

Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn

Oktober 2017

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur

Inhoudsopgave

01	Aanleiding	5
02	Locatie	7
03	Opgave	23
04	Plankaart	33
05	Beeldkwaliteit	39
	Colofon	45


Woudselaan
Centrum Den Hoorn

01

Aanleiding

Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld in opdracht van de gemeente Midden-Delfland. Het betreft een plan voor de structuur en de verkaveling van kavels in de omgeving van de Woudselaan en de Lookwatering. Meerdere partijen zijn eigenaar in dit gebied en willen de ontwikkeling van het gebied in gang gaan zetten. Dit plan biedt houvast en structuur voor die ontwikkeling met respect voor de specifieke karakteristiek van het gebied.
Dit document begint met een uitvoerige analyse van de huidige situatie. Vervolgens worden de te ontwikkelen kavels benoemd en de opgave geformuleerd. Centraal in dit document is de plankaart voor de Woudselaan geplaatst met een precies gedefinieerde legenda. Tenslotte is de verkaveling uitwerkt met uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.

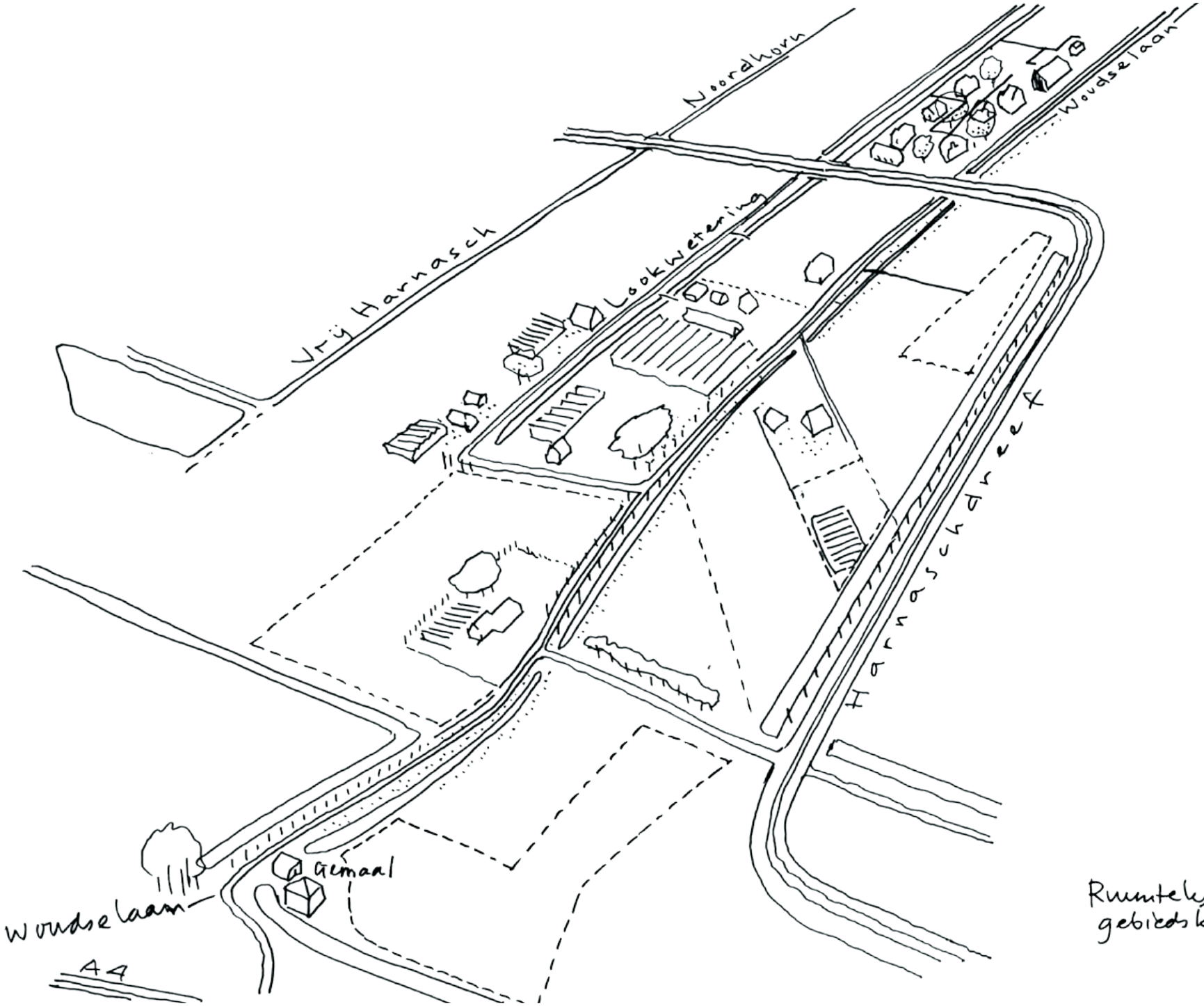
"Kan de Woudselaan getransformeerd worden van kassengebied naar buurtschap met de hoofdfunctie wonen, waarbij het karakter van het historische lint behouden blijft?". Hiervoor is een uitvoerige en beeldende analyse nodig om het karakter van het historische lint te beschrijven. Het is onmogelijk om een lint als deze voor verandering te beschermen. Het is echter wel degelijk mogelijk om voort te bouwen op de karakteristiek als deze goed in beeld is. De historie en de bijzondere organisch gegroeide morfologie van dit gebied zal van bijzonder waarde zijn voor de bestaande en toekomstige bewoners. Tegelijkertijd is de wens uitgesproken om in dit gebied ruimte te geven aan "experimentele woningbouw." De tuinbouwgeschiedenis zou op een bijzondere manier terug kunnen komen in de nieuwbouw. Experimenten met zogenaamde "kaswoningen" zijn reeds in voorbereiding en passen goed bij de doelstellingen in dit gebied. Bovendien blijkt er veel vraag naar te zijn.







< Vogelvlucht van Den Hoorn en de Harnaschpolder



Ruimtelijke structuur gebiedskarakter.

02

Locatie

De Woudselaan is onderdeel van het dorp Den Hoorn. Dit dorp is gesticht rond 1100 en was tot 1933 een agrarisch gebied met vooral moestuinen en boomgaarden. Na deze periode professionaliseerde de tuinbouw. De tuinbouw werd geïntensiveerd en het gebied werd vol met kassen gebouwd. Veel bewoners van de Woudselaan bezaten kassen. Ruim 20 jaar geleden zijn de meeste kassen gesaneerd en is er een grootschalige ontwikkeling van woningbouw en bedrijfsterreinen opgang gekomen. De Woudselaan bleef een historisch lint midden tussen de nieuwbouw. De waterstructuur, de bebouwingsstructuur en de kavelgrenzen bleven behouden. Zo lopen de grenzen van sommige kavels tot voorbij te Woudselaan, wat inhoud dat het lint voor een deel in handen is van diverse bewoners. Ook de waterstructuur stamt nog uit de tijd van de land- en tuinbouw waarin het water het middel was om gewassen over te transporteren naar de veiling. De waterstructuur is inmiddels aangepast en volgt niet overal de historische structuur.

De Woudselaan is gelegen in Den Hoorn, direct ten oosten van de A4. De Woudselaan ligt in de Harnaschpolder tussen poldergebied Het Woudt (ten westen) en de stad Delft (ten oosten). Ten zuidoosten van de Woudselaan worden de laatste jaren veel woningen gebouwd en direct ten noorden (aan de Vrij-Harnasch) zijn bedrijfspanden gerealiseerd.

De Woudselaan wordt ingedeeld door de Harnaschdreef. Het oostelijke deel bestaat uit nieuwe vrijstaande woningen in een hoge dichtheid. Deze woningen zijn niet geadresseerd aan de Woudselaan en hebben daardoor weinig betrekking op het lint en het westelijke deel van de Woudselaan. Dit document is gefocust op het westelijke deel van de Woudselaan. Daarnaast wordt ook de Lookwatering betrokken omdat deze direct grenst aan de Woudselaan en omdat de bewoners onderdeel zijn van de buurtschap.





