



bosch slabbers

LINTENVISIE PIJNACKER - NOOTDORP

kookboek voor ruimtelijke kwaliteit

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Esther Bergstra,
Maïke Warmerdam,
Stijn Koole (PL)

OPDRACHTGEVER

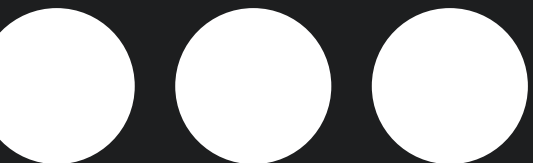
gemeente Pijnacker - Nootdorp;
Sieward Tichelaar

DATUM

december 2017

STATUS

definitief



LINTENVISIE PIJNACKER - NOOTDORP

kookboek voor ruimtelijke kwaliteit



INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 07 |
| | 1.1 aanleiding | 07 |
| | 1.2 lintenvisie en het bestemmingsplan | 07 |
| | 1.3 lintenvisie en Welstand | 07 |
| | 1.4 aanpak en leeswijzer | 07 |
| 2 | DE LINTEN VAN PIJNACKER-NOOTDORP | 11 |
| | 2.1 structuurdragers van het landschap | 11 |
| | 2.2 typen linten | 11 |
| | 2.3 invloedssfeer | 11 |
| 3 | DE INGREDIËNTEN VAN DE LINTEN | 15 |
| | 3.1 polderlint | 17 |
| | 3.2 boezemlint | 25 |
| | 3.3 dijklint | 33 |
| | 3.4 de doorgaande lijn | 41 |
| | 3.5 overzicht van de ingrediënten | 42 |
| | 3.6 toepasbaarheid van de ingrediënten | 43 |
| 4 | ELK LINT ZIJN EIGEN KLEUR | 45 |
| | 4.1 structuurvisie als basis | 45 |
| | 4.2 de koers voor de linten | 45 |
| | 4.3 de recepten voor de linten | 47 |
| 5 | AAN DE SLAG | 71 |
| | 5.1 in 6 stappen aan de slag | 71 |
| | 5.2 voorbeelduitwerkingen | 71 |

1.1 AANLEIDING

De cultuurhistorisch waardevolle linten in de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn sterke identiteit dragers. Ze zijn niet alleen belangrijk als lint op zichzelf, maar ze dragen in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit én identiteit van de gemeente.

Het landschap van vandaag is niet alleen het resultaat van een lange geschiedenis, het is tevens het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Dat zien we nadrukkelijk aan de ontwikkelingen binnen de gemeente. Voorkomen moet worden dat de hang naar kwaliteit ontardt in de drang het landschap onder de glazen stolp te willen plaatsen. De ontwikkeling moet men niet willen stoppen, dat is een heilloze weg; ontwikkeling is immers inherent aan een levend landschap.

De opgave is ontwikkelingen zodanig te geleiden dat kwaliteiten behouden blijven, knelpunten tot een oplossing worden gebracht en nieuwe kwaliteit wordt toegevoegd, en dat alles zodanig dat het landschap 'zijn verhaal kan blijven vertellen'.

Daartoe is deze lintenvisie opgesteld, enerzijds om richtlijnen vooraf te geven en beperkt kaders te stellen, maar vooral om inspiratie bij de planuitwerking te bieden. Vanuit een ontwikkelgerichte benadering worden handvatten aangereikt ter behoud en versterking van de kwaliteit van het lint. Daarbij maken we onderscheid in de mate van sturing: normstellend, richtinggevend, inspirerend.

De lintenvisie is bruikbaar op drie manieren:

- als uitnodiging en handreiking voor initiatiefnemers bij hun planvorming;
- als hulpmiddel voor de gemeente bij de toetsing van vergunningsaanvragen;
- als input voor visieverkenningen en omgevingsplannen.

1.2 LINTENVISIE EN HET BESTEMMINGSPLAN

De lintenvisie is een inspirerend document dat handvatten geeft voor de ontwikkeling van bebouwing en landschap langs en bij de linten. Naast inspiratie levert de lintenvisie ook informatie die gebruikt gaat worden bij het opstellen van bestemmingsplan. Het gaat dan niet om het toevoegen van regels, maar om het beter onderbouwen van al bestaande regels. Dit doet meer recht aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook kunnen partijen hierdoor beter met elkaar in gesprek of een initiatief in het lint past. Hieronder wordt toegelicht hoe de lintenvisie wordt verwerkt in een bestemmingsplan, zonder te leiden tot extra regels.

Plaats aan het lint

Het bestemmingsplan bevat regels over de plek waar de woning gebouwd mag worden. Soms is dat doordat is aangegeven dat de woning alleen op dezelfde plek herbouwd mag worden en soms is op de verbeelding een voorgevelrooilijn aangegeven. De lintenvisie geeft per type lint aan welke minimale afstand tussen de woning en het lint moet worden aangehouden. Met deze informatie worden de bepalingen in het bestemmingsplan beter onderbouwd, zonder dat er sprake is van aanvullende regels.

Doorzichten

Een bestemmingsplan regelt door middel van bestemmingen waar wel en niet gebouwd mag worden. De bestemming Wonen laat bebouwing toe, maar de bestemming Agrarische doeleinden, weide juist weer niet. Door zorgvuldig deze bestemmingen toe te kennen worden doorzichten op het landschap gewaarborgd. De lintenvisie geeft aanwijzingen over de minimale breedte van de doorzichten. Deze zullen worden gebruikt bij het leggen van bestemmingen en dus het behouden of versterken van doorzichten in nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Ook hier is sprake van aanvullende informatie die leidt tot betere bestemmingsplannen, zonder dat er sprake is van een toenemende hoeveelheid regels."

1.3 LINTENVISIE EN WELSTAND

Bij een bouwinitiatief wordt een omgevingsvergunning voorgelegd aan een commissie van onafhankelijke deskundigen, die bekijkt of het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand (Welstandscommissie). In de Welstandsnota zijn hiervoor criteria opgenomen. Uitgangspunt van het gemeentelijke welstandsbeleid is om zoveel mogelijk vrijheid te geven aan bouwplannen en tegelijkertijd de gemeente haar eigen karakter te laten houden en waar dat gewenst is die te versterken. Het gaat dus om het vinden van een goede balans tussen het individueel en algemeen belang. De Welstandsnota (2013) is hiervoor het toetsingskader. De stichting Dorp, Stad en Land verzorgt de welstandsbeoordelingen.

In de Welstandsnota is voor de linten, als waardevolle structuurdragers, een bijzonder welstandsregime opgenomen. Hierbij zijn criteria opgenomen over ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik, die gebruikt worden voor het welstandsadvies bij bouwinitiatieven in de linten. De Lintenvisie bevat aansluitend op het welstandsbeleid achtergrondinformatie, onderbouwing en illustraties bij deze welstandscriteria. De Welstandsnota blijft het leidende toetsingskader voor de welstandsadvisering. Bij de implementatie van de Lintenvisie kan in overleg met de welstandscommissie bekeken worden hoe de Lintenvisie hierbij een hulpmiddel kan zijn."

1.4 LEESWIJZER

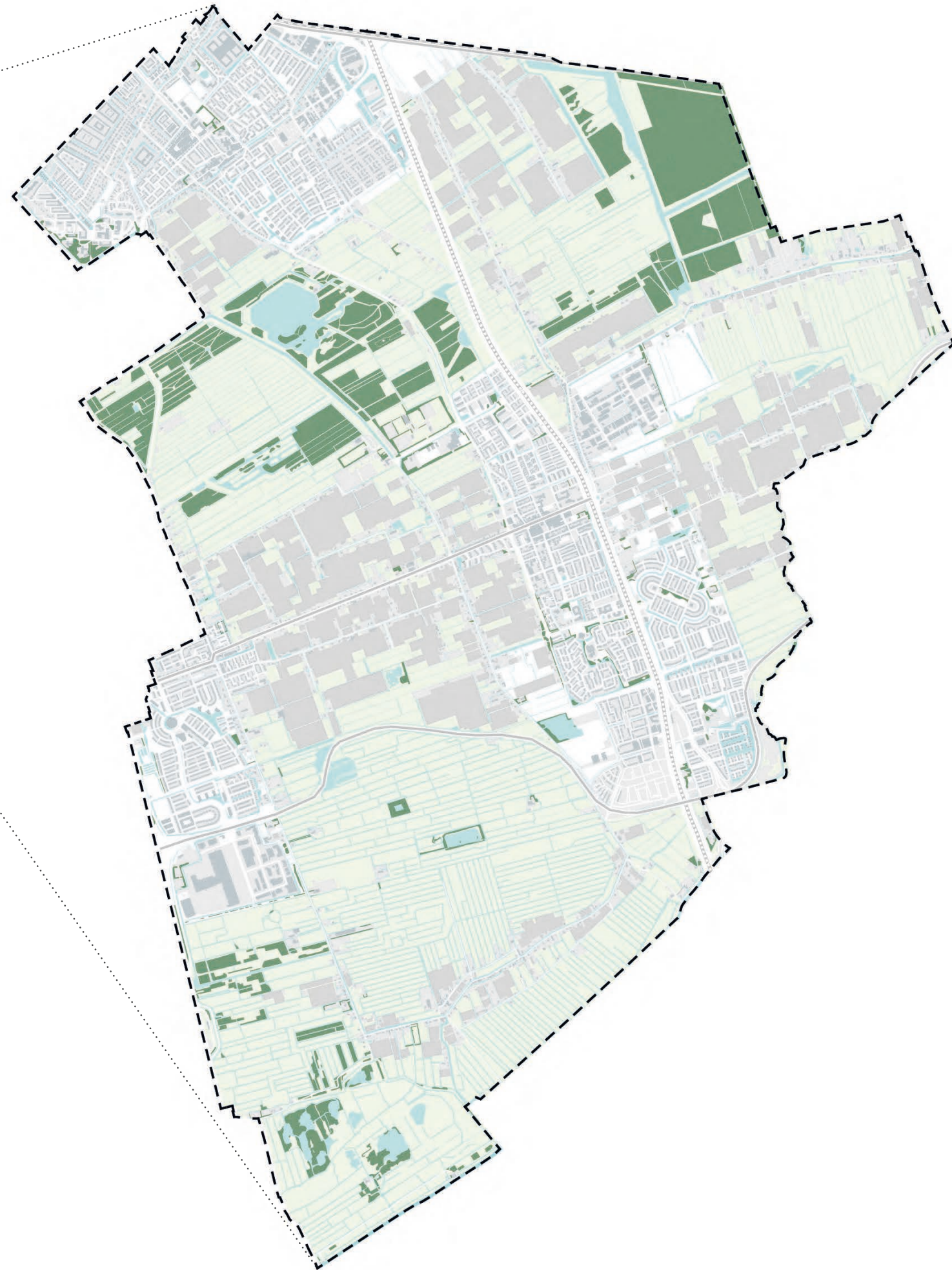
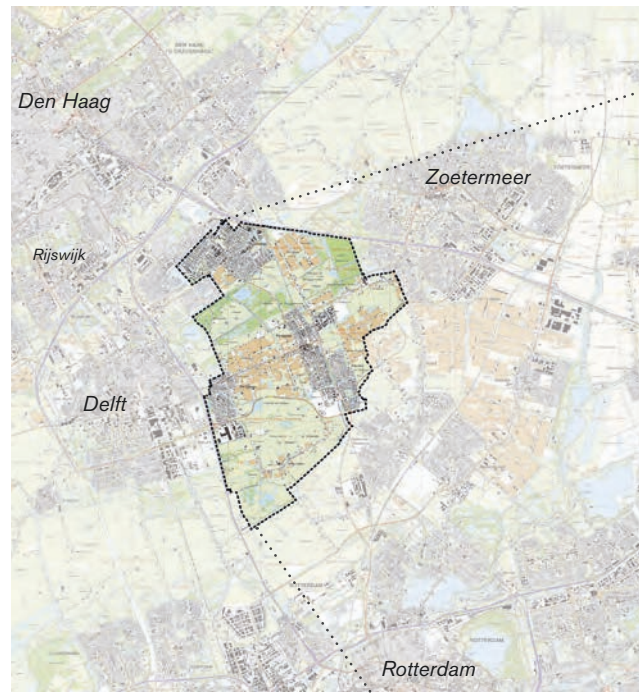
De Lintenvisie is opgebouwd uit vier delen. Het eerste deel beschrijft de **karakteristieken** van de linten van Pijnacker-Nootdorp. De cultuurhistorische linten zijn van oudsher al de structuurdragers van het landschap. Op basis van het cultuurlandschap zijn de linten onder te verdelen in polderlinten, boezemlinten en dijklinten.

Het tweede deel gaat in op de verschillende kenmerken, **'de ingrediënten'**, van de linten. Binnen de linten zijn tal van elementen, structuren, kenmerken en waarden aanwezig die kunnen worden beschouwd als de 'ingrediënten' van de streek. Deze ingrediënten vormen een inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat ook in het landschap van 2050 deze kwaliteiten nog herkenbaar aanwezig zijn.

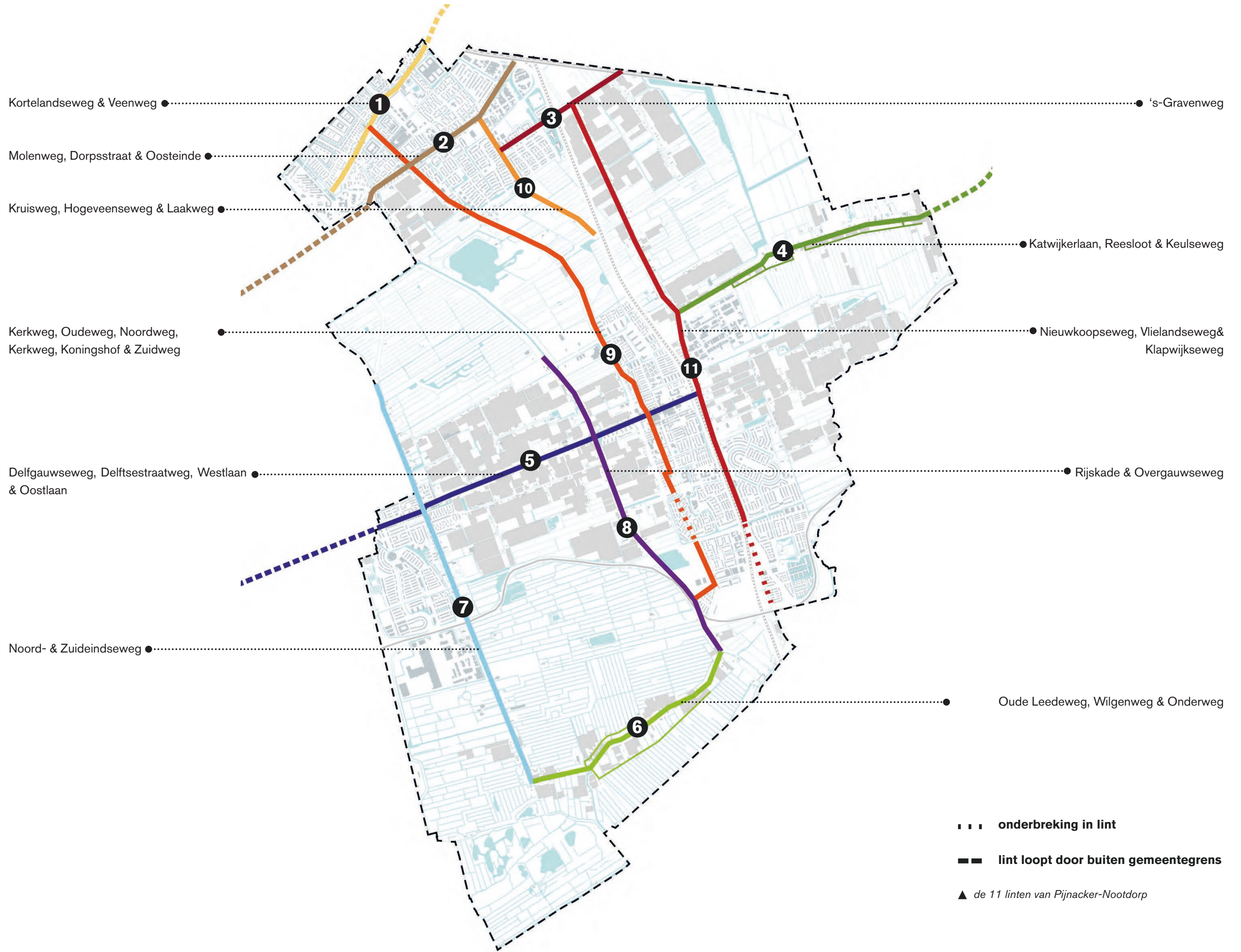
Aan de hand van **'11 recepten'** worden handvatten gegeven voor de koers voor het lint. Ieder recept geeft een overzicht van de ingrediënten en receptuur waarmee de ontwikkelingen die op de linten afkomen kunnen worden ingepast. Dit bij elkaar vormt een zogenaamd kookboek voor de linten.

Tot slot legt een **stappenplan** uit hoe een initiatiefnemer aan de slag kan. Als inspiratie worden uitwerkingen verbeeld voor veelvoorkomende vragen als hoe om te gaan met bijvoorbeeld:

- verdichting in lintbebouwing,
- ruimte-voor-ruimte regeling,
- het inpassen van nieuwe recreatie voorzieningen,
- het bieden van ruimte voor andere functies dan glastuinbouw.



▲ plangebied gemeente Pijnacker-Nootdorp





2.1 STRUCTUURDRAGERS VAN HET LANDSCHAP

Historische lijnen 1900

Op de kaart van 1900 is te zien hoe de linten van Pijnacker-Nootdorp al dominante identiteitsdragers zijn, de lijnen in het landschap. Deze lijnen hebben het landschap gevormd. Vaak zijn deze cultuurhistorische lijnen een samenvoeging van hoogteverschil (dijk of kade), waterkering, ontwateringslijn, occupatielijn en ontsluitingslijn. Langs deze lijnen is het land ontgonnen, heeft vervening plaats gevonden, zijn de producten van het land naar de stedelijke markten vervoerd én zijn de oudste bebouwingen van het gebied terug te vinden.

De linten kenmerken zich van oudsher door een occupatiepatroon waarbij langs een weg losstaande bebouwing is verzezen in een open landschap, dit occupatiepatroon hoort sterk bij de ontginningsgeschiedenis van dit landschap.

“Lintbebouwing is een vorm van bebouwing waarbij langs een weg of vaart losstaande bebouwing is verzezen, terwijl het omliggende land open is gebleven. Er kan sprake zijn van lintbebouwing langs één of langs beide zijden van een weg of vaart.” www.architectenweb.nl

Hedendaagse lijnen 2017

De lijnen, ontstaan in een leeg land, zijn in het verloop van de 20ste eeuw deels ingesloten geraakt in bebouwing. Ontwikkelingen zijn als het ware om en over deze lijnen heen geplooid. De historische lijnen vormen tot op de dag van vandaag een belangrijke structuurdrager van het landschap en zijn slechts op enkele plekken niet meer als dusdanig herkenbaar door nieuwe ontwikkelingen (zie stippelijntje kaart hedendaagse lijnen pag. 12-13). Deze ankerlijnen vormen ook de belangrijkste verbindingen tussen stad en land. Hierbij is het behoud van maat en schaal, functie en gebruik, karakter en sfeer van belang.

2.2 TYPEN LINTEN

Opbouw van het landschap

De ondergrond van de gemeente Pijnacker-Nootdorp kent op hoofdlijnen twee verschillende eenheden: veenweidepolder en droogmakerijen. Ongeveer de helft van het grondgebied van Pijnacker-Nootdorp wordt gevormd door droogmakerijen: ontstaan door de drooglegging van meren die natuurlijk zijn ontstaan of door de drooglegging van meren en plassen die ontstaan zijn door vervening. De andere helft bestaat uit veenweidepolders met een ritmiek van smalle kavels en een kleinschaliger karakter.

