

Hoe werkt het Beeldregieplan?

Waarom maken we een Beeldregieplan?

We maken dit document om duidelijk vast te leggen waar Cortelande voor staat en hoe het gebied eruit moet zien. Het zorgt voor kwaliteit en samenhang, zodat iedereen dezelfde richting volgt. Zo ontstaat een tijdloze uitstraling met aandacht voor ruimte, rust en een goede balans tussen openbare ruimte en bebouwing.

Sturen op samenhang en kwaliteit

Beeldregieplan – vastgesteld door de raad
Basis-inrichtingsplan openbare ruimte per fase

Initiatief: schetsontwerp gebouw of (deel) buurtje –
proactieve begeleiding Q-team

Anterieure overeenkomst - college
Beeldkwaliteitsplan (bij ontwikkelingen groter dan 20
woningen) – in samenwerking met het Q-team – college/raad? –
zie verderop

Uitwerken VO en DO ontwerp – proactieve begeleiding
Q-team
Uitwerken inrichtingsplan OR per deelontwikkeling –
lead gemeente

Welstandsadvies – Q-team
Vergunningen

Samenstelling Q-team

Ervaren en multidisciplinair team met expertise op het gebied van stedenbouw, landschap, architectuur/welstand en een ervaren secretaris.

Hoewel het Q-team binnen Cortelande de rol van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit overneemt, is het aan te bevelen een lid van de huidige CRK te betrekken bij het Q-team, bijvoorbeeld als welstandsdeskundige.

Proces Beeldregieplan

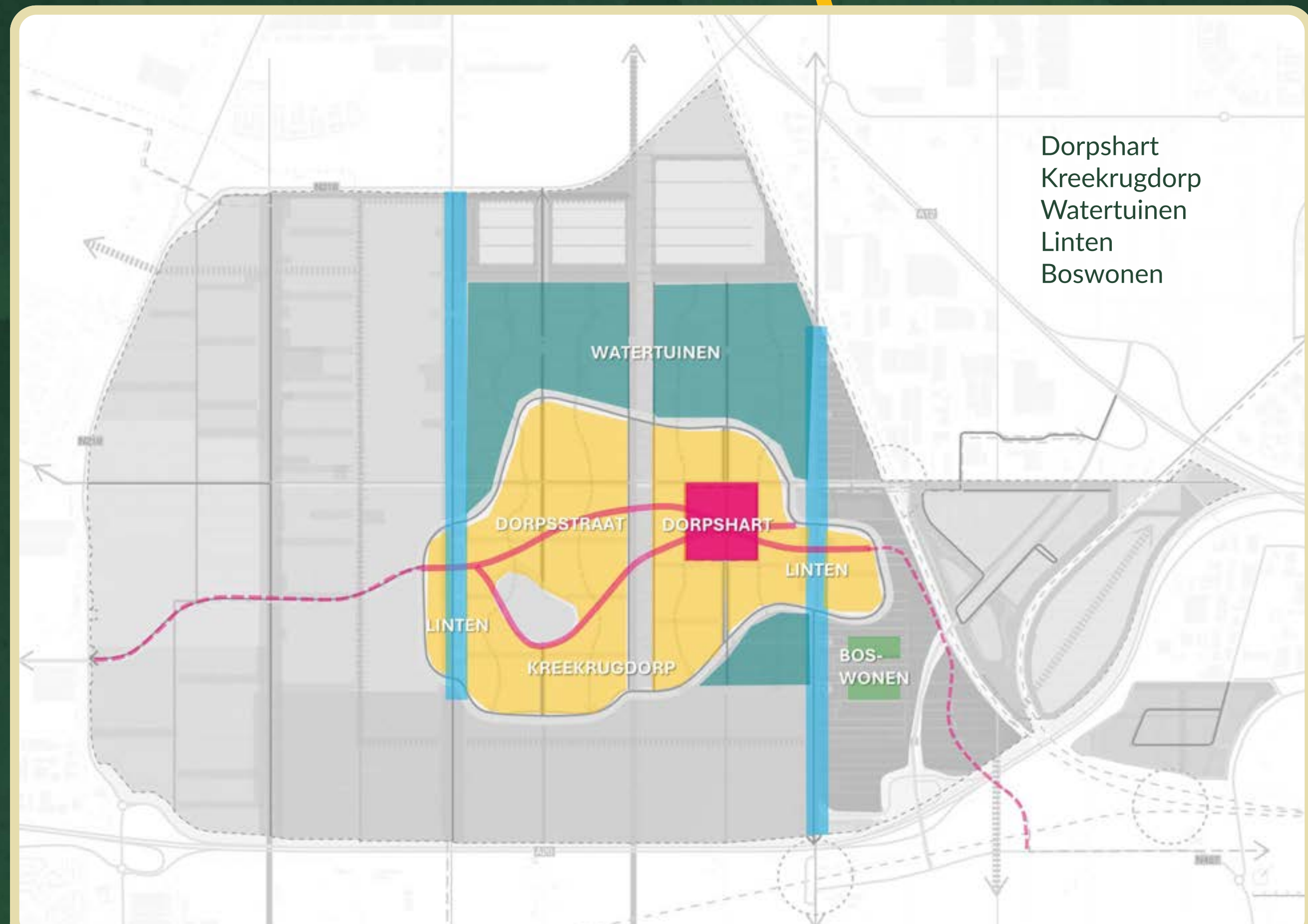
Eerste nieuwe dorp waar is geparticipeerd over de beeldkwaliteit?
In gesprek over dorps karakter en beeldkwaliteit Cortelande in 3 rondes:

1 Wensen, ideeën, vertrekpunten en context
Werksessie intern en extern
Excursie
Inloopavond

2 Principes en inspiraties
Gemeenschappelijke werksessie
Excursie
Expertmeeting
Inloopavond
Raadsbijeenkomst

3 Sturing bij doorontwikkeling
Sturen op kwaliteit en samenhang en
de ontwikkelstrategie

- Gemeentelijke ambtenaren
- College van B&W
- Gemeenteraad
- Ontwikkelaars
- Woningcorporaties
- Externe experts
- Omwonenden
- Toekomstige bewoners
- Initiatiefnemers (pioniers)
- Werkateliers mobiliteit



Samen bouwen aan het nieuwe dorp

- Poldererven:**
Samenhangende clusters op historische en nieuwe erven.
Focus op particuliere initiatieven en CPO's.
- Dorpsstraat:**
Individuele panden.
Focus op particuliere initiatieven en CPO's
- Dorpshart:**
Individuele panden en grotere, gemeenschappelijke gebouwen.
Afwisseling van particuliere initiatieven, CPO's en projectmatige
gebouwcomplexen.
- Kreekrugdorp:**
Samenhangende buurtjes met gevarieerd straatbeeld.
Focus op projectmatige ontwikkeling door één of meerdere ontwikkelaars. Her en der ruimte voor
particuliere initiatieven en CPO's.
- Watertuinen:**
Samenhangende buurtjes met gevarieerd straatbeeld.
Focus op projectmatige ontwikkeling door één of meerdere ontwikkelaars. Her en der ruimte voor
particuliere initiatieven en CPO's.
- Boswonen:**
Samenhangende buurtjes in het bos.
Focus op projectmatige ontwikkeling door één of meerdere ontwikkelaars. Her en der ruimte voor
particuliere initiatieven en CPO's.

