gevarieerd, door een afwisseling in bouwstijl, bouwperiode en afmeting.

De bebouwing in de linten bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met één bouwlaag met kap. Bijgebouwen staan buiten de rooilijn, voornamelijk vrijstaand achter de woning. In het algemeen is de oude woonbebouwing kleinschalig van aard. Boerderijen en nieuwere bebouwing hebben een grotere schaal.

Dorpslinten Zevenhuizen

De Dorpsstraat, de Burgemeester Klinkhamerweg en de Noordelijke Dwarsweg zijn sterk verbonden met het centrum van Zevenhuizen. Deze wegen hebben elk hun eigen typerende karakteristiek. De Dorpsstraat is een typisch historisch en organisch gegroeid bebouwingslint. Er is veel diversiteit in bebouwingsvormen en in functie. Deze weg is van oudsher de ontsluitende route. De Noordelijke Dwarsweg dateert van dezelfde periode, maar is van een lagere orde. Deze weg fungeerde wel als een van de ontsluitingsroutes maar heeft niet het belang van de Dorpsstraat.

De Burgemeester Klinkhamerweg is ontstaan in een latere periode. Dit neemt niet weg dat deze weg een zeer belangrijke rol inneemt. Het is immers de huidige hoofdontsluiting voor het centrum en voor het dorp.

Zowel de Noordelijke Dwarsweg als de Burgemeester Klinkhamer weg kennen in tegenstelling tot de Dorpsstraat een andere opbouw: hier is de bebouwing niet organisch gegroeid maar in een kortere tijd onder een vorm van regie tot stand gekomen.

Dorpslinten Moerkapelle

De Julianastraat, Oranjestraat en de Herenweg zijn feitelijk onderdeel en een voortzetting van het oude dorp van Moerkapelle. Grootste verschil is dat in de dorpslinten voornamelijk sprake is van woonbebouwing. De woonbebouwing bestaat vooral uit vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen van één bouwlaag met een kap. De kapvorm en architectuur varieert van traditioneel tot eigentijds. Aan de Julianastraat staan nog enkele grotere loodsen. Door de solitaire bomen, kleine plantsoenen en begroeide voortuinen hebben de dorplinten een groene uitstraling.

1.3. Buurtschappen

Karakteristieken

- Organisch gegroeide stedenbouwkundige structuur met een middelhoge dichtheid.
- Bevat veelal cultuurhistorisch waardevolle objecten.
- Rooilijn voorzijde parallel aan de weg.
- Individuele kleinschalige bouw met eigen (historische) karakteristiek van de gevels.
- Ambacht en functie zijn verbonden in de vormgeving.
- Hoog detailniveau in de voorgevels met traditioneel kleur- en materiaalgebruik.
- Voorzijden hebben een sterke relatie met het water.
- Achterzijden zijn diffuus en hebben een sterke relatie met het achterland.
- Grootschalige (bedrijfs)bebouwing staat vrij op het kavel.
- De openbare ruimte is voornamelijk groen en functioneel.

Omschrijving

Oud Verlaat

De gehele buurtschap bestaat uit een intact gebleven historisch bebouwingslint. Woningen zijn voornamelijk langs de weg gelegen, hebben doorgaans één laag met kap en een eigen vormgeving. Uitzondering is de beeldbepalende boerderij van Biemond op de kruising Vlietkade/Rottekade. Het gebied is sterk verbonden met het water en het achterland. De sfeer van bootjes op en aan het water bepaalt de ruimtelijke beleving vanaf de Rotte. De aanwezige structuur, zowel in verkaveling als in architectuur is van grote waarde voor het ruimtelijk beeld van Oud Verlaat. Deze structuur is echter zeer gevoelig voor veranderingen.

Kortenoord

Dit buurtschap is geklemd tussen de Ringvaart en de Hollandsche IJssel en ligt aan het verlengde van de 's-Gravenweg. Vroeger had Kortenoord veel bewoning, maar de meeste bebouwing is gesloopt en veranderd in industrieterrein. Op de buitendijks gelegen, kunstmatig opgehoogde zellingen langs de Hollandsche IJssel is op verschillende plaatsen veelal grootschalige bedrijvigheid, vroeger watergebonden, bepalend geworden voor het karakter. Uitzonderlijk is de beeldbepalende korenmolen Windlust. De oudere woonbebouwing, benedendijks, ingeklemd tussen de 's-Gravenweg en De Britten bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. Deze bebouwing is sterk verbonden met de nijverheid in dit gebied.

Aan de rivieroever wordt het plan Zelling Onderneming ontwikkeld waarbij de verbinding met de rivier wordt versterkt en ruimtelijk wordt benut. Het is een samenhangende woonbuurt met een lintstructuur en krijgt een landsfeer en een watersfeer. Het appartementencomplex wordt beeldbepalend.

's-Gravenweg

De 's-Gravenweg is het oudste lint in de gemeente Zuidplas. Dit lint was de ontginningsbasis van de Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp. Van oudsher lagen de boerderijen voornamelijk langs de westzijde van de weg. Later werd er ook aan de oostzijde van de weg gebouwd en werd het lint steeds verder verdicht met nieuwe (burger)woningen en niet-agrarische bedrijven. De oude boerderijen en statige herenhuizen, zoals Hoeve Nooit Gedacht (nr.8) en Villa Buitenlust (nr.182), herinneren nog aan het verleden van de weg als belangrijke verbinding tussen Rotterdam en Gouda.

Er is vooral sprake van afzonderlijke kavels, maar ook geschakelde woningen komen voor. Het beeld met afzonderlijke kavels wordt versterkt door het slotenpatroon met natuurlijke oevers. Ten zuiden van de Hitlandselaan bestaan tussen de woningen door vergezichten op het omliggende polderlandschap. De relatie met het achterland is kenmerkend voor dit lint.

Belangrijk voor de landschappelijke waarden zijn het slotenpatroon met doorzichten, de diepe voortuinen met erfbeplanting en monumentale bomen en de noodzakelijke afstand van bebouwing tot de sloten. Sloten hebben een natuurlijke oever. Langs de 's-Gravenweg staan wilgen die mede de karakteristiek bepalen net als de ontsluiting van de percelen met bruggen.

1.4. Winkelcentra

Karakteristieken

- Geplande structuren met een relatief hoge dichtheid.
- Bebouwing volgt de rooilijn.
- Grote architectonische eenheden met eigen architectuur.
- Verschillen op winkel- of pui niveau. Vormgeving van entrees en reclames is van bovengemiddeld belang.
- De openbare ruimte van de winkelstraat of het plein is het verbindend ruimtelijk element en heeft kwaliteit.
- Beperkt ruimte voor structureel groen zoals hagen en bomen.
- Overgangen naar randgebieden, parkeervelden en aanlooproutes.