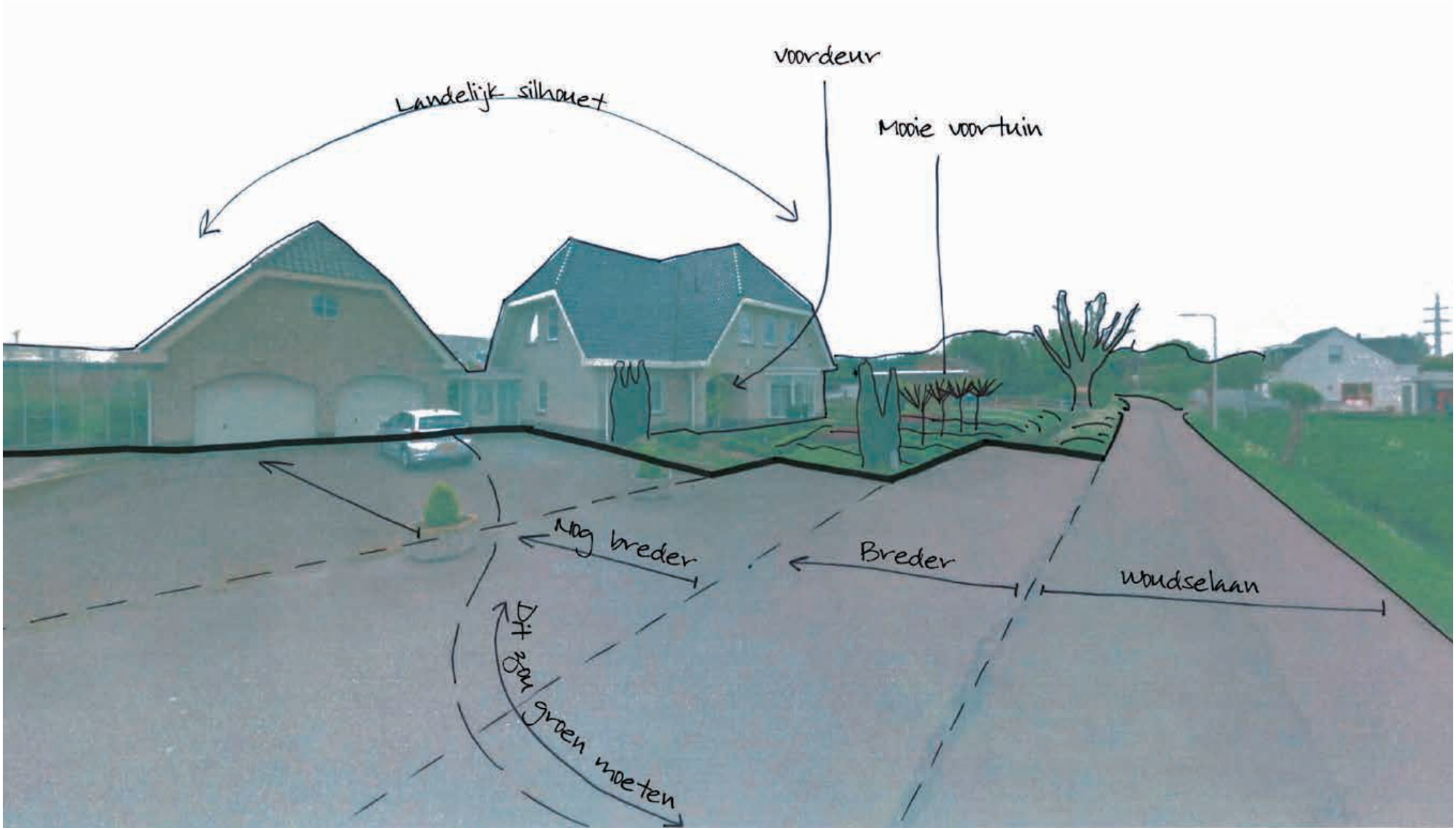


< Analyse ruimtelijke structuur


landelyk silhouet
sloot
sloot
compact dijk profiel



Deze foto is een typisch voorbeeld van wat past bij het karakter van de Woudselaan. De woning staat ongeveer 13,5 meter van de laan af, maar wordt door een groene buffer gescheiden. In dit geval is de woning nog wel goed zichtbaar vanaf de weg en via het historische bruggetje toegankelijk. De woning is compact en heeft twee bijgebouwtjes die terugverwijzen naar vroeger, toen veel huizen nog een bijkeuken hadden. De beschoeiing is over het algemeen niet landelijk, maar doordat deze niet hoog is en verstopt zit achter het riet is het niet dominant aanwezig. De laan, die nog steeds de originele structuur heeft, loopt in de verte met een bocht weg en wordt aan beide zijden met groen omgeven. Het enige op deze foto wat niet past bij het karakter van de laan is de hoge goot, waardoor het huis massief oogt en het groen minder opvalt.



Wat op deze locatie direct opvalt is de grote hoeveelheid asfalt. Waarschijnlijk heeft dit te maken met het verleden, toen het nog diende als draaierf voor vrachtauto's. Echter, dit is de enige locatie waar de Woudselaan zo breed is. De bouwstijl is landelijk en past dan ook bij het landelijke karakter. De groene voortuin past bij het karakter, hoewel de woning relatief dicht op de laan staat.



Dit huis is een van de nieuwste langs de Woudselaan. De meningen over de woning zijn verdeeld, omdat sommigen het te groot en massief vinden. Daarentegen staat het wel in verhouding met de kavel, omdat deze ook groot is. Deze woning wordt van de Woudselaan gescheiden door een hek, wat een barricade is voor de toegankelijkheid en hiermee ook de sociale cohesie. Echter, de woning is zowel op de Woudselaan, als op het zuiden georiënteerd. Dit maakt de woning dan wel weer toegankelijker. De hoge beschoeiing maakt het geheel niet het geheel niet erg landelijk. Daarentegen staat de woning wel een stuk van de laan af en zal de woning in de toekomst met veel groen omgeven zijn.



Deze twee-onder-een-kapwoning was vroeger gebouwd als huisvesting voor arbeiders in de kassen. De bouw van de woning op zich past bij het karakter vanwege de mansarde kap, schoorstenen, donkere dakpannen en bruine bakstenen. Echter, de woning staat erg dicht op de laan en heeft een verharde voortuin wat niet past bij het landelijke karakter. De woning heeft een landelijk uitzicht over tegenover gelegen vrije kavel.



Het eerste dat opvalt op bij deze locatie is het massieve hek dat dicht op de laan staat en hierdoor de toegang tot de kavel blokkeert. Ook de aangrenzende lange heg blokkeert het zicht richting de woning. Deze woning is de enige langs de gehele Woudselaan met een plat dak, waardoor het huis in het niet valt.

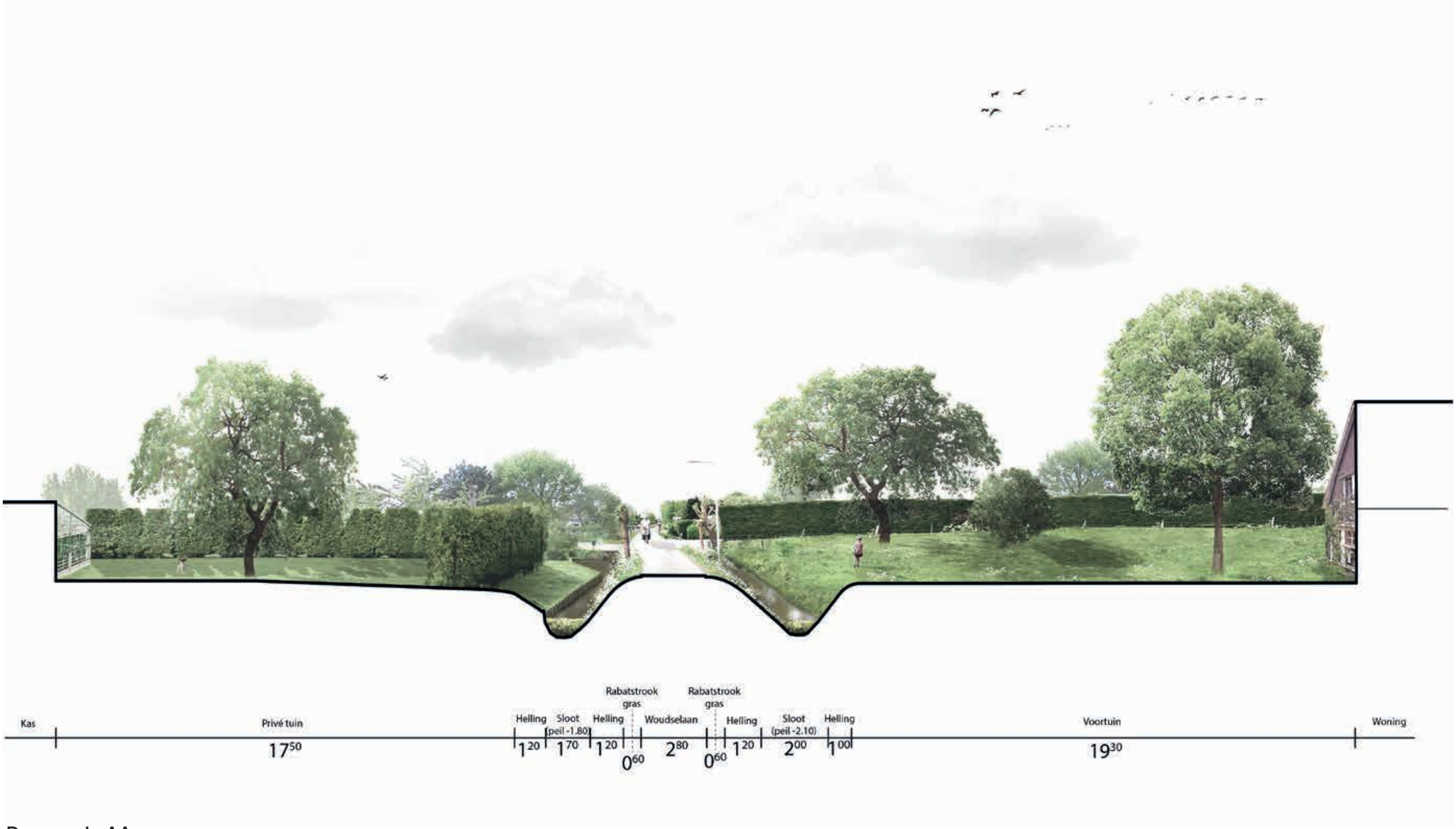


Deze woning is afkomstig uit de tijd waarin tuinbouw in het gebied overheerste. Het is waarschijnlijk als arbeiderswoning gebouwd. De korte afstand van het huis tot de laan is niet kenmerkend en passend bij de Woudselaan, evenals de verhouding woningopperlvak ten opzichte van de kaveloppervlak.

Daarnaast draagt ook de hoge beschoeiing niet bij aan het landelijke karakter. Echter, het bruggetje over het water en het feit dat er geen afscheiding in de vorm van een hek of schutting is zijn wel passend bij het karakter van de Woudselaan.



Deze woning staat op passende afstand van de Woudselaan. Het huis is goed te zien vanaf de weg en ook goed toegankelijk doordat de toegang niet wordt geblokkeerd door een hek of schutting. Ook is er ruimte voor een opstelpunt voor vuilnisbakken aan de laan wat typerend is voor een landelijk gebied. De lage goothoogte in combinatie met het zadeldak zorgt ervoor dat de bomen en het groen goed zichtbaar blijven en het huis geen massief uiterlijk heeft.



Doorsnede AA

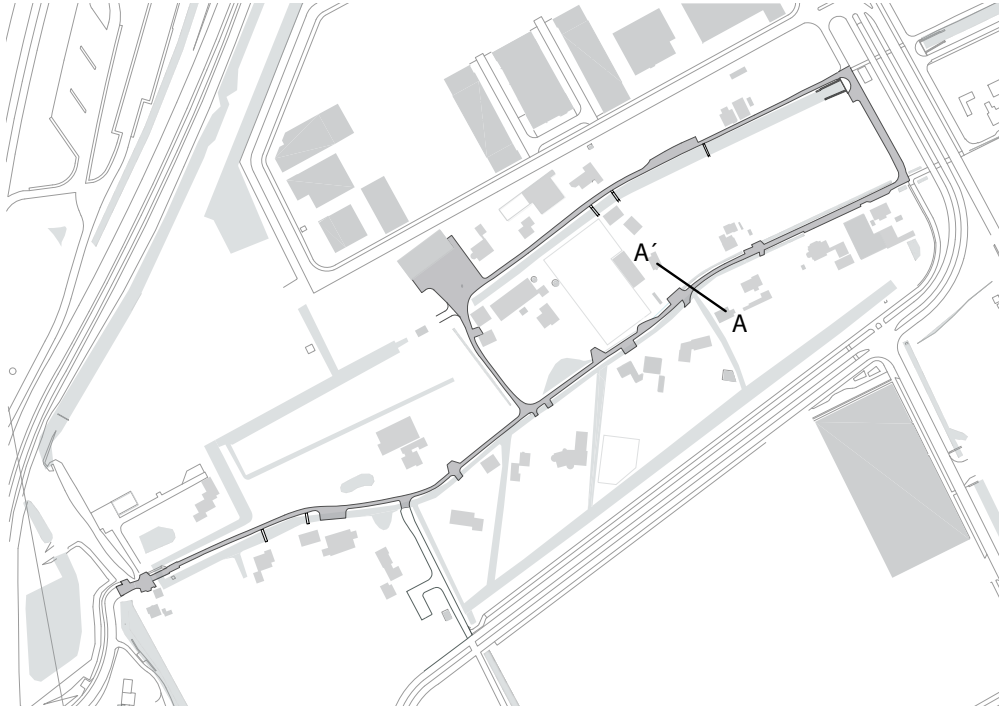
Doorsnedes

In de drie doorsnedes is te zien dat de Woudselaan aan twee zijden wordt begrensd door sloten. De waterhoogtes in de sloten wisselen sterk, evenals de hoogte van de aangrenzende kavels. De doorsnedes benadrukken het karakter van de laan waarin groen, rust, landelijkheid en historie centraal staat. Ook de sloten, dammen en bruggen dragen bij aan het karakter.