Wat is er meegegeven? – Dorpskarakter



Verbondenheid met buiten en natuur

- Groen tot aan de voordeur, met ruimte voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Wandelen, spelen en fietsen centraal; de auto is ondersteunend.



Gemeenschapszin en onderlinge betrokkenheid

- Een gezellig dorpsleven met ruimte voor ontmoeting én rust.
- Veilige, autoluwe routes met veel sociale controle.
- Voorzieningen compact en goed bereikbaar per fiets of scootmobiel.



Ondernemerschap en initiatief

- Ruimte voor pioniers, initiatief en spontane ontwikkeling.
- Flexibel inspelen op nieuwe kansen en veranderende behoeften.



Nuchterheid en pragmatisme

- Slim en betaalbaar bouwen, met focus op blijvende kwaliteit.
- Voortbouwen op bewezen stedenbouwkundige en architectonische principes.



Identiteit en samenhang

- Vanaf het begin investeren in kwaliteit, sfeer en gemeenschap.
- Een rustig dorpsbeeld dat aansluit op landschap en omgeving.
- Warme, tijdloze architectuur met een herkenbare Cortelandse stijl.
- Veel variatie binnen een samenhangend geheel.
- Kleinschalig en afwisselend, met incidentele hoogteaccenten.

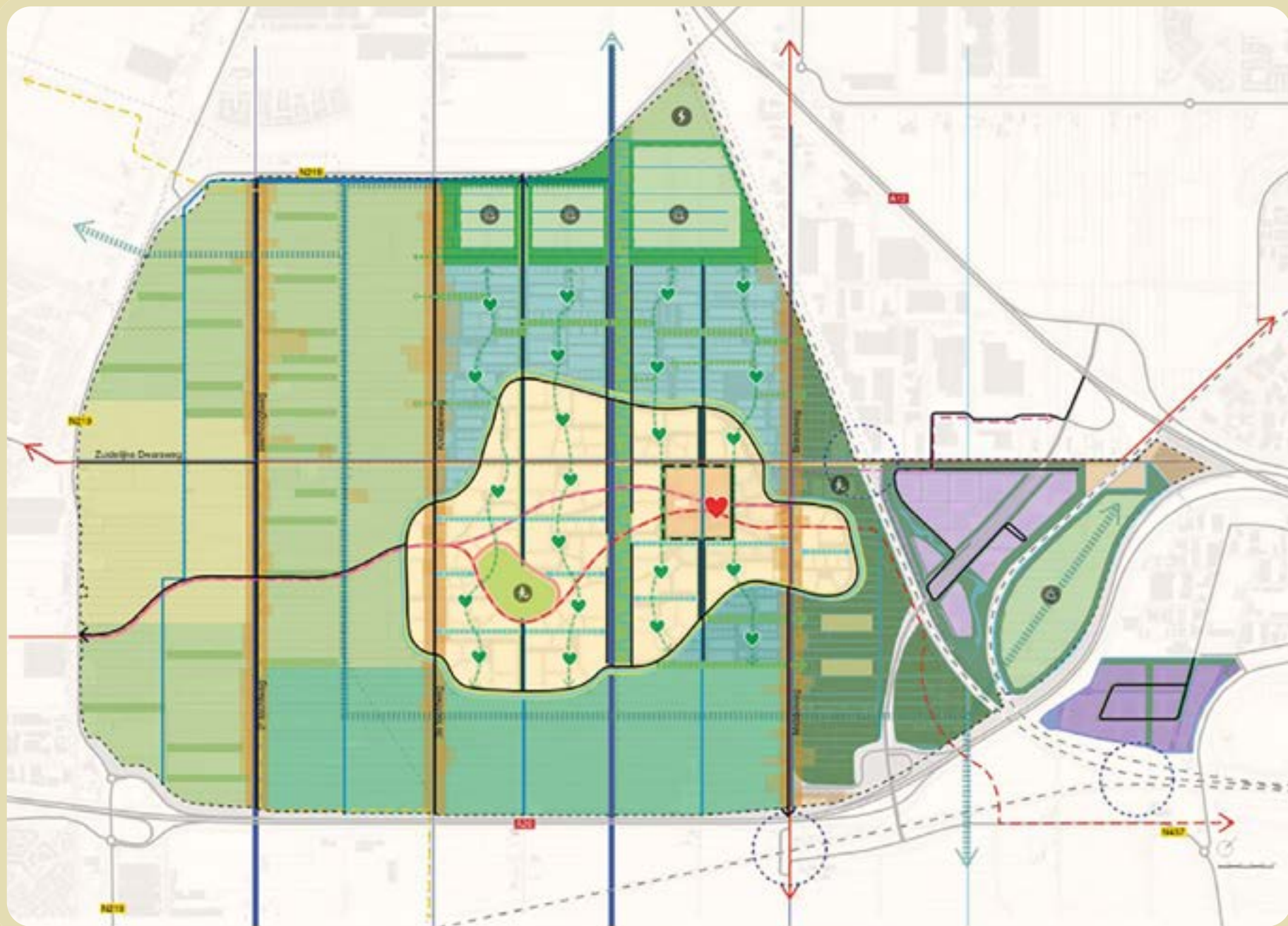


gemeente
Zuidplas

cortelande

Het Stedenbouwkundig casco

DNA van een nieuw polderdorp



Aansluiten bij karakter van de Zuidplaspolder, terughoudend met weer nieuwe beeldtaal toe voegen.

Innig verweven met een rijker polderlandschap, maar ook polderlandschap in het dorp brengen.

Polderlinten behouden en aanvullen.

Dragers dorpsbeeld Cortelande



Casco: Stedenbouwkundig casco met groen-blaue hoofdstructuren.



Deelgebieden met een eigen gezicht:
Poldererven, Dorpshart, Kreekrugdorp,
Watertuinen en Boswonen

