

Nota Omgevingskwaliteit Leidschendam-Voorburg

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,
gezien het voorstel van het college d.d. 9 juli 2024 (3205),
gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en specifiek voor
het uiterlijk van bouwwerken gelet op het bepaalde in artikel 4.19 van de Omgevingswet (Ow),
b e s l u i t:

De Nota Omgevingskwaliteit Leidschendam-Voorburg en het Inspraakverslag vast te stellen met
1 januari 2025 als datum van inwerkingtreding en gelijktijdig de Welstandsnota Leidschendam-
Voorburg 2011 in te trekken.

Samenvatting

De Nota Omgevingskwaliteit Leidschendam-Voorburg vormt een uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en geeft duidelijkheid over hoe de gemeente Leidschendam-Voorburg wil omgaan met de kwaliteit van (nieuwe) ruimtelijke initiatieven. Een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving is van belang voor iedereen. Het gaat daarbij om een groene en aangename woonomgeving, aantrekkelijke verblijfs- ruimten en recreatiegebieden, maar ook om de economische voordelen voor een duurzaam vestigingsklimaat.

Het streven naar een goede omgevingskwaliteit is naast gezondheid en veiligheid één van de drie maatschappelijke doelstellingen van de nieuwe Omgevingswet. De voorliggende nota vormt een uitwerking van de ambities waar de gemeente voor staat en bouwt voort op het bestaand kwaliteitsbeleid. Het gaat over de identiteit en kwaliteiten van een plek en hoe die wordt ervaren. Deze nota richt zich dan ook op de ruimtelijk visuele onderdelen van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en met name het uiterlijk van bouwwerken, voorheen welstandsaspecten in Leidschendam-Voorburg.

De historie en de beleving van Leidschendam-Voorburg moet herkenbaar blijven. Tegelijk moet er ook ruimte zijn voor verandering, voor het benutten en ontwikkelen van kansen en het creëren van nieuwe kwaliteit.

Deze nota kan daar op verschillende manieren aan bijdragen:

- als bron van informatie en inspiratie;
- voor de begeleiding van een initiatief om initiatiefnemers te stimuleren;
- als beoordelingskader bij vergunning plichtige activiteiten en voor handhaving, bijvoorbeeld bij excessen.

De nota gaat daarbij uit van een gebiedsgerichte benadering, afgestemd op de specifieke kwaliteiten van een gebied. Elk gebied verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente de identiteit wil versterken. Er is onderscheid gemaakt in gebieden (hoofdstuk 2) die samen de ruimtelijke indeling van Leidschendam-Voorburg vormen. Voorbeelden zijn de historische dorpskernen, de verschillende woongebieden en het buitengebied.

De aanwezige kenmerken van een plek en de omvang van een initiatief bepalen hoe actief de rol van de gemeente is in het planproces. Als het bijvoorbeeld gaat om de historische kernen, beschermde gebouwen en gebieden en de hoofdgroenstructuur is de rol van de gemeente meer sturend. Bij ontwikkelingen in bijvoorbeeld bestaande woongebieden of bedrijventerreinen kan de verantwoordelijkheid meer liggen bij de initiatiefnemer en is de rol van de gemeente terughoudend. In deze nota is dit uitgewerkt in drie verschillende vormen van regie op omgevingskwaliteit.

Een regie bestaat uit een set aan instrumenten met betrekking tot omgevingskwaliteit en het (advies)proces. Welke vorm van regie ingezet wordt bij ontwikkelingen en initiatieven is afhankelijk van de aanwezige karakteristieken. Ook de dynamiek in het gebruik, de mate van openbaar gebruik en veranderingen bepalen welke vorm van regie ingezet wordt.

De drie verschillende vormen van regie zijn:

- **Maatwerk regie:** De regie van de gemeente is gericht op zorgvuldige in- passing waarbij maatwerk centraal staat. Dat betekent dat meer zorg besteed wordt aan behoud of versterken van de aanwezige kwaliteit.
- **Basis regie:** De regie vanuit de gemeente is gericht op behouden of ver- sterken van de basiskwa- liteit om verrommeling te voorkomen.
- **Ontwikkel regie:** Grotere ontwikkelingen of veranderingen die de bestaande karakteristiek of het gebruik heel erg veranderen vragen om een eigen gemeentelijke regie met nieuwe instrumenten zoals een beeldkwaliteitsplan en/of het inzetten van een supervisor of kwaliteitsteam.

Om als gemeente te kunnen sturen op kwaliteit zijn er zeven basisprincipes opgenomen, de zogenaamde 'gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit (hoofdstuk 3). Deze basisregels gelden altijd en voor iedereen, uiteraard in verhouding tot de omvang van de ingreep en uitwerking. Het gaat hier vooral om basisprincipes waar de gemeente altijd op kan teruggrijpen (vang- net) bij grotere ontwikke- lingen activiteiten en die ook aan ontwikkelaars en ontwerpers meegegeven kan worden als basisprin- cipes voor nieuwe ontwikkelingen.

Voor het uiterlijk van bouwwerken (hoofdstuk 4), cultureel erfgoed (hoofdstuk 5) en de openbare ruimte en het landschap (hoofdstuk 6) zijn uit- werkingen opgenomen in de vorm van beoordelingskaders. Dit zijn de kaders waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Het college van burgemeester en wethouders gebruikt deze ook bij haar afweging om wel of geen vergunning te verlenen bij vergun- ningplichtige activiteiten.

Voor grote of bijzondere gebiedsontwikkelingen of voor bepaalde thema's kunnen deelaspecten of beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld als aanvulling op deze nota.

Leeswijzer

De nota bestaat uit de volgende onderdelen:

Hoofdstuk 1 heeft betrekking op de aanleiding, het doel en uitleg over deze nota.

Hoofdstuk 2 is de basis voor een gebiedsgericht beleid met een ruimtelijk in- deling, uitwerking van gebiedstypen en de daaraan gekoppelde vormen van regie waarmee de rol en inzet vanuit de gemeente wordt bepaald.

Hoofdstuk 3 bevat de 'gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit. Deze basisprincipes gelden altijd en voor iedereen, uiteraard in verhouding tot de omvang van de ingreep.

Hoofdstuk 4 omvat het beoordelingskader voor het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken (voorheen welstandscriteria).

Hoofdstuk 5 omvat het beoordelingskader voor de (omgeving van) monumenten, de rijksbeschermden dorpsgezichten en geeft richtlijnen hoe de gemeente wil omgaan met het Unesco werelderfgoed (De Limes).

Hoofdstuk 6 omvat de kwaliteitsrichtlijnen voor de inrichting van de open- bare ruimte, ingrepen in het landschap en de historische water- en groenstructuren.

Hoofdstuk 7 heeft betrekking op handhaving bij excessen.

In de bijlagen zijn overzichtskaarten op schaal 1:10.000 opgenomen en een beschrijving van de identiteit en kernkwaliteiten van Leidschendam-Voorburg

Voor het gebruik als beoordelingskader kunnen meerdere hoofdstukken van toepassing zijn. Zo kan het zijn dat voor bouwkundige ingrepen aan een monument of ander beeldbepalend pand zowel hoofdstuk 4 (beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken) als ook hoofdstuk 5 (beoordelings- kader voor het cultureel erfgoed) nodig zijn. Tussen de verschillende beoordelings- kaders zijn waar nodig verwijzingen met links opgenomen.

Daarnaast dient deze nota altijd beschouwd te worden in samenhang met al het vigerende beleid van Leidschendam-Voorburg.

Is er sprake van een grote (gebieds)ontwikkeling of transformatie, een ontwikkeling dat de bestaande ruimtelijke structuur en/of karakteristiek doorbreekt?	ja	Voor ontwikkel-, transformatie- en herstructureringsplan- <u>nen</u> die de bestaande structuur doorbreken of duidelijk afwijken van de omgeving kan een aanvullend <u>beoordelingskader</u> zoals een beeldkwaliteitsplan nodig zijn.	Lees verder in paragraaf 2.4 (ontwikkelregie)
▼ nee			
Is er sprake van een ingreep in de openbare ruimte of het landschap zoals het herinrichten van een straat of park, het beplanten van een cultuurhistorisch waardevol tuin of het dempen van een sloot?	ja	Voor de openbare ruimte, het landelijk gebied en <u>historische</u> groenstructuren zijn richtlijnen opgenomen als handreiking voor beheer en ontwikkelingen ten behoeve van behouden of versterken van de aanwezige kwaliteit.	Lees verder in hoofdstuk 6
▼ nee			
Is er sprake van een beschermd dorpsgezicht, een beschermd monument, een beeldbepalend object of vindt het bouwplan plaats nabij een beschermd monument?	ja	Voor de <u>rijksbeschermd</u> dorpsgezichten Voorburg en Leidschendam, en (de omgeving van) monumenten en beeldbepalende objecten zijn specifieke <u>beoordelingskaders</u> van toepassing voor het behoud van aanwezige erfgoedwaarden.	Lees verder in hoofdstuk 5
▼ nee			
Is er sprake van een klein bouwplan, zoals erfbebouwing, erfafscheidingen, dakkapellen, dakopbouwen, zonnepanelen en -collectoren, technische installaties, kozijn- en gevelwijzigingen of reclame-uitingen?	ja	Voor deze veel voorkomende kleine (ver)bouwplannen zijn beoordelingskaders opgenomen waarmee snel duidelijk wordt wanneer het uiterlijk van het bouwplan in ieder geval voldoet.	Lees verder in paragraaf 4.1
▼ nee			
Is er sprake van een groter (ver)bouwplan of nieuwbouw, niet zijnde een groot (her)ontwikkelingsplan? Bijvoorbeeld de bouw van een woning, een woonblok of een bedrijfspand?	ja	Een groter (ver)bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingskaders voor grote bouwplannen in <u>relatie</u> tot de kwaliteiten van het gebied.	Lees verder in paragraaf 4.2



1. Inleiding

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of recreëren. De leefomgeving moet dan bruikbaar, duurzaam, gezond en veilig zijn. Daarnaast moet iedereen er van kunnen genieten. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de recreatieve en economische waarde en versterkt daarmee het vestigings- en woonklimaat.

1.1. Wat is omgevingskwaliteit?

Met de Omgevingswet is een nieuwe term geïntroduceerd; 'omgevingskwaliteit'. Net als een veilige en gezonde leefomgeving is ook het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit een maatschappelijke doelstelling van de Omgevingswet. Het is een plicht van iedereen om zorg te dragen voor een goede omgevingskwaliteit. De gemeente draagt met deze nota hier aan bij.

Omgevingskwaliteit gaat over het belang van onderwerpen als cultureel erfgoed, architectuur, stedenbouw, milieu, landschap en natuur. Omgevingskwaliteit gaat dus over de waarden en identiteit van een plek en hoe wij dit als samenleving ervaren. Hierbij zijn ook culturele en sociale factoren van invloed. Daarbij zijn ook de meer onzichtbare factoren zoals de kwaliteit van water, bodem, lucht en geluid belangrijk voor de kwaliteit van de omgeving. Het is niet prettig te verblijven in een gebied waar dit niet op orde is.

Deze nota richt zich vooral op de ruimtelijk visuele onderdelen van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en openbare ruimte.

1.2. Waarom een nota omgevingskwaliteit?

De gemeente wil graag een waardevolle en aantrekkelijke omgeving creëren waar mensen graag willen wonen, ondernemers zich willen vestigen en bezoekers kunnen genieten. Dit is volgend aan de doelstelling van een aantrekkelijke en groene woongemeente zoals vastgelegd in het 'Kompas voor de leefomgeving' die is opgesteld als voorbereiding op de gemeentelijke omgevingsvisie.

Wat van waarde is wil de gemeente bewaren en nieuwe ontwikkelingen moeten in beginsel passen bij de identiteit en uitstraling van de gemeente. Het hoofddoel van deze nota is dan ook het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied. Deze nota kan daarbij op verschillende manieren aan bijdragen:

- als bron van informatie en inspiratie voor initiatiefnemers, belanghebbenden en de gemeente;
- voor de begeleiding van een initiatief waarbij de gemeente de nota als uitgangspunt neemt en initiatiefnemers stimuleert om de kwaliteitsdoelen na te streven;
- als beoordelingskader bij vergunningplichtige activiteiten en voor handhaving bij bestaande situaties (excessen).

Deze nota vervangt de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg uit 2011. Overig gerelateerd beleid zoals vastgestelde beeldkwaliteitsplannen blijven in werking na vaststelling van deze nota

1.3. Welke ambities heeft de gemeente?

Op het moment van vaststellen van deze nota is de omgevingsvisie in voorbereiding. Met de omgevingsvisie omschrijft de gemeente het unieke karakter en wordt richting gegeven aan de toekomstige leefomgeving van Leidschendam-Voorburg.

De gemeente wil de omgeving verder vergroenen en aantrekkelijk houden, koestert daarbij de bestaande kwaliteiten en wil de historie herkenbaar houden. Tegelijk wil de gemeente ook ruimte bieden voor vernieuwing, het benutten en ontwikkelen van het gemeentelijk grondgebied. Dit veroorzaakt verandering in een gebied, waarbij er nieuwe kwaliteiten kunnen ontstaan. Daarbij streeft de gemeente altijd naar balans tussen de herkomstwaarde (geschiedenis en erfgoed), de belevingswaarde (identiteit en thuisvoelen), de gebruikswaarde (functioneren en sociale inclusiviteit) en de toekomstwaarde (adaptief en duurzaam) van de fysieke leefomgeving.

Dat betekent ook dat rekening wordt gehouden met maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en de woningbouwopgave.

Dit vraagt om goede ideeën, ontwerpen en samenwerking, mensen die de opgave en de omgeving begrijpen en met 'ontwerpkraft' benaderen. Dit kan door creativiteit te combineren met een analyse van maatschappelijke vraagstukken én met ideeën en wensen van belanghebbenden. Publieke en private partijen hebben een gedeelde zorg en plicht voor goede omgevingskwaliteit. Want daarmee blijft de aantrekkelijkheid van het woon-, werk- en leefklimaat behouden.

De omgevingskwaliteit neemt toe als:

- een ruimtelijke verandering aansluit bij de waardevolle kenmerken van het gebied en de ruimtelijke samenhang vergroot;
- een verandering een bijdrage levert aan het gemeenschappelijke belang en de vastgestelde ambities voor dat gebied;
- een balans tussen de herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde wordt bereikt;
- tijdig ontwerpers zijn ingeschakeld en het toevoegen van kwaliteit centraal staat in het ontwerpproces;
- als bewoners en andere betrokkenen zo vroeg mogelijk worden betrokken bij, wat zij in hun omgeving als kwaliteit ervaren.

Duurzaamheid en omgevingskwaliteit

Klimaatadaptatie, energietransitie, biodiversiteit en circulaire economie zijn noodzakelijke veranderingen die van grote invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Elke ingreep zou in de basis bij moeten dragen aan deze transities, in ieder geval een geïntegreerd onderdeel moeten zijn in de exploitatie en het ontwikkel- en ontwerpproces. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid is verwoord in diverse beleidstukken, zoals door de gemeente vastgesteld, waaronder:

- Regionale Energie Strategie (RES) 1.0;
- Lokale Energie Strategie (LES);
- Transitievisie Warmte (TVW);
- Notitie Duurzaam Bouwen, met daarin uitgewerkt de volgende vier principes:
 - I. We bouwen toekomstbestendig;
 - II. We bouwen met oog voor de omgeving;
 - III. We bouwen samen aan kwaliteit;
 - IV. We bouwen circulair en biobased.
- Water- en rioleringsplan 2022-2027
- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2023-2027
- Groenactieplan 2024 - 2026

Er zijn veel uitdagingen om de door de gemeente gestelde duurzaamheids- doelen te behalen. In navolging daarvan zal deze nota ruimte bieden aan de gestelde doelen. Uitgangspunt daarbij is dat duurzaamheid als ontwerpkan wordt gezien, zowel stedenbouwkundig als architectonisch. Verduurzaming wordt integraal meegenomen in de afweging, zodat elk initiatief en elke ingreep in de fysieke leefomgeving op één of andere manier bijdraagt aan een duurzame leefomgeving.

Voor deze nota is nadrukkelijk gekeken naar de relatie tussen erfgoed en verduurzaming. De gemeentelijke visie heeft als ambitie om monumenten mee te nemen naar de toekomst op een verantwoorde manier. Dat betekent ook dat er ruimte moet zijn voor verduurzaming en herbestemming van monumenten binnen het kader van de aanwezige erfgoedwaarden. Bijvoorbeeld door de mogelijkheid te bieden om zonnepanelen op monumenten op een zorgvuldige manier mogelijk te maken.

De gemeentelijke adviescommissie heeft als taak om het aspect duurzaamheid als zelfstandig onderdeel dus niet als ondergeschikt belang - mee te nemen in haar afweging en advisering.

1.4. Wie gaat over omgevingskwaliteit?

Ontwikkelingen met een brede betrokkenheid leveren bijna altijd een meer- waarde aan omgevingskwaliteit. Maar niet in alle gevallen is er voldoende aandacht voor kwaliteit. De gemeente neemt daarom de verantwoordelijkheid om, waar nodig, de regie te voeren over het publieke belang van omgevingskwaliteit. De regie zal zwaarder zijn naarmate de ingreep en de specifieke kwaliteiten van het gebied daarom vragen.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen verschuiven we van verbieden ('nee, tenzij') naar mogelijkheden bieden ('ja, mits'). Op basis van ervaringen is namelijk gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Daarbij is meer mogelijk als een initiatiefnemer al in een vroeg stadium het gesprek met de gemeente aan- gaat. Een goed plan is immers niet altijd te vatten in regels, maar zal eerder tot stand komen door het gesprek aan te gaan over aanwezige en gewenste kwaliteiten.

Ambtelijke advisering

De ambtelijke organisatie (erfgoed, stedenbouw, landschap, duurzaamheid et cetera) adviseren over initiatieven onder begeleiding van een ambtelijke zaakbehandelaar. Bij een vergunningaanvraag wordt de aanvraag getoetst. Een ambtelijke toetser van een plan beoordeelt de vergunningaanvraag aan geldende wetgeving en regels van het omgevingsplan, een verordening of andere beleidsnota's en adviseren het college over de vergunningverlening.

Voor kleine, niet ingrijpende aanvragen kan de ambtelijke plantoetser een oordeel geven over aspecten van omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld over het uiterlijk van bouwwerken (zie ook paragraaf 4.1. Kleine bouwplannen).

Onafhankelijke advisering van de gemeentelijke adviescommissie

Om een goede afweging te maken over omgevingskwaliteit vraagt de gemeente voor sommige situaties advies aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Leidschendam-Voorburg. Dit is de formele gemeentelijke adviescommissie zoals bedoeld onder de Omgevingswet (art. 16.15 en 17.9 Ow).

De adviescommissie wordt door de gemeenteraad ingesteld en bestaat uit meerdere deskundigen met expertise in erfgoed, bouwhistorie, architectuur en landschap. In de verordening voor de gemeentelijke adviescommissie en het omgevingsplan wordt bepaald wanneer het college van burgemeester en wethouders advies vraagt aan de adviescommissie. Deze commissie baseert haar advies op deze nota. Na het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zal de commissie haar advies ook baseren op het (tijdelijke) omgevingsplan en de omgevingsvisie als deze is vastgesteld (art 17.9 Ow). De adviescommissie heeft als taak om het aspect duurzaamheid als zelfstandig onderdeel mee te nemen in haar afweging en advisering.

Verantwoordelijkheid initiatiefnemer

Er is meer mogelijk als er sprake is van een goed ontwerp. Er ligt dus ook een verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer. Een initiatiefnemer is er zelf het meeste bij gebaat dat een ingreep als totaal een geheel vormt en past in de directe omgeving. Deze nota kan daarbij helpen. Daarnaast denkt de adviescommissie graag mee en kan zij naast haar formele adviesrol ook oplossingen en inspiratie bieden richting de initiatiefnemer.

1.5. Juridische status

Deze nota vormt een beleidsregel als bedoeld in 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en specifiek voor het uiterlijk van bouwwerken conform artikel 4.19 van de Omgevingswet (Ow) en treedt in werking op 1 januari 2025. Alle aanvragen die zijn ingediend voor 1 januari 2025 en nog moeten worden behandeld bij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, zullen worden beoordeeld aan de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg 2011. Alle aanvragen ingediend na 1 januari 2025 zullen door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit worden beoordeeld aan onderhavige Nota Omgevingskwaliteit, of een toekomstig geactualiseerde versie hiervan.

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om open beoordelingsregels in het omgevingsplan op te nemen, die nadere interpretatie en afweging vragen in het licht van een concrete activiteit. Open beoordelings-

regels kunnen uitgewerkt worden in een beleidsregel (art. 1:3 lid 4 Awb). Voor het uiterlijk van bouwwerken is dat zelfs verplicht (art. 4.19 Ow). De beoordelingskaders in deze nota worden gebruikt bij de advisering en beoordeling van bouwactiviteiten en voor activiteiten die betrekking hebben op (de omgeving van) monumenten, beschermde dorpsgezichten, de openbare ruimte en het landelijk gebied.

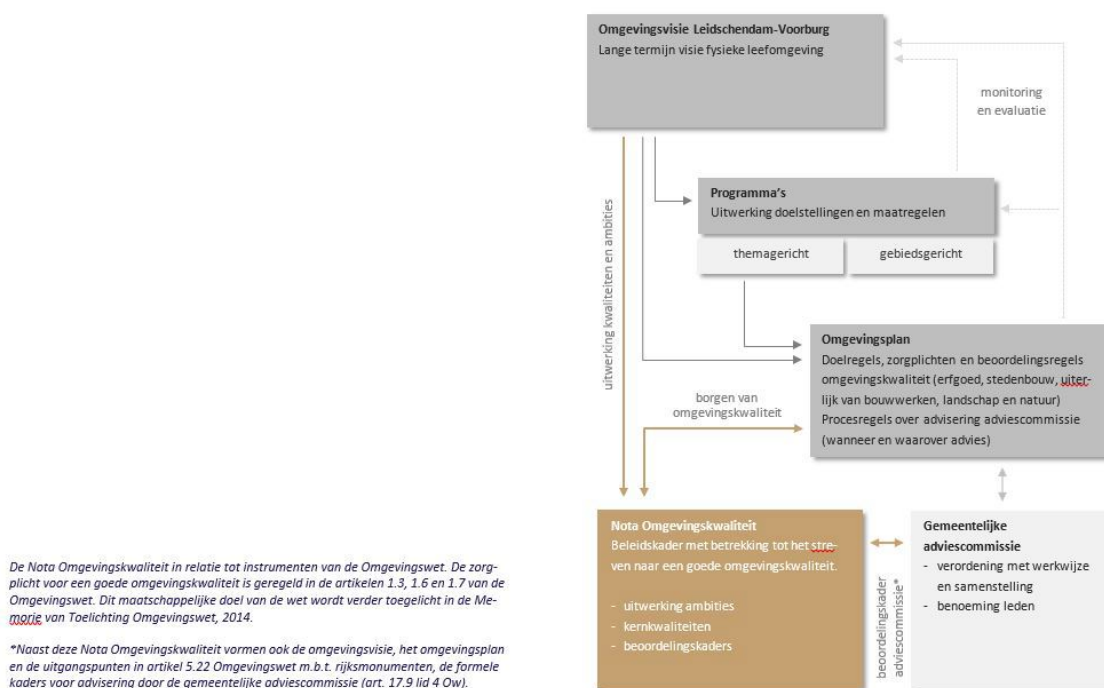
De wettelijke grond is dat beleidsregels niet rechtstreeks bindend zijn voor inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, maar wel voor de gemeente zelf. Normaal gesproken wijkt het college van burgemeester en wethouders niet af van de gestelde beleidsregels. Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties weten dan waar ze aan toe zijn (rechtszekerheid). In bijzondere situaties mag het college afwijken (inherente afwijkingsbevoegdheid). Dit is bepaald in artikel 4:84 Awb.

Afwijken van beleidsregels

Er kan van een bijzondere situatie sprake zijn als de gestelde beleidsregels onvoldoende bruikbaar zijn voor situaties die we nu niet kunnen voorzien. Bijvoorbeeld als er sprake is van een uitzonderlijke en bijzondere kwaliteit. De beleidsregels kunnen dan te beperkend zijn om de gewenste hoge kwaliteit mogelijk te maken. Ook wanneer een ingreep juist wel voldoet aan de gestelde beleidsregels, maar de kwaliteit alsnog zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden. In deze gevallen kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van de beleidsregels.

Afwijken van het advies van de adviescommissie

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de adviescommissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch, duurzaam of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De adviescommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.



2. Gebiedsgericht kwaliteitsbeleid

Elk gebied heeft zijn eigen geschiedenis, gebruikers, uitstraling en ontwikkeling en daarmee ook een eigen omgevingskwaliteit. Het is daarom belangrijk te streven naar een gebiedsgerichte aanpak, afgestemd op de kwaliteiten van het gebied. Elk gebied verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit als gemeente wil versterken.

2.1. Gebiedsindeling

De voorgestelde indeling is gebaseerd op de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en ruimtelijk-functionele karakteristieken en het bestaande beleid zoals de uitgewerkte bouwstenen als voorlopers op de gemeentelijke omgevingsvisie.

De ruimtelijke context in bijlage 1 vormt de basis voor een ruimtelijke indeling van Leidschendam-Voorburg. In bijlage 2 is de gebiedsindeling gedetailleerd op schaal 1:10.000 op een overzichtskaart

weergegeven. In paragraaf 2.3 zijn de gebieden verder uitgewerkt met een opsomming van de belangrijkste karakteristieken.

1. Historische gebieden

De historische gebieden die geleidelijk zijn ontwikkeld tot dorpskernen en lintbebouwing.

- Historische kernen Leidschendam en Voorburg
- Stedelijk lint 'Veur' (Oosteinde, Voorburgseweg, Koningin Julianaweg en Veursestraatweg)
- Historisch dorpslint Stompwijk (Doctor Van Noortstraat)

2. Woongebieden

Meerdere planmatige woongebieden met elk een eigen stedenbouwkundige opzet en uitstraling, te typeren naar tijdsbeeld. Deze tijdsbeelden zijn vaak herkenbaar in de ruimtelijke structuur, de architectonische kenmerken en de inrichting van de openbare ruimte.

- Villapark (diverse perioden)
- Rooilijnstedenbouw (vanaf ca. 1890)
- Stratenplan (vanaf ca. 1920)
- Stadsblokken (vanaf ca. 1920)
- Tuinstad (vanaf ca. 1940)
- Suburbaan (vanaf ca. 1965)
- Recente inbreiding (vanaf 1990)

3. Werkgebieden

Dit zijn de gebieden die een sterk op de functie gerichte uitstraling hebben zoals bedrijventerreinen, winkelcentra, scholen, kantoren en andere voorzieningen. Er is onderscheid gemaakt in:

- Bedrijventerreinen
- Voorzieningen (winkelcentra, scholen, kantoren etc.)

4. Stedelijke hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur van Leidschendam-Voorburg is bepalend voor de ruimtelijke structuur en de beleving van een aangename groene woon- en leefomgeving. De hoofdgroenstructuur van de gemeente bestaat uit de 'groene lijnen' (veelal gekoppeld aan hoofdinfrastructuur) en uit de vier groenzones Spoorzone, Centrale zone, Vlietzone en Loo-zone. Deze zones bestaan weer uit verschillende onderdelen.

- Groene stadsstraten (royaal in het groen aangelegde infrastructuur)
- (Historische) parken
- Sport en recreatie
- Volkstuinen
- Begraafplaatsen
- Landgoed(relicten) en overig historisch groen

5. Buitengebied

Een belangrijk onderdeel van de identiteit van Leidschendam en omstreken is de diversiteit van het buitengebied met verschillende landschapstypen met elk een eigen ontstaansgeschiedenis, gebruik, karakteristiek.

Er is onderscheid gemaakt tussen:

- Natuur- en/of recreatielandschap met natuur, bebossing en voor een groot deel ook recreatieve mogelijkheden (Vlietland).
- Agrarische polderlandschap inclusief de landelijke bebouwingslinten met vooral agrarisch gebruik en uitstraling.

Gebiedsindeling

Historische gebieden

Historische kernen en linten

Woongebieden

Villapark (diverse perioden)

Rooilijnstedenbouw (vanaf ca. 1890)

Stratenplan (vanaf ca. 1920)

Stadsblokken (vanaf ca. 1920)

Tuinstad (vanaf ca. 1940)

Suburbaan (vanaf ca. 1965)

Recente inbreiding (vanaf ca. 1990)

Werkgebieden

Bedrijventerreinen

Voorzieningen (winkelcentra, scholen, kantoren etc.)

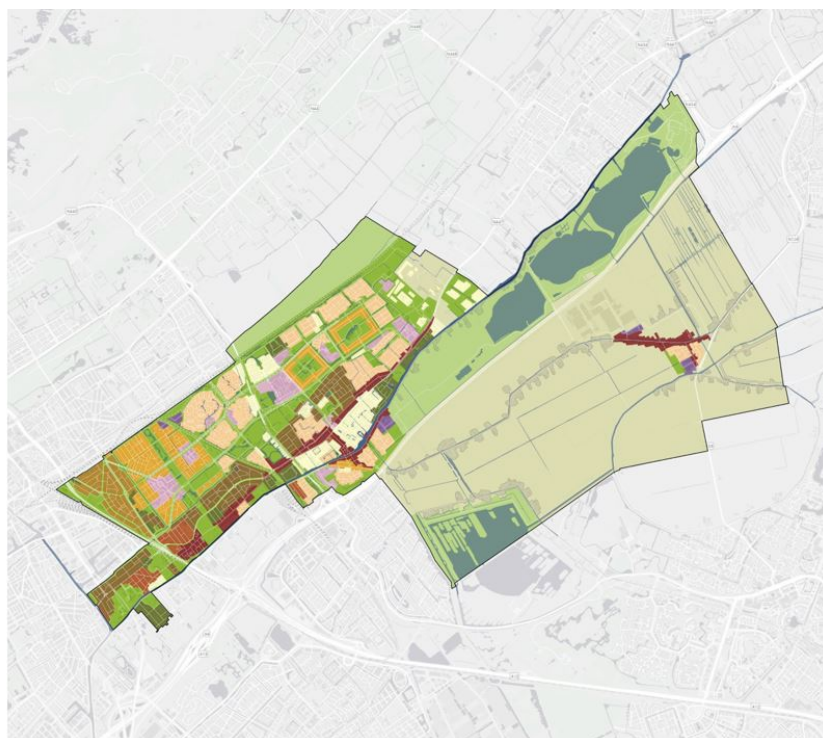
Stedelijke hoofdgroenstructuur

Groene stadsstraten, parken, sport en recreatie, volkstuinen, begraafplaatsen en landgoed(relictten).

Buitengebied

Natuur- en/of recreatielandschap

Agrarisch polderlandschap (inclusief landelijke linten)



2.2. Vormen van regie

Regie vanuit de gemeente op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bestaat uit een set aan instrumenten met betrekking tot regels en processen (advisering en participatie). De mate aan regie wordt bepaald door aanwezige kwaliteit maar ook de mate van dynamiek in gebruik, maatschappelijke behoefte, openbaarheid en fysieke veranderingen. In een gebied met een redelijk uniforme groep gebruikers en eigenaren, zoals een woonwijk, kan de verantwoordelijkheid meer bij de initiatiefnemer en bewoners zelf komen te liggen. In de historische dorpskernen is de dynamiek en gebruikersgroep groter en meer divers. Voor deze gebieden wordt meer regie verwacht vanuit de gemeente met specifieke regels en waar nodig een gebiedsaanpak waarbij participatie met de bewoners en ondernemers centraal staat. Zie bijlage 2 met een gedetailleerde overzichtskaart van de gebieden en bijbehorende vormen van regie.

