Een polderlint verbeeld

Overzicht ontwikkelingen Westgaag-Oostgaag

Opdrachtgever:
Gemeente Midden-Delfland

Documentnaam:
0478-Westgaag-Overzichtsboek3D V2-Kralingerhoek

Wijzigingsdatum:
31 oktober 2017

ruimtelijke denkers
WISSING

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht T +31 (0)180 61 31 44 www.wissing.nl

Inhoudsopgave.

01. Voorwoord 5

02. Westgaag - Oostgaag. Door de jaren heen 7

03. Kansen en knelpunten 15

04. Inzoomen op specifieke ontwikkelthema's 24

05. Slotwoord 39



Westgaag

Voorwoord.

Bij het formuleren van de Gebiedsvisie voor Midden-Delfland kreeg de verbinding Westgaag-Oostgaag de naam en indicatie 'boulevard van streekproducten' mee.
En dat was niet onlogisch.
De autoweg en het vrij gelegen fietspad vormen een belangrijke (recreatieve) verbinding dwars door Midden-Delfland, langs een oude waterloop, met weidse vergezichten en talrijke cultuurhistorische monumenten. Ook streekproducten zijn er langs deze verbinding volop en zelfs in toenemende mate te verkrijgen.

Steeds meer dringt het besef door dat Midden-Delfland niet alleen gekenmerkt wordt door open groene landschappen, met 'de koe in de wei', maar tevens door interessante cultuurhistorische linten, die getuigen van het agrarisch verleden van deze streek. Door een omvangrijke programma van sanering van verspreid liggend glas kon al kwaliteit en openheid worden toegevoegd aan het lint Westgaag-Oostgaag. De ambitie om het gebied verder te versterken leidde tot een uitgebreid programma Westgaag-Oostgaag waarin naast 'opschonen' ook verder ontwikkelen een rol speelt. Nieuwe horeca, mogelijkheden tot overnachten en andere recreatieve trekpleisters spelen daarbij een grote rol.

Met dit boekwerk laten we de samenhang zien van projecten die langs dit lint tot stand zijn gekomen en in voorbereiding zijn. Een belangrijke stad-landverbinding op de route tussen Maassluis en Delft. Er is veel geïnvesteerd, mede met inzet van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, Staatsbosbeheer en ondernemers. Ons inziens een goed voorbeeld van een 'reconstructie van Midden-Delfland', die leidt tot het herstel van het oorspronkelijk landschap, meer natuur en meer recreatieve voorzieningen.

College van burgemeester en wethouders,
Gemeente Midden-Delfland



Westgaag - Oostgaag.

Door de jaren heen.

De Westgaag en Oostgaag zijn cultuurhistorische linten 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 ontroerend en deels ruimtelijk "verschraald".

Het lint van de Westgaag en Oostgaag zoals wij het nu kennen en het lint zoals Kruikius het in de 17e eeuw ervoer is een wereld van verschil. In de loop der tijd heeft een enorme stedelijke expansie plaatsgevonden. Kernen die zijn uitgebreid met diverse wijken en bedrijventerreinen en de oprukking van de glastuinbouw. Met name aan de noordzijde van het lint.

Op de volgende pagina's nemen we u via een drietal luchtfoto's ook mee door de tijd. Niet vanaf de 17e eeuw, maar vanaf 2005, via 2016 tot 2025. Deze luchtfoto's vertellen op een eenvoudige wijze het verhaal van waar we in Midden-Delfland voor staat. Het versterken van de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, met daarbij de aandacht voor de ondernemers en bewoners.



tekening Westgaag door Nicolaas Kruikius


Westgaag 2005.


Westgaag 2016.

Westgaag 2025.





Oostgaag

Kansen en knelpunten.