Collages casco

Dorpsplein



Zuidelijke Dwarsweg



Singels en Halverwege



Dorpspark



Polderlinten en tochten



Dorpsstraat



Slinger



Vierde Tochtpark



Broekbossen en riet- en elzensingels



Kralensnoer en buurtparkjes



gemeente
Zuidplas

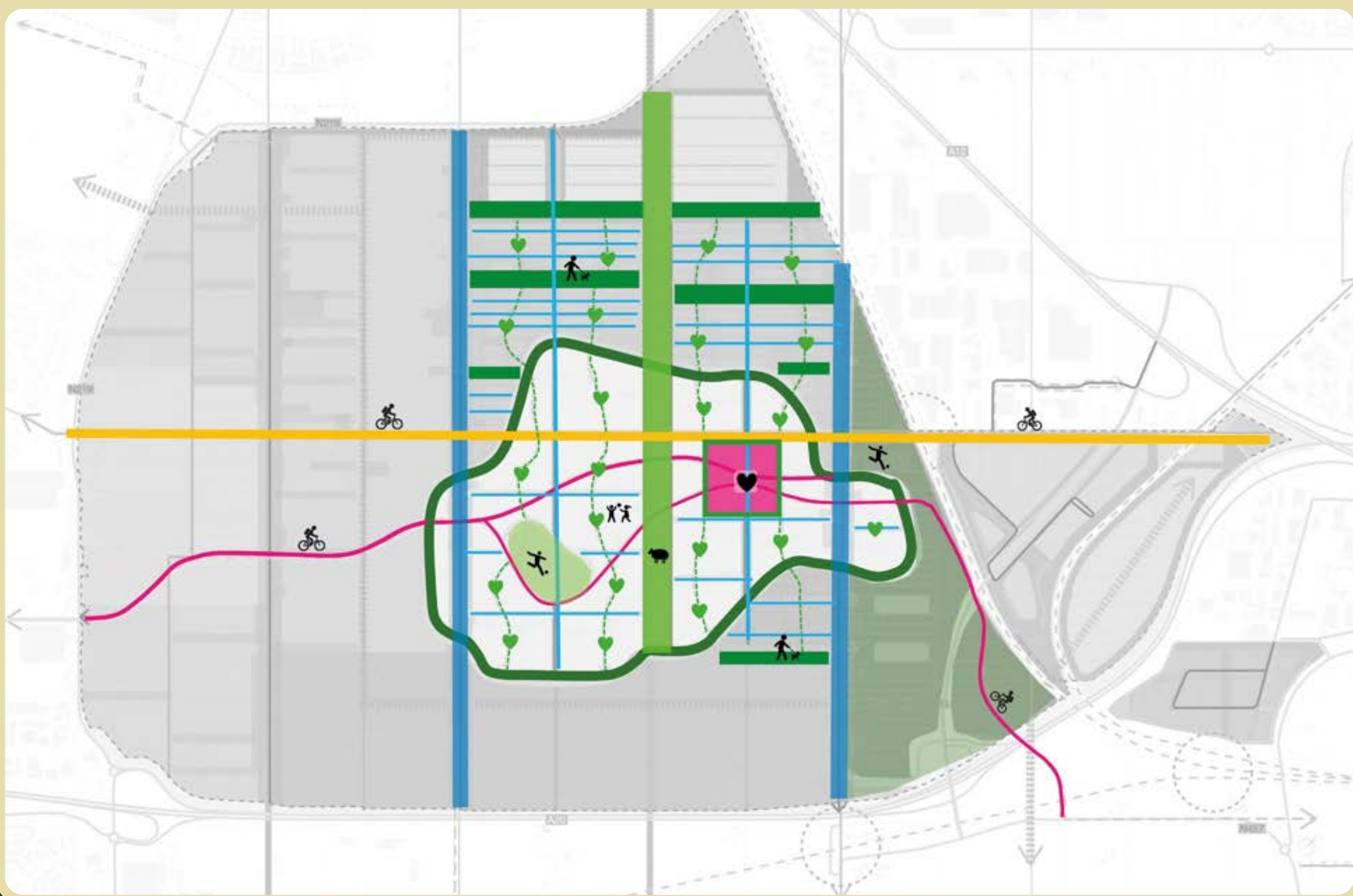
cortelande

De Cortelandse Stijl – 1

De **cascolijnen** verbinden het dorp met de **omliggende landschappen** (zicht, ecologie, water, recreatie, etc.) en krijgen een **robuuste groenstructuur met grote bomen** mee. Iedere lijn krijgt daarbij een eigen gezicht voor herkenbaarheid en oriëntatie, waarbij **streekeigen landschapselementen** zorgen voor identiteit en biodiversiteit tot aan de voordeur.



Lange fietslijnen komen samen in het **dorpshart** en het **dorpspark**, waar culturele, commerciële en maatschappelijke voorzieningen mensen bij elkaar brengen. **Scholen en zorgvoorzieningen** liggen verspreid op slimme plekken aan het fietsnetwerk en vormen **herkenbare ankerpunten** in het dorp.



Groen: van cultureel naar natuurlijk
Groenstructuur en beplanting verkleuren geleidelijk van binnen naar buiten.



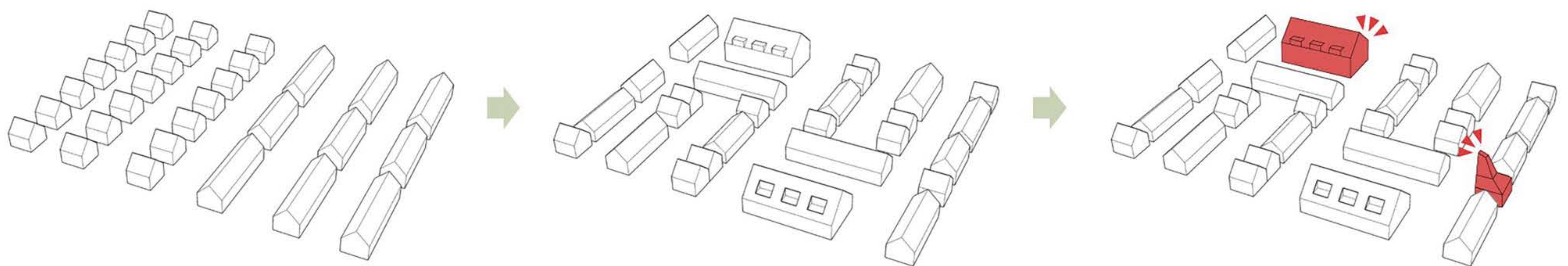
De waterstructuur verkleurt geleidelijk van een **cultureel dorpshart** met grachten en kades naar een **natuurlijk landschap** met singels, wadi's en fijnmazige sloten met natuurlijke oevers.



Netwerk van leefstraten en buurthartjes
verknoopt de buurten met het dorpsplein, scholen, sport en landschap.