De doorsnede op de linker pagina is gemaakt ter hoogte van Woudselaan 6 in westelijke richting. Aan de rechterkant staat een woning met zadeldak met een groene voortuin van ongeveer 19 meter lang. Ondanks de groene voortuin is de woning wel goed zichtbaar vanaf de Woudselaan. Doordat de voortuin niet afgesloten wordt is het gemakkelijk te betreden. Dit nodigt buurtbewoners uit om bij elkaar op bezoek te gaan.

De Woudselaan wordt aan beide zijden door knotwilgen en overig groen omgeven. Ook staat er af en toe een lantaarnpaal langs de laan. Doordat de laan slechts 2,80 meter breed is, is het voor auto's niet mogelijk is om elkaar te passeren. Zij zijn genoodzaakt op elkaar te wachten bij uitwijkpunten. Dit zorgt ervoor dat automobilisten min of meer gedwongen worden om rustig te rijden.

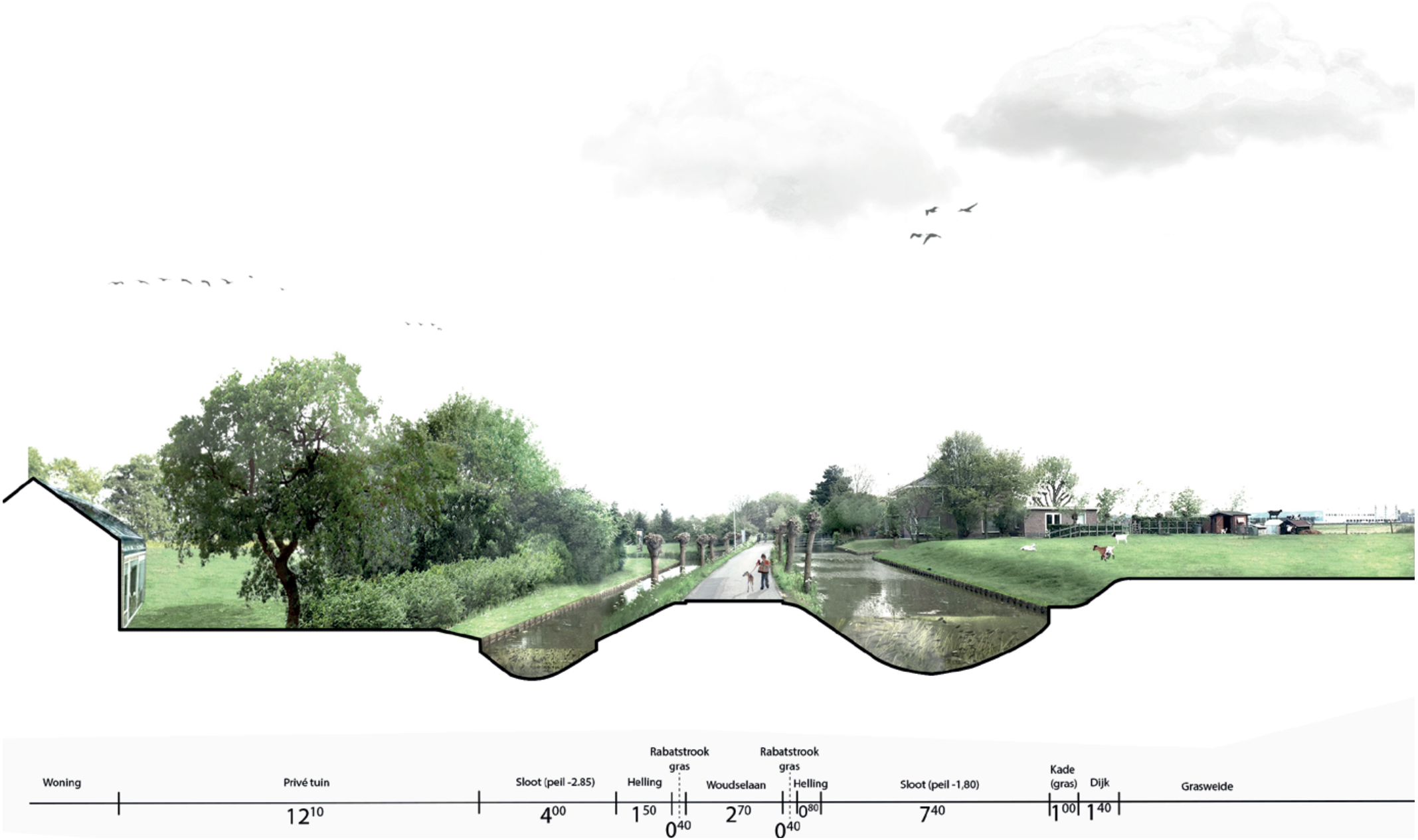
Aan de andere kant van de Woudselaan bevind zich de kavel van een andere bewoner. Deze bewoner heeft een kleine kas in de tuin die op ongeveer 17 meter van de Woudselaan staat. Deze tuin wordt echter door groene hagen omsloten en afgeschermd.



Locatie doorsnede A-A' Woudselaan 6



Foto van locatie Woudselaan 6



Doorsnede BB

Deze doorsnede is gemaakt ter hoogte van Woudselaan 22 in oostelijke richting. Aan de linkerzijde is de woning van nummer 22 te zien en in de verte de woning van nummer 32. Op dit punt wordt de laan aan twee zijden door knotwilgen, groen en brede sloten met lage beschoeiingen begrensd.

De knotwilgen geven een karakteristiek beeld en zorgen voor een open, landelijke sfeer. Ook hier is het niet mogelijk om elkaar met de auto te passeren, omdat de laan slechts 2,70 meter breed is.

De kavel rechts van de laan dient als grasweide en ligt bijna een meter hoger dan de Woudselaan. Doordat de weide onbebouwd is heeft het een landelijke uitstraling. De woning in de verte staat een stuk van de laan af en wordt begrensd door de sloot. Deze woning is compact en heeft een aanbouw aan de achterzijde.

De kavel aan de linkerzijde ligt een stuk lager dan de laan. Ook dit scheelt bijna een meter. De woning die op ongeveer 12 meter van de sloot staat wordt van de Woudselaan gescheiden door bomen en bosjes. Hierdoor is het zicht op de woning beperkt.

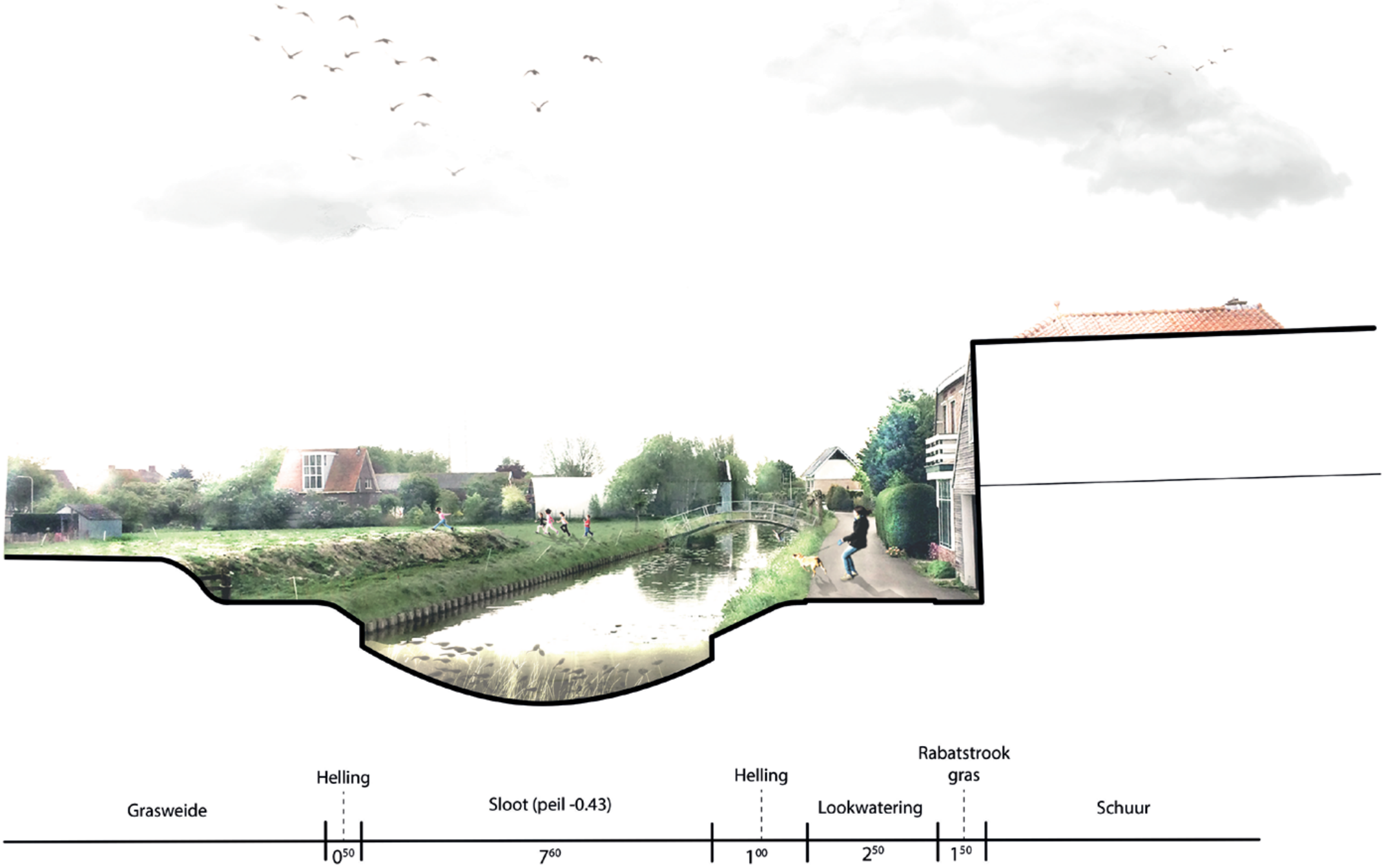
Misschien wel het opvallendste in deze doorsnede is het verschil in waterhoogte. Het water aan de rechterzijde is namelijk maar liefst een meter hoger dan aan de linkerzijde.