De Westgaag en Oostgaag hebben nog prachtige historische kwaliteiten in opstallen, erven en landschap. Deze kwaliteiten staan onder druk door oprukkende vervlakking en bebouwing. In functionaliteit zijn het vooral de grotere bedrijven die met een verkeersaantrekkende werking het woon- en verblijfklimaat aan de Westgaag onder druk zetten en daarmee ook de cultuurhistorische kwaliteit negatief beïnvloeden. De kwaliteiten en knelpunten zijn beschreven aan de hand van een viertal kenmerken:

1. Landschap
2. Cultuurhistorisch en agrarisch karakter
3. Water
4. Diversiteit

De kwaliteiten en knelpunten worden beschreven en met foto's verbeeld.

In het volgende hoofdstuk, ontwikkelingen per thema, wordt via een zestal thema's ingegaan op hoe het gevoerde beleid de bestaande kwaliteiten versterkt en omgaat met de knelpunten. Inzet daarbij is steeds het verbeteren van de ruimtelijke beleving en functionaliteit van het lint.

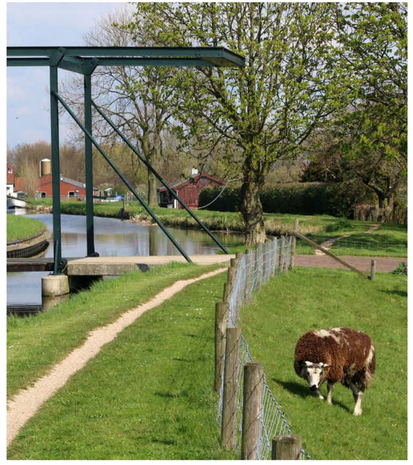
Landschappelijke kwaliteit.

Kwaliteit

- De zichtlijnen, vooral aan de zuidzijde in de Dijkpolder en door de Commandeurspolder.
- De leesbaarheid van het landschap, veenweide met kreekruggen, de koe in de wei.
- De hoge recreatieve waarde van het landschap en het lint, vooral voor fietsen en wandelen (polderpaden).





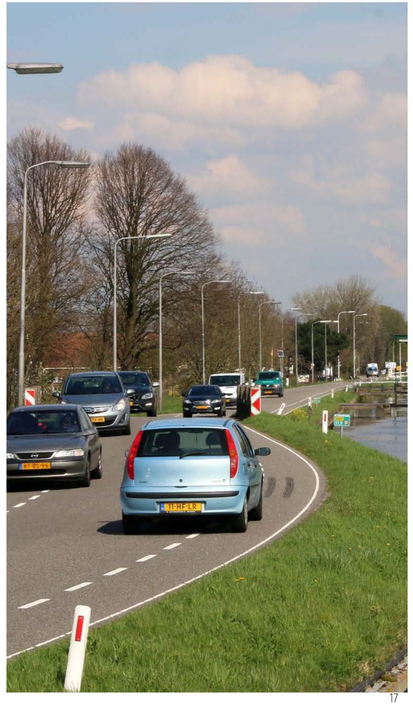




Knelpunt

- Solitair gelegen glasopstanden verstoren nog steeds het zicht en doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Fietsen en wandelen op een deel van de Westgaag is onveilig door een sterke menging van verkeer (zwaar en snel, licht en langzaam).
- Recreatieve rustpunten zijn niet altijd op logische plaatsen gekozen. Het polderpad is niet altijd goed te traceren.





Cultuurhistorisch en agrarisch karakter.

Kwaliteit

- Historische boerderijen met erven en bijgebouwen geven sterk kleur aan het lint.
- De agrarische ontwikkeling is nog goed te lezen in de opstallen en erven.
- De open landjes tussen de erven en nabij de historische opstallen versterken de beleving van de polders.
- De oude opstallen en erven liggen direct aan het lint, of met oprijlaantjes op afstand van het lint op een kreekrug.









Knelpunt

- (Glastuinbouw-)bedrijfsgebouwen "domineren" de historische panden. Het contrast tussen beiden is groot.
- Glastuinbouw en bedrijven hebben geen relatie met het verleden van veehouderij.
- Openheid landjes staan sterk onder druk. Door aanpalende gebouwen en kassen worden zij minder beeldbepalend.
- Door het ruimtelijk dichtslibben van het lint zijn de erven minder ervaarbaar/ leesbaar en wordt het zicht op de polder weggenomen.









Water.

