

3.5 Beeldkwaliteitseisen Noortveer

1 Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Aanleiding voor herontwikkeling van de DVC is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het saneren van (verouderde) glascomplexen en het versterken van de landschappelijke karakteristiek.

In de toekomstige situatie zal de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mede worden bepaald door de hoeveelheid zichtbare bebouwing die wordt gerealiseerd, maar ook door de aanwezigheid of het toevoegen van zichtlijnen en doorzichten en het toevoegen van groen.

2 Cultuurhistorie

Uitgangspunt voor de DVC is het versterken van het cultuurhistorisch karakter. Zoals ieder landschap is ook het landschap van de DVC continu in ontwikkeling. De opgave is deze ontwikkeling zodanig te geleiden dat kwaliteiten behouden blijven, knelpunten tot een oplossing worden gebracht en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd, en dat alles zodanig 'dat het landschap zijn verhaal kan blijven vertellen'.

In de DVC heeft iedere episode zo zijn eigen aardigheden aan het gebied nagelaten zonder het voorgaande geheel uit te wissen. Het resultaat is een gelaagd landschap, samengesteld uit een complex stelsel van elementen en structuren uit verschillende perioden. Hierdoor laat het landschap zich lezen als een geschiedenisboek.

Binnen Noortveer kunt u denken aan het onderscheid tussen de zandige strandwal (hoog en droog) en de venige strandvlakte (laag en nat), aan de onregelmatige slagenverkaveling, aan de Kniplaan als historische verbinding tussen strandwal en Vliet, aan de monumentale boerderij Kniplaan 3 en Vliet en Wegen 1/3 en aan het versterken van (de beleefbaarheid van) de historische waterstructuren en de nabijheid van de Knipmolen.

De mate waarin het landschap zijn verhaal kan blijven vertellen, de herkenbaarheid van het historisch perspectief, is een toetsingscriterium.

3 Recreatieve beleefbaarheid

Ontwikkelingen binnen de DVC moeten bijdragen aan het versterken van de recreatieve beleefbaarheid. De ontwikkeling moet ook aan anderen dan de directe bewoners bijdragen aan het beleefbaar maken van de locatie en de omgeving.

De recreatieve beleefbaarheid wordt bepaald door de mate van openbaarheid van het gebied, het realiseren van (visuele) verbindingen met het landschap en/of specifieke cultuurhistorische elementen en de mate waarin wordt aangesloten op grotere recreatieve structuren.

4 Natuurontwikkeling

Ontwikkelingen binnen de DVC moeten de natuurwaarden van het gebied versterken.

Hierbij kan worden gedacht aan het benutten van de gradiënt van strandwal naar strandvlakte, aan de ontwikkeling van natuurrijke en gevarieerde overgangen van water naar land, aan het toevoegen van beplanting die hier duurzaam tot ontwikkeling kan komen en/of die aan bepaalde doelsoorten dekking biedt, aan de ontwikkeling van specifieke vegetatietypen of aan het plaatsen van voorzieningen voor bepaalde doelsoorten.

5 Appelleren aan 'buiten-zijn'

Doelstelling achter de DVC is ook het behoud van het landelijk / niet verstedelijkte karakter van het gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Men moet zich hier 'buiten de stad' weten, het gevoel ervaren dat men zich niet in de stad maar in het buitengebied bevindt. Dat betekent dat Noortveer op een on-stedelijke manier moet worden ontwikkeld.

6 Externe samenhang

Noortveer moet in samenhang met zijn omgeving worden ontwikkeld. De locatie ligt voor een klein deel aan de Veurseweg, de historische verbindingsweg over de strandwal, maar grotendeels aan de Kniplaan, de oude verbindingsweg naar de Vliet. Aan de westzijde grenst Noortveer aan het open polderland.

Met de externe samenhang wordt bedoeld op de wijze waarop Noortveer op de verschillende kenmerken van de omgeving inspeelt. Daarbij moet vooral worden gedacht aan de wijze waarop Noortveer zich aan de Kniplaan adresseert en op de maat, schaal en ritmiek van de Kniplaan reageert, maar ook hoe Noortveer zich naar het open land presenteert. Daarnaast zal aangesloten moeten worden op de naastgelegen locatie Roosenhorst waarbij twee karakteristieke entiteiten ontstaan die verschillend van elkaar zijn maar toch in relatie met elkaar staan.

Het gaat daarbij niet alleen om de relatie van 'binnen' naar 'buiten', maar ook omgekeerd. Hoe toont Noortveer zich vanuit het landschap?

7 Houdbaarheid

Hoe laat het plan, eenmaal gerealiseerd, zich in de tijd ontwikkelen? Dit hangt samen met de wijze waarop de uitgifte van de gronden is georganiseerd, met de visie op het beheer in relatie tot het mogelijk onderscheid tussen collectief en privaat terrein.