Omschrijving

De Smidse (Moordrecht)
Het nieuwe winkelcentrum, gerealiseerd in 2008 past feitelijk geheel binnen de oude kern van Moordrecht en moet ook op die manier worden geïnterpreteerd. Bebouwing bestaat uit pandsgewijze hoofdbebouwing met winkels in de plint.

Centrum Dorrestein (Nieuwerkerk)
In 2010 is het nieuwe koopcentrum Dorrestein in gebruik genomen. Met zijn vijf bouwlagen is het een afwijkend blok in de wijk. Samen met het in 2011 opgeleverde woon-zorgcomplex, 'De Meander' van vier bouwlagen vormt dit het nieuwe hart van de wijk. Beide complexen zijn in moderne, hedendaagse, jaren '10 (2000-2010) architectuur gebouwd en daarmee duidelijk aanwezig in de wijk. Er is sprake van een duidelijk eigen vormgeving en beeldtaal met veel parkeren en weinig groen. De complexen worden begrensd door woonstraten en de hervormde kerk met vijverpartij.

Reigerhof (Nieuwerkerk)
Aan de zuidkant van de wijk Zuidplas, vlak bij het station, ligt het winkelcentrum Reigerhof, inclusief parkeergarage. Dit winkelcentrum vervult samen met de bibliotheek, het politiebureau en het raadhuis de centrumfunctie van Nieuwerkerk aan den IJssel. De wooncomplexen vormen de begrenzing van het Raadhuisplein. De wooncomplexen aan de achterzijde van het winkelcentrum zijn gericht op de parkeerplaatsen van de Reigerhof. De bebouwing aan de Zuidplaslaan/ Ringvaartlaan heeft een ronde vorm en is gericht op het enigszins lege Raadhuisplein.

Het parkeergebouw langs de Zuidplaslaan is opvallend open en ritmisch en heeft een deels geprogrammeerde plint. Rondom het winkelcentrum met zijn vele parkeerplaatsen staan verschillende wooncomplexen met een hoogte tot vijf woonlagen. Wooncentrum Dianthus maakt hier onderdeel van uit. Ook het gemeentehuis met zijn drie verdiepingen is een, in meer of mindere mate, markant gebouw aan het Raadhuisplein en zoekt relatie met het winkelcentrum.

1.5. Woongebieden
De verschillende woongebieden zijn ontstaan in verschillende perioden. In deze perioden werd verschillend gedacht over stedenbouw en architectuur, wat vaak voortkwam uit maatschappelijke ontwikkelingen en gedachten over de inrichting van de samenleving. De uitgangspunten op basis waarvan gebieden zijn gegroeid en opgebouwd vormen een cultuurhistorische waarde op zich.

Karakteristieken
- Afzonderlijke herkenbaarheid van woongebieden in eigen tijdsbeeld.
- Verschillende woonwijken hebben elk een eigen samenhang en stedenbouwkundige structuur.
- Samenhang in typologie en architectuur op buurt- en blokniveau.
- Vormgeving en detailniveau sterk afhankelijk van bouwperiode.
- Verwevenheid water- en groenstructuren met een verbindende rol.
- Voortuinen en groenaanleg vaak beeldbepalend.
- Centrale voorzieningen met passende uitstraling en karakter op wijkniveau.
- Overgangen naar dorpsranden en andere wijken zijn van groot belang.

Omschrijving per bouwperiode/typologie

1920-1954 Interbellum

De ontwikkelingen vanaf begin 20e eeuw bestonden vooral uit organische verdichting van bebouwingslinten. Rond de dorpskernen werd op kleine schaal meer planmatige woningbouw ontwikkeld. Bijvoorbeeld aan de Burgemeester Brandstraat in Moordrecht of de Koningin Emmahof in Nieuwerkerk aan den IJssel. Er was daarbij sprake van een bepaalde seriematigheid waardoor samenhang en buurtjes ontstonden. Gebouwen uit deze periode hebben over het algemeen één of twee bouwlagen met kap. De hoofdvorm is vaak eenvoudig maar gedetailleerd in vormgeving. De architectuur is samenhangend en traditioneel met roodbruin metselwerk en veelal een rood pannendak. Bebouwing met voortuinen met hagen en diepe achtertuinen kenmerken de ruimtelijk inpassing. In de openbare ruimte staan vaak bomen. Parkeren was ondergeschikt, maar vormt nu een druk op de ruimte. Bestrating is vooral met gebakken klinkers.

1955-1974 Wederopbouw

Na de oorlog was er behoefte aan een snelle oplossing voor de woningnood. Ook aan de dorpsranden werden woningen toegevoegd. Dit gebeurde voor het eerst grootschaliger in uitlegvelden buiten de dorpskommen. De seriematigheid is groot. Vaak in zogeheten repeterende stempels door herhaling van vergelijkbare woonblokken met identieke woningen in een rij. Soms in combinatie met hogere portiek-etageflats. Maar altijd gekenmerkt door een sterk rechtlijnige opzet (orthogonaal). Het hoofdthema was licht, lucht en ruimte. De openbare ruimte is ruim opgezet met een functionele en groene inrichting door de aanwezigheid van graszones, voortuinen, laanbeplanting. Achtererven met diversiteit aan schuttingen en bouwwerken sluiten vaak aan op de openbare ruimte. Van oorsprong was deze relatie meer in samenhang ontworpen door veel groen en lagere erfafscheidingen. De architectuur bestaat uit grondgebonden doorzonwoningen van twee bouwlagen en zadelkap in eenzelfde stijl vormgegeven. Veelal opgetrokken uit baksteen en een zwart pannendak. De gevels kennen een grote mate aan herhaling en een sobere detaillering. Portieketageflats hebben een plat dak en onderscheid in bouwlagen (banden). Vaak is er een gevelcompositie van vlechtwerk en gebruik van primaire kleuren.

1975-1994 Groeistructuren

Na vooral planmatige uitlegwijken met een rechtlijnige opzet wordt vanaf de periode 1975 de opzet van woonwijken minder strak en experimenteel. Aandacht voor de menselijke schaal, sociaal samenzijn en ontmoeten zijn uitgangspunten voor een wijkstructuur die we als bloemkoolwijken kennen. De woningen zijn geclusterde rondom hoven, pleintjes of meanderende woonerven. Parkeren en bereikbaarheid waren belangrijke thema's in de wijkopzet, vaak ook onder dekken of woningen. De achterzijden zijn veelal verbonden via tuinen met natuur. Vaak raken ze ook de hoofdontsluitingswegen, waarbij schuttingen en bouwsels vaak het beeld domineren. De groene zoom rondom de ontsluitingswegen is veelal verdwenen. Per buurt is een duidelijke samenhang in stedenbouw en architectuur. Vaak is het dakenlandschap het meest beeldbepalend door overvloeiende en doorgeschoten daken. Dubbelen van dakkapellen komt daardoor vaker voor. Gevels zijn eenvoudig vormgegeven. Voorerven zijn veelal versteend.