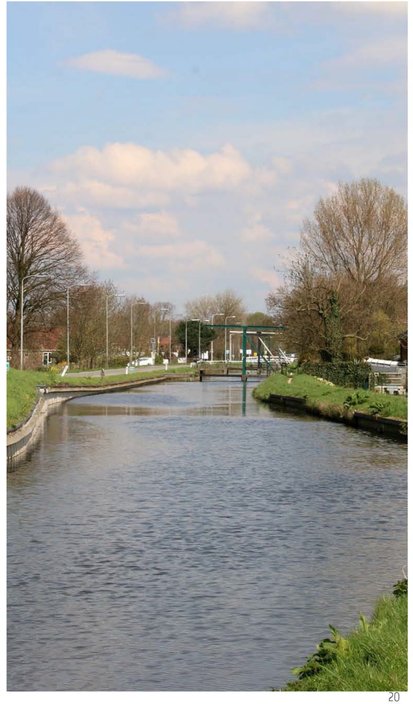
Kwaliteit

- Prachtig contrast tussen boezempeil en polderwater.
- Naar het westen/zuiden toe wordt het hoogteverschil tussen water en land steeds minder, zichtbaarheid van meer zand/klei in de bodem.









Knelpunt

- Aan de noordzijde van de Westgaag is de aanwezigheid van polderwater slecht waarneembaar door verdichting van lint en weinig sloten tot aan de weg.



Diversiteit.

Kwaliteit

- Het lint kent een grote diversiteit in bebouwing, korrel, schaal, leeftijd. Dat is aantrekkelijk en hoort bij een lint.
- Diversiteit aan functies maakt het lint levendig, wonen naast werken en recreëren. In het lint zijn ongeveer 30 bedrijven actief!









Knelpunt

- De diversiteit wordt te groot. Te grote opstallen passen niet in de fijne structuur van een historisch lint. Modernere gebouwen kennen niet de streekeigenheid van historische opstallen en zijn veelal van een te grote eenvoud (vervlakking). Moderne erven zijn veelal ingericht op privacy en sterk versteend.
- Bedrijven zijn door de jaren heen gegroeid en passen qua functionaliteit soms niet meer in het lint. Veel bijbehorend vrachtverkeer is strijdig met het gewenste woon- en recreatieklimaat.





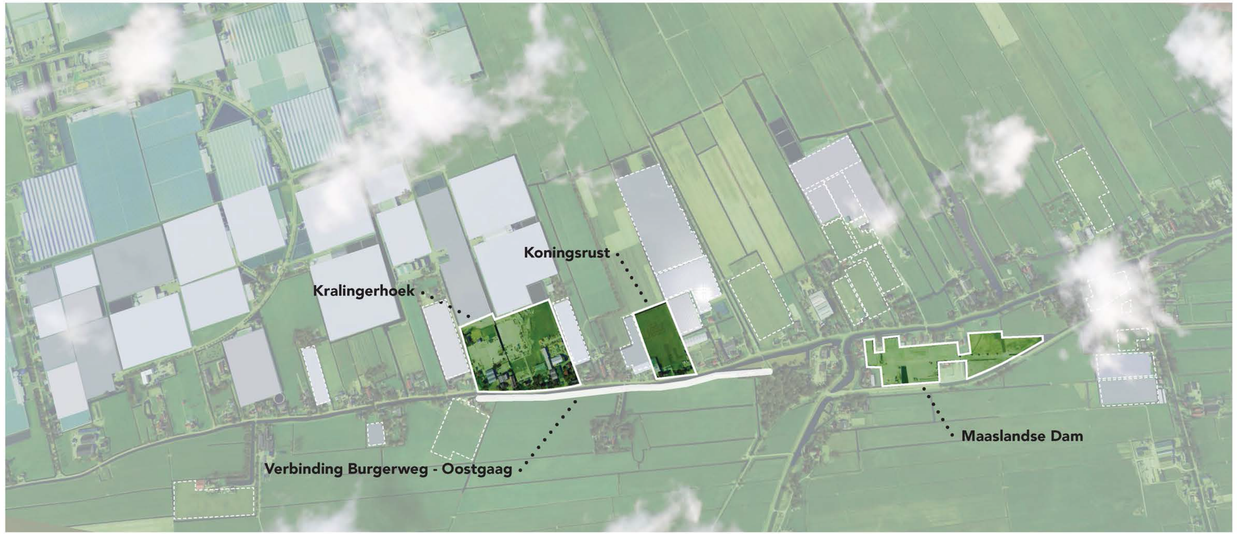




Inzoomen op specifieke ontwikkelthema's.