Locatie doorsnede B-B' Woudselaan 22



Foto van locatie Woudselaan 22



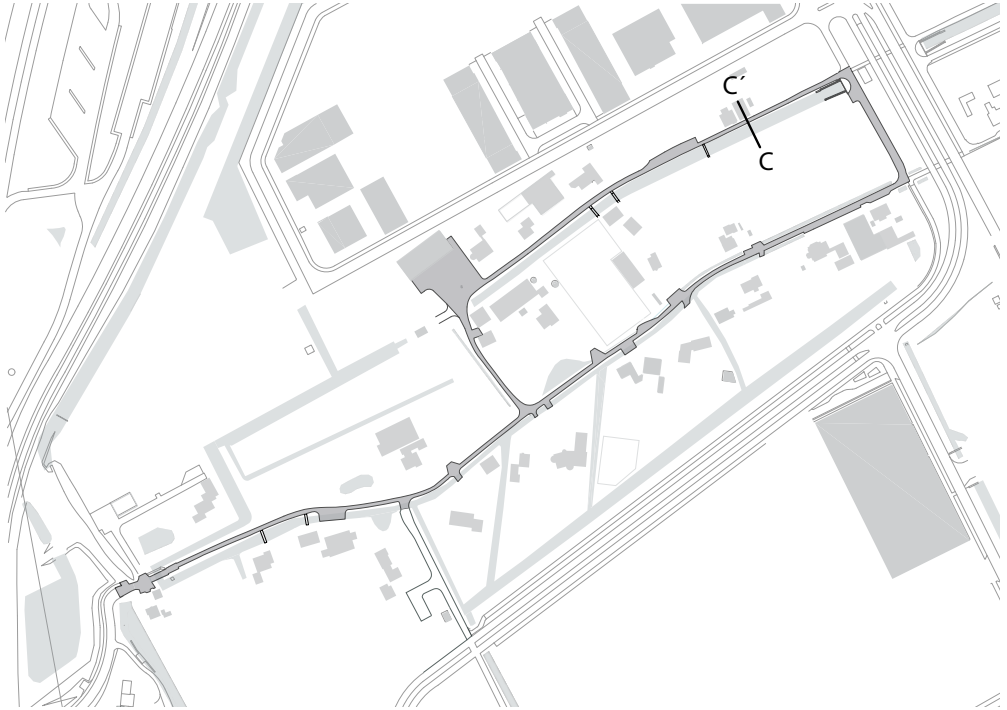
Doorsnede CC

Deze doorsnede is gemaakt ter hoogte van Lookwatering 54a in westelijke richting. De lookwatering is 2,50 meter breed en heeft onder andere hierdoor, net als de Woudselaan, een landelijk karakter. De weg wordt aan een zijde begrensd door water met een peil van 0,43 meter onder NAP, het hoogste waterpeil in het projectgebied. Het water stroomt onder het karakteristieke bruggetje door. Dit bruggetje is relatief hoog, omdat er vroeger boten met veilingkisten onderdoor moesten kunnen.

De kavel aan de linkerzijde ligt braak en is in eigendom van de projectontwikkelaar. De ophoging is afkomstig van Woudselaan oost, waar de projectontwikkelaar grond heeft afgegraven.

Aan de rechterzijde staat een oude woning direct aan de weg. Op de voorgrond is de aangrenzende schuur te zien. Nergens anders in het gebied staat een woning zo dicht aan de weg.

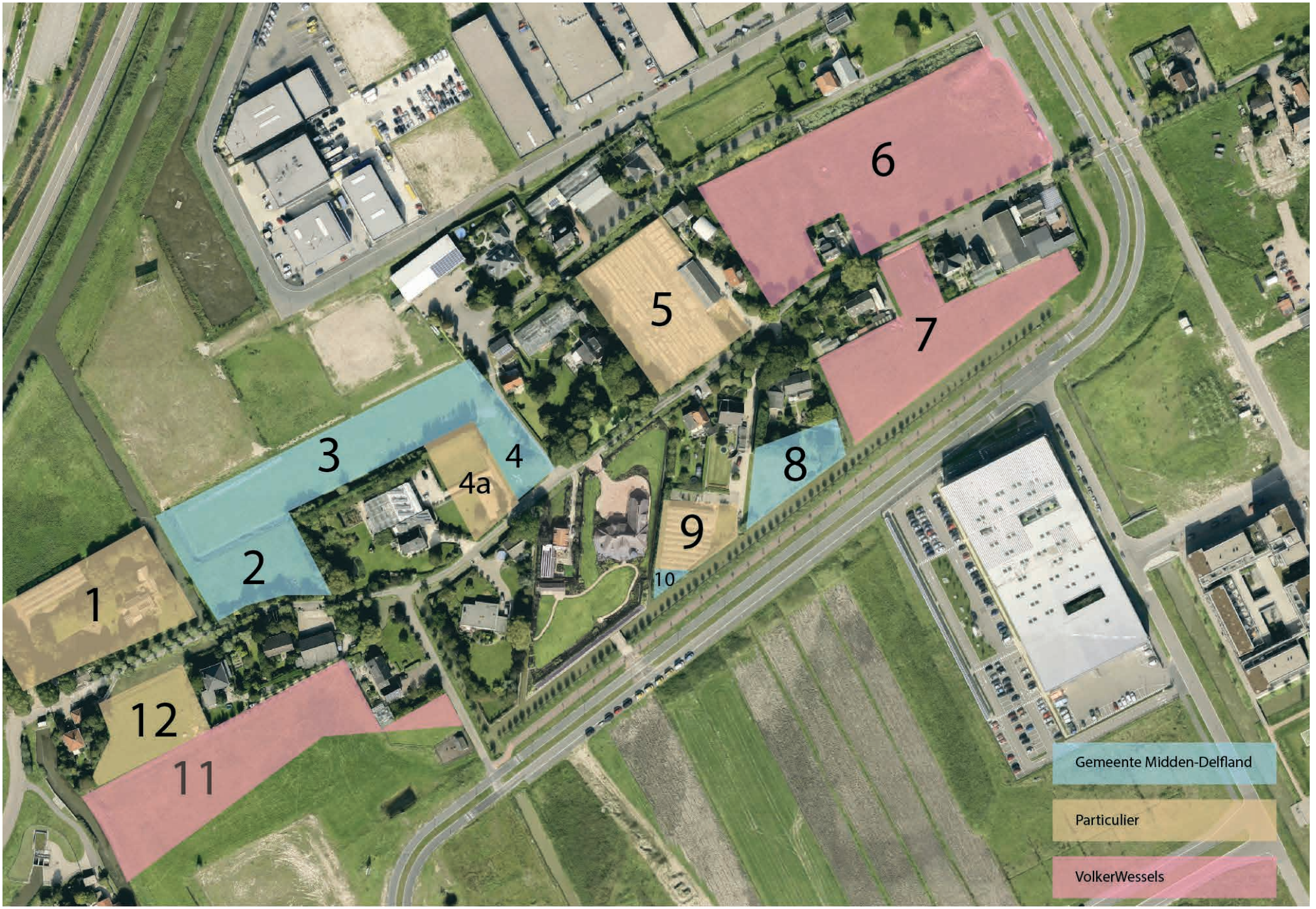
In de verte zijn nog een aantal woningen te zien, waaronder de woning uit de doorsnede van Woudselaan 6.