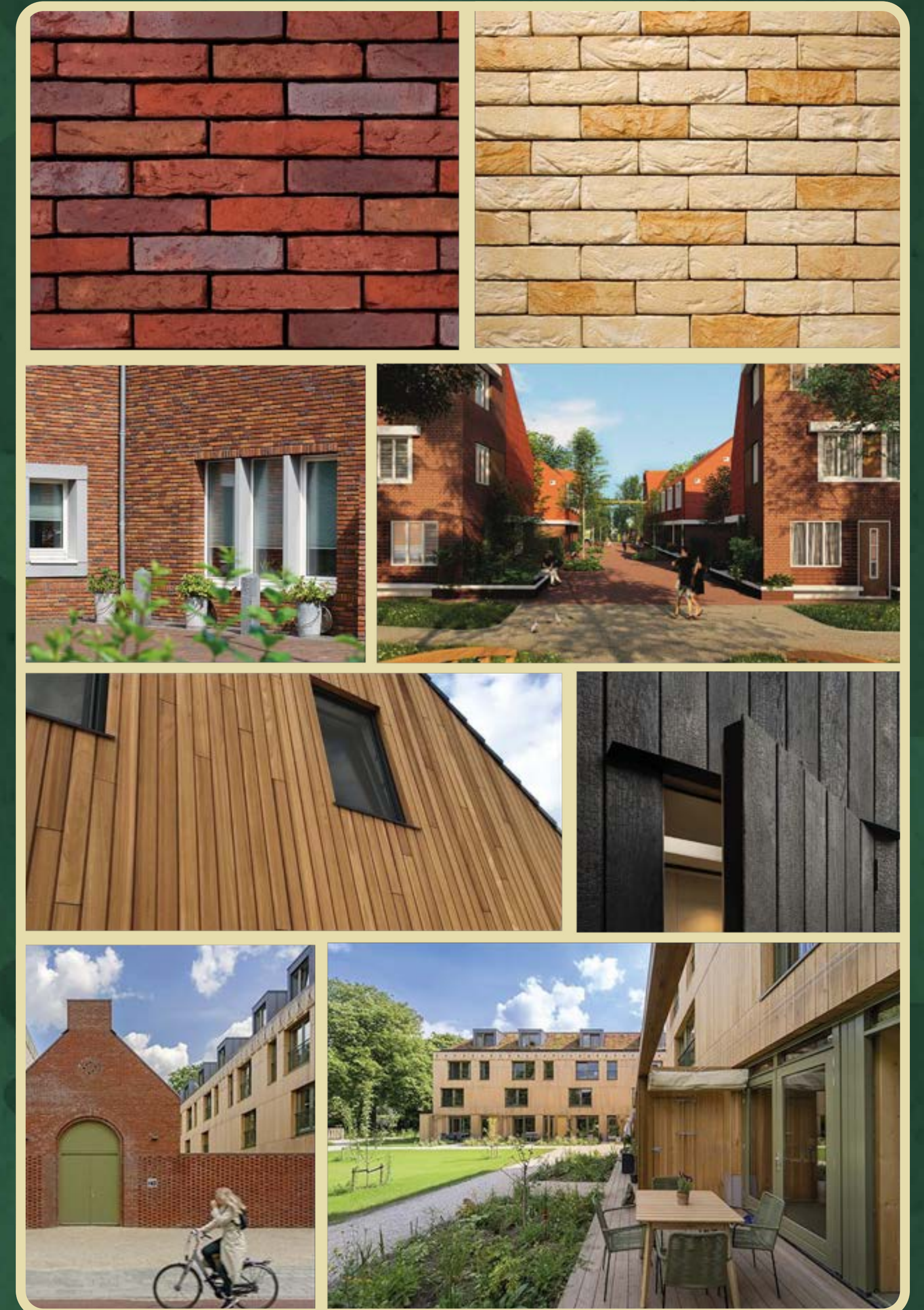
De Cortelandse Mix zorgt voor een **gevarieerd dorps straatbeeld** met een afwisselende mix van woningtypen, subtiele rooilijnsprongen, korte rijtjes, verspreid ingepaste gestapelde woningen en een spel van langs- en dwarskappen binnen een hoogwaardige en **rustige basis**.



De Cortelandse Stijl –2



Cortelandse Stijl: couleur locale



Dorpsiconen – verrassing en verwondering



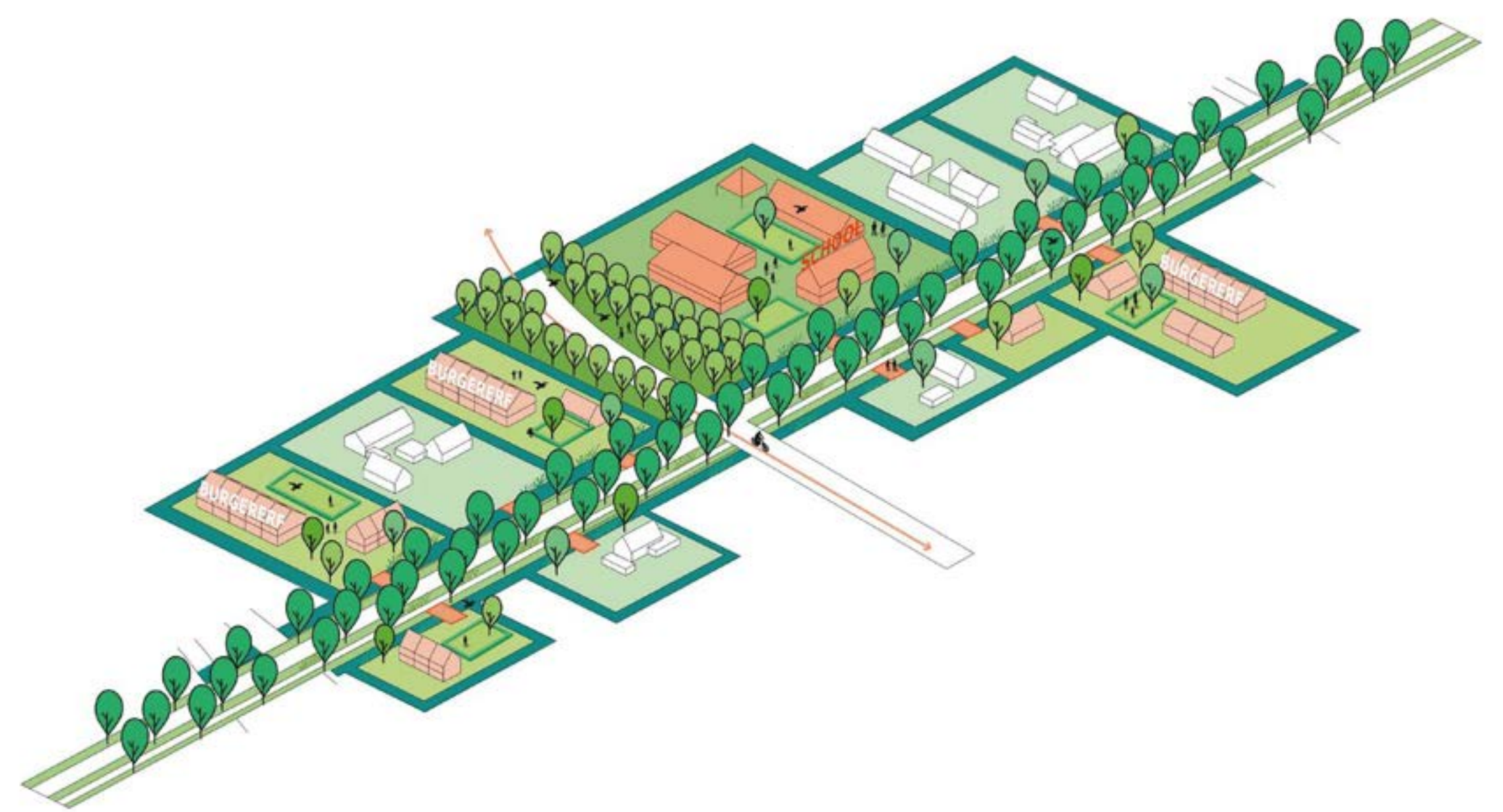
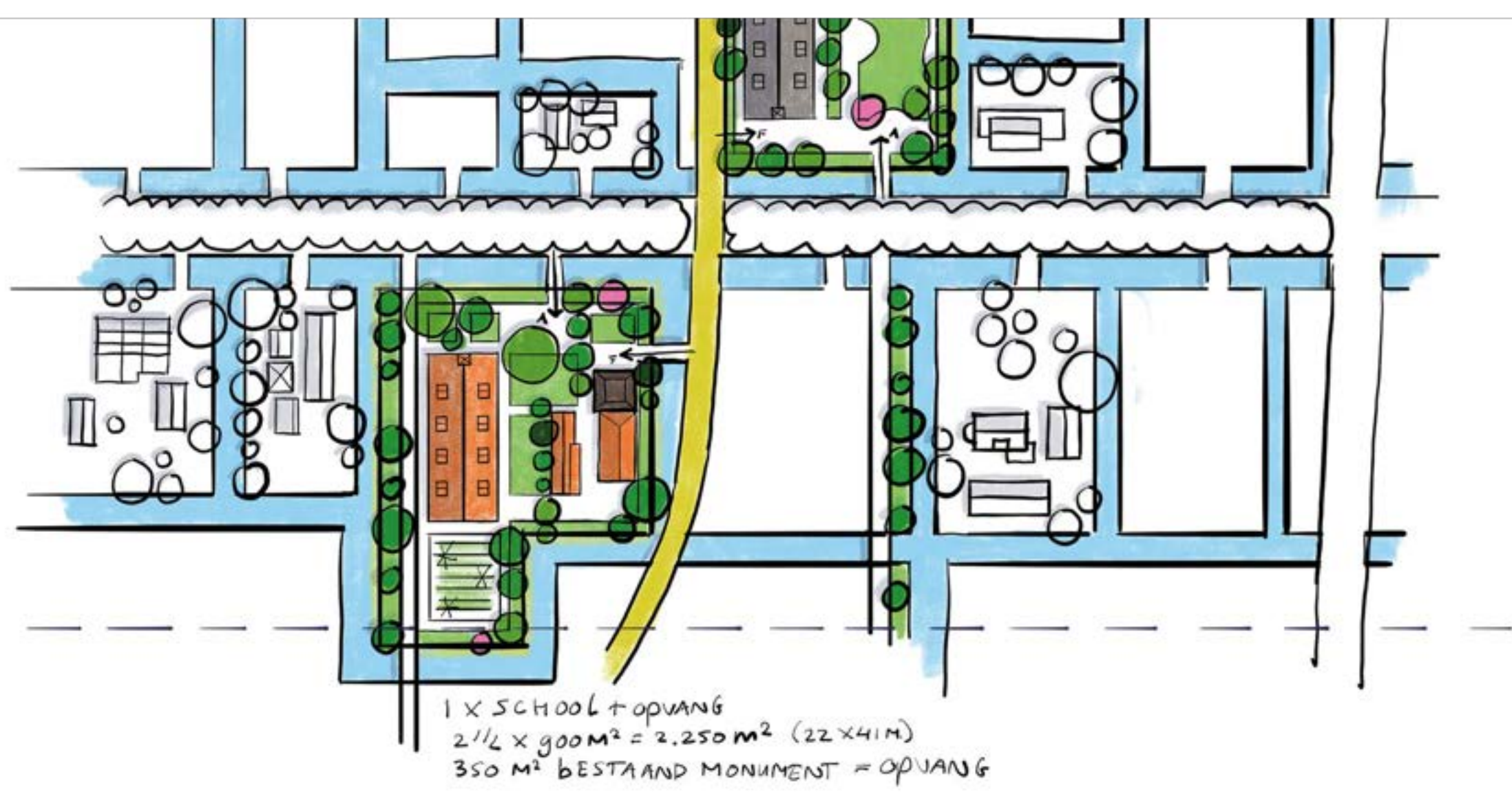
gemeente
Zuidplas