Het programma 'Westgaag, Oostgaag' is ontwikkeld om het cultuurhistorisch lint te versterken. In een eerste fase is in het kader van het saneringsprogramma voor verspreid liggend glas gewerkt aan het 'opschonen' van het lint. Een groot aantal glasopstanden zijn verwijderd en de vrijkomende gronden zijn omgezet in weideland of recreatieve/landschappelijke zones.
In de tweede fase wordt gewerkt aan een versterking van het lint Westgaag / Oostgaag door middel van herinrichtingsprojecten, de ontwikkeling van nieuw landschap en het zorgvuldig omgaan met de bestaande bebouwing en plannen voor her/nieuwbouw. Hieronder volgt een korte opsomming van de lopende projecten. Van de provincie Zuid-Holland en Staatsbosbeheer zijn bijdragen ontvangen voor diverse programma-onderdelen.





Landschappelijke kwaliteit.

Project: Saneren verspreid liggende glastuinbouw

Midden-Delfland kenmerkt zich door het open veenweide landschap met karakteristieke vergezichten en koeien in de wei. Verspreid liggende niet duurzame kassen in het open gebied dragen daar niet aan bij. Vandaar dat ze worden weggehaald. Het landschap knapt hiervan aanzienlijk op. Inmiddels is 38 ha glasopstanden verwijderd . In de directe omgeving van het lint van de Westgaag – Oostgaag resteert nog een opgave van circa 14 hectare verspreid liggend glas. Aankoop gebeurt op basis van vrijwilligheid. Zoals op de overzichtskaart van 2016 te zien is zijn er op dit moment nog diverse niet duurzame kassen aanwezig. De ambitie is om in goed overleg met de eigenaren ook deze glasopstanden in de toekomst te saneren.





Nieuwe toekomst ondernemers
Het verwijderen van solitair gelegen niet duurzame kassen draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van het landschap. De tuinbouwbedrijven hebben er ook baat bij, want deze glastuinbouwbedrijven hebben geen ruimte om uit te breiden. In het kader van het IODS-programma en door middel van de voormalige ruimte voor ruimte regeling zijn verspreid liggende glastuinbouwbedrijven gesaneerd tegen financieel goede voorwaarden. Ondernemers konden hiermee desgewenst elders hun bedrijf voortzetten.

Cultuur historie.

Project: Koningsrust

Na de sanering van enkele kassen aan de Westgaag bleek de gemeente dat op die plaats een historische buitenplaats genaamd Koningsrust was gelegen. De buitenplaats was in de 17e eeuw in het bezit van de familie Teding van Berkhout. In 1698 werd het verkocht aan de stichter van de gemeente Maassluis Govert van Wijn (1642 - 1738). Na het kinderloos overlijden van Govert van Wijn in 1738 kwam de buitenplaats in handen van zijn neef Gerard Coningh. Hij gaf het de naam Koningsrust.
De buitenplaats omvatte singels, moestuinen, boomgaarden, 'plantagien', een tuindershuis, koetshuis, stalling en een koopmanshuis. Voorts hoorde er nog een boerderij bij met 56 morgen wei-, hooi- en teelland. Na het overlijden van Coningh werd het buiten in percelen verkocht.
Het herenhuis bleek in zo'n slechte staat dat het in 1753 werd gesloopt. Alleen de tuinderswoning bleef behouden.