Locatie doorsnede C-C Lookwatering 54a



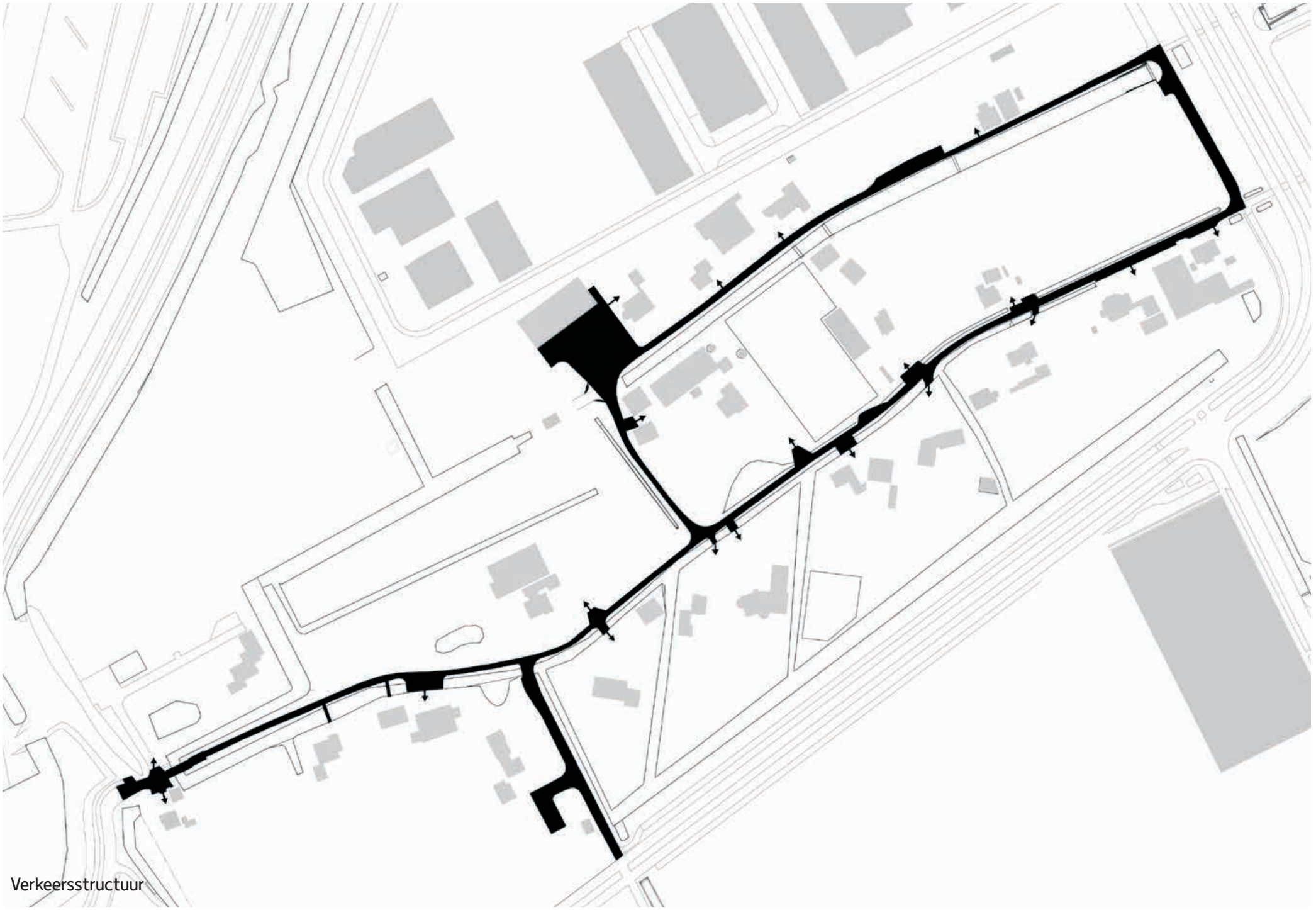
Foto van locatie Lookwatering 54a


6
5
7
3
4
4a
8
2
9
1
10
12
11
Gemeente Midden-Delfland
Particulier
VolkerWessels

03

De Opgave

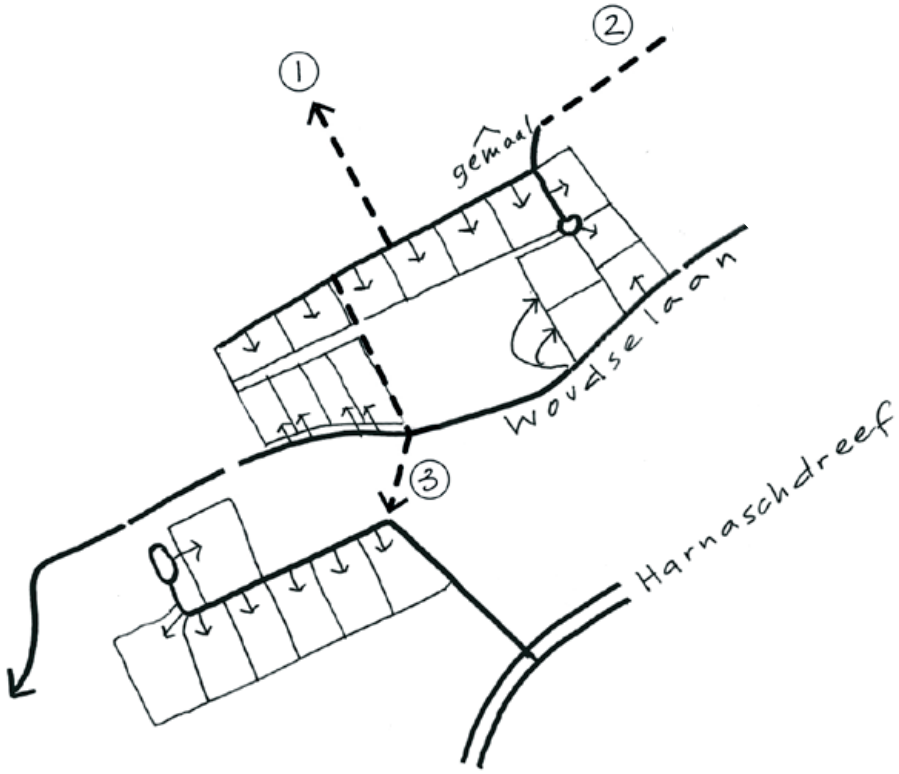
De Woudselaan is een karakteristiek, landelijk en historisch lint waar de huidige bewoners veel waarde aan hechten. De geschiedenis van dit tuinbouwgebied wordt gekoesterd en heeft ervoor gezorgd dat de sociale cohesie tussen de huidige bewoners hoog is. Om deze redenen zijn de huidige bewoners zeer betrokken bij de ontwikkeling van het gebied. Bewoners staan kritisch ten opzichte van projectmatige ontwikkeling en een te hoge dichtheid aan nieuwe woningen. Er zijn diverse informatieavonden georganiseerd voor de bewoners waarin de ontwikkeling van alle kanten is besproken. Een aantal bewoners heeft jaren gelden al plannen gemaakt voor CPO- woningen (collectief particulier opdrachtgeverschap). Het CPO project is gepland in de vorm van kaswoningen op de plek waar nu nog de laatste overgebleven kassen zijn. Van CPO-woningen kan worden gesteld dat de kans groot is dat de nieuwe bewoners bereid zijn te participeren in de buurt en meedoen met buurtactiviteiten omdat de er meer affiniteit is met “collectiviteit.”



Verkeersstructuur

Verkeersstructuur

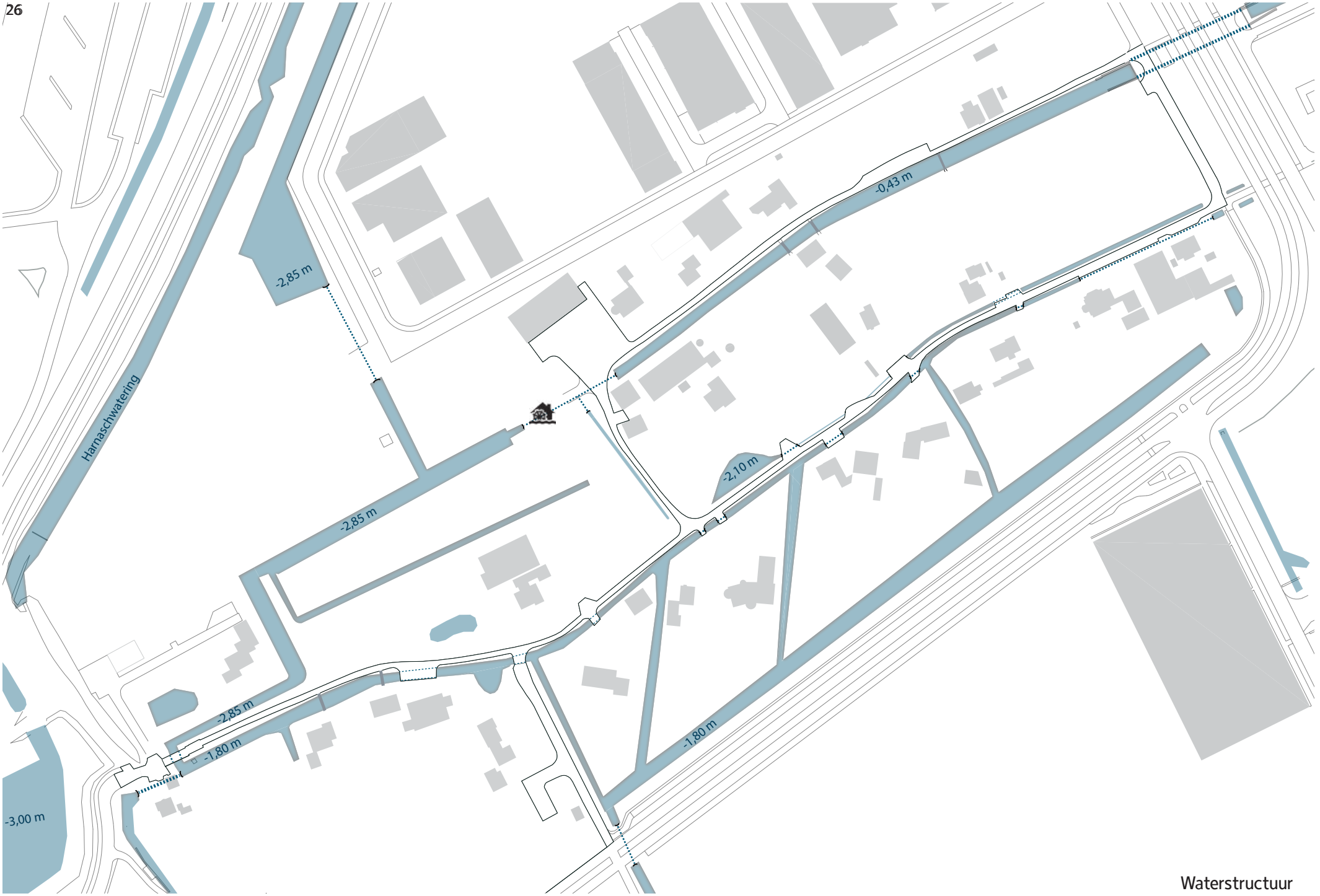
De Woudselaan is wat betreft bereikbaarheid zeer goed gelegen nabij de nieuwe snelweg A4. Het nadeel van de ligging nabij de snelweg is het sluipverkeer over dit historische lint. De wegen in het gebied zijn niet gemaakt op een hoge verkeersdruk. Voorwaarde voor de ontwikkeling van de nieuwe woonlocaties zal een zeer beperkte verkeersdruk op de Woudselaan en de Lookwatering zijn. Het recreatief fietsverkeer over de Woudselaan is de laatste jaren flink toegenomen. De Woudselaan moet daarom in ieder geval veilig zijn voor fietsers en onderdeel blijven van de regionale fietsroute van deze groene (“Citaslow”) gemeente











Waterstructuur

Waterstructuur

De waterstructuur heeft nog een historisch karakter. Vroeger, toen het nog een kassengebied was, was het water een essentieel onderdeel in het gebied. De gewassen werden over het water naar de veiling(en) getransporteerd. Dit was dan ook de reden dat de bruggetjes altijd zo hoog waren dat er vijf opgestapelde veilingkisten onderdoor konden varen.