cortelande

Poldererven



Schoolerf – special



Inspiratie: historische erven in de Zuidplaspolder

Langs de historische linten en tussen bestaande, te handhaven poldererven komt naast boomgaardjes en dierenweijtes her en der ook ruimte voor **nieuwe poldererven**. De opzet van deze nieuwe erven sluit aan bij het **kenmerkende opzet en ensemble** van de bestaande erven in de Zuidplaspolder.

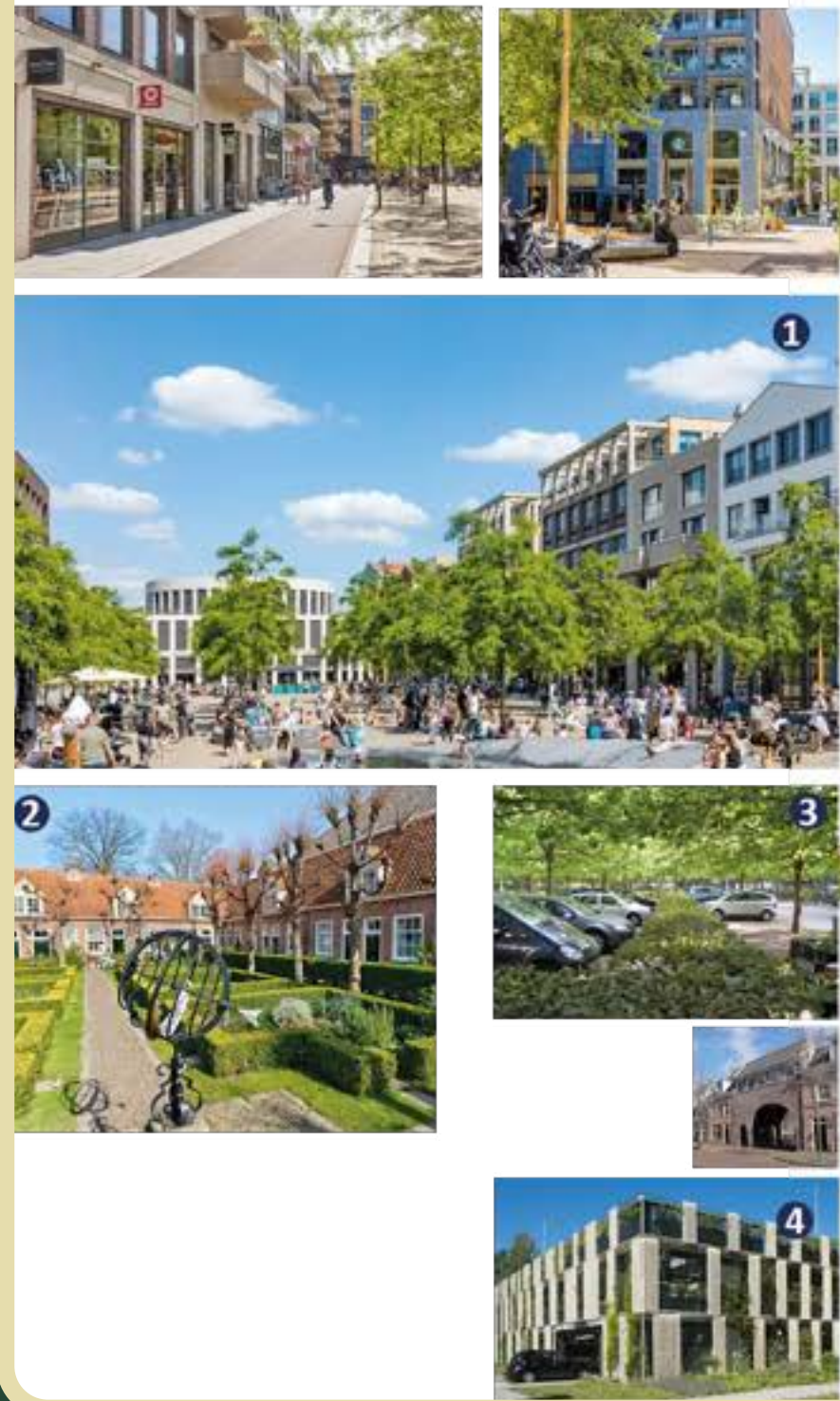
De erven zijn omlijst met een **slootje en natuurlijke houtwallen**. Aan het lint een grote voortuin, met daaraan de **hoofdwoning** met een landelijk, maar ook voornaam karakter. Daarachter een **landelijk erf met grote en kleine schuurachtige volumes**, van 1 laag met hoge kappen. De architectuur van het achtererf is meer utilitair en terughoudend, met eenvoudige volumes en kappen haaks op de weg en meer gebruik van lichte materialen als hout, riet en staal.



gemeente
Zuidplas

cortelande

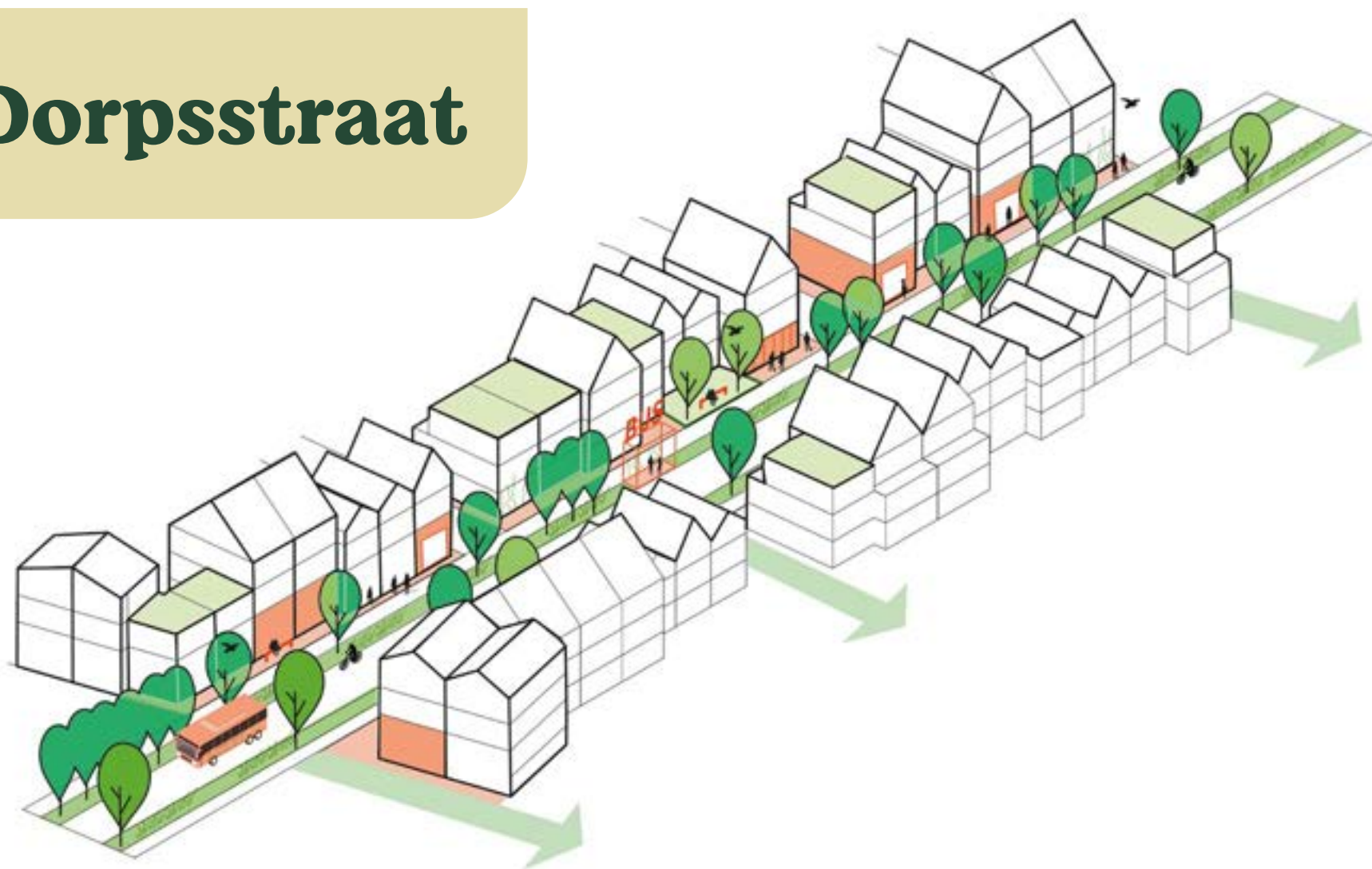
Dorpshart



Compacte straatjes, hofjes en een grachtje, uitkomend op het centrale levendige dorpsplein. Wat meer kleinstedelijke bebouwing, met **rijzige gebouwen** aan de straat, **hoge plinten** en een afwisseling van grondgebonden en appartementen. Rond het compacte dorpsplein liggen de meeste voorzieningen.

Voorname gevels met allure en de **individuele panden** zijn goed herkenbaar. Een afwisseling van smallere en bredere panden, waarbij **ieder pand anders dan buurman**. Gevelwanden en hoekaccenten geven ritme aan het straatbeeld.

Dorpsstraat



Slingerende **dorpsstraat** met belangrijke fiets- en busverbindingen naar dorpsplein.

Zelfde **afwisseling en variatie** aan bebouwing als in het dorpsheart, maar iets informeler, met lossere rooilijnen en hoe verder van dorpsheart hoe lossere en lager de bebouwing wordt, met grotere voor- en zijtuinen.

Ieder pand anders dan de buurman, variatie in goot- en nokhoogtes voor dorps karakter. **Hoge plinten** net als dorpsheart, af en toe werken en praktijk aan huis.



gemeente
Zuidplas

cortelande

Kreekrugdorp

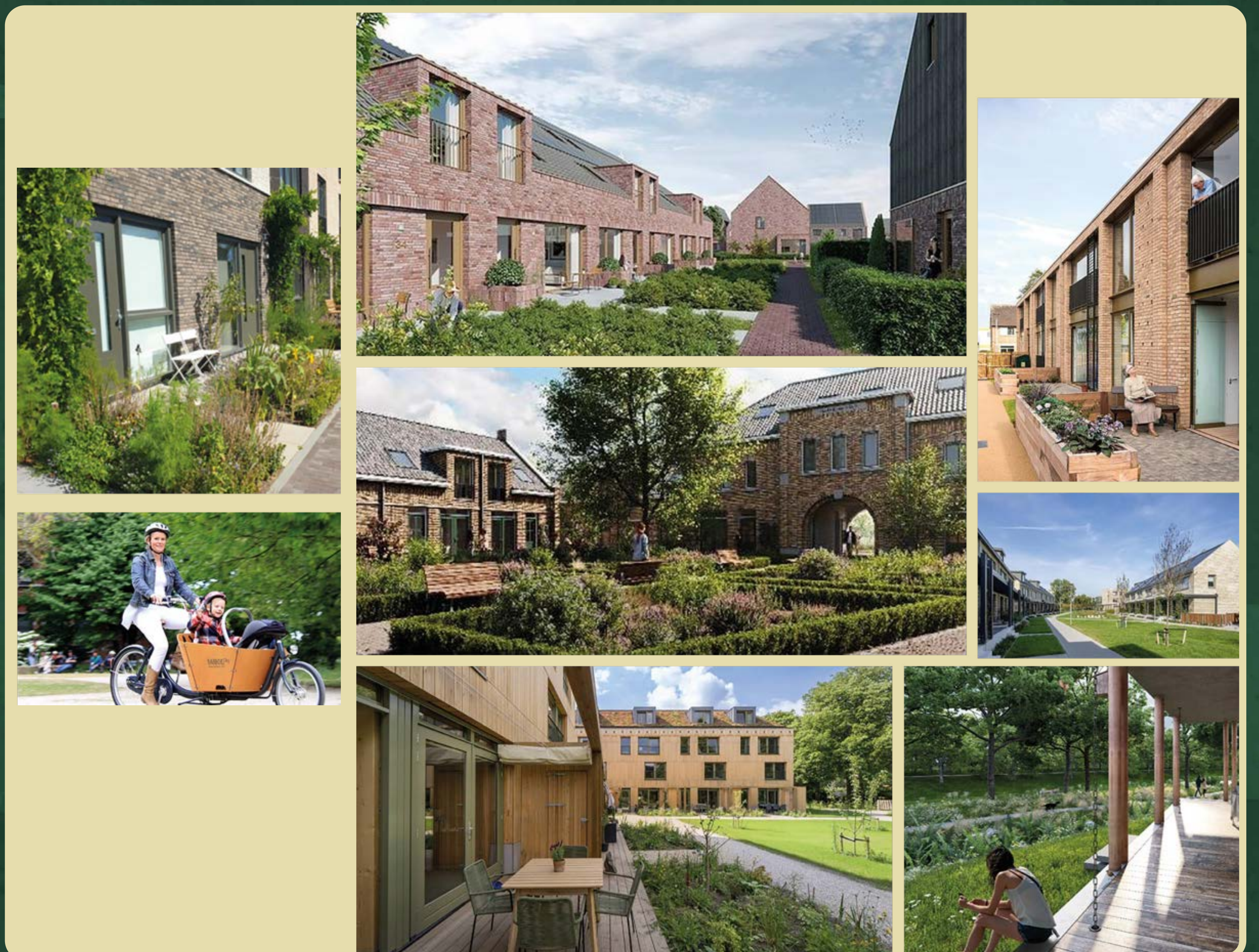


Compacte en lommerrijke tuindorpbuurtjes van circa 250-350 woningen, aansluitend op dorps hart en dorps park, met een eigen buurtparkje en netwerk van groene, autovrije leefstratjes.

Daarlangs afwisselende bebouwing van korte rijtjes (3-6 woningen), twee-kappers, vrijstaandewoningen en kleinschalige appartementen. Subtiel verspringende rooilijnen en een spel van kappen haaks en langs de straat. Her en der een hofje, met lagere samenhangende architectuur rond collectieve groene binnentuin.

Groene achterhoven met ruimte voor parkeren, stallen, bergingen, kliko's, etc.

Veel variatie in het straatbeeld, maar tussen de singels krijgt ieder buurtje een eigen samenhangende sfeer, binnen de grote familieband van Cortelande.



gemeente
Zuidplas

cortelande

Watertuinen



Waterrijke buurtjes van circa 250-350 woningen op een archipel van eilanden, afgewisseld met sloten, rietoevers en elzensingels. Afwisseling van **smalle en bredere eilanden**, dooraderd met een fijnmazige structuur van **sloten en watergangen** met natuurlijke rietoevers.

De buurtjes hebben een meer **landelijke bebouwingssfeer**, met een **vrolijk spel van kappen** en subtiel **springende rooilijnen**. Afwisseling van vrijstaande, tweekappers en korte rijtjes, maar vaker een rijtje van 1 laag met een hoge kap of 1,5/2 lagen met lage gootlijn. Meer **overstekende kappen en lage goten**. Ook meer toepassing van natuurlijke materialen zoals hout en riet en

groene daken. **Allerlei vormen van leven met water**, met woningen met tuinen aan het water, maar ook woningen direct aan en op palen in het water, met vlonders en overtuinen.

Ook hier in de buurtjes autovrije en autoluwe **leefstraten**, die **uitkomen op een autovrij buurtparkje** in het hart van het waterrijke buurtje.

Royale voortuinen met hagen fungeren als overgangszone en ontmoetingsplek voor de straat, maar bieden ook ruimte voor meeontworpen bergingen en stallen.