tekening Nicolaes Kruikius geprojecteerd op luchtfoto

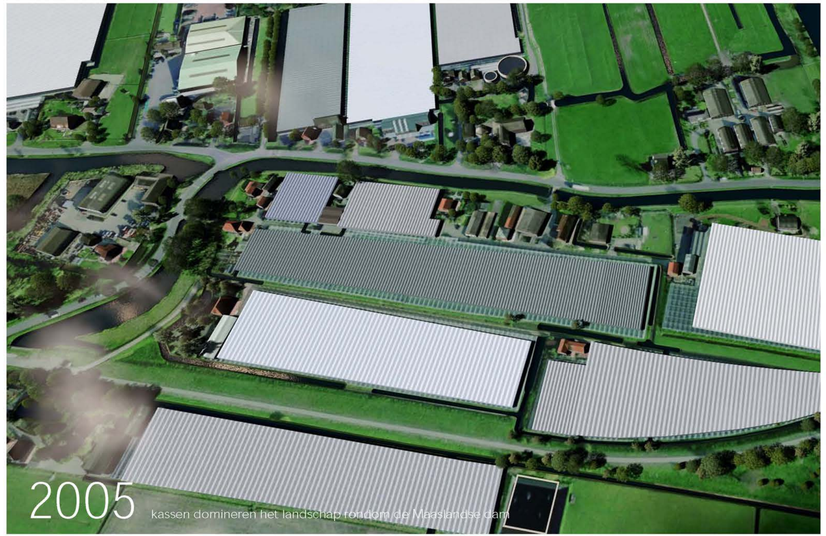
Westgaag 18 zou het voormalige tuindershuis zijn. Verder resteren twee zandstenen dekplaten van hekpijlers, die nu bij de voormalige ingang op twee bakstenen kolommen liggen. Ook de boerderij uit 1666 (Westgaag 28) is er nog.

De gemeente werkt samen met omwonenden en ondernemers aan een herstel van het voormalige Buiten, waarbij niet alleen een historisch landschap wordt hersteld, maar ook een aantrekkelijk icoon ten behoeve van 'slow tourism' wordt teruggebracht in het lint van de Oostgaag – Westgaag.

Woningbouw.

Project: Maaslandse Dam

De locatie Maaslandse dam bevindt zich in de voormalige Rijksbufferzone Midden-Delfland, ingeklemd tussen de Oostgaag en de tramdijk. Zoals eerder aangegeven werd vestiging van glastuinbouw in het gebied zoveel mogelijk geweerd ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit. De gemeente Midden-Delfland pakte de handschoen op om het landschap te saneren door de circa 10 hectare glastuinbouwbedrijven in het gebied op te kopen en te slopen. Om de forse investering die de gemeente hiertoe heeft moeten doen te compenseren is het Project Maaslandse Dam gestart, waarbij wonen in een landelijke omgeving centraal staat.





In 2016 is er voor gekozen om een deel van de woonkavels in het middengebied niet meer op deze locatie uit te geven, maar als beleefbaar groen in te richten. Dit om de kwaliteit van de woonomgeving en de ambitie voor openheid en zichtlijnen in de polder. Om de woningen te compenseren is een ander project opgericht aan de zuidrand van Schipluiden, waarbij ruimtelijke kwaliteit ook een belangrijke rol speelt.

Ondernemerschap.

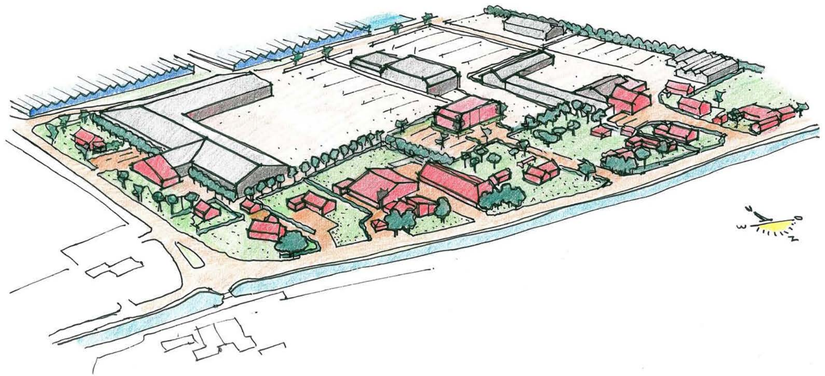
Project: Kralingerhoek

"Kralingerhoek" is een voorbeeld van maatwerk tussen de gemeente, ondernemers en andere overheden. In deze ontwikkeling stonden twee doelen centraal, die in de praktijk regelmatig tegenover elkaar staan. Namelijk enerzijds een verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en anderzijds een verbetering van de economische vitaliteit van diverse ondernemers.

