

Stedenbouwkundig Plan



Stedenbouwkundigplan Noortveer met indicatieve bebouwing

Beeldkwaliteitseisen openbare ruimte bij plan Noortveer

Beeldkwaliteit Duivenvoordecorridor en Kwaliteitsteam

Op 30 juni 2011 is door de gemeenteraad van Voorschoten het beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor als uitwerking van de structuurvisie Duivenvoorde vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen vastgesteld die gesteld worden aan ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor.

Uitgangspunt is dat met deze ontwikkeling allure aan het landschap wordt toegevoegd. Bij alle ontwikkelingen geldt dan ook dat de lat hoog ligt. Iedere ontwikkeling binnen dit gebied moet kwaliteit uitstralen. Dat geldt niet alleen voor de bebouwing met de bijbehorende tuinen en parken, voor de erfafscheidingen, maar ook voor de ontwikkeling van openbare ruimte als wegen en paden en de overige ontwikkelingen binnen het landelijk gebied (van de uitbreiding van stallen of scheepswerf tot de herontwikkeling van een uitspanning). Gezien de bijzondere waarde die wordt gehecht aan de samenhang tussen huis, park, bos, buitenruimte, gebouwde en ongebouwde ruimte, dient een stedenbouwkundige en landschapsarchitect bij de planvorming/ontwerp en bestek uitwerking van de openbare ruimte te worden ingeschakeld.

Voor de Duivenvoordecorridor (Voorschoten en Leidschendam-Voorburg) is een kwaliteitsteam ingesteld. Alle ruimtelijke plannen binnen de Duivenvoordecorridor worden getoetst door dit kwaliteitsteam. Deze wordt gevormd door , vertegenwoordigers van de beide gemeentelijke welstandscommissies en externe landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen. Schetsplan, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp dienen te worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam. Een positief advies op het ontwerp dient verkregen te worden.

Naast de ontwikkeling van nieuwe 'buitenplaatsen', 'boerderijen' of 'linten' zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan doen zich in de Duivenvoordecorridor ook andere ontwikkelingen voor, denk aan de uitbreiding van een uitspanning, de plaatsing van een nieuwe stal of schuur bij een boerderij, de herprofilering van wegen, de aanleg van een fietspad, de ontwikkeling van extra parkeergelegenheid. Ook deze ontwikkelingen moeten aan hoge kwaliteitseisen beantwoorden.

Citaat Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor:

Openbare ruimte

Het beeld van het landschap wordt niet alleen bepaald door de bebouwing en het gebruik van het land. Ook de inrichting van de openbare ruimte bepaalt het beeld van het landschap. Denk aan de inrichting van de wegen en paden, parkeerruimten of van openbare voorzieningen als kinderboerderij of begraafplaats.

De parkeervoorzieningen domineren veelal zowel het beeld van het landschap als van de voorziening waar het parkeren dienstbaar aan is. Het parkeren vergt een zorgvuldige inpassing die recht doet aan de sfeer, de maat en de schaal van het landgoederen landschap.

Bij de wegen geldt dat zij in profielopbouw, materiaalgebruik, beplanting en inrichtingselementen (van lantaarnpaal tot prullenbak) moeten aansluiten op het landelijke en cultuurhistorisch waardevolle karakter van dit gebied. Wegen worden uitgevoerd met voldoende bermbreedte om een groene, kruidenrijke berm tot ontwikkeling te brengen.