1. Maatwerk regie

Voor het beschermde erfgoed, de wederopbouwwijken De Heuvel en Prinsenhof, de historische kernen en linten en het karakteristieke buitengebied staan hoogwaardige zorg en maatwerk centraal met extra aandacht voor omgevingskwaliteit, zoals de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. De waarden zijn deels beschermd als monument, dorpsgezicht of als beeldbepalende objecten. Ze geven vaak betekenis aan een plek en vormen identiteitsbepalende plekken in de stad en het landschap. Het is dan ook logisch dat bij ingrepen altijd maatwerk nodig is.

Maatwerk regie betekent niet dat er niks mag, maar wel dat zorgvuldig wordt gekeken naar de aanwezige en gewenste kwaliteit. Daarvoor kunnen specifieke regels nodig zijn om aan te geven hoe je met de bestaande kwaliteit moet omgaan.

Bijvoorbeeld voor het behouden van de erfgoed- en landschapswaarden. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk binnen de aangegeven gebiedskwaliteiten en kaders. De rol van de gemeente is gericht op het sturen en begeleiden van initiatieven en ingrepen in de fysieke leefomgeving.

2. Basis regie

Voor de meeste woon- en werkgebieden is het beleid gericht op het behouden of herstellen van de basiskwaliteit en dat de hoofdkenmerk bewaard blijft. Bij veranderingen of ontwikkelingen is de regie er op gericht dat een ingreep moet 'passen' in de omgeving om verrommeling te voorkomen. Bij (grotere) ingrepen die voor bewoners of ondernemers van belang zijn zal een beleid met participatie op gebiedsniveau nodig zijn. De gemeente heeft daarvoor de 'Participatieverordening Leidschendam-Voorburg 2023' opgesteld. De rol van de gemeente is vooral faciliterend en controlerend, de rol van de initiatiefnemer is groter om voldoende kwaliteit en draagvlak voor het initiatief te creëren. Voor gebieden waar de gemeente mede-eigenaar is kan de gemeente ook initiatiefnemer zijn en dat vraagt meer dan alleen faciliteren en controleren.

3. Ontwikkelregie

Grotere ontwikkelingen zoals inbreidingslocaties die de bestaande karakteristiek of het gebruik drastisch veranderen vragen om een eigen aanpak gericht op het veranderen en toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Het opstellen van kaders en regels vindt plaats nadat de ambities voor de desbetreffende locatie zijn gedefinieerd. Vervolgens kunnen instrumenten worden ingezet die gericht zijn op de specifieke ontwikkeling, zoals beeldkwaliteitsplannen en/of een kwaliteitsteam of supervisor.

Op dit moment zijn onder andere grotere ontwikkeltrajecten gaande voor:

- Landgoed Voorlei
- Vlietvoorde (Duivenvoordecorridor)
- Vliethaven
- Overgoo-Fleetpark
- Klein Plaspoelpolder

Voor deze ontwikkelingen zijn bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen vastgesteld en/of in ontwikkeling.

Randen en overgangsgebieden

De kwaliteiten van de verschillende gebieden ontmoeten elkaar in de overgangsgebieden en aan de randen. Het buitengebied heeft bijvoorbeeld andere kwaliteiten dan een bedrijventerrein. Op de grenzen tussen gebieden mag worden verwacht dat de aanwezige uitstraling van een gebied geen nadelige invloed heeft op het naastgelegen gebied. Waar kwaliteiten elkaar ontmoeten kan het 'schuren', maar dat kan juist een nieuwe of versterkte kwaliteit opleveren. Daar waar de contrasten het grootst zijn ontstaat namelijk dynamiek en discussie. Een goede voedingsbodem voor kwaliteit, mits de juiste regie en deskundigheid aanwezig is. Dat betekent dat hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van ontwikkelingen op plekken waar gebieden elkaar overlappen en aan elkaar grenzen, zoals aan de stedelijke randen grenzend aan het buitengebied.

Het maatwerkregie is dan van toepassing en er zal altijd sprake zijn van een stedenbouwkundige of landschappelijke ontwerpogave waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar de verschillende kwaliteiten.



Overgang van dorp naar weiland met doorzicht naar de stad aan de horizon.

Vormen van regie

- Maatwerkregie
- Basisregie
- Ontwikkelregie

Beschermd cultureel erfgoed

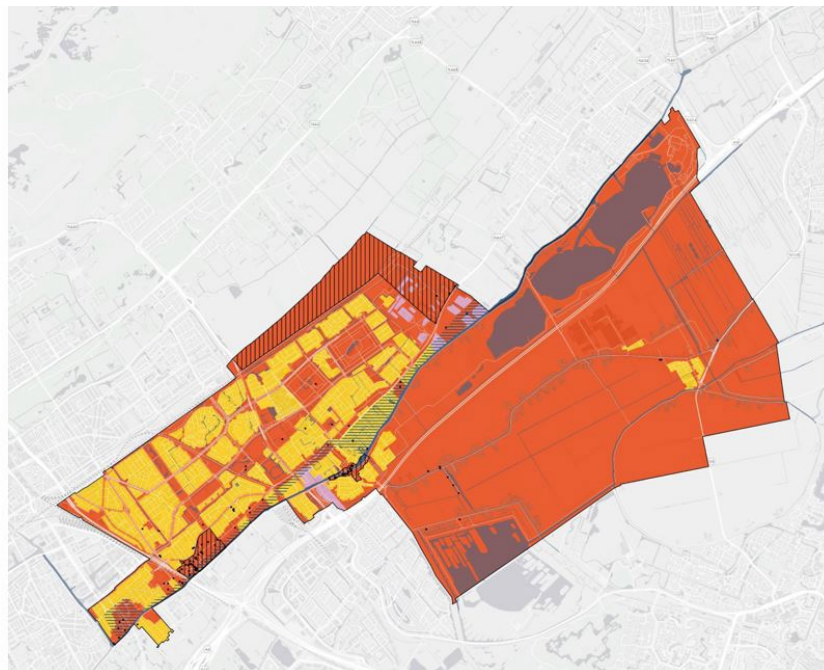
Gericht op extra zorg voor behoud en beleving van cultuurhistorische waarden.

Unesco Werelderfgoed
(incl. bufferzone)

Rijksbeschermd dorpsgezicht

- Rijksmonumenten

Inclusief overig beschermd erfgoed, zoals gemeentelijke monumenten. Deze zijn niet op deze kaart weergegeven, zie daarvoor [bijlage 2](#) met een overzichtskaart op schaal 1:10.000.



2.3. Uitwerking per gebiedstype

De uitwerkingen per gebiedstype bestaan uit een korte beschrijving en een overzicht van karakteristieken. De uitwerkingen vormen voor initiatiefnemers en ontwerpers een basis voor het inpassen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast worden de uitwerkingen ook gebruikt bij de beoordeling van concrete initiatieven.

2.3.1. Historische gebieden

De gemeente is ontstaan op een oude strandwal. Dit bepaalt tot op de dag van vandaag de zuidwest-noordoost oriëntatie parallel aan de kustlijn, van onder andere de Vliet en de historische kernen en bebouwingslinten. Er is onderscheid gemaakt in:

- a. Historische kern Leidschendam (Rijksbeschermd dorpsgezicht, zie ook paragraaf 5.3.)
- b. Historische kern Voorburg (Rijksbeschermd dorpsgezicht, zie ook paragraaf 5.3.)
- c. Stedelijk lint 'Veur' (Oosteinde, Voorburgseweg, Koningin Julianaweg en Veursestraatweg)
- d. Historisch dorpslint Stompwijk (Dr. Van Noortstraat)

a. Historische kern Leidschendam

Het ontstaan van Leidschendam gaat terug naar de 13e eeuw, toen Floris V een landscheiding tussen hoogheemraadschap Rijnland en Hoogheemraadschap Delfland liet aanleggen. Onderdeel van deze landscheiding was een dam in de Vliet. In de 17e eeuw is de dam vervangen door een sluisencomplex ten behoeve van opmars van trekschuitverbindingen. In 1885 is de sluis vergroot.

Rondom de sluisen ontstond de historische dorpskern Leidschendam. Deze bestaat aan de noordzijde van de Vliet uit Sluiskant, Damplein en Damstraat en aan de zuidzijde uit de Delftsekade, Sluisplein, de Leidsekade en Venestraat.

De openbare ruimte heeft een historische uitstraling met beklinkerde rijbanen en trottoirs, natuurstenen banden, privéstoeppen, pleintjes, enkele solitaire bomen en groene hagen langs de terraspleintjes aan de Vliet. Het historisch karakter wordt versterkt door de monumentale bebouwing zoals de Dorpskerk en de Petrus en Pauluskerk. In het midden van het Sluisplein staat het voormalig sluiswachterskantoor gebouwd in 1886-1888.

De perceelsgewijze bebouwing aan de noordzijde van de Vliet bestaat overwegend uit geschakelde panden van twee lagen met een kap. Bij de kruising met de Damlaan staat eigentijdse bebouwing tot vier bouwlagen. De Damplein en Damstraat zijn de afgelopen jaren vernieuwd en bestaat uit nieuwbouwcomplexen tot vijf bouwlagen met soms een kap. De Damlaan is een winkelstraat met een grote verscheidenheid aan gevels en wisselende bouwhoogte van één tot drie lagen met en zonder kap.

Aan de zuidzijde aan de Delftsekade, Sluisplein en Leidsekade staan vooral geschakelde individuele panden van twee of drie lagen met een kap. Naarmate de Leidsekade verder doorloopt richting de

Oostvlietweg is de bebouwing diverser, lager en minder aaneengeschakeld met een meer verspringende rooilijn en voortuinen, waardoor de Leidsekade hier breder en groener oogt. Net als de Damlaan is de Venestraat ook diverser in bebouwing. Het profiel is hier smaller dan bij de Damlaan.

De oudere panden in de dorpskern van Leidschendam zijn in verschillende perioden gebouwd vanaf circa 1850 en hebben een individuele uitstraling. De architectuur is gevarieerd met vooral een verticale gevelgeleding en rijk aan fijne gedetailleerde elementen zoals houten raam- en deurlijsten, siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel met geel, rood of roodbruin metselwerk, lichte tint gepleisterd stucwerk en daken bedekt met rode of donkere keramische dakpannen of natuurleien.

Karakteristieken

- Geleidelijk gegroeid gemengd woon-, horeca- en winkelgebied met bebouwing vanaf circa 1800.
- Vliet, sluizen en bruggen vormen samen met monumentale bebouwing een bijzondere historische samenhang.
- Historische uitstraling van de openbare ruimte met beperkte hoeveelheid groen bestaande uit solitaire bomen en hagen.
- Beklinkerde rijbanen, (gelijkvloerse) trottoirs en natuurstenen banden.
- Parkeren op straat en in parkeergarages.
- Geschakelde perceelsgewijze bebouwing in rooilijn zonder voortuin (met uitzondering van Leidsekade richting Oostvlietweg)
- Voorgevel gericht op de hoofdweg.
- Historische bebouwing tot drie bouwlagen met kap. Eigentijdse bebouwing van na 1970 tot 5 lagen met kap.
- Veelal horizontale gevelopbouw met een hogere begane grondlaag en een verticale geleding door staande ramen.
- Nokrichting haaks of evenwijdig aan de hoofdweg.
- Gevarieerde kapvormen van zadeldak, mansardekap, schilddak tot samengestelde kapvormen.
- Diversiteit in bouwstijlen, over het algemeen individuele architectonische expressie.
- Hoog architectonisch detailniveau, rijk aan accentuering en zorgvuldige detaillering. Bebouwing van na 1970 zijn eenvoudiger van vorm, architectuur en detaillering.
- Materiaalgebruik en kleur: geel, rood en roodbruin metselwerk, pleister- laag, hout, natuursteen, glas (accenten met glas-in-lood) en (keramische) dakpannen.
- Reclame-uitingen beperkt tot maaiveldniveau, begane grond en soms de 1ste verdieping (bijv. een uithangbord).



Aaneengeschakelde historische bebouwing in twee of drie lagen met kap aan de Delftse kade.

b. Historische kern Voorburg

De dorpskern van Voorburg bestaat uit de Herenstraat en haaks daarop de Sionstraat, Kerkstraat, Schoolstraat en Voorhofstraat als belangrijke dwars- verbindingen met de Vliet. Tussen de Herenstraat en de Vliet is een compacte fijnkorrelige dorpsstructuur ontwikkeld langs de voormalige in- steekhaven-

tjes vanaf de Vliet. Door de structuur en een verbreed profiel van de Schoolstraat en Kerkstraat zijn de insteekhaventjes nog deels herkenbaar. De verhoogde A12 (Marianneviaduct) vormt een abrupte beëindiging van de historische Herenstraat.

De Herenstraat is een winkelstraat met centraal de Oude of Martinikerk uit de 15e eeuw. De winkels en horeca zorgen voor een veelheid aan reclame-uitingen, luifels, uitstallingen en terrasjes. De straat is geheel ingericht als voetgangers- en fietszone met een beklinkerde rijbaan en gelijkvloerse voetgangerszone. De dwarsverbindingen naar de Vliet hebben een smaller profiel met voornamelijk woningen en enkele horecagelegenheden. Het groen is beperkt tot de kerktuin, enkele voortuinen en de groene oevers van de Vliet met aanliggende tuinen.

De perceelsgewijze bebouwing aan de Herenstraat en Kerkstraat hebben duidelijk een 19e-eeuwse karakter. De bebouwing bestaat nagenoeg overal uit twee lagen met een kap. Aan de overige dwarsstraten is de bebouwing iets kleiner en eenvoudiger. Tevens heeft in de jaren '80 en '90 enkele inbreidingen plaatsgevonden met nieuwe woningbouw, zoals het complex aan de Oude Haven. Ondanks de individualiteit van de bebouwing zorgen de doorlopende rooilijn, de schaal en de structuur voor een samenhangend geheel. De architectuur is gevarieerd en overwegend rijk aan detaillering. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel met geel, rood of roodbruin metselwerk, lichte tint gepleisterd stucwerk en daken bedekt met rode of donkere keramische dakpannen of natuurleien.

Karakteristieken

- Geleidelijk gegroeid gemengd woon-, horeca- en winkelgebied met bebouwing vanaf circa 1800.
- Samenhangende historische uitstraling en een compacte fijnkorrelige dorpsstructuur.
- Openbare ruimte grotendeels ingericht als voetgangers- en fietszone met beklinkerde rijbanen en grotendeels gelijkvloerse trottoirs.
- Parkeren beperkt op straat en deels in parkeergarages.
- Geschakelde perceelsgewijze bebouwing in rooilijn zonder voortuin (met uitzondering van uiteinde Kerkstraat en Schoolstraat)
- Voorgevel gericht op de hoofdweg.
- Bebouwing tot drie bouwlagen met kap.
- Veelal horizontale gevelopbouw met een hogere begane grondlaag (veelal winkelpui) en een verticale geleding door staande ramen.
- Nokrichting haaks of evenwijdig aan de hoofdweg.
- Gevarieerde kapvormen van zadeldak, mansardekap, schilddak tot samengestelde kapvormen.
- Diversiteit in bouwstijlen, over het algemeen individuele architectonische expressie.
- Hoog architectonisch detailniveau, rijk aan accentuering en zorgvuldige detaillering. Bebouwing van na 1970 zijn eenvoudiger van vorm, architectuur en detaillering.
- Materiaalgebruik en kleur: geel, rood en roodbruin metselwerk, pleister- laag, hout, natuursteen, glas (accenten met glas-in-lood) en (keramische) dakpannen.
- Reclame-uitingen beperkt tot maaiveldniveau, begane grond en soms de 1ste verdieping (bijv. een uithangbord).

c. Stedelijk lint 'Veur'

Het stedelijk lint 'Veur' strekt zich uit langs de Oosteinde, Voorburgseweg, Koningin Julianaweg en Veursestraatweg, en volgt daarmee de strandwal die parallel loopt aan de Vliet. Langs dit historische lint liggen nog enkele fraaie buitenplaatsen die deels zijn omgevormd tot villaparken, waaronder Middenburg/Sonnenburgh en Huygens' Hofwijck.

Het Oosteinde kenmerkt zich door statige villa's, zowel enkelvoudige als dubbele woningen, omgeven door groene tuinen. De bebouwing op deze route dateert grotendeels uit de periode tussen 1890 en 1940, met hier en daar enkele latere inbreidingen met nieuwbouw. De brede straat bestaat uit geplaveide rijbanen, geflankeerd door betegelde trottoirs. Een groot deel van het Oosteinde wordt omlijst door bomenrijen aan één of beide zijden van de weg. Ter hoogte van de kruising met de Parkweg wordt het profiel van de Oosteinde breder met een vierbaansweg gescheiden door een groene middenberm. De buitenste rijstroken bieden toegang tot de oprit van woningen. Hier is de bebouwing gevarieerder, met zowel eigentijdse architectuur als panden uit de 19e eeuw, afgewisseld met bouwstijlen uit de jaren '70 en '90 van de vorige eeuw.

Na de kruising met de Cornelis Voorhoevelaan splitst het lint zich in de Oude Trambaan en de Voorburgseweg gemarkeerd door de hoogbouw van Nieuw Park Leeuwensteijn en een benzinestation. De Oude Trambaan kenmerkt zich door eenzijdige ligging aan groene achtertuinen. Aan de andere zijde staan kantoorbebouwing en woonblokken uit verschillende perioden.



Groen karakter van Kon. Julianaweg door hoge bomen aan weerszijden van de weg. De Voorburgseweg heeft ook een groen karakter door voortuinen en groen- stroken met bomen. In tegenstelling tot de Oude Trambaan staan hier aan weerszijden van de weg woonbebouwing tot twee lagen met een kap, zowel geschakeld in kleine blokjes tot twee-onderéén-kap en vrijstaande woningen. Door het eenrichtingsverkeer is het wegprofiel hier smal. Parkeren is mogelijk aan beide zijden van de straat met afwisselende groenstroken waar parkeren niet is toegestaan. De bebouwing ligt aan weerszijden terug, gescheiden door tuinen en lage erfafscheidingen.

Het smalle profiel met eenrichtingsverkeer wordt doorgezet in de Koningin Julianaweg. Aan de kruising met de J.S. Bachlaan is de bebouwing meer stedelijk met grotere massa's en ook winkel- en kantoorfuncties. Voorbij de kruising volgt het lint weer met kleinschalige woonbebouwing van maximaal twee bouwlagen met kap uit diverse perioden. Wat de Koningin Julianaweg hier bijzonder maakt, is zijn de hoge bomen aan weersijden van de weg. De bomen vormen als het ware een groen dak boven de weg. Parkeren vindt plaats op eigen erf en op straat langs de weg.

De Veursestraatweg is grotendeels een voortzetting van de Koningin Juliana- weg met vergelijkbare kenmerken. De Oude Trambaan komt uiteindelijk samen met de Veursestraatweg, waarbij een breder wegprofiel ontstaat met aan weersijden diversiteit aan bebouwing waaronder ook grotere in groen gelegen villabebouwing langs de Vliet. Uiteindelijk wordt het lint gesplitst in de Veursestraatweg en Parnashofweg.

Karakteristieken

- Geleidelijk gegroeid met bebouwing vanaf circa 1850 tot heden.
- Met name woonstraten met sporadisch winkel- en kantoorbebouwing en grotere wooncomplexen.
- Per onderdeel eigen wegprofiel, maar continuïteit door doorlopende groene inrichting met bomen, groenstroken en groene middenbermen.
- Deels beklinterde rijbanen en deels geasfalteerd. Trottoirs vooral betegeld.
- Parkeren op eigen erf en op straat.
- Geschakelde woningen in kleine blokjes, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Veelal voorzien van voortuin.
- Voorgevel gericht op de hoofdweg.
- Bebouwing tot twee en soms drie bouwlagen met kap. Uitzondering zijn de nieuwbouw wooncomplexen en kantoorgebouwen die hoger zijn en voorzien van plat dak.
- Nokrichting haaks of evenwijdig aan de hoofdweg.
- Gevarieerde kapvormen van zadeldak, mansardekap, schilddak tot samengestelde kapvormen.
- Diversiteit in bouwstijlen met een eigen architectonische expressie per pand, woonblok of complex.
- Diversiteit in materiaal- en kleurgebruik.

d. Historisch dorpslint Stompwijk

De ontwikkeling van de kern van Stompwijk bij het Zoetermeersche Meer begint vanaf de late middeleeuwen (ca. 1200). Voor deze tijd was het gebied vrijwel onbewoond: een uitgestrekt veengebied met wilgenstruweel, alleen interessant voor jagers en vissers.

De ontginning van Stompwijk begon met de aanleg van de Stompwijkse Vaart die loopt van Leidschendam tot aan Zoeterwoude. Het dorpslint groeide langs beide kanten van de vaart als gevolg van het feit dat er vanuit twee zijden ontginning van veengronden plaatsvond. Doordat de vaart niet ontgraven werd en de omgeving wel, kwam de vaart met bebouwingslint aanzienlijk hoger te liggen dan de omringende droogmakerijen. Dit is tegenwoordig nog steeds goed te zien op de Stompwijkseweg en de Dr. van Noortstraat.

Het profiel van de weg is eenvoudig met een beklinterde rijbaan en de vaart. Er zijn geen trottoirs. De bebouwing aan de noordwestelijke zijde van de Dr. van Noortstraat is via brugverbinding te bereiken. Er is sprake van kleinschalige bebouwing met regelmatig doorzichten naar het achterliggende veenweidegebied. Hierdoor is de relatie met het agrarisch landschap sterk, bijvoorbeeld ter hoogte van de Nieuwe Vaart. De bebouwing bestaat vooral uit woningen uit verschillende perioden met een verscheidenheid aan architectuur. De woningen zijn voorzien van ondiepe voortuinen of de woning is direct gesitueerd aan de straat. Opvallende bebouwing is de Sint-Laurentiuskerk en het naastgelegen eigentijdse bouwwerk van Dorpspunt Stompwijk'.

Karakteristieken

- Geleidelijk gegroeid dorpslint met bebouwing vanaf circa 1850 tot heden.
- Karakteristiek profiel met hoger gelegen weg en de Stompwijkse Vaart.
- Agrarisch karakter met doorzichten naar het achterliggende veenweide landschap.
- Beklinterde rijbaan en geen trottoirs.
- Parkeren op eigen erf en op straat.
- Vrijstaande, twee-onder-één-kap en geschakelde woningen in kleine blokjes. Veelal voorzien van ondiepe voortuin.
- Voorgevel gericht op de hoofdweg.
- Bebouwing tot twee bouwlagen met kap.
- Nokrichting haaks of evenwijdig aan de hoofdweg.
- Gevarieerde kapvormen van zadeldak, mansardekap, schilddak tot samengestelde kapvormen.
- Diversiteit in bouwstijlen met een eigen architectonische expressie per woning of woonblok.

- Diversiteit in materiaal- en kleurgebruik.



2.3.2. Woongebieden

In Leidschendam-Voorburg zijn meerdere planmatige woongebieden gerealiseerd met elk een eigen stedenbouwkundige opzet en uitstraling, te typeren naar tijdsbeeld. Deze tijdsbeelden zijn vaak herkenbaar in de ruimtelijke structuur, de architectonische kenmerken en de inrichting van de openbare ruimte. Er is onderscheid gemaakt in:

- Villapark (diverse perioden)
- Rooilijnstedenbouw (vanaf ca. 1890)
- Stratenplan (vanaf ca. 1920)
- Stadsblokken (vanaf ca. 1920)
- Tuinstad (vanaf ca. 1940)
- Suburbaan (vanaf ca. 1965)
- Recente inbreiding (vanaf 1990)

De stedenbouwkundige opzet, inrichting openbare ruimte en architectuur zijn bepalend voor de samenhang. Grootschalige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen e.d.) zijn onderdeel van de structuur van de wijk, maar hebben vaak een eigen uitstraling in omvang of architectuur.

a. Villaparken in diverse perioden

In de vroege 20e eeuw weerstonden slechts weinig eigenaren van buitenplaatsen de verleiding om hun landgoed om te vormen tot een villapark, zoals Park Vronesteijn, Park Leeuwensteijn en Park Leeuwenbergh. De woonbuurten kenmerken zich door hun groene opzet, waarin soms nog de oorspronkelijke structuur en elementen van de buitenplaats te herkennen is. Ze vormen een representatief deel van het typisch Voorburgse en Leidschendamse woonmilieu, met een rijk palet aan architectuurstijlen.

Het beeld wordt gedomineerd door vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen met ruime tuinen. In sommige villaparken, zoals aan de Weverslaan en Laan van Nieuw Oosteinde, is de bebouwing meer aaneengesloten. Vaak is er sprake van individuele architectonische expressie. Veelvoorkomende stijlen zijn onder andere Chaletstijl, Landhuisstijl, Jugendstil, Neoclassicisme en Traditionalisme.

De latere villaparken hebben een gevarieerdere bebouwing, zoals Park Leeuwensteijn, de Koekkoeklaan en de omgeving van de Wickelaan. Deze vrijstaande woningen zijn gebouwd tussen 1950 en 2023. De woningdichtheid varieert. Aan de Wickelaan is er een hogere dichtheid met relatief kleine tuinen, terwijl

de percelen aan Park Leeuwensteijn weer groter zijn en de openbare ruimte ruimer en groener is in opgezet.

Karakteristieken

- Geleidelijk gegroeid vanaf circa 1910 en na 1950 meer planmatig in samenhang ontworpen woningbouw.
- Bestaande landschappelijke of buitenplaats structuren zijn leidend.
- Groen en ruim opgezette openbare ruimte vaak met parkachtige samenhang met plantsoenen en parkjes voor verblijf en spelen.
- Eenvoudige woonstraten met beklinkerde of soms geasfalteerde rijbanen, zonder of met gelijkvloerse trottoirs.
- Parkeren vooral op eigen terrein.
- Ruime tuinen en veelal groene of laag gemetselde erfafscheidingen.
- Vrijstaande of twee-onder-een-kap woonbebouwing, in sommige geval geschakelde woningen.
- Samenhang van bebouwing wordt bepaald door verwantschap in volume opbouw (geleding en kapvorm).
- Eenvoudige en samengestelde hoofdvormen.
- Eén tot twee bouwlagen met kap.
- Voorgevel gericht op de hoofdweg.
- Nokrichting haaks of evenwijdig aan de hoofdweg.
- Gevarieerde kapvormen van zadeldak, mansardekap, schilddak tot samengestelde kapvormen.
- Diversiteit in bouwstijlen, over het algemeen individuele architectonische expressie.
- Gevels met veel plastic door erkers, (deels) overdekte en verhoogde entrees en ruime dakoverstek. Rijk aan accentuering en zorgvuldige detaillering aan de voorzijde.
- Vrijstaande woningen van na 1950 zijn traditioneler en eenvoudiger van vorm, architectuur en detaillering.
- Materiaalgebruik en kleur: roodbruin en geel metselwerk, pleisterlaag, hout, natuursteen, glas en (keramische) dakpannen.



Park Leeuwenstein



Villapark Leeuwenbergh

b. Rooilijnstedenbouw vanaf ca. 1890

Rond 1890 begon Voorburg een opmars als forensendorp. De bereikbaarheid per tram en trein leidde tot een gestage stroom bouwinitiatieven. Landerijen tussen de Vliet en Broeksloot maakten plaats voor woonlanen en straten, veelal haaks op de Vliet en volgend aan de bestaande landschappelijke verkavelingsstructuur.

Bebouwing is over het algemeen aaneengesloten en bestaat uit architectonische eenheden van 3 tot 6 woningen. Deze eenheden met woningen zijn vaak door dezelfde architect ontworpen en in één bouwstroom gerealiseerd. De rooilijn was daarbij altijd een belangrijke stedenbouwkundige houvast. De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met zadel-, schild- of mansard-dak en soms een plat dak. De architectuur is overwegend verzorgd en gedetailleerd en laat zich kenmerken door roodbruin metselwerk, geornamenteerde daklijsten, erkers, balkons, verticaal georiënteerde gevelopeningen, speklagen en hardsteenstukken.

De openbare ruimte kent een structuur van lanen en straten met een eenvoudig profiel die bestaat uit een rijbaan en aan weerszijden trottoirs. De voornaamste woonstraten zijn voorzien van woningen met voortuinen en bomenrijen zoals de Koninginnelaan.

Karakteristieken

- Planmatig ontwikkelde woningbouw uit de periode 1890-1920.
- Groen en ruim opgezette hoofdwegen vaak met (bomen)lanen. Woonstraten met eenvoudig profiel. Beklinkerde rijbanen vaak met trottoirs aan weerzijde.
- Parkeren op straat.
- Ruime tuinen en veelal groene, gietijzeren of laag gemetselde erfafscheidingen.
- Veelal geschakelde woonblokken van 3 tot 6 woningen. Soms enkele of dubbele woningen.
- Eenvoudige hoofdvormen met veelal twee bouwlagen met kap.
- Voorgevel gericht op de hoofdweg.
- Gevarieerde kapvormen, maar overwegend schilddaken. Nokrichting haaks of evenwijdig aan de hoofdweg.
- Over het algemeen individuele architectonische expressie per woonblok, variërend neorenaissance, neoclassicistische of eclectische stijlen.
- Gevels met veel plastiek door erkers, balkons, loggia's, (deels) overdekte en verhoogde entrees en ruime dakoverstek. Rijk aan accentuering en zorgvuldige detaillering en ornamenten aan de voorzijde, zoals sierlijsten, speklagen en rollagen.
- Materiaalgebruik en kleur: roodbruin en geel metselwerk, hout, natuursteen, glas (accenten met glas-in-lood) en (keramische) dakpannen.



c. Stratenplannen vanaf ca. 1920

De invoering van de Woningwet van 1901 bood een alternatief voor de particuliere bouwsector en stimuleerde gemeenten met meer dan 10.000 inwoners om uitbreidingsplannen te maken. Naast aandacht voor de fysieke vormgeving, speelden ook sociaal-maatschappelijke motieven zoals verbondenheid en harmonie een belangrijke rol bij het bouwen van samenhangende buurten. Tevens werden subsidies beschikbaar gesteld voor woningbouwverenigingen. Dit resulteerde in kleinschalige uitbreidingen met zogenaamde arbeiderswoningen, zoals de Rode Pannenbuurt in Leidschendam en het Oranjekwartier in Voorburg.

De woonbuurten worden gekenmerkt door een hiërarchie van straten, pleintjes en zichtlijnen, met een duidelijke samenhang op straat en buurtniveau. De uitbreidingen vonden voornamelijk plaats tussen de Vliet en de parallel lopende Broeksloot. De buurten hebben een projectmatige opzet met een zorgvuldig ontworpen stratenplan, korte rijen woningen, twee-onder-één- kapwoningen en soms vrijstaande woningen. De bebouwing heeft over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met zadeldaken of schilddaken. De architectuur is samenhangend en traditioneel, met roodbruin metselwerk, erkers, gedetailleerde entrees en raampartijen, en meestal een rood pannendak.