1995- 2015 Thematische Vinex uitbreidingen

De afgelopen decennia zijn woonwijken gebouwd met een hang naar meer variatie en eigenheid in architectuur, woontypologieën en steenbouwkundige ordening (bijzondere vormen). Veelal is het plan in samenhang doordacht. Landschap en stedenbouwkundige compositie vullen elkaar aan. Er zijn weer lanen, zichtlijnen en accenten. Parkeren is veelal op eigen erf en op verzamelplekken en groen ingepakt. De bebouwing kenmerkt zich door een afgewogen variatie met samenhang op buurtniveau maar individualiteit op blok of woningniveau. Veelal eenvoudige hoofdvormen van twee of drie lagen, vaak met kap. De architectuur versterkt de plek en kent een divers kleur- en materiaalgebruik. Tuinen worden kleiner en de druk op groen neemt daarbij zichtbaar toe in het straatbeeld. De overgangen naar het buitengebied zijn punt van aandacht.

Recentere ontwikkelingen na 2015

Na de afname van de grote ontwikkelprojecten in de kredietcrisis werd de aandacht voor klimaat en verduurzaming vergroot. Dit heeft geleid tot een andere benadering in de aanleg van nieuwe woonwijken buiten de dorpen. De schaal is kleiner en de diversiteit is groter met een rijkere variatie aan woonvormen en bebouwing. Daarnaast zijn steeds meer inbreidingslocaties ontwikkeld. De samenhang tussen landschap, openbare ruimte en bebouwing is groter. In deze periode is sprake van een meer samengestelde dan planmatige wijkopbouw met meer aandacht voor persoonlijke woonwensen en vrijheden. Daaruit voortkomend is een hang naar een meer traditionele architectuur (jaren ‘20-‘30) kenmerkend gebleken. De buurten zijn klein met een mix van typologieën met een gevarieerd beeld.

Tuinen zijn in veel gevallen nauwelijks nog aanwezig. De focus ligt op de openbare ruimtes. Per ontwikkeling wordt een eigen beeldkwaliteit nagestreefd en als zodanig vastgelegd. Bij ontwikkelingen aan de dorpsranden of in landelijke gebied blijven de overgangen naar het buitengebied van groot belang.

1.6. Sport- en recreatievoorzieningen

Karakteristieken

- Eigen ruimtelijke eenheden met een solitaire ligging.
- Alzijdig ontworpen ensembles met eigen karakteristiek.
- Sterke relatie van bebouwing met groenaanleg/velden.
- De openbare ruimte wordt gekenmerkt door groen.

Omschrijving

De sportcomplexen zijn aan de rand van de kernen gelegen. Het zijn grote open ruimtes van sportvelden en parkeergelegenheden. De bebouwing speelt meestal een ondergeschikte, maar niet onbelangrijke rol in het ruimtelijke beeld van sportterreinen. Ze zijn als solitaire objecten in de ruimte geplaatst en, afhankelijk van de achterliggende functie, voorzien van gesloten of juist open gevels. De stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt bepaald door de solitaire ligging van de terreinen in relatie tot de omgeving, de wijze waarop de terreinen aanhechten en ontsloten worden op hun omgeving en het eigen en individuele, soms utilitaire, karakter van de bebouwing. Ook bij recente ontwikkelingen zoals Sportpark ’t Ambacht (Moordrecht) gelden deze uitgangspunten.

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van groen, de benodigde verharde terreinen voor parkeren en dergelijke, de hekwerken en de eventuele naamaanduidingen of reclame-uitingen. De positie van de bebouwing ten opzichte van de openbare weg verschilt. De bebouwing kent een grote mate van diversiteit in massaopzet, schaal, materialisatie, detaillering en kleurgebruik.

1.7. Bedrijventerreinen

Karakteristieken

- Functioneel ingerichte bouwvelden met infrastructuur.
- Grote eenvoudige volumes met functionele vormgeving.
- Bebouwing volgt de rooilijn.
- Eenvoudige materialen, soms specifieke overeenkomsten per locatie.
- Entrees zijn herkenbaar en reclames zijn vaak beeldbepalend.
- Water- en groenstructuren hebben een belangrijke kwalitatieve rol.

Omschrijving

De bedrijventerreinen in Zuidplas verschillen sterk van elkaar vanwege leeftijd of locatie. Ze worden gekenmerkt door een rationele verkaveling en individuele bedrijfsgebouwen met een wisselende schaal, een functioneel karakter en een sobere uitstraling. Hekwerken, buitenopslag en reclame-uitingen bepalen mede het beeld. De omgevingskwaliteit van bedrijventerreinen verdient aandacht door het utilitaire en soms rommelige karakter, de aanwezigheid van de parkeerplaatsen in het openbare gebied en de vormgeving van de randen van het terrein.

De stedenbouwkundige structuur is veelal ontleend aan de bestaande landschappelijke structuur en/of infrastructuur. De bebouwing van de bedrijventerreinen is veelal evenwijdig aan de weg in een rechte rooilijn gesitueerd en bestaat uit één hoge bouwlaag met kap (Moerkapelle) of platte dozen in voornamelijk twee bouwlagen. Gouwe Park kent grote volumes van drie bouwplagen met accenten in vier bouwplagen. Er is over het algemeen sprake van een horizontale gevelopbouw of zijn leesbaar als massa met gaten. Hoekpanden of bebouwing op zichtlocaties hebben regelmatig een hoogte- of architectonisch accent.

Het profiel van de wegen is over het algemeen zeer breed met een functionele indeling en vaak ingericht met groenvoorzieningen. In de plannen voor de openbare ruimte in Gouwe Park speelt groen ook een belangrijke rol in de openbare ruimte, evenals de waterstructuren. De verschillende terreinen zijn vaak omkaderd met een groenstructuur en/of water.

1.8. Glastuinbouwgebieden

Karakteristieken

- De (smalle) strokenverkaveling van het landschap is herkenbaar in de structuur van de glastuinbouwgebieden.
- Grootschalige bedrijfsbebouwing (tweedelijns) ligt achter de kleinschalige, groene zone met bedrijfswoning (eerstelijns) en erfbeplanting.
- Bedrijfswoning is beeldbepalend en individueel ontworpen.

- Eenvoudige volumes met uniforme vormgeving in glas en licht (avond), silhouet is bepalend.
- Entrees van grootschalige bedrijven zijn herkenbaar.
- Het erf is functioneel ingericht, vaak omzoomd door groen.
- De openbare ruimte bestaat uit infrastructuur begeleid door sloten, grasbermen en bomen.