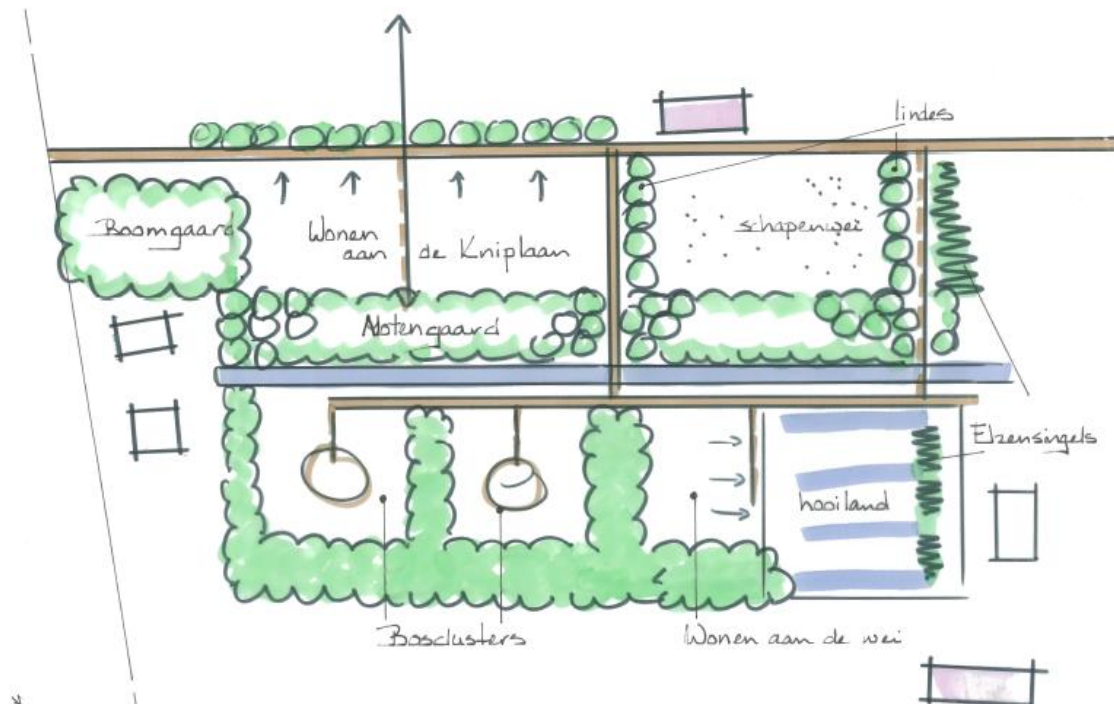
Waar nieuwe fiets- en wandelpaden 'door het land' worden aangelegd betreft het bescheiden paden van 1.20 meter breedte, met ter weerszijde een berm van tenminste 1.00 meter, ingezaaid met een kruidenrijk mengsel. Het pad zelf kan bestaan uit gefundeerd gras waar uitsluitend een wandelpad betreft of uit asfalt, afgestrooid met schelpen, waar het (ook) een fietspad betreft.

Bij het ontwerp van Noortveer moet aandacht zijn voor de complexe gelaagdheid van het cultuurlandschap waaronder de monumentale boerderijen Kniplaan 3 en Vliet en Wegen 1/3. Specifiek voor Noortveer is het beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor verder uitgewerkt in kwaliteitseisen/criteria, welke zijn beschreven in het bestemmingsplan. Dit is een van de kaders waar ontwikkelende partijen zich aan moeten houden.

Kwaliteitseisen openbare ruimte bij stedenbouwkundigplan Noortveer

Groene basis

Het ontwerp voor Noortveer wordt gedragen door een groen – blauwe basisstructuur. Opgaand groen, boomgaarden, lage hagen en open grasland verdichten en openen het plangebied. Een breed lint in de vorm van een notengaard langs de waterloop vormt de centrale as in het gebied en deelt de woonlocatie op in 2 delen: 'wonen aan de Kniplaan' en 'wonen op de tuin' met een verdeling naar wonen in bosclusters en wonen aan de wei. Op de onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven.



Het plangebied is met name aan de noordwestzijde omsloten door een robuuste groenstrook. Opgaande beplanting vormt de begrenzing met de aangrenzende kwekerij en vormt een groen gordijn. Deze coulissewand opent zich richting de boerderij Vliet en Wegen 1-3. De opgaande beplanting geeft 2 woningclusters 'op de tuin' een bosfeer mee. De woningen aan de Vlietzijde hebben een eigen sfeer, door de ligging aan open hooilandjes. De hooilanden hebben een lager maaiveld en zijn ingezaaid met een kruidenrijk hooimengsel



De ruimte tegenover de boerderij Kniplaan 3 blijft open en geeft daarmee antwoord op de voormalige boerderij, die hier ooit gestaan heeft. Deze ruimte wordt begrensd door de ontsluitingswegen van Noortveer en wordt aan twee zijden begeleid door lindebomen. Een schapenweide ingezaaid met gras en begrensd met hagen is hier een passende invulling.