De openbare ruimte is zorgvuldig ontworpen, met veel groen in de vorm van kleine parken en meerdere bomen. De groene uitstraling wordt versterkt door de voortuinen en diepe achtertuinen.

Karakteristieken

- Planmatig ontwikkelde woningbouw uit de periode 1920-1940.
- Hiërarchische opzet van straten en pleintjes. Samenhangende woonstraten met eenvoudig profiel, groenvoorzieningen, beklinkerde rijbanen en vaak aan weerszijde trottoirs.
- Sterke samenhang tussen stratenplan en de architectuur.
- Parkeren op straat of op eigen erf (voortuin of naast de woning).
- Ruime tuinen en veelal groene of laag gemetselde erfafscheidingen.
- Veelal geschakelde woonblokken van 2 tot 6 woningen. Soms enkele of dubbele woningen.
- Eenvoudige hoofdvormen met veelal twee bouwlagen met kap.
- Voorgevel gericht op de hoofdweg. Op hoeken ook voordeuren in zijgevels.
- Gevarieerde kapvormen, maar overwegend schild en zadeldaken. Nok richting vooral evenwijdig aan de hoofdweg.
- Samenhangende architectuur op buurtniveau, vooral traditionalistische stijl (jaren '30 architectuur).
- Aandacht voor symmetrie in woonblok, hoekoplossingen, erkers en mee ontworpen erfafscheidingen.
- Eenvoudige gevels met erkers, balkons, ruime dakoverstek en lage dakcapellen.
- Materiaalgebruik en kleur: roodbruin metselwerk, hout, glas (accenten met glas in lood) en (keramische) dakpannen.

d. Stadsblokken vanaf ca. 1920 (Voorburg Oud-Noord)

Het uitbreidingsplan voor het gebied tussen Laan van Nieuw Oosteinde, de spoorlijn naar Gouda en de spoorlijn naar Leiden werd al in 1903 ontwikkeld als onderdeel van een groter plan voor Den Haag. De stadsontwikkeling omvatte brede stedelijke lanen met aaneengesloten appartementengebouwen, die goede verbindingen vormden tussen de verschillende uitbreidingsgebieden en het centrum van Den Haag en Voorburg.

De bebouwing bestaat uit twee of drie bouwlagen met een kap of plat dak. Langs de Laan van Nieuw Oosteinde, Jacob Catsstraat en Hoekwaterstraat overheerst de karakteristieke jaren '30 architectuur, met roodbruin metselwerk, erkers, balkons, overhangende goten en pannendaken. De drielaagse appartementengebouwen met platte daken aan de Koningin Wilhelminalaan en aangrenzende tussenstraten zijn strakker in bouwstijl, maar nog steeds herkenbaar als jaren '30 architectuur met een samenhangende uitstraling.

Opvallend zijn de winkelruimtes op de begane grond van de hoeken, waarvan sommige nog steeds in gebruik zijn.

De openbare ruimte is hiërarchisch opgezet, met brede lanen met aparte rijbanen, fietspaden, trottoirs en bomen. De tussenstraten zijn minder groen vanwege het ontbreken van voortuinen, maar zijn wel voorzien van kleinere bomen. Opvallend zijn de kleine pleintjes die ontstaan door geknikte verkavelingsrichting en rooilijnverloop. Deze ruimtes zijn ingericht als parkeerplaatsen en/of speelplekken.



Uitsnede algemeen uitbreidingsplan Den Haag van Berlage (1908) (Bron: gemeentearchief Den Haag)

Karakteristieken

- Planmatig ontworpen woningbouw uit de periode 1920-1940.

- Hiërarchische opzet van hoofd en buurtstraten en pleintjes. Brede hoofdstraten veelal met bomen aan weerszijden en middenbermen, en een fijnmazig netwerk van buurtstraten met eenvoudiger profiel, groen voorzieningen, beklinkerde rijbanen en vaak aan weerszijde trottoirs.
- Parkeren op straat.
- Geen of ondiepe voortuinen met veelal groene of laag gemetselde erfafscheidingen.
- (Semi)gesloten woonblokken met grote samenhang op blokniveau en accentuering op hoeken.
- Eenvoudige hoofdvormen met twee tot drie bouwlagen met kap of plat dak. Bebouwing bestaat uit portiekkapartementen, beneden boven woningen en geschakelde rijwoningen.
- Voorgevel gericht op de hoofdweg. Op hoeken ook voordeuren in zijgevels.
- Overwegend platte daken en schild en zadeldaken. Nokrichting vooral evenwijdig aan de hoofdweg.
- Samenhangende architectuur op blokniveau, afwisselend traditionalistische stijl (jaren '30 architectuur) en expressionistische stijl van de Nieuwe Haagse School herkenbaar aan meer kubistische vormen.
- Aandacht voor detaillering en plasticiteit in gevels met horizontale (beton)banden penanten, erkers, entreepartijen, open portieken en zorgvuldig vormgegeven hoekoplossingen (expressie naar beide straten).
- Materiaalgebruik en kleur: geel, rood en roodbruin metselwerk, hout, glas (accenten met glas-in-lood) en (keramische) dakpannen.



Koningin Wilhelminalaan, drie lagen met plat dak



Van Halewijnplein met beneden-bovenwoningen

e. Tuinstad vanaf ca. 1940

De naoorlogse woongebieden in Voorburg en Leidschendam hebben een aanzienlijk meer open en vrije verkaveling dan de oudere stratenplannen en stadsblokken van voor de Tweede Wereldoorlog. De naoorlogse uitbreidingen in Voorburg werden oorspronkelijk gepland volgens een stratenplan voor Nieuw Noord, dat al in 1937 werd vastgelegd en aansloot op de bestaande bebouwing. De bouw begon omstreeks 1950. In de jaren '60 volgde de woonwijk 't Loo. In Leidschendam werd een tuinstadomgeving gerealiseerd volgens het uitbreidingsplan Noord, opgesteld door Wim De Bruyn, met onder andere twee "superhoven": De Heuvel en Prinsenhof. Dit zijn rechthoekige binnenhoven met een dubbele rij flatgebouwen rondom een groene ruimte met voorzieningen. De Heuvel en Prinsenhof zijn aangewezen als wederopbouwgebieden van nationaal belang.

De tuinstadwoonwijken hebben een sterke seriematigheid, kenmerkend voor de grootschalige wederopbouw in deze periode. Vaak werd gebruik gemaakt van repeterende stempels van vergelijkbare woonblokken met identieke rij- woningen, portiek en galerijflats. Altijd in een sterk rechte lijnige en open stedenbouwkundige opzet (orthogonaal). De woonbebouwing bestaat uit rijwoningen, portiekflats van drie of vier verdiepingen met platte daken of flauwe zadeldaken, en hogere galerijflats tot acht verdiepingen. De vormgeving is ingetogen en functioneel, met eenvoudige metselwerkgevels, gebruik van beton, hout, kunststof en dakpannen. Op sommige plaatsen zijn kleinschalige nieuwbouwprojecten binnen de bestaande structuur gerealiseerd met een eigentijdse uitstraling.

De straten hebben primair een verkeersfunctie met rijbanen, fietspaden en trottoirs voor voetgangers. Daarnaast zijn grotere plantsoenen en parkjes aangelegd om te verblijven en/of te spelen.

Karakteristieken

- Planmatig ontworpen woningbouw uit de periode 1940-1965.
- Samenhang door eenvormigheid en seriematigheid (herhaling).
- Sterk rechte lijnige verkaveling met (half)open bouwblokken en een heldere compositie bebouwing en buitenruimte.
- Ruim opgezette openbare ruimte met duidelijke functiescheiding. (Hoofd)straten met primair een verkeersfunctie, trottoirs voor voetgangers en plantsoenen en parkjes voor verblijf en spelen.
- Parkeren vooral op straat, parkeerhoven en in garageboxen.
- Gevarieerde woningtypen: vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen, portiek en galerijflats.
- Rijwoningen veelal voorzien van voortuinen.
- Rechthoekige hoofdvormen met overwegend zadeldaken of platte daken.
- Voorgevel gericht op de hoofdweg of plantsoen.
- Rijwoningen twee bouwlagen met zadeldak. Portiek en galerijflats van drie tot acht bouwlagen. Rechthoekig, plat dak of met flauwe zadeldak.
- Horizontale gevelopbouw en geleding. Sobere en seriematige architectonische uitwerking. Veelal functionalistische stijlkenmerken soms gemengd met traditionele kenmerken (Shake hands architectuur) waarbij de zichtbare constructie van beton ingevuld is met een traditioneel materiaal als baksteen.
- Vrijstaande woningen en bijzondere functies zijn individueler in hoofdvorm en bouwstijl.
- Materiaalgebruik en kleur ingetogen en functioneel: (wit)geel en rood bruin metselwerk, beton, hout, staal, kunststof en (keramische) dakpannen.



f. Suburbaan vanaf ca. 1965

De bouwopgave was vanaf de jaren '60 enorm. Seriematige woningbouw speelt vanuit het oogpunt van efficiëntie nog steeds een grote rol, maar al snel werd duidelijk dat het bouwen van nog meer relatief goedkope woningen en (portiek)flats niet meer in het belang was van de volkshuisvesting. Er moest een ommekeer komen in de eenvormige woningbouw. Waar de planmatige strokenverkaveling uit de jaren '50 en '60 vooral gekenmerkt wordt door een rechtlijnige veelal monotone opzet, wordt de opzet vanaf ca. 1970 minder strak. De typerende bloemkoolstructuur doet zijn intrede met besloten wijken en aandacht voor kleinschaligheid waarin bewoners zich thuis voelen (menselijke schaal).

Kenmerkend voor deze periode is de verwevenheid van privéterrein met de openbare ruimte en het ontbreken van duidelijke overgangen daartussen. Het onderscheid tussen voor- en achterkant van woningen is mede daardoor niet altijd duidelijk. De eengezinswoningen zijn overwegend geclusterd in kleinere ruimtelijke eenheden met hofjes, (groene) pleintjes en woonerven. De auto is veel meer de gast en de woonerven worden kindvriendelijk ingericht met speelplekken en openbaar groen (plantsoenen en plantenbakken). Langs de hoofdwegen en aan randen staan vaak hogere portiek en galerij flats.

De wijken Essesteijn, Duivenvoorde, De Oude Bleijk en Het Hert zijn kenmerkende bloemkolenwijken. Andere suburbane woonbuurten met een met geordende strokenverkaveling zijn 't Lien, Edelenbuurt en Kapelbos.

Karakteristieken

- Planmatig ontworpen woningbouw uit de periode 1965-1990.
- Samenhang op wijk- en buurniveau.
- Functionele verkaveling met half open woonblokken en de meer structuralistische verkaveling met geknikte straten en voorgevellijnen en een verkaveling met woonerven en hofjes.
- Duidelijke scheiding wijkontsluiting en woonstraten/ erven met een verblijfsfunctie. Openbaar groen rondom en door de wijk heen.
- Parkeren vooral op straat, parkeerhoven en in garageboxen.
- Gevarieerde woningtypen: vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen en gestapelde woningbouw.
- Geen of ondiepe voortuinen.
- Hoofdvormen eenvoudig en rechthoekig tot gedifferentieerd veelal samengesteld uit dezelfde kleinere eenheden.
- Twee bouwlagen met kap of (deels) plat dak. Gestapelde woningbouw tot acht bouwlagen met plat dak.
- Diverse kapvormen.

- Niet altijd een duidelijk representatieve voorgevel.
- Sobere en samenhangende architectonische uitwerking met een functionele gevelindeling en geen tot weinig detaillering en ornamenten.
- Veel plasticiteit door aanbouwen, erkers, loggia's, dakopbouwen etc.
- Gemetselde gevels, eventueel ingevuld met puien of bekleed met houten rabatdelen of panelen. Veel gebruik van beton, baksteen, dakpannen en bitumineuze dakbedekking. Kleurgebruik is divers en op woonblokniveau nog vaak samenhangend.

g. Recente ontwikkelingen vanaf circa 1990

Vanaf de jaren '90 zijn vooral locaties ontwikkeld door sloop en nieuwbouw, herbestemming en inbreiding. Deze ontwikkelingen kennen verschillende stedenbouwkundige concepten en variatie in architectonische invulling. Er is veelal sprake van een integraal conceptueel ontwerp met een onderliggende landschappelijke of cultuurhistorische context. Bijvoorbeeld de herstructurering van het Neherpark, waarbij de nieuwbouw is geïntegreerd met de monumentale bebouwing en oorspronkelijk besloten opzet van het gebied.

In de periode na 1990 is een verschuiving te zien van seriematig naar een meer organische ontwikkeling met individuele invulling van woonwensen. Ook worden nieuwe eigentijdse architectuurstijlen toegepast naast een (eigentijdse) revival van traditionele jaren '20 en '30 stijlvormen en industriële bouwstijlen. Tegelijkertijd is de bewustwording over klimaatadaptatie en verduurzaming verder toegenomen en zichtbaar.

Grotere herstructureringen zijn Nieuw Essesteijn, Zijdezigt en Westboschlaan en omgeving. Recentere ontwikkelingen zijn Mariënpark, het Damcentrum, De Vlietoevers en Klein Plaspoelpolder langs Cornelis Voorhoevelaan.

Karakteristieken

- Planmatige inbreiding en herstructurering vanaf circa 1990 tot 2023.
- Samenhang per ruimtelijke eenheid, soms een collage aan diverse en sables met eigen uitstraling.
- Grootschalige compositie met duidelijk stedenbouwkundig patroon aansluitend op bestaande (onderliggende) structuren. Veel (her)gebruik van water en groenstructuren in openbare ruimte.
- Parkeren op diverse manieren op straat, parkeerhoven, parkeergarages en op eigen terrein.
- Gevarieerde woningtypen: vrijstaand, twee-onder-een-kap woningen, rij- woningen en gestapelde woningbouw. Bijzondere typologieën komen voor.
- Hoofdvormen eenvoudig rechthoekig tot gedifferentieerd.
- Tot drie bouwlagen met kap of vier met plat dak. Appartementencomplexen hoger tot acht bouwlagen.
- Diverse kapvormen.
- Gemengde stijlvormen en expressieve architectonische uitwerking (gevelarchitectuur). Eigentijdse architectuur vaak met verwijzingen naar oudere bouwstijlen (neostijlen), zoals postmodernisme, neomodernisme en neotraditionalisme. Ook revival van meer historiserende traditionele en industriële stijlenmerken zoals Oud-Hollandse of jaren '30 bouwstijl.
- Veel aandacht voor de energietransitie en klimaatadaptatie.
- Divers kleur en materiaalgebruik.



2.3.3. Werkgebieden

Dit zijn de gebieden die een sterk op de functie gerichte uitstraling hebben zoals bedrijventerreinen, winkelcentra, scholen, kantoren en andere voorzieningen. Er is onderscheid gemaakt in:

- a. Bedrijventerreinen
- b. Voorzieningen (winkelcentra, scholen, kantoren etc.)

a. Bedrijventerreinen

In Leidschendam-Voorburg liggen meerdere kleinschalige bedrijventerreinen, Populierendreef in Es-sesteijn, Prinses Irenelaan, De Star aan de stadsrand van Leidschendam en in Stompwijk het Klaverblad en Veenpoldersweg. De omvang van de terreinen is beperkt van 1 tot 4 hectare per terrein.

De terreinen kenmerken zich door gemengde functies gericht op handel, productie, nijverheid en soms lichte industrie. Op deze terreinen kan ook in beperkte mate dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn. De inrichting is sober, functioneel en gestructureerd. Samenhang zit vooral in de rechte situering en veelal rechthoekige hoofdvorm van bebouwing. Bebouwing is functioneel sober vormgegeven met uitzonderingen voor de kantoorgedeelten die vaker representatief zijn vormgegeven.

Karakteristieken

- Kleinschalig, functioneel en daarbij passende uitstraling.
- Stedenbouwkundige samenhang per terrein.
- Naar binnen gerichte zonering, structuur en inrichting.
- Goede bereikbaarheid, met name voor auto en vrachtverkeer.
- Structuur bestaande uit een hoofdontsluitingsweg met daarop aantakende bedrijfspercelen.
- Openbare ruimte gaat, waar functioneel, over in parkeer-, laad-/los- en opslagruimte bij de afzonderlijke bedrijven.
- Water- en groenstructuren hebben een belangrijke rol in de inrichting van de openbare ruimte.
- Diversiteit in schaal bebouwing.
- Uniformiteit of juist diversiteit in hoofdvormen en architectuur.
- Representatieve bebouwing langs hoofdwegen en bij entrees van de terreinen.
- Reclame-uitingen aan gevels en bij entrees van de terreinen en bedrijven.

b. Voorzieningen (winkelcentra, scholen, kantoren etc.)

Er zijn meerdere kleine en grotere voorzieningen verspreid gelegen in het stedelijk gebied. Soms onderdeel van de hoofdstructuur en soms ingebed in de structuur van een woonwijk.

Er zijn in totaal vier kernwinkelcentra, alleen de grootste voorzieningenclusters zijn de kernwinkelcentra Julianabaan en Westfield Mall of the Netherlands (voorheen Leidsenhage) hebben een strenger regime. Winkelcentrum Julianabaan is een woon-winkelgebied uit de jaren '60 van de vorige eeuw met winkels in de plint en wonen daarboven. Het zuidelijk deel is later gebouwd in de jaren '90. Naast winkels en woningen zijn in het gebied ook andere voorzieningen aanwezig zoals een bibliotheek en kantoren. In 1971 werd winkelcentrum Leidsenhage geopend. Vanaf 2008 zijn verschillende scenario's ontwikkeld voor een ingrijpende vernieuwing die geleid hebben tot Westfield Mall of the Netherlands. Het winkelcentrum is volledig overkapt en voorzien van winkels van één of twee lagen hoog gelegen in één herkenbaar en samenhangend gebouw.

Langs de hoofdstructuren bevinden zich nog enkele grotere kantoorlocaties, zoals tussen de Noordsingel en Veurse Achterweg en aan de Vlietweg (Overgoo). Overgoo is in ontwikkeling om te transformeren naar een gemengd woon en werkgebied. Verder bevinden zich op diverse locaties in het stedelijk gebied kleinere geclusterde accommodaties voor onderwijs en verzorgingstehuizen. Soms gecombineerd met andere voorzieningen. Zoals aan de Delflandlaan in de wijk 't Loo en Fluitpolderplein tussen Prinsenhof en de Heuvel met scholen en sportvoorzieningen. In de gemeente is sprake van twee ziekenhuizen, namelijk HMC Antoniushove aan de Burgemeester Banninglaan in Leidschendam en het voormalige Diaconessenziekenhuis (nu o.a. ivf kliniek) aan de Fonteynenburghlaan in Voorburg.

Karakteristieken

- Gelegen langs de hoofdstructuren en/of ingepast in de structuur van de woonwijk.
- Functioneel en representatief karakter.
- Stedenbouwkundige samenhang per terrein.
- Architectonische samenhang op complexniveau.
- Goede bereikbaarheid, met name voor auto-, vracht- en fietsverkeer.
- Openbare ruimte is functioneel en verzorgd.
- Diversiteit in schaal bebouwing.
- Diversiteit in hoofdvormen en architectuur.
- Veelal representatieve bebouwing vooral langs hoofdwegen en entrees.
- Representatieve uitstraling aan alle zijden met duidelijke entree aan straatzijde.
- Beperkte reclame-uitingen aan gevels (vooral bij ingang van het gebouw) en aan entrees van de gebieden en bedrijven.

2.3.4. Stedelijke hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur van Leidschendam-Voorburg die bepalend is voor de ruimtelijke structuur en ook de beleving van een aangename groene woon- en leefomgeving. Daarbij gaan naast een aangename omgeving ook aspecten van duurzaamheid een steeds grotere rol spelen, zoals klimaatadaptatie, water en biodiversiteit.

In de Bouwsteen Groene Woongemeente is een hoofdgroenstructuur voorgesteld die bestaat uit 'groene lijnen' (veelal gekoppeld aan hoofdinfrastructuur) en vier groenzones:

1. Spoorzone

Landelijk karakter met natuur, extensieve recreatie en educatie (wandelen, fietsen, volks- en schooltuinen, natuureducatie, informeel spelen e.d.)

- Thema: Landschap, Natuur en educatie
- Karakter: Landelijk, extensief, natuur, informeel spelen.

2. Centrale Zone

De centrale groenzone bestaat overwegend uit groene stedelijke functies zoals sporten, dieren, scouting en begraafplaats. Tussen de Prins Bernhardlaan en het Essepadij is nog een deel van het oude polderlandschap/slagenlandschap zichtbaar.

- Thema: Actief in het groen
- Karakter: Intensief gebruik door middel van sport en andere groene stedelijke functies.

3. Vlietzone

De groenstructuur van de Vlietzone kenmerkt zich vooral door de aanwezigheid van de Vliet, oevers, buitenplaatsen en woonmilieus aan het water.

- Thema: Oever- en waterpark
- Karakter: Lineair, bewegen langs en over het water, oeverrecreatie.

De sport- en recreatiegebieden zijn - vaak aaneengesloten - terreinen met voornamelijk op sport gerichte functies. De gebieden hebben een functioneel en groen karakter en worden alleen bezocht door bezoekers, sporters en toeschouwers. Beheer en onderhoud van de afzonderlijke complexen zijn in handen van de sportverenigingen en/of de gemeente.

d. Volks- en buurttuinen

Een volks of buurttuin is een klein stuk grond waar, vaak in verenigingsverband, particulieren tuinieren en groenten, fruit en bloemen telen voor persoonlijk gebruik.

e. Begraafplaatsen

Leidschendam-Voorburg herbergt diverse begraafplaatsen die sterk variëren in stijl, grootte en beheer, van historische begraafplaatsen met monumentale grafstenen tot moderne begraafplaatsen met sobere grafzerken. De Naast individuele graven kunnen er ook gedenktekens, kapellen en tuinen zijn voor herdenking en bezinning. Begraafplaatsen hebben een culturele en emotionele waarde en vaak ook een parkachtige waarde.

f. Landgoed(relicten) en overig historisch groen

Kenmerkend voor Leidschendam-Voorburg is de rijke erfenis van buitenplaatsen en landgoederen. Deze historische domeinen kenmerken zich door statige landhuizen, fraaie tuinen en omliggende natuur, deels in gebruik als landgoedpark. Ze weerspiegelen de grandeur van het verleden en bieden vandaag de dag groene oases voor wonen, ontspanning en cultureel erfgoed. Daarnaast zijn er ook andere groenstructuren die karakteristiek en van historische belang zijn. Zie paragraaf 6.3 met een overzicht van historische groenstructuren.



Karakteristieken

- Plekken voor rust, sport, recreatie, cultureel erfgoed en natuurgevoel in de directe woonomgeving. Vaak ook onderdeel van ecologische verbindingen. Over het algemeen een hoge mate aan openbaarheid en toegankelijkheid.
- Onderscheid tussen hoofdgroenstructuur voor de hele gemeente en wijk
- /buurtgroenstructuur per wijk.
- Continuïteit van hoofdgroenstructuur parallel aan de strandwallen en Vliet versterkt de stedenbouwkundige structuur. De lijnen haaks op de strandwallen, hebben een meer discontinu karakter, overeenkomstig de veranderende stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis van de wijken langs deze lijnen en de veranderende bodemsamenstelling (veen, zand, klei).
- Diversiteit in functie, beleving en uitstraling. Per groenstructuur samenhang in groene inrichting.
- Groene stadsstraten: breed profiel, continuïteit, begeleiding en ondersteuning van infrastructuur.

- Parken: openbare gebieden ingericht voor rust, sporten, spelen, verblijven, ontmoeten, verkoeling en natuurbeleving.
- Sport en recreatiegebieden: besloten gebieden ingericht voor sporten, spelen en recreëren.
- Volks- en buurttuinen: (semi)openbare gebieden met een verblijfs- en tuinkarakter.
- Begraafplaatsen: een mix van historie, rust, eerbetoon en bezinning.
- Soms voorzien van monumentale graven en fraaie groenvoorzieningen.
- Historische buitenplaatsen en overig historisch groen: parkachtige setting en beleving van erfgoed met zorgvuldig beheer en onderhoud.



*Raadhuislaan als groene as voor het monumentale raadhuis
naar ontwerp van A.J. Kropholler in 1941 in Delftse School-stijl gebouwd.*

2.3.5. Buitengebied

Een belangrijk onderdeel van de identiteit van Leidschendam en omstreken is de diversiteit van het buitengebied met verschillende landschappen met elk een eigen ontstaansgeschiedenis, gebruik, karakteristiek en in het geval van Zoetermeersche Meerpolder, Duivenvoordecorridor en de landgoederzone een unieke uitstraling.

a. Natuur- en recreatielandschap

Er is onderscheid te maken tussen Duivenvoordse en Veenzijdse Polder aan de noordwestzijde van het spoor, Leidschendammerhout met Vlietland langs de A4 en de Nieuwe Driemanspolder bij Wilsveen.

De Duivenvoordse en Veenzijdse Polder is gelegen tussen de oude strandwallen en heeft een kenmerkende historische uitstraling. In het gebied zijn de historisch geografische, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken uit de zeventiende tot en met de vroege twintigste eeuw nog goed herkenbaar. Met hakhoutbossen uit de Middeleeuwen en oude weteringen, die voor afwatering zorgen. De Schenk (of vroeger Scheyt) is van oudsher de scheiding tussen de polders en tegenwoordig de gemeentegrens

tussen Wassenaar en Leidschendam-Voorburg. Het gebied is onderdeel van het rijksbeschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg'. Lees meer daarover in paragraaf 5.3.

Leidschendammerhout met onder andere Vogelplas Starrevaart en het plassengebied Vlietland is een uniek landschap waar natuur en recreatie samen komen. Binnenin het gebied is sprake van een grote diversiteit in ruimtebeleving met 5 hoofdgebieden.

Vanaf Leidschendam zijn dat respectievelijk recreatief graslandschap met golfbaan (pitch- en puttbaan), agrarisch weidegebied, recreatief bosgebied, omdijkte Vogelplas Starrevaart en de recreatieplassen Vlietland omsloten door transparante beplanting.

Het meest oorspronkelijke deel is de Leidschendammerhout met de Vliet hoog boven het landschap. De veenontginning leidde tot een plas die later is drooggemaakt. Het gebied heeft nog enkele 19e eeuwse boerderijen met grote erven en kleinschalige burgerwoningen op dijken. De unieke meidoorn hagen langs de weg dragen bij aan het karakter. Vlietland is een oude zandwinlocatie die gelegen is langs de A4. Waar men in het overige landelijk gebied terughoudend is met intensieve recreatie, is dat hier ruim aanwezig en mogelijk. Jaarlijks komen in dit gebied meer dan een miljoen recreanten. De snelweg vormt een van de belangrijkste ruimtelijke, landschappelijke en ecologische barrière in het landelijk gebied.

De Nieuwe Driemanspolder (N3MP) is een nieuw natuur- en recreatiegebied dat aansluit bij het Westerpark en het Buytenpark in Zoetermeer. Daarbij heeft het gebied belangrijke natuurwaarden. Zo is het onder meer een rustgebied voor watervogels. Het gebied is geopend in 2020 en sindsdien in ontwikkeling als plek voor recreatie. Het gebied heeft drie hoofdfuncties: waterberging, natuur en recreatie. Tegelijkertijd vangt de polder bij extreme regenval het overtallige water uit de omgeving op. Doordat het gebied niet veel lager ligt en doordat de opgave voor waterretentie groot was is een groot deel van het gebied omdijkt. Er zijn vele waterpartijen, wandel, fiets en ruiterspaden en groenvoorzieningen aangebracht. Het deel van het gebied wat gelegen is in Zoetermeer heeft een meer publieksfunctie met camping en horeca.

Karakteristieken

- Gemengd gebruik met natuur en/of recreatie als belangrijkste dragers.
- Rustgebied voor watervogels.
- Relatieve beslotenheid door opgaand groen van Vlietland en deels ook de Duivenvoordse en Veenzijdse Polder door bosschages.
- Openheid van Leidschendammerhout en waterretentiegebied De Nieuwe Driemanspolder.
- Cultuurhistorische landschappelijke structuren zijn leidend met:
 - kleinschalige strookverkaveling met kavelsloten;
 - landgoederenzone van Duivenvoordse en Veenzijdse Polder;
 - het hoger gelegen Oostvlietweg (jaagpad) met karakteristieke doorgaande meidoornhagen op de dijk langs de Vliet;
 - karakteristieke boerderijen;
 - vergezichten over het veenweidelandschap;
 - zichtlijnen zoals van en naar kasteel Duivenvoorde over de Vogelplas Starrevaart richting Stompwijk;
- Veel wandel, fiets en ruiterspaden en groenvoorzieningen.
- Nagenoeg geen bebouwing, met uitzondering van enkele boerderijen en burgerwoningen in Leidschendammerhout.



De Schenk in Duivenvoordse en Veenzijdse Polder (Foto: Staatsbosbeheer)



Recreatief gebruik natuurgebied Leidschendammerhout

b. Agrarisch polderlandschap

Het gebied is rond de 11e eeuw ontgonnen. Hiervoor is het verkaveld, vanuit de ontginningsbasis. Dit waren oorspronkelijk vaarten, zoals de Stompwijkse vaart waar later ook wegen langs kwamen. Vanaf de 15e eeuw tot midden 19e eeuw zijn grote oppervlakten uitgegraven voor de turfwinning, waardoor grote plassen ontstonden. In het volgende stadium zijn deze drooggemalen (droogmakerijen). Het polderlandschap kent nu vooral een grondgebonden agrarisch gebruik (melkveehouderijen en paardenhouderijen) gecombineerd met recreatief medegebruik zoals fiets- en wandelpaden.

Het agrarische weidelandschap heeft een open karakter. De eeuwenlange ontstaans- en ontginningsgeschiedenis is goed afleesbaar in het landschap. Het gebied kent belangrijke en zelfs enkele unieke landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals de structuur van dijken en watergangen, het verkavelingspatroon, de linten, de boerderijen, de poldermolens en allerlei kleine landschapselementen, zoals de unieke meidoornhagen langs de dijkwegen, bosschages, dammen en de vele bruggen over de Stompwijkse Vaart.

Voor de beleving van deze open ruimten is de oorspronkelijke verkaveling (lange opstreckende percelen door sloten gescheiden; de zogenaamde slagenverkaveling) en het microreliëf door de variatie in de hoogte van het maaiveld van groot belang. De Stompwijkse vaart ligt hoger waardoor vergezichten

over de weidegronden aanwezig zijn. Van oudsher zijn weinig bosschages aanwezig, waardoor grote openheid een basiskenmerk is. De oorspronkelijke rijenbeplanting is grotendeels verdwenen.



In de Meeslouwerpolder en aan de Ondermeerweg komt glastuinbouw voor. Aan de Ondermeerweg is sprake van maar één kleiner complex. De Meeslouwerpolder wordt gedomineerd door kassen en bijbehorende voorzieningen (zoals waterbassins, parkeerterreinen). Naast glastuinbouw komen er ook aan glastuinbouw toeleverende bedrijven voor en enkele andere bedrijven. De bebouwingsstructuur is opgebouwd langs de Huysitterweg en de Tuinbouwweg. Aan deze linten zijn de bedrijfswoningen, opstallen, kassen, waterbassins en burgerwoningen gelegen. Doordat met de aanleg van de kassen de

oorspronkelijke ingepolderde landschapsstructuur is veranderd en het gebied nadien ruimtelijk gedomineerd is door glas heeft de locatie weinig relatie met de omgeving en is er sprake van een op zichzelf staande ruimtelijk eenheid.

