



NOTA OMGEVINGSKWALITEIT GEMEENTE ZUIDPLAS

februari 2023



gemeente
Zuidplas



Colofon

Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas
A23.000147

Versie: februari 2023

Opdrachtgever: gemeente Zuidplas

Opsteller: Dorp, Stad en Land in samenwerking met SCHOUT rv&b

Fotografie, kaartmateriaal en illustraties:

Gemeente Zuidplas, fotograaf Michel Plaat,

SCHOUT rv&b en Atelier des Hollants,

tenzij anders vermeld.



gemeente
Zuidplas



Voorwoord

Beste Lezer,

Voor u ligt de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas. Deze nota vervangt de huidige Welstandsnota Zuidplas 2015. Omgevingskwaliteit is een nieuwe term voor velen, ook voor mij als nieuwe wethouder. Hieronder leg ik u graag uit wat deze nota precies inhoudt en hoe belangrijk deze is voor u.

De term 'omgevingskwaliteit' is een heel breed begrip geïntroduceerd door de Omgevingswet. Het gaat in de nieuwe situatie niet alleen meer om het uiterlijk van gebouwen zoals bij de voormalige Welstandsnota. Het gaat om veel meer zaken die de dagelijkse leefomgeving beïnvloeden zoals bijvoorbeeld de bestrating, het groen, de historische bebouwing en ook hoe een gebouw eruitziet. In deze nota kijken we dus met een bredere blik naar de omgevingskwaliteit van Zuidplas als onderdeel van een van de pijlers van de omgevingsvisie, 'Aantrekkelijk Zuidplas'.

Een belangrijke doelstelling van de Omgevingswet is het bundelen van wetten en het zo volledig mogelijk kijken naar de omgevingskwaliteit. De aanstaande invoering van deze wet is dan ook de aanleiding geweest om het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid in de vorm van de welstandsnota tegen het licht te houden en klaar te maken voor de invoering van de Omgevingswet.

De nota die u straks gaat lezen, is helemaal klaar voor de invoering van de Omgevingswet met daarbinnen op verschillende schaalniveaus aandacht voor omgevingskwaliteit. We streven naar balans tussen herkomstwaarde (onze geschiedenis), belevingswaarde (een mooie en aangename omgeving), gebruikswaarde (een bruikbare en functionele omgeving) en toekomstwaarde (duurzaamheid) van onze fysieke leefomgeving zodat de gemeente Zuidplas aantrekkelijk blijft.

Wethouder Frans Klovert
Portefeuillehouder Omgevingswet





Gebruik deze knop om terug te gaan naar de inhoudsopgave

Inhoud

Voorwoord	3	3. Gebiedsgericht kwaliteitsbeleid	28
Inhoud	4	3.1. Ruimtelijke samenhang	28
Samenvatting	5	3.2. Vier regieniveaus	31
Leeswijzer	7	3.3. Samenhang regieniveaus met adviesprocessen	34
1. Inleiding	9	3.4. Grotere (her)ontwikkelingen	36
1.1. Wat is omgevingskwaliteit?	9	4. 'Gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit	38
1.2. Waarom een nota omgevingskwaliteit?	9	5. Beoordelingskader uiterlijk van bouwwerken	41
1.3. Welke ambities hebben we?	10	5.1. Kleine (ver)bouwplannen	42
1.4. Wie gaat over omgevingskwaliteit?	11	5.2. Grote (ver)bouwplannen	51
1.5. Participatie	12	6. Beoordelingskader voor cultureel erfgoed	54
1.6. Juridische status	13	6.1. Ingrepen aan monumenten	54
2. Ruimtelijke analyse	14	6.2. Ingrepen in de omgeving van een monument	60
2.1. Landschap en cultuurhistorie	14	6.3. Ingrepen in het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht	61
2.2. Sterke dorpsidentiteiten	18	7. Excessenregeling	63
2.3. Stedenbouwkundige ontwikkelingen	21	Bijlage 1: overzichtskaarten	65
2.4. Kernkwaliteiten Zuidplas	23	Bijlage 2: uitwerkingen gebieden, structuren en objecten	66
		Bijlage 3: overzicht van beeldkwaliteitsplannen	86

Klik op een hoofdstuk of paragraaf om verder te lezen.



Samenvatting

De Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas vormt de basis van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid en geeft duidelijkheid over hoe we in Zuidplas met de kwaliteit van (nieuwe) ruimtelijke initiatieven omgaan. Een goede omgevingskwaliteit is een kans en van belang voor ons allemaal. Het gaat om een aangename woonomgeving, om de aantrekkelijkheid voor recreatie en om de economische voordelen voor een duurzaam vestigingsklimaat voor ondernemers.

Het streven naar een goede omgevingskwaliteit is naast gezondheid en veiligheid één van de drie maatschappelijke doelstellingen van de nieuwe Omgevingswet. Goede omgevingskwaliteit is ook één van de doelen van de omgevingsvisie Zuidplas. De voorliggende nota vormt een uitwerking van de ambities zoals gesteld in deze omgevingsvisie en bouwt voort op bestaand kwaliteitsbeleid.

Omgevingskwaliteit gaat over de identiteit en kwaliteiten van een plek en hoe wij dit ervaren. Deze nota richt zich op de samenhang van ruimtelijk visuele onderdelen van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en met name het uiterlijk van bouwwerken, voorheen welstandsaspecten in Zuidplas ([hoofdstuk 1](#)).

We willen de historie en de beleving van Zuidplas herkenbaar houden. Tegelijk willen we ook ruimte bieden voor dynamiek, voor benutten en ontwikkelen. Dit veroorzaakt verandering in een gebied, waarbij er nieuwe kwaliteiten kunnen ontstaan.

Deze nota kan daar op verschillende manieren aan bijdragen:

- als bron van **informatie en inspiratie**;
- voor de **begeleiding van een initiatief** om initiatiefnemers te stimuleren;
- als **beoordelingskader** bij vergunningplichtige activiteiten en voor handhaving, bijvoorbeeld bij excessen.

Dit doen wij gebiedsgericht afgestemd op de specifieke kwaliteiten van een gebied. Elk gebied verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit als gemeente wil versterken.

Er is onderscheid gemaakt in gebieden, structuren en objecten ([hoofdstuk 2](#)). Ze vormen samen de ruimtelijke indeling van Zuidplas. Voorbeelden zijn de historische dorpskernen, de ringvaart met dijken en molens en kerken die als markante gebouwen vanuit de wijde omgeving zichtbaar zijn.

De kenmerken van een plek en de omvang van een initiatief bepalen hoe actief de rol van de gemeente is in het planproces. Als het bijvoorbeeld gaat om de historische kernen of bij monumenten is de rol van de gemeente meer sturend. Bij ontwikkelingen in bestaande woongebieden of op een bedrijventerrein ligt de verantwoordelijkheid meer bij de initiatiefnemer en is de rol van de gemeente terughoudend.





In deze Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas is dit uitgewerkt en ingedeeld in vier verschillende regieniveaus. Een regieniveau bestaat uit een set aan instrumenten met betrekking tot de regelgeving en het proces (adviseren en participatie). Welk regieniveau ingezet wordt bij ontwikkelingen en initiatieven is afhankelijk van de aanwezige karakteristieken en kwaliteit.

Ook de dynamiek in het gebruik, de mate van openbaar gebruik en veranderingen bepalen welk regieniveau ingezet wordt.

De vier verschillende regieniveaus:

- **Minimale regie:** De verantwoordelijkheid voor een goede omgevingskwaliteit ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer.
- **Basisregie:** De regie vanuit de gemeente is gericht op behouden of versterken van de basiskwaliteit om verrommeling te voorkomen.
- **Maatwerkregie:** De regie is gericht op zorgvuldige inpassing waarbij maatwerk centraal staat. Dat betekent dat meer zorg besteed wordt aan behoud of versterken van de aanwezige kwaliteit.
- **Eigen regie:** Grotere ontwikkelingen of veranderingen die de bestaande karakteristiek of het gebruik heel erg veranderen vragen om een eigen regie met nieuwe instrumenten zoals een beeldkwaliteitsplan of kwaliteitsteam.

Om te kunnen sturen op kwaliteit zijn er acht basisregels opgenomen, de zogenaamde 'Gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit ([hoofdstuk 4](#)). Deze basisregels gelden altijd en voor iedereen, uiteraard in verhouding tot de omvang van de ingreep en uitwerking.

Voor het uiterlijk van bouwwerken ([hoofdstuk 5](#)) en cultureel erfgoed ([hoofdstuk 6](#)) zijn uitwerkingen opgenomen in de vorm van beoordelingskaders. Dit zijn de kaders waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Het college van burgemeester en wethouders gebruikt deze ook bij haar afweging om wel of geen vergunning te verlenen.

Voor grote of bijzondere ontwikkelingen of voor bepaalde thema's zoals reclame-uitingen of de inrichting van de openbare ruimte kunnen deeluitwerkingen of beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld als aanvulling op deze nota.





Leeswijzer

De nota bestaat uit een inhoudelijk deel met het gebiedsgerichte beleid en een deel met de beoordelingskaders voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bouwplannen en ingrepen bij monumenten. Met het schema op de volgende pagina kunt u het juiste beoordelingskader vinden.

Hoofdstuk 1 heeft betrekking op de aanleiding, het doel en uitleg over deze nota.

Hoofdstuk 2 vormt een analyse van de gehele ruimtelijke omgeving van Zuidplas, inclusief in de belangrijkste kernkwaliteiten.

Hoofdstuk 3 is de basis voor een gebiedsgericht beleid met een ruimtelijk indeling en de daaraan gekoppelde regieniveaus waarmee de rol en inzet vanuit de gemeente wordt bepaald.

Hoofdstuk 4 bevat de 'gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit. Deze basisprincipes gelden altijd en voor iedereen, uiteraard in verhouding tot de omvang van de ingreep.

Hoofdstuk 5 omvat het beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstandscriteria).

Hoofdstuk 6 omvat het beoordelingskader voor de (omgeving van) monumenten en het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht.

Hoofdstuk 7 heeft betrekking op handhaving bij excessen.



Uitkijktoren in de Eendragtspolder



Is er sprake van een grote nieuwe (her)ontwikkeling, een ontwikkeling dat de bestaande ruimtelijke structuur en/of karakteristiek doorbreekt?

ja

Voor ontwikkel- of herstructureringsplannen die de bestaande structuur doorbreken of duidelijk afwijken van de omgeving kan een aanvullend beoordelingskader zoals een beeldkwaliteitsplan nodig zijn.

Lees verder in paragraaf 3.4

▼ nee

Is er sprake van een beschermd dorpsgezicht, een beschermd monument of vindt het bouwplan plaats nabij een beschermd monument?

ja

Voor het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht en (de omgeving van) monumenten zijn specifieke beoordelingskaders van toepassing.

Lees verder in hoofdstuk 6

▼ nee

Is er sprake van een klein bouwplan, zoals bijgebouwen, erfafscheidingen, dakkapellen, dakopbouwen, zonnepanelen en -collectoren, gevelwijzigingen, rolluiken en technische installaties (bijvoorbeeld airco, warmtepomp etc.)?

ja

Voor deze veel voorkomende kleine (ver)bouwplannen zijn beoordelingskaders opgenomen waarmee snel duidelijk wordt wanneer het uiterlijk van uw bouwplan in ieder geval voldoet.

Lees verder in paragraaf 5.1

▼ nee

Is er sprake van nieuwbouw of grootschalige renovatieplannen, niet zijnde een groot (her)ontwikkelingsplan? Bijvoorbeeld de bouw van een woning, een klein woonblok of een bedrijfspand?

ja

Een groter (ver)bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingskaders voor grote bouwplannen in relatie tot de kwaliteiten van het gebied.

Lees verder in paragraaf 5.2

Klik om gelijk verder te lezen





1. Inleiding

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We willen onze leefomgeving kunnen gebruiken en het is van belang dat het geheel duurzaam, gezond en veilig is. Daarnaast willen we er ook van kunnen genieten. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de recreatieve en economische waarde en versterkt het vestigings- en woonklimaat.

1.1. Wat is omgevingskwaliteit?

Met de Omgevingswet is een nieuwe term geïntroduceerd; 'omgevingskwaliteit'. Net als een veilige en gezonde leefomgeving is ook het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit een maatschappelijke doelstelling van de Omgevingswet. Het is een plicht van ons allemaal om zorg te dragen voor een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit gaat over het belang van onderwerpen als cultureel erfgoed, architectuur, stedenbouw, landschap en natuur. Omgevingskwaliteit gaat dus over de identiteit en kwaliteiten van een plek en hoe wij dit ervaren, waarbij ook culturele en sociale factoren van invloed kunnen zijn. Deze nota richt zich op het de **ruimtelijk visuele** onderdelen van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en met name op het uiterlijk van bouwwerken, voorheen welstandsaspecten. Voor de openbare ruimte is het DIOR ([Duurzame Inrichting Openbare Ruimte](#)) leidend.

1.2. Waarom een nota omgevingskwaliteit?

Wij willen graag een waardevolle en aantrekkelijke omgeving creëren waar mensen graag willen wonen, ondernemers zich willen vestigen en bezoekers kunnen genieten. Wat van waarde is willen we bewaren en nieuwe ontwikkelingen moeten in beginsel passen bij de identiteit en uitstraling van onze gemeente.

Het hoofddoel van deze nota is dan ook het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied. Deze nota kan daarbij op verschillende manieren bijdragen:

- als bron van **informatie en inspiratie** voor initiatiefnemers, belanghebbenden en de gemeente;
- voor de **begeleiding van een initiatief** waarbij de gemeente de nota als uitgangspunt neemt en initiatiefnemers stimuleert om de kwaliteitsdoelen na te streven;
- als **beoordelingskader** bij vergunningplichtige activiteiten en voor handhaving bij bestaande situaties (excessen).

Met deze Nota Omgevingskwaliteit zijn wij ervan overtuigd dat de kwaliteit op een goede manier wordt meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Deze nota vervangt de Welstandsnota Zuidplas 2015.





1.3. Welke ambities hebben we?

In de omgevingsvisie Zuidplas 2040 omschrijven we het unieke karakter van Zuidplas en staan de ambities voor de lange termijn, tot 2040. Dat doen we aan de hand van vier thema's: Duurzaam Zuidplas, Aantrekkelijk Zuidplas, Ondernemend Zuidplas en Gezond Zuidplas. Met de omgevingsvisie geven we richting aan toekomstige ontwikkelingen die plaatsvinden in een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Waarbij we rekening houden met een goede omgevingskwaliteit voor inwoners.