Omschrijving

Glastuinbouwgebieden kenmerken zich doordat vrijwel alle aan het bedrijf gebonden functies op één en dezelfde bedrijfskavel zijn verenigd, zoals wonen, kassen, bedrijfsruimten en regenwateropslag. Opvallend daarbij is, dat in oude glastuinbouwgebieden de woningen en bijbehorende beplantingen in belangrijke mate de visuele kwaliteit bepalen, terwijl nu de glastuinbouwbedrijven zo grootschalig zijn geworden dat de woning niet of nauwelijks meer aan de visuele kwaliteit kan bijdragen.

De structuur van glastuinbouwgebieden wordt bepaald door de landschappelijke ondergrond, het verkavelingspatroon, het verloop en de dichtheid van wegen, de bebouwingsdichtheid en het bebouwingspatroon. De oriëntatie van de woningen is gericht op de weg. De (bedrijfs)woningen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperioden. De situering van de kassen volgt de landschappelijke structuur en is afgestemd op bestaande bebouwing op de kavel.

De openbare ruimte wordt bepaald door een overwegend smal wegprofiel voorzien van begeleidende grasbermen en bomen direct langs de weg of in de voortuinen van de vrijstaande woningen. De kassen vormen een wand achter de woningen, op voldoende afstand tot de weg.

1.9. Hollandsche IJsselzone

Karakteristieken

- Open landschap met zichtrelatie tot de rivier.
- Oevers zijn natuurlijk en onbebouwd.
- Sterke relatie met het achterland en veenweidelandschap.
- De bebouwing is kleinschalig, vrijstaand en heeft een eigen karakteristiek.
- Bevat diverse cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren.
- Steigers, dagrecreatie en bedrijvigheid langs de oevers.

Omschrijving

Hollandse IJssel / Hitland Buitendijks

De Hollandsche IJssel is een zoetwatergetijderivier, waar de natuur in het water en op de grens van land en water onder invloed staat van eb en vloed. Zellingen (van oorsprong ondiepe delen langs de rivier waar zich slib heeft afgezet, nu hooggelegen stukken land tussen dijk en rivier) zijn veelal in gebruik voor aan het water gerelateerde bedrijvigheid. De Hollandsche IJssel is cultuurhistorisch waardevol vanwege de zeer oude structuur die nog steeds herkenbaar is. Hiervoor is dan ook een beeldkwaliteitplan opgesteld op gemeente overschrijdend vlak.

De bebouwing aan de rivier kent een grote verscheidenheid: alleenstaande villa's, twee-onder-één-kappers. Omdat de rivier ook vooral een werkrivier is, staat er van oudsher veel bedrijvigheid aan de oevers.

Zoals de beeldbepalende Vier Steenovens, tot 1964 in gebruik voor de productie van de IJsselsteentjes. Op de buitendijkse zelling langs de Hollandsche IJssel bij Groot Hitland is een aantal woningen gebouwd die het deelgebied Hitland Buitendijks vormen. De bebouwing is geplaatst op dijkhoogte. De achtertuinen grenzen aan de Hollandsche IJssel, terwijl de voortuinen gericht zijn op de Groenendijk. Hoewel iedere woning zijn eigen individuele uitstraling heeft, is er toch een zekere eenheid in Hitland Buitendijks te herkennen, door vorm en massa.

Polder Esse, Gansdorp, Blaardorp/ Hitland Binnendijks

De Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp bestaat van oorsprong uit veenweidelandschap. Het oude veenweidelandschap uit zich in het voorkomen van enkele 18e -eeuwse boerderijen, net als de oude bebouwing van Klein Hitland en Groot Hitland aan de voet van de dijk langs de Hollandsche IJssel. Het is een landschap van openheid en structuur. De mienten, weteringen, tochten en sloten verkavelen het landschap in lange lijnen en vlakken. De waterhuishouding domineert de functionaliteit van het landschap. Delen van het veeweidelandschap zijn recreatief benut door ze te laten begroeien of te ontgraven. Hieraan toegevoegd zijn paden en kleinschalige functies. Zodanig worden ze als parklandschap benut (Park Hitland / Hitland Noord). Een deel van het veenweidelandschap is in gebruik als golfterrein (Golfbaan Hitland). Dit vormt op zichzelf weer een nieuw landschap van glooiingen en grasvelden ingezoomd door hoge boomrijen.

De bebouwing in het veenweidelandschap ligt voornamelijk aan de voet van de Groenendijk of op enige afstand daarvan, vrijstaand of in groepjes van meerdere woningen bij elkaar.

Ook langs de diverse tochten, middelweg, spoorweglaan e.d. is bebouwing en bedrijvigheid, die uiteindelijk doorloopt tot in de Zuidplaspolder. Steenoven De Olifant (Groenendijk bij 311) maakte vroeger deel uit van een aantal steenovens langs de Hollandsche IJssel. De ligging in de polder, verbinding met het water en de historische schepen aan de oever doen herinneren aan de nijverheid langs de rivier.

1.10. Rottemerengebied

Karakteristieken

- Mozaïek van landschappen met een hoogwaardige groene en natuurlijke inrichting.
- Bebouwing is gegroepeerd in ensembles en afgestemd op de landschappelijke structuur.
- Cultuurhistorisch waardevol ontginningslandschap met beeldbepalende molens.
- Recreatie en natuurwaarden als kwaliteit.

Omschrijving

Rottemeren

Tot in de jaren 60 van de vorige eeuw was het stroomlandschap van de rotte behoorlijk gaaf. Steden en dorpen lagen op afstand. Na de Tweede Wereldoorlog is het gebied als recreatiegebied ontwikkeld. Inmiddels raakt het Rottemerengebied ingesloten en opgedeeld tussen verstedelijking, infrastructuur en glastuinbouw. Het is daarmee een gebied van grote contrasten geworden.

Naast de drukbezochte Rotte en de aanpalende recreatiegebieden is op veel plekken de weidsheid van de polder nog ervaarbaar. Ook zijn er veel stukjes oud landschap bewaard gebleven die van grote cultuurhistorische waarde zijn.

Het gebied Rottemeren is bij uitstek een recreatiegebied met de meest uiteenlopende vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Het gebied loopt in noord-zuid richting aan de oostkant van Oud Verlaat en Zevenhuizen en eindigt min of meer bij Moerkapelle. Dit gebied heeft een bovengemeentelijke, recreatieve functie. De drie direct naast elkaar gelegen polders (Eendragtspolder, Tweemanspolder en de Wilde Veenen) zijn in sterke mate ondersteunend aan deze hoofd(groen)structuur. Het gebied kenmerkt zich met name door de hoogwaardige groene en natuurlijke inrichting en landschappelijk idylle van kronkelende dijken, met molens, oude dorpen met werkplaatsen, sluisjes, sloten en vee op het land. Het vormt met haar omgeving een mozaïek van landschappen. De recreatiedruk op dit landschap zal onverminderd toenemen. Ontwikkelingen moeten gericht zijn op versterking van de recreatieve functie, de groenstructuur en de natuurwaarden die bij elk van die verschillende landschapstypen hoort.