Polderlinten, boezemlinten en dijklinten

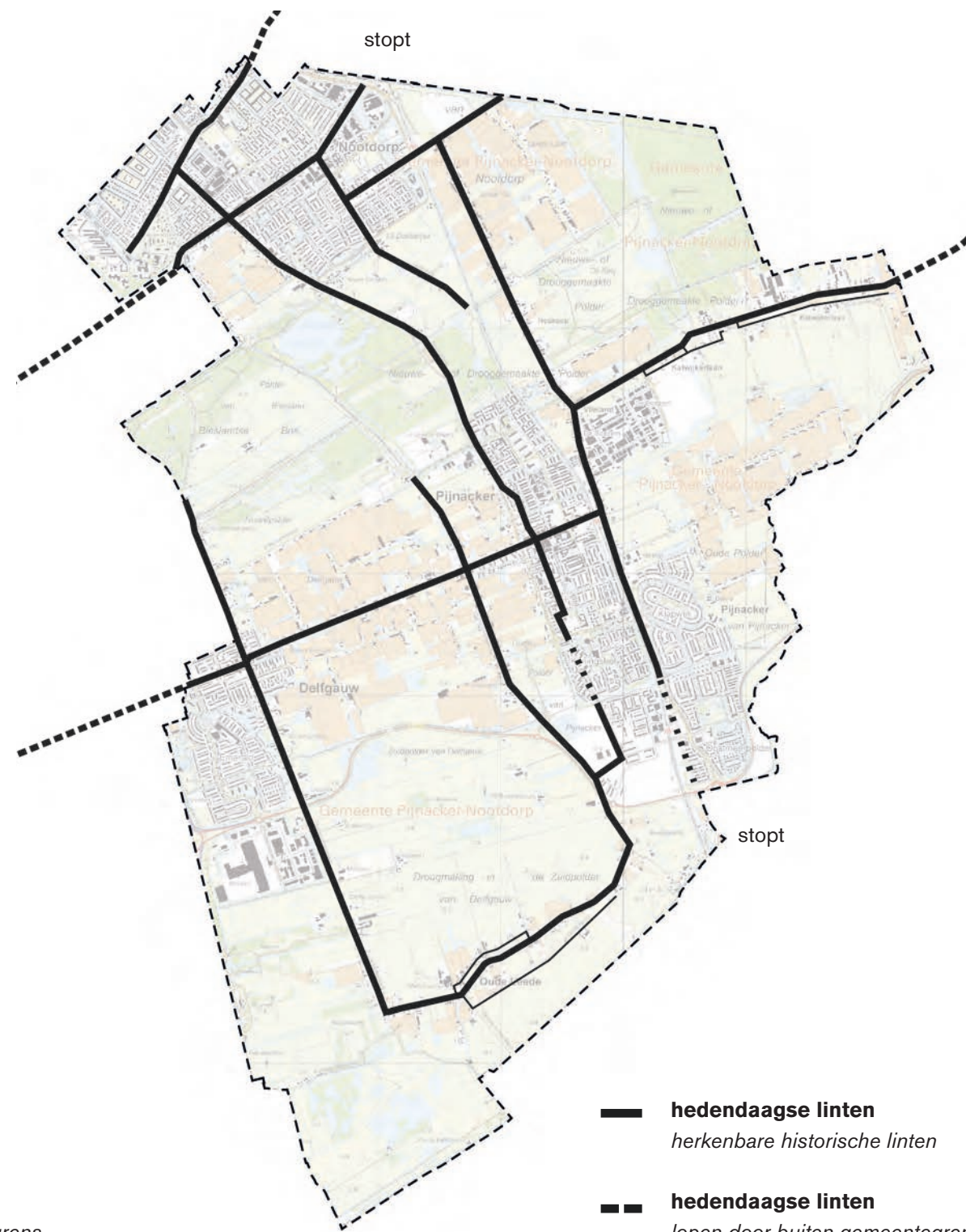
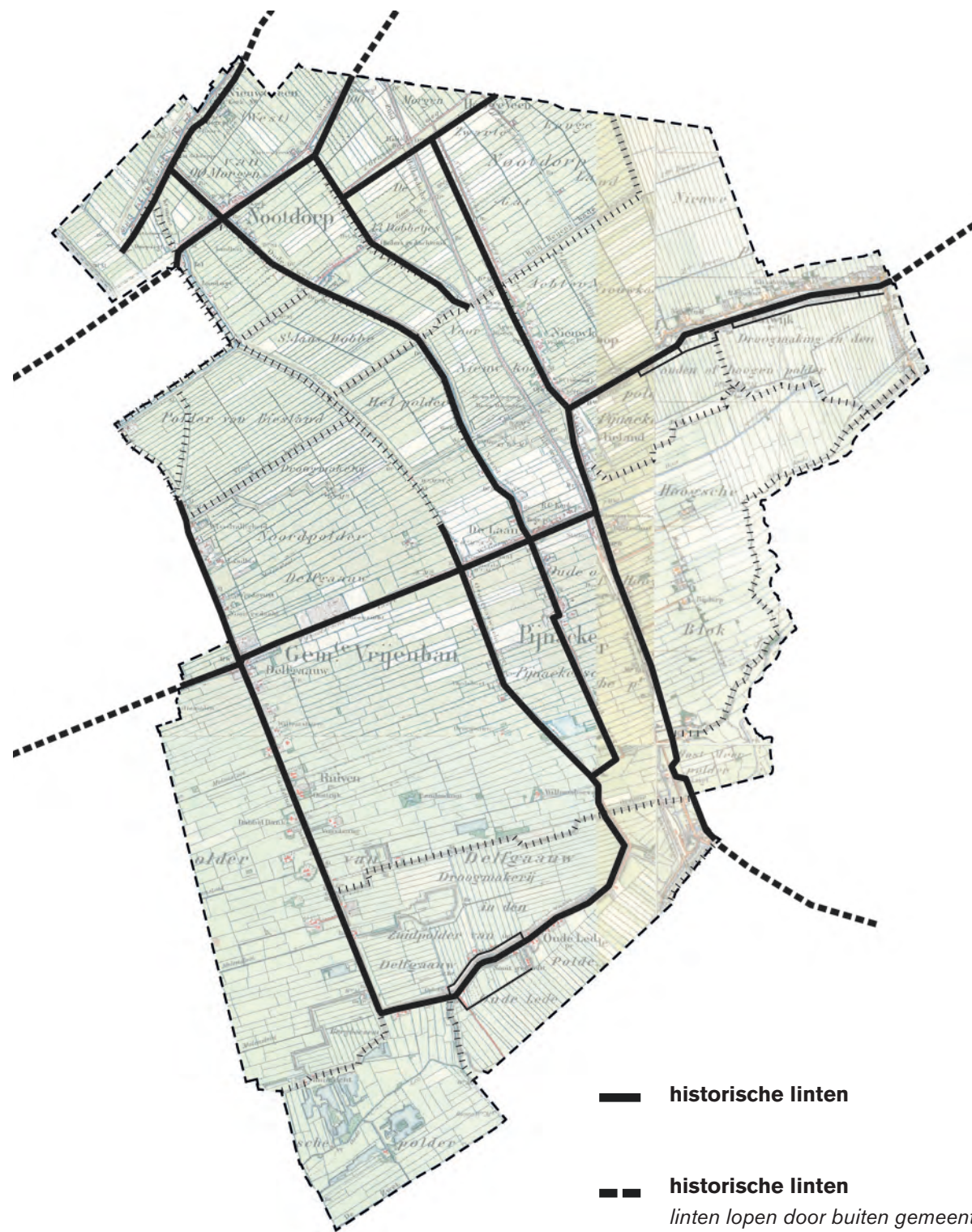
Om grip te krijgen op de verschillende cultuurhistorische linten in het gebied van Pijnacker-Nootdorp is in het document Groen Blauwe bouwstenen (2013) een indeling ontwikkeld die specifiek is voor deze gemeente. De onderverdeling voor de linten is als volgt:

- polderlinten in de veenweidepolder;
- boezemlinten in de veenweidepolder;
- dijklinten in de droogmakerijen.

2.3 INVLOEDSSFEER

In de naoorlogse periode is in deze regio veel gebouwd. Pijnacker, Delfgauw en Nootdorp hebben voor een deel voorzien in de regionale opvang van woningbouwprojecten. Daarnaast heeft de glastuinbouw een stevige ontwikkeling doorgemaakt. Naast de gebouwde occupatie zijn in de gemeente ook veel grootschalige natuur- en recreatiegebieden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen hebben een grote invloed op het karakter van de historische linten. Daarom is er een onderverdeling gemaakt tussen linten binnen en buiten de bebouwde kom.

In de nieuwere uitbreidingen zijn historische linten vaak gespaard gebleven. Soms is de bebouwing op afstand geplaatst waardoor het historische (verfijnde) karakter overeind is gebleven. In andere gevallen zijn de historische linten ontsluitingswegen van het nieuwe gebied geworden waardoor het historische karakter onder druk staat.

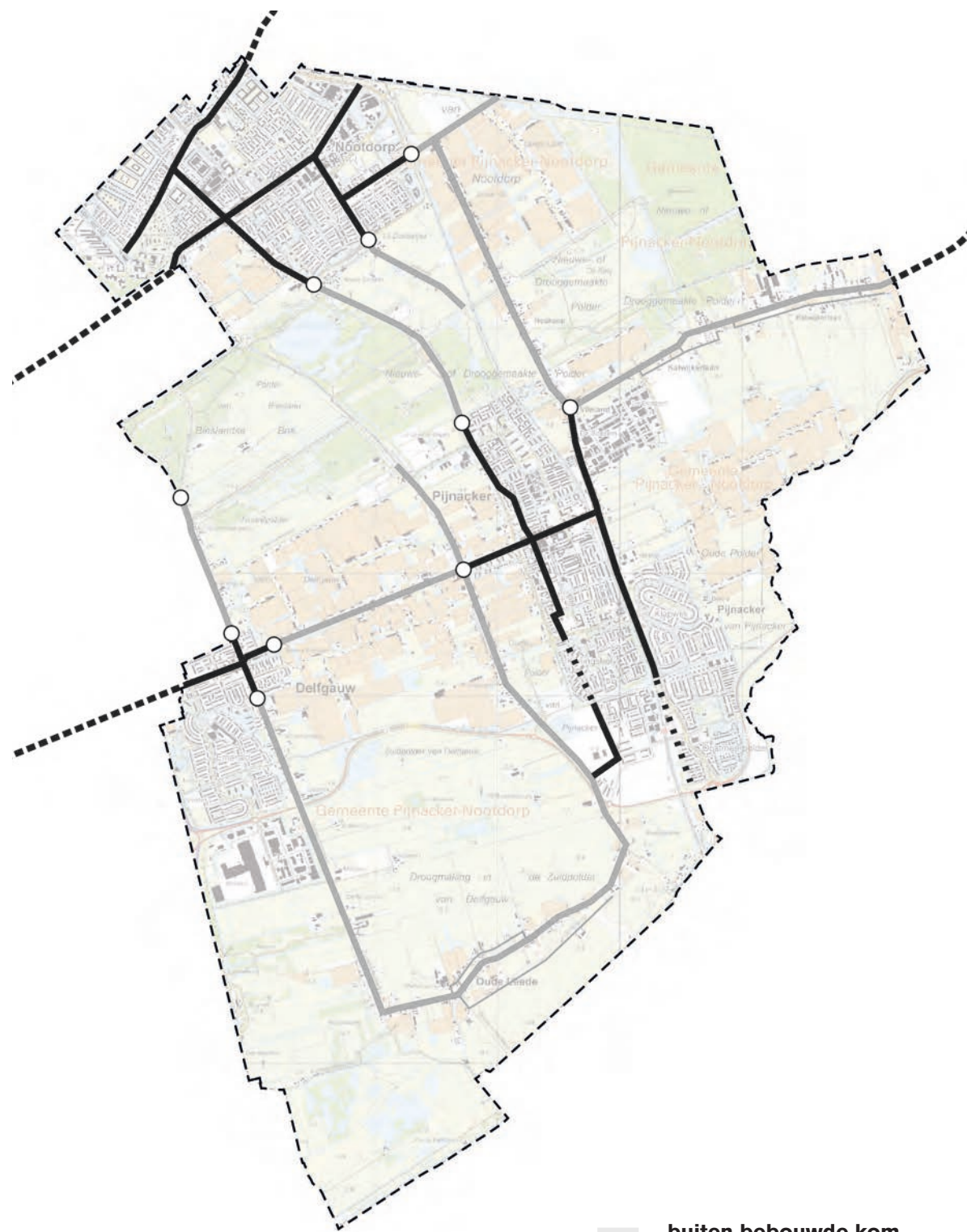


- historische linten
- - -** historische linten
linten lopen door buiten gemeentegrens
- |||||** historische structuren

- hedendaagse linten
herkenbare historische linten
- - -** hedendaagse linten
lopen door buiten gemeentegrens
- |||||** onderbreking
onderbreking van historisch lint

▲ historische lijnen 1900

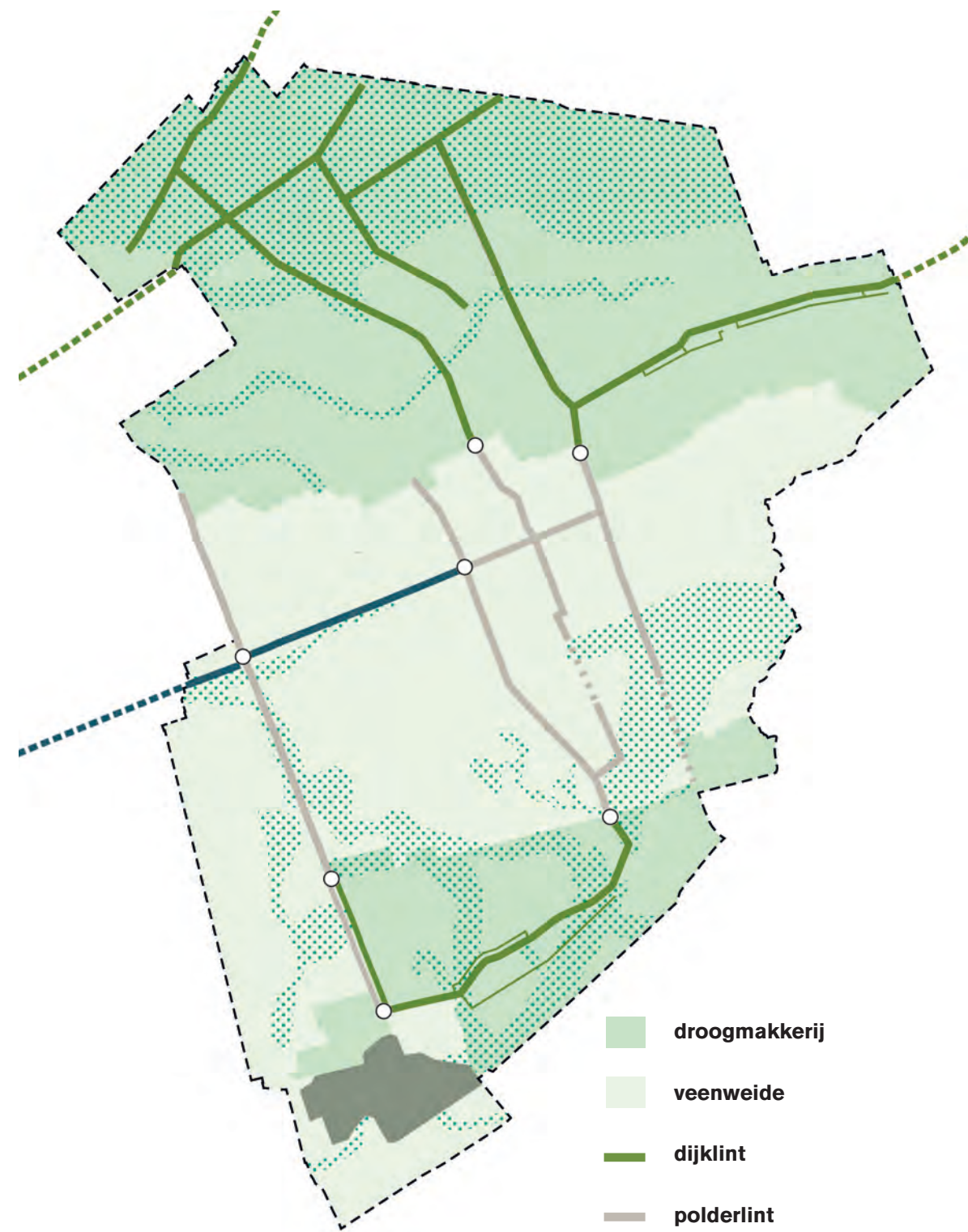
▲ hedendaagse lijnen 2017



▲ *typen linten: invloedssfeer*

— buiten bebouwde kom

— binnen bebouwde kom



typen linten: cultuurlandschap

■ droogmakkerij

■ veenweide

■ dijklint

■ polderlint

■ boezemlint

3.1 Polderlint



3.2 Boezemlint



3.3 Dijklint



3

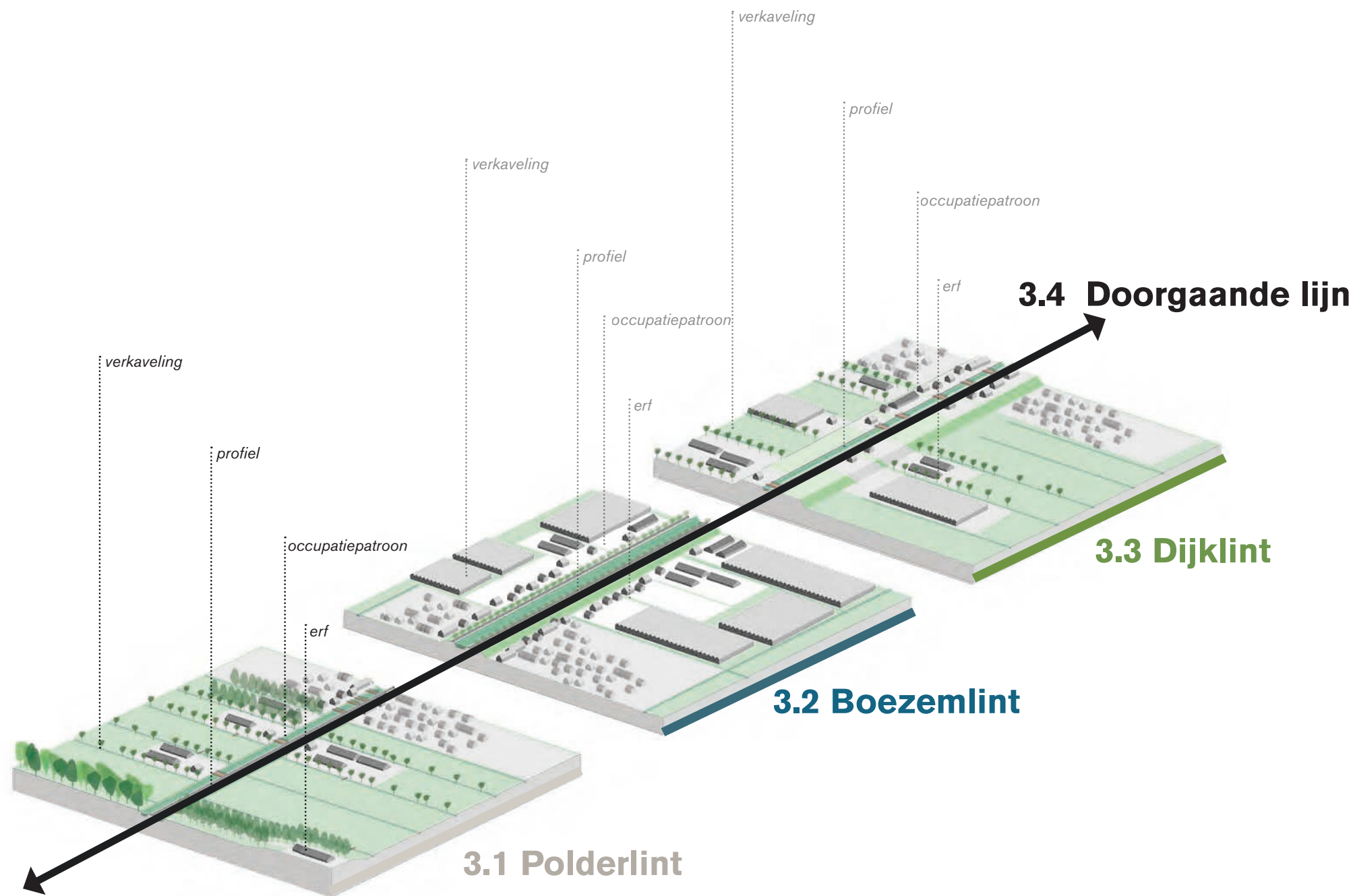
INGREDIENTEN VAN DE LINTEN

De linten van Pijnacker-Nootdorp bestaan uit verschillende kenmerken, de ingrediënten die ten grondslag liggen aan de eigenheid van het landschap. Deze ingrediënten geven richting aan de toekomstige ontwikkelingen van dit landschap. Het landschap moet zich kunnen ontwikkelen maar de kenmerken die ten grondslag liggen aan de eigenheid van het landschap moeten behouden blijven. Het gaat om de vraag: Wat maakt de linten van Pijnacker- Nootdorp nu zo bijzonder en welke kwaliteiten moeten ook in de toekomst tekenend zijn voor het landschap. Deze ingrediënten hebben we voor de drie verschillende soorten linten beschreven:

- polderlint (§3.1)
- boezemlint (§3.2)
- dijklint (§3.3)

Voor elk type lint wordt dieper ingegaan op de specifieke kenmerken: de verkaveling, het profiel, het occupatiepatroon en het erf. Het profiel van de weg (doorsnede) is een onderdeel van het publieke domein. Daarnaast hoort de verkaveling, het occupatiepatroon en het erf bij het private domein. Bij het erf wordt meer gedetailleerd ingegaan op de beplanting en bebouwing. Op deze manier worden de verschillende ingrediënten van de drie linttypen kenbaar. Naast de drie linttypen onderscheiden we de doorgaande lijn (§3.4). De doorgaande lijn is de lijn die voor eenheid zorgt in het lint ook al kruist deze verschillende linttypen.

Een overzicht van alle ingrediënten is te vinden in paragraaf 3.5 waarna in paragraaf 3.6 nog verder in wordt gegaan op de toepasbaarheid van deze ingrediënten voor de linten.



POLDERLINT

3.1 POLDERLINT

Streefbeeld

Het polderlint bestaat uit een lange lineaire lijn met een orthogonale verkaveling haaks op het lint. Het polderlint ligt op één niveau met het veenweidepoldergebied en heeft een relatief smal profiel en een sterk landelijk karakter. De sloten aan weerszijden liggen relatief dicht bij de weg en vormen samen met de individuele bruggen een markant onderdeel van het profiel van de polderweg.

Nieuwe ontwikkelingen dienen op ditzelfde niveau een plek te vinden. Voor het groene karakter is het lint in belangrijke mate afhankelijk van een goede inrichting van het voorerf. Daar ligt een private verplichting om publieke kwaliteit te realiseren. Hierbij hoort het aanplanten van (nieuwe) erven en het terug graven of verbreden van poldersloten met natuurlijke oevers. Voor de continuïteit van de watergang is het van belang om de oprit vorm te geven met een karakteristieke brug zonder steunpunten of toegangshekwerken.