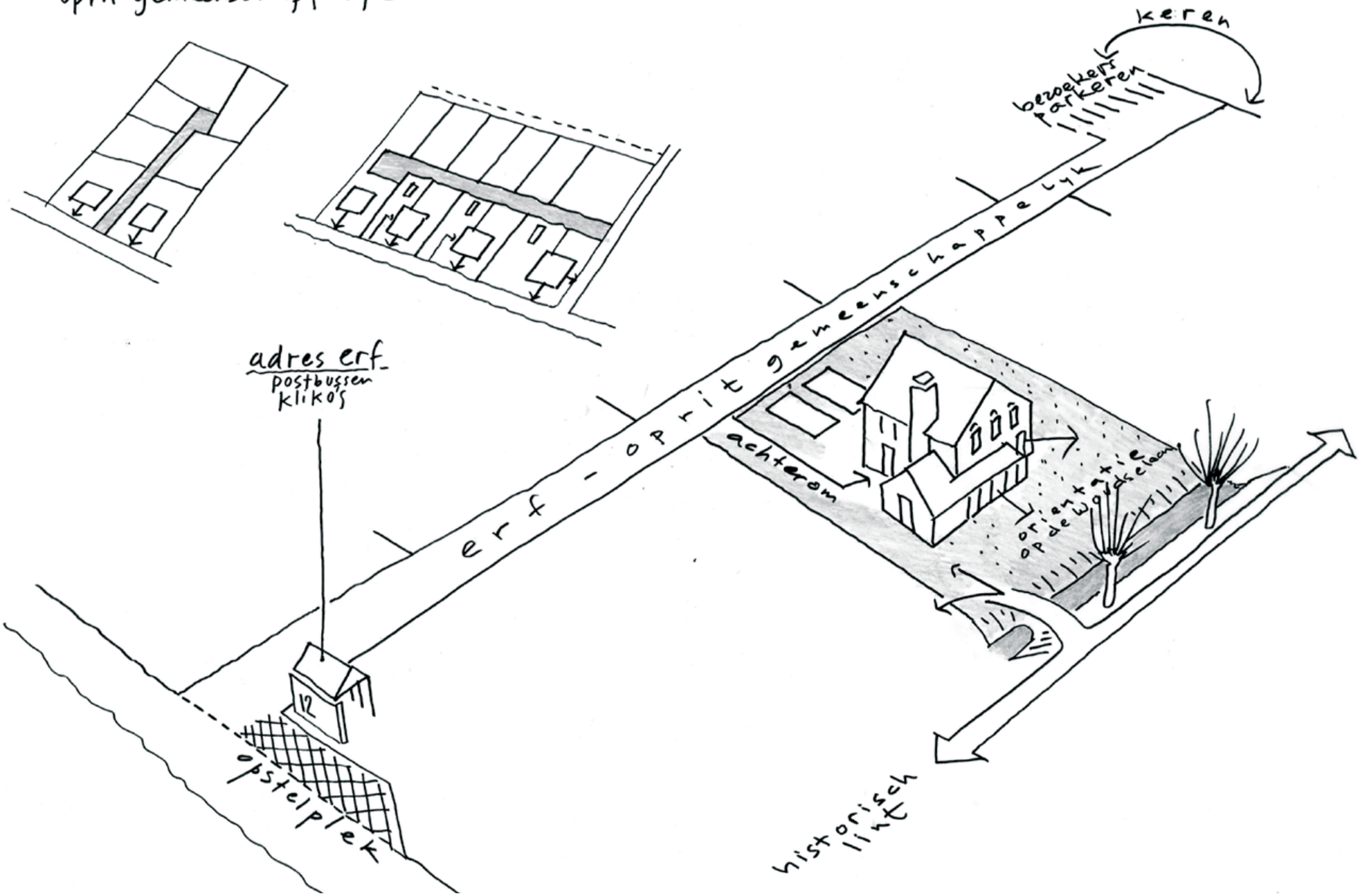






Erf principes

oprit gemeenschappelijk



Erfprincipes

De verkeersontsluiting van het gebied is van cruciaal belang voor de ruimtelijke onwikkeling. De paradox van de opgave is dat de auto van de Woudselaan geweerd moet worden terwijl men wel wil dat de woningen op de Woudselaan georienteerd zijn. Hiervoor zijn de “erfprincipes” bedacht: elk ontwikkelingskavel heeft een eigen weg die met één adres aan de hoofdstructuur is verbonden. Dit document laat zien hoe de stedenbouwkundige principes van het erf werken.



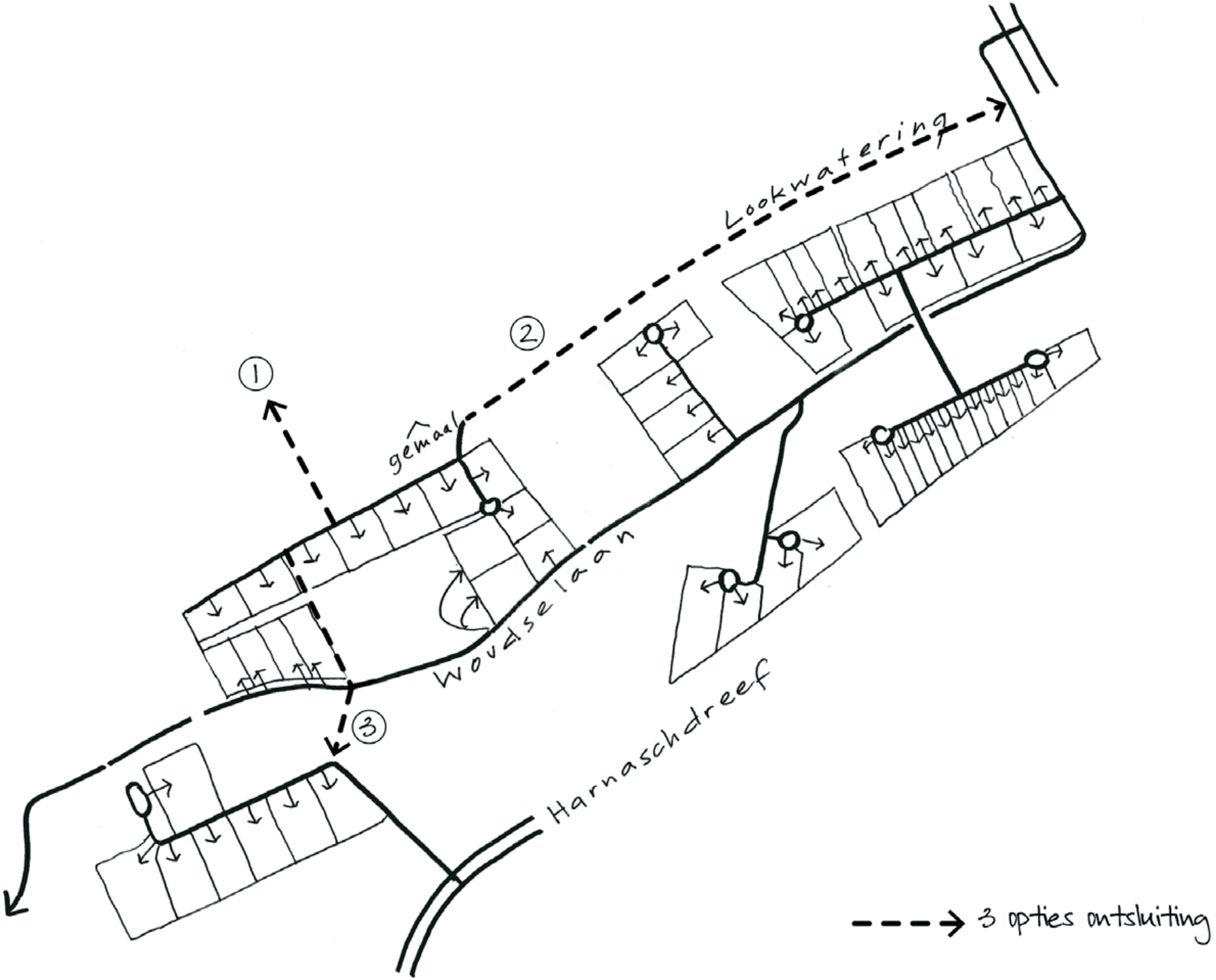
Van ‘t kassie naar de schuur (Cultuurstek, 2016



Gezamenljik bruggen opknappen



Afbeelding 24: Gezamenlijk wilgen knotten


Lookwatering
gemaal
Wovdselaan
Harnaschdreef
1
2
3
3 opties ontsluiting

04

Plankaart

Deze plankaart combineert alle aspecten in een totaalbeeld die richting geeft aan de toekomstige ontwikkelingen. De verkaveling, de woningdichtheid, de transparantie en openheid van het landschappelijke woonmilieu komt tot uitdrukking in deze plankaart. De Woudselaan houdt een landelijk karakter omdat de grootste kavels langs de laan zijn gesitueerd. In de “tweede linie” zijn de kavels kleiner en de dichtheid hoger. Alle kavels hebben groene erfscheidingen in de vorm van hagen. Tuinen zijn groot genoeg om er bomen in te planten die het groene beeld versterken.

Stedenbouwkundige kaders

1. De ruimtelijke structuur volgt de historische lijnen (Woudselaan en Lookwatering). Lage bebouwingsdichtheid langs Woudselaan, hoger langs de randen.
2. De historische waterstructuur wordt ver sterkt en uitgebreid in samenhang met de ruimtelijke structuur.
3. De nieuwe verkaveling wordt gebaseerd op “erfprincipes”. Clusters van kavels worden via een gemeenschappelijk “erf” ontsloten. De erf heeft een gemeenschappelijk adres aan één van de structuurlijnen (Woudselaan en Lookwatering).
4. De verhouding tussen kavel en kubieke meters woning wordt vastgelegd om het landelijke karakter van dit woonmilieu te borgen. De mogelijkheden om bijgebouwen bij te bouwen wordt beperkt.



5. Er wordt nog studie verricht naar de mogelijkheden van de ontsluiting van de noordwest rand van deze locatie. In de plankaart zijn 3 opties voor de ontsluiting aangegeven die meegenomen worden in de studie.