Polder De Wilde Veenen, Tweemanspolder en Eendragtspolder

Het noordelijk en westelijk deel van het buitengebied is als waardevol aan te merken: het gaat hier specifiek om de Eendragtspolder, de Tweemanspolder en de Wilde Veenen. Deze drie polders dragen in belangrijke mate bij in het beeld van de Rottemeren en zijn dan ook ondersteunend aan de sterk structurerende werking van de Rottemeren. De samenhang van de drie polders zorgt voor rust in het landschap en perspectief. Molens zijn hierbij in het bijzonder beeldbepalend en herinneren aan dit kenmerkende ontginningslandschap als cultuurhistorisch erfgoed. De situering van bebouwing is vaak afgestemd op de landschappelijke structuur en bepalende elementen zoals hoogteverschillen (dijken en watergangen), beplantingen, wegenbeloop en bebouwing. Bedrijfsgebouwen zijn samenhangend op het erf gegroepeerd. De afzonderlijke gebouwen vormen een harmonisch ensemble voor wat betreft de maat, schaal en vorm van de bouwmassa en de oriëntatie daarvan. Erfbeplanting en omzoming van erven is van historisch gezien verbonden aan een de erven. Ze houden wind tegen en zorgen voor biodiversiteit.

De Willem Alexander roeibaan vormt een bijzondere toevoeging aan de Eendragtspolder. Een nieuw waterlandschap, met heldere belijning en een ensemble aan bebouwing als silhouet langs de roeibaan van twee kilometer lengte vormen een beeldbepalende nieuwe landschapsstructuur.

Zevenhuizerplas

De Zevenhuizerplas is gelegen op het grensvlak van de gemeente Zuidplas en de gemeente Rotterdam. Het is een door zandwinning kunstmatig aangelegd meer. Er zijn wegen, fietspaden en twee stranden aangelegd. De stranden verschillen van grootte. Het kleine strand aan de kant van Zevenkamp bestaat uit een smal zandstrand, een brede strook gras en is vrij van bebouwing. Het grote strand ligt aan de kant van de Rotte, aan de Strandweg. Hier is bebouwing in de vorm van een restaurant. Dit gebied heeft een bovengemeentelijke, recreatieve functie waarbij het accent ligt op water(dag)recreatie. De waarde van het gebied bevindt zich met name in de groene inrichting en de ligging van de plas direct tussen de bebouwde gebieden van Zevenhuizen, Oud Verlaat en Rotterdam. Ontwikkelingen moeten gericht zijn op versterking van de recreatieve functie, de groenstructuur en de natuurwaarden.

1.11. Moderne droogmakerijen (De Zuidplaspolder)

Karakteristieken

- Rationele verkaveling en langgerekte kavels
- Waterstructuur (Tochten) en lintstructuren (Tochtwegen).
- Vrijstaande bebouwing op erven, individueel vormgegeven.
- Natuurwaarde en open landschap.
- Bebouwing als achtergrond zorgt voor silhouetwerking.

Omschrijving

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van de Zuidplaspolder is sterk bepaald door vervening en ontwatering. Hieruit is de voor het huidige landschap zo kenmerkende strokenverkaveling ontstaan. De strokenverkaveling bestaat uit lange stroken grasland van ongeveer 780 meter lang en 40 meter breed. De basis voor deze verkaveling is de lijn die de kerktoren van Moerkapelle met die van Moordrecht verbindt. Vanaf dit ontginningslint zijn in twee richtingen slagen gemaakt en op regelmatige afstanden tochten en dwarswegen aangelegd. Deze karakteristieke structuur is ook nu nog te herkennen.

Bij de ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn langs de tochtwegen, verspreid in het buitengebied agrarische bedrijven gebouwd. Deze clusters van woonboerderijen met agrarische bedrijfsbebouwing zijn goed zichtbaar in het overwegend open landschap, ondanks de bomenrij waarmee de meeste bedrijven zijn omzoomd. Voor een enkel lint in het gebied geldt dat het wat intensiever in gebruik is met relatief veel bedrijvigheid. Als gevolg van de kassenbouw zijn de lege plekken tussen deze boerderijen opgevuld met bedrijfswoningen en kassencomplexen.

Meer recent zijn ook tuinderswoningen in gebruik als burgerwoningen.

Het agrarisch gebied van Zuidplas heeft een open karakteristiek en een belangrijke natuurwaarde. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit grasland. De bebouwing in het open agrarisch gebied is grotendeels geconcentreerd langs het oorspronkelijk ontginningslint of als solitaire boerderijen verspreid door het gebied gesitueerd. De gevoeligheden binnen het open agrarisch gebied liggen voornamelijk in de openheid van het landschap en daarmee de zichtbaarheid vanaf grote afstand op bebouwingselementen.

2 Uitwerking structuren

2.1. Ringvaart met dijken

Karakteristieken

- Reliëf door dijkprofiel met binnendijks veelal een flauw talud.
- Diversiteit aan bebouwingsvormen en functies.
- Van oudsher is er nijverheid verbonden aan de functie als ringvaart.
- De bebouwing is vrijstaand en ligt dicht tegen de weg.
- Bebouwing heeft een eigen karakter, materiaal- en kleurgebruik zijn traditioneel en functioneel.
- Het achtererf heeft een eigen, ontspannen karakter.
- Vanaf de dijk zijn er doorzichten op het achterland.
- De openbare ruimte bestaat uit water begeleid door grasbermen en infrastructuur. Bruggen zijn vaak beeldbepalend.

Omschrijving

Tot het gebied Ringvaart behoort alle bebouwing die direct aan de Ringvaart of aan de naastgelegen infrastructuur is gelegen. De Ringvaart is één van de dragende structuren van de Zuidplaspolder geweest en zal dat ook in de toekomst zijn. De functie van het kanaal is om het overtollig water uit de polder te transporteren. De Ringvaart werd vroeger ook gebruikt door kleine binnenvaartschepen, tegenwoordig alleen door woonboten en pleziervaart. Landschappelijk wordt het beeld bepaald door het verstilde wateroppervlak, begeleid door dijklichamen met grasbermen en verbindingswegen. Op diverse plekken zijn bruggen aangelegd die vaak beeldbepalend op de horizon zijn. De Ringvaart is hoger gelegen waardoor landschappelijke door- en vergezichten ontstaan.

In Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen en Moerkapelle heeft de Ringvaart zijn invloed gehad op de ontwikkeling van het dorp. De dorpen zijn feitelijk aan de Ringvaart ontstaan en danken een deel van hun uitstraling in de oude kern aan de aanwezigheid van de Ringvaart. Het karakter van de Ringvaart wordt gekenmerkt door een open profiel begeleid door relatief gesloten gevelwanden. Deze zijn opgebouwd uit veelal vrijstaande kleinschalige lintbebouwing, verspringend ten opzichte van de voorgevelrooilijn, al dan niet voorzien van een voortuin. Bedrijvigheid en nijverheid zijn logischerwijs verbonden aan de ringvaart.

De Ringvaart in Moordrecht is vanwege de entreefunctie en het historische karakter beeldbepalend voor de kern Moordrecht. De Ringvaart vertegenwoordigde als historische route een belangrijk element in de stedenbouwkundige structuur van Moordrecht. Het kanaal loopt door de kern van Moordrecht en splitst het dorp in twee delen.

Bebouwing langs de Ringvaart aan de noordzijde in Moordrecht heeft tot ongeveer de jaren vijftig een organische groei gekend. Dit gebeurde vooral langs de belangrijke wegen en vaarroutes en heeft geresulteerd in bovendijkse bebouwing achter de weg langs het water. De onderlinge afstand tussen de bebouwing varieert, waardoor er plaatselijk doorzichten zijn. De bebouwing aan de Ringdijk ligt dicht tegen de provinciale weg, waardoor er weinig ruimte over blijft voor voortuinen.

Bebouwing langs de zuidzijde is meer planmatig ingevuld en maakt minder onderdeel uit van het ringvaartprofiel. Aan de Narcisstraat staan wel enkel vrijstaande panden gericht op de Ringvaart. Het pand aan de Kerklaan 2a is beeldbepalend als voormalig nijverheidshuis/Maalderij. De Middelweg begraafplaats ligt landschappelijk ingepast in de kom van de Ringvaart.

2.2. Rivier- en polderdijken

Karakteristieken

- De dijk is de scheiding tussen de rivierwereld en het binnendijkse landschap.
- De bebouwing is kleinschalig, vrijstaand en is verbonden aan de dijk.
- Bebouwing heeft een eigen karakter met een hoog detailniveau, materiaal- en kleurgebruik zijn traditioneel en functioneel.
- Bevat diverse cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren.
- Relatie met de rivier is sterk door lage beplantingen en beperkte aanwezigheid van obstakels.
- Recreatie en natuurwaarden als kwaliteit.

Omschrijving

Hollandsche IJsseldijk

De dijken van de Hollandsche IJssel vormen het belangrijkste waarnemingspodium voor het riviergebied en de binnendijkse gebieden. Door de grote hoogte van de dijken is het vaak mogelijk over bebouwing heen te kijken en zijn er prachtige vergezichten.

De dijk vormt steeds een sterke scheiding tussen de rivierwereld en het binnendijkse landschap. Door de snel wisselende karakters van uitzicht is het continue karakter van de dijk belangrijk. Onderdeel van de structuur Hollandsche IJsseldijk zijn onder anderen de Groenendijk, Kortenoord en Schielandse Hoge Zeedijk. Het dijkelement moet in die gebieden herkenbaar blijven. Binnen de dorpskernen staan woningen hoog aan de dijk. Buiten de kernen, in het binnendijkse gebied, staat bebouwing altijd laag aan de dijk.

In het buitengebied is de relatie met de rivier versterkt door lage beplantingen en beperkte aanwezigheid van bijvoorbeeld verlichting en obstakels aan de waterzijde. Logischerwijs zijn op diverse plekken aan de dijk de nijverheid en scheepvaart nog kenmerkend zichtbaar. Een toenemende recreatieve waarde van de Hollandsche IJssel vraagt bijzondere aandacht voor de vormgeving en aantrekkelijkheid van de oevers. Ook de natuurwaarden zijn van een steeds groter belang in de beleving en aanplant van de rivierzone van een zoetwater getijderivier. In het Beeldkwaliteitsplan Hollandsche IJssel staan diverse uitgangspunten benoemd.

Rottekade

De Rottekade en in het verlengde het Korenmolengat en de Rottedijk zijn onderdeel van de oostelijke kade van de Rotte. Het gebied kenmerkt zich met name door de hoogwaardige groene en natuurlijke inrichting en landschappelijk idylle van kronkelende dijken, met molens, oude dorpen met werkplaatsen, sluisjes, sloten en vee op het land. De kade is daarin een functionele verbinding van diverse nijverheid, buurtschappen en de droogmakerijen. Daaraan is later het toerisme toegevoegd. De beleving vanaf de kade op het water, dat vrijwel op gelijke hoogte ligt, is bijzonder. Er zijn vrijwel geen obstakels tussen de kade en het water. Langs de kade ligt de bebouwing aan landzijde en is vrijstaand met een eigen karakter. Vanaf de kruising met de Hennipsloot en naar het noorden vind je vooral open polderlandschap met aan de kade de molens.

2.3. Landelijke bebouwingslinten

Karakteristieken

- Polderlandschap met diversiteit aan bebouwingsvormen en functies.
- De bebouwing is vrijstaand op enige afstand van de weg, georiënteerd op het lint.
- Bebouwing heeft een eigen karakter met een hoog detailniveau. Materiaalgebruik en kleur zijn traditioneel en functioneel.
- Het voorerf is vaak beeldbepalend waaronder ook de bruggen en beplanting.

- Het achtererf is diep en heeft een eigen, meer ontspannen karakter.
- Door ruimte om de bebouwing heen zijn er doorzichten op het achterland.
- Er is ruimte voor natuur en biodiversiteit.
- De openbare ruimte bestaat uit infrastructuur begeleid door sloten, grasbermen en bomen.

Omschrijving

Het profiel van de Bredeweg (en in het verlengde de Middelweg) wordt bepaald door een rechte weg, ingericht met twee rijstroken van asfalt. Deze worden aan de oostzijde begeleid door een fietspad, gedeeltelijk tweezijdig met (monumentale) bomenrijen en ruime voortuinen die van de weg worden gescheiden door de watergangen. Het rechte verloop zorgt voor een zichtlijn tussen de oude dorpskernen van Moerkapelle en Moordrecht. Het is daarmee ruimtelijk het belangrijkste bebouwingslint in de Zuidplaspolder. Het noordwestelijke deel van de Bredeweg heeft een hoge dichtheid door de aanwezige kassenbouw. Het middendeel van de Bredeweg/Middelweg heeft een overwegend agrarisch karakter met een zeer lage bebouwingsdichtheid.

De weinige bebouwing is sterk terug liggend gepositioneerd ten opzichte van de straat. Dit deel van de entree heeft een open landelijk en groen karakter, waar het landschap duidelijk herkenbaar is. Een bijzonder element is de begraafplaats Middelweg, die nabij Moordrecht ligt. Het zuidoostelijke deel valt binnen Moordrecht en is aan weerszijden bebouwd met voornamelijk vrijstaande woningen, enkele twee-onder-één-kap woningen en één blok met rijwoningen.