Vaak kent het polderlint een centrumdeel, waar de bebouwing dichter naast elkaar staat met relatief smalle doorzichten. Naar de uiteinden verdunt het lint en worden doorzichten talrijker en breder. Behoud van dit ritme is belangrijk in de toekomst. Het vergroten van de landschappelijke kwaliteit door het handhaven en versterken van doorzichten op het open landschap is een belangrijke pijler.



Kenmerken en Kwaliteiten

Polderlinten zijn linten die op één niveau liggen met hun omgeving. De Noord- en Zuideindseweg is een voorbeeld van een polderlint. Het polderlint vormt, door zijn groene karakter, een goede basis voor een stad-land verbinding. Het groene karakter toont zich door de doorzichten over de open polder en de vele haakse essen, elzen en knotwilgen singels.

De weg in het polderlint wordt aan beide zijden begeleid door water. Woningen zijn ontsloten via een brug. De kavelsloten haaks op het polderlint staan altijd in verbinding met het water langs het lint. Sommige erven liggen op afstand van het lint. Deze boerderijen zijn vroeger op de hogere kreekruggen gebouwd. Waar het lint ingesloten is geraakt door bebouwing zijn deze ingrediënten minder zichtbaar.

KENMERKEN POLDERLINT



water aan beide zijden van het lint



water haaks op het lint loopt door aan water langs lint



woonhuizen op afstand van het lint (min. 15 m)



boomsingel haaks op het lint



oprit middels brug, water duidelijk zichtbaar



boerderijen liggen op de kreekrug



lint op polderniveau

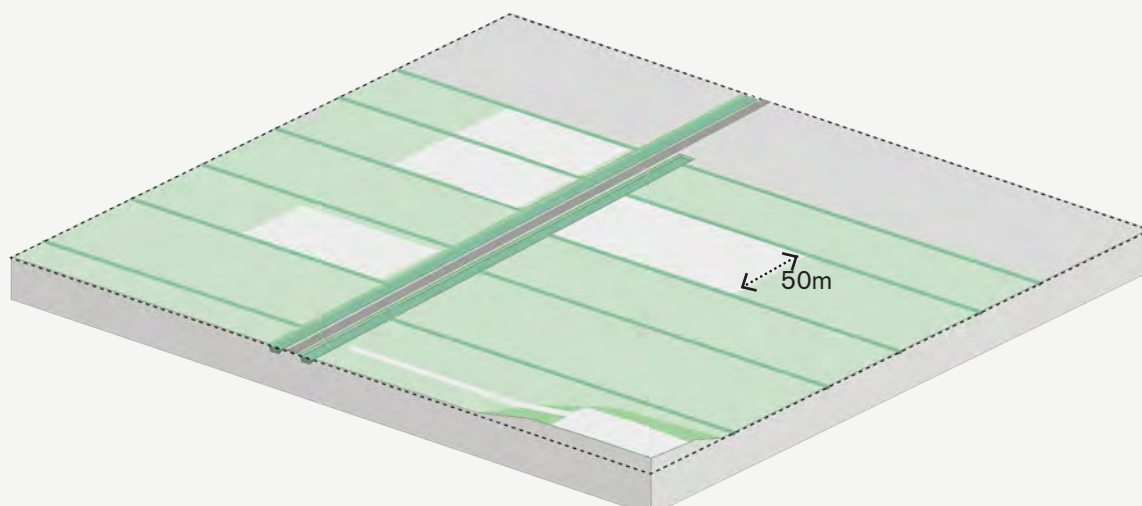


open doorzichten



Verkaveling

Het polderlint bestaat uit lange lineaire lijnen haaks op de ontginningsbasis (slagenpatroon). De sloten bewegen met de weg mee waardoor er een waaierpatroon is te herkennen. Iedere slag heeft dezelfde maat, 50m.



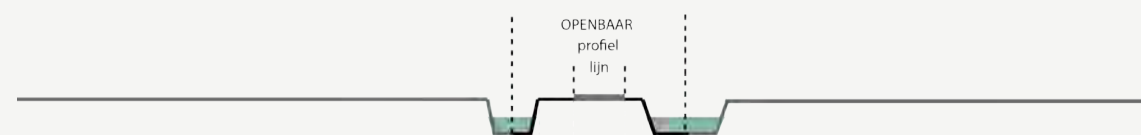
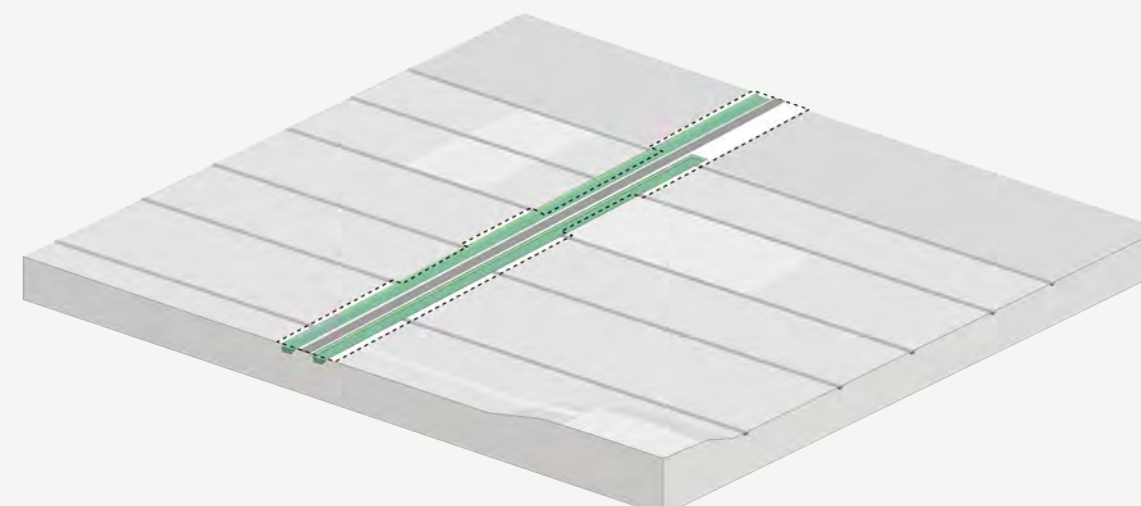
uitgangspunten verkaveling

| | |
|---|--|
| <i>patroon</i> | beweegt met de weg mee (waaierpatroon) |
| <i>water langs het lint</i> | watergang aan beide zijden van het lint |
| <i>water haaks op het lint</i> | smalle watergangen, aangesloten aan het water langs het lint, geen aantasting van het verkavelingspatroon door demping van de sloten |
| <i>zichtlijnen (min. afstand)</i> | om de 50-100m |
| <i>kavel richting ten opzichte van het lint</i> | haaks, sluit aan bij bestaande verkaveling |
| <i>kavel breedte (max.)</i> | Ritme van 50m, sluit aan bij bestaande verkaveling, max. 1 slag breed |



Profiel

Het profiel van het polderlint kent geen hoogteverschil. Langs de lijn van het lint is aan beide zijden een watergang te vinden met smalle bermen. Verlichting is niet toegestaan in het open polderlandschap om zo de donkerte en buitengebied maximaal te beleven.



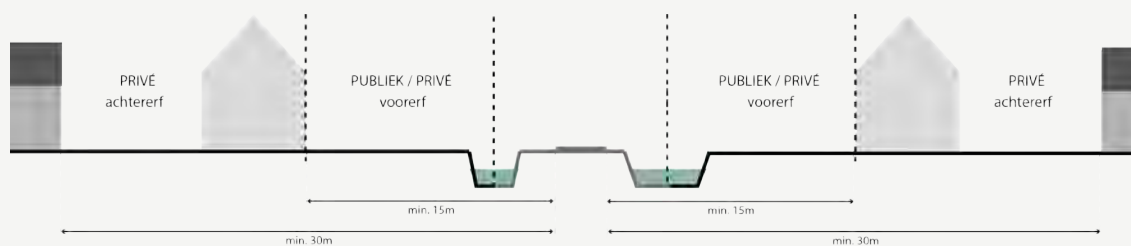
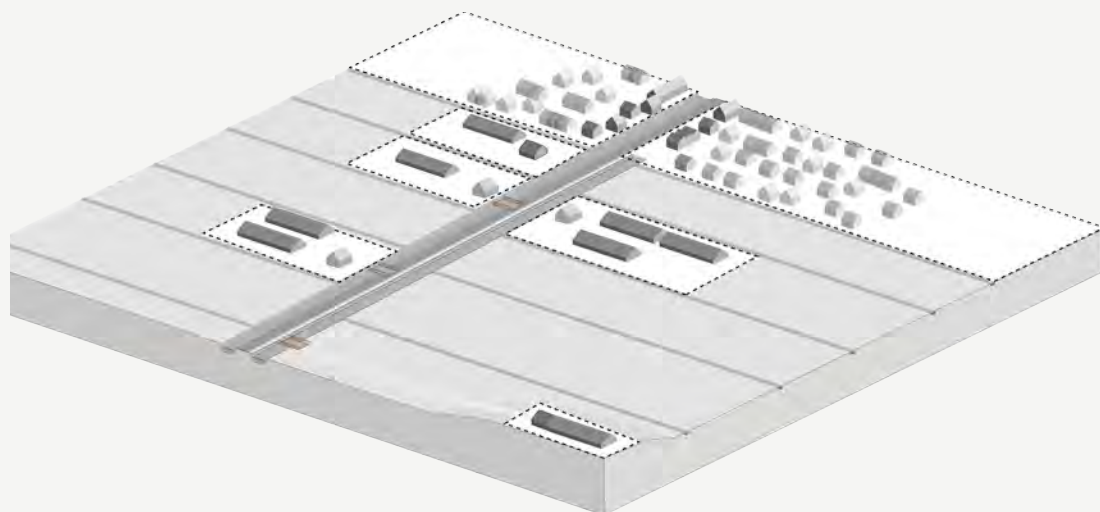
uitgangspunten profiel

| | |
|--|---|
| <i>beweging van de lijn door het landschap</i> | recht met af en toe een knik |
| <i>hoogteverschil t.o.v. polderniveau</i> | op één niveau met omgeving |
| <i>breedte van het profiel (min.)</i> | 10m |
| <i>weg (max.)</i> | à niveau, 4-6m |
| <i>bermen (min.)</i> | smalle groene berm, 1,5-5m |
| <i>water (min.)</i> | 3-6m breed met natuurlijke oevers |
| <i>beplanting</i> | buiten de bebouwde kom geen opgaande beplanting in de berm, binnen de bebouwde kom geldt maatwerk voor beplanting (bijv. knotwilgen of vergelijkbare soort) |
| <i>aankleding</i> | buiten de bebouwde kom geen verlichting in de berm, binnen de bebouwde kom geldt maatwerk voor verlichting |



Occupatiepatroon

De bebouwing in het polderlint bevindt zich op polderniveau op minimaal 15m van de weg. Oudere bebouwing ligt nog verder van de weg, op de hoger gelegen kreekruggen. Bedrijfsbebouwing zit in de tweede lijn achter de woonhuizen en volgt het verkavelingspatroon.



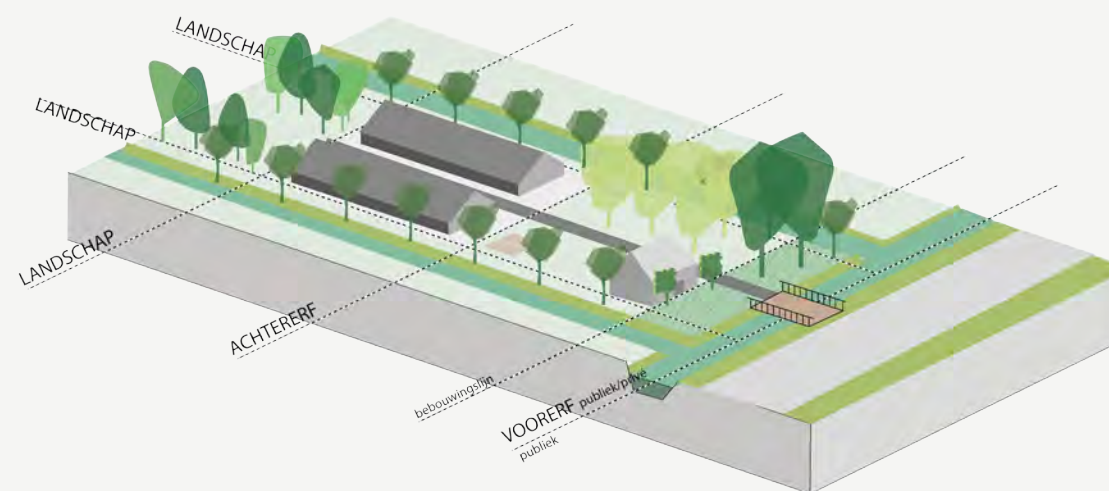
uitgangspunten occupatiepatroon

| | |
|--|---|
| <i>plaats aan het lint</i> | aan het lint (min. 15m) zonder aanterpen (ophogen) van woning of op afstand op een kreekrug |
| <i>afstand tussen bebouwing (min.)</i> | halve slag, ongeveer 25m |
| <i>rooilijn</i> | verspringend, af en toe een woning op afstand |
| <i>afstand rooilijn tot weg (min.)</i> | 15m |
| <i>nokrichting</i> | wisselend, verhouding langs lint ongeveer 2/3 langs - 1/3 haaks |
| <i>bedrijfsgebouwen</i> | achter de bedrijfswoning, in de langsrichting van het perceel, minimale afstand tot de weg is 30m |
| <i>doorzichten</i> | in het open landschap min. 2 slagen open houden, richting de kern 1 slag |



Erfopbouw

De erven zijn direct aan het lint ontsloten via een eigen brug. Het erf is bij voorkeur 1 slag (50m) en maximaal 2 slagen breed. Het erf is maximaal 150m diep, hierdoor blijft de openheid in de polder gegarandeerd. Het voorerf bevindt zich in de eerste 30-50m daarna begint het achtererf. In het polderlint hebben de randen een ruime maat, minimaal 5m.

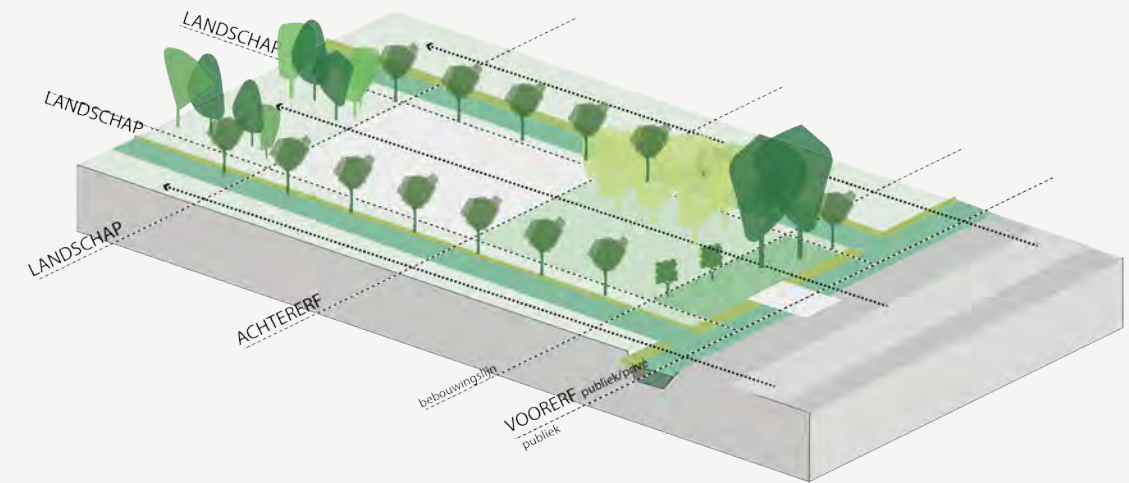
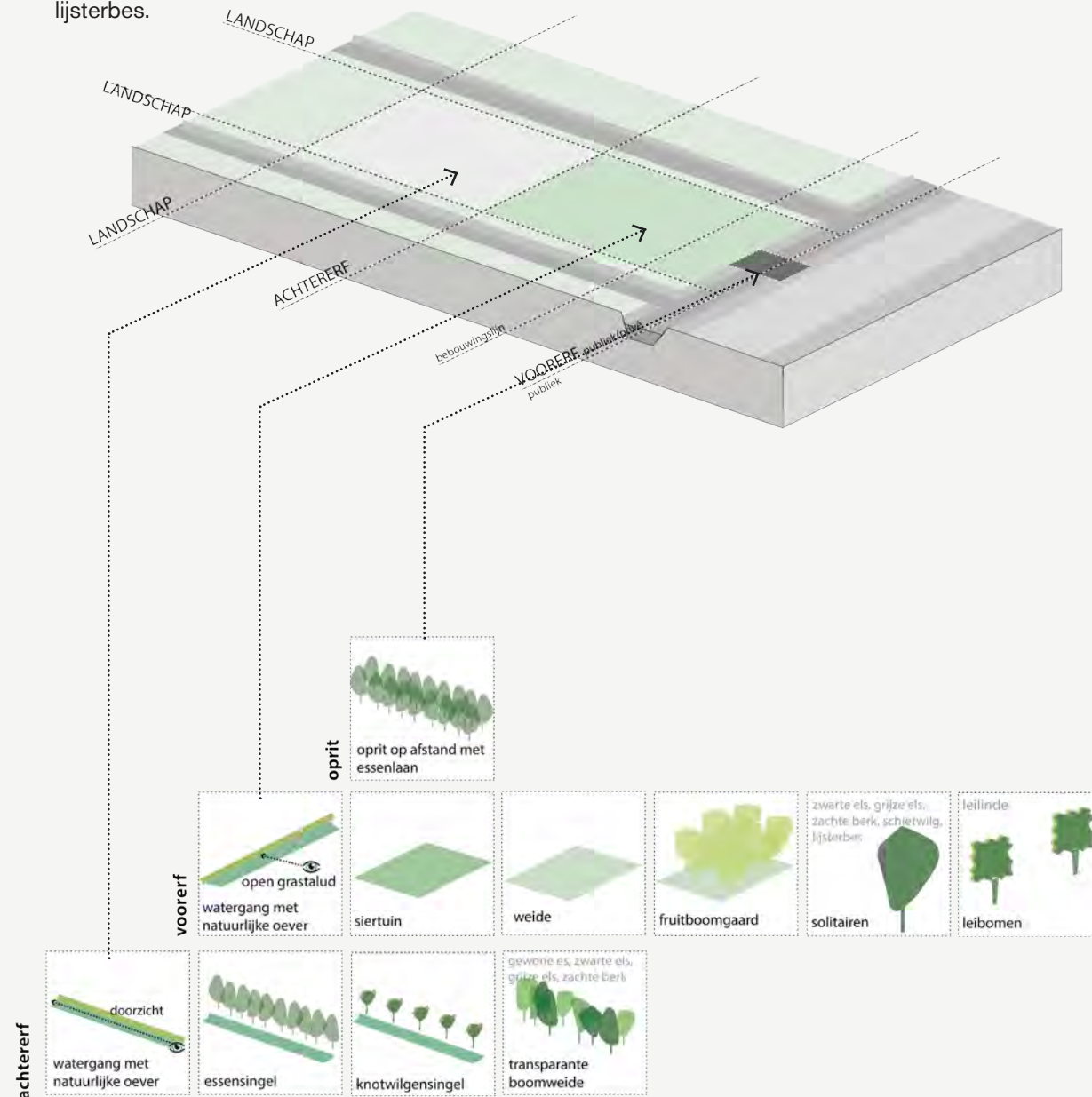


uitgangspunten erfopbouw

| | |
|--|--|
| <i>breedte van erf (max.)</i> | halve slag (woonperceel), 1 slag tot max. 2 slagen (bedrijfsperceel) |
| <i>diepte van erf (max.)</i> | 150 m |
| <i>doorzichten</i> | zicht over het erf en zicht langs kavelsloten |
| <i>oprit</i> | erven direct ontsloten vanaf het lint, max. 5m breed |
| <i>afstand rooilijn tot weg (min.)</i> | 15 m |
| <i>voorerf</i> | 30 - 50 m |
| <i>achtererf</i> | vanaf 30 m |
| <i>randen (landschap)</i> | 5 - 10 m |

Beplanting op het erf

De erven in het polderlint zijn omkaderd door groen. Zij zorgen voor de groene beleving van het lint. De erven op de kreekruggen op afstand van het lint liggen als groene eilanden in het open landschap. Deze erven zijn ontsloten via een lange dubbele laan. Kenmerkend voor beplanting haaks op het lint zijn essen, elzen en knotwilgen. De erven bestaan uit representatieve beplanting zoals fruitbomen, leibomen en solitair. Soorten die passen bij het polderlandschap zijn: zwarte els, grijze els, zachte berk, schietwilg en lijsterbes.