Groene bouwstenen

Op de hoek Veurseweg / Kniplaan verwijst een hoogstamboomgaard naar het vroegere agrarische gebruik van dit gebied, waar een boomgaard vaak deel uitmaakte van het boeren erf. De centrale waterloop wordt begeleid door een brede groenstrook in de vorm van gras met rijen bomen. Er ontstaat een eindbeeld met onder lucht en boven een minimale bedekking van 50-60% in boomkroon. De privéruimte is door lage hagen gescheiden van de openbare groenstrook. De percelen worden aan de achterzijde begrensd door een lage haag van een inheemse soort (bv. meidoorn/liguster). Deze haag vormt een doorgaande begrenzing van de privéruimte en wordt als eenheid beplant en onderhouden. De hoogte van de haag is maximaal 1.20 m1 waardoor vrij zicht op het landschap mogelijk blijft. Deze eenvormige hagen vormen een heldere overgang tussen privéruimte en openbare ruimte, waarbij doorzichten op het landschap mogelijk blijven. Kenmerk van het groen in dit plan is dat het vele gebruiksfuncties kent. Het bosrandbos kan als voedselbos ingeplant en beheerd worden, voor de bomen langs het water kunnen notenbomen gekozen worden en de buurtboomgaard kent ook een

vruchtwaarde. Aan de Vlietzijde vormen elzenhagen de overgang naar de lager gelegen, nattere strandvlakte. Hooilandjes met kruidenrijk grasland versterken deze overgangszone.

De bosrand aan de zuidzijde geeft Noortveer een zekere beslotenheid als woonlocatie. Vanaf de Veurseweg onttrekt deze groene wand de woningen aan het zicht en refereert aan de geriefhoutbosjes, die hier van oudsher voorkomen. De bomen langs de insteekweg Vliet en Wegen vormen vanaf de Veurseweg gezien als het ware een 'vitrage' voor de bosrand en geven het zicht op Noortveer een diffuus karakter.

Water

De kavelsloot langs de Kniplaan krijgt een breder profiel, waarmee een karakteristiek beeld van Lintwoningen ontsloten over water ontstaat.

De centrale waterloop in Noortveer heeft naast een structurerende functie ook een ecologische waarde en een beperkte recreatieve functie. De noordzijde wordt als flauw talud uitgevoerd, waar een natuurvriendelijke oever ontwikkeld wordt. Aan de zuidzijde komt beschoeiing.

De centrale waterloop dient doorvaarbaar te blijven voor perceel eigenaren Veurseweg 285 en 287. De bruggen over de waterloop dienen een minimale doorvaarhoogte te hebben van 1.30 m.

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen aan de Kniplaan vindt plaats via (gezamenlijke) opritten aan de Kniplaan. Dit kan door middel van een brug over of duikerdam door de sloot langs de Kniplaan. De woningen 'op de tuin' worden ontsloten door een woonstraat langs het water, welke op twee plaatsen aansluit op de Kniplaan. Een fungeert als hoofdontsluiting. Hierlangs kan ook beperkte parkeercapaciteit gerealiseerd worden. De andere dient als calamiteiten ontsluiting met als dubbelfunctie voetpad.

De Kniplaan is één van de historische lijnen binnen de Duivenvoordecorridor en daarbij een belangrijke recreatieve verbinding. Aan de Kniplaan is de bestaande monumentale boerderij een blikvanger. Vanaf de Veurseweg begeleidt een laanbeplanting de weggebruiker naar de boerderij.

Recreatieve ontsluiting

De langzaam verkeersroute vanuit Roosenhorst loopt door in Noortveer en sluit aan op de wandelroute door de notenboomgaard over het water langs de hooilandjes.