Karakteristieken

- Grotendeels grondgebonden agrarische bedrijven, met name weidegronden voor melkveehouders. Beperkt akkerbouw. Een deel langs Tuinbouwweg en Huysitterweg is in gebruik voor glastuinbouw.
- Diepgelegen droogmakerijen uit begin 17e tot eind 19e eeuw met vrij strakke slagenverkaveling.
- Cultuurhistorische landschappelijke structuren zijn leidend met:
 - kleinschalige strookverkaveling met kavelsloten;
 - lintdorpen en lintwegen;
 - rechte dijken en waterlopen (vaarten, tochten en sloten);
 - weidegronden;
 - landpaden/ kerkepaden;
 - molens en kerktorens als markante bakens in het landschap.
- Open ruimte met vergezichten. Met uitzondering van Meeslouwerpolder die door kassenbouw een meer besloten opzet heeft.
- Smalle landelijke wegprofielen met veelal geasfalteerde rijbaan begeleid door dijk, groene bermen, sloten, hagen en soms een bomenrij.
- Parkeren en opslag op eigen terrein.
- Ruime en met opgaand groen omzoomde erven als groene eilanden in het open landschap.
- Bebouwing staat in lijn van de verkaveling (soms schuin ten opzichte van de weg).
- Vrijstaande agrarische bebouwing afgewisseld met woningen.
- Onderscheid in representatief voorerf en functioneel achtererf.
- Doorzichten tussen de bebouwing en erven.
- In Meeslouwerpolder staat de bedrijfswoning aan de weg en kassen daarachter of op naastgelegen percelen.
- Eenvoudige rechthoekige hoofdvormen. Eén tot soms twee bouwlagen met kap.
- Overwegend traditionele architectuur.
- In erfinrichting, gebruik en architectuurstijl is het agrarisch gebruik en verleden vaak duidelijk herkenbaar.
- Materiaalgebruik en kleur traditioneel en functioneel: metselwerk, hout en (keramische) dakpannen. Nieuwe schuren en hallen met geprofileerd plaatmateriaal (wanden en daken).

2.4. Grotere (her)ontwikkelingen

Deze nota bevat geen beoordelingskaders voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals herstructurerings- en nieuwbouwgebieden. Er is sprake van een grote (her)ontwikkeling als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en bestaande karakteristiek van de directe omgeving doorbreekt;
- een ontwikkeling niet gericht is op één gebouw, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een nieuw stedenbouwkundig plan, waarbij veelal een bestemmingsplan of omgevingsplan nodig is of sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In deze gevallen is sprake van een zodanige schaalvergroting of contrast met de omgeving dat een stedenbouwkundig plan nodig is. Hiervan mag van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen. Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht (gericht op één gebouw of bouwwerk) zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de criteria voor het uiterlijk van grote bouwplannen in relatie tot de gebiedskwaliteiten en ambities (paragraaf 4.2).

Voor een grotere (her)ontwikkeling is vaak een 'ontwikkelregie' (zie paragraaf 2.2. Vormen van regie) van toepassing. Het opstellen van kaders en regels heeft pas zin als de ambities in samenspraak met alle stakeholders zijn gedefinieerd.

Vervolgens kunnen instrumenten worden ingezet die gericht zijn op de specifieke ontwikkeling, zoals beeldkwaliteitsplannen en het inzetten van een supervisor of kwaliteitsteam.

Opstellen beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kunnen nieuwe beoordelingskaders opgesteld worden, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar heeft een ontwikkelgericht karakter en vormt een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke

kwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan kan de volgende onderdelen bevatten. De precieze invulling is afhankelijk van de opgave(n) en ruimtelijke impact van het plan op de omgeving.

- een duidelijke begrenzing van het werkingsgebied waarop het beleid van toepassing is;
- een analyse en waardering van de huidige situatie: de cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedelijke omgeving;
- een visie op de nieuwe situatie en indien van toepassing de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn ten aanzien van de inpassing van het plan in zijn omgeving;
- de criteria of richtlijnen.

De 'Gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit (hoofdstuk 3) vormen uitgangspunten bij het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan of een vergelijkbaar instrument wordt (samen met een omgevingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op deze nota. Om de adviescommissie, de supervisor of het kwaliteitsteam in staat te stellen de criteria of richtlijnen als beoordelingskader te gebruiken is het belangrijk in het raadsbesluit en eventueel in de inleiding van het beleids- document ook te verwijzen naar deze nota en artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Het beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar is van toepassing als beoordelingskader voor het betreffende gebied totdat het beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken. Of, en zo ja, wanneer een beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken kan per gebiedsontwikkeling verschillen. Het kan automatisch vervallen na een ontwikkelperiode, maar het is ook mogelijk een beeldkwaliteitsplan formeel in te trekken als deze niet meer van toepassing is. Bijvoorbeeld bij een evaluatie van deze Nota Omgevingskwaliteit. Als een beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken dan zal de beoordeling voor het uiterlijk van bouwwerken plaatsvinden op basis van de beoordelingskaders zoals opgenomen in deze nota of anders zoals door de gemeenteraad wordt bepaald.



Nieuwbouw Molenpad (Foto: BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling)

3. 'Gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit

De gemeente onderschrijft de maatschappelijke doelstelling die de Omgevingswet ons allen - inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheid oplegt om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. De basis voor deze zorgplicht ligt voor de gemeente Leidschendam-Voorburg in deze 'Gouden regels'. Hiermee geeft de gemeente aan op welke manier we omgaan met onze gedeelde fysieke leefomgeving.

De Gouden regels gelden voor de gemeente maar ook voor private partijen en ontwerpers. Ze gelden altijd: voor alle (grotere) initiatieven, projecten en beleidsuitwerkingen. Ze garanderen dat bestaande gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en bieden ruimte voor het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

De Gouden regels hebben betrekking op het ontwerp- en ontwikkelproces, maar ook op gedrag en rollen van de overheid, private partijen, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ze gaan uit van draagvlak en respect voor de bestaande kwaliteiten en identiteit zonder vernieuwing te belemmeren. Zo dragen ze bij aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1. Kwaliteit is een gedeelde verantwoordelijkheid

Goede omgevingskwaliteit is een gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeente en initiatiefnemers om de kwaliteit voor een specifieke plek in een vroeg stadium te omschrijven, zodat het een rol speelt in het (ontwerp)proces. Van initiatiefnemers wordt goed opdrachtgeverschap gevraagd. Dat leidt in combinatie met een professioneel ontwerp tot de beste resultaten. Dit noemen we ontwerpkracht.

Ook de mensen in de omgeving hebben daarbij een belangrijke rol. Het uitgangspunt is dat initiatiefnemers en ontwerpers in ieder geval de directe omwonenden betrekken bij ontwikkelingen en planvorming. Bewoners kunnen hierbij de participatie leidraad voor initiatiefnemers als handvat gebruiken. De intensiteit van deze betrokkenheid hangt samen met de schaal, de uitstraling en ruimtelijke gevolgen van de opgave. Daarvoor heeft de gemeente een participatieverordening opgesteld.

De gemeente zet zich in voor een samenhangend beleid, snelle processen en transparante besluitvorming. Dat doen ze evenredig. Waarbij hogere eisen worden gesteld naarmate de ruimtelijke gevolgen en openbare betekenis van de ingreep groter is.



2. Er is samenhang tussen herkomst-, toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde

De leefomgeving wordt op verschillende manieren gewaardeerd. De gemeente streeft in samenwerking met initiatiefnemers naar samenhang tussen: de herkomstwaarde (geschiedenis en erfgoed), de toekomstwaarde (adaptief en duurzaam), de gebruikswaarde (het functioneren en de sociale inclusiviteit) en de belevingswaarde (schoonheid en thuisvoelen). In plan- en ontwerpprocessen moet worden gezocht naar samenhang van deze waarden.

3. Een verandering dient bij voorkeur meerdere belangen

De gemeente streeft naar meervoudig ruimtegebruik. Een ruimtelijke verandering dient in beginsel altijd meerdere belangen en functies. Daarbij wordt van iedereen inzet gevraagd om te zorgen voor meerwaarde van private en publieke initiatieven en investeringen. Wie bijvoorbeeld infrastructuur aanpakt, neemt daarbij direct waterberging of energiewinning mee. Een goed ontwerp lost ogenschijnlijk conflicterende belangen of ruimteclaims op.

4. Opvallend zichtbare ontwikkelingen leiden tot hogere kwaliteitseisen

Het uitgangspunt is dat ontwikkelingen passen in hun omgeving of die verbeteren. Maar het betekent niet dat afwijken van de omgeving of toevoegen van nieuwe kwaliteiten niet mogelijk zijn. Een nieuwe kwaliteit mag opvallen en plekken accentueren. Uit de motivering moet blijken of het een positieve bijdrage levert aan de omgeving, structuur of identiteit/eigenheid van de plek. Daarbij geldt de volgende stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit naarmate een ingreep zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. De gemeente stelt daarbij eisen aan participatie, het programma, het ontwerp, de beoordeling en de besluitvorming.

5. Een verandering draagt bij aan duurzame ontwikkeling

De gemeente streeft naar een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving. Alle (grotere) ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen moeten daarom positief bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie, **natuurinclusiviteit** en/of biodiversiteit. Duurzaamheid moet altijd gezien worden als integraal onderdeel van het ontwerp en exploitatie. Bestaande groene en blauwe structuren vormen dragers van (gebieds)ontwikkelingen.

6. Een ruimtelijk ontwerp begrijpt en verrijkt de geschiedenis

De stad, de dorpen en het landschap veranderen voortdurend. De **gelaagdheid** van het landschap en de dynamiek van de verschillende functies zijn onderdeel van de kwaliteit. Sommige veranderingen gaan geleidelijk, andere komen snel. Sommige veranderingen blijven, andere zijn vluchtig. Dat is vooraf niet altijd goed te voorzien. Veranderingen kunnen voortbouwen op onze (eeuwen)oude kwaliteiten zoals de dragende structuur van de Vliet en de groene buitenplaatsen. Dit vraagt inspanningen om de ruimtelijke **geschiedenis** van de gemeente te begrijpen en te verrijken met nieuwe ontwikkelingen die logisch aansluiten op die geschiedenis.

7. De openbare ruimte heeft prioriteit

Binnen de fysieke leefomgeving heeft de openbare ruimte prioriteit. Gevels en daklandschap kunnen daarbij een essentieel onderdeel van de (beleving van) openbare ruimte zijn. Daarom geeft de gemeente prioriteit aan ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte. Ze vragen daarbij om een samenhangende en duurzame vormgeving en een verzorgde overgang tussen openbare ruimte en privégebied. De technische basis heeft de gemeente opgenomen in het Handboek beheer openbare ruimte. Het vastgestelde BeheerKwaliteitsPlan (BKP) vormt het kader voor de kwaliteit van de openbare ruimte van het beheer en onderhoud. Zie **paragraaf 6.1**.



4. Beoordelingskader uiterlijk van bouwwerken

Voor alle (ver)bouwplannen is een beoordelingskader van toepassing met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken; de architectonische verschijning. Aan de hand van het beoordelingskader en de regels van het omgevingsplan wordt de vergunning beoordeeld. Hierbij geldt dat elke situatie uniek is. Elke aanvraag wordt voorzien van een passend advies.

Uitgangspunt is om bouwwerken zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en dat rekening wordt gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten zoals beschreven in bijlage 1 en de gebiedskarakteristieken in paragraaf 2.3. De omgeving is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden kansen en mogelijkheden om nieuwe ruimtelijke kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedskarakteristieken en het beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken (zie ook paragraaf 1.5. Juridische status).

Het omgevingsplan regelt het toestaan van bepaalde bouwactiviteiten, het gebruik, de situering en vaak ook de maatvoering. Voor bepaalde ontwikkelingen zijn beeldkwaliteitsplannen of andere aanvullende uitwerkingen van toepassing die gebruikt worden als inspiratiebron bij planvorming en als aanvullend beoordelingskader bij vergunningverlening.

Relatie met de verschillende vormen van kwaliteitsregie

Uitgangspunt voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken is dat elke situatie uniek is. Vooraf kan men niet bedenken welke soort bouwwerk men wil bouwen en hoe deze van invloed is op de omgeving. Elke situatie, elke aanvraag om een omgevingsvergunning moet daarom dan ook elke keer specifiek bekeken en beoordeeld worden. Daarmee krijgt elke aanvraag ook een passend advies waarbij beoordelingsaspecten aan bod komen.

De drie vormen van regie bepalen vooral de mate van toepassing van het beoordelingskader. Bij gebieden met een basisregie zal de nadruk van de beoordeling liggen op de ruimtelijke hoofdaspecten (bijvoorbeeld situering en hoofdvorm) en bij gebieden met een maatwerkregie ook op basis van de tailaspecten (bijvoorbeeld gevelopbouw, kleur en materiaalgebruik).

Voor monumenten, beeldbepalende panden en de rijksbeschermden dorpsgezichten zijn aanvullende criteria van toepassing ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze criteria zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

4.1. Kleine (ver)bouwplannen

In deze paragraaf zijn de criteria opgenomen voor kleinere (ver)bouwplannen bij bestaande gebouwen. Dit zijn vooral bouwplannen met een beperkte invloed op de samenhang en kernkwaliteiten van een gebied. Er zijn criteria opgenomen voor de volgende veelvoorkomende kleine bouwplannen:

- Bijbehorende bouwwerken (erfbouwing)
- Erfafscheidingen
- Dakkapellen
- Dakopbouwen
- Zonnepanelen en -collectoren
- Technische installaties (airco's, warmtepompen, antennes etc.)
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Reclame-uitingen

Voor dakterrassen wordt verwezen naar de beleidsnotitie met sneltoetscriteria voor dakterrassen 'Het dak op!', zoals opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan/omgevingsplan voor stedelijk gebied (vastgesteld op 17 januari 2023).

Voor grotere verbouw-, nieuwbouw- of renovatieplannen gelden de criteria voor grote bouwplannen in paragraaf 4.2. Grote (ver)bouwplannen.

Belangrijk is dat eventuele maatvoeringen zoals die zijn opgenomen in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) leidend zijn. Bijvoorbeeld als het gaat over plaatsing, hoogte, breedte en oppervlak van een bouwwerk.

Uitgangspunt is dat elke ingreep of toevoeging aan, bij of op een hoofdgebouw in beginsel moet passen bij de architectuur van het bestaande gebouw en de directe omgeving.

De aangegeven kleine bouwwerken voldoen in ieder geval als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype). Het dient dan uiteraard wel om een (ooit) goedgekeurd bouwwerk te gaan, waarvoor de afgelopen vijf jaar een vergunning is verleend en een positief advies is gegeven;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een vooraf (door de architect) ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor al een positief advies is gegeven;
- C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria zoals opgenomen in deze nota of vastgestelde aanvullingen zoals een beeldkwaliteitsplan voor een specifiek gebied of ontwikkeling.



Ambtelijke beoordeling

Een klein (ver)bouwplan zoals bedoeld in deze paragraaf wordt ambtelijk beoordeeld aan de criteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het uiterlijk van een bouwwerk past binnen de omgeving en of er een vergunning verleend kan worden. In bepaalde gevallen wordt het plan alsnog voor advies aan de commissie voorgelegd:

- als er sprake is van een (rijks)beschermd dorpsgezicht, een monument of een beeldbepalend object;
- als het bouwplan afwijkt van de gestelde criteria voor kleine (ver)bouwplannen, in bijzondere situaties of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria te beoordelen door de ambtenaar;

- als er voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen.

De commissie houdt in haar advies rekening met het beoordelingskader voor kleine (ver)bouwplannen, maar ook met specifieke gebiedskarakteristieken en de kenmerken van het hoofdgebouw. Eventueel kan de initiatiefnemer gevraagd worden om het ontwerp aan te passen zodat het bouwplan wel past in zijn omgeving.

Bij monumenten, beeldbepalende objecten en beschermde dorpsgezichten wordt ook rekening gehouden met de uitgangspunten in hoofdstuk 5 Beoordelingskader voor cultureel erfgoed.



Dakkapellen en andere kleine bouwplannen op en bij monumenten, beeldbepalende panden of in beschermde dorpsgezichten worden altijd voor advies voorgelegd aan de adviescommissie.

Voor- en achterkant

Het bouwen aan de voorkant is in het algemeen van grotere invloed op het straatbeeld dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de criteria waar nodig onderscheid gemaakt in 'achterkant'

(achtererfgebied), 'voorkant' (voorerfgebied). Daarbij wordt in deze nota ook bedoeld de aansluitende gevels en dakvlakken.

Voor de definitie van achter en voorkant sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarin wordt met 'achtererfgebied' (achterkant) het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1.00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Het achtererfgebied begint dus altijd op 1.00 meter achter de voorgevel. Erkers en andere ondergeschikte aan- of uitbouwen blijven buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel. Onder openbaar toegankelijk gebied wordt verstaan openbaar groen, wegen, paden en vaarwater.

Wijze van meten

Alle in de criteria genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitend terrein zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. De hoogte wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.



Illustratie voor- en achterkant

	hoofdbebouwing en voorgevel		openbaar groen
	achtererf(gebied)		openbaar vaarwater
	voorerf(gebied)		openbare weg

4.1.1. Bijbehorend bouwwerk (erfbebouwing)

Met 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld aan en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbebouwing. Er is onderscheid in:

- Aangebouwd bouwwerk: een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage, carport, overkapping en dergelijke.
- Losstaand bouwwerk: een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten of groentekas en dergelijke.

Criteria

Aangebouwd bouwwerk

- Aan de voorgevel binnen de zijgevellijnen en vormgeven als erker en afgestemd op vormgeving hoofdgebouw.
- Aan de zijgevel minimaal 1.00 meter achter de voorgevellijn.
- Aan de voor en zijgevel minimaal 1.00 meter tot de weg of openbaar toegankelijk gebied.
- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Plat afgedekt of voorzien van een kap met een hellingshoek gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw.
- Een carport of overkapping is aan minimaal drie zijden open.
- Een overkapte fietsberging bij een woning voor de voorgevellijn tot 1.00 meter hoog. Indien plat afgedekt voorzien van groen dak.
- Gevelgeleding afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw.
- Bij tussenwoningen voorzien van een eenvormige overgang door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam) of een scheidende penant.
- Materialen, kleuren en detaillering gelijk aan of afgestemd op het hoofdgebouw. Een ander materiaal en/of kleurgebruik is mogelijk, mits goedgekeurd door de gemeentelijke adviescommissie.
- Op het achtererf eventueel als serre uitgevoerd.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

Losstaand bouwwerk

- Minimaal 1.00 meter tot de weg of openbaar gebied.
- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Plat afgedekt of voorzien van een kap met een hellingshoek gelijk aan de kap van het hoofdgebouw.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren afgestemd op het hoofdgebouw, erf of tuinkarakter.
- Op het achtererf eventueel als kas uitgevoerd.
- Een carport of overkapping is aan minimaal drie zijden open.
- Een overkapte fietsberging bij een woning voor de voorgevellijn tot maximaal 1.00 meter hoog. Indien plat afgedekt voorzien van groen dak.
- Bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan of afgestemd op deze erfafscheiding.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

4.1.2. Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk op de erfgrans, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of de openbare weg. Begroeide hekwerken en beplantingen (hagen) kunnen een meer open en vriendelijke uitstraling hebben en genieten de voorkeur boven lange, gesloten schuttingen.

Criteria

- Maximaal 2.00 meter hoog op het achtererf en het zijerf die niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.).
- Voor overige situaties maximaal 1.00 meter hoog.
- De erfafscheiding heeft een duurzame en degelijke uitvoering.
- Er is één vormgeving per erf toegepast waardoor de samenhang niet wordt verstoord door te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen.
- Vormgeving, kleur en materiaalgebruik afgestemd op het tuinkarakter of hoofdgebouw hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan smeedijzeren hekwerken in een donkere kleur, gemetselde tuinmuren met penanten of gemetselde penanten met daartussen een invulling in hout of ijzerwerk.
- Geen gesloten plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten of betonpanelen.
- Kleur is natureel/materiaaleigen, afgestemd op het hoofdgebouw of geschilderd in een donkere kleurtint.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

4.1.3. Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Gestreefd wordt naar gelijkheid met eerder geplaatste dakkapellen op hetzelfde dakvlak. Onderstaande criteria zijn niet van toepassing voor dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak in door de gemeente bepaalde vergunningvrije zones en de daarbij gestelde voorwaarden. Zie kaart Vergunning dakkapellen behorende bij een raadsbesluit over een pilot voor welstandsvrije dakkapellen. Dit is van toepassing tot het omgevingsplan anders bepaald of tot het besluit wordt ingetrokken.

Criteria

Plaatsing aan voor-, zij- en achterkant

- De dakkapel plaatsen op het oorspronkelijk dakvlak.
- Meerdere dakkapellen op een dakvlak, gebouw of bouwblok regelmatig rangschikken op een gelijke horizontale onderlijn, waarbij de onderlinge afstand minstens 1.00 m. bedraagt.
- Geen dakkapel boven een ander dakkapel.
- Bij een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op de knik.
- Geen dakkapel op een wolfseind van een kap.
- Plaatsing op dakvlak:
 - minimaal 0.50 meter tot zijkant dak of hart bouwmuur;
 - minimaal 0.50 meter boven de dakvoet;
 - minimaal 0.50 meter tot de nok (bovenzijde dak).

Maatvoering

- Hoogte dakkapel:
 - op het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet hoger dan 50% van het dakvlak (maximaal 1.75 meter).
 - Op het achterdakvlak niet hoger dan 1.75 meter.
- Breedte dakkapel op het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak maximaal 60% van breedte dakvlak met een maximum van 3.20 meter.

Vormgeving, materiaal en kleur

- Voorzien van een plat dak.
- Vormgeving, kleur en materiaal afstemmen op de architectuurstijl van het hoofdgebouw;
- Gevelgeleding dakkapel aan de voorkant afgestemd op de gevels van het hoofdgebouw;
- Detaillering zoals overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw;
- Materialen en kleuren gelijk aan, of afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw of wat gebruikelijk is in de omgeving.
- Voorkant van de dakkapel bestaat uit kozijnen met grotendeels glas. Dichte verticale panelen alleen tussen de kozijnen met een maximale breedte van 0.30 meter.
- Zijwangen zijn dicht.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

4.1.4. Dakopbouwen

Een dakopbouw is een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw (optoppen). Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig straatbeeld. Een dakopbouw kan op twee manieren uitgevoerd worden:

- het verhogen van de nok van een bestaande kap (nokverhoging) door:
- een enkelzijdige nokverhoging, waarbij het dak aan een zijde verlengd wordt en er extra ruimte onder de nok ontstaat;
- een tweezijdige nokverhoging, waarbij de gehele nok verhoogd wordt en aan beide zijden ruimte onder het dak ontstaat;
- het oprichten van een opbouw op een plat dak.

Een dakopbouw volgt in beginsel altijd de hoofdvorm, positionering en architectuur van eventueel bestaande dakopbouwen op hetzelfde bouwblok. Door een dakopbouw conform (bestaande) dakopbouwen op hetzelfde bouwblok te ontwerpen, d.w.z. met een gelijke hoofdvorm, positionering en architectuur, ontstaat een doorgaande extra bouwlaag die de eenheid van de architectuur van het bouwblok benadrukt.

Criteria nokverhoging

- Alleen enkelzijdig toegepast waarbij het dakvlak doorloopt naar de achterkant. Andere vormen zoals een tweezijdige nokverhoging zijn zeer beeldbepalend en in beginsel niet wenselijk. Deze worden altijd voor advies voorgelegd aan de adviescommissie.
- Alleen enkelzijdig toegepast waarbij het dakvlak doorloopt naar de achterkant. Andere vormen zoals een tweezijdige nokverhoging zijn zeer beeldbepalend en in beginsel niet wenselijk. Deze worden altijd voor advies voorgelegd aan de adviescommissie.

- Alleen op een zadelpak waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner is dan 35° (bij een grotere hellingshoek is een dakkapel beter geschikt);
- Niet hoger dan 1.00 meter boven bestaande nok;
- Geen dichte gevelelementen onder het glas;
- Gevelgeleding afgestemd op de gevels van het hoofdgebouw;
- Detaillering zoals overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw;
- Materialen en kleuren gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

Criteria opbouw op plat dak

- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Minimaal 1.00 meter achter de oorspronkelijke gevel geplaatst waardoor een deel van het oorspronkelijke dakvlak en de daklijst van het hoofdgebouw behouden blijft.
- De dakopbouw is een neutrale toevoeging op het dak, waarbij een dak opbouw afwijkend kan zijn ten opzichte van de vormgeving van het hoofdgebouw, maar wel ingetogen in materiaal en kleur is.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

4.1.5. Zonnepanelen en -collectoren

Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt, die via een warmwateropslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt uit daglicht op voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.

Criteria

- Voor zover plaatsen op het dak geen (afdoende) oplossing biedt is het plaatsen van zonnepanelen of collectoren als een zelfstandig bouwwerk op het erf achter het hoofdgebouw mogelijk onder voorwaarden van het omgevingsplan. In het buitengebied op het erf landschappelijk inpassen als onderdeel van het erf en bebouwde cluster. Omzomingen met gebiedseigen beplanting, grassen, heesters, bomen, al naar gelang de directe context.
- Niet aan gevels.
- Niet op of aan bijzondere gebouwtypen zoals kerktorens, molens, forten, historische gemalen, fabrieksschoorstenen en in cultuurhistorisch waardevol groen aanleg.
- Op het dakvlak geplaatst in een regelmatige rangschikking in een rechthoekig en aaneengesloten vlak, dus zonder verspringingen.
- De hellingshoek van het paneel of de collector is nagenoeg hetzelfde als die van het dakvlak.
- Op platte daken bij plaatsing aan de voorkant ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als het paneel of de collector hoog is.

4.1.6. Technische installaties (airco's, warmtepompen, antennes etc.)

Installaties horen bij gebouwen, zoals schoorstenen, airco units, elektriciteitshuisjes en dergelijke. Verwachting is dat ook steeds meer installaties aan gebouwen worden toegevoegd ten behoeve van duurzame energieopwekking of energiezuinigheid. Bijvoorbeeld warmtepompen, complete energie units en klimaatsystemen. Naast onderstaande criteria moeten installaties ook nog voldoen aan de geldende technische normen zoals ten aanzien van veiligheid, geluid etc.

Aanvragen voor plaatsen van windmolens op de grond worden altijd voor advies voorgelegd aan de adviescommissie waarbij ook gekeken wordt naar landschappelijke inpassing.

Criteria

Plaatsing

- Plaatsing zoveel mogelijk inpandig, tenzij er voor de werking van de installatie redenen zijn dat deze niet (deels) inpandig geplaatst kan worden, zoals de buitenunit van een warmtepomp of airco.
- Plaatsing op het erf minimaal 1.00 meter achter de voorgevellijn op een plek die niet storend zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.
- Bij plaatsing op een plat dak op minstens 1.00 meter van de dakrand.
- Geen plaatsing op een balkon aan de voorgevel, tenzij niet zichtbaar geplaatst achter een gesloten balkonhek.
- Niet op een dakkapel of een schuin dakvlak.

Maatvoering

- Installaties zoals airco's en warmtepompen maximaal 1.00 meter hoog en met een maximale oppervlak van 2.00 m2.
- Schotelantenne maximaal 1.00 meter in doorsnede en maximaal 3.00 meter hoog vanaf de voet.

Vormgeving, materiaal en kleur

- Installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven. Leidingen en dergelijke zijn binnen het pand aangelegd of zorgvuldig weggewerkt.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

4.1.7. Kozijn- en gevelwijzigingen

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen van een gevel door bijvoorbeeld het verplaatsen van een kozijn, een nieuwe gevelopening of kozijninvulling. Alleen kozijn- en gevelwijzigingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria. Bij twijfel en bij aanvragen voor buitenschilisolatie wordt het plan voor advies voorgelegd aan de adviescommissie.

Criteria

- Een kozijn of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving.
- De samenhang en ritmiek van gebouw, straatwand en/of bouwblok blijft behouden.
- Een individuele gevelwijziging maakt geen inbreuk op de architectonische hoofdkenmerken van de oorspronkelijke gevel.
- Nieuwe gevelopeningen zijn gelijkend aan bestaande openingen en afgestemd op de bestaande gevelgeleding.
- Materialen, kleuren en detaillering gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij vervanging van kozijn- en raamhout door een ander materiaal blijft de dimensionering en profilering van de oorspronkelijke situatie zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.



Een wijziging aan de gevel moet passen bij de oorspronkelijke architectuur van het pand. Een naoorlogse woning vraagt om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

4.1.8. Reclame-uitingen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames veelal op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame

uitingen niet of minder gewenst. Voor de toepassing van de richtlijnen maakt het verschil in welk gebied de reclame wordt aangebracht.

Reclame-uitingen dienen ook te voldoen aan eventuele uitgangspunten van het betreffende winkelcentrum of bedrijventerrein.

Criteria

Algemeen

- De reclame uitingen zijn voor wat betreft plaatsing, vormgeving, afmeting en materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het gebouw en de omgeving.
- De omgeving en het uitzicht mogen door de plaatsing van de reclame uitingen niet op een ongewenste wijze worden verstoord.
- Er zijn alleen reclame uitingen toegestaan voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.
- Reclame dient beperkt te worden tot het hoogst noodzakelijke, de essentie, een overdaad aan reclame uitingen dient te worden voorkomen.
- De architectuur van het gebouw en de omgeving mogen door de reclame-uitingen niet worden overheerst en de samenhang en ritmiek van het straatbeeld mag niet worden verstoord.
- Knipperende, bewegende, verblindende, reflecterende en overheersende reclames zoals bv. kabelkranten, lichtobjecten, lichtlijnen, e.d. zijn niet toegestaan.
- Bij winkels en in winkelstraten, winkelgebieden en woonwerkgebieden dienen reclame-uitingen te worden beperkt tot de begane grond; met andere woorden geen reclame-uitingen boven de onderdorpel(s) van de gevelopeningen op de verdieping, c.q. op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen zonder duidelijk te onderscheiden parcellerings of bedrijfseenheden slechts één naamsaanduiding voor het gehele gebouw. Anders maximaal 2 per te onderscheiden eenheid (1 loodrecht op en 1 evenwijdig aan de gevel).
- In het buitengebied, aan monumenten en in de rijksbeschermden dorpsgezichten geen lichtbakken.

Reclame-uitingen aan de gevel

- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel.
- Alleen aan de voorgevel of entreegevel.
- Bij hoekpanden is reclame aan 2 straatzijden mogelijk.
- Maximaal 1 reclame evenwijdig aan de gevel (max. 2 m²) en 1 loodrecht op de gevel (max. 0.70 x 0.70 meter).
- Voor winkels geldt voor reclame-uitingen een maximale breedte van 70% van de gevelbreedte en een maximale hoogte van 0.70 meter.
- Op een woning met een toegestane bedrijfsactiviteit is 1 onverlicht reclameobject van maximaal 0,50 m² mogelijk.
- Op bedrijventerreinen en meer grootschalige bedrijfsbebouwing zijn meerdere reclames toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 5% van de oppervlakte van de gevel, waarbij geen cumulatie is toegestaan.
- Reclame is aangepast aan gevelcompositie, architectuur en schaal van het gebouw.
- Het font (de achtergrond) bij voorkeur in een gedekte (veelal donkere) kleur. Meer heldere (bedrijfs)kleuren en wit kunnen worden gebruikt voor de belettering/invulling.

Reclame uitingen los van de gevel.

- Plaatsing bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Maximaal één reclame uiting per erf.
- Afmetingen van een staande reclamezuil is maximaal 2.50 meter hoog en 1.20 meter breed.
- In woongebieden geen vrijstaande reclame uitingen, behalve in het geval van een positieve bedrijfsbestemming, in dat geval is een bescheiden vrijstaande reclame uiting van maximaal 1.00 meter hoog.
- Op bedrijventerreinen zijn grotere reclame-uitingen mogelijk. Afmetingen van een staande reclamezuil is maximaal 4.00 meter hoog en 1.50 meter breed.
- Reclame uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het gebouw en de omgeving.

4.2. Grote (ver)bouwplannen

Beoordeling van nieuwbouw- en herstructureringsplannen vindt altijd plaats in combinatie met de ruimtelijke context en kernkwaliteiten in bijlage 1 en de uitwerkingen van gebiedskarakteristieken zoals opgenomen in paragraaf 2.3.

A. Situering

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld naarmate de betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- De plint van het gebouw aan de openbare ruimte gaat de interactie aan met de openbare ruimte om deze te verrijken.
- Het bouwwerk respecteert:
- de karakteristiek van de bestaande omgeving (stedenbouwkundige omgeving, zoals straatwand, open/gesloten bebouwing, hoek-situatie en dergelijke);
- de toekomstige omgeving (zoals verwoord in een stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitsplan, reeds goedgekeurde, nog te bouwen, bouwwerken op aangrenzende percelen);
- de aanwezige architectuur.
- Variatie en bijzonderheden buiten de bandbreedte van afwijkingen is mogelijk als daarvoor een stedenbouwkundige aanleiding is. Voorbeelden daarvan zijn hogere gebouwen op hoeken of architectonische bijzonderheden als accentuering van gebiedsentrees of bijzondere zichtlijnen.
- De specifieke terreinomstandigheden zijn benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).
- Grootschalige bebouwing in een groene ruimte is vrijstaand en aan alle kanten ontworpen met voldoende ruimte voor groen zodat de grotere (groen)structuur versterkt wordt.
- Er is sprake van zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privégebied.
- Technische installaties voor duurzaamheid (zoals zonnepanelen of warmtepompen) zijn achter de voorgevellijn geplaatst of bij nieuwbouw integraal mee ontworpen.

B. Hoofdvorm

- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe omgeving, tenzij er andere ambities van toepassing zijn en hoogteaccenten mogelijk worden gemaakt.
- Een afwijkende hoofdvorm is mogelijk op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is of als er sprake is van een bijzondere publieke functie, zoals bijvoorbeeld een kerk, school en theater of een bijzondere locatie zoals bij een OV-knooppunt. Dit vraagt altijd een stedenbouwkundige onderbouwing.
- De bouwmassa's zijn harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen een duidelijke samenhang en richting.
- De massaopbouw is afgestemd op de structuur van de plattegronden.
- Eventuele negatieve effecten voor de bestaande omgeving zijn meegenomen bij het ontwerpproces, zoals wind, schaduwwerking, privacy- aantasting en gebruiksmogelijkheden.

C. Daken

- De dakvorm past bij het kenmerkende daklandschap en bij het ontwerp van het gebouw, waarbij de vorm aansluit bij de gekozen (richting van de) plattegrond(en).
- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen aan het dak (zoals dakkapellen, ramen, loggia's etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluiting op de gevel is zorgvuldig vormgegeven.
- Groen op daken en aan gevels is vormgegeven in relatie tot context, omliggende groenstructuren en oriëntatie.

D. Gevel

- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld met betrekking tot de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het (oorspronkelijke) gebruik en de wijze waarop het gemaakt is. Uitzonderingen zijn mogelijk als rekening wordt gehouden met de uitstraling van de omgeving en aansluiting op de openbare ruimte.
- Bij renovatie is de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en indeling behouden.
- Bij splitsing is de architectonische eenheid van het pand behouden.
- Bij samenvoeging is de individualiteit van de panden behouden.
- De gevel aan de straatzijde is representatief vormgegeven en kent een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte.
- Er is geen sprake van gesloten gevels grenzend aan het openbaar gebied.
- Eventuele gevelreclame is een passend onderdeel van de totale gevelsamenstelling, ingetogen en ondergeschikt en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

E. Detaillering, materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) architectuurstijl.
- Bij renovatie en verbouwingen zijn de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamenten als overstekken, dak en gevellijsten, pilasters en luiken behouden.
- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.
- Het materiaal is (technisch) goed toepasbaar voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die langdurig mooi blijven en zo veel mogelijk herbruikbaar (circulair) zijn.

F. Duurzaamheid

- Duurzaamheid dient als ontwerputdaging te worden gehanteerd, zowel stedenbouwkundig of landschappelijk op gebiedsniveau als architectonisch op gebouwniveau. Bij individuele nieuwbouw van een woning, pand of complex kan duurzaamheid ook de basis zijn voor de algehele vormgeving.
- Toepassing van voorzieningen voor duurzaamheid, zoals zonnecollectoren/ panelen, groene gevels/daken, isolatiemaatregelen zoals buitengevelisolatie passen binnen het architectonische concept van het gebouw of de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving.
- In bijzondere situaties zijn zonnepanelen aan de gevel mogelijk, mits zorgvuldig ingepast en als 'nieuwe' gevel ontworpen.
- Bij buitenschilisolatie blijft de samenhang en ritmiek van gebouw, straatwand en/of bouwblok behouden, waarbij belangrijke karakteristieke bouwkundige elementen en detaillering zoals lateien en raamlijsten worden gerespecteerd.
- Plaatsen van windmolens bij agrarische bedrijven (met een ashoogte van maximaal 6 meter, zie bestemmingsplan/omgevingsplan) dienen zorgvuldig ingepast te worden, rekening houdend met aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.



Park Vreugd en Rust (Foto: Dag van het Kasteel)

5. Beoordelingskader voor cultureel erfgoed

In Leidschendam-Voorburg staan meerdere beschermde monumenten en er is sprake van Unesco Werelderfgoed 'Neder-Germaanse Limes' en drie rijksbeschermde dorpsgezichten. Uitgangspunt is dat het erfgoed behouden blijft en dat de aanwezige waarden waar mogelijk worden versterkt. Voor deze gebieden en gebouwen is altijd het maatwerkregime van toepassing. Verandering moet echter

mogelijk blijven. We gebruiken daarom het motto 'behoud door ontwikkeling'. Dit motto is uitgewerkt in dit hoofdstuk.

Naast de beoordelingskaders voor cultureel erfgoed zijn ook de beoordelingskaders voor het uiterlijk van bouwwerken van toepassing (hoofdstuk 4). Bij conflicten tussen de beoordelingskaders zijn de hierna volgende beoordelingskaders leidend.

5.1. Monumenten en beeldbepalende objecten

De hierna volgende uitgangspunten zijn bedoeld om sturing te geven aan een ingreep aan, in en op een gebouwd beschermd rijks- en gemeentelijk monument en alle door de gemeente aangewezen beeldbepalende objecten. Dit is een bewerking van '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten', Werkgroep Monumentenpublicaties/Federatie Welstand, 2008. De uitgangspunten gelden tevens als criteria voor gemeentelijke beoordeling.

A. Monumenten en beeldbepalende objecten zijn deel van ons collectief geheugen.

Bij de beoordeling van een ingreep weegt het belang voor de lange termijn en daarmee het behoud voor toekomstige generaties zwaarder dan korte termijn belangen.

In de beleving en waardering van onze leefomgeving spelen monumenten en beeldbepalende objecten vaak een grote rol. De manier waarop we kijken naar deze objecten is voor iedereen verschillend. Bij ingrepen kan een spanningsveld ontstaan tussen de verschillende belangen. In dat geval worden de belangen vooral gewogen in het belang van een duurzame instandhouding.

B. Monumenten en beeldbepalende objecten kunnen veranderen.

Bij beoordeling vormt het behoud van het bijzondere karakter van het monument of beeldbepalend object en de waardevolle elementen (exterieur en interieur) die het bevat, het uitgangspunt.

Het komt voor dat een monument of beeldbepalend object niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Dan is het vinden van een passende herbestemming een oplossing. Niet alle monumenten of beeldbepalende objecten zijn echter geschikt voor alle vormen van gebruik. Bij veranderingen zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de erfgoedwaarden en de eisen van een nieuwe functie.

C. Ieder monument of beeldbepalend object heeft zijn eigen specifieke waarde, iedere wijziging vraagt om een individuele aanpak.

Bij de beoordeling van de plannen zal onder meer worden gekeken of de waardevolle aspecten voldoende worden gerespecteerd.

Voor ingrepen is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dát object waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de 'redengevende beschrijving'. Deze beschrijving geeft in veel gevallen niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan (bouwplan en/of functiewijziging) te kunnen maken. Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunsthistorische en architectuurhistorische aspecten en transformatieruimte kan in veel gevallen nodig zijn.

D. Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten en beeldbepalende objecten interessant. Bij nieuwe toevoegingen kan gekozen worden voor reconstructie maar het advies kan ook zijn deze juist op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis voor volgende generaties duidelijk en herkenbaar.

Slechts weinig monumenten of beeldbepalende objecten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De meeste gebouwen zijn in de loop van de tijd wel eens aangepast. Deze aanpassingen horen bij de geschiedenis en vertellen hun eigen verhaal. Nieuwe wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschappelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt. De voortgaande bouw- en gebruiksgeschiedenis laat de opeenvolgende historische 'lagen' zien. Daarom wordt alleen in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal voor reconstructie gekozen.

E. Behoud heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing. Het huidige monument of beeldbepalend object is uitgangspunt bij de wijziging.

Behoud van een monument of een beeldbepalend object en van alle bijbehorende onderdelen heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk.

Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Wordt er toch iets gewijzigd, dan is het huidige gebouw de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details – het uitgangspunt. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de noodzaak van vervanging, de wensen van de gebruiker daarbij en de mogelijkheden die het gebouw biedt.

F. Van omgeving tot detaillering: elk schaalniveau is van belang.

Monumenten of beeldbepalende objecten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. Dit betekent dat een wijziging aan een monument op verschillende schaalniveaus wordt beoordeeld.

Er zijn drie schaalniveaus: het eerste schaalniveau is de positie van het monument in relatie tot de directe landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving (gebiedskarakteristieken). Het tweede niveau heeft betrekking op het monument of object zelf: het type bouwwerk, de verschijningsvorm en de bouwstijl. Het derde schaalniveau heeft betrekking op de toepassing van materialen en kleuren, en de uitwerking in details.

G. Bij wijzigingen aan een monument of beeldbepalend object moet aansluiting worden gezocht bij de omgeving.

De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur heeft invloed op de manier waarop gebouwen van oudsher zijn gelegen.

De situering van een gebouw, het bodemtype, de opbouw van de stad of het landschap eromheen zeggen iets over het karakter en uitstraling van het monument. Omgekeerd hebben monumenten ook vaak effect gehad op de omgeving. Denk aan maaltochten, toegangswegen en andere elementen ten behoeve van het gebouwde monument. Zie ook paragraaf 5.2. Omgeving van een monument.

H. De verschijningsvorm van monumenten en beeldbepalende objecten drukt iets uit over tijd, plaats, functie en opdrachtgever.

Bij de beoordeling wordt bekeken of de oorspronkelijke structuur behouden blijft.

Monumenten en beeldbepalende objecten hebben vaak een vanzelfsprekende opbouw en indeling. Die kenmerkende structuur is veelal te herleiden tot de oorspronkelijke functie en is af te lezen aan de verschijningsvorm van zowel het exterieur als het interieur. De interne structuur van het gebouw vertelt ons veel over het gebruik. De toegepaste bouwstijl vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het karakter en de uitstraling, en daarmee van de waarde van het monument of object. Een bouwstijl plaatst het gebouw in de tijd en is vaak nauw verweven met de functie, die vaak van grote invloed is op de bouwstijl.

I. Constructie, materiaal, afwerking en details bepalen de fysieke ouderdom en zijn essentieel voor de cultuurhistorische waarde.

Bij de beoordeling gaan we uit van gebruik van historisch materiaal en behoud van de oorspronkelijke constructie, afwerking en details.

Het bijzondere van monumenten of beeldbepalende objecten wordt in hoge mate bepaald door de zichtbare ouderdom en de daadwerkelijke beleving van die ouderdom. Deze komen tot uitdrukking in de verschijningsvorm en de bouwstijl, maar ook in de manier waarop materialen zijn verwerkt en de wijze waarop ze verouderen. Behoud van historisch bouw materiaal is daarom een belangrijk punt. Gebruik oude materialen. Als dat niet beschikbaar is gebruik dan een passend alternatief. Een ander essentieel aspect is de bouwwijze: hoe de constructie in elkaar steekt, en hoe details en afwerking zijn uitgevoerd. De constructie van een gebouw vertelt iets over de tijd waarin het gebouw gebouwd is, de streek waarin het staat of de functie die het had. Zo ontstaat een beeld van veranderend technisch vakmanschap.

J. Eigentijdse ingrepen zijn reversibel, duurzaam en van hoge kwaliteit.

Reversibel betekent dat eigentijdse ingrepen bij voorkeur terug te draaien moeten zijn: ze tasten het monument of beeldbepalend object daarmee niet wezenlijk aan en kunnen desgewenst zonder schade worden verwijderd. Niet alleen op zicht, maar dus ook op constructie.

Monumentenzorg is op zich een vorm van duurzaamheid, door de instandhouding, het hergebruik en de herbestemming van oude gebouwen, waardoor bouwmaterialen niet onnodig verloren gaan.

K. Verduurzaming vraagt altijd om maatwerk.

Verduurzaming is een kans om een monument of beeldbepalend object klaar te maken voor de toekomst. Energiebesparende en binnenklimaat verbeterende ingrepen kunnen ingrijpende maatregelen vereisen. Deze vragen altijd om maatwerk met detaillering en materiaalgebruik van hoge kwaliteit.

Uitgangspunt is dat voorzieningen ten behoeve van verduurzaming met uiterste zorg en respect voor de cultuurhistorische waarde en fysieke kenmerken worden vormgegeven.

Daarbij worden de volgende criteria in acht genomen:

- Bij ingrepen ten behoeve van duurzame vormen van duurzame energie opwekking of besparing zo veel mogelijk zoeken naar alternatieve locaties, zoals op onderdelen die geen of minder waarde hebben (latere aanbouwen of bijgebouwen).
- Technische installaties voor duurzame energieopwekking of besparing zo veel mogelijk in pandig (onzichtbaar) plaatsen, of aan of op de niet zichtbare achtergevel en -dakvlak of plaatsing achter de achtergevelrooilijn.
- Zorg dat het past en de architectuur en erfgoedwaarde niet aantast.

- Zonnepanelen en collectoren niet plaatsen op of aan bijzondere gebouwtypen, zoals kerktorens, molens, forten, gemalen, fabrieksschoorstenen en in cultuurhistorisch waardevol groenaanleg.
- Zonnepanelen en collectoren niet plaatsen op daken met een bijzondere vorm, zoals rond, spits of veelhoekig.
- Zonnepanelen of collectoren voor eigen gebruik zijn mogelijk als de panelen:
 - niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
 - alleen zichtbaar geplaatst worden als alternatieven (andere plaatsen op het erf of het dak, geen mogelijkheden op gebouwen in de omgeving, andere vormen van energie opwekken) ontbreken en het zorgvuldig wordt gedaan. Dat betekent dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van erfgoedwaarden in de vorm van een ernstige visuele verstoring en/of schade aan bouw historische waarden/materiaal;
 - volgens een seriematig patroon binnen het dakvlak zijn geplaatst;
 - geen glimmende randen hebben;
 - op een donker dakvlak volledig zwart van kleur zijn en op een dakvlak met een andere kleur eventueel in dezelfde kleur van het dakvlak;
 - reversibel boven op de dakbedekking zijn geplaatst en dus zonder onherstelbare schade te plaatsen en te verwijderen zijn. In pannen of leien geïntegreerde zonnecellen alleen als de dakbedekking niet meer van monumentale waarde is (te beoordelen door de gemeente!);
 - zorgvuldig zijn ingepast, zonder aantasting van de aanwezige erfgoedwaarde.
- In uitzonderlijke gevallen, zoals bij industrieel erfgoed of andere bijzondere gebouwtypen, zijn zonnepanelen of collectoren ook in het zicht mogelijk, mits het niet anders kan, er een zorgvuldig afgewogen ontwerp is opgesteld, de kleur is aangepast aan het dak, en de cultuurhistorische waarden niet worden verstoord. Te beoordelen door erfgoeddeskundige van de gemeente en de gemeentelijke adviescommissie.

L. Reclame-uitingen aan monumentale en beeldbepalende gevels

Gevelreclame is ondergeschikt en zorgvuldig ontworpen in samenhang met het historische bebouwingsbeeld.

Een monumentale of beeldbepalende gevel draagt bij aan het historische straatbeeld, waarbij reclame aan de gevel met respect moet worden ingepast. Gevelreclame moet zorgvuldig worden ontworpen, ondergeschikt zijn en passen bij het historische bebouwingsbeeld. Een reclame is ondergeschikt als deze in formaat, vorm en kleur niet buitensporig opvallend is ten opzichte van de monumentale gevel. Open letters zijn hierbij gepast en de reclame moet ook zonder onherstelbare schade verwijderd kunnen worden.

5.2. Omgeving van een monument

Monumenten hebben een relatie met hun omgeving. Veranderingen in de omgeving van een monument kunnen effect hebben op de cultuurhistorische waarde ervan. Met de Omgevingswet is daarom vastgelegd dat het monument bescherming moet krijgen als er in de omgeving iets veranderd. Dit is in lijn met het Verdrag van Granada. In het omgevingsplan moeten daarvoor regels worden opgesteld.

Het gaat hierbij om ingrepen in de omgeving die het monument kunnen ontsieren of beschadigen en dus niet over ingrepen aan het monument zelf. Dat betekent niet dat de omgeving van een monument beschermd is, maar dat men in de omgeving van een monument rekening moet houden met de aanwezigheid van het monument.

Het is daarom zaak om te definiëren wat de omgeving van het monument is, hoever deze reikt en wanneer een activiteit of ontwikkeling in de omgeving de monumentale waarde beïnvloedt of aantast. De omgeving is afhankelijk van de aard, functie en ligging van het monument en daarmee voor elk monument anders. Het kunnen ensembles zijn van gebouwen en erven, een biotoop of invloedsfeer. Het definiëren en begrenzen kan aan de orde komen als het nieuwe omgevingsplan wordt opgesteld.

Uitgangspunt is dat elke ingreep in de omgeving van een monument laat zien dat het de geschiedenis van het monument en de relatie met de omgeving begrijpt.

Daarnaast gelden bij ingrepen in de directe omgeving van monumenten de volgende criteria:

- als het monument onderdeel is van een grotere ontwikkeling of gebieds- verandering wordt het monument geïntegreerd in de ruimtelijke structuur en niet visueel of fysiek afgesloten van de omgeving;
- bij een ingreep in de omgeving blijft het zicht op het monument vrij of wordt het zelfs vergroot. De hoofdvorm blijft duidelijk zichtbaar;
- een ingreep of ontwikkeling in de invloedsfeer van een monument respecteert zoveel als mogelijk de historische omgeving (verkaveling, functionaliteit, zichtassen, beplantingen, waterstructuren, landerijen, mate van open en beslotenheid, et cetera) van het monument;

- bij ingrepen in de omgeving wordt met respect omgegaan met de oorspronkelijke functionele gebruik van de omgeving van een monument, zoals pomp en molensloten, boerenerven, et cetera. De gelaagdheid en waardering moeten daarbij beiden in ogenschouw worden genomen;
- ingrepen hebben in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het monument en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object;
- een ingreep in de omgeving doet geen afbreuk aan het monument door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren;
- een ingreep respecteert de eventuele waarden van de omgeving zoals genoemd in de redengevende beschrijving van een monument. Dat is de officiële waardestellende beschrijving waarmee een object tot monument is verklaard. Dit vormt de basis van de bescherming van het monument.



5.3. Rijksbeschermd dorpsgezichten

Doel van een aanwijzing als rijksbeschermd dorpsgezicht is het behouden van de cultuurhistorische waarde en de karakteristieke uitstraling van een gebied. Dit betekent dat het dorpsgezicht wordt beschermd tegen sloop, verbouwingen of andere veranderingen die het oorspronkelijke karakter van het dorp of de stad aantasten. In Leidschendam-Voorburg zijn drie rijksbeschermd dorpsgezichten aangegeven.

- Voorburg (beschermd sinds 1971)
- Leidschendam Sluiscomplex met Sluisplein (beschermd sinds 2006)
- Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten (beschermd sinds 2007)

Voor de rijksbeschermd dorpsgezichten geldt het maatwerkregime. Voor ingrepen zijn de volgende criteria van toepassing. Dit kader wordt altijd toegepast in relatie tot de toelichtingen behorende bij de aanwijzing van het rijksbeschermd dorpsgezicht.

Voorburg en Leidschendam (Sluiscomplex en omgeving)

Beiden betreft een gebied met een besloten compacte dorpsstructuur aan de Vliet met veelal historische bebouwing. Inzet is het behoud van de cultuurhistorische waarden en het kleinschalige dorps karakter. Het beschermen van de kernkwaliteiten is basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het dorp Voorburg behoort tot de oudste bewoonde gebieden langs de Hollandse kust gelegen aan een oude heerweg evenwijdig aan strandwallen en duinen. Voor het beschermd dorpsgezicht van Voorburg geldt dat het historische karakter behouden is gebleven, zowel qua ruimtelijke structuur en samenhang als ook vanwege de karakteristiek van de aanwezige bebouwing.

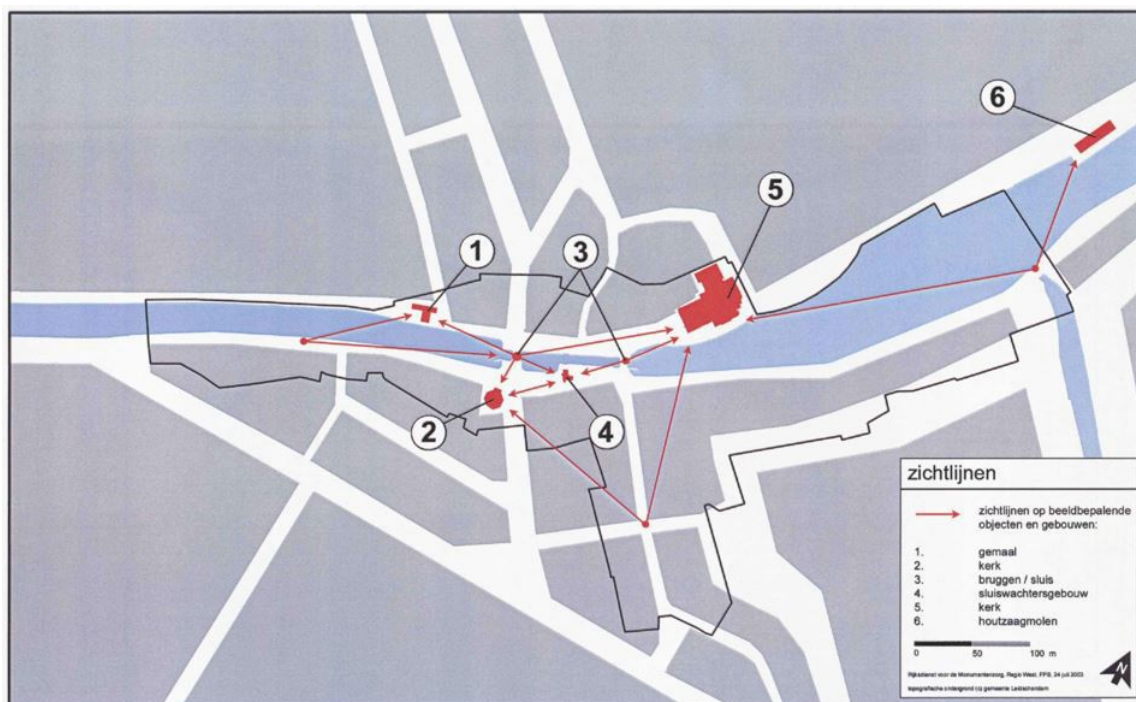
Voor het historische karakter speelt de ligging aan de Vliet en de naastgelegen park Vreugd en Rust (voorheen buitenhuis (1704)) een belangrijke rol.

Het Sluiscomplex met Sluisplein in de kern van Leidschendam is aangewezen als beschermd dorpsgezicht vanwege de organisch gegroeide bebouwing gecentreerd rondom de kruising van de Vliet met de haaks daarop staande oorspronkelijke dijklichamen van Venestraat en Damstraat/-laan. Deze kruising heeft als ruimtelijke bijzonderheid dat er sprake is van opmerkelijke puntspiegeling en oriëntatie gericht op de sluizen van de Dorpskerk en Petrus en Pauluskerk. Daartussen bevindt zich het sluiscomplex met twee sluizen en het sluiswachtershuisje.

Voor dit gebied geldt dat de zichtlijnen een wezenlijk onderdeel vormen van de aanwezige beeldkwaliteit. Er zijn zowel zichtlijnen binnen de begrenzing van het dorpsgezicht als ook belangrijke zichtlijnen naar objecten buiten de begrenzing.

Aanvullend op de overige criteria in deze nota gelden de volgende criteria:

- De bestaande stedenbouwkundige structuur en dorpse korrel is leidend;
- Voorgevel parallel aan en direct grenzend aan de openbare ruimte, rooilijnen verspringen sporadisch;
- Voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte, groen ingerichte voortuinen en verspringende rooilijn.
- Interessante en waardevolle zichtlijnen tussen bestaande objecten en objecten buiten de begrenzing worden gerespecteerd.



Bron: Toelichting besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Sluiscomplex met Sluisplein, Ministerie OCW en VROM, 2006

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- per erf/kavel één hoofdmassa, qua maat en schaal aanpassen aan de gebouwen rondom;
- twee bouwlagen onder een (gemeenschappelijke) kap is de norm, hoewel eenlaags of drielaags ook wel voorkomt;
- de nok staat bij smalle percelen dwars op de weg en ligt bij bredere percelen evenwijdig aan de weg;
- kapvorm is divers waardoor sprake is van een levendig daklandschap.
- De architectonische uitwerking sluit aan bij het historische bebouwings beeld:
- elk pand heeft een eigen karakter met veelal een horizontale gevelopbouw met verticale vensters in een regelmatig patroon;
- goothoogten, kapvormen en gevelbeëindigingen verschillen per individueel pand;
- kozijnen, dakkapellen, lijsten, erkers en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa;

- de detaillering is gevarieerd en een interpretatie van of reactie op de bestaande historische ornamenten met aandacht voor fijne detaillering zoals in metselwerk, goten, daklijsten en belijningen.
- Het materiaal- en kleurgebruik contrasteert niet met het bestaande bebouwingsbeeld met een historisch palet aan kleuren en materialen:
- terughoudend in materiaal- en kleurgebruik per pand, maar wel voldoende diversiteit tussen individuele panden;
- bij bestaande bebouwing aansluiten op traditionele materialen en kleuren zoals rode en gele baksteen, natuursteen, (gebroken) wit of lichtgeel keim-/stucwerk, geschilderd hout en gebakken pannen voor de daken;
- bij nieuwbouw is het materiaal en kleurgebruik een interpretatie van of reactie op gebruik van traditionele materialen en kleuren van omliggende bebouwing;
- geen kunststof kozijnen, rolluiken en plaatmaterialen.
- Eventuele gevelreclame alleen in open letters en ondergeschikt en zorgvuldig ontworpen in samenhang met het historische bebouwingsbeeld. Bij nieuwbouw geïntegreerd in het totaalontwerp.
- Voor technische installaties zoals zonnepanelen of collectoren gelden dezelfde criteria als voor monumenten en beeldbepalende objecten (zie paragraaf 5.1. sub. K).

Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg

Het beschermde dorpsgezicht landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten- Leidschendam-Voorburg is een representatief visueel en functioneel samenhangend ensemble van aaneengesloten 18de en 19de eeuwse landgoederen en buitenplaatsen, parken en tuinen, historische boerderijen en weidegronden, en vroeg-20ste eeuwse villaparken met bijbehorende wijk- en groenvoorzieningen. Het te beschermen gebied heeft zich ontwikkeld op een strook oude duinen en strandwallen, afgewisseld door lager gelegen strandvlakten.

Het uitgestrekte gebied ligt voor het grootste deel binnen de gemeentegrenzen van Wassenaar en Voorschoten. Een klein gedeelte ligt binnen de gemeentegrens van Leidschendam-Voorburg. Het betreft vooral landelijk gebied bestaande uit natuur- en wandelgebied langs de Schenk (Duivenvoordse Polder) en een deel met een diverser gebruik (wonen, agrarisch en recreatie) aan de Noortheylaan.

In de lager gelegen strandvlakten heeft zich gedurende enige duizenden jaren dikke veenpakketten ontwikkeld. Vanaf ongeveer het jaar 1000 is dit veen ontgonnen voor agrarisch gebruik. De Schenk(wetering) dateert uit het begin van de 15e eeuw en is gegraven om water af te voeren dat vrijkwam door de ontginning. De ontginning bestond uit het graven van lange evenwijdig lopende sloten door het veen (het slagenlandschap). De ritmiek van sloten en smalle kavels is sterk bepalend voor het beeld. Deze waterloop vormt samen met het aanliggende veenweidelandschap een waardevol landschappelijk geheel.

De strook langs de Noortheylaan is deels gelegen op de hogere strandwal en kent een kleinschalig en gevarieerd beeld van deels open deels besloten landschapseenheden. Aan de Noortheylaan staan nog enkele monumentale boerderijen zoals Boerderij 'Bohemenhoeve' aan Noortheylaan 1 en 'Jacobahoeve' aan Noortheylaan 2. Voor het overige is het gebied verder verdicht met woonbebouwing, recreatie (camping en volkstuinen) en de begraafplaats Noorthey.

Voor het natuur en wandelgebied geldt dat de landschappelijke en natuurwaarde en functie de boventoon voeren. De handhaving en ontwikkeling van de natuurwaarden en ecologische waarden worden planologisch veilig gesteld. Er zijn op enkele kleinschalige elementen geen bouwwerken aanwezig. Voor het gebied aan de Noortheylaan is een diverser gebruik met meer bebouwing aanwezig.

Voor het gebied is het beoordelingskader voor landelijk gebied van toepassing zoals opgenomen in paragraaf 6.2. Landelijk gebied.



Rijksmonument boerderij 'Bohemenhoeve' aan Noortheylaan 1

5.4. UNESCO Werelderfgoed 'Neder-Germaanse Limes'

In 2021 zijn in Nederland in totaal 19 sites in relatie tot de Neder-Germaanse Limes aangewezen als UNESCO Werelderfgoed. Voor Leidschendam-Voorburg betekent dat de site van Forum Hadriani, de stad met haven en het Kanaal van Corbulo. Dit laatste is onderverdeeld in drie deellocaties: Vlietvoorde; Rozenrust en het Romeinse pad.

De Werelderfgoedlijst is een lijst met waardevolle werelderfgoed samengesteld door het Werelderfgoedcomité bij de UNESCO op voordracht van de aangesloten landen. Het aanwijzen van werelderfgoed heeft als doel om erfgoed dat van unieke en universele waarde is voor de mensheid, beter te kunnen bewaren voor toekomstige generaties

Neder-Germaanse Limes

Julius Caesar heeft tijdens zijn veldtochten tussen 58 tot 51 voor Christus grote delen land in het huidige Frankrijk, Duitsland, België en Nederland aan het Romeinse Rijk toegevoegd, waarvan de noordgrens door de Rijnloop bepaald zou worden. De Romeinen bouwden wachttorens en legerplaatsen langs de Rijn om de verdedigingslinie te versterken.

De Romeinse aanwezigheid zou in de kuststreek tussen Maas en Rijn relatief laat op gang komen. Rond ongeveer het jaar 40 werd de legerplaats bij het tegenwoordige Valkenburg gerealiseerd en rond het jaar 47 fort Matilo nabij hedendaags Leiden. Rond het jaar 50 na Christus werd door de Romeinen een kanaal aangelegd, deels gegraven deels gebruikmakend van reeds aanwezige waterlopen, tussen de legerplaats Matilo aan de Rijn, en het huidige Naaldwijk, destijds aan de Maasmonding gelegen.

Het kanaal maakte deel uit van de militaire infrastructuur en diende onder andere als logistieke ader in de bevoorrading van militaire aanwezigheid langs de Rijn. Door de realisatie van het kanaal hoefde men de relatief gevaarlijke tocht over zee niet meer te maken. Het kanaal werd aangelegd onder leiding en aansturing van de Romeinse veldheer Gnaeus Domitius Corbulo en zou ook naar hem vernoemd worden; Fossa Corbulonis.

Op de plek van het huidige Leidschendam-Voorburg liep het kanaal langs een nederzetting van de Germaanse Cananefaten, die deel uitmaakte van de Germaanse stam de Bataven. Deze nederzetting zou door handel tussen de legerplaatsen en lokale bevolking verder groeien en na militaire en bestuurlijke hervorming in 89 na Christus werd hier het regiobestuur gehuisvest.

Keizer Hadrianus heeft tussen 121 en 122 na Christus, op weg naar Engeland de nederzetting bezocht en schonk het zowel zijn naam als marktrechten.

Hierna is Forum Hadriani zoals het vanaf toen heette herbouwd naar Romeinse stedenbouwkundige en architectonische principes. De stad werd gebouwd op een rechthoekige plattegrond van ongeveer 300 bij 400 meter, met daarin een rechthoekig stratenpatroon. De nederzetting zou ongeveer 1000 mensen hebben gehuisvest. In de stad was ook een haven aanwezig, deze stond in verbinding met het Kanaal van Corbulo.

Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie van Forum Hadriani grotendeels correspondeert met de hedendaagse ligging van het Park Arentsburg en het terrein van het Diaconessenhuis/Reinier de Graaf ziekenhuis. De huidige waterloop van het in de middeleeuwen aangelegde kanaal De Vliet of Rijn-Schiekanaal volgt tussen Leidschendam-Voorburg en Leiden nagenoeg hetzelfde traject als het Kanaal van Corbulo.

Omgang met het Limes erfgoed

De Romeinse geschiedenis is een belangrijk onderdeel van de wereldgeschiedenis. De status van UNESCO Werelderfgoed is in het geval van het Neder-Germaans Limes erfgoed wat dat betreft niet meer dan logisch. Het is daarom ook belangrijk om in de openbare ruimte aandacht aan deze geschiedenis en aan dit erfgoed te besteden.

Er wordt op al verschillende manieren aandacht besteed aan het Limes erfgoed binnen de gemeente. In het Park Arentsburg zijn een aantal informatieborden geplaatst die het verhaal van Forum Hadriani vertellen en in twee hiervan zijn scherven van Romeins aardewerk verwerkt. In een deel van de aangrenzende woonwijk is de loop van de oude stadsmuur in het plaveisel weergegeven. In de buurt van de deellocatie Rozenrust als onderdeel van het Kanaal van Corbulo UNESCO Werelderfgoed zijn in een speeltuin twee elementen aangebracht in de vorm van schepen die op het kanaal hebben gevaren. Op deze schepen zijn afbeeldingen aangebracht, waaronder een zogenaamd portret van Corbulo. Er is ook een informatiebord geplaatst. In de wijk Rietvink is in een park een deel van het Kanaal van Corbulo, inclusief een brug geheel naar Romeinse ontwerpprincipes nagebouwd. Het pad parallel aan het nagebootste kanaal draagt de naam Romeinse pad.

Hierna volgen enkele richtlijnen als kader hoe de gemeente in de toekomst wenst om te gaan met het Limes erfgoed. Uitgangspunt is een verhoging van de belevingswaarde van de Romeinse geschiedenis en aansluiting op en versterking van de reeds aanwezige ruimtelijke en/of erfgoedelementen.

A. Zichtbaar maken van Limes erfgoed

In het gebied van het Limes erfgoed zullen de komende decennia verschillende ontwikkelingen plaatsvinden. Dit biedt kansen om het archeologische erfgoed en het verhaal van de Limes ook bovengronds zichtbaar te maken. Het is daarom van belang dat met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dit archeologisch erfgoed wordt gerespecteerd en daar waar mogelijk een plek krijgt in of richting geeft aan het

ontwerp van deze ontwikkelingen. Het creëren van bijzondere plekken is bepalend voor de kwaliteit en beleving van de omgeving, maar ook voor de identiteit van de gemeente.

B. Samenhang brengen in de beleving van het Limes erfgoed

De erfgoedbeleving van Limes is enigszins gefragmenteerd. Een meer georganiseerde en gestroomlijnde invulling van deze erfgoedbeleving versterkt de binding van de lokale bevolking met hun gedeelde geschiedenis en tegelijkertijd trekt het bezoekers aan. In het Masterplan 'Romeinen aan de Vliet' (2018) van onder andere Museum Swaensteyn wordt onder andere gepleit voor een meer georganiseerde en gestructureerde beleving van het Romeins erfgoed en worden voorbeelden voorgedragen.

C. Benutten van de rijke gelaagdheid van het (regionale) erfgoed

Met het meer beleefbaar maken van het Romeins erfgoed met betrekking tot het Kanaal en van Forum Hadriani kan de verbinding worden gelegd met andere (bijvoorbeeld provinciale) erfgoedlijnen. Aangezien het Kanaal ook het grondgebied van andere gemeenten doorkruist kan een regionale aanpak overwogen worden. Ook lokaal kan gezocht worden naar relaties tussen het archeologische erfgoed met het overige bovengrondse erfgoed die samen een breder verhaal vertellen over de geschiedenis van Leidschendam-Voorburg.



6. Richtlijnen voor de openbare ruimte en het landschap

Voor de openbare ruimte, het landelijk gebied en de historische water- en groenstructuren zijn richtlijnen opgesteld aanvullend op bestaand beleid van de gemeente. De richtlijnen vormen geen concrete beoordelingscriteria zoals in eerdere paragrafen. De richtlijnen kunnen echter wel gebruikt worden om sturing te geven aan de kwaliteit van inrichtingsplannen en bij ingrepen in het landelijk gebied.

6.1. Inrichtingsplannen openbare ruimte

Onderstaande richtlijnen vormen de basis voor ingrepen aan de openbare ruimte, zoals (her)inrichting van hele gebieden tot pleinen en straten. Uitgangspunt is dat elke ingreep past in de omgeving en de samenhang wordt bewaard of verbeterd. Dat betekent onder andere dat een overdaad aan middelen en maatregelen wordt voorkomen.

Voor inrichtingsplannen hanteert de gemeente het Handboek beheer openbare ruimte. Daarnaast vormt het vastgestelde Beheerkwaliteitsplan het kader voor het beheer van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast zijn ook het Water en rioleringsplan (WRP) en Hemelwaterverordening van toepassing.

De verschillende gebieden in de gemeente kennen ieder hun eigen uitstraling. In het beheerkwaliteitsplan is daarom onderscheid in 3 beheerniveaus:

1. Representatief en hoogwaardig (centrumgebieden)
2. Verzorgd en duurzaam (overige (wijk)centra en stations, hoofdstructuren, woongebieden, bedrijventerreinen, begraafplaatsen en parken)
3. Functioneel en doelmatig (buitengebied en recreatieve punten in het buitengebied)

In het beheerkwaliteitsplan zijn deze beheerniveaus uitgewerkt. Als pijlers voor de beheerniveaus ziet de gemeente:

- Het duurzaam en doelmatig in stand houden van de voorzieningen, zodat de functie tot zijn recht komt en ingespeeld wordt op een optimale beleving van de buitenruimte.
- Het streven naar kwalitatief, passend en toekomstbestendig beheer en onderhoud, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige economische context en beperkte financiële middelen.
- Een integrale aanpak van werkzaamheden in de openbare ruimte om overlast te verminderen en efficiënt, kostenbesparend te werken.

Richtlijnen

De hiervoor genoemde pijlers vormen ook basis voor richtlijnen. Er is (nog) geen richtinggevend beleid voor de inrichting van de openbare ruimte. De richtlijnen zijn vooral bedoeld als algemene basis voor nieuwe inrichtings plannen en de grotere ingrepen in bestaande omgevingen.

A. De inrichting van de openbare ruimte wordt primair bepaald door de beoogde functionaliteit.

De openbare ruimte heeft twee hoofdfuncties: verkeersruimte en verblijfsruimte. Daarnaast zijn er ook andere functies. De inrichting behoort zodanig te zijn dat aan de eisen van deze functies wordt voldaan. Dit houdt onder andere in dat de inrichting van de verkeersruimte gericht is op het vlot en veilig verwerken van verkeersstromen (vooral voor voetgangers) en de inrichting van verblijfsruimte gericht is op het faciliteren van de specifiek beoogde gebruikers van de betreffende ruimte (bv. buurtpark of evenemententerrein).

Uitgangspunt is dat de belangrijkste functie op de betreffende plek in de openbare ruimte leidend is. Dat kan betekenen dat een woonstraat meer in- gericht mag worden als verblijfsruimte dan als verkeersruimte. De verkeersfunctie is niet altijd leidend. Ruimtelijk gezien spelen ook andere aspecten een belangrijke rol zoals de publieke ruimte als verbinding tussen plekken, soms fysiek en soms alleen visueel (zichtlijnen).

B. Bij elke inrichting wordt rekening gehouden met natuurinclusiviteit en klimaatadaptieve doelen.

Bij elke ingreep en ontwikkeling wordt zorgvuldig rekening gehouden met opgaven ten behoeve van natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Zie ook Groenactieplan 2024-2026 'Samen naar een nog groenere, klimaatbestendige en biodiverse gemeente'.

Dat betekent onder andere dat nieuwe wijken, inbreidingslocaties of gereconstrueerde wijken klimaatadaptief worden aangelegd conform de voorwaarden van de Deltawet die gelden voor het jaar 2050 (volledig klimaat adaptief). De maatregelen worden binnen de plangrens genomen. Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar:

- slimme (groenblauwe) inrichting van stad, wijk en straat om hittestress tegen te gaan;
- het aanleggen van meer groen en water in de stad;
- mogelijkheden verdamping van water door groen in te zetten om de stad te koelen;
- meer schaduwwerking van groen op straat, daken of gevels (zie ook criteria voor bouwplannen in paragraaf 4.2.
- maatregelen om regenwater vertraagd af te voeren door bijvoorbeeld minimaliseren van verharding en meer waterdoorlatende verharding.

Daarnaast wordt rekening gehouden met het behoud en versterken van de biodiversiteit, inheemse flora en fauna en/of bijzondere plantcollecties.

C. Esthetische vormgeving wordt ingezet om weloverwogen doelen in de openbare ruimte te bereiken. Insteek is dat alle functionele ingrepen op een zodanige wijze vormgegeven worden dat het de kwaliteit op die plek ondersteunt of versterkt. Een fraaie vormgeving kan ook ingezet worden om functies en gebruiksmogelijkheden te verhelderen of te accentueren.

Ontwerpoplossingen die alleen 'mooi' zijn, maar functioneel niet bruikbaar uitpakken, zijn niet wenselijk. Het vraagt dus, afhankelijk van de plek en ingreep, om een zorgvuldige samenhang tussen functionaliteit en esthetiek. Uiteraard kan 'kunst in de openbare ruimte' altijd een plek krijgen: ingezet als functie om specifieke plekken extra betekenis te geven en/of om de openbare ruimte fraaier te maken.

D. Verschillende functies en gebruikersgroepen hebben een proportioneel aandeel in de openbare ruimte.

De openbare ruimte is veelal niet monofunctioneel: een plein kan vooral een verblijfsfunctie hebben met aan de randen verkeerswegen. Binnen een park moeten verschillende typen gebruikers hun eigen of gedeelde ruimte krijgen: wandelaars, fietsers, spelende kinderen etc. Bij de inrichting is het zaak goed naar de ruimte eisen van de verschillende functies en gebruikersgroepen te kijken en de inrichting daarop af te stemmen. Proportionaliteit in ruimte-claims (PVE) ten opzichte van de beschikbare ruimte is voorwaarde.

Dat betekent ook dat zorgvuldig wordt gekeken naar de toegankelijkheid, sociale veiligheid en inclusiviteit van de openbare ruimte. De openbare ruimte moet ook voor minder valide mensen geschikt zijn als ook voor de steeds langer thuiswonende ouderen. Er moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn, zodat mensen met een beperking en ouderen gebruik kunnen maken van de openbare ruimte. Rondom voorzieningen met een publieksaantrekkende werking, zoals winkelcentra en verzorgingshuizen, kunnen extra toegankelijkheidsmaatregelen nodig zijn.

E. Groen in de openbare ruimte wordt niet ingezet als restfunctie of ter opvulling van restplekken, maar zal dragend zijn aan de structuur of een plek markeren/verbijzonderen.

Soms is de openbare ruimte geheel of grotendeels groen (park, plantsoen), het groen is dan de hoofdfunctie. In veel andere gevallen heeft het groen een minder dominante functie en dient ter verfraaiing van meer stenige openbare ruimtes. Beplantingselementen moeten een zekere maat hebben om tot hun recht te kunnen komen. Beplanting die versnipperd wordt door de ruimte heeft minder overlevingskansen en kan afbreuk doen aan de omgevingskwaliteit.

Streven is om de versnipperde groenplekken om te zetten naar minder en grotere groene ruimten. Bij verkoop van snippergroen dient altijd een passend plan met betrekking tot de overgang van privé naar openbare ruimte (erfafscheiding) voorgelegd te worden.

F. Inpassen in bestaand waardevol groen

Uitgangspunt is dat het bestaande groen in beleving, functie en natuur al een bepaalde waarde heeft. Dat betekent dat bij nieuwe ingrepen in de openbare ruimte rekening wordt gehouden met bestaande groen. In een nieuw ontwerp wordt daarom altijd gekeken om het bestaande groen in te passen.

G. Groenvoorzieningen in ontwerpfase.

Bij planvorming waar groenvoorzieningen zijn voorzien altijd ontwerpen vanuit het gewenste eindbeeld als de beplanting volgroeid is. Dus boomkruinen op ware grootte en ook voldoende groeiruimte ondergronds, aangepast aan de soort beplanting. Aandacht voor onderlinge afstemming in de ontwerpfase, ook bij herinrichting.

Het combineren van groenvoorzieningen en infrastructurele voorzieningen vraagt om een integraal ontwerp met efficiënte oplossingen. Bijvoorbeeld multifunctioneel gebruik en adaptieve oplossingen.

H. De inrichting van de openbare ruimte is begrijpelijk, overzichtelijk en passend bij de omgeving. Normaal gesproken 'wijst de weg zichzelf.' Als de openbare ruimte goed is vormgegeven en ingericht, zijn functies, gebruiksmogelijkheden en routes voor de gebruiker helder, zonder veel aanwijzingen en storende elementen (borden, geleidende maatregelen e.d.). In beginsel is de standaardisatie van materialen en meubilair het vertrekpunt. Zie daarvoor het Handboek Beheer Openbare Ruimte. Maar ook de samenhang van de inrichting is uitgangspunt, waarbij verkeersmaatregelen, meubilair, verlichting en e.d. op elkaar zijn afgestemd en in harmonie met de ruimte en functie. Dat betekent ook dat plaatsing van meubilair e.d. altijd in relatie moet staan tot de openbare ruimte van de plek als één geheel.

I. De inrichting van de openbare ruimte is zo veel mogelijk robuust en duurzaam.

De openbare ruimte moet tegen een stootje kunnen. Bij het ontwerp moet de uitvoering en het toekomstige beheer direct mee worden genomen. Materialen moeten robuust en duurzaam zijn, zowel in de betekenis van lange levensduur als klimaatbewust en circulair materiaalgebruik. Ze moeten daarnaast ook goed beheerd (schoongehouden) en eventueel vervangen kunnen worden. Ook de beplantingen en aanleg van de beplantingen (planten, struiken, bomen) dienen klimaatrobuust te zijn.

Het is zaak bij beplanting het toegepaste assortiment goed af te stemmen op de situatie, te zorgen voor goede plantvakken (voldoende bomengrond, voldoende beschermd). Te denken valt aan moerasbeplantingen in wadi's en beplanting die zorgt voor voldoende schaduwplekken. Beplantingen, waterbuffering en afvoer worden zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Met robuust en duurzaam (en overige inrichtingsaspecten) is het ook van belang een goede afstemming te hebben met ondergrondse infrastructuur en ruimtegebruik (zoals: kabels en leidingen, riolering, klimaat adaptieve oplossingen, ondergrondse containers, parkeerkelders, wortelzones bomen, e.d.).

J. Openbare ruimte en aanliggende bebouwing vormen een eenheid of ten- minste een onderling afgestemd ensemble.

Als het karakter van de openbare ruimte is afgestemd op de omringende bebouwing, krijgt het geheel meerwaarde. Een historische straat met klinkerbestrating is daarvan een voorbeeld. Het is daarom nodig de openbare ruimte steeds te ontwerpen in relatie tot de gebouwde omgeving.

K. Kwaliteit van openbare ruimte valt en staat met een goed beheer.

Het ontwerpen en inrichten van een ruimte op basis van een doordacht plan leidt in beginsel tot een verzorgde omgeving. Maar als het onderhoud van deze ruimte in gebreke blijft kan verval en verrommeling optreden. Bij een goed ontwerp wordt nagedacht over het beheer en onderhoud. Een goed ontwerp gaat daarom altijd gepaard met een beheerplan en bijbehorende financiën.

L. Cultuurhistorisch waardevolle plekken en gebouwen verdienen extra aandacht om het verhaal van de plek te behouden of te versterken.

Voor de bijzondere cultuurhistorisch waardevolle plekken en omgeving van monumenten dient met extra zorg rekening te worden gehouden met het behouden of versterken van het historische karakter. Een passende historische uitstraling heeft de voorkeur. De inrichting dient in ieder geval niet de zichtbaarheid van historische plek of gebouw zoals een monument te beperken.

Zie ook de richtlijnen voor de omgeving van een monument in paragraaf 5.2.

M. Bijzondere elementen kunnen aanleiding zijn van voorgaande richtlijnen af te wijken.

Het kan voorkomen dat in de openbare ruimte bijzondere elementen aanwezig zijn, als cultuurhistorische objecten of bijzondere beplanting. Deze elementen kunnen, gerekend naar hedendaagse gebruikseisen aan de openbare ruimte, erg in de weg staan. Toch kan er zo'n waardering voor dergelijke elementen bestaan, dat ze gehandhaafd blijven bij herinrichting of aanpassing.

6.2. Landelijk gebied

Het landelijk gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg is een open en zeer waardevol landschap, grotendeels gelegen ten oosten van de Vliet. Dit landschap is ontstaan door de interactie tussen mensen, de natuur en het landschap. Het water, de bodem, de natuurlijke dynamiek en klimaat zijn eeuwenlang sturend geweest in het gebruik, maar raakte sinds de industriële revolutie geleidelijk uit zicht. De samenhang en logica van deze oorspronkelijke structuren en het historische landgebruik, landbewerking en waterbeheersing dient begrijpelijk en afleesbaar te blijven. Zo toont de molendriegang die het water uit de droogmakerij omhoog maalt naar de Vliet via de tussenboezem van Molenvaart en sluisje de geschiedenis en werking van het watersysteem van de droogmakerijpolders.

Het landelijk gebied kent belangrijke en zelfs meerdere landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten. Om deze te beschermen en verrommeling te voorkomen zijn in het bestemmingsplan* regels opgenomen. Het in stand houden van het kenmerkende veenweidelandschap en Stompwijkse bouwen zijn daarbij uitgangspunten. Met dit laatste wordt de gebiedseigen erfbebouwing bedoeld, waarbij het kenmerkende hoofdgebouw met overheersende kapvorm, gecombineerd met daaraan ondergeschikte agrarische bouwwerken belangrijke kenmerken zijn. Daarnaast zijn wensbeelden opgenomen die leidend zijn voor ingrepen in het landelijk gebied.

* Ten tijde van opstellen van deze nota was sprake van een ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (NL.IMRO.1916.Landelijk-ON01), d.d. 25-06-2021. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit vanaf 1 januari 2024 onderdeel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan. Voor actuele informatie kunt u terecht bij de gemeente of het vastgestelde bestemmings-/omgevingsplan online raadplegen.

De karakteristieken van het buitengebied zijn beschreven in paragraaf 2.3.5. De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en bijbehorende wensbeelden van het landelijk gebied zijn in het bestemmingsplan* per schaalniveau beschreven van groot naar klein:

- nationaal en regionaal schaalniveau: hiërarchie in open ruimten en kwaliteit van de horizon;
- lokaal structuurniveau: linten, dijken en waterlopen;
- bouwstenen: onder andere erven, dammen en beplantingen maar ook ondergrondse bouwstenen betreffende archeologie.

Deze aspecten zijn elk op zich relevant, maar de kwaliteiten van het landelijk gebied kunnen pas echt goed begrepen worden als deze in samenhang worden bekeken. Op het nationale en regionale niveau speelt de samenhang van open ruimten en de kwaliteit en zichtbaarheid van de horizon met de omringende stadsranden een belangrijke rol. Daarbinnen zijn de opvallende structuren van de linten, de dijken en watergangen van groot belang. Deze structuren worden weer gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwde en onbebouwde elementen (groen, blauw en reliëf). Sommige van deze elementen hebben een markante en beeldbepalende uitstraling, dat zijn de bouwstenen. Denk aan de vele bruggen van de Stompwijkse Vaart en Doctor van Noortstraat, de unieke Meidoornhagen, de Laurentiuskerk met het kerkbos, de molendriegang en de begraafplaats Wilsveen.

Richtlijnen

Voor ingrepen in het landelijk gebied zijn de volgende richtlijnen van toepassing. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Voor uitwerking van de richtlijnen wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan/omgevingsplan.

A. Respecteer de open ruimte en beleving van horizon

Behoud hiërarchie in open ruimten en de kwaliteit en beleving van de horizon en contrasten daartussen. Nieuwe ontwikkelingen in de randen houden rekening met de belevingswaarde van de integrale landschappelijke kwaliteit. Dit betekent een zorgvuldige inpassing naar locatie en uitvoering met aandacht voor achtergronden en verbindingen tussen de open ruimten.

Verdichtende ontwikkelingen in het poldergebied ten westen van de A4 kunnen gesitueerd worden als coulissen voor de randen met dynamische stedelijke bouwintensiteiten. Inspiratie kan geput worden uit het verleden van historische buitenplaatsen, dorpsranden en boerderijplaatsen en tuinderijen.

B. Behoud en versterk de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke structuren

Voor de aantrekkingskracht van het landelijk gebied zelf is de situering en verschijningsvorm van de landschappelijke structuren cruciaal. Hierin is ook het "geraamte" van de cultuurhistorische identiteit vastgelegd. Dit blijkt onder andere uit de historische structuren van het cultuurlandschap met haar gevarieerde lijnvoering van wegen en watergangen. Deze structuren moeten als eenheid beschouwd worden.

Belangrijke cultuurhistorische landschappelijke structuren in het landelijk gebied zijn:

- Lintdorpen en lintwegen
- Stompwijkseweg/Doctor van Noortstraat
- Het Wilsveen
- Ondermeerweg
- Oosteinde/Jan Koenenweg/Middenweg
- Bovenmeerweg/Meer- en Geerweg
- Nieuwe Vaartlaan en Van Kampenlaan ("Laantje van Kampen")
- Westeinderweg
- Meeslouwerweg
- Oostvlietweg
- Dijken en keringen
- Zustersdijk
- Landsscheiding(sdijk)
- Molendijk van de molendriegang
- Deel Kniplaan tussen A4 en Stompwijkseweg
- Ringdijk Geer- en Kleine Blankaardpolder
- Ringdijk Zoetermeersche Meerpolder
- Jan Coenensloot/Nieuwe vaart/Meerburgerwatering
- Waterstructuren en slotenpatroon van het slagenlandschap
- Weidegronden
- Land- en kerkepaden
- Meidoornhagen
- Meerdere markante punten, wegen en zichtlijnen

In het gebied zijn de volgende markante punten waar te nemen:

- De molendriegang van Wilsveen, gelegen aan de Molenvaart.
- De molen langs de A4 in de Westeinderpolder.
- De molen van de Knip.
- De kerktoren van Stompwijk met kerktuin.
- De kerktoren van Zuidbuurt.
- De begraafplaats van Wilsveen, gelegen op een veenrestant van circa 3 meter.
- De skischans bij Zoetermeer.
- De windturbines langs de A4 bij Zoeterwoude.
- Hoogbouw Den Haag en Zoetermeer.

Daarnaast is een aantal wegen belangrijk in de beleving en identiteit van het gebied, zoals:

- Het lint van de Oostvlietweg langs de Vliet.
- De Middenweg door de open ruimte van de Zoetermeersche Meerpolder.

- Het lint van de Stompwijkseweg met de vele bruggen.
- Het Wilsveen met knikken, de hoogtesprong en uitzicht op het laatste gave deel van de landscheidingsdijk.
- De Meer- en Geerweg en de Bovenmeerweg op de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder.
- Het Westeinde (Hellepad) met het laatste authentieke onverharde wegprofiel.
- De A4 met zijn oriëntatie naar het open veenweidegebied.

C. Maak gebruik van bouwstenen voor de opbouw van het landelijk gebied

De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is verder te vertalen in een aantal bouwstenen. De samenhang en opbouw van de verschillende bouwstenen onderling volgen de logica van het onderliggende landschap en vormen de basis voor de opbouw van het gebied. Ze versterken daarmee het oorspronkelijke landschappelijke karakter en structuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moeten deze bouwstenen gerespecteerd worden en gezien worden als leidraad. Dat betekent dat bij nieuwe ingrepen de bouwstenen bepalend zijn voor eventuele (her)in- richting, zoals streekeigen beplanting voor erfafscheidingen, de indeling van oorspronkelijke boerenerven, et cetera.

Er is onderscheid gemaakt in bouwkundige objecten en beplanting:

Bouwkundig: molens en gemalen, niet agrarische bebouwing, boerenerven, bruggen en dammen, afscheidingen, zoals hekwerken en palen met draad, ophogingen, taluds en beschoeiingen.

Beplanting: hagen, hakhoutbosjes / geriefhoutbosjes, houtsingels, bomen- rijen, knotbomen, boomgaarden, leibomen, solitaire bomen, boerentuinen.

De beplanting en groene structuren kunnen in belangrijke mate ook bijdragen aan instandhouding of verbeteren van de biodiversiteit.

D. Respecteren van agrarische uitstraling van bebouwing en erfinrichting

Het karakter van het landschap wordt mede bepaald door de boerenervbebouwing, die de rafelrand naar het polderlandschap vormt. Boerenerven zijn een belangrijk onderdeel van het polderlandschap. Tussen de bebouwing bevinden zich vaak doorzichten naar het achterliggende open landschap. Het is belangrijk om het karakter van landelijke bebouwingslinten en boerenerven te versterken door ook de relatie met het omliggende landschap centraal te stellen. De volgende elementen zijn bepalend bij beoordeling.

- Aansluiten op streekeigen landelijke lintbebouwing.
- Bestaande doorzichten over erven behouden.
- De historische verkavelingsstructuur respecteren.
- Er is sprake van een dubbele oriëntatie van bebouwing, op het erf en het landschap. Voorgevels van de woningen zijn gericht op de straat.
- Per erf is er één ontsluiting. Parkeren op eigen terrein.
- De agrarische bebouwing heeft forse eenduidige bouwvolumes met een kap, een voor het landelijk herkenbare architectuur, kleur- en materiaal- gebruik en heldere situering. De bebouwing bestaat uit zijn los gestrooide objecten in de ruimte en zijn overwegend in de lengte gesitueerd in de richting van het slagenlandschap.
- De burgerwoningen zijn kleinschalig en zijn individueel vormgegeven (in een uitzonderlijk geval komt een twee onder één kap voor, dit is echter niet karakteristiek). De woningen zijn veel in de langsricting georiënteerd maar haaks komt ook voor.
- De architectonische uitwerking is individueel, afwisselend en zorgvuldig.
- Nieuwe bebouwing mag zich duidelijk onderscheiden van naastliggende panden mits dat gepaard gaat met een overtuigende individuele kwaliteit. Ingetogenheid is daarbij nodig, de omgeving moet niet overstemd worden
- Gebouwen zijn altijd voorzien van een kap.
- De erfinrichting maakt onderdeel uit van het geheel, waarbij rekening wordt gehouden met streekeigen erfbeplanting zoals leibomen, solitairen, knotwilgen en/of lage hagen aan de voorzijde van het erf. Soms hekwerken aan achterzijde erf en als toegangshek. Singels, bomenrijen of boomgaarden aan zij- en achterzijden complementeren het afwisselende dorpse en agrarische beeld.

6.3. Historische groenstructuren

In Leidschendam-Voorburg komen meerdere cultuurhistorische water- en groenstructuren voor. Denk bijvoorbeeld aan begraafplaatsen, parken, plantsoenen, landgoederen, bomen, lanen, boerenerven en waardevolle tuinen. Vaak, maar niet altijd, gaat het daarbij om beschermd 'groen' erfgoed. Ook is er

vaak sprake van een relatie tussen de waardevolle groenstructuur en de nabijgelegen, veelal ook monumentale, bebouwing. Het is de kunst het karakter, de proporties en de levendigheid van de historische aanleg door zorgvuldig beheer en passend gebruik te laten voortbestaan.

Historische groenstructuren hebben een grote maatschappelijke waarde, denk aan de cultuurhistorische waarde, landschaps- en tuinarchitectuurhistorische waarde, gezondheidswaarde, belevings- en gebruiks-waarde, ecologische waarde, natuurwaarde en ook economische waarde. Het geeft gemeente Leidschendam-Voorburg een uniek en onderscheidend karakter.

Bovendien biedt het erfgoed aanknopingspunten voor oplossingen voor actuele vraagstukken, zoals vergroten van de biodiversiteit en een betere klimaatadaptatie.

Planologisch beschermd cultuurlandschap

De cultuurhistorische waarden van meerdere groenstructuren hebben bescherming via het bestemmingsplan (per 1 januari 2024 het omgevingsplan), veelal via een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' of met een gebiedsaanduiding zoals voor molen- en landgoedbiotopen. Zie bijlage 2 voor een overzichtskaart. Het omgevingsplan biedt mogelijkheden om historische groenstructuren te beschermen als 'cultuurlandschap' of met de functie 'groen' met eventuele toevoegingen zoals 'karakteristiek' of 'beeldbepalend'.

Landelijk gebied met het slagenlandschap, linten en dergelijke

Het landelijk gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg is een open en zeer waardevol landschap. Dit gebied kent belangrijke en zelfs enkele unieke landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten (zie paragraaf 6.2. Landelijk gebied). Deze waarden zijn in het bestemmingsplan beschermd met een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Vlietzone: Vliet met aanliggende oevers

Met het openbaar maken van de oevers van de Vliet ontstaat een Vlietpark. Het uitgangspunt daarbij is het benutten en verder versterken van de groen- blauwe, recreatieve en cultuurhistorische kwaliteiten, zodat de Vlietzone zich steeds verder kan ontwikkelen tot toegankelijk en aantrekkelijk gebied door realisering van excellente woonmilieus en openbare oevers. Daarbij dient het overheersende beeld van de Vlietzone als groene omgeving, met parken, tuinen en waar mogelijk openbare wandelroutes in het groen, zo veel mogelijk te worden te behouden en versterkt.

In het bestemmingsplan zijn de kwaliteiten geborgd door middel van de bestemmingen 'Groen' eventueel aangevuld met de aanduiding 'Park' en als de privé tuinen van woningen direct grenzen aan de Vliet door binnen de bestemming 'Wonen' het onbebouwde karakter van de Vlietoever te beschermen. Daarnaast is de Vliet en enkele aanliggende buitenplaatsen beschermd met een dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie' gericht op het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of waardevolle bebouwingselementen.



Overige waardevolle elementen van het cultuurlandschap

Naast het landelijk gebied en de Vlietzone zijn er nog meer elementen die een planologische bescherming genieten. Bijvoorbeeld de tuin-/parkaanleg van 17e- en 18e-eeuwse buitenplaatsen waarvan een deel tegenwoordig rijks- monumentaal park is, zoals Park Vreugd en Rust, Hoekenburg-Arentsburg en de tuinen van Hofwijck. Maar ook de begraafplaats aan de Parkweg (gemeentelijk monument), de Ooster-begraafplaats en Noortheij en de bijna verdwenen Agatha begraafplaats.

Een bijzondere groene structuur is de groene as van noord naar zuid die gevormd wordt door park Vreugd en Rust (rijksmonument), Park 't Loo (gemeentelijk monument) tot aan Huis ten Bosch in Den Haag. Haaks daarop ligt de Broeksloot die waardevol is als onderdeel van het oude ontginningslandschap. Net zoals de Machinesloot met stoomgemaal. Overige historische waterwegen in het gebied zijn de Binnenveenwatering, de Bovenveenwatering en de Vliegersloot. Delen hiervan zijn nog zichtbaar en daarom met een dubbelbestemming beschermd als waardevol cultuurlandschap.

Naast de groenstructuren zijn er ook molens die onderdeel uitmaken van het cultuurlandschap. Molen De Salamander langs de Vliet en De Vlieger in Essesteijn bijvoorbeeld. De Vlieger is in 1989 verplaatst naar zijn huidige groene omgeving, nabij de monumentale boerderij met kinderboerderij. Om elke molen ligt een molenbiotoop. De molenbiotopen zijn door de provincie Zuid- Holland ingesteld om monumentale windmolens in werking en in zicht te houden.

Monumentaal beschermde historische groenstructuren

Naast planologisch beschermd groen erfoed zijn ook meerdere groenstructuren aangewezen als beschermd dorpsgezicht, rijksmonument (RM) of gemeentelijk monument (GM). Voor bescherming van monumentaal groen zijn wettelijke regels van toepassing die toezien op bescherming van de monumentale waarden. In Leidschendam-Voorburg zijn de volgende historische groenstructuren aangewezen als beschermd gezicht of monument:

- Rijksbeschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg
- (zie paragraaf 5.3. Rijksbeschermd dorpsgezichten).
- Meerdere gemeentelijke en particuliere bomen (GM).
- Park 't Loo (GM).
- Heuvelhof en Heuvelplein (GM, het hof en de beplanting).
- Algemene begraafplaats Voorburg (GM).
- Meerdere boerderijen en bijbehorende boerenerven (RM en GM).

- Meerdere buitenplaatsen en bijbehorende tuinen:
- Buitenplaatscomplex Hoekenburg en Arentsburch (RM)
- Buitenplaats Middenburg (RM)
- Buitenplaats Hofwijck (RM)
- Buitenplaats Vreugd en Rust (RM)
- Buitenplaats Eemwijk (RM, tuin niet beschermd als monument*)
- Buitenplaats Rozenrust (RM, tuin niet beschermd als monument*)
- Huize Dorrepaal, voormalig huize Leeuwenbergh (GM, tuin niet beschermd als monument*)

** Ondanks dat de tuinen bij deze monumenten niet zijn beschermd als monument hecht de gemeente wel veel waarde aan zorgvuldige omgang met de omliggende tuinen als onderdeel van de historische groenstructuren.*

Overige niet beschermde (historische) groenstructuren

Naast het (planologisch of monumentaal) beschermd groen erfgoed zijn er ook historische groenstructuren die geen bescherming genieten. Het gaat hierbij in ieder geval over boomstructuren (lanen e.d.) zoals opgenomen in de Bomennota (2017, aanpassing in voorbereiding). Dit beleidsstuk is leidend voor bescherming, beheer en ontwikkeling van boomstructuren en monumentale bomen.

Richtlijnen

Voor ingrepen die betrekking hebben op historische water- en groenstructuren zijn de volgende richtlijnen van toepassing.

A. Ontwerphouding ten aanzien van historische water- en groenstructuren

Ingrepen zijn gebaat bij een integrale visie waarin zowel de historische, huidige als ook de toekomstwaarde van de water- en/of groenstructuur wordt meegewogen. Een integrale visie kan zowel gestoeld worden op de (historische) kernkwaliteiten als op de potentie van de structuren om bij te dragen aan actuele en toekomstige opgaven, zoals klimaatadaptatie en het bevorderen van de biodiversiteit. Ontwikkel daarom bij grootschalige ontwikkelingen en ingrepen een integrale visie gestoeld op de historische, hedendaagse en toekomstige waarde en gelaagdheid van de historische water- of groenstructuur.

B. Respecteer de oorspronkelijke historische aanleg in al zijn gelaagdheid Uitgangspunt is het erkennen, respecteren en waar mogelijk behouden en leesbaar maken van de historische structuren in al zijn gelaagdheid. De gelaagdheid kan bewust zijn aangebracht en gerangschikt door de mens, door natuurlijke omstandigheden als (natuur)rampen zoals overstromingen ontstaan en/of door onbedoelde factoren als bodemdaling zijn veroorzaakt.



De Broeksloot in Voorburg

Het respecteren van de historische aanleg wat betreft historisch plantmateriaal, cultivar (de aangebrachte variëteit), plantverband, padenprofielen, type verharding, materialisering, detaillering en kleurstelling vormen het uitgangspunten en inspiratie bij ingrepen. Dat betekent dat het uitgangspunt is om bestaand waardevol, groen te behouden en in te passen. Vernieuwing of het toevoegen van een nieuwe tijds laag is alleen mogelijk als sprake is van een relatie met de historische context.

C. Maak gebruik van deskundigheid

Voor een historisch verantwoord beheer en restauratie is kennis noodzakelijk. Van het oorspronkelijke idee achter het ontwerp en de geschiedenis van de aanleg, maar ook van de ontwikkeling. Verschillende aanlegperiodes liggen over elkaar heen of naast elkaar. Elke laag vertelt een deel van de geschiedenis, maar mogelijk is niet iedere tijdlaag even waardevol. (Tuin-)historisch onderzoek kan daar uitsluitsel over geven. De ervaring leert dat plan en ontwerp beter worden wanneer ze gebaseerd zijn op zo'n tuinhistorische onderlegger.

D. Pas oorspronkelijke, maar ook toekomstbestendige en klimaat robuuste materialen en beplanting toe.

Sluit zo veel mogelijk aan op de bestaande context door gebruik te maken van oorspronkelijke aanwezige materialen en verwerking hiervan volgens de oorspronkelijke constructiemethode. Voor plantmateriaal betekent dit: gebruikmaken van zo oorspronkelijk mogelijk aanwezige plantmateriaal, soort en ras en toepassing hiervan in de juiste context (zowel omgeving, tuinstijl als periode) en rekening houdend met biodiversiteit.

De klimaatverandering heeft ook veel invloed op de inrichting van de groene ruimte. Het historische plantmateriaal is soms niet langer duurzaam passend op de oorspronkelijk plek. Plantziektes en plagen krijgen meer vat op de planten en door bodemdaling, (periodieke) droogte, hitte of juist extreme regenval. Deze uitdagingen vragen om doordachte ingrepen en transformaties die de 'geest' en identiteit van de gelaagde aanleg - vanwege esthetiek landgoederen soms met exoten - als uitgangspunt neemt voor een robuuste inrichting voor de toekomst.

E. Omgang met monumentale bomen

Uitgangspunt is behoud van de monumentale bomen. Aanvragen voor een vergunning voor het kappen van bomen die op de lijst van monumentale bomen staan, worden in beginsel geweigerd. Kappen van gemeentelijke monumentale bomen is alleen mogelijk als de boom aantoonbaar onverenigbaar is met een veilige en duurzame verantwoorde openbare inrichting. Of wanneer de bomen logischerwijs niet kunnen worden gehandhaafd binnen integrale beleidsplannen die door de gemeenteraad worden vastgesteld. Zie ook de gemeentelijke Bomennota.

E. Hou rekening met beheer- en onderhoudsaspecten

Groen erfgoed leeft - beplanting groeit, ontwikkelt zich en is vergankelijk. Tijdig onderhoud en gedegen beheer, met expertise en continuïteit, zijn daarom van groot belang. Bij ingrepen zoals restauratie of vernieuwing dient dit onderhoudsaspect zorgvuldig meegenomen te worden. Voor het beheer en onderhoud zelf zijn de richtlijnen van Stichting ERM leidend (www.stichtingerm.nl).



De herinrichting van de groene spoorzone combineert de wateropgave met opgaven zoals natuur(beleving), bewegen en historische accenten.

7. Excessenregeling

Deze excessenregeling geeft aan wanneer het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Als er sprake is van een exces kan de gemeente besluiten te handhaven en de eigenaar aan te schrijven.

In het tijdelijke omgevingsplan (artikel 22.7 van de bruidsschat voor het omgevingsplan) is bepaald dat een bestaand bouwwerk niet in ernstige mate in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand (het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken). In dat geval spreken we van een exces. Ook vergunningvrije bouwplannen die niet vooraf worden getoetst mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met de criteria en uitgangspunten zoals opgenomen in deze nota.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat bij een bestaand bouwwerk (of deel daarvan) sprake moet zijn van onmiskenbare strijdigheid met de in deze nota opgenomen criteria, en/of een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die afbreuk doet aan de aanwezige omgevingskwaliteit. Zaken dus, waaraan een groot deel van de mensen zich ergert.

Naarmate de zichtbaarheid (vanuit het openbare gebied) groter is, of er meer hinder is voor de omgeving, zal eerder sprake zijn van een exces. Ook ligt er een hogere prioriteit bij het voorkomen van excessen in kwetsbare gebieden en objecten zoals bij, of in de directe omgeving van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Vaak heeft een exces betrekking op:

- verwaarlozing of ernstig achterstallig onderhoud;
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle, sterk afwijkende of contrasterende kleuren en/of verlichting;
- te opdringerige reclames, of;
- een te grove inbreuk op de aanwezige kwaliteiten en wat in de omgeving gebruikelijk is.

Bijvoorbeeld:

- gebroken en ontbrekende ruiten en dichtgetimmerde raamopeningen;
- afgebladderde verf en/of met geheel of gedeeltelijk verrotte houten delen;
- daken welke zijn ingezakt, gescheurd en/of waarbij dakbedekking is verdwenen en/of gescheurd/gebroken;
- panden die voor het grootste gedeelte door brand en/of waterschade zijn aangetast;
- gevels waarbij het constructieve verband duidelijk niet meer aanwezig is. Bij metselwerk gevels manifesteert zich dit in scheuren, het hier en daar ontbreken van metselwerk (voegen en/of stenen) en metselwerk wat niet meer waterpas is. Voor overige materialen analoog aan metselwerk;
- het niet voortzetten van bouwwerkzaamheden aan een onvoltooid bouwwerk (langer dan 26 weken);
- overig achterstallig onderhoud, zoals bijvoorbeeld lekkende en/of loshangende goten, defecte en/of ontbrekende hemelwaterafvoeren, bemossing van gevels en kapotte en/of ontbrekende vloerafscheidingen (hekwerken) op balkons en galerijen;
- graffiti, waarbij een ongewenst effect ontstaat op de omgeving/buitenruimte;
- verkrotting, waarbij een negatief effect ontstaat met betrekking tot de buitenruimte/cultuurhistorische waarden;
- te nadrukkelijk en afwijkend kleurgebruik. De gemeente Leidschendam- Voorburg acht het gebruik van te lichte, te heldere en afwijkende kleurtinten in het buitengebied, langs de doorgaande stedelijke structuren en gebieden met een overwegende baksteenarchitectuur ongewenst. Het in een te lichte en/of heldere kleur schilderen van bouwwerken, gebouwen en woningen in deze gebieden wordt gezien als een exces. Vanzelfsprekend afhankelijk van de situatie en de mate van verstoring.

De genoemde voorbeelden geven enigszins inzicht in welke gevallen sprake kan zijn van een exces. De opsomming is niet volledig, het betreft slechts een aantal voorbeelden. Er kunnen zich ook andere situaties voordoen waarbij sprake is van ernstige strijd met de criteria en uitgangspunten in deze nota. Bij het beoordelen van een exces wordt altijd rekening gehouden met de kenmerken en waarden van de directe omgeving.

Excessenregeling in het nieuwe omgevingsplan

Met de Omgevingswet vervalt de wettelijke bepaling dat bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand mogen zijn. Deze bepaling wordt met de bruidsschat overgeheveld naar het tijdelijke omgevingsplan (artikel 22.7 van de bruidsschat voor het omgevingsplan).

De bruidsschat bevat de regels die voorheen door het Rijk werden gesteld, maar die met de Omgevingswet zijn overgeheveld naar gemeentelijke regels. De gemeente heeft tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijk omgevingsplan met de bruidsschatregels geleidelijk om te vormen tot een nieuw omgevingsplan. Om de excessenregeling te behouden, moet in het nieuwe omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het uiterlijk van bouwwerken worden opgenomen. De gemeente kan dan direct optreden door het opleggen van een maatwerkvoorschrift, mits het omgevingsplan deze mogelijkheid biedt.

Het is denkbaar en in de geest van de Omgevingswet om de excessenregeling in het omgevingsplan uit te breiden naar ontsiering of aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit van de fysieke leefomgeving als geheel. Zo ontstaat een integrale excessenregeling voor alle activiteiten waarop het omgevingsplan betrekking heeft. Dit biedt kansen voor een samenhangende zorg voor omgevingskwaliteit en integrale oplossingen.

Gemeente Leidschendam-Voorburg zal bij het opstellen van het omgevingsplan hier nadrukkelijk aandacht aan geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 8 oktober 2024

*de plaatsvervangend griffier, de voorzitter,
E.Ph. de Bruin, M.W. Vroom*

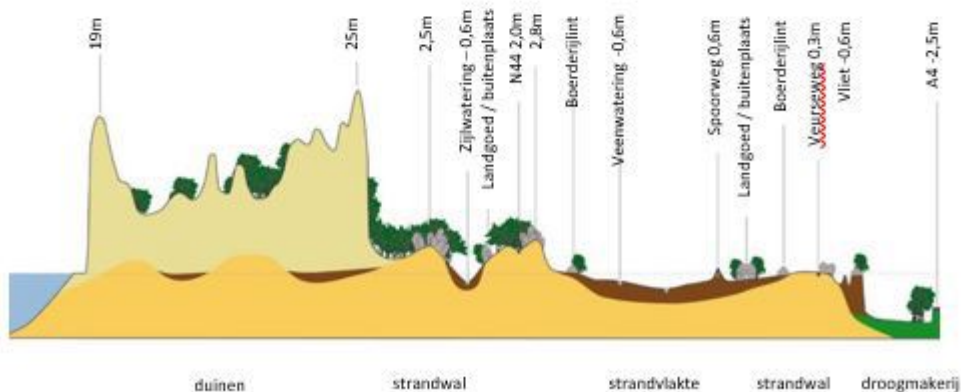
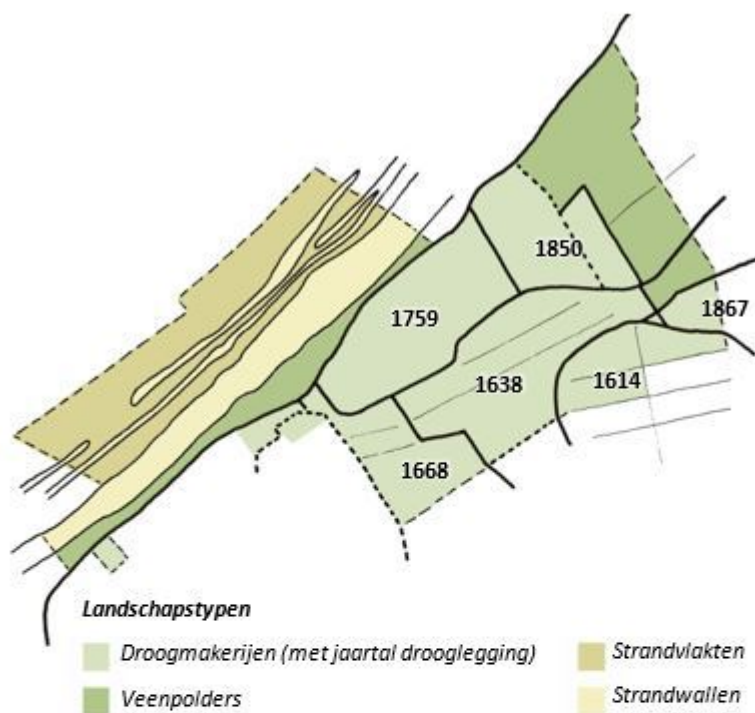
Bijlage 1

De kwaliteit van Leidschendam-Voorburg

De identiteit en kwaliteit van gemeente Leidschendam-Voorburg wordt in grote mate bepaald door de typerende landschappen, historische dorpskernen en linten, karakteristieke woongebieden en nieuwe ontwikkelingen. Dit hoofdstuk vormt een compacte ruimtelijke analyse van de aanwezige kwaliteiten als onderbouwing voor zowel de gebiedsindeling en de mate van regie, alsook voor de uitwerking van de verschillende gebieden.

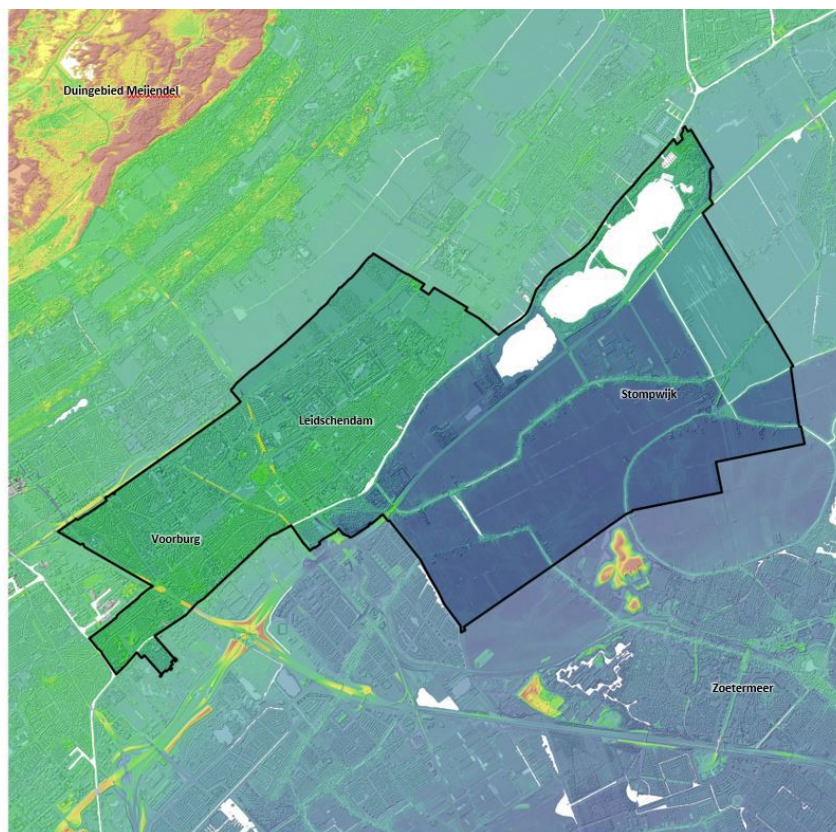
Landschap en natuur

In de afgelopen 12.000 jaar is het landschap door een samenspel van natuurlijke processen (water en wind) en menselijk handelen gevormd. De rijke ontstaansgeschiedenis van het gebied heeft geleid tot een gevarieerd landschap met verschillende landschapstypen en kwaliteiten. In de prehistorie - vanaf het Neolithicum - kwamen de eerste boeren naar het gebied, wat resulteerde in meer permanente nederzettingen. Aanvankelijk was het gebied te nat voor bewoning, vanwege een wad en kwelderlandschap. Na verloop van tijd werd er echter genoeg klei en zand afgezet, waardoor het gebied toegankelijker werd en geschikt voor tijdelijke bewoning. Aan de westzijde ontstond een strandwal met directe vorming van duinen. Deze hoger gelegen duinen waren aantrekkelijk voor de eerste boeren. In het nattere achterland kon vee worden geweid, vis gevangen en gejaagd worden.



Doorsnede (Bron: gebiedsprofiel Duin Horst en Weide van Provincie Zuid-Holland)

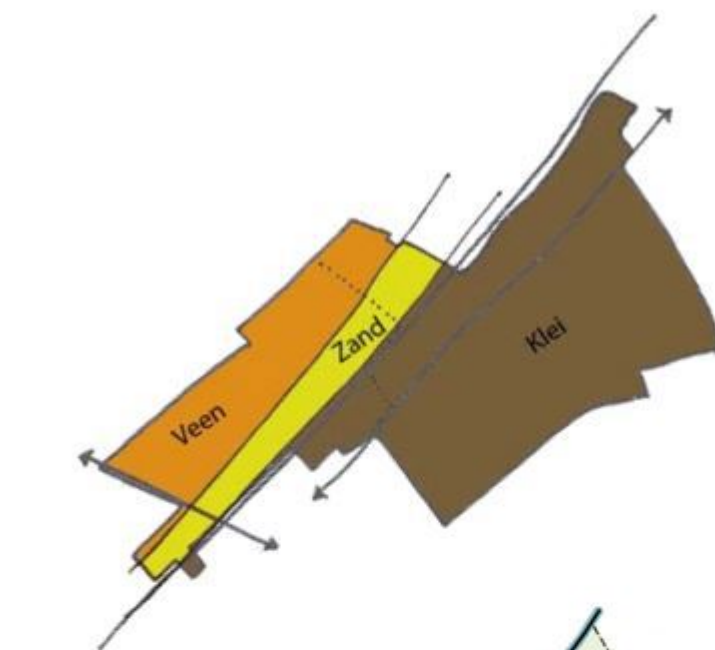
Hoogtekaart en reliëf (AHN 2022)



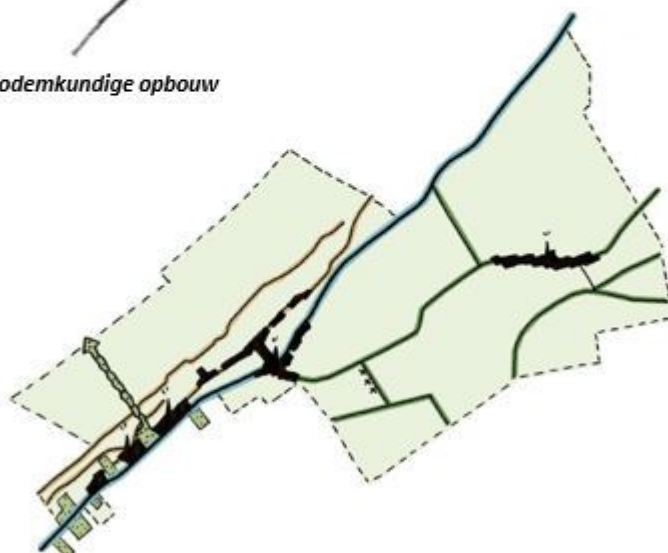
De langgerekte strandwallen zijn ontstaan doordat er langs de kust veel klei en zand werd afgezet. De strandwallen liggen evenwijdig aan de kust. Tussen de hogere strandwallen liggen de lager gelegen strandvlakten, waar zich gedurende enige duizenden jaren meters dikke veenpakketten ontwikkelden. Vanaf ongeveer het jaar 1000 is dit veen ontgonnen voor agrarisch gebruik. Op de overgang van de strandwallen en de strandvlakten waren de condities voor landbouw goed. Er werden boerderijen gebouwd op strategisch hoger gelegen plekken op de rand van het zand en de overgang naar het veen. Waar de strandvlaktes niet zijn verdicht door stadsuitbreidingen, vormen ze open, weidse ruimtes met een regelmatige verkaveling en staan ze in sterk contrast met de bebouwde, hoger gelegen strandwallen.

De hogere en drogere ligging van de strandwallen maakten deze geschikt voor de vestiging van boerderijen en kastelen en later dorpen en steden. Door het aantrekkelijke natuurlandschap, ligging aan de kust en de goede bereikbaarheid vestigde in de 17e eeuw de welgestelde burgerij en de adel zich in boerderijen en bouwde er landhuizen en buitenplaatsen. Vanaf het begin van de 20e eeuw zijn de strandwallen sterk verdicht met bebouwing. In het stratenpatroon zijn de contouren van de strandwallen nog terug te herkennen als langgerekte linten en de historische kernen.

Ten oosten van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap begint het droogmakerijen- en veenweidelandschap van het Groene Hart. Dit landschap is ontstaan vanuit ontginningen vanaf de hogere randen en door het ontwateren van het grote veenkussen dat daarachter lag.



Bodemkundige opbouw

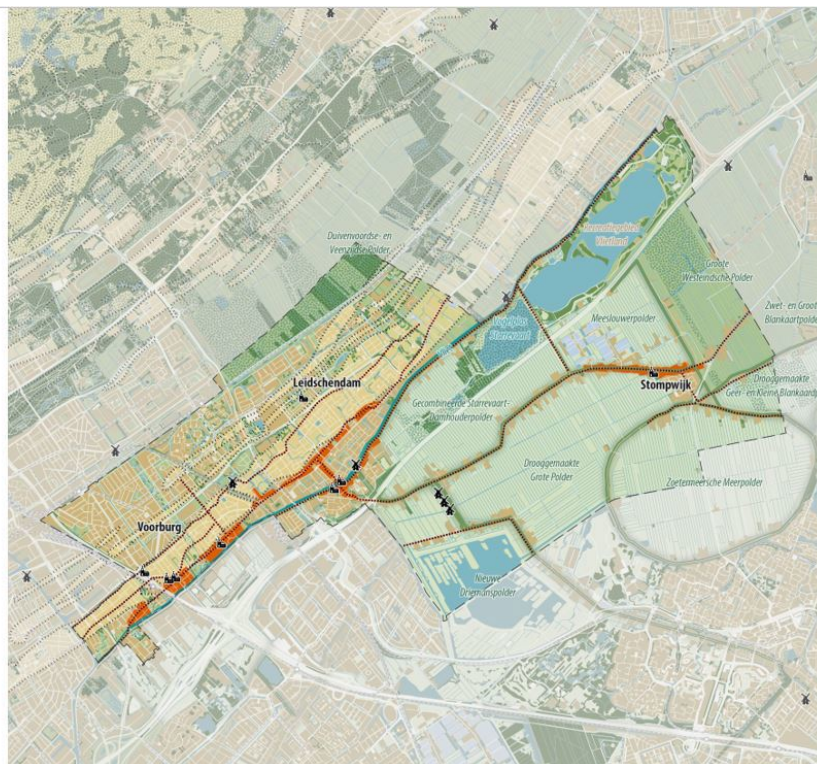


Landschappelijke dragers

- | | |
|--|--|
|  De Vliet |  Historische kernen en linten |
|  Landgoederen |  Molen driegang |
|  Strandwal linten | |
|  Dijken/kaden | |

Landschap en natuur

- Droogmakerijen
- Veenontginningen
- Hoger gelegen strandwallen
- Dijken/kaden
- De Vliet
- Historische wegenstructuur
- Historische kernen en linten
- Landschappelijk waardevolle bakens (markante vaak hogere elementen in het landschap)
- Natuur (NNN)
- Bos



Door het ontgraven (turfwinning) van het veenkussen en het vervolgens weer droogmaken van de plassen zijn er naast de oorspronkelijke bovenland veenpolders ook droogmakerijen ontstaan. De droogmakerijen liggen beduidend lager in het landschap. Aanvankelijk was de bedrijfsvoering in het droogmakerijen en veenweidelandschap gemengd, nu is veeteelt de hoofdzaak, soms in samenhang met natuurbeheer. Nog steeds is het grootste deel van de bebouwing in dit polderlandschap in de linten te vinden. Dorpskernen ontstonden op kruispunten en waaierden in de vorm van linten uit langs de vaarten en de kaden. Op de smalle hoger gelegen kaden ligt alles dicht op elkaar: de weg, het water, de woningen, tuinen, schuren, beplanting.

De Vliet vormt nog steeds een belangrijke structuurdrager, die parallel loopt aan de strandwallen en grofweg de overgang markeert tussen het strandwallen- en vlaktenlandschap en het droogmakerijen- en veenweidelandschap.

Dit kanaal werd in de 12e eeuw of eerder gegraven als ontwateringskanaal en als verbinding tussen de Oude Rijn en de Schie.

Met de aanleg van Vlietland (een zandwinplas die nu als recreatiegebied wordt gebruikt) en de Vogelplas (aangelegd als natuurcompensatie voor Vlietland) is een deel van het landschap sterk getransformeerd. Tevens is recent een piekwaterberging in de Nieuwe Driemanspolder gerealiseerd. Tot 2017 was dit nog een agrarische polder, maar tussen 2017 en 2020 is dit gebied volledig op de schop gegaan. Het resultaat is een multifunctioneel gebied van ruim 300 hectare voor klimaatadaptatie, natuurdoelstellingen en recreatie.

Cultureel erfgoed

Het culturele verleden begint al in de prehistorie, waarvan nog meerdere bewoningsresten in het strandwallenlandschap aanwezig zijn. Dit heeft betrekking op het archeologisch erfgoed. De strandwallenstructuur is bepalend geweest voor de ontwikkeling van de huidige ruimtelijke structuur.

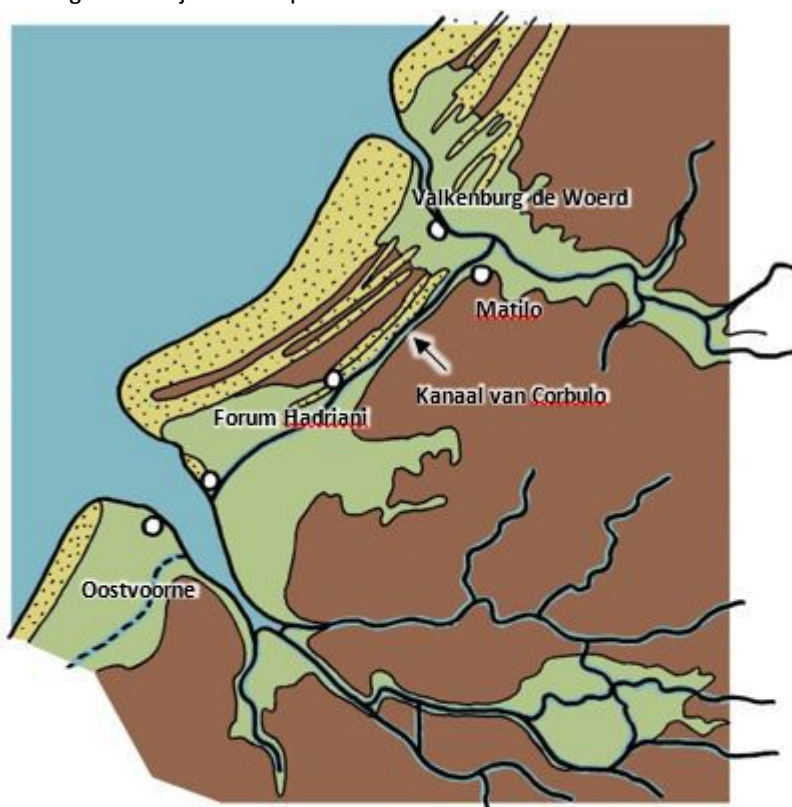
Rond het jaar nul was het gebied voor een deel in gebruik door de Romeinen. De Romeinen waren van plan om door te trekken en alle Germaanse stammen te onderwerpen. De Romeinen troffen ten noorden van de Rijn een ondoordringbare en moerassige vlakte aan. De Rijn vormde een natuurlijke bescherming tegen de Germanen, waardoor het een begrenzing vormde van het Romeinse Rijk. De voormalige grens van het Romeinse Rijk 'De Neder- Germaanse Limes' loopt dwars door Nederland langs de Rijn, door de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland. Ter hoogte van Leiden en Leidschendam-Voorburg is een kanaal gegraven als onderdeel van de Limes: het kanaal van Corbulo. Op diverse locaties zijn resten van dit Romeinse kanaal gevonden. De loop van het kanaal ligt grotendeels naast de huidige Vliet, maar is daaraan niet identiek. De restanten van het kanaal van Corbulo en Forum Hadriani zijn beschermd als UNESCO werelderfgoed.

Het kanaal van Corbulo was al geheel verland, toen de Vliet werd gegraven. Het kanaal vormde een verbinding tussen de Maas en Rijn en aangenomen wordt dat deze langs de oude Romeinse stad 'Forum Hadriani' liep, nu te situeren ter plaatse van het park Arentsburg, waar de overblijfselen van de oude stad onder de grond liggen. Er was eerst een inheems Romeinse stad, voordat Forum Hadriani werd gesticht.

Na het vertrek van de Romeinen bleven naar alle waarschijnlijkheid menselijke activiteiten plaatsvinden in het gebied. Er zijn echter geen resten gevonden van de vroege Middeleeuwse periode. Over de vrij smalle, meest oostelijk gelegen strandwal liep wel een oude heerweg. Aan de oude heerweg ontstond een dorp, waarvan de naam in de 9de eeuw als 'Foreburg' voorkomt; het huidige Voorburg. De dorpskern van Voorburg is nu deels beschermd als dorpsgezicht.

Het strandwallenlandschap werd vanaf de Middeleeuwen geleidelijk gecultiveerd waarbij strandwallen werden afgetopt (vlakker gemaakt). De vrij drassige strandvlakten werden ontwaterd en als weide- en hooiland door de boeren gebruikt. Het ontwateren gebeurde aanvankelijk door het graven van sloten in aansluiting op de percelen op de strandwallen. Later vond een meer systematische ontwatering plaats via noordzuidgerichte tochten of weteringen. Doorgaande wegen ontwikkelden zich op de flanken van de strandwallen. Van de 13e tot 16e eeuw werden delen van de 'grafelijke wildernis' in leen uitgegeven aan vazallen, die voor verdere ontginning van het gebied zorgden.

Het duingebied rondom Den Haag kwam in de loop van de 17e eeuw in belangstelling van het welgestelde Haagse patriciaat. Aanvankelijk verbleef men in een zogenoemde herenkamer behorende bij een boerderij. Al snel bouwde men zelf buitenplaatsen, vaak met fraaie tuinen. De zone langs de Vliet ontwikkelde zich in de 17e en 18e eeuw tot een zone met veel buitenplaatsen die later in de 19de en 20ste eeuw gedeeltelijk tot villaparken werden verkaveld.



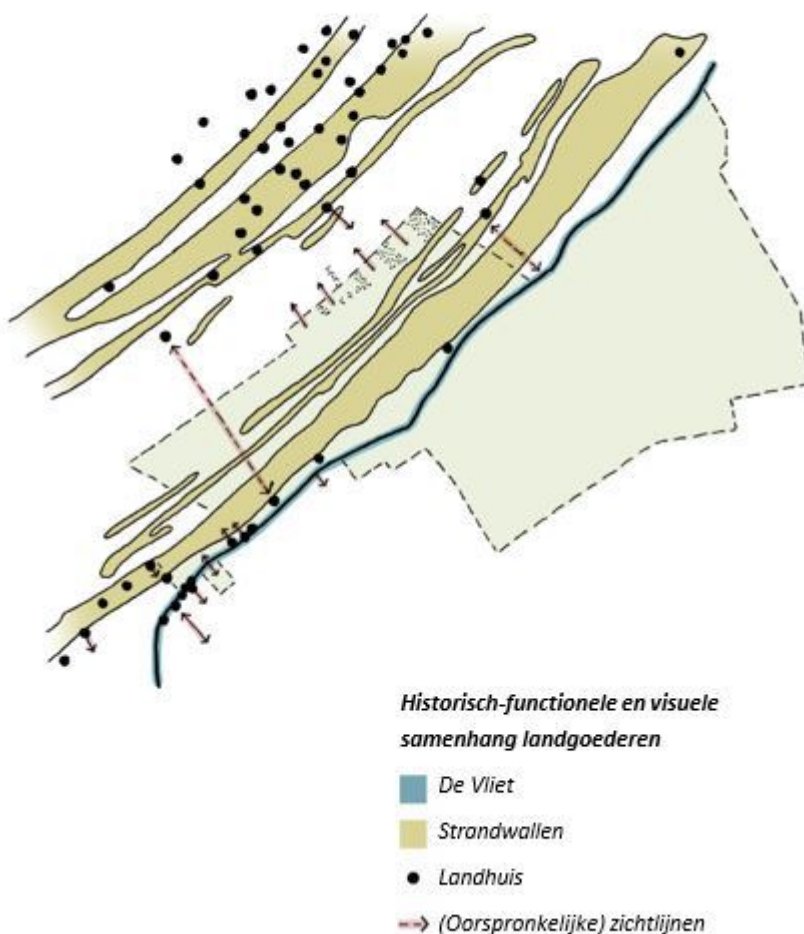
Historisch tracé Kanaal van Corbulo circa 100 na Chr.

- Strandzanden en duinen
- Getijdegebied (klei)
- Veenmoeras
- Romeinse nederzetting

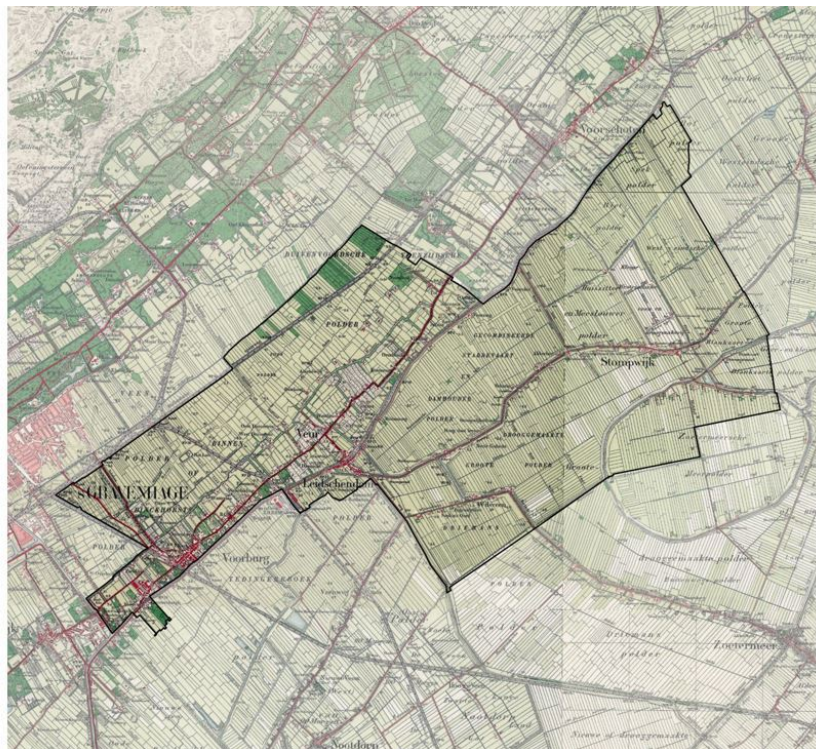
De Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam is een rijksbeschermd dorpsgezicht en één van de kroonjuwelen van de provincie Zuid-Holland. Kenmerkend is de continuïteit van grondgebruik en landinrichting in het gebied. De landgoederen en buitenplaatsen kennen vaak nog een historisch-functionele en visuele samenhang tussen de verschillende onderdelen. Binnen de gemeente is vooral het open weidegebied en jachtbossen aan de noordzijde langs het spoor kenmerkend, net als de zichtlijn tussen Huis ten Bosch te 's-Gravenhage en Vreugd en Rust te Voorburg. Deze is tegenwoordig nog te herkennen als aaneenschakeling van gemeentelijke parken.

Daarnaast zijn er nog vele landgoederen langs de Vliet te vinden, maar deze vallen niet binnen het beschermde dorpsgezicht van de landgoederenzone. Om er voor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie Zuid-Holland een zogeheten 'landgoedbiotoop' ingesteld.

De historische kern van Leidschendam ontwikkelde zich rond een 13e eeuwse dam in de Vliet. Tot halverwege de 17de eeuw was hier een overtoom, een installatie waarbij een schip over land van het ene in het andere water wordt getrokken. Dit was onderdeel van de landscheiding (grens) tussen de hoogheemraadschappen Rijnland en Delfland. De dam en overtoom zijn na verwoesting meerdere malen vervangen. In de 17e eeuw is een sluizencomplex gemaakt ten behoeve van de opmars van de trekschuitverbindingen. In deze periode werd de infrastructuur aangelegd voor het openbaar vervoer van reizigers over water met de trekschuit. Trekschuiten op de Vliet verbonden eeuwenlang grote aantallen Zuid-Hollandse steden aan elkaar. Vanaf het Sluisplein is de Venestraat een historische verbinding naar Stompwijk en Wilsveen met aanliggende karakteristieke bebouwing. De landweg over de strandwal werd geflankeerd door een afwisseling van boerderijen en buitenhuizen. In de 20e eeuw verdichtte dit lint met tuinderswoningen en enkele rijtjeshuizen. De kern van Leidschendam rond de sluizen is beschermd dorpsgezicht.



Historische topografische
kaart omstreeks 1900
(bron: [Topo op reis](#), Kadaster)



Beschermde erfgoed

Het cultureel erfgoed geeft veel inzicht en een beeld aan het verhaal, de identiteit en de eigenheid van Leidschendam-Voorburg. Om het erfgoed te beschermen zijn monumenten, beeldbepalende objecten en beschermde dorpsgezichten aangewezen. Hieronder een overzicht:

- Unesco werelderfgoed Neder-Germaanse Limes
- Rijksbeschermde dorpsgezichten
- Leidschendam (Sluiscomplex en omgeving)
- Voorburg
- Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam
- Ruim 600 beschermde monumenten
- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijke en particuliere monumentale bomen
- Meerdere beeldbepalende objecten

Naast de beschermde dorpsgezichten, monumenten en beeldbepalende objecten heeft de gemeente in haar bestemmingsplannen ook erfgoed geborgd met een dubbelbestemming 'Cultuurhistorie'. Naast de Vlietoevers en het slagenlandschap als grotere gebieden zijn er ook verschillende kleinere waardevolle objecten, lintbebouwing, erven, wegen, waterlopen en dijken op deze manier beschermd. Noemenswaardig, maar zonder juridische bescherming, is de aanwijzing door de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed van De Heuvel en Prinsenhof als wederopbouwgebieden van nationaal belang.

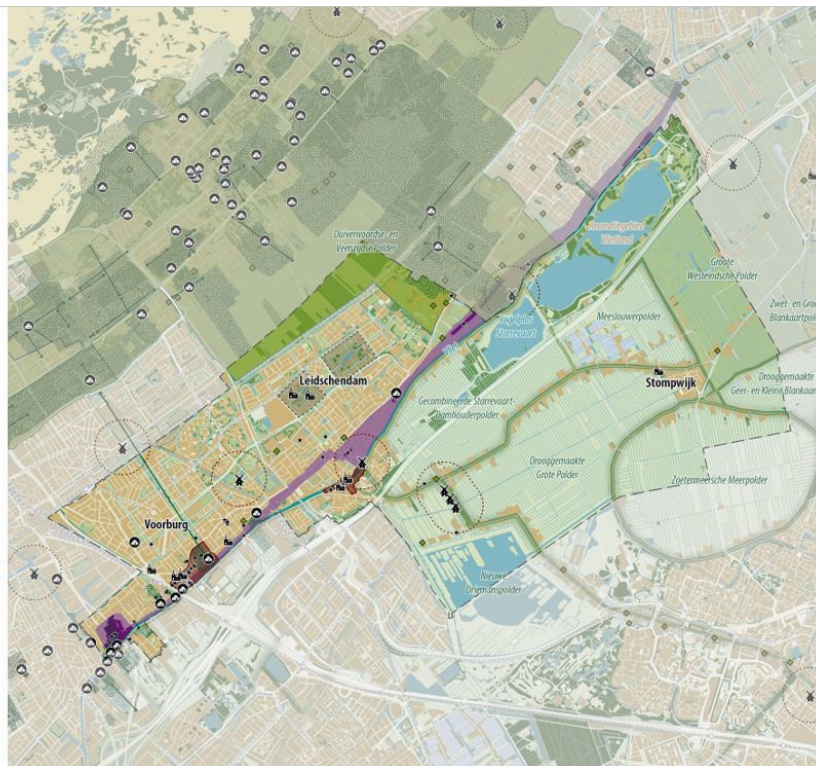


Bijzondere wederopbouw woongebieden De Heuvel en Prinsenhof. Foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Siebe Swart.

Cultureel erfgoed

- UNESCO werelderfgoed (incl. bufferzone)
- Beschermde landgoederenzone
- Landgoedbiotoop
- Landhuis met zichtlijnen
- Rijksbeschermd dorpsgezicht
- De Heuvel en Prinsenhof: wederopbouwgebieden van nationaal belang
-
- Rijksmonumenten
- Kerk
- Molen met biotoop
- Historische boerderij
- Overige
-
- Planologische bescherming
- Landelijk gebied met het slagenlandschap, linten, et cetera
- Vliet met oevers, et cetera

Het gaat hier om bescherming in het bestemmingsplan / omgevingsplan. Naast bovenstaande zijn nog meer kleinere elementen op deze manier geborgd.



Stedenbouwkundige ontwikkeling vanaf ca. 1890

De bebouwde omgeving van Leidschendam-Voorburg kenmerkt zich als woon- en werkgebieden met verschillende identiteiten, verbonden door een groen weefsel van lanen, singels, parken, buitenplaatsen en sport- en recreatiegebieden.

Voorburg kwam vooral tot ontwikkeling nadat in 1885 een trambaan werd aangelegd die Den Haag verbond met Leidschendam, Voorschoten en Leiden. Deze stoomtramverbinding liep over de Koningin Wilhelminalaan, de Parkweg en het Oosteinde parallel aan de Vliet naar Leidschendam en bracht de vestiging van forenzen met zich mee. In 1924 werd de enkelsporige stoom- tramverbinding vervangen door een elektrische tram met een dubbelspoor, de zogenaamde "Blauwe tram". De tramlijn is opgeheven in de jaren zestig.

Tussen 1890 en 1945 zijn langs de trambaan meerdere woonwijken gerealiseerd, zoals Oostenburg, Noordenburg en Buitenrust (Voorburg Oud). Tussen Laan van Nieuw Oosteinde, de spoorlijn naar Gouda en de spoorlijn naar Leiden stond al in 1903 een uitbreidingsplan op de kaart als onderdeel van een algemeen uitbreidingsplan voor geheel Den Haag (Uitbreidingsplan van Berlage). De bouw van Voorburg Noord is uiteindelijk midden jaren '20 gestart.

In het toenmalige tuinbouwgebied van het voormalige Veur en Stompwijk verzeen in 1915 een eerste woningbouwcomplex met arbeiderswoningen rond de 'Karpaten' en de 'Rode Pannebuurt'. Verder vonden in Leidschendam in deze periode relatief weinig uitbreidingen plaats. Deze waren voornamelijk geconcentreerd rond de Voorburgseweg, de Koningin Julianaweg, de Zijdestraat, de Delftsekade en de Nieuwstraat.

Na 1945 zette in Voorburg de verstedelijking in hoog tempo door. Vanaf de jaren '50 werd op grotere schaal en planmatig woonwijken gerealiseerd, waaronder de wijken Nieuw Noord en 't Loo. Leidschendam bleef tot de jaren vijftig een kleinere dorpskern aan de Vliet waarbij het grootste deel bestond uit akker en weilanden. Voor Leidschendam werd in 1957 het uitbreidingsplan Noord opgesteld. Het plan voorzag in zes vrijwel op zichzelf staande wijken, namelijk Laanzicht (Leidsenhage), De Heuvel, De Zijde, Amstelwijk, Prinsenhof (laag en hoog) en Duivenvoorde. De Heuvel en Prinsenhof hoog zijn door de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed benoemd als een weder opbouwgebied van nationale waarde.

Vanaf de jaren '80 was Voorburg binnen de toenmalige gemeentegrenzen een vrijwel geheel verstedelijkt gebied. De wijk Essesteijn aan de oostzijde van het RandstadRailtracé was in de jaren '70 de laatste grote gerealiseerde wijk. In Leidschendam was nog meer ruimte en vanaf 1980 startte de bouw van de wijken 't Lien, De Rietvink en de Verzetsheldenwijk. Sindsdien bestonden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vooral uit het slopen van bestaande bebouwing en realisering van nieuwbouw. Grote inbreidingen

zijn Nieuw Essesteijn / Zijdezigt en Park Veursehout, het Dr. Neherlaboratorium en de herontwikkeling van het Plan Damcentrum en Leidsenhage (nu Westfield Mall of the Netherlands). Daarnaast zijn enkele werkgebieden getransformeerd, zoals het voormalig CBS kantoor naar woonbuurt Park070 en het voormalig Hokatex terrein naar woonbuurt Vlietoevers.

Er zijn relatief weinig bedrijventerreinen binnen de gemeente. Deze zijn beperkt tot de kleinere terreinen, zoals De Star (Leidschendam Zuid), Populierendreef (Essesteijn) en in Stompwijk aan het Klaverblad en de Veenpolderweg. Wel is sprake van enkele grotere gebieden met voorzieningen zoals kantoren en scholen.

De volgende type woongebieden zijn te onderscheiden:

Historische dorpsbebouwing tot ca. 1890: In de historische kernen en linten is langs de oorspronkelijke ontginningslinten perceelsgewijs bebouwing ontstaan. Verspreid over meerdere eeuwen zijn van diverse stijlperiodes visitekaartjes in de dorpsstructuur gerealiseerd. Dit gebiedstype wordt gekenmerkt door individuele panden met variatie in breedte, diepte en verschijningsvorm. De uitstraling is veelal gerelateerd aan het gebruik en de bouwperiode.

Rooilijnstedenbouw vanaf ca. 1890: Rond 1890 begon Voorburg een opmars als forenzendorp. De bereikbaarheid per tram en trein leidde tot een gestage stroom bouwinitiatieven. In deze gebieden toont de architectuur overwegend een verzorgd gevelbeeld en eenheid in het straatbeeld. Bebouwing is over het algemeen aaneengesloten en bestaat uit architectonische eenheden van 4 tot 8 woningen.

Stratenplannen vanaf ca. 1920: De Woningwet van 1901 bood een alternatief voor de verdere groei door particuliere bouwondernemingen. Voor gemeenten met meer dan 10.000 inwoners werd een "plan van uitleg" verplicht. Tegelijkertijd kwamen er subsidiemogelijkheden voor woningbouwverenigingen. De woonbuurten worden over het algemeen gekenmerkt door de hiërarchie van straten, pleintjes en zichtlijnen.

Stadsblokken vanaf ca. 1920: Voor de grote driehoek tussen Laan van Nieuw Oosteinde, de spoorlijn naar Gouda en de spoorlijn naar Leiden stond al in 1903 een uitbreidingsplan op de kaart als onderdeel van een algemeen uitbreidingsplan voor geheel Den Haag. De stadsontwikkeling bestond uit stedelijke lanen met brede profielen waarlangs aaneengesloten appartementenbebouwing gerealiseerd werd.

Villaparken in diverse perioden: Begin 20e eeuw waren maar weinig eigenaren van buitenplaatsen bestand tegen de verleiding om hun terrein tot villapark te verkavelen. Kenmerkend voor de villaparken is de groene opzet, waarin soms nog de hoofdstructuur van de buitenplaats is te herkennen. De villaparken vertegenwoordigen een representatief deel van het typisch Voorburgse en Leidschendamse woonmilieu met een rijk palet aan architectuurstijlen.

Tuinstad vanaf ca. 1940: De eerste naoorlogse uitbreidingen van Voorburg kregen aanvankelijk vorm volgens een stratenplan waarvoor de opzet al in 1937 was vastgelegd en dat aansloot op de bestaande bebouwing. In Leidschendam verliep de realisatie van een tuinstadmilieu aanvankelijk volgens de lijnen van het door W. De Bruyn opgestelde uitbreidingsplan Noord. De woongebieden worden gekenmerkt door aanzienlijk opener en vrijere verkaveling dan bij de stratenplannen.

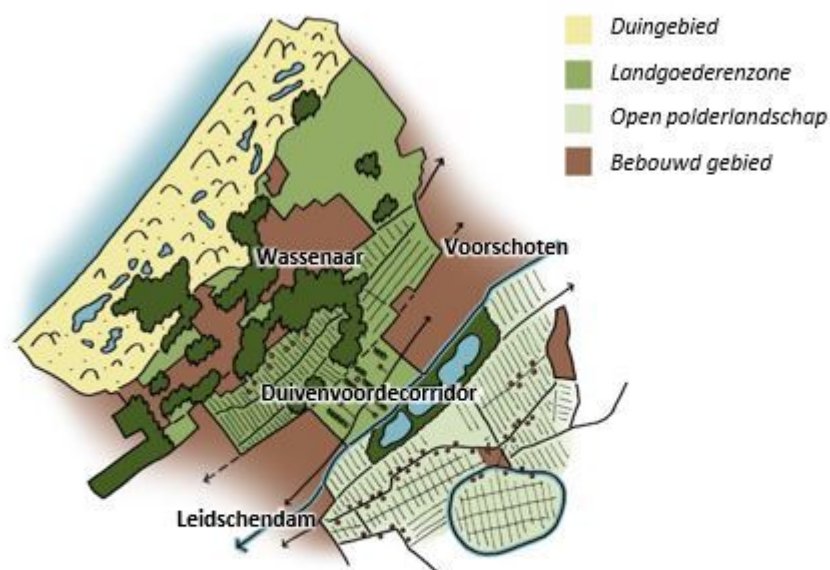
Suburbaan vanaf ca. 1965: Eind jaren '60 werd duidelijk dat het bouwen van nog meer relatief kleine en goedkope portiekwoningen niet meer in het belang was van de volkshuisvesting. Er moest een ommekeer komen in de eenvormige woningbouw. Er was geen samenhangend straatbeeld, maar ook geen doorlopende vrije ruimte.

Recente ontwikkelingen: Vanaf de jaren '90 zijn vooral locaties ontwikkeld door sloop en nieuwbouw, herbestemming en inbreiding. Deze ontwikkelingen kennen verschillende stedenbouwkundige en architectonische invullingen.

Ruimtelijke kernkwaliteiten van Leidschendam-Voorburg

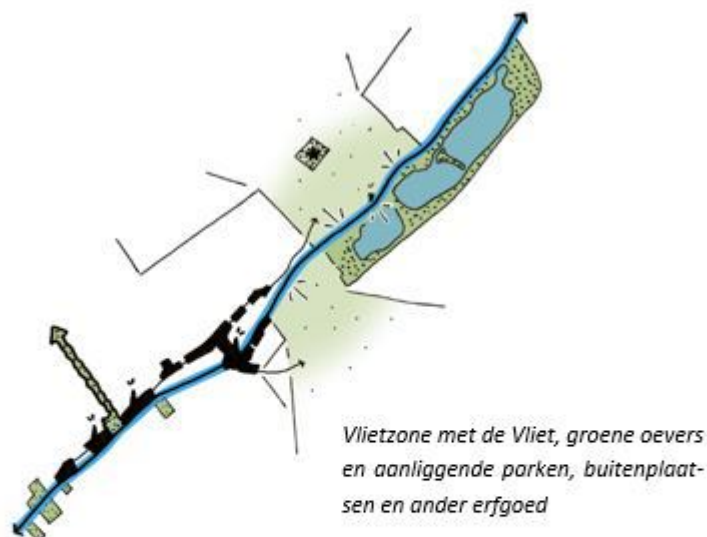
Landschappelijke verscheidenheid in de directe omgeving

De omgeving van Leidschendam-Voorburg kenmerkt zich door een diversiteit aan landschappen. Aan de noordwestzijde van de Vliet zijn de strandwallen en -vlakten herkenbaar door de begroeide landgoederenzone die overlopen naar het duingebied en de kust. Aan de zuidoostzijde van de Vliet ligt juist een open polderlandschap aan de rand van het Groene Hart. De Duivenvoordecorridor vormt een waardevolle groene verbinding tussen deze verschillende landschappen.



- + *Overgang van besloten landgoederenzone naar open polders door droogmakerijen met elk hun eigen karakteristieken.*
- + *Nabijheid kust, natuur, maar ook grootstedelijke voorzieningen.*

Rijk aan erfgoed met de Vliet(zone) als cultuurhistorische structuurdrager Leidschendam-Voorburg kent meerdere historische plekken en gebouwen, zoals de landgoederen, het archeologisch erfgoed van de Limes en de gebouwde monumenten. De vaak markante plekken en gebouwen zijn grotendeels beschermd. Al van oudsher vormt de Vliet een belangrijke functionele en landschappelijke drager van het gebied. Het heeft een verbindende functie waar verschillende cultuurhistorische elementen aan zijn gerelateerd, zoals de buitenplaatsen aan de oevers, de dorpskernen en landelijk erfgoed.



- + *Monumenten en overig erfgoed die betekenis geven aan plekken.*
- + *Unesco Werelderfgoed Romeinse Limes.*
- + *De Vliet(zone) als structuurdrager met beleefbare cultuurhistorie aan de oevers van de Vliet (buitenplaatsen, dorpskernen, etc.)*

Hoofdgroenstructuur als groen raamwerk voor woon- en werkgebieden

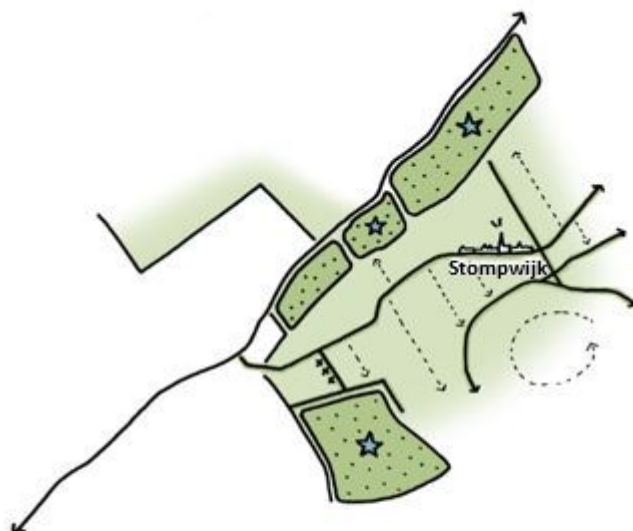
Het stedelijk gebied kenmerkt zich door een groen raamwerk van strandwal lanen, sport- en recreatiegebieden, parken en groen erfgoed(relict) zoals de buitenplaatsen. Er is sprake van vier belangrijke groene hoofdstructuren: de Spoorzone, de Centrale zone, de Vlietzone en de Loo-zone. Een patroon dat grotendeels volgend is aan de oorspronkelijke landschapsstructuren. Dit patroon zorgt voor structuur en samenhang en soms ook voor heldere scheiding van de verschillende woon- en werkgebieden. De tussenliggende woon-en werkgebieden vormen als het ware een mozaïek aan identiteiten door het tijdsbeeld van de periode dat ze ontwikkeld zijn.



- + *Hoofdgroenstructuur door het planmatige stedelijk gebied.*
- + *Mozaïek van woon- en werkgebieden met elk een eigen stedenbouwkundige en architectonische uitstraling als tijdsbeeld en identiteit.*

Recreatief en agrarisch buitengebied

Het buitengebied aan de zuidoostzijde vormt met haar rust en ruimte een groene oase als tegenwicht van het stedelijk gebied. Karakteristiek van het agrarische polderlandschap zijn het dorp Stompwijk, de Stompwijksevaart, bebouwingslinten, agrarische bebouwing, verkavelingspatroon, sloten, boezemwateren, dijken, wegen en vergezichten. De groene ruimte in en om de stad wordt hoog gewaardeerd en wordt steeds belangrijker voor de stedeling als recreatiegebied om te wandelen en te fietsen.



- + *Vergezichten vanaf wegen en vaarten.*
- + *Stompwijk als karakteristiek lintdorp en meerdere landelijke linten.*
- + *Recreatielandschap met natuur en cultuur.*

Bijlage 2

Overzichtskaarten

- 2a. Gebiedsindeling Leidschendam-Voorburg (schaal 1:10.000, formaat A0)
- 2b. Vormen van regie Leidschendam-Voorburg (schaal 1:10.000, formaat A0)
- 2c. Overzicht van beschermd erfgoed (schaal 1:10.000, formaat A0)