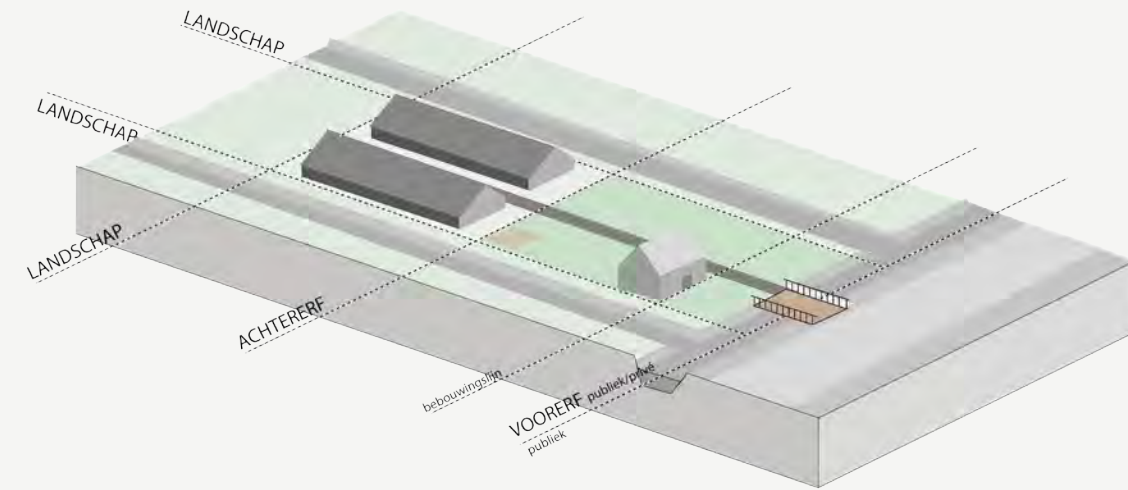
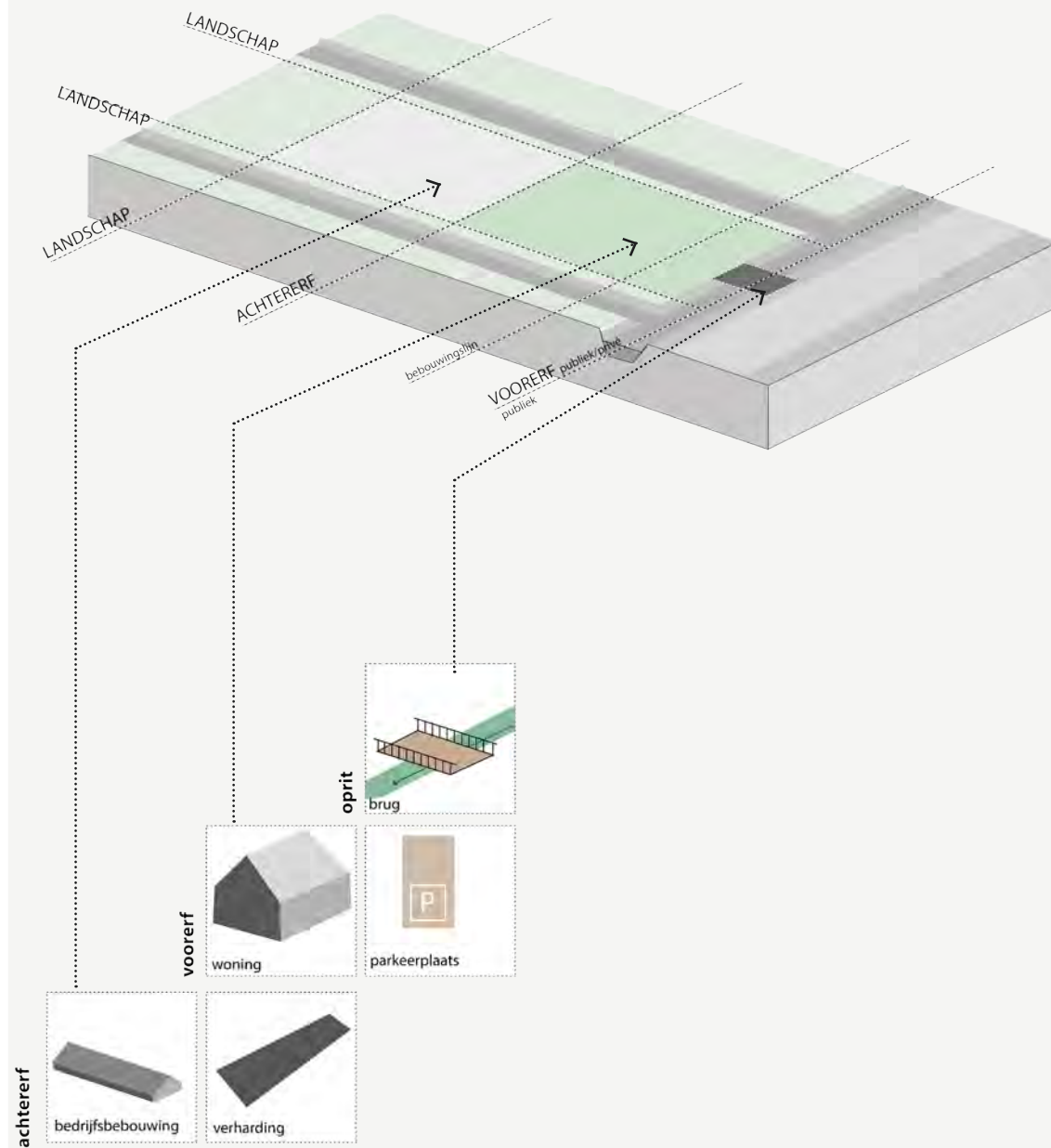


uitgangspunten beplanting op het erf

| | |
|-----------------------|---|
| <i>doorzichten</i> | doorzicht naar achterliggende landschap, contact met het achterland over en langs het erf |
| <i>erfafscheiding</i> | watergang met natuurlijke oever, open grastalud |
| <i>voorerf</i> | representatief voorerf bestaande uit een siertuin, weide of boomgaard, leibomen op zuiden gericht |
| <i>achtererf</i> | overgang achter naar landschap met transparante boomweide, min. 10m |
| <i>randen</i> | watergang met natuurlijke oever en streekeigen beplanting (knotwilgen, essen) |

Bebouwing op het erf

De bebouwing staat minstens 15m van de weg. Op het voorerf staat het woonhuis. Daarachter, op het achtererf, staat de bedrijfsbebouwing op minimaal 30m van de weg. Deze secundaire bebouwing staat in dezelfde richting als de verkaveling. Alle bebouwing wordt ontsloten via dezelfde ontsluitingsas. Het erf is ontsloten via een karakteristieke brug waaronder het water doorloopt. Deze oprit is niet afgesloten en staat uitnodigend richting het lint.



| | |
|--------------------------|---|
| oprit | oprit met karakteristieke brug |
| brug | zichtbaar dat het water doorloopt, geen steunpunten, duiker of hekwerk op brug |
| ontsluiting | 1 ontsluitingsas waar rondom de bebouwing staat |
| materiaal / kleurgebruik | geen dominant kleur- en materiaalgebruik |
| woning | representatief naar het lint, entree naar het lint toe, één volume geen uitbouw |
| materiaal / kleurgebruik | natuurlijke materialen: hout, steen, glas |
| bedrijfsgebouwen | achter op het erf, in lijn met verkaveling |
| materiaal / kleurgebruik | natuurlijke materialen |
| parkeren | parkeren uit het zicht |

Bebouwing

De bebouwing in het polderlint kent een grote diversiteit in samenstelling. Toch zijn er overeenkomsten te vinden die de ritmiek in het lint articuleren. Zo kent de architectuur een landelijk karakter met een zadeldak of wolfdak en zijn de maat en schaal kleinschalig. Echter, nieuwe duurzame materialen en nieuwe zorgvuldige architectuur op basis van archetypen zijn mogelijk, dit dient in goed overleg met Welstand te worden afgestemd.

Hieronder zijn de uitgangspunten voor de bebouwing opgesomd.

uitgangspunten woning:

- voorgevel representatief
- lage dakgoot, aansluitend bij de karakteristieken van het lint
- dak is 1 vlak met een neutrale kleur
- zadeldak of wolfdak, geen plat dak
- 2 hoog en een kap, maximaal 9m hoog, één laag is maximaal 3m
- lengte-breedte verhouding 1:1,5
- oppervlak is max. 225m² en de inhoud max. 750m³

uitgangspunten bedrijfsbebouwing:

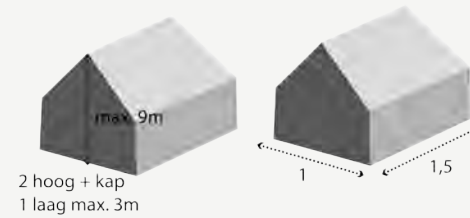
- voorgevel representatief
- zadeldak met flauwe helling, bij bebouwing breder dan 15m dubbele kap
- dak is 1 vlak met een neutrale kleur
- maximale goothoogte 8m
- lengte-breedte verhouding 1:5
- maat en schaal van het bedrijfsgebouw passend bij de karakteristiek van het lint, geen al te grote bedrijfsgebouwen.

woning

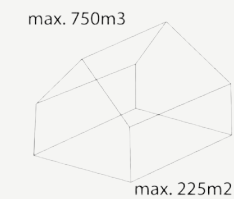
architectuur



maatvoering

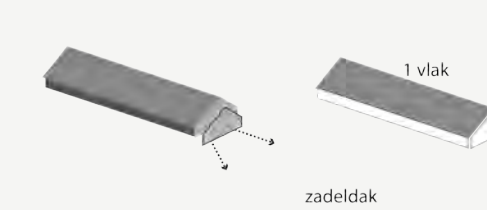


oppervlakte

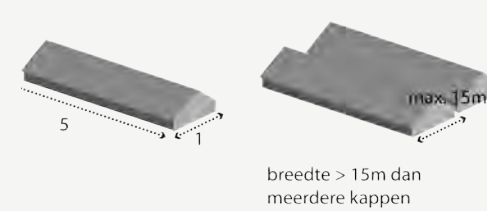


bedrijfsbebouwing

architectuur



maatvoering



BOEZEMLINT

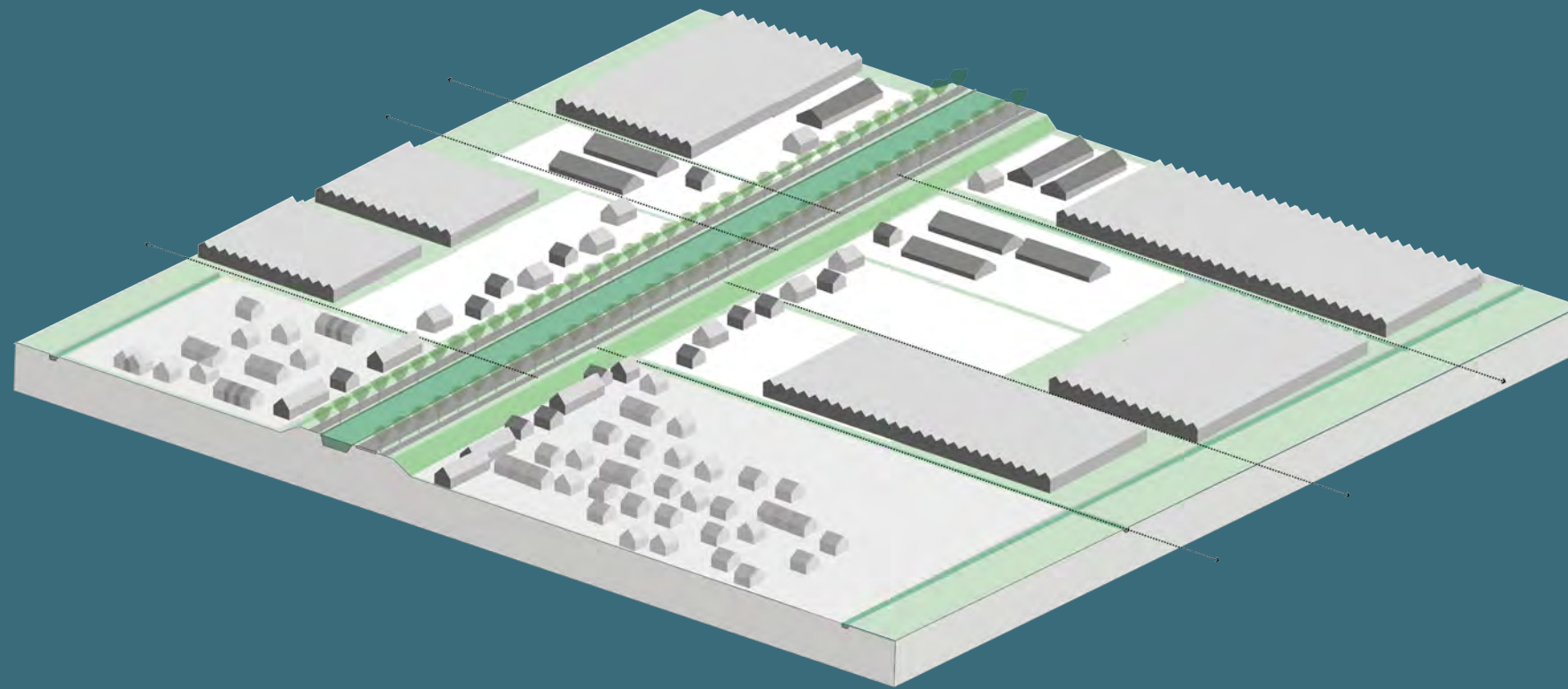
3.2 BOEZEMLINT

Streefbeeld

Het boezemlint kent een hoogteverschil met de omgeving en biedt een 'verheven' zicht op het achterland. Het omliggende veenweidepoldergebied is blijvend gevoelig voor bodemdaling. Het water accentueert de rechtlijnigheid van dit lint en is een belangrijke structuurdrager. Het water staat hoog in de watergang waardoor het goed zichtbaar is en met de groene oevers en berm sterk bijdraagt aan de beleving van het lint.

Het profiel waarbij de woningen en bedrijfsgebouwen van oudsher onderaan het talud staan is ook het uitgangspunt voor de toekomst. Nieuwe ontwikkelingen dienen op hetzelfde niveau een plek te vinden waarbij het grastalud behouden blijft en het hoogteverschil duidelijk waarneembaar is. Het zogenaamd 'aankleien' van woningen (op gelijke hoogte of zelfs hoger bouwen dan het niveau van de dijk) en dus het veranderen van het doorgaande lineaire profiel is niet toegestaan. Alle bedrijfsbebouwing in de tweede lijn gebouwd te worden. Hier is een grote maat toegestaan. Voor het groene karakter is het lint afhankelijk van een goede inrichting van het voorerf. Daar ligt een private verplichting om publieke kwaliteit te realiseren. Hierbij hoort het aanplanten van (nieuwe) erven.

Het boezemlint is door de tijd dicht bebouwd geraakt, doorzichten zijn waardevol voor het lint en moeten behouden blijven.



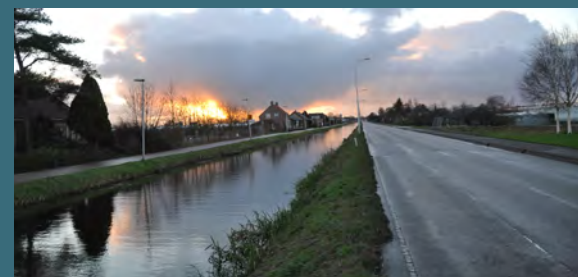
Kenmerken en Kwaliteiten

De boezemlinten worden gekenmerkt door een hoger dan polderniveau gelegen brede watergang die de afwatering van het gebied verzorgt. Het water staat hoog in deze watergang. Het boezemlint maakt een rechte beweging door het landschap. Bebouwing staat van oudsher aan de onderkant van het profiel. De Delftsestraatweg is een voorbeeld van een boezemlint. Het boezemlint is nu onbeplant maar kende vroeger een laanbeplanting met knotwilgen. Aan het boezemlint staan nog enkele waardevolle historische gebouwen. Het boezemlint kent een kleinschalig karakter richting het lint en een grootschalig karakter met kassenbouw daar direct achter.

KENMERKEN BOEZEMPLINT



hoge ligging ten opzichte van omgeving



grote brede watergang ten midden van het lint



water staat hoog in de watergang, beleefbaar



rechtlijnig



breed wegprofiel



dicht bebouwd met enkele waardevolle doorzichten



nu onbeplant, maar vroeger beplant met knotwilgen

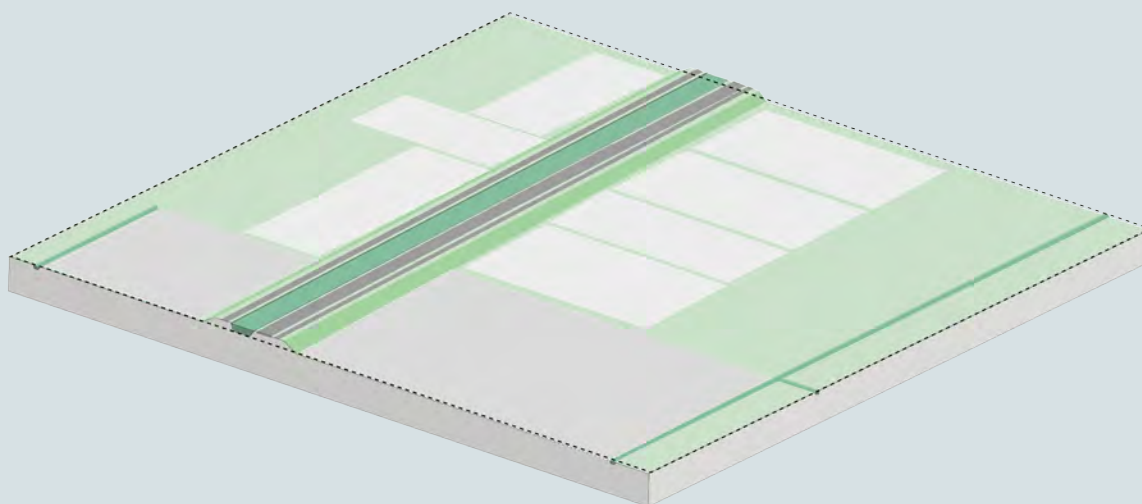


parels aan het lint, waardevolle historische gebouwen



Verkaveling

Door de kassenbouw is het landschappelijke patroon nauwelijks nog herkenbaar. Van oudsher liepen de poldersloten evenwijdig aan het boezemlint. In het huidige landschap zijn zichtlijnen om 250m te herkennen, deze geven lucht in het compacte lint en zijn daarom waardevol en dienen behouden te blijven.



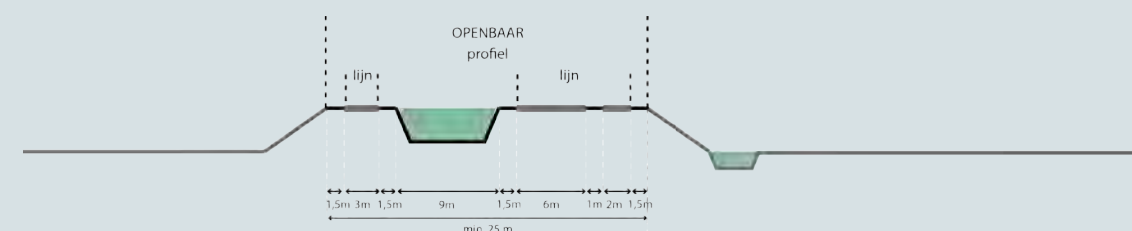
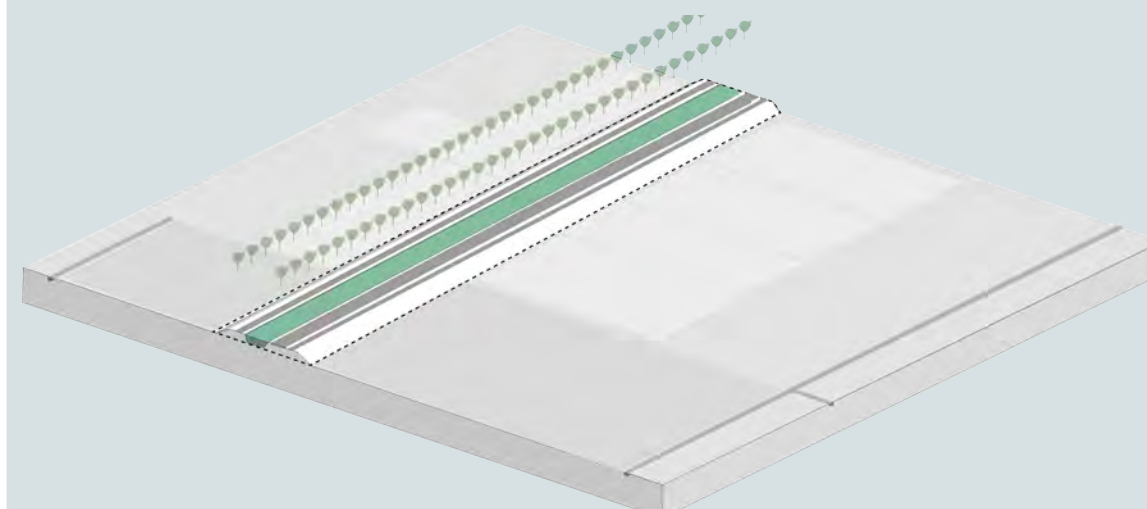
uitgangspunten verkaveling

| | |
|--|--|
| patroon | recht |
| water langs het lint | één brede watergang midden door het lint |
| zichtlijnen (min. afstand) | om de 250m |
| kavel richting ten opzichte van het lint | langs, sluit aan bij bestaande verkaveling |
| kavel breedte (max.) | 70m |



Profiel

Het lint beweegt zich als een rechte lijn door het landschap. Het profiel is mede door de brede watergang en het brede wegprofiel groot in maat. Dit profiel kent twee losliggende fietspaden en is een belangrijke verbinding voor recreanten en forensen. Het water kent verschillende beschoeiingen, voor de beleving is het belangrijk deze te transformeren naar een natuurlijke oever.



