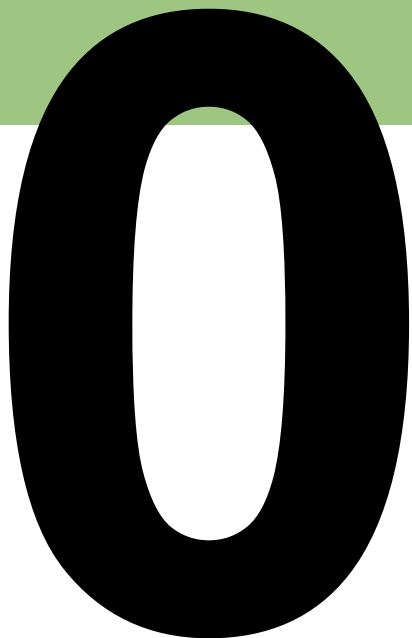


Beeldkwaliteitsplan Historische Linten Voorweg en Zegwaartseweg







Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Relatie met bestaand beleid	6
1.4	Toepassing van het beeldkwaliteitsplan	6
1.5	Samenspraak	7
2.	Maatwerk	9
2.1	Maatwerk	9
2.2	Procesafspraken maatwerk	10
3.	Huidige Beeldkwaliteit	
	Ter inspiratie en als gebiedsbeschrijving	12
3.1	Algemene kenmerken van de historische linten	
	Voorweg en Zegwaartseweg	12
3.2	Specifieke kenmerken deelgebieden	14
4.	Welstandscriteria en ruimtelijke criteria	26
4.1	Welstandscriteria over bebouwingsdichtheid	26
	Normen	27
	Maatwerk bebouwingsdichtheid	27
4.2	Boerenerf	28
4.3	Specifieke welstandscriteria	30
	Landschap	30
	Kavel	30
	Gebouw en inrichting	30
	Bedrijfsbebouwing	32
4.4	Excessenregeling	33
4.5	Aanvullende ruimtelijke criteria	34
	Landschap	34
	Kavel	34
	Gebouw en inrichting	34
	Bedrijfsbebouwing	34
	Bijlage	35
	Bijlage 1 Begrenzing Voorweg	35
	Bijlage 2 Begrenzing Zegwaartseweg	36
	Voetnoten	37



228

228



1.1. Aanleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld, omdat de gemeente Zoetermeer de bescherming van het karakter van de Zoetermeerse oude linten belangrijk vindt. Om dezelfde reden zijn in 2016 ook al de visie Voorweg en de visie Zegwaartseweg vastgesteld. De visies zijn aanvullingen op de geldende bestemmingsplannen. Ze worden gebruikt voor die plannen waarmee wordt afgeweken van de geldende bestemmingsplannen. Het beeldkwaliteitsplan is deels een aanvulling op de welstandsnota van Zoetermeer en deels een aanvulling op de visies Voorweg en Zegwaartseweg.

In het beeldkwaliteitsplan wordt concreter richting gegeven aan de kwaliteit van toekomstige (bouw)ontwikkelingen aan de oude linten. Het beeldkwaliteitsplan geeft normen voor lage bebouwingdichtheid, een nadere uitwerking van het principe van een boerenerf en criteria voor de positie van de bebouwing op de kavel, de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de verschijningsvorm. Door het benoemen van specifieke criteria kan bij de toetsing van bouwplannen beter gestuurd worden op de welstand en op ruimtelijke aspecten.

Het beeldkwaliteitsplan is in samenspraak met belanghebbenden gemaakt. Door de inbreng van de deelnemers aan het samenspraakproces is het beeldkwaliteitsplan Historische linten Voorweg en Zegwaartseweg een beter plan geworden. Samen met de deelnemers zijn de gewenste criteria geïnventariseerd. Ook is gevraagd naar ideeën over de gewenste architectonische, landschappelijke en ruimtelijke uitstraling.

1.2. Doel

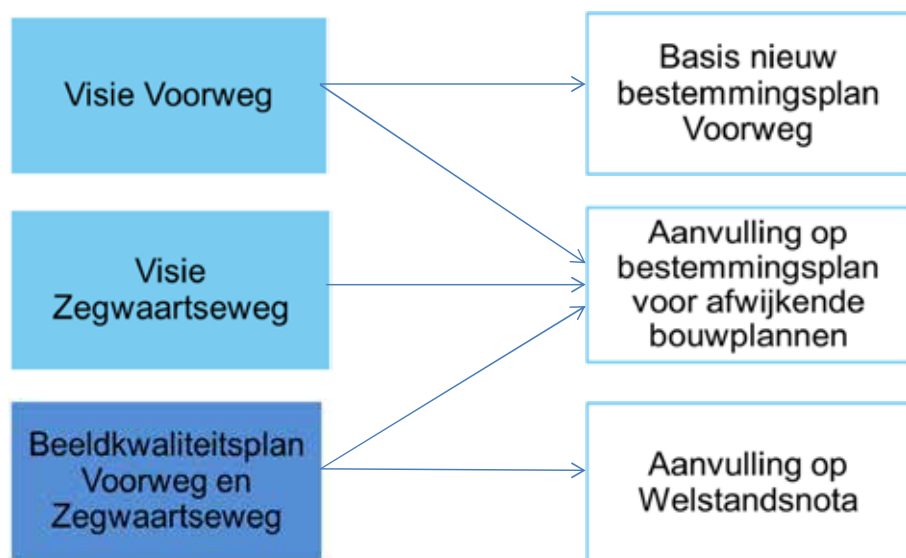
Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Voorweg en Zegwaartseweg te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarmee zijn nieuwe ontwikkelingen niet uitgesloten, maar is terughoudendheid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen op zijn plaats.

Specifieke doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan zijn:

1. Het geven van kaders voor nieuwe ontwikkelingen, zodat deze een bijdrage leveren aan het behoud, herstel en/of verdere versterking van de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Voorweg en Zegwaartseweg.
2. Daarnaast moet het beeldkwaliteitsplan bewoners, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers inspireren tot het herstellen, behoud of (her)ontwikkelen van de beeldkwaliteit die past bij de twee linten.

1.3. Relatie met bestaand beleid

Zoals hierboven aangegeven zijn in 2016 twee visies vastgesteld, een voor de Voorweg en een voor de Zegwaartseweg. Deze visies zijn een aanvulling op de bestemmingsplannen die daar gelden. In de visies staan ruimtelijke criteria voor plannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, maar waar de gemeente wel aan mee wil werken. De Visie Voorweg is daarnaast een belangrijke basis voor het bestemmingsplan Voorweg 2017. Bijvoorbeeld, in de Visie Voorweg zijn open ruimtes aangewezen. Dat zie je terug in het bestemmingsplan, doordat de regels en kaart zo zijn gemaakt dat op die plekken niet gebouwd mag worden. In afbeelding 1 worden de relaties verduidelijkt.



Afbeelding 1 Relatieschema beeldkwaliteitsplan

Zoals in het schema is te zien, is het beeldkwaliteitsplan Voorweg en Zegwaartseweg deels een aanvulling op de welstandsnota en bevat dus welstandscriteria (hoofdstukken 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4) en deels een aanvulling op de ter plaatse geldende bestemmingsplannen voor afwijkende bouwplannen en bevat daarom ook ruimtelijke criteria (hoofdstuk 4.5).

1.4. Toepassing van het beeldkwaliteitsplan

Ruimtelijke toets voor afwijkende bouwplannen

Voor de plangebieden Voorweg en Zegwaartseweg worden (bouw)plannen die afwijken van het geldende bestemmingsplan, getoetst aan de Visie Voorweg of de Visie Zegwaartseweg. Aanvullend daarop gelden de ruimtelijke criteria uit hoofdstuk 4.5 van dit beeldkwaliteitsplan¹. Verder kunnen ontwerpers inspiratie halen uit de beschrijving van de huidige beeldkwaliteit (hoofdstuk 3), waarin de kenmerkende kwaliteiten van de linten tot uitdrukking komen.

De toetsing van afwijkende (bouw)plannen aan de ruimtelijke criteria gebeurt door de gemeentelijke organisatie. Daarnaast is in de Bouwverordening bepaald dat de organisatie zich pro actief inspant om de stadsbouwmeester tijdig te betrekken bij planvorming of belangrijke ontwikkelingen. Voor de plangebieden Voorweg en Zegwaartseweg betekent dit dat de gemeentelijke organisatie de stadsbouwmeester in ieder geval betreft bij vooroverleggen² over ontwikkelingen met meer dan twee woningen³ waarbij sprake is van:

1. Sloop-herbouw van gebouwen;
2. Nieuwbouw van gebouwen;
3. Ontwikkelingen binnen 50 meter rond monumenten en beeldbepalende panden;
4. Ontwikkelingen die bestaan uit een combinatie van een bestemmingswijziging en bouwen van een gebouw (bijvoorbeeld een woning of een bijgebouw);

De stadsbouwmeester zal bij deze plannen in ieder geval advies vragen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Welstandstoets

Het beeldkwaliteitsplan biedt eveneens welstandscriteria voor de beoordeling van bouwaanvragen. Ten aanzien van welstand is in algemene zin de Welstandsnota Zoetermeer geldig. Voor de plangebieden Voorweg en Zegwaartseweg gelden aanvullend daarop de specifieke welstandscriteria uit

de hoofdstukken 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4 van dit beeldkwaliteitsplan⁴. Voor de welstandstoets is hoofdstuk 3 alleen relevant als beschrijving van de omgeving waarin een bouwwerk wordt geplaatst. Verder kunnen ontwerpers inspiratie halen uit de beschrijving van de huidige beeldkwaliteit (hoofdstuk 3), waarin de kenmerkende kwaliteiten van de linten tot uitdrukking komen.

Dit beeldkwaliteitsplan is, met uitzondering van hoofdstuk 4.5, vastgesteld als onderdeel van de Welstandnota. Hoofdstuk 4.5 van dit beeldkwaliteitsplan bevat dus ruimtelijk beleid voor bouwplannen die afwijken van het geldende bestemmingsplan

De grenzen van de twee plangebieden, waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is, zijn aangegeven op de kaarten in bijlagen 1 en 2. De grenzen zijn in samenspraak tot stand gekomen, waarbij breed is gediscussieerd over of plannen die onlangs gerealiseerd zijn binnen of buiten de grens van het beeldkwaliteitsplan moeten vallen. Er is voor gekozen om recente nieuwbouw wel binnen de grens te laten vallen, wanneer de recente nieuwbouw:

- direct grenst aan de eerste bebouwingslijn aan het historisch lint;
- qua woonmilieu inpasbaar is in het landelijk karakter van het historisch lint;
- en in zekere mate, door het hogere dijklichaam, zichtbaar is vanaf het historische lint.