Maatwerk
Al geruime tijd geleden raakte de gemeente Midden-Delfland in gesprek met de bedrijven Welvreugd en Kroes over hun voorgenomen ontwikkeling. De bedrijven wilden liefst een groei kunnen maken op de huidige locatie aan de Westgaag / Burgerweg. Zomaar uitbreiden was echter niet mogelijk omdat de locatie in het buitengebied ligt van Midden-Delfland. De gemeente Midden-Delfland



2005 bedrijven hebben te weinig ruimte om uit te breiden



2025 er is voldoende ruimte voor uitbreiding en komst van bedrijven achter een landschappelijke inpassing

zette samen met de bedrijven Welvreugd en Kroes uit Maasland een belangrijke stap. Samen werd er een plan opgesteld waarbij de uitbreiding mogelijk werd gemaakt én waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het historisch lint van de Westgaag werd verbeterd.
In dit plan ontstond ruimte voor de vestiging van een derde bedrijf. De afspraak was dat deze ruimte kon worden ingezet voor de sanering van een storende bedrijfslocatie in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. Deze kans deed zich in 2016 voor. Aannemersbedrijf Verboon Maasland, nu nog gevestigd aan de Molenweg, gaat in 2018 verhuizen naar het project Kralingerhoek, om groeipotentie voor het bedrijf te realiseren in combinatie met een versterking van de landschappelijke kwaliteit van het lint Oostgaag-Westgaag. De gekozen maatwerkaanpak levert uiteindelijk een win-win situatie op voor zowel het landschap als wel de bedrijfskracht in Midden-Delfland.

Recreatieve verbindingen.

Project: Verbinding Burgerweg - Oostgaag

Het lint van de Westgaag – Oostgaag is door recreanten een van de meest graag geziene linten van Midden-Delfland. Het overgrote deel is te bewonderen vanaf een veilige fietsstraat en een breed fietspad. Echter een deel van het tracé kent nog een situatie waarbij zwaar en snel en licht en langzaam verkeer één weg moeten delen. Dit betreft het gedeelte tussen de Burgerweg en N468. Met name op zonnige dagen waar veel recreanten het gebied intrekken leidt dit tot onveilige situaties.