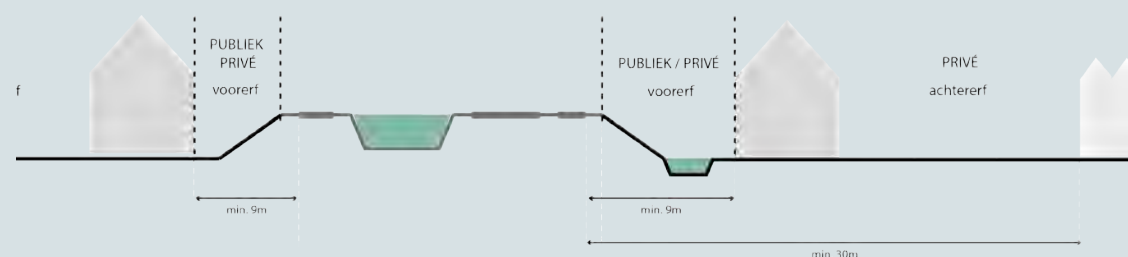
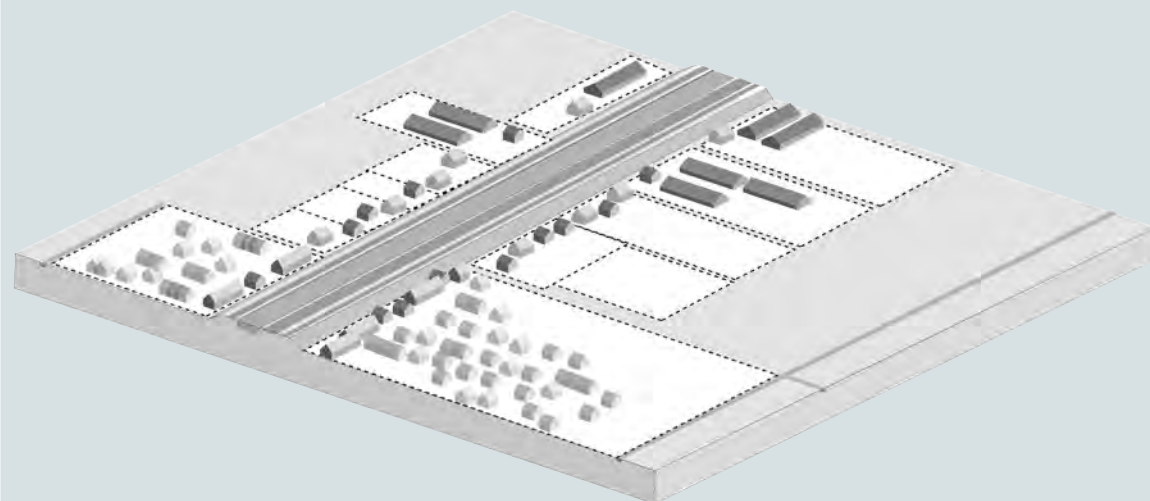
uitgangspunten profiel

| | |
|---|---|
| beweging van de lijn door het landschap | recht |
| hoogteverschil t.o.v. polderniveau | gering hoger t.o.v. omgeving |
| breedte van het profiel (min.) | 25m |
| weg (max.) | 6m + aan beide zijden fietspad |
| bermen (min.) | smalle groene berm, 1,5-4m |
| water (min.) | 9m breed met natuurlijke oevers |
| beplanting | buiten de bebouwde kom geen opgaande beplanting in de berm, binnen de bebouwde kom geldt maatwerk voor beplanting (bijv. knotwilgen of vergelijkbare soort) |
| aankleding | buiten de bebouwde kom geen verlichting in de berm, binnen de bebouwde kom geldt maatwerk voor verlichting |



Occupatiepatroon

Het boezemlint is in de tijd dicht bebouwd geraakt. Doorzichten zijn waardevol voor het lint. Bebouwing staat van oudsher beneden het talud. Voorkom dat woningen op een terp worden geplaatst en behoud het originele profiel. De nokrichting van de woningen staat voornamelijk langs het lint. Bedrijfsgebouwen staan zowel langs (verkavelrichting) als haaks (originele erfindeling) waarbij ze minimaal 30 m van de weg staan. Kassen staan ook minimaal 30m van de weg.



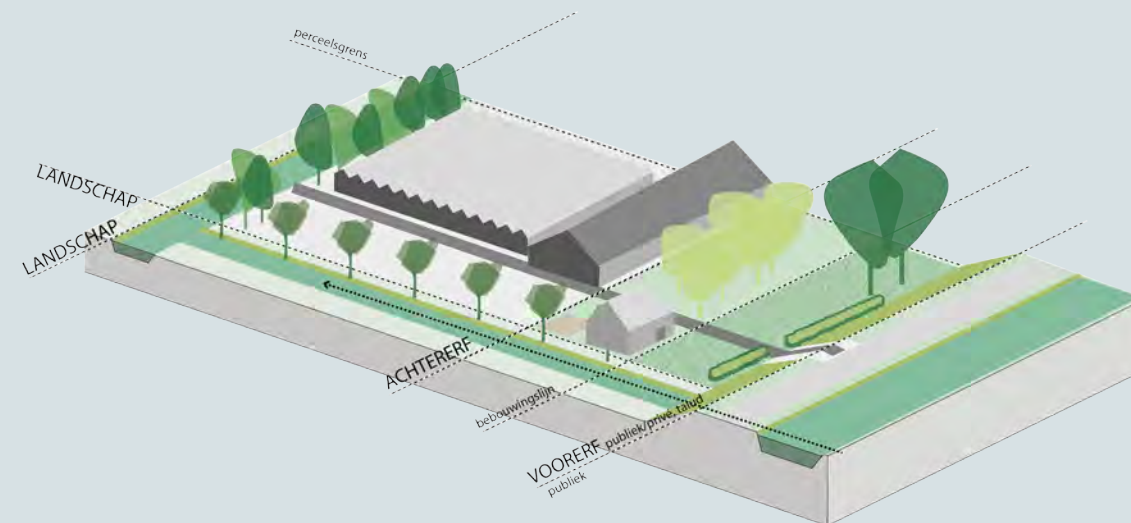
uitgangspunten occupatiepatroon

| | |
|---------------------------------|--|
| plaats aan het lint | op afstand onder aan talud, geen aanterpen (ophogen) van woning, huidig profiel behouden |
| afstand tussen bebouwing (min.) | 10 m |
| rooilijn | licht verspringend |
| afstand rooilijn tot weg (min.) | 9m |
| nokrichting | wisselend, 4 langs - 1 haaks |
| bedrijfsgebouwen | op het achtererf, in lijn met de verkaveling (zowel haaks als langs), minimale afstand tot de weg is 30m (geldt ook voor kassen) |
| doorzichten | zicht op identiteitsdragers (zoals gemaal, kerktoren) behouden |



Erfopbouw

De erven aan het boezemlint zijn smal, maximaal 50m. Woningen zitten op afstand vanaf het lint, minimaal 9 m. Het voorerf beslaat de eerste 20-60m. Op het achtererf domineert (hoog) dynamische productie/ werken ontworpen op maximale efficiëntie. De erven zijn direct ontsloten vanaf het lint, geen achterom.

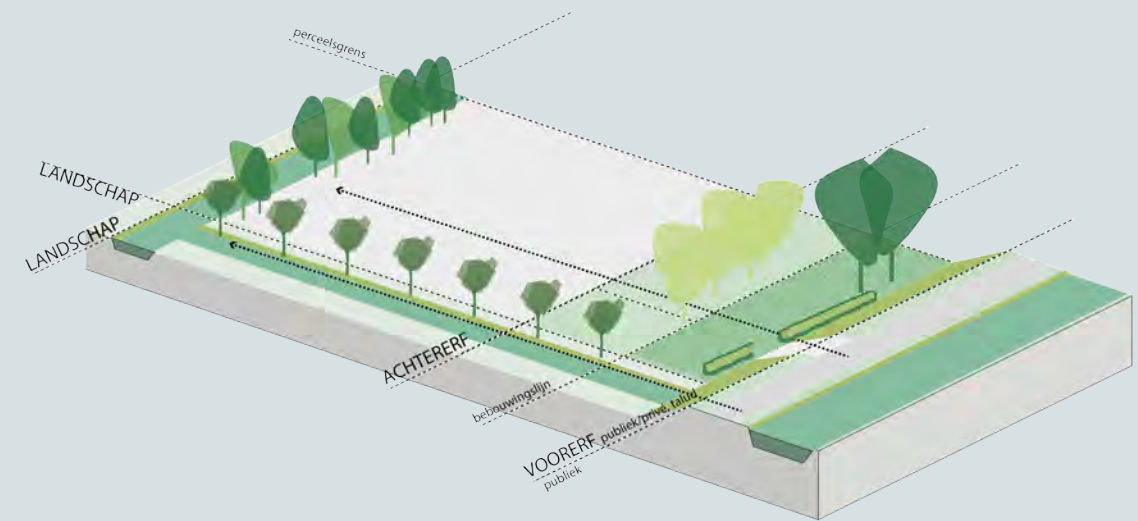
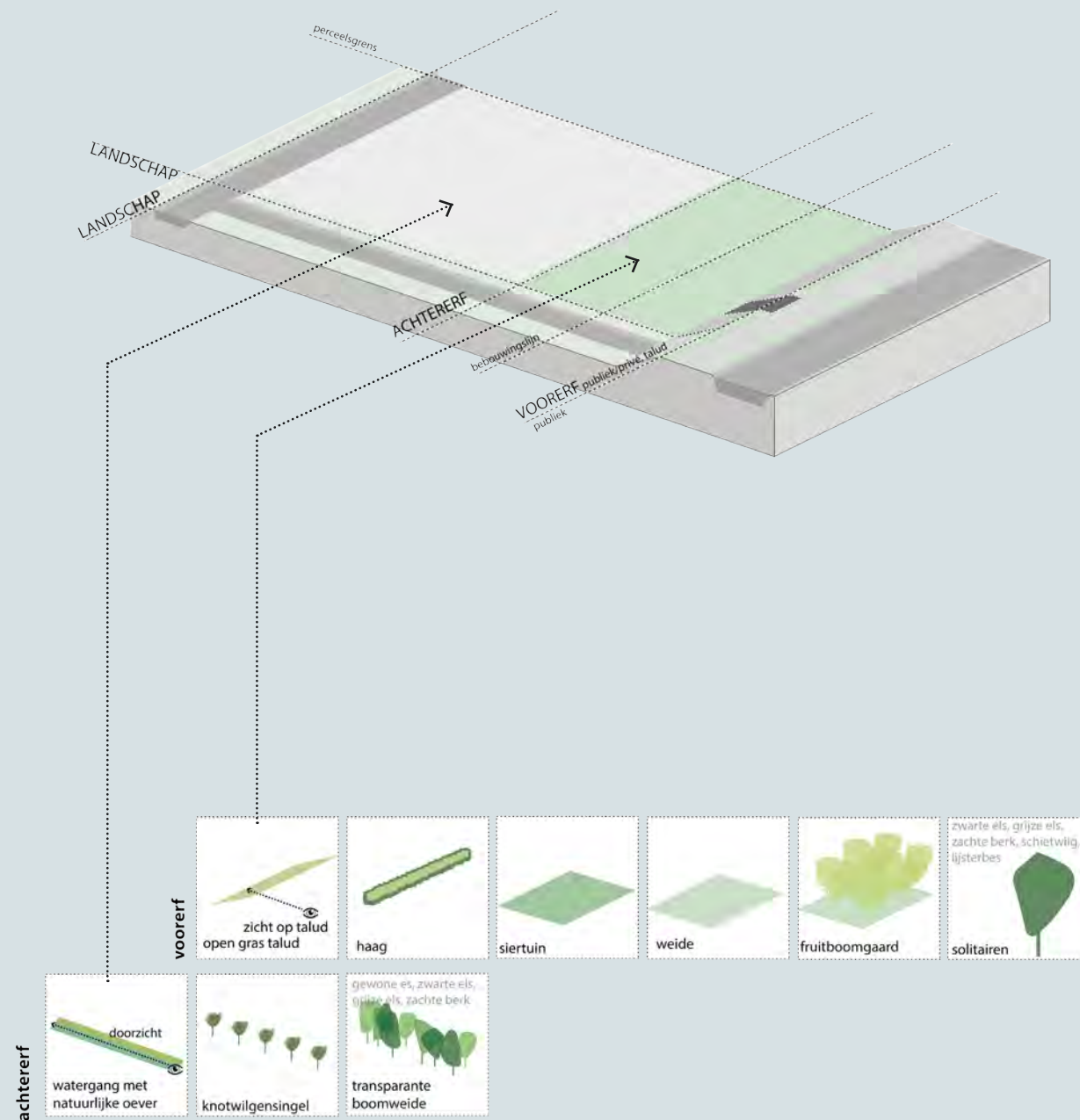


uitgangspunten erfopbouw

| | |
|------------------------------------|--|
| breedte van erf (max.) | 50m |
| diepte van erf (max.) | nvt |
| doorzichten | min. om de 250m |
| oprit | erven direct ontsloten vanaf het lint, max. 5m breed |
| afstand rooilijn tot de weg (min.) | 9 m |
| voorerf | 30 - 60 m |
| achtererf | vanaf 30 m |
| randen (landschap) | 0-5 m |

Bepanting op het erf

Voor het boezemlint is het belangrijk het hoogte verschil met de omgeving beleefbaar te maken. Een open grastalud aan het begin van het erf maakt dit mogelijk en geeft ruimte aan de overgang tussen publiek en privé. Beneden het talud wordt een lage haag aangeplant. Daarnaast is er vooral opgaand groen aangeplant op het achtererf. De overgang naar het landschap wordt verzacht door een transparante boomweide. Soorten die hier thuis horen zijn: zwarte els, grijze els, es, zachte berk, schietwilg en lijsterbes.

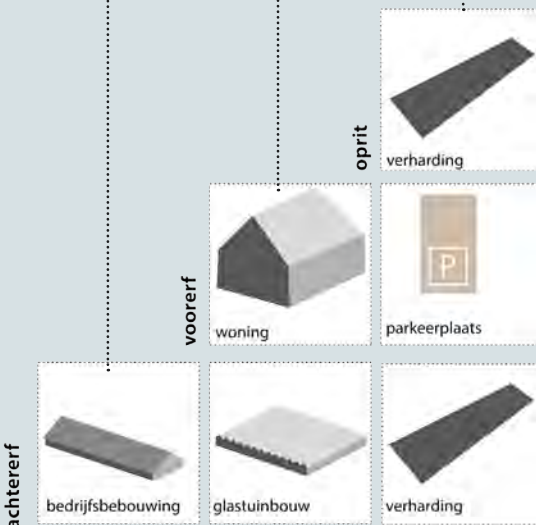
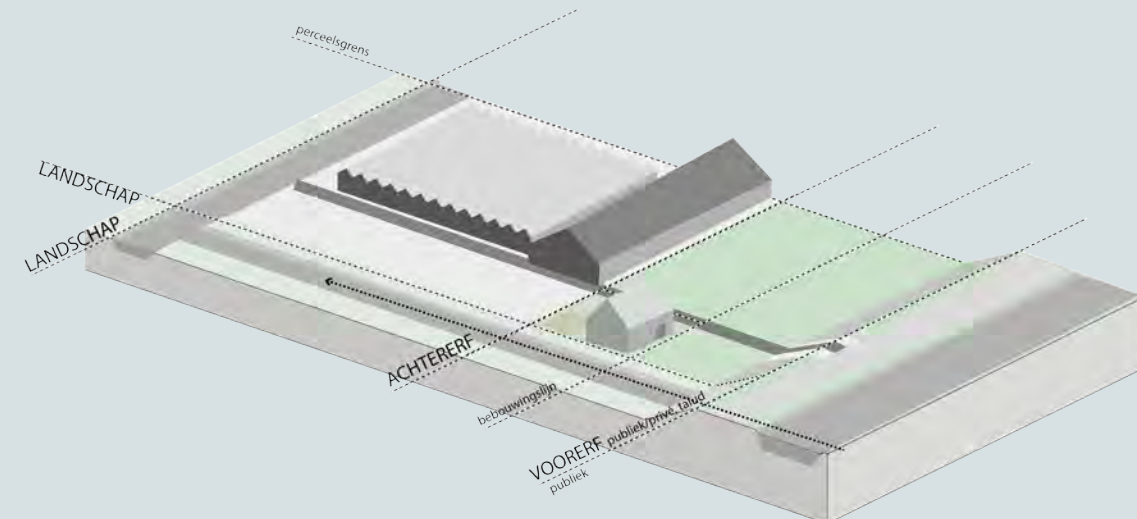
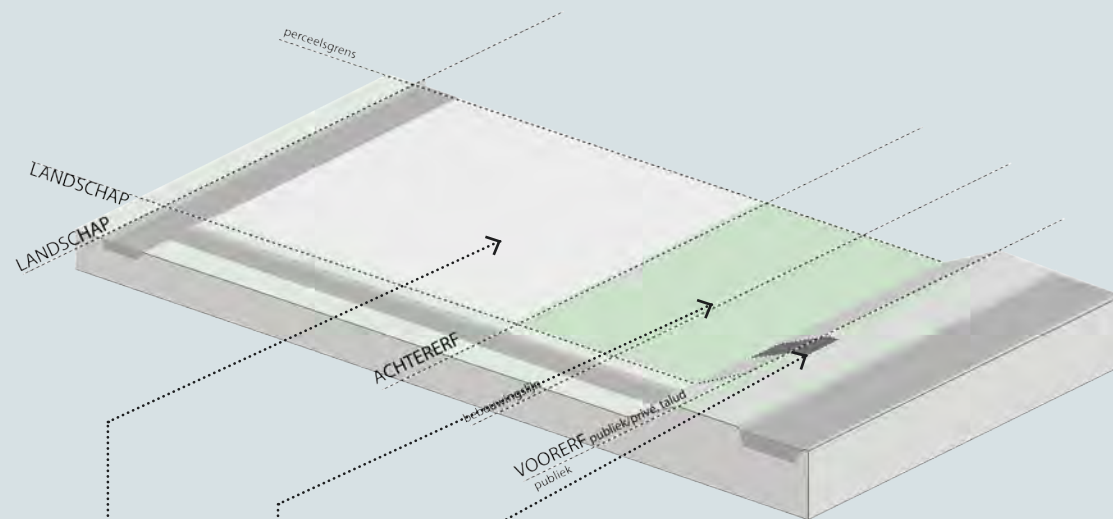


uitgangspunten bepanting op het erf

| | |
|-----------------------|---|
| <i>doorzichten</i> | doorzicht naar achterliggende landschap, contact met het achterland over en langs het erf |
| <i>erfafscheiding</i> | watergang met natuurlijke oever, open grastalud |
| <i>voor erf</i> | representatieve voorerf bestaande uit een siertuin, weide of moestuin, leibomen op zuiden gericht |
| <i>achter erf</i> | overgang achtererf-landschap bestaande uit transparante boomweide, min. 5m |
| <i>randen</i> | watergang met natuurlijke oever en streekeigen bepanting (knotwilgen, essen) |

Bebouwing op het erf

De woning onder aan het dijktaaludplaatsen minimaal 9m van de weg. Bedrijfsbebouwing op het achtererfplaatsen, zowel haaks als langs toegestaan. Alle bebouwing staat aan één centrale ontsluitingsas die het erf aan het lint ontsluit.



uitgangspunten erfopbouw

| | |
|--------------------------|---|
| oprit | oprit met toegangsweg met verharding |
| ontsluiting | 1 ontsluitingsas waar rondom de bebouwing staat |
| materiaal / kleurgebruik | geen dominante kleur- en materiaalgebruik |
| woning | representatief naar het lint, entree naar het lint toe, één volume geen uitbouw |
| materiaal / kleurgebruik | natuurlijke materialen: hout, steen, glas |
| bedrijfsgebouwen | achter op het erf (haaks) of achter de woning (langs) |
| materiaal / kleurgebruik | natuurlijke materialen |
| parkeren | parkeren uit het zicht |

Bebouwing

Aan de boezemlinten staan enkele waardevolle historische gebouwen en boerderijen, met idem erven. Dit zijn parels aan de linten. Het gros van de bebouwing is naoorlogs en tamelijk sober. Enkele nieuwbouw projecten hebben een grotere maat en schaal dan passend bij de bestaande bebouwing. In de toekomst moet de maat en schaal passen bij het ensemble van het lint.

In dit lint is een hogere mate van vrijheid om nieuwe duurzame materialen en nieuwe zorgvuldige architectuur te ontwikkelen. Dit dient in goed overleg met Welstand te worden afgestemd.

uitgangspunten woning:

- voorgevel representatief
- dak is 1 vlak met een neutrale kleur
- zadeldak, wolfdak of schilddak, geen plat dak
- 2 hoog en een kap, maximaal 10m hoog, één laag is maximaal 3,5m
- lengte-breedte verhouding 1:1,5
- oppervlak is max. 250m² en de inhoud max. 750m³

uitgangspunten bedrijfsbebouwing:

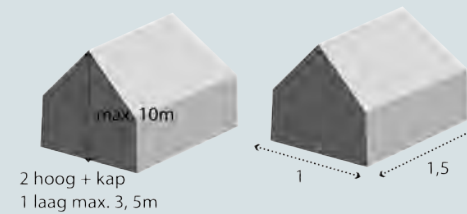
- voorgevel representatief
- zadeldak met flauwe helling, bij bebouwing breder dan 15m dubbele kap
- dak is 1 vlak met een neutrale kleur
- maximale goothoogte 8m
- lengte-breedte verhouding
- maat en schaal van het bedrijfsgebouw passend bij de karakteristiek van het lint, geen al te grote bedrijfsgebouwen.

wonen

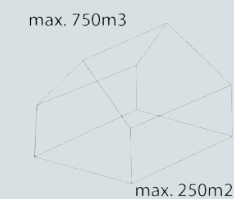
architectuur



maatvoering

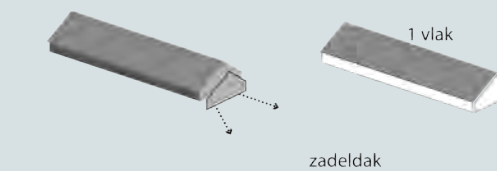


oppervlakte

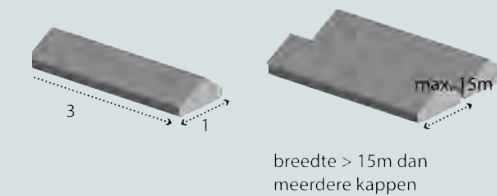


bedrijfsbebouwing

architectuur



maatvoering





DIJKLINT

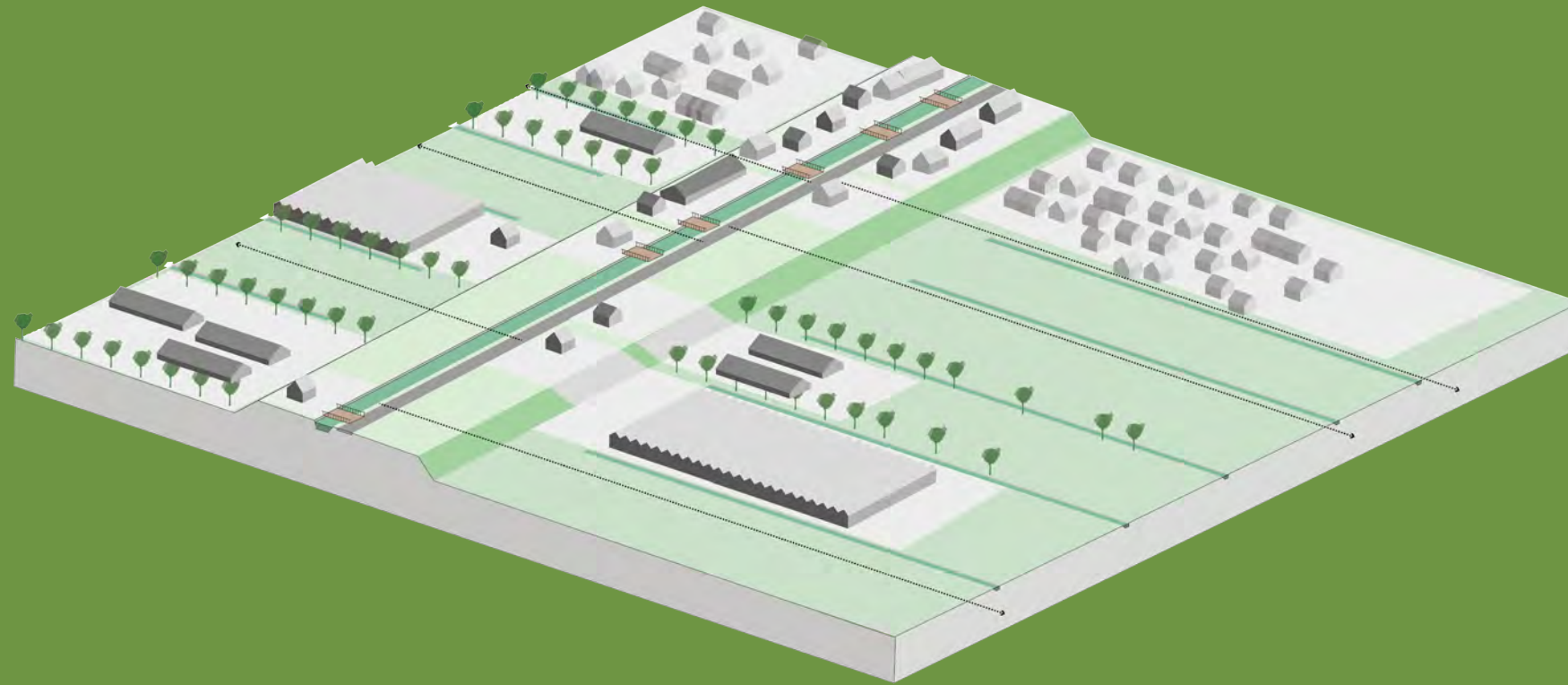
3.3 DIJKLINT

Streefbeeld

Het polderlint bestaat uit een wat grillige lange lijn en kent een hoogteverschil met de omgeving. De hoge ligging in het landschap biedt mooi uitzicht over de droogmakerijen aan weerszijden. Het water met de individuele bruggen vormen een markant onderdeel van het profiel van de dijkweg. Het water is vaak breed en staat hoog in de watergang waardoor het goed zichtbaar is en bijdraagt aan de beleving van het lint.

Het dijklint kent een kleinschalig karakter met bebouwing direct op de dijk, dicht tegen de weg, of onder aan de dijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen volgens deze principes ingepast te worden waarbij het hoogteverschil behouden blijft. Zicht op het talud en zicht op de lageregelegen droogmakerij spelen hierbij een sleutelrol. Het zogenaamd 'aankleien' van woningen (op gelijke hoogte of zelfs hoger bouwen dan het niveau van de dijk) en dus het veranderen van het doorgaande lineaire profiel is niet toegestaan. Alle bedrijfsbebouwing dient beneden het talud gebouwd te worden. Hier is een grote maat toegestaan. Voor het groene karakter is het lint afhankelijk van een goede inrichting van het voorerf. Daar ligt een private verplichting om publieke kwaliteit te realiseren. Hierbij hoort het aanplanten van (nieuwe) erven en het behouden van natuurlijke oevers. Voor de continuïteit van de watergang is het van belang om de oprit vorm te geven met een karakteristieke brug zonder steunpunten of toegangshekwerken.

Het dijklint kent net als het polderlint delen die meer bebouwd zijn en delen die naar het landelijk gebied opener worden. Behoud van dit ritme is belangrijk voor de toekomst. Het vergroten van de landschappelijke kwaliteit door het handhaven en versterken van doorzichten op het open landschap is een belangrijke pijler.



Kenmerken en Kwaliteiten

Dijklinten zijn linten die in de droogmakerijen liggen. Deze linten liggen hoger in het landschap omdat het omliggende landschap eerst is afgegraven (vervening) en later weer is ontgonnen. De hogere ligging geeft uitzicht over de open droogmakerij. De Oude Leede, Nieuwkoopseweg en Katwijkerlaan zijn voorbeelden van deze verheven dijklinten. In de dijklinten is vaak water te vinden, soms aan beide kanten van de weg maar vaker aan één zijde. De bebouwing staat van oudsher boven op het dijktaalud waardoor de bebouwing dicht op de weg staat. In vergelijking met het polderlint zijn de dijklinten meer bebouwd. Door mede het ontbreken van opgaand groen heeft het dijklint een stenig karakter.

KENMERKEN DIJKLINT



hoge ligging met uitzicht over de open droogmakerij



grote watergangen aan tenminste éénzijde van het lint



bebouwing is gekoppeld aan de weg en het water



bermen zijn vaak smal en groen



bebouwing bovenop dijktaalud, voornamelijk haaks



geen aanplant, stenig karakter



smalle doorzichten naar achterliggend landschap

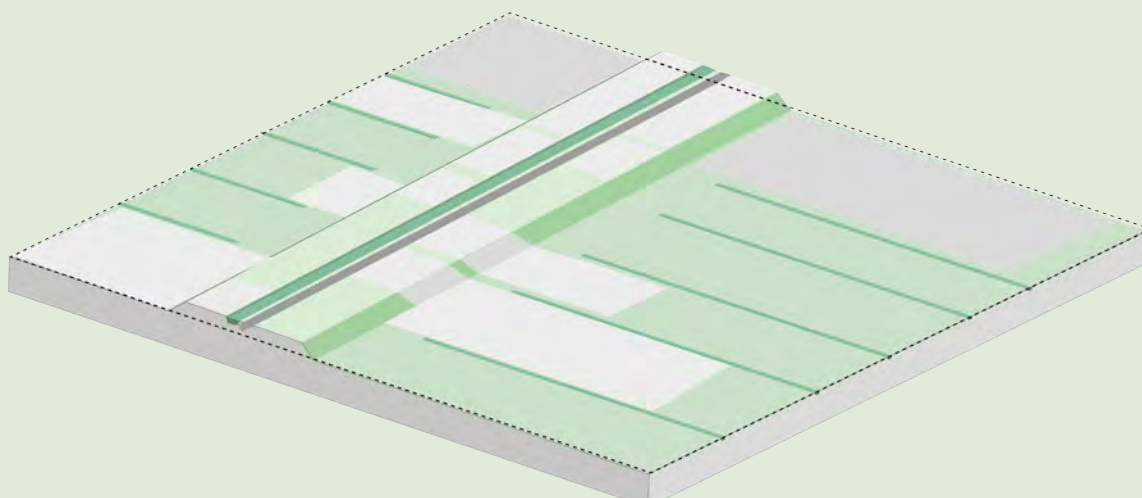


merkbaar hoogte verschil met de omgeving



Verkaveling

Het verkavelingspatroon in de droogmakerij is recht en gelijkmatig. De poldersloten staan voornamelijk haaks op het lint en liggen 50m uit elkaar, dempen van de poldersloten is niet toegestaan. Deze sloten staan nooit in verbinding met het water in het lint wat op een hoger niveau ligt. Door de dichtere bebouwing zijn waardevolle zichtlijnen gemiddeld om de 100m waar te nemen en belangrijk om te behouden.



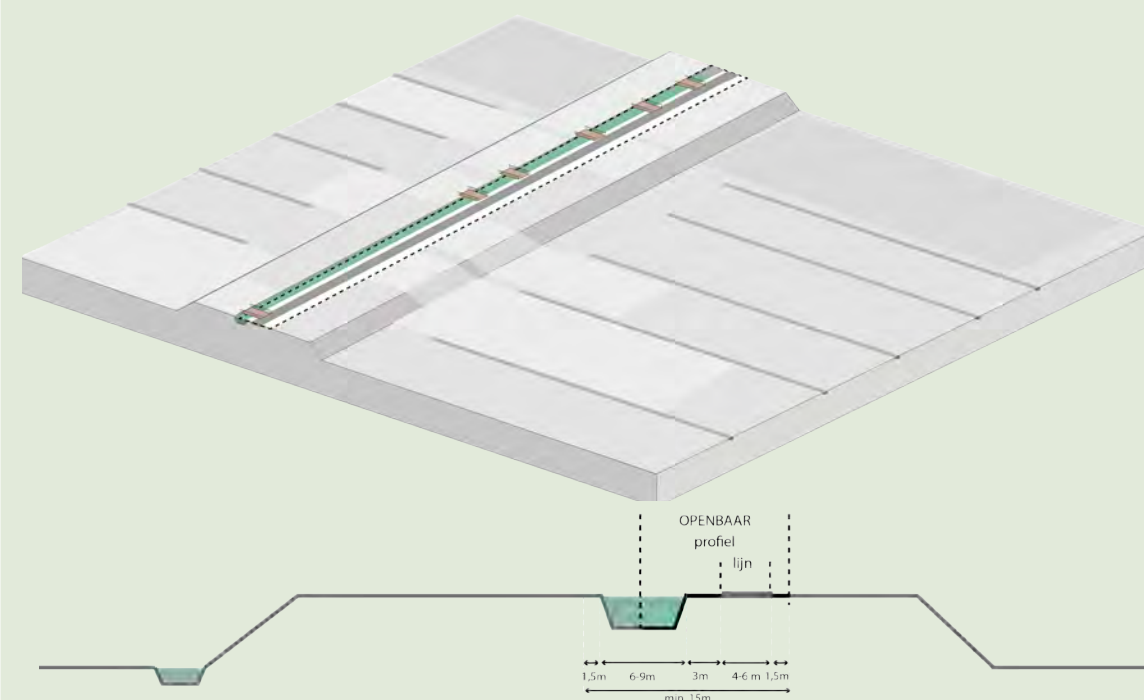
uitgangspunten verkaveling

| | |
|---|--|
| <i>patroon</i> | recht |
| <i>water langs het lint</i> | brede watergang aan tenminste 1 zijde |
| <i>water haaks op het lint</i> | smalle poldersloten, niet aangesloten aan het water langs het lint, geen aantasting van het verkavelingspatroon door demping van de sloten |
| <i>zichtlijnen (min. afstand)</i> | om de 100m |
| <i>kavel richting ten opzichte van het lint</i> | haaks, sluit aan bij bestaande verkaveling |
| <i>kavel breedte (max.)</i> | 50m, sluit aan bij bestaande verkaveling, max. 1,5 slagen breed |



Profiel

Het dijklint beweegt zich zowel recht als grillig door het landschap. De grillige beweging duidt op de historische ontstaanswijze die vaak samenhangt met een oude kreekrug. De dijklinten zelf kennen geen aanplant, de erven maken het groene beeld van het lint. Het profiel van het dijklint is erg smal, alle verschillende weggebruikers moeten door dit zelfde smalle profiel. Aan beide zijden van de weg zijn smalle groene bermen te vinden. Het compacte karakter is een belangrijk ingrediënt.



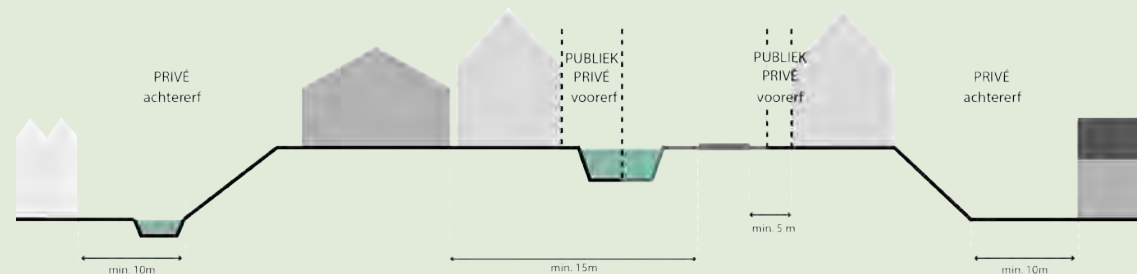
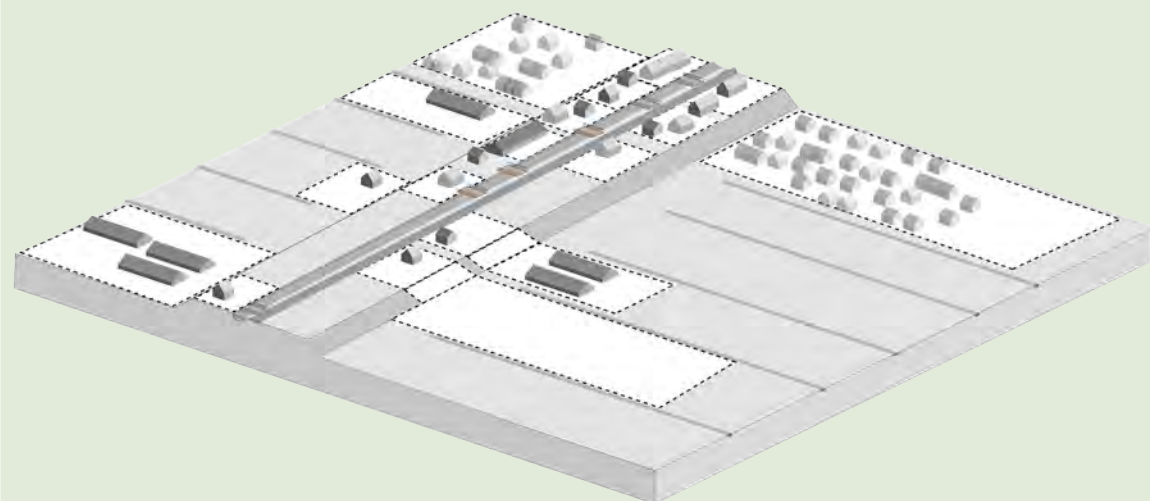
uitgangspunten profiel

| | |
|--|---|
| <i>beweging van de lijn door het landschap</i> | zowel grillig (oude kreek) als recht |
| <i>hoogteverschil t.o.v. polderniveau</i> | significant hoger t.o.v. omgeving |
| <i>breedte van het profiel (min.)</i> | 15m |
| <i>weg (max.)</i> | 4-6m, met aan beide zijden fietsstroken, gescheiden fietspad niet gewenst |
| <i>bermen (min.)</i> | smalle groene berm, 1,5-3m |
| <i>water (min.)</i> | 6-9m breed met natuurlijke oevers |
| <i>beplanting</i> | buiten de bebouwde kom geen opgaande beplanting in de berm, binnen de bebouwde kom geldt maatwerk voor beplanting (bijv. knotwilgen of vergelijkbare soort) |
| <i>aankleding</i> | buiten de bebouwde kom geen verlichting in de berm, binnen de bebouwde kom geldt maatwerk voor verlichting |



Occupatiepatroon

Bebouwing staat bij voorkeur boven op het talud dicht op de weg dit geeft het lint een intieme sfeer. Bij gebrek aan ruimte is het toegestaan de woning onderaan het talud te plaatsen, aanterpen van de woning is niet toegestaan om het huidige dijkprofiel te behouden. Woningen staan dicht tegen elkaar maar hebben een verspringende rooilijn voor een variërend beeld. Bedrijfsbebouwing staat onder het talud in lijn met de verkaveling.



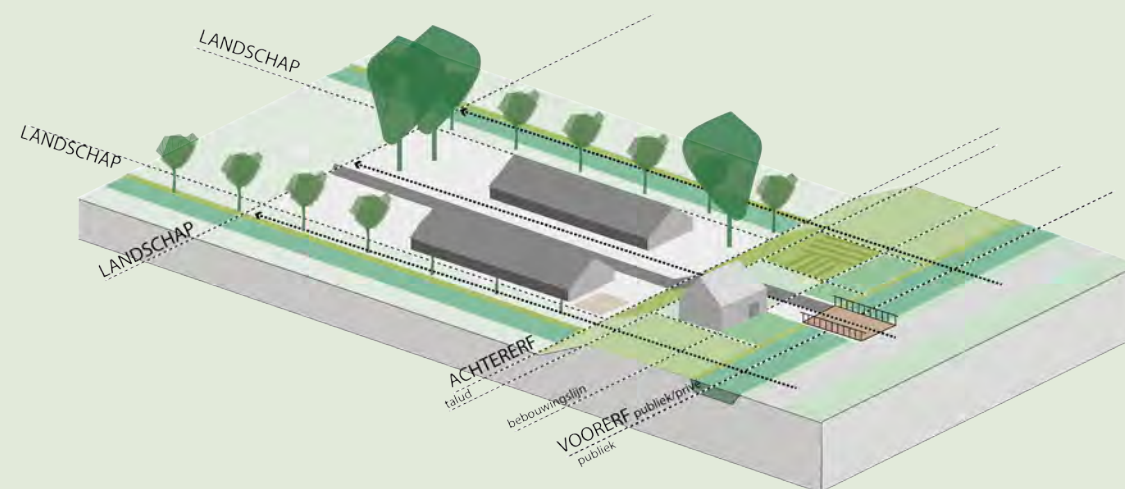
uitgangspunten occupatiepatroon

| | |
|--|---|
| <i>plaats aan het lint</i> | aan het lint (min. 5m) of op afstand onder aan de dijk, voorkom aanterpen van woning |
| <i>afstand tussen bebouwing (min.)</i> | 3 m |
| <i>rooilijn</i> | verspringend |
| <i>afstand rooilijn tot weg (min.)</i> | 5m |
| <i>nokrichting</i> | wisselend, verhouding langs lint ongeveer 3/4 langs, 1/4 haaks |
| <i>bedrijfsgebouwen</i> | achter de bedrijfswoning, in de langsrichting van het perceel, minimale afstand tot de weg is 15m, of 10m vanaf talud |
| <i>doorzichten</i> | in het open landschap min. 1 slag openhouden, zicht op identiteitsdragers behouden |



Erfopbouw

Het erf is 1 slag (50m) tot maximaal 1,5 slag breed en maximaal 120m diep. Bestaande zichtlijnen over en langs het erf zijn belangrijk in het dichtere dijklint, deze moeten behouden blijven. De erven zijn direct ontsloten vanaf het lint. Het voorerf en achtererf zitten soms beide boven op het dijktaald en hebben daarom een geringe maat.

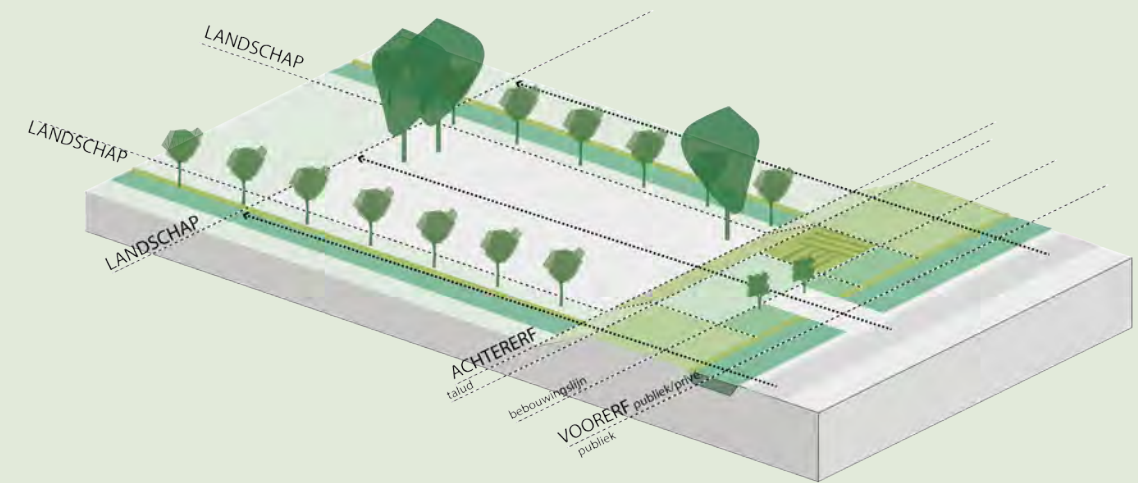
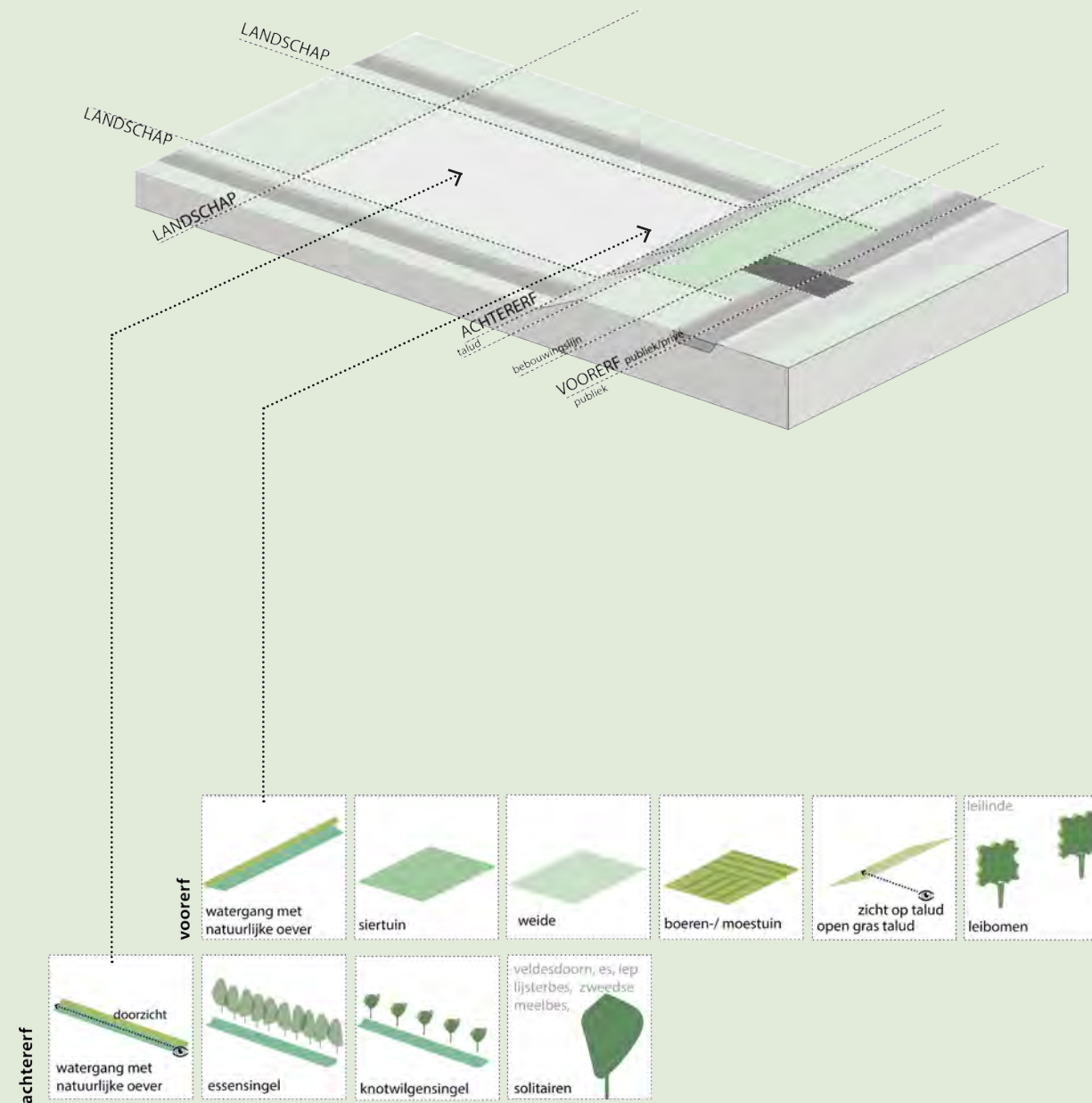


uitgangspunten erfopbouw

| | |
|--|--|
| <i>breedte van erf (max.)</i> | halve slag (woonperceel), 1 slag tot max. 1,5 slagen (bedrijfsperceel) |
| <i>diepte van erf (max.)</i> | 120 m |
| <i>doorzichten</i> | zicht over het erf en zicht langs kavelsloten |
| <i>oprit</i> | erven direct ontsloten vanaf het lint, max. 5m breed |
| <i>afstand rooilijn tot weg (min.)</i> | 5 m |
| <i>voorerf</i> | 15 - 30 m |
| <i>achtererf</i> | vanaf 15 m, rafelige rand naar landschap behouden |

Beplanting op het erf

Belangrijk is het zicht op het talud vanaf het lint hierdoor is het hoogte verschil beleefbaar. Opgaand groen bevindt zich onder het dijktalud op het achtererf. Houtsingels langs de erfafscheiding articuleren het slagenpatroon. Richting het landschap zijn enkele solitaire aangeplant. Soorten die kenmerkend zijn voor de droogmakerij zijn; veldesdoorn, es, grijze abeel, lijsterbes, iep en zweedse meelbes.

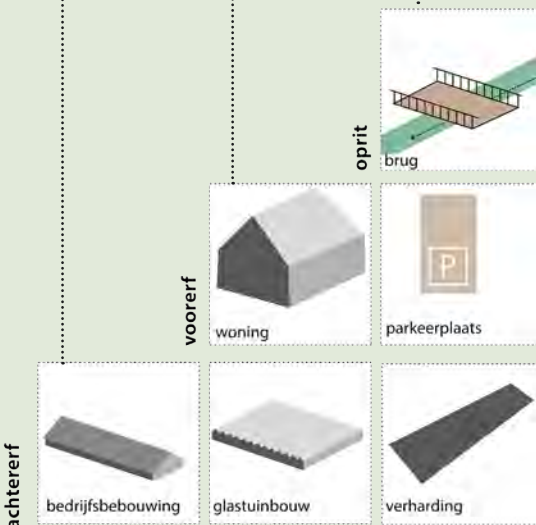
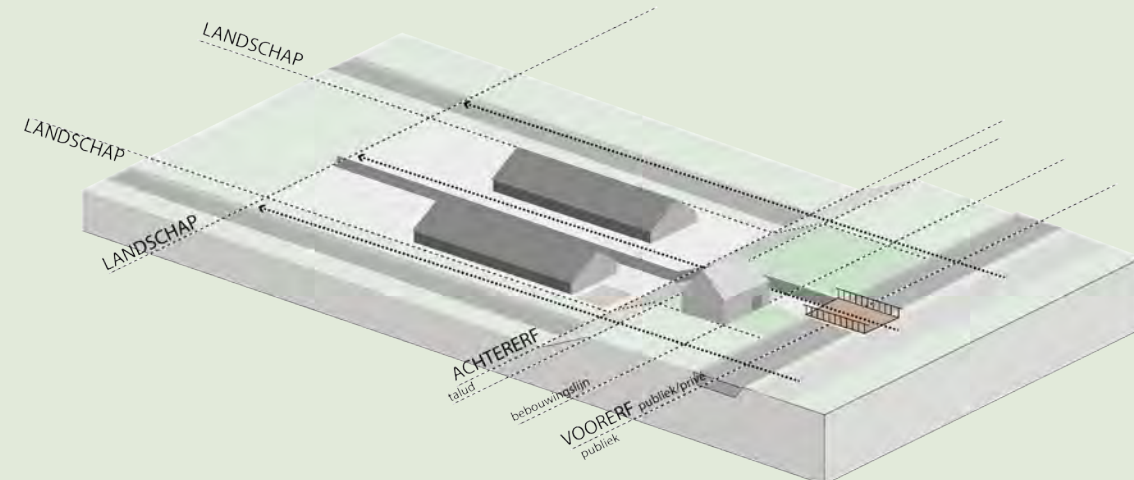
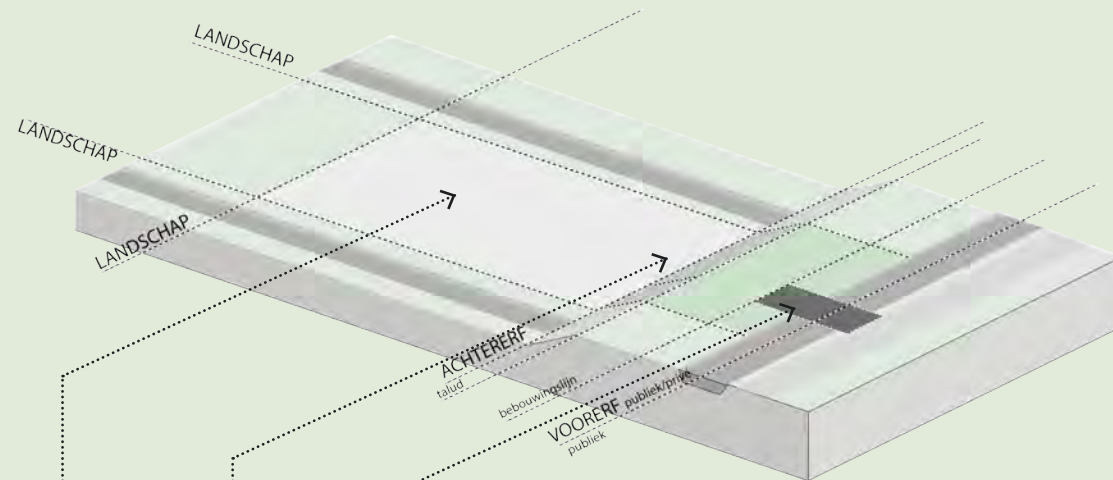


uitgangspunten beplanting op het erf

| | |
|-----------------------|---|
| <i>doorzichten</i> | doorzicht naar achterliggende landschap, contact met het achterland over en langs het erf |
| <i>erfafscheiding</i> | watergang met natuurlijke oever, open grastalud |
| <i>voorerf</i> | representatieve voorerf bestaande uit een siertuin, weide of moestuin, leibomen op zuiden gericht |
| <i>achtererf</i> | overgang achterf-landschap bestaande uit transparante boomweide, min. 5m |
| <i>randen</i> | watergang met natuurlijke oever en streekeigen beplanting (knotwilgen, essen) |

Bebouwing op het erf

De woning boven aan het dijkwalud plaatsen minimaal 5m van de weg. Bedrijfsbebouwing met hoge voorkeur onderaan het dijkwalud plaatsen. Alle bebouwing staat aan één centrale ontsluitingsas die tevens een zichtlijn naar het achterliggende landschap garandeert.



uitgangspunten erfopbouw

| | |
|--------------------------|---|
| oprit | oprit met karakteristieke brug of toegangsweg met verharding |
| brug | zichtbaar dat het water doorloopt, geen steunpunten, duiker of hekwerk op brug |
| ontsluiting | 1 ontsluitingsas waar rondom de bebouwing staat |
| materiaal / kleurgebruik | geen dominant kleur- en materiaalgebruik |
| woning | representatief naar het lint, entree naar het lint toe, één volume geen uitbouw |
| materiaal / kleurgebruik | natuurlijke materialen: hout, steen, glas |
| bedrijfsgebouwen | achter op het erf, in lijn met verkaveling |
| materiaal / kleurgebruik | natuurlijke materialen |
| parkeren | parkeren uit het zicht |

Bebouwing

De bebouwing in het dijklint kent een kleinschalig karakter. In het lint komen ook veel grotere opstallen voor waarin gewerkt wordt, zoals hallen, kassen en werkschuren. Te veel grootschalige elementen dissoneren met de maat en schaal van het lint zelf, daarom worden deze grootschalige elementen op het achtererf geplaatst.

Het gebruik van nieuwe duurzame materialen en nieuwe zorgvuldige architectuur op basis van archetypen zijn mogelijk, dit dient in goed overleg met Welstand te worden afgestemd.

Hieronder zijn de uitgangspunten voor de bebouwing opgesomd.

uitgangspunten woning:

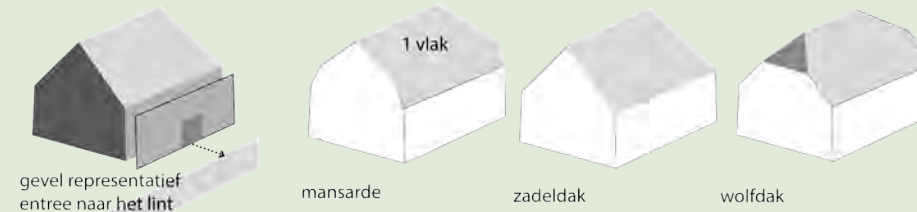
- voorgevel representatief
- dak is 1 vlak met een neutrale kleur
- lage dakgoot, aansluitend bij de karakteristieken van het lint
- zadeldak, wolfdak of mansardedak, geen plat dak
- 2 hoog en een kap, maximaal 9m hoog, één laag is maximaal 3m
- lengte-breedte verhouding
- oppervlak is max. 225m² en de inhoud max. 750m³

uitgangspunten bedrijfsbebouwing:

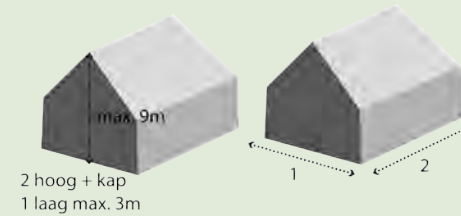
- voorgevel representatief
- zadeldak met flauwe helling, bij bebouwing breder dan 15m dubbele kap
- dak is 1 vlak met een neutrale kleur
- maximale goothoogte 8m
- lengte-breedte verhouding
- maat en schaal van het bedrijfsgebouw passend bij de karakteristiek van het lint, geen al te grote bedrijfsgebouwen.

wonen

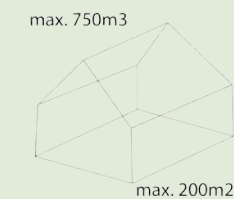
architectuur



maatvoering

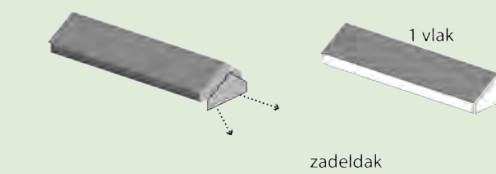


oppervlakte

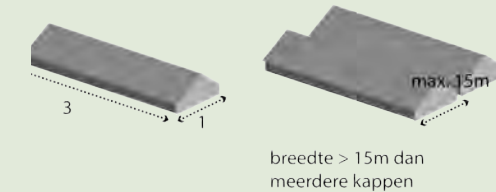


bedrijfsbebouwing

architectuur



maatvoering



KWALITEITEN
goede voorbeelden



éénduidig smal profiel is recreatief aantrekkelijk



klinkerbestrating past bij dorpse karakter



klinkerbestrating past bij dorpse karakter



brede fietsstroken, fietser duidelijk dominante gebruiker

KNELPUNTEN
slechte voorbeelden



lijn loopt in een knik (binnen de bebouwde kom)



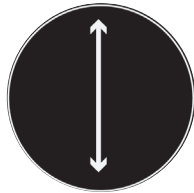
lijn loopt in een knik (buiten de bebouwde kom)



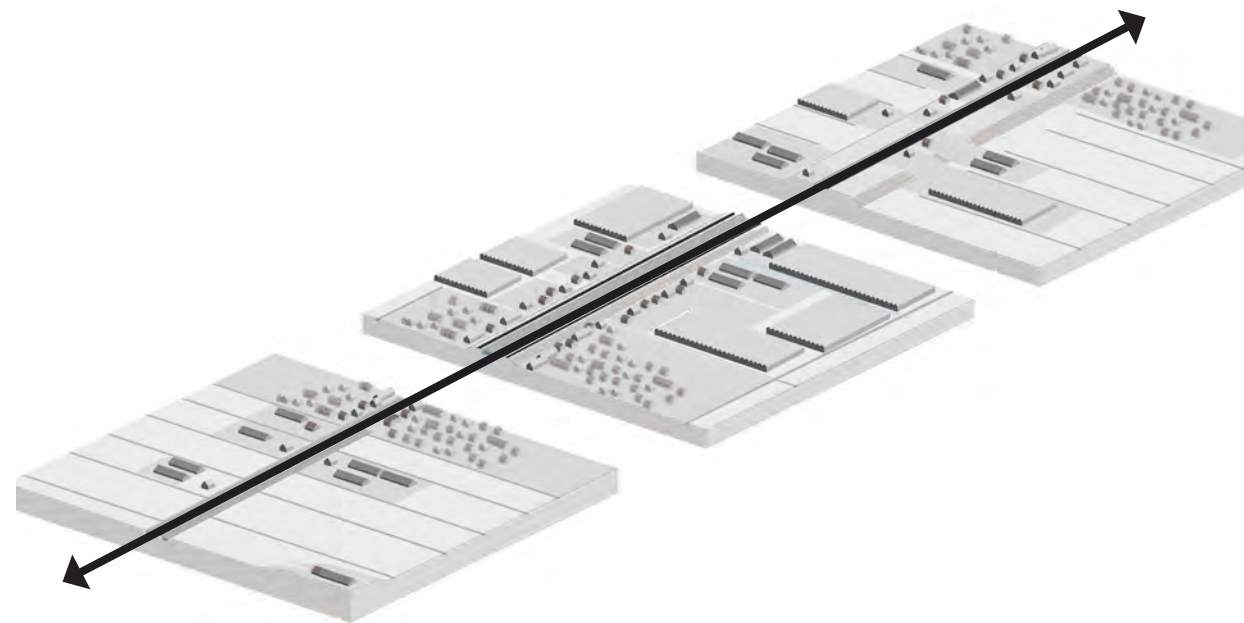
drempel als barrière, verschillend materiaalgebruik



geen éénduidige materialisering



DOORGAANDE LIJN



3.1 DE DOORGAANDE LIJN

De linten van Pijnacker- Nootdorp zijn de eeuwenoude lijnen die stad, dorp en land met elkaar verbinden. Ze vormen ruimtelijk gezien de belangrijkste structuurdragers van het gebied. De linten in Pijnacker - Nootdorp hebben allemaal een lengte van tenminste 1 kilometer, toch worden de linten mede door verschillende onderbrekingen niet altijd beleefd als vanzelfsprekende doorgaande lange lijnen in het landschap (zie foto's op de linkerpagina).

Verkeerstechnische ingrepen ten behoeve van verkeersveiligheid mogen in de toekomst niet verder afbreuk doen aan het karakter van het lint. Dit betekent dat drempels, wegversmallingen, bebording en afwijkende materialen zo beperkt mogelijk worden toegepast in de gebieden buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom gelden strengere veiligheidseisen en zijn deze maatregelen wel toegestaan.

De doorgaande lijn wordt nu vaak naast de verkeersmaatregelen ook onderbroken door het gebruik van verschillende soorten materialisering en wegingdeling. Sommige stukken lint zijn verhard met asfalt andere met beton- of baksteen, soms is er een profiel met fietsstrook, dan weer met losliggend fietspad en soms wordt al het verkeer door hetzelfde profiel geleid. Daarnaast zijn er stukken lint waar dominant autogebruik is en stukken weg waar de fiets meer te vinden is.

Bij herinrichting van de lijn is het essentieel om de éénzijdigheid in de lijn te houden en te versterken. Voor elke lijn worden maximaal twee verschillende soorten materialisering én indeling van de lijn toegestaan. Eén voor binnen de bebouwde kom en één voor buiten de bebouwde kom. In de visiekaarten staat per lint aangegeven welke combinatie van wegingdeling en materiaal wordt toegepast in de toekomst.

uitgangspunten doorgaande lijn; *nb nader gespecificeerd in de visiekaarten*

| | buiten bebouwde kom | binnen bebouwde kom |
|---------------------------------|---|---|
| <i>de lijn</i> | continuïteit van de lijn | continuïteit van de lijn |
| <i>indeling van het profiel</i> | fietspad weg zonder opdeling weg met opdeling, gericht op fiets weg met opdeling, gericht op auto weg met losliggend fietspad | weg zonder opdeling weg met opdeling, gericht op fiets weg met opdeling, gericht op auto weg met losliggend fietspad |

| | POLDERLINT | BOEZEMLINT | DIJKLINT | DOORGAANDE LIJN |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| <i>verkaveling</i> | | | | |
| <i>profiel</i> | | | | |
| <i>occupatiepatroon</i> | | | | |
| <i>erf</i> | | | | |

3.5 OVERZICHT VAN DE INGREDIËNTEN

De ingrediënten van de doorgaande lijn en de drie linttypen tezamen vormen de basis voor de recepten. Elk ingrediënt is getypeerd met een rond icoon welke in hoofdstuk 4 worden geprojecteerd op een specifieke lokatie langs het lint.

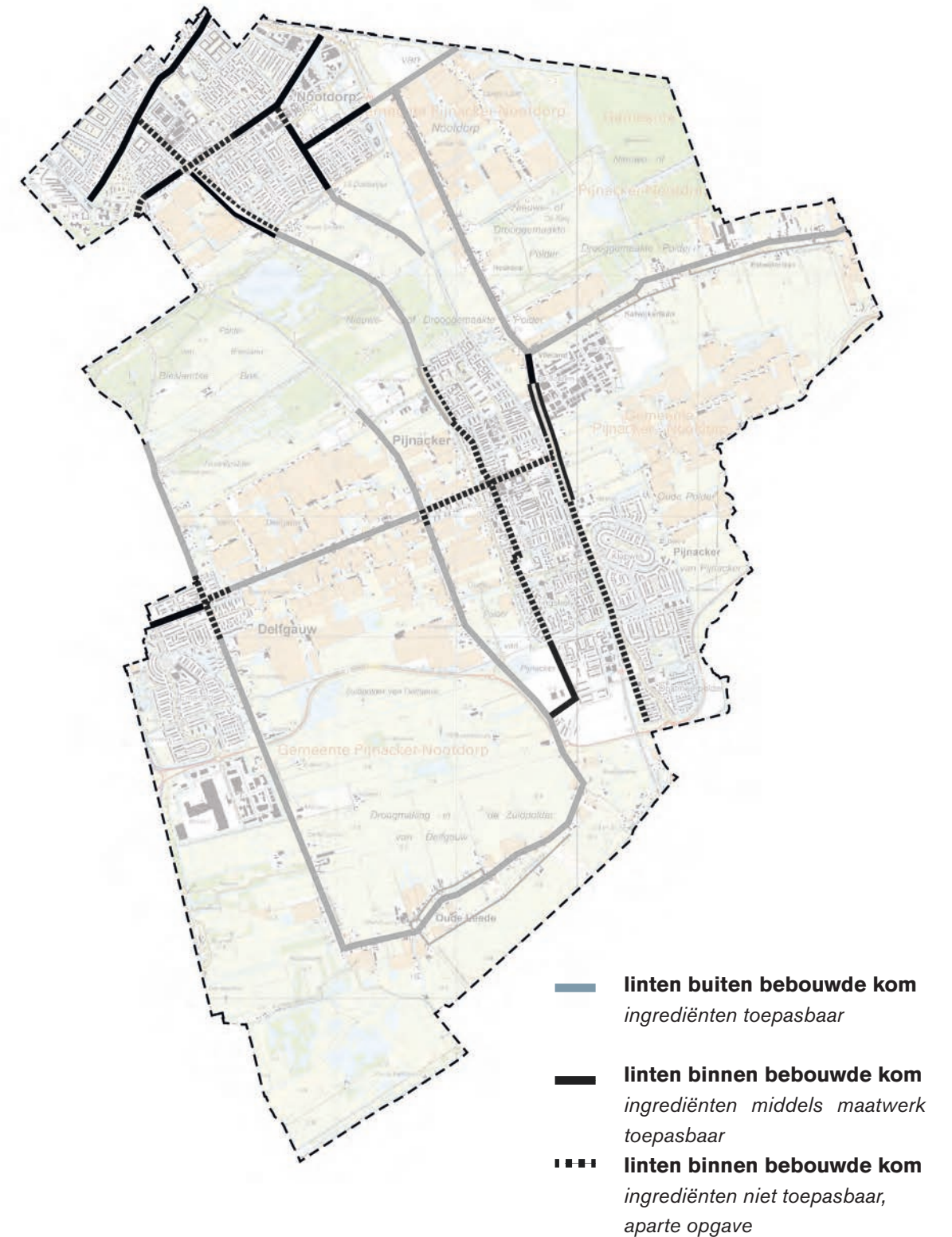
3.6 TOEPASBAARHEID VAN DE INGREDIËNTEN

De mate waarin de ingrediënten toepasbaar zijn om vorm te geven aan ontwikkelingen langs het lint varieert. Om de toepasbaarheid inzichtelijk te maken is er een onderscheidt gemaakt tussen linten buiten de bebouwde kom en linten binnen de bebouwde kom.

Voor de linten buiten de bebouwde kom geldt dat alle ingrediënten toepasbaar zijn, waarbij de reikwijdte van het lint groot is door de ligging in een (grotendeels) open landschap.

Voor de linten binnen de bebouwde kom zijn er delen van het lint waar het historische karakter van het lint nog herkenbaar is. In deze linten zijn de ingrediënten middels maatwerk toepasbaar, waarbij de reikwijdte van het lint zich beperkt tot de eerste linie met bebouwing.

In andere gevallen is door nieuwe ontwikkelingen het historische karakter niet of moeilijk herkenbaar in het huidige stedelijke weefsel. Voor deze (stukken van) linten geldt dat de ingrediënten niet toepasbaar zijn en ontwikkelingen langs deze linten een aparte opgave vormen. De vraagstukken zijn hier dusdanig specifiek of complex, daar is een specifiek (ontwerp) traject voor nodig.





4

ELK LINT ZIJN EIGEN KLEUR

4.1 STRUCTUURVISIE ALS BASIS

Voor het opstellen van de lintenvisie vormt de Ruimtelijke Structuurvisie (2014) het vertrekpunt. De contourenschets geeft duidelijke ambities voor de ontwikkeling van de woonkernen, de duurzame glastuinbouwgebieden, de bedrijvenparken en het groene buitengebied met zijn recreatiegebieden. Voor het groene buitengebied zijn drie hoofdeenheden te onderscheiden: Buytenhout, Groenzoom en Oude Leede. De verschillende soorten bebouwingslinten zijn karakteristiek voor het buitengebied. Beoogd wordt de landschappelijke kwaliteit van de linten te vergroten door onder andere:

- doorzichten op het open landschap te handhaven en te versterken,
- nieuwe bebouwing goed in te passen in het karakteristieke landschap
- verspreid liggend glas en vrijkomende agrarische bebouwing te saneren.

4.2 DE KOERS VOOR LINTEN

Een doorvertaling van de Ruimtelijke Structuurvisie zorgt voor een onderverdeling in vier typen linten.

Linten in de dorpskernen

De linten zijn gelegen in de dorps invloedssfeer van Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw. Het herkenbaar houden van de historische lijn en behoud van het kleinschalige karakter is van belang. In de tweede linie is ruimte voor grootschaligere ontwikkelingen.

Linten in het kassengebied

De linten grenzen direct aan de duurzame glastuinbouwgebieden. De linten zorgen voor een zachte overgang naar de glastuinbouw. In de eerste linie is het herkenbaar houden van het kleinschalige karakter en de landschappelijke

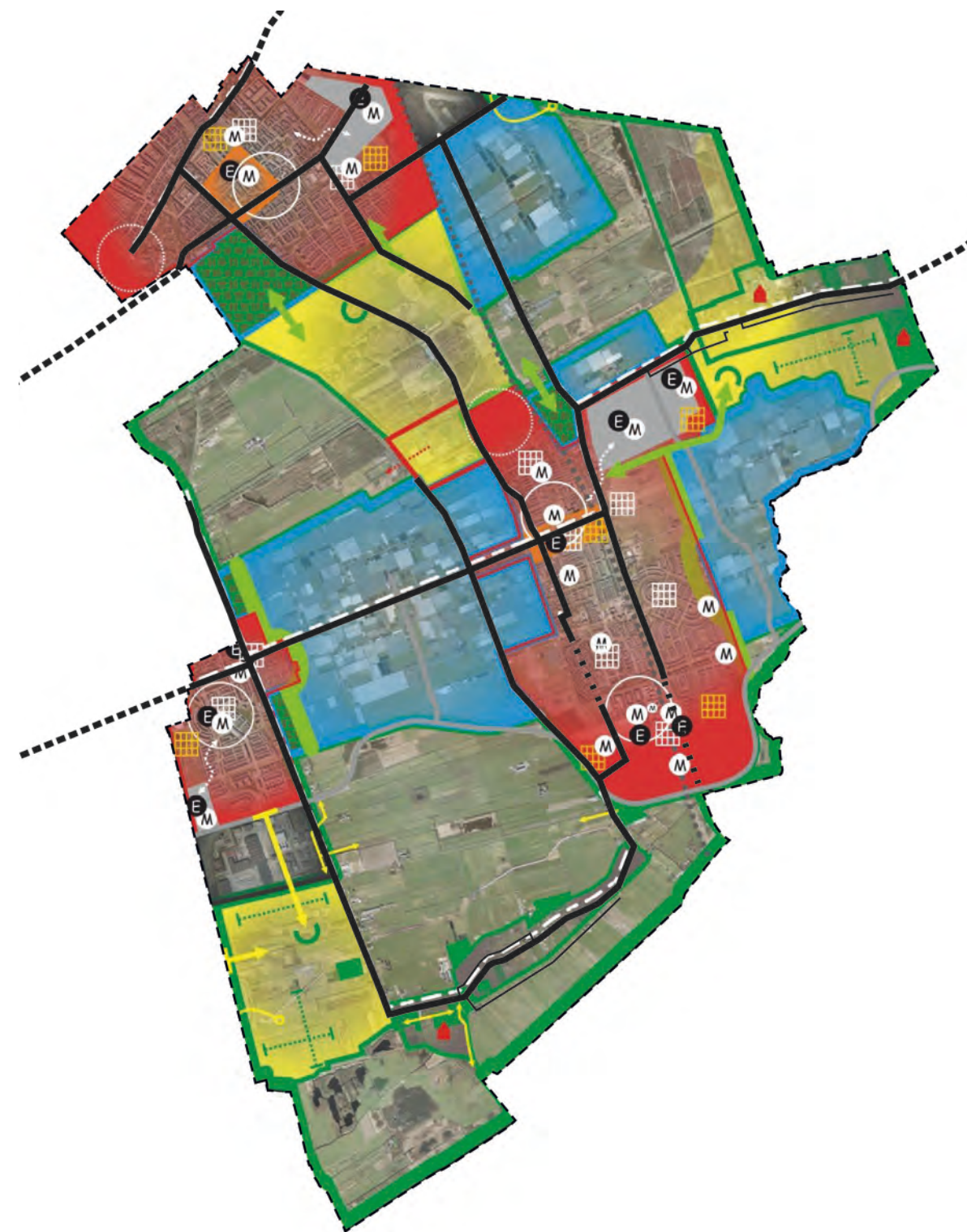
kenmerken van belang. In de tweede linie is ruimte voor rationelere en grootschaligere ontwikkelingen met hoge dynamiek.

Linten in het landelijk gebied

De linten zijn gelegen in het groene buitengebied en vormen belangrijke stad-land verbindingen. Voor het groene karakter zijn deze linten afhankelijk van erven en landschap langs de route. Het vergroten van de landschappelijke kwaliteit door het handhaven en versterken van doorzichten op het open landschap en een goede erfinrichting is van belang. Vaak is het nodig om de lijnen ruimtelijk te versterken en de aantrekkelijkheid te vergroten om er gewilde routes van te maken. Kleinschalige functie verbredingen zijn mogelijk, maar zijn altijd ondergeschikt aan de kwaliteit van het landschap.

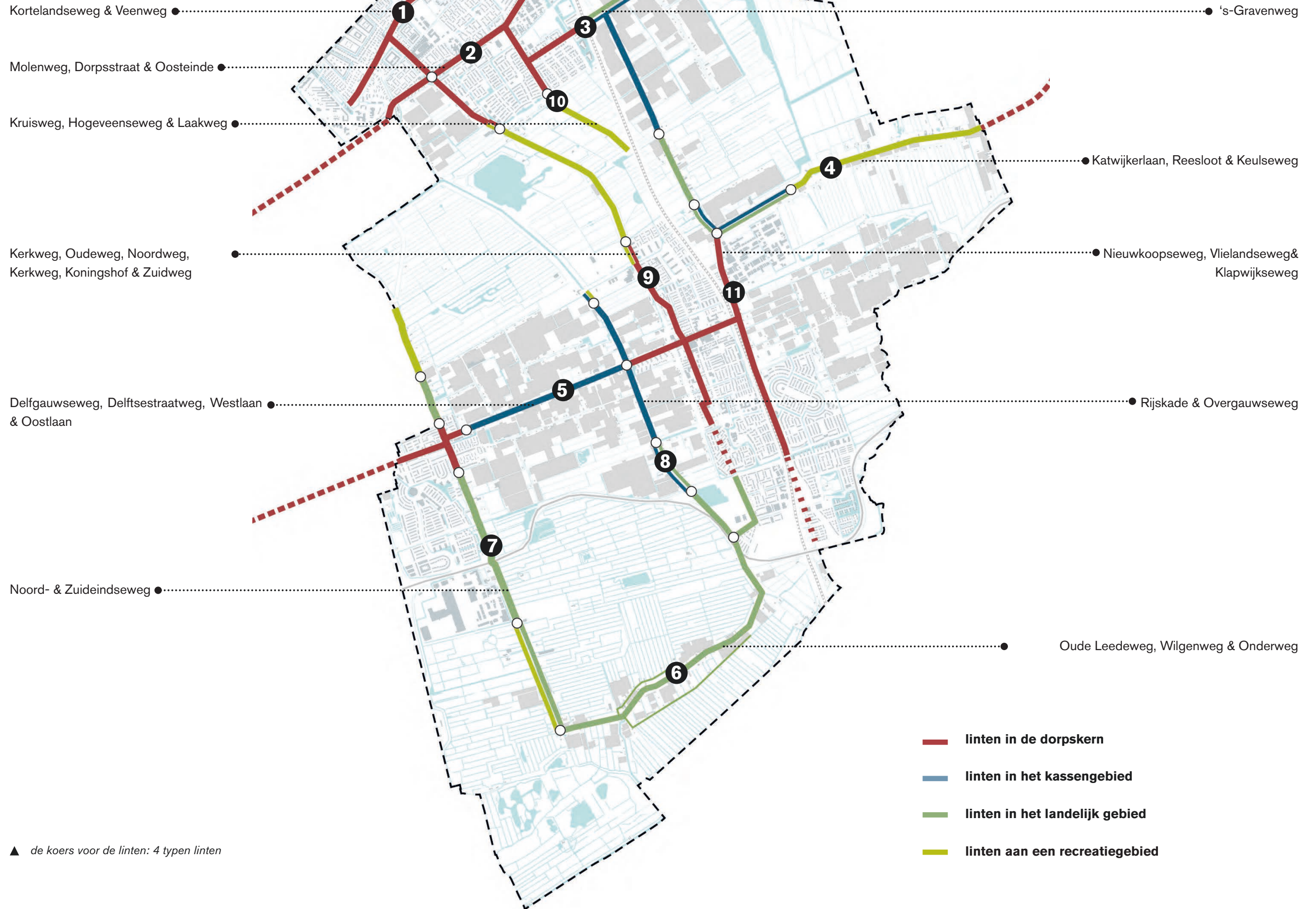
Linten aan een recreatiegebied

De linten grenzen direct aan recreatiegebieden in het groene buitengebied. Naast de genoemde aandachtspunten van het landelijke lint bieden deze linten ruimte voor een functiemenging met recreatieve functies.



▲ structuurvisie met een projectie van de linten

■ de linten



4.3 DE RECEPTEN VOOR DE LINTEN

Aanpak

Aan de hand van 11 recepten worden handvatten gegeven voor de koers voor het lint. Ieder recept geeft een overzicht van de ingrediënten en receptuur waarmee de ontwikkelingen die op de linten afkomen kunnen worden ingepast. De recepten volgen een eenduidige structuur.

Elk recept geeft een beknopte typering van de **kwaliteiten en knelpunten** van het lint.

In een **visiekaart** wordt getoond uit welke ensembles het lint bestaat, de bolkleur geeft het type lint aan en de lijnkleur het type gebied. Daarbij zijn ook de belangrijkste elementen en structuren aangegeven, die de kernkwaliteiten van deze gebieden bepalen. Naast de ensembles wordt de reikwijdte/ invloedssfeer van het lint en landschap geduid. Soms is er een specifieke en voor het lint cruciale ontwerpogave, deze wordt dan geduid.

In een schematische weergave - **barcode** - wordt een overzicht gegeven van het type lijn, lint en gebied waaruit de visie voor het lint bestaat.

Voor elk ensemble is vervolgens een **recept** geformuleerd waarmee de ontwikkelingen die op het lint afkomen kunnen worden ingepast. Het recept geeft een beknopte typering van het ensemble waarmee de karakteristiek en de koers van het deelgebied wordt aangeduid. Daaronder zijn de ingrediënten (rond icoon) en ontwikkelprincipes (vierkant icoon) op een rij gezet die relevant zijn voor het betreffende ensemble.

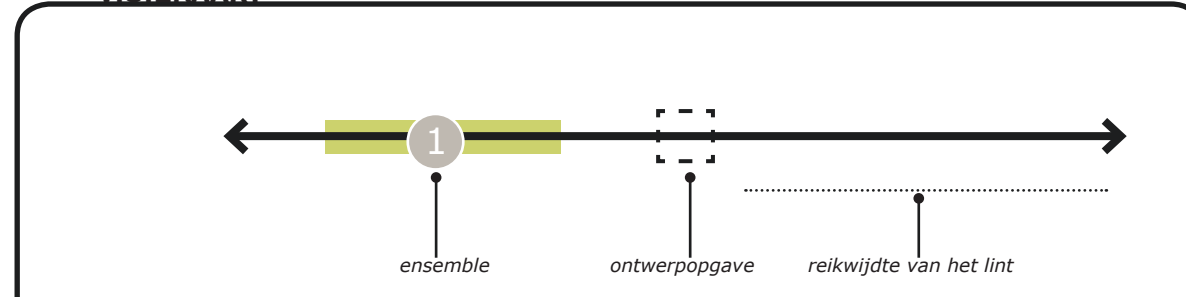
De ontwikkelprincipes geven handvatten voor de typering van het lint, de korrel en de type ontwikkeling die wenselijk is.

Bij dichte linten ligt de nadruk op het in stand houden van doorzichten en een goede inrichting van de voorerven. Bij open linten ligt de nadruk op het in stand houden van de ruimte tussen de erven en een goede (landschappelijke) rand.

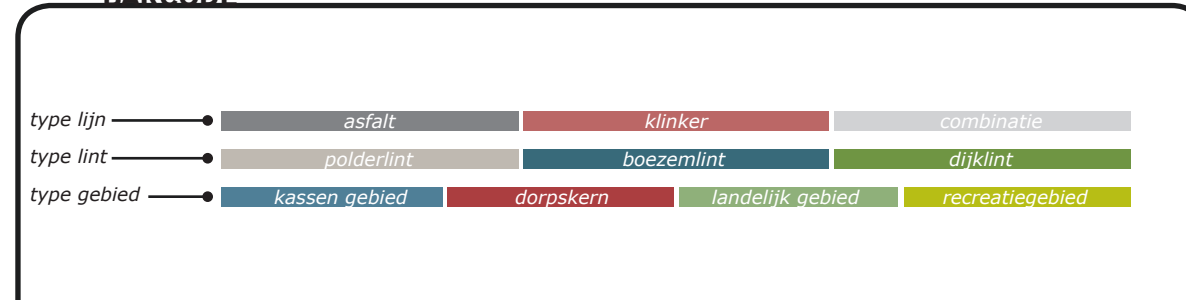
Daarnaast worden er richtlijnen gegeven voor de maat en schaal (korrelgrootte) die passend is binnen de karakteristiek van het lint. De korrelgrootte varieert voor bebouwing die direct aan het lint grenst, de eerste linie, en bebouwing die op afstand van het lint ligt, de tweede linie. In de eerste linie ligt de nadruk op het behouden van het kleinschalige karakter. In de tweede linie zijn er soms wel mogelijkheden om een grotere korrel toe te passen.

Tot slot wordt er indicatie gegeven van het type ontwikkeling dat wenselijk is binnen het ensemble (wonen, werken, kassenbouw, landbouw, natuur of recreatie).

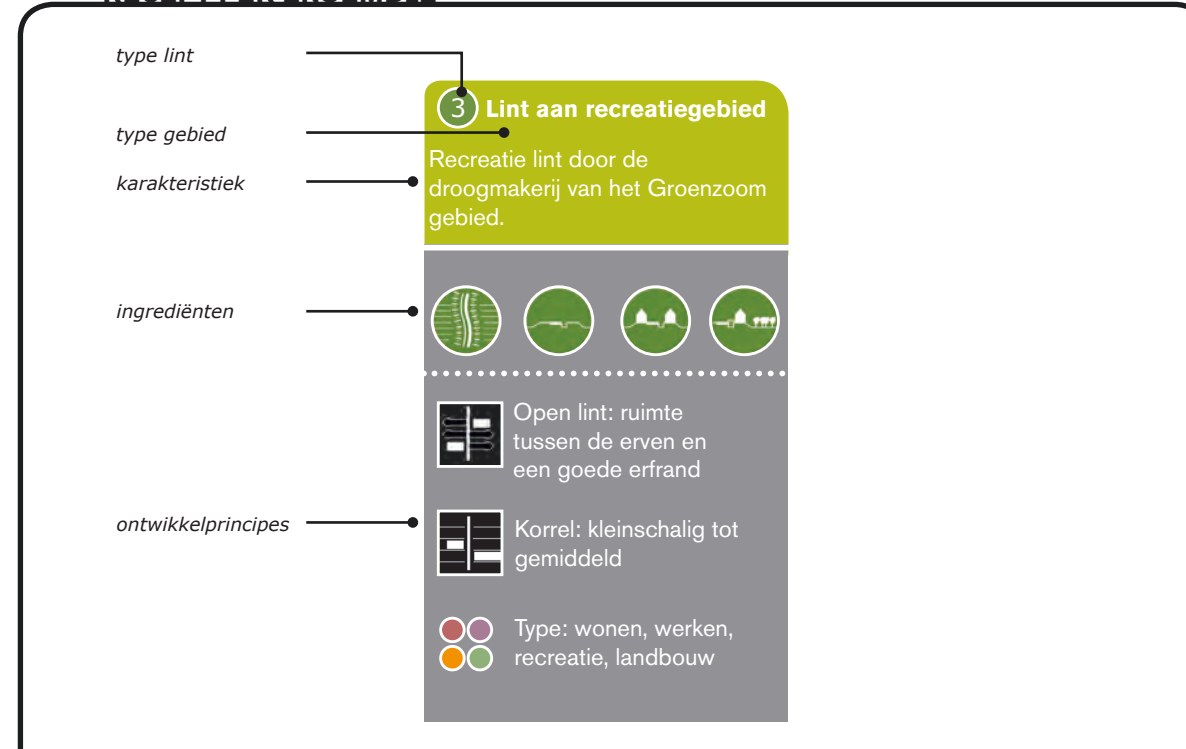
VISIEKAART



BARCODE



RECEPT PER ENSEMBLE



▲ aanpak van de recepten