De waarde van het beeldkwaliteitsplan voor deze locaties zit in de bewustwording van de nabijheid van de cultuurhistorische kwaliteiten van het lint en heeft als doel om toekomstige plannen (nog) beter aan te laten sluiten bij het karakter en de uitstraling van de oude linten. In onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied Voorweg en het plangebied Zegwaartseweg aangegeven.

Welstandstoets in relatie tot bestemmingsplannen

Voor de plangebieden Voorweg en Zegwaartseweg gelden meerdere bestemmingsplannen. Daarin staan verschillende bouwregels, de ene gedetailleerder dan de andere. Deze bouwregels kunnen bijvoorbeeld gaan over het bebouwingspercentage, de maximaal te hanteren bouwhoogte en woningaantallen. Als de bestemmingsplanregels gedetailleerd zijn en bijvoorbeeld bepalen dat er maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd, dan gaan de regels uit het bestemmingsplan boven de welstandscriteria. De welstandscriteria over bebouwingsdichtheid gelden in dit voorbeeld dan niet. Dit is vaste jurisprudentie⁵.



Afbeelding 2 Globale ligging plangebieden Voorweg en Zegwaartseweg

1.5. Samenspraak

Het beeldkwaliteitsplan is in samenspraak opgesteld. Op drie avonden is in breed verband met belanghebbenden (ontwikkelaars, eigenaren, bedrijven, bewoners en belangenverenigingen) input verzameld die de basis vormt voor het beeldkwaliteitsplan. Een belangrijke uitkomst van de samenspraak is dat er sterke behoefte is aan maatwerk. Het stempelen van bouwplannen, steeds dezelfde soort woningen en aantallen werd niet als passend ervaren. Variatie is belangrijk. Dit is niet helemaal in lijn met de vraag die door het bestuur is gesteld om duidelijke kaders mee te geven en om bebouwingsdichtheid en het boerenerf verder te definiëren. Juist omdat de ervaringen van recente projecten leert dat er verschil van inzicht is over wanneer er sprake is van een 'passend' plan en een 'lage bebouwingsdichtheid'.

De bestuurlijke vraag naar kaders en definities, in combinatie met de input vanuit de samenspraak, heeft geleid tot een aantal criteria. Op deze manier kan toch meer sturing gegeven worden aan de voornaamste onderwerpen. Daarnaast heeft het een procedure opgeleverd, waardoor maatwerk mogelijk is. Om de kwaliteit van het maatwerk te borgen, zullen plannen in een vroegtijdig stadium worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 2 'Maatwerk' en hoofdstuk 4.1 'Maatwerk bebouwingsdichtheid'.



2

Maatwerk

2.1 Maatwerk

Het karakter van de twee linten is divers. Deze diversiteit is een van de kwaliteiten die de linten onderscheiden van de woonwijken. De afwisseling in groen (in allerlei vormen van bomenrij, waterlopen tot dierenweides), de afwisseling in programma (zowel bedrijfsfuncties als wonen) en de afwisseling in bebouwing (veel individuele bebouwing, deels nieuw, deels voormalig agrarisch) laat zich moeilijk vastleggen in 'harde' regels. Ieder perceel heeft een andere omvang, een andere geschiedenis. Een nieuw (bouw)plan dat op basis van dit beeldkwaliteitsplan wordt ontwikkeld, vraagt vooral maatwerk.

Daarom is binnen de criteria (hoofdstuk 4 van dit beeldkwaliteitsplan), voldoende ruimte gelaten om maatwerk en flexibiliteit per perceel te kunnen bieden. Daarnaast is aan de linten het integrale ontwerp en de onderlinge samenhang tussen landschap, stedenbouw, architectuur en erfgoed van groot belang. Om goed invulling te geven aan het gewenste maatwerk en het integrale ontwerp, dienen de middelgrote en grotere plannen⁶ door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit⁷ beoordeeld te worden. De stadsbouwmeester vraagt bij deze plannen in het kader van vooroverleg en bij de welstandstoets in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning advies aan de commissie. De advisering kan schriftelijk plaatsvinden of tijdens de vergaderingen van de commissie (het advies bestaat dan uit het verslag). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit vakspecialisten op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultureel erfgoed.

2.2 Procesafspraken Maatwerk

Om aan maatwerk goed invulling te geven, gelden de volgende procesafspraken voor de plangebieden Voorweg en Zegwaartseweg:

1. Intake gesprek: heeft een initiatiefnemer een plan aan de Voorweg of Zegwaartseweg, dan kan (eenmalig en voordat een vooroverleg of omgevingsvergunning wordt aangevraagd) een gratis intakegesprek worden aangevraagd. De stedenbouwkundige van de gemeente bespreekt samen met de initiatiefnemer de mogelijkheden binnen dit beeldkwaliteitsplan en de geldende visies voor de betreffende locatie.
2. Initiatiefnemers worden geadviseerd om zelf de verschillende disciplines bij de planontwikkeling te betrekken. Integrale benadering van stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorie is belangrijk, zodat de plannen van de initiatiefnemer passen bij de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Voorweg en Zegwaartseweg.
3. Initiatiefnemers worden geadviseerd tot het aanvragen van eerst een vooroverleg⁸, voordat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Uit de praktijk blijkt namelijk dat het in één keer aanleveren van een goed onderbouwd en passend plan, langs de historische linten Voorweg en Zegwaartseweg weinig voorkomt. Met een vooroverleg wordt het risico voor initiatiefnemers verkleind, dat de daarna aangevraagde vergunning moet worden geweigerd.
4. Als een vooroverleg wordt aangevraagd en het nieuwe plan meer dan twee woningen betreft, dan betreft de stadsbouwmeester de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de advisering in het kader van het vooroverleg.
5. Als geen vooroverleg wordt aangevraagd en het nieuwe plan meer dan twee woningen betreft, dan betreft de stadsbouwmeester de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de welstandstoets van de aanvraag voor een omgevingsvergunning).



3

Huidige Beeldkwaliteit

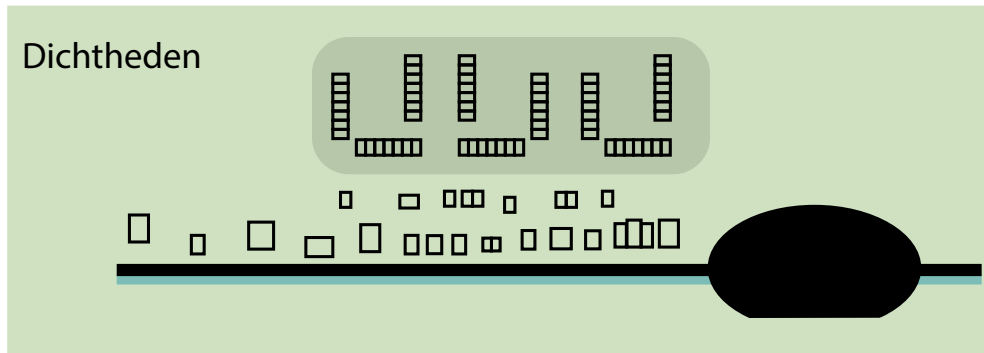
Ter inspiratie en als gebiedsbeschrijving

3.1 Algemene kenmerken van de historische linten Voorweg en Zegwaartseweg

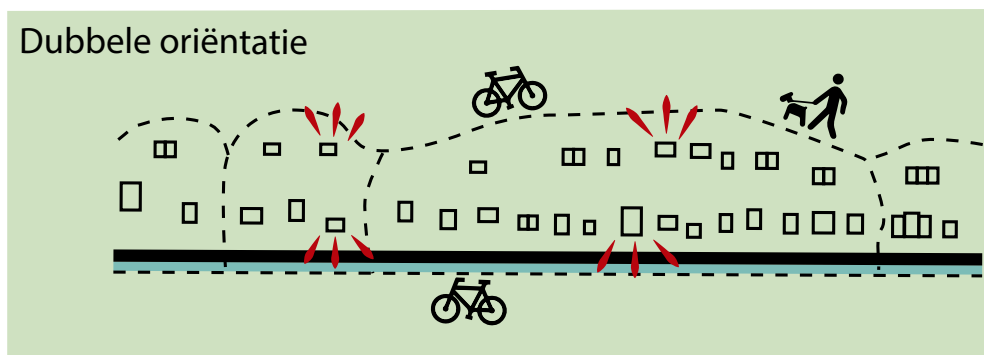
De Voorweg en de Zegwaartseweg worden gewaardeerd door hun bijzondere uitstraling: groen en landelijk, met veel historische bebouwing en variatie. Van oorsprong stond de bebouwing dicht op de dijk en werden de erven en percelen aan de achterzijde begrensd door kwelsloten, houtwallen, met daarachter het open weidelandschap. Inmiddels heeft het landschap plaats gemaakt voor de stad en zijn alleen de grote doorzichten over het landschap nog in de buitengebieden zichtbaar. In de stad vormt het lint een groene verbinding tussen buitengebied en stad. Het behouden en versterken van het kenmerkende en onderscheidende karakter van de linten staat voorop, maar staat ook onder druk door nieuwe ontwikkelingen en de wens om aan dit unieke stukje van Zoetermeer te kunnen wonen.

Hierna volgen zeven belangrijke algemene kenmerken van de beide linten.

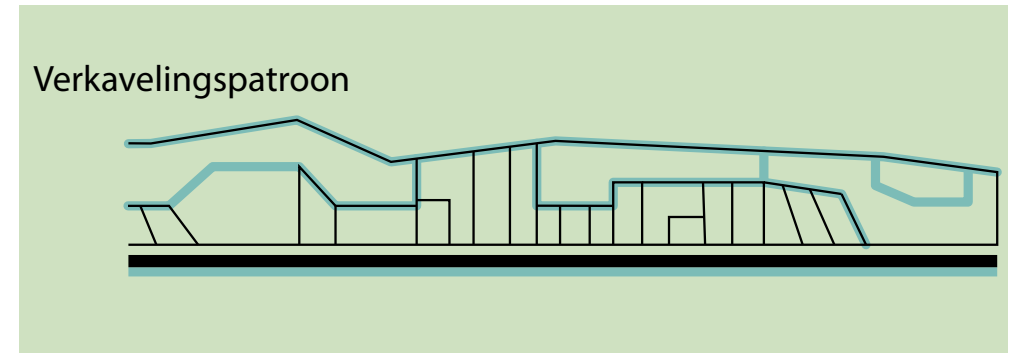
1. De linten kenmerken zich door een lagere bebouwingsdichtheid dan de aangrenzende woonwijken, waarbij de dichtheid in het buitengebied weer lager is dan de bebouwingsdichtheid dicht bij het centrum.