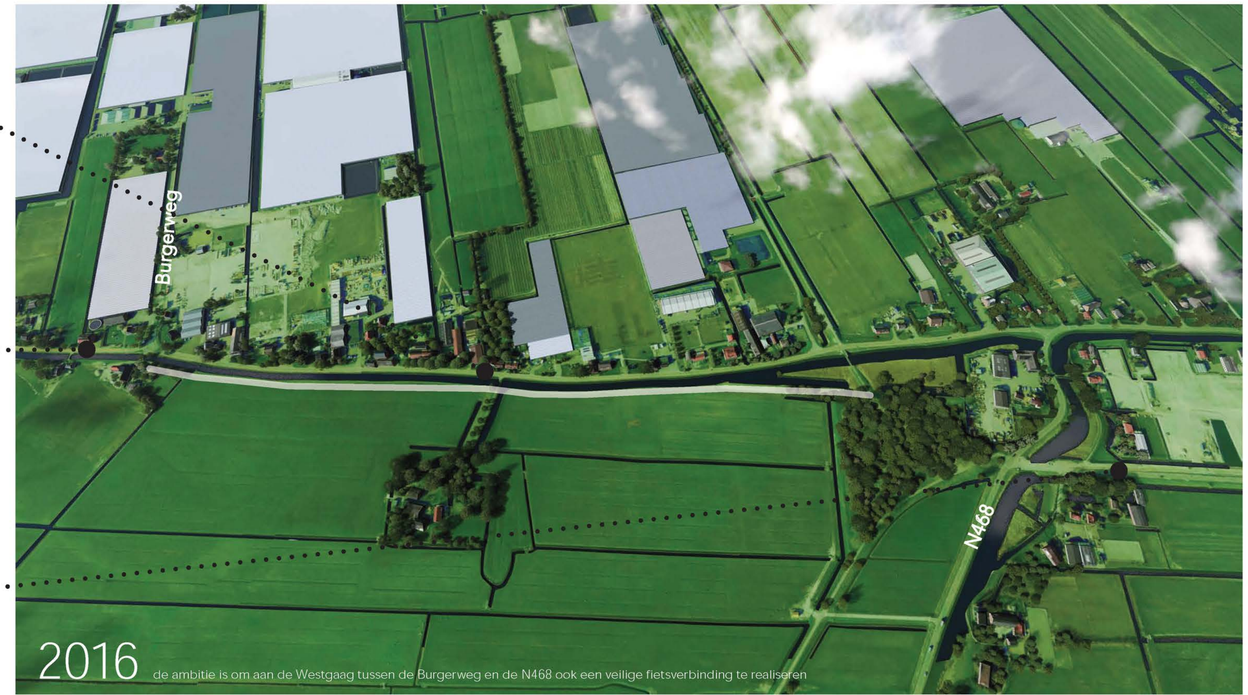
De ambitie is om ook voor dit ontbrekende gedeelte een veilige fietsverbinding te creëren. De beste oplossing hiervoor is om een fietsverbinding te creëren te zuiden van het boezemwater de Westgaag. Hierdoor wordt de ontbrekende schakel ingevuld in een veilige fietsverbinding (Slow Lane of Hollandse Baan) tussen de nieuwe wijk van Maassluis in de Dijkpolder tot aan Delft.


Westgaag tussen Burgerweg en Oostgaag



Westgaag ingericht als fietsstraat


Fietsverbinding langs Maaslandsedam



Cluster horeca en verblijfsrecreatie.

In het centrale deel van het plangebied Westgaag-Oostgaag ontwikkelt zich een cluster van recreatieve voorzieningen. Al heel lang zorgt de Lickebaertshoeve voor een aanbod van maaltijden en een locatie voor bruiloften en partijen. Daarnaast ontwikkelde zich bij Hoeve Bouwlust een scala aan recreatieve (verblijfs)voorzieningen. Recent opende een theehuis en vestigde zich een zuivelcoöperatie langs de Gaag. Een verdere uitbreiding van deze recreatieve attractiepunten tot een daadwerkelijk cluster hoort tot de mogelijkheden.







Slotwoord.

Dit boekwerk laat via beeld en tekst zien waar we ons samen met vele partijen de afgelopen jaren voor hebben ingezet en waar we de komende jaren nog graag naar streven.

Naast de tijd en energie die partijen hebben gestoken in het versterken van het cultuurhistorisch lint is er ook veel geïnvesteerd door zowel de publieke als private sector. Zo is voor het saneren dan wel verplaatsen van verspreid liggend glastuinbouw en niet-agrarische bedrijven anno 2017 circa 14 miljoen euro geïnvesteerd. Daarnaast investeerden lokale ondernemers in hun toekomst door het toevoegen van (recreatieve) functies en nieuwbouw dat past bij het landschap.

De landschappelijke kwaliteitsverbetering alsmede een nieuw duurzaam toekomstperspectief voor ondernemers is duidelijk zichtbaar. Maar we zijn er nog niet helemaal. Om juist het rendement te verhogen van de al gepleegde investeringen hebben we nog enkele uitdagingen te gaan.

Uitdagingen zoals het verbeteren van de recreatieve routestructuur, het uitbreiden en versterken van recreatieve en cultuurhistorische functies en het op termijn saneren van de resterende niet duurzame glastuinbouw. Uitdagingen waar we graag tijd en energie in willen steken en waar nodig samen met andere partijen het benodigde budget voor willen verkrijgen.



ruimtelijke denkers

WISSING

Gemeente Midden-Delfland