We willen de dorpse kwaliteiten, de historie en de beleving van een gebied herkenbaar houden, zodat het gebied zich blijft onderscheiden van andere gebieden. Tegelijk willen we ook ruimte bieden voor dynamiek, het benutten en ontwikkelen van ons grondgebied. Dit veroorzaakt verandering in een gebied, waarbij er nieuwe kwaliteiten kunnen ontstaan. Daarbij streven we altijd naar balans tussen de herkomstwaarde, de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van de fysieke leefomgeving. Dit wordt verder toegelicht en uitgewerkt in '[Ruimte met karakter](#)' (P. Dauvellier en Y. Alkema, Atelier Rijksbouwmeester, 2008).

Dat betekent ook dat rekening wordt gehouden met maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, de klimaatadaptatie en de woningbouwopgave. Dit vraagt om goede ideeën, ontwerpen en samenwerking, mensen die de opgave en de omgeving met 'ontwerpkracht' benaderen en creativiteit en kennis combineren met een analyse van maatschappelijke vraagstukken én met ideeën en wensen van belanghebbers. Publieke en private partijen hebben een gedeelde zorg en plicht voor goede omgevingskwaliteit. Want daarmee behouden en versterken we de aantrekkelijkheid van ons woon-, werk- en leefklimaat.

We zien kansen voor omgevingskwaliteit als er geïnvesteerd wordt in de omgeving. De omgevingskwaliteit neemt toe als:

- een ruimtelijke verandering aansluit bij de kenmerken van het gebied en de ruimtelijke samenhang vergroot;
- een verandering een bijdrage levert aan het gemeenschappelijke belang en de vastgestelde ambities voor dat gebied;
- een balans tussen de herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde wordt bereikt;
- tijdig ontwerpers zijn ingeschakeld en het toevoegen van kwaliteit centraal staat in het ontwerpproces;
- als bewoners en andere betrokkenen zo vroeg mogelijk worden betrokken bij, wat zij in hun omgeving als kwaliteit ervaren. Zie ook [Kader Participatie 2021](#) dat door gemeente Zuidplas is opgesteld.





1.4. Wie gaat over omgevingskwaliteit?

Er is niks beters dan kwaliteit die ontstaat vanuit de omgeving zelf. Ontwikkelingen met een brede betrokkenheid leveren bijna altijd een meerwaarde aan omgevingskwaliteit. Maar niet in alle gevallen is er voldoende aandacht voor kwaliteit. Als gemeente nemen we de verantwoordelijkheid om, waar nodig, de regie te voeren over het publieke belang van omgevingskwaliteit. De regie zal zwaarder zijn naarmate de ingreep en de specifieke kwaliteiten van het gebied daarom vragen.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen verschuiven we van verbieden ('nee, tenzij ...') naar mogelijkheden bieden ('ja, mits ...'). Op basis van ervaringen is namelijk gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Daarbij is meer mogelijk als u als initiatiefnemer in een vroeg stadium het gesprek met de gemeente aangaat. Een goed plan is immers niet altijd te vatten in regels, maar zal eerder tot stand komen door het gesprek aan te gaan.

Ambtelijke advisering

De ambtelijke toetsers van een plan beoordeelt de vergunningaanvraag aan geldende regels van het huidige bestemmingsplan of het toekomstige omgevingsplan, verordeningen en eventueel beleidsnota's en adviseren het college over de vergunningverlening.

Voor kleine, niet ingrijpende aanvragen kan de ambtelijke toetsers een oordeel geven over aspecten van omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld over het uiterlijk van bouwwerken (zie ook [paragraaf 5.1. Kleine bouwplannen](#)).

De ambtelijke adviseurs (erfgoed, stedenbouw, landschap, et cetera) begeleiden de complexe initiatieven. Zij adviseren de initiatiefnemers over de beleidsvoornemens en mogelijke aanpassingen in het ontwerp.

Onafhankelijke advisering adviescommissie

Om een goede afweging te maken over omgevingskwaliteit vraagt de gemeente voor sommige situaties advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstands- en erfgoedcommissie). Deze commissie wordt door de gemeenteraad ingesteld en bestaat uit meerdere deskundigen. In de Verordening Fysieke Leefomgeving en het toekomstige omgevingsplan wordt bepaald wanneer het college van burgemeester en wethouders advies vraagt aan de commissie. De commissie baseert haar advies op deze nota. Na het in werking treden van de Omgevingswet zal de commissie haar advies ook baseren op de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De rol van de commissie is om oplossingsgericht en inspirerend te zijn. Daarbij is meer mogelijk als er sprake is van een goed ontwerp. Er ligt dus ook een verantwoordelijkheid bij u als initiatiefnemer. U bent er zelf het meeste bij gebaat dat een ingreep als totaal een geheel vormt en past in de directe omgeving. Deze nota kan daarbij helpen.





1.5. Participatie

De gemeente vindt het belangrijk om samen met de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties het nieuwe beleid vorm te geven. Daarom zijn een enquête onder alle bewoners en ondernemers gehouden en hebben meerdere interviews plaatsgevonden.

In 2021 is een *enquête* gehouden onder de inwoners en ondernemers in Zuidplas. De vragen hadden betrekking op het huidige welstandsbeleid (Welstandsnota Zuidplas 2015) en het nieuwe beleid voor de kwaliteitszorg van de leefomgeving. De vragenlijst bevatte vragen over het oude en toekomstige beleid en over de rolverdeling tussen de gemeente, bewoners en initiatiefnemers.

De belangrijkste conclusie uit de resultaten is dat onder de 285 respondenten een brede steun bestaat voor kwaliteitszorg, met name ten behoeve van het behoud van de waardevolle gebieden en de inrichting van de openbare ruimte en groen. Het grootste deel (73%) vindt het toezicht op omgevingskwaliteit altijd en overal belangrijk. Wanneer men werd gevraagd welke gebieden meer aandacht mogen krijgen dan lopen de historische dorpskernen voorop. Gebieden waar omgevingskwaliteit minder belangrijk wordt geacht zijn de bedrijventerreinen, nieuwe woonwijken en sportparken.

Naast de enquête onder alle inwoners hebben ook gerichte *interviews* plaatsgevonden met belanghebbenden en betrokken organisaties. In alle gesprekken is grote bereidheid getoond om mee te denken over de omgevingskwaliteit in Zuidplas. De gesprekspartners hebben een concept van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit ingezien. De belangrijkste uitkomsten uit de gesprekken zijn grote betrokkenheid bij de kwaliteit van de omgeving, bereidheid om mee te denken en kennis te delen, en de wens om via participatie betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij kwam naar voren dat aanvullende criteria wenselijk zijn voor ingrepen in het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht. Ook voor de andere historische kernen, linten en landschap is de wens om de lat hoog te leggen. Op het gebied van erfgoed is een meer integrale benadering gevraagd, zowel planologisch als procesmatig met meer aandacht voor duurzaamheid.

Veel respondenten en geïnterviewden vinden kwaliteit belangrijk, maar er is ook behoefte aan een zichtbare overheid, duidelijkheid en betrokkenheid van bewoners bij nieuwe plannen en bij het opstellen van beleid en regels. Hiervoor heeft de gemeente een [Kader Participatie 2021](#) opgesteld. Daarin staat de visie van de gemeente op (digitale) participatie met inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen.





1.6. Juridische status

Deze nota vormt een beleidsregel als bedoeld in 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en specifiek voor het uiterlijk van bouwwerken conform artikel 4.19 van de Omgevingswet (Ow).

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om open beoordelingsregels in het omgevingsplan op te nemen, die nadere interpretatie en afweging vragen in het licht van een concrete activiteit. Open beoordelingsregels kunnen uitgewerkt worden in een beleidsregel (art. 1:3 lid 4 Awb). Voor het uiterlijk van bouwwerken is dat zelfs verplicht (art. 4.19 Ow). De beoordelingskaders in deze nota worden gebruikt bij de advisering en beoordeling van bouwactiviteiten en voor activiteiten met betrekking tot monumenten.

In de periode dat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden en deze nota wel, geldt hij als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet en als uitwerking van de [Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas](#) met betrekking tot cultureel erfgoed. De beoordelingskaders gelden in die periode als welstandscriteria en criteria voor (de omgeving van) monumenten en het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht.

De wettelijke grond is dat beleidsregels niet rechtstreeks bindend zijn voor inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, maar wel voor de gemeente zelf. Normaal gesproken wijkt het college van burgemeester en wethouders niet af van de gestelde beleidsregels. Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties weten dan waar ze aan toe zijn (rechtszekerheid). In bijzondere situaties mag het college afwijken (inherente afwijkingsbevoegdheid). Dat is bepaald in artikel 4:84 Awb.

Afwijken van beleidsregels

Er kan van een bijzondere situatie sprake zijn als de gestelde beleidsregels ontoereikend zijn voor situaties die we nu niet kunnen voorzien. Bijvoorbeeld als er sprake is van een uitzonderlijke hoogwaardige kwaliteit. Ook wanneer een ingreep voldoet aan de gestelde beleidsregels, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden. In deze gevallen kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van de beleidsregels.

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de commissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.





2. Ruimtelijke analyse

De identiteit van Zuidplas wordt in hoge mate bepaald door de typerende dorpskernen en landschappen. Deze compacte ruimtelijke analyse dient als onderbouwing voor zowel de gebiedsindeling en de regioniveaus alsook voor de uitwerking van gebiedsgerichte kwaliteitsdoelen.

2.1. Landschap en cultuurhistorie

Landschapsontwikkeling

Oorspronkelijk lag in grote delen van West- en Noord-Nederland een uitgestrekt en dichtbegroeid veenmoeras waardoor krekken liepen. Vanaf het begin van de jaartelling werden het gebied geleidelijk in cultuur gebracht. In die tijd woonden de mensen op de hoger gelegen zand- en kleiruggen langs rivierstromen de Hollandsche IJssel en de Rotte. Naarmate de bevolking groeide, werd het moerasbos verder gekapt en het veen ontwaterd.

Met de komst van molens in de 15e eeuw werd het droogleggen verbeterd, maar ook het inklinken versneld. In de 16e eeuw was akkerbouw niet meer mogelijk en werd geleidelijk overgestapt op veeteelt en weidegronden. In de 16e eeuw werden de natte polders uitgeveend voor de turfhandel. De tegenvallende veeteelt en de grote vraag naar turf door de groeiende steden waren hiervoor de aanleiding. Het uitvenen leidde tot grote waterplassen met een enorme diepte, die de omliggende landen bij storm ernstig bedreigde.

Om deze reden start men opnieuw met het inpolderen van de veenplassen. In de droogmakerijen ontstonden nieuwe akkerlanden, die dus op de bodem van de voormalige veenplas kwamen te liggen. Door het droogleggen van de veenplassen ontstonden onder andere Polder de Wilde Veenen (ook wel Polder de Honderd Morgen genoemd), Tweemanspolder en de Eendragtspolder. De molengang aan de Rottekade herinnert daar nog aan, net als de zuidelijker gelegen buurtschap Oud Verlaat.

De Zuidplas, één van de grotere en diepste veenplassen van Zuid-Holland, ging een bedreiging vormen voor de omliggende steden en dorpen. Aan de rand van deze plas lagen vijf dorpen: Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen, Moerkapelle en Waddinxveen. In de 19e eeuw werd de Zuidplas middels stoombemaling en meerdere molens droogge maakt en ingepolderd. De polder kreeg een strak patroon met wegen en tochten. De Middelweg/Bredeweg (de middenas van het polderpatroon) verbond de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. De vijf dorpen rondom de Zuidplaspolder werden direct met elkaar verbonden door de Ringvaart. Na de inpoldering van de Zuidplas werd ook de Prins Alexanderpolder gerealiseerd.

De dorpen rondom de Zuidplaspolder zijn sindsdien gegroeid, met name vanaf de tweede helft van de vorige eeuw. Door deze verstedelijking en door transformatie in de landbouw zijn de dorpen minder sterk verbonden geraakt met het omliggende land, al verschilt dat per dorp.



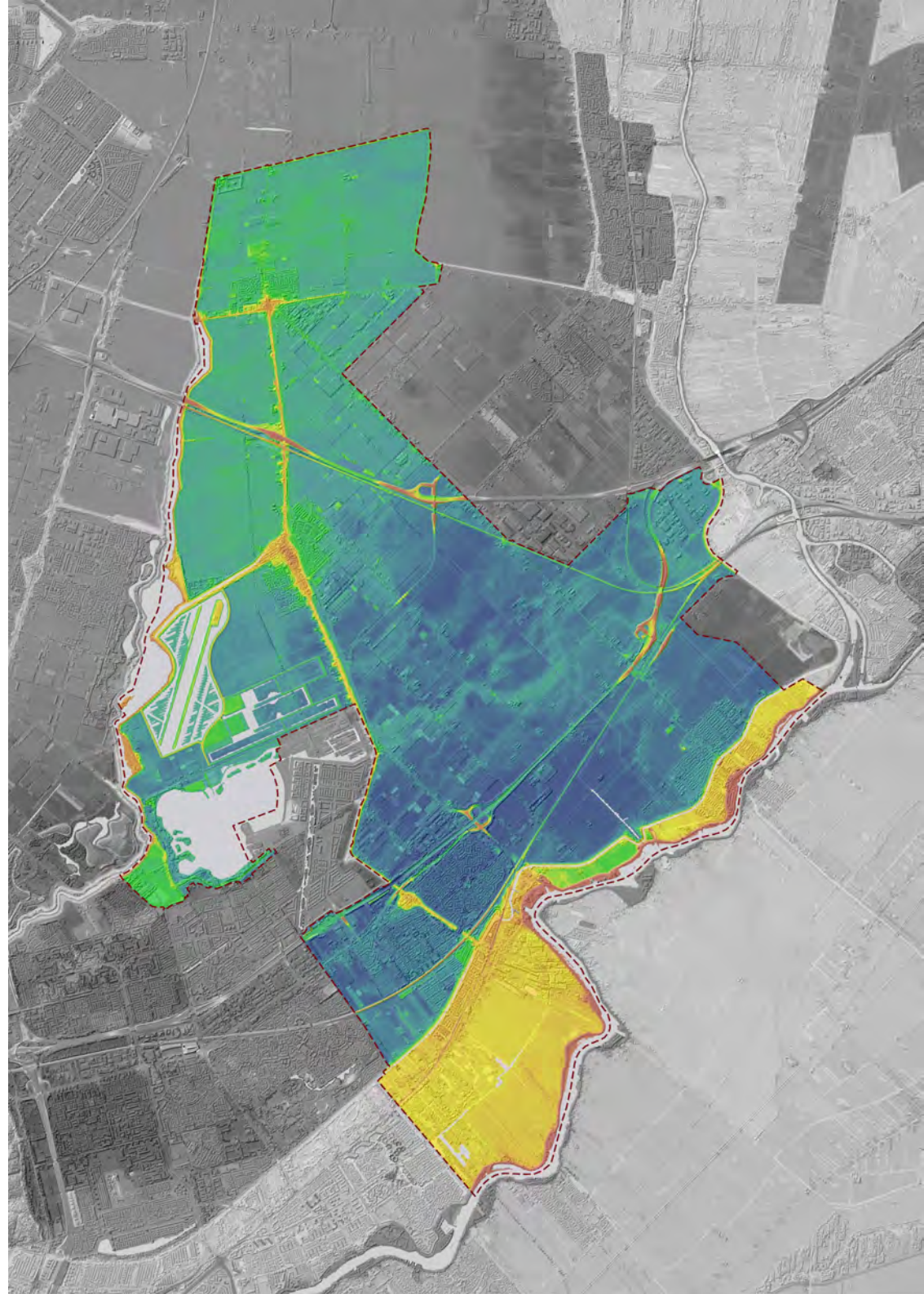
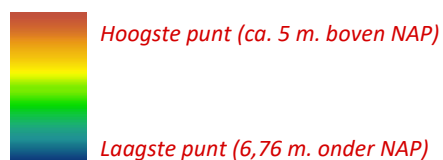


In de loop van de tijd zijn wegen en spoorwegen door het gebied aangelegd, waaraan nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De grote landschappelijke structuren van de polders raakten hierdoor versnipperd. Langs de Hollandsche IJssel ligt nog een intact stukje veengebied dat niet op grote schaal werd afgegraven, omdat de kwaliteit van het veen te laag was en omdat veenaafgraving dicht achter de dijk niet werd toegestaan door Schieland.

Lange tijd overstromde het Hitlandgebied regelmatig vanuit de Hollandsche IJssel, waardoor kleiafzettingen plaatsvonden. Dit soort overstromingen vonden plaats voor het gereed komen van de Schielands Hoge Zeedijk. Twee wielen (waterplassen) in Hitland Noord herinneren nog aan doorbraken in de dijk. Dit overgebleven veengebied met karakteristieke slagenlandschap is nog steeds een bijzonder deel van de zone aan de Hollandsche IJssel.

Het onderscheid tussen de oude veenontginningen en de droogmakerijen is duidelijk te zien in het verkavelingspatroon en het hoogteverschil. Op de hoogte- en reliëfkaart is het hoogteverschil tussen het Hitlandgebied en Zuidplaspolder goed te zien.

Hoogtekaart en reliëf (AHN 2021)





Cultureel erfgoed

Zuidplas is rijk aan cultureel erfgoed. De historische bebouwing in de dorpskernen, de watertoren van de tapijtenfabriek, de steenovens, de molens, de boerderijen en de inrichting van het landschap vertellen ons het verhaal van het ontstaan van de gemeente en hoe onze voorouders hier hebben geleefd. In Zuidplas bevinden zich 59 Rijksmonumenten, 43 gemeentelijke monumenten en 60 beeldbepalende panden. De Dorpsstraat en omgeving in Moordrecht is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht.

Zie de [gemeentelijke website](#) voor een overzicht van monumenten en beeldbepalende panden in Zuidplas. In de [Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas](#) wordt beschreven hoe de aanwijzing en instandhouding van gemeentelijke monumenten en hoe de vergunningverlening rondom gemeentelijke en rijksmonumenten en het rijksbeschermd dorpsgezicht zijn geregeld.

In 2021 heeft de gemeenteraad de Erfgoedvisie Zuidplas 2021-2026 'Verbindend Erfgoed' vastgesteld. Deze erfgoedvisie richt zich op lopende en toekomstige erfgoedvraagstukken en vormt een basis om zorgvuldig, duurzaam en toekomstgericht met ons erfgoed om te gaan. Deze nota omgevingskwaliteit bouwt voort op de erfgoedvisie.



Eendrachtsmolen, Zevenhuizen





Landschap en cultuurhistorie



Veenlandschap met voormalig overstroomingslandschap langs de Hollandsche IJssel



Droogmakerijlandschap (onderscheid akker/weide)



Kreekrug



Dijk



Bos



Historische dorpskern
(waaronder het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht)



Kerk



Rijksmonumentale molen



Overige rijksmonumenten*



Abraham Kroesgemaal

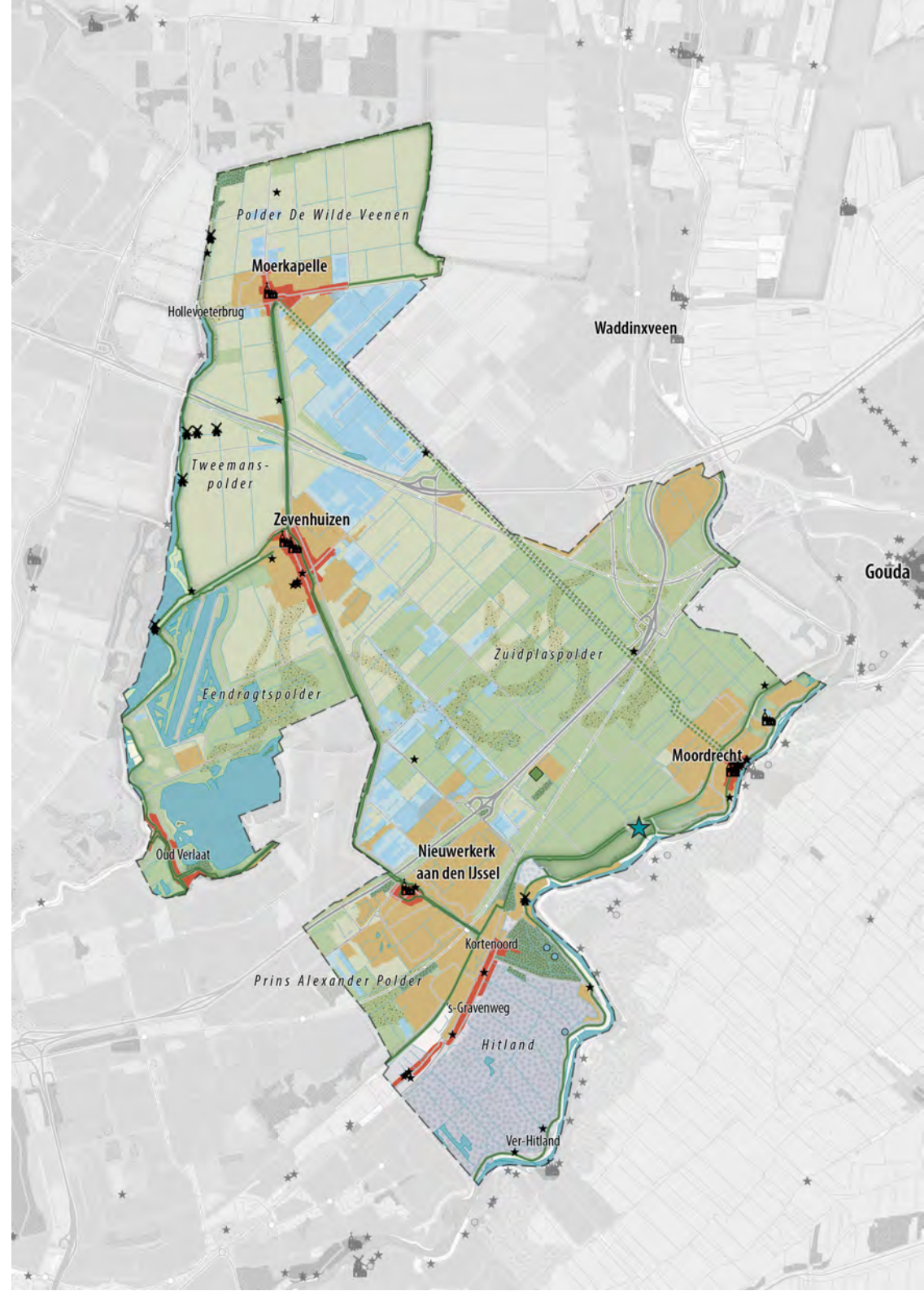


Wiel langs de Hollandsche IJssel



Eendenkooi

** Zie gemeentelijke website voor een overzicht van alle monumenten en beeldbepalende panden in Zuidplas.*





2.2. Sterke dorpsidentiteiten

De dorpen in Zuidplas zijn met elkaar verbonden via de ringvaart van Zuidplaspolder, maar hebben ieder een eigen oorsprong en identiteit. Dit is af te lezen aan landschappelijke structuren en verschillende rijkdommen aan erfgoed.

Moordrecht

Moordrecht is een oude dorpskern, die zijn ontstaan te danken heeft aan de grote ontginning van de wildernis aan het einde van de elfde, begin twaalfde eeuw. De veenmoerassen werden destijds ontgonnen om geschikt te maken voor bewoning en agrarische activiteiten, maar door het dalen van de bodem kwamen deze agrarische activiteiten in het nauw. De natte landerijen werden omgezet in veenwinningsgebied.

De ligging aan de Hollandsche IJssel heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van het dorp. Op de dijk liep een weg, waarover Moordrecht lange tijd tol mocht heffen. Aan de oevers ontwikkelden zich allerlei aan de scheepvaart gerelateerde ambachten en handel. De klei op de uiterwaarden werd gebruikt voor het bakken van IJsselsteentjes. Een industrie die in Moordrecht tot 1920 heeft plaatsgevonden en die vanwege de kenmerkende gele steentjes bij heeft gedragen aan de identiteit van vele dorpen in de regio.

De dorpskern van Moordrecht is door het Rijk gewaardeerd met een status als rijksbeschermd dorpsgezicht. Het dorp heeft bovendien 24 rijksmonumenten, 9 gemeentelijke monumenten en 15 beeldbepalende panden. De KVT-toren en de kerk staan als opvallende bakens langs de Hollandsche IJssel. Hoewel grote delen van het voormalig Moordrechts grondgebied voor de turfwinning zijn afgegraven, is er tussen de Hollandse IJsseldijk en de ringvaart nog een stukje van het oorspronkelijke ontginningspatroon herkenbaar.

Nieuwerkerk aan den IJssel

Nieuwerkerk aan den IJssel dankt haar naam aan de aanwezigheid van een kerk bij de stichting van het dorp. Al snel na de ontginningen kreeg ook Nieuwerkerk aan den IJssel het zwaar door de bodemdaling. Vervoer van turf vond plaats vanaf Kortenoord, maar werd via Gouda verhandeld. Nieuwerkerk aan den IJssel had een belangrijke tweede buurtschap aan de Middeleeuwse 's-Gravenweg, de weg tussen Gouda en Kralingen.

De baksteenindustrie was in Nieuwerkerk aan den IJssel een van de belangrijkste industrieën. Al vanaf de 15e eeuw zijn er steenbakkerijen langs de Hollandsche IJssel te vinden. Het gebruik van de kenmerkende ijsselsteentjes heeft bijgedragen aan de identiteit van de gehele regio.





De diversiteit van het erfgoed in Nieuwerkerk aan den IJssel komt tot uiting in de 14 rijksmonumenten, 12 gemeentelijke monumenten en 18 beeldbepalende panden. Langs de Kerklaan staan kleine villa's uit de eerste forensenperiode. Het kenmerkende droogmakerijenlandschap met daarin de eerste nieuwe boerderijen en een eendenkooi geven nog steeds inzicht aan een nieuwe start in de droogmakerij. Ook de duidelijke kenmerken van een rivierenlandschap met wielen langs de IJsseldijk en de restanten van steenovens zijn duidelijk aanwezig binnen de grenzen van dit dorp.

Moerkapelle

Het dorp Moerkapelle wordt voor het eerst op de kaart gezien in 1542, als een ingetekende kerktoren met de aanduiding Op Moer erbij geschreven, een verwijzing naar de turfwinning. Nadat het volledig uitgeveende gebied werd drooggemalen in de 17^e eeuw, ontstond een diepgelegen landschap met zeer vruchtbare kleigrond, die uitermate geschikt was voor agrarische activiteiten. In deze periode werden de eerste boerderijen door de rijke grondbezitters in de drooggemaakte polder gebouwd. Moerkapelle werd een rijke agrarische gemeente met weilanden (veeteelt) en akkers.

Naast de ontwikkeling van de veenaafgraving en de droogmaking heeft ook de (smokkel)handel een belangrijke rol gespeeld in de historie van Moerkapelle. De haven in de ringvaart is door een verbreding nog te herkennen. De inmiddels verdwenen Donderdam werd gebruikt als sluiproute voor kleine schepen om de dure en drukke grachten van Gouda te omzeilen. In het dorp en het omringende gebied liggen 4 beschermde rijksmonumenten, 7 gemeentelijke monumenten en 6 beeldbepalende panden.

Zevenhuizen

Het dorp begon als zeven huizen ter hoogte van het Korenmolengat, maar werd aan het begin van de 14e eeuw om economische redenen verplaatst naar de huidige locatie. Inwoners werden door rondtrekkende legers beroofd en hun huizen in brand gestoken. Het dorp verarmde en kromp. Waarschijnlijk speelde in de 14e en 15e eeuw ook de turfwinning een belangrijke rol bij de armoede van de Zevenhuizers. Al het land was inmiddels zo'n beetje verdwenen in de veenplassen. Na het droogmalen van de veenplassen, ontstonden zeer vruchtbare kleigronden en werd Zevenhuizen een agrarische gemeente.

Er is een punt waarin Zevenhuizen zich echt onderscheidt van de andere dorpen in Zuidplas. Hier zijn namelijk de resten gevonden van dieren uit de laatste IJstijd. Ook zijn er binnen dit dorp jacht- en viskampementen uit de periode rond 4300 voor Christus gevonden. Onomstotelijk bewijs dat het gebied al voor Grote Ontginning in de 11e eeuw bewoond werd.

Zevenhuizen heeft met zijn historische dorpskern waarin nog enkele fraaie gebouwen liggen en de grote dorpskerk het historische karakter weten te behouden. De ligging aan het recreatiegebied De Rottemeren benadrukt het landelijke karakter. De vele boerderijen in en om de dorpskern, de molenviergang en de Zevenhuizens Verlaat zijn duidelijke identiteitsdragers binnen het gebied. Zevenhuizen en Oud Verlaat kennen 17 rijksmonumenten, 15 gemeentelijke monumenten en 23 beeldbepalende panden.





Dorpskerk, Nieuwerkerk



2.3. Stedenbouwkundige ontwikkelingen

Zuidplas ligt op een strategische plek in de Randstad, op forens-afstand van Rotterdam, Den Haag en Utrecht en in een relatief open landschap. Het Rottemereengebied en Hitland maken deel uit van het Nationaal Landschap Groene Hart, de rest van de gemeente valt er buiten, waardoor de gemeente kan bijdragen aan de verstedelijkingsopgaven van de Randstad. De aanwezigheid van de autosnelwegen A12 en A20, de provinciale wegen N219, N453, N456 en N457, drie spoorlijnen (Gouda - Rotterdam, Gouda - Den Haag en Gouda - Leiden) zorgt voor een goede bereikbaarheid. Alleen voor Moerkapelle en Moordrecht geldt dit in mindere mate.

De goede bereikbaarheid en het nog relatief open landschap maakt Zuidplas een aantrekkelijk vestigingsgebied voor mensen die elders in de randstad werken. Andersom trekt Zuidplas juist veel recreanten aan. Inwoners uit omliggende steden komen hier voor vrijetijdsbesteding de gemeente bezoeken, zoals het recreëren in het open agrarisch landschap of de groen- en recreatiegebieden als het Rottemereengebied, Hitland en de Hollandsche IJssel.

Versnippering en verrommeling van het landschap ligt wel op de loer. Sinds het einde van de 20ste eeuw is het landschap sterk veranderend; de vraag naar ruimte voor bedrijven, glastuinbouw en wonen is toegenomen. Dorpen worden uitgebreid in de polder, in het noorden en westen van de polder heeft de glastuinbouw zich ontwikkeld en rond de Gouweknoop zijn bedrijventerreinen ontstaan. Ook de oorspronkelijk agrarische linten verkleuren en raken steeds verder verdicht.

Met toekomstige maatschappelijke opgaven als bodemdaling, verzilting, energietransitie en de continuerende verstedelijking in gedachten kunnen we ook in de toekomst veranderingen verwachten in het landschap. Deze opgaven bieden kansen om de versnippering en verrommeling tegen te gaan en de kernkwaliteiten van het landschap te versterken. De ontwikkeling van bijvoorbeeld het Middengebied ziet toe op een evenwichtige ontwikkeling van een nieuw dorp en een daar omheen liggend kwalitatief hoogwaardig landschap.





Stedenbouw en functies



Historische dorpskern en bebouwingslinten



Woonwijken



Bedrijventerrein



Glastuinbouw



Buitengebied



Recreatie- en natuurlandschap (Rottemeren, Hollandsche IJssel – Hitland, Groene Zoom, Groenblauwe zone en Groene Waterparel)



Bos



Snelweg



Spoorlijn met station



Kerk

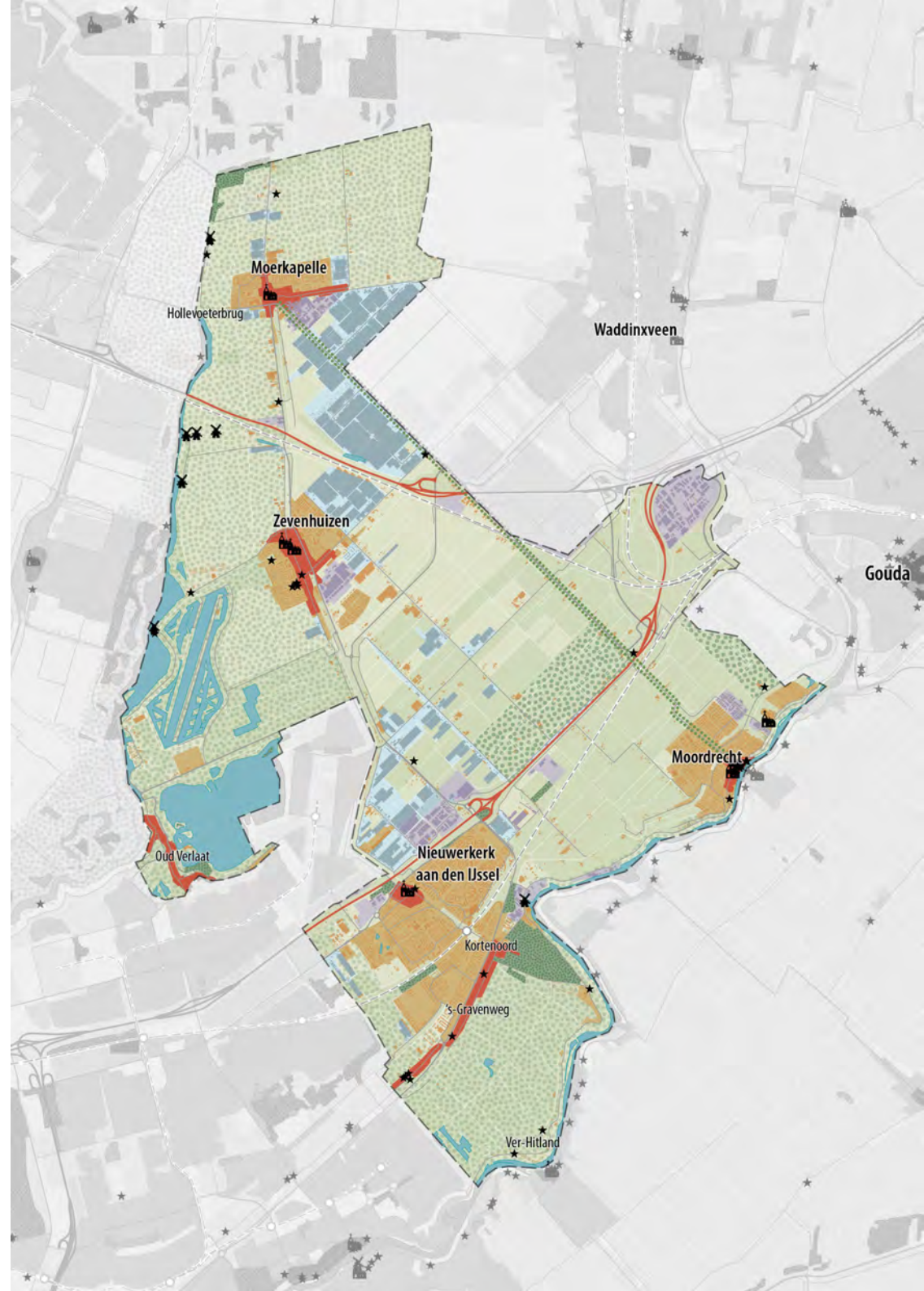


Molen



Overige rijksmonumenten

Zie gemeentelijke website voor een overzicht van alle monumenten en beeldbepalende panden in Zuidplas.

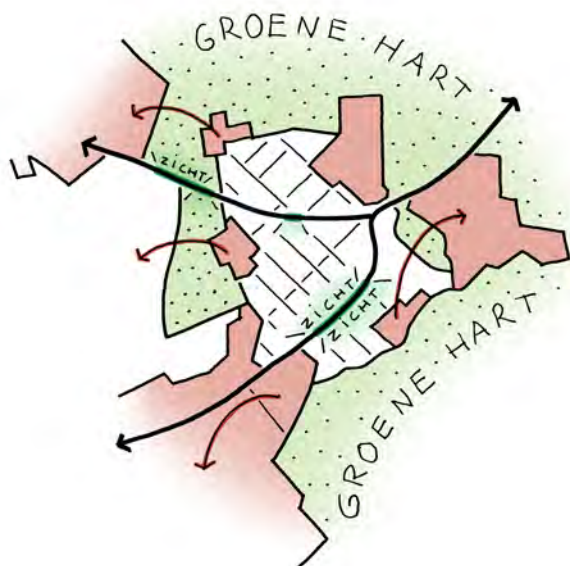




2.4. Kernkwaliteiten Zuidplas

Ligging binnen de Randstad en het Groene Hart

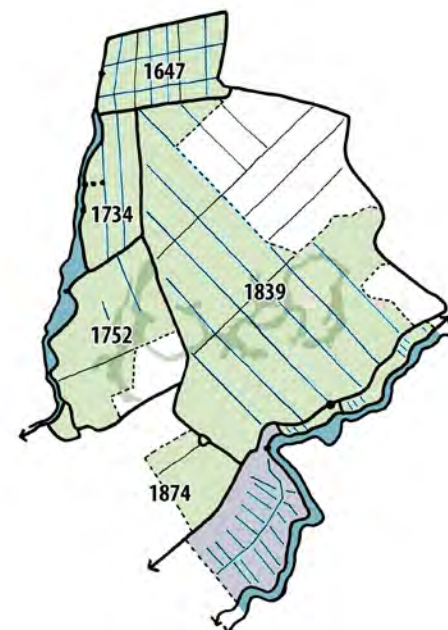
Zuidplas ligt op een strategische plek in de Randstad. Het Rottemereengebied en Hitland maken deel uit van het Nationaal Landschap Groene Hart. Infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van de kernen en relatie met omliggende steden. Tevens bieden de snelwegen mooie doorzichten naar het landschap.



- > *Wonen in relatief open landschap, dorpsranden.*
- > *Recreatief uitloopegebied met landschappelijke parels.*
- > *Goede bereikbaarheid, beleving vanaf de snelweg.*

Landschappelijke verscheidenheid

Zuidplas bestaat uit twee verschillende landschapstypen; het veenlandschap en het droogmakerijenlandschap. Het veenlandschap heeft een kenmerkend patroon van lange smalle 'slagen' en een drassige bodem. De droogmakerijen met kleibodem hebben een rechtlijnige opzet van linten en tochten. Daar doorheen kronkelen hoger gelegen kreekruigen als subtiële landschappelijke structuren.



- > *Contrast veenlandschap en droogmakerijen.*
- > *Elke droogmakerij heeft een eigen karakteristiek.*
- > *Water speelt een belangrijke rol in het landschap.*

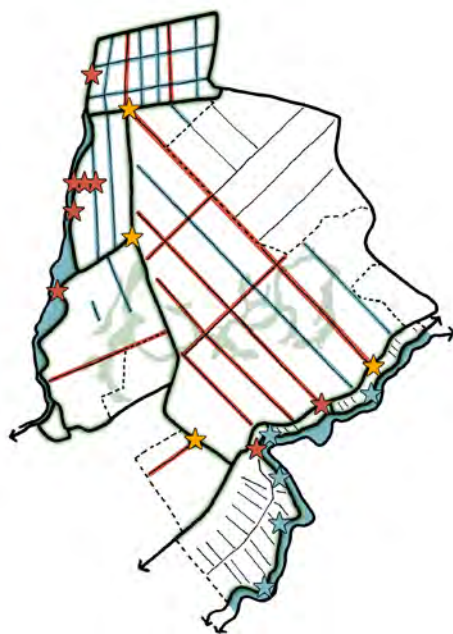


Roeibaan, Eendragtspolder



Landschappelijke en cultuurhistorische dragers

Dijken, linten, (veen)rivieren en tochten vormen belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische dragers. Bakens zoals molens en kerken zijn vaak gekoppeld aan deze landschappelijke lijnen en samen maken ze het verhaal van Zuidplas zichtbaar en beleefbaar. Zo zijn molens en gemalen herkenningspunten van het droogmakerijenlandschap, de kerken zijn herkenningspunten van de dorpen langs de Zuidplas en wielen en zellingen herinneren aan het overstromingslandschap langs de Hollandsche IJssel.



- > *Historische rivier- en polderdijken (incl. molens, gemalen en kerken).*
- > *Veenrivieren (incl. zellingen en wielen).*
- > *Polderlinten en tochten (nog herkenbare polderstructuren).*
- > *Kreekrug (geologische structuur, subtiele hoogteverschillen).*

Sterke dorpsidentiteiten

De dorpen in Zuidplas zijn met elkaar verbonden via de ringvaart van Zuidplaspolder, maar hebben ieder een eigen oorsprong, identiteit en ontwikkeling. Behalve de dorpen liggen er ook een paar unieke buurtschappen in Zuidplas met een eigen bijzondere geschiedenis. Met het Vijfde Dorp in de Zuidplaspolder wordt een nieuw dorp gecreëerd met een eigen dorps karakteristieken met het bestaande verkavelingspatroon van de droogmakerij en de kreekrug als belangrijke dragers.



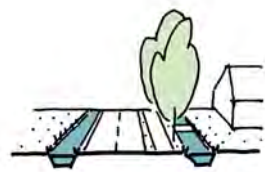
- > *Verbonden dorpen door ringvaart Zuidplas.*
- > *Elk dorp een andere oorsprong en identiteit.*
- > *Unieke buurtschappen.*
- > *Sociale dorps verbondenheid met bijbehorend voorzieningenniveau.*



Bebouwingslinten

Het karakter van een bebouwingslint is gerelateerd aan de landschappelijke drager waarlangs of waarop deze zich bevindt en in welke landschappelijke eenheid deze ligt. Linten in de droogmakerijen hebben vaak een agrarisch en functioneel karakter. De erven liggen evenwijdig aan de verkaveling en dus ook haaks op de ontginningsassen en infrastructuur van het gebied. De erven hebben een duidelijk onderscheid tussen representatief voorerf en bedrijfsmatig achtererf.

Tussen polderlinten onderling bestaan ook verschillen. Zo heeft de hoofdas van de Zuidplaspolder (Bredeweg/Middelweg) een breder profiel dan andere polderlinten. De 's Gravenweg in Hitland vormt een oudere ontginningsas in het veenlandschap en kenmerkt zich als een smalle polderweg met aan beide zijden sloten, geflankeerd door wilgen.



Middelweg
Breed profiel met vrijliggend fietspad, wegbeplanting en langs beide zijden sloten



Tweede Tochtweg
Smalle polderweg met langs één zijde een brede tocht en langs de andere zijde een smallere sloot

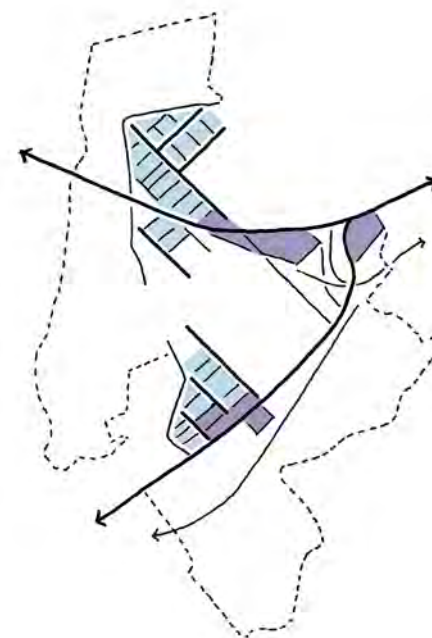


's Gravenweg
Smalle polderweg met sloten langs beide zijden en geflankeerd door wilgen

- > *Onderscheid dichtbebouwde dorpslinten en open landelijke linten.*
- > *Representatieve agrarische erven.*

Bedrijvigheid in landschappelijk raamwerk

Binnen de structuur van de polder is een groot deel van de Zuidplaspolder verdicht met bedrijvigheid. Bedrijventerreinen zijn geconcentreerd in de 'oksels' van infrastructuur. De glastuinbouw heeft zich in grofweg twee gebieden geconcentreerd, waarbij de polderstructuur behouden is gebleven. Polderlinten, maar ook de tochten en de verkavelingsrichting is nog goed herkenbaar.



- > *Glasmuinbouw binnen polderstructuur.*
- > *Logistiek (bedrijventerreinen) in snelweg 'oksels'.*





De Jonge Veenen, Moerkapelle



3. Gebiedsgericht kwaliteitsbeleid

Elk gebied heeft zijn eigen geschiedenis, gebruikers, uitstraling en ontwikkeling en daarmee ook een eigen omgevingskwaliteit. Het is daarom belangrijk te streven naar een gebiedsgerichte aanpak, afgestemd op de kwaliteiten van het gebied. Elk gebied verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit als gemeente wil versterken.

3.1. Ruimtelijke samenhang

De ruimtelijke analyse in [hoofdstuk 2](#) vormt de basis voor een ruimtelijke indeling van Zuidplas. Er is onderscheid gemaakt in gebieden, structuren en objecten. Ze vormen tezamen de ruimtelijke samenhang van Zuidplas. In [bijlage 1](#) is de ruimtelijke indeling gedetailleerd op kaart weergegeven.

Gebieden

Elk onderdeel verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit als gemeente wil versterken. De voorgestelde indeling zijn gebaseerd op de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en ruimtelijk-functionele karakteristieken en het bestaande beleid zoals de omgevingsvisie.

Dorpen en buurtschappen

- Historische dorpskernen (met centrumvoorzieningen)
- Dorpslinten
- Buurtschappen
- Winkelcentra
- Woongebieden (onderscheid per bouwperiode/typologie)
- Sportvoorzieningen

Werkgebieden

- Bedrijventerreinen
- Glastuinbouwgebieden

Landschappen

- Hollandsche IJsselzone
- Rottemereengebied
- Moderne droogmakerijen





Structuren

De verschillende gebieden worden doorsneden door lijnen zoals infrastructuur, waterlopen en dijken. De structuren vormen ruimtelijke dragers van het landschap. In sommige gevallen zijn langs deze structuren bebouwingslinten ontstaan waarmee ze bepalend zijn voor de ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur van de dorpen.

Landschappelijke dragers

- Ringvaart met dijken
- Rivier- en polderdijken (inclusief De Rotte en Hollandsche IJssel)
- Landelijke bebouwingslinten
- Tochten

Infrastructuur

- Snelwegen en verbindingswegen
- Spoorlijn met station

Objecten

De ruimtelijke kwaliteit van Zuidplas wordt mede bepaald door de aanwezigheid van typische en markante gebouwen. Deze gebouwen zijn deels beschermd als monument. Ze vormen vaak identiteitsbepalende bakens in het landschap en geven betekenis aan plekken in de dorpskernen. Kerktorens en molens vormen letterlijk door hun hoogte herkenningpunten. Vaak markeren ze bijzondere plekken met een belangrijke historische oorsprong en daarmee betekenis.

Ook de beschermde monumenten zijn bepalend voor de omgeving waar ze liggen. Door hun eigenheid in ligging, functie en/of monumentale waarde kunnen objecten een eigen regieniveau krijgen ten opzicht van het omliggende gebied.

Bakens

- Molens en molenbiotopen
- Kerktorens
- Watertoren Moordrecht

Overige monumenten en beeldbepalende panden

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beeldbepalende panden





Ruimtelijke indeling Zuidplas

(voor een gedetailleerde overzichtskaart zie [bijlage 1](#))




Gebieden

-  Historische dorpskernen en -linten
-  Buurtschappen
-  Winkelcentrum
-  Woongebieden
-  Sportvoorzieningen
-  Bedrijventerreinen
-  Glastuinbouw
-  Hollandsche IJsselzone
-  Rottemereengebied
-  Moderne droogmakerijen

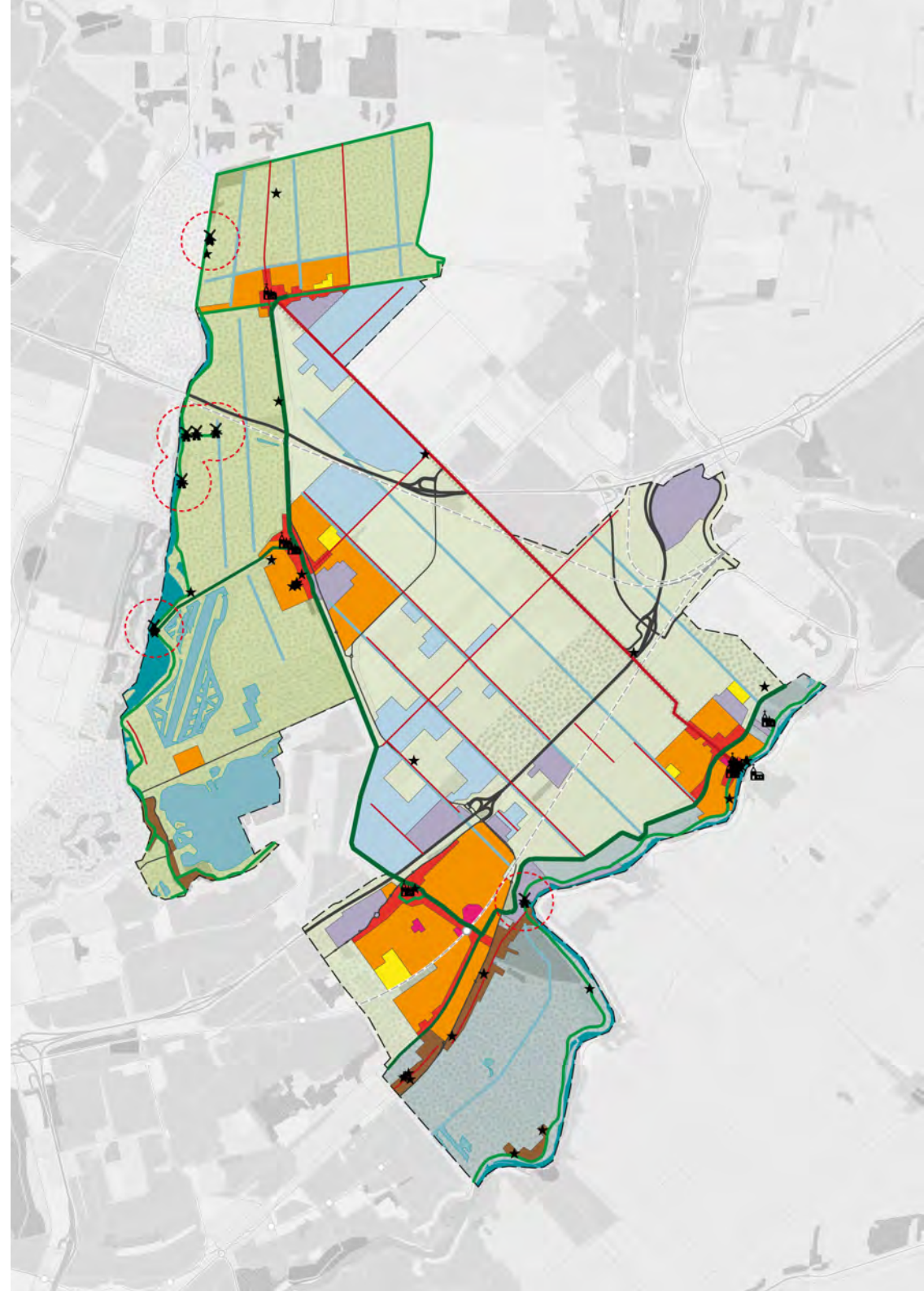
Structuren

-  Ringvaart met dijken
-  Rivier- en polderdijken (incl. De Rotte en Hollandsche IJssel)
-  Tochten
-  Landelijke bebouwingslinten
-  Snelwegen en verbindingswegen
-  Spoorlijn met station

Objecten

-  Molens en molenbiotopen
-  Kerktorens
-  Rijksmonumenten

Alleen de rijksmonumenten staan op de kaart. Zie gemeentelijke website voor een overzicht van alle monumenten en beeldbepalende panden in Zuidplas.





Uitwerking gebieden, structuren en objecten

In [bijlage 2](#) zijn uitwerkingen opgenomen van de verschillende gebieden, structuren en objecten. Deze uitwerkingen bestaan per onderdeel uit een beschrijving en de kernkwaliteiten. De uitwerkingen kunnen voor initiatiefnemers een uitgangspunt vormen voor nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast worden de uitwerkingen ook gebruikt bij de beoordeling van concrete initiatieven.

Ze vormen ook input voor de gebiedspaspoorten die dienen als basis voor het omgevingsplan. Deze gebiedspaspoorten worden in co-creatie opgesteld met omwonenden en andere belanghebbenden binnen de kaders van reeds vastgesteld beleid. Het gebiedspaspoort omschrijft hoe we de bestaande waarden in het gebied kunnen beschermen terwijl er tegelijkertijd ruimte is en blijft voor nieuwe ontwikkelingen. Het paspoort is een inspiratiebron voor mensen die in het gebied een initiatief willen ontwikkelen.

Na vaststelling zijn ook deze gebiedspaspoorten onderdeel van het beoordelingskader om sturing te geven aan de gewenste omgevingskwaliteit bij de advisering over concrete initiatieven.

3.2. Vier regieniveaus

Regie bestaat uit een set aan instrumenten met betrekking tot regels en proces (advisering en participatie). De mate aan regie wordt bepaald door aanwezige kwaliteit maar ook de mate van dynamiek in gebruik, openbaarheid en fysieke veranderingen. In een gebied met een uniforme groep gebruikers en eigenaren, zoals een woonwijk uit de jaren '80, kan de verantwoordelijkheid meer bij de initiatiefnemer en bewoners zelf komen te liggen. In centrumgebieden of het buitengebied is de dynamiek en gebruikersgroep groter en meer divers. Voor deze gebieden wordt meer regie verwacht vanuit de gemeente met specifieke regels en waar nodig een gebiedsaanpak waarbij participatie met de stakeholders centraal staat. Zie [bijlage 1](#) met een overzichtskaart van de regieniveaus.

Niveau 1: Minimale regie

De verantwoordelijkheid voor een goede omgevingskwaliteit ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer. Dat betekent dat de gemeente alleen ingrijpt als er sprake is van een exces, oftewel als er sprake is van een ernstige ontsiering van de omgeving. Het is daarom belangrijk dat de initiatiefnemer zich vooraf goed laat informeren en voldoet aan de gestelde kwaliteitsdoelen, gebiedskarakteristieken en eventuele participatieplicht om zo een exces te voorkomen. Vrijblijvende advisering door gemeente is op verzoek altijd mogelijk. Voor de volgende onderdelen is het minimale regieniveau van toepassing:

- woongebieden;
- sportvoorzieningen;
- bedrijventerreinen (m.u.v. Oostpolderweg, De Vijf Boeken en Parallelweg Zuid 215).





Dit regieniveau is vergelijkbaar met de welstandsvrije gebieden uit de welstandsnota van 2015. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden is vooraf geen gemeentelijke kwaliteitsbeoordeling nodig ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken. Er wordt dus vooraf ook geen advies gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie. Wel zal er ambtelijk gekeken worden naar de andere aspecten ten aanzien van omgevingskwaliteit, zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Niveau 2: Basisregie

De regie is gericht op behouden of versterken van de basiskwaliteit om verromming te voorkomen. Bij veranderingen of ontwikkelingen is de regie er op gericht dat een ingreep moet 'passen' in de omgeving. Het is dus van belang dat een ontwerp past bij de bestaande gebiedskwaliteiten. Voor de volgende onderdelen is het basis regieniveau van toepassing:

- winkelcentra;
- bedrijventerrein Oostpolderweg (Moordrecht), De Vijf Boeken (Nieuwerkerk aan den IJssel), beiden gelegen in Hollandsche IJsselzone;
- bedrijventerrein Parallelweg Zuid 215 (Van Vliet Trucks);
- glastuinbouwgebieden;
- moderne droogmakerijen (Zuidplaspolder inclusief bebouwingslinten en tochten).

In deze situaties wordt vooraf beoordeeld of het voldoet aan beoordelingskaders zoals opgenomen in deze nota of aanvullende beeldkwaliteitsplannen.

Dit kan in deze gebieden vaak met meer gestandaardiseerde regels en eenvoudige procedures. Daarbij kan voor grotere ontwikkelingen advies worden gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie.

Niveau 3: Maatwerk regie

Voor het beschermde erfgoed, de historische dorpskern en -linten en de karakteristieke onderdelen van het buitengebied staan zorgvuldige inpassing en maatwerk centraal met extra aandacht voor omgevingskwaliteit, zoals de stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden. Nieuwe eigentijdse invullingen zijn mogelijk binnen de aangegeven gebiedskwaliteiten en kaders. Voor de volgende onderdelen is het maatwerk regieniveau van toepassing:

- rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht;
- historische dorpskernen en dorpslinten;
- ringvaart met dijken;
- rivier- en polderdijken;
- Hollandsche IJsselzone (inclusief zellingen en buurtschap VerHitland en andere bebouwingslinten);
- Rottemereengebied (inclusief buurtschap Oud Verlaat en andere bebouwingslinten);
- molens, kerken en alle overige beschermde monumenten (inclusief directe omgeving) en beeldbepalende panden.

Voor deze situaties wordt vooraf altijd advies gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie. De commissie baseert haar advies op basis van beoordelingskaders zoals opgenomen in deze nota of aanvullende beeldkwaliteitsplannen en dergelijke.





Niveau 4: Eigen regie

Ontwikkelingen of transformaties die de bestaande karakteristiek of het gebruik drastisch veranderen vragen om een eigen aanpak gericht op veranderen en toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De dynamiek is zeer groot, de gebruikers en eigenaren heel divers en de onderlinge verhoudingen soms complex door botsende belangen. Het opstellen van kaders en regels heeft pas zin als de ambities in samenspraak met alle stakeholders zijn gedefinieerd. Vervolgens kunnen instrumenten worden ingezet die gericht zijn op de specifieke ontwikkeling, zoals beeldkwaliteitsplannen en het inzetten van een supervisor of een kwaliteitsteam.

Een eigen regie is alleen van toepassing als het plangebied door de gemeenteraad als zodanig wordt aangewezen. Besluit tot aanwijzing kan gelijktijdig plaatsvinden met het vaststellen van een masterplan of beeldkwaliteitsplan voor een ontwikkelgebied. Nadat een ontwikkeling is afgerond of als er geen sprake meer is van een 'eigen regie' kan het college besluiten om dit regieniveau in te trekken. Het college moet dan gemotiveerd aangeven welk ander regieniveau van toepassing is voor het betreffende gebied. Het (jaarlijkse) evaluatiemoment van het beleid kan gebruikt worden om over benodigde aanpassingen in de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas te laten besluiten.

Op dit moment is sprake van meerdere ontwikkelgebieden met een eigen regieniveau. Zie daarvoor de overzichtskaart in [bijlage 1](#) en [bijlage 3](#) met een overzicht van de beeldkwaliteitsplannen.

Randen en overgangsgebieden

Kwaliteiten ontmoeten elkaar waar gebieden elkaar overlappen, doorkruisen en aan elkaar grenzen. Zo zijn dorpen verbonden met het buitengebied, heeft weidsheid ook horizonnen en betekenisvolle bakens nodig en wordt een woonwijk anders aanschouwd dan een bedrijventerrein. Een baken is een herkenningspunt zoals de kerktorens van de dorpen, het kan ervoor zorgen dat mensen zich beter kunnen oriënteren in het gebied.

Waar kwaliteiten elkaar ontmoeten kan het 'schuren', maar dat kan juist een nieuwe of versterkte kwaliteit opleveren. Daar waar de contrasten het grootst zijn ontstaat namelijk dynamiek en discussie. Een goede voedingsbodem voor kwaliteit, mits de juiste regie en deskundigheid aanwezig is. Dat betekent dat hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van ontwikkelingen op plekken waar gebieden elkaar overlappen en aan elkaar grenzen, zoals dorpsranden en bebouwingslinten. Het hoogste regieniveau is dan van toepassing en er zal altijd sprake zijn van een ontwerpogave waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar de verschillende kwaliteiten, perspectieven en koppelkansen. Uitgangspunt is dat het 'hoogste' regieniveau leidend is.





3.3. Samenhang regieniveaus met adviesprocessen

De vier verschillende regieniveaus hebben gevolgen voor de advisering bij concrete initiatieven en vergunningaanvragen. Daarbij is onderscheid te maken in verschillende vormen van advisering.

Beleidsgerichte advisering - Welke kaders stellen we?

Deze adviezen gaan over het ruimtelijk beleid voor de fysieke leefomgeving inclusief monumenten en erfgoed. Deze advisering heeft geen vast omschreven vorm en kan gevraagd of ongevraagd gegeven worden. Beleidsgerichte advisering wordt vooral gedaan door ambtenaren maar kan ook worden gegeven door de gemeentelijk adviescommissie, een supervisor of kwaliteitsteam, bijvoorbeeld bij het maken van een beeldkwaliteitsplan.

Opgavegericht advies - Wat kan een initiatief bijdragen?

Opgavegerichte advisering vindt plaats bij de start van een initiatief of project. De advisering gaat vooral over de bijdrage van het initiatief aan de omgeving. Het gaat dan om een open gesprek met de initiatiefnemer en/of betrokkenen uit de samenleving. Door het advies vooraan in het proces mee te geven kan een initiatief verrijkt worden met kwaliteitsambities van gemeente en omwonenden.

Deze vorm van advisering vindt in principe alleen plaats in gebieden met een eigen regie en kan gegeven worden door de ambtelijk adviseurs, de supervisor, het kwaliteitsteam en/of de gemeentelijke adviescommissie.

Ontwerpgericht advies - Hoe kan een initiatief bijdragen?

Tussen het schetsontwerp en het uiteindelijke ontwerp zorgt deze advisering voor het verbeteren van het ontwerp van initiatieven die veelal een grote impact hebben. Ontwerpgerichte advisering is onderdeel van een informeel ontwerpproces waarin ontwerpers samen schetsen en overleggen.

Ontwerpgerichte adviezen zijn vooral van belang bij gebieden met een maatwerk regie of een eigen regie en kunnen gegeven worden door de ambtelijk adviseurs, de gemeentelijke adviescommissie, de supervisor en/of het kwaliteitsteam.

Beoordelingsgericht advies - Past het initiatief binnen de regels?

De beoordelingsgerichte advisering richt zich op (vooroverleg over) een vergunningaanvraag. Het is gebaseerd op de basisregels in deze Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas, het beeldkwaliteitsplan en eventuele adviezen die tijdens eventuele voorgaande adviesfasen zijn gemaakt. De beoordeling heeft de functie van check en vangnet. De beoordelingsgerichte advisering vindt plaats in gebieden met een basis, maatwerk en eigen regie. Niet in gebieden met een minimale regie.

Beoordelingsgerichte adviezen kunnen gegeven worden door (een gemandateerde van) de gemeentelijke adviescommissie en de ambtelijke adviseurs en plantoetsers.





Samenhang tussen de vier regieniveaus en de adviesprocessen

	route 1: vergunningvrij	route 2: kleine ingreep passend in bestemmings- plan/omgevingsplan of kruimelgeval	route 3: complexe ingreep <u>niet</u> passend in bestemmings- plan/omgevingsplan
Minimale regie	<ul style="list-style-type: none">- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij exces.	<ul style="list-style-type: none">- Ambtelijk advies.- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij exces (bij zorgplicht in omgevingsplan).	
Basis regie	<ul style="list-style-type: none">- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij exces.	<ul style="list-style-type: none">- Ambtelijk advies.- Beoordelingsgericht advies gemeentelijke adviescommissie (in beginsel door gemandateerde).	
Maatwerk regie	<ul style="list-style-type: none">- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij exces.	<ul style="list-style-type: none">- Ambtelijk advies.- Ontwerpgericht en/of beoordelingsgericht advies gemeentelijke adviescommissie.	
Eigen regie <ul style="list-style-type: none">- Beeldkwaliteitsplan en adviesprocessen (laten) opstellen en vaststellen door gemeenteraad.- Beleidsgericht advies (bijv. input beeldkwaliteitsplan).- Opgavegericht en ontwerpgericht advies tijdens ontwikkeltraject.- Beoordelingsgericht advies bij vergunningaanvraag.	<ul style="list-style-type: none">- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij exces.	<ul style="list-style-type: none">- Ambtelijk advies.- Beleidsgericht advies (input bkp) kan door supervisor, kwaliteitsteam en/of gemeentelijke adviescommissie.- Opgavegericht en/of ontwerpgericht advies kan door supervisor, kwaliteitsteam en/of gemeentelijke adviescommissie.- Beoordelingsgericht advies gemeentelijke adviescommissie (in beginsel door gemandateerde). Na opgave- en ontwerpgerichte advisering is het beoordelingsgerichte advies over de vergunningaanvraag door de adviescommissie meestal niet anders dan het eerdere advies en is dus te zien als formele eindcontrole.	





3.4. Grotere (her)ontwikkelingen

Deze nota bevat geen beoordelingskaders voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals herstructurering- en nieuwbouwgebieden. Er is sprake van een grote (her)ontwikkeling als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet gericht is op één gebouw, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een nieuw stedenbouwkundig plan, waarbij veelal een bestemmingsplan of omgevingsplan nodig is of sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In deze gevallen is sprake van een zodanige schaalvergroting of contrast met de omgeving dat deze onvoldoende zijn in te passen binnen de bestaande structuur. Hiervan mag van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen. Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht (gericht op één gebouw of bouwwerk) zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de criteria voor het uiterlijk van grote bouwplannen in relatie tot de gebiedskwaliteiten en -ambities ([paragraaf 5.2](#)).

Voor een grotere (her)ontwikkeling is vaak een 'eigen regie' (zie [paragraaf 3.2. Vier regieniveaus](#)) van toepassing. Het opstellen van kaders en regels heeft pas zin als de ambities in samenspraak met alle stakeholders zijn gedefinieerd.

Vervolgens kunnen instrumenten worden ingezet die gericht zijn op de specifieke ontwikkeling, zoals beeldkwaliteitsplannen en het inzetten van een supervisor of kwaliteitsteam.

Opstellen beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kunnen nieuwe beoordelingskaders opgesteld worden, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar heeft een ontwikkelgericht karakter en vormt een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- een duidelijke begrenzing van het werkingsgebied waarop het beleid van toepassing is;
- een analyse huidige situatie: de cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedelijke omgeving;
- een visie op de nieuwe situatie en indien van toepassing de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn ten aanzien van de inpassing van het plan in zijn omgeving;
- de criteria of richtlijnen.

De 'Gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit ([hoofdstuk 4](#)) kunnen helpen als uitgangspunten bij het opstellen van een beeldkwaliteitplan.





Het beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar instrument wordt (samen met het bestemmingsplan of omgevingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op deze nota. Om de adviescommissie, de supervisor of het kwaliteitsteam in staat te stellen de criteria of richtlijnen als beoordelingskader te gebruiken is het belangrijk in het raadsbesluit en eventueel in de inleiding van het beleidsdocument ook te verwijzen naar artikel 12a van de Woningwet of bij inwerkingtreding van de Omgevingswet naar artikel 4.19 van deze Omgevingswet.

Het beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar is van toepassing als beoordelingskader voor het betreffende gebied totdat het beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken. Of, en zo ja, wanneer een beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken kan per gebied verschillen. Het is beeldkwaliteitplan formeel in te trekken als deze niet meer van toepassing is. Bijvoorbeeld bij een (jaarlijkse) evaluatie van deze Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas. Als een beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken dan zal de beoordeling voor het uiterlijk van bouwwerken plaatsvinden op basis van de beoordelingskaders zoals opgenomen in deze nota.

In [bijlage 3](#) is een overzicht opgenomen van de huidige van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplannen voor beoordeling en advisering.



Witte Brug, Nieuwerkerk aan den IJssel



4. 'Gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit

De gemeente onderschrijft de maatschappelijke doelstelling die de Omgevingswet ons allen - inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheid - oplegt om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. De basis voor deze zorgplicht ligt voor de gemeente Zuidplas in deze 'Gouden regels'. Hiermee geven we aan op welke manier we omgaan met onze gedeelde fysieke leefomgeving.

De Gouden regels gelden voor de gemeente maar ook voor private partijen en ontwerpers. Ze gelden altijd: voor alle (grotere) initiatieven, projecten en beleidsuitwerkingen. Ze garanderen dat bestaande gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en bieden ruimte voor het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

De Gouden regels hebben betrekking op het ontwerp- en ontwikkelproces, maar ook op gedrag en rollen van de overheid, private partijen, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ze gaan uit van draagvlak en respect voor de bestaande kwaliteiten en identiteit zonder vernieuwing te belemmeren. Zo dragen ze bij aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1. Kwaliteit is een gedeelde verantwoordelijkheid

We zien goede omgevingskwaliteit als een gedeelde verantwoordelijkheid van inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheid. Van initiatiefnemers verwachten we goed opdrachtgeverschap in combinatie met een professioneel ontwerp leidt tot de beste resultaten. Dit noemen we ontwerpkracht. Van omwonenden vragen we betrokkenheid en inbreng van gebiedskennis. Als gemeente zetten we ons in voor een samenhangend beleid, snelle processen en transparante besluitvorming. Dat doen we evenredig. We stellen daarnaast hogere eisen naarmate de ruimtelijke gevolgen en openbare betekenis van de ingreep groter is.

2. De mensen in de omgeving hebben een rol

Omgevingskwaliteit heeft niet alleen een fysieke betekenis maar ook een sociale: het krijgt gestalte in dialoog met de mensen die de omgeving gebruiken. Door hun verhalen en kijk op een plek krijgt deze waarde en betekenis. Ons uitgangspunt is dat eigenaren, initiatiefnemers en ontwerpers in ieder geval de directe omwonenden betrekken bij ontwikkelingen en planvorming. De intensiteit van deze betrokkenheid hangt samen met de schaal, de uitstraling en ruimtelijke gevolgen van de opgave. Zie ook het vastgestelde [Kader Participatie 2021](#).





3. Er is samenhang tussen herkomst-, toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde

De leefomgeving wordt op verschillende manieren gewaardeerd. We streven naar samenhang tussen: de herkomstwaarde (het erfgoed), de toekomstwaarde (duurzaam en robuust), de gebruikswaarde (het functioneren en de sociale inclusiviteit) en de belevingswaarde (schoonheid en thuisvoelen). In plan- en ontwerpprocessen moet worden gezocht naar samenhang van deze waarden.

4. Een verandering draagt bij aan duurzame ontwikkeling

We streven naar een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving. Alle (grotere) ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen moeten daarom positief bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en/of biodiversiteit. Duurzaamheid moet altijd gezien worden als integraal onderdeel van het ontwerp en exploitatie.

5. Opvallen mag alleen in positieve zin

Ons uitgangspunt is dat ontwikkelingen passen in hun omgeving of die verbeteren. Maar het betekent niet dat afwijken van de omgeving of toevoegen van nieuwe kwaliteiten niet mogelijk zijn. Een nieuwe kwaliteit mag opvallen en plekken accentueren. Uit de motivering moet blijken of het een positieve bijdrage levert aan de omgeving, structuur of identiteit/eigenheid van de plek. We hanteren daarbij de volgende stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit van de ingreep naarmate een ingreep zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. We stellen daarbij eisen aan participatie, het programma, het ontwerp, de beoordeling en de besluitvorming.

6. Een verandering dient bij voorkeur meerdere belangen

We streven naar meervoudig ruimtegebruik. Een ruimtelijke verandering dient in beginsel altijd meerdere belangen. We vragen van iedereen inzet om te zorgen voor meerwaarde van private en publieke initiatieven en investeringen. Wie bijvoorbeeld infrastructuur aanpakt, neemt daarbij direct waterberging of energiewinning mee. Een goed ontwerp lost ogenschijnlijk conflicterende belangen of ruimteclaims op.

7. Een ruimtelijk ontwerp begrijpt en verrijkt de geschiedenis

De stad, de dorpen en het landschap veranderen voortdurend. De geïmpregeerdheid van het landschap en de dynamiek van de verschillende functies zijn onderdeel van de kwaliteit. Sommige veranderingen gaan geleidelijk, andere komen snel. Sommige veranderingen blijven, andere zijn vluchtig. Dat is vooraf niet altijd goed te voorzien. We willen dat veranderingen voortbouwen op onze (eeuwen)oude kwaliteiten zoals de rechte lijnen van de polderwegen. We vragen inspanningen om de ruimtelijke geschiedenis van onze gemeente te begrijpen en te verrijken met nieuwe ontwikkelingen die logisch aansluiten op die geschiedenis.

8. De openbare ruimte heeft prioriteit

De openbare ruimte wordt gevormd door groen en water, straten, (privé-)tuinen, massa en volume van bouwwerken, gevels en daklandschap van gebouwen. Dit wordt ervaren als één geheel. Daarom geven we als gemeente prioriteit aan ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte. Van initiatiefnemers en ontwerpers vragen we goede vormgeving van de samenhang tussen openbare ruimte en privégebied en de relatie van een bouwplan met het stedelijke ensemble. De technische basis hebben we opgenomen in de [*Duurzame Inrichting Openbare Ruimte*](#) (DIOR).





Fietspad in de Eendragtspolder langs de Rotte



5. Beoordelingskader uiterlijk van bouwwerken

Voor alle bouwplannen is een beoordelingskader van toepassing met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken; de architectonische verschijning. Aan de hand van het beoordelingskader en de regels van het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt de vergunning beoordeeld. Hierbij geldt dat elke situatie uniek is. Elke aanvraag wordt voorzien van een passend advies.

Uitgangspunt is om bouwwerken zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en dat rekening wordt gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten zoals beschreven in [hoofdstuk 3 Gebiedsgericht beleid](#). De omgeving is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedskarakteristieken en het beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken (zie [paragraaf 1.6. Juridische status](#)).

Het huidige bestemmingsplan of toekomstig omgevingsplan regelt het toestaan van bepaalde bouwactiviteiten, het gebruik, de situering en de maximale afmetingen. Voor bepaalde ontwikkelingen zijn beeldkwaliteitsplannen of andere aanvullende uitwerkingen van toepassing die gebruikt worden als inspiratiebron bij planvorming en als aanvullend beoordelingskader bij vergunningverlening.

Relatie met regieniveaus

Uitgangspunt voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken is dat elke situatie uniek is. Vooraf kan men niet bedenken welke soort bouwwerk men wil bouwen en hoe deze van invloed is op de omgeving. Elke situatie, elke aanvraag om een omgevingsvergunning moet daarom dan ook elke keer specifiek bekeken en beoordeeld worden. Daarmee krijgt elke aanvraag ook een passend advies waarbij beoordelingsaspecten aan bod komen.

De vier regieniveaus bepalen vooral de mate van toepassing van het beoordelingskader. Bij gebieden met een basis regieniveau zal de nadruk van de beoordeling liggen op de ruimtelijke hoofdaspecten (bijvoorbeeld situering en hoofdvorm) en bij gebieden met een maatwerk regieniveau ook op basis van detailaspecten (bijvoorbeeld gevelopbouw, kleur- en materiaalgebruik).

Voor het rijksbeschermd dorpsgezicht van Moordrecht zijn aanvullende criteria van toepassing ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze criteria zijn opgenomen in [paragraaf 6.3](#).





5.1. Kleine (ver)bouwplannen

In deze paragraaf zijn de criteria opgenomen voor kleinere (ver)bouwplannen bij bestaande gebouwen. Voor nieuwbouw of grootschalige renovatieplannen gelden de criteria voor grote bouwplannen in [paragraaf 5.2. Grote \(ver\)bouwplannen](#). Uitgangspunt is dat elke kleine ingreep of toevoeging aan, bij of op een hoofdgebouw in beginsel moet passen bij de architectuur van het bestaande gebouw en de directe omgeving.

De bouwwerken voldoen in ieder geval als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor de afgelopen drie jaar een vergunning is verleend waarvoor een positief advies is gegeven, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor reeds een positief advies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria zoals opgenomen in deze nota of vastgestelde aanvullingen zoals een beeldkwaliteitsplan voor een specifiek gebied of ontwikkeling.

Ambtelijke beoordeling

Een klein (ver)bouwplan zoals bedoeld in deze paragraaf wordt ambtelijk beoordeeld aan de criteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het uiterlijk van een bouwwerk past binnen de omgeving. In bepaalde gevallen wordt het plan alsnog voor advies aan de commissie voorgelegd:

- als er sprake is van een (rijks)beschermd stads- of dorpsgezicht, een monument of een beeldbepalend pand;
- als het bouwplan afwijkt van de gestelde criteria, in bijzondere situaties of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria te beoordelen door de ambtenaar;
- als er voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen.

De commissie houdt in haar advies rekening met het beoordelingskader voor kleine bouwplannen, maar ook met specifieke gebiedskarakteristieken en kenmerken van het hoofdgebouw. Eventueel kan u gevraagd worden om uw ontwerp aan te passen zodat het wel past in zijn omgeving.

Voor- en achterkant

Het bouwen aan de voorkant is in het algemeen van grotere invloed op het straatbeeld dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de criteria waar nodig onderscheid gemaakt in 'achterkant' (achtererfgebied) en 'voorkant' (voorerfgebied).





Voor de definitie van achter- en voorkant sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarin wordt met 'achtererf-gebied' (achterkant) het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1.00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Het achtererfgebied begint dus altijd op 1.00 meter achter de voorgevel. Onder openbaar toegankelijk gebied wordt verstaan openbaar groen, wegen, paden en vaarwater.

-  hoofdbebouwing en voorgevel
-  achtererf(gebied)
-  voorerf(gebied)
-  openbaar groen
-  openbaar vaarwater
-  openbare weg

Wijze van meten

Alle in de criteria genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitend terrein zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. De hoogte van wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is. In sommige bestemmingsplannen is het nu nog niet op die manier geregeld. Totdat er een omgevingsplan ligt en we die verschillen hebben rechtgetrokken, gaan de regels uit de bestaande bestemmingsplannen voor.



Illustratie voor- en achterkant





5.1.1. Bijbehorend bouwwerk (erfbouw)

Met 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbouw. Er is onderscheid in:

- Aangebouwd bouwwerk: een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage, carport, overkapping en dergelijke.
- Losstaand bouwwerk: een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas en dergelijke.

Beoordelingskader

Aangebouwd bouwwerk

- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Aan de voorkant vormgeven als erker.
- Carport of overkapping is plat afgedekt.
- Aanbouw is plat afgedekt of voorzien van een kap met een hellingshoek gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw.
- Gevelleding afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw.

- Bij tussenwoningen voorzien van een eenvormige overgang door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfrens (muurdam) of een scheidende penant.
- Materialen, kleuren en detaillering gelijk aan of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Op het achtererf eventueel als serre uitgevoerd.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

Losstaand bouwwerk

- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Carport of overkapping is plat afgedekt.
- Bijgebouw is plat afgedekt of voorzien van een kap met een hellingshoek gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boei-bord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren afgestemd op het hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter.
- Op het achtererf eventueel als kas uitgevoerd.
- Bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.





5.1.2. Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk op de erfgrans, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of de openbare weg. Begroeide hekwerken (en beplantingen) kunnen een meer open en vriendelijke uitstraling hebben en genieten de voorkeur boven lange, gesloten schuttingen.

Beoordelingskader

- De erfafscheiding heeft een duurzame en degelijke uitvoering.
- Er is één vormgevingsprincipe per erf toegepast waardoor de samenhang niet wordt verstoord door te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen.
- Materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend op erfafscheiding van naastgelegen percelen.
- Geen gesloten plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten of betonpanelen.
- Kleur is naturel/materiaaleigen, afgestemd op het hoofdgebouw of geschilderd in een donkere kleur.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.3. Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Beoordelingskader

Plaatsing

- Maximaal één dakkapel aan de voorkant.
- Maximaal twee dakkapellen aan de achterkant.
- Bij een dakvlak over twee bouwlagen aan de achterkant is een dakkapel in het hoge dakvlak mogelijk op minimaal 1.00 meter van een eventueel ondergelegen dakkapel.
- Meerdere dakkapellen op een dakvlak, gebouw of bouwblok regelmatig rangschikken op een gelijke horizontale onderlijn.
- Bij individuele panden in het dakvlak centreren of geleiding voorgevel aanhouden.
- Bij een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op de knik.





Maatvoering

- Minimaal 0.50 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel.
- Minimaal 0.50 meter dakvlak onder en boven de dakkapel.
- Maximaal 1.00 meter dakvlak onder de dakkapel, tenzij sprake is van dakvlak over twee bouwlagen.
- Hoogte dakkapel maximaal 1.75 m.
- Breedte dakkapel maximaal 80% van breedte dakvlak.

Vormgeving

- Plat afdekken of aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden.
- Gevelgeleding dakkapel aan de voorkant afgestemd op de gevels van het hoofdgebouw.
- Dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boei-bord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw;
- Zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak dan wel uitvoeren in zink.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.4. Dakopbouwen

Een dakopbouw is een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw (optoppen). Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig straatbeeld.

Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen (nokverhoging).

Beoordelingskader

- Alleen dakopbouwen op een plat dak of op een zadeldak waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner is dan 35°.
- Alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen waarbij het dakvlak doorloopt naar de achterkant.
- Gevelgeleding dakkapel aan de voorkant afgestemd op de gevels van het hoofdgebouw.
- Dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boei-bord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.





5.1.5. Zonnepanelen en -collectoren

Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt, die via een warmwateropslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt uit daglicht op voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk. Omdat zonnecollectoren en zonnepanelen net als dakramen vooral in het schuine dakvlak worden geplaatst, is de invloed op de architectuur niet groot.

Beoordelingskader

- Voor zover plaatsen op het dak geen (afdoende) oplossing biedt is het plaatsen van zonnepanelen of -collectoren als een zelfstandig bouwwerk op het erf achter het hoofdgebouw mogelijk.
- Niet aan gevels.
- Niet op of aan bijzondere bouwtypen zoals kerktorens, molens, forten, gemalen, fabrieksschoorstenen en in cultuurhistorisch waardevol groenaanleg.
- Op het dakvlak geplaatst in een regelmatige rangschikking zonder verspringingen.
- De hellingshoek van het paneel of de collector is nagenoeg hetzelfde als die van het dakvlak.
- Op platte daken ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als het paneel of de collector hoog is.
- Op beschermde monumenten, beeldbepalende panden en in het beschermd gezicht zijn de criteria van toepassing in paragraaf 6.1., zoals opgenomen onder [uitgangspunt 11](#).

5.1.6. Gevelwijzigingen

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen van een gevel door bijvoorbeeld het verplaatsen van een kozijn, een nieuwe gevelopening of kozijninvulling. Ook kan er sprake zijn van buitenschil isolatie waardoor de gevelkarakteristiek veranderd.

Alleen gevelwijzigingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria.

Beoordelingskader

- De samenhang en ritmiek van gebouw, straatwand en/of bouwblok blijft behouden.
- Een individuele gevelwijziging maakt geen inbreuk op de architectonische hoofdkenmerken van de oorspronkelijke gevel.
- Nieuwe gevelopeningen zijn gelijnd aan bestaande openingen en afgestemd op de bestaande gevelgeleding.
- Bij individuele wijzigingen zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout vergelijkbaar met de overige kozijnen.
- Materialen, kleuren en detaillering gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Gevelopeningen zijn transparant (zo veel mogelijk met glas) ingevuld.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.





5.1.7. Rolluiken

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen te beschermen en/of als zonwering. De gemeente streeft er naar dat rolluiken de uitstraling van het pand en de omgeving niet negatief beïnvloeden. Daarom geldt voor detailhandel en andere bedrijven in de dorpskernen onderstaande criteria.

Beoordelingskader

- Geplaatst aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen.
- Geplaatst aan de buitenzijde van de pui alleen als plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is en voor minstens 90% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen.
- Geplaatst aan buitenzijde met een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel.
- Ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met de gevel.

5.1.8. Installaties (airco's, warmtepompen, antennes etc.)

Installaties horen bij gebouwen, zoals schoorstenen, airco-units en dergelijke. Verwachting is dat ook steeds meer installaties aan gebouwen worden toegevoegd ten behoeve van duurzame energieopwekking of energiezuinigheid. Bijvoorbeeld kleine windinstallaties (KWI), warmtepompen en complete energie-units en klimaatsystemen.

Om installaties te veranderen of aan te brengen, zijn meestal bouwkundige voorzieningen nodig. De veranderingen zijn zelden gericht op het verfraaien van het gebouw.

Beoordelingskader

Plaatsing

- Plaatsing zoveel mogelijk inpandig, tenzij er voor de werking van de installatie redenen zijn dat deze niet (deels) inpandig geplaatst kan worden, zoals de buitenunit van een warmtepomp of airco.
- Voor monumenten en in beschermd gezicht plaatsing van installaties achter de achtergevellijn, zorgvuldig ingepast en gemakkelijk terug te brengen in originele staat (reversibel).
- Plaatsing achter de voorgevellijn op een plek die niet storend zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.
- Niet op een dakkapel of op dakvlak.





Maatvoering

- Installaties zoals airco's en warmtepompen maximaal 1.00 meter hoog en 1.00 meter breed.
- Bij plaatsing aan gevel op minstens 1.00 meter van de dakrand.
- Schotel maximaal 1.00 meter in doorsnede en maximaal 3.00 meter hoog vanaf de voet.
- Kleine windmolens en windwokkels geplaatst op een plat dak op minimaal 3.00 meter van de dakrand, en;
 - o verticale windmolen maximaal 4.00 meter hoog;
 - o horizontale windmolen maximaal 1.00 meter hoog en maximaal 2.00 meter breed.
- Windmolen op de grond maximaal 10 meter hoog.
- Bij plaatsing op een balkon bevindt de installatie zich tegen de gevel.

Vormgeving, materiaal en kleur

- Installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.





Koningskwartier, Zevenhuizen



5.2. Grote (ver)bouwplannen

Beoordeling van nieuwbouw- en herstructureringsplannen vindt altijd plaats in combinatie met de ruimtelijke beschrijving en kernkwaliteiten in [hoofdstuk 2](#) en de uitwerkingen van gebieden, structuren en objecten zoals opgenomen in [bijlage 2](#).

Situering

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld naarmate de betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- De plint van het gebouw aan de openbare weg voegt zich naar de sfeer van de openbare ruimte.
- Het bouwwerk respecteert:
 - o de karakteristiek van de bestaande omgeving (stedenbouwkundige omgeving, zoals straatwand, open/gesloten bebouwing, hoek-situatie en dergelijke);
 - o de toekomstige omgeving (zoals verwoord in een stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitsplan, reeds goedgekeurde bouwwerken op aangrenzende percelen);
 - o de aanwezige architectuur.
- Variatie en bijzonderheden buiten de bandbreedte van afwijkingen is mogelijk als daarvoor een stedenbouwkundige aanleiding is. Voorbeelden daarvan zijn hogere gebouwen op hoeken of architectonische bijzonderheden als accentuering van gebiedsentrees of bijzondere zichtlijnen.

- De specifieke terreinomstandigheden zijn benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).
- Grootschalige bebouwing in een groene ruimte is vrijstaand en aan alle kanten ontworpen met voldoende ruimte voor groen zodat de grotere (groen)structuur versterkt wordt.
- Er is sprake van zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privégebied.

Hoofdvorm

- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe omgeving.
- Een grotere hoofdvorm is mogelijk op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is of als er sprake is van een bijzondere publieke functie, zoals bijvoorbeeld een kerk, school en theater.
- De bouwmassa's zijn harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen een duidelijke samenhang en richting.
- De massaopbouw is afgestemd op de structuur van de plattegronden.
- Beperken negatieve effecten voor bestaande bewoners en omwonenden:
 - o Schaduwwerking
 - o Privacy-aantasting
 - o Gebruiksmogelijkheden





Daken

- De dakvorm past bij het kenmerkende daklandschap en bij het ontwerp van het gebouw, waarbij de vorm aansluit bij de gekozen (richting van de) plattegrond(en).
- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen aan het dak (zoals dakkapellen, -ramen, loggia's etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluiting op de gevel is zorgvuldig vormgegeven.

Gevel

- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld met betrekking tot de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is.
- Bij renovatie is de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en -indeling behouden.
- Bij splitsing is de architectonische eenheid van het pand behouden.
- Bij samenvoeging is de individualiteit van de panden behouden.

- De gevel aan de straatzijde is representatief vormgegeven en kent een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte.
- Er is geen sprake van gesloten zijgevels grenzend aan het openbaar gebied.
- Eventuele gevelreclame is een passend onderdeel van de totale gevelsamenstelling, ingetogen en ondergeschikt en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Detaillering, materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) architectuurstijl.
- Bij renovatie en verbouwingen zijn de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamenten als overstekken, dak- en gevellijsten, pilasters en luiken behouden.
- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.
- Het materiaal is (technisch) goed toepasbaar voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die langdurig mooi blijven.





Duurzaamheid

- Duurzaamheid dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd, zowel stedenbouwkundig of landschappelijk op gebiedsniveau als architectonisch op gebouwniveau. Bij individuele nieuwbouw van een woning, pand of complex kan duurzaamheid ook de basis zijn voor de algehele vormgeving.
- Er is op verschillende niveaus nagedacht over duurzaamheid, waaronder bestendigheid, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt 'het behouden en zo mogelijk vergroten van de biodiversiteit door middel van natuurinclusief bouwen en ontwerpen van de buitenruimte', meegenomen in de plan- en realisatiefase.
- Toepassing van voorzieningen voor duurzaamheid, zoals zonnecollectoren/ -panelen, groene gevels/daken, isolatiemaatregelen passen binnen het architectonische concept van het gebouw of de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving.
- Technische installaties voor duurzaamheid (zoals zonnepanelen of warmtepompen) zijn achter de voorgevellijn geplaatst of bij nieuwbouw integraal mee ontworpen.





6. Beoordelingskader voor cultureel erfgoed

In Zuidplas staan meerdere beschermde monumenten en er is sprake van één rijksbeschermd dorpsgezicht in Moordrecht. In het rijksbeschermd dorpsgezicht zijn meerdere panden aangewezen als monument of beeldbepalend pand. Uitgangspunt is dat het erfgoed behouden blijft en dat de aanwezige waarden waar mogelijk worden versterkt. Deze gebieden hebben het regieniveau maatwerk gekregen. Verandering moet echter mogelijk blijven. We gebruiken daarom het motto 'behoud door ontwikkeling'. Dit motto is uitgewerkt in onderstaande criteria.

Naast de beoordelingskaders voor het rijksbeschermd dorpsgezicht en de monumenten zijn ook de beoordelingskaders voor het uiterlijk van bouwwerken van toepassing ([hoofdstuk 5](#)). Bij conflicten tussen de beoordelingskaders zijn de hierna volgende beoordelingskaders voor monumenten en het rijksbeschermd dorpsgezicht leidend.

6.1. Ingrepen aan monumenten

De hierna volgende uitgangspunten zijn bedoeld om sturing te geven aan een ingreep aan, in en op een beschermd monument. Dit is een bewerking van '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten', Werkgroep Monumentenpublicaties/Federatie Welstand, 2008.

1. Monumenten zijn deel van ons collectief geheugen.

Bij de beoordeling van een ingreep weegt het belang voor de lange termijn en daarmee het behoud voor toekomstige generaties zwaarder dan korte termijn belangen. In de beleving en waardering van onze leefomgeving spelen monumenten vaak een grote rol.

De manier waarop we kijken naar onze monumenten is voor iedereen verschillend. Bij ingrepen kan een spanningsveld ontstaan tussen de verschillende belangen. In dat geval worden de belangen vooral gewogen in het belang van een duurzame instandhouding van het monument.

2. Monumenten moeten leven en kunnen veranderen.

Bij beoordeling vormt het behoud van het bijzondere karakter van het beschermde monument en de waardevolle elementen (exterieur en interieur) die het bevat, het uitgangspunt.

Het komt voor dat een monument niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Dan is het vinden van een passende herbestemming een oplossing. Niet alle monumenten zijn echter geschikt voor alle vormen van gebruik. Bij veranderingen aan monumenten zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de mogelijkheden van het monument en de eisen van een nieuwe functie.





Dorpsstraat 2, Moerkapelle (geen monument)



3. Ieder monument heeft zijn specifieke waarde, iedere wijziging vraagt om een individuele aanpak.

Bij de beoordeling van de plannen zal onder meer worden gekeken of de monumentale aspecten van het monument voldoende worden gerespecteerd.

Voor ingrepen aan een monument is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dát monument waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de 'redengevende beschrijving'. Deze beschrijving geeft in veel gevallen niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan (bouwplan en/of functiewijziging) te kunnen maken. Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunsthistorische en architectuurhistorische aspecten en transformatieruimte van het monument kan in veel gevallen nodig zijn.

4. Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten interessant.

Bij nieuwe toevoegingen kan gekozen worden voor reconstructie maar het advies kan ook zijn deze juist op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis ook voor volgende generaties duidelijk en herkenbaar.

Slechts weinig monumenten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De meeste gebouwen of gebieden zijn in de loop van de tijd wel eens aangepast. Deze aanpassingen horen bij de geschiedenis van het monument en vertellen hun eigen verhaal.

Nieuwe wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschappelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt. De voortgaande bouw- en gebruiksgeschiedenis laat de opeenvolgende historische 'lagen' zien. Daarom wordt alleen in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal voor reconstructie gekozen.

5. Behoud heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing. Het huidige monument is uitgangspunt bij de wijziging.

Behoud van een monument en van alle bijbehorende onderdelen van dat monument heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk.

Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Wordt er toch iets gewijzigd, dan is het huidige beschermde monument – de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details – het uitgangspunt. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de noodzaak van vervanging, de wensen van de gebruiker daarbij en de mogelijkheden die het monument biedt.

6. Van omgeving tot detaillering: elk schaalniveau is van belang.

Monumenten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. Dit betekent dat een wijziging aan een monument op verschillende schaalniveaus wordt beoordeeld. Er zijn drie schaalniveaus: het eerste schaalniveau is de positie van het monument in relatie tot de directe landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving (gebiedskarakteristieken). Het tweede niveau heeft betrekking op het monument zelf: het type bouwwerk, de verschijningsvorm en de bouwstijl. Het derde schaalniveau heeft betrekking op de toepassing van materialen en kleuren, en de uitwerking in details.





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 bouw materiaal 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:
 - o niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte
 - o alleen zichtbaar geplaatst 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;
 - o volgens een seriematig patroon binnen het dakvlak zijn geplaatst;
 - o geen glimmende randen hebben;
 - o op donker dakvlak volledig zwart van kleur zijn;
 - o reversibel boven op de dakbedekking zijn geplaatst en dus zonder onherstelbare schade te plaatsen en te verwijderen zijn. In panelen of leien geïntegreerde zonnecellen alleen als de dakbedekking op dit moment al niet meer van monumentale waarde is;
 - o 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 in 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 "Coöperatieve Landbouwvereniging Nieuwerkerk aan den IJssel", 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)beschermd stads- of dorpsgezichten of beschermd 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.

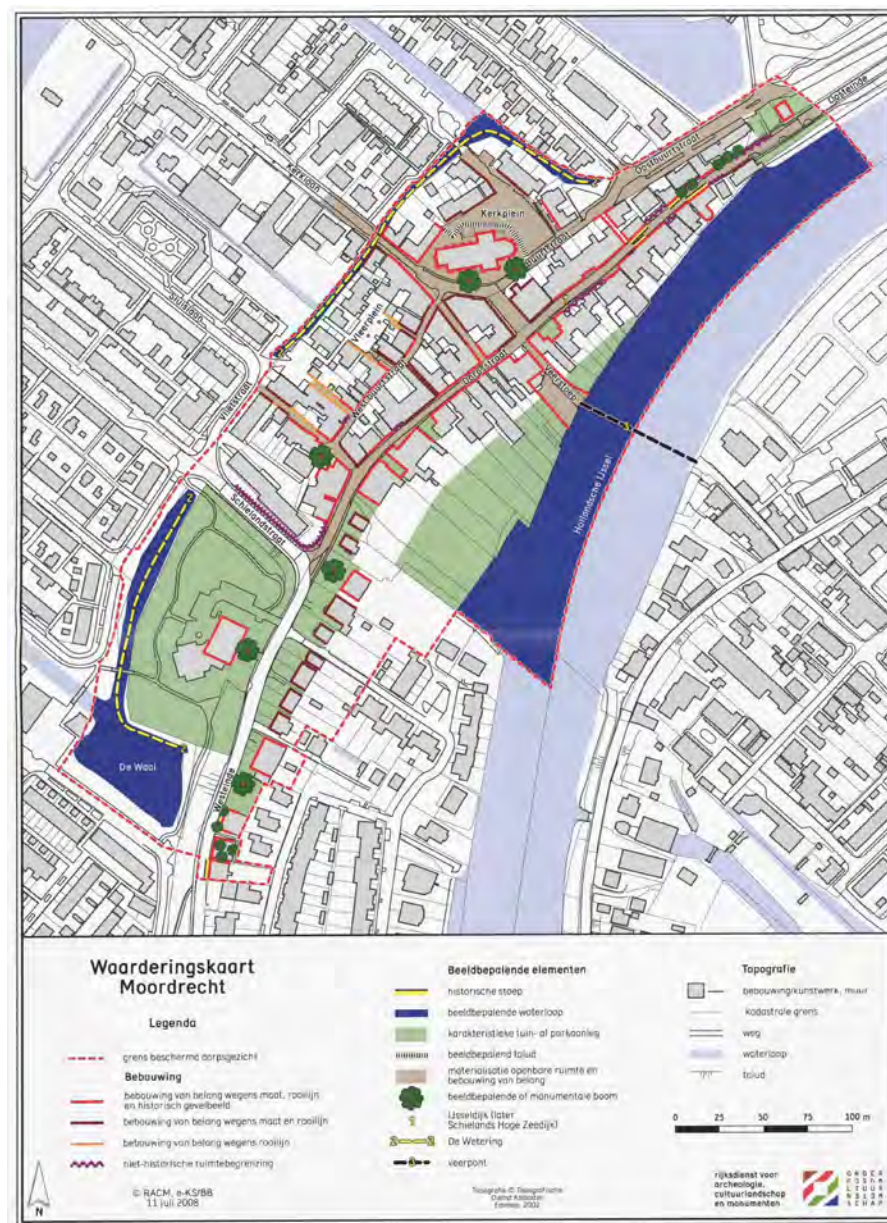




6.3. Ingrepen in het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht

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 dorps 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 dorps karakter is leidend:
 - o Dorpsstraat: voorgevel parallel aan en direct grenzend aan de openbare ruimte, rooilijnen verspringen sporadisch;
 - o Westeinde: voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte, groen ingerichte voortuinen en verspringende rooilijn.
- De gebouwen zijn individueel en afwisselend:
 - o per erf/kavel één hoofdmassa, qua maat en schaal aanpassen aan de gebouwen rondom;
 - o gebouwen zijn niet hoger dan twee lagen en voorzien van een kap, kapvorm is divers;
 - o 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:
 - o elk pand heeft een eigen karakter met veelal een horizontale gevelopbouw met verticale vensters in een regelmatig patroon;
 - o goothoogten, kapvormen en gevelbeëindigingen verschillen per individueel pand;
 - o kozijnen, dakkapellen, lijsten, erkers en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa;
 - o 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:
 - o terughoudend in materiaal- en kleurgebruik per pand, maar wel voldoende diversiteit tussen individuele panden;
 - o 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;
 - o bij nieuwbouw is het materiaal en kleurgebruik een interpretatie van of reactie op gebruik van traditionele materialen en kleuren van omliggende bebouwing;
 - o 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

Historische kern van Moordrecht (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 verbindingroutes van de riviernederzetting met de omliggende gebieden. De Dorpsstraat is bovendien 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 verschijningsvormen 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 ontwikkeld 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 dorpslinten een groene uitstraling.

1.3. Buurtschappen

Karakteristieken

- Organisch gegroeide stedenbouwkundige structuur met een middel-hoge 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 bebouwingsslint. 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 Hitland-selaan 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 vijfverpartij.

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 Zuidplasmaan/ Ringvaartlaan heeft een ronde vorm en is gericht op het enigszins lege Raadhuisplein.

Het parkeergebouw langs de Zuidplasmaan 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 dorpskernen. 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 zadelpak 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 Groestructuren

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 tijdsperiodes. 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 zoetwatergetijdervier, 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 kerktoeren 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 binnendijs 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 bovendiense 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 dikelement 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 toeneemende 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 Kwaliteitszone 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 bedrijvzones 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 ruimtelijke 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 dorps 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 watertoren hebben 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 bakens 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 bepa- len	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.		