< Nieuwe ontsluitingsstructuur


1
2
3

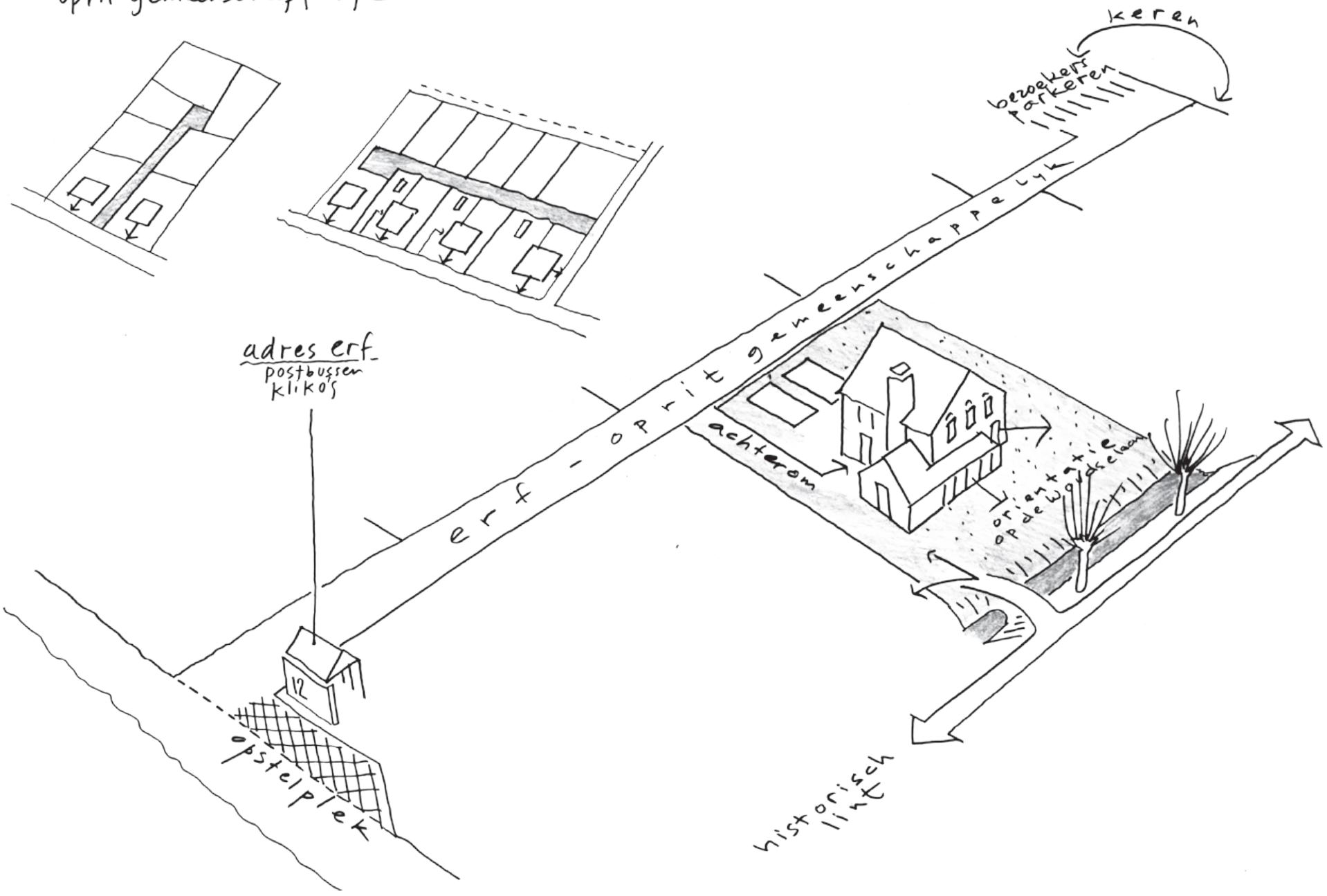


Woudselaan
Plankaart Legenda

- Indicateve bebouwingscontouren
- Experimentele woningbouw
- CPO/Kaswoningen
- Tuinen/hagen/bomen
- Erfverhanding

Erf principes

oprit gemeenschappelijk



Verkaveling

Uitgangspunt voor de verkaveling overwegend ruime kavels voor vrijstaande woningen. Kavels groter dan 600 m2 bieden ruimte voor flexibiliteit en variantie. Deze kavels zijn geschikt voor vrije kavels met zelfbouw. Worden de kavels kleiner, dan heeft het schakelen naar twee-onder-een-kap woningen de voorkeur. Dan blijft de ruimte voor de tuin rondom het meest bruikbaar en groen. Voor twee-onder-een-kap woningen is projectmatige ontwikkeling voor de hand liggend.



Het “maximaal laadvermogen”
Uit de analyses die zijn gemaakt voor dit gebied kan worden geconcludeerd dat het historische landelijke karakter van de Woudselaan nauw samenhangt met de bebouwingsdichtheid. De dichtheid is zeer precies geanalyseerd door deze uit te drukken in de verhouding tussen kubieke meters (m3) bebouwing en de kaveloppervlak (m2). Deze nieuwe verhouding onderbouwen we als het “maximaal laadvermogen” van het gebied.
Deze verhouding is in de huidige situatie zeer laag, namelijk 0,6 (m3 bebouwing/ m2 kavelopp.). Deze verhouding zal toenemen met de ontwikkeling van de Woudselaan kavels. Echter, de massa van de bebouwing zal niet meer mogen zijn dan het dubbele van de huidige massa, namelijk een maximale verhouding van 1,2 (m3 bebouwing/ m2 kaveloppervlak). Dit is de maximaal toelaatbare dichtheid om nog een groen landschappelijk woonmilieu te zijn passend bij het historische karakter van de omgeving.



Woonsferen

Er kan gesteld worden dat in het gebied vijf woonsferen gecreëerd worden die passen bij het karakter van het lint en de wensen van de belanghebbenden, namelijk:



Wonen met polderzicht
(Willemsen interieurontwerp, sd)



Wonen aan het water (Amersfoortliving, 2013)



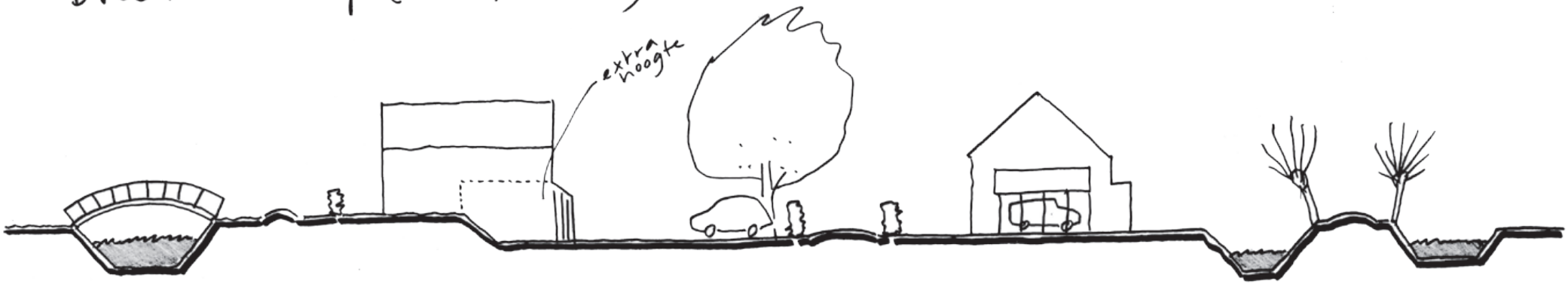
Kaswoningen / wonen onder glas
(Nobutec, sd)

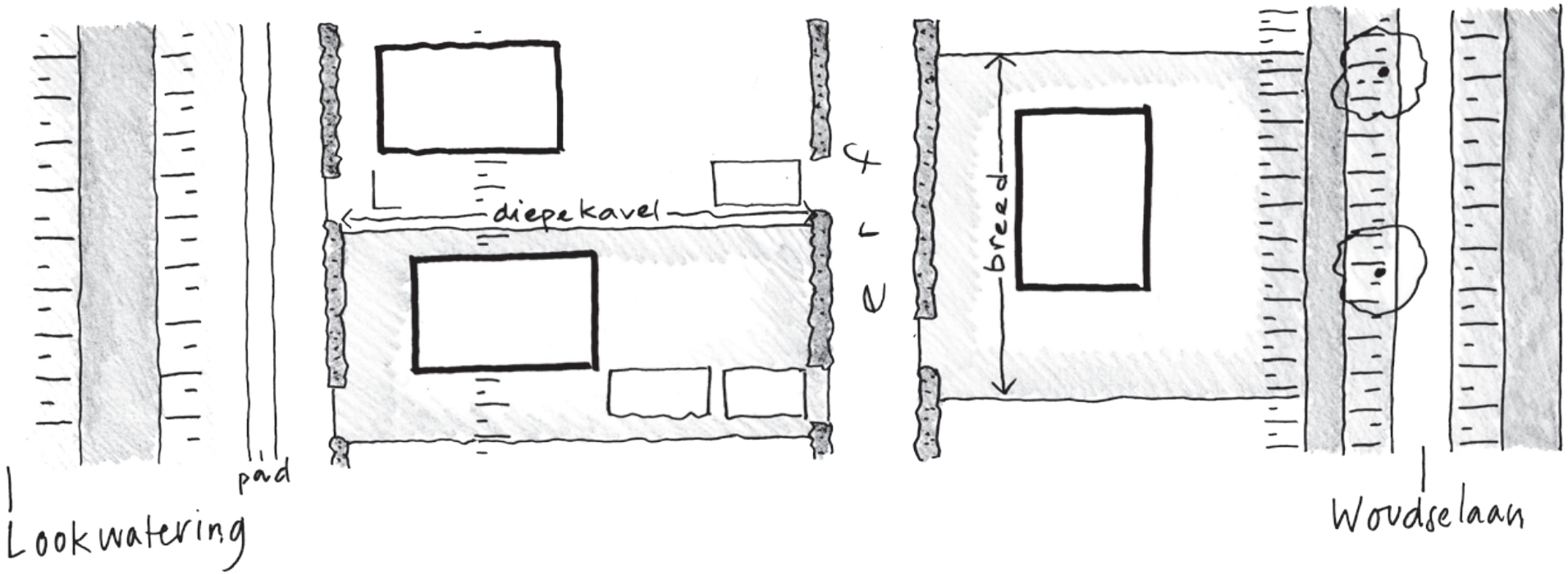
Experimentele woningbouw



Wonen aan de Woudselaan

Asymmetrische verkaveling
breed en diep (transparantie)