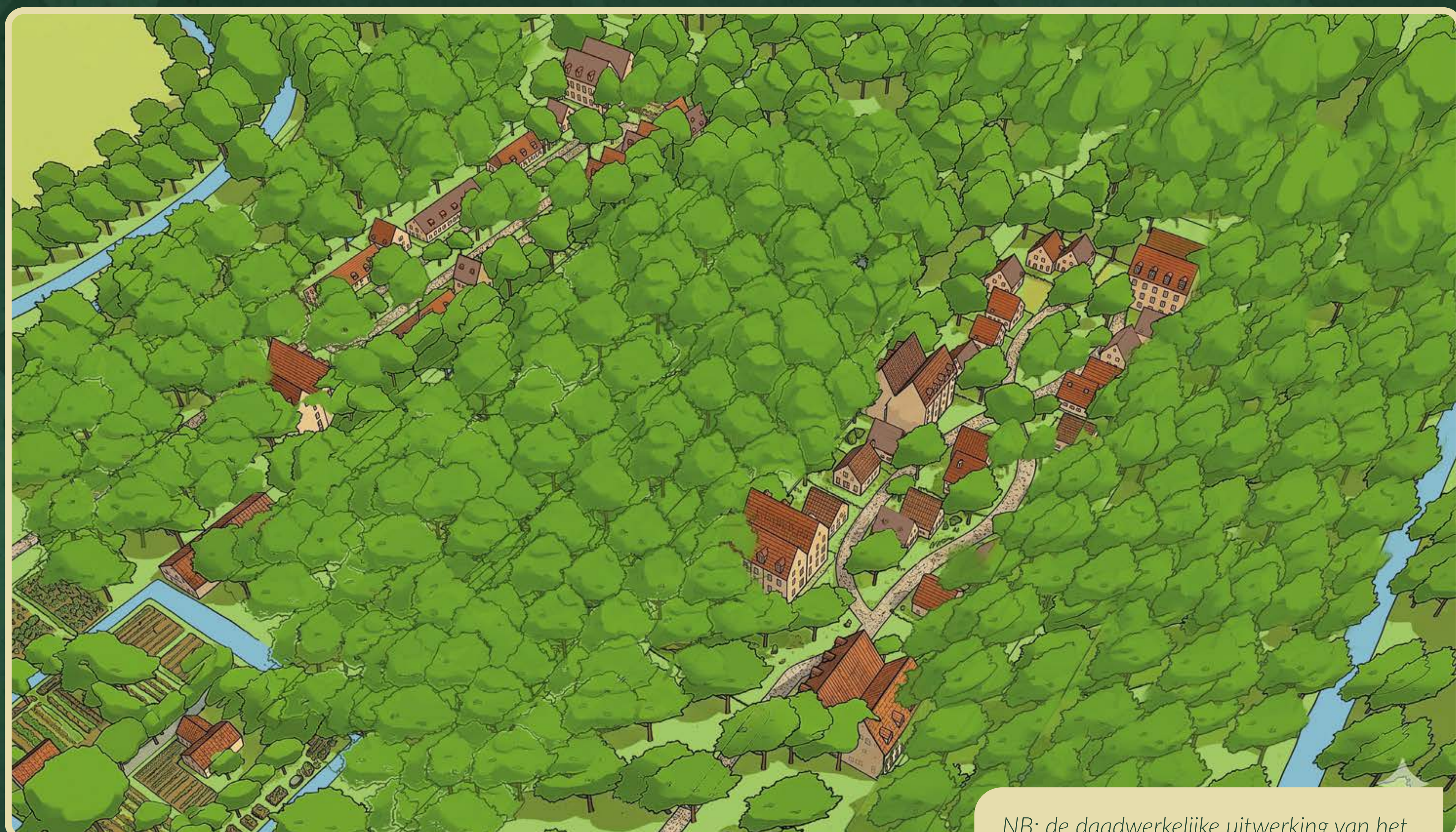
Proefverkaveling Watertuinen



gemeente
Zuidplas

cortelande

Boswonen



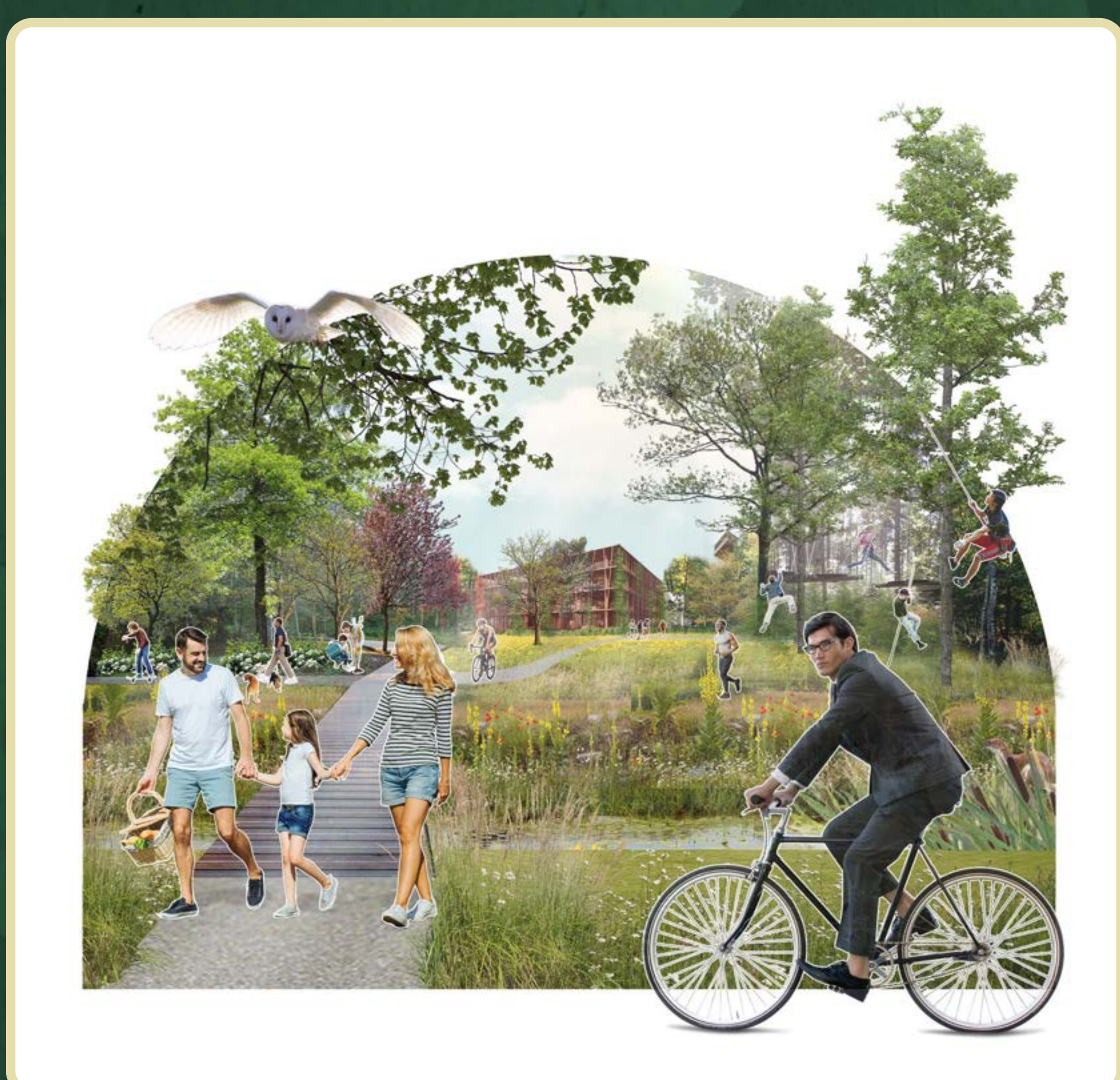
NB: de daadwerkelijke uitwerking van het boswonen volgt op een later moment.



Losse, landelijke bebouwingsopzet met kleinere en grotere woongebouwen in compacte clusters **ingebied tussen de bomen en natuur**. Woningen met compacte tuinen en vlanders direct aan en in het bos/groen.

Landelijke gebouwtypes meer utilitair en terughoudender, met hoge zadeldaken en soms ook plat dak. Lichte gevelmaterialen als hout en staal. Biobased materialen waar mogelijk, zoals hout, riet, klei en groene daken. Lage goot- en hoge nokhoogtes.

Een autovrij **bos-erf** vormt de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.



gemeente
Zuidplas

cortelande

Planning & Proces

Bestuurlijk/besluitvorming

- ✓ Bestuurlijk en besluitvorming
- ✓ Warmte- koude netwerk Cortelande (WKNC)
- ✓ Zitting Raad van State bestemmingsplan 1
- ✓ Uitspraak Raad van State bestemmingsplan 1
- ✓ Aankoop grondbankgronden
- ✓ Beeldregieplan Cortelande
- ✓ Q-team
- ✓ Opheffing geheimhouding
- ✓ WoKT
- ✓ BOK Mobiliteit
- ✓ BOPA Waddinxveen
- ✓ Onteigening

Werkzaamheden

- ✓ Beeldregieplan
- ✓ Markstrategie
- ✓ Ontwikkelstrategie
- ✓ Inrichtingsplan Koning Willem I Bos
- ✓ Soortenmanagementplan
- ✓ Informatiecentrum
- ✓ Start bouwrijp maken
- ✓ Uitwerking stedenbouwkundige plannen
- ✓ Uitwerking beeldkwaliteit plan
- ✓ Bommen- en granatenonderzoek
- ✓ Archeologisch onderzoek
- ✓ Start verkoop
- ✓ Eerste paal
- ✓ Diverse vergunningen