Uitgangspunt voor alle bebouwingslinten in de Zuidplaspolder (zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan Linten en Kwaliteitzone Ringvaart) is dat de linten als autonoom structuurdragend element herkenbaar blijven en dat de bebouwing aan deze linten zich duidelijk onderscheidt in individualiteit ten opzichte van de toekomstige achterliggende woongebieden of nieuwe glastuinbouwgebieden.

De linten zullen zich enerzijds onderscheiden als landschappelijke elementen in open gebieden (coulissewerking). Anderzijds zullen de linten zich als herkenbare groene en bebouwde linten los maken van de bebouwde gebieden (de velden) waaraan de linten grenzen of waar de linten doorheen gaan.

De bebouwing staat over het algemeen op enige afstand van de weg, waardoor een breed profiel ontstaat. Het duidelijkst is dit bij de Westringdijk, waar de bebouwing aan de teen van de dijk rond de ringvaart is gebouwd. Bij de Tweede Tochtweg vormt de Tweede Tocht een duidelijke barrière tussen weg en bebouwing. Opvallend is dat de bebouwing aan Zuidelijke Dwarsweg, Eerste Tochtweg en Tweede Tochtweg voornamelijk aan één zijde van de weg is gebouwd. Hier is sprake van duidelijke lintbebouwing. De Albert van ’t Hartweg, die later is ontstaan ter ontsluiting van een intensief kassengebied, wijkt hiervan af. De bebouwing staat hier aan twee zijden, vrij dicht op de weg.

Historische gebouwen vormen soms waardevol cultuurhistorisch erfgoed. Erfbeplanting en omzoming met bomen of opgaand groen is historisch gezien verbonden aan een de erven. Ze houden wind tegen en zorgen voor biodiversiteit.

2.4. Snelwegen en verbindingswegen

Karakteristieken

- Snelle beleving van de directe omgeving.
- Vergezichten op de landschapsstructuur als meerwaarde.
- Bedrijvigheid is gericht op de weg.
- Woongebieden liggen op afstand afgeschermd met groen.
- Begeleidende groenstructuren zijn robuust.

Omschrijving

Zuidplas wordt doorsneden door de snelwegen A12 en A20 en de provinciale wegen N219 en N457 (De Moordrechtboog). De snelwegen nemen een bijzondere eigen functie en plek in als scheidend element in de structuur van het landschap en hebben vooral een doorgaande functie. Vanaf de A12 is het noordelijk deel van de historische Tweemanspolder zichtbaar. Het zuidelijk deel is door hoge bomenrijen deels aan het zicht ontnomen.

Ook het kassenlandschap vormt, vooral in de avond, een opvallend beeld. Vanaf de A20, langs de kom vanaf Gouwepark, is een uitgestrekt zicht op het droogmakerijlandschap en Moordrecht onderdeel van de ruimtelijke beleving. Verderop raakt de A20 Nieuwerkerk. Dit deel is groen ingericht met de woonbebouwing op enige afstand. De bedrijvenzones liggen juist als zichtlocatie langs de snelweg. De andere routes vormen vaak de hoofdontsluiting en verbinden de verschillende dorpen en wijken met elkaar. Al dan niet gelegen op een dijklichaam hebben deze elementen invloed op de omgeving, maar zijn verder erg autonoom met een eigen vaststaande vormtaal.

Op diverse plekken doorkruisen ze de landschapsstructuur en geven zicht op de samenhang en ritmiek daarvan die een belevingswaarde heeft.

Op locaties bij woonwijken en linten zijn vaak sober vormgegeven geluidsschermen of -wallen aangebracht. Hoewel functioneel nodig ontnemen deze ook het zicht en daarmee de verbinding met de omgeving. De wegen doorkruisen alle facetten van de ruimtelijk beleving. Zicht op de weidse polderstructuur met de silhouetten van dorpen en werklocaties zijn op veel plekken kenmerkend voor het zicht op Zuidplas. Dit heeft een landschappelijke waarde waarmee rekening gehouden mag worden. Het uitzicht vormt op diverse plekken het visitekaartje voor de gemeente.

2.5. Spoorlijn met stations

Karakteristieken

- Snelle beleving van de directe omgeving.
- Uitzicht op de landschapsstructuur en bebouwing.
- Stationsgebouwen zijn vormgegeven met een eigen uitstraling.
- Woongebieden zijn afgeschermd met groen.
- Begeleidende groenstructuren zijn robuust.

Omschrijving

De spoorlijn doorkruist Zuidplas op verschillende locaties tussen Den Haag, Gouda en Rotterdam. Door de hoge ligging van het spoortracé is de ruimtelijke beleving vanuit de trein een belangrijke. Het geeft vaak doorzichten op de omgeving zoals de droogmakerijen en andere infrastructuur.

Al dan niet gelegen op een dijklichaam hebben deze elementen invloed op de omgeving maar zijn verder erg autonoom met een eigen vaststaande vormtaal. Het grootste deel van het tracé is groen ingericht. Op de locaties binnen de bebouwde kom vormt het tracé vaak toch een zichtbelemmering. Technische oplossingen voor geluidsbelasting zijn vaak beeldbepalend, ook voor het zicht op Zuidplas vanuit de trein.

De stationsomgeving ligt centraal in de bebouwde kom van Nieuwerkerk op het (oude) knooppunt van verschillende wegen en het spoor. Het is een open en groen gebied met enkele losse gebouwen. Het station en spoor overkluizen de ringdijk waarbij een mooi doorzicht ontstaat. Het gebied kent weinig ruimtelijke samenhang, mede door de fysieke barrière van de Waterdrager (aquaduct ringvaart) en het spoortracé. Aan de noordzijde heeft het gebied geen directe relatie met het centrumgebied in de dorpskom. De teruggelegen dorpse bebouwing en de verkeerskundige functie is dominant aanwezig.

Aan de zuidzijde is een diversiteit aan bedrijfs- en woonbebouwing gesitueerd, soms met de achterzijde aan het spoor. De potentie van de centrale ligging is op dit moment nog niet volledig benut, maar zal geleidelijk kunnen veranderen in een multifunctioneel OV-knooppunt (Omgevingsvisie Zuidplas 2021).

3. Uitwerking objecten

3.1. Monumenten en beeldbepalende panden

Karakteristieken

- Bakens zoals molens, kerktorens en de watertoren versterken de leesbaarheid van het landschap.
- Aansprekend erfgoed zoals de steenovens, de molens en watertorenhebben een grote aantrekkingskracht op recreanten en toeristen en versterken het wandel- en fietsnetwerk.
- Erfgoed versterkt de identiteit van het landschap en de dorpskernen.
- In de dorpskernen vormt de openbare ruimte rondom erfgoed vaak een centrale ontmoetingsplek.