05

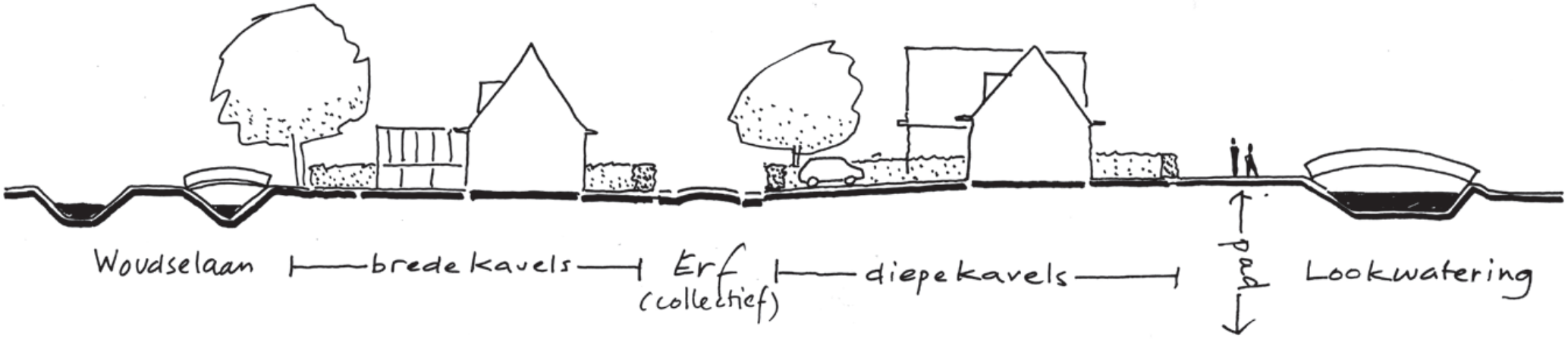
Beeldkwaliteit

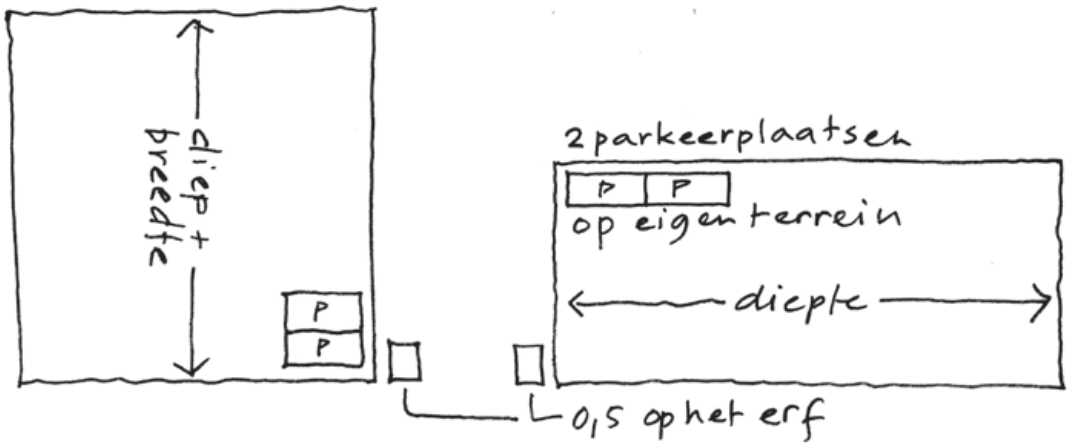
De uitkomst van dit stedenbouwkundige proces is een plan dat zowel in stedenbouwkundige kaders als uitgangspunten voor beeldkwaliteit is uitgewerkt. Voor de kavels biedt het plan richtlijnen voor ontwikkeling en kan de gemeente na vaststelling vergunning geven.

Beeldkwaliteitregels

1. Hoofdvorm: het hoofdvolume van de nieuwe woningen is eenduidig met een heldere kapvorm (zadel-, mansarde- of schilddak) en een dakgoot op de hoogte van de eerste bouwlaag. Samengestelde volumes zijn niet toegstaan.
2. Oriëntatie: de oriëntatie van de woningen is op de Woudselaan of de Lookwatering. Gevelopeningen en gevelcompositie versterken de oriëntatie. De oriëntatie van de woning kan afwijken van het “adres” van de woningen aan het erf.
3. Materialisatie: het hoofdvolume bestaat uit bruin-oranje metselwerk. De kap heeft keramische pannen met kleuren mat zwart of terracotta / oranje. Materiaalmonsters dienen door de supervisor / welstand worden beoordeeld om de samenhang en kwaliteit te borgen.
4. Detaillering: de detaillering van de dakgoot en de voordeur verdienen bijzondere aandacht.
5. Dakkapellen: dakkapellen zijn beperkt in omvang en staan op het dak (omringd door pannen). Het dakvlak met pannen is beeldbepalend, dakkapellen zijn een verbijzondering.
6. Bijgebouwen: bijgebouwen worden uitgevoerd als kassen / hobbykassen om aan te sluiten bij het karakter en historie van de omgeving.



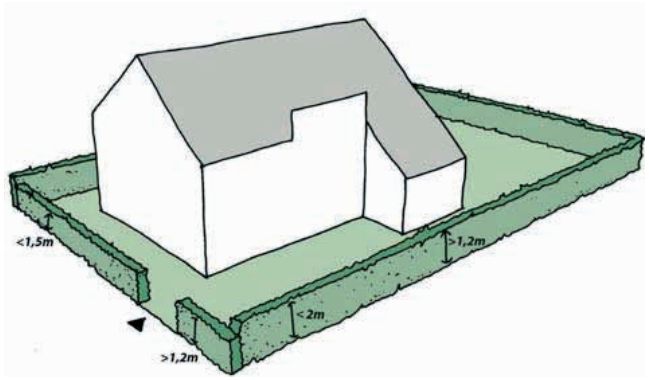

Woudselaan
brede kavels
Erf
(collectief)
diepe kavels
pad
Lookwatering

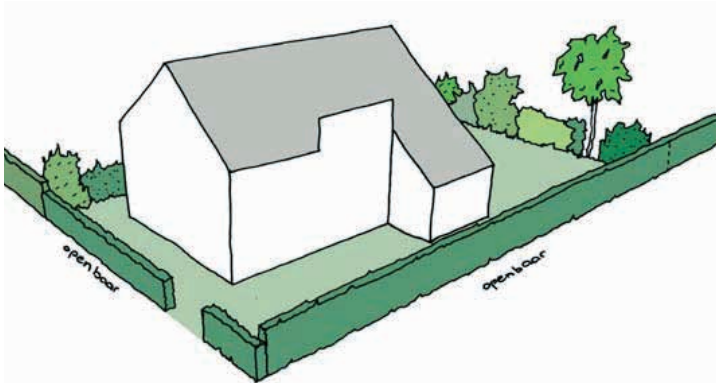

diep + breedte
P
P
2 parkeerplaatsen
P
P
op eigen terrein
diepte
0,5 op het erf

Serres die aan de hoofdvolumes mogen worden toegevoegd hebben ook de uitstraling van een kas. Kaswoningen en kasschuren worden gestimuleerd en mogen zich aan een aantal beeldregie regels onttrekken. De supervisor / welstand besteedt extra aandacht aan deze experimenten.

7. Erfscheidingen: Erfscheidingen en privacyschermen moeten mee ontworpen worden met de architectuur. Gemetselde tuinmuren worden gestimuleerd om schuttingen te voorkomen. De erfscheidingen moeten deel zijn van de bouwaanvraag. De erfgrenzen tussen de woningen worden altijd met hagen ingeplant om de groen structuur van het buurtschap te versterken. Rondom het erf staan hagen. De voortuinen aan de Woudselaan hebben geen hagen langs de sloot. De samenhang tussen architectuur en groene kavelinrichting zullen door supervisor en welstand worden gestimuleerd.

   In maart 2010 is er reeds een Beeldkwaliteitsplan opgesteld door BGSV bureau voor stedebouw voor dit Buurtschap Harnas Molen Midden-Delfland. De structuur van het plan in inmiddels aangepast, maar de beeldkwaliteitsreferenties en de architectuur die in het document wordt voorgesteld, is nog altijd van toepassing. Ook dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de gebiedskarakteristieken en het groene karakter van het buurtschap. “De regels zijn bedoeld om het dakvlak als duidelijk herkenbaar element in stand te houden.” Lage dakgoten, groen erfgrenzen en natuurlijke materiaaltoepassing vormen de basis van het beeld.





Positionering















Experimentele Woningbouw

Deze 7 beeldkwaliteitsregels zijn opgesteld om een basiskwaliteit in het gebied te waarborgen. De regels bieden ruimte voor variatie binnen een zekere mate van samenhang in het beeld. Er zijn voor dit gebied echter ook ambities om “experimentele woningbouw” toe te staan en zelfs te stimuleren. Een initiatief voor bijzondere “kaswoningen” in een CPO ontwikkelvorm, is reeds in ontwikkeling en zal een belangrijke pilot worden voor dit experiment (www.woudselaan.nl). Bij hoge kwaliteit kunnen de beeldkwaliteitsregels zoals hier opgesteld deels vervallen. Supervisor en welstand zullen vormen van “experimentele woningbouw” extra aandacht geven en in dialoog met de initiatiefnemers het experiment stimuleren binnen de gebiedskarakteristieken van het gebied. Dit past volledig binnen het Cita-slow beleid van de gemeente Midden-Delfland.

Uitnodiging voor dialoog

Dit stedenbouwkundig plan is zorgvuldig samengesteld in een projectteam dat regelmatig heeft teruggekoppeld met de betrokkenen, de bewoners en de experts binnen de gemeente Midden-Delfland. De ruimtelijke analyse van het gebied die is opgenomen in dit document biedt een veelheid van aanknopingspunten voor de verdere ontwikkeling ervan. Het organisch gegroeide lint kan zeker verder doorgroeien. De verdichting vraagt om een zorgvuldige aanpak en proces dat in dialoog tot stand moet komen. Dit document is dan ook niet als streng “keurslijf” opgesteld. Het biedt de basis voor toetsing van ingediende plannen en voor een verdere dialoog met initiatiefnemers, bewoners en ontwikkelaars. De kwaliteit van de uitwerking is afhankelijk van de kwaliteit van het proces en de dialoog. Dit past uitstekend bij het toekomstige beleid dat in de nieuwe omgevingsvisie van het rijk momenteel wordt voorbereid.



Kaswoning (Frissewind, 2016)



Kaswoning in het Westland



Kaswoningen Eva/Lanxmeer



C

Colofon

titel	Ruimtelijke Structuur en Beeldregiekader Woudselaan, Den Hoorn
datum	Oktober 2017
in opdracht van: contactpersoon:	Gemeente Middendelfland Peter Sluijs
afbeeldingen	Ziegler|Branderhorst
opmaak rapport	Erika Loria, Remke Seyben
afbeeldingen bleedkwaliteitplan	BGVS bureau voor stedebouw Beeldkwaliteitplan Buurtschap Harnas Molen Midden-Delftland 29-03-2010
productie en copyright	Ziegler|Branderhorst stedenbouw en architectuur
contact	Westersingel 22 3014 GP Rotterdam 010 - 465 2036 info@zieglerbranderhorst www.zieglerbranderhorst.nl