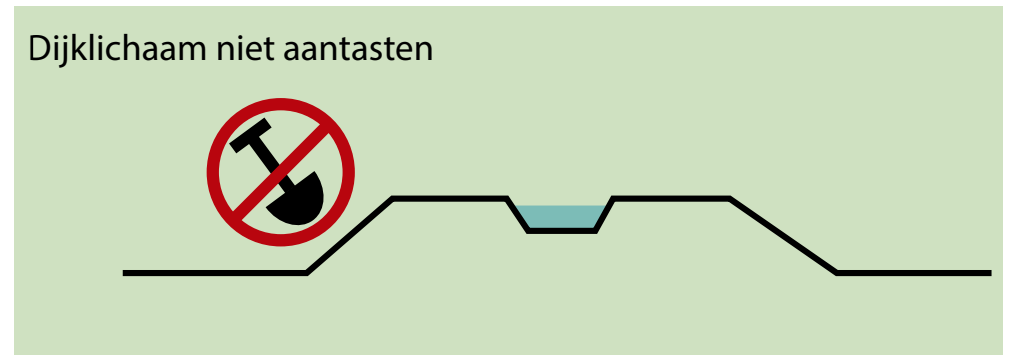
2. In de buitengebieden vervult het landschap een belangrijke recreatieve functie, waarbij (nieuwe) recreatieve mogelijkheden zorgen voor een dubbele oriëntatie op de oude linten. Er is daardoor sprake van benadering van het lint vanaf de dijk, langs de wetting, maar ook vanuit het omringende landschap. De bouwwerken aan deze zijde van de oude linten dienen ook zorgvuldig te worden vormgegeven, in verband met het zicht op de tweede 'pronkzijde'.



3. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Oorspronkelijke watergangen, langgerekte percelen, vaak haaks op de wetting, soms met een hoekverdraaiing zijn hierbij kenmerkend. Nieuw ontwikkelingen dienen dit te benadrukken.

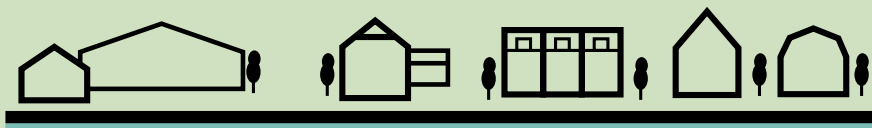


4. De linten kenmerken zich door de aanwezigheid van het dijklichaam met wetting. De hogere ligging van de dijk en wetting is herkenbaar in het landschap. Het bestaande hoogteverschil dient behouden te blijven en mag niet afgegraven of aangevuld worden. Verder weg van de dijk liggen de gronden lager.



5. De linten worden gekenmerkt door een grote diversiteit en individualiteit in bebouwing. Boerenerven, tuinderswoningen, korte rijen arbeiderswoningen (maximaal 4 wo.), vrijstaande woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen zorgen voor een aantrekkelijke afwisseling. Seriematigheid en herhaling van dezelfde gebouwen komt niet voor (met uitzondering van de voor de linten karakteristieke korte rijen arbeiderswoningen – lange rijtjes evenwijdig aan de dijk passen niet in het ruimtelijke beeld).

Diversiteit en individualiteit



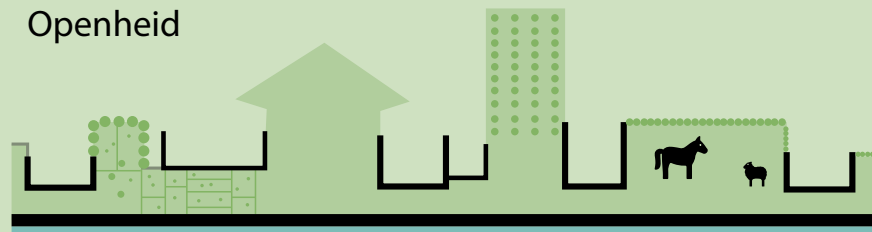
6. De linten kennen een grote variatie aan functies met bijbehorende variatie in op de karakteristiek van het op het gebied afgestemde volumes. Grote woningen worden afgewisseld met kleine wooneenheden. Ook is in het buitengebied nog grotere bedrijvigheid aanwezig, terwijl ook kleinschalige bedrijvigheid, horeca en recreatieve functies en kleinschalige kantoorfuncties passen in het gevarieerde beeld langs het lint.

Variatie aan functies



7. De linten kenmerken zich door hun openheid en afwisseling tussen bebouwing en groen. Wisselende landschappelijke elementen, zoals (stads) landbouw, boomgaarden en dierenweides zijn juist langs de linten nog sterk aanwezig. Zicht op groene weides worden afgewisseld met verdere doorzichten voorbij het lint naar de omgeving.

Openheid



3.2 Specifieke kenmerken deelgebieden

Naast de algemene karakteristiek worden de linten Voorweg en Zegwaartseweg opgesplitst in deelgebieden, omdat zij niet uniform zijn. Specifieke kenmerken kunnen zo beter onderscheiden en beschreven worden en dit leidt op onderdelen tot andere specifieke criteria per deelgebied. Zo is een doorzicht in het buitengebied aan de Voorweg een doorzicht naar de achtergelegen polders (open landschap), terwijl een doorzicht binnenstedelijk aan de Voorweg uiteindelijk zicht biedt op infrastructurele ingrepen of de achterliggende woonwijk. Dit doorzicht biedt geen zicht op het open onbebouwde landschap, maar vraagt bijvoorbeeld om voldoende breedte van open en groene ruimtes en maakt mensen bewust van een stuk onbebouwde ruimte in de stad.

Voorweg-Buiten

Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote landschapelijke kwaliteit, waar het agrarische karakter met bijbehorende bebouwing, zoals vroegere boerenerven, nog sterk aanwezig is met verre doorzichten en openheid tussen verschillende bebouwingsclusters met een lage bebouwingsdichtheid en diversiteit aan functies.

Typering

- Afwisseling bebouwingsclusters en open landschap – grote delen onbebouwd;
- Veel (voormalige agrarische) boerderijen en erven;
- Bebouwingscluster omgeven door bomenrijen;
- Bebouwing presenteert zich bovenaan de dijk incl. voortuinen;
- Verre doorzichten over het achterliggende landschap/recreatiegebieden, voorbij de 'grens' van het lint;
- Aanwezigheid van beschermde inheemse diersoorten, met name de steenuil;
- Water, in de vorm van sloten en bredere watergangen, markeren de achtergrens van het lint;
- Beplanting beperkt zich tot directe nabijheid van de clusters en direct langs het lint (meidoornhagen);
- Privéruimten en –zones en erfafscheidingen beperken zicht tot de directe nabijheid van woningen;
- Aanwezigheid van grotere, niet agrarische bedrijfspercelen en horeca;
- Oorspronkelijke lineaire structuur van het lint en de wetering;
- Sterk veranderde context ter hoogte van infrastructuur (RandstadRail, Amerikaweg);
- De toekomstige ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder zorgt voor een dubbele oriëntatie van het lint (ook gericht op- en zichtbaar vanaf het recreatie-landschap) aan de zuidzijde;
- Dubbele oriëntatie van het lint aan de noordzijde vanaf het Buytenpark en in het zuiden bij het Westerpark is al aanwezig;



Openheid en verre doorzichten langs de Voorweg



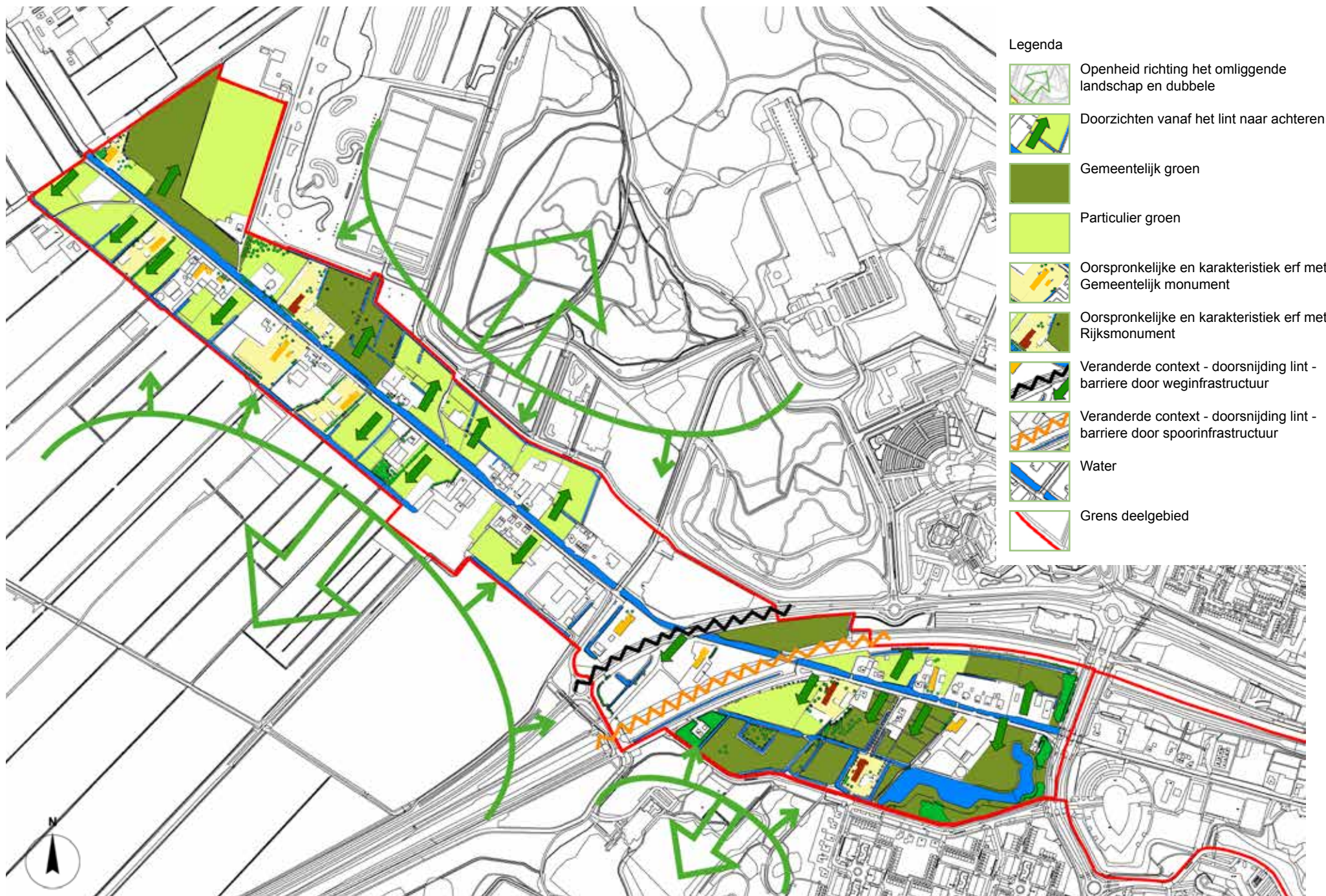
Zichtbaarheid naar- en vanuit recreatielandschap zorgt voor dubbele oriëntatie



Herkenbare boerenerven



Doorsnijding oorspronkelijk lint door infrastructurele ingrepen



Voorweg-Binnen

Het gebied wordt gekenmerkt door een dichtere bebouwingsdichtheid, veel individuele woningen met beperkte doorzichten en/of verzichten. De moderne stad, hoogbouw van Meerzicht en centrum (Spazio), urban villa's aan de Van Leeuwenhoeklaan en moderne twee-kappers is voelbaar.