Omschrijving

Bakens: molens, kerktorens en watertoren

Molens zorgden voor het droogmalen van de polders. Veel molens werden hierna afgebroken en verkocht. Overgebleven molens vormen tegenwoordig bakens in het landschap die herinneren aan het verleden en die bijdragen aan de leesbaarheid van het landschap.

Historische dorpskernen worden visueel gemarkeerd door een kerktoren, vaak al van grote afstand te zien. De kerktoren is een oriëntatiepunt en baken in het landschap. De zichtrelatie tussen de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht is zelfs leidend geweest voor de oriëntatie van het poldergrid van de Zuidplaspolder.

Ook de watertoren in Moordrecht vormt met een hoogte van 33 meter een baken in het landschap. De watertoren, in de stijl van de Late Amsterdamse School, is aangewezen als rijksmonument. De toren vormt van oorsprong een onderdeel van een fabrieksgebouw, dat in dezelfde bouwstijl werd opgetrokken. Het fabrieksgebouw is in 1996 gesloopt. De toren is ook in gebruik geweest voor drinkwaterlevering aan de inwoners van Moordrecht en deed dienst als openbaar badhuis. Sinds 1978 is de toren als watertoren buiten gebruik en vervult deze nu de functie van woonhuis.

Overige monumenten en beeldbepalende panden

Voorbeelden van overige monumenten en beeldbepalende panden zijn de ruïnes van de steenovens bij Klein Hitland, fraaie oude boerderijen, verschillende markante woonhuizen en voormalige bestuursgebouwen.

3.2. Landschappelijk waardevolle elementen

Karakteristieken

- Landschappelijke elementen versterken de leesbaarheid van het landschap.
- Wielen en het Abraham Kroesgemaal hebben een directe relatie met de aanliggende dijk als landschappelijke structuurdrager.

Omschrijving

Wielen

Wielen zijn voormalige dijkdoorbraken en zijn in Hitland herkenbaar als kleine meertjes langs de Groenendijk. Ze hebben een directe relatie met de aanliggende structuurdrager; de Hollandsche IJssel.

Eendenkooi

Eendenkooien zijn ooit ontstaan als middel om wilde eenden te vangen voor consumptie. Tegenwoordig worden er geen eenden meer gevangen, maar zijn eendenkooien vooral belangrijk voor de natuur en onze cultuurhistorie. Kenmerkend is het vele opgaande groen en centraal gelegen vijver.

Abraham Kroes gemaal

Tussen Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel ligt aan de Hollandsche IJssel het gemaal ‘Abraham Kroes’. Dit gemaal verzorgt de bemaling van de Prins Alexanderpolder en de Zuidplaspolder. Uniek is dat polder- en boezembemaling in één complex zijn verenigd.

Bijlage 3: overzicht van beeldkwaliteitsplannen

- Overzichtskaart van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplannen op januari 2022 (schaal 1:20.000, formaat A1)
- Lijst met van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplannen op januari 2022 inclusief de plannen die in voorbereiding zijn en in 2022 worden vastgesteld.

	Beeldkwaliteitsplan	Vaststelling	Supervisie / Kwaliteitsteam	Regieniveau
1	Hollandsche IJssel	1998	n.v.t.	maatwerk
2	Zelling VerHitland	2010	supervisie	eigen
3	Moordrecht Stevensstraat	2010	n.v.t.	basis
4	Bedrijventerrein Gouwe Park	2013 (update)	n.v.t.	eigen
5	Linten en Kwaliteitszone Ringvaart Voor het plangebied op de overzichtskaart is uitgegaan van de beschrijving zoals opgenomen in paragraaf 1.4 van het beeldkwaliteitplan. Exacte begrenzing van het werkingsgebied volgt uit de bestemmingsplannen.	2011	n.v.t.	ringvaart > maatwerk linten > basis
6	Beeldkwaliteitskader Vijfakkers-Noord / De Brinkhorst	2012	n.v.t.	eigen
7	Nijverheidscentrum (strook KWA-laan)	2013	n.v.t.	eigen
8	Stedenbouwkundig plan en Beeldregie Essezoom Laag	2014	kwaliteitsteam	eigen
9	De Jonge Veenen fase 1	2014	n.v.t.	eigen
10	De Jonge Veenen fase 2	2015	n.v.t.	eigen
11	Beeldregie bedrijvenpark Kleine Vink	2015	n.v.t.	eigen
12	Ruimte voor ruimte Eendragtspolder	2018	n.v.t.	eigen
13	Zelling Onderneming	2018	supervisie	eigen
14	Zevenhuizen Zuid fase 1	2014	n.v.t.	eigen

	Beeldkwaliteitsplan	Vaststelling	Supervisie / Kwaliteitsteam	Regieniveau
15	Zevenhuizen Zuid fase 1B	2021 (in voorbereiding)	n.v.t.	eigen
16	Zevenhuizen Zuid fase 2A	2015	n.v.t.	eigen
17	Zevenhuizen Zuid fase 2B	2016	n.v.t.	eigen
18	Zevenhuizen Zuid fase 3	2017	n.v.t.	eigen
19	Zevenhuizen Zuid fase 4	2018	n.v.t.	eigen
20	Zevenhuizen Zuid fase 5	2019	n.v.t.	eigen
21	Zevenhuizen Zuid fase 6	2020	n.v.t.	eigen
22	Zevenhuizen Zuid fase 7	2020	n.v.t.	eigen
23	Zevenhuizen Zuid fase 8	2021	n.v.t.	eigen
	Zevenhuizen Zuid fase 9 t/m 14	2022 en verder (in voorbereiding)	n.v.t.	eigen
24	’t Lage	2022 (in voorbereiding)	n.v.t.	eigen
25	Sportpark Ambacht	2019	n.v.t.	eigen
26	Hoogspanningsstation Zevenhuizen / Zuidplaspolder	2021	n.v.t.	eigen
27	Knibbelweg Oost	2022 (in voorbereiding)	nader te bepalen	eigen
28	Swanla Driehoek	2022 (in voorbereiding)	kwaliteitsteam	eigen
29	Van ’t Verlaat inclusief Zevenster	2022 (in voorbereiding)	kwaliteitsteam	eigen
30	De Jonge Veenen fase 3	2022 en verder (in voorbereiding)	kwaliteitsteam	eigen
31	De Jonge Veenen fase 4	2022 en verder (in voorbereiding)	kwaliteitsteam	eigen
32	Jaren '50 wijk Moordrecht	2022 (in voorbereiding)	kwaliteitsteam	eigen
33	Middengebied	Voor het Middengebied is de verwachting dat - per deelgebied - een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en tevens een kwaliteitsteam of supervisor voor de kwaliteitsadvisering wordt aangesteld.		

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen