



Beeldkwaliteit inrichting woonlint

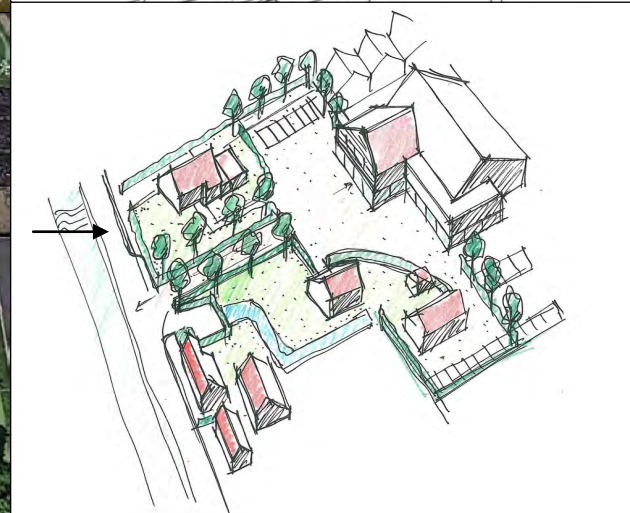
Plan Kralingerhoek
d.d. 12 februari 2015

Inhoud

1. Inleiding
2. Ruimtelijk concept
3. Erven
4. Gebouwen/materialisering
5. Groen
6. Verkeer en verharding



Het plan Kralingerhoek is een uniek project. Het biedt uitbreidingsruimte voor lokale bedrijven en daarnaast een kwaliteitsimpuls voor het lint aan de Westgaag; een dubbelslag.
Dit ontwerp voor de inrichting laat de ingrediënten zien, waarmee beeldkwaliteit bereikt wordt.



Van verrommelingnaar structuur en vergroening

1. Inleiding

De Westgaag is een cultuurhistorisch lint in het open landschap van Midden-Delfland. Het lint kent een zeer gemêleerde opbouw en is in 400 jaar uitgegroeid tot wat het vandaag de dag is, deels prachtig en deels ruimtelijk “verschraald”.

De beeldkwaliteit van het lint wordt sterk verbeterd door bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk uit het lint te halen en het te “vergroenen”.



Hiertoe worden de loods en kantoor van Welvreugd en de loods en ontvangstruimte van Kroes gesloopt. Daarmee worden de bedrijfsmatige activiteiten van de twee bedrijven uit het lint van de Westgaag gehaald. Ook ontstaat er zo ruimte om de burgerwoning, die middenin het plangebied is gelegen, te verplaatsen naar het lint. Verder worden de bestaande kassen

achter de twee woningen aan de Westgaag gesaneerd. Het totaal aantal m2 aan bebouwing wordt dan ook sterk verminderd. Een andere grote wijziging is de aanpassing van de erven van de twee bedrijven. Beide bedrijven krijgen een erf dat past bij de uitstraling van het lint.



vergroening van het lint

De afstand tussen het lint en de overige bebouwing wordt deels vergroot door het amoveren van resterende glasopstanden en een groene inrichting van het vrijkomende gebied.

Er is gekozen voor een kwalitatieve versterking van het lint aan zowel de Westgaag *en* de Burgerweg. De bedrijvigheid wordt afgeschermd, met

beplanting passend bij Midden-Delfland en de cultuurhistorische kavelpatronen van de polder.



Architectuur

Architectuur in een agrarisch gebied betekent van oudsher spreken over functionaliteit, integratie van wonen met werken en inpassing van bouwwerken in het landschap. Het beeld dat architectuur samen met het landschap en de infrastructuur vormt als één geheel en daarmee elkaar versterkt.

Het woonlint langs De Westgaag wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande (boeren)woningen en enkele rijtjes (arbeiders)woningen. De woningen staan zowel met de kop richting de Westgaag en dus in de richting van de polder, als ook haaks hierop met de langsgewel richting de Westgaag.

De gebruikte materialen zijn traditioneel: baksteen gevels, met keramische pannen op het dak. Enkele historische boerderijen hebben nog een rieten kap en wit gestucte gevels komen ook regelmatig voor. Het gros van de woningen staat met enige afstand van de weg af, om ruimte te maken voor de (pronk)tuin of het voorerf. Daarachter begint het achtererf, het werkterrein met de grote landbouwschuren.

Deze ordening wordt her en der verstoord doordat de koppeling tussen voor- en achtererf wordt losgelaten. Bedrijfsgebouwen die te dicht en richting de Westgaag zijn geplaatst en bebouwing die geen duidelijke richting heeft.

De beeldkwaliteit wordt verbeterd door:

- duidelijke richting van de bebouwing
- kleinschalige/solitaire bebouwing langs Westgaag en grote bebouwing op afstand en zelfs achter woonlint: ruimte creëren voor tuinen en groen
- overwegend gebruik traditionele materialen of met zorg gekozen moderne materialen.
- open tuinen, zichtbare woningen die richting de polder “kijken”

2. Ruimtelijk concept

Bestaande situatie



Aaneengesloten cassen tot aan de weg



Bedrijfshallen Welvreugd



Westgaag

Vanaf Burgerweg naar Westgaag

De bestaande situatie kenmerkt zich door een bedrijfsmatig uiterlijk van de Burgerweg, met cassen en bedrijven bijna tot aan de weg.

Bij de bedrijfshallen van Welvreugd ontstaat er breedte in het ruimtelijk profiel. Op de hoek domineren bedrijfsruimtes op de achtergrond van een tweetal vrijstaande woningen.

Om de hoek aan de Westgaag wordt het beeld landelijker met vrijstaande woningen en veel groen.



Langs de Westgaag



2. Ruimtelijk concept

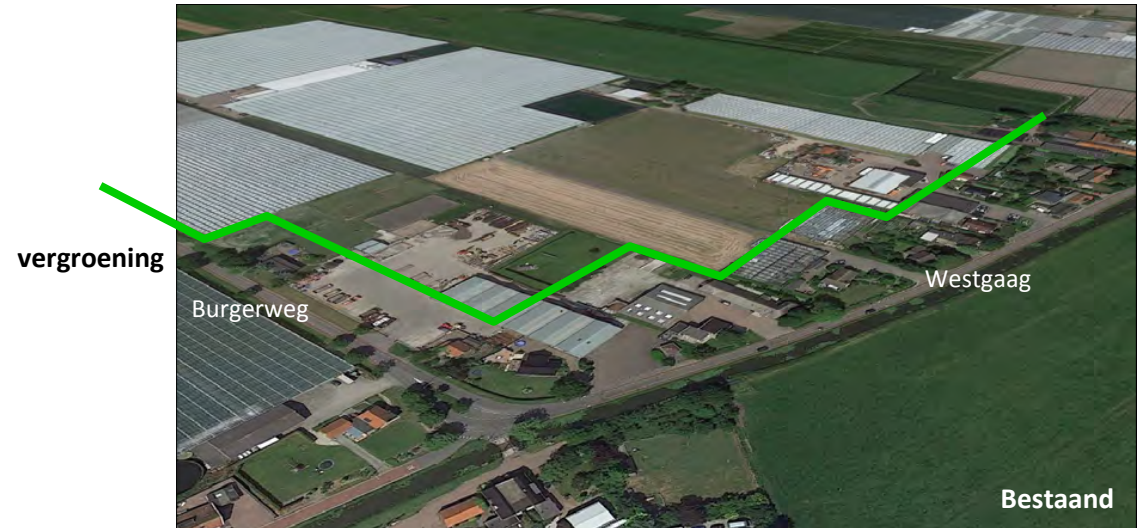
Nieuwe situatie

Vergroening

In de nieuwe situatie wordt het vergroenen van het lint al ingezet aan de Burgerweg, daar waar Welvreugd zijn kantoor met bedrijfshal gaat realiseren. Naast de ruime entree voor de ontsluitingsweg vormt de hal met bomenrij de ruggengraat voor de vergroening van het voorterrein. Het kantoor heeft een uiterlijk dat aansluit bij de sfeer van de reeds aanwezige vrijstaande woningen.

Bestaande bedrijfsgebouwen worden zoveel mogelijk uit het lint verwijderd. De nieuwe bedrijfsbebouwing daar achter wordt grotendeels aan het gezicht onttrokken door open en gesloten bomenrijen.

Aan de Westgaag domineert het beeld van wonen en werken in het groen; zowel een aanwinst voor de bedrijven zelf als voor de passerende recreant.



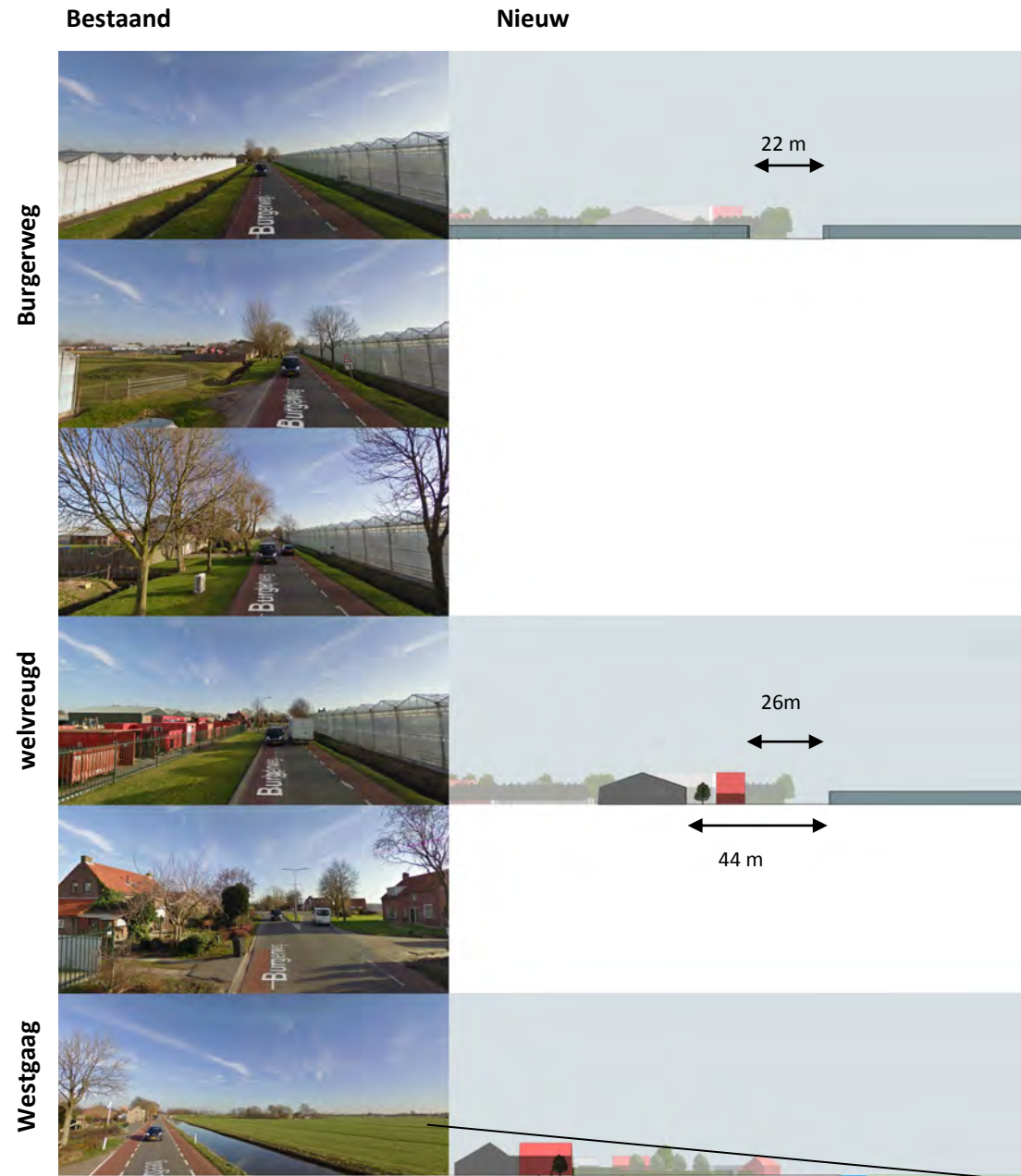
Het terrein kent een tweedeling in bedrijfshallen achter bomenrijen en wonen met kantoren aan de groene voorzijde: het lint.

2. Ruimtelijk concept

Nieuwe situatie

De ruimte langs de Burgerweg verbreed zich vanaf Welvreugd richting de polder.

Vanaf de polder is een opklimmend profiel waar te nemen: van lage bebouwing in het groen met hogere beplanting en bedrijfsgebouwen daar achter.



3. Erven



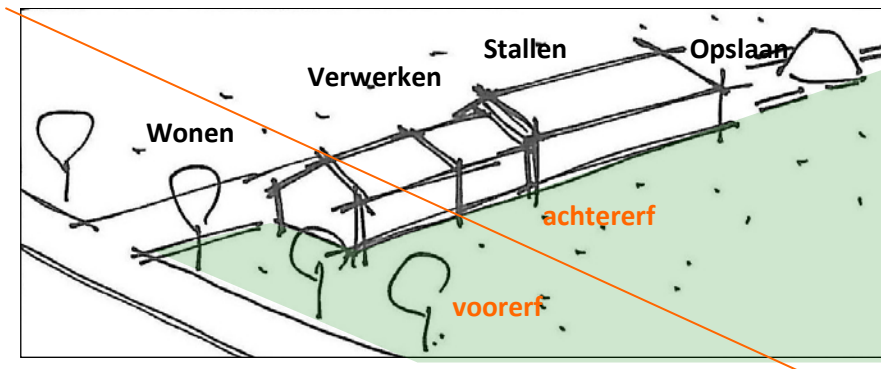
De erven Kroes en Welvreugd.

Beide familiebedrijven zijn van oudsher geworteld in het gebied.

Wonen en werken ligt dicht bij elkaar. Zo zijn er erven ontstaan die in de planvorming ruimtelijk verder zijn uitgewerkt.

3. Erven

De Westgaag heeft nog prachtige kwaliteiten in opstallen, erven en landschap. Boerderijen met erven en bijgebouwen geven sterk kleur aan het lint. Het boerenerf is bij uitstek een typische verkavelingsvorm in het landelijk gebied. Het erf is de plek waar gewoond en gewerkt wordt; dit principe is uitgewerkt in dit plan.



Het boerenerf: vóór wonen en achter werken

Terwijl de grenzen tussen woonerf en omgeving vaag zijn, ligt er een harde scheidslijn over het erf. Deze verdeelt het erf in een voorerv met het woonhuis en een achtererv waarop de bedrijfsactiviteiten gesitueerd zijn. Het woonhuis, de moestuin, bloementuin en de fruitbomen aan de 'voorzijde' van het boerenerf bepalen het beeld naar de straat.

Vaak is het bedrijfsdeel de achterkant van het erf. Het 'achtererv' is de enigszins rommelige verzamelplaats voor allerlei bedrijfsonderdelen die in de schuur geen plek hebben. Hier verzamelt de boer ook allerlei materialen die later eventueel herbruikbaar zijn.



Boerderij aan de Westgaag

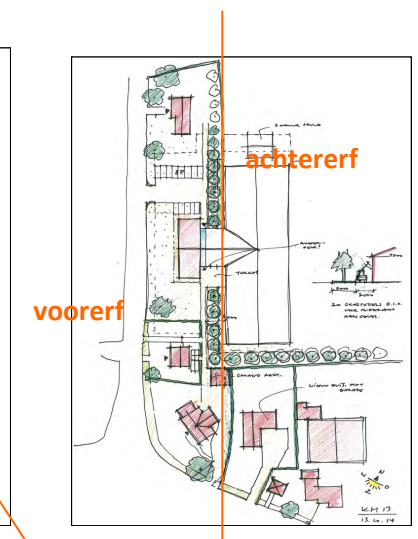
Het principe van vóór wonen en achter werken is in dit plan verder uitgewerkt op een hedendaagse wijze.

De woningen van de families die het bedrijf leiden zijn al aanwezig.

De kantoren van de bedrijven vormen de schakel tussen het wonen en de bedrijfsmatige activiteiten. Zij zijn bescheiden in omvang en sluiten daarmee aan bij de sfeer van wonen en werken in het groen.

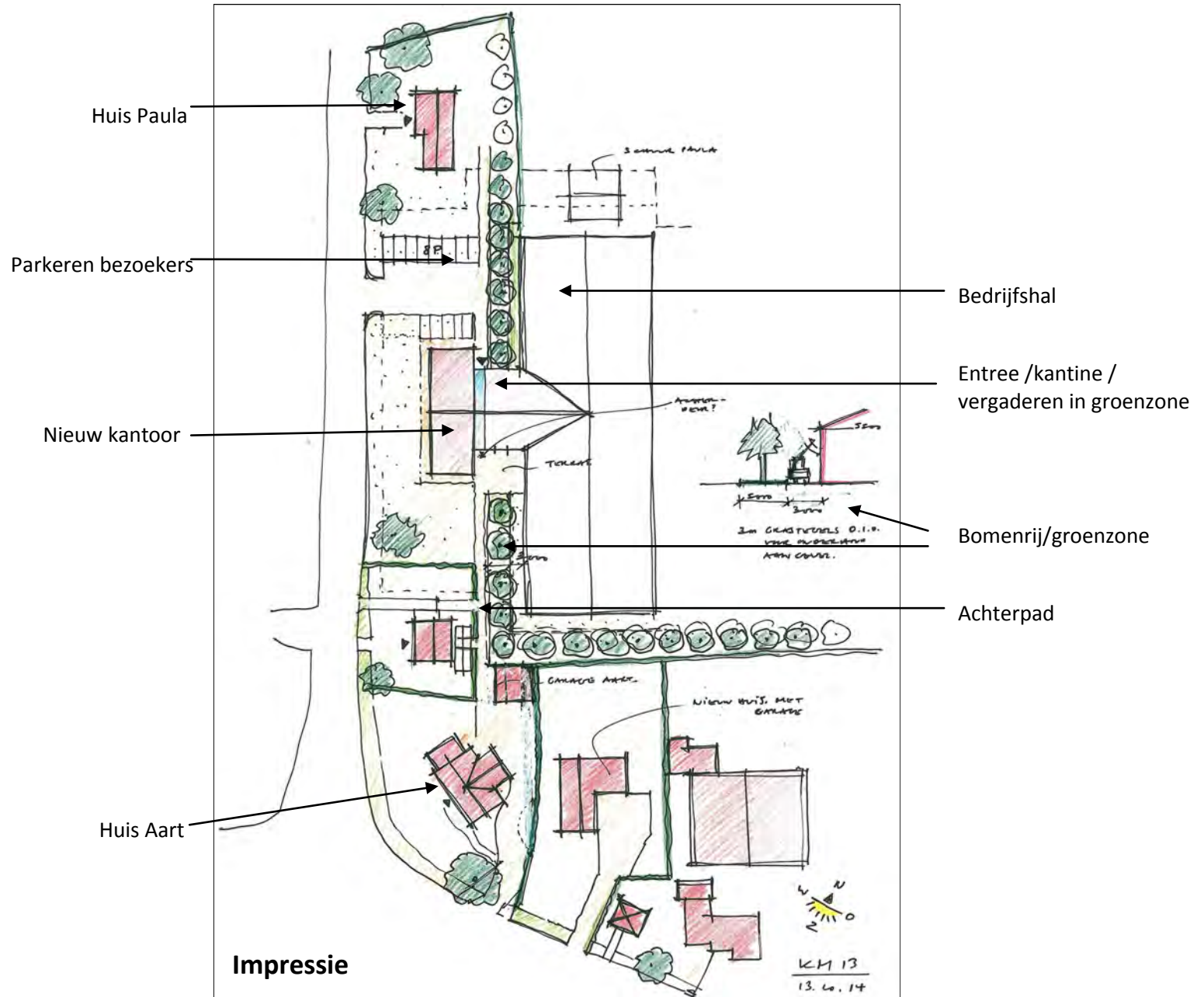
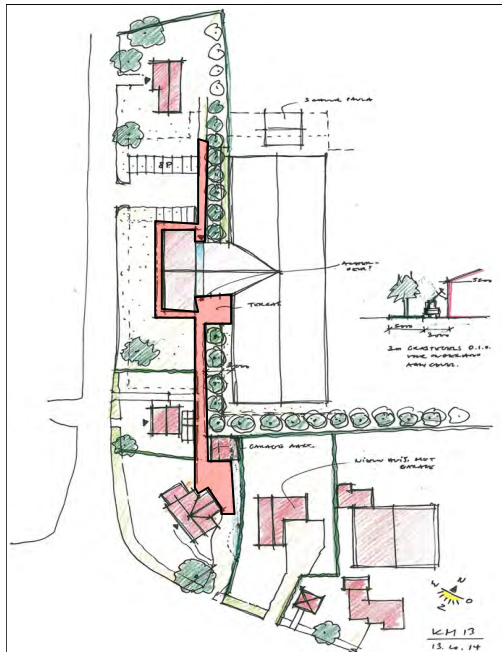


Kroes



Welvreugd

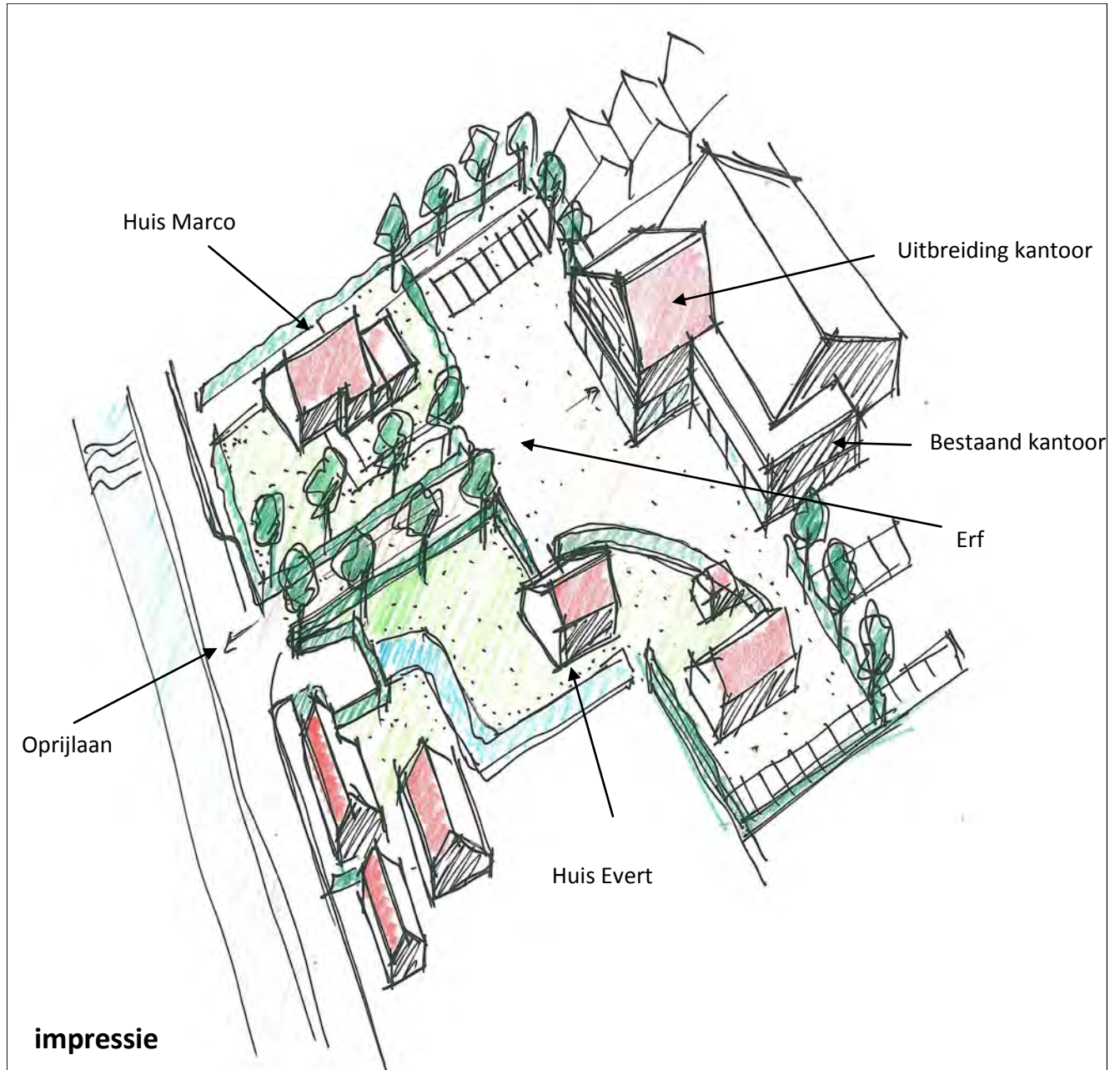
Erf Welvreugd



Erf Kroes



Voor de verharding is het kiezen van één materiaal aan te bevelen, waardoor er homogeniteit ontstaat in het beeld.



4. Gebouwen en materialisering



4. Gebouwen en materialisering

De beeldkwaliteit wordt verbeterd door:

- duidelijke richting van de bebouwing
- kleinschalige/solitaire bebouwing langs Westgaag en grote bebouwing op afstand en zelfs achter woonlint: ruimte creëren voor tuinen en groen
- overwegend gebruik traditionele materialen of met zorg gekozen moderne materialen.

Hoogten

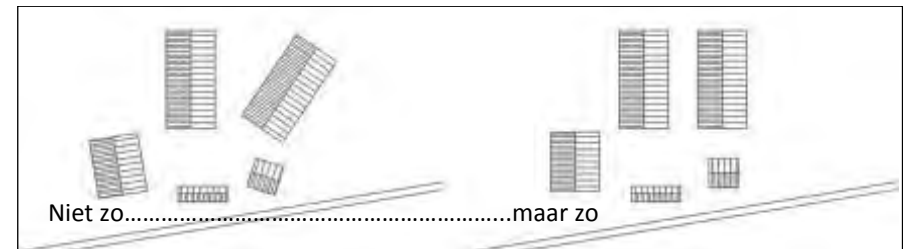
In het bestemmingsplan zijn goot -en bouwhoogte vastgelegd op respectievelijk 6 en 10 meter. In het grijs gearceerde vlak liggen de kantoren op grote afstand van de weg en werken mee in het aflopend profiel.

Hier is een goothoogte 7m van acceptabel.



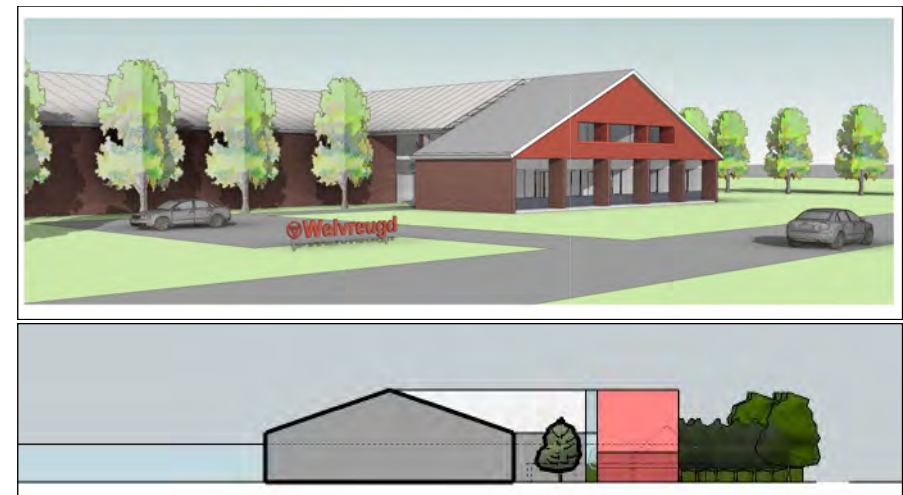
Geordende plaatsing van de gebouwen

Een geordende plaatsing van de gebouwen zorgt voor rust en evenwicht in het beeld. .



Uiterlijk van de kantoren

De kantoren dienen in hun uitwerking en materiaalbehandeling aan te sluiten bij de reeds aanwezige vrijstaande woningen.





Geschiedenis

Het plangebied is gelegen aan de rand van het, van oudsher, agrarische gebied van Midden-Delfland. Oorspronkelijk, in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw, bestond het beeld van dit gebied voornamelijk uit grasland met koeien; de boerenbedrijfsvoering heet “melkveehouderij – veeteelt”.

De markante ligging van de ontwateringsloten en bebouwing, meestal haaks op de boezemwateren, geven een karakteristiek ritme aan het geheel (slagenlandschap).

Midden tussen de landerijen, in het hart van het landschap en langs de hoofdontsluitingswegen lagen de boerderijen met stallen, hooibergen en erven.

Bepantingen op deze boerenerven, erfbeplantingen, bestonden hoofdzakelijk uit “groene schermen” om de wind, welke vrij spel had over de weiden, te keren.

In het algemeen had de beplanting op en om het erf een hoog “nuts” karakter; je moest er iets zinnigs mee kunnen doen.

Wilgenhout (*Salix*) werd bijvoorbeeld gebruikt voor “paal en draad” afscheidingen op de weiden. Essenhout (*Fraxinus*) was geschikt voor het maken van gereedschap zoals stelen voor hooivork en riek enz. Voor het afschermen van de woning tegen de felle zon werden lindebomen (*Tilia*) langs het huis geplaatst en in horizontale richting geleid en gesnoeid (leilinden). Langs sloten en oprijlanen van de erven werden meestal wilgen geplaatst welke vervolgens werden “geknot”; dit zgn rijshout werd weer gebruikt voor vele doeleinden (afrasteringen, mandenvlechten enz). Uit dit gebruik is de karakteristieke “knotwilg” ontstaan.

Uitgangspunt

Kenmerkende eigenschap voor bijna alle genoemde boomsoorten is het waterminnende en/of het vochtverdragende vermogen. De natuurlijke aanpassing van deze bomen, het kunnen groeien en ontwikkelen ondanks een hoge grondwaterstand, zijn uiteindelijk voor een belangrijk deel bepalend voor het beeld dat ontstaat voor dit type landschap.

Als vanzelfsprekend ontstaan er dus verschillen in beelden wanneer de bodemomstandigheden wijzigen; zandgrond bijvoorbeeld wordt gekenmerkt door een droog karakter en stelt daarom geheel andere eisen aan boom- en beplantingstypen.

Ook het CULTUURHISTORISCH aspect, het gebruik van het “groen”, draagt in belangrijke mate bij aan het beeld; de knotwilg is hiervan een opvallend voorbeeld. Voor het maken van plannen, zoals “Kralingerhoek” kan gesteld worden dat bovengenoemde kenmerken van wezenlijk belang zijn; randvoorwaarden voor een verdere planvorming en detaillering.

5. Groen

De structuur van de polder is terug te vinden in de richting van de beplanting.
In Zuid-noord richting dichte windsingels en in Oost-west richting bomenrijen.



5. Groen



5. Groen

Planbeschrijving

In het algemeen is het om meerdere redenen wenselijk om de variatie in boomsoorten voor dit gebied in aantal beperkt te houden.

De groenvoorzieningen zoals voorgesteld hebben met name als doel om structuur (en dus rust) te brengen in het plangebied en voor evenwicht te zorgen tussen de harde en zachte componenten van dit gebied (gebouwen versus beplantingen).

Door de deels gesloten beplanting in O/W richting wordt het landelijke en groene karakter vanaf de Westgaag versterkt en draagt aldus bij aan de recreatieve waarde van dit gebied.

In het plangebied zijn 4 groenstructuren te onderscheiden:

1. Gesloten groen in O/W richting
2. Open groen in Z/N richting

Voorstel voor de aanplant van *Alnus glutinosa* (els). Deze beplantingssoort voldoet aan vele gestelde eisen: landschappelijk van aard, cultuurhistorische referentie/context. Vele verschijningsvormen en toepassingen waardoor je kan spreken van "eenheid in verscheidenheid"; nodig om het groen te kunnen laten concurreren met de in het plangebied aanwezige bebouwing en op detailniveau toch kunnen antwoorden op specifieke wensen. *Alnus glutinosa* (els) heeft de volgende kenmerken: enkelstammig- meerstammig- laagvertakt, hoogvertakt - struikvormig-onderhoudsvriendelijk - voordelig in aanschaf en beperkt in omvang en hoogte en heeft een hoge sierwaarde. Indien toegepast als "gesloten groen" (windsingel/camouflagefunctie) dan eventueel nog aan te vullen met zgn bosplantsoen zoals *Fraxinus* (es) en *Ulmus* (iep) en *Crataegus* (meidoorn)

BELIJKWALITEITSPLAN BEPLANTINGEN KRALINGERHOEK

BEPLANTING MET GESLOTEN KARAKTER



- TYPE WINDSINGEL
- AANPLANT MET BOOMTYPEN
- BOOMSOORTEN: ELS/ES/IEP/WILG/MEIDOORN
- ONDERHOUD: REGELMATIG SNOEI TOT OP MAATVELD OM HOOGTE TE BEHEERSEN (20% - JAAR)
- SFER: BOS
- GERING BESLAG OP RUIMTE



- TYPE WINDSINGEL ALS BOHENTRIL
- BOOMSOORT: ELS = ALNUS
- ONDERHOUDS EXTENSIEF
- SFER: EENVORMIG/ARCHITECTONISCH

1+2 Gesloten en open groen

5. Groen

3. Begeleidend groen van de entree van de percelen/woningen

Boomsoorten voor de entree van de individuele percelen c.q. eigenaren kunnen zijn: Tilia europea (linde) in vrije vorm of als gesnoeide vorm (leilinde) Prunus (sierkers) Fagus (beuk) Magnolia kobus (beverboom of tulpenboom)

Met genoemde boomsoorten kan de eigenaar een "persoonlijke" keus maken zodat hij zich kan onderscheiden. Een geschoren lindelaan met zgn. leilinden is in verschijningsvorm meer formeel dan een laantje van bijv. sierkers.

Als men zich eerder voornamelijk wil presenteren dan is de beuk meer voordehandliggend.

BEELDQUALITEIT BEPLANTINGEN KEALINGERHOEK
BEP. BEPLANTING - ENTREE

MODEL MET LEI-BOMEN
BOOMSOORT: TILIA - LINDE

MODEL MET VRIJGROEIENDE BOOMTYPE
BOOMSOORT: LINDE (TILIA) BEUK (FAGUS) SIERKERS (PRUNUS) APPEL (MALUS) KASTANJE (AESCHULUS)

MODEL DUBBELE RIJ
BOOMTYPE: KOLOMVOERIG
BOOMSOORT: BEUK (FAGUS) IEP (ULMUS)

SCHAAL 1:200 JANUARI 2015

3 Orijnen

4. Groenelementen bij de waterberging

Om aan de waterberging meer cachet en belevingswaarde te geven maar ook om de feitelijke natuurwaarde (flora/fauna) te verhogen is het aanbrengen van rietkragen wenselijk.

4 Rietkragen bij waterberging

6. Verkeer en verharding

Scheiden van verkeerssoorten

Bij de herontwikkeling wordt de ontsluiting van het bedrijf Kroes B.V. op de Westgaag op een andere wijze ingevuld. Hierbij is een scheiding aangebracht tussen ontsluiting voor enerzijds vrachtverkeer en verkeer ten behoeve van personeel en anderzijds verkeer ten behoeve van klanten voor het kantoor.



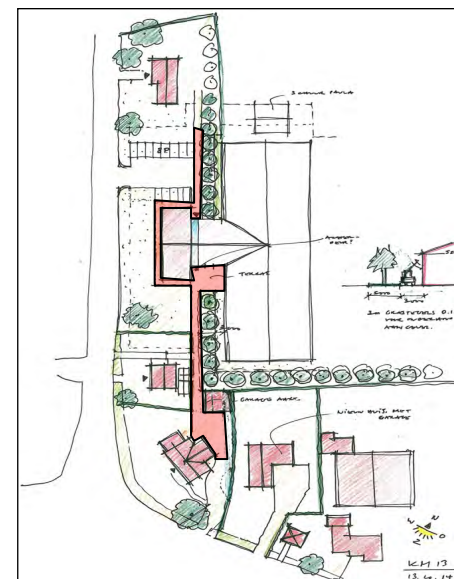
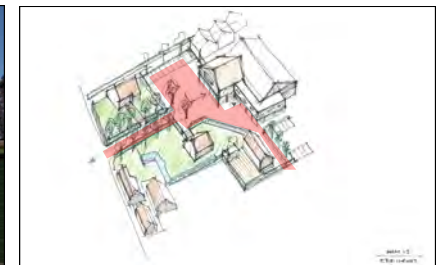
P = parkeren klanten kantoor

P = parkeren personeel

Het vrachtverkeer en verkeer ten behoeve van personeel wordt ontsloten via de Burgerweg en niet meer via de Westgaag. Dit sluit aan bij de visie van de Westgaag, waar deze zoveel mogelijk wordt ontzien voor gemotoriseerd verkeer.

Verharding erven

De beeldkwaliteit van de erven wordt niet alleen bepaald door de bebouwing maar ook door de inrichting en de gebruikte materialen. Voor de klinkerverharding is het kiezen van één materiaal en één kleur aan te bevelen, waardoor er homogeniteit ontstaat in het beeld.



Impressie hoek Burgerweg Westgaag / Welvreugd



Bestaand



Nieuw



Impressie oprijlaan Kroes



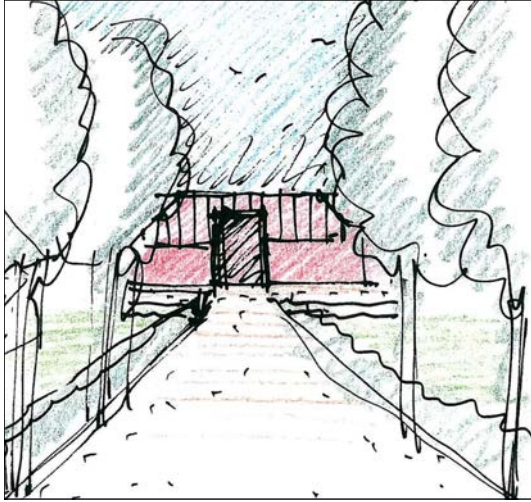
Bestaand



Nieuw



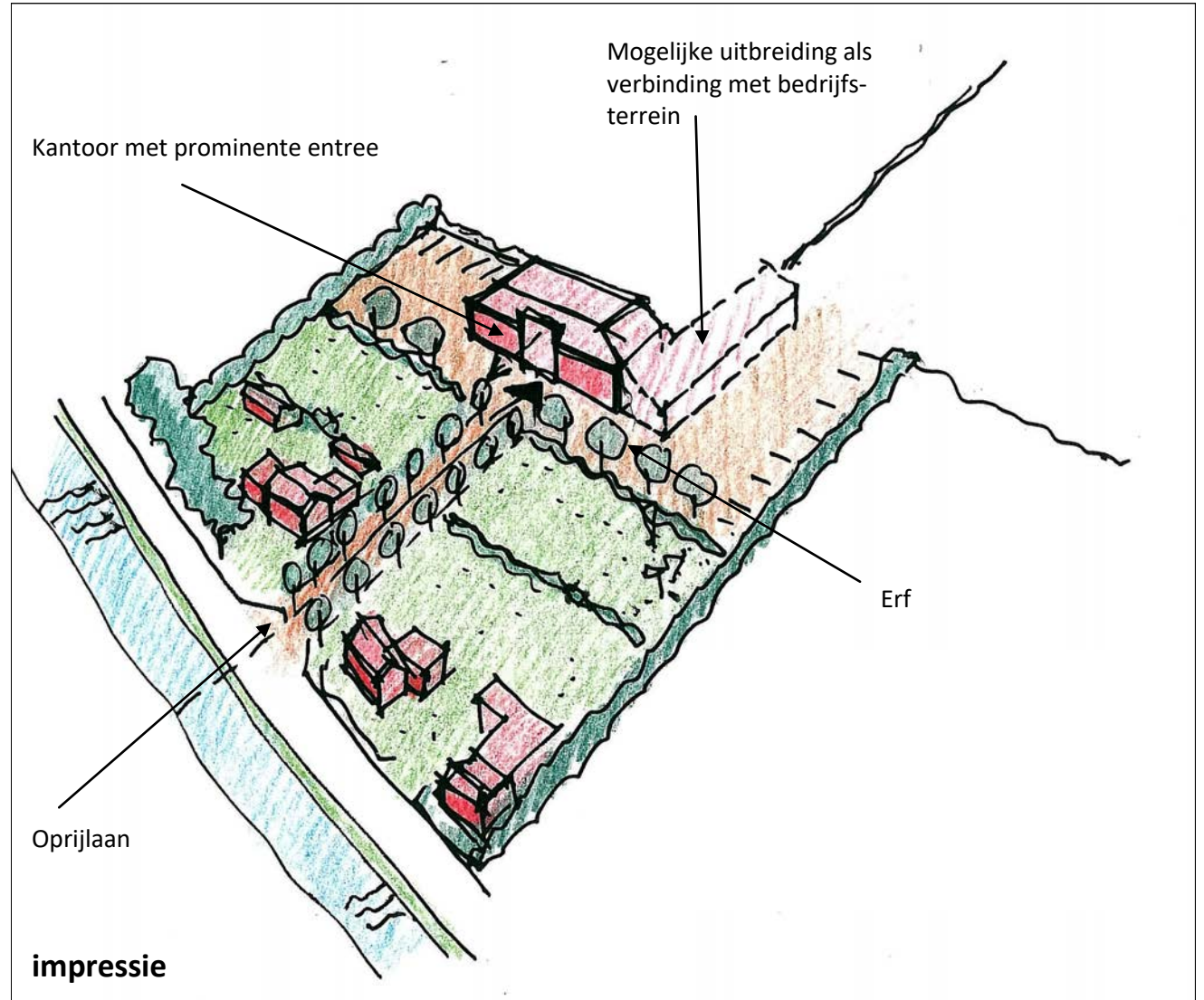
Erf Verboon



Vanuit de oprijlaan is de entree goed zichtbaar



Keuze vorm oprijlaan aan opdrachtgever



Plan Kroes Kralingerhoek

Kroes heeft de wens geuit een deel van de opstallen te laten staan en te hergebruiken als frame voor een nieuwe bedrijfsgebouw t.b.v. opslag van materieel. Dit wijkt weliswaar af van de afspraken uit de overeenkomst in het vigerende bestemmingsplan, maar is logisch vanuit het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan en de gewijzigde terreinindeling van Kroes.

In deze toelichting zullen wij deze wens van Kroes onderbouwen.



Huidige situatie Kroes met te handhaven kasconstructie in oranje

Plan Kroes

Nu het bestemmingsplan wordt aangepast en daarmee de verplaatsing van Verboon naar de Kra-lingerhoek is geregeld, wordt ook de indeling van het terrein gewijzigd. De benodigde extra ruimte hiervoor noodzaakt het opheffen van de landschappelijke zone aan de oostkant.

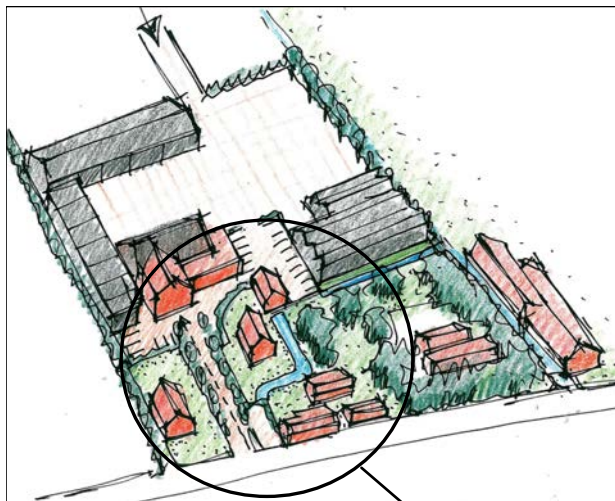
Eén van de argumenten voor deze opheffing is ook dat deze zone niet van buitenaf en vanaf de Westgaag is waar te nemen. Derhalve wordt deze zone nu volledig bestemd voor bedrijfsbebou-ving, waarbij een strook langs de sloot ingericht wordt als groenstrook.



Locatie Kroes in huidige en toekomstige situatie

In deze nieuw ontstane situatie heeft Kroes haar terreinindeling opnieuw bekeken. Op bijgevoegde schets is te zien hoe het terrein het beste en het meest duurzaam kan worden ingericht.

Langs de Westgaag. Aan de voorzijde worden de bestaande ontvangstruimte en twee loodsen verwijderd om plaats te maken voor een landelijke oprijlaan en een uitbreiding van het bestaande kantoor. Geheel conform het huidige beeldkwaliteitsplan.

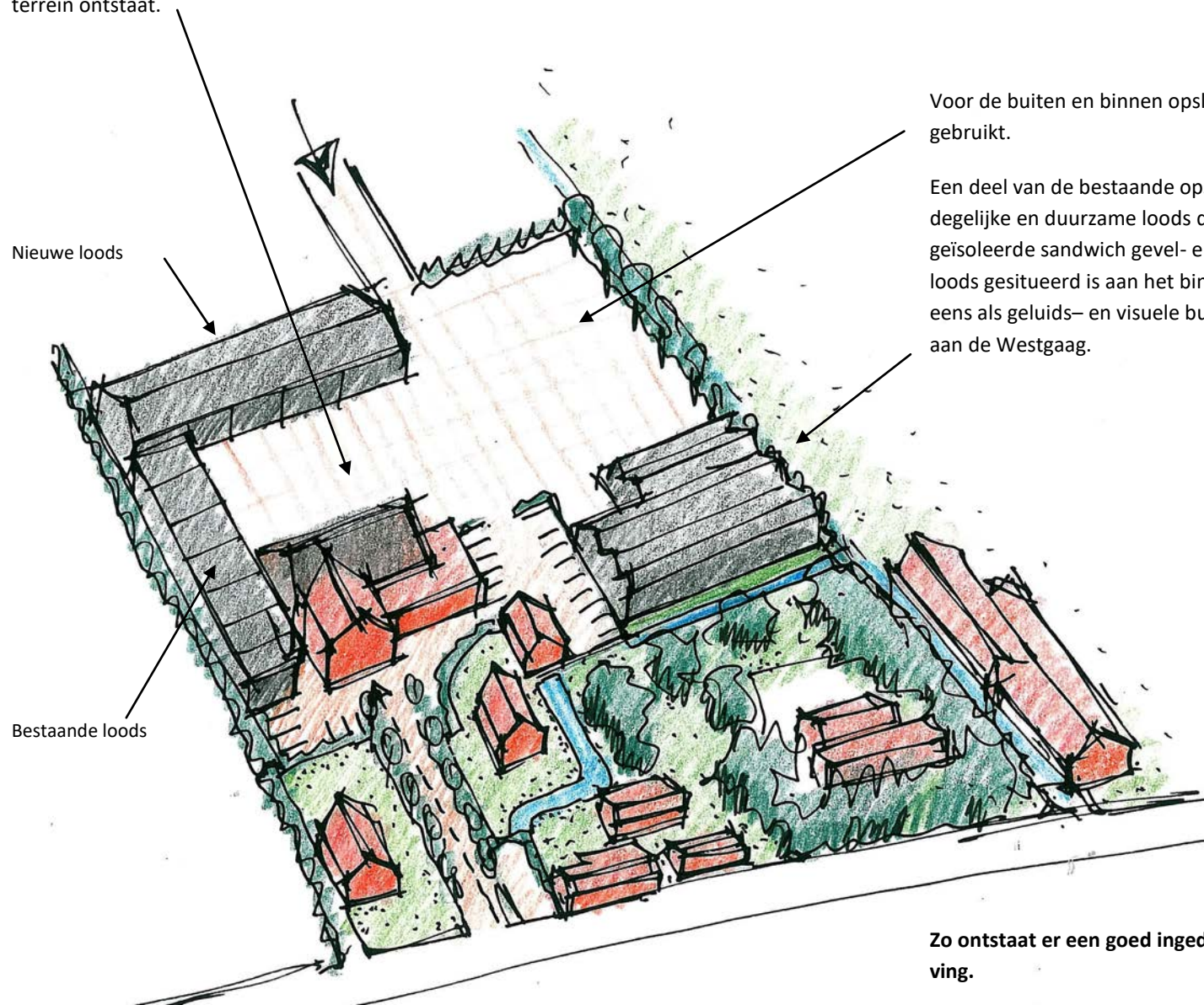


Nieuwe terreinindeling



Impressie erf Kroes vanuit het huidige beeldkwaliteitsplan

Op het bedrijfsterrein blijven de bestaande loodsen gehandhaafd en is het logisch een eventuele nieuwe loods haaks daar op aan de achterzijde te bouwen, zodat er tussen de loodsen een werk- en manoeuvreerterrein ontstaat.



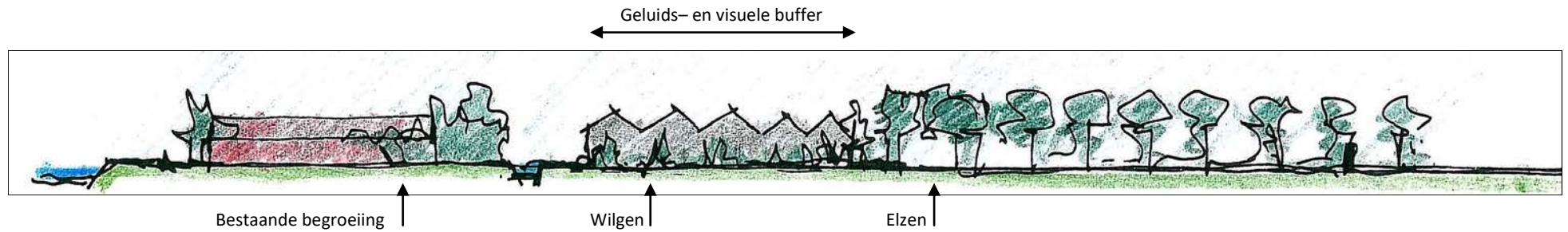
Voor de buiten en binnen opslag zal de rechterzijde van het terrein worden gebruikt.

Een deel van de bestaande opstallen kan dan omgebouwd worden tot een degelijke en duurzame loods door bestaande frame te voorzien van goed geïsoleerde sandwich gevel- en dakpanelen. Aangezien de entree van deze loods gesitueerd is aan het binnenterrein van Kroes, werkt deze ook nog eens als geluids- en visuele buffer tussen Kroes en aangrenzende woningen aan de Westgaag.

Zo ontstaat er een goed ingedeeld terrein, zorgvuldig ingepast in de omgeving.

De rij elzenbomen wordt aangeplant langs de sloot aan de buitenzijde van het bedrijfsterrein en langs de gevel van de loods, die iets dichterbij de sloot staat, worden wilgen geplant.

De loods wordt uitgevoerd in donkergroene beplating en past zicht daarmee aan bij de groene omgeving.



Impressie: huidig- en toekomstig beeld vanaf bedrijfsterrein

Samenvattend

Op de plaats van de te slopen opstallen mag Kroes een nieuw gebouw realiseren. Het zou vreemd zijn eerst een gebouw te slopen om daarna weer hetzelfde volume terug te zetten in vergelijkbare vorm.

Beter en duurzamer is het bestaande gebouw te hergebruiken en te voorzien van een nieuwe goed geïsoleerde jas, passend bij de groene omgeving.

Waterberging Kralingerhoek



Locatie vanaf de Herenwerf

Het perceel maakt deel uit van het huidige open veenweidelandschap en grenst direct aan het glastuinbouwgebied. Daarmee is hier vanuit de openbare wegen het open veenweidelandschap goed te ervaren. De locatie vormt vanaf de Burgerweg en de Herenwerf een venster op het open veenweidelandschap.

Deze kwaliteit wordt versterkt in dit beeldkwaliteitsplan met richtlijnen voor het inrichten van de waterberging en enige recreatie op dit perceel.

Richtlijnen:

- Vormgeven vanuit bestaande landschapskwaliteiten vanuit de slotenstructuur.
- Aanleg van een nieuwe waterpartij met rietoevers, met een betere overgang tussen het glastuinbouwgebied en het open veenweidelandschap van Midden-Delfland.
- Een plas-dras-achtig gebied met een open structuur waardoor het uitzicht geborgd blijft.

Deze opgave is nader verbeeld in deze aanvulling op het beeldkwaliteitplan.



Locatie van boven af

Zicht in bestaande situatie



Burgerweg



Uitzicht?

Het zicht langs de toegangswegen wordt vooral bepaald door lange aaneensloten kassen. Er is bijna geen uitzicht op het open landschap.



Herenwerf



Arend Roses

Venster op het open gebied

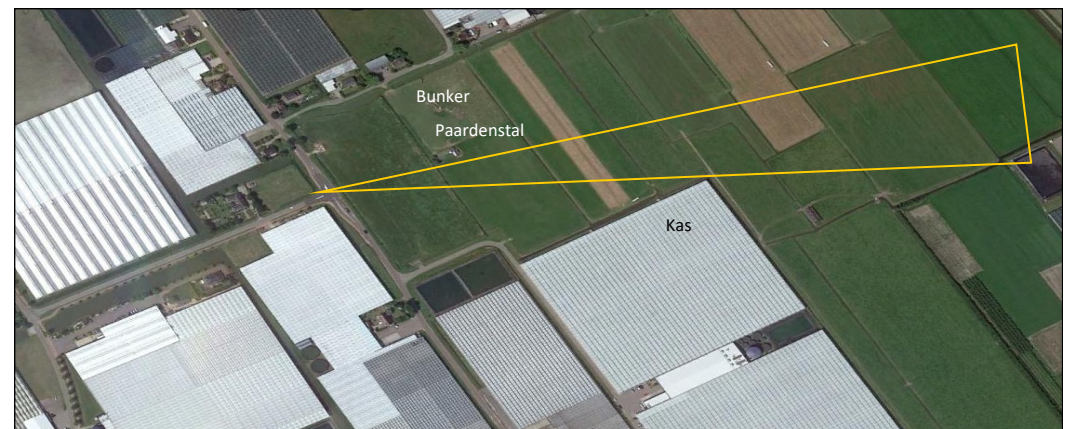
De waterberging is exact gepositioneerd op een plek waar nog vrij zicht is naar open weidegebied. In Het LOP is dat duidelijk aangegeven.



Het LOP



Het uitzicht is vrij tussen paardenstal en kas.



Recreatie

De locatie van de waterberging kan een schakel gaan vormen in de nog aan te leggen weidepaden. Daarnaast ligt er een historische bunker in de nabijheid.



Het LOP



De bunker

De inrichting

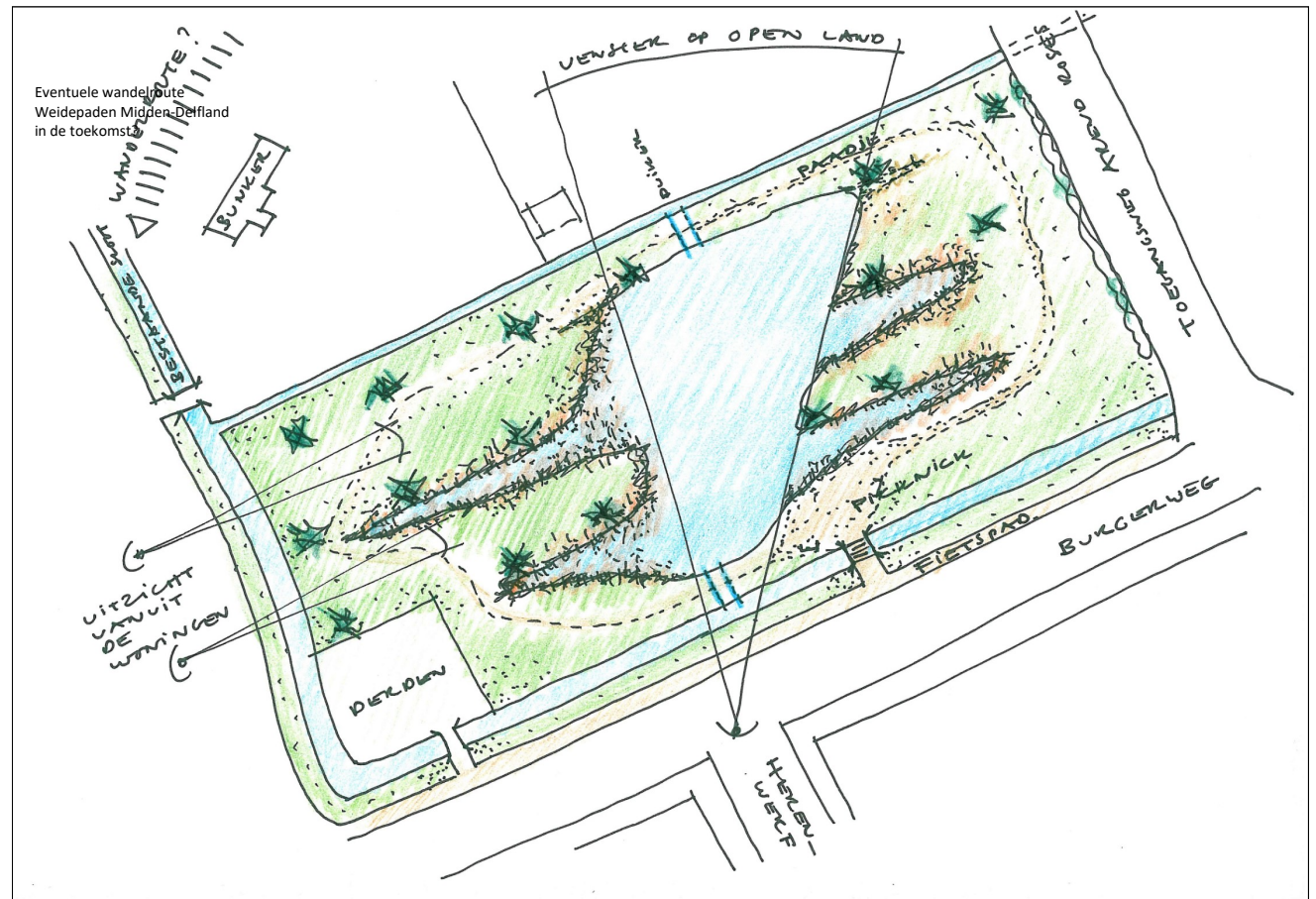


Voorbeeld van slageland met veel water

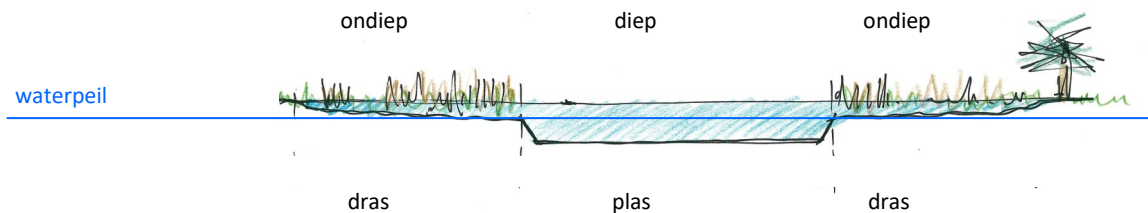
De locatie is van oudsher onderdeel van het Zuid-Hollandse slageland. Herkenbaar door sloten van elkaar gescheiden weidepercelen. Deze sloten zijn essentieel voor de afwatering.

In het ontwerp voor de waterberging dient aansluiting gezocht te worden bij dit patroon. Uitgangspunt is het graven van een diep gedeelte uitlopend in ondiepere strengen, die de richting van het slageland volgen. Dit deel zal voornamelijk bij een hogere waterpiegel onder water staan. Daarmee ontstaat er een drassige natuur. Rietkragen met veenmossen houden het water lang vast. Wilgen volgen de richting van het landschap.

In dit plas-dras gebied zal de flora en fauna sterk wisselen met de seizoenen. Dit levert het heel jaar door voor zowel fietsers/wandelaars als vogels een plek om even te rusten. Het is daarom zaak om menselijke recreatie op dit gebied beperkt te houden tot een picknickplek en een bescheiden voetpad.



Principe



Referentiebeelden



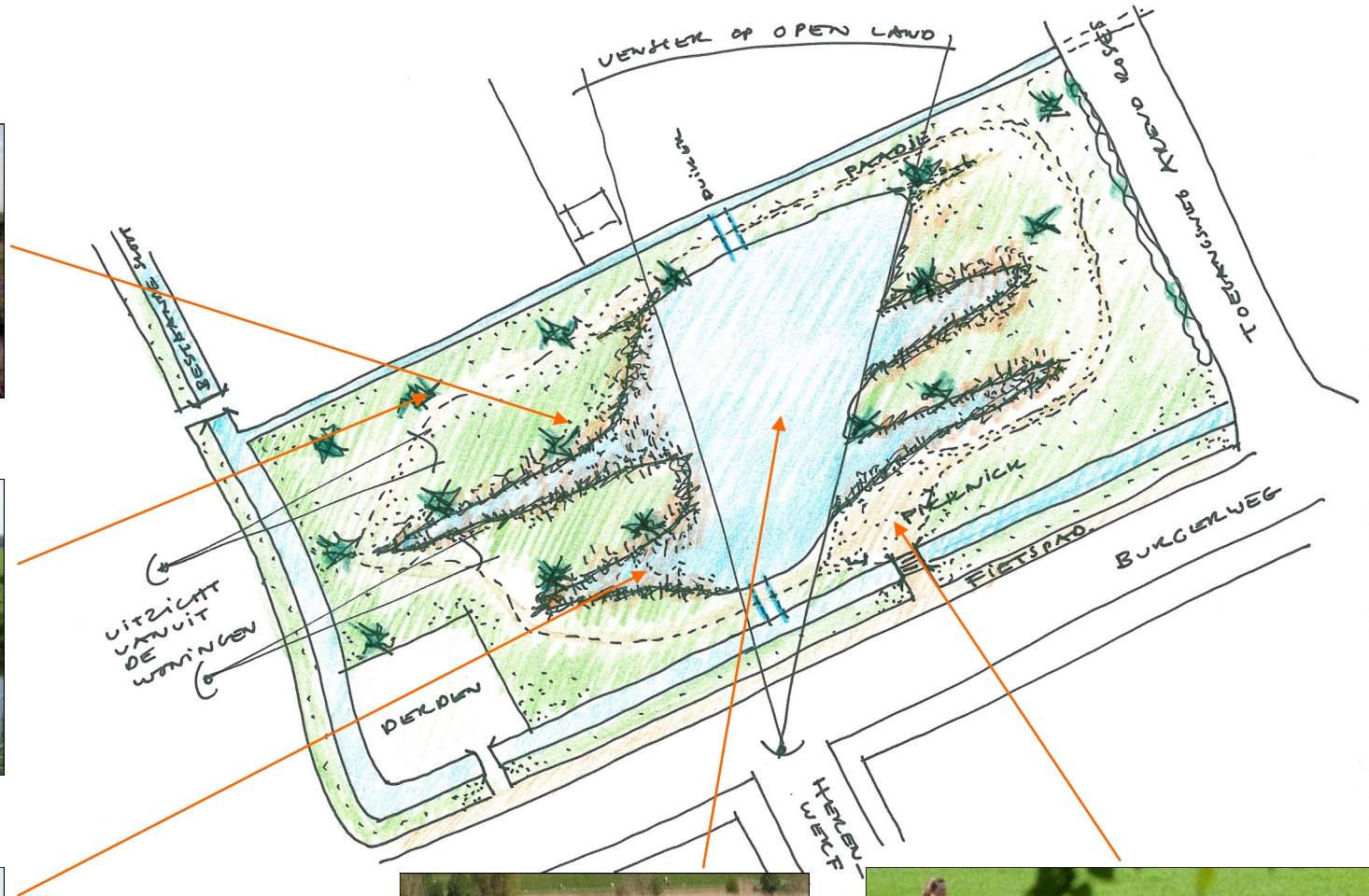
Drassig gebied



Knotwilgen



Rietkragen



Waterplas



Picknick