Typering

- Minder lage bebouwingsdichtheid
- Minder open landschap
- Aanwezigheid van enkele (voormalige agrarische) boerenerven
- Behoud oorspronkelijke bebouwing – arbeiderswoningen en boerderijen
- Grote diversiteit aan individuele woningen, beperkte bebouwingsclusters aanwezig;
- Bebouwing presenteert zich bovenaan de dijk incl. voortuinen.
- Doorzichten beperkt aanwezig
- Aanwezigheid van beschermde inheemse diersoorten, met name de gier-zwaluw, vleermuizen en huismussen;
- Een informele recreatieve groene wandelroute, inclusief watergang aan de noordzijde en parallel aan het spoor markeren de achtergrens van het lint
- De stad, met stedelijke voorzieningen, hoogbouw Meerzicht en centrum, zijn dicht genaderd en zichtbaar
- Het lint is vormgegeven als een fietsstraat



Diversiteit aan woningtypen met arbeiderswoningen



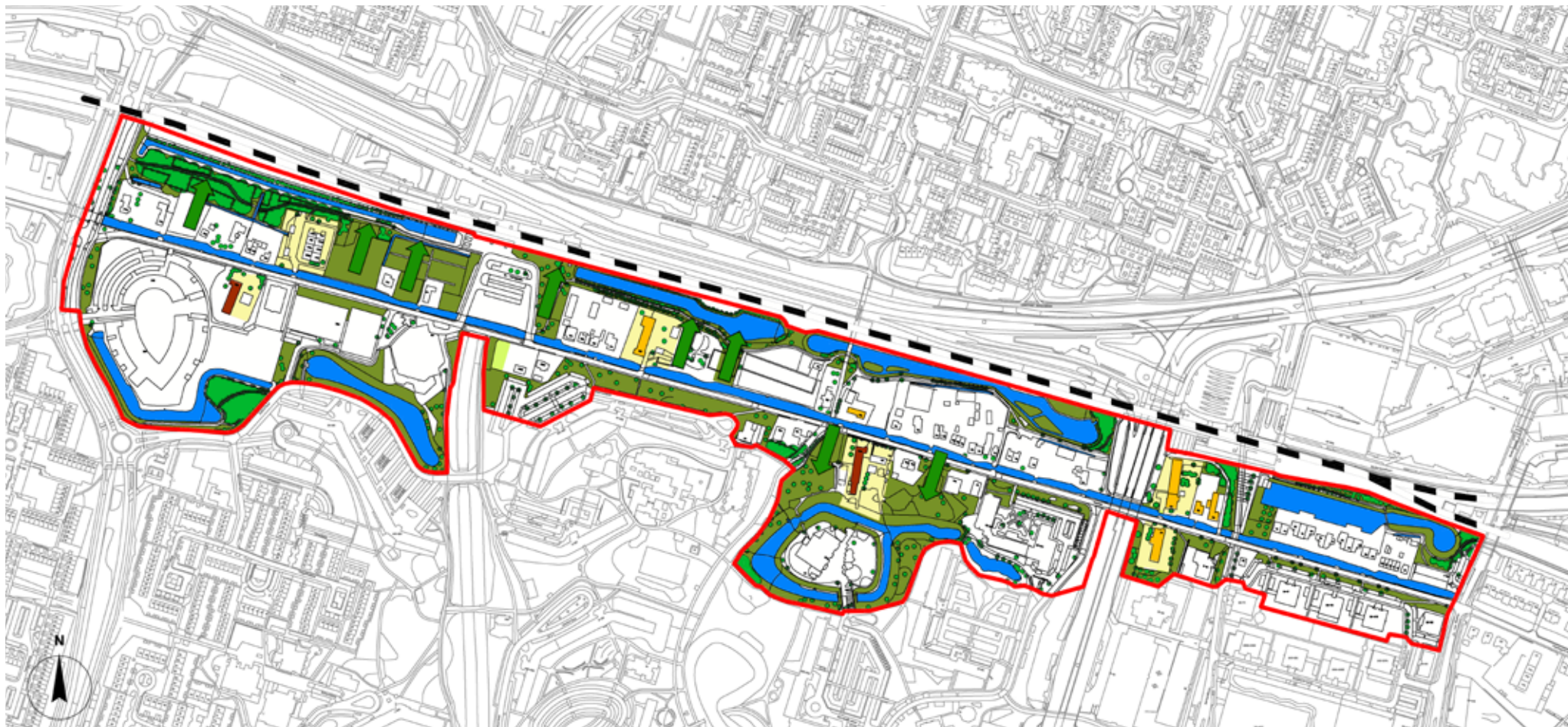
Het groene karakter langs de fietsstraat Voorweg



Aanwezigheid van stedelijke voorzieningen



Meer stedelijke context is voelbaar



Ruimtelijke karakteristiek Voorweg-Binnen

Legenda



Doorzichten vanaf het lint naar achteren



Gemeentelijk groen



Particulier groen



Groen - bomen



Oorspronkelijke en karakteristiek erf met Gemeentelijk monument



Oorspronkelijke en karakteristiek erf met Rijksmonument



Veranderde context - begrenzing lint door spoorinfrastructuur



Water



Grens deelgebied

Zegwaartseweg-Binnen

Dit gebied loopt van Schinkelweg tot aan de Ruimtebaan en kenmerkt zich door een lage dichtheid. Het lint is ingesloten tussen de woonwijk en het bedrijventerrein, maar kent voldoende open en groene doorzichten richting de woonwijk. De achterkant van het bedrijventerrein, dat relatief dicht op de Zegwaartseweg ligt, zorgt toch voor voldoende beslotenheid door de groene inpassing. Als zich kansen voordoen, kan hier in de toekomst gekeken worden of er meer afstand en meer groene ruimte aan het lint toegevoegd kan worden.

Typering

- Lage bebouwingsdichtheid
- Vooral vrijstaande woningen
- Bebouwing overwegend aan een zijde
- Beperkte woonbebouwing langs het zuidelijke deel
- Oostelijke zijde grenst met de achterkant grotendeels aan bedrijventerrein
- Groene afscherming met hoge bomen naar bedrijventerrein oostzijde
- Afwisselend programma - naast wonen ook bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen aanwezig
- Veel open groene ruimtes (parkzones en dierenweides)
- Ondiepe brede groene open weides tussen bedrijventerrein en het lint
- Grotere afstand tot woonbebouwing in het westen
- Doorkijkjes en 'rafelrand' naar woonwijk Segwaert



Lage bebouwingsdichtheid



Groen als buffer tussen lint en bedrijventerrein



Boomgaard aan de Zegwaartseweg



'Rafelrand' met doorkijkjes naar de wijk



Ruimtelijke karakteristiek Zegwaartseweg-Binnen

Legenda

	Doorzichten vanaf het lint naar achteren		Groen - bomen		Water
	Gemeentelijk groen		Oorspronkelijke en karakteristiek erf met Gemeentelijk monument		Grens deelgebied
	Particulier groen		Oorspronkelijke en karakteristiek erf met Rijksmonument		

Zegwaartseweg-Noord

Het gebied wordt gekenmerkt door de relatief hogere dichtheid, waar de nieuwbouw van Oosterheem een duidelijke stempel druk op dit deel van de Zegwaartseweg.

Typering

- Minder lage bebouwingsdichtheid
- Dubbelzijdig lint, bebouwing aan de weerszijden
- Weinig open landschap
- Beperkte doorzichten
- Moderne bebouwing, weinig historische bebouwing
- Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap
- Landschappelijke karakter van lint verdwenen



Hogere bebouwingsdichtheid



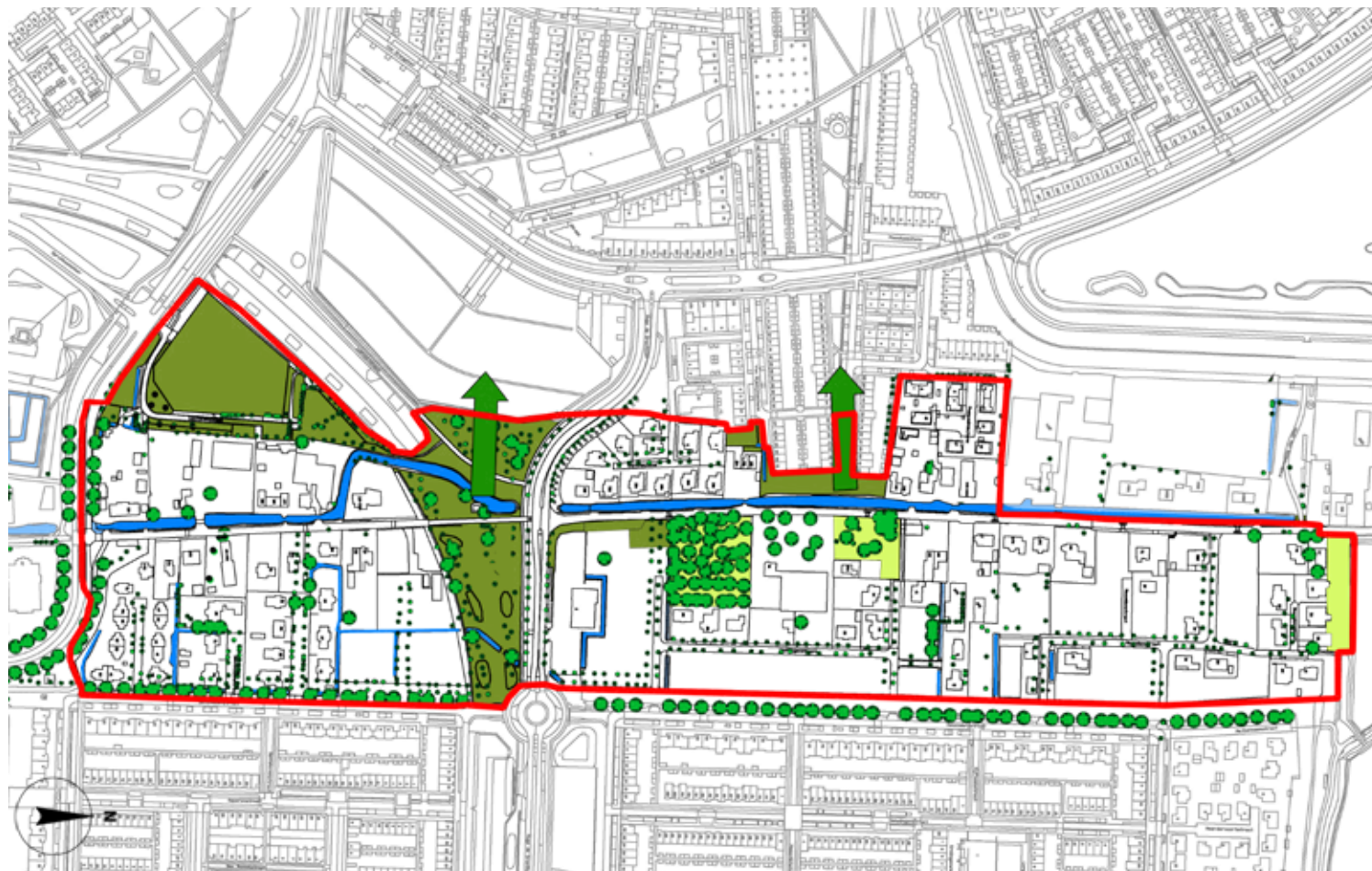
Grote diversiteit in nieuwbouw



Landschappelijke inpassing staat onder druk



Contrast tussen nieuw en bestaand langs de wetering



Legenda



Doorzichten vanaf het lint naar achteren



Gemeentelijk groen



Particulier groen



Groen - bomen



Water



Grens deelgebied

Ruimtelijke karakteristiek Zegwaartseweg-Noord

Zegwaartseweg-Buiten

Dit deel van de Zegwaartseweg kenmerkt zich door de eenzijdige bebouwing langs de westzijde van de Zegwaartseweg, waarbij de oostzijde onbebouwd (Bentwoud) is. Ook zorgt de Benthuizerplas aan de achterzijde voor zicht op het lint en dus ook een tweede oriëntatie van het lint naar zijn omgeving. De dichtheid is relatief hoog, doordat achter de eerste bebouwingslijn aan de Zegwaartseweg verdichting heeft plaats gevonden.

Typering

- Minder lage dichtheid
- Enkelzijdig lint, bebouwing aan de westzijde
- Dubbele oriëntatie – lint ook zichtbaar vanuit het landschap/Benthuizerplas
- Geschakelde arbeidswoningen dicht op de weg en vrijstaande woningen
- Landschappelijke openheid en doorzichten (Bentwoud)



Oorspronkelijke bebouwingslijn dicht op de Zegwaartseweg



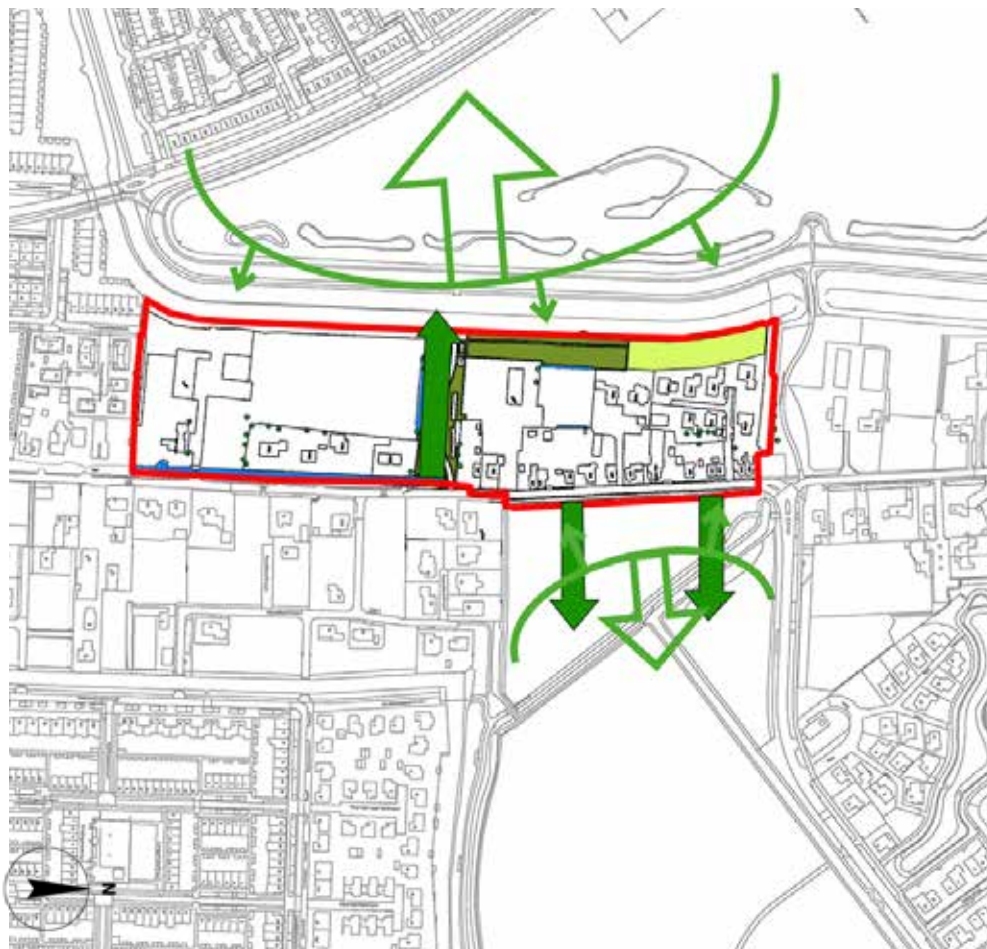
Meer openheid naar omliggend recreatielandschap aan de achterzijde



Nieuwbouw in de twee lijn achter de oorspronkelijke bebouwing



Wijdse blik richting de Benthuizerplas



Ruimtelijke karakteristiek Zegwaartseweg-Buiten

Legenda

-  Openheid richting het omliggende landschap en dubbele oriëntatie
-  Doorzichten vanaf het lint naar achteren
-  Gemeentelijk groen
-  Particulier groen
-  Water
-  Grens deelgebied



4

Welstandscriteria en ruimtelijke criteria

4.1 Welstandscriteria over bebouwingsdichtheid

Het definiëren van een lage bebouwingsdichtheid is complex en sterk afhankelijk van:

- de diversiteit in de percelen qua breedte, diepte en omvang;
- de verschillende bebouwingstypen, die in maat en schaal behoorlijk verschillen (o.a. boerderijen, schuren, arbeiderswoningen, tuinderswoningen, patriciërswoningen, buitenplaatsen e.d.);
- de variatie in de bebouwingsdichtheid langs het lint, die afhankelijk is van de positie langs het lint. Deze variatie is juist kenmerkend voor lintbebouwing.
- zones die onbebouwd dienen te blijven.

In de visies voor de Voorweg en Zegwaartseweg is over bebouwingsdichtheid het volgende opgenomen: “Bij transformatie moet er sprake zijn van kwaliteitsverbetering en kan de nieuwe ontwikkeling niet dichter bebouwd worden dan nu planologisch reeds mogelijk is cq. moet de dichtheid zo laag mogelijk zijn.” Daarnaast is in de Welstandsnota Zoetermeer¹⁰ voor de Voorweg bepaald dat “de lage bebouwingsdichtheid moet worden gerespecteerd”. In dit beeldkwaliteitsplan is de lage bebouwingsdichtheid uit de visies en welstandsnota concreet gemaakt. Het betreft hier een welstandscriteria, omdat de bebouwingsdichtheid gevolgen heeft voor de groene en landelijke sfeer van de historische linten Voorweg en Zegwaartseweg.

Normen

Omdat er niet een eenduidige dichtheidsmaat voor beide linten kan worden gegeven, is gekozen voor differentiatie op hoofdlijnen. De hieronder genoemde normen voor dichtheden geven een benadering van de kenmerkende dichtheden in de deelgebieden:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Voorweg buiten: | ≤ 10 woningen per hectare |
| - Voorweg binnen: | ≤ 15 woningen per hectare |
| - Zegwaartseweg binnen: | ≤ 15 woningen per hectare |
| - Zegwaartseweg noord: | ≤ 20 woningen per hectare |
| - Zegwaartseweg buiten: | ≤ 15 woningen per hectare ¹¹ |

De grenzen van de deelgebieden zijn aangegeven op de kaarten in de bijlagen 1 en 2.

De dichtheden, zoals die hierboven zijn bepaald, zijn netto dichtheden. Netto dichtheid is het aantal woningen per het effectieve oppervlak dat bebouwd kan worden. Gronden, waarop op basis van het geldende bestemmingsplan geen bouwbestemming rust, worden niet meegerekend in de oppervlakteberekening¹². Voor het berekenen van de netto dichtheid wordt daarnaast uitgegaan van een woning met een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ per woning.

Twee voorbeelden van een toets van de bebouwingsdichtheid:

- Voorweg buiten: 5 woningen van 750 m³ en 3 woningen van 600 m³ op 0,83 hectare. Berekening: $8:0,83 \text{ hectare} = 9,6 \text{ woningen per hectare}$. Deze aanvraag voldoet aan de normen voor bebouwingsdichtheid.
- Voorweg buiten: 5 woningen van 700 m³ en 3 woningen van 800 m³ op 0,83 hectare. Berekening: $8:0,83 \text{ hectare} = 9,6 \text{ woningen per hectare}$. Deze aanvraag voldoet niet, want de 3 woningen van 800 m³ zijn te groot. Met maatwerk is dit plan, mits dit goed door de aanvrager wordt onderbouwd, misschien wel mogelijk. Zie hierover de tekst onder het kopje 'Maatwerk bebouwingsdichtheid'.

Maatwerk bebouwingsdichtheid

Maatwerk biedt mogelijkheden om, na een positief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, een minder lage bebouwingsdichtheid te hanteren dan de hierboven genoemde normen. Voorwaarde hiervoor is dat dit goed onderbouwd wordt en de commissie hier positief op adviseert. De aanvrager dient bij een minder lage bebouwingsdichtheid, de onderbouwing hiervoor te leveren.

Uit de onderbouwing moet blijken dat de afwijking tot een kwaliteitsverbetering van het plan leidt, waardoor het plan beter aansluit bij de bestaande architectonische, ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Voorweg of Zegwaartseweg.

Hierbij worden de volgende aspecten meegewogen¹³:

- De extra dichtheid is niet direct zichtbaar of voelbaar, doordat de woningen een kleinere inhoudsmaat dan 750 m³ hebben. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om clusterde kleinere woningen of specifieke zorgwoningen; Het aantal losse volumes blijft beperkt, bijvoorbeeld doordat woningen aaneengesloten worden gebouwd met oog voor landelijke passende invulling (bv. schuurachtig van karakter);
- De extra dichtheid is niet direct zichtbaar, voelbaar vanaf het lint, door bijvoorbeeld slim en/of verderop het perceel (meer naar achteren) te positioneren;
- De extra dichtheid is niet direct zichtbaar, voelbaar vanaf het lint, door bijvoorbeeld slim gebruik te maken van het aanwezige hoogteverschil tussen dijk/wetering en lager gelegen gronden, waardoor incidenteel een ander volume mogelijk is dan 1 bouwlaag met kap;
- De extra dichtheid leidt niet tot repetitie van meer van hetzelfde (met uitzondering van de voor de linten karakteristieke arbeiderswoningen). Er is sprake van voldoende variatie met behoud van specifieke, karakteristieke bebouwing passend bij het lint;
- Gewenste doorzichten blijven behouden of worden gerealiseerd, waardoor visueel contact bestaat vanaf het lint met het omliggende landschap; Te grote en/of onevenredige aantasting van kwalitatieve groengebieden is niet toegestaan. Hierdoor blijft de groene en landelijke sfeer van de linten behouden;
- Eveneens vanwege het behoud van de groene en landelijke sfeer van de linten, komen bestaande gebieden met een groen en onbebouwd karakter (die als zodanig zijn vastgelegd in het bestemmingsplan met de bestemming Natuur, Groen, Tuin of Recreatie(volkstuinen), niet in aanmerking om te worden bebouwd;
- De extra dichtheid leidt niet tot zichtbare, te zeer aanwezige parkeervoorzieningen, die niet op een voldoende kwalitatieve wijze ingepast kunnen worden op eigen terrein;
- Voor het beeld is het van belang dat een historisch of beeldbepalend pand behouden blijft. Dit kan aanleiding geven tot het toestaan van een minder lage dichtheid;
- In incidentele gevallen kan de landschappelijke context, zoals bijvoorbeeld nabijgelegen hoofdinfrastructuur, aanleiding geven tot een hogere dichtheid. Een van de omgeving afwijkend volume en vormtotaal is dan mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van het landelijke en groene karakter direct langs het lint;

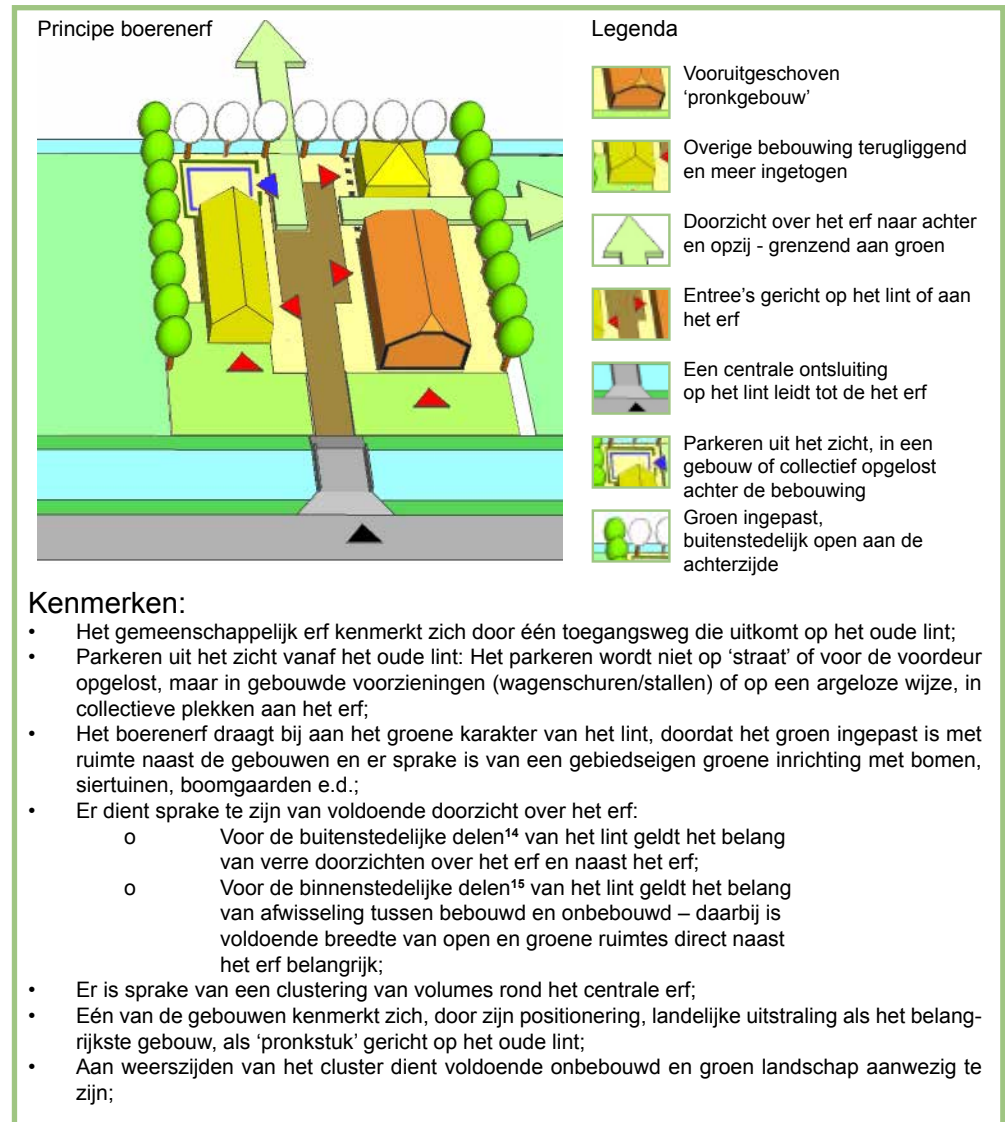
4.2 Boerenerf

Van oudsher was de naar de weg gekeerde zijde, de zijde waarmee men ging pronken met bezit. Aan de voorzijde van de boerderij won de sier het van het nut. De buitenwereld moest aan het woonhuis en de voortuin de rijkdom van de familie kunnen aflezen. Moestuinen verdwenen bijvoorbeeld naar de zijkanten van het erf om plaats te maken voor grote siertuinen. De pronkzijde komt ook terug in de positionering van het hoofdvolume, dicht op het oude lint en ook in de rijkere detaillering van de voorgevel.

Dit agrarisch landelijk karakter is nog steeds zichtbaar langs de oude linten Voorweg en Zegwaartseweg. Het boerenerf kan dan ook een passend principe voor toekomstige ontwikkelingen zijn, maar niet alleen en uitsluitend. Juist de diversiteit en afwisseling tussen verschillende bebouwingstypologieën, zoals arbeidswoningen, tuinderswoningen, vrijstaande villa's, boerderijen en (agrarische) bedrijfsgebouwen is kenmerkend.

Definitie 'boerenerf':

- Een boerenerf kenmerkt zich door een min of meer natuurlijke clustering van diverse, van elkaar verschillende bouwvolumes gericht rondom een grote verharde centrale ruimte (het erf), dat vrij is van parkeren en open is van karakter, waarbij de bestrating doorloopt tot aan de gebouwen op het erf. Van de verschillende bouwvolumes kenmerkt zich één van de gebouwen, door zijn positionering, landelijke uitstraling als het belangrijkste gebouw, als 'pronkstuk' gericht op het oude lint;
- Een boerenerf kenmerkt zich naast de ordering van gebouwen rondom een centraal gemeenschappelijk erf, juist ook door voldoende groene ruimte rondom het cluster en met voldoende afstand (fysieke ruimte) tussen de verschillende erven onderling;
- Beeldbepalende en monumentale bebouwing, dat nog aanwezig is op een perceel, dient zorgvuldig ingepast te worden in de nieuwe context, waarbij gestreefd wordt naar (zo veel als mogelijk) herstel van de oorspronkelijke opzet;





Referentiebeelden: Enkele bestaande karakteristieke erven in Zoetermeer

4.3 Specifieke welstandscriteria

Landschap

- Huidige open ruimtes en de recreatiegebieden aan de achterzijde worden door de ligging van bouwwerken niet negatief beïnvloed, zodat doorzichten naar het landschap en zichtlijnen in samenhang met het omliggende landschap behouden blijven en waar mogelijk versterkt;
- Qua ligging voegen bouwwerken zich naar het oorspronkelijke verkavelingspatroon (langgerekte percelen, haaks op de percelen, soms met een hoekverdraaiing), de oorspronkelijke watergangen en windsingels;
- Bouwwerken staan lager dan de kruinhoogte van het dijklichaam en het gemiddelde waterpeil van de wetering;
- Bij inpassing van bouwwerken in het aangrenzende open landschap is het volgende van belang:
- Gedekte kleurstellingen zorgen voor betere inpassing;
- Bebouwing met een duidelijke en eenvoudige vorm draagt bij aan een rustig beeld van de rand.

Kavel

Opzet

- Bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat doorzichten over het perceel behouden blijven;
- de bebouwing heeft een hiërarchische opzet – met de belangrijkste gebouwen vooraan het lint en meer onderschikte gebouwen (in detaillering en/of volume) elders op het perceel;

Perceelranden

- De randen aan de achterzijde van de percelen in de buitengebieden¹⁶ van de linten worden mede bepaald door het open karakter en een zorgvuldige vormgeving ten behoeve van de tweede 'pronkzijde'¹⁷;
- Aandacht wordt gevraagd voor aan- en uitbouwen aan de achterzijde, die zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Ook deze aan- en uitbouwen dienen zorgvuldig te worden vormgegeven ten behoeve van de tweede 'pronkzijde';

Gebouw en inrichting

Monumenten

- Monumenten en beeldbepalende panden op het perceel dienen zoveel als mogelijk ingepast te worden en vormen een belangrijk vertrekpunt voor de positionering van andere volumes;



Doorzichten naar het landschap behouden



Aandacht voor hierarchische opzet met ondergeschikte gebouwen



Het monument vormt een belangrijk vertrekpunt

- Als een monument of beeldbepalend pand van oorsprong het hoofdegebouw was (de boerderij/hoeve), dan dienen de andere volumes ondergeschikt te zijn aan het monument en/of beeldbepalend pand;
- De bebouwing op het perceel vormt een ensemble: de monumentale of beeldbepalende gebouwen worden in samenhang gepositioneerd, waar mogelijk met behoud van of refererend aan de oorspronkelijke opzet;

Bebouwing

- De bebouwingstypologie is divers en afgestemd op het gebiedskarakter¹⁸, zoals boerenerven, boerderijen, schuren, arbeiderswoningen, tuinderswoningen, patriciërswoningen, buitenplaatsen;
- De bouwmassa kent een grote variatie in combinatie met een grote variatie aan functies;
- In principe bestaat de bebouwing uit een eenvoudige hoofdvorm;
- De voorste bebouwing richt zich op het lint;
- De voorste bebouwing geeft door zijn prominente positie invulling aan de 'pronkzijde';
- Bebouwing, niet zijnde voorste bebouwing, is meer ingetogen en heeft een herkenbaar dakvlak;
- De bebouwing is 1 bouwlaag¹⁹ met kap²⁰. Twee bouwlagen met kap komt incidenteel voor en is afhankelijk van de positie op het perceel en de hoogte van het maaiveld. De voorste bebouwing is altijd 1 bouwlaag met kap;
- Aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakopbouwen zijn in samenhang met het hoofdegebouw ontworpen en duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa;

Architectuur

- De architectuur past bij de landelijke uitstraling van het lint;
- Kubistisch en te strakke vormgeving wordt vermeden. Oorspronkelijk karakteristiek is uitgangspunt;
- Eigentijdse bebouwing is denkbaar, mits de architectuur geënt is op voor het lint karakteristieke bebouwingstype (bijvoorbeeld een schuur of tuinderswoning);
- Historiserende bouw houdt zich aan de traditionele typologie;
- Aan- en bijgebouwen afstemmen op de hoofdmassa en bij monumenten, beeldbepalende panden en historiserende bouw traditioneel uitvoeren;
- Wolfseinden zijn passend bij boerderijen met een oorspronkelijke hoofdvorm en karakteristiek, maar niet bij villa's of bungalows;
- Lintbebouwing onderscheidt zich door de individuele uitstraling. Als zodanig



Een eenvoudige hoofdvorm



Aan- en uitbouwen in samenhang met het hoofdegebouw



Wolfseinden alleen passend bij oorspronkelijke boerderijen

nig herkenbare seriematige en projectmatige bouw, dat herhaald wordt, is niet toegestaan (met uitzondering van de voor de linten karakteristieke arbeiderswoningen);

Duurzaamheid

- Duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen en groene daken, maken integraal onderdeel uit van het ontwerp²¹;
- Duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen, worden bij voorkeur uit het zicht of op het achterterf gerealiseerd;

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen worden mee-ontworpen en dienen een open karakter (minimaal 85 % doorzichtig) te hebben.
- Erfafscheidingen langs de groene voortuinen ('pronkzijde') en aan voor- en zijkanten langs de openbare ruimte zijn niet wenselijk²².

Water

- Bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de grootte van de wetering, zodat de continuïteit van de wetering zichtbaar blijft;
- Bruggen zijn plat, eventueel voorzien van een laag hek;
- Of bruggen zijn te openen, met om die reden een andere verschijningsvorm, passend in het cultuurhistorische karakter van het lint;
- Qua ligging voegen bouwwerken zich naar de structuur van de oorspronkelijke watergangen- en partijen;

Materialisatie

- Ten behoeve van het landelijke, groene en cultuurhistorische karakter van de linten zijn kleuren traditioneel of ingetogen en afgestemd op de omringende bebouwing;
- Materialen zijn van hoogwaardige kwaliteit, afgestemd op de omgeving en verouderen mooi;
- Gevels alleen pleisteren als dit past bij de karakteristiek van het pand en alleen bij de eerstelijns bebouwing;

Bedrijfsbebouwing

- (Niet agrarische) Bedrijfsbebouwing aan het lint zorgt voor variatie in het bebouwingsbeeld en mag hierdoor afwijkend zijn in uitstraling en omvang;
- Installaties maken integraal onderdeel uit van het ontwerp of zijn niet zichtbaar vanaf het oude lint;



Zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak



Platte en eenvoudige brug zonder hekwerk



Materialisatie past bij het landelijke karakter

- Aandacht wordt gevraagd voor voorzieningen, zoals fietsenstallingen, afvalcontainers en trafo's, die zichtbaar zijn vanaf het oude lint. Deze bouwwerken dienen zorgvuldig te worden vormgegeven ten behoeve van het landelijke, groene en cultuurhistorische karakter van de linten;

4.4 Excessenregeling

Zaken die zonder vergunning mogen worden gebouwd, moeten ook aan een aantal criteria voldoen. Ze mogen namelijk 'niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. Als dit wel het geval is, is sprake van een 'exces', zoals bedoeld artikel 12 lid 1 en artikel 12a lid 1 sub b van de Woningwet. Een eigenaar van een bouwwerk dat wordt beschouwd als exces, kan door de gemeente worden aangeschreven om het bouwwerk te verwijderen of aan te passen.

Er is sprake van ernstige mate van strijd als:

- het bouwwerk een te grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de welstandscriteria in hoofdstuk 4.3);
- architectonische bijzonderheden worden ontkend of vernietigd bij aanpassing of uitbreiding van een bouwwerk (bijvoorbeeld door pleisteren van bakstenen gevels of het op onevenwichtige wijze aantasten van een aanwezige monumentaliteit of spiegelsymmetrie);
- een bouwwerk dan wel een gezichtsbepalend deel van een bouwwerk fysiek of visueel wordt afgesloten van zijn omgeving;
- sprake is van armoedig materiaalgebruik, waaronder ook gebruik van materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen of die tot een groot contrast binnen de architectuureenheid leiden dan wel onevenredig afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de omgeving;
- sterk contrasterende kleuren worden toegepast;
- te lichte kleuren (waaronder wit gepleisterde gevels) voor de tweedelijs bebouwing worden toegepast;
- specifieke en/of waardevolle kenmerken van de (oorspronkelijke) gevel of kozijnen zodanig zijn aangetast, genegeerd of onzichtbaar gemaakt, zodanig dat de samenhang van de architectuureenheid in ernstige mate verloren is gegaan.

Bij de toepassing van deze criteria is eerder sprake van een exces:

- naarmate een bouwwerk meer in het zicht staat en van groter belang is voor het aanzicht van het lint of het landschap;
- naarmate een bouwwerk of ensemble een cultuurhistorische waarde heeft;
- naarmate er meer van de bovengenoemde criteria van toepassing zijn.

4.5 Aanvullende ruimtelijke criteria

Landschap

- Afwisseling tussen bebouwing en open landschap of groen is kenmerkend;
- De onderlinge afstand tussen boerenerven moet voldoende ruim zijn;
- Oorspronkelijke windsingels worden behouden of waar mogelijk teruggebracht;
- De hogere ligging van de dijk en wetering is herkenbaar in het landschap. Het bestaande hoogteverschil dient behouden te blijven en mag niet afgegraven of aangevuld worden. Verder weg van de dijk liggen de gronden lager.

Kavel

Opzet

- De kavelvorm is overwegend langgerekt en volgt de oorspronkelijke kavelstructuur van de polder, vaak haaks op het lint;

Perceelranden

- De zijdelingse randen van de percelen in de buitengebieden²³ van de linten worden mede bepaald door veel groen, waardoor zij een goede landschappelijke inpassing kennen;
- De randen van de percelen, zij- en achterkant, in de binnenstedelijke gebieden²⁴ van de linten worden bepaald door veel groen waardoor zij een goede afscherming bieden tegen de achterliggende wijken;

Parkeren

- Parkeren dient zo veel als mogelijk vanaf het lint uit het zicht te worden opgelost;
- Parkeren dient achter de bebouwing, of in (bij de omgeving passende) bebouwing of in enkele (groene) parkeerclusters te worden opgelost;
- Bij een enkele, vrijstaande woning, mag het parkeren ook naast de woning gerealiseerd worden als aangetoond kan worden dat achter op het perceel niet mogelijk of wenselijk is.
- Om te voorzien in bezoekersparkeren kan op informele wijze worden voorzien door toepassing van verstevigde grasbermen, bijvoorbeeld in half-verharding of door grastegels en –roosters;
- Parkeerclusters zijn ingepast in groene bermen en hagen;
- Het centrale gedeelte van het ‘boeren erf’ is vrij van parkeervoorzieningen;

Gebouw en inrichting

Bebouwing

- Gebouwen in het deelgebied Voorweg-buiten worden, waar mogelijk voorzien van kasten voor de steenuil;
- Gebouwen in het deelgebied Voorweg-binnen worden, waar mogelijk voorzien van nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen;

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen langs de groene voortuinen (‘pronkzijde’) en aan voor- en zijkanten langs de openbare ruimte bestaan bij voorkeur uit lage groene hagen;
- Erfafscheidingen langs achtertuinen en zijtuinen niet grenzend aan de openbare ruimte, mogen eveneens bestaan uit hagen;

Water

- Oorspronkelijke watergangen (inclusief insteekhavens) worden behouden of waar mogelijk teruggebracht;
- De overgang tussen de percelen en de omgeving wordt verzacht middels natuurlijke inrichting, bijvoorbeeld met opgaande rietranden;

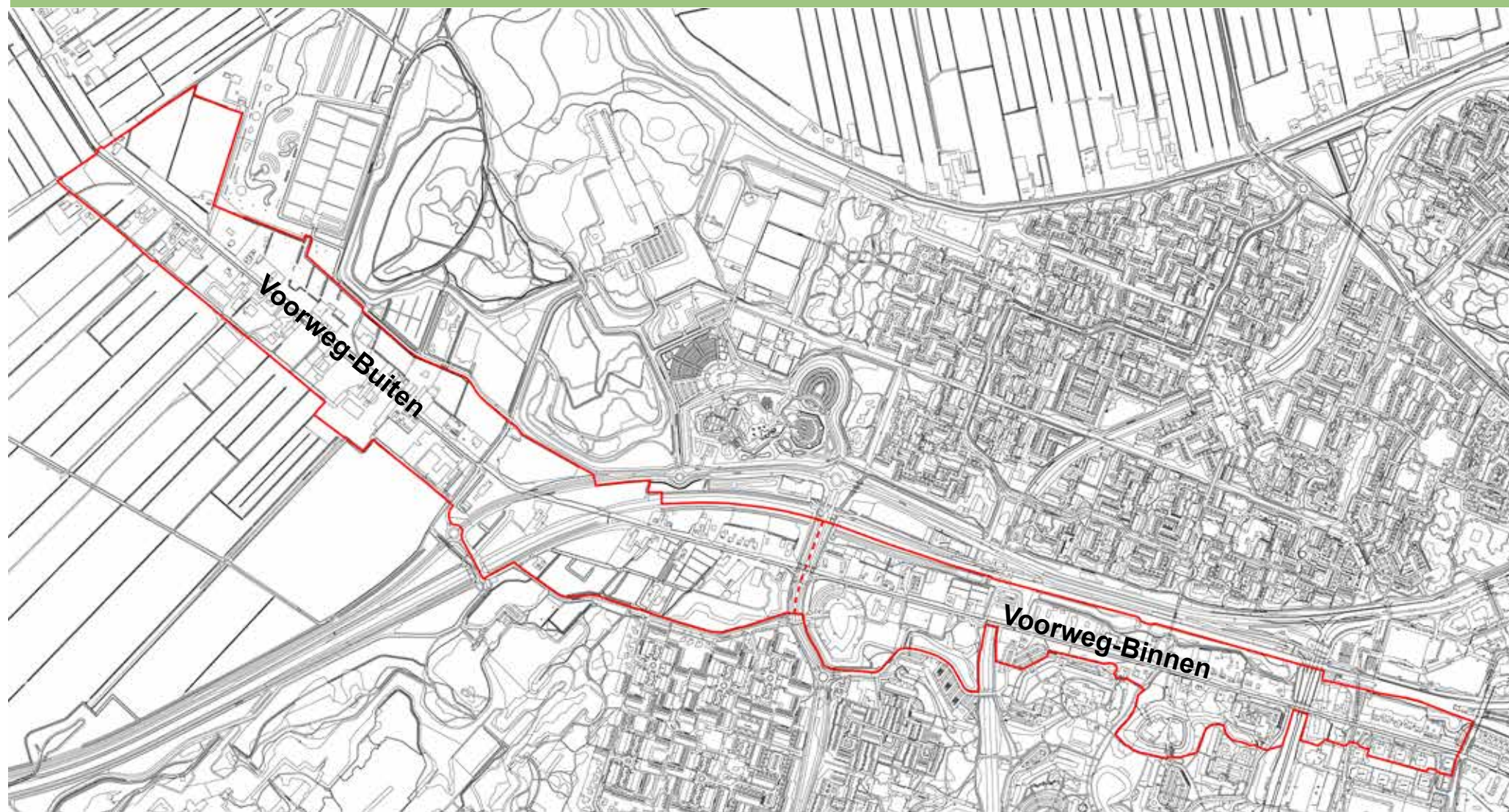
Beplanting:

- Gebruik gebiedseigen (traditionele) beplanting:
 - o In de directe nabijheid van gebouwen: Koningslinde en Witte Paardenkastanje, gewone Es, Walnoot en Rode Beuk;
 - o Op het erf: Zwarte els, iep of Olm, gewone Es, Schietwilg, gewone Esdoorn, Canadese Populier;
 - o Erfafscheidingen: meidoorn, zwarte els, knotwilg;
 - o Siertuin pronkzijde; buxus, liguster, leilinde, hortensia, bloemrijk

Bedrijfsbebouwing

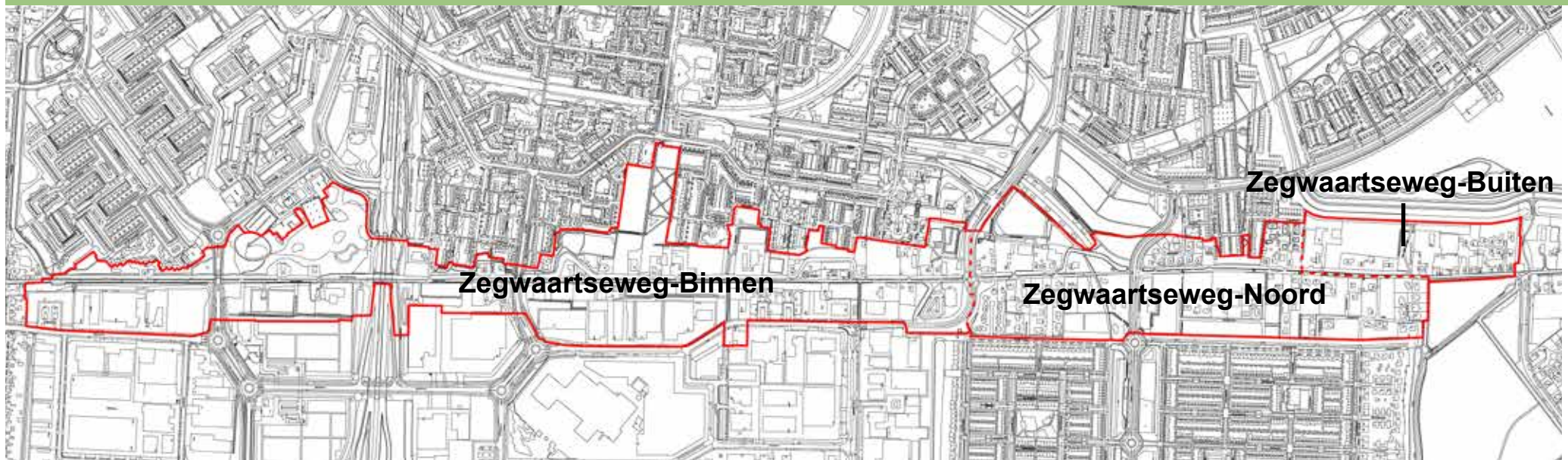
- Voorkanten van bedrijfsperven direct grenzend en zichtbaar vanaf het lint worden zorgvuldig ingericht;
- Achterkanten van bedrijfsperven direct grenzend en / of zichtbaar vanaf het lint worden groen ingepakt;
- Storende elementen als opslag en ook parkeervoorzieningen worden vanaf het lint uit het zicht opgelost.

Bijlage 1



Begrenzing Voorweg

Bijlage 2



Voetnoten

1 Bij eventuele strijdigheid tussen de ruimtelijke criteria uit de visies en de aanvullende ruimtelijke criteria uit dit beeldkwaliteitsplan, prevaleren de aanvullende ruimtelijke criteria uit dit beeldkwaliteitsplan.

2 Om na te gaan of bouwplannen mogelijk zijn, kunnen deze met de gemeente worden besproken. Dit gebeurt schriftelijk en/of in een persoonlijk gesprek. Het vooroverleg vindt plaats voor de officiële aanvraag van de omgevingsvergunning. Aan het vooroverleg zijn legeskosten verbonden. Deze kosten kunnen, conform de voorwaarden in de geldende legesverordening, in mindering worden gebracht op de leges voor een omgevingsvergunning. Een vooroverleg wordt aangevraagd via een formulier. Ten tijde van het vaststellen van dit beeldkwaliteitsplan is de vindplaats van dit formulier: https://www.zoetermeer.nl/inwoners/formulieren-download-pdf_46872/item/vooroverleg-omgevingsvergunning_66509.html

3 Bouwplannen met één woning worden minder complex geacht en kunnen doorgaans goed door de stadsbouwmeester alleen beoordeeld worden. Daarnaast zal de stadsbouwmeester, indien hij bij een bouwplan van één woning toch een brede advisering nodig acht, op grond van de Bouwverordening de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of enkele leden van de commissie om advies vragen.

4 Bij eventuele strijdigheid tussen de welstandscriteria in de geldende welstandsnota en de specifieke welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitsplan, prevaleren de specifieke welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitsplan.

5 Uit vaste jurisprudentie volgt dat de welstandstoets zich in beginsel dient te richten naar de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Naarmate het bestemmingsplan meer keuze laat tussen verschillende mogelijkheden om de bouw te realiseren, dan is er meer ruimte voor de welstandsbeoordeling. Indien de bouwregels in een bestemmingsplan gedetailleerd zijn, dan is er geen of slechts in beperkte mate ruimte voor de welstandsbeoordeling. Als verwezenlijking van uitdrukkelijk in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden onmogelijk wordt gemaakt, dienen de geldende welstandscriteria op grond van artikel 12 lid 3 Woningwet buiten toepassing te blijven (bijvoorbeeld de uitspraak van 14 december 2011, zaak nr. 201107145/1/H1 en de uitspraak van 12 juli 2006, AY3672).

6 Zie punt 4 in hoofdstuk 2.2.

7 Zoals bedoeld in de Bouwverordening

8 Zie noot 2.

9 Bij een boerenerf betekent een tweede pronkzijde niet een tweede pronkgebouw.

10 Ten tijde van het vaststellen van dit beeldkwaliteitsplan is dit de Welstandsnota Zoetermeer van april 2012.

11 De dichtheden zijn mede gebaseerd op enkele aangedragen goede voorbeelden (referentieprojecten):

- Voorweg 163 in het buitengebied Voorweg realiseert 3-6 woningen op ca. 0,7 ha. Dit komt overeen met een woningdichtheid van 5-9 wo./ha.
- Voor het plan Voorweg-Noord (binnengebied) is een variant door de gemeenteraad vastgesteld dat 12-16 woningen mogelijk maakt op ca. 1,4 ha. Dit komt overeen met een woningdichtheid van 9-12 wo./ha.
- Aan de Zegwaartseweg-Noord worden vrije kavels verkocht variërend in grootte van ca. 300-600 m². Uitgaande van gemiddeld 1 woning op 500 m² komt dit overeen met een woningdichtheid van 20 wo./ha.

12 Gronden die niet worden meegerekend in de oppervlakteberekening hebben bijvoorbeeld een bestemming groen of water. Ook worden niet meegerekend gronden met bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming,

waarop volgens het geldende bestemmingsplan geen gebouwen mogen staan.

13 Het zijn alternatieve en niet-limitatieve aspecten. Dit houdt in dat als al aan een van de voorwaarden niet is voldaan, de commissie negatief kan adviseren over de minder lage bebouwingsdichtheid. Aan de andere kant hoeft niet aan alle voorwaarden te worden voldaan. Deze keuzemogelijkheid is ter beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Niet-limitatief betekent dat voor de afwijking van de bebouwingsnormen, naast de genoemde aspecten, ook aan andere aspecten kan worden getoetst

14 Deelgebieden Voorweg buiten en Zegwaartseweg Buiten

15 Voorweg binnen, Zegwaartseweg noord en Zegwaartseweg binnen

16 Idem voetnoot 7

17 Bij een boerenerf betekent een tweede pronkzijde niet een tweede pronkgebouw.

18 Het ontwerp van een woning dient specifiek afgestemd en passend te zijn in de context van waar het gebouwd wordt.

19 Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, die grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolder), evenals de bouwlagen, die (grotendeels) onder de begane grond zijn gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend.

20 Indien het geldende bestemmingsplan meer dan 1 bouwlaag toelaat, dan is volgens artikel 12 lid 3 Woningwet het bestemmingsplan leidend. Dit staat ook in vaste jurisprudentie, waaruit volgt dat de welstandstoets de in een bestemmingsplan toegekende bouw mogelijkheden en maatvoering dient te respecteren (bijvoorbeeld de uitspraak van 14 december 2011, zaak nr. 201107145/1/H1).

21 Dit is niet van toepassing op duurzaamheidsmaatregelen op of aan monumenten of beeldbepalende panden.

22 Dit betekent dat alleen vergunningsvrije erfafscheidingen zijn toegestaan.

23 Deelgebieden Voorweg buiten en Zegwaartseweg Buiten

24 Deelgebieden Voorweg binnen, Zegwaartseweg noord en Zegwaartseweg binnen

Colofon

Productie

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Contact

Gemeente Zoetermeer

Postbus 15

2700 AA Zoetermeer

Telefoon: 14079

